

## 城市更新促使老楼蝶变

# 产业融合,让“老地标”焕发青春

长三角 新闻快览

三省一市一季度GDP均超1万亿元

## 长三角数字经济增长势头不减

浙江省25日发布一季度经济运行情况。至此长三角三省一市一季度经济“成绩单”全部出炉,长三角地区GDP总量超66万亿元(人民币,下同),江苏浙江GDP均突破1万亿元大关。

在总量方面,江苏省一季度GDP达27859亿元,同比增长4.6%。浙江省GDP为17886亿元,同比增长5.1%。安徽省GDP为10347.7亿元,同比增长5.2%。由于3月受到突发疫情影响,上海一季度经济运行呈现前稳后降、稳中趋缓特点。该市一季度GDP为10010.25亿元,同比增长3.1%。

作为中国经济发展的前沿地,长三角地区的数字经济优势在一季度经济“成绩单”中显现。以浙江为例,前3月该省数字经济核心产业增加值同比增长17.8%,增速高于全部规模以上工业(9.9%)。

浙江省统计局总统计师王美福表示,近年,在浙江数字化改革推动下,与数字经济相关联的产业对该省工业经济的增长推动巨大。以数字经济为代表的新动能正持续为该省稳增长发挥引领性作用。

一季度,上海市信息传输、软件和信息技术服务业增加值为976.88亿元,同比增长10.3%。江苏省信息传输、软件和信息技术服务业增长17.2%。其中前2月,江苏规模以上服务业中互联网和相关服务营业收入同比增长34.9%;软件和信息技术服务业营业收入增长12.9%。

前3月,长三角地区对外贸易数据颇为亮眼,三省一市进出口总额均实现14%以上的增长。增速最高为浙江省,该省进出口总额1108亿元同比增长达24.4%。

在出口总额方面,浙江、上海、安徽三地增速超20%。其中,浙江为7872亿元,同比增长28.3%;上海为4135.4亿元,同比增长23.6%。此外,江苏为8028.2亿元,同比增长15%。

据王美福介绍,浙江省一季度进出口增长贡献率居全国首位,其中民营企业功不可没。“浙江民营企业进出口比重达76.9%,比去年同期提高31个百分点,民营企业出口6399亿元,同比增长29.9%,占全省比重达81.3%。”

「本文来源:4月25日中国新闻网」

长三角试行建立“白名单池”制度

## 推动全产业链式协同复工复产

疫情之下,18日广达上海制造城复工后首批笔记本电脑出货,19日上汽临港乘用车工厂实现压力测试下的首台车下线、特斯拉上海超级工厂复工……上海相关部门正加紧协同、分类分批推动重点企业及产业链上下游复工复产。

本轮疫情特别是3月中下旬以来,上海约有1000多家规模以上工业企业保持封闭生产状态,主要集中在能源、化工、电力、芯片、医药和必要防疫物资生产等领域,数万名员工已经在厂区坚持封闭生产将近一个月,为保障城市基本运行和产业链供应链稳定作出贡献。

记者从上海市新冠肺炎疫情防控新闻发布会上获悉,在共同保障产业链稳定和重点企业运行方面,近段时间,苏浙皖三省和各重点城市组建工作专班,积极对接上海重点企业提出的配套供应诉求,全力协调产业链上下游企业生产、供应对接,畅通核心零部件、关键原材料等跨省市运输,支持重点企业持续生产。

比如,江苏泰州支持帮助上汽集团、特斯拉公司在当地的供应链

企业复工复产并办理运输通行证;苏州、泰州等地为上海华虹、中芯国际等集成电路制造企业车辆进出当地提取原料给予通行便利。同时,上海也加强协调服务,支持苏浙皖三省重点企业供应链在沪配套企业抓紧复工复产。

值得一提的是还有近日投运的长三角重要物资应急保供中转站(浙江-上海),这批中转站将推动省际重要生产物资进站流通,打通长三角区域货运“血脉”,实现产业链供应链物资跨区域互联。

最近,上海印发《关于开展重点企业保运转的工作方案(试行)》,出台《上海市工业企业复工复产疫情防控指引(第一版)》,并建立了重点企业“白名单”制度,启动实施复工复产。

据悉,三省一市将进一步优化供应链保供“白名单”,推动跨省市名单共享和双向互认,抓紧在长三角地区试行建立重点产业链供应链及其异地配套供应企业“白名单池”制度,共同保障推动长三角全产业链式协同复工复产。

「本文来源:新华社上海4月20日电」

## “歇业备案”,让企业赢得喘息之机

“本想办注销的,在他们建议下,办了‘停机保号’,对公司来说,这项业务很实用,也很及时。”卓丰塑业负责人王女士,对近期办理的一项关系公司命运的业务很有感慨。

王女士办理的“停机保号”,就是企业的“歇业备案”业务。“企业就像自己一手带大的孩子,要因注销还真有些舍不得。”近期,因受到疫情影响,物流不畅且费用高涨,加之其他相关成本的大幅上升,公司的日常业务受到很大冲击,经营困难。

这让王女士下了决心,注销公司。她到盐城经开区政务服务中心,打算办理企业注销手续。听了她的情况介绍,工作人员说,像她企业这种情况,可以不用注销公司,办理“歇业备案”手续就行,以后可以随时恢复经营。

这让王女士感到意外,也是欣喜。在窗口工作人员现场指导下,她当场就填写资料,办好了手续。随后,工作人员在审批系统中,将卓丰塑业的经营状态修改为“歇业”,仍然为其保留“身份资格”。

王女士申请了一年的“歇业”期。“希望疫情尽快过去,希望公司能够尽快好起来。”

盐城经开区行政审批局经济事务审批处处长刘芳华介绍,对于短期经营困难的市场主体,“歇业”类似于手机“停机保号”,最长可以申请歇业3年。这项制度,为有较强的经营意愿和能力但客观经营困难的企业,提供缓冲性的制度选择。

在歇业期间,市场主体除了不得从事经营活动之外,仍然具备市场主体的其他合法权益,有效降低了市场主体的维持成本,给困难中的企业提供了喘息休整的机会。企业一旦度过困难期,可随时终止歇业登记,恢复经营活动。

刘芳华说,考虑到疫情影响,有的企业经营困难,作为行政审批部门,积极探索,力促国家助企政策落地,为企业解绑减负。目前,在盐城经开区,企业办理歇业备案登记,无需预约,即到即办,对申请材料齐全、符合法定形式的,予以确认并当场登记。

「本文来源:4月23日盐城新闻网」

米,再刷历史新高。这也意味着,商业楼宇将迎来一场更加激烈的同质化竞争。

### 有“面子”有“里子”与产业发展融合共生

硬件更新带来“面子”好看固然重要,更重要还在于提升老旧建筑的“里子”,在城市更新的基础上融合共生。华扬大厦重生后选对了方向——不仅满足于提升城市形象,还与南京市鼓楼区的产业发展融合共生,推动了区域大数据产业持续抢抓机遇,从而提升区域核心竞争力。实际上,当前,鼓楼区正致力于通过实现存量楼宇的更新提质,为产业发展释放新的空间、挖掘新的潜力。

来到南京市玄武区碑亭巷27号,人们记忆中的灰色大楼“消失”了,取而代之为一座带着欧式风格的建筑。这座大楼经过重新设计、改造,其定位已变成时尚设计产业发展的优质载体。改造更新的“操盘方”——德必集团南京城市公司营销总监祁磊介绍,全新的建筑不仅为企业提供办公场所,更以产业为核心,打造形成一个时尚创意设计生态圈,一批东西方创意设计品牌纷纷入驻。

以产业为内核的楼宇更新,同样也让建于1996年的九龙大厦“焕然一新”。九龙大厦曾是太平南路上的标志性建筑和传统商业代表,但近十年来,因中老年服饰和宾馆住宿为主的单一业态和固化的商业理念,九龙大厦逐渐落伍。2016年底,大厦开始出新。历时近一年的改造后,大厦不仅保留原有老字号,还引进“江南小镇”“米集盒”等现代时尚品牌,历史文化特色与现代生活气息交相辉映。更重要的是,大厦打造九龙·锦创科技园,相继引进锦创科技总部、华夏保险、君康人寿等具有较强影响力、产业相互关联的企业,顺利实现产业转型,蝶变为拥有新面貌、新业态、新时尚的“九龙天地”。

秦辞认为,老旧商业楼宇更新改造的正确逻辑,在于通过区位分析、客户调研、现有价值评估,再结合公司、社会与产业层面的战略,找到符合自身条件的精准定位,通过专业化运营,实现项目改造的最高价值。

秦辞认为,老旧商业楼宇更新改造的正确逻辑,在于通过区位分析、客户调研、现有价值评估,再结合公司、社会与产业层面的战略,找到符合自身条件的精准定位,通过专业化运营,实现项目改造的最高价值。

### 撬动社会资本 城市更新基金“四两拨千斤”

老旧楼宇要想“重返新生”,撬动社会资本投资成为当务之急。蓄奥规划是一家以打造“智慧城市规划运营专家”为目标的全国性规划设计咨询机构,也是九龙大厦出新改造的“操盘方”,其南京分公司总经理景鹏介绍,其实社会资本有参与动力,关键在于找对商业模式。“以无锡一处地铁口的办公楼改造为例,我们介入后并不需要产权方出钱,而是在改造好之后收取未来租金的分成,更关键在于,后续运营需要我们深度参与。”

“2020年,即便突发疫情,九龙大厦全年税收依然突破2亿元。”九龙大厦相关负责人介绍,大厦出新后,由于区位优势突出,产业思路清晰,企业活力迸发,大厦税收从2016年的1250万元,迅速增长至2亿元以上。

“问题的关键在于,如何打消社会资本的顾虑,让他们敢投。”中原地产分析师卢文曦认为,政府可以通过成立城市更新基金,起到“四两拨千斤”的作用,为民营企业提供比黄金还珍贵的投资信心。

目前,北京、上海、广州、杭州等城市已经发起设立城市更新基金,景鹏建议,地方政府可以联合民间资

本发起城市更新基金。针对每一栋旧楼出个性化方案,基金承担部分改造费用,并挑选合适的运营商,完成定制化改造。南京华扬大厦的成功改造,就源自该项目是鼓楼区第一个由国资平台参股运营的城市更新重点项目,民营资本出资达70%。

“城市更新基金,是解决老旧楼宇改造的务实做法,同时也是城镇化进程的必然选择。”卢文曦表示,城市更新基金能够将市场化投资运作和体系化资本招商有机结合,为“高龄”写字楼改造、老旧小区出新、历史文化街区保护等探索有效路径,从而为提升城市功能、激发城市活力、改善人居环境、增强城市魅力贡献市场力量。

「本报来源:4月21日《新华日报》」

### ■编后

楼宇经济是近年来城市经济发展中涌现的一种新型经济形态,通过开发、出租楼宇引进各种企业,从而引进税源,带动区域经济发展。随着城市扩张,新地标、新楼宇不断涌现,而老旧楼宇却在城市更新中日渐式微。但位于老城区的老地标、老楼宇,在城市核心区存量土地越来越稀缺的情况下,却是一笔宝贵的资源。这些老旧楼宇想要重焕生机,需要解决两个难题,一个是资金,另一个是业态。

南京经验告诉我们,一方面撬动社会资本,创新运营模式,能够解决改造中的资金难题;另一方面,在提升“颜值”的同时,更重要的是如何因地制宜、因物制宜改变功能。只有根据地理位置、产业规划、消费行为和客群特点等进行系统研究、深度调研、精准定位,然后围绕定位改造提升和精准招商,老楼宇才能与周边需求和城市发展产生同频共振,真正释放“地利效应”。



## 全力保障 供应链不中断

4月27日,一艘来自日本的集装箱货轮停靠在上海洋山港集装箱码头卸货。

面对疫情,上海港安排了2.5万名干部职工生活和工作在港区,确保上海港船舶通行和作业正常。与此同时,上海港积极助力生产企业,想方设法帮助企业畅通货物运输,全力保障供应链不中断。

新华社记者 陈建力 摄

# 代表一纸建议,南京多出8.5万个车位

“以前下班回家最头疼的是找车位,现在好了,小区不仅有了共享停车位,停车费还便宜了。”南京市浦口区凤悦天晴小区推出共享停车位后,居民王女士直呼“幸福来得太突然”。这一可喜变化与南京市人大代表一纸建议有关。

去年年初召开的南京市第十六届人大四次会议上,华设计集团综合交通专业总设计师邓润飞等多名南京市人大代表提出“关于共享停车”的建议,被南京市人大常委会列为重点督办建议。截至去年年底,全市释放共享停车位8.5万个。

邓润飞调研得知,截至2020年,南京市注册登记机动车保有量达291万辆,其中主城150万辆。但主城区停车位仅有107万个,供给率约70%。“停车难一直是城市发展的痛点,南京市机动车保有量仍保持高速增长,这意味着停车位缺口还将不断扩大。”邓润飞说。

在停车位总量难以大幅扩大的情况下,在时间上充分利用现有空间,探索“错时共享”停车模式是个新思路。借鉴其他城市试点经验,邓润飞联合多位代表提出“完善主城区停车资源智慧化共享平台建设、提高存量车位利用率、缓解停车矛盾”的建议。“比如,政府机关、企事业单位等将停车场的部分车位拿出来,在闲置时提供给需要的车主错时停车。”邓润飞说。

此次人代会后,南京市人大常委会第一时间将此建议列为重点督办建议。建议督办期间迎来新契机,国务院印发《关于推动城市停车设施发展的意见》,鼓励开展停车资源共享工作,支持机关、企事业单位在加强安全管理的前提下,率先向社会开放停车位。结合代表建议,南京市人大常委会先后开展7次专题督办活动,邀请邓润飞等代表到先行试点单位调研,听取“有车无泊位”的

群众需求意见。

南京市江宁区政府率先行动,建成停车信息共享平台,推动有条件的企事业单位、住宅小区拿出部分车位实施共享。南京市城管局湛江路65号院率先共享18个车位,同时南京市城管局联合发改、财政、公安交管、机关事务管理等部门,确定收费标准和收费通道。去年11月,浦口区实现全区开放共享停车资源,参与共享停车的机关事业单位24家,国企管理停车场16个,共计开放1400多个共享车位。通过这些试点,一套共享停车参照方案逐渐形成。

南京市城管局相关负责人介绍,目前全市机关事业单位共有共享停车点360处,释放共享车位33275个;全市国企232处停车场,全部开放共享,释放共享车位52663个。如有意向参与共享停车,市民可关注南京各区政府的官方网站、“宁停车”APP及各区微信小程序,了解共

享车位公告信息,根据公告的信息及时申请。

「本文来源:4月18日《新华日报》」

### ■编后

近年来,小汽车走进寻常百姓家庭,“停车难”问题也日渐凸显。从划定路边泊位,到新建立体停车场,解决“停车难”的问题都在空间上寻求突破,但随着汽车保有量的增长,可挖掘的城市空间越来越少。当空间不足时,南京把方向转向“时间”,探索“错时共享”的有偿停车模式,不仅有效利用了晚间空闲的车位,解决了很多市民停车难题,还有效减少了乱停车现象,提升了城市管理水平,一举多得。

安庆在解决停车难题上也在不断探索,比如节假日开放学校、单位停车场,利用空闲地块设置临时停车场,新建立体停车库等,但在空间到时间的探索上,安庆可以再进一步。