和平区“十四五”楼宇经济

发展规划

沈阳大学

2020年11月

目录

[一、“十三五”楼宇经济回顾 1](#_Toc10861)

[（一）取得的成绩 1](#_Toc28242)

[1、 楼宇规模、质量有所提升 1](#_Toc1987)

[2、 楼宇税收占比增加 2](#_Toc1089)

[3、 商务楼宇呈现集聚趋势 2](#_Toc3017)

[4、 总部企业向高端商务楼宇迁移 3](#_Toc14297)

[5、 入驻企业产业布局逐渐清晰 3](#_Toc32418)

[（二）存在的问题 4](#_Toc20621)

[1、疫情导致入驻率下降 4](#_Toc4710)

[2、楼宇资源缺乏统筹规划 4](#_Toc6637)

[3、产业园集聚效应不足 4](#_Toc13796)

[4、闲置楼宇盘活力度不够 5](#_Toc12026)

[二、面临的形势 5](#_Toc2726)

[（一）面临的机遇 5](#_Toc10574)

[1、国家政策有利于发展楼宇经济 5](#_Toc10813)

[2、现代服务业为楼宇经济的发展带来新机遇 6](#_Toc28521)

[（二） 面临的挑战 6](#_Toc27629)

[1、楼宇经济缺乏全面系统的政策促导机制 6](#_Toc26236)

[2、基础设施的短板不利于楼宇经济做大做强 7](#_Toc27120)

[三、工作目标 7](#_Toc20514)

[（一）指导思想 7](#_Toc22616)

[（二）发展原则 7](#_Toc1822)

[（三）发展目标 8](#_Toc24903)

[（四）功能布局 9](#_Toc24903)

 [四、重点任务 11](#_Toc4287)

[（一）加强规划引领，加快楼宇载体建设 11](#_Toc23862)

[1、加强规划引领 11](#_Toc23785)

[2、推进楼宇载体建设 11](#_Toc2363)

[（二）夯实楼宇经济发展基础 12](#_Toc12787)

[1、培育特色楼宇 12](#_Toc24304)

[2、开展星级楼宇评定 12](#_Toc4601)

[3、提高楼宇产出效益 13](#_Toc31885)

[（三）强化楼宇专项招商 13](#_Toc23736)

[1、建立联动机制 13](#_Toc7093)

[2、探索专业招商 14](#_Toc17074)

[3、加大招商宣传力度 14](#_Toc17074)

[4、盘活闲置楼宇 14](#_Toc17074)

[（四）提升楼宇经济品质功能 15](#_Toc23176)

[1、完善楼宇经济信息管理系统 15](#_Toc656)

[2、实施分级管理 1](#_Toc14859)5

[3、完善楼宇服务 15](#_Toc19028)

[4、优化周边环境 16](#_Toc25854)

[五、 保障措施 17](#_Toc9050)

[（一）加强组织领导 17](#_Toc10857)

[（二）明确管理职能 17](#_Toc18242)

[（三）健全招商体制 17](#_Toc12630)

[（四） 加强调度通报 18](#_Toc27951)

[（五） 加大考核力度 18](#_Toc22420)

楼宇经济是城市经济发展中涌现的新型综合经济业态，是以商务楼、功能性板块、区域性设施，以及现代产业集聚为典型特征的经济形态，有着集约型和高密度的特点。目前楼宇经济已经发展到了上下游产业链得到有效整合、集聚效应明显，“空间+配套+运营”的全方位竞争的发展趋势。本规划主要阐述和平区“十三五”时期楼宇经济取得的成就，并总结存在的问题，在此基础上，对“十四五”时期和平区楼宇经济的发展进行科学规划，是今后五年和平区楼宇经济发展的指导蓝图，是全区楼宇经济提质增效的行动纲领。

# 一、“十三五”楼宇经济回顾

## （一）取得的成绩

“十三五”期间，随着产业经济转型和经济发展方式的转变，和平区楼宇经济取得了很大的发展，体量规模不断壮大，对在全区税源涵养、产业集聚等方面发挥了重要作用。

1. 楼宇规模、质量有所提升

截至到“十三五”末期，全区已运营商务楼宇达到89座，总建筑面积422.7万平方米，商务楼宇平均入驻率达85%以上。建筑面积超10万平方米的商务楼宇11座，占商务楼宇总数的12.4%。全区以盛京金融广场、新世界商业中心二期、灵浠金融科技创新中心等为标志的在建高端综合性商务楼宇项目进展顺利，在建商业面积达335万平方米，将进一步提升和平区商务楼宇的规模和质量。据统计，目前已运营商务楼宇内入驻企业共1.2万余家，入驻率达85%以上的商务楼宇约占62.9%，入驻率在70%—85%的楼宇约占20.2%，入驻率在50%—70%的楼宇约占11.2%，入驻率不足50%的楼宇约占5.6%。

1. 楼宇税收占比增加

全区纳税“亿元以上”商务楼宇11座，分别为新世界商务大厦、中海国际中心、华润大厦A座、沈阳银基发展中心、中兴-沈阳商业大厦、总统大厦、汇锦金融中心、北约客置地广场、光大大厦、华航大厦、泰宸商务大厦，实现全口径税收43.9亿元，占全区总税收的27.5%。纳税“7000万元（含）到1亿元”商务楼宇6座，分别为浑河万科中心、欧亚联营商务大厦、嘉润大厦、民生银行大厦、机械大厦、新世纪商务大厦。纳税“5000万元（含）到7000万元”商务楼宇1座，为新世界丰盛商务大厦。2019年和平区税收1000万元以上企业157户，62户企业入驻商务楼宇，占总量的39.5%，较2018年增长1.4%，纳税总额47.9亿，占总量的44.5%；税收500万元以上企业286户，118户企业入驻商务楼宇内，占总量的41.3%，纳税总额51.7亿，占总量的44.4%。

3、商务楼宇呈现集聚趋势

我区商务楼宇主要集中在太原街、南湖（三好街）、南市场等地区。其中太原街商贸金融产业区已运营商务楼宇40座、占全区商务楼宇的44.9%；三好街创新创业示范区已运营商务楼宇29座，占全区32.6%；西塔北市南市文化产业区已运营商务楼宇18座，浑河文化旅游产业发展带已运营商务楼宇2座。“亿元楼宇”地区分布趋于均衡，其中南湖地区3座、太原街地区3座、南市场地区2座、沈水湾地区2座、马路湾地区1座。

4、总部企业向高端商务楼宇迁移

税源型、总部型企业自发向高端商务楼宇迁移集中，如平安银行股份有限公司沈阳分行由嘉润大厦迁移至北约客置地广场。亿元楼宇总数有所下降，但楼宇税源中坚力量薄弱情况有所改善，纳税“7000万元（含）到1亿元”楼宇数量有所提升，规模楼宇培育基础进一步优化。纳税“5000万元以上” 高端商务楼宇有10座，其余多为单一原生税源楼宇，如沈阳银基发展中心（招商银行）、中兴-沈阳商业大厦（中兴集团）、光大大厦（光大银行）。

5、入驻企业产业布局逐渐清晰

和平区商务楼宇内入驻企业涉及金融、科技、商贸、文化等15个行业。其中，商贸业企业5593家，占总入驻企业数的45.2%，同比上升9.1%；科技产业企业3130家，占总入驻企业数的25.3%，同比上升2.3%；金融业企业231家，占总入驻企业数的1.9%；文化产业企业407家，占总入驻企业数的3.3%。

其中，商贸业企业主要分布在太原街地区和三好街地区，在企业数量上有大幅提升，且产业带由三好街地区向长白地区延伸。科技产业企业主要分布在中华路与太原街交叉地区及三好街地区，且太原街地区产业发展势头强劲，由两点主次分布逐渐向哑铃型产业带发展。文化产业企业主要分布在老城区，以中华路、南京街、三好街沿线为主，在企业数量上有小幅提升，产业分布也有所集中。金融业企业主要分布在中华路、和平大街、南京街、三好街沿线，产业分布呈现以中华路、南京街地区为中心，向长白地区分散延伸扩张趋势。

**（二）存在的问题**

1、疫情导致入驻率下降

由于疫情影响，部分楼宇存在续租困难问题，入驻率下降明显。如中海国际大厦，疫情期间退租企业10家，产生闲置面积1.2平方米。2019年底新运营楼宇新世界商务中心，招租困难，目前仅6家企业入驻，闲置面积近4.5万平方米。

2、楼宇资源缺乏统筹规划

楼宇资源自发配置、产权多元的特征比较明显，产业特色不强，业态混杂，高端化、专业化、特色化产业聚集度较低。楼宇产业规划相对滞后，与全区总体规划衔接不够，产业培育与楼宇规模发展速度不协调。如三好街区域的华强广场、同方广场、华航大厦、诚大数码大厦等多座商务楼宇均存在这种情况。

3、产业园集聚效应不足

受楼宇所有者自身状况、利益诉求、商业眼光等多方面因素影响，往往出现重租售，轻特色化增值服务投入，对入驻企业缺乏筛选规划，很难按照发展方向形成专业品牌楼宇。目前，我区楼宇产业园主要为科技创新型产业园，孵化培育产业较单一，多数缺乏专业运营团队、自有物业资源不足、反哺配套机制不完善、产业融合及成果转化率不高等问题。

4、闲置楼宇盘活力度不够

目前，和平区已运营商务楼宇闲置率约15%（分散产权除外），受疫情影响，闲置率有所上升。闲置面积超3000平方米的重点闲置楼宇资源24个，闲置面积65.9万平方米。其中，太原街地区16个，闲置面积55.2万平方米；南市场地区1座，闲置面积1.5万平方米；北市场地区3个，闲置面积2.9万平方米；马路湾地区2座，闲置面积4.7万平方米；长白地区1座，闲置面积1万平方米；南湖地区1个，闲置面积5000平方米。闲置楼宇多为产权多元化严重、楼宇设施陈旧、配套服务功能较差和资金链断裂，官司缠身等，如五洲商业广场、东北轻工大厦、新世界百货（三部）、光荣世家（华瑞国际）、原新华购书中心等。这些楼宇都需要加大盘活力度，尽快形成新的税源增长点。

**二、面临的形势**

（一）面临的机遇

1、国家政策有利于发展楼宇经济

城市楼宇既是经济的承载体，也是吸纳社会投资、获得稳定收益的重要实物资产。近两年来受国家对住宅地产市场的严格调控影响，大量资金从住宅地产领域涌入商业地产的开发当中，未来五年将有大批商务楼宇竣工并进入招商运营阶段，若后期经营得当，这将有助于促进当地楼宇经济的发展。

国家进一步对土地政策进行调整，将会给楼宇经济的发展带来机遇。开发建设楼宇是体现集约用地的重要途径，无论是土地前期报批还是项目开发审批，有关部门都将给予重点保障。

2、现代服务业为楼宇经济的发展带来新机遇

各地政府和企业为应对经济下滑，都利用市场环境趋紧的倒逼机制，加快产业结构调整步伐，大力发展服务业。楼宇作为知识性产业的主要承载平台，也将迎来新一轮的市场需求机遇。在推动转型发展方面，众多商务楼宇集聚产生的信息服务、金融服务、咨询服务、教育培训、中介服务和物业服务市场，带动了周边的科技、金融、文化、商贸等企业的聚集发展，形成了巨大的人才流、资金流、技术流和信息流，不断打造着现代服务业的效益高地，有力地促进了城市现代服务业的发展，加快了三次产业结构的调整和优化。

1. 面临的挑战

1、楼宇经济缺乏全面系统的政策促导机制

楼宇经济不仅仅是楼宇的建设，还包括楼宇功能的合理定位、企业与业态的入驻、楼宇宣传、楼宇管理等各个方面，是硬件建设和软件建设的高度统一与有机契合。目前，由于产业政策、楼宇规划、城区板块的功能性定位、税费土地等方面缺乏政策性指导，楼宇企业之间缺少联系的纽带，企业与政府职能部门之间缺乏有效的沟通，楼宇项目挖掘不足，楼宇产业链难以形成与优化。同时，在楼宇软硬件建设方面的不协调，在一定程度上也影响了企业的积极性。

2、基础设施的短板不利于楼宇经济做大做强

我区的部分楼宇在硬件设施上存在档次水平不高、功能不齐，普遍存在停车泊位紧缺、电梯容量不够等情况。在管理服务上存在岗位设置、人员配备、工作机制、分配机制等不合理的现象，导致了缺乏服务平台、卫生保洁较差、餐饮服务欠缺，购物不方便、处理楼宇数据不及时、跟踪服务不够到位、缺乏长效工作机制等问题，这些都制约着楼宇经济做大做强。

**三、工作目标**

**（一）指导思想**

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持创新发展理念，落实高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，以供给侧结构性改革为主线，以新业态新模式为引领，充分发挥和平区区位优势、产业优势和环境优势，以招商带规划、带建设、带更新、带管理，做大规模、做强特色、做优布局、做精服务，全面提高商务楼宇入驻率和入驻企业档次，充分发挥商务楼宇的集聚和辐射带动作用，使楼宇经济成为和平区经济发展的有效载体和重要经济形态，将我区打造成沈阳建设国家中心城市核心功能区和具有品牌影响力的东北亚国际化商务集聚区。

**（二）发展原则**

　　——政府主导，市场运作。充分发挥政府主导、企业主体、市场配置“三力合一”，通过制定规划、完善政策等手段，积极引导楼宇经济健康发展，同时协调各方利益，明确楼宇开发商、楼宇业主的主体地位，形成政府主导与市场运作协调发展的局面。
　　——规划先行，合理集聚。通过规划先行，优化商务楼宇布局，促进商务楼宇合理集聚，形成有规模、有档次的楼宇经济群。
　　——盘活存量，完善配套。加大对楼宇资源的开发改造力度，进一步完善现有商圈和楼宇周围配套设施，并按照国际标准提高商务楼宇的智能化和信息化水平，加快商务楼宇的配套功能建设。

——区街联动，形成合力。在总体规划的引导下，通过招商体制、运作机制、分配方案的完善和创新，调动各方面发展楼宇经济的积极性。坚持区街联动，区里主要负责规划编制、政策制订、组织协调和工作考核等，各街道负责楼宇经济的整体推进工作。
　　——量质并举，新老并重。在全面提升功能区的同时，加快楼宇经济新区块的开发建设。

**（三）发展目标**

通过全区统筹，区街联动，大力发展楼宇经济，在“十四五”期间楼宇经济的规模和实力大幅提升，建成若干楼宇经济发展示范区块，商务楼宇入驻企业的实力和档次明显提升，吸引更多大中型民营企业总部和跨国公司、国内大企业集团的区域性总部来我区发展，形成规模强大、特色明显、布局优化的国际化楼宇经济发展格局，发挥总部集聚效应，实现不同区域分工协作、资源优化配置，推动和平区经济结构转型升级，加快我区经济高质量发展。在全区发展形成一批与国家中心城市核心功能区定位相适应、国内外知名的地标性总部楼宇商务区。力争到2025年末，税收过亿元商务楼宇由11座增加到15座，降低闲置楼宇面积30 万平方米。

**（四）功能布局**

充分利用和平区现有楼宇地理位置优势和产业集聚优势，引导商务楼宇加强对产业的规划，力争形成一批以特色产业为主体的商务楼宇，有利于整个楼宇企业产业链间的相互配合，形成互动效应。引导重点楼宇打造立体经济产业链，包括从单个商业楼宇向总部经济的整合，并对商务楼宇的产业集群进行探索。具体来说，探索实施北起北市场、太原街、南市场区域，沿途经过三好街地区，南到长白岛地区、并向满融国际化生态科技示范区延伸的“哑铃型”楼宇产业集聚布局的总体结构规划。

一是**泛太原街楼宇集聚区，包括太原街、南京街、和平大街、中华路等主要楼宇聚集道路。**利用太原街发达的商贸基础，在太原街、南京街沿线重点发展新世界商务大厦、嘉润大厦、中兴-沈阳商业大厦、欧亚联营商务大厦等高端商务楼宇，打造东北地区高端商贸产业集聚楼宇；在南京街沿线，围绕北约客置地广场、城市广场、沈阳银基发展中心等楼宇重点发展金融产业；在中华路、和平北大街沿路以总统大厦为重点楼宇打造科技创新产业聚集区；以民族特色、艺术交流、文化观光等产业为切入点，发挥OneWorld世界城基于北市-西塔悠久的文化底蕴和艺术传统及沈阳韩国周永久举办地点等优势，吸引区域总部企业入驻，发挥产业聚合融合效应，努力打造文教艺术产业为主导的复合型产业体系；依托南市场的历史文化资源，围绕北方文化新谷发展文旅、文创产业楼宇集聚区。

二是**大三好街楼宇集聚区**，**包括三好街、文化路、南五马路等主要楼宇聚集道路。**借助三好街地区科创企业资源优势，依托三好街电子商务示范区的发展，吸引电子商务、人工智能、物联网等数字经济企业入驻，对三好街沿线楼宇如百脑汇电脑城、东软电脑城、城大数码广场等进行重新资源整合和升级改造，实现数字经济的产业集聚效应，带动整个区域数字经济发展；发挥三好街、文化路、南五马路沿线的商贸、金融产业基础，以新世界商务大厦、新世界丰盛商务大厦、中驰大厦、泰宸商务大厦、南湖大厦、金科大厦和华航大厦为重点楼宇，打造商贸、金融产业融合产业聚集区。

三是**长白满融文化创意新兴产业及总部经济集聚区。**重点发展中海国际大厦、浑河万科中心等重点楼宇，集聚文化休闲、动漫创意、艺术设计，以及借助浑南新兴产业园区的资源优势，聚集生物制药、电子商务、IC装备企业，大力发展新型产业经济。在满融地区重点发展国际区域总部经济，发挥满融地区领事馆所在地的资源优势，吸引东北地区大中型民营企业总部、跨国公司和国内大企业集团区域性总部、知名企业的营销总部、研发总部、财务总部等职能总部入驻楼宇，形成总部经济效应，发挥总部经济的产业集聚和辐射带动作用。
**四、重点任务**

**（一）加强规划引领，加快楼宇载体建设**

1、加强规划引领

根据城市总体规划、土地利用规划和产业发展规划，加快制定楼宇规划纲要、楼宇经济发展空间布局规划和业态规划。按照楼宇规划纲要和和平区“四个和平”发展理念，顺应和平区建成国家中心城市核心功能区、高质量发展高品质生活示范区和新经济培育发展策源地的战略定位，立足楼宇空间布局和业态分布现状，开展楼宇经济发展专项研究，高标准制定全区楼宇产业规划，统一布局楼宇经济功能区域，合理确定产业定位、整体设计。科学利用土地、交通、生态等各类资源，超前规划商务楼宇的设施规模和定位，提高各类楼宇的集约化水平，促进楼宇的合理集聚和优化布局，形成特色鲜明、功能完善、结构合理的商务楼宇格局。

2、推进楼宇载体建设

大力推进楼宇载体建设，着力提升产业承载能力。针对已运营或在建的“新楼”，本着政府扶持与企业配套相结合、消化库存与培育产业相结合、资金引导与资源整合相结合，通过政企联手、专班推进，鼓励产权方包装策划、改造提升，实行联合招商，降低楼宇“空置率”，实现楼宇产业培育；对税收贡献低、特色不明显的楼宇，进行入驻企业清查和综合整治，清理违法经营企业，优化转型小微企业，积极招引优质企业，实现“腾笼换鸟”，提高楼宇税收贡献度；对设施陈旧的老楼宇，鼓励楼宇产权方、运营商升级改造，提升楼宇硬件水平和载体功能。

**（二）夯实楼宇经济发展基础**

1、培育特色楼宇

积极发展特色商务楼宇，按照“一楼一产业”、“一楼一特色”原则，吸引一批支柱产业和优质项目落地，培育一批总部大厦、金融楼、外贸楼、商务楼、科研楼、中介服务楼、现代物流楼等，如OneWorld世界城打造独立总部大厦、北约客置地广场打造金融楼、总统大厦打造电子商务楼、中海国际中心打造设计创意楼、华润大厦打造高端总部商务楼等，实现高端业态集聚，形成楼宇经济产业集聚和规模化效益。强化全区统筹，围绕楼宇产业规划，“因楼制宜”，引导全区楼宇错位发展、特色经营，避免同质化竞争；强化精准培育，实施“以楼聚产”，瞄准楼宇产业方向，利用市场、招商和政策等手段，重点打造高端服务业、“互联网+”、类金融、总部经济、文化创意等重点业态集聚。

1. 开展星级楼宇评定

研究出台星级楼宇评选办法，根据楼宇主导产业入驻面积、入驻企业数量，评选一批产业业态鲜明、税收贡献突出的星级楼宇。发挥楼宇经济的示范带动和引领作用，对符合蓝色、高端、新兴产业发展方向以及属于现代服务业、总部基地、电子信息、中介商务、现代物流、商贸流通、先进制造、文化创意、生态旅游、中小企业孵化基地等的高质量楼宇进行认定，符合条件的命名为“和平区星级楼宇示范单位”。

3、提高楼宇产出效益

一是重点吸引全省及东北地区大中型民营企业总部，跨国公司和国内大企业集团区域性总部，知名企业的营销总部、研发总部、财务总部等职能总部入驻商务楼宇，努力实现楼宇企业总部化，增强区域经济辐射力。毗邻西塔的 One World世界城，可以充分利用其独立企业总部平台功能，吸引国内外知名企业总部入驻，实现总部经济。

二是制定楼宇入驻企业注册登记规定，提高企业属地化率；根据楼宇产业规划、针对不同产业，研究确定入驻企业的纳税条件，完善重点税源企业跟踪制度，强化纳税服务，确保楼宇税收应收尽收，提高企业产出率。实施“亿元楼宇”、“千万元楼宇”梯度培育计划，助推“准亿元楼宇”、“准千万元楼宇”加快晋级，加强成长型小微企业培育力度，努力扩大税源后续储备。

**（三）强化楼宇专项招商**

1、建立联动机制

把楼宇专项招商作为发展楼宇经济的重要抓手，必须举全区之力，人人参与。建立带领部门、街道、楼宇运营商联动招商的“1+3”机制，突出区块招商与产业招商有机结合，系统策划招商方案，积极走出去、引进来，努力引进高品质企业入驻。注重发挥规划引领作用，力争达到产业相对集聚、业态相对完备的招商入驻效果。

2、探索专业招商

对条件成熟、特定产业的楼宇，探索采用市场化、专业化和社会化招商运作方式。聘用专业化招商团队、第三方企业打包服务等，通过购买服务、税收奖励等措施，实行专业招商，实现“以楼招商”、“以产招商”。毗邻西塔的One World世界城可以利用其天然的区位优势和文化优势，通过举办韩国周等活动，充分聚合教育、文化、艺术三大资源，打造文教艺术产业为主导的复合型产业楼宇。

3、加大招商宣传力度

加强宣传推介，强化包装策划，利用报纸、电视、网络等多种媒体及时发布信息，提高重点商务楼宇知名度和影响力。同时，拓宽招商渠道，积极与国外权威中介机构合作，根据楼宇特色，采取定向式、个性化招商，科学配置资源，不断提高楼宇入驻率。

1. 盘活闲置楼宇

 一是对于区内闲置楼宇，按照楼宇的地理位置，结合所在区域的功能布局，突出区域产业聚集定位招商，如位于泛太原街商贸金融产业集聚区的五洲商业广场，可以专门针对商贸、金融类企业招商，打造高端商贸金融型楼宇。二是针对不同楼宇的产业聚集定位，制定差异化的产业扶持政策，引导相关企业入驻各自对应的产业聚集楼宇，降低商业成本，增强对企业的吸引力。三是积极与金融机构对接，有针对性地推出租金贷、经营性物业长期贷款等特色金融产品，盘活闲置资产，解决业主和承租人资金问题，极大地激发企业发展活力。

**（四）提升楼宇经济品质功能**

1、完善楼宇经济信息管理系统

建立楼宇经济统计网络，增强楼宇经济统计力量。开发集数据统计、日常管理、信息发布、资源共享、互联互通等功能于一体的楼宇经济信息管理系统。实现楼宇基本信息、入驻动态、招商信息和工作进展等网络化、信息化、动态化管理。

2、实施分级管理

实行区、街道分级管理，根据楼宇具体情况确定分级管理范围。建立“楼长制”管理机制，在重点楼宇设立“一长三员”（即楼长、管理员、办事员、联络员），楼长由街道干部担任，管理员、办事员、联络员分别由楼宇物管人员以及社区干部组成，为楼宇业主提供有效的全方位管理。

3、完善楼宇服务

按照需求情况及发展趋势，确定不同档次商务楼宇建设比例，逐步探索商务楼宇经营开发模式，加大以租赁为主的统一经营和单一产权商务楼宇的比例，提升商务楼宇的整体形象和定位。

一是完善现有平台服务。引导物业创建物业管理平台，公司创新管理理念，提升服务质量，积极提供个性化服务，打造商务楼宇服务品牌；构建信息共享平台，积极建立宽带信息网络、数据交换中心和应用服务系统，为开发商、商务楼宇业主、物业经营管理者和入驻企业提供政府发展规划、政策法规、企业信息、最新动态等信息，完善楼宇经济管理系统楼宇经济信息服务。

二是坚持从提升政府服务入手，优化服务模式，全面推行“最多跑一次”，实现重点楼宇有一个管理团队、一个信息展示窗口、一个楼宇公共服务平台、一套入驻企业帮扶制度、一个“三年”提升发展目标。每个楼宇设立“专窗”，为楼宇入驻企业提供“一站式、保姆式、全过程”服务。

三是积极培育、吸引楼宇营销、招商和高层次管理人才，以及具有一流资质的物业管理管理公司和技术人才，提升商务楼宇管理品质，提高物业管理精细化、智能化、信息化水平，为发展楼宇经济提供强有力的人才支撑。

四是大力提升商务楼宇建设工程质量，配备完善的商务设施，改善商务楼宇品质，营造健康舒适的办公环境。按照国际公认的“5A智能大厦”标准，提高楼宇智能化水平。鼓励楼宇开发商和运营商提高楼宇自持比例，引导投资建设楼宇配套服务专用设施，如员工餐厅、一站式服务中心、会议及商务活动中心等，开展专业化、个性化增值服务。

4、优化周边环境

加大环境保护力度，加强公共绿地建设，增加商务区内的绿色空间，使商务中心区域拥有清雅浓郁的生活气息，呈现现代都市风貌。加强道路改造，畅通地面交通、地下交通以及商务楼宇之间的楼际交通，特别要重视停车设施建设，解决商务区内的停车难问题。加快楼宇周边基础设施配套建设，满足楼宇企业员工就餐、娱乐、健身等日常需求。引导商业零售、餐饮休闲、文化娱乐等服务业项目在楼宇周边集聚。

1. **保障措施**

**（一）加强组织领导**

落实楼宇经济领导小组工作制度，加强对楼宇经济发展工作的领导。领导小组负责对楼宇经济发展工作的协调和指导，解决楼宇经济发展过程中遇到的问题。建立区政府主要领导联系重点楼宇商圈制度，加快推进重点商圈的建设和招商工作。各街道要相应成立楼宇经济工作领导机构，并落实具体科室和人员，组织、协调、落实本辖区楼宇经济发展工作。

**（二）明确管理职能**

各有关部门要积极做好有关组织实施和服务指导工作。把“1+3”联动招商机制、“一长三员”管理机制有机结合，搭建工作专班，实行专班推进，强化区域性楼宇平台专班力量配置。区直部门根据楼宇产业规划、按“行业产业相适”原则编入楼宇工作专班，做好协护税工作。楼宇建设、招商任务在全区范围内统筹安排，避免不当竞争。

**（三）健全招商体制**

按照“服务为先、管理跟上”的原则，在全区范围内划定一批重点楼宇和特色楼宇，在对外招商中予以重点推介。进一步完善高效灵活的楼宇招商组织体制，形成楼宇招商合力。根据楼宇产业规划，研究制定全区楼宇产业园认定办法，对全区楼宇分门别类甄别遴选，确定楼宇经济建设的承载平台。

1. **加强调度通报**

楼宇经济工作领导小组办公室要细化工作任务、制定年度计划，明确具体任务数、时间表、路线图。全区楼宇经济情况实行每周调度、每月通报；坚持问题导向，对重大政策落实、重大项目跟进、重大事项研究，楼宇经济工作领导小组全程介入、跟踪问效。区纪委对全区楼宇建设和招商落实情况监督通报。

1. **加大考核力度**

研究制定全区楼宇经济工作专项考核方案。充分发挥街道主体作用，通过考核楼宇建设改造进展等情况，提高区直部门积极性，通过考核“五位一体”措施落实、产业招商进展、行业政策落地等情况，调动部门推动发展楼宇产业的积极性。专项考核结果与绩效奖励，对贡献突出的单位和个人，将实行资金奖励和政策倾斜。