

# 决策参考

2025 年第 4 期

2025 年 12 月 5 日

## 楼宇产业园载体运营及企业诉求分析

区综合服务中心

习近平总书记深刻指出：“营商环境是企业生存发展的土壤，优化营商环境是激发市场活力、增强发展内劲的关键之举。”姑苏区深入贯彻落实党中央决策部署和总书记重要指示精神，始终把优化营商环境摆在突出位置。而楼宇与产业园的能级提升，是优化营商环境工作的重要切入点。姑苏区坚持“存量优化”与“增量建设”并重，不断推动楼宇经济提质增效。今年年初以来，区综合服务中心积极践行“请进来”与“走出去”相结合的工作思路，组建专项调研小组，对全区51家重点产业园与楼宇进行深入走访，累计收集企业诉求与建议106条。现将走访情况系统梳理如下，并提出相关工作建议。

## 一、现有载体基本情况

姑苏区现有纳入统计的产业园与楼宇共158幢，总商务面积达232.31万平方米。其中，楼宇92幢，商务面积142.96万m<sup>2</sup>，产业园66处，商务面积89.35万m<sup>2</sup>。2024年，全区产业园楼宇实现全口径税收45.5亿元；截至2025年9月，累计完成经济贡献约34.1亿元，同比增长3.18%。为系统推进载体提质增效，我区已陆续出台《保护区、姑苏区特色产业园楼宇高质量发展行动方案（2024-2026）》《姑苏区产业园、楼宇评价考核方案》《保护区、姑苏区载体建设三年行动计划》等政策文件，通过强化资金保障推动载体改造焕新，着力构建规模集聚、效益突出、品牌彰显的产业园楼宇体系。

在走访的51家载体中，非国有产权载体占比达67%。其中，中广核苏州科技大厦（1.95亿元）、国发大厦（1.42亿元）、姑苏云谷（1.04亿元）和万融国际大厦（1.00亿元）四家载体2024年度经济贡献超亿元，成为区域经济增长的重要支撑。调研显示，受访企业对姑苏区整体满意度为87%，普遍认可区位地理优势、文旅消费资源丰富以及产业集群所带来的综合优势，为企业和人才提供了兼具活力与魅力的发展环境。

多数企业反映，在政府服务方面，姑苏区相较于其他板块，主动细致的服务意识更强，同类型企业受政府重视程度更高，区主要领导、分管领导等走访调研进一步提振了企业发展信心与动力。例如，国任财险苏州分公司表示，自2020年迁入姑苏区，通

过区金融办、虎丘街道等多次走访对接，助力与码力机器人合作推出系统内首单“安防巡逻机器人产品质量责任保险”，实现“科技+风险保障”融合。又如，凯迪吸尘器（苏州）有限公司表示，自2025年落户姑苏区，双塔街道积极对接区级部门，通过“企业牵手计划”与政企对接机制，促成其与辖区隆鹊丝绸公司“智能科技+非遗技艺”合作，拓展创新发展路径。

## 二、载体和企业反映的主要诉求和情况

### （一）期望拓宽宣传渠道，增强品牌传播效能

企业反映的涉及加强载体传播效能与品牌影响力等需求建议共23条。近70%的载体招商人员明确希望拓展官方推广渠道，以此解决房源曝光不足、信息获取效率低的问题。例如，平江街道宏盛大厦招商团队反馈，民营载体缺乏官方统一的公示平台，现有平台中载体特色产业定位、待租房源面积户型及租金等关键信息收纳不全，主要依赖各载体运营商自行通过第三方中介、私域和线下等渠道发布，覆盖广度局限特定行业、本地人群，跨行政区域影响力小，潜在客户资源匹配率低，希望加强房源推介。又如，平江街道安和锦·花里巷、姑苏IP创意产业园运营公司反馈，当前虽有提升流量的意愿，但受限于运营宣传方式较为单一，缺少联动支持，与“十全街”“双塔市集”等成熟品牌的传播效果存在一定差距。希望能加强联动，结合热点策划内容，打造新消费场景，激活网红园区流量潜质，吸引更多消费群体。

### （二）亟需增值服务支持，赋能企业持续成长

涉及增强载体运营服务与提质等增值服务方面的需求建议共37条。调研显示，51家产业园中仅37%的载体能提供政策指导、审批代办等增值服务，多数载体仍以基础物业服务为主，缺乏政策对接、政务代办、活动打造等增值服务，难以满足个性化需求，一定程度上影响招商去化效率与企业留存率。例如，苏州轻触互动网络科技有限公司反映，未能及时获取人社部门新一轮扩岗用人单位补助等信息，并错过人才乐居租房补贴申请，显示出政策服务触达不足。相比之下，如姑苏云谷配备人才公寓，江苏蓝园设立191服务平台，M+产业园配备名城E+平台等，有效增强了企业粘性与满意度。

### （三）期盼规范运营秩序，共建良性发展环境

涉及规范低业态产业、改善营商环境等规范运营方面的需求建议共6条。30%—40%的非国有载体因运营粗放、业主分散，存在低端业态集中、产业协同不足等问题，进而引发两方面困扰：一是**部分区域租金无序竞争**。例如，金阊街道中森泰1788科创中心表示周边载体价格内卷，企业退租流失严重，入驻率同比下降20%，已处于勉强保本运营状态。此外，部分楼宇相较于周边区域价格优势不大，如吴门桥街道新郭创业大厦（新郭村集体资产）反馈，其租金45元/平方米·月已低于属地街道楼宇租金均价35%，但相较周边2公里的吴中区张玲大厦（35元/平方米·月）仍无优势。二是**部分楼宇引入负面业态影响整体环境**。苏锦街道反映，在火车站及人民路沿线部分老旧楼宇中，部分小业主的招商行为以短

期租金收益为主要导向，不顾及区域的整体产业规划定位，出租给多家负面小微贷款和“充卡会员制”公司，对楼宇品质与区域招商环境造成损害，一定程度上制约了区域整体的招商引资质量与产业升级进程。目前，相关整治工作正在积极推进中。

#### （四）期盼改善硬件配套，提升载体功能体验

涉及停车资源供给不足、载体硬件老旧等硬件服务与配套设施方面的需求建议共30条，企业期待加快实施硬件焕新，系统提升办公环境与载体吸引力。一方面，**停车资源短缺**。部分载体的停车位较少，导致载体吸引力降低，入驻率难提升。例如，平江街道蓝文化创意产业园（苏州·桃花坞）运营方表示，其位于保健路14号小巷内，入驻企业近30家但仅10个车位，一定程度上影响招商去化与客户体验，入驻率常年维持在50%—60%。另一方面，**功能配套不足制约企业发展**。调研51家载体中仅4家配备共享汇报厅或产品展示厅，一定程度上制约了入驻企业的日常接待、产品发布与业务拓展。同时，吴门桥街道蓝SPORT文化创意产业园物业团队反馈，园区前身为苏州玻璃厂和德合小商品市场，于2019年启动改造工程，2020年正式开园，旧房居多硬件设施老旧，目前出现房屋漏水、墙体局部开裂等情况，物业正组织旧改修缮。

### 三、有关工作建议

#### （一）强化平台赋能，深化宣传推广

一是**深化数字平台建设**。拓展“铺管家”招商平台二期覆盖范围，由沿街店铺延伸至写字楼与产业园，同时配套完善“载体地图、

租金查询、产业匹配、政策解读”等功能，实现一键查询、精准对接。同步开通咨询热线，提供人工答疑服务。二是**深化文旅融合引流**。依托姑苏区深厚的文化底蕴与优越区位条件，将产业园区与周边景区有机串联，打造特色文旅打卡动线，实现资源联动、协同发展。三是**打造特色新消费场景**。推动“荷花市集”等季节性主题市集、晨经济、夜经济、它经济等新业态入园，结合节日热点推出限定商品、打卡优惠等，以社交裂变提升吸引力，实现“流量”向“留量”转化。

## （二）集成专业服务，精准赋能企业

一是**持续延伸政策服务触角**。探索区综合服务中心与物业合作开展专业化企业服务，同时推广姑苏区综合服务中心国发大厦、华贸分中心工作模式，提供咨询、代办等一站式支持；鼓励载体产权方、运营方结合自身定位与区街企服中心联动推动分中心建设，聚焦于政策、申报等专业赋能，构建权责清晰的服务体系。二是**拓展载体增值活动服务内涵**。加强中心联动载体定期组织“园区开放日”等品牌活动，面向市民开展创意市集、艺术展览等轻型文化项目，营造开放共享的园区氛围。同时，借鉴浙江省“十链百场万企”等经验，开展“走进链主”系列活动，推动区街两级企服中心搭建企业产业链对接平台，打造品牌活动，定期组织中小企业走访区内国企、龙头企业和重点园区，促进产品展示、项目洽谈与产业链资源精准对接。三是**搭建企业家建言献策平台**。对契合辖区产业发展方向，在主导产业、新兴产业有突出贡献，符合资

格条件的企业家及人才，通过法律政策程序积极推荐为党代表、人大代表、政协委员，鼓励其围绕区域经济发展建言献策。

### （三）优化产业准入，规范运营管理

一是实施“业态准入+动态评价”管理机制。在载体招商前端，建立导向清晰的业态准入清单，明确以区域产业体系为核心的优先引入业态目录，建立企业效益、创新贡献等多维度季度评价机制，引导载体转型升级。例如，吴门桥街道运河能谷设立《苏州市科技助残孵化器入驻评估表》，聚焦4大领域5大门类、24项标准及附加分的入驻评估体系，构建特色鲜明、协同高效的产业生态。二是引进“轻量化、高附加值”产业。鼓励载体构建“龙头企业研发中心+公共实验室+初创企业+配套服务商”协同生态。如依托姑苏区深厚文化底蕴，推动大师工作室等轻量化业态落地，形成“工作室+技艺融合（公共实验室支撑）+创意衍生品（初创企业转化）+品牌推广（配套服务商助力）”模式。三是加强管理考核规范运营。贯彻执行楼宇信息直报系统，配套楼宇信息员机制，每月更新企业商户进出、租赁关系变化等信息，掌握楼宇经济发展动态。同时落实《姑苏区产业园、楼宇评价考核方案》，对楼宇发展情况进行综合量化打分，分为绿牌、合格、红牌分类管理，对红牌载体进行提示，督促运营方主动改造升级。

### （四）扩容停车资源，提升硬件水平

一是盘活存量扩充停车资源。系统梳理街区内闲置停车资源，分类施策释放其潜在价值。例如，中广核苏州科技大厦b座提出充

分利用西环高架桥下停车位向附近载体开放，在西环高架下现有停车租赁模式（首小时5元，之后4元/小时）基础上，针对上班族群体设计灵活月包套餐。二是**推动存量改造助力焕新**。积极贯彻落实《保护区、姑苏区载体建设三年行动计划》，对符合条件的存量载体改造项目，给予资金补助，全面促进载体软硬件综合水平提升。

本期责编：李慧慧、潘国华

---

本刊发至：区四套班子领导，

各街道、各部门、各单位主要负责人。

---