



2019年12月

## 深圳市宝安区工业类房地产 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、宝安区介绍 .....	1
1、区域概况 .....	1
2、交通概况 .....	2
3、产业概况 .....	2
4、片区发展趋势 .....	3
二、市场调研范围 .....	5
1、新安街道 .....	5
1.1、片区简介 .....	5
1.2、调查分布图 .....	6
1.3、租金调查表 .....	7
1.4、调研相片 .....	7
1.5、调研小结 .....	8
2、西乡街道 .....	9
2.1、片区简介 .....	9
2.2、调查分布图 .....	9
2.3、租金调查表 .....	10
2.4、调研相片 .....	10
2.5、调研小结 .....	10
3、航城街道 .....	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 .....	12
3.5、调研小结 .....	12
4、福永、福海街道 .....	13
4.1、片区简介 .....	13
4.2、调查分布图 .....	13
4.3、租金调查表 .....	14
4.4、调研相片 .....	14
4.5、调研小结 .....	15
5、新桥、沙井街道 .....	15
5.1、片区简介 .....	15
5.2、调查分布图 .....	16
5.3、租金调查表 .....	16
5.4、调研相片 .....	17
5.5、调研小结 .....	18
6、松岗、燕罗街道 .....	19
6.1、片区简介 .....	19
6.2、调查分布图 .....	19
6.3、租金调查表 .....	20

6.4、调研相片 .....	20
6.5、调研小结 .....	21
7、石岩街道 .....	21
7.1、片区简介 .....	21
7.2、调查分布图 .....	21
7.3、租金调查表 .....	22
7.4、调研相片 .....	22
7.5、调研小结 .....	23
<b>三、市场调研总结 .....</b>	<b>24</b>

# 一、宝安区介绍

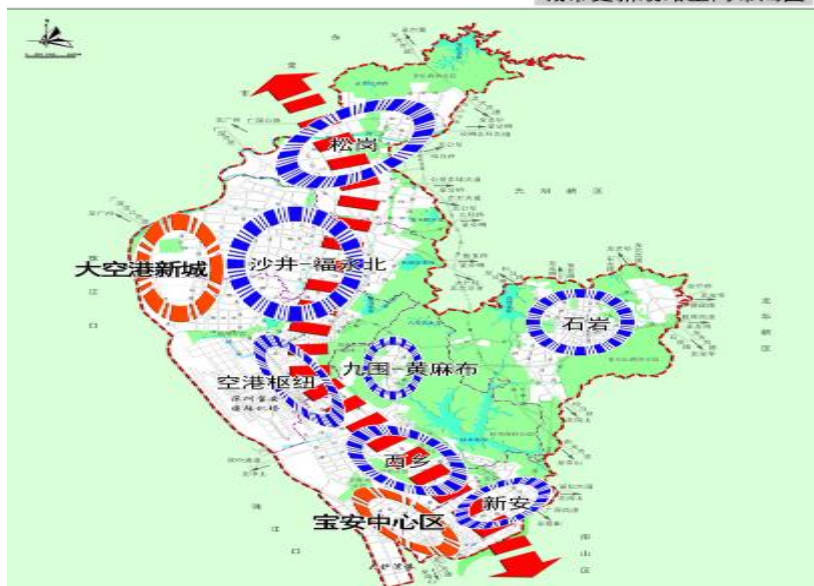
宝安地处粤港澳大湾区的核心区域，毗邻香港、澳门、广州，连接粤港澳黄金走廊，位于珠三角发展脊梁的中心，也是“海上丝绸之路”的关键节点，拥有得天独厚的地理位置和区位优势。粤港澳“9+2”城市群、“深中莞惠”城市组团、广深、深中“双走廊”在宝安优势叠加，全球产业链、价值链、创新链在宝安深度融合，宝安的经济集聚和辐射能力空前强劲，未来的宝安，将成为粤港澳大湾区的空间之核、枢纽之核、产业之核、创新之核。

## 1、区域概况

宝安区位于深圳市西北部，东南邻南山区、东北连龙华区、北靠光明区、西接珠江口东岸。1993年1月1日，宝安区挂牌成立，辖区总面积396.61平方公里，下辖新安、西乡、福永、沙井、松岗、石岩等6个街道，截至2018年，下辖沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩、新安、西乡、航城、福永、福海10个街道和1个机场：深圳市宝安国际机场，常住户籍人口53.84万人。宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区，产业基础较为雄厚，外向型特征明显，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构，经济综合实力居全国百强区第八，工业居全国工业百强区第六，荣获“中国创新百强区”第二。

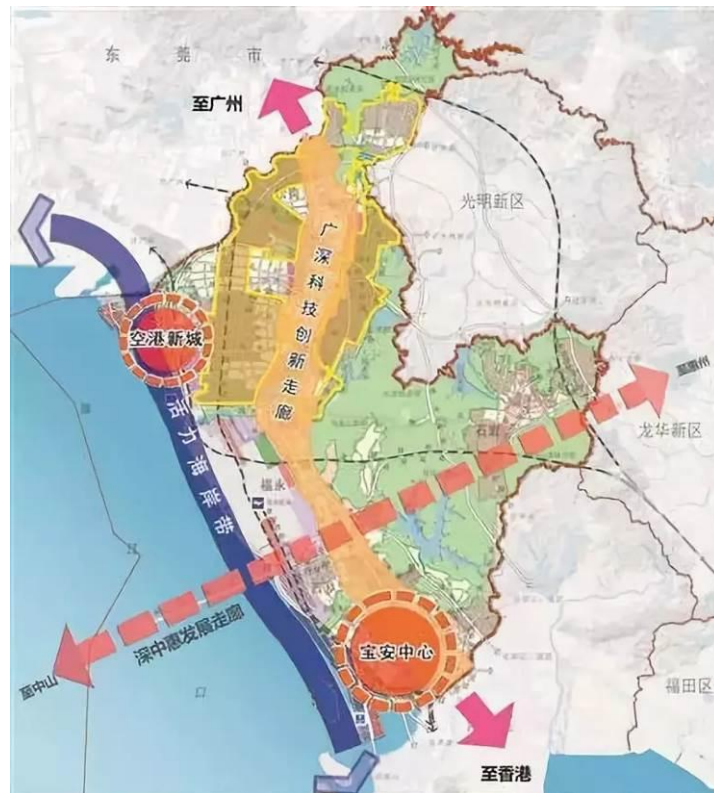
深圳市宝安区城市更新“十三五”规划

城市更新战略空间布局图



## 2、交通概况

宝安区处在粤港澳大湾区的地理中心，深圳市的西北部，广深港南北向发展轴和深中东西向发展轴在宝安交汇，形成了天然的交通要核。区内形成了以航空城、大铲湾港、龙华新城客运站为主体的“两港一站”海陆空立体交通枢纽。有国际机场、集装箱港口、客货运码头等重大交通基础设施，已开通地铁1、5、11号线，机场东空铁枢纽、穗莞深城际线、轨道6、12、13号线、深中通道等正在加快规划建设，海陆空铁立体交通网络初步形成。广深高速、机荷高速、龙大高速、南光高速、梅观高速、南坪快速及规划中的大外环构成“四横八纵”的高速公路网。



## 3、产业概况

2017年，宝安实现GDP3448亿元，增长9.2%；规模以上工业增加值1545亿元，增长9.7%，创三年来新高；国家高新技术企业达3030家，首次排名广东省第一；税收收入625.9亿元，其中制造业纳税占51%，凸显宝安制造业大区的雄厚实力；各项主要经济指标均保持较快增速，继续位居全市前列。宝安“生产、生活、生态”资源齐备，城市功能布局完善，公共服务优质均衡，社会安定和谐

有序。

历经 40 年的发展，宝安已逐步成为具有全球影响力的高端制造和智能制造、创新创业和人才集聚高地，形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑、高端服务业配套齐全的现代产业体系。目前拥有产值 100 亿元以上工业企业 6 家、50-100 亿元工业企业 14 家、10-50 亿元工业企业 96 家，规模以上工业企业 2869 家，居深圳市第一。世界 500 强企业 70 家、上市企业 37 家、新三板挂牌企业 150 家、拟上市企业 200 多家。国家级高新技术企业 3030 家，区级数量居广东省第一，2017 年地区生产总值 3448 亿元，晋身广东省 GDP 十强区第五名。

当前，粤港澳大湾区崛起的序幕已经开启，宝安已进入湾区时代，未来将建成“湾区核心、智创高地、共享家园”，全力打造社会主义现代化先行区典范。

#### 4、片区发展趋势

抓住粤港澳大湾区建设契机，大力提升城市建设品质。对标国际一流湾区城市，在更高起点、更高层次、更高目标上把宝安放到大局中谋篇布局，高水平开展宝安分区规划编制；加快 107 科技创新走廊、互联网+未来科技城、特色小镇、西部活力海岸带等重要区域和节点规划成果深化，打造标志性城区。

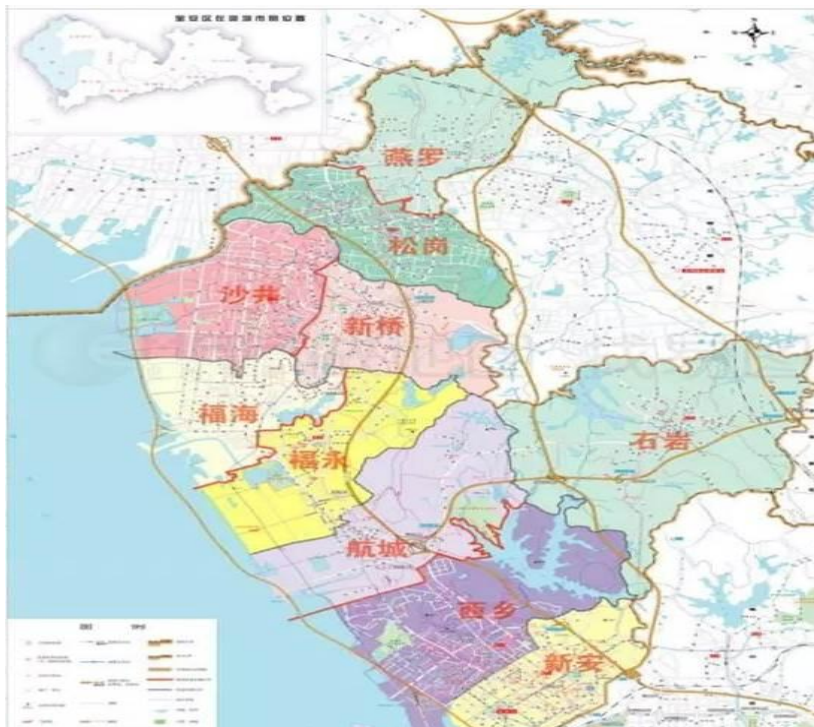
加快发展现代服务业。（1）依托深圳国际会展中心，规划建设国际会展城，积极推进“9+8”配套项目建设，为会展经济发展壮大提供强力支撑。（2）发展临空经济，启动临空经济发展综合规划编制，加快推进机场三跑道、卫星厅、T4 航站楼等重大交通设施，以及航空小镇、国际会展城、海上田园城等项目建设。

（3）做大物流业，加大对物流企业购置现代化、自动化物流设备的扶持力度，降低物流成本，充实优质物流企业培育库，加快推进顺丰速运、敦豪等重大产业项目落地。（4）提升商贸业，制定扶持商贸服务业发展的政策措施，大力推进商圈建设，积极推进地标式城市综合体、大型购物中心、特色商业街等建设，构建多层次现代商业格局。（5）发展文化创意产业，重点加快西部影视产业小镇、创意 101 建设，“一企一策”支持影视公司发展，培育电影产业链。

推动基础设施互联互通。（1）加快国际航空枢纽建设，加大国际航线开辟力度，推进机场第三跑道、T3 卫星厅建设。（2）配合开展穗莞深城际建设，推动机场东综合客运枢纽规划建设，积极对接深茂、深肇等铁路规划建设。（3）积极推进深中通道建设，对接龙大高速、宝鹏快速方案设计，推进海滨大道一期 A 段（听海路—西乡大道）、南坪快速西延（新城立交）、妈湾跨海通道 3 项重大交通项目，推动宝安跨区域快速通道建设发展。（4）针对快速路、主干道局部交通拥堵点、交通设施事故黑点，完善公交专用道、停靠站等公交设施。

## 二、市场调研范围

本次调研主要为宝安区管辖范围内的新安街道、西乡街道、航城街道、福永街道、福海街道、新桥街道、沙井街道、松岗街道、燕罗街道、石岩街道 10 个街道的工业厂房、科研办公房地产的租金、用途等进行调查。详见下图：



### 1、新安街道

#### 1.1、片区简介

新安街道位于珠江口东岸，深圳市西南部，是宝安区委、区政府所在地，是宝安区政治、经济、文化中心。是新崛起的深圳西部中心城区，新安街道毗邻定位为“珠三角的曼哈顿”的前海片区，已成为未来深圳市双中心“前海中心”的重要组成部分。而且新安街道在宝安中心组团分区规划中处于枢纽地位，纵横创业路发展轴、宝安大道发展轴及广深公路发展轴，贯通辖区，新安街道作为深圳市未来双中心的重要组成部分，在特区内外一体化进程加快，交通基础设施日益完善便捷的大背景下，加之辖区整片规划为城市更新区域，受益于大学城片区（东部）和前海开发区（西部）双向的现代高端软硬资源辐射影响，在产业发展与规划上可以定位为以高规格、高附加值为特征的集现代服务业、大型购物休闲及高



科技产品研发生产为主体的现代化集合城区。

根据目前新安街道的产业分布情况，大致可以分为三个片区，分别以高端服务、特色商业和创新集聚为特色，各有侧重，分类发展。

西部片区的产业发展定位为现代服务产业区域，主要配套支持前海中心的以现代物流为主的现代服务业，重点布局建设大型专业市场、集聚现代服务业的综合或独立总部大楼、大型综合体等。

中部片区的产业定位为特色商业区域，重点布局高档房地产业、大型综合购物中心、专业特色购物休闲区域（目前的建安路改造相对成功）、高星级酒店等。

东部片区的产业定位为高新科技产学聚集区域，主要发展新兴产业、布局各种研发机构、高等院校、设计中心、文化创意产业以及针对高素质群体的人才公寓等。

## 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）	用途	备注
1	长丰工业园	深圳市宝安区留仙大道3号西门	50-60 元/m <sup>2</sup>	厂房改办公	——
2	中粮商务公园(中粮科技创新园)	深圳市宝安区宝城67区留仙二路	85-95 元/m <sup>2</sup>	研发办公、公寓	近地铁，公寓已卖，46平3800-4100，拎包入住。
3	庭威产业园	深圳市宝安区新安街道67区留芳路6号	一层商业：160 元/m <sup>2</sup> ，办公：85 元/m <sup>2</sup>	整栋厂房改办公	园区环境较好，设计有花园。
4	飞扬科技创新园	深圳市宝安区宝城67区隆昌路8号	85 元/m <sup>2</sup>	研发办公	——
5	高新奇二期	深圳市宝安区隆昌路	105 元/m <sup>2</sup>	研发办公	使用率较高，七成，物业管理费8元/月·平。
6	高新奇一期	深圳市宝安区留仙一路	55-65 元/m <sup>2</sup>	研发办公	使用率50%。
7	甲岸科技园	深圳市宝安区隆昌路2号	50 元/m <sup>2</sup>	厂房	大部分是高新奇企业租用作仓库。
8	稻兴环球科创中心(信义领御)	深圳市宝安区洪浪北二路与留仙一路交汇处	100-110 元/m <sup>2</sup>	研发办公	按写字楼标准修建。毛坯110，使用率72%，装修100出头，50%使用率。
9	鸿辉工业园	深圳市宝安区留仙三路2号	45-50 元/m <sup>2</sup>	厂房	为鸿荣源物业，园区一手厂房已租满，现二手房东分租。
10	中粮创芯公园	深圳市宝安区创业二路与留仙一路交汇处	115-125 元/m <sup>2</sup>	研发办公、公寓	45平-75平公寓在售，均价39000元/平米。
11	美生慧谷科技产业园	深圳市宝安区大宝路	临大路商业：100-120 元/m <sup>2</sup> ，办公75 元/m <sup>2</sup>	厂房改办公及公寓	物业管理费8元/平·月，周边普通厂房40-45，自己装修。

### 1.4、调研相片

#### 园区相片



长丰工业园



长丰工业园



中粮商务公园



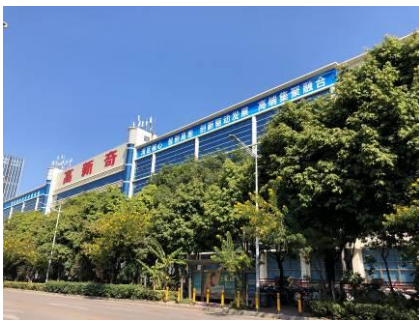
庭威产业园



飞扬科技创新园



高新奇二期



高新奇一期



甲岸科技园



稻兴环球科创中心



鸿辉工业园



中粮创芯公园



美生慧谷科技产业园

### 1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，新安街道有多个城市更新项目，部分新建研发类办公均由城市更新而来，片区普通工业厂房已渐渐升级改造，现普通工业厂房月租金在 45-50 元/m<sup>2</sup>之间，普通工业厂房改办公月租金 55-75 元/m<sup>2</sup>之间，新建研发办公月租金 85-125 元/m<sup>2</sup>之间；租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

## 2、西乡街道

### 2.1、片区简介

西乡街道位于广东省深圳市宝安区西南部，东接石岩街道和新安街道，南接新安街道，西至珠江口岸边，北接航城街道，西乡街道与前海中心接壤，其沿珠江片区被规划为深圳西部中心区的重要片区，将承担起中心区的部分功能，有望扮演前海次中心的重要角色，未来将重点发展高端服务业与总部经济，有助于加快该地区的旧城改造及环境的提升，从而推动西乡形成新的经济增长极。

“创新”乃西乡魂之所系，既是西乡的产业定位，也是西乡的整体定位。“十二五”期间，西乡紧抓特区一体化的历史机遇，以深圳市建设“一区四市”、宝安区建设科学发展示范区为契机，全面转变经济发展方式，进一步突出服务业主导地位，大力发展现代服务业，大力打造总部经济，加快推进城市更新，加快推进社会建设，促进社会和谐稳定，促进民生福利水平提升，努力实现新突破、迈上新台阶，争当推进特区一体化的排头兵。

### 2.2、调查分布图



### 2.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	用途	备注
1	宝运达物流信息大厦	深圳市宝安区西乡大道与前进路交汇处	办公：80 元/m <sup>2</sup> ，厂房：40 元/m <sup>2</sup> 左右	研发办公、厂房	使用率 65%，规划有地铁，目前交通相对一般，物业管理费 10 元/月·平。
2	宝田工业区	深圳市宝安区西乡街道宝田工业区	1 层：40 元/m <sup>2</sup> ，2 层及以上：32 元/m <sup>2</sup>	厂房	园区内宿舍改公寓，单间 1300，2 房 1 厅 2400，1 房 1 厅 2000。
3	华丰工业园	深圳市宝安区西乡	62-69 元/m <sup>2</sup>	厂房改办公	包物业管理费，近固戍地铁站，里面公寓为政府配租房。
4	宝安智谷科技创新园	深圳市宝安区银田路	70 元/m <sup>2</sup> 左右	厂房改办公	——
5	星宏科技园	深圳市宝安区水库路 111 号	38 元/m <sup>2</sup>	厂房	使用率 85%，一手房东，物业管理费 1.5 元/月·平。

### 2.4、调研相片

#### 园区相片



宝运达物流信息大厦



宝运达物流园



宝田工业区



华丰工业园



宝安智谷科技创新园



星宏科技园

### 2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，西乡街道普通工业厂房已渐渐升级改造，现普

通工业厂房月租金在 30-40 元/m<sup>2</sup>之间，普通工业厂房改办公月租金 60-70 元/m<sup>2</sup>之间，新建研发办公月租金 80 元/m<sup>2</sup>左右；租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

### 3、航城街道

#### 3.1、片区简介

航城街道辖区面积 45.62 平方公里，2016 年 12 月 26 日，航城街道正式挂牌成立。航城地处珠三角黄金要道、广深莞经济发展带脊梁位置、粤港澳大湾区中心区域，是宝安“三带两心两城一谷”战略布局的重要核心之一。航城具有得天独厚的地理和交通优势。辖区海、陆、空、轨纵横，毗邻宝安国际机场和直达港澳的机场码头；广深、沈海、沿江高速等多条高速交织环绕，107 国道、宝安大道、宝源路穿境而过，特别是深中通道的开工建设，将进一步深化大空港片区在珠江口西岸的影响力；地铁 1 号线、11 号线与中心区无缝对接，未来还将有地铁 12 号、21 号线、穗莞深城际轨道线贯穿辖区；正在规划建设深茂高铁，将接驳全国性的特大型综合铁路枢纽深圳北站。未来，航城街道有望成为宝安，乃至深圳的综合交通枢纽。

#### 3.2、调查分布图



### 3.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	用途	备注
1	黄田金碧工业区	深圳市宝安区利达路5号	1层：58元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：30元/m <sup>2</sup> 左右	一层物流、二层及以上工业厂房	金碧工业区首层现均已做物流，租金高于周边同档次工业厂房，周边普通工业厂房1层租金为40-50元/m <sup>2</sup>
2	九围第二工业区	深圳市宝安区九围社区	钢结构厂房（高度6-10m）：30元/m <sup>2</sup> ，1层：38元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：25元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
3	深业U中心	深圳市宝安区鹤州路与北二路交汇处	毛坯：60元/m <sup>2</sup> 左右，装修：70元/m <sup>2</sup> 左右	研发办公、公寓、商业	该项目为宝安规划的产业研发八园区之一，转让只能以股权形式，B座最好

### 3.4、调研相片

#### 园区相片



黄田金碧工业区



黄田金碧工业区



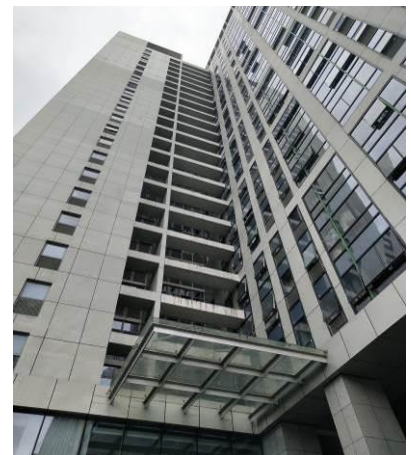
九围第二工业区



九围第二工业区



深业U中心



深业U中心

### 3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，航城街道广深公路及洲石路两侧均基本均为普

通工业厂房，有部分在进行外墙翻新改造，广深公路边的厂房租金高于洲石路，普通工业厂房 1 层月租金在 35-40 元/m<sup>2</sup>之间，2 层以上月租金在 25-30 元/m<sup>2</sup>之间，新建研发办公月租金 60-70 元/m<sup>2</sup>之间；租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

## 4、福永、福海街道

### 4.1、片区简介

福永街道位于深圳市宝安区西部、珠江三角洲 A 字型湾区的中轴上。辖区总面积 37.6 平方公里。地处珠三角、广深港东西向发展走廊的核心交汇处，拥有世界罕见的海、陆、空、轨四位一体的交通优势，离前海约 20 公里，大铲湾码头、福永码头近在咫尺，广深高速、沿江高速、107 国道、宝安大道、机荷调整等在此交汇，地铁 1 号线、11 号线已通车，穗莞深城际线、地铁 12 号线已列入实施计划。

福海街道辖区面积 28.6 平方公里，该街道位于新宝安地理中心、珠江三角洲 A 字形湾区的中轴上，海陆空轨立体交通发达，是珠三角、广深港核心发展走廊、东西向发展走廊的交会处，在产业发展方面，福海结合国际会展中心、国际会议中心、科技馆、深中通道和 T4 航站楼综合交通枢纽等重大项目的建设，发展集科技博览、产品展示、专业论坛、文化交流、游泳观光为一体的现代会展产业。

### 4.2、调查分布图





### 4.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	用途	备注
1	白石厦新塘工业园	深圳市宝安区广深公路与永泰东路交叉口	1层：36元/m <sup>2</sup> 、2层及以上：24-26元/m <sup>2</sup> ，宿舍每间1000元	工业厂房及配套	宿舍1间可放6张上下床，租约第2年开始递增10%
2	明禧创意园	深圳市宝安区福永镇怀德南路4号	44-50元/m <sup>2</sup>	办公、物流	面积越大租金越便宜，使用率60%
3	新田工业区	深圳市宝安区凤塘大道	1层：35-38元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：25元/m <sup>2</sup> 左右	工业厂房及配套	合同三年一签，第2年开始递增10%，产权为村集体
4	华丰科技园	深圳市宝安区福永街道塘尾社区	1层：45元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：35元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	1、2栋首层改为商业，部分外墙为翻新中，租金为全包，第二年递增6%，1层层高约5.5米，2层及以上4.5米
5	翰宇工业区	深圳市宝安区福永街道塘尾社区	宿舍每间：1600元，1层商业临内街：80元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	宿舍面积约45、47平方米，厂房已租满，租约为10年期
6	恺辉茂工业园	深圳市宝安区福海街道荔园路56号	办公：40元/m <sup>2</sup> ，研发制造：30元/m <sup>2</sup>	办公、公寓	使用率55%
7	富桥二区工业园	深圳市宝安区福海街道永福路79号右侧	1层：38元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：22-25元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	租约每2年递增10%，物业费2元/m <sup>2</sup>
8	福海信息港	深圳市宝安区宝安大道与福洲大道交汇处	70+10元/m <sup>2</sup>	办公、公寓	符合条件，可申请政府补贴，实用率70%，1年起签，年递增率5%

### 4.4、调研相片

#### 园区相片



白石厦新塘工业园



明禧创意园



新田工业区



新田工业区



华丰科技园



翰宇工业区



恺辉茂工业园



富桥二区工业园



福海信息港

#### 4.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，福永、福海街道工业厂房环境较好，园区规模较大，部分工业厂房已升级改造，现普通工业厂房 1 层月租金在 35-40 元/m<sup>2</sup>之间、2 层及以上月租金在 23-28 元/m<sup>2</sup>之间，厂房升级改造后做办公、物流月租金 40-50 元/m<sup>2</sup>之间，沿宝安大道两侧厂房升级改造后做研发办公和新建的研发办公月租金 70 元/m<sup>2</sup>左右。

### 5、新桥、沙井街道

#### 5.1、片区简介

新桥街道位于原沙井街道的东片地区，东接光明新区，南接福永街道，西接沙井街道，北接松岗街道，辖区总面积 28 平方公里，建成区面积 21 平方公里，新桥街道充分依托“科技创新城”发展规划，以建设“低碳科技园、生态智慧谷”为理念，规划建设象山低碳产业园，打造成引领西部工业组团产业升级的新型产业示范园。大力推动汇景源科技创新园建设，着力打造成辖区的科技研发、成果转化、创业、软件开发的科技创新基地。

沙井街道位于宝安区西北部，东临新桥街道，南靠福海街道，西为海堤，北

接松岗街道，是粤港澳大湾区的核心区域，空港新城主要辐射和服务区，广深科技走廊的关键节点，离南沙开发区、前海国家级高新区各 30 分钟车程。沿江高速、广深高速及在建的深圳外环高速近在咫尺，沙井是工业重镇，产业基础雄厚，产业链条完善。

### 5.2、调查分布图



### 5.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	用途	备注
1	创新智慧港	深圳市宝安区新桥街道上南东路与洪田路交界处	均价 60 元/m <sup>2</sup> （48 元/m <sup>2</sup> 起）	科研办公	管理费 5.3 元/平方米。部分行业入驻享受政府补贴：科技类企业补贴租金的 50%，文化类补贴 20 元/平方米。租金第二年开始递增 10%
2	芙蓉工业区	深圳市宝安区芙蓉大道	厂房：25-29 元/m <sup>2</sup> ，宿舍：18-21 元/m <sup>2</sup> ，一楼（可做仓库小铺）：40-50	厂房及配套	---
3	新桥青年驿站	深圳市宝安区芙蓉大道	53-56 元/m <sup>2</sup>	工业配套	---
4	蚝四南浦科技工业园	深圳市宝安区南浦路 165	厂房：25-28 元/m <sup>2</sup>	厂房及配套	临街设有商铺

序号	名称	坐落	租金（每月）	用途	备注
5	洪田工业区	深圳市宝安区洪田路1号	厂房：20-24元/m <sup>2</sup>	厂房及配套	较旧，部分已设有围挡拆迁中
6	慧丰工业园	深圳市宝安区沙井街道洪田水库路	1层：30-35元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：23-26元/m <sup>2</sup>	厂房	租金前两年不递增，第3年递增10%
7	上坊工业园	深圳市宝安区新发中路5号	厂房：20-25元/m <sup>2</sup> ，公寓单间：600-900元/间，1房1厅：1200元/间	厂房及配套	---
8	新发工业区	深圳市宝安区外环路附近	1层：30-35元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：20-25元/m <sup>2</sup> ，宿舍单间：500-800元/间	厂房及配套	租金前两年不递增，第3年递增10%
9	沙四东宝工业区	深圳市宝安区西环路与北环路交汇处	厂房：22-25元/m <sup>2</sup>	厂房及配套	临街设有商铺
10	华丰国际智造城（长兴科技园）	深圳市宝安区万安路	1层：35-36元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：26-28元/m <sup>2</sup> ，宿舍每间：600-800元/间	厂房及配套	原名叫长兴工业园或长兴高新技术工业园，占地面积达40多万平方米，是沙井目前规模最大、配套设施最为完备的民营科技工业园之一，临路为商住楼，一层设有商业
11	阅晖科技园	深圳市宝安区沙井街道南环路539号	厂房：25-28元/m <sup>2</sup>	厂房及配套	---
12	华丰高新产业园	深圳市宝安区南环路521号	厂房：26-28元/m <sup>2</sup> ，宿舍每间500-1000元/间	厂房及配套	---

#### 5.4、调研相片

##### 园区相片



创新智慧港



芙蓉工业区



芙蓉工业区



新桥青年驿站



蚝四南浦科技工业园



洪田工业区



慧丰工业园



上坊工业园



新发工业区



沙四东宝工业区



华丰国际智造城



阅晖科技园



阅晖科技园



华丰高新产业园



华丰高新产业园

### 5.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，新桥、沙井街道有多个城市更新项目，现阶段主要为普通工业厂房，有部分为升级改造中，普通工业厂房租金随厂区环境、新

旧程度、位置等因素有相应的差别，普通工业厂房 1 层月租金在 30-36 元/m<sup>2</sup>之间、2 层及以上月租金在 25-28 元/m<sup>2</sup>之间，新建研发办公类厂房租金在 70 元/m<sup>2</sup>左右。

## 6、松岗、燕罗街道

### 6.1、片区简介

松岗街道是产业重镇，工业用地占地面积为 1246.1 万平方米，建筑面积为 1101.49 万平方米，工业园区 53 个，松岗将按照区委区政府的“街道发展战略”，将松岗建成为“公园松岗、产业重镇、门户新城”。

燕罗街道是深圳的“西北门户”，东街光明区，南连松岗街道，西临东莞市。燕罗街道产业基础雄厚，主导产业为通讯设备、电子设备、日用化工、饮料制造、电线电缆、有色金属加工。

### 6.2、调查分布图



### 6.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	用途	备注
1	侨云工业园	深圳市宝安区松岗街道松岗镇燕川大华路	2层以上：30-36元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
2	恒邦科技园	深圳市宝安区燕罗公路188	1层：28-32元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：20-22元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
3	华丰高新科技园	深圳市宝安区松岗街道松岗东路10号	1层：32-35元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：25-28元/m <sup>2</sup>	工业厂房	——
4	大田洋工业区	深圳市宝安区东方大道	1层：30元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：20-22元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
5	沙浦工业区	深圳市宝安区沙浦工业区	1层：28-32元/m <sup>2</sup> ，2层及以上：20-22元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——

### 6.4、调研相片

#### 园区相片



侨云工业园



恒邦科技园



华丰高新科技园



大田洋工业区



沙浦工业区



沙浦工业区

## 6.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，松岗街道工业厂房多数为普通旧的工业厂房，租金随位置、新旧程度，厂区环境有一定的差异，1层月租金在 28-35 元/m<sup>2</sup>之间、2层及以上月租金在 20-25 元/m<sup>2</sup>之间。

## 7、石岩街道

### 7.1、片区简介

石岩街道位于深圳市西北部、宝安区中部，介于西丽湖与石岩湖两大旅游胜地之间。全街道总面积 64.6 平方公里，一级水源保护区面积为 9.05 平方公里，占全街道总面积的 13.7%，二级水源保护区面积 28 平方公里，占全街道总面积 42.5%。石岩街道南依原深圳经济特区之一的南山区，北连光明新区玉塘、凤凰办事处，东邻龙华区，西接新安西乡，是深圳西北部的交通枢纽。

### 7.2、调查分布图





### 7.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	用途	备注
1	水田第四工业区	深圳市宝安区石龙大道	1层: 32-33 元/m <sup>2</sup> , 2层及以上 23-24 元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
2	海天蓝宇科技工业园	深圳市宝安区工业2路5号	1层: 40 元/m <sup>2</sup> , 2层及以上: 32-33 元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
3	慧谷创新科技园	深圳市宝安区光明路32号	29-30 元/m <sup>2</sup>	工业厂房	——
4	金龙工业园	深圳市宝安区光明路22号	1层: 31 元/m <sup>2</sup> , 2层及以上: 23-24 元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
5	凯欣达科技园	深圳市宝安区洲石路49号	1层: 35 元/m <sup>2</sup> , 2层及以上 27-28 元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	——
6	南岗工业园	深圳市宝安区塘头	1层: 36 元/m <sup>2</sup> , 2层及以上: 27-28 元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	
7	宏发科技园	深圳市宝安区塘头大道	1层: 38 元/m <sup>2</sup> , 2层及以上: 30 元/m <sup>2</sup>	工业厂房及配套	

### 7.4、调研相片

#### 园区相片



水田第四工业区



海天蓝宇科技工业园



慧谷创新科技园



金龙工业园



凯欣达科技园



凯欣达科技园



南岗工业区



宏发科技园



宏发科技园

### 7.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，石岩街道片区有多个城市更新项目，目前工业基本为普通工业厂房，普通较旧的工业厂房1层月租金在30-33元/m<sup>2</sup>之间，2层及以上月租金在22-24元/m<sup>2</sup>之间，普通工业厂房园区规模较好的1层月租金在35-40元/m<sup>2</sup>之间，2层及以上月租金在27-30元/m<sup>2</sup>之间。

### 三、市场调研总结

宝安区作为粤港澳大湾区的核心，根据深圳市宝安区重大项目“十三五”规划，将“滨海”作为城市发展的灵魂，加快推进滨海华侨城“西部活力海岸带”规划建设，大力推动“公园之区”建设和茅洲河治理等绿色环保工程，实现绿色发展；将“产业”作为立区之本，将创新驱动作为发展动力，加快推进“先进制造产业城”、“科技创新产业城”规划建设，加快打造“107国道黄金商务带”，实现创新发展。



受前海及空港新城的影响，宝安有多个城市更新项目，普通工业厂房正逐步向新科技、新能源、新一代信息技术和文化创意等新兴产业转型，普通工业将会慢慢被市场淘汰，一些地铁延线周边及交通主干道周边的工业厂房均已升级改造完成且投入使用，随着工业厂房的城市更新及转型成功，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。

根据调研情况得知，调研范围内的 10 个街道中，新安街道是租金最高的一个街道，新安街道普通工业厂房 45-50 元/m<sup>2</sup>之间，厂房改办公租金 50-75 元/m<sup>2</sup>之间，新建研发办公租金 85-125 元/m<sup>2</sup>之间，除新安街道外，普通工业厂房租金在 20-40 元/m<sup>2</sup>之间，新建研发办公和工业升级改造做办公租金 60-80 元/m<sup>2</sup>之间，纵观宝安区，租金从新安街道由南向北，租金逐渐递减，其中松岗、燕罗街道整体租金最

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，不同的工业园、科技园、村办工业区出租情况各不相同，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，空置率较低且租金相对稳定。

结合宝安区的发展规划，宝安区工业未来暂处于产业结构调整和产业升级的时期，但现阶段，航城街道、福永街道、福海街道、新桥街道、沙井街道、松岗街道、燕罗街道、石岩街道传统工业园区还占有主要市场，整体产业结构的调整和升级尚需一定的时间，这期间，产业的迁出，对片区经济将产生一定的影响。