



深港智汇产业园（和一）项目介绍

产业集聚 · 工业上楼 · 三生融合



核心区位 海陆空铁 多维度交通体系

项目位于前海深港现代服务业合作区，
距最近地铁口700m，距最近高速口2km，距国际机场、码头13km。

打造“人工智能+机器人” 湾区产业集聚基地

基于上位规划、立足市场基础，重点发展人工智能、机器人及相关的新一代电子信息 and 高端装备制造业以及其他对前海合作区、宝安区发展具有重大意义的产业。



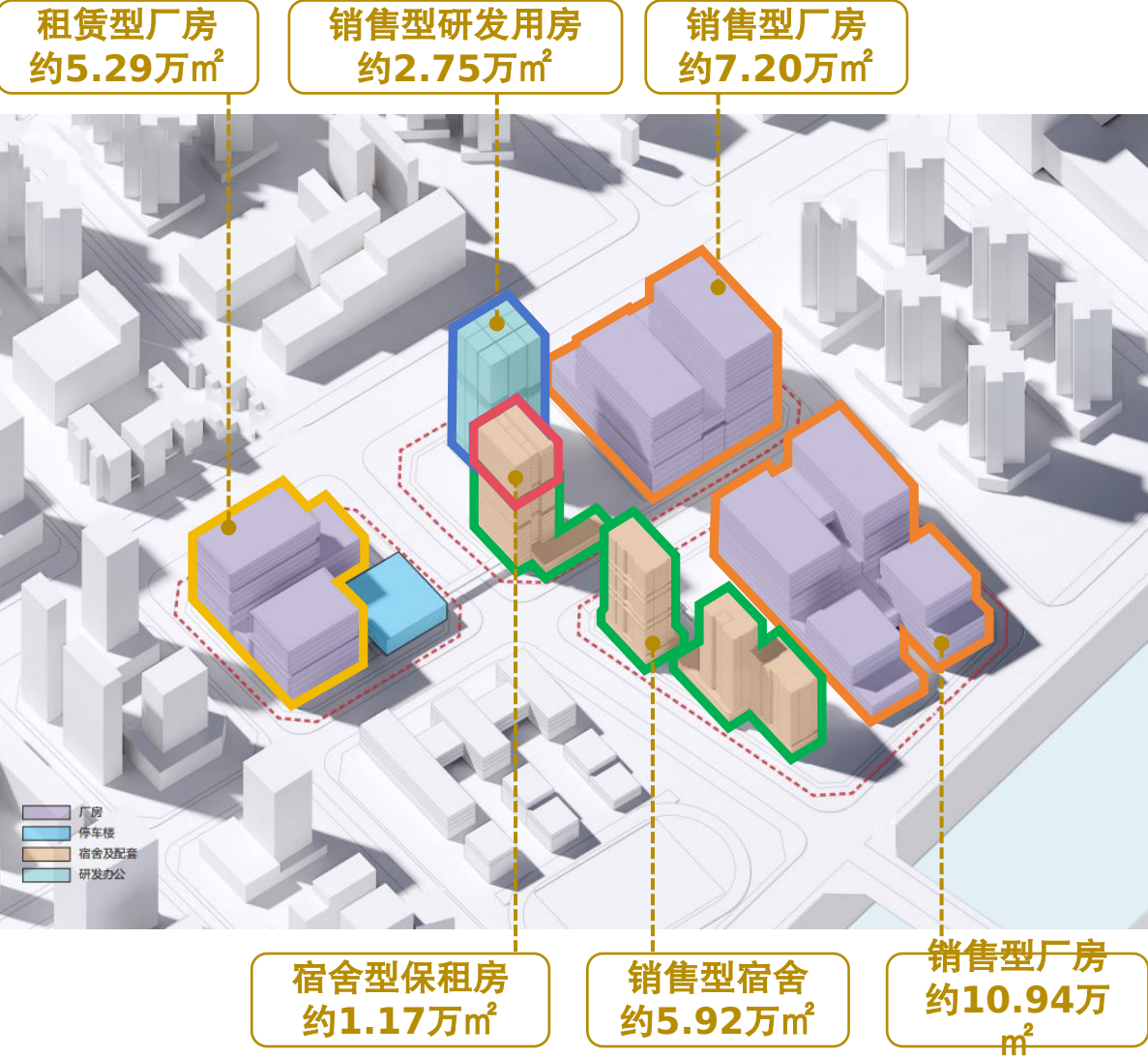
产业精准落位 打造高品质园区

项目为M0新型产业用地项目，总建筑面积约41.3万m²，预计2027年建成交付。

用地性质		新型产业用地
总建设用地面积		71795.02m ²
建筑覆盖率		≤65%
建筑高度		≤100m
规定容积率		≤4.8
规定建筑面积		344320m ²
其中：	无污染厂房	234310m ²
	研发用房	27460m ²
	配套宿舍	70870m ²
	配套服务用房	7950m ²
	公共配套设施	3730m ²
机动车停车位		1150辆



低价优质 政策性园区



通过遴选的企业可购买产业空间和宿舍

销售型红本厂房

周边同类型项目售价均高于1.5w/m²，但本项目为政策性园区，受政策规范的限制，厂房销售价格按“总成本+8%微利”拟定，厂房定价约为**1万元/m²左右**。厂房可办红本，可按揭，可抵押。

租赁型厂房

根据政策规范要求，租赁型厂房租金为**35元/m²/月**，前五年租金不递增，后续年租金递增率不超过3%。

销售型宿舍

企业购买面积最高不超过其持有行政区已购产业用房面积的30%，含多人间、单间、套间等户型。按“总成本+8%微利”拟定，销售价格约为**1.3万元/m²**。

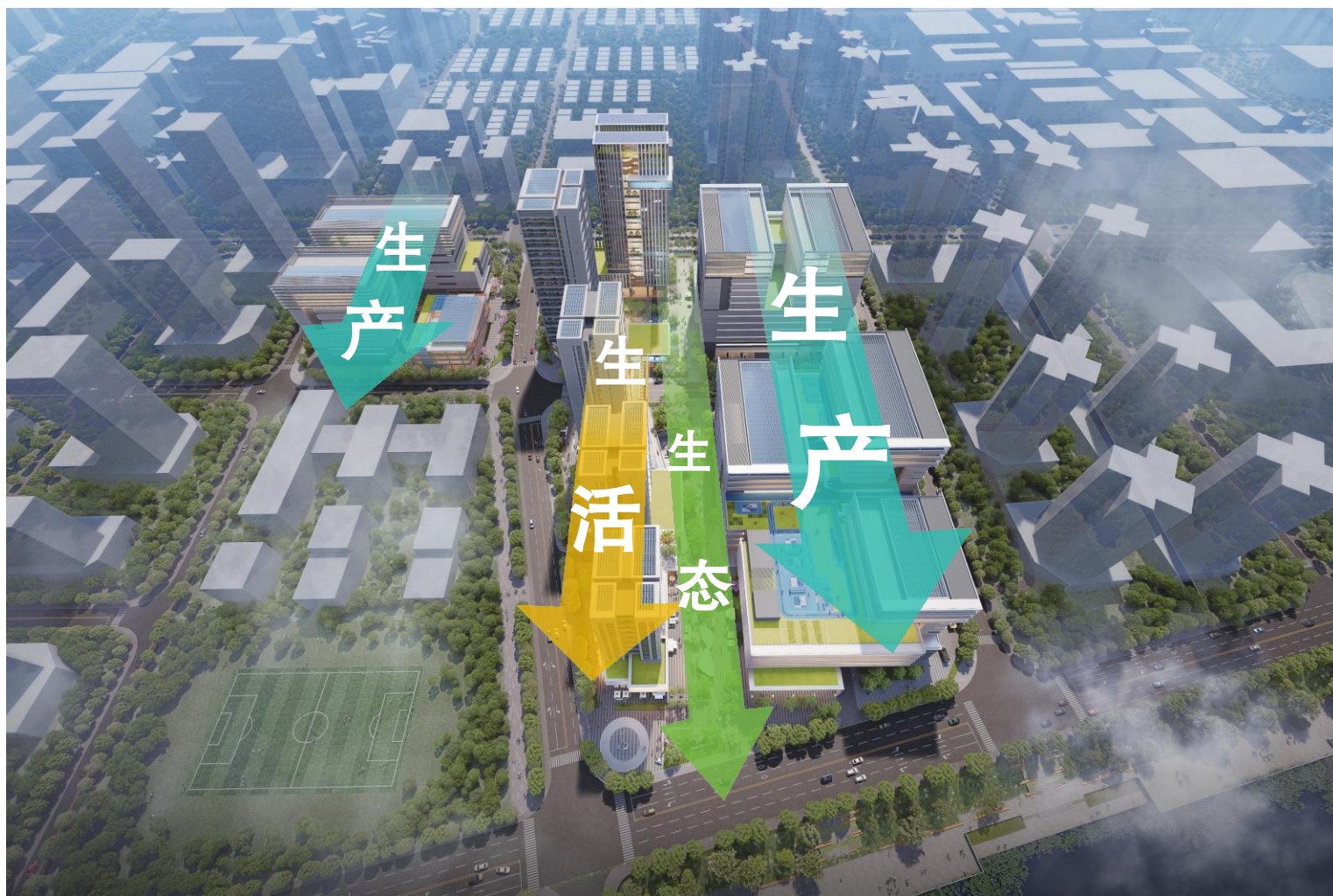
宿舍型保租房

宿舍型保租房面向入园企业员工出租。根据政策，按市价9折，项目可研租赁定价：**27元/m²/月**。

生产、生活、生态有机融合 协调发展

坚持生产、生活、生态“三生融合”为核心，打造绿色化、智能化、高端化的产业园区。

将厂房、研发、宿舍、商业有机结合，实现经济、社会、环境三者之间的平衡。



生产



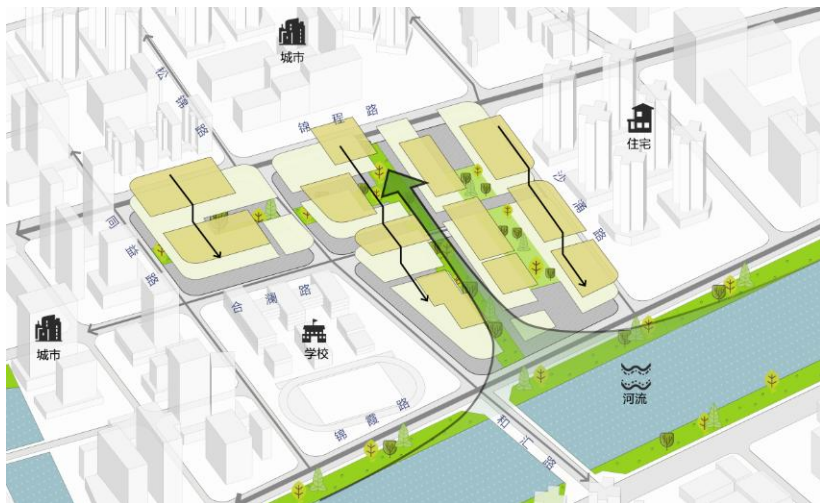
生活



生态

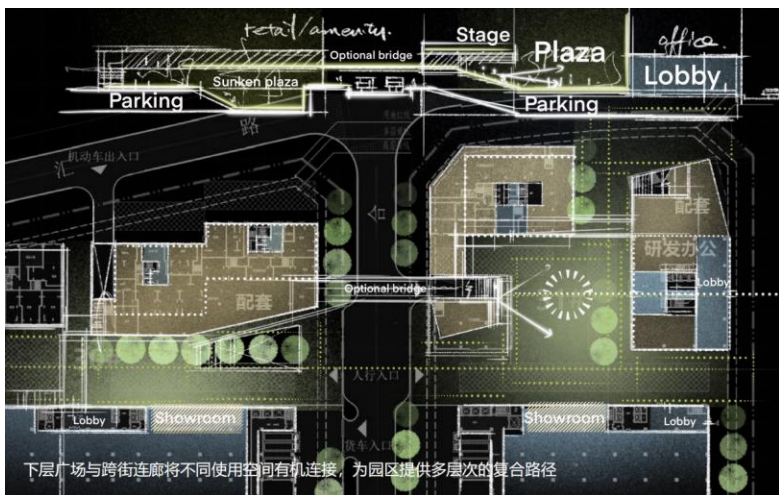
河畔智造窗口

滨河长廊，将沿河景观导引到园区内部，生产与自然和谐共融，形成有律动节奏的生态绿轴。



共享中心庭院

中心广场展厅为企业活动与新品发布提供多功能的使用场所，以跨街连廊将不同使用空间有机连接，为园区提供多层次的共享中心庭院。



近零碳建筑

屋顶光伏板利用太阳能发电，补充建筑本身运行的能耗，体现园区绿色理念和生活。合并再生能源及功能，节约资源。



高标准

大平层

标准层面积2000~4000m²，平面方正，多种面积段供选择，可自由分隔，最大满足单层10000m²生产空间要求。

高层高

厂房首层层高8m，二、三层层高6m，四至六层层高5.4m，七层及以上层高4.5m，满足生产、研发等对空间高度的不同需求。

重荷载

首层承重2T/m²，二至六层承重1.2T/m²，七层及以上承重0.65T/m²，为重型设备的安装与生产提供坚实场地。

宽柱距

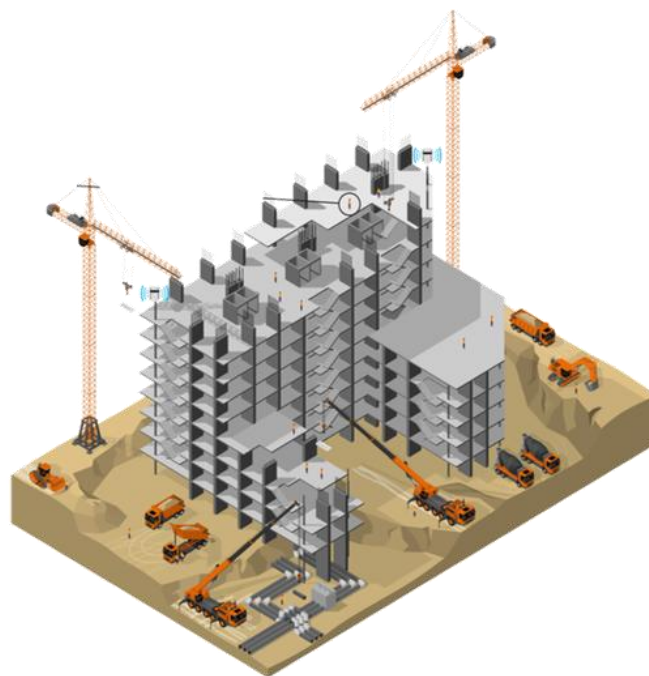
柱网尺寸9m*11m，大跨度柱距提高产线布置效率。

强运力

每部货梯服务面积8000~10000m²/台，大幅提高货运能力。

精细化设计 客户专属定制

在不影响工期，不违反整体规划的前提下，根据企业的偏好以及工艺生产方面等特殊需求，量身定制产品。包括但不限于：



室内分隔

局部挑空

设置牛腿柱

局部提高荷载

提高防振强度

定制化

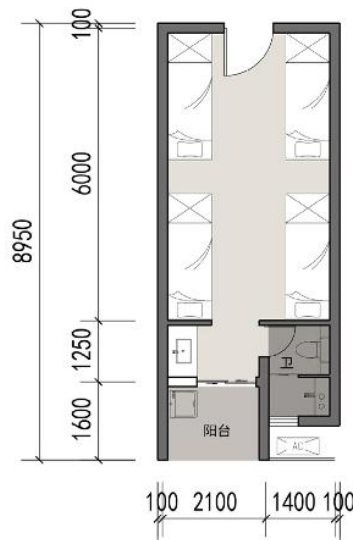
多类型宿舍 满足不同人群

多人间满足基层员工需要

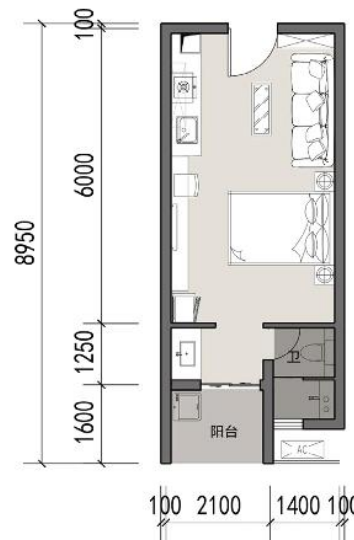
- 3.6m层高满足上下铺摆放
- 卫生间与阳台同侧，可通风采光

单人间满足高管及研发人员需要

- 增设厨台、烟道，提升居住体验



多人间
建筑面积: 41m²
套内面积: 29m²



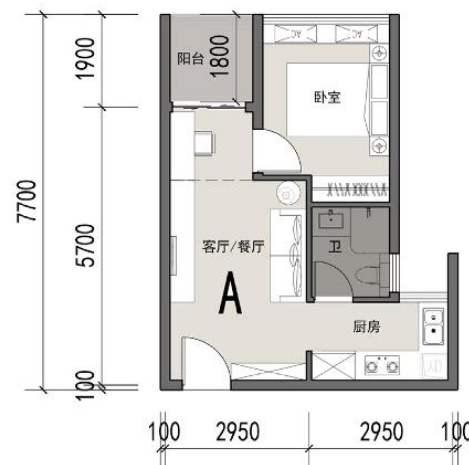
单人间
建筑面积: 41m²
套内面积: 29m²

高端宿舍只为更高端的人才

- 明厨明卫，适合居家长住
- 南北向宿舍，极致景观和朝向
- 两室一厅，满足家庭需求
- 可分可合，更大户型满足更高端需求



两房两厅
建筑面积: 97m²
套内面积: 69m²



一房一厅
建筑面积: 51m²
套内面积: 36m²

六大赋能服务体系 集聚商务资源 助力企业成长



01 政策服务

线上提供政策咨询平台、
提供申报指引服务、发布政策信息

线下举办政策宣讲会

02 产业服务

技术：知识产权申报，
技术检测、成果转化对接

市场：渠道对接、信息
交流、应用场景支持

培育、培训服务

03 生态服务

集团资源：政府、关联
企业资源对接

第三方资源：行业协会、
新闻媒体、商会联盟资源对接

04 增值服务

集中采购：办公用品、
耗材集中采购

集中招聘：高校资源对
接、高端人才引进

商事服务：工商注册、
工商变更、财税服务、
特殊行业资质代办服务

05 金融服务

整合市场融资机构资源，
为企业提供融资对接

整合市、区、前海银行
资源，为企业提供金融
服务产品

政府引导基金对接、撮
合

06 智慧服务

园区大数据平台：
工业数字化助力企业降
本增效

智慧园区管理：
智慧园区管理系统，智
慧梯控、智慧停车等

双招双引 招商引资 招财引智

对符合条款的港资、澳资、外资机构，多项扶持标准提高至1.2倍。

（最高扶持金额不变）

招引港资企业

实际使用外资

招引港人

重点香港企业

重点香港机构

重点产业项目

重大产业项目

意向投资额



（政策小册子二维码）



前海产业扶持政策	
1	促进产业集聚办公用房资金补贴
2	港澳青年在前海就业创业发展
3	企业所得税优惠
4	个人所得税优惠
5	创新型产业用房管理办法
6	专业服务业发展
7	中国特色新型智库发展
8	前海深港国际法务区高端法律服务业集聚
9	商贸物流业高质量发展
10	支持科技创新
11	风投创投联动发展
12	支持新型研发机构
13	促进总部企业高质量发展
14	知识产权创新高地
15	涉税服务业创新发展
16	前海全球服务商集聚发展
17	港澳医疗机构集聚发展
18	支持人工智能高质量发展高水平应用
19	外资奖励
20	大宗商品贸易高质量发展
21	跨境电子商务高质量发展
22	船舶租赁等航运业态高质量发展
23	飞机租赁产业高质量发展
	...

企业遴选程序

目前第一次遴选报名已结束，目前计划进一步聚焦产业，经批准后再开展第二次遴选。

