



编者按

五年，镌刻在人们脸上的痕迹是轻浅的。五年，南部商务区这块神奇土地上的变革却是深刻的。五年从建筑恢弘靓丽到内外兼修，为促进经济转型升级精心打造一精彩舞台。

五年催生一座园区，演绎宁波经济新“坐标”。南部商务区一期开园五年以来，一座现代化的园区从无到有，从有到精，华丽崛起，那是“敢为、求实、争先”的鄞州人智慧和勇气创造的当代传奇。

在过去的五年里，南部商务区在快速发展经济同时，不断完善基础设施，城市面貌日新月异，综合实力大幅提升，更多入驻企业与精英人才享受到发展的成果。

在1平方公里左右的南部商务区，主要发展总部经济、楼宇经济，是国家级广告产业试点园区、省首批现代服务业集聚示范区、省级电子商务示范区。

为了让入驻企业专注“创意”，鄞州区政府大手笔的政策支持，为创意企业发展提供了强大的动力。众多企业入驻规模逐步扩大，以南部商务区为基础的宁波广告产业园区产业集聚功能、产业引领功能和服务示范功能进一步显现，文化创意产业特色逐步明晰。

随着今后南部商务区二期的陆续建成、三期的相继开工，南部商务区必将成为鄞州经济乃至宁波经济的产出大户，总部经济、楼宇经济也必将成为鄞州经济的支柱产业。

南部商务区已成为创业创新热土、总部经济高地，成为商务繁华之地，成为甬城高端商务集群的代名词。

如今，在转型发展的新时期，在这片创新创业的热土上，众多文化创意、广告产业以及其他新兴产业正在进一步加速集聚和裂变——

一个园区的光荣与梦想

——南部商务区诞生5周年观察

【园区发展新印象】

面貌日新月异“颜值”高 “曼哈顿”气质跃然纸上

《纽约客》撰稿人EB·怀特，曾这样描述纽约的中心：“曼哈顿对美国的意义，如同乡下教堂的白色塔尖——那是理念与信仰的实在象征，飞升的白鸽呼唤，道路就在上面。夏季的游客，能清晰无误地看见城市腾空而起；高楼与塔楼升高，烟雾升高，温度暂时还没有升高，千万万醒来的人们，希望和激情也在升高。”

曼哈顿，世界金融中心，繁华与喧嚣的代名词。这里的街道四通八达，高楼鳞次栉比，蓝天白云无遮无拦。中心是著名的中央公园，钢筋水泥森林中的绿洲。天气一旦凉爽，横跨了数十街区的中央公园，就早早展开了层叠分明的颜色在风中波涛起伏。它见证了城市里触摸经济脉动的金融客们偶得的闲闲，也接受着来自四方各地游客的膜拜。

在入驻企业眼里的南部商务区无疑是“宁波具有大都会气质的板块”，与纽约曼哈顿、香港中环、上海陆家嘴等有着相似的城市基因。

宁波时哥电器有限公司运营总监王涵代表了很多入驻企业的看法，他用八个字提炼了其公司落户南部商务区的原

因：商务、人文、活力、自然。商务，数十幢商务楼宇气势恢弘，高人住率展现商务气息。人文，建筑各具特色，富有韵味，并由地理位置上，一步之遥有人文气息浓厚的宁波高校园区资源等因素，南部商务区集地段、人气、配套和品质等优势于一体，深受境外企业和国内大公司的青睐。活力，这里以年轻人为主，有一股蓬勃向上的力量支撑南部商务区跨越发展。自然，水街、鄞州公园一股自然清新扑面而来，生态、低碳、灵动环伺周围。他也见证了南部商务快速发展的轨迹，从随便可以停车到目前一位难求。从难觅餐饮门店到商业配套繁荣发展。

时哥电器位于红巨大厦，占办公面积约3600平方米，在整个南部商务区获得上首屈一指。与南部商务区同步发展，从这里走向全国，走向千万家。他们创新的模式打造厨电行业客厅，拆叠厨具，凭借“时哥速

度”超越传统厨具行业，以品牌建设、产品研发，不断提升企业的市场竞争力。具有同样感受的是，曾在德国留学的上私户外用品负责人梁筱华，她最喜欢南部商务区的空旷与有序。“我喜欢水街，出来吃个饭，小河边走一走，仿佛身在一个风景区，工作在休闲小镇中。”

五年砥砺，运营者们也以超凡的远见、勤勉的姿态，为南部商务区铺设了规模庞大的基础配套、四通八达的交通架构，锻造了完美的区域业态；奥克斯中央大厦、商会大厦、杉杉大厦、红巨大厦……，一个个地标性建筑先后拔地而起，奠定了南部商务区的调性；水街、地下商场为南部商务区注入了文化气息；90万平方米的鄞州公园，形成南部商务区的绿色循环系统，恰如EB·怀特所言，“诗歌压缩在很小的空间，加上韵律，必然意味深长。”

当前，在南部商务区市场环境大提升、交通更畅通、管理创新更有法子的背景下，无论是企业入驻、办公人数，还是税收方面，都呈现出快速上升的趋势。南部商务区一期已投入使用38幢商务楼宇，入驻企事业单位2000余家，办公人员2万余名，楼宇平均入驻率达到88.9%，杉杉大厦、荣安大厦、中基商务大厦等入驻率已接近100%。去年园区建成部分实现税收13.5亿元。

南部商务区以总部经济、国际贸易、科技创意、服务外包为发展方向，以商业、物流、文化、金融、信息等服务业相配套的现代经济商务中心。入驻企业主要以商贸和商务等现代服务业为主。旅游海运、广告传媒、创意设计等专业特色楼宇应运而生，正在形成的新

空间、很好的土壤，也使得区域自身产生巨大的成长动力，也为入驻企业注入发展的潜力。宁波乐途文化传媒有限公司总经理俞维维深有体会。作为一家公交广告公司，所涉及的产业广泛，包含了影视制作、平面设计、会计代理等，“我们所寻求的相关合作单位负责人，不期然在园区搭建的沙龙、行业交流平台上结识了。这为我们企业运

营大大减少了成本，且在较小时空范围加强了上下产业链的资源整合。”俞维维说，南部商务区通过服务要素如文化、资本、信息、人才等形成平台，使各企业之间实现自然链接、自然融合，从而达到互为客户和供给，也是一个自然状态下循环式的共存环境。这也是毅然扎根于此的关键因素。

南部商务区不仅仅是一堆建筑体，而是鄞州核心的具有相对系统性又有相当开放性的区域形态。它整体配置和整合园区内企业资源，形成统一性和公共服务的城区系统，并从一开始就自然释放其经济能量；其次，它是对外广泛而永续地联系的，与城市的其他单元友好地联结并融为一体；重要的是，它有着自然成长的、巨大的集聚和辐射效应。”专业人士评价。

【城市经济新高地】

充满创新驱动和转型发展新活力 总部楼宇经济的“实践样板”

南部商务区为企业的一种生存土壤，促进企业成长，并迸发出不可估量的经济智慧与创造力。可以说，五年间，园区的招商、运营、升级开创了新的区域经济及总部园区运营模式。

五年间，众多新闻记者采访过南部商务区，探寻这里建设与发展的脉络与进程。但在采访中其建筑体量、创意设计以及吸纳项目、企业、人才能力所叹服，用他们的话来形容，“南部商务区用地高集约、知识高密度、人才高集聚，在农田上异军突起新型经济形态世所罕见，而商务办公与商业休闲赋予这里更强的生命力。”

南部商务区的知名度、影响力不断地提升，产生的总部经济集聚、辐射效应为鄞州发展的核心区域。

南部商务区对经贸领域、科技创意等领域的进一步深化发展具有非同寻常的意义。自2010年南部商务区开园至今，无论是企业入驻率、办公人数，还是税收方面，都呈现出快速上升的趋势。南部商务区一期已投入使用38幢商务楼宇，入驻企事业单位2000余家，办公人员2万余名，楼宇平均入驻率达到88.9%，杉杉大厦、荣安大厦、中基商务大厦等入驻率已接近100%。去年园区建成部分实现税收13.5亿元。

南部商务区以总部经济、国际贸易、科技创意、服务外包为发展方向，以商业、物流、文化、金融、信息等服务业相配套的现代经济商务中心。入驻企业主要以商贸和商务等现代服务业为主。旅游海运、广告传媒、创意设计等专业特色楼宇应运而生，正在形成的新

空间、很好的土壤，也使得区域自身产生巨大的成长动力，也为入驻企业注入发展的潜力。宁波乐途文化传媒有限公司总经理俞维维深有体会。作为一家公交广告公司，所涉及的产业广泛，包含了影视制作、平面设计、会计代理等，“我们所寻求的相关合作单位负责人，不期然在园区搭建的沙龙、行业交流平台上结识了。这为我们企业运

营大大减少了成本，且在较小时空范围加强了上下产业链的资源整合。”俞维维说，南部商务区通过服务要素如文化、资本、信息、人才等形成平台，使各企业之间实现自然链接、自然融合，从而达到互为客户和供给，也是一个自然状态下循环式的共存环境。这也是毅然扎根于此的关键因素。

南部商务区不仅仅是一堆建筑体，而是鄞州核心的具有相对系统性又有相当开放性的区域形态。它整体配置和整合园区内企业资源，形成统一性和公共服务的城区系统，并从一开始就自然释放其经济能量；其次，它是对外广泛而永续地联系的，与城市的其他单元友好地联结并融为一体；重要的是，它有着自然成长的、巨大的集聚和辐射效应。”专业人士评价。

营大大减少了成本，且在较小时空范围加强了上下产业链的资源整合。”俞维维说，南部商务区通过服务要素如文化、资本、信息、人才等形成平台，使各企业之间实现自然链接、自然融合，从而达到互为客户和供给，也是一个自然状态下循环式的共存环境。这也是毅然扎根于此的关键因素。

南部商务区不仅仅是一堆建筑体，而是鄞州核心的具有相对系统性又有相当开放性的区域形态。它整体配置和整合园区内企业资源，形成统一性和公共服务的城区系统，并从一开始就自然释放其经济能量；其次，它是对外广泛而永续地联系的，与城市的其他单元友好地联结并融为一体；重要的是，它有着自然成长的、巨大的集聚和辐射效应。”专业人士评价。



集聚效应的优势，令广告创意产业这一新兴业态在南部商务区快速崛起。2013年4月，以南部商务区为基础的宁波广告产业园区正式获批“国家广告产业试点园区”，依托宁波南部商务区产业磁场效应，目前已吸引近400余家广告创意以及关联企业入驻，知名本地广告企业相继落户。短期内，已在南部商务区筑起了全市广告产业新高地。在搭建广告产业公共服务平台基础上，全力打造广告设计创意基地、数据互联网广告基地和现代商务区副担基地。

为吸引各路“凤凰”来攀栖“梧桐”，更好地解决广告企业入驻的后顾之忧，推动广告企业集聚，一个组织结构完善、政策保障有力、规划定位明确、拥有众多高端要素公共服务平台的宁波广告产业园区已经高效运

转。根据园区集聚发展和规模发展的工作要求，在推动广告产业快速发展过程中，在鄞州区委区政府的支持下，宁波广告产业园区还拥有自己专门的广告产业大楼——明创大楼，它位于南部商务区二期，占地6亩，总建筑面积约1.2万平方米。该大楼办公环境舒适优美，公共服务设施齐全，产业配套功能完善。如今大楼装修工程已接近尾声，根据功能布局，其中一至二层为公共服务平台建设，三至八层是企业招租楼层。目前，来自北京、上海、武汉等国内优质广告企业已落户园区，企业已陆续进驻产业大楼办公。

另外，宁波广告产业园还积极完善各种公共服务平台，为加快广告产业发展提供更多、更好的服务，打破上下游产业链瓶颈，促使广告产业市场化高效运作，完善园区服务功能。

如今，随着其外贸业务量逐年增加，公司规模持续扩大，400平方米的办公空间不能满足其公司长远发展，苏永打算在南部商务区再购买1000平方米的大办公楼，继续在这片福地上壮大自己的事业。

无独有偶，未有文化负责人郑国锋也有感触。“入驻宁波广告产业园区以来，得到了市、区以及园区领导的关心、支持，知名度也逐步扩展开来，并得到众多广告企业，尤其是知名广告企业的信赖，所以说对于未来园区的发展，我们是充满信心。”郑国锋说，园区众多平台的搭建以及

广告企业的高度集聚，推动着广告产业的纵向拓展和横向延伸。广告产业从它发展伊始，就有着自然集聚的“天性”，它较强的产业综合性决定了其发展过程中需要整合各种资源，集聚发展趋势非常明显。在宁波广告产业园区的平台上，必然聚集一系列提供各项广告服务的公司、机构。广告产业园将站在提供综合服务的高度，将立足点在打通广告产业链的上下游，为入驻企业提供相对稀缺的公共资源，支撑着广告产业朝更精细的方向发展。

同时，宁波广告产业园也为入驻企业提供一个优质的发展平台。宁波广告产业园区管委会成立至今，逐步为园区入驻企业搭建了一系列的平台，例如易易平台、展示平台、发展平台、人才培训平台等，主要致力于入驻园区的企业提供更好的、更全面的帮助。这些公共平台对于园区来说是优势，对于产业来说是支撑，对于企业来说更是必不可少助推发展的引擎。

【社会管理新模式】

开放式党建、自组织 搭建全方位高端要素平台

在采访梁筱华过程中，惊奇发现她们的会议室原来是杉杉大厦党支部所在地，是园区开放式党建的一个缩影。据了解，南部商务区根据楼宇布局、行业类型等情况设计个性化的组织架构，形成具有南部商务区特色的企业单独组建、企业与企业联建、楼宇与楼宇共建等7种联建方式，同时以党建工

作为纽带，实施“政治引领、发展领跑、幸福领跑”党建三领和“组织、管理、活动、阵地、信息”五个开放的“开放式党建”模式。

目前，商务区已建立党组织57个，拥有党员2000多名。我们现在参观的这个阵地就是专门为商务区党组织和党员服务的党建平台，叫作“党群驿站、白领e家、人才之家”。于2012年9月

建成并投入使用，总投资300多万元，面积1300多平方米，内设“悦读吧”、“缤纷社”、“活力馆”、“报告厅”、“展示厅”等7个功能室。

分片走访是园区摸索出的片区管理机制。南部商务区管委会建立了“1+2+3”分片包干楼宇、结对企业走访机制，坚持地毯式走访服务模式。

将一期楼宇划分为中心片区、东片区和南片区，由1位主任带2位科长及3位科员组成包干结对走访小组各负责一个片区。2014年结合党的群众路线教育实践活动，包干走访内涵不断提升，并一直在摸索片区管理的合理机制，进一步调研商务社区的

具体操作模式。其实，梁筱华还组建了南部商务区“毅行俱乐部”，带领园区里的白领走上了户外运动的健康道路。

在南部商务区，像“毅行俱乐部”这样的社团“自组织”有26个，包括篮球俱乐部、乒乓球俱乐部、光影社、文学社、创意市集、相约星期六、亲子俱乐部等，在园区白领乃至整个宁波市年轻人中都具有一定的影响力。开放式的活动，让党员群众活动的选择面更广，参与度更高，组织归属感更强。几年间，26个“自组织”先后举办近千场活动，吸引3万多人次参与。

南部商务区党工委相关负责人介绍，南部商务区提出“党工委引导白领自主活动”的自组织理念，通过适当引导、自我管理、自我服务，有效引导和推动扶持，26个社团“自组织”主要针对商务区内的白领，让白领更多地参与社区及活动的管理和运营，实现自我组织及自我发展。

为更好服务企业，园区举行主体招聘。每年春季的“南部商务区大型人才招聘会”已开展四届，规模和影响力递增，结合了大型招聘会、校园招聘、网络招聘会，逐步打造南部商务区立体化招聘平台。与前程无忧、宁波人才网等主流专业化招聘网站、宁波大学、浙江万里学院、浙江大学宁波理工学院等高校合作，采取“线上为主，线下为辅”联动招聘模式，加强针对性、扩大影响力。

严密的园区物业管理机制，为商务区筑起一道安全“防火墙”。商务区在管理力量整合后，园区内部的纠纷事件发生率有了明显下降，如果有突发事件发生，则在报告后5分钟以内可以到现

场处理。打造智慧商务区是园区服务企业的重要举措。去年，由宁波南部商务区管理委员会、中国移动通信集团浙江有限公司宁波分公司、宁波微动天下信息技术有限公司三方合作，通过

【服务理念新跨越】

高品质物业“3+X”联动机制 筑起商务区“防火墙”

三期建设，建成一个可实景体验、感知、演示的智慧南商，实现政务应用平台、商务服务平台、GES支撑平台、大数据管理应用平台、智能分析平台等智慧商务区所需的应用服务，把园区打造成国内智慧商圈建设先导区和示范园区。

三期建设，建成一个可实景体验、感知、演示的智慧南商，实现政务应用平台、商务服务平台、GES支撑平台、大数据管理应用平台、智能分析平台等智慧商务区所需的应用服务，把园区打造成国内智慧商圈建设先导区和示范园区。

三期建设，建成一个可实景体验、感知、演示的智慧南商，实现政务应用平台、商务服务平台、GES支撑平台、大数据管理应用平台、智能分析平台等智慧商务区所需的应用服务，把园区打造成国内智慧商圈建设先导区和示范园区。

三期建设，建成一个可实景体验、感知、演示的智慧南商，实现政务应用平台、商务服务平台、GES支撑平台、大数据管理应用平台、智能分析平台等智慧商务区所需的应用服务，把园区打造成国内智慧商圈建设先导区和示范园区。

现场手记：

五年，南部商务区怀抱梦想，写就了一段历史。园区的建设、运营发展告诉我们，实践的力量是无穷的；总部经济共同体的启动告诉我们，发展经济的前提是创造良好的经济生态环境。

有了良好的经济生态环境，企业发展便有“道”。正如老子言，道生一，一生二，二生三，三生万物。

就是我们“遇见”了五年的南部商务区，也是脚踏实地“长大”了的南部商务区。走进园区，你会发现，他阔大繁华，但气质宁静；他秩序井然，但不乏激情。为此，很多人言之“守静中超越”、“发展中升华”。

据介绍，目前南部商务区二期16幢楼已封顶，今年年底将陆续交付使用；三期正在动工建设；四期门牌区也已与美国富顿公司签订开发意向协议。商务区管委会负责人表示：“等全部建成后，这里将汇聚广告创意、金融投资、科技信息、国际贸易以及中介服务等一批新型服务业产业集群，成为名副其实的宁波现代服务业高地。”

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

有理由相信，未来的南部商务区是强大的。它不是仅凭地域、体量、建筑面积而强大，而是依靠总部资源的多元整合、循环、再生，形成强大的总部经济共同体。

□ 本版文字 韩郁



鄞州区楼宇商圈党建工作座谈会



南部商务区白领参加招聘会