

# 抓好存量 让商务楼宇成为吸金纳才“强磁场”

■青岛财经日报/首页新闻记者 辛小丽

楼宇经济是推动城市经济发展的重要引擎。随着青岛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维系。在高楼林立之下,如何做好楼宇经济的存量文章,成为各地政府的一道必答题。在日前召开的青岛楼宇经济高质量发展峰会上,青岛喜报频传,特别是市北区,获奖数量列全市首位。据了解,市北区始终坚持以楼宇经济作为高质量发展的重要引擎,成功破解“空中经济”密码,以楼聚产,让商务楼宇成为吸金纳才的“强磁场”。

## 商务楼宇步入存量时代

3月15日,在北京召开的青岛楼宇经济高质量发展峰会上,青岛喜报频传。市南、市北、崂山三区获评“2024年中国楼宇经济高质量发展示范城区”;海天中心、青岛国际航运中心、青海上实中心T3楼入选“2024年中国商务楼宇TOP排行榜”;山东海洋发展有限公司总经理詹风强获“2024年楼宇经济发展推动力奖”;青海上实中心T1楼荣获“2024年楼宇经济高质量发展推动力奖”。据了解,中国楼宇经济高质量发展组委会推出的“2024年中国楼宇经济高质量发展示范城区”为行业荣誉奖项,旨在表彰在楼宇经济建设过程中有突出贡献的城区。

近年来,随着青岛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。据戴德梁行2023年第四季度青岛写字楼市场报告显示,青岛写字楼三大核心区域总存量达178.35万平方米,整体市场空置率环比下降1.5个百分点达到24.5%。季度净吸纳量为53618平方米,市场租金水平则环比下降0.5%至每月每平方米人民币107.2元。

分商圈来看,市南区存量为74.69万平方米,空置率25.56%,租金水平呈现小幅度下降,为每月每平方米人民币105.08元;崂山区存量为52.81万



市北区新都市楼宇蓄势崛起。

平方米,空置率32.30%,四季度整体租金水平较三季度有所下降,为每月每平方米人民币120.93元;市北区存量为50.85万平方米,租金水平逆势上涨至,每平方米96.09元,而且空置率仅为14.94%,远远低于青岛全市平均水平,甚至可以跟北京、广州、上海等一线城市整体水平看齐。

## 市北区破解“空中经济”密码

据了解,甲级写字楼空置率居高不下的问题一直存在,而市北区成功破解“空中经济”密码,让楼宇经济实现“拔节生长”。在青岛中央商务区,一座座现代化的楼宇鳞次栉比,释放出强劲的经济动能,这些承载着产业发展的商务楼宇,正攀画出楼宇经济集聚发展的“市北蓝图”。

青岛中央商务区2013年正式由青岛市委、市政府命名成立,历经20年的发展,已成为青岛楼宇资源最为集中的区域之一。在整体产业定位上,青岛中央商务区按照“存量楼宇提升产业能级、新投入使用楼宇精准培育产业特色、在建楼宇提前谋划产业定位”的工作思路,推动楼宇经济由“租赁为主”转向“产业为主”。目前,已培育打造“中国楼宇经济新地标”青岛国际航运中心、“中国新媒体产业高地”中国(青岛)新媒体产业园、“山东省文化和科技

集聚类示范基地”二十二世纪广电产业园、“山东省新旧动能转换优选项目”青岛浪潮大数据产业园、“江北生物科技产业高地”青岛生物科技创新园等一批产业定位明确、集聚效应突出的楼宇(园区)载体,吸引航运贸易、文化创意、数字经济、医养健康、人力资源、商务商贸等重点产业头部企业扎根落户。青岛中央商务区对新投入使用楼宇进行产业引导。新经济创新大厦以新贸易、新金融、新媒体、新科技为重点产业指引方向,自2022年运营以来,已吸引90家四新经济企业入驻。中启厚业中心以总部经济、数字经济、现代金融、航运贸易、科技创新、现代服务业为招商方向,吸引70余家优质企业进驻,入驻率达83%,其中科技类企业占比约70%。

而在物理空间上,青岛中央商务区也在不断扩容。位于鞍山路的浪潮大数据产业园、南京路的青岛生物科技创新园以及黑龙江路的中启厚业中心等都被纳入了青岛中央商务区的范畴。对于市北区来说,这种管理模式一方面可以充分利用青岛中央商务区核心区的产业辐射外溢,另一方面也能发挥中央商务区的原有优势,提供更专业的园区运营服务。同时,尽可能将中央商务区核心区、新都市商圈和浮山后商圈连成一片,这一片区目前是青岛年轻新中产最密集、消费能力最旺

(上接A1版)

## 砸掉标签

每个人可以自由、自主地创业。

这是张瑞敏在直播间里对海尔未来的一个展望。到目前为止,海尔孵化创客这条路探索得很有成果。

张瑞敏同时还有一个期望,那就是让海尔成为一个生态。

让企业成为生态,怎么理解?

借用《失控》作者凯文·凯利的话说:“所有的企业都难逃一死,所有的城市都近乎不朽。”

企业是封闭的,因为难以改变,所以很难适应新的环境。但城市是开放、运动的,会不断完善自己的生态系统,故而富有生命力。

成为生态,放到如今的时代来看,其实非常容易理解。不仅是海尔,华为、小米、谷歌、微软……每一个站在市场前沿的公司都在强调生态的作用,但海尔是很不寻常的那一个。

因为早在2012年,海尔就提出了生态的理念,彼时的全球市场还处在互联网的大潮之中,巨头们享受着资本红利,在并购与垄断中杀红双眼,却鲜有海尔这般强调打造一个开放的生态平台。

早于行业十年就开始探索生态的海尔其实是不易的,而这种不易很大程度上来源于外界的声音。这就像海尔当年在美国建厂时,《提醒张瑞敏》的那篇

报道一样,很多人对于海尔的行为表示不理解,“掉队”“式微”“竞争力不再”的质疑与否定甚嚣尘上。

但海尔终究有它独到的一面,很多事情,看不清并不代表做不到,更多的可能是因为时候未到。

海尔的这些探索,用如今海尔集团董事局主席、首席执行官周云杰的话来说,就是“在阳光灿烂的日子里修屋顶。”

在物联网、5G、人工智能等技术日臻成熟的今天,没有人再质疑打造生态的正确性,只不过海尔头顶着质疑艰难行走了很久而已。

付出会有回报,如今的海尔也从那个传统的家电制造企业变成了更加多元的生态体。它聚焦着智慧住居和产业互联网两大赛道,做强卡奥斯工业互联网平台,海创汇创业加速平台和海永顺跨境服务平台,做深大健康产业互联网、城市治理产业互联网、汽车产业互联网、新能源产业互联网等四大垂直行业。

智能家居、工业互联网、生命健康、智慧城市、物流与供应链、汽车产业、绿色能源……海尔已经不是那个老一辈人嘴里的“厂子”,而是成为全球首个物联网生态品牌。

不需要深刻理解物联网生态品牌的概念,只需要明白一件事情:海尔砸掉了过去的标签。

## 人和河流都变了

直播间里,董宇辉问张瑞敏,海尔过去成功的经

验放到今天行不行?

张瑞敏斩钉截铁地回答:“当然不行!”

一个成功的企业案例,特别还是走上哈佛商学院讲堂的案例,被它的缔造者说出“不行”时,自然会让很多人感到意外。

张瑞敏借用了赫拉克利特那句“人不能两次踏进同一条河流”出了解释。但他的解释依旧与众不同,张瑞敏说:“人和河流都变了。”

这句话具有哲理,却不难理解。而如果换成张瑞敏常说的另一句话,一切便非常清晰了。那就是:没有成功的企业,只有时代的企业。

海尔是时代的海尔,曾经的经验适用于过去,但未必适合当下。这恰恰也是海尔一直变革、一直探索的关键所在,在不同的时代踏出不同的步伐,方能不被淘汰。

在塑造产品质量的时代,海尔砸毁了76台有瑕疵的电冰箱;在品牌出海的时代,海尔走出国门,坚定地自主创新;在互联网时代,海尔开始了“创客制”的探索;到了物联网时代,海尔聚焦着场景与生态,开始新的实践……

时代的海尔,未曾掉队,这值得海尔人骄傲,也值得青岛人骄傲。毕竟这是一个为城市缔造了制造业传奇的企业,过去很辉煌,如今仍在奋进。

“发展新质生产力要因地制宜,这何尝不是海尔探索的事情?青岛因制造业而强,青岛制造又以海尔最为出彩。再看看海尔的探索,他们日日顺

盛、职住最平衡的一个片区,而这恰恰是一个片区活力的具体体现。

## 楼宇“强磁场”吸金纳才

早上8点半,住在新都心的瑶瑶搭乘地铁3号线在敦化路出站,跟随着浩浩荡荡的人群步行十几分钟来到卓越世纪中心,开始一天的工作。午休的时候约上饭搭子到楼下商场餐饮小吃店里,点一份自己喜欢的午餐。饭后,可以顺便逛一下商场,试试新款春装……走在中央商务区,处处可见像瑶瑶这样的年轻人,甚至还会偶遇短视频里的网红小姐姐、小哥哥们。据了解,近三年,从青岛市外净流入市北区的人口有2.6万人。青岛80%的新媒体从业人员在市北创新创业,平均年龄只有25岁,这就是“青春的力量”。

楼宇经济不仅拥有超强的“吸金”力,而且是“引才”强磁场。楼宇经济因其将知识的集聚、信息的集聚、资金的集聚、功能的集聚、人才的集聚融为一体,具有其他经济形态不可比拟的优势。市北区结合招商和产业定位的方向,设立了高层次人才服务通道,让各类人才享受科技、工信、人社、审批、税务等联合提供的“一站式咨询、一次性告知、一条龙服务”,全方位搭建集成、便捷、高效的“楼宇+人才+政务”服务新矩阵。同时,高标准建成的九年一贯制青岛中央商务区实验学校、市北区第一实验幼儿园等优质教育资源,为吸引更多人才“筑巢安家”提供顶级配套。

据了解,截至目前,市北区在营建筑面积5000平方米以上的商务楼宇及产业园区共93座,总建筑面积约401.3万平方米,已成功培育亿元楼宇20座、专业特色商务楼宇21座。楼宇经济已经成为城区经济和产业体系的重要组成部分,通过不断吸引高端要素集聚,已构建出极具竞争力的澎湃势能和空间格局。2024年将新培育4座亿元楼宇,亿元楼宇数量达到24座,新培养6座专业特色楼宇,专业特色楼宇数量达到27座。市北区将始终坚持以楼宇经济作为高质量发展的重要引擎,从产业集聚、总部培育、上规入统等多方面给予楼宇政策支持,以“一楼一业、一楼一特、一楼一品”为导向,引导楼宇错位发展、特色发展;同时坚定“龙头带动、沿链聚合、集群发展”的产业理念,以重点产业为抓手,全面梳理各行业龙头企业及其“朋友圈”,构建产业“生态圈”,在高端补链、终端延链、整体强链上发力,不断提升楼宇经济产业能级,为城市发展注入新动力。

## 公告

青岛泽阳设备安装工程有限公司、中诚祥建设集团有限公司:  
本委已受理丁明勤与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第20537号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年5月16日14时00分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南门209-1室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛中鑫国基建筑工程有限公司、青黄劳人仲案字[2024]第20847号):  
本委已受理王界军与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第20847号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年5月27日14时00分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南门209-1室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛鸿富业房产经纪服务有限公司:  
因你单位存在欠缴社会保险费且未按要求提供材料的违法行为,我局于2024年1月4日向你单位依法送达了青黄人社监罚决字[2023]第652号《劳动保障监察行政处罚决定书》,你单位逾期未履行该行政处罚决定。我局依法作出青黄人社监罚催字[2024]第057号《劳动保障监察行政处罚决定履行催告书》。因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达,现依法向你单位公告送达,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。无正当理由逾期仍不履行行政处罚决定的,我局将依法申请人民法院强制执行。  
特此公告

联系地址:青岛市黄岛区水灵山188号;联系人:王普进、李岩;联系电话:0532-86131062  
青岛市黄岛区人力资源和社会保障局  
2024年3月21日

## 公告

青岛御墅枫建筑装饰工程有限公司:  
本委已受理崔贵森、崔磊与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第21006、21002号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年5月20日14时00分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南门209-1室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛中鑫国基建筑工程有限公司、青岛英方泮沐市政工程有限公司:  
本委已受理徐梅生、徐梅梅、刘凤锦、丁济磊、丁照东与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第21123号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年5月22日14时00分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南门209-1室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

荣上建设集团有限公司:  
本委已受理蔡金珠、李丽、王福、张万虎、任江涛、卢纪杰、胡英敏、林凡斌与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第20465号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年4月26日09时30分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南门209-1室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛奥特尼斯健身管理有限公司:  
本委已受理谷玲玲、王秋凤、杨澜与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第918、2297、2350号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年4月26日09时30分开庭审理此案,地址为:青岛市黄岛区长江中路359号202室。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛市黄岛区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛平鑫项目管理有限公司:  
申请人李清林、赵淑军诉你单位劳动报酬、解除劳动关系等争议案(青黄劳人仲案字[2023]第6645、6906、6907、6615号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,现依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》、《应诉、开庭通知书》等法律文书。自公告之日起经过30日即视为送达,提交答辩书的期限为公告送达期满后10日内。本委定于2024年5月17日14时下午14时00分在本委仲裁庭公开开庭审理此案,届时不到庭,本委将缺席开庭。(地址:青岛西海岸新区水灵山188号8号楼313室。联系电话:0532-86173996)。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛青昌投资开发有限公司、河南卓龙建筑装饰有限公司:  
本委已受理刘得法等52名农民工与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第20370号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年5月17日14时00分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南门209-1室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛友友友国际物流有限公司:  
本委受理的万宝龙与你单位劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第936号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年5月17日09时30分开庭审理此案,地址为:青岛市黄岛区水灵山188号7号楼303室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

青岛人和机动车驾驶员培训有限公司:  
申请人官彪诉你单位劳动报酬等争议案(青黄劳人仲案字[2023]第7060号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,现依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》、《应诉、开庭通知书》等法律文书。自公告发布之日起经过30日即视为送达,提交答辩书的期限为公告送达期满后10日内。本委定于2024年5月6日下午14时00分在本委仲裁庭公开开庭审理此案,届时不到庭,本委将缺席开庭。(地址:青岛西海岸新区水灵山188号8号楼313室。联系电话:0532-86173996)。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

哈尔滨同昌建筑劳务有限公司:  
本委已受理张焱焱、徐同家、逢建国、周庆欣与你公司劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2024]第20476号)。因向你单位直接、邮寄送达相关文书不成,故依法向你单位公告送达《应诉、开庭通知书》、《申请书副本》等法律文书,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。本委定于2024年5月21日14时00分开庭审理此案,地址为:青岛西海岸新区双珠路1688号隐珠街道便民中心南门209-1室——青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会。请准时到庭参加庭审,否则本委将依法缺席裁决。  
特此公告

青岛西海岸新区劳动争议仲裁委员会  
2024年3月21日

## 公告

北京阳光美景园林绿化工程有限公司:  
因你单位存在未按照要求报送材料并接受询问的违法行为,我局于2023年12月27日向你单位依法送达了青黄人社监罚决字[2023]第483号《劳动保障监察行政处罚决定书》,你单位逾期未履行该行政处罚决定。我局依法作出青黄人社监罚催字[2024]第056号《劳动保障监察行政处罚决定履行催告书》。因无法通过直接、邮寄等方式向你单位送达,现依法向你单位公告送达,自本公告发布之日起经过30日即视为送达。无正当理由逾期仍不履行行政处罚决定的,我局将依法申请人民法院强制执行。  
特此公告

联系地址:青岛市黄岛区水灵山188号;联系人:王普进、许伟;联系电话:58953757  
青岛市黄岛区人力资源和社会保障局  
2024年3月21日