

附件 1

宝安商贸服务企业总部项目遴选方案

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,现就宝安商贸服务企业总部项目制定如下总部项目遴选方案:

一、项目名称

宝安商贸服务企业总部项目

二、意向用地单位

宏桥投资控股(深圳)有限公司

三、项目可行性研究

(一)必要性:铝是世界上用量仅次于钢铁的第二大金属材料,被广泛应用于飞机、汽车、火车、船舶等重工业制造领域和火箭、航天飞机、人造卫星等高精尖领域,在国家经济建设和国防安全等方面发挥着基础性与战略性作用。我国是全球最大的铝进口国、生产国和消费国,具备产业链条完整安全、产业规模全球第一、产品技术全球领先、创新能力逐步提高、单位能耗逐年递减的产业优势和特点,在全球铝行业中具有很强的影响力及话语权。铝产品广泛应用于建

筑、交通运输、电力、包装等领域。当前，光伏和新能源汽车需求爆发式增长已成为拉动铝需求的主要增量。新能源汽车相比传统汽车，单车铝消耗量提升。铝合金型材以其轻便、抗腐蚀、牢固性好以及易安装等特性，成为光伏板边框和支架的标准配置材料。2020年、2021年全国的电解铝消费量分别为3818万吨、3987万吨，年均增长5.8%，在全球碳排放趋严，中国开展“双碳”的大背景下，铝材料的应用前景广阔。

（二）可行性：深圳正抢抓建设粤港澳大湾区、先行示范区和实施综合改革试点重大历史机遇，继续在粤港澳大湾区中发挥核心引擎功能。2020年全市进出口总额3.05万亿元，约占全国的9.5%，出口规模连续第28年居全国外贸城市首位。深圳已成为全方位高水平对外开放城市、具有全球影响力的国际化大都市。建设商贸服务企业总部项目，有利于外贸市场的多元化，增强外贸竞争优势，助力深圳打造国际贸易中心城市。山东宏桥新型材料有限公司（以下简称“山东宏桥”）是一家集热电、采矿、氧化铝、液态铝合金、铝合金锭、铝合金铸轧产品、铝母线、高精铝板带箔、新材料于一体的全产业链特大型企业。公司是我国铝业龙头企业，电解铝工厂的年产能约为646万吨。2020年，企业总资产1815亿元，实现营业收入861亿元，净利润105亿元，纳税总额约95亿元。

意向用地单位宏桥投资控股（深圳）有限公司（以下简

称“宏桥投资”)是山东宏桥在深圳投资设立的全资子公司,2021年4月26日成立,实缴注册资本5亿元,6月份正式开展业务,属于总部管理型企业。宏桥投资是深圳市根据《深圳市鼓励总部企业高质量发展实施办法》第三条第(二)款认定的总部企业,其营收、利润和纳税主要来源于全资控股子公司——深圳宏桥供应链管理有限公司(主营业务为铝矾土、氧化铝和氢氧化铝等大宗商品贸易)。2021年实现营收超过100亿元,纳税总额2.28亿元,在深圳形成地方财力1.17亿元。

宏桥投资作为山东宏桥的深圳总部企业法人主体将开展集团地区运营管理、海外集群管理、大宗商品交易、学术交流中心、工业互联网和数字化中心等业务。未来5年预计在深圳办公人数将超过1000人,其中研究生及以上学历、高级职称人员比例超过66%。目前,宏桥投资在深圳无自有总部用地,租用宝安中心区前海人寿金融中心45、46层。由于业务发展迅速,租赁空间已无法满足未来日常办公所需,急需通过建设总部大楼满足各新增板块落地后的空间需求。建设商贸服务总部大厦,能有效提高公司的协同效率,提升公司贸易品牌形象,促进区域大宗商品贸易及上、下游产业发展。

(三)建设内容:运营管理部门综合办公、商品流通及贸易结算中心、学术交流中心、工业互联网和数字化中心并配套员工食堂等。

(四) 初步建设规模：项目计容总建筑面积约 57371 平方米，其中总部企业自用面积不低于 60% (约 34422 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) 申请遴选上年度实缴注册资本不低于 5 亿元；
 - (4) 申请遴选上年度纳入深圳市统计核算的营业收入不低于 90 亿元；
 - (5) 申请遴选上年度在深圳市形成地方财力不低于 1 亿元；
 - (6) 申请遴选上年度控股母公司总资产不低于 1000 亿元。
2. 项目建设用途：本建设项目用于宝安商贸服务企业总部。

(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 (即 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止)，累计纳入深圳市宝安区统计核算的营业收入不低于 1000 亿元。
2. 增加值规模：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（即 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止），累计纳入深圳市统计核算的增加值规模不低于 55 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（即 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止），累计在宝安区纳税形成的深圳市地方财力不低于 10 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“A17 商贸服务业”。

六、项目用地情况

（一）用地意向区位：宝安中心区

（二）用地规模：7171 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：57371 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在宝安区，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 57371 平方米，其中不低于 60% 的建筑面积（约 34422 平方米）全出让年期内不得转让和出租（以下简称自用部分建筑），其余部分为非自用部分建筑。

非自用部分建筑允许租售，其中办公用房比例不低于 50%。
非自用办公用房由区政府作为政策性优惠商业办公用房，用于引进与总部企业相关的上下游企业入驻；除办公用房外的非自用部分建筑，在 5 年承诺期届满，产业发展监管协议履约考核通过后方可转让（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）筑物由政府回购。

5. 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。