



2019年2月

深圳市龙华区工业类房地产 市场租金调研报告



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

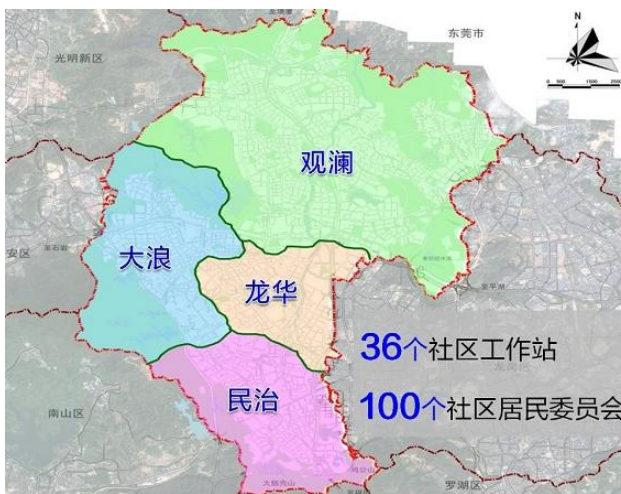
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目录

一、龙华区概况	1
1、交通概况	1
2、配套设施	2
3、片区发展趋势	2
二、市场调研范围	4
1、大浪片区	4
1.1、片区简介	4
1.2、调查分布图	5
1.3、租金调查表	5
1.4、调研相片	6
1.5、调研小结	8
2、观澜片区（原观澜街道）	8
2.1、片区简介	8
2.2、调查分布图	8
2.3、租金调查表	9
2.4、调研相片	10
2.5、调研小结	11
3、民治片区	11
3.1、片区简介	11
3.2、调查分布图	11
3.3、租金调查表	12
3.4、调研相片	13
3.5、调研小结	13
4、龙华片区	13
4.1、片区简介	13
4.2、调查分布图	14
4.3、租金调查表	14
4.4、调研相片	15
4.5、调研小结	15
三、市场调研总结	16

一、龙华区概况

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴。2011年12月30日，成立龙华新区，下辖民治、龙华、大浪、观澜4个街道；2017年1月7日，正式挂牌成立行政区。辖区总面积175.58平方公里，下辖观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜6个街道，50个社区工作站和108个社区居民委员会。2017年底，常住人口160.37万人，其中户籍人口30.8万人；实际管理人口312万人。



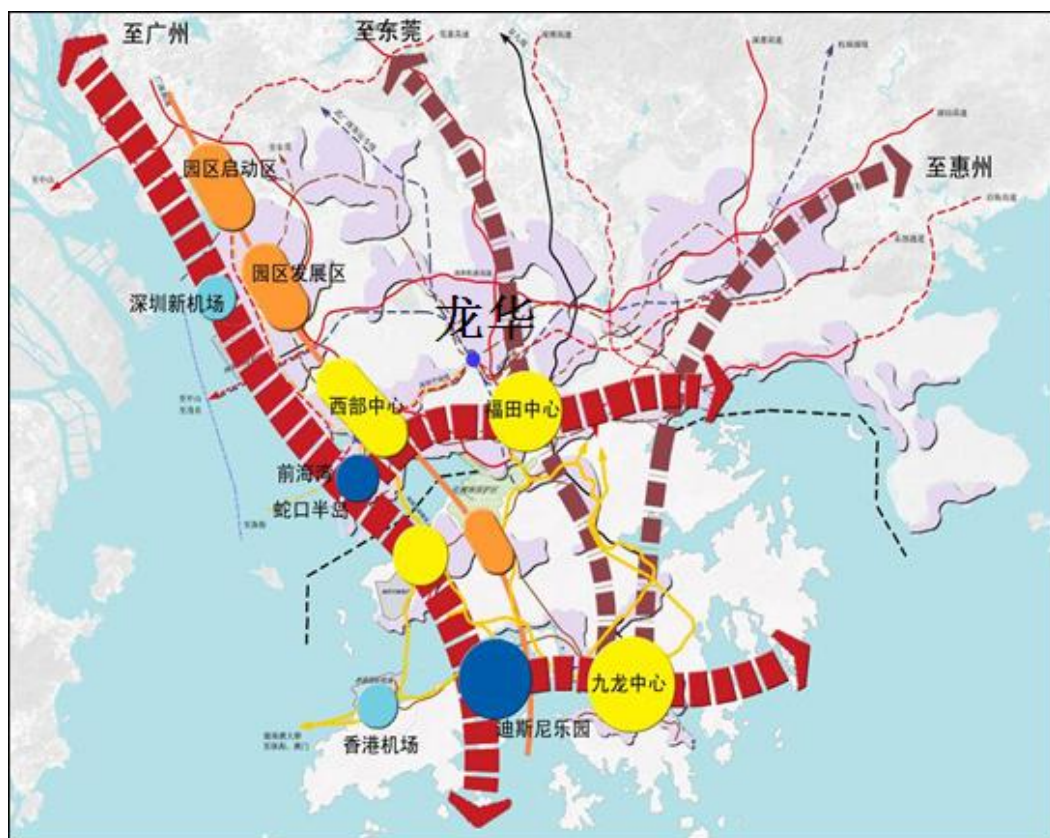
龙华新区（2011年）



龙华区（2017年）

1、交通概况

龙华区毗邻“六区一市”，北邻东莞市和光明区，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。辖内深圳北站是华南地区面积最大、具有口岸功能的特大型综合交通枢纽，也是我国“八纵八横”高铁网的重要节点。2条高铁、2条地铁、1条现代有轨电车和“二横三纵”高快速路网穿越辖区。在高铁和地铁的带动下，龙华与香港、广州形成“半小时生活圈”，与武汉、厦门形成“4小时生活圈”。未来，还将形成由4条高铁、10条地铁、深惠城际轨道、现代有轨电车线网和“九横七纵”主干路网组成的现代化城市交通体系。



2、配套设施

龙华区是深圳中北部商贸中心，第三产业较为发达。在最密集的龙华商业中心 10 平方公里范围内，聚集了天虹商场、华润万家、大润发商场、岁宝百货、国美电器、苏宁电器等“中国连锁百强”企业的 20 多家大型零售卖场，其中天虹、大润发龙华店均为区域旗舰店，形成了辐射深圳中北部的核心商圈。辖区有已建三星级以上酒店 4 家，其中五星级酒店 1 家。有内外资银行 89 家，共设立一级支行 32 个。此外，依托深圳北站、龙华汽车站等交通枢纽和辖区完善的交通路网，成长起和记黄埔物流、华南国际物流、华通源公路货运中心一批骨干物流企业，物流业务覆盖到全市。

3、片区发展趋势

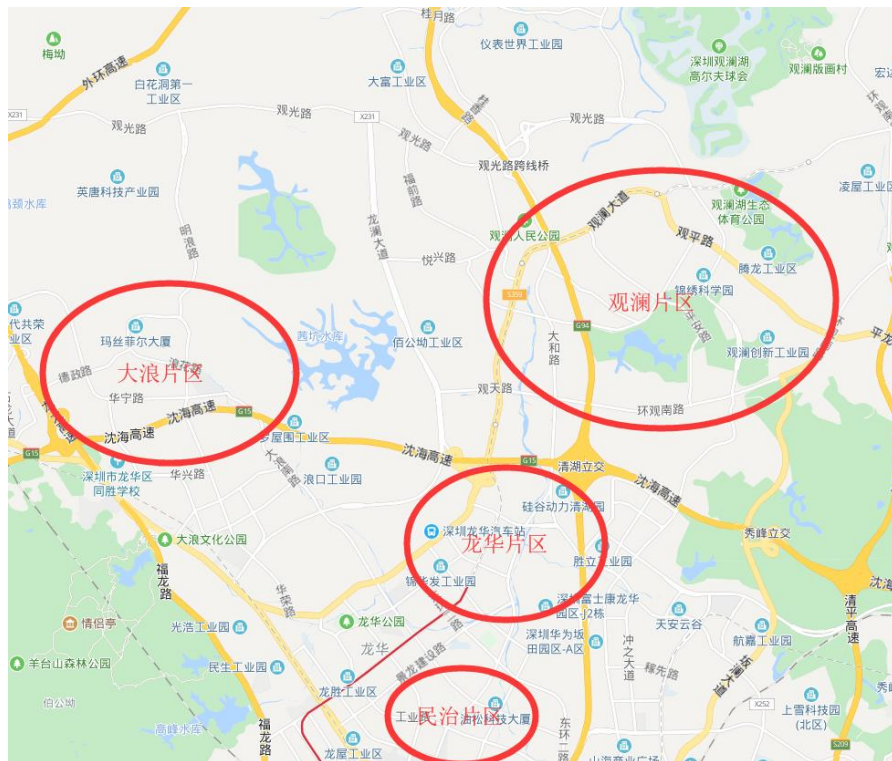
龙华的定位决定着龙华的产业结构，龙华的规划决定了龙华的今后发展的方向。龙华在深圳市的定位是深圳市次中心区、深圳市的物流中心、深圳市的后备发展基地、深圳中心区的延伸。可以预见，未来的龙华房地产会向高品质、高素质社区建设发展，二线拓展区将是深圳优秀的住宅区域之一。

市储备用地的用途左右龙华的房地产业发展进程。由于龙华的土地储备少，今后龙华的城市发展取决于市政府 19 平方公里储备用地的用途，该区域的发展定位将直接影响龙华房地产业、物流业的速度及档次。

交通对房地产业影响巨大。北京到深圳，上海到深圳两条高速铁路的交汇点在龙华，必然对龙华的物流业影响很大。而深圳市的“一横八纵”的市政道路规划使龙华的地理位置更加突出，加上地铁四号线的运行，对龙华的物流业、工业、商业、酒店业、房地产业都带来了重大的影响。

二、市场调研范围

本次调研主要对龙华区管辖范围内的大浪、观澜、民治、龙华 4 个片区的工业办公、普通工业厂房、宿舍等类型房地产的租金、空置率、租金递增方式等进行调查。详见下图：



1、大浪片区

1.1、片区简介

大浪街道隶属于深圳市龙华区，位于深圳市龙华区西部，东接观澜街道与龙华街道，南抵民治街道与南山区，西靠宝安区石岩街道。该片区现有工业园区 268 个，工业企业 3321 家，规模以上工业企业 240 家，22 家品牌企业入驻大浪时尚创意城，初步形成服装、鞋类、电子等优势产业。

1.2、调查分布图



1.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	普通厂房及宿舍	石凹第二工业区	深圳市龙华区石凹路	首层 38-42 元/m ² ，二层以上 30-32 元/m ²	2 年内不递增	20%左右	租赁合同 2 年一签，免租期视具体情况而定
2		宝坤科技工业区	龙华区新岭路 85 号	厂房：首层 38-40 元/m ² ，二层以上 30 元/m ² 左右； 宿舍：900-1200 元/月·间（每间 50 平方米左右）	2 年递增 10%-15%	10%左右	租赁合同 2 年一签，免租期视具体情况而定
3		港深创新园	龙华区华宁路 40 号	30-32 元/m ²	2 年递增 10%	15%左右	租赁合同 2 年一签，免租期视具体情况而定
4		东龙兴科技园	龙华区华宁路 46 号	首层 37 元/m ² 左右，二层以上 32 元/m ² （含管理费），首层底商分割小铺租金 80-100 元/m ²	每年递增 8%	20%左右	租赁合同 3 年一签，免租期视具体情况而定，厂房底商管理费为 5 元/平方米
5		明君工业园	龙华区华宁路 8 号	首层 35-40 元/m ² ，二层以上 30-35 元/m ²	—	5%左右	免租期视具体情况而定

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
6	办公	同富裕工业园	龙华区华荣路	38 元/m ² 左右	每年递增 8%	已租满	租赁合同一般为 3 年一签，免租期一般为半个月
7		凯杰达工业园	龙华区华兴路 97 号	28 元/m ² 左右	每年递增 8%	5%左右	租赁合同一般为 3 年一签，免租期一般为半个月
8		德泰科技工业园	龙华区华荣路 460 号	32-34 元/m ² 左右	每年递增 8%	已租满	租赁合同一般为 3 年一签，免租期一般为半个月
9		嘉安达科技工业园	龙华区大浪街道华繁路 110 号	38 元/m ² 左右	每年递增 8%	已租满	整个工业园区由七栋标准厂房、一栋研发楼和两栋宿舍楼组成
10		爱特爱产业园	龙华区大浪街道浪峰路 7 号	46 元/m ² 左右	—	约 50%	—
11	美宝和工业园	龙华区大浪街道石龙仔路	50 元/m ² 左右	—	已租满	4 年前已经租完，当时办公 35-40 元/m ² 左右	
12	默根工业园	龙华区大浪街道石龙仔路	毛坯 25 元/m ² 起，精装 40 元/m ² 起	—	30%左右	—	
13	卡尔丹顿创意产业园	龙华区浪静路 3 号	毛坯 50 元/m ² 、精装 70 元/m ²	每年递增 5%	20%左右	租赁合同可签约 3-5 年，免租期视具体情况而定	
14	大浪颐丰华	龙华区华宁路	45-50 元/m ² 左右	—	30%左右	—	
15	明君商务中心	龙华区浪荣路	55-62 元/m ²	—	30%左右	—	

1.4、调研相片

普通工业厂房及宿舍相片



石凹第二工业区



宝坤科技工业区



宝坤科技工业区



东龙兴科技园



明君工业园



同富裕工业园



凯杰达工业园



德泰科技工业园



嘉安达科技工业园

办公相片



美宝和工业园



卡尔丹顿创意产业园



明君商务中心



大浪颐丰华



默根工业园

1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，大浪片区普通工业厂房首层租金在 35-40 元/m² 之间，二层以上租金在 28-32 元/m² 之间，宿舍租金 18-20 元/m² 之间，毛坯状态下的办公租金 45-60 元/m² 之间；租赁合同一般为 3 年一签或 2 年一签，租金递增率为每年 5%-8%，免租期一般为半个月左右，视具体情况而定。

2、观澜片区（原观澜街道）

2.1、片区简介

观澜街道地处深圳市北部，东接龙岗平湖街道，南邻龙岗区布吉及坂田、龙华区龙华街道，西靠大浪街道、光明新区光明和公明街道，北界东莞塘厦和凤岗两镇，原辖区总面积 89.3 平方公里，下辖观城、福民、桂花、松元厦、新田、樟坑径、君子布、牛湖、库坑、大水坑、黎光、新澜、茜坑、章阁和大水田等 15 个社区工作站、39 个社区居委会，辖区共有人口约 93 万，其中户籍人口约 2.46 万。共有 108 家社区股份合作公司。

2015 年 4 月 28 日，原观澜街道被一分为三，分设为观湖、福城、观澜三个街道。新的观澜街道辖君子布、牛湖、大水田、桂花、新澜、库坑、黎光、广培、桂香、大富 10 个社区工作站和 16 个居民委员会，面积 34.60 平方公里。

2.2、调查分布图



2.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	普通厂房及宿舍	硅谷动力·智能终端产业园	龙华区观澜大富路	36元/m ² （可谈）	每年递增8%	——	可签1-3年，实用率90%
2		章阁科技园	龙华区观澜街道大富路	首层30元/m ² ，二层以上26-28元/m ²	每年递增5%	——	——
3		满通工业园	龙华区观澜大富路	25-34元/m ²	根据市场情况确定	——	可签两年
4		汇亿丰工业园	龙华区观光路	首层28元/m ² ，二层以上25-27元/m ²	3年递增10%	——	租赁合同3年一签，免租期视具体情况而定
5		华朗嘉工业园	龙华区观澜桂香路	首层30元/m ² ，二层以上26-28元/m ²	每年递增10%	已租满	园区约5万平方米，可签1-3年，租金含管理费
6		银星科技园厂房	龙华区观澜街道观光路南	30元/m ²	每年递增5%	——	园区占地50万平方米，其中一期项目（建成区）占地32万平方米，建成物业约55万平米（包括12万平米写字楼、32万平米标准化现代厂房、10万平米宿舍、公寓、公共文娱设施及商业配套）
7		银星科技园宿舍	龙华区观澜街道观光路南	15元/m ² 起	每年递增5%	——	
8	办公	东昌国际大厦	龙华区观澜街道澜泰路	36元/m ² 左右（含物业管理费）	——	约5%左右	含装修，现仅剩6层以下可出租
9		嘉辉商务大厦	龙华区观光路	38元/m ² 左右	——	约5%左右	——
10		知寓·新桂园	龙华区桂月路	3楼：38元/m ² 4楼：45元/m ²	2年递增10%	3%左右	现仅剩余3、4层部分出租，4楼可享用共享区域；租赁合同2年签，另外5元/m ² ·月物业管理费
11		银星科技园办公	龙华区观澜街道观光路南	正常层高：40元-48元/m ² 5.4米层高：65元/m ²	每年递增5%	——	1年签起，免租期视具体情况而定
12		君澜大厦	龙华区观澜街道高尔夫大道5号	40元/m ² 左右	每年递增5%	——	1年签起，免租期视具体情况而定，另外5元/m ² ·月物业管理费
13		锦绣科学园	龙华区虎地排村85号	50-55元/m ²	每年递增8%	约10%	园区共分三期建设，占地面积约5.8万平方米，建筑面积约30万平方米；1年或2年签起，免租期视具体情况而定，另外物业管理费5元/m ² ·月
14		观澜高新园多彩科技园	龙华区观益路5号	45-50元/m ² （分租）	每年递增8%	均整租给二手房东	多彩科技园区建筑面积达20万平方米；2年或3年签，另外物业管理费5元/m ² ·月

2.4、调研相片

普通工业厂房及宿舍相片



硅谷动力.智能终端产业园



硅谷动力.智能终端产业园



章阁科技园



满通工业园

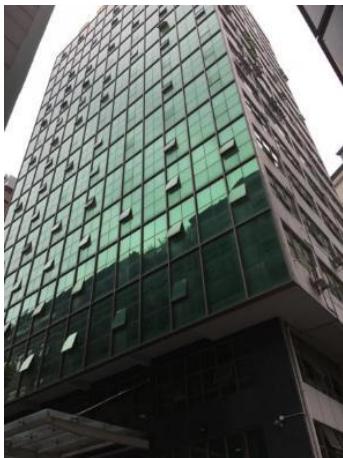


汇亿丰工业园



银星科技园

办公相片



东昌国际大厦



嘉辉商务大厦



君澜大厦



银星科技园



银星科技园



知寓·新桂园



锦绣科学园



多彩科技园



多彩科技园

2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，观澜片区普通工业厂房首层租金在 28-30 元/m² 之间，二层以上租金在 26-28 元/m² 之间，含简单装修状态下的工业办公租金 45-55 元/m² 之间（不含管理费），红本甲级写字楼租金 65-75 元/m² 之间（不含管理费），公寓租金（不带家私）30-40 元/m² 之间；租赁合同一般为 1 年起签，多为 2 年签或 3 年签，租金递增率为每年 5%-10%，免租期视具体情况而定。

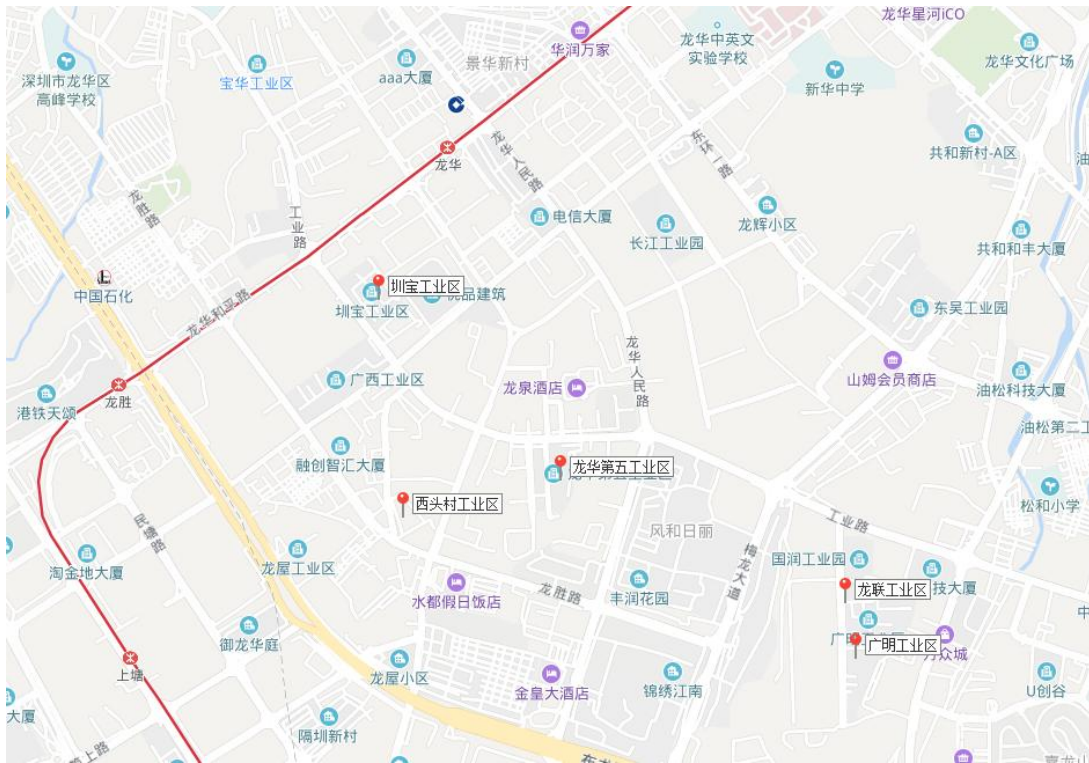
3、民治片区

3.1、片区简介

民治街道原属深圳市宝安区所辖，2016 年 10 月起改由深圳市龙华区所辖。位于龙华区南部，位于南山、福田、罗湖、龙岗五区交汇处。民治街道辖区总面积 30.69 平方公里，其中建成区面积 13.75 平方公里，二线拓展区面积 16.94 平方公里；总人口约 58 万人，其中户籍人口 3.2 万人。下辖 9 个社区工作站、21 个社区

居委会和 20 个股份合作公司。

3.2、调查分布图



3.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	普通厂房及宿舍	龙华第五工业区	深圳市龙华区工业路	首层 36 元/m ² ，二层以上 26 元/m ²	---	50%左右	租赁合同 1 年一签，待拆迁，免租期一般为装修期
2		西头村工业区	龙华区龙胜路	首层 45 元/m ² ，二层以上 35 元/m ² 左右	每年递增 8%	10%左右	租赁合同 1 年一签或 2 年一签，免租期一般为装修期
3		圳宝工业区	龙华区工业西路 38 号	首层 45 元/m ² ，二层以上 35 元/m ² 左右	---	10%左右	租赁合同 1 年一签，免租期一般为装修期
4		龙联工业区	龙华区中华路 10 号	首层 42 元/m ² 左右，二层以上 32 元/m ²	每年递增 8%	60%左右	租赁合同 1 年一签或 2 年一签，免租期一般为装修期
5		广明工业区	龙华区中华路 24 号	首层 45 元/m ² 左右，二层以上 35 元/m ²	---	10%左右	租赁合同一年一签，免租期一般为装修期

3.4、调研相片

普通工业厂房及宿舍相片



龙华第五工业区



西头村工业区



圳宝工业区



圳宝工业区



龙联工业区



广明工业区

3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，民治片区普通工业厂房首层租金在 40-45 元/m² 之间，二层以上租金在 32-35 元/m² 之间，租赁合同一般为 1 年一签或 2 年一签，租金递增率为每年 8% 左右，免租期一般为装修期。

4、龙华片区

4.1、片区简介

龙华街道位于深圳市中北部、龙华区中部，东与龙岗区坂田街道接壤，西接大浪街道，南邻民治街道，北与观澜街道相连。辖区总面积 19.18 平方公里，下辖景龙、龙园、华联、三联、清湖、油松、松和、清华、玉翠、富康等 10 个社区工作站，设景华、荔园、郭吓、老围、河背、牛地埔、墩背、玉翠、弓村、狮头岭、山咀头、清湖、上油松、下油松、水斗新围、水斗老围、共和、伍屋、瓦窑排、

富康等 22 个社区居委会。辖区总面积 24.8 平方公里。

4.2、调查分布图



4.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	普通厂房及宿舍	硅谷动力清湖园	龙华区机荷高速与梅观高速公路相交处	20-30 元/m ²	—	—	该产区准备改造更新，不可久租，办公租金 30 元左右，厂房 20-25
2		清湖科技园	龙华区龙华街道清祥路 33 号	25 元/m ²	—	—	按间出租，1500 元/月·间，每间 60 平方米，可打通
3	办公	港之龙商务中心	龙华区清龙路	精装 85 元/m ² 左右	每年递增 5%	约 5%左右	10 天装修期可免租，另外管理费用 8 元/平方米·月
4		卫东龙商务大厦	龙华区梅龙大道与建设路交汇处	精装 85 元/m ² 左右	每年递增 8%	约 5%左右	10 天装修期可免租，另外管理费用 10 元/平方米·月
5		金鑫国际商务大厦 2 期	龙华街道和平东路（清湖地铁出口）	毛坯 80 元/m ² 左右	每年递增 6%	30%左右	厂房改办公，1 个月装修期可免租，另外管理费用 10 元/平方米·月
6		恒博创新产业园	龙华区清吉路与清宁路交汇处	50-65 元/m ²	每年递增 5%	—	厂房改办公，电子科技、物流公司
7		宇威商流 E 城	龙华街道和平东路	45-55 元/m ²	—	—	厂房改办公，入驻企业类型主要为物流、高端电子科技、电商
8		宝能科技园	龙华区清祥路 1 号	70-80 元/m ² （含简装）	第三年起每年递增 10%	10%左右	科技园共 168 万平方米，3 年或 5 年起签，租金每层无差异，另外物业管理费用 5 元/平方米·月

4.4、调研相片

普通工业厂房及宿舍相片



硅谷动力清湖园



硅谷动力清湖园



清湖科技园

办公相片



港之龙商务中心



卫东龙商务大厦



金鑫国际商务大厦 2期



恒博创新产业园



宇威商流 E 城



宝能科技园

4.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，龙华片区普通工业厂房租金在 25-30 元/m²之间，工业办公租金 45-80 元/m²之间（不含管理费）；租赁合同一般为 1 年起签，多为 2-3 年签，租金递增率为每年 8%-10%，免租期视具体情况而定，一般为装修期。

三、市场调研总结

根据调研情况得知，调研范围内的四个片区普通工业厂房租金大部分在 25-42 元/m²之间，租金位列第一的为民治片区，其次为大浪片区，再次为龙华片区，最后为观澜片区；工业办公租金则因位置、档次、承租方、装修情况等不同有一定程度的差异，租金递增率均在 5%-10%之间，但厂房空置率则各有不同，不同的工业园、科技园、村办工业区命运各不相同，环境好、配套全、名企入驻多的工业区里面的企业抗风险能力强，租金相对稳定；而一些外贸加工集中的工业区，企业外单受阻，经营受到很大影响，不少企业退租或转到租金偏低的临深片区，如：东莞、惠州等区域，旧工业园区空置率有所提高。

同时，通过调研发现，龙华区内一些分散、零乱、破旧、不规范的厂房正逐渐被市场淘汰，而靠近沈海高速、龙观高速、龙观大道、观澜大道、外环高速等交通便利地段的厂房将继续受到市场欢迎，并已逐步向新科技、新能源、新材料、新一代信息技术和文化创意等新兴产业转型，因此也对产业载体工业园区的配套服务、基础设施、配套设施、周边环境，提出了更高的要求。