附件1

前海现代物流及新能源产业总部项目

遴选方案

为贯彻落实中共中央、国务院《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》，服务深港合作大局，推动前海合作区高水平开放、高质量发展，提升前海总部经济发展能级，促进现代物流业和新能源行业在前海集聚发展，参照《深圳市鼓励总部企业高质量发展实施办法》（深府规〔2021〕5号）和《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号）有关规定，现就前海现代物流及新能源产业总部项目制定如下遴选方案。

一、项目名称

前海现代物流及新能源产业总部项目

二、意向用地单位

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

三、项目可行性研究

（一）必要性

《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》强调，前海要推进现代服务业创新发展，建成全球资源配置能力强、创新策源能力强、协同发展带动能力强的高质量发展引擎。市政府《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》要求，打造新能源产业集群，构建清洁低碳、安全高效、智慧创新的现代能源体系。现代物流是现代服务业的重要领域，促进现代物流发展是前海深港合作的主要内容之一。新能源产业是实现碳达峰碳中和的重要支撑，前海具有发展绿色低碳产业的政策优势、区位优势。

为加快前海现代服务业发展，促进碳中和试点示范区建设，前海开展现代物流及新能源产业总部项目遴选工作，通过发挥总部经济集聚功能，大力发展现代物流及新能源产业，加速上下游产业资源进一步集聚，支撑我市“20+8”战略性新兴产业集群建设，促进全市经济更高质量发展。

（二）可行性

意向用地单位中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司（以下简称“中集集团”）是深圳市总部企业，符合市前海管理局港资企业认定条件。2021年，中集集团及其控股50%（含）以上在深圳注册的一级、二级子公司实缴入库税款（不含关税、个税）2.73亿元，形成地方财力1.42亿元。目前在深圳没有总部用地。

中集集团成立于1980年，注册地为前海合作区，注册资本35.9亿元，主营业务为物流和能源装备及服务供应，业务板块包括物流产业、绿色低碳产业、海洋产业、商贸服务等。在亚洲、北美、欧洲、澳洲等地区拥有400余家成员企业及3家上市公司，客户和销售网络分布在全球100多个国家和地区。2021年，中集集团实现营业收入1637亿元、净利润84亿元、总资产1543亿元、净资产570亿元，员工7万多人，位列2022年《财富》中国500强第84位。其中，集团在深圳注册的实体经营企业73家，2021年营业收入153亿元；在前海注册的实体经营企业65家，2021年营业收入99亿元。

中集集团拟在前海开展一系列新兴产业布局，引导旗下系列产业总部及新兴业务陆续入驻前海，推动自身产业在前海布局，助力前海产业聚集，共同推动区域产业生态构建，带动区域经济发展建设。建设总部项目，有利于改善目前分散运营的局面，有利于集团优化资源配置、实现协作发展。

（三）建设内容

现代物流产业发展中心、清洁能源产业发展中心、冷链产业发展中心、先进制造技术研发中心、智慧物联研发中心、产业投资发展中心、创新业务孵化中心、工业互联网和数字化中心、深港现代物流产业交流中心、深港绿色发展交流中心等。

（四）初步建设规模

项目计容总建筑面积约125250平方米（建设规模以土地出让合同为准）。

四、准入与承诺

（一）准入条件

1.本项目建设用地的竞买申请人须符合以下条件：

（1）经核定的深圳市总部企业；

（2）在深圳市无自有总部用地；

（3）上年度实缴注册资本不低于30亿元；

（4）竞买申请人及其控股50%（含）以上的在深圳市注册的一级、二级子公司上年度纳入深圳市统计核算的营业收入不低于100亿元；

（5）竞买申请人及其控股50%（含）以上的在深圳市注册的一级、二级子公司上年度在深圳市形成地方财力不低于1亿元；

（6）符合市前海管理局港资企业认定条件。

2.项目建设用途：本建设项目用于前海现代物流及新能源产业总部。

（二）承诺条件

1.营业收入：竞买申请人在申请总部项目遴选之日的自然年度起5年内（2022年1月1日至2026年12月31日），累计纳入前海合作区统计核算的营业收入（集团及其控股50%及以上的企业）不低于1100亿元，其中集团及其控股50%（含）以上一级、二级子公司营业收入不低于800亿元。

2.增加值：竞买申请人在申请总部项目遴选之日的自然年度起5年内（2022年1月1日至2026年12月31日），累计纳入前海合作区统计核算的增加值规模（集团及其控股50%及以上的企业）不低于110亿元，其中集团及其控股50%（含）以上一级、二级子公司增加值规模不低于80亿元。

3.形成地方财力规模：竞买申请人在申请总部项目遴选之日的自然年度起5年内（2022年1月1日至2026年12月31），累计在前海合作区纳税形成的深圳市地方财力（集团及其控股50%及以上的企业）不低于24亿元，其中集团及其控股50%（含）以上一级、二级子公司形成的深圳市地方财力不低于22亿元。

4.竞买申请人在土地出让年期内实缴注册资本不低于30亿元。

五、准入行业类别

《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》中“现代物流业A13”“新能源产业A02”。

六、项目用地情况

（一）用地意向区位：前海合作区前湾片区

（二）用地规模：6076平方米（以土地出让合同为准）

（三）用地功能：商业用地（C1）

（四）建设规模：125250平方米（以土地出让合同为准）

（五）土地出让方式：挂牌出让

（六）期限：30年

（七）权利限制：

1.项目用地竞得人的商事主体登记注册地址、工商税务登记、统计关系在前海合作区，且在土地出让合同年限届满前不得迁出。

2.项目计容建设规模为125250平方米，该项目100%的建筑面积全出让年期内不得转让。其中不低于60%部分为自用部分建筑，其余部分为非自用部分建筑，非自用部分建筑办公面积不低于50%。自用部分建筑不得出租，非自用部分建筑允许出租。非自用办公用房由市前海管理局作为政策性优惠办公用房，用以引进与总部企业相关的上下游企业入驻。（建设规模以土地出让合同为准）

3.项目建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物的残值之和。

4.项目建设用地竞得人、项目建设用地竞得人的控股股东或其实际控制人在全出让年期内不得以股权转让或变更的方式变相转让建设用地使用权以及附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施。