



2019 年 4 月

深圳市坪山区工业类房地产 市场租金调研报告



深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司

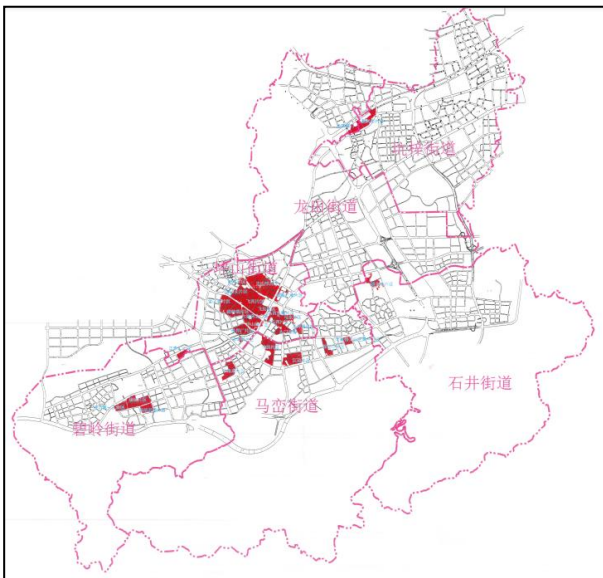
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目录

一、坪山区概况	3
1、区位概况	3
2、交通概况	3
3、产业概况	4
4、片区发展趋势	4
5、坪山新区实施《中国制造 2025》行动计划	5
二、市场调研范围	7
1、龙田片区	7
1.1、片区简介	7
1.2、调查分布图	8
1.3、租金调查表	8
1.4、调研相片	9
1.5、调研小结	10
2、坑梓片区	10
2.1、片区简介	10
2.2、调查分布图	10
2.3、租金调查表	11
2.4、调研相片	11
2.5、调研小结	12
3、石井片区	12
3.1、片区简介	12
3.2、调查分布图	13
3.3、租金调查表	13
3.4、调研相片	14
3.5、调研小结	14
4、碧岭片区	14
4.1、片区简介	14
4.2、调查分布图	15
4.3、租金调查表	15
4.4、调研相片	16
4.5、调研小结	16
三、市场调研总结	17

一、坪山区概况

坪山区位于深圳市东北部，辖区总面积约 168 平方公里，东靠惠州大亚湾石化城，南连大鹏半岛，西邻世界最大的单体港——盐田港，北面是龙岗中心城。中心位置位于北纬 22° 41' 36.86" ，东经 114° 20' 29.04" 。下辖 6 个街道（坪山、马峦、石井、碧岭、龙田、坑梓）、共 23 个社区，实际管理人口约 72 万人，其中户籍人口约 8 万人。坪山原属于龙岗区的一部分，2009 年 6 月 30 日成立坪山新区，2017 年 1 月 7 日正式揭牌成立行政区。



行政区&城市更新片区



功能区

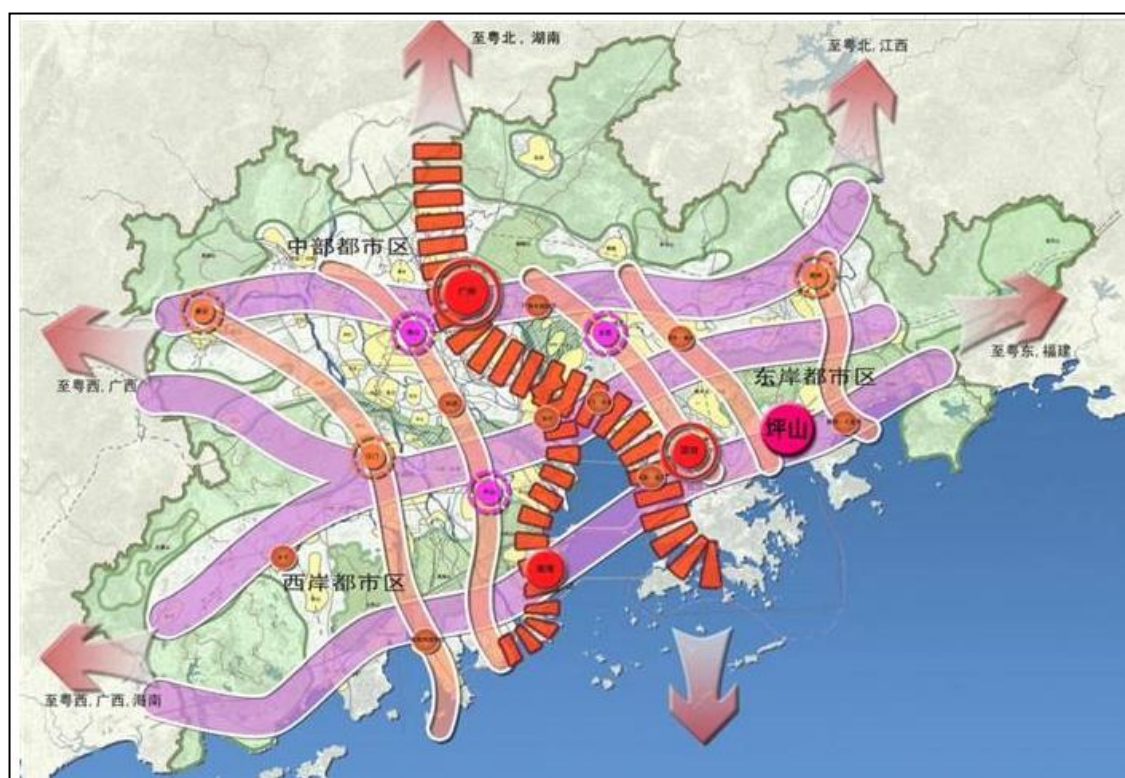
1、区位概况

坪山区地处深莞惠及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心位置，是广深科技创新走廊的重要战略节点，也是深圳的东北门户和辐射粤东、联系海西的战略要冲。坪山高铁站便捷连通粤东、上海、香港、长沙等地，地铁 14、16 号线以及云巴一期已经开工，外环高速、坪盐通道、南坪三期、东部过境等高快速路正在建设。

2、交通概况

在高铁方面，辖区有厦深高铁贯穿，设有“深圳坪山站”，3 小时可抵达厦门，并开通了快捷线，20 分钟抵达深圳北站。在道路方面，有连接汕头市的 G15 沈海

高速，连接罗湖区的东部过境高速，连接南山区的南坪三期快速路，连接盐田区的坪盐通道，还有深圳外环高速等。在机场方面，可经 G15 沈海高速直达深圳宝安机场，全程约 1 小时。在地铁方面，规划有 14 号东部快线，起点为福田中心区；16 号龙坪线，联系龙岗。



3、产业概况

坪山区充分发挥产业基础、空间资源等优势，依托国家生物产业基地、国家级新能源汽车产业基地、国家新型工业化产业示范基地、国家级出口加工区等四块“金字招牌”，大力培育发展战略性新兴产业，初步打造了新能源、生物医药、新一代信息技术、第三代半导体（集成电路）、智能网联汽车等五大先进制造业集群，现有产值超 10 亿元企业 22 家。2018 年，新兴产业实现产值约 1500 亿元，增长 11.8%。

4、片区发展趋势

在深圳土地资源日益紧缺的环境下，土地储备是衡量一个区域发展空间和发展高度的重要标志，坪山区剩余可建设用地 30 平方公里，居于全市各行政区第 3 位，充裕的土地储备，为坪山区赢得了宝贵的发展机遇，为高科技企业、大型文

化产业、大型体育设施和娱乐设施进驻坪山提供了良好的选择空间。

坪山区总体发展定位：深圳先进制造业东部新城；产业发展定位：先进制造业和现代服务业“双轮驱动”；重点发展产业：新能源（汽车）产业、生物医药产业、新一代信息技术及智能制造产业。

坪山区发展定位之“一心五区”：2016—2020年，深圳计划投入6000亿元，全力打造科技创新活跃，新兴产业聚集，商务氛围浓郁，综合交通便利，人居品质良好的深圳东部中心。坪山将打造成为后发优势明显的科技、产业创新引领区、集群优势凸显的新兴产业核心区、功能复合的东部商务聚集区、“西联东进”的交通门户区和民生幸福的生态文明先进区。

5、坪山新区实施《中国制造2025》行动计划

（1）总体目标

立足坪山新区制造业发展基础，力争通过“两步走”实现坪山新区制造业的创新发展、质量发展、绿色发展。

第一步：2015-2020年，初步形成智能制造产业生态到2020年，创新能力大幅提升，创新体系对制造业升级的支撑作用明显增强，制造业数字化、智能化、网络化取得明显进展，初步形成梯次型现代产业体系，重点行业企业工业增加值能耗、物耗及污染物排放达到国内先进水平，坪山新区初步形成制造业“一区两基地”的战略布局，即“深圳智造”先行区、国际级先进技术转移转化基地、“互联网+”产业升级示范基地。

第二步：2021-2025年，打造具备国际竞争力的制造业产业集群，形成绿色发展的新格局。到2025年，在重点领域发展取得重大突破，绿色低碳发展迈向新的层级，初步形成规模领先、结构合理、创新能力强、服务链条完善的产业生态，成为以“深圳智造”为特色的新兴产业名城，同时在国际化产业分工格局中作用日益凸显，形成具有国际竞争力的制造业产业集群。

（2）重点发展领域

在《中国制造2025》的战略布局下，结合坪山新区制造业基础，未来坪山新区将瞄准IT、生物、新能源、机器人、生命健康等作为战略重点。

——IT产业重点发展集成电路、计算机及外设、新型平板显示、汽车电子、海量存储、数字试听、无线网络覆盖、射频、网络无线等产品的技术开发与制造。

——生命健康重点发展高端医疗设备，国际康复器械，可穿戴设备，生命信息和细胞采集、计算、分析等关键设备的研发、制造与服务。

——生物产业重点发展新型疫苗、新型生物制剂、生物体外诊断检测、多肽类药、现代中药、重大疾病控制等领域的生物技术，以及数字化医学成像设备与其他外向型医疗器械的研发制造。

——新能源重点发展混合动力汽车、纯电动汽车、动力电池、电源管理系统、整车控制系统、芯片等关键零部件的研发和生产制造，支持发展薄膜太阳能电池和太阳能集热产品生产、太阳能电池生产设备、风力发电设备、新型风机设备的研发制造等。

——机器人重点发展智能化和多能化工业机器人，医疗健康、家庭服务、娱乐教育等服务机器人与元器件、关键零部件的研发制造与系统集成服务。

二、市场调研范围

本次调研主要对坪山区管辖范围内的龙田、坑梓、碧岭、石井 4 个片区的工业厂房、科研办公房地产的租金、空置率、租金递增方式等进行调查。详见下图：



1、龙田片区

1.1、片区简介

2016 年 10 月 19 日，批准成立深圳市坪山区龙田街道，以原坑梓街道的龙田社区、老坑社区，坪山街道的竹坑社区、南布社区为行政区域。境内有龙田社区、南布社区、竹坑社区、老坑社区共 4 个社区工作站、4 个居委会、28 个居民小组。常住总人口约 11.3 万人，实际管理人口约 13.58 万人，其中户籍人口约 1.5 万人。

龙田街道是由原坪山、坑梓办事处的各两个社区组合而成，位于坪山新区的中心区，地理位置优越，厦深铁路从其辖区经过，深圳大工业区位于境内，同时也是新能源汽车基地所在，发展前景较好。

1.2、调查分布图



1.3、租金调查表

序号	园区名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	华丰高新产业园	坪山区科技路3号	首层：30元/m ² ，二层以上：24元/m ²	——	8%左右	租赁合同一般为2年一签，具体签合同方式可谈
2	多彩科技园	坪山区兰竹东路8号	厂房28-30元/m ² （按实际面积），办公楼35元/m ²	两年递增10%	15%左右	租赁合同正常3-5年一签，可2年一签，不需递增
3	科展厂	坪山区兰景中路2号	24-26元/m ²	两年递增10%	5%左右	可2年一签，具体签合同方式可谈
4	友利通科技园	坪山区青松路56号	首层：35元/m ² ，二层以上：30	两年递增10%	5%左右	租赁合同正常3-5年一签，可2年一签，不需递增
5	美讯科技园	坪山区锦绣中路19号	厂房：25-28，科研办公：35-40（实用+20%分摊）	——	15%左右	2年一签，租金含管理费，实用率65%左右
6	米特华浦京生物科学园	坪山区锦绣中路9号	28-33元/m ²	两年递增15%	——	租金含管理费
7	国人科技园	坪山区锦绣西路	首层：35元/m ² ，二层以上：30元/m ² （红本面积）	两年递增10%	10%左右	占地面积12.5万平方米，总建筑面积33万平方米

序号	园区名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
8	豪威新材料工业园	坪山区豪威新材料工业园	25元/m ² （全包，含管理费及装修）	两年递增 10%	5%左右	租赁合同一般为3-5年一签
9	金荔科技工业园	坪山区兰金六路	首层：25-30元/m ² ，二层以上：20-25元/m ²	每年递增 5%	5%	租赁合同一般为3-5年一签
10	新世纪科技工业园	坪山区荔景南路与启兴路交叉口西	首层：28-35元/m ² ，二层以上：24-28元/m ²	两年递增 10%	10%	租赁合同一般为3-5年一签

1.4、调研相片

园区相片



华丰高新产业园



多彩科技园



科展厂



友利通科技园



美讯科技园



米特华浦京生物科学园



国人科技园



金荔科技工业园



新世纪科技工业园

1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，龙田片区普通旧工业厂房首层租金在 30-35 元/m²之间、二层以上租金在 23-28 元/m²之间，新厂房租金 28-35 元/m²之间，研发办公租金 35-40 元/m²之间；租赁合同一般为 3-5 年一签或 2 年一签，具体签合同方式可谈，租金递增率为每 2 年 10%；据了解，龙田片区的城市更新单元有龙田路口片区。

2、坑梓片区

2.1、片区简介

坑梓街道（简称坑梓街、另称坑梓镇）属深圳市坪山区，2016 年 10 月，改属新设立的坪山区，南接坪山街道、东及北接惠州市惠阳区秋长镇。坑梓街道地处广东省深圳市坪山区，毗邻深圳市大工业区和深圳市高新技术出口加工区，总面积 40.4 平方公里，总人口约 18 万人，其中户籍人口近万人，坑梓街道设立 4 个社区居民委员会，即坑梓居民委员会、秀新居民委员会、金沙居民委员会、沙田居民委员会。

2.2、调查分布图



2.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	坑梓第三工业区	坪山区宝梓北路	首层：25 元/m ² ，二层以上：18 元/m ²	每 2 年递增 10%	5%	三年一签
2	梓兴工业区(梓兴小区)	坪山区坑梓镇光祖南路	首层：26-30 元/m ² ，二层以上：18-20 元/m ²	——	5%	2 年一签
3	创意写字楼(创兆产业园)	坪山区梓横西路 49 号	科研办公：36-38 元/m ²	每年递增 6%-8%	——	2 年一签，租金含管理费
4	创兆产业园	坪山区梓横西路 49 号	首层：25-30 元/m ² ，二层以上：16-20 元/m ²	每年递增 6%-8%	5%	实用率 80%
5	金沙工业区	坪山区深汕路 1150 号	一层：23-26 元/m ² ，二层以上：16-20 元/m ²	无	8%	2 年一签
6	秀新工业区	坪山区牛鼻路	16-20 元/m ²	每 2 年递增 10%	10%	2 年一签
7	生命科学园	坪山区聚龙山 A 路与聚龙山 B 路交界处	首层 30-36 元/m ² ，二层以上 23-27 元/m ²	每 2 年递增 10%	5%	租赁合同 4 年起签，租赁 1000 平以下，按实际租赁价格 90% 给予资助，租赁 1000-5000 平以下，50% 给予资助
8	中城生命科学园第一分园	坪山区坑梓中兴路与宝东路交叉口东南	22-26 元/m ²	每 2 年递增 10%	5%	租赁合同 5 年一签，政府补贴 18 元/平

2.4、调研相片

园区相片



坑梓第三工业区



梓兴工业区（梓兴小区）



创兆产业园



金沙工业区



生命科学园



中城生命科学园第一分园

2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，坑梓片区普通工业厂房首层租金在 25-30 元/m² 之间，二层以上租金在 16-20 元/m² 之间，医疗厂房租金 22-27 元/m² 之间（政府对生物医疗行业有补贴，具体视项目情况），普通厂房租赁合同一般为 2 年一签、医疗厂房租赁合同一般为 5 年起签，租金每 2 年递增 10% 左右；据了解，坑梓片区的城市更新单元有新兴街片区。

3、石井片区

3.1、片区简介

石井街道（简称石井街、另称石井镇）位于广东省深圳市坪山区东南部，原属坪山街道，于 2016 年 10 月 19 日获批设立，面积 36.52 平方公里，其中建成区面积约 6.617 平方公里，人口常住总人口约 2.9 万人，实际管理人口约 4.78 万人，其中户籍人口约 0.4 万人。境内有金龟社区、石井社区、田头社区、田心社区共 4 个社区、4 个居委会、36 个居民小组。

3.2、调查分布图



3.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	同富裕工业区	坪山区沙宝路 12 号	首层：23-26 元/m ² ，二 层以上：15-18 元/m ²	每两年递增 10%	10%	租赁合同正常 2 年一签，不 需递增，可 4-5 年一签，
2	协力工业园	坪山区同富裕路 2 号	首层：25-30 元/m ² ，二 层以上：17-20 元/m ²	每两年递增 10%	—	租赁合同正常 2 年一签，不 需递增，可 4-5 年一签，
3	盛佰纳工业园	坪山区岭脚南 7 巷 6 号	18-20 元/m ²	每两年递增 10%	—	租赁合同正常 2 年一签，不 需递增，可 4-5 年一签，
4	威捷科技园	坪山区比亚迪路 3 号	首层：20-26 元/m ² ，二 层以上：16-18 元/m ²	每两年递增 10%	10%	租赁合同正常 2 年一签，不 需递增，可 4-5 年一签，
5	青草林第二工业 区	坪山区青草林第二工 业区 4 号	首层：24-26 元/m ² ，二 层以上：16-18 元/m ²	每两年递增 10%	5%	租赁合同正常 2 年一签，不 需递增，可 4-5 年一签，
6	巨邦工业园	坪山区东纵路 6 号	首层：20-24 元/m ² ，二 层以上：15-17 元/m ²	每两年递增 10%	—	租赁合同正常 2 年一签，不 需递增，可 4-5 年一签，
7	石井工业园	坪山区坪威路	首层：20-25 元/m ² ，二 层以上：16-19 元/m ²	每两年递增 10%	10%	租赁合同正常 2 年一签，不 需递增，可 4-5 年一签，

3.4、调研相片

园区相片



同富裕工业区



协力工业园



盛佰纳工业园



威捷科技园



青草林第二工业区



巨邦工业园

3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，石井片区普通工业厂房首层租金在 20-25 元/m² 之间，二层以上租金在 15-20 元/m² 之间；租赁合同一般为 2 年一签（不需递增），可 4-5 年一签，租金递增率为两年递增 10%；据了解，石井片区的城市更新单元有望牛岗片区。

4、碧岭片区

4.1、片区简介

碧岭街道（简称碧岭街、另称碧岭镇）位于深圳市坪山区西南部，是原坪山新区坪山街道的一部分，2016 年 10 月获批设立，管辖 3 个社区，面积 25.35 平方千米，常住总人口约 4.9 万人，实际管理人口约 8.56 万人，其中户籍人口约 0.5 万人。辖 3 个社区：碧岭社区、汤坑社区、沙湖社区，以及 3 个居委会、31 个居民小组。碧岭街道是坪山区的西大门，碧岭社区和东部华侨相连，坪盐通道以及南坪三期从其辖区经过，沙湖社区是深圳“整村统筹”单元开发的发源地，华谊兄弟文化城、鹏茜国家矿山公园均在此，是坪山新区未来规划的文化生命健康产

业基地。

4.2、调查分布图



4.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
1	陆海兴工业园	坪山区锦龙大道	首层 20 元/m ² ，二层以上 16 元/m ²	每两年递增 10%	5%	租赁合同 2 年签
2	南湖工业区	坪山区汤坑社区同裕路	首层 20 元/m ² ，二层以上 16 元/m ²	—	5%	待拆迁工业区
3	汤坑第二工业区	坪山区汤坑三路	首层 22 元/m ² ，二层以上 17 元/m ²	每两年递增 10%	5%	租赁合同 2 年签
4	新嘉工业园	坪山区锦龙大道	16-17 元/m ²	每两年递增 10%	—	租赁合同 2 年签
5	碧岭工业区	坪山区金碧路	首层 25 元/m ² ，二层以上 15-18 元/m ²	每两年递增 10%	10%	租赁合同 2 年签
6	融科高新产业园	坪山区金碧路	首层 25 元/m ² ，二层以上 18 元/m ²	每两年递增 10%	20%	电梯费 1000/月，租赁合同 3-4 年签
7	宇恒工业园	坪山区金碧路 472-9	厂房 15-16 元/m ²	每两年递增 10%	5%	租赁合同 2 年签

4.4、调研相片

园区相片



陆海兴工业园



南湖工业区



汤坑第二工业区



新嘉工业园



碧岭工业区



融科高新产业园

4.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，碧岭片区普通工业厂房首层租金在 20-25 元/m² 之间、二层以上租金在 15-18 元/m² 之间；租赁合同一般为两年起签，租金递增率为每 2 年递增 10%；据了解，碧岭片区的城市更新单元有汤坑片区、汤坑第一工业区、汤坑老围片区。

三、市场调研总结

根据调研情况得知，调研范围内的 4 个片区普通旧工业厂房租金大部分在 16-25 元/m²之间、新工业厂房租金在 25-30 元/m²之间，科研办公租金在 30-40 元/m²之间，政府对生物医药、电子科技等行业租金有补贴。纵观坪山区，龙田片区租金整体最高，其次为坑梓片区，最后为碧岭片区；工业厂房租金则因位置、对外交通状况、产业类型及产业链完善程度、工业集聚度、园区规模档次、新旧程度、装修情况等不同有一定程度的差异，租金递增率每年 5%或每 2 年 10%。

根据调查发现，龙田、坑梓片区（聚龙山生态公园辐射范围 2 公里内）的工业园区配套设施较完善、园区规划布局合理、建筑外观上档次，备受企业青睐，高新企业较注重园区配套完善、交通便利、周边环境等因素，市场租金承受能力较强，主要集中在龙田及坑梓片区；石井片区、碧岭片区缺乏统筹规划，园区分布较散乱，工业厂区较旧、不规范，没有突出的产业优势，适合的行业较广，租金单价普遍较低，劳动密集型企业承租能力较弱，主要集中在石井片区及碧岭片区。

坪山区已跨入粤港澳大湾区新时代，根据坪山区目前工业现状及发展趋势，未来坪山区工业园区主要为研发用房，将逐步淘汰低端产业，同时大力发展新能源（汽车）产业、生物医药产业、新一代信息技术及智能制造产业，从产业上打造深圳东部科技、产业创新中心。