



# “上下游”，何以“上下楼”？

■ 杨建楠

一座29层高的商务楼宇，能装下什么？能装下上百家企业和，能装下个性化办公室、停车场、便利店、餐馆等多种服务和业态。走进几座高端写字楼，人们就能轻松找到答案。

但对于河西区的国际航运大厦而言，这样的答案远远不够。2023年，曾经的“泰达大厦”更名为“国际航运大厦”。从过去的“业态分散、楼内客户关联度小、产业定位不突出”，到如今“聚集航运要素，打造航运特色服务品牌”，以城市更新为契机，借资源盘活之力，这座即将迎来“而立之年”的大厦，把产业链“装”进了楼内，焕发新活力。

## 上下游就在上下楼

上午十点，国际航运大厦大厅内十分热闹，“你这单送哪儿？”“我今天得跑好几个地方”……几个跑单员匆匆打个照面，开始了各自的送单工作。他们或是送航运企业需要签字的“正本提单”等文件，或是送支票等贵重票据，主要穿梭在周围的“国际航运服务集聚区”。

“集聚”这个词，不仅体现在跑单员之间，在国际航运大厦，还有另外两种更极致的展现——“其实也不都需要专人送。有时候一趟电梯就解决了。”天津东方海诚国际物流有限公司副总经理郭娜说。这家货代公司位于大厦12楼，在大厦5楼和20楼都有合作企业，因为离得近，有时电梯就能当半个跑单员。当然，也有无需上下楼的情况。“左邻右舍就是我们最直接的合作伙伴。”天津泽阳供应链管理有限公司总经理胡子秋这样阐释：合作伙伴同层而居，一道走廊串联起无数合作。有事商议，推门即见；有需求对接，转身便达。

距离越近，“链”接越紧。楼宇经济又被称为“立起来的开

发区”。把一栋楼当作一个“开发区”去盘活，绝非换几种基础设施、翻修几处办公区那么简单，这背后是对资源互配、产业链互补的精准把握。2021年，轨道交通集团承接大厦资产后，瞄准“北方国际航运核心区”城市定位，将经营管理重点落在了如何打破传统租赁思维、拓展楼宇经营新模式、打造特色楼宇品牌上，探索建设航运服务全产业链条。细细观察“生长”在国际航运大厦内的航运产业链，在这条“链”上，既有招商局物流集团（天津）有限公司、日通国际物流（中国）有限公司天津分公司等航运企业；也有平安银行、海通期货等航运上下游链条企业；还有河西区国际航运服务集聚区综合服务中心，为企业解决政策、金融、法律等方面的问题。

“作为运营者，我们不想只当个房东。”天津津轨商业管理有限公司楼宇经营部副部长赵鹏祺道出盘活的核心思路。“盘活楼宇，不是给企业单纯提供个办公的地方，而要在楼宇内培育产业生态，提供全链条、全生命周期的服务，让企业不仅愿意来，而且能待住。”

## 盘活，不止于一栋楼

让企业“能待住”，盘活的视角就不能只停留于一栋楼、一条链。“2023年，国际航运大厦在4楼成立综合服务中心。河西区政府借鉴了宁波等地服务中心的经验，并结合天津高质量发展‘十项行动’中对港产城融合的要求，以及河西区小白楼地区的产业优势，最终搭建了这样一个平台。”天津市多式联运行业协会会长、津城国际航运服务集聚区河西片区综合服务中心日常运营负责人魏波介绍说，“服务中心成立后，海关、海事法院、银行、协会等均有工作人员在这里办公，提供孵化、融资、保险、法

律等一站式服务。这些服务不只针对楼内企业，也同时面向津城国际航运服务集聚区河西片区的四百多家航运企业。”既聚焦一区，又放眼全局，在盘活更新中诞生的服务中心打破了不同部门、不同资源间的壁垒，也延伸了国际航运大厦的服务范围，让产业链的无限潜能从有限的空间中释放出来。

对产业链上的企业而言，除了关注平台大小、客户多少，也关注周边生活环境的质量。“方便”，是不少在国际航运大厦工作的人的共同感受：交通便利、上下班方便；酒店、餐饮业态丰富，方便公司聚餐、招待客户；五大道就在附近，方便散心……正如南开大学滨海开发研究院副院长薄文广所说，“人们打量楼宇经济，看的不是一座座楼里的景象，而是一个城区乃至整座城市对生产、生活、生态布局的统筹。”

跳出楼宇本身看盘活，一栋楼的焕新为城市带来的影响多元而深远。交谈中胡子秋举了这样一个例子，“我们在北京服务一家央企客户，过去他们的供应链网络多依托青岛、上海等地。如今，通过我们提供的精细化、定制化服务，成功承接了其部分货代业务。从此，这家企业的货源开始经天津港通达世界。”依托楼宇的航运产业链和链上企业，国际航运大厦不在海边，却可以“链”接四海。而港产城融合的力量，正是从这一家企业、一条条产业链、一栋栋楼宇中迸发出来，为整个城市的发展赋能。



手”。如实验室负责人所说，天津海洋装备制造产业优势及区位优势巨大，北京的优势侧重在研发设计等领域，河北混凝土及钢产量可观，这样的优势叠加对于团队在津发展非常有利。

因地制宜，更要“大力劈柴”。大局之下的执行力是关键。今天的优势未必是明天的胜势，执行力也意味着政策的转化力、发展的前瞻力与应变力。当传统优势产业身处转型浪潮中，中小企业能否更顺利地拥抱日新月异的信息技术？当工业机器人等新技术、新经济向更多领域进军，研发与应用的对接能否更顺畅？因地制宜地发展、因地制宜地执行，不仅是思路与方法，也折射了发展观，检验着政绩观。

“生物多样性，地区有差异性，有老年人，有青年人，有的年幼有的年长，为什么都选择干一样的活呢？”这个比喻形象生动，打好“特色牌”、走好“差异化”、“因地制宜”的方法论将在实干的“斧凿”下化作发展的动能。

## 预约制不是懒政的“挡箭牌”

近年来，多地博物馆、政务服务中心等推行预约制。预约制符合社会治理向精细化转型的需求，但技术加持的便捷流程，是否会异化为新型“数字懒政”的温床？应当让预约制回归“以人为本”的治理初心。

王宇 画



## 新视野

# 夜间消费 必须读懂年轻人

——津城夜间经济如何更好“入冬”⑤

■ 郭振

“晚上去哪？”这句话是很多年轻人放学、下班后的口头禅。结束一天的学习工作，晚上出门聚聚餐、逛逛街，这种劳逸结合的生活方式，正吸引着越来越多的年轻人。

夜晚，本身就是属于年轻人的世界。根据生命周期消费理论，在全部消费者中，青年的边际消费倾向最高，消费意愿也最强烈，消费品种最丰富。燃旺夜间烟火，关键是抓住年轻人的心；让“夜津城”更具年轻态，就必须读懂年轻人。

年轻人晚上到底能去哪？吃饭、喝酒、唱歌、健身、看电影……种种选择看似丰富，习惯后却难免有些单调。笔者采访我市多所高校学生，“能玩的地方少”是他们反映的一个共性问题。这不仅体现在店铺闭店早，新潮业态的数量、规模仍有不足，更体现在年轻人的多样需求未得到充分满足。

“我和朋友常去酒吧，其实酒吧很少，大家也不是特别爱喝酒的人，只是深夜找个能坐的地方不容易。”天津财经大学研二

学生小余感叹。让“夜津城”更具年轻态，首先应在时间、空间上把年轻人的需求“接住”，让他们有地方去、有地方玩。“接住”年轻人的消费需求，很大程度上是“接住”他们的情绪。有些高校周边虽然不乏夜市、商场，却难以满足年轻人的情绪价值。“学校附近也有电影院，但我更喜欢巨幕影院。”天津师范大学学生小周，周末晚上常来市区看电影。天津财经大学的小武很喜欢做手工，常去五大道等地的特色小店玩“拼豆”。如今，情绪消费已成为消费升级新方向。上海市青少年研究中心联合Soul App发布的《2025Z世代情绪消费报告》显示，从青年目前的消费心态来看，选择“快乐消费，为情绪价值/兴趣买单”人群占比为56.3%。把握好“情绪密码”，用更新潮的业态、更贴心的服务“戳中”年轻人的心，情感链接之下，冬夜自然会更加精彩。

夜晚是城市的另一张“面孔”。让这张“面孔”更鲜活生动，城市特色将更加鲜明，城市文化将更有活力。

## 既做“选择题”

■ 李娜

幸福感是什么？需求不同，各有各的理解。对河西区绿城园附近的居民来说，这些天的幸福感可能是一个菜市场给的。不久前，作为市级民心工程项目的宸塘锦苑菜市场开业了，不仅补上了区域空白，还带来电子价签、智能秤、休息长椅等“升级版”的服务体验，给周边老百姓的日子加了一点“甜”。

从一个“升级版”的菜市场说起，“生活圈”怎样更便民？高品质生活空间又该如何打造？站在“以人为本”的视角看，既要做好“选择题”，也要做好“填空题”。

“选择题”考的是判断和分析，着眼的是缺什么、补什么。便民生活圈，“便民”很关键。位于河北区的金鸡鸣园生活广场，前身为天津市第四日用化学厂，这里的老厂房曾经一直处于闲置状态。所在的江都路街道工作人员在征求居民意见时了解到，周边居民修建年代早，空间窘迫，很多老人儿女或亲戚来访没地方吃饭住宿。于是，街道在老厂区里引进酒店、饭店，建起社区商业中心、邻里

## 也做“填空题”

## 思想会客厅

对话人：  
陆彩霞 中海油天津化工研究设计院环境科技事业部总工程师、首席专家  
郭振 本报评论员

《中共天津市委关于制定天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》提出，加快形成绿色生产生活方式。坚持以碳达峰碳中和为牵引，深入实施绿色低碳发展行动，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，将更好地培育和发展新质生产力。

郭振：水是支撑经济发展的战略性资源。加强工业污水循环利用是实施全面节约战略、推进新型工业化的重要举措。点“污”成“金”，“包袱”也能变为宝贵财富。

陆彩霞：不错。推动工业污水循环利用，不仅可以减少工业生产用水量，更能创造新的优质增量。在很多情况下，当污水中“污”的物质浓度足够高时，就可以实现资源化利用，比如高氯污水，可以把氯提出来做成硫酸铵，在农业、工业等领域实现资源化利用。我们主要通过膜工艺实现污水回用。膜是一种很精细的过滤“神器”，可以将污水中的各种脏东西以及盐截留去除，工业污水通过膜能够达到一个非常干净的状态，再用于企业生产，实现水资源的循环利用。我们每年处理污水约5400万吨，节水近亿吨，减少新鲜用水量、为企业降本增效的同时，更好地践行了绿色低碳发展理念。

郭振：绿色发展是高质量发展的底色，新质生产力本身就是绿色生产力。协同推进降碳、减污、扩绿、增长，可以加快培育新质生产力。

陆彩霞：污水处理节能与降碳本就是紧密关联的，污水处理设备可谓“耗电大户”，工业水处理耗能较高，但通过智慧赋能精细化管理等手段，可以有效降低能耗、药剂消耗，这其实也是降碳，在此过程中，也能同步实现扩绿、增长。我们不断迭代算法，同时稳步推进智能化模型研发，这不仅可以提升污水处理的含“新”量、含“科”量，更能提升其含“金”量与含“绿”量。

郭振：传统产业转型升级离不开科技服务业赋能。将研究开发、行业服务和高新技术产业化统筹起来，在推进企业持续发展的同时，也有助于营造良好的产业生态。

陆彩霞：水处理行业有句话——“三分药剂、七分管理”，强调的是通过现场专业化的技术服务保障生产高效运转，避免运行过程中的种种潜在问题。这种规范化、专业化的技术服务不仅可以为下游生产企业赋能，也能提升我们现场服务人员的技术水平，在此过程中还可以挖掘行业、企业新的需求。我们环境科技事业部是一个专注工业水处理业务的部门，重点聚焦解决现场的技术问题以及满足客户需求，这些问题和需求是我们科研攻关的重点方向。通过技术服务→发现问题→科研攻关→成果落地→服务客户这种良性循环，我们和服务客户实现价值共享。

郭振：今年暑期，天津大学化工学院、南开大学化学学院先后走进我院进行实践。在您看来，如何因地制宜用好天津科教资源丰富等优势，推进教育科技人才的一体化发展？

陆彩霞：天津院毗邻西站，附近还有河北工业大学，距离天大、南开等高校也不远，许多专家在多所高校担任企业导师。同时，天津院还有一些好的平台，如中国化工协会工业水处理专委会、《工业水处理》期刊，此外我们还牵头与天津大学等机构建设石化工业水处理国家工程实验室……通过产学研用合作，与高校建立密切联系。院所更侧重应用基础研究及工业化研究。而围绕产业发展需求的一些前瞻性、基础性研究，则更多由高校攻关。此外我们还对接了许多下游工程企业。高校、院所、企业共同组建创新联合体，从研究到转化到最后的产业化，整个产业链条可以被有效贯通，“书架”到“货架”也能更好地对接在一起。



## 基层声音

本报与各区融媒体中心联合推出

# 抢时间 “抢”来啥

■ 王金顺

时间就是效益，服务就是竞争力。天津经纬恒润科技有限公司急需扩建生产线，以便更好地提升市场竞争力与占有率为。然而正值汽车产业生产旺季，仅有6小时的施工窗口。对此，西青区张家窝镇“为企业服务人员”争分夺秒对接相关部门，抢时间协同解决企业的用电难题，最终“抢”出了企业的发展机遇。

企业有所需，政府有所应。不仅要看“说了什么、做了什么”，还要看“做成了什么”，企业“获得了什么”。为企业服务，说了就要算、定了马上办，企业后顾之忧少了，大胆闯、放手干的积极性自然就会更高，会更有勇气“下更深的海、出更远的海”。

各类经营主体的需求是多样的，面对这些难题，政府要因企制宜，换位思考，把“企业的事”当作“自家的事”，变“求我干”为“主动办”，政策的暖意传导到市场末端，才能充分释放红利，稳定发展信心。

点“污”成“金”培育绿色生产力