



本报首席调查记者 王金强

# 总部经济离德州有多远

## 楼宇经济尝到甜头

6月26日下午,由西往东走在德州市天衢路上,一栋外墙玻璃晃眼的高楼,就是李越上班的地方,他已经习惯叫它“金融大厦”。

李越所在的这家宜信普惠信息咨询(北京)有限公司德州分公司有100多人,因地理位置优势,业务量还算比较可观。

“像庆云有不少做小商品批发的商户,经常需要个人借贷。”李越说,德州四通八达,也有一定的物流业发展基础,像运河经济开发区和经济技术开发区的批发商户,往往需要小额的短期内快速周转的资金比较多,给他们带来客户源。

## 单一高楼不算总部

在李越眼中,德州的楼宇物业和管理水平还不错,政府办事效率也挺高,但要成为“总部经济”聚集区,还有很长路要走。

“一栋楼两栋楼建在一起,只能算是楼宇经济。”李越说,相比济南等总部经济发展较好的省内城市而言,他更希望德州在引导产业和市民意识更开放方面多努力,“我不希望出去做业务,总被人认为是放高利贷的。”他笑称,他们在济南青岛等省内城市,已经有了较广的接纳度。

## 利用优势慢慢培育壮大

今年5月18日,郭柏强在中国德州第四届资本交易大会会场,推介他的中商产业智慧总部基地项目,他认为这个集总部商务、中商大厦、创新大厦、孵化器、金融港、综合服务中心七大功能于一体的项目,可算真正意义上的“总部经济”体。

在郭柏强看来,德州拥有交通区位优势,在主动融入首都经济圈,为北京打造产业转移基地方面,有很大的空间。比大城市低的劳动力成本、土地价格,也是吸引企业总部落户的优势之一。

不过,目前总部经济对于德州

持特有的资源优势吸引企业将总部布局在此,而生产制造基地却在其他地区,使企业价值链与区域资源实现最优空间耦合,并通过“总部-制造”功能链条辐射带动生产制造基地所在区域发展,由此实现不同区域分工协作、资源优化配置的一种经济形态,称之为总部经济。

对于三四线城市发展总部经济而言,德州的“特有资源”是什么?怎么去突破总部经济?盖起高楼让各种享受优惠政策的企业来充数,还是促进构建总部经济各要素自成体系又整合互动,从而带动当地的发展?



定位于微商小微综合体的恒川运城一直未开工。

## 总部经济愿景

作为第三届京交会分销服务板块的核心内容,世界地理标志(原产地)产品品牌分销服务洽谈会日前在京举行。

洽谈会期间,北京恩源科技有限公司下属子公司德州百仕达地标产业有限公司作为国际地理标志产品(德州)电子商务总部基地运营商,举行了国际地理标志产品(德州)电子商务总部基地项目落地签约仪式,并有13家体验馆签约入驻国际地理标志产品(德州)电子商务总部基地,完成签约额49.76亿元,成为京交会“世界地理标志(原产地)产品品牌分销服务洽谈会”的一大亮点。

据介绍,今年德州已有6个总部经济项目开工建设,总投资148.3亿元。总部经济作为高端服务业新型业态,将成为全市产业转型升级新抓手。

德州今年开工建设的总部经济项目有6个,其中经济技术开发区3个。此外,

还有运河经济开发区的恒川运城微商小微综合基地建设项目,齐河县中国高端健康产业电子商务总部基地和齐河县山东万华科技园项目。

其中,百仕达项目位于经济技术开发区,建成后可入驻企业2300余家,年销售收入105亿元,纳税10亿元,解决就业岗位2万人,吸引3000名管理、创意策划、技术研发型高层次人才落户。

按照相关规划,中心城区未来将以岔河和减河为宏观界限,打造“城市游憩商贸区”、“城市中央活动区”、“城市生态商务区”三个功能区,其中城市中央活动区(河东新区)是“总部经济”主要基地,体现“产业高地”意涵和高端服务业发展理念,是城市能级的重要标志,定位为高端服务为主导,支撑多元服务功能,集金融信息、总部经济、游憩商业、科技研发、会展体育和高档居住于一体的中央活动区。

在德城区经济合作局副主任杨立强看来,对于楼宇经济,有个形象比喻:垂直印钞机。和摊开的厂房相比,它占地少、污染少、产出高。譬如,德城区的南龙国际商务楼,有40余家企业入驻,一年创税1500多万元。

去年底,德城区建成建筑面积5000平方米以上商务楼宇17栋,吸纳金融机构56家、楼宇总部450家。其中,有6栋商务楼宇的年销售收入过亿元。楼宇经济收入已占到该区GDP的20%以上。

楼宇被称为“竖起来的开发区”,发展楼宇经济,对于集约利

用资源、开拓发展空间、积聚经济要素、提高业态档次、扩大经济总量等方面,有着不可替代的重要作用。为此,德城区成立了楼宇总部经济产业招商小组,还在每个街道办成立了楼宇办,负责进驻企业的相关手续办理、物业服务等社区服务对接,甚至“一企一策”,提供精细化服务。

今年1-4月,德城区引进泰山财险、山东华庚空调设备有限公司、展鸿商贸有限公司等楼宇企业65家。目前,德城区范围内的商务楼宇出租率在85%以上,容纳楼宇企业1500多家,年纳税额1.5亿元。

及幼儿园相关配套建筑。负责这个项目开发的易经理认为,单纯的几栋商住楼,再加一栋商务写字楼连成片,不能算是总部经济,如果要搞总部经济,项目建设需要合理规划,目前他们正在调整。

在这个项目售楼处一墙之隔的果品粮油批发市场西门,马路一侧就是古运河,以运河为纽带的这片区域内,自古至今形成了市场集群和商贸物流区。这些产业基础,也是当初这个项目定位微商小微综合体的原因之一。

去年4月底,在德州市商贸大道与运河大道的交叉的区域,一个名为恒川运城项目奠基开工,规划总建筑面积约为16万平方米,其中包含MINI总部、信息交互平台、企业家培训中心、金融服务中心、产品研发中心、创业产业园区、信息物流园区。外墙的广告打出“引领德州微型CBD”,定位为微商小微综合体。

6月26日,这片空地仍处于停工状态。在售楼中心的沙盘上,规划有8栋商住楼,1栋商务写字楼,

在德州市发改委相关负责人看来,德州本不具备发展“总部经济”的条件,但可以利用交通、土地优势,承接发达地区的产业转移,从做好发达地区“总部基地”开始,促进一些产业的发展,当这些产业成熟后,成长为区域性甚至全国性的“总部”只是时间问题。

而在德州县域经济发展较快的齐河县,也以融入济南市都市圈为契机,引进中国高端健康产业电子商务总部基地落户,该项目将筛选450余家相关企业在齐河打造健康产业上下游产业链。

# 2014德州房地产行业峰会今日开幕

由德州市房产管理中心、德州市房地产业协会主办,齐鲁晚报·今日德州·新浪乐居德州站承办的“德州市2014房地产业峰会”今日在太阳谷微排酒店盛大举行,来自德州市的200多名房地产业精英,将共聚一堂,共同探讨当前的行业发展趋势,研究新形势下的行业发展趋势,共谋德州房地产业行业的发展大计和前进方向。

峰会特别邀请中国房地产业协会名誉副会长朱中一、中国住房和城乡建设部政策研究中心原副主任、著名房地产政

策专家王珏林等专家举行专题讲座,朱中一将针对当前房地产业形势及未来的走势同大家交流看法,王珏林则侧重当前的房地产政策及未来的变化展开研讨。

为了活跃会议氛围,增加交流互动,主办方还将针对上半年的房地产市场形势及下半年的市场走势举办高峰论坛,并邀请德州房地产业精英与行业专家同台交流,并安排了现场问答环节。对广大房地产商来说,无疑是一个解疑答惑的好机会。

目前,“德州乐居金项奖”评选活动已经结束,本报连续两周来对峰会活动做了重点报道,吸引了众多读者的关注。新浪乐居网数据显示,网络评选投票人数已经超过20000人次。

德州房地产行业峰会受到社会各界的广泛关注,不仅吸引了众多实力开发商和房地产上下游产业链企业的积极参与,同时还吸引了各金融机构的高度关注。本报联合新浪乐居网对此次峰会做详细的跟踪报道。

## 专家介绍

朱中一 房地产专家,中国房地产业协会名誉副会长

曾参与过《城市房地产管理法》、《建筑法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《住房公积金管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》和房地产配套规章的制订、审核工作。组织起草了“十二五”时期住房与房地产业发展规划(建议);发表过的重要文章有:《房企要顺应形势主动转型》、《从十八大报告看中国房地产市场的走势》等。

王珏林 中国住房和城乡建设部政策研究中心原副主任、著名房地产政策专家

参与过多部法律法规、政策的调研和起草工作。对城市规划、建设与管理、建筑业、房地产业、市政公用事业,对建筑市场、房地产市场、住房制度改革、城市经济、区域经济、城镇化新农村建设,国有企业改革、城市市政公用事业改革和建筑节能等方面都进行过比较深入的研究。承担国家住建部、发改委等部局的重大课题研究;承担了“十一五”专项和重要课题研究。