天心区招商引资白皮书

2019年

地址：长沙市天心区湘府中路298号

电话：+86 0731 85899320

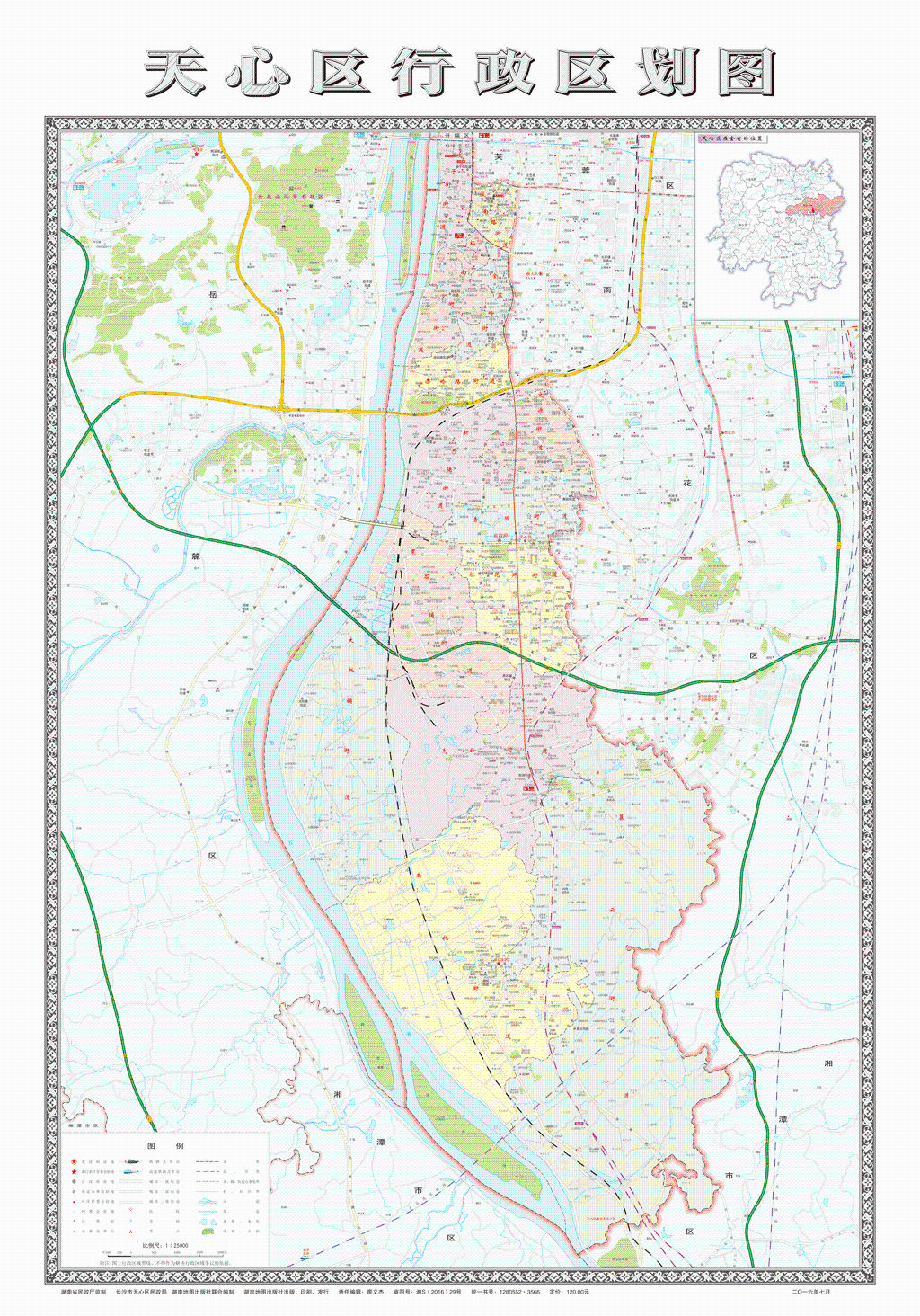
传真：+86 0731 85899320

邮编：410004

天心区招商引资白皮书

（2019年）

2019年，根据市委、市政府关于“营商环境优化年”“产业项目建设年”工作要求，全区上下紧紧围绕“四新经济”、“五大新经济形态”“ 六大技术 ”“七大应用场景”“七大重点产业”，聚焦建设现代产业体系，全面梳理招商引资重点资源，明确全年招商引资重点，提升招商引资精准度和实效性，全面建设融城核心、璀璨天心。根据全区实际，现制定天心区招商引资白皮书（2019年）。

一、重点发展方向

1. 全力打造底蕴深厚、产业繁荣的长沙外滩

长沙外滩北起五一路， 南至南二环，定位为“金融核心”。长沙外滩自古以来商贾云集、店铺林立，依托现有商贸基础，正大力发展现代商贸服务业、文化旅游业和现代金融业。2018年，金融业税收占全区税收达31%。

1. 努力建成功能完善、服务高端的省府片区

省府片区北起南二环，南至绕城高速，定位为“双创高地”。省府片区聚集了省政府和省发改委、省人社厅等30多家行政机关，依托现有行政资源，正大力发展文化创意、商务行政、会议会展等高端现代服务业。2018年，现代服务业对区税收贡献接近71.9%。

1. 加快建设生态优美、产城融合的南部片区

南部片区是市委、市政府高起点打造的长沙市第六大核心功能组团，总面积294平方公里，其中天心区约97平方公里，是南部片区核心区域。未来3-5年，南部片区预计投入资金600亿元，铺排项目100余个，重点发展健康养老、旅游休闲、地理信息、军民融合等产业。

二、重点发展产业

（一）“五大新经济形态”

利用“互联网+”技术，拓展银行、零售、能源、交通、教育、出版、媒体或健康等领域培育发展数字经济；以人工智能、云计算、大数据、物联网、区块链、5G等新一代信息技术基础设施为支撑，支持发展智能经济；依托“绿心”发展规划，以市场为导向，发展健康、养老等绿色经济，实现经济与环境和谐统一；依托文化广告产业园平台，支持发展出版业、软件及计算机服务、文化旅游等创意经济；助推天心电子商务园发展，支持发展电子商务、移动支付等形式的共享经济。

（二）“六大技术”

大力发展以自动驾驶、智慧生活、智慧医疗等为内容的人工智能产业；以环保、可持续利用为特点的新能源汽车产业；以超导材料、医用材料、能源材料、生态材料、智能材料、能源材料为重点的功能材料产业；以开发通信通道、信号传输媒介为重点的信息终端产业；广泛运用于工业、农牧业、医药、环保等众多领域的生物基因产业；以实现和完成视频业务主要技术为重点的视频[通信](https://baike.baidu.com/item/%E9%80%9A%E4%BF%A1%E6%8A%80%E6%9C%AF" \t "https://baike.baidu.com/item/%E8%A7%86%E9%A2%91%E6%8A%80%E6%9C%AF/_blank)产业。

（三）“七大应用场景”

支持发展智能网联汽车，鼓励地理信息、大数据等非传统汽车产业的企业与当下的汽车制造商开展合作，促进创新，增强竞争；支持发展工业互联网，结合软件和大数据分析，实现人、数据和机器的连接，构建开放、全球化的网络；支持发展涵盖公共服务、[城市综合体](https://baike.baidu.com/item/%E6%99%BA%E6%85%A7%E5%9F%8E%E5%B8%82%E7%BB%BC%E5%90%88%E4%BD%93" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%99%BA%E6%85%A7%E5%9F%8E%E5%B8%82/_blank)、政务平台、[安居](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%89%E5%B1%85" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%99%BA%E6%85%A7%E5%9F%8E%E5%B8%82/_blank)服务、教育文化、健康、交通在内的智慧城市建设；支持发展利用物联网技术，实现医患、医疗机构、医疗设备之间信息化互动的智慧医疗；支持发展以短信支付、扫码支付、指纹支付、声波支付等为应用的移动支付；支持发展以智慧出行、房屋分享、知识分享、共享金融、众创空间为内容的分享经济；支持发展以支付汇兑、国际汇款、登记结算为重点的支付经济。

（四）“七大重点产业”

1、大数据（地理信息）产业

1. 大数据（地理信息）产业是天心区特色亮点产业之一，坐落于原暮云经开区的湖南地理信息产业园于2015年8月由省人民政府批准成立，规划面积35平方公里，依托五大企业发展平台、聚焦六大重点发展领域，为地理信息上游数据采集、中游数据加工和下游开发应用提供了完整的产业链平台。目前已有中科遥感、中海达、中地数码、九次方大数据、南方数码、正元地理信息、天湘和信息等108家知名地理信息企事业单位入驻。2018年，园区大数据（含地理信息）产业链价值50亿元。

**招商重点：**地理信息（大数据）产业链上游（数据采集为主的资源型企业）、中游（数据处理分析为主的技术型企业）、下游（数据服务为主的应用型企业）企业。

2、人力资源产业

人力资源产业是天心区现代产业体系十分重要且潜力巨大的组成部分，湖南长沙人力资源服务产业园于2018年12月正式挂牌，园区按照“一核四区”的总体规划布局，正着力打造国内知名的人力资源机构和企业集聚区。截止到2018年底，园区已入驻前程无忧、智联招聘、肯耐珂萨等50多家人力资源企业，年产值20多亿元，有望获得人社部国家级人力资源示范园区的批复。未来，将加快长沙国际人才城、创业公寓建设，力争2025年长沙人力资源服务产业园将吸引企业集聚200家，引导产业规模达到300亿元，挺进国家级序列。

**招商重点：**大力招引平台型、旗舰型、高效益型人力资源企业。

3、商贸物流产业

天心区自古以来便是长沙市的中心城区和商业核心区，商贸流通业态发达，北部素有“三湘第一商圈”美誉的五一商圈欣欣向荣，中部方向感国际汽车6S街区等特色街区繁荣发展，南部联动三市的长株潭商圈迅速崛起，呈现出传统商业和现代商贸交相辉映、竞相发展的良好态势。未来，五一商圈将积极引入新业态、新品牌、新商业模式，打通线上线下双渠道“消费升级”，重塑消费新生态，建设国内一流商圈；长株潭商圈将加快做好友阿奥特莱斯、中海环宇城、鑫远鑫悦汇等综合体互联互通，引导商贸业聚集发展；现代物流产业将加快布局，推动一力物流园转型升级，促进长株潭烟草物流园发展，构建多元物流发展格局。

**招商重点：**商贸流通行业龙头企业、品牌企业、业态创新型企业

4、现代金融产业

金融业作为现代服务业的重要组成部分，是汇聚城市财富流和资金流的重要产业体系。天心区“湘江金融外滩”沿江而建，傍水生财，聚集了北京银行长沙分行、国家开发银行湖南省分行、华融湘江银行全国总部、长沙平安财富中心等各类金融机构351家，金融业税收占全区税收达31%。未来，将以长沙金融外滩为重点，提升产业发展规划，支持金融企业落户华远华中心、汇景环球、平安财富、保利国际等优质楼宇，吸引各类产业投资基金落户，构建多层次资本市场，促进金融产业做大做强。

**招商重点：**各类金融机构总部及分支机构、会计事务所、律师事务所等金融中介服务机构。

5、文化创意产业

城市，因商业而兴，因产业而强，因文化而立。天心区既是底蕴厚重的文化景观区，也是产业繁荣的文化创意区，拥有国家级园区长沙天心文化（广告）产业园，园区挂有国家级文化产业示范园、国家级广告产业园、国家级数字出版基地三块牌子，是全国首批9家国家广告产业园区之一首批13家商标受理机构之一、首批25家商标质押中心的园区之一。核心园区总占地450亩，总建筑面积约80万㎡，已有1000余家企业入驻。未来，将充分发挥老城区文脉底蕴深厚和文化资源集聚优势，扩大国家级文创园区品牌影响，培育具有品牌优势、创新优势、规模优势的文创骨干企业，支持企业做大做强。

**招商重点：**广告文创、互联网、新媒体、IP四大产业导向型企业。

6、健康医疗产业

天心区拥有空间开放式绿心、生态动物园、湘江生态带等城市生态环境资源，拥有湘雅五医院（在建）、爱尔眼科总部基地（在建）等优良硬件条件，健康医疗产业发展具有得天独厚的条件。未来，将着力增强企业核心竞争力，加快推进湘雅五医院、爱尔眼科集团总部建设，推动健康医疗产业集聚发展。

**招商重点：**医药物流、医疗器械、精准医疗、健康医疗产业战略资本、行业龙头企业

7、旅游休闲产业

天心区聚集了长沙60%的历史文化景点，有天心古阁、白沙古井、第一师范、贾谊故居等闻名遐迩的历史文化遗产，有生态动物园、省科技馆、简牍博物馆等现代文化休闲旅游资源，全区以“旅游+互联网”等模式为导向，积极探索“政府引导、平台推动、企业参与”的工作模式，大力推进智慧旅游建设，有效地带动了区内旅游行业的转型升级。2018年，全区共接待国内外游客1600万余人次，实现旅游收入196亿元。未来，将充分发挥“坐城、临江、望岳、观洲、听水”的独特优势，深入挖掘坡子街、白沙古井等历史文化底蕴，盘活“三馆一中心”、生态动物园、美丽乡村示范村等优质资源，着力打造“天天精彩、人人动心”的全域旅游发展格局。

**招商重点：**有能力、有实力、有资历的文旅休闲龙头企业。

三、重点招商资源

（一）重点商务楼宇

| 序号 | 楼宇名称 | 基本情况（区位、规模、定位） | 空置面积 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 华远国际中心 | 华远国际中心位于人民路与湘江路交汇处东北角，总体量约9万平米，项目定位为集商业、商务、居住、金融为一体的大型城市综合体。 | 约6000平米  主要分布在24-30楼 |
| 2 | 汇景发展环球中心 | 汇景发展环球中心位于白沙路与湘江中路交汇处东北角，总体量约30万平米，总招商面积215514平米，项目定位为集酒店、商务、商业等为一体的超5A甲级写字楼。 | A、B塔共146300平米，其中办公部分76167平米，商业裙楼35000平米 |
| 3 | 保利国际广场 | 保利国际广场位于南湖路与湘江路交汇处东北角。总体量48万平米，其中商业及办公面积19万平米，含1.2万平米地铁商业。项目定位为集酒店、商业、写字楼为一体的超5A甲级写字楼。 | 约6000平米写字楼  主要在5楼和35楼；10000平米左右的商业 |
| 4 | 南湖东怡大厦（外国） | 南湖东怡大厦位于书院路与南湖路交汇处西南角。总体量约11.6万平米，项目定位为集酒店、办公、商业、住宅为一体的CBD核心城市综合体。 | 约3200平米  集中分布在27、29-31层 |
| 5 | 爱尔总部大厦 | 爱尔总部大厦位于芙蓉南路与新姚北路交界西北角。项目总建筑面积15.4万平米，业态包括两座商务写字楼和商业裙楼，项目定位为超5A专业医疗办公大楼。 | 约30000平米  （北塔1-16楼） |
| 6 | 徐记大厦 | 徐记大厦位于湖南省长沙市天心区书香路与青山路交叉口东南角。总建筑面积21610平米，高度44.8米，项目定位为“绿色建筑、高端商务、智能建筑、创意空间”省府前花园式办公总部大厦。 | 约21610平米  （招商倾向于整栋租下或大面积持有） |
| 7 | 太和广场 | 太和广场位于正塘坡路和芙蓉南路交汇处，左倚省政府、“三馆一中心”，右临天心区政府。项目规划建筑总面积 112246余平米，地上由 A 、B 区和裙楼构成。因资金原因，项目于2015年9月停工至今，物业初步规划为高端酒店和写字楼。目前，项目正面向全社会公开招募战略投资人。 | 项目整体112246余平米 |
| 8 | 鑫远国际大厦 | 鑫远国际大厦位于湘府西路与新姚路交汇处西南角，物业总面积约为6万平米。分为A、B、C三栋标准甲级写字楼。项目定位为大型企业事业单位、金融机构、总部企业办公场所。 | 约8882平米（含裙楼）  主要分布在A座1、2、3、5、6楼 |
| 9 | 文化（广告）产业园 | 文化（广告）产业园位于黑石铺街道九峰村，黑梨路（雀园路）两厢，总占地面积450亩，创谷核心园区招商总面积159030.21平米，项目定位为“科技孵化园区、人才聚集的洼地、广告产业的基地、文化创意的高地、创业创新的福地”。 | 约40830平米  其中空置较多的是主楼26000平米左右，B2栋8700平米左右 |
| 10 | 鑫悦汇广场（湖南长沙人力资源服务产业园） | 鑫悦汇广场位于芙蓉南路、中意路与新开铺路交汇处，总面积56万平米。商业定位定向型、品质型、家庭型消费群体，写字楼定位为定制型、创意型办公环境。 | 约14000平米  主要分布在A栋6-12楼、B栋10楼、C栋6、8、11楼 |
| 11 | 中南总部基地 | 中南总部基地位于万家丽南路北50米，由湖南九纬高新技术有限公司投资，以科技型中小企业为服务对象，为入孵企业提供研发、中试生产、经营场地和办公方面的共享设施。 | 约20170平米  主要分布在1-5楼；另有两栋面积分别不到3100平米的独栋 |
| 12 | 丽发商业大厦 | 丽发商业大厦位于万家丽路与韶山路延长线交汇处东南角。总体量约10万平米。-1至5层为裙楼，6-12层为酒店。项目拟打造为集行政办公、休闲娱乐为一体的城市综合体。 | 约43000平米  分布在13-17楼 |
| 13 | 德泽苑（地理信息产业园） | 德泽苑位于万家丽路与芙蓉南路交汇处，建筑面积50000平米，其中地上12层、地下3层，分为A、B两座，每层3900-4000平米，A座为综合写字楼及酒店配套，B座为纯商务写字楼。 | 约8140平米（全部在谈）1楼，包括7000平米展厅和1140平米办公区域 |
| 14 | 远航企业广场 | 远航企业广场位于伊莱克斯大道18号，由湖南远航控股集团有限公司投资，项目总用地5万多平米，总建筑面积171883平米。拟规划建设两栋国际5A级办公楼、六栋生态立体产业楼。定位为电商、总部、文化、金融企业聚集地。 | 约10000平米  集中在7、8楼 |

1. 重点招商地块

**1、南湖公司地块**

| 序号 | 地块名称 | 地块范围 | 地块指标 | 地块定位 | 地块现状 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 7号地块南 | 富通路以北，华融湘江银行项目以南，湘江大道以东，书院路以西 | 净用地面积约32.83亩，容积率6.0，商业用地 | 企业总部大楼和5A级专业商务写字楼。 | 已过土委会，预计2019年上半年挂牌 |
| 2 | C-05南地块 | 水厂路以北、平安不动产项目以南、湘江大道以东、新基项目以西 | 净用地面积约13.13亩，容积率5.0，商业用地 | 金融商务楼宇 | 已完成拆迁腾地 |
| 3 | 24号地块 | 位于规划中新城路以北，殷家冲路以南，湘江大道以东，规划中新城路以西。 | 净用地面积约251.4亩，容积率2.5、3.2，商住用地 | 大型综合项目开发 | 已完成拆迁腾地，预计2019年可挂牌 |
| 4 | 汽车喇叭厂地块 | 三合公寓以北、都江路以南、君合天玺项目以东、书院路以西 | 净用地面积约13.15亩，容积率4.5，商住用地 | 宜商宜居现代化城市综合体 | 已过土委会，预计2019年挂牌 |

**2、城投公司地块**

| 序号 | 地块名称 | 地块范围 | 地块指标 | 地块定位 | 地块现状 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 4号地 | 炮兵学院以北、黑石路以南、钢丝厂以东、九峰路以西 | 净用地面积约206.53亩，容积率1.4，商住用地 | 大型综合项目开发 | 已划红线办证,需调规、拆迁 |
| 2 | 5号地 | 新昌路以南、黑石路以北、书院路以东、新联路以西 | 净用地面积约111.64亩，容积率1.4、1.8，商住用地 | 城市商住综合体 | 已划红线办证,需调规、拆迁 |
| 3 | 6号地 | 黑梨路以南，三环立交线以西 | 净用地面积42亩，容积率2.5，商业用地 | 专业商务写字楼 | 已划红线办证,需调规、拆迁 |
| 4 | 10号地 | 广州军区空十八师以北、书院路以西、披塘村以南 | 净用地面积约157.34亩，容积率1.4，住宅用地 | 大型现代化住宅 | 已划红线办证,需调规、拆迁 |
| 5 | 11号地 | 五号地以西、书院路以东、肉联厂以南、新昌路以北 | 净用地面积约17.04亩，容积率1.4，住宅用地 | 宜居现代化住宅 | 已划红线办证,需调规、拆迁 |
| 6 | 12号地 | 新谷路以北、长沙卷烟厂以南、长沙贤盛发科技公司以东 | 净用地面积约103.73亩，容积率1.8，仓储用地 | 颐养商住项目 | 完成预征待转征，需调规、拆迁 |
| 7 | 13号地 | 青山以南、新联路以西 | 净用地面积约23.22亩，容积率1.5、2.0，住宅和行政办公用地 | 宜商宜居现代化城市综合体 | 完成预征待转征，需调规、拆迁 |
| 8 | 14号地 | 新昌路以南、鸿博转业以北、黑石派出所以西 | 净用地面积约19.3亩，容积率1.5，住宅用地 | 宜居现代化住宅 | 完成划拨未办证，需调规、拆迁 |
| 9 | 16号地 | 黑石路以南、炮院以北、九峰路以东、枫山路以西 | 净用地面积44.9亩，容积率1.0，教育科研用地 | 企业总部基地 | 需调规、拆迁 |

**3、顺之安棚改公司地块**

| 序号 | 地块名称 | 地块范围 | 地块指标 | 地块定位 | 地块现状 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 古道巷有机棚改项目 | 东起蔡锷南路，西至黄兴南路，南接城南西路，北到大古道巷。 | 净用地面积约57亩，容积率2.1、3.5，商业用地 | 具有传统文化特色商业中心 | 已完成腾地征收 |
| 2 | 南湖路狮子山地块棚改项目 | 位于芙蓉路与南湖路交汇处西北角，东临芙蓉路，南接“天心银座”城市综合体，西至天剑路，北与湖南星城房地产有限公司宿舍相邻 | 净用地面积约26.88亩，容积率6.0，商住用地 | 城市商住综合体 | 已完成腾地征收 |
| 3 | 新建西路零星地块棚改项目 | 东起芙蓉南路及新建西路南侧边线、南至赤岭路小学及浦沅起重机分厂、西接赤岭路及新建西路规划路幅南侧边线区、北以新建西路规划路幅北侧为界 | 净用地面积约27亩，容积率5.5，商业用地 | 城市商业综合体 | 已过土委会，预计2019年上半年挂牌 |
| 4 | 新下河街地块 | 五一大道与湘江大道交汇处东南角 | 占地面积约14亩，容积率2.0，商业用地 | 商业综合体 | 已完成腾地征收 |
| 5 | 长沙机床厂及周边零星地块 | 位于新开铺路以东、木莲冲路以南、新姚路以西、新天村鸡公咀安置小区以北 | 占地面积约458亩，容积率3.0，商住用地 | 城市大型商业综合体 | 已到拆迁扫尾阶段 |

**4、城中村改造地块**

| 序号 | 地块名称 | 地块范围 | 地块指标 | 地块定位 | 地块现状 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 肖家大屋地块 | 北临钱隆学府、西临书院路、南临融源基地、东临明德中学 | 净用地面积约87亩，容积率1.5、2.2、2.4，商住用地 | 宜商宜居现代化城市综合体 | 已完成腾地征收 |
| 2 | 书香路四角地块 | 友谊路与书香路交汇四角处 | 净用地面积约93.1亩，容积率1.2、3.0、3.8，商住用地 | 宜商宜居现代化城市综合体 | 已完成腾地征收 |
| 3 | 新姚二号地块 | 友谊路和新姚路交叉口西北角 | 净用地面积约109.4亩，容积率3.0，商住用地 | 大型综合项目开发 | 已过土委会 |
| 4 | 九峰村集体土地 | 黑石路以南，书香路以西。 | 净用地面积约126亩，容积率1.4、1.8，商住用地 | 城市商住综合体 | 未腾地征收 |
| 5 | 保险学院以南地块 | 北至保险学院、南至保险学院临中意路飞地、东至洞井和平村、西至中保路。 | 净用地面积约25.9亩，容积率1.4，商住用地 | 商业综合体 | 未腾地征收 |
| 6 | 芙蓉路与豹塘路东北角地块 | 北、东临兴汝城住宅小区，南临豹塘路、西临芙蓉路。 | 净用地面积约44亩，容积率待定，商业用地 | 商业综合体 | 已出租给4S店，可搬迁 |
| 7 | 家具小区地块 | 北至君尚嘉筑、南至时代阳光大道、东至沙场路、西至刘家冲路。 | 净用地面积约190亩，容积率2.0，工业用地 | 大型综合项目开发 | 已出租给各企业，可搬迁 |

1. **其他相关地块**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地块名称 | 地块范围 | 地块指标 | 地块定位 | 地块现状 |
| 1 | 鑫远地产D24地块 | 御邦路以南、芙蓉南路以西，D26地块以西 | 净地面积约42.1亩，容积率2.5，商业用地 | 商业综合体 | 产权归鑫远地产，待招商 |
| 2 | 鑫远地产D26地块 | 御邦路以南、芙蓉南路以西，D24地块以东 | 净地面积约39.35亩，容积率2.5，商业用地 | 商业综合体 | 产权归鑫远地产，待招商 |
| 3 | 长大集团设备科地块 | 芙蓉南路与披塘路交叉东南角 | 占地面积30亩，其中15亩已建成停车场 | 大型停车场 | 产权归长大集团，现招停车场承包商 |