



海口商务楼宇出租率稳步提升，税收『亿元楼』成为带动片区发展新动力

## 楼宇经济“拔地而起”

**A** 商业楼宇迸发强劲生机，吸引大量金融机构和企业进驻  
激发大英山『活力』

今年1月，38岁的袁坚离开北京只身奔赴海口，抵达海口后不到一个月，他和朋友筹资1000万元成立了海南天塑私募股权投资基金管理有限公司（以下简称海南天塑公司），办公地点设在全球贸易之窗19楼。今年6月，得益于海南得天独厚的政策优势和全球贸易条件，他很快就完成了一笔超亿元的基金募集。

“《总体方案》中，有关金融业的发展政策共有24条，每一条背后都是实打实的利好。”袁坚称，比如QFLP（合格境外有限合伙人）和QDLP（合格境内有限合伙人）政策，和国内的其他城市相比，具有绝对的优势。海南天塑公司未来也将借助境外和境内的资源联动，在海南大力发展跨境资产管理。

在全球贸易之窗，像海南天塑公司这样的企业并不少见。“自海南自贸港建设启航，我们这种商业楼宇迸发出强劲生机。”全球贸易之窗项目运营副总经理王丹霞称，2019年之前，全球贸易之窗还是一栋毛胚建筑，仅过去两年，这栋总面积达5.3万平方米的商业写字楼，出租率就已超过95%。目前，全球贸易之窗进驻企业达到474家，其中外资企业98家，来自35个国家和地区；2021年新增落地企业126家。

让王丹霞更加欣喜的是，这栋楼宇已成为不折不扣的“金融大厦”。招商银行、华安证券、华创证券、中天证券、天盈基金、铸锦基金、盛世基金、开银基金等国内外知名金融机构均已入驻，超一半企业的主营业务与金融业相关。与之伴随而来的是大量律师、会计事务所的进驻，共计有三十多家。

事实上，在大英山片区，金融企业进驻已经成为一种趋势，华夏银行大厦、海南大厦、国瑞大厦、互联网金融大厦等均同样吸引大量金融机构和企业进驻。目前，大英山金融集聚区已有包括银行、证券公司、基金公司等在内的82家金融（含类金融）企业进驻。

随着金融机构和企业集聚，大英山片区将进一步完善片区内金融生态链。未来，海口美兰区将联合省经发局、省金融监管局打造大英山金融集聚区，建设自贸港的“金融桥头堡、总部新高地”，并以国兴大道为核心轴建设5公里长“金融街”。

为服务该片区内商业楼宇，美兰区还制定了“一楼一策、一楼一长、一楼一班”招商服务措施，即根据每个商业楼宇定位，研究制定相应的服务政策；同时派出工作人员，作为该栋商业楼宇企业和政府专职联络人员，及时为企业解决难题；与此同时，为片区内16栋已建成的商业楼宇组建招商、运营服务班组，推动该栋楼宇招商工作，为重点楼宇做好服务工作。

本报记者 张期望 通讯员 王聘钊

**B** 海口滨海大道等带状楼宇集群同样迎来发展的春天

大英山片区楼宇经济有多火爆？一个场景足以展现它的魅力。从国兴大道龙昆南交叉路口至省委办公区，海南互联网金融大厦、海南大厦、全球贸易之窗、富力首府、华夏银行大厦等16栋商业楼宇沿着国兴大道一字排开。每天早晨8点开始，川流不息的车辆密集而有序，一辆接一辆驶入这些商业楼宇旁的连接道路；行车道两侧，是成群的上班族。

“这种场景，我在上海的陆家嘴、深圳的深南大道同样看到过。”王丹霞称，相似的场景让人仿佛置身于国内一线城市中心城区。晚上的国兴大道同样热闹非凡，海航大厦靓丽的霓虹灯和互联网金融大厦、全球贸易之窗等楼宇透出的灯光交相辉映，同样让这个片区显得繁华而富有生机。

除了金融类机构和企业扎堆，大量央企和国企进驻也是让商业楼宇变得火爆的重要因素。安永（中国）的一份商业报告中显示，目前，国兴大道北侧已实现大型央企地方分支机构、地方国企及平台聚集。以海南大厦为例，中铁咨询、中国铁建、中国电科、中国能建等9家央企已经进驻。附近的国瑞大厦、富力首府、华夏银行大厦等商业楼宇内，也有中国南方电网、中国交建、中船重工、国家电投等央企进驻。

正是因为有大量企业进驻，让大英山片区商业楼宇实现了商业繁华。统计数据显示，2021年1月至5月，大英山片区内有8栋楼宇共纳税11.98亿元，其中，全球贸易之窗、互联网金融大厦、海南大厦、国瑞大厦、华夏银行大厦5栋楼宇均已实现税收过亿。

“单栋楼宇税收过亿，说明这栋楼宇的经济总量超10亿元。”美兰区招商中心主任李文远称，一个楼宇经济总量能够超10亿元，不仅出租率必须高，而且该栋商业楼宇内企业数量必须达到一定的规模。更重要的是，这些税收过亿的楼宇能够极大推动周边经济的发展。以上海陆家嘴为例，带动其经济稳步向前的动力之一，就是拥有110栋税收过亿元的商业楼宇。

“随着海南自贸港建设蓬勃展开，海口还将吸引越来越多的央企、国企及大型民营企业进驻。”安永（中国）总经理孙毅介绍，大英山片区不仅具有优越的地理位置，片区内拥有超60万平方米可出租的5A级写字楼面积，将为该片区楼宇经济发展装上强劲发展引擎。

在自贸港建设背景下，海口不仅大英山片区楼宇经济发展火爆，滨海大道、椰海大道等带状楼宇集群同样迎来了发展的春天。例如，在滨海大道带状楼宇集群，以滨海国际大厦两栋楼宇作为办公空间的海口滨海国际电子商务产业园，年营收就超过了100亿元，5.5万平方米的商业办公空间内，进驻办公企业数量达到了146家。

“疫情期间，我们的出租率一度下降到80%左右。”海口滨海国际电子商务产业园负责人张铁冰介绍，到2020年末，该产业园出租率再次恢复到95%以上，物业出租收益近亿元。

楼宇经济？  
什么是

- 体现集约型、高密度特点的新型经济形态
- 以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体
- 开发、出租楼宇引进各种企业，从而引进税源
- 以带动区域经济发展为目的

楼宇经济  
有何作用

- 提升城市品位
- 增强城市综合功能
- 转变经济发展方式

楼宇经济  
数说海口

商业楼宇发展市场竞争激烈  
目前海口楼宇资源存量潜在增量  
有50多万平方米

以大英山片区为例  
“一栋楼宇均已实现税收过亿”  
全球贸易之窗、互联网金融大厦、海南大厦、国瑞大厦、华夏银行大厦  
2021年1月至5月，片区内8栋楼宇共纳税11.98亿元



进一步释放“潜力”  
空置率问题不容忽视，楼宇经济成长离不开优越的营商环境

“为做大做强楼宇经济，我们已与安永（中国）签订了战略合作框架协议，研究从前瞻性角度规划设计、盘活楼宇，对标经济发达地区分析规划美兰区楼宇经济打造方向。”美兰区委副书记、区长陈积卫称，未来该片区有望打造金融聚集区。到2025年，该片区的GDP规模将达到200亿元，其中，金融业增加值贡献约140亿元，金融业税收贡献达到15亿元，并提供1万个高质量的金融就业岗位。

对于大英山片区楼宇经济的发展，陈积卫信心满满：一是大力吸引各类金融机构区域总部及一级分支机构落户，大力发展金融总部经济；二是推动自贸港建设投融资，打造自贸港基建投融资服务枢纽；三是支持跨境财富管理，打造海南财富管理第一站；四是打造“一站式”金融专业服务中心，加快法律、会计服务机构进一步集聚；五是打造现代宜居、产城融合的都市中心区，推动存量零售物业改造升级。

“楼宇经济是近年来随着城市发展涌现出的一种新型经济视角。”省房地产业协会执行秘书长王路称，统计数据显示，目前海口楼宇资源存量、潜在增量有500多万平方米，商业楼宇发展市场竞争依然激烈。

如何发展好楼宇经济？王路称应该从三个方面着手，一是楼宇运营方要注重长期低息资金的运作能力与项目综合运营能力，加强项目战略的顶层设计；二是职能部门要做好区域楼宇经济的统筹规划、产业落地指导，加强专业化的招商宣传；三是与国内外招商中介机构要加强分工合作，拓展招商资源，合力招商。

“在自贸港政策红利驱动下，海口楼宇经济必然迎来一个全新局面，但楼宇经济发展，离不开优越的营商环境。”成都楼宇经济促进会秘书长张萍称，目前，海口楼宇空置率问题不容忽视，成都楼宇经济发展的思路和经验可以借鉴。张萍介绍，成都楼宇经济为打好“盘活存量、做优增量”的组合拳，贯彻实施了四大创新实践：一是创新组织建设，为企业提供深度服务；二是创新标准体系，引导市场规范自律；三是夯实政策支撑，推动楼宇专业化发展；四是延伸服务末梢，推进公共服务全覆盖。

张萍认为，当楼宇经济迈入高质量发展阶段时，科学做好楼宇规划布局、超前谋划楼宇产业定位、精准选择楼宇投资招引将是新阶段下发展楼宇经济的必经之路。同时，发展楼宇经济是一个艰难的过程，需要政府发挥引导作用，积极作为。

海口国际投资促进局局长陈量子表示，自海口国际投资促进局成立以来，该局紧紧围绕省市产业规划和自贸港落地政策，强化“全市一盘棋”思想统筹招商，结合各园区、各行政区产业基础及资源禀赋，针对性引导产业发展，推动在全市形成若干个具有较强影响力、高显示度的产业集聚区，催生更多的楼宇经济新业态，为辖区招商工作蓄势赋能。未来，海口投促局将与各类专业服务机构、楼宇载体业主（运营方）加强合作，整合更多产业要素，共同推动产业项目落地和楼宇经济发展。

（本报海口7月21日讯）

▼在海口大英山片区，以国兴大道为核心轴，楼宇经济实现连片发展。

本版图片均为本报记者 李天平 摄



▲海口全球贸易之窗写字楼内的商务服务人员正在为企业办理业务。



▲全球贸易之窗写字楼内，超一半企业的主营业务与金融业相关。

