



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。



116,000万

204,000万

80,000万

400,000万
注册资本

成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司

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、工信部纳入第二批次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



83万m²
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





项目背景

区位交通

配套资源

产品亮点

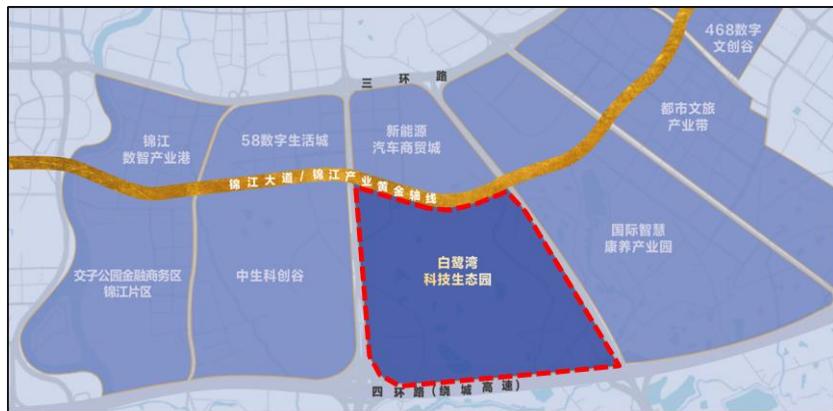
政策扶持

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。



项目背景

区位优势

配套资源

产品亮点

政策扶持

资源导入



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





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)

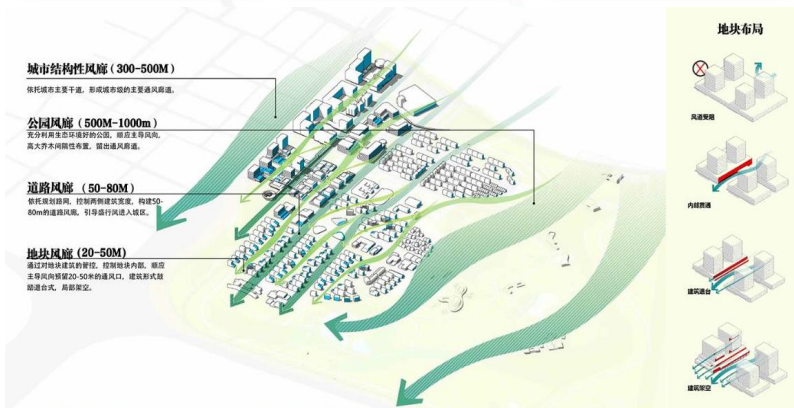
充分利用城市环境良好的公园，廊道至城市风网，离大乔木间距性布置，提出通风廊道。

道路风廊 (50-80M)

依托规划路网，控制两侧建筑密度，构建50-80m的街道风廊，引导盛行风进入建筑。

地块风廊 (20-50M)

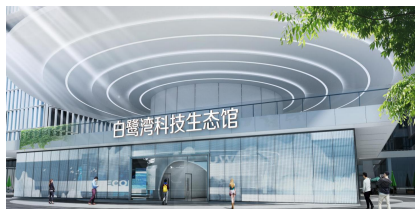
通过对地块建筑群的管控，控制地块内部，垂直主导风向形成20-50米的通风口，建筑形式采用退台式，再新建。



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



项目展厅&一站式政务服务中心



员工餐厅

效果图



路演广场

效果图



会议中心

效果图

商业配套



活力商业街

效果图



效果图



效果图



活力商业街

效果图

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 借助物联网传感手段，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





项目背景

区位交通

配套资源

产品亮点

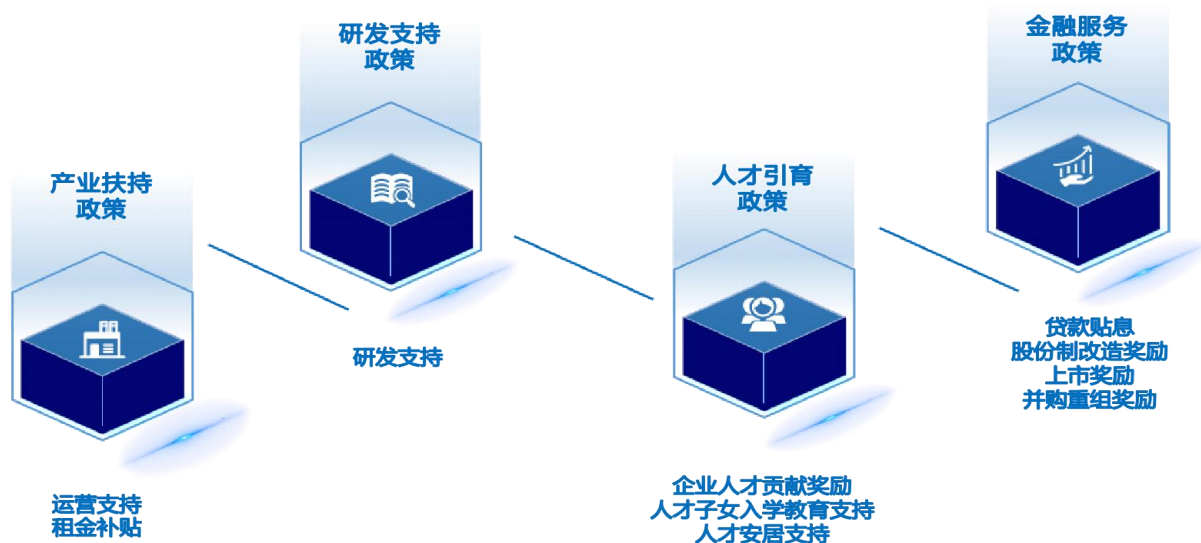
政策扶持

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





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

一单元:

总建面: 17410.02m²

销售部分: 15152.91m² (3-9F)

自持租赁部分: 2257.11m² (2F)

一单元

二单元:

总建筑面积: 16575.8 m² (2-11F)

二单元

三单元:

总建面: 24646.34m²

销售部分: 8675.35m² (3F-8F部分房源)

自持租赁部分: 15970.99m²
(2F、303、702, 8F-15F部分房源)

三单元

三单元:

总建面: 11564.56m² (2-6F)

三单元

二单元

二单元:

总建面: 13399.48m²

销售部分: 5006.71m² (7-9F)

自持租赁部分: 8392.77m² (2-6F)

一单元

一单元:

总建面: 16461.56m²

销售部分: 14900.09m² (3-12F)

自持租赁部分: 1561.47m² (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

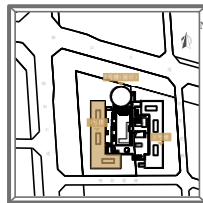
一单元

二单元

三单元



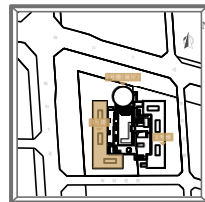
白鹭湾科技生态园科创一中心 总图



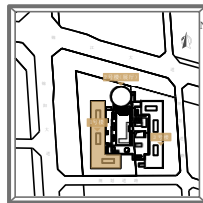
本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾科技生态园科创中心房产测绘成果报告（实测），面积、户型最终以最终备案数据为准。相同户型图建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，本所不对实际交付内容与实际交付内容、购房合同及房屋产权证内容、户型图所标注内容等仅作为行业通用标准予以修正，并不存在任何上列本户型图的要约或承诺。一切以政府相关部门最终测绘以及各方签订的购房合同及备案内容为准。不同房屋交付内容以本所实际交付、调整、撤改后最新内容为准。开发商：成都普洛斯房产建设开发有限公司，销售许可证号：售房证字第510104202368158号，2023年1月31日



本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾特科技生态园科创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。相同户型因建筑立面、楼栋、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内车位可能存在不同，不同房屋的具体装修标准亦不完全相同，相关购房时请向售楼人员咨询。房产图所宣传内容仅供参考不作为其宣传广告使用，在任何信息上构成成本公司的要约或承诺，一切以政府相关部门最终提供的信息以及双方签订的商品房买卖合同为准。本公司有权对宣传内容进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发、销售城市为台湾特科技生态园开发有限公司，预售许可证号：预售许字第5101042023816158号，预售许字第5101042023816158号，2023年7月10日。



本户型图上所标尺寸仅供参考。建筑面积来源于台湾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。相同户型因建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异,其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同,不同房屋实际交付时以商品房买卖合同、相关政府部门备案文件为准。户型图所涉宣传内容仅作为项目宣传推广使用,不得在任何口头或书面成本公司的要约或承诺。一切以政府相关部门最终批文以及双方签订的商品房买卖合同为准。购房者有权对实际交付内容进行验收、调整,敬请留意最新信息。开发商:成都高新区沙湾锦绣地产开发有限公司,销售许可证号:蜀售许字第510104202368158号,预售资金监管账号:蜀售许字第510104202368168号。2023年7月16日



本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾科技生态园科创中心房产测绘成果报告（实测），面积、户型最终以最终备案数据为准。相同户型图建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，本所不对实际交付内容与实际交付内容、购房合同附件中文字内容、户型图所标注内容等仅作为行业通用标准予以修正，并不存在任何上列本户型图的要约承诺。一切以政府相关部门最终测绘以及各方签订的购房合同备案内容为准，不同房屋交付内容以最终交付内容、购房合同附件中文字内容、户型图所标注内容等仅作为行业通用标准予以修正，并不存在任何上列本户型图的要约承诺。一切以政府相关部门最终测绘以及各方签订的购房合同备案内容为准。



本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾特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。相同户型因建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，不同房屋交付时须按买卖合同、相关政府职能部门批准文件为准。户型图所宣传内容仅为提供信息参考使用，不得在任何形式上构成公司的要约或承诺，一切以政府相关部门批准文件以及双方签订的商品房买卖合同为准。本公司有权对宣传内容进行修改、调整，敬请留意最新进展。开发、销售都需取得相应资质并有预售许可证，预售许可号：晋售字[2015]10104202368168号；预售证号：晋售字[2015]10104202368168号。2021年7月制





本户型图上所标尺寸仅供参考。建筑面积来源于台湾特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。相同户型因建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，不同房屋实际交付以商品房买卖合同、相关政府主管部门文件为准。户型图所标注内容仅供参考，不作为任何交易上构成成本公司的要约或承诺。一切以政府相关部门最终图文以及双方签订的商品房买卖合同为准。本公司有权对宣传内容进行修改、调整，敬请留意最新信息。开发商：成都市双流区白象湾特开发有限公司。销售许可证：蜀售许字第510104202368158号。预售合同备案号：510104202368168号。2023年7月编制。



本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾科技生态园科创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。相同户型图建筑立面、楼标、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，本所不对实际交付房屋面积与合同面积、交付房屋内部空间尺寸等，与房屋图所宣传内容仅为有以宣传广告性质，不在任何意义上构成本公司的要约或承诺，一切以政府相关部门最终测绘以及各方签订的购房合同备案内容为准，不同房屋交付前存在修改、调整，敬请购房者留意。开发商：成都普洛斯产业发展有限公司，预售许可证号：蜀售许字51101042023681869，2023年1月7日



本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾科技生态园科创中心房产测绘成果报告（实测），面积、户型最终以最终备案数据为准。相同户型图建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，本所不对实际交付内容与实际交付内容、购房合同附件中文字内容、户型图所标注内容等仅作为有限参考且仅作修图使用，不承担任何上列本户型图的要约承诺。一切以政府相关部门最终测绘以及官方签订的购房合同备案内容为准，不同房屋交付内容以商品房买卖合同、调整、补充协议等最终内容为准。开发商：成都高新区科技生态园建设开发有限公司，销售许可证号：售字第510104202368158号，2023年1月31日



本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾科技生态园科创中心房产测绘成果报告（实测），面积、户型最终以最终备案数据为准。相同户型图建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，本所不对实际交付内容与实际交付内容、购房合同附件中文字内容、户型图所标注内容等仅作为参考以资修理工，不承担任何上列构成本公司的要约或承诺。一切以政府相关部门最终测绘以及官方签订的房屋买卖合同为准，不同户型图之间内容存在修改、调整，敬请购房者留意。开发商：成都普洛斯产业发展有限公司，销售许可证号：售字第5101042023681589，2023年1月7日



本户型图上所标尺寸仅供参考, 建筑面积来源于白鹤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, 相同户型因建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异, 其内部结构、面积、朝向及室内陈设可能存在不同, 不同房屋装修交付以招商局购买合同约定为准, 购房时请仔细阅读交付标准。户型图仅供参考不作为交付标准, 一切以政府相关部门最终测绘以及各方签订的购房合同为准。本户型图与实际情况存在细微差别, 调整、删减及增加面积均有可能, 请购房者留意。预售许可证号: 白鹤湾售字第510104202368168号, 2023年3月10日。



本户型图上所标尺寸仅供参考，建筑面积来源于台湾科技生态园科创中心房产测绘成果报告（实测），面积、户型最终以最终备案数据为准。相同户型图建筑立面、楼梯、单元、楼层等差异，其内部结构、面积、朝向及室内布局可能存在不同，本所不对实际交付内容与实际交付内容、购房合同附件中文字内容、户型图所标注内容等仅作为行业通用标准予以修正，不承担任何上列本户型图的要约承诺。一切以政府相关部门最终测绘以及官方登记的确权面积备案为准，不同房屋交付时可能存在交付时间、调整、放大的房屋交付建设及交付限制，请许可者知悉。备案号：苏售许字（2023）第0101042023681869号，2023年1月7日。



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。