

上海自贸壹号生命科技产业园（二期）生物药研发、中试、生产；化学合成研发、小试

产品名称	上海自贸壹号生命科技产业园（二期）生物药研发、中试、生产；化学合成研发、小试
公司名称	上海祿珏房地产经纪有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	上海市浦东新区张江高科技园区
联系电话	15801832306 15801832306

产品详情

上海自贸壹号生命科技产业园（二期）

8万方产业园区，1号楼/2号楼/3号楼

园区地址：上海市浦东新区华申路215号

区域位置

园区地址：浦东外高桥.华申路215号

距离自贸壹号一期约4KM（驾车10min）

前往张江核心区约18KM（驾车25min）

距6号线地铁站航津路站约800m（步行10min）

前往市中心约20KM（驾车30min）

周边生活配套齐全交通便利

前往杨浦五角场约14KM（驾车20min）

1号楼独栋（独门独院、可租可售）

1号楼独栋

建筑面积：11156.12m²，共计：5层，（独立产证，可独门独院）

1#2#总部独栋区

独立产证，可租可售

3-C区孵化中心

共享实验室，公共服务平台

3 (A、B、D栋) 企业独栋区

独栋租赁 (可分层)

4-D顶楼

国际交流会议中心 (500人)

3-B区1楼

产品展示、200人路演厅、会议室、咖啡厅

配套楼

自助餐厅、健身房、共享会议室等

项目参数

层高：1-3F约5m，4F约4.7m，5F约3.75m

面积：1楼1998.26m²，2楼2327.4m²，3楼2293.75m²，4楼2245.26m²，5楼2291.45m²

建筑面积：11156.12m²

整体参数：工业104用地/容积率3.0/绿化率20%

交付时间：入场装修时间：2021年11月

备注：钢结构：主力层5m，相当于混凝土结构5.3m

楼板承重：一楼自然承重，其他楼层630kg/m²

土地年限：2042年12月24日止 (剩余21年，到期可延长)

用地负荷：200w/m²，可增容 (双回路)

能耗配套：24H市政蒸汽

环评排放：生物药研发、中试、生产；化学合成研发、小试

地面车位：400+

交付标准

公共部位：接待大厅、电梯、公共走道精装修

配四电梯；通风排烟：设置独立工业风管井；楼梯间设置正压送风系统，变配电室设置机械通风系统。楼层内设电动排烟窗。

消防：消防系统主干线完成，公共部位消防设施安装完成，如需装修改造，须完成相关的政府手续，与系统兼容并不得影响主系统的使用。

2号楼独栋（独门独院、可租可售）

2号楼独栋建筑面积：12885.19m²，共计：5层，（独立产证，可独门独院）

面积：1楼2138.82m²，2楼2752.38m²，3楼2699.16m²，4楼2626.06m²，5楼2668.77m²

建筑面积：12885.19m²

3号楼A单元独栋

建筑面积：12872.44m²，共计：6层，（独立产证，可独门独院）

层高：1-4F约5.1m，5F约4.5m，6F约4.5m

面积：1楼1111.08m²，2楼2349.33m²，3楼2446.03m²，4楼2467.94m²，5楼2447.45m²，6楼2050.61m²

建筑面积：12872.44m²

3号楼B单元独栋

3号楼B单元独栋建筑面积：15802.12m²，共计：6层，（独立产证，可独门独院）

面积：1楼1155.27m²，2楼2885.84m²，3楼3051.72m²，4楼3086.92m²，5楼3086.92m²，6楼2535.45m²

建筑面积：15802.12m²

3号楼C单元独栋

3号楼C单元独栋建筑面积：14126.1m²，共计：6层，（独立产证，可独门独院）

层高：1F约6m，2-4F约5.1m，5F约4.05m，6F约4.05m

面积：1楼1783.86m²，2楼2509.97m²，3楼2562.97m²，4楼2590.62m²，5楼2567.18m²，6楼2111.5m²

建筑面积：14126.1m²

3号楼D单元独栋

3号楼D单元独栋建筑面积：15150.2m²，共计：6层，（独立产证，可独门独院）

层高：1F约6m，2-4F约5.1m，5F约4.05m，6F约4.05m

面积：1楼1909.1m²，2楼2704.63m²，3楼2722.87m²，4楼2758.55m²，5楼2759.73m²，6楼2295.32m²

建筑面积：15150.2m²

二、政策规划

重点政策（“上海市+浦东新区+自贸区+保税区+大张江”五重政策叠加）

重点政策优惠方式

功能总部&创新平台资助：对新引进、培育国内外科技前沿研发机构、重点实验室、功能总部、企业、创新平台等实施的项目给予资助，高资助4000万元

战略新兴产业政策：支持新一代信息技术、高端装备制造、生物医药等重大专项，总投资不低于1亿元，资助总投资额的10%，生物医药高到15%，区级配比市级50%

股权融资资助：获得创业投资基金及私募股权投资基金等机构投资者投资的企业给予资助：对获得机构投资者股权投资的，按照实际投资额的5%给予资助，高不超过200万元；对后续获得的投资机构股权投资，按照每次实际投资额的2%给予资助，高不超过400万元；每家企业年度资助额不超过600万元

产学研合作：对以区区联动、与高校或科研院所合作、军民融合等各种方式实施的产业化项目——按已发生的新增固定资产(不含土地费用)投资金额的10%给予资助，单个项目高资助1000万元

产业链协同：按照药品获批上市一年内委托生产的合同金额，对药品上市许可持有人、医疗器械注册人和相应无关联受托生产企业，分别给予不超过合同金额10%的奖励；按照药品上市前，委托生产的临床用样品（药物）的试生产费用，对研发企业和相应开展生产工艺研发的受托生产企业，分别给予不超过合同金额15%的奖励

贷款贴息资助：对企业获得银行贷款、在贷款结清后，给予该笔贷款发生利息的50%给予资助，高不超过100万元。事后一次性支付

企业上市资助：大张江，新三板及N板，事后75万元一次性支持；国内主板、中小板、创业板、科创板，事后150万元一次性支持；浦东新区，奖励220万元

高新技术企业认定：对认定为高新技术企业的单位或新引进的高新技术企业，给予25万元事后一次性支持；企业所得税税率由25%降为15%；企业可获得500万元至1000万元的无抵押信用贷款；企业引进理工类学士学位以上人才，可通过2-3年居住证办理人才引进落户上海（一般要7年）；可申请科技小巨人企业，获得300万元专项资助；对新引进的经认定高新技术企业，按综合考核评定企业对新区的贡献程度，五年内给予一定奖励。前2年每年给予不超过90%的奖励，后3年给予不超过50%的奖励

人才政策：对聘用专家、杰出青年人才的单位，给予一定奖励，专家，给予用人单位50%的上年度人才聘用费用奖励；杰出青年人才，给予用人单位40%的上年度人才聘用费用奖励

自贸区跨境资金池：备案及搭建过程简单，用时相对较短；无额度限制，自有资金皆可跨境；已实现境内线上资金划转

上海市生物医药高质量发展新政：（1）支持创新药研发。对已在国内开展 期、 期、 期临床试验，由本市注册申请人获得许可并在本市生产的1类化学药、1类生物制品和1类中药，按照不同临床试验阶段，择优给予不超过研发投入40%，高分别为500万元、1000万元、3000万元资金支持；每个单位每年累计支持额度不超过1亿元。（责任单位：市科委、市经济信息化委、市药品监管局、市财政局）（2）支持改良型新药研发。对具有较高技术含量、安全性有效性具有明显优势，在国内完成 期、 期临床试验，由本市注册申请人获得许可并在本市生产的改良型新药，择优给予不超过研发投入20%，高分别为500万、1000万元资金支持；每个单位每年累计支持额度不超过2000万元。（责任单位：市科委、市经济信

息化委、市药品监管局、市财政局)

(3) 提升产业链现代化水平。对生物医药领域核心技术攻关、关键化服务平台建设及重大产品产业化项目，给予不超过核定新增投资30%，高1500万元资金支持。重大项目列入本市战略性新兴产业发展专项，给予高1亿元资金支持。依托市科技创新行动计划持续支持药物和医疗器械研发。(责任单位：市经济信息化委、市发展改革委、市科委、市财政局)

(4) 推广合同研发生产组织等新模式。鼓励通过合同生产组织(CMO)或合同研发生产组织(CDMO)方式，委托开展研发生产活动，对受委托企业(委托双方须无投资关联情况)生产的单个品种，给予交易合同金额的20%，高500万元资金支持；单个企业每年资助高1000万元。允许本市符合条件的中药生产企业进行中药配方颗粒科研、生产及临床使用，鼓励中药标准化体系建设。(责任单位：市经济信息化委、市药品监管局、市财政局、市卫生健康委、市医保局)

浦东“引领区”政策

(1) 对用于临床研究的药品免征进口环节税；

(2) 允许有条件的医疗机构按照相关要求开展自行研制体外诊断试剂试点；

(3) 建立企业研发进口微量耗材管理服务平台，在进口许可、通关便利、允许分销等方面研究予以支持；

(4) 允许浦东认定的研发机构享受进口自用设备免征进口环节税、采购国产设备自用的给予退税政策；

(5) 自设立之日起5年内减按15%的税率征收企业所得税；

(6) 免征投资企业个人股东持股比例免征企业所得税。

财税政策优惠方式

浦东新区财税支持：浦东新区企业纳税总额超过50万，即可享受区级财力40%返还(有更多支持超过40%区级财力返还政策，具体细则见后)

研发费用加计扣除：企业所得税节税额=研发费用*75%*企业所得税汇率

高新技术企业认定(浦东外高桥)：企业所得税税率由25%降为15%；企业可获得500万元至1000万元的无抵押信用贷款，企业引进理工类学士学位以上人才，可通过2-3年居住证办理人才引进落户上海(一般要7年)可申请科技小巨人企业，获得300万元专项资助，对新引进的经认定高新技术企业，按综合考核评定企业对新区的贡献程度，五年内给予一定奖励。前2年每年给予不超过90%的奖励，后3年给予不超过50%的奖励。

上海市高新技术成果转化项目：一般认定项目(指无发明专利授权的)增值税和企业所得税的地方收入部分三免两减半；自主知识产权项目(指获发明专利授权的)增值税和企业所得税的地方部分五免三减半

奖励补贴优惠方式

高新技术企业培育库：按上年度研发费用的10%补贴，低20万，高200万

科技型中小企业技术创新资金：20万

上海市科技小巨人（培育）企业、认定：小巨人培育高100万，小巨人高150万，市区1:1配套

外高桥·保税免税政策：自用设备减免税：进口自用设备可以享受免征海关关税及部分进口环节增值税（假设企业购买2000万进口设备，则可省400万左右成本）；

保税研发手册：进口试剂及样品免税、免征；

（自贸壹号可协助企业申请保税账册，则进口研发用原料、试剂耗材等可享受免税政策）

自贸壹号加速器政策（30万元）：企业可获得浦东新区财力，不超过30万/年奖励

融资奖励（600万元）：对获得机构投资者股权投资的，按照实际投资额的5%给予资助，高不超过200万元；对后续获得的投资机构股权投资，按照每次实际投资额的2%给予资助，高不超过400万元；每家企业年度资助额不超过600万元

浦东新区鼓励企业加大投资力度：对企业新增总投资不低于1000万元的工业固定资产投资的项目，项目验收完成后，按经核定项目固定资产投资额，给予项目核定固定资产投资额10%的奖励，单个项目高2000万元；

浦东新区支持创新成果产业化：1.对企业新进入临床Ⅰ期、Ⅱ期研究的一类新药研发项目，分别给予100万元、200万元一次性奖励。

2.对获批上市的一类新药给予1000万元一次性奖励（包括临床Ⅰ期、Ⅱ期奖励及张江科学城研发专项资助资金），对获批上市的二类新药给予500万元一次性奖励。

3.对在全国同类仿制药中通过一致性评价的药品，给予200万元的一次性奖励。

5.对获得FDA（美国食品药品监督管理局）、EMA（欧洲药品管理局）、WHO（世界卫生组织）等国际药品生产质量管理规范认证的企业，给予200万元一次性奖励。

浦东新区集聚优质产业创新资源

1.对产业生态塑造能力强、产业链带动能力强的企业等重大项目，高奖励5000万元

2.对独角兽、细分领域隐形、瞪羚企业等创新型企业的项目，高奖励2000万元

3.对科技成果产业化项目、重点产业配套项目等，高奖励1000万元。

配套服务总览

我们在上海浦东东北角，位于自贸区核心区，处在外环以内，中环边上，开车5分钟可上中环，交通极为便利。

区域交通：项目南部即为五洲大道，可直达高速G1501、G40、S20，通过G1501<上海绕城高速>行车30分钟可到达浦东国际机场；通过翔殷路隧道可15分钟到达杨浦高教区<复旦大学、同济大学、上海理工大学等名校>及五角场商圈；所在位置到上海市内各商圈及产业圈也非常便利，距离金桥进出口加工区10分钟车程，距离张江药谷20分钟车程，距离陆家嘴金融区30分钟车程。到长海医院、东方医院、仁济医院、新华医院等三甲医院车程也在30分钟内。

公共交通：园区距离地铁6号线<外高桥保税区南站、洲海路站>仅1.2公里，企业人员可方便通达浦东；<外高桥保税区南站>可3站换乘地铁10号线延伸段<港城路站>，10站到达五角场商圈；<外高桥保税区南

站>也可4站换乘地铁12号线交通枢纽<巨峰路站>，可通达全市。另外高桥保税区设有免费地铁接泊班车，园区四至为保税区交通主干道，周边有公交2路、3路、5路可5分钟免费直达公交始发站——地铁6号线<外高桥保税区南站>。

园区外：园区南侧毗邻高行绿洲生活区，东侧毗邻高东生活区，北侧约4km可到达高桥生活区，距离金桥太茂商业广场、文峰广场、森兰商都、万嘉商业广场等，也仅有10分钟左右车程，拥有丰富的生活配套设施。租房成本相较张江、市区等有更高的性价比，方便入驻企业员工通勤、出行。同时园区周边有上海皇冠假日酒店、上海喜来登酒店等多家五星级酒店，具有优良的外部商业配套资源，满足入驻客户的多种生活需求。

园区内：商务配套：150人报告厅、多间20-30人大会议室

生活配套：1300m²园区食堂、咖啡店、健身房、超市、7500m²绿化休闲广场