中国 · 上海

上海金电合通创投（国际）中心项目

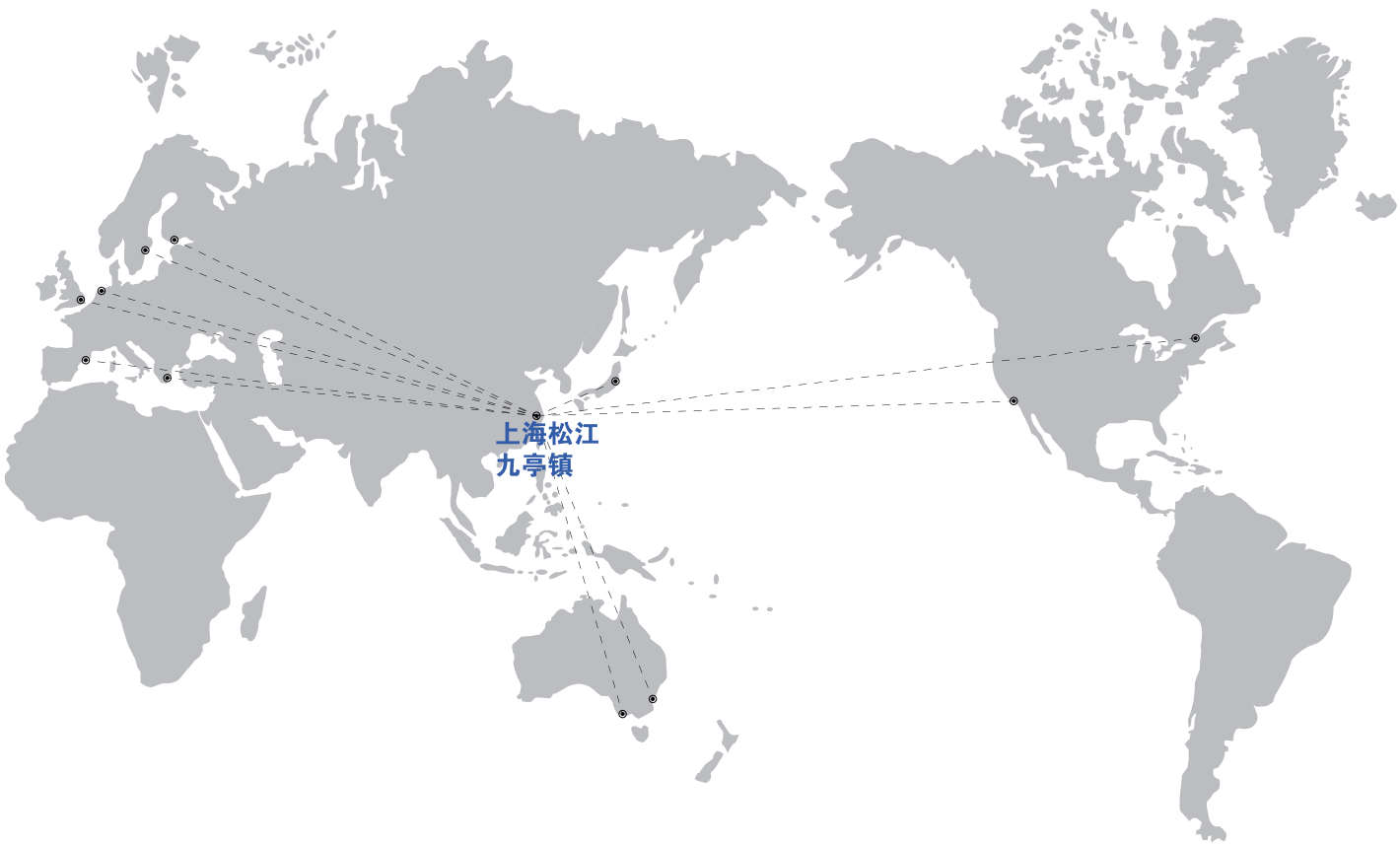
Shanghai gold electric joint venture (International) Center Project

2016/10

目录



02 上海在世界
03 项目概况
04 项目区位
05 产业布局与建设内容
06 产业布局与建设内容
07 产业布局与建设内容
08 项目主要建设内容
09 用地综合现状图
10 总平面图
11 鸟瞰图
12 沿街鸟瞰
13 细部透视图
14 主要建设内容分布图
15 道路系统分析
16 规划结构分析
17 景观分析
18 办公建筑意向图
19 公寓立面造型意向图
20 景观意向图



简介

上海 位于北纬 31 度 14 分，东经 121 度 29 分。地处长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北接长江入海口，正当我国南北海岸线的中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越。上海属北亚热带季风气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋较短，冬夏较长。全年 70% 以上的雨量集中在 5 至 9 月的汛期，汛期有春雨、梅雨、秋雨三个雨期。上海全市总人口为 1673.77 万人，占我国总人口的 1.3%。全市人口密度为每平方公里 2640 人，其市区每平方公里 3740 人。
上海城区地平面平均为 4.5 米，最低地区为 3.0 米和 3.5 米。

上海 近代以来就是中国最重要的口岸、金融中心和综合性工业基地，是一座现代化而又有中国传统特色的海派城市，处处显现着独特的魅力。

九亭镇 隶属于上海市松江区，位于区境东北部，东与闵行区七宝镇、莘庄镇隔九曲江、小涞江和竹江相望，北与九里亭街道相连，并与青浦区徐泾镇以洋河浜、湛泾、褚泾三水为界，南以庙泾、莘泾、张泾浜诸水与新桥镇交界，西隔淀浦河、蟠龙塘二河与泗泾镇为邻。九亭镇中心地理坐标为东经 121° 5'55"，北纬 31° 07'43"。

九亭镇 距离上海市区 18 公里、松江新城 20 公里，处于大虹桥商务区的辐射区域。2015 年，全镇行政区域面积 26.13 平方公里，下辖 25 个社区。 九亭镇先后荣获国家卫生镇 、上海市文明镇称号 。

一、项目概况

响应 G60 上海松江科创走廊发展规划，由“松江制造”向“松江创造”转型，依托轻合金精密成型国家工程研究中心和电子商务交易技术国家工程实验室，进行创新研究和技术成果转化， 引入中国铁路发展基金股份有限公司，促进产品行业进入和规模化应用。

项目选址：项目位于上海市松江区九亭镇九泾路。
项目暂定名：上海现代轻金属精密制造工程与电子商务交易技术创新投资（国际）中心，简称：上海金电合通创投（国际）中心。

实施主体简介：

上海交通大学（轻合金精密成型国家工程研究中心）

由国家计委批准、上海交通大学组建，是我国镁合金材料研究、工艺研发、工程化示范和人才培养的基地，研究领域涉及镁合金材料、液态成型、塑性成型和表面腐蚀防护。获得国家级科技奖励 3 项和省部级科技奖励 15 项。

清华大学（电子商务交易技术国家工程实验室）

实验室项目法人单位：清华大学，共建单位包括复旦大学、北京航空航天大学、山东大学等

人民大学（大数据管理与分析方法研究实验室）

由“千人计划”特聘专家文继荣教授所领导的大数据管理与分析方法研究实验室成立于 2013 年 9 月，是国际一流的大数据分析与智能研究机构。

中国铁路发展基金股份有限公司（简称“铁路发展基金”）

中国铁路总公司作为国务院授权的政府出资人代表、主发起人和普通股股东。铁路发展基金将每年吸引 3000 亿元社会资金进入铁路领域 。

航天投资控股有限公司（简称“航天投资”）

航天投资控股有限公司履行集团赋予的产业孵化、资本运作、战略缤购、投资融资等职能，做为中国航天科技集团授权的投资管理主体资本运作和战略合作平台，致力于投资航天产品、卫星应用、节能环保、信息技术、装备制造、产业金融。

中航资本控股股份有限公司（简称“中航资本”）

中航资本控股股份有限公司是中国航空工业集团公司控股的金融控股类上市公司，它担负着发挥产融结合优势、探索航空产业发展模式的重要使命，是金融运营、产融结合、新型战略产业投资的平台。

中国通用咨询投资有限公司（简称“通用投资”）

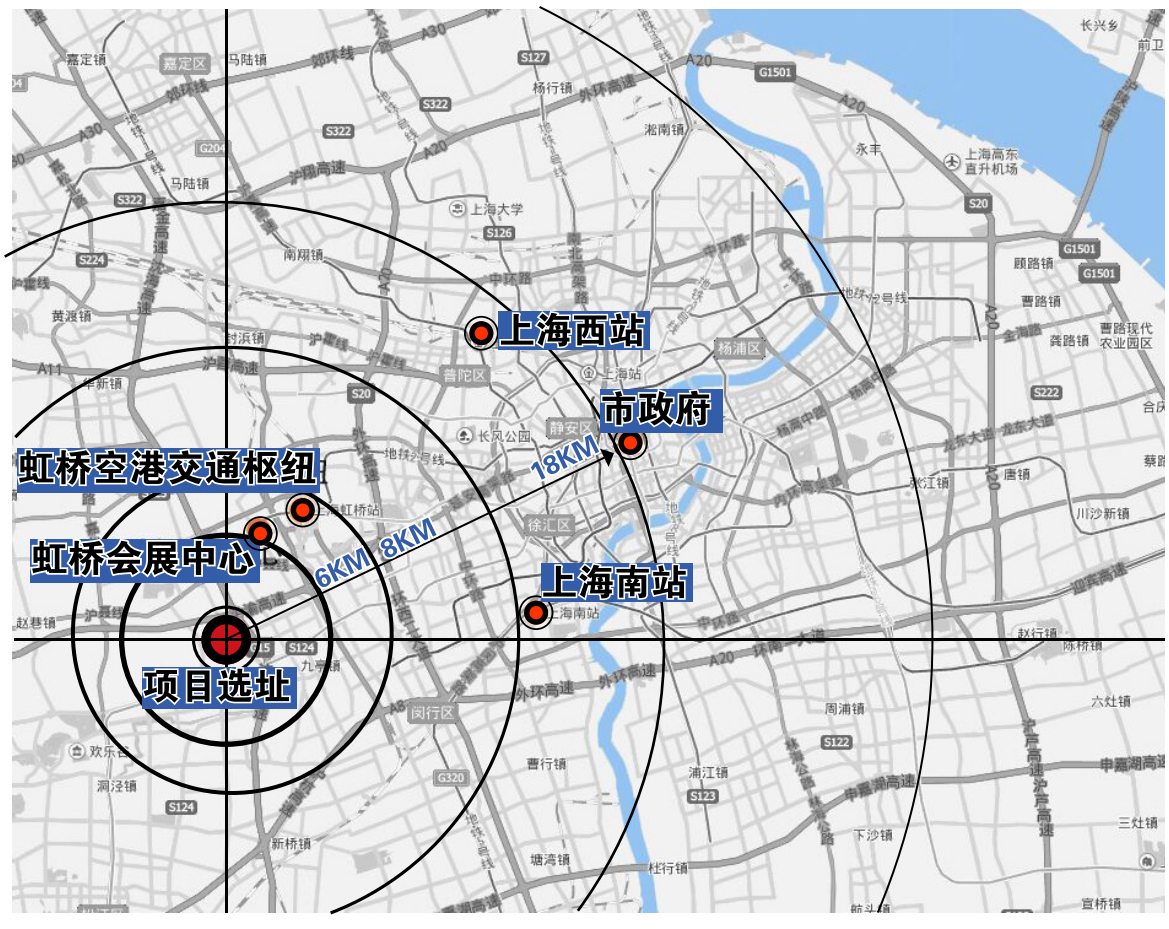
中国通用咨询投资有限公司聚焦节能环保产业、基础设施建设领域以及国家重点工程和重大项目环境产业投资的国家级平台以及重大技术装备引进的主力窗口。

北京锦源德利国际投资有限公司

北京锦源德利国际投资有限公司是一家以项目投资、科技地产开发、国际贸易及商业运营为主营业务的国际性投资公司。公司以“科技为人”为宗旨，依托中科院、各高校、大型央企的背景资源，打造科技成果转化平台、产业基金投资平台与园区建设运营平台三个核心业务板块。

二、项目区位、周边环境与现状分析

项目位于上海市松江区九亭镇九泾路，融入 G60 上海松江科创走廊发展板块， 是高科技企业的理想积聚区。这里距国家会展中心 6 公里，虹桥国际机场 2 号航站楼及虹桥高铁站 8 公里。



区位图

项目用地属于上海松江（九亭）高科技园区，周边建筑多为工业建筑。项目用地北面是 G50 高速公路，东侧为九泾路园区交通干道。



周边邻里关系图

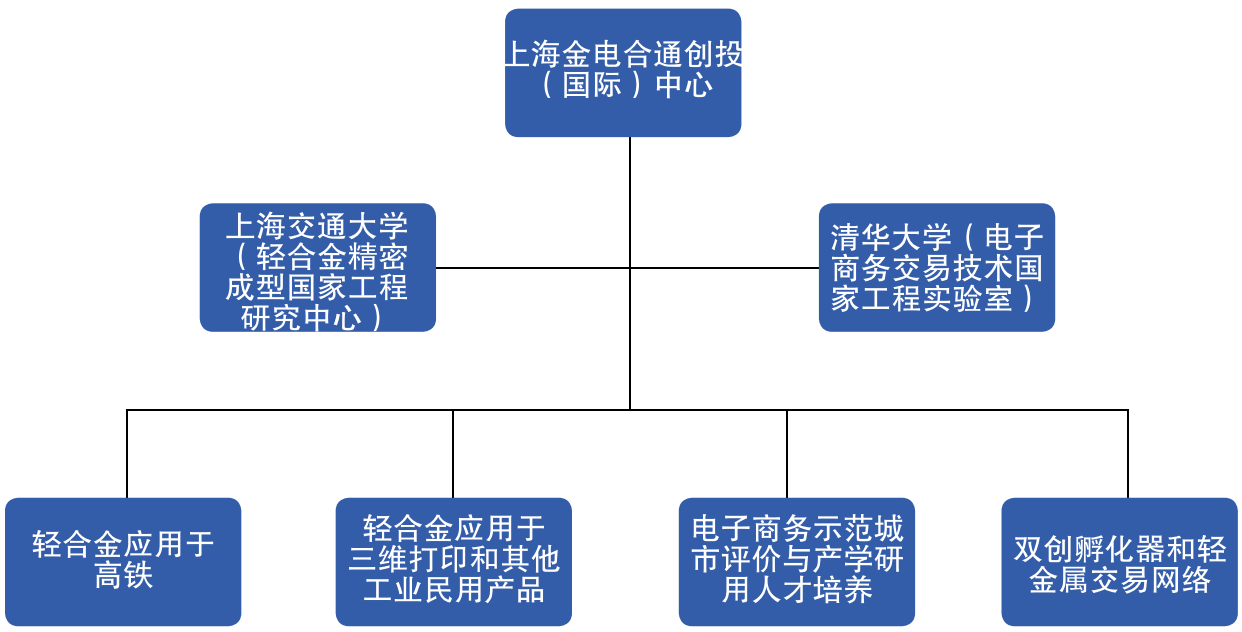
三、产业布局与主要建设内容

项目宗旨：

一是新材料推广应用方面，实施“轻合金精密成型国家工程研究中心”的新材料、新工艺在国家高铁、航空航天等重大项目的产业创新需求与工程应用；在大数据网络应用支持下，推动轻金属材料面向国际、国内市场，进行全面实用性产品创新与研发，成为国际知名现代轻金属应用中心。

二是大数据与互联网＋方面，以国家电子商务示范城市评价体系中心和电子商务交易技术国家工程实验室为依托，为电商企业创新研发提供技术支持；开展电子商务高级技术人才培训，形成“产学研用”联合人才培养机制，支持人才的再培训以满足技术发展的需求。

项目产业布局：由现代轻金属材料创新科技研发、国家工程设计应用及民用工程设计推广应用；大数据电子商务交易新技术研发应用与培训教育；双创全要素孵化器及现代轻金属创新技术国际网络交易会展中心三大板块组成。



1、促进国际化现代轻金属材料创新科技研发、工程设计与推广应用，发挥制造企业的主导作用，引入国家高铁、航空航天等重大项目的产业创新需求，与国家工程院院士丁文江合作，将“轻合金精密成型国家工程研究中心”科研成果转化，形成国家尖端应用与工业民用产业化体系，进一步发展为现代轻金属材料创新科技研发和应用中心。

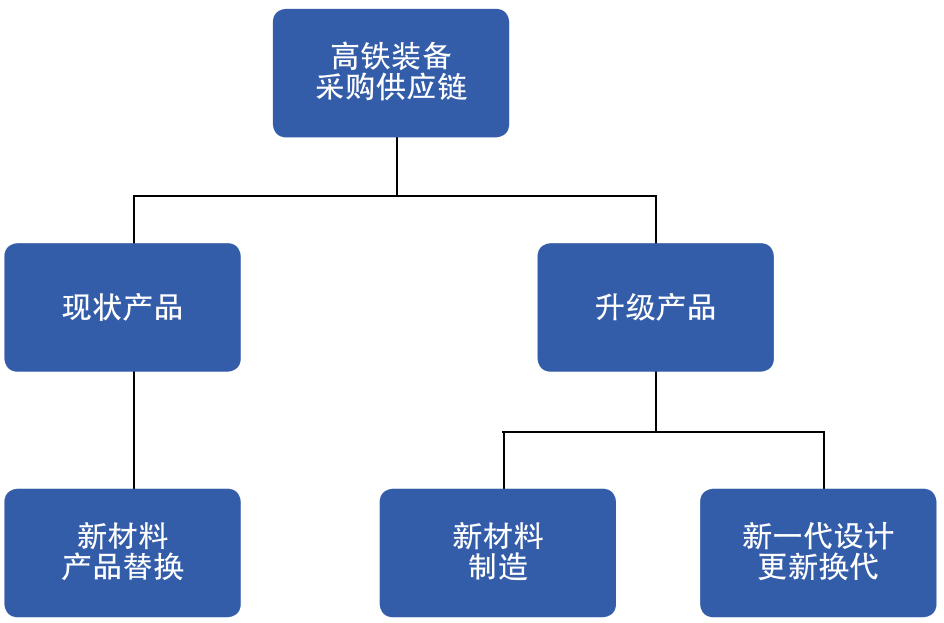






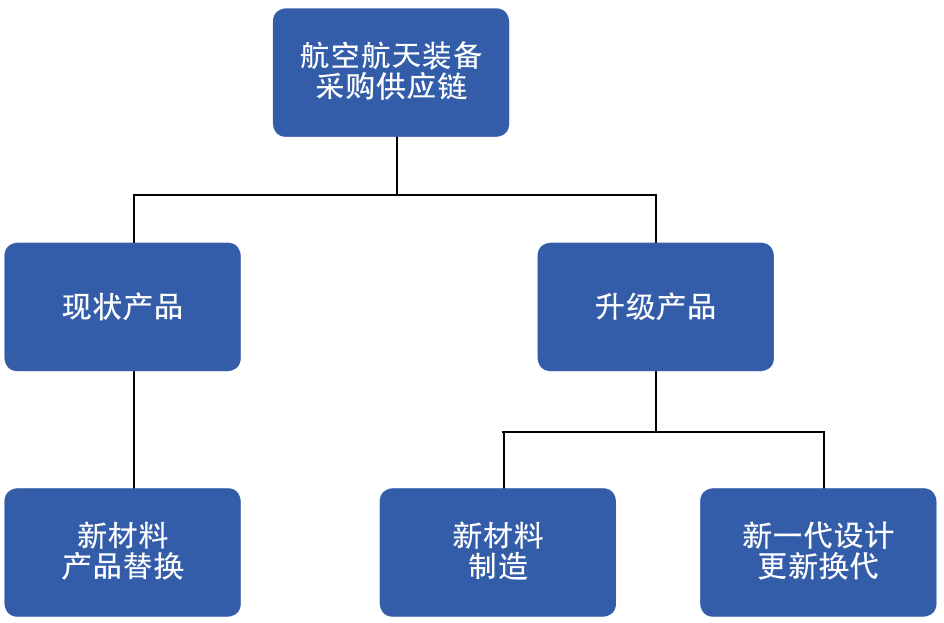

高铁与新材料产业链

纳入高铁装备采购供应链；
第一步以新材料产品替换现有配件；
第二步以新材料与新设计升级换代。



国家航空航天与新材料产业链

纳入航空航天装备采购供应链；
第一步以新材料产品替换现有配件；
第二步以新材料与新设计升级换代。



“双创”采用跨国科技孵化与技术互动平台

高铁技术、航空航天来自于德、法、日、加等国，都有大量的中小科技公司参与研发，以产业基金合作的方式在境外支持他们继续研发升级，在上海基地共同开发使用，形成两园互动模式。



2、 引入国家级电子商务示范城市评价体系中心，进行电子商务示范城市评价工作。根据《关于开展国家电子商务示范城市评价工作的通知》（发改高计［2016］553 号）文件，与国家电子商务示范城市专家咨询组组长、电子商务交易技术国家工程实验室主任、清华大学教授柴跃廷合作，开展国家电子商务示范城市建设推广和评比工作，引导示范城市完善电子商务发展环境，推动电子商务支撑体系建设，制定电子商务平台标准，深化电子商务应用；设立上海电子商务交易技术国家工程实验室应用发展中心，形成产学联动和国际合作的区域中心；建立电子商务学院，开展电子商务高级技术人才的培训，促进电子商务专业化、标准化发展；为电商企业创新研发和运营提供技术支持，形成“产学研用”联合人才培养机制，重点培养技术和技能型复合人才，支持人才的再培训以满足技术发展的需求。主要包括：国家级电子商务示范城市评价体系中心、电子交易技术国家工程实验室应用发展中心、电子商务新技术研发总部、电子商务学院及其配套设施。长期目标形成国际领先的电子商务技术研发、培训、评估和应用的中心高地。

3、打造国际化双园，吸纳国际先进设计与人才，与国内基地共享成果和人才互通的平台，支持跨国与国内技术转让与交易，支持现代轻金属新材料和电子商务交易新技术的创新创业的全要素孵化器平台，形成制造业、创客、投资人、包装传播、知识产权、专业服务机构、创新实验室等为一体创新创业生态服务系统，创客社区满足人居与创新创业环境，配套完善生活设施，增强发展新动能。

4、打造一个推进传统企业电子商务应用、电子商务交易技术最新成果展示、产业和商贸合作洽谈的综合平台。

5、配套生活设施，包括展示、商业、公寓、与餐饮、娱乐等。

编号	分类	项目	面积（平方米）		备注
一	轻金属材料创新工程中心		8000		
1		中心总部		1500	
2		轻金属材料国家工程设计部		1500	
3		轻金属材料民用推广应用部（营销）		1500	核心成员自持（产权）
4		轻金属大数据中心		700	
5		轻金属三维打印技术工程研发中心		1800	
6		现代轻金属材料智能制造工程设计中心		1000	
二	高铁－新材料应用与先进技术成果转化基地		35000		
7		研发工作室		29000	
8		中试样品与模具车间		3000	核心成员自持（产权）
9		测试中心		1000	
10		其他用房		2000	
三	航空航天飞机－新材料应用与先进技术成果转化基地		35000		
11		研发工作室		29000	
12		中试样品与模具车间		3000	核心成员自持（产权）
13		测试中心		1000	
14		其他用房		2000	
四	上海电子商务交易技术国家工程实验室应用发展中心		5000		
15		国家级电子商务示范城市评价体系中心		800	
16		电子交易技术国家工程实验室应用发展中心		800	核心成员自持（产权）
17		电子商务新技术研发总部		800	
18		电子商务学院		2600	
五	两国双园双创孵化器		19500		
19		中法合作上海孵化基地		6500	租赁
20		中德合作上海孵化基地		6500	
21		中意合作上海孵化基地		6500	
六	通用办公、产品展示与配套服务		105400		
22		通用智慧写字楼		25000	
23		展示、商业空间		7000	
24		人才 soho 公寓		55000	产权到户（销售）
25		国际公寓		13500	
26		餐饮服务		2500	
27		休闲娱乐		1200	
28		物业管理与后勤服务		1200	
七	地下车库与设备用房		70000		
29		地下一层车库、下沉广场与配套用房		30000	1350 个车位
30		地下二层车库与设备用房		40000	
小结			277900		含地下室

用地综合现状图

周边环境与现状分析

项目用地属于上海松江（九亭）高科技园区，周边建筑多为工业建筑。项目用地北面是 g50 高速公路，东侧为九泾路园区交通干道。





现状照片



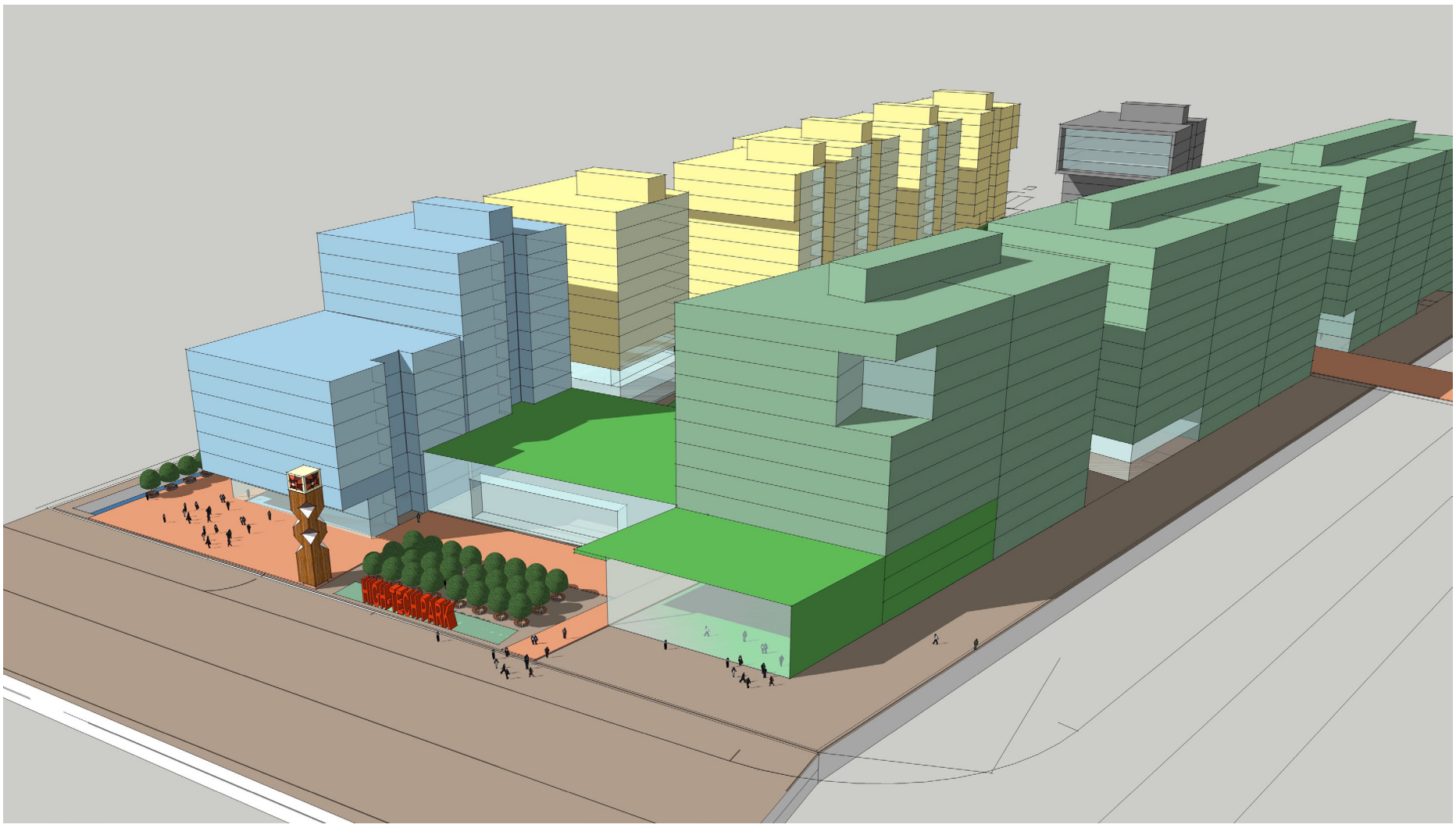
规划总平面图

主要经济技术指标

总用地面积	70748M^2
总建筑面积	277900M^2
其中地上	207900M^2
地下	70000M^2
自持面积	83000M^2
销售面积	105400M^2
租赁面积	19500M^2
容积率	2.94
建筑密度	26.70%



鸟瞰图

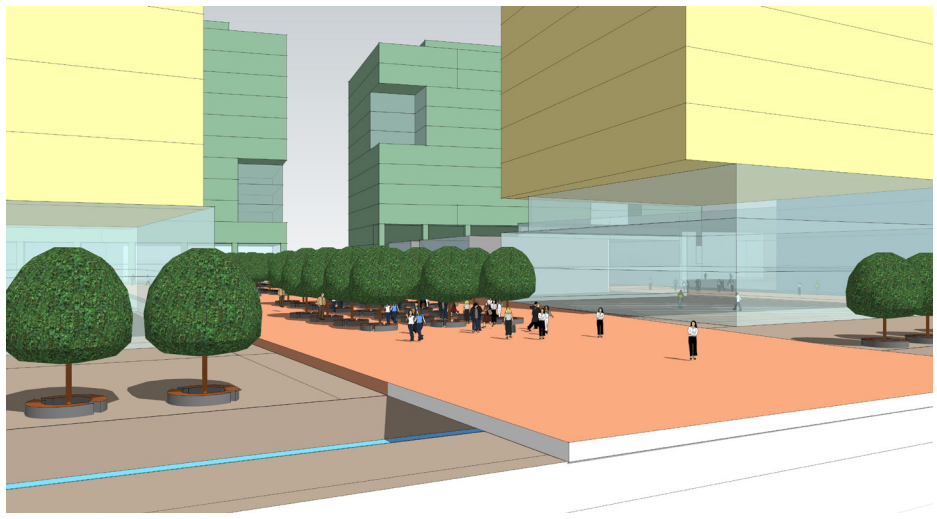


沿 G50 方向鸟瞰

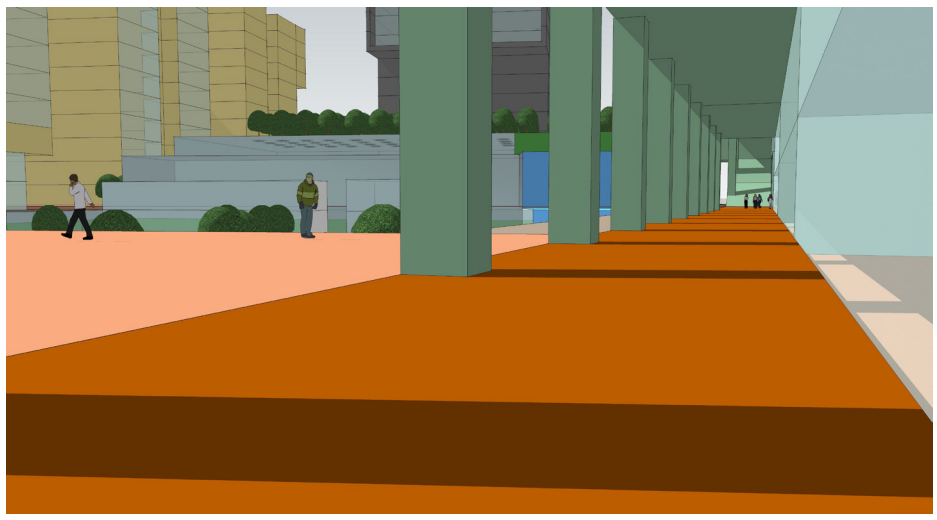


西北方向鸟瞰

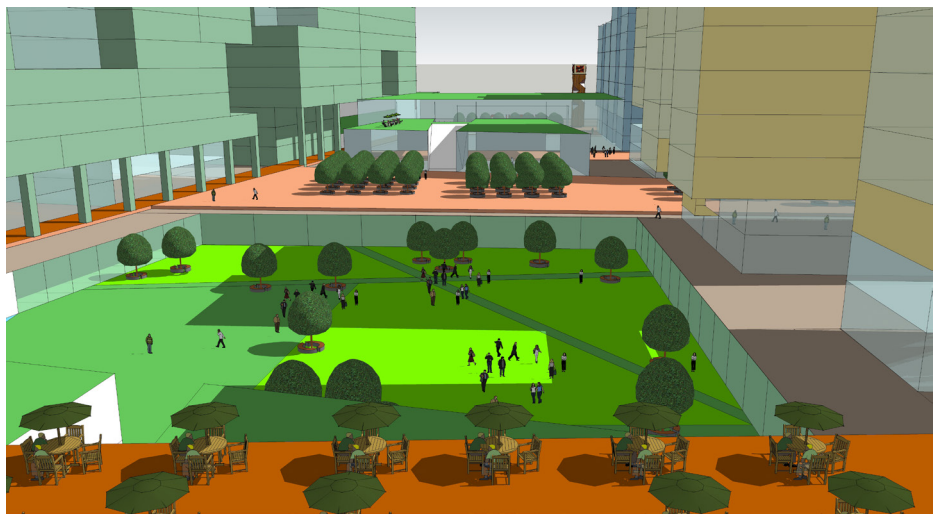
细部透视图



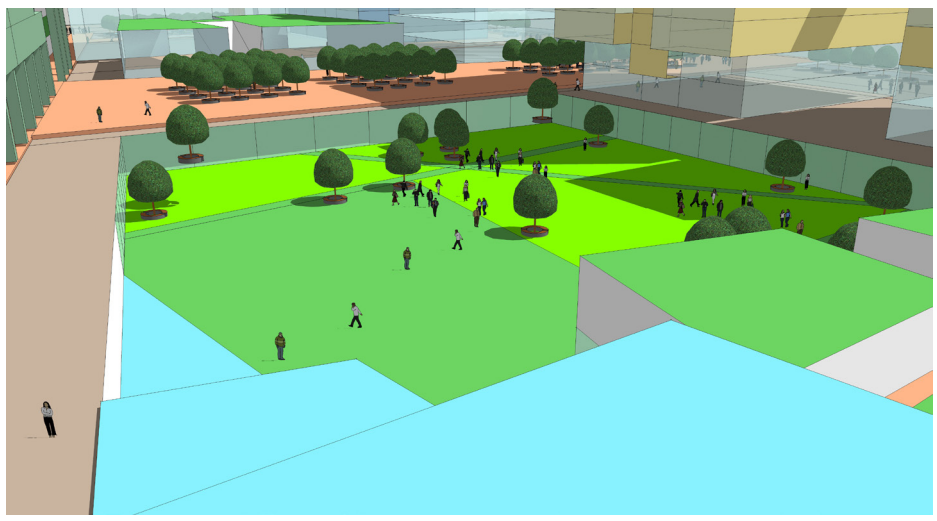
主入口透视



廊道空间透视

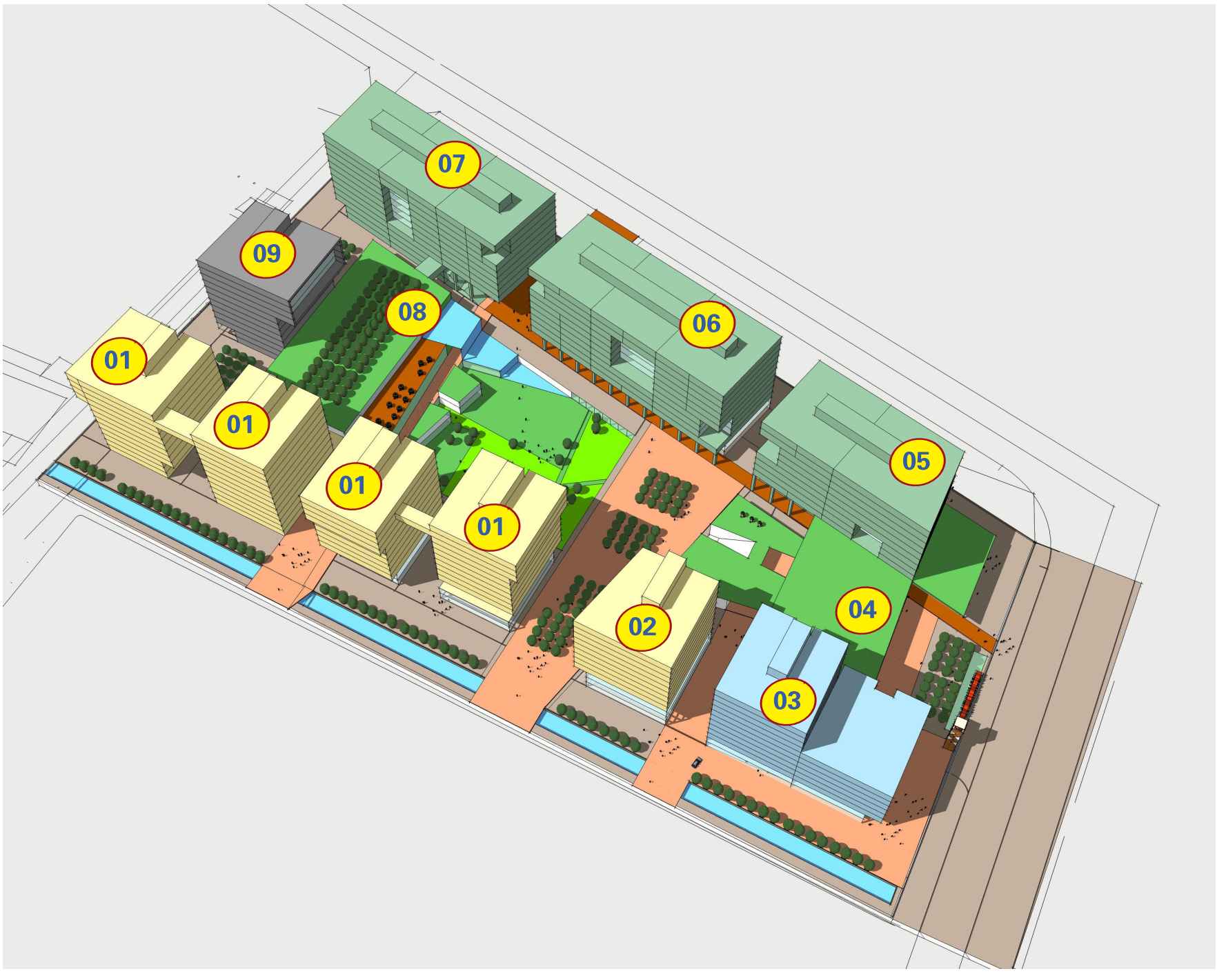


下沉广场透视



瀑布及下沉庭院透视

主要建设内容分布图



主要建设内容分布图

图例说明

01 人才 SOHO 公寓（销售）

02 国际公寓（销售）

03 中意、中德、中意双创孵化器（租赁）

04 展示与商业（销售）

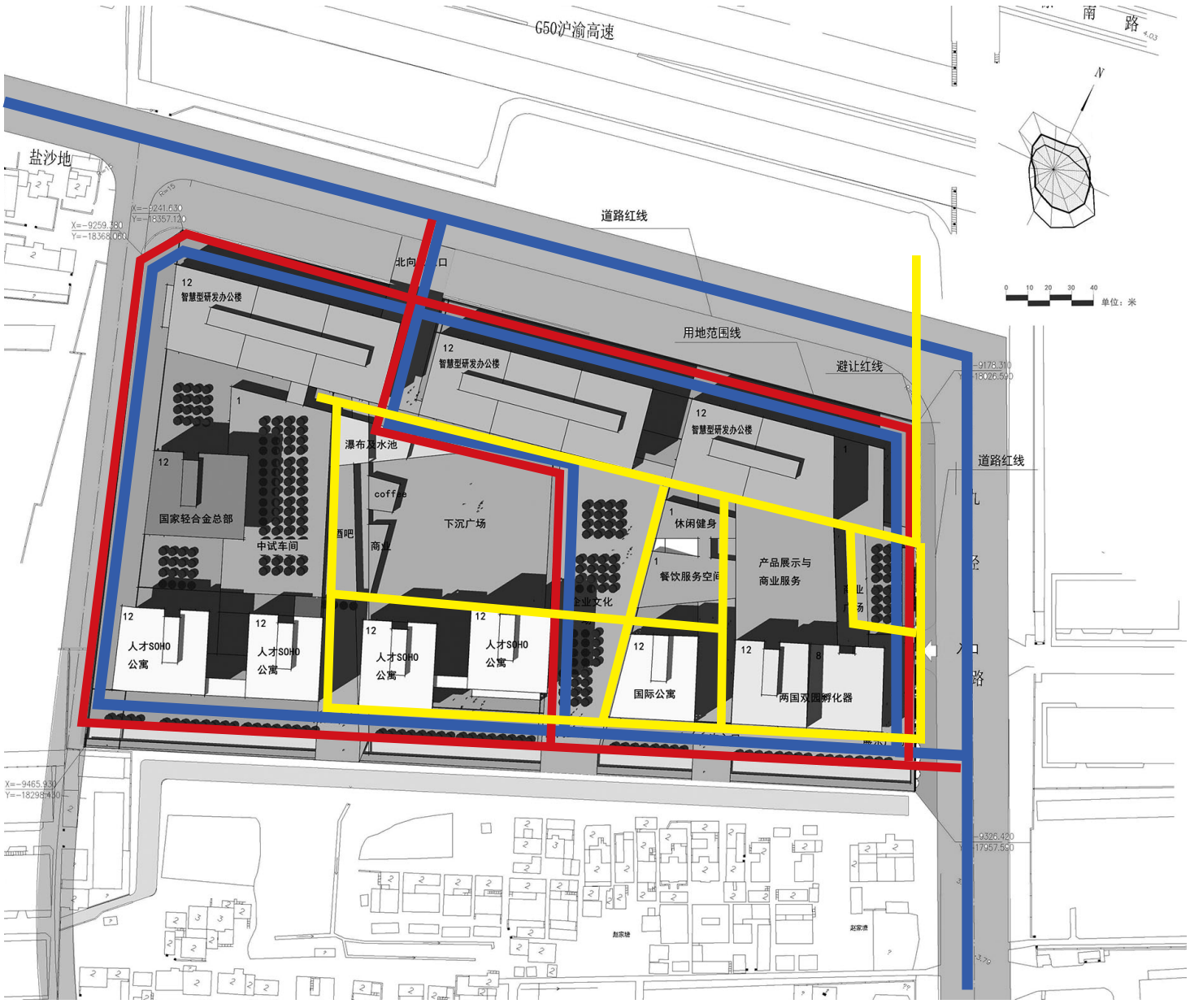
05 智慧型写字楼（销售）

06 航空航天飞机新材料应用与先进技术成果转化基地（自持）

07 高铁新材料应用与先进技术成果转化基地（自持）

08 中试生产测试车间（自持）

09 轻金属材料创新工程中心及上海电子商务交易技术国家工程实验室应用发展中心（自持）

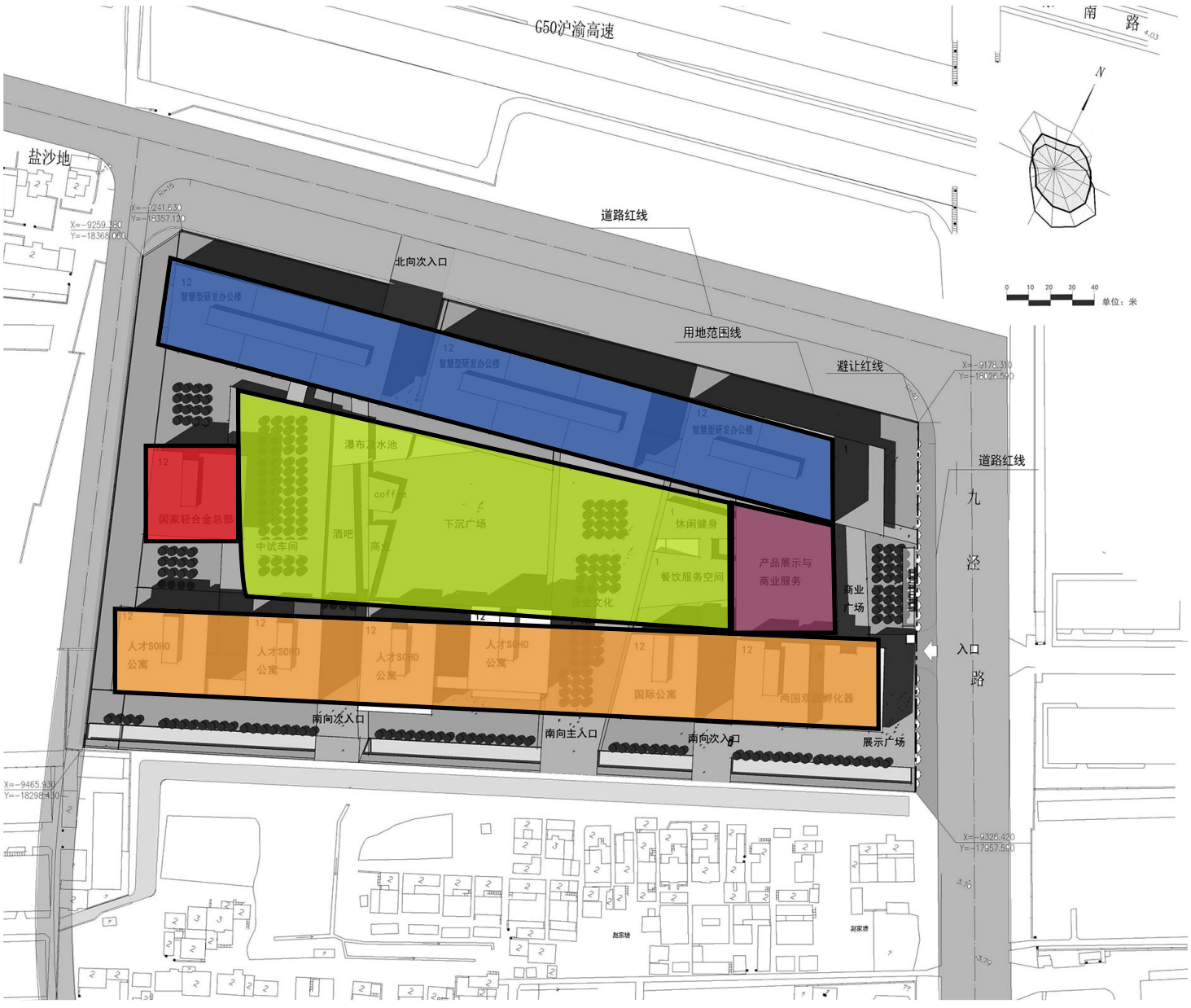


图例说明

机动车流线

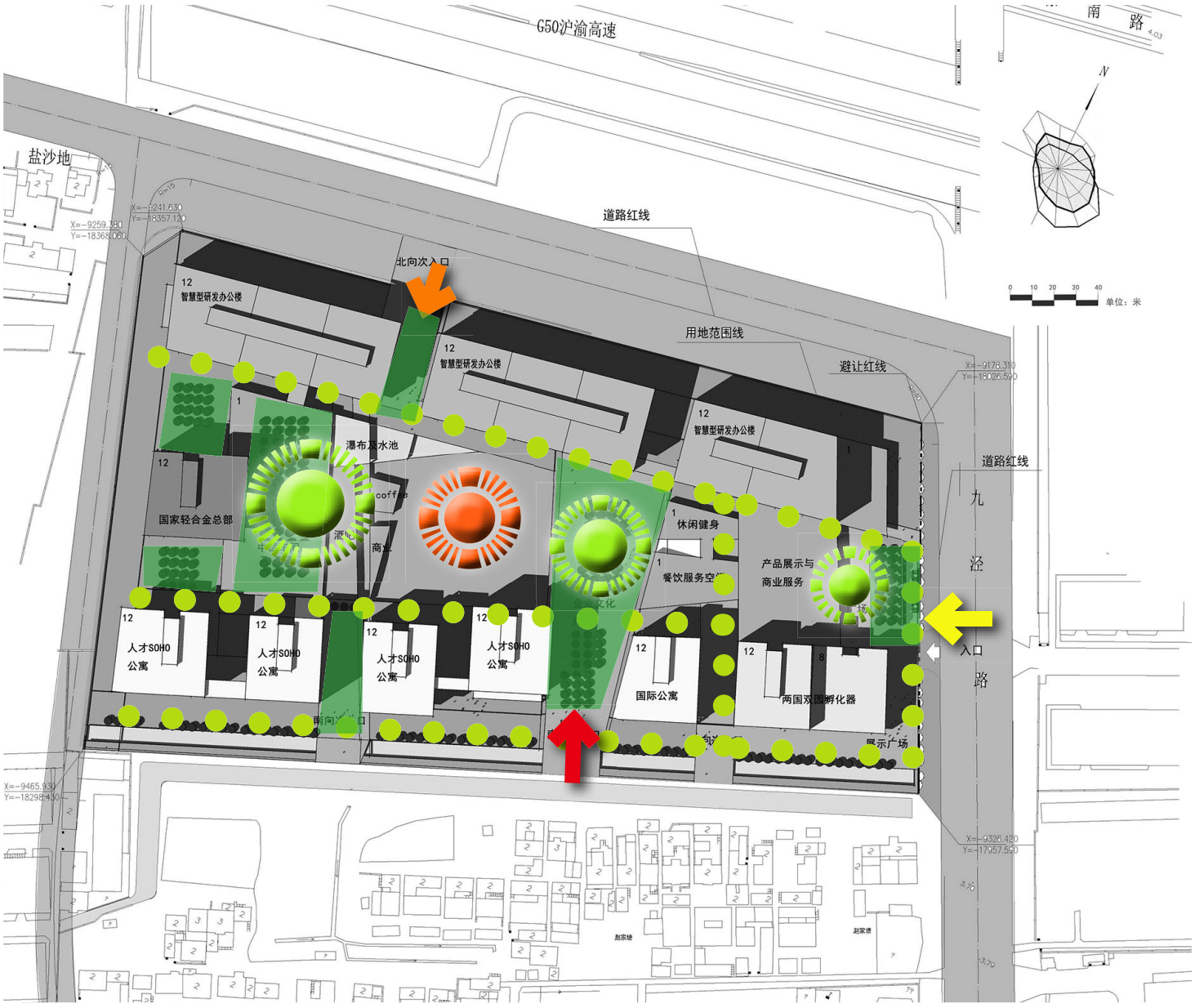
消防车流线

人行流线



图例说明

- 科研办公区域
- 公寓与双创区域
- 轻合金总部区域
- 展示与商业服务区域
- 中心景观带

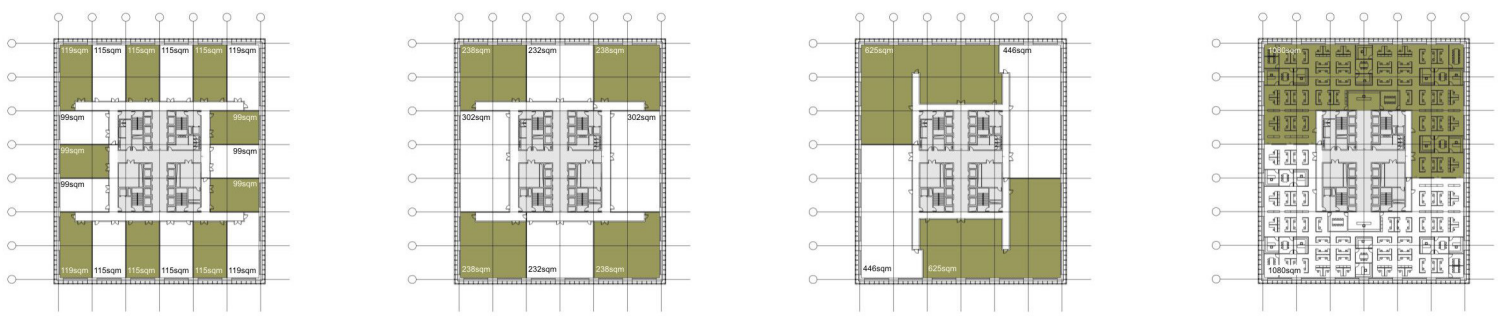


图例说明

- 景观道
- 景观带
- 景观广场
- 景观中心节点
- 主入口
- 次入口
- 人行入口



建筑单体意向图



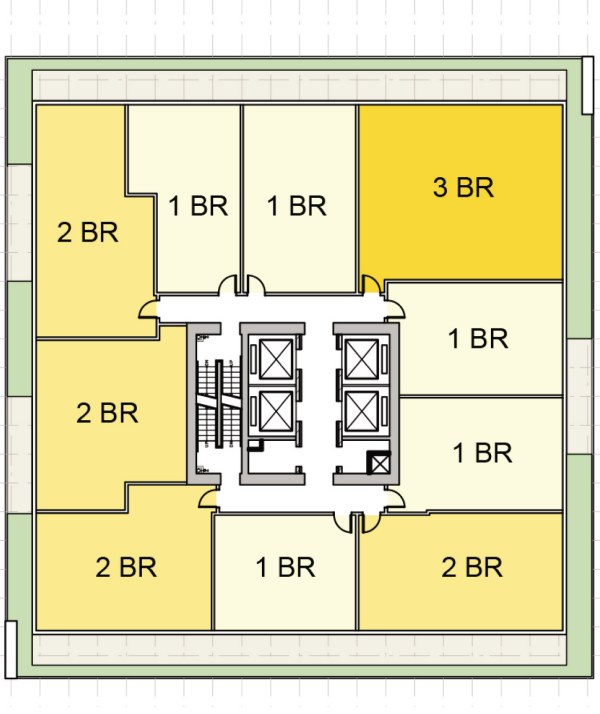
办公空间平面组合图

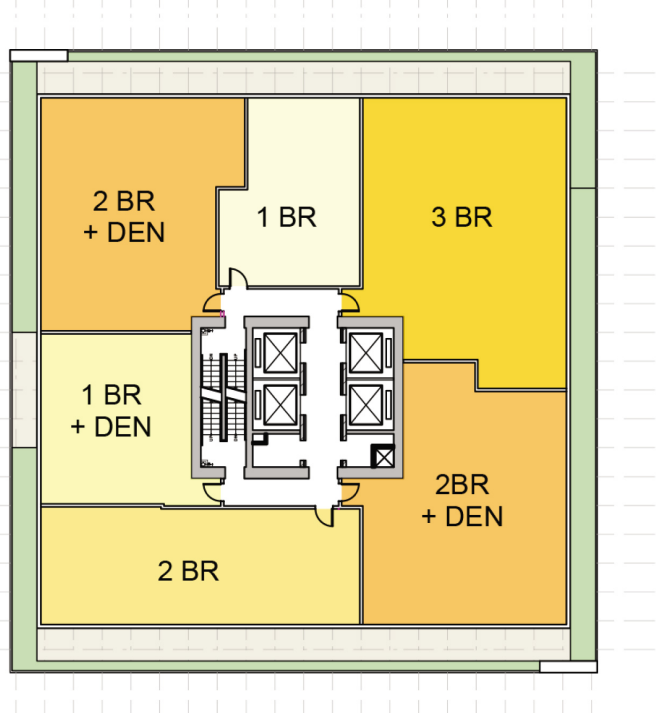
公寓立面造型意向图





公寓立面造型意向图





建筑平面意向图

景观意向图







