

市南区促进楼宇经济发展奖励扶持政策 实施细则

一、适用范围

本细则适用于满足以下条件的商务办公楼宇：

1. 单栋楼宇或园区建筑面积 1 万平方米以上或未达到 1 万平方米但纳入区楼宇经济统计范围的其他重点楼宇、楼群和园区。
2. 已建成楼宇或园区达到一定的年度区域综合贡献 1000 万元以上并保持持续增长。区内迁址项目和企业经济贡献不作为楼宇年度区域综合贡献统计。
3. 楼宇投资商、楼宇运营商以单一产权或分割产权方式整体运营商务楼宇，且能够导入优质企业、培育税源，并与区政府签署楼宇经济发展合作协议，未享受区政府其他优惠政策的。

二、奖励扶持标准

（一）鼓励商务楼宇产业迭代升级

1. 鼓励商务楼宇提升产业效益。坚持以经济贡献为导向，鼓励商务楼宇通过更新改造，盘活楼宇资源、导入“6+1”主导产业、吸引龙头企业入驻、对改造后年度区域综合贡献增量 1000 万以上的，按照年度区级主要经济贡献增量的 2% 给予一次性奖励，最高奖励不超过 100 万元。
2. 鼓励亿元楼做大做强。新增年度区域综合贡献 1 亿元（含）以上的商务楼宇，给予投资商或运营商 50 万元一次性奖励；年度

区域综合贡献已达到1亿元(含)以上的,在上一年度商务楼宇区域综合贡献基础上,对增量部分按照1000(含)-3000万元、3000(含)-5000万元、5000万元以上的,分别按照年度增量的1%、1.5%、2%给予奖励,最高不超过200万元。年度区域综合贡献首次超过10亿元、30亿元、50亿元,分别给予300万元、500万元、1000万元一次性突出贡献奖励。

3. 鼓励特色楼宇集聚发展。对商务楼宇整体入驻率达到70%以上(均按实际出租面积计算)、同一行业及其关联企业集聚度达到30%以上、属地注册及纳税达到80%以上、年度区域综合贡献达到3000万元以上的,经申请并认定为市南区特色楼宇的,给予一次性奖励20万元,集聚度每上升10%,追加奖励10万元。对产业集聚度高、有经济突出贡献的可适当放宽奖励标准,最高奖励不超过100万元。

(二) 加快释放商务楼宇产业空间

4. 加大老旧商务楼宇改造扶持力度。对投入使用10年以上的商务楼宇更新改造硬件设施(电梯、通讯、消防、5G应用、大堂、外立面等公共区域设施)、新建及扩建商务生活配套设施(餐厅、停车场、会议中心等公共服务空间),取得明显成效的,根据第三方机构审定实际投资额30-500、500-1500、1500-3000、3000万元以上分别按照15%、20%、25%、30%的比例超额累进计算给予奖励,奖励金额最高1000万元。其中,更换老旧电梯的,按照第三方机构审定实际投资额30%的比例给予奖励,最高每部奖励不超

过 30 万元。

5. 支持商务楼宇拓宽融资渠道。鼓励国有企业、社会资本通过资产证券化、以租代售、租税联动等多种模式，对投入使用 10 年以上的商务楼宇进行改造升级，系统性提升楼宇内外部结构，改造资金通过银行贷款融资达 100 万元以上的，根据贷款期限，按照同期贷款市场报价利率（LPR）给予最多 2 年贷款贴息补贴，每年最高 500 万元。

6. 鼓励商务楼宇提高自持比例。鼓励开发企业自建自营，支持采取定向代建等方式，开发建设高品质楼宇；在出让土地时，对于商业地产中商务办公部分，原则上开发商自持比例不低于 50%，并以整层或不低于 1000 平方米作为最小销售单元，新建楼宇原则上不得二次分割销售。新建商务楼宇保持产权自持比例 100%、70%及以上、50%及以上，且区域综合贡献达到 5000 万元以上的，分别给予 200 万元、100 万元、50 万元奖励。

7. 鼓励商务楼宇集约经营。鼓励国有企业、社会资本通过整租、转让、收购等方式，整合零散产权、分散租赁商务楼宇 1000 平方米以上且统一运营的，可根据房租和改造投入，连续 5 年参照年度区级主要经济贡献奖励方式进行奖补，奖补资金总额不超过区级主要经济贡献的 80%。对做出突出贡献的，按照第五年奖励比例追加 1 年奖励。该项奖励自享受政策之日起，非经备案同意，不得分割出租出售。

（三）优化提升商务楼宇服务能级

8. 鼓励商务楼宇专业化运营。对引进国内外知名专业化服务运营机构，合同服务期满三年及以上，建立楼宇综合服务中心，为驻楼企业提供公共性、专业化、个性化增值服务的，每年评选五家优秀运营商，给予每家最高 20 万元奖励。经评审，对招引总部型、集团型、功能性等优质企业入驻的，在双招双引、涵养税源、楼宇品牌、品质提升等方面有重大贡献的品牌运营商，给予不超过 100 万元奖励。

9. 鼓励商务楼宇标准化建设。鼓励商务楼宇开展 LEED、WELL、绿色建筑评价标准等国际认证，引导楼宇建设或改造符合国家支持发展方向和现代化办公需求，提升楼宇品牌影响力。对取得 LEED、WELL、绿色建筑评价标准等国际认证的、达到“零碳排放”的，按照获评等级及效果给予最高 30 万元奖励。

10. 鼓励商务楼宇提升配套服务。支持商务楼宇新建停车场、新增充电桩、共享停车位、完善楼宇托幼、打造人才公寓等配套服务。支持开展楼宇午餐工程，对开设公共食堂楼宇提供餐饮服务的企业，经营面积达 200 m²以上的，经备案，按照餐饮服务场所年房租的 30%给予房租补助，最高奖励 30 万元。支持餐饮企业集中、定向为楼宇提供餐饮服务，经备案，按照年营业额 5%给予奖励。以上餐饮经营单位为商务楼宇提供餐饮服务年营业收入不低于 200 万元，最高奖励 20 万元。

以上奖励资金主要用于投资商或运营商通过租税联动等方式奖补楼宇内企业，或者专款用于楼宇公共区域软硬件设施提升改

造。

三、资金申报材料

符合奖励扶持条件的企业，提交奖励扶持申请。申报单位提交包含但不限于以下材料：

1. 资金兑现表；
2. 企业财务报表，包括资产负债表、损益表和其他相关财务资料；
3. 资质证明、房租合同、业务合同等材料；
4. 其他具体申报项目所需提报的相关材料等。

四、名称解释

1. 商务楼宇：是指为商务办公活动提供空间、设施及配套服务的楼宇或园区。

2. 入驻率：已使用办公建筑面积占可使用办公建筑面积的比值。

3. 特色产业集中度：商务楼宇内某一特定行业及其关联配套企业、机构的数量占入驻企业总数量的比值，或者实际使用办公面积占楼宇实际投入使用的办公面积的比值。

4. 分割产权：相较于单一产权，指商务楼宇投资商或运营商持有部分楼宇产权。

5. 国内外知名专业化服务运营机构：指通过质量管理体系 ISO9001 认证、职业健康安全管理体系 ISO45001 认证、环境管理体系 ISO14001 认证的机构；且能提供中国国家认证认可监督管理委员会

会查询记录，并加盖公章证明文件扫描件。物业服务企业需有适合企业运作的完整的标准化文件。

本细则由市南区楼宇经济联席会议办公室等各相关部门负责解释，自发布之日起施行，有效期与政策 20 条一致，原政策同时废止。本细则相关内容与政策 20 条不一致的，以细则为准。