

# 专题调研摘要

## 静安现代化国际城区目标研究报告

静安现代化国际城区目标研究课题组

静安区经过多年的建设,特别是邓小平同志南方谈话二十多年来,经历了“步入现代化、走向双高区、迈向国际化”的发展实践和创新探索,城区功能、产业能级、空间形态、环境品质以及民生保障和城区管理水平不断提升,初步显现出现代化国际城区的特征。

2012年,市委、市政府提出静安要“坚持一流标杆,建设上海现代化国际大都市标志性地区”。九届区委五次全会提出“到2020年基本建成现代化国际城区”的目标,静安需要对标国际一流城区,深刻认识自身发展的阶段性特征、区位优势以及面临的挑战,才能找准自身的定位和发展方向。

### 一、静安现代化国际城区发展现状评析

#### (一) 现状特点

1. 服务经济高度发达。静安区形成了以现代服务业为核心的产业体系,服务业高端化和国际化特征十分明显。一是服务产业比重全市最高,2012年现代服务业增加值占GDP比重已达到97.47%。二是服务经济效益全市领先,2012年静安区人均GDP排名全市第一,区级财

政收入79.3亿元,位列中心城区第四。三是高端服务业发育成熟,形成了以商贸流通业、专业服务业、金融服务业、文化创意产业、房地产业为主的支柱产业。

2. 总部经济高度集聚。静安区坚持招大引强,聚焦发展总部经济,开放型、国际化经济特征更加明显。一是总部机构能级高,既包括高端品牌,也包括跨国公司地区总部、地区性投资公司和世界500强。二是总部型机构数量多,截止2012年底,各类总部型机构累计超过100个,在全市位列前茅。三是对标国际仍有差距。静安与纽约、东京、伦敦和巴黎等国际顶级全球城市的中心城区相比,依然存在一定差距,未来具备较大的发展空间。

3. 楼宇经济优势明显。楼宇经济是静安区经济发展的重要支撑,也是静安的传统优势所在。一是高档商务楼宇集聚,近5年上海新增甲级写字楼中的20%建在静安。目前区内商务楼宇总面积达430余万平方米。二是单体楼宇产出高、能级高。2012年,税收过亿的楼宇达到21幢。三是商务楼宇使用率高。

表1 上海甲级写字楼空置率和租金情况(2012年)

区域	空置率(%)				租金(人民币/平方米·天)			
	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度
浦东	17.50	4.93	8.21	5.65	6.34	8.72	8.68	8.84
黄浦	10.60	8.52	7.04	6.62	5.78	9.44	9.28	9.26
静安	9.90	3.47	3.07	3.41	7.45	11.45	11.82	11.45
长宁	7.90	4.55	7.42	6.84	4.91	7.59	7.73	7.80
徐汇	10.20	—	4.26	3.55	6.23	—	8.78	8.90



4. 人口素质相对较高。静安区人口文化素质高于全市平均水平,高学历人口、商务人士、外籍人士的集聚为静安经济发展奠定了坚实的基础。一是高素质人口比重较大,具有大学文化程度的人数占比由2000年(第五次人口普查)的19.0%上升为2010年(第六次人口普查)的35.2%(上海市同期从10.9%上升为21.9%)。二是商务人士大量集聚,在区内工作的商务人口总量已达20万。三是国际高端人才集聚,在静安创业、务工的境外人员数达1.18万人,其中75.3%具有本科及以上学历。

5. 公共服务均衡发展。静安区优质社会资源丰富,公共服务均等化程度较高。一是资源丰富能级高,在医疗、教育、文化等领域拥有丰富的社会事业资源,服务静安,辐射全市。二是社会保障体系完备、覆盖面广,特别是社会化居家养老服务体系 and 助残服务体系广泛覆盖,进入全国先进行列。三是创新探索不断深入,形成“乐龄家园”“白领午餐”等品牌项目,针对老年人、白领等不同群体的迫切需求,提供高效便捷的公共服务。

6. 社会管理富有特色。以街道体制机制调整优化为切入点,持续推进社会管理创新。一是条块职能归位,在街道成立“六部一室”,服务民生、促进和谐的作用持续加强,条线部门专业管理力量下沉,执法联动等协作机制不断完善。二是社区服务管理模式创新,在全市首创了社区生活服务中心、社区综治工作中心。三是贯彻“小政府、大社会”管理模式,扶持和发展社会组织,形成了“1+5+X”枢纽型社会组织管理模式。四是资源整合能力增强,创设“共同行动”区域化党建活动,社会各方参与服务民生和社会管理的积极性、主动性进一步增强。

7. 综合商务环境优越。静安区作为上海顶级商务功能的核心承载区,拥有较好的综合商务环境。一是交通环境便捷,与五个中心区相邻,地铁、公交等各类交通方式汇集。二是信息环境优越,静安南京路沿线室外已实现无线局域网全覆盖,近90%的成规模小区具备光纤接入能力。三是政府服务效率较高,通过加强企业服务中心建设管理,建立各种服务平台,服务企业、服务商务人士的能力和水平不断提高。

8. 国际开放程度较高。静安区在文化氛围、生活环境、形象气质方面具有浓郁的国际气息,已经初步形成具有国际水准的商务服务环境和体现国际品质的生活服务环境,成为国际资金、人才、信息、文化、活动等各种要素的重要汇聚地。一是外籍人士集聚度高。境外人员占常住人口的比重为4.78%,高于全市0.90%的平均水平。二是国际交流活动频繁,年均举办国际交流活动100场以上。三是国际化生活环境便利,公共场所中英文双语标志覆盖率全市领先,且拥有众多宗教活动场所,可以满足外籍人士宗教信仰需求。

## (二) 总体评价

1. 城区竞争力强。静安是一个“资源小区、能量大区”,综合经济实力领先,服务经济功能突出,社会发展水平较高,具有较强的竞争力。但与世界级城市标志性区域相比,差异化竞争优势并不明显,综合竞争力仍有较大

上升空间。

2. 发展阶段领先。突出的区位优势和与时俱进的战略导向,使静安率先进入服务经济发展高级阶段、综合国际环境打造阶段和城区软环境优化阶段,成为上海现代化国际大都市建设中的先发地区。与世界级城市标志性区域相比,差距主要体现在国际影响力、城市管理水平、市民素质等“软件”方面。

3. 发展趋于平稳。静安区经济社会发展水平较高,空间资源开发利用趋于饱和,创新转型面临诸多挑战。一是面临传统区位优势弱化、周边同质化竞争加剧等挑战。二是增量发展空间有限,传统增长动力弱化。三是旧区改造受到动迁成本高、融资难、动迁安置房难以落实等问题影响。四是人口结构呈现高流动性、老龄化程度高等特征。

## 二、静安现代化国际城区发展定位

静安要继续坚持“高起点、开放型、国际化”发展思路,加快建设现代化国际城区,成为上海创新转型的示范区、基本实现现代化的先行区、体现国际大都市综合实力的标志区,成为全体静安人共建共享的“美好静安”。

——成为创新转型的示范区。在中心城区功能提升、社会管理、城市管理、政府管理领域不断探索,为全市提供实践经验;在以人为本、文化驱动、低碳实践、城市更新、智慧升级等现代城市新理念实践方面走在全市前列;以全方位的改革创新破解制约城区发展潜力和活力的障碍,成为上海创新转型的示范区。

——成为基本实现现代化的先行区。进一步挖掘和释放城区综合优势,着重突出现代化建设路径模式的创新示范,在社区服务、社会协同、社会保障、文化软实力驱动、旧区改造以及低碳城区构建等方面,先行先试,先走一步,为其它地区基本实现现代化提供借鉴和参考。

——成为体现国际大都市综合实力的标志区。构建起功能更加完善、文化更加繁荣、管理更加精细、服务更加高效、环境更加宜居的竞争力新优势,成为体现上海经济、社会、文化、管理、环境等方面综合实力的标志性区域。

根据静安现代化国际城区的战略定位,静安需要进一步深化城区的功能内涵与能级,构建城区可持续发展的核心竞争力,强化在上海现代化国际大都市功能格局中的战略地位。

1. 国际商务商业功能。世界级主体和品牌的进一步集聚,世界级商务交流和商业活动的进一步加强,电子商务、个性化定制、体验式消费、免税购物等新型业态模式和功能的进一步创新,体现世界先进理念的载体环境的进一步营造,尤其要强化文化内涵的挖掘与融入以及公共活动交流空间的塑造。突出高端化和国际化,提升静安商务商业功能的全球资源配置能力、全球服务功能和全球时尚消费潮流的引领力。

2. 时尚文化引领功能。以新的文化发展理念和思路推进城区文化发展,体现传统文脉和现代时尚的完美融合,体现国际文化和海派文化的高度契合,聚焦戏剧表演、时尚传媒、时尚设计、时尚秀场、高端发布等重点领



域,塑造城区特色鲜明、创新活跃、国际文化交流密集的文化城区形象,树立起具有国际知名度和影响力的静安文化品牌,不断提升城区文化软实力,提高文化的影响力、辐射力和引领力,成为上海国际大都市国际时尚文化的标志性区域。

3. 新兴服务策源功能。围绕体现产业深度融合、技术融入和消费升级的服务经济新领域、新业态、新模式,聚焦免税购物、体验式购物与休闲娱乐、新媒体平台、国际传媒、时尚设计、网络视听、第三方支付、新金融等新兴领域,打造国际高端医疗、国际高端教育、国际高端法律服务等特色品牌,融入科技智慧、文化创意等元素,突出平台服务、个性化定制服务、互动体验服务以及集成服务等新兴商业模式,成为上海现代化国际大都市新兴服务经济的重要功能区域。

4. 和谐社会示范功能。公众参与与社会组织协同的社会管理创新示范、社区自治有序与邻里关系融洽和谐的创新示范、社会保障体系完善与人民生活水平提升的创新示范、城区稳定安全与高度文明的创新示范,为市民创造安居乐业的生活和工作空间,不断提高市民的幸福感和归属感,成为上海现代化国际大都市的幸福和谐城区。

### 三、静安基本建成现代化国际城区目标指标建议

#### (一) 总体目标和形成标志

总体目标:主动融入上海创新转型新布局新战略,准确把握全面建成小康社会新目标新要求,积极顺应全球城市发展新理念新趋势,紧密对接全球服务经济发展新业态新模式,紧扣“开放促发展,法治筑和谐”的主基调,按照“高起点、开放型、国际化”发展思路,加快建设国际静安、构建和谐家园,到2020年基本建成现代化国际城区,成为上海创新转型的示范区、基本实现现代化的先行区、体现国际大都市综合实力的标志区,成为全体静安人共建共享的“美好静安”。

研究认为,这一目标的实现,主要标志是六个形成:

一是形成以高端商务商业功能为核心、文化创意功能为引领、新兴服务功能为突破,体现国际大都市全球资源配置能力和国际竞争力的现代化城区功能体系。

二是形成世界级功能性总部机构高度集聚、服务经济新业态新模式创新引领,体现国际大都市全球综合服务功能和时尚潮流引领力的现代服务经济体系。

三是形成社会事业优质均衡、公共服务精细高效、社区自治规范有序、社会组织蓬勃发展、人民生活富裕和

谐,体现国际大都市现代化、国际化发展水平的社会民生格局。

四是形成以人为本、便捷高效、智能智慧、管理有序、安全稳定的城区建设与管理格局。

五是形成文化品质卓越、生态环境优良、国际氛围浓郁的现代化国际大都市精品城区形象。

六是形成清廉为民、法治高效、服务创新的现代化政府管理服务模式。

#### (二) 版块子目标和指标的确定原则

一是延续性和创新性相结合。既要与“国际静安指标体系”和“十二五”规划纲要保持衔接,又要结合环境的变化和新的目标要求,诠释新形势下静安现代化国际城区的新内涵,创新和设计部分统计指标,进一步完善现行统计制度和统计体系。

二是全面性和代表性相结合。既要尽可能地覆盖静安现代化国际城区建设涉及的主要方面,从各个角度全面反映工作进展的整体状况,又要有所侧重,尽量选择在各领域具有代表性、典型性的核心指标,避免同类统计指标的简单堆砌和交叉重复,使反映静安现代化国际城区水平的各类指标既全面准确,又简洁明了。

三是导向性与操作性相结合。确定的各版块的子目标和具体指标,既要能够体现静安现代化、国际化特征,具有明确导向性,也要根据静安区不同领域所处发展阶段的差异,兼顾可操作性,充分反映静安区在加快现代化国际城区建设中的工作成效。

四是针对性和可比性相结合。既要结合静安区现状,选择具有较强针对性的指标,突出反映区域内现代化国际城区建设进程的基本要求和基本路径,也要注重新增指标在一定时间、地点、范围内的可比性,便于与国际国内其他现代化国际城区进行横向比较,为静安准确定位与评估提供依据。

各版块的具体指标要最能反映出现代化国际城区的建设成果,建议具体指标可以由三个部分构成:

一是定量指标,主要是通过具体领域的定量指标来反映静安现代化国际城区的内涵进展。

二是导向指标,主要是通过不同指标之间的比较及重点指标方向性描述来突出强调静安现代化国际城区的核心内涵和重点努力方向。

三是评价指标,主要是通过综合指数和重点领域的分指数以及静安已有的指数来反映静安现代化国际城区建设的进展情况并进行纵向比较。

附表:静安现代化国际城区各版块指标的具体建议

版块	序号	定量指标	单位	2020年 目标值	目标值确定依据	导向指标	评价指标
总体						基本建成 现代化国 际城区	



(续表一)

版块	序号	定量指标	单位	2020年目标值	目标值确定依据	导向指标	评价指标
经济建设	1	区级财政收入		提前比2010年翻一番		1. 核心功能区建设基本完成 2. 甲级写字楼的数量、品质和平均产出位居全市前列 3. 新兴产业对区域经济的贡献度大幅提高 4. 现代服务业的集聚度和发展能级保持全市领先水平	1. 国际商务港发展指数 2. “金三角”商业指数 3. “金五星”商业指数 4. 亿元楼发展指数
	2	全区商业商务楼宇面积	万平方米	600	目标值根据已投入使用及在建楼宇面积以及未来开发趋势估算		
	3	单位商业商务楼宇面积税收	元/平方米	待确定	体现商务商业效益提高程度		
	4	办公楼空置率	%	10以下,全市较低水平	上海2011年第四季度达到金融危机以来最低值,空置率7.4%,黄浦区为4.3%。静安目标值为在保持总体空置水平较低的情况下,在全市保持领先		
	5	专业服务机构集聚度	%	40左右	进一步强化优势专业服务领域的机构集聚,形成专业服务特色品牌集聚区		
	6	金融服务业增加值占区增加值比重	%	25左右	目标值根据提升金融支柱产业地位要求确定		
	7	新金融机构数	个	待确定	体现金融创新活力程度及吸引力		
	8	跨国公司地区总部、地区性投资公司、国际组织数	个	200左右	目标值根据“十一五”历年增加数目估算		
	9	国际零售品牌汇集度	%	保持95以上	持续保持国际一线零售品牌集聚优势,进一步巩固国际高端商业中心地位		
	10	涉外企业税收占税收总收入比例	%	高于全市平均水平	通过横向比较的方法,突出静安涉外经济水平		
	11	外商投资企业和机构比重	%	50	根据“十一五”期间每年增加比例估算		
	12	接待境外旅游者人数	万人(次)	60	目标值通过发展情况及未来国际会展、文化项目等领域发展规划估算		
	13	星级宾馆入住率	%	80左右	世界最受欢迎旅游城市入住率在80%左右,静安以世界最高水平为标杆		
	14	外籍人口占常住人口比重	%	全市领先	通过横向比较的方法,突出静安国际吸引力		
社会建设	1	政府年度实事工程满意度	%	100	反映居民对政府管理服务满意程度	1. 民生领域的公共财政投入占区级财政支出的比重逐年提升 2. 社会组织参与社会管理、提供公共服务的程度不断提高	1. 和谐城区发展指数
	2	义务教育阶段师生比例	%	待确定	体现教育从数量到质量、内涵的发展		
	3	常住人口人均受教育年限	年/人	15	上海2010年达到11.22年,发达国家或地区为15—16年		
	4	无障碍设施率	%	100	静安目标值以实现全覆盖为标准		
	5	千人医院床位数	张/千人	全市领先	2011年目标全市领先已完成,静安目标值应继续保持全市优势地位		
	6	家庭医生配备率	‰	待确定	体现家庭医生覆盖率		
	7	养老床位数	个	不低于老年人口的2.5%	根据区民政局建议确定		
	8	享受居家养老服务人(次)	万人(次)	3	根据区民政局建议确定		
	9	社区公共服务设施标准配置率	%	100	保持公共服务设施配套完善		
	10	每万人拥有社会组织数量	个	15	欧美、日本等国家在100个以上。静安目标值以户籍人口为统计口径,根据区社建办建议确定		



(续表二)

版块	序号	定量指标	单位	2020年目标值	目标值确定依据	导向指标	评价指标
社会建设	11	参与公共服务的社会组织占全区社会组织比重	%	60	根据区社建办建议确定	3. 居民居住生活条件持续改善 4. 参与技能培训的人(次)不断提升 5. 居民消费结构持续优化	2. 静安幸福调查指数
	12	累计旧里改造面积	万平方米	26左右	截至2012年静安区仍有26万平方米二级以下旧里,目标值以2020年基本完成改造为标准		
	13	累计新增保障性住房受益家庭数	户	8000	静安目标值根据区房管局建议确定		
	14	人均居住面积	平方米/人	25	北京2020年目标人均25平方米,静安根据自身实际和发展空间确定		
	15	居民住宅成套率	%	95以上	2012年上海平均值96.3%。静安目标值以基本全部实现住宅成套为标准		
	16	消除手拎式马桶完成率	%	基本完成	根据区建交委建议确定,通过多渠道改造,改善旧里居民的居住条件,基本消除手拎式马桶		
	17	调查失业率	%	保持4以下	国际上公认的失业率“红灯线”是7%。静安目标值按较低失业率确定		
	18	职业技能培训人数	人(次)	10000	根据区人保局建议确定		
	19	新增就业岗位数	个	平均每年2万人以上	按照“十二五”规划要求,保持吸纳就业能力		
	20	城市居民家庭人均可支配收入	元	较2010年翻一倍以上	按照十八大要求		
	21	服务性支出占家庭消费支出比重	%	高于全市平均水平	通过横向比较方法,体现消费结构优化趋势,反映静安居民生活质量提高		
	22	人均期望寿命、健康期望寿命	岁	全市领先	通过横向比较的方法,体现居民健康水平		
	23	拥有自治品牌的居民区占比	%	80	根据区社建办建议确定		
文化建设	1	优秀历史文化建筑保护开发率	%	待确定	体现对优秀历史文化资源的保护和开发	1. 国际文化品牌影响力持续增强 2. 文化创意产业发展快于全区服务业发展 3. 公共文化活居民参与度持续提高	1. 文化城区发展指数 2. 学习型城区指数
	2	国际文化品牌数量	个	7	根据区文化局建议确定		
	3	累计现代戏剧谷扶持原创剧目数	个	200	目标值根据近年来每年递增数目确定		
	4	国际经济、文化交流、体育赛事活动频率	场/周	4左右	目标值根据发展势头确定较高标准		
	5	年均文化时尚艺术表演场所演艺场次	场	3000	目标值根据近年来平均每年增加场次及“十二五”规划目标估算而得		
	6	年均国际时尚发布活动场次	场	逐年递增	通过自身纵向比较的方法,突出静安国际文化展示平台功能		
	7	人均拥有公共文化体育设施面积	平方米/人	2.3	考虑静安文化、体育资源可统筹情况		
	8	万人拥有公共图书馆图书数量	册	60000	中国人居环境奖中“万人拥有公共图书馆图书数量”指标要求16000册。静安目标值根据“十二五”规划目标估算而得		
	9	年人均参与文化活动次数	次	每年递增	目标值以纵向自身比较为导向,以人为本,从居民实际文化活动参与度角度反映静安文化城区建设成就		
	10	公共文化体育设施利用率	%	待确定	体现文化体育公共服务体系的完善程度		
	11	文化创意产业增加值占区增加值比重	%	15	北京2015年目标15%,上海2015年目标12%。静安目标值根据略高于全市水平的标准确定		



(续表三)

版块	序号	定量指标	单位	2020年目标值	目标值确定依据	导向指标	评价指标
文化建设	12	文化创意产业营业收入年均增长率	%	年均 15	上海预计增速快于服务业平均值 10%。静安目标值根据历史发展情况及发展空间确定	4. 创新创意人才进一步集聚 5. 志愿者参与社会管理和公共服务的程度不断提高	3. 静安文明指数
	13	文化创意产业从业人数占从业总人数比重	%	逐年递增	浙江 2015 年目标 10% ,北京 2012 年为 120 万人。静安目标值根据产业规模不大、从业人员尚未集聚的现状 ,确定趋势性目标		
	14	每十万人专利申请数	件	800	根据“十一五”期间专利申请增长速度和 2011 年申请情况估算		
	15	数字文化覆盖率	%	100	参照区文化局标准		
	16	志愿者人数占适龄(16—70)人口比例	%	保持 16 以上	静安目标值根据区文明办建议确定		
综合环境建设	1	区域环境空气质量优良率(AQI)	%	大于 91	通过横向比较的方法 ,目标值根据区环保局估算而得	1. 物业管理水平持续提高 2. 市容环境社会公众满意度保持全市领先 3. 单位生产总值能耗继续降低 4. 绿色能源普及应用水平不断提高	1. 空气污染指数 2. 城区综合环境指数
	2	区域环境噪声达标率	%	100	根据区环保局建议确定 ,确保区域环境噪声达到国家二类区标准		
	3	绿色建筑比例	%	每年递增	绿色建筑上海标准 2011 年已经出台 ,目标值体现注重环保趋势		
	4	绿化覆盖率	%	20.85	上海 2011 年为 38.2% ,静安目标值根据区绿化市容局建议确定		
	5	封闭式小区生活垃圾分类率	%	100	静安目标值根据“十二五”规划要求 ,继续保持较高的小区生活品质		
	6	旧住宅小区物业管理一体化覆盖率	%	保持 100	静安目标值根据目前发展现状确定 ,继续保持基本服务高质量、全覆盖		
	7	公交出行比例	%	全市最高	静安目标值立足全市实际 ,以横向比较领先为标准		
	8	高峰期交叉路口阻塞率	%	不超过 5	根据中国《城市道路交通管理评价指标体系》确定		
	9	公共停车位	个	达到全市规划要求	2011 年目标 17000 个已完成 ,但仍未达到建筑物停车位配比要求 ,静安目标值以全市规划要求为标准		
	10	生活垃圾人均处理量减少率	%	50	参照区绿化市容局标准		
	11	道路市容环境管理常态优良率	%	90	根据区绿化市容局建议确定 ,全区 16 条交通主干道达到 95%		
	12	城市容貌达标率	%	100	根据全面实现城区高标准管理要求确定		
	13	生态文明宣传教育普及率	%	超过 90	根据区环保局建议确定 ,主要考虑环境保护需要发动全社会共同参与		
	14	万元增加值能源消耗	吨标准煤/万元	全市领先水平	完成市下达任务的同时 ,在全市比较中保持领先		
	15	累计亿元 GDP 生产安全死亡下降率	人	70	根据“十二五”规划目标要求估算		
	16	食品抽检合格率	%	保持 95 以上	“十二五”目标为 95% ,静安目标值需要在保持高水平的同时进一步提高		
	17	特种设备万台事故率	%	低于全市平均水平	目标值采用横向比较 ,反映静安生产生活安全水平		
	18	万人火灾发生率	%	小于 0.1	国务院《安全生产“十二五”规划》2015 年目标为不超过 0.17 ,新加坡 2012 年为 0.16。静安目标值根据区公安局建议确定		
	19	万车死亡率	%	小于 1.5	全国《道路交通安全“十二五”规划》2015 年目标为不超过 2.2。日本 1.9 左右、中国香港 1.8 左右、新加坡 2.0 左右 静安为 1.7 左右。由于统计口径差异 ,静安目标值应更低于国际水平		



(续表四)

版块	序号	定量指标	单位	2020年目标值	目标值确定依据	导向指标	评价指标
综合环境建设	20	排水管网达标率	%	85	按一年一遇标准制定	5. 各种事故死亡率不断降低 6. 居民公共安全感不断加强 7. 信息基础设施水平进一步提高 8. 智慧应用领域不断拓展	3. 公众安全感指数 4. 智慧城区发展指数
	21	万人刑事案件发案数	件/万人	低于全市平均水平	目标值通过横向比较的方式反映静安平安城区建设中治安领域成就		
	22	公众安全感	%	高于全市平均水平	目标值通过采集主观感受进行横向比较,从切实体会角度反映市民安全感		
	23	特种作业及高危行业从业人员执证上岗率	%	100	根据日常安全管理要求和“十二五”目标确定		
	24	消防数字化单兵装备配备率	%	100	目标值根据区域内高层密度大、地铁站点多的现状以全员装备为标准		
	25	特种设备定期检验率	%	100	保持较高标准生产生活安全管理水平		
	26	城市违章违法行为查处率	%	90	参照区绿化市容局标准		
	27	公共服务场所无线网络(WLAN)带宽	兆	100	静安2012年公共服务场所无线网络覆盖率超过90%。静安目标值应在实现全覆盖的基础上进行大幅提速,达到高速100M水平		
	28	高速宽带(网速大于5Mbps)的普及率	%	100	全球高速宽带普及率为29%,排名第一的韩国达到79%。静安居民区光纤入户覆盖率2012年超过90%。静安目标值应以国际领先水平为标准		
	29	居民家庭百兆宽带接入能力覆盖率	%	100	根据区科委建议确定		
	30	健康电子档案建档数	万人	基本实现户籍人口全覆盖	根据信息化便民应用基本达到全面普及和覆盖的标准确定		
	31	独居、空巢老人安装紧急呼叫器人数	万人	覆盖全区有需求的独居、空巢老人	根据信息化便民应用基本达到全面普及和覆盖的标准确定		
	32	行政审批事项网上实现比例	%	100	根据政府管理信息化和便利化程度大幅提升的要求确定		
	33	管理和服务信息化的社区比例	%	100	根据社区管理信息化设施普及应用要求确定		
法治建设	1	全民法制宣传教育的普及率	%	98	“十二五”目标95%,根据提高全民法制意识和法律素质的要求进一步提升	1. 行政执法的社会公信力不断增强 2. 决策的科学化程度不断提高	1. 法治环境社会评价指数
	2	静安南京路地区商业企业诚信档案覆盖率	%	100	反映主要商区诚信体系建设情况		
	3	人大代表书面意见按期办复率	%	100	强化政府公共服务效能		
	4	政协提案采纳率	%	90以上	强化政府公共服务效能		
	5	行政复议纠错率	%	待确定	反映行政行为的合法性、合理性		
	6	行政诉讼败诉率	%	待确定	反映行政行为的合法性、合理性		
	7	消费者申投诉、举报办结率	%	90以上	静安目标值根据目前发展现状确定,继续保持基本服务高质量、全覆盖		
	8	来信来访办结率	%	100	静安目标值根据目前发展现状确定,继续保持基本服务高质量、全覆盖		
	9	行政首长出庭应诉率	%	高于50	根据区司法局建议确定,推进行政领导出庭应诉制度		
	10	行政部门聘用法律顾问数量	名	待确定	根据法律咨询的需要确定		



#### 四、静安建设现代化国际城区措施建议

实施八大工程:

(一) 服务功能集聚工程。一是集聚服务业新兴业态模式。二是构建全球商业标志性区域。三是建设综合性功能集聚新区。四是打造优质的商务办公环境。

(二) 文化品牌塑造工程。一是塑造“张园”文化品牌。二是打造现代戏剧中心文化品牌。三是塑造国际时尚中心文化品牌。四是深度开发特色历史文化品牌。

(三) 宜居社区创建工程。一是探索旧区改造多元模式。二是提升基层社区自治能力。三是打造静安社会组织品牌。四是积极营造国际社区环境。

(四) 民生优先保障工程。一是推广家庭医生制度。二是打造“乐龄生活圈”。三是强化中高端就业服务。四是创新住房保障模式。

(五) 智慧环境构筑工程。一是突破打造智慧商务。二是先行打造智慧政务。三是引领打造智慧管理。四是示范打造智慧生活。

(六) 低碳生态实践工程。一是推广零碳建筑实践改造。二是构建慢行低碳交通体系。三是推进垃圾减量分类再利用。四是丰富城区特色绿化内涵。

(七) 人文诚信营造工程。一是营造舒适优雅人文环境。二是营造规范诚信市场环境。三是建立完善法律服务体系。四是完善公共安全管理机制。

(八) 政府管理创新工程。一是深化联动协同管理模式。二是深入推进服务型政府建设。三是探索新型商事登记制度。四是创新多元服务模式。

#### 五、静安建设现代化国际城区保障措施建议

##### (一) 制定静安现代化国际城区建设行动计划

根据静安现代化国际城区建设的战略目标,制定静安加快建设现代化国际城区的总行动方案、部门专项行动方案和系列行动计划。对静安现代化国际城区目标任务进行分解,明确目标要求、主要任务、责任主体和进度

安排等重要事项,切实保障静安现代化国际城区建设推进工作落到实处。同时,结合形势要求变化及时丰富完善计划内容。

##### (二) 编制发布静安现代化国际城区评价体系

探索编制静安现代化国际城区评价体系,待条件成熟之后定期发布,以客观衡量和评估静安区在现代化国际城区建设上的成效,并加强宣传。同时,尝试与国外其他国际大都市核心城区、CBD区域等进行横向比较,从而找到静安进一步提升的空间。

##### (三) 建立静安现代化国际城区政策支撑机制

聚焦重点,加强政策整合,力争在服务经济创新发展政策、国际化高端专业人才集聚政策、旧区改造的土地和财政扶持政策、社会事业和公共服务发展的支持政策等领域创新突破,形成政策支撑保障机制,注重发挥条块合力,形成协同效应。

##### (四) 争取优势领域改革创新先行先试

结合静安发展的优势基础,聚焦上海改革创新的重点领域,争取在服务经济制度环境、免税购物功能、文化产业发展、社会管理创新和政府职能转变等方面加快改革、先行先试、重点突破。要充分激发市场主体活力,充分发挥企业和公众的创新创造活力,充分体现市场开放公平的竞争,为静安现代化国际城区建设营造良好的市场化、国际化和法制化发展环境。

##### (五) 建立开放的咨询反馈机制

整合区内与区外、政府与社会、企业与专业智囊机构等各方资源,搭建开放的决策咨询平台。通过国际企业家咨询会、专家顾问委员会等多种平台,采取座谈、论坛、立项研究等多种形式,不断就静安现代化国际城区建设中的重大问题广泛征询专家、企业、民众的意见和建议,为科学决策提供保障,确保现代化国际城区建设的各项工作不断落到实处。

## 深化国际商务港内涵 促进楼宇经济进一步提升

### ——关于推进静安楼宇经济二次开发的调研

#### 静安区政协经济科技委员会

自1998年第一幢外资楼宇——梅龙镇广场建成并投入使用,到“金三角”“金五星”的形成、发展、成熟,静安区楼宇经历近15年的飞速发展,形成一批具有集聚和带动作用的高品质楼宇资源,在经济发展领域的地位及作用日益提升,楼宇经济已成为静安区经济发展的主要支撑载体。在经历高速发展之后,静安楼宇经济开始步入瓶颈阶段,出现诸多问题,主要表现在商务成本持续增高,区位优势有所弱化;楼宇品质落差较大,产业集聚度不高;配套环境有待完善、尚未形成整体效应。当前面临的瓶颈及问题,与长期以来静安区在发展楼宇经济过程中

将目光更多聚焦在一线高端楼宇有关。要持续提高区域整体楼宇经济,应在关注高端的同时注重二线楼宇的开发,探索楼宇经济发展的新途径和新模式,进而挖掘、带动楼宇经济新的增长点。

##### 一、静安楼宇经济二次开发的重大意义

楼宇经济是以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体,通过开发、出售或出租商务楼宇进行招商、引资、留资,从而产生持续性税源,带动区域经济发展的一种经济形态。楼宇经济体现集约型、高密度的特点,是近年来我国城市经济发展中涌现的一种新型经济形态,具





有依赖性、聚集性、高效性、延伸性等特点。近年来楼宇经济持续快速发展,已经成为反映一个城市经济实力、财富聚集程度的重要标志。越来越多的城市把培育和发展楼宇经济作为促进本地经济发展的新举措。因此,更要深化对楼宇经济实质的理解与认识:第一,静安区楼宇经济发展指标不局限于属地税收总量值,要建立完善的楼宇经济指标体系。考量楼宇经济应从楼宇经济内涵为根本点,以楼宇经济数量增长和楼宇经济质量提升为目标,同时关注经济总量和税收总量二项指标,其中重点强调属地楼宇税收总量。第二,楼宇经济的载体形式多样,商务楼宇只是其中之一。楼宇经济载体通常为商务楼宇、功能板块、区域设施等不同物理载体,商务楼只是静安区楼宇经济载体的形式之一,静安区楼宇经济的二次开发应该同步关注其他不同的载体,全方位规划、发展静安区区域的楼宇经济。第三,现代服务业只是楼宇经济中的一种产业载体。现代服务业在楼宇经济中处于核心地位,但楼宇经济不等于现代服务业产出经济,绝不能忽视其他产业在楼宇经济中的重要作用。各产业发展要紧密关联、互动发展,形成紧密耦合的产业空间衔接。

静安区楼宇二次开发是楼宇经济的进一步深化。发展楼宇经济,对于开拓发展空间,集聚经济要素,提高业态档次,提升内涵发展,扩大经济总量等都有重要作用,它不仅可以用较小的代价换来更大的经济效益,而且还能有效化解土地资源日渐稀缺的约束,是实现区域经济结构优化升级,提高城市中心区域效应,实现可持续发展的必由之路。楼宇经济前期发展秉承发展核心商务区的思路,对入住的企业定位高、要求高,主要发展奢侈品行业、并以引进五百强企业为主,发展过程中取得了较大的经济效益。然而随着楼宇载体逐渐饱和以及这种以高取胜的发展模式对区域的高选择性,经济增长逐渐减缓。楼宇经济二次开发作为楼宇经济发展的进一步深化,大大扩展了城市经济的发展空间,突破了城区土地资源匮乏的空间限制,在更深层次上扩展了城市经济的空间,为城市经济发展从外延式扩张向内涵深化的转变提供了重要途径,是静安区经济发展新的增长点。

## 二、静安楼宇经济发展的基本现状及问题分析

静安区高档楼宇大多位于南京路地区1.8平方公里区域之内,而在核心区域之外的北京路、江宁路、曹家渡区域以及其它区域,梯次分布着众多中小楼宇。与一线高档楼宇相比,静安区二线楼宇租金水平较低,2012年日租金在6元/平方米左右,远低于一线楼宇日租金13—15元/平方米。楼宇软硬件水平比较落后,产业、企业吸纳力和承载力较弱,税收贡献度远不及百幢重点楼宇。此外,静安区还拥有14个创意园区载体资源。以“800秀”、98创意园区、“3乐空间”等为代表,创意园以高级定制、秀场、创意办公等产业为主,涵盖了建筑设计、地产规划、装潢设计、服装设计、广告设计等各类创意企业,近年区域重视文化创意产业的发展,但同新天地、田子坊等其他区创意园区相比,静安创意园区在品牌塑造、管理提升以及产业集聚上有待提升。在对静安楼宇经济发展现状进

行整体分析的基础上,重点开展针对乙级、丙级楼宇和园区的典型调查,研究发现楼宇经济发展过程中主要存在以下几方面问题:

一是区位优势弱化,对静安区楼宇尤其是二线楼宇造成较大冲击。发展楼宇经济已经成为城区经济发展的重要途径,各区纷纷出台相关政策措施,宣传、推介、扶持和服务楼宇经济,中心城区同构化竞争日趋激烈。在配套交通、租金等方面与周边城区楼宇的比较,静安区二线楼宇已渐显劣势。由于地铁交通网络的不断完善,作为市中心区的交通便利的优势将渐渐消失;而因其地处市中心区,反会产生交通拥堵、停车难等一系列问题。随着周边新的商务中心区的崛起,在价格、政策扶持等方面更具活力的邻区楼宇,对静安区楼宇尤其是二线楼宇招商、留商造成较大的冲击。

二是楼宇形态和功能均有待提升,未能形成差异化发展路径。静安区二线楼宇在运营过程中大多形态和功能模糊,专业性不强,缺乏产业定位,楼宇与楼宇之间同质化现象明显,且难以形成品牌效应和产业集聚效应。楼宇投资人只重视招租,对入驻企业缺乏筛选,入驻企业产业关联度低,从而在与高品质楼宇竞争时,只能争取一些零星、松散的小企业客户,致使二线楼宇内小企业多、流动性强,税收落地率相对较低,提升空间有限,且管理和服务难度加大。

三是大多二线楼宇综合运营管理能力有待提升。受商业商务楼宇的租赁买卖方式的影响,除南京西路沿线的甲级商务楼外,相当部分的商务楼宇经营形式不是整体营销,而是混合式的,其中还有一定比例的炒楼者,使得楼宇的资源掌控、统一管理、招商导向比整体经营的形式难度大,操作起来复杂,难以调控和管理。

四是二线楼宇配套环境有待优化,尚未形成整体效应。从外部环境来看,交通、停车、市容卫生等问题仍然影响着楼宇经济的发展;从内部环境看,由于部分老旧商业商务楼宇的智能化、自动化、信息化水平及物业管理水平不高,影响了商业商务区的整体形象,也很难吸引高品质企业入驻。

五是扶持措施范围还需扩大,扶持措施细则有待深化。静安经济扶持措施往往是“高起点、重国际、先税后奖”,对于大量的二线楼宇高不可及,能够使用到扶持措施的只有20%的楼宇,而80%的楼宇业主及物业公司常常积极性不高。同时,由于缺乏促进楼宇经济发展的实施细则、考核办法及对楼宇业主和物业管理企业的奖励措施,很难形成楼宇发展的整体合力,导致楼宇闲置和税源流失。

## 三、推进静安楼宇经济二次开发的对策建议

面对静安楼宇经济发展存在的诸多问题,静安区要实现“上海现代化国际大都市标志性地区”建设目标,应进一步创新楼宇经济二次开发思路,制定并优化楼宇经济二次开发发展规划,出台楼宇经济二次开发政策,完善楼宇经济二次开发机制。

### (一) 扩展视角、突破局限,发掘有效楼宇载体及隐性



## 经济

大力发展有效楼宇经济载体。突破传统概念商务楼宇,以更大范围的商业商务综合空间为视角,将静安各文化创意园区、上海展览中心、现代戏剧谷、威海路文化传媒街、静安都市旅游景点以及其它单体小空间等纳入楼宇经济的物理载体,梯级规划,分区、分层、分级、分段谋划、管理、打造好各类综合空间,从更广泛的层面上思考楼宇经济乃至区域经济的发展,增加、发展有效经济载体。关注楼宇的产业结构,挖掘隐性经济。楼宇蕴含了各种业态及经济形式,虽同为总部经济,但行业不同,在不同经济形势下经济产出值有天壤之别。应关注重点楼宇中的产业结构、总部经济的行业背景,解剖其税源结构,结合经济形势,把握各楼宇经济的特质,挖掘除了总部之外、现代服务业之外的经济产出。并透过产业关注和隐形经济挖掘,指导楼宇、区域招商等经济工作。

### (二) 明确导向、合理布局,强化楼宇经济发展的统筹规划

以城区整体二次开发为布局,前瞻规划楼宇经济二次开发。重新定位老楼的二次开发,根据甲级、乙级、丙级等不同等级、不同基础环境楼宇,政府引导配置不同产业结构,促进楼宇差异化招商。明确楼宇经济发展的导向和定位。按照区域性控详规划、经济社会发展规划、产业发展规划“三规合一”的要求,组织专门力量会同有关部门制定楼宇经济发展规划或行动计划,结合区域经济特色、产业集聚基础,明确楼宇经济的产业定位,对楼宇及楼宇群的布局规划、功能划分、产业导向、政策协调等做出统筹安排。

### (三) 统一组织、加强领导,稳步形成楼宇招商、留商合力

成立政府发展楼宇工作领导小组。由区委、区政府领导牵头,各相关职能部门和社区(街道)共同组成的发展楼宇经济工作领导小组,加强对楼宇经济发展的组织领导。建立楼宇经济办公室,整合工商、税务等各职能部门资源形成联合机制,楼宇经济的各相关部门及社区(街道)要在进一步统一思想的基础上,对接楼宇载体的一门式服务,提供整体的楼宇载体服务方案,拟定楼宇经济政策的建设性意见,形成楼宇经济发展合力。建立政企双向信息沟通服务机制。及时在新建楼宇设立综合服务窗口,为有落户意向的企业提供开办、注册等全程优质服务。对已建楼宇的现有入驻企业规模、行业特点、房屋品质、物业管理水平进行综合分析,深入挖掘有利于产业延伸的资源,最大限度的发挥现有楼宇潜力。聘请专家就经济形势与静安经济趋势进行分析,提出导向性意见,引

导招商工作方向及重心。

### (四) 提升投入、扩大惠及,切实制定楼宇发展的扶持措施

制定楼宇招商扶持措施,提高招商积极性。设立楼宇招商扶持资金,实行楼宇业主奖励与贡献挂钩机制。针对二线楼宇,适当降低奖励扶持门槛,措施前移,将新增属地户数、贡献数量与质量结合起来,提高二线楼宇招商、留商积极性,与楼宇业主或物业方签订楼宇招商服务协议,将招商服务常态化,融入日常的楼宇服务中。对进驻区域楼宇、符合区域发展方向的企业进行扶持。对符合区域产业发展方向的进驻企业,根据转入和新进驻楼宇企业的注册资金,以及当年新增贡献额等情况,分别实行扶持,吸引企业注册入驻静安区楼宇。对带动经济发展和产业升级有重大贡献的企业,在措施上采取“一企一策、一事一议”的办法予以扶持。同时,可考虑扶持措施设计为多形式的组合措施,以第三方企业的形式进行租金补贴、物业费补贴、装修补贴等,核定单位面积产出经济、核定单位商务成本产出等。注重楼宇二次开发经济结构,出台行业发展相关扶持措施。关注未来经济形势中的主导产业,抓住契机,尽快出台此类行业的特殊扶持措施,将静安楼宇二次开发定格静安楼宇经济结构。加强楼宇设施更新提升的扶持措施引导。明确楼宇二次开发与改造的标准及内容,充分调动业主和物业管理企业的积极性、主动性,鼓励楼宇二次开发改造,提高楼宇档次,更好地满足市场需要。

### (五) 提升管理、精细服务,完善楼宇配套管理和物业系统

积极构建楼宇管理和服务平台。按照“服务为先、管理跟上”的原则,积极安排解决楼宇建设和招商过程中的困难和问题。特别是主动协调楼宇经营方和供电、供气、供水、交通、银行、税务、海关等方面关系,支持楼宇经济的发展。大力提升楼宇综合服务功能。把服务企业向服务企业员工拓展延伸,以整合公共的社会资源为基础,尽快提升楼宇商业、商务、权益维护、政治需求、社会交往、公共安全、公共物品需求等的区域综合配套服务功能,以满足多元化商务楼内入驻企业员工需求,保障企业正常运营和员工工作、生活、学习、娱乐诉求。创新楼宇管理及服务系统。积极引进知名开发企业和物业经营公司,重视楼宇建设和管理行业的素养提升,引导楼宇经济向品牌化、精品化发展。以创新的楼宇管理及服务系统,给客户提供全程的服务,切实让楼宇载体发挥传递、承载、催化楼宇经济的作用。

(本栏目编辑 唐长国)