

楼宇繁盛时代的成都探索

四川经济日报记者 易陟 杨萍

楼宇,是城市这个生命体的细胞;楼宇经济,作为近年来中国城市经济发展中涌现出的一种新型经济形态,其浪潮已经从沿海城市逐渐向内陆蔓延,日益成为推进城市经济持续增长的重要增长点。

4月10日,为期两天的以“以楼聚产·以产兴城”为主题的第二届中国楼宇经济成都峰会闭幕。记者从会上获悉,从2008年起,成都的商务楼宇市场开始迅速发展,经过几年大胆的探索,成都市规模5000平方米以上商业、商务楼宇(含商业综合体)供应实现了年均30%的高速增长,成都已经成为国内唯一一个以市级为单位从事楼宇经济研究、服务的城市,成都的楼宇经济也实现了从“量”到“质”的飞跃。

探索传统业态转型新路径 楼宇经济“多元化”

“传统的楼宇经济,基本指单一写字楼给城市经济带来的影响,处于1+3模式,即写字楼+入住率+税收贡献率+就业贡献率。”作为第二届中国楼宇经济成都峰会的主办方之一,成都市楼宇经济促进会相关负责人告诉记者,“随着城市的演变,楼宇经济的载体部分也发生了变化,更多的载体‘兄弟’加入到楼宇经济的组成部分里来,如购物中心、服务式公寓、酒店、园区、街区等以租为目的而产生经济价值的载体成为了楼宇经济的重要组成部分,这些业态的变化,也为楼宇经济推动城市经济的发展带来更多的机遇。”

实际上,在城市不断发展的过程中,成都的写字楼产品已经从最初只满足商务办公需求,逐步过渡到既满足基础的商务需求,又满足租户的精神文化需求。在这期间,成都市场上孕育出仁恒置地、时代广场、中环广场、航天科技大厦等具有代表性的优质办公物业。随着城市向南的拓展,南延线一带的拉·德芳斯、四川投资大厦、创意成都等优质项目也在市场上找到了自己的位置。

与此同时,政府通过产业定向导入,有意识地调整产业的聚集,在某一办公物业范围内整合产业链,形成产业集聚效应,加速产业的发展,进一步提升办公物业的承载能级,助

推办公物业从单产品社会价值转变为产业+产品的复合社会价值。

例如锦江区劲浪金开体育运动中心,原为传统商贸广场。2017年4月,锦江区以劲浪体育金开店为依托,整合利用金开服装商贸城闲置低效物业,打造了全国首座集“体育购物+运动体验”的运动休闲主题mall。

除了传统商业业态的转型升级,新模式与传统模式的互补经营,也为成都楼宇经济的发展注入新的活力。比如第三方办公空间,以工位形式按周期收费,相比于以大面积成交为主,且租期2-5年起的传统办公租赁,其租赁周期更加灵活,成本更加低廉。第三方办公空间的出现,与传统写字楼相辅相成,使得小规模团队也可入驻优质写字楼,传统办公也不再局限于大面积客户成交,经营模式也更加多样化。随着成都城市地位的不断提升与经济的高速发展,第三方办公空间将加速入蓉。

据成都市楼宇经济促进会相关负责人介绍,当前,成都楼宇经济通过对商贸、旅游、文化等优势资源的挖掘和传统产业的转型升级,将为全球投资者提供许多新的商机,这里集聚的高端产业、高素质人才、高品质服务等优质资源不仅是一种品牌和氛围,更是一种潮流和时尚,并成为国内外投资者的沃土。

探索节能环保建筑新理念 楼宇经济“绿色化”

近年来,环保、低碳、绿色、可持续发展这一话题,一直备受业界及社会的广泛关注。随着政府对可持续发展理念的大力推广和对发展绿色建筑的积极推进,越来越多的企业加入到楼宇绿色的浪潮中。据美国绿色建筑委员会官方数据,中国申办美国LEED绿色建筑认证注册的3000个楼宇项目中,成都已达78个,其中32个已获得认证,领跑西部城市。

随着成都楼宇不断向高端化发展,成都楼宇经济已经从原来注重生产转向注重生活、生态,从仅追求经济效益转向注重社会效益、生态效益,绿色楼宇的发展模式渐成风潮。

2017年,成都楼宇协会对成都市楼宇提出绿色发展的倡议,号召成都市在建及已建楼宇应从城市经济可持续发展角度出发,结合绿色低碳环保发展理念,强化企业自身环保主体责任,搭建绿色建筑系统,引入资源循环及绿色回收再利用等配套技术。

随着经济迅速发展,社会对绿色智能物业需求迫切,各类新建物业,例如写字楼、政府办公楼、公共建筑,甚至是住宅物业也采用绿色环保概念。

在成都市高新区南段天府新城CBD核心区域内,由中国节能环保集团下属投资公司修建的地标性节能建筑——成都国际科技节能大厦十分惹眼。这座节能型、智能型的国际甲级写字楼综合体,将屋顶风能发电、光伏

幕墙发电、中水回收系统、索乐图导光筒等九大节能技术成功运用到建筑中,形成了建筑节能全面解决方案,获颁美国LEED金奖、成都超甲级商务写字楼等多项认证。据介绍,大厦的整体全年节能率接近65%,达到了国家目前新型节能建筑的标准。

在住宅物业方面,万科中西部产城与成都双流兴城建设投资有限公司成立合资公司,在天府新区双流片区投资建设绿色建筑材料产业园,其主要业务包括绿色建筑技术研发运用、预制混凝土装配式(PC)生产、绿色建筑材料关联产业导入等新型绿色建筑相关业务。值得一提的是,预制混凝土装配式(PC)生产将供应整个城市安居房建设,让普通市民住上更节能、环保、品质更高的住宅。

绿色发展逐渐成为成都楼宇经济发展的方向,随着成都的JIC佳展国际中心、OCG国际中心和菁蓉国际广场等楼宇获得国际绿色建筑认证最高标准的LEED-CS铂金级认证,为成都乃至四川树立了全新的绿色建筑标杆。

中节能绿色建筑产业有限公司执行董事许修敏认为,打造超低能耗产业链是未来绿色建筑发展趋势,产业链将涵盖绿色建材生产、集成技术开发、建筑设计、施工运营维护、产品检测、物业管理等建筑全生命周期的产品与服务,发展装配式建筑,构建再生资源与智慧能源融合发展的运维管理体系,助力生态城市发展。

探索引领城市发展新典范 楼宇经济“标准化”

2017年12月,成都正式获批成为全国首个开展国家级楼宇经济服务标准化试点的城市。“试点城市选择成都,这是对成都城市综合竞争力提升的一种肯定。”据成都市标准化研究院院长常承介绍,即将在成都开展试点的这套国家标准,涵盖了专业术语、服务质量等多方面内容。试点工作启动后,成都也将根据相关标准修订有关楼宇登记的地方标准并力争年内出台。

其实早在2012年,成都就在全国率先制定了首个商务写字楼等级评定市级地方标准——《成都市商务写字楼等级划分地方标准》,填补了国内商务写字楼等级划分的标准化空白,开启了楼宇经济服务标准化工作的先河,成都也因此成为国内首个将商务楼宇从建筑载体上升到楼宇经济层面进行研究、推进和服务的城市。

为提升成都楼宇标准化进程,成都市设立成都市楼宇等级评定委员会,并在2016年正式启动首批甲级、超甲级商务写字楼等级评定工作,从规范行业入手,从标准化工作起步,加快推动了成都楼宇经济服务体系向国际标准看齐。到目前为止,成都已经拥有30栋甲级、超甲级写字楼。

据了解,成都超甲级、甲级商务写字楼平均入住率,在实施标准后增长了13.12%,较成都市优质写字楼平均入住率增长水平高出16%。其中,通威国际中心、银泰中心等新入市

楼宇入驻率增幅高达50%。评出的超甲级、甲级商务写字楼平均租金逆势增长4.93元/平方米,平均租金涨幅5.40%。其中,成都国际科技节能大厦、百扬大厦、富力中心、明宇大厦等租金涨幅超10%。在稳定成都市租金水平上发挥了积极支撑作用。值得一提的是,中海国际中心纳税总额达到了13.20亿元,成为名副其实的纳税“十亿元楼宇”。

2018年初,成都制定了《成都市国家楼宇经济服务标准化实施试点方案》,在推动成都楼宇经济高质量发展的同时,形成可面向全国复制推广的楼宇经济发展“成都经验”和“成都模式”,并以国家楼宇经济服务标准化试点为契机,在楼宇经济标准制定、楼宇分类评定、行业组织建设、技术交流推广、楼宇信息化建设、楼宇品牌打造等6个领域形成全国领先水平,打造“中国楼宇经济典范城市”。据了解,成都市计划到2020年培育超60栋超甲级、甲级写字楼,100栋亿元楼宇。

常承表示,成都正在提出以标准助力城市现代服务业发展的理念,目前成都的楼宇经济发展已经走在了全国的前列,而中国楼宇经济发展的“成都经验”,将为这一项国家标准的试点和完善注入新的活力,并促使中国楼宇经济从高速发展转变成高质量的规范化、标准化发展。

未来,楼宇经济在成都乃至全国,都将为推动城市新经济快速发展的一张新“名片”。



加码新科技 促进新产业 成都楼宇经济掀起变革“新”浪潮

4月10日,第二届中国楼宇经济成都峰会的分会场:新经济专场——新科技浪潮下的城市复兴会议在蓉召开。记者从会上获悉,随着城市经济发展的提速,大产业、大经济时代已经到来,传统的楼宇经济模式已在新经济的浪潮下开始发生变革,成都楼宇经济也正在快速发展和变革中开启新篇章。

新科技 打造成都智能楼宇

随着云计算、物联网、大数据、人工智能等各种新技术的发展,以数据融合、数据运用为依托的“数字化”“智能化”建筑也将得到快速发展,“智能楼宇”一词也应运而生。

“智能楼宇是以建筑物为平台,以通信技术为主干,利用系统集成的方法,将计算机技术、网络技术、自控技术、软件工程技术和建筑艺术设计有机地结合起来,打通各个孤立系统间的信息壁垒,使楼宇成为一个信息互通的智能主体,实现对楼宇的智能管理及其信息资源的有效利用。”峰会上,戴德梁行发布《新时代下的新楼宇经济——2017年中国楼宇经济回顾》。

2015年,中国联通提出打造成都联通智能楼宇,以软硬件集成+移动端相结合,着眼经营,打造智能楼宇群的关系网络,让楼宇之间不再是“孤岛”,通过服务、社交,形成一张无限扩展的数据网络,为城市决策者提供精准数据分析。随着新技术变革、新经济发展,成都联通将继续发挥新一代网络技术和互联网平台资源的优势,以超融合的云网一体基础架构和大数据、物联网、BIM+GIS等专业化平台为手段,从基础和标准出发,赋能城市数字森林,助推成都楼宇经济。

2017年,成都武侯区出台《武侯区楼宇经济提质增效三年行动方案(2017年—2020年)》(以下简称《方案》)。重点提出,要推动智慧楼宇建设,力争武侯区在国家楼宇标准体系的制定上先行先试。尝试在武侯新城区域建立智慧办公示范楼宇,加快落实智慧办公激励措施,引导新增一批智慧楼宇,吸引高品质企业入驻。

今年,成都更是提出打造成都大魔方智能楼宇,该智能楼宇解决方案采用传统网络结合物联网技术实现了以建筑为中心、通过优化其结构、系统、服务、管理四个基本要素及其相互关系,营造了一个高效、舒适、健康、安全的环境空间。

新产业 发展成都新零售

最初,在经济欠发达阶段,零售商业物业的表现形式以露天集市和小货摊的街道为主。而今,在互联网技术飞速发展、移动应用快速迭代的今天,正快速建设复杂的办公建筑,以容纳新产业、知识型员工以及激增的高端零售产业。

楼宇是产业的重要载体,也是产业变化的重要见证者,新零售产业也正在楼宇经济快速发展下迅猛崛起。

成都已迅速成长为新一线城市,凭借着良好的商业环境、合理的招商引资等因素在零售商业上飞速发展。成都零售商业存量在全国重点城市中排名第三,仅次于北京、上海。

去年,成都市优质零售商业项目存量达到589.3万平方米,同比增长13.3%。同时,2017年成都优质零售商业整体新增供应量69万平方米,武侯万达、新城吾悦等项目陆续入市。

记者了解到,从2017年开始,成都已成为新零售零售扩张的西南地区的首选开店城市。如:本来生活落户天府新区铁像寺水街,永辉旗下超级物种落户龙湖北城天街、锦华万达,盒马鲜生落户蒙城都会,多个企业巨头打通线上线下渠道,依托自身优势拓宽产业链谋求更大的利益增长。相比传统零售企业,此类品牌充分运用了移动支付、智能物联网等先进设备,并且拥有从供应链、仓储到配送全套物流体系,相比传统零售企业优势显著。

“2017年2月份开始,新经济新零售爆发出了前所未有的增长态势。”量子产业执行董事总经理郑元表示,去年以来,新零售处于快速增长的状态,无论是线上或线下都同步进入高速发展的阶段。

四川经济日报记者 杨萍 易陟

成都楼宇经济大事件 (2012—2018年)

2012年

成都市出台推进全市楼宇经济发展纲领性文件——《促进楼宇经济高端发展支持政策》
 成都市发布全国首个商务写字楼等级规范地方标准——《成都市商务写字楼等级划分》

2014年

成都市商务委成立楼宇经济处,牵头全市楼宇经济发展服务、政策规范制定和产业培育工作
 成立全国首个楼宇经济发展促进行业协会——成都市楼宇经济促进会,创新开展行业服务工作

2015年

成立全市楼宇经济规范管理和标准引导机构——成都市楼宇等级评定委员会
 组建全国首个楼宇经济专家库——成都市楼宇经济专家库

2016年

由成都市商务委、博览局联合引进,中国商业地产联盟主办,成都市楼宇经济促进会协办的“第十三届中国商业地产行业发展论坛”落户成都,成都市荣获“中国楼宇经济杰出贡献奖”
 成都市首批超甲级、甲级商务写字楼授牌仪式隆重举行,评出首批8栋超甲级、10栋甲级商务写字楼

2017年

中国(成都)首届楼宇经济峰会召开《2016年成都楼宇经济发展年报》发布
 成都市楼宇经济促进会获中国社会组织等级评估5A级行业组织
 国家标准化管理委员会下达《关于2017年第四批国家标准制修订计划的通知》及《2017年度国家级服务业标准化试点项目的通知》,确立由成都牵头“楼宇经济技术、公共服务、等级要求”3项国标研制并开展楼宇经济服务国家标准试点点工作
 筹建写字楼、商业运营、文旅产业、节能信息化、物业创新、新兴产业、人才服务、品牌服务、宣传服务、资源合作、红色驿站等12个方向的专业委员会

2018年

成都市楼宇经济促进会发布中国首个“千楼联合发展公约”
 第二届中国楼宇经济成都峰会召开《新时代下的新楼宇经济——2017年中国楼宇经济回顾》发布