

## 关于加快盘活区内存量楼宇、助力城市更新的建议（代表团建议 012）

张生义

### 问题提出：

楼宇经济是推动城市经济发展的重要引擎。随着我国经济从高速增长转向高质量发展，商务楼宇也从增量时代步入了存量时代，过去“以时间换空间、以空间换产业”，靠载体建设带动产业增长的粗放发展模式已难以为继。如今，高楼林立之下，如何通过城市更新提升存量楼宇经济、重塑地区竞争新优势？政府招商和楼宇招租之间又该如何实现“共赢”？如何在城市更新过程中服务区域经济发展的同时，又能更好的兼顾城市功能配套？这些都值得我们思考。

### 问题分析：

以长宁区北新泾街道辖区为例，位于天山路 78 号、哈密路 102 号的两栋商务楼宇，分别在 2018、2019 年左右开始空置，至今已有五、六年时间，期间一直未招商运营。闲置多年的楼宇位于大虹桥和中环附近核心地段，然而其目前的状况，不仅严重影响了周边社区城市界面形象，同时也巨大地浪费了重要的商务载体资源。附近居民对此意见很大，议论纷纷。过去的这几年也是因为疫情的原因，导致政府收储后存量楼宇的规划和管理运营工作都有滞后和延误，但是在大力恢复发展经济的后疫情时代，现在必须要加快进度，尽快把我区现有的存量楼宇尽快的盘活或处置，和现时市场接轨，做好城市更新这个大课题。在为促进地方经济发展提升产业能级和城市界面美化为重点的同时，还要充分考虑存量楼宇规划改造时对美好生活圈的配套服务功能。

### 对策建议：

现在的市场经济已经过了楼宇运营商跳“独舞”的时代了，在楼宇经济 3.0 时代，一定是政府和企业联动跳“双人舞”，通过产业社区新模式、引进业界共治新理念、升级楼宇经济新政策、建立产业治理新机制、换新区域发展新优势等多个抓手，共同推动楼宇经济发展。建议从以下三个方面来进行推动：

一、处置区内现有土地资源、已收储地块，加速地块出让、楼宇盘活，做好城市更新大课题。

二、从基础商务服务进化到产业服务，把楼宇的招租与政府的招商有机结合，从市场行为进化到政企联动、合作共赢；

三、从楼宇运营商进化到城市合伙人，商务楼宇弱化地产属性，强化产业基础设施属性，同时兼顾以点带面，成片发展形成规模效益；

四、在存量楼宇的改造过程中，加快提升社区城市界面的能级和社区美好生活服务圈的配套功能。