

BANDAR BUKIT RAJA

INDUSTRIAL PARK 3

THE MASTERPIECE COLLECTION

第三期

半独立式厂房

工业租赁

Sime Darby Property

引领现代产业未来的全新工业平台

在 森那美，我们为工业房地产如何赋能企业成长重新定义。顺应当代产业格局的发展需求，我们在单一产业平台里，整合专属定制租赁（Built-to-Suit Leasing）、专属定制出售方案（Built-to-Sell），以及现成厂房（Ready-Built Factories）的选项，协助企业提升营运效率、稳健扩展规模，并建立更具前瞻性的长远发展基础。

这不仅是一项工业发展方案，更是一套面向未来的新一代产业标准。让空间规划、基础设施与营运配套无缝融合，持续推动现代产业迈向更高层次的发展。



专属定制仓储设施

自动化仓储系统（ASRS）



现成厂房

半独立式与独立式厂房



专属定制租赁

超大规模数据中心

驱动现代产业的未来：森那美产业多维产业解决方案

六大策略性规划的多维产业解决方案，融汇与这座全新工业平台中，将工业空间提升为更完整、更高效且具前瞻性的营运生态，协助企业降低营运部署的复杂度、优化日常运作流程，并以更稳健的步伐实现规模化发展。

人才发展支援

通过集中式设施与 TVET 技职教育合作，强化企业人才培训与劳动力发展。

商业生态系统

链接中小企业平台、业务发展资源与上下游价值链，拓展更多商业合作机会。

工业科技

提供科技导入与升级建议，协助企业优化营运效率。

项目融资支援

协助企业对接资本支出（CAPEX）资源与策略性商业合作网络。

永续发展

推动绿色基建、能源效率与 ESG 导向发展。

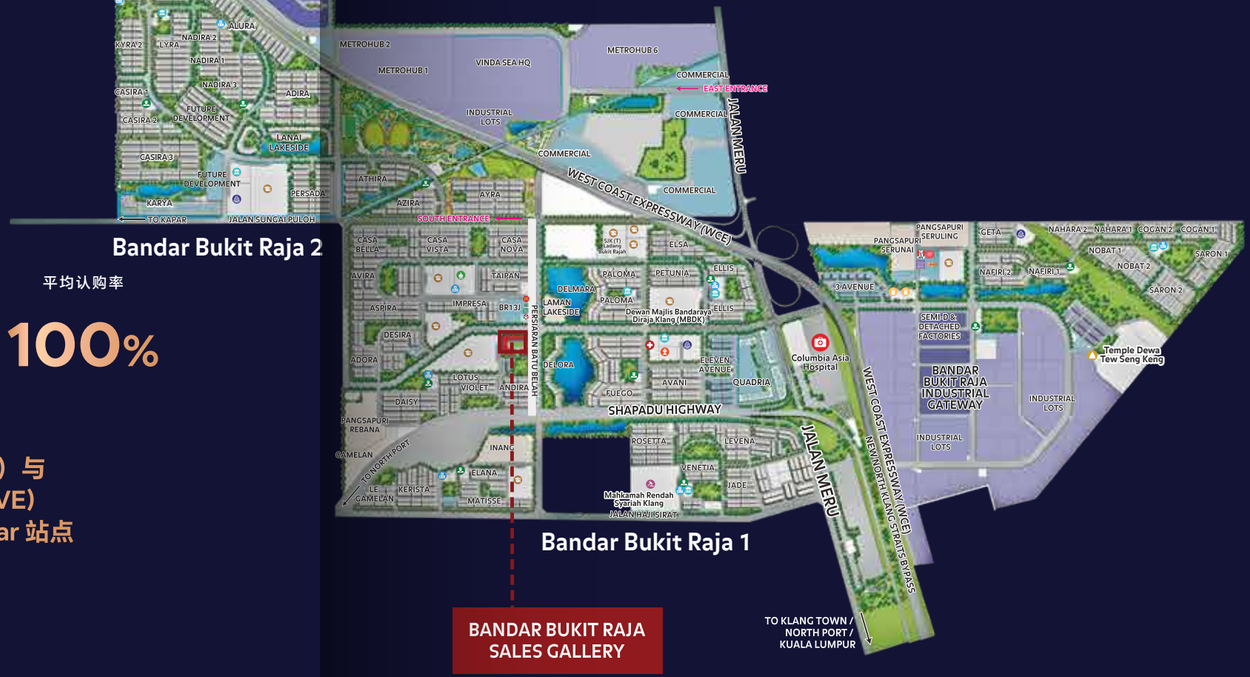
一站式服务中心

涵盖建筑管理、政府部门协调与资产管理服务。

THE MASTERPIECE COLLECTION
第三期



Bandar Bukit Raja 3



Bandar Bukit Raja 2

Bandar Bukit Raja 1

BANDAR BUKIT RAJA SALES GALLERY

推介年份

2011

总发展面积

2,015 英亩

总投资额

>50亿令吉

平均认购率

100%

距离巴生港口
（东南亚第二大海港）

15km

直连交通网络

衔接西海岸大道（WCE）与新巴生河流域大道（NKVE）东海岸铁路（ECRL）Kapar 站点

BANDAR BUKIT RAJA
森那美产业
旗舰工业城镇

作为巴生规模最大的工业城镇，Bandar Bukit Raja Industrial Park 凭借卓越交通连接、前瞻性基础建设及面向未来的产业解决方案，持续重塑区域工业格局，并树立工业发展的全新标杆。项目将永续理念、营运效率与可扩展性深度融入整体规划之中，重新定义现代企业的营运模式与发展路径。

时至今日，Bandar Bukit Raja Industrial Park 已稳步奠定其作为未来产业核心据点的地位，汇聚众多引领时代的企业，共同构筑更具创新力与竞争力的产业生态。

对于寻求立足巴生谷、兼具完善连接性与未来发展潜能的企业而言，Bandar Bukit Raja Industrial Park 不仅是一处营运据点，更是一座承载企业长远发展的战略基石。

无可比拟的全域互联

陆海空三位一体 · 高效联通



西海岸大道（WCE）	新北巴生海峡大道（SHAPADU）
新巴生河流域大道（NKVE）	牙直利走廊大道（GCE）
联邦大道（Federal Highway）	莎阿南大道（KESAS



13KM 北港

12KM 巴生港口（全球第十大繁忙港口）

32KM 西港



28KM 梳邦机场

60KM 吉隆坡国际机场（KLIA / KLIA2）



东海岸铁路（ECRL）

东海岸铁路（ECRL）Kapar站点
（预计于2028 年投入运作）



卓越企业新起点

Bandar Bukit Raja Industrial Park 历经多年发展，已稳步成长为巴生最成熟且最具规模的工业生态体系之一，汇聚来自制造业、物流业、自动化产业及科技驱动领域的国际与区域龙头企业。

这些国际企业包括 Big Dutchman Malaysia、CJ Century Logistics、Senheng Logistic、Vinda Malaysia 等知名企业，皆选择进驻 Bandar Bukit Raja Industrial Park，他们看重的不仅是成熟的发展基础与完善基建，更是这里所形成的稳定产业生态与协同发展优势。

这里不只是拥有一处营运据点，更意味着与行业领先者并肩而行，在一个兼具稳定性、信誉度与长期发展潜能的产业环境中，持续迈向更高层次的发展格局。

2021年PropertyGuru
亚洲不动产奖
最佳工业开发项目
Bandar Bukit Raja
独立式厂房

2023年PropertyGuru
亚洲不动产奖
最佳工业开发项
Bandar Bukit Raja

2025年StarProperty奖
房地产开发商大奖
最佳工业园发展项目

WEST COAST EXPRESSWAY

Actual Aerial Image

深获全球产业领袖信赖

BIG DUTCHMAN

“这座先进设施专为支撑我们在亚洲区域的长期增长而打造，通过更充裕的库存与零件储存空间，进一步优化整体营运效率。永久地契优势与完善基础建设，也为企业未来发展提供更稳固的支撑。”

— Big Dutchman Asia 总裁 Jan Hofstede

SOURCE
https://www.thepoultrysite.com/news/2015/10/groundbreakng-cerVemony-held-for-big-dutchmans-new-premises-in-malaysia
https://www.bigdutchman.com/en/news-stories/article/big-dutman-opens-brand-new-location-in-malaysia



SENHENG LOGISTIC CDC

“全新设施将进一步提升我们在马来西亚，尤其是化工产业领域的高品质物流服务能力，为客户提供更高效且更完善的物流解决方案。”

—新兴电器（吉隆坡）有限公司董事经理 林金兴

SOURCE
https://www.edgeprop.my/content/1609715/senheng-electric-and-german-company-leschaco-are-first-two-tenants-bbrig





NEWAYS

“位于巴生的新设施不仅进一步强化了我们的全球制造布局，也加速推动我们的区域市场扩展计划，尤其聚焦于半导体产业的发展机遇。”

— Neways 首席执行员 Hans Büthker

SOURCE
https://newayselectronics.com/neways-expands-global-operations-in-malaysia/



与未来产业并肩进阶

从最初的发展蓝图，到如今持续升级的产业布局，Bandar Bukit Raja Industrial Park 始终紧贴现代产业的发展脉动，与时代需求并肩演进。

园区每一个阶段的发展，均象征着产业能力与基础建设的一次跃升，为不同成长阶段与营运需求的企业，提供更契合的发展方案，逐步构筑一座更完整、更前瞻、面向未来的工业生态体系。

BANDAR BUKIT RAJA 3

占地约 430 英亩，Bandar Bukit Raja 3 引入更多创新规划与量身打造的 Grade A 工业设施，灵活对应市场需求，持续重新定义新世代产业的发展标准。

BBR BUSINESS PARK

占地 988 英亩，以 ESG 理念为核心规划的创新型产业园区，正蓄势重塑未来工业格局。

BANDAR BUKIT RAJA 2

占地 291 英亩，Bandar Bukit Raja 2 创下单日售罄 57 个量身定制工业地段的亮眼纪录，并成功吸引 Vinda SEA 区域枢纽总值 7亿50万令吉投资，以及与 LOGOS SE Asia Pte. Ltd. 达成总值 2亿5,000万美元的策略合作，进一步奠定其产业发展影响力。

Vinda　ESR

BANDAR BUKIT RAJA 1

占地 268 英亩，作为园区发展的起点，Bandar Bukit Raja 1 凭借量身打造的 Grade A 现成半独立式厂房与高性价比工业空间，成为众多企业进驻的首选。

Big Dutchman　CJ LOGISTICS　SATO　neways　SENHENG

THE MASTERPIECE COLLECTION:
匠筑现代产业新典范

The Masterpiece Collection 精选限量半独立式厂房，以现代工业营运模式为设计核心，全面回应企业在新时代下不断演变的营运需求。项目融合高效空间规划、流畅装卸动线、智慧科技预留配置，以及可持续发展理念，不仅满足企业当前营运所需，更兼顾未来扩展与升级弹性。

直面西海岸大道 (WCE)

设有管制式出入口

祈祷室与餐饮区

未来商业发展区

半独立式厂房
20 个单位 | 165' × 276' | 30,000 平方尺起

第三期

Bandar Bukit Raja Utara
WCE 交通枢纽

未来住宅发展区

祈祷室　餐饮区

WEST COAST EXPRESSWAY (WCE)

第二期
仅剩有限单位

第一期
已全面售罄

湖畔公园

5.65 英亩
英亩绿化景观区栽种
逾 1,000 棵树木

现有工业地段
(建设中)

工业园标志性交通圈

未来商业发展区

1.3公里
专属跑步与骑行步道

湖畔公园

16.34 英亩
配备社区休闲设施的湖畔公园

BBR Industrial Park 3
主要出入口

JALAN HAJI ABD MANAN

Artist's impression



Artist's impression

超卓大道景观*
正面朝向西海岸大道（WCE）
*仅剩有限单位

灵活夹层规划
预留可扩展夹层空间，
满足企业未来发展需求。

宽阔出入口设计
入口宽度最高达 19米，提升
大型车辆进出与转运灵活性。

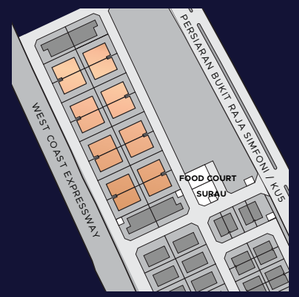
宽敞仓储空间
最高18,958平方尺

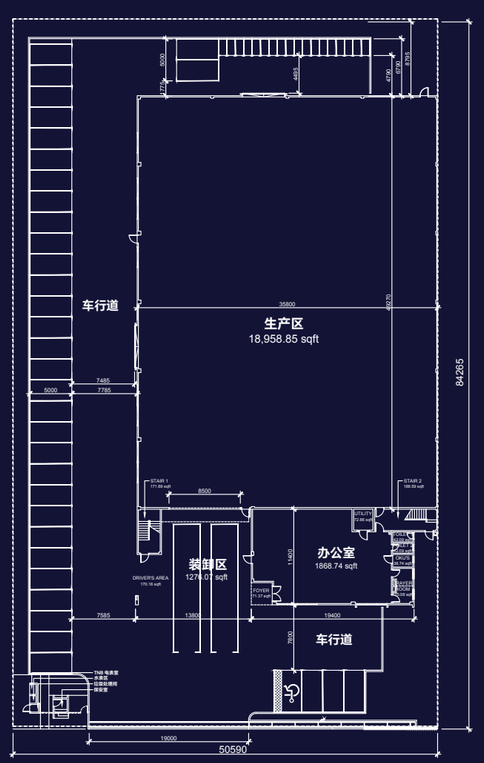
平面规划图

半独立式厂房

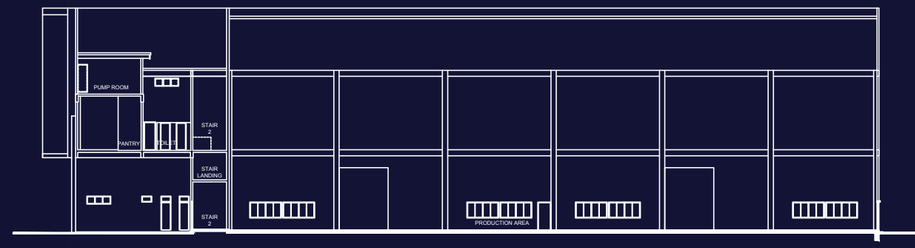
i5 | TYPE B2

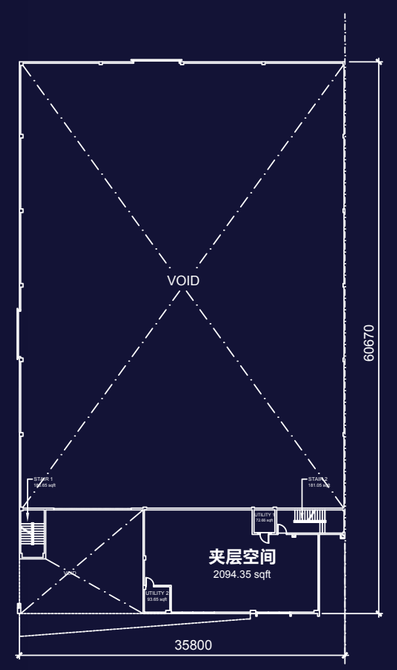
16 个单位 | 165' X 276'
30,020 平方尺
1.05 英亩



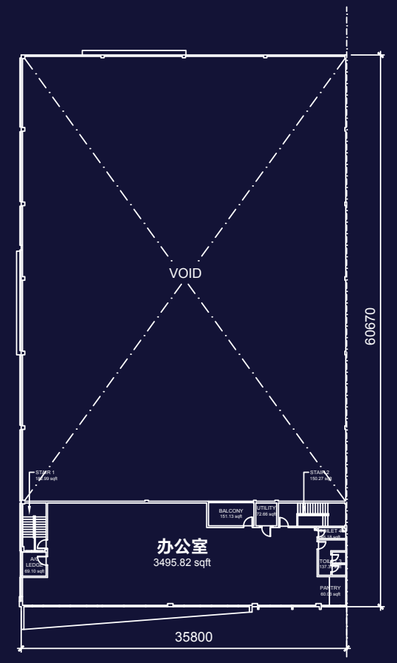


一楼





夹层



二楼

备注
1. 配备 11 米有盖装卸区，为人员与货物提供更完善的遮蔽与防护。
2. 设有保安室。
3. 车行道、斜坡及外围空间规划，将依据实际地势条件作适当调整。
4. 已预留适用于标准乘客电梯安装的空间与结构配置。

免责声明
所有资料、说明及规格仅供参考，可能依据相关政府部门要求或发展商顾问建议，而作出调整、修改或替代



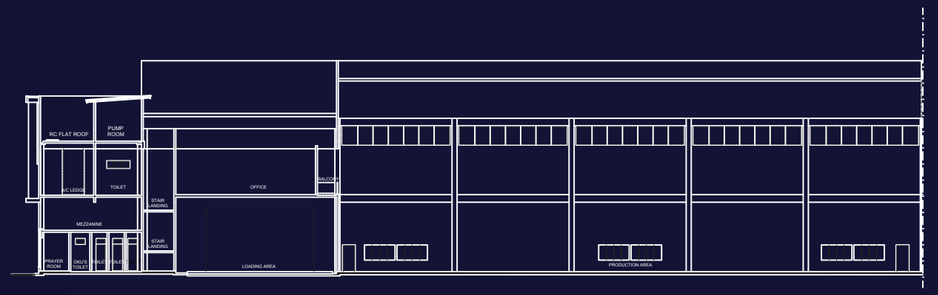
Artist's impression

超卓大道景观*
正面朝向西海岸大道（WCE）
*仅剩有限单位

灵活夹层规划
预留可扩展夹层空间，
满足企业未来发展需求。

宽阔出入口设计
入口宽度最高达 19米，提升
大型车辆进出与转运灵活性。
19M

宽敞仓储空间
最高22,707平方尺

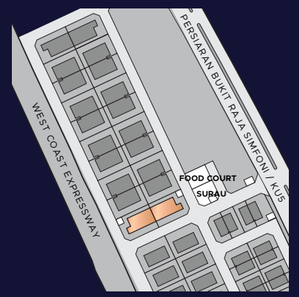


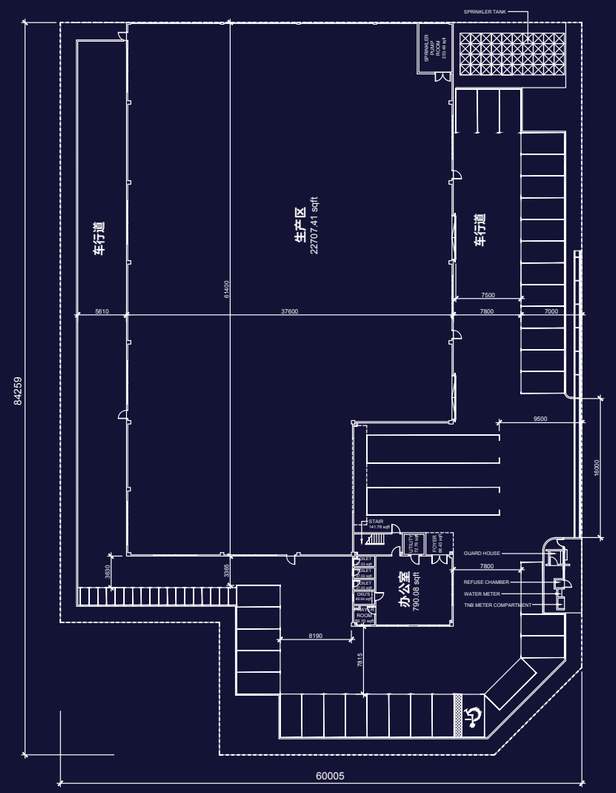
平面规划图

半独立式厂房

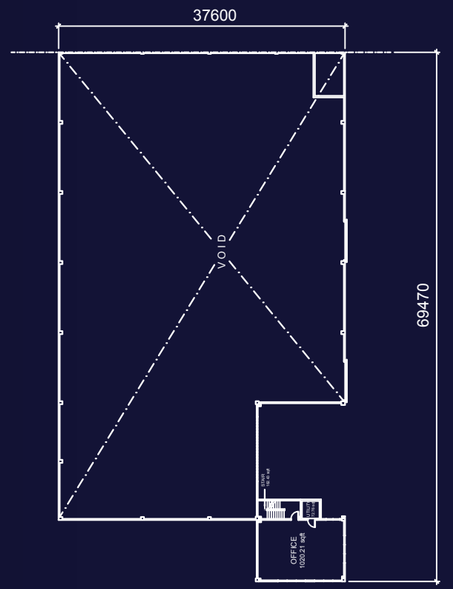
i5 | TYPE B3

2 个单位 | 197' X 276'
30,000 平方尺
1.05 英吉

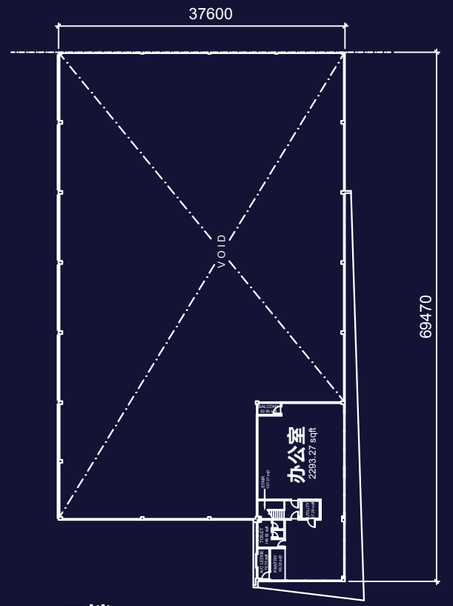




一楼



夹层



二楼

备注
1. 配备 11 米有盖装卸区，为人员与货物提供更完善的遮蔽与防护。
2. 设有保安室。
3. 车行道、斜坡及外围空间规划，将依据实际地势条件作适当调整。
4. 已预留适用于标准乘客电梯安装的空间与结构配置。

免责声明
所有资料、说明及规格仅供参考，可能依据相关政府部门要求或发展商顾问建议，而作出调整、修改或替代



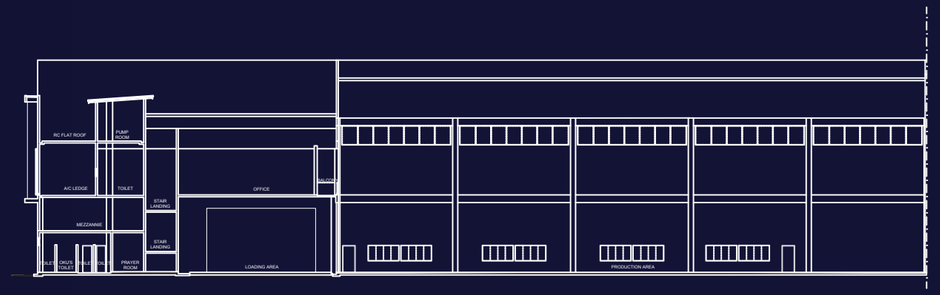
Artist's impression

超卓大道景观*
正面朝向西海岸大道（WCE）
*仅剩有限单位

灵活夹层规划
预留可扩展夹层空间，
满足企业未来发展需求。

宽阔出入口设计
入口宽度最高达 19米，提升
大型车辆进出与转运灵活性。

宽敞仓储空间
最高23,265平方尺

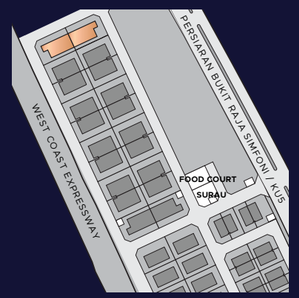


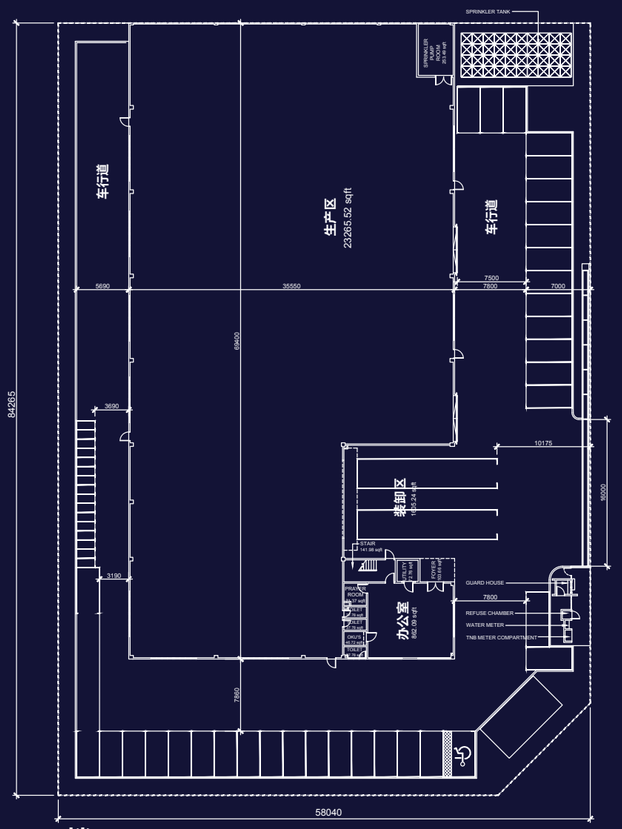
平面规划图

半独立式厂房

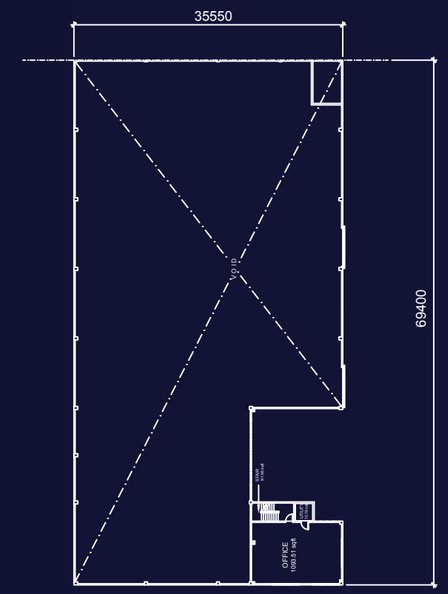
i5 | TYPE B4

2 个单位 | 190' X 276'
30,915 平方尺
1.05 英亩

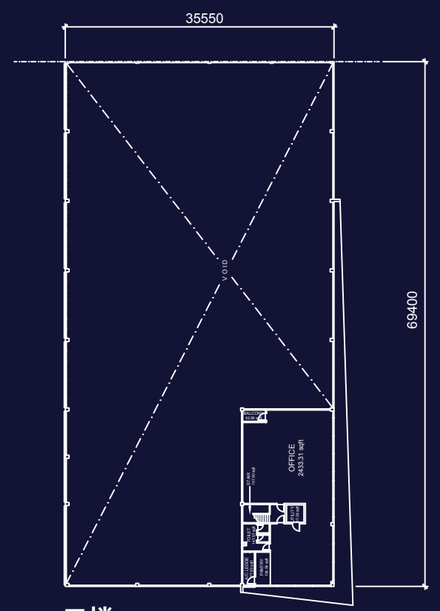




一楼



夹层



二楼

备注
1. 配备 11 米有盖装卸区，为人员与货物提供更完善的遮蔽与防护。
2. 设有保安室。
3. 车行道、斜坡及外围空间规划，将依据实际地势条件作适当调整。
4. 已预留适用于标准乘客电梯安装的空间与结构配置。

免责声明
所有资料、说明及规格仅供参考，可能依据相关政府部门要求或发展商顾问建议，而作出调整、修改或替代

THE MASTERPIECE COLLECTION

半独立式厂房

第三期 | TYPE B2

电力容量
300A

生产区最低 12 米层高
可灵活扩展货架系统配置，
同时提升大型机械设备于维修
与日常运作时的操作便利性。

大型侧向滑门
侧边设有大型滑门设计，
宽度达 5 米、高度达 4.7 米，
方便叉车与吊机作业进出。

大型卷帘门
优化货物装卸流程，
并提升大型车辆
进出与回转效率。

内部爬梯、维修人员
通道与宽敞主入口
兼顾日常营运与维护工程需求，
提升整体通行便利性与操作效率。

宽敞办公空间
可灵活分隔为两间独立
办公室，兼顾企业隐私需求，
同时具备出租灵活性。



地面承载力
最高承载达 20kN/m²

专属泊车位
Type B2拥有
90度停车场

7.5 米宽厂内道路*
提升货车装卸效率，并方便
移动式吊机进行维修与操作工程。
*不包含停车位区域。

额外夹层
可在生产区安装夹层
供未来用途

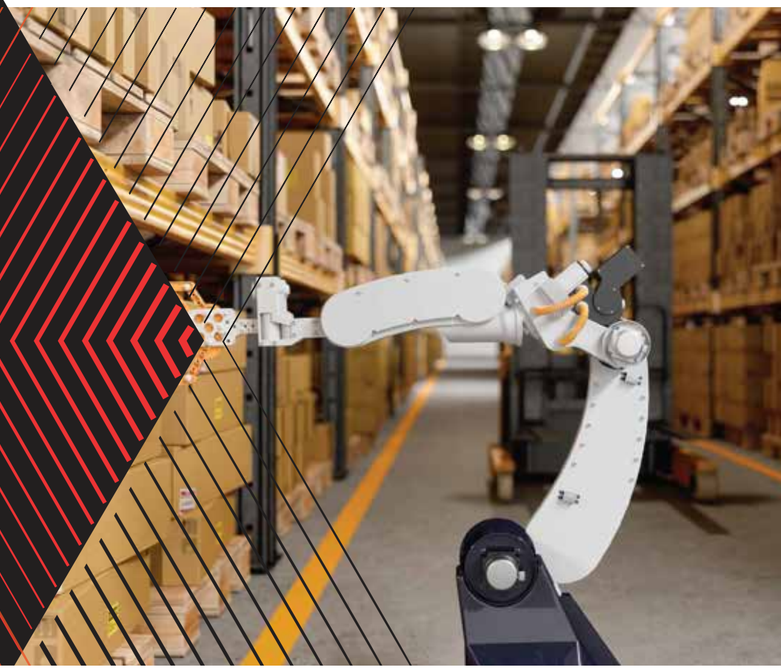
Artist's impression

i5 产品规格

结构		: 钢筋混凝土
墙体		: 砖墙与金属外墙饰板
屋顶覆盖		: 金属甲板屋顶/钢筋混凝土平顶
屋顶结构		: 金属屋架结构
天花板		: 批荡饰面/石膏板天花
窗户与百叶		: 铝框玻璃窗板
门类配置	: 主要入口	: 玻璃门
	: 其他门类	: 防火门/实心平板门 金属卷帘门
五金配件		: 门锁系统及相关五金配件
墙面饰面	: 外部墙面	: 批荡与油漆饰面/金属外墙饰板
	: 生产区	: 批荡与油漆饰面/金属外墙饰板
	: 所有卫生间	: 瓷砖铺至天花高度
	: 茶水间	: 瓷砖铺至1500毫米高度/批荡与油漆饰面
	: 办公室	: 批荡与油漆饰面
	: 夹层空间	: 批荡与油漆饰面
	: 祈祷室	: 批荡与油漆饰面
	: 设备间	: 批荡与油漆饰面
	: 其他区域	: 批荡与油漆饰面
地面饰面	: 生产区	: 水泥抹面
	: 所有卫生间	: 瓷砖铺面
	: 茶水间	: 瓷砖铺面
	: 祈祷室	: 水泥抹面
	: 办公室	: 水泥抹面
	: 夹层空间	: 水泥抹面
	: 设备间	: 水泥抹面
	: 梯间	: 水泥抹面配防滑梯级砖
	: 冷气机平台	: 水泥抹面
	: 阳台	: 瓷砖铺面
卫浴与给排水配件	: 茶水间	: 洗涤槽与水龙头
	: 所有卫生间	: 卫浴洁具及配件
	: 外部区域	: 水龙头配置
电力系统配置	: 照明点	: 53
	: 电源插座	: 30
	: 冷气机预留点	: 4
	: 消防供水系统（FWS）预留点	: 3
	: 自动门系统预留点	: 1
围篱系统		: 砖墙/镀锌铁围篱
大门		: M.S门
其他配置		: 信箱与垃圾收纳间 : 国能（TNB）电表间 : 水表间

YOUR GO-TO INDUSTRIAL EXPERTS

Prime Location.
Customised Solutions.
Future Ready.



我们的工业园区

ELMINA BUSINESS PARK

BBR BUSINESS PARK

SERENIA CITY

Hamilton Nilai City

VISION BUSINESS PARK NILAI SOUTH

SIME DARBY PROPERTY XME2 BUSINESS PARK NILAI IMPIAN

BANDAR UNIVERSITI PAGOH



YOUR
GO-TO
INDUSTRIAL
EXPERT