



上海宝山工业园区项目推介



● 上海通往长江三角洲的北大门，上海绕城外制造业核心聚集地

□ S7高速领衔9大快速通道包括沪太公路、蕴川公路等2大南北交通动脉，20分钟内可达3个高速收费站，1小时可直达上海市中心

□ 周边港口：罗泾港、宝山港

类型	位置	与项目地距离
高速	上海绕城高速	10km
	上海外环高速	20km
	G346(至苏州)	10km
	沪崇高速	18km
机场	虹桥机场	34km
	浦东机场	45km
主干公路	蕴川路	2km
	沪太公路	7km
	金石路	0.5km
	月罗公路	11km
港口	罗泾港	2km
	宝山港	10km
高铁	太仓站	21km

项目区位——宝山工业园

项目位置：上海宝山工业园内，具有丰富的产业资源

- **位置解析：**距离上海市中心28km，1小时达陆家嘴金融中心、半小时达虹桥枢纽
- **园区能级：**宝山工业园为上海市市级工业园区
- **成立时间：**2003年
- **规划面积：**20.5 平方公里
- **工业产出：**2017年,园区实现工业销售产值91亿元；实现增加值30亿元，同比增长6.2%
- **主导产业：**邮轮配套、新能源汽车、智能装备、新材料

现有产业	代表企业
机械制造	斩丰机械、
金属制品	瀚晨金属制品、众力德金属
装备制造	稳健压缩机、威若顿机械、健和容器设备制造、宝临电气、益美高制冷设备、克来机电
钢材加工	上海普瑞信钢板、中钢上海钢材加工、
生物医药	上药康希诺生物制药、上海宝济药业、上海千山医疗科技、普罗生物技术
汽车制造业	华域汽车(电机、车身)、爱德夏汽车零部件、爱德航汽车零部件、上海华伟汽车部件
游轮造船	中船集艾、中船瓦锡兰、戎美邮轮、中船邮轮、中船嘉年华
智能制造	松川精密电子、上海西艾爱电子、开利空调



项目区位——周边配套完善

□ 轨道交通便利:

- ✓ 地铁7号线美兰湖站5公里
- ✓ 公交宝山81路、宝山89路、宝山93路、宝山95路连接园区和各轨交站点

□ 配套完善:

- ✓ 周边有多个宝山工业园专属配置公租房：旭辉澜悦苑、霄云湾公寓、信达北苑，总数合计近2000套，均距离项目3公里内



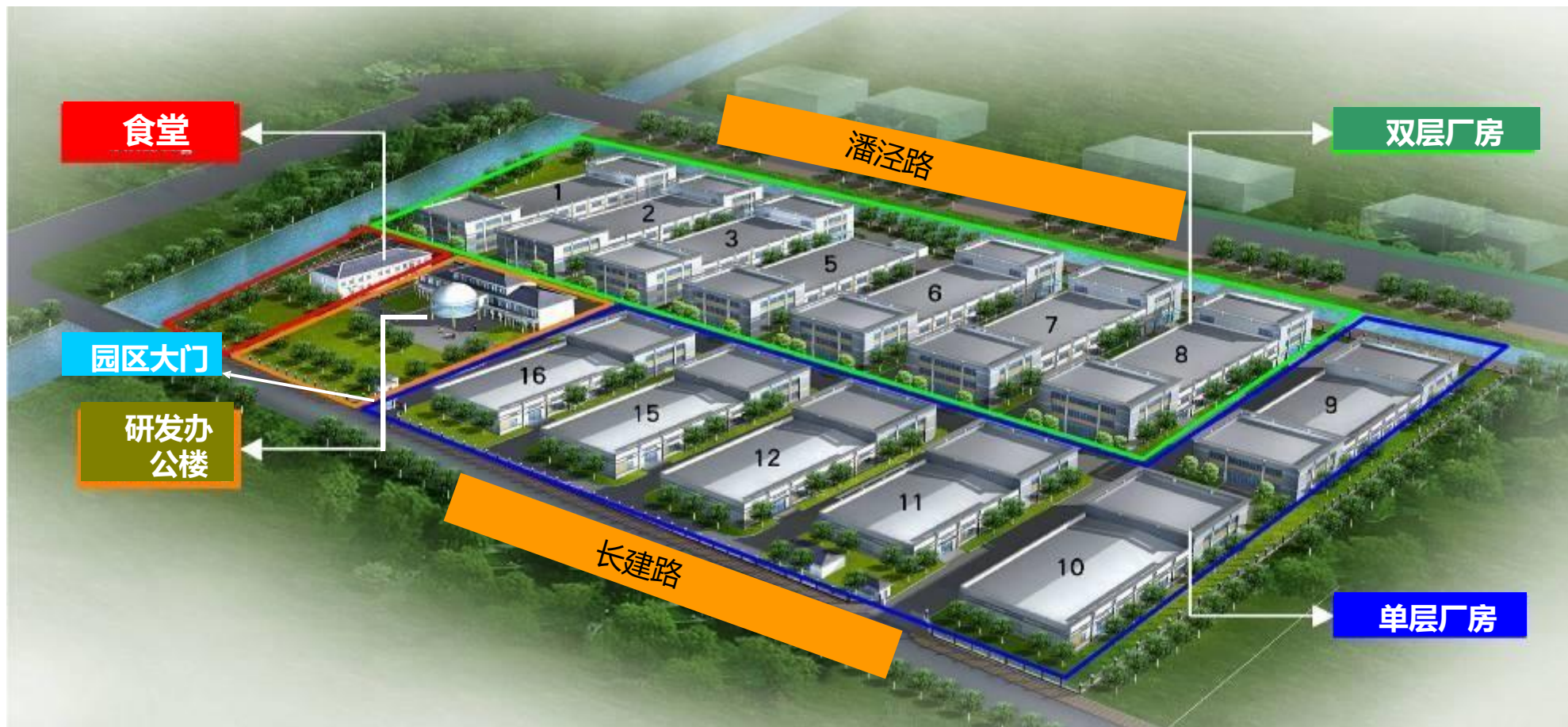
- 建成时间: 2008年10月
- 占地面积: 79,269平方米
- 总建筑面积: 66,877 平方米
- 容积率: 0.8 绿化率: 25%
- 安全系统: 24小时监控系统的封闭社区
- 厂房单层面积段: 2,000 - 2,800 平方米
- 建筑类型: 钢结构+砖混结构, 配套办公辅房
- 基础设施: 统一配电、供水, 配套园区食堂, 满足企业日常生产生活需求



编号	建筑面积	类型	厂房参数及特点	
1	7014.1	厂房	7栋双层厂房+ 两侧三层办公 厂房内部空间大, 可整租或纵向分割为 两部分, 每部分结合 一侧办公	首层4.5m, 二楼4.2m, 三楼3.4m 荷载500kg-2t/平米 首层可满足小型加工 及高端制造, 楼上可做研发办公, 仓储
2	7022.1	厂房		
3	7024.7	厂房		
4	5112.8	厂房		
5	7020.2	厂房		
6	7018	厂房		
7	7020.2	厂房		
8	4178	厂房	6栋单层厂房+ 两侧2层办公 内部空间大, 可整租或分割为两 部分, 每部分结合 一侧办公	单层层高7.2m, 办公首层4.5m, 二层4.2m 荷载2t/平米 产品层高基本满足 一般制造环节需求
9	2659.9	厂房		
10	2492.7	厂房		
11	2659.3	厂房		
12	2657.9	厂房		
13	2658.8	厂房		
14	1313.8	配套楼	2层	食堂
15	2337.9	办公	3层	待租, 可做办公及商业用途
16	242.31	基础设施	/	/
汇总	68432.71			

项目信息

多样产品设计，满足企业各类需求



品质园区



单层厂房 – 外部形象及内部情况

单层厂房-外部形象及内部情况

建筑类型	单层厂房+两侧双层办公产品	双层厂房+两侧三层办公产品
总楼面面积 (平方米)	2,500 - 4,200	5,100 - 7,000
生产厂房空间 (平方米)	1,100 - 1,500	4,400 - 5,600
配电 (KVA)	100	200
净层高 (m)	7.2	3.4 - 4.5
其他信息	底层荷载2t/平米，每层配备卫生间	

* 规格仅供参考

● 优质食堂，提供多层次服务

- **位置：**研发办公楼旁双层配套楼
- **面积：**1,300 平方米
- **基础食堂：**一楼可容纳超过200人就餐
- **行政餐厅：**二楼优化餐厅布局，打造行政餐厅及多功能室，为园区企业行政招待、会客洽谈提供私密空间



● 全链产业服务——助力企业成长

政策支持服务平台

为入驻企业提供政策咨询、争取政府专项扶持资金以及人才服务政策。

02

孵化服务平台

通过高校、研究机构等资源整合，定期举办园区相关产业论坛、构建产业信息库。

04

市场服务平台

企业宣传与产品展示；园区企业互动平台；市场推广合作；与国内国际性行业协会合作；以及提供国际性的会展交易信息。

06

01

资本支持服务平台

针对企业在初创期、种子期、成长期、扩张期等不同时期和不同风险施以不同方式的投融资服务。

03

人才引进服务平台

包括协助企业进行暂住证办理、派遣、社保代行缴付及协助创业者申请各类引智计划；人才落户、子女上学等。同时对接高校人才，协助园区企业招工。

05

中介支持服务平台

通过聚集工商、法律、财务、知识产权、风险投资机构，为企业提供代理工商注册、高新技术认定，税务代理、法律顾问代理、财务代理，为高新技术企业提供基本中介服务。

● 智慧园区管理，赋能园区运营

基于物联网基底构建智慧孪生园区，聚焦服务体验和效率数字化、标准化的运营管理服务体系，实现整合管理园区资源、统筹园区运营发展，为企业提供精准服务。



- 园区实时监控，消防、安防联动，异常隐患精准定位、实时通报；
- 能源管理掌握园区企业生产动态，精准流量分析，提高能源效率；
- 孵化产业新生态，基于数字分析精准定位园区企业需求，资源优化助力园区高效运营。



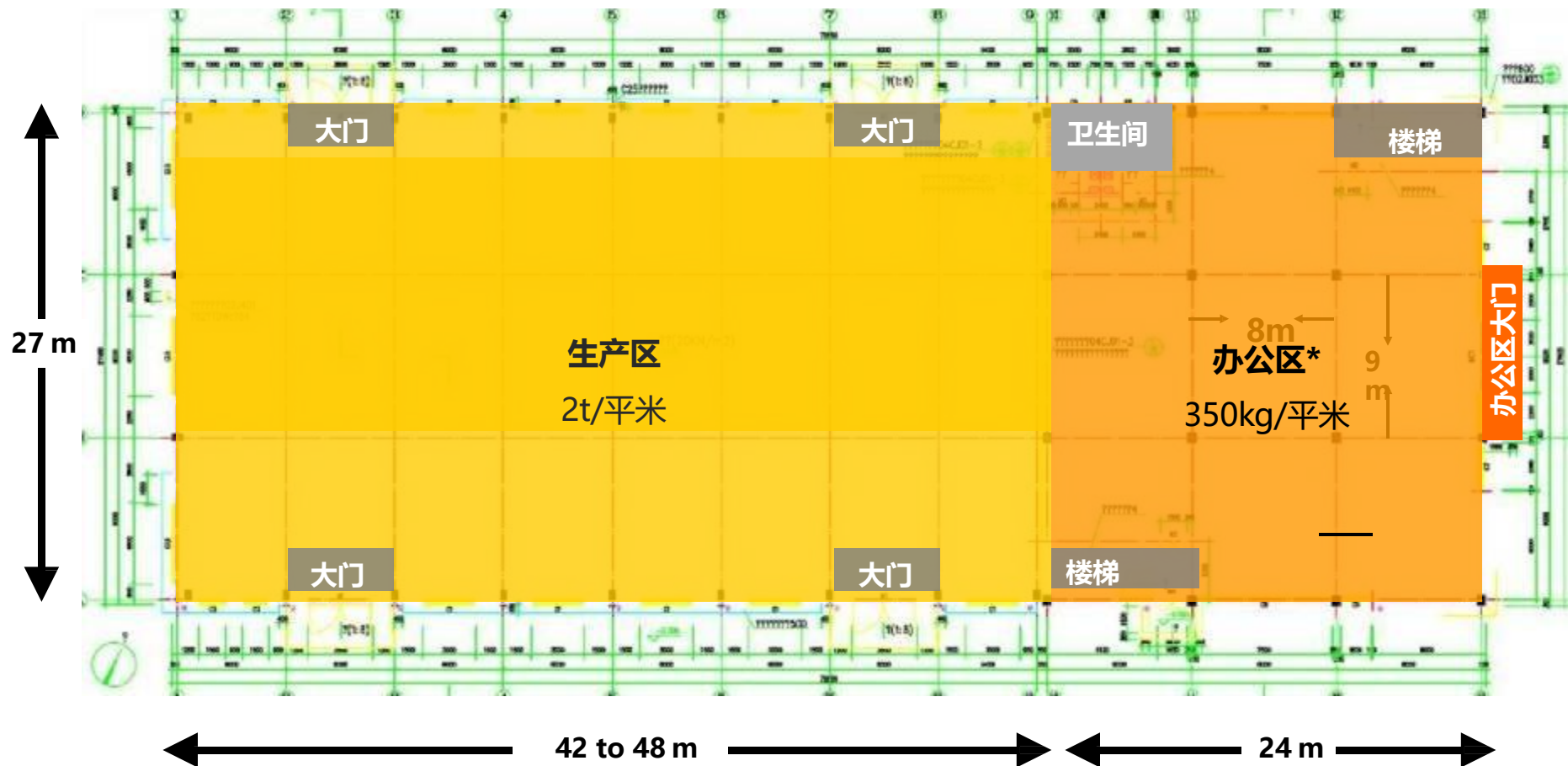


谢 谢

附件：产品平面图

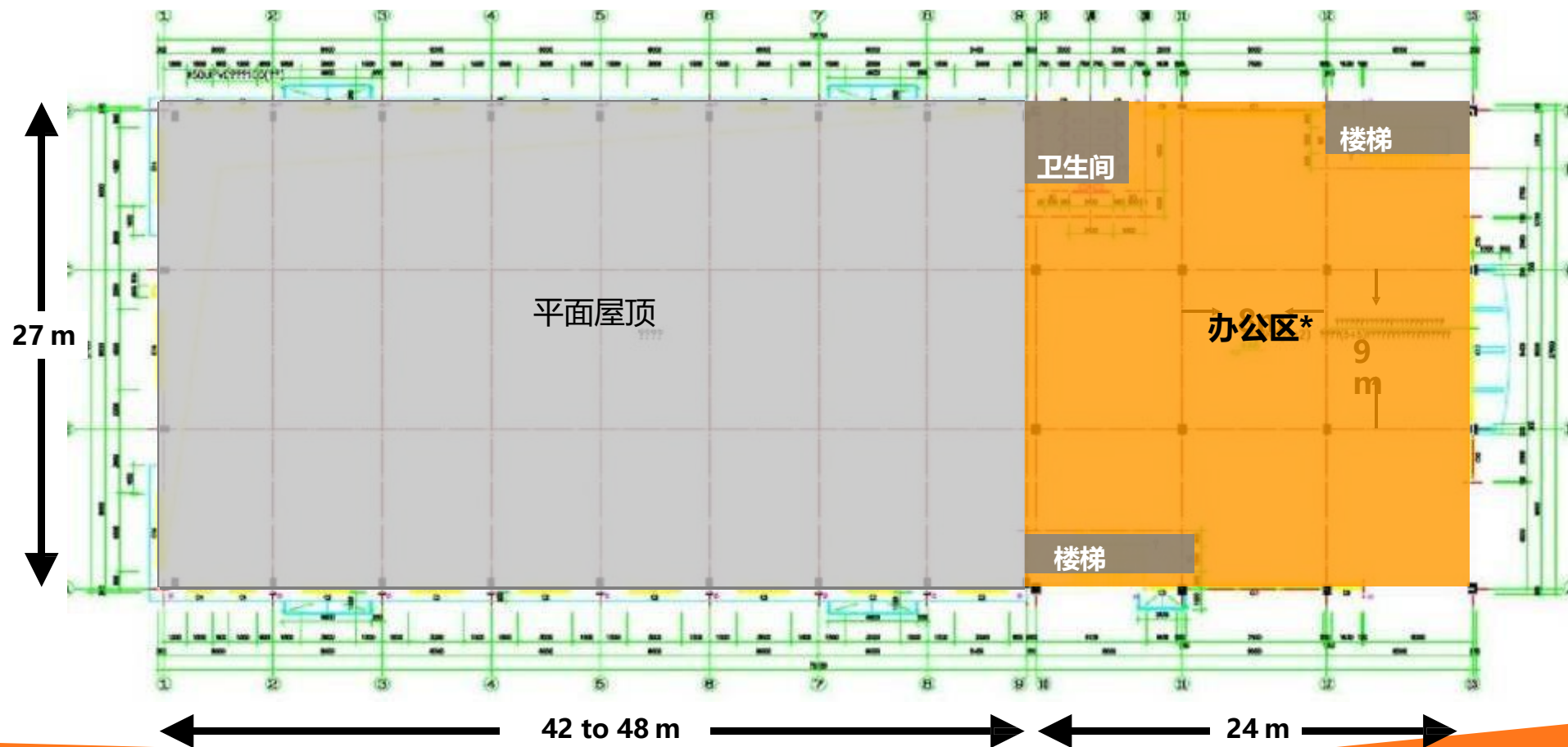
单层厂房

厂房参数 (10-16号楼)*



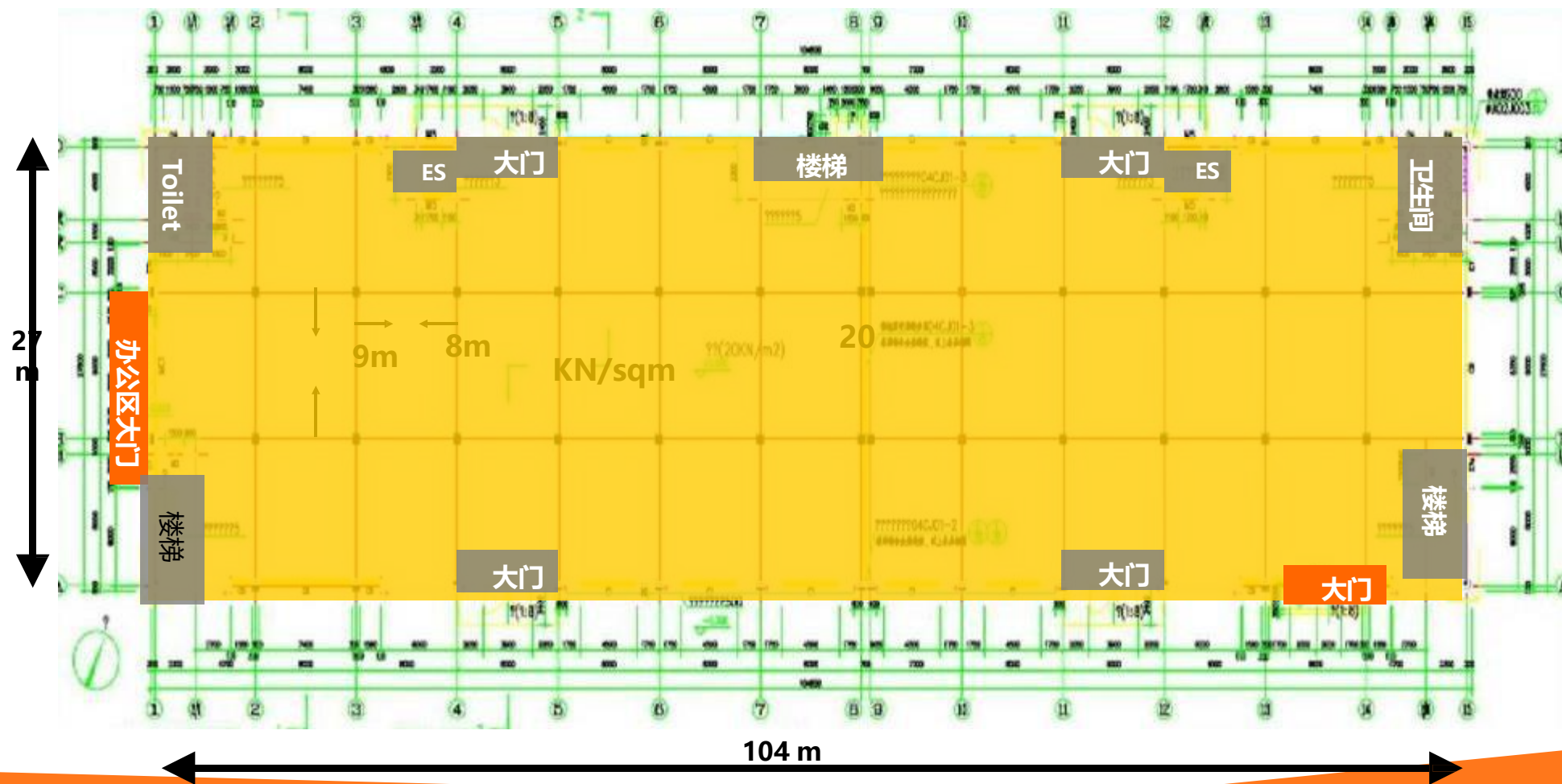
单层厂房

办公区及屋顶平面图 (10-16号楼)*



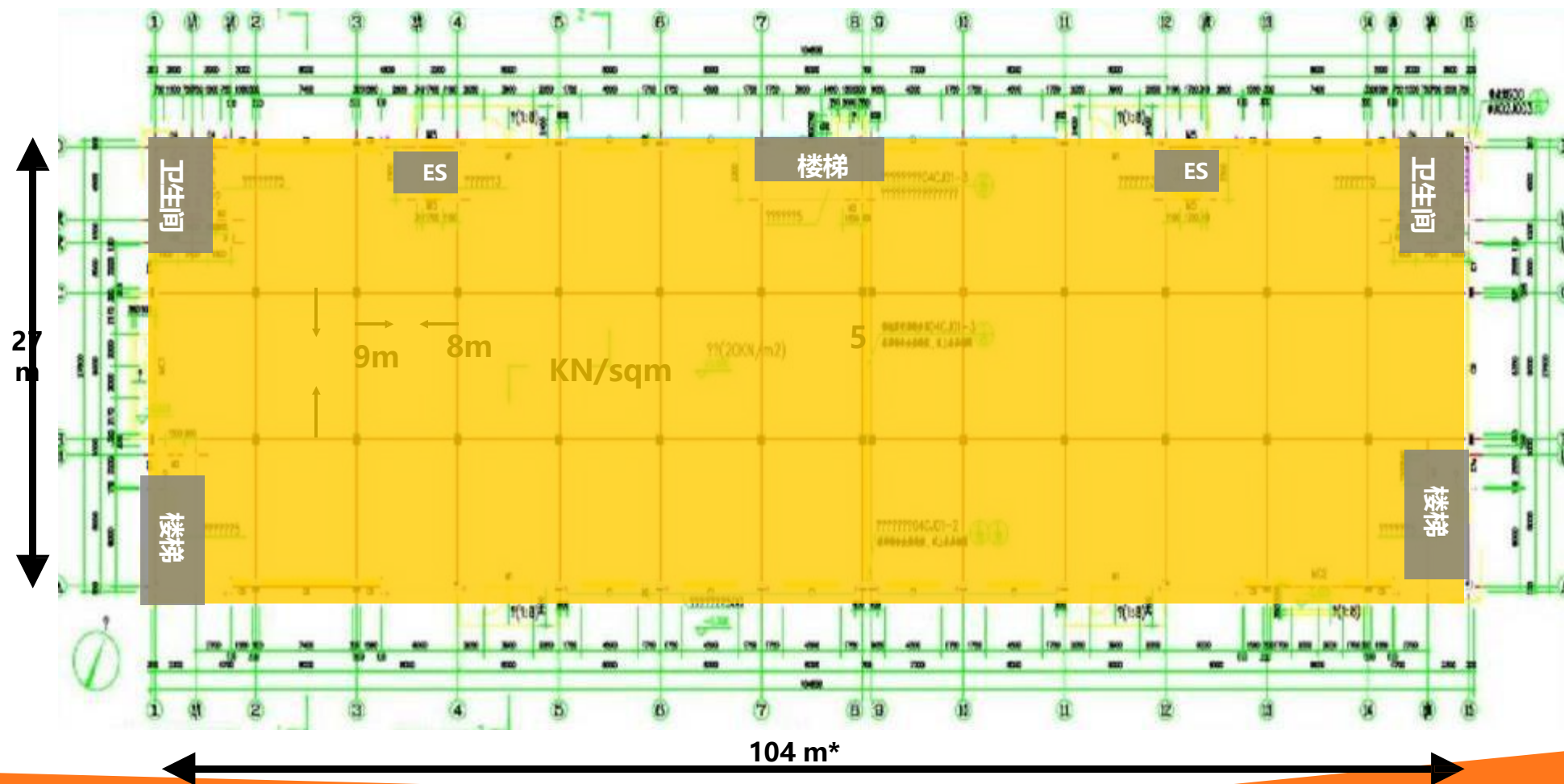
双层厂房

厂房参数- 首层 (1-3、6-8号楼)*



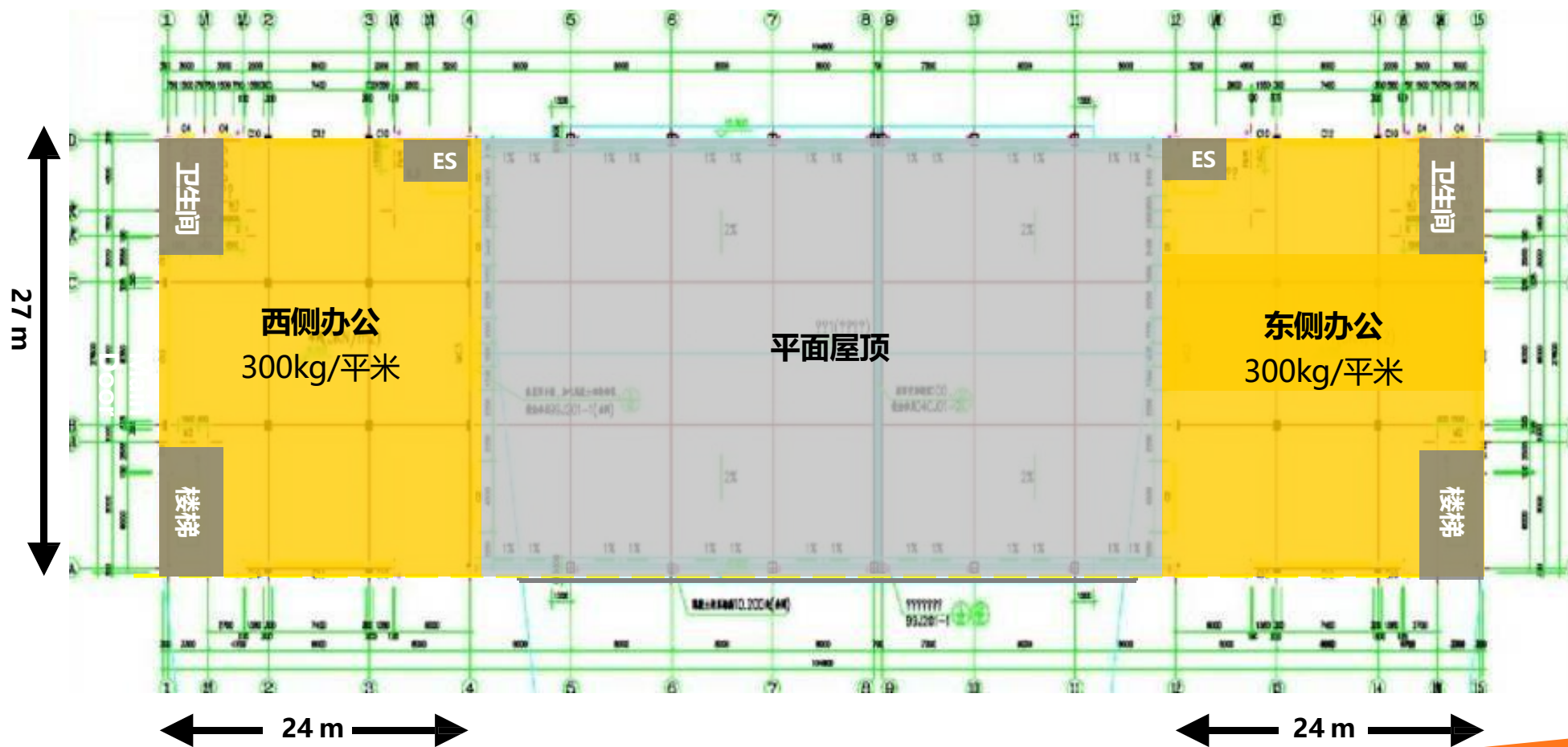
双层厂房

厂房参数- 二层 (1-3、6-8号楼)*



双层厂房

办公区及屋顶平面图 (1-3、6-8号楼)*



附件：相关政策

● 104地块，稳定的制造业生产载体

- ✓ 政府规划，认可度高，制造业承接地，稳定性高，整改风险低：104地块的规划产业方向，很明显就是为了发展和扶持制造业、生产性服务业，这与仓储物流行业的性质十分吻合。且面积总量不变，只是调整结构，面临的拆迁整改风险最低；而195、198工业用地，存在产业结构调整风险，调整幅度会导致企业的迁出，稳定性不高。

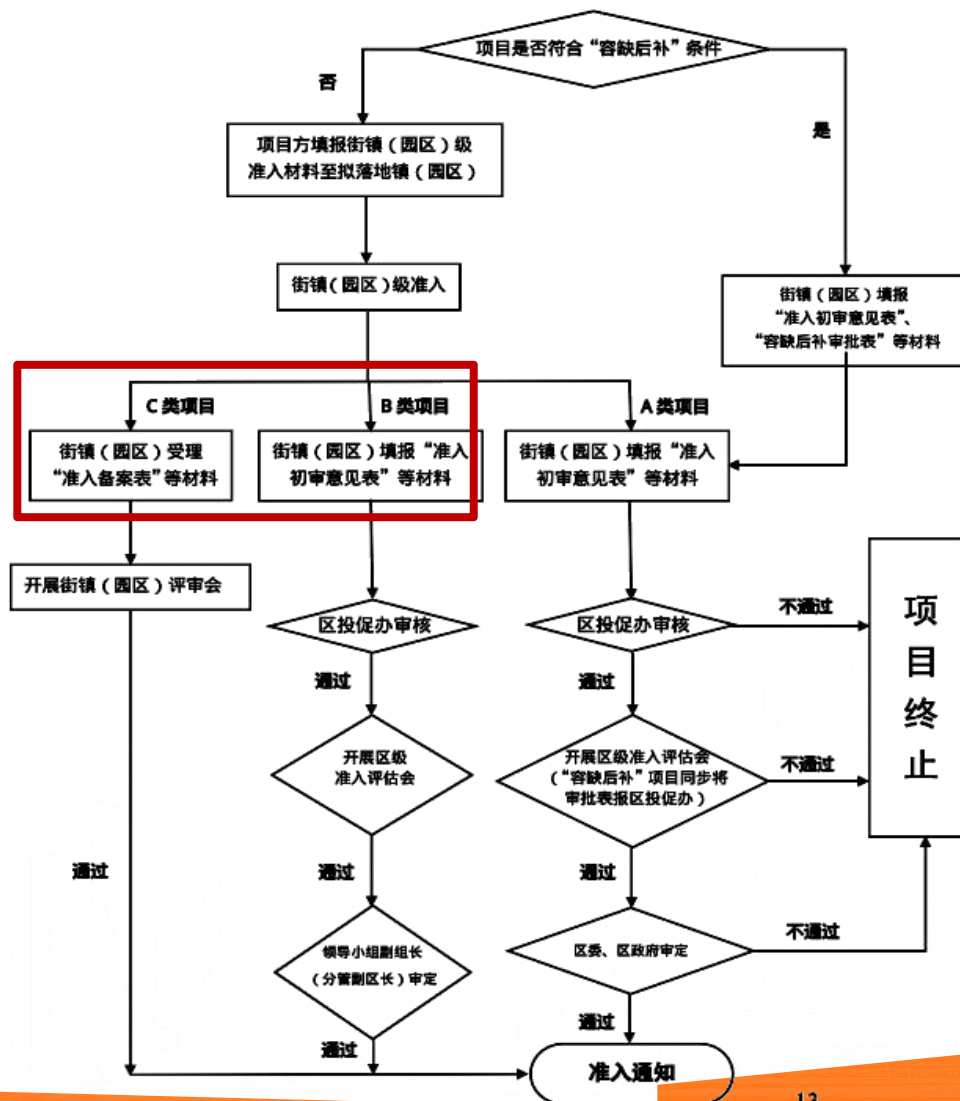
名称	分部	产权归属	规划产业方向
104区域	规划工业区块	各类企业均有	总量不变，调整结构，以发展先进制造业、战略性新兴产业和 <u>生产性服务业</u>
195区域	规划工业区块外的集中建设区	多数在国有大集团名下	完善城市公共服务功能，重点发展现代服务业 土地用途不变，升级转换 用途转换、区域整体转型
198区域	195区域外的零散工业用地	多数在乡镇企业名下	减量

表二：104地块区域分布表					
数据来源：上海开发区网 头等仓整理发布					
城区	重点基地	国家级开发区	市级开发区	104地块	总计
浦东新区	3	3	5	10	21
奉贤区	0	1	4	12	17
金山区	2	0	2	9	13
嘉定区	1	0	3	7	11
闵行区	1	1	3	5	10
松江区	0	0	2	7	9
青浦区	0	0	2	6	8
宝山区	1	0	4	2	7
崇明县	3	0	2	0	5
中心城区	1	0	0	2	3
总计	12	5	27	60	104

宝山区产业项目准入评估流程图

- 园区协助入驻企业项目准入流程办理，提高办理效率

- A类项目：**拟新增建设用地的项目，拟利用存量土地或存量厂房补交土地出让金、提高容积率、增加建筑面积的改造转型产业类项目
- B类项目：**不增加建筑面积的产业转型项目；拟购置、租赁建筑面积3000平方米及以上的存量工业厂房、研发总部、商务楼宇项目
- C类项目：**购置、租赁建筑面积3000平方米以下的存量工业厂房、研发总部、商务楼宇项目



- **产业优惠政策：《2020宝山区先进制造业发展专项资金使用管理办法》（2020年5月24日起实施，有效期至2024年12月31日）**

产业支持政策	对首次认定为国家级、市级“专精特新”中小企业分别给予一次性奖励20万元、10万元。
	对区内企业被认定（含重新认定）为高新技术企业的给予一次性奖励，对新引进的高新技术企业给予一次性奖励。
	对优秀人才带技术、项目在宝山注册创办企业，优先安排入驻本区相关园区，并给予租赁办公用房或工业厂房补贴。
	支持新引进具有全局带动作用和重大引领作用的战略性新兴产业项目，按照项目固定资产投资总额的20%给予支持，最高不超过5000 万元。对于新引进总投资超过50 亿元的特殊重大项目，可进一步加大扶持力度。
	对先进制造业企业年主营业务收入首次突破5000万元、1亿元、2亿元、3亿元的重点企业分别给予20万元、30万元、40万元、50万元一次性奖励；3亿元后每增加3亿元，均给予一次性奖励50万元（即首次突破6亿元、9亿元等均给予一次性奖励50万元）
	对年主营业务收入首次突破3000万元、5000万元、1亿元、2亿元的文化创意、体育产业企业分别给予15万元、20万元、30万元、40万元一次性奖励；2亿元后每增加2亿元，均给予一次性奖励40万元（即首次突破4亿元、6亿元等均给予一次性奖励40万元）。
租金补贴	对于新引进的重点先进制造业企业，在本区租赁生产办公用房的，一定期限内按企业当年生产办公用房租金总额的80%给予支持，最高不超过500 万元。