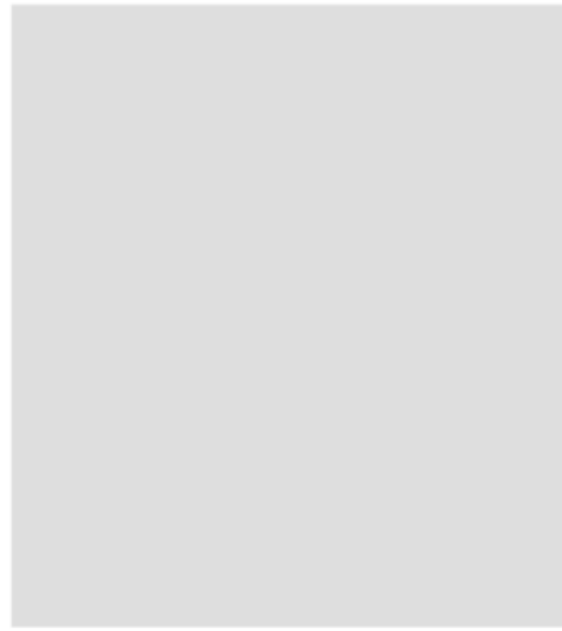


品江南文化

評青浦發展

2016

上海招商网
上海工业房地产测评研究中心



測評目錄

地理位置
自然環境
區域規劃
地區經濟

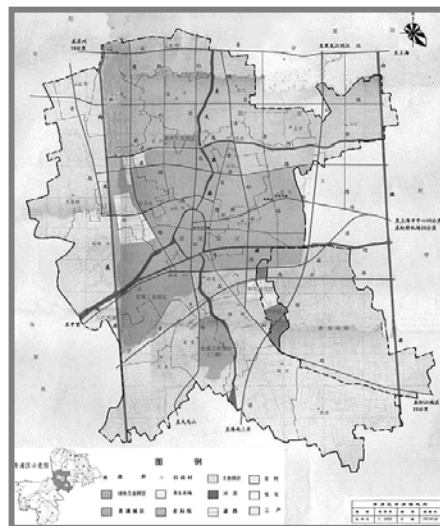
交通運輸
功能定位
工業經濟
商業經濟
人力資源

測評分析	測評分析	測評分析	測評分析
——	——	——	——
工業地產解析	產業解析	配套解析	區域解析
產業展示	產業展示		
——	——		
上海朱家角問題產業城	上海青浦工業園區		

地理位置

青浦地處上海市西郊,太湖下游,黃浦江上游。西接浙江和江蘇兩省,是上海市通向內地的西大門,更是兩省一市的交通樞紐。青浦地理位置優越,水陸交通發達。東距市區中心20公里,離虹橋機場僅6公里。境內有三條公路直通上海市區,兩條幹線連接江浙兩省,318國道東西貫穿全境。境內湖河相通,水路運輸具有天然優勢,可通航300噸貨運船祇,亦是江浙滬水上交通樞紐。

青浦全區總面積669.7平方公里,占上海市總面積的十分之一。境內轄有上海市最大的淡水湖泊——澱山湖。澱山湖跨青浦區和昆山市,面積約62平方公里,在青浦境內為46.7平方公里,約占75.4%。



2005年末青浦区土地面积

单位:平方公里

镇名称	土地总面积	#水面面积
总计	669.7	149.0
青浦城区	65.8	8.9
赵巷镇	44.7	7.5
徐泾镇	38.5	2.8
华新镇	47.6	4.2
重固镇	52.1	5.3
白鹤镇	80.4	9.1
朱家角镇	139.3	61.7
练塘镇	92.9	15.7
金泽镇	108.5	33.8

注:香花桥街道面积仍反映在各镇之中,城区指夏阳街道与盈浦街道。



自然環境



青浦區地形東西兩翼寬闊，中心區域狹長，猶如展翅彩蝶；境內地勢平坦，海拔高度在2.8—3.5米之間，西部地下水位較高。

氣候

青浦區屬北亞熱帶季風氣候，溫和濕潤，四季分明，日照充足，雨水充沛，無霜期長。2005年，全區平均氣溫 16.8°C 左右，月平均氣溫以1月最低約 2.9°C ，7月最高約 29.2°C 。全年無霜期234天，降水日106天，年降水量1045毫米，全年日照總時數1909.4小時。

水資源

青浦為平原感潮水網地區，境內河港下受黃浦江潮汐影響，上承江、浙兩省客水，最終入浦歸海，屬黃浦江水系。境內水域面積149平方公里，占全區總面積的22.2%。全區共有河道1817條，長2155公里；有湖泊21個，總面積59.3平方公里。水資源155.1億立方米。

區域規劃 一城五片區域總體布局：以青浦新城、

市級工業園區為中心，重點發展工業、商業、房地產業和城市服務業；東片接受市中心城區輻射，重點發展電子信息產業，兼有城郊型特色居住及與之配套的商業、服務業；東北片依托滬寧高速公路，接受汽車城輻射，重點發展汽車配件製造業；中片抓住朱家角中心鎮建設的契機，重點發展文體休閒用品製造業和旅遊業、房地產業；西片依托淀山湖資源優勢，重點發展休閒旅遊和生態型特色居住；西南片依托滬杭高速公路，重點發展勞動密集型工業、現代農業和生態林業。

工業產業布局：上海青浦工業園區（市級）在56.2平方公里範圍內以降低商務成本、

出口加工區、臺商工業區為依托，重點發展電子信息、生物醫藥、精密機械、現代紡織新材料；東片（徐涇）重點發展電子信息、精細化工、生物醫藥；北片（華新、白鶴、趙屯）依托上海國際汽車城力爭成為全國乃至世界有知名度的摩托車產業群以及發展汽車零部件製造業；中片（朱家角）重點發展文體類（休閒）用品；西北片（西岑、金澤、商榻）重點發展精密機械、真絲綉服；西南片重點發展家具、辦公用品之類的勞動密集型工業。



地區經濟

經濟總量

2005年青浦區國民經濟保持持續、協調、健康發展的良好態勢，經濟結構調整進一步深化，增長活力進一步增強，各項改革有序推進，城鄉建設不斷加快，全面完成了“十五”計劃和2005年預期目標。2005年全區實現地區生產總值（GDP）306.2億元，比上年增長18.3%，按可比價格計算，比上年增長15.7%。與2000年125.4億元相比，GDP累計增長1.4倍，五年年均增速達19.5%，經濟總量躍上新臺階。為“十一五”發展奠定了堅實基礎。



財政收入

全區財政收入首次突破百億大關，刷新歷史新紀錄。2005年全區全口徑財政收入107.6億元，比上年增長34.4%。其中區地方財政收入完成52.8億元，比上年增長31.5%。徐涇鎮、青浦工業園區當年完成財政收入逾10億元，分別達11億元和17.2億元。華新鎮財政收入達9億元，名列全區鎮級前列。

交通運輸



交通

青浦位于上海市西南，地處江、浙、滬二省一市的交界處，位于中國長江三角洲經濟圈的中心地帶，具有承東啓西、東聯西進的樞紐作用和對華東地區的輻射作用。

陸運：東西方向有：318國道（上海～西藏拉薩）

蘇虹公路（蘇州～上海虹橋國際機場）

滬青平高速公路（上海～青浦～平望）

滬杭高速公路（上海～杭州）

滬寧高速公路（上海～南京）

滬寧鐵路（上海～南京）

320國道（上海～雲南）

南北方向有：外青鬆公路（嘉定外岡～青浦～鬆江）

同三國道（黑龍江同江～海南三亞） 嘉鬆公路（嘉定～青浦～鬆江）

空運：距上海虹橋國際機場僅6公里，距上海浦東國際機場40公里。

海運：距上海港45公里，上海港集裝箱碼頭約50公里，貨物集裝箱可直接出口。

水運：東西方向有澱浦河、毛涇、太浦河、上達河。南北方向有西大盈江、東大盈江、油墩港，皆為六級以上航道。這些航道北連蘇州河，南接澱浦河，與江、浙等省通航。可通500噸位船舶的航道16條，澱山湖、太浦河是連接黃浦江的黃金水道。

"十五"期間，青浦將建成與上海國際大都市發展相協調、功能相配套的布局合理、結構優化的綠色工業區，體現"古"文化、"水"文化特色的休閒旅遊區，具有集約型，都市型特徵的現代農業區和以人為本、各具風格的特色居住區。

功能定位

“十五”期間，青浦將建成與上海國際大都市發展相協調、功能相配套的布局合理、結構優化的綠色工業區，體現“古”文化、“水”文化特色的休閒旅遊區，具有集約型，都市型特徵的現代農業區和以人為本、各具風格的特色居住區。

一、綠色工業區建設

綠色工業區是將生態環境與經濟發展聯結為一個互為因果的有機整體。其形態、設施、管理、機制、環境到土地產出率均能體現國內外先進水平。產品從設計、製造、包裝、運輸到報廢處理的全過程中對環境負面影響極小，資源利用率較高，依靠科技優化經濟效益和社會效益。

二、休閒旅遊區建設

休閒旅遊區是以休閒度假、觀光為目的，滿足不同層次群體需要，具有遊樂、觀光、親和自然、陶冶性情、商務商賈等功能相融合的一方勝地。休閒旅遊區建設憑借風景優美的自然風光、文化歷史遺存，依托具有科技手段的現代旅遊設施，組織便捷的旅遊路綫及工具，為休閒旅遊者提供高質量的旅遊感受。

三、現代農業區建設

現代農業區是指用現代工業裝備、科學技術和組織管理方式改造傳統農業，實現農業生產的品種特色化、布局區域化、管理企業化、服務社會化、產加銷一體化，集效益、生態、創匯、觀光和輻射功能為一體的大農業體系，以實現農業的可持續發展。

四、特色居住區建設

特色居住區是指具有建築特色、生態環境特色、人文景觀特色、物業管理特色、集群特色的人與自然和諧相處的居住群落。體現以人為本，親和自然的建設理念，既有時代特徵，又有標識民族、歷史、文化的記號，充滿現代化氣息和江南水鄉風情。



工業經濟

2005年全區工業總產值首次突破800億大關,達846.1億元,比上年增長20.2%;比2000年增長1.4倍,年均增長18.9%。規模以上工業企業完成產值710.3億元,增長32.1%,占全區工業總產值的比重已提高到84%。從經濟類型看,國有集體工業企業完成產值83.1億元,占總產值的9.8%;三資企業完成產值482.7億元,比上年增長32.1%,占57.1%;私營企業完成產值280.3億元,占33.1%。

工業是青浦區經濟的支柱產業,2005年工業增加值達181.2億元,占全區地區生產總值的59.2%,對全區經濟起到重要支撐和推動作用。2005年全區實現工業利潤總額42.6億元,規模以上工業企業經濟效益綜合指數122.7。

全區工業按國家新標準分有31個行業大類,行業門類比較齊全。現代紡織、精密機電、電子信息和印



傳媒是青浦工業四大支柱產業。2005年四大支柱產業完成工業總產值360.2億元,上年增長24%,占全區工業總產值的50.7%。

文體類(休閒)用品製造業是我區着力培育的特色產業,經過五年多來的精心培育,得到了較快發展。2005年實現總產值68.2億元,比上年增長21.1%。

以電子信息、生物醫藥技術、新材料和光機電一體化等為代表的高新技術產業正加快發展。2005年,全區高新技術產業完成總產值201.1億元,占全區工業總產值的比重28.3%。其中新材料製造業實現總產值74.1億元,增長31.2%。

2005年,全區有150戶工業企業的銷售收入超過1億元,比上年增加27戶,并實現銷售收入420億元,占全區總量的53.3%,比上年提高了5.4個百分點。

上海市級工業園區~青浦工業園區全年完成工業固定資產投資25.3億元,完成工業總產值241.3億元,比上年增長45.3%,占全區工業總產值比重28.5%。完成工業增加值58億元,比上年增長50.5%,占全區工業增加值32%。至年末,共有規模以上工業企業345戶,其中,“億元產值”企業57戶。全年吸引外資企業69家,總投資8.2億美元,到位資金2.3億美元;引進內資企業17家。2005年新增就業崗位7321人,累計12429人。

商業經濟

2005年全區完成第三產業增加值105.8億元，其中商業增加值29.4億元，占第三產業增加值27.7%。2005年全區經濟小區商業營業收入727億元，比上年增長19.9%。商業稅收收入23.4億元，占全區稅收收入21.6%。

上海首個銷售世界名牌的大型折扣店“上海奧特萊斯品牌直銷廣場”由百聯集團和香港九龍倉集團共同投資，總投資額4億元，占地面積12萬平方米，總建築面積11萬平方米。2006年4月28日開張營業，成為青浦商貿服務業發展的新亮點。

東方商廈（青浦店）以及百聯橋梓灣購物中心已正式對外營業，展示了現代百貨的風采，提升了青浦商業檔次。位於盈港路的港隆廣場占地90餘畝，建築面積約9萬平方米，總投資約5億元。項目總共分建材超市、休閒商業街、餐飲美食總匯、公寓式酒店等。一



期的好美家裝潢建材青浦店已建成營業。

目前，我區逐步形成趙巷市郊商業商務集聚區、青浦新城區域商業中心、城鎮和社區商業生活中心、朱家角等旅遊區商業中心的四層次格局。

2005年全區實現社會消費品零售總額100.31億元，比上年增長16.9%。按商品類別劃分，吃、穿、用的商品分別實現社會消費品零售額35.9億元、12.3億元和52.1億元，分別比上年增長16.7%、13.4%和17.9%。



人力資源

職業培訓

全區現有各類職業培訓機構9家，每年為全區各類企事業單位提供初級、中級和上崗培訓5000餘人次，培訓專業涵蓋電子、計算機、汽車、服裝、銜銜電、數控機床、電工、營銷、電子商務、餐飲、賓館服務、攝影、裝潢等十多個專業，並可根據各用人單位不同具體要求制定培訓課程和計劃，提供定向培訓和儲備性培訓。

人力市場

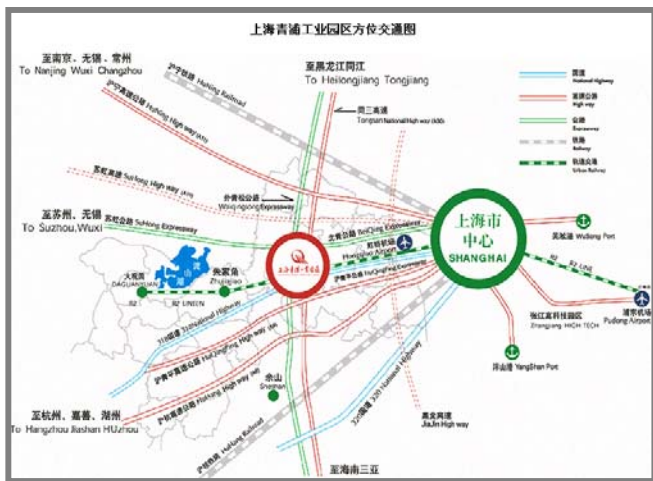
我區現有人才和勞動力中介服務機構兩家，即青浦人事局下屬的青浦區人才服務中心和青浦區勞動和社會保障局下屬的青浦區職業介紹所，職業介紹所在全區下屬各鎮都設有分支機構。全區每年定期舉辦春、夏、秋季大型人才交流洽談會三期，非定期、專業性招聘活動數期，吸引應聘人員近2萬名。由青浦區人事局主辦、青浦區人才服務中心承辦的“青浦人才網”是我區專業性人才服務網站，現有注冊個人用戶5000餘人，其中大專學歷以上有3000餘人，用人單位可以隨時搜索招聘。此外，上海市現有的45所高等院校每年4萬餘名的畢業生是青浦和上海其他區縣的最大人才資源。



產業園區——上海青浦工業區



上海青浦工業區地理位置



上海青浦工業區交通圖

- 成立於1995年11月，中國上海市級工業開發區。
- 位於上海青浦區內，地處江浙滬的交通樞紐和長江三角洲經濟區產業鏈的中心地帶。
- 依傍130平方公里遼闊而美麗的淀山湖，總規劃面積56.2平方公里。
- 獨一無二的自然環境和區位優勢造就了一個綠色源生態工業園區。
- 完善高效的配套服務為園區的快速發展創造了獨特的投資優勢。
- 道路、供水、供電、供工業用氣、通訊、集中供熱、污水處理及雨水處理等基礎配套設施和生態環境已達國際標準水平。
- 2003年通過了ISO 9001 質量認證體系和ISO 14000 環境國際認證。

產業園區——上海青浦工業區

園區規劃：本世紀在科技產業化方面最重要的創舉是興辦科技工業園區。這種產業發展與科技活動的結合，解決了科技與經濟脫離的難題，使人類的發現或發明能夠暢通地轉移產業領域，實現其經濟與社會效益。

規劃背景：圍繞“綠色工業園區”發展戰略，上海青浦工業園區以“科學規劃、分類匯聚”的原則，積極推進“產業積聚”，將生態環境與經濟發展聯結成一個互為因果的有機整體，其形態、設施、管理、機制、環境到土地產出率均能體現國內外先進水平。產品從設計、製造、包裝、運輸到三廢處理的全過程中對環境負面影響極小，資源利用率較好，依靠科技優化經濟效益和社會效益。

青浦工業園區56.2平方公里規劃圖：

- ◆ **道路：**園區內採用棋盤式網絡道路系統，道路寬度分別為50、40、32、24米。主幹道與滬青、滬寧、滬杭高速公路連接。
- ◆ **消防：**區內有5個消防站，可在5分鐘內到達失火現場。
- ◆ **醫院：**2個綜合性醫院，5個專科醫院。



上海青浦工業區發展規劃圖

產業園區——上海青浦工業區

區位優勢：園區交通便捷。青浦地處江、浙、滬二省一市的交界，位於中國長江三角洲經濟圈的中心地帶，具有承東啓西、東聯西進的紐帶作用和對華東地區的輻射作用。上海青浦工業園區又處於上海張江開發區開發區、金橋高科園區和蘇州、無錫高新產業區的中心點，它將成為“硅谷產業走廊”的重要連接部分。在區內318國道貫穿全境，距虹橋國際機場20分鐘車程，滬青平、同三、滬寧、滬杭四條高速公路的建成通車為園區向周邊地區輻射提供了良好的通道。

產業配套優勢：區內外資企業眾多，產業配套全面，為區內從事製造業的企業在原料採購、配件、生產和銷售等方面提供了極大的方便，而且大大降低生產成本，企業規模不斷擴大、數量不斷增加的外資企業為上海青浦工業園區做大、做好，成為“二十一世紀示範性的綠色工業園區”提供了龐大的客戶群體。

綜合優勢：園區借助上海國際大都市的背景來發展金融體系和商業服務體系，其巨大的綜合競爭力已經在區域經濟發展中顯現出來。上海青浦工業園區借助上海的綜合實力和豐富資源，同時又依托青浦開發開放多形式的優勢平臺，在較短的時間內構築人才高地和科技高地，增強園區的綜合競爭實力和經濟輻射力，提高自身的市場化、信息化國際水平。

公用事業優勢：經過十一年的創業和經營，上海青浦工業園區已成為新興工業城。開發區加大基礎設施的投入，抓好配套建設，健全服務體系，投資環境競爭力日益增強，努力成為投資者的樂園。

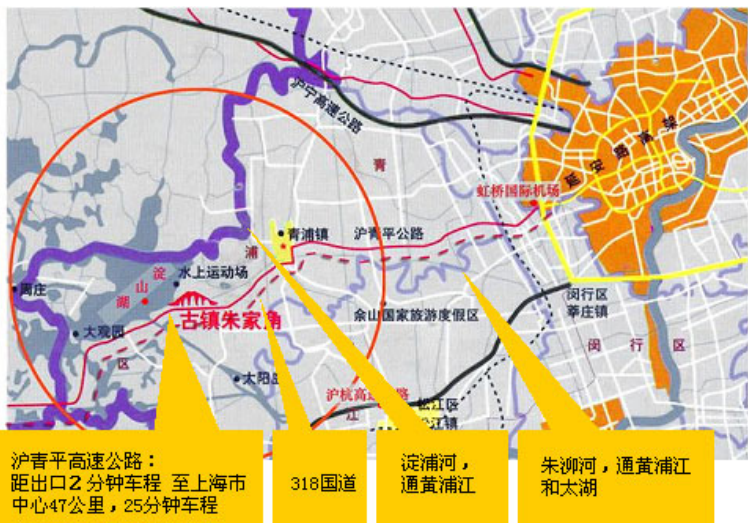


產業園區——上海朱家角文體產業城

匯聚體育產業研發、生產、展示、貿易及物流全流程，形成集中規模效應，成就核心競爭力，作為政府重點扶持項目，優惠政策扶持企業，依托上海朱家角的重點旅遊資源及體育產業支柱，打造中國體育產業營銷總部，成為中國最具規模的體育用品集散中心。

五大優勢強力支持：

- 輻射力** 以上海為中心，蘇杭為兩翼，形成區域輻射效應
- 消費力** 擁有長三角強大消費力市場支持
- 產業鏈** 現代體育產業需要完備產業鏈的核心競爭力
- 商貿圈** 中國缺乏體育產業集中展示、貿易的大型專業平臺
- 政策性** 政府重點扶持及政策支持、帶動體育產業蓬勃發展



沪青平高速公路：
距出口2分钟车程 至上海市
中心47公里，25分钟车程

318国道

淀浦河，
通黄浦江

朱泖河，通黄浦江
和太湖

上海朱家角文體產業城地理位置

優越地理位置及便捷的交通

基地位置：上海市青浦區朱家角鎮朱楓公路201號
(滬青平高速朱家角下閘口)。

交通動線：本項目臨滬青平高速朱家角下閘口及朱楓公路，近318國道，距虹橋國際機場僅20分鐘車程，交通便捷。

航空：距上海虹橋國際機場35公里，20分鐘車程。

鐵路：距滬杭錢上海鬆江站34公里，距京滬錢上海安亭站24公里。

測評分析——區域解析

地理解析：青浦位于上海市西南，地處江、浙、滬二省一市的交界處，位于中國長江三角洲經濟圈的中心地帶，具有承東啓西、東聯西進的樞紐作用和對華東地區的輻射作用。

發展解析：青浦地區經濟發展是上海各區縣中最早的，十一年的發展歷史為青浦奠定了扎實的經濟基礎，在上海各區縣的經濟發展中一直扮演著領行者的角色，對上海的整體經濟發展作出了巨大的貢獻。

交通分析：青浦地處上海市西郊，是上海市通向內地的西大門，更是兩省一市的交通樞紐。青浦地理位置優越，水陸交通發達。成熟的水、陸、空運輸體系，給青浦地區的經濟高速發展巨大的支撐。

中心測評：青浦占據了上海交通運輸的中心樞紐，具備了得天獨厚的區位優勢，水、陸、空三項交通運輸建設的極其完善，在長達十一年的地區經濟發展中被發揮的淋漓盡致，在吸引投資開發時，區位優勢就成為了極賦競爭力的優勢。也致使青浦在上海各地區的經濟發展中一馬當先。



測評分析——配套解析

人力資源：青浦有着成熟的人力資源體系，配套成立的人力服務中心及職業介紹中心，就是為當地經濟高速發展做人力資源配套。大學、職校、專業培訓等教育機構入駐，確保了當地高、中、低檔人才源源不斷，為地區人力資源做了充足的保障。

法制法規：青浦成立了最早的園區管理委員會，之後又成立了最早的企業聯合會、商會聯合會、等等相關管理協調組織，再加以市政府高度重視，各職能部門對相關知識產權等企業權益保護地方條例也早早出臺實施，為企業投資落戶創建了一個良好的環境和氛圍。

商業配套：青浦的旅游業相當發達，滬山湖、朱家角都是上海具有特色旅游中心，配套的商業服務相當成熟和完善。青浦鎮、朱家角已經成為青浦地區主要商業點，商業經濟也已經成為青浦地區主要經濟發展的一大支柱。

中心測評：商業配套成熟、商業網點較多、商業服務完整、人力資源充足、法制法規健全是青浦最大的地區特色。這對地區招商引資而言已經相當成熟，但隨着青浦新規劃的要求，面向外資品牌企業招商為目標（世界500強及國內500強企業），整體的商業服務在原有的基礎還需要有一定的品質提升。



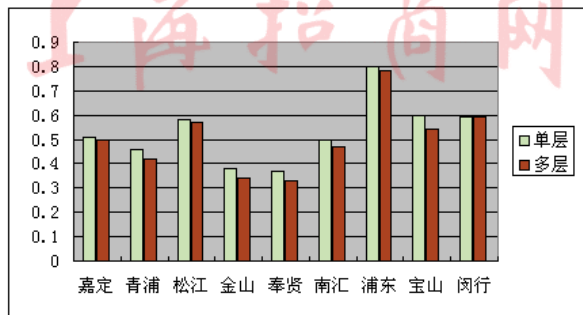
測評分析——產業解析

青浦最早定位為電子信息基地，最初的發展圍繞電子信息展開。目前青浦以青浦工業新城為核心發散式發展產業結構，形成中心城區工業、商業、房地產業和城市服務業為主導發展，周邊五區完善產業結構，分別以自身的地區特色發展電子信息、汽車工業、旅游經濟、文體產業、現代農業、生態業等多項產業發展的集聚。

青浦地區發展最早，土地資源逐步處於緊缺階段，加上下半年土地嚴管調控的政策出臺，青浦招商逐步走上低能耗、高產效的特色。青浦產業結構非常成熟，特別是電子信息產業，在研發、生產、出口、配件、組裝、物流、銷售等各環節上都已形成穩固的產業鏈結構，而新定項的文體產業、汽車配件相對還處於產業成長期，其鏈狀結構還沒有完全形成，還需要更長的時間和開發才會進入產業成熟階段，這也預示着增長空間相對成熟產業要大的多。

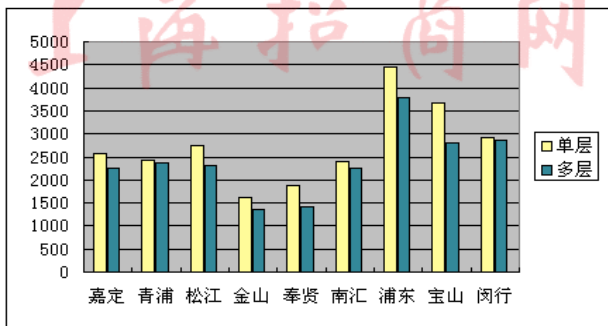


	嘉定	青浦	松江	金山	奉賢	南匯	浦東	寶山	閔行
单层	0.51	0.46	0.58	0.38	0.37	0.5	0.8	0.6	0.59
多层	0.5	0.42	0.57	0.34	0.33	0.47	0.78	0.54	0.59



上海2006年9月各地區廠房租金參考表

	嘉定	青浦	松江	金山	奉賢	南匯	浦東	寶山	閔行
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月各地區廠房售參考表

測評分析——工業地產解析

青浦工業地產投資受到區位經濟發展的影響，應該處於一個相對高位的狀態，目前還沒有出現這樣的態勢，從2006年10月的數據分析來看，青浦地區的廠房租售價格僅高於奉賢與金山，與南匯地區接近，這對投資者而言，是具備一定的投資空間，在相對成熟產業結構地區投資分析，其投入成本相對較低，與鬆江、嘉定、寶山、閔行相比不難看出結果，但是青浦具備原有十一年的發展基礎和經驗，帶動其他產業發展的速度應該非常快，隨着新的一城五片規劃布局出臺，電子信息產業發展成熟的模式將被套用到其他產業，地區匹配的廠房將會出現需求上浮的趨勢，從2007年的發展規劃分析，青浦產業結構會有新一輪的調整，工業地產將會出現一定幅度的變動，也為投資者創造了一個新的投資空間。