



南華集團
South China Group

南华惠州泰美项目简介

2024.10

第一部分 背景分析

- 城市概况
- 区域概况
- 产业概况
- 区域交通

城市概况

惠州地处中国华南地区，东接汕尾市，南临南海，与深圳市相连，西南接东莞市，西交广州市，北与韶关市、东北与河源市为邻，积极推进与深圳城市轨道交通一体化，是珠三角中心城市之一、粤港澳大湾区城市之一，深圳都市圈城市之一，是广东重要的交通枢纽和外贸口岸。



中国城市群分布图



2023年惠州GDP（地区生产总值）为5639.68亿元，同比增长5.6%，分别高于全国、全省0.4和0.8个百分点，GDP已经连续11年稳居广东省第五。

三大产业稳步增长，第一产业增加值296.06亿元，增长6.6%；第二产业增加值3070.35亿元，增长6.0%；第三产业增加值2273.27亿元，增长4.8%。

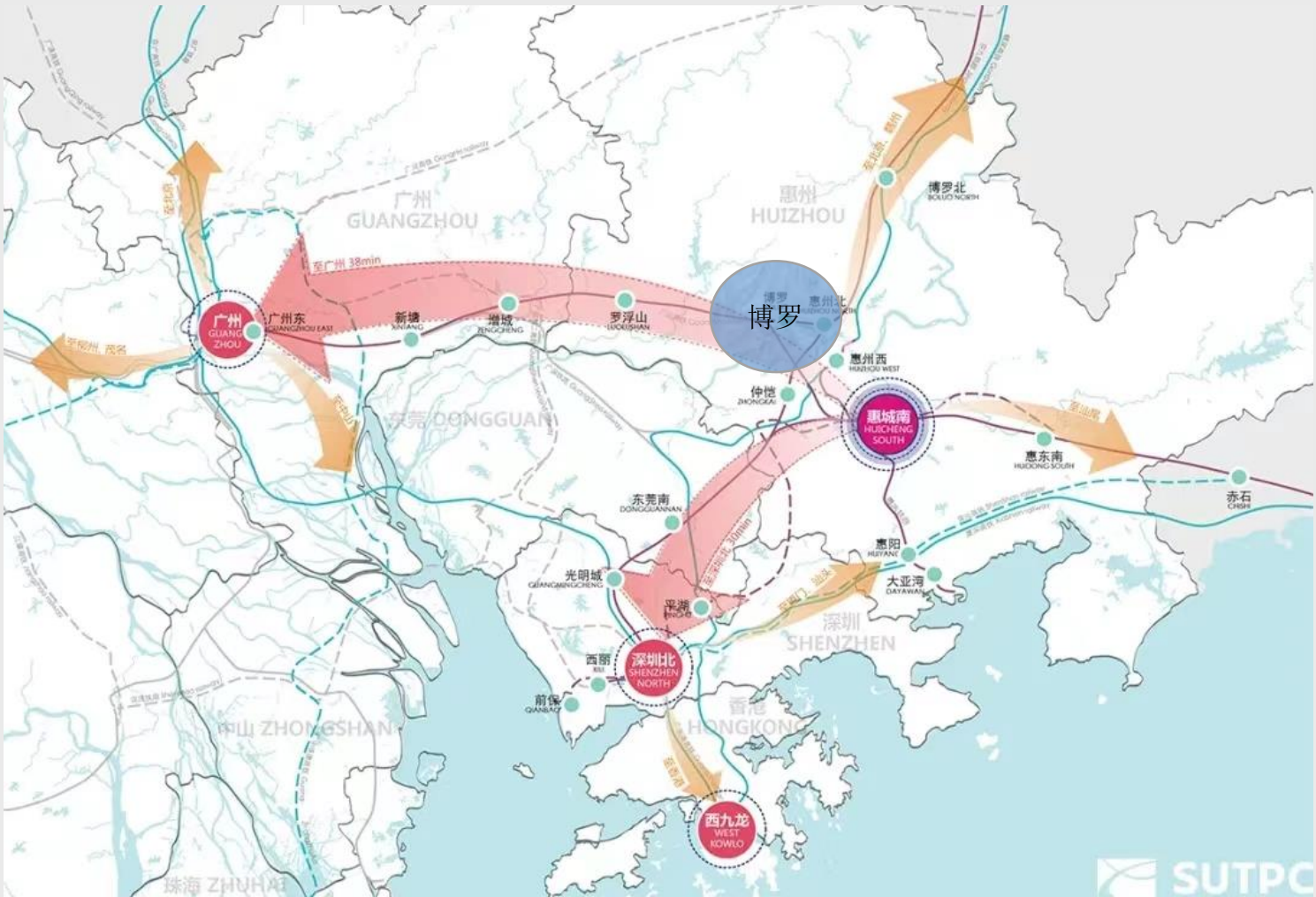
惠州居民人均可支配收入46637元，同比增长3.9%。



2023年，博罗县以全国第69位的排名上榜赛迪百强县榜单，成为广东省唯一上榜的县。这一排名，比2022年的第81位大幅前进12位，再次实现在全国百强县中争先进位。

2023赛迪百强县评价结果

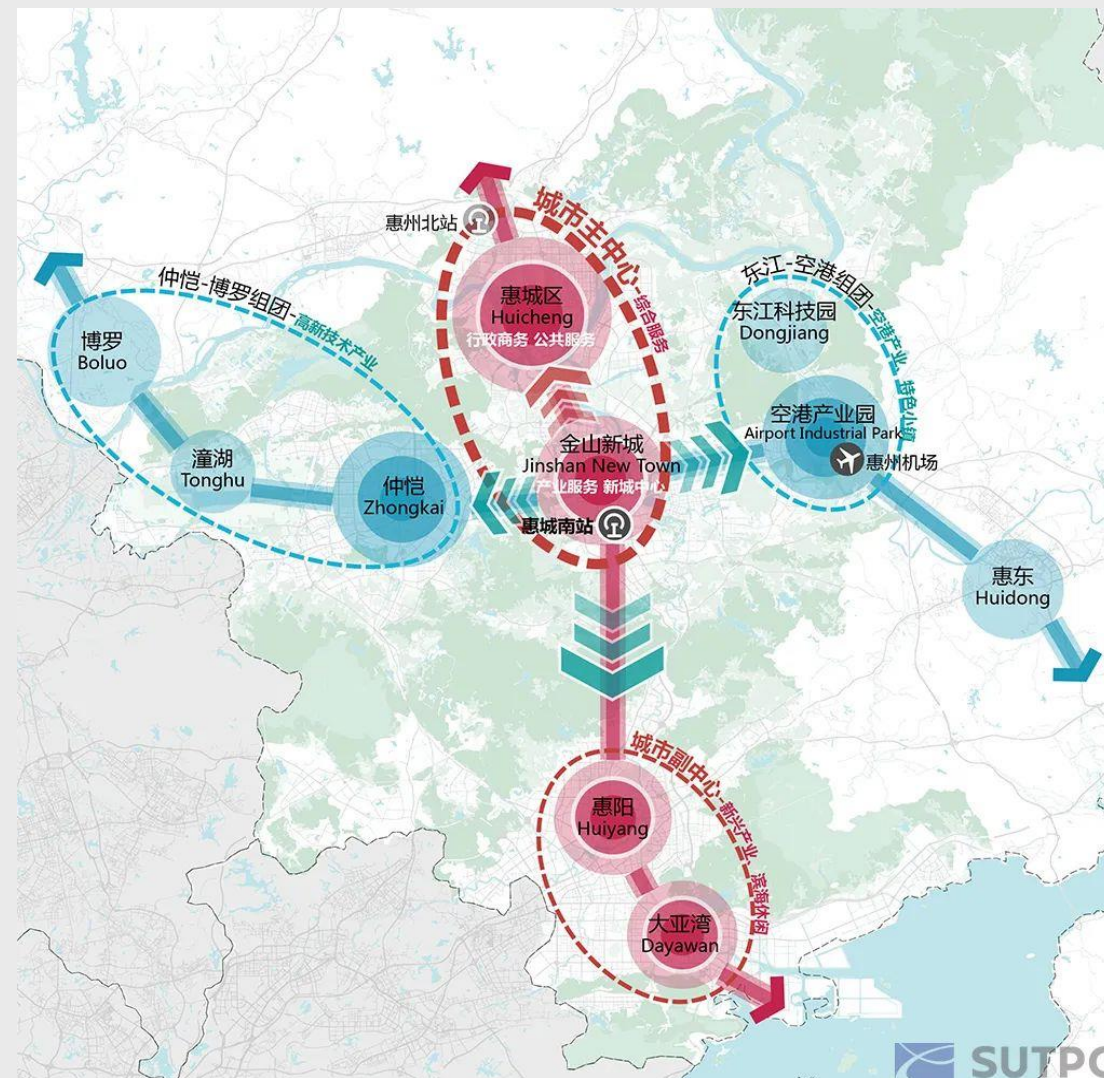
排序	所属省(区)	县(市、旗)	排序	所属省(区)	县(市、旗)
1	江苏省	昆山市	51	江苏省	宜兴市
2	江苏省	江阴市	52	江苏省	仪征市
3	江苏省	张家港市	53	浙江省	嘉善县
4	江苏省	常熟市	54	安徽省	肥西县
5	福建省	晋江市	55	浙江省	长兴县
6	江苏省	太仓市	56	湖北省	仙桃市
7	浙江省	慈溪市	57	湖北省	大冶市
8	山东省	龙口市	58	河南省	新郑市
9	江苏省	宜兴市	59	河南省	永城市
10	湖南省	长沙县	60	山东省	平度市
11	浙江省	义乌市	61	辽宁省	瓦房店市
12	浙江省	诸暨市	62	江苏省	溧阳县
13	浙江省	余姚市	63	河北省	宣城市
14	福建省	福清市	64	江苏省	兴化市
15	浙江省	乐清市	65	浙江省	临海市
16	浙江省	海宁市	66	江苏省	高邮市
17	山东省	胶州市	67	江苏省	沛县
18	浙江省	温岭市	68	浙江省	东阳市
19	湖南省	浏阳市	69	广东省	博罗县
20	福建省	南安市	70	湖南省	醴陵市
21	浙江省	桐乡市	71	山东省	莱西市
22	江苏省	如皋市	72	江苏省	泰兴市
23	江苏省	海安市	73	江苏省	射阳县
24	湖南省	宁乡市	74	浙江省	永康市
25	江苏省	启东市	75	安徽省	肥东县
26	浙江省	瑞安市	76	安徽省	长丰县
27	福建省	惠安县	77	湖北省	潜江市
28	江苏省	溧阳市	78	河南省	中牟县
29	江苏省	丹阳市	79	云南省	安宁市
30	江苏省	泰兴市	80	湖北省	枣阳市
31	河北省	迁安市	81	福建省	安溪县
32	陕西省	神木市	82	河北省	黄骅市
33	福建省	石狮市	83	湖北省	枝江市
34	山东省	诸城市	84	山东省	邹平市
35	江苏省	如东县	85	四川省	西昌市
36	江苏省	靖江市	86	湖北省	汉川市
37	江苏省	东台市	87	四川省	简阳市
38	山东省	荣成市	88	湖北省	武汉市
39	江西省	南昌县	89	四川省	江油市
40	浙江省	平湖市	90	四川省	嘉法县
41	贵州省	仁怀市	91	河北省	任丘市
42	内蒙古自治区	准格尔旗	92	四川省	彭州市
43	江苏省	如皋市	93	山东省	广饶县
44	山东省	寿光市	94	四川省	射洪市
45	浙江省	平湖市	95	四川省	金堂县
46	河南省	巩义市	96	湖北省	天门市
47	山东省	邹城市	97	河北省	三河市
48	福建省	闽侯县	98	山东省	青州市
49	山东省	诸城市	99	陕西省	府谷县
50	内蒙古自治区	伊金霍洛旗	100	内蒙古自治区	鄂托克旗



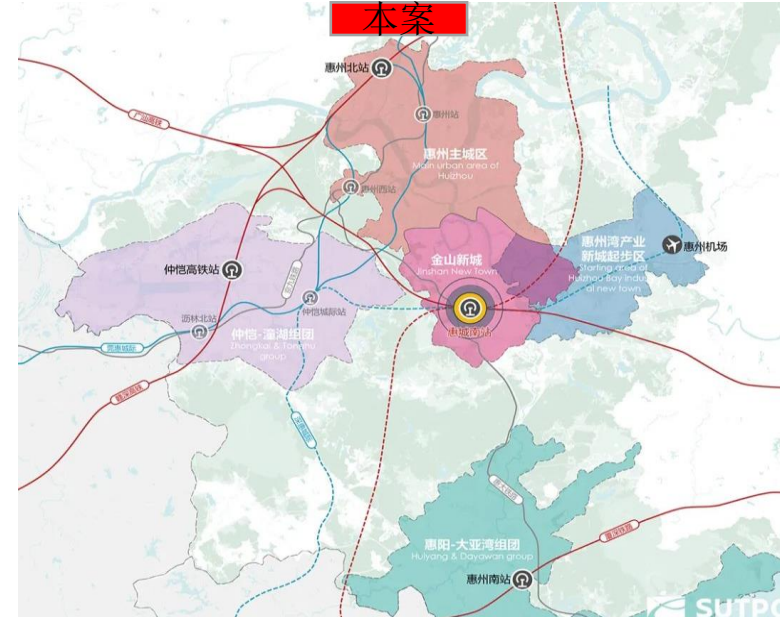
博罗县经济发展的突出之处，在于产业和投资的有力支撑。2023年，优质产业在博罗加快集聚，新一代电子信息、智能装备制造、新材料、新能源、生命健康等产业竞争力不断加强，一批优质制造业、重大项目、外资项目等加快建设投产。

近年，博罗县紧盯紧抓龙头企业和关键产业链的带动支撑作用，形成了电子信息、铜材料、新能源、电动车、生命健康、现代家居、现代农业和食品预制菜等产业集群，其中**电子信息、铜材料、电动车和生命健康**已成当地主导产业。

2023年，博罗县的现代农业产业加快发展，全年农业总产值149.33亿元，增长6.5%。粤港澳大湾区（广东·惠州）绿色农产品生产供应基地一期建成运营、二期加快建设，入驻企业54家（距离泰美项目约2KM）。



区域交通



项目位于广东省惠州市博罗县泰美镇，处在珠三角经济区东部核心区，同时毗邻广州、深圳和香港的地理区位使得博罗极具地缘优势，水-陆-空三线交通发达。

铁路：距京九铁路惠州站17公里，距高铁惠州北站16公里，约15分钟车程，是广汕、深厦两条重要铁路的关节枢纽；

航空：距离惠州机场车程30公里（半小时）、深圳宝安机场车程100km（1.5小时）；

公路：沈海、长深、广惠等多条高速公路穿境而过，海上运输可直达闽、港、澳，每天还有多班豪华巴士直通香港。

城市宏观条件 优势

国家发展战略
湾区中心城市

区域交通枢纽
城际交通便捷

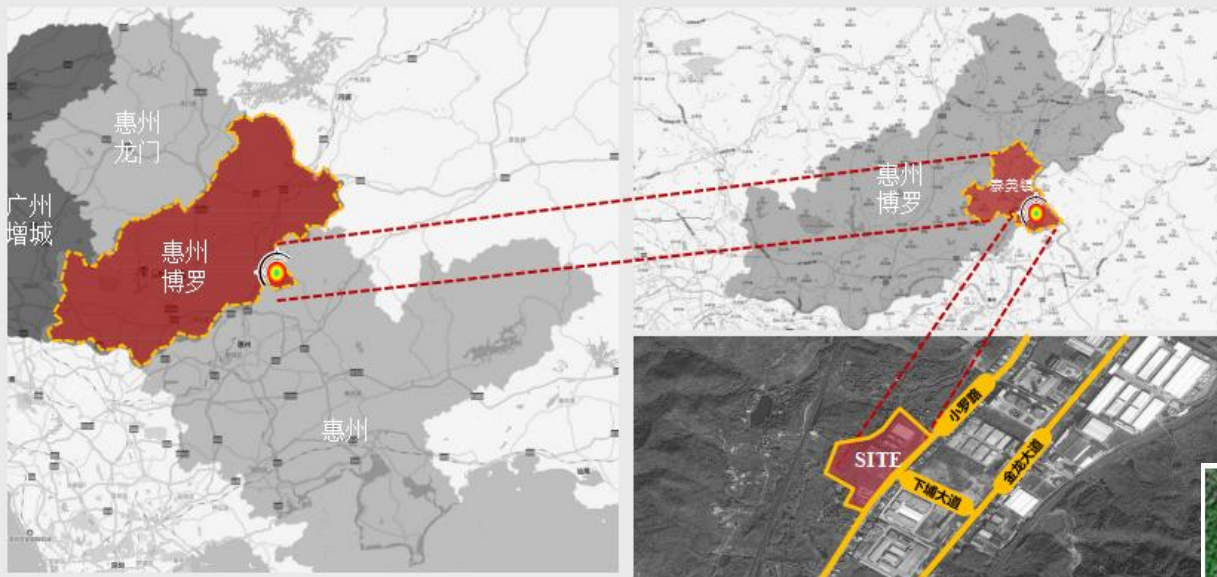
城市工业发达
产业集群形成

第二部分 项目分析

- 项目区位
- 片区规划
- 周边产业
- 周边配套
- 周边市场
- 项目指标
- 周边交通
- 项目现状
- 项目证件
- 项目小结

项目区位

地块位于惠州泰美镇小罗路与下埔大道交汇处，属于博罗县东部版块，临近惠州主城区惠城区，交通较为便捷。



项目区位

项目临近距离粤港澳大湾区蔬菜基地及高速口2.3KM，适合发展预制菜上下游类企业入驻。



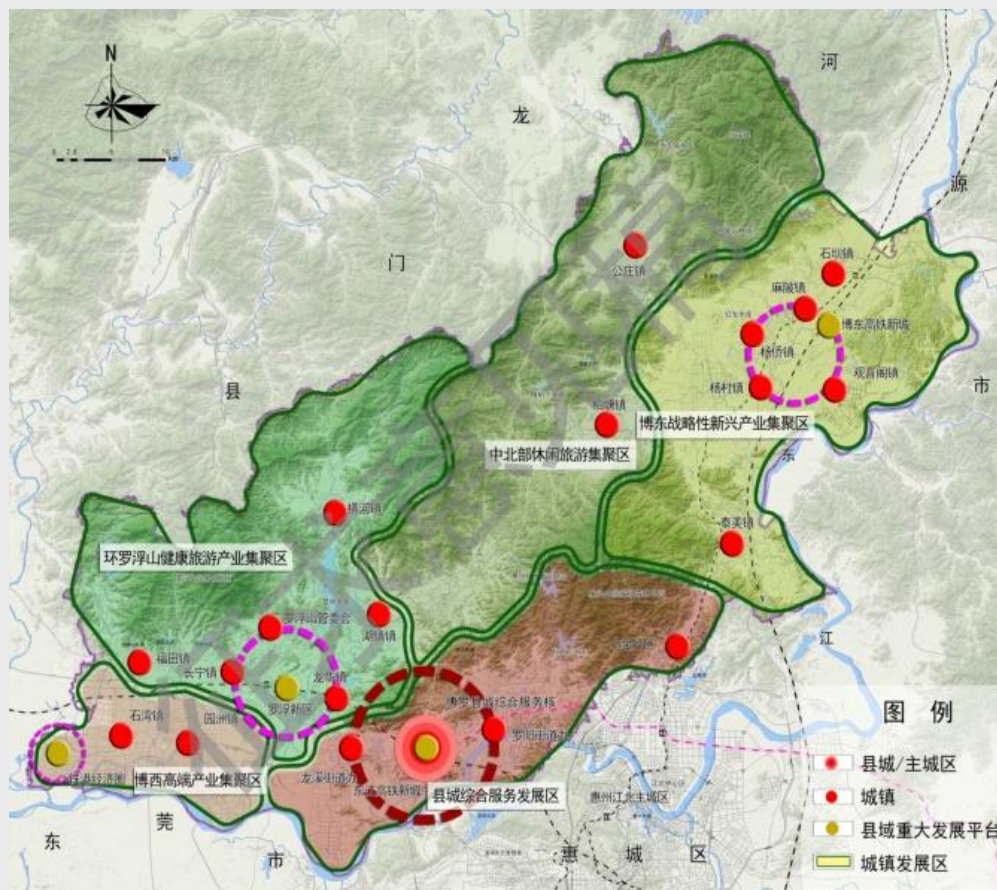
粤港澳大湾区（广东·惠州）绿色农产品生产供应基地（航拍图片）

粤港澳大湾区蔬菜基地占地1500多亩，总投资50亿元，于2021年启动建设，分三期建设。到2025年全面建成后，将形成每年500万吨农副产品流通量、300亿元产值的服务能力，建成大湾区规模最大、品类最全、功能最优、联农最广的现代农业与食品产业集群。

截至目前，已有 60 余家企业在此注册入驻，其中近 30 家企业已经投产运营，实现产值累计超 50 亿元，其中 2023 年累计实现产值 28 亿元以上。

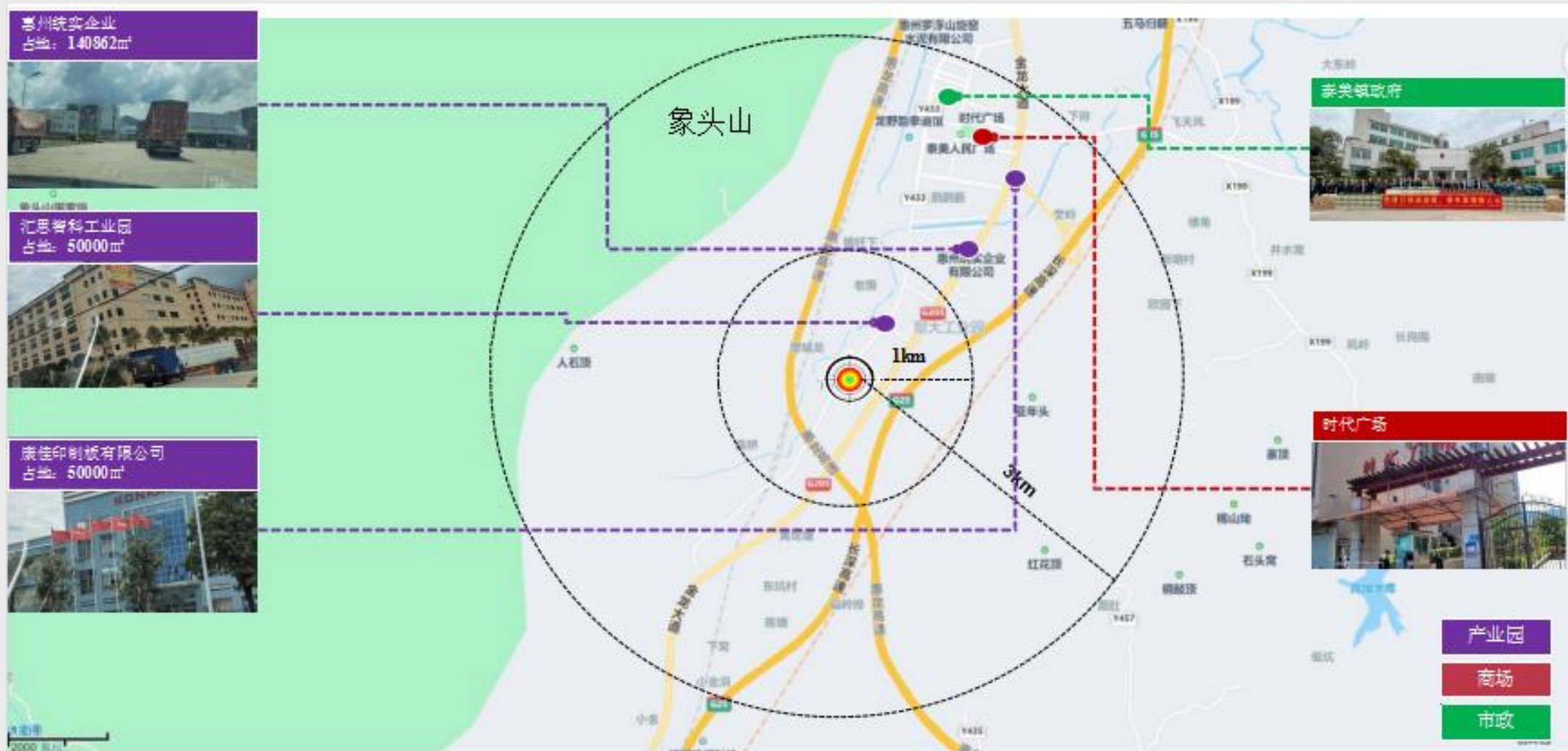
片区规划

地块位于博罗规划中的博东战略新兴产业集聚区，主要以智能装备制造、电子信息、食品机械、新能源新材料、智能家居等产业为主。



周边产业

地块周边有多个大型产业园项目，其中统一与康佳均在地块附近设厂，泰美镇整体以产业配套为主。



周边配套



项目周边3公里范围内学校、商业、公园等配套设施齐全，交通便利。



	建筑面积 (m²)	每栋层数	备注
2栋厂房	46,294	5层	层高：一层6.8m，二层5.5m，三层以上4.5m； 承重：一层3.5吨； 柱网：8m*16.5m； 电梯：三部三吨货运电梯； 有设备吊装口，有卸货滑道，卸货平台
2栋宿舍楼	6,155	5层	
1栋饭堂	3,843	1层	
1栋办公楼	6,924	5层	
1栋动力中心	2,282	2层	
总数	65,498		

项目为工业用地，总用地面积**51,590m²**，容积率**1.8**，总计容建筑面积**105,977m²**。项目目前已开发建设总建筑面积约**65,498m²**，项目持有主体为泰美华升（惠州）电子有限公司，土地使用年限为2007-2057年，无产业投资要求，无转让限制条件。项目适合于各类型轻工智能制造业、工程类职业学校等使用，也可以打造成符合当地优势产业的智能产业园，如电子信息、新材料、新能源等。

周边交通

项目临近惠龙、长深高速出入口，东侧临近主干道小罗路与金龙大道，交通便利，方便各大型工厂车进出。



宿舍



宿舍



食堂



厂房



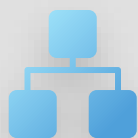
厂房



厂房内部



粵 2017) 博罗县 不动产权第 5036083 号	
权利人	泰美华升（惠州）电子有限公司
共有情况	单独所有
坐落	博罗县泰美镇板桥工业区良田村小罗路西边
不动产单元号	441322008013GB01031W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	51590 m²
使用期限	2007年06月28日 起 2057年06月28日 止
权利其他状况	



优势

泰美项目

位置

位置項目位於廣東省惠州市博羅縣泰美鎮，處在珠三角經濟區東部核心區，同時毗鄰廣州、深圳和香港的地理區位，使得博羅極具地緣優勢，交通便利，處於廣深莞惠兩小時交通圈。

项目厂房

項目廠房泰美廠體量大，占地面積超過5萬 m^2 ，建築面積6.5萬 m^2 ，規劃面積超過10萬 m^2 ，配套兩棟可容納將近1000名員工的宿舍，以及動力中心、食堂。

周边配套

周邊配套項目距離新增設海關大樓僅6公里，報關便利；沈海、長深、廣惠等多條高速公路穿境而過；鄰近泰美收費站(G25長深高速出口僅5公里)。距高鐵惠州北站16公里，泰美火車站僅5公里。

合适企业

合適企業周邊形成了智慧裝備製造、電子資訊、食品機械、新能源材料、電動車、智慧家居、現代農業和食品預製菜等新興產業集聚區。特別適合大型製造業企業，尤其適合與周邊企業配套的上下游供應企業，如食品加工企業、電子加工行業、新能源材料企業等。