

中国楼宇经济蓝皮书

BLUE BOOK OF BUILDING ECONOMY IN CHINA

中国楼宇经济发展报告 (2017)

品质品位品牌：楼宇经济的下一个“风口”

ANNUAL REPORT
ON DEVELOPMENT OF
CHINA'S BUILDING ECONOMY
(2017)

夏效鸿 编著

 经济日报出版社

中国楼宇经济蓝皮书

BLUE BOOK
OF BUILDING ECONOMY IN CHINA

中国楼宇经济发展报告 (2017)

品质品位品牌：楼宇经济的下一个“风口”

ANNUAL REPORT
ON DEVELOPMENT OF CHINA'S BUILDING
ECONOMY
(2017)

夏效鸿 / 编 著

图书在版编目 (CIP) 数据

中国楼宇经济发展报告. 2017: 品质品位品牌: 楼宇经济的下一个“风口” / 夏效鸿编著. — 北京: 经济日报出版社, 2018. 5

ISBN 978-7-5196-0339-7

I. ①中… II. ①夏… III. ①房地产经济-经济发展-研究报告-中国-2017 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 080597 号

中国楼宇经济发展报告. 2017: 品质品位品牌: 楼宇经济的下一个“风口”

编 著	夏效鸿
责任编辑	陈礼滢
校 对	徐建华
出版发行	经济日报出版社
社 址	北京市西城区白纸坊东街 2 号 A 座综合楼 710
邮政编码	100054
电 话	010-63567683 (编辑部) 010-63588446 63567692 (发行部)
网 址	www.edpbook.com.cn
E-mail	edpbook@sina.com
经 销	全国新华书店
印 刷	中国电影出版社印刷厂
开 本	710 × 1000 毫米 1/16
印 张	13
字 数	176 千字
版 次	2018 年 5 月第一版
印 次	2018 年 5 月第一次印刷
书 号	ISBN 978-7-5196-0339-7
定 价	80.00 元

版权所有 盗版必究 印装有误 负责调换

《中国楼宇经济蓝皮书》系列简介

《中国楼宇经济蓝皮书》由中国楼宇经济知名专家夏效鸿副研究员主持编纂。全书以 30 个城市的 75 个城区楼宇经济发展状况为对象，每年确定一个主题，对楼宇经济发展趋势、特点、模式等进行深入系统地研究，对 50 个典型城区的楼宇经济发展水平进行评价、排序和述评，并集中展示城区政府、高等院校、科研机构的最研究成果，以期为地方政府发展楼宇经济提供参考与借鉴。

《中国楼宇经济发展报告（2011）：转型升级背景下的楼宇经济发展》

在分析国内 30 个城市的 50 个城区楼宇经济发展状况的基础上，提炼出国内楼宇经济发展的“9 大模式”“9 大路径”。基于国内城市 50 个城区楼宇经济发展案例，分析了当前楼宇经济发展中存在的问题，提出了促进楼宇经济发展的对策、措施。

《中国楼宇经济发展报告（2012）：楼宇经济与城市可持续发展》

以“楼宇经济与城市可持续发展”为主题，归纳出老城区（中心区）、新城区（开发区）、高端区（核心区）、县城（县域）楼宇经济发展的路径选择。基于国内城市 70 个城区楼宇经济发展状况，提出了实施“三个转向”、突出“三条主线”、实现“三大突破”等促进楼宇经济发展的对策与措施。

《中国楼宇经济发展报告 (2013): 楼宇经济发展与政府服务力提升》

以“楼宇经济发展与政府服务力提升”为主题,结合当前政府职能转变新形势、楼宇经济发展新态势,深入研究了楼宇经济不同发展阶段的政府角色和服务模式,探索提升政府服务力,提高楼宇经济效益、社会效益、人文效益的思路对策。

《中国楼宇经济发展报告 (2014): “新常态”下的楼宇经济融合发展》

以“‘新常态’下的楼宇经济融合发展”为主题,立足“新常态”下楼宇经济融合发展的现状、特点,总结提炼出以楼宇集聚力为主要驱动的“载体融合”、以产业耦合力为主要驱动的“功能融合”、以外因影响力为主要驱动的“要素融合”三个方面的“九个模式”,预测了未来楼宇经济融合发展的“五大趋势”。针对楼宇经济发展中存在的“四个不够”问题,提出了促进楼宇经济融合发展的对策、措施。

《中国楼宇经济发展报告 (2015): 楼宇经济“2.0时代”的“互联网+”路径》

以“楼宇经济‘2.0时代’的‘互联网+’路径”为主题,通过对楼宇经济发展历程的分析总结,做出楼宇经济步入“2.0时代”的重要判断。基于国内30个城市的75个城区楼宇经济发展现状,总结出“2.0时代”楼宇经济的产业跨界、要素融合、功能再造、空间共享、平台重塑、服务协同等“六大‘互联网+’路径”,针对性地提出“2.0时代”楼宇经济发展的“五大对策”。

《中国楼宇经济发展报告(2016):“去库存化”任务下的楼宇经济发展》

以“‘去库存化’任务下的楼宇经济发展”为主题,通过分析总结国内楼宇经济发展总体状况、楼宇“去库存化”的做法与经验,做出“楼宇经济发展步入‘拐点期’”的重要判断。基于国内30个城市的75个城区楼宇经济发展现状,结合各地楼宇“去库存化”的经典案例,总结出城市综合体、特色小镇、产业园区、“都市工业”、特色街区、专业市场、“众创空间”“联合办公”“商务花园”等楼宇“去库存化”的“九大模式”,针对性地提出“以新理念引领新征程”“以新功能再造新优势”“以新要素提升新活力”“以新模式重构新业态”“以新动能驱动新发展”等“去库存化”任务下的楼宇经济发展“五大方案”。

《中国楼宇经济发展报告(2017):品质品位品牌:楼宇经济的下一个“风口”》

以“品质品位品牌:楼宇经济的下一个‘风口’”为主题,基于对国内30个城市的75个城区楼宇经济发展现状的分析总结,提出了社会发展进入“三大时代”、城市发展显露“三大软肋”、楼宇发展面临“三大变量”的观点,从而做出“楼宇经济发展到了下一个‘风口’”的判断。通过对国内品质品位品牌楼宇典型案例所呈现“六大特色”的归纳提炼,对楼宇经济的下一个“风口”该怎么看、怎么办、怎么干提出了对策建议。

《中国楼宇经济蓝皮书（2017）》编委会

顾 问：楼建忠（杭州江干区政府区长）

余天西（中共咸阳渭城区委书记）

张学锋（邢台桥东区政府区长）

陈奕蒙（中共南昌西湖区委常委、区政府常务副区长）

主 编：夏效鸿

从 2002 年开始对楼宇经济的关注到 2005 年楼宇经济研究论文的发表,从 2009 年出版国内第一部楼宇经济专著《楼宇经济发展研究》到 2011 年全国第一部《中国楼宇经济蓝皮书》的问世……16 年来,我们始终以前瞻的眼光持续关注国内楼宇经济的发展趋势、以鲜活的案例深层研究楼宇经济发展走向、以接地气的方案帮助各地解决楼宇经济发展中的问题,从理论到实践,又从实践到理论……

继 2009 年全国第一部楼宇经济专著《楼宇经济发展研究》问世后,2011 年起又陆续出版年度《中国楼宇经济蓝皮书》。7 年来,我们相继以《转型升级背景下的楼宇经济发展》《楼宇经济与城市可持续发展》《楼宇经济发展与政府服务力提升》《“新常态”下的楼宇经济发展》《楼宇经济“2.0 时代”的“互联网+”路径》《“去库存化”任务下的楼宇经济发展》《品质品位品牌:楼宇经济的下一个“风口”》为主题,对楼宇经济发展进行了持续、深入的研究,并发布每年度的《中国楼宇经济发展报告》。

《中国楼宇经济蓝皮书(2017)》是在“经济发展由高速增长阶段转向高质量发展阶段”的大背景下,对楼宇经济发展展开的又一轮深层次研究。全书围绕楼宇经济品质品位品牌的提升,以国内 30 个城市的 75 个城区为对象展开深入、系统的研究,最终形成由《中国楼宇经济发展报告(2017)》《中国楼宇经济发展水平评价报告》《中国楼宇经济发展政策比较》《中国楼宇经济典型城区发展实践报告》《中国楼宇经济专题研究报告》5 大部分组成的研究成果。

《中国楼宇经济发展报告(2017)》——以“品质品位品牌:楼宇经济的

下一个“风口”为主题,基于对国内30个城市的75个城区楼宇经济发展现状的分析总结,提出了社会发展进入“三大时代”、城市发展显露“三大软肋”、楼宇发展面临“三大变量”的观点,从而做出“楼宇经济发展到了下一个‘风口’”的判断。通过对国内品质品位品牌楼宇典型案例所呈现“六大特色”的归纳提炼,对楼宇经济的下一个“风口”该怎么看、怎么办、怎么干提出了对策建议。

《中国楼宇经济发展水平评价报告》——《中国楼宇经济发展水平评价报告(2017)》以“高质量发展”为理念,根据楼宇经济发展水平评价指标体系,采用2016年度相关数据,对19个副省级以上城市、12个地级城市以及50个典型城区的楼宇经济发展水平进行评价,以期为地方政府发展楼宇经济提供参考。

《中国楼宇经济发展政策比较》——选取国内楼宇经济发展中具有不同特色的27个城市的40个城区,从奖励门槛、购(租)房、物业管理、楼宇业主、楼宇经营、特色楼宇打造、楼宇改造提升、政府服务等8个方面,对其楼宇经济政策作一简单比较,以供地方政府在制定、完善楼宇经济政策时参考、借鉴。

《中国楼宇经济典型城区发展实践报告》——重点以广州、杭州、南昌、邢台等城市楼宇经济发展特色城区为案例,从建设现代国际商贸中心、推进楼宇经济转型升级、商务楼宇招商、村级工业园更新改造、冀中南城市楼宇经济引领区发展等不同角度,对楼宇经济发展进行了深入的实证研究,展现了各地楼宇经济发展的新特色、新亮点和新经验,为其他城区的楼宇经济发展提供了可资借鉴的经验。

《中国楼宇经济专题研究报告》——结合《中国楼宇经济发展报告(2017)》研究主题,重点选取建设城市活力空间、通风廊道气候规划、创新推进“城市双修”、城区产业发展高端化特色化策略、台湾产业园区转型发展动向启示等子课题展开深入探讨,进一步深化与拓展了对楼宇经济的研究。

目 录

中国楼宇经济发展报告（2017）

品质品位品牌：楼宇经济的下一个“风口”	003
国内城市楼宇经济发展现状	004
楼宇经济发展到了下一个“风口”	019
楼宇经济的下一个“风口” 该怎么看？	024
国内城市楼宇经济品质品位品牌特色及案例	031
楼宇经济的下一个“风口” 该怎么办？	045
楼宇经济的下一个“风口” 该怎么干？	051

中国楼宇经济发展水平评价报告（2017）

中国楼宇经济发展水平评价报告（2017）	063
----------------------------	-----

中国楼宇经济发展政策比较

中国楼宇经济发展政策比较	069
--------------------	-----

中国楼宇经济典型城区发展实践报告

杭州建设现代国际商贸中心的构想与对策	099
西湖区全力推进楼宇经济转型升级的发展实践	112
关于江干商务楼宇招商的实践与思考	117

广州村级工业园更新改造的实践与思考	127
“冀中南城市楼宇经济引领区”发展实践	134

中国楼宇经济专题研究报告

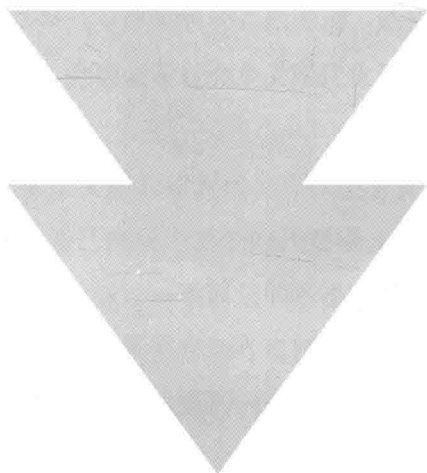
杭州建设城市活力空间的思路与对策	143
杭州通风廊道气候规划基础研究	151
宁波创新推进“城市双修”的思路与对策	156
杭州九城区产业发展高端化特色化策略研究	163
台湾产业园区转型发展动向及对杭州的启示	176

附 录

中国楼宇经济发展大事记 (2017—2018)	182
中国楼宇经济峰会	186
后 记	192
法律声明	196

中国楼宇经济发展报告（2017）

以“品质品位品牌：楼宇经济的下一个‘风口’”为主题，基于对国内30个城市的75个城区楼宇经济发展现状的分析总结，提出了社会发展进入“三大时代”、城市发展显露“三大软肋”、楼宇发展面临“三大变量”的观点，从而做出“楼宇经济发展到了下一个‘风口’”的判断。通过对国内品质品位品牌楼宇典型案例所呈现“六大特色”的归纳提炼，对楼宇经济的下一个“风口”该怎么看、怎么办、怎么干提出了对策建议。



品质品位品牌： 楼宇经济的下一个“风口”

夏效鸿*

中共十九大报告指出：“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率，着力加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系……”中央经济工作会议强调：“推动高质量发展，是保持经济持续健康发展的必然要求，是适应我国社会主要矛盾变化和全面建设小康社会、全面建设社会主义现代化国家的必然要求，是遵循经济规律发展的必然要求。”

随着中国特色社会主义进入新时代，在社会主要矛盾发生历史性变化的背景下，转向高质量发展已经成为新的时代要求，成为新时代的基本特征。当前，商务楼宇已从大拆大建、一哄而起的新楼市场阶段迈向“二手楼”市场趋势性上升、新楼市场无序开发并存的存量楼宇时代，许多城区新楼“去库存化”压力未减，却又面临老楼有机更新的压力。总体上看，国内楼宇经济发展

* 夏效鸿：副研究员，中国楼宇经济知名专家，《中国楼宇经济蓝皮书》编著，浙江大学、浙江工业大学专业学位硕士生导师，南京大学、浙江工业大学 MBA 兼职教授，杭州发展研究会理事。主要研究领域：楼宇经济、总部经济、特色街区经济。

正处于“一线城市在提高中发展、二三线城市在发展中提高”的阶段。但一线城市的发展应该是有品位的发展，二三线城市的提高也应该是有质量的提高。不管从哪个角度而言，楼宇经济都到了该提升的时候。

“时代是出卷人，我们是答卷人，人民是阅卷人”。我国正处于转变发展方式的关键阶段，传统发展方式难以为继，新一轮科技革命和产业变革正多点突破。站在新的历史起点上，如何更好地谋划楼宇经济发展？如何更好地推进楼宇经济高质量发展？在这份沉甸甸的“时代考卷”上，既有“是非题”，也有“选择题”；既有“单选题”，也有“多选题”，每道题都是难啃的“硬骨头”。哲学家培根说过：“一个人如果从肯定开始，必以疑问告终。如果他准备从疑问开始，则会以肯定结束。”在经济发展的新旧动能转换期，唯有更好地发挥“有为政府”与“有效市场”的作用，推动楼宇经济发展质量变革、效率变革、动力变革，才能在新时代的坐标中对标高标准，在新一轮发展中增强“获得感”。

国内城市楼宇经济发展现状

2016年，是我国调结构、转方式、增动能的重要一年。根据中央经济工作会议提出的“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”工作任务，许多地方政府相继出台了一系列促进楼宇“去库存化”、楼宇经济“补短板”的政策“组合拳”，一定程度上减轻了地产业转型发展带来的“阵痛”，也给楼宇经济发展带来了新的机遇。可喜的是，有了前些年商业地产一哄而起、无序开发的“前车之鉴”，人们更能体会到盘活库存、运营楼宇的紧迫性和重要性，楼宇经济就区位谈区位、就产业引产业、就经济抓经济的单一化发展现象有了较大的改观，追求楼宇的经济效益、社会效益、人文效益、生态效益正成为楼宇经济发展的新导向，从而呈现出“品质品位品牌”有机结合、“生产生活生

态”相得益彰的“动态平衡”。

一、楼宇经济品质在多元效益中得以提升

楼宇经济经过“1.0时代”10多年的发展，转变了城市拼资源、靠土地、唯GDP的传统的、粗放的发展模式，转而依靠高端的产业、人才、技术、服务、文化、品牌等软实力，其不断迸发的经济效益、社会效益、人文效益、生态效益，一定程度上改变了城市的魅力品位、发展方式和竞争模式，实现着城市的可持续发展。

（一）楼宇品质在楼宇经济效益中得以提升

北京市共吸纳超过90万平方米的甲级以上品质楼宇面积和超过50万平方米的乙级楼宇及园区型物业。全市商务楼宇供应比2016年入市项目相对减少，甲级商务楼宇空置率从年初的10.3%降至4.3%，整体租金从360.3元/平方米·月升至364.2元/平方米·月，全市超甲级楼宇平均租金由每月每平方米471.9元升至每月每平方米485.8元，核心区甲级楼宇平均租金上扬至378.6元。作为嘉兴东部新城发展的三大平台之一，南湖新区依托嘉兴接轨上海的有利时机，借势借力突出大平台建设，以东部新城建设为牵引，全力打造能够承载经济新一轮成长、最具发展潜力的城市副中心，展现“创新活力之区、文化休闲之城、宜居宜业之地”的新面貌。辖区内超亿元税收楼宇3幢、超千万元税收楼宇7幢，新增市级特色楼宇3幢、区级特色楼宇1幢，楼宇经济继续领跑全市。广州天河中央商务区出台多项措施，加快楼宇管理服务升级，加强优质产业培育，打造了一批税收超亿元楼宇，有力促进了楼宇经济的蓬勃发展。2017年，天河CBD实现GDP2991.22亿元，增长8.9%，占天河区的69%，占广州市的13.9%。目前，天河CBD内甲级写字楼118幢，平均楼高40层以上，总建筑面积约1250万平方米。其中，纳税超1亿元的楼宇51幢，纳税超

10 亿元的楼宇 15 幢, 汇聚了花旗银行、IBM、安联保险等 184 个“世界 500 强”企业项目, 以及全市 70% 的中外资金金融机构、以全球四大会计师事务所为代表的全市 1/3 的会计师事务所、以大成和广信君达为代表的全市 1/3 的律师事务所。广东中山市出台《中山市促进楼宇经济发展的实施意见》, 将全市范围内的现代商务商业办公楼、大型城市综合体、创新创业科研楼 (含科技孵化器) 等纳入重点楼宇扶持范围, 通过实施“促进一批, 共建一批, 提升一批”三项工程, “促进一批”低效楼宇、“共建一批”特色楼宇、“提升一批”亿元楼宇, 初步形成主体功能明确、产业发展联动、资源配置优化、整体效能提升的楼宇经济发展格局, 新兴金融、研发和科技服务、电子商务、文化创意、健康服务等 2840 家新兴业态企业入驻 18 幢亿元楼。烟台芝罘区采取“产业集群发展、企业集中引进”的方式, 围绕全区重点发展的商贸服务业、金融保险业、文化创意业、人力资源业、商务服务业、医疗养老业、现代物流业、旅游业、教育科技业等服务产业, 打造一批业态鲜明、空间集聚、竞争有力的特色产业园区, 进一步提升了全区服务业发展的层次和水平。2016 年, 园区入驻企业 380 多家, 总产值突破 6.5 亿元, 从业人员 3000 余人。南昌西湖区强化“平方米税收”理念, 通过政策引导、服务引入、机制引领、技术引航为重要抓手, 着力打造楼宇 (总部) 经济发展新高地。2016 年, 74 幢商务楼宇中税收达亿元以上的 8 幢、税收达千万元以上的 17 幢, 平均每平方米税收达 2402 元。广州越秀区沿环市路、东风路、中山路、沿江路、广州大道等交通主干道分布的 366 幢重点商务楼宇, 正逐步成为吸纳、孵化、培育、壮大企业的核心载体, 入驻了一大批商贸、金融、健康医疗、文化创意等主导产业。2016 年, 重点商务楼宇实现税收超 220 亿元, 占全区税收的 60% 以上; 年营业收入超百亿元的商务楼宇 13 幢、年税收过亿元的商务楼宇 52 幢。淮北相山区深入推进重点商贸项目建设、楼宇“腾笼换鸟”等工作, 楼宇资源在淮海路商圈、人民路商圈等区域不断扩容, 通过招商引资, 中介服务、文化创意、广告设计、金融证券、房地产开发等, 优势产业在楼宇中的集聚效应不断放大。