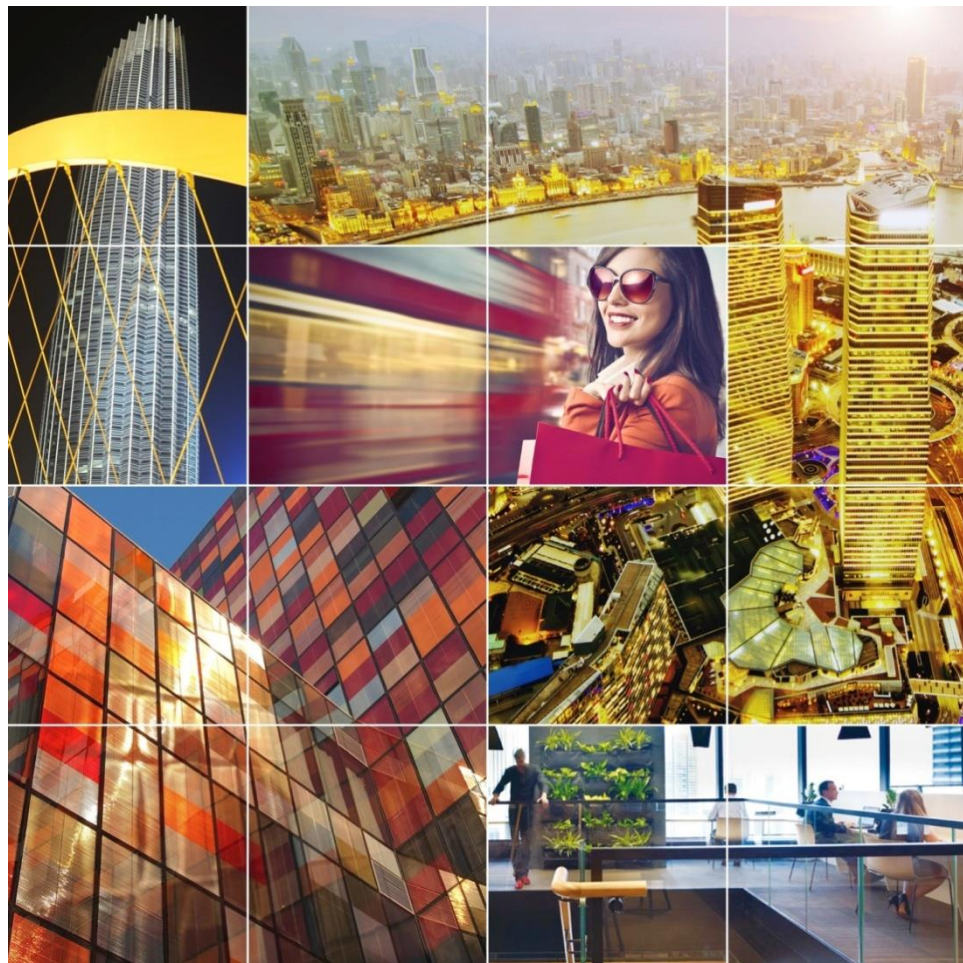




成都高新区楼宇经济业态规划（2016-2020年）

（2015年10月26日成都高新区党工委管委会办公会审定通过）

成都高新区管委会
2015年12月

目录

01.规划对象/依据

02.规划基础

03.发展目标

04.空间布局

05.业态引导

06.保障机制/措施

附录

A.细分行业物业设施及建筑指标指引

B.术语解释

C.专家评审意见

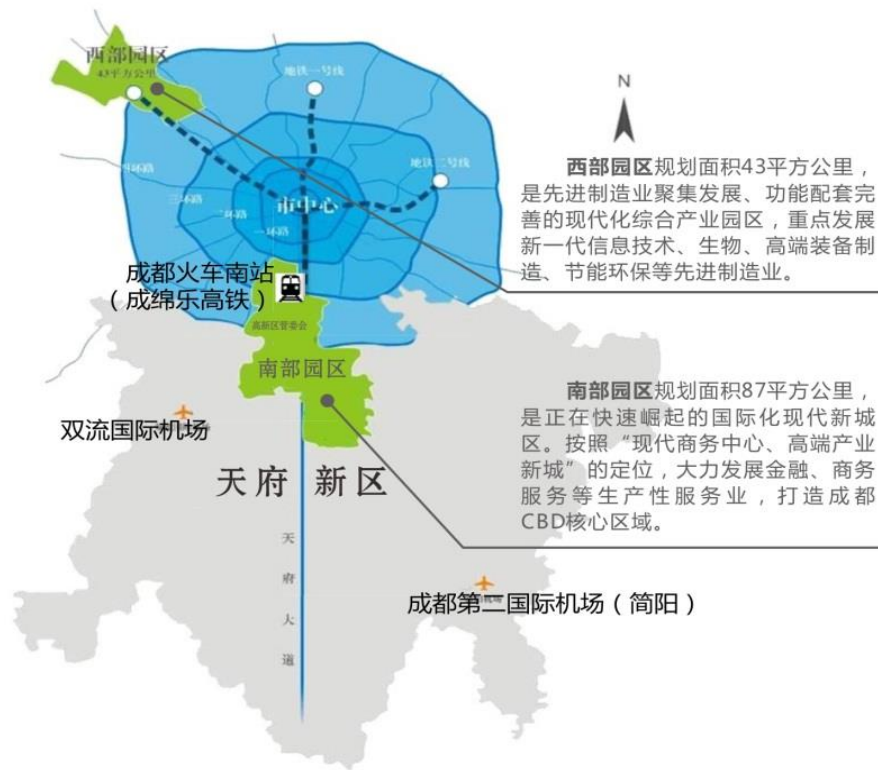
01.规划对象/依据

• 规划对象

- ✓ 业态，指产业形态，是具有某种同类属性的企业经济活动的集合
- ✓ 楼宇业态，指楼宇经济的产业形态
- ✓ 成都高新区楼宇经济业态，指成都高新区辖区内商务、商业、科研办公楼宇和工业总部项目承载的产业形态

• 规划范围

- ✓ 高新区规划范围内130平方公里
 - 南区87平方公里，主要发展现代服务业
 - 西区43平方公里，主要发展先进制造业
- ✓ 国家“世界一流高科技园区”
- ✓ 国家自主创新示范区
- ✓ 国家全面创新改革试验区核心区



• 规划目的

- ✓ 高新区正处于经济转型提升的关键时期，土地资源供给和环境容量日益受到约束。楼宇经济具有土地利用集约化程度高、空间资源占用少、投入产出效益明显等优势特点；发展楼宇经济是在较少的土地上向空间求发展，向立体要效益，增强高新区的核心竞争力，同时减少经济增长对资源环境的依赖
- ✓ 以楼宇经济为重要抓手，将高新区打造成为一个产业优势突出、宜业宜商宜居的国际化现代化新城区、产城一体发展的样板区



规划依据一：《成都市城市总体规划（2011-2020）》对高新区、天府新区的功能定位

功能定位	细分产业门类
西部高端服务业中心 国家自主创新高地	• 高端服务业：中央商务、总部办公、 • 金融业：第三方金融服务外包、金融后台 • 高新信息服务业：电子信息、软件研发 • 文化创意产业：动漫游戏、数字娱乐、文化旅游 • 先进制造：集成电路、光电显示、通信、生物医药

规划依据二：《成都高新区“三次创业”产业发展规划(2013—2020年)》对高新区的产业定位

重点发展产业	细分产业门类
新一代信息技术	• 下一代信息网络产业 • 电子核心基础产业 • 高端软件和新兴信息服务产业
生物	• 生物医药产业 • 生物医学工程产业
节能环保	• 先进环保产业
高端装备制造业	• 航空装备产业
生产性服务业	• 金融业 • 商务服务业 • 科技服务业

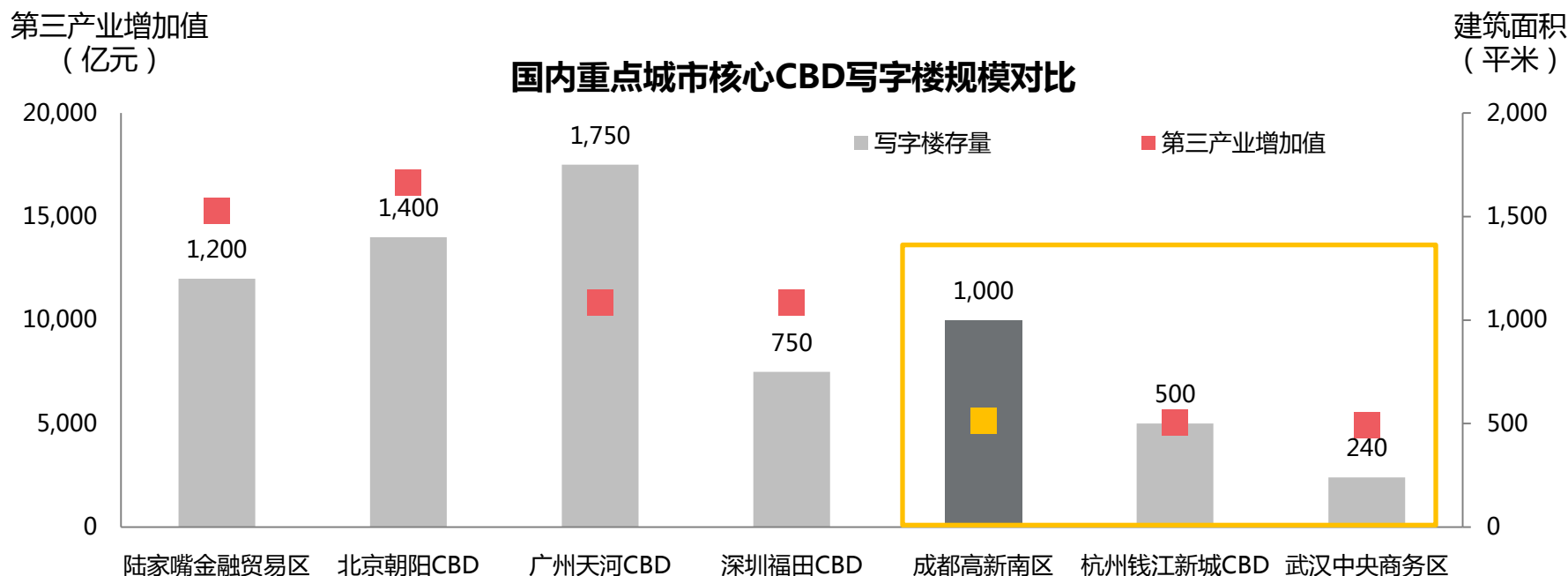
规划依据三：高新区楼宇经济调研

工作方法	调研内容	访谈内容
社会楼宇 现场调研	现场踏勘甲级写字楼17栋、乙级写字楼60座，其中可供调整的社会楼宇（除企业自用、在建未售未出租、未动工的楼宇外）37座，共计录入企业2,172家	• 企业租户与行业类型 • 可租赁面积 • 租售价格
政府部门调研	经贸局与楼宇联合会共同进行的楼宇业态与租户调研各个街道的楼宇调研报告	• 企业租户与行业类型 • 可租赁面积 • 重点楼宇访谈
市场机构调研	世家机构每月定期发布的房地产调研报告	• 楼宇供应面积 • 楼宇去化面积
高新区管委会、园区分管领导人员访谈	成都高新区经贸发展局各产业推进处 天府软件园 成都高投天府生命科技园 成都新谷投资集团有限公司 新川创新科技园	• 企业现状规模与构成 • 技术扶持与投融资情况 • 园区招商与未来规划 • 产业构想与运营疑虑
高新区企业电话访谈	电话访谈高新区企业50余家 企业所在行业覆盖新一代信息技术、软件与IT研发企业、数字媒体、电子商务、贸易会展、工程咨询等门类	• 企业选址要求 • 办公场地需求与物业条件 • 租金承受范围

02. 规划基础

现状与问题1：与同等服务业发展水平城市相比，楼宇存量偏高，楼宇租售去化压力较大

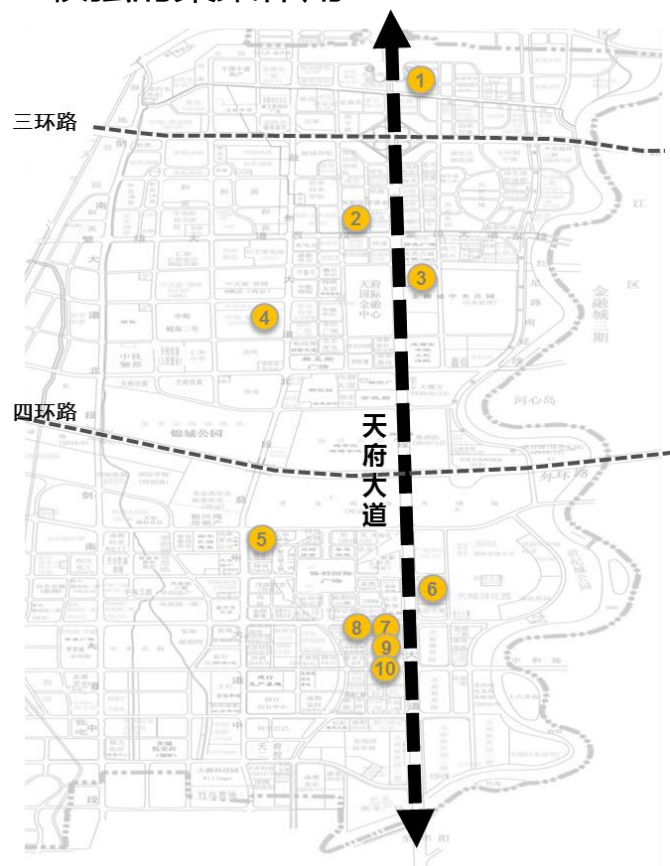
- ✓ 现有楼宇总量1,756万平米，至2017年预计投入运营的楼宇体量达3,083万平米
- ✓ 其中商务楼宇与科研楼宇面积1,000万平米（不含国有载体、自建自用部分），2012年第三季度至今，楼宇空置率长期处于35-40%的高位水平，楼宇租售去化压力较大



备注：“规模体量”统计口径为综合体建筑面积

现状与问题2：甲级写字楼点状分布，优质楼宇与优质企业难以形成聚集效应

- ✓ 甲级写字楼体量占写字楼楼宇体量的22%，比重偏低；对比北京朝阳CBD甲级写字楼体量占商务楼宇规模的70.8%，集中朝阳CBD规模以上法人单位总数的79.4%，对优质企业有较强的集聚作用

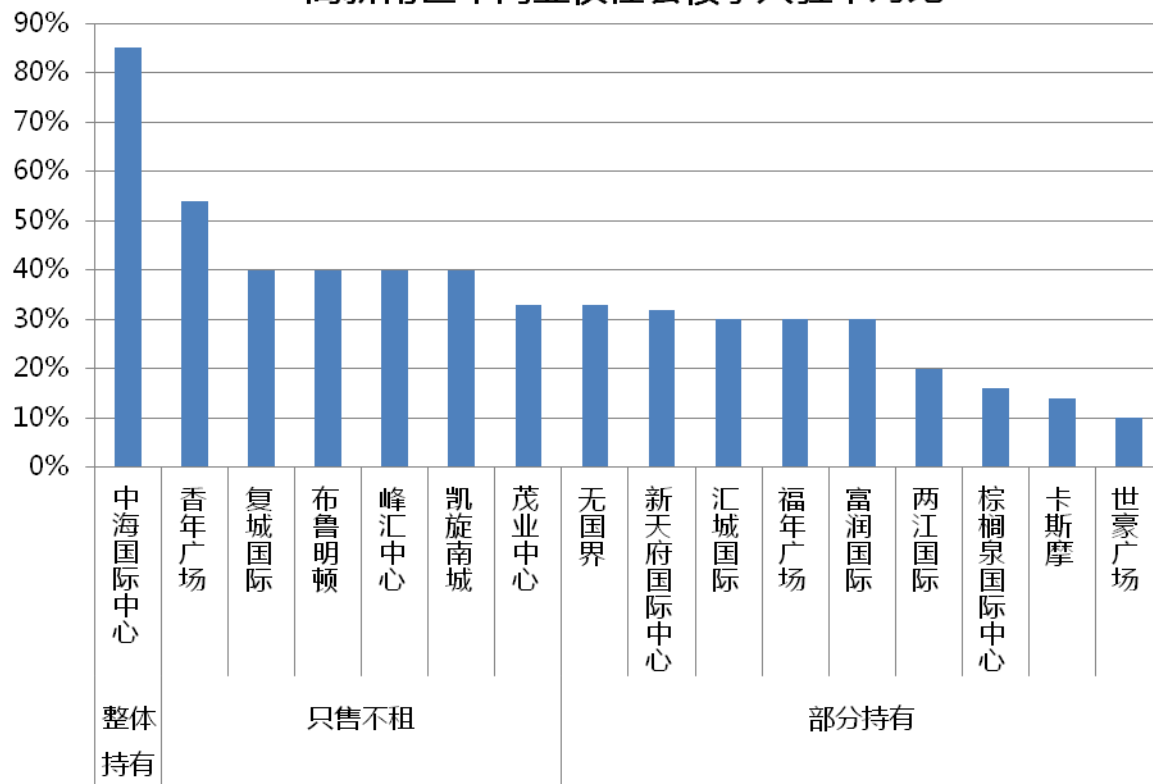


序号	项目名称	建筑面积（平米）
1	凯德天府	20,000
2	中航城市广场	89,533
3	银泰中心（2-3座）	162,322
4	中海国际中心（A-J座）	627,835
5	两江国际（1座）	73,000
6	棕榈泉国际中心	74,788
7	通威国际中心	68,136
8	新天府国际中心	83,600
9	希顿国际广场（B座）	79,665
10	ICON大源中心	92,964

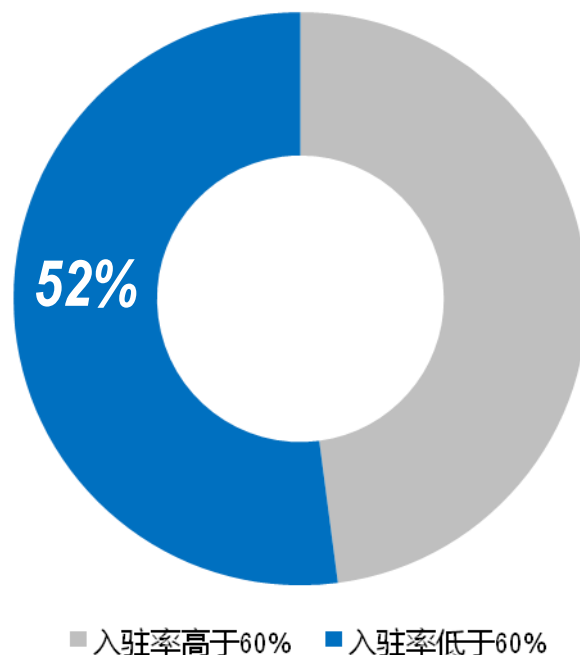
现状与问题3：社会楼宇业权高度分散，业态引导困难

✓成都高新区整体自持的楼宇数量较少，71.8%的社会楼宇属散售物业，52%的社会楼宇入驻率低于60%

高新南区不同业权社会楼宇入驻率对比



散售楼宇入驻率情况



现状与问题4：企业集群化程度不足，与同等规模CBD相比，企业数量偏少，楼宇空置率较高；企业注册地与办公地不一致，导致税源外流

✓经济产出与利税效益较低；其中入驻企业工商登记与税收收入均在高新区的企业仅占46%，经济效益流失

国内重点城市核心CBD经济效益对比

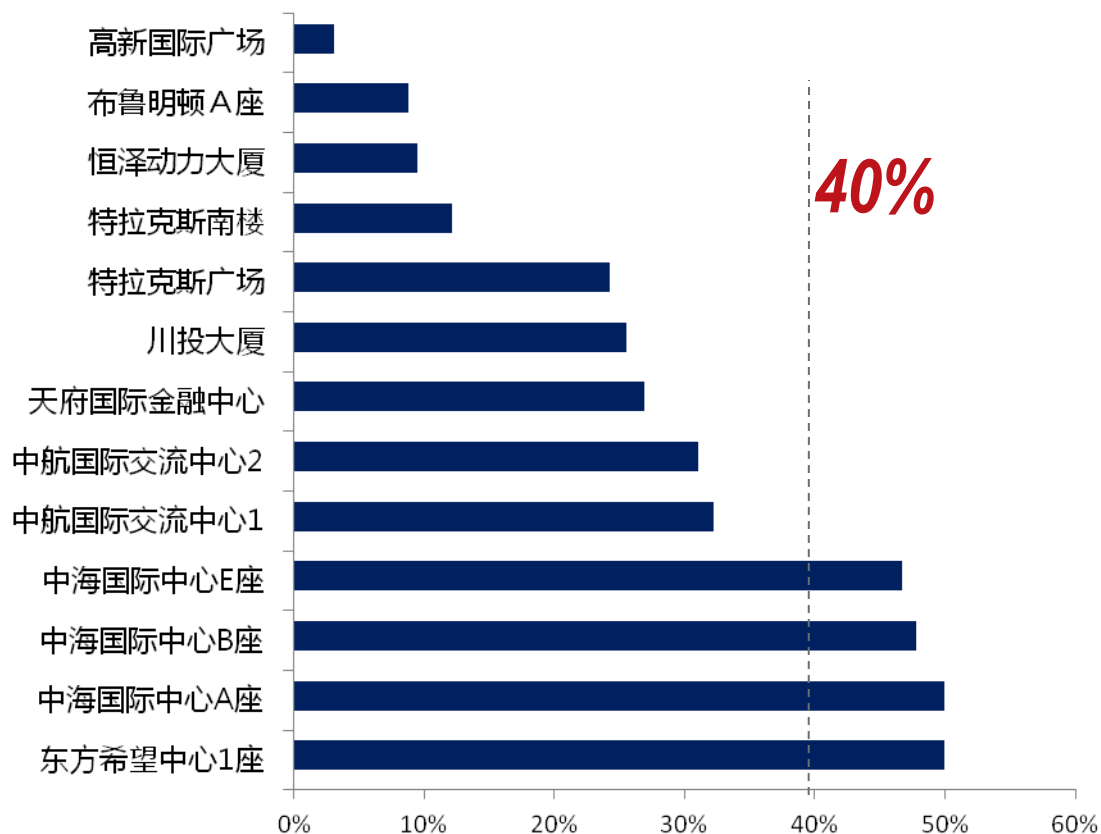
	规模体量 (万平方米)	企业数 (家)	占地面积 (公里)	吸纳从业人员 (万人)	单位面积产业人口 (万人/平方公里)	亿元税收楼宇 (座)	楼宇平均税收 (亿元/栋)
陆家嘴金融贸易区	1,200	10,000	28	60	1.9	80	2
北京朝阳CBD	1,400	30,000	8	24	3	40	1.8
广州天河CBD	1,750	21,200	20	50	2.5	43	1.6
深圳福田CBD	750	5,000	12	26	2.2	50	2.1
成都高新南区	1,000	5,890				5	

备注：“规模体量”统计口径为商务办公楼宇和研发楼宇
“企业数”统计口径为商务服务业与科研服务业企业

现状与问题5：社会化楼宇的专业化聚集程度低

✓金融城板块内金融类专业楼宇中，仅有4栋楼宇金融企业数量占比超过40%；

金融城板块金融类企业楼宇入驻占比



对比

国内知名金融类专业楼宇
金融企业数占入驻企业数比重

上海国际金融中心	69.7%
上海花旗银行大厦	53.8%
上海金茂大厦	47.4%
成都IFS	54.8%

现状与问题6：物业条件与产业业态匹配度有待提升

产业门类	发展需求	园区楼宇实际情况
金融总部 制造总部 研发总部 总部经济	• 甲级及以上品质写字楼宇 • 单一业权、国际物业管理公司 • 单层面积2000平米以上 • 租赁区域容易安排内部楼梯 • 需要广告招牌与命名权 • 停车位1个：150平米	• 在金融城中，已建成的甲级及以上品质楼宇占比仅为27%；同比北京朝阳CBD甲级写字楼比重超过70% • 基本没有国际物业管理公司，对比北京朝阳CBD超过72%的楼宇具有国际资质的物业管理团队 • 单位面积配备电梯数量不足
IT研发	• IT研发及孵化需求较多低密型楼宇 • 单一业权、国际物业管理公司 • 人均面积10-12平米 • 国际性企业要求充足的绿化面积 • 国际性企业要求私密性与企业独栋 • 双回路供电系统，24小时供电系统 • 需要独立管理控制的网络系统和服务器空间 • 配套有小型会议设施方便举举办会议与行业交流	• 高端软件和新兴信息服务产业功能区中，低密楼宇占比仅为30% • 企业独栋产品稀缺、绿化率较低 • 孵化园等专业园区存在物业散售 • 社会楼宇缺乏双回路供电系统、独立的数据存储与网络设备安装空间
金融后台	• 独立的通信线路、节能环保设施 • 金融后台类企业人员密集度高，在园区公共配套方面要求较高（如区域道路配套、生活配套等） • 充足的绿化面积	• 部分道路等级低，交通配套不足 • 生活商业配套不足

现状与问题7：体制机制不够健全，楼宇业态引导与楼宇管理的专业化水平有限

	锦江区楼宇经济管理方法	高新区楼宇经济管理现状
领导机制	成立以区政府主要领导为组长的楼宇经济发展领导小组，领导小组下设办公室负责工作的具体推进	成立了以高新区分管领导牵头的联席会议制度，由经发局负责具体工作推进
政策扶持	- 产业政策：引导“1+4”主导产业企业入驻锦江区，根据企业的产业类别、规模、形态等情况，可享受开办补贴、房租补贴、税收扶持、车位补贴、高管支持等政策 - 楼宇政策：引导楼宇管理单位自主招商引资，楼宇管理单位可享受楼宇自主招商、提高经济贡献度、引导企业属地化管理、楼宇品质提升、专业化楼宇打造等政策	- 产业政策：相继出台了战兴政策、金融政策、商务服务业政策、移动互联网政策及科技创新、人才聚集政策 - 楼宇政策：鼓励专业特色楼宇打造、定向招商、自持整体经营、提升物业服务、增强公建配套
楼宇管理	- 制定全区楼宇管理公约 - 星级楼宇评定和管理办法 - 独栋楼宇经济发展评价标准	建立网格化的楼宇专员制度
楼宇服务	工商、国税、地税、招商、房管、街道为成员单位的“1+6”楼宇服务团队，对全区69栋商务商业楼宇实施全覆盖	分片区建立楼宇经济综合服务站，开展政务、公共、商务服务
电子政务	楼宇基本情况、入驻企业基本情况、周边生活信息、交通信息、扶持政策、楼宇招商信息等内容	建立了楼宇经济信息管理系统，信息统计、共享，政策及招商信息发布

现状与问题8：在土地出让阶段对物业自持比例、最小分割单元和产业定位限制不够

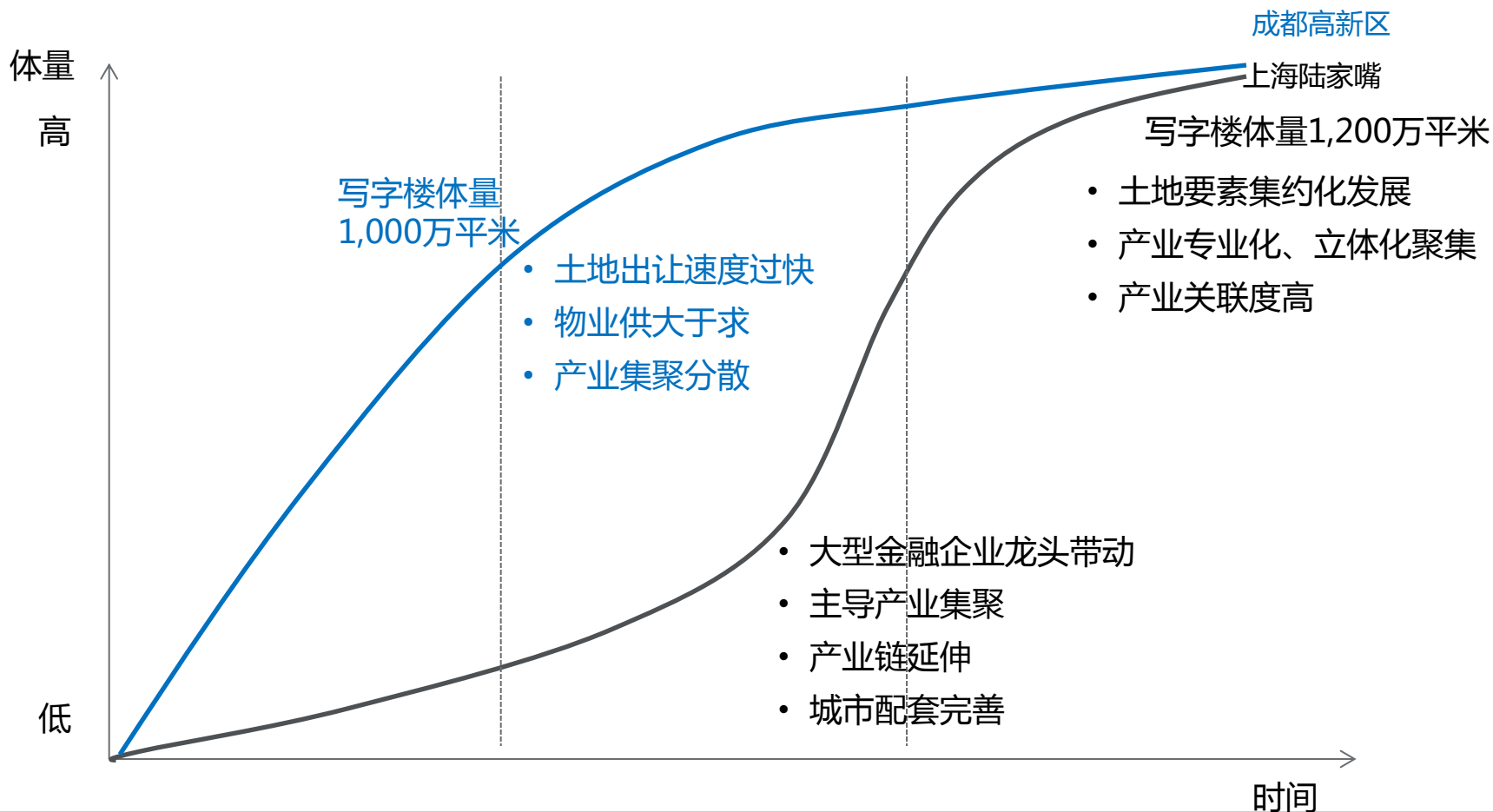
案例对比：杭州高新区楼宇用地出让条件

严格控制写字楼物业的业权、自持比例、最小分割单元

	土地登记用途	自持比例	出让方式 (严格控制业权)
集团总部用地	商务金融(集团总部)用地	不低于50%	10年内不得转让,10年后可以按规划竣工验收最小单元分割转让;其余房产和土地在通过土地复核验收后可以按规划竣工验收最小单元分割转让
金融办公用地	商务金融(金融办公)用地	不低于50%	10年内不得转让,10年以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让;其余房产和土地在通过土地复核验收后可以按规划竣工验收最小单元分割转让。
科技研发用地	科研用地	不低于80%	通过土地复核验收之日起10年内不得转让,10年以后可以分幢分层转让;其余房产和土地在通过土地复核验收后可以分幢分层转让
自用办公用地	商务金融(自用办公)用地	自持全部	10年后可以整体转让,不得分割转让。

现状与问题9：土地开发节奏与产业招商、聚集进程同步性较弱

土地市场与楼宇市场的过早放量，造成企业选址的不集聚；同时物业供大于求，压低租赁价格，导致产业门类驳杂；开发投资的资金回收压力促使物业小户型散售



发展机遇1：迎合产业发展趋势，适应城市发展方向

•迎合产业发展趋势：

✓第三产业和新型都市工业在城市经济中的比重日益增加，催生工业设计、研发工业等新兴行业以及对都市型工业楼宇的需求

✓金融业、总部经济、创意产业发展迅速，高端服务业成为经济发展的主导力量，催生对专业楼宇集群的需求

•适应城市发展方向：

✓城市“多核多中心”的空间发展结构催生新兴城市CBD，带动新兴楼宇集群与楼宇经济的发展

✓产业园区发展带动吸引高素质人群与创新实体经济的导入，推动产业园区向产城融合的复合新城演化

发展机遇2：外部区域宏观发展机遇与内部城市发展机遇

国家战略

“一带一路”国家战略推动成都与沿线各国实现经济战略相互对接与优势互补，打造引领西部区域发展、服务全国、连通世界的内陆开放高地

树立国际对外影响力

区域发展

对接泸州港，形成四川省第一条铁水联运通道，将长江水运通道与蓉欧铁路连接起来，集散能力覆盖西南，正成为四川融入长江经济带强引擎

提升区域服务与辐射能力

产业升级

以新川创新科技园为核心，推动与新加坡政府间合作项目，吸纳全球优势产业资本与创新技术；以欧盟中心为平台，进一步加强与欧盟各国的产业合作；

科技创新驱动制造业升级

中心转移

高新南区与主城区成为成都高端服务业“双核”驱动的一核之一；主城区的土地资源稀缺，高新南区的楼宇载体为发展新兴金融业、总部经济、高端商务、中介服务业等现代服务业提供了空间载体

承载城市“核心”服务功能

发展机遇3：众多国际经验可供借鉴

- 楼宇经济的发展进程中，金融业、总部经济、创意产业发展迅速，高端服务业成为经济发展的主导力量
- 都市型工业楼宇的发展，推动制造业与服务业进入楼宇融合发展，催生工业设计、研发工业等新兴行业
- 多样化定位的楼宇经济，在城市空间中形成多个服务业聚集区，城市向“多核多中心”的结构发展

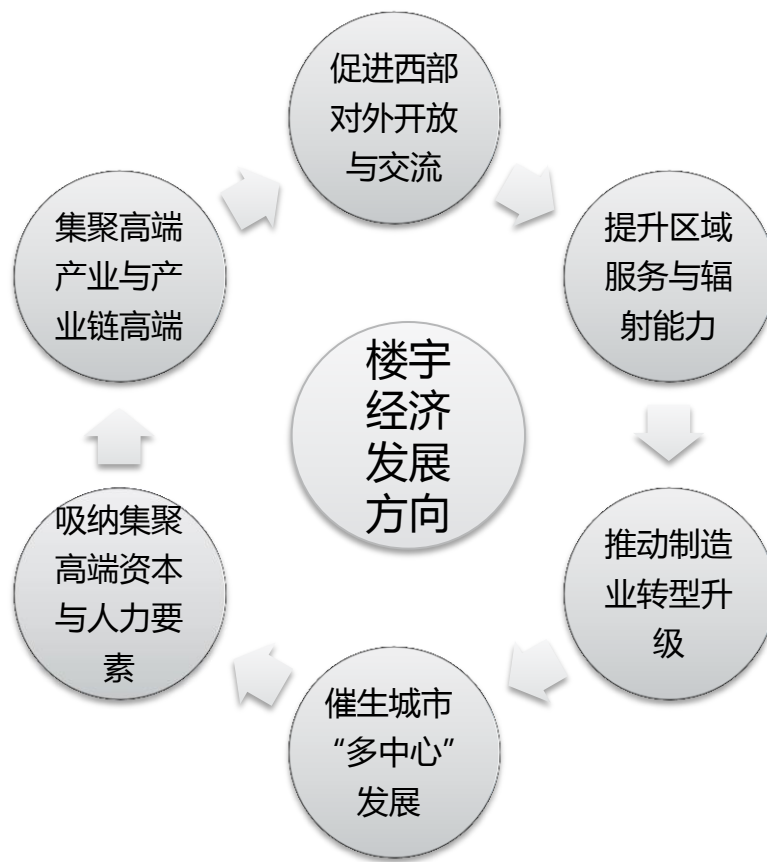
代表城市	帮助三次产业结构调整	帮助制造业转型升级	推动城市空间向多核多中心发展
纽约	在生产性服务业带动下，服务业规模持续增长，逐渐占经济发展主导地位	仍然是全国的工业中心，都市工业与研发工业兴盛，劳动密集型工业向外转移	服务业产业集聚 形成以华尔街为中心的金融贸易集群 第五大道为中心的总部经济区 休斯敦为中心的都市工业与研发工业区 以西区为核心的服装时尚设计区等
伦敦	金融总部机构大量集聚，金融业、休闲服务业，创意产业迅速发展	都市型工业为主导，仍然是全国最大的工业城市 创意产业为机械制造业提档升级提供有力支撑	有国际商务与金融核心区域伦敦金融城 英国零售和戏剧中心伦敦西区
东京	总部经济高度发展，集聚全国75%的外币企业总部	产品研发等生产性服务业为制造业提供深化服务	市中心区、8个副中心区 9个外围特色新城组成完整体系
香港	总部经济发达，主要从事金融贸易、货运仓储、法律会计、制造业等方面	制造业相对稳定	形成上环、中环、尖沙嘴等多个服务业集聚区，城市形成多核心的发展格局

- ✓ 国际借鉴一：发展楼宇经济、以服务业取代制造业，是国际大都市引领区域经济发展，实现树立区域及国际对外影响的主要途径。
服务业特别是生产性服务业是国际大都市实现树立区域及国际对外影响的主要途径；金融业、总部经济、高端商务服务、中介服务业等现代服务业的繁荣是国际大都市的重要标志
- ✓ 国际借鉴二：发展都市型、研发型楼宇工业为制造业的转型升级提供有力支撑。
在进入后工业化时期的纽约、伦敦和东京等国际大都市，相对于服务业的快速增长制造业在产业体系中的地位都有明显的下降；发展楼宇经济，做精做专都市工业，以产品研发为制造业提供深化服务与升级
- ✓ 国际借鉴三：现代服务业与楼宇经济的发展催生城市空间格局向多核化发展。
城市中心转移，使产业往城市新中心发酵，为片区楼宇发展提供发展主体；从发达国家的发展经验可以发现，楼宇业态主城区与新城、主中心与副中心之间有明确的产业分工与协同关系，不同驱动核心都明确有不同的主导业态定位
- ✓ 国际借鉴四：楼宇经济的集聚发展具有吸纳海外资本、创新人才要素、专业化水平高、创新环境优越等多方面的优势。
在纽约、伦敦与东京等城市商务、金融、科技服务等服务业的集群化特征明显，针对集聚的文化、交通、产业、人才因素，注重集聚区整体品牌形象设计，制定集聚发展战略

03.发展目标

发展方向：

- 形成创新驱动发展引领区、高端产业集聚区、开放创新示范区和西部地区发展新的增长极；
- 建成具有国际高端CBD产业集群特色的世界一流高科技园区。



发展思路：

按照“集群化、专业化、国际化、网格化”定位，坚持“市场主导、政府引导、统筹布局、协同发展”原则，加大入驻楼宇企业招培力度，加大楼宇企业引导力度，实现重点片区、重点楼宇、重点业态有序推进，全力利用楼宇资源加快主导产业集聚发展，推动地方经济转型升级、提质升位。

- **集群化**：以楼宇物业为载体，重点发展战略性新兴产业与生产型服务业为主的新经济形态，在重点片区以空间资源的整合引导主导产业及其关联产业、优势企业的集群化发展，推动新经济体系的构建和规模效应的形成。
- **专业化**：引导楼宇明确核心业态，打造一批主导产业集聚度高的专业特色楼宇，以政企联动共同开展专业招商、为入驻楼宇企业提供专业服务，为专业特色楼宇配套专项政策。
- **国际化**：以打造楼宇经济集聚区为载体，吸纳高端生产要素，增强对外开放程度，构建全球产业价值链，在国际人才体系、金融体系、国际化服务能力等方面增强高新区新兴中央CBD的集聚力、辐射力和渗透力。
- **网格化**：根据总体空间布局与楼宇载体的发展特征，促进形成重点片区、重点楼宇和重点业态的有序布局，建立健全楼宇经济服务网络化服务管理机制，使社区化、网格化的楼宇管理制度全面覆盖楼宇及入驻企业。

发展目标：

	2015年	2017	2020年	2049年
入区企业楼宇使用面积 (万平米)	600	800	1,500	3,000
销售收入 (亿元)	300	500	1,000	5,000
年税收 (亿元)	25	40	80	400
吸纳从业人员 (万人)	10	20	30	120
亿元楼宇栋	5	10	15	50
入区率	30%	40%	60%	85%
专业楼宇专业化程度	25%	40%	50%	75%

量化发展目标制定依据：

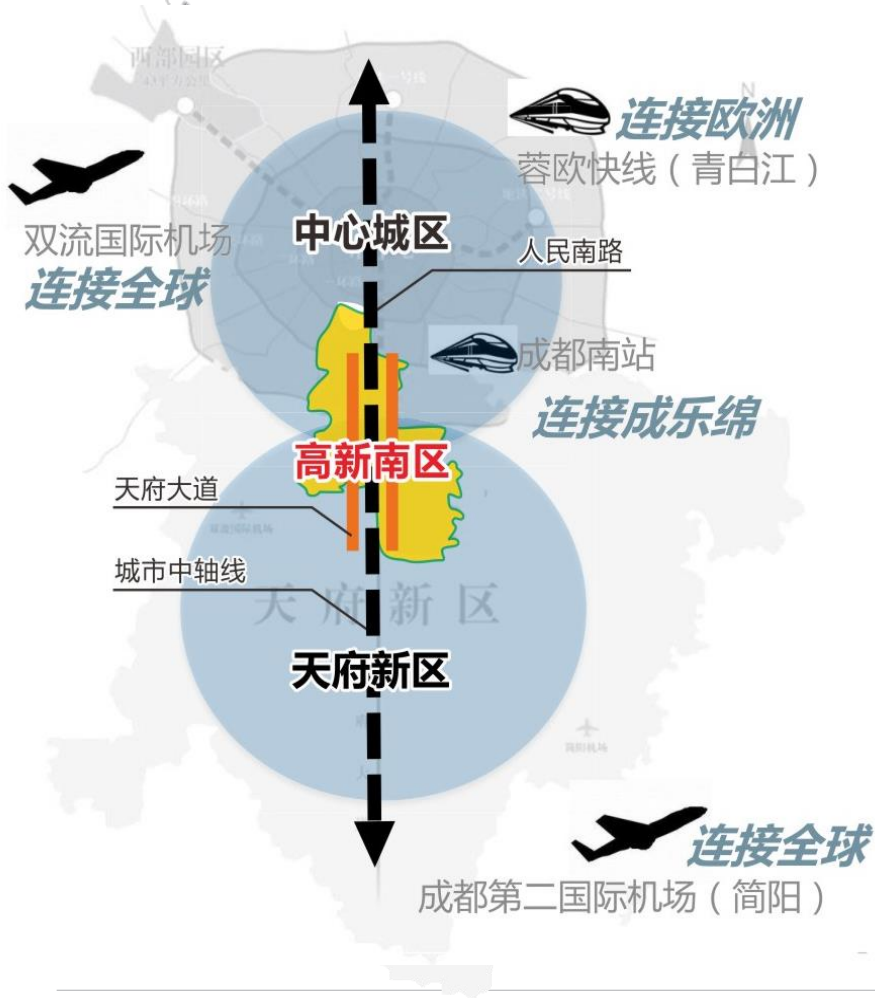
- 1) 《成都高新区“三次创业”产业发展规划（2013—2020年）》
- 2) 国内发达城市核心CBD楼宇经济效益
- 3) 高新南区楼宇经济发展现状

04.空间布局

空间布局 04



“一轴”：以天府大道为主轴，延续人民南路商务集聚效应，有针对性地布局高端商业商务楼宇形成城市走廊经济核心带。



“一轴”天府大道布局依据

1. 城市中心主干道

国际化大都市均有商业商务发展主轴，天府大道作为天府广场、人民南路城市中心主干道延续，有条件发展成为城市功能主轴

2. 商务核心主轴

延续人民南路商务积聚，有条件继续布局高端商业商务楼宇，形成城市走廊经济核心带

3. 成都“两核共兴”战略支点和驱动脊梁

连接城市主核与天府新区，这两大城市核心功能区的脊梁，为成都城市发展中轴线的龙骨所在，处在战略支点位置

4. 区域与世界互联互通总牵引

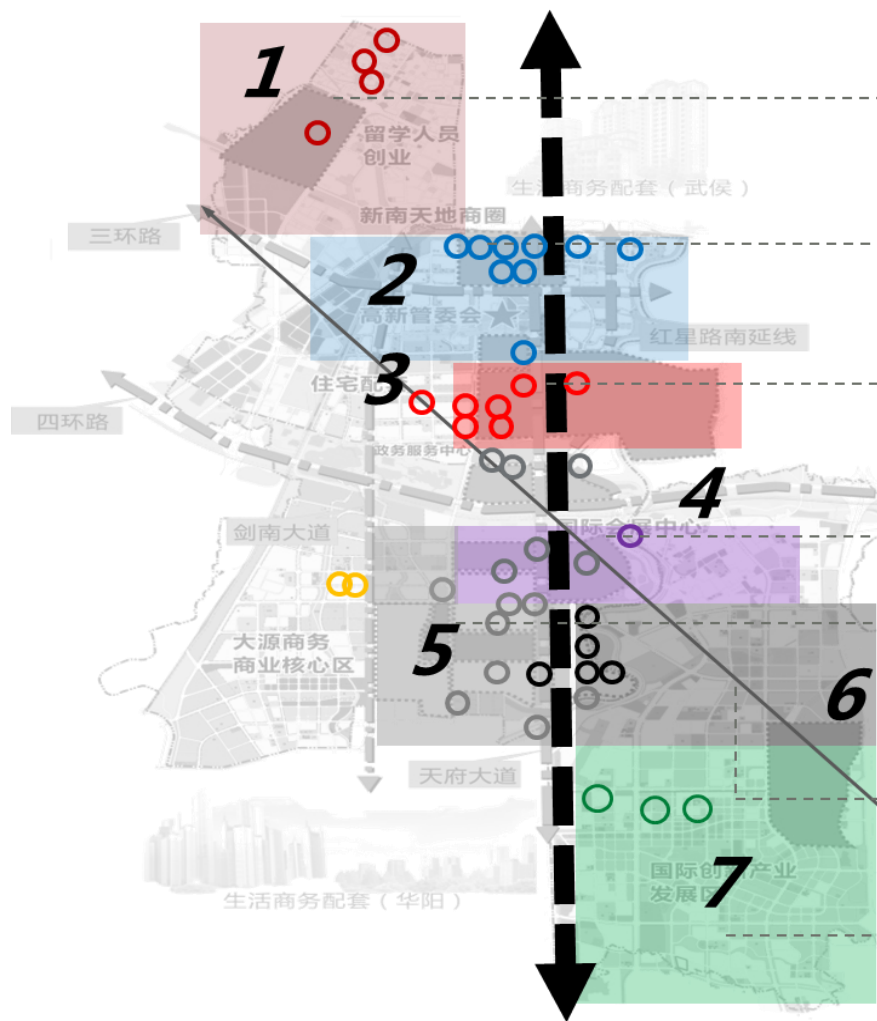
快速衔接国际机场、高铁快线等交通枢纽，商务、信息、资金、人才、制度等国际互联互通引领区，有效加快对外交流，便于招商引资，形成西部开放高地



“七片”：对照产业功能布局，高新区南部园区楼宇经济划分为七大片区

空间布局 04

七片：



1. 天府生命科技园片区

二环路以南，三环路以北，创业路以西，高朋西路以东
天府生命科技园、大型生物医药总部基地

2. 新南商圈片区

中环路以南，府城大道以北，都会路以东，科华南路以西
宜家、欧尚、凯丹、迪卡侬、凯德天府等国际商业聚集

3. 金融城片区

府城大道以南，锦悦西路以北，益州大道以东，科华南路以西
成都银行、川投大厦、民生银行金融总部聚集

4. 国际会展片区

天府一街以南，世纪城路以北，益州大道以东，锦江以西
会展中心、高端五星级酒店聚集

5. 天府创业街区片区

天府二街以南，盛华南路以东，天府大道以西，南段以区界止
聚集新兴金融机构、互联网创新总部

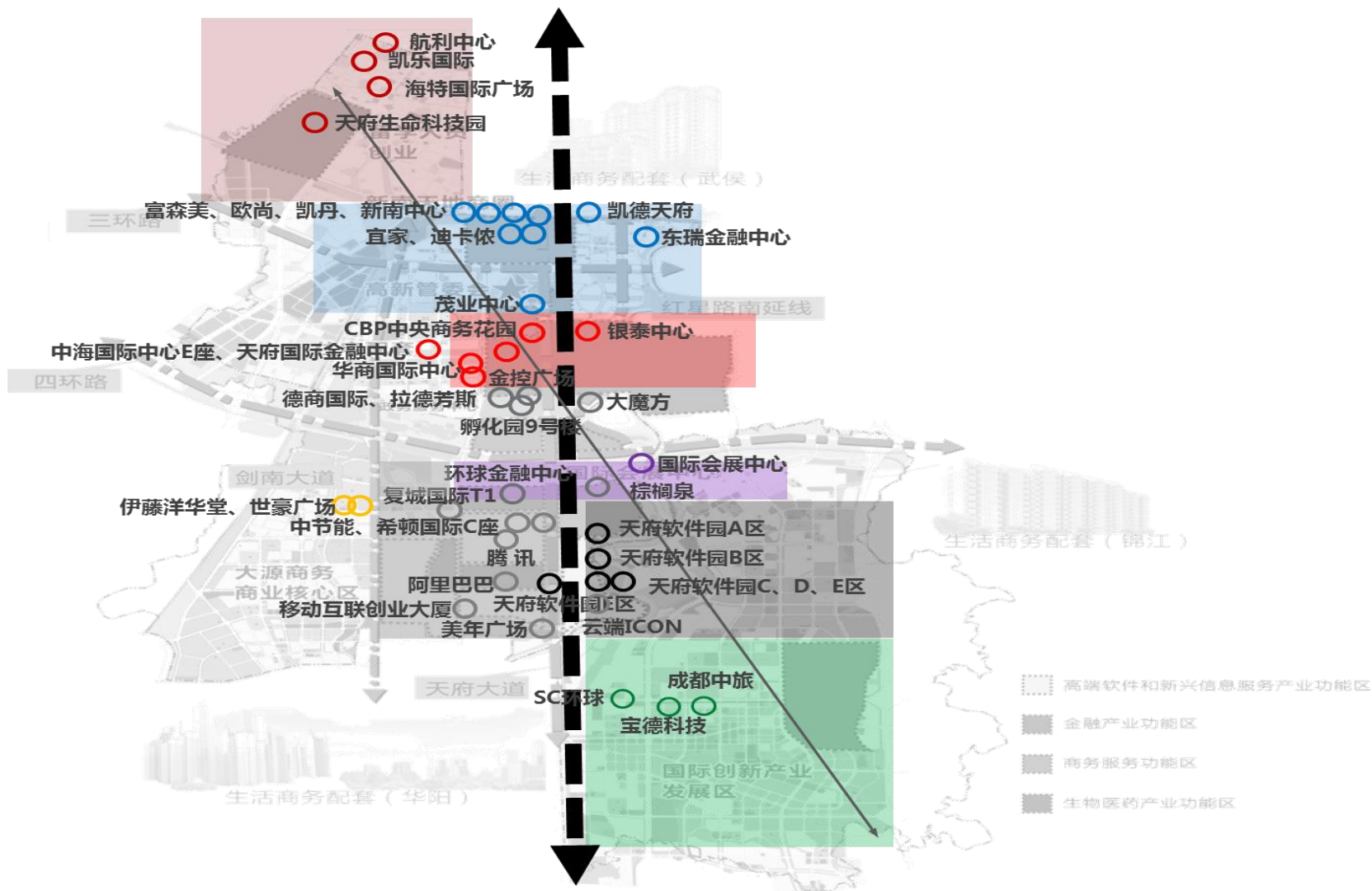
6. 天府软件园片区

世纪城路以南，天府大道以东，西、南端以锦江为界
聚集大量新一代信息技术企业

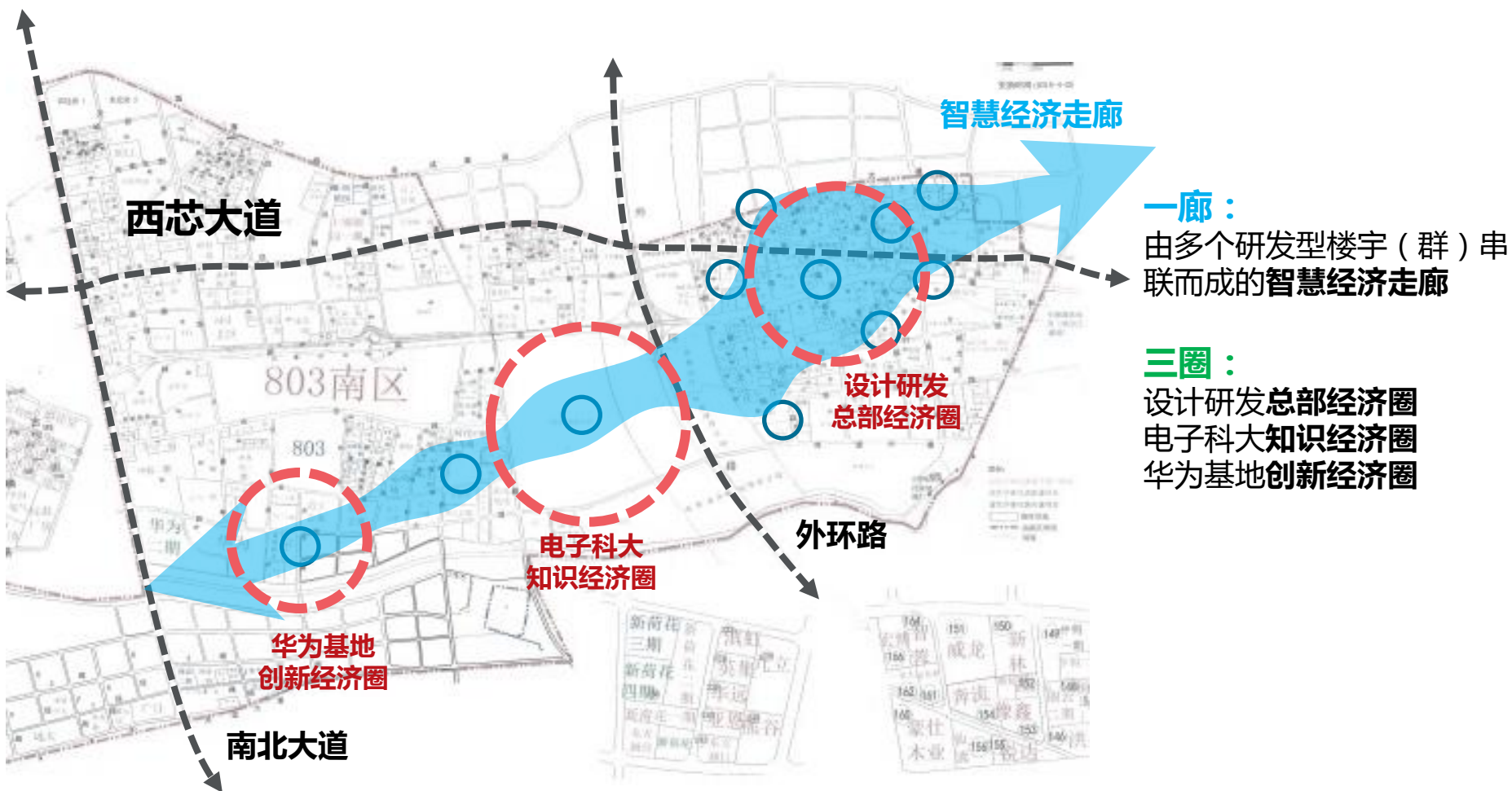
7. 新川创新科技园片区

和迎大道以南，成自泸高速路以西，天府大道以东，南段以区界止
创新科技新城、国际资源优势

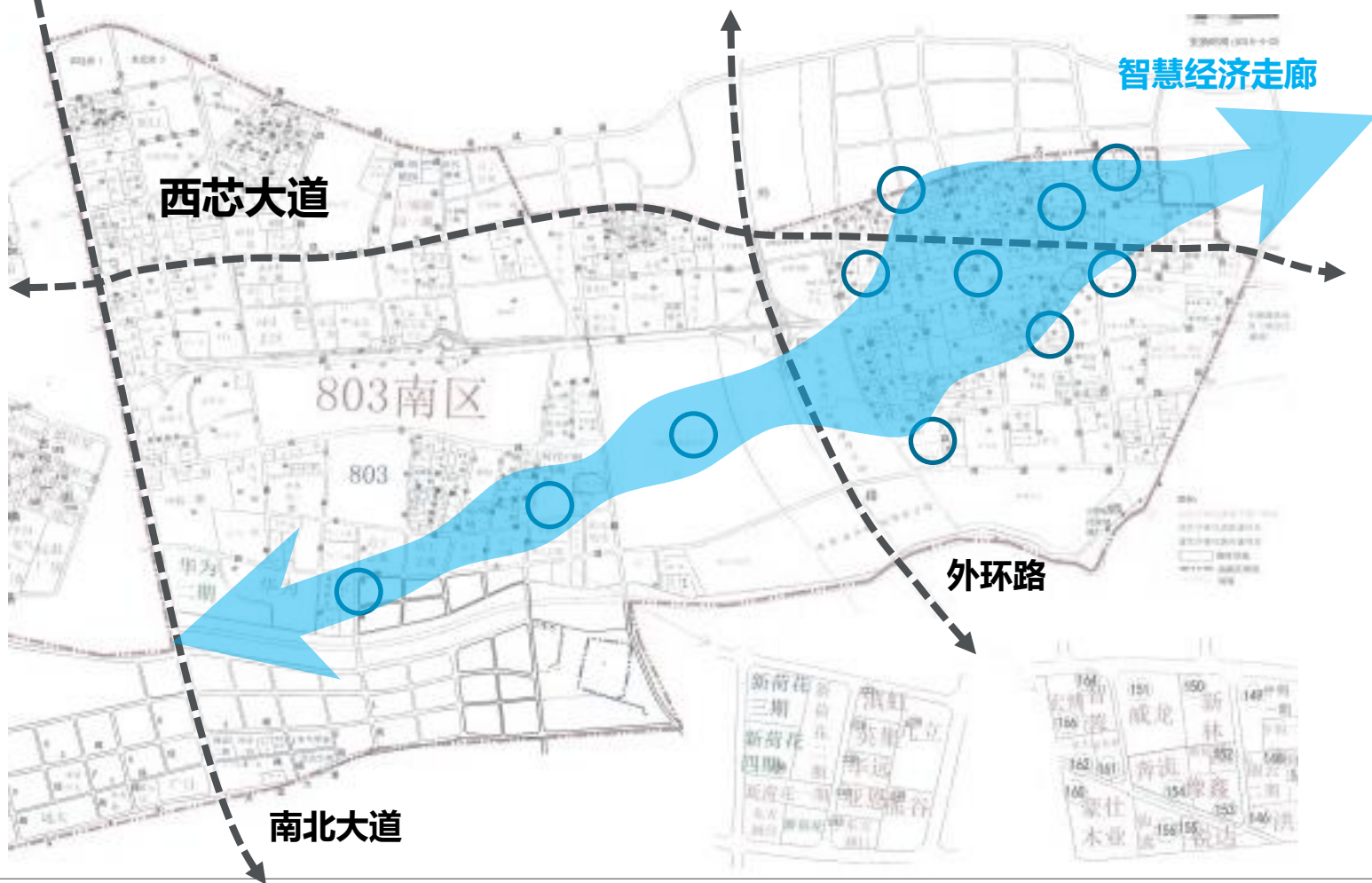
“多点”：指以专业特色楼宇为核点、沿天府大道主轴聚集、按七大功能片区分布、涵盖辖区内重点楼宇的众多楼宇（群）。



二、西部园区总体布局：一廊、三圈

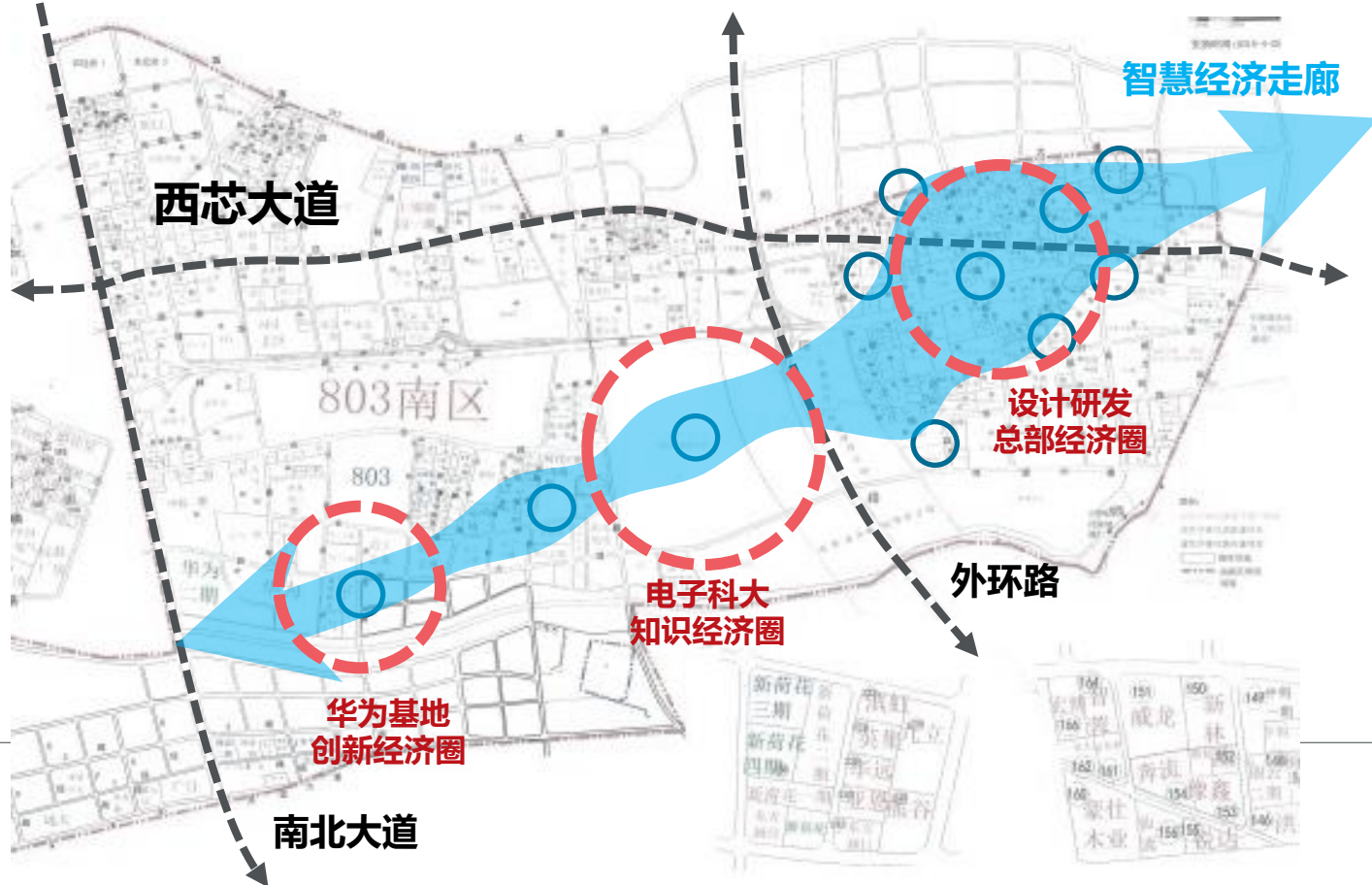


“一廊”：以西南医用、融智总部工业园、天府创意园、电子科大科技园、龙湖时代天街、成电合创空间、华为成都基地为代表形成**设计、研发、创新创业型楼宇形成智慧经济走廊**，为周边以**智慧车间、智慧工厂**为代表的先进制造业提供研发支撑、创新孵化与科技服务



“三圈”：

- **设计研发总部经济圈**：以西南医用、荟峰、汇都总部工业园、天府创意园、创智联邦等楼宇**形成技术研发、孵化中试为功能的企业总部圈**
- **电子科大知识经济圈**：环绕电子科技大学的科研楼宇及周边商务、商业楼宇形成的**高校经济圈，与周边企业紧密合作，构建产学研一体化的成果孵化转化楼宇（群）**
- **华为基地创新经济圈**：以华为成都基地为核心载体服务于周边电子制造企业，**打造以创客创业、创新创造、先期孵化等为主要内容的创新经济圈**



05.业态引导

成都高新区楼宇经济主要发展**新经济、新业态、新模式、新价值**，进一步利用楼宇资源加快主导产业发展，全力提升楼宇经济质量效益，推动区域经济转型升级，加快实施成都高新区“三次创业”战略部署，承载培育国家战略性新兴产业和现代化国际化生产性服务业等具有带动作用、规模效应、高端优势的产业集群。

✓**新经济**：国家战略性新兴产业（新一代信息技术、生物、高端装备制造、节能环保、新能源、新材料、新能源汽车）和生产性服务业（金融、商务服务、信息、科技服务等）。

✓**新业态**：创新程度高、知识技术密集的创新型产业集群、产业生态化（低排放、低能耗）、载体多元化（平面空间和立体空间相结合）、城市区块化（经济、社会事业功能综合集成）

✓**新模式**：产业发展新模式（二、三产业融合发展、南区、西区、新区联动发展、主体与配套互动发展模式；企业培育新模式（按照企业全生命周期的梯度培育模式）、企业服务新模式（社区化、一体化服务模式）、企业扶持新模式（财政资金金融化、杠杆化、市场化扶持模式）

✓**新价值**：为创建国家自主创新示范区和世界一流高科技园区提供产业新支撑，引领和示范全省、全市产业发展

“一轴”牵引现代服务业走向，形成走廊经济核心带

- 人民南路天府大道作为城市中心轴线，将成都主城区和天府新区有机连接在一起。以天府大道为主轴，正好处于“双核共兴” **战略支点位置**，天府大道亦成为“双核共兴”的脊梁和龙骨所在。
- 围绕以天府大道为主轴规划和引导楼宇经济，既对高新区创新性都市产业起到**龙头牵引作用**，也将深刻影响成都市和四川省的产业格局。
- 中心轴线有效的将沿线以新南天地片区为代表的高端商贸功能、以金融城片区为代表的金融总部功能，以国际会展片区为代表的商务会展功能，以天府创业街区片区为代表的创新创业功能，以天府软件园片区为代表的信息服务功能，以新川科技园片区为代表的国际合作**功能有效链接**。
- 以天府大道为主轴延续人民南路商务集聚效应，有针对性地布局高新商务商业楼宇，形成**城市走廊经济核心带**。

七大功能片区	片区资源禀赋	发展现状	发展趋势	发展方向
天府生命科技园片区	- 生命科技园区 - 大型生物医药总部基地	- 已形成生物医药研发基地，吸引国际性人才回归 - 形成一定国际影响力	- 继续发挥生物医药研发特色 - 延伸发展电子信息产业，形成研发基础	技术研发
新南天地商圈片区	- 火车南站交通枢纽 - 宜家、欧尚、凯丹、迪卡侬、凯德天府国际开发商聚集	- 依托交通要道基础，形成国际开发商聚集格局 - 成都市商场平均客流量最大商圈	- 高铁开通衔接成绵乐、成渝、成南各片区 - 优越的交通优势、开放的投资环境持续促进国际品牌商进驻	高端商贸
金融城片区	- 南部园区核心区位 - 政府办公职能中心 - 成都银行、川投大厦、民生银行金融总部聚集	- 已发展形成大型金融总部聚集 - 片区优质商务楼宇集中	高品质楼宇开发将进一步带来大型金融机构聚集、发展形成总部经济	金融总部
国际会展片区	- 绕城高速 - 会展中心 - 高端五星级酒店聚集 - 新世纪环球中心	- 会展中心已承办超过200场展览、1,500次会议，交易总额超过1,000亿元 - 紧邻绕城高速，优越的交通优势促进会展产业发展	- 依托会展产业，商务服务业发展增速 - 持续发挥商务会展功能特色	商务会展

七大功能片区	片区资源禀赋	发展现状	发展趋势	发展方向
天府软件园片区	天府软件园A、B、C、D、E区	天府软件园发展成熟，聚集大量核心信息技术服务型企业	- 发挥软件园功能优势，继续优化新一代信息技术企业结构 - 吸引优质人才聚集	信息服务
天府创业街区片区	- 互联网创新企业聚集 - 腾讯、携程、阿里巴巴	天府一街至五街已布局多个互联网创新总部企业，聚集大量创新创业人才	发挥知名互联网企业优势，延展发展创新科技服务、智慧医疗、电子商务等创新特色行业	创新创业
新川创新科技园片区	- 尚无建成物业，规划及开发潜力巨大 - 全国第三个与新加坡进行合作的创新科技新城 - 国际资源优势	- 借助新加坡国际资源优势，国际企业进驻意愿强烈 - 区域交通道路系统已规划完毕，已开始进行绿化环境打造，提供完善公共配套基础	- 国际资源引导知名企业入驻，形成高新南部园区国际化程度最高区域 - 三次产业规划指导产业结构优化布局，功能平衡发展	国际合作

编号	片区名称	核心功能	核心业态	关联业态	现有代表楼宇	未来可引导楼宇
1	天府生命科技园片区	技术研发	生物医药	电子信息产业研发 生活商业	天府生命科技园 海特国际广场	航利中心 凯乐国际
2	新南天地片区	国际高端零售商贸	商贸服务业 商务服务业 消费零售业	酒店住宿 中小型会议会展 中高端餐饮	宜家家居/凯丹广场 富森美/迪卡侬/欧尚	凯德天府 东瑞金融中心 新南中心 茂业中心C塔
3	金融城片区	金融总部	新兴金融业	高品质酒店 高端餐饮 高端零售 大型会议会展	天府国际金融中心 中海国际中心E座	银泰中心 CBP中央商务花园 华商金融中心 金控广场
4	国际会展片区	商务会展	会展业 文化创意产业	商务服务 贸易中介 金融服务 高品质酒店	国际会展中心	
5	天府软件园片区	信息服务	新一代信息技术 高端软件和新兴信息服务业	配套日常餐饮 生活零售	天府软件园A、B、C、D、E区	天府软件园G7 天府软件园F区
6	天府创新创业片区	创新创业	移动互联网 金融后台	科技服务 互联网金融 智慧医疗 电子商务 线上教育	移动互联创业大厦 德商国际 拉德芳斯 大魔方/棕榈泉 环球金融中心 环球时代中心	复城国际T1 希顿国际C座 腾讯科技大厦 阿里巴巴总部 云端ICON、中节能 美年广场 孵化园9号楼
7	新川科技园片区	技术研发 总部经济 国际合作	生物医药 精密制造 高端商务	高品质酒店 高端生活居住 高端社区商业		SC环球 成都中旅 宝德科技

“多点”专业特色楼宇现状（一）

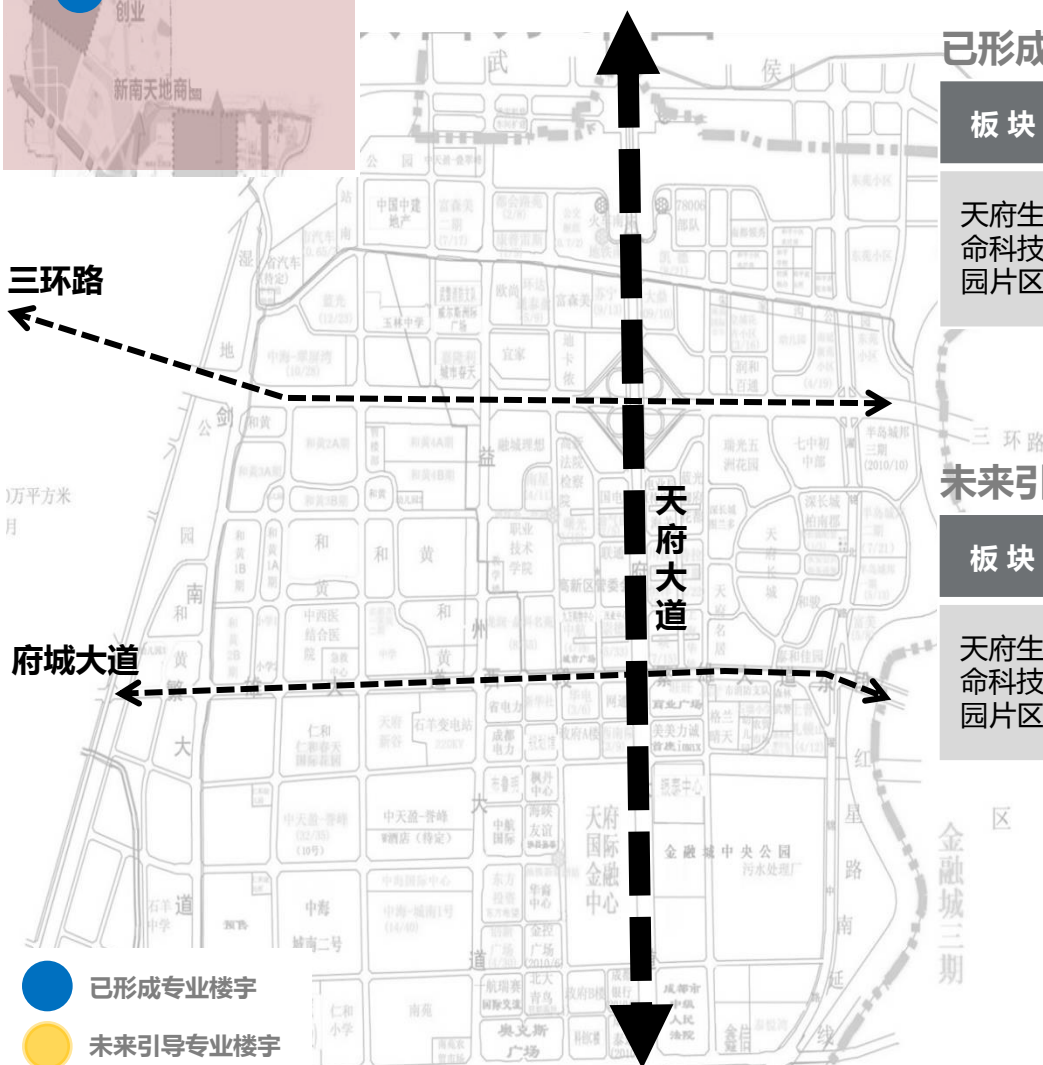
功能片区	楼宇名称 / 地块	产业定位	功能现状	楼宇产权	物业条件	政策条件	可引导性
天府生命科技园片区	天府生命科技园	• 生命生物科技	• 主导产业企业聚集	• 高投集团自持	• 研发功能型大厦 • 乙级写字楼 • 配套员工宿舍	• 已接受相关政策扶持	• 强
	航利中心 海特国际广场	• 移动互联网 • 新一代信息技术	• 同类企业集聚	• 拆散交易	• 甲级写字楼 • 信息智能化程度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 强
	凯乐国际	• 移动互联网 • 新一代信息技术	• 尚在楼宇销售、企业招商阶段	• 拆散交易	• 甲级写字楼 • 信息智能化程度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 强
新南天地片区	凯德天府 茂业中心（C塔）	• 国际商务服务业	• 国内国外商务服务类知名企业为主要招商对象	• 开发商自持	• 新建楼宇，硬件设备先进 • 甲级写字楼 • 智能化程度高	• \	• 较强
	东瑞金融中心 新南中心	• 商务服务业	• 中小商务服务企业	• 拆散交易	• 甲级写字楼 • 信息智能化程度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 强
金融城片区	天府国际金融中心	• 金融业	• 知名大型金融类企业聚集度高	• 开发商自持	• 甲级写字楼 • 楼宇品质较高 • 符合大型金融企业物业要求	• \	• 强
	中海国际中心E座	• 金融业 • 跨国制造业企业总部	• 金融类企业占比达到32%	• 开发商自持	• 甲级写字楼 • 楼宇品质高 • 符合大型金融企业物业要求	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强
	银泰中心	• 金融业 • 跨国制造业企业总部	• 以知名金融机构、国际型知名企业为招商对象 • 知名银行已大面积购买入驻	• 开发商自持 • 大业权交易	• 甲级写字楼 • 楼宇品质高 • 符合大型金融企业物业要求	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强
	华商金融中心	• 金融业	• 知名保险企业入驻具备一定的产业引导条件	• 开发商部分物业自持	• 乙级写字楼 • 符合一般商务服务业企业物业要求	• \	• 较强
	CBP中央商务花园 金控广场	• 金融业 • 商务服务业	• 已经形成中小型金融企业聚集	• 开发商自持 • 拆散交易	• 乙级写字楼 • 符合一般金融企业办公要求	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强

“多点”专业特色楼宇业态引导（一）

功能片区	楼宇名称 / 地块	引导业态	楼宇配套条件	楼宇优惠政策	负责部门
天府生命科技园片区	天府生命科技园	- 生物医药研发 - 国内外生物医药科研机构	- 低密度科研楼宇 - 环保的排水、排污管道系统 - 要求对楼宇有冠名权	- 国内外知名高校与科研机构合作设立实验室 - 优质企业享有楼宇冠名权	- 经发局 - 投服局
	航利中心 海特国际广场 凯乐国际	- 互联网企业总部 - 知名软件开发及信息服务企业	- 甲级写字楼 - 同类企业集聚	- 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户 - 为开发商与物业管理公司招商优质企业给与奖励 - 专业楼宇认证与税收奖励	- 经发局 - 投服局 - 城管局
新南天地片区	凯德天府 茂业中心（C塔）	- 知名咨询机构 - 知名律师事务所 - 知名会计师事务所	- 甲级写字楼 - 对楼宇物业的外部形象、公共空间装修、智能化、信息化、安全性要求较高	- 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户 - 为开发商与物业管理公司招商优质企业给与奖励	- 经发局 - 投服局 - 城管局
	东瑞金融中心 新南中心	- 商贸服务 - 贸易中介 - 咨询服务	乙级写字楼		- 经发局 - 投服局
金融城片区	天府国际金融中心 中海国际中心E座 银泰中心	- 国内银行区域总部 - 国内知名基金 - 股权交易机构 - 知名保险机构 - 跨国企业制造总部 - 知名外资研发中心	- 甲级写字楼 - 架空地板 - 需独立管理控制的网络系统 - 要求双回路供电系统，24小时供电系统 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理	- 为开发商与物业管理公司招商优质企业给与奖励 - 优质企业冠名权 - 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户	- 经发局 - 投服局 - 城管局
	金控广场	- 中介 - 咨询机构 - 人力资源机构 - 会计师事务所 - 律师事务所	- 乙级写字楼 - 对楼宇物业的外部形象、公共空间装修、智能化、安全性等有一定要求	- 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户 - 物业设施改造给与补贴 - 专业楼宇政府认证与税收减免	- 经发局 - 规建局 - 投服局
	CBP中央商务花园 华商金融中心	- 银行、证券、基金、保险 - 融资租赁 - 股权交易 - 要素交易场所	- 甲级写字楼 - 需独立管理控制的网络系统 - 要求双回路供电系统，24小时供电系统 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理	- 为开发商与物业管理公司招商优质企业给与奖励 - 吸引金融资本整体收购 - 优质企业冠名权 - 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户	- 经发局 - 投服局 - 城管局

业态引导 05

(天府生命科技园片区)



已形成专业楼宇

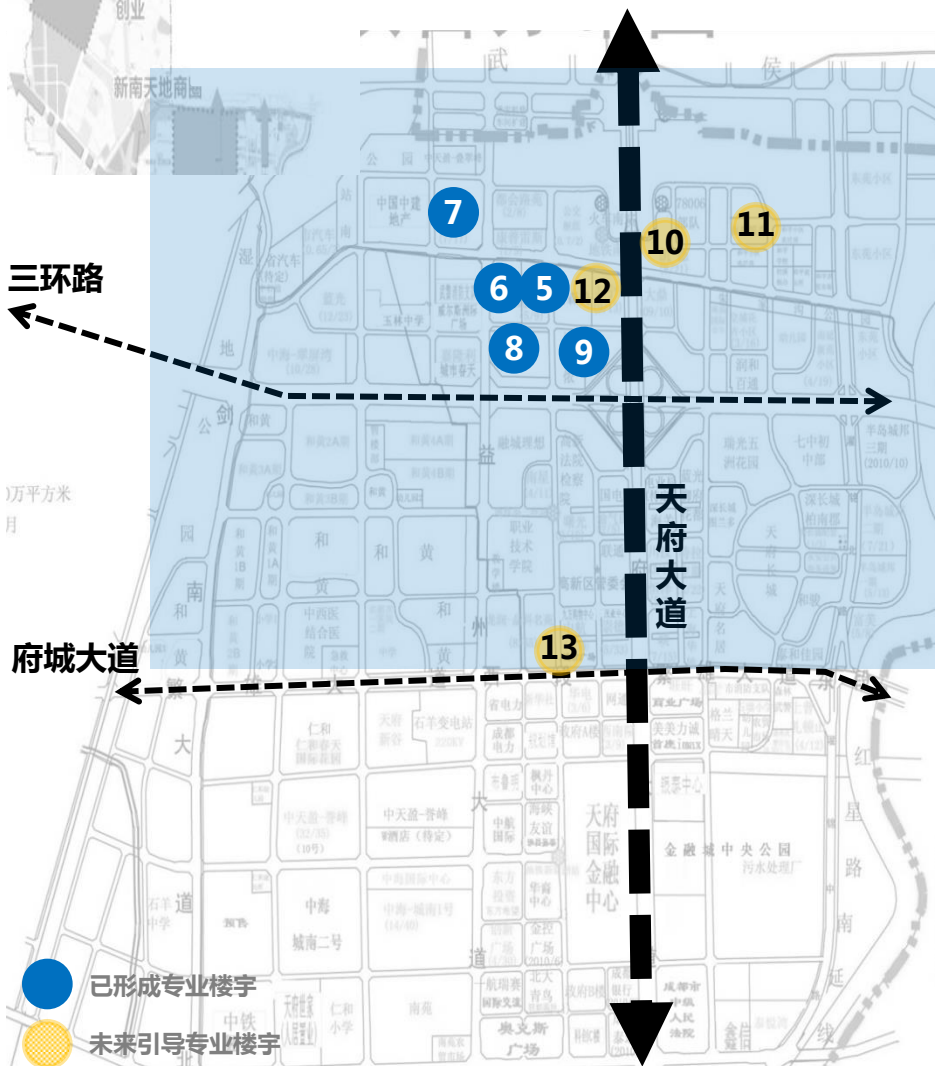
板 块	编 号	名 称	主导业态
天府生命科技园片区	1	天府生命科技园	• 生物医药研发 • 国内外生物医药科研机构
	2	海特国际中心	• 新一代信息技术

未来引导专业楼宇

板 块	编 号	名 称	引导业态
天府生命科技园片区	3	航利中心	• 互联网企业总部 • 知名软件开发及信息服务企业
	4	凯乐国际	• 互联网企业总部 • 知名软件开发及信息服务企业

业态引导 05

(新南天地片区)



已形成专业楼宇

板 块	编 号	名 称	主导业态
新南天地商圈片区	5	凯 丹	• 商贸流通行业
	6	欧 尚	
	7	富森美	
	8	宜 家	
	9	迪卡侬	

未来引导专业楼宇

板 块	编 号	名 称	引导业态
新南天地片区	10	凯德天府国际	• 知名咨询机构 • 知名律师事务所 • 知名会计师事务所
	11	东瑞金融中心	
	12	新南中心	
	13	茂业中心 (C塔)	

业态引导 05

(金融城片区)



已形成专业楼宇

板块	编号	名称	主导业态
新南天地商圈片区	14	天府国际金融中心	- 国内银行区域总部 - 国内知名基金 - 股权交易机构 - 知名保险机构 - 跨国企业制造总部 - 知名外资研发中心
	15	中海国际金融中心E座	

未来引导专业楼宇

板块	编号	名称	引导业态
金融城片区	16	银泰中心	- 国内银行区域总部 - 国内知名基金 - 股权交易机构 - 知名保险机构 - 跨国企业制造总部 - 知名外资研发中心
	17	华商金融中心	- 中介 - 咨询机构 - 人力资源机构 - 会计师事务所 - 律师事务所
	18	金控广场	- 银行、证券、基金、保险 - 融资租赁 - 股权交易 - 要素交易场所
	19	CBP中央商务花园	

“多点”专业特色楼宇业态现状（二）

功能片区	楼宇名称 / 地块	产业定位	功能现状	楼宇产权	物业条件	政策条件	可引导性
天府软件园片区	天府软件园A、B、C、D、E、F区G7	• 软件开发 • 新一代信息技术 • 电子核心基础	• 应用软件开发、信息服务外包类企业聚集度高 • F区、G7在开发阶段	• 高投集团自持	• 研发楼、总部楼宇 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 高
天府创业街区片区	德商国际	• 新一代信息技术	• 主导产业企业聚集度超过70% • 优质中小型科技企业占比较大	• 拆散交易	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度较高	• \	• 一般
	拉德芳斯	• 新兴金融业 • 商务服务业	• 新兴金融与商务服务业企业占比较大	• 拆散交易	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度较高	• \	• 一般
	孵化园9号楼	• 新一代信息技术	• 现已空置 • 可调整程度高	• 拆散交易 • 愿意统一招商管理	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度较高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较高
	环球金融中心	• 互联网金融 • 数据开发 • 商务服务业	• 具备一定产业聚集度	• 拆散交易	• 乙级写字楼 • 符合一般商务服务业办公需求	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较高
	大魔方	• 互联网金融 • 会展业 • 商务服务业	• 尚未投入运营，具备一定后期引导性	• 拆散交易	• 乙级写字楼 • 符合一般商务服务业办公需求	• \	• 较高
	棕榈泉	• 金融业 • 商务服务业	• 整层或多层大产权交易，多以自用购买为主 • 具备一定金融、商务服务业企业聚集	• 大产权交易	• 甲级写字楼 • 楼宇智能化程度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较高

“多点”专业特色楼宇业态引导（二）

功能片区	楼宇名称 / 地块	引导业态	楼宇配套条件	楼宇优惠政策	负责部门
天府软件园片区	天府软件园A、B、C、D、E、F区G7	新一代信息技术（应用软件开发、信息服务外包）	- 独栋办公拥有独立的冠名权、独立大堂、独立电梯，员工餐厅、员工会所等个性化空间 - 配套有小型会议设施方便举办举办会议与行业交流	- 加强知名企业招商 - 扶持潜力企业在资本市场上市 - 提供创业融资、上市咨询等专项咨询服务 - 优质企业冠名权	- 高投集团 - 经发局 - 科技局 - 创新中心
天府创业街区片区	德商国际孵化园9号楼	中小科技创新企业总部	- 乙级写字楼 - 对楼宇物业的外部形象、公共空间装修、智能化、安全性等有一定要求 - 独立管理控制的网络系统和服务器空间	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻 - 提供创业融资、上市咨询等专项咨询服务	- 经发局 - 科技局 - 创新中心
	拉德芳斯环球金融中心大魔方	- 互联网金融、第三方支付 - 数据库开发、P2P	- 要求双回路供电系统，24小时供电系统 - 对楼宇物业的智能化、信息化、安全性要求较高 - 需要独立管理控制的网络系统和服务器空间 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理 - 甲级写字楼 - 对楼宇物业的外部形象、公共空间装修、智能化、信息化、安全性要求较高	- 楼宇设施更新改造图贴 - 专业楼宇认证与税收奖励	- 经发局 - 科技局
	棕榈泉	- 金融总部 - 科创基金	- 甲级写字楼 - 同类金融企业集聚	- 为开发商与物业管理公司招商优质企业给与奖励 - 优质企业冠名权 - 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户	- 经发局 - 投服局 - 城管局

“多点”专业特色楼宇业态现状（三）

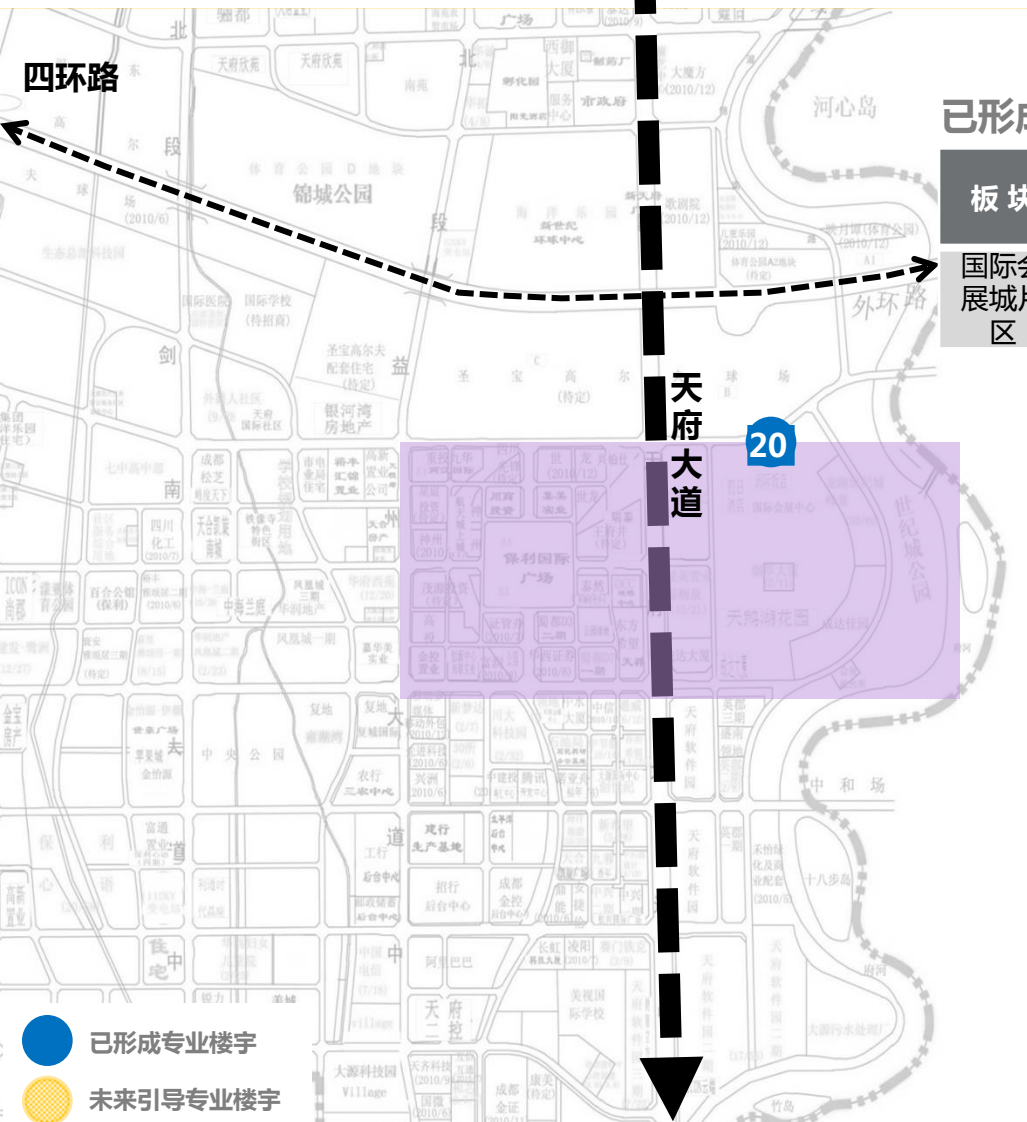
功能片区	楼宇名称 / 地块	产业定位	功能现状	楼宇产权	物业条件	政策条件	可引导性
天府创业街区片区	移动互联创业大厦	• 新一代信息技术服务 • 移动互联网	• 主导产业聚集度高	• 企业自持	• 乙级写字楼 • 具备较高信息化楼宇条件	• \	• 强
	希顿国际C座	• 互联网企业总部 • 新一代信息技术服务	• 新建楼宇，物业品质高，具备一定业态功能引导性	• 开发商自持	• 甲级写字楼 • 楼宇信息化、智能化程度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强
	腾讯科技大厦	• 移动互联网 • 软件研发	• 新建楼宇，物业品质高 • 开发企业为互联网企业	• 企业自持	• 甲级写字楼 • 楼宇信息化程度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 强
	阿里巴巴总部	• 移动互联网 • 软件研发	• 新建楼宇，物业品质高 • 开发企业为互联网企业	• 自建自用	• 甲级写字楼 • 楼宇信息化程度高	• \	• 强
	复城国际T1	• 移动互联网 • 科技金融 • 大健康产业	• 新建楼宇，物业品质高 • 具备一定业态功能引导性	• 开发商自持	• 甲级写字楼 • 楼宇智能化程度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强
	云端ICON	• 科技金融	• 新建楼宇，物业品质较高 • 具备一定业态功能引导性	• 高投自持	• 乙级写字楼 • 符合一般科技金融企业办公需求	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强
	中节能	• 环保技术、节能技术 • 新材料研发、新能源应用	• 新建楼宇，物业品质较高 • 具备一定业态功能引导性	• 开发商自持	• 甲级写字楼 • 楼宇智能化程度高 • 节能环保度高	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强
	美年广场	• IC设计、电子核心基础	• 新建楼宇，物业品质较高 • 具备一定业态功能引导性	• 拆散销售 • 愿意统一管理	• 乙级写字楼 • 符合一般信息服务企业物业要求	• 愿意配合专业楼宇政策条件	• 较强

“多点”专业特色楼宇业态引导（三）

功能片区	楼宇名称 / 地块	引导业态	楼宇配套条件	楼宇优惠政策	负责部门
天府创业街区片区	移动互联创业大厦	中小科技创新企业总部	- 乙级写字楼 - 对楼宇物业的外部形象、公共空间装修、智能化、安全性等有一定要求 - 独立管理控制的网络系统和服务器空间	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻 - 提供创业融资、上市咨询等专项咨询服务	- 经发局 - 科技局 - 创新中心
	希顿国际C座 腾讯科技大厦 阿里巴巴总部	- 互联网企业总部 - 知名软件开发及信息服务企业	- 甲级写字楼 - 同类企业集聚	- 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户 - 为开发商与物业管理公司招商优质企业给与奖励 - 专业楼宇认证与税收奖励	- 经发局 - 投服局 - 城管局
	复城国际T1	- 医疗大数据 - 远程会诊/疾病评估 - 电子医疗档案 - 可穿戴医疗设 - 金融总部 - 科创基金	- 要求双回路供电系统，24小时供电系统 - 对楼宇物业的智能化、信息化、安全性要求较高 - 需要独立管理控制的网络系统和服务器空间 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理	- 楼宇设施更新改造图贴 - 专业楼宇认证与税收奖励	- 经发局 - 科技局
	云端ICON	科技金融	- 甲级写字楼 - 上下游企业集聚	- 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户 - 专业楼宇政府认证与税收减免	- 经发局 - 科技局 - 城管局
	中节能	- 环保技术、节能技术 - 新材料研发、新能源应用	- 甲级写字楼 - 同类企业集聚	- 增加外立面广告位，为楼宇创造额外收入，展示楼宇核心租户 - 专业楼宇认证与税收奖励	- 经发局 - 投服局 - 城管局
	美年广场	IC设计、电子核心基础	- 对楼宇物业的外部形象、公共空间装修、智能化、安全性等有一定要求 - 独立管理控制的网络系统和服务器空间	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻 - 提供创业融资、上市咨询等专项咨询服务	- 经发局 - 科技局 - 创新中心

业态引导 05

(国际会展城片区)



已形成专业楼宇

板块	编号	名称	主导业态
国际会展城片区	20	世纪城会展中心	• 国际会议展览

业态引导 05

(天府软件园片区)



已形成专业楼宇

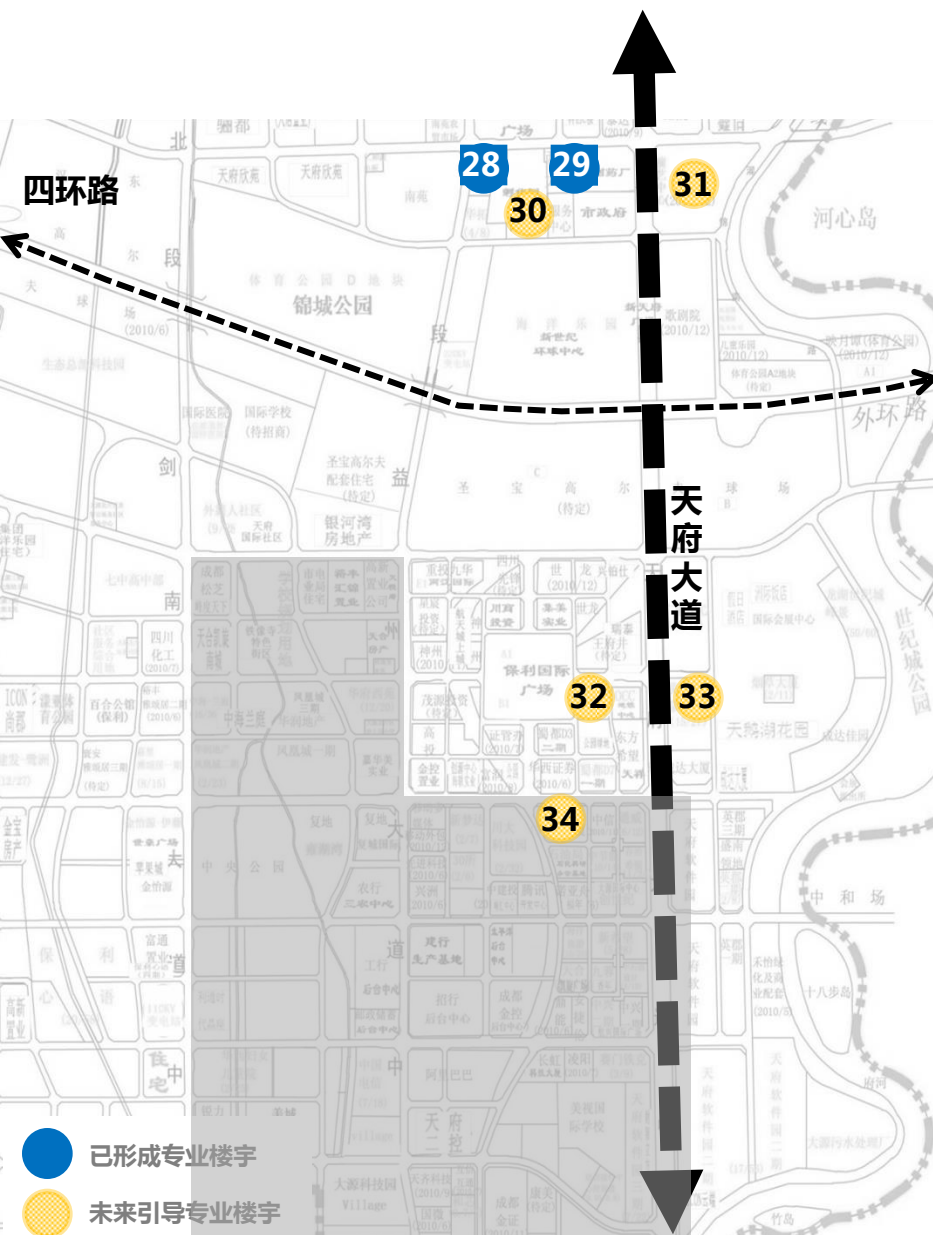
板块	编号	名称	主导业态
天府软件园片区	21	天府软件园A区	新一代信息技术 (应用软件开发、信息服务外包)
	22	天府软件园B区	
	23	天府软件园C区	
	24	天府软件园D区	
	25	天府软件园E区	

未来引导专业楼宇

板块	编号	名称	引导业态
天府软件园片区	26	天府软件园F区	新一代信息技术 (应用软件开发、信息服务外包)
	27	天府软件园G区	

业态引导 05

(天府创新创业片区)



已形成专业楼宇

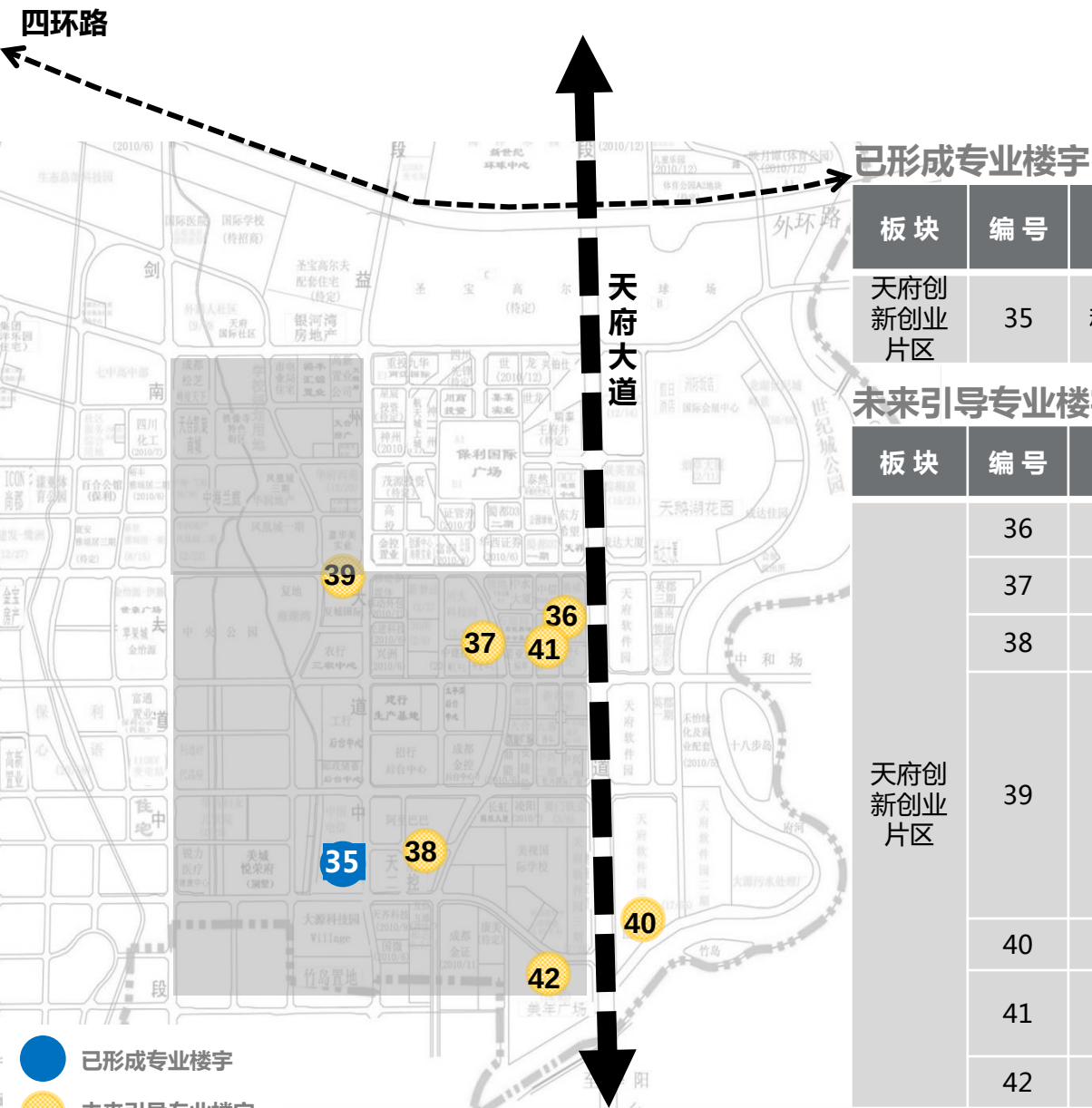
板块	编号	名称	主导业态
天府创新创业片区	28	德商国际	• 中小科技创新企业总部
	29	拉德芳斯	• 金融业投资管理

未来引导专业楼宇

板块	编号	名称	引导业态
天府创新创业片区	30	孵化园9号楼	• 互联网金融、第三方支付 • 数据库开发、P2P
	31	环球金融中心	
	32	大魔方	
	33	环球时代中心	• 金融总部 • 科创基金
	34	棕榈泉	

业态引导 05

(天府创新创业片区)



“一廊”串联研发创新与科技服务楼宇载体 围绕周边先进制造业打造智慧经济产业带

- **“智慧经济走廊”串联**以西南医用、融智总部工业园、天府创意园、电子科大科技园、龙湖时代天街、成电合创空间、华为成都基地为代表的**研发型楼宇**
- 各个核心楼宇载体服务就近工业企业，为**周边先进制造业提供研发支撑、创新孵化与科技服务功能**，吸纳研发人才与研发机构资源配置
- 科研楼宇与周边企业、高校资源紧密合作构建**产学研一体化**的科技成果孵化、转化、产业化的楼宇（群）

片区资源禀赋	发展现状	发展趋势	发展方向
设计研发 总部经济圈	- 西芯大道园区主干道入口，快速衔接主城区 - 汇聚多个科创园区、总部工业园区	- 现已形成生物医药、电子制造业研发企业集群 - 企业研发总部集聚，外溢效应显著 - 天府创意园政府平台落户	- 为区域内国际国内制造业巨头效益聚核产业链的高端研发功能 - 吸纳企业研发中心、机构实验室等研发平台
电子科大 知识经济圈	- 省内电子科技大学高等学府 - 环绕高校周边落户商业、商务、科研楼宇 - 未来有众创空间、成电合创空间落户	- 有龙湖时代天街商业商务楼宇为周边提供办公生活配套 - 电子科大科技园初步形成产学研合作平台 - 青年创客公寓汇聚创新青年，为创新创业提供良好的人力人才资源	- 鼓励周边企业与高校资源进行合作，成立高校实验室和产学研一体化的成果转化基地 - 众创空间打造新兴电子技术的创新创业空间
华为基地 创新经济圈	华为成都基地的落户带来强力创业资源，形成创新龙头	目前楼宇资源较少	以华为成都基地的优势资源为带动，吸纳创新人才和创新理念技术

• 总部研发

• 产学研合作

• 极客创业

编号	片区名称	核心功能	核心业态	关联业态	现有代表楼宇	未来可引导楼宇
1	设计研发 总部经济圈	总部研发	企业研发中心 企业总部基地 机构实验室	电子元件中试试验室 生物医药中试试验室	西南医用 融智总部工业园 创智联邦 亚光高新产业园 天府创意园 顺康新科孵化楼	萃峰国际 汇都总部工业园
2	电子科大 知识经济圈	产学研合作	高校实验室 产学研平台	商务办公 商业配套 青年公寓 创客公寓	电子科大西区科技园	龙湖时代天街 成电合创空间
3	华为基地 创新经济圈	极客创业	创新孵化中心 孵化中试基地 新概念联合办公空间	路演中心 公共会客厅		华为成都基地

“三圈”专业特色楼宇业态现状

功能片区	楼宇名称 / 地块	面积	功能现状	楼宇产权	物业条件	政策条件	可引导性
设计研发 总部经济圈	亚光高新产业园	39,000	• 电子研发、生产	• 园区自持	• 研发楼宇	• 已接受相关政策扶持	• 较强
	天府创意园	44,664	• 电子研发、生物研发	• 园区自持	• 乙级写字楼 • 研发楼宇	• 已接受相关政策扶持	• 较强
	西南医用	30,459	• 生物研发	• 开发商自持	• 研发楼、总部楼宇 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 强
	顺康新科孵化楼	15,278	• 新一代信息技术	• 园区自持	• 研发楼宇 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 较强
	融智总部工业园	25,486	• 电子研发	• 少部分自持 • 正在招租	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 一般
	汇都总部工业园	130,150	• 电子研发、移动互联网	• 部分自持 • 正在招租	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 较强
	创智联邦（国腾）	104,000	• 电子研发	• 大部分自持 • 正在招租	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 较强
	萃峰国际	53,000	• 电子商务、互联网金融	• 自持	• 研发楼、总部楼宇 • 独栋办公 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 较强
电子科技大学 知识经济圈	龙湖时代天街 （19栋智汇青年创业园）	1,834,986	• 新一代信息技术	• 自持	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 强
	电子科大西区科技园	59,746	• 电子研发	• 少部分自持 • 正在招租	• 乙级写字楼 • 楼宇信息化程度高	• 已接受相关政策扶持	• 一般
	成电合创空间		• 新一代信息技术	• 政府自持 • 正在招租	• 研发楼、总部楼宇 • 楼宇信息化程度高		• 强
华为基地 创新经济圈	华为成都基地	300000	• 技术研发	• 开发商自持	• 研发楼、总部楼宇 • 楼宇信息化程度高		• 强

“三圈”专业特色楼宇业态引导

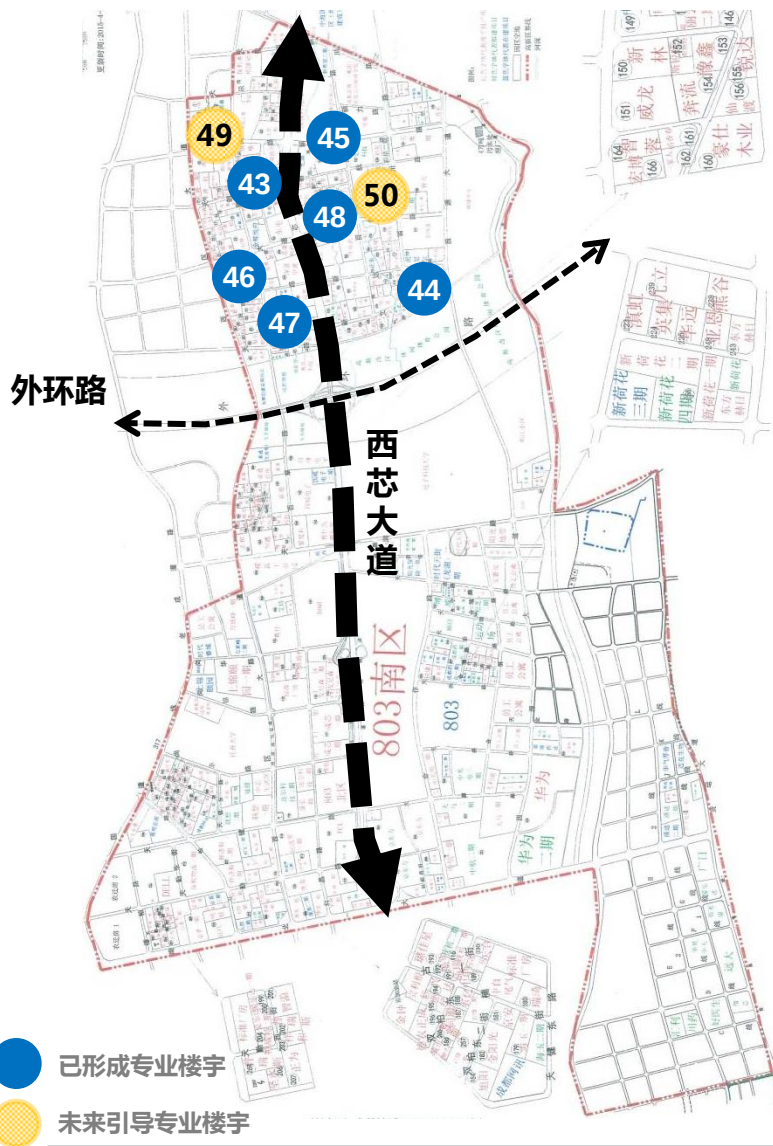
功能片区	楼宇名称 / 地块	业态	楼宇配套条件	楼宇优惠政策	负责部门
设计研发 总部经济圈	亚光高新产业园	- 电子研发 - 电子生产	- 低密度科研楼宇 - 环保的排水、排污管道系统 - 要求对楼宇有冠名权	- 国内外知名高校与科研机构合作设立实验室 - 优质企业享有楼宇冠名权	- 经发局 - 科技局
	天府创意园	- 电子研发 - 生物研发	- 低密度科研楼宇 - 环保的排水、排污管道系统 - 要求对楼宇有冠名权	- 国内外知名高校与科研机构合作设立实验室 - 优质企业享有楼宇冠名权	- 经发局 - 科技局
	西南医用	生物医疗研发	- 低密度科研楼宇 - 环保的排水、排污管道系统 - 要求对楼宇有冠名权	- 国内外知名高校与科研机构合作设立实验室 - 优质企业享有楼宇冠名权	- 经发局 - 科技局
	萃峰	- 电子研发 - 移动互联网	- 甲级写字楼 - 同类企业集聚	- 国内外知名高校与科研机构合作设立实验室 - 优质企业享有楼宇冠名权	- 经发局 - 科技局
	融智总部工业园	电子研发	- 要求双回路供电系统，24小时供电系统 - 对楼宇物业的智能化、信息化、安全性要求较高 - 需要独立管理控制的网络系统和服务器空间 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理 - 同类行业聚集	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻	- 经发局 - 科技局
	汇都总部工业园	- 电子研发 - 移动互联网	- 要求双回路供电系统，24小时供电系统 - 对楼宇物业的智能化、信息化、安全性要求较高 - 需要独立管理控制的网络系统和服务器空间 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻	- 经发局 - 科技局

“三圈”专业特色楼宇业态引导

功能片区	楼宇名称 / 地块	业态	楼宇配套条件	楼宇优惠政策	负责部门
设计研发 总部经济圈	创智联邦	• 电子研发	- 需要独立管理控制的网络系统和服务器空间 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理 - 同类行业聚集	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻	- 经发局 - 科技局
	萃峰	- 电子研发 - 移动互联网	- 甲级写字楼 - 同类企业集聚	- 国内外知名高校与科研机构合作设立实验室 - 优质企业享有楼宇冠名权	- 经发局 - 科技局
电子科大 知识经济圈	电子科大西区科技园	• 电子研发	- 低密度科研楼宇 - 环保的排水、排污管道系统 - 要求对楼宇有冠名权	- 国内外知名高校与科研机构合作设立实验室 - 优质企业享有楼宇冠名权	- 经发局 - 科技局
	龙湖时代天街 (19栋智汇青年创业园)	• 新一代信息技术	- 甲级写字楼 - 上下游企业集聚	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻 - 提供创业融资、上市咨询等专项咨询服务	- 经发局 - 科技局
	成电合创空间	• 新一代信息技术	- 需要独立管理控制的网络系统和服务器空间 - 可为企业提供独立的数据储存和备份处理 - 同类行业聚集	- 扶持潜力企业在资本市场上市 - 吸引高新区中小科技企业入驻	- 经发局 - 科技局
华为基地 创新经济圈	华为成都基地	• 技术研发中心	- 独立管理控制的网络系统和服务器空间 - 提供独立的数据储存和备份处理 - 同类行业聚集	国内外知名高校与科研机构合作设立实验室	- 经发局 - 科技局

业态引导 05

(电子研发总部圈)



业态引导 05

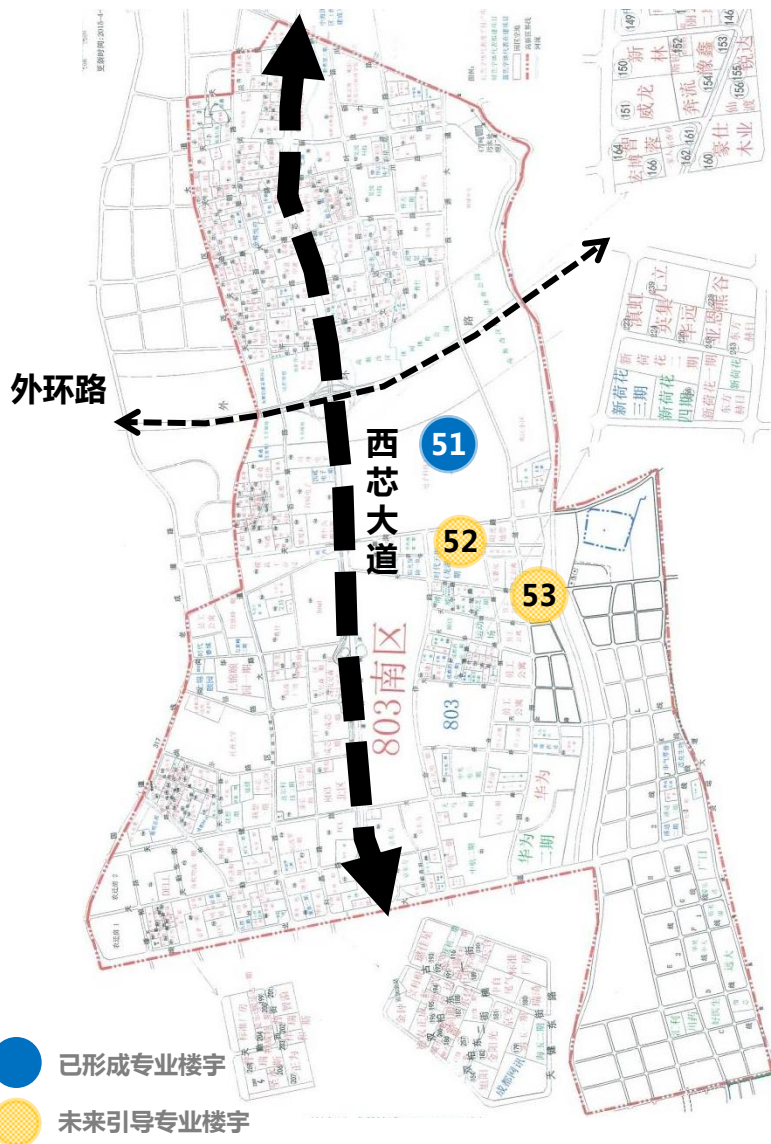
(电子科技大学高校经济圈)

已形成专业楼宇

板 块	编 号	名 称	主导业态
电子科大知识经济圈	51	电子科大西区科技园	• 电子研发

未来引导专业楼宇

板 块	编 号	名 称	引导业态
电子科大知识经济圈	52	龙湖时代天街 (19栋智汇青年创业园)	• 电子商务
	53	成电合创空间	• 新一代信息技术

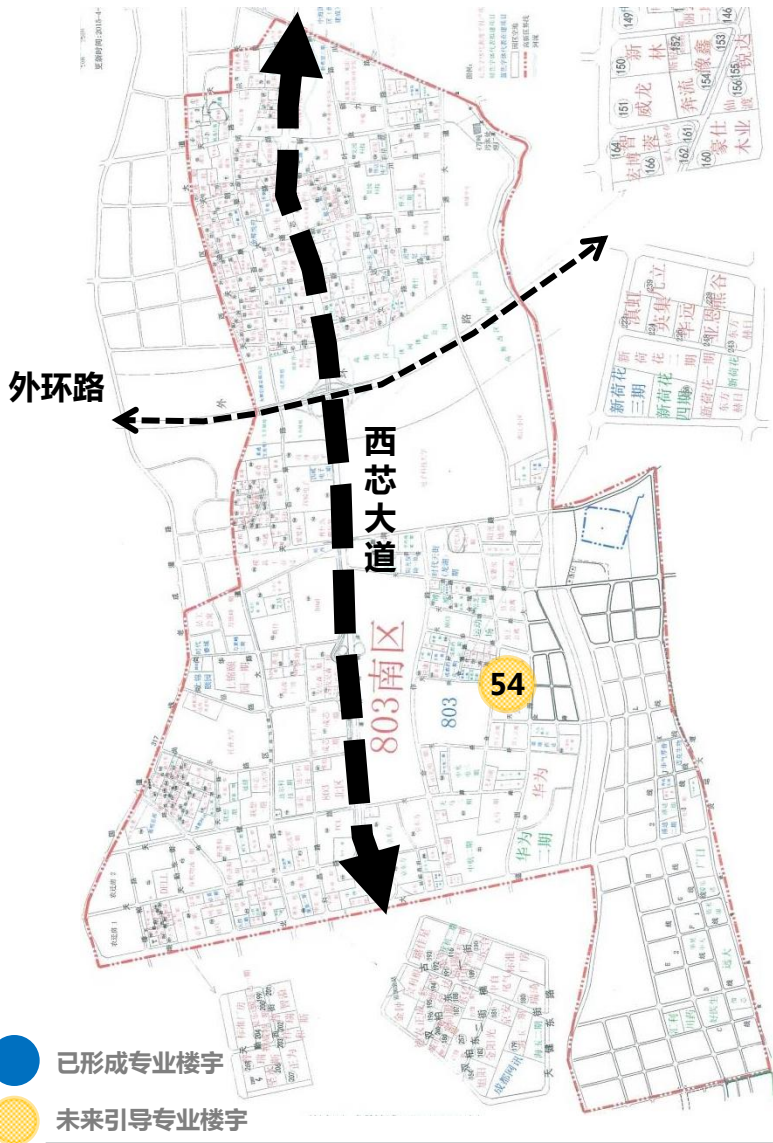


业态引导 05

(合创空间孵化圈)

未来引导专业楼宇

板 块	编 号	名 称	引导业态
华为基地 创新经济 圈	54	华为成都基地	• 电子研发及先进制造

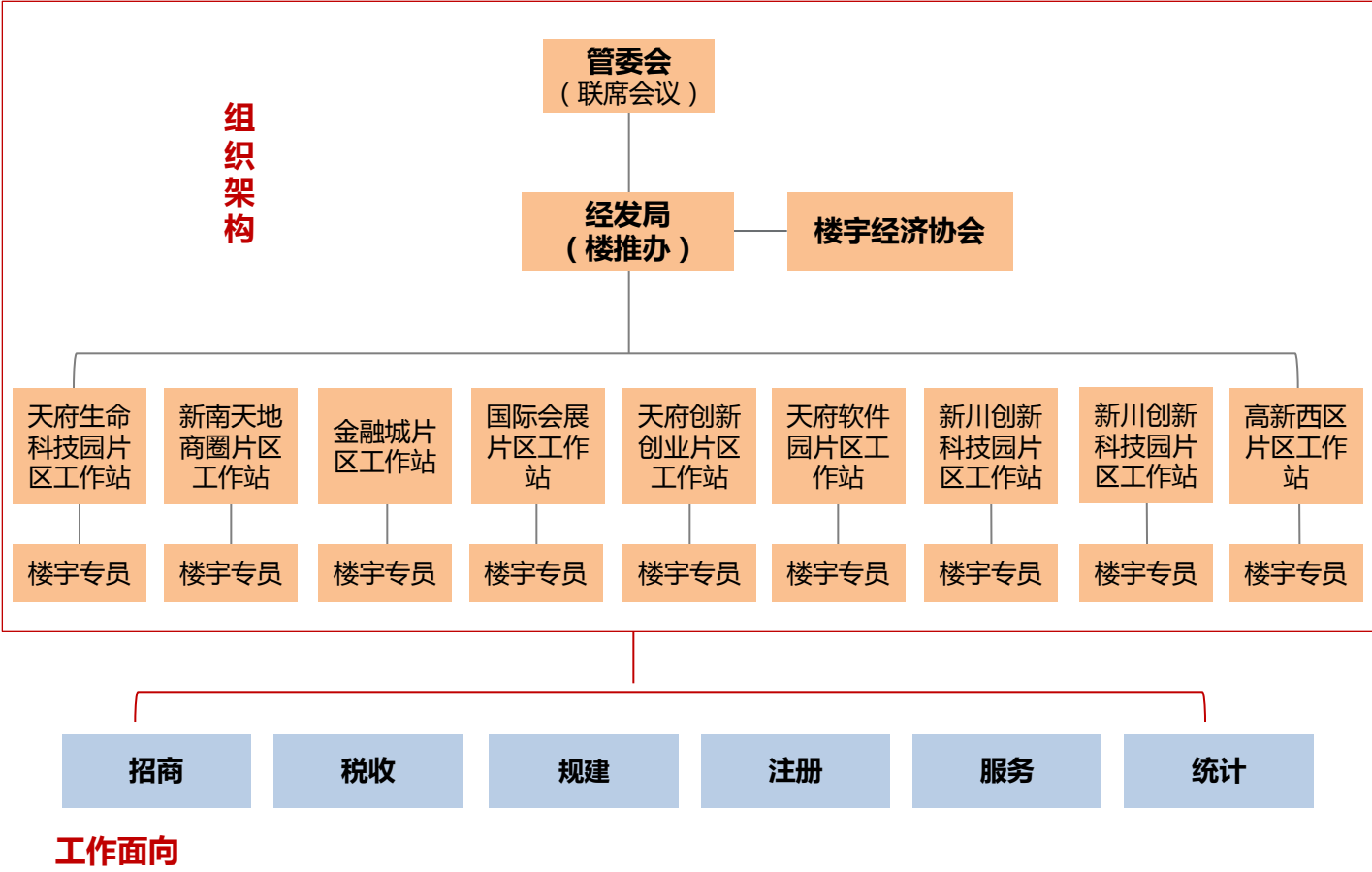


06 .保障机制/措施

进一步优化体制机制

- 强化高新区楼宇经济联席会议职能职责；
- 由经贸发展局牵头，成立高新区楼宇经济发展推进办公室，协同各职能部门、街道办，形成推进办公室的管理主体，对政府层面、楼宇协会和社会市场主体层面进行统筹协调；
- 由街道办成立各片区楼宇经济综合服务工作站，作为执行主任单位，各职能部门派驻专人参与，综合提供政务、专业服务等；共同开展楼宇经济推进工作；
- 各片区工作站对各专业楼宇指派楼宇专员，进行楼宇动态信息搜集工作，定期报送给推进办公室；
- 由楼宇推进办公室联席会议统筹安排定期进行海外和沿海城市路演、招商，协调注册、税收、规建、统计、服务等工作。

高新区楼宇经济发展机制



楼宇类型		政策方向
国有楼宇		- 对招入国内外软件开发与互联网应用等行业龙头企业的楼宇或园区给予奖励 - 对引入国内外知名高校与科研机构，合作设立研发平台与实验室的国有楼宇或园区给予奖励
社会楼宇	已投入运营楼宇	- 对已建成楼宇的使用情况以及入驻楼宇企业的工商登记、税务关系和营业规模等基本数据作全面统计调查，建立“楼宇考核体系”： ✓ 建议对于现有产业业态与规划定位不符的楼宇，根据“楼宇考核体系”给予产业引导与奖励，并给与楼宇设施更新改造补贴 ✓ 建议对于产业专业度高的楼宇，根据“楼宇考核体系”给予奖励
	在建/已建成未招商楼宇	- 对物业业权与未来招商运营的相对统一的楼宇（如开发商整体持有物业，或整层转让物业），适当给予相应的奖励政策 - 组织专业楼宇定期对运营物管、招商代理公司进行楼宇/产业政策培训，引导其对针对产业重点招商，并对其给与招商政策奖励
	拟建楼宇/尚未出让的土地	- 对拟建楼宇进行产业功能匹配：在确定各区块功能定位后，对拟建楼宇进行重点产业业态匹配，并确定与之相匹配的建筑形态、办公需求条件、交通承载需求和商业商务配套 对未出让土地重新进行规划：对于尚未出让的土地，根据产业业态特征与相对应的物业需求特征，在土地出让条件中确定物业建筑指标、业权、自持比例、自用比例、物业管理、出让方式、最小分割单元等 - 根据办公商务楼宇的土地开发与产业引导的限制性条件，给予企业在土地取得价格和取得资格、住宅取得价格上的优惠与税收减免

进一步完善楼宇环境配套

保障机制/措施 06

片区名称	片区特征	片区配套	商务、商业配套	楼宇条件
天府生命科技园片区	- 已形成生物医药研发基地，吸引海外人才回归 - 在生物科研领域具有一定国际影响力	- 较高等级的道路系统 - 较高的绿化率 - 与机场接驳的机场巴士 - 火车站接驳巴士 - 与轨道交通联系紧密	- 经济型酒店 - 人才公寓 - 完备的日常生活服务、日常餐饮与生活商业 - 社区型商业中心	- 单一业主、国际物业管理公司 - 园区内配套国际化的中小型会议场地及培训设施 - 独栋办公拥有独立的冠名权、独立大堂、独立电梯，员工餐厅、员工会所等个性化空间 - 排污排水环保处理与管道 - 需光纤服务及独立管道 - 停车位 1 : 150
新南天地片区	- 依托交通要道基础，形成国际开发商聚集格局 - 成都市商场平均客流量最大商圈 - 有家具卖场等大型建材专业市场	- 较高层次的道路系统 - 与机场接驳的机场巴士 - 火车站接驳公共交通 - 与轨道交通联系紧密 - 公共停车场/立体停车场	- 高品质酒店 - 较高品质的商务餐饮配套 - 城市型购物中心 - 城市公共活动空间	- 人均办公面积10-12平米 - 单一业主、国际物业管理公司 - 排他性条款 - 充足绿化与公园开放空间 - 停车位 1 : 200
金融城片区	- 已发展形成大型金融总部聚集 - 片区优质商务楼宇集中 - 未来国际企业聚集	- 金融市场要素交易平台 - 与机场接驳的机场巴士 - 较高层次的道路系统 - 较高的绿化率 - 与轨道交通联系紧密 - 公共停车场/立体停车场 - 人行天桥步行系统	- 高品质酒店与服务式公寓 - 高端商务餐饮配套 - 中高端城市型购物中心 - 大型城市公共绿地或公园 - 公共活动空间与城市地标 - 小型文化展览场馆	- 物业条件满足国际企业要求 - 单一业主、国际物业管理公司 - 人均办公面积10-12平米 - 层高 2.7米，需卫星电视系统 - 停车位 1 : 150 - 排他性条约 - 会议及培训设施
国际会展片区	- 会展中心已承办超过200场展览、1,500次会议，交易总额超过1,000亿元 - 紧邻绕城高速，优越的交通优势促进会展产业发展	- 较高等级的道路系统 - 充足的立体停车场 - 与机场接驳的机场巴士 - 与轨道交通紧密联系	- 高品质酒店（结合高端商务餐饮配套），需卫星电视系统 - 经济型酒店及酒店式公寓 - 特色主题餐饮街区	- 楼宇智能化程度高 - 乙级写字楼等中小面积适用于会展服务、商务服务、中介服务 - 不要求统一业权与物业管理公司 - 人均办公面积8-10平米 - 停车位1 : 200

进一步完善楼宇环境配套

保障机制/措施 06

片区名称	片区特征	片区配套	商务、商业配套	楼宇条件
天府软件园片区	天府软件园发展成熟，聚集大量核心信息技术服务型企业	- 园区外部有较高等级的道路系统 - 园区内部有与地铁站及高新南区核心节点的短驳巴士 - 与火车站接驳巴士 - 较高的绿化率 - 便捷的内部步行系统	- 人才公寓 - 经济型酒店 - 完备的日常生活服务、日常餐饮与生活商业 - 区域型购物中心	- 单一业主、国际物业管理公司 - 园区内配套国际化的中小型会议场地及培训设施 - 独栋楼宇拥有独立冠名权、独立大堂、独立电梯，员工餐厅、员工会所等个性化 - 需光纤服务及独立管道，需卫星电视系统 - 停车位1：150 - 充足绿化与公园开放空间
天府创新创业片区	- 天府一街至五街已布局多个互联网创新总部企业，聚集大量创新创业人才 - 员工数量密集，需求较多的日常餐饮于配套零售与生活商业设施	- 充足的立体停车场 - 与轨道交通接驳的公共交通 - 较多线路的城市交通	- 人才公寓 - 经济型酒店 - 完备的日常生活服务 - 充分配套的日常餐饮与零售商业设施 - 电子科技创意街区 - 电子商务线下体验街区 - 创意零售商业街区	- 楼宇智能化程度高 - 乙级写字楼等中小面积适用于新一代信息技术创新企业 - 独立的数据存储与处理设施服务期 - 需要独立管理控制的网络和服务器空间 - 不要求统一业权与物业管理公司 - 人均办公面积8-10平米 - 停车位1：200
新川科技园片区	- 借助新加坡国际资源优势国际企业进驻意愿强烈 - 区域交通道路系统已规划完毕，已开始进行绿化环境打造，提供完善公共配套基础	- 与轨道交通紧密联系 - 园区内部短驳交通 - 便捷的步行系统 - 较高的绿化率	- 高品质酒店与服务式公寓 - 中高端商务餐饮配套 - 中高端城市型购物中心 - 小型文化展览场馆	- 企业独栋楼宇拥有独立冠名权、独立大堂、独立电梯，员工餐厅、员工会所等个性化设施 - 配套有小型会议设施方便举办举办 - 甲级写字楼满足国际统一设施标准 - 大型城市公共绿地或公园 - 停车位1：200
高新区西部园区	- 国际国内知名电子科技及生物制药制造产业聚集 - 国内知名电子科技及生物医药高等学府聚集	- 与轨道交通紧密联系 - 园区内部短驳交通 - 便捷的步行系统 - 较高的绿化率	- 创客公寓/青年公寓 - 制造业员工宿舍 - 社区型邻里中心充分满足区域内日常餐饮与零售商业配套 - 国际品牌经济性酒店	- 企业独栋楼宇拥有独立冠名权、独立大堂、独立电梯，员工餐厅、员工会所等个性化设施 - 配套有小型会议设施方便会议举办 - 大型城市公共绿地或公园 - 停车位1：200

附录A. 细分行业物业设施及建筑指标指引

细分行业物业设施及建筑指标指引 附录A

行业类型 跨国企业总部

需求条件

办公楼地段	市中心区
大厦业权	首选单一业主
大厦管理公司	首选国际性管理公司
周边环境	充足绿化与公园开放空间

租约条款

面积需求	人均10-15平米
租约年限	至少2-3年, 通常为5年计划
管理费用	按市场标准
押金	n/a
装修期限	不少于2个月(电脑设备购买使装修期更长)
扩租条款	
提前终止条约	需要
分租与转租条款	需要.享有将所租单元分租或转租于相关联公司而无需征得业主同意的权款
缩租条款	有缩租条款 一般要求约30%面积
续租备选	2-3年续租条约并约定租金增长幅度
排他性条约	在所租大楼内需要享有排他性条约
政府税费	各自承担各自部分
还原条款	无需还原,如需要,则倾向支付还原费用

大厦设施

大楼年限	n/a
平面布局	n/a
层高需求	最好达到2.7米
架高地台	必须
楼板承重能力	不少于300KGW
内部楼梯	租赁区域能容易安装内部楼梯
通讯管道	n/a
卫星电视系统	需要大厦提供卫星电视系统
员工餐厅	n/a
大厦材料	确认大厦所用材料为无害性原材料, 并提供材料清单
配套设施	商务, 会议及培训中心
环保节能设施	大厦需配备有环保节能设施
广告招牌	要求广告招牌 与命名权
车位	1:250平米

电梯系统

电梯开放时间	n/a
货梯开放时间	n/a
电梯数量	由于职员数量多, 普通要求高电梯配备

空调系统

空调系统	中央空调系统,24小时供应,功能为租赁面积内供应280冷吨
机房空调	24小时机房空调服务,
机房排烟口	需要提供FM200功能
大厦开放时间	24小时

电力系统

电源	提供两路备用电源,且切换时间不超过5分钟
电力供应	0.15安/平米,两路电源为首选
照明电力供应	500勒克斯
备用电源	须达到800安培

保安系统

监控系统	24小时保安监控系统
监控连接系统	租户区域内保安系统与大厦保安中心系统相连接

电信服务

通信服务	n/a
------	-----

备注：黄色标注部分是该类型企业重点需求条件

细分行业物业设施及建筑指标指引 附录A

行业类型 大型金融机构

需求条件

办公楼地段	市区
大厦业权	首选单一业主
大厦管理公司	首选国际性管理公司
周边环境	完整的商业配套，交通便利

租约条款

面积需求	人均8-10平米
租约年限	3年 或 以上
管理费用	按市场标准
押金	n/a
装修期限	不少于2个月
扩租条款	在邻近楼层或空置楼层有扩租空间,并享有优先扩租权及限定续租租金的增涨幅度
提前终止条约	n/a
分租与转租条款	n/a
缩租条款	n/a
续租备选	需要2个备选项目可供选择,每个备选项目皆允许2年期限续租,并限定续租租金增长幅度
排他性条约	需要享有排他性条约
政府税费	各自承担各自部分
还原条款	无需还原,如需要,则倾向支付还原费用

大厦设施

大楼年限	n/a
平面布局	要求单层大面积楼面(2000平方或以上)
层高需求	最好达到2.7米
架高地台	必须
楼板承重能力	不少于300KG
内部楼梯	租赁区域能容易安装内部楼梯
通讯管道	大厦需预留专门的通信管道,独立管道连接多楼层通信线路
卫星电视系统	n/a
员工餐厅	n/a
大厦材料	确认大厦所用材料为无害性原材料,并提供材料清单
配套设施	会议及培训中心
环保节能设施	大厦需配备有环保节能设施
广告招牌	要求广告招牌 与命名权
车位	1:150平方

电梯系统

电梯开放时间	24小时
货梯开放时间	24小时
电梯数量	由于职员数量多,普通要求高电梯配备

空调系统

空调系统	24小时空调服务
机房空调	24小时机房空调服务
机房排烟口	需要提供FM200功能
大厦开放时间	24小时

电力系统

电源	提供两路备用电源,且切换时间不超过5分钟
电力供应	0.3安/平米
照明电力供应	500勒克斯
备用电源	最小足够24小时机房

保安系统

监控系统	24小时保安监控系统
监控连接系统	租户区域内保安系统与大厦保安中心系统相连接

电信服务

通信服务	需要双光纤服务 及 独立管道
------	----------------

备注：黄色标注部分是该类型企业重点需求条件

细分行业物业设施及建筑指标指引 附录A

行业类型 融资租赁等新兴金融企业

需求条件

办公楼地段	
大厦业权	不在乎
大厦管理公司	一般费用管理公司
周边环境	

租约条款

面积需求	
租约年限	2-3年
管理费用	按市场标准
押金	
装修期限	1-2个月 或 精装
扩租条款	n/a
提前终止条约	需要
分租与转租条款	n/a
缩租条款	n/a
续租备选	2-3年续租条约
排他性条约	n/a
政府税费	n/a
还原条款	n/a

大厦设施

大楼年限	n/a
平面布局	灵活
层高需求	灵活 不低于2.3米
架高地台	最好有此设施
楼板承重能力	n/a
内部楼梯	n/a
通讯管道	n/a
卫星电视系统	n/a
员工餐厅	n/a
大厦材料	n/a
配套设施	会议中心
环保节能设施	n/a
广告招牌	n/a
车位	1:250平米

电梯系统

电梯开放时间	n/a
货梯开放时间	n/a
电梯数量	n/a

空调系统

空调系统	中央或独立空调系统
机房空调	24小时机房空调服务
机房排烟口	n/a
大厦开放时间	24小时

电力系统

电源	n/a
电力供应	n/a
照明电力供应	500勒克斯
备用电源	须达到800安培

保安系统

监控系统	24小时保安监控系统
监控连接系统	n/a

电信服务

通信服务	n/a
------	-----

备注：黄色标注部分是该类型企业重点需求条件

细分行业物业设施及建筑指标指引 附录A

行业类型 国内外知名商务服务企业

需求条件

办公楼地段	市中心区
大厦业权	首选单一业主
大厦管理公司	首选国际性管理公司
周边环境	完整商业配套，交通便利

租约条款

面积需求	人均10-12平米
租约年限	3年 或 以上
管理费用	按市场标准
押金	银行担保
装修期限	不少于2个月
扩租条款	在邻近楼层或空置楼层有扩租空间,并享有优先扩租权;限定未来续租租金的增涨幅度
提前终止条约	希望在合同期满18个月之后享有提前终止条款
分租与转租条款	享有将所租单元分租或转租于相关联公司的权力
缩租条款	无需要
续租备选	需要2个备选项目可供选择,每个备选项目皆允许2年期限续租,并限定续租租金增长幅度
排他性条约	在所租大楼内需要享有排他性条约
政府税费	各自承担各自部分
还原条款	无需还原,如需要,则倾向支付还原费用

大厦设施

大楼年限	首选建成1-3年的大厦
平面布局	要求单层大面积楼面(2000平方或以上)
层高需求	最好达到2.7米
架高地台	最好有此设施
楼板承重能力	不少于300KGW 部分能增加承重能力以安装档案管理系统
内部楼梯	租赁区域能容易安装内部楼梯
通讯管道	独立管道连接多楼层通信线路
卫星电视系统	n/a
员工餐厅	n/a
大厦材料	确认大厦所用材料为无害性原材料,并提供材料清单
配套设施	商务,会议及培训中心
环保节能设施	大厦需配备有环保节能设施
广告招牌	n/a
车位	1:200平米

电梯系统

电梯开放时间	24小时
货梯开放时间	24小时
电梯数量	由于职员数量多,普通要求高电梯配备

空调系统

空调系统	24小时机房空调服务,需要长工作时间,要求低加时空调收费 冷却能力:200 平方英尺/吨 新风量 :10升/秒/人
机房空调	24小时机房空调服务
机房排烟口	n/a
大厦开放时间	24小时

电力系统

电源	提供两路备用电源,且切换时间不超过5分钟
电力供应	0.2安/平米.不包括中央空调用电
照明电力供应	500勒克斯
备用电源	能满足24小时机房及部分员工正常工作,特别每年1-3月

保安系统

监控系统	24小时保安监控系统
监控连接系统	租户区域内保安系统与大厦保安中心系统相连接

电信服务

通信服务	n/a
------	-----

备注：黄色标注部分是该类型企业重点需求条件

细分行业物业设施及建筑指标指引 附录A

行业类型 中小商务服务企业

需求条件

办公楼地段	
大厦业权	不在乎
大厦管理公司	一般费用管理公司
周边环境	

租约条款

面积需求	人均8-10平米
租约年限	2-3年
管理费用	低管理费用
押金	n/a
装修期限	1-2个月 或 精装
扩租条款	n/a
提前终止条约	需要
分租与转租条款	n/a
缩租条款	n/a
续租备选	2-3年续租条约
排他性条约	n/a
政府税费	n/a
还原条款	n/a

大厦设施

大楼年限	n/a
平面布局	灵活
层高需求	灵活 不低于2.3米
架高地台	最好有此设施
楼板承重能力	n/a
内部楼梯	n/a
通讯管道	n/a
卫星电视系统	n/a
员工餐厅	n/a
大厦材料	n/a
配套设施	会议中心
环保节能设施	n/a
广告招牌	n/a
车位	1:250平米

电梯系统

电梯开放时间	n/a
货梯开放时间	n/a
电梯数量	n/a

空调系统

空调系统	中央或独立空调系统
机房空调	24小时机房空调服务
机房排烟口	n/a
大厦开放时间	24小时

电力系统

电源	n/a
电力供应	n/a
照明电力供应	500勒克斯
备用电源	须达到800安培

保安系统

监控系统	24小时保安监控系统
监控连接系统	租户区域内保安系统与大厦保安中心系统相连接

电信服务

通信服务	n/a
------	-----

备注：黄色标注部分是该类型企业重点需求条件

细分行业物业设施及建筑指标指引 附录A

行业类型 国内外知名软件与信息服务企业

需求条件

办公楼地段	市中心区
大厦业权	首选单一业主
大厦管理公司	首选国际性管理公司
周边环境	充足绿化与公园开放空间

租约条款

面积需求	人均10-15平米
租约年限	至少2-3年, 通常为5年计划
管理费用	按市场标准
押金	n/a
装修期限	不少于2个月(电脑设备购买使装修期更长)
扩租条款	
提前终止条约	需要
分租与转租条款	需要.享有将所租单元分租或转租于相关联公司而无需征得业主同意的权款
缩租条款	有缩租条款 一般要求约30%面积
续租备选	2-3年续租条约并约定租金增长幅度
排他性条约	在所租大楼内需要享有排他性条约
政府税费	各自承担各自部分
还原条款	无需还原,如需要,则倾向支付还原费用

大厦设施

大楼年限	n/a
平面布局	n/a
层高需求	最好达到2.7米
架高地台	必须
楼板承重能力	不少于300KGW
内部楼梯	租赁区域能容易安装内部楼梯
通讯管道	n/a
卫星电视系统	需要大厦提供卫星电视系统
员工餐厅	n/a
大厦材料	确认大厦所用材料为无害性原材料, 并提供材料清单
配套设施	商务, 会议及培训中心
环保节能设施	大厦需配备有环保节能设施
广告招牌	要求广告招牌 与命名权
车位	1:250平米

电梯系统

电梯开放时间	n/a
货梯开放时间	n/a
电梯数量	由于职员数量多, 普通要求高电梯配备

空调系统

空调系统	中央空调系统,24小时供应,功能为租赁面积内供应280冷吨
机房空调	24小时机房空调服务,
机房排烟口	需要提供FM200功能
大厦开放时间	24小时

电力系统

电源	提供两路备用电源,且切换时间不超过5分钟
电力供应	0.15安/平米,两路电源为首选
照明电力供应	500勒克斯
备用电源	须达到800安培

保安系统

监控系统	24小时保安监控系统
监控连接系统	租户区域内保安系统与大厦保安中心系统相连接

电信服务

通信服务	独立的数据存储与数据处理服务器
------	-----------------

备注：黄色标注部分是该类型企业重点需求条件

细分行业物业设施及建筑指标指引 附录A

行业类型 国内中小型软件与信息服务

需求条件

办公楼地段	
大厦业权	不在乎
大厦管理公司	一般费用管理公司
周边环境	

租约条款

面积需求	人均8-10平米
租约年限	2-3年
管理费用	按市场标准
押金	n/a
装修期限	1-2个月 或 精装
扩租条款	n/a
提前终止条约	需要
分租与转租条款	需要.享有将所租单元分租或转租于相关联公司而无需征得业主同意的权款
缩租条款	n/a
续租备选	2-3年续租条约
排他性条约	n/a
政府税费	n/a
还原条款	无需还原,如需要,则倾向支付还原费用

大厦设施

大楼年限	n/a
平面布局	灵活
层高需求	灵活 不低于2.3米
架高地台	必须
楼板承重能力	不少于300KGW
内部楼梯	n/a
通讯管道	n/a
卫星电视系统	n/a
员工餐厅	n/a
大厦材料	n/a
配套设施	会议中心
环保节能设施	n/a
广告招牌	n/a
车位	1:250平米

电梯系统

电梯开放时间	n/a
货梯开放时间	n/a
电梯数量	由于职员数量多, 普通要求高电梯配备

空调系统

空调系统	中央或独立空调系统
机房空调	24小时机房空调服务,
机房排烟口	n/a
大厦开放时间	24小时

电力系统

电源	提供两路备用电源,且切换时间不超过5分钟
电力供应	0.15安/平米,两路电源为首选
照明电力供应	500勒克斯
备用电源	须达到800安培

保安系统

监控系统	24小时保安监控系统
监控连接系统	租户区域内保安系统与大厦保安中心系统相连接

电信服务

通信服务	独立的数据存储与数据处理服务器
------	-----------------

备注：黄色标注部分是该类型企业重点需求条件

附录B.术语解释

成都甲级写字楼市场概览- 写字楼级别判定

编号	衡量标准	国际甲级写字楼	甲级写字楼	乙级写字楼
		需满足下列18项	需满足下列17项标准中的13项	需满足下列15项标准中的12项
1	业权	单一业权只租不售，或者由少量机构投资者组合持有	单一业权只租不售，或者由少量机构投资者或者公司组合持有，业主虽然分散，但数量较少	无硬性规定，单一业权或者多业主均可
2	区位	位于城市中央商务区	位于城市写字楼的主要聚集区	位于写字楼聚集区或城市中心区域
3	交通可达性	直达主要公共交通距离5-10分钟步行可到达，到达主要商业区交通便利，600米距离内拥有零售和餐饮配套	直达主要公共交通的距离5-10分钟步行可到达，到达主要商业区交通便利	可便利到达主要公共交通站点，步行距离约10-20分钟
4	可视性	600米范围内有主要的商业街区	在主要商圈或次级商圈内有绝佳的可视性	在主要商圈或次级商圈内可见
5	标准层面积	单层净可租赁面积 $\geq 1,300$ 平方米，最佳单层面积为1700平方米	单层净可租赁面积 $\geq 1,300$ 平方米	单层净可租赁面积 $\geq 1,000$ 平方米
6	建筑规模	整个项目净可租赁面积 $\geq 30,000\text{m}^2$	整个项目净可租赁面积 $\geq 30,000\text{m}^2$	整个项目净可租赁面积 $\geq 10,000\text{m}^2$
7	层高	净层高 ≥ 2.7 米，2.8米为最佳	净层高 ≥ 2.7 米	净层高 ≥ 2.5 米
8	得房率	$>70\%$	$>70\%$	$>60\%$
9	架高地台	有	有	无
10	外部装修	高品质建筑材料	高品质建筑材料	较好品质建筑材料
11	内部装修	大堂：至少2层，单层5米层高，办公空间和公共空间拥有一流的室内装修	大堂：至少2层，单层5米层高，办公空间和公共空间拥有一流的室内装修	大堂：宽敞，至少3米层高，办公单元和公共空间品质装修
12	空调暖通系统	中央空调，风机盘管/VAV	中央空调，风机盘管/VAV	中央空调
13	电梯	每1000平方米的建筑面积最少配置0.13部电梯，最佳配置是 >0.20 部/1000 m^2	每1000平方米的建筑面积最少配置0.13部电梯	满足规范的电梯服务面积
14	楼龄	<10 年	<10 年	<20 年
15	停车位	充足的停车位	充足的停车位	停车位有限
16	物业管理	经验丰富的物业管理经理	首选经验丰富的物业管理经理	本土知名物管公司
17	电力及备电系统	双回路电源；全力备电供应系统	双回路电源；全力备电供应系统	N/A
18	可持续发展特征	优选具备LEED认证资格	N/A	N/A

备注：标准参照国际五大行仲量联行对写字楼等级定义标准。

其他名称解释

空置率

本报告中空置率是指已建成并推入市场楼宇空置面积与整体楼宇面积之比

存量

本报告存量是指自统计日期开始所有已竣工交付（租户可进场装修）楼宇面积的总和

供应量

本报告中供应量是指当年新增已竣工交付（租户可进场装修）楼宇面积的综合

备注：标准参照国际五大行仲量联行对写字楼参数定义标准。

附录C.专家评审意见

附录C：专家评审意见

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务商业楼宇业态引导报告	编制单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家意见	该项目报告符合对高新区楼宇业态引导的条件要求，所提供的如产业发展、经济数据等支撑性文件较为齐全及完善，具备一定的前瞻性、引导性、针对性及操作性。 专家组一致认为《成都高新南部园区商务商业楼宇业态引导报告》内容较齐全，资料翔实，观点明确，论证科学，专家评审予以通过。建议编制单位应对《成都高新南部园区商务商业楼宇业态引导报告》存在的不足和问题进行必要的修改、补充和完善。		
组长签名	杨纲 2015年4月28日		

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务商业楼宇业态引导报告	编制单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家	四川城市学院副教授 杨纲		
评审意见	南部园区的发展关系到整个天府新区的发展，天府新区的发展，而楼宇经济是天府新区发展的核心，因此楼宇经济是天府新区发展的关键。天府新区对楼宇经济的发展十分薄弱，本报告以天府新区南部园区为对象，但是有较好的针对性。报告对现状、问题的分析客观、准确，对发展趋势的判断具有科学性和前瞻性，也具有一定的可操作性。所提建议，特别是关于功能区的划分具有前瞻性，具体的对策建议更具有可操作性。建议通过评审。 可对对策建议部分进一步细化和完善。 2015年4月28日		
专家签名	杨纲		

专家评审意见

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务 商业楼宇业态引导报告	编制单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家	李椿 (高新南区委发展规划处主任)		
评审意见	研究报告在认真调研的基础上,立足高新南区的现实基础,提出发展楼宇经济及空间布局的相关措施,有较强的针对性、操作性。原则同意初步报告。 并给出以下修改意见: 一、对现状分析不够,建议增加必要性、迫切性、可行性分析。 二、初步报告缺乏宏观定位,将楼宇经济定位为“主线”,显得零散,建议提出楼宇经济是“发展主线”,统领各项措施。 三、对“发展”部分重点分析“发展努力方向和路径”,并增加相应的“趋势”分析。 四、对发展路径目标。 2015年4月28日		
专家签名	李椿 28/4		

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务 商业楼宇业态引导报告	编制单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家	陈旭 (市经信委招商处副处长)		
评审意见	一、该报告选题抓住了关键,具有针对性,内容较丰富。 二、该报告主题不够明确,比较笼统,需明确发展目标和路径。 三、高新区打造“高端现代”服务业,挖掘存量资源转型升级,如何发展,打造城市新格局,可进一步探索,与天府新区形成错位发展。 四、该报告对现状和问题的分析,如深度、广度、针对性、完善性有待提高,是总体把握,相对应的完善性有待提高。 五、该报告的可操作性不强,建议修改完善此报告。 2015年4月28日		
专家签名	陈旭		

专家评审意见

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务 商业楼宇业态引导报告	编制单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家	市楼宇促进会 (市局副局长)		
评审意见	1. 高新区已在深度的研究楼宇经济发展中面临的问题，工作细致、扎实，应该肯定。 2. 报告结构完整，做深入的工作。 3. 建议：①报告中建议分析全市及各区分情况，并制定具有高新特色的楼宇业态定位。 ②进一步，形成已建成企业的需求，将配成的需求和企业的实际需求高度结合。 ③专业特色楼宇的打造对象是否可行，需要一些。 ④形成多部门联动，进一步完善已投入市场楼宇的配套问题。 2015年4月28日		
专家签名	张		

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务 商业楼宇业态引导报告	编制单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家	加 记 四川大 (教授)		
评审意见	该报告内容丰富，对指导建设具有可用，对高新南部园区商务楼宇业态发展有重要引导价值，修改后通过。 建议从以下几个方面进一步改进： (1) 增加南区商务楼宇业态发展定位分析； (2) 对南区楼宇业态发展区之市场需求进行分析； (3) 对市建部分增加保障性住房建设。 2015年4月28日		
专家签名	四川大 加记		

专家评审意见

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务 商业楼宇业态引导报告	编制 单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家	宋宝莉 . 西华大学 (副教授)		
评审意见	研究报告详细、深入、结构较合理。特别是商业楼宇业态引导发展建议“部分细化到具体的楼宇，值得肯定。进一步可在以下几点进行考虑或补充：① 对存在商业楼宇发展中的具体作用，是否需要深入挖掘其以力量。② 降低楼体容积率具体应该有什么办法。③ 传统产业的配套方面。 总体上，报告内容充分，具有可行性的建议。建议通过评审，并按意见修改完善 2015年4月28日		
专家签名	宋宝莉		

专家评审意见

项目名称	成都高新南部园区商务 商业楼宇业态引导报告	编制 单位	经贸发展局 仲量联行
评审专家	新川创新科技园 符周 (斌)		
评审意见	1. 资料齐全，分析比较到位，也提出了一些有价值的建议。总体上是一个非常好的报告 2. 经济发展和自身的关系。目前四川发展以快为主（相对于沿海地区），政府也要抓住这一机遇。 3. 政府也要处理好与市场的关系，以市场为主导发展。 4. 同意报告。 2015年4月28日		
专家签名	 281414		