

珠海高新技术产业开发区发展改革和财政金融局文件

珠高发改〔2021〕283号

关于印发《珠海高新区企业总部用房（M0）管理办法（试行）》《珠海高新区企业总部用房（M1）管理办法（试行）》的通知

区纪检监察工委、区人大工作办（政协工作办）、区工作机构、唐家湾镇、省市驻区单位、区直属企事业单位：

《珠海高新区企业总部用房（M0）管理办法（试行）》《珠海高新区企业总部用房（M1）管理办法（试行）》已经区党工委同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径直向区发改财政部门反映。

珠海高新区发展改革和财政金融局

2021年11月12日



珠海高新区企业总部用房（M0） 管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为降低企业用房成本，吸引汇聚优质龙头企业，促进珠海高新技术产业开发区主园区（下称高新区）产业发展与经济繁荣，助推高新区建设成为珠海城市新增长极和湾区产业发展高地，根据《珠海市新型产业用地（M0）管理暂行办法（试行）》（2021年2月）、《珠海市加强科技企业孵化器用地管理的意见》（2019年7月）、《珠海市新型产业用地（M0）产业用房、生活服务设施用房、配套型住宅二次转让实施细则》（2021年3月）及其他相关法律法规的有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于高新区区属国企开发运营的新型产业用地（M0）项目的产业用房。

申请优惠购买或优惠租赁总部用房的企业，须为注册地和纳税地在高新区或拟将注册地和纳税地迁入高新区的企业，具备独立法人资格，同时符合当期珠海市新型产业项目产业准入目录及珠海高新区主园区产业发展指导目录。

第二章 管理机构及职责分工

第三条 成立高新区企业总部用房管理工作小组（下称工作

小组),由高新区管委会分管领导任组长,区发改财政部门、区建设管理部门、区产业管理部门、区招商部门、区自然资源管理部门、区不动产登记部门、区司法行政部门、开发运营单位主要负责人为小组成员。工作小组下设办公室,办公室设在区发改财政部门。

第四条 工作小组及各单位职责分工如下:

工作小组负责选定增补适用本办法的产业项目,根据《珠海市新型产业用地(M0)管理暂行办法(试行)》及其相关指引对申请企业进行产业准入、主体准入资格审查,对销售物业的综合单方开发成本(含土地成本、工程建设成本、开发期间费)进行审定公布,统筹解决办法执行过程中的重大问题。

办公室负责工作小组日常工作,审定进驻企业名单,指导开发运营单位对企业进行考核,统筹协调各部门相关工作,召集工作小组会议。

区发改财政部门负责审核企业的纳税额及其他经营指标。

区建设管理部门负责审核项目工程建设成本。

区产业管理部门、区发改财政部门负责核定申请企业产业准入资格。

区招商部门负责推荐申请企业、政策宣传等工作。

区不动产登记管理部门负责相关登记管理工作。

开发运营单位负责受理企业申请、汇总提报,签订租售合同,办理企业进驻、考核和退出等手续,以及其他相关运营管理工作。

第三章 优惠购房

第五条 企业申请优惠购房需符合如下条件：

(一) 新一代信息技术产业企业

企业上年度纳税额在 400 万元（含）—1000 万元的，可享受按 1.2 倍成本价购买总部用房的优惠，优惠购买面积原则上不超过 2000 m²。

企业上年度纳税额在 1000 万元（含）—2000 万元的，可享受按 1.1 倍成本价购买总部用房的优惠，优惠购买面积原则上不超过 3000 m²。

企业上年度纳税额在 2000 万元（含）以上的，可享受按 1.0 倍成本价购买总部用房的优惠，优惠购买面积原则上不超过 4000 m²。

(二) 非新一代信息技术产业企业

企业上年度纳税额在 1000 万元（含）—2000 万元的，可享受按 1.2 倍成本价购买总部用房的优惠，优惠购买面积原则上不超过 2000 m²。

企业上年度纳税额在 2000 万元（含）—3000 万元的，可享受按 1.1 倍成本价购买总部用房的优惠，优惠购买面积原则上不超过 3000 m²。

企业上年度纳税额在 3000 万元（含）以上的，可享受按 1.0 倍成本价购买总部用房的优惠，优惠购买面积原则上不超过 4000

m²。

（三）特殊企业

世界 500 强、上市企业（含经证监会股票发行审核委员会表决通过的拟上市企业，下同）、中央大型企业、中国企业 500 强、中国民企 500 强、商务部认定或备案的跨国公司、科技部公布的独角兽企业以及经工作小组审核认定的其他企业或机构等，上年度纳税额在 1000 万元（含）以上的，可按 1.0 倍成本价购买，优惠购买面积原则上不超过 4000 m²。

1. 世界 500 强是指上一年度《福布斯》（《Forbes》）杂志公布的全球企业 500 强排行榜的企业本身或其直接控股子公司。

2. 上市企业指在境外主板上市（拟上市）或境内主板、中小板、创业板、科创板上市（拟上市）的优质企业。

3. 中央大型企业是指上一年度纳入国务院国资委等部委管理的企业本身或其直接控股子公司。

4. 中国企业 500 强是指上一年度中国企业联合会、中国企业家协会向社会公布的中国企业 500 强企业本身或其直接控股子公司。

5. 中国民营企业 500 强是指上一年度全国工商联向社会公布的上一年度规模民营企业 500 强企业本身或其直接控股子公司。

（四）对于新引进尚未产生税收的市、区重点产业企业，经工作小组审定同意，可按企业承诺纳税额享受对应档级的优惠购买总部用房。

(五) 上述企业如自用面积需求超过以上标准的, 可按市场价增加申请购买一定面积的总部用房。

(六) 本条所称“上年度纳税额”是指企业申请购买总部用房之日起前 12 个月所产生的纳税额。

第六条 业绩考核

(一) 考核内容, 对优惠购房的企业五年考核期内的年平均纳税额, 是否符合购房时所享受的优惠档级进行对比考核。

(二) 考核期为 5 年。考核起算时点为, 高新区内企业的考核期从交房之日起算; 从高新区外新引进企业从注册地和纳税地迁入高新区之日起算, 但交房后满 6 个月企业仍未迁入的, 则考核期从交房六个月期满之日起算。

(三) 考核期满时, 企业应当在购房合同约定的时限内, 如实向开发运营单位提供考核所需企业纳税凭证及其他考核所需资料。企业不及时提供的, 开发运营单位可凭自行查询的企业纳税情况进行考核, 并根据考核结果进行处理。

第七条 考核结果

(一) 企业在考核期内的实际年平均纳税额, 符合购房时享受优惠档级的, 考核结束, 解除限售措施。

(二) 企业在考核期内的实际年平均纳税额, 高于购房时享受优惠档级相应的纳税额区间高值的, 按实际年平均纳税额对应档级优惠标准, 重新计算企业实际应付购房款, 由开发运营单位将原购房总价与实际应付购房款的差额部分, 扣除税费后退还给

企业，解除限售。

（三）企业在考核期内的实际年平均纳税额，低于购房时享受优惠档级相应的纳税额区间低值，但仍处于其他较低优惠档级相应纳税额区间范围内的，按实际年平均纳税额对应档级优惠标准，重新计算企业实际应付购房款，由企业将实际应付购房款与原购房总价的差额部分，计息补交给开发运营单位。补差后解除限售。

（四）企业在考核期内的实际年平均纳税额，低于最低优惠档级相应纳税额低值的，应按购房时市场单价重新计算企业实际应付购房款，由企业将实际应付购房款与原购房总价的差额部分，计息补交给开发运营单位。补差后解除限售。

第八条 退出机制

（一）对于从高新区外新引进的企业，自考核开始后，满1年仍未将注册地及纳税地迁入高新区的，开发运营单位有权解除双方签订的购房合同，并按原购房总价的90%收回企业总部用房。

（二）考核期内，企业有下列行为之一的，开发运营单位即有权选择，按原购房总价的80%回购总部用房，或者要求企业补交原购房总价与按购房时市场单价计算的房屋总价的差额及利息。

1. 经查实，企业存在弄虚作假、骗购总部用房的；
2. 企业转让、出租总部用房，或以其他理由将总部用房全部或部分交他人使用的；

3. 企业迁出高新区的；
4. 其他严重违规行为。

企业因上述行为被回购总部用房的，原则上 5 年内不再受理该企业及其控股公司的总部用房优惠购房申请。

第九条 房屋转移登记手续在企业注册地和纳税地迁入高新区后方可办理。购买合同中约定“该房屋为按总部用房政策购买的用房，在业绩考核期内不得转让或抵押（办理购房按揭的除外）”等相关内容，办理不动产登记时，在不动产权证中载明。

第十条 考核期满并取消限售后，企业如需转让总部用房的，须按照届时有效的相关管理文件规定执行。

第十一条 本办法规定的业绩考核相关内容，应当由开发运营单位与企业签署业绩考核书面协议，作为购房合同的附件。企业因考核未达标，应向开发运营单位补足购房款差额而拒不补差的，开发运营单位有权循法律途径追究企业违约责任。

第四章 优惠租赁

第十二条 企业申请优惠租赁总部用房的条件如下：

（一）新一代信息技术产业企业

企业上年度纳税额在 100 万元（含）—400 万元的，可享受租金 5 折优惠，享受优惠的面积原则上不超过 1000 m²。

企业上年度纳税额在 400 万元（含）以上的，可享受免租金优惠，

享受优惠的面积原则上不超过 2000 m²。

(二) 非新一代信息技术产业企业

企业上年度纳税额在 400 万元(含)—1000 万元的,可享受租金 5 折优惠,享受优惠的面积原则上不超过 1000 m²。

企业上年度纳税额在 1000 万元(含)以上的,可享受免租金优惠,享受优惠的面积原则上不超过 2000 m²。

(三) 特殊企业

世界 500 强、上市企业、中央大型企业、中国企业 500 强、中国民企 500 强、科技部公布的独角兽企业以及经工作小组审核认定的其他企业或机构等,上年度纳税额在 100 万元(含)以上的,可享受免租金优惠,享受优惠的面积原则上不超过 2000 m²。

(四) 优惠期为 3 年,从租赁合同约定的起租日起算。

(五) 优惠期内,企业当年需缴纳的租金按企业上年度纳税额对照上述优惠档级进行确定,企业上年度纳税额不在上述所列档级范围内的按租赁时市场租金单价计算确定。

(六) 对于新引进尚未产生税收的市、区重点产业企业,经工作小组审定同意,可按企业承诺纳税额对照上述优惠档级确定其第一年需缴纳的租金。

(七) 以上优惠仅针对租金,租金之外的物业管理费、水费、电费等其他费用需照常缴交。

(八) 上述企业如自用面积需求超过以上标准的,可按市场价增加租赁一定面积的总部用房。

(九)本条所称“上年度纳税额”是指企业申请租赁总部用房之日起12个月或优惠期第一年或优惠期第二年所产生的纳税额。

第十三条 退出机制

优惠期内，企业有下列行为之一的，开发运营单位有权清退租户，并追究违约责任：

(一) 经查实，企业存在弄虚作假、骗取总部用房的；

(二) 企业转租总部用房，或以其他理由将总部用房全部或部分交他人使用的；

(三) 企业迁出高新区的；

(四) 其他严重违约行为。

企业因上述行为被清退的，原则上3年内不再受理该企业及其控股公司的总部用房申请。

第十四条 本章相关内容应当在租赁合同中载明，并约定相关操作细节，开发运营单位有权循法律途径追究企业违约责任。

第五章 申请流程、审批程序与提交资料

第十五条 总部用房的申请流程与审批程序如下：

(一) 申请。符合条件企业按要求出具相关材料向开发运营单位提出购买或租赁申请。

(二) 受理。开发运营单位受理企业申请，汇总申报情况，形成申请企业信息汇总表，提交工作小组办公室审核。

(三) 审核。工作小组成员按照职责分工提出相应审核意见。

(四) 审定。工作小组办公室根据工作小组成员审核意见，审定形成进驻企业名单。需工作小组审定的特殊情形，由工作小组办公室组织上报工作小组审议。

(五) 签约。开发运营单位与经审定的企业签订购房或租赁合同，落实企业进驻工作。

第十六条 企业申请购买或租赁总部用房需提交的材料包括：

(一) 《高新区企业总部用房进驻申请表》，申请表的内容应包括：企业的发展现状（包含落户珠海项目的主营业务内容及发展规划）、公司架构（包括企业组织架构和核心骨干人员介绍）及股权关系、企业未来三至五年经济效益预测等；

(二) 企业法定代表人身份证复印件；

(三) 公司章程、营业执照及税务登记证复印件；

(四) 企业申请日之前一年的纳税证明；

(五) 企业上年度财务报告复印件；

(六) 受理部门认为需要提供的其他材料。

第六章 附则

第十七条 本办法所称“纳税额”是指由企业自身产生的企业所得税、增值税、房产税、土地使用税、印花税、附加税等入

库税款（含免抵调库），但不包括消费税、代扣代缴个人所得税、代扣代缴非居民税收、海关征收的相关税收及相关退税。

第十八条 本办法所称“购房时市场单价”“利息”“租赁时市场租金单价”等内容应当在购房合同或租赁合同中明确约定。

第十九条 本办法的购买及租赁优惠不与高新区其他同类口径政策叠加使用。

第二十条 本办法由区发改财政部门负责解释，自发布之日起实施。

珠海高新区企业总部用房（M1） 管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为降低企业用房成本，吸引汇聚优质龙头企业，促进珠海高新技术产业开发区主园区（下称高新区）产业发展与经济繁荣，助推高新区建设成为珠海城市新增长极和湾区产业发展高地，制定本办法。

第二条 本办法适用于高新区区属国企开发运营的一类工业用地（M1）项目的产业生产用房。

申请优惠租赁总部用房的企业，须为注册地和纳税地在高新区或拟将注册地和纳税地迁入高新区的企业，具备独立法人资格，同时符合当期珠海高新区主园区产业发展指导目录。

第二章 管理机构及职责分工

第三条 成立高新区企业总部用房管理工作小组（下称工作小组），由高新区管委会分管领导任组长，区发改财政部门、区建设管理部门、区产业管理部门、区招商部门、区自然资源管理部门、区不动产登记部门、区司法行政部门、开发运营单位主要负责人为小组成员。工作小组下设办公室，办公室设在区发改财政部门。

第四条 工作小组及各单位职责分工如下：

工作小组负责选定增补适用本办法的产业项目，统筹解决办法执行过程中的重大问题。

办公室负责工作小组日常工作，审定进驻企业名单，统筹协调各部门相关工作，召集工作小组会议。

区发改财政部门负责审核企业的纳税额及其他经营指标。

区产业管理部门、区发改财政部门负责核定申请企业产业准入资格。

区招商部门负责推荐申请企业、政策宣传等工作。

开发运营单位负责受理企业申请、汇总提报，签订租赁合同，办理企业进驻和退出等手续，以及其他相关运营管理工作。

第三章 优惠租赁

第五条 企业申请优惠租赁总部用房的条件如下：

（一）企业上年度纳税额在 200 万元（含）—500 万元的，可享受租金 7 折优惠，可享受优惠的面积原则上不超过 3000 m²。

（二）企业上年度纳税额在 500 万元（含）以上的，可享受租金 5 折优惠，可享受优惠的面积原则上不超过 5000 m²。

（三）特殊企业，如世界 500 强、上市企业（含经证监会股票发行审核委员会表决通过的拟上市企业，下同）、中央大型企业、中国企业 500 强、中国民企 500 强、科技部公布的独角兽企业以及经工作小组审核认定的其他企业或机构等，上年度纳税额在 200 万元（含）以上的，可享受租金 5 折优惠，可享受优惠面积

原则上不超过 5000 m²。

1. 世界 500 强是指上一年度《福布斯》(《Forbes》)杂志公布的全球企业 500 强排行榜的企业本身或其直接控股子公司。

2. 上市企业指在境外主板上市(拟上市)或境内主板、中小板、创业板、科创板上市(拟上市)的优质企业。

3. 中央大型企业是指上一年度纳入国务院国资委等部委管理的企业本身或其直接控股子公司。

4. 中国企业 500 强是指上一年度中国企业联合会、中国企业家协会向社会公布的中国企业 500 强企业本身或其直接控股子公司。

5. 中国民营企业 500 强是指上一年度全国工商联向社会公布的上一年度规模民营企业 500 强企业本身或其直接控股子公司。

(四) 优惠期为 3 年, 从租赁合同约定的起租日起算。

(五) 优惠期内, 企业当年需缴纳的租金按企业上年度纳税额对照上述优惠档级进行确定, 企业上年度纳税额不在上述所列档级范围内的按租赁时市场租金单价计算确定。

(六) 对于新引进尚未产生税收的市、区重点产业企业, 经工作小组审定同意, 可按企业承诺纳税额对照上述优惠档级确定其第一年需缴纳的租金。

(七) 以上优惠仅针对租金, 租金之外的物业管理费、水费、电费等其他费用需照常缴交。

(八) 上述企业如自用面积需求超过以上标准的, 可按市场价

增加申请租赁一定面积的总部用房。

（九）本条所称“上年度纳税额”是指企业申请租赁总部用房之日起前一年或优惠期第一年或优惠期第二年所产生的纳税额。

第六条 退出机制

优惠期内，企业有下列行为之一的，开发运营单位有权清退租户，并追究违约责任：

（一）经查实，企业存在弄虚作假、骗取总部用房的；

（二）企业转租总部用房，或以其他理由将总部用房全部或部分交他人使用的；

（三）企业迁出高新区的；

（四）其他严重违约行为。

企业因上述行为被清退的，原则上3年内不再受理该企业及其控股公司的总部用房申请。

第七条 本章相关内容应当在租赁合同中载明，并约定相关操作细节，开发运营单位有权循法律途径追究企业违约责任。

第四章 申请流程、审批程序与提交资料

第八条 总部用房的申请流程与审批程序如下：

（一）申请。符合条件企业按要求出具相关材料向开发运营单位提出租赁申请。

（二）受理。开发运营单位受理企业申请，汇总申报情况，形成申请企业信息汇总表，提交工作小组办公室审核。

(三)审核。工作小组成员按照职责分工提出相应审核意见。

(四)审定。工作小组办公室根据工作小组成员审核意见,审定形成进驻企业名单。需工作小组审定的特殊情形,由工作小组办公室组织上报工作小组审议。

(五)签约。开发运营单位与经审定的企业签订租赁合同,落实企业进驻工作。

第九条 企业申请租赁总部用房需提交的材料包括:

(一)《高新区企业总部用房进驻申请表》,申请表的内容应包括:企业的发展现状(包含落户珠海项目的主营业务内容及发展规划)、公司架构(包括企业组织架构和核心骨干人员介绍)及股权关系、企业未来三至五年经济效益预测等;

(二)企业法定代表人身份证复印件;

(三)公司章程、营业执照及税务登记证复印件;

(四)企业申请日之前一年的纳税证明;

(五)企业上年度财务报告复印件;

(六)受理部门认为需要提供的其他材料。

第五章 附则

第十条 本办法所称“纳税额”是指由企业自身产生的企业所得税、增值税、房产税、土地使用税、印花税、附加税等入库税款(含免抵调库),但不包括消费税、代扣代缴个人所得税、代扣代缴非居民税收、海关征收的相关税收及相关退税。

第十一条 本办法的租赁优惠不与高新区其他同类口径政策叠加使用。

第十二条 本办法由区发改财政部门负责解释，自发布之日起实施。

公开方式：主动公开

抄送：区党政领导班子成员。

珠海高新区发展改革和财政金融局

2021年11月12日印发
