

# 楼宇经济风生水起 无烟产业“钱”景诱人

“一栋写字楼的年税收可达十几亿元,相当于一家大型企业的创收能力”,这并非痴人说梦,而是发生在上海的实例。随着总部经济、体育经济、社区经济、培训经济的诞生,以及给人们带来的“惊喜”,一种全新的经济形态——楼宇经济在大都市悄然而生,不仅吸引着越来越多的“眼球”,也成为现代都市新的“掘金之地”。

在眼下的郑州,楼宇经济同样风生水起,显示出巨大的生命力。在前日召开的金水区楼宇经济发展座谈会上,业界专家表示,金水区楼宇经济“钱”景诱人,其发展模式或许会成为全省、乃至全国的一个样板。

晚报记者 梁冰/文 赵楠/图

## 楼宇经济:城区经济核心增长极

一幢高级商务写字楼里各类企业所产生的效益等同于城郊7.8平方公里范围内企业产生的经济效益

公开资料表明,楼宇经济在我国的提法始于上世纪90年代,是经济学界提出的一种复合概念。它是以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体,以开发、出租楼宇引进各种企业,从而引进税源,带动区域经济发展为目的,以体现集约型、高密度为特点的一种经济形态。

“楼宇经济是近年来我国城市经济发展中涌现的一种新型经济形态。主要表现为现代服务业,如金融业、咨询业、广告策划、影视制作、网络公司、律师事务所、会计事务所、咨询中介公司、高科技企业、娱乐服务企业、房地产开发企业、旅游服务企业、交通通讯企业等国内外各类企业和公司。”在座谈会上,郑州市金水区楼宇经济办公室主任闵武杰介绍道,在我国城市经济发展中,凡是利用城区新开发楼盘和闲置用房,通过出租、售卖、合作等形式,招商引进现代服务企业和都市型工业,从而培植新税源和新的经济增长点,促进城市经济发展的经济活动,通称为楼宇经济。

“而在郑州,金水区是最早提出发展楼宇经济的辖区,在三四年前就开始关注这个新的经济形态。”闵武杰说,不过,直到两年前,也就是2007年8月才真正开始具体的工作。其间,曾召开推介会,并专门成立了郑州市第一

个关于楼宇经济的独立行政管理机构——金水区楼宇经济办公室。

有研究表明,一幢高级商务写字楼里各类企业所产生的效益等同于城郊7.8平方公里范围内企业产生的经济效益。与会嘉宾河南财经学院教授刘社、房地产实战专家河南王牌企划有限公司董事长上官同君,以及索克实业董事长姜芳等一致认为,楼宇经济必将成为打造城区经济快速发展的核心增长极。

事实也的确如此,“楼宇经济”所释放出的巨大能量令人惊叹。以金水区为例,据统计,2008年,该区楼宇经济区级税收贡献为6.2亿元,比2007年增加1亿元,占全区财政收入的32%;培育年缴纳区级税收百万元以上的楼宇(不含省直属、涉外、市直属)58栋,其中超千万楼宇5栋,500万~1000万楼宇10栋;全年楼宇招商引资29.04亿元,实际投资10.76亿元。

另外,截至今年5月底,金水区共建成商务楼宇227栋,建筑面积390.9万平方米,入驻率达85.5%,比2007年提高2.2%;入驻企业10376家,直接从业人员约11.5万人,与2007年相比,楼宇入驻企业增加3044家,从业人员增加2万人。今年前5个月,该区新入驻企业726家,注册资本4.12亿元,实际投资3.5亿元。

## 无烟产业:都市里的“垂直印钞机”

“向蓝天要空间,向空间要效益”的楼宇经济不仅成为推动区域经济发展的“生力军”,也表现出相当的发展“钱”景

由于城市可利用土地越来越少,因此,“向蓝天要空间,向空间要效益”的楼宇经济在城市发展中便显得越来越重要,不仅成为推动区域经济发展的“生力军”,也表现出相当的发展“钱”景。

早有专家表示,楼宇经济在我国的兴起不是一种偶然现象,而是我国城市和社会经济发展一定阶段所自然出现的经济现象。而楼宇经济更被形象地誉为“无烟产业”。

深圳和上海,应该说是国内最早出现并提出楼宇经济概念的城市。紧随其后,广州、南京、杭州、武汉、天津等经济发达城市也相

继出现楼宇经济。据报载,在上海,一幢楼一个月的税收超过一亿元的“亿元楼”有50幢,即便在经济形势比较严峻的当下,上海的“楼宇经济”依然火爆。在淮海路两侧,中环广场、企业天地、新世界广场等商务楼宇连成一片,每天成千上万的商务精英和白领在这里创造着惊人的价值。其中,企业天地更是以年税收超17亿元的天文数字,比肩大型企业集团。

广州环市东路的高级商务区,是东山区发展“楼宇经济”的龙头,这里汇集了世贸中心、广东省国投大厦、假日酒店、电子大厦等高级商务



楼,吸引了西门子、伊莱克斯、阿迪达斯等一大批国内外知名品牌企业集团的总部进驻,是广州具有代表性的国际型高级商务区。在这个区域里的写字楼,有的公司虽然租用的面积很小,但有着年过亿元的收入。由于写字楼群高度集中,还带动了周边的餐饮、购物、百货零售等相关行业的发展。

其他如青岛市南区105幢楼宇,汇聚金融、物流、软件、中介等现代服务业企业7100多家,共创造税收32亿多元;宁波市海曙区61幢楼宇全年实现营业收入555亿元,上缴税金18亿元,占全区经济总量的40%。美国的曼哈顿、日本

的东京、我国的香港,更是把楼宇经济的效益推至极致。楼宇经济就像一个强力的磁场,吸引巨大的人流、物流、资金流、信息流在这里汇聚、流动,形成显著的“财富效应”,催生着财富的快速增长。所以,有人形象地把楼宇经济比作都市里的“垂直印钞机”。

“楼宇经济的崛起是城市土地集约利用的要求,是现代服务业集聚和辐射、价值链分解的必然结果,也是楼宇本身集聚的要求和城市规划引导的结果。作为一种新兴的经济形态,楼宇经济已经成为了城市经济的重要组成部分”。这是与会专家达成的共识。

## 专家建议:量体裁“建”特色写字楼

金水区有着发展楼宇经济的天然资源和肥沃土壤,该区楼宇经济的成功,实质上意味着全市、全省楼宇经济发展的成功

通过发展楼宇经济,金水区拓宽了城区发展空间,加快了经济结构调整,培育了新的经济增长点,初步构筑了“由点到线、由线到面、由平面到立体”的城区经济布局。同时,投资环境得到进一步改善,城区品位不断提升,城区经济的竞争力、影响力、辐射力和带动力也大幅增强。

其实,看到了金水区的楼宇经济,几乎等于看到了整个郑州楼宇经济的全貌。以经三路中

段和北段、农业路中段和东段、金水路东段,华润商务、华林广场、河南科技市场周边等商务功能区为代表的块状楼宇经济正在崛起,同时带动了餐饮、娱乐、休闲及其他配套项目共同发展。

“四纵四横”的楼宇经济聚集带目前也已显现雏形。“四纵”即未来路、经三路、花园路和文化路,“四横”即东风路、农业路、黄河路与金水路。通过“块状”和“带状”楼宇经济布局,金水区引导各产业实现了在地域上的聚集。

“金水区楼宇经济的探索与发展,对于全市、乃至全省来说意义重大,具有示范性作用。”一直关注着全国以及郑州楼宇经济发展的刘社教授认为,拥有全市60%以上第三产业的金水

区,有着发展楼宇经济的天然资源和肥沃土壤,该区楼宇经济的成功,实质上意味着全市、全省楼宇经济发展的成功。

刘社建议,金水区应该站在全市的高度考虑楼宇经济的发展、规划,主动寻求该领域的发展规律,在此基础上,制定科学的发展规划,巧干而不蛮干。

根据区域特有优势量体裁衣,开发、建造符合区情的特色写字楼。刘社举例道,金水区高校占全市一半左右,中小学教育资源也同样丰富。由于各高校连年扩招,办公资源异常紧张;而针对不同年龄阶段的学生,各种教育培训机构也层出不穷。有办公条件的亟待改善,有教育培训资源的急需整合,那么,在高校周围,中

小学校或者教育培训机构聚集的地方,就可考虑兴建一批教育大厦。

此外,还有位于文化路与东风路交汇处的科技市场。在此经营的商户极度缺乏办公地点和货品仓库,如果该市场附近建设一座信息商务大厦,即可解决商户们的办公与存储货物的问题,同时,附近道路严重拥堵的现状也将随之而解。

在上官同君看来,作为政府部门,如何将楼宇经济的管理落地,建立一套完善的管理体系,目前还是一个全新的课题,在全国来说尚属空白。如果金水区能够先行一步,开天下之先,那么,或将为全国楼宇经济的发展提供一个参考和范本。

**建造师专业培训**

中国建设教育协会唯一指定机构  
66244680 66221013