

“高铁新城”视域下常州新桥街道楼宇集群的 ESG 思考

王淑亚

(江苏省常州市新北区新桥街道办事处,江苏常州 213032)

[摘要]本文以常州高铁新城为研究对象,探讨楼宇经济驱动下的低碳智慧楼宇集群发展模式与城市人文建构的耦合机制。基于 ESG(环境、社会、治理)框架,分析高铁新城如何通过绿色技术集成、空间功能重构和社会治理创新,实现经济发展与城市人文价值的协同提升。研究发现,高铁新城通过打造“垂直产业社区+海绵城市系统+智慧管理平台”三位一体模式,推动单位面积 GDP 产出提升 38%,碳排放强度下降 22%,形成“产城人文”深度融合的发展范式。研究揭示,楼宇经济不仅是城市产业升级的载体,更是重塑城市空间形态、激活社会创新潜能的关键力量,为新时代人文城市建设提供实践样本。

[关键词]楼宇经济;人文城市;ESG 实践;低碳智慧;高铁新城

[作者简介]王淑亚(1996—),女,河南商丘人,江苏省常州市新北区新桥街道办事处宣传统战委员,学士,研究方向:新闻报道、统一战线。

[基金项目]本文系 2025 年度常州市社会科学研究课题“楼宇经济驱动下的人文城市建构——常州‘高铁新城’低碳智慧楼宇集群的 ESG 实践”。

[DOI] <https://doi.org/10.62662/jjxk0102004>

[中图分类号] F292

[本刊网址] www.oacj.net

[投稿邮箱] jjxk333@163.com

一、“高铁新城”楼宇集群 ESG 的理论框架

(一)楼宇经济的人文城市建构逻辑深化

楼宇经济作为现代城市空间重构的核心载体,其人文价值不仅体现在物理空间的集约利用,更在于社会关系的再生产与城市文化的重塑。基于列斐伏尔的“空间生产”理论,高铁新城通过垂直化空间开发,将传统平面化的产业分布转化为立体化的功能组团,形成“高强度开发+高密度创新”的空间经济形态。这种空间形态的演变,本质上是资本、权力与技术共同作用下城市社会关系的再结构化。

从产业集群效应看,高铁新城突破传统产业园区的“地理临近”限制,通过共享空间、服务设施和信息网络,形成“垂直产业集群”。这种集群模式不仅降低交易成本,更通过知识溢出效应提升创新密度。数据显示,入驻企业研发强度达 4.2%,高于全国平均水平 1.8 个百分点,印证了楼宇经济对创新生态系统的催化作用。

人文价值的嵌入则体现在空间场景化的实践。高铁新城将江南园林元素融入现代建筑,打造“空中花园”“垂直绿街”等生态空间,使商务区绿地率达 35%,较传统 CBD 提升 12%。这种“硬核科技+柔性文化”的融合,构建了“工作—生活—休闲”无缝衔接的 24 小时创新社区,激活了城市空间的多元价值。

(二)“高铁新城”常州发展基础多维评估

1.经济地理优势

作为长三角几何中心,高铁新城依托“三纵三横”轨道交通网络(京沪高铁、沪宁城际、沿江高铁;沪蓉高速、常宜高速、江宜高速),形成“1 小时都市圈”辐射能力。入驻企业中有 43%来自上海、南京等周边城市,区域协同效应显著。

2.政策机制保障

常州市出台《楼宇经济高质量发展三年行动计划》,设立 5 亿元专项基金支持低碳改造和智能升级。高铁新城管委会建立“楼长制”服务体系,配备 12 名专职楼长,为入驻企业提供政策咨询、人才引进等全生命周期服务,企业满意度达 93%。创新“容缺受理+并联审批”机制,使项目落地周期缩短 40%。

(三)先行地区经验做法

1.做强主导产业

先行地区聚焦本地主导产业,吸引配套企业进驻,发展一批特色楼宇,形成产业辐射带动效应。成都市以打造专业楼宇平台,发展特色产业集群为引领,建设专业特色楼宇,大力推广“一楼宇一产业”“一楼宇一特色”“一楼宇一品牌”发展模式,按照“产业联动、产业互补”原则,有意识引导相同类型的企业入驻同一栋楼宇,实现楼宇产业集群化、规模化发展,2023 年打造专业楼宇 51 栋。

2.开展专业化运营

先行地区通过运营前置、精准招商、引入专业运营团队等方式,不断提高楼宇运营管理专业化水平。西安市引入专业运营商第一太平戴维斯,对全市楼宇经济发展进行规划布局,为每栋商业综合体、写字楼、高端酒店公寓等提供专业定位咨询、运营管理、标准化物业服务等,引导楼宇走特色化、产业化发展道路,打造了一批金融楼、商务楼、律师楼、科技楼等特色楼宇,荣获全国楼宇经济最佳范例城市。

3.优化配套服务

先行地区通过提供管家式服务、优化智能化配置,营造高品质办公环境,吸引更多优质企业入驻,持续提高楼宇经济发展能级。上海市结合城市更新,坚持“先宜居后宜业”的开发理念,高标准规划建设前滩国际商务区,引入知名建筑事务所设计写字楼,总规划容量350万平方米的前滩国际商务区,城市配套面积超10%,创新提供充足的公共配套服务,实现职住平衡、产城融合。截至目前,前滩国际商务区楼宇出租率达95%,是上海新兴商务区里空置率最低的板块。

二、新桥街道楼宇集群的现状分析

(一)整体发展质效不高

楼宇入驻产业成长性好、关联度高、产业链完善,可以发挥集聚效应,激活楼宇经济发展内生动力。目前,街道楼宇产业普遍层次不高,对城市经济的支撑力不足。

1.产业规模小

楼宇营收少,8幢楼宇2023年实际入驻企业税收仅为8611.19万元,同比下降23.6%。其中,受宏观环境、园区政策等多重因素叠加影响,以常州常旺服务外包有限公司、常州市常航劳务有限公司等为重点代表企业均出现营收、税收双下滑,2023年新桥大厦税收仅2693.09万元,同比下降36.3%。新科创大厦税收422.12万元,比同期减少1066.22万元。高新广场3213.38万元,牡丹珑庭大厦1937.01万元,新科创大厦422.12万元,宇洋达科技大厦17.13万元,新阳集团总部大厦198.6万元,绿创大厦50.53万元,科创水镇一期79.33万元,以上7幢楼宇税收均同比增长。企业能级偏低,总部、首店、平台等类型企业入驻少,集中在科创水镇一期、领航大厦等,多为规模以下小微企业,规模以上服务业企业(43家)仅占全部在楼企业的12.5%。

2.产业结构不优

9幢楼宇内占比较大的科技创新类企业,大多为科技型中小企业,高企仅有14家,缺少专精特新中小企业、瞪羚企业、独角兽企业等高成长型企业,

创新活跃、技术密集、发展前景广阔的新兴产业占比不足。服务业企业偏重于传统商贸服务、人力资源、企业管理、建筑安装等,总部经济、现代金融、专业会展、高端餐饮等现代服务业所占比重不高,新业态发展不快。例如,现代金融、高端连锁餐饮类企业占比仅5%,律师事务所仅3家集中在高新广场,占比不到1%。

3.产业集聚度低

入驻产业关联度低、业态散乱,同一楼宇集聚上下游企业的寥寥无几。龙头企业引领带动能力不强,位于新科创大厦的瑞泰环保装备有限公司,2018年成立,主要从事建筑固废处理工艺技术开发及应用、固废处理装备的设计和制造,2023年实现税收203.12万元,同比下降83.4%。位于牡丹珑庭大厦的江苏龙环环境科技有限公司主要从事环境评价、土壤修复,2023年完成税收1081.46万元,同比下降26.8%。

(二)运营品质有待提升

专业化运营能优化楼宇资源配置效率,提高楼宇功能品质和经济产出效益。街道楼宇专业运营能力不强,楼宇商业价值和增长潜力挖掘不足。

1.运营意识薄弱

存在传统“房东思维”,重招租、轻运营,对楼宇发展定位、融入业态、服务场景缺乏统筹考虑,导致部分楼宇特色不明显,同质化竞争激烈。

2.专业运营主体少

除高新广场、科创水镇一期、绿创大厦、领航大厦、新桥大厦、新科创大楼等6栋楼宇由常高新集团运营,其他楼宇由传统物业公司管理。服务内容只包含清洁卫生、安全管理等基础物业内容,难以满足入驻企业多样化需求。

3.运营手段单一

大部分采用广告促销等传统招商方式,特色营销活动类型不丰富,仅少数楼宇举办过招商宣传交流活动。市场营销活动资金投入占运营资金比例低于行业平均水平,大部分楼宇市场知名度有限,对优质企业缺少吸引力。

(三)要素保障仍需完善

多元化的楼宇服务、高品质的楼宇管理、高水平的服务配套,可以让楼宇经济发展管理服务有保障,提升楼宇竞争力。街道楼宇功能配套不健全、服务水平相对滞后,影响企业入驻意愿,制约楼宇经济发展。

1.综合配套上,楼宇周边尚未形成规模的商业载体或特色街区,餐饮、休闲等生活消费类服务业态稀缺,核心区楼宇1~3层商业目前大多入驻了银行等金融机构。

2.租金管理上,楼宇租金与有意向入驻企业的预期差距比较大,目前最高为新阳集团大厦租金 65 元/m²/月(精装),最低为宇洋达大厦 45 元/m²/月,其余楼宇除新科创大楼有科技局政策补贴外,租赁均价在 50 元/m²/月左右,价格已与三井传媒大厦、常发广场比肩,部分已接近或超过苏州园区写字楼宇价格,而创意产业园区均价也仅在 30 元/m²/月左右,对于一些初创科技企业、贸易公司等前期成本过高。

3.政策扶持上,完善的政策支持和要素保障能够优化发展环境,为楼宇经济健康发展注入强劲动力。街道楼宇经济发展相关配套政策体系不健全,激励作用不明显。目前,高铁新城无专项的楼宇经济招引扶持政策,当前已出台的《推进现代服务业高质量发展若干政策》设定的奖补政策门槛过高,对于新引进优质现代服务业项目自注册登记次年起的三年内累计入库税收奖励起底标准为 1000 万元,对于存量服务业企业年度开票销售奖励起底标准为首次达到 1 亿元,对年度入库税收起底标准为 500 万元,结合街道目前楼宇企业发展情况分析,可达到上述奖励标准的企业甚少。

三、“高铁新城”视域下新桥街道楼宇集群的 ESG 的思考

(一)环境维度思考:绿色技术集成创新与碳绩效提升

高铁新城以“零碳未来城”为目标,构建覆盖“规划—建设—运营”全生命周期的绿色技术体系,形成具有全国示范意义的低碳楼宇集群发展模式。

1.建筑本体节能技术深度集成

在绿创大厦等标志性项目中,其创新设计与先进技术深度融合,堪称现代化建筑节能的楷模,节能效果显著。其中,大厦空间设计独具特色,设有 4 处空中花园及超 1600 平方米室外露台花园,构建垂直绿化体系。该体系净化空气、改善小气候,借助植物蒸腾与遮阳调节室温,降低能耗。能源利用与智能控制方面,大厦全部采用 LED 光源,并配备智能照明系统,能依光线和人员活动自动调光,节约电能。卫生器具均为二级节水型,搭配感应冲洗阀,减少水资源浪费。另外,大厦引入“海绵城市理念”,利用透水铺装、下凹式绿地,最大程度留存、渗透雨水,实现雨水再利用,减少对市政供水的依赖,践行节能技术集成,树立绿色节能建筑标杆。

2.智慧能源管理系统创新应用

在智慧能源的管理系统创新中,永安行搭建的氢能数字管理平台,创新应用智慧能源管理系统。此平台运用数字化技术,实时追踪搭载固态氢电池车辆的数据,精准管理能源。平台能 24 小时监测车辆氢气使用,掌握能耗动态。在能源补给上优势突

出,仅需 10 秒就能完成氢瓶更换,极大提升了效率。作为常州在氢能交通领域的重要探索,这一实践展现出智慧能源管理系统优化能源利用、提升交通效率的潜力,为氢能交通融入智慧城市积累经验,助力行业向智能化、绿色化发展。

3.区域级碳汇补偿机制探索

建立“楼宇碳汇林”生态补偿机制,按照楼宇建筑面积 1:50 的比例认购碳汇量。入驻企业每万平方米楼宇需认购 0.5 公顷林地,形成“开发—补偿”的生态闭环。同时开发“碳普惠”小程序,市民可通过步行、骑行等行为获取碳积分,享受兑换地铁票等权益,形成全民参与低碳建设的激励机制。

(二)社会维度思考:空间功能重构与人文价值激活

高铁新城突破传统 CBD“重产业、轻人文”的窠臼,通过“空间场景化+社群运营”双轮驱动,构建“产城人文”深度融合的创新生态。

1.垂直产业社区营造

常州新桥街道积极打造科创经济集聚的“垂直产业园”,探索现代化城市经济发展模式,推动楼宇经济集聚。各楼宇依据自身特点,明确了差异化的产业定位,初步形成了多个特色鲜明的垂直产业社区。以新桥大厦为例,现实入驻企业 40 家,其中人力资源类、企业管理咨询类占比近 90%,占入驻企业总数的 80%,凸显了良好的产业集聚和协同效应,形成“大企业开放创新+小企业协同创新”的生态。

2.人文场景营造系统工程

实施“文化基因植入计划”,在新城广场设置非遗展示区、运河文化数字体验馆。引入“全息投影+裸眼 3D”技术,打造沉浸式文化体验场景。举办“打开高铁新城的未来之书”,吸引众多阅读爱好者参与。邀请高铁新城知名阅读推广人,让阅读成为新城的文化基因。策划“高铁新城艺术季”,邀请国内外艺术家创作公共艺术作品 12 件,提升区域文化辨识度。

3.职住平衡促进机制创新

锚定“国际化智造名城、长三角中轴枢纽”发展定位,围绕“532”发展战略,按照“整合资源、集聚人才、扎根常州”思路,支持总部企业引育人才,推出“龙城总部优才卡”,享受子女入学、配偶就业等优质服务。在楼宇集群周边建设国际人才广场,提供 863 套精装修公寓,配套 24 小时国际潮流街区、共享创业空间和运动休闲空间。开通定制公交专线 6 条,采用“动态调度+优先信号”系统,使通勤时间缩短至 25 分钟以内。调查显示,职住分离率从 48%下降至 38%,员工满意度提升 22%。某科技公司反

映,通勤优化后员工流失率降低15个百分点。

(三)治理维度思考:多元共治模式与ESG生态构建

高铁新城以“楼宇共同体”理念重构治理体系,形成政府监管、市场服务、社会参与的协同治理框架。

1.楼宇智慧管理平台建设

构建“城市大脑+楼宇小脑”双智系统,集成安防监控、能源管理、政务服务等功能。开发“楼宇通”App,实现入驻企业开办“一网通办”,审批时限压缩至1.5个工作日。平台还接入电梯物联网监测、消防预警等系统,使设备故障响应速度提升70%。在某楼宇火灾演练中,系统实现3分钟预警、5分钟疏散,展现高效应急能力。

2.利益协调机制创新

建立“楼宇共同体”理事会,由物业公司、业主委员会、入驻企业代表组成。制定《公共空间使用公约》等自治规则,明确电梯广告收益分配、公共区域维护等权责。引入“时间银行”机制,鼓励企业共享会议室、实验设备等资源。物业纠纷投诉量下降45%,设备共享率提升38%。

3.ESG评价体系的思考

联合第三方机构开发楼宇ESG评级标准,涵盖绿色建筑、社区服务、治理效能等28项指标。对前10%的楼宇授予“ESG先锋楼宇”称号,给予税收优惠和融资支持。某获评楼宇在绿色改造后,租金溢价率达12%,空置率下降8个百分点。评价体系还推动形成“ESG投资”风向标,吸引社会资金参与低碳楼宇建设。

四、“高铁新城”视域下新桥街道楼宇集群的ESG的探索

(一)探索环境效益提升的多维路径

面对全球气候治理与城市可持续发展的双重压力,高铁新城以技术创新为支点,构建“技术迭代—市场机制—政策工具”三位一体的环境效益提升体系,形成具有区域示范意义的低碳发展范式。

1.技术迭代方向:数字孪生与区块链赋能

研发基于数字孪生的楼宇能效优化系统,通过激光扫描与BIM建模构建虚拟楼宇,实时模拟不同运行策略下的能耗变化。在某试点楼宇中,系统通过动态调整照明亮度与空调温度,使综合节能率再提升12%,年节电量达38万kWh。同时探索区块链技术在碳交易中的应用,开发“碳链”平台实现减排量确权、交易、监管全流程上链。首期交易完成280万元,碳价达45元/吨,较传统交易模式降低交易成本35%。

2.市场机制创新:碳账户与绿色金融联动

推行企业“碳账户”制度,将楼宇减排量转化为

可交易资产。与上海环境能源交易所合作开发碳核算标准,建立覆盖全生命周期的碳足迹追踪体系。某科技企业通过优化数据中心冷却系统,年减排量达1200吨,通过碳交易获得额外收益42万元。同步创新绿色金融产品和服务,推出“楼宇减排挂钩贷款”,企业贷款利率与碳减排目标完成情况挂钩。首批授信额度达8.6亿元,激励企业加大节能投入。

3.政策工具优化:认证补贴与标准输出

实施“绿色楼宇”认证补贴政策,对获得WELL健康建筑认证的项目给予500元/m²的奖励,预计撬动社会投资3.2亿元。联合长三角城市群编制《低碳智慧楼宇建设导则》,涵盖绿色建筑、智慧管理、碳汇补偿等9大模块。该标准已在南京、苏州等地推广,带动区域楼宇平均节能率提升15%,形成跨区域协同治理机制。

(二)探索社会功能完善的多层次策略体系

针对职住分离、文化缺失等突出问题,高铁新城从空间重构、社群运营、服务升级三个维度构建“生产—生活—生态”融合发展的社会功能提升体系。

1.空间场景再造:首层开放与政策引导

推广“首层开放空间”制度,要求商业楼宇预留20%面积用于公共文化设施。已建成“城市书房”“创客沙龙”等空间18处,日均接待量超3000人次。实施“文化场景营造计划”,在楼宇中庭设置艺术装置、互动投影等文化元素。某创意园区通过举办“垂直艺术双年展”,吸引参观人次达5万,带动周边商业营收增长18%。

2.社群活力激活:创新联盟与活动矩阵

培育“楼宇创新联盟”,定期举办“垂直马拉松”“创意市集”等活动。联盟成员企业合作开展项目26项,形成“空间共享+社群共建”的发展模式。开发“楼宇活力指数”评价体系,从空间利用率、社群活跃度等维度评估楼宇运营质量。某楼宇通过优化空间布局,使共享工位使用率从45%提升至78%。

3.公共服务升级:政务驿站与智慧设施

引入“政务驿站”自助服务终端,提供24小时商事登记、税务办理等服务。设备使用率超90%,企业办事成本降低40%。建设“楼宇智慧服务中心”,集成快递代收、共享雨伞、充电桩等设施。某楼宇服务中心日均处理快递量达800件,解决“最后一公里”服务痛点。

(三)探索治理效能提升的系统性机制

针对数据孤岛、风险防控等治理难题,高铁新城构建“数据开放—风险防控—标准输出”的治理效能提升闭环,形成政府监管、市场服务、社会参与

的协同治理框架。

1. 数据开放共享:安全与效率平衡

建立楼宇经济数据资源池,开放空置房源、企业征信等12类数据。采用“数据沙箱”技术实现敏感数据“可用不可见”,保障数据安全。吸引金融机构开发“楼宇贷”等创新产品,授信额度达8.6亿元。某银行基于楼宇运营数据推出“租金贷”,为中小企业提供无抵押融资支持。

2. 风险防控体系:智慧安防与保险创新

构建“智慧安防+保险保障”双重机制。在重点楼宇部署AI巡逻机器人,案件发生率下降62%。推出“楼宇综合责任险”,覆盖火灾、漏水等常见风险。某楼宇投保后,物业纠纷赔偿成本降低65%,提升运营稳定性。

3. 标准输出路径:区域辐射与全球对话

总结高铁新城实践经验,编制《低碳智慧楼宇建设导则》。该标准已在长三角地区推广实施,带动区域楼宇平均节能率提升15%。参与ISO国际标准化组织城市可持续发展技术委员会工作,推动中国楼宇经济治理经验国际化。某国际标准提案获12个国家支持,提升常州在全球气候治理中的话语权。

五、结语

“高铁新城”的常州实践表明:楼宇经济通过ESG导向的集群化发展,能够有效推动人文城市建设。其核心在于突破传统“重产业、轻人文”的发展模式,构建“空间载体—技术创新—社会治理”的协同框架。未来,随着数字孪生、绿色金融等技术工

具的成熟,楼宇经济将在提升城市韧性、促进社会包容性增长等方面发挥更大作用,为新时代人文城市建设提供创新范式。通过环境效益提升、社会功能完善、治理效能优化的系统性路径创新,“高铁新城”正在探索一条具有中国特色的低碳智慧楼宇集群发展道路,为全球城市可持续发展贡献“常州方案”。

参考文献:

- [1] Castells M. The Rise of the Network Society[M]. New Jersey: Wiley-Blackwell, 2009.
- [2] Glaeser E. Triumph of the City[M]. London: Penguin Press, 2011.
- [3] 常州市统计局.常州统计年鉴2023[M].北京:中国统计出版社,2023.
- [4] 高铁新城管委会.常州高铁新城产业发展白皮书[R].常州,2023.
- [5] 龙瀛,毛其智.城市大数据与精细治理[M].北京:科学出版社,2022.
- [6] 世界银行.中国城市可持续发展报告[R].华盛顿,2023.
- [7] 江苏省住建厅.江苏绿色建筑发展年度报告[R].南京,2023.
- [8] 王兴平,朱凯.都市圈视角下高铁新城空间发展机制研究[J].城市规划,2023,47(5):12-21.
- [9] 张文忠,湛丽.人文城市理论与建设实践[M].北京:科学出版社,2021.
- [10] 常州市发改委.常州高铁新城低碳智慧园区建设方案[Z].常州,2023.

ESG Thoughts on the Building Cluster in Xinqiao Sub-district in Changzhou from the Perspective of “High-speed Railway New Town”

WANG Shu-ya

(Xinqiao Sub-district Office, Xinbei District, Changzhou City, Jiangsu Province, Changzhou Jiangsu 213032, China)

Abstract: This paper takes Changzhou's High-speed Rail New Town as a case study to explore the coupling mechanism between the development model of low-carbon smart building clusters driven by the building-based economy and urban humanistic construction. Based on the ESG (Environmental, Social, and Governance) framework, it analyzes how the High-speed Rail New Town achieves synergistic improvement of economic development and urban humanistic values through green technology integration, spatial functional restructuring, and social governance innovation. The study finds that by implementing a “three-pronged model” integrating vertical industrial communities, sponge city systems, and smart management platforms, the New Town has increased GDP output per unit area by 38% while reducing carbon emission intensity by 22%, forming a development paradigm that deeply integrates “industry, city, and humanism”. The research reveals that the building-based economy serves not only as a carrier for urban industrial upgrading but also as a critical force reshaping urban spatial forms and activating social innovation potential, providing a practical model for humanistic urban construction in the new era.

Key words: building-based economy; humanistic city; ESG practices; low-carbon intelligence; High-speed Rail New Town