

中国人民政治协商会议
淄博市张店区第十三届委员会第 次
会议提案

第 38 号 (经济科技类)

案由: 关于推进博山经济更好更快发展的提案

提案者	界 别	工作单位	通 讯 地 址	联 系 电 话	邮 编
王龍	民革	区特图书馆	新村西路220号	18653303560	

审查意见: 区服务业发展中心

202 年 月 日

关于推进楼宇经济更好更快发展的提案

民革界别 提案人：王靓 电话：18653303560

楼宇是带动城区经济发展的“立体化园区”。推进楼宇经济更好更快发展是提高土地“亩均效益”、承载总部经济发展的重要突破口。近年来，张店区围绕楼宇经济发展，按照“产业集聚化、服务集成化、培育特色化、运营专业化”的发展思路，不断整合产业优势、品牌资源，实施了规划引领、政策赋能、智慧平台建设、特色楼宇培育等系列工作措施，推动全区楼宇经济不断做大规模、做强特色、做精服务，为推动广大企业的成长壮大提供了强劲的“加速度”，也为城市产业结构调整及转型升级奠定了坚实基础。

目前全区共有商务楼宇 91 座、建筑面积 248 万 m²，其中税收过亿元楼宇 5 座、特色楼宇 20 座。在调研中发现，当前楼宇经济发展中主要存在三个方面问题。

一是功能配套设施不全。楼宇经济在形成和发展的过程中，对配套设施有着越来越迫切和越来越高的要求。楼宇配套设施齐全，不仅代表着楼宇的档次，同时也是人气的聚集、商务元素的流动，同时更是满足楼宇办公需求必不可少的条件。总体上看，我区楼宇的功能配套设施相对完善，但部分楼宇的硬、软环境还存在短板不足。主要表现在建筑内外装修陈旧、电梯候梯时间长、停车泊位紧张、楼宇餐饮服务欠缺、物业管理智能化和信息化水

平程度较低、物业服务人性化及专业化水平还有待提升等。

二是管理层次水平不高。目前大部分楼宇属于多业主楼宇，产权归属混乱，且楼宇管理公司都是以普通物业管理为主，缺乏运营管理的理念和能力，给楼宇品质、管理服务的整体提升带来难度。据统计，全区楼宇暂时空置面积约 35.7 万 m²，重点闲置楼宇有 10 座，造成资源极大浪费。此外，部分存量楼宇规模偏小，能级偏低，因设施老旧配套不足，缺乏休闲健身、商务中心、员工餐厅、停车位等公共设施，无法满足现代企业入驻需求，给楼宇招商带来难度。

(四) 三是产业规划相对落后。一方面，虽然我区关注楼宇经济发展虽然较早，但未真正将其列入重要议事日程，缺乏支持楼宇经济发展的“一揽子”举措，全区上下抓楼宇经济发展的氛围还不够浓厚，全市区域内以张店区为主发展总部经济的大格局尚未形成共识。另一方面，在楼宇开发建设环节没有进行统一规划部署，入驻楼宇的企业行业零散、规模不一，质量和效益偏低，辐射能力较弱，难以形成规模效应和集聚优势，与济南及南方先进地区的总部企业集群、总部企业基地相比存在明显差距。

为此建议如下：

一是加强政策扶持，增添楼宇发展动力。积极推动研究出台促进楼宇经济加快发展的扶持政策，从新建、改造、经济贡献、专业经营、特色培育等方面为楼宇发展提供全方位、多维度政策支撑。加快推进环理工大学创业创新经济带、齐创大厦等楼宇建

设，积极协调推动淄博财富活力湾、张店区总部经济园区等楼宇规划建设，建成一批特色楼宇、智能化楼宇，为全区现代服务业加快发展奠定基础。

二是加强政府引导，实现楼宇提质升级。加快盘活闲置楼宇资源，制定激励奖励政策，调动楼宇持有人改造楼宇的主动性，鼓励国有资产公司和民间资本共同参与老旧楼宇改造，使其具备承载总部企业的配套条件。鼓励楼宇开发商或产权方楼宇整体持有并统一运营，或整体委托第三方专业运营，实施整体集中管理。支持第三方运营主体整合购买或整合租赁楼宇，开展统一运营，推荐导入优质项目，实现效益提升。

三是实施特色发展，打造专业品牌楼宇。按照“一楼宇一特色”的发展理念，引导楼宇运营主体科学谋划楼宇产业定位，围绕金融、总部、双创等主题引入优质项目，引导楼宇走特色化、高质量发展道路，实现全区总部楼宇、特色楼宇、亿元楼宇数量持续增加。围绕国有楼宇，高起点定位发展方向、高标准谋划运营管理，不断完善楼宇配套设施及服务，打造高规格、高质量载体空间，为全区招商引资项目落地以及产业培育创造条件，示范带动全区楼宇经济更好更快发展。