
依托楼宇载体发展总部经济的思考

——以无锡市滨湖区为例

杨成伍

总部经济与楼宇经济既有相通之处，更能相互促进发展，一方面，各类写字楼、科研楼宇、城市综合体等楼宇载体为企业上层经济体的设置提供空间承载；另一方面，公司总部、结算中心、研发中心等上层经济体入驻楼宇载体又能推动楼宇经济向高质量发展。围绕“打造优势独具、功能独具、魅力独具的高质量发展标杆区”的目标，无锡市滨湖区需进一步借助楼宇载体资源，放大平台效应，加快形成一批高品质的楼宇总部经济，努力打造总部经济发展的标志性区域。

一、滨湖区发展楼宇总部经济的背景分析

（一）从产业发展导向来看

加快发展总部经济，是推进产业结构升级、城市功能转型的重要抓手，是建设产业强市的重要路径，也是推动经济高质量发展的重要举措。近年来，无锡市委、市政府高度重视总部经济发展，相继出台《关于加快推进总部经济高质量发展的实施意见》《无锡市总部企业认定和管理办法》及实施细则、申报指南等相关文件，启动总部企业认定、政策奖励等工作，积极推动总部经济快速发展。

（二）从滨湖区发展实际来看

作为无锡中心城区，滨湖区随着城市扩展和基础设施的不断完善，城市集聚和辐射能力进一步增强，并建造了相当规模体量的楼宇载体，而土地要素的制约和环境保护的压力更要求滨湖把发展总部经济放在突出位置，这是当前全区及以后长时期推动经济高质量发展的重要路径。

（三）从总部经济发展现状来看

从 2003 年起，滨湖顺应国家、江苏省、无锡市发展形势，出台了一系列发展总部经济的相关政策，总部经济得以较快发展，目前经市、区两级认定的总部企业共 13 家（市级 7 家、区级 6 家）。2019 年，市、区两级总部经济企业实现业务收入 68.6 亿元，同比增长 28%，实现税收约 7.7 亿元，同比增长 12%，总部经济对区域经济发展的贡献日益增强。

二、滨湖区发展楼宇总部经济的优势

（一）充沛的楼宇载体支撑

围绕打造全市“优质增长极、活力创新源、美丽湖湾区、服务新高地”的目标要求，滨湖建设了大量具有特色鲜明、功能健全、服务完善的楼宇载体，并依托“楼宇+专业市场”“楼宇+产业园区”融合发展，打造了马山国家生命科学园、国家数字电影产业园、金融创投集聚区等一批在省市乃至全国具有一定知名度的特色品牌园区。截至 2019 年底，全区在库楼宇园区 50

个，建筑面积超 400 万平方米，特别是 K-park 服务中心、蠡湖科创中心、集成电路设计中心等大体量楼宇载体，为发展楼宇总部经济提供了众多空间支撑。

（二）坚实的产业基础条件

当前，滨湖产业结构不断优化升级，初步形成新兴产业为主导、先进制造业为基础、现代服务业为支撑、旅游业为特色的现代产业体系。同时以生命健康、集成电路设计、信息技术等为代表的新兴产业加速崛起，以低端外包、系统集成、销售服务为方向的先进制造业服务化趋势突出，以科技服务、中介服务、商贸商业等为代表的现代服务业快速集聚。这都为总部经济发展奠定了坚实的产业基础。此外，当前全区楼宇载体已入驻 5000 多家各种类型的楼宇企业，随着企业不断发展壮大、职能业态不断拓展，部分跨越创业期、进入快速成长期的楼宇企业有较大潜力升级为总部企业，进而提升楼宇的产出能力。

（三）密集的科教智力资源

滨湖拥有无锡市 80% 以上的院所资源，全市 14 家部属科研院所 12 家在此区域，有 5 家市属科研院所，集聚江南大学、太湖学院、东南大学无锡分校等高校，建成江南大学国家大学科技园等国家级科技企业孵化器 3 个、省级以上众创空间 6 家、省级以上三大技术中心 89 家，拥有无锡超算中心、江苏省无锡新药开发公共技术服务中心等省级以上公共服务平台 12 个，大量的人才和丰富的科研资源在区域内交流互动，可为推动总部经济发展提供创新动能。

三、发展滨湖区楼宇总部经济的对策思考

滨湖有发展楼宇总部经济的形势要求和内生需求，也有发展楼宇总部经济的资源基础和优势条件。“十四五”时期，以楼宇载体为依托平台，打造总部经济特色楼宇，形成总部基地，是滨湖可选择的比较现实的总部经济发展路径。

（一）建增量盘存量，构筑总部经济承接载体

既要千方百计建设增量载体，又要盘活提升存量载体，多措并举，集中优质资源发展总部经济。一是抓住“蠡湖新城”建设机会，把城市功能更新和产业升级结合起来，按照高品位、高标准规划新建一批楼宇载体，打造滨湖总部经济核心区域；二是保障土地集约利用，统筹协调，鼓励总部企业独立或联合建设总部经济大楼；三是存量载体盘活，通过定人定责、挂钩对接等方式，对存量楼宇载体软硬件设施改造提升，清理调整存量楼宇企业为总部经济发展留出承接载体。

（二）重规划定布局，打造总部经济基地

滨湖发展楼宇总部经济要前瞻性思考、系统性推进，按照“一基地一定位”的多方位和差异化总部经济发展策略，围绕区域优势特色产业和现代产业发展规划，研究确定区域适合空间。一是太湖国家旅游度假区以国家生命科学园为核心，依托药明康德、华瑞制药等重点企业，着力建设生命健康产业总部基地；二是山水城以国家数字电影产业园为核心，围绕太湖影视小镇建设，结合数字经济，着力建设影视文化产业总部基地；三是蠡园经济开发区以国家集成电路设计中心为核心，依托中电科 58 所、卓胜微电子、中科芯等龙头企业和平台的带动辐射作用，结合智能制造，着力建设集成电路设计产业、信息技术产业总部集聚区。

（三）抓重点破难点，确立总部经济方向

在激烈的楼宇总部经济竞争中，对于滨湖这样能级的区域来说，总部经济发展重点在存量培育，难点在招商引资。一是鼓励和撬动一批本土优势企业通过内生发展、扩能扩产、对外兼并等途径，发展总部经济、实施总部项目；二是积极引进区域总

部和民营集团总部，发展投资型、研发型、销售型、结算型等有税收的职能总部经济；三是以适时出台配置相关政策，鼓励部分资源需求较大、生产环节较多、业态内涵传统的企业，大力实施制造外移、核心做强工程，发展留根型总部经济，尽力避免“鱼养大了游上海”现象，鼓励这些企业将总部搬入楼宇园区载体中。

（四）优政策保服务，完善总部经济保障

坚持区镇联动、部门协同的工作原则，营造合力发展总部经济的良好环境。一是持续开展总部型企业认定，对符合总部业态、规模大、效益好、具有行业引领作用的企业及时认定为总部型企业；二是职能部门须及时牵头制定各自领域的总部型企业扶持政策，针对总部型企业建设、融资、技改、人才引进等方面落实相关政策；三是支持符合条件的总部型企业优先申报各类政府引导基金和产业基金，为高端人才在居留落户、社会保险、医疗保障、教育保障等方面提供便利服务；四是鼓励总部型企业“走出去”拓展市场，对总部型企业在区外投资的项目，与区内项目享受同等扶持政策。

（五）抓考核促管理，强化总部经济考核

加快建立完善的总部经济管理机制，健全合理考核机制。一是成立由主要领导挂帅，区发改委协调，区工信局、商务局、财政局等相关部门参与的区总部经济发展工作领导小组，统筹全区总部经济发展目标及工作计划；二是总部经济实现精细化、专业化、专题化招商，确保做到“主要领导亲自抓，分管领导抓落实”工作负责制，各专业招商部门负责参与项目洽谈、评审、签约等前期工作；三是设定总部经济综合绩效考评体系，各项目责任单位负责项目办证、注册、环评等全程跟踪服务工作，把推进总部经济发展作为评价考核干部及职能部门的重要依据。