



京东智谷

Z · T · C · I · N

和京东一起 把生意**做大**

正确的选择 让未来更确定

目录

J D S M A R T T O W N



确定性凤岗
湾区之心
中国智核



确定性京东
智慧小镇
无界之城



确定性智谷
京东智谷
稀缺臻品



确定性赋能
京东实力
无限赋能

MAXIMUM
CERTAINTY



确定性凤岗

湾区之心 中国智核



未来深圳“小南山” 企业避险安全岛



- **深圳里的凤岗, 低成本, 高发展, 进可攻, 退可守**

以1/3成本, 助企业留在深圳; 以1/3房价, 助人才住进深圳

- **大深圳都市圈地理中心, 与深圳同一个未来**

莞深深度融城先行区, 产业/交通/教育等多方面接轨, 迎来重大发展机遇

- **京东的选择——京东智谷**

助力企业抢占时代大势的先手, 坐拥中国发展的最强势能、最强资源和最高时速

一步大运、三站深圳北、五站到前海 核心区域直达, 比深圳更近深圳



近, 是我的
标签!



大动脉

- 高速路网:** 直达深圳福田、罗湖、宝安机场等
武深高速、深圳外环高速、水官高速、丹平快速、机荷高速畅
达深圳、广州, 对接广阔市场
- 核心区域直达:** 深圳半小时交通圈

福田: 总距离约30公里 (约30分钟) 东深路→武深高速→清平高速	罗湖: 总距离约25公里 (约25分钟) 东深路→丹平快速
前海: 总距离约45公里 (约45分钟) 东深路→丹平快速→水官高速→南坪快速	机场: 总距离约47公里 (约50分钟) 东深路→武深高速→沈海高速

微循环

- 接驳交通:** 多条园区专线巴士, 完美解决通勤
东莞高峰快线1路、2路、高快巴士PE9号、深圳巴士123路、东莞公交莞781路等跨城公交, 快速到达深圳龙岗中心区、东莞核心区, 接驳地铁等
- 轨道交通:** 串联福田中心区、前海; 直达东莞各镇及中心区
深圳地铁3号线大运站(5KM) —— 直通布吉、福田中心区
深圳地铁10号线双拥街站(5KM) —— 直通坂田、福田中心区
深圳地铁10号线东延线(建设中, 近油甘埔站) —— 联通龙岗及福田
东莞地铁16号线(规划中, 近雁田村委) —— 直达东莞各镇及中心区
深惠城际规划凤岗站(建设中, 近雁田村委) —— 直达前海

人口高增长、经济高提速、企业争相布局 发展势头强劲，飞速赶超松山湖，直追南山

- 2016年常住人口约**35万**，2021年核酸人口约**60万**
人口增长几年间翻倍，凤岗随处可见粤B牌车
- 市场主体**4万+**，比2015年翻**1**番
- 2020年，规上工业企业**399家**，是2015年的**1.5**倍
- 2020年，规上工业总产值**690亿元**，是2015年的**1.9**倍
- 2020年，国高企业达到**171家**，是2015年的**6.6**倍

4万+

市场主体4万+

399

规上工业企业399家

690

规上工业总产值690亿元

171

国高企业达到171家

多，是我的
实力！

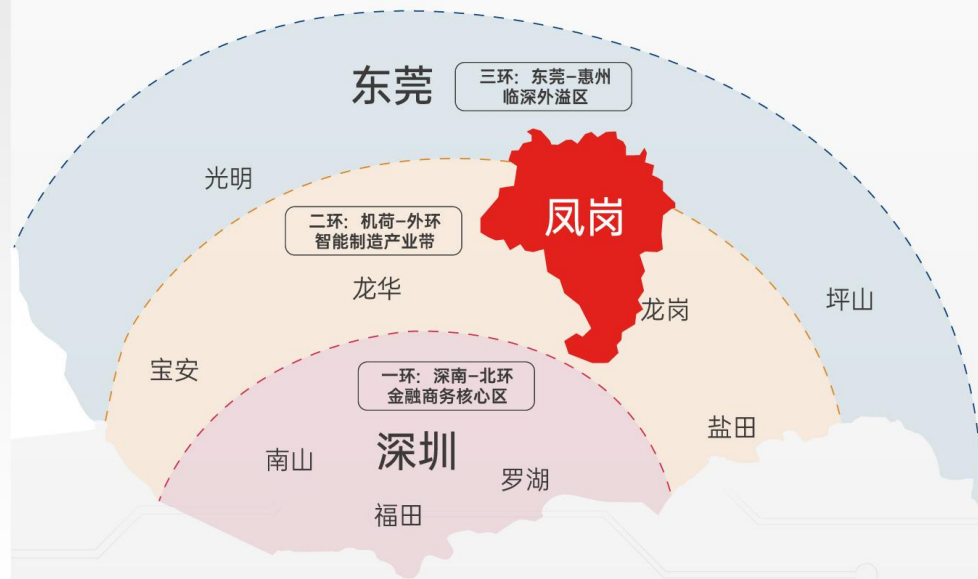


位居深圳二环核心 大深圳都市圈地理中心, 产业聚集节点中心

深圳外环高速, 总投资约210亿元, 揽凤岗入怀, 将深圳产业资源、技术优势深度外延。促进深莞技术、物流、智能制造、人才交流、资金等融城发展。

机荷高速, 双层、8+8车道, 改扩建总投资约433亿元。是深圳第二圈层唯一贯通的快速通道, 大湾区最便捷的的东西向交通走廊, 进一步推动凤深融城。

凤岗占位“机荷高速-深外环”之间, 是深圳物流、人才资源核心必经之地。



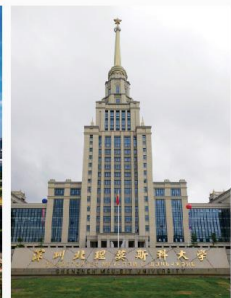
位居深圳核心产业带,坐拥完整产业链 产业发展现代化、高端化



紧邻大运深港国际科教城:片区引入北理莫斯科大学、香港中文大学、深圳技术大学等数十所高端院校,为京东智谷提供源源不竭的人才动力。

坐拥深圳完整产业链:占位产业带核心,给外溢企业最大确定性;以“硅谷模式”承接产学研转化,推动融城未来。

过去,凤岗产业结构以通用零部件、金属包装、电气器件、塑料制品、纸制品为主;现在,已向人工智能、电子信息、元器件、智能制造、信息技术、电子商务等高端产业转型。



人工
智能

电子
信息

元
器件

智能
制造

信息
技术

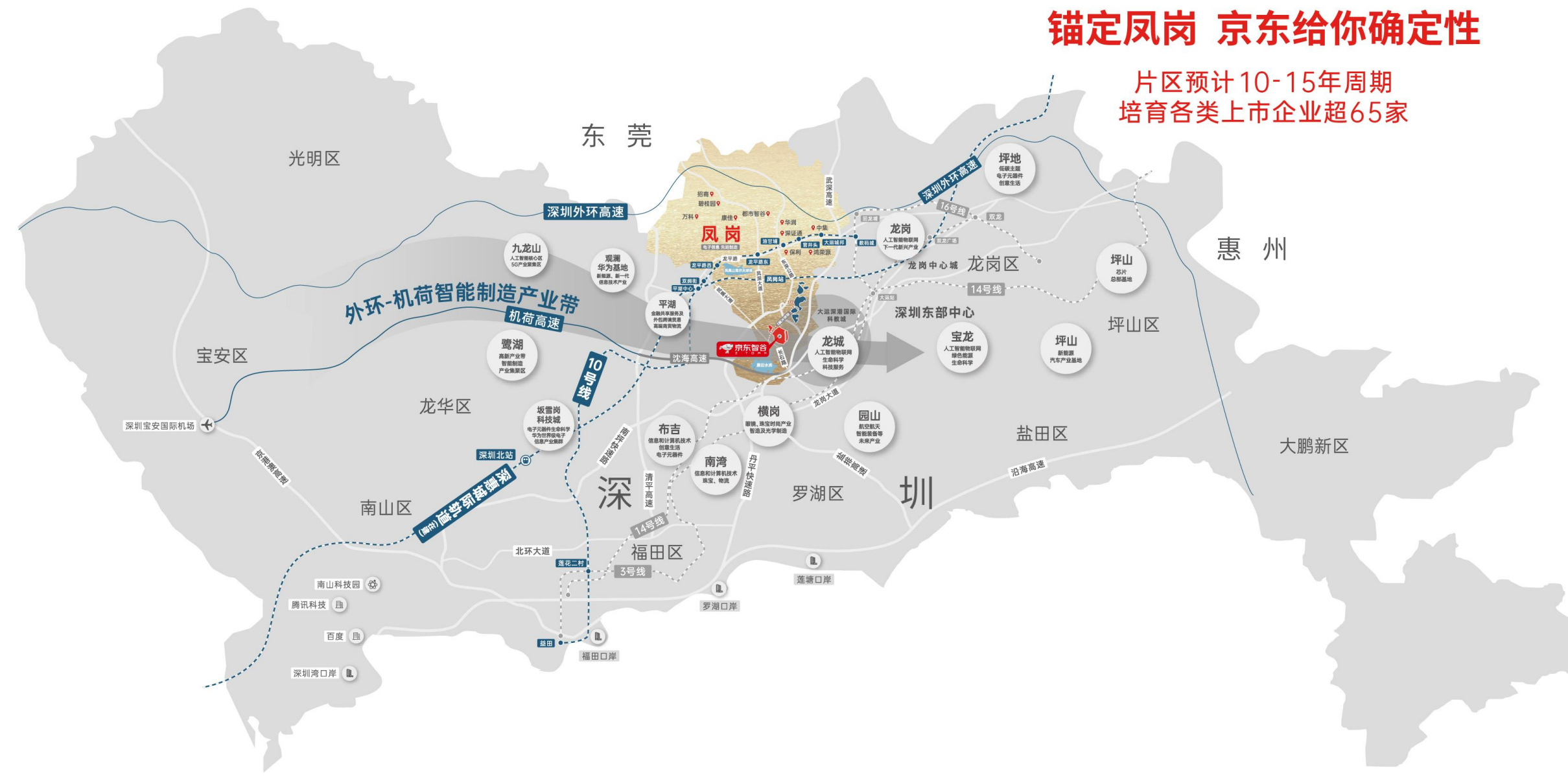
电子
商务

深圳里凤岗,1步大运, 3站深圳北, 5站前海

中国智核 科创硅谷

锚定凤岗 京东给你确定性

片区预计10-15年周期
培育各类上市企业超65家



大湾区国际电子中心 全球电子信息产业超级中枢

京东在凤岗打造中国最具发展的大湾区国际电子中心，集交易、设计、研发、生产、仓储、展示、物流配送为一体，构建大湾区最全面的电子信息产业生态链，成就深莞东部新一代电子信息产业高地。



距离华强北25分钟车程

1/3深圳成本与龙岗房价

京东等多家巨头资源支持

已拥有良好产业基础

区域政策好、人才多

产业空间大且类型丰富



我是深圳
小南山!

产业、人才、资金、交通等所有资源
正快速向凤岗集聚

深圳里的凤岗，正在勾勒最强价值版图
——未来深圳 **小南山**

抢先布局凤岗、拥抱下一个超级周期
给企业和人才最大确定性

MAXIMUM
CERTAINTY



确定性京东

智慧小镇 无界之城



以实助实,以第1促第1 世界京东的使命

京东集团

拥有数字技术和能力的新型实体企业,坐拥京东云、京东AI、京东大数据、京东金融、京东智能供应链,始终坚持**“以实助实”、“以第一促第一”**,助力实体经济高质量发展。

京东万亿生态超体,远远不限于自身的发展,而是以极强的示范带动效应,帮助众多客户、行业合作伙伴成为他们各自领域的**“第一”**,外溢丰富、价值正向、成效良好。

NO.1

“2022年中国民营企业500强”榜首

46位

2022年《财富》世界500强第46位

新型实体企业京东全景图



京东赋能的中国样本 湾区产业的创新源点

京东智谷总投资约120+亿元, 总建面约180万m², 是广东省及东莞市重大产业项目, 京东“湾区布局”的重要核心, 也是京东在大湾区的产业创新中心、研发中心、智能制造总部基地及企业创新服务中心。

项目以京东全生态资源能力, 为大湾区科创企业打破所有界线, 造就一座聚力科技、引领智慧、融合生态、汇聚人文的真正无界之城。

京东智谷10年发展计划

- 总投资120+亿元
- 年产值不低于200+亿元
- 年创税不低于20+亿元
- 培育独角兽企业10+
- 培育上市企业15+
- 创造就业岗位60000个
- 引进高端研发人才10000人
- 吸引京东湾区上下游产业链企业及配套企业2500+
- 赋能大湾区企业5000+



企业布局 临深优选

以东莞成本 得京东赋能 享深圳资源 >

京东智谷项目于2019年中启动。一期约30万m², 截止2021年底, 210余家企业陆续入驻投产, 二期已招商300余家, 年底交付, 三期同步火热预定。

项目产品涵盖工业4.0厂房、独栋厂房、庭院独栋、半山总部、总裁会馆、京公馆、生态绿筑、文体中心等多类型物业, 为湾区企业打造高配、低价、宜业、宜居的赋能空间。



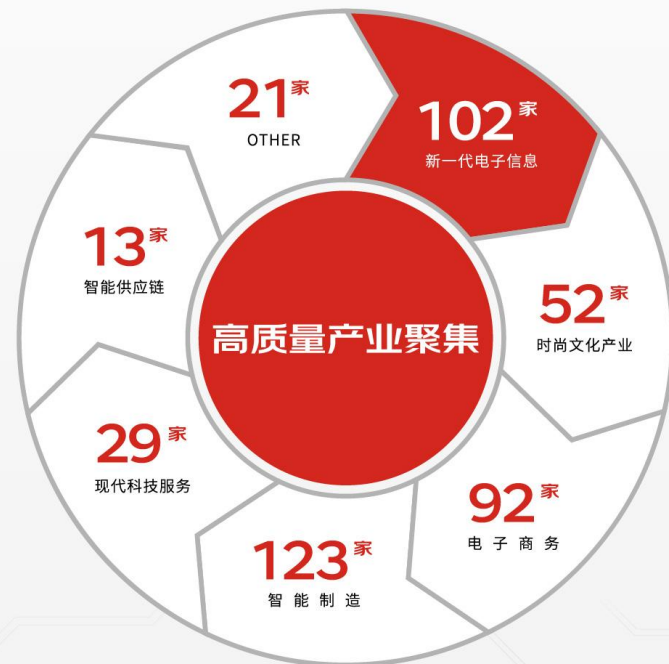
京东智谷 I期 醇熟兑现

200+家湾区企业的一致选择 先享京东核心资源持续赋能

项目I期入园企业一览 (部分)



高质量发展效应凸显



MAXIMUM
CERTAINTY



确定性智谷

京东智谷 稀缺臻品



项目二期三期 焕新升级

从景观、商业、配套、产品等全维度进化迭代



8大核心产品 助力企业降本增效





产品升级

稀缺独栋(送院子) 一栋一庭院 一企一世界



企业独栋 (建面约950m²起)

- 独享前庭后院, 有天有地, 更私密、用途更广
- 专属定制门面, 独立冠名权, 独立大堂/电梯厅等至高礼遇
- 露台花园、屋顶花园双生态体验, 企业软实力的展示平台

送1000m²庭院·露台·地库

珠宝产业

上市/准上市企业

独角兽企业

品牌商业旗规定制级空间

独栋常有 庭院独栋不常有



功能承载

前院

庭院里谈生意



屋顶花园 花院

企业下午茶、BBQ、星空PARTY

四楼 静谧之院

私人会所

二、三楼 工作之院

创意办公、研发空间、总裁办公室

一楼 展院

企业展厅、品牌商家旗舰店



庭院独栋功能场景
示意图



负一楼 私院

定制保险柜

生产加工

仓储、专属停车



产品升级

超越想象的空间 超级办公的体验 企业终极的向往



半山总部 (建面约 340-550m²起)

- 山水禀赋之地, 臻稀难寻之境, 一山一水一世界
- 独立入户大堂、独立电梯厅、私人花园.....最大的奢享, 是私享
- 企业专属门面, 打造专属名片, 注重内涵, 亦风光无限

全功能·形象强·高价值

创意转化中心

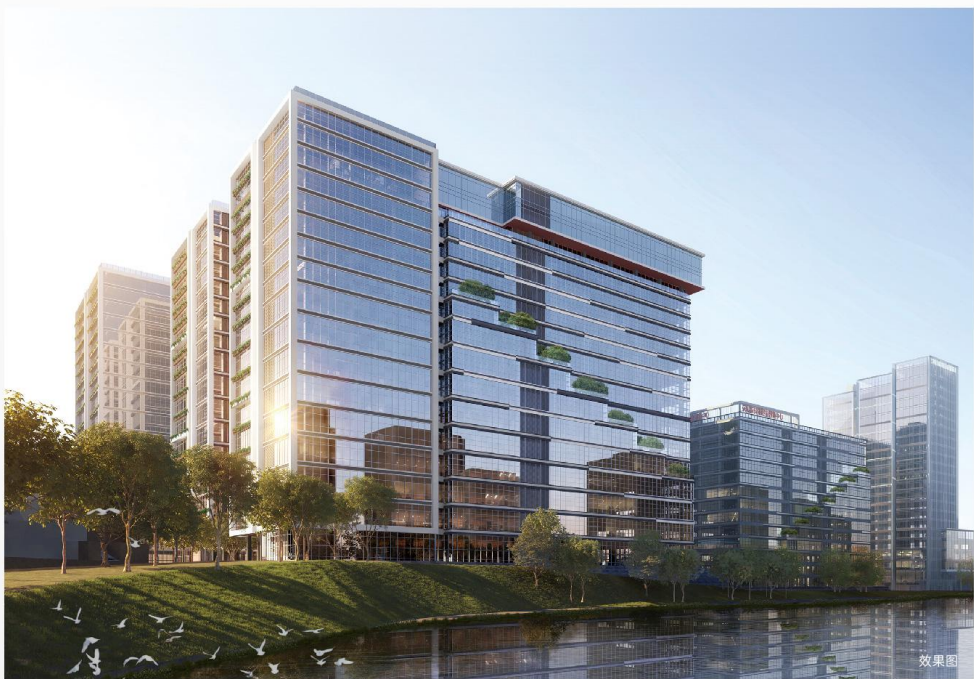
医美康养谷

大师研创室



产品升级

是工业4.0厂房 更是技术扶持基地 给生产研发更多可能性



工业4.0红本厂房 (建面约800-5000m²起)

- 9*10m、10*10米大跨柱距,方便产线布置,最大化空间利用
- 0.75-2吨荷载,满足企业多样化流水线设备及各种大吨位设备的
- 摆放需求配置3-5吨货梯,可实现不同货物的搬运,提升货运效率
- 采用VRV空调系统,智能分区控温,更节能降耗
- 4.5-8米层高,满足各种企业生产设备的净高需求
- 推窗即见约3800亩雁田水库无敌景观(部分楼栋)

可生产·可办公·可展示·可仓储

OFFICE的形象力

研发中心的创造力

高端工厂的承载力

品牌展厅的空间力



产品升级

为优秀企业量身定制 限量臻席保留单位 让企业更好发展



产业大厦 (建面约 350-2600m²起)

- 毗邻山水,全玻璃幕墙设计,阔景大露台,270°环幕视野
- 10.5m高气派大堂,一梯一户,双电梯厅,媲美五星尊崇办公体验
- 联合京东智联云,让AI赋能工作生活,提升“从想法到产品”的转化速度
- 研发、办公、轻生产等多场景无缝切换

多场景·新领地·全维度

科技成果转化中心

高效研发办公领地

轻型生产空间



产品升级

户户瞰湖山 一户一会所

25米全景大阳台



总裁会馆 (建面约437m²起)

- 无时差办公空间, 让企业与世界生意伙伴时刻同步
- 电商、创意、直播、广告等领域全方位满足
- 无梁无柱开放式格局, 一半工作一半休闲, 成本减半

真全时·多功能·高利用

总裁行馆

创意研发室

电商直播间

医美大健康

养生瑜伽馆



产品升级

优质产品力 有温度的大社区 助企业引进人才 留住人才



京公馆

- 围合式布局,不同与市场上的单体式,更有氛围、更有生活感
- 企业人才配套,精装交付,带全屋空调和净水设备,拎包入住
- 为大湾区尖端创新人才,定制高品质舒居

低门槛·高品质·高性价

精装乐享

一站式醇熟配套

精英圈层

管家式贴心服务

稀缺独栋厂房 一企一栋 产办研展仓一体化平台



独栋厂房 建面约 1.25万m²/栋

- 约6-8米层高,约10*10米柱跨,满足企业多元需求
- 4部电梯,客货分流,生产高效有序
- 货梯约3-5吨承载,提升货运效率
- 约1-2吨荷载(首层最高可扩张至5吨),满足企业大吨位设备摆放需求
- 地下室与二期联通,实现居住区与办公生产区错峰共享停车

一企一栋·独立冠名·全方面展示企业实力

上市/准上市企业

独角兽企业

智造企业总部

大湾区国际电子中心 全球电子信息产业超级中枢



大湾区国际电子中心

京东专精特新园首开区约7.8万 m^2 集合体建筑,是承接电子信息产业第一方阵。集设计、研发、测试、生产、仓储、物流配送为一体的国际电子产业集聚中心

产研展销仓配一站式体系
面向全球的电子信息创新产业超级IP

效果图



七维一体产城巨擘

创造“研发+生产+办公+生活”全需求、高品质空间与环境

京东智谷以五大产品空间为基础，融入个性化、智能化、生态化、生活化、艺术化等多维元素。

打造“**艺术办公街区、时尚商业街区、乐活休闲区、邻里交流区、森活遐想区、活力运动区、儿童乐园区**”七大景观空间，构筑七维一体的未来式产城，让生产、生活最多元，让健康、活力永伴随，让创意、创造无止境。



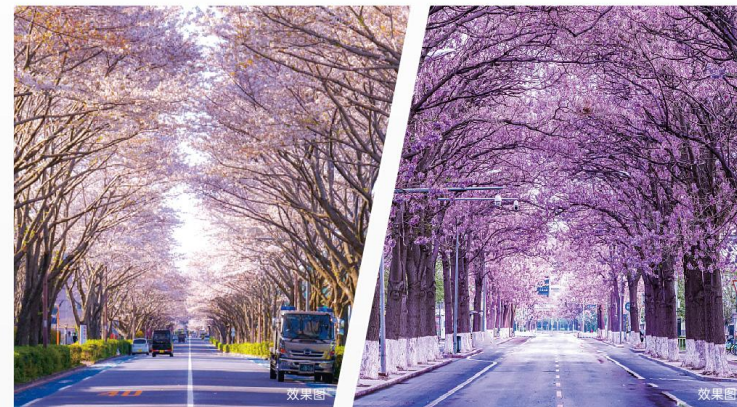
艺术办公街区-【J+太空舱】

○////////



艺术办公街区-【J+蓝花楹大道】

○////////



艺术办公街区-【J+艺术雕塑】

○////////



时尚商业街区-【J+潮享商业】

○////////



时尚商业街区-【J+365创意集市】>

○////////



乐活休闲区-【J+方舟】>

○////////



乐活休闲区-【J+活力广场】>

○////////



邻里交流区-【J+林里创享】>

○////////



林间冥想区-【J+放空营地】>

○////////



活力运动区-【J+文体中心】>

○////////



活力运动区-【J+运动公园】>

○////////



儿童乐园区-【J+童趣乐园】>

○////////





配套升级

齐配园区, 商业、商务、生活一体化 衣食住行足不出园

将商业渗透到每个区域, 形成综合性商业、办公、文化、运动、娱乐、购物一体化设计, 将完整的功能配套融入到全区。

一期商业 醇熟兑现



A wide-angle photograph of a large, modern shopping mall. The image shows multiple levels connected by escalators and stairs. The ground floor is filled with people walking and shopping. There are various shops and displays visible. The architecture features large glass windows and a high ceiling with modern lighting. The overall atmosphere is busy and commercial.

近邻沃尔玛、益田假日天地、龙岗中心城、华南城万达广场4大繁华商圈，满足生活多元化需求，尽享繁华美好。

前拥3800亩雁田水库，后依万亩森林，毗邻园龙山公园、雁湖公园、南门山森林公园、碧湖森林公园、龙凤山庄等生态景观公园，鲜氧陪伴每一天。

项目周边已规划完全中学，雁田村公办学校近在身侧，未来，一首歌的时间，目送孩子上下学。

8公里范围内凤岗华侨医院、东莞广济医院、龙岗中心医院等，驱车即可近享优质医疗配套，护航家人健康。



MAXIMUM
CERTAINTY



确定性赋能

京东赋能 降本增效



京东以实助实 以技术实力, 赋能企业发展动力

京东集团定位于“以供应链为基础的技术与服务企业”，目前业务已涉及零售、数字科技、物流、技术服务、健康、保险、产发、智联云和海外等领域，其中核心业务为零售、数字科技、物流、技术服务四大板块。

JDT
京东科技

成为值得产业信赖的
数字合作伙伴

JDL
京东物流

成为全球最值得信赖的
供应链基础设施服务商


京东

备受用户信赖、以供应链为
基础的友好交易零售平台

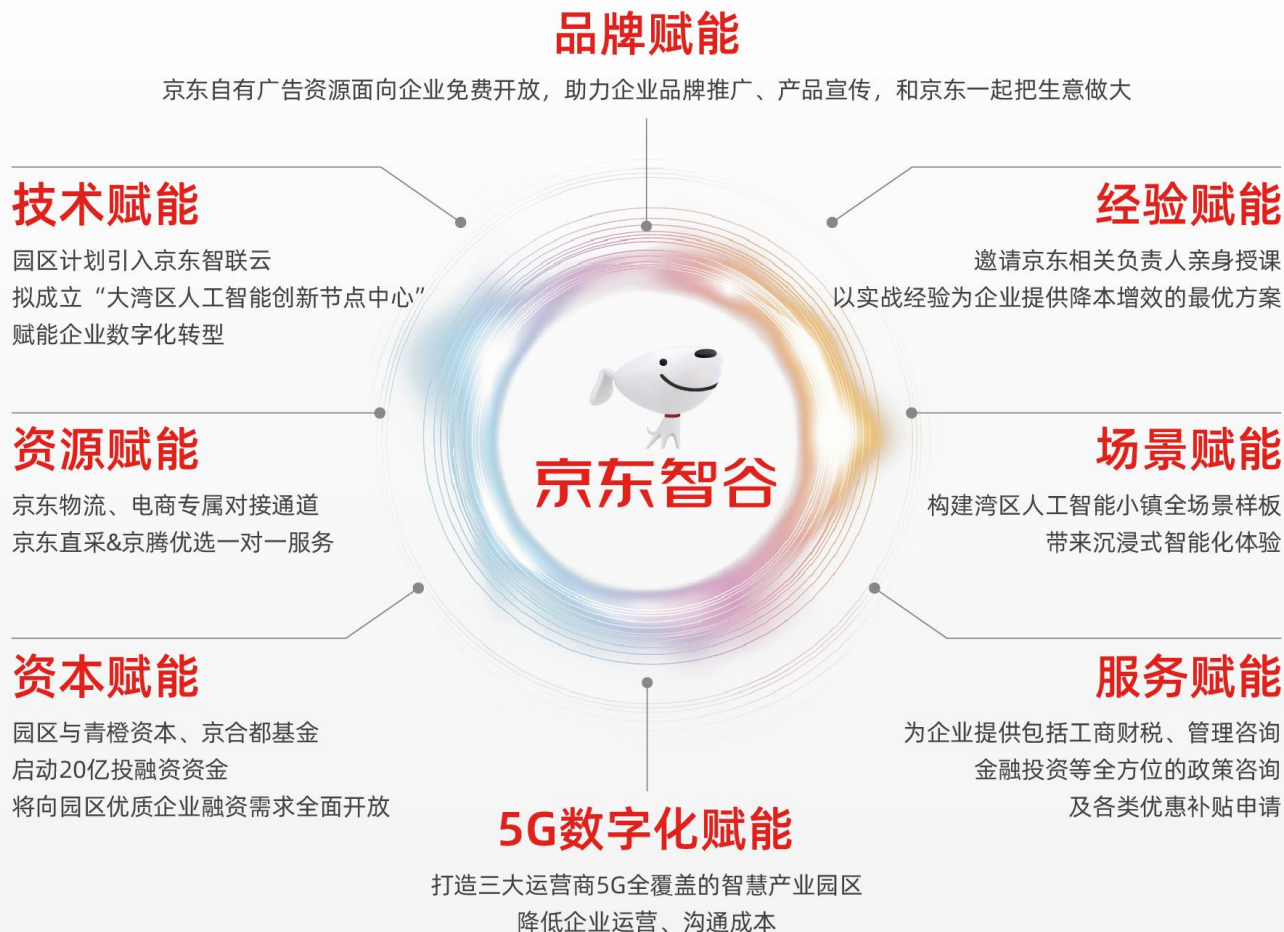
JDH
京东健康

致力于成为
“全民首席健康管家”

企业专属八大赋能体系

定制-精准-全面

推动力远超普通园区



经验赋能

- 京东智谷与京东产教融合中心(京东大学)打造**六大专业主题**的核心课程
- 京东大学首场重磅培训课——**京东智能供应链管理培训课**正式开讲
- 京东电商发展研修课**全线开讲**,与企业直接面对面对接和交流



资本赋能

京东智谷与青橙资本、京合都基金,启动20亿投融资资金,将向园区优质企业融资需求全面开放。

京东智谷积极打造园区投融资服务体系,为园区企业开通内部绿色通道,给予企业资金支持。

—四大融资模式服务—

1 应收账款融资模式

2 预付款项融资模式

3 动产质押融资模式

4 纯信用融资模式

资源赋能

- **京东物流专属对接通道:**让企业对接到第一手京东资源, 专人答疑。
- **京东电商专属对接通道:**企业与京东电商业务、京东全球售业务、京东京喜平台业务负责人直接对接。
- **京腾直采&京腾优选一对一服务:**通过招商会, 帮助企业选品入驻京东自营慧采平台和腾讯云选联盟。



京腾直采招商会

实景图



京腾直采招商会

实景图

技术赋能

京东智谷将在园区一期项目产业大厦, 成立**“大湾区人工智能创新节点中心”**, 还将打造**产业互联网应用示范园区**。

服务和品牌赋能

以园区空间为载体, 免费助力园区企业品牌推广、产品宣传, 为企业发声, 真正实现精准定制化陪伴企业。



户外广告



企业家专访

正基运营——懂企业所需 为企业所想

京东智谷高效运营服务品牌 坚持一流标准, 让企业、人才安心发展

产业园区创新生态运营引领者

● 物业运营

物业运营服务以产业空间为核心载体，覆盖商业、配套宿舍、城市公共设施等业态，提供从基础物业服务到定制物业服务的一站式物业运营服务。

● 产业运营

以人才、企业、产业三大服务构建产业运营服务体系。



● 配套运营

以园区企业与员工需求为出发点，解决园区企业与员工衣食住行需求，完善园区商业配套、居住配套、公共设施配套，提供贴心的服务。

● 智慧运营

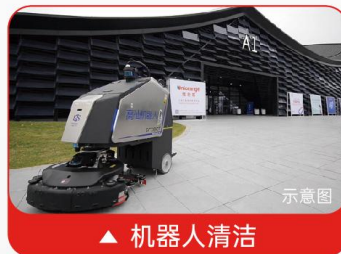
构建园区智慧大脑与中枢系统，打造园区大数据平台；倡导绿色低碳，实现高效的能耗管理、资源利用，构筑绿色生态的园区环境。

配套运营服务

- **商业运营**——提供专业的商业策划、招商与运营服务,实现园区产商联动,打造充满活力的园区商业配套。
- **公共配套运营**——提供完备的公共配套运营服务,从交通、餐饮到公共场地租赁,再到园区党群、文化设施配套,打造便捷的园区公共配套。

智慧运营服务

构建园区智慧大脑与中枢系统,打造园区大数据平台;倡导绿色低碳,实现高效的能耗管理、资源利用,构筑绿色生态的园区环境。



产业运营服务

人才服务

通过人才招聘、人才发展、人才社群服务,激活园区人才资源,为园区企业和各类人才提供规范化、高效率的人力资源服务。



企业服务

为企业提供包括工商财税、管理咨询、金融投资等服务;提供全方位的政策咨询、解读、申报一条龙服务,帮助企业申请各类优惠补贴。



产业服务

提供全生命周期产业空间服务;打造产业平台服务配套设施设备;以京东赋能、电商赋能、AI赋能为特色,构建产业赋能体系。





京东智谷

Z · T · C · I · N