



会刊名称：**上海都市型工业**

2021 年第二期（双月合刊）总第 198 期  
会刊为双月刊出版印刷

目录页请分两页排版。

主管单位

上海市经济和信息化委员会

主办单位：

上海都市型工业协会

编委主任：黄银贤

编 委：尹建刚 王翠玲 李秋实 蒋敖龙 杜 玲  
徐永良 雍文忠 胡美忠 乐逸君

主 编：蒋敖龙

执行主编：乐逸君

校 对：陈正珮

地 址：上海双联路 88 号（三银基金产业园）4 楼 3A02 室

邮 编：201702

电 话：021-64661922

传 真：021-64661922

网 址：[www.shscia.com](http://www.shscia.com)

电子邮箱：[dsxxh301@163.com](mailto:dsxxh301@163.com)

微信公众号：



封面：庆祝建党 100 周年主题活动

封二：庆祝建党 100 周年主题活动

封三：企业风采

封底：协会动态

印刷单位：上海信强印刷科技中心

# 协会动态

## 协会召开专委会负责人会议

上海都市型工业协会专委会负责人会议  
2021年3月23日上午，在协会秘书处会议室召开。协会大健康专委会主任范海林、秘书长席日芳，产业园



会的建设与  
发展。

大健康专委会主任范海林、秘书长席日芳在发言中说到：大健康专委会自去年6月成立以来，通过互访交流，沟通学习及参加协会组

织的各项活动，会员企业有了一定的获得感，这也为今年的会员发展工作打下了良好的基础。2021年，大健康专委会要在会员队伍扩大、推出“一元钱健康包”服务项目，加强与协会会员的互动沟通等方面做出努力。

区专委会代表毛启善，全国招商局长服务工作委员会主任王朝阳，协会监事会监事长徐永良，协会副秘书长、三银投资总裁办主任杜玲，协会秘书长蒋敖龙、副秘书长陈正刚及王燕萍老师共九人参加了会议。

上海都市型工业协会是一个带有行业特点的综合性协会。如何把行业特色与综合性有机结合起来，这是秘书处一直在思考的问题。新年伊始，协会秘书处即召开此次会议，旨在通过交流沟通，形成共识，以促进行业与综合性的融合发展。

这次会议的主要内容是：学习上海都市型工业协会专委会工作条例、介绍三年来协会专委会工作的主要做法、各专委会互动交流、讨论2021年专委会

全国招商局长服务工作委员会主任王朝阳，他高度概括了“服务工作委员会”成立及今后在协会平台建设发展的六大设想：以怀揣一个梦想、依托两个平台、服务三种对象、攻克四个难题、布局五大区域、实现六大功能为主题作了精彩的发言。

协会产业园区专委会代表毛启善助理也对产业园区的运营、建设和发展作了交流发言，他肯定了都市协会企业间所拥有的丰富资源，也是大家共

享的平台。作为一名园区战线上的新人，一定可以有所作为。

协会监事长徐永良，是一位长期从事人力资源管理的专家。他从专业的角度对人力资源的内容、职位、需求等方面作了全面阐述，并对协会人力资源专委会的工作提出了非常有价值的建议。

协会副秘书长、三银投资总裁办主任杜玲，她在发言中对各专委会的发展提出了很多建设性建议：专委会都体现了各自的服务特色，希望在未来的发展过程中，更多地关注协会大平台的生存和发展，处理好专委会与协会的互为依存关系，真正做到共享资源，共同发展。

会议最后，蒋敖龙秘书长就如何做好2021年的专委会工作作了总结性发言：一是协会高度重视专委会的发展工作，要从深度和广度上来做好这项工作；二是今年要从原来的4个专委会再发展“招商”、“物流”两个专委会，从而形成由6条线组成的6个专委会，这样既发挥了行业优势，又体现了综合性特点，既各具特色又齐头并进的发展模式；三是专委会要做大做强平台，在发展扩大专委会的基础上，不断壮大协会的会员队伍。最后，蒋秘书长对各专委会的工作都提出了具体要求。

**（撰稿：协会秘书处 王燕萍）**





# 党支部专题民主生活会

上海都市型工业协会党支部于2021年4月1日下午在会议室召开了党员专题民主生活会,5名党员全体出席。

会议的主要内容是:总结党支部2020年的工作及布置2021年的党建工作;2020年度党员民主评议;学习《党支部书记应知应会精通》有关章节;传达上级党组织关于开展党史学习教育的文件精神。

党支部书记陈正珺总结了2020年六个方面的工作,重点把党支部在年初抗击疫情战役中的带头作用、党员平时的先锋模范作用、在贯穿全年的《学习强国》每日做试题中党员的自觉行动等方面作了点评。党员们更是对党支部、党员进行了客观认真地评议,相互之间坦诚的发言为会议创造了很好的氛围。



会议最后,陈正珺书记又传达了市工经联关于认真开展党史学习教育的会议精神,并结合协会工作实际,强调了“学党史,明方向,做实事,开新局”的指导思想,进而达到“学史增信、学史崇德、

学史明理、学史力行”的目标要求,以优异的学习成果迎接党的百年华诞。

会议结束后,党员们在布置一新的会议室合影留念。

(撰稿:协会秘书处党支部)



# 上海都市型工业协会 2020年党支部工作总结 2021年工作安排

2020年是极不平凡的一年。协会党支部紧跟时代的脚步，在贯彻落实上级党委工作要求、共同抗击疫情、结合实际发挥好党员先锋模范作用等方面做了以下六项工作，现在总结汇报如下：

## 一、认真学习贯彻中央文件，并落实于行动

1. 2020年初，新冠疫情肆虐，会员企业纷纷捐款捐物援助武汉，协会秘书处没有袖手旁观，积极行动起来，自1月30日起即开始线上办公，党支部更是带头抢挑重担，每天关注会员单位动态，收集援助信息，汇总捐款捐物数额，总结抗击疫情中的感人事迹、党员的先锋模范典型事例等，用心撰写了6篇“疫情无情人有情、上海都市型工业协会在行动”的报道文章，编制填写了“会员单位新冠肺炎防控、爱心捐赠工作情况统计表”等。由于协会在抗击新冠疫情中想会员单位所想，急会员单位所急，且报道详实，宣传到位，既得到了会员单位的赞赏，也得到了市工经联党委和上海市经信委的感谢和表扬。

2. 协会秘书处全体党员响应号召，积极捐款，为抗击疫情献爱心，获得中央组织部的捐款收据证明。

## 二、充分利用党员微信平台，开展学习与交流

1. 2020年6-7月，党支部转发了《我是党员——抗击疫情专辑》系列专题片，要求党员学习先进典型，弘扬一线党员的担当使命、勇毅逆行的先进事迹和精神风貌（张文宏等12位优秀党员）。

2. 2020年8月，党支部转发党史基本知识的

应知应会测试题，要求党员自学自测。

3. 2020年9月，党支部转发习近平在全国抗击新冠肺炎疫情表彰大会上的讲话。

4. 贯串全年的《学习强国》每日做试题已成为支部党员的自觉行动。由于我们起步较晚，开始时学习总积分在同组（市工经联下属党组织）中垫底。通过2020年党员每天的坚持和努力，目前已位居前60名（党员总数500人）左右。平时党支部经常在党员群切磋交流，碰到内容更新、规则改变等情况，更是在第一时间告知提醒党员，激发大家的学习热情，在学习中永葆初心，坚定信念。

## 三、组织参加建党99周年的系列活动

1. 2020年7月3日，本支部党员参加了由市工经联第九工作站党支部组织的嘉兴南湖一日学活动，通过参观红色经典，对如何继承革命传统，坚定地奔向新时代、实现中国梦都上了生动的一课。

2. 2020年7月24日，本支部党员又积极参与了第九工作站党支部组织的去上海造币厂驻扎营地、为解放军送清凉、献爱心活动，通过参观一间间整齐划一的营房，观看一段段艰苦训练的视频，聆听一个个感人至深的故事，党员们感受到了严明纪律下的军人风采以及对军人由衷的敬佩和赞叹。

3. 2020年11月26日，协会党支部结合“四史”教育，组织党员开展了主题党日，参观了“上海工匠馆”和“上海博物馆”。“上海工匠馆”让我们对上海近代工业迅速发展记忆犹新，对老一辈能工巧匠、创造奇迹的匠人精神敬佩折服，对未



来上海的产业发展又充满期待；“上海博物馆”则让我们感受到厚重的历史、灿烂的文化带给这座城市的文明和优雅以及海纳百川的胸怀和气质。通过参观“二馆”，党员都感到不虚此行，很有意义。

#### 四、按要求推选党代表，认真履行代表职责

经过全体党员的推选，本支部产生了一名党代表，于2020年12月15日参加了上海市工经联第一届党代会，认真履行了代表职责，圆满完成了大

会的各项议程。会议资料电子版发党员群。

#### 五、按时缴纳党费

#### 六、认真完成上级党委布置的各项任务及统计报表

2020年的工作在各位党员的努力下做了以上六方面的工作，取得了点滴成绩，但还有不足，离大家的要求还有距离，争取在2021年有较大改进。

### 2021年协会党支部工作安排（摘要）

序号	内容	参加对象	时间安排	备注
1	结合党史教育，开展“学党史、送船票”活动	全体党员	2021.2	已完成
2	结合党员民主评议，过一次专题组织生活会	全体党员	2021.4	
3	要求全体党员自即日起认真学习党史，在本职岗位上发挥好党员的先锋模范作用，用实际行动迎接党的百年华诞。 组织一次“踏着先辈足迹的红色之旅”	全体党员 相关领导	2021.6	
4	结合听“中共党史讲座”，上好一次党课	全体党员	2021.8	
5	“回顾共和国历史，畅谈实现中国梦”专题会议	全体党员	2021.10	
6	《学习强国》每日做题贯穿全年，组织一次“党史知识”智力竞赛	全体党员	2021.12	



## “非人力资源经理的人力资源管理”讲座

面对疫情后人才市场层次的复杂化，社会价值观念多样化等带来的挑战，为了更好地帮助和提高会员单位“人力资源部门”工作效率，上海都市型工业协会于2021年4月27日下午，在上海图书馆3楼音乐欣赏室，举办了



“非人力资源经理的人力资源管理”专题讲座。参

加这次讲座的有30多家企业，近50余人。讲座特聘原恒源祥人力资源总监，上海文化与品牌研究所



特聘专家，国务院国资委职业经理研究中心特聘人力资源管理专家，清华、复旦大学、上海大学、浙江商学院、上海工商学院特聘教授朱廷杰主讲。

协会秘书长蒋敖龙进行了开场发言，他强调协会举办这次讲座的意义和重要性，要求

参加培训者认真听课，积极思考，为提升会员单位的人力资源管理水平而共同努力。

讲座正式开始之前，协会副会长单位上海焱焱信息工程有限公司总经理余征，介绍了企业作为金蝶软件旗下子公司其相关的人力资源及财务管理软件开发的运营与维护。

朱老师首先强调了人力资源管理归根到底就是对人的管理。他以自己几十年人力资源管理的研究成果、丰富的实战经验为大家娓娓道来。其



中生动的语言，典型的案例，针对性极强的视频画面，吸引了培训者的目光，大家安静听课，积极互动。

可以看出，讲座受到了会员企业的支持和欢迎，也达到了预期的目的和效果。2021年，像这样贴近企业实际、针对企业关注关心的热

点话题的讲座，协会秘书处还将两月一次的继续举办，力争以最优质的服务为会员单位排忧解难，与会员单位携手共进。（撰稿：协会秘书处 王燕萍）



# 园区专栏

## 如何提升产业园区招商成功率

招商是一项“以人为本”的工作,任何招商模式,都是基于人来实现的。除了组建一支综合素质优良、战斗力强悍的



招商便无从谈起。

3、必须有激励机制。一要设立科学的激励机制,让更多劳者多得、少劳者淘汰;

招商团队之外,在招商工作中,我们也无法做到绝对精准,但却可以尽可能缩小招商的范围,提升招商的成功率。那么我们要如何提升产业园区招商成功率呢?

二是广开言路,多倾听“炮火中的声音”;三是及时兑现承诺,所以坊间有言:“人的耐心只有一个月,因为工资是按月发放”。

### 一、组建高素质招商团队

### 二、科学规划产业定位

在招商组织体系中,一般有两个核心岗位。

所谓产业定位,指在项目开发阶段,运营各种理论分析工具,从实际情况出发,对园区产业发展的定位、产业体系、产业结构、产业链条、空间布局等做出阶段性的规划。

一是招商总监。统揽全局,协调公司上下,以及园区与政府、大客户间的关系;制定各阶段招商战略,把握大方向;参与关键项目、或关键时间节点的谈判。

产业定位,对提高招商成功具有重要意义。确定发展方向,园区发展方向对了,事半功倍,否则南辕北辙;前期分析研判,提前PASS掉不符合政府要求的、低附加值的、潜力不大的行业及产业链环境;梳理产业体系、产业结构,有助于招商人员理解行业,从而准确判断企业的价值。通过产业定位,引领后续的空间布局与政策制定,放大园区的招商优势。

二是招商人员。无论招商人员是“新兵”还是“老兵”,园区都要做好三件事。

1、必须进行招商培训,统一认识,统一说辞和方法。作为园区运营者,必须进行完整、到位、细致地招商培训,通过培训,统一全体成员的内在共识和言行标准,掌握园区招商的核心优势。

当然,作为招商人员,也不能过度迷信于产业定位,因为企业会按照它们自己的喜好去发展和布局,不会听从园区运营者的安排。所以园区运营者

2、必须培养员工的产业思维,精准理解产业,才能清楚掌握园区的战略方向,才能读懂企业的业务,进而找到双方的结合点,没有产业思维,精准

还需要根据实际情况，不断调整和修正产业方向。

### 三、借助精准招商工具

精准招商，本质上是一个信息筛选的过程，其中必然要借助一些工具 / 模式才能实现。

首先是“产业招商地图”，产业招商地图可以看作是产业规划的升级版，它是在产业规划的基础上，对产业链进行深入研究，将（预）招商对象做成列表呈现给招商人员。有了产业招商地图，在招商时就能做到心中有数，该招什么企业？在什么节点招？去哪里招，每个人都明白了。至于招商地图的来源，可以独立开展研究，也可以向咨询机构购买。

还有近年比较流行的“大数据招商”、“招商云平台”，尤其是年初疫情影响，外出招商一时无法开展，各地政府开始重新审视大数据在招商工作中的重要性。此外，也可以通过一些创新的招商模式，来达到精准招商的目的，如以商招商、顾问招商等等。

### 四、了解拟投资企业情况

#### 第一，初步判断企业投资意愿

这里有几个维度，一是企业性质，国企、央企和 500 强企业是很难挖的，哪怕他们有区域布点的需求，也会优先考虑省会一级的城市，很难下沉到其他地级市或县镇一级；而外企则更看重城市的生活居住环境，以及交通的通达性；民企业的要求就相对简单一些，尤其是中小企业，哪里政策好、哪里能赚钱，他们就可以到哪里。二是企业经营状况，这个需要多关注企业公开披露的、以及新闻报道中的信息，经营状况好的，可能有扩产的需求；经营状况还可以，但受当地政策影响较大的，以及暂时没有利润，但发展潜力巨大的，以作为重点招商

对象；其他经营不善的就不要招了，搞不好就多出一笔烂账。三是园区能否满足企业原料 / 零部件供应。

#### 第二，定向梳理园区优势

这是拜访前的必备工作，针对各类企业，制定不同的战术。比如，企业最关心原材料，就要着重提园区的地理优势，就算不靠近原产地，也要举例说明，可以方便地获取原材料；如果是中小企业，那就着重讲营商环境、讲政策、讲市场，一是让企业感觉得到尊重，再者来这里是有钱赚的；如果企业急需人才，除了列举当地的教育、人才储备以外，还要测算城市的未来潜力，以及相对于大城市的成本优势；如果与对方恰好是老乡，那话题就更多了.....总之一句话，扬长避短。

#### 第三，拜访目标企业

接触企业，能找到熟人带你上门最好，但有时候找不到渠道，也需要主动出击，上门“陌拜”，但这种贸然到访很容易被行政部门拒掉，以至于无法见到决策领导。招商人员可以先以合作的名义约见对方的项目人员，经过初步沟通后，再经项目人员接触到投资负责人。

#### 第四，说服企业投资

最后洽谈阶段，就是考验招商人员综合素质的时候了。企业家的选址决策表面上看很理性，实际上很感性。招商引资是一个非标准化的产品，可以从各个层面去影响客户决策，包括灌输创业思想、强化关系纽带、展现配套服务、强化政策兴趣点、感受友好人文气息，营造良好交流环境等，切勿仅从利益出发说服客户，而忽略更重要的感性影响力。

（载自：前瞻产业研究院）

# 创新城区：传统产业园区的践悟之行

产业园区作为最主要的产业空间集聚形式，极大地促进了我国区域经济的发展。随着宏观经济迈入创新驱动阶段，产业园区自身转型升级的诉求也日趋强烈。在我国有着数量多、分布广、产业相对单一的传统产业园区，这些园区在当前创新经济浪潮下面临更为严峻的转型挑战，其转型模式的研究对指导类似地区的创新发展更具有普适性。本文将聚焦于传统产业园区转型问题，从区域创新的视角探讨其转型模式。

## 01.什么是“传统产业园区”和“创新城区”

### 1.1 传统产业园区

本文所探讨的“传统产业园区”，是指从设立目标来看，为实现某一产业功能的短期经济增长而设立的园区，区别于其后出现的功能更加综合、更注重区域整体长期发展的现代产业园区。从具体特征来看，传统产业园区主要以加工制造为主要功能，空间上以工业厂房为主体，大都形式单调缺乏特色。

这些以简单工业制造产业为主、规模相对较小的传统产业园区正受困于产业基础与空间规模，面临日益严峻的转型困境。

### 1.2 创新城区

“创新城区”是指集聚了各种企业、初创团队、学校与科研机构的城市区域，其在空间上具有布局紧凑、功能混合、公交便捷、电子信息网络发达、餐饮休闲设施丰富等特点。目前我国“创新城区”的实践基本上都是在创新基础较好的高新区、科技园、高校周边基础上向外扩张，极少涉及传统产业及其承载空间的转型升级。

## 02.“创新城区”对传统产业园区转型的要求

创新城区的发展为传统产业园区提供了转型思路和发展契机。主要可归纳为两大方面：一是在创新模式上，网络化、生态化的区域开放创新系统将过去机构、企业内部的独立创新外化为区域部门之间的协同创新；二是在空间特质上，模糊了以往产业空间与城市空间的分明界限，创新空间与城市其他区块联系更紧密。空间特点呈现出高密度多元复合等城市特质。在这两重理念内涵的指引下，传统产业园区转型发展思路也出现相应变化。

创新城区对传统产业园区转型的影响不仅限于理念革新。现实环境中，当园区所处区域有丰富的创新资源建设创新城区时，城区能够为园区提供切实的创新转型支持；而通过园区的主动转型探索，也可能聚集、提升城区创新资源的能级和密度，助力创新城区的建设。因此，根据自身特征与所处区域条件的不同。传统产业园区的转型思路可以概括为“园区+创新”和“创新+园区”两种模式。

“园区+创新”模式是以传统产业园区自身为主导，依托区域的创新资源优势，整合周边区块，提升自身集群创新能力，构建创新网络，转型成为创新城区内重要的产业创新引擎。

“创新+园区”模式则是园区围绕其所在创新城区内的核心创新主体，承担相应的辅助配套功能，转型并融入已有的城区创新板块、进行一体化发展。

## 03.案例分析：镇海经济开发区与庄市工业区

镇海经济开发区与庄市工业区伴随区域制造



业的整体衰退，面临不同程度的转型困境。同时，由于高校及科研院所、科技园区等创新资源的集聚，园区所在中官路由郊区逐步发展成为宁波市创新资源最集中、创新活动最活跃的区域之一。2016年宁波市提出“中官路创业创新大街”的建设目标，打造宁波市的双创高地，其本质就是建设城市标杆性的创新城区。因此，以创新城区的建设为背景，镇海经济开发区和庄市工业区开始谋划二次创业，分别采取“园区+创新”和“创新+园区”的模式进行了转型探索。

### 3.1 “园区+创新”模式：镇海经济开发区

镇海经济开发区聚集了一批行业领先的外资与本土龙头企业，形成镇海区重要的装备制造产业集群。园区的发展已初步迈入成熟调整期。园区转型主要挑战在于传统制造业智能化转型困难、产业链上下游创新支撑不足。同时，镇海经济开发区已形成具备一定创新能力的产业集群，空间上相对独立且具有一定规模的可拓展空间，有条件通过“园区+创新”模式转型。

#### 3.1.1 产业转型思路：园区产业优化升级+城区创新资源补足，整体打造智造产业创新集群

根据“园区+创新”转型思路，镇海经济开发区利用已有的制造业优势，在园区内淘汰落后产能、借力整合创新城区的数字化、智能化资源，实现从传统制造向智能制造升级。同时，依托创新城区科创资源，在园区内部及其周边引入顶尖智能制造企业研发机构、尖端科研实验室等与智能制造紧密相关的科创资源，为园区制造产业注入持续不断的创新驱动动力，整体打造国内一流的装备制造产业创新集群。

#### 3.1.2 空间优化重点：联动周边区块，一体化

打造创新城区特色节点

“园区+创新”型模式下的空间优化，重点在于强化园区与周边配套区块的联系，改变园区、城区隔离的现状，一体化打造以产业创新为特色、产城一体的创新城区特色节点。

具体空间策略包括：梳理可更新存量空间以及潜在增量开发用地；协调优化功能布局，充分利用开发区周边可更新地块，从产业激发、宜居配套、休闲游憩三个方向引导功能提升；强化区域内部交通联系；打造生态休闲系统，优化节点系统生态格局，塑造绿色休闲、自由舒适的科创空间；完善公共服务配套，使园区及周边地块逐步成为设施完善、特色突出、吸引科创人群生活就业的创新城区特色片区。

### 3.2 “创新+园区”模式：庄市工业区

庄市工业区是镇海区最早形成的产业园区之一，由两个不相邻的产业区块（庄市工业A区和庄市工业B区）共同组成。庄市工业区内部产业结构松散、未形成完整有效的产业链，对外部环境与需求变化的自我适应能力较弱。同时，由于紧邻创新城区核心地带，园区内部分地块已出现市场自发的服务业态渗透。因此，庄市工业区选择依托于周边创新资源的“创新+园区”转型模式。

#### 3.2.1 产业转型思路：对接创新核心，承载创新链下游配套功能

根据“创新+园区”转型思路，庄市工业区紧紧围绕相邻的科创核心资源的产业特点，对原有产业功能进行重新选择。庄市工业A区将配合大学科技园以工业设计、创新服务为主的发展定位，整体打造具有国际影响力的创新设计产业集群；庄市工业B区则深度融入以北侧中科院材料所等高

能级科研机构为核心的创新链，重点发展新材料的产业中试、转化功能。

### 3.2.2 空间优化重点：开放融入创新城区+确定园区改造与拆除方案

庄市工业区处于中官路创新城区最核心地段，根据其全面融入创新城区的产业功能定位，园区应以打造开放式产业空间为目标，与周边地块一体化建设。不同于“园区+创新”模式的周边空间整合，“创新+园区”模式的空间优化重点是园区内部空间系统的提质改造。

由于庄市工业 A 区的园区内过半企业生存不佳、厂房空间破败，且缺乏土地成本优势。因此 A 区将整体转型，区内生产功能全部搬迁或淘汰。更新后的空间主要承载科技园及创意设计类企业的扩展溢出功能，同时提供配套生活与商业服务。

庄市工业 B 区的建设时间相对较晚、大部分厂房较新，且目前已有配合新材料产业发展、以中试和孵化为主要功能的新材料初创产业园落户园区。因此 B 区可进行“腾笼换鸟”式再开发利用。大

部分厂房经过改造，转型为新材料中试、孵化或生产性服务空间；少数质量较差的厂房及原有城中村进行拆除重建，承载综合服务功能的同时腾挪出更多开放空间，促进园区与周边社区的融合。

## 04.总结

本文基于“创新城区”的发展理念，对传统产业园区转型模式的产业组织和空间组织进行了初步探索，总结出“园区+创新”和“创新+园区”两种转型模式。

对于我国绝大多数城市来说，高精尖的创新资源的能级与密度很难与北上深等城市相比。但从“创新城区”的理念内涵及其在欧美国家的实践来看，创新城区的推广建设不应只聚焦在一流的高校、科研院所和顶级企业总部，也可能来自正面临困境的传统产业园区。而后者对于当下的中国来说仍是大多数，成功的创新城区建设固然需要众多条件与机遇，但创新城区的理念对于传统产业园区如何借助外部资源成功转型仍具有较强的指引作用。

（载自：同济发展研究院）



# 法律实务

## 上海公房征收补偿利益分割案件中焦点问题解读（一）

前言：在上海十户有八户人家都可能会经历动迁，因此动迁利益的取得一直是上海本地人茶余饭后爱讨论的话题，但大多都是不明其理。我将办案经验和相关法条进行了整理，为大家深入解读公房动迁分割中几个焦点问题。

### 一、焦点一：谁能有资格分得动迁利益？

能获得公房动迁利益的两种人：承租人和同住人。承租人即公房租赁凭证上的登记人，原则上对动迁利益“永远有份”，这点在诉讼纠纷时基本不会有异议。故多数动迁纠纷案件的主要争议焦点在于认定谁是同住人。根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第四十四条：“征收居住房屋的，被征收人取得货币补偿款、产权调换房屋后，应当负责安置房屋使用人；公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。”

### 二、焦点二：谁符合同住人条件？

同住人的资格只能由法院来认定，需要符合的三个条件为：户籍在册、实际居住一年以上以及无他处有房或他处有房，但居住困难的可以认定为。这里依据的是《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》第三条：“本解答所指的同住人，是指在拆迁许可证核发之日，在被拆迁居住房屋处有本市常住户口，已实际

居住一年以上，且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。”

### 三、焦点三：什么是他处有房？

“他处有房”是指我们常说的“福利分房”，所谓福利性质取得的房屋通常可认为非对价取得的房屋所有权和使用权。自己购买的产权房不算是他处有房。实践中经济适用房也不算是他处有房，不妨碍动迁款分割的权利，但可能会酌情少分。另外需要注意的是，已享受过福利分房的当事人，哪怕该处福利分房被其处分了或者被征收后已获得补偿款了，仍视为该当事人已享受过福利分房。这里依据的是《上海市高级人民法院关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》第三条：“这里所指的他处房屋的性质，仅限于福利性质取得的房屋，包括原承租的公有住房、计划经济下分配的福利房、自己部分出资的福利房，房款的一半以上系用单位的补贴所购买的商品房，公房被拆迁后所得的安置房（包括自己少部分出资的产权安置房），以及按公房出售政策购买的产权房等。”

供稿：上海思济律师事务所 何泯萱律师

指导老师：李秋实律师

联系电话：16621555568



# 企业专栏

## 上海焱焱信息工程有限公司

上海都市型工业协会副会长单位；上海焱焱信息工程有限公司是上海市认证的中小企业信息化服务机构。

公司专业提供财务、进销存、智能制造、电商、人力资源、客户关系管理、企业自建商城等全方位的企业信息化/数字化整体方案服务。

公司 10 多年来，一直是国内著名软件服务商金蝶软件（中国）有限公司的核心伙伴。

公司专注于为中小微企业提供从企业管理软件实施、开发、服务到企业信息化咨询、人才输送等企业



信息化整体解决方案，2007 年成立至今，核心员工均有 8 年到 20 年行业经验。

多年来，焱焱信息秉持“客户第一，服务至

上”的经营理念，不断加强软件的实施服务、开发技能，为中小企业提供高质量、有效果、能落地的信息化服务，帮助企业提高工作效率，节约时间成本和人力成本。

“自律、分享、引领未来”是公司的价值观，焱焱信息坚持长期主义，做企业最值得托付的服务商。

（供稿：上海焱焱信息工程有限公司）



## e 通世界招商铁军产业招商培训第二期圆满举办



2021年4月10日下午，由一通世界管理中心组织，e 通世界招商铁军产业招商培训第二期在 e 通世界众创空间创客厅圆满举办。此次培训邀请到两位公司高管——一通世界副总裁李荣、一通科服总经理黄朝雄，两位针对园区运营信息化及企业服务方面，为 e 通世界招商事业部、企业服务中心、市场部员工做了精彩的培训并交流互动。讲座活动由管理中心总经理赵丽军主持。

第一场培训由一通世界副总裁李荣，带来主题为《“数字化+社群”为产业园区招商插上翅膀》的精彩培训。

李总在培训中表示，现在产业园区已全面进入数字化时代，数字化产业园区正在加速推进，同时市场也在加速淘汰不主动转型升级的产业园。数字化不仅可以推动产业链的重构，也能更好地推动改进企业与客户、伙伴之间的关系，驱动企业变革。数字化可以洞悉更为详尽的信息，甚至推动整个商业模式的变革。

对于每位招商岗位的企业员工来说，要学习运营

互联网思维，把资源连接起来。其中，社群就是最好的连接器。他通过真实案例等方式，详细介绍了社群的建设及运营方式，以及客户标签的设定的重要性。在讲座交流环节中，他期待 e 通世界招商铁军中的每一位都能运营好自己身边的社群资源，建立起个人更优质的 IP，为招商效率的提升再添一个强有力的支持。

随后 e 通世界信息部朱瑞玮经理通过现场实操展示，将企业 A8 系统中相关招商流程报备进行详解，优化园区招商的信息化操作。

第二场培训由一通科服总经理黄朝雄主讲，他针对 e 通世界八大企业服务，为 e 通世界招商团队做了详细解读。

黄朝雄总经理从“工商注册、财税筹划、人力资源、知识产权、法务咨询、政策咨询、融资服务、公共关系”这八个方面，逐条详细解读服务内容。他既通过实际案例介绍了招商岗位员工关心的企业注册、迁移、特定名称核名、特殊证照办理等内容，也把 e 通世界产业园平台上可为企业提供的服务做了详细介

绍。

培训中黄总提示大家，园区招商绝对不止于价格谈判，更要在与客户的接触前期就让客户了解到 e 通世界能够给予的“节约时间、节省费用、服务专业”的增值服务。现在园区的企业服务内容愈加丰富，不仅可以提供企业代理记账、审计、人资管理、法务服务，企业需要扩大体量时还可提供多样的融资服务。现在 e 通世界对接的银行贷款类型丰富，科技履约贷、创业贷、信用贷、批次贷等，满足不同类型企业贷款所需。

在创业及产业孵化方面，e 通世界在区域内绝对是一块响亮的招牌，不仅有国家级科技企业孵化器、国家中小企业公共服务示范平台的双国奖资质，也是上海市为数不多的被评定为 A 级的市级创业孵化示范基地。无论是创业孵化服务、创业空间、导师辅导资源，还是专业的创业能力培训、精彩纷呈的创业活动及创业者交流都已在区域内独树一帜。更有贷款贴息、人社政策补贴等扶持，是大虹桥区域值得创业者信赖的创业家园。

e 通世界产业园一直助推园区优质企业与资本对接，走资本化发展道路。园区可提供股权融资规划、上市筹划等服务。近期，园区入驻企业贝泰妮主板成功上市；极兔速递获博裕资本领投、高瓴资本和红杉

资本跟投，完成 18 亿美元融资，估值达到 78 亿美元的消息，也令园区运营方及其他园区企业受到了极大地鼓舞。

讲座期间，企业服务中心冯杰经理针对常规类的政策扶持，在申请条件和扶持金额方面做了详细解读。

在尾声阶段，黄朝雄总经理鼓励全体招商伙伴在 2021 年努力为园区招到更多优质企业，尤其是税收大户。作为企业服务中心负责人，他表示，公司将为成功招入税收高企业的招商事业部员工额外提供更多的奖金激励。同时，企业服务中心也将为所有入驻客户提供区域公共关系方面的协助，在行业协会、产业资源、EMBA 课程、圈层拓展上提供更贴心、更有前瞻性的资源需求对接。

现阶段，e 通世界产业园正在不遗余力地建设“信息化、数字化、智能化”平台，打造产业孵化高地，为客户提供高品质园区体验，持续为客户创造价值。2021 年，e 通世界品牌也将在上海市范围内进行拓展，这就需要 e 通世界招商铁军练就更专业、更贴合市场需求的服务能力，公司内部将以培养出更多事业体负责人、项目负责人为目标，培育团队保持敏锐的洞察力和快速的行动力，更加迅速地发现市场机会，抢占先机。（供稿：e 通世界产业园 李 好）





## 锐嘉科受邀参加第二届工业品在线交易节开幕式



2021年4月28日，2021第二届中国（上海）工业品在线交易节暨产业互联网助推数字化转型高峰论坛在金色炉台·中国宝武钢铁会博中心举行开幕式。

上海市委常委、副市长吴清，上海市政府副秘书长陈鸣波，市经信委主任吴金城，宝山区区委书记陈杰等领导出席开幕式并致辞，在沪央企、国企、外企、民企代表等约500人参加开幕式。锐嘉科集团作为智慧园区综合方案服务商受邀出席。

上海都市型工业协会副会长单位：锐嘉科集团作为智慧园区综合方案服务商，其的园区数字化综合服务应用场景成功入选交易节征集的城市数字化转型应用场景。

开幕式上举行了多城市联动助推数字化转型战略签约，交易节开幕式现场签约交易额达到5亿元，整个交易节活动预计将持续至6月30日。

作为交易节的一个重要专场，活动聚焦企业数字化转型，以线上线下相结合的方式，落地一批数字化项目，推出一批企业数字化转型应用场景案例，全方位推动区域数字经济发展，协同推进数字产业化和产业数字化转型。

交易节邀请来自制造业和生产性服务业的代表企业共同探讨数字化转型创新之路，也设置工业数字化转型应用场景展示区，发布互联网+专业检测、互联网+协同供应链、互联网+工业设计、互联网+智能营销、互联网+大宗、互联网+智能运维等数字化转型应用场景。

由锐嘉科集团研发的园区数智化转型整体解决方案——锐智云智慧园区管理系统，也作为企业数字化转型的应用场景之一进行了展示，并和多个园区客户做了现场深度交流。



锐智云智慧园区管理方案，基于“一朵云、两个平台、四个模块”和20个系统架构，立足于安全、环保、能耗、服务的建设理念，提供一站式智慧系统的集成方案。并基于园区的GIS进行全景展示、指挥、调度。为园区客户提供全方位、一体化的整合式服务。

同时，锐智云管理系统围绕园区的运营规划和资产管理，打造运营管理服务平台，从空间智能化管理扩展到企业增值服务、招商发展和资产管理、企业服务等领域，提高园区的运营管理，打造产业链生态合作。（供稿：锐嘉科集团）



# 七一专栏

**编者按：** 2021年是中国共产党成立百年华诞。中国共产党以磅礴的气势翻开了历史的画卷，从1921年以来，中国共产党人通过自力更生、艰苦奋斗，使中国从一个落后的农业国发展成具备独立、完整的工业体系国家。中国共产党人有能力带领中国人民建设好新中国。

本期分别刊载了上海都市型工业协会的会员单位：上海澳中在线文化传媒有限公司董事长施平，在中国共产党成立之际，他以自己的工作经历撰写了建党百年征文，以一位党员的身份，见证了在党的领导下，城市日新月异的变化和变迁，用文字“唱支山歌给党听”。

上海都市型工业协会副会长单位：界龙集团举办“百年党史在我心，共筑梦想乡村行”党史学习教育的专题学习报道。

---

## 城市更新，牵手你我他

——我在“上房”估价二十年

施平

时光是一部镌刻机，刻下了我多次在党旗下的宣誓，也刻下了我从事上海房地产估价工作20年的历程。一路走来，风雨兼程，我见证了城市更新的荣光，国家发展的印记。唱支山歌给党听，我将歌声融入你我他的歌声里……

我于1997年通过国家考试，取得房地产估价师执业资格，是上海较早一批获资格证书的估价师之一。我从事过



抵押、租赁、转让、缴税、咨询、拍卖、损害赔偿、土地出让、资产证明、房地产征收等各种类型的房地产评估。在上海房地产估价师事务所有限公司二十多年，见证了上海城市的不断变化，也在“估价”中感受到了党的温暖和城市的温度。

在2018-2019年上海市房地产估价行业评优活动中，我被评为“优秀估价师”。在此，我有千言万语要对党述说……



## 一、城市名片：“百年张园”激活估价

以专业积累和文化遗产提升张园“估价”内在价值。2018年11月我拿到了“张园”地块旧改房屋征收评估委托书，张园百年历史掂在手里份量很重呵！要做到以专业积累和文化遗产提升张园“估价”内在价值，显示上海城市文脉的传承性、包容性和前瞻性，“估价”精准不是件容易事。

难吗？难！我给自己鼓劲：要知难而上。

张园坐落于上海市静安区南京西路以南、石门一路以西泰兴路南段，是南京西路历史风貌保护区核心区域，也是上海规模最大、保存最完整、建筑形式最丰富的历史建筑群。它有辉煌历史，曾名“张氏味菀园”，上海当时规模最大公共场所，也是近代上海时尚生活发源地。沪上第一盏电灯在这里点亮，第一家室外照相馆在这里开馆，第一场话剧也在这里上演。霍元甲摆过两次擂台，刘海粟、梅兰芳在这里进行文化活动的，大总统孙中山在这里演讲“地方自治”。直至1915年后，“张园”才逐步转成民居。

张园街区内房屋类型多样，有石库门住宅、独立花园住宅和新式里弄住宅等。在100多年历史建筑背后，记录着丰富的人文历史故事，代表上海海派文化、红色文化、江南文化，是上海近代建筑发展史的一个缩影，是可以代表上海特色的“城市名片”。为这张城市名片估价，重任在肩！

我们调阅房屋档案资料，同时实地走访民居，现场踏勘，了解张园的历史沿革和人文背景，征求专家意见，多方听取反馈，深度参与了此征收评估的各项工作。对估价对象或其周边同类房地产及租金等，以横向平衡与竖向对比在经济上的差异，一一筛选出最合理的评估方法。根据不同的房屋类型设置不同的修正体系，新里、独立住宅的比较，房屋历史价值的差异，把建筑档次、外观品相、知名度等因素列入修正

体系。不同房屋的价格平衡，同一房屋不同部位之间价格平衡，横向平衡和竖向平衡，细致到外观、高度、采光、房屋设备及档次的差异，都作了一家一户细分，做到以专业积累提升张园的内在价值。

为激活估价，留住城市记忆，文化先行。我利用自己长期积累的人脉，对张园作了一系列的宣传策划，如组织艺术家“张园看世界”系列活动，恭请海派艺术大师、98岁高龄陈佩秋先生题写“绘张园”，还邀请吴昌硕大师曾孙吴越、刘海粟之女刘蟾、程十发之子程多多，以及曾在张园拍过电影《人约黄昏后》的大画家陈逸飞之弟陈逸鸣、艺术名家周志高、丁申阳、车鹏飞、韩伍、卢象太、张玉迎、丁筱芳、周根宝、王大宙、刘汇茗、平龙、朱杰军等二十位书画名家作客“张园”，听故事、观看居民老照片、老物件，了解张园一砖一瓦，并当场舔笔挥毫参与《海派名家绘张园》活动，为百年张园锦上添花。我觉得张园是美的，美在张园，美在上海，也美在世界！通过系列活动，使百年张园这张文化名片再次焕发风采。

在张园评估过程中，我们得到党组织、各级领导及协会专家的高度重视和鼎力支持。在日夜奋战3个月中，我考虑到张园征收牵涉面广、居民期望值高、房屋类型多，同类房屋也差异大，本着公平、公开、公正的估价原则，一方面严格遵守《上海市国有土地上房屋征收评估管理规定》，另一方面也考虑项目的实际情况以及居民的诉求，在合法的前提下，合情合理评估，为征收居民服务，使征收工作顺利进行，最终签约率高达99.11%。政府也很满意，张园指挥部送到我公司一面锦旗：“赠上海房地产估价师事务所有限公司及施平等本项目估价人员：独立客观，勤勉尽责，诚实守信，工匠精神”。另一面送到上海市房地产估价师协会：“感谢贵会对张园的地块征收工作的大力支持”。上海市房屋修建协会会长时筠仑博士，对



这次估价评价：“张园的评估案例，必将成为评估史的一大亮点。”但我心里明白，估价必须情系你、我、他。政府、征收公司赞扬，是一方面，另一方面百姓满意，更是我的责任所在，努力的方向。

## 二、“抗疫”学雷锋：特殊志愿者

“你真是‘抗疫’活雷锋！”居委干部赞扬。

“不，我是‘抗疫’学雷锋！”我说。

2020年初，一场突如其来的新冠肺炎疫情袭来，武汉封城，乡村封路，白衣天使逆行而上，人人宅家自我隔离。一个紧急电话打来：“能不能帮帮我们？这里缺少检测人员呀！”长宁区征收总经理杨宏发来求救信号。这是我们曾做过估价项目的茅台路200弄基地，红线内的动迁户已搬，但弄里还居住着红线外的居民。

然而，当时我们正在宝山路街道257、258街坊基地进行房屋估价，手头工作还没有结束。但疫情就是命令！

我一边请宝山路基地居民代表帮忙了解、汇总二十多户经济上比较拮据的困难户，准备为他们捐钱捐物；一边去第一线做疫情防控志愿者。当时疫情态势严重，每个人随时有被感染可能。朋友、家人都叫我省省事，危险不要去。但我能缩退吗？做志愿者是有生命危险，但为让更多人没有生命危险，我也得去！

我一连好多天戴着口罩坚守在小区要道口，帮助进出基地的人员检测体温、传快递、送口罩、消毒液等防疫物品，用自己的实际行动和力所能及的付出，为居民服务。当地居委会刘宪民书记称赞：“你真是‘抗疫’活雷锋！”我笑笑答：“不，我是‘抗疫’学雷锋！”当地居民称赞：你们估价师充满爱心，为你们善心点赞！我听了感到很欣慰。除此之外，我还电话联系张园居委会，询问他们那里情况，主动要求

去那个基地及附近的居民小区当志愿者，帮助那些守在一线居委会干部和居民。

当我戴着口罩奔赴张园及周边小区时，路两侧商铺全部关门，昔日繁华与热闹已不见踪迹。黑色大铁门“张园”匾额下挂着横幅：“生命重于泰山，疫情就是命令，防控就是责任。”我穿上志愿服，握着测温仪，为居民们测量体温、登记信息，核实身份，并为孤老送防疫防控手册与物品。

宝山路中兴城基地是静安区旧城改造最后一块“毛地”，我也为这些被征收的困难户做些实事。当时口罩稀缺，我四处筹集口罩等防疫用品，然后用快递邮寄给困难家庭。在非常时期，口罩就是生命守护神。送口罩、温度计和消毒液，减少病毒感染，为困难户送上安全保障。我在特殊时期还交了5000元特殊党费。

## 三、百岁老人与爱心接力

善良，不仅仅是给与，还是一种爱心的温暖传递……

静安区最后一幅“毛地”宝山路257、258的街坊居民，渴望早日搬迁。市政府领导听取民声，深入展开调查后，将两街坊的旧改征收提前到2019年。四家评估公司应征，最后居民投票选定“上房公司”来评估。

这里居住人口多，大多数人“蜗居”棚户区，他们早盼晚盼渴望早搬迁。我们坚持用脚丈量，走遍旧小区每家每户。在现场多次评估查勘中，我看到了这里几十年来建筑老化，环境杂乱差，生活条件极差的现状。我想应该用“儿女之心”帮助居民，将合法利益最大化。

我走访居民代表，走访基地指挥部、走访居委会，走访动迁公司、走访政府各个部门……服务要规范周

到，工作要认真细致。遵循独立、客观、公正的估价原则，这是估价师的本色。

我们整个团队吃饭在现场，处理问题在现场，解释释难在现场，就是累极了打个盹也在现场，全程为民服务。经 100 多天的齐心协力，赢来了签约的漂亮数字——整个基地签约率达 99.4%。我们的付出得到了回报。

刚进驻这里，我就萌生要为居民捐款献爱心的念头。我的想法得到了“上房公司”党支部书记李建中的支持，说“这是好事！”同时征得了宝山路街道办事处领导胡建文的首肯。岁尾之际，通过居民代表何欲、顾根林热情牵线搭桥，排摸了二十户困难家庭后，我向他们捐款献上微薄的心意，希望对他们生活有所帮助。

在深入第一线了解到，一位特殊困难户、孤老王老伯，100 岁了，躺在床上不能动。邻居施老伯照顾他，施老伯去世后，其儿子聋哑人继续照顾王老伯。我“三进宅门”，第一次勘查估价，第二次捐款赠防疫品，第三次是看望已在新家过日子的王老伯，见他已能下床走动，我心里真有说不出的高兴！《新民晚报》社区版和《新民晚报》先后采访报道。特别是《新民晚报》主任记者江跃中随我一起上门跟踪采访，深受感动，撰写了《带着百岁孤老 重组温馨家庭》的文章，刊登在《新民晚报》上，赞扬施老伯儿子一家人对王老伯的照顾，以及我对王老伯的关心，报道在社会上引发良好反响。

#### 四、锦旗：创新给力 砥砺前行

在城市更新的实践中彰显估价师的使命和担当。估价要用心，用情。以心待民，将心比心。

2019 年初，我接受了征收评估茅台路 200 弄基地任务。小区居民对评估有抵触情绪，每天来评估机构

反应情况的居民络绎不绝，并向区房管局提交了信访诉求。领导叫我去处理该棘手问题。

只要是老百姓的呼声，都应该认真倾听，找出矛盾症结所在。

原来，茅台路 200 弄被公示为不成套新工房，但各户套内均有独用灶间，与一般灶间和卫生间均合用的不成套房屋显然有所不同。

了解该情况后，我还是不放心，和杨宏总经理再一次上门从头仔细核查，并连夜查阅了大量相关房籍资料，终于发现房籍资料记载为不成套新工房，但套内确有独用厨房事实。居民觉得独用灶间建筑面积没有算吃了大亏。面对动辄数百万的房价，心有怨气，四处投诉。

一面是传统面积转换系数的刚性指标，一面是街坊居民言之确实有理的诉求。我觉得凡事都应该转换角色，假如我是动迁户呢？得给他们一个正面回答。我连续几夜不停地在网上通过大数据的排查，与相邻、相似房屋类型的比对、检测，明白了这是旧区改造中的一种“灶间独用因素”的特殊现象，但如何体现其估价的附加值、客观合理地打破常规确定其估价系数这确实又是个难题！

我通过考查了解到周边存在不同类型房屋出租较为普遍现象，对周边租赁情况、历史数据进行了再一次梳理、调查和汇总，用新制定的以灶卫全合用房屋租金与灶间独用、卫生合用房屋租金的差异程度为基础，来核定修正系数。解决方案一出台，立即得到动拆迁百姓一致好评，平息了这场尖锐的抵触风波，化解了此次评估项目中矛盾。

上海市房地产专家委员会副主任杨斌说得好：“在城市更新的实践中，要彰显估价师的使命和担当”。估价要用心，用情。以心待民，将心比心。

该方案合理制定及时解决了估价疑难、矛盾,得到了有关房改领导和各方面专家肯定,换来了拆迁居民久违的舒心。此次古北路改建工程房屋征收基地签约率竟达 100%! 通过这次估价, 先前许多怒气冲冲、言辞激烈的街坊居民还与我加微信, 成为好朋友。居民送来了锦旗, 锦旗上写着“热情服务、专业高效”。创新给力, 砥砺前行。



20年内,我参与了估价大大小小项目数百个,深深感到:面对困难不能逃避,唯有进取,不忘初心,方是化解矛盾的最大原动力。

近几年,我先后完成了《浅谈历史文化风貌区房屋旧改征收评估》、《房屋旧改征收评估方法在历史文化风貌区“张园”项目中的实践》、《城市房屋征收评估中咨询答疑的难点及应对措施》、《城市更新中历史文化风貌区的维护与再利用》和《城市更新视角下上海市中心城区历史文化风貌区评估——浅谈传

统评估思路的优化与创新》等数篇论文,分别发表在《上海房地产估价》、《上海轻工业》等杂志,并获得2019年度上海市房地产估价行业协会和2020中国房地产估价年会论文评选活动“优秀奖”。

城市更新,牵手你我他。我真心真诚地感谢这个时代,感谢“上房”20多年来对我所从事估价工作

的全力支持与帮助。是上海的城市发展成就了我们这一代“估价师”的价值,是党和政府的教育培养,拓展了我们这一代“估价师”的新天地,让我们有所成长,有所作为,有所创新,砥砺前行!

(供稿:上海澳中在线文化传媒有限公司 施平 建党100周年征文)



# 学党史跟党走 百年党史在我心

——界龙集团学党史 共筑梦想乡村行



为庆祝中国共产党成立100周年，纪念“五四”运动102周年，黄楼社区在界龙村举办“百年党史在我心，共筑梦想乡村行”党史学习教育的专题学习，让广大党员和青年团员深刻铭记中国共产党百年奋斗的光辉历程，激励我们要时刻不忘初心、牢记使命。

黄楼社区各村居基层党组织、两新党组织和界龙集团党委的60余名青年党员和团员参加了此次活动。

4月21日上午9点整，在界龙村家门口服务中心的广场上，举行了庄严的升旗仪式。《义勇军进行曲》响起振奋人心，黄楼社区民兵们踏着整齐的步伐，手举国旗向我们走来。

新时代的我们正处在中华民族发展的最好时期，既面临着实现建功立业的人生际遇，也面临着“天将降大任于斯人”的时代使命。我们要深刻认识党史学

习教育的重大意义，从中源源不断汲取智慧、力量和思想养分，弘扬红色传统、赓续红色血脉，争做新时代能担当民族复兴大任的时代新人。

界龙集团党委书记费屹豪，黄楼社区党委副书记李志辉分别结合党史发表了热情洋溢的讲话。

中国共产党走过了波澜壮阔的伟大历程，带领全国人民站起来、富起来、强起来。改革开放以来，在党的正确领导下，界龙的面貌发生了翻天覆地的变化，走上一条自我发展、村企联动的社会主义新农村建设之路。作为青年一代的我们，要勇做走在时代前列的奋进者、开拓者、奉献者，以坚如磐石的信心、只争朝夕的劲头、坚韧不拔的毅力，为实现第二个百年奋斗目标而不懈奋斗。

黄楼社区党委委员、界龙村党委书记马凤英



宣布活动正式开始。希望通过这次参观学习，能让大家感受到美丽乡村建设缔造出的美好环境和幸福生活。通过以下载体，丰富党课形式：

1. 线上线下联动学习党史
2. 线上视频党课
3. 观看《五四运动 觉醒神州》
4. 线下移动党课：

学习任务一，参观党史主题园，集体学习参观界龙党史主题园，通过边走边学边思考的方式，再一次深入学习党史。



学习任务二：唱支红歌给党听。大家用嘹亮的歌声追忆红色历史，抒发对中国共产党的深情与祝福，唱响新时代新征程永远跟党走的誓言。



学习任务三：制作活字印刷版画。学习和亲手制作活字印刷版画，通过作品来展现乡村发展及改革开放成果。



学习任务四：党史知识线上测试。及时检验学习成果，进行线上党史知识的测试。



百年华章铸辉煌，崭新伟业已扬帆。通过赓续共产党人精神血脉，始终保持革命者的大无畏奋斗精神，鼓起迈进新征程、奋进新时代的精气神，不断书写中国共产党人新的精神史诗。（供稿：界龙集团党委）

# 政策法规

## 20 条政策措施“组合拳”公布！ 上海将扩大有效投资，稳定经济发展

在今天举行的市疫情防控工作领导小组新闻发布会上，市发改委介绍了即将出台的《上海市扩大有效投资稳定经济发展的若干政策措施》主要内容，包括加快在建项目有序复工、加强政府财力资金保障、加快土地出让收入安排和使用、降低制造业项目用地成本，推动自贸区新片区、虹桥商务区、长三角一体化示范区、张江科学城等重点区域引入优质项目等。详↓

### 一、总体考虑

在当前形势下，积极做好稳投资工作，对于统筹做好疫情防控和经济社会发展工作具有十分重要的意义。对冲疫情影响，实现全年经济社会发展目标，投资要在特殊时期发挥好逆周期调节作用，需要制定有针对性的政策举措。

政策研究制定过程中，重点把握以下三点：一是全面落实党中央、国务院和市委市政府的决策部署，发挥好有效投资的关键作用。二是坚持问题导向，聚焦复工复产难点、企业需求呼声等开展调研，提出针对性政策举措。三是体现政策力度和覆盖面，着力解决投资痛点堵点，激发社会投资活力。

### 二、主要内容

《若干政策措施》分为四个方面，具体政策措施 20 条。

#### 1. 推进重大项目开复工

重大项目对提升城市公共服务能级、推动经济社会发展和促进民生改善具有积极影响，起到“牵一发而动全身、落一子而全盘活”的关键作用。推进重大项目建设，是做好稳投资工作的重要方面。具体包括 3 条政策措施：

一是加快在建项目有序复工。按月细化投资计划，优化施工组织。

二是加大新开工项目协调力度。统一开展立项、规划、土地、环保、报建等跨前服务，稳定设计方案，加快前期工作，争取尽早开工。

三是做好重大项目储备。深化研究重大项目专项规划、建设方案等，制订今后三年的全市重大建设项目清单。

#### 2. 扩大政府有效投资

发挥政府投资项目的引导和带动作用。具体包括 5 条政策措施：

一是加强政府财力资金保障。提前下达市级建设财力投资计划。政府投资项目按照标准列支防疫专项措施费，因复工合理增加的各项成本纳入项目总投资。

二是加快政府专项债券发行和使用。加快完成地方政府专项债券发行工作，尽快用于在建项目，形成实物工作量。

三是加快土地出让收入安排和使用。对急需用款的旧改项目先行预拨 100 亿元资金。加快启动市、区联手土地储备项目和新一轮市、区联合旧区改造项目。

四是落实前期工作主体责任。进一步加强重大项目谋划和前期工作，全面落实项目前期协调推进机制，优化审批流程。

五是加强建设项目用地保障。提前向各区下达 50%建设用地减量化指标，强化各区减量化指标对重大项目落地的保障。贯彻落实新实施的《土地管理法》要求，制订我市征地补偿操作规程，确保征地工作依法合规。

### 3. 激发社会投资活力

企业投资占全社会投资的 75%以上，主要是房地产开发和制造业两大板块。激发社会投资活力对投资稳增长具有关键作用。具体包括 7 条政策措施：

一是保持土地市场交易平稳有序。疫情防控期间，对采取定向挂牌出让的地块，取消现场交易环节，直接电子挂牌交易并确认竞得。对公开招标拍卖挂牌方式出让的地块，现场交易环节通过网络方式进行。顺延开竣工和投达产履约时间，消除疫情对土地出让合同履约的影响。

二是加快经营性用地出让节奏。夯实土地供应计划，适当增加年度土地供应量。针对不同出让方式，采取差别化入市管理。

三是加快推进城市更新。存量工业用地经批准提高容积率和增加地下空间的，不再增收土地价款。支持利用划拨土地上的存量房产发展新业态、新模式，土地用途和权利人、权利类型在 5 年过渡期内可暂不变更。

四是减轻房企入市成本压力。今年开工建设的住宅项目可延期缴纳城市基础设施配套费。允许符合条件的房企延期缴纳土地增值税。

五是降低制造业项目用地成本。保障重点转型区域制造业用地规模。协调推进桃浦、南大、吴淞、吴泾、高桥等重点区域整体转型，降低项目落地成本。

六是提高存量土地投资强度。精准实施混合用地出让、容积率提升、标准厂房分割转让、绿化率区域统筹等政策，高效利用存量土地。

七是加大对先进制造业、现代服务业筹资支持力度。优化战略性新兴产业资金支持方式，将中长期低息贷款政策从集成电路扩大至人工智能、生物医药领域。做好市、区两级技改专项资金保障，增加资金规模，提高项目支持比例。

### 4. 不断优化投资环境

深化投资领域“放管服”改革，推动投资管理向服务引导转型。具体包括 5 条政策措施：

一是压细压实招商引资任务。建立市、区两级领导联系重大招商项目制度，推动自贸区新片区、虹桥商务区、长三角一体化示范区、张江科学城等重点区域引入优质项目。

二是做好投资项目融资对接服务。支持房地产企业合理融资需求，鼓励金融机构加大对旧区改造的融资支持。用好人民银行专项再贷款政策和政策性金融机构复工复产专项贷款，减轻企业特殊时期财务负担。引导金融机构开辟绿色通道，提供财务顾问服务、设计融资方案，加大信贷投放。

三是推进“一网通办”，深化投资项目审批制度改革。对投资主体所属建设工程项目的政务服务事项办理实现线上“一口管理”。充分发挥“特斯拉”综合效应，积极探索区域评估、标准地供地、容缺受理、告知承诺等审批创新。

四是规范评估评审中介服务。实行清单制、标准化、分类别管理，最大程度清理一批、整合一批、精简一批。针对社会投资低风险产业类项目，取消建设单位委托的施工图设计文件审查。探索逐步缩小施工图审查范围。

五是优化市政配套工程建设和服务。加强红线外市政配套建设管理。规范工程配套收费管理，提高服务信息透明度，缩短市政配套接入工期。（资料：市发改委）

## 政府工作报告摘要（简版）

十三届全国人大四次会议于 2021 年 3 月 5 日上午在北京人民大会堂开幕，国务院总理李克强作政府工作报告。

### 2020 年工作回顾

疫情防控取得重大战略成果，新冠肺炎患者治疗费用全部由国家承担，在全球主要经济体中唯一实现经济正增长；

全年国内生产总值增长 2.3%；

全年为市场主体减负超过 2.6 万亿元，其中减免社保费 1.7 万亿元；

城镇新增就业 1186 万人；

年初剩余的 551 万农村贫困人口全部脱贫、52 个贫困县全部摘帽；

国内疫情防控仍有薄弱环节，经济恢复基础尚不牢固

### “十三五”时期主要成就

国内生产总值从不到 70 万亿元增加到超过 100 万亿元；

在载人航天、探月工程、深海工程、超级计算、量子信息等领域取得一批重大科技成果；

消除绝对贫困；1 亿农业转移人口和其他常住人口在城镇落户；建成世界上规模最大的社会保障体系。

### “十四五”时期主要目标

经济运行保持在合理区间，各年度视情提出经济增长预期目标；

城镇调查失业率控制在 5.5% 以内；

全社会研发经费投入年均增长 7% 以上；

常住人口城镇化率提高到 65%；

森林覆盖率达到 24.1%；

基本消除重污染天气和城市黑臭水体；

居民人均可支配收入增长与国内生产总值增长基本同步；

人均预期寿命再提高 1 岁；

基本养老保险参保率提高到 95%。

### 2021 年发展目标和重点工作



经济：国内生产总值增长 6%以上；城镇新增就业 1100 万人以上；

财政：今年赤字率拟按 3.2%左右安排，不再发行抗疫特别国债；引导银行扩大信用贷款、持续增加首贷户，推广随借随还贷款；

防疫：坚持常态化防控和局部应急处置有机结合，严防出现聚集性疫情和散发病例传播扩散，有序推进疫苗研制和免费接种；

减税：将小规模纳税人增值税起征点从月销售额 10 万元提高到 15 万元；对小微企业和个体工商户年应纳税所得额不到 100 万元的部分，在现行优惠政策基础上，再减半征收所得税；

惠民：降低或取消部分准入类职业资格考试工作年限要求；推动放开在就业地参加社会保险的户籍限制；将行政许可事项全部纳入清单管理；企业和群众经常办理的事项，今年要基本实现“跨省通办”；

降费：中小企业宽带和专线平均资费再降 10%；取消港口建设费，将民航发展基金航空公司征收标准降低 20%；中央本级基础研究支出增长 10.6%；加大 5G 网络和千兆光网建设力度；

消费：稳定增加汽车、家电等大宗消费，取消对二手车交易不合理限制；增加停车场、充电桩、换电站等设施，加快建设动力电池回收利用体系；

创新：以“十年磨一剑”精神在关键核心领域实现重大突破

乡村振兴：做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接

开放：推动区域全面经济伙伴关系协定尽早生效实施、中欧投资协定签署

环保：北方地区清洁取暖率达到 70%

教育：在教育公平上迈出更大步伐；

医保：居民医保和基本公共卫生服务经费人均财政补助标准分别再增加 30 元和 5 元，把更多慢性病、常见病药品和高值医用耗材纳入集中带量采购；

住房：解决好大城市住房突出问题。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难；新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个；

文体：精心筹办北京冬奥会、冬残奥会

港澳台：完善特别行政区同宪法和基本法实施相关的制度和机制

**插图：**