

# 西安市未央区投资合作局

---

西安市未央区政府办公室

关于印发《未央区楼宇经济三年工作计划》

的通知

未政办发〔2020〕25号

各街道办事处，区人民政府各工作部门，各直属机构：

《未央区楼宇经济三年工作计划》已经17届74次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

西安市未央区人民政府办公室

2020年9月14日

# 未央区楼宇经济三年工作计划

为加快建立与行政中心相适应的产业结构体系，推动经济高质量发展，科学规划高品质楼宇，进一步提高楼宇贡献率，在我区形成特色产业的总部集聚效应，促使楼宇经济成为全区经济发展的强劲动力，特制定本计划。

## 一、指导思想

围绕习近平总书记来陕考察重要讲话关于“推动经济高质量发展迈出更大步伐”要求和省、市、区工作部署，推进在我区具有传统优势的交通运输、现代物流、建材家居、建筑施工、航空航天、商务商贸等支柱产业楼宇形成规模，引导新材料、军民融合、文旅融合等新兴特色产业进一步聚集，利用三年时间，努力打造规模化强、聚集度高的总部经济产业集群，通过楼宇经济形成功能全面，聚集业态丰富的产业链条，辐射带动全区经济进一步发展。

## 二、发展现状

我区地处西安市行政中心，区位交通优势突出，商务成本洼地效应明显。随着西安国家中心城市发展不断提速，楼宇经济的辐射效应将进一步增强，为我区楼宇经济发展提供了有利条件。目前我区楼宇经济的建设、招商、管理缺乏区级层面总体规划，智慧化管理层次低，缺少高端楼宇、CBD，知名企业难以导入。现有楼宇品质不高，楼宇定位单一，核心竞争力不强，特色产业不明晰。部分楼宇产权主体分散严重、分割销售，招商各自为阵，难以形成系统规划，严重影响楼宇的整体品质和后期经营管理。个别楼宇招商选择低租

金策略，对周边楼宇产生不良冲击，不利于楼宇经济整体发展。

### 三、行动目标

#### （一）总体目标

紧紧围绕在我区“招引一批、规划一批、建成一批、提升一批”和建设“智慧化、品质优、效益高的楼宇经济体系”为目标，力争通过三年努力，全区高端写字楼规划明晰，甲级写字楼实现突破，楼内经济贡献持续增长，楼宇品质逐步提升。

——高端写字楼规划明晰。集中在未央路沿线、太华路沿线、凤城八路沿线、地铁周边加大高品质楼宇规划布局，建设未央区第一个 CBD，适量在交通便利、资源聚集的地段布点，避免楼宇建设分散造成的空置及资源浪费，力争三年内新开工高品质写字楼 10 栋以上。

——甲级写字楼实现突破。围绕楼宇经济总体布局，加快新增楼宇项目建设，实现楼宇供需同比例增长，力争三年内高品质写字楼数量、楼宇面积等指标持续增长，三年累计新建成高品质写字楼 5 栋以上，新增楼宇面积 30 万平方米以上。

——楼宇贡献持续增长。全面掌握现有楼宇销售租赁、企业入驻等情况，整合存量楼宇资源，发挥税务、市场监督及属地街道和楼宇促进会的作用，积极做好对入驻企业的全程式服务，力争三年内企业入驻率、注册率等指标持续增长，三年内新增入“五上”企业 30 家以上且注册率 100%，企业

招商入驻率达到 80%，全区楼宇企业注册率达到 90%，引进超 1 万平米超级租户 2 家。

——楼宇品质逐渐提升。积极倡导楼宇经济做大做强做优的理念，充分发挥中心城区区位优势和产业集群效应，加快培育星级楼宇、亿元税收贡献楼宇，通过包装推介，培育品牌，提升品质，税收千万元以上楼宇数量达到 5 栋，税收五千万元以上楼宇数量达到 2 栋，税收亿元以上楼宇数量达到 1 栋，平均租金达到每平方米 80 元。

## （二）年度目标

——到 2020 年底，全区新建成高品质写字楼 1 栋，新开工高品质写字楼 4 栋，新增写字楼面积 5 万平方米；企业招商入驻率达到 60% 以上，当年入驻“五上”企业 10 家以上；全区楼宇企业注册率达到 80% 以上，区内未在未央注册的企业迁转注册率达到 100%；税收超千万元的楼宇力争达到 1 栋。

——到 2021 年底，全区新建成高品质写字楼 2 栋，新开工高品质写字楼 5 栋，新增写字楼面积 10 万平方米；企业招商入驻率达到 70% 以上，当年入驻“五上”企业数量 10 家以上；全区楼宇企业注册率达到 85% 以上；税收超千万元的重点楼宇力争达到 2 栋，税收五千万元以上楼宇数量达到 1 栋；引进超 1 万平米超级租户 1 家。

——到 2022 年底，全区累计新建成高品质写字楼 5 栋，新开工高品质写字楼 10 栋，新增写字楼面积 30 万平方米；企业招商入驻率达到 80% 以上，入驻“五上”企业 30 家以上；全区楼宇企业注册率达到 90%；累计税收超千万元的高品质

写字楼达到 5 栋，税收五千万元以上楼宇达到 2 栋，税收亿元以上楼宇达到 1 栋；楼宇平均租金水平达到 80 元每平米每月；累计引进超 1 万平米超级租户 2 家。

## 四、主要任务

### （一）加强规划引领

立足楼宇空间布局和业态分布现状，按照行政区和产业特色结合的方式，明确全区每个楼宇的功能、定位，编制楼宇经济总体规划，制定楼宇招商政策，优化楼宇空间布局，丰富楼宇经济业态，探索实施楼宇经济“四核引领，五极拓展”战略，促进空间资源优化整合。

**四核引领：**以四个楼宇建设集中，经济发展潜力强的楼宇群为核心，打造未央区未来经济中心。分别是由老三届·首座、未央大厦 A 座、未央大厦 C 座、荣豪大厦等组成的未央路楼群；由大明宫中央广场、大明宫万达、四海中心等楼宇组成的太华路楼群；由金叶大厦、泽星大厦等组成的大兴未央楼群；由徐家湾团结片区、凤城八路北侧商用地收储后，规划建设为中央商务区组成的徐家湾楼群。

**五极拓展：**推动辖区楼宇围绕交通运输、现代物流、建材家居、建筑施工、航空航天等五个未央区支柱产业，向具有现代特色的文旅融合、军民融合、建筑设计、家居设计、机械研发进行拓展，建设具有未央特色的楼宇经济增长极。吸引文化产业总部入驻四海中心，重点引进机械设计研发总部国机集团西部研发中心，吸引建筑行业总部企业入驻广成国际，吸引家居、时尚设计企业入驻大明宫中央广场。

## （二）加快载体建设

扩大楼宇载体建设规模，围绕徐家湾团结片区、凤城八路北侧商用地，大兴新区朱宏机电市场 169 亩商业用地，凤城三路、凤城七路、辛家庙立交西南角等商业用地，重点包装策划一批楼宇项目，招引绿地、世贸、金地、龙湖、万达、旭辉等地产 500 强领军企业和楼宇项目优质开发企业到我区建设高品质综合体、专业楼宇、甲级写字楼和购物中心等商业项目，特别是要在徐家湾团结片区建设地标性超高层写字楼，推动全区楼宇载体数量和质量不断提升。健全项目储备与推进责任机制，进一步提升商业楼宇的开工率和建成率。定期举行商业用地项目招商推介会，包装商业用地项目，加快我区商业楼宇项目质量与数量稳步提升。

## （三）盘活现有资源

针对现有存量资源，建立楼宇经济台账，扶持优质小微企业，积极招引优质企业，鼓励楼宇产权单位通过包装策划、置换改造等形式，使闲置楼宇、低效楼宇“重焕生机”，降低楼宇“空置率”。北大科技园围绕硬科技产业，提高入园科技企业质量，建立考核退出机制，提升园区内企业税收贡献率。老三届·首座、水晶·卡巴拉等楼宇减少楼宇空置面积，引导建立楼宇业主联合会，由物业牵头，统合整理小业主的商业面积资源，推动楼宇招商由各个小业主单打独斗向业主联合会整租整买转型，楼宇租户由小商户向大商户转型。

## （四）提升楼宇品质

鼓励楼宇物业主动提质增效，不断提升商务楼宇品质。

建立楼宇经济促进会，充分发挥社会组织桥梁作用，通过政策引导、市场运作、物业牵头、业主配合，推动银行、律所、咨询机构等社会资源向全区楼宇聚集，促进行业内部进一步交流沟通，主动进行产业发展探索和升级。对设施陈旧、智能化低的楼宇，积极推动物业进行智能化改造，在四海中心引入华为、阿里、中国电信等知名智能化楼宇设施服务商，对华帝金座、荣豪大厦在智能化管理及办公配套、网络系统、智慧停车等方面进行升级改造，进一步提升楼宇硬件水平和载体功能。鼓励四海中心、国机西部研发中心、广成国际中心围绕文化旅游、设计研发、建筑施工等产业定位，提高自持楼宇比例，不拆零出售楼宇产权，保证经营的整体性和业态的一致性，推动楼宇整体租赁费用提升。

### （五）提高楼宇税收

对楼内企业好、产业聚集度高、税收贡献率大的楼宇，要按照亿元、五千万元、千万元制定年度税收目标任务，支持楼宇做大做强，在国机西部研发中心建设亿元楼宇，在大明宫中央广场、四海中心建设五千万元楼宇，在老三届·首座、荣民大厦、未央大厦 A 座、未央大厦 C 座、水晶卡巴拉·水晶新天地建设千万元楼宇。同时加大对亿元楼宇和五千万元楼宇的宣传和支持力度，促进行业良性竞争，引导楼宇向品牌化、精品化、专业化发展。

## 五、激励措施

制定楼宇经济招商引资奖励政策，奖励政策采取属地管理原则，每年由楼宇所属街道办事处按照要求予以上报审批，

奖金由楼宇所属街道办事处发放；将打造亿元楼宇、五千万楼宇、千万楼宇及迁转楼宇内企业注册地工作纳入年终目标任务考核。

### （一）适用范围和对象

建筑面积在 2 万平方米以上的商务楼宇、总部楼宇、具有商务功能的商业综合体及特色商业街区（不含宾馆酒店、商场超市、公寓及自建自用楼宇）的物业及楼内企业。

### （二）具体政策

1. 贡献奖励。鼓励新注册或区外搬迁入驻商务楼宇，对新设立或迁入楼宇独立核算的法人企业，达到年度税收 50 万元以上的，第一年按企业当年留区财力的 80% 给予一次性奖励；第二年按照企业当年留区财力的 50% 给予一次性奖励。第三年按照企业当年留区财力的 20% 给予一次性奖励。

2. 规模经营。楼宇内入驻企业在未央区注册率达到 90% 以上的，且年度在未央区实缴税收总额达到 1000 万元、3000 万元、5000 万元、1 亿元的商务楼宇，分别给予商务楼宇运营机构 20 万、50 万、100 万元、200 万奖励，次年起在前一年的基础上环比增长 10% 以上的，可继续享受政策。

3. 招引奖励。对成功引荐楼宇内企业到未央区落户的招商引资引荐人（以下简称“引荐人”）进行奖励。引荐人在未央区楼宇内成功引入税收额度达到 1000 万元，且一个年度内未在未央区注册的企业，给予引荐人被引荐企业当年留区财力 10% 的一次性奖励，最高不超过 200 万元。

4. 其他未尽事宜，采取一事一议制度执行。

## 六、工作要求

(一) 加强领导、落实责任。为切实做好楼宇经济工作，提升楼宇经济在我区经济占比，决定成立楼宇经济发展工作领导小组。由区委常委、区政府党组成员徐斌担任组长，成员单位有：区委宣传部、区考核办、区工商联、区人才办、区发改委、区投资合作局、区财政局、区税务局、区卫健委、区民政局、区住建局、区科技工信局、区文旅体育局、区人社局、区应急管理局、区城管局、区市场监督局、区统计局、区商务局、区行政审批局、区营商办、区金融办、新经济发展服务中心、自然资源和规划局未央分局、生态环境未央分局、大兴未央管委会、特区发策局、各街道办事处。

领导小组下设办公室，办公室设在区投资合作局，区投资合作局局长秦钊同志兼任办公室主任。各成员单位要充分认识楼宇经济对拉动经济增长的重要意义，进一步形成发展楼宇经济的共识，形成齐抓共建合力。各成员部门要进一步分解工作任务，制定年度工作计划，明确具体任务数、时间表、路线图。要增强责任意识和属地意识，严格按照职责分工，确保每一项任务有领导负总责、专人负专责，形成层层抓落实的良好格局，确保三年行动计划目标任务顺利完成。

(二) 齐抓共管、共同推进。充分发挥政府主导作用，区投资合作局要联合楼促会，对全区楼宇内入驻企业在未央注册情况进行摸底，未在未央注册的楼宇内企业由各楼宇所属街道牵头，企业所在行业主管部门配合，用3个月的时间，将企业工商和税务迁转进入我区，扭转区内企业区外注册的

不利局面。区发改委要将全区楼宇经济发展列入“十四五”规划和重点项目建设计划。区科技工信局要围绕5G技术、人工智能、机器人等战略性新兴产业，做好策划项目包装及招商，深入对接西北有色金属研究院、陕科大、西安工业大学，确保科研成果转化落地到楼宇内。资源规划未央分局要加快推动国土空间规划编制，积极拓展产业用地空间，建成以徐家湾片区为主，大兴片区、未央湖片区、六村堡片区为配套的产业楼宇集群，加快已梳理商业用地出让进度，提高全区高品质楼宇数量。区住建局要紧抓与我区合作的建筑施工企业注册落地，确保承建政府基础设施建设项目的在我区注册率达100%。区商务局要围绕建材家居、汽车销售等传统行业，加快电商企业招引，培育未央新的企业品牌。区文旅体育局要围绕文旅融合产业，招引有发展潜力、有代表的企业入驻未央。区投资合作局要不断搭建展会平台，开拓创新招商活动，广泛营销投资环境，促进楼宇经济不断提升。携手仲量联行、世邦魏理仕针对不同楼宇定位等招商机构开展楼宇经济招商，组织知名商业地产企业对徐家湾片区召开专题推介会。不断提高楼宇促进会作用，推动行业内部资源交流沟通，促进以商招商。

（三）加大引导、用好政策。区财政局、区税务局、区统计局、区营商办要配合各行业主管部门，深入分析楼宇经济情况，加强税收监控，建立联动机制，定期研判，及时提出政策建议。资源规划未央分局、生态环境未央分局、区文旅体育局、区城市管理局、区市场监督局、区行政审批局、

区应急管理局等部门要解决商业用地土地出让、规划建设、渣土清运、文物勘查等手续办理问题，加快楼宇项目落地。区金融办、新经济中心要在招引金融机构、互联网+等新经济项目上做好楼宇招商导入工作，为各个产业楼宇相关配套做好服务。区工商联要发挥好以商招商作用，每年组织楼宇经济专题会议，吸引商会下属企业入驻重点楼宇。资源规划未央分局、区投资合作局要加快对全区自管区范围内征而未批、批而未供、低效用地、闲置土地、无法实施招商项目等五种类型土地逐宗登记摸底，为加快推动我区楼宇建设打好坚实基础。区人才办、区人社局要确保入驻企业的人才政策落实和社保转移办理。各街道办事处要把楼宇经济纳入街道核心工作，围绕楼宇经济企业摸底情况，联手区级各部门，关注企业入驻辖区情况，紧盯楼宇招商，定期上门服务、宣传政策，紧盯楼宇入住率，充分利用楼宇招商政策，将楼宇内未在未央注册的企业工商和税务迁转至未央内，提升楼宇税收贡献，确保三年计划落到实处。

（四）加强考核、定期通报。区投资合作局围绕楼宇三年规划目标任务的各项指标，建立了楼宇经济包抓制度，按照属地划分，明确大明宫中央广场、四海中心、华帝大厦由大明宫街道负责；水晶卡巴拉·水晶新天地由谭家街道负责；老三届·首座、荣豪大厦由张家堡街道负责；泽兴大厦由大兴未央管委会负责，各街道要立即对接楼内企业，宣传政策，用好楼宇招商政策，推动企业在我区注册，区投资合作局将对楼宇经济发展情况进行动态排名通报，每月定期开展楼宇

工作绩效排名，将楼内企业迁转工作纳入年终考核。楼宇经济发展领导小组要加强年初、年中、年末监测评估，每季度定期开展楼宇经济形势分析，每年定期召开楼宇经济工作会议，交流特色亮点工作，反映问题与建议。

（五）大力宣传、营造氛围。区投资合作局、区统计局要加强楼宇经济动态信息、活动信息、服务信息的收集和整理，携手区委宣传部利用报纸专栏、微博、微信和楼宇促进会定期编制的专刊等载体发布楼宇经济招商信息，宣传我区楼宇经济工作动态，对楼宇经济发展过程中的新成效、新做法和先进典型、特色项目进行宣传报道，营造良好的营商环境，吸引企业入驻我区。