

**上海大卓机械制造有限公司
自动化精密制造产业园
改扩建项目申请报告**

附件 1

上海大卓机械制造有限公司

二〇二三年十二月

说明书目录

1、项目基本情况.....	2
（一）用地情况.....	2
（二）权属情况.....	2
（三）规划情况.....	3
（四）建设必要性.....	5
2、项目建设方案.....	11
（一）需求分析.....	11
（二）功能布局.....	12
（三）生产工艺.....	21
（四）建筑设计.....	24
（五）建筑风格.....	25
（六）实施计划.....	27
3、项目主体情况.....	28
（一）注册信息.....	28
（二）股权结构.....	29
（二）历史沿革.....	30
（三）主营业务.....	31
（四）资产负债.....	31
（五）盈利能力.....	31
（六）其他情况.....	32
4、项目市场前景.....	34
（一）功能定位.....	34
（二）市场分析.....	35
5、项目投入产出.....	43
（一）项目投资.....	43
（二）资金筹措.....	44
（三）项目产出.....	44
（四）盈利能力.....	44
6、项目节能环保.....	45
（一）节能措施.....	45
（二）环境保护.....	48
7、项目效益分析.....	53
（一）经济效益.....	53
（二）社会效益.....	54
8、认定材料附件.....	55

1、项目基本情况

（一）用地情况

上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目位于上海市浦东新区川沙路 6819 号，属于产业区块外现状工业用地，项目类型为平台类项目。根据房地产权证信息，项目土地使用权人为上海大卓机械制造有限公司，土地用途为工业用地，土地面积为 34827 平方米(52.24 亩)，建筑面积为 15169.89 平方米，现状容积率 0.43，土地剩余使用年限为 30 年。

地块目前承租给美嘉帕拉斯特汽车零部件（上海）有限公司，生产厂房面积约 12045 平方米。该企业是 NOVEASTERN 集团在华全资子公司和在华研发总部，主营业务为设计、生产汽车塑料零部件（发动机装置、汽车内饰、汽车外饰、空滤器）及配件，销售，并提供产品技术咨询服等。该地块同时还有多家注册型企业，2022 年该地块中企业产值合计 47072.08 万元，土地产出率 901.1 万元/亩；税收 2904.35 万元，税收产出率 55.6 万元/亩。本次建设完成后，将由上海大卓机械制造有限公司的母公司上海浦东川沙经济园区有限公司负责后期的运营管理。

（二）权属情况

本项目用地上海市川沙镇牌楼村 46 宗地由上海三高石油设备有限公司于 2003 年 9 月通过土地出让方式取得，地块总面积为 34827

平方米,土地用途为工业用地,建设容积率不大于 1 万平方米/公顷。
2013 年 4 月,上海大卓机械制造有限公司通过土地拍卖取得该地块
房地产,并于 2013 年 8 月取得不动产权证(沪房地浦字〔2013〕第
063709 号),土地权利人为上海大卓机械制造有限公司,土地用途
为工业用地,宗地面积 34827 平方米,现状建筑面积 15169.89 平方
米,合同剩余可建建筑面积 19657 平方米。

(三) 规划情况

根据《川沙镇经济园区控制性详细规划调整》(沪府〔2005〕199
号),上海大卓机械制造有限公司改扩建项目位于川沙经济园区 5A-7
地块,土地使用性质为仓储物流用地(W),规划用地面积 29006 平
方米,规划控制容积率为 1.0,绿地率不小于 30%,建筑密度不大于
40%。规划川同路部分路段并未实施,通过比对土地权属地籍,本项
目地块内东侧建筑位于该规划道路上方(沪房地浦字〔2013〕第 063709
号),地籍范围内北侧有部分规划公共绿地,规划地块边界位于权属
地籍范围内面积共计 27913 平方米。



图 1 权属地籍和规划地块边界线关系

经前期与区产业、规划主管部门沟通协商，本项目后期按原控规地块控制要求，依据原合同及审批条件完成土地出让合同内余量建设，用地性质为一类工业用地（M1），地块容积率 1.0，地块建设规模不超过 27913 平方米，新建建筑方案需退让北侧公共绿地及东侧规划道路红线，建筑高度不突破 24 米，绿地率不小于 30%，建筑密度不大于 40%。

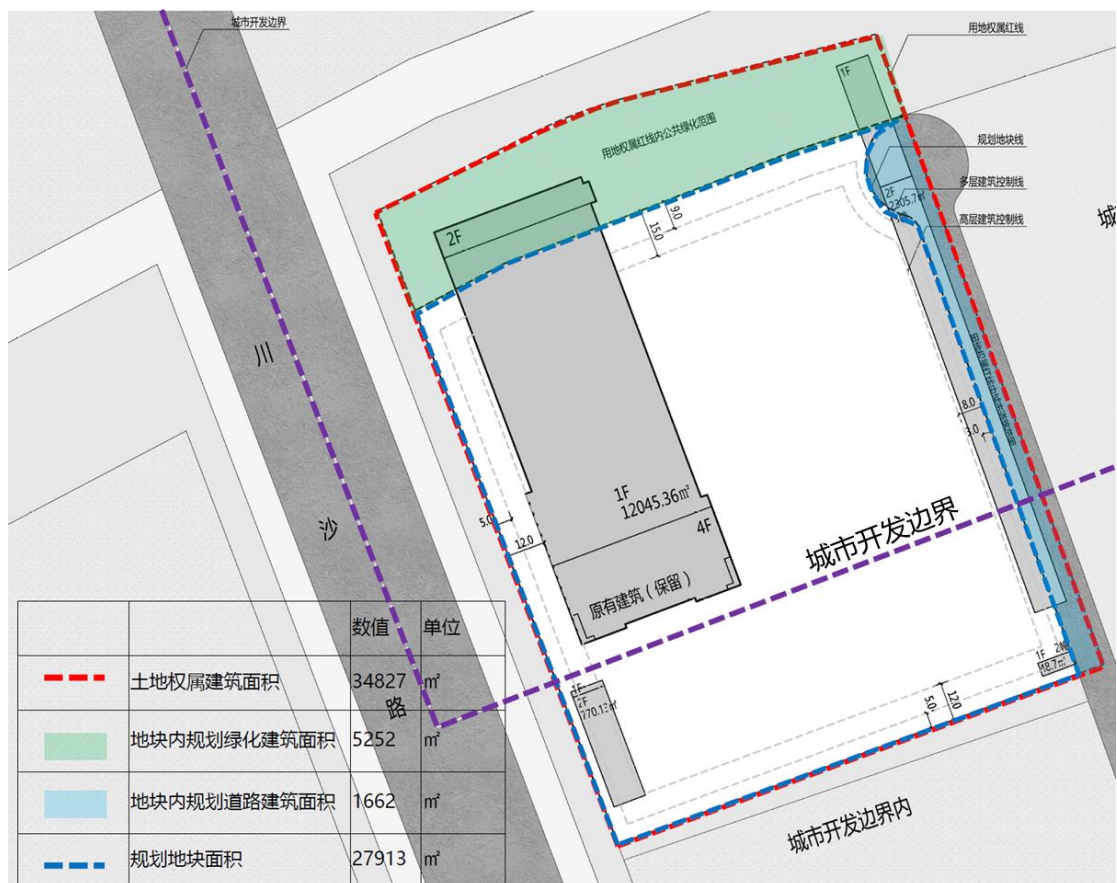


图 2 项目建设条件

(四) 建设必要性

根据《上海市人民政府办公厅关于印发〈上海市推进高端制造业发展的若干措施〉的通知》（沪府办规〔2022〕10 号）文件中的要求，各地区将围绕六大重点产业集群：电子信息、生命健康、汽车、**高端装备**、先进材料、时尚消费品等，加快出产值、出品种、出效应，实现集群化发展，打造高端制造业品牌和优势构建现代化产业体系；对标全国先进经验，创新突破高质量发展瓶颈，推动国企发挥主导带动作用盘活存量工业用地，建设优质厂房和物业。

本次改扩建主体上海大卓机械制造有限公司的母公司为上海浦东

川沙经济园区有限公司,其主营业务包括川沙新镇工业园区的开发经营,投资管理,房地产开发经营,自有房屋租赁等,本次项目地块和川沙国际精工园皆为川沙镇集体资产。川沙国际精工园现状总建筑面积18.5 万平方米,因其优质的配套服务和临近空港的区位优势,园区内企业数已达 2500 家,落地企业数达 500 家,已达到满租状态。近年,园区内多家优质企业面临生产空间不足、现状厂房分散、现有厂房不满足生产标准等影响企业进一步发展的问題。

本项目地块由于建设开发较早,用地能级较低、功能单一,不符合现代工业发展标准和要求,不满足全市产业用地高质量利用的发展导向。2023 年 3 月,《浦东新区川沙新镇国土空间总体规划(2023-2035)》批复,川沙战略留白打开,大卓地块迎来新的发展机遇,为支持川沙新镇高端装备制造产业的发展,上海浦东川沙经济园区有限公司拟依据原地块土地出让合同及审批条件完成余量建设,复合开发、综合利用,增强地块承载能力,“筑巢引凤”提升区域优质制造业产业集群化发展水平,进一步提升川沙经济园区整体经济密度。

本次改扩建项目的意义:

1、 解决区域优质企业扩产受限瓶颈,提升产业服务能级

上海浦东川沙经济园区有限公司拟通过“零增地”申请对子公司上海大卓机械制造有限公司的现状用地进行改扩建,提升地块开发建设规模,建设高品质生产厂房,提升区域产业服务能级,承载“川沙国际精工园”内优质企业的扩产需求。

目前，川沙经济园区内现状经营的雅科贝思精密机电（上海）有限公司、捷能系统建材(上海)有限公司、上海康耐特光学有限公司、上海正祥机械部件有限公司、上海融悦电子科技股份有限公司等 10 家企业有明确扩产计划，均计划增加设备和研发投入，提质增效，扩大企业生产提升产品市场份额，预计增加产值近 12 亿元。

近期，园区主要领导经过前期调研筛选、意向企业洽谈等方式，基本明确本项目未来合作企业。建成后，初步确定该地块将承载精工园区内雅科贝思精密机电（上海）有限公司和捷能系统建材(上海)有限公司的新兴产业项目。

（1）雅科贝思精密机电（上海）有限公司

雅科贝思精密机电（上海）有限公司成立于 2009 年，是国内顶尖的精密电机和运动平台解决方案提供商，企业主要专注研发、生产、销售直驱电机（直线电机、力矩电机、音圈电机）以及提供高精度运动平台解决方案，主要用于微米级，纳米级精密运动控制，广泛应用于半导体、平面显示器、硬盘、电子制造业、光学仪器、自动化产线、太阳能电池、印刷电路板、生物医学、3D 打印机以及高端数控机床等高端设备上。2022 年 8 月，上海市经济和信息化委员会将雅科贝思评为“专精特新‘小巨人’企业”。2021 年，雅科贝思销售额约 82980.88 万元，税收 2842.66 万元。

目前，企业规模上，雅科贝思是国内该领域的前三，技术和产品上，已经是国内在微米级、纳米级产品品类最齐全、技术最全面的领先企业。目前，雅科贝思在川沙经济园区、鹿园等地租赁多处生产厂

房及办公空间，建筑面积约 3.6 万平方米（其中川沙精工园区内租赁生产厂房 15729 平方米），主要负责医学检测仪器研发制造、电机平台模组及机加工，直线电机和 3D 打印设备的制造和研发项目。近期该公司面临生产空间过度饱和、生产配套无法满足新的生产工艺要求等诸多问题，亟需新型厂房空间承载近期新增业务。

本项目地块将承接雅科贝思新引入的苹果、华为等半导体直线电机精密平台（主要用于半导体芯片生产过程中设备拉线、压焊、抓取芯片、点胶等环节）的研发、设计和生产项目，并设置雅科贝思上海总部，整合川沙园区内多地的办公和研发空间，打造集生产-研发-服务于一体的雅科贝思精密制造园区，落地达产后该项目将新增产值约 52000 万元，税收约 1500 万元。

（2）捷能系统建材(上海)有限公司

捷能系统建材(上海)有限公司成立于 2004 年 2 月，主要负责生产和研发高品质的洁净室墙体系统和天花吊顶系统，长期供应国内外知名专业洁净室承包商。公司产品涉及生物制药、生物科技、科研及检验检测实验室设备的设计、制造及安装，洁净室风路系统、供气系统及照明设计和照明施工等，提供相关产品及配套售后服务。2021 年，捷能销售额约 13903.4 万元，税收 1223.59 万元。

目前，捷能在川沙经济园区租赁生产厂房建筑面积约 2500 平方米，主要负责该公司半导体及生物医药行业的洁净室墙板和天花吊顶系统生产项目。近期该公司急需自动化转型，提升其生产周转效率的同时布局研发功能，提升企业在行业的综合实力。

本项目地块将承接捷能系统建材(上海)有限公司的新型洁净室建筑材料的研发和生产项目,落地达产后该项目新增产值约 18000 万元,税收约 1500 万元。

2、 加速高端装备制造核心产业发展,打造浦东精工产业地标。

根据《浦东新区川沙新镇国土空间总体规划(2023-2035)》(沪府〔2023〕23 号),总规提出川沙新镇应促进产业向一二三产高度共融发展,积极打开川沙经济园战略留白空间,承接旅游城、科学城以及航空城的产业功能外溢,采用组团化、复合化布局,以科技创新、智能装备、时尚设计、科技孵化及数字经济等为主导功能。

直线电机控制系统属于芯片半导体、生物药制备、智能传感器等特色产业链供应链的关键技术和产品。本项目引入的雅科贝思精密机电(上海)有限公司作为直线电机控制系统的龙头企业,其产能和研发能力的提升将进一步加强下游半导体、锂电池、汽车、数控加工、医疗等多个行业的智能化、自动化转型发展,推动上下游企业协同创新和技术攻关,形成具有产业链控制力的技术和产品。

国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录(2019 年本)》将“智能建筑产品与设备的生产制造与集成技术研究、集中供热系统计量与调控技术、产品的研发与推广”列为鼓励类产业。洁净室墙体系统属于智能建筑产品,集成电路、生物医药、智能制造等产业的大力发展将带动对洁净室工程的整体市场需求。本项目引入的捷能系统建材(上海)有限公司作为国内外知名专业洁净室承包商,其生产技术和产能的提升将保障区内相关产品应用产业的发展,推进产业链“补链

固链强链”，促进产业优势互补、紧密协作和联动发展。

本项目地块将作为川沙经济园内重要的智能装备产业载体，通过承接区内优质企业的扩产需求，打造自动化、信息化、智能化的精密制造产业园，带动川沙新镇高端装备制造核心产业的发展，形成未来智能制造产业地标。

3、 集约利用川沙区域土地资源，承接区域优势产业功能外溢

根据《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》（沪府规〔2018〕21号）、《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》（沪规划资源用〔2020〕351号）、《关于加强上海市产业用地出让管理的若干规定》（沪规划资源规〔2021〕6号）文件要求，支持“零增地”改造，提高土地利用效率。按照“要把提高经济密度作为重要理念贯穿于发展的全过程，争取把每个园区、每块土地、每栋建筑的最大效用都发挥出来。”的总体要求，针对本项目地块开发强度偏低、土地利用效率不高的现状，利用上海浦东川沙经济园区有限公司现有土地复合开发、综合利用，承接在地优质企业外溢产能，保障制造业发展的土地、人才、资本等资源要素的优化配置，在川沙区域构建各类资源要素的高效流通、互联互通的产业生态。

目前，本地块年产值 63365.45 万元，土地产出率 1212.97 万元/亩；税收 3201.39 万元，税收产出率 61.28 万元/亩。项目建成后，改扩建地块内产业项目可实现年工业总产值 16 亿元/年，土地产出率 3821 万元/亩；年创税收约 7100 万元/年，税收产出率 170 万元/亩。

2、项目建设方案

（一）需求分析

上海大卓机械制造有限公司改扩建项目拟保留现状主体厂房约 12045 平方米继续作为美嘉帕拉斯特汽车零部件（上海）有限公司的研发总部和生产车间使用，保留西侧门卫建筑，建筑面积约 770 平方米。地块内其他配套建筑进行拆除，新建一栋高品质生产厂房，建成后承租给精工园内优质企业-雅科贝思精密机电（上海）有限公司和捷能系统建材(上海)有限公司，作为其企业总部及研发生产基地使用，园区整体打造成为全自动、信息化、智能化的精密制造产业园。

拟落地项目及需求规模：

雅科贝思计划引入近期洽谈的苹果、华为等半导体直线电机精密平台（主要用于半导体芯片生产过程中设备拉线、压焊、抓取芯片、点胶等环节）的研发、设计和生产项目，并设置雅科贝思上海总部。预计直线电机精密平台生产车间和研发办公空间所需建筑面积约 8000 平方米，满足首层建筑行车吊装的需求。

捷能系统建材(上海)有限公司引入新型洁净室建筑材料的研发和生产项目，预计建筑材料生产和研发车间所需建筑面积约 7000 平方米。

综上，新增 2 家入驻企业需求生产厂房建筑面积合计约 15000 平方米。

（二）功能布局

1、总体功能布局及技术指标

本项目保留原有主要厂房和门卫，地块内其他配套建筑进行拆除。保留建筑面积 12815 平方米，拆除现状建筑面积 2354.4 平方米，拟建设 1 栋多层生产厂房，新建总建筑面积 20310 平方米，新建地上建筑面积 15098 平方米(占总计容建筑面积的 54%)，地下建筑面积 5212 平方米。

建成后，地块总建筑面积 33041 平方米，计容建筑面积 27913 平方米，新建厂房计容建筑面积 15098 平方米，容积率 1.0，建筑高度 24 米，建筑密度 40%，绿化率 30%。

项目拟新建生产制造区及地下室两大功能区块。其中，雅科贝思精密机电(上海)有限公司生产及研发车间建筑面积总计 8280 平方米，捷能系统建材（上海）有限公司的生产车间建筑面积 6900 平方米，一层地下室位于地块南侧，建筑面积 5212 平方米，可满足地下 130 辆机动车的停车需求。

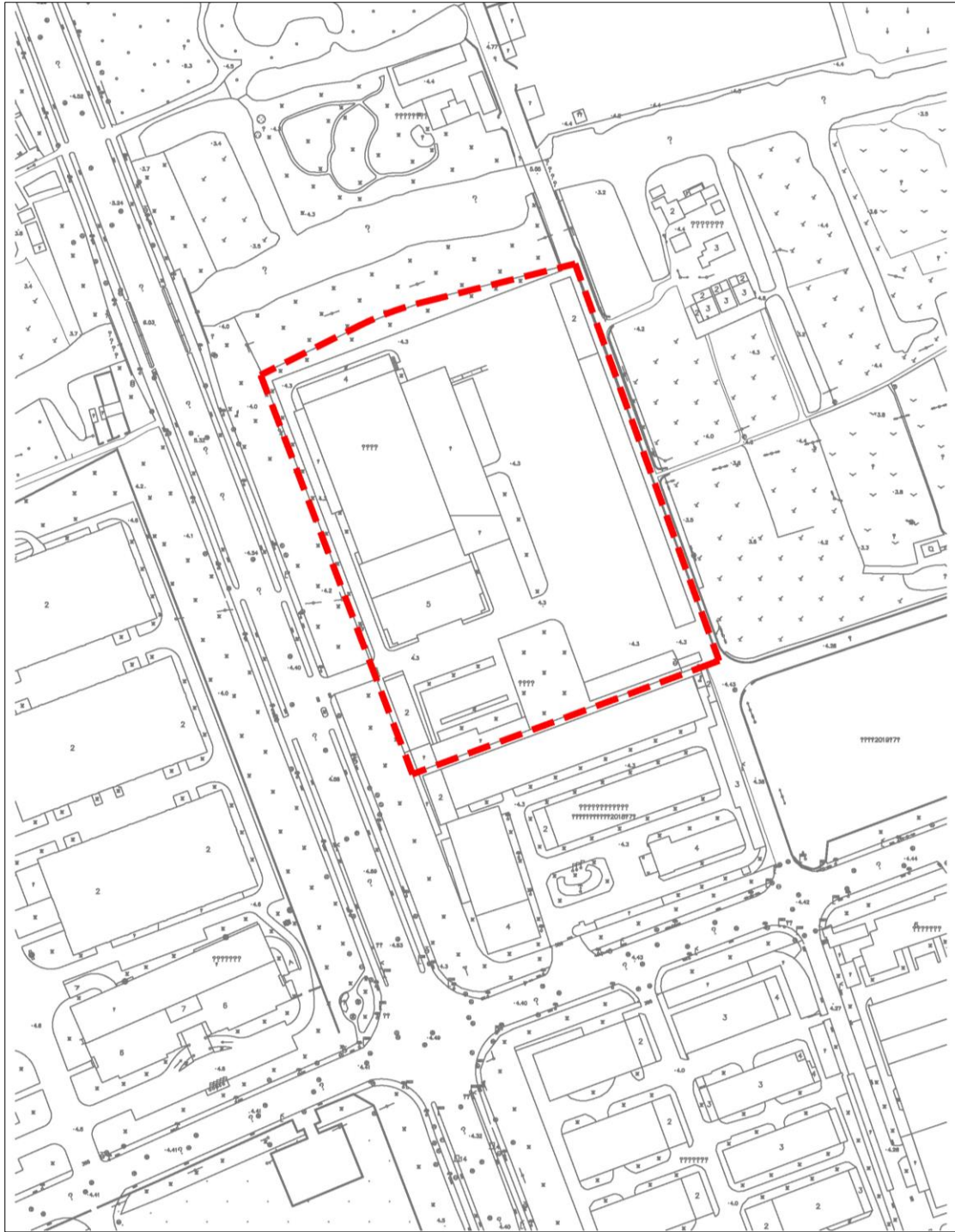


图 3 项目现状地形图

表格 1 项目经济技术指标表

地块经济技术指标					
序号	项目		单位	数据	备注
1	用地面积		m²	27913	
2	建筑占地面积		m²	11165	
3	建筑密度		%	40	
4	总建筑面积		m²	33041	
5	地上建筑面积		m²	27913	
6	计容面积		m²	27913	
	其中	厂房一	m²	15098	新建
		原有厂房	m²	12045	保留
		原有门卫	m²	770	保留
7	建筑容积率			1	
8	地下建筑面积		m²	5212	
9	绿化面积		m²	8374	
10	绿地率		%	30	
11	机动车停车		辆	130	>0.30 辆/100 m²



图 4 项目改扩建后总平面图



图 5 项目改扩建后鸟瞰图



图 6 项目改扩建后效果图

2、生产功能布局

2.1 生产制造区

新建生产制造功能区为 1 栋生产厂房。厂房建筑为 3 层，建筑底层层高 8.0m，二层层高 8.0m，三层层高 6.5m，建筑高度 24m（含室内外高差和女儿墙高度）。地上建筑面积 15098 m²，建成后，建筑内部分为南北两片生产区域。

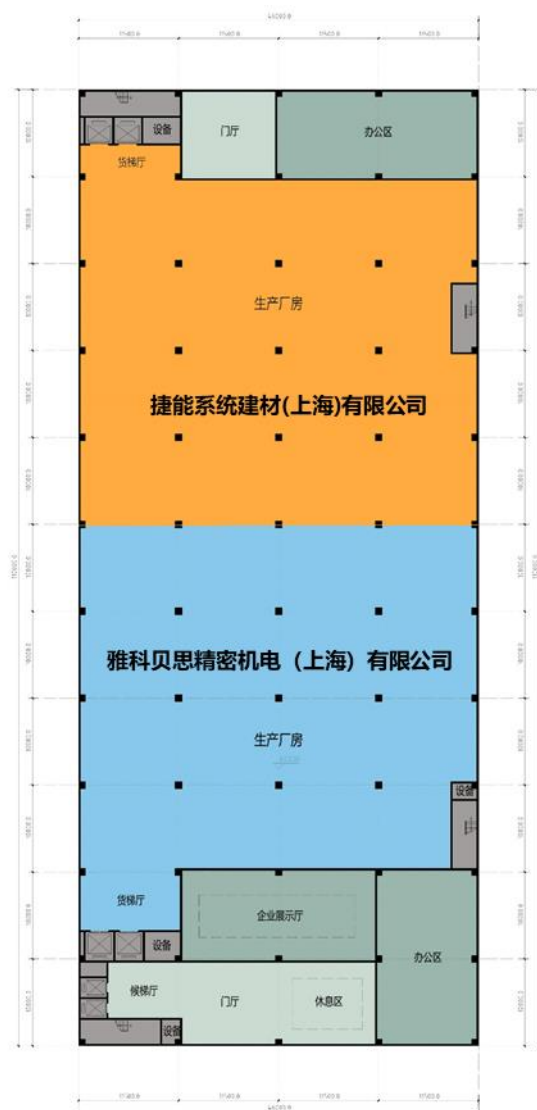


图 7 项目新建厂房标准层分区示意

其中南侧建筑首层主要用于雅科贝思精密机电（上海）有限公司半导体直线电机精密平台相关零部件的生产车间使用，建筑面积 2760 平方米，其中包括原料周转区、直线电机定子、动子模块存储区、马达加工区和成品检测车间，同时配置办公区域，包括办公室、会议室、企业展示中心、茶水间、更衣室、员工活动室等；南侧建筑二、三层主要用于雅科贝思精密机电（上海）有限公司半导体直线电机精密平台生产车间使用，建筑面积 5520 平方米，包括零部件周转区、机械加工区、电机平台组装和成品检测车间，同时配置办公区域，包括办

公室、会议室、茶水间、更衣室、员工活动室等，预计该生产厂房年生产半导体直线电机精密平台 5 万台/年。

北侧建筑规划用于捷能系统建材(上海)有限公司的洁净室建材生产车间使用，建筑面积 6900 平方米。车间生产包括洁净室吊顶材料、洁净室墙体材料、洁净室辅助设施及材料，同时配置办公区域，包括办公室、会议室、企业展示中心、茶水间、更衣室、员工活动室等。预计该生产厂房年生产洁净室吊顶材料 50 万平方米、洁净室墙体材料 30 万平方米、洁净室辅助设施及材料 100 万套。

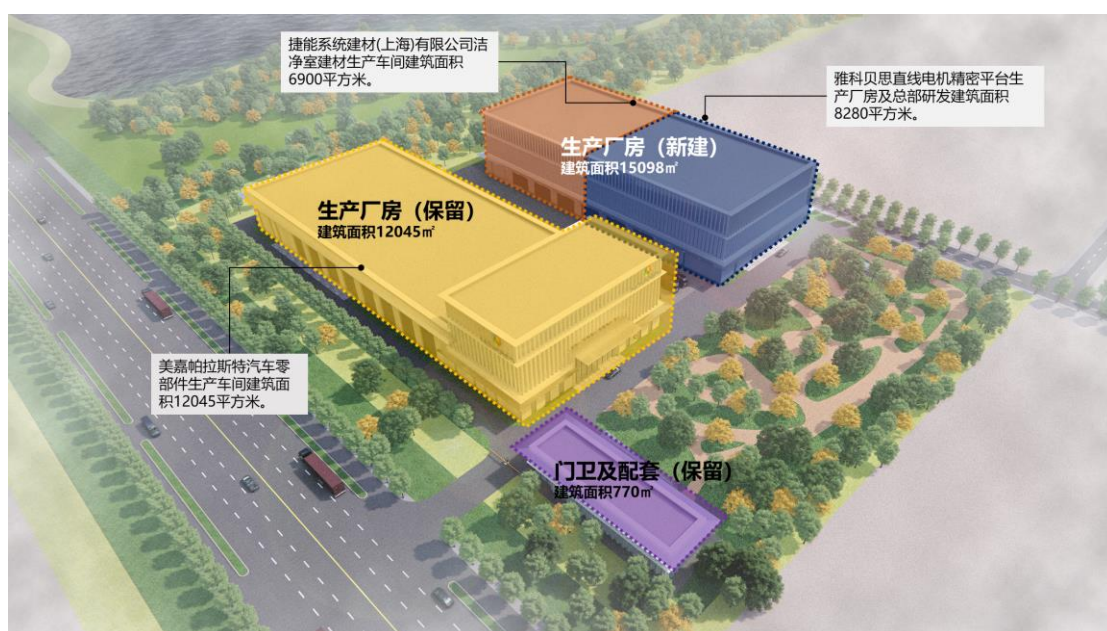


图 8 项目建筑功能分区图

2.2 门卫及配套功能建筑

保留西侧门卫建筑，建筑面积 770 平方米，建筑共 2 层，通过外立面及内部空间改造，建成后作为园区门卫、食堂和员工娱乐休息功能区使用。

2.3 地下室

项目地下室共一层，钢筋混凝土框架剪力墙结构，建筑面积为 5212 平方米，可解决 128 辆左右的小型汽车停车需求。地面出入口共 2 个，皆就近服务于园区出入口和厂房入口。

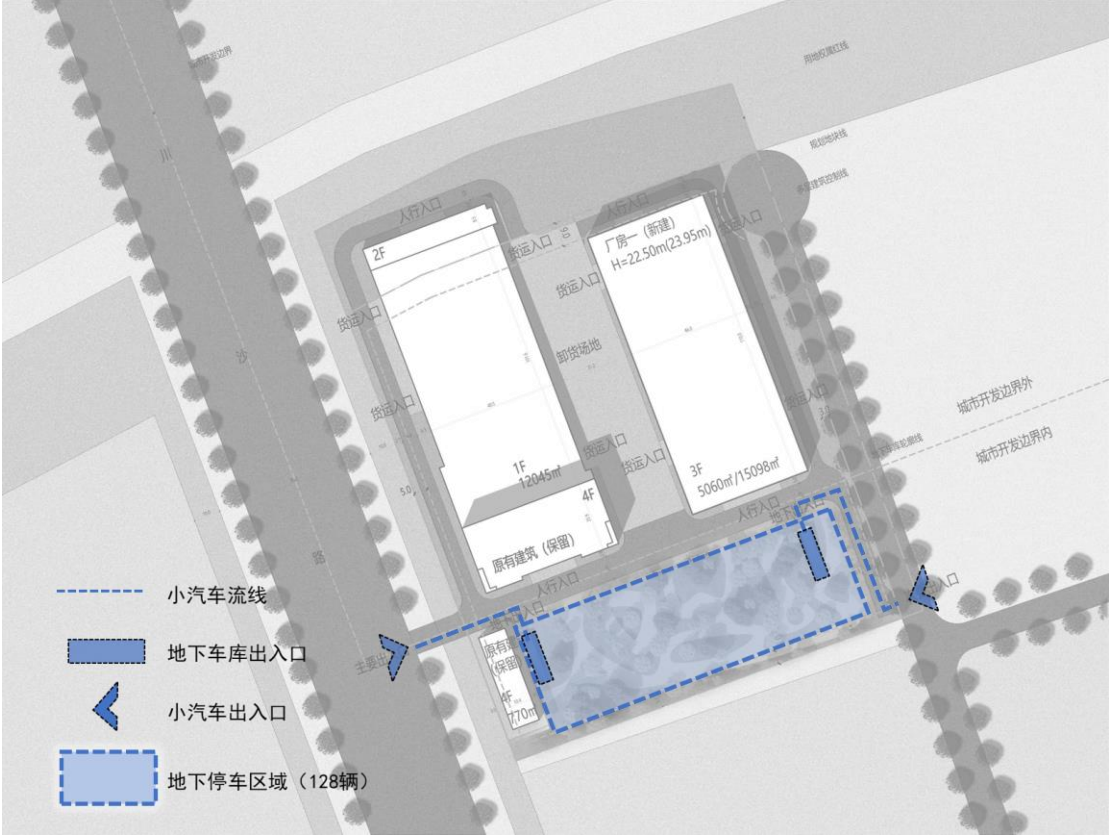


图 9 项目停车分析图

3、交通组织流线

本项目共 2 个机动车出入口，保留川沙路机动车出入口，位置及出入口宽度均不作调整，作为园区货车及小汽车主要出入口。沿用川同路出入口，位置及出入口宽度均不作调整，因出入口宽度较小，作为园区货车及小汽车次要出入口。

临近川沙路出入口设置地下车库入口，客车进入园区后就近进入地下车库，避免内部货车与客车的车流交叉，地下车库出口设置在川同路侧，客车就近可从川同路离开园区。地下车库预计可停车 130 辆。

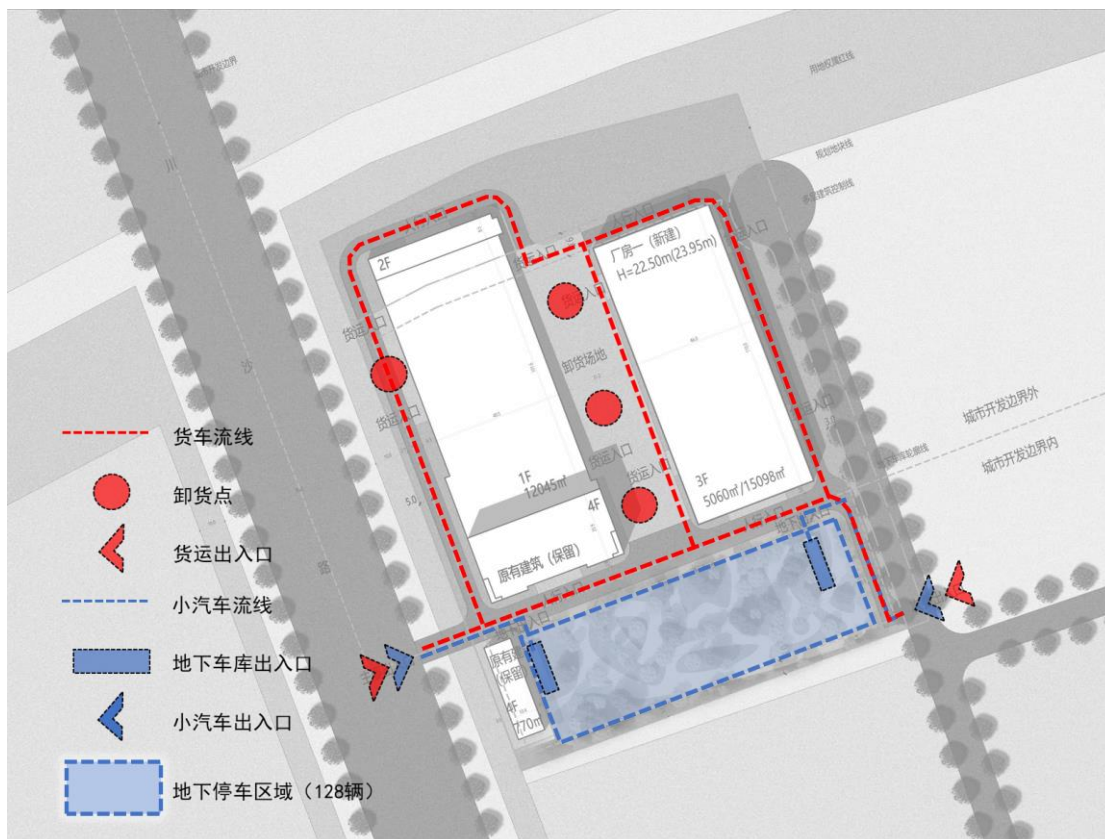


图 10 交通流线分析图

厂房四周均设置环形消防车道，消防车道宽度不小于 4 米，转弯半径不小于 9 米，环形消防车道均有两处与其它道路相连接，建筑物至消防车道距离、建筑物间距等均满足《建筑设计防火规范》中相关条款的要求。

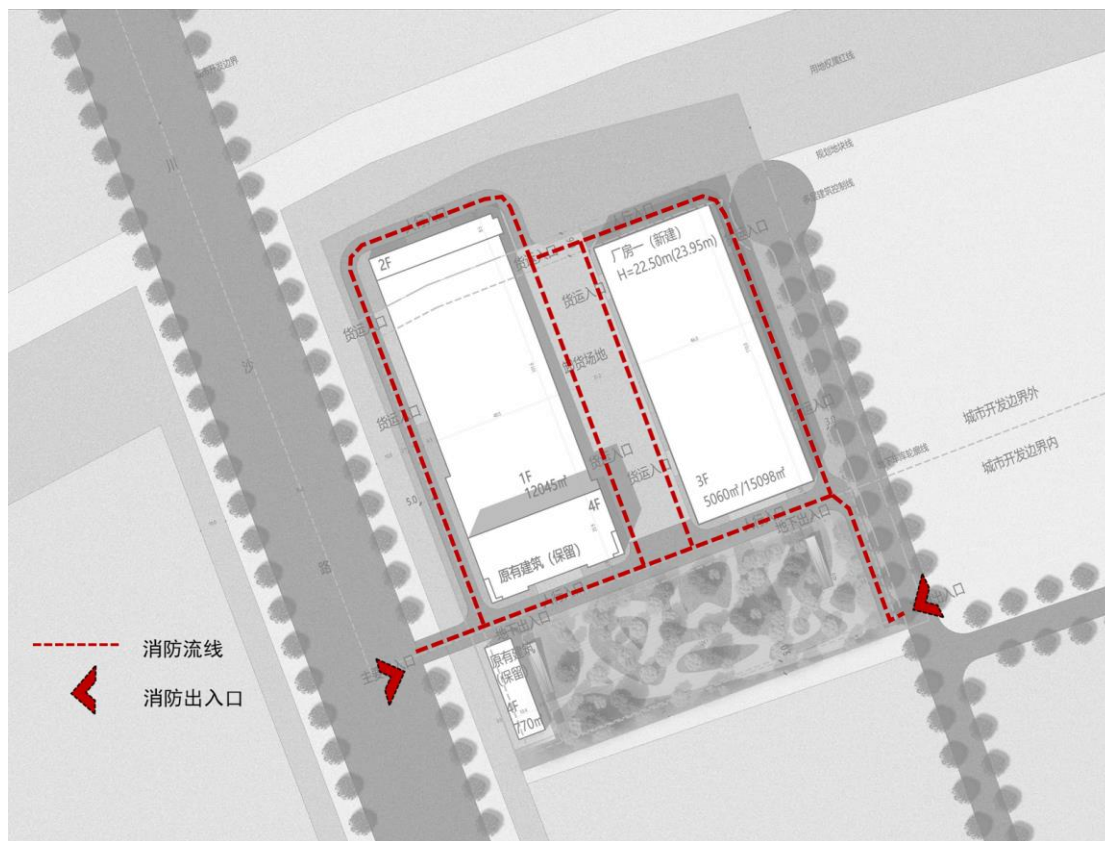


图 11 项目消防流线分析图

4、绿化分析

本项目地块内总绿化面积 8374 m²，绿化率 30%，集中绿地位于场地南侧。

(三) 生产工艺

1、雅科贝思精密机电（上海）有限公司电机平台马达和其他零部件、直线电机平台生产工艺流程

(1) 下料：利用车床，将外购零部件断切成方便后续加工的大小，加工后产生固废金属边角料（S1）；

(2) 机械加工：项目机械加工的类型分为车削加工、铣削加工、磨削加工，具体如下；

①车削加工：对应的加工设备为车床。车削金属件主要由旋转表面和端面组成。车削加工可以完成模具零件上各种回转面（如内外圆柱面、圆锥面、回转曲面、环槽等）、端面和螺纹面等形面，还可以进行扩孔、铰孔及滚花等加工。

②铣削加工：对应的加工设备为各类铣床。铣削是指使用旋转的多刃刀具切削工件。工作时刀具旋转（作主运动），工件移动（作进给运动）；工件也可以固定，但此时旋转的刀具还必须移动（同时完成主运动和进给运动）。

③磨削加工：对应的加工设备为磨床。磨床是利用磨具对工件表面进行磨削加工的设备。磨削时使用高速砂轮进行表面磨削加工，并添加乳化液防止金属粉尘抖落。

（3）组装：部分零部件与外购机壳和零部件，通过操作人员手工组装成电机平台马达和其他零部件、直线电机平台。

表格 2 项目生产所需设备清单

序号	设备名称	规格型号	数量(台)
1	铣床	850M	10
2	铣床	LX1030Z	5
3	数控机床	/	5
4	普通车床	CA6136	5
5	外圆内圆磨床	M7120	1
6	铣床	LX1360	10
7	铣床	1620	5
8	大理石平台	/	2
9	龙门吊架	/	2
10	测试工位	/	5

表格 3 项目生产所需原辅料一览表

序号	名称	包装规格	数量	年使用量
			单位	
1	铝型材	/	t	5

2	不锈钢型材	/	t	25
3	乳化液	200 L/桶	t	10
4	机油	10 kg/桶	t	1
5	电机平台外购零件	/	套	50000
6	直线电机平台机壳件	/	套	50000
7	直线电机定子模组	/	套	50000
8	直线电机动子模块	/	套	50000

2、捷能系统建材(上海)有限公司生产工艺流程

(1) 裁剪切割：将钢卷上架到自动成型机料架上，开启机器，把钢板输送到滚压模具中，把长度感应器固定，边框到达感应器，把边框切断。该过程产生金属边角料（S1）。

(2) 涂胶：将钢板置放在刮胶台上涂胶。环氧胶水含有少量 VOCs，挥发产生涂胶废气（G1），主要污染因子为非甲烷总烃。环氧胶水使用后产生固废包装桶（S3）。

(3) 复合：将组装好的边框置放在钢板四周，把铝蜂窝等芯材排列整齐摆在边框里，把另一面已刮胶的钢板盖上，检查角度是否对直。

(4) 干燥：将组装好的建材置于常温下干燥，使胶水固化，钢板和芯材充分粘合完全。胶水固化干燥过程产生涂胶废气（G1），主要污染因子为非甲烷总烃。

(5) 清理：清理建材表面，包装外运。

表格 4 项目生产所需设备清单

序号	设备名称	规格型号	数量(台)
1	自动成型机	处理能力 1.5 t/h	3
2	自动边龙骨机	功率 3 kW	2
3	折弯机	功率 2.2 kW	6
4	加工中心	功率 2.2 kW	3

5	辅助机械	/	100
6	活性炭吸附处理装置	处理风量 10000 m ³ /h	2

表格 5 项目生产所需原辅料一览表

序号	名称	包装规格	数量单位	年使用量
1	彩钢卷	/	t	1000
2	冷轧卷	/	t	2500
3	铝蜂窝	/	套	25 万
4	铝型材	/	t	1000
5	环氧胶水	20 kg/桶	t	10

3.3 产品名称及预期产能

建设完成后,预计投产产品生产电机平台马达和其他零部件 5 万套/年,直线电机平台 5 万台/年;预计生产洁净室吊顶材料 50 万平方米/年、洁净室墙体材料 30 万平方米/年、洁净室辅助设施及材料 100 万套/年。

(四) 建筑设计

1、单体建筑概述:

(1) 新建厂房

新建生产制造功能区为 1 栋生产厂房。新建厂房地面设计为 3 层,钢筋混凝土框架结构。建筑平面尺寸为 110.0m×46.0m,主要柱网为 10.0m×11.5m。建筑底层层高 8.0m,二层层高 8.0m,三层层高 6.5m。建筑高度 24m(室外地面至屋面面层的高度)。建筑占地面积为 5060.0 m²,地上建筑面积为 15098.0 m²。

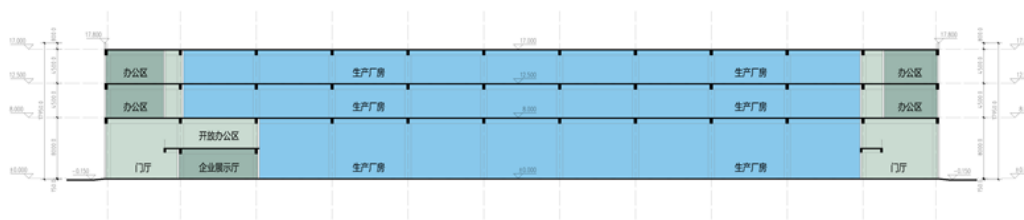


图 12 新建厂房建筑剖面图

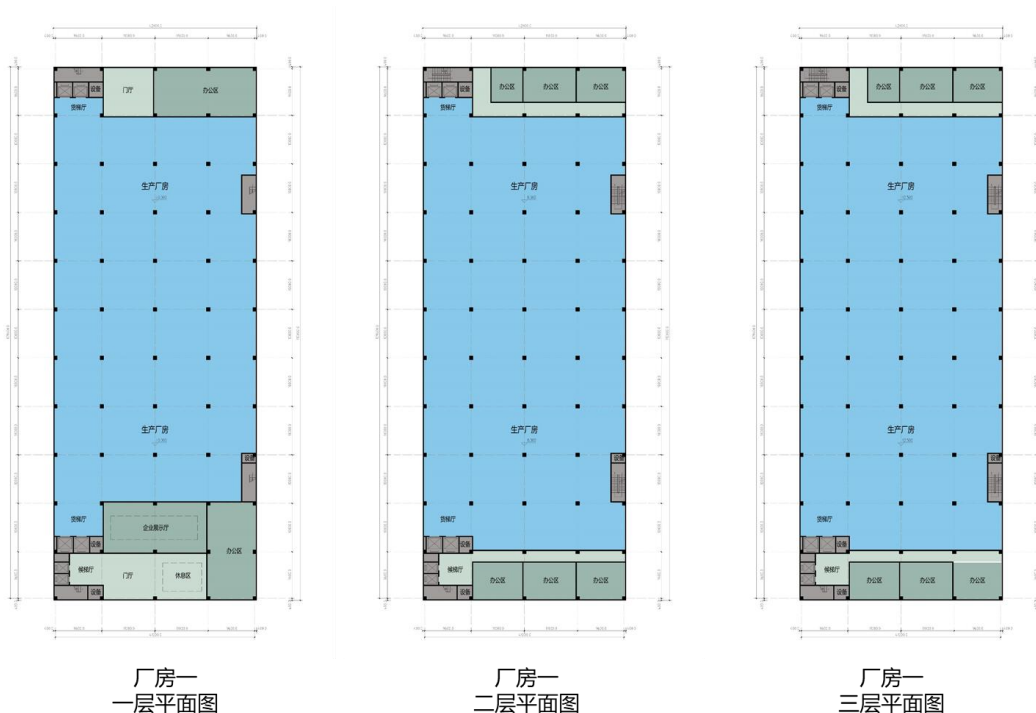


图 13 新建厂房建筑平面图

(2) 地下室

本项目地下室共一层，钢筋混凝土框架剪力墙结构，建筑面积为 5212 平方米，可解决 130 辆左右的小型汽车停车需求。地面出入口共 2 个，皆就近服务于园区出入口。

(五) 建筑风格

本项目建筑立面采用现代主义风格，打造公建化立面，体现了工业生产企业的外在形象，也是工业建筑融入现代城市环境的直观展现

方式，在工业厂房与现代城市建筑立面之间寻找平衡。在形体上利用体块的穿插，形成立面空间的多种层次，局部虚实结合，在充分考虑到实际空间使用的基础上，为室内提供了足够的采光通风。厂房建筑立面以石材和金属为主，将石材的历久弥新与金属的现代科技结合在一起。建筑外立面颜色采用白灰为主，突出产业园所独有的科技气质。



图 14 沿川同路侧立面效果图



图 15 沿川沙路立面效果图



图 16 项目改扩建后效果图

（六）实施计划

项目拟计划于区综开发领导小组会议过会后 4 个月内开工建设，计划于 2024 年 4 月开工，2025 年 10 月竣工并投产，投产后预计于 2028 年 12 月达产。

3、项目主体情况

(一) 注册信息

1、项目建设单位

公司名称：上海大卓机械制造有限公司

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：浦东新区川沙路 6999 号 43 幢

法人代表：黄卫忠

注册资本：4000 万元

注册日期：2008 年 9 月 10 日

经营范围：通用机械及配件的研发、制造及销售，五金机电、金属材料的销售，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2、项目运营单位

本项目后期运营单位为上海浦东川沙经济园区有限公司，是上海大卓机械制造有限公司母公司。

公司名称：上海浦东川沙经济园区有限公司

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：浦东新区川沙镇川沙路 6999 号 2 楼

法人代表：黄卫忠

注册资本：25000 万元

注册日期：2001 年 5 月 8 日

经营范围：本镇工业园区的开发经营,投资管理,房地产开发经营,自有房屋租赁,企业形象策划(除广告),建材的销售,本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售(凭许可证经营),商务咨询服务(除经纪)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

(二) 股权结构

上海大卓机械制造有限公司股权结构为上海浦东川沙经济园区有限公司持股 100%。

（二）历史沿革

表格 6 上海大卓机械制造有限公司主要事件变更记录表

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2018-03-22	法定代表人变更	杨轶宏	黄卫忠
2	2013-11-20	期限变更(经营期限、营业期限、驻在期限等变更)	2008-09-10~2018-09-09	2008-09-10~2051-09-09
3	2013-11-20	其他变更	2013-08-22~2018-09-09	2013-11-20~2051-09-09
4	2013-08-22	经营范围变更(含业务范围变更)	通用机械及配件的研发、制造及销售,五金机电、金属材料的销售(涉及行政许可的,凭许可证经营)。	通用机械及配件的研发、制造及销售,五金机电、金属材料的销售,自有房屋租赁。[企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营]
5	2013-08-22	一般经营项目变更	通用机械及配件的研发、制造及销售,五金机电、金属材料的销售(涉及行政许可的,凭许可证经营)。	通用机械及配件的研发、制造及销售,五金机电、金属材料的销售,自有房屋租赁。
6	2013-07-05	投资人变更(包括出资额变更、出资方式、出资日期、投资人名称等)	上海浦东川沙经济园区有限公司 2008-09-04 货币 1000.000000 万人民币;	上海浦东川沙经济园区有限公司 2013-07-02 货币 3000.000000 万人民币;上海浦东川沙经济园区有限公司 2008-09-04 货币 1000.000000 万人民币;
7	2013-07-05	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	上海浦东川沙经济园区有限公司 出资 1000.000000 万人民币;	上海浦东川沙经济园区有限公司 出资 4000.000000 万人民币;
8	2013-07-05	注册资本变更(注册资金、资金数额等变更)	1000.000000 万人民币	4000.000000 万人民币
9	2013-07-05	实收资本变更	1000.000000 万人民币	4000.000000 万人民币

（三）主营业务

1、上海大卓机械制造有限公司

上海大卓机械制造有限公司主营业务包括机械及配件的研发、制造及销售，五金机电、金属材料的销售以及自有房屋租赁等。

2、上海浦东川沙经济园区有限公司

上海浦东川沙经济园区有限公司主营业务包括本镇工业园区的开发经营,投资管理,房地产开发经营,自有房屋租赁,企业形象策划(除广告),建材的销售,本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售(凭许可证经营),商务咨询服务(除经纪)等。

（四）资产负债

1、上海大卓机械制造有限公司

截止到 2022 年 12 月 31 日，公司的资产总额为 5849.87 万元，其中固定资产 5379.91 万元（原值），负债总额为 3312.39 万元，资产负债率为 56.62 %。

2、上海浦东川沙经济园区有限公司

截止到 2022 年 12 月 31 日，公司的资产总额为 79150.94 万元，其中固定资产 12406.53 万元（原值），负债总额为 51060.01 万元，资产负债率为 64.51 %。

（五）盈利能力

1、上海大卓机械制造有限公司

2020 至 2022 年，上海大卓机械制造有限公司营业收入、利润总额及上缴税金情况如下表所示。

表格 7 2020 年-2022 年上海大卓机械制造有限公司

研发支出及盈利情况表

	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入（万元）	552.96	568.60	486.82
研发支出（万元）	-	-	
利润总额（万元）	-41.03	-3.69	-52.44
上缴税金（万元）	50.60	39.56	83.21

2、上海浦东川沙经济园区有限公司

2020 至 2022 年，上海浦东川沙经济园区有限公司营业收入、利润总额及上缴税金情况如下表所示。

表格 8 2020 年-2022 年上海浦东川沙经济园区有限公司

研发支出及盈利情况表

	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入（万元）	4875.23	5716.98	4413.84
研发支出（万元）	-	-	-
利润总额（万元）	867.38	1629.87	348.75
上缴税金（万元）	475.75	822.68	652.79

（六）其他情况

上海大卓机械制造有限公司目前将地块内自有房屋承租给美嘉帕拉斯特汽车零部件（上海）有限公司。该企业是 NOVEASTERN 集团在华外资全资子公司和在华研发总部，主营业务为设计、生产汽车塑料零部件（发动机装置、汽车内饰、汽车外饰、空滤器）及配件，销

售，并提供产品技术咨询服等。公司的主要客户为通用、上汽、宝马、戴姆勒克莱斯勒、大众、沃尔沃等世界知名整车企业，自 2015 年起公司的每年产生的税收均在 2000 万元以上。

此外，项目建设单位上海大卓机械制造有限公司及后期运营单位上海浦东川沙经济园区有限公司自成立以来，均未出现行政处罚及失信惩戒等情况，信用状况良好。公司严格执行国家安全生产的各项法律法规及行业条例，认真贯彻落实公司各项安全生产管理制度，在经营期间无安全生产事故；同时加强职业卫生防治，满足职业卫生技术标准要求。

4、项目市场前景

（一）功能定位

1、行业类型

根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2017)，本项目雅科贝思精密机电（上海）有限公司所属行业类型为 C 类制造业 34 通用设备制造业—C3499 其他未列明通用设备制造业。捷能系统建材(上海)有限公司所属行业类型为 C 类制造业 33 金属制品业—C3311 金属结构制造。

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》本项目半导体直线电机精密平台生产项目，属于鼓励类产业第十四类“机械”第一条“高档数控机床及配套数控系统：五轴及以上联动数控机床，数控系统，高精密、高性能的切削刀具、量具量仪和磨料磨具。”新型洁净室建筑材料生产项目，属于鼓励类产业第二十一类“建筑”第二条“智能建筑产品与设备的生产制造与集成技术研究。”

2、主要产品及产能

雅科贝思精密机电（上海）有限公司主要产品及产能：

（1）原料周转区、直线电机定子、动子模块存储区、马达加工区：主要涉及原材料入库周转、直线电机定子、动子模块存储、和电机平台马达的机加工和装配等，共需配置人员 40 人，预计该生产厂房年生产电机平台马达和其他零部件 5 万套/年。

（2）零部件周转区、机械加工区、电机平台组装和成品检测车间：

主要涉及外协零部件周转、零部件加工和直线电机平台组装和成品检测等，共需配置人员 60 人，预计该生产厂房年生产半导体直线电机精密平台 5 万台/年，预计年产值 52000 万元/年。

捷能系统建材(上海)有限公司主要产品及产能：

(1) 洁净室建材生产车间：主要涉及洁净室吊顶材料、洁净室墙体材料、洁净室辅助设施及材料的生产等，共需配置人员 60 人，预计该生产厂房年生产洁净室吊顶材料 50 万平方米、洁净室墙体材料 30 万平方米、洁净室辅助设施及材料 100 万套，预计年产值 18000 万元/年。

美嘉帕拉斯特汽车零部件（上海）有限公司主要产品及产能：

(1) 汽车零部件及配件生产车间：主要从事汽车零部件及配件的生产加工等，共需配置人员 180 人，预计该生产厂房年生产各类汽车零部件 800 万套/年，预计年产值 90000 万元/年。

综上，该项目地块综合工业总产值可达到 160000 万元/年，预计税收 7100 万元/年。

（二）市场分析

1、雅科贝思精密机电（上海）有限公司

（1）直线电机行业景气程度

直线电机的产业链下游应用的范围较广，包含交通运输、工业自动化、建筑业、数控加工、汽车行业、军事、医疗等领域。据统计，2019 年中国直线电机行业市场规模大约为 25.6 亿元，较 2018 年增

长 28.0%。

据中国电机工程学会数据显示,近年来中国直线电机的供给量呈现逐年上升的发展态势,增速较为平稳。2015 年中国直线电机的产量为 7.7 亿台,到 2019 年,直线电机的产量已达到 12.1 亿台,比 2018 年增长 13.0%。



图 17 2015-2019 年中国直线电机产量统计表(单位: 亿台, %)

(2) 直线电机平台产品的市场容量

随着“工业 4.0”和“智能制造”等政策的出台与推进,国家加大了对工业制造的投入与支持。工业机械自动化程度的不断升级,有力地带动了上游直线电机在中国的快速成长。

据中国电机工程学会数据显示,近年来中国直线电机的需求量呈现逐年上升的发展态势,增速相对稳定。2015 年中国直线电机的需求量为 7.9 亿台,到 2019 年,直线电机的需求量在 13.2 亿台左右,较 2018 年增加 19.0%。



图 18 2015-2019 年中国直线电机需求量变化情况(单位: 亿台, %)

在国内市场上,直线电机虽然还处于发展的初期阶段,产品工艺和技术方面还需进一步完善和成熟,但是乘着工业机械自动化程度不断升级的浪潮,未来发展前景良好。从2013年开始,国内直线电机市场持续保持快速发展,在国内占主要地位的部分厂商更是取得成倍增长。2014-2019年中国直线电机行业市场规模一直呈现高速增长的趋势,2018年中国直线电机行业市场规模已经达到20.0亿元,2019年中国直线电机行业市场规模大约为25.6亿元,较2018年增长28.0%。



图 19 2014-2019 年中国直线电机行业市场规模变化图

(3) 企业市场发展目标

目前，直线电机市场以国外企业为主，国内品牌竞争力相对较弱，国外品牌占据了我国直线电机 60% 以上的市场份额。品牌主要集中在新加坡、台湾、日本和欧美。其中，本项目内企业雅科贝思以 18% 的市场份额雄踞首位，其产品特点是在技术和性能水准比较符合中国用户的需求。

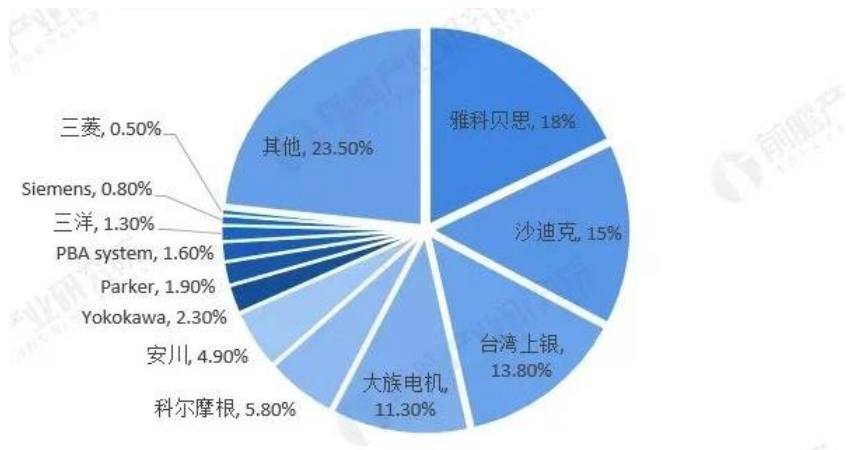


图 20 2019 年直线电机企业市场占有率情况(单位： %)

随着未来智能家居、智慧办公、汽车零部件、医疗器械、工业自动化等智能领域的发展，各领域用线性驱动系统将得到大力开发，线性驱动系统作为众多下游行业产品的核心零部件，对其终端智能产品的性能起到决定性的作用，高端化、智能化的发展趋势要求线性驱动产品制造商在生产过程中不断加大技术开发力度、提升生产工艺水平。本项目的建成将进一步提升雅科贝思的综合实力，带领直线电机产业将朝着一体化、智能化、高效化方向不断发展，带动相关下游产业智能化、自动化转型发展。

(4) 主要竞争对手

目前雅科贝思竞争品牌主要有上银、科尔摩根、Parker 等，这些品牌技术、经验积累丰富，产品品质过硬，在国内市场中占据主导

地位。

表格 8 直线电机生产企业

序号	公司名称	注册地址	公司概况	注册资本
1	上银科技(中国)有限公司	苏州工业园区夏庄路2号	成立于2017年,企业占地面积80,000平方米。主要研发及生产,滚珠丝杆、直线导轨、动力刀座、特殊轴承、工业机器人、医疗机器人及直线电机等高阶精密型产品。HIWIN已是世界知名品牌之一。	30,000万元
2	埃恩斯工业技术(天津)有限公司	天津市西青经济技术开发区赛达国际工业城D9-1, D9-2座	成立于2018年,主要从事工业自动控制系统、智能控制系统、伺服控制机构、智能物流装备及其导航系统的软硬件、减速机、制动器、离合器及其配件、智能机器人及相关软硬件、机械设备、电子产品技术开发、技术服务、技术咨询、设计、制造、以上产品及零部件的进出口、零售、批发、售后维修、咨询服务。	1000万元(美元)
3	派克汉尼汾动力传动产品(无锡)有限公司	无锡市锡山经济开发区芙蓉中四路200号	成立于1995年,经营范围包括研发、生产液压动力装置、气压动力装置及附件;生产电动机零件,电动缸,交直流电气传动设备及其配件,气体、液压的过滤净化及纯化设备,流体控制元器件,电子控制开关和控制电路元件,制冷设备及配件,空调设备及配件;开发、生产泵的零配件、阀门、减压器、金属接头、流量计及其零配件、汽车零部件(不含发动机)。	4,661.39万元(美元)

2、捷能系统建材(上海)有限公司

(1) 洁净室工程行业景气程度

洁净室是指将一定空间范围内的空气中的微粒子、有害气体、细菌等污染物排除,并将室内的温度、湿度、洁净度、压力、气流速度与气流流向、噪音振动及照明、静电控制在某一需求范围内,而所给予特别设计的空间。通过近几十年的发展,中国洁净室技术的产业链已逐步形成,上游包括净化设备(如FFU,净化板材,传递窗,风淋室等),洁净室用各种耗材产品。洁净行业的中游产业链包括与洁净

室的设计、建造、调试、测试、运行等相关的行业。下游产业包括各个使用洁净室的行业，目前主要使用洁净技术的行业有电子产业，制药行业，医院手术室，食品罐装行业，高端化妆品制造，生物动物实验室，精密医疗器械的生产，以及高端精密零部件的生产等。随着下游产业在中国的快速发展，市场需求不断扩大，并且对生产环境的要求日益增高，近年来我国洁净室市场高速发展，洁净室工程属于生产辅助型工程，是高端制造不可或缺的一部分。2021 年中国洁净室工程新建面积达 3263 万平方米，同比增长 7.09%。

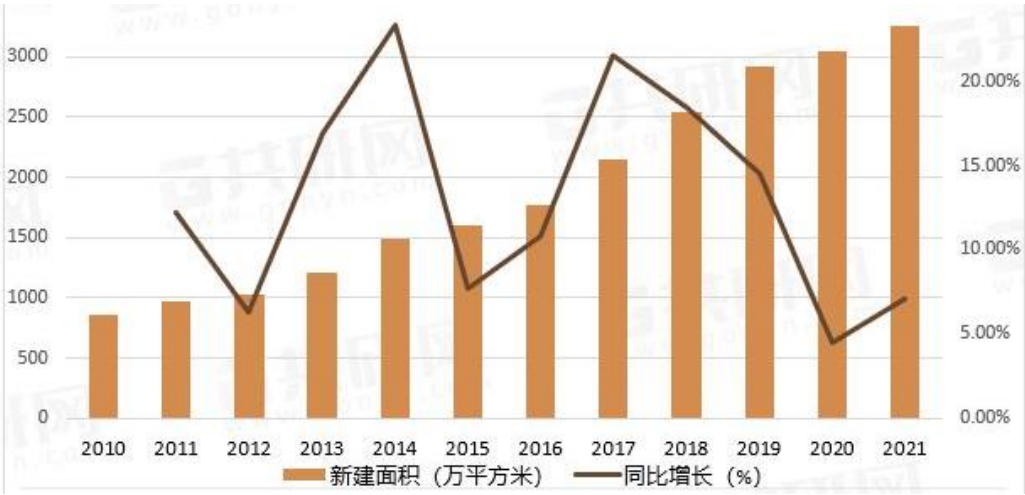


图 21 2010-2021 年中国洁净室工程新建面积统计

（2）洁净室工程的市场容量

我国洁净室工程经过多年的发展，市场已达到一定的规模，2021 年中国洁净室工程市场规模达 1990.54 亿元，同比增长 8.87%，洁净室工程行业的发展与下游需求息息相关，我国各地区制造业与医疗水平差异较大，导致我国洁净室工程企业主要分布在华东、华南、华北等制造业及医疗水平较为发达的地区，我国 70%左右的洁净室工程企业分布在华东、华南、华北地区。未来，随着二三线城市市场的开发，

其他区域市场空间巨大，我国洁净室企业业务区域将不断从经济发达地区向欠发达地区转移。

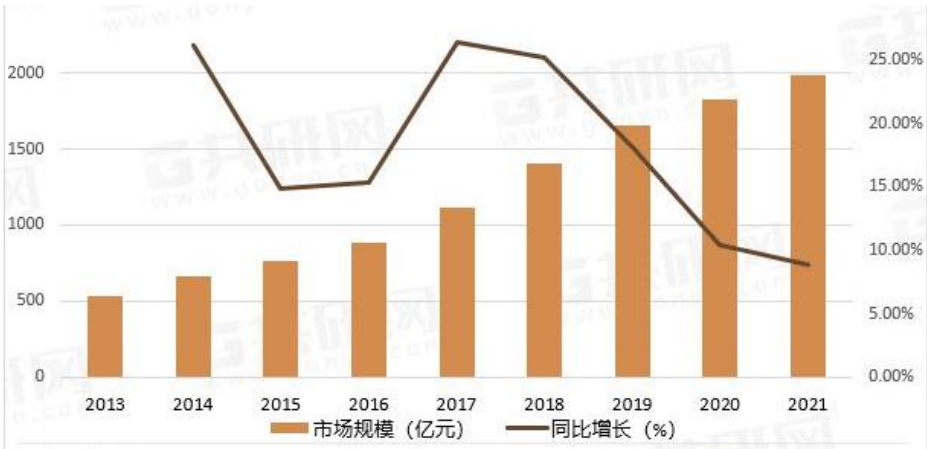


图 22 2013-2021 年中国洁净室工程市场规模统计

捷能系统建材(上海)有限公司主营的半导体及生物医药行业的洁净室墙板和天花吊顶系统，在国内洁净室工程市场的需求在不断提升。其中，电子行业需求规模占比最大，2021 年需求规模为 1083.19 亿元，占比达 54.42%；医疗行业需求规模为 186.35 亿元，占 9.36%；医药及食品行业需求规模为 300.16 亿元，占 15.08%。

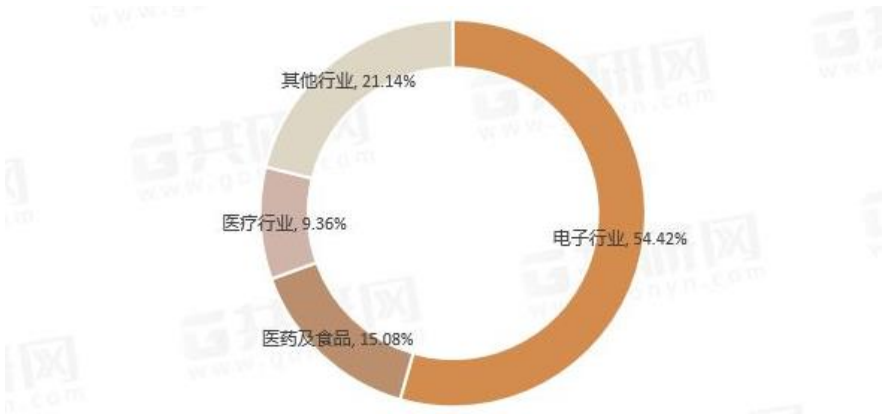


图 23 2021 年中国洁净室工程市场规模构成

(3) 企业市场发展目标

随着川沙经济园区产业的转型升级，倡导区域内各板块产业协同发展，捷能系统建材(上海)有限公司所生产的新型洁净室建筑材料作

为高端制造不可或缺的一部分，其企业研发和生产实力的提升势必将为区域智能装备、半导体、生物医药等高端产业提供更好的支持作用，推进浦东新区先进制造业高质量发展。

(4) 主要竞争对手

目前捷能系统建材竞争品牌主要有新纶科技、华康世纪、亚翔集成等，这些品牌属于洁净室工程行业龙头企业，在国内市场中占据主导地位。

表格 9 洁净室建筑材料生产企业

序号	公司名称	注册地址	公司概况	注册资本
1	新纶新材料股份有限公司	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 5 栋 5 层	成立于 2002 年，是一家为消费电子、智慧显示端口、汽车制造等行业客户提供高性能胶膜材料和精密模切构件的新材料企业，致力促进新材料国产化与产业链融合，成为新材料领域数一数二的服务商。公司以高分子聚合、高端精密涂布和模切加工技术为核心，业务涵盖电子功能材料、光电显示材料、有机硅材料、新能源材料、精密制造等领域，为客户提供一站式解决方案服务。	115,221.4592 万元
2	武汉华康世纪医疗股份有限公司	武汉东湖新技术开发区光谷大道 77 号光谷金融港 B4 栋 8-9 层 1 号房	成立于 2008 年，是国内以医疗净化为主业的创业板上市公司，公司致力于解决医院感染防控问题，为医疗机构提供医疗净化系统设计，实施和运维一体化解决方案的现代医疗净化系统综合服务商，是拥有多项医疗净化系统专利的国家高新技术企业，被授予专精特新“小巨人”称号，“3551 光谷人才计划”企业，已成为医疗专项（EPC 和机电总承包）的集成商、医疗专项工程的售后整体运维托管商、医疗特殊科室升级改造专家。	10,560 万元
3	亚翔系统集成科技（苏州）股份有限公司	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区方达街 33 号	成立于 2002 年，由台湾亚翔工程股份有限公司等股东共同投资，从事无尘、无菌净化系统、设备及其周边机电、仪控产品的生产组装，销售本公司产品，并提供设计、咨询、调试、维修服务等。	21,336 万元

5、项目投入产出

（一）项目投资

该项目计划总投资人民币 10653 万元，全部为固定资产投资，土建投资 10653 万元。项目投资估算详见下表所示：

表格 10 项目投资估算详表

序号	工程和费用名称	合计 (万元)	技术经济指标			备注
			单位	数量	单位价值	
一	工程费用	8,822.41	m²	20310	4344	
(一)	拆除原零星建筑	93.74	m²	3125	300	
1.1	拆除工程	62.49	m²	3125	200	
1.2	垃圾外运	31.25	m²	3125	100	
(二)	新建地下室	2,189.04	m²	5212	4200.00	
1.1	土建工程	2,084.80	m	5212	4000.00	
1.2	强电工程	26.06	m²	5212	50.00	预制管桩
1.3	弱电工程	26.06	m²	5212	50.00	
1.4	给排水、消防工程	26.06	m²	5212	50.00	包含动力照明、弱电、给排水、消防、通风
1.5	暖通工程	26.06	m²	5212	50.00	
(三)	新建厂房	5,435.28	m²	15098	3600	
1.1	建筑结构工程	3,774.50	m²	15098	2500	
1.2	外立面装饰工程	754.90	m²	15098	500	局部铝板+涂料
1.3	机电设备工程	754.90	m²	15098	500	不含变配电、机械排烟、消防喷淋
1.4	电梯工程	150.98	m²	15098	100	
(四)	原厂房外立面改造	256.3	m²	12815	200	
1.1	外立面装饰工程	256.3	m²	12815	200	局部线脚+涂料
(五)	室外总体工程	848.05	m²	16748	500	
1.1	道路及铺装工程	251.22	m²	8374	300	
1.2	景观绿化工程	125.61	m²	8374	150	
1.3	室外管线及弱电	251.22	m²	8374	300	
1.4	标识标牌工程	150.00	m²	1	1500000	
1.5	室外围墙工程	45.00	m²	750	600	
1.6	出入口大门	25	m²	1	250000	

二	工程建设其他费用	1,323.36	m ²	20478	678	一类费的 15%
三	预备费	507.29	m ²	20478	247	
四	土建部分总投资	10,653.06				
五	总投资	10,653.06				

（二）资金筹措

本项目土建投资资金 10653 万元由上海大卓机械制造有限公司母公司上海浦东川沙经济园区有限公司负责筹集，母公司具有稳定的营收来源，是本项目投资的有利保障。

（三）项目产出

本项目预计于投产后 38 个月达产，2028 年 12 月达产，达产后可实现年营业收入 16 亿元，年工业总产值 16 亿元，亩均产值 3821 万元，年上缴税金 7100 万元，亩均税收 170 万元。

（四）盈利能力

1、财务分析基本参数

基准收益率 IC：暂按 8%考虑。

计算期：10 年，其中第 1~2 年为建设期，第 3~10 年为运营期。

2、盈利能力

投资利润率为 87.63%，投资利税率为 132.61%。

所得税后，全投资财务内部收益率 $IRR=55.78\% > I_c (=8\%)$ ，项目盈利能力良好，全投资财务净现值 $NPV=53625 \text{ 万元} > 0$ ，说明该项目在财务上是可以接受的。全部投资静态投资回收期为 4.2 年（含建设期），计算期内能够回笼资金。

所得税后，自有资金的财务内部收益率 $IRR=57.98\% > I_c (=8\%)$ ，项目盈利能力良好，自有资金财务净现值 $NPV=54833 \text{ 万元} > 0$ ，说明该项目在财务上是可以接受的。自有资金静态投资回收期为 4.4 年（含建设期），计算期内能够回笼资金。

表格 12 项目财务评价指标表

序号	指 标		单位	数额	备注
1	项目总投资估算		万元	10653	
2	年均经营收入		万元/年	108000	
3	年均总成本		万元/年	93872	
4	年均净利润		万元/年	9334	
5	年均上缴税金		万元/年	4792	
5.1	增值税及附加		万元/年	1680	
5.2	所得税		万元/年	3111	
6	投资利润率			87.63%	
7	投资利税率			132.61%	
8	全投资 (所得税后)	财务内部收益率 IRR		55.78%	
		投资回收期	年	4.2	含建设期
		财务净现值 NPV	万元	53625	基准收益率 8%
9	自有资 金 (所得税后)	财务内部收益率 IRR		57.98%	
		投资回收期	年	4.4	含建设期
		财务净现值 NPV	万元	54833	基准收益率 8%

6、项目节能环保

（一）节能措施

1、能耗计算

项目运营过程中，能源消耗主要是水、电力。

本项目平均日生活用水量为 $8 \text{ m}^3/\text{d}$ ，全年用水量约为 $0.24 \text{ 万 m}^3/\text{年}$ 。扩建前现有项目用水量为 $0.78 \text{ 万 m}^3/\text{年}$ ，扩建后现有项目与本项

日用水量合计为 1.02 万 m³/年。

表格 13 项目年用水量计算表

序号	用水部位	用水指标	单位	人数	单位	日均用水量 m ³ /d	年用水量(万 m ³)
1	生活用水(入驻企业)	50	m ³ /人·d	160	人	8	0.24
2	生活用水(保留企业)	50	m ³ /人·d	180	人	17.5	0.53
3	生产用水(循环冷却+测试)	/	/	/	/	/	0.25
	合计						1.02

(2) 用电量计算

项目电力消耗主要包括厂房、产品储存、配套用房、室外照明、地下车库用电。根据《工业建筑节能设计统一标准》(GB 51245-2017)取用电节能功率指标。测算得项目年用电量为 224.02 万 kWh。

表格 14 项目年用电量计算表

序号	用电场所	建筑面积 (m ²)	功率 (W/m ²)	需要 系数	每天用电时 间(h)	年用电天数 (d)	年用电量 (万 kWh)
1	厂房一	15098	40	0.5	10	300	90.59
2	原有厂房	12045	60	0.5	10	300	108.41
3	门卫	770	40	0.6	10	365	6.75
4	地下车库	5212	8	0.4	24	365	14.61
5	室外照明	8374	2	0.5	12	365	3.67
	总计						224.02

(3) 综合能耗汇总

经计算,项目单位面积综合能耗为 8.41 kgce/m²(按照电力当量值计算),单位面积综合能耗为 19.22 kgce/m²(按照电力等价值计算),单位建筑面积综合电耗 67.80 kW·h/m²。

本项目涉及 2 个行业,其中,电机平台马达和其他零部件、直线电机平台制造对应“349 其他通用设备制造业”,项目工业产值能耗为 0.0029 吨标准煤/万元,产值水耗约为 0.029 立方米/万元;洁净

室建筑材料制造对应“331 结构性金属制品制造”，项目工业产值能耗为 0.0070 吨标准煤/万元，产值水耗约为 0.05 立方米/万元。项目万元产值能耗和水耗均优于《上海产业能效指南》（2021 版）中行业均值（其他通用设备制造业工业产值能耗上限为 0.010 吨标准煤/万元、工业产值用水上限为 0.215 立方米/万元；结构性金属制品制造业工业产值能耗上限为 0.024 吨标准煤/万元、工业产值用水上限为 0.698 立方米/万元）。

综合能耗汇总如下表所示：

表格 15 项目年能耗汇总表

序号	名称	能源消耗		折标系数		折标煤 (tce)	比例
		数量	单位	系数	单位		
1	水	1.02	万 m ³	2.571	tce/万 m ³	2.6	0.94%
2	电力(当量值)	224.02	万	1.229	tce/(万	275.3	99.06%
	(等价值)		kW.h	2.8232	kW.h)	632.5	
3	合计(当量值)					277.9	100.00%
	(等价值)					635.1	
4	总建筑面积	33041		m ²			
5	单位面积综合 能耗	8.41		(kgce/m ²) (按照电力当量值计算)			
		19.22		(kgce/m ²) (按照电力等价值计算)			
6	单位建筑面积 用电量	67.80		(kW·h/m ²)			

2、节能降耗措施建议

(1) 车间生产操作人员应减少设备空载运行，加强人员的巡检，杜绝跑、冒、滴、漏的现象发生。生产岗位做好所有物料的周转、防护工作，杜绝人为原因造成的浪费。加强生产环节的进程控制，合理组织，优化和缩短生产流程时间。

(2) 提高员工节能降耗意识，不断提高班组员工的操作技能并完善，在操作过程中，发挥主观能动性，及时发现工序中的能耗浪费点，挖掘节能潜力。

(3) 选用效率高的空调通风设备，合理划分制冷区域。部分空调新风采用新排风热交换器，新风与排风经过热交换器冷却(或加热)后进入房间，节省能源。

(4) 建筑围护结构选用节能材料。

(5) 生活泵选用高效、节能型水泵。所有用水器具均采用节水型产品。水池、水箱溢流水位设报警装置。

(6) 建筑照明节能设计规定指标按现行国家标准《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)执行。

(7) 除低温库外照明光源采用节能灯或金属卤化物灯。

(8) 能源系统运行与管理控制：各种能源的独立计量功能，合理选择导线，达到经济电流密度，减少线路损耗。

(二) 环境保护

1、施工期涉及的废弃物排放种类及计划采取的保护措施：

(1) 大气环境影响分析及防治措施

施工期废气主要包括扬尘、汽车尾气等。

施工期扬尘主要来自弃土、场地建筑物和构筑物拆迁、临时堆场等。为了减少施工扬尘对周围环境的影响，要对弃土表面作洒水处理，及时运走弃土，在装运过程中避免超载，确保装土车沿途不洒落。车

辆驶出工地前应将轮子的泥土清除干净，防止沿程影响环境整洁。主体建筑物施工时立面用草席、安全网及防尘帷幕，进行全封闭施工，减少粉尘的传播和飞扬。

场地内汽车来往排放的尾气主要污染物包括 HC、SO₂、NO_x。汽车尾气排放后，可经空气迅速稀释扩散，基本不会对敏感点处的环境空气质量造成太大影响。

(2) 水环境影响分析及防治措施

施工期的废水主要来自于生活污水、施工废水。

工程产生的生活污水可排入城市污水管网，污染物排放浓度能够满足《污水综合排放标准》（DB31/199-2018），不会对受纳水体产生影响。

施工废水主要为设备清洗、进出车辆冲洗水等，废水为主要含大量悬浮物的泥浆水。施工单位应在项目现场修筑沉淀池，施工废水经沉淀后分离后上清液作为一般废水排入污水排放系统，可减小对城市下水管道和受纳水体的影响。

(3) 声环境影响分析及防治措施

施工期噪声主要是土建工程噪声以及运输汽车交通噪声。

为了减少施工噪声对周围群体的影响，施工及运输物料时应合理安排施工时间与地点，对施工机械采取降噪措施，同时在工地周围设立临时隔声屏障，场界噪声应达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的有关规定，以保证区域环境质量。

(4) 固体废弃物影响分析及防治措施

施工期会产生弃土、建筑垃圾、生活垃圾等固体废弃物。

工程弃土在场内周转，除就地平衡、用于绿地和道路等建设外，有一定的外运弃土。建筑垃圾主要有砂石、石块、碎砖瓦、废木料等杂物，收集后堆放于指定地点，由施工方统一安排清运，不会对周围环境及敏感点造成明显影响。建设单位及工程承包单位应与当地环卫部门联系，及时清理施工现场的生活废弃物。对施工人员要加强岗位培训教育，将生活及建筑废弃物定点存放、及时清运，不随意乱扔废弃物，以保证环境卫生质量。

2、营运期涉及的废弃物排放种类及计划采取的保护措施：

(1) 大气环境影响分析及防治措施

企业入驻后，产生废气主要为涂胶废气，主要污染因子为非甲烷总烃。

洁净室建材制造产生的涂胶废气由吸风罩收集，经活性炭吸附处理后，通过高空排放。涂胶废气排放应执行《大气污染物综合排放标准》（DB31/933-2015）。

(2) 水环境影响分析及防治措施

本项目废水主要为生活污水，主要污染因子为 pH、COD_{Cr}、SS、氨氮、BOD₅，生活污水纳入川沙路市政污水管网，最终进入白龙港污水处理厂集中处理，因此，项目运营期间不存在影响水环境的污染风险。

(3) 声环境影响分析及防治措施

项目运营期噪声源主要为生产设备和废气处理风机运行过程中

产生的噪声。本项目工程拟采取的噪声污染防治措施主要有：选用低噪声、高效率的设备；设备安装采用减振和隔声等措施。本项目位于声功能3类区，西厂界位于川沙路（为机动车4车道道路）一侧，因此，运营期东侧、南侧、北侧厂界噪声应达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中的3类标准，西侧厂界应达到4类标准，保证区域声环境质量。

（4）固体废弃物影响分析及防治措施

本次项目产生的固体废物主要包括一般工业固废，危险废物和员工生活垃圾。一般工业固废由专业单位回收处置，危险废物由资质单位外运处置，生活垃圾由环卫清运。

本项目均委托处置或利用，不会对区域环境产生影响。

3、项目准入评估总结

本项目为上海大卓机械制造有限公司改扩建项目，位于浦东新区川沙路6819号，属于川沙经济园区5A-7地块，土地利用规划类型为工业用地，符合用地规划要求。

地块拟导入项目符合国家和上海市产业政策，符合《上海浦东川沙经济园区规划跟踪环境影响报告书》及其审查意见（浦环保市容[2017]417号）产业导向要求和跟踪评价结论，不位于生态管控空间区域内，不属于规划环评负面清单，符合“三线一单”管控要求。项目建成后的能耗水耗均低于《上海产业能效指南》（2021版）指标要求，体现项目具有较好的节能水平和国内领先的清洁生产水平。

本项目生产过程中废气污染物经收集治理后达标排放，生活污水

能够达标纳入市政污水管网，固体废物均得到合理有效处置，处理率达 100%，对周围环境影响较小。

7、项目效益分析

（一）经济效益

1、投资效益

该项目直接投资人民币 10653 万元，产业投资强度达到约 254 万元/亩。

2、项目年产值及税收强度

本项目拟计划于区综开发领导小组会议过会后 4 个月内开工建设，过会后 22 个月内竣工，竣工立即投产，投产后 38 个月达产，项目计划于 2024 年 4 月开工，2025 年 10 月竣工并投产，2028 年 12 月达产。该项目达产后可实现年营业收入 160000 万元，年工业总产值 160000 万元，亩均产值 3821 万元，年上缴税金 7100 万元，亩均税收 170 万元。符合《上海产业用地指南（2019 版）》产业项目类标准要求 and 浦东新区规划产业区块外零增地改扩建控制值标准。

表格 16 上海大卓机械制造有限公司达产后

年产值及税收强度

	亩均产值（万元/亩）	亩均税收（万元/亩）
达产后	3821	170
《上海产业用地指南》（2019 版）产业项目类	400	15
规划产业区块外零增地改扩建控制值	380	30

3、就业带动

按照不同加工车间所需工人及办公管理人员测算，预计本项目可直接新增 160 个就业岗位。

（二）社会效益

本项目地块集约利用川沙区域土地资源，建成后将作为川沙经济园内重要的智能装备产业载体，解决区域优质企业扩产受限瓶颈，承接企业扩产需求，提升产业服务能级，打造自动化、信息化、智能化的精密制造产业园，实现高端制造业集群化发展，带动川沙新镇高端装备制造产业的发展，形成未来智能制造产业地标。

8、认定材料附件

内容见下页

附件 1 项目基本情况信息表

项目基本情况信息表

项目编号				
地块基本情况	*地块名称	5A-7		
	*地块四至范围	东至川同路，南至权属边界，西至川沙路东侧公共绿地边界，北至 5A-3 公共绿地边界		
	*所属园区或产业区块	上海市浦东新区川沙经济园区	*用地面积 (平方米)	27913
	*容积率	1.0		
	*建筑密度	40%		
	*地上建筑面积 (平方米)	27913		
项目情况	*项目名称	上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目		
	*固定资产总投资下限(万元)	10653	*投资强度下限 (万元/亩)	254
	*达产销售收入 (万元/年)	160000	*达产税收总额 (万元/年)	7100
	*达产税收产出强度 (元/年平方米)	2544	土地产出率下限 (万元/亩)	3821
	销售产出率下限 (万元/亩)	3821	税收产出率下限 (万元/亩)	170
	产值水耗上限(立方米/万元)	0.064	产值能耗上(吨标准煤/万元)	0.0018
	就业人数下限(个/百万元产值)	0.21		
	*开工时间	综开发过会后 4 个月	*竣工时间	综开发过会后 22 个月
	*投产时间	综开发过会后 22 个月	*达产时间	综开发过会后 60 个月
	*准入产业类型 (按小类填写)	C3499 其他未列明通用设备制造业; C3311 金属结构制造	环保要求	符合
	产业生命周期 (建议出让年限)	☐ 20 年 ☐ 其他: ____年		
用地意向人情况	*企业名称	上海大卓机械制造有限公司		
	*联系人	许国安		
	单位地址	浦东新区川沙路 6999 号 43 幢	邮编	
	*联系电话	13818000829	传真	
	企业性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	注册资本(万元)	4000 万元
	经营范围	通用机械及配件的研发、制造及销售，五金机电、金属材料的销售，自有房屋租赁。【依法须经	所属行业	通用机械制造业

		批准的项目，经相关部门批准后 方可开展经营活动】。		
监管要求	本表作为《国有建设用地使用权出让合同》附件纳入土地全程监管，项目建成后建筑容积率等指标与本表不符的，将按照《国有建设用地使用权出让合同》违约责任约定进行处理。			
诚信承诺	本单位郑重承诺：本表所填信息真实有效，同意将本表作为《国有建设用地使用权出让合同》附件，并与出让合同具有同等法律效力，在项目建设过程中我们将严格执行上述指标，如有违反将按照《国有建设用地使用权出让合同》违约责任约定进行处理。			
用地意向人	(盖章)			
所在区域 管委会/镇政府	(盖章)	区县 产业部门	(盖章)	
填表日期				

注：1、本表仅适用于区县认定的工业用地带产业项目出让；
2、项目编号由区县名称首字母+序号（三位）+—+年份组成，如宝山：BS001—12；
3、带“*”的选项为必填项；
4、《项目基本情况信息表》需载入出让合同。

附件 2 战略预留区“零增地”改扩建类项目认定表

项目编号（ ）

1.1 投资主体基本情况

一、投资主体基本情况					
投资主体全称	上海大卓机械制造有限公司				
投资主体地址	浦东新区川沙路 6819 号				
组织机构代码	91310115679371755L	营业执照编号	15000000201803220431		
注册资本	人民币 4000 万元	法人代表	黄卫忠		
单位性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	所属行业	通用机械制造业		
联系人	许国安	联系电话		手机号码	13818000829
联系地址	浦东新区川沙路 6999 号 43 幢			传真号码	
经营范围	通用机械及配件的研发、制造及销售，五金机电、金属材料的销售，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。				
股东 (法人或自然人)	出资额 (万元)	所占股份 (%)	银行 资信 等级	注册地	
黄卫忠	4000	100		浦东新区川沙路 6999 号 43 幢	

1.2 项目基本情况

二、项目基本情况	
项目名称	上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目
行业类型 (按中类填写)	《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2017) C349 其他通用设备制造业; C331 结构性金属制品制造
战略性新兴产业 领域类别(可选填)	无
主要产品名称	1、美嘉帕拉斯特汽车零部件(发动机装置、汽车内饰、汽车外饰、空滤器)及配件。 2、雅科贝思半导体直线电机精密平台及其配件。 3、捷能半导体及生物医药行业的洁净室墙板和天花吊顶系统建材。
主要产品品牌	美嘉帕拉斯特、雅科贝思、捷能
项目建设内容 (包括生产线、主要产品产能、制造/研发/总部功能描述等)	本项目建设内容具体如下: 雅科贝思精密机电(上海)有限公司主要产品及产能: (1) 原料周转区、直线电机定子、动子模块存储区、马达加工区: 主要涉及原材料入库周转、直线电机定子、动子模块存储、和电机平台马达的机加工和装配等, 共需配置人员 40 人, 预计该生产厂房年生产电机平台马达和其他零部件 5 万套/年。 (2) 零部件周转区、机械加工区、电机平台组装和成品检测车间: 主要涉及外协零部件周转、零部件加工和直线电机平台组装和成品检测等, 共需配置人员 60 人, 预计该生产厂房年生产半导体直线电机精密平台 5 万台/年, 预计年产值 52000 万元/年。 捷能系统建材(上海)有限公司主要产品及产能: 洁净室建材生产车间: 主要涉及洁净室吊顶材料、洁净室墙体材料、洁净室辅助设施及材料的生产等, 共需配置人员 60 人, 预计该生产厂房年生产洁净室吊顶材料 50 万平方米、洁净室墙体材料 30 万平方米、洁净室辅助设施及材料 100 万套, 预计年产值 18000 万元/年。 美嘉帕拉斯特汽车零部件(上海)有限公司主要产品及产能: 汽车零部件及配件生产车间: 主要从事汽车零部件及配件的生产加工等,

	共需配置人员 180 人，预计该生产厂房年生产各类汽车零部件 800 万套/年，预计年产值 90000 万元/年。 综上，该项目地块综合工业总产值可达到 160000 万元/年，预计税收 7100 万元/年。
--	--

1.3.1 项目用地情况

(一) 项目用地情况					
项目类型		☒ 自有土地 ☐ 厂房租赁 ☐ 其他 ()			
所属园区或产业区块		上海市浦东新区 川沙经济园区	土地性质	☒ 工业用地 ☐ 其他 ()	
地块名称		5A-7 地块		是否符合规划要求 ☒	
地块四至范围		东至	川同路	南至	权属边界
		西至	川沙路东侧公共绿地边界	北至	5A-3 公共绿地边界
自有土地项目	自有土地面积 (平方米)	34827 (控规面积 29006)	原有地上建筑面积 (平方米)	15169.89	
	新增地上建筑面积 (平方米)	15098	其中单层 8 米以上面积 (平方米)	—	
	地上容积率	1.0	建筑密度 (%)	40	
	拟开工时间	综开发过会后 4 个月内			
	拟竣工时间	综开发过会后 22 个月内			
	拟投产时间	综开发过会后 22 个月内			
其他 (租赁等)	地块土地面积 (平方米)	/	原有地上建筑面积 (平方米)	/	
	新增地上建筑面积 (平方米)	/	其中单层 8 米以上面积 (平方米)	/	
	地上容积率	/	建筑密度 (%)	/	
	项目主体运营企业	/			
	拟开工时间	项目准入后/个月内			
	拟竣工时间	项目准入后/个月内			

用地 情况 补充 说明	战略预留区	名称	上海市浦东新区川沙经济园区	编号	
	土地出让合同号 或不动产权证号	土地出让合同号：沪浦(2003)出让合同郊第 064 号 不动产权证号：沪房地浦字〔2013〕第 063709 号			
	合同约定的规划 设计条件	1. 土地用途：工业用地 2. 土地使用年限：50 年 3. 建筑容积率：不大于 1.00 万平方米/公顷 4. 其他有关规划参数以批准的上海市规划文件为准 5. 地块内建筑必须满足《上海市城市规划管理技术规定》的要求			
	主要建设内容说明	1. 本项目保留原有主要厂房和门卫，地块内其他配套建筑进行拆除。保留建筑面积 12815 平方米，拆除现状建筑面积 2354.4 平方米，拟建设 1 栋多层生产厂房，新建总建筑面积 20310 平方米，新建地上建筑面积 15098 平方米（占总计容建筑面积的 54%），地下建筑面积 5212 平方米。 2. 建成后，地块总建筑面积 33041 平方米，计容建筑面积 27913 平方米，新建厂房计容建筑面积 15098 平方米，容积率 1.0，建筑高度 24 米，建筑密度 40%，绿化率 30%。 3. 项目拟新建 1 栋生产厂房，厂房建筑为 3 层，建筑底层层高 8.0m，二层层高 8.0m，三层层高 6.5m，建筑高度 24m（含室内外高差和女儿墙高度）。地上建筑面积 15098 m²，建成后，建筑内部分为南北两片生产区域。其中，雅科贝思精密机电(上海)有限公司生产及研发车间建筑面积总计 8280 平方米，捷能系统建材（上海）有限公司的生产车间建筑面积 6900 平方米， 4. 地块南侧城市开发边界内设置一层地下车库，建筑面积 5212 平方米，可满足地下 130 辆机动车的停车需求。			

1.3.2 项目投资情况

(二) 项目投资情况				
总投资 (万元)	10653		固定资产投资 (万元)	10653
设备投资 (万元)	—		土建投资 (万元)	10653
流动资金 (万元)	—		项目公司注册资本 (万元)	25000
资金来源 (万元)	自有资金	10653	银行贷款	--
	资金性质		☐ 利用外资	
			☒ 利用内资	10653
预计达产年份	2028		达产销售收入 (万元/年)	160000
达产工业总产值 (万元/年)	160000		达产税收总额 (万元/年)	7100
固定资产投资强度 (万元/亩)	254		土地产出率 (万元/亩)	3821
销售产出率 (万元/亩)	3821		税收产出率 (万元/亩)	170

1.3.3 项目技术先进性情况

[illegible]

1.3.4 项目环保能耗情况

(四) 项目环保能耗情况				
废弃物排放种类 (可多选)	☒ 废气 ☒ 废水 ☒ 固体废弃物 ☒ 噪声 ☐ 粉尘 ☐ 其他			
预计污染物排放总量 (吨/年)	COD	0.756	SO ₂	—
	NH ₃ -N	0.043	NO _x	—
预计用水总量 (立方米/年)	10200			
预计能源消耗总量 (吨标准煤/年)	277.9			
用电量 (万度/年)	224.02			

1.3.5 项目技术先进性情况

(五) 就业情况			
拟吸纳就业人数 (人)	160	大专以上学历人员 占比 (%)	80%
本地就业占比 (%) :		50%	

1.3.6 安全生产情况

(六) 安全生产情况				
产品名称	雅科贝思半导体直线电机精密平台; 洁净室墙体系统和天花吊顶系统建材		涉及危险化学品 的原辅材料	
所属行业	C3499 其他未列明通用设备制造业; C3311 金属结构制造		是否涉及中间产品或副产品	☒ 否 ☐ 是: _____
工艺流程	下料-机械加工-组装-检验-包装发运; 裁剪切割-涂胶-复合-干燥-清理			
危险化学品 储存设施情况	危险化学品 库房数量	/	库房面积 (m²)	/
	危险化学品 储罐数量	/	储罐容积 (m³)	/

注: 本表所称的危险化学品指列入《危险化学品名录》(2002 版) 的化学品

1.3.7 其他情况

(七) 其他情况 (如涉及特殊项目, 有关情况填写此处)
本次改扩建主体上海大卓机械制造有限公司的母公司为上海浦东川沙经济园区有限公司, 其主营业务包括川沙新镇工业园区的开发经营, 投资管理, 房地产开发经营, 自有房屋租赁等, 本次项目地块和川沙国际精工园皆为川沙镇集体资产。本项目由上海大卓机械制造有限公司负责建设, 项目完成改扩建后, 上海浦东川沙经济园区有限公司负责后期运营, 将新建厂房租赁给园区优质企业—雅科贝思精密机电(上海)有限公司和捷能系统建材(上海)有限公司, 承担其企业新兴业务。 本项目土建投资资金 10653 万元由上海大卓机械制造有限公司母公司上海浦东川沙经济园区有限公司负责筹集, 为自筹资金, 占投资总额的比例的 100%。 本项目拟计划于区综开领导小组会议过会后 4 个月内开工建设, 过会后 22 个月内竣工, 竣工立即投产, 投产后 38 个月达产, 项目计划于 2024 年 4 月开工, 2025 年 10 月竣工并投产, 2028 年 12 月达产。该项目达产后可实现年营业收入 160000 万元, 年工业总产值 160000 万元, 亩均产值 3821 万元, 年上缴税金 7100 万元, 亩均税收 170 万元。符合《上海产业用地指南(2019 版)》产业项目类标准要求 and 浦东新区规划产业区块外零增地改扩建控制值标准。

1.4 填报单位

填报单位 (项目单位或 投资主体)	本公司承诺上表填报内容及其附件材料均真实有效, 特此申请, 按照上海市相关规定对本公司“零增地”改扩建项目进行认定。 公司法人代表(签字): (盖章) 2023 年 月 日
----------------------------------	--

(注: 请在以上申报材料每页加盖公章)

2、项目准入评估意见表

三、项目准入评估意见	
区 产 业 项 目 评 估 主 管 部 门 意 见	☐同意准入。 经我区产业、规划土地、环保等主管部门的初步审核，认为：****项目符合本区域产业、规划、土地、环保、能耗等管理要求，符合产业区块外企业改扩建正面清单标准，拟推荐作为战略预留区“零增地”改扩建项目申报。 备注： 填表人：（盖章） 联系电话： 年 月 日
区 政 府 意 见	经审核，我区认定****项目为优质项目，拟同意其实施“零增地”改扩建。按照《关于支持上海规划产业区块外优质项目“零增地”改扩建的实施办法》要求，该项目属于以下第 类项目，请市级相关部门予以审核认定。该项目若获得认定，我区将严格产业发展监管，做好项目报建、全生命周期管理和资源利用效率评价工作。 第一类：中心城、沿长江干流及黄浦江 1 公里范围以外的战略预留区内的现状项目，由市经济信息化委会同相关区政府认定。 第二类：中心城、沿长江干流及黄浦江 1 公里范围以内的战略预留区内的现状项目，由市“三委两局”联合认定。 备注： （盖章） 年 月 日

市 产 业 主 管 部 门 意 见	根据《关于支持上海规划产业区块外优质项目“零增地”改扩建的实施办法》，****项目按照以下第类项目进行了市级相关部门审核，认定为优质项目。项目单位可开展相关项目落地前期工作。产业项目行政审批主管部门可对项目核准（备案）、环境影响评价等事项进行预审；建设管理行政审批主管部门可在企业所取得的土地出让合同约定的规划设计条件下，办理翻建、扩建、新建手续，相关行政审批行为依法律法规要求确定。 第一类：中心城、沿长江干流及黄浦江 1 公里范围以外的战略预留区内的现状项目，由市经济信息化委会同相关区政府认定。 第二类：中心城、沿长江干流及黄浦江 1 公里范围以内的战略预留区内的现状项目，由市“三委两局”联合认定。 备注： 请区政府加强项目后续监管，督促项目按时开（竣）工，产生良好效益。通过开展资源利用效率评价、加强项目全生命周期管理等工作，加强项目跟踪评估，提高产业用地绩效。 （盖章） 年 月 日
---	--

附件 2-2:

区政府优质项目初审材料清单

1、区政府关于*产业项目报市级认定的函**

包括项目基本情况说明（战略预留区名称和编号、企业基本情况、项目建设内容及投资额）、区政府初审认定情况说明（区相关部门初审时间和结论、区政府审核时间和结论）。

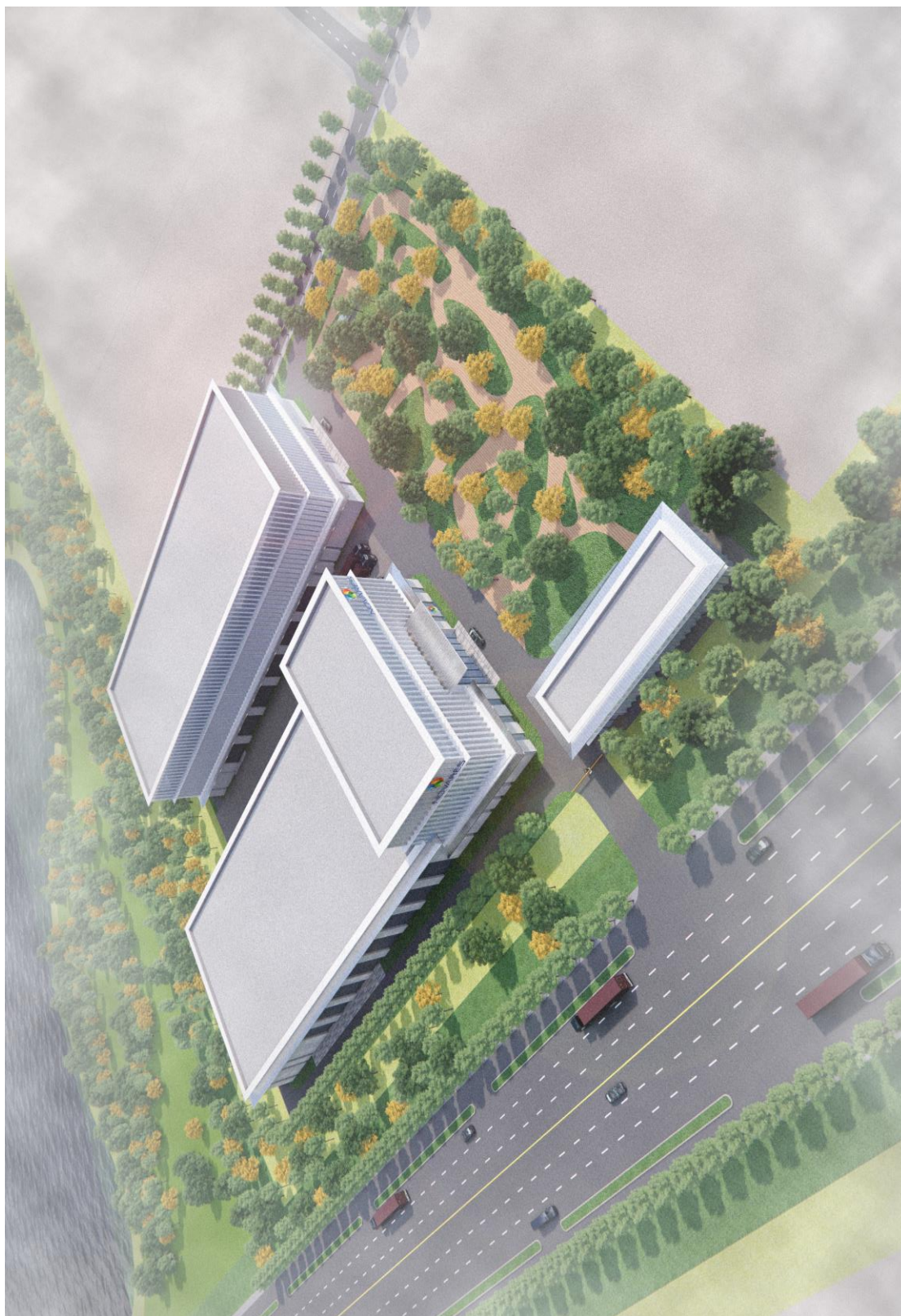
2、战略预留区“零增地”改扩建类项目认定表

经区级初审通过后，区产业部门指导项目单位在“上海产业服务云平台”填报“战略预留区‘零增地’改扩建类项目认定表”。项目单位从“上海产业服务云平台”生成表格并打印（有白玉兰水印章），一式五份，盖公司章确认。根据区级初审流程，经由区产业部门、区政府依次盖章确认，作为区政府发函附件。市级完成审核认定后，留档一份，其余四份返给各区，三份由区相关部门留档，一份给企业作为报建资料。

3、申报项目单篇材料（可选）

对企业或项目基本情况的详细说明、对特殊项目的区级审核意见等，区政府发函附件。

附件 4 项目鸟瞰图



附件 5 项目单位与镇政府（管委会）达成的承诺协议

承诺协议

承诺项目名称：上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目

甲方：上海市浦东新区川沙新镇人民政府（下称“甲方”）

乙方：上海大卓机械制造有限公司（下称“乙方”）

上海大卓机械制造有限公司（乙方，统一社会信用代码 91310115679371755L，在本项目中为厂房建设投资主体单位）改扩建项目用地是该公司 2013 年 4 月通过土地拍卖取得，目前地块内建筑承租给美嘉帕拉斯特汽车零部件（上海）有限公司用于汽车零部件的生产和企业办公使用，生产厂房面积约 12045 平方米。

根据规划产业区块外企业“零增地”技术改造政策，上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目属于平台项目类，上海大卓机械制造有限公司为上海浦东川沙经济园区有限公司（统一社会信用代码 913101157032322708）全资子公司，改扩建完成后，地块内新建建筑将承租给川沙精工园（由上海浦东川沙经济园区有限公司负责运营管理）内优质企业的新兴产业项目。项目完成改扩建后，园区整体将由上海浦东川沙经济园区有限公司负责经营管理，主营业务为川沙新镇工业园区的开发经营，投资管理，房地产开发经营，自有

房屋租赁,企业形象策划(除广告),建材的销售,本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售(凭许可证经营),商务咨询服务(除经纪)等。后期生产内容其技术是基于雅科贝思精密机电(上海)有限公司和捷能系统建材(上海)有限公司的专利和知识产权。

经双方协商,达成共识,由乙方向甲方做出改扩建项目获得准入后的建设和运营内容承诺,特签订本协议,协议内容如下:

第一条 乙方负责本项目改扩建的厂房建设工程,项目将严格按照批复的设计方案建设,确保完成原料周转区、直线电机定子、动子模块存储区、马达加工区、零部件周转区、机械加工区、电机平台组装和成品检测车间、洁净室建材生产车间、地下车库等建设内容。承诺严格按照计划工期组织施工,确保于区综开发领导小组会议过会后4个月内开工建设,项目计划于2024年4月开工,2025年10月竣工并投产,2028年12月达产。

第二条 本项目总投资不低于人民币10653万元,全部为固定资产投资,其中土建投资不低于10653万元。土建投资资金由上海大卓机械制造有限公司母公司上海浦东川沙经济园区有限公司负责筹集。本条内容由乙方上海大卓机械制造有限公司承诺。

第三条 项目达产后承诺实现地块内项目年产值不低于160000万元(亩均产值3821万元),年上缴税金不低于7100万元(亩均税收170万元)。本条内容由乙方上海大卓机械制造有限公司承诺。

第四条 本项目在建设和后续运营过程中,将严格遵守本市相关环境保护要求,保障清洁生产措施到位,污染防治技术符合国家和本

市相关标准，保障产品单位能耗符合国家和本市限额标准；将建立规范流程，坚持遵守安全生产要求，满足职业卫生要求。本条内容由乙方上海大卓机械制造有限公司承诺。

第五条 甲方的权利和义务。甲方负责监督本项目全生命周期的实施情况，乙方需按本协议约定按时开工竣工、投达产，并达到土地利用绩效要求。甲方负责组织改扩建项目过程中相关政府汇报、答疑、咨询工作。及时向乙方传达相关政策和要求。

第六条 乙方的权利和义务。乙方应按本协议约定推进各项工作，承诺项目按约定时限开竣工、投达产能够满足以上约定要求。如乙方因自身原因无法保障本协议执行的，乙方需提前一个月以上书面告知甲方，双方共同商议补救措施。乙方无条件执行上述承诺，在任何情况下若达不到承诺要求，乙方自愿承担法律责任及惩罚措施。

第七条 本协议的解释和履行接受中国法律管辖。本协议在执行过程中发生争议，双方应通过友好协商解决，任何因本协议引起或与本协议有关的未解决争议、权利请求、违约等，如无法通过协商解决，可采取向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉的方式解决。

第八条 本协议壹式贰份，具有同等效力，协议双方各执壹份。

甲方：上海市浦东新区川沙新镇人民政府（单位公章）

乙方：上海大卓机械制造有限公司（单位公章）

日期：2023 年 月 日

附件 6 国有土地使用权出让合同

内容见下页

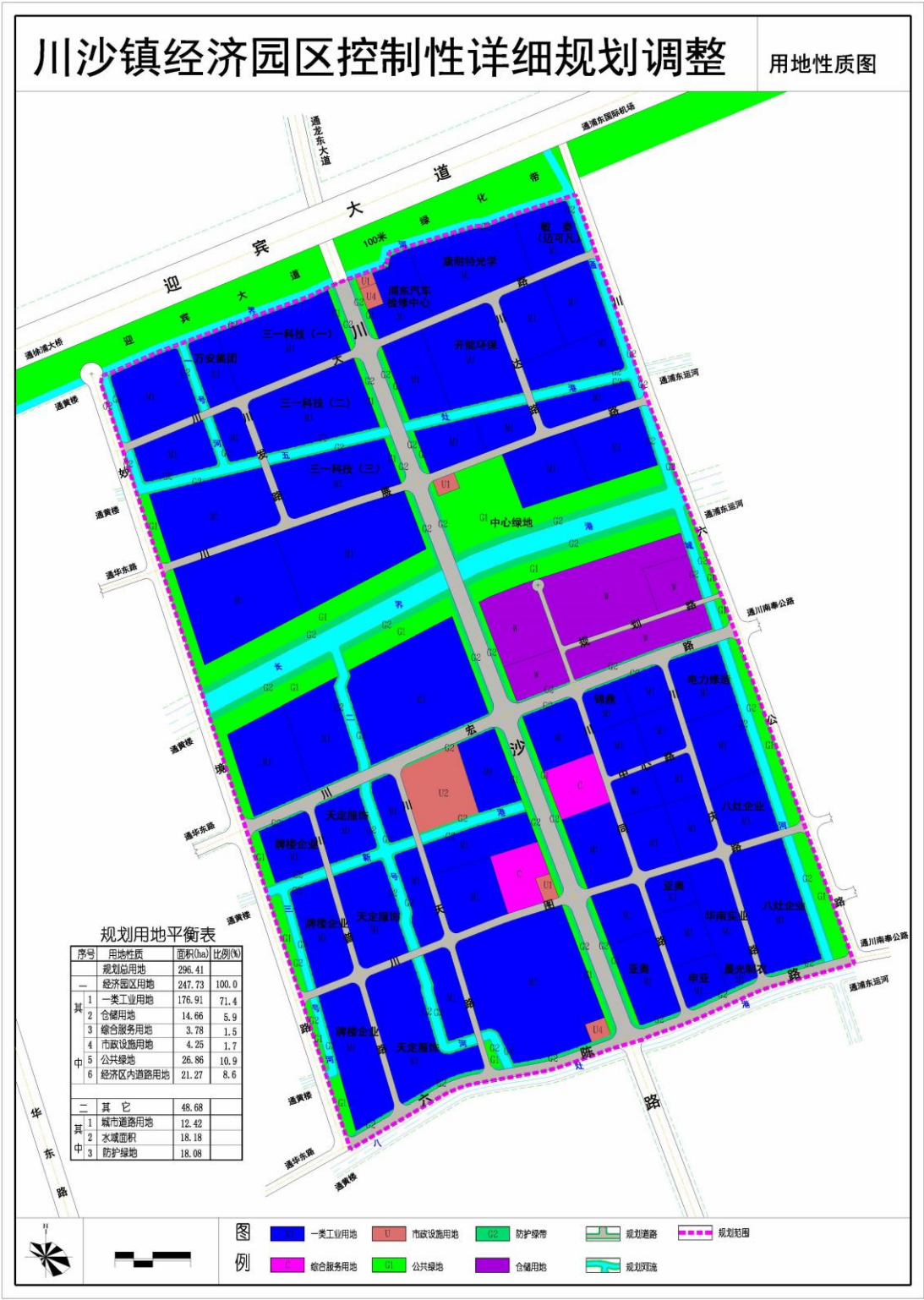
附件 7 土地拍卖合同

内容见下页

附件 8 上海市房地产权证（复印件）

内容见下页

附件 9 已批复项目地块控制性详细规划



附件 10 企业近三年内无严重违法记录以及严重失信记录查询截图（信用中国）

上海大卓机械制造有限公司 [存续](#)

统一社会信用代码：91310115679371755L

重要提示：

1.如认为所展示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的，可按照[信用信息异议申诉指南](#)提出异议申诉；如需对相关行政处罚信息进行信用修复，可按照[行政处罚信息信用修复流程指引](#)提出信用修复申请。

2.本查询结果仅依据现有数据展示相关信息，供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。

3.国家信义有限：单类数据仅按更新程度展示前10000条信息。

异议申诉

下载报告

基础信息

法定代表人/负责人/执行事务合伙人	黄卫忠	企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2008-09-10	住所	浦东新区川沙路6999号43幢

行政管理2

诚实守信0

严重违法失信主体名单0

经营异常0

信用承诺0

信用评价0

司法判决0

其他0

全部 2行政处罚 1行政许可（新标准） 1

第 1 条

行政处罚决定书文号	普2108160019号	在线申请修复
处罚类别	罚款;暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;	
处罚决定日期	2021-12-13	
处罚内容	于2021年09月23日在上海市浦东新区川沙路6819号实施排水户不按照污水排入排水管网许可证的要求排放污水的行为。上述事实有以下证据证明：1、检测报告；2、行政执法行为告知书；3、现场检查（勘验）笔录；4、证据照片；5、调查（询问）笔录；6、送达地址确认书；7、责令改正通知书；8、委托书；9、营业执照；10、法人身份证；11、受托人身份证；12、租赁协议；13、排水许可证；14、水费单；15、其他该行为违反了《城镇排水与污水处理条例》第二十一条第二款的规定，依据《城镇排水与污水处理条例》第五十条第二款的规定，本机关决定对你（单位）作出以下行政处罚：罚款：人民币壹拾万元整。吊销许可证，证照编号：沪浦水务排决字【2017】第106号，证照名称：排水许可证。	
罚款金额（万元）	10.0	
没收违法所得、没收非法财物的金额（万元）	—	
暂扣或吊销证照名称及编号	排水许可证沪浦水务排决字【2017】第106号	
违法行为类型	排水户不按照污水排入排水管网许可证的要求排放污水	
违法事实	上海大卓机械制造有限公司违反了排水户不按照污水排入排水管网许可证的要求排放污水	

附件 11 企业近三年内未发生安全生产事故，且满足职业卫生要求承诺书（盖章）

承诺书

我公司在申请上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目过程中，做出如下承诺：

我公司近三年内未发生安全生产事故且满足职业卫生要求，若查实我公司近三年内发生过安全生产事故或存在不满足职业卫生要求的情况，我公司将无条件撤回上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目申请，并承担因此引起的一切后果。

承诺人：上海大卓机械制造有限公司（盖章）

2023 年 月 日

附件 12 企业近三年内未受到环境保护行政处罚 承诺书（盖章）

承诺书

我公司在申请上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目过程中，做出如下承诺：

我公司近三年内未受到环境保护行政处罚，若查实我公司近三年内受到过环境保护行政处罚，我公司将无条件撤回上海大卓机械制造有限公司自动化精密制造产业园改扩建项目申请，并承担因此引起的一切后果。

承诺人：上海大卓机械制造有限公司（盖章）

2023 年 月 日

附件 13 企业近三年经审计的财务报告或资产总额、累计固定资产、债务总额、营业总收入、研发支出、工业总产值、利润总额、期末从业人员数以及上缴税金等指标填报表（经镇政府盖章）

2020-2022 年上海大卓机械制造有限公司经营情况数据表

单位：万元

指标	2020 年	2021 年	2022 年	备注
现有用地及物业面积（平方米）	（1）用地面积 34827 （2）物业面积 15169.89	（1）用地面积 34827 （2）物业面积 15169.89	（1）用地面积 34827 （2）物业面积 15169.89	自持
资产总额	6895.99	6308.13	5849.87	期 末 数
累 计 固 定 资 产（原 值）	7335.52	7335.52	7337.44	期 末 数
债务总额	4302.38	3718.99	3312.39	期 末 数
营业总收入	552.96	568.60	486.82	
研发支出	0	0		
利润总额	-41.03	-3.69	-52.44	
上缴税金	50.60	39.56	83.21	
从业人员 数（人）	1	1	1	期 末 数

注：需申请单位及相关镇政府（管委会）盖章。

2020-2022 年上海浦东川沙经济园区有限公司经营情况数据表

单位：万元

指标	2020 年	2021 年	2022 年	备注
资产总额	76950.01	78541.24	79150.94	期末数
累计固定 资产（原 值）	32919.51	32928.22	32967.53	期末数
债务总额	50343.05	50711.88	51060.02	期末数
营业总收 入	4875.23	5716.98	4413.84	
研发支出	0	0	0	
利润总额	867.38	1629.87	348.75	
上缴税金	475.75	822.68	652.79	
从业人员 数（人）	37	38	36	期末数

附件 14 上海浦东川沙经济园区有限公司 2020-2022 年度审计报告

内容见下页

附件 15 企业营业执照



营 业 执 照

统一社会信用代码 91310115679371755L
证照编号 15000000201803220431

名 称	上海大卓机械制造有限公司
类 型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住 所	浦东新区川沙路 6999 号 43 幢
法定代表人	黄卫忠
注册 资 本	人民币 4000.0000 万元整
成 立 日 期	2008 年 9 月 10 日
营 业 期 限	2008 年 9 月 10 日 至 2051 年 9 月 9 日
经 营 范 围	通用机械及配件的研发、制造及销售，五金机电、金属材料的销售，自有房屋租赁。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登 记 机 关



2018年 03 月 22 日