



白鹭湾科技生态园

产业招商手册



项目画像

白鹭湾科技生态园



粤港澳大湾区与成渝经济圈
产业资源共享平台



成都市人工智能
创新应用先导区示范基地



深蓉合作示范标杆
生态园区



未来美好 公园社区

项目位于成都市中心城区锦江区，择址锦江产业黄金轴线——锦江大道（成都南3.5环），所在片区总规划面积约3650亩，起步区占地约1146亩，园区总占地约477亩，容积率2.5-3.0，总计容面积约83万 m^2 ，集合约66万 m^2 高品质产业空间，约17万 m^2 配套服务空间，地上地下总建面约122万 m^2 ，总投资102亿元。依托深投控优势产业资源和先进园区运营经验，聚焦以人工智能为引领的产业互联网细分领域，打造生产、生活、生态为一体的国际一流复合型高科技产业园区。



已签约企业

截至2023年2月





核心优势

白鹭湾科技生态园



项目背景

区位交通

配套资源

产品亮点

政策扶持

资源导入



优势一：双城携手，三大国企发力

2021年5月，深投控与成都市政府签署《战略合作框架协议》，双方约定围绕科技园区、科技产业、科技金融等领域开展全面深入合作，打造两地合作示范项目，即白鹭湾科技生态园。

- 深投控：深圳市国资系统首家入选世界五百强榜单的企业，2022年位居《财富》世界500强榜单第372位¹，在深圳成功塑造了“北有中关村，南有深圳湾”的园区品牌。
- 锦江发展集团：成都市锦江区委区政府批准设立的区属国有独资公司，资产总额近千亿元，主要负责城市更新、片区综合开发、国际商圈建设，参与了春熙路、太古里、东大街等知名商圈的开发运营。
- 成都产业集团：成都市最大的国有产业园区开发运营平台公司，资产总额超过1200亿元，近五年累计为全市1.5万余户（次）中小微企业提供资金支持约2000亿元²。



优势二：百亿投资，驶向产业蓝海

- 白鹭湾科技生态园总投资约**102亿元**，规划总建筑面积约122万m²，其中地上建筑面积约83万m²。
- 项目作为**成都市重点产业项目**，是**成都市人工智能创新应用先导区示范基地**，产业体系据此构建。
- 园区周边道路为**无人驾驶测试示范区、智能应用网联示范道路**，以被住建部、工信部纳入第二批智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展先行试点。

总投及规模

102亿总投
分三期建设



122万m²
规划建筑面积



83m²
高品质产业空间



产业体系

- 以“AI、IOT”（人工智能、物联网）为核心技术支持
 - 以云平台、科技金融为支撑
 - 以智慧商贸、智慧医养、智慧城市、智能制造为应用示范
- 构建从“**核心技术-平台支撑-场景应用**”多梯度的124产业体系

锦江区车路协同试点



携手共建国家级汽车
智能网联研究院

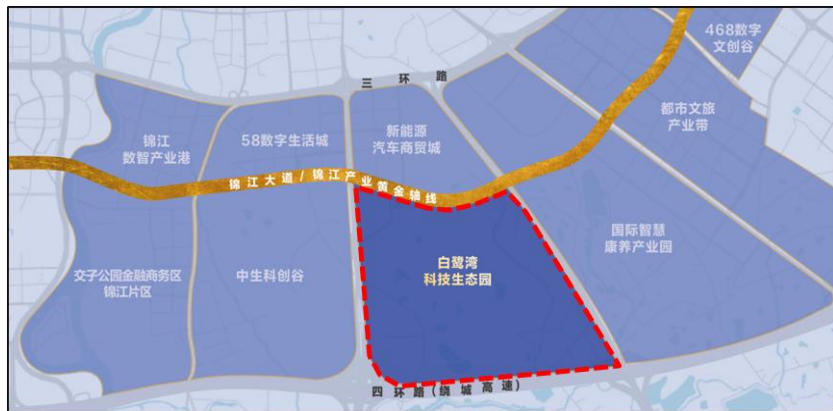
车辆智能网联锦江规划





优势三：中心区位，崭新商务高度

- 白鹭湾科技生态园位于成都中心城区锦江区，锦江大道（3.5环）与绕城高速（4环）之间，东进、南拓战略交汇处。
- 北接中心城区、南接天府新区、西享金融城、东邻成都经济技术开发区，环绕春熙路-太古里、交子公园两大世界级商圈，且是锦江软件园的核心起步区，所处区位“承上启下、左右逢源”。



锦江软件园总规模约32.5平方公里，由“一道九园”组成。其中：白鹭湾科技生态园是“一道九园”的核心起步区，将携手一江之隔的天府软件园，共同打造成都软件产业聚集高地。

优势四：路网交织，坐享畅达交通

车行交通- 三横五纵干道交织

三横：三环路、锦江大道、绕城高速（四环）覆盖服务

五纵：天府大道、锦华路、锦阳大道、天府国际机场高速、成龙大道覆盖服务

公共交通- 地铁公交全面覆盖

地铁：2km内4个地铁站点服务（含在运行金石路站，在建锦逸站，规划林家坝和白鹭湾站），覆盖3条地铁线路

公交：400m内3个公交站点服务，覆盖10余条公交线路

交通枢纽- 双机场、双高铁站急速可达

机场：距双流国际机场14公里

距天府国际机场54公里

高铁：距成都东站、南站6-7公里

铁路：距青白江国际铁路港37公里



优势五：生态优渥，亦都市亦田园

- 白鹭湾科技生态园位于成都立法保护的环城生态带内，坐拥18平方公里生态绿楔，且毗邻国家4A级景区白鹭湾湿地公园，绿化覆盖率达47.2%，人均绿化面积达70m²，远高于成都平均水平（16m²/人）。



优势六：低容低密，花园办公集群

- 66万 m^2 甲级写字楼产业集群，1.2-3万 m^2 独立单元、1400-2400 m^2 标准层，户型面积多样可组合。
- 2.5-3.0容积率、24-80m建筑高度，稀缺低密低容办公产品。
- 风廊冷岛、明渠碧道、绿色建筑等设计，构建安全韧性、低碳智能园区。
- 打造空中、垂直、中庭立体花园式办公场景，感受在公园里办公的惬意烂漫。

三级绿道 引绿入园

园区配置公园绿道
内部交通，活力畅达

立体景观 空中花园

利用公共空间
打造空中花园
构建产/城/园融合样板

城园相融 自然共生

依托公园基底
打造大面积绿地
营造内部公园体系

低密低容 公园办公

高密度、水平交互的
花园式独栋办公聚落



风廊冷岛

多元空间布局模式
构建冷岛系统
打通城市通风廊道
全面提升气候环境

明渠碧道

设置明渠碧道
雨水循环系统
协同增效低碳新生活

低碳建筑

多种低碳建筑设计手段
与多元低碳设施应用
助力节能减排
塑造绿色建筑公园

城市结构性风廊 (300-500M)

依托城市主要干道，形成城市级的主要通风廊道。

公园风廊 (500M-1000m)

充分利用生态环境良好的公园，塑造主要风廊，提高乔木阔叶性占比，提升通风效率。

道路风廊 (50-80M)

依托规划路网，控制两侧建筑宽度，构建50-80m的连续风廊，引导盛行风进入建筑。

地块风廊 (20-50M)

通过对地块尺度的设计，控制地块内部，塑造主导风向宽度20-50米的通风口，建筑形式按街道台式、高侧窗。

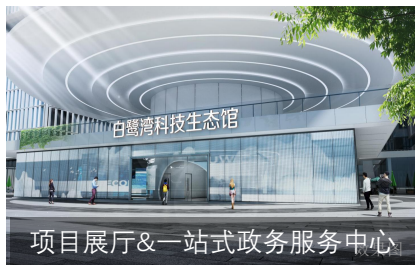
地块布局



优势七：黄金配套，构建质感办公

- 园区打造约17万m²配套服务空间，其中：
- 商务配套：具有会议中心，路演广场、一站式政务服务中心、园区展厅等，满足客户多元化商务需求。
- 生活配套：以“24小时活力互联社区”为理念，打造15分钟生活圈，配备基础消费、升级消费、网红特色消费商业，满足乐悠游、游购娱的全时段生活社交需要。

商务配套



商业配套



优势八：平台驱动，打造园区大脑

- 园区将建成以大数据平台为智慧中枢的园区大脑，构建产业、企业、人员、载体、商业、管理6类数据画像，实时感知园区企业及人群动态，有效连接园区产业、企业、公众、服务等资源，形成全面感知、主动识别、智慧干预、持续改善四个核心能力，持续提升园区运营管理和产业服务能力。



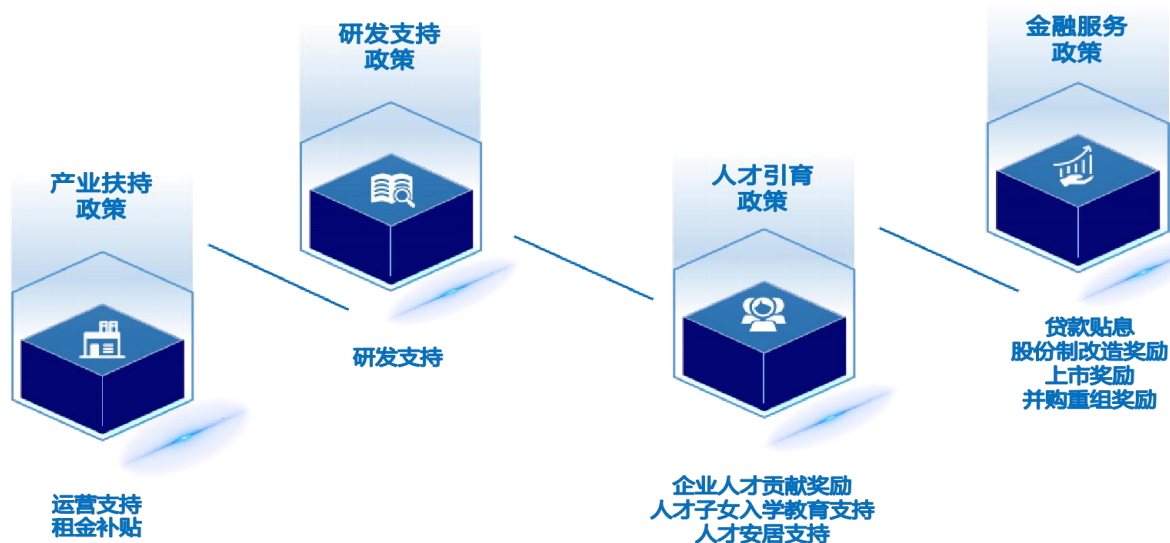
园区管理子系统

- 智慧交通** 无人驾驶巡游系统连接 TOD 到入户
- 智慧中心** 全域覆盖的社区智能系统与社区共享智慧中心 24小时实时展示反馈
- 智慧能源** 通过能源采集、分析统计等方式 借助物联传感手段，实现能源数字化运营
- 智慧安防** 利用人工智能、云计算、物联网、大数据等 实现智能行为分析，使园区运营管理信息智慧化



优势九：政府引育，助力企业腾飞

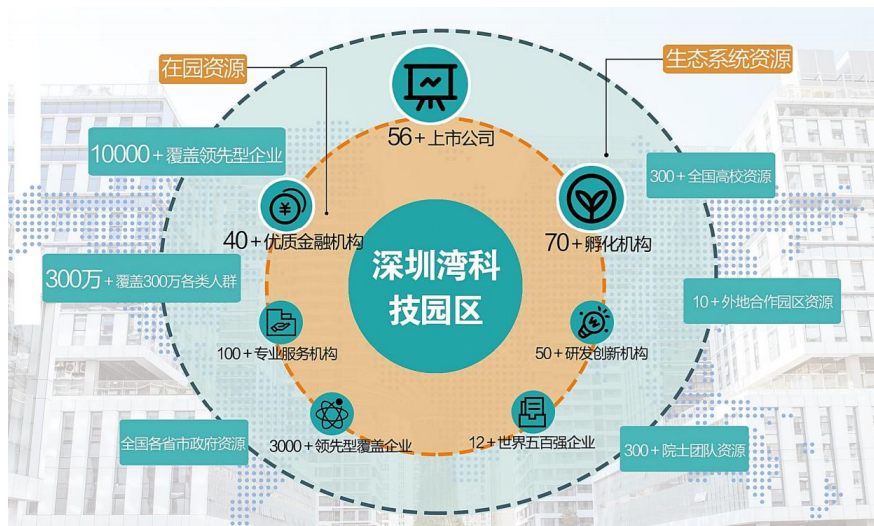
- 纵享锦江区“1+3+3”产业扶持政策，围绕产业扶持/人才引育/金融服务/场景营造为企业降本增效。
- 专享白鹭湾十条专项政策，加大对入园企业的产业扶持/政策支持/人才引育/金融服务扶持力度。



白鹭湾专项政策体系示意

优势十：伙伴荟萃，共享全球资源

基于股东深投控开发运营的50多个产业园区和深圳湾MyBay企业会员体系，链接超万家企业、产业生态伙伴、服务机构及政府资源等，为入园企业发展提供全方位资源供给，通过链接高品质产业服务、公共服务、商业服务、专业服务解决企业拓市场、链资源、招人才等多方需求。





产品品鉴

科创一中心

项目动线图





科创一中心

- ◆ 占地面积：约66亩
- ◆ 总规划建筑面积：约18.98万m²
- ◆ 办公楼：约10万m²
- ◆ 配套商业：约1.9万m²
- ◆ 用地性质：商业服务业设施用地
- ◆ 地下停车位：1038个
- ◆ 标准层面积：约1500-1900m²
- ◆ 楼层层高：4.2米
- ◆ 交付标准：公区精装，户内水泥砂浆找坪，消防及空调末端安装到位

效果图

一单元:

总建面: 17410.02㎡
销售部分: 15152.91㎡ (3-9F)
自持租赁部分: 2257.11㎡ (2F)

二单元:

总建筑面积: 16575.8 ㎡ (2-11F)

三单元:

总建面: 24646.34㎡
销售部分: 8675.35㎡ (3F-8F部分房源)
自持租赁部分: 15970.99㎡
(2F、303、702, 8F-15F部分房源)

三单元:

总建面: 11564.56㎡ (2-6F)

二单元:

总建面: 13399.48㎡
销售部分: 5006.71㎡ (7-9F)
自持租赁部分: 8392.77㎡ (2-6F)

一单元:

总建面: 16461.56㎡
销售部分: 14900.09㎡ (3-12F)
自持租赁部分: 1561.47㎡ (2F)

一号楼

**项目展厅&一站式政务服务
服务中心**

三号楼

销售部分

自持租赁部分

通向无限未来的智慧云环

BAILUWAN
SCIENCE&TECHNOLOGY ECO PARK

- 设计理念** 未来科技建筑风格，缔造产业地标形象
- 规划布局** 融入共享/共创理念，开放式建筑布局
- 建筑密度** 容积率2.49，悦享低密办公体验
- 商务形象** 银白铝板+LOW-E玻璃，为建筑穿上闪耀铠甲
- 特色空间** 空中花园+下沉中庭，营造花园式办公体验
- 线设计** 卓越动线，人车分流，交通高效便捷
- 空间设计** 4.2米层高，平面方正，空间使用率高





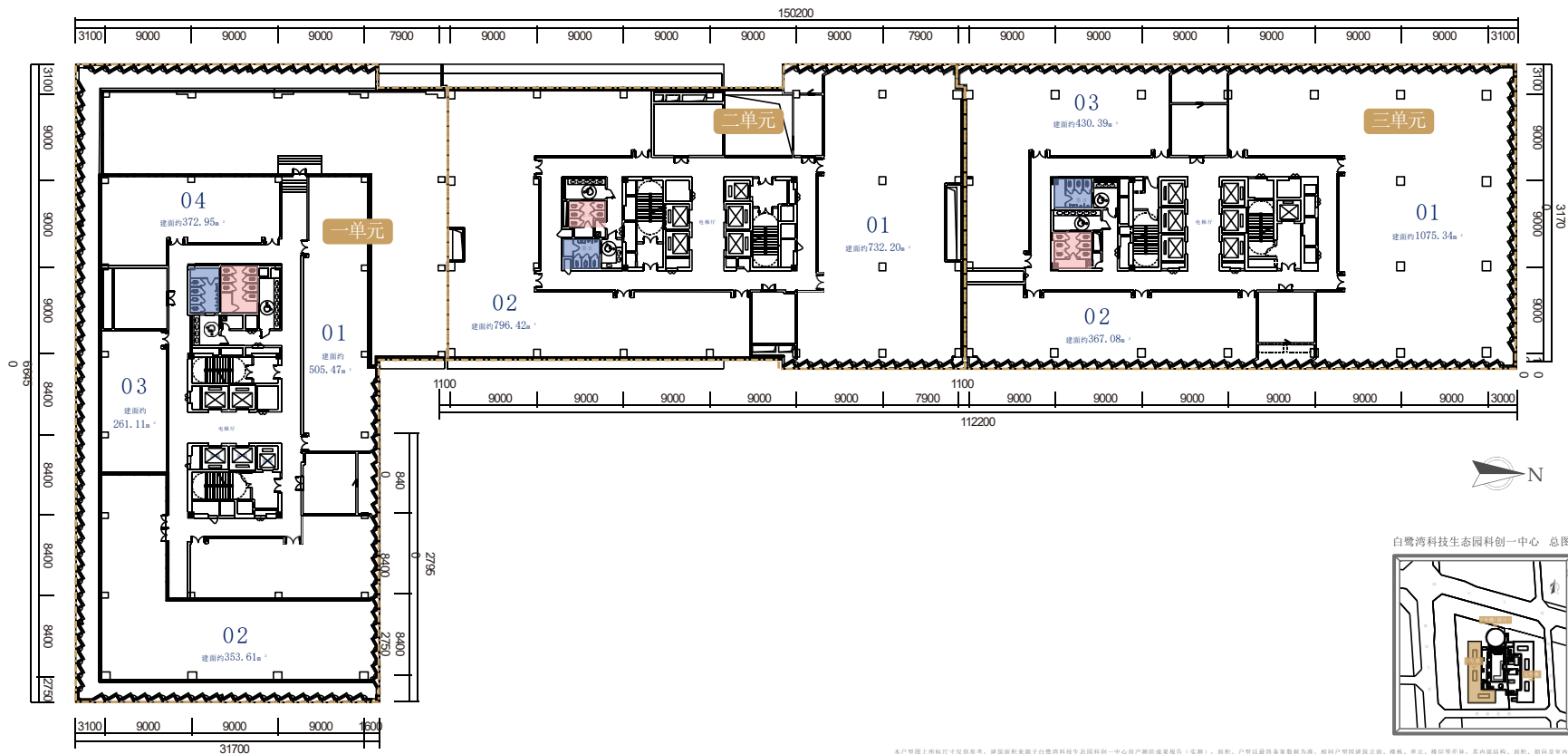
1号楼

一单元

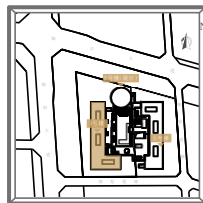
二单元

三单元

白鹭湾科技生态园科创一中心·1号楼·9层平面图

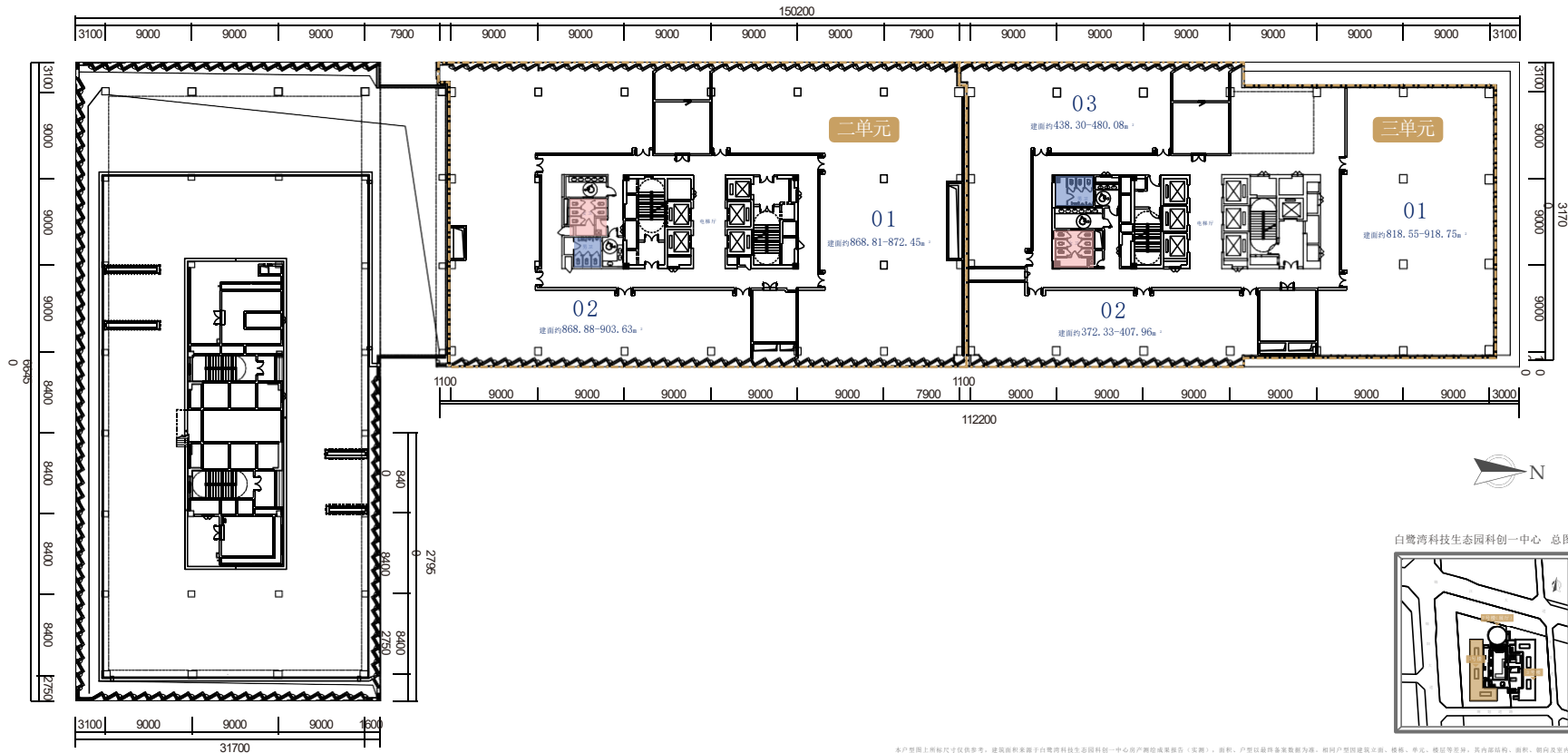


白鹭湾科技生态园科创一中心 总图

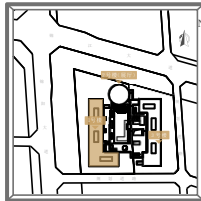


本平面图仅供参考，建筑面积以白鹭湾科技生态园科创一中心房产测绘成果报告（实测）面积、户型图提供数据为准，购房时以实际建筑立面、楼层、单元、楼层等为准。其内部结构、面积、朝向及室内布局可能因不同原因发生与图示不完全相符，最终以政府主管部门备案为准。户型图仅供参考不作为购房合同附件。本项目由白鹭湾科技生态园开发有限公司开发建设，买卖合同为准。本公司有权对房屋内部进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发商：威海市天辰白鹭湾建设开发有限公司，预售许可证号：鲁房预售字第201104202569158号，预售数字第201104202569158号。2023年7月制作。

白鹭湾科技生态园科创一中心·1号楼·10-11层平面图



白鹭湾科技生态园科创一中心 总图



本平面图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于白鹭湾科技生态园科创一中心房产测绘成果报告（实测），面积、户型以最终备案数据为准，实际户型图建筑立面、楼层、单元、楼层等名称，其内部结构、面积、朝向及室内陈设均可能与图不符，不作为签订合同及房屋买卖合同的条件，最终以相关部门审核通过的备案图、平面图和房屋买卖合同为准，本合同解释权归房屋建设开发有限公司，解释权可备注，售楼许可证号：售楼字第110104202368158号，2023年5月制版。



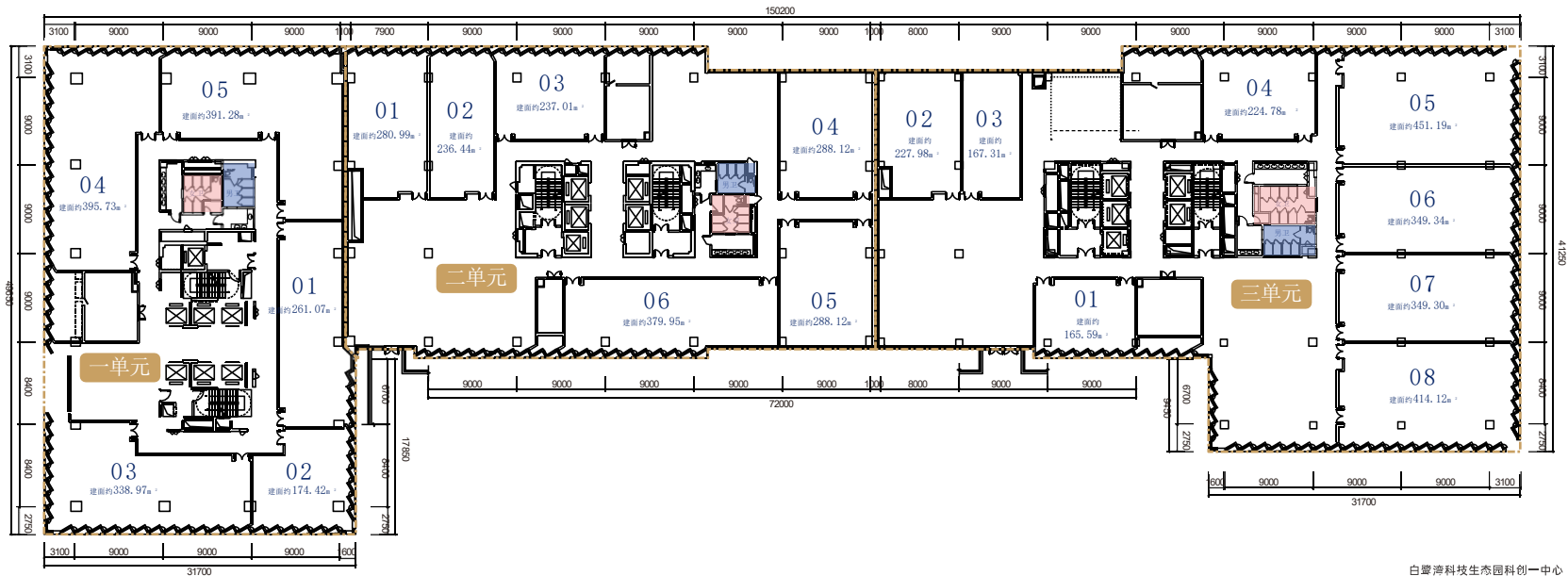
三单元

3号楼

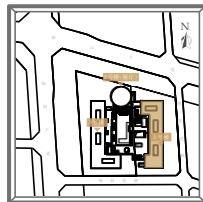
二单元

一单元

白鹭湾科技生态园科创一中心·3号楼·2层平面图

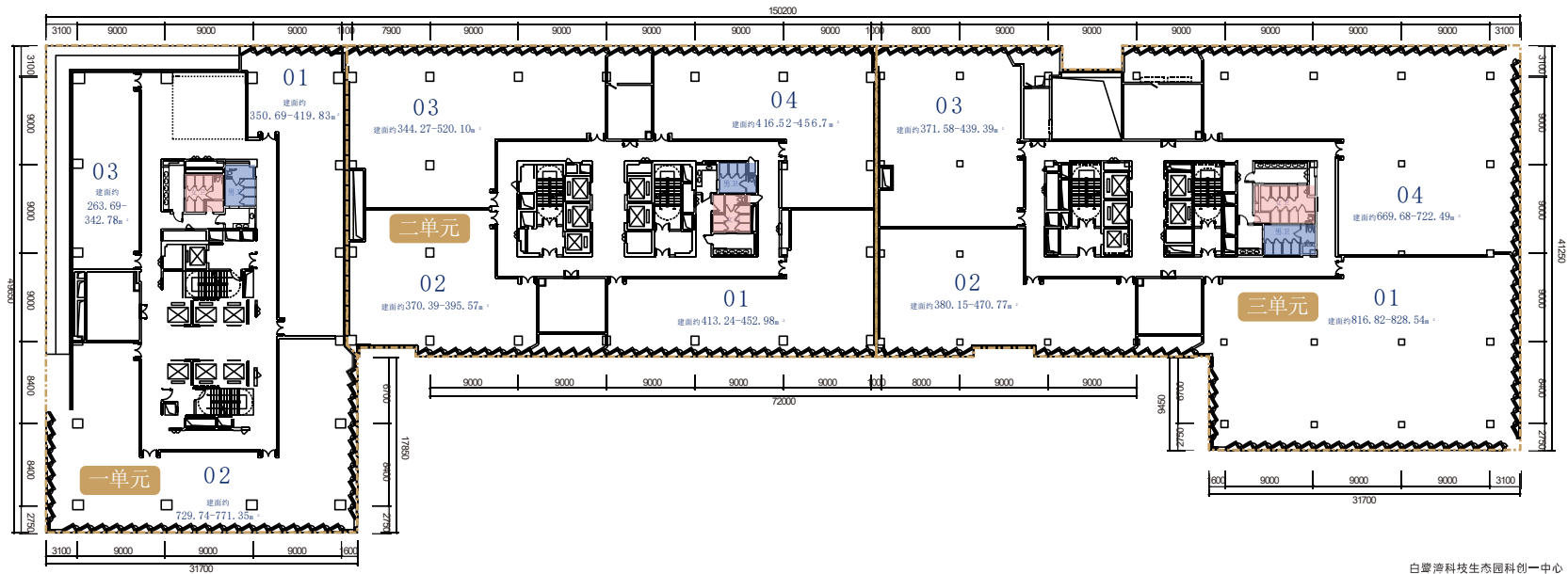


白鹭湾科技生态园科创一中心·总图

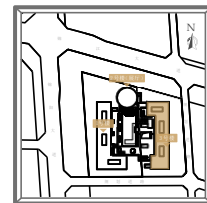


本平面图上所有尺寸仅供参考，建筑面积来源于白鹭湾科技生态园科创一中心产研院备案报告（实测），面积、户型以最网备案数据为准，实际产研院建筑立面、楼底、单元、楼层等指标，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能有所不同，不同阶段可能会因设计深化或实际交付时，被发改部门重新定义为楼、产型有所调整或有其他不作为备案数据认定，本图仅供参考不作为法律依据文件及各方签订房屋买卖合同依据，本公司有权对图内内容进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发商：成都中软白鹭湾建设开发有限公司。预售许可证号：蓉预售字第21104202369158号。备案预售字第21104202369158号。2023年2月制作。

白鹭湾科技生态园科创一中心 · 3号楼 · 3-5层平面图

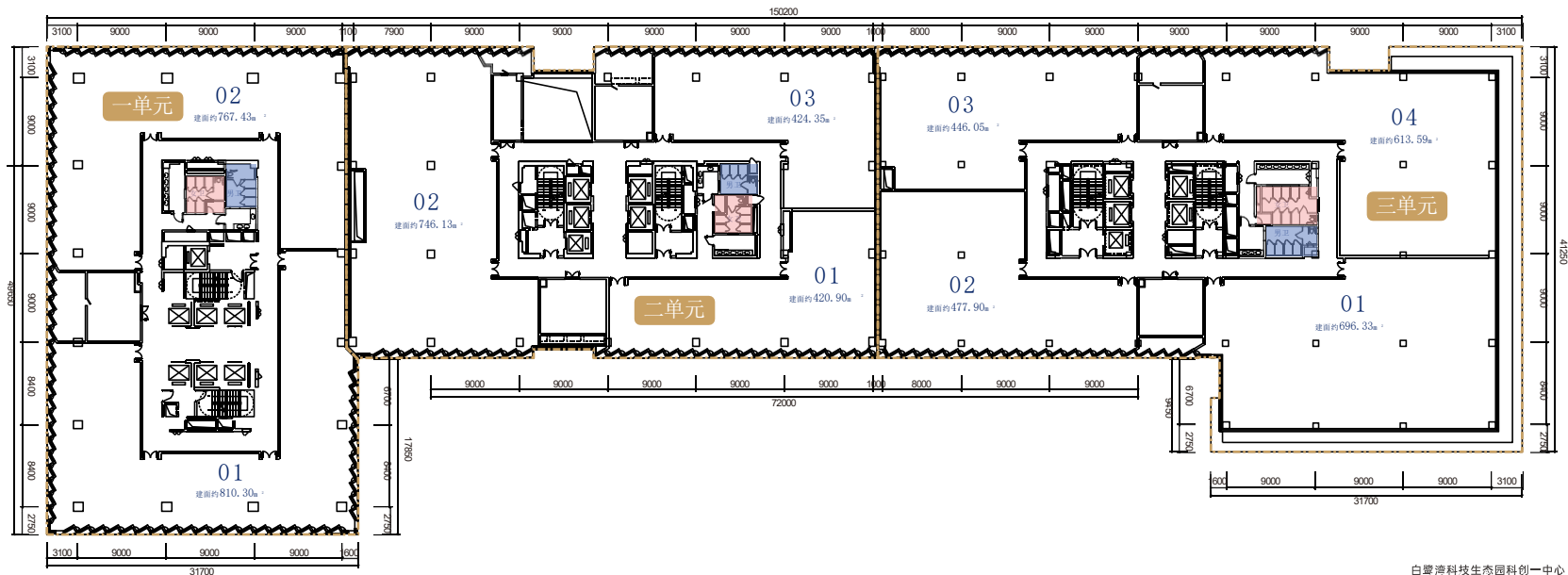


白鹭湾科技生态园科创一中心·总图

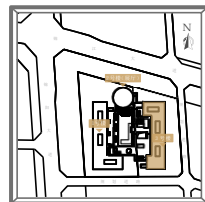


本户型图仅供参考，建筑面积来源于白鹭湾科技生态园科创一中心产测数据报告（实测），面积、户型以最网备案数据为准，仅供参考不作为交房依据。楼层、单元、楼层等标注，其内部结构、面积、朝向及室内陈设可能因不同楼栋存在差异，最终以实际交付为准。户型图仅供参考不作为交房依据。本图仅供参考不作为交房依据。一期及二期楼栋图门牌编号及土地证号另行发布。买卖合同纠纷，本公司有权对房屋内部进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发商：威海市天联白鹭湾建设开发有限公司。预售许可证：售楼字第310104202368158号。售楼字第310104202368158号。2023年7月制作。

白鹭湾科技生态园科创一中心·3号楼·6层平面图

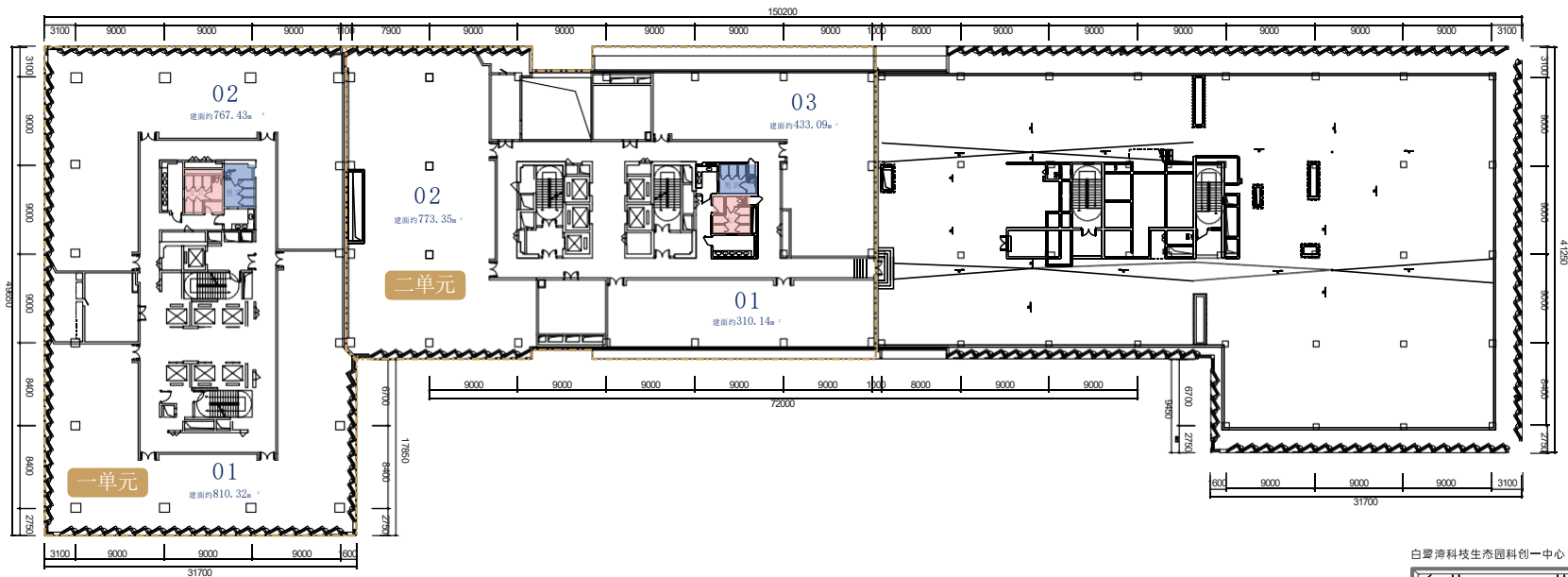


白鹭湾科技生态园科创一中心·总图

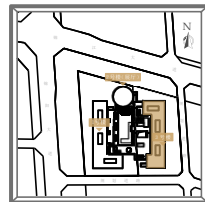


本产图仅供参考，建筑面积来源于白鹭湾科技生态园科创一中心产图测绘成果（实测），面积、户型以最终备案数据为准。规划产图仅供建筑立项、报规、单元、楼层等参考，其内部结构、面积、朝向及室内陈设可能因不同、不同阶段交付以及后期实际交付时，经有关部门审批变更等。产图仅供参考不作为购房合同约定。本图仅供参考不作为法律依据。一切以政府相关部门法律法规及不动产登记簿为准。买卖合同为准。本公司有权对产图内容进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发商：威海市天辰白鹭湾建设开发有限公司，预售许可证号：鲁预售字第310104202368158号，2023年7月制作。

白鹭湾科技生态园科创一中心·3号楼·7层平面图

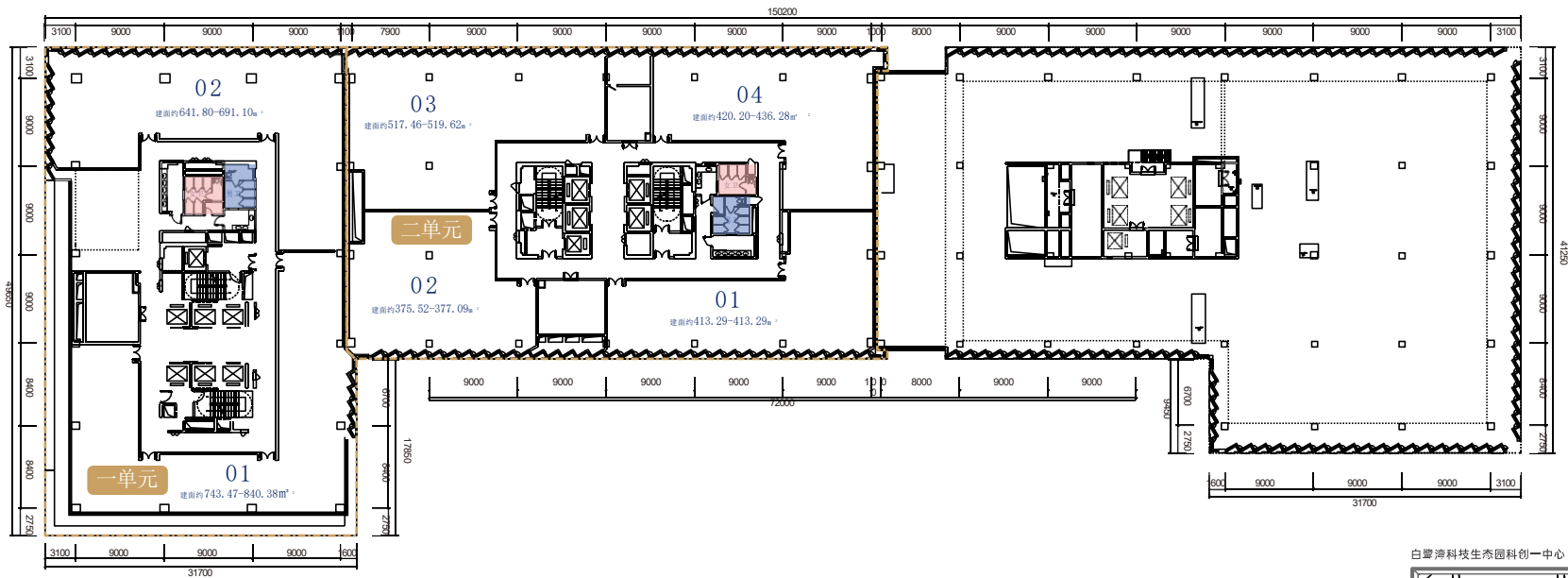


白鹭湾科技生态园科创一中心·总图

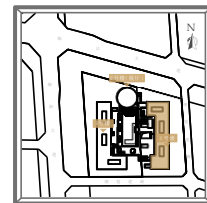


本平面图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于白鹭湾科技生态园科创一中心房产测绘成果报告（实测），面积、户型图仅供参考，不作为合同附件。楼栋、单元、楼层等名称，其内部结构、面积、朝向及室内陈设可能因市场、不同阶段需求变化而调整，最终以政府行政主管部门备案为准。户型图仅供参考，不作为合同附件。本图仅供参考，不作为合同附件。凡在售楼处签署买卖合同为据。本公司有权根据项目进度进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发商：威海市天创白鹭湾投资开发有限公司。预售许可证号：鲁房售字第310104202568158号。售楼部电话：831014202568158号。2023年7月制作。

白鹭湾科技生态园科创一中心·3号楼·8-9层平面图

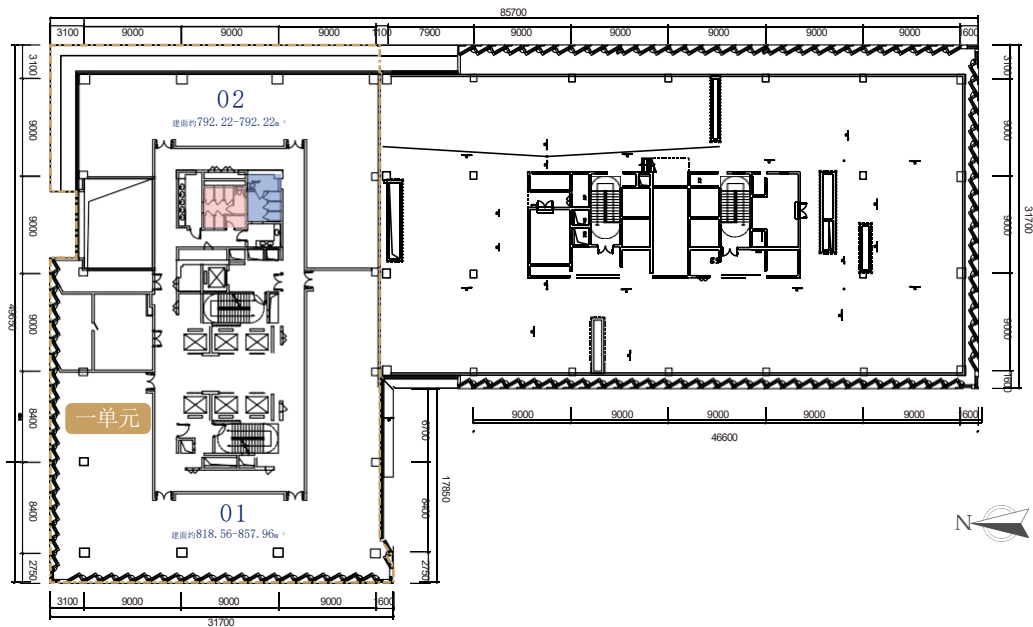


白鹭湾科技生态园科创一中心·总图

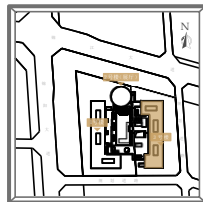


本平面图上所有尺寸仅供参考，建筑面积来源于白鹭湾科技生态园科创一中心房产测绘成果报告（实测），面积、户数以最终备案数据为准。规划户型图建筑立面、楼层、单元、楼层等标注，其内部结构、面积、朝向及室内陈设可能因不同楼栋交付日期而有所调整，最终以交付时实际交付为准。户型图仅供参考不作为法律依据。本集团在法律允许范围内保留对图则文字及图则内容进行调整的权利。本公司有权对图则内容进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发商：成都中交城投建设开发有限公司。预售许可证号：蓉预售字第10104202569158号。备案预售字第10104202569158号。2023年7月制作。

白鹭湾科技生态园科创一中心·3号楼·10-12层平面图



白鹭湾科技生态园科创一中心·总图



本产图图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于白鹭湾科技生态园科创一中心产测院测绘报告（实测），面积、户型以最得备案数据为准，然同产院建筑立面、楼数、单元、楼层等名称，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能发生变更，不作为签约依据，最终以政府主管部门备案为准。产测院测绘报告不作为房屋买卖合同附件，非本合同附件且不构成本合同的组成部分。产测院测绘报告不作为房屋买卖合同附件。本合同解释权归开发商所有。开发商：威海市联创白鹭湾建设开发有限公司，预售许可证号：鲁房预售字第1101042025691168号，备案预售字第1101042025691168号，2023年7月制作。



招商热线

028-8126 8888

项目地址 成都市锦江区锦江大道与锦阳大道交汇处

所有图片及文字仅供参考，最终以批准之文件及双方签署的买卖合同为准。