

视频号拍摄脚本-常熟支塘

视频号发布文案：选择 ESR LOGOS 常熟支塘，开启制造仓储新征程 #厂房 #仓库 #高标 #江苏 #常熟 #支塘 #生产 #仓储物流

标题：ESR LOGOS 常熟支塘园区 常来常熟

ESRlogo，下浮字：

企业选址怎么选？《ESR 东方最前线》带你探访

ESR LOGOS 常熟支塘园区

拍摄脚本

- **Stefanie:** 企业如何才能选到最优发展空间呢？大家好，欢迎收看《ESR 东方最前线》，我是主持人 Stefanie，每期我们将会深入不同的园区，为您呈现最真实、最前沿的项目信息。今天我们来的是 ESR LOGOS 常熟支塘园区，看，项目招商负责人 Dirk 已经在门口等我们了。Hello, Dirk!
- **Dirk:** Hello，大家好。
- **Stefanie:** Dirk，快来跟我们讲讲常熟支塘的区位有什么独特之处吧！
- **Dirk:** 没问题，支塘位于中国最具发展活力的东部沿海地区，属于全国百强县常熟市，北滨长江、南接昆山、东临太仓，坐拥得天独厚的区位优势，交通便捷，纵横通达，紧临苏嘉杭高速、常台高速、沈海高速、常嘉高速、204 国道、锡太路等多个重要交通枢纽关口，一小时内可达上海虹桥国际机场、苏南硕放国际机场，两小时可达上海浦东国际机场，是昆山、上海北拓东进的第一站，也是“长三角一体化、长江经济带、一带一路”等多个国家战略叠加区。
- **Stefanie:** 常熟支塘果然是一座区位凸显的枢纽之城！那除此之外，这里的产业基础和配套设施如何呢？
- **Dirk:** 常熟支塘深耕无纺产业高质量发展，推动无纺产业结构向品牌化、高端化、终端化延伸，形成以无纺装备制造、无纺材料和无纺终端产品全产业链布局的无纺产业集群，抢抓长三角一体化、沪苏同城化机遇，精密制造、电子信息、汽车零部件、新材料、现代物流等现代优势产业蓬勃兴起。这里有完善的公共服务设施和专业服务机构，为企业的高质量发展提供有力保障。
- **Stefanie:** 常熟支塘果然是一座充满潜力的兴业之城，那能否再向我们介绍一下园区的区位呢？
- **Dirk:** 当然，我们园区所在地地理位置优越，位于 G204 国道沿线，可快速连通 G2 京沪高速、G15 沈海高速等周边主要公路交通干线，距太仓港区 31 公里，距上海中央商务中心 73 公里，距外高桥港区 81 公里，距苏州中央商务中心 61 公里。
- **Stefanie:** 真是交通便捷呢！那带我们走进园区去看看吧！
- **Dirk:** 好的，你看，我们园区是分为两期开发的高标准厂房和仓库，建筑的规格略有不同，共计 7 栋独体建筑，1 号、2 号、3 号、4 号为丙类厂房，5 号、6 号为三层丙二类仓库，及 1 栋综合楼，共计可租赁面积为 13w 平方米，一个最小可租防火分区的面积从 3100sqm 到 4700sqm 不等。目前大家看到的是四号厂房，适合各类制造企业入驻，超过 9.4m 的净高，全部采用了 LED 节能光源，设有采光带，白天的采光效果非常好，我们还为有行车需求的客户预留了牛腿。大家现在看到的是 5 号仓库，由坡道上去，每层净高均超过 9.4m，一层称重 3t，二三层称重 1.5t。这里大家可以看到

项目的技术参数。

- **Stefanie:** 最后，能否用一句话总结一下为什么选择这里呢？
- **Dirk:** 当然。优质的营商环境，便利的交通网络，可期的发展前景，是仓储和制造的不二选择。现在园区已经交付使用了，欢迎企业客户拎包入住。
- **Stefanie:** 哇，听起来真的是企业发展的好地方，**Dirk**，感谢你带我们了解了这个物华天宝、人杰地灵的地方。对于正在寻找发展之地的企业和人才来说，这里绝对是一个值得考虑的选择。
- **Dirk:** 谢谢 **Stefanie** 的邀请，也感谢大家的关注，欢迎大家常来常熟。

探库文案-ESR 花桥富莱德三期物流园

——不是上海，就在上海

ESR 东方最前线-探库视频整体概览：

- 视频形式：探库视频+采访
- 视频数量：3
- 视频结构：
 1. 区域概览—访谈形式，画面配航拍素材
 2. 园区详解—访谈形式，带看园区，特点描述

- 审核流程：

Stefanie/子昊草拟->项目招商负责人提供项目素材和文字->帅总审核

视频文案 1：区域概览

发布文案：不是上海，就在上海。

视频文案（文字版）

拍摄地：**【花桥规划馆】**

Stefanie：

不是上海，就在上海，欢迎大家来到《ESR 东方最前线》，我是 Stefanie，前两期我们去苏州相城、温州瑞安，今天我们来的是昆山花桥，走，一起去看看国内第一个四层坡道库高标库，ESR 富莱德三期物流园。我们特别邀请了项目招商负责人 Justin，带我们一起认识今天的主角。

区位介绍

- 自我介绍：我是 Justin 沈詳陞
- Justin：“花开四海，桥连五洲”，这里就是，昆山花桥。

地理位置：昆山花桥，位于江苏省东南部，地处苏沪交界处，三面环沪，有“江苏东大门，苏沪大陆桥”之称。

交通便捷：这里对外交通便捷，距上海虹桥机场约 25 公里，浦东机场约 80 公里，312 国道、沪宁高速公路、同三高速公路、京沪铁路、沪宁城际铁路和京沪高速铁路贯穿全境；国内首条跨省际地铁上海轨交 11 号线在花桥设有 3 站，建设中的苏州轨交 S1 线将在花桥与 11 号线无缝衔接。

产业基础：花桥在融入上海、科创产业等领域“闯”出了一片新天地，数字经济、总部经济、研发经济从无到有、从散到聚，形成了以航天时代飞鹏、苏银消金等为代表的数字经济产业创新集群；以恩斯克、华住、好孩子等为代表的总部经济产业创新集群。在已有产业集群的基础上，更是提出了重点发展包括数字经济、总部经济、研发经济以及高端制造等在内的产业发展方向。

周边配套：这里的配套非常齐全，除了开设在本地的酒店、人才公寓、国际学校、商超卖场、绿地公园以外。在这里也能享受到上海的配套服务。

园区配套：从 11 号线花桥站仅需步行约 10 分钟即可抵达园区；周边衣食住行便捷，利于企业招工。

我们的富莱德物流园项目就坐落在这样一个入杰地灵，财福汇聚之地。所以，如果你正好在寻觅“不是上海但就在上海”的高标库，那睿智的你怎会错过这里。

所需航拍素材：

1. 外立面：全景、侧面、周边道路，出入口、坡道，停车库，卸货台等
2. 内部：货架、消防、LED 灯、等相关细节
3. 配套设施：办公区域、停车场、等细节
4. 周边交通：高速公路、机场、高铁站、地铁站

视频文案 2：园区详解

发布文案：G2 地标，高大上

拍摄地：**【园区主入口】**

视频文案（文字版）：

□ Stefanie：听起来感觉未来发展空间很大啊

Justin：当你在 G2 高速上开车时，只要途径花桥段，你一定能看到高速路南侧那一片最高的建筑，这就是我们的富莱德三期。

在我们 ESR 人心中，富莱德三期就像一个里程碑一样的存在，它屹立在那里，时刻提醒着我们要奋发进取，也守护着我们来往的旅途。

□ Stefanie：Justin，给你三个字，你怎么形容富莱德三期？

□ Justin：“高”、“大”、“上”

Stefanie：为什么这么说？

Justin：这个项目可是花了 6 个亿中金打造的啊！至于高大上，那我要给你好好说说

高：指的是建筑高度高，项目于 2018 年建成，总建筑高度接近 50 米，是当时最高的物流园。

大：指的是建筑面积大，项目总建筑面积约 21 万平方米，相当于近 29 个标准足球场的面积。

上：这可是国内第一个四层坡道高标库，通过立交桥形式的坡道连通楼上楼下四层的空间。

Stefanie：那这么厉害的园区，入驻的都是什么样的企业呢？

Justin：如果你仔细观察的话，这里最大的两个客户的商标其实都挂在墙上了，一个是电商顶流的京东、另一个是著名的跨国物流企业顺丰物流。项目自 2018 年交付以来，一直

处于满租的状态，从这里发出的商品数以亿计，小到螺丝钉大到汽车零配件、从水果零食到日用百货、从家用电器到品牌服饰等等。说不定你还收到过不少来自这的快递。

拍摄地：【沙盘模型】

除了项目的高大上以外，我们园区在设计上也有独到之处。

我们园区设有一个宽达 16 米的出入口，车辆进入园区后按照指挥单向通行，2 个

4 层坡道一上一下，通行效率及安全性均得到了保证。为了实现人车分流，我们

在办公区域配置了电梯供办公人员上下楼使用。

本项目除了的巨型盘道以外，还有三栋仓库，但是他们的设计不尽相同。

拍摄地：【一号库库内】

- 其中一号库：我们在每一层分设了 4 个分区，每个分区的进深约 104 米，卸货面宽约 34 米。

我们在每个分区域配有 3 个装卸平台，以及一个叉车坡道。柱距是 11.5 米*11.5 米的高通用经济柱距。即可适应传统的物流货架又可匹配智慧物流产品。

- 库内：按功能分区划分存储区、分拣区、办公区

- 承重：一层 3 吨/平方米，二至四层 2.5 吨/平方米，而且一层的地坪采用的是桩基结构地坪，沉降可控。

- 消防：早期抑制快速响应喷淋系统、消防栓系统、空气采样报警系统

- 月台：内置式月台，库库内外高差 1.3 米，配有升降平台

【以下为文字表达】

- 墙面：采用 ALC 复合材料墙板，库内的保温效果在同类的中达到最佳

- 照明：电力配置为每平方米 15 瓦，库库照度 200Lux
- 屋面：采用无内沟设计，屋面漏水风险小，保证货品安全

【以上为文字表达】

拍摄地：**【沙盘模型】**

- 二号库/三号库：

前面看的单体面积最大的一号库，接下来是二号库和三号库。

二号和三号库的每一层设置了 3 个分区，每个分区的参数和一号库的情况基本一致。但是二号和三号库仅在两侧的分区设置了办公区域及叉车坡道，而把取消中间分区的办公区域和叉车坡道，变成 6 个装卸平台。通过这样的设置，我们在二号和三号库的每一层共实现了 12 个装卸平台。

Stefanie：企业家朋友，园区现有少量面积可供出租，如果你正好在寻找昆山区域，衔接上海的成熟物流园，欢迎联系我们，先到先得哦，本期介绍就到这里，记得多多给我们点赞哦，我们下期见~

探仓文案-ESR 青浦白鹤园区

封面标题：ESR 青浦白鹤园区，青云直上

发布文案：ESR 青浦白鹤园区，冷冻冷藏，仓储物流，节能降耗，青云直上。#高标仓 #

上海 #青浦 #冷库 #仓储物流

✓ Stefanie：“华东物流看上海，上海物流看青浦”。今天非常荣幸邀请了 ESR 青浦白鹤

园区的两位项目负责人，Matthew 和 Peterson，给大家带来园区的最新项目信息。

Matthew，能否先为我们介绍一下园区的基本情况呢？

✓ Matthew：当然可以。ESR 青浦白鹤园区，位于上海，为目标为客户提供大规模、

一站式干库和冷库解决方案，整合华东地区运营，以实现成本的节约和效率提升。园

区同时拥有干库和冷库，可满足租户不同的仓储需求。作为集团在中国最大的开发项

目，已获得 LEED 金级认证，占地 390 亩，这是一个什么样的概念呢，差不多北京

鸟巢的大小。园区一期建筑面积 34.8 万平方米，地下一层加地上三层全坡道物业，

二期建筑面积 21 万平方米，四层全坡道物业。园区未来将配备屋顶光伏，助力低碳

环保升级。

✓ Stefanie：哇！这个园区不仅规模宏大，更是一座可持续发展的绿色建筑。那能否介

绍一下园区的整体定位和项目特色呢？

✓ Matthew：非常荣幸可以为大家介绍园区的特色。从项目设计上看，我们可以灵活地

把一层零下 18°C 的冷库和二三层常温库在一定程度上进行整合，从而提供更优化

的物流解决方案，与行业最高标准保持一致。我们项目有超大体量的地下空间，除了

用作停车场之外，更是打造了国内第一个地下恒温的仓库。一期 34.8 万平米针对性

满足全部冷链行业的各类客户，地下室及一楼分别提供冷冻、冷藏、恒温三种不同温

区要求。包括中央厨房，餐饮零售等多温区一站式冷链物流都可以在同一屋檐下联动。

园区配置标准的双坡道，车辆单向通行，以确保最大的通行效率。哦，对了，优质的冷链企业入驻不仅仅能在硬件上享受 ESR 的专业服务，同时对于企业自身在园区运营所产生的经济效益，在区域产业政策层面也能获得很大的扶持政策。

- ✓ Stefanie：说到区域产业，能否请 Peterson 为我们介绍一下区位优势和产业基础呢？
- ✓ Peterson：当然可以。我们园区处于上海，即长三角地区的中心，电子商务和现代物流公司聚集的战略性大都市之一。上海市青浦区地处江浙沪的交通枢纽和长三角一体化示范区中心地带，是八家跨国公司的地区总部和八家外资研发中心的所在地，距离上海市中心只有 50 公里，虹桥机场不到 30 公里。与京沪高速、沪常高速、上海绕城高速和崧泽高架等交通主干道相连，衔接市内省际都很方便。除了交通便捷，青浦面临国家和市级层面重大战略叠加，大数据、大健康、大商贸产业集聚，人流、物流、信息流、资金流、技术流，畅达便利。
- ✓ Stefanie：刚刚两位清晰地介绍了园区的独特优势和区域经济发展前景，那请两位再详细介绍一下园区的吧。
- ✓ Peterson：好的，我先来介绍一下地下一层和一楼区域。我们的地下一层全部是做冷藏用途的，是国内首次采用地下存储的模式，这种类似于国外的酒庄。考虑到仓库都是封闭空间，要具备保温性的同时，还要有一定要求的安全性。所以我们整个仓库都配置了早期抑制快速响应喷淋系统、消防栓系统、空气采样报警系统还配备空气通风换气系统，确保空气流通，保证员工的身体健康。
- ✓ 一楼区域，我们设置了冷冻、冷藏、穿堂和办公区域，其中冷冻区域的保温墙板、顶板、地坪的保温板厚度为 200mm，一般是使用在深冷急冻库的配置。冷藏区域保温墙板、顶板、地坪的保温板厚度 100mm。在制冷设备的选择上，我们使用了业内口

碑很好的品牌，比如 Carrier、万享等，确保货物能够在理想恒温的环境内进行存放。由 Matthew 给大家介绍一下二楼和三楼。

- ✓ Matthew：欢迎大家更上一层楼，园区二楼和三楼的配置是相同的，现在我们面对的是卸货通道，进深 45 米，确保货车可以面对面对向停靠。每个单元标准配备 5 个装卸平台，但是由于是超宽门的设计，意味着每个卸货门可以同时停靠 3 辆货车，这样满负荷运作场景下，单个的单元可以同时有 8 辆货车进行装卸，大大压缩了排队等候时间。进到我们单元内部，可以看到三楼净高是 7.9 米，二楼净高是 7.5 米。三楼柱网间距是 11.5 米*23 米，二楼是 11.5 米*11.5 米。一楼和顶楼都是配备了 8 米宽雨棚，二楼更是全覆盖卸货区域，对于需要考虑在库外装卸作业的客户来说，也不用担心任何天气影响。还是那句话，我们的用心良苦换来客户的风雨无阻。
- ✓ Stefanie：真是非常优秀。这里不仅提供了高品质的建筑设施，还有专业的运营服务，那么，园区对于入驻企业的要求是怎样的呢？
- ✓ Peterson：我们希望入驻的企业有一定的行业背景，以及对于园区的定位和发展有一定的了解和认同。我们的园区一期本月即将交付，二期也在紧张建设中，预计 2023 年三季度交付，欢迎有意向的企业前愿意信赖 ESR，选择青浦白鹤。
- ✓ Stefanie：非常感谢两位专业热情的介绍。对于选择 ESR 青浦白鹤的企业，也相信您们定能乘风而起，青云直上。

Stefanie：在这里，既能看见世界，世界也能看见你。大家好，我是 Stefanie，今天我们再次来到昆山花桥，很高兴邀请到 Justin 再为我们带来 ESR 昆山福产二期产业园的最新介绍。

Justin：感谢 Stefanie 的邀请，很高兴又在花桥跟大家见面了。

Stefanie：在刚才过来的路上，我们都被门口那一排壮观的银杏树所震撼了，请你为我们介绍一下这里的环境特色吧。

Justin：的确，这里的银杏树非常有名。尤其是到了秋天，满地金黄的银杏叶，形成了一条美不胜收的“黄金大道”。虽然我们身处工业和物流的核心区，但福产二期区别于其他大型项目，它是一个充满魅力的小型园区，建筑面积总计约 44700 平方米。

Stefanie：这里确实是闹中取静的理想之地，请再详细介绍一下这里的区位交通吧。

Justin：好的，福产二期位于昆山市花桥镇黎明路 88 号，紧邻 G2 高速公路，被我们集团位于花桥沿沪大道沿线的项目环抱。距离上次我们参观的富莱德三期项目不到一公里。

Stefanie：这里确实是交通非常便利。现在请带领我们走进

园区去看一看吧。

Justin：好的，你看，我们福产二期有两栋双层电梯丙二类高标准的工业载体组成。建筑的技术参数标准非常高，净高达到 9 米，一楼每平米承重 3 吨，二楼每平米承重 2 吨。每栋建筑都配备了 4 部载重为 5 吨的大容量电梯，内部柱距为：一层 11.5*11 米，二层 11.5*22 米。

Stefanie：这里确实是高品质高标准建筑，那这里适合哪些类型的企业入驻呢？

Justin：我们的项目具有极高的兼容性，可以满足客户的办公、研发、制造、产品展示、销售及仓储等多样化需求。最小租赁面积约为 5000 平方米。

Stefanie：好的，非常感谢 Justin 为我们带来的精彩介绍。福产二期虽然规模不大，但它汇聚了企业的希望和梦想。我们热忱地欢迎具有远见和创新精神的企业，加入这个充满活力的园区，共同书写未来的辉煌篇章。

探库文案-ESR 温州瑞安物流园

——瑞易进取

ESR 东方最前线-探库视频整体概览：

✓ 视频形式：探库视频+采访

✓ 视频数量：3

✓ 视频结构：

1. 区域概览—访谈形式，画面配航拍素材
2. 园区详解—访谈形式，带看园区，特点描述
3. 园区故事——一件让人记忆深刻的事

✓ 审核流程：

Stefanie/子昊草拟->项目招商负责人提供项目素材和文字->帅总审核

视频文案 1：区域概览

发布文案：好地段，先下手为强；瑞安物流园，到手不吃亏。

视频文案（文字版）

✓ Stefanie：

（拍摄点：门头）欢迎大家来到《ESR 东方最前线》，我是 Stefanie，今天我们来到的是温州瑞安。如果你正在寻觅一个浙江区域地理位置合适，未来可扩容性和发展空间大的物流园，不妨来看下我们即将要揭秘的 ESR 瑞安物流园。今天特别邀请 ESR 大咖 Matthew，给我们带来 ESR 瑞安物流园的最新项目信息。

区位介绍

✓ Matthew: 说起瑞安，你会想到什么？（张文宏头像飘过。。。）

瑞安是温州下属县级市，位于中国黄金海岸线中段，地处长三角和厦漳泉金三角之间。搞地产的都知道，地段很重要；做物流的都知道，区位很讲究，所以我们就来好好说道说道，ESR 选择在温州瑞安建物流园，区位方面上到底有哪些优势？温州瑞安项目位于整个大温州地区的中心位置，可以覆盖温州市区及瑞安、乐清、龙港三个下属县级市。距离 G1523 甬莞高速瑞安互通入口 2 公里，G15 沈海高速 13 公里，G4012 龙丽温高速 6 公里，温州龙湾机场 25 公里。陆空联合运输，效率直线上升。从浙江城市群来看，瑞安距温州市区 34 公里，距离丽水和台州 2 个城市 120 公里以内，完整覆盖整个浙南区域。你以为到这就结束了，还没呢？

未来还有以下几个大动作：

随着温福高铁建设，实现至杭州、宁波 1 小时交通圈，至长三角与粤闽浙沿海中心城市 2 小时交通圈，随着温武吉铁路建设，衔接福建、江西，完善瑞安西向铁路通道布局。城域铁路 S2 线瑞安段，S3 线一期瑞安段，助力实现“温瑞一体化”发展。

政府也重点打造汽车零部件、机械装备、高分子材料、时尚轻工四大主导产业，积极培育数字经济、汽车高端部件、智能装备制造、新材料、生命健康等五大战略性新兴产业。而瑞安作为温州汽车摩托车零部件的核心生产基地，拥有大批量各类规模的汽摩配零部件生产企业数百家，为国内 100 多家整车生产商提供配套。另外还拥有浙江最大的鞋服生产基地，代工生产各类高中低端类运动鞋休闲鞋。这些行业产业的聚集，对于物流库储尤其是高标库库有着稳定的业务需求。

所需航拍素材：

1. 外立面：全景、侧面、周边道路，出入口、坡道，停车库，卸货台等

2. 内部：货架、消防、LED 灯、等相关细节
3. 配套设施：办公区域、停车场、等细节
4. 周边交通：港口、高速公路、机场、高铁站

视频文案 2：园区详解

发布文案：距海 300 米，得房超 90。3 层双坡道，产业全覆盖。

视频文案（文字版）：

（拍摄点：坡道上）

✓ Stefanie：这么看温州瑞安听起来感觉未来发展空间很大啊

✓ Matthew：岂止未来发展空间很大，现在空间也很大啊。。来看下吧

先让你看看，我们这豪华海景，海边办公，下楼就是海岸线，直线距离 300 米，怎么样？是不是很爽？

✓ Stefanie：哇塞，真的风景很不错哎~~

✓ Matthew：

是啊，不仅仅是风景好，我们园区在设计上也是独有优势哦。

我们 ESR 物流园区位于温州市瑞安经济技术开发区，是一个丙二类三层坡道库。占地面积一共是 130 亩。园区一共有 3 个库，建筑面积总共是 12.9 万平方米，关键是得房率有 90% 哦。去年底正式交付运营了。为了更好的适配新零售趋势下的电商、物流等用户的运营需求，我们在整体设计和建造上都做了细节优化：

- ✧ 【(以下内容用文字展示) 库内：按功能分区划分存储区、分拣区，办公区域为夹层设计，更好的把空间利用率发挥到更大
- ✧ 承重：一层 3 吨/平方米，二层 2.5 吨/平方米，三层 2.5 吨/平方米，而且一层的地坪采用的是桩基结构地坪，沉降可控。
- ✧ 墙面：采用墙面保温棉和内墙板，库库的保温效果在同类的库库中达到最佳
- ✧ 消防：早期抑制快速响应喷淋系统、消防栓系统、空气采样报警系统
- ✧ 照明：电力配置为每平方米 15 瓦，库库照度 200Lux

- ✧ 月台：内置式月台，库内外高差 1.3 米，配有升降平台
- ✧ 屋面：采用无内沟设计，屋面漏水风险小，保证货品安全】

再带大家看以下我们的内部结构：

- ✧ 一号库一楼：我们分为了 4 个分区，我们库区进深 86 米，卸货面宽是 46 米。

每个分区呢，我们还标配 5 个装卸平台，还包括一个叉车坡道。柱距是 12.9 米 *11.5 米

这个柱距，不论是一些机械设备，还是物流货架，都是可以满足的。而且我们可以增设吊车，满足了制造业生产的需求。

- ✧ 一号库二/三楼：2、3 楼，是对称式分布的，卸货面宽同样是 46 米，库区进深 64.5 米。

大家也可以看到，我们的通行车道及卸货区，我们预留的宽度是 45 米，哪怕是大型货车进来，也是非常方便装卸货物以及掉头转向的。我们每个卸货门可以同时停靠 3 辆货车，同时可以有 15 辆货车进行装卸，大家想想，后疫情时代可能也是经济全面复苏的到来，物流高峰期间，这个装卸效率可以帮客户节约多少时间啊！为了提升货车进出的效率，我们也配备了 2 个 3 层坡道，车辆可以单向通行，通行效率及安全性也更高。确保了货物运输的安全，办公人员的安全，也同样需要考虑在内，所以我们为办公人员也配置了电梯，这样上下更方便也更安全。

库内我们也可以看下，采用的是钢管混凝土结构体系，优势是库内能够做到无柱间支撑，可以更加灵活的内部空间的调整。可以满足工业制造和物流业态相结合，灵活度和适用范围都比较广，确保了未来的扩容性。

在 3 楼，我们看到，配置了 8 米宽的雨棚，这样不会因为气候原因影响装卸效

率。我们 2 楼则是全屋面卸货区域，对于有库外装卸作业需求的客户来说，也是很好的选择。

✧ 二号库/三号库：

我们前面看的一号库是 4.76 万平方米，那我们还有二号库和三号库，分把是 4.86 万平方米。3 号库小一点为 3.24 万平方米。

二号库是我们园区面积最大的一个库，3 层结构。卸货面宽都是 46 米，而我们的 一楼库区进深则达到了 87 米，这样哪怕是生产型企业，面积也足够用了。2 楼 3 楼的进深是 64.5 米。

那么 3 号库呢，我们做了 3 个大分区，库区进深 64.5 米，局部进深 48 米。对于一些中小型的客户，价格上还是有优势的哦。

所以，你这边正好在寻觅更符合未来发展的高标库，不妨联系我们，来看看吧。

探仓文案-独山港物流园

发布文案：浙北环沪最近的仓库之一，且看 ESR 独山港！#厂房 #仓库 #高标

视频文案（文字版）

Stefanie：企业老板们，今天带你看 ESR 嘉兴最推荐的园区。欢迎大家来到《ESR 东方最前线》，我是 Stefanie，今天来到的是嘉兴平湖 ESR 独山港园区，我们特别邀请项目招商负责人 Zoey，为我们带来最新的项目信息。

Zoey：大家好，我是 Zoey 赵新。你知道浙北地区唯一的深水良港在哪里吗？没错，就在独山港。独山港位于平湖市东南部，浙江省东北部，东接上海金山，南濒杭州湾。

项目周边交通网路十分发达，（PPT）陆上交通沈海高速、沪渝高速、杭浦高速等环绕，101 省道穿境而过。其中 G15(杭浦)高速 2 个出入口，到园区 2 公里。距 S11（乍嘉苏）高速公路出入口、杭州湾跨海大桥出入口，15 分钟**紧密连接周边机场**：是上海、苏州、杭州、宁波、嘉兴机场（在建中）5 个城市的中心点、到上海虹桥机场 45 分钟、上海浦东国际机场 70 分钟、杭州萧山国际机场 90 分钟。**这还没完！**（停顿+手势）轨道交通距上我们利上海轨道交通 22 号线金山卫站，15 分钟路程。距嘉兴南站、嘉善南站、金山北站约 30 分钟。还有 2 条城际高铁在规划中，一条是沪乍杭高铁，一条沪杭城际。沪乍杭铁路东起上海东站，接杭州西站，平湖设有站点（新仓镇、独山港、乍浦镇）。嘉兴规划地铁 5 号线会与上海的 22 号线无缝对接，作为服务滨海新区的线路。**独山港还有“两海优势”，**直通京杭大运河、长江、黄浦江等内河主航道，距离洋山港 40 海里，宁波北仑港 70 海里。是华东地区最大的海河联运枢纽中心，可以辐射沪苏浙皖三省一市，承担浙北腹地海运中转的重任，大大降低企业的运输成本！

独山港园区围绕国际物流、保税仓储加工、电子商务、跨境电商等产业，依托“海河联

运”、“港口资源”优势，形成海陆空全方位立体交通网络枢纽。独山港经济开发区，也是“浙沪新材料产业园”、“装备制造业产业园”、“现代物流产业园”主要服务新能源、环保材料、智能装备、海洋工程装备、现代物流、跨境电商及大宗商品交易的客户。

视频文案 2：园区项目介绍

发布文案：浙北环沪最近的仓库之一，且看 ESR 独山港！#厂房 #仓库 #高标

视频文案（文字版）：

Stefanie：听下来独山港区区位优势明显，适合各类客户啊。那带我们走进园区看看吧。

Zoey：没问题。我们整个园区呢，占地约 150 亩，总建筑面积约 23 万平方米，分成四栋建筑，配备四层坡道，共计建造了两个坡道，这样货车的吞吐量和装配效率就会大大提高了。建筑的高度是 44 米，每层都能做到净高是在九到十米。整个的布局上来说，它的使用率非常的高，光净深就有七八十米吧，非常高效。

现在来到了咱们这个项目的一楼，进去仓库里面看一下，如果细心的朋友的话，应该看到我们是没有卸货月台的。

我们一楼，一共有 12 个分区，每个分区的话在租赁面积在 3000 到 4000 多平方米，面积上相对比较灵活，整个物业的净高是九米，承重是三吨，我们还为有行车需求的客户预留了 15 吨的牛腿，灯具全是采用了 LED 灯具，节能环保。

为了确保在操作场地里更加安全，我们专门留了办公室的出入口，方便工作人员进出。而且我们是一个四层坡道式的仓库，整个的建筑比较高，所以我们特地设了一个客梯，方便上下楼。更加便捷高效。

大家也可以看到，一楼的出入口一共有 2 个，如果是装备制造的话，一定要注意安全。

所以你可以看到，我们的办公人员是从这一边过来，从另一边出去，相当于是做到了人车分流，确保人员的安全。我们每栋仓库，都配备了这样的设计。

现在所在的是四楼的平台，采光非常的好，仓库之间面对面 45 米，都是超大 8 米的雨棚，能够看到四楼的采光非常赞，白天完全不需要开灯。

四楼仓库的柱子也比较小，它的柱距是 11 米 5 乘以 24 米，我们二楼三楼的柱距是 11.5

米乘以 12，四楼是少一排柱子，空间利用率也更高效。

而且更赞的是，你可以看到四楼的办公室其实是靠近月台的，一楼会留一些洗手间，二楼夹层用于办公使用，这样 1 楼的面积全部可以用于作业使用。

Stefanie：那对我们的用户，有什么更有吸引力的地方么？

Zoey：其次，和苏州相比，整体的租金更有优势。不仅有高速公路、机场、未来还包含了地铁、高铁，所以潜力也非常大。而且整体我们这个项目特点也很明显，就是结合了制造业，结合了物流园，还结合了这个当地的码头，所以可以做一些大宗物料的这样的一些存储。最后，现在已经可以交付使用，欢迎各类企业客户来考察。

【建筑规格】参考瑞安等

Stefanie：所以如果我感兴趣向了解更多信息，应该怎么办呢？赶紧联系我们吧~

探仓文案- ESR 苏相现代产业园

ESR 探仓视频整体概览：

✓ 视频形式：探仓视频+采访

✓ 视频数量：3

✓ 视频结构：

4. 园区区域介绍——访谈形式。内容包括但不限于：主持人介绍项目名称和采访招

商负责人英文名，嘉宾介绍项目区域的地理位置、交通、配套、产业、政策等。

画面配口播内容+航拍素材+政府视频素材。

5. 园区项目介绍——访谈形式/个人口播形式。内容可包含：项目介绍，建筑介

绍，占地、建筑面积，类型（如4层坡道）、分区（面积区间）、高标（9米净

高、净深）、柱距、工业（没有卸货月台、预留行车牛腿）、投资金额、电梯、出

入口（行车路线）。画面配带看园区内容+航拍素材。

6. 项目亮点介绍——访谈形式/个人口播形式。内容可包含：开发商品牌，租金有

竞争力，可比市场租赁情况，适合的客户类型，客户的便捷性，物业服务，交付

时间，联系方式。画面配带看园区内容。

✓ 审核流程：

Stefanie/子昊草拟->项目招商负责人提供项目素材和文字->帅总审核

视频文案 1：园区区域介绍

发布文案：产城融合，还看苏相- ESR 苏相现代产业园

视频文案（文字版）

- Stefanie：江浙沪的朋友们一定要记得往下看哦。今天我们来到的是位于苏州苏相合作区的 ESR 苏相产业园，我们特别邀请项目招商负责人 Jack 为我们带来独家的最新资讯。
- Jack：大家好，我是 Jack 金震宇，今天非常荣幸在这里为大家详细介绍苏相现代产业园的详细情况，首先我给大家介绍一下这个园区的区位
 - 项目地理位置。我们园区位于苏州工业园区、苏州相城合作区合作共建的苏相这个合作区，大家也是如雷贯耳，在这里是苏州工业园区在苏州市区的第一个飞地，我们这个园子的区位是非常优越的，离苏州高铁北站只有 15 分钟，到我们苏南硕放国际机场也只有大概半个小时车程，到苏州市中心 15 分钟车程，距离苏州中环大概是 5 分钟的车程，在建的苏州地铁 4 号线延申线大概也是只有 5 分钟车程，可谓地理位置是非常优越。
 - 项目周边配套。我们这边的配套也非常齐全，我们到苏州高铁新城的核心商务区也只有 15 分钟的车程，在这里集聚了大约春风里、吾悦广场等综合配套，政府为我们在周边 1 公里的区域打造了人才公寓、邻里中心等园区配套。另外，我们整个园区配套了一栋综合楼，这个综合楼里面包含了园区餐厅、公共大型的会议室，还有我们的运动场馆，为我们未来入驻企业提供了非常好的、便利的一些功能。
 - 区域产业基础。我们所在的这个园区产业基础也是非常的雄厚，经过这么多年的开发，积聚了卡氏酸奶、楼氏电子、福耀玻璃、美的电器等一系列国内外知名企业，同样在这个园区集聚了一批非常专业的政府招商人员，因此我们看中这个园区，在这里

重金打造这么一个四层的高标厂房，我们也有信心在这里，经过与当地政府的密切配合，我们能够成功的去吸引一些苏州市希望重点引进的一些产业项目入驻。

视频文案 2：园区项目介绍

发布文案：位置佳、价格好、精装修、配套全的高标仓，看 ESR 苏相产业园。

- （Stefanie：今天 Jack 带我们看 ESR 苏州苏相精装高配的产业园）
- Jack：（站在园区大门）接下来要给大家介绍我们苏州苏相精装高配的园区情况。我们这个园区共有 3 栋独立建筑，前后两排建筑中间以连廊相连接，每一栋的面积基本上是在 5 万平方米左右，三栋加起来我们整个出租面积接近 10 万方，建筑整体为 4 层，每层挑高 10 米，净高 9 米，可架行车、可改造无尘车间，适合机械制造、集成电路、生物医药等各类产业灵活运用，能够满足大部分企业安装生产设备的空间需求。企业基本可以“拎包入住”，安装生产线就可投产。一般来说制造业企业由于生产设备较大，大多布局在 1-2 楼，3-4 楼可以入驻其他配套产业，加速苏相合作区产业链的完善。我们这是一个高标仓，你看我们的地面，金刚砂耐磨地面，2.5-3T/平米承重，平整度 2 米内不超 3mm 误差。消防方面，我们采用丙二类等级，早期抑制快速响应喷淋系统、消防栓系统、空气采样报警，系统、配备空气通风换气系统、24 小时消防控制室值班。隔热保温方面，我们采用外墙 7cm 隔热保温棉，照明方面，采用松下/欧司朗 LED 节能光源。

视频文案 3：项目亮点介绍

- Jack：（站在办公室门口）带你看看我们园区的办公环境，别看是园区，我们这装修可不比 CBD 写字楼的装修差。会客室、洽谈区、开放式办公区、茶水间、食堂、一应俱全。

（相关区域扫全景，局部特色拍特写，可用 0.5 倍焦拍摄，显得场景宽阔、大）

- (Stefanie: 哇, 我看看都想到这里办公, 比 CBD 办公室的装修还要好。)
- Jack: 再给你看我们的配套, 餐厅、食堂、健身房、屋顶篮球场、羽毛球场, 这可不是所有园区都会配的。我们还专门从办公区域设了走廊, 可以直通仓库。(画面: 走廊到门口, 开门, 直接进仓库) 特别方便, 不像一般的园区, 要从外面走。
- (Stefanie: 那企业什么时候可以入驻呢?)
- Jack: 我们预计明年 1 月份, 就可以交付了。今天正好是项目验收的日子。
- (Stefanie: 谢谢 Jack。屏幕前的朋友们, 如果对我们苏相园区有任何感兴趣的, 欢迎联系我们。)

所需视频素材:

5. 外立面: 全景、侧面、周边道路, 出入口、坡道, 停车库, 卸货台等
6. 内部: 货架、消防、LED 灯、牛腿等相关细节
7. 配套设施: 办公区域、停车场、食堂等细节
8. 周边交通: 港口、高速公路、机场、高铁站等

探仓文案-ESR-张家港高端制造产业园

封面标题：ESR 张家港产业园，天时 地利 人和

发布文案：ESR 张家港产业园，高端制造，产业光芒。 #上海 #张家港 #高端制造 #供应链

- ✓ Stefanie：“创新张家港，产业新光芒”。大家好，我是 Stefanie。今天非常荣幸邀请到 ESR 张家港高端制造产业园项目负责人 xxx 为我们带来园区的最新消息。那么，请 xxx 先给大家介绍一下园区的基本情况。
- ✓ Xxx：ok. ESR 张家港高端制造和供应链产业园项目即将于 2023 年 2 季度竣工，项目占地 143.5 亩，建筑面积 10.7 万平方米。项目是一个双层坡道物业，这样既能满足企业生产需求也能为其供应链提供配套。
- ✓ Stefanie：那么能否为大家介绍当时为什么公司要选择来张家港投资呢？
- ✓ Xxx：我们做项目经常会讲究一个“天时、地利、人和”。对于我们 ESR 而言，长期保持稳定经济增长的苏州市一直是我们投资的核心区域。目前我们在苏州区域投资管理的项目已经有 30 多个，在 2022 年度苏州各区域的 GDP 排行中，张家港高居前三且增速稳定。发展如此良好的区域，对高标准载体一直求贤若渴。这样的双向奔赴的缘分让我们 ESR 和张家港的合作一击即中。（天时）
- ✓ Xxx，请你再分享一下张家港高端制造产业园的整体定位和项目特色吧。
- ✓ 张家港市张家港产业园位于张家港保税区，周边交通发达便利，邻近京沪高速、沈海高速、沪蓉高速，距张家港市中心仅 15 公里。张家港保税区是全国首批保税区之一，江苏省第一家保税区，同时也是惟一的区港合一的保税区，集产业、港口、城市融合发挥，集国际贸易、出口加工、保税仓储和商品展示四大功能于一体。（地利）
- 当地灵活优越的招商政策和快速直通的审批流程，已经招引了全球 500 强企业超

30 家，形成化工、物流、粮油、纺织、机电等支柱产业。成熟的上下游产业，更是高为后续高端制造产业诸如生物医药、高端装备制造、半导体等产业落地的保障。人和

- ✓ Stefanie：原来这就是投资中讲究的“天时地利人和”呀。那么接下来请 xxx 带我们去园区内部看看吧。
- ✓ Xxx：好的，很高兴为大家介绍张家港项目。ESR 张家港项目致力于为高端制造及供应链行业提供载体和相关的配套服务。园区总电量初步设计达 5000KVA，同时还保留了扩容空间，能最大程度满足企业的电力需求。我们根据不同产业的面积需求规划了分别有 4000,5500,8000 平米的各类消防分区，这样不同的进深加上净高 9 米的设计也能充分满足各类企业的产线分布及后期改造，让客户选择到最匹配他们需要的载体。除此之外，因为是双层设计，加上墙面保温棉和内夹板的设计，也确保了载体内的保温效果，可以为客户在能耗管控上提供帮助。
- ✓ Stefanie：这么看，我们的设计确实也是设身处地为客户考虑了很多。
- ✓ Xxx：ok. 欢迎来到一楼。园区的一楼库房地面承重为 3 吨/平方米，净高 9 米，柱距 12.5 米*11.7。配置了 LED 灯具，库内的 LED 灯可以根据生产需要按横排纵列单独开启。同时厂房内预留了可称重 15T 的牛腿，客户可以根据需要使用。根据以往很多客户提出的建议，我们项目还专门设计了超大的办公室，这样的办公室可以让企业生产研发人员有一个很放松的工作环境。
- ✓ Xxx：这边我们再来到二层。整个二楼区域的地面承重为 2.5 吨/平方米，净高 9 米，柱距为 11.米*25 米。8 米宽的大雨棚，30 米宽卸货区域，也考量了客户的进出货需要。
- ✓ Stefanie：那产业园对入驻的企业有什么期待吗？

- ✓ Xxx：来到张家港这块奋斗的热土，我们还是希望能够以一个高标准载体的形象去招引客户。一方面，我们会积极和政府各职能招商部门配合，为政府招引的优质项目做好服务，另一方面，我们也会利用 ESR 集团的全球客户资源为当地产业结构的升级添砖加瓦。
- ✓ Stefanie：非常感谢 Xxx 的展示和讲解。也非常欢迎相关的优秀企业入驻 ESR 张家港产业园，一起绽放行业的新光芒。