附件1

前海工程创新中心总部项目遴选方案

（公示稿）

为深入建设中国特色社会主义先行示范区和加快建设现代化国际化创新型城市，提升总部经济发展能级，根据《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局总部项目和重点产业项目遴选及用地供应办法》（深前海规〔2023〕3号）有关规定，现就前海工程创新中心总部项目制定如下总部项目遴选方案：

**一、项目名称**

前海工程创新中心总部项目

**二、意向用地单位**

中国华西企业有限公司

**三、项目可行性研究**

（一）必要性：建筑业是国民经济的重要产业，对促进全市经济社会向好发展做出了积极贡献。“十四五”时期，国家提出要初步形成建筑业高质量发展体系框架，建筑市场运行机制更加完善，营商环境和产业结构不断优化，建筑市场秩序明显改善，工程质量安全保障体系基本健全，建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升，建造方式绿色转型成效显著，加速建筑业由大向强转变，为形成强大国内市场、构建新发展格局提供有力支撑。

2023年全国建筑业总产值为31.59万亿元，同比增长5.8%；广东省建筑业总产值为2.52万亿元，同比增长9.8%，总量跃居全国第二。“十四五”期间，广东省着力推动建筑业发展规模和质量双提升，实现从“建筑业大省”迈向“建筑业强省”，预计到2025年，广东省建筑业总产值达到2.5万亿元以上。深圳市也明确提出，到2025年，建筑工业化、绿色化、标准化、智能化、精细化、国际化取得突破性进展，基本实现现代化，建筑业总产值达到7000 亿元，增加值达到1400亿元，约占GDP的3.5%。

2023年，宝安区建筑业总产值1126.73亿元，增速20.2%，产值在全市各区排名第三；增加值208.84亿元，增速15.4%，高于全区GDP增速6.9个百分点；增加值占GDP比重4.0%，相比2022年上升0.2个百分点。

（二）可行性：作为改革开放的前沿阵地，深圳在粤港澳大湾区建设中肩负重任；从区域位置上看，宝安区位于粤港澳大湾区的地理中心，宝安区在“双区”建设中肩负“三项重大使命”：现代化国际化创新型城市新中心、高质量发展智创高地、大湾区融合发展核心引擎。

中国华西企业有限公司（以下简称“中国华西”）是前海合作区及宝安区首家具有房屋建筑施工总承包特级资质的行业龙头企业。自1982年成立以来，中国华西深度参与深圳特区的建设与发展，是年施工产值逾百亿元的大型国有建筑施工企业，被广东省政府列入广东省大型骨干企业名录。中国华西是以工程建筑为核心主营业务，涉及工程总承包和建筑劳务，机电工程、市政工程、装饰工程、钢结构工程、场道工程等专业承包细分领域，以及工程科技、工程装备、物业管理运营、投融资业务的多元化产业布局。2023年度，中国华西及其子公司在深圳纳统产值规模（营业收入）约190亿元，实缴税额3.58亿元，其中中国华西及其子公司深圳市华西宝华建设有限公司注册地在前海合作区范围内，纳统产值规模（营业收入）接近180亿元，纳税3.41亿元。

目前，中国华西拥有分公司12家、全资公司4家（在深2家）、控股公司4家（在深3家）。中国华西在深办公员工共计2820人，其中教授级工程师27人，高中级专业技术人才743人，注册一二级建造师370人，其他注册人员105人。实际办公场地分布在福田区鲁班大厦、宝安区海纳百川大厦、宝安区金港商务大厦金港中心、南山建工村等地，共有办公面积约12310平方米，其中10437平方米为自有物业，其余1873平方米为租赁物业。预计到2025年，中国华西在深办公人员规模约达到4000人，计划新拓展办公面积约4万平方米。

建设前海工程创新中心总部大厦，并打造成为国际化、数字化、智慧化的集工程承包、新基建、数字经济、投融资建设、工程智能装备、科研设计、绿色低碳于一体的“现代化建筑业全产业链”示范基地，打造传统实业与高新技术、金融产业相结合的产业名片。可以解决中国华西经营场所分散、租赁物业不稳定、资产共享效率低、集约化管理困难等问题，同时在为宝安区建筑业的发展促协同、优结构、塑特色，打造全市建筑科技产业化战略中心等方面具有突出社会效益。

（三）建设内容：前海工程创新中心总部项目（以下简称“项目”）将建设四大办公中心，包括总部核心办公中心、建筑工程产业发展中心、建筑工程科技创新研究中心和建筑产业创新研究中心。

（四）初步建设规模：项目计容总建筑面积约40352平方米。其中配建4036平方米创新型产业用房，免收地价，建成后无偿移交给辖区区政府；总部企业建筑面积36316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）经核定的前海合作区总部企业；

（2）在深圳市范围内无自有总部用地或重点产业项目用地；

（3）申请遴选上年度在前海合作区纳入统计核算的产值规模不低于100亿元；

（4）申请遴选上年度在前海合作区纳税额不低于2.56亿元。

2. 项目建设用途：本建设项目用于前海工程创新中心总部。

（二）承诺条件：

1. 产值规模（营业收入）：竞买申请人自申请总部项目遴选之日的自然年度起5年内，即2024年1月1日至2028年12月31日止（以下简称“承诺期”），累计纳入前海合作区（宝安片区）统计核算的产值规模（营业收入）不低于800亿元。

2. 纳税额规模：竞买申请人自申请总部项目遴选之日的自然年度起5年内，即2024年1月1日至2028年12月31日止，累计在前海合作区（宝安片区）的纳税额不低于12.8亿元。

3.投资强度：乙方上述项目固定资产投资强度（固定资产投资总额/项目建设用地面积）不低于19.83万元（大写：人民币拾玖万捌仟叁佰元整）/平方米，其中固定资产投资总额（指项目用地范围内土地面积纳统固定资产投资总额，包括建设工程成本、设备和地价款）不低于10亿元（大写：人民币拾亿元整）。

五、准入行业类别

《国民经济行业分类（2017）》中“房屋建筑业（47）”。

六、项目用地情况

（一）用地意向区位：宝安中心区

（二）用地规模：5044平方米（以土地出让合同为准）

**（**三）用地功能：商业性办公用地（C2）

（四）建设规模：40352平方米（以土地出让合同为准），其中配建4036平方米创新型产业用房，免收地价，建成后无偿移交给辖区区政府；总部企业建筑面积36316平方米，自用面积不少于60%（约21790平方米）

（五）土地供应方式：挂牌出让

（六）期限：30年

（七）权利限制：

1. 项目计容建设规模为40352平方米，其中配建4036平方米创新型产业用房，免收地价，建成后无偿移交给辖区区政府；总部企业建筑面积36316平方米。

总部企业建筑面积中60%的建筑面积（约21790平方米）为自用建筑，全出让年期内不得转让、不得出租；剩余40%的建筑面积（约14526平方米）为非自用部分建筑。非自用部分建筑自持期限不少于项目用地竣工之日起10年，自持期满限整层转让；非自用部分建筑最高租金不超过出租时市场评估价，租赁对象需为企业。（建设规模以土地出让合同为准）。

2. 项目建设用地使用权及建筑物全部可抵押，抵押价值不得超过本合同剩余年期国有建设用地使用权出让价款和建筑物、构筑物及其附属设施的残值之和。

3. 项目建设用地竞得人因人民法院强制执行而拍卖或者变卖建设用地使用权的，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任与义务，原建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物可由辖区区政府回购，回购价格不高于土地剩余年期地价及创新型产业用房政府回购价格扣除折旧后的总价。

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。

七、生态环境保护要求

在项目建设及生产经营过程中，粉尘、废水、废气、废渣、噪声等排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

1. 有效期

本遴选方案有效期1年，自公示结束之日起算。