

杭州市规划和自然资源局文件

杭规划资源发〔2023〕13号

杭州市规划和自然资源局 关于进一步优化总部类等商业商务用地 出让管理助力招商引资的通知

各区、县（市）人民政府，市级有关单位：

为进一步优化营商环境，助推经济高质量发展，根据《杭州市人民政府办公厅关于推动杭州总部经济高质量发展的实施意见》（杭政办〔2023〕3号）等规定，经市政府同意，现就进一步优化总部类等商业商务用地出让管理通知如下：

一、明确适用范围。本通知所称总部类商业商务用地是指用于培育和引进符合我市总部企业认定标准的项目用地，规划用地

性质为商业商务用地且整体持有比例不低于地上总建筑面积50%，不含商住混合用地。

重大外资招引的商业商务用地项目可参照执行。

二、细化规划条件。在符合控制性详细规划的前提下，总部类商业商务用地可根据产业培育引进的需要，细分规划用地性质到小类，按需确定商业和商务用地地上建筑面积的具体比例。

三、优化产权管理。区政府根据产业发展需求，可在总部类商业商务用地出让前，明确商业商务用房整体持有比例（持有期间不得分割登记、不得转让）、年限、销售等要求，并纳入挂牌出让文件及土地出让合同。

四、优化土地价款缴纳要求。允许合理确定总部类商业商务用地竞买保证金缴纳比例（20%-100%）、土地出让价款的支付期限（最长不超过1年）、期数及具体比例，并纳入挂牌出让文件及土地出让合同。

五、科学设定建设周期。根据项目招引和建设规模，合理确定总部类商业商务用地开竣工时间，并纳入挂牌出让文件及土地出让合同。

六、细化项目要求。在严格遵守《浙江省政府办公厅关于加强土地出让管理工作的通知》（浙政办发〔2015〕130号）基础上，区政府可在《投资开发协议》中要求竞得人在签订土地出让合同后一定期限内（原则上不超过5年）达到以下项目条件，并纳入土地挂牌出让文件：

1. 项目达到一定规模的投资额；
2. 项目达到一定规模的销售额、营业收入（产值）等经营业绩；
3. 项目达到一定规模的纳税额；
4. 项目达到一定规模的注册资本金；
5. 项目引进一定规模的外资；
6. 项目引进一定数量和规格的人才或科研机构；
7. 项目达到一定数量的研发费用投入，以及研发费用投入占营业收入（销售收入）比重；
8. 项目完成有助于城市能级提升、功能完善和产业体系打造的企业招引、业态导入等要求；
9. 项目建设达到一定的品质，可提出相应建安成本要求；
10. 上述情形以外其他并无上位禁止性规定的条件。

七、鼓励“带方案”出让。对项目论证及规划条件、建设要求明确的总部类商业商务用地，区政府可同步编制建筑设计方案。建筑设计方案经联合审查确认后，项目用地可以进行“带方案”公开出让。

八、合理确定出让起价。在综合考虑土地市场、建安成本、财务成本以及物业整体持有成本的基础上，合理确定土地出让起价。对总部类商业商务用地开展地价评估时，对应土地用途地价可按一定系数进行出让起价修正。物业整体持有比例每提高 10 个百分点，起价修正系数降低 0.03，出让起价不得低于国家有关

规定。

九、规范操作程序

1. 区政府可根据产业培育和引进需要，在集体决策基础上提出总部类商业商务用地项目条件并制定《投资开发协议》，报市总部经济发展工作领导小组办公室。《投资开发协议》应明确相应违约责任。

2. 市总部经济发展工作领导小组办公室召集市级有关部门对项目是否符合我市总部企业认定标准进行审查，并出具书面意见。

3. 规划和自然资源部门根据市总部经济发展工作领导小组办公室的书面意见以及区政府来函，编制土地出让方案并报市政府批准后，将《投资开发协议》纳入挂牌出让文件组织公开出让。

4. 地块成交后，区政府或其指定机构先与受让单位签订《投资开发协议》，规划和自然资源部门再与受让单位签订土地出让合同。

重大外资招引的商业商务用地项目由市投资促进领导小组办公室按照上述程序负责审查并出具书面意见。

十、落实主体责任。区政府是履约监管的责任主体，依托建设项目全生命周期管理服务平台，切实加强对商业商务用地项目的开工、竣工、投产、运营等全过程数字化监管，及时对照《投资开发协议》要求，组织开展项目绩效评估；履约承诺未兑现的，追究相应违约责任。

十一、强化部门协同。市总部经济发展工作领导小组办公室牵头每年对区政府履约监管情况进行评价。审计部门根据审计管理权限将区政府履约监管责任落实情况纳入审计监督内容。

十二、严格审批管理。发改、规划和自然资源、建设等部门要切实加大对总部类等商业商务用地审批的监管力度，住保房管、市场监管等部门要加大对总部类等商业商务用地项目所涉物业销售、广告宣传的监管力度，严禁变相用于开发经营性房地产或者擅自改变使用功能。

十三、防范廉政风险。区政府、相关职能部门要坚持公平、公正、公开原则，认真履行集体决策程序，依法依规加强审核把关，强化过程监管，严格按政策执行，切实防范廉政风险。

本通知自 2023 年 4 月 28 日起施行，适用于杭州市区，有效期三年，三县（市）可结合本地实际制定相应政策。各地执行过程中遇到问题，请及时函告市规划和自然资源局。

杭州市规划和自然资源局

2023 年 3 月 27 日

（此件公开发布）

