

现代城市规模不断扩大，空间成为发展制约因素

“产业园上楼”的芝罘探索

芝罘区楼宇经济成绩亮眼



随着城市规模的不断扩大，作为烟台市老城区，芝罘区发展已进入土地、环境等要素制约的瓶颈期。如何调整发展思路，由外延式扩张向内涵式增效转变，也成为该区需要解决的问题。对此芝罘区重点转向“楼宇经济”，通过引进现代服务业企业和都市型工业上楼集聚，培植新税源和新经济增长点，形成了“立体化的开发区”的格局。

本报记者 吴洪斌 隋翔宇
本报通讯员 曹现书 张海洋

一楼一品，产业向楼宇集聚

2014年7月，位于芝罘区世回尧街道的烟台电子商务产业园一期园区正式启用，该园区总建筑面积5.4万平方米，启动当天就有37家电商企业宣布进驻。

作为首批进驻企业之一，阳光乔规模农业电子商务有限公司进驻该园区主楼第。该公司是国内首家采用O2O(离线商务)交易模式的农产品交易平台企业，随着土地流转规模化发展的加快，预计2015年末企业业务将基本覆盖全国全部县(市、区)，并实现50%以上的市场份额。

随着业务的不断拓展，该企业原本位于芝罘老城区内的办公地点已经很难满足要求。“由于我们的客户范围覆盖全国，搬迁至电子商务产业园，借助这个大平台，对企业形象有较大提升。同时，其他电商企业的进驻，也有利于近距离交流借鉴先进经验。”该企业负责人认为。

“烟台电子商务创新港的启用，不仅对相关产业是利好，也将整合带动烟台市范围内电子商务产业的发展。”芝罘区商务局局长王涛说。

数据显示，2013年烟台全市电子商务市场交易额达到1139.1亿元，开展电子商务应用的企业有3.7万家，其中电子商务企业有312家，电子商务从业者约有2.2万人。规模

以上企业中，超过82%的企业开展电子商务业务。在阿里巴巴、天猫、淘宝、京东商城、拍拍网等电商平台注册用户5.4万。

“近日园区的发展目的是，通过发挥集聚示范效应，使园区内电子商务企业总部或区域总部、运营企业数量超过200家，电子商务运营和服务营业额超过20亿元，吸纳从业人员5000人以上。”王涛说。

以电子商务产业园“上楼”为代表，芝罘区通过招商进驻，打造了一系列“立体化”特色园区。

记者从该区发改局了解到，除电子商务产业园外，烟台1861广告创意产业园、烟台人力资源服务产业园、烟台金融服务中心、烟台婚庆文化产业园等六大特色产业园区也通过依托楼宇，实现了立体化的产业集聚，成为新的经济增长点。

上楼如何做到多赢？

“城市发展到相应节点，难免会遇到一系列制约因素，比如说土地制约、优化产业结构、促进财源建设、提升城市品位的压力等等。”芝罘区发改局副局长陈波介绍。

作为老城区，芝罘区面临着人地关系紧张的矛盾。根据2010年第六次全国人口普查公布的数据，总面积不到180平方公里的芝罘区常住人口超过83万，人口密度高达4600多人每平方公里。人地矛盾在该区东山街道尤为典型。东山街道辖区面积仅5.47平方公里，居民却超过7万人。

常年负责招商引资的王涛这样形容，“引进项目的时候，工业我们基本都不看，因为看了也知道没有地方放。”

在这种背景下，楼宇经济成为芝罘区调整发展方向的必然选择。“楼宇经济是指利用城区新开发楼盘和闲置用房，招商引进现代服务业和都市型工业，从而培植新税源和新经济增长点，促进城市经济发展的经济活动。作为一种新型经济形态，楼宇经济具有低能耗、高税收、高产出、集约化等诸多优点，被誉为“立体化的开发区”、“垂直印钞机”。

事实也的确如此，截至2013年底，芝罘全区商务建筑面积5000平方米以上楼宇达到93幢，总商务建筑面积达到195万平方米。楼宇经济提供税收(全口径)30.7亿元，单位面积税收贡献达到1650元/平方米，对全区财政贡献度23.8%；税收过千万元的商务楼宇44幢，其中“亿元楼宇”9幢。依托于楼宇经济的发展，芝罘区也实现了产业升级，服务业占经济总量比重突破70%。

“政府发展楼宇经济，实际上也是让利企业的过程，这也能解释为何在产业园招商时很多企业热情高涨。”王涛说。

以电子商务产业园为例，为了吸引企业进驻，园区方对新进驻企业提供优惠政策，租赁办公用房三年内按其租赁面积给予每年每平方米80元的补助，补助总额不超过10万元，对初次运用第三方电子商务平台开展交易活动且已签订一年以上服务协议并支付服务费用的传统企业，按照实际发生的服务费50%给予一次性补助。

“亿元楼宇”的谜底

业提质增效的调整路是需要勇气的。一方面，老城区功能已经确定，经济结构已基本定型，突破是有风险的；另一方面，楼宇经济对政府、市场要求颇高，一旦有跟不上政策配套或产业，楼宇经济有可能只剩“楼宇”。

事实上，芝罘区下决心发展楼宇经济取得了一定的成果，也探索出了一条新路子，就笔者所了解的资料看，芝罘区在发展楼宇经济中的做法值得总结，那就是敢于转变理念，调整结构，真正作为“服务者”。

向内涵式增效转变，需要科学规划，确定发展定位。芝罘区遇到的发展困境是

目前大多数城区的写照。虽然各地都有不同的突破路子，但要走可持续发展路线，科学规划是第一步。而这种科学规划必须建立在本地实际的基础上。芝罘区城镇化率已达100%，服务业占比也突破70%，这些都是发展楼宇经济的基础。在这种基础上，芝罘区根据区域定位，划分出功能区，突出了特色，提高了产业集聚度和产出效益。

向内涵式增效转变，需要调整结构，重新布局产业。目前，为适应城市产业转型升级，劳动密集型、高耗能工业企业几乎都外迁，形成产业空白区。利用这种空白，芝罘区盘活原有楼宇资源，“截流”和“吸

附”现代服务业，建成如婚庆文化产业园等，这样既调整了老城区经济结构，又发展了楼宇经济，形成了新的增长点。

走结构调整路子，政府也必须转变理念，适应新要求。不同于二、三产业，服务业不仅需要政府引导，更需要政府做好“服务者”。楼宇经济产业层次高，对配套服务要求也高。在发展楼宇经济中，芝罘区就创新了服务模式，如“1+X”服务，建设公共服务平台，设立专门的产业资金。

转变的是理念，“活”起来的是经济，是发展，从这一点上看，芝罘区的做法对于瓶颈期的一些地方来说，是有指导意义的。

长三角：三省一市 共建区域一体化大市场



长三角地区是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强的地区之一。江苏、浙江、安徽和上海商务主管部门11日在上海签署合作协议，共建长三角区域一体化大市场，进一步激发区域市场活力和经济增长动力，打造具有国际竞争力的长三角世界级城市群。

按照协议，三省一市将重点围绕六个方面，发挥中国(上海)自由贸易试验区“溢出”效应，加强区域合作，着力打破地区封锁和行业垄断，建设长三角区域一体化大市场。

在规则体系共建方面，在三省一市率先推进实施市场流通领域的国家、行业和地方标准。继续清理市场经济活动中含有地区封锁内容、妨碍公平竞争的规定及各类优惠政策，促进规则透明、竞争有序。

在创新模式共推方面，加快市场流通技术和模式创新，提高区域市场流通现代化水平。推动电子商务规模化、规范化发展，加速深化长三角区域各城市电子商务创新应用，促进商业转型升级。借助现代信息技术，全面整合产业链，融合价值链，大力发展平台经济，推动传统的实体商品交易市场转型升级为金融、物流和资讯相配套，商品、要素和服务更加融合的“升级版”市场。积极发展城市共同配送，推广“网订店取(送)”等服务模式，开展以托盘和包装标准化及其循环利用为重点的物流标准化试点，提高物流标准化服务水平。

在市场监管共治方面，推动三省一市监管互认、执法互助，形成权责一致、运转高效的区域市场监管体系。加强互联网领域打击侵权假冒工作，推广“科技+制度+保护+诚信”治理模式，建立权利人沟通机制和推行网上交易可疑报告制度。

在流通设施互联互通方面，健全长三角区域基础设施网络，完善长三角综合运输通道和际交通骨干网络，形成互联式、一体化的交通网络体系。统筹规划，建设和改造一批商业设施、农产品流通设施、物流设施、社区基本生活服务网点等流通基础设施，保障和服务民生。

在市场信息互通方面，推进三省一市地方电子商务平台逐步实现互联互通和信息共享，形成联网申报、核查和作业的通关协作机制，建立长三角区域便捷通关企业统一认定标准和管理互认机制。依托长三角城市市场信息协作网，加强区域商务信息沟通与合作，提高市场运行分析监测水平，引导长三角区域市场资源的优化配置。

在信用体系互认方面，加快建立长三角区域质量检测、认证等互认信用体系。引导商圈或平台型企业，建立对进驻商户和上下游企业的信用评价机制，发布失信企业“黑名单”和诚信企业“红名单”。(据新华社电)

辐射扩容，上海自贸区再出发

国务院近期召开常务会议，部署推广上海自贸区试点经验。会议决定将自贸试验区的部分开放措施辐射到浦东新区，并依托现有新区、园区，在广东、天津、福建特定区域再设三个自由贸易园区。

根据国务院常务会议的决定，新设的三个自由贸易园区以上海自贸试验区试点内容为主体，结合地方特点，充实新的试点内容。“新的自由贸易园区获批，说明上海自贸试验区以制度创新为核心的改革路径，得到了中央高度肯定。”上海自贸试验区管委会相关负责人说。

记者采访的专家学者表示，新设的三个自贸园区，在定位上和上海自贸试验区存在差别。“良性的、差异化的竞争，有利于试出更多更好的经验，服务于全国的改革开放大局。”上海财经大学自贸区研究院秘书长陈波说。

竞争之外，上海自贸试验区和新设立的自由贸易园区之间更多的是合作。“随着新的自贸园区获批，有望在顶层设计方面形成常态化的自贸区改革协调机制。”复旦大学经济学院副院长袁志刚表示。

“中国改革开放初期，设置了4个经济特区，这些特区共同推动中国由计划经济迈向市场经济。为进一步深化改革开放，十八大提出选择若干地方发展自由贸易园(港)区。上海是第一拨，粤津闽是第二拨，我相信还有第三拨，毕竟中西部地区目前还没有。”国家发展改革委副秘书长张燕生说。

辐射也是此次上海自贸试验区的亮点之一，自贸试验区的部分开放措施将辐射到浦东新区，包括投资、贸易、金融、服务业开放和事中事后监管等方面的28项改革试点经验也将在全国推广。

上海自贸试验区的“扩区”，属于应时而生、顺势而为。毕竟，自贸区原有28.78平方公里的总面积，仅相当于上海市的1/226；而自贸区所在的浦东新区面积达1210平方公里，能给改革提供更大的试验空间。

上海自贸试验区管委会相关负责人表示，自贸区改革带有为国家进行压力测试的任务，在更大的范围去试验，压力测试的结果可能更准确一些。将自贸区的部分开放措施辐射到浦东新区，主要有三个方面的意义：

一是随着物理空间的扩大，开放的内容会更加丰富。比如，制造业开放需要较大的土地面积，在原有的自贸区内难以施展。

二是自贸区现有的产业结构还比较单一，主要是贸易和物流企业，而浦东新区的产业门类比较齐全，更容易试出联动效应。

三是自贸试验区管委会属于派出机构，很多事务需要授权。而浦东新区属于一级政府，拥有完善的行政管理体制，试验的完整性会更高。(据新华社电)

寿光行政办公用上太阳能

王兵 报道

12月14日，在寿光行政办公区楼顶，英利绿色能源控股有限公司工作人员正在对分布式光伏并网发电项目进行最后的安装调试。

项目共安装英利高效多晶硅光伏组件3720块，装机总功率为911.4KW，预计首年发电量为110.05万KWH。设备运行后，寿光行政办公区将实现太阳能供电。



记者 刘坤 报道

位于威海市的山东德瑞博新能源汽车项目总投资10亿元，占地面积467亩，建筑面积20万平方米，主要从事新能源汽车的研发、生产与销售，项目全部达产后年产能30万辆，产值150亿元，将打造成国内最大的新能源汽车生产基地。图为已投产一期项目生产情况。

