推动中国宁波中心城区楼宇经济发展的对策和建议

Measures and Suggestions for Promoting the Development of Building Economy in Ningbo Central District of China

葛宇乾

Yuqi Ge

中共宁波市委党校

中国·浙江 宁波 315000

Party School of Ningbo Municipal Party

Committee of the Communist Party of China,

Ningbo, Zhejiang, 315000, China

【摘要】楼宇经济作为一种中国特色的城市经济形态,楼宇经济和传统的经济发展方式截然不同,它突破了城市中心区域土地资源紧张的空间限制,并与城市经济发展方式转变、产业结构升级、区域空间布局内在耦合,形成了强有力的磁场效应与结构效应。由于宁波中心城区楼宇经济发展的瓶颈和存在问题,要加大完善对楼宇经济发展的科学规划和引导,建立对楼宇经济发展的统计和评价体系,构建促进楼宇经济发展的相关政策体系,丰富载体手段打造培育一批特色楼宇。

【Abstract】As a kind of urban economic form with Chinese characteristics, the building economy is quite different from the traditional economic development mode. It breaks through the space restriction of land resource shortage in the urban center area, and is intrinsically coupled with the transformation of urban economic development mode, upgrading of industrial structure and regional spatial layout, thus forming a strong magnetic field. Effects and structural effects. Because of the bottlenecks and problems in the development of building economy in Ningbo's central urban area, it is necessary to strengthen and improve the scientific planning and guidance of building economic development, establish a statistical and evaluation system for building economic development, construct a relevant policy system for promoting building economic development, enrich carrier means and cultivate a number of characteristic buildings.

【关键词】城区;楼宇;经济发展

【Keywords】urban area; building; economic development

【DOI】10.36012/emr.v1i1.122

1 引言

中国宁波中心城区楼宇经济历经了“发展起步”“拓展规范”和“效益提升”的多重阶段,为实施“两强两品”战略、加快建成现代化核心城区作出了积极的贡献。在楼宇经济发展过程中,始终坚持规划先行、完备政策,一大批高规格开发、高品质建设的商务综合体的建设,正成为“建设都市核心区,打造品质新鄞州”的窗口。而且集聚效应不断扩大,功能品位持续上升。但通过调研发现,中国宁波市鄞州区楼宇经济虽然取得了长足的进步,但仍有不少问题不容忽视。

2 中国宁波中心城区楼宇经济发展的瓶颈和存在问题

2.1 楼宇经济的科学规划较少

总体看来,发展楼宇经济虽有一定的规划,但是总体还是缺乏相对科学的规划布局 and 合理的产业分布^①。由于区划调整,中国宁波市原江东区和中国宁波市原鄞州区发展楼宇经济的规划,总体格局上难免缺乏科学的规划,需要对中国宁波市鄞州中心城区的城市格局和未来发展作出科学统筹和规划,并进行积极引导,让全区的楼宇经济发展形成良性态势。

2.2 楼宇经济的体系研究不多

中心区的街道区域内,楼宇经济发展正处于上升期,经济发展的体系研究也不是特别完善,目前客观上中国经济学家对非一线城市的楼宇经济体系研究不多。

2.3 产业聚集度和竞争性不强

与先进城区对比,中国宁波市新鄞州区楼宇经济存在产业初步聚集但聚集度不强的现象,具有强要素控制力的总部机构和规模企业的引进培育步伐需要进一步加快。

2.4 产业和功能趋同现象严重

中心城区的楼宇经济的产业同质化、重复性非常明显,功能趋同现象严重,随处可见的商务楼宇中,都有航运、物流、金融、商务服务等各类楼宇经济的业态。

2.5 楼宇设施配套品质不高

不少楼宇集中在老城区,拓展空间有限,原有配套比较陈旧,智能化、自动化、信息化水平较低,综合性配套楼宇较少。不少楼宇多为独栋开发,楼宇难以配套商业、娱乐、休闲等功能,难以发展楼宇集群。同时村集体牵头开发也部分造成市场眼光有所局限,楼宇品质较难保证。

2.6 相关政策机制针对性不强

中国宁波市鄞州区现行的楼宇经济税收分成机制导向性和针对性还有待进一步均衡。楼宇属地街道对非所属楼宇企业的服务尚待进一步跟进。资源合理分配、共享、转型等有效衔接不够紧密,楼宇经济运行效益不尽理想。

3 推动中国宁波中心城区楼宇经济发展的对策和建议

在今后楼宇经济发展过程中,继续坚持规划先行,通过制定楼宇经济发展三年行动计划,推动中国宁波中心城区楼宇经济发展。

3.1 完善对楼宇经济发展的科学规划和引导

要组织专门力量会同有关部门制定楼宇经济发展规划及市、区发展楼宇经济三年或五年行动计划,对楼宇群的功能导向、布局划分、政策协调等作出长远安排,对商务楼宇税收总量、去化面积、入住率和注册率及税收贡献率等楼宇三率等相关规模指标的发展目标实现量化,进一步实现商务楼宇规模总量的扩大与经济效益的提升。对规划和新建的楼宇项目提前介入,引导规划建设,优化功能定位,做好项目落地的全程服务工作,实现分类引导。一是做好总量的规划,对街道区域内的楼宇经济发展实行“梯度培育”,加强对区内重点楼宇的跟踪分析,提前介入、分类施策、个性服务、逐案优化,提升成熟“亿元楼”“千万元楼”的等级,助推“准亿元楼”“准千万元

楼”晋级,扩大“亿元楼”“千万元楼”的后续储备;二是做好增量的规划,对历史文化深厚、环境资源独特的老城区,可依托老大楼、老厂房、老场馆等独特楼宇资源,“度身定制”个性化需求,让“旧楼宇”重新焕发“第二春”;三是存量的规划,针对现有存量资源,科学制定楼宇整合、改造、提升方案,加大政策支持力度,鼓励楼宇产权单位通过包装策划、置换改造等形式,使闲置楼宇、效益不高楼宇等“重焕生机”,降低楼宇的“空置率”^[2]。

3.2 建立对楼宇经济发展的统计和评价体系

一方面要加强对楼宇经济发展的科学研究。通过对楼宇经济发展作用、特点和规律的总结研究,理清楼宇经济发展的基本思路和主要途径,完善有关楼宇经济发展的政策措施。运用数学模型和借鉴国际经验等手段,科学预判办公楼(特别是甲级写字楼)的市场需求量,以市场需求引导供应,避免因经济环境变化导致办公楼大量空置。另一方面在深入调查和研究分析的基础上,针对中国宁波市原江东和中国宁波市原鄞州在楼宇经济统计标准上的差异,求同存异,凸显和制定影响楼宇经济最主要的指标。同时要加强对网络信息化管理,建设商务楼宇智慧信息系统平台,实现“一楼一档”制,全面包含楼宇简介、入驻企业情况、行业分布情况、季度税收情况、招商情况等,定期发布楼宇经济发展指数,加强信息的监测、统计分析能力,确保信息可靠、统计准确、动态管理,实现全区商务楼宇信息大数据库功能,为商务楼宇企业搭建了一个信息共享、展示交流和政府服务的平台,从而为中国宁波市鄞州中心城区楼宇经济的可持续发展提供理性指导。

3.3 构建促进楼宇经济发展的相关政策体系

要进一步加强政策引导作用,制定富有吸引力的扶持政策,形成发展楼宇经济的激励机制。鼓励商务楼宇提高产出,对办公面积、入驻率、注册率均达到一定标准的商务楼宇,按单位面积产出贡献排序并给予相应奖励;积极鼓励以增强楼宇配套服务功能为目的,以物业、业主、政府三方共同投入为原则,对楼宇停车位、电梯、外立面等公共配套进行升级改造的老旧楼宇改造行为;沿用中国宁波市原江东区楼宇星级物业扶持政策,全方位覆盖到中国宁波市鄞州区各商务楼宇,由区商务局联合相关园区、街道共同开展楼宇管理服务水平星级评定工作,对获得年度三星级、二星级、一星级评定的楼宇物业管理项目,给予该楼宇托管物业经理不同额度的补助,以此不断提升楼宇管理服务水平。

3.4 完善综合配套服务优化楼宇功能品质

一方面要不断完善楼宇综合配套服务。按照“高端高效”的发展原则,着力提升楼宇物业服务、配套服务和政务服务水

平。鼓励业主引进、培育优质物业管理公司,调动其在企业服务、楼宇招商、特色产业培育中的积极性和主动性,优化楼宇停车、电梯、购物、餐饮、休闲等配套服务,努力营造良好的商务办公环境,同时鼓励和引导社会力量参与老旧楼宇改造,创新联合审批、部门协同、效益分成机制,加快楼宇更新步伐,提升整体形象。另一方面要加快推动楼宇邻里中心建设,实现经济服务、民生保障、城市管理、综合治理、党群建设等“五进楼宇”,实现政府服务企业的“零距离”。在全区范围内排摸有意向、有条件、有可能建设楼宇邻里中心的存量楼宇,根据区域的资源禀赋,筛选出具有可操作性的项目,发动管委会、街道、楼宇业主、物业等各方面力量加快建设若干个定位明确、功能完善、特色鲜明的楼宇邻里中心;对原有的楼宇邻里中心(楼宇社区),进一步做好标识、软硬件、功能等升级工作,加快完善楼宇邻里中心的功能。

3.5 深化招商成效深化楼宇经济产出效益

要进一步共享楼宇资源,强化联动招商。要加快促进商务楼宇招商去化利用。坚持开展存量楼宇整规和二次招商,提高楼宇企业的转化落地率。探索楼宇“税租联动”机制,调动楼宇业主引税、护税的积极性。加强与东部新城指挥部、南部商务区管委会、全区各镇街道、各楼宇业主单位的配合联动,通过全面共享区域内楼宇资源、共同研究制定楼宇政策、集中宣传推介商务楼宇、全面共享楼宇平台优质服务等举措,充分调动起多方管理服务商务楼宇的积极性和能动性^[9]。整合中国宁波国际航运物流产业集聚区、国际金融中心等楼宇资源,通过甬港经济合作论坛、中国航海日、各类境外主题推介活动

等形式共同推介全区商务楼宇营商环境;与中国浙江省海港集团、东南物流集团、杉杉、奥克斯、中基、罗蒙等企业总部加强沟通联系,及时掌握总部楼宇招商进度、发展经验、存在难题,共同提升楼宇发展水平。

3.6 丰富载体手段打造培育一批特色楼宇

坚持集聚集约的发展方向,构建资本、技术、人才等要素有机互融的楼宇生态链。引导行业相近、类型相同的企业集中办公,着力培育一批以金融服务、会展贸易、航运物流、电子商务等为特色的精品楼宇,增强楼宇的聚合辐射功能。打造一批建筑设计独特、功能独特、形态独特,并且具有一定体量的标志性楼宇,引领楼宇创新发展。一方面要结合中国宁波市原江东和中国宁波市原鄞州楼宇经济发展的特色,因地制宜,统筹楼宇集群,实现错位发展。统筹发展东部新城、南部商务区、和丰创意广场、老城区等商务楼宇集聚区块。另一方面要以全区楼宇经济发展三年行动计划为纲领,以楼宇经济政策为抓手,鼓励发展一批楼宇内同行及关联企业集聚度超过 50% 的专业楼宇。

参考文献

- [1]张栓虎.中心城市老城区发展楼宇经济的机制与模式[J].广东社会科学,2014(3):42-48.
- [2]徐刚.从静安区看上海中心城区楼宇经济的发展[J].中国房地产,2013(4):43-51.
- [3]杨继瑞,杨博维.都市核心区楼宇经济实态及其困境摆脱[J].改革,2012(6):65-71.