

通过丽泽商务区发展历程看运河商务区发展

刘琪漫^{*} 朱佳蓉 王安然 朱茜 依米努尔·卡米里江

北京物资学院, 中国·北京 101149

摘要: 对运河商务区的发展现状进行研究, 运用实地调研法、文献分析法和对比分析法, 整理出运河商务区的情况, 并与丽泽商务区对比, 借鉴丽泽商务区的发展经验和参考内容。分析运河商务区的基本情况和优劣势。通过对比分析我们得知, 运河商务区和丽泽商务区的优势与不足都较为接近, 有些发展经验能被运河商务区所借鉴。运河商务区可以从升级产业、打造品牌、优化政策等方面提升自身的竞争力, 以运河文化助力运河商务区的成长与发展。

关键词: 文化; 产业; 数字化

Observing the development of the Canal Business District through the development history of the Lize Business District

Liu Qiman^{*}, Zhu Jiarong, Wang Anran, Zhu Xi, Yiminuer · Kamilijiang

Beijing University of Civil Engineering and Architecture, China Beijing 101149

Abstract: This study investigates the current development status of the Canal Business District, employing field research, literature analysis, and comparative analysis methods to comprehensively understand the situation of the Canal Business District. It also compares the Canal Business District with the Lize Business District, drawing on the development experience and reference content of the latter. The basic situation, strengths, and weaknesses of the Canal Business District are analyzed. Through comparative analysis, we find that the strengths and weaknesses of the Canal Business District and the Lize Business District are relatively similar, and some development experiences can be borrowed by the Canal Business District. The Canal Business District can enhance its competitiveness by upgrading industries, building brands, optimizing policies, and leveraging canal culture to facilitate its growth and development.

Keywords: Culture; Industry; Digitization

0 引言

目前, 国家大力支持北京城市副中心通州区发展建设。而运河商务区作为副中心核心功能区, 其发展对通州区建设和发展具有重大意义。与此同时, 丽泽商务区作为北京南部已经形成完整体系的商务区, 其发展经验对同类商务区具有借鉴意义。基于此, 本文通过整合运河商务区的基本情况和优劣势, 结合丽泽商务区的实践经验, 探索运河商务区的发展规划。本研究主要意义在于提出运河商务区的发展规划, 解决运河商务区发展中遇到的问题, 推动运河商务区不断向前发展。

本研究主要采用实地考察法、文献分析法和对比分析法进行研究。我们查询了运河商务区和丽泽商务区的相关文献, 并对运河商务区进行实地考察。以丽泽商务区为参照进行对析, 进而提炼出可借鉴经验。

1 运河商务区基本情况

1.1 区域规划分析

1.1.1 区域定位



图1 运河商务区布局

运河商务区聚焦高端商务服务业, 重点培育发展金融服务和总部经济, 成为建设全球财富管理中心、北京绿色

金融国际中心、金融科技创新中心重要承载区。总体布局上,到 2025 年,形成以核心启动区为中心,以新城金融服务园和副中心站综合交通枢纽为支撑和延伸的一体两翼区域发展格局^[1]。

1.1.2 区域发展规划

如今运河商务区的发展,立足新发展阶段,构建新发展格局,牢牢把握城市副中心建设窗口期和两区政策叠加机遇,紧紧围绕运河商务区高质量发展要求,以高标准打造高端金融服务功能区为主线,以提升商务核心功能为牵引,以主导产业集群培育为重点,着力吸引全球各类高端要素资源汇聚,充分发挥运河商务区在推动建设国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区、国家绿色发展示范区的重要功能性作用^[2]。

1.2 区域发展劣势分析

1.2.1 优势

运河商务区交通便利,位于通州区的五河交汇处,靠近多条交通干道与铁路线;运河商务区作为两区建设的重点板块,具有优质的营商环境,2024 年新设外资企业 194 家,较上年增加 92 家;实现全年进出口贸易总额 277.7 亿元,同比增长 18.7%^[3];运河商务区临近市政府,具有多项政策支持,其以通州区人民政府制定的《运河商务区发展三年行动计划(2023 年-2025 年)》为基础,推出通八条对各个企业设立奖励政策和专项补贴等;运河商务区不断推进数字化发展,建立了北京城市副中心数字实景招商云城中英双语国际化交互平台,促进招商;运河商务区里有京杭大运河、文庙、紫清宫等名胜古迹,文化底蕴深厚,还有 2022 年 1 月发布的《北京城市副中心“十四五”时期文化和旅游发展规划》为文旅开发提供指引。

1.2.2 劣势

运河商务区房屋空置率高,2024 年通州的商品房待售面积为 285.5 万平方米,其中住宅待售面积 81.7 万平方米,下降幅度高达 12.2%^[3],与建设规模上应有的承载潜力差距较大;运河商务区存在国际企业少、龙头企业带动动力不足的问题。截至 2023 年底,累计注册企业 22944 家,其中总部企业仅 48 户,金融企业 295 户,高新企业 118 户,专精特新企业 23 户,上市企业 2 户^[4];同时,目前,运河商务区城市建设还存在一些短板,要进一步完善城市建设,强化城市公共服务设施建设。

2 丽泽商务区基本情况

2.1 区域规划

丽泽商务区于 2009 年重点开发建设,其建立目标主

要是促进北京南部地区的发展,平衡南北格局。在不断发展壮大的过程中,丽泽商务区也不断拓展自身的产业领域。如今,丽泽商务区已经形成了以金融、科技、文化创意等为主导的多元产业结构,成为了北京城市高端服务业和现代产业的集聚地。其定位与运河商务区类似,是国际交流的金融街^[5]。

2.2 自身的优势

丽泽商务区具有地理位置优越、文化底蕴深厚、政策支持力度大、产业空间优质的优势。丽泽商务区地理位置优越,交通便利,与大兴机场、北京南站、北京西站、丰台站距离很近,形成一站一楼城市枢纽;丽泽商务区内包含莲花池-金中都文化区,历史悠久,文化底蕴深厚;北京市丰台区人民政府办公室印发了《丰台区促进高精尖产业发展扶持措施》,促进丽泽商务区高精尖产业发展,为丽泽商务区提供大量支持;丽泽商务区占地面积较大,可以让许多产业入驻,产业空间优质。

2.3 发展中遇到的问题

在发展过程中,丽泽商务区遇到了许多挑战。由于基础设施尚不完善、公共服务保障尚待建立等问题导致招商引资效果不佳,丽泽商务区 2020 年写字楼空置率 60%-70%^[6];由于城中村改造体量大、周期长、成本高,在 2023 年还有部分城中村改造尚未完成,导致其不能够为产业发展预留大量的产业聚集地,影响了区域开发节奏及产业承载能力;丽泽商务区目前还在发展中,初期部分公共服务设施还处于正在建设的过程中,整体发展前景不确定,因此很多人才处于观望状态,阻碍了高端人才引进的速度;丽泽商务区产业规划与落地效果存在差距,由于发展初期没有产业基础,对传统金融机构和头部企业缺乏吸引力,并未起到达到预期效果。2017 年,丽泽累计引进金融机构 393 家,商务区内金融业态涉及传统银证保及证券创新、信贷资产登记流转、股权投资基金等 14 类^[6]。虽然已经取得很大成就,但与规划仍存在差距。

2.4 解决方案

2.4.1 推动商业差异化发展

丽泽商务区鼓励创新和特色化经营。其中丽泽天街、丽泽天地等 10 个商业综合体汇聚超 700 家各类潮玩、时尚、消费品牌^[7],是南城最集聚的商圈。丽泽商务区还以良好生态环境为资源基础,打造了丽泽趣野城市营地、天空之境等新消费场景,并举办了北京国际电影节分会场、垂直马拉松等国际化活动,全力推进文体商旅融合发展。

2.4.2 积极引进人才

一方面，丽泽商务区通过综合服务平台给提供住房、子女入学保障；丽泽金融商务区创新组织链、阵地链、人才链、服务链、产业链“五链联动”融合路径，统计区域内重点企业岗位需求，并搭建与高校毕业生对接平台；建立丽泽金科书院实习实践基地，实现企业人才培养与产学研紧密结合。

2.4.3 加强广告营销

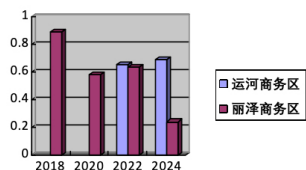
完善广告宣传营销，树立良好的城市印象。丽泽商务区结合丽泽国际消费季开展启动仪式，举办国际化创意主题市集、公园露营等活动，借助节日契机开展各种形式的创意快闪活动，融合汇集各类企业资源，打造商务区国际范 IP；利用各种媒体报道及微博、抖音等多种媒体，全面展现丽泽商务区优势，激活丽泽商务区消费需求，进一步提升丽泽商务区影响力。

3 对比分析

3.1 相同点

运河商务区和丽泽商务区都具有交通便利，文化底蕴深厚，政策支持力度大，产业空间优质的优势，在发展中都遇到了房屋空置率高、产业规划和实际落地存在差距，人才引进难度大，招商效果不佳的问题。

表1 运河商务区和丽泽商务区房屋空置率对比（数据来源：戴德梁行）



3.2 可以借鉴的地方

丽泽商务区的发展历程也为运河商务区的发展提供了很多可以借鉴的经验。

丽泽商务区以金融与科技两大产业为核心构建资产管理集聚区，可以得出运河商务区不能仅仅着眼于数量上的增加，而应该着重于围绕着财富管理、绿色金融等定位构建活跃、有韧性的产业生态圈。

丽泽商务区目前数字化人民币应用范围比较广，数据互联互通智慧园区建设完成等经验可以为运河商务区发展提供参考；运河商务区可以按照丽泽的经验持续推动数字人民币区域试点和智慧城市建设项目，发展数字化应用。

丽泽商务区创新了招商方式，量化招商任务，在运河商务区可以按照季度将机械发展目标落实到各个招商团队，分到每位招商员，落实责任到每个人，设立奖惩制度。

4 提出运河商务区的发展规划

4.1 不断推动产业结构优化升级

依据高端金融、总部经济的核心定位，重点聚焦全球财富管理机构、金融科技公司等优质主体，联动现有产业体系高端业态发展，集聚和培育本地企业对龙头企业发展壮大，助推产业结构朝着高端化、合理化的方向优化升级。运用大数据技术，实时追踪区域内企业间的业务往来、人才流动和创新合作，精准识别产业生态的断点和堵点，为产业政策制定提供数据支撑；不断推动校企合作并以此进行技术创新，优化结构。

4.2 打造良好形象

构建线上与线下结合的宣传体系。线上以数字实景招商云平台及官方网站为主渠道，及时发布区域内最新发展情况；联合抖音、B 站等平台推出运河商务区探秘系列短视频，邀请企业家、文化名人进行直播访谈；建立官方网站及社交媒体账号，定期发布区域动态与政策解读。线下基于运河文化特色，组织产业沙龙等活动，邀请企业及人才亲临现场观摩，感受运河商务区的魅力；每年举办运河金融文化节，结合三庙一塔文化设置文化市集、灯光秀等活动，增强公众参与感。

4.3 促进人才的引进和培养

在福利政策上，在落实现有优惠政策基础上，为高层次人才和重点企业提供政府专员，深入了解需求和痛点，提供精准的个性化服务，进而吸引企业和人才。在培养人才政策上，完善人才培养机制，与优秀学校合作开设科技、金融等领域的培训课程并授予证书，促进本地人才的培养。同时，为人才创造更多的学习机会，使其可以在龙头企业进行学习，并开展交流活动，进而促进人才进一步发展。

4.4 大力宣传运河文化，利用运河文化助推发展

加强对运河文化的宣传，积极发展文化产业，用文化助推发展。联动三庙一塔，据此开展论坛，将历史文脉与现代金融结合；充分利用数字化技术，通过 VR 技术还原历史场景，提升国际招商吸引力；开展运河文化展览，在展览中将运河文化与现代潮流相结合，创造与运河文化相关的表情包，激发人们对运河文化的兴趣；借鉴其他地区文旅 IP 推广经验，设计以运河商务区标志性建筑、运河文物等为原型的系列文创产品；设置专门的运河文化宣传团队，配合举办各种宣传和活动，如运河历史相关的戏剧、音乐剧等。

4.5 不断推进产业集群化、数字化、生态化

加快 5G、数据中心等数字基础设施的覆盖进度，对

企业进行数字化转型予以补助；以金融、总部经济等重点产业为主导，建设共享会议室、展示中心等公共空间；建设“运河金融科技实验室”，联合高校与企业共建测试平台，推动数字人民币、区块链技术在贸易金融中的应用；结合北运河景观建设提升生态化程度，加大建筑节能改造，促进产业发展的同时重视生态环境保护。

4.6 加快推动两区建设

凭借两区叠加带来的优惠政策支持，积极推进营商环境国际化、市场化、法治化，努力将运河商务区打造成为首都功能完善的国际高端商务区。为外籍创业者提供签证办理、公司注册、市场准入等全流程辅导和支持，吸引国际创新创业人才；搭建国际交流平台，举办国际财富管理峰会等高端活动，吸引境内外行业专家、企业家共同交流思想、探讨合作；不断提升涉外服务水平，在政务大厅设置多语种对外办事窗口，引进国际知名的法律、财税咨询公司，设立一站式受理平台，推动更多外资企业和国际人才扎根发展。

参考文献：

[1] 北京市通州区政府办.2023.03.06.解读：北京市通

州区人民政府办公室关于印发运河商务区发展三年行动计划（2023年—2025年）的通知.北京市通州区人民政府网.[EB/OL].2023.5.

[2] 北京通州区政府办.运河商务区发展三年行动计划[J].北京市通州人民政府网,2023.3.

[3] 北京市通州区统计局.北京市通州区2023年国民经济和社会发展统计公报[EB/OL].2024.

[4] 千龙网.北京通州运河商务区注册企业已超两万家[N/OL].2024.02.

[5] 北京丽泽金融商务区管理委员会.北京丽泽金融商务区高质量发展建设三年行动方案[J].

[6] 中国丰台政府网,2023.1.4-5 人民政协网.丽泽金融商务区为首都构建“高精尖”经济结构添砖加瓦[N/OL].2018.3.

[7] 张超,王春霞.北京写字楼空置率走高 市场前景依然可期[N/OL].经济参考报,2021.1.

基金项目：本文系北京物资学院“关于运河商务区的调查”项目阶段性成果（编号：2024010402053）。