



中国供销合作社
CHINA CO-OP

园区介绍

园区情况

升级改造

客户合作

新桥创谷



深圳市宝安区沙井供销社

深圳·宝安·新桥

SHENZHEN BAOAN XINQIAO

CONTENT ◀ 目录

- 01. 项目介绍
- 02. 园区情况
- 03. 升级改造
- 04. 客户合作



深圳·宝安·新桥

SHENZHEN BAOAN XINQIAO

项目介绍

园区始建于20世纪90年代初，由供销社筹集资金、新二新东股份合作公司提供土地合作兴建而成。

新桥片区以“先进制造 + 科技创新”为引擎，聚焦工业母机、激光增材、智能机器人、精密仪器等产业集群，利用集聚及辐射效应，园区重点引入智能制造、智能终端相关产业方向企业，形成产业链上下游紧密衔接的产业集聚效应，打造智造科创高地。

新桥创谷地理位置



新桥创谷坐落于新桥街道新沙路与东环路的交会处，西邻107国道，北邻新二社区红巷工业路。向北行驶可直达广深高速公路新桥出入口，地理位置优越，交通极为便利。

入驻企业

现入驻企业5家，包括**专精特新“小巨人”企业1家、专精特新中小企业3家、“四上”企业1家。**

企业主营业务涉及自动化设备、激光智能设备、半导体、生物医药等研发生产与销售，助力打造智能制造产业集聚园区。



国内**最早**专业从事硅与碳化硅器件研发、生产和销售的半导体公司。**国家级专精特新“小巨人”企业。深圳知名品牌(湾区知名品牌)。**在深圳建立“MS OpenLab美浦森实验室”(已通过国家级CNAS认可及广东省工程技术研究中心认定)。



人工智能IVD行业领航者。创办中国**首个**人工智能医学检验创新创业中心。聚焦人工智能与医学诊断深度融合的**专精特新中小企业**。



专精特新中小企业、食用菌产业龙头企业，致力于食用菌领域(食用菌种植→种植技术输出→机械设备研发制造→菇厂整厂系统工程的建设、安装)。



专精特新中小企业，深耕新能源、3C、半导体封装设备领域，集研产销服于一体。

园区情况

租期模式

参照区属国企物业招租要求，采用“5+5+5”的形式确定租期，即：与承租方首次租赁合同租期原则上不超过 5 年，符合续租条件的，可续租 2 次，每次不过 5 年。免租期3个月，从第2年起每年递增2%。



可租赁物业情况

现可出租面积**127,581.86m²**，其中包含8栋厂房面积**98,616.56m²**、3栋办公面积**6,931.54m²**、6栋宿舍面积**19,870.21m²**和2层饭堂面积**2,163.55m²**。

按单栋建筑面积，厂房单栋最小**3000m²**，最大**26000m²**。

厂房二层以上承重包括350kg、500kg、700kg和800kg。

厂房层数包括3、4、5层三种，层高情况首层4.3-6.2米、二层以上3.6-4.6米；

园区情况

建筑物		用途	结构	层数	层高		基底面积	总建筑面积	物业长宽 (米)	厂房二层以上承重 (KG/m²) 为历史数据	变压器配备情况	物业内货梯	产权证情况
序号	名 称				01层	02层 以上							
1	1号厂房	厂房	框架	3	4.30	3.60	1396.52	3197.45	54.51*25.53	350	1、3号厂房共用一台630KVA的新变压器	新装一台2吨货梯	房屋所有权证
2	4号厂房	厂房	框架	3	4.30	3.60	1398.02	3321.60	54.76*25.53	350	2、4号厂房共用一台630KVA的新变压器	新装一台2吨货梯	房屋所有权证
3	6号厂房	厂房	框架	3	5.60	3.50	2257.42	6919.74	54.77*40.87	500	专用一台1000KVA的新变压器	新装两台2吨货梯	房屋所有权证
4	7号厂房	厂房	框架	4	6.20	4.00	5217.45	20376.24	81.91*60.98	800	专用一台1250KVA的新变压器	新装三台3吨货梯	房屋所有权证
5	8号厂房	厂房	框架	5	6.20	3.60	2523.14	12737.35	65.34*36.8	700	专用一台800KVA的新变压器	新装两台3吨货梯	房屋所有权证
6	9、10号厂房	厂房	框架	5	6.20	3.50	4880.47	25405.12	65.17*75.32	700	专用一台1250KVA的新变压器	新装四台3吨货梯	房屋所有权证
7	11号厂房	厂房	框架	5	6.00	4.60	4963.95	26659.06	102.8*54.1	800	专用一台1600KVA的新变压器	新装四台3吨货梯	
8	0号港方办公楼 (3-5层)	办公	框架	5	3.40	3.40	810.04	2323.23	42.69*21.61		共用一台800KVA的新变压器		房屋所有权证
9	5A栋中方办公楼 (2-5层)	办公	框架	5	4.30	3.30	352.28	1322.36	36.82*8.77		共用一台800KVA的新变压器		房屋所有权证
10	6A栋品质楼	办公	框架	7	4.30	3.30	452.16	3285.95	46.27*10.28		共用一台800KVA的新变压器	新装一台2吨货梯	
11	A座宿舍	宿舍	框架	5	3.50	3.30	739.50	3716.13	38.81*20.72		生活区共用一台1000KVA的新变压器		房屋所有权证
12	B座宿舍 (1层南和2-5层)	宿舍	框架	5	3.50	3.30	745.32	3320.06	38.84*20.66		生活区共用一台1000KVA的新变压器		房屋所有权证
13	C座宿舍	宿舍	框架	5	3.50	3.30	746.43	3750.85	38.92*20.67		生活区共用一台1000KVA的新变压器		房屋所有权证
14	D座宿舍	宿舍	框架	5	3.50	3.30	744.72	3742.28	38.89*20.63		生活区共用一台1000KVA的新变压器		
15	E栋宿舍	宿舍	框架	6	3.60	3.00	463.01	2778.06	39.04*11.86		生活区共用一台1000KVA的新变压器		房屋所有权证
16	F栋宿舍	宿舍	框架	5	3.60	3.00	530.31	2562.83	44.79*11.84		生活区共用一台1000KVA的新变压器		房屋所有权证
17	1号饭堂 (2-3层)	饭堂	框架	3	4.50	4.00	1251.58	2163.55	38.37*28.63		生活区共用一台1000KVA的新变压器		房屋所有权证
								127581.86					

园区情况

SHENZHEN BAOAN XINQIAO



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/ m²)	备注
港方办公楼 (3-5层)	办公	5	3.6	3.6	2323.23	42.69*21.61	-	

园区情况



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/m²)	备注
1号厂房	厂房	3	4.2	3.5	3197.45	54.51*25.53	350	新装一台2吨货梯

园区情况

SHENZHEN BAOAN XINQIAO



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/m ²)	备注
4号厂房	厂房	3	4.2	3.5	3321.60	54.76*40.96	350	新装一台2吨货梯

园区情况

SHENZHEN BAOAN XINQIAO



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/ m²)	备注
6号厂房	厂房	3	5.6	3.5	6919.74	54.77*40.87	500	新装两台2吨货梯

园区情况

SHENZHEN BAOAN XINQIAO



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/m²)	备注
7号厂房	厂房	4	6.2	4	20376.24	81.91*60.98	800	新装三台3吨货梯

园区情况

SHENZHEN BAOAN XINQIAO



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/m ²)	备注
8号厂房	厂房	5	6.2	3.6	12737.35	65.34*36.8	700	新装两台3吨货梯

园区情况

SHENZHEN BAOAN XINQIAO



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/ m²)	备注
9、10号厂房	厂房	5	6.2	3.5	25405.12	65.17*75.32	700	新装四台3吨货梯

园区情况



楼栋名称	用途	层数	首层层高	二层以上层高	建筑面积	单层长度及宽度 (单位：米)	二层以上承重 (KG/ m²)	备注
11号厂房	厂房	5	6	4.6	26659.06	102.8*54.1	800	新装四台3吨货梯

升级改造

为按照市“20+8”及宝安“17+2”战略性新兴产业集群和未来产业方向，聚焦在宝安重点布局的智能终端、网络与通信等2-3个产业集群，力争打造符合宝安“17+2”产业集群政策的产业集聚园，分两期对园区进行升级改造。

一期工程主要完善园区基础供水供电、消防设施、厂房电梯和两个大门等公共区域基础设施，**一期工程已竣工。**



新桥创客升级改造

升级改造

新桥创谷—北门（已建设完成）



新桥创谷—东门（已建设完成）



新桥创谷升级改造

升级改造

为了提升工业园区的整体运行效率 and 安全性，确保园区能够继续满足入驻企业日益增长的设施使用需求，在园区一期改造的基础上，对园区进行二期全面的整治提升。

包括建筑工程（建筑外立面改造，宿舍区、食堂楼和0号办公楼新增电梯等）；室外工程（道路路面黑化、围墙改造、监控系统、照明工程、绿化工程等）。

目前二期工程正在筹备中，预计11月开工。



升级改造

二期效果图



空间赋能：适配多元场景

宽敞产业空间，可灵活适配研发、生产、办公等多元化场景。毛坯交付模式，便于企业根据需求灵活设计，实现个性化空间利用。

升级改造

二期效果图



交通优势：多维枢纽畅联

紧邻广深高速新桥出入口、107国道、外环高速，构建多维物流通道；15分钟直达宝安机场，30分钟覆盖深圳北站，60分钟覆盖前海自贸区等战略节点，高效对接大湾区“1小时经济圈”。

升级改造

二期效果图



产业协同：产业集群高地

汇集深圳激光谷产业园与孵化园、新桥东先进制造产业园等战略性新兴产业载体，产业生态完善，上下游企业协同发展潜力巨大。

新桥创客谷升级改造

升级改造

二期效果图



产城融合：高效运营保障

周边生活配套完善，全面覆盖员工日常生活需求。园区内部规划科学合理，电梯等设施完备，全方位保障企业高效、稳定运营。

客户合作

诚邀各界企业实地考察，共筑产业新辉煌！

租金价格	类型	详情与标准	符合条件优惠幅度	免租期
厂房：23元/m² 宿舍：19元/m² 研发办公：23元/m² 饭堂：22元/m²	第一类企业	(1) 世界/中国500强、上市公司及其控股子公司 (2) 国家认定独角兽、制造业单项冠军、专精特新“小巨人” (3) 年营收≥10亿元（批发类≥50亿元） (4) 国家高新技术企业/省市级专精特新且租赁面积 > 15000m²	↓ 再降2元/m²/月	5个月
	第二类企业	(1) 年营收5000万-10亿元（批发类10亿-50亿元） (2) 省/市级专精特新企业 (3) 国家高新技术企业且租赁面积 > 6000m²	↓ 再降1.5元/m²/月	4个月
	第三类企业	(1) 年营收2000万元-5000万元的企业 (2) 国家高新技术企业、四上企业 (3) 区产业部门、行业主管部门、各街道、其他区属国企推荐的招引项目(含企业、机构、平台)	↓ 再降1元/m²/月	3个月
	市(区)外优质企业	(1)符合第一、二、三类企业条件 (2)区产业部门、行业主管部门、各街道、其他区属国企推荐的招引项目(含企业、机构、平台)	同对应类别优惠	额外+1个月
	其他企业	上述第一、二、三类以外的企业	-	≤3个月