

# 吴淞工业区转型发展 战略及“十三五”规划

(征求意见稿)

宝山区吴淞工业区转型发展推进办公室

2016年7月



# 目 录

前 言	1
一、转型背景	2
(一) 国际国内趋势	2
(二) 上海发展背景	4
(三) 宝山转型阶段	5
(四) 区域条件分析	6
二、目标定位	10
(一) 指导思想	10
(二) 战略定位	10
(三) 功能内涵	12
(四) 发展目标	14
三、空间布局	17
(一) 布局原则	17
(二) 总体布局	17
四、产业体系	22
(一) 核心产业	22
(二) 重点产业	23
(三) 配套产业	24
(四) 负面清单	25
五、方法时序	27
(一) 基本方法	27
(二) 转型时序	28
六、体制机制	31
(一) 组织领导	31
(二) 转型开发	32
(三) 功能培育	33

(四) 结构调整.....	34
<b>七、政策保障 .....</b>	<b>36</b>
(一) 规划用地.....	36
(二) 产业扶持.....	37
(三) 其他政策.....	39
<b>八、“十三五”期间主要任务和重点 .....</b>	<b>40</b>
(一) 建立健全体制机制.....	40
(二) 加快完善规划体系.....	40
(三) 积极推进结构调整.....	41
(四) 启动开发先行区域.....	41
(五) 推进建设基础设施.....	42
(六) 加快培育产业功能.....	42
(七) 加大宣传推介力度.....	42

# 前 言

在全球制造业发展、科技创新和产业竞争格局面临重大调整的大背景下，我国进入经济和社会发展的深度转型期，上海进入全球影响力的科创中心和“四个中心”建设的冲刺阶段，宝山进入建设“两区一体化”升级版的现代化滨江新城的关键阶段。吴淞工业区作为全市重要的产业调整地区和区域性枢纽，其转型发展肩负着带动促进上海产业升级以及提升北部地区城市功能的重要使命，吴淞工业区的转型发展迎来历史机遇。

为加快吴淞工业区转型发展，根据《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》、《上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《上海市城市总体规划（2015-2040）纲要》、《上海市宝山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《上海市宝山区城市总体规划（2015-2040）纲要》等编制本规划。

本规划以突出重点为原则，力求体现战略规划的高度与深度，确定转型的长期方向与近期要求，明确吴淞工业区发展的目标定位、空间布局、产业体系、方法时序、体制机制和政策保障，指导区域结构规划、控制性详细规划和各专项规划编制，形成统一的规划体系。以创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，科学编制吴淞工业区战略转型规划，开启未来的宏伟征程。

## 一、转型背景

吴淞工业区位于上海北端，规划范围为同济路—逸仙路—黄浦江—军工路—长江西路—虎林路—蕴藻浜—江杨北路—友谊路围合区域，规划总面积 26 平方公里，是宝山区城市化、工业化地区。作为上海传统的工业基地，具有得天独厚的区位优势和丰富的滨水资源，承载着深厚的历史人文积淀，是提升宝山区综合城市品质、打造现代滨江新城的关键区域之一。区内有各类企业 353 家，集中在金属冶炼、化工、纺织、机械铸造、金属制品等行业。其中宝钢集团不锈钢、特钢等占地 7.4 平方公里，占总面积的 28.5%；其他央企及市属企业占地约 6.6 平方公里，占总面积的 25.4%；其他企业占地约 12 平方公里，占总面积的 46.1%。除上港、特钢等一部分企业正常生产外，大部分已经处于停产、半停产状态。2000 年至 2006 年，上海市政府对吴淞工业区进行了环境综合整治，整体环境大为改善，新兴产业加快发展，形成了上海国际节能环保园、上海玻璃博物馆、半岛 1919 文化产业园、中成智谷、吴淞科技园等成功转型项目。2012 年，上海市政府与宝钢集团签约推进吴淞地区冶金行业战略转型，吴淞工业区整体转型拉开序幕。

### （一）国际国内趋势

全球经济曲折复苏，新一轮科技革命和产业变革孕育突破，我国

进入全面建成小康社会的关键时期和全面深化改革的攻坚时期。

一是全球经济格局深度调整，全球化趋势继续深化。世界经济在深度调整中曲折复苏，新技术、新模式的孕育和发展正在不断加快，新一轮科技革命、产业革命蓄势待发，3D打印、智能制造、移动互联网、云计算、大数据、生物工程、新能源、新材料等领域取得新突破。绿色低碳、包容增长和跨界融合成为共识，更大范围内的区域协调发展，城市群成为经济活动在空间集聚的新形态和经济增长的新引擎。

二是中央明确“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，直面经济发展“新常态”。中国经济发展“速度变化、结构优化、动力转化”的“新常态”特征日趋明显，认识新常态、适应新常态、引领新常态成为经济发展的大逻辑，推动经济持续健康发展是经济发展的主旋律。党的十八届五中全会提出“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，始终保持经济发展中高速，加快推动产业结构迈向中高端，全力打造产业竞争新优势，抢占经济发展制高点。

三是我国吹响推进供给侧结构性改革的号角。面向供给侧结构性改革，全国自上而下整体发力推进“三去一降一补”。在钢铁等行业全产业过剩、亏损及供给侧结构性改革的大背景下，国务院公布《关于钢铁行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》，全国“十三五”期间再压减粗钢产能 1-1.5 亿吨，设立工业企业结构调整专项奖补资金，帮助企业主动压减、兼并重组、转型生产、搬迁改造、开展国际产能合作等。

## （二）上海发展背景

上海肩负着继续当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的重要使命，到2020年要基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国际大都市，到2040年要建设成为**综合性卓越**的全球城市，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和国际文化大都市。

一是上海进入建设“四个中心”和社会主义现代化国际大都市的冲刺阶段。2020年，上海要基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心，成为社会主义现代化国际大都市。未来五年，上海将把创新驱动、转型发展进一步向纵深推进，向更具创新活力、更加绿色宜居、更可持续发展、更加包容共享的“四个中心”和社会主义现代化国际大都市迈进。

二是上海全力打造全球城市核心功能和影响力。上海加快建设具有全球影响力的科技创新中心，到2020年前形成基本框架体系，到2030年形成科技创新中心城市的核心功能。到2040年要建成综合性的全球城市，着力培育和发展城市的高品质文化休闲功能和旅游服务功能，保护和传承城市历史文化遗产和非物质文化遗产，不断提升文化的全球吸引力、影响力和传播力，建设国际文化大都市。

三是上海着力优化城市空间布局。上海城市功能与人口过度集中于中心城区，苏州河沿线“南强北弱”的非均衡格局明显。吴淞工业区临近上海城市南北向发展轴，位于宝山区与上海市主城区的中间地带，是上海市“十三五”规划确定的五个加快产业调整地区之一。未来将打造一个能与中心城区相互支撑、相互交流，承接中心城区功能

疏解的核心区块，弥补上海北部地区原有城市功能的相对缺失，带动上海城市功能布局和总体框架的优化与提升。

### **（三）宝山转型阶段**

新常态下，宝山以“深度融合、转型发展”为主线，围绕国家“四个全面”战略布局的要求，立足上海建设“四个中心”、科技创新中心和国际大都市发展目标，结合宝山阶段性发展特征，以科技创新为引领，以老工业区转型为突破口，以城市更新为路径，以创新、和谐、共享、绿色、便捷、智慧为导向，把宝山建设成为发展战略性新兴产业的重要承载区、城市功能转型的最佳实践区，迈向更高水平的城乡一体化，打造创新创业相促进、生态生产生活相融合、宜居宜业宜游相协调的**现代化滨江新城区**。

**一是发展方式进入深度转型期。**宝山的经济社会发展方式迎来全面深度转型。更加注重提高经济发展质量和效益，经济形态继续向高端化、集约化、服务化方向转变。更加注重补短板和提升人民群众切身感受度，推进城市建设管理水平和文化软实力的整体提升。

**二是产业升级进入融合创新期。**宝山的产业发展更加注重创新驱动、结构优化、质量效益等核心目标。以邮轮产业、钢铁服务业、软件和信息服务业等为代表的生产性服务业的主导地位逐步形成。通过价值链和创新链的互动发展，推动以高端智能装备、新材料、生物医药为主导的先进制造业发展，激发经济发展新的增长点。

**三是城市空间进入更新机遇期。**上海明确“总量锁定、增量递减、存量优化、流量增效、质量提高”的土地管理思路，城市发展的空间

和土地资源约束愈发趋紧。宝山正值区域内钢铁等产能布局加快调整的战略机遇，经济支撑作用下降和资源环境矛盾突出的钢铁等企业转型或搬迁改造，能够较好地实现宝山产业结构调整 and 老旧地区改造同步推进，使大量土地集中盘活。

#### **（四）区域条件分析**

##### **1、转型优势**

吴淞工业区转型拥有区位优势、资源优势和**企业优势**，深厚的工业文化底蕴、丰富的存量土地资源和实力强大的大企业、大集团成为转型的重要基石。

##### **（1）区位优势**

**一是地理位置优越。**吴淞工业区是宝山区紧邻中心城区的区域，位于上海中心城市北端，濒临长江，与浦东新区隔黄浦江相望，距离陆家嘴直线距离约16公里，距离人民广场直线距离约12公里，临近复旦大学等高等院校，外环线与蕴藻浜内河航道东西贯穿，土地级差比较优势明显。

**二是交通便捷畅通。**吴淞工业区与上海中心城区交通联系便捷，逸仙路高架连通内环线，轨道交通3号线纵切吴淞工业区东侧，在张华浜、淞滨路、水产路、宝杨路、友谊路设有站点，即将建设轨交18号线沿长江西路横切吴淞工业区南侧，规划轨交19号线纵向穿越吴淞工业区。外环线与郊环线在此交汇、外环线隧道连接浦江两岸以及吴淞港国际客运中心等。

**三是空间功能重要。**在全市“两轴两带、多层多核”的城市格局中，吴淞工业区临近城市南北向发展轴，是宝山滨江开发的联动组成部分和重要的腹地拓展空间。“十三五”期间，上海把重点区域作为增强城市功能和发展能级的重要空间载体。吴淞工业区转型发展可弥补上海北部地区原有城市功能的相对缺失，充分实现与中心城区的“无缝对接”，成为上海北部区域可持续发展的新增长极。

## **(2) 资源优势**

**一是转型空间广阔。**吴淞工业区规划范围达26平方公里，其中，国有土地占81.9%，是上海市区不可多得的成片再开发产业综合用地，转型空间巨大。

**二是滨水资源丰富。**吴淞工业区东侧，黄浦江由南向北汇入长江；吴淞工业区南部，蕴藻浜东西贯穿；吴淞工业区东部，泗塘河南北贯穿。水体总面积约为177.14 公顷，河道总长度约为27.5 公里，河网密度约为1.15公里/平方公里，为区域后工业发展和高端商业商务、娱乐休闲、旅游观光等功能的培育提供滨水优势。

**三是人才支撑有力。**吴淞工业区所在的上海东北区域高校集聚，为区域转型中现代服务业和战略性新兴产业提供高水平的科技创新成果和高素质的人才资源保障。

## **(3) 企业优势**

**一是大型企业集中。**吴淞工业区内拥有宝钢集团、中国节能、上海港务集团、华谊集团、申能集团、招商局物流等大型央企和市属国企，可以充分发挥引领带动效应。

**二是企业转型迫切。**处于原城市外围的工业企业，一方面受到城市发展扩围等影响，另一方面面临去产能、能耗环保、劳动力成本、技术改造问题等压力，企业经营压力大，转型需求迫切。

**三是企业资源丰富。**区内大型央企和市属国企拥有资金、产业、政策等方面丰富资源，具备充沛的市场网络、合作网络和系统网络等资源。借助企业所拥有的信息渠道、商务渠道、人脉资源等优质无形资产，吴淞工业区可创新招商模式、提升招商效率，打造“以商招商”的良性发展模式。

## **2、转型挑战**

吴淞工业区转型正处在新一轮科技革命引领产业变革的时期，国家正进一步深化“去产能”，钢铁等大型企业转型负担沉重，存量调整难度较大，多元利益主体存在博弈，需创新方法解决转型难题。

### **(1) 投资与收益平衡需要创新**

吴淞工业区转型涉及大量企业搬迁改造，相应的土地收储、资产补偿、职工安置等负担沉重，基础设施改造、生态环境整治等土地整理成本高昂。吴淞工业区区域范围广、转型时间跨度长，土地级差价值的释放将逐步显现、循序增加，造成开发收益的“时间差”和“空间差”矛盾。为实现整体区域生产、生活、生态和谐，必须创新投资收益平衡模式。

### **(2) 存量调整与增量开发需要创新**

世界新产业革命正在兴起，应聚焦创新经济、平台经济、低碳经济等重点领域。作为上海传统的老工业基地，工业区内有着丰富的工

业历史沉淀及大批宝贵的工业遗迹，大量低密度工业厂房经改造后可作为科技研发、设计、文化创意等新兴产业发展载体，以此加快实现由传统落后产业形态向现代新兴产业形态转变，实现由工业经济发展模式向融合经济发展模式转变。

### **(3) 多元主体形成多赢格局需要创新**

吴淞工业区内企业数量众多，利益主体多元，土地使用和权属关系复杂，土地使用权业主既有中央企业、市属企业、区属企业等国有企业，也有集体企业、私营及外资企业。吴淞工业区转型涉及到土地用途、规划指标调整，利益主体分散导致现有土地使用者的利益协调和平衡困难，协同开发效应难以发挥，统筹开发难度加大，多元主体形成合力需要创新。

## 二、目标定位

### （一）指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，坚持“四个全面”战略布局，树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，落实上海“创新驱动发展、经济转型升级”总体部署，积极拓展转型发展内涵，通过实施体制机制创新，强化产城融合，鼓励创新创业，力争为推动上海城市提升发展作出更大的贡献。

### （二）战略定位

全面落实国家关于城区老工业区搬迁改造工作的战略部署，顺应上海及宝山“创新驱动发展，经济转型升级”的战略要求，坚持以城市睿智发展、产城融合协调为导向，以区域功能精细再造和产业结构深度调整为核心，破解发展瓶颈，释放作为“上海不可多得成片滨水区域”的空间效应以及土地、滨水、文化等比较优势，发挥市场配置资源的决定性作用，支持社会各方面力量参与，以土地二次开发、城市功能更新、产业创新升级引领城市转型，将吴淞工业区转型打造成为集产城融合、功能复合、中心聚合、空间围合、机制竞合为一体的开放式、多功能、生态化、智慧型的吴淞产业新城（另选名：吴淞科技新城、吴淞创新城），成为全国老工业基地转型发展和城市更新示范

区、上海创新创业集聚区、城市文化功能汇集区、上海城市副中心重要组成区。

——**全国老工业基地转型发展和城市更新示范区**。从示范价值纬度出发，顺应我国进入新型工业化发展阶段对老工业区调整转型的新要求，探索老工业园区整体转型的路径模式创新，率先突破老工业园区转型发展的瓶颈制约，实践第三次工业革命的承载典范，体现区域功能再造和产城融合发展，吸收国际最先进的“绿色可持续修复理念”，加快从“棕色经济”向“绿色经济”转型，打造成为继德国鲁尔、法国洛林、美国匹兹堡、西班牙毕尔巴鄂等之后世界经济发展步入新阶段的又一个城市更新典范，为我国老工业园区转型调整树立新的示范标杆。

——**上海创新创业集聚区**。从经济价值的纬度出发，立足上海打造“具有全球影响力科技创新中心”的发展大局，建立面向全球的“融智”机制，集聚各类人才、技术和企业等创新要素，充分延伸工业优势，利用周边高校、科研院所资源，加快由功能单一的生产型园区向功能多元的创新创业集聚区转变，在产业发展、功能打造上充分体现新产业革命和新兴技术的先发引领优势，加快汇聚创新创业要素，打造“科技创新、文化创意、大众创业”功能，成为上海创新转型的样板区，发挥引领和示范效应。

——**上海城市文化功能汇集区**。从文化价值纬度出发，充分依托和利用区域的历史文化、滨水区位、工业遗存等优势，融合上海海派特色和未来趋势进行区域规划设计，培育和导入一批以演艺、展示、

节庆、秀场、活动等为主体的文化创意产业和文化功能项目，形成水岸文化、邮轮文化、工业文化、中国传统文化、铁路文化等多种文化的交汇共生，人气汇集且独具海派历史文化氛围的功能集聚区，成为展示上海国际文化大都市、国际设计之都与全球时尚都市魅力的新名片。

——**上海城市副中心重要组成区**。从空间价值纬度出发，发挥作为上海不可多得的成片、滨水开发“宝地”优势，遵循全市空间布局“网络化、多中心”的原则，立足弥补上海市域北部核心功能区域相对薄弱的大局，着力集聚引领性、功能性、辐射带动性强，且具有市级地位和影响力的产业，积极引入和实践产城融合发展理念打造现代城市空间，着力培育发展符合区域未来产业人才、居住人口、流动客流需求的商务商业、旅游休闲、文化娱乐、特色居住等城市功能，与宝山“淞宝地区”组成上海北部城市副中心，树立上海北部城市新地标，成为区域可持续发展的新增长极。

### **（三）功能内涵**

根据吴淞工业区的战略定位，形成“**转型示范、三创集聚、文化引领、综合服务**”等多维度的功能内涵：

——**转型示范**。围绕全国老工业基地转型发展和城市更新示范区定位，推进产业结构调整作为经济转型升级的着力点，推动区域经济形态继续向高端化、集约化、服务化方向转变，加速成为经济增长的高地、产城融合的基地、创新创造的策源地。提升服务

功能，完善基础设施体系。将产业调整和环境治理的过程拓展延伸，探索“引入新兴产业+淘汰落后产业+深化推进节能减排+环境综合治理”多管齐下的发展路径，从产业、交通、建筑到管理等全方位融入低碳元素，实现从“棕色经济”向“绿色经济”转型。

——**三创（创新、创意、创业）集聚。**围绕上海创新、创意、创业集聚区定位，吴淞工业区要建立面向全球的“融智”机制，集聚各类人才、技术和企业等创新要素，充分延伸工业优势、利用周边高校、科研院所资源，进一步引入科技类的功能机构，鼓励支持一批为创业者提供低成本、便利化、全要素服务的众创空间等开放型创业创新平台建设，鼓励驻地企业向研发总部转型，加快政产学研合作，成为上海打造“具有全球影响力科技创新中心”的重要承载和支撑。

——**文化引领。**围绕城市文化功能汇集区定位，结合吴淞工业区丰富且特色鲜明的工业遗存资源，规划建设融合上海海派特色和未来趋势的文化创意地标性建筑，打造一批时尚现代的文化载体项目，举办一系列演艺、展示、节庆、秀场等活动，逐渐形成水岸文化、邮轮文化、工业文化、铁路文化、中国传统文化等多种文化交汇共生的汇集地，引领吴淞工业区整体转型。

——**综合服务。**围绕上海城市副中心重要组成区定位，体现产城融合发展理念，实现传统工业园区向现代城市空间转变，着力培育发展符合区域未来产业人才、居住人口、流动客流需求的商务商业、旅游休闲、文化娱乐、特色居住等城市功能，形成城市综合服务功能。

#### **（四）发展目标**

吴淞工业区转型发展是一项系统性工程，也是一项持之以恒、持续推进的长期事业，需要扎实工作，稳妥推进，逐步达成点线面、近中远和谐统一的多维目标。

##### **1、十年目标：到 2025 年，转型基础进一步夯实**

——**规划体系基本形成**。转型发展结构规划、控详规划以及专项规划基本完成，先行启动区域各类功能及技术参数指标明确。转型发展工作管理体制机制基本建立，市场主导、政府引导的转型开发模式创新优化，职工安置、人才激励、投融资、产业培育等体制机制设计取得一系列突破。

——**结构调整初步到位**。宝钢不锈钢等大型厂区实现关停，工业区内污染企业全面关停或搬迁，零星地块启动收储，完成污染严重地块土壤和水资源的环境调查评估和初步治理，形成环境修复治理长效机制。

——**功能项目加快导入**。启动建设一批区域功能项目和公共服务项目，与区域功能、产业定位相符的重大项目、平台、活动逐步落地，区域综合配套不断完善，环境品质不断提升，产业集聚度和影响力不断提升。

——**基础设施逐步完善**。工业区内外部交通网络和智能高效的信息基础设施加快建设，各类基础设施逐步完善。

——**先行区域初步成型**。先行启动区域重点项目建成投产，区域环境明显提升，基础设施基本完备，新兴功能和产业顺利导入，先行

启动区建设基本成型。

## 2、中期目标：到 2040 年，功能框架基本形成

——基本形成多元完备的现代化城区功能。综合环境品质全面改善，休闲、商业、商务、基础和综合配套逐步完善。区域内工业历史文脉和滨水景观资源得到有效的保护性开发，智慧低碳、生产生活和諧的现代化高品质宜居城区功能初步显现。

——基本形成创新创业集聚的新型产业生态体系。落后产业淘汰与改造完毕，“四新”企业加快集聚和培育，初步形成活力多元、三创促进（创新、创意、创业），功能完善、三生融合（生态、生产、生活），氛围浓厚、三宜协调（宜居、宜业、宜游）的新型产业生态体系。

——基本形成集约型、立体化、开放式一体的空间布局系统。多种建筑形态协同共生，地上与地下空间统筹布局，与周边功能区段互相渗透，有主有次、有收有分，立体紧凑的开放空间系统初步形成。

——基本形成具有引领示范效应的区域转型发展模式。政府引导、企业主体的转型开发模式进一步优化完善，初步成为全国老工业区转型和城市更新发展的引领示范区域。

## 3、远期目标：全面建成吴淞产业新城

全面建成具有“转型示范、三创集聚、文化引领、综合服务”等四大功能为一体的新型产业新城，多样化的城市功能体系建成而完备，在投资环境、城市功能、创新平台建设、生态环境保护、土地产出效益等方面位居全市前列，城区功能和品牌形象深入人心。科技创新、

文化创意、三游服务、信息技术等产业蓬勃发展，经济总量占全区比重逐年上升，城市形态现代繁华，成为宝山最具活力和未来感的现代化城区。

## 三、空间布局

### （一）布局原则

依托区域沿海沿江沿河发展建设契机，发挥三水交汇的独特优势，延伸拓展城市滨江发展带和外环城镇发展轴主体功能，进一步引导中心城区、宝山主城区城市功能沿江、沿轨、沿路向北向西进行延伸，承接中心城市和主城区功能需求，弥补大工业造成的中心城区和宝山城区之间的“城区断裂”。

### （二）总体布局

根据《宝山总体规划 2040》，宝山将形成“一带两轴”总体结构，一带指滨江发展带，两轴指沪太路发展轴和外环（泰和路）发展轴。其中，**滨江发展带**，指结合滨江沿线整体转型，大力推进复合功能的引入，提升整个宝山区产业能级及生活休闲水平，形成滨江临海标志区的重要功能发展带。**外环（泰和路）发展轴**，指依托外环的区域联系交通职能和蕴藻浜沿线转型，形成新兴城市功能的融合发展轴。

吴淞产业新城位于滨江发展带和外环（泰和路）发展轴的交汇处，区域地位优越，规划形成“一带三轴三廊五片区”的总体空间布局。



图 3-1 吴淞工业区位置示意图



图 3-2 吴淞工业区“一带三轴三廊五片区”功能布局示意图

### 1、一带：沿黄浦江滨江带

即沿黄浦江岸线滨江带，主要沿上港九区、十区布局。结合上海黄浦江两岸综合开发战略，联动吴淞口国际邮轮港，以打造一站式多功能文化休闲区为目标，利用得天独厚的滨水岸线资源，重点集聚与邮轮产业客流、物流、商流相关的文化娱乐、旅游、商业商务、高端会展、教育培训等功能，做足“三江交汇、江海通衢”的文章，重点布局打造三游服务主题功能，创建展现上海黄浦江北段开发的核心引

领区，引领吴淞工业区整体转型。

## **2、三轴：城市功能轴**

即同济路、宝杨路、长江西路城市功能轴。该三条城市功能轴，作为区域滨江发展带和外环（泰和路）发展轴实际功能承载空间，贯穿吴淞产业新城，与周边淞宝城区、杨行、高境等片区的联通，促进产业集聚发展和城市功能优化重塑。

## **3、三廊：滨水廊**

即泗塘河、蕴藻浜和新湄浦河（虽在规划范围之外，但与区域发展趋势匹配）滨水廊，通过滨水空间有效组织，在空间上分别与同济路、长江西路、宝杨路城市功能轴匹配，支撑城市功能轴发展。在黄浦江和蕴藻浜交汇处布局以中央公园、活力中心、文化服务为主的中央活力区，串联工业区转型、升级整体格局。

## **4、五片区：**

### **（1）滨江活力集聚区**

主要布局在蕴藻浜以南、铁力路以东、长江西路以北、黄浦江以西板块。按照智能制造和研发服务并举、融合发展的产业促进原则，吸引国际国内的创新总部集聚，聚焦黄浦江、蕴藻浜和泗塘河滨水优势，促进滨水文化、高端商业、会展、邮轮等要素集聚，形成滨江活力集聚区，成为产业新城的标志区域。

### **（2）城市综合拓展区**

主要布局在友谊路以南、铁力路以东、外环以北、同济路以西板块。着力打造复合功能单元，吸引研发设计、人才培养、供应链等企

业总部集聚，成为荟萃免税购物、体验式购物、主题购物等旅游消费产业的商业综合载体。延伸三江交汇的滨水活力，带动淞宝城市可持续发展，成为展示未来吴淞工业区转型发展成效和城市发展愿景的重要板块。

### **（3）文化创意新兴区**

主要布局于蕴藻浜以南、虎林路以东、长江西路以北、铁力路以西区域。衔接核心区，延续节能环保园、玻璃博物馆等现有资源的优势效应，深入挖掘工业文化遗产、河岸等资源，发展工业设计、时尚设计、文化演艺等创意产业，将该片区建设成为文化博览、创意产业新兴区。

### **（4）科技创新示范区**

主要布局在水产路以南、江杨路以东、蕴藻浜以北、铁力路以西板块。发挥宝山既有产业优势和承载新兴产业的空间优势，重点吸引节能环保、新材料研发、互联网、信息技术、文化创意等优势企业和新兴产业，加快培育和推动新兴产业研发与集聚，积极引进体育、教育、医疗等新兴产业和综合配套服务，打造成主导产业鲜明、支撑产业多元的创新型、智慧型研发产业集群。

### **（5）未来发展预留区**

主要布局在以上四个组团之外的区域，即友谊路以南、江杨路以东、水产路以北、铁力路以西板块。作为发展留白。建立规划动态调整机制，结合未来重大项目引入，伺机推动转型发展。

## 四、产业体系

对接上海“四个中心”建设以及打造具有全球影响力的科创中心和国际文化大都市战略，围绕“吴淞产业新城”以及“全国老工业基地转型发展和城市更新示范区、上海创新创业集聚区、上海城市文化功能汇集区和上海城市副中心重要组成区”的战略定位，以落实“中国制造2025”、“互联网+”行动计划和宝山打造“中国产业互联网创新实践区”为契机，构建以科技创新产业、设计研发产业、文化创意产业为核心，以旅游及“三游”产业、信息技术产业、节能环保产业为重点，以现代商贸业、专业服务业、生活服务业为配套的“3+3+3”新型产业体系。

### （一）核心产业

对接宝钢等大型企业创新转型，坚持实施创新发展战略，深入挖掘工业遗存价值，将科技创新产业、设计研发产业、文化创意产业发展成为吴淞产业新城的核心产业。

1、**科技创新产业**。发挥宝钢、中节能、华谊、申能等国有大型企业竞争优势，集聚企业科技创新机构，瞄准国际科技和产业发展前沿，在智能制造、新材料、新能源，以及生物医药及高性能医疗器械等领域形成一定的创新成果和发展优势，实现产业价值链“由低到高”的升级。

2、**设计研发产业**。集聚发展新型研发、创新、设计及创业机构，推进机械装备设计、消费品设计等工业设计业，城市规划设计、室内

设计和工程设计等建筑设计业，新材料、智能装备研发等研发产业发展，集聚一批国家级研发中心、工程中心和跨国公司，打造以技术成果创新研发和转化应用为龙头，集展示、集成、中试、孵化、人才培养等于一体的新型研发基地。

**3、文化创意产业。**传承和挖潜吴淞工业文化、历史文化、滨水文化优势，积极发展文化博览、艺术设计等相关产业，推进文化创意产业与区内其他产业融合发展。重点发展影视、动漫、演艺等文创产业，以及广告会展业等，引入大型文化演艺项目、博物馆、美术馆等文化场馆。

## **(二) 重点产业**

依托吴淞工业区的工业文化底蕴和水系资源优势，依托高校等智力资源，将旅游及“三游”产业、互联网应用产业、节能环保产业发展成为吴淞产业新城的重点产业。

**1、旅游及“三游”产业。**发挥区域水系资源和空间优势，引入大型旅游娱乐主题园区，形成以邮轮、游艇、游船等“三游”产业与旅游业联动发展的格局。重点发展邮轮产业相关的总部、教育培训、物流供应、信息咨询、邮轮母港及组合港配套服务及功能开发；游艇服务业及相关衍生服务业；水上旅游服务平台建设及旅游相关服务业等。

**2、互联网应用产业。**以打造“上海产业互联网创新实践区核心区”为目标，依托轨交3号线沿线信息技术产业发展基础，推进移动互联网产业发展。引入大数据、云计算技术与服务企业，鼓励应用创

新。推动第三方电子商务平台建设，普及网络消费观念，大力发展平台经济。以发展移动互联网、软件相关、数据处理、信息安全、信息公共服务平台和云计算、数字出版和互动娱乐等产业为重点。

**3、节能环保产业。**培育综合环境服务龙头企业，推进上海国际能源创新中心、上海国际节能环保园等建设。推进研发工作，开展节能产品、节能仪器设备、节能技术、环保产业关键技术研发。推进环境咨询、环境污染责任保险、环境投融资、环境培训、清洁生产审核咨询评估、环保产品认证评估等环保服务业发展，发展环境监测与检测、风险与损害评价、环境审计、排放权交易等新兴环保服务业。推动资源循环利用和环境修复技术研发与服务。

### **（三）配套产业**

围绕核心产业和重点产业发展，积极引进各类综合配套和服务产业，在吴淞产业新城形成现代商贸、专业服务、生活服务等配套产业。

**1、现代商贸业。**通过培育新业态，发展新模式，搭建新平台，拓展新空间，吸引中高端商业商务资源，形成与上海城市副中心地位相匹配的城市功能和形象。重点发展新型专业贸易中心、体验消费中心、商贸业品牌节庆活动、商业品牌代理、商业信息管理技术等。

**2、专业服务业。**推进专业服务培育与产业结构优化、产业能级提升相结合，形成一批专业性较强、能级较高的生产性服务业，打造要素交易、流动和转化的服务平台。重点发展孵化器、非企业研发机构等创业服务业，以及科技担保、科技保险、担保质押、风险投资(VC)

等科技金融业。

**3、生活服务业。**加快医疗服务体系建设，发展高端医疗、特色专科医疗、康复保健服务和特色养老服务。引进高等院校、职业教育、国际学校等优质教育资源。合理规划建设国际社区、酒店式公寓、酒店群、人才公寓等各类居住设施及高端物业等相关配套产业。引入大型体育、文化等公共配套服务项目。

#### **（四）负面清单**

探索实施负面清单的管理模式，科学引导吴淞工业区功能合理优化布局，加快产业结构调整和区域环境综合治理。

##### **1、基本原则**

**一是底线原则。**将与区域功能定位、城区环境、安全运行不匹配的行业、领域、业务、项目等纳入负面清单内容，通过确定底线，对已经存在的要尽快予以调整清理，并禁止或限制不符合底线要求的项目进入。**二是依法原则。**负面清单的制定和调整要符合国家、市、区各级有关法律法规有关规定及产业发展方向。**三是公开原则。**负面清单的制定和调整要体现公开公平公正的原则，形成稳定、透明、可预期的制度安排，保障公众的知情权和参与权。

##### **2、主要方向**

负责清单主要包括现存整治类、禁止或限制准入类。

**1、现存整治类。**结合环境综合整治和产业发展导向，根据“治违、治堵、治污、去火灾隐患、去低效产能”思路，主要清理整治吴淞工

业区内存在的违法用地、违法建筑、违法经营、违法排污、违法居住等“五违”情况，以及高能耗、高污染、高风险、低效益企业，同时按照《宝山区部分行业、环境保护和城市安全领域生产工艺、企业淘汰指导目录》，推进调整整治。

**2、禁止或限制准入类。**根据吴淞工业区整体功能定位和产业发展导向，严控对城市安全运行造成安全隐患的项目、不利于生态环境保护的开发项目、与城区生态环境与城区功能品质不匹配的项目、“两高两低”（高能耗、高污染、技术含量低、附加值低）项目、群访矛盾突出、信访投诉较多的项目、尺度过大的基础设施配套项目等。

### 3、主要手段

一是制定吴淞工业区转型发展负面清单。结合吴淞工业区发展定位和产业发展特点，以现存整治类和禁止、限制准入类等行业企业加快调整和限制发展为重点，围绕产业、环境保护和城市安全等领域制定负面指导目录。二是加强对闲置和低效工业用地的综合治理。统筹环保、安监、消防、规土、建设、城市执法、市场管理、税务等部门，形成综合执法工作力量，强化对闲置和低效工业用地的综合治理和业态管理。三是建立企业调整倒逼机制。与土地使用权属企业签订负面清单管理协议，禁止其将土地、厂房、设备等租赁给存在环境污染、安全隐患等情况的企业。

## 五、方法时序

### （一）基本方法

吴淞工业区转型发展是一项系统工程和长期事业，其转型应按照“**战略规划、有序转型，企业主体、多维联动，功能优先、文化先行，梯度培育、存量优先**”的方法，有序、科学、合力推进：

#### 1、战略规划，有序转型

坚持国际视野、创新理念、合作开放，融入国家战略和上海全市发展大局，密切对接上海产业转型升级发展方向、重点和需求，紧密协同宝钢等战略转型调整步调，高标准确定转型发展战略定位，形成转型发展结构规划、控详规划、专项规划等多层次的规划体系。分类梳理区域资源和评估区域企业，分区分步制定转型策略，培育新兴产业和新型功能，全方位引领宝山区服务能级和城市功能的提升。

#### 2、企业主体，多维联动

发挥市场在资源配置中的决定性作用，发挥宝钢、华谊、申能等大企业参与区域转型的主体作用，积极引进社会资本和海外资本，探索建立“公私合作、多元开发、多元投资、协作招商、有序竞争”的开发机制。善于从政府、企业、市场、资本等多角度出发，加强各类利益主体、区域开发与产业培育、保护与新建等协同，谋求多维联动，确保吴淞工业区转型发展工作节奏和推进力度。

#### 3、功能优先，文化先行

坚持功能优先原则，引入对吴淞工业区转型发展具有带动引领作

用的战略性大项目，以重大项目树立区域转型标杆，着力培育区域功能，引领带动区域转型发展。实施文化先行策略，借鉴国际著名老工业区成功转型经验，树立“大文化”理念，塑造文化品牌，提升文化影响力，打造区域转型发展引爆点。

#### **4、梯度培育，存量优先**

注重梯度培育，充分把握时间和空间两大维度，在结合区位、功能、权属等对整块区域进行单元划分的基础上，从各单元实际出发，由点到面、重点突破，先易后难、逐步推进，科学合理释放土地级差价值。注重发挥存量优势，梳理区域优质存量资源，借助专业力量，利用独特工业遗存资源吸引核心文化功能项目，发展新兴产业。

### **（二）转型时序**

根据区内土地现状，结合区域转型实际，在转型空间上设置四个区域：即以外环线以南区域为主的先行启动区、以泗塘河以东宝钢特钢区域为主的适时推进区、以铁力路以东至泗塘河部分为主的择机推进区、以铁力路以西部分为主的弹性预留区。在转型时间上分为四期推进：

#### **1、“十三五”期间：启动阶段**

一是做实市领导小组办公室，组建转型发展的开发实施主体，设立转型开发公司，明确“十三五”期间及下阶段转型发展基本思路、整体部署和推进路径。二是编制转型发展结构规划、部分条件成熟先行区域控详规划、专项规划，编制宝钢、中铝、申能、华谊等转型方案

和工作计划，启动上港九区、十区转型发展战略和规划研究。三是启动宝钢、中铝、申能、华谊等大型国企停产、搬迁和转型开发，推动负面清单管理模式，规范整治区域内关停企业无序租赁行为，推进结构调整。四是加快启动和推进中铝、申能等先行转型重点项目调整，推进玻璃博物主题园后续项目、节能环保园后续项目、“宝华宝”地块等转型开发。

## 2、“十四五”期间：建设阶段

一是推进大型国企转型，基本完成宝钢不锈钢、特钢和上港九区、十区等大型企业停产搬迁等基础工作，道路、水电、绿化等基础设施配套初步成型。二是制定产业培育孵化工作计划，加快重大产业项目引进和落地，实现边搬迁、边开发、边吸引、边孵化、边培养，梯度释放土地级差。三是加强新型功能要素导入力度，依托宝钢、申能等企业新兴产业资源，推动其研发、服务产业等在吴淞工业区内实现战略布局。四是推进先行启动区建设。以泰和路、长江路中间区域作为先行启动区，充分发挥示范引领作用，基本建成上海国际能源创新中心、中铝创业梦工场、玻璃博物主题园、节能环保园、“宝华宝”等项目，形成吴淞工业区转型发展示范区。

## 3、2025-2040年：功能框架形成阶段

全面启动功能框架建设，按照上海市城市功能总体布局，全面启动适时推进区、择机推进区、弹性预留区的建设，集聚一批符合区域功能定位的重点项目，文化创意产业、科技创新产业等核心产业实现跨越式发展，酒店、餐饮、娱乐、购物、住宅等设施基本建成，基础

设施以及宜居宜业、城市社会文化等各项城市功能得到全方位提升。

#### 4、2040-2050：吴淞产业新城基本建成

不断优化吴淞工业区各主要功能，产业发展和城市建设水平进一步提升。吴淞工业区作为全国老工业基地转型发展和城市更新示范区、上海创新创业集聚区、城市文化功能汇集区、上海城市副中心重要组成区的形态和功能基本成熟，创新创业氛围浓烈，多元文化交流频繁，国际化休闲、商务、居住环境完善，功能性项目设施和服务体系形成。

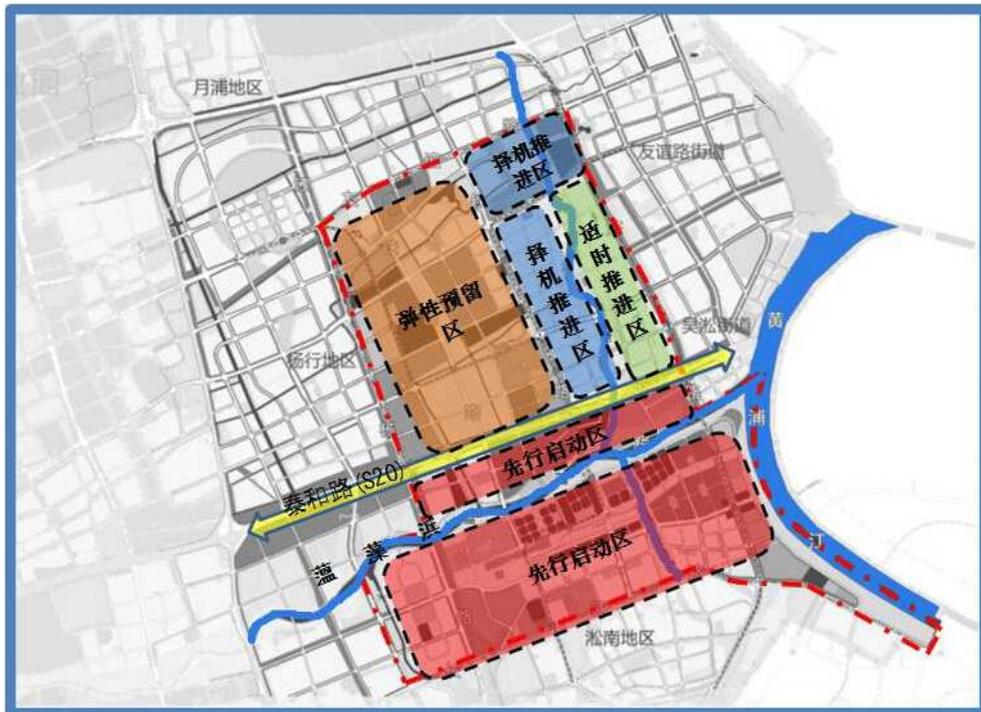


图 5-1 时序区域划分示意图

## 六、体制机制

按照“近期能平衡、长期可持续”的总体思路，以及“市区联手、以区为主”、“政府支持、企业主体”的推进原则，**重点围绕组织领导、转型开发、功能培育、结构调整等四大机制**，构建科学高效的吴淞工业区转型工作体制机制，为转型有序推进提供保障。

### （一）组织领导

#### 1、发挥上海市吴淞工业区转型发展领导小组及办公室作用

按照市区联手、以区为主的原则，充分发挥上海市吴淞工业区转型发展领导小组以及办公室的领导作用，建立健全会议议事制度，强化市级层面统筹。发挥宝山区吴淞工业区转型发展推进办公室操作作用，按照市领导小组及办公室和宝山区委、区政府要求，具体推进吴淞工业区转型发展，做好规划编制、统筹协调、开发建设、综合管理等转型发展各项工作。

#### 2、建立工作推进机制

由市、区领导小组或管委会作为转型发展统筹协调的主体，立足突破吴淞工业区转型发展的难点和瓶颈，建立有效的工作推进机制。建立市区政府、央企、市企组成的吴淞工业区转型发展联席会议制度，定期对吴淞工业区转型发展过程中的重要情况进行沟通与协商，实现重大事项“一事一议”、“特事特办”。建立推进督办机制，吴淞工业区转型工作纳入市区两级政府和相关企业重点推进督办工作。

### **3、设立吴淞产业新城投资开发公司**

参照市重点功能区开发建设机制，适时设立吴淞产业新城开发公司，作为整个吴淞产业新城的开发主体。开发公司由市区政府、宝钢等国企共同出资组建，积极吸收各类社会资金参与，建立市场化、多元化、专业化的开发机制。

### **4、适时成立吴淞产业新城管委会**

参照市重点功能区开发组织领导机制，适时设立吴淞工业区转型发展管委会，统筹推进吴淞工业区转型发展。管委会主要负责统筹协调吴淞工业区转型发展的规划编制、政策制定、产业布局、基础设施和土地开发建设等重大事项和重大问题，组织有关部门和单位落实吴淞工业区转型发展各项事宜。

## **（二）转型开发**

### **1、针对整板块单一主体，发挥企业主体作用**

在市领导小组及办公室或管委会的统一协调、推进和规划引导的基础上，鼓励宝钢等大型企业作为转型主体，按照“整板块开发、组团化推进”的开发模式，推进产业综合体、城市综合体、大型城市综合配套等重大功能性项目建设。同时，政府从土地、税收等方面研究制订针对性的政策，调动企业积极性，支持企业按照转型规划推进区域整体转型。

### **2、针对整板块多元主体，发挥政府统筹协调作用**

沟通板块内大型企业合作开发。以各自土地面积比例作为股权比

例，合资组建项目公司，联合对整板块实施转型开发。政府积极予以支持，可采用“土地双评估、存量补地价”出让方式，并且围绕后续开发、税收返还等研究制订针对性的政策，增强企业加快转型积极性和主动性。

### **3、针对零星地块，主要由政府或者开发公司进行统一收储**

按照一般区域常规开发方式，主要由政府或者开发公司进行统一收储，再按照转型规划要求进行开发。对于符合宝山产业发展导向的企业，可通过异地安置等方式给予安排。同时，根据企业做出的牺牲和贡献，在搬迁过程中给予适当倾斜，在宝山工业园区、城市工业园区等落实迁入地土地指标方面予以支持。

### **4、根据转型时序，在转型控制区域实施过渡期政策**

按照市盘活存量工业用地政策，在转型控制区域内，支持原土地使用人利用存量工业用地发展先进制造业、生产性服务业、研发总部经济以及“互联网+”等产业，根据土地的转型用途实行土地过渡期政策，并建立共同监管和定期评估机制。

## **（三）功能培育**

### **1、加强产业扶持**

发挥大型国企主体作用和资源优势，围绕科技创新产业、设计研发、文化创意产业、旅游及“三游”产业、互联网应用产业、节能环保产业等核心产业和重点产业，引导其研发、设计、智能制造服务、生产性服务业等落地发展，就地完成产业升级。强化政企合作，由政

府牵头携手企业，共同出资成立产业发展基金，扶持新兴产业发展。

## **2、强化三创培育**

设立功能性科技创业投融资平台，构建市场化运作的“内外部融合性”孵化资金管理平台，吸纳整合创业风险投资引导基金，支持高端人才创业专项资金，专注服务科技型中小微企业。创新企业引培机制，营造有利于各类创新要素自由流动的便利化环境，支持各类研发创新机构发展。构建综合服务机制，围绕创新项目，推动科技资源跨区域、跨领域合作，建立促进多主体创新资源互相流动的综合机制。

## **3、聚焦项目策动**

申请创建国家服务业综合改革试点区、国家可持续发展实验区等国家试点及基地，在产业发展、财政、审批、信贷、土地、价格等方面率先享受国家先行先试的优惠政策。策划申报一批科技含量高、带动作用大、符合科技产业政策的高新技术项目，争取国家示范性项目或工程落地。深度融入全市黄浦江新一轮开发，凸显连片开发的整体效应，突出区域发展特色，使吴淞工业区滨江地区成为引领黄浦江沿线新一轮开发的亮点区域。争取复制推广自贸区政策、对接全球科技创新中心、试点市低碳发展实践区等，助力功能培育和要素植入。

# **（四）结构调整**

## **1、推行负面清单管理制度**

编制《吴淞工业区产业结构调整负面清单》，明确工业区范围内产业结构调整目标、对象，综合运营法律、市场、行政等手段，加快

淘汰劣势、低效产能，推进区域环境治理和产业结构调整，科学引导吴淞工业区功能合理优化布局。

## **2、强化协同联动**

由市领导小组及办公室议事明确，锁定重点区域、重点行业，联动安监、环保、消防、产业、市场管理等各部门调整手段、管控手段和促进政策，形成工作合力，并纳入各单位重点工作，由市、区两级进行督办推进。

## **3、建立资金引导保障**

学习借助上海市产业结构调整专项资金，设立由市、区两级共同出资的吴淞工业区结构调整转型资金，专项用于吴淞工业区结构调整。研究探索引入多元化社会资本参与结构调整的可行性。

## **4、加强存量工业用地经营管理**

制定工作办法，对工业用地的用途改变、土地使用权人股权（结构）变更登记、房地产权属变更、转移登记、房地产权属抵押权实现、房屋租赁等行为进行联动监管和审核。

## 七、政策保障

为破解吴淞工业区转型发展面临的资金投入、规划用地、产业转型等瓶颈，对吴淞工业区实施三大类政策创新，共 12 项政策要点。

### （一）规划用地

1、**支持区域整体成片转型。**支持成立转型平台公司，推进区域整体成片转型。单一国企主体的整板块单元转型，支持主体成立项目开发公司，按转型规划实施区域整体转型。转型区域内土地权利人分散的，可以通过商议的方式明确权利义务后，建立以区政府主导、原土地权利人参与的联合开发体，实施区域整体转型开发。整体转型区域范围内涉及其他存量建设用地的，可以参照存量工业用地一并实施整体转型。

2、**支持多渠道多种方式转型。**支持部分区块土地采用二次评估的协议定价进行收储，支持重点企业采取存量补地价的方式实现土地转性、就地转型。鼓励支持企业自身或园区开发主体结合本市相关政策进行研发总部类用地试点，支持将符合条件的存量工业用地调整为研发总部类用地。支持重大文化设施、大型城市综合配套、旅游会展、总部经济等符合区域功能定位、符合产业发展导向的重大功能性、引领性项目用地实行带方案出让。

3、**支持过渡性转型。**对因规划有待编制等客观原因暂不具备转型条件，但转型意愿强烈、转型优势明显的企业和项目，在满足：转

型功能定位符合转型发展方向；与转型发展总体规划吻合；存量改造与结构路网、转型规划能有效衔接；存量主要用于产业、科创等功能且全部持有经营的前期下，支持采用存量改造、拆一还一等方式，有条件的进行过渡性转型。支持工业、仓储用地性质区块，在保持现有用地性质和使用权人不变的情况下，经改造后发展科技创新、研发设计、文化创意、旅游及“三游”、互联网应用、节能环保等产业。

**4、支持城市更新。**按照城市更新区域评估的要求，为地区提供公共性设施或公共开放空间的，或对因保护具有保留价值的历史遗存，而损失一定开发面积的，可给予一定比例的补偿性奖励，允许其适当增加经营性建筑面积，提高开发强度。在符合区域发展导向和相关规划土地要求的前提下，允许用地性质的兼容与转换，鼓励公共性设施合理复合集约设置。对采用绿色、低碳、智能技术，以及对建筑第五立面进行生态化、景观化以及其它有益于增加公共价值的改造利用的城市更新给予奖励。

## **（二）产业扶持**

**5、设立转型发展专项资金。**按照“市区两级联手，分步落实到位”的原则，发挥财政资金的启动与引导作用，由市、区两级政府共同出资设立转型发展专项资金。专项资金一方面可对区域产业结构调整、落后产能淘汰、人员分流安置进行支持，并为转型项目提供先期启动资金，并吸引社会资金参与；另一方面可对科技创新、研发设计、文化创意、旅游及“三游”、互联网应用、节能环保等产业进行针对

性扶持，推动产业发展。

**6、加大财政支持力度。**市区两级土地出让所得收入，在扣除国家及本市规定计提的专项资金后，全部用于支持吴淞工业区转型发展和二次开发。新引进的科技创新、研发设计、文化创意、旅游及“三游”、互联网应用、节能环保等企业产生的税收，全部用于相关产业扶持。

**7、支持产业转型升级。**鼓励有实力有条件的企业在符合规划、业态的前提下，退出原有落后产能，通过改造就地进行转型升级，或转型成为符合产业导向的现代服务业，对企业调整后形成的新增财力，区所得一部分用于奖励企业。对通过兼并、收购、重组等方式新引进的符合宝山产业项目准入标准的智能制造服务业项目，对交易过程中产生税收所形成财力，区所得一部分用于奖励所在街镇、园区，由其统筹安排、专款专用。

**8、支持大企业、功能性机构落户。**对在吴淞工业区设立、经认定为跨国公司地区总部、国内大企业总部、区域性企业总部（含营运中心、研发中心、销售中心、采购中心等）的企业，享受商务部及上海市关于跨国公司地区总部的相关政策，并参照“新型国际贸易结算中心试点”企业，享受所得税等优惠，同时给予总部企业相关开办费及业绩奖励等资金扶持政策。争取国家级研发平台、服务平台、功能性产业、功能性企业入驻，对新入驻的相关服务业领域，实施先行先试免税购物、保税仓储、自由贸易功能等政策。参照大张江政策，发挥好张江高新区宝山园载体作用，支持满足条件的企业通过张江平台

进入新三板。对于区域发展意义重大的项目，可以通过“一事一议”给予支持。

### **（三）其他政策**

**9、创新投融资模式。**支持相关开发主体发行企业债券、公司债券等，专项用于吴淞工业区转型发展。允许吴淞工业区转型发展可作为重大工程项目，按照“项目清单”的方式，主要通过土地预告登记，由土地储备机构开展融资工作。支持吴淞工业区基础设施探索 PPP（Public—Private—Partnership）模式。拓展风险投资、产业基金、科技银行等新型融资渠道。

**10、制定租赁管理办法。**加强属地监管，出台现有工业用地房屋出租许可与承租企业准入审批管理办法，所在地街镇需会同经委、规土、环保、房管、安监等部门共同把关企业场地、房屋租赁事宜。

**11、加强人才集聚。**对重点产业发展需要引进的紧缺急需人才、高技能人才实施落户倾斜和申办居住证提供便利。对经认定的紧缺急需人才、高技能人才、高层次创新创业人才给予购房资助、租房补贴，对子女入学等提供帮助。建立杰出人才奖励基金，对作出重大贡献的人才予以奖励。

**12、重大项目倾斜政策。**由市政府统筹，针对吴淞工业区的城市功能转型和产业定位，优先布局市级重大产业项目和社会事业项目，尤其是一些重大文化、体育、教育、健康等功能性项目，为吴淞工业区转型建立标杆。

## 八、“十三五”期间主要任务和重点

### （一）建立健全体制机制

1、发挥好上海市吴淞工业区转型发展领导小组及其办公室作用，适时成立吴淞产业新城管委会，明确“十三五”期间及下阶段转型发展基本思路、整体部署和推进路径。

2、组建转型发展的开发实施主体，设立转型开发公司。开发公司由市区政府、宝钢等国企共同出资组建，积极吸收各类社会资金参与，建立市场化、多元化、专业化的开发机制。

3、建立转型发展协调推进工作机制，成立专项问题市区企合作会商机制，统筹协调市、区联动和区、企合作等开发实施的总体方向、目标时序和难点瓶颈等。

### （二）加快完善规划体系

1、编制转型结构规划，确定区域整体单元划分，明确区域未来整体定位、用地规模、功能分区、结构路网、市政设施、水系绿化等，为控详规划及专项规划编制提供支撑。

2、以外环线以南区域为先行启动区，启动编制先行启动区控详规划，细化区域开发技术参数，为区域转型提供依据。

3、围绕重点产业、基础设施、公共服务、土地修复、低碳生态、地下空间等专项问题研究，开展各类专项规划编制。编制完善宝钢、中铝、申能、华谊等转型方案和工作计划，启动上港九区、十区转型

发展战略和规划研究。

### **（三）积极推进结构调整**

1、建立负面清单工作模式，出台政府与企业、土地使用权属单位生产经营负面清单协议，管控停产企业无序租赁行为，大力整治各种违法用地、违法建筑、违法经营、违法排污、违法居住等“五违”现象，加快倒逼钢材堆场、集装箱堆场、集卡停车场等“三场”和落后产能等地块调整，解决环境脏乱差、安全隐患突出等问题。

2、协调推进宝钢、中铝、申能、华谊等大型国企停产、搬迁和转型开发工作。完成宝钢不锈钢全面停产，抓紧引入功能性文化项目，促进吴淞工业区转型升级。

### **（四）启动开发先行区域**

1、以外环线以南区域为先行区，建立基础数据库，统计区域内土地占有情况、利用情况、污染情况、企业经营情况、企业搬迁和发展意愿等情况，调查历史文化遗产，研究编制转型开发方案。

2、启动先行区域重点地块的转型调整，编制控详规划，研究形成工作机制。积极引进文化、体育等功能性项目，改善区域环境，打造转型示范效应。

3、启动和推进申能、中铝等重点项目先行转型，打造国际能源创新中心、创业梦工场，推进“宝华宝”整板块转型试点，推进玻璃博物主题园后续项目、节能环保园后续项目等转型开发。

## **（五）推进建设基础设施**

1、加快区域内道路、桥梁、管网、绿化、景观等基础设施建设，编制开发总体方案。启动轨交 18、19 号线建设，依托轨道交通轴线，重点加强吴淞工业区对接中心城区以及浦东等周边区域。

2、突破政府管理和公共服务供给模式的瓶颈，积极导入社会化的文化、教育、医疗等资源，为转型开发创造良好的软环境。

## **（六）加快培育产业功能**

1、加大科技研发、应用等资源平台的打造和应用力度，引导各类创新要素集聚发展，积极推进符合产业定位的工程（技术）研究中心、企业技术中心和产业技术创新联盟等重大创新基地、平台和项目落地。

2、启动产业培育孵化工作，设立转型发展专项资金，大力培育创新能力强、商业模式新、市场前景广的“四新”产业。

## **（七）加大宣传推介力度**

1、举办专家研讨会、国际论坛、文化艺术体育节等活动，搭建与国内外成功转型地区的合作交流平台，吸引更多有经验、有技术、有实力的企业和投资商参与转型发展。

2、在国内外媒体上宣传吴淞工业区转型发展规划蓝图，提升吴淞工业区知名度，激发各参与积极性；鼓励社会公众参与，建立和完善公众参与机制，打造广泛讨论、营造氛围的公众参与平台。

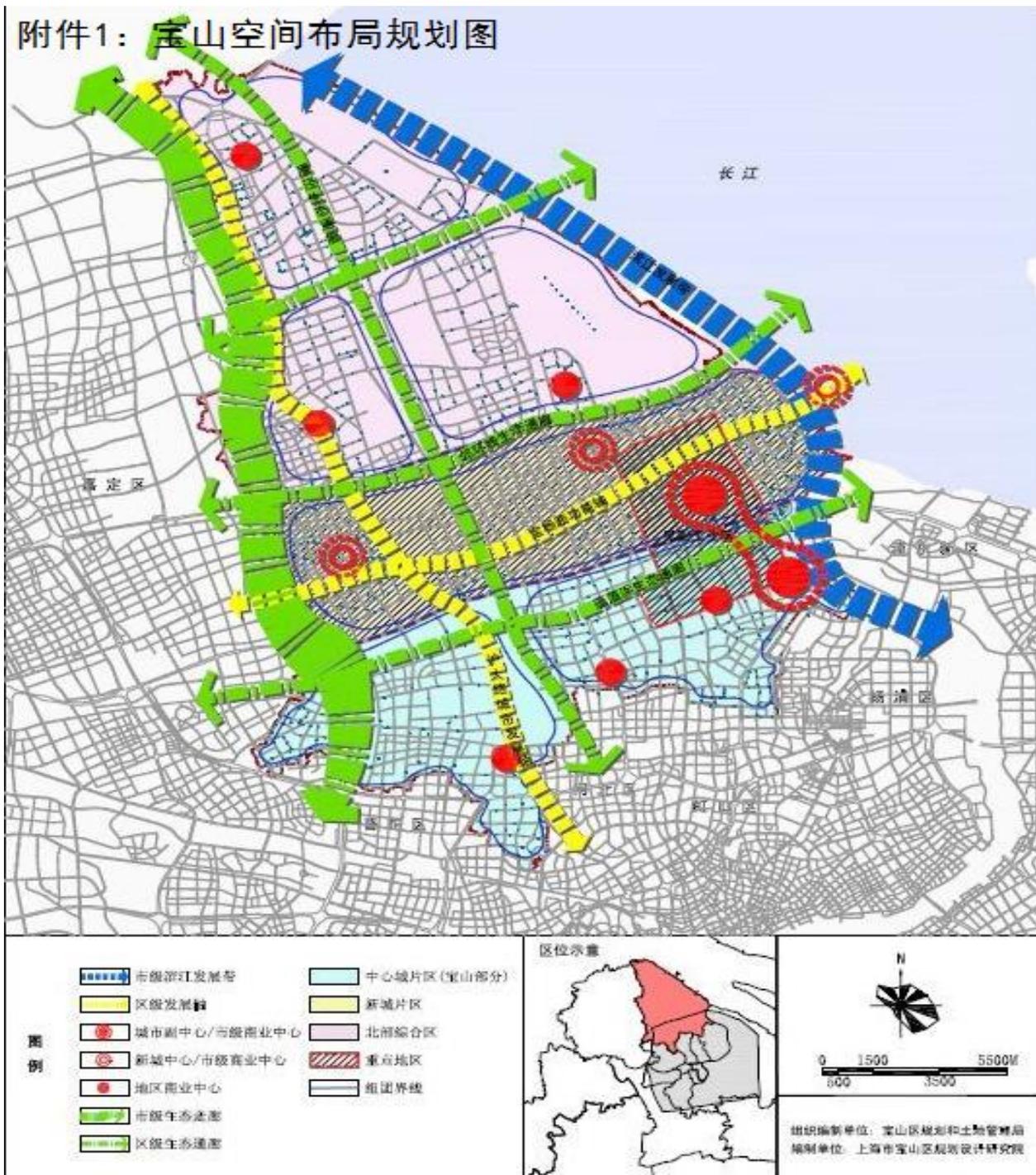
“十三五”期间吴淞工业区转型发展重点项目情况表

序号	项目名称	地址	用地面积 (亩)	投资规模 (亿元)	建设规模 (万平方米)	项目方	功能定位	“十三五”目标
1	上海国际能源 创新中心 (吴淞煤气厂项目)	长江路 555号	400	待定	待定	申能集团	打造国际能源展示交易中心、创新服务中心、科技研发及孵化中心、新能源应用展示和科普中心等功能性项目和平台为一体的综合园区。	完成控详规划编制，项目基本建成。
2	宝钢不锈钢地块	长江路 735号	5000	待定	待定	宝钢集团	转型发展生活性服务业。	完成控详规划编制，启动部分区域转型。
3	宝钢特钢地块	水产路 1269号	3720	待定	待定	宝钢集团	转型发展生产性服务业。	完成控详规划编制，完成水产路、宝杨路先行转型地块建设。
4	宝华宝地块	江杨南路 2288号	1755	待定	待定	宝钢、华谊、宝山区	待定	完成控详规划编制，启动部分区域转型。

序号	项目名称	地址	用地面积 (亩)	投资规模 (亿元)	建设规模 (万平方米)	项目方	功能定位	“十三五”目标
5	上海国际节能环保园	长江西路101号	500	待定	待定	中节能、仪电、宝山区	节能环保现代产业园区。	完成控详规划编制，基本完成园区后续开发。
6	玻璃主题园	长江西路685号	60	待定	待定	集佳文化	打造玻璃研发及玻璃艺术创作的综合性服务业功能区。	完成控详规划编制，完成项目建设。
7	东浩集团五矿仓储地块	长江路41号	63.5	待定	待定	东浩集团	打造以游戏、电子竞技、互联网服务为一体的综合性产业园区。	完成控详规划编制，基本完成转型。
8	钢管厂地块	长江路32号	500	待定	待定	地产集团	待定。	完成控详规划编制，启动部分区域转型。
9	上港九区、十区及东海船厂地块	逸仙路4333号	2214	待定	待定	上港集团、中船集团	打造成集生态绿化、商业商务、休闲居住和综合配套服务为一体的滨江综合服务区。	完成控详规划编制，启动部分区域转型。

序号	项目名称	地址	用地面积 (亩)	投资规模 (亿元)	建设规模 (万平方米)	项目方	功能定位	“十三五”目标
10	蕴藻浜北侧区域	江杨北路以东、泰和路以南、蕴藻浜以北、泗塘河以西	3000	待定	待定	中铝、华谊、交运、建材等	拟打造为科技创新、文化体育等产业集聚区。	完成控详规划，启动部分先行区域转型。
11	中铝上铜地块	泰和路1010号	600	待定	待定	中铝集团	科技产业园。	完成控详规划编制，完成转型。
12	交运集团 沪北物流地块	铁山路38号	146	待定	待定	交运集团	拟建设综合性体育服务平台，打造具有特色的创北体育公园。	完成控详规划编制，启动转型。
13	建材集团 泰和西路地块	泰和路1400号	160	待定	待定	闵虹集团 建材集团	打造以科技创新、众创空间为主要功能的综合性服务业园区。	完成控详规划编制，启动转型。

附件1：宝山空间布局规划图



附件2：吴淞工业区现状图

