

● 李卓 蔡晓曦

都说楼宇经济是“立起来的开发区”。

在长沙城北，165座高耸入云的商务楼宇，构成了一个将海拔高度转化为产业高标的“开发区”。2021年，开福区楼宇经济税收达60亿元，其中16座楼宇税收过亿元；今年1—8月，该区仅47座税收过千万元楼宇即创税39.57亿元，同比增长15.2%。

时光回溯到2012年，开福区全区地方财政总收入仅70.5亿元。而如今，楼宇税收已占开福区税收总量逾50%。一群楼，撑起半壁城！

非凡十年，城北楼可摘星辰。

党的十八大以来，作为省会中心城区，开福区以建设中部楼宇经济发展样板区和国内一流楼宇业态聚集区为目标，聚焦“顶层设计”，形成雁阵效应；树立“云端标杆”，放大乘数效应；推动“党建兴楼”，引发叠加效应，楼宇经济发展成为全市瞩目的“开福现象”和区域经济名片。

在9月2日服贸会·2022中国楼宇经济北京论坛上，作为湖南省城区惟一代表，开福区挺进“中国楼宇经济（总部经济）标杆城区30强”。

顶层设计

165栋楼宇：南部支撑、中部加速、北部崛起

因为变楼宇海拔为产业高标，楼宇经济又被形象地称为“云端经济”“顶层经济”。“顶层经济”当然离不开“顶层设计”。

开福区楼宇经济聚焦“顶层设计”：全区165座商务楼宇在产业布局上没有“胡子眉毛一把抓”，而是构筑新矩阵，形成雁阵效应。

开福区坚持“以楼聚产、以产兴城”初心，以产业化思维对楼宇经济实行全域规划引领。目前，全区南、中、北部分别有楼宇124栋、32栋、9栋，拟建在建楼宇项目22个，形成南部支撑、中部加速、北部崛起的良好局面，构建了产业空间错位发展、产业内核集聚发展、产业链条融合发展的楼宇经济新格局。

“我们能够进开福‘亿元楼宇俱乐部’，是因为站在了总部经济这一巨人肩膀上。”作为去年新晋的亿元楼宇，绿地中心负责人感慨，正是得益于开福区积极扶持其提升物业服务，引进楷林物业提供专业服务，同时加强招商引资总部带动作用，强化产业集聚，去年以来，功能饮料巨头北京红牛区域总部、新华保险、华夏保险等行业头部企业纷纷入驻，促成楼宇迈入“亿元俱乐部”。

绿地中心所在的美蓉中路，聚集了华创国际广场、富兴世界金融中心、泊富国际广场等12栋5A甲级写字楼和15栋高端写字楼，汇聚70余家全国性和省级金融机构总部，300余家金融分支机构，金融业态覆盖率全市占比90%以上。开福区楼宇经济的“顶层设计”，即在南部聚焦主城核心片区，重点发展高端现代服务业，打造成为金融商务和总部经济示范区。

中部片区，则助力马栏山视频文创园，打造成为“中国V谷”，让“科技+文创”成为楼宇的特色产业名片。目前，马栏山视频文创园拥有芒果超媒、电广传媒、中南传媒、中广天择等4家主板上市公司，引进华为、爱奇艺、腾讯、阿里、字节跳动等头部企业，共聚集各类文创企业3000余家，形成了视频文创全产业链条。

北部片区，力挺金霞新城崛起。大力推进金霞新城发展现代物流、智能制造、开放型经济产业，打造成为先进制造业产业集群。当前该片区已拥有中国物流示范基地、国家电子商务示范基地、中国（长沙）跨境电商综试区、陆港型国家物流枢纽、国家多式联运示范工程5大“国字”招牌。

开福区挺进「中国楼宇经济标杆城区30强」，为湖南惟一城区

强盛新开福 楼可摘星辰

作为开福区楼宇经济中部片区代表，马栏山视频文创园亮出“科技+文创”特色产业名片。

云端标杆

创税60亿元：楼宇经济放大“乘数效应”

如果说商务楼宇是“立起来的开发区”，那么楼宇经济4.0时代，专业特色楼宇集群，就是“立起来的特区”。

开福区在“立起来的特区”中树立起标杆楼宇，坚持集群发展、差异发展、错位竞争、优势互补，推动建设“一楼一产业、一楼一特色、一楼一品牌”。

随之而来的是楼宇经济可观的“乘数效应”：2021年，开福区楼宇经济一举创税60亿元，同比增长30%；亿元楼宇增至16栋，过千万元楼宇数量45栋，分别为2015年的2.29倍和1.84倍。

今年1—8月，该区税收过千万元楼宇共实现税收39.57亿元，同比增长15.2%；税收过亿元楼宇13栋，税收过千万元楼宇47栋，均较去年同期增加6栋。在疫情反复的困境下，实现逆势突破。

开福区高站位谋划“一楼一特”。早在2017年，即出台楼宇经济专项政策，创新提出，要对不同片区特色楼宇进行培育扶持。2020年，出台《长沙市开福区经济发展奖励暂行办法》，设立楼宇建设专项奖，重点对楼宇项目自持、楼宇统一运营等方面实施奖励扶持，累计为楼宇项目、楼宇企业、楼宇物业兑现奖励资金超过1000万元，助推逐步形成“一片一集群、一楼一行业、一层

一特色”格局。

多线条推进“一楼一策”。实施“一楼一策”试点，根据产业集聚导向以及楼宇运营商、意向入驻企业诉求，给予符合条件的楼宇“一楼一策”支持。

同为文化创意专业楼宇，新湖南大厦虽不在马栏山，却一样可享受马栏山视频文创园“园区飞地”政策，推动楼宇实现去化5.3万平方米。

给予富兴世界金融中心，享受和凯乐微谷等软件信息星级商务楼宇一致的区级软件产业政策，一举引进银河麒麟、飞腾技术、戎腾科技等软件类头部企业入驻，推动楼宇去化4.2万平方米，引进软件类企业32家……

全方位凸出“一楼一品”。委托国际房地产顾问全球“五大行”之一的戴德梁行，在全省率先开展楼宇等级评定、专业特色楼宇认定和楼宇“平方米效益”评价，助推楼宇经济从“高速度增长”转向“高质量发展”。

目前已成功打造12栋专业特色楼宇，分别是总部经济特色楼宇——泊富国际广场、金融服务专业楼宇——北辰时代广场和华创国际广场、文化创意专业楼宇——新湖南大厦以及富兴世界金融中心、长沙绿地中心等6大类产业引导星级楼宇。

芙蓉中路开福区段摩登楼宇林立，金融总部经济发达。均为开福区现代服务业发展中心供图

党建兴楼

“跟党一起创享幸福”引发叠加效应

楼宇经济，即城市经济。开福区致力于城市建设后期的运营与管理，逐步由“城市开发商”向“城市运营商”转型。目前，该区拥有5000平方米以上商务楼宇165栋，总建筑面积723.5万平方米，覆盖5700余家企业。

如何实现“城市开发商”向“城市运营商”的转型？“跟党一起创享幸福！”开福区各大商圈楼宇党组织亮出这一暖心口号，启动了“党建兴楼”工程，实现党建“红”，楼宇火的共赢格局。

富兴商圈是长沙芙蓉中路金融商贸区的标志性商圈，是现今“长沙华尔街”的核心区域，云集飞腾信息、麒麟软件、戎腾网络等中国软件信息企业头部大咖，有两新组织党组织28个，300余名党员，从业人数约2000人。

“核心人才引进难”“高中级技术人才引进和留用难”“需要政府项目资金支持”……商圈里软件信息产业巨头们也有自己的困扰，而写字楼寸土寸金，众多小微企业往往没有自建食堂、大会议室这些服务设施，给工作生活带来诸多不便，活动阵地需求成了他们的迫切诉求。

“我们在商圈楼宇里建立起‘一核两站三厅多点’的共建共享服务新体系，开出需求、服务、资源三张‘清单’，为企业提供党建指导、政策宣贯、产业招商、人才培养、阵地共享等精准服务！”富兴商圈党群服务中心相关负责人说，“一核”即富兴商圈党群服务中心，“两站”即飞腾、麒麟党建模范站，“三厅”为马栏山、金霞、凯乐微谷汇报厅，多点则是在优秀企业设立党建服务点。

党群服务中心形成党建指导员、红管家定时走访机制，帮助企业解决问题困难138个，开展服务代办128次，吸纳开福区软件行业党委、互联网行业党委及麒麟软件有限公司研发第二党支部、飞腾信息技术有限公司第二党支部等16家两新党组织共驻共建，“抱团”发展。

党建“红”，楼宇火，正是开福区实施“党建兴楼”工程，推动共建共治的成果。

聚焦“跟党一起创享幸福”核心主题，开福区因地制宜打造楼宇商圈党建

阵地，构建楼宇运营方、骨干企业和职能部门（含街道社区）三方联动的强联结，推动区域化党建联盟组建，建成10个“三方进入”楼宇商圈党组织，辐射楼宇两新组织1.6万家。

开福区同时以平台聚楼宇，促进协同发展。早在2016年，该区在全省率先发动全区楼宇项目、楼宇物业、入驻重点企业成立楼宇经济促进会，设立楼宇经纪招商委员会、楼宇物业专业委员会、创业者联盟等分支机构，推动了行业与行业、行业与企业之间的“资源整合、信息共享、人才交流、联动宣传”。

推动“互联网+楼宇经济”管理，先后开发楼宇经济信息管理平台、开福楼宇App等信息平台，对外发布招商展示推送、政策宣传发布、互动交流合作等。当前拟整合现有平台资源，开发楼宇小程序，提升楼宇经济数字化、智能化、信息化、平台化管理水平。

优化楼宇营商环境，政务服务是“喊下来”，还是“送上去”？开福区坚持服务上楼，帮扶进“云端”。

在长沙“千名干部联千企”服务行动中，开福区首推“政企联心 共话发展”晚餐会活动，成功举办38场晚餐会，累计收集楼宇企业困难诉求259个，目前已解决258个，解决率99.61%。

开福区全力实施“楼长制”工作机制，以“一栋楼宇、一名楼长、一套班子”的形式分别安排34名区领导联点全区17座重点商务楼宇，推行“楼长‘上楼’接单、后盾单位跟进服务”模式。这一创新举措，成功入选长沙2021年“十佳基层探索改革案例”。

开福区还成立楼宇政企服务站10个，设每周二为“企业服务日”，为企业全生命周期发展定制服务，打通了服务企业的“最后一百米”。累计解决楼宇问题25项、服务楼宇入驻企业600余家、党组活动覆盖楼宇员工3000余人次。

作为湖南城区惟一代表，开福区荣膺“中国楼宇经济（总部经济）标杆城区30强”，长沙楼宇经济高质量发展的样板实至名归。

十年大城北进，开福楼可摘星辰。



↑在楼宇党群服务中心，企业和员工都能享受到贴心的“上楼”服务。

↓开福区楼宇经济北部片区，力挺金霞新城“产城人”融合崛起。

