**密级：**公开

建议第20220196号

**案 由**：关于降低商服用地出让门槛，推动总部项目遴选落地的建议

**提 出 人：**黄新,龙玉峰,贾西贝,卢边芳,毛珊珊,张钜(共6名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),市发展和改革委员会

**内 容：**

一、案由

自《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号，下文简称《总部遴选办法》）印发后，在招商洽谈过程中，一些总部企业如李宁、爱施德、复星、珠江地产等均看好我市区位优势，但是认为申请总部用地条件多、门槛高、监管严，例如认为非金融类总部企业地方财力贡献1亿元可申请3万平方米建筑面积的标准偏高，不愿意参与总部商服用地遴选，进而影响一批招商引资优质项目的落地。近两年，从全市范围看，除前海和深汕合作区外，全市出让市总部项目商服用地仅9宗，总用地面积约14.4公顷，数量偏少，且大多数集中在南山区。龙华区现有可出让商业服务业用地约40.47公顷，主要集中在深圳北站商务中心片区，总占地面积约32.2公顷，约占全区可出让商业服务业用地的80%。截止目前，龙华区共完成遴选总部用地项目3个，其中仅开市客总部项目完成土地供应，高铁总部项目和担保总部项目仍处于用地出让阶段。主要原因有以下几个方面：

一是市总部企业认定标准偏高。根据《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号，简称《总部遴选办法》），申请总部用地的企业须符合《深圳市鼓励总部企业高质量发展实施办法》（深府规〔2021〕5号，简称《总部实施办法》）规定。《总部实施办法》关于市总部企业的认定条件最低标准要求是“在本市注册且持续经营1年（含）以上，上年度纳入本市统计核算的产值规模（营业收入）不低于10亿元（人民币）且形成地方财力不低于4000万元”，总部企业的门槛较高。

二是市总部用地遴选条件过严。按照《总部遴选办法》规定，对于非金融类总部企业，独立申请总部用地门槛为企业上年度在本市形成地方财力达到1亿元，才能申请不超过3万平方米的建筑面积；承诺形成地方财力每增加350万元才可增加1000平方米建筑面积。市总部用地遴选条件高，主要体现在两方面：一方面有“上年度”形成地方财力的限制。部分从外地引进的优质总部项目，因上年度未在我市形成地方财力而无法单独申请总部用地，影响了企业落户的积极性；另一方面“地方财力”要求较高，地方财力贡献1亿元申请3万平方米建筑面积等条件较高，导致部分优质的非金融类总部企业达不到相关申请总部用地条件而阻碍了其进一步发展壮大。

三是总部经济资源过度集中。目前,市总部企业资源过度集中在南山区，2020年下半年以来遴选的市总部项目也大多数落地在南山区，除前海和深汕合作区外，全市出让的9宗市总部项目商服用地中有6宗位于南山区，占地面积约8.9公顷，占比超过60%，剩余三宗分别位于宝安、福田和龙华。全市总部企业发展相对缺乏平衡性，不利于全市“20+8”重点产业集群协同发展。

二、建议

为加快推进优商大商落地，提高优质项目落户我市积极性。建议市政府在政策上支持市总部项目落地，降低市总部企业申请总部商服用地遴选标准，具体如下：

一是建议将区级总部企业纳入市总部项目遴选范围。建议市政府从支持各区产业发展角度，将属于“20+8”重点产业集群并经认定的具有行业领先性或者卡脖子技术的优质区级总部企业纳入市总部项目遴选范围。

二是建议降低区总部企业申请总部商服用地遴选标准。考虑到总部商服用地容积率高、建筑面积大，按照现有遴选政策，对应的总部企业需承诺贡献的地方财力要求过高，部分优质总部企业达不到相关申请总部用地条件而阻碍了其进一步发展壮大。为提高土地利用效率，鼓励企业联合建设总部大厦，推动总部经济高质量发展，建议市政府支持区总部企业联合申请总部商服用地，降低遴选标准。

三是建议将北站片区部分商服用地调整为新型产业用地。建议市政府支持将北站片区部分商服用地调整为新型产业用地，完善总部用地周边产业空间配套，以带动上下游企业落地发展，进一步吸引全球优质企业、总部项目及科技创新型企业等落户深圳北站商务中心片区，推进深圳北站商务中心片区土地尽早发挥效益。