

青浦区人民政府办公室文件

青府办发〔2023〕30号

上海市青浦区人民政府办公室 关于印发《青浦区楼宇经济高质量发展 行动方案（2023~2025年）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各委、办、局，各有关单位：

经区政府同意，现将《青浦区楼宇经济高质量发展行动方案（2023~2025年）》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

2023年5月16日

青浦区楼宇经济高质量发展行动方案 (2023~2025年)

为推动区域集约利用资源、开拓发展空间、集聚经济要素，提升楼宇经济对区域经济发展的贡献率，塑造青浦发展竞争优势，提升青浦城市品质形象，现制定如下行动方案。

一、总体要求

(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“战略赋能区、数创新高地、幸福温暖家”的奋斗目标，牢牢把握高质量发展根本要求，以楼宇载体、配套服务、招商引资、运营管理为抓手，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，为“长三角数字干线”建设提供载体支撑，为青浦建设现代化枢纽门户作出更大贡献。

(二) 基本原则

——**坚持存量盘活精准化**。强化政府与楼宇运营企业联合招商机制，以高质量服务推动存量异地经营企业迁转工作，抓好楼宇的办公入驻率和属地注册率。将提高楼宇税收贡献与特色发展摆在更加突出位置，坚持精准招商、错位招商、以商引商，确保留住已有税源大户，努力吸引更多平台企业、总部企业进驻。

——**坚持配套建设品质化**。积极完善商务楼宇周边硬件设施配套服务，引导支持老旧楼宇硬件设施提质升级。引导鼓励楼宇

物业提升服务水平，打造完善的企业服务生态圈。充分利用信息化手段，建立政府部门、楼宇主体、物业公司、入驻企业之间信息动态互通共享机制，为提升楼宇经济和社会管理提供可靠支撑。

——**坚持宜商环境活力化。**强化政府在政策引导、标准制定、服务优化、宣传导向等方面职能，落实各项政策措施，发挥规范引领作用，打造良好的发展环境。以楼宇为主体，着力激发市场活力，充分调动运营企业在发展楼宇经济中的内驱力和主动性。

（三）主要目标

根据青浦当前发展形势和楼宇现状，重点聚焦楼宇入驻率、注册率、贡献率等核心指标，大力推进“四个一批”建设，新建一批优质楼宇、改造一批老旧楼宇、培育一批特色楼宇、盘活一批低效楼宇，基本形成“产业集聚、特色鲜明、配套齐全、贡献突出”的楼宇经济体系。到2025年，全区新建商务楼宇19个，新增办公面积超180万平方米；争取存量空置楼宇累计去化面积40万平方米，入驻企业注册落地率达到60%；总部类重点项目引进不少于15个；累计新增税收亿元楼宇项目5个，“月亿楼”项目实现零突破；特色商务楼宇累计不少于5个；实现甲级写字楼零突破。

二、主要任务

（一）高水平推进楼宇载体建设和改造

1.增量楼宇高水平建设。推动西虹桥、新城、赵巷、徐泾地

区引进具有自带流量和招商资源的开发商，建设运营甲级写字楼；积极推进 BU、联美、中核、前海人寿、绿洲智谷等 19 个重点项目建设进度；鼓励各镇、区属公司自主拿地开发建设商务楼宇，丰富自有招商载体空间。

2.存量楼宇高水平改造。鼓励老旧楼宇对楼宇外立面、停车场、电梯系统、电力设施等公共部位和共用设施实施升级改造，新建或改扩建会议中心、员工餐厅、书吧、健身房、党建服务中心等共享服务空间；统筹完善餐饮、休闲娱乐、快递外卖服务等商业商务配套，提升楼宇办公环境。

3.综合配套高水平构建。加快楼宇周边公共交通、停车场等公建设施建设，统筹完善餐饮、休闲娱乐、生活服务等商业商务配套，提升公共服务能力。

（二）高品质推动楼宇运营和服务提升

4.打造专业特色化楼宇。西虹桥、徐泾、赵巷、新城分别聚焦专业服务、会展、软件信息、数字产业应用等领域，围绕重点企业，明确产业方向，突出产业招引发展重点，着力补链强链提高产业集聚度，打造优势特色产业聚集发展的特色楼宇。各属地要排摸楼宇问题及现状，进一步明确各楼宇产业定位和发展方向，形成“一楼一方案”、“一楼一清单”。

5.提高运营服务水平。加强与第三方专业机构合作，为楼宇营运主体提供专业的产业定位、数据分析、项目招引等服务；支持开展社区论坛、人才交流会、融资对接会等活动，提升楼宇和

入驻企业粘合力，推动存量异地经营企业迁转；积极培育区属国资背景的高水平物业管理公司，加强物业管理行业培训，推动楼宇物业服务水平不断提升，以优质物业集聚优质企业。鼓励政务服务进楼宇，通过前置综合窗口，配备智能终端等方式，“足不出楼”办理政务服务事项。

（三）高层次拓展楼宇招商模式和行业资源

6.探索联合招商模式。鼓励属地购置或租赁区内楼宇，优选国内有丰富产业资源和运营经验的第三方机构开展多种形式合作，整合“属地+第三方”招商资源，鼓励探索“租税联动”等创新招引模式，通过市场化手段，吸引各类优质项目向我区聚集。

7.引导注册经济“脱虚向实”。建立经济小区与楼宇的结对机制，将存量楼宇去化作为经济小区考核指标，推动注册型企业向实体型企业转变。

8.深化产业链“链长”招商。发挥区内优质企业（快递物流、上市公司、准备拿地企业）以及招商引资全球合伙人优势，开展以商引商，推动上下游企业入驻楼宇。

9.着力引进总部企业。行业部门牵头建立“属地+楼宇+企业”联动机制，引导区内总部企业回青办公；鼓励区内优质制造业企业将总部、销售、结算等业务板块迁至楼宇办公。

（四）高标准建立楼宇综合评价和治理体系

10.建立项目评估机制。在强化单位产出效益、企业综合实力等基础上，区镇联动对自用项目突出功能与资源的匹配度评

估；对园区类项目突出主体运营经验评估。

11.建立增减挂钩机制。根据属地空置去化情况，与增量商办项目供地挂钩，未达到去化目标前原则上以先行引导投资主体入驻存量楼宇办公为主。

12.强化履约保障机制。通过签订投资协议，在出让条件中设置产业方向、服务设施配置等内容，强化项目履约；在产业、税收、营收、入驻率、成本价优先回购触发条件等方面进行约定。

13.推动数字化转型。鼓励各楼宇建设信息化管理平台并与青浦区园区楼宇社会化治理信息系统对接，对企业税收、营收等经济数据进行分析，打造企业信用评价、风险预警等数字化应用场景；加强信息动态更新，实现入驻企业全生命周期管理；鼓励楼宇主体拓展企业服务系统、智慧安防等信息化服务管理平台。

三、行动保障

14.加强组织保障。成立青浦区商务楼宇高质量发展联席会议，区分管领导作为总召集人，建立定期会议机制；联席会议办公室设立在区商务委，统筹商务楼宇经济发展各项工作。各镇、区属公司建立一支专门的楼宇招商管理服务团队，建立楼宇“点对点”的“楼长制”专员服务机制，落实专人进行指导、服务和管

15.加强政策激励。制订专项扶持政策，对楼宇空置去化、服务设施和服务能力提升、品牌运营、项目招引、税收达产、特色楼宇创建、入驻企业租购房及装修补贴等方面给予扶持，并根

据区域产业定位，形成各自特色的扶持内容。

16.加强考核评估。以区政府指导性计划分区域下达楼宇存量空置面积去化、新增办公面积、注册落地率、特色楼宇创建、亿元楼达产、重点项目引进等指标，并纳入对街镇、区属公司年度绩效考核内容。对已投入使用的商务楼宇进行运营绩效评估，对未达到入驻率、经济产出效益、产业集聚度等要求的，在享受各类扶持政策、后续供地方面予以限制。

- 附件：1.楼宇经济高质量发展三年行动任务分解表
2.楼宇经济高质量发展三年行动指标分解表

附件 1

楼宇经济高质量发展三年行动任务分解表

序号	行动类别	任务内容	具体举措	牵头单位	责任单位
1	高水平推进楼宇载体建设和改造	增量楼宇高水平建设	西虹桥、新城、赵巷、徐泾地区招引具有自带流量和招商资源的开发商开发建设甲级写字楼。	区商务委、区规划资源局	赵巷、徐泾、西虹桥、新城
2			推进 BU、联美、中核、前海人寿、绿洲智谷等 19 个重点在建项目建设进度。	区建设管理委	各镇、区属公司
3			鼓励各镇、区属公司自主拿地开发建设商务楼宇，丰富自有招商载体空间。	区规划资源局、区国资委	各镇、区属公司
4		存量楼宇高水平改造	鼓励老旧楼宇对楼宇外立面、停车场、电梯系统、电力设施等公共部位和共用设施实施升级改造；	区房管局	各街镇、区属公司
5			鼓励楼宇新建或改扩建会议中心、共享空间以及员工餐厅、书吧、健身房、党建服务中心等公共应用场景。统筹完善餐饮、休闲娱乐、快递外卖服务等商业商务配套，提升楼宇办公环境。	区商务委	各街镇、区属公司
6		综合配套高水平构建	加快楼宇周边公共交通、停车场等公建设施建设，统筹完善餐饮、休闲娱乐、快递服务等商业商务配套，提升公共服务能力。	区商务委	区建管委、各街镇、区属公司
7	高品质推动楼宇运营和服务提升	打造专业化特色楼宇	西虹桥、徐泾、赵巷、新城分别聚焦专业服务、会展、软件信息、数字产业应用等领域，围绕重点企业，明确产业方向，突出产业招引发展重点，着力补链强链提高产业集聚度，打造优势特色产业聚集发展的特色楼宇。	区商务委	徐泾、赵巷、西虹桥公司、新城公司
8			各属地要排摸楼宇问题及现状，进一步明确各楼宇产业定位和发展方向，形成“一楼一方案”、“一楼一清单”。	区商务委	各街镇、区属公司

9		提高运营服务水平	加强与第三方专业机构合作,为楼宇营运主体提供专业的产业定位、数据分析、项目招引等服务。	区商务委	区商务委、各镇、区属公司
10			支持开展社区论坛、人才交流会、融资对接会等活动,提升楼宇和入驻企业粘合度,推动存量异地经营企业迁转;	区商务委	各街镇、区属公司
11			积极培育区属国资背景的高水平物业管理公司,加强物业管理行业培训,推动楼宇物业服务水平不断提升,以优质物业集聚优质企业。	区国资委	区房管局、各镇、区属公司
12			鼓励政务服务进楼宇,通过前置综合窗口,配备智能终端等方式,“足不出楼”办理政务服务事项。	区政务服务办	区商务委、各镇、区属公司
13	高层次拓展楼宇招商模式和行业资源	探索联合招商模式	鼓励属地购置或租赁区内楼宇,掌握办公载体资源,优选国内有丰富产业资源和运营经验的第三方机构开展多种形式合作,整合“属地+第三方”招商资源,鼓励探索“租税联动”等创新招引模式,通过市场化手段,吸引各类优质项目向我区聚集。	区国资委	区商务委、各镇、区属公司
14		引导注册经济“脱虚向实”	建立经济小区与楼宇的结对机制,将存量楼宇去化作为经济小区考核指标,鼓励经济小区购置或租赁楼宇,推动注册型企业向实体型企业转变。	区经委	区商务委、各镇、区属公司
15		深化产业链“链长”招商	发挥区内优质企业(快递物流、上市公司、准备拿地企业)以及招商引资全球合伙人优势,开展以商引商,引导上下游企业入驻楼宇。	区商务委	区经委、各镇、区属公司
16		着力引进总部企业	行业部门牵头建立“属地+楼宇+企业”联动机制,引导区内总部企业回青办公。	区商务委	区发改委、区经委、各镇、区属公司

17			鼓励区内优质制造业企业将总部、销售、结算等业务板块迁至楼宇办公。	区经委	区商务委、各镇、区属公司	
18	高标准建立楼宇综合评价和治理体系	建立项目评估机制	在强化单位产出效益、企业综合实力等基础上，区镇联动对自用项目突出功能与资源的匹配度评估；突出主体运营经验评估。	区商务委	区规划资源局、各镇、区属公司	
19		建立增减挂钩机制	根据属地空置去化情况，与增量商办项目供地挂钩，未达到去化目标前，原则上以先行引导投资主体入驻存量楼宇办公为主。	区商务委	各镇、区属公司	
20		强化履约保障机制	通过签订投资协议，在出让条件中设置产业方向、服务设施配置等内容，强化项目履约；在产业、税收、营收、入驻率、服务设施配置、成本价优先回购触发条件等方面进行约定。	区规划资源局	区商务委、各镇、区属公司	
21		推动数字化转型		鼓励各楼宇建设信息化管理平台并与青浦区园区楼宇社会化治理信息系统对接，对企业税收、营收等经济数据进行分析，打造企业信用评价、风险预警等数字化应用场景，加强信息动态更新，实现入驻企业全生命周期管理。	区商务委	区委政法委、区政务办、各街镇、区属公司
22				鼓励楼宇主体拓展企业服务系统、智慧安防等信息化服务管理平台。	区商务委	各街镇、区属公司

附件 2

楼宇经济高质量发展三年行动指标分解表

属地	2023 年			2024 年			2025 年					
	去化面积	新增办公面积	总部项目引进	去化面积	新增办公面积	总部项目引进	去化面积	新增办公面积	企业落地率	总部项目引进	特色楼宇(个)	亿元楼宇(个)
赵巷镇	10000	0	1	10000	300000	1	10000	480000	60%	1	1	1
徐泾镇	20000	30000	1	20000	30000	1	10000	0		1	1	1
新城公司	30000	100000	1	30000	30000	1	20000	70000		1	1	1
西虹桥公司	90000	280000	2	90000	400000	2	60000	80000		2	2	2
合计	150000	410000	5	150000	760000	5	100000	630000		5	5	5

抄送：区委各部门、区人大办、区政协办、区监察委、区法院、区检察院，各人民团体。

青浦区人民政府办公室

2023年5月17日印发
