

CSDR—2021—01004

长沙县人民政府办公室文件

长县政办发〔2021〕5号

长沙县人民政府办公室 关于印发长沙县商务楼宇认定办法和长沙县 促进楼宇经济发展若干措施的通知

各相关镇人民政府、街道办事处，县直各相关单位：

《长沙县商务楼宇认定办法》《长沙县促进楼宇经济发展若干措施》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长沙县人民政府办公室

2021年4月



长沙县商务楼宇认定办法

第一章 总则

第一条 为规范商务楼宇认定及管理有关工作，加快推进全县楼宇经济发展，制定本办法。

第二条 本办法所称的商务楼宇，是指在我县范围内符合本办法标准要求，并通过规定程序认定的商务办公楼宇。

第三条 经认定的商务楼宇和楼宇内入驻企业可享受我县楼宇经济政策的各项优惠条款。

第二章 认定标准

第四条 商务楼宇认定标准

(一) 写字楼：单栋建筑面积在 20000 平方米（含）以上；

(二) 公寓或住宅：单栋建筑面积在 20000 平方米（含）以上、工商和税务关系均登记注册在我县的企业（不含酒店）入驻率达 60%（含）以上的。

(三) 工业地产或工业园区配套用房：工商和税务关系均登记注册在我县的企业（不含酒店）办公面积在 8000 平方米（含）以上。

(四) 商业综合体改造成的楼宇：楼宇内工商和税务关系均登记注册在我县的企业（不含酒店）办公面积在 8000 平方米（含）以上。

(五) 不包括纯酒店宾馆、商业综合体、企业自用厂房及单

一企业（集团）办公楼、行政划拨用地上建设的办公楼、事业单位办公楼等单体建筑。

（六）具备成熟的物业及设施配套，且运营主体及其控股企业自用面积不超过 1000 平方米。

第五条 经县政府主要领导签批或政府常务会审议通过认定的招商楼宇，可视同为商务楼宇享受我县楼宇政策。

第三章 认定程序

第六条 申请商务楼宇认定需提供以下有效证明材料：

（一）楼宇开发商法定代表人签署的申请报告、《长沙县商务楼宇认定申请表》。

（二）楼宇产权证复印件。

（三）楼宇开发商、物业管理公司的工商营业执照复印件。

（四）入驻楼宇的企业名单及企业营业执照复印件。

（五）物业合同和入驻企业缴纳物业费的发票。

（六）其他可证明楼宇商务功能及性质的材料。

第七条 申报认定程序。

（一）申报。楼宇运营主体向楼宇所在地镇（街）提出申请，位于临空集聚区、黄花综保区和黄兴会展区范围内的楼宇，楼宇运营主体向临空集聚区管委会、黄花综保区管委会、黄兴会展区管委会提出申请。

（二）初审。各镇（街）、临空集聚区管委会、黄花综保区管委会、黄兴会展区管委会对材料完整性和真实性进行初步审核

并出具初审意见。符合申报条件的，由上述单位向县现代服务业发展中心提交认定材料。

（三）认定。县现代服务业发展中心组织县直相关部门对申报楼宇进行实地核查，报请长沙县商务楼宇政策联审会议认定后，出具认定意见。

（四）公示。对通过认定的商务楼宇，由县现代服务业发展中心出具年度“长沙县商务楼宇”认定文件，并通过星沙时报等媒体公示七个工作日。经公示无异议的，当年度认定为我县商务楼宇，有效期自公示结束之日起一年。

第四章 管理与调整

第八条 经认定的商务楼宇，自下一年度起，由县现代服务业发展中心进行年度复核。复核内容包括：（一）楼宇在复核时是否符合商务楼宇认定标准。（二）上年度获得的楼宇政策奖励资金，是否主要用于改善楼宇设施条件、美化绿化楼宇环境、招商引资费用、招商人员业绩奖励等方面。

第九条 经认定的商务楼宇发生下列情况之一的，取消其认定资格。

（一）不再具备商务楼宇认定条件的。

（二）以虚假资料申报认定资格和享受政策扶持的。

（三）发生重大安全事故、恶意欠薪案件等其他一票否决情形的。

（四）其他违反国家法律法规情节严重的。

(五) 楼宇政策奖励资金未用于规定用途的。

第五章 附则

第十条 县现代服务业发展中心根据实际情况,及时提请县人民政府对办法进行修订。

第十一条 本办法从2021年4月15日起施行,有效期5年。

长沙县促进楼宇经济发展若干措施

为培育优质楼宇品牌，助力楼宇企业发展，打造以商务楼宇为载体的现代服务业高地，结合我县实际，特制定本措施。

一、适用范围及对象

(一) 商务楼宇：符合《长沙县商务楼宇认定办法》规定，经相关程序认定的商务楼宇。

(二) 企业及相关单位

1. 楼宇企业：主体办公和工商、税务关系均在我县商务楼宇内的企业（不含房地产开发、销售类等企业）；

2. 其他楼宇相关单位：工商注册地、税务征纳关系和实际经营地均在我县的楼宇业主、楼宇运营管理公司、物业管理服务企业，发展楼宇经济各关联主体。

二、支持条款

(一) 楼宇运营主体

1. 鼓励新建商务楼宇。新建的商务楼宇，项目竣工投入使用两年内，以实际使用面积（不含酒店、裙楼及公共配套部分）计算，入驻率达 50%（含）、70%（含）、90%（含）以上的，分别给予投资主体 30 元/平方米、40 元/平方米、50 元/平方米的补贴。该补贴仅兑现一次，最高不超过 500 万元，补贴金额以该楼宇入驻企业当年县级经济贡献为上限，分三年按 40%、30%、30% 兑付。

2. 鼓励楼宇自持产权。新建商务楼宇开发主体自持面积（不

含酒店、裙楼及公共配套部分)达1万平方米(含)以上、自楼宇竣工验收完毕之日起自持运营时间达一年(含)以上、自持部分楼宇企业入驻率达80%(含)以上的,可按实际入驻面积给予50元/平方米的一次性补贴,最高不超过100万元,分三年按40%、30%、30%兑付。兑付后两年内不得减少自持面积,若在申报补贴后减少自持面积,已享受补贴需全额退回。

3. 鼓励楼宇升级改造。我县投运达5年以上的商务楼宇,经事先报备,且同步在长沙市“多规合一”投资项目在线审批监管平台进行备案后,对外立面、停车场、电梯等公共部位和基础设施设备改造提升,项目更新改造投资额达200万元(含)、400万元(含)以上,可按实际投资额的15%、20%分别给予补贴,分三年按40%、30%、30%兑付,补贴总额不超过200万元。投运达5年以上的商务楼宇新建立体停车库的,可给予每个车位3000元、总额最高不超过100万元的一次性补助。投运达5年以上的商务楼宇进行智能化或信息化改造的,可按项目实际投资额的25%给予一次性补贴,最高不超过50万元。楼宇升级改造补贴总额不超过上年度楼宇县级经济贡献。

4. 鼓励引进优质楼宇物业。对新聘请“国际房地产顾问五大行”(仲量联行、世邦魏理仕、戴德梁行、第一太平戴维斯、高力国际)在我县注册成立的独立法人企业提供全管服务,并实际在县城服务年限达2年(含)以上的,一次性给予楼宇经营主体20万元。

5. 鼓励中介招商。楼宇运营方与“国际房地产顾问五大行”合作，由“国际房地产顾问五大行”独家代理招商，且签约合同服务期限达3年（含）以上的，按合同基础服务费40%的比例给予楼宇运营方一次性补贴，最高不超过100万元。经事先报备，在楼宇内引入世界500强、中国服务业企业500强等省级（含）以上区域总部或“独角兽”和“隐形冠军”的，可给予招商引荐主体最高不超过100万元/家的一次性奖励。

6. 鼓励楼宇统一运营。对统一招商运营管理范围在70%以上的商务楼宇，入驻率（企业要求主体办公和工商、税务关系均在我县商务楼宇内）达到50%、70%、90%的，分别给予整体运营管理公司20万元、30万元、50万元的奖励（晋档升级的给予差额奖励）。

7. 鼓励楼宇“两权”整合。对社会资本购买竣工验收3年以上的商务楼宇“零散产权”（5家及以上产权人持有）并用于企业办公，整合后产生县级经济贡献的面积达5000平方米（含）以上，经事先报备，按长沙县不动产登记中心认定的交易过户合同金额的5‰给予投资者一次性补助，最高不超过100万元；对社会资本租赁竣工验收3年以上的散售楼宇（5家及以上产权人持有），合同期在3年以上并用于企业办公的，整合后产生县级经济贡献的面积达5000平方米（含）以上，经事先报备，按产生县级经济贡献的面积给予统一租赁运营单位100元/平方米的补助，最高不超过100万元，同一产权整合仅给予一次补贴。

8. 鼓励楼宇完善配套服务。经事先报备，由楼宇物业管理服务或运营机构新投资运营，向入驻企业定向开放，提供餐饮、会务、健身等配套服务，经营面积达到 1000 平方米（含）以上，且连续经营达 1 年（含）以上的，可按项目投资额的 20% 给予最高不超过 50 万的一次性补贴。

9. 楼宇地方经济贡献奖励。对商务楼宇内入驻企业年度总县级经济贡献首次超过 500 万元（含）、1000 万元（含）、2000 万元（含）的，分别给予楼宇运营管理企业 20 万元、30 万元、50 万元的一次性奖励；年度总县级经济贡献达 2000 万元（含）以上的，新增地方经济贡献每超过 500 万元（含）的，给予 10 万元奖励。商务楼宇有最低总县级经济贡献要求的，计算时需扣除招商合同要求金额，超过该部分的县级经济贡献可按每 500 万元奖励 10 万元的标准予以一次性补助。

（二）楼宇入驻企业

1. 支持企业入驻。对新入驻企业给予购置和租赁办公用房补助。其中，购置 400 平方米（含）以上（不含附属和配套用房，下同）办公用房，按自用面积给予 600 元/平方米的一次性购房补贴；租赁 400 平方米（含）以上办公用房，按自用面积给予 180 元/平方米/年（不足一年的按月计算）的租赁补贴，符合条件的企业可连续 3 年申报该租赁补贴。先租赁后购买的，在享受购置补贴时，需扣除已享受的租赁补贴部分。扶持补贴面积最高不超过 3000 平方米。已入驻企业扩增办公用房、新购置或租赁

扩增面积在 400 平方米以上的，参照上述补贴标准执行。企业入驻补贴不超过企业上年度地方经济贡献。

2. 企业地方经济贡献奖励。对入驻企业年度县级经济贡献达 50 万元（含）以上，且原则上不低于上年度企业县级经济贡献的，按其地方经济贡献的 30% 给予奖励，符合条件的企业可连续 3 年申报该奖励，每年度最高不超过 100 万元；年度县级经济贡献达 500 万元（含）以上，按“一事一议”政策给予奖励。

3. 支持优质企业引入。对新入驻的“独角兽”“瞪羚企业”和“隐形冠军”，经事先报备，可给予企业不超过 100 万元的一次性奖励。

（三）楼宇综合发展

1. 鼓励打造品牌楼宇。获批为市级及以上重点商务楼宇、特色楼宇的，一次性给予楼宇运营主体 15 万元奖励。

2. 鼓励打造特色楼宇。经事先报备，楼宇同一行业的现代服务业企业数量达 20 家以上且入驻面积达 1.5 万平方米以上的，对楼宇内该行业所有企业，按其地方经济贡献的 80%、60%、40% 连续 3 年给予奖励。楼宇内新入驻企业购置或租赁 300 平方米（含）以上办公用房可享受购置、租赁补贴，补贴标准参照楼宇企业入驻租购补贴标准。已享受特色楼宇地方经济贡献奖励和租购补贴的，不再重复享受楼宇企业同类政策，特色楼宇入驻企业各项补贴总额不超过企业上年度地方经济贡献。

3. 支持楼宇企业服务站建设。支持楼宇按标准创建企业服务

站（公共服务面积不少于100平方米、设立开放式服务窗口、拥有不少于3人的专业服务团队），按照企业服务站场地实际建设成本，一次性给予创建主体5—20万元补贴。经认定起到示范作用的楼宇企业服务站，每年给予10—30万元运行经费补贴。

三、附则

（一）本政策资金在全县楼宇专项引导资金中列支。

（二）申报主体符合本文件多项政策条款的可同时享受奖补，但不得与长沙经开区、长沙县同类型奖励或招商引资优惠政策叠加。企业未履行招商引资合同承诺的，不得申报。

（三）申报主体涉及地方经济贡献的奖励资金，原则上不超过申报主体上年度地方经济贡献总额。

（四）凡申报地方经济贡献奖励的主体必须于申报资金拨付前完成统计入库。

（五）申报奖补主体在前一年内发生重大安全责任事故等重大违法行为受到相关部门处罚或存在违法记录的，取消当年奖补资格。

（六）享受本政策扶持的申报主体，须书面承诺申报后五年内不将工商、税务关系迁离长沙县，若违背书面承诺须全额退还所获奖补资金。

（七）由长沙县现代服务业发展中心根据本措施制定具体实施细则。

（八）本措施自2021年4月15日起施行，有效期5年。

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办，县政协办，县人民法院，县人民检察院。

长沙县人民政府办公室

2021年4月7日印发
