

为未来制造

Subang Smartpolitan 是为未来之城的智慧和可持续发展项目，为企业蓬勃发展和人民居住生活同在一个生态系统环境。在 Subang Smartpolitan，您会发现工业园，商业和住宅和谐共存在一个地方。我们为那些相信未来的人建成一座城市。

梳邦是位于西爪哇的心脏地带，因其周围全世界级的基础设施，将为西爪哇国际机场和 Patimban 国际海港，梳邦还直接通过高速收费路相互连接，可直接往雅加达，万隆和中爪哇省。

Subang Smartpolitan 由 PT Suryacipta Swadaya (Surya Internusa 集团的成员) 通过其在卡拉旺地区，Suryacipta 工业园发展而成。Subang Smartpolitan 是规划，设计和开发是为做大做优，让未来更美好。







印尼未来投资情况

190 万平方公里
东南亚最大国家

2.76 亿,
人口不断增长

14,000 亿美元,
国内生产总值(GDP)不断上升

地理位置

INDONESIA



Subang Smartpolitan 是位于西爪哇的心脏地带,可通往:

- Patimban 国际海港 (±40公里)
- 雅加达 首都 (±90公里)
- Tanjung Priok 国际海港 (±100公里)
- Soekarno-Hatta 国际机场 (±120公里)
- Kertajati 国际机场 (±70公里)
- 万隆市 (±90公里)
- 中爪哇 (±150公里)





未来基础设施

战略位置和无缝连接

在梳邦位于，西爪哇的心脏地带，综合交通方式，可直达高速收费路，铁路，西爪哇国际机场和 Patimban 国际海港。

世界级的基础设施

智能和环保基础设施，可提高效益，效率和安全性。

充足的合格劳动力

来自当地社区和周边地区的丰富优质劳动力。

完整的生态系统

以科技为动力的现代元素支持一个生态系统，让我们在同一个地方工作、生活、学习和玩耍。

基本资讯

位置
印度尼西亚，西爪哇，梳邦

土地权
土地使用权（可当成银行的抵押）
土地建造权

可达性
Cipali-Patimban 高速收费路(二号出口第一个出口)

里雅加达	:	±90Km (±60 分钟)
里 Patimban 海港		±40Km (±30 分钟)
里 Tanjung Priok 海港	:	±100Km (±70 分钟)
里 Kertajati 国际机场		±70Km (±60 分钟)
里 Soekarno-Hatta 国际机场	:	±120Km (±90 分钟)
里万隆	:	±90Km (±60 分钟)
里中爪哇	:	±150Km (±90 分钟)

施工规范

工业用地

最大建筑高度	:	50米
最大建筑覆盖面积	:	土地总面积的70%
最大楼面面积	:	总土地面积的400%
绿化面积	:	总土地面积的7.5%

建筑边界线

道路	前方	后方	侧边
主路	15米	8米	6米
二级公路	12米	8米	6米

商业用地（钻石湾）

最大建筑高度	:	150米
最大建筑覆盖面积	:	总土地面积的60%
最大楼面面积	:	总土地面积的900%

建筑边界线

道路	前方	后方	侧边
主路	10米	6米	6米
二级公路	6米	6米	6米

总面积

2,717 公顷	第1阶段	418 公顷
	第2阶段	627 公顷
	第3阶段	378 公顷
	第4阶段	230 公顷
	第5阶段	298 公顷
	第6阶段	766 公顷

土地分配

工业用地	1,069 公顷
商业	98 公顷
住宅	163 公顷
绿化面积	282 公顷
公用和基础设施	307 公顷
公共设施	32 公顷
未来开发规划	766 公顷

产品
- 大型工业用地 (>20公顷)
- 中型工业用地 (5-20公顷)
- 小型工业用地 (1-5公顷)
- 商业地块
- 医疗保健地块
- 教学地块
- 住宅地块

配套设施
- 酒店和公寓
- 银行中心
- 餐厅和咖啡馆
- 便利店
- 百货广场
- 医疗中心
- 创新中心
- 教育中心
- 展览中心
- 公民应用程
- 综合交通方式与自主车辆

公用设施

所有公用设施都集成在地下系统模式

通讯

- 全光纤覆盖
- 5G网络线就绪
- 4.0工业模式就绪

电力

由印尼国家电力公司(PLN)提供(优质服务)
电力使用可见性和控制
设计承载力(极限): 8 x 60 MVA(可扩展)

天然气

可使用

工业用水

设计承载力(极限):86,400m^3/天
提高用水效率的可见性和控制

废水处理

设计承载力(极限):71,280M^3/天

基础设施

道路通道

承载能力:10吨/车轴

工业用地

主要道路	60米 (4车道)
次要道路	45米 (2车道)
维修和次干到路	30米 (2车道)

钻石湾

主提道路	30米 (2车道)
次要道路	18米 (2车道)

雨水排放通道

沿公路旁开明渠

安全与消防

24小时专职保安消防队

污水处理

Ø 300mm-1,400mm 混凝土管(地下)

环境管理

空气污染管制

参考:

- 环境部长法令第13号1995年
- Regulation of West Java Governor No.661.31/SK-694/BPKMD/82
- 政府规章第41号1999年
- 人力部部长规章第5号2018年

噪声控制

根据环境部长法令第50号1996年,最大50 dBA

- 工作空间内 : 最大60分贝(白天)
- 公共空间 : 最大55分贝(晚间)

公共设施与管理服务费

A. 工业用水

消耗收费

消耗收费	USD 0.80 /m^3

连接费(累进费率)

每立方米/天所需工业用水将收费	
达到200 m^3/天 (最小\10 m^3/天)	USD 150 /m^3
201 m^3 - 500 m^3/天	USD 100 /m^3
501 m^3 - 1000 m^3/天	USD 75 /m^3
超过1000 m^3/天	USD 50 /m^3

B. 废水

排放率 :

每立方米废水排放收费	USD 0.80 /m^3
废水排放管理量将为按80%的工业用水或者按细节的环境管理与环境监测计划上说明计算, 已获得当地政府和 PT Suryacipta Swadaya来批准,最低排放量为工业用水的50%。	

连接费用(累进费率)

达到200 m^3/天 (最小\10 m^3/天)	USD 150 /m^3
201 m^3 - 500 m^3/天	USD 100 /m^3
501 m^3 - 1000 m^3/天	USD 75 /m^3
超过1000 m^3/天	USD 50 /m^3

C. 管理费

费用/月	USD 0.08 per m^2/月

D. 建筑许可证安排费

10% 建筑许可证报费(不包含政府报费)。

E. 电话/传真/互联网

连接费和使用费按电信运营商的现行费率计算。

F. 天然气

根据客户和燃气公司之间的合同协议收取连接费和消耗费。

G. 可选服务

园林绿化服务	依照合同协议
苗圃/人工林服务	依照合同协议
草坪修剪服务	依照合同协议

备注 : 1. 规格及价格如有更改,恕不另行通知。
2. 本资料中使用的货币仅供参考。根据印尼的政府法规规定,开具发票时应以印尼盾(IDR)付款。

电费收取标准

由国家电力供应商确定的其他价格

	条件	中压 (20 KV) > 200kVA	低压 (380V) < 200kVA
A.	连接费用 可变费用 变电站费用 a. ≤ 2,500 KVA b. > 2,500 KVA	 IDR 748,750 /KVA IDR 132,500,000 IDR 180,500,000	基于印尼国家电力公司 (PLN) 的计算
B.	押金费 *)	IDR 225,000 /KVA	取决于连接的容量
C.	消耗费用 (24小时单一费率)	IDR 1,300.6 /KWh (可调整**)	TTL + IDR 200 /KWh (可调整 **)
D.	连接服务费	IDR 50 /VA	IDR 50 /VA
E.	最低消费费用***) a. 通电后6个月内 b. 通电后第7个月	 40 小时 110 小时	40 小时
F.	用电过量 (EXCESS KVARH)	IDR 1,200 /KWh	IDR 1,057 /KWh

备注:

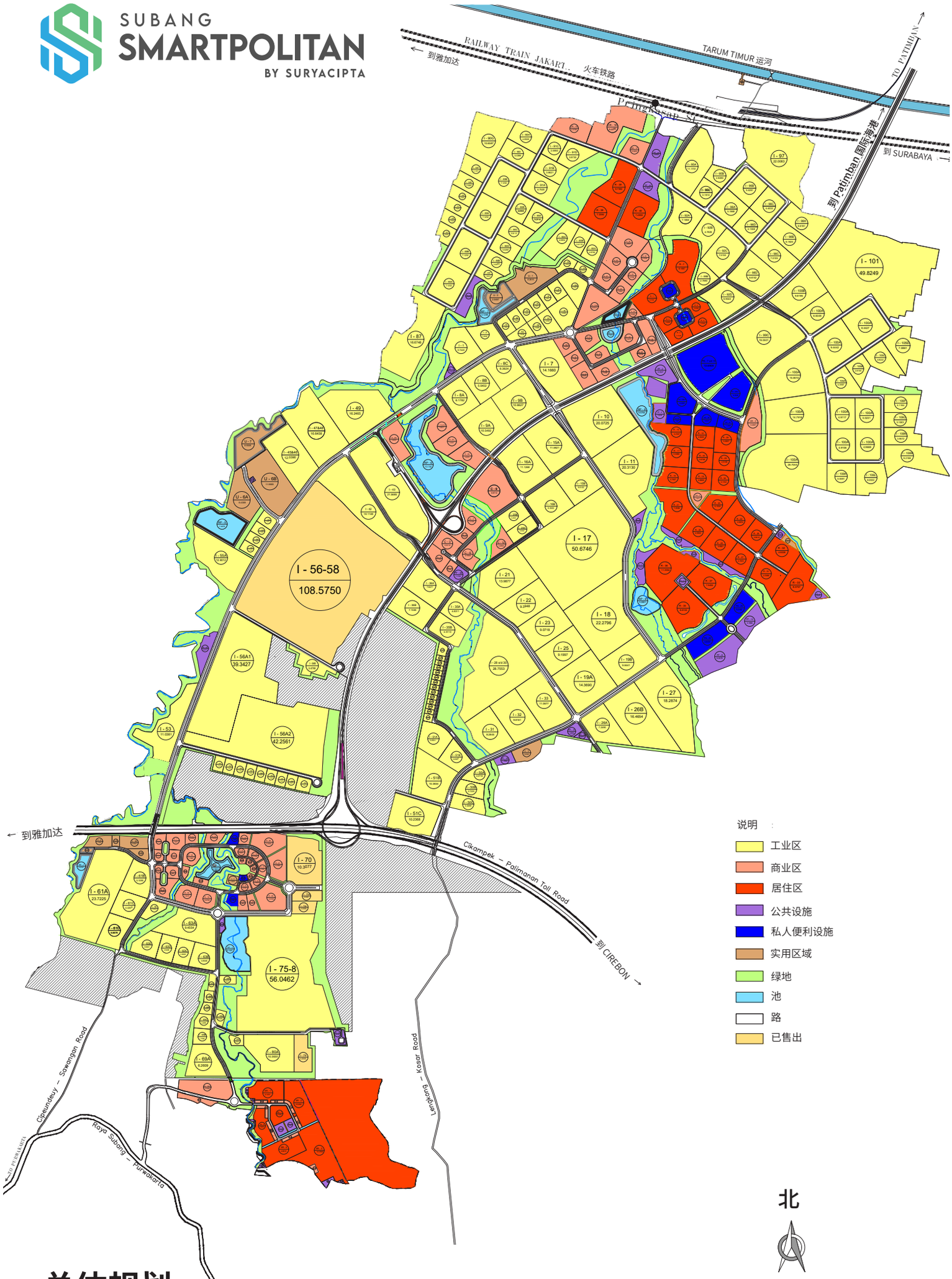
- D点应支付给Suryacipta

* 根据PLN 公司2013年5月31日发布的NO.424.K/DIR/2013条例。

** 基于能源部 (Kementrian ESDM RI) 第264.Pers/04/SJI/2020号新闻稿 (日期:2020年9月1日) 的电价调整公式。

*** 最低使用费 (小时) =连接的总千瓦时/容量
TTL (Tarif Tenaga Listrik) = 印尼当地电费

SUBANG
SMARTPOLITAN
BY SURYACIPTA



总体规划

SUBANG
SMARTPOLITAN
BY SURYACIPTA

一期 开发

KEY MAP

LOCATION

← 到雅加达

Cikampek – Palimanan Toll Road

到 CIREBON

I - 70
10.3077

I - 61A
23.7225

I - 61B
5.1030

I - 61C
4.4119

I - 61D
4.9296

I - 62
1.8022

I - 63A
9.4554

I - 63E
3.6991

I - 63D
2.8486

I - 63C
2.8095

I - 63B
3.8946

I - 75-8
56.0462

I - 68A
0.9083

I - 69C
1.4859

I - 69B
1.7582

I - 69A
6.2609

I - 80A
10.3830

I - 79
4.0000

I - 73A
2.0000

I - 75A
2.0000

SR - 1
4.1431

SR - 2
5.5269

SR - 3
10.2592

SR - 5
4.9616

Cipeundeuy – Sawangan Road

Raya Subang – Purwakarta

← 到 PURWAKARTA

到 SUBANG

Lengkong – Kosar Road

说明

- 工业区
- 商业区
- 居住区
- 公共设施
- 私人便利设施
- 实用区域
- 绿地
- 池
- 路
- 已售出

北

0 250 500 750 1.000 m

南方智能核心



南方智能核心，一个60公顷的开发区，位于Subang Smartpolitan的中心，拥有：

商业区
和办公楼

教育和
研发中心

百货商场，直销店
和美食广场

社区设施

酒店和公寓

医院
（医疗设施）

主题公园和
娱乐中心

体育与娱乐

南方智能核心



南方智能核心

最大建筑高度 : 150m
最大建筑覆盖面积 : 总土地面积的60%
最大建筑面积 : 总土地面积的900%

建筑退缩线

道路	前方	后方	侧边
主提道路	10米	6米	6米
次要道路	6米	6米	6米

通行权

主要道路	30米（2车道）
次要道路	18米（2车道）

钻石湾（4公顷）
商业区（19公顷）
公共停车场（4.1公顷）
营销走廊（0.2公顷）
教育区（14.1公顷）

污水排放标准

参数	单位	工厂废物最高标准
物理元素		
Temperature	°C	40
Total Dissolved Solid (TDS)	mg/L	2000
Suspended Solid (SS)	mg/L	400
Color	Pt. Co	300
化学元素		
PH		6.0 – 9.0
Biological Oxygen Demand (BOD_5)	mg/L	500
Chemical Oxygen Demand (COD_{cr})	mg/L	800
Blue Methyl Active Compound	mg/L	5
Iron (Fe)	mg/L	5
Manganese (Mn)	mg/L	2
Copper (Cu)	mg/L	2
Zinc (Zn)	mg/L	5
Hexachrome (Cr^{6+})	mg/L	0.1
Total Chrome (Cr)	mg/L	0.5
Cadmium (Cd)	mg/L	0.05
Mercury (Hg)	mg/L	0.002
Lead (Pb)	mg/L	0.1
Stanum (Sn)	mg/L	2
Nickel (Ni)	mg/L	0.2
Arsenic (As)	mg/L	0.1
Selenium (Se)	mg/L	0.05
Barium (Ba)	mg/L	2
Cyanide (CN)	mg/L	0.05
Sulfide (S)	mg/L	0.05
Fluoride (F)	mg/L	2
Cobalt (Co)	mg/L	0.4
Chlorine (Cl_2)	mg/L	1
Total Ammonia (NH_3-N)	mg/L	30
Nitrate (NO_3-N)	mg/L	20
Nitrite (NO_2-N)	mg/L	1
Phenol	mg/L	0.5
Vegetable/Mineral Oil	mg/L	5
Radioactive Material		According to BATAN Regulations

SK Direksi PT Bumi Raya Sakti No. 002/SKEP/BRTI-BOD/XI/2024 dated 15 Nov 2024

Subject to change without prior notice.

为什么是 SUBANG SMARTPOLITAN

智能定位

- Rebana都市圈的先驱
- 直达高速收费路
- 周围世界级的战略宏观基础设施

智能环境

- 智能电网和电源管理系统
- 工业水和废水处理系统
- 水敏性城市设计（WSUD）

智能基础设施

- 先进技术与物联网
- 道路连通和机动性
- 指挥中心

智能设备

- 综合物业管理系统
- 公民应用程序
- 一站式服务

开发项目

工作	生活	学习	玩耍
工业区	住宅	教育	商业
仓库	酒店	研究开发	娱乐
办公室	公寓	展示	主题公园



smartpolitan.com

Download on the App Store

ANDROID APP ON Google Play

PT Suryacipta Swadaya

The Manor Building
Suryacipta City of Industry
Jalan Surya Utama Kav. C-1, Suryacipta Square
Karawang 41363
Jawa Barat, Indonesia

+62 267 440088 info@smartpolitan.com

FAX +62 267 440077

Member of

suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Disclaimer: While every care been taken in preparing this marketing collateral, the owner/developer of Subang Smartpolitan and all of its agents shall not be held responsible for any inaccuracy in its contents. All statements are believed to be correct but are not to be relied on as statements or representation of fact. All art rendering contained in this marketing collateral are artist impressions only. Photographs do not necessarily represent as built standard specification. All information and specification are subject to changes as may be required and shall not form part of an offer or contract.