



服務經濟引領發展

集聚了諸多港人港企的福田區位於深圳市中心城區，是深圳市的行政、文化、信息、商務、國際會展和金融中心。自1990年10月建區以來，福田經歷高速發展的20年，取得了驕人的成績。但連續多年經濟指標高位運行，福田也面臨着土地資源和產業空間匱乏的瓶頸。為了突破這一瓶頸，福田區把發展樓宇經濟作為轉變經濟發展方式的重要突破口，積極推動福田經濟發展從規模、速度型向質量、效益型轉變，初步建立「以服務經濟為主導方向，總部經濟和現代服務業為主要形態，樓宇經濟為主要載體」的經濟發展總體框架。目前，樓宇經濟和現代服務業的發展已經成為福田經濟發展中的新增長點和新亮點。

■香港文匯報記者 冉勇

億元樓成福田經濟新高地

福田區面積僅有78.66平方公里，在土地資源和產業空間處處受限，但轄區高層樓宇林立，為其提供了絕佳的發展樓宇經濟的基礎。記者了解到一組數據，2010年，在福田區繳納國稅合計億元以上的商務樓宇（簡稱「億元樓」）有50棟，繳納稅收合計311.46億元，這50棟樓宇總佔地面積僅為50萬平方米，不足1平方公里。2011年前三季度福田區GDP地均集約度為16.65億元/平方公里，高於香港65.7%，高於新加坡3.7%。

福田區書記劉慶生指出，深圳作為一個窗口城市，或者說改革的試驗地，福田作為中心城區如果能走出一條新的發展路子，它的意義不限於福田，也不僅限於深圳，而是對未來中國發展都有一種示範意義。

事實上，福田區提出的地均生產總值、地均稅收、萬元地區生產總值建設用地等指標和經濟的概念得到不少專家的認可。在日前福田區政府舉辦的「福田未來發展專家諮詢會」上，社科院經濟研究所表長洪就指出，城市經濟創新出現了稅收的「億元樓」和總部經濟的提法，福田有50棟「億元樓」，這實際上非常符合經濟發展，他提出，在當前的發展趨勢，福田將是中國深度城市化的一個典型。

一心一軸佈局 四個超60%發展

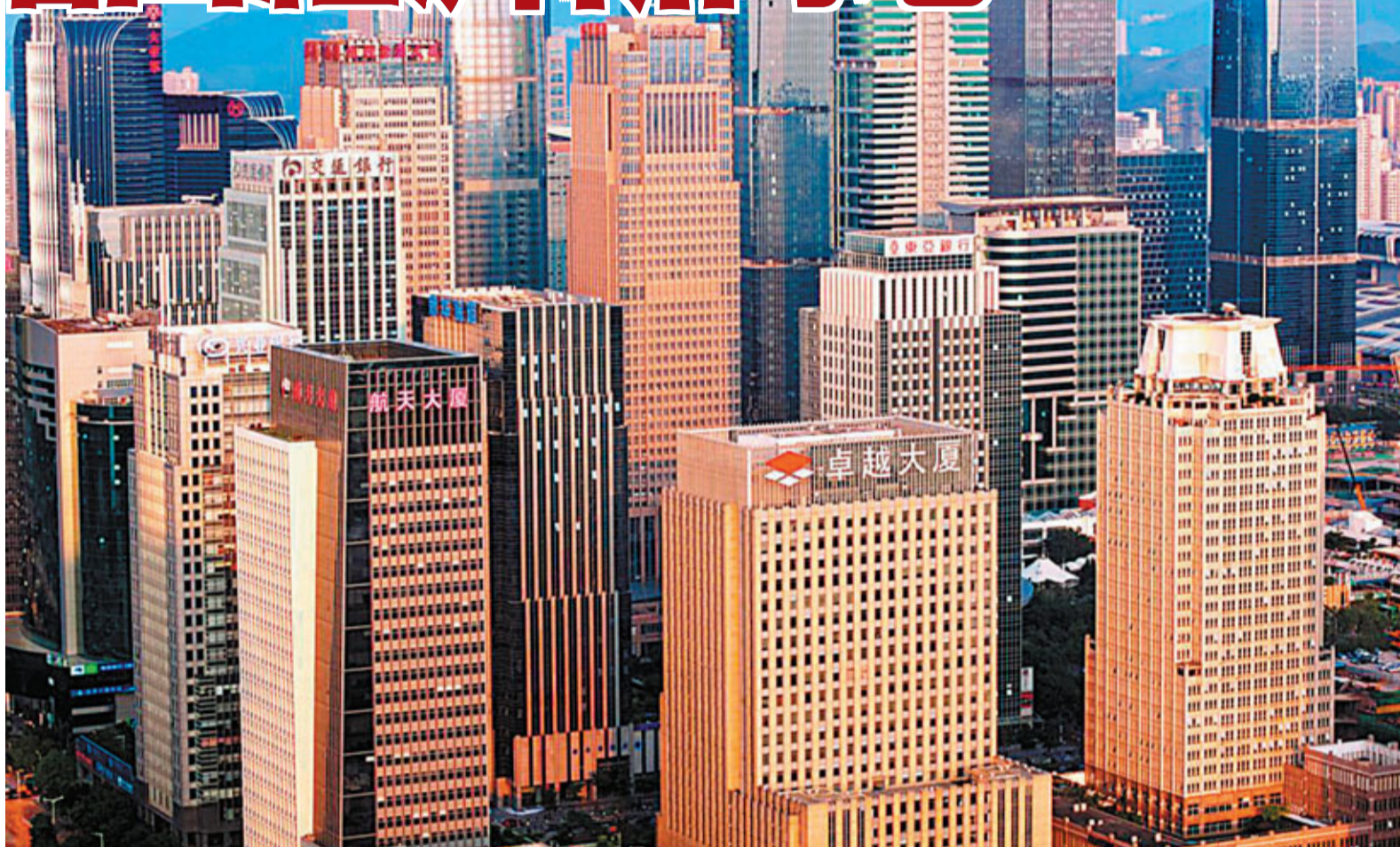
福田區發展樓宇經濟有着得天獨厚的優勢，轄區10層以上的樓宇有1,800餘棟，其中商務樓宇300多棟。稅收超億元的樓宇共計50棟，總佔地面積46萬平方米，總建築面積456萬平方米。目前還有一批在建和改造中的商務樓宇，如深交所大廈、平安國際金融中心等，預計2011年稅收超億元的樓宇將達60座。

目前福田區的「樓宇經濟」以50棟納稅超億元樓宇為主體，形成「一心一軸」佈局，呈現「四個60%」的發展成果。「一心一軸」即以CBD為中心，以深南路為分佈軸，形成全市的稅收高產聚集區。「四個60%」，即億元樓稅收佔轄區稅收比重超60%、億元樓稅收增長貢獻率超60%、總部經濟佔億元樓稅收比重超60%、現代服務業佔億元樓稅收比重超60%。2011年7月福田區政府出台了加快發展服務經濟的「1+3」系列扶持政策，突出支持發展樓宇經濟，力爭到2015年，億元稅收商務樓宇達到70棟，其中10億元稅收商務樓宇達到10棟以上。

高產低耗 高端產業聚集明顯

據悉，2010年福田區50棟億元樓實現稅收311億元，佔全市稅收的12.5%，佔全區稅收的60.5%。其中，招商銀行大廈2010年納稅65億元，是全市稅收貢獻最大的單體樓宇。目前福田區億元樓入駐的產業以金融業為主，批發和零售業、信息傳輸、計算機服務和軟件業、房地產業、租賃和商務服務為輔，智力密集、資金密集、服務密集型高端產業聚集明顯。其發展的高產低耗特點顯著，2010年50棟億元樓單位佔地面積稅收6.76萬元/平方米，是全區地均稅收的103倍，而50棟億元樓單位稅收水耗和電耗僅相當於全區平均水平的4.9%和12.5%。

而億元樓宇在集聚高品質經濟體的同時，也承載了高端人才，以招商銀行大廈中的招商銀行為例，員工中擁有本科以上學歷佔55.9%，2010年在崗員工人均工資達17.31萬元，充分顯示出樓宇經濟是名副其實的高收入、高質量經濟。



■在福田區繳納國稅合計億元以上的商務樓宇有50棟

游文堅攝



■福田區政府重獎納稅超億元樓宇企業

雙輪驅動作用強勁 高新技術產業和文化產業蓬勃發展

福田樓宇經濟集聚產業優勢，提升城區品位，初步形成了「雙輪雙驅」的發展模式，即以總部經濟和現代產業為雙輪，引領樓宇經濟高端發展；以專業特色和精細服務為雙驅，搶佔樓宇經濟制高點，探索出一條中心城區實現提質增效的新路徑。目前總部經濟和現代服務業為福田經濟發展提供了強大的驅動力，在經濟發展中具有舉足輕重的作用。福田區委、區政府還相繼出台了《福田區扶持發展總部經濟實施細則》和《福田區扶持發展現代服務業實施細則》。

據悉，前三季度福田區總部企業共實現增加值472億元，

增長9.2%，佔地區生產總值的30.9%。現代服務業實現增加值1,002.84億元，增長9.0%，佔地區生產總值的65.6%。其高新技術產業和文化產業不斷發展壯大，對福田經濟質量提升和持續發展提供了有力支撐，高新技術產業實現增加值107.63億元，下降0.5%，佔地區生產總值的7.0%；文化產業實現增加值99.50億元，增長10.2%，佔地區生產總值的6.5%。CBD和環CBD高端產業帶作為福田經濟的重要載體，伴隨福田經濟發展，所承載的經濟總量也不斷攀升，共實現增加值975億元，佔地區生產總值的63.8%。

經濟總量平穩攀升 第三產業優勢明顯



■今年高交會期間，又有一批「服務經濟」重點項目落戶。

服務經濟是區域經濟極具潛力的新增長點，是彌補地區發展差距的主要方向和加快轉型、率先轉型的重要路徑。福田區委五屆十二次全會明確把服務經濟模式作為加快轉變經濟發展方式的主導策略。記者了解到，福田區在經濟總量平穩攀升的情況下，第三產業的優勢不斷凸顯。

據介紹，前三季度福田區實現地區生產總值1,528.93億元，比上年同期增長8.5%。其中，第一產業實現增加值0.42億元；第二產業實現增加值131.02億元，下降2.8%；第三產業實現增加值1,397.49億元，增長8.9%。三次產業結構由上年同期的0.04：11.18：88.77調整為0.03：8.57：91.40。

與全市經濟發展情況相比，福田區第三產業增加值佔全市三產增加值的33.1%，居全市八區之首，第三

產業佔地區生產總值的比重也較全市高出40個百分點。從三次產業對經濟增長的貢獻率看，在第一產業、第二產業增長下降的情況下，第三產業佔據絕對主導地位。在第三產業內部主要行業中，從增長速度看，排名首位的是交通運輸、倉儲和郵政業，實現增加值58.40億元，增長11.1%；從對經濟增長貢獻率看，排名首位的是金融業，實現增加值535.95億元，增長9.8%，對經濟增長貢獻率達38.0%，拉動經濟增長3.2個百分點。

記者發現，高產低耗不光在億元樓中得到體現，在全區也得到較好印證。萬元地區生產總值建設用地3.70平方米，下降7.8%，僅為深圳平均水平的38.3%；萬元地區生產總值水耗8.07噸，下降11.9%；萬元地區生產總值電耗323千瓦時，下降9.8%。

福田未來發展專家諮詢會上 中外專家建言福田發展

福田經歷高速發展的20年，取得了驕人的成績。展望未來，在全球經濟一體化的大背景之下，福田區既面臨着機遇，也面臨着諸多制約與挑戰。十年之後的福田將如何發展？對此，福田區政府日前舉辦「福田未來發展專家諮詢會」，邀請國內外知名專家學者聚首深圳福田，通過思想的碰撞與交流，為福田區的未來發展與規劃提出具有建設性的意見，推動實現「首善之區、幸福福田」這一發展目標。

企業發展的重要基地，要扶持中小科技企業，需要建立一個股權投資的多層次的股權投資鏈，要有資金的支持方式、金融的發展模式，而不是簡單的銀行貸款。

另一方面，消費性的服務業的發展應該成為福田未來發展中間的一個很重要的部分。消費性的服務業涉及養老、旅遊、健康、保健等，老年人、年輕人、白領、藍領等在這些方面都有很多的需求。

裴長洪
中國社會科學院經濟研究所所長

吳家璋
香港科技大學榮休創校校長

未來拉動福田經濟增長的主要動力在以下六個方面，一是大量新增的基礎設施和市政工程建设投資。二是城市更新改造的建設投資。三是商業中心形成的更大消費拉動。四是商品進口貿易和物流等新興服務業、研發中心和服務型製造業（總部經濟）等新興產業的增量。五是教育、醫療、文化、體育等領域部分產業化形成的經濟增量。六是公共服務，也就是市、區、街道、社區中的第三方服務。

建議以福田區的定位和目標作為出發點，規劃若干所、若干類小而精的學院，可以在不同的街道，配合它的定位跟實施，創建專業院校。同時在這些學院周圍搞一些配套的文化設施，同步建設跟它類型相關的研究單位、創業地、居住小區配套，形成把學習、工作、生活融合在一起的知識型社區，用於培養、吸引和留住人才。

左小蕾
銀河證券首席經濟學家

皮薩諾·馬克
美國南加州大學政策規劃與發展學院教授

福田的產業發展和未來轉型，要開始推動金融的發展，為實體經濟的發展提供服務，同時要建立一套監管機制，讓這些透明化、陽光化的民間資本來支持實體經濟。未來的福田將是一個科技

連接福田與香港的河套地區，我認為是福田最有價值的一塊土地了，應該考慮怎麼利用好這塊土地，讓它成為創新資金、創業資金的一個樂土，讓香港的大學能夠在這裡建立起他們的校區，開辦他們的研究設施。



■召開中外專家諮詢會把脈發展路徑

曾憲章
美國玉山科技協會創始人

福田是深圳的「首善之區」，各方面基本上就代表了深圳的一個窗口，但也面臨着國際化程度不高、欠缺高新技術產業，它的核心技術和創新能力、總部經濟國際影響力不足、現代服務業在創新和效益上沒有達到理想的境界等現狀。建議打造一個「創新鳥巢」，匯聚天下英才；搭建國際交流平臺，加速國際合作；加強集成電路設計，打造「手機之都」。