

上海市浦东新区唐镇人民政府

浦唐府〔2023〕26号

签发人：王礪

关于支持元智科创未来谷项目的请示

浦东新区科技和经济委员会：

上海五洲药业股份有限公司（下称“五洲药业”）元智科创未来谷项目位于龙东大道 4333 号，唐镇产业社区内，属于产业区块内现状工业用地。根据土地出让合同和房地产权证信息，项目土地使用权人为五洲药业，土地面积共为 66289 平方米，土地用途为工业用地，现状容积率为 0.4，土地剩余使用年限分别为 23 年、31 年。

根据《唐镇工业园区控制性详细规划》（浦府〔2001〕0178 号），五洲药业项目地块位于 B1 街坊 B1-1 地块。B1-1 地块面积约 69619 平方米，用地性质二类工业用地，容积率 0.8，无高度控制。

该项目用地是五洲药业于 1996 年和 2004 年通过出让方式取得，2000 年正式投入生产，主营业务为产品包装，如头孢包装生产。因传统产品包装行业压缩，无法扩张市场。汽车智能网联产业、医疗设备、医疗机器人为集团未来发展突破口。因此，五洲药业响应浦东新区人民政府经济倍增的号召，立足浦东“六大”

硬核产业布局，依托浦东“智能造”产业发展契机，立志于拓宽汽车制造行业和医药机械的开发力度。

为尽快盘活现有用地，2023 年 5 月，五洲药业申请改扩建，提高容积率至 2.0，该项目拟建设科强兴邦、合创汽车、海克斯康医疗器械生产厂房、办公建筑，合理布局设备组装、调试和储运空间，总建筑面积为 148138.84 平方米，计容建筑面积 132088 平方米，其中生产建筑面积 98182.75 平方米（保留部分建筑面积 7862.53 平方米），占计容建筑面积 74.3%；配套功能面积 33905.25 平方米，占计容建筑面积 25.6%，其中研发办公建筑面积 17073.46 平方米（保留建筑面积）5873.46 平方米，商业办公建筑面积 2831.79 平方米，均为保留建筑。容积率 2.0，建筑高度 30 米，工业厂房 5-6 层，层高不低于 4.5 米。建设方案中生活配套用途和研发办公用途建筑面积占比符合《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则（2020 版）》（沪规划资源详〔2020〕148 号）文件要求。

该项目计划总投资人民币 11.49 亿元，其中固定资产投资 10.79 亿元，土建投资 9.29 亿元，设施设备投资 1.5 亿元，自有资金为 2.8 亿元，将由珠江投资集团自筹和管理，占总投资额 30%；银行贷款金额为 6.49 亿元，占总投资额 70%。规划至 2029 年，达产后可实现年工业总产值 13.52 亿元，亩均产值 1365 万元，年上缴税金 1.58 亿元，亩均税收 159 万元。

经初步审核,该项目的主营业务和主要产品为汽车智能网联含自动驾驶、新能源汽车核心零部件制造、汽车潮改等;医疗器械含测量系统检测仪、创新生命影像设备、智能心电检测仪、智能护理机器人等。申请的产业准入类型为汽车智能网联和医疗器械两大产业板块,符合所在区域产业规划布局定位,符合浦东新区高质量产业发展导向,项目承诺的各项投入、产出和能耗等指标符合准入标准。满足区域环评 II 类重点管控区生产项目环境要求。

我镇考虑到尽快盘活五洲药业土地,提高土地经济承载容量和产业土地利用质量,协助企业抓住汽车智能网联化和医疗器械的迅猛发展趋势,构建以智能制造为主导特色,促进产业链协同发展,结合五洲药业长远发展的规划,在保证用地面积不变的情况下,拟同意把原来的容积率提升至 2.0。我镇恳请贵委给予大力支持。

特此请示。

附件一:元智科创未来谷项目申请报告

附件二:元智科创未来谷项目建设项目环境影响报告表

2023 年 6 月 19 日

公开原则:主动公开

上海市浦东新区唐镇人民政府办公室

2023 年 6 月 19 日印发

(共印 6 份)

