

继上海恒隆广场、上海国金中心后，日前，上海第三幢百亿元税收楼“花落”金虹桥国际中心。与位于南京西路、陆家嘴两大CBD的前两座“百亿楼”不同，位处虹桥开发区的金虹桥没有重奢商业，楼内产业结构也与二者有鲜明差异——数字经济企业占比显著。

在长宁区最新公布的数据中，金虹桥不仅在10月率先成为今年上海第一幢年税收额突破100亿元的商务楼，还以11万平方米的商务办公面积，创造了9万元/平方米的上海商务楼宇单位面积产税高峰纪录。

这栋新晋诞生的“百亿楼”里有什么，“百亿”的势头与后劲能否保持，记者做了一番调查。

上下游变成上下楼

2017年，拥有百年历史的日本企业小林制药要在上海市中心选择一处办公地，未来有望承担地区总部职能。在日企较为集聚的长宁区，不少同行都说了类似的一句话：在长宁，金虹桥是排名第一的商务楼。

这个“第一”包含了对楼宇品质的肯定。高148米、总建筑面积26万平方米的金虹桥，2014年建成之初，就有一栋6E甲级写字楼和上海首个“花园式购物中心”。

“第一”的另一层含义，是入驻企业的门槛，而这门槛并非只有租金。

“金虹桥位处虹桥开发区与天山商圈之间，毗邻多国领事馆，有国家首批经济技术开发区的产业积淀，区位优势决定了它将聚焦现代服务业，并优先吸引外资外贸型企业入驻。”长宁区投促办（金融办）主任游雁说。

2014年，首批入驻金虹桥的兄弟(中国)商业有限公司，来自有着百年历史的日企兄弟集团。这家主营打印与解决方案，以及缝纫机等家用机器事业的老牌企业，业务范围已涵盖商务、电力、电信、医疗、教育、金融等行业，即将连续第五年参展进博会。

兄弟(中国)商业有限公司董事长、总裁张燕介绍，选择金虹桥，一方面是企业的中国总部需要一个高品质的环境作为对外窗口和名片。另一方面，企业综合考虑了楼宇服务、员工出勤与出差的便利性。金虹桥所在的娄山关路茅台路位处市中心，但距离虹桥枢纽只有不到20分钟车程，对企业前往长三角和全国开展销售业务具有显著优势。



企业、楼宇和区域三方共赢

政府营商服务叠加楼宇专业服务，形成了“1+1>2”的效果

。在金虹桥，这一服务效应又率先迭代为“整体招商”模式，使得楼宇的整体出租率、对区域经济的贡献度和楼内租户的粘性始终保持高位，实现了企业、楼宇和区域发展三方共赢的格局。但共赢并非“三家人凑一桌”就能轻松获取。

去年12月，长宁区投促办（金融办）收到了一条来自金虹桥内企业欧力士融资租赁公司的申请，企业想要尽快完成股东变更手续，发挥其内外资融合的特点打造中日融资租赁行业的合作标杆。今年1月，企业进一步提出增资计划，加强服务实体经济的力度。两次申请均由长宁区投促办牵头服务，金虹桥楼宇方协同推进。针对企业提出的股权转让、增资等诉求，区投促办及时对接汇总材料，最终在市金融局的支持下，精准有效解决了申请变更材料中的难点问题，用最快时间为企业赢得发展的加速度。

这并非给予特定企业或“纳税大户”的绿色通道，而是此前充足的服务经验让投促办工作人员意识到，金融类企业所需的审批、监管流程复杂，需要政府部门跨前一步服务，尽可能为企业缩短等待时间，提高审批效率。

今年6月中旬，长宁区投促办（金融办）上线了“长宁营商通-企业服务小程序”，涵盖企业经营、政策需求、人才服务、税务服务等9大高频诉求。通过营商通小程序以及属地部门天山路街道的走访，来自企业一线的诉求有了更精准高效的解决机制。



“金虹桥模式”促动力转换

金虹桥在2014年开业当年即成为税收“亿元楼”，两年后又成功冲击“月亿元楼”。去年，金虹桥全年税收达64亿元，成为长宁首座“周亿元楼”。因此，今年初定下“冲击百亿”的目标，长宁区和金虹桥对增长趋势都有一定的把握。

99%的出租率、稳定的企业产业构成，是“冲击百亿”的基础。即便如此，金虹桥仍在持续寻找新的增长点，为楼宇经济长远发展提前规划。

去年以来，金虹桥新引进了三星SDI、科汉森、才俊集团等一批优质的新鲜血液，楼内企业总数已达135家，涵盖了“互联网+生活性服务业”、大健康、人工智能、金融服务等数字经济新兴领域。在这一轮招商中，有企业提出更高的租金价格，但考虑到楼内需要法律服务机构来补充和平衡楼宇的整体生态，金虹桥最终与一家律所进行了双向选择。

这一招商思路的背后，是长宁推进楼宇经济“金虹桥模式”的实质——通过产业牵动、政策驱动、企业带动，促进区域经济的动力转换。