

普发

# 调研参考

第8期

东营区人民政府办公室

2017年8月18日

## 关于全区楼宇经济发展情况的调研报告

区政府研究室 区服务业办

楼宇经济是随着经济社会发展和城市化的快速推进而出现的一种新兴都市特色经济，其发展程度成为反映一个地区经济实力、财富集聚的重要标志。东营区作为中心城区，近年来，紧紧围绕打造黄河三角洲现代服务业基地，积极实施大项目带动战略和腾笼换凤等工作，楼宇经济蓬勃发展。为充分掌握我区楼宇经济形态，更好地促其发展，近期，区政府研究室就此开展了专题调研，初步摸清了全区楼宇经济现状，形成报告如下。

### 一、东营区楼宇经济发展情况

楼宇经济是学术概念在中国本土化的结果，其基本定义为：在城市中心区块，以商务楼宇为载体，现代服务业为核心，发展

现代型城区经济。具有促进经济要素集中、投入产出回报高、基础设施配套完善、新兴业态丰富等特点。通过借鉴先进地区的经验和标准，本次调研主要针对全区建筑面积在 5000 平方米以上启用及在建楼宇（不含商业卖场、宾馆酒店）情况进行了相应的统计分析。初步统计，我区共有 5000 平方米以上的商务楼宇 70 座，总建筑面积 220 万平米，总投资额 54 亿元。

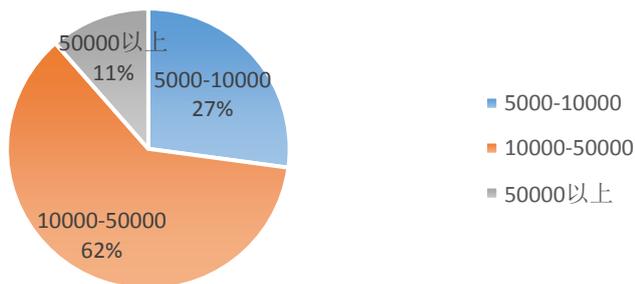
（一）分布情况。从区域分布来看，我区商务楼宇主要分布在东到东三路、西到西六路、南到南二路、北到北二路城区范围内。以东青高速公路为界，东城 26 栋，西城 44 栋，分别占 37%、63%；绝大部分集中在东城街道、黄河路街道、文汇街道，共 48 栋，总量占 68.6%。从道路来看，黄河路作为连接东西城的主干道，具备启用较早、道路交通设施配套比较完善的优势，楼宇分布相对较多，道路两侧共分布楼宇 12 栋，其中千佛山路至太行山路段集中了金领国际、万达时代广场、万海金地大厦等高层楼宇，楼宇相对集中，城市形象比较美观。同样，东三路地处东城核心地段，商业相对发达，基础设施配套比较完善，道路两边集中了金石国际大厦、华泰商务大厦、金辰商务大厦等 10 栋楼宇。从分布情况看，我区商务楼宇初步形成了横轴以黄河路为主，纵轴以东三路为主的楼宇集聚区。

表1 中心城区楼宇分布情况统计表

单位	数量(栋)	占比(%)	楼宇名称
辛店街道	3	7.5	福地大厦、胜建大厦、原国税大楼
胜利街道	11	15.7	华泰大厦、工银大厦、海通未来广场等
黄河路街道	15	21.4	里金领国际、金都大厦、伟浩大厦等
文汇街道	12	17.1	长安大厦、鑫都财富中心、华纳大厦等
东城街道	21	30	都市中心、银座广场、金辰商务大厦等
胜园街道	4	5.7	里奥商务中心、中国石油慧谷、
东营商贸园	4	5.7	万达甲级写字楼、万海金地等

(二) 规模情况。我区商务楼宇单体规模普遍较小，其中建筑面积在5000-1万平方米19栋，占27.1%，如东城街道的金辰商务大厦、辛店街道的福地大厦、胜利街道的胜安大厦等；建筑面积在1-5万平方米43栋，占61.4%，如东营商贸园的万达甲级写字楼、文汇街道的鑫都财富中心、东城街道的华泰商务大厦等；5万平方米以上的8栋，占11.5%，如黄河路街道的万达时代广场、东营商贸园的万海金地大厦、辛店街道的胜建大厦等；其中文汇街道的长安大厦建筑面积为14.6万平方米，目前为单体最大商务楼宇。从统计情况看，单体建筑面积5万平方米以上商务楼宇全部集中在西城。

图2 全区商务楼宇建设规模情况



(三) 启用时间情况。商务楼宇的建成时间一定程度上反映了区域经济社会的发展速度。我区商务楼宇发展始于 20 世纪 90 年度末。进入 21 世纪后, 随着经济的快速发展和城市化进程的加快, 楼宇经济呈现出良好的发展势头。据统计, 2000 年之前建成的仅东城街道中国人民财产保险股份有限公司东营市分公司 1 栋, 1997 年建成启用。2001-2010 年建成启用的 33 栋, 占 47.1%, 如东城街道的都市中心、黄河路街道的东赵大厦、文汇街道的华纳大厦等; 2011 至今建成启用的 36 栋, 占 51.4%, 如东营商贸园的华凌国际大厦、文汇街道的福麒大厦、胜利街道的利通奥森国际商务中心等。

目前, 全区有在建商务楼宇 10 栋, 规划建筑面积 23.4 万平方米, 计划总投资 5.6 亿元。

表 2 全区在建商务楼宇统计表

序号	项目名称	建设单位	建设地点	计划投资 (万元)	建设规模 (平方米)	总层数	开工时间	计划竣工 时间
1	中国银行山东省分行单证处理区域中心	中国银行股份有限公司东营分行	黄河路以南、东三路以西	2021	5954	五层	2015.8	2017.8
2	鸿发广场 6#楼	东营天成鸿发房地产开发有限公司	北一路以南、庐山路以西	9408.5	39235	地下 1, 4	2017.2.20	2018.10.30
3	胜宏荣域一期	胜利油田胜宏置业有限公司	北一路以南、华山路以西	1650.65	8045	2 层	2016.3	2018.4
4	华利国际商务楼一期	山东华利地产有限公司	府前大街以南, 滨州路以东	9000	65482.9	地下 2 层地上 23 层	2015.9.28	2018.1.30
5	创客中心	山东海通地产有限责任公司	红河路以北、东一路以西	4310.6	24387	1#、2#楼 6 层 3#楼 4 层	2016.7.15	2017.12.31
6	阳光大厦	东营市胜中房地产开发有限责任公司	西二路以东、北一路以南	3513	17446	地下 1 层、地上 15 层	2016.1	2018.1
7	城市主人 15#楼	东营市南郊置业有限公司	庐山路以东、宁阳路以北	7500	21562	地下 1 层、地上 15 层	2016.9.26	2018.12.31
8	耿井农贸市场	胜利油田胜宏置业有限公司	峨眉山路以南、太行山路以西	2150	8545	4	2017.1.28	2018.1.30
9	金基碧水豪庭	东营新金基房地产开发有限公司	东一路以西, 沙河路以北, 华苑路以南	4730	22475	3 层	2015.11	2017.7
10	物华大厦	东营天成鸿发房地产开发有限公司	西四路以东, 北一路以南	12000	21049	16	2015.9	2017.7
合计				56283.75	234180.9			

（四）经营情况。我区楼宇主要采取租售结合的经营方式，其中以售为主。从调研情况看，受经济大环境影响，全区商务楼宇租售情况不容乐观，平均租售率约维持在 65%左右。东城街道作为市政府驻地，人口比较密集，商业相对发达，平均租售率都在 85%以上。东营商贸园几栋楼宇建成启用较晚，平均租售率较低，仅 40%左右。据统计，集中在以黄河路、东三路为主干道的商务楼宇的租售率普遍较高，空置率低，其中东城街道的金辰商务大厦、都市中心，黄河路街道的陶然财富港、万吉综合楼等租售率达到 95%以上，有的几乎达到 100%。从物业管理情况看，物业管理公司主要以楼宇开发企业内部物业为主，物业管理费用在 3—12 元/平米每月，比较便宜的如金鼎大厦物业管理费用 3.1 元/平米每月，相对较贵的如万达甲级写字楼 12 元/平米每月（包括 7 个月的能源使用费）。部分楼宇为吸引企业入驻，采取免 1—2 年物业管理费的方式，如青年创业园。从入住企业情况看，主要以中小型企业多，大型企业和研发机构少。楼宇入住企业多是创业型、成长型民营企业，规模普遍较小，企业注册资本大都只有几万至几十万。入驻企业主要以租赁方式，租赁费用按照地段和楼宇档次不同在 1—3.5 元/平米每天范围内。以企业总部为主要入驻企业的楼宇更少，就调查的情况来看在 10 栋左右，如东营移动公司、中国人民财产保险股份有限公司东营市分公司、东营银行总部、海科大厦等。结合物业成本，以租赁 1000 平米面积企业为例，每年需承担费用（租金+物业）在 40.1

万元—142.15 万元之间。

## 二、存在的问题

（一）规划不够明确。在调查中发现，我区商务楼宇开发存在着单体规模较小、档次不高、布局散乱的现象，几乎各类地段都有商务楼宇，但没有一处能够体现出档次形象的。究竟哪些地块重点开发商务楼宇，至今没有明确的说法。有些稀缺黄金地块存在开发过急现象，导致商务资源比较丰富的地块用在了住宅开发，如黄河路、北一路、北二路等城市主要干道两侧；而将商务功能不明显的地块用于商务楼建设，如华泰大厦、工银大厦等周边商业氛围不浓、人口集聚度低，导致楼宇的综合利用效率较低。

（二）同质化竞争突出，特色楼宇少。为快速回笼资金，很多楼宇没有明确的功能定位和产业布局，对入驻企业没有设置门槛和要求，独栋楼宇中内外贸、中介代理、设计、广告、建筑等多种行业、产业、业态无序分布，同质化现象突出，特色集聚程度相对较低。在这方面做得相对较好的如万海金地大厦“第六空间”创业服务平台，以创新创造为方向，主要引进以互联网商务、教育、金融、法律服务等业态，规划面积 20000 平方米，目前已入住企业 113 家；但是其规模仍然较小，平台面积只占万海金地 AB 座面积的 1/5，不足以支撑特色楼宇称号。另外，还有不少楼宇项目属于商务办公和单身公寓并存，如万达甲级写字楼等，单身公寓的面积至少占楼宇总面积的 30%以上，也使得这部分楼宇失去了建设特色楼宇的基础。

（三）楼宇管理还不够精细。从调查中发现，街道社区对楼宇的位置、建设主体、规模等基础信息能基本掌握，而对楼宇的入驻企业信息、收税情况、归属地、楼宇空置情况等能反映楼宇使用情况和发展情况的信息无法详细掌握。从区级层面来看，没有成立专门的机构对楼宇进行动态管理，没有建立全区的楼宇经济信息平台，招商落户、企业外迁、楼宇资源使用、空置情况等信息未实现对接共享，楼宇资源统筹利用水平亟待提高。

（四）基础设施配套有待改善。从调查来看，交通、停车、市容卫生等问题影响着楼宇的发展。西城老城区虽然商业、生活配套比较完善，但楼宇建造时间较早，硬件设施老化，有的存在电力供应紧张、停车泊位不足、物业管理不规范等问题，如东营区原国税大楼、海通大厦、齐龙大厦等。新建楼宇主要沿黄河路、东三路等主干道两侧开发，在硬件条件上有了很大改善，但也存在着功能定位不明确、生活配套不完善等问题。同时，商务楼宇的智能化、自动化、信息化水平及物业管理水平不高，影响了整个商务楼宇的档次。目前，我市未制定楼宇分级标准，楼宇档次普遍不高，难以吸引国内外大型企业、龙头企业入驻。

### 三、楼宇经济发展经验

（一）四川成都市武侯区。2016年，武侯区重点楼宇属地税收42.56亿元，同比增长3.98%；培育产值过百亿元楼宇2栋，产值过10亿元楼宇16栋，属地税收过亿元楼宇7栋。一是健全完善体制机制。2013年，设立了第一个专门服务楼宇经济发展

的政府机构——楼宇经济发展服务办公室。2015年，武侯区楼宇经济发展联盟成立。2016年，启动了专业楼宇打造，同时新建成5个楼宇服务站、10个楼宇服务点，总数分别达20个、70个，实现了商务商业楼宇个性化、精细化服务，实现政务服务、企业诉求无缝对接，形成“一楼一团队”、“一楼一专人”的楼宇服务新格局。

**二是**打造专业楼宇。突出楼宇特色，实行“一楼一策”，为企业提供政策咨询、证照代办等综合绿色通道服务，促进同类别企业抱团发展，共同打造完整产业链条。

**三是**盘活存量做优增量。通过培育“亿元楼宇”等大规模、高品质楼宇，吸引更多具行业影响力的领军企业入驻。积极引导楼宇加强与新城管委会的协作，发展都市楼宇工业，利用各种生产要素，盘活存量载体。

**四是**完善扶持政策。在鼓励提升楼宇贡献规模方面，“若入驻企业在武侯区年度经济贡献总额首次超过1亿元、2亿元、3亿元的，经主管部门认定，给予楼宇业主或直接负责该项目的招商促进机构30万元、60万元、100万元的一次性奖励”；同时，鼓励打造专业特色楼宇，“经主管部门认定，一次性给予楼宇业主或招商运营主体20万元培育资金”；鼓励打造楼宇品牌，“被评为成都市甲级商务楼宇和成都市超甲级商务楼宇，分别给予楼宇运营单位10万元和20万元一次性奖励”。按照规划，2017年，将开展楼宇综合服务的“互联网+”建设，推进楼宇服务网络化、信息化、动态化管理，同时加强与咨询机构的合作，对数

据进行深度分析，探索形成“楼宇经济指数”标准体系，建立“楼宇经济发展白皮书”发布机制。此外，还将进一步拓宽“楼宇+”领域，推进“文化、法律、党建”进楼宇，拓展服务范围，提升服务质量。

（二）青岛市南区。2015年，市南区税收过亿元的楼宇达到24座，全区高端商务楼宇聚集各类企业2.1万余家，高端服务业增加值占服务业比重达到67%。一是立足区域规划，高标准推进载体建设。科学规划利用土地，积极推进写字楼建设，对重点地块开展楼宇新建和升级工程，大力引进更多有实力的境内外投资者参与城区开发。二是大力招商引资，推进产业集群化发展。成立区招商引资与投资促进工作领导小组，通过加强同国外政府、行业协会、知名企业和著名学府的沟通与合作，联合国内外知名中介、专业部门，建立多层次、开放式的立体招商体系。充分发挥该区现代服务业的集聚效应，依托高端商务载体，面向企业总部、金融保险、时尚商业、软件外包、航运物流、文化创意等行业领军企业，开展一系列点对点的招商活动。三是创新服务平台，推进软硬环境建设。在硬环境方面，着力打造购物、休闲、娱乐、健身、美食等适合高端服务业从业者需求的大环境。在软环境方面，成立了商务楼宇“物业联盟”，积极引导业主合理定位楼宇功能，鼓励引进适合本楼宇特色的产业项目，并在招商中适当倾斜，对不符合自身定位的项目进行置换和交流，促进相同

或相关行业在一栋或几栋楼宇内聚集，在企业间形成信息、资源共享，充分发挥聚集效应。

（三）烟台芝罘区。2015年，芝罘区商务楼宇资源突破400万平方米，单体商务建筑面积5000平方米以上的在用商务楼宇达到101幢；商务楼宇入驻市场主体突破4万户，其中生产性服务业企业占比达到48%；楼宇经济实现税收41.3亿元，其中楼宇经济贡献区级税收16.1亿元，对全区服务业税收收入的贡献率达到了38%；培育亿元“明星”楼宇10幢、特色楼宇18幢，荣获“2015中国楼宇经济十大活力城区”和“2015中国楼宇经济创新奖”称号。一是完善楼宇经济发展工作推进机制。创新建立“区、街、楼”三级联动机制。区级层面，成立加快楼宇经济发展工作领导小组，定期组织相关部门召开联席会、调度会，安排部署楼宇经济相关工作，并做好牵头落实工作。街道和区级部门层面，成立工作推进小组，形成一把手负总责，分管负责人抓具体，联络员快落实的工作格局。楼宇层面，通过在商务楼宇内设立楼宇服务中心，配备专业服务团队，为楼宇企业提供“一站式”服务。二是大力实施“四个一批”工程，推动楼宇经济发展实现“四个进一步”。“规划一批，进一步优化布局”：坚持“与产业规划相统一、与重点区域规划相衔接、与城市建设规划相结合”的原则，做好商务楼宇规划布局和功能定位。“改造一批，进一步提升品质”：各街道园区每年至少选取1幢楼宇进行改造

提升，进一步提高了全区商务楼宇的整体档次水平。“运营一批，进一步提升效益”：各街道园区、相关区级部门每年至少选取1幢整体闲置或大面积闲置的楼宇进行盘活启动，开展重点招商推进。三是坚持“一楼一策”，着力推动楼宇特色化发展。人力资源产业园大楼，政府通过购买楼宇，并由区人社局牵头启动、招商、管理，打造烟台人力资源产业园，目前，楼宇入驻企业已达34家，其中世界人力资源500强、国内100强占60%，年产值达到13亿元。国贸大厦改造由区政府和科达集团达成合作意向，政府通过返租运营、定向招商和政策扶持等途径与企业合作，减轻企业困难，企业负责楼宇改造和后期管理。通过加大扶持引导力度，鼓励楼宇业主或楼宇管理企业进行楼宇功能定位和特色招商，打造知名楼宇品牌。四是创新服务方式，在商务楼宇内积极推广“1+X”服务管理模式。“1”代表每栋商务楼宇设立一名首席联络员，实行联络员首接责任制，对楼宇企业、企业员工提出的困难要求，联络员要全程跟踪服务，加强沟通协调，及时高效解决问题。“X”代表每幢楼宇配备工商、税务、住建等楼宇专员，积极开展政策咨询等活动，协调解决楼宇改造培育等方面的困难，树立了“楼宇社区”服务理念，积极在楼宇内开展党建、文化、公益等服务活动。五是加大政策扶持。相继出台了《关于加快楼宇经济发展的实施意见》、《芝罘区楼宇经济奖励办法》、《芝罘区楼宇经济发展工作方案》，设立楼宇经济专项奖励资金，

重点加大对楼宇产权方、物业管理公司、入驻企业的奖励扶持力度，构建具有导向性、倾向性、区别性的政策体系。

#### 四、加快发展楼宇经济的对策建议

（一）提高重视程度，将发展楼宇经济摆到重要位置。鉴于楼宇经济在城市经济发展中日益凸显的重要作用，周边地区如潍坊、青岛、济南等地已将发展楼宇经济作为重点工作来抓，并取得显著成效。从先进地区看，单栋高档楼宇的产值和税收甚至超过用地多和能耗高的工业企业，对推动产业转型升级、加快新旧动能转换具有显著的促进作用。从调研情况看，我区楼宇经济已初具规模，在兄弟县区中具有明显优势，已具备加快发展楼宇经济的基础，亟待提高对发展楼宇经济重要性、必要性和紧迫性的认识，加强对楼宇经济发展特点和规律的研究。因此，提高发展楼宇经济的重视，将其作为区政府重要工作来抓十分必要。

（二）充分调查摸排，科学确定楼宇经济发展思路。受时间和人力限制，本次调研并未获取更加精细的材料。建议由区政府牵头，成立商务楼宇普查领导小组，组织区发改局、区统计局、区市场监管局、区服务业办、市区国税局、东营地税分局、东营商贸园及各街道办事处，深入调查全区的楼宇经济现状，掌握楼宇资源状况、楼宇分布、功能结构、经营管理状况、楼宇内入驻企业的产业结构、税收归属、物业管理、租赁情况及片区规划、配套政策等信息资源，建立楼宇档案信息数据库，定期分析楼宇

经济的发展走势。结合调查情况，根据东营区独特的区位优势、交通优势和商贸优势，结合重点板块产业发展特点和城市建设实际，确立楼宇经济发展思路，重点以商务楼宇为主要载体，加快引进国内外大型公司、知名企业的区域或其分部、研发中心、销售中心、财务中心，培养形成国内外大企业总部的积聚区；协调发展金融保险、法律会计、广告中介、信息咨询等相关服务业，规划建好中央商务区；按照产业特色，促进相同或相关行业在一栋或几栋楼宇内集聚，努力形成一批特色楼宇和街区。

（三）建立完善推进机制，对商务楼宇实施精细化管理。借鉴先进地区成功经验，探索创新建立“区、街、楼”三级联动机制。区级层面，成立由区政府领导参与的推进楼宇经济发展工作领导小组，定期组织发改、经信、财政、统计、商务、市场监管、服务业、税务等相关部门召开联席会、调度会，安排部署楼宇经济相关工作，并做好牵头落实工作；在区服务业办设立推进楼宇经济发展办公室，完善内设机构，配齐配强专职人员，全面负责楼宇经济发展工作的组织、协调和服务。同时，健全发展楼宇经济考核办法，明确各街道、部门在保障楼宇经济发展中的目标任务和职责分工，建立量化指标评价体系，并与年终目标责任制考核挂钩。街道层面，相应成立工作推进小组，在经发办或社区设立专职股室，安排专人专职从事服务辖区楼宇经济发展工作，并在重点楼宇设立服务站，安排专职人员长期办公，逐步形成一把

手负总责，分管负责人抓具体，专职人员快落实的工作格局。楼宇层面，鼓励引导通过在商务楼宇内设立楼宇服务中心，配备专业服务团队，为楼宇企业提供“一站式”服务。

（四）加大扶持力度，配套完善政策措施。借鉴先进地区发展经验，研究出台《关于加快发展楼宇经济的意见》及经济奖励办法、奖励标准等文件，着力推动发展楼宇经济。一是制定对楼宇业主的奖励政策。在调查研究的基础上，确定一批重点培育的商务楼宇，实行楼宇业主奖励与财政贡献挂钩机制，引导楼宇业主注重引进市外优势企业。二是制订对入驻企业的扶持政策。对符合城区产业发展方向的进驻企业，根据转入和新进驻楼宇企业的注册资金，以及当年对财政新增贡献额等情况，分别实行财政资助，吸引企业注册或入住商务楼宇。对带动经济发展和产业升级有重大贡献的企业，在政策上采取“一企一策、一事一议”的办法予以扶持。三是完善对招商主体的奖励政策。研究出台促进楼宇经济发展实施细则，建立城区条块结合，以块为主的楼宇招商体制。建立健全楼宇招商属地责任制与考核激励机制，理顺区级、街道的税收分配关系，实行区政府、街道财力分享机制，以属地招商为原则，对新建商务楼宇的入驻企业，财力由区与街道分享。设立楼宇招商奖励资金，积极鼓励社会中介招商，对发展楼宇经济有突出贡献的单位、业主和个人给予奖励。

（五）有效整合资源，拓展楼宇经济发展空间。充分整合全

区的楼宇资源，加大区级层面的统筹协调力度，高效利用好有限的楼宇资源。一是加快楼宇建设速度。针对 10 个在建楼宇项目突出重点，落实责任，盯目标、盯进度、盯节点、盯成效，统筹推进项目建设，力争项目早建成、早投入、早见效。二是对现有楼宇实施提档升级。以“退二进三”、“拆违治乱”为契机，大力推进现有楼宇、老旧楼宇、旧厂房、专业市场的改造提升工作，进一步扩容楼宇资源空间。加快推进新区北部片区、刚木材市场片区、中心医院片区、文汇机关片区等老旧片区改造项目，积极培育楼宇增量空间，为楼宇经济打造新增长极。采取多种形式，引导业主对楼宇的房屋立面、配套设施、内部环境进行有机更新，提升楼宇的档次和品质。三是整合利用社会楼宇。切实加强与社会楼宇业主的密切联系，跟踪项目建设进程和楼宇招商情况，充分挖掘，为我所用。主动排摸辖区范围内高校、行政事业单位的楼宇资源，加强对政策、合作模式的研究探索，争取有所突破。

（六）加大招商推介，着力打造一批特色楼宇。坚持专业招商与产业招商相结合、政府招商与企业招商相结合、自我招商与借力招商相结合，加强对楼宇的包装策划，加大招商引资力度，大力引进一些国际、国内有影响力的大型企业，包括一些跨国公司和知名企业集团入驻，并以这些“龙头”企业为核心，着力吸引一批金融保险、法律会计、广告中介、信息服务等现代服务业企业。同时鼓励引导同行业企业入驻同一座楼宇，通过有针对性

地引进企业群，逐步形成一批区域性金融楼、科研楼、中介楼、现代物流楼等特色商务楼宇。探索由政府主导，通过返租运营、定向招商和政策扶持等途径与企业合作，鼓励楼宇业主或楼宇管理企业进行楼宇功能定位和特色招商，打造知名楼宇品牌。

