

杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2021〕12号

杭州市人民政府办公厅关于 支持重大服务业发展用地的若干意见

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为深化土地要素市场化配置改革，支持服务业高质量发展，经市政府同意，现就我市支持重大服务业发展用地提出如下意见：

一、严格重大服务业用地范围

本意见所称重大服务业用地，是指用于集团总部、金融办公、科技研发等项目建设，在土地出让年限内由单一主体整体持有出让合同项下全部或者一定比例土地使用权，通过持续统一运营产生经济效益的经营性用地（不含村级留用地）。

（一）集团总部用地。指专门用于企业总部入驻和使用项目

建设的经营性用地，规划用地性质为商务用地（B2），土地登记用途为“商务金融（集团总部）用地”。

（二）金融办公用地。指专门用于金融机构入驻和使用项目建设的经营性用地，规划用地性质为商务用地（B2），土地登记用途为“商务金融（金融办公）用地”。

（三）科技研发用地。指专门用于企事业单位科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测等项目建设的经营性用地，规划用地性质为科研用地（A35），土地登记用途为“科研用地”。

上述重大服务业用地可以单独或组合供应。用地项目所涉物业整体持有部分的不动产权，自通过土地复核验收之日起 10 年内不得转让；10 年后可以整体转让，不得分割转让。

市规划和自然资源局可根据经济社会及产业发展实际，会同市发改、金融监管、科技等部门调整重大服务业用地范围和土地使用条件，经市政府批准后公布执行。

二、明确重大服务业用地准入标准

重大服务业用地实行“标准地”出让。在用地准入标准中，容积率不得低于国家及省、市规定的土地使用标准；固定资产投资强度不得低于 1000 万元/亩（容积率按 3.0 测算）；单位用地年税收不得低于 200 万元/亩，对用地单位承诺税收的评价期不得少于 10 年，评价期内可统筹平衡。

对位于重点景观风貌区、景观风貌核心节点范围以及地上总

建筑面积在 10 万平方米以上的重大服务业用地，应制定详细的城市设计导则并纳入控制性详细规划，确保项目品质、楼宇品位。

符合重大服务业用地范围的经营性用地在出让前，属地区、县（市）政府（管委会）可根据城市功能完善、产业结构调整的要求，在满足上述用地准入标准的基础上，结合实际提出意见，明确重大服务业用地出让要求。地块成交后，先由属地区、县（市）政府（管委会）与受让单位签订产业项目履约监管协议书，再由规划和自然资源主管部门与受让单位签订土地出让合同。

三、合理确定重大服务业用地出让起价

由规划和自然资源主管部门在综合考虑利税收益、劳动就业、城市功能提升等方面实际贡献以及物业长期整体持有成本的基础上，创新重大服务业用地地价管理思路，合理确定出让起价，出让起价不得低于国家有关规定。

（一）对符合用地准入标准的重大服务业用地，按对应土地用途地价 1.0—0.7 的系数修正出让起价。根据物业整体持有比例，每提高 10 个百分点，起价修正系数下降 0.03。

（二）对符合用地准入标准，在杭州市域年度缴纳税收额在 10 亿元（含）以上、单位用地税收不低于 800 万元/亩，且物业 100%整体持有的重大服务业用地，按对应土地用途地价 0.7—0.5 的系数修正出让起价。年度缴纳税收额每提高 1.5 亿元，起价修正系数下降 0.01，年度缴纳税收额在 40 亿元以上的，按 40 亿元计。

对引进或培育特别鼓励发展的高端优质服务业项目的用地需求，可另行研究支持措施。

四、鼓励盘活存量土地支持重大服务业发展

在本意见施行前已通过协议方式取得出让土地使用权的商业商务、科研等用地，在符合规划的前提下，原用地单位承诺不改变土地用途、不突破用地范围、不调整出让年限、不进行分割转让、10年内不整体转让的，经市政府批准后，可依法签订土地出让补充协议，在已批准用地范围内新建、改建、扩建项目。涉及提高容积率增加建筑面积的，按照土地使用条件改变前后评估确定地价的差价核定补缴土地出让金数额。

五、强化重大服务业用地批后监管

（一）落实主体责任。各区、县（市）政府（管委会）要与辖区内重大服务业用地单位签订用地履约监管协议书，落实全过程履约监管主体责任，对用地使用情况进行跟踪服务，组织开展履约情况考核评价，发现未按本意见规定及协议约定使用的，追究用地单位相应违约责任。

（二）加强履约监管。由规划和自然资源主管部门将重大服务业用地转让限制性条件在不动产权证书中予以备注。由市发改委会同市规划和自然资源局每年对各地履约监管情况进行评价通报，将用地单位履约情况纳入信用记录。由审计部门根据审计管理权限将履约监管责任落实情况纳入审计监督内容。

（三）严格审批管理。市发改委、建委、规划和自然资源局

等部门要切实加大对重大服务业用地审批的监管力度，市住保房管局、市场监管局等部门要加大对重大服务业用地项目所涉物业销售、广告宣传的监管力度，严禁重大服务业用地变相用于开发经营性房地产或者擅自改变使用功能，发现未按本意见规定及协议约定使用的，各有关部门要按照相关规定和约定进行查处。

六、附则

本意见所称“杭州市域年度缴纳税收额”，指企业及其全资子公司在杭州实际缴纳的各项税收收入，不包括稽查查补税款、委托代征税款、免抵调、滞纳金和罚款。

本意见自 2021 年 3 月 13 日起施行，由市规划和自然资源局负责牵头组织实施。前发文件与本意见不一致的，以本意见为准。各区政府（管委会）可根据本意见制定具体实施细则；桐庐县、淳安县、建德市可结合本地实际制定相应政策。

杭州市人民政府办公厅

2021 年 2 月 10 日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。
市各民主党派。

杭州市人民政府办公厅

2021年2月10日印发

