

银星集团 · 2026 招商手册

产业园区开发与运营 | 实业投资 | 全周期产业服务

总裁致辞

银星投资集团有限公司创立于 1993 年，历经三十余年发展，已成为一家以产业园区建设与运营、实业投资为主营业务的跨行业综合性高科技企业集团。集团资产规模超百亿元，自持运营产业园区总面积近 160 万平方米，汇聚企业近 600 家，集团年产值超 200 亿元。

2001 年，银星正式开启产业园区开发与运营，首个项目——龙华银星科技园落子观澜。2017 年，集团战略聚焦生命健康产业，开启专业化园区布局。2022 年，坪山生命健康科技园与光明合成生物产业园相继投运。2025 年，银智生命健康科技园全面投入使用，并获评“深圳市生物医药和医疗器械专业园区”“深圳市 AI+药械专业园区”。

2026 年，银星集团将持续深耕新一代信息技术、智能制造、生物医药、现代服务业四大产业赛道，以“招商+运营+物业”三位一体管理模式，为企业提供从孵化、研发、中试到量产的全生命周期服务。我们诚挚邀请产业链上下游企业入驻银星，共享粤港澳大湾区发展机遇，共创产业生态新篇章。

银星投资集团有限公司

一、园区概况

1.1 集团发展历程

时间	里程碑事件
1993 年	银星投资集团创立
2001 年	首个园区——龙华银星科技园正式运营
2005 年	银星智能科技股份有限公司成立
2013 年	启动战略转型升级

时间	里程碑事件
2016 年	被科技部认定为“国家级科技企业孵化器”
2017 年	战略聚焦生命健康产业，启动专业化园区布局
2020 年	坪山生命健康科技园动工建设
2021 年	银星智能佛山研发制造基地破土动工
2022 年	首个轻资产项目——光明合成生物产业园改造运营；坪山园区交付使用
2023 年	银智生命健康科技园动工建设
2024 年	龙华银星科技园获评“深圳市生物医药和医疗器械专业园区”“深圳市 AI+药械专业园区”
2025 年	银智生命健康科技园全面投入使用

1.2 四大核心园区

银星集团在深圳布局四大专业化园区，覆盖龙华、光明、坪山三区，形成“总部孵化+科研转化+规模量产”的产业梯度格局。

园区名称	所属区域	投运时间	占地面积	建筑面积	核心定位
龙华银星科技园	龙华区观澜街道	2001 年	50 万m²	80 万m²	总部办公·全周期孵化·旗舰园区
光明银星合成生物产业园	光明区	2022 年	9 万m²	13 万m²	合成生物·科研转化·低密产

园区名称	所属区域	投运时间	占地面积	建筑面积	核心定位
					研
银星坪山生命健康科技园	坪山区坑梓街道	2022 年	3.1 万 m²	15 万 m²	生物医药·研发中试·规模量产
银星·银智生命健康科技园	光明区凤凰街道	2025 年	8 万 m²	24 万 m²	生命健康·智能制造·全新标杆

二、产业定位

银星集团 2026 年重点招引以下四大产业方向的企业：

2.1 新一代信息技术

聚焦 5G 通信、人工智能、大数据、云计算、物联网等领域，依托龙华银星科技园 80 万 m² 运营空间，为信息技术企业提供研发办公、测试验证、中试加速的全链条载体。

适配园区： 龙华银星科技园

2.2 智能制造

聚焦智能装备、机器人、精密制造、工业互联网等领域，依托龙华园区标准化厂房与银智园区高规格硬件参数，满足智能制造企业从研发到量产的多元化空间需求。

适配园区： 龙华银星科技园、银星·银智生命健康科技园

2.3 生物医药

聚焦创新药、医疗器械、生物制品、CRO/CDMO 服务等领域，依托龙华园区国家级孵化器、坪山园区研发生产一体化空间、银智园区全新标杆载体，打造“研发→中试→量产”全链条产业生态。

适配园区： 龙华银星科技园、银星坪山生命健康科技园、银星·银智生命健康科技园

2.4 现代服务业

聚焦科技服务、检验检测、供应链服务、企业总部等领域，依托四大园区商务配套与产业集聚优势，构建服务四大主导产业的专业化服务体系。

适配园区： 四大园区均适用

三、区位优势

3.1 龙华银星科技园

交通节点	距离/车程
深圳宝安国际机场	约 45 分钟车程
深圳北站（高铁站）	约 30 分钟车程
地铁 4 号线观澜站	约 2 公里
梅观高速观澜出入口	零距离

3.2 光明银星合成生物产业园 & 银星·银智生命健康科技园

交通节点	距离/车程
深圳宝安国际机场	约 45 分钟车程
光明城站（高铁站）	步行 9 分钟（500 米）
广深港高铁	20 分钟至福田 / 25 分钟至广州 / 40 分钟至香港西九龙
地铁 6 号线支线	已开通
地铁 13 号线	2026 年通车，8 站直达南山科技园
龙大高速	3 分钟上高速
南光高速/外环高速	快速接驳

3.3 银星坪山生命健康科技园

交通节点	距离/车程
------	-------

交通节点	距离/车程
深圳宝安国际机场	约 60 分钟车程
坪山高铁站	约 15 分钟车程
深圳国家生物产业基地	园区内

四、园区核心参数表

4.1 硬件参数对比

参数项	龙华银星科技园	光明合成生物产业园	坪山生命健康科技园	银智生命健康科技园
占地面积	50 万m²	9 万m²	3.1 万m²	8 万m²
总建筑面积	80 万m²	13 万m²	15 万m²	24 万m²
容积率	—	1.3	—	3.1
首层层高	4.5-6m	5-8m	6.9m	6.9m
标准层层高	4.5-6m	5-8m	6m	6m
梁下净高	—	—	5.2m	5.2m
柱距	—	—	8.4m	8.4m
首层承重	500-800kg/m²	800-1200kg/m²	500-1200kg/m²	1200kg/m²
标准层承重	500-800kg/m²	800-1200kg/m²	650-800kg/m²	650-800kg/m²
吊装口尺寸	—	—	4.2m×5.1m	4.2m×5.1m
货梯配置	—	—	3T/5T 重型货梯	3T/5T 重型货梯
客梯品牌	—	—	奥的斯	奥的斯
总配电容量	—	—	15200kVA	24460kVA

参数项	龙华银星科技园	光明合成生物产业园	坪山生命健康科技园 (可增容至50000kVA)	银智生命健康科技园
备用发电	—	—	1220kW 柴油发电机组	4 台柴油发电机 (2×648kW+2×400kW)
停车位	—	—	565 个	760 个(充电桩 245 个)
污水处理	—	—	集中处理	160 吨/日(A 区 60 吨+BC 区 100 吨)
蒸汽供应	—	—	有	集中蒸汽
燃气供应	—	—	—	每层预留
废气处理	—	—	分体独立顶排	预留废气管井

4.2 运营数据

指标	数据
自持运营园区总面积	近 160 万m²
累计入驻企业数	近 600 家
集团年产值	超 200 亿元
国家级科技企业孵化器	连续获评 A 类(2020-2022)
孵化器累计入孵企业	超 300 家
生命健康企业集聚数	超 200 家
银卓创投基金管理规模	1 亿元人民币

五、产业生态圈

5.1 链主企业及标杆入驻企业

生命健康领域

企业名称	企业类型
迈瑞动物医疗	医疗器械
华润生物医药	生物医药
雾因生物	生物技术
诺尔医疗	医疗器械
港龙生物	生物医药
国家高性能医疗器械创新中心	国家级创新平台
深圳转化医学研究院	科研机构
赛赋医药	CRO+动物实验中心
源兴基因	CDMO 平台
深圳湾实验室	省级实验室
合成生物学创新研究院	科研机构

智能制造/信息技术领域

企业名称	企业类型
中科飞测	智能检测
广电计量	检验检测
立讯精密	精密制造
康诺思腾机器人	机器人

新材料领域

企业名称	企业类型
------	------

企业名称	企业类型
绚图新材	新材料
研一新材料	新材料
摩方精密	精密制造

5.2 上下游配套资源

公共技术平台 - 国家高性能医疗器械创新中心 - 深圳转化医学研究院 - 赛赋医药
CRO+动物实验中心 - 源兴基因 **CDMO** 平台 - 深圳湾实验室 - 合成生物学创新研究院
高端设备共享 - 274 套高端仪器（核磁共振仪、流式细胞仪、测序仪等） - 联动中科院先进院共享 8000 余万元设备
产业链服务平台 - 生物医药服务平台 - 医疗器械服务平台 - 动物实验服务平台 - 实验仪器共享平台

5.3 战略合作资源

高校与科研机构

机构类型	合作单位
高校	中山大学、深圳大学、南方科技大学、深圳理工大学
科研机构	中科院深圳先进院、深圳湾实验室、合成生物学创新研究院
医院	深圳市中医院光明院区、中山大学附属第七医院

头部资本

资本类型	合作机构
创投机构	深创投、龙华资本、软银中国、松禾资本、同创伟业、分享投资
银行机构	中国银行、建设银行、农业银行、工商银行、兴业银行、北京银行

六、服务体系

Q1：银星为企业提供一些基础服务？

A：银星集团采用“招商+运营+物业”三位一体管理模式，打造“1+2+4”产业运营平台——1 个园区综合服务中心（可办理近 400 项政务业务）、2 大支撑（智慧园区系统+基础生活服务）、四大平台（基础服务/产业服务/专业技术服务/投资服务）。具体涵盖政策服务、第三方服务、产业链对接、高端设备共享、投融资服务、品牌文化赋能、智慧园区 APP 等七大专项服务。

Q2：政策申报服务具体包括哪些内容？

A：园区设立政策服务专岗，建立企业政策服务台账制度。服务内容包括：多渠道政策推送、全年近 30 场政策解读活动、专业政策匹配、精准推送申报提醒。

2021-2024 年累计协助入驻企业申报政策补贴数亿元。覆盖国家、省、市、区四级政策体系，涵盖生物医药、医疗器械、合成生物、智能制造等多领域专项补贴。

Q3：第三方服务资源有哪些？如何对接？

A：银星整合 30 家第三方服务机构，涵盖工商财税、法律法务、知识产权、项目申报、人力资源、危废环保等领域。入驻企业有任何第三方服务诉求，可直接向园区企业服务团队提出。园区定期举办“星 UP 企业成长·赋能计划”系列活动，提升企业日常经营能力。

Q4：园区如何处理企业环评和环保需求？

A：各园区根据产业特性配置专业环保设施。龙华园区配套废水废气处理系统；坪山园区自建 80 吨/日污水处理系统，共享片区大型生物医药污水厂；银智园区配备 160 吨/日集中废水处理系统、预留废气管井、危废处理机制。企业环评由企服团队协助对接专业第三方机构办理。

Q5：人才公寓和员工住宿如何解决？

A：坪山园区配备员工宿舍；银智园区配置人才公寓和自选餐厅；龙华园区周边配套人才公寓。光明区可售型人才房均价仅 3 万元/㎡，大幅降低企业人才安居成本。园区周边教育资源丰富，包括深圳实验光明科林学校、深圳市光明区外国语学校等优质学校。

Q6：投融资对接服务如何开展？

A：银星成立银卓创投（1 亿元基金管理规模），对入园企业进行跟投。同时与深创投、龙华资本、软银中国、松禾资本、同创伟业、分享投资等百家头部资本形成战略合作。针对股权融资需求提供投融资合作对接；针对债权融资需求整合六大银行等金融机构资源。年提供投融资咨询近 200 次。

Q7：产业链资源对接服务具体做什么？

A：银星通过企业画像定期走访，动态了解企业供需情况，精准对接产业链服务。2023-2024 年累计对接产业链需求 379 次，促成合作 76 项。常态化举办 IVD、细胞治疗、校企合作等产业对接活动，为企业生产经营提供助力。

Q8：智慧园区系统有哪些功能？

A：“智汇银星”APP 提供查询缴费、查看合同账单、水电表用量、会议场地预订、报事报修、设备服务平台、企业名录等功能。商圈页面可下单日常保洁、绿植鲜花、车辆服务，可查看酒店预订、桶装水配送、办公行政、餐饮、财税管家等服务信息。

Q9：物业报修响应速度如何？

A：客户下单后客服 10 分钟内受理，维修人员 30 分钟内响应开工。物业提供 24 小时值班服务，确保企业正常生产经营。

Q10：园区有哪些文体和商业配套？

A：龙华园区配套英威斯顿酒店（119 间客房、320 m²会议室、450 m²演讲厅、健身房）、银星体育公园（11 人制足球场、2 个篮球场、1 个网球场、环形跑道）、商业美食街。银智园区周边 2 公里内有蓝鲸世界、万达广场两大商圈，毗邻麒麟山公园。

七、2026 年招商政策

7.1 租金及费用标准

各园区租金根据楼层、层高、承重及租赁面积等因素综合定价，具体价格请添加企业微信或拨打招商热线咨询。

楼层	层高	承重
首层	6.9m	1200kg/m²
2-3 层	6.0m	800kg/m²
4 层及以上	6.0m	650kg/m²

费用说明：

费用项目	计费标准
租金	租金详情请咨询招商人员
物业费	8 元/m²/月
水费	6.57 元/立方米（含税）
电费	按供电局标准尖峰平谷价格计量收取； 用电容量高于 100kVA 时，基本电费 22 元/kVA/月

7.2 租赁条件

项目	标准
租赁年限	2-10 年（可协商）
押金	2 个月押金
租金调整	按合同约定执行
缴纳时间	每月 5 日前
免租期	2-3 个月（根据租赁面积，免租期不免管理费）
交楼标准	毛坯交付，配置基本用电（0.126kW/m²）、强弱电井、水表
续租权	续租企业享有优先续租权

7.3 可享政府扶持政策（摘要）

深圳市级政策

政策类型	补贴标准
------	------

政策类型	补贴标准
公共服务平台建设	按总投资 40%资助，最高 5000 万元
创新药临床阶段	分阶段补贴，最高合计 3000 万元
改良新药	最高补贴 1500 万元
医疗器械注册/产业化	二/三类器械最高补贴 300 万元
海外认证	最高补贴 1000 万元

光明区政策（银智园区、合成生物园区适用）

政策类型	补贴标准
生物医药企业落地	最高 1000 万元
新药临床/上市	最高 1000 万元
CRO/CDMO 机构入驻	最高 1000 万元
医疗器械项目	最高 5000 万元
合成生物企业（高企/专精特新/研发投入/厂房改造）	最高 1000 万元
GMP 厂房建设	最高 1000 万元
顶尖人才	最高 1000 万元

坪山区政策（坪山园区适用）

政策类型	补贴标准
创新药临床阶段	最高 3000 万元
海外注册	单项最高 1000 万元
原料药项目	单项最高 1000 万元

注：具体政策以政府最新文件为准，银星企服团队全程协助申报。

八、入驻流程

步骤	内容	周期
----	----	----

步骤	内容	周期
第一步：需求沟通	企业填写入驻需求表，明确产业类型、面积需求、配套要求、预算范围	1-3 个工作日
第二步：园区匹配	招商顾问根据需求推荐适配园区及户型方案，提供园区参数及政策解读	2-5 个工作日
第三步：看场考察	预约实地看场，考察厂房/办公空间、配套设施、周边环境	预约制
第四步：方案确认	确认租金方案、装修方案、入驻时间，签订意向书	3-7 个工作日
第五步：签约入驻	签署正式租赁合同，缴纳押金，办理交接手续	5-10 个工作日
第六步：企服对接	企服团队介入，协助政策申报、人才招聘、供应链对接等全周期服务	持续服务
整体周期：15-30 个工作日		

九、联系方式

银星投资集团有限公司

项目	信息
集团总部地址	深圳市龙华区观澜街道梅观高速公路观澜出口处银星科技大厦 D 区
集团官网	www.yesungroup.com

项目		信息
招商总咨询热线		0755-21237777
集团通用招商邮箱		988@szyxjt.com
各园区招商联系方式		
园区	地址	招商电话
龙华银星科技园（旗舰园区）	深圳市龙华区观澜街道	0755-23739999
光明银星合成生物产业园	深圳市光明区	0755-21237777
银星坪山生命健康科技园	深圳市坪山区坑梓街道临惠路与惠联路交汇处	0755-23212321
银星·银智生命健康科技园（光明）	深圳市光明区凤凰街道丰成路（光明城站西南侧500米）	0755-21237777

数据更新时间：2026 年 6 月