

慧眼看奉贤

2006



上海招商网 工业房地产测评研究中心

测评目录

地理位置
人文历史
自然环境
地区经济

交通运输
电子通讯
信息建设
供电能力
工业排污

产业展示——上海市工业综合开发区
产业展示——上海海港综合经济开发区
产业展示——上海化工工业区奉贤分区

测评分析——区域解析
测评分析——配套解析
测评分析——产业解析
测评分析——工业地产解析





地理位置

奉贤区位于上海市南部，距上海市中心人民广场42千米，浦东国际机场30千米。北倚黄浦江，南临杭州湾，有13.7千米长的江岸线和31.6千米的海岸线，是一个风光秀丽的滨海城市。全区土地面积704.68平方千米，区属耕地面积27838公顷。境内水陆交通便捷。浦南运河横亘东西，金汇港纵贯全境；公路铺展成网，已形成十纵六横的公路网络，密度达到每平方千米1.1千米；越黄浦江交通，有奉浦大桥和西渡、邬桥两个轮渡口。



人文历史

奉贤，古亦称海隅。秦汉两晋南北朝时属海盐县境，唐宋元明时属华亭县境。四五千年前，即有古人类在此繁衍生息。孔子唯一的南方弟子言偃（即子游），曾来此讲学。据传，言子来海隅时，上至官宦士绅，下至盐铁百工，无不肃然。讲学之时，学馆内外，虔诚徒众摩肩接踵，皆屏息凝神，心无旁鹜，言子因此大受感动。传道解惑既毕，应当地主人盛情挽留，又居留数日，得以细勘民风。言子在著述中，盛赞“海隅虽斥鹵（煮盐、晒盐）之地，然敦本重学，世所莫及”。由此，海隅敬贤尚文之风，名播江南。

清雍正四年（1726年），此间正式由华亭县析出建县，定县治为青村（即今奉城镇）。据史书载：“明末清初，青村文风大盛，凡有子弟者，无不令其读书”。“海滨称文墨之区，必以青村为首矣。”朝廷因子游讲学褒奖海隅民风的史料，加上建县时青村一带敬贤尚能，文风大盛的现实，遂定县名为“奉贤”。



自然环境

奉贤北临黄浦江、南靠杭州湾，属亚热带季风气候，常年主导风为东南风。气候温和，日照充足，四季分明，雨水充沛。

空气质量是上海内陆部分最好的地方，降尘量是上海市中心的十分之一，仅为1.5吨/平方公里/年，总悬浮颗粒浓度为0.110毫克/立方米。

地势平坦，属于长江三角洲冲积平原，地基承载为8—10吨/平方米。拥有上海市最高的地面标高，区平均标高达4—4.5米，高于上海平均标高0.5米以上。

年降雨量为1091毫米，无霜期为232天，年平均气温为15.5℃，年平均日照时数为1942小时，年平均相对湿度为82%，年平均风速为3.3米/秒。



地区经济

国民经济稳步较快增长。2005年实现全区增加值223.4亿元，比上年增长22.5%，占全市GDP的2.5%。2005年全区的财政收入为60.61亿元，同比增长39.49%。固定资产投资保持适度增长。全年全社会固定资产投资总额完成116.21亿元，比上年增长48.4%，增幅为7.1个百分点，投资结构不断优化调整。

全年实现工业增加值137.37亿元，可比增长23.7%，全年完成工业总产值707.1亿元，比上年增长36.5%。工业向园区集中显现。在全区1167户规模以上企业中，占全区规模企业数的53.1%，规模工业产值为363.3亿元，占全区规模以上工业产值68.5%。高新技术产业增长加快，2005年，全区拥有高新技术企业514户，实现工业产值为197.2亿元，比上年增长21.7%，占全区工业总产值的27.9%。重点行业对区工业生产拉动作用明显。化工、金属等行业发展较快。电器、机械、信息、化工金属、服装、物流装备等重点发展工业行业完成工业总产值373.90亿元，比上年增长46.6%；拉动全区工业增长22.9个百分点，占全区工业产值的比重达52.9%。

交通运输



奉贤近年来进一步加快了区内公路网络建设和完善。至2004年底，我区公路总里程为980公里。简介如下：

一、高速公路：1、已建成路段 A2、A4、A30； 2、在建路段 A30
3、规划待实施 A3。

二、国省干道 1、大叶公路（一级公路）； 2、浦卫公路（二级公路）；
3、浦星公路（北段为一级公路，南段为二级公路）；
4、川南奉金公路（二级公路）。

三、区管公路：主要以区内二、三级公路及少部分一级、四级公路，是连接高速公路和村镇公路的主要通道。

四、村镇公路：主要是指由各镇、开发区自行建设和管理的，长度大于1公里，宽度大于3.5米的道路纳入乡村公路范围。

电子通讯



奉贤作为南上海一个亮丽的明珠，这些年工业化水平有了相当的提高。信息化带动工业化，通信为其经济腾飞、招商引资提供了强有力的基础保障。

目前，奉贤电信的主营业务有：本地电话、长途电话、公用电话、无线市话（小灵通）、智能业务、互联网业务（提供上网接入、网页制作、服务器托管、企业邮局等服务）、数据业务、信息服务业务（电话声讯服务、语音信箱、家家e）、卡类业务、系统集成及通信配套服务（提供大楼综合布线，智能化小区建设）等。

奉贤有世界一流水平的通信骨干网，为用户提供了本地通话，长途通话，数据交换，图像传输等快速通道。奉贤有一支业务技能精湛、思想素质过硬的电信队伍，随时为用户提供优质服务。至2003年底，全区局用交换机总容量达25万门，宽带总容量3.5万户，PHS（小灵通）接入容量8万门。目前，全区共有营业网点28个，与上海电信联网办公。通信水平与国际接轨，将为奉贤的繁荣昌盛作出更大的贡献。我们真诚地欢迎大家到奉贤来参观，寻求合作和投资的机会。

信息建设



奉贤信息基础设施建设不断完善。本地中继光缆线路总长度达到903公里，年内净增102公里。全年电话总换机容量达到24.2万门，ADSL端口容量15568个、FTTB用户端口容量为19752个。奉贤地区共有移动基站66个，基本满足奉贤地区移动用户的网络要求。

电子政务建设取得新进展。“上海奉贤”门户网站栏目包括走进奉贤、透视政府、奉贤政务、投资创业、网上查询、服务导航、公众监督、奉贤新闻和网站地图等，是实现区政府政务信息公开透明、便民利民的重要窗口之一，是政府与社会公众沟通的桥梁。全区中小学信息化应用得到进一步推进。我区通过电信局虚拟专用网连接，实施“校校通”工程，以教育信息化带动教育现代化。全区中小学拥有电脑6985台，多媒体投影机85套，电子阅览室51间，校园局域网14个，实现全区所有中小学联网。



供电能力

上海市电力公司奉贤供电分公司位于奉贤区南桥镇南桥路688号。供电范围包括奉贤区全境及南汇区航头、果园、芦潮港、闵行区陈行、鲁汇等地区，供电面积约700平方公里。目前管辖220千伏变电站2座，110千伏变电站2座，35千伏变电站20座，主变47台，主变总容量1428兆伏安。

根据奉贤区的总体发展规划，工业布局将主要分为东部、中部、西部和南北四大版块七大基地。为此，供电部门计划在西北部建设新城、江海、泰日、综合、农园等5座220千伏变电站。以满足奉贤区远景电网和负荷发展的需要。



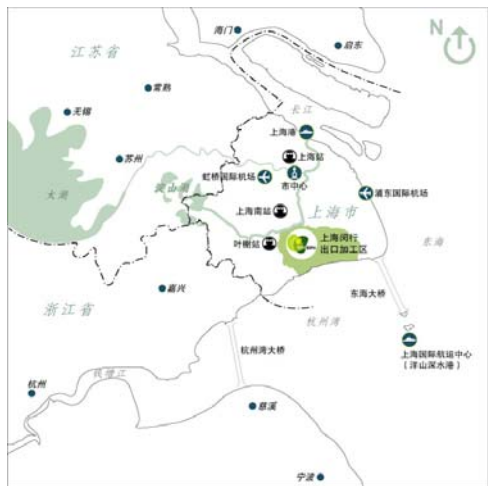
工业排污

上海市奉贤区排水运行管理中心地处上海市奉贤区南桥镇新建东路东端，属于奉贤区水务局，主要承担本区排水设施建设管理和维护、运营管理，是国有全额拨款事业单位，老厂污水处理能力为一万立方米/d，南排污水外排工程污水处理能力为一万立方米/d。排水运行管理中心的主要职责是负责全区范围内城市污水的收集、输送和处理，做到设施完好，运行正常，达标排放。

规划新建东部污水处理厂○一期规模10万m³/日，2005年底建成运行，远期规模30万m³/日（厂址位于新四平路东侧，三号公路北侧），建成时间未定。另外准备新建西部污水处理厂，为了更好地满足全区生产和生活需求，管理中心一期规模10万m³/日2005年底建成运行，远期规模30万m³/日（厂址位于竹港河东侧，团结塘河南侧）。

附：排污价格（主要是南桥污水处理厂及南排工程服务范围）。

- 1、排水设施使用费：企业0.45元/立方米。
- 2、代处理费南桥地区接入南桥污水处理厂的0.2元/立方米；
接入南排污水管道的1.02元/立方米。

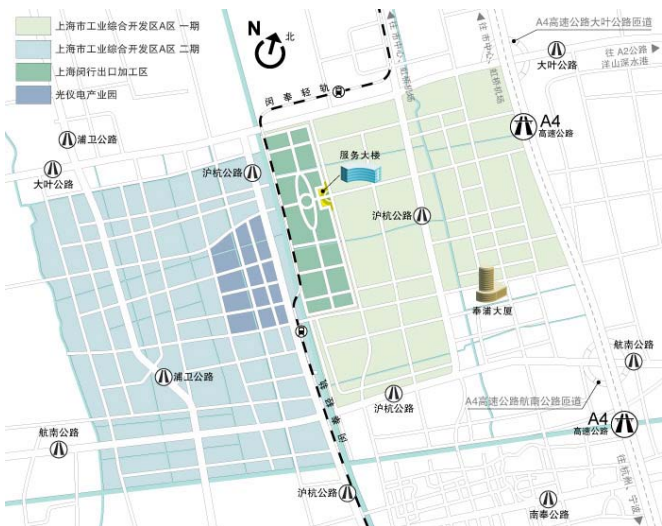


上海综合工业区地理位置

产业园区——上海综合工业开发区

上海市工业综合开发区作为奉贤地区经济的支柱园区，分为A区和B区，其中A区总计33.38平方公里。首期启动的开发的A区一期总面积20.8平方公里（包括2003年成立的闵行出口加工区3平方公里）。

吸引投资企业来自美国、日本、荷兰、德国、韩国、瑞典、澳大利亚等20多个国家及地区的上百家企业，投资密度高、产业链成熟、集聚效应明显。



上海综合工业区发展规划



产业园区——上海综合工业开发区

系统化的服务是上海综合工业开发区的独具之处：

前期服务：投资考察----项目签约

中期服务：项目签约----项目投产

后期服务：项目投产----经营过程政府服务

政府服务：工业区特设政府投资“一门式”管理服务中心，由政府 22 个职能部门设立窗口提供投资项目的咨询、审批、办证等政策服务。

物流服务：出口加工区内特设上海奉浦物流管理有限公司，负责为区内企业提供全方位的优质、高效的仓储运输、物流配送、报关报检、货代等物流服务工作。

金融服务：出口加工区周边包括建设银行、农业银行、中国银行在内的多家金融机构提供进区企业各类金融服务。

人力资源：劳动保障事务所系上海市工业综合开发区管理委员会的直属事业单位，负责工业区内企业的劳动人事服务，为企业提供一系列优质、规范、高效的职业中介。



上海综合工业区物流服务



上海综合工业区金融服务网点

产业园区——上海海港综合经济开发

上海海港综合经济开发，是上海市奉贤区区委、区政府为更好地实施和推进“东西南北，两点一线”的区域经济发展战略，并积极有效地接受上海国际航运中心洋山深水港和浦东国际机场航空港的“两港”辐射，而于2003年4月批准设立的区级开发区。

上海海港综合经济开发位于上海市东南，东邻上海临港新城，西接奉城中心镇，南与五四农场相靠，北边紧挨上海郊环线A30高速公路。开发区总体规划面积18.3平方公里，区内水、电、通讯等“七通一平”基础设施齐全。

开发建设临港新城是上海市委、市府面向21世纪发展大局而作出的重大战略决策，海港开发区将依托“临港新城”与“两港”强大的辐射效应，结合自身的优势与特点，利用5-7年时间建设成为一个环境优美、设施齐全、服务周到的综合经济开发。



上海海港综合经济开发地理位置

产业园区——上海海港综合经济开发区

（一）四通八达的交通优势

- 航空：沿A30、A2高速公路可直达上海浦东国际机场和上海虹桥机场。
- 公路：区内交通便捷，A2、A30高速公路东西南北四个方向横贯开发区，同时还拥有新四平路、大叶公路、新杨公路、彭平公路等高等级城市道路。
- 铁路：2004年起开工建设的浦东铁路将从海港开发区经过，并在开发区内设有货物节点站。
- 水运：海港开发区与即将建成的洋山深水港和临港新城相毗邻，只需10分钟车程便可抵达。此外在开发区西侧30公里处还有2.5万吨级的金山嘴深水港码头，也将成为开发区可利用的水运资源。

（二）紧邻两港的航运优势

开发区紧邻两个国际大港，北上25公里，直达浦东国际机场，同时紧靠国际航运港，国际航运港第一期工程2005年底建成5个集装箱泊位，年吞吐量达到200万标准集装箱，到2007年底全面建成后可形成年吞吐量2200万标准集装箱。

（三）接受上海市重大工程“临港新城”的辐射优势

紧靠海港开发区的临港新城规划面积为293平方公里，其五大功能区，将直接对海港开发区形成长效辐射。德国大众30万台整车制造项目将落户海港开发区东侧的临港泥城镇，将与海港开发区汽配制造业及物流装备制造业形成产业联动。

（四）有价格低廉的土地商务成本优势

海港开发区拥有充足的优质土地资源，与四周相比具有成本竞争优势



产业园区——上海海港综合经济开发区

上海海港综合经济开发区将充分利用邻接上海国际航运中心洋山深水港、上海浦东国际机场和临港新城的区位优势。其产业定位具有鲜明的环境特点。

物流仓储业 8.5平方公里

制造业 汽车零配件制造业 4平方公里

物流装备制造制造业

电子电器等精密制造业

房地产业 与开发区配套的生活等基础设施建设 2.5平方公里



上海海港综合经济开发区发展规划



产业园区——上海化工区奉贤分区

开发区简介：上海化学工业区奉贤分区是上海化学工业区的重要组成部分。开发区位于上海市南翼、杭州湾北岸，总占地面积12平方公里。开发区的开发建设引入了世界级大型化工区的“一体化”先进理念，通过对资源的优化整合，实现区内产品项目、辅助设施、物流运输、环境保护和管理服务的一体化，达到生产与生态的平衡、发展与环境的和谐。通过近5年的发展，开发区内已有国家级的化工研发中心、埃力生集团等知名企业，已引进的外资企业有美国空气产品、大日精化、朝日浦力等。优惠的政策、低廉的商务成本、紧密联系的产业链、“一体化”的生产、科研、营销、采购、物流和配套设施将为海内外客商的投资提供非常广阔的发展空间。

完善的设施：开发区现可提供水、电、通讯、蒸汽、天然气、工业气体、污水处理、雨水排放等基础设施。物流中心、消防站、医疗急救中心等公用辅助设施，员工生活区、商业区等正在建设中。

快捷的物流：开发区距上海市中心55公里、距虹桥国际机场40公里、国际机场50公里。交通设施齐全，周边1公里范围内即有高速公路、铁路、轻轨、海运码头、内河航运系统等等，是上海南部连接江苏、浙江的重要交通枢纽，四通八达、运输便捷。

产业链优势：充分利用上海化学工业区内石脑油、乙烯等上游产品与异氰酸酯、苯乙烯、聚碳酸酯等中游产品的辐射，重点发展精细化工、化工机械、包装材料、化学品储运以及其他都市型工业，实现整体规划、合理布局、有序建设。

政策与服务：落户企业将享受优惠的政策、高效廉洁的政府服务、优越的金融环境、优质廉价的劳动力和良好的国际融入度。

产业园区——上海化工区奉贤分区

公路和铁路：与A4高速公路、浦东铁路、规划中的R3轻轨相联结，网格道路已经形成，A4高速公路连接沪杭高速与沪宁高速。规划中的浦东铁路货运站和R3轻轨站距离工厂区1.5公里。距货运上海站40公里。

内河运输：东侧1.5公里即有金汇港，金汇港可通行500吨以下船只，主要以散货为主。竹港与杭州湾连接处已有100-500吨码头。

海运条件：距洋山深水港约30公里，有高速公路和浦东铁路相连接，上海化工区建有5000—25000吨级海运码头和46.6万立方米储罐区。上海化学工业区内建有大件装卸码头，单件设备最大装卸能力为1000吨。8000-20000吨级的杭州湾公用码头(规划中，配备专业的港机设备，并可提供专用泊位。

航空：距上海虹桥国际机场40公里；距上海浦东国际机场50公里。



上海化工区奉贤分区交通优势

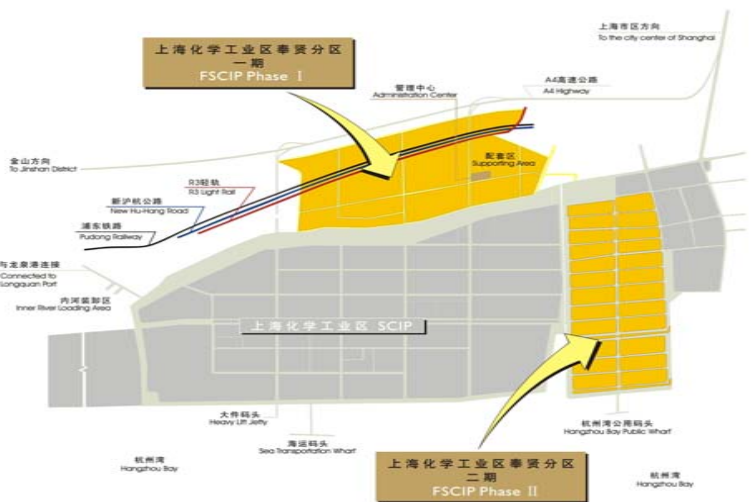
产业园区——上海化工区奉贤分区

开发区土地规划：

开发区位于杭州湾北岸，南靠上海化学工业区，北接A4高速公路，规划面积为12平方公里。工业用地为一、二类用地，一期开发5平方公里，二期开发7平方公里。

开发区产业规划：

开发区遵循“以石油化工为主、以精细化工为特色”的产业发展标准，以国家级化工区“上海化学工业区”的产业为依托，以石油化工产业链的中下游产品及精细化工产品为主导进行合理的产业规划和开发。

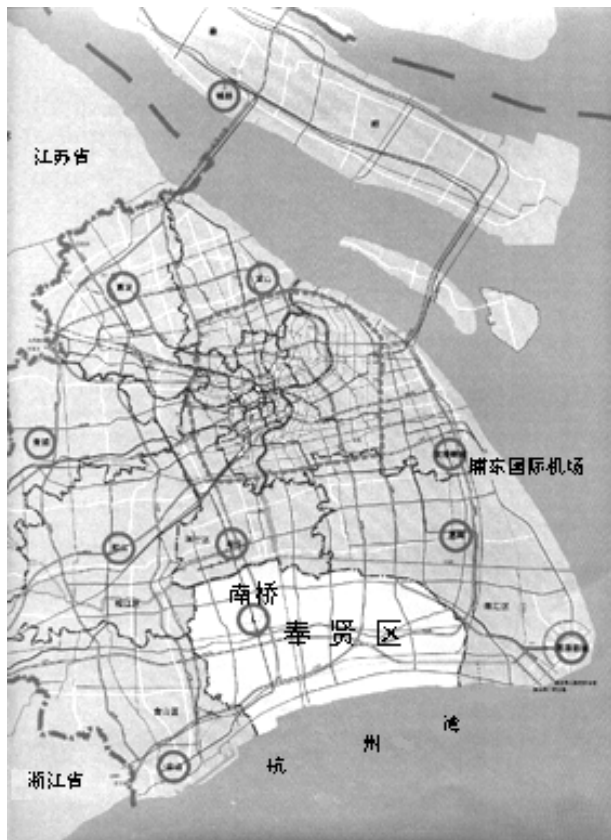


上海化工区奉贤分区发展规划

重点发展：

- 化学纤维 化工物流仓储 橡胶及合成橡胶制品 医药及其中间体
- 新型信息化学品 新型助剂、溶剂 高分子材料 新型染料和涂料
- 农药及其中间体 生物化工产品 包装材料及包装制品
- 电子化学品 影像化学品 化工机械及维修 等等





上海奉贤地区地理位置图

测评分析——区域解析

地理解析：奉贤位于上海的下南方，在上海九大郊区中拥有最长的海岸线。从区位而言奉贤相对其他八个地区地理位置偏远，基本很难受到城市中心发展的辐射效应。

发展解析：奉贤地方经济发展起步较晚，相对地区的开发度、产业链成熟度及地方产值与青浦、闵行、宝山、松江等地区相比有着一定的差距。

交通分析：陆路交通近年来奉贤已经成熟的交接了多条高速（A2、A3、A4、A30），基本达到地区开发需要的交通配套要求。洋山深水港和浦东国际机场的落成运营也为奉贤的发展带来了一定的辐射效应，空、海两港的辐射在一定程度上大大的弥补了奉贤原有地理位置偏远，交通干道稀少的缺陷。

中心测评：从区域分析来看，奉贤相对处于弱势，对密集型劳动企业、重工型生产企业适合度不高。从产业发展的适合度来看，综合轻工业、装备制造、外贸出口加工业、食品深加工业相对适合度较高，仓储物流业也具备一定的发展优势和投资空间。



奉贤华东理工学院



上海师范大学奉贤校区正门

奉贤上海师范大学

测评分析——配套解析

人力资源：奉贤近年来为了配合地区经济的发展，成功引进华东理工学院、上海师范大学、上海商学院等十几所大学、专科等高等教育单位。为当地企业输送中、高层专业及管理人员奠定基础。

法制法规：奉贤为了配合地方经济发展，保护落户企业权益，成立了企业联合会、商业联合会、电器行业协会等相关管理协调组织，相关知识产权等企业保护地方条例也相应出台实施，给了企业投资落户的一个良好的环境。

商业配套：奉贤的商业区相对狭小，主要以南桥镇环城路为核心区域，酒店、银行、娱乐、商场、休闲基本各类商业服务配套相对齐全。

中心测评：商业配套在奉贤地区发展比较薄弱，目前而言人力资源结构基本成型并能逐步满足企业需求，而商务服务网点过于稀少，对支撑整个地区的经济发展有所不足，随着奉贤政府对相应地区的投入开发（如滨海地区旅游资源的深度开发），预计在2-5年内会形成多个商业及商务服务网点，从而有效的支撑奉贤整个地区的平衡发展。

测评分析——产业解析

奉贤产业相对比较清晰，区内三大支柱园区的产业分割非常明显，化工、仓储、外贸、精细加工等产业已经逐步形成了从生产、装备、仓储、销售一体化相对成熟的产业链结构。投资企业相对投资密度高、年产值高。

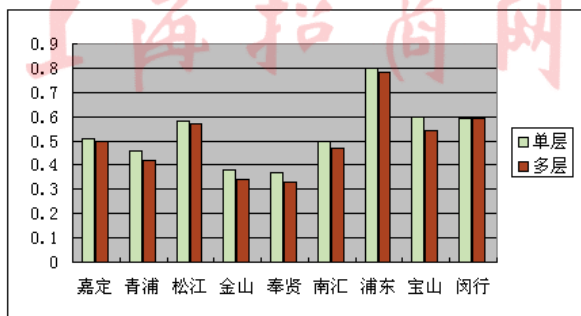
奉贤地区开发起步较晚，目前土地资源也相对比较充足，产业链虽已形成也初具规模，但其链状机构的产业点上，各项产业相对还比较薄弱，也意味着各产业点的增长空间非常大。所以对于具备运作能力，贴切产业链的大、中型企业而言，奉贤的投资价值和企业发展空间在与上海其他地区相比是最具潜力的。



测评分析——工业地产解析

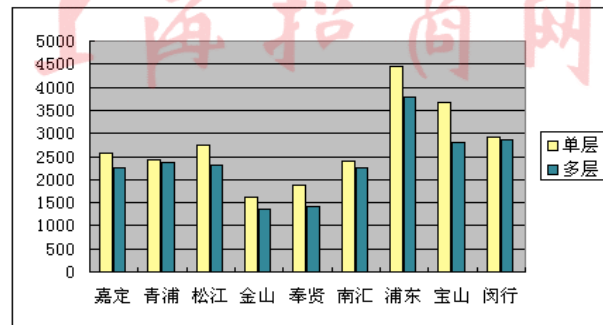
奉贤的工业地产发展正处于逐步上升趋势，从2006年10月的数据分析来看，奉贤地区的厂房投资价格在上海各地区中处于较低，比邻的南汇、闵行地区的厂房价格就相对高出很多。对投资者而言，同样的企业规模其投入成本相对很低，而同样的投入其规模也相映的大出很多。从开发商的角度判断，奉贤的市场潜力受比邻地区的影响，还有15%-28%的上浮空间，开发价值相对比邻地区回报率和回报价值要高出一段。随着新的土地使用、园区开发等政策的出台和实施，奉贤地区的工业地产运作价格将会逐步的向比邻的发达区域靠拢，也预示着2007的奉贤工业地产将呈稳步上调的趋势发展。

| | 嘉定 | 青浦 | 松江 | 金山 | 奉贤 | 南汇 | 浦东 | 宝山 | 闵行 |
|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 单层 | 0.51 | 0.46 | 0.58 | 0.38 | 0.37 | 0.5 | 0.8 | 0.6 | 0.59 |
| 多层 | 0.5 | 0.42 | 0.57 | 0.34 | 0.33 | 0.47 | 0.78 | 0.54 | 0.59 |



上海2006年9月各地区厂房租金参考表

| | 嘉定 | 青浦 | 松江 | 金山 | 奉贤 | 南汇 | 浦东 | 宝山 | 闵行 |
|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 单层 | 2580 | 2430 | 2750 | 1620 | 1870 | 2390 | 4460 | 3673 | 2905 |
| 多层 | 2260 | 2360 | 2312 | 1370 | 1420 | 2250 | 3800 | 2790 | 2850 |



上海2006年9月各地区厂房售参考表

