



2019年7月

深圳市光明区工业类房地产 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

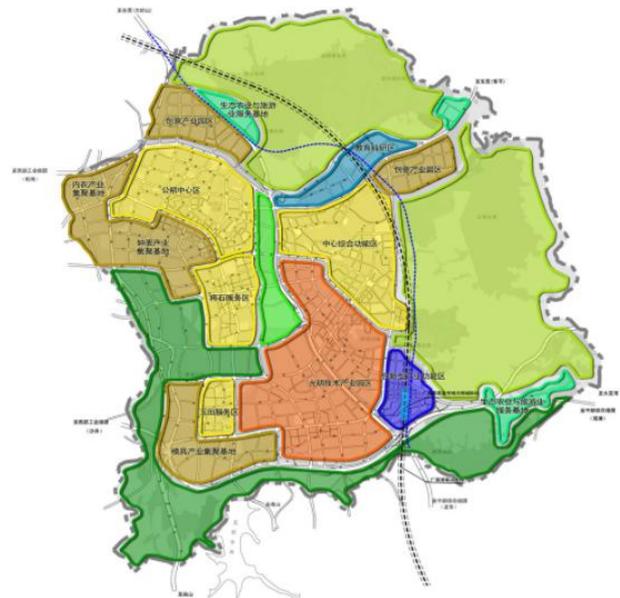
一、光明区概况	3
1、区划概况	3
2、交通概况	4
3、产业概况	5
4、片区发展趋势	6
二、市场调研范围	7
1、光明街道	7
1.1、光明街道发展定位及工业现状	7
1.2、调查分布图	8
1.3、租金调查表	8
1.4、调研相片	9
1.5、调研小结	9
2、公明街道	10
2.1、公明街道发展定位及工业现状	10
2.2、调查分布图	10
2.3、租金调查表	10
2.4、调研相片	11
2.5、调研小结	11
3、新湖街道	11
3.1、新湖街道发展定位及工业现状	11
3.2、调查分布图	12
3.3、租金调查表	12
3.4、调研相片	13
3.5、调研小结	13
4、凤凰、玉塘街道	14
4.1、凤凰、玉塘街道发展定位及工业现状	14
4.2、调查分布图	14
4.3、租金调查表	15
4.4、调研相片	15
4.5、调研小结	16
5、马田街道	16
5.1、马田街道发展定位及工业现状	16
5.2、调查分布图	17
5.3、租金调查表	17
5.4、调研相片	18
5.5、调研小结	18
三、市场调研总结	19

一、光明区概况

光明区位于深圳市西北部，东至龙华光明区福城街道，西接宝安区沙井街道、松岗街道，南抵龙华光明区大浪街道及宝安区石岩街道、西乡街道，北与东莞市大朗镇、黄江镇及塘厦镇接壤，中心位置位于北纬 22°46'34.20"，东经 113°54'44.22"。下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田六个街道办事处，共 28 个社区，辖区总面积 156.1 平方公里，常住人口 123 万人。光明区隶属于广东省深圳市，2007 年 8 月 19 日，深圳市正式设立光明区，2018 年 5 月 24 日，广东省政府发布设立深圳市光明区的通知，9 月 19 日，光明区正式挂牌。



行政区&城市更新片区



功能布局图

1、区划概况

光明区下辖光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道六个街道办事处。

光明街道下辖光明社区、东周社区、翠湖社区、迳口社区、白花社区、碧眼社区等 6 个社区，辖区面积约 30.11 平方公里，常住总人口 4.86 万人，其中户籍人口 2.27 万人，外来人口 2.59 万人。

公明街道下辖公明社区、李松荫社区、上村社区、下村社区、西田社区等 5

个社区，辖区面积约 23.60 平方公里，常住总人口 14.46 万人，其中户籍人口约 1.06 万人，外来人口 13.4 万人。

新湖街道下辖圳美社区、新羌社区和楼村社区等 3 个社区，辖区面积约 40.93 平方公里，常住总人口 8.15 万人，其中户籍人口 1.22 万人，外来人口 6.93 万人。该街道生态优势明显，拥有我市目前最大的战略性储备水库--公明水库，总库容 1.48 亿立方米，水库水面 6 平方公里，和杭州西湖相当。

凤凰街道下辖塘家社区、甲子塘社区、东坑社区、塘尾社区、凤凰社区等 5 个社区，辖区面积约 22.20 平方公里，常住总人口 8.62 万人，其中户籍人口 0.78 万人，外来人口 7.84 万人。该街道交通条件优越，广深港客运专线在此设站。

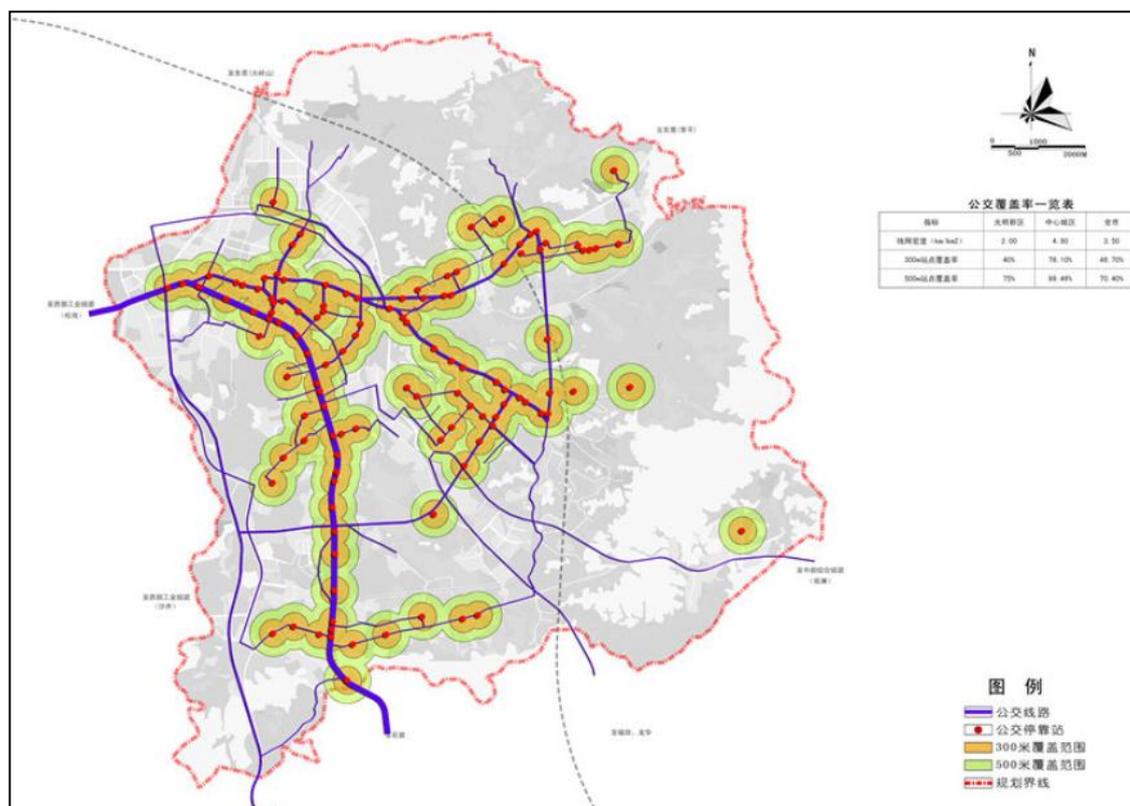
玉塘街道下辖玉律社区、田寮社区、长圳社区、红星社区等 4 个社区，辖区面积约 21.50 平方公里，常住总人口 17.51 万人，其中户籍人口 0.57 万人，外来人口 16.94 万人。该街道交通便利，是南光高速塘明出口所在地，离广深高速公路仅 3 公里。

马田街道下辖合水口、马山头、根竹园、薯田埔和将石等 5 个社区，辖区面积约 17.76 平方公里，常住总人口 19.26 万人，其中户籍人口 0.95 万人，外来人口 18.31 万人。

2、交通概况

光明区距离宝安国际机场、蛇口港区和大铲湾港区约 25 分钟车程，正在运营的广深港铁路客运专线在境内设立城际客运站，规划中的深圳轨道交通 6 号线直达光明区。龙大高速公路横贯东西，并与南光高速、机荷高速公路、梅观高速公路、广深高速公路相连，与福田中心区、东莞等珠三角主要城市中心形成便捷高效的“半小时生活圈”。光明区地处粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊重要节点，深圳市的西北部，区内设有高铁枢纽光明城站，广深港高铁已建成通车，未来赣深高铁、莞深城际也将在此交汇。目前，区内已规划建设 4 条地铁线路，其中 6 号线北联东莞、南接福田，将于 2020 年通车；13 号线南至深圳湾，于 2019 年动工；18 号线将东接盐田、西联宝安；远期还将规划 29 号线，南至南山红树湾。此外，龙大高速、南光高速正在进行市政化改造，未来，光明区将形成以“龙大高速、南光高速、东部快速、外环高速、东明大道-观光路、新公常路-公明北环”

为轴线的“三纵三横”路网结构。



3、产业概况

光明区把战略性新兴产业作为立区之本，把先进制造业作为强区基石，以大项目带动大发展，经济发展规模迅速增长。GDP从2007年的158.6亿元增长到2018年的920.59亿元，年均增速17.33%；国地税收入从20亿元提高到139.79亿元，年均增速19.33%。光明区聚焦实体经济发展，推动智造强区建设，重点布局人工智能、石墨烯、生物与生命健康和文化创意产业。华星光电8.5代线建成投产、G11项目一期已投产，二期正在建设，累计投资超过1300亿元，光明云谷、光明小镇等一批投资过百亿元的重大项目开工建设，普联、欧菲光等一批产值过百亿元、十亿元的企业快速崛起，重大产业项目对经济增长的拉动作用持续增强。新一代信息技术、新材料、绿色低碳、生物医药等战略性新兴产业加快集聚，优势产业主导格局初步形成。全区共有规模以上工业企业近1200家、上市企业18家、产值百亿企业5家、国家高新技术企业987家。

光明区把创新作为引领发展的第一动力，把人才资源作为强区重心，不断完善综合创新生态体系，创新基础逐步夯实。出台国家可持续发展议程创新示范区

光明区实施意见、科技创新发展十二项行动计划，总规模 10 亿元的政府引导基金投入运营，建成华星光电国家级工程实验室等 3 个国家级创新平台，省级创新平台 32 个，市级创新平台 34 个，创新生态持续优化。出台“鸿鹄计划”人才政策，引进院士团队 2 个、“孔雀计划”人才 28 名、各级领军人才和市后备级人才 136 名，对高层次人才吸引力进一步增强。

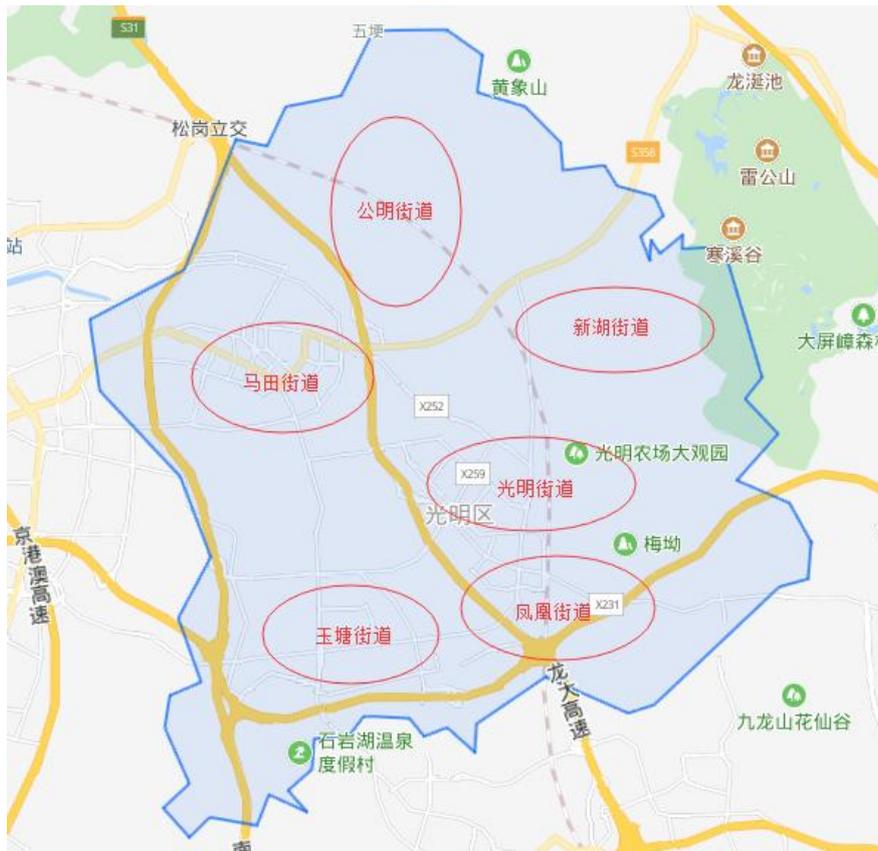
4、片区发展趋势

2018 年 9 月 19 日，光明区挂牌成立，迈入了优势叠加、跨越发展的新时代。光明区明确了加快建设“四城两区”、努力打造竞争力影响力卓著的世界一流科学城和深圳北部中心的宏伟目标。光明区将坚持把战略性新兴产业作为重中之重，全力打造优质人才发展环境，拓展产业发展空间，聚焦实体经济提质增效，朝着宏伟蓝图大步迈进。

光明区地处粤港澳大湾区和广深科技创新走廊的重要节点，位于深圳南山区和东莞松山湖之间，区位优势明显。随着光明区加快科技创新资源集聚等方面的力度不断增强，各类科技创新资源正在加快集聚。“一廊三带”产业空间发展概念的提出，更是为光明优势产业集聚注入一股“强心剂”。“一廊”即打造“龙大科技创新走廊”，重点布局核心装置、中央商务、先进制造三大功能片区，形成“基础研究+成果转化+制造基地”的创新生态链条。“三带”即打造“光侨路高新技术产业带”，串联光明凤凰城、光明科学城两大重点区域，聚焦新型显示、生物医药、文化创意等新兴产业和生产性服务业；打造“公常—北环高新技术产业带”，重点聚焦新材料（石墨烯）、人工智能、生命健康等新兴产业；打造“松白路产业转型提升带”，重点提升钟表、模具等优势传统产业，完善商务服务配套。据了解，光明区未来将重点发展人工智能（含新一代信息技术和智能制造）、新材料、生物与生命健康、文化创意四大新兴产业。光明区聚焦实体经济提质增效，布局了 33.94 平方公里新兴产业基地。

二、市场调研范围

本次调研主要对光明区管辖范围内的光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道 6 个街道的工业厂房、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、光明街道

1.1、光明街道发展定位及工业现状

根据光明区党工委管委会的部署和要求，结合光明实际，光明街道“十三五”时期发展思路和目标：坚持以绿色发展理念贯穿始终，以光侨路为中轴线由南向北进行布局，南端开发建设“凤凰城”、中间规划建设以生态旅游为特点的“农场小镇”、北端开发建设“中大城”，包括中山大学·深圳校区、以中大附属第七医院为核心的区域医疗中心、位于同富裕工业园及周边的创新产业园三大部分。以中轴线发展建设的强大辐射作用，形成产业带，确保城市面貌有大的转变，逐

步向更高质量的民生幸福城市迈进，着力打造区域性的集教育医疗、技术创新、观光旅游的绿色新城。

光明街道为光明区政府所在地，为光明区中心城区，主要工业楼宇以新建的创新型产业用房为主。

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）	售价	物业管理费	备注
1	研祥智谷	光明区高新西路11号	研发办公：65-70 元/m ² ；厂房：45 元/m ² ；公寓：2100 元/间（60 m ² /间）	——	10 元/m ²	园区配套：研祥大剧院、恒温游泳池、员工餐厅、休闲娱乐配套（KTV、瑜伽室等）
2	海洋王科技楼	光明区聚丰路与木墩二路交汇处	整租 40 元/m ²	——	——	整栋 9000 多平方米打包出租
3	云智科技园	光明高新技术产业园木墩组团	研发办公：底层：40-50 元/m ² ，高层：50-60 元/m ² ；商铺 1-2 层平均租金 70 元/m ²	22000 元/m ²	12 元/m ²	园区研发办公 40%可售
4	康佳光明科技中心	光明区光明街道聚丰路与兴新路交汇处	研发办公：12 层以下 45 元/m ² ；13-16 层：53 元/m ² （带隔水地板）	——	10 元/m ²	尚未投入使用，目前一期已建成，目前在招商阶段，二期尚未动工建设

序号	园区名称	坐落	租金（每月）	售价	物业管理费	备注
5	富森大厦	光明区华夏二路	科研办公：45 元/m ²	——	10 元/m ²	可整层出租，可分租
6	圣亚达工业园	光明区光明大街 443 号	厂房：首层 32-35 元/m ² ，二层以上 25 元/m ² ，宿舍：1200 元/间	——	——	二栋二楼小面积 800 平方，一栋二楼，三楼，四楼各 1600 平方，红本标准厂房

1.4、调研相片

园区相片



研祥智谷



海洋王科技楼



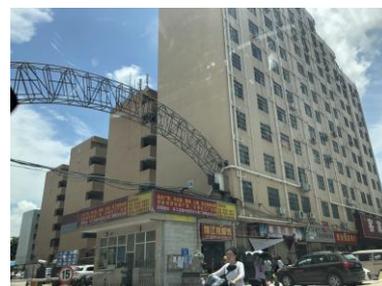
云智科技园



康佳光明科技中心



富森大厦



圣亚达工业园

1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，光明街道普通旧工业厂房首层月租金在 25-30 元/m²之间、二层以上月租金在 18-22 元/m²之间，新厂房租金 22-25 元/m²之间，旧的研发办公月租金 35-45 元/m²之间，新的研发办公月租金 50-70 元/m²之间；租赁合同一般为 3-5 年一签，具体签合同方式可谈。

2、公明街道

2.1、公明街道发展定位及工业现状

公明街道位于光明区西北部，该街道为光明区西部片区商业服务中心，集聚了多个住宅小区及相关配套，公共配套服务集中，光明区文化馆、图书馆、体育中心等重要文体设施也坐落于此。该街道为光明区旧城区，片区目前城中村及旧厂区仍相对集聚。片区工业楼宇以普通工业厂房为主。

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	诚德轩科技园	光明区屋园路 150 号	首层：30-35 元/m ² ，二层以上：23-25 元/m ²	每 2 年递增 10%	10%	八成新普通厂房
2	中裕绿色产业园	光明区文阁路 5 号	首层：30 元/m ² ，二层以上：25-26 元/m ²	每 2 年递增 10%	5%	八成新高层厂房，可作办公
3	合水口第二工业区	光明区振明路	首层：25-28 元/m ² ，二层以上：18-21 元/m ²	—	5%	六成新普通厂房

序号	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
4	上村元山工业区	光明区北环大道辅路	首层：28 元/m ² ，二层以上：18-20 元/m ²	每 2 年递增 10%	20%	七成新普通厂房

2.4、调研相片

园区相片



诚德轩科技园



合水口第二工业区



合水口第二工业区



中裕绿色产业园



上村元山工业区



上村元山工业区

2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，公明街道成新度较新的普通工业厂房，首层月租金在 30-35 元/m²之间，二层以上月租金在 23-25 元/m²之间，成新度较旧的厂房，首层月租金在 25-30 元/m²之间，二层以上月租金在 18-20 元/m²之间，普通厂房租赁合同一般为 2 至 3 年一签，租金每 2 年递增 10%左右。

3、新湖街道

3.1、新湖街道发展定位及工业现状

新湖街道位于光明区东北部，光明区将充分利用该片区的生态优势，通过中山大学·深圳校区、中山大学附属第七医院、中大科技城和天安云谷等重大项目

的规划建设，努力将该片区打造成为深圳市重要的区域教育医疗中心和创新中心。
目前片区现有工业楼宇仍以普通工业厂房为主。

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	光明区光侨大道 3858 号	首层：28-30 元/m ² ，二 层以上：18-22 元/m ²	每两年递增 10%	20%	七成新普通厂房
2	美华美工业园	光明区圳美一路	首层：30-32 元/m ² ，二 层以上：20-23 元/m ²	每两年递增 10%	20%	八成新普通厂房
3	中泰工业园	光明区公常公路 595 号	首层：28-30 元/m ² ，二 层以上：18-22 元/m ²	每两年递增 10%	10%	七成新普通厂房
4	新健兴科技工业园	光明区光侨大道 3333 号	首层：35 元/m ² ，二层以 上：24-26 元/m ²	每两年递增 10%	10%	八成新普通厂房
5	恒邦科技园	光明区联腾路	首层：26-28 元/m ² ，二 层以上：19-20 元/m ²	每两年递增 10%	5%	七成新普通厂房
6	新围第二工业区	光明区公明南庄新村二 巷	首层：28 元/m ² ， 二层以上：20 元/m ²	每两年递增 10%	5%	六成新普通厂房

序号	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	空置率	备注
7	明卓工业园	光明区光明大街 411 号	首层 30-35 元/m ² ， 二层以上：28-30 元/m ²	每两年递增 10%	——	厂房外立面形象较好，可用于厂房生产及办公

3.4、调研相片

园区相片



同富裕工业区



美华美工业园



中泰工业园



新健兴科技工业园



新健兴科技工业园



新健兴科技工业园



恒邦科技园



新围第二工业区



明卓工业园

3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，新湖街道普通工业厂房成新度较新首层月租金在 30-35 元/m²之间，二层以上月租金在 23-25 元/m²之间，成新度较旧首层月租金在 28-30 元/m²之间，二层以上月租金在 18-22 元/m²之间，普通厂房租赁合同一般

为 2 至 3 年一签，租金每 2 年递增 10%左右。

4、凤凰、玉塘街道

4.1、凤凰、玉塘街道发展定位及工业现状

凤凰街道所在片区是光明区重点建设区域，主要位于该街道的光明凤凰城(小部分属于新设的光明街道)是深圳市 15 个重点开发区域之一。该街道是光明区的高新技术产业主要基地，集聚了华星光电、欧菲光等一批重大企业。光明区将在目前产业基础上，大力培育发展战略性新兴产业、未来产业，布局发展商业、教育、卫生、文化等公共服务，努力将该片区打造成为宜居宜业宜人的中心城区、产城融合的示范样板区。片区主要工业楼宇以打造新型产业用房为主。

玉塘街道近年来，光明区加快推进该片区产业转型升级，成功培育和引进蓝思旺、迈瑞等一批知名企业。深圳市九大传统优势产业集聚基地之一--模具基地坐落于该街道，基地规划面积 161.2 万平方米，已入驻亿和、东江、海铭翔等一批年产值过亿元的模具制造企业。下一步光明区拟将其打造成为集工业、居住和公共服务配套于一体的综合区域。片区目前主要工业楼宇仍以普通工业厂房为主。

4.2、调查分布图



4.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	管理费	备注
1	玉律第五工业区	光明新区根玉路	厂房：首层 30 元/m ² 、二楼以上 22 元/m ² ， 宿舍：700 元/间/4-6 床	---	七成新普通厂房
2	宏发高新产业园	光明区光明大道 2 号	厂房：首层 30 元/m ² 、二楼以上 22 元/m ² ， 宿舍：600 元/间/4 床	---	八成新普通厂房
3	怡景工业城	光明区中心区松白路	厂房：首层 35 元/m ² 、二楼以上 30 元/m ² ， 宿舍：900 元/间/6 床	---	七成新普通厂房
4	长兴科技工业园	光明区长圳路 8 号	厂房：首层 30 元/m ² 、二楼以上 25 元/m ² ， 宿舍：700 元/间/4-6 床	---	七成新普通厂房
5	塘尾第一工业区	光明区塘前路	厂房：首层 35 元/m ² 、二楼以上 25-27 元/ m ² ，宿舍：2 房 1 厅 1100 元/3 房 1 厅 1300 元	---	八五成新普通厂房，外 立面较好
6	南太云创谷园区	光明区光明大道	研发办公：40-60 元/m ² ；公寓：以租代售， 一次性买断，17500 元/m ² （35 m ² ），18500 元/m ² （43 m ² ），20100 元/m ² （70 m ² ）	---	尚未投入使用，一本大 证，租金政府有补贴
7	邦凯科技城	光明区邦凯路 9 号	研发办公：65-70 元/m ² ，宿舍：1000 元/间 （36 m ² ）	研发办公 12 元/m ² ，厂房 3.5 元/m ²	租金含物业费
8	汇业科技园	光明区汇业路 8 号	厂房：1 楼：25-35 元/m ² ；2 楼及以上：20-25 元/m ² ；办公：35-40 元/m ² ；宿舍：单间 550 元/m ² ，一房一厅 800，两房一厅 1000	2.0 元/m ²	九成新普通厂房

4.4、调研相片

园区相片



玉律第五工业区



宏发高新产业园



宏发高新产业园



怡景工业城



怡景工业城



长兴科技工业园



长兴科技工业园



塘尾第一工业区



邦凯科技城



汇业科技园



南太云创谷园区



南太云创谷园区

4.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，凤凰、玉塘街道普通旧工业厂房首层月租金在 25-30 元/m²之间、二层以上月租金在 18-22 元/m²之间，新厂房租金 22-25 元/m²之间，旧的研发办公月租金 35-45 元/m²之间，新的研发办公月租金 50-70 元/m²之间。

5、马田街道

5.1、马田街道发展定位及工业现状

马田街道拥有深圳市九大传统优势产业集聚基地中的钟表和内衣两大基地。

其中，光明区钟表基地是中国商务部评定的首批外贸转型升级专业型示范基地，基地核心区规划面积 114 万平方米，已引进飞亚达、依波、天王等知名钟表企业；内衣基地规划面积 266 万平方米，已集聚雪仙丽、YKK 等知名企业。下一步，光明区拟将其打造成为集工商业、居住和生活配套于一体的综合区域。片区主要工业楼宇以打造新型产业用房为主。

5.2、调查分布图



5.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	管理费	递增率	备注
1	锦源兴高新科技产业园	光明区马头第六工业区	研发办公：35-40 元/m ²	租金含管理费	——	——
2	森丰大厦	光明区禾仓路 5 号	研发办公：35-40 元/m ²	——	——	——
3	电连科技大厦	光明区五号路与公明南环大道交叉口西北 150 米	研发办公：40-43 元/m ² ， 厂房：首层 35 元/m ² ，二 层以上 25 元/m ²	租金含管理费	——	八成新普通厂房及 研发办公
4	格雅科技大厦	光明区公明南环大道	研发办公：毛坯 55 元/m ² ， 精装 65 元/m ²	5 元/m ² /月	每年递增 8%	中央空调每年交 8 个 月，10 元/m ² /月

序号	名称	坐落	租金（每月）	管理费	递增率	备注
5	飞亚达钟表大厦	光明区公明南环大道	毛坯研发办公：60 元/m ²	5 元/m ² /月	——	中央空调 12.5 元/m ² /月
6	将石第一工业区	光明区上石家路与将裕街 交叉口南 50 米	25-28 元/m ²	——	——	已租满

5.4、调研相片

园区相片



锦源兴高新科技产业园



森丰大厦



电连科技大厦



格雅科技大厦



飞亚达钟表大厦



将石第一工业区

5.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，马田街道工业楼宇主要集中在钟表基地及内衣基地，钟表基地主要以研发办公用房为主，旧的研发办公月租金 35-45 元/m²之间，新的研发办公月租金 50-60 元/m²之间；普通旧工业厂房首层月租金在 25-30 元/m²之间、二层以上月租金在 18-22 元/m²之间，普通新厂房首层月租金在 30-35 元/m²之间，租金 22-25 元/m²之间。

三、市场调研总结

根据调研情况得知，调研范围内的 6 个街道普通旧工业厂房租金大部分在 18-22 元/m²之间、新工业厂房租金在 22-25 元/m²之间；工业改办公租金 30-35 元/m²之间，旧研发办公租金在 35-40 元/m²之间，新研发办公租金在 50-60 元/m²之间。纵观光明区，光明街道整体租金最高，新湖街道整体租金最低；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，研发办公租金递增率每年 6%-8%，普通工业厂房租金递增率每年 5%或每 2 年 10%。

根据调查发现，光明街道中心城区、凤凰街道凤凰城、马田街道钟表基地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，备受高新企业青睐，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；公明街道、玉塘街道缺乏统筹规划，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，劳动密集型企业居多，租金单价普遍较低。

光明区地处粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊重要节点，根据光明十三五规划提到，光明新区将围绕建设“现代化国际化绿色新城”的总体目标，着力打造区域性教育医疗和创新高地、高技术产业基地、绿色生态新城，将光明新区建设成为深圳市新时期重要的城市副中心和区域发展基地。根据光明目前工业现状及发展趋势，未来光明区工业园区主要为研发用房，将逐步淘汰低端产业，同时大力发展人工智能、新材料、生命健康等产业，加快建设“四城两区”，努力打造竞争力影响力卓著的世界一流科学城和深圳北部中心。