

宝杨府〔2023〕14号

关于申请认定五冶集团上海有限公司 为园区平台公司的函

宝山区投促办：

根据《宝山区产业园区开发平台公司认定管理办法》（宝经规〔2021〕3号），五冶集团上海有限公司符合第四条（申报条件）要求，具备园区开发建设和运营管理经验，承担产业园区整体开发建设任务的国资开发公司或国资控股公司可优先支持。

按照宝山区产业统筹要求，结合中国五冶集团房地产开发业务发展规划，助力企业转型发展，五冶集团上海有限公司拟开发建设位于宝山区铁力路2501号基地。

五冶集团上海有限公司成立于1998年3月27日，注册资本10亿元人民币，是冶金工程、非冶金工程、钢结构及装备

制造、海外工程四大主业协调发展，集生产经营、资本经营和技术经营为一体、年营业收入逾百亿元的大型综合企业集团公司。五冶集团上海有限公司累计荣获国家、部省级优质工程奖100多项，其中鲁班奖、国优奖20余项；形成了国家专利615项，国家工法6项、省部级工法92项、企业工法223项，焦炉工程被誉为“全国焦炉之冠”，项目建成后打造五冶建筑科技产业园区，重点推进“国家技术标准创新基地（冶金工程国际标准化）焦炉工程建造标准研究基地”等多个研发课题。

因国家重大工程项目沪通铁路二期明挖段工程，范围涉及五冶集团上海有限公司位于富锦路以南、铁力路以东的两栋行政办公楼。根据上海市交通委、铁路指挥部对工程整体要求，该处办公楼需完成拆除、搬迁工作，五冶集团上海有限公司支持国家重大工程建设，按照政府时间节点完成相关工作，并借本次市政动迁契机，发挥五冶集团与宝山区政府的平台优势，推动富锦路沿线地块转型升级，打造“五冶集团上海企业总部大楼”。同时，在新的环境下，公司坚持走“转型提升、全产业链服务”的发展道路，逐步推进以房地产项目开发、不动产经营的运作模式过渡，强调以不动产保值、增值为目的，通过盘活存量资产以获取资本溢价，投资物业以获取经营收益。

为做好地块开发建设工作，特申请认定五冶集团上海有限公司为宝山区产业园区开发平台公司。

一、公司基本情况

本项目投资方——五冶集团上海有限公司，是中国五冶集团有限公司全资子公司，是集工程总承包、钢结构及装备制造、

房地产开发为一体的国内、国外市场同步发展的大型综合型企业。中国五冶集团有限公司是国内为数不多的拥有冶金、建筑、公路、市政公用工程总承包四项特级资质和工程设计冶金行业、建筑行业、公路行业、市政行业、勘察综合五项甲级资质的企业。以工业建筑、民用建筑、市政公路工程集于一体的建筑工程承包商和房地产开发商，具备雄厚的技术装备、制造能力和安装能力。

五冶集团上海有限公司自持经营管理房产主要坐落于上海市宝山区、上海市静安区、江苏省无锡市、江苏省南通市、江苏省张家港市、浙江省宁波市、天津市河东区、河北省唐山市，上海地区房产建筑面积共计 25.75 万平方米，其余沪外地区房地产建筑面积共计 10.36 万平方米。公司已明确自身发展思路，强化以不动产投资管理、使用管理、价值管理为核心内容，内抓管理、外拓市场，在对内部不动产资源实行优化整合的同时，拓展房地产运营项目，物业服务等领域，在盘活存量资产的同时，提升自有资产的利用价值，依托公司强大产业背景，打造不动产经营管理的专业性服务品牌。

二、项目建设背景

习近平总书记在首届中国国际进口博览会期间，对上海提出了新时期的三大重点任务，其一是将支持长三角一体化发展并上升为国家战略。上海将加快推进国际经济、金融、贸易、航运、科技创新“五个中心”建设，服务“一带一路”建设、长江经济带发展战略，融入长三角并发挥长三角世界级城市群建设的核心城市作用。市委、市政府“十四五”规划及“上海 2035”发展目

标提出，要以强化“四大功能”、深化“五个中心”建设、推动城市数字化转型、提升城市能级和核心竞争力为主攻方向，顺应国内外发展格局深刻调整，充分发挥经济中心城市的辐射带动作用，调整优化城市空间格局、经济格局、城乡格局，进一步巩固上海对内对外开放两个扇面枢纽地位，进一步构筑未来发展的战略优势，更好地服务全国发展大局。至 2035 年，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和文化大都市功能全面升级，基本建成令人向往的创新之城、人文之城、生态之城，基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市和充分体现中国特色、时代特征、上海特点的人民城市，成为具有全球影响力的长三角世界级城市群的核心引领城市，成为社会主义现代化国家建设的重要窗口和城市标杆。

宝山区在未来的发展中，将积极对接国家和上海市产业发展总体战略，按照市委提出的宝山战略定位，站在新时代新起点，于变局中开新局，坚定不移、全力以赴打造上海科创中心主阵地。宝山作为上海的主城片区，是全市为数不多的可以全产业链布局的城区，产业空间广阔，应用场景丰富。将重点发展邮轮经济、人工智能及新一代信息技术、机器人及智能制造、生物医药、新材料等产业，打造成上海科创中心建设核心承载区。

五冶集团上海有限公司将强化新经济、聚焦新材料、研发新工艺，发挥好建筑行业领先企业的引领作用。着力培育好的科创环境、打造好的科创生态，形成集聚效应，为推进建筑制

造产业开发，打造建筑科技技术平台，塑造区域功能，完善城市形象做出积极贡献。

三、项目基本情况

1、项目选址

项目基地位于宝山区杨行镇铁力路 2501 号，北至富锦路，南至湄浦路，西至铁力路。距离上海地铁 3 号线铁力路站 200m，距离宝山码头、江杨北路客运综合枢纽、宝山体育中心等交通公建设施 4km 左右，交通便捷。项目周边商业、文化、社区配套成熟，基础设施完善。

2、项目产业定位

宝山区作为上海北门户，未来将成为上海新材料发展的集聚地与智慧制造产业业发展的重要高地。杨行镇五冶上海总部地块布局未来前沿建筑科技产业基地，吸纳目标客户为建筑产业链知名的上下游企业，建筑业下游主要为从事建筑安装工程的勘察、设计、施工，设备、建筑材料等企业，建筑业上游为房地产开发、销售、咨询管理等企业。江苏京瀚建设工程有限公司、中恒宏瑞建设集团有限公司、四川惠昌建设有限公司、马鞍山悦华建设有限公司和江苏建越州建设工程有限公司等多家具备一定经营规模和实力的房产建筑企业，为了夯实建筑技术研发的成果转化，开拓市场建立更加全面的营销网络和市场渠道，聚集人才优势打造专业产业平台。上述企业均与五冶集团建立战略合作意向，在园区科研楼 2#内设立企业上海总部，并配置技术研发实验室、测试中心及配套用房，因地制宜、量身定做，通过集中资源和专业技术革新，构建建筑领域高新技

术产业集聚区，认真践行“做冶金建设国家队、基本建设主力军、新兴产业领跑者，长期坚持走高技术高质量发展之路”的战略定位，坚定打造核心竞争优势，持续做强做优做大，实现高质量发展。

3、项目建设规模

地块最新批复控规总面积约 14147 m²，总计容建筑体量 42487 m²。其中 C65 产业用地土地面积约 14147 m²，计容建筑体量 42487 m²。包含科研楼 1#（自用），面积 20353 m²，面积占比 48%；科研楼 2#（可售），面积 16534 m²，面积占比 39%；配套商业（自持），面积 5600 m²，面积占比 13%。

四、运营平台服务简介

1、产业服务平台

基础配套平台：园区规划建设运营服务、企业展示、会务交流、餐饮、食堂、文体设施等功能空间，为企业及员工提供企业经营、日常工作的必要基础服务配套设施，并为区域党建及文化交流提供平台。

公共服务平台：针对企业运营的共性需求，由园区招商运营中心、园区服务中心、内部商业运营团队或市场化商业运营团队，为园区提供基础物业服务、政府政策指导、各类手续代办、企业互联平台、人才招聘等公共服务，切实地降低企业运营成本，提升企业生产效率。

基础物业服务：公司内部园区服务中心将提供园区基础物业配套服务：园区公共秩序维护、环境卫生维护、安保、消防、

交通秩序及车辆停放、公共部位维护和管理、共用设施设备及其运行的维护和管理等。

政府政策指导：联合区发改委、科委、经委、工商、税务等机构为企业提供政策指导，营造良好的营商环境。

各类手续代办：由园区招商运营中心、第三方企业服务公司等机构联合设立专业服务窗口，为园区企业提供一站式手续代办服务。

园区文化活动：园区文化精彩纷呈、生机盎然，各项公益活动、义工活动、单身联谊、体育联赛、俱乐部，丰富园区员工的业余文化生活。

2、增值服务平台

针对企业运营的专项需求，例如技术支持、市场推广、金融投资，银行融资、法律援助、专项咨询等，园区提供一站式企业增值服务，提高企业的整体运营效率。

科技技术支撑：联合区科委，同济大学、武汉科技大学、郑州大学等科研院所，加速成果转化，助推高新技术企业快速发展。

企业市场推广：联合各大行业协会每年举办行业交流研讨会，园区企业之间互相达成合作意向，有效降低企业成本，提升效率。

五、运营措施

为了规范园区招商和管理工作，提高入园企业品质，使园区成为符合上海产业导向要求，助推上海产业发展的优质载体，

在园区规划、日常招商及税收管理中，采取以下措施，对入园企业进行审核及管控。

1、确定项目产业的招商方向，产品具体的参数标准，以确保与政府产业导向的一致性，为园区未来的产业主题招商铺垫扎实基础。

2、招商阶段只针对实体企业开放租赁或购买物业的权限，供企业进行办公、研发。

入园企业产业必须符合园区及政府认可的产业主题；

符合项目所在地政府相关消防、环保、安全要求（负面清单企业拒绝入园）；

年税收要求 **1350 元/m²**以上，不符合标准的企业原则上拒绝入园，并保证园区整体税收标准在政府要求之上。

3、入园企业管理阶段

对于通过审查机制的企业，要求企业签订相关税收承诺协议。

与政府相关税收监管部门、与项目对接的税管员保持充分沟通，对入园企业税收情况进行每月数据汇总，并对有风险的企业进行预警。

在税收承诺协议约定期限到期时，入园企业如未达到承诺时，将按协议对其进行约束及清退。

六、社会效益

五冶集团上海有限公司将通过自主开发等方式，打造宝山杨行地区建筑科技成果转化基地，并通过招商服务平台，重点引入建筑总部企业和上下游产业链企业，形成产业集聚区，项

目全面建成后，每年税收不低于 9000 万元，力争达到 1 亿元以上。

打造成为宝山杨行区域的建筑产业集群园区，经济增长点，创新创业首选地。

七、园区平台认定的意义

五冶集团上海有限公司将抓住此次宝山服务国家战略、上海战略的历史性机遇，发挥国有大企业在推进上海市“五个中心”“四大品牌”建设和宝山区推进杨行创新城建设的综合优势，努力打造前沿建筑科技产业发展高地，努力打通科技创新转化“最后一公里”。基地作为落实国家战略的重要载体，提高建筑科技产业集中度和显示度，推进建筑产业科技研发，打造科创平台，塑造区域功能，完善城市形象，带动宝山整体新兴产业创新发展。

综上，特申请认定“五冶集团上海有限公司”为宝山区产业园区开发平台公司。

特此函达，盼复！

上海市宝山区杨行镇人民政府

2023 年 4 月 3 日

宝山区杨行镇党政办公室

2023 年 4 月 3 日印发

（共印 7 份）