

松江经济技术开发区管理委员会文件

松经开〔2024〕37号

签发人：顾军

松江经济技术开发区管理委员会 关于对泰达阿尔卑斯智慧物流装配中心 项目申请规划局部调整的请示

松江区规划和自然资源局：

泰达阿尔卑斯物流（上海）有限公司于2019年6月收购了位于松江综合保税区的兆普电子（上海）有限公司，总占地面积24187平方米。该公司致力于为区内生产企业、跨国贸易公司等提供高品质高精度的物流服务。从2005年起，该公司和战略协助伙伴上海挚臻物流服务有限公司已在松江出口加工区开展业务，公司先后开发出以广达为核心的“VMI管理”，“JIT配送”；服务大型跨国商社的“营业分拨中心”；服务境外大型品牌商的保税“买家混载”等物流商品，为不同地区的生产活动提供专业的物流服务。公司业务从2005年的1千平方米保管面积月营

业额 30 余万，已发展成现今的 3 万余平方米月营业额 600 余万的规模，并呈逐年增长的态势。

随着市场环境的日益激烈，泰达阿尔卑斯物流（上海）有限公司需不断丰富业务类型，以满足不同客户的个性化需求。由于现有厂房面积受限，导致公司服务产品相对单一，本仓及外租仓库的硬件问题严重制约了公司自动化及数字化改造的进程，影响了公司未来的业务的发展及新经营模式的转换。同时，作为公司股东方的株式会社阿尔卑斯物流和天津滨海泰达物流集团股份有限公司近年对 ESG 管理不断强化，而该司地块现状“工业用地”性质与行业类型“第三方物流”相悖。从长期稳定扩大经营的角度，股东难以进行扩大投资投资决策。

基于上述两项背景，该司现申请针对新建建筑进行规划局部调整，用以进行“泰达阿尔卑斯智慧物流装配中心”（暂定名）项目的建设。项目概况如下：

1. 项目名称：泰达阿尔卑斯智慧物流装配中心
2. 占地面积：24,187 m²
3. 原建筑情况：总建筑面积 30,788 m²（拟拆除两栋两层建筑重建）
4. 原容积率：1.27
5. 原用地性质：工业用地
6. 申请提升容积率至：2.0
7. 申请用地性质调整为：工业物流混合用地

8. 其中工业用地建筑面积（现有）：22263.51 m²

9. 物流用地建筑面积（新建地上）：24235.38 m²

10. 物流用地建筑面积（新建地下）：3424.72 m²

11. 申请新建部分建筑高度为：40 米，7 层

预计总计容面积约 48,363.85 m²，其中约 22,265.31 m²为原有生产及仓储用房，26098.54 m²为新建地上建筑，含 2090.53 m²的自动分拣立体物流仓库。该自动分拣立体物流仓库，采用数字孪生模型轻量化，双向步进输送，穿梭车物流输送，使用短进深双升堆垛设备，成本投入高。为节省土地资源，提升装载以及周转效率，提高单位产出，并在技术上进一步突破，需要在高度上突破到 38 米层高，申请给予按照单倍进行计容。

项目投资及回报情况：项目总投资 11,600 万元人民币，计划为兆普电子自筹。其中土建投资 9,500 万元人民币，设备投资 2,100 万元人民币。项目建设运营后兆普电子，泰达 ALPS 以及挚臻目标年收入 12,600 万元人民币，利润 1,660 万元人民币，上交税收 950 万元人民币。该司也将积极开展招商工作，吸引客户注册在该项目所在地块，共同为税收做贡献，目标年上交税收 500 万人民币。同时，新平台上预计进出口总额将达 400 亿美元，预估关税增值税 8 亿人民币以上。

恳请贵局结合上述情况，予以同意该司规划局部调整的申请，以支持企业数智化加速转型，开辟高质量发展新道路。

- 附件：1. 调整前后图则 240105new
2. 兆普电子-方案-20240105
3. 兆普电子调规申请 202401
4. 兆普申请局部调整经委回函

