

# 上海静安区服务业发展报告（2014）

2013年是静安区在继承中发展、在开拓中前进的重要一年。静安区按照市委、市政府“建设上海国际大都市标志性地区”的要求，结合现代服务业比重高的特点，积极探索服务业内部的结构优化和调整，进一步提升重点产业品质。2013年，服务业增加值占全区生产总值的比重为97.67%。

## 一、静安区服务业发展概况

### （一）总体经济规模情况

区域经济转型扎实推进，现代服务业集聚效应进一步提升。2013年静安区实现地区生产总值665.27亿元，可比增长8%。其中服务业增加值达649.27亿元，可比增长8.2%，占全区生产总值的比重为97.59%（见图3-5-1），在2012年高基数基础上，又提高了0.12个百分点。

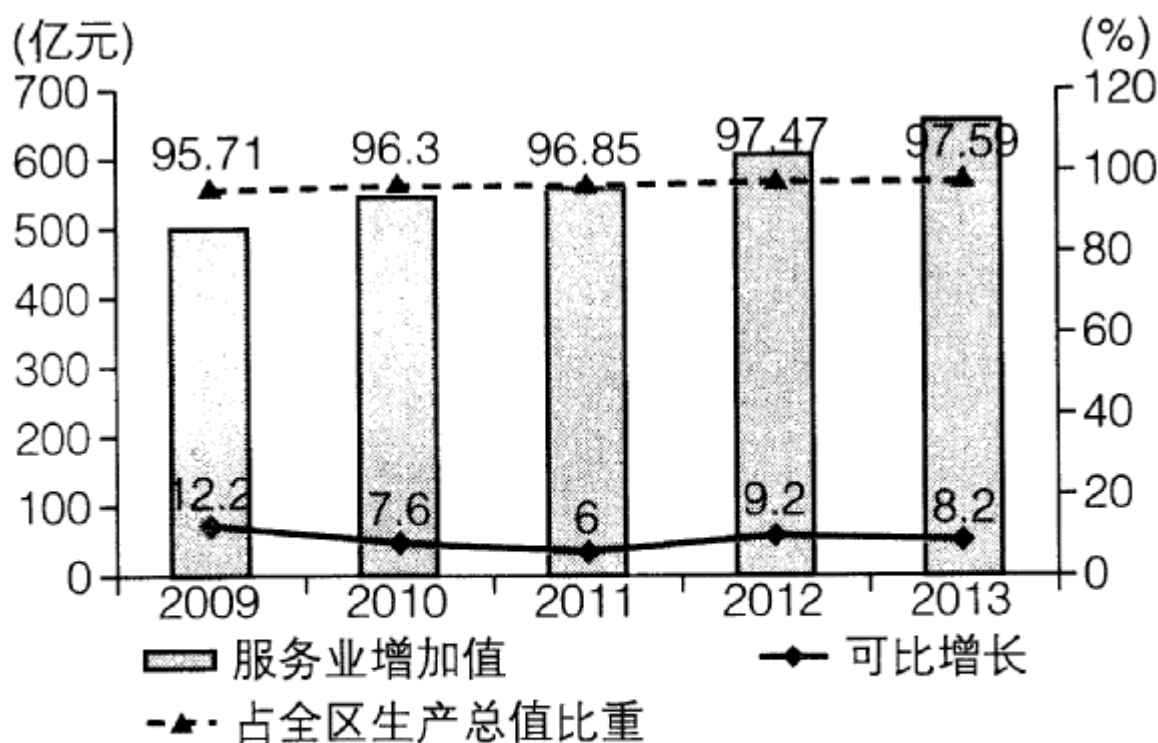


图 3-5-1 2009—2013 年静安区  
服务业增加值、增速及比重

数据来源：上海市统计局。

### （二）服务业税收情况

2013 年，全区服务业税收总收入为 232 亿元，比上年同期增长 5.2 %，占全区税收总收入比重 97.66 %，为全市各区县最大。其中商贸流通业、专业服务业、文化创意产业、金融业、房地产业五大重点产业实现税收 221.1 亿元，同比增长 5.6 %，占服务业比重 95.3 %。其中，商贸流通业实现税收 87.98 亿元，同比增长 2.58 %；专业服务业实现税收 42.48 亿元，增长 5.86 %；文化创意业实现税收 24.38 亿元，增长 10.7 %；金融业实现税收 28.91 亿元，下降 1.1 %；房地产业实现税收 37.36 亿元，增长 16 %。区税收按行业分类比重见 3—5—2。

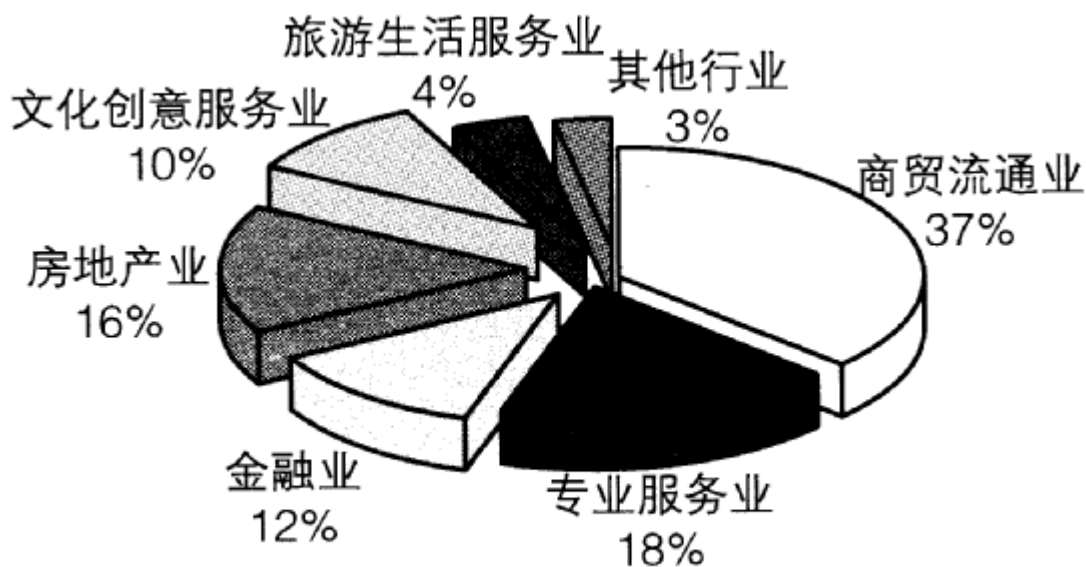


图 3-5-2 静安区税收按行业分类比重

### （三）服务业总体投资情况

服务业吸引外资质量显著提升。2013 年外商直接投资资金到位额为 5.33 亿美元，同比增长 16.12 %；实现合同外资 17.86 亿美元，同比增长 49.48 %，合同外资项目 166 个，其中，商贸流通业项目 66 个，专业服务业 67 个，文化创意业 17 个，旅游生活服务业 10 个，金融业 3 个，房地产业 7 个，比 2012 年减少 14 个，在利用外资项目数量小幅减少的同时，单个项目利用外资金额同比大幅增长了 62.01 %，效率得到进一步的提高。

### （四）总部经济发展情况

总部经济规模不断扩大，集聚辐射效应更加明显。2013 年成功引进开云集团（PPR）、罗格朗（上海）管理有限公司、朝日啤酒（中国）投资有限公司、爱特思亚太企业管理有限公司、德玖山（上海）管理有限公司 5 家跨国公司地区总部，总部经济的整体实力快速提升。截至 2013 年年底，区内跟踪统计的 24 家世界 500 强企业总部和投资公司实现税收 25.73 亿元，同比增长 11.95 %，远高于全区税收总收入的增幅。

## 二、服务业重点领域发展情况

2013 年静安区紧紧围绕现代化国际城区的建设目标，立足服务全市大局，坚持在转型发展中调整优化服务业内部结构，不断提升以商贸流通业、专业服务业、金融服务业、文化创意产业和房地产业为主体的五大重点服务业的市场竞争力。

### （一）商贸流通业保持良好的发展态势

商贸流通业作为区内传统的优势产业，2013 年面对海外代购、销售分流等冲击，在整体形势较为严峻的情况下实现税收 87.98 亿元，同比增长 2.58 %。一是主要得益于区内商贸流通业以化妆品、奢侈品销售为代表，汇集了欧莱雅、路易威登、普拉达等一批国际知名品牌销售型地区总部的集聚辐射效应。二是以时尚销售为代表，玛莎、ZARA 等快速消费品店铺的快速成长带来了新增量。

### （二）专业服务业实现平稳较快发展

专业服务业在投资管理咨询、法律服务业等行业的带动下，2013 年实现税收 42.49 亿元，增长 5.86 %。2013 年，上海万世商务咨询有限公司、上海绰实商务咨询有限公司等 51 家专业服务业及现代服务业企业入驻静安区。这些新引进的高质量企业为专业服务业的发展注入活力，同辉瑞投资、毕马威会计师事务所等传统优质企业一起为专业服务业的稳步增长提供有力支撑。

### （三）文化创意产业影响力进一步提升

文化创意产业作为最具创造活力的行业，增长速度很快，2013 年营业收入 569.58 亿元，同比增长 41.84 %，实现税收 24.38 亿元，增长 10.66 %，占全区税收比重达 10.26 %，比 2012 年增加了 0.58 个百分点，对区域经济发展的贡献加大。阳狮广告、青蛙设计、群邑广告、现代建筑设计集团等一批影响力强的文化创意企业推动广告业、设计服务业两个行业税收实现两位数增长，增幅分别为 14.38 %、29.99 %。

### （四）金融业向新兴领域创新发展

金融业 2013 年实现税收 28.91 亿元，同比下降 1.12 %。区内金融业中证券业的比重一直较高，国泰君安、光大证券两家证券公司税收占全区金融业总税收的一半以上，为调整金融业结构，增强抵御风险能力，全区一直积极探索发展新金融业，引进佳士得（上海）拍卖有限公司、华侨星城（上海）股权投资管理有限公司、信拓城海外投资基金管理（上海）有限公司（上海首批合格境内有限合伙人企业）等创新金融机构，推动新金融实现税收 13.09 亿元，同比增长 5.14 %。

### （五）房地产业转型发展中寻求新的突破

房地产业 2013 年实现税收 37.36 亿元，增长 16.02 %。静安区土地资源有限，区域经济在发展中主动进行调整，已逐步摆脱了对房地产业的依赖。转型中房地产业依托楼宇载体以长期物业保有的方式吸引了一大批高附加值、资本及知识密集型企业聚集，并通过这些核心企业来吸引上下游关联企业进入，推进产业链、产业集群发展。

### （六）楼宇经济更加注重质量和效益

楼宇经济是静安区独特的产业结构特征。“十二五”期间，静安区拟建成 100 万平方米的楼宇，预计到“十三五”末，静安区的楼宇经济总量将达到 600 万平方米。静安区土地资源稀缺，新增的载体更要高标准规划、高标准建设，通过楼宇质量的提升，进一步提高楼宇经济的效益。2013 年百幢重点楼宇实现税收 142.53 亿元，税收过亿的楼宇达到 23 幢，其中“月亿楼”3 幢。

## 三、服务业发展布局

## （一）总体发展布局

“十二五”以来，静安区全力落实“一街五区、南改北建”的城区总体规划，深化核心功能区建设，进一步完善静安区南京路现代服务业集聚区功能布局和产业规划，结合轨道交通建设和沿线重点项目开发，加快区域功能整体提升；加强土地资源集约利用，进一步推进静安寺地区商业商务楼宇、地铁站点等地下空间联通，完善区域地下空间开发和利用；坚持低能耗、低污染、高效益的发展理念，深入推进区域节能减排，建设资源节约型、环境友好型的低碳商业商务实践区。

### 1. 静安区南京路现代服务业集聚区

南京西路现代服务业集聚区东起成都北路，西至镇宁路，北至北京西路一愚园路，南至威海路一延安路，区域面积 1.8 平方公里。以石门路信息传媒区、梅恒泰时尚购物区、展览中心宾馆会展区、静安寺文化旅游区、协和诚休闲娱乐区为主体的五大功能区建设稳步推进；越洋广场、苗欧百货、嘉里二期、1788 国际中心、会德丰广场等一批对区域发展有重要影响的重点项目、重点楼宇相继开建或投入使用，“金三角”、“金五星”两大商圈相互促进、遥相呼应，共同丰富和完善了规划区域的主体功能，进一步彰显了功能区的特色。2013 年集聚区内已建成商业商务面积 341.46 万平方米，在建面积 64.82 万平方米，入驻企业 6011 家，其中跨国公司地区总部 21 家，投资性公司 12 家；年营业收入 1239 亿元，上缴税收 123.53 亿元，税收过亿楼宇 13 幢，楼宇商铺入驻率达 92 %。

### 2. “800 秀”创意产业集聚区

“800 秀”创意产业集聚区位于常德路 800 号，与地铁 7 号线昌平路站相邻，原为上海人民电机厂，占地 20 余亩，建筑面积约 30000 平方米，总投资额达 1 亿元人民币，园区以多功能秀场为中心，创意办公与休闲餐饮区域分布在“南非两翼”，将秀展、时尚发布与商务、休闲有机结合。

如今，“800 秀”园区已成功引进美国最大的快速时尚服装设计销售盖璞（Gap）公司中国区总部，国际设计界最负盛名的欧洲设计公司青蛙设计（FROG DESIGN）；欧洲第二大游戏核心软件开发公司冰岛 CCP 等来自美国、英国、澳大利亚、日本、新加坡、冰岛、荷兰、意大利、中国香港、中国台湾等 10 多个国家和地区，50 多家优质企业入驻。同时，园区商业服务也日趋完善，已有星巴克、泰爱东南亚餐厅、红酒西餐厅、烟波致爽阁、波斯经典地毯等相继进入，为园区提供了良好的配套服务。此外，“800 秀”秀场每年承接近百场时尚创意的展示演绎活动，参与品牌和企业达到 300 多家，发布演示新品牌和设计作品 500 多个，切实为众多时尚品牌提供了一个展示演绎的新载体，成为上海时尚发布、展示的重要舞台。

### 3. “源创”创意园区

“CREA - INFINITY 源创创意园”位于静安区陕西北路 600 号（新闸路 1250 号），占地面积 4351 平方米，建筑面积约 10000 平方米。园区以“融合·无限创意”理念为立园之本，以“创意、时尚、责任、和谐”为文化建设要素，精心打造“让设计成为时尚，把服务作为产业”的经营战略，紧紧依托静安区陕西北路名人文化街的创建活动，将园区的文化建设放在突出位置，提升内在文化底蕴，使园区融入到静安区浓浓的海派文化中。

园区目前已引进各类时尚定制、时尚设计、时尚运作、时尚消费企业 50 余家，其中设计类企业和具有外资及外资背景的企业均占比 80 % 以上，创意产业企业集聚度达到 70 % 以上，举办各类文化创意、时尚活动超过 50 余场次，参与人次超过 20000 人次。在生态文明建设方面，主动践行节能减排，将 80 % 以上的照明灯换成了新型的 LED 灯，同时修建大型绿色屋顶花园，树立绿色、休闲办公的理念，让各类时尚人士在此公共绿色休闲平台自由交流、畅想，发挥无限创作激情。

## （二）服务业重点项目建设和运营情况

### 1. 60 号地块项目

石门二路街道 60 号街坊地块坐落于静安区东北部，北面临近新闻路，南面紧临山海关路，东侧靠近大田路，西侧直至慈溪路，占地面积 17937.7 平方米，根据设计方案，这一区域将建设一幢 250 米高的建筑，主楼部分将由地下 4 层和地上 57 层建筑组成。其中，地下 1—2 层是商业及设备用房，地下 3—4 层则是停车库，地下部分的建筑面积约为 4.39 万平方米；另外，石门二路街道 60 号街坊地块建设项目的功能多元，其主楼的低区部分将成为办公楼区域，中区部分是酒店式公寓区域，而高区部分则规划为酒店区域；另有 3 层裙房（建筑高度 16.5 米），规划布置成商业及餐饮区域。建成后将集办公及商业配套、休闲娱乐、餐饮酒店等功能于一体，成为静安区的又一标志性建筑。

### 2. 恒基 688 广场

静安区南京西路 688 号项目坐落于南京西路 CBD、紧邻上海电视台的恒基 688 广场，由地下 3 层和地上 24 层建筑组成，地上建有 2 层高商业裙楼连 22 层高的商业大厦，建筑总面积约为 8.5 万平方米，其中，办公室面积约 6 万平方米，商业面积为 4 500 平方米。688 广场拥有多功能办公区域空间组合，以灵活配合不同租户的不同需求，其商业配套则以服务国际甲级办公楼租户为终极目的，满足不同租户的品牌餐饮和特色购物需求。

### 3. 大中里综合发展项目

大中里项目位于上海市静安区南京西路区域附近，由静安区 40 号、46 号街坊两个地块组成，整个项目地块东到青海路，南到威海路，西到石门一路，北到南京西路。46 号街坊在整个地块的北侧，吴江路在 40 号和 46 号街坊之间穿过。大中里项目是集商业、办公、酒店等于一体的综合发展项目，包括 3 座酒店、2 座塔楼和综合商业购物中心等，其中，40 号地块分布有 5 座塔楼（T1 高 170 米，T2 高 250 米，T3 高 71 米，T5 高 71.05 米，T6 高 77.75 米）、南北广场及商业裙房，各地上建筑之间有若干天桥相连，地块内还有移位的民办中学优秀历史建筑。项目整体 4 层地下室，局部 3 层地下室；46 号地块主要建筑为一座商业建筑剧院（无地下室）。项目总建筑面积为 48.67 万平方米，其中地上建筑面积 31.23 万平方米，地下建筑面积 17.44 万平方米。

## 四、服务业重点企业发展情况

表 3-5-1 静安区服务业重点企业发展情况

企业名称	行业类别	发展成就	发展经验
群邑(上海)广告有限公司	文化创意服务业	2007年,群邑(上海)广告有限公司总部成立于上海,隶属于WPP集团,由集团旗下迈势、尚扬、竞立、传立和邑策五家媒体公司整合而成,主要从事媒体相关业务。目前该公司已在中国9个城市设有分支机构,拥有1300多名员工,在中国的媒介承揽额超过40亿美元,不仅成为中国领先的媒介传播机构,并且在系统专有媒介调研及先进工具开发的投资力度上高居行业榜首	群邑(上海)广告有限公司的根本宗旨即代表客户、股东及员工,以母公司和协作者的角色通过增强包括购买力、内容创作、体育行销、独有工具的开发及核心业务能力上的表现,最大限度地增强公司实力,为客户增添竞争优势。公司除广告业务外,还积极开拓文化活动的策划咨询等新领域,引进、打造了电视真人秀节目“中国达人秀”等
国泰君安证券股份有限公司	金融服务业	1999年由国泰证券和君安证券合并成立国泰君安证券股份有限公司,注册资本61亿元,目前公司旗下有5家子公司,在全国30个省、市、自治区设有29家分公司,193个证券营业部。2004—2011年,国泰君安在《世界品牌实验室》中国500最具价值品牌评比中连年位居“中国券商品牌价值”榜首。2008—2012年,连续5年获得中国证监会券商分类A类AA级评价	国泰君安证券是国内最早开展各类创新业务的券商之一。1993年首开资产管理业务;1996年在券商中首设研究所;2003年获准开展合格境外机构投资者业务;2004年成为央行公开市场一级交易商、银行间债市做市商;2008年获得直投资格和期货IB业务资格;2010年获融资融券业务资格;2010年成功在港交所上市;2011年入选香港恒生综合指数金融成分股,成为唯一一支中资券商成分股。凭借全方面的业务创新、服务创新和管理创新,国泰君安证券成就了一系列的市场第一
爱马仕(上海)商贸有限公司	商业批发、零售服务业	爱马仕是世界著名的奢侈品品牌,1837年由Thierry Hermes创立于法国巴黎,迄今已有170多年的历史。爱马仕是一家忠于传统手工艺,不断追求创新的国际化企业,旗下已有17种产品系列。该公司于1996年进入中国,销售额迅速增长	爱马仕一直秉承超凡卓越、极致绚烂的设计理念,服务于那些充满自信、意志坚定的潇洒男士。舒适及原创精神、不符合潮流、不刻意表达自己,是爱马仕的追求。就是这样的理念和追求使得在1970年还是纯手工业家庭工厂的爱马仕在15年后营业额扩大了5倍,发展成为制作高级精品的超级跨国公司

## 五、服务业发展措施

表 3-5-2 静安区服务业发展措施项目

内 容	
政策	《关于进一步扶持中小企业融资的实施意见》
	《关于支持静安区中小企业开展股权托管交易的若干政策》
	《静安区加强品牌建设实施意见(试行)》
	《静安区促进文化创意产业发展专项资金管理办法(试行)》
	《静安区增强企业科技创新能力的若干配套(2011—2015)》
	《2013 年静安区完善稳定和扩大就业政策的若干意见》
	《关于支持现代医疗服务企业发展的实施细则》
	《关于进一步促进企业做好节能降耗工作的若干意见》

(续表)

内 容	
平台	打造高端品牌电子商务交易平台——爱奢汇上线试运行
活动	开展 2013 春、秋季静安国际购物嘉年华主题活动
	举办“2013 世界城市(上海)文化论坛”
	举办主题为“大数据时代下的服务业创新”2013 福布斯·静安南京路论坛

## 六、2014 年服务业发展趋势

### (一) 静安区服务业发展面临的机遇和挑战

机遇：一是改革中存在的机遇。自贸区建设的持续深入推进，将促进静安区在行政审批制度、提升政府服务效率、推动市场化改革等方面取得突破，实现经济新一轮发展。二是市场化带来的机遇。静安区服务经济比较发达，现代服务业比重达 98%；高品质商务楼宇、总部经济集聚，甲级写字楼体量仅次于浦东，各类总部型机构累计超过 100 家，经过多年发展累积的先发优势，使得在市场活跃度不断提升的过程中，静安区经济发展更具竞争力。挑战：一是静安区可利用的土地资源非常有限，在各中心城区同质化发展的背景下，静安区区域发展成本相对过高，成本竞争下的突围能力尚未形成。二是静安区区域经济中部分业态比重过高，对部分产业存在一定的依赖性，文化创意产业发展和文化软实力的提升还不能充分体现静安区深厚的历史文化底蕴。

### (二) 服务业总体发展趋势判断

2014 年是贯彻落实十八届三中全会的第一年，也是全面落实“十二五”规划的关键之年。当前，国内外经济形势复杂多变，静安区又处于转型发展的新阶段，两项因素叠加，转型压力明显加大。因此，预计 2014 年区内服务业将继续保持较为平稳的发展态势，按照“立足当前，着眼长远，积极稳妥，稳中有进”的发展原则，积极继续推进服务业内部结构调整优化，为将来加速发展奠定基础。