

松江经济技术开发区管理委员会文件

松经开〔2021〕572号

签发人：顾军

松江经济技术开发区管理委员会 关于上海东开置业有限公司书慧园一期 厂房项目申请战略预留区优质项目认定的 请示

松江区经济委员会：

上海东开置业有限公司（以下简称：东开置业公司）成立于1999年1月，注册资本人民币13000万元，是我委的直属公司，专业致力于工业区标准厂房的开发建设、经营和物业管理。

书慧园一期为东开置业公司开发建设管理，位于东部园区茜浦路195弄，园区于2006年建成，占地面积79999平方米，建筑面积34980平方米，容积率0.44，园区包含单层钢结构厂房10幢、办公用房10幢，用于租赁给我委企业生产经营使用。目前，园区厂房出租率已达100%，无空置厂房。租赁企业

有碧彩、捷而科等，年租金 1344 万元。园区 2020 年税收总量 914 万元，亩均 7.62 万元，2021 年 1-10 月税收 1006 万元，亩均 8.38 万元。

碧彩（上海）衡器技术有限公司成立于 2005 年 9 月，现租赁园区 3、13 号厂房，厂房租赁面积 3728.3 平方米。该公司为德资企业，经营范围包括开发、生产衡器、食品加工设备、贴标设备和收银机（税控机除外）及配套产品和相关部件及相关配套服务。目前拥有员工约 200 人，2020 年产值 2.8804 亿元，税收 523.0365 万元；2021 年 1-10 月份产值 2.8039 亿元，税收 436.6462 万元。

捷而科电材（上海）有限公司成立于 2005 年 1 月，现租赁园区 8、9、18、19 号厂房，厂房租赁面积 6486.05 平方米。经营范围包括加工、组装绝缘材料成型件，销售自产产品及提供售后服务。目前拥有员工约 60 人，2020 年产值 6138.2 万元，税收 210.7241 万元；2021 年 1-10 月份产值 5618.2 万元，税收 341.6717 万元。

随着客户需求不断增多，碧彩和捷而科等租赁企业生产车间急需增加设备和空间，原料和成品也需要更多使用场地，生产条件日趋紧张。由于现有厂房已不能满足以上租赁企业的产能，东开置业公司拟对书慧园一期进行改扩建，拆除原老旧厂房，新建高标准厂房，满足不同优质企业生产工艺需要。

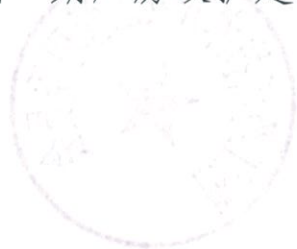
本次新建项目总建筑面积 106784 平米，其中地上面积

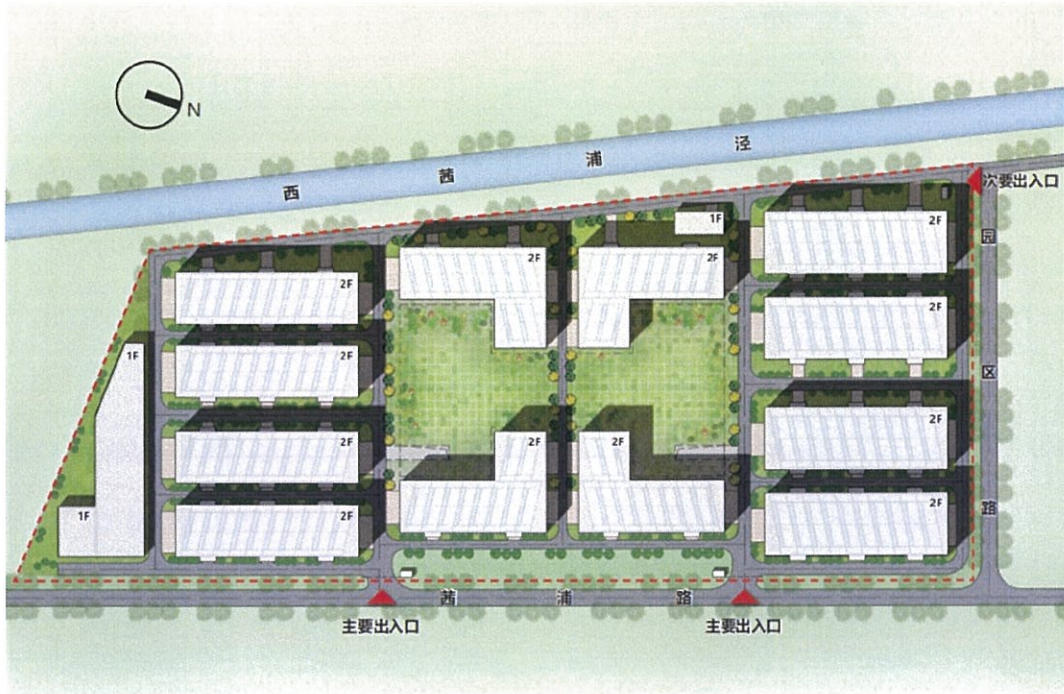
96704 平方米，地下面积约 10080 平方米，容积率为 1.6，总投资约 40000 万元。项目竣工投产后，通过引进优质外资企业，预计年产值 200000 万元，年税收达 10000 万元，年租金约 4000 万元。。

书慧园一期位于长三角 G60 科创走廊松江东部产城融合示范区内，由于园区建设早，建设标准低，导致园区形象品质和引进企业质量不高，园区企业整体税收水平较低，无法适应松江“十四五”规划中“G60 科创走廊”品牌和产城融合示范区建设需要。为进一步提升园区形象品质、提高土地利用率、提升园区产业能级、推动产业用地更高质量发展以及实现国有资产保值增值，

因东开置业公司书慧园一期处于战略预留区，故特此向贵委提出扩建申请，望贵委予以支持。

书慧园一期厂房改扩建总图：





松江经济技术开发区管委会办公室

2021年12月8日 印发