

苏州市人民政府文件

苏府〔2022〕75号

市政府印发关于促进楼宇经济高质量发展 实施意见的通知

各县级市（区）人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口委员会；市各有关部门和单位：

《关于促进楼宇经济高质量发展的实施意见》已经市政府第19次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

苏州市人民政府

2022年10月18日

（此件公开发布）

关于促进楼宇经济高质量发展的 实施意见

楼宇经济是城市经济发展中涌现的一种新型经济形态，呈现出新的产业集聚和集群发展模式，是城市都市产业转型的重要载体。为提升楼宇经济发展质效，培育壮大创新经济、总部经济和税源经济，加速高端服务业集聚，推动城市产业结构转型，提升苏州城市品质形象，现就支持楼宇经济高质量发展制定如下意见。

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，紧紧围绕加快建设数字经济时代产业创新集群，牢牢把握高质量发展根本要求，全过程提高楼宇经济功能品质和产出效益，打造一批纵向布局、垂直集聚的新兴服务业高端楼宇，促进新兴服务业与先进制造业深度融合，使楼宇经济成为跃升城市空间、产业、功能、形态的重要抓手和强力支撑，构建区域集中、产业集聚、企业集群、功能集成的新型楼宇经济发展格局。

二、基本原则

——规划先行，科学定位。结合城市功能提升，优化楼宇经济空间布局，超前规划商务楼宇设施规模和定位，着力开发高起点、高标准、高品质商务楼宇，构建特色鲜明、功能完善、结构合理、相对集中的楼宇经济格局。

——集聚资源，营造生态。促进商务楼宇合理集聚，引导人

才、资本、企业、品牌等要素资源向楼宇汇集，提升集约化水平，放大集聚效应，增强楼宇内部与楼宇之间的产业关联度，营造楼宇产业发展生态。

——注重运营，提升质效。发挥专业楼宇运营主体作用，推进楼宇智能化、数字化服务，加大整体运营力度，提高楼宇运营管理水平。推动楼宇优化租赁结构，聚焦高端服务业态，提高楼宇综合贡献度。

——盘活存量，挖掘潜力。支持提质改造存量楼宇，创新楼宇空间使用和增值服务，提升楼宇品质和形象。提前介入改造楼宇的产业定位，优化楼宇内部产业结构，推动存量楼宇释放发展潜力。

三、主要目标

聚焦楼宇经济质效提升，大力推进“五个一批”建设，到2025年，新建一批高品质高标准商务楼宇，提升一批产权分散产出较低的存量楼宇，打造一批亿元以上高产出楼宇，培育一批总部经济、专业服务集聚明显的特色楼宇，引进培育一批招商能力强、管理水平高的金牌楼宇运营商，推动全市楼宇经济发展质效整体跃升，把苏州打造成为长三角地区重要的楼宇经济高地。

四、支持举措

（一）提高楼宇开发品质。瞄准国际国内一流建设标准，坚持专业化、高端化管理理念，以城市共建商思维，鼓励引进全国知名商业地产开发企业参与开发建设高品质楼宇，并主导后续楼

宇运营。结合各地产业特色，在重点区域打造若干个总部经济产业园、上市企业产业园、特色专业服务业集聚区等，对符合条件的，给予用地支持。支持国内外知名总部企业、上市企业、龙头骨干企业等在苏独立或联合建设办公楼宇，符合条件的，享受相关用地支持。支持各地采取定向代建、先租后购等方式，开发建设一批高品质楼宇。各地要严格按照规划导向，开展楼宇规划、产业业态监管，对成效明显的地区，市级给予相应支持。在出让土地时，对于商业地产中商务办公部分，各地应明确开发商的自持比例，并科学设定销售单位，原则上以整层或不低于 1000 平方米作为最小销售单位。（责任单位：各县级市<区>人民政府<管委会><下同>，市资源规划局、市住建局按职责分工负责）

（二）着力引进总部企业。重点招引跨国公司地区总部、央企区域总部、优质民企总部、上市公司区域总部等入驻楼宇，引导企业把总部或结算中心、运营中心、研发中心、营销中心等功能性机构迁入楼宇。对楼宇内引进和培育的总部企业、跨国公司地区总部和功能性机构等，符合条件的，给予落户补助、房租补贴、综合贡献奖励、人才激励等支持。支持境外投资者实施利润再投资，鼓励在楼宇内新设或运营总部企业，符合条件的，给予一定奖励。各地可根据实际情况，对招引总部企业、功能性机构入驻楼宇贡献突出的楼宇运营主体给予奖励。（责任单位：市发改委、市商务局按职责分工负责）

（三）聚焦新兴服务业招商。对新建楼宇或改造提升楼宇，

各地应提前介入产业定位招商,引导制定产业集聚度和产出目标,围绕数字赋能型、知识驱动型、消费导向型等新兴服务业方向,重点招引一批高端专业服务机构、数字经济、科创经济企业。放大要素资源集聚效应,招引一批国际国内具有一定影响力的非企业经济、社会组织代表机构。对楼宇内引进和培育的市级新兴服务业创新领军企业等,符合条件的,给予一定的奖励。对引荐新项目作出重大贡献的优秀楼宇运营主体,对其在苏开展业务给予一定支持。各地要指导楼宇运营主体对产业招引严格把关,完善企业征信体系,及时做好风险预警提示,引导楼宇整体健康发展。

(责任单位:市发改委、市科技局、市商务局、市市场监管局按职责分工负责)

(四)打造专业特色化楼宇。引导各地打造符合产业方向的“一楼宇一特色”专业楼宇,支持楼宇运营主体开展“二次招商”,构建特色楼宇产业生态。对专业特色企业使用面积超过楼宇总面积50%的特色楼宇,各地可根据实际情况,给予楼宇运营主体一定的运营补贴。推动楼宇向服务业集聚区提档升级,支持楼宇突出专业主题,推进高端服务业空间上垂直集聚,打造服务业“垂直开发区”。每年推进建设一批市级法律服务、会计审计服务、知识产权服务等专业特色楼宇,符合条件的,给予一定奖励。推荐符合条件的特色化专业楼宇申报省级现代服务业高质量发展集聚示范区,争取省级专项资金支持。(责任单位:市发改委、市科技局、市司法局、市财政局、市商务局、市市场监管局按职责

分工负责)

(五) 加大整体统一运营力度。积极推动楼宇整体持有并统一运营, 或整体委托第三方专业运营, 楼宇物业须实施整体集中管理。引导第三方运营主体整合购买, 或整合租赁楼宇, 开展统一运营, 对购买面积、整合运营面积达到一定标准的, 各地可以给予一定的扶持奖励, 并推荐导入优质项目。要加大力度招引一批国际、国内知名楼宇运营主体在苏落户, 不断提升楼宇专业化运营水平。对运营成效明显的市级楼宇金牌运营商, 每年给予一定奖励。对符合条件的, 优先推荐申报省、市物业管理示范项目。

(责任单位: 市发改委、市住建局、市商务局按职责分工负责)

(六) 推进楼宇产业规模发展。鼓励培育高端品牌楼宇, 加大重点支持保障力度, 着力打造年度税收亿元、5 亿元、10 亿元楼宇, 推动重点楼宇年度综合贡献保持稳步增长。鼓励楼宇内平台企业、总部企业、领军企业、独角兽企业等发挥优势, 集聚行业相关生态企业, 做大营收规模和产出规模。根据总量和增量贡献, 每年认定一批营收规模、综合贡献突出的市级优秀楼宇。(责任单位: 市发改委、市科技局、市财政局、市税务局按职责分工负责)

(七) 引导存量楼宇提质改造。鼓励开展存量楼宇提质升级工作, 有序推进楼宇智能化、数字化改造, 同步提升楼宇安全标准, 提高整体物业服务水平。支持国有资本主导、社会资本参与, 共同实施存量楼宇改造提升试点, 探索楼宇转型升级新路径。各

地要组织开展存量楼宇提质改造行动，每年统筹安排实施一批楼宇改造提升项目，对符合条件的，由各地酌情给予改造补助或贴息扶持，市级对各地按比例给予一定资金支持，并推荐申报省级服务业发展专项资金支持。鼓励楼宇开展服务标准化试点建设，符合条件的，推荐申报省级服务业标准化试点项目。（责任单位：市资源规划局、市住建局、市发改委、市财政局、市城管局、市国资委、市市场监管局按职责分工负责）

（八）建立综合评价监测体系。强化楼宇经济动态监测，从入驻企业品质、产业集聚水平、综合贡献度、行业影响力、未来发展潜力、属地政府支持力度、硬件环境、管理服务、楼宇党建等方面，制定综合评价办法，根据各地综合评价结果，由市级给予各地资金支持。支持成立楼宇经济相关行业协会，充分发挥行业协会社会管理作用，加强行业自律，发布全市楼宇经济发展年度报告，促进楼宇经济持续健康发展。（责任单位：市发改委、市财政局、市统计局按职责分工负责）

（九）提升楼宇政务服务水平。积极推进政务服务进楼宇，依托楼宇现有人力、场地等资源，在具备条件的重点楼宇建立“苏服办”便民政务服务点，推动自助终端向楼宇延伸，实现政务服务项目自助办理。搭建集楼宇信息采集、运营管理和政务服务功能于一体的楼宇经济综合管理服务平台，与“苏商通”等政务平台互联互通，形成楼宇经济数字地图，推广数字人民币楼宇应用场景，提升楼宇数字化服务水平。（责任单位：市行政审批局、

市大数据局、市金融监管局、人行苏州中支按职责分工负责)

(十)发挥楼宇党建引领作用。发挥市商务楼宇行业党建专委会作用,推动楼宇党组织建设,扩大楼宇党建工作覆盖面。依托楼宇运营主体、入驻龙头骨干企业党组织,打造楼宇党建共同体,建立楼宇内各类组织、企业、团体联建共建机制,凝聚发展合力,以高质量党建引领楼宇经济高质量发展。深化海棠花红先锋阵地群建设,培育党建引领物业管理服务工作示范点。支持楼宇引进高端服务业人才,对符合条件的,按照市级相关人才政策和支持新兴服务业发展若干政策等给予奖励。(责任单位:市委组织部、市发改委按职责分工负责)

五、其他事项

本文件所支持的楼宇是指在我市属地纳税,房屋规划用途为商业办公或研发,单体建筑办公面积在1万平方米(含)以上,具有完备的物业管理和服务体系的商业楼宇,不含宾馆酒店、商场超市、公寓。

各县级市(区)人民政府(管委会)是促进楼宇经济高质量发展的主要实施主体,要根据发展实际,在本实施意见发布后明确具体支持措施和推进计划,确保各项支持举措贯彻落实到位。各部门要凝聚共识,加快形成协调联动的工作合力,出台相应支持措施和操作规程,更好地推动楼宇经济高质量发展。对各地各部门楼宇经济政策的落实情况,由市政府督查室会同相关部门开展专项督查。

各地按照属地管理原则，每年依据本意见相关条款给予财政补助，市级服务业引导资金安排楼宇经济专项经费，在各地兑现政策的次年下达补助资金。同一企业同一年度同时符合多项资金奖励条件的，按照就高不重复原则予以办理。商业地产项目中涉及商务办公部分的，须执行本文件相关规定。此前制定的有关政策规定与本文件不符的，以本文件为准。

本文件自发布之日起执行。

