

# 坐拥23栋亿元楼 桂城奥秘何在？

在新冠疫情的影响以及全球经济局势的深刻变革和复杂调整之下，过去一年间，企业发展面对的局面更为诡谲，也更为步步惊心。而令人惊讶的是，即使面对这样前所未有的艰难局面，南海企业在逆势突围过程中的勇气与智慧依然如星辰闪耀。在这其中，2020年桂城新增4栋“亿元楼”，年度纳税过亿元的楼群载体达到23栋。

2020年，桂城实现税收162.36亿元，总量位居佛山市32个镇街的第一位，成为佛山“含金量”最高的镇街。其中，23栋“亿元楼”税收总额超85亿元，贡献了超52%的税收，相当于每3.66平方公里就有一栋税收亿元楼，如此高的经济密度，堪比广深城区的一线镇街。在这其中，桂城究竟有何奥秘？



## 桂城23栋「亿元楼」

- 方舟建筑产业中心
- 依云置地中心
- 富罗恩斯广场
- 电力科技产业中心（汇源通）
- 联达大厦
- 友邦金融中心
- 瀚蓝广场
- 越秀星汇云锦广场
- 凤鸣广场
- 招商银行大厦
- 金汇大厦
- 建行大厦（财联大厦）
- 景兴环球大厦
- 金域国际
- 宏宇景裕豪园20栋
- 天安南海数码新城
- 天安中心
- 富丰广场
- 南海供电局大厦
- 金域名都
- 万锦豪园紫荆一座
- 农商银行大厦
- 保利洲际



■千灯湖片区是桂城“亿元楼”的主要集中区域。珠江时报记者/方智恒摄



### 奥秘1 产业动力之变

#### 总部经济和现代服务业实现“双轮驱动”

桂城“亿元楼”不断增加的奥秘之一是“聚金凤”——总部、龙头形成强磁场，吸引上下游企业在楼宇“丛林”间聚合，形成倍增、叠加效应。

为什么桂城这么“牛”？这要从桂城的产业结构来分析。受益于城市化和广佛都市圈的发展，桂城正在形成现代服务业的集聚区和总部经济的集聚地。

在南海七镇街中，桂城的第三产业比重最高，三产的税收占总税收的比重超过80%，现代服务业已成为拉动桂城经济发展的中坚力量。

作为“两高四新”中高品质服务业的代表，佛山的金融业集中在桂城，金融业也成为桂城的纳税行业大户，成为桂城的产业优势。数据显示，2020年，南海区有25家金融业纳税大户（纳税超千万元的企业称为纳税大户），桂城就集中了23家，这23家金融业纳税大户实现税收达到17.6亿元。

桂城23栋“亿元楼”中，“金融楼”就达到6座，包括南海农商银行大厦、建行大厦、金汇大厦、招商银行大厦、金域国际、友邦金融中心。

金融业的集聚效应，得益于广东金融高新区的发展。广东金融高新区是广东建设金融强省战略七大基础性平台之首。经过13年的发展，这里已从一片荒地蝶变为“国际化金融后台基地”与“现代产业金融中心”。不少金融机构将华南区乃至亚太区的后台中心设在了广东金融高新区。

不仅是商业银行等形态，融资租赁等新业态也快速成长。于2016年成立的海晟金租，是在广东金融高新

区“土生土长”的金融机构，成立短短4年，去年就实现纳税过亿元，成为南海金融业快速成长的一个缩影。

“亿元楼”现象，还折射出桂城的发展逻辑：大力发展总部经济，提升经济密度。23栋“亿元楼”中，景兴环球大厦纳税超2.22亿元，该大楼是全国制造业隐形冠军广东景兴的总部，还集聚了华润银行、聚盟环球信息技术服务公司等企业；另一栋“亿元楼”瀚蓝广场，则是环保龙头上市企业——瀚蓝环境设立的总部大楼。

不仅如此，“亿元楼”还是现代生产性服务业的发展土壤。比如，坐落于季华东路的电力科技中心（汇源通大厦），集聚了立胜综合能源、运峰电力等6家纳税大户。天安数码城、天安中心作为佛山产业社区的开创者，已经汇聚了2600家科创型中小企业，成为纳税超5亿元的园区。

“十三五”期间，桂城围绕南海区委、区政府构建“两高四新”现代产业体系的思路，坚持高标准、高效益、高新技术的“三高”要求，共计引进超亿元项目206个，投资总额达到1919.7亿元，推进了中兴新、国晟高科技、希荻微电子、博地集团等一批高质量项目加快落户。

曾几何时，平洲鞋业、平洲玉器还是桂城专业镇经济的代表。而从“亿元楼”的结构分析中，我们发现，现代生产性服务业和总部经济的兴起，已改变了这座广佛小城的气质。

### 奥秘2 区域动力之变

#### 从千灯湖时代迈向“四湖并进”时代

“亿元楼”位置分布的演变，亦透露出桂城经济发展的另一个奥秘——城镇空间和生态空间的不断优化布局，推动城市能级不断跃升。

近年来，随着三龙湾南海片区、映月新城、怡海湖片区重磅规划的发布，“亿元楼”也从千灯湖片区不断向东延伸，向南拓展。

目前，千灯湖片区仍是税收“亿元楼”的主要集中区域，坐拥16栋“亿元楼”，但映月湖、文翰湖、怡海湖片区的“亿元楼”也逐步增加。尤其是去年，新上榜的8栋“亿元楼”中，非千灯湖片区就达到5家，包括汇源通大厦、方舟建筑产业中心、富罗恩斯广场、凤鸣广场、富丰广场。

时间回到2010年，当时广佛地铁开通，桂城的城市化进程加速，集约发展、产业上楼成了桂城的必然选择。桂城顺势提出了发展生产性服务业，瀚天科技城、天安数码城等一批都市型产业载体在这一时期兴起。

如今，这些载体已经茁壮成长。位于怡海湖片区核心区域的佛山天安数码城，自2006年从深圳来到南海后，如今已进驻企业超2600家，园区企业年产值超150亿元，有16家企业税收超500万元，产业人口超3.5万，成为税收超5亿元的明星楼。

让产业空间更加集中，这是桂城力推的事情。同属怡海湖鲲鹏科创区，在佛山一环与夏平路的交界处附近，方舟建筑中心是桂城去年新晋的“亿元楼”之一。2020年，南海决心大力发展建筑业，以方舟建筑产业中心等载体为据点，致力打造全国首个“优质建筑企业聚集示范区”，并给予大量扶持。如今，方舟建筑产业中心已聚集215家建筑类相关企业，集聚了一个庞大的建筑产业链。

千灯湖已经树立了南海城市化的地标，是整个南海的城市中轴。但新增土地不足，桂城迫切需要打开城市和产业发展的新空间。为此，在南海全面建设广东省城乡融合发展改革创新实验区的重大机遇下，桂城以“地改”为契机，再造城

市空间格局。

“桂城将集中力量把千灯湖、映月湖、文翰湖三大片区打造成为城乡融合发展示范片区，推进空间格局全面优化、城市功能完善提升。”桂城街道党工委副书记、办事处主任岑灼雄表示，桂城将形成“四湖并进、错位发展”的格局，全力建设主题产业社区。

文翰湖所在的三山片区过去因偏居一隅，曾被称为“广佛处女地”。如今，这一广佛的边缘地，已成为广佛新中心，成为头部科技企业追逐的新热点区域。前不久，欢聚集团产业互联总部、虎牙全球研发总部、宏旺等15个重点项目在三龙湾南海片区布局，这些都是国内头部科技企业的总部项目。

“桂城已不再是那个桂城。”戴德梁行大中华区策略及发展顾问部董事符锦滔感慨，桂城的产业已发生迭代，企业已实现扎根城市，不少北上广深的一线城市人才也选择落户桂城。

工业时代的桂城，是以成本作为卖点，但服务经济时代和科创时代的桂城，则以“人才集聚”的发展红利和“三生相融”的城市形态，作为新的优势，作为桂城未来竞争的制胜砝码。

“未来科技人才一定会向中心城区回归。”岑灼雄说。在他看来，配套成熟的中心城区，对科技型创业人才的交流、信息的汇聚仍是最经济、最有效的。

岑灼雄的信心源自桂城拥有最好的城市配套，桂城平均每平方公里有2个公园，这一比例远高于深圳（每平方公里0.54个公园）。桂城今年还将实现平均每平方公里有1所学校，全城范围内15分钟能到达一家三甲医院。

这样的城市配套，在粤港澳大湾区都属于顶级。正因如此，桂城吸引了南海最多的人才，引进的高层次人才数量在全区占比近50%。

### 奥秘3 发展格局之变

#### 迈向佛山消费新中心

“亿元楼”集聚的奥秘之三，与桂城一直着力打造高端商业、高档商务楼宇间共生共荣、融合发展的产业生态群落有关。

在内循环为主的双循环发展格局下，各地都在争相打造新消费中心，挖掘新的内需动力。而桂城经过多年的发展，已经成为佛山商圈人气最旺的地方之一，最具有打造佛山消费新中心的潜力。

地处三山片区核心的富罗恩斯广场是“亿元楼”新秀之一，其之所以能突破纳税亿元，得益于旗下的佛罗伦萨小镇—广佛名品奥特莱斯的崛起。2015年9月，华南地区首家纯正意大利风格的大型高端名品折扣购物中心佛罗伦萨小镇—广佛名品奥特莱斯在富罗恩斯广场开业，它也是佛罗伦萨小镇在中国开设的第三座名品奥特莱斯。

如今，佛罗伦萨小镇已经成为广佛交界人气最旺的新消费中心之一，每逢周末吸引着广佛两地的人流，见证着桂城中高端消费人群的崛起。

这样的“华南第一”还有很多。比如，2016年，宜家家居在华南地区最大的商场设在桂城桂澜路边，商场拥有近4万平方米的营业面积，是广州天河店的3倍，如今已经成为桂城的纳税大户之一。

未来，流量将是城市赢得竞争的关键变量。这些商业综合体落户桂城，瞄准的不仅是南海，更是广佛乃至华南区域。其背后，是广佛全域同城带来的红利。2019年，广佛线进入佛山的日均客流为55.5万人次。作为广州进入佛山的首要区域，桂城享受了人流带来的红利。

高人气，让桂城的消费零售业得到快速发展。大众点评的数据显示，南海区25.83%的茶饮店、28.41%的面包店、41.98%的咖啡店都在桂城核心商圈。另有数据显示，营业至晚上11时后的餐饮店，南海区共有416家，桂城街道就占了164家，占比近40%。

一个新的消费中心已在桂城崛起。桂城吸引了保利水城、万科广场、万达广场、宜家家居、中海环宇城等项目相继入驻，这些商业巨头的加盟，让桂城商圈可以媲美广州天河北商圈，成为辐射广佛的重要商圈之一。

今年初，佛山提出，积极创建青年友好型城市，以鼓励创新的环境吸引新生创造力量，为一切创新的力量创造更有吸引力的环境。2021年，桂城也首次喊出建设“网红消费型城市”的响亮口号，这是瞄准时代发展需求的精准切入。

种种数据均表明，桂城是南海乃至佛山最具商业活力、最受年轻人青睐的消费中心区，是年轻人在南海工作和生活的首选。

一座能吸引年轻人的城市，必定是有未来的城市。桂城，值得长期看好！



■越来越多的青年人才选择到桂城发展。

珠江时报记者/范仕杰 摄

文/珠江时报记者 李年智 李丹丹 通讯员 欧倩荷 杜建新 张兵