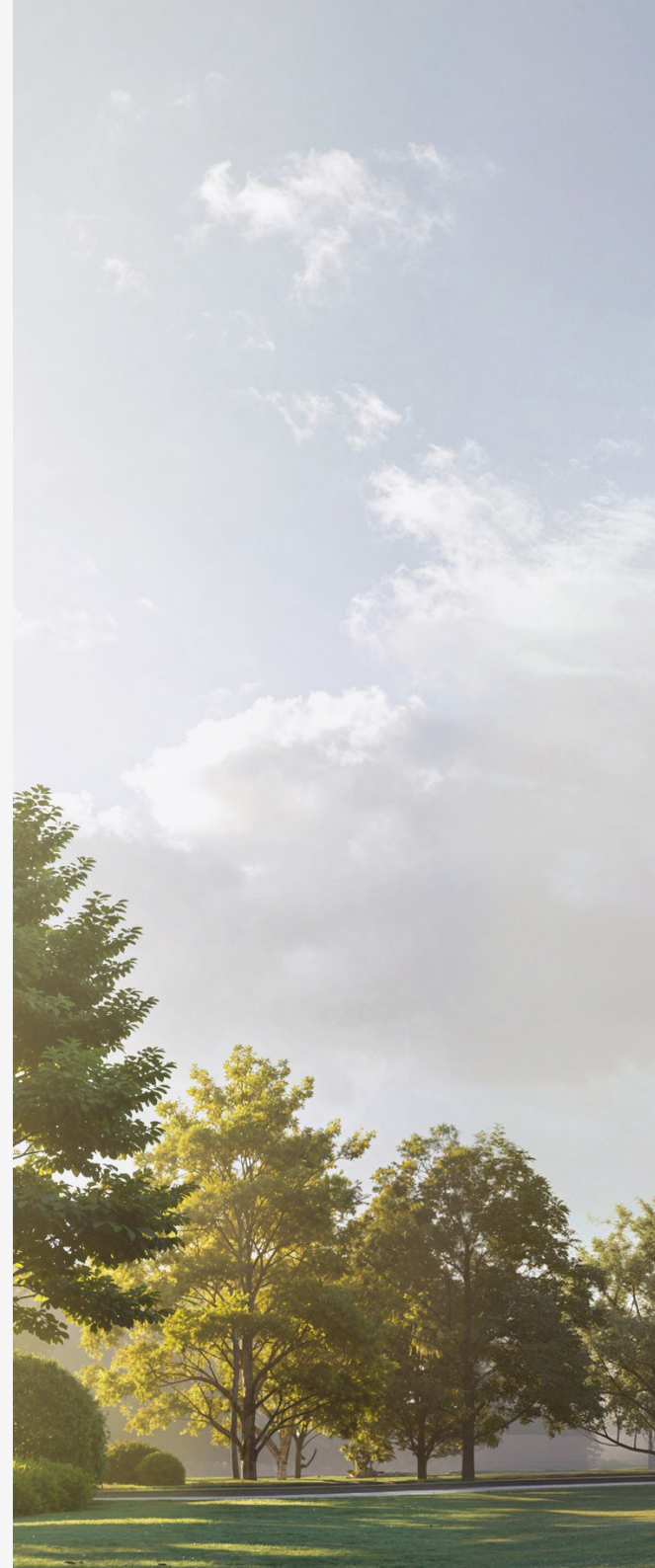


# SPACE *NOVA*

# 永享一方天地 承载无限可能

永久地契 · 仅47个珍稀单位

灵活空间规划，B1洁净工业定位与便捷区位优势，  
助力企业拓展业务，提升营运效率，并兼顾长远资产价值。





# 为现代企业打造 高效工业空间

- **坡道通达，效率先行**

优化运输动线，提升运营效率

- **挑高空间**

最高 6.5 米层高，释放空间潜能，  
满足多元业务布局

- **全高玻璃幕墙**

引入充沛自然采光

- **每户独立卫生间**

兼顾私密与便利

- **灵活单位组合**

可随业务规模弹性扩展



## 多元企业之选

- 电商仓储与即时配送

- 科技研发与企业运营

- 品牌展厅与创意工作室

- 洁净生产与轻型制造





效果图仅供参考

# 工业美学 尽在细节

光影流动于玻璃幕墙之间，开阔尺度承载企业想象，  
SPACE NOVA 以现代建筑语汇，  
呈现更具质感的产业新形象。

## 交通枢纽 高效连城

1 站地铁  
接驳东北线与滨海市区线

2 站地铁  
衔接东西线

5 分钟车程  
快速接入主要高速 CTE / PIE / KPE

8 分钟步行  
抵达大成地铁站/巴特里地铁站

15 分钟车程  
畅达CBD中央商务区

15 分钟车程  
直抵樟宜机场



## 黄金区位 畅达全城

坐落成熟产业核心, 紧邻主要交通网络、高速公路与地铁动线,  
让企业物流、通勤与商务往来更高效从容。



## 便捷通达 主要高速 公路

5 分钟车程内可达



泛岛高速公路  
(PIE)

可直接通达新加坡东部、  
西部及中部。



加冷—巴耶利峇  
高速公路  
(KPE)

便捷连接中央商务区、  
樟宜机场及东北部商务枢纽。



中央高速公路  
(CTE)

轻松通达北部及市区。



## 连接新加坡 核心精华



中央商务区

15 分钟  
车程



樟宜机场

15 分钟  
车程



### 交通连接

|                   |            |
|-------------------|------------|
| 泛岛高速公路 (PIE)      | 大约 5 分钟车程  |
| 加冷—巴耶利峇高速公路 (KPE) | 大约 5 分钟车程  |
| 中央高速公路 (CTE)      | 大约 5 分钟车程  |
| 巴特里地铁站            | 大约 8 分钟步行  |
| 大成地铁站             | 大约 8 分钟步行  |
| 中央商务区             | 大约 15 分钟车程 |
| 樟宜机场              | 大约 15 分钟车程 |

### 商务 / 工业圈

|            |            |
|------------|------------|
| 大成工业区      | 大约 2 分钟车程  |
| 麦波申工业区     | 大约 5 分钟车程  |
| 甘榜乌美工业区    | 大约 8 分钟车程  |
| 巴耶利峇工业区    | 大约 10 分钟车程 |
| 丰树加冷大道高科技园 | 大约 10 分钟车程 |

### 购物 / 餐饮

|               |           |
|---------------|-----------|
| 巴耶利峇小吃        | 大约 5 分钟步行 |
| 大成街18号        | 大约 2 分钟车程 |
| 职总平价 Tai Seng | 大约 3 分钟车程 |
| 麦波申君超广场       | 大约 5 分钟车程 |
| 麦波申小吃         | 大约 5 分钟车程 |
| NEX购物中心       | 大约 8 分钟车程 |

### 医疗配套

|         |            |
|---------|------------|
| 芽笼综合诊疗所 | 大约 8 分钟车程  |
| 加冷综合诊疗所 | 大约 10 分钟车程 |
| 广惠肇留医院  | 大约 12 分钟车程 |
| 诺维娜医疗区  | 大约 15 分钟车程 |

### 绿意空间

|          |           |
|----------|-----------|
| 巴耶利峇公园连道 | 大约 5 分钟步行 |
| 比达达利公园   | 大约 5 分钟车程 |
| 麦波申公园    | 大约 6 分钟车程 |
| 阿裕尼公园    | 大约 8 分钟车程 |



## 核心区位 成就企业高效的 连通与便捷优势

周边汇聚供应商、客户及各类服务配套，  
为追求核心区位、交通便利与发展潜力的企业，  
提供理想的工业营商环境。  
凭借优越区位，企业可时刻保持高效联通，  
提升竞争优势，并从容迈向未来增长。



# 战略选址 兼顾营商效率与 生活品质

周边配套成熟完善，  
为企业打造更便利、更均衡的发展环境。



# 单位分布图

| 楼层  | 层高   | 01                 | 02                 | 03                 | 04                 | 05                 | 06                 | 07                 | 08                 | 09                 | 10                 |
|-----|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 第7层 | 6.3米 | #07-01<br>(151平方米) | #07-02<br>(151平方米) | #07-03<br>(151平方米) | #07-04<br>(160平方米) | #07-05<br>(154平方米) | #07-06<br>(151平方米) | #07-07<br>(271平方米) |                    |                    |                    |
| 第6层 | 6.3米 | #06-01<br>(151平方米) | #06-02<br>(151平方米) | #06-03<br>(151平方米) | #06-04<br>(160平方米) | #06-05<br>(154平方米) | #06-06<br>(151平方米) | #06-07<br>(152平方米) | #06-08<br>(151平方米) | #06-09<br>(158平方米) | #06-10<br>(157平方米) |
| 第5层 | 6.3米 | #05-01<br>(151平方米) | #05-02<br>(151平方米) | #05-03<br>(151平方米) | #05-04<br>(160平方米) | #05-05<br>(154平方米) | #05-06<br>(151平方米) | #05-07<br>(152平方米) | #05-08<br>(151平方米) | #05-09<br>(158平方米) | #05-10<br>(157平方米) |
| 第4层 | 6.3米 | #04-01<br>(151平方米) | #04-02<br>(151平方米) | #04-03<br>(151平方米) | #04-04<br>(162平方米) | #04-05<br>(151平方米) | #04-06<br>(152平方米) | #04-07<br>(151平方米) | #04-08<br>(158平方米) | #04-09<br>(157平方米) |                    |
| 第3层 | 6.3米 | #03-01<br>(151平方米) | #03-02<br>(151平方米) | #03-03<br>(160平方米) | #03-04<br>(154平方米) |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 第2层 | 6.3米 | #02-01<br>(151平方米) | #02-02<br>(151平方米) | #02-03<br>(160平方米) | #02-04<br>(154平方米) |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| 第1层 | 6.5米 | #01-01<br>(195平方米) | #01-02<br>(248平方米) | #01-03<br>(176平方米) |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |



效果图仅供参考

## 核心亮点



### 灵活布局

可合并多个单位，  
拓展更大业务空间。



### 挑高空间

6.3 至 6.5 米层高，  
提升空间使用弹性。



### 高效通行

坡道设计提升车辆  
进出与物流效率。

# 入口 及设施

## 从容抵达，绿意相伴

从落客区至电梯大堂，每一处动线皆为高效往来而设

辅以电动车充电车位与脚踏车停放空间，满足现代企业对便利、安全与可持续出行的需求。



落客点

效果图仅供参考



电车充电位



客梯大堂

效果图仅供参考



注：平面图或因相关主管机构要求而有所调整

| UNIT NO. | STRATA AREA |        |
|----------|-------------|--------|
|          | (sqm)       | (sqft) |
| #01-01   | 195         | 2099   |
| #01-02   | 248         | 2669   |
| #01-03   | 176         | 1894   |



# 一层平面图

- 01 落客点
- 02 客梯大堂
- 03 自行车停放区
- 04 电车充电位
- 05 消防控制中心
- 06 货运电梯
- 07 货物装卸区
- 08 信箱区
- 09 垃圾收集中心
- 10 物业管理办公室
- 11 电力变电站
- 12 车辆入口/出口

# 360° 布局规划图

灵活工作区



货运电梯

专用货梯，方便货物及服务运作顺畅进行。

创意工作室



每个单位配备  
独立卫生间

提升私密性与便利性。



具有组合单元的  
灵活布局

可随您的业务发展而调整  
的多功能空间。

电商仓储区



乘客电梯大堂

宽敞宜人的接待大堂，  
方便业主和访客进入。

展示空间

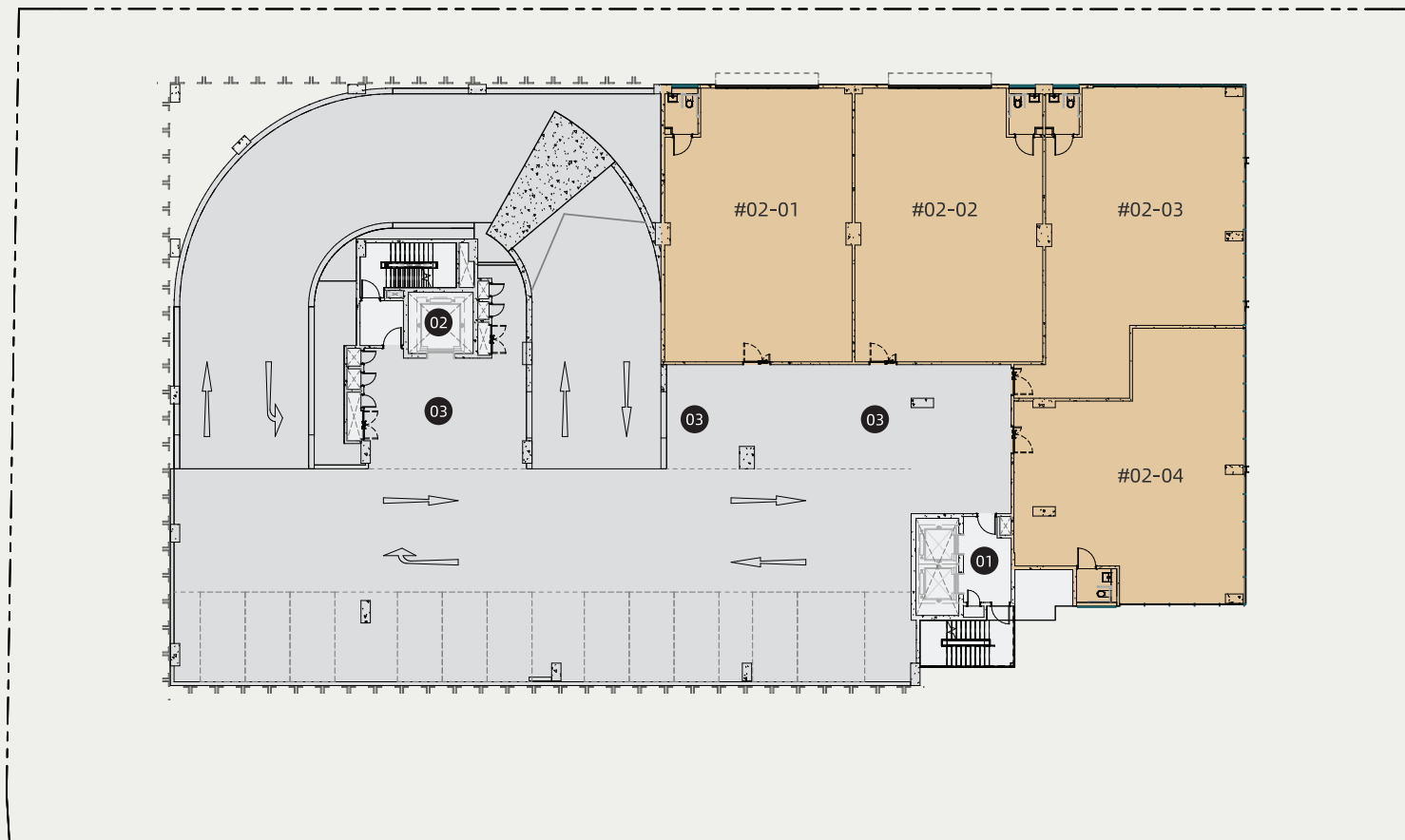


共享  
空中花园

休闲与社交  
的理想场所

## 开启高效工业新格局

# 二 层 平面图



注：平面图或因相关主管机构要求而有所调整

| UNIT NO. | STRATA AREA |        |
|----------|-------------|--------|
|          | (sqm)       | (sqft) |
| #02-01   | 151         | 1625   |
| #02-02   | 151         | 1625   |
| #02-03   | 160         | 1722   |
| #02-04   | 154         | 1658   |

01
客梯大堂

02
货运电梯

03
公共装卸区



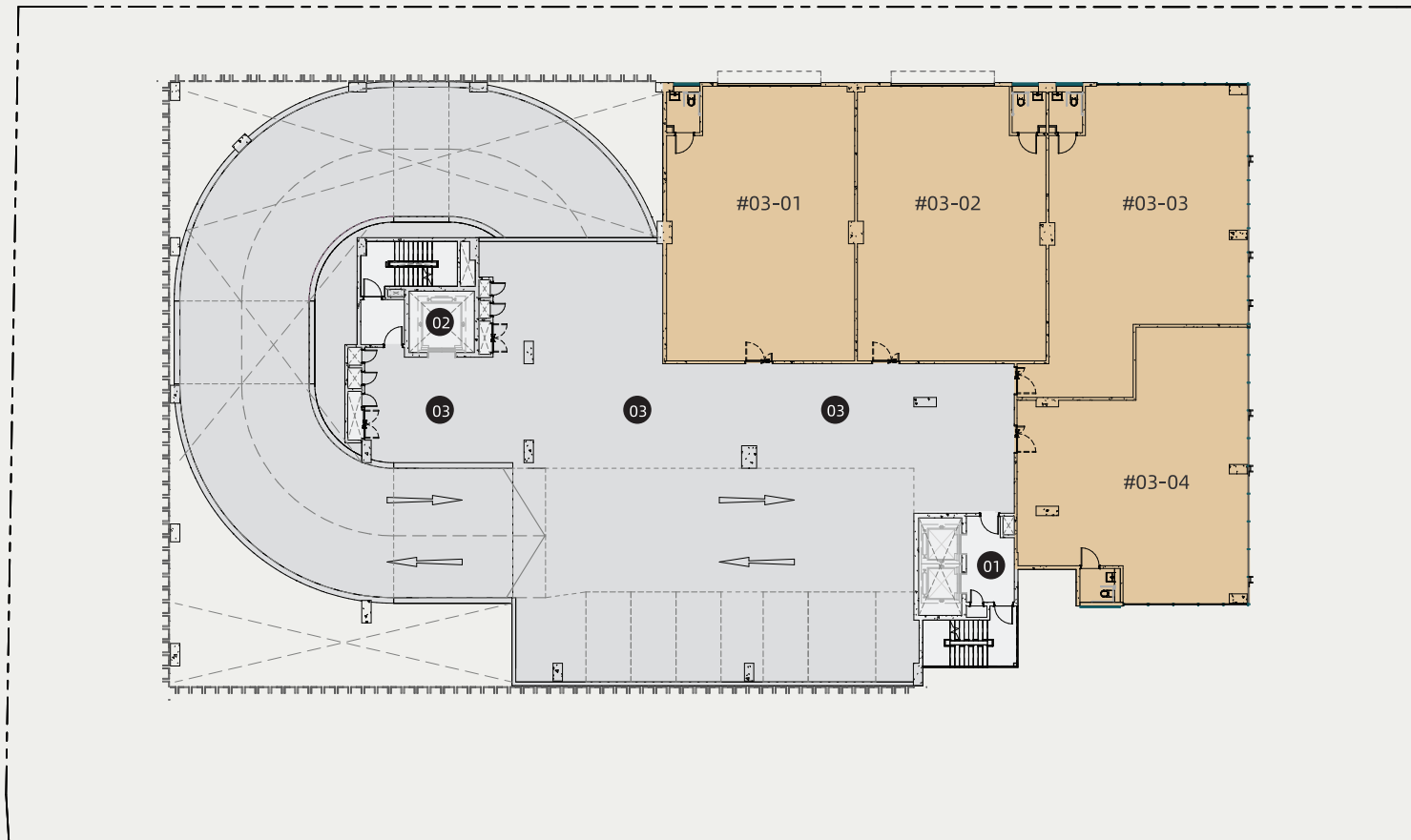


效果图仅供参考

## 灵活空间 赋能高效营运

高达6.5米的层高，为空间规划带来更大自由度；  
配以全高玻璃立面，最大化自然采光，  
同时塑造开阔、专业而具格调的企业形象。

# 三层平面图



注：平面图或因相关主管机构要求而有所调整

| UNIT NO. | STRATA AREA |        |
|----------|-------------|--------|
|          | (sqm)       | (sqft) |
| #03-01   | 151         | 1625   |
| #03-02   | 151         | 1625   |
| #03-03   | 160         | 1722   |
| #03-04   | 154         | 1658   |

01 客梯大堂    02 货运电梯    03 公共装卸区



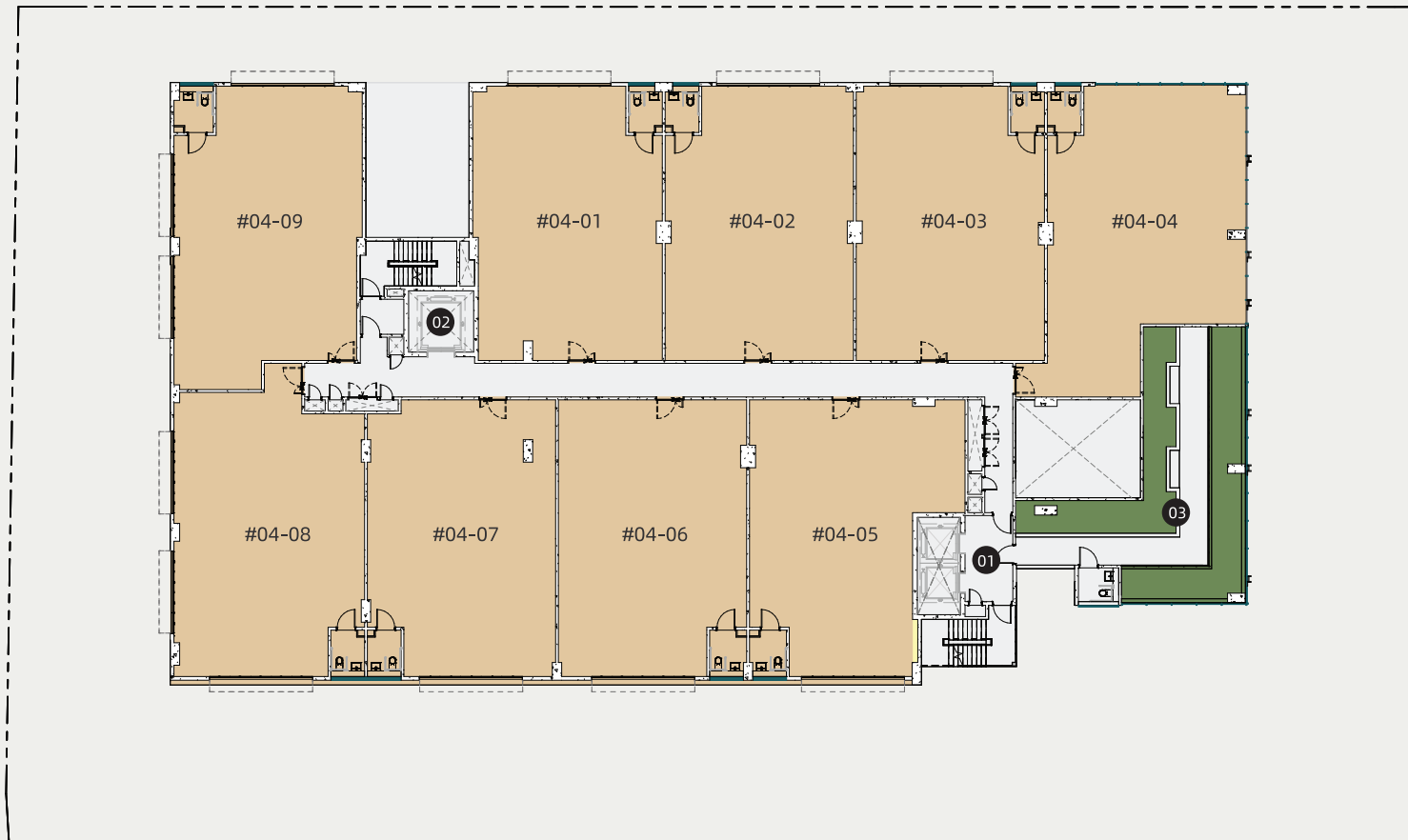
## 共享 空中花园

舒心休憩与  
自在交流的**优享空间**

绿意环绕的户外环境，  
让日常节奏得以舒缓，  
也为商务交流与片刻休憩  
创造理想场所。



# 四层平面图



注：平面图或因相关主管机构要求而有所调整

| UNIT NO. | STRATA AREA |        |
|----------|-------------|--------|
|          | (sqm)       | (sqft) |
| #04-01   | 151         | 1625   |
| #04-02   | 151         | 1625   |
| #04-03   | 151         | 1625   |
| #04-04   | 162         | 1744   |
| #04-05   | 151         | 1625   |
| #04-06   | 152         | 1636   |
| #04-07   | 151         | 1625   |
| #04-08   | 158         | 1700   |
| #04-09   | 157         | 1690   |

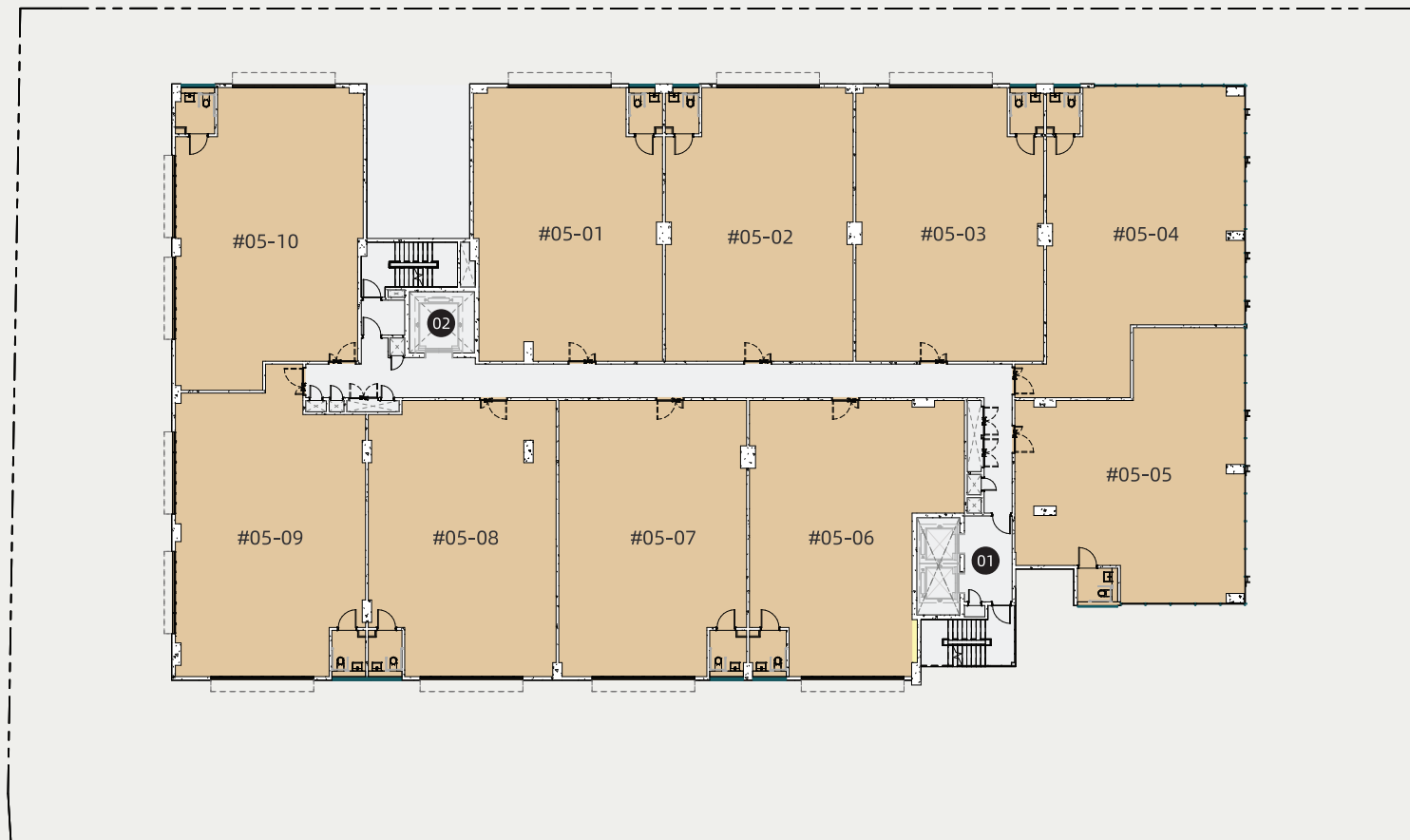
01 客梯大堂

02 货运电梯

03 共享空中花园



# 五层平面图



注：平面图或因相关主管机构要求而有所调整

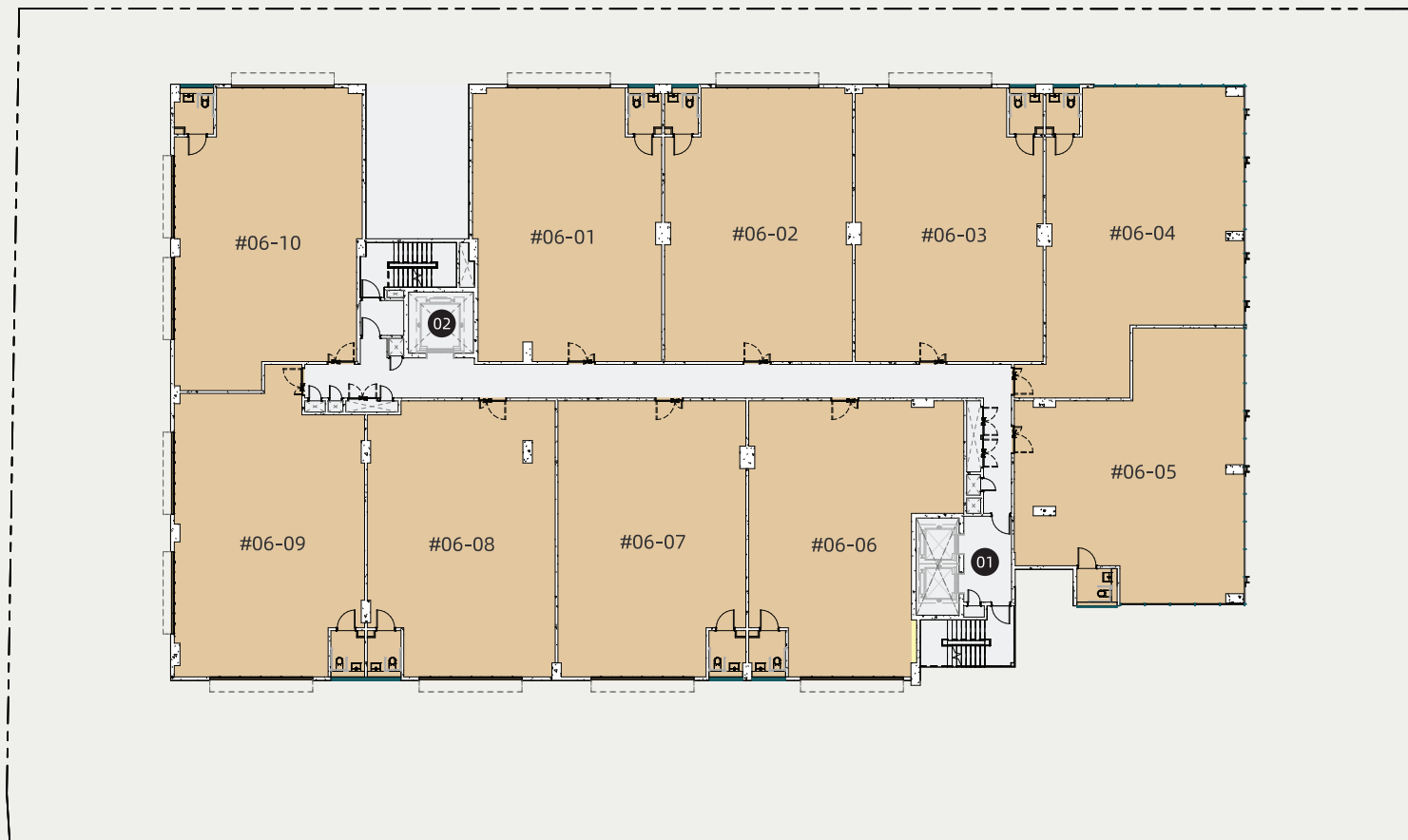
| UNIT NO. | STRATA AREA |        |
|----------|-------------|--------|
|          | (sqm)       | (sqft) |
| #05-01   | 151         | 1625   |
| #05-02   | 151         | 1625   |
| #05-03   | 151         | 1625   |
| #05-04   | 160         | 1722   |
| #05-05   | 154         | 1658   |
| #05-06   | 151         | 1625   |
| #05-07   | 152         | 1636   |
| #05-08   | 151         | 1625   |
| #05-09   | 158         | 1700   |
| #05-10   | 157         | 1690   |

01 客梯大堂

02 货运电梯



# 六层平面图



注：平面图或因相关主管机构要求而有所调整

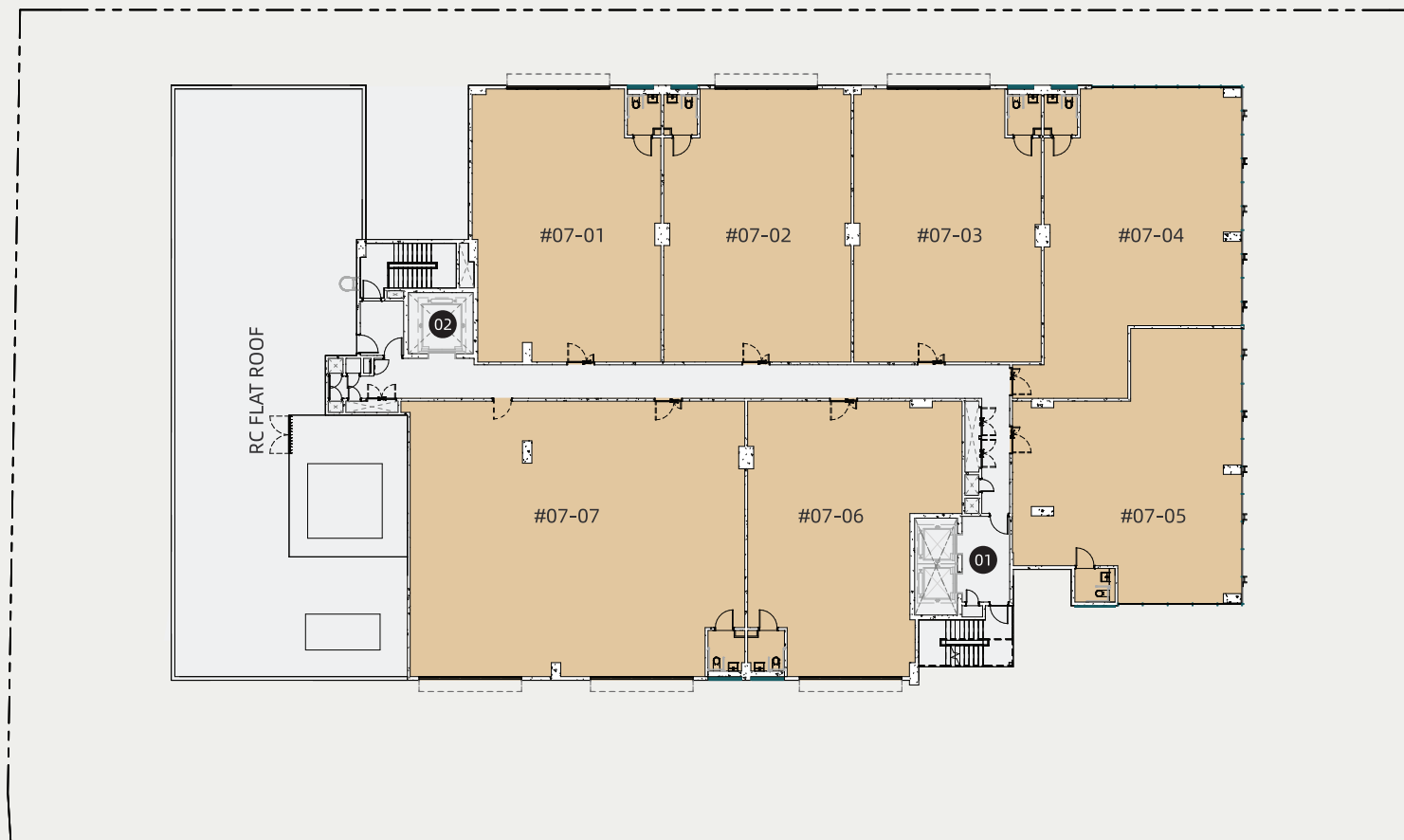
| UNIT NO. | STRATA AREA |        |
|----------|-------------|--------|
|          | (sqm)       | (sqft) |
| #06-01   | 151         | 1625   |
| #06-02   | 151         | 1625   |
| #06-03   | 151         | 1625   |
| #06-04   | 160         | 1722   |
| #06-05   | 154         | 1658   |
| #06-06   | 151         | 1625   |
| #06-07   | 152         | 1636   |
| #06-08   | 151         | 1625   |
| #06-09   | 158         | 1700   |
| #06-10   | 157         | 1690   |

01 客梯大堂

02 货运电梯



# 七层平面图



注：平面图或因相关主管机构要求而有所调整

| UNIT NO. | STRATA AREA |        |
|----------|-------------|--------|
|          | (sqm)       | (sqft) |
| #07-01   | 151         | 1625   |
| #07-02   | 151         | 1625   |
| #07-03   | 151         | 1625   |
| #07-04   | 160         | 1722   |
| #07-05   | 154         | 1658   |
| #07-06   | 151         | 1625   |
| #07-07   | 271         | 2917   |

01 客梯大堂

02 货运电梯



# 规格说明

|      |                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地基结构 | 采用钢筋混凝土打入桩基础                                                                                                            |
| 主体结构 | 底层地板：一般采用现浇钢筋混凝土柱梁板框架体系<br>标准楼层地板：一般采用平板设计，由现浇钢筋混凝土柱梁框架及现浇后张拉预应力楼板系统组成                                                  |
| 屋顶   | 一般采用平板设计，由现浇钢筋混凝土柱梁框架及现浇后张拉预应力楼板系统组成提供适当的防水及隔热系统                                                                        |
| 室内隔墙 | 一般采用轻质混凝土板/砌块墙/抗冲击石膏板，批灰后涂乳胶漆<br>卫生间：2.4米以下为通体瓷砖/瓷质瓷砖墙面，2.4米以上为批灰后涂乳胶漆<br>电梯大堂：通体瓷砖/瓷质瓷砖墙面/乳胶漆<br>公共走廊：乳胶漆，配100毫米高瓷砖踢脚线 |
| 外墙   | 按需要采用钢筋混凝土/轻质混凝土板/砌块墙，批灰后油漆<br>单元式幕墙系统，由幕墙专业顾问建议<br>铝合金饰面                                                               |
| 地面荷载 | 洁净工业单位：7.5 kN/m <sup>2</sup><br>车道及停车场：7.5 kPa<br>空调机位：1.5 kPa<br>卫生间/大堂/楼梯：3.0 kPa                                     |
| 楼层层高 | 一楼：6.5米<br>二楼至顶楼：6.3米                                                                                                   |
| 窗    | 铝合金框玻璃窗/铝合金百叶/铝合金框玻璃窗系统/铝合金屏板                                                                                           |
| 门    | 洁净工业单位：烤漆金属门及门框<br>卫生间：油漆饰面门（带锁具）<br>电梯大堂/公共区域：烤漆金属门及门框                                                                 |
| 天花板  | 洁净工业单位：乳胶漆<br>卫生间：乳胶漆<br>电梯大堂/公共区域：石膏天花板/乳胶漆                                                                            |

|          |                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地面装修     | 洁净工业单位：表面拉毛混凝土<br>卫生间：通体瓷砖/瓷质瓷砖<br>电梯大堂/公共区域：通体瓷砖/瓷质瓷砖                                     |
| 电力供应     | 工业单位 #01-01、#01-02、#01-03 及 #07-07：100安培/三相隔离开关<br>其他所有工业单位：60安培/三相隔离开关<br>公共区域预留太阳能光伏系统设施 |
| 消防系统     | 喷淋系统、手动及自动火警系统、干式消防竖管、消防软管卷盘系统、灭火器、语音通讯系统、应急照明及出口标志均按法定要求提供                                |
| 空调/机械系统  | 洁净工业单位：自然通风或机械通风<br>卫生间：自然通风或机械排风<br>电梯大堂/公共区域：空调及/或机械通风，符合当局对指定区域的要求                      |
| 电梯       | 1部货梯及2部客用/消防电梯                                                                             |
| 给排水及卫生设施 | 洁净工业单位内设有符合法定要求的无障碍卫生间<br>卫生及给排水安装系统按政府当局要求提供                                              |
| 电信设施     | 电信基础设施（电缆托盘及/或线槽及/或导管）的配置符合新加坡资讯通信媒体发展管理局（IMDA）的要求                                         |
| 防雷系统     | 防雷系统符合法定要求                                                                                 |
| 装卸区      | 一楼设有2个装卸区及1个重型车辆停车位；2楼及3楼设有公共装卸区                                                           |
| 停车设施     | 1楼、2楼及3楼共设有23个汽车停车位（包括4个电动车车位）<br>2楼及3楼设有2个无障碍停车位<br>1楼设有1个摩托车停车位<br>1楼设有28个自行车停车位         |
| 垃圾处理     | 一楼设有垃圾收集中心                                                                                 |

OFFICIAL MARKETING AGENCY

# Huttons

SINGAPORE'S LARGEST  
PRIVATE REAL ESTATE AGENCY

ESTATE AGENT LICENCE NO.: L3008899K



**JVA Venture Pte Ltd**

— *Developing Your Desired Space* —

开发商: JVA NIR PTE LTD (UEN编号: 202501429E)

隶属JVA VENTURE PTE LTD 旗下子公司

项目地址: 21 New Industrial Road, 新加坡 536208

使用权: 永久产权

地段编号: MK23-02214L

预计交付日期: 2029年6月30日

预计法定完成日期: 2032年6月30日

BP批准: A2127-00078-2025-BP01

批准日期: 2026年6月4日

#### 免责声明:

尽管在编制本手册时已采取合理谨慎措施,但开发商不对任何不准确或遗漏之处负责。声明、信息和描述不应被视为或依赖为事实陈述或陈述,并可能根据开发商或相关部门的要求进行更改,并且不能构成订单或合同的一部分。视觉表现、插图、照片、图片、图纸、展示和艺术渲染仅为艺术表现,仅供参考,不能视为事实陈述。所有计划和布局均不按比例绘制,并可能根据相关部门的指示或批准进行更改/修改。手册中所示的建筑面积仅为近似测量值,以最终测量结果为准。买卖协议应构成开发商与买方之间的完整协议,不得以任何方式通过任何声明或陈述(无论是否包含在本手册中)进行修改。所有信息、计划和规格均为印刷本手册时的最新信息,并可能根据开发商或相关部门的要求或批准进行更改。

最终版本以英文版本为主。



WATTEN ESTATE ROAD



FOOD CONCEPT @ PANDAN



LOTUS VILLE



SPACE 21



SANDY EIGHT



SPACE 18