附件 2

《福田区城市更新片区产业支持专项政策》 起草说明

为做好城市更新片区的安商稳商工作，避免优质企业流失，结合产业结构调整，制订专项支持政策。说明如下：

一、关于支持对象的选择

（一）支持拆除重建范围的涉迁企业。 拆迁重建范围的企业需搬迁，GDP 和税源流失的可能性大；综合整治范围的企业无需搬迁，虽在更新过程中受周边环境劣化的影响，但搬迁意愿不强。

（二）支持重点企业，而非全覆盖。 评价指标为纳税额，起始支持额要求为 100 万元。从车公庙片区的调查情况看，覆盖率约为 25%至 30%。同时，拆迁重建范围多为原工业厂房改建而成的办公空间，小企业多、规模小、纳税少，非重点税源片区，如果全覆盖，财政存在入不敷出的可能。

（三）支持符合产业导向的企业。 要求符合中长期产业规划对各片区的产业定位，以在城市更新期间推动产业转型。具体按各片区产业导向目录执行。

（四）加大创新平台支持力度。 将经区产业主管部门认定的创新型孵化器或加速器等创新平台作为给予支持。这类平台从经

营形式来看属于出租或转租房，但对集聚科技创新型企业意义较大。对平台及其符合条件的入驻企业给予双重支持，以提升对科技研发的支持力度、稳定平台持续经营的信心。

（五）排除纯粹的出租行为。纯粹的物业出租行为并不能产出期望的 GDP、税收、R&D 费用和进出口额等，应排除在支持范围外，包括业主直接出租和二房东出租两种情况。因此，支持对象就只余下自用业主和自用租户，再加上创新平台这三类企业。

二、关于支持政策的选择

（一）支持项目

参考开发商的做法，选择搬迁费、临时办公场所装修费和过渡期租金三个支持项目。

对自用业主来说，按照开发商的常规做法，业主在获得面积补偿外，还能获得搬迁费、临时办公场所装修费和过渡期租金三项补贴。政策中三项支持与其叠加，相对力度最小，属于“锦上添花”。

对自用租户来说，按照开发商的常规做法，业主将负责清退租户，除提前清退外，一般得不到补偿。从车公庙片区的调查情况看，自用租户是拆迁重建范围企业的主体，其中符合产业导向的企业是政策的主要目标，给予的支持力度最大，属于“雪中送炭”。

而对创新平台，看重的是平台的运营机构、以及与其关联的入驻企业。在对其入驻企业按自用租户给予支持外，再给予运营机构一定支持，希望其留在福田、入驻企业不散失，保留科技创新的团队，给予的支持力度居中，属于“双重诱惑”。

（二）扶大留强

政策选择企业使用面积作为计量各项目支持的基准，并按500平方米以下、500平方米至2000平方米、2000平方米以上划分为三个支持级别，装修和过渡期租金支持依次递增。

选择使用面积作基准，一方面考虑与开发商的计量标准一致，企业易于接受，另一方面是在拆迁重建范围内的企业多为中小企业，除税收贡献外，这些企业更重要的是贡献科技创新能力、企业集聚效应和产业链完整程度。

从车公庙片区的调查情况来看，使用面积与纳税额正相关。一般情况下，使用面积大的企业，实力较强、税收贡献较高，是政策希望留住的目标。对纳税贡献特别突出的企业，政策保留了一事一议的条款。

（三）按业绩兑现支持

政策对支持量最大、期限较长的过渡期租金支持，采取了事后支持、按年核定的方式，并设置了高贡献、高成长和经营欠佳三项调整。

对纳税多、增长快的企业，适当提高支持标准，以鼓励这些企业；对经营状况不佳、贡献下滑严重的企业，相应减少支持，避免一次核定、长期享受的情况。

三、主管单位的选择

考虑到更新改造片区内企业情况较为复杂，产业类别较多，同时政策中各项支持标准较为明确、弹性不大，建议由区企服中心统一受理，各产业部门负责本行业内企业的支持事项。

在具体操作时，设置了事前备案程序，在备案过程中，由区企服中心会同对应产业主管部门确定支持资质、核定支持面积。

四、若干风险控制条款

要求支持对象在更新改造片区经营满一年，以防止企业为申请政策突然迁入。

要求纳税额和使用面积按前两年平均值计算，以防止企业为申请政策突然变更相关数据。

要求创新平台经区产业部门认定，以防止企业为申请政策自称为孵化器或加速器。

要求事前备案，申请专项支持的企业在搬迁前应向对应产业主管部门备案，并确定支持类别、核定支持面积。

对一次性的搬迁支持和装修支持，要求同一企业同一城市更新片区只支持一次，以防止企业为享受政策多次迁入迁出。

对执行期限较长的过渡期租金支持,设置了先交后补、按年核定、经营欠佳即调整的条款,对贡献严重下滑的企业,相应调减支持力度。