

升级国家级经济技术开发区 开启工业园区 3.0 版本新征程

松江区统计局课题组

内容摘要：提升松江工业园区能级，打造松江工业园区 3.0 版本是松江工业经济转型升级的重要任务。文章对松江工业园从 1.0 版本走向 3.0 版本作科学分析，对打造工业园区 3.0 版本的基础作研究，对开创工业园区 3.0 版本的样本作充分肯定。

关键词：工业园区；3.0 版本；能级升级

从 1992 年松江县人民政府宣布设立松江经济开发区管理委员会至今，松江工业园区走过了二十多年的风雨历程，对推动全区经济的发展起着举足轻重的作用（如图 1）。2006 年，国家发展改革委 2006 年第 66 号公告明确上海松江工业园区符合《清理整顿开发区的审核原则和标准》，国土资源部 2006 年第 29 号公告明确园区的四至范围，园区包含松江试点园区（涉及松江工业区、松江工业区新桥分区、松江工业区车墩分区、松江科技园区、国际中小企业城）、松江工业区石湖荡分区和练塘绿色工业园区，总规划面积 57.77 平方公里，并于 2013 年 3 月 2 日正式升级为国家级经济技术开发区，其中松江部分 55.57 平方公里（不含练塘部分），中山工业园未纳入松江经济技术开发区。除了松江经济技术开发区所涵盖的工业园区以外，松江还有张江高新区漕河泾松江园、泗泾镇高新技术开发区、永丰镇工业地块等众多市级、区级、镇级工业园区，为便于统筹全区产业发展、统一规划管理，可以统称为松江区产业园区，即包括松江工业园区（含原松江工业区、新桥分区、车墩分区、中山工业园、科技园区、石湖荡园区及上海国际中小企业城）、松江经济开发区（含泗泾镇高新技术开发区、松江高科技园、松江工业区洞泾分区）、张江高新区漕河泾松江园以及叶榭、泖港、新浜、佘山及永丰五个产业集中发展区。本文根据松江区第三次经济普查结果，以原松江工业区（2003 年松江工业区区域调整后，分为工业区一期、东部新区、西部新区、国家出口加工区等四大区域，共计 43.69 平方公里）范围中的企业为研究对象，来反映松江工业园区乃至松江区产业园区发展的特点。

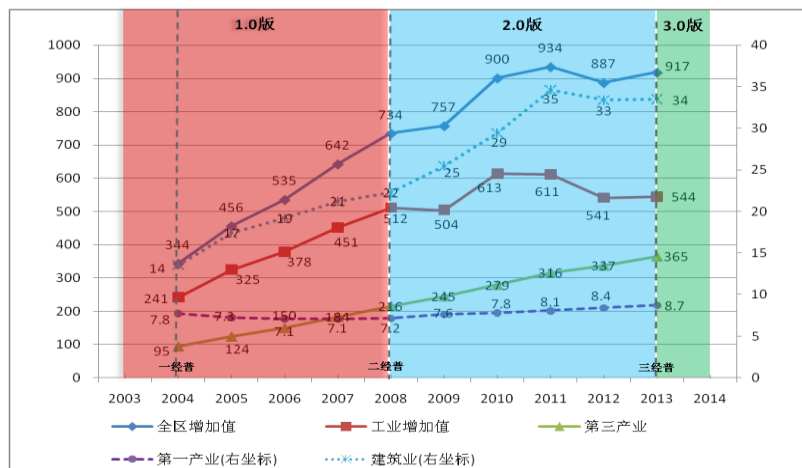


图 1 近十年全区各产业增加值变化图(单位:亿元)

松江工业园区的发展历程大致概括为 1.0 版、2.0 版和 3.0 版三个版本（以近十年来全区及各产业增加值变化情况来划分为例，如图 1）。根据的总体发展趋势，可以将。1.0 版本时期（2008 年次贷危机之前，期间在 2004 年开展了一经普）以土地批租为主要特征，土地、劳动力资源比较富裕，招商门槛相对宽松，出口贸易繁荣，经济增长速度迅猛；2.0 版本时期（从 2008 年二经普至 2013 年三经普期间）以土地规范化、精细化开发为主要特征，鼓励建设标准厂房，在土地资源趋紧、外需低迷、经济增速放缓的情况下，一方面提高新进项目的准入门槛，改善产业能级结构，另一方面缩短产业项目审批时间，加快优质项目的开工投产；3.0 版本时期（2013 年升级为国家级经济技术开发区之后）以引进专业园区开发公司为主要特征，合作开发项目，统一规划招商，提升服务质量、将单一的工业园区转变为以产业为主导的多功能综合性园区，提高土地利用率，促进产城融合发展，实现经济稳健增长。2013 年，伴随着松江工业区升级为国家级经济技术开发区，工业增加值扭转了下滑的趋势，工业园区迎来了新的发展机遇。

一、从发展规律看，打造工业园区 3.0 版本具有历史必然性

（一）开荒拓地、一揽子招商，铸造工业园区 1.0 版本，实现经济腾飞式发展

1、出让土地，快速开发。据统计，从 1992 年至 2010 年，全区累计投入建设用地 161.63 平方公里，占“两规合一”后确定的 270.52 平方公里建设用地规模的 59.75%，剩余用地 58.11 平方公里，其中工业用地剩余 14.8 平方公里。随着松江工业迅速发展以及国家对土地的管理越来越严格，松江未来产业用地开发状况趋于紧张。以松江工业区为例，2003 年新增农转用指标 3352 亩，2006 年减少到 610 亩农转用指标，到 2013 年时几乎不再提供农转用指标。

2、放宽门槛，大力招商。当时存在大量土地指标可供利用，正赶上对外开放的发展机遇，只要有项目开工投产，立马可以吸引到足量的闲置劳动力涌入松江。因此，为实现经济更快发展，一时间几乎对所有的项目都“来者不拒”，“捞进篮里就是菜”，这为工业区积聚了一定规模的企业，产业基础雄厚，产出基数大。

3、实现了经济飞跃发展。从 1992 年工业区成立至 2008 年爆发美国次贷危机，工业区从无到有，从小到大，几乎年年保持两位数的发展速度（如图 2），甚至实现了世界上每 3 台笔记本电脑就有 1 台产自松江、全球每 3 颗手机摄像头就有 1 颗产自松江的奇迹。

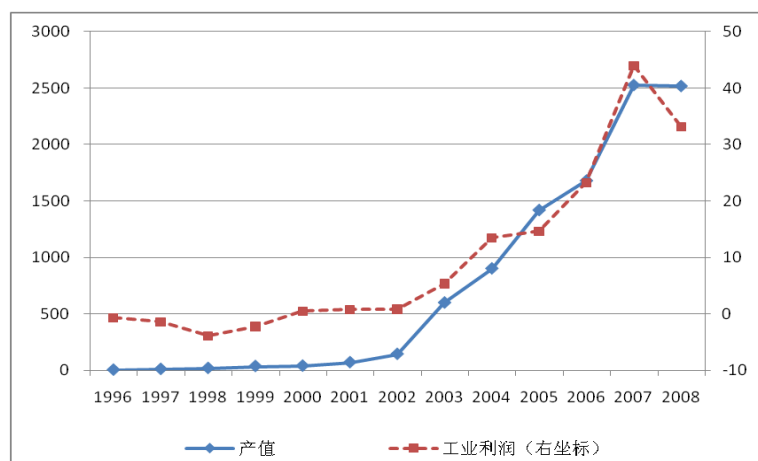


图 2 1996-2008 年松江工业区出口产值及工业利润情况（亿元）

（二）建厂筑巢，选择性招商，打造工业园区 2.0 版本，在经济波动中实现发展

1、规范化、精细化开发土地，从“招商引资”转向“招商选资”。随着稀缺的土地资源不断减少，以往依靠大量消耗土地资源的发展方式已很难为继，工业园区对新建厂房的容积率及用途等提出了具体要求，提高土地利用效率。据不完全统计，2010 年当年松江产业园区（包括松江工业园区及松江经济开发区）工业厂房施工面积达 73218 万平方米，工业厂房出租面积达 15011 万平方米。新引进的项目也必须满足“三个 50”的准入标准，即每亩土地平均投资强度、平均出让价格、平均税收产出分别不得低于 50 万美元、50 万元、50 万元，积极引导工业区从单纯的数量扩张型转向质量提高型。

2、加强行政审批改革，推进项目开工投产。为把面向企业的服务做好，松江区经过大刀阔斧的改革，松江区将涉及部门最多的、企业反映最强的产业项目行政审批时间，由 587 个工作日缩减到 186 个（后来进一步缩短到了 171 天），时间减少了 68.3%。“扁平化”方面，则通过流程再造，对“企业设立、土地储备、土地出让、方案审核、文件审查、竣工验收”等 6 个主要环节，实现并联审批。2012 年，鹰峰电子成为了松江区自 2004 年以来首个实现当年拿地、当年开工的工业项目，创造了“松江速度”。此外，从 2012 年 1 月 4 日土地摘牌，到 5 月 11 日开工，再到 11 月 2 日全面封顶，松江万达广场的建设，也刷新了“松江速度”。

3、在动荡中找出路，在波折中谋发展。自 2008 年美国次贷危机后，国际需求萎缩、国内需求不振，2009 年我区经济惯性下滑入谷底，2010 年在加大投资的带动下出现一个较大的反弹，而后两年又呈现出下降趋势，在产值和利润上下降尤为明显（如图 3）。根据上海市经信委 2013 上海市开发区综合评价结果，2012 年松江工业区（含出口加工区）在工业总产值上被上海国际汽车城赶超，排名全市第二；利润总额也从第九位跌到第十二位。从外因讲，美债、欧债危机的阴影下外需依然疲软，国内也出现了产能过剩的问题；从内因讲，我区外资企业产值占全区工业总产值的比重高达 75%以上，外向型经济受全球经济危机的影响较大，尤其是 2001 年以来，“一企独大”的格局逐步形成，产业经济发展的风险也逐步显现。随着土地、劳动力等成本的提高，过去大投入支撑大发展的粗放型增长模式已不再适应时代的要求。为此，松江工业区开始着力引进一批资金密集率高、技术含量高、品牌优势强的企业，积极腾笼换鸟、兼并重组、增资扩股，重视项目内在质量，提升产业结构，确保工业园区可持续发展的道路越走越宽。

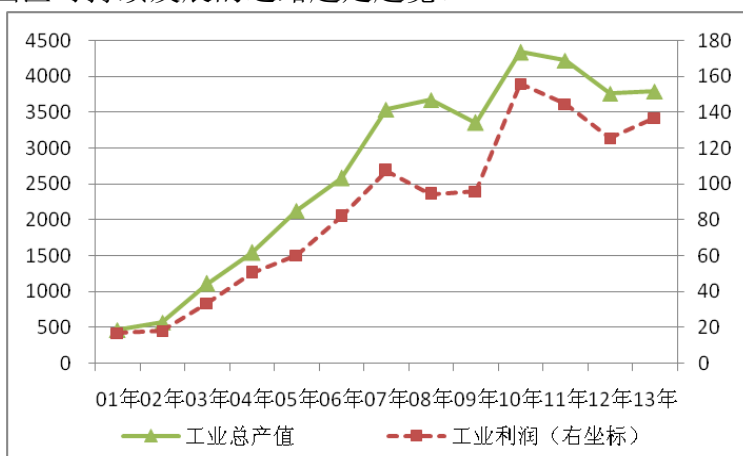


图 3 2001-2013 年松江区工业总产值及利润情况（亿元）

（三）产城融合，多元化招商，创造工业园区 3.0 版本，保驾经济稳健性发展

1、促进产城融合发展，完善园区城市功能。2013年3月2日松江工业区正式升级为国家级园区，并于7月10日挂牌松江经济技术开发区。从此，上海市郊首家市级工业区——松江工业区以及周边相关园区，以国家级经济技术开发区的新身份，站上改革发展的新起点，着力将单一的工业园区转变为以产业为主导的多功能综合性园区，促进“产”与“城”的融合。根据初步规划，西部园区3000亩土地将用于商业、商务。松江工业区一期开发的2.56平方公里、松江出口加工区周边区域、东部新区新飞路等区域，将进行重新布局和调整，增加商业商务配套设施，更加注重“产”与“城”的联动，服务园区员工生产生活的需要。园区升级的区域还覆盖了新桥、车墩、石湖荡、小昆山四个镇的工业园区，园区今后发展必将加快这些区域的城镇化进程。未来，松江还会形成开发园区、松江城区、各镇区、大学城校区、周边社区的“五区联动”格局。

2、引入专业开发公司，自主开展多元招商。在土地资源所剩无几的情况下，未来将逐步转变通过出让土地引进单个项目为主的招商方式，并着力转向以园区为平台、由开发区控股并引入第三方专业团队合作开发的模式，形成自建项目，便于统一规划定位，招商选资，提升园区的服务质量。由于松江工业区“纯工业”的定位，发展现代服务业的土地指标有限，产品同质化现象严重，国内外市场竞争激烈，实际社会经济效益不高，因此园区开发要更加关注并提高综合服务效益和服务质量，自主开展多元化招商，打造产业门类健全比例均衡的新型经济体，实现经济和民生的同步发展。

3、借助升级机遇，实现稳健发展。从增加值来看，第三产业增加值始终保持着强劲的增长势头，2013年工业增加值也扭转了下滑的趋势。松江工业区升级为松江经济技术开发区后，品牌效应进一步提升，也为持续稳健发展提供了有利条件。

二、从经普结果看，打造松江工业园区3.0版本的基础已经具备

松江工业区（包括工业区一期、东部新区、西部新区及国家出口加工区）在全区经济中占有重要地位。第三次经济普查数据显示，2013年松江工业区的法人单位数、年末从业人数、资产总计、实收资本、营业利润分别为1982户、20.4万人、1936.1亿元、481.5亿元和55.2亿元，占全区的比重分别为5.1%、22.1%、22.7%、23.9%、35.6%，因此通过经普数据分析松江工业区的发展情况对了解全区经济形势具有重要意义。

与2008年二经普相比，松江工业区三经普的多种指标总量均有较大提高，经济结构更加合理，规模效益明显提升，我区已具有打造工业园区3.0版的坚实基础。

表1 松江工业区各经普指标在全区中的比重 单位：户，万人，亿元

2013年经普	法人单位总数	年末从业人数	资产总计	实收资本	营业利润
工业区	1982	20.4	1936.1	481.5	55.2
在全区占比(%)	5.1	22.1	22.7	23.9	35.6
相对08年二经普增长率(%)	13.6	15.1	48.9	35.9	63.2

（一）总量指标增加

1、法人单位总量增加

根据三次经济普查结果，2004年末松江工业区共有法人单位1890家，2008年末减少到1745家，到2013年又增加到1982家。法人单位数有升有降，这是经济单位不断优化重组、新旧企业逐渐腾笼换鸟、工业区吸引力持续增强的结果，一部分“三高企业”（高污染、高能耗、高耗水）被淘汰出去，一部分“三高企业”（高新

技术、高附加值、高影响力) 被吸引过来, 从而提高企业的流动性, 加快园区的转型升级。

表 2 法人单位总数情况表

指标	法人单位总数	增长率 (±%)
2013 年三经普	1982	13.6
2008 年二经普	1745	-7.7
2004 年一经普	1890	——

2、年末从业人数增加

二经普时年末从业人数为 17.8 万人, 相对于一经普提高 65.2%, 这主要得益于新建企业的开工投产, 为外来务工人员提供了更多的工作岗位; 三经普时年末从业人数增加到 20.4 万人, 比二经普提高 15.1%, 为提高全区就业率做出了重大贡献。同时, 松江工业区通过不断调整产业、促进企业转型升级, 对劳动效率及劳动者素质提出了更高的要求, 年末从业人数增长速率会有所下降, 这对控制我区人口过快增长具有重要意义。

表 3 年末从业人数情况表

指标	年末从业人数 (万人)	增长率 (±%)
2013 年三经普	20.4	15.1
2008 年二经普	17.8	65.2
2004 年一经普	10.8	——

3、资产总计增加

经过二十多年的发展积累, 松江工业区已具有雄厚的物质基础。三次经普结果表明, 2004 年、2008 年和 2013 年松江工业区资产总计分别达到 844.8 亿元、1300.1 亿元和 1936.1 亿元, 实现了稳步增加, 量变到质变的基本条件已经具备。

表 4 资产总计情况表

指标	资产总计 (亿元)	增长率 (±%)
2013 年三经普	1936.1	48.9
2008 年二经普	1300.1	53.9
2004 年一经普	844.8	——

4、实收资本增加

松江工业区实收资本稳定增加。二经普和三经普实收资本分别达到 354.2 亿元和 481.5 亿元, 分别比上次经普结果提高 37.1% 和 35.9%, 体现出松江工业区的发展规模和能级在稳步提升。

表 5 实收资本情况表

指标	实收资本 (亿元)	增长率 (±%)
2013 年三经普	481.5	35.9
2008 年二经普	354.2	37.1
2004 年一经普	258.3	——

5、营业利润增加

2008年松江工业区实现营业利润33.9亿元，比2004年提高118.8%；到2013年时实现营业利润55.2亿元，又比2008年增加21.3亿元（口径统一调整为在地企业），提高63.2%，松江工业区的营业利润实现了稳步提升。

表6 营业利润情况表

指标	营业利润(亿元)	增长率(±%)
2013年三经普	55.2	63.2
2008年二经普	33.9	118.8
2004年一经普	15.5	——

（二）经济结构更加合理

1、产业经济稳步发展，三产规模增速明显

与二经普结果相比，三经普时产业经济实现了稳步发展。从法人单位数、年末从业人数、资产总计、实收资本及营业利润等各指标来看，第二产业分别增加23.09%、13.44%、38.07%、24.74%和64.24%，第三产业分别增加8.06%、36.74%、118.01%、110.44%、19.68%，均实现了大幅度提高。

第三产业的总体规模增速快于第二产业。从年末从业人数、资产总计及实收资本所占比重来看，2013年第三产业分别比2008年提高1.36、6.30和7.16个百分点，“纯工业”的发展模式正在悄然发生转变，在全球经济不景气的情况下，第三产业对推动经济发展的作用显得越来越突出，这也为松江工业区从单一工业经济转向多元综合经济、促进产城融合打下良好的产业结构基础。而第二产业的法人单位数占比略有上升（提高3.07个百分点），这是由于松江大力推进“工业向园区集中”，工业区块外的企业和项目通过合并、撤销、转移等方式进一步向园区集中；同时，松江工业区坚持走集约发展的道路，园区统一规划，强化标准厂房招商，入驻企业逐步增加。

表7 松江工业区产业经济结构变动情况 单位：亿元，±%

指标名称		2013年三经普		2008年二经普		比重变化量 (百分点)	增速(±%)
		总量	比重	总量	比重		
法人单位数	二产	789	39.81	641	36.73	3.07	23.09
	三产	1193	60.19	1104	63.27	-3.07	8.06
年末从业人数	二产	186883	91.42	164741	92.77	-1.36	13.44
	三产	17547	8.58	12832	7.23	1.36	36.74
资产总计	二产	1551.27	80.12	1123.56	86.42	-6.30	38.07
	三产	384.88	19.88	176.54	13.58	6.30	118.01
实收资本	二产	384.08	79.77	307.91	86.93	-7.16	24.74
	三产	97.40	20.23	46.28	13.07	7.16	110.44
营业利润	二产	54.26	98.23	33.04	97.59	0.64	64.24
	三产	0.98	1.77	0.82	2.41	-0.64	19.68

2、外资经济比重下降，私营经济及其他内资企业发展迅速

松江工业区外资经济增长稳定，比重有所下降。与2008年相比，2013年外资经济的法人单位数、年末从业人数、资产总计、实收资本及营业利润分别增长5.56%、12.50%、39.49%、30.68%及61.32%，在松江工业区各种经济类型中所占比重分别下降1.68、1.95、5.17、3.13及1.10个百分点，外资经济独大的局面正在有所改善，产业结构得到进一步优化。

表 8 外资经济总量结构变动情况 单位：个，亿元，%

指标名称	2013 年		2008 年		比重变化量 (百分点)	增速(±%)
	总量	比重	总量	比重		
法人单位数	437	22.05	414	23.72	-1.68	5.56
年末从业人数	171049	83.67	152037	85.62	-1.95	12.50
资产总计	1480.32	76.46	1061.23	81.63	-5.17	39.49
实收资本	375.06	77.90	287.01	81.03	-3.13	30.68
营业利润	53.25	96.40	33.01	97.50	-1.10	61.32

私营经济规模发展迅速，地位进一步凸显。2013 年法人单位总数、年末从业人数、资产总计、实收资本分别比 2008 年增加 16.41%、39.87%、155.16%、79.93%，在各种经济类型中的占比分别提高 1.73、1.82、4.78 及 2.64 个百分点。但私营企业的抗风险能力较差，在金融危机的影响下，2013 年营业利润比 2008 年下降 7.5%，比重下降 0.98 个百分点，需要进一步激活私营企业的活力，提高创新能力和盈利能力。

表 9 私营经济总量结构变动情况 单位：个，亿元，%

指标名称	2013 年		2008 年		比重变化量 (百分点)	增速(±%)
	总量	比重	总量	比重		
法人单位数	1412	71.24	1213	69.51	1.73	16.41
年末从业人数	21038	10.29	15041	8.47	1.82	39.87
资产总计	222.22	11.48	87.09	6.70	4.78	155.16
实收资本	51.93	10.79	28.86	8.15	2.64	79.93
营业利润	0.71	1.28	0.77	2.26	-0.98	-7.50

其他内资企业包括股份合作、股份有限公司及其他有限责任公司等，近年来发展迅速，成为新的经济增长点。从发展速度看，法人单位数、年末从业人数、资产总计及实收资本分别比 2008 年增加 64.06%、43.01%、423.45%、193.09%，营业利润增速更加明显；从经济类型占比看，各个指标分别提高 1.63、1.09、8.54、5.31 及 2.25 个百分点，改善了松江工业区的所有制经济结构。

表 10 其他内资经济总量结构变动情况 单位：个，亿元，%

指标名称	2013 年		2008 年		比重变化量 (百分点)	增速(±%)
	总量	比重	总量	比重		
法人单位数	105	5.30	64	3.67	1.63	64.06
年末从业人数	11419	5.59	7985	4.50	1.09	43.01
资产总计	231.16	11.94	44.16	3.40	8.54	423.45
实收资本	47.64	9.89	16.25	4.59	5.31	193.09
营业利润	1.25	2.26	0.003	0.009	2.25	40587

3、主导产业持续稳定发展，各行业比重合理调整

电子信息业、精细化工、生物医药、现代装备和新材料是松江区五大主导产业。从总量来看，2013 年五大主导产业的法人单位数、年末从业人数、资产总计、实收

资本和营业利润分别为 480 户、15.82 万人、1320.75 亿元、284.88 亿元和 41.94 亿元，分别比 2008 年增加 42.43%、29.50%、42.95%、28.30%、78.64%，发展稳定。其中，年末从业人数及营业利润的增长率远高于其他产业，五大主导产业的盈利能力进一步增强，也为我区提供了更多的就业岗位。五大主导产业中，生物医药总量较低，但增长速度最快，营业利润更是扭转的 2008 年亏损的局面，行业发展前景较好。

表 11 2013 年松江工业区五大主导产业主要指标总量及增长率

总量（户、人、亿元）	法人单位数	年末从业人数	资产总计	实收资本	营业利润
电子信息业	75	104416	828.86	125.06	18.26
精细化工	62	6249	97.98	35.92	5.76
生物医药	13	670	9.00	6.96	1.01
现代装备	316	44443	367.71	110.88	14.52
新材料	14	2422	17.20	6.07	2.38
五大主导产业合计	480	158200	1320.75	284.88	41.94
其他	1502	46230	615.40	196.59	13.29
总计	1982	204430	1936.15	481.47	55.23
增长率（±%）	法人单位数	年末从业人数	资产总计	实收资本	营业利润
电子信息业	29.31	31.04	30.45	14.48	76.67
精细化工	14.81	26.99	32.59	7.01	34.86
生物医药	85.71	538.10	2482.83	3480.59	-11196
现代装备	55.67	25.02	80.46	48.65	107.31
新材料	-6.67	27.27	62.97	36.44	27.37
五大主导产业合计	42.43	29.50	42.95	28.30	78.64
其他	6.68	-16.57	63.61	48.76	28.14
总计	13.58	15.12	48.92	35.94	63.16

从松江工业区五大主导产业的占比来看，尽管资产总计和实收资本略有下降（分别降低 2.85 和 3.52 个百分点），法人单位数、年末从业人数及营业利润分别提高了 4.91、8.59 和 6.58 个百分点。在五大主导产业中，现代装备业相对发展更快，2013 年法人单位数、年末从业人数、资产总计、实收资本及营业利润的占比分别为 15.94%、21.74%、18.99%、23.03% 和 26.29%，比 2008 年分别提高 4.31、1.72、3.32、1.97 和 5.60 个百分点。电子信息业的从业人数比重最高（占 51.08%），具有明显的劳动密集型特征；其资产总计、实收资本占比分别下降了 6.06 和 4.87 个百分点，营业利润却提高了 2.53 个百分点，这是因为以广达集团、台积电为代表的电子信息业正在积极实施转型发展，并取得一定成效。

表 12 2013 年松江工业区五大主导产业主要指标占比及其变化情况

2013 年占比（%）	法人单位数	年末从业人数	资产总计	实收资本	营业利润
电子信息业	3.78	51.08	42.81	25.97	33.06
精细化工	3.13	3.06	5.06	7.46	10.43
生物医药	0.66	0.33	0.46	1.45	1.83
现代装备	15.94	21.74	18.99	23.03	26.29
新材料	0.71	1.18	0.89	1.26	4.32
五大主导产业合计	24.22	77.39	68.22	59.17	75.93
其他	75.78	22.61	31.78	40.83	24.07

占比变化量(百分点)	法人单位数	年末从业人数	资产总计	实收资本	营业利润
电子信息业	0.46	6.20	-6.06	-4.87	2.53
精细化工	0.03	0.29	-0.62	-2.02	-2.19
生物医药	0.25	0.27	0.44	1.39	1.86
现代装备	4.31	1.72	3.32	1.97	5.60
新材料	-0.15	0.11	0.08	0.00	-1.21
五大主导产业合计	4.91	8.59	-2.85	-3.52	6.58
其他	-4.91	-8.59	2.85	3.52	-6.58

(三) 能级效益明显提高

1、企业规模增大，资产总计向大中型企业集中

与 2008 年相比，2013 年末时 1 亿元以上、1000 万元-1 亿元及 100-1000 万元的法人单位数分别增加 27.37%、66.08%和 41.70%，而 100 万元以下的法人单位数减少 27.39%，企业的规模层次不断上升，企业向着做大做强的发展方向。从资产总计来看，约占 90.04%的资产属于资产总计 1 亿元以上的超大型企业，比 2008 年下降 0.47 个百分点，更多资产向 1000 万-1 亿元规模大中型企业（提高 0.60 个百分点）集中，趋向橄榄形的分布形式发展。

表 13 按资产总计分类的法人单位数及资产总计构成情况

按资产分类的法人单位情况	2013 年		2008 年		比重变化量(百分点)	增速
	法人单位数	比重	法人单位数	比重		
1 亿元以上	228	11.50	179	10.26	1.25	27.37
1000 万元-1 亿元	475	23.97	286	16.39	7.58	66.08
100-1000 万元	717	36.18	506	29.00	7.18	41.70
100 万元及以下	562	28.36	774	44.36	-16.00	-27.39
总计	1982	100.00	1745	100.00	0.00	13.58

按资产分类的资产总计情况	2013 年		2008 年		比重变化量(百分点)	增速
	资产总计	比重	资产总计	比重		
1 亿元以上	1743.37	90.04	1176.80	90.52	-0.47	48.15
1000 万元-1 亿元	163.43	8.44	102.00	7.85	0.60	60.23
100-1000 万元	27.18	1.40	17.56	1.35	0.05	54.80
100 万元及以下	2.17	0.11	3.75	0.29	-0.18	-42.17
总计	1936.15	100.00	1300.10	100.00	0.00	48.92

2、平均规模效益提高，三产优于二产

从松江工业区户均指标来看，2013 年资产总计、实收资本及营业利润分别比 2008 年增加 31.12%、19.68%和 43.65%；从松江工业区人均指标来看，2013 年资产总计、实收资本及营业利润分别比 2008 年增加 29.36%、18.08%及 41.73%，平均规模效益指标发展显著。其中，三产户均资产总计及实收资本增长率为 101.75%和 94.74%，分别高于二产 89.58 和 93.40 个百分点，对推动经济发展起着越来越重要的作用。

表 14 三经普平均规模效益指标情况表

指标名称	二产(万元)	增长率(±%)	三产(万元)	增长率(±%)	二三产总计(万元)	增长率(±%)
------	--------	---------	--------	---------	-----------	---------

每个法人单位平均 (万元/户)	资产总计	19661.24	12.17	3226.11	101.75	9768.65	31.12
	实收资本	4867.88	1.34	816.39	94.74	2429.22	19.68
	营业利润	687.66	33.43	8.20	10.75	278.68	43.65
每人平均 (万元/人)	资产总计	83.01	21.71	219.34	59.43	94.71	29.36
	实收资本	20.55	9.96	55.51	53.89	23.55	18.08
	营业利润	2.90	44.78	0.56	-12.48	2.70	41.73

3、土地指标效益提升明显

可供开发利用的土地资源越来越少,对工业用地指标的效益要求也越来越严格。从供地面积看,2008年以前供地面积已开始逐年下降,08年爆发次贷危机后为了刺激恢复经济,扩大了供地和投资力度,到2011年达到顶峰(2011年的龙域集团有限公司取得用地指标1147亩,计划投资400000万元,项目较大),而后供地面积再次减少。从供地项目数来看,在2011年以前总体变化不大,但近两年供地项目明显减少,其中2013年松江工业区计划新增项目减少到两个,共计118亩,尽管如此,至今仍然没有拿到土地指标。实际上,2013年除漕河泾开发区松江高科技园取得80亩土地指标外,全区均未提供新增土地指标。

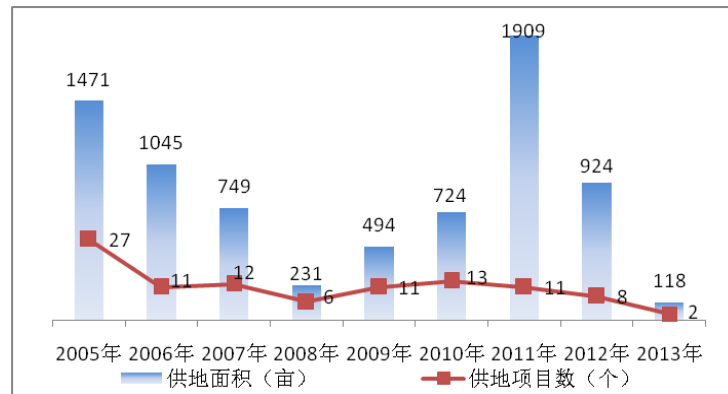
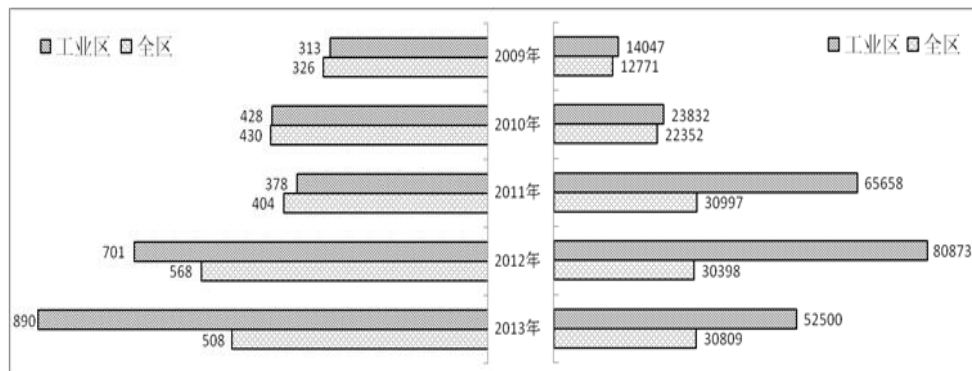


图4 2005年以来松江工业区项目供地情况

从供地项目的投资强度来看,从2009年到2013年松江工业区亩均投资强度分别为313万元/亩、428万元/亩、378万元/亩、701万元/亩和890万元/亩,整体呈现逐年升高的趋势,其中2009年到2011年基本与全区亩均持平,从2012年起明显高于全区亩均水平;从平均单个项目的投资强度来看,也具有相似的特征(2011年有一个较大的龙域集团的项目,所以高于全区平均水平)。



亩均投资强度 (万元/亩)

平均投资额度 (万元/个)

图5 2009年以来松江工业区供地项目投资强度情况

三、从实践经验看，漕河泾开发区先行成为打造松江工业园区 3.0 版的样板

上海漕河泾开发区松江新兴产业园（以下简称漕河泾开发区）作为首个由市政府认定的“区区合作，品牌联动”示范基地，充分发挥松江区位优势 and 漕河泾品牌优势，通过在机制创新、科技引领、产业集聚、土地集约、服务集成方面的探索和实践，实现社会、经济、环境的综合效益，开创了松江工业园区 3.0 版的样板，集中体现了松江工业区未来的发展模式。

1、漕河泾开发区具有产城融合的特点。1995 年以来，园区先后开发建设了松江科技精品园(1994 年)、松江高科技园（2006 年）、松江高新产业园，上海漕河泾开发区松江生产性服务业功能区也于 2010 年 12 月成功揭牌，园区同时大步推进对外拓展、联动，中山新兴产业园、佘山科技城、南部综合体等正在规划设计中，形成“一区多园”的发展新模式，并将园区建成一个个集生产、研发、生活于一体的新型产业综合体。2、漕河泾开发区具有多元化招商的特点。漕河泾开发区依靠园区控股、合作开发的方式发展自建项目，为统一规划、招商和管理提供了重要保证。创新广场、科技广场、科技绿洲是漕河泾开发区的三大重点建设项目，建筑总面积达 55 万平方米。其中，创新广场具有 3 栋标志性高层写字楼，目前招商工作推进顺利，入驻项目包括上海联合产权交易所、环境能源交易平台、南南合作交流平台、国家气象数据交易平台、品牌中国等，中国银行、交通银行、星巴克、小荧星艺校等一批金融、餐饮、商务娱乐和培训等配套服务项目也将入驻创新广场的商务裙楼，利于二产三产协同发展。3、漕河泾开发区具有长期稳健发展的特点。漕河泾开发区通过招商引资，企业数量从 2009 年的 22 家快速发展到 2013 年的 358 家，从业人数从 300 人左右增加到 5000 人左右，税收收入更是每年保持着两位数甚至三位数的增长速度，从 26 万元增加到 30455 万元。三大重点建设项目的竣工并投入运营将为园区提供新的持续发展空间。根据规划，漕河泾开发区松江生产性服务业功能区全部建成后，将形成一个拥有 1800 多家企业、五六万名员工、年产值 400 至 500 亿元、年利税 25 亿元的城市综合体。从经营情况看，漕河泾开发区的营业收入也是一年一变样，2013 年已超过 40 亿元，增速达 30.9%；二三产业同步发展，相互促进，三产营业收入占比甚至达到四分之三，远远高于其他工业园区第三产业比重。

表 15 2009-2013 年漕河泾开发区企业发展状况 单位：户、人、万元、%

年份		2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
企业数量	企业数量	22	92	195	279	358
	增速	-	318	112	43	28
从业人员	从业人数	300	1200	3000	4500	5000
	增速	-	300	150	50	11
税收收入	税收收入	26	3009	10600	21345	30455
	增速	-	11406	252	101	43
营业收入	二产	186	6878.7	43108.2	84020.2	119258.9
	增速	-	3597.8	526.7	94.9	41.9
	占比	36.6	26.3	24.2	27.5	29.8
	三产	322.4	19275.1	134769.7	221740.3	280978.5
	增速	-	5878.1	599.2	64.5	26.7
	占比	63.4	73.7	75.8	72.5	70.2
	二产合计	508.5	26153.8	177877.9	305760.5	400237.4

增速	-	5043.8	580.1	71.9	30.9
----	---	--------	-------	------	------

四、推进松江工业区发展 3.0 版的建议

松江工业区的产值规模位居上海市市级以上开发区的前列，是上海市先进制造业和出口创汇的重要基地、外资企业的重要集聚地。然而，过去的 20 年，主要依赖的是土地投入、劳动力集聚、政策扶持，在土地资源日益紧缺、人力物力成本不断上涨、企业竞争更加激烈、国内外市场不确定因素增加的情况下，这种以扩张型为主的发展模式已很难进一步满足松江走新型工业化和城市化的需求，势必要求园区和企业谋求产业转型、功能提升。松江工业区及周边相关园区升级为松江经济技术开发区后，将转向“先进制造业和现代服务业并重”战略。根据规划，西部科技园区将建成四大功能带（绿化休闲带、商务商业带、以企业总部及研发为主的产业带、高端制造业的集聚区）及由“时尚谷”、“企业谷”、“传媒谷”等所组成的“谷堆”，今后将形成“北有国际级的佘山环球企业中心，南有国家级的时尚谷，东有高档酒店、购物商场和公寓式酒店相结合的商业综合体，西有白领密集的创业型、创新型、科技型服务业”的新型产业城格局，进一步放大“新城效应”。开发区还将通过提升行政审批效率等，争取实现“区内事、区内办”；积极推进政企分开，创新管理机制体制，形成“一个品牌、统一招商、联合开发、利益共享”的产业联动发展机制。经开区的前瞻性规划及漕河泾开发区的发展样板将为打造工业园区 3.0 版提供重要的参照和方向，围绕提升“两个效益”，即经济效益和社会效益，不断增强“两种实力”，即资产资本优质化的硬实力和管理服务精细化的软实力，努力实现“三个转变”，即管理型转向经营型、行政型转向企业型、出让土地转向经营土地，谋划升级后的可持续发展。

（一）顺应发展趋势，加强配套功能建设，提升产业园区投资环境

在生产性服务业、“两化融合”、“产城融合”、人才建设、管理模式等方面，进一步完善园区配套功能，营造良好的投资环境。发展生产性服务业，做好生产性服务业在工业区的布局，推动二、三产业融合发展；推进“两化融合”，以信息化带动工业化、以工业化促进信息化，推进建设“智慧园区”，不断融合新兴技术与工业发展，在装备制造业、3D 打印、物联网等领域推广新型生产、管理和运营模式；强化“产城融合”，着力打造良好的商务、办公、休闲、娱乐环境，促进产业空间和功能布局进一步优化；加强园区人才建设，完善人才配套居住环境，吸引海内外高层次人才向园区聚集；创新管理模式，推进政企分开、政事分开、政社分开，坚持市场优先和社会自治原则，把政府不该管也管不好的事务交给市场和社会，充分发挥政府宏观调控的职能，提高资源配资和社会管理的效力。

（二）明确发展导向，实事求是分类指导，推进工业用地集约利用

规划工业区块（“104 区块”）以升级为导向，重点发展战略性新兴产业和先进制造业，实施高端发展；规划工业区块外、集中建设区内的现状工业用地（“195 区域”）以转型为导向，重点发展与新城建设相融合、与产业链相配套的生产性服务业和文化创意产业，积极引导向城市生活功能转变，实施转型发展；集中建设区外的现状工业用地（“198 区域”）以复垦为导向，重点实施生态修复和整理复垦，对属于“三高—低”的企业加强引导退出，同时要积极探索支持优质企业稳定发展的渠道。总之，在实践中要有序、灵活地推进工业块外现状工业用地按照“关停、复垦、改造、转移、转型、维持”不同类型，分类推进存量工业用地合理利用；充分运用增减挂钩和指标平移等规划土地政策，积极探索存量工业用地二次开发，加快盘活存

量土地，提高土地利用效率。

（三）借鉴成功经验，创新工作机制，推动“四大工程”稳步发展

松江工业区顺利转型为国家级经济技术开发区，表明我区在推进工业区升级、改造、转型、联动的四大工程中已取得阶段性成果，积累了一定的成功经验；同时面对发展中新的问题更要主动借鉴先进园区的成功经验，积极创新工作机制，全面把握这个可以大有作为的重要战略机遇期。在升级工程中，以张江高新区松江园扩区为契机，加快高新技术产业的布局发展；以推进出口加工区功能叠加为契机，加速出口加工区保税功能的扩展；以张江高新区漕河泾松江园的发展为机遇，积极提升我区生产性服务业功能区的建设。在改造工程中，抓住园区升级、土地利用规划调整的契机，加快老工业区内企业的调整、转型，推进老工业基地更新改造。在转型工程中，将由单一的工业园区转变为以产业为主导的多功能综合性园区，推进研发总部类用地项目认定工作，按照规划实施，进一步优化产业结构，推进研发设计、企业总部、信息服务业发展；在出口加工区探索发展现代物流和进出口商品交易展示中心，推动加工区转型；在东部片区，将以松江工业区一期和莘莘学子园为抓手，推动生产性服务业快速发展；在西部片区，则是以科技园区和上海西南综合物流园区为抓手，形成以中国纺织服装品牌创业园、佘山环球企业中心为主体的现代服务业集聚区，及以电子商务为主要发展方向的现代物流园区。在联动工程中，将松江工业区西部科技园纳入到上海张江高新技术产业开发区“一区十二园”内，享受张江高新区更多的专项发展资金扶持。

松江经济技术开发区作为松江工业发展最重要的载体和平台，要建成代表转型发展的集聚区、象征开放创新的引领区，做好松江经济率先发展的排头兵。在优化产业布局方面，松江经济技术开发区要坚持巩固提升传统产业和培育壮大新兴产业相结合，坚持产业发展重点和园区功能提升相结合，突出发展重点，促进产业集聚，增强功能配套建设，由单一的工业经济向多元的综合经济转变，推进产城融合。在提升园区产业能级方面，松江经济技术开发区一方面要提升招商引资质量，完善项目准入评估制度，制定标准厂房入住企业标准，重点引进技术密集型、资本密集型、节能环保型企业，切实提升项目质量，提高土地的利用率；另一方面要注重培育“四新”产业和改造传统产业，加大跟踪服务力度，引导和推动现有优势企业向研发中心、结算中心、营运中心、地区总部转型，让新型企业走向成熟，让传统产业焕发青春！

课题组成员：潘永俭、郝道欣、盛继林

作者单位：松江区统计局

电话号码：37735627