

松江经济技术开发区管理委员会文件

松经开〔2023〕27号

签发人：顾军

松江经济技术开发区管理委员会 关于正泰智电港一期项目变更土地监管 协议的请示

松江区经济委员会：

正泰启迪（上海）科技发展有限公司于2017年4月19日成立，落户于松江区工业区科技园区开发正泰智电港项目，坚持以“一体两翼”（集高端制造为一体，集成电路、生物医药为两翼）为战略定位，努力建成“3+1”（高端制造、总部经济、科创园区+人文生态社区）园区。2018年，正泰启迪（上海）科技发展有限公司被认定为园区开发平台。

正泰智电港项目总占地面积1010亩，分5期建设，规划总投资200亿元，全部达产后税收可达10亿元。正泰智电港一期项目占地面积145亩，建筑面积约20万平方米。一期项目于2017

年6月奠基，2020年3月底竣工，2020年4月正式开园。目前，已引入企业近百家，企业涵盖智能制造、新能源、生物医药、电子信息技术等相关产业，其中符合区域要求的战略新兴产业企业、“四新”经济企业、平台功能性服务企业集聚度较高，也包括了一批上市企业、高新技术企业及产学研转化项目。在正泰集团行业龙头的引领带动下，2021年全年园区平台合计纳税约2.6亿元，2022年全年合计纳税约2.8亿元，完成了园区整体税收65万元/亩的指标规定。

由于正泰智电港一期项目土地监管协议（2017-JGXY-GS001）中特别约定：“可分割销售转让的物业需受让企业税收产出率均不低于65万/亩，方可办理产证”，导致相关企业尚未办理园区房产物业销售过户手续，影响了后续园区平台整体产值的不断提升，主要原因如下：

1. 园区引入的企业以智能制造及生物医药研发、平台功能性服务企业为主，该类企业研发投入多，需经过较长时间的培育及加速后企业产值及税收方能实现提升。并且无法办理物业过户手续，对该类企业后续股权债权融资都将造成负面影响，导致企业无法进一步盘活资金使用、加速研发进度，形成恶性循环。

2. 因无法办理园区房产物业销售过户手续，部分企业存在顾虑，或尚未将经营主体迁入园区，或尚未大批量开展销售业务，导致税收及产出无法及时落地。

3. 园区产业集聚出具雏型，已引入了一些较为优质的产业项目入驻，后续将通过圈层招商的方法引导产业链上下企业逐步向区域集聚，如无法办理销售过户手续，将对后续的项目落地造成负面影响。

鉴于上述实际情况，同时正泰智电港二期项目已启动土地手续办理，三期项目正在建设并已启动预招商工作，储备、签约了一批国内外的优质企业。为更好的推动正泰智电港园区的招商引资工作，协助入园企业高质量发展，现特此向贵委申请变更原一期项目土地监管协议中关于各企业税收达产后方可办理产证的条款，重新签订土地监管协议。

附件：上海市国有建设用地使用权开发建设与利用监管协议-签订版



