



奥波莱的投资和人力资源机会



投资奥波莱

奥波莱——基本信息
已核实的投资区域
所有权
技术设施
交通
奥波莱市激励政策 - 房产税豁免

奥波莱人力资源概况

劳动力市场概览
教育
奥波莱市的招聘支持
新员工住宿

投资奥波莱



奥波莱——基本信息



地点	距离	行车时间
华沙	315 km	3h 55min
柏林	425 km	4h 20min
维也纳	450 km	4h 30min

你知道吗？ 奥波莱是波兰最宜居的城市。

(来源:波兰通讯社)

奥波莱是奥波莱省首府，人口100万，位于波兰西南部。该市正实施一项针对经济发展、教育和创造就业机会的战略。

奥波莱拥有便捷的公路、铁路及航空网络，为商业与物流提供战略性交通优势。该市交通网络四通八达，尤以国际德累斯顿-基辅运输走廊A4高速公路最为重要，市区一小时车程内可抵达卡托维兹和弗罗茨瓦夫两座国际机场。此外，距市中心仅24公里的西里西亚卡缅尼 (Kamień Śląski) 机场可接待空中出租车及非定期航班。市内公共交通系统高效且具弹性，能满足居民与投资者的出行需求。

现代奥波莱深具活力，传统与创新、学术与商业均在此交融。作为拥有逾16,000名学生的大学城，每年有4,500名毕业生进入劳动力市场。该市公共教育体系组织完善，多次被国家评为典范。高品质的生活水平、医疗保障、安全环境与文化氛围成为奥波莱的标志，使其在经济与社会层面均成为波兰领先的中等规模城市。



投资区域

波兰境内唯一面积超过86公顷的投资用地就坐落于该大学城暨省会城市，关于该地块概况以及奥波莱市所提供的投资奖励与支持政策见下方说明。

■ 尽职调查研究

无濒危物种分析

根据最新自然资源普查，该地块并非任何法定保护物种的栖息地。目前土地作为草场与耕地等农业用途，可防止形成自然野生动物的栖息地。

无湿地划定

该场地未涵盖任何湿地。

有利的岩土工程条件

根据岩土工程研究，该地块具备极佳的开发条件。土壤组成包含II类(砂土与粉土)、III类(黏土与壤土)及IV类(密实黏土与壤土)材料。

地质构造

地块的地势基本平坦且表层有土壤覆盖。上部地层为第四纪阶地组成，包含中厚砂砾层、中细砂层及不同塑性的粘性土(从低塑性粉砂至中塑性粘土)。

第四纪地层下方为中新世地层，由黏土与砂岩构成，包括中密至半密实砂岩及低塑性粉质黏土。



水文条件

该地块同时存在承压含水层及部分区域的非承压含水层。

地下水位深度 [m b.g.l.*]	稳定地下水位深度 [m b.g.l.]	含水层深度 [m b.g.l.]
最大值：7.0 最小值：2.9 平均值：4.7	最大值：3.9 最小值：2.1 平均值：2.9	最大值：7.5 最小值：2.1 平均值：5.0

*m b.g.l - meters below ground level 地面以下米数

考古研究

地块内未发现考古遗迹记录，该土地长期用于农业用途，未发现任何自然特征或考古证据显示地块内存历年史时期或史前聚落的可能性。

■ 分区规划/规则

土地使用规划概要——2号地块P/U (27公顷)



区域用途：

该地块规划用于生产、仓储及服务相关的设施开发。
允许用途包括办公、商业、教育、科研、医疗和托育机构，以及内部道路、公用设施基础设施和景观绿化区域等。



开发参数：

- 建筑密度:0-5
- 最大建筑面积:70%
- 最小生物活性区域:10%
- 最大建筑高度:50米(不超过10层)
- 屋顶类型:无限制



地块划分规则：

- 最小临街面宽:30米
- 最小地块面积:1公顷
- 地块边界:与10 KDGP道路呈60-90°角



限制条件与保护区域：

无采矿、洪水、滑坡、景观或遗产限制。



通行与交通：

- 可由10 KDZ、11 KDD、12 KDL、13 KDD、10 KDGP等道路直达。
- 允许设置专用通道。
- 停车要求:每100名员工至少10个车位,每1000平方米服务区20个车位,或每100个消费点15个车位
- 可设置地面或地下停车场

■ 产权

所有者与可用面积：

所有者	面积
瓦乌布日赫(WALBRZYCH)经济特区 总面积	8 公顷 + 19 公顷 27 公顷



■ 补充信息

投资者需承担地块内部分三类农地(总面积111.44公顷中的约35公顷)的土地用途变更费用。若将该三类农地100%转为工业用地,相关年费约为92万波兰兹罗提,分十年支付。最终费用将依据建筑许可程序中提交的地块开发项目确定。

地块部分区域为林木所覆盖,树木移除需获地方当局正式批准,并需缴纳土地用途变更的相关费用。

■ 分区规划/规则

土地利用规划摘要——地块3 P/U + 4 P/U (13 公顷)



区域用途：

3 P/U区——生产、仓储及服务设施开发, 酒店及旅游住宿建筑、办公楼、商业及服务建筑。

4 P/U区——生产、仓库及储存设施, 酒店及旅游住宿建筑、办公楼、商业及服务建筑, 学校及科研机构建筑、诊所、咨询中心、托儿所。

允许用途包括内部道路区域、场地公用设施及绿化区域。



开发参数：

- 建筑密度:0-5
- 最大建筑面积:70%
- 最小生物活性区域:10%
- 最大建筑高度:25米(不超过5层)
- 屋顶类型:无限制



地块划分规则：

- 最小临街面宽度:30米
- 最小面积:0.1公顷
- 3 P/U地块边界:与 9 KDGP 及 4 P/U 道路成 60-90° 角; 与相邻道路边界线呈 0-180° 角。



受限制与保护区：

无采矿、洪水、滑坡、景观或遗产保护限制。



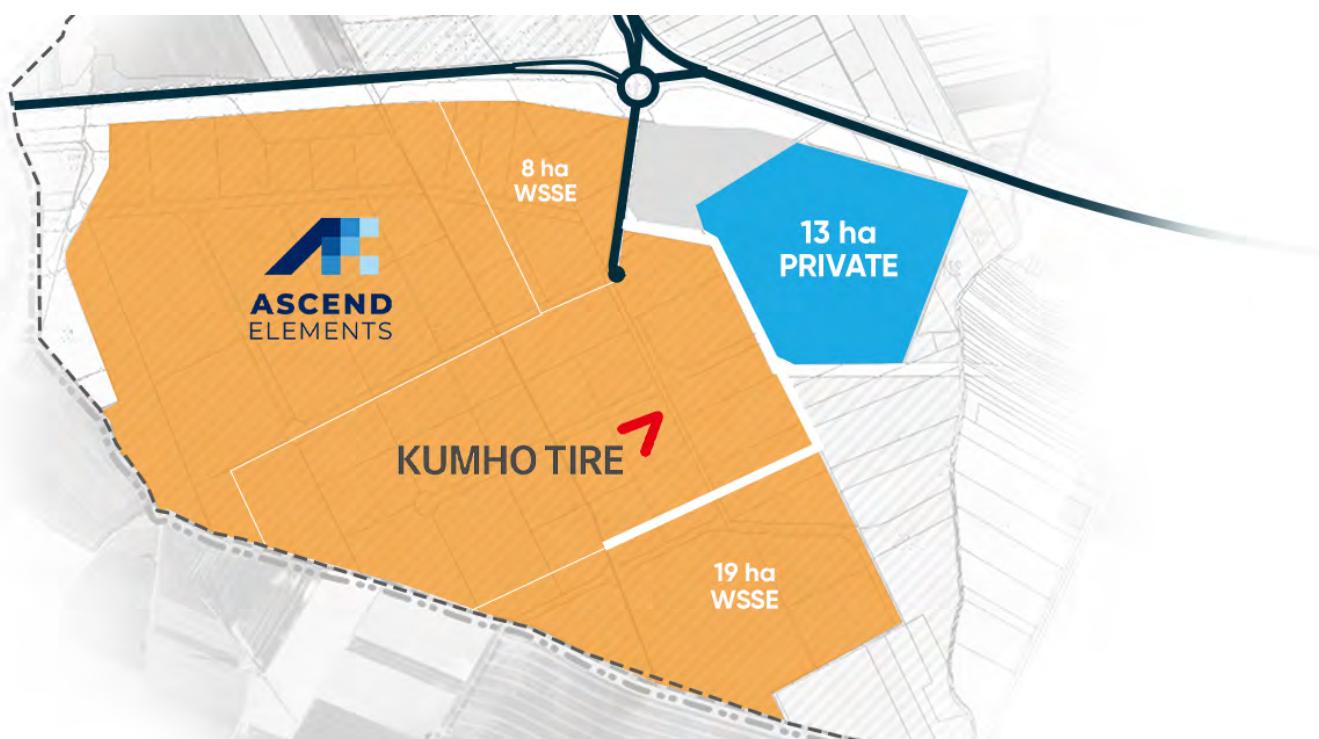
通行与交通：

- 可由 3 P/U - 10 KDZ, 9 KDGP; 4 P/U - 10 KDZ 等道路直达;
- 允许设置专用道路
- 停车要求:每100名员工至少10个车位, 每1000平方米服务区20个车位, 或每100个消费点15个车位
- 可设置地面或地下停车场

■ 产权

所有者与可用面积：

所有者	面积
私人业者	13 公顷
总面积	13 公顷



■ 补充信息

投资者需承担地块内约450平方米三类农用土地的用途变更费用。

■ 分区规划/规则

土地利用规划概要——地块1 U-P (40公顷)



区域用途：

不含风电场*在内的生产用地、不含大型零售服务**在内的服务用地。

允许用途包括内部道路区域、场地公用设施及绿化区域。

*建筑高度上限50米

**建筑高度上限15米



开发参数：

- 建筑密度:0.1-3.6
- 最大建筑面积:60%
- 最小生物活性区域:20%
- 最大建筑高度:15米及50米(最高5层)
- 屋顶类型:无限制



限制条件与保护区域：

无采矿、洪水、滑坡、景观或遗产限制。



通行与交通：

- 可由KDR、KDZ、KDL等道路直达。
- 允许设置专用道路。
- 停车要求:每100名员工至少10个车位, 每1000平方米服务区20个车位, 可设置地面或地下停车场。



地块划分规则：

- 最小临街面宽:30米
- 最小面积:1公顷
- 地块边界:与9 KDR道路呈60-90°角

■ 产权

所有者与可用面积：

所有者	面积
私人业者	32 公顷
奥波莱市	8 公顷
总面积	40 公顷



■ 补充信息

投资者需承担场地内约9,200平方米三类农地用途变更的相关费用。

技术配套设施

电力

供电方：

Tauron Dystrybucja S. A. (国有企业)

剩余容量：

5兆瓦 | 80兆瓦 | 280兆瓦 – 总可用功率:365兆瓦

预计并网时间：

18兆瓦 – 场地边界可接入 | 80兆瓦 – 24个月内 | 280兆瓦 – 36个月内

输电线路规格：

18兆瓦 - 15千伏 | 80兆瓦 - 110千伏 | 280兆瓦 - 400千伏

线路延伸费用：

由 Tauron 和 PSE 公司承担

天然气

天然气供应商：

波兰天然气公司 (Polska Spółka Gazownictwa S. A., 国有企业)

剩余容量：

20,000 立方米/小时

预计接入时间：

20,000 立方米/小时 | 通过管道 | 12 个月内通过液化天然气 (LNG) 站接入

线路扩建费用：

由波兰天然气公司承担

供水

供水商：

奥波莱市自来水和污水处理公司 (Wodociągi i Kanalizacja w Opolu Sp. z o. o., 市属企业)

可用容量：

15立方米/小时 | 6000立方米/24小时

15立方米/小时——场地边界可接入 | 6000立方米/24小时(自来水)——2026年12月 | 830立方米/小时(灰水)——合同签订日起至少24个月

连接点距离：

15立方米/小时 – 场地边界可接入 | 6000立方米/24小时(自来水) – 2026年12月 | 830立方米/小时(灰水) – 9公里, 最终接入场地边界

管线延伸费用：

由自来水和污水处理公司承担

污水

供水服务商：

奥波莱市自来水和污水处理公司 (Wodociągi i Kanalizacja w Opolu Sp. z o. o., 市属企业)

可用容量：

15立方米/小时 | 6000立方米/24小时

预计接入时间：

15立方米/小时 - 场地边界可接入 | 6000立方米/24小时 - 2026年12月

连接点距离：

15立方米/小时 - 场地边界可接入 | 6000立方米/24小时 - 9公里, 最终接入场地边界

管线延伸费用：

由自来水和污水处理公司承担

电信服务

参数：

10 Gbps对称带宽 | IPv4地址池 - 64/61, IPv6 - 65,536 | 年度可用率 (RDU) 99.5%
, RDU低于99%时, 全额补偿 | 最长故障恢复时间9小时

预计接入时间：

签约后90天内完成接入

连接点距离：

区域周边至少有两套光纤网络。



交通

■ 员工通勤方案

市运输公司(MZK Opole)将开通符合投资者需求的定制公交线路,计划由5号公交线路服务奥波莱-弗若斯基工业区——该线路为奥波莱公共交通网络的主干线,因其高发车频率、与主要住宅区间交通便捷、且可通过奥波莱中央火车站与其他主要线路高效换乘而享有优先地位。

部分路线在特定时段将提供快线服务,跳过某些站点以缩短行车时间。

详细发车时刻表将根据员工需求进行调整。



波兰国家铁路公司(PKP)

奥波莱以铁路网络连接省内所有县城(poviat towns),所有线路均已完工现代化改造或处于升级改造的最后阶段。弗若斯基投资基地附近设有两座车站:奥波莱的胡鲁希奇那(: Chróscina Opolska)站(4公里,车程约5分钟)与丹布罗瓦的涅莫德林斯卡(Dąbrowa Niemodlińska)站(2.9公里,车程约4分钟)。

员工均可在一小时内从奥波莱省内任何地点乘火车抵达奥波莱市。

为确保区域铁路连接与工厂轮班时间的高效协调,奥波莱市政府将与铁路运营商进行磋商,考虑增设接驳巴士或铁路巴士服务。





接驳巴士

专属接驳巴士服务将开通,连接投资者工厂与奥波莱中央火车站枢纽,以及奥波莱的克鲁什奇纳站和丹布罗瓦的涅莫德林斯卡站,班次频率将根据乘客需求及轮班时间表进行调整。



区域巴士运输

奥波莱省拥有完善的公路网络,包括连接所有县城(县治城市)的国道在内。省内多家运输公司提供连接各主要城市地区的客运巴士服务,包含沿途停靠所有城镇村庄的常规班次,也设有仅停靠指定站点的快车。

员工可在约90分钟内通过全省各地以及卡托维兹和弗罗茨瓦夫都市区的区域巴士服务抵达奥波莱。

奥波莱市激励政策——房产税豁免

■ 奥波莱房产税税率:

土地:1.25波兰兹罗提/平方米/年

建筑使用面积:32.40波币兹罗提/平方米/年

■ 投资者免税资格:

新建建筑投资者只要符合以下两项标准即可享房产税豁免:

- 最低投资额达4亿波兰兹罗提,且
- 创造至少100个新增就业岗位。

免税期自建筑竣工之日起为期10年。

■ 免税计算示例:

土地面积:110公顷 = 1 100 000平方米

建筑使用面积:按土地面积70%估算 = 770 000平方米

房产税计算:

土地部分: $1,100,000 \times 1.25$ 波兰兹罗提 = 1,375,000波兰兹罗提/年

建筑使用面积部分: $770,000 \times 32.40$ 波兰兹罗提 = 24,948,000波兰兹罗提/年

应缴房产税总额:26,323,000波兰兹罗提

十年房产税减免总额:

$26,323,000$ 波兰兹罗提 $\times 10 = 263\,230\,000$ 波兰兹罗提

奥波莱人力资源概况



劳动力市场概览

	职位	总薪资 (波兰兹罗提)	奖金	福利
蓝领	生产操作员	4700 - 5300	20% + 绩效奖金 500-2000 波兰兹罗提	- 食堂午餐券 /补贴餐食,
	叉车操作员	5000 - 5500		
	质量检验员	4700 - 5300		
	工艺技术员	5500 - 6500		
	维修技术员	6000 - 8500		
	主管	6500 - 8000		
白领	人力资源专员	9000 - 10 000	20% - 30%	- 工作地点往返交通, - 运动卡, - 私人医疗(基础), - 人寿保险
	会计	7500 - 9000		
	质量工程师	10 500 - 11 500		
	维修工程师	11 000 - 12 000		
	值班主管	9 000 - 11 000		
	人力资源经理	18 000 - 22 000		
	生产经理	19 000 - 20 000		
	财务经理	18 000 - 22 000		

■ 该地区总雇员人数

607,000名工人,其中
120,000名从事工业生产的工人

19,997人 (5.9%) 处于失业状态,其中:

12.8 % - 高等教育
20.6 % - 中专及中等职业教育
11.4 % - 中等教育
26.9 % - 职业教育
28.2 % - 初中、小学及未完成小学教育

■ 企业部门的总工资



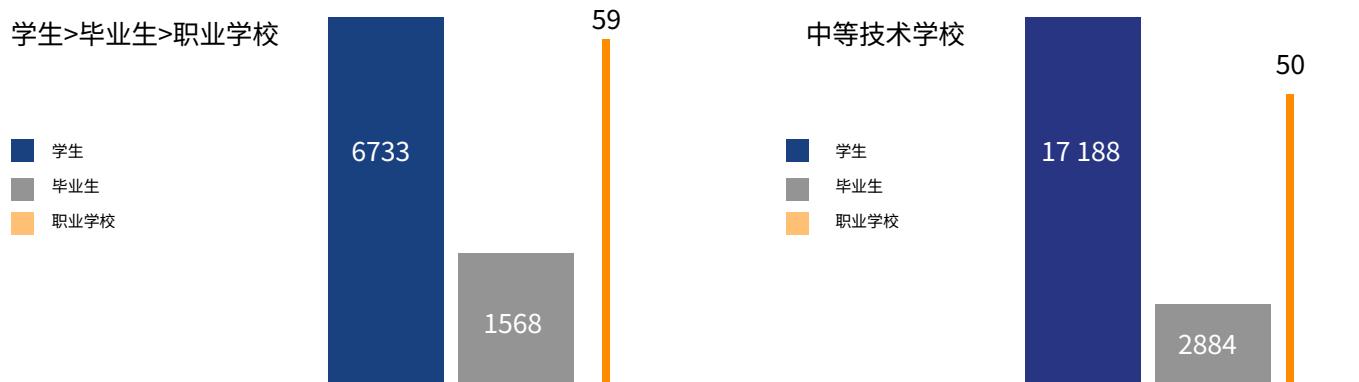
■ 人员手续相关的快速通道

投资者为管理人员、专业人员及外籍员工取得许可的快速通道:

- 2个月 - 取得长期居留 (D类) 签证
- 1个月 - 取得工作许可

教育

依照投资者需求定制



■ 技术大学的中心枢纽

奥波莱坐落于技术大学密集区域的核心地带，目前约有3600名工程专业学生在此就读，其中多名学生专攻电动汽车技术、材料科学、机械工程及自动化等领域。西里西亚理工大学和弗罗茨瓦夫科技大学距离奥波莱仅约一小时汽车或火车车程，该二所院校合计培育36,000名学生。

■ 与奥波莱理工大学的合作

作为与投资者伙伴关系的一部分，奥波莱理工大学 (Politechnika Opolska) 提供广泛的合作计划，包括：

- 在大学校内举办招聘会。
- 与投资者联合举办企业开放日活动。
- 由投资方专家主持公开讲座。
- 开设由投资方专家授课的选修课程。
- 建立与企业专业领域相关的教学与科研实验室。
- 根据投资者需求开设新学术课程及院系，重点培养科学知识与实践技能
- 安排大学生在投资方工厂实习与就业。
- 联合科技园开展专项研究项目，解决投资者特定需求。
- 鼓励撰写基于投资方业务概况的毕业论文选题。
- 共同申请区域、国家及欧洲层面的科研资助项目。

■ 中等与职业教育

根据《奥波莱市2021-2030年教育政策》文件所述，奥波莱市的职业与技术教育体系在实现教育与劳动力市场需求对接上起关键作用。该市的发展战略聚焦于教育项目的现代化与调整，以适应当前及未来的经济需求，尤其强调与本地企业的紧密合作。

实用教育获大力推广，学生得以掌握技术和职业技能，从而增强其在快速发展行业中的就业竞争力。市政府还支持职业技术学校建立现代化车间和实验室，以提升实践培训质量，包括在电动汽车、信息通信技术 (ICT) 和数字印刷等领域设立行业技能中心，对数字能力和新技术应用尤其重视，使年轻人能应对劳动力市场数字化和自动化所带来的挑战。

奥波莱市的招聘支持

招聘会

为使投资者得以接触广大真实求职者而非仅限简历, 奥波莱市举办专场招聘会。在四至五小时的活动中, 投资者有机会与数十名潜在雇员当面交流, 人资经理和招聘团队借此得以与真正有意加入其组织的候选人进行面对面洽谈。

招聘服务点

可与县劳动局 (Powiatowy Urzad Pracy – PUP) 合作, 在奥波莱核心地点设立常驻招聘服务点, 其中包括:

- 卡洛琳卡 (Karolinka) 购物中心
- 索拉里斯 (Solaris) 购物中心
- 图拉瓦 (Turawa) 公园购物中心
- 火车站及长途汽车总站
- 公共服务中心

雇主品牌推广活动——#奥波莱就业 #加入 投资者名称

投资者可由市政府支持的雇主品牌推广计划获取利益, 其中包括使用奥波莱市数字及户外广告位、社交媒体推广等, 并可选择加入专属动物园门票品牌推广活动。



新员工住宿方案

投资者可由市政府支持的雇主品牌推广计划获取利益，其中包括使用奥波莱市数字及户外广告位、社交媒体推广等，并可选择加入专属动物园门票品牌推广活动。

高标准	
规格	价值
公寓面积	54-70 m ²
装修标准	高(交钥匙、电梯、百叶窗)
每平方米月租金	~ 21.40 - 24.90 波兰兹罗提
财务条件*:	
参与费/建设贡献	建筑成本的30% (例如60平方米公寓需144,000波兰兹罗提)
押金	相当于12个月租金 (例如60平方米公寓15,840波兰兹罗提起)

* *须于搬离公寓之日起12个月内支付

奥波莱市政府提供高品质公寓，装修重视细节且坐落于优质住宅区。拟建项目包含约68.5平方米及53.8平方米两种户型，规划建筑为4-5层高，并设有地下室。

中等标准	
规格	价值
公寓面积	50-60 m ²
装修标准	中等(交钥匙、电梯)
每平方米月租金	~ 18.90 - 19.50 波兰兹罗提
财务条件*:	
参与费/建设贡献	建筑成本的30% (例如50平方米公寓需79,500波兰兹罗提)
押金	相当于12个月租金 (例如50平方米公寓11,340波兰兹罗提起)
承租人附加条件	在奥波莱市无公寓法定产权。家庭收入上限:1人为6,961.09波兰兹罗提,2人为9,745.53波兰兹罗提,3人为13,458.11波兰兹罗提

拟建综合建筑包含住宅单元，户型面积约53.5平方米及58.50平方米。规划建筑为5-6层高，并设有地下室。

基本标准	
规格	价值
公寓面积	40-50 m ²
装修标准	基本(交钥匙)
每平方米月租金	~ 16.15波兰兹罗提
财务条件*:	
参与费/建设贡献	建筑成本的30% (例如40平方米公寓需64,000波兰兹罗提)
押金	相当于12个月租金 (例如40平方米公寓7752波兰兹罗提起)
承租人附加条件	在奥波莱市无公寓法定产权。家庭收入上限:1人为6,961.09波币兹罗提,2人为9,745.53波兰兹罗提,3人为13,458.11波兰兹罗提

奥波莱行政辖区内区域:

斯瓦维采(行政审批中)

该区域地处西临森林的静谧社区,规划建设公寓楼及配套设施,距弗若斯基投资区:4公里(车程约5分钟),距奥波莱市中心:7.6公里(车程约10分钟)。

弗罗茨瓦夫斯卡区(在建)

临近市中心及奥波莱最大购物中心,交通便捷且基础设施现代化,距弗若斯基投资区:7.7公里(车程约9分钟),距奥波莱市中心:2.9公里(车程约4分钟)。





www.investinopole.pl

