

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局文件

深前海规〔2019〕8号

深圳市前海管理局关于印发《深圳前海深港现代服务业合作区促进企业回归办公用房租金补贴办法》的通知

各有关单位：

《深圳前海深港现代服务业合作区促进企业回归办公用房租金补贴办法》已经前海管理局局长办公会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

特此通知。



深圳前海深港现代服务业合作区促进 企业回归办公用房租金补贴办法

第一章 总则

第一条 为降低深圳前海深港现代服务业合作区（以下简称前海合作区）企业运营成本，提升区域竞争力，引导注册企业加快回归前海扎根经营，加速产业和人才集聚，根据《深圳前海深港现代服务业合作区产业发展资金管理暂行办法》（深前海〔2015〕43号）等有关规定，结合前海实际，制定本办法。

第二条 本办法所称办公用房，是指位于前海合作区范围内已完成建设工程竣工验收备案、房屋用途为办公的物业。

第三条 租用前海合作区下列物业用于办公的，不予以补助：

- （一）商务公寓；
- （二）房屋用途为商业的物业；
- （三）产权属于政府或前海管理局的物业。

第四条 办公用房补贴资金实行预算管理，每年从前海管理局产业发展资金预算中安排。

补贴资金分配和使用情况通过官方门户网站向社会公开，接受有关部门和社会监督。

第二章 补贴对象与标准

第五条 办公用房租金补贴的对象为承租单位或产权单位。

第六条 申请前海合作区办公用房租金补贴的承租单位应当具备下列基本条件：

（一）依法设立的企业或者社会组织，不在企业经营异常名录内；

（二）注册地、经营地与税收缴纳地在前海合作区；

（三）经营范围符合前海合作区产业准入目录；

（四）租赁符合本办法规定的办公用房期限不少于 3 年。

第七条 承租单位的租金补贴分为一般、重点和特殊三类。

符合本办法第六条规定，租赁办公用房面积不少于 150 平方米的承租单位，属于一般补贴对象。

符合本办法第六条规定，租赁办公用房面积不少于 150 平方米，且具备下列条件之一的承租单位，属于重点补贴对象：

（一）经前海管理局认定的总部企业；

（二）经深圳市认定的总部企业与金融总部企业；

（三）经国家批准设立的金融企业及其一级分支机构；

（四）在上海证券交易所、深圳证券交易所或香港、纽约、伦敦、东京、新加坡、纳斯达克等境外证券交易所上市（不含小额资本市场和柜台交易）的企业及其持股 50%以上的一级或二级子公司；

（五）世界 500 强、中国 500 强企业及其持股 50%以上

的一级或二级子公司；

（六）独角兽企业及其持股 50%以上的一级或二级子公司；

（七）国家电子商务示范企业及其持股 50%以上的一级或二级子公司；

（八）上一年度在前海合作区直接经济贡献不低于 1000 万元的企业。

符合本办法第六条规定，租赁办公用房面积不少于 100 平方米，香港投资者持股 50%以上，且符合下列条件之一的承租单位，属于特殊补贴对象：

（一）由持有《香港服务提供者证明书》的自然人或法人设立；

（二）企业股东之一为在香港依法注册或商业登记的法人机构，经营期不少于 3 年并依法缴纳利得税或依法免税；

（三）企业股东之一为香港永久性居民，在前海设立的企业经营期不少于 1 年。

第八条 一般补贴对象在 2019 年 12 月 31 日前起租的，每年按照实际租金的 30%予以补贴，可连续补贴 3 年，每年补贴金额最高不超过 300 万元。

在 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间起租的，每年按照实际租金的 20%予以补贴，可连续补贴 3 年，每年补贴金额最高不超过 200 万元。

第九条 重点与特殊补贴对象在 2019 年 12 月 31 日起租的，每年按照实际租金的 50%予以补贴，可连续补贴 3 年，

每年补贴金额最高不超过 500 万元。

在 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间起租的，每年按照实际租金的 40% 予以补贴，连续补贴 3 年，每年补贴金额最高不超过 400 万元。

第十条 对承租单位按照实际租金进行补贴。实际租金超过项目市场评估价格的，超出部分不予补贴。

项目市场评估价格由前海管理局委托第三方专业机构评估拟定，定期向社会公布。市场评估价格同比增长超过 5% 的，超出 5% 的部分不予补贴。

第十一条 符合下列条件的产权单位可以项目为单位申请租金补贴：

（一）产权单位自持的办公物业建筑面积不少于 25000 平方米；

（二）项目出租率不低于 85%；

（三）承租单位符合本办法第六条规定，且未享受过本办法租金补贴；

（四）承租单位的租金价格均不超过市场评估价格的 70%；

（五）租金年递增率不超过 5%。

第十二条 产权单位在 2019 年 12 月 31 日前符合本办法第十一条规定条件的，每年按照实际出租面积市场评估租金的 25% 予以补贴，可连续补贴 3 年，每年补贴金额最高不超过 2500 万元。

在 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日前符合条件的，每年

按照实际出租面积市场评估租金的 15%予以补贴，连续补贴 3 年，每年补贴金额最高不超过 1500 万元。

第十三条 对促进前海企业回归、产业集聚具有重大作用的项目，经前海管理局批准，可突破以上补贴标准，具体通过与前海管理局签订合作协议的方式另行约定。但前海管理局通过此方式进行扶持的企业总数不得超过被扶持企业总数的 10%，且扶持资金不得超过扶持总金额的 25%。

第三章 申请与审核

第十四条 产权单位应当将有意向纳入租金补贴范围的办公用房提前报送前海管理局审核（申请表见附件 1）。审核通过的，前海管理局将通过官方网站向社会公布。

第十五条 符合条件的单位可以向前海管理局申请上一年度的租金补贴。前海管理局集中受理，受理时间不少于 30 日。

具体受理时间以前海管理局发布的申报指南为准。

第十六条 承租单位与产权单位同时符合申请条件的，若双方在租赁合同中已约定申请主体，则按约定实施；若无约定，则按“承租单位优先”原则实施。

第十七条 一般补贴对象与特殊补贴对象通过产权单位向前海管理局统一提交申请。

重点补贴对象可自行向前海管理局提交申请，也可通过产权单位统一提交申请。

办公用房不属于单一产权项目的，通过项目运营单位统一提交申请。

第十八条 申请主体应当对申报材料的真实性和合法性负责。申请材料主要包括：

（一）前海合作区办公用房租金补贴申请表（见附件 2、附件 3）；

（二）营业执照（统一社会信用代码证）或社会团体登记证书；

（三）房屋租赁合同、租金发票等；

（四）上一年度完税证明；

（五）前海管理局认为需提交的其他相关材料。

第十九条 申报材料符合要求的，前海管理局应当受理并在 90 个工作日内完成审核。审核不通过的应当告知申请人原因。

第二十条 审核通过的，前海管理局将拟补贴对象名单通过官方网站向社会进行公示，公示时间不得少于 5 个工作日。公示期内有异议且异议成立的，取消相应认定结果并进行公告。

第二十一条 经公示无异议或异议不成立的，由前海管理局下达资金扶持计划，将资金拨付至补贴对象一般账户。

第四章 监督管理

第二十二条 获得租金补贴的办公用房仅限于承租单位自用，在租赁期限内不得转租、分租或改变功能。

第二十三条 产权单位、运营单位应当加强管理，发现承租单位存在违反本办法情形的，应当及时告知前海管理局。

第二十四条 产权单位故意阻挠承租单位依法申请补贴，或哄抬租金价格、扰乱市场秩序，严重削弱承租单位承租意愿的，产权单位所持有前海合作区内的所有办公用房三年内不得纳入本办法补贴范围。

第二十五条 承租单位、产权单位弄虚作假、骗取租金补贴，或承租单位转租、分租或改变获得租金补贴的办公用房屋使用功能的，应当返还已发放的租金补贴并按银行同期贷款基准利率支付利息，并将该企业录入市公共信用信息和前海相关信用记录，取消其五年内获得前海任何形式的产业资金扶持，并向市相关部门通报。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十六条 前海管理局的工作人员在管理和审批租金补贴过程中不履行职责或不正确履行职责的，依法追究相应责任；涉嫌违纪或违法犯罪的，依法移送相关机关处理。

第五章 附则

第二十七条 同时符合本办法及深圳市、前海合作区其他办公用房扶持政策之规定的，采取“择优不重复”的原则，不得重复享受，但差额部分可按本办法规定补齐。

补贴对象资格条件每年一审，经审核不再符合资格条件的，不予以补贴；资格条件有变化的，根据变化后的资格条件予以补贴。

第二十八条 本办法有关名词的解释如下：

“直接经济贡献”是指补贴对象在前海缴纳的税款所属

期内，企业所得税、增值税、印花税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、城镇土地使用税、文化事业建设费的纳税总计（不含关税、代扣代缴个人所得税及因在前海购买土地、房产因此而产生的相关税费）。

“独角兽企业”是指成立 10 年以内、最近一轮融资估值超过 10 亿美元且尚未上市的企业。

“世界 500 强”以美国《财富》杂志最新公布的为准；
“中国 500 强”以中国企业联合会、中国企业家协会联合最新公布的为准。

“实际租金”是指租户与业主签订租赁合同所约定的租金，不含水电费、空调费、物业管理费等其他费用。

第二十九条 办公用房租金补贴自 2019 年 1 月 1 日起计，此日期之后承租的以实际租赁起始日起计。

第三十条 本办法自 2019 年 7 月 1 日实施，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

- 附件：
1. 前海合作区房源审核申请表
 2. 前海合作区承租单位办公用房租金补贴申请表
 3. 前海合作区产权单位办公用房租金补贴申请表

附件 1

前海合作区房源审核申请表

项目名称			
项目地址			
项目产权方		宗地号	
产权证登记号		建筑面积	
土地出让合同限定的可销售面积 (选填)		土地出让合同限定的自用面积 (选填)	
物业用途		办公面积	
完成竣工验收 备案时间		租金价格	最高元/m ² ·月; 最低元/m ² ·月
项目运营单位			
项目物管单位			
产权方承诺	本单位申请前海办公用房房源审核所填报的全部信息、提供的全部材料真实合法, 同意前海管理局及相关部门的调查核实。 承诺在办公用房租赁期限之内, 不故意阻挠承租单位依法申请补贴, 不哄抬租金价格、扰乱市场秩序。如发生上述行为, 本单位承诺所持有前海合作区内的所有办公用房三年内不享受租金补贴。 产权方全称 (盖章/手印) 年 月 日		
主管部门 审查意见	项目市场评估价格		
	可纳入补贴的房源面积		

注: 产权方申请备案时需提供房屋产权相关证明。

附件 2

前海合作区承租单位办公用房租金补贴申请表

申报单位基本信息							
单位名称							
单位类型	☐ 金融业 ☐ 现代物流业 ☐ 信息服务业 ☐ 科技服务业 ☐ 专业服务业 ☐ 公共服务业 (含社会组织)						
补贴类型	1. ☐ 一般补贴企业 (组织) 2. ☐ 重点补贴企业 (组织) ☐ 前海总部企业 ☐ 深圳市综合性总部或金融总部企业 ☐ 国家批准设立的金融企业及其一级分支机构 ☐ 在上海证券交易所、深圳证券交易所或香港、纽约、伦敦、东京、新加坡、纳斯达克等境外证券交易所上市的企业及其持股 50% 以上的一级或二级子公司 ☐ 世界 500 强、中国 500 强企业及其持股 50% 以上的一级或二级子公司 ☐ 独角兽企业及其持股 50% 以上的一级或二级子公司 ☐ 国家电子商务示范企业及其持股 50% 以上的一级或二级子公司 ☐ 上一年度在前海合作区直接经济贡献 1000 万元以上企业 3. ☐ 特殊补贴企业 (组织)						
联系人		电话座机		手机		邮箱	
企业法人		联系方式				邮箱	
注册时间				注册资金 (万元)			
注册地址	深圳市前海深港合作区道/街 (楼宇名称) 楼/组团层室/号						
经营情况信息							
在前海纳税 (万元)	(上一年度)		营业收入 (万元)		(上一年度)		
租赁办公用房信息							
办公用房名称			租赁面积 (m ²)				
地址	(具体到房号)		产权登记号				
租期	年 月 日至 年 月 日		办公人数				
租赁价格 (元/m ² /月)			申请补贴时段		年 月 日至 年 月 日		
申报单位声明	本单位所填报的全部信息、提供的全部材料真实合法, 同意前海管理局及相关部门的调查核实。承诺在办公用房租赁期限之内, 注册地、经营地和税收缴纳地不迁离前海, 不对办公用房进行转租、分租或改变功能。如存在违反以上承诺的行为, 本单位愿意终止享受租金补贴, 已发放的租金补贴全额返还, 并按照银行同期贷款基准利率支付利息。 申报单位: (公章) 日期:						

	1、营业执照（统一社会信用代码证）或社会团体登记证书		注：已提交相关材料的，在对应方框里画“√”，1-3项任意一项未画“√”的，不得通过核实。 第4项如有且已提交相关材料的，必须画“√”，如无请在方框内注明“无”。
	2、房屋租赁合同、租金发票		
	3、上一年度完税证明		
	4、其他相关材料		
	申报单位是否存在转租、分租行为		
产权单位/运营单位 核实意见	经核实，此申报单位（ 单位全称 ）在（ 物业名称+具体楼栋楼层房间号 ）租赁（ m²）办公用房，租期（ 年 月 日至 年 月 日），申报补贴时段内租赁单价（ 元/m²/月）。 此申报单位已提交相关申报材料。 特此证明。 核实单位全称（盖章） 年 月 日		
主管部门审核意见	项目市场评估价格（元/m ² ·月）		
	可补贴面积（m ² ）		
	可补贴时长（月）		
	可补贴总金额（元）		

附件 3

前海合作区产权单位办公用房租金补贴申请表

申报单位基本信息							
楼宇名称							
地址							
项目总建筑面积m ²				自持部分办公面积m ²			
产权单位名称							
联系人		电话座机		手机		邮箱	
企业法人		联系方式				邮箱	
入驻企业数				入驻员工数			
已租赁面积 (截至上一年度 12 月 31 日)				出租率 (截至上一年度 12 月 31 日)			
申请补贴时段	年 月 日至年 月 日			申请补贴总金额			
申报单位承诺	本单位申请前海办公用房租金补贴所填报的全部信息、提供的全部材料真实合法，同意前海管理局及相关部门的调查核实。如填报的信息或提供的材料存在弄虚作假情况，发生骗取租金补贴等行为，本单位愿意终止享受租金补贴，已发放的租金补贴全额返还，并按照银行同期贷款基准利率支付利息。承诺在办公用房租赁期限之内，自觉加强租户管理，发现承租企业存在转租、分租等违反本办法情形的，及时告知前海管理局。 申报单位：（公章） 日期：						
主管部门审核意见	项目市场评估价格（元/m ² ·月）						
	可补贴面积（m ² ）						
	可补贴时长（月）						
	可补贴总金额（元）						

