

# 郑州市人民政府办公厅文件

郑政办文〔2014〕27号

## 郑州市人民政府办公厅 关于印发 2014 年郑州市商务中心区和 特色商业区建设方案的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《2014 年郑州市商务中心区和特色商业区建设方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# **2014 年郑州市商务中心区和特色商业区 建设方案**

为明确郑州市商务中心区和特色商业区年度工作任务，进一步增强载体功能，提升支撑承载能力，促进服务业加快发展，特制定本方案。

## **一、总体要求**

### **(一) 工作思路**

坚持把商务中心区和特色商业区作为加快发展服务业的主要载体，按照服务业企业（机构、商户）集中布局、服务业集群发展、服务功能集合构建、空间和要素集约利用、促进大容量就业的基本要求，围绕特色产业培育和区域服务功能提升，大力招商引资，完善基础设施，健全管理体制，促进产城融合，着力加快城市综合体建设和楼宇经济发展，强化现代专业市场建设和精品商业街培育，推动我市商务中心区和特色商业区更好更快发展。

### **(二) 主要目标**

重大标志性项目建设取得突破性进展，特色产业加快集聚，区域服务功能进一步提升，示范带动作用明显增强。

发展规模不断壮大。力争完成固定资产投资 350 亿元，同比增长 30% 以上；实际到位市外资金 200 亿元，同比增长 25% 以上；实现服务业增加值 230 亿元，同比增长 30% 以上；全部从业人员达到 20 万人，新增 5 万人左右。

集聚效应逐步显现。规模（限额）以上服务业企业个数超过 600 家，税收超千万元商务楼宇达到 10 幢，力争形成 4 个营业收入超 100 亿元、6 个超 50 亿元的服务业集群。

基础配套不断完善。道路、市政管网、公共服务等配套基础设施建设加快推进，区域内村庄迁并安置工作全面启动，完成基础设施投资 50 亿元。

## 二、重点任务

### （一）培育特色产业集群，增强区域服务功能

认真实施商务中心区和特色商业区发展规划，按照确定的功能定位和产业发展方向，明确主体服务功能，突出特色化、差异化发展，加快培育主导产业和特色产业，尽快形成一批产业高集聚、产出高效益、功能高复合、空间高密度、就业高容量的特色产业集群，更好地服务区域产业发展和经济建设。

郑东新区中央商务区，围绕建设中原经济区金融集聚区，着力培育金融主导产业，加快推进平安金融中心、中信国际金融中心、百瑞信托大厦等重大项目建设，新引进 15 家金融机构、知名企事业单位总部和功能性中心，提升金融保险、金融后台服务、证券期货、资产管理、金融租赁等服务功能。特色商业区要充分

挖掘历史遗存、地域文化、休闲旅游、特色产业等比较优势，细分服务市场，明确 1—2 个核心特色服务或特定业态模式，梳理核心产业和配套业态，在品牌集聚、业态创新、管理服务等方面打造亮点、寻求突破，推动特色产业集群从小到大、由弱变强，增强创造引领消费、提升城市品味的服务功能。金水区、二七区、中原区、荥阳市、新密市、中牟县要加快城市综合体建设和精品特色商业街培育，突出空中地上地下立体化、线上线下一体化、店铺商品品牌化，集聚先进业态和高端品牌，提升体验式消费功能。登封市、管城回族区、惠济区要强化整体开发、科学布局和历史古迹保护利用，建设符合居民消费升级的休闲旅游项目，以文为魂、以旅为基、以商求效，提升都市休闲旅游和城市名牌窗口功能。新郑市要突出招商引资和中心城区市场迁置集聚，强化实体市场与电商平台全方位融合，创新发展形态与交易方式，提升以市场促产业、带物流、引集群的服务功能。上街区要借势通用航空试验区发展，全力推进通用航空产业集聚，提升通用航空品牌效应和影响力，促进相关服务业产业协调发展。

## （二）强化四个抓手，实施重点突破

着力抓好城市综合体建设、楼宇经济发展和现代专业市场、特色商业街培育，推动商务中心区和特色商业区（以下简称“两区”）尽快出形象、出规模、见成效。

1. 有序推动城市综合体建设。充分发挥城市综合体功能复合、空间集约、承载集聚产业能力强的优势，突出定向招商，科

学选址定位，合理确定业态比例、功能组合和体量规模，有序安排开发节奏。根据城市规模、经济社会发展需求、居民消费能力，紧密结合城区核心商圈、城中村、棚户区改造和城市功能片区建设，科学确定城市综合体规划布局、建设规模，合理配置商业、办公、展览、酒店、文娱、公寓等业态比例与功能组合。明确城市综合体主导功能，限定主导功能项目在总建设面积中最低比例，避免综合体主导功能不明确；控制住宅建筑面积在综合体项目中所占的比例，避免综合体项目变相成为居住项目。加强对华润、万达、宝龙等知名企业的定向招商力度，力争新开工 3 至 5 个、建成投用 5 个功能复合多元、建筑面积 10 万平方米以上的大型城市综合体。

2. 加快楼宇经济发展。有序发展增量，积极盘活存量，优化空间布局，完善配套设施，做精物业服务，力争培育 10 幢主营业务突出、税收超千万元的商务楼宇。扩大楼宇建设规模，重点引进综合实力强、开发运营经验丰富的商业地产集团参与楼宇发展，严格把控新建楼宇的建筑形态、功能配套、绿化景观等要素指标，推动老楼宇完善功能、闲置楼宇实施改造，提高楼宇智能化和信息化水平，高标准开工建设 10 幢商务楼宇，完成 5 幢楼宇主体工程。提升楼宇经济发展质量，积极吸引企业总部和功能性中心入驻，对增长速度快、辐射能力强、区域税收贡献大的总部型企业实行“一企一策”区别政策，带动金融、信息、商务中介、管理咨询及上下游配套的中小企业集聚，培育金融服务、

文化创意、商务中介等特色功能楼宇。强化精细化管理，积极培育、引进有成熟市场经验的楼宇经营管理机构，开展市场化运作，不断提升楼宇内企业层次，升级发展业态，提高单位面积贡献率。建设集工商、税务、政务、党务等于一体的楼宇综合信息系统和楼宇综合服务中心，引导商业零售、餐饮休闲、文化娱乐等服务业项目在楼宇周边聚集。

3. 改造提升现代专业市场。强化迁移整合、改造升级、特色打造，加快“两区”内传统批发市场向与物流、电子商务、商品会展等有机融合的现代市场转型，力争培育形成3至5个营业收入超亿元的现代专业市场。加快整合提升，强化龙头带动，推动中心城区批发市场外迁整合、新建市场承接升级、沿街市场向特色商业街转型，力争新开工和改造5个现代专业市场。推动提档升级，创新应用合约交易、订单交易、拍卖交易等方式，积极发展适合自身商品特点的网上交易模式，建设特定产品研发中心和质量检测中心等公共服务平台，加快向商品展示订货中心、批发采购中心、信息服务中心、物流配送中心等现代市场形态转型，形成以市场促产业集聚升级、以产业发展扩市场规模的互动发展格局。

4. 积极培育精品商业街。按照提升老街区、发展新街区、创建名街区的思路，整治优化环境、规范提升业态、聚焦锤炼特色，力争培育形成5条文化底蕴深厚、建筑风格鲜明、运营管理规范、营业收入超亿元的精品商业街。加快融合创新，适应电子

商务跨界渗透、快速发展趋势，丰富休闲体验功能，将旅游景观、传统街巷、历史文化资源有机结合，推动由单纯购物消费向体验消费转变，由单一功能向观光旅游、文化体验、休闲娱乐、特色餐饮等一站式服务转变。提升商业特色，与网络化、连锁化、便民化的社区商业网点错位发展，加强业态规整、品牌提升和环境整治，引聚具有地方特色和文化创意能力的商户，合理布局符合居民消费升级的综合商业设施和文旅休闲项目，增设绿化开敞空间，扩大无线网络覆盖，打造都市会客厅和城市名牌窗口。强化标杆示范，力争培育一批特色鲜明、环境优美、影响范围广、产出效益高的精品商业街，支持符合条件的商业街申报省级特色商业街和中国著名商业街。

### （三）强化招商引资，提升招商实效

围绕开发特色资源、打造精品亮点、集聚业态品牌、壮大产业规模，在商业商贸提升、商务服务集聚、商文旅融合发展、基础设施完善等领域，精心谋划 50 个投资规模大、带动作用强、业态模式新的重大招商项目，在第八届中国河南国际投资贸易洽谈会等重大招商活动上集中推介。参加河南省服务业开放合作洽谈会，邀请一批中央企业、大型民营企业、商业地产集团和知名商会协会，开展“两区”招商项目专题对接，争取签约落地一批重大项目。充分利用全国农洽会等重大活动，积极开展多种形式的“两区”专题招商工作。不断创新开发方式、招商模式，针对日韩、欧美、台湾、长三角、珠三角、京津冀、闽东南等重点区

域，实施点对点精准招商；推动由单个项目招商为主体向以功能区块整体开发招商为主体转变，探索开展以规划建设、运营管理方案为中心的规划方案招商。加强工作督导，提高项目履约率，力争新开工 30 个、加快推进 100 个、建成投用 30 个亿元以上项目。

#### （四）强化要素保障，推动产城互动

加快配套设施建设，积极扩大投融资规模，强化职业技能培训和高端人才引进，为企业、项目入驻和产业集群发展创造良好环境。

1. 加快基础设施建设。全面完成“两区”空间规划、控制性详细规划审查审批工作。与城市基础设施建设改造相结合，加快完善道路、供排水和污水管网、供电、供热、供气、通信、信息网络等公共服务设施。优化路网结构，提升外联通道通行能力，弱化城市主干路两侧门店商业功能，加快过街天桥、地下通道、机械式立体停车场、地下停车库建设，加密城市公共交通线路与站点，将区域内交通项目优先纳入城市交通建设计划，优先安排补助资金。制定区域内村庄搬迁改造专项工作计划，将区域内城中村优先纳入城市棚户区改造范围，全面启动“两区”范围内村庄（小区）的迁并改造工作。加强环境整治、生态建设和景观打造，促进产业功能、城市功能、生态功能融为一体，形态、业态、生态“三态合一”。

2. 建立土地保障和集约节约机制。将“两区”建设列为市用地保障重点区域，增加新增建设用地计划指标和城乡建设用地

增减挂钩指标，全力保障重大基础建设项目、公共服务项目和重点招商引资项目用地。加大存量用地盘活和闲置土地清理处置力度，在符合相关规划的条件下，适当提高建筑系数和容积率。合理控制住宅用地比例，适度集聚居住人口，为产业发展留足空间。强化地上、地下空间开发利用，支持人流密集的大型商业中心、商务办公区域，建设联接周边建筑和交通通道的步行连廊系统。拓宽重点项目用地审批绿色通道，对“两区”新征土地可分批次单独组卷报批，提高重点项目用地预审、审查报批效率，缓解建设用地供需矛盾。

3. 提升投融资水平。支持县（市、区）投融资平台通过财政注资、市场募资、整合存量资产、做优增量资产等多种方式提高融资能力，为“两区”基础设施和重大项目建设提供融资支持。组织开展银行、担保机构、企业三方对接，分批次、分专题开展基础设施、商业商贸、文化旅游、商务楼宇等重点项目对接，鼓励金融机构加大对重点区域、重点商圈和产业集群信贷规模。引导民间资本参与“两区”连片综合开发，鼓励公益性基础设施和商业项目捆绑建设，探索建立“公商协同、以商补公”长效机制。支持有条件的县（市、区），加强与银行机构合作，设立担保风险补偿基金，探索开展“助保贷”融资模式，扩大区域内中小企业的融资规模。

4. 强化人力资源保障。将“两区”作为农村劳动力就地转移的重要渠道，围绕商业商贸、餐饮住宿、文化旅游等重点产

业，大规模开展农民转市民“一人一技”技能培训，通过订单培训、定向培训、定岗培训和政府采购培训等方式，为“两区”发展培训各类职业技能人才。结合精品商业街培育和现代专业市场建设，大力开展创业培训，促使更多的小微企业借助“两区”平台实现快速发展。围绕“两区”建设发展实际需求，积极参加省楼宇经济专题培训活动。

### 三、保障措施

#### (一) 强化组织实施

市政府有关部门要按照本方案确定的目标任务，制定实施“两区”建设发展的具体工作计划或行动方案，细化时间节点，明确推进措施。各县（市、区）要加强对商务中心区、特色商业区的分类指导、统筹协调和督促推进，围绕特色产业培育和区域服务功能提升，明确工作重点和突破方向，健全领导机构，细化工作方案，落实目标责任，强化考核奖惩，确保各项工作加快推进。市服务业发展领导小组办公室定期对“两区”建设情况进行通报。加强商务中心区、特色商业区统计监测，及时公布监测数据和分析报告，并根据考核评价指标的绝对量指数和发展指数，对“两区”进行综合排序。

#### (二) 加大政策扶持

认真落实省、市出台的促进“两区”发展政策，支持对楼宇经济发展、城市综合体建设、精品商业街培育等制定专项优惠政策。加大服务业领域专项资金对“两区”建设的支持力度，创新

运用补助、贴息、政府采购、先建后补、以奖代补等方式，支持“两区”项目建设。充分发挥重大项目带动作用，将“两区”重大项目优先纳入省、市重点项目管理范围，优化土地指标配置，加强投融资支持力度，强化联审联批。县（市、区）要统筹协调推进市域内“两区”建设，所取得的土地出让收益重点用于区域内配套基础设施建设。

### （三）理顺管理机制

进一步完善各县（市、区）“两区”工作协调推进机制，强化主要领导责任，健全空间开发、项目建设、企业（机构）引进等决策机制，及时协调解决建设、招商过程中的重大事项。各县（区、市）要结合本地实际，采取委托管理、机构套合、新建机构等方式，成立“两区”管委会或建设发展办公室，明确工作责任和管理权限，理顺与所在行政区域的关系，设立“两区”综合行政服务平台，专门负责推进“两区”建设发展、行政服务和运营管理。有条件的县（市、区）要对“两区”管理机构定岗定编。

### （四）开展示范创建

围绕增强区域服务功能，在楼宇经济发展、商文旅融合互动、现代专业市场培育、对外开放等方面，开展示范“两区”创建工作，积极推动郑东新区中央商务区申建国家级服务业发展示范区。及时总结推广示范创建工作经验，扩大宣传交流，带动全市“两区”更好更快发展。

附件：2014年郑州市商务中心区和特色商业区重点工作分工

## 附 件

### 2014 年郑州市商务中心区和 特色商业区重点工作分工

序号	专项工作	牵头单位	配合单位
一	培育特色产业集群，增强区域服务功能		
1	提升郑东新区中央商务区金融服务功能	郑东新区管委会	市金融办、市发展改革委、市商务局、市规划局、市国土资源局、市统计局、市环保局
2	增强特色商业区创造引领消费、提升城市品味的服务功能	各县（市、区）政府	市发展改革委、市商务局、市规划局、市国土资源局、市环保局、市文广新局、市旅游局、市文物局
二	强化四个抓手，实施重点突破		
1	有序推动城市综合体建设，力争新开工3至5个、建成投用5个大型城市综合体	各县（市、区）政府	市发展改革委、市规划局、市国土资源局、市商务局
2	加快楼宇经济发展，开工建设10幢、建成5幢商务楼宇，力争培育10幢税收超千万元楼宇	各县（市、区）政府	市发展改革委、市规划局、市国土资源局、市商务局、市统计局、市地税局、市环保局
3	改造提升现代专业市场，力争新开工和改造5个现代专业市场，培育3至5个营业收入超亿元市场	各县（市、区）政府	市发展改革委、市规划局、市国土资源局、市商务局、市统计局、市环保局
4	积极培育精品商业街，力争形成5条营业收入超亿元的精品商业街	各县（市、区）政府	市发展改革委、市规划局、市国土资源局、市商务局、市统计局、市环保局
三	强化招商引资，提升招商实效		
1	谋划重大招商项目，力争新开工30个、加快推进100个、建成投用30个亿元以上项目	各县（市、区）政府	市发展改革委、市商务局
2	参加河南省服务业开放合作洽谈会，开展“两区”招商项目专题对接	各县（市、区）政府	市商务局、市发展改革委
3	利用重大节会开展多种形式的“两区”专题招商工作	各县（市、区）政府	市商务局、市发展改革委

四	强化要素保障，推动产城互动		
1	全面完成“两区”空间规划、控制性详细规划审查审批工作	市规划局	市发展改革委、市国土资源局、市环保局、市商务局、市文广新局、市旅游局、市文物局、各县（市、区）政府
2	加快“两区”基础设施建设	市城建委、市城管局	市发展改革委、市交通委、各县（市、区）政府
3	将区域内城中村优先纳入城市棚户区改造范围，全面启动“两区”范围内村庄（小区）的迁并改造工作	各县（市、区）政府	市规划局
4	增加新增建设用地计划指标和城乡建设用地增减挂钩指标，全力保障重大项目用地	各县（市、区）政府	市国土资源局
5	提升投融资水平，定期组织开展银行、担保机构、企业三方对接，鼓励公益性基础设施和商业项目捆绑建设，探索开展“助保贷”融资模式	市金融办	市发展改革委、市财政局、各县（市、区）政府
6	强化人力资源保障，为“两区”发展培训各类职业技能人才	市人力资源和社会保障局	各县（市、区）政府
7	参加省楼宇经济专题培训	市发展改革委	各县（市、区）政府
五	保障措施		
1	加强商务中心区、特色商业区统计监测，及时公布监测数据和分析报告，对“两区”进行综合排序	市统计局、市发展改革委	市国土资源局、市规划局、市商务局、市地税局、市环保局、各县（市、区）政府
2	加大服务业领域专项资金对“两区”建设的支持力度	市财政局、市发展改革委	市国土资源局、市规划局、市商务局、市环保局
3	“两区”范围内所取得的土地出让收益重点用于区域内配套基础设施建设	各县（市、区）政府	市国土资源局
4	各县（市、区）结合实际，采取委托管理、机构套合、新建机构等方式成立“两区”管委会或建设发展办公室，有条件的县（市、区）要对“两区”管理机构定岗定编。	各县（市、区）政府	

---

主办：市发展改革委

督办：市政府办公厅六处

---

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2014年7月9日印发