平阳县加快推进总部商务楼宇建设

实施细则（试行）

讨论稿（20190425）

为加大招商引资力度，打造总部商务楼宇，更好地推动平商总部项目回归，招引国内外高端总部企业和大型旗舰总部企业项目，培育发展本地总部企业，实现总部经济高质量发展。根据《温州市人民政府办公室关于印发温州市进一步促进总部回归发展实施方案的通知》（温政办〔2019〕10号）文件精神，结合我县实际，特制定本实施细则。

一、适用范围

本细则总部商务楼宇是指平阳县范围内2019年1月1日后竣工的，且建筑面积5000平方米（含）以上的纯商务楼宇，或商务办公建筑面积5000平方米（含）以上的商务商业楼宇。但商务商业楼宇的非商务办公部分建筑面积不享受本政策的奖励。

二、建设模式

（一）商业地产开发模式。由地产开发企业通过竞拍取得土地使用权，建设总部商务楼宇，并可分割销售或出租。

（二）国有企业开发模式。由国有投资公司通过竞拍取得土地使用权，建设总部商务楼宇。项目竣工后，可按成本评估价挂牌公开出让或出租，也可按成本评估价向准入企业定向分割转让或出租。

（三）龙头企业开发模式。由龙头企业通过竞拍取得土地使用权，建设总部商务楼宇，但龙头企业自持商务办公用房面积不小于3000平方米，且不可分割。项目竣工后，非自持部分可分割转让或出租。

（四）企业联建开发模式。由2家以上企业约定各自的需求面积和出资比例，集资联合建设总部商务楼宇。联合企业可以共同组建项目公司负责建设，也可以委托国有投资公司代建，由项目公司或受委托企业通过竞拍取得土地使用权，按照“统一规划、统一设计、统一建设”的原则组织实施。项目竣工后，按出让时约定的比例分割确权。

三、扶持政策

（一）鼓励开发总部商务楼宇。

1.商业地产开发和龙头企业开发的总部商务楼宇，在项目竣工前，可与县投资促进服务中心签订协议，约定将该总部商务楼宇的全部商务办公建筑面积作为一个整体测算和申请本政策奖励。该总部商务楼宇自竣工次年起的五年内，楼宇整体年地方财政贡献（入驻企业年地方财政贡献总额/楼宇商务办公总建筑面积）首次达到1000元/平方米以上时，按800元/平方米标准给予开发企业不超过2000万元的一次性奖励。

2.龙头企业开发的总部商务楼宇自持部分商务办公用房自竣工次年起的三年内，年地方财政贡献首次达到1000元/平方米以上时，按800元/平方米的标准给予龙头企业不超过500万元的一次性奖励。

3.国有企业开发、龙头企业开发和企业联建开发的总部商务楼宇产权分割过程中新增的税收（除增值税外），给予其地方留成部分的奖励。

（二）鼓励入驻总部商务楼宇。

1.企业向开发企业租赁非自持部分商务办公用房入驻总部商务楼宇的，自签订入驻协议次年起的五年内，年地方财政贡献达到1000元/平方米（合计达20万元）以上的年度，按200元/平方米的标准给予入驻企业年度不超过 20 万元的奖励。

2.企业购置商务办公用房入驻总部商务楼宇的，自签订入驻协议次年起的三年内，年地方财政贡献首次达到1000元/平方米（合计达50万元）以上时，按1000元/平方米的标准给予入驻企业不超过300万元的一次性奖励。

3.企业租赁商务办公用房入驻总部商务楼宇的，自签订入驻协议次年起的五年内，购置办公用房的，且年地方财政贡献达到1000元/平方米（合计达50万元）以上时，按1000元/平方米的标准给予入驻企业不超过300万元的一次性奖励。

（三）鼓励发展亿元总部商务楼宇。

1. 企业入驻国有企业开发或企业联建开发的总部商务楼宇的，自签订入驻协议次年起的五年内，年入库税收总额首次达到1亿元以上时，按该企业当年地方财政贡献的10%再给予该企业一次性奖励。

2.商业地房开发或龙头企业开发的总部商务楼宇，自竣工次年起的五年内，单幢楼宇年入库税收总额首次达到1亿元以上时，按该楼宇当年地方财政贡献的10%再给予开发企业一次性奖励。

四、奖励流程

（一）申报。入驻或开发总部商务楼宇的企业事先需与县投资促进服务中心签订入驻或投资协议，在符合扶持政策标准后，凭申请报告、税收入库证明、不动产证或租赁凭证、企业营业执照等相关材料，于次年3月份向县投资促进服务中心提出奖励申请。

（二）审核。入驻或开发总部商务楼宇的企业提出申报后，由县投资促进服务中心向县财政、税务、发改、市场监管、经信、商务、住建、自然资源与规划、属地乡镇等单位征求意见，并确定最终名单；对不符合条件的，应当向申请企业说明理由并书面答复。

（三）公示。经确定的奖励企业名单在政府网站等媒体上公示5个工作日，公示期主管单位应及时处理有关举报，属实的应取消奖励资格；对无异议的奖励企业由县投资促进服务中心与县财政局联合发文奖励。原则上受理日起至正式发文奖励的办理期限不超过45天。

五、其他事宜

（一）商务办公用房的规划设计与管理参照《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》（温市规〔2017〕54号）执行，企业办理产权手续后，必须保持项目功能、用途不变，不得二次分割。

（二）国有企业开发的商务办公用房定向分割转让或出租的，国有企业可凭借入驻企业提交的书面申请、营业执照复印件、上年度税收入库证明等材料，经相关部门联合考察并出具准入审查意见后，予以办理相关手续。准入办法由县投资促进服务中心另行制定。

（三）入驻企业在我县拥有其他经营性、生产性用房，并签订投资强度、达产效益等协议的，须在完全履行协议后才能申请本政策的奖励。其在总部商务楼宇内的商务办公用房的年地方财政贡献按该企业申请奖励年度在我县的增量部分计算。

（四）年地方财政贡献是指入驻企业一个完整会计年内在我县所产生的地方财政贡献。年入库税收总额是指入驻企业一个完整会计年内在我县所实缴入库的全部税收。

（五）单套商务办公用房只接受一家企业的奖励申请，未享受购置奖励的商务办公用房再次转让的，新入驻企业可按本政策规定申请奖励；单套商务办公用房一个年度内只能申请一种奖励，不能同时申请购置和租赁奖励。

（六）入驻企业只能享受一次购置奖励；入驻企业购置或租赁多套商务办公用房的，需合并计算商务办公用房面积。

（七）约定将该总部商务楼宇的全部商务办公建筑面积作为一个整体测算和申请本政策奖励的，入驻企业不再申请政策奖励。

六、附 则

（一）本实施细则自2019年 月 日起施行，有效期5年。如遇重大宏观政策调整或出台新的政策，本实施细则将自动废止。

（二）本实施细则到期时已入驻的企业或已取得土地使用权的总部商务楼宇开发企业，可按入驻或投资协议继续享受相关奖励。

（三）本实施细则由县投资促进服务中心负责解释。