

# 上海市青浦区国有资产监督管理委员会文件

青国资委〔2023〕2号

签发人：王锡璟

## 青浦区国资委关于上海青浦新城发展（集团） 有限公司投资购买固定资产的请示

青浦区人民政府：

根据区委区政府《关于青浦区科技孵化服务中心改革方案》精神，2020年，上海青浦新城发展（集团）有限公司（以下简称新城公司）接收原上海市青浦区科技孵化服务中心人员及国家级科技企业孵化器运营职能。按照国家科技部要求，国家级孵化器运营场地面积不得少于20000平方米（最新规定为10000平方米），由于原备案地址运营场地（青浦区公园东路1155号）已由青浦区机关事务局接管并作为政府机关办公场所，目前采用原备案面积形式上保留，1-2年内逐步通过购买或者租赁方式替换达到10000平方米以上。

### 一、购买物业基本情况

为延续孵化器职能，避免摘牌，推动区域科技型创业企业逐步成长，以创业带动就业，激发全社会创新创业活力，新城

公司拟由下属上海大观园园林绿化工程有限公司出资购买青浦区赵巷镇沪青平公路 3938 弄“移动智地” 135、136、137、138 号物业作为“孵化中心”运营场地使用，拟购买物业的具体情况如下：

1、物业地址：青浦区沪青平公路 3938 弄 135、136、137、138 号。

2、物业面积：2424.14 平方米。

3、物业单价：2.188 万元/平方米。

4、物业房屋用途：工业（区经委青经发（2014）64 号文批复同意创建移动互联网产业园）。

5、物业土地使用年限：50 年。

6、物业总价：约 5462 万元（含契税、印花税等），资金来源为公司自有资金。

## 二、孵化器公司及购买物业资产运营管理模式

### 1、孵化器公司运营管理模式

孵化器公司着重于孵化企业的培育，加强企业孵化服务、孵化管理工作。积极培育双创企业，协助企业获得各类投融资，帮助企业申报政府项目扶持并申报各类知识产权。2023 年孵化器公司计划开展各类创业活动 15 余场，举行知识产权、创业政策、商标品牌，聚焦长三角及创业大赛等各项培训工作。2023 年计划新增在孵企业 20 家以上，新增孵化毕业企业至少 1 家。

### 2、物业资产运营管理模式

新城公司下属上海大观园园林绿化工程有限公司购买资产后与孵化公司签订租赁协议，出租给孵化公司作为孵化器运营场地。经测算，若以 **3.75%**（预计贷款利率）作为折现率，新城公司投入资金约 **5705** 万元（含装修费约 **243** 万元），**30** 年期项目净现值约为 **357** 万元，项目累计现金流将于第 **20** 年收回投资成本，平均收益率为 **6.87%**（详见可行性分析报告）。

按照《青浦区区属国有企业投资监督管理办法》规定，投资额超过 **2000** 万元需提请区政府决策审议。

特此请示。

附件：《关于投资购买固定资产的请示》（青新城〔2022〕  
58号）



