



## 枣庄高新区

# 楼宇向上而生撑起城市经济新高度

作为枣庄高新区开发建设的最前沿,凭借优越的地理位置和深厚产业基础,商务楼宇逐渐发展成为兴仁街道城市发展的靓丽“风景线”。但因区域内资源配置能力较弱,楼宇硬件设施水平较低,楼宇服务能力不强等原因,楼宇经济发展跟不上市场发展需要,没有形成更多有竞争力的比较优势,楼宇企业对地方经济贡献欠佳。

为实现楼宇经济的高质量发展,近年来,枣庄高新区兴仁街道以楼宇党建为突破口,在“强组织、优生态、深挖潜”三方面下功夫,向“空中要财富”,打造“立起来的产业街区”,楼宇经济迅速发展成为街道经济的重要一极和城市品质的最好“名片”,在仅有21平方公里的土地上创造了一般公共预算收入1.58亿元的发展成绩,显现出强大韧性与活力,在收获靓丽经济数据的同时楼宇亦成为街道转型主阵地、富民新平台。

### 立足“强组织” 筑牢发展压舱石



为推动楼宇企业党的组织和工作全面有效覆盖,筑牢产业发展基石,枣庄高新区兴仁街道理顺组织架构,搭建街道党工委牵头抓总,5个楼宇党组织齐抓共管,各企业党组织分工负责的“1+5+N”楼宇党建工作体系。同时,坚持党组织书记队伍、党务工作者队伍、党员队伍同步培育、全面建强。深入实施楼宇党组织书记“淬火培养工程”,通过“社会招聘、内部培育、组织选派”相结合的形式配齐配强党务工作者13名,建立街道一社区一楼宇三级培训体系,全面促进楼宇党组织党员素质能力提升。



枣庄高新区兴仁街道还突出联动治理,建立社区党委、楼宇党委、骨干企业三方联动机

制,依托楼宇公共空间建立党群服务中心4处,共同参与楼宇治理。深入挖掘整合楼宇资源,建立“店小二”服务机制,制定党务、政务、社务、服务、法务“五务”服务清单,派驻“五务”专员12名定期进楼宇开展服务。

### 立足“优生态” 跑出发展加速度

锚定“全市楼宇经济标杆街道”目标,枣庄高新区兴仁街道目前已建成投运金融中心、创客星球、鲁沪大厦、水发德仁里四幢楼宇,总建筑面积超4.8万㎡,平均入驻率达到96%,楼宇内企业从业人员约1600人,2024年税收7908万元,每平方米贡献税收1647元,同比增长21%,助推楼宇经济从“高速增长”转向“高质量发展”。同时枣庄高新区兴仁街道追求最大综合效益,优化业态布局,进行产业链招商,“一楼一特色”,“一楼一集群”,因楼制宜引导行业集聚发展,共招引“金融服务+初创孵化+建筑服务+科技创新”四大重点产业企业108家,其中金融中心重点入驻金融服务类企业,创客星球重点入驻初创孵化企业,鲁沪大厦重点入驻建筑服务类企业,水发德仁里重点入驻科技创新类企业。

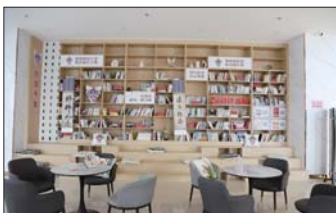
环绕四幢成熟楼宇,打造15分钟生活圈,配套购物、休闲、医疗等基本服务功能和公共活动空间7处,建立楼宇服务工作站4个,带动周边就业人口逾1000人,以楼宇推动区域要素资源集聚。同时盘活存量做大总量,枣庄高新区兴仁街道把光明大道黄金地段北侧,闲置十余年烂尾楼重焕新生,街道结合“新官理旧账”行动,树立“有解”思维,2022年街道引进本土商超龙头企业德凯隆超市管理有限公司,启动新大都商业综合体“活工程”,当年底完成续建工程,巧变“包袱”为“财富”,实现了从“城市伤疤”到“城市名片”的涅槃重生,跑出了重点项目建设的“兴仁速度”,截至目前,新大都德凯隆购物广场正式营业一年,烂尾楼真正“点石成金”,成为

展示高新区经济社会发展和城市文明水平的“城市之窗”。



### 立足“深挖潜” 撬动发展带动力

作为街道转型发展的“排头兵”,枣庄高新区兴仁街道楼宇党组织主动融入全市“工业强市、产业兴市”三年攻坚突破行动,街道聘请5名楼宇企业家为首批“招商大使”,举办各类招商活动26场次,2024年招引工业企业5家,总部经济7家,吸纳180余名劳动力就近实现就业,当年实现税收1260万元。枣庄高新区兴仁街道通过积极落实全市产业振兴百企联百村行动,组织16家楼宇总部企业与9个行政村开展结对共建,找准村企共同发展的结合点,采取“保底分红+税收返还”的模式,以楼宇经济探索强村富民新路径,在乡村振兴最前沿上提供平台。



西谷山村,兴仁村等5个城中村党支部领办合作社共同投资787万元,购买水发德仁里商务楼1400平米,引进总部企业2家,村集体平均每年增收51万元。为破

解零散产权且小业主多,枣庄高新区兴仁街道采取政府引导与市场化运作结合方式,激励引导业主提高产权自持比例,严格控制商务楼宇分割出租、出售面积,促进楼宇产权集中化。通过整合产权、经营权等方式,进行统一策划、统一打造、统一管理,实现了较好的成效,发展成为高新区第二座千万级税收楼宇。坚持集群发展、错位竞争、优势互补,按照“一楼宇一特色”发展定位,把楼宇招租与政府招商有效结合,按“垂直园区”标准培育打造,通过专业招商、以商招商等方式,引导金融、数字经济、文化创意等优势特色产业在楼宇聚集发展。

### 立足“新样板” 撑起楼宇经济新高度



为推动产权由“分散”向“集中”转变,实现治理高效。枣庄高新区兴仁街道采取政府引导与市场化运作结合方式,激励引导业主提高产权自持比例,严格控制商务楼宇分割出租、出售面积,促进楼宇产权集中化。通过逐步厘清产权、债权关系,通过整合产权、经营权等方式,进行统一策划、统一打造、统一管理,实现了较好的成效,发展成为高新区第二座千万级税收楼宇。同时推动产业由“低端”向“高端”转变,迈向更高质量、更高效益,枣庄高新区兴仁街道坚持集群发展、错

位竞争、优势互补,实施“2+3+3”楼宇提升行动,投入财政资金超过1.5亿元,撬动社会资本超过1亿元,新规划建设楼宇2幢、培育特色楼宇3幢、盘活整合楼宇3幢。把楼宇招租与政府招商有效结合,街道招商工作专班梳理入驻企业的业务关联公司,按“垂直园区”标准培育打造该楼宇,通过专业招商、以商招商等方式,引导金融、数字经济、文化创意等优势特色产业在楼宇聚集发展,使“上下游就在上下楼”变为现实。



目前,已吸引平安普惠、亿信通、正元数字、枣庄浪潮等28家企业区域性总部签约入驻,每平方米贡献税收高达2万元。为推动运营由“管理”向“服务”转变,为入驻企业提供系统性保障。枣庄高新区兴仁街道着力提升楼宇服务能力,促进楼宇运营专业化,不断提升物业服务水平。聘请山东益云尚嘉企业管理有限公司等市内知名专业机构,运营鲁沪大厦、创客星球、水发德仁里等重点楼宇,全方位提升楼宇的管理服务水平。

下一步,枣庄高新区兴仁街道将以打造“创业者乐园、天堂、沃土”为目标,建立完善楼宇经济发展评价指标体系,向“空间”和“高度”要效益,提升“单位面积GDP”,梯度培养精心打造“2533”发展矩阵(水发德仁里、新大都商业综合体两个“五千万级”商务区,金融中心、创客星球、鲁沪大厦三个“三千万级”商务区),打造集群完善、特色鲜明的新兴服务产业和特色楼宇,为企业和区域经济社会发展打开向上“新空间”。(李尚武 刘雅丽)