

三亚中央商务区 促进楼宇经济发展办法

为进一步促进三亚中央商务区（以下简称园区）楼宇经济高质量发展，打造区域载体“强磁场”，发挥楼宇经济在招商引资、产业集聚、创新创业等方面的平台载体作用，切实优化投资环境、整合服务资源，做好迎商、安商、稳商等综合服务工作。结合园区实际，特制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于园区范围内，纳入园区统计，具有完备的物业管理和服务体系，地上建筑面积达 10000 平方米（含）以上的商务楼宇和地上办公建筑面积达 30000 平方米（含）以上的产业园区。

二、适用对象

（一）园区企业：依法依规登记注册，工商注册、税务征管关系均在园区内，入驻上述商务楼宇实质性运营且财务独立核算的企业。

（二）楼宇管理/运营方：财务独立核算且统计关系在园区的商务楼宇业主、负责园区范围内商务楼宇招商/运营管理企业和物业管理公司。

三、办法内容

（一）支持企业入驻楼宇

1. 给予企业租金补贴

对租赁入驻商务楼宇的园区鼓励类企业，给予实际支付年租金 20% 的补贴，补贴金额每年最高不超过 30 万元，最高不超过 3 年。

对租赁入驻商务楼宇，面积达 1000 平方米（含）以上的省级科技企业孵化器和众创空间、国家级科技企业孵化器和众创空间，分别给予实际支付年租金 30% 和 40% 的补贴，补贴金额每年分别最高不超过 60 万元、80 万元，最高不超过 3 年。

对租赁入驻商务楼宇的限额以上批零住餐企业、规模以上服务业企业以及国家专精特新“小巨人”企业，给予实际支付年租金 40% 的补贴，补贴金额每年最高不超过 100 万元，最高不超过 3 年。

对租赁入驻商务楼宇的世界 500 强、中国 500 强、中国民营 500 强企业、非三类 500 强上市企业、独角兽企业、上年度营业收入超过 10 亿美元的跨国公司，在园区设立的区域总部或职能总部，给予实际支付年租金 50% 的补贴，补贴金额每年最高不超过 150 万元，最高不超过 3 年。

对入驻园区规划的特色楼宇，且与该楼宇为同一行业及其关联企业，享受上述租赁补贴基础上，租金补贴额度和上限可上浮 10%。对推动园区特色楼宇培育发展有突出贡献的入驻企业，可根据实际需要，一事一议对企业进行奖补。

2. 给予企业置业补贴

对园区重点企业购置商务楼宇面积达 300 平方米（含）以上的，给予购置发票金额 2% 的一次性置业补贴，补贴总额不超过 150 万元。

置业补贴、租赁补贴可以同时申请，但累计获得的补贴不超过最高一项。享受补贴期间，购置的办公用房不得对外出售、出租或改变用途，因特殊原因必须对外出售、出租或改变用途，已领取的上述补贴资金应予退还。

3. 给予企业装修补贴

对园区重点企业租赁、购置商务楼宇面积达 300 平方米（含）以上，新入驻进行实际运营并装修的，按照 150 元/平方米给予一次性装修补贴，单个企业补贴总额不超过 30 万元。

上述补贴仅针对企业租赁或购置办公用房。关联企业享受租赁、购置、装修补贴额度以一家企业核算。

（二）提升楼宇服务质量

4. 鼓励楼宇聘请优质物业服务企业

对获得园区年度“优秀楼宇物业管理运营商”称号的，每年给予楼宇管理/运营方 20 万元奖励；对聘请国际知名物业管理企业整体经营管理，签订物业管理协议达 3 年（含）以上的，每年分别给予楼宇管理/运营方 20 万元奖励、物业管理企业 20 万元奖励，最高不超过 3 年。

5. 支持楼宇开设党群服务中心

对依标准在楼宇内新开设党群服务中心，面积达 300 平方米（含）以上，并在前一年度内开展不少于 12 场党建活动的，每年给予楼宇管理/运营方 10 万元补贴，最高不超过 3 年。

6.楼宇工作协同奖励

鼓励楼宇设立楼宇企业服务中心（站），对配备专职楼宇联络员，配合园区做好楼宇招商运营、信息数据统计等工作的管理/运营方，经园区审核认定，每年给予最高不超过 10 万元补贴，最高不超过 3 年。

（三）提升楼宇发展质量

7.鼓励楼宇产权自持及统一运营管理

对自持产权达 30%（含）以上、统一招商运营管理比例达 50%（含）以上、入驻率达 70%（含）以上的商务楼宇，每年按照自持面积 50 元/平方米的标准，给予楼宇管理/运营方补贴，最高不超过 50 万元，最高不超过 3 年。

对统一招商运营管理比例和入驻率均达 70%（含）以上的商务楼宇，每年给予楼宇管理/运营方 100 万元补贴，最高不超过 3 年。

8.鼓励打造重点特色品牌楼宇

对与园区签订特色楼宇联合打造协议，且同一行业及其关联企业数量达 30 家（含）以上、入驻面积达 6000 平方米（含）以上，上一年度该行业及其关联企业营收不少于 20 亿元的楼宇，

每年给予楼宇管理/运营方 20 万元奖励，最高不超过 3 年。

对入驻率达 80%（含）以上、同一行业及其关联企业聚集度达 35%（含）以上且被园区认定为特色楼宇的，每年给予楼宇管理/运营方 100 万元奖励，最高不超过 3 年。

9.建立星级楼宇评定机制

对获得园区认定的“三亚中央商务区星级商务楼宇”称号的楼宇管理/运营方，给予最高 100 万元一次性奖励。

10.支持楼宇能效提升

对商务楼宇内纳统企业营业收入总额首次达 50 亿元（含）、100 亿元（含）、200 亿元（含）、500 亿元（含）、1000 亿元（含）的，分别给予楼宇管理/运营方 10 万元、20 万元、50 万元、100 万元、200 万元的一次性奖励。

11.楼宇招商引资奖励

对商务楼宇自主新引进限额以上批零住餐企业和规模以上服务业企业，且协议承诺入驻经营 5 年（含）以上的，每引进一家给予楼宇管理/运营方 10 万元一次性奖励，每年最高不超过 200 万元。

对商务楼宇自主新引进国家专精特新“小巨人”企业、省级及以上科技企业孵化器和众创空间，且协议承诺入驻经营 5 年（含）以上的，每引进一家给予楼宇管理/运营方 15 万元一次性奖励，每年最高不超过 300 万元。

对商务楼宇自主新引进世界 500 强、中国 500 强、中国民营 500 强企业、非三类 500 强的上市企业、独角兽企业、上年度营业收入超过 10 亿美元的跨国公司在园区设立的区域总部或职能总部，且协议承诺入驻经营 5 年（含）以上的，每引进一家给予楼宇管理/运营方 25 万元一次性奖励，每年最高不超过 500 万元。

四、其他事项

1. 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行，有效期三年。本办法条款与现行同类型政策按就高不重复原则执行。本办法执行过程中，如遇国家、省、市、园区政策发生调整变动或修订申报指南的，以调整后的办法或申报指南为准。

2. 认定企业应合法经营、诚实守信、有规范健全的财务制度，近三年无重大违法违规行为。

3. 本办法由三亚中央商务区管理局负责解释。

五、相关说明

1. 关联企业：指与企业在资金、经营、购销等方面，存在直接、间接的拥有或者控制关系；直接、间接地同为第三者所拥有或者控制；其他在利益上相关联的公司、企业和其他经济组织。

2. 园区鼓励类企业：包含金融服务、现代商贸、邮轮游艇、科技创新、文化休闲、专业服务类企业及其他符合园区主导产业发展的企业（或商协会），企业员工不少于 5 人（商协会会员企业不少于 30 家）。

3. 园区重点企业：包括以下 4—10 项中的企业及园区其他重

点支持的企业类型。

4.限额以上批零住餐企业、规模以上服务业企业：年主营业务收入 2000 万元及以上的批发业、年主营业务收入 500 万元及以上的零售业法人单位；年主营业务收入 200 万元及以上的住宿和餐饮业法人单位。年营业收入 2000 万元及以上的交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，卫生服务业法人单位；年营业收入 1000 万元及以上的租赁和商务服务业，科学研究和技术服务业，教育，以及物业管理、房地产中介服务、房地产租赁经营和其他房地产业服务业法人单位；年营业收入 500 万元及以上的居民服务、修理和其他服务业，文化、体育和娱乐业，社会工作服务业法人单位。

5.500 强企业：世界 500 强、中国 500 强、中国民营 500 强企业以申请当年（如当年未发布以上一年度为准）《财富》杂志、中国企业联合会、全国工商联公布的榜单为准。

6.上市企业：指在上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、香港联合交易所、纽约证券交易所、纳斯达克证券交易所、伦敦证券交易所等主板上市或科创板、创业板上市的企业。

7.国家级、省级科技企业孵化器和众创空间：以国家科学技术部、海南省科学技术厅认定及备案名单为准。

8.独角兽企业：成立 10 年以内，在最近一轮融资估值不低

于 10 亿美元且未上市的企业。

9.国家专精特新“小巨人”：以国家工业和信息化部印发的认定名单为准。

10.跨国公司：在两个或两个以上的国家设有实体，拥有一个统一的决策体系且各个实体之间通过股权或其他方式联系的大型企业。

11.企业员工：与园区企业签订 3 年（含）以上劳动合同且申报所属期年度在三亚市缴纳社会保险、缴纳个人所得税。

12.同一行业及其关联企业：企业类型不超过《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）51-90 行业大类中 3 个（含）相关联的行业中类。

13.同一行业及其关联企业聚集度：该类企业实际使用面积占所在楼宇商务办公面积比例。

14.入驻率：商务楼宇中入驻企业实际使用面积占楼宇商务办公面积的比值。

15.产业聚集度：同一行业及其关联企业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。

16.统一招商运营管理比例：楼宇内楼宇管理/运营方实际负责运营管理办公面积占楼宇实际投入使用的办公面积的比值。

17.国际知名物管企业：包括但不限于世界物管五大行，即第一太平戴维斯、仲量联行、世邦魏理仕、戴德梁行、高力国际

和同等水平物管企业。

18.自主新引进企业：本办法实施起，楼宇管理/运营方通过自主招商引进的企业。

19.特色楼宇：包括但不限于“两个总部基地”示范区、贸易产业、金融服务、文化休闲、邮轮游艇、专业服务、跨境电商楼宇等。