

读特客户端·深圳新闻网2022年12月20日讯（深圳特区报记者 彭军 华智超）楼宇经济，作为现代服务业与先进制造业深度融合的高级经济形态，在集约的空间内汇聚人才流、资金流、信息流，创造持续的就业与税收，产生非常可观的财富效应、节地效应。深圳各区大力发展楼宇经济，打开城市发展格局，进一步优化提升营商环境，促进产业的聚集发展。

深圳招商银行大厦，是深圳著名的地标建筑。然而不说不不知道，这座地面层高53层的大厦，去年创造的税收高达298亿元，是名副其实的“空中富矿”。深圳发展高质量楼宇经济，对打开空间发展格局，集约利用资源，提高经济能级作用显著。

作为现代服务业与先进制造业深度融合的高级经济形态，楼宇经济产生的财富效应、节地效应十分可观，招商银行大厦只是一个典型代表。在深圳经济的心脏地带——福田CBD，去年纳税超过亿元的楼宇数量达到125栋，位列全国各城区第一。

伴随着楼宇经济的兴起和演进，深圳热情拥抱、积极尝试这一新兴经济形态。日前举行的“工业上楼”厂房空间建设签约仪式透露：深圳将按照每年建设不少于2000万平方米，连续5年向企业提供高品质、低成本、定制化产业空间。各区大力发展楼宇经济，5年打造1亿平方米的巨大产业空间，不仅将深圳的城市发展空间格局大为打开，也将打造城市新的“空中聚宝盆”，成为深圳楼宇经济新的增长点，助力深圳冲击楼宇经济新高地。

“向天借地”，“产金王”每平方米创税24.83万元

一年创税298亿元的招商银行大厦，建筑面积12万平方米，是当之无愧的“产金王”。以每平方米创税24.83万元，大楼的创税能力相当于福田区地均税收的107倍。

据统计，去年福田区全口径税收的94.2%来自辖区356栋重点商务楼宇。这356栋楼总共承载了多达22万家企业，缴纳了1726亿元税收，单位建筑面积税收达到7656元/平方米，位列全国第二。如此高密度的地均产出，让福田高质量发展成色更足，福田GDP去年首次突破5000亿元，以不到全市4%的面积贡献了全市近1/5的GDP、近1/4的社会消费品零售总额、进出口总额和税收收入。

从近几年总部企业入驻态势来看，福田CBD是世界500强等大企业设总部的首选地。去年，福田新引入几十家总部企业，总共聚集了4家本土世界500强企业、500家总部企业、217家持牌金融机构，累计培育171家上市公司。

大力发展楼宇经济，福田有自己的考量。福田辖区78.66平方公里、仅占全市4%，横向发展空间受限，以高端楼宇为载体“向天借地”是福田推动高质量发展的不二选择。

瞄准楼宇经济，深圳各区都在争相发力。如今，壹方中心、海纳百川、前海人寿等一座座高端商业楼宇在宝安拔地而起；南山区计划未来5年建设世界级湾区总部经济带、“总部研发+高端制造”10公里产业带，以及一条贯通南北的科技创新轴；龙华区去年认定首批4栋数字经济专业楼宇；《罗湖区推动服务业高质量发展行动计划（2022—2025年）》提出，打造特色楼宇、专业楼宇、品牌楼宇等不少于10栋……

不断优化营商环境，吸引高端要素聚集

“刚搬入宝安中心区创业时，那里只有孤零零的两栋写字楼。”广东中熙律师事务所创始合伙人杜舒寒对当年的场景记忆深刻。

企业招进来只是第一步，能不能留下来、发展好，关键还看营商环境。为了大力发展楼宇经济，宝安区不断优化营商环境，完善“1+1+21+N”企业服务体系，牵头成立滨海片区楼宇经济服务专班……去年，宝安举行2021年重点产业招商系列活动，推出生产性服务业专业楼宇18座，可提供优质产业空间21.88万平方米，现场签约35个项目。如今，登上“湾区之光”摩天轮极目远眺，宝安中心区总部高楼林立，和远处前海的高楼融为一体，成为大湾区一道靓丽的风景线。

不断优化营商环境，吸引高端要素聚集。福田区几年前就率先制定实施全国首个区县级中长期产业规划，并陆续配套出台“1+9+N”产业资金政策体系，融合资金、空间、人才和住房等多个维度支持企业发展。打破陈规，福田区在优化营商环境上的另一创新，就是推出产业空间智能系统，企业一键登录，即可生成专属的找房卡，精准匹配合适的空间和适用的政策，更有专员跟踪落地。

全国招商引资“红娘”、仲量联行深圳董事总经理夏春毅说，他从事招商工作超过20年，最近常有全球各地的客户问：福田区有什么优势？他都会告诉客户：福田区聚集了全市约60%的金融机构总部和80%的创投机构，管理着全国30%以上的基金资本，吸盘效应为福田区高质量发展提供了广阔的空间，欢迎来福田大展宏图。

楼宇经济3.0，一栋楼就是一个“特色产业生态圈”

调研报告显示，从上世纪90年代至今，楼宇经济的发展经历了三个阶段：从单纯提供“空间”的1.0阶段、“空间+配套+服务”的2.0阶段，发展到“空间+产业+运营”的3.0阶段。

步入3.0阶段，深圳各区加快产业布局，打造专业楼宇，力争把每一栋专业楼宇打造一个单独的产业集群。一批特色楼宇在福田涌现出来，比如新一代信息技术产业园是深圳首个以5G产业为主导的高端创新园区；深圳建科大楼是全国首个通过验收

的绿色建筑和低能耗建筑“双百示范工程”，是绿色低碳产业与办公应用场景高度融合的典型范例。截至2021年底，福田区已认定万科滨海云中心、广电金融中心、博今商务广场、汉国中心、卓越世纪中心、深铁置业大厦、湾区国际金融科技城等专业楼宇共7栋。

2021年，龙华区认定了首批4家区属物业数字经济楼宇，分别是总部大厦（汇隆商务中心）、国际创新中心（汇德大厦）、龙华区科技创新中心（红山6979）、创想大厦。这些园区和楼宇实际上都是一个自成一体、成熟的“特色产业生态圈”，里面围绕着数字经济上下游产业链条进行企业布局，不仅让企业可以“足不出楼”就完成生产，有助于降低企业经营成本，更进一步提升了楼宇经济附加值。

在龙华安宏基天曜广场一栋大楼内，便汇集了8家集成电路类企业，其中1家为芯片代理销售服务商，其余7家为集成电路设计企业。企业上下游正好互补，自然就构成了楼内的“数字经济小生态”。目前楼内入驻企业需使用到的部分应用芯片，均与芯片代理销售服务商达成合作，降低企业成本。得益于这样新型的数字经济全产业链条楼宇管理思路和经营模式，据不完全统计，仅该栋楼内的55家企业年产值就近百亿元，其中16家企业产值超过1亿元。来源：深圳特区报