
南通中央商务区楼宇经济的现状分析¹

邱毅，杜佳

(江苏工程职业技术学院，江苏 南通 226007)

【摘要】：楼宇经济作为城市经济发展新的增长点，已成为南通现代服务业的重要支撑载体。本项目通过对中央商务区楼宇经济现状进行问卷调查，分析中央商务区楼宇经济发展存在的问题，提出加快中央商务区楼宇经济发展的建议。

【关键词】：中央商务区；楼宇经济；招商

【中图分类号】：F719 **【文献标识码】**：A

1、楼宇经济概述

楼宇经济是一种全新的经济概念，是一种都市特色经济，它是以城市经济为基础，以商务办公及生产服务等性质的商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体，以出租出售或开发经营为目标，通过楼宇内高度集聚的高密度、高附加值性企业的生产经营活动而形成的现代经济形态。

作为高端要素集聚中心，中央商务区将产业链中最具附加值的要素集中在楼宇这个平台上进行展示和活动因而，中央商务区的高端楼宇具有巨大的经济价值，承载着城市产业发展和价值创造的人才流、物流、资金流、信息流，也成为引领城市主流的中心，成为产业发展的前沿和高端载体。

2、中央商务区楼宇经济发展现状

十三五期间，中央商务区充分发挥主城区独特优势，有效整合楼宇资源，完善楼宇经济“一区两带”发展格局、现有正常运营的规模较大楼宇 21 幢，总建筑面积约 152 万平方米。目前入住率为 85.72%，空置面积约 12 万平方米。2017 年实现全口径税收 11.3 个亿，单位面积贡献率 1800 元。其中，亿元楼宇 3 座（国贸、中南时代广场、中南 33 号楼），形成主题楼宇 1 座（中南谷智慧港）；全市五星级楼宇一座（闰贸中心），三星级楼宇两座（中南 17 号楼、中南 33 号楼）。目前，启瑞广场工青妇活动中心使用 4 万平米，剩余约 4.6 万平方米的办公面积，由崇川区政府与南通国有资产投资控股有限面积、南通国有置业集团有限公司、南京长江金融信息服务股份有限公司四方联合打造，发挥联动优势，打造高效便捷的企业投融资平台（基金产业园）。园区借助国家沿海开发、沿江开发和一带一路建设三大契机，依托市去两级扶持政策叠加效应，计划在三年内引进 100 家金融相关企业，资金规模达 100 亿元，服务地方企业 1000 家，税收超亿元。

¹[收稿日期]：2018-04-17

[基金项目]：本义系 2017 年江苏辑大学生创新训练计划项目“南通中央商务区楼宇经济发展现状与对策分析”（编号：201710958009Y）。

[作者简介]：邱毅（1997-），男，江苏南通人，江苏工程职业技术学院商学院 15 会计二班学生；杜佳（1981-），女，江苏南通人，硕士，讲师，研究方向：企业管理。

3、中央商务区楼宇经济发展面临的问题

3.1 楼宇招商成效不大

目前，文峰街道辖区内建成时间较长的一些楼宇企业入驻情况都比较理想，似是近两年新建成的一些楼宇发展形势不容乐观，主要原因是受当前经济发展整体形势和大环境的影响，以及近年来南通商务楼宇爆发式的体量扩张，还有一些市场定位方面的原因，目前一些新建成的楼宇新增企业和企业入驻率逐渐放缓，特别是近年来新增的一些大型商务楼宇，如我街道的文峰城市广场、凤凰书城、恒隆国际建成以来企业入驻率不是非常理想。

3.2 功能配套设施不全

中央商务区已交付的楼宇中，仅有国贸中心定位较高，其余楼宇档次较低、功能定位不准，大部分楼宇尽管建成时间不长，但功能设计不新、智能化程度不高、物业人性化及专业化不够等问题，绝大部分楼宇面临停车位不足的窘境，严重制约发展和二次招商。

3.3 经营管理水平不高

目前在售的商务楼宇中有股份、外资、私有等多种产权，楼宇经营有“只售不租”“可售可租”“先买后转租”等多种形式。大部分楼宇由开发商卖给业主，楼内套房租赁、买卖由业主进行，产权和管理分离，使楼宇动态信息难以掌握，在实际的管理中出现盲区，严重制约了楼宇特色化的打造，楼宇的管理水平提升难度很大。

4、中央商务区楼宇经济发展对策

4.1 完善发展规划

找准产业定位，明确培育目标。加快城市化建设进程，加速中央商务区成熟楼宇板块的品质提升，积极完善配套，强化商业氛围。围绕中央商务区新交付的优质楼宇，着力培育一批高端化、精品化、专业化的众师楼、传媒楼、外贸楼。对于运营时间较长，入驻单位散、小、乱的楼宇，重新明确定位，通过对空置资产积极对外招商、对合同到期的非外贸类企业，不再续签合同腾出资源进行招租等方式，及时“腾笼换鸟”，努力提高项目的置换率、集聚度和贡献度，逐步实现楼宇经济“一区一带”新格局的两翼齐飞。

4.2 完善网络构架

不断健全楼宇招商、协税监管网络，招聘专职中央商务区楼宇招商人员，充实辖区楼宇服务队伍，加大楼宇招商力度和协税护税力度。邀请税务、工商等专职机构对业态分布杂乱，税收贡献不高的楼宇进行专项走访，完善征收数据库，挖掘税源，夯实税基。确保现有税库企业不流失，新纳税企业稳步增长。

4.3 创新监管手段

利用现代信息技术开发专门的综合征收管理系统，新的系统将和原有的楼宇管理系统实现无缝对接，数据共享，实现楼宇内楼层管理、空置面积管理、财税管理、综合治税管理几大模块。同步开发手机APP，使配备智能手机的楼宇专员，下载APP软件后，在楼宇内即可实现企业信息的实时上传和变更等操作，大大提高了工作效率。形成楼宇管控的立体化、网络化、现代化机制。

[参考文献]:

[1]翟志青. 加快楼宇经济建设, 推进现代服务业发展[J]. 产业经济, 2013 (09) .

[2]张昊. 南京市玄武区楼宇经济发展现状与对策分析[J]. 江苏科技信息, 2016 (36) .

[3]向艳. 重庆市楼宇经济发展[J]. 财会学习, 2012 (03) .