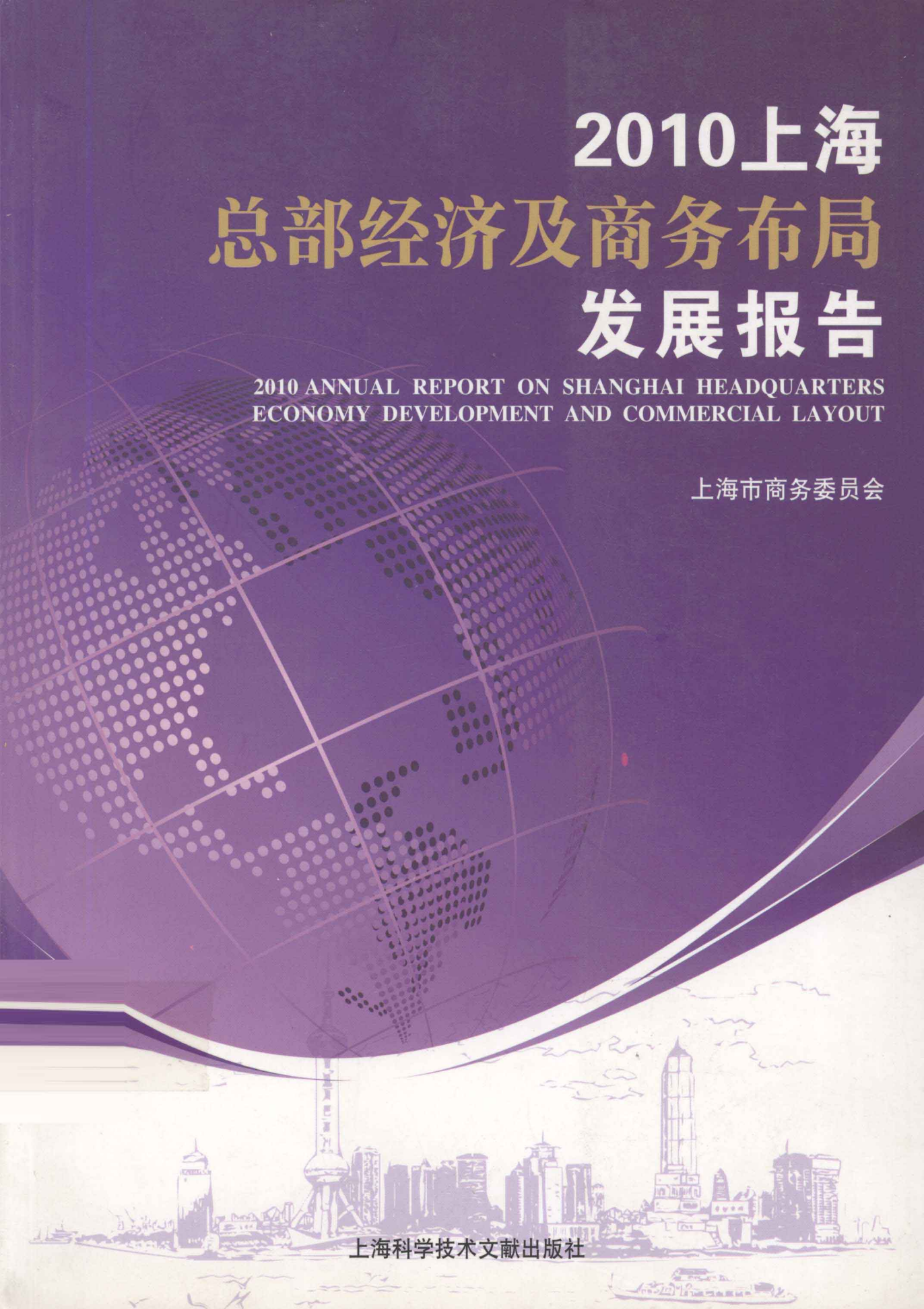


2010上海 总部经济及商务布局 发展报告

2010 ANNUAL REPORT ON SHANGHAI HEADQUARTERS
ECONOMY DEVELOPMENT AND COMMERCIAL LAYOUT

上海市商务委员会



上海科学技术文献出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2010上海总部经济及商务布局发展报告/上海市商务委员会编. —上海: 上海科学技术文献出版社, 2010.9

ISBN 978-7-5439-4514-2

I. ①2…II. ①上…III. ①企业经济-经济发展-研究报告-上海市-2010 IV. ①F279.275.1

中国版本图书馆CIP数据核字 (2010) 第181513号

责任编辑: 忻静芬

2010上海总部经济及商务布局发展报告

上海市商务委员会 编

*

上海科学技术文献出版社出版发行
(上海市长乐路746号 邮政编码 200040)
全 国 新 华 书 店 经 销
上海市北印刷 (集团) 有限公司印刷

*

开本787×1092 1/16 印张8.5 字数165 000
2010年9月第1版 2010年9月第1次印刷
印数: 1-2500

ISBN 978-7-5439-4514-2

定价: 35元

<http://www.sstlp.com>



顾问：唐登杰

主编：沙海林

副主编：张新生 王新培 菅和平 赵抗美 顾 军
黄 峰 顾嘉禾 胡文君 俞建明

执行主编：菅和平

编委成员：田忠法 李 泓 孙嘉荣 徐士良 汤 超
邓福顺 尤永生 陈章远 李清娟 马俊生
江若尘

组织编写：李清娟 江若尘 蒋 静

编写成员：余典范 翟 青 王 丹 盛 伟 徐冬莉
曹光明 严 帆

合作单位：上海市各区县商务（经济）委员会

研究单位：上海财经大学 500 强企业研究中心



前言

总部经济是服务经济集聚发展的重要表现形式，商务楼宇是总部经济发展的重要载体。国内外经验表明，发展总部经济有利于提升中心城市的集聚辐射和综合服务功能；有利于集聚高端资源，推动产业结构升级；有利于增强城市综合竞争力，提高在国际产业分工中的地位。当前，上海处于加快实现“四个率先”、建设“四个中心”和社会主义国际化大都市的关键时刻，总部经济的发展对提高上海城市服务功能和辐射力具有重要作用。

为全面反映上海总部经济和商务分布发展状况，为投资者提供权威资料信息，上海市商务委员会委托上海财经大学 500 强企业研究中心，组织调研和撰写了《2010 上海总部经济及商务布局发展报告》。报告在调研和分析上海总部经济与商务布局的基础上，全面反映了本市商务布局发展动态，同时对上海各区县的总部经济发展情况进行了阐释。

近年来，上海市出台了一系列鼓励引进跨国公司地区总部的政策和措施，为企业总部入驻上海提供全方位服务，有力推动了总部经济的发展。截止 2009 年底，落户上海的外资总部经济机构累计已达 751 家，其中跨国公司地区总部 257 家、投资性公司 190 家、研发中心 304 家。总部经济效应显现，具体表现如下；一是税收贡献效

应凸现。随着企业总部的集聚与投资的增加，总部经济所贡献的税收在国民经济中的地位越来越重要。二是连锁投资效应显著，对产业链的完善起到了重要作用。总部企业带动了行业上下游企业的发展，产生连锁投资效应和产业乘数效应，使得相关产业的产业链更趋于完善。同时，总部的集聚，产生了大量的专业服务方面的需求，极大地推动了信息服务、金融服务、专业中介服务、会展、物流等现代服务业的发展。三是总部经济集聚效应初步显现。上海总部经济已形成了一定的空间集聚态势，总部经济发展呈现出中心城区连绵成片，周边地区点状发展，中心与外围地区功能互补，各类企业总部分产业、分层次集聚，现代服务业、生产性服务业及创意产业联动的区域发展格局。

本报告的撰写得到了各区县商务主管部门、相关企业的大力支持，上海财经大学 500 强研究中心的工作人员付出了艰辛的劳动，在此表示衷心的感谢！今年是首次编写，由于数据的收集与整理工作繁重，信息收集渠道尚未理顺，其中难免有不足与疏漏之处，敬请社会各界谅解以及批评指正。

编 者

2010 年 7 月



Preface

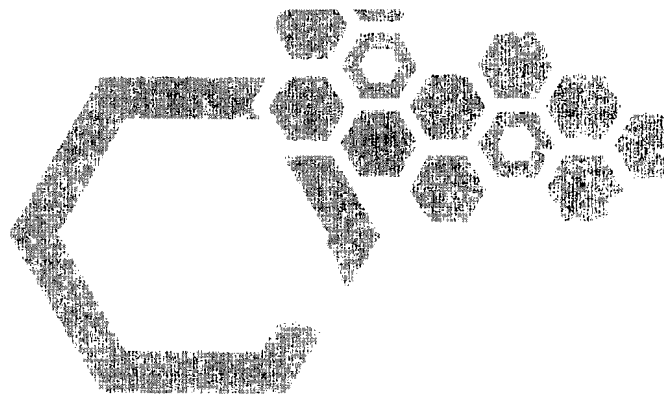
Headquarters economy refers to the high cluster in central city or regional city of domestic and foreign giant corporations' headquarters, including regional and functional headquarters. Headquarters economy is also an economic pattern with intensively radiate effect to regions around even the whole world through the effective allocation of resources such as capital, technique, and human. The international experience has indicated that improving headquarters economy is helpful to enhance the cluster radiation force and integrated service of CBD, to collect high quality resources and optimize industrial structure, and to reinforce the overall competitive advantage and raise the rank among international division of industry. Meanwhile, headquarters cluster is a manifestation of forming service economy, and commercial buildings are critical carrier of developing headquarters economy. It is imperative and urgent for Shanghai to develop headquarters economy, for the city currently stands a critical chance to foster "Four Centers" and "Four Advances" and construct a socialistic and metropolitan city. To comprehensively acquire the overview of Shanghai headquarters economy and commercial layout, the Commerce Committee of Shanghai first time organize to investigate and compose 2010 The Report on Shanghai Headquarter Economy and Commercial Layout, and entrust it to the Top 500 Enterprises Research Center of Shanghai University of Finance and Economics to execute. Based on the entire analysis on Shanghai headquarters economy and commercial layout, this report comprehensively demonstrates the

development dynamics of Shanghai commercial layout and interprets profile of headquarters economy development in districts and counties.

Shanghai government has made a series of policy in the last few years aiming at encouraging multinational corporations to set up their headquarters in Shanghai and, simultaneously, provide them with all-round service of high grade, which, as a result, has greatly boosted growth of headquarters economy. 751 foreign headquarters have located in Shanghai by 2009, among which, 257 are local headquarters of multinational corporations, 190 are investment headquarters and 304 are R&D centers. The effect of headquarters economy is obvious and shown as follows: to begin with, here comes the tax effect. With cluster of headquarters and increase of investment, tax added by headquarters economy has played a more and more significant role in the national economy. General speaking, these corporations are major tax bearers in regions where they located. Moreover, headquarters economy also leads to the effect of chain investment and powerfully improves industry chain. Headquarters push forward growth of all enterprises in an industry chain, and perfect some related industry chains by generating chain investment effect and industry multiplier effect. Besides, headquarters cluster brings about numerous professional service demands, which greatly develops modern service industry like information service, financial service, professional agency service, exhibition and logistic service etc. Last but not least, headquarters cluster effect initially emerges. S.H.E has shown the state of spatial agglomeration, approximate 70% headquarters of the total giants select Lujiazui-Nanjing Road and Huaihai Road-Hongqiao Economic Development Zone as their homes. S.H.E has taken on an obvious local development pattern. That is, headquarters economy clusters in downtown and scatters in suburb, function of downtown and outskirts complements, headquarters clusters by industries and levels, and modern service, manufactory service and creative industry interplay to develop.

During the process of composing this report, we receive a lot of support from all the departments of The Commerce Committee of Shanghai, The Commerce Committee of its districts and counties, related sectors or departments and companies. We hereby give our sincere thanks to those faculties from Top 500 Enterprises Research Center of Shanghai University of Finance and Economics for their tireless effort. We regret to tell you, our readers, that there are some inevitable faults or mistakes within this report due to the hardship to collect and sort data. So the report based on available data just reflects part of condition for some districts and counties , and we hope the whole society can understand us and criticize our report.

Editor
July , 2010



目 录

第一章 2009 年上海跨国公司总部经济发展概况

一、跨国公司总部发展总体情况	1
二、上海跨国公司总部机构的分布特征	2
三、2010 年上海吸引跨国公司的思路与举措	5

第二章 2009 年上海国内企业总部经济发展概况

一、上海国内企业总部发展概况	9
二、上海国内企业总部的分布特征	10

第三章 上海总部经济集聚发展现状

一、上海总部经济集聚区发展重点与布局	13
二、上海商务楼宇发展的基本特点	18

第四章 上海区（县）总部经济及商务楼宇发展现状

一、浦东新区	21
二、黄浦区	32
三、卢湾区	35
四、徐汇区	38
五、长宁区	43
六、静安区	47
七、普陀区	50
八、闸北区	53
九、虹口区	59
十、杨浦区	65

十一、宝山区.....	69
十二、闵行区.....	71
十三、嘉定区.....	74
十四、金山区.....	76
十五、松江区.....	78
十六、青浦区.....	81
十七、奉贤区.....	82
附录一 2009 年上海总部经济大事记	85
附录二 2009 年上海总部经济政策法规索引	87
附录三 总部企业运行及产业演进分析	88
附录四 2009 年上海财经大学上财竞争力 500 强名单	103
附录五 2009 年度上海外企 100 强 (按销售额排名)	118
附录六 上海市各区楼宇情况表格索引	120



Contents

Part I Development status-quo of Shanghai multinational headquarters economy in 2009

- 1. General information on multinational headquarters development 1
- 2. The distribution features of Shanghai multinational headquarters 2
- 3. The thoughts and actions of Shanghai attracting multinational corporation in 2010 5

Part II Development status-quo of national headquarters economy in 2009

- 1. General information on national headquarters development 9
- 2. The distribution features of Shanghai national headquarters 10

Part III Development status-quo of Shanghai headquarters economy cluster zone

- 1. Development focus and layout of Shanghai headquarters economy cluster zone 13
- 2. Overview on Shanghai commercial buildings 18

Part IV Development status-quo of Shanghai headquarters economy and commercial buildings in districts or counties

- 1. Pudong New Area District 21
- 2. Huangpu District 32
- 3. Luwan District 35
- 4. Xuhui District 38
- 5. Changning District 43

6. Jing'an District.....	47
7. Putuo District.....	50
8. Zhabei District.....	53
9. Hongkou District	59
10. Yangpu District.....	65
11. Baoshan District	69
12. Minhang District	71
13. Jiading District	74
14. Jinshan District.....	76
15. Songjiang District.....	78
16. Qingpu District.....	81
17. Fengxian District.....	82
 Appendix I 2009 Shanghai headquarters economy events	85
Appendix II Shanghai headquarters economy laws and regulations index	87
Appendix III The analysis of Shanghai headquarters economy and industry development	88
Appendix IV SHUFE competitive index top 500 in 2009	103
Appendix V Shanghai Foreign enterprises top 100 in 2009	118
Appendix VI Situation of business building in each district and county	120

第一章 2009年上海跨国公司总部经济发展概况

一、跨国公司总部发展总体情况

上海发展跨国公司总部的历史并不长。2002年7月20日,上海市政府发布《上海市鼓励外国跨国公司设立地区总部的暂行规定》,这是上海第一个鼓励跨国公司在上海设立地区总部的政策。此后,上海制定一系列发展总部经济的支持性政策,设立了总部经济促进中心,2008年又出台了《上海市鼓励跨国公司设立地区总部的规定》。这些政策和措施有力地推动了上海跨国公司总部的发展。截至2009年底,落户上海的跨国公司总部经济机构累计已达751家,其中跨国公司地区总部257家、投资型公司190家、研发中心304家(见表1-1)。跨国公司地区总部每年都保持30家左右的增长。

上海市跨国公司地区总部增长速度如此之快,很大程度上来自大量原本由企业自我定位的地区总部的转正努力;以及政府针对地区总部的优惠政策。跨国公司地区总部具有投资、经营管理、销售、研发、资金管理、人力资源管理等多种功能,具有很强的辐射作用。其不仅带动了上海的投资、增加了税收,更重要的是提升了城市的功能。下面我们将从母公司来源国家或地区、母公司所属行业、地区总部级别、地区总部办公地址所在区县、地区总部是新设还是迁入等角度对在沪跨国公司地区总部的特征进行分析。由于有些企业数据无法获得,我们主要分析了其中225家企业的情况,见表1-2。

表 1-1 2002-2009 年上海跨国公司总部机构数

年份	跨国公司地区总部	外商投资型公司	外资研发中心	跨国公司总部机构总数
2002	25			
2003	56			
2004	86	105	140	331
2005	124	130	170	424
2006	154	150	196	500
2007	184	165	244	593

(续表)

年份	跨国公司地区总部	外商投资型公司	外资研发中心	跨国公司总部机构总数
2008	224	178	274	676
2009	257	190	304	751

资料来源：上海市商务委员会

表 1-2 在沪跨国公司地区总部按照母公司来源国家或地区的划分

母公司来源	美国	日本	德国	法国	中国香港	英国	新加坡	中国台湾	荷兰
数量	86	44	18	14	11	8	7	5	4
占比(%)	38.2	19.6	8.00	6.22	4.89	3.56	3.11	2.22	1.78
母公司来源	比利时	瑞士	瑞典	未知	芬兰	卢森堡	意大利	澳大利亚	百慕大
数量	4	4	3	3	1	1	1	1	1
占比(%)	1.78	1.78	1.33	1.33	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
母公司来源	印尼	韩国	马来西亚	新西兰	泰国	多国	丹麦	加拿大	南非
数量	1	1	1	1	1	1	1	1	1
占比(%)	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44

资料来源：上海财经大学 500 强研究中心

二、上海跨国公司总部机构的分布特征

从母公司来源国家或地区、地区总部级别、地区总部办公地址所在区县、地区总部是新设还是迁入等角度对在沪跨国公司地区总部的特征进行分析。

(一) 来源地分布

从表 1-2 中可看出，所有在上海设立地区总部的跨国公司中，美国公司仍然占据了最大比例，达到了 38.2%；其次是中国的近邻日本，达到了 19.6%。仅这两国，其在沪地区总部数量就达到了 130 家，占了全部的 50% 以上。欧洲国家中，较多的有德国、法国，分别达到了 18 家和 14 家。加上欧洲其余国家，欧洲国家在沪地区总部数目为 60 家。东亚国家（地区）中有 25 家。这些国家（地区）在沪地区总部数目较多主要是

因为它们进入中国进行国际直接投资（FDI）^[1]较早，已积累了相当在华经营经验；另外，它们FDI的项目也较多，客观上存在对地区总部的需要。上述企业总部的来源也与世界500强企业总部的地域分布是一致的，表明了这些重点区域确实是上海发展总部经济的重点。

（二）产业分布

截至2009年，所有在沪设有地区总部的跨国公司中，以制造业类公司为最多，在225家企业中有176家，所占比例高达78%，其中，尤以制造汽车及汽车配件、化工产品、电子电气产品、食品饮料、医疗相关产品、金属制品的为最多。特别在汽车及汽车配件方面，在沪有地区总部的跨国公司已形成一条完整的产品链。制造业为主的总部经济结构是与跨国公司总部的发展趋势相左的，表明上海总部经济的层次还比较低，结构还有待优化。

（三）级别分布

从表1-3可以看出，在沪地区总部中以中国大陆级地区总部为最多，在所有能查明的地区总部中就有133家，占了全部225家的59.11%。其次为亚太总部、大中华总部。其余几个级别的地区总部数目较少，仅1~3家。此外，还有22家地区总部受限于信息，未能查明其总部级别。据最新的数据，目前上海具有美国霍尼韦尔公司的电子材料部全球总部、英特尔公司渠道产品事业部全球总部和ABB公司机器人事业部3个全球总部。整体来看，在沪地区总部的级别还不高，大多仅管辖中国大陆这一单一区域。在吸引高层次地区总部方面，上海还有很长的路要走。

表 1-3 在沪跨国公司地区总部级别分类

项目	全球级	亚太级	亚洲大洋洲级	亚洲级	东亚级	北亚级	大中华级	中国级	未查明
数量（个）	2	32	1	13	3	1	18	133	22
占比（%）	0.89	14.22	0.44	5.78	1.33	0.44	8.00	59.11	9.78

资料来源：上海财经大学500强研究中心

（四）区县分布

上海作为一个整体对地区总部具有相当的吸引力，但细分到各个区县，其各自的

^[1] 国际直接投资是一国的投资者（自然人或法人）跨境投入资本或其他生产要素，以获取或控制相应得企业经营管理权为核心，以获得利润或稀缺生产要素为目的的投资活动。英文缩写FDI

吸引力又有显著差异。在这方面，所有区县中最具实力的当属向来站在改革开放前沿的浦东新区。浦东新区共计有地区总部和投资型公司 200 多家，是上海市总部最为集中地区域，其次是徐汇区、长宁区、卢湾区、黄浦区和静安区，中心城区中排名较后的是杨浦区和普陀区。具体分布如表 1-4 所示。

表 1-4 上海各区县跨国公司总部数量比较

区 域		地区总部	投资型公司
中 心 城 区	徐汇区	28	24
	长宁区	24	16
	卢湾区	18	11
	黄浦区	10	13
	静安区	11	6
	虹口区	3	4
	闸北区	8	3
	杨浦区	2	3
	普陀区	0	2
	小 计	104	82
浦东新区		132	77
其他区县		21	28
全市合计		257	187

资料来源：各区县上报数据

注：由于各区县上报的数据不尽全面，上述数据只反映了数据可统计范围内的情况

（五）新设与迁入结构

在 225 家企业总部中，有 83.1% 是在上海新设的，只有 16.9% 是从别的地方迁入，见表 1-5。在迁入的总部中，大多数是高于中国级的；而在新设的总部中，大多数是中国级和大中华级。相对于新设在上海的地区总部，从其他地区搬迁入上海的地区总部就不仅仅包含了对上海重要性的肯定，还包括了对上海和其原驻在城市在各方面的一个权衡比较。在所有能够查明系迁入的地区总部中，原驻在城市（国家）如表 1-6 所示。近几年来，从香港特区迁移至上海 11 家地区总部，从新加坡迁移来了 10 家。这些地区总部之所以会迁移，主要是因为其各自的业务重心在向中国倾斜；这也表明了相比上述地区，上海的吸引力在不断增加。此外，上海还从北京和天津分别吸引来 8 家和 1

家地区总部。此外，其他地区迁入的企业也具有重要的意义。从澳洲迁至上海的正是鼎鼎大名的 001 号地区总部阿尔卡特公司亚太区总部，是上海跨国公司地区总部迅猛发展的标志；从美国迁来的两家更是上海目前经认证的仅有的两家全球总部——美国英特尔公司渠道事业部全球总部和美国塞拉尼斯公司乙酰基业务全球总部。

表 1-5 在沪跨国公司地区总部新设与迁入情况

类 型	新 设	迁 入
数 量 (个)	187	38
占 比 (%)	83.1	16.9

资料来源：上海财经大学 500 强研究中心

表 1-6 迁入上海的地区总部按其原驻在城市（国家）的分类

原驻在城 市(国家)	中 国 香 港	新 加 坡	中 国 北 京	日 本 东 京	美 国	澳 洲	中 国 天 津	多 处
数 量	11	10	8	4	2	1	1	1
占 比 (%)	28.95	26.32	21.05	10.53	5.26	2.63	2.63	2.63

资料来源：上海财经大学 500 强研究中心

三、2010 年上海吸引跨国公司的思路与举措

（一）突出重点，紧紧围绕“四个中心”建设，积极参与现代服务业发展

加快推进上海国际经济、金融、贸易和航运中心建设，是一项国家战略。当前，上海正立足“四个中心”的国家战略，把现代服务业放到优先发展的位置，力争率先形成以服务经济为主的产业结构，重点加快金融、航运、生产性服务、信息服务、各类中介服务、各类消费性服务等现代服务业发展，增强上海“四个中心”的集聚辐射功能。从吸引外资企业总部来看，围绕国际金融中心建设，上海将继续推动外资融资租赁、资产管理、创业投资、股权投资管理等金融配套企业总部落户；围绕国际航运中心建设，上海将努力推进游轮经济发展，积极引进境外船舶交易、船舶管理、航运经纪、航运咨询等各类航运服务机构总部；围绕国际贸易中心建设，上海将继续引导跨国公司技术含量高的分拨中心、运转中心等落户上海。此外，在建设国际贸易中心方面，上海还需要构建具备配置国际和国内市场资源功能的体系，需要聚集一大批高能级、有活力的贸易主体，需要营造符合国际惯例、高度开放和国际化的自由便利贸易制度环境等，所有的这些都离不开外资总部的投入和参与。