

# 赵巷商业商务区基本情况

## 和 2012 年重点工作介绍

赵巷商业商务区是上海市政府确定先期启动，重点推进的以购物休闲度假为特色的现代服务业集聚区，经过几年的开发建设，经济效益和社会效应逐步得到显现。

### 一、赵巷商业商务区基本情况

#### （一）区域概况

赵巷商业商务区建设于 2003 年 11 月正式启动，2005 年被市政府确定为首批启动的 9 个现代服务业集聚区之一。2007 年 3 月，被市经委认定为上海市 20 个现代服务业集聚区。2012 年 1 月，被市政府批准为首批 10 个现代服务业综合改革试点区域。2011 年 4 月，完成赵巷商业商务区控规修编，规划区的总用地面积为 334.43 公顷（约合 5016 亩），其中建设地块（扣除规划道路用地）总面积 244.77 公顷（约合 3671 亩）。到 2011 年底，落户项目 3 个，地块面积 79.27 公顷（约合 1189 亩）。2011 年商业商务区共完成销售收入 28.3 亿元，实现税收 1.8 亿元。

#### （二）项目情况

1、上海奥特莱斯品牌直销广场。于 2006 年 4 月开业，占地面积 240 亩，建筑面积 11 万平方米，目前广场拥有 250 余家商铺、450 多个国内外品牌。经过近 6 年的经营实践，奥特莱斯打造“真品、真价、真情”经营理念，市场人气不断攀升，已成为长三角地区顾客“休闲、旅游、购物”的绝佳去处。2011 年共完成销售额 19.5 亿元，同比增长 20.8%；实现税收 9343 万元，同比增长 21.8%。

2、上海吉盛伟邦国际家具村。一期项目于 2007 年 9 月开业，占

地面积 282 亩，建筑面积 20 万平方米，有 225 个国内外品牌入驻；二期项目占地面积 255 亩，建筑面积 25 万平方米，定位为专业会展、商业办公、酒店、餐饮于一体的综合商业会展中心，项目已于去年 4 月部分开业，预计今年年内全部对外开业。2011 年共完成销售额 8.9 亿元，同比增长 58.8%；实现税收 8652 万元，同比增长 167.1%。

**3、上海珠江创展国际商贸中心。**一期米格天地项目，占地面积 184 亩，建筑面积 15 万平方米，拟引入 300 家左右国内外一二线品牌零售店和主力店，并配套 4600 平米青浦最大的 8 屏电影院线，辅以将近 2 万平米餐饮店铺的休闲购物综合体，将打造成集娱乐，餐饮，消遣、旅游于一体的超级商业中心。已于去年底主体工程基本竣工，现招商工作进展良好，计划于今年 9 月试营业。二期虹桥财富公馆，建筑面积 7.5 万平方米，发展商务办公，计划今年 4 月开盘销售。三期 4 万平米“凯悦”五星级宾馆和 6 万平米专业服装、纺织总部大厦计划今年 10 月开工建设。

### 赵巷商业商务区现有项目概览

功能区	规划范围	规划面积	主要项目
品牌直销广场	1-1#地块	占地面积 240 亩， 建筑面积约 11 万平米	奥特莱斯品牌直销广场 (2006 年 4 月营业)
家具商贸中心	1-2#地块	占地面积 282 亩， 建筑面积约 20 万平米	吉盛伟邦国际家具村一期 (2007 年 9 月营业)
家具商贸会展中心	1-3#地块	占地面积 255 亩， 建筑面积 25 万平米	吉盛伟邦国际家具村二期 (2011 年 4 月部分营业)
商业娱乐区	2-1#地块	占地面积 184 亩， 建筑面积 15 万平米	上海创展国际商贸中心 米格天地 (2012 年 9 月试营业)
商业办公区	2-2#地块	占地面积 228 亩 建筑面积 23 万平米	上海创展国际商贸中心 虹桥财富公馆(已结构封顶)、 凯悦五星级宾馆；服装、纺织 总部大厦(10月动工)

## 二、2012年赵巷商业商务区主要目标与重点工作

今年，赵巷商业商务区要紧紧围绕加快推进商业、商务协调发展的总体目标，依托西虹桥商务区建设为契机，牢牢抓住市现代服务业综合改革试点区域的机遇，大力发展集聚区的楼宇经济建设，全力构筑总部经济平台，进一步推进商业商务区健康、持续发展。

### （一）主要目标

今年，商业商务区发展主要目标，概括起来就是要完成“12345”。

——“1”：力争1个试点区域。赵巷商业商务区发展至今已经聚集相当程度的人气，并且随着今年珠江项目的运营，品牌号召力和影响力进一步增强，结合市现代服务业综合改革试点工作，积极争取“税收减免”试点区域落户商业商务区，在未来，将以更丰富的国际品牌、更优惠的免税价格、更优美的购物环境、更贴心的购物服务，打造一个更完备的购物天堂。

——“2”：突破2个瓶颈问题。一是要突破商业规划区内工业企业向生产性服务业转型难的问题。要积极探索有效途径，使落后的工业转型成高效、先进的生产性服务业。二是要突破商业区控制性详细规划指标参数问题。尝试在适当提高地块容积率和增加限高等指标参数方面。

——“3”：确保3个重点项目开工建设。“中国白酒金三角”争取在4月完成土地出让，9月开工建设；“元祖梦世界”3月完成土地出让，8月争取开工建设；“楼宇经济总部大楼”争取在6月完成土地出让，11月开工建设。

——“4”：引入4家总部落户。要充分挖掘商业商务区已运营或者即将开业企业的丰厚品牌资源，利用综合改革试点相关扶持优惠政策，引入4家企业总部落户在商业商务区。

——“5”：税收增长 50%以上。根据“十二五规划”发展总体目标，结合商业商务区发展总体趋势，至今年年底，赵巷商业商务区完成销售额和税收增长 50%以上，分别达到 45 亿元和 3 亿元，为完成“十二五”既定目标打下坚实基础。

## （二）重点工作

### 1、规划先行，完善优化

根据青浦区统一规划、协调发展的要求以及赵巷镇战略定位，进一步明确功能，计划从本月起，开始着手《赵巷商业商务区综合发展功能性规划》和《赵巷商业商务区产业发展规划》编制前的各项准备工作。此外逐步启动《赵巷商业商务区控制性详细规划》、《赵巷商业商务区景观规划方案》、《赵巷商业商务区水系规划方案》、《赵巷商业商务区道路交通专项规划》等一系列配套规划的编制和修边工作，以更好地发挥区位优势，形成特色鲜明、功能完善、结构合理的产业格局；积极探索“商、旅、文”相结合的产业联动模式，为调整产业功能布局创造条件。

### 2、突出重点，项目推进

随着奥特莱斯、吉盛伟邦项目的日趋成熟，商圈集聚效应逐步显现，今年我们的重点要放在以下几个项目上。

（1）“中国白酒金三角”项目。项目位于规划区 4-1-2 号地块，总用地面积 117 亩，其中出让面积 105 亩，建筑面积 9 万平米。项目于 2009 年底洽谈，2011 年 3 月 24 日签订意向协议，由四川商业集团有限公司与上海台格实业有限公司共同打造“川商台格中国白酒金三角（上海）品牌直销中心”，是四川省今年重点实项目。

该项目以五粮液等六朵金花驰名品牌为依托，将中国名酒名企引到这个集传统的、文化的、时尚的、品牌的白酒交易平台，以及集体

闲、娱乐、拍卖、交易、鉴赏、展示、收藏等功能于一身的富有丰富文化内涵的地方性场所。预计项目建成后，每年能带来 20 多亿的产值及相关税收，能带动 2000 多个就业岗位，对青浦、对赵巷商务区具有非常重要的品牌集聚效应。

现该项目已通过区规划设计方案评审并完成土地征用手续，待条件成熟后，争取 4 月完成土地出让并在 9 月开工建设。

**(2) 元祖梦世界、厂房改扩建工程。**元祖食品自 2003 年入驻赵巷以来快速发展，目前拥有 13 家公司。该企业业绩也逐年大幅增长，2011 年销售额达 20 亿元，纳税额达到 6000 多万。今年元祖计划建设“梦世界”项目和现有厂房的改扩建工程。

“元祖梦世界”项目位于 G50 赵巷出口，总用地面积 75 亩，其中出让面积 65 亩，建筑面积 15 万平米。项目于 2009 年初洽谈，项目建成后将成为中国及世界知名糕点品牌的集聚地，并实现其“食文化、食艺术、食科学、食养生、食器材、食体验”与“复合性、互动性、体验性、文化性、新奇性、亲子性”为一体的主题性世界级行业中心。

现该项目已完成土地出让方案的编制，争取 4 月底完成土地出让，8 月开工建设。

尽管企业发展迅速，但是由于受到厂房面积限制，产能严重受限，极大制约了企业发展，年初，企业准备对原有厂房进行改扩建，投资 3000 万元建设一幢生产研发中心，建筑面积约 15000 平米，计划 4 月开工，至 9 月中秋节前正式投入使用。

按最新“商业改工业”操作办法，该工程需经区经委、发改委、规土局、环保局联合会审通过后，报区政府同意后方可实施。现该工程已报送至区经委进行项目评估，因此请相关职能部门能加快审批进

度，并能早日得到区政府批复，以便该工程早开工、快投入、高产出。

**(3)“楼宇经济总部大楼”开工建设。**项目拟选址在商业商务区3号地块。该地块位于G50高速赵巷出口，东临嘉松中路，交通位置非常优越。该地块总用地面积约61亩，其中出让用地面积54亩，建筑面积为6.5万平方米左右，容积率1.8，停车位610个，建筑高度60米。现该地块已完成农转用，规划方案也正在抓紧设计中，计划今年6月完成土地出让，11月开工建设。项目建成后将成为赵巷区域新地标。

大楼将引入目前“商业商务区行业龙头企业总部和新城经济区规模排在前50名的注册型企业”的实体运营总部，从而进一步稳定税源，培育本镇优势企业，促进地方税收增长。力争把“赵巷楼宇经济总部大楼”建设成为产业成链、企业集群、功能集聚、服务集成，空间布局合理、生态环境一流、服务配套完善的专业商务区；建设成为产品研发、设计、网络销售和商务办公为一体的商务办公大楼；建设成为集中体现政府引导投资、管理产业和服务企业的综合平台，从而进一步带动赵巷商业商务区产业结构优化和能级提升，设想引进有楼宇总部经济经验的投资商合作或单独投资建设。

**(4)积极探索工业企业向生产性服务业转型发展。**商业商务区规划内的得力纺织和怡中机械，占地面积约82亩，在实施动迁成本太高的情况下，尝试利用此次服务业综合改革试点，考虑鼓励企业由工业向生产性服务业转型。此外，新城经济区二区毗邻商业商务区，总占地面积173亩，建筑面积7万平米，现有入驻企业55家，2011年工贸产值9.8亿元，2011年上缴税收9490万元，尝试通过将该区域调整划入商业商务区，鼓励企业利用现有厂房向文化创意产业或者总部经济发展，并在政策法规、项目审批等方面予以

积极引导，将落后的工业经济转型为高效的总部经济，达到政府、商务区、企业“三赢”。

**(5) “珠江创展”促开业，赶进度，抓开工。**珠江创展一期西区项目已进入装修和招商阶段，今年9月份试营业，为此，我们既要鼓励和要求他们在业态上要与奥特莱斯错位发展，产业上优势互补，又要他们尽快开业运营，从而增加地方销售收入和税源；其次要加快二期项目中区6栋近7.5万平米商务办公楼群的建设进度，为西区建设的商贸平台创造良好的商务办公环境；第三要敦促珠江创展今年10月加快推进三期项目4万平米“凯悦”五星级酒店和6万平米服装、纺织总部大厦的开工建设，为珠江总部构筑良好的物质条件。

**(6) 吉盛伟邦二期全面对外营业。**吉盛伟邦二期工程占地25万平方米，目前，2.5万平方米的专业主题馆——家饰中心，6万平方米的展览中心已分别于2011年4月和2011年9月隆重开业，市场影响力在逐月提升。灯饰中心、红木家具生活馆、户外家具生活馆、办公家具总汇、现代实木家具生活馆，家具折扣中心计划于2012年4月底前陆续全部开业。此外，近3万平米的体验式酒店和小南国餐饮已基本达成合作和入驻意向，预计今年11月正式对外营业。

**(7) 加快奥特莱斯升级改造。**奥特莱斯自2006年4月开业至今已有近6年时间，建筑外立面和内部门店布局等需要大规模升级改造，改造工程预计总投资千万元。按计划，广场内已将餐饮集中至C区4楼，并适当增加了广受消费者喜爱的“小杨生煎”等知名餐饮品牌；建筑外立面正有序进行重新装饰或者改建；此外，根据消费者意见，在“宝大祥”购物中心边新建了小型儿童乐园，满足广大小朋友购物乐趣。奥特莱斯通过硬件升级、服务升级来不断提升品质升级和品牌升级，打造时尚生活消费圈。

加快建设赵巷商业商务区主要想通过政府支持和推动，依托上海奥特莱斯品牌直销广场和吉盛伟邦绿地国际家具村等项目的带动作用，加快关键资源要素和服务功能的集聚，着力强化功能建设，建设形成集国际采购、高端商务、特色商贸、专业配套于一体的功能区，培育形成产业能级高、辐射范围广、消费促进强、带动作用大的现代服务业发展平台，发挥现代服务业发展综合试点的引领和示范作用。