

# 楼宇经济产业形态与发展要素研究

黄巍

(长沙市天心区现代服务业发展中心,湖南长沙 410000)

**摘要:**本文重点分析楼宇经济产业形态与发展要素,结合湖南人工智能产业园等楼宇经济产业形态的发展现状,对目前楼宇经济产业形态发展展开深入分析。结合目前楼宇经济发展,对其未来发展要素进行客观分析,以此来保证各项工作能够取得良好的实施效果。

**关键词:**楼宇经济;产业形态;发展要素

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.25.003

城市化进程推进速度的不断加快,城市内部经济发展中,商务楼宇数量一直在不断增加,物流的整个发展速度也不断提升,商务活动过于频繁,同时涉及到的资金数额普遍比较大。结合目前实际情况展开深入分析时,城市内部商务楼宇逐渐成为城市经济发展中必不可少的重要来源。楼宇经济主要是指将楼宇作为其中的重要载体,逐渐打破整个城区范围内以土地资源为主的限制影响,对整个城市经济发展而言,可以起到良好的带动效果,从传统生产型逐渐朝着智能科技型的趋势转变和发展,以此来不断拓宽城市经济的整个发展空间。

## 1 楼宇经济的内涵与特征

楼宇经济主要是指将商务楼、功能性板块等各种不同类型基础设施作为主要的载体。以招商等各种不同类型的方式,引进各种企业,以此为基础,有利于形成相对比较稳定的税源,这样做的根本目的是为了促使整个区域经济可以实现稳定、可持续发展,这也是目前比较常见的一种经济形态。楼宇是指城市内部的商务楼宇、厂房等,都可以统称为楼宇,但是需要注意的一点就是,楼宇经济当中的楼宇如果从广义角度出发对其进行分析,那么其自身涉及的内容普遍比较多,包括科技研发的楼宇或者是标准厂房等现代化产业,这些新兴起来的楼宇类型,对城市经济发展而言,具有至关重要的影响和作用。如图1所示。

## 2 楼宇经济产业形态

### 2.1 集聚区建设的全力推进

积极推进集聚区建设工作,我区现有省级现代服务业示范集聚区2个—湖南地理信息产业园、湖南人力资源服务产业园;市级服务业示范集聚区2个—长沙天心文化(广告)产业园、湖南人工智能产业园。湖南地理信息产业园聚集产业链相关企业130余家,年产值达85亿元。长沙人力资源服务产业园获评2020中国人力资源服务产业园“最具特色园区”,集聚了100余家人力资源企业,包括中智集团、上海外服、肯耐珂萨等12家大中华地区人力资源服务品牌

100强机构,湖南人才市场、株洲钻石人力、湖南湘楚人力等本土知名人力资源服务机构。天心文化(广告)产业园是中南五省唯一的国家级文化产业园,2020年与长沙天心经开区完成整合,招引了大唐先一、百度云、顺凯传媒等龙头骨干企业。湖南人工智能产业园(长沙天心)成功获评市服务业示范集聚区,打造全国首个市场化开放式道路无人驾驶智慧环卫应用场景。天心软件产业园加快构建软件与信息安全、互联网+、人工智能、大数据等多点支撑的产业格局,打造数字产业集群,欧比特宇航、东方至远等行业龙头企业相继入驻。如图2所示。

### 2.2 高质量发展楼宇经济

以产业链思维、市场化方法、楼长制服务为重点,高质量发展楼宇经济,在增量上“提质”,在存量上“提效”,在总量上“提高”。我区2020年亿元楼宇总数达19栋,占全市亿元税收楼宇总量四成,楼宇内集聚市场主体11.2万户,企业占比43%。

#### 2.2.1 加强对闲置楼宇的盘活力度

以闲置楼宇盘活为重点,积极开展各类招商引企、楼企对接活动,打好楼宇招商攻坚战。2020年,我区盘活闲置楼宇11.8万平方米,共引进各类企业488家,其中重点税源企业53家,培育新增“四上”企业118家。

#### 2.2.2 对特色重点楼宇进行建设

要将专业楼宇的建设放在首要位置上,以此来促使整个特色产业能够实现稳定、可持续发展。对整个区域范围内的企业进行积极有效的引导,促使其能够逐朝着同类行业、功能相对比较接近的楼宇逐渐集聚,这样做的根本目的是为了产业的集聚度以及影响力得到有效提升<sup>[4]</sup>。在日前整个区域范围内,可以根据实际情况的不同要求,对文化、软件以及人工智能等各种不同类型的特色产业集聚楼宇进行合理的建设和落实。结合目前实际情况进行分析时,在2020年,该地区的发改委已经对特色楼宇、重点楼宇的评定工作进行启动,以此来推动各种不同类型特色楼宇的建设和发展。

#### 2.2.3 亿元楼宇的培育和发展

在推进楼宇总量扩张的同时,着力推进质量提升,不断提高商务楼宇的产业向心力和经济贡献度。对有发展潜力的“准亿元楼宇”加大政策扶持力度,有计划地推进税收亿元楼宇培育。2020年,我区共有亿元楼宇19栋,为全市最多。

## 3 楼宇经济发展要素

### 3.1 发展战略规划

对于各地区而言,在经济的发展中,城市经济发展战略以及总体规划在某种程度上可以被看作是推动城市经济发展的必要前提条件,同时也是其中必不可少的重要组成部分。对于城市政府而言,要严格按照目前现代化城市在规划和建设时的要求、理念



图1 楼宇经济



图2 楼宇经济产业形态

等,对设计进行统一有效的规划<sup>[2]</sup>。将交通枢纽以及信息网络等作为出发点,同时还要将商务楼宇等作为其中主要载体,促使相关产业服务配套以及基础设施能够科学合理的落实到实处,这样能够在实践中逐渐形成空间布局相对比较合理、功能配套也比较完善的环境,促使其自身的产业集群功能能够真正有效地落到实处。对整个空间进行规划和布局时,要结合实际情况,对城市地理区位进行确定,对城市自身的发展目标进行准确定位。结合城市内部有的总体规划,将“点块结合、以块为主”的基本发展思路放在首要位置上,对楼宇、功能片区的整个发展规划进行科学合理的编制和落实。在具体操作过程中,要将具有产业特色的楼宇放在首要位置上,对详细的商务楼宇基础设施、涉及规模以及准确有效的定位进行详细的设计和规划,同时还要强化专业性楼宇的建设。在具体操作过程中,要将金融、文化以及信息服务等各种不同类型的现代服务业企业放在首要位置上,实现高质量集聚,这样才能够从根本上保证各种不同类型楼宇集约化水平得到有效提升<sup>[3]</sup>。将功能区的整个规划建设作为其中的重中之重,比如对金融区、科技园区等进行科学合理的规划和建设,以功能性区域的空间载体作为基础,促使整个产业或者是经济要素能够实现有效的集聚,以此来实现整个城市内部现有各种不同类型资源配置的不断完善和优化。

### 3.2 产业集聚与主导产业

结合目前整个楼宇经济产业发展现状,由于受到竞争环境的影响,其本身具有动态多变性、速度经济性等特点,在协调以及沟通的基础上,企业普遍都会在追求空间的同时,逐渐形成高度聚集状态,这样能够在市场竞争中获取到相对应的优势。集聚效应在某种程度上可以被看作是楼宇经济在发展过程中的主要本质特征,同时要将国际化以及高端化等楼宇与功能区建设结合起来,将其作为基础目标,以此来推动整个产业集聚区的建设和发展,这样不仅有利于突出重点楼宇,而且还可以逐渐培育出当地的龙头企业。在保证整个产业集群自身集聚效应得到有效发挥的同时,可以促使现代服务业能够实现快速有效的发展。

### 3.3 政府配套政策

政府以及相关部门在日常运营和发展过程中,与其相对应的配套政策在某种程度上可以被看作是楼宇经济在发展过程中必不可少的重要组成部分,同时也是基础保证条件之一。基于此,要在实践中对楼宇经济发展的相关政策措施进行不断完善和优化,将政策导

向性作用充分发挥出来<sup>[4]</sup>。首先要做的一点就是要对目前现有的财税政策进行不断完善和优化,促使经济实体的金融服务体系能够得到有效推进。以此为基础,不断加强对新型服务行业发展政策的支持,积极鼓励企业深入探究楼宇经济在发展时的新业态。以一系列的优惠政策实施作为基础,对整个楼宇产业集聚可以起到良好的引导作用,扶持关联性强、辐射作用相对比较明显的产业实现稳定、可持续发展。其次,要对目前国家现有的服务体制改革等进行有效推进,对符合现实要求的协调机制进行不断完善和优化,将非政府组织的作用和价值充分发挥出来。

### 结束语

结合各城市发展现状进行分析时,发现城市现有土地资源已经处于严重匮乏的状态,楼宇经济发展势在必行,受到了各级政府以及相关单位的重视。基于此,要准确合理地把握楼宇经济发展的重点内容,同时还要对业态形式、发展要素等诸多内容进行深入分析和了解,以此来推动整个城市的建设和稳定发展。

### 参考文献

- [1]江晓丽.基于SWOT分析的青岛市崂山区楼宇经济发展策略[J].中共青岛市委党校.青岛行政学院学报,2020(05):27-29.
- [2]杨凯娜,潘若琪.广西地级市楼宇经济高质量发展:定量评价与政策建议[J].广西城镇建设,2020(04):40-49.
- [3]吴金群.楼宇经济和商务楼宇管理的SWOT分析:以钱江世纪城为例[J].中共杭州市委党校学报,2018(04):89-96.
- [4]吴金群,钱婉妍.中外典型CBD楼宇经济发展和管理的经验与启示述论[J].中国名城,2018(07):10-17.

作者简介:黄巍(1984.8-),女,汉族,籍贯:湖南省长沙市,经济师(工商管理),研究方向:现代服务业、楼宇经济。