



2019 年 9 月

深圳市光明区商业类房地产 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	1
1、区划概况	1
2、交通概况	2
3、片区发展趋势	3
二、区域内商业调查状况	5
三、市场调研总结	24
1、SWOT 分析	26
2、片区典型商业物业分析	27
3、小结	27

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

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、东周、碧眼、翠湖、迳口、白花 6 个社区，总面积 30.11 平方公里，其中光明社区 2.94 平方公里，翠湖社区 1.09 平方公里，碧眼社区 5.92 平方公里，东周社区 3.47 平方公里，迳口社区 5.7 平方公里，白花社区 10.99 平方公里。常住人口 10.56 万人，其中户籍人口 27578 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。

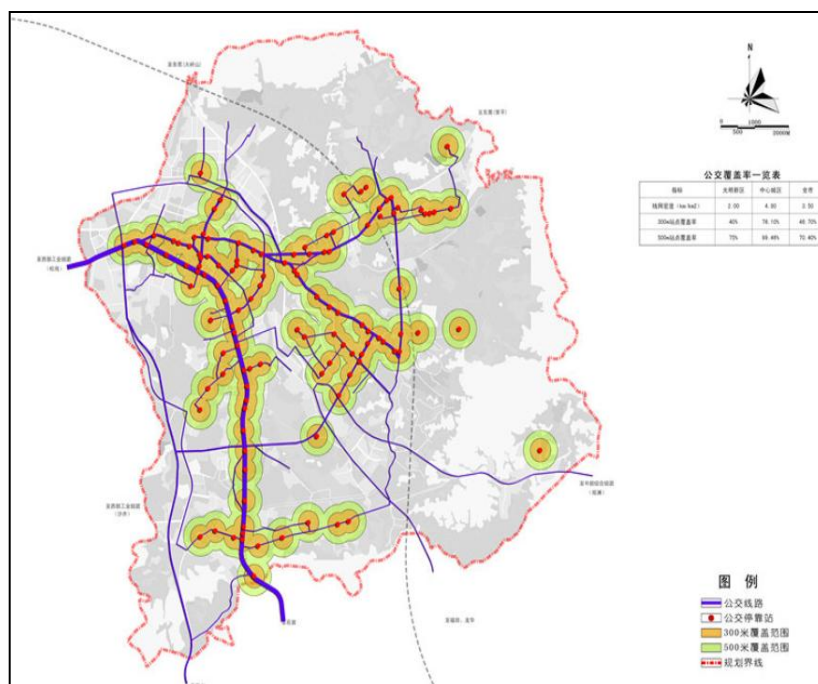
凤凰街道下辖塘家社区、甲子塘社区、东坑社区、塘尾社区、凤凰社区等 5 个社区，辖区面积约 22.20 平方公里，常住总人口 8.62 万人，其中户籍人口 0.78 万人，外来人口 7.84 万人。该街道交通条件优越，广深港客运专线在此设站。

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、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。



城市更新规划结构图

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、区域内商业调查状况

伴随着粤港澳大湾区发展规划纲要出台，光明区作为粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊上的重要节点，其商业已逐渐从最初的低端商业的零散业态，发展到即将迎来一批新型购物中心及综合体的崛起。光明区的商业主要可划分为两大传统商圈即光明中心商圈、公明中心商圈，另外还有规划在建的“智造高地”凤凰城和“国际化产城社区”科技城两大重点发展片区。本次调研主要对这些区域内商业的销售市场、租赁市场、业态、经营模式、经营状况等进行了市场调查。



1、新地中央广场

A、概况：新地中央广场位于光明大道与河心南路交汇处，集住宅、公寓、写字楼及商业为一体。整个项目占地 3.6 万平米，总建面 26 万平米，住宅主力

户型为 77—142 m² 的 2-4 房。项目规划有 3.6 万平米的购物中心,分为地下一层,地上四层。

B、商业特点: 自身商业体量大, 主要为临街铺及 B1 至 4 层的购物中心, 距离地铁 6 号线 (2020 年开通) 光明大街站约 400 米。

C、调查数据:

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	新地中央	东塘路 (横穿小区): 8-9 万 光明大道: 5-6 万 办公楼与公寓间通道: 7-8 万	东塘路: 租金 250-300 元/m ² 通道租金: 210-230 元/m ²	临街商铺大部分空置, 其余为中介, 餐饮、便利店	目前多层购物中心正由开发商统一招商, 基本全空置中; 因光明大道为快速道, 临街商铺氛围较差

D、照片



光明大道



清龙路



清龙路



河心南路



河心南路



河心南路



办公楼与公寓间通道



办公楼与公寓间通道



办公楼与公寓间通道

2、高正豪景花园

A、概况：高正豪景花园位于光明街道滨河路西侧，整个项目占地 2.8 万平方米，总建面 3.78 万平方米。

B、商业特点：均为临街底商。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	高正豪景花园	河心南路：5-6 万	河心南路：120-150 元/m ² ； 二层:40-45 元/m ²	河心南路：地产中介、移动、花店、 餐饮、药店、培训机构等	本小区临河心南路商铺昭示性较好

D、照片



河心南路



河心南路



河心南路



碧园路



碧园路



碧园路

3、龙光玖龙台

A、概况：龙光玖龙台位于光明区光明大道和观光路交汇处南侧，占地约 15 万 m²，总建筑面积约 75 万 m²，涵盖住宅、公寓以及酒店、大型商业 Shopping Mall 等各类物业，业态丰富。龙光玖龙台与 6 号线观光站接驳，商业面积达 8.8 万平方米（购物中心 B2-L4 楼层），定位 TOD 商业标杆。



B、商业特点：该购物中心与住宅区通过小庭院和室外街区进行连接，设置了浪漫街区、形象街区、艺术街区以及花之泉、花之瓣、花之蕊等三条街区六大节点，打造退台式生态商业。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	龙光玖龙台	湖畔一路：首层 9-10 万， 二层 6-7 万	——	目前商业刚开售，还在建设中	目前只有临湖畔一路商铺在售，购物中心规划自持自营；目前该项目商业还未使用，小区配套正在完善中

D、照片



湖畔一路



湖畔一路



湖畔一路

4、深房传麒山

A、概况：深房传麒山位于光明区公园路南侧、二十七号路北侧，东侧为校园用地，南侧规划为二十七号路及住宅用地，南望观光路，北临公园路(规划道路)，与规划中的科技公园隔路相望，总占地面积 90737.09 平方米，总建筑面积 280000 平方米。

B、商业特点：项目分为东、西两区，均为临街铺。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	深房传麒山	——	关源五路：150-200 明政路：180-220	东区关源五路：健身房、地产中介 东区明政路：地产中介、药店、美容美发店、银行、餐饮、安信证券、便利店 西区关源五路：超市、塑身美颜、旅行社、福利彩票、养生养发馆、房产中介、茶艺馆、生活家电馆 西区明政路：家之友超市	——

D、照片



西区光源五路



西区光源五路



西区明政路



西区明政路



东区光源五路



东区光源五路



东区光源五路与明政路交汇处



东区明政路



东区明政路

5、光明大第

A、概况：光明大第位于光明区观光路，由 9 栋高层和 80 套别墅组成，拥有 3000 m² 的国际商业街和 2500 m² 的会所配套。

B、商业特点：主力面积为 30-80 m² 餐饮铺。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	光明大第	——	明政路：租金 120-200 元/m ² 光源五路：120-200 元/m ²	德雅路：洗车店（维修、保养、美容）、 中国移动营业厅、印章店、复印店 光源五路：教育培训、奶茶店、地产中介、 餐饮、美发、蔬果生鲜店 明政路：百果园水果店、餐饮、美宜佳百 货店、药店、理发店、培训机构、烟酒茶 叶店、蔬果生鲜、养生会所、印章店	——

D、照片



德雅路



德雅路



德雅路



光源五路



光源五路



光源五路



明政路



明政路



明政路

6、中粮云景国际

A、概况：中粮云景国际为总建面达 60 万 m² 的综合体，中粮云景广场是中粮云景国际的二期产品，目前一期住宅已经售罄。地块为工业研发用途，需要以公司名义购买。

B、商业特点：项目规划地上商业 24800 m²，另有地下商业 6000 m²。配建商业面积略小，但可满足日常所需，大商业可依赖毗邻的宏发天汇城，以及旁边旧改带来的配建商业。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	中粮云景国际	北侧最差位置报价 6w, 北区南侧报价 6-7w, 东侧复式报价 5-6w	——	基本空置	产业研发地块性质，商业价格报价偏高，未来待观察

D、照片



项目相关照片



项目相关照片



项目相关照片

7、宏发天汇城

A、概况：项目整体占地面积约 11.7 万 m^2 ，总建面达到 91 万 m^2 ，是当前公明乃至光明全区规模最大的项目之一。包括约 40 万 m^2 住宅、15 万 m^2 集中型商业、12 万 m^2 商务办公，以及 150 米高的商务公寓，社区幼儿园和公立初中光明二中。

B、商业特点：自带大型商业，其中集中型商业约 15 万 m^2 ，一、二期住宅底层还有沿街商铺。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	宏发天汇城	自营	保底租金加提点模式	尚未投入使用，据了解已引进金逸影城、永辉 Bravo 以及保时捷，集购物、餐饮、休闲、娱乐于一体，是光明新区未来的商业新地标，是光明新区的首个综合大型购物中心	片区大型商业综合体，公明中心区核心位置，紧邻公明广场及公明广场地铁站，看好未来发展潜力

D、照片



项目相关照片



项目相关照片



项目相关照片

8、福盈中央山花园

A、概况：为光明新区 2013 年首个开工的城市更新项目，开发建设用地面积 32644.9 平方米，总建筑面积 179900 平方米，计容积率面积 130200 平方米，不计容积率面积 49700 平方米，容积率为 3.99，绿地率为 35%，物业类型为住宅、商务公寓、商业。

B、商业特点：大部分为沿街铺面，小部分内铺。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	福盈中央山花园	一般位置报价 6-7.5W， 位置较好无放盘	振民路：250-320 元/m ² ； 西北支路：90-140 元/m ² ； 金辉路：180-200 元/m ² ； 宝来路：90-100 元/m ²	银行、地产中介、社区配套、商行、药店、餐饮等	——

D、照片



宝来路



宝来路



宝来路



金辉路



金辉路



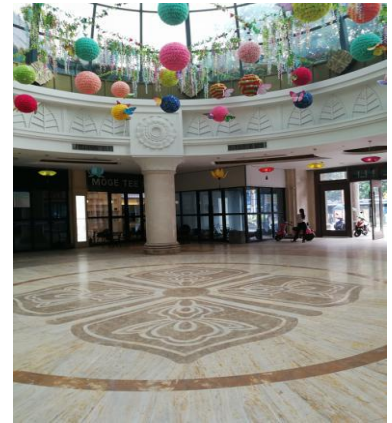
金辉路



内铺



内铺



内铺



西北支路



西北支路



西北支路



振明路



振明路



振明路

9、宏发嘉域

A、概况：项目占地面积约 2.5 万平方米，总建面约 20 万平方米，汇集约 3 万平方米多元主题体验 MALL、约 1.5 万平方米的商务公寓约 8.8 万平方米的高端住宅、约 6000 m²商业街。

B、商业特点：一期一层基本租满，业态较好，但整体档次不高，二至三层有少部分空置，二期氛围一般，大面积内铺空置，临路状况欠佳。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	宏发嘉域	——	一期一层约 200-300 元/m ² ； 二层以上 100 元/m ² ； 二期临街约 130-200 元/m ²	一期共 3 层，为集中商业，一层有精品华润万家、肯德基、珠宝、服装、餐饮等，二层培训，三层家居。二期共 2 层，一层临街地产中介、家政等，二层健身会所	——

D、照片



项目一期相关照片



项目一期相关照片



项目一期相关照片



项目一期相关照片



项目一期相关照片



项目一期相关照片



项目二期相关照片



项目二期相关照片

10、奥园·峯荟

A、概况：项目总占地 47278.54 平米，总建筑面积 380282.26 平米。目前南区住宅已售罄，北区（即本项目）为“峰荟·创智特区”，占地面积约 19171 m²，总建筑面积约 160964 m²，分为 A/B/C/D 栋共四栋，总套数为 2067 套，配备 3 万 m² 旗舰商业配套，地块为工业研发用途，需要注册公司才能购买。

B、商业特点：规划现代金融街、时尚生活街、休闲娱乐街、环球美食街、儿童培训教育机构、大型商超/品牌影院等六大时尚主题街区，打造成集餐饮、娱乐、购物、儿童教训培训等特色商业街区。另有五大 MORE 生态商业街区，打造商业迎宾广场、外环商业步行街、时尚商业中庭、休闲生态景观带，配置潮流时尚小品。据悉，已引进 2600 平方米深圳纵横国际影城，6 厅 780 座。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	奥园·峯荟	公明南环大道：6.5-7.5 万； 深阳路：9-10 万； 通振路：7-8 万； 内庭商业广场：4.5-6 万	公明南环大道：200-220； 深阳路：220-250； 通振路：220； 内庭商业广场：200	大部分空置，小部分超市、餐饮、会所等	产业研发地块性质，商业价格报价偏高；目前商业招租有 3 个月免租期；二层商铺开发商自持；目前人流量不足，租金难以支撑商铺经营，未来待观察

D、照片



公明南环大道



松白路



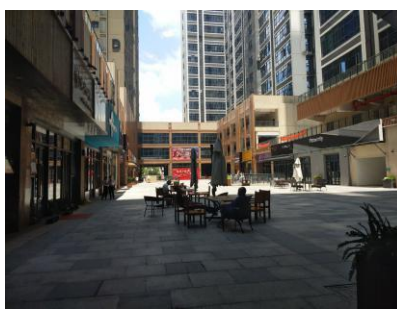
通振路



通振路



通振路



内街

11、峰荟花园

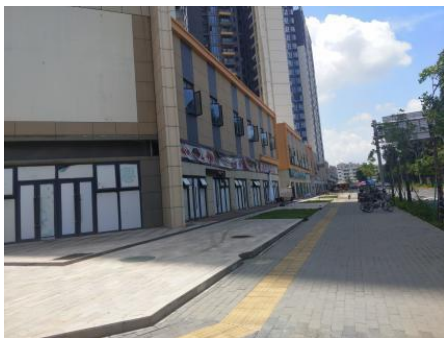
A、概况：项目总占地 47278.54 平米，总建筑面积 380282.26 平米。本项目为南区的高层住宅，占地 28107.16 m²，建筑面积 207434.96 m²，共 5 栋，户型以 65—88 m²的刚需产品为主，商铺主要为临路商业裙楼。

B、商业特点：主要为临路商业裙楼，目前周边环境较杂乱，以工业民房为主；但项目位置临公明中心区、商业区，周边规划旧改项目较多，未来可期。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	峰荟花园	通振路：6-7 万	通振路：150-200	通振路主要为水果店、中介、餐饮、小超市等，深阳一路基本空置	目前人流量不足，租金难以支撑商铺经营，未来待观察

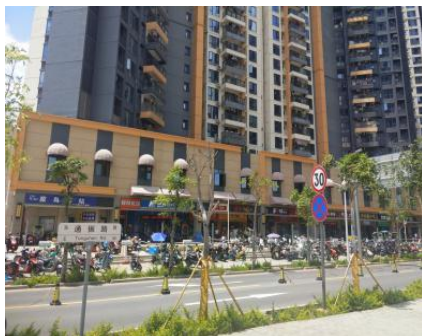
D、照片



深阳一路



深阳一路



通振路



通振路

12、益田假日府邸

A、概况：项目占地面积 10592.63 m²，建筑规模 58669.19 m²，规划 79-89 m²美宅、48-80 m²公寓及 5000 m²社区风情商业街一体。

B、商业特点：社区底商，共计 2 层，总建面约 5000 m²，为集风情餐饮、便利服务和生活配套于一体的社区品质商业街区。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	益田假日府邸	首层：7-9 万元/m² 二层：4-5 万元/m²	首层：200-250 元/m²； 二层：120-150 元/m²	首层大部分空置，小部分超市、药店、中介等，二层基本空置，主要招商对象为培训机构	商业价格及租金报价均偏高，未来待观察

D、照片



公明东环大道



松白路



二层

13、宏发美域

A、概况：项目占地面积约 4.9 万平方米，总建面约 10 万平方米，容积率 1.52，物业类型为住宅、商业。

B、商业特点：均为临街底商。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	宏发美域	——	安发路：130-150 别墅路：140-200	安发路及别墅路主要为中介、奶茶店、特产店、文具店、小超市、商行，后底山二路、南庄中心街主要为汽车服务、餐饮、保健养生等，南庄路主要为培训机构	安发路及别墅路商铺不能明火

D、照片



安发路



别墅路



后底山二路



后底山二路



南庄中心街



南庄路

14、宏发雍景城

A、概况：项目占地面积 95570.36 平方米,土地用途为商住,建筑面积 133800 平方米,10 栋多层、10 栋小高层、3 栋 Townhouse,商业为临街铺。

B、商业特点：小区四周临路,商业为临街铺。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	宏发雍景城	——	别墅路：租金 70-100 元/m ² ； 红花北路：80-120 元/m ² ； 将进路：100-250 元/m ²	别墅路主要为劳务派遣公司、少量 餐饮、一部分空置；其余为餐饮、 中介、银行、小超市等	别墅路商铺受地铁施 工影响,商业氛围较 差；将进路商业氛围 较好,由东往西商业 氛围逐渐递减

D、照片



别墅路



别墅路



红花北路



红花北路



前进路



前进路



兴发路



兴发路



兴发路

15、宏发上域

A、概况：项目地块呈梯形状，占地 46294 平米，总建面 202856.14 平米，计容积率建筑面积 140800 平方米，其中住宅面积 117380 平方米（含 9400 平方米保障性住房），公共配套设施建筑面积 6420 平方米，集中性商业 14000 平米，沿街商铺 3000 平米，容积率 3.04，户数 1440 户，车位 1350 个，10 栋住宅，1 栋公寓，一所幼儿园，层高主要是 15 层和 18 层。

B、商业特点：为临街铺及集中性商业，商业氛围较好。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	宏发上域	——	将进路：200-250 元/m ² 民生大道：300-150 元/m ²	民生大道为银行、药店、口腔医院、美容美发、培训机构；将进路为餐饮、蔬果生鲜、美容护理、苏宁易购等；集中性商业共 4 层，一层为药店、餐饮、人人乐，二层为人人乐，三层为餐饮、培训机构，四层为电影院、培训机构	民生大道由东往西商业氛围逐渐递减；将进路商业氛围较好

D、照片



民生大道



民生大道



兴发路



兴发路



将进路



将进路

16、星河天地

A、概况：项目共分三期开发，其中，一期总占地面积约 2.1 万平，计容建面约 14.1 万平，主要为 6 栋高 150，共 49 层的超高层住宅，约 1203 户，容积率为 6.32，车位比超过 1:1；二期主要为人才保障房（约 920 户）、LOFT 办公楼及 18 班制的幼儿园；三期为教育建设用地，用于兴建小学。

B、商业特点：将打造成集商业、办公、居住、文体娱乐及配套服务与公共空间一体的复合型、生态型城市综合体。

C、调查数据：尚未竣工，无数据。

D、照片



项目相关照片



项目相关照片



项目相关照片

17、光明壹号

A、概况：光明 1 号项目位于深圳市光明新区高新西区，科发路以西，17 号路以南，项目占地 47175.81 m²，容积率为 4.0，建筑覆盖率 35%，计入容积率的总建筑面积为 188710 平方米，其中：居住建筑面积 157710 平方米，商业建筑面积 27100 平方米。项目由 7 栋 13 个单元 32-33 层高层住宅、1 栋 23 层商务公寓及沿街商业组成。



B、商业特点：开发商自持，只租不卖。

C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	光明壹号	——	同惠路、科农路 120 元/㎡左右；支路商业共 3 层，首层租 150 元/㎡左右，二层租 60 元/㎡左右	科农路：大部分空置，小部分为地产中介、水果店、烟酒茶叶店、便利店 同惠路：95%空置，洗车店、五金建材店、窗帘家居店 小区支路：蛋糕店、药店、便利店、美发店、快递物流店、“乐购”超市；餐饮及部分空置 二层：教育培训	同惠路、科农路不能做餐饮

D、照片



科农路



科农路



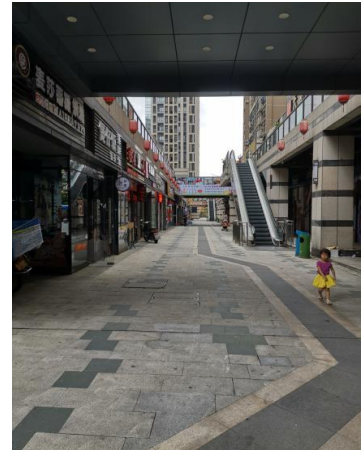
同惠路



小区支路



小区支路



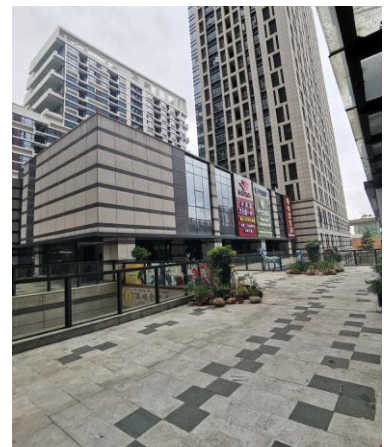
小区内街



小区内街



二层商铺

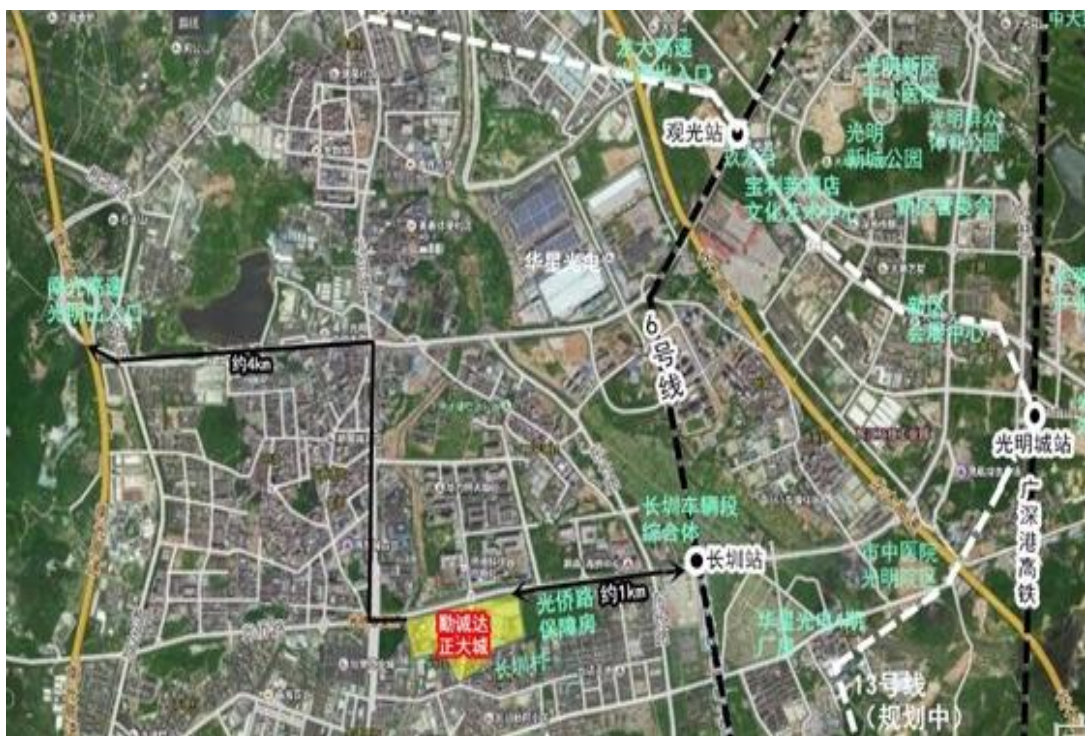


三层商铺

18、勤城达正大城

A、概况：项目前身为公明元昇厂片区城市更新项目，拆除重建用地约 20.6 万 m^2 ，可开发建设土地面积约 11.5 万 m^2 ，总建面共约 87 万 m^2 ，内含有居住、市政、商业及公园用地，共分为四期开发。一期已接近售罄，二期新品发布在即。二期为集住宅、商务公寓、写字楼、商业于一体的多功能综合体，主力产品为建面约 65-110 m^2 轻奢小户；整体定位为一期的升级之作，除享受商业、教育、公园等公共配套外，二期配套设施更加完备，时尚艺术街区、中式禅意园林、私属星空泳池、全龄多元健身泛会所、老年人日料中心、社区生鲜市场等一应俱全，打造更加舒适的人居生活新体验。

B、商业特点：项目自身配套 8 万 m^2 集中式商业，目前沃尔玛和万达 IMAX 影城已签约进驻，满足业主日常购物需求；离在建地铁 6 号线长圳站实际距离在 1km 以上，步行距离过远；项目所在位置非光明集中开发的主流位置，项目周边以工业区和民房为主，后期人气有待观察。



C、调查数据：

类型	名称	售价	租金	业态	备注
商业	勤诚达正大城	——	——	——	目前尚未正式运营

D、照片



项目相关照片



项目相关照片



项目相关照片

调查数据显示：

光明中心商圈将以星河天地、新地中央广场及绿地新都会（目前还是工地状态）形成约 12.3 万 m^2 的大型商圈，成为光明中心的最大商圈，并以此为中心向四周辐射，影响半径较大，该商圈的商业综合体档次较高；公明中心商圈基本是中小型配套的零散业态为主，缺乏集中商业配套及体验式商业项目，随着宏发上

域、奥园·峯荟社区型商业、配套商业及中粮云景国际、宏发天汇城集中式商业的兴起，随着传统产业更新、旧城改造的推进，该商圈人流量及消费潜力巨大；凤凰城片区则以龙光玖龙台为中心向四周辐射，整体商业氛围较光明、公明中心商圈要弱。

调研的楼盘中，商铺出售的案例主要为临街铺，售价均处于较高水平，租赁市场较惨淡，租售倒挂严重。任何商业项目都有 1-3 年左右的培育期，阶段性空置并不能说明供求失衡的问题。但光明区超 50 万 m^2 的商业综合体即将入市，该区消费能力能否承载这大体量的商业，是否会带来商业过剩，进而造成大量商铺空置、转租问题，这还是个未知数，能否经营起来还需用时间来证明。

三、市场调研总结

针对上述调查，得出以下结论。

1、SWOT 分析。

（1）优势分析

- 作为深圳市新兴发展区域，光明新区地处珠三角“穗深港”产业带和城市发
展轴的重要节点，区位优势明显，发展机遇较多；
- 光明区“四城两区”的推进，将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，吸引着企业家投资兴业，引进人才、用好人才、留住人才，
为光明区的快速发展打下夯实的基础；
- 片区内部城市建设深入，广深港客专、赣深客专在光明设站，轨道 6 号线、
大外环高速开工建设，轨道 13 号线纳入深圳市轨道四期规划，将于 2020 年
正式运行，不断完善交通系统对片区发展提升有极大帮助；
- 近几年在深圳房价调控的情况下，光明土拍地王频出，今年 6 月 24 日中海
地产更以溢价率 45%竞得光明区观光路 A510-0151 宗地，成交楼面地价达到
42,217 元/m²，达到历史新高，其楼面地价媲美比周边二手房价格，各大房
企对光明的发展潜力以及增值空间充满了信心，其实是光明区域定位、区域
价值的升级；
- 光明近年来加快房地产开发，居住人口正逐渐增加，人口红利带来的消费需
求市场促进商业发展。

（2）劣势分析

- 作为深圳市后发展地区，在产业结构、创新创业、市政基础设施、公共服务
配套、城市公共安全、管理体制机制等各个方面依然存在诸多问题和短板；
- 作为后发地区，低端产业较多，工业园区遍布，人口结构不够合理，片区房
地产大开发，项目大多数都配有较大商业规模，目前区域人口不足，商业范
围较差。

（3）威胁分析

- 电商崛起而引起人们的消费模式的转变，地震式的冲击传统实体商业的发
展。

(4) 机会分析

- 随着片区各大旧改项目的进行及规划项目建成，未来片区环境将有极大的改善，片区的功能和业态将有巨大改变，将极大促进本片区商业升级和消费升级，也将增强本片区的吸引。

2、片区典型商业物业分析

针对各个站点的调查项目做一个总结，选出典型商业物业进行分析。

典型商业分析表		
区域	典型商业项目	分析及未来走势
光明	新地中央广场	处于光明中心区核心地段，规划有 3.6 万平方米 B1 至 4 层的购物中心，将引进大型生活超市、餐饮、休闲、娱乐等都在商业业态，距离地铁 6 号线（2020 年开通）光明大街站约 400 米，比较看好未来运营走势
	龙光玖龙台	位居重点规划凤凰城片区内，目前已有多个知名企业总部研发中心设置于此；在建地铁 6 号线与规划地铁 13 号线北延段“观光站”的地铁口物业；是片区标杆，大体量综合体，自带 10 万㎡集中型商业、酒店和写字楼；周边多规划市政配套物业，如光明文体艺术中心、政府办公物业和光明新城公园等，未来可期
	中粮云景国际	处于公明老街最繁华的片区，是光明商品房开发最早、最为集中的区域；毗邻宏发天汇城，可共享其建面约 10 万平米的集中式商业，看好其未来走势
	宏发天汇城 (宏发光明大仟里)	购物中心将打造零售购物、居家生活、美食天地、娱乐休闲等四大体验主题，引导区域时尚潮流风向标
	奥园·峯荟	项目配备 3 万㎡旗舰商业配套，内部规划现代金融街、时尚生活街、休闲娱乐街、环球美食街、儿童培训教育机构、大型商超/品牌影院等六大时尚主题街区，全方位打造成集餐饮、娱乐、购物、儿童教育培训等特色商业街区
	勤城达正大城	自带有 8 万㎡的集中式商业，目前已经计划引入沃尔玛和万达影院

3、小结

光明为深圳市后发展地区，目前还看不到高楼林立、车水马龙的景象。光明也是全市少有几个还未开通地铁的区域，辖区本地与外来人口严重倒挂，居民生活节奏相对缓慢，商业配套较市区落后。

光明区挂牌成立后，光明随即开始了“开挂式”发展。政府对光明区一系列的政策支持及未来一波旧改项目的兑现，政府的重视及房企的进驻势必为该区域的繁荣发展增添了活力。目前该区域新建商业项目主要沿着地铁 6 号线布局，商业配套这块区域弱势在几年内便能扭转为以新型购物中心为中心的商圈模式。

光明区的规划布局及战略地位被各方看好，在售商业项目市场售价均很高，直逼深圳成熟区域商圈商业价格。但由于光明为深圳市后发展地区，低端产业较

多，人口结构不合理，片区房地产大开发，项目大多数都配有较大商业规模，目前区域人口不足，商业范围较差，片区改善周期可能需要较长时间。像奥园·峯荟、益田假日府邸现在开发商招租均有 2-3 个月免租期，但由于人流量等原因，一些商家的营业额无法支撑其经营，选择免租期一到就退租。这些商业项目真正能否成熟起来还有待持续跟踪和关注。我们对此类商业进行市场价值“估值”时，应该在考虑现状收益的基础上，加上未来发展空间，从而更好的了解商业市场。