

现代服务业领军企业



■ 本报记者 何秀芳 刘宇

上海虹桥临空经济园区是长宁区实施“拓展虹桥、提升功能、数字长宁、国际城区”以及面向21世纪经济和社会发展的、对接和辐射长三角联动发展战略的三大经济组团之一，是长宁区对接上海国际贸易中心建设的功能承载区。成立19年来，在长宁区委政府的正确领导下，临空园区走出了一条由单一产业园区向总部园区再向城市综合功能区的功能转型之路和一条由加工制造型产业到研发服务型产业再到总部企业集聚的产业转型之路。

临空园区正凭借独特的区位优势、集聚的产业优势、一流的服务与政策优势成长为虹桥新空间、长宁新名片以及上海服务和辐射长三角的桥头堡。

近期，临空园区转型发展成为社会各界普遍关注的话题，为此，本报专访了上海市长宁区虹桥临空经济园区办公室主任、上海虹桥经济园区发展有限公司董事长朱平先生。

从工业园区转型为产业园区

1990年初，上海开始大规模城市建设和新一轮产业调整，长宁区亦提出了“依托虹桥”的城区发展战略。为配合区域产业的调整，1993年，经上海市批准，长宁区在虹桥地区西部毗邻虹桥国际机场、紧连外环线的一块农田上，建设了一个以都市型工业为特征的工业园区——市西工业区，1996年更名为上海虹桥临空经济园区。

在园区成立初期，根据发展定位和区位优势，重点发展高新技术产业、都市型工业和空港经济。规划建设高新技术产业基地、精品电子电器区、品牌面料、服装服饰区及20万平方米现代物流区。

凭借优越的地理位置和良好的服务环境，临空园区很快就吸引了联强国际、佳杰科技、明基电通、携程网等一批IT业的知名企业入驻。在建成的15万平方米工业小区内，形成了以IT通路为特征的信息产品供应链、以ICT研发服务为核心的信息服务产业链和以电子商务模式为主导的互联网新兴产业链。

IT制造业、航空服务业和服装加工业在临空园区集聚，引来了联邦快递、TNT、劲达国际等一批强势物流企业的落户。

与此同时，联强国际、佳杰科技、东方鳄鱼、神州数码、北大青鸟也在此纷纷建立营运总部、结算和销售中心以及地区总部……东华大学与有关方面合作，在园区建立了虹桥东华纺织服饰科技园。

由此，临空园区初步形成了以信息服务、现代物流业、高新技术产业和高端企业

总部集聚的态势，成为集加工制造、研发设计和配套服务等多种行业集聚的产业园区。到2002年时，园区技工贸收入就达到42.94亿元，税收2.5亿元。

提出“园林式、高科技、总部型”目标定位

2002年，正值中国加入世界贸易组织和上海“申博”成功之际，上海成为世界各国更为看好、国际投资更趋集聚的城市。虹桥开发区及周边地域已集聚起大批以外贸为主要功能的企业、机构和政府涉外部门，贸易、服务、展览、咨询等功能凸显，显示了超强的跨区甚至跨国的经济辐射力。因此，长宁区确定在推进新一轮发展中继续发挥大虹桥地区的综合优势，增强涉外经贸与商务主导功能。

同时，长宁区敏锐地认识到，作为昆山开发区、苏州新区、苏州新加坡工业园和萧山开发区等地连接上海的门户，临空园区发展“总部型”经济具有独特的区位优势，可以成为国内外总部类型公司的首选地之一。而若将其打造成一个在全国范围内绿化率最高、绿化密度最高、技术水平和艺术层次最高的园区，将使长宁在成为国际产业转移的对接平台、与长江三角洲互为辐射的商务平台以及未来新型产业的培育平台道路上越走越稳健，长宁也将会因树立了高水准总部型经济园区的典范而更具知名度。

为此，长宁区将临空园区作为实施虹桥功能拓展的主战场。2003年，长宁区提出临空园区要按照“园林式、高科技、总部型”精品园区的目标定位，吸引重点产业领域内的跨国公司(地区)以及长三角企业总部、营运中心、研发中心入驻，打造成为上海“头脑”经济的新亮点。长宁区委区政府发出“倾全区之力，决战临空”的号召和“三年拆平、五年建成”的进度要求，临空园区将进入“成片开发”的新阶段。

随着时间的推移和开发进程的推进，园区拆平了一批农田和厂房，建成了一批低碳、绿色、美观的楼宇，塑造了一批优雅美丽的个性化小园，集聚了一批世界500强企业和著名跨国公司总部，在初步形成以信息服务和航空服务业、现代物流业集聚态势之后，又初步形成了总部企业集聚的态势，一座“园林式、高科技、总部型”精品园区正在形成。

确立“总部经济 虹桥门户”发展定位

2008年的全球金融危机，使中国市场的重要性进一步凸显，长宁区及时抓住在华跨国公司产业结构调整和投向制造业两端转移的机遇，对临空园区在坚持既有发展目标的同时，又进一步提出“总部经济，虹桥门

户”的发展定位。

所谓总部经济，是指国际与国内知名总部企业集聚区，入驻园区企业应是跨国公司、大企业集团的头脑型决策型机构，体现“头脑在上海，生产在外地、市场在全国(全球)”的区域性总部特点。

所谓虹桥门户，就是要把临空园区建成继虹桥机场、虹桥开发区之后的又一崭新标志。

按照这一发展定位，临空园区编制了产业、功能、形态一体化规划。产业上，将重点发展信息服务业、现代物流业、高新技术产业；吸引重点产业领域内的跨国公司以及长三角地区企业总部、营运中心、研发中心入驻，打造一流的门户型总部经济园区。功能上，按照服务半径设置完善的园区级、片区级和街坊级商务配套服务设施，构成园区五个各具特色的区域。

为提升产业能级，临空园区致力于为入驻企业打造高效、系统、全面、人文化的服务平台，设立了一门式服务机构，除为企业提供便捷的政府服务内容以外，还着力于搭建企业发展需求服务、长三角辐射联动服务等园区公共服务平台以及科技项目、投融资、上市培育等社会专业服务平台等，营造了良好的投资发展环境，加速了产业集聚。

2006年4月，联合利华在此建造亚太总部大楼，成为第一个进入临空园区的世界500强企业；8月份，瑞典爱立信正式落户园区；2007年11月，德国博世在园区建设中国地区总部；2008年9月，美国伊顿公司在此建立亚洲总部；2008年11月，日本横河电机(中国)公司迁入园区……

这些具有百年积淀跨国企业的入驻，形成了一轮总部集聚效应，推动了临空园区的“总部经济”发展。

如今，在临空园区注册的企业有800多家，其中属于各种类型的总部企业约为320家。其中包括世界500强企业10家，跨国地区总部20家，其税收占园区企业总税收的90%。

“十一五”期间，园区完成税收总量78亿元，年均增长26%，平均每平方公里产税15亿元，2011年的综合税收达28个亿。

临空园区正以“商务配套齐全、形态景观出众、经济效益突出、管理服务优质”等特点，成为大虹桥商务区的门户园区。

“商居办”融合发展 实现园区转型

与其他传统产业园区一样，临空园区虽然产业楼宇高度集聚，但功能单一，白天热闹，夜晚空城，缺乏一定城市活力。在功能、形态、产业一体化规划中，对园区配套要求也仅限于满足园区需求的内向型层面。然而，随着上海四个中心建设和长三角一体化速度加快，以及虹桥综合交通枢纽的建成，临空园区商务配套的先天不足与其优越的战略地位已不相匹配。正是意识到这一点，2009年，长宁区委区政府提出临空园区“商居办”融合发展战略。

朱平解释说，“园林式、高科技、总部型”的特征是园区的生命所在，为了让这个生命更加活跃和丰富，园区将依托独一无二的位置和战略优势，着力打造商、居、办、文、景等多样城市功能，推动园区转型，充分发挥园区的战略价值。

为此，临空园区广泛调研，充分论证，提出打造地区级商业中心理念，并科学调整商居办比例，减少商务办公面积，扩大商业和居住面积，为临空“商居办”融合发展提供科学依据和现实空间。朱平说，园区在编制完成的“十二五”发展规划中，确立了打造“低碳绿色的商贸新城、名企集聚的总部高地、三区融合的虹桥门户”的战略目标，同时提出若干发展举措：

一是进一步提升土地利用效率。一方面积极贯彻上海土地集约利用城市建设理念，大力发展地下空间，打造核心地块与地铁站点间的地下通道联系，以提供更为充足的商业和休闲娱乐空间，其中通过地下一层空间的利用和勾连，将增加商业服务面积23万平方米；另一方面，在推动原有25万平方米厂房仓库改建基础上，重点启动和推进29万平方米项目改建工作。

二是进一步提升配套设施能级。以城市营销与品牌打造理念为依托，推出“虹桥第五大道”城市商业品牌，集聚化打造城市

综合功能。未来，虹桥影城、时尚资讯发布中心、公寓式酒店、星级宾馆、国际会议中心、黄金珠宝交易中心等重要功能性项目都将集聚于此，形成长宁西部重要城市节点。

三是进一步提升环境综合品质。一要主动对接周边区域，打造地上、地面、地下人车分流的复合型立体交通网络，全面提升园区交通环境品质；二要实现整个园区绿化覆盖率达到50%，计划打造3个主题公园，建设长500米、宽50米的苏州河景观步道、总长900米的朱家浜滨水景观带，使园区每个街坊都有休闲花园，每个楼顶都有屋顶绿化，实现园区景观品质提升；三要制定“十二五”低碳绿色建筑规划，新建建筑37%要达到绿色建筑一星标准，55%达到二星标准，8%达到三星标准，同时对“十二五”前未达到节能要求的建筑项目，逐步实施低碳节能改造，全面提升楼宇建设品质，实现可持续发展。

四是进一步提升园区产业能级。通过优化产业结构、推动科技创新、提升服务品质三大举措，实现从注重税收向注重产业结构调整转变、从注重“招”向注重推动企业做大做强转变、从注重税收政策向注重营造服务环境转变。

朱平告诉记者，为推进临空园区“商居办”融合发展战略实施，自2009年以来，园区充分立足实际，积极发掘现有资源，全力推动商务配套设施建设，以营造良好的生活、投资、工作环境。截至目前，园区已形成约4.2万平方米的三大配套服务组团，建成P+R社会停车场、虹桥临空弘基休闲广场、羽毛球馆、网球场、虹桥国际会议中心等配套设施，引入多条公交线路，设立自行车租赁系统，为园区白领创造了便捷舒适的生活和工作环境，标志园区“商居办”融合发展迈出坚实步伐。

塑造商业品牌 丰富城市功能 “最潮”是亮点

新城市综合体的发展需要一个能集聚物质文明的集中点，吸引到更多的人才、商品流、资金流、信息流，催生更高级别城市中央商务区的崛起。为此，临空园区以城市营销与品牌打造理念为依托，推出“虹桥第五大道”商业品牌，集聚丰富城市功能，推动园区向城市综合功能区转型。

“虹桥第五大道”全长1993米，自地铁2号线淞虹路站始，南北贯通多个街坊，共涉及9个地块、20余个具体功能性项目，包含总部办公、高端百货商业、文化观演、时尚资讯发布、综合会议中心、公寓式酒店、游艇码头、体育运动、星级酒店等丰富功能，总建筑面积约120万平方米。根据城市功能和布局规划，“虹桥第五大道”未来将形成源头商业中心、四街坊核心功能区、朱家浜滨水文

场、虹桥SOHO等项目先后开工；两大星级宾馆用地完成出让，基本确定酒店品牌；临空园区商业业态规划研究已获区政府批准；园区地下空间规划和交通规划已完成初步成果，园区转型发展迈开实质性步伐。

朱平强调，通过“商居办”融合发展，园区将会为更多总部型企业的进驻提供完善的服务载体，形成产业集聚，为上海涉外贸易和现代服务业的发展打造一个与众不同的、商业文化浓郁、商务配套齐全的办公集聚区。

朱平介绍说，如今临空园区总规划面积为5.14平方公里，由外环线、苏州河、淞虹路、周家浜相围合，以上海S20外环为界，东侧2.7平方公里，西侧2.4平方公里。2005年之前，园区基本上是工业和科研用地，2007年剩余土地经批准全部转为商办用地。目前外环线东侧的土地已进入规划开发和土地收储阶段，西侧的土地也正在做规划，计划建成宜商宜居、全新的城市综合体。

打造上海服务和辐射长三角的桥头堡

航空+磁浮+高铁+地铁+巴士+高速公路……世界级的上海虹桥综合交通枢纽把6种交通方式之间的56种换乘模式以“零换乘”的便捷带给每一位旅客。

“它的重要性不仅在于其换乘功能，更在于是否能建成一个新的现代服务业集聚区。在这个地区建成新的商务中心，使其成为面向苏浙两省的总部经济集聚地，成为城市新的商务活动集聚地，这将是未来上海城市发展的亮点。”中共中央政治局委员、上海市委书记俞正声在2011年京沪高铁开通之际表示。

2009年，上海开始推进虹桥商务区建设，成为上海在新的平台建设浦东—浦西两翼、实现国际化与区域化有机融合的战略区域、连接长三角和全国的又一个关键性功能节点以及长三角地区一体化发展的重要桥梁。

虹桥商务区也成为上海服务长三角、联动长三角的贸易前沿，对促进长三角内部整合，优化产业布局，进一步完善产业链，促进产业升级具有重要作用。

“路、轨、空、磁”汇虹桥，条条大路通临空。与虹桥综合交通枢纽仅一线之隔的临空园区作为“大虹桥”的重要区域和节点，成为上海连接长三角、服务长三角的重要窗口和门户。

朱平说，2010年，长宁区委区政府提出临空园区的发展要主动融入大虹桥建设之中，真正把临空园区建成服务和辐射长三角的桥头堡，实现从单一产业园区向城市综合功能区转型，为临空园区的转型发展指明了方向。

朱平表示，“十二五”大局开启，临空园区将紧紧抓住长三角一体化发展以及虹桥商务区建设等历史机遇，按照区委区政府



德国博世公司中国总部大楼

化娱乐区、苏河滨水景观区、苏河第一园景观休憩与高端商务配套综合区等五大主题区域，打造商业广场、运动广场、市民广场、文化广场等四大广场及三家五星级酒店。

“虹桥第五大道”未来将建设三大亮点工程：一是建造中国黄金珠宝上海商贸中心，树立品牌，汇聚人气，形成新地标；二是打造虹桥时尚文化中心，为时尚文化发布、展示提供丰富的高端平台；三是结合虹桥SOHO项目，打造虹桥影视文化中心，承载影视发布、影视庆典、影视娱乐等多种功能。

朱平告诉记者，目前“虹桥第五大道”建滔商业广场、尚·品都汇、东方国信商务广

战略部署，重点推动“虹桥第五大道”城市功能建设，不断完善配套设施建设，提升产业服务能级，通过城市功能带动产业发展，通过产业发展丰富城市内涵，实现临空园区由单一产业园区向城市综合功能区转型，打造上海面向长三角地区的活力不夜城。

“几年前，联合利华决定落户临空时，这里还是荒凉之地。如今写字楼林立、交通枢纽建成、虹桥商务区已现雏形。我们确信，临空今后会更好！”联合利华北亚区副总裁曾锡文此言，道出了所有入驻企业的心声。

临空园区正加速跑向未来，其发展未可限量，它将成为上海版图上又一颗璀璨的明珠！



■ 本文图片由上海长宁区虹桥临空经济园区办公室提供