

楼宇经济

形成·发展·评价·监测

# 楼宇经济分析

屈志强◎著

# 楼宇经济分析

屈志强◎著



中国市场出版社  
China Market Press

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

楼宇经济分析/屈志强著. —北京: 中国市场出版社, 2017. 4

ISBN 978-7-5092-1557-9

I. ①楼… II. ①屈… III. ①房地产经济-研究 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 073998 号

## 楼宇经济分析

LOUYU JINGJI FENXI

作 者: 屈志强

责任编辑: 许 慧 (xu\_hui1985@126.com)

出版发行:  中国市场出版社  
China Market Press

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

总编室 (010) 68020336 盗版举报 (010) 68020336

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 河北鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 170 毫米×240 毫米 16 开本

印 张: 9

字 数: 125 千字

版 次: 2017 年 4 月第 1 版

印 次: 2017 年 4 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5092-1557-9

定 价: 36.00 元

# 前 言

“楼宇经济”这个词，许多人第一次听到时第一反应：是不是和房地产有关？我的回答：应该说，是有点关系，毕竟有“楼宇”这个建筑用词。但是，这里的“楼宇”是特指商务楼宇，楼宇经济的重点还是研究后一个词“经济”。

笔者从事区域经济管理研究及区域经济决策信息系统设计工作多年，因参与开发楼宇经济信息系统相关项目而接触到楼宇经济，发现楼宇经济是一个在中国迅猛发展而又不为大多数人所了解的领域。作为项目开发者，为了更好地完成楼宇经济信息系统的设计和开发工作，需要弄清楚楼宇经济的来龙去脉，这促使我去跟踪和研究楼宇经济的相关内容和动态。本书是笔者近几年在研究和开发工作中积累的一些思考成果，希望能给政府楼宇经济规划管理部门和关注楼宇经济发展的人士提供一些工作和研究中的参考。

本书共八章内容，第一至第五章主要围绕什么是楼宇经济、为什么要研究和发发展楼宇经济、楼宇经济与区域经济等各种经济形态有什么区别、影响楼宇经济发展的要素是什么、未来楼宇经济会怎样发

展等热点问题进行探讨，以进一步加深读者对楼宇经济的理解，为培育和发展楼宇经济提供基本思路。

楼宇经济从概念的提出到现在，经历了近20年的发展，但学术界和地方各级政府部门对于楼宇经济概念还缺乏一个清晰和简洁的表达，本书在介绍、分析多种楼宇经济概念的不同表述的基础上重新对楼宇经济进行定义，提出：楼宇经济就是商务楼经济，是一种租驻在商务楼宇中的企业的各种经营活动所形成的经济形态。该定义突出了楼宇经济中“商务楼+企业+经营活动”三大核心要素，表述更加简洁，明确了楼宇经济的概念和范围。这是发展和研究楼宇经济的基础，否则容易引起误解和歧义，本书正是基于以上概念定义及其延伸的范围进行研究和探讨的。

“楼宇经济”这个词是20世纪90年代后期在中国被提出的。笔者通过对国内有关楼宇经济文献的研究，发现大部分中文文献都将楼宇经济的英文表述直译成“building economy”。这个词在英文中是有歧义的，外国人非常容易误解，如果此英文表述再翻译回来，很容易被译成与房地产相关的“建筑经济”、“修建经济”。因此，本书首次提出用“business building economy”作为楼宇经济的英文表述。

新经济、互联网经济的发展是当今经济结构转型发展的大趋势，笔者特别关注近几年来互联网新产业的迅猛发展，认为互联网对未来楼宇经济产业结构和楼宇需求结构将会产生较大影响。

本书第六章和第七章侧重于楼宇经济数据分析和楼宇经济信息管理平台的建设与应用。信息化和信息平台是各级地方政府发展楼宇经济和制定相关规划、政策的基础，笔者结合自身参与多个相关楼宇经济信息平台建设项目的实践经验，总结出一些具有实践参考价值的指标和方法，希望能为政府相关管理部门不断完

善楼宇经济信息系统提供帮助。

楼宇经济的产业分析研究会涉及楼宇经济的产业分类问题，而在现行统计指标和企业工商注册体系下，既没有适合楼宇经济实际情况的行业分类标准，也没有对企业进行行业定位的合适的官方渠道。针对这一难题，本书设计了一套楼宇经济自定义行业分类标准，重点考虑了互联网经济对行业 and 产业结构的影响，提出一个以“互联网时代服务业”为主的楼宇经济行业分类自定义标准，以更准确地把握楼宇经济发展的产业脉搏。同时根据实践经验，提出了精确确定楼宇入驻企业行业定位的方法，以有效解决相关数据采集和分类的难题，为在楼宇经济研究中开展产业结构分析铺平道路。

本书第七章的内容围绕楼宇经济信息监测和分析平台的功能需求分析与设计，简要介绍了楼宇经济数据查询、常用指标展示以及楼宇经济专题分析模型测算等楼宇经济信息系统需求分析的基本内容，希望为各地方政府部门开展楼宇经济信息监测和分析提供一些设计思路和参考。

楼宇经济在我国城市经济发展中的龙头作用日益显现，尤其是我国东、中、西部地区各城市正处于楼宇经济发展的不同阶段，把握互联网时代的发展机遇，强化楼宇经济在促进城市产业结构调整、带动区域经济快速发展中的作用，对中西部地区城市尤为重要。通过阅读本书，如果能为广大读者了解楼宇经济、促进楼宇经济健康发展提供一点帮助，那么笔者的目的也就达到了。

**屈志强**

2017年3月于北京

## 目 录

第一章	楼宇经济概要	001
	一 楼宇经济的概念 / 002	
	二 楼宇经济发展的历史渊源 / 006	
	三 楼宇经济形成的两个核心要素 / 012	
	四 楼宇经济的特征 / 015	
	五 研究楼宇经济的意义 / 018	
第二章	楼宇经济及相关经济形态与要素的关系	021
	一 楼宇经济与区域经济的关系 / 022	
	二 楼宇经济与总部经济的关系 / 023	
	三 楼宇经济与 CBD 的关系 / 026	
	四 楼宇经济与产业经济学的关系 / 029	
	五 楼宇经济与科技园区的关系 / 035	
	六 楼宇经济与税收的关系 / 037	
	七 楼宇经济与房地产开发的关系 / 039	
	八 楼宇经济与商业区的关系 / 041	
	九 楼宇经济与就业的关系 / 043	
第三章	楼宇经济的发展环境	045
	一 地域环境 / 046	

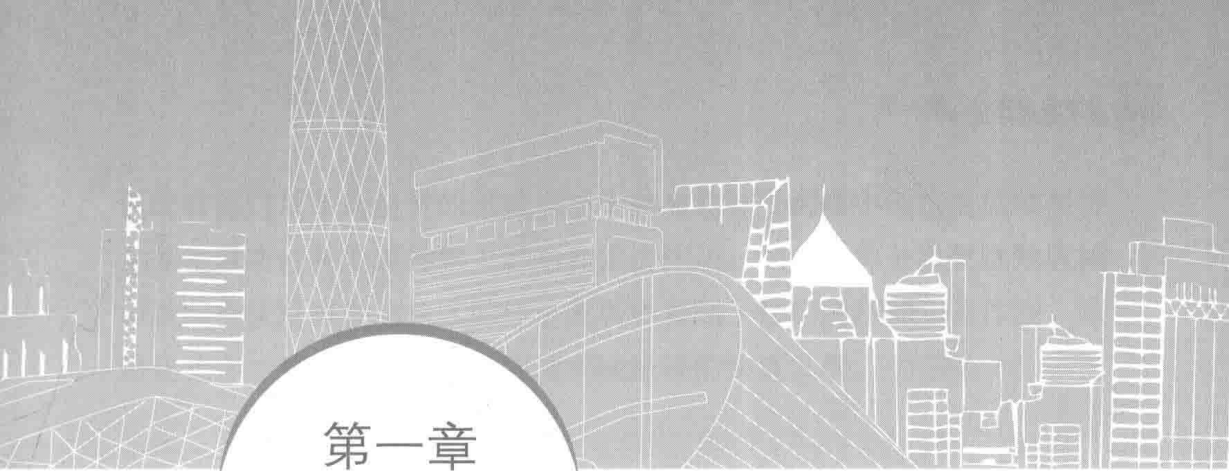
- 二 营商环境 / 049
- 三 竞争环境 / 052
- 第四章 商务楼的物业服务 057**
  - 一 写字楼的服务目标 / 058
  - 二 写字楼的物业管理的方式 / 059
  - 三 写字楼物业公司的选择 / 060
  - 四 楼宇产权模式对楼宇管理和经营的影响 / 061
  - 五 对写字楼物业管理的要求 / 062
- 第五章 网络经济发展对楼宇经济发展的影响 067**
  - 一 互联网的发展增大了对楼宇的需求 / 068
  - 二 互联网带来楼宇经济产业结构的调整和变化 / 070
  - 三 互联网的发展模式带来楼宇布局的变化 / 072
  - 四 互联网为楼宇经济在乡镇发展创造了条件 / 073
- 第六章 楼宇经济评价指标体系研究 077**
  - 一 楼宇经济基础指标 / 078
  - 二 楼宇经济基本指标 / 086
  - 三 楼宇经济特征指标 / 091
  - 四 楼宇经济行业分类标准 / 097
- 第七章 楼宇经济监测分析平台 115**
  - 一 楼宇经济数据库 / 118
  - 二 楼宇经济监测分析平台的基本功能需求 / 119
  - 三 楼宇经济效益分析 / 124
  - 四 楼宇经济产业发展评估 / 126



- 五 楼宇环境评估 / 127
- 六 入驻企业满意度调查分析 / 128
- 七 楼宇面积需求测算 / 129

参考文献

132



## 第一章

# 楼宇经济概要

本章在整理和评述多种“楼宇经济”概念的基础上，提出一个更简明的“楼宇经济”概念表述。通过阐述楼宇经济产生的历史背景，强调楼宇经济的核心要素及特征，试图使读者对楼宇经济的含义有一个较为清晰的理解。

## 一 楼宇经济的概念

### （一）“楼宇经济”提法的兴起

“楼宇经济”的提法始于20世纪90年代，是经济学界提出的一种复合概念。当时，“楼宇经济”的提法首先出现在深圳和上海，为学者和政府部门所认可。随后，这一称谓陆续出现在沿海一些经济发达中心城市（杭州、宁波、福州、大连、天津等）的政府文件和宣传报道中。

近几年，随着中国经济总量的迅速扩大和产业结构的调整发展，“楼宇经济”的提法在我国城市经济和区域经济中被广泛接受，不仅受到东部经济发达地区各级政府普遍重视，也逐步为中西部地区重要城市政府部门和学者所认可和重视。

楼宇经济之所以被各地政府接受和重视，其原因在于：不少发达地

区政府部门从本地经济的迅速发展中越来越感受到楼宇经济对区域经济尤其是城市经济发展的重大影响和促进作用；同时，部分次发达地区城市政府也从沿海发达地区的经济发展中看到了楼宇经济的示范作用，欲强化楼宇经济发展的模式，促进本地经济的快速发展。

## （二）关于楼宇经济概念的不同定义

目前，对楼宇经济的研究应该说还处于初级阶段，国内学术界的研究也比较少，对其尚没有形成比较统一的认识。关于楼宇经济的定义和概念，国内有多种提法，在学术界和政府部门报告中较普遍引用的定义是：

“楼宇经济是以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体，以开发、出租楼宇引进各种企业，从而引进税源、带动区域经济发展为目的，以体现集约型、高密度为特点的一种经济形态。”

其他的定义还有：

“在城市中心区块（此处所指城市中心区块，不完全是空间的中心性，更加强调地块发展条件的中心性，即：基础设施完善，人气、财气相对集中，从基础设施到外部景观都比较现代化的区段），以商务楼宇为载体、现代服务业为核心的现代型城区经济”

“所谓楼宇经济，其实是指建筑所能带来的经济效益。”

“在城市经济发展中，凡是利用城区新开发楼盘和闲置用房，通过出租、售卖、合作等形式，招商引进现代服务企业和都市型工业，从而培植新税源和新的经济增长点，促进城市经

济发展的经济活动，通称为楼宇经济。”

“楼宇经济是一种在楼宇内产生、发展，并集聚、衍生、扩散相关产业，带动区域经济发展的一种新的经济形态。”

以上这些定义，从不同角度，以功能、特征、形成过程等来描述和定义楼宇经济。虽然罗列这些功能、特征和形成过程是定义楼宇经济含义的一种有效方法，但笔者试图通过对上述定义进行辨析，而对楼宇经济的具体含义做一个更完整、清晰的表述。

首先，笔者以为上述定义中有的用词不够细致，对人们理解楼宇经济概念容易产生误区。比如，把楼宇经济称为“一种新的经济形态”。其实这种经济形态并不是最近才有的。我们今天认识的以写字楼及其入住企业为核心的经济活动和形态在发达国家早已有之，它随着市场经济与现代城市的发展而形成。在中国，改革开放以后，经济体制由计划经济逐步转向市场经济，外商投资企业、合资企业和民营企业的大量成立，产生了对写字楼的需求。大量企业向写字楼聚集这种经济形态在东部地区发展迅猛，对区域经济的发展影响巨大。这种急速扩张的经济形态受到当地政府和专家们的重视，针对中国的发展实践，提出了“楼宇经济”这一新的词汇。但其包含的核心内容——“以商务楼（写字楼）为依托的企业的经济活动”早在工业革命以后就已经出现，至今在中国的发展其实质内容并没有变化。称其为“一种新的经济形态”容易引起误解。

另外，对于上述“所谓楼宇经济，其实是指建筑所能带来的经济效益”的定义，笔者认为该定义覆盖面过于宽泛。通常，建筑的含义包括商务楼宇、居住楼宇、生产车间及公共设施等。提出楼宇经济概念的初衷是为了研究大量商务楼出现后对城市经济发展所产生的影响，如果把居民楼、生产车间等建筑产生的经济效益也作为楼宇经济内容的话，就偏离了人们提出楼宇经济概念的初衷。

### （三）本书对楼宇经济的定义

对楼宇经济相关内容和领域的研究工作需要有一个比较明确的概念含义及范围。本书所提出的楼宇经济概念和范围将作为本书整体研究的基础。

本书对楼宇经济的定义：简单地说，楼宇经济就是商务楼经济，即驻所在商务楼宇中的企业的各种经营活动所形成的经济形态。这里的商务楼是指可用于单个或多个企业入驻的商务办公楼宇；企业是指以经营活动为主的单位实体。

这个定义突出了商务楼和入驻企业经济活动是楼宇经济的核心要素和实质。而对前面述及的其他关于楼宇经济的表述中提到的楼宇经济表现形式、特征、特点及发展过程，本书将设专门的章节来论述。

### （四）关于“楼宇经济”的英文翻译

“楼宇经济”一词是进入20世纪90年代后中国经济学界提出来的，它与国际上的CBD（Central Business District，中央商务区）的经济形态有相似之处，但又有区别。目前国外尚没有与“楼宇经济”相对应的词汇，国内学术论文和文章的英文摘要中，大多将“楼宇经济”直译为“building economy”。实践中，这种译法容易被误解成“建筑经济”。正如前面有一种说法：“所谓楼宇经济，其实是指建筑所能带来的经济效益。”按其定义，居住楼、商业楼、博物馆、厂房都是建筑，楼宇经济也可以称为“建筑经济”了。其实，楼宇经济中的“楼宇”，并不是一般意义上的楼体建筑，而是特指商务（办公）楼。

本书认为，真正能贴合“楼宇经济”含义的英文词汇应该是“business building economy”，它既与国内提出的楼宇经济基本含义相匹配，而且在国际交流中也更容易被理解。

英文中与我们所定义的楼宇（“business building”）相近的词是“office building”。两者的含义基本相近，但略有差异。按照“office building”的英文原意，它是指办公的场所，其使用范围比商务楼更加宽泛，使用者除了企业以外还有政府机构、国际机构和各种非经营性社会组织，这些机构通常并不在楼宇经济涵盖的范围之内。



## 楼宇经济发展的历史渊源

### （一）工业革命和商业经济发展催生了楼宇经济形态的形成

楼宇经济的历史渊源要追溯到工业革命时代，随着工业革命和资本主义商业经济的发展，城市中出现大量的工业生产部门，高效地生产出大量商品，商品的流通量和流通速度迅速增大。同时，市场上出现了一大批专门为商品生产和流通提供专业服务的机构或企业，包括会计师事务所、律师事务所、贸易公司、货运代理公司、银行等。这些机构或企业为降低信息成本和运营成本、提高服务效率而聚集在服务客户所驻扎的码头、车站、交易市场和城市商贸中心附近，以便更快、更近地接触客户并为客户服务。这类企业成片聚集便形成了楼宇经济的雏形。

第一次工业革命源于英国，发生在18世纪80年代至19世纪中期，从此人类社会从手工时代进入机器和蒸汽动力时代。劳动生产率飞跃式提高，使得资本主义进入大生产时代，近代工业得到空前发展。城市因其便利的地理位置及能为工业生产提供交通物流的便利而成为大宗商品、能源和劳动力的集散地。城市对外交通的枢纽——港口及车站附近

成为仓储、商业、办公、居住等多项功能混杂的聚集区，形成了最原始的中央商务区（CBD）区域。

第二次工业革命爆发于19世纪下半叶至20世纪初，人类由此进入电气和内燃机时代，汽车和有轨电车成为城市的主要交通工具，给城市布局带来巨大的影响。工厂企业不必紧靠车站和码头，可以搬迁到城市近郊的公路干线附近，人们使用汽车替代马车进行短途运输；中产阶级也开始搬离嘈杂拥挤的商业区，选择去生活环境更舒适的宜居地域。在这一阶段，西方资本主义国家的经济体量达到了发达水平，第二次工业革命中崛起了一批钢铁、石油、纺织、矿产等行业巨头，同时也掀起了造富运动，出现了一大批百万及千万富翁。面对企业蓬勃发展的办公需求，用巨资打造高层办公楼宇，对富人来说是一项合算又体面的投资。到20世纪初，发达工业国经济的发展和雄厚的社会财富积累为楼宇经济的启动和发展打下了充分的物质条件。

## （二）高层建筑技术的发展为楼宇经济形态的发展提供了技术基础

楼宇经济发展要从其承载空间“楼宇”说起。由于资本主义经济的发展，大量人口向城市集中，城市中心用地高度紧张，有限的土地需要容纳大量的办公场所；功能相同的办公场所开始由初期的一层两层逐步向多层和高层发展。多层叠加、向高处发展，提高了土地的使用效率，可以满足局部地区激增的对办公空间的需求，在那里可以集中使用各种先进设备；此外，建设高层标志性建筑物也成为富人炫耀财富和实力的手段。这些都是成片高层楼宇形成的社会原因。

近代办公楼宇以高层建筑为主。高层办公建筑始于19世纪，科技和工业的高速发展为现代建筑向高层发展奠定了物质和技术基础。例如，钢铁及混凝土在建筑上的应用，给建筑结构方式和结构造型提供了新的可能性；1877年电话问世，改变了人们谈话必须面对面的方式；



1879年发明了电灯，为办公楼从自然采光向人工采光创造了条件，使办公室的进深不再受采光条件的限制；1870年在高层建筑中首次使用电梯，电梯的应用为楼宇向高层发展创造了条件。

20世纪10年代到30年代，美国纽约经历了一场建设高楼的热潮。纽约市前82高的大楼中有16座都是在这一时期修建完成的，其中包括伍尔沃斯大楼、曼哈顿信托银行大楼、克莱斯勒大厦和帝国大厦，它们在各自建成之时都成为了世界最高楼，甚至其中的帝国大厦保持这一称号长达40年。除美国外，其他欧美发达国家的高楼在50年代发展到20~30层，到70年代发展到50层。许多高层办公楼以其独有的形象而成为世界著名建筑，如德国慕尼黑的BMW办公楼、日本东京都新宿住友办公大楼、香港汇丰银行大楼、俄罗斯莫斯科经互会大楼等。

纽约曼哈顿区大厦排名情况见表1-1。

表1-1 纽约曼哈顿按最高点排名的大厦列表

最高点 排名	标准 排名	大厦名称	最高点高度 (米)	标准高度 (米)	楼层 (层)	年份
1	1	世界贸易中心一号大楼	1 792 (546)	1 776 (541)	104	2013
2	2	帝国大厦	1 454 (443)	1 250 (381)	102	1931
3	3	美国银行大厦	1 200 (366)	1 200 (366)	54	2009
4	16	康泰纳仕大厦	1 118 (341)	809 (247)	48	1999
5	4	克莱斯勒大厦	1 046 (319)	1 046 (319)	77	1931
5	4	纽约时报大厦	1 046 (319)	1 046 (319)	52	2007
7	6	One57	1 004 (306)	1 004 (306)	75	2013
8	7	世界贸易中心四号大楼	977 (298)	977 (298)	72	2013
9	8	派恩街70号	952 (290)	952 (290)	66	1932
10	18	彭博大厦	941 (287)	806 (246)	54	2005

资料来源：纽约市摩天大楼列表 [OL]. 百度百科, [2017-2-17].

根据1994年的统计，世界上每年建设的高层建筑中有75%是办公建筑。当前世界上最高的30余幢建筑几乎都是办公建筑或综合性办公建筑。