

蛇口网谷招商处/租赁中心/写字楼招租

产品名称	蛇口网谷招商处/租赁中心/写字楼招租
公司名称	深圳市海裕投资发展有限公司
价格	110.00/平方米
规格参数	蛇口网谷:招商处 租赁面积:78-157-233-1500m ² 出租价格:105-145元/m ² 含税
公司地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道195号 天利中央商务广场（二期）C1506
联系电话	0755-23310785 17727569135

产品详情

蛇口网谷招商处/租赁中心/写字楼招租

蛇口网谷位于大南山和南海大道之间，北起工业八路，南至工业四路，是原蛇口工业区的一部分。占地约20万平方米，核心区计划建筑面积超过42万平方米。仅仅从“工业八路”、“工业四路”这样的街道名称，就能想象得出以前这里是一番怎样的景象。目前由蛇口网谷运营管理的办公大楼有：万维大厦、万融大厦、万海大厦、万联大厦、创业壹号、金利美厂房、数码大厦、科技大厦、大厦、北科创业、明华会议中心、火炬创业大厦、新时代广场、招商局广场、南海意库。

一期的总建筑面积约为12万m²，包括数码大厦、科技大厦二期、创业壹号大楼（含中科院育成中心等）。

二期的总建筑面积约为20万m²，全部是对旧厂房物业的更新改造（包括原来的宝耀厂房、华益铝厂、海虹油漆、神威电子等等），其中有新建的18万m²研发型办公楼。

三期的总建筑面积超过10万m²，全部为已建成研发型办公楼，包括科技大厦一期、南山大厦、联合大厦、北科大厦及兴兴大厦。

园区的硬件配套方面十分丰富，配有1600套人才公寓可供园区内企业员工入住，周边的优质教育资源（全市80%的国际教育资源集中在蛇口）、医院等一应俱全。目前园区周边的地铁9号线及15号线正在施工，建成后仅需步行3分钟即可到达地铁站。

【出租面积】：120-300-500-1700m²

【租金单价】：100-130/m²/月/含税

【管理费】：13元/m²/月

【使用率】：70-73%

【蛇口网谷基础信息】

开发商：深圳市招商产业发展有限公司

项目占地面：23万m²

项目建筑面积：42万m²

项目楼栋数：22栋

办公面积：约38万m²

标准层高：3.8~4.5米

标准层面积：1600-2000m²

使用率：68-80%

幕墙：多层中空LOW-E钢化玻璃幕墙

停车位：2000个

空调系统：VRV空调系统（24小时自控计电使用）

物业公司：招商物业

物业管理费：7.5-13元/m²/月

交付标准：公区精装，部分带装修，部分毛坯

交楼时间：现楼

产业更迭迫使城市更新升级，传统工业区蜕变创意产业园

众所周知，蛇口是深圳历史颇久的工业重地，多年前的蛇口网谷，还是一片以玻璃、泡沫等低产值加工业为主的旧厂区。随着产业的更迭、附加值低产业的陆续迁离，园区大量空置和物业更新升级问题迫在眉睫，将旧工业区推到了产业转型升级的风口浪尖。

机遇出现在2010年，南山区政府与招商局蛇口工业区签约，双方拟联手打造一个融合高科技与文化产业的互联网及电子商务产业基地，并将其定位为“高端服务业和创新产业先行示范区”和“中国传统工业区成功转型升级的示范区”，“蛇口网谷”应运而生，高度契合了深圳产业的转型发展方向。经招商局及区政府规划改造后，网谷成为了以物联网、移动互联网、电子商务为主，包括云计算、数字创意、网络游戏等产业在内的创新创意型产业园区。由此南海大道沿路老旧工业区实现了腾笼换鸟，化身为科创园区的经典力作，成为了引领片区发展的战略性新兴产业基地。

周边商圈及产业氛围成熟，分区进行传统工业厂房改造

蛇口网谷项目位于沿山路和南海大道之间，西靠大南山，东临南海大道，北起工业八路，南至工业四路；区域内绿荫成林，倚山望海，公园环绕，拥有宜商宜居的自然生态环境，为高科技产业的孕育提供了天然氧吧；网谷所在的片区，聚集了蛇口沃尔玛、花园城购物中心、海上世界、汇港城等商圈，周边住宅区、学校围绕，又毗邻南海意库，无论生活商业、教育资源、还是创意产业氛围都颇为成熟；交通方面，沿线有蛇口网谷、工业五路路口、南玻大厦等多个公交站点直达，地铁2号线水湾站、尚在建设中的9号线二期和15号线均可方便到达。从区位上来看，各方面优质的条件都为网谷的孕育创造了一方沃土。

蛇口网谷项目占地面积约20万 m^2 ，总建筑面积达42万 m^2 ，是一项体量颇大的城市更新工程，建设内容包含了传统工业厂房的企业置换、旧厂房的改造以及研发办公楼的新建，从2010年开始启动，至2015年初陆续完成建设。以工业六路为界，项目整体划分为南、北、中三个区域、分三期进行打造，其中：

一期为北区保留建筑的改造，总建筑面积约为12万 m^2 ，包含科技大厦二期5.1万 m^2 、数码大厦1.9万 m^2 、创业壹号大厦1.8万 m^2 等，已于2011年改造完成并投入使用；

二期为南区华耀片区的旧物业改造，包含原来的宝耀厂房、华益铝厂、海虹油漆等，总建筑面积约20万 m^2 。其中A区原宝耀厂房保留改造为现在的万维大厦，建筑面积约1.8万 m^2 ，于2011年底率先完成；BCD区为9栋新建的研发办公楼，包含万融大厦、万海大厦及万联大厦，总建面约18万 m^2 ，分别于2014年底、2015年初完工投入运营；

三期中区全部为原建成的物业办公楼，总建筑面积约10万 m^2 ，包括科技大厦一期、联合大厦、南山大厦、北科大厦等，改造重点在于对现有物业企业进行筛选和升级置换，逐步实现园区高科技产业企业的聚集。

利用高差营造多层次开放空间，现代建筑融合传统工业肌理

在整体的规划中，南区所改造的宝耀片区为项目重点内容，其新建研发型产业办公楼，主要用于高新科技产业企业的引进，未来将成为成熟的高新科技产业集聚区。而宝耀片区直观记述了蛇口工业区过去从无到有的变化，也是早一批进行更新的工业区之一。

作为项目的改造重点，过程中自然也是难点颇多，大的问题在于改造场地与工业五路及南海大道之间较大的高差，但项目合理利用高差，反而创造出富有特色的城市空间和建筑形式，化腐朽为神奇。

九栋建筑以流动的几何体形态展现，突显现代商务办公概念。其中万融大厦以三栋三角型塔楼平行布置，打破了旧厂房方正排布的刻板，同时在入口处通过建筑的退让，形成自然整体的开放空间，强化了园区的入口形象。建筑的退让打通了视线通廊，与沿南海大道密集的工业旧厂房形成鲜明对比，也为拥挤的城市营造出缓冲空间，以新兴产业的建筑形态植入原有工业肌理，新旧建筑形态在此得以相融共存。

通过工业五路延伸的平台将九栋塔楼串联在一起，解决了高差难题，连续的带状开放空间加强建筑的联系，又形成路面、园区街面、空中平台、屋顶花园等丰富空间，平台之下为园区创造配套服务和园林景观提供了更多可能性。塔楼间围合出形态各异的内部庭院，提升了企业的办公环境，创造了宜人的交流空间，塔楼外部的各个方向均设置了观景阳台，为人们创造了更多公共休闲的空间，为山海对话设置了空间场景。

在景观打造上，园区更是延续了生态理念，打造了低密度、高绿化率的园林式工作环境。在面向南海大道一侧，园区巧妙运用热带植物进行空间划分，形成天然的“绿色屏风”减少道路嘈杂对园区的影响；曲折蜿蜒的小路形成廊道，结合主题雕塑和景观小品，既可作为向外展示的窗口，又形成一道有趣的步行路线。园区中心景观部分，则通过建筑的延伸及围合打造出交流驻足的场所和景观节点。如下沉式的静态水景，围绕水景周边设置户外座椅吧台，提供休闲和公共餐饮空间；对于高差形成的垂直空间，园区设计了流动的水景和标识性的雕塑墙面，结合园区的发展印记，通过灯光、延续的肌理质感形成独特的立面景观。

除了对办公物业的翻修改造，园区同样为企业员工在生活、住宿和商业配套上提供了空间。园区商业主要以平台底层和办公楼底商的形式布局，以各式丰富的餐饮、咖啡轻食品牌为主，此外园区还专门引进4家食堂，可解决大量企业员工的就餐问题。住宿方面，除了周边密集的住宅区可解决人才住宿问题，园区还将原老职工宿舍改造为服务式精装公寓——壹间公寓，通过装修改造后，能为园区提供1600套白领公寓，充分满足园区企业的居住需求。

政企合作提供“一站式”综合服务，企业聚集创zhuoyue成效

为了给园区企业提供更优质便利的服务，园区打造了智慧园区平台，企业和员工只需通过微信平台，便可以使用智慧停车、物业服务、生活服务、人才服务等14大项、48小项的园区服务，形成内外开放、资源整合、链接全球的服务平台。同时，园区在18年成立网谷政企服务大厅，深入开展政企合作，致力于企业和产业的发展提供源动力，与智慧园区平台联动提供“一站式”服务，覆盖针对企业及员工的创业服务、政策服务、共享服务、金融服务、第三方服务、人才服务集合等综合服务体系，在发展过程中为企业提供更全周期的运营服务。

为实现园区与企业之间的信息互通、资源共享，网谷建立了以行业为基础的多个社群，协助对接引入各类外部资源，形成了强大的产业聚集效应和创新创业的生态系统，助于实现园区企业携手发展。对于处于初创期和成长期的企业，园区打造了多家孵化器、加速器和众创空间，在网谷内的双创街，聚集了如招商创库、清华启迪、中科院育成中心、厘米空间等孵化团队，还有招商银行、招商证券等机构可以为企业提供全方位的金融服务，伴随企业全周期的发展壮大。

在蛇口招商的深耕运营下，网谷逐渐实现了高新科技企业的聚集，仅在一期招商初期，便吸引了70多家互联网企业入驻，其中不乏优购网、斐贝科技、科脉等在业内小有名气的企业。截至目前，园区已入驻了包括苹果、IBM、至高通信、飞利浦、凤凰卫视等企业，电子科技、移动互联网方面包括威锋网、美满电子科技、沃特沃德、中粮电子交易中心等企业，医药类有深圳市普博科技、固赛生物、衍生生物科技等为代表的的企业入驻。园区高科技创意产业的发展，带来了产业产值的迅速增加，产业转型升级带来的成效已十分突出。