



恒隆广场和国金中心有望成为首批『百亿楼』

年税收逾100亿元，成就『双顶流』

浦江两岸交相辉映，老牌新贵各领风骚。在实体经济遭遇网络冲击的当下，近日，上海市中心两大商圈传来利好消息：静安区南京西路的恒隆广场和浦东新区陆家嘴的国金中心有望成为上海首批百亿税收楼。“百亿楼”的“双顶流”现象背后，折射出什么趋势？

静安南京西路：“一枝独秀”和“姹紫嫣红”

一直以来，恒隆广场都是静安区楼宇经济的代表，也是南京西路沿线的经济地标。2007年，恒隆成为上海首幢“月亿楼”，2010年成为首幢“月双亿楼”，今年又将戴上“百亿楼”的桂冠，成为单位面积产出最高的楼宇。

“一枝独秀”背后，是整个静安区楼宇经济的“姹紫嫣红”。据统计，今年1-11月，静安区共有税收亿元楼74幢，总税收506.75亿元，占全区总税收的63.85%，占200幢楼宇总税收的94.8%。至年末，年税收亿元楼将超过80栋，月税收亿元楼超过10栋。

恒隆广场的强劲增势，也折射出整个南京西路商圈的经济发展韧性。南京西路拥有26家跨国公司总部，外资占比全市第一。其中具有代表性的国际金融企业包括黑石投资、华平投资等；外资知名专业服务业包括KPMG、戴德梁行等；知名奢侈品牌包括LVMH、开云集团、历峰集团等；国内外知名医药企业包括辉瑞、礼来等。

行业巨头的不断集聚，有效促成了“区域集中、产业集聚、企业集群、功能集成”新型楼宇经济的大格局。比如坐落于南京西路商圈的兴业太古汇集聚了洛希尔等大批金融国际巨头，同样入驻该楼宇的还有专长于金融领域的律所，专长于高端人才的猎头公司，专长于商业咨询、地产咨询等各类服务的公司，形成了“上下楼即上下游”良好局面。

浦东陆家嘴：“精准画像”吸引“顶流”汇聚

在陆家嘴的上海国金中心商场，一些爱美的女性惊喜地发现，日本高端化妆品品牌——THE GINZA（御银座），首次开设了进入中国的国际

品牌首店。“这个品牌属于化妆品中的‘贵妇级’，过去只能在日本本土买到，我一般托去日本的朋友带货，没想到现在上海也能这么方便买到了。”阮小姐特地从浦西赶来“采买”，还深度体验了一番首店的全方位服务。“首店开了仅半个月，销售额就已超过一百万元人民币。”资生堂高档化妆品事业部部长陈琦介绍。

独树一帜的首发效应，近悦远来的消费环境，国金中心每天吸引大批客流汇聚，没有促销打折，照样有不少品牌门口排起“长龙”。自2018年起，国金中心连续3年税收超50亿元，今年将有望突破百亿元。在上海自贸区陆家嘴管理局楼宇发展服务办副主任陈晨看来，“这个数字折射出上海商业的火热度，更展现了高质量的楼宇经济发展后劲。”

根据上海自贸区陆家嘴管理局的最新统计数字显示，截至目前，陆家嘴培育产生税收亿元楼宇110幢，其中税收10亿元以上楼宇32幢、税收60亿元以上楼宇4幢，有望在国金中心诞生浦东新区首个百亿税收楼。

这样的“顶流”形成并非偶然。原来，陆家嘴管理局为每栋楼配了一个楼宇专员，这些“陆小二”会为他们服务的楼宇“精准画像”，通过充分掌握与楼宇经济相关的一系列指标，如楼龄、面积、出租率、平均租金、物业单位、楼宇入驻企业总数、产业结构、商业配套条件等，实行产业链招商，在楼宇打造完备的行业生态“朋友圈”。

按照《引领区意见》要求，浦东要成为扩大国内需求的典范引领，建设国际消费中心。今年，浦东新区“全球消费品牌集聚计划”发布。“未来3年，浦东新区将围绕品牌标识度、时尚引领度和业态丰富度，打造成面向全球市场的品牌首选地、新品首发地和潮流风向标，力争实现消费类总部过百、首店过千，建设5个百亿级、3个千亿级消费专业平台。”浦东新区商务委副主任吴俊表示。

“百亿楼”“双顶流”现象如何形成？

上海财经大学教授聂钢令表示，静安南京西路和浦东陆家嘴出现百亿税收楼并不意外，“高端商务和高端商业的联动叠加，成为南京西路和陆家嘴产生‘百亿楼’‘双顶流’的主要原因”。

聂钢令认为，首先是区域定位明确且配套措施到位。陆家嘴从一开始就是以国际化的金融商务区来定位并建设的。从楼宇建设到招商到专业服务业的配套都是走的高端路线；南京西路也是以高端商务区来定位的，招商的定向也十分明确。

其次是龙头企业的导入。比如，陆家嘴金融城首先吸引了中国人民银行和证交所以及各大商业银行的入驻，成为全球各金融机构入驻陆家嘴的重要因素。而南京西路也是由于像路易威登区域总部等重量级企业的导入，为该区域吸引其他高端企业的入驻奠定了基础。

此外，商务和商业的联动效应也是重要因素。“南京西路和陆家嘴区域高端企业的集聚，必然导致高端商务人群和白领人士的集聚，从而为高端商业，特别是奢侈品商业提供了市场。由此，恒隆广场商场和国金中心商场均成为孕育‘百亿楼’的沃土。”

首席记者 宋宁华 潘高峰



■ 上海洋山港一期码头
本报记者 陈梦泽 摄

上海港集装箱吞吐量今年逆势向上创造新纪录

年吞吐4700万标箱，冲刺十二连冠

今年，上海港预计完成集装箱吞吐量4700万标准箱，将连续12年位居全球第一，提前实现2025年目标。枢纽功能进一步提升、数字化研发不断进步、智能管控系统实现突破……集装箱吞吐量已经连续11年保持全球第一的上海港正一步一个脚印彰显大国实力。12月23日，上海洋山港区智能重卡2021年度第4万标箱正式装箱启运，年度预定的运输目标圆满完成，上海国际航运中心进一步增强全球航运资源配置能力。

智能重卡阶段性突破

在全球最大的集装箱码头上海洋山深水港，一辆辆智能重卡从洋山港码头出发，驶过东海大桥，到达深水港物流园区，这是我国首个智能驾驶集装箱转运业务。伴随着2021年第4万标箱发车，上海洋山港“5G+L4”自动驾驶智能重卡集装箱转运业务“准商业化运营”实现阶段性新突破。

近年来，智能重卡基本具备了“洋山港码头—东海大桥—深水港物流园区”路线上的自动驾驶及载货运输能力，现已累计转运集装箱约6.1万标箱。按计划，明年洋山港智能重卡将完成10万标箱运输任务。

从“制造”到“智造”

上海港，作为全球海运网络的重要枢纽，2019年集装箱吞吐量4330.3万TEU，连续10年蝉联世界第一。据统计，今年1-11月上海港集装箱吞吐量已超4300万标准箱，这一数据已基本和去年持平。在洋山四期建设中，最大的难点是构建自动化码头“大脑”——智能管控系统（ITOS）。作业管控系统外连海运船舶、道路运输、口岸监管，内控计划调度、设备设施各执行与传感单元，覆盖码头作业多场景及全流程，是超大型自动化集装箱码头的“大脑”。

为此，上港集团率先牵头开展自主研发，通过理论研究和构建数据差异化模型，打造了全新的智能作业管控系统，解决了作业时空多变、状态不确定导致设备协同难的关键问题，能力与效率均居全球自动化码头首位。自2017年12月开港至2020年底，码头投产设备规模从开港初的100台扩大至239台，开港至今集装箱吞吐量已突破1100万标准箱。

与此同时，上港集团还牵头了国家重点研发计划“网络协同制造和智能工厂”重点专项共性关键技术项目，启动实施了“基于大数据驱动的超大型集装箱码头智能化作业管控技术”研发工作。预计至2022年，项目将完成我国首个拥有自主知识产权的超大型自动化集装箱码头智能操作系统的升级研发，推进码头运营效率再次大幅提升，实现整体桥吊平均台时效率进一步提升10%以上、单体码头年吞吐能力进一步提升50%以上、作业人员减少70%以上。

布局长三角

要实现国际集装箱海港枢纽的目标，也需要在长三角范围内实现更好布局。根据上海组合港管理委员会办公室的数据，今年，长三角港口集装箱吞吐量已突破1亿标箱，标志着长三角世界级港口群建设取得重要阶段性成果，上海国际航运中心服务能级进一步提升，港航业为长三角更高质量一体化发展提供了更加强有力的支撑。

本报记者 任天宝

■ 恒隆广场有望成为首批百亿税收楼
本报记者 徐程 摄

