



深圳市华强北商圈商业房地产 市场租金调研报告

2020 年 1 月



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、华强北商圈概况	1
（一）区域概况	1
（二）历史沿革	1
（三）交通概况	2
（四）片区发展趋势	2
二、区域内商业调查状况	4
（一）电子专业市场	5
（二）其他类型商场及临街商铺	20
三、市场调研总结	32
（一）SWOT 分析	32
（二）小结	33

一、华强北商圈概况

（一）区域概况

华强北商圈位于深圳市福田区，东起上步路，西到华富路，南至深南中路，北抵红荔路，总占地面积 1.45 平方公里。商业和服务业总营业面积约 206 万平方米，以电子市场为龙头，汇集了百货、服装、珠宝、餐饮、酒楼、仓储、金融等几十个行业，成为全国业态最齐的商业街，主要业态为：专业市场、百货店、专业店、专卖店。区域内有赛格电子市场、华强电子世界、新亚洲电子商城、茂业百货、九方购物中心、曼哈商业广场、女人世界、顺电家居广场、华强广场酒店等著名商业网点。

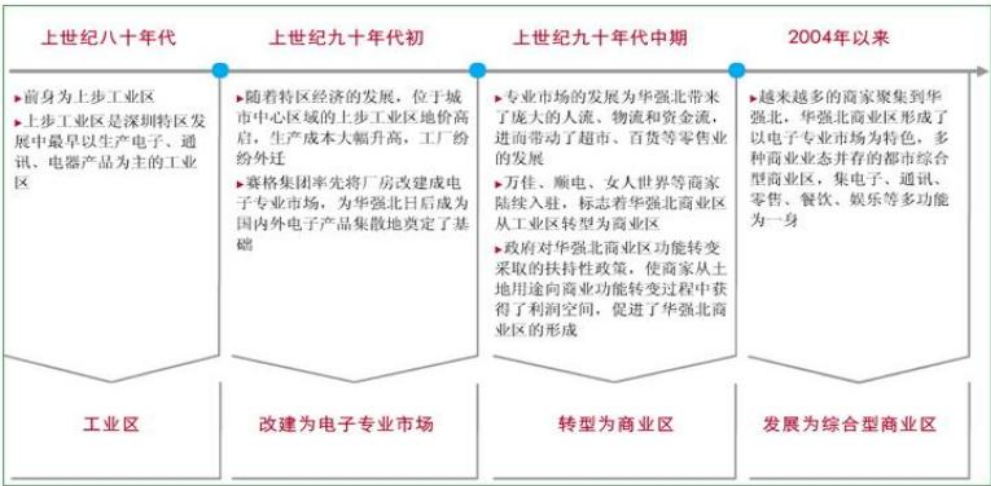


（二）历史沿革

深圳华强北商业圈的前身是生产电子、通讯、电器产品为主的工业区。随着经济发展，成本升高，工厂外迁，商场入驻，使华强北区域功能发生变化，市区政府及时把握住转变的契机，从上世纪九十年代开始对华强北片区进行整改，经过多年的招商引驻及市场培育，逐步形成了以电子市场为主的华强北商业街。。

有着中国“电子第一街”美誉的深圳华强北，是中国最著名的电子一条街，可以跟北京的中关村相提并论。曾经作为深圳商贸密集度最高的地区之一，鼎盛时期，华强北电子专业市场多达 36 家，经营商户 26252 户，日均人流量约 50 万

人次，年销售额实现 3000 亿元，是全国经营商户最多、产品最全、销售额最高的电子商业街区。



2012 年以来，受全球经济持续低迷、电子商务冲击以及自身转型升级、地铁围挡施工等多重因素影响，华强北商圈遇到前所未有的挑战。在这样的环境下，华强北在积极采取多项措施最大限度降低不利影响的同时，没有放弃对转型升级的坚持。2013 年，华强北深南路——红荔路段开始长达 4 年的封街改造，2017 年 1 月 14 日，华强北商业步行街重新开街，亚洲最大的电子集散地、“中国电子第一街”华强北正式“变身”步行街。

（三）交通概况

道路交通方面，区域内形成了“三横四纵”（“三横”是指振兴路、振华路、振中路，“四纵”是指中航路、华强路、华发路和燕南路）的交通和商业网络布局。区域外，有城市主干道深南大道、红荔路、华富路、上步路等连通城市各个板块。

轨道交通方面，地铁 1、2、3、7 号地铁贯穿华强北商圈，区域内设有华强路、华强北、华新、通新岭、燕南、科学馆共 6 个地铁站点，交通四通八达。

（四）片区发展趋势

华强-上步片区功能定位为以区域性的电子专业市场为代表的国际物流中心、多元混合的市级商业中心、高新技术研发中心，同时兼有商务办公、居住等功能的综合性片区。

在目前道路交通、市政基础设施难以支撑过高容量开发所带来的压力的情况下，规划严格控制华强-上步片区的开发容量。片区改造以功能置换为主，现状建筑总量 365 万平方米，地区总体容量控制在 450 万平方米。

规划提出，引导华强-上步片区从“商业街”向“商业街区”发展。重点改善街区内部环境，焕发内街活力，提高土地使用效率，扶持旗舰型综合性商店、完善专业商店。鼓励建设商业性配套设施，强化文化娱乐功能。

华强-上步片区将建立“立体化、公交化”的交通系统。结合地铁建设，完善公共交通系统，倡导“公交优先”，限制社会交通，发展立体化交通系统。

规划综合考虑现状功能、区位条件和未来发展前景等各方面因素，按主要道路将上步地区分为 20 个街区、四个层级，并确定其主导功能。

商业核心街区：华强北路两侧的 8 个街区，区位条件最好，现有商业发展充分，是华强北商业区的核心街区。其中北面的顺电国美、群星、茂业、华联发和华强广场 5 个街区以商业零售为主，南面的赛博宏大、华强电子、赛格广场三个街区以电子通讯为主，形成“南电北商”的功能格局。

商业辐射街区：鹏基西、海外装饰、桑达 3 个街区位置略差，未来将以休闲娱乐服务和特色商业为主导功能，局部地段将形成餐饮街、酒吧街和品牌商业街。

商业补充街区：中航南北 2 个街区和兴华宾馆、迪富宾馆 2 个街区区位条件较好，考虑现有发展条件，规划确定其主导功能分别为“商务办公+商业”和“生活服务+商业”。

边沿街区：红荔村等周边 5 个街区，处于边沿位置，受商业影响较小，改造余地不大，维持现有功能。这几个片区也是华强北适合居家的片区，一般在华强北做生意的人都选择在这些片区住家。

二、区域内商业调查状况

华强北商圈位于深圳市福田区，东起上步路，西到华富路，南至深南中路，北抵红荔路，总占地面积 1.45 平方公里。华强北商圈分布格局主要包括四大板块：专业电子板块，消费电子板块，百货板块以及 3C 卖场。

专业电子板块：华强路以西，振华路以南为专业电子市场板块，以经营电子元器件为主，以华强电子世界、新亚洲电子商城为代表。

消费电子板块：华强路以东、振华路以南为消费电子市场板块，以赛格广场为代表。

百货板块：振兴路与振华路之间为百货板块，形成服饰、化妆用品、鞋帽等零售集聚区，以茂业为首。

3C 卖场：振兴路以北为 3C 卖场板块，顺电、国美等众多卖场齐聚于此。



本次调研主要对这些区域内商业的租赁市场、业态、经营模式、经营状况等进行了市场调查。

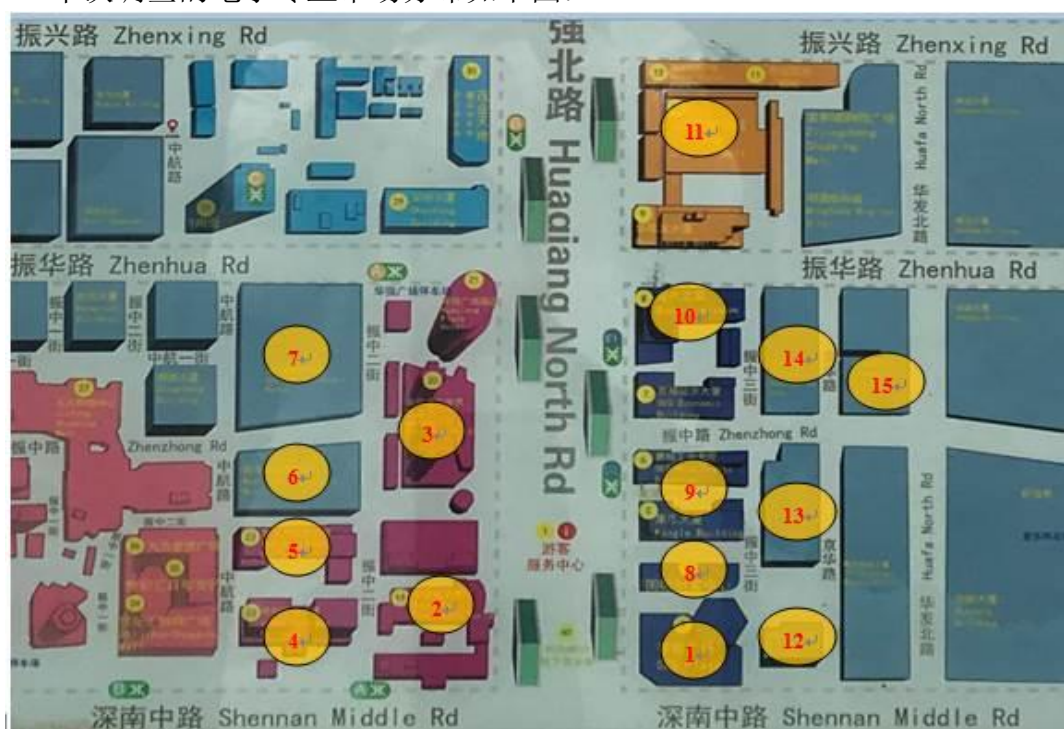
根据华强北商圈商业现状特点，为了更好地进行比较，本调查报告分两部分进行描述，分别为电子专业市场、其他类型商场及临街商铺，并着重分析电子专业市场。

（一）电子专业市场

华强北电子专业市场是由多个专业市场集聚、集电子元器件、IT 数码产品、手机通信产品及相关配套产品为一体的综合性电子专业市场，是我国乃至全球最有影响力的电子元器件集散中心，也是电脑及外设、手机数码产品的重要销售渠道。华强北是以“产业+商业”模式起步并发展起来的。华强北最初是“三来一补”的上步工业区，以产业起家；现在近 4 万大小商家（户）依然连接着整个珠三角的电子产业链，其他很多商圈则只有纯商业。

从专业市场经营的侧重点来看：目前大致分为两种类型，一种是以经营消费电子终端产品为主，如电脑及外部设备、数码产品、手机等，经营模式包括零售和批发，如赛格电子市场、万商电器城、赛格通信市场、远望数码城等，这些专业市场主要集中在华强北路东侧；另一种是主要经营电子生产资料为主，如电子元器件、工具设备、仪器仪表等，以企业采购为主，还包括对下游分销商的批发，如华强电子世界、都会电子城、新亚洲电子城等属这一类型，主要集中在华强北路西侧。

本次调查的电子专业市场分布如下图：



- | | | |
|----------------------|-------------------------|---------------------|
| 1、赛格广场（赛格电子市场） | 2、华强电子世界（深圳一店） | 3、华强广场（华强电子世界深圳二店） |
| 4、佳和华强大厦（华强电子世界深圳三店） | 5、都会 100 大厦（都会 100 电子城） | 6、新亚洲电子商城一期 |
| 7、新亚洲国利大厦（新亚洲电子商城二期） | 8、宝华大厦（赛格通信市场） | 9、经济大厦、康乐大厦（赛格通信市场） |
| 10、现代之窗 | 11、华联发综合楼（远望数码商城） | 12、电子科技大厦（中电数码） |
| 13、国际电子城 | 14、汇通安防数码港 | 15、龙胜配件城 |

1、赛格广场（赛格电子市场）

A、概况：赛格广场(SEG Plaza)，由深圳市赛格集团有限公司直接投资兴建，大厦总高度 355.8 米，实高 292 米，大厦地上 72 层，地下 4 层，总建筑面积达 17 万平方米，是中国首例钢管混凝土结构的超高层建筑。1-10 层为赛格电子市场，以经营消费电子终端产品为主，如电脑及外部设备、数码产品、手机等，经营模式包括零售和批发。

B、调查数据：

楼盘（综合体）名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
赛格广场（赛格电子市场）	L1: 条柜 800-1400、 店铺 1000-1300; L2: 600-1000; L3: 350-450; L4: ——; L5: 230-280; L6: 180-250; L7: 130-150; L8: 140-180; L9: 120-170; L10: 100-150	L1-L2: 电子元器件、仪器工具、线材、电池电源等; L3: 数码、网络通讯、监控产品等; L4: 品牌形象展示层华为、联想、惠普、戴尔等; L5-L6: 电脑及配件、内存、硬盘、显示器、装机全系列; L7-L10: 电脑、手机配件批发、影音、硬盘、蓝牙等	L1: 独立层，小业主自主招商、较为散杂，部分条柜空置; L2: 与楼上楼层中空，少部分空置，人气相对较好; L3-L4 空置率约 15%; L5-L7 空置率约 40%; L8-L9 空置率约 15%; L10 空置率约 50%	1 层小业主名下，2-5 层企业名下，统一招商，8-10 层为较大商铺及品牌

C、照片



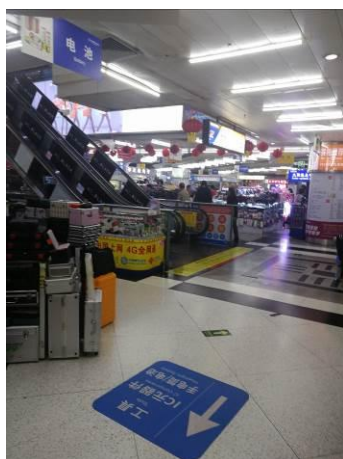
外景



裙楼外景



中庭



内景



内景



内景



内景



内景



内景

2、华强电子世界（深圳一店）

A、概况：位于深南中路与华强北路交汇处西北侧，分为1、2、3号楼，共7层，1、2号楼1-4层及3号楼1-5层为华强电子世界深圳一店，其他楼层为办公及仓库。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
华强电子世界 （深圳一店）	L1:内铺 600-1200, 深南路街铺 1500-1800 L2: 500-1000; L3: 400-700; L4: 350-500; L5: 300-400;	L1: 电子元器件、仪器仪表、工具线材、开关、接插件、品牌手机（街铺）; L2: 电子元器件、手机元器件、存储芯片、电池、电源、收银机打印条码; L3: 电脑配件、DIY 液晶显示、耗材打印机、安防产品、网络设备软件、投影仪; L4、L5: 二手笔记本、台式机交易中心、电脑数据恢复、维修、液晶显示屏、电子元器件;	整体空置率约5%。1-4 楼店面基本满租，几个条柜及中间柜台空置，3 号楼5 楼空置率约15%	存在地势差，地势自南向北递增，1、2 号楼楼层位于同一平面。3 号楼 3-5 楼未设条柜，均为店铺，5 楼部分使用偏向于仓库性质。

C、照片



外景



外景



深南路街铺



内景



内景



内景

3、华强广场（华强电子世界深圳二店）

A、概况：位于深圳市福田区华强北路，占地面积 2.6 万平方米，总建筑面积 24 万平方米，建筑高度 157 米，以高档酒店、甲级写字楼、商务公寓、大型电子市场为主，是融商业、金融、餐饮、休闲、娱乐于一体的大型城市综合体。华强广场分 a、b、c 座，商业裙楼 6 层。

B、调查数据：

楼盘（综合体）名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
华强广场（华强电子世界深圳二店）	负一层乐淘里：1000-1500 L1：400-1500 L2：300-1000； L3：250-800； L4：230-700； L5：220-600； L6：200-500；	L1：电子元器件、IT 体验馆； L2：电子元器件、华强健康电子国际交易中心； L3：华强影像器材城、数码产品；L4：智能家居、通讯、电脑、OA 办公、DIY； L5：华强 LED 交易中心、华 e 美食城； L6：华强 LED 交易中心、LED 工厂店、电子总部	整体出租率较高，店面基本满租，小部分条柜及中间柜台空置	一层每座之间由道路分开，二层以上均三座打通

C、照片



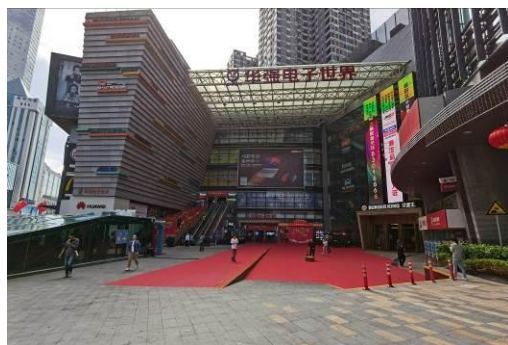
外景



外景



楼层指引图



内景



内景



内景



内景

4、佳和华强大厦（华强电子世界深圳三店）

A、概况：佳和华强大厦位于华强北深南中路与中航路交界处东北，华强北1号地铁出口，总建筑面积60000平方米，1-5层为华强电子世界深圳三店，以上为办公。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
佳和华强大厦 （华强电子世界 深圳三店）	L1:内铺 800-1100, 深南路 街铺 850-1300 L2: 500-800; L3: 300-500; L4: 300-400; L5: 150-450;	街铺：便利店、餐饮店、银行等； L1-L3:内铺：LED 芯片及外延、 LED 照明、LED 驱动电源、电 子元器件； L4、L5：电子元器件、电子工 具、仪器仪表；	整体出租率较 高，店铺基本 满租，零星条柜 空置	临深南路有 较大广场、绿 化带。

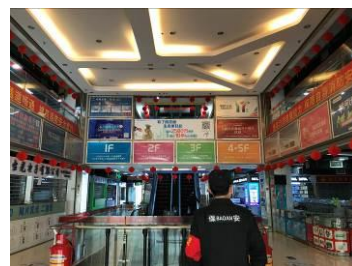
C、照片



外景



入口



内景



内景



内景



内景

5、都会 100 大厦（都会 100 电子城）

A、概况：位于福田区中航路以东，佳和华强大厦以北，1-4 层为商业，以上用作住宅及办公，裙楼一层有小部分街铺，其它均为都会 100 电子城。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
都会 100 大厦 （都会 100 电子城）	L1: 街铺: 800-1000; 内铺: 300-800; L2: 200-600; L3: 180-400; L4: 150-300	L1: 电子元器件; L2: 电子元器件; L3: 工具、仪器仪表、开关、 接插件; L4: 开关、接插件	整体出租率约 90%，店铺空置率 较低，中间条柜空 置率较高	——

C、照片



外景



街景



内景



内景



内景

6、新亚洲电子商城一期

A、概况：新亚洲电子商城一期位于华强北中航路以东，营业面积约为 4 万平方米，共有 6 层。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
新亚洲电子商城 一期	L1:内铺 800-1100, 街铺 1200-2600 L2: 450-700; L3: 300-400; L4: 200-400; L5: 250-350; L6:300	街铺：餐饮店、地产 中介、电子等； L1-L6 层：电子元器件；	整体出租率 较高，空置 率约 5%	6 楼新装修出租， 还设有招商处，扶 梯可到 5 楼，垂直 电梯可到 6 楼。

C、照片



外景



街景



内景



内景



内景



内景

7、新亚洲国利大厦（新亚洲电子商城二期）

A、概况：位于华强北中航路以东，1-5 层为新亚洲电子商城二期，以上为公寓。土地使用年限为 70 年。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
新亚洲国利大厦 （新亚洲电子商 城二期）	L1:内铺 500-1100，街铺 1200-2000 L2: 500-800; L3: 300-600; L4: 300-500; L5: 200-400	街铺：餐饮店、便利 店、电子等； L1-L5 层：电子元器 件；	空置率约 5%-10%	据部分店家口述， 租金价格较以前 有所下降，比巅峰 时约下降 20%-40%。

C、照片



外景



街景



内景



内景



内景



内景

8、宝华大厦（赛格通信市场）

A、概况：位于华强北步行街西侧，赛格广场北侧。裙楼共4层，1-3层电子市场通讯市场，4层为通讯仓库。

B、调查数据：

楼盘（综合体）名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
宝华大厦（赛格通信市场）	L1: 580-800; L2: 300-400; L3: 250-350; L4: 120 左右	L1: 电子表、智能数码; L2: 通信配件; L3: 智能数码、家庭影音; L4: 电子通信仓库	L1-L3: 空置率约 5%; L4: 空置率约 35%	宝华大厦与经济大厦、赛格康乐大厦统一称为“赛格通信市场”，3栋物业2层连通及连通至赛格广场

C、照片



外景



街景



内景



内景



内景



内景

9、经济大厦、康乐大厦（赛格通信市场）

A、概况：位于华强北步行街西侧，振中路南侧。裙楼共 4 层，经济大厦与宝华大厦、赛格康乐大厦统一称为“赛格通信市场”。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
经济大厦、康乐大厦（赛格通信市场）	康乐大厦一层中厅位置的柜台： 500-900	L1-L4：主营各种工业小产品、手机、手机维修、监控产品、对讲机、通信线材、手机内配、电池、充电器、移动电源、蓝牙耳机、蓝牙音箱、维修工具、数据线内存卡、U 盘、掌上 KTV、手机自拍器、手机镜头、手机户外用品、手机支架、手机饰品、智能穿戴产品	经济大厦基本无空铺，康乐大厦空置率在 3% 以内	经济大厦与宝华大厦、赛格康乐大厦统一称为“赛格通信市场”

C、照片



外景



外景



内景



内景



内景



内景

10、现代之窗

A、概况：现代之窗地处华强北路，分 A、B 座，A 座是纯写字楼、B 座是商住楼，总建筑面积 82600 平米，裙楼共 4 层。

B、调查数据：

楼盘（综合体）名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
现代之窗	L1：靠近中厅位置 250-300； L2：200 左右； L3：1000/间； L4：靠扶手梯位置， 约 300，外围约 150	L1-L2：手机配件（内存卡、手机壳、移动电源、数据线）；L3-L4：DIY 电脑配件、智能手机、办公设备、小数码、平板电脑、摄影器材等	一层内铺空置率约 20%，二层以上空置率 60-70%左右	均分隔成小面积商业卖给小业主，自行招租

C、照片



外景



外景



内景

11、华联发综合楼（远望数码商城）

A、概况：位于华强北路，华联发大厦以北，裙楼共 3 层。

B、调查数据：

楼盘（综合体）名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
华联发综合楼（远望数码商城）	租金 650-900	1 层手机零售、配件批发、手机维修；2 层正品行货批发、正品配件批发、智能 5G 产品；3 层钢化膜批发、品牌手机批发	空置率约 10%	租金楼层差不明显

C、照片



外景



内景

12、电子科技大厦（中电数码）

A、概况：位于深南中路与华发北路交界西北。成立时间：2004 年，电子科技大厦裙楼共八层即中电数码（万商汇）配套中心，经营面积达 3 万平方米。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
电子科技大厦 （中电数码）	L1: 条柜 250-400、店铺 400-750; L2: 大条柜 150-200、店铺 280-350; L3: 170-250; L4-L6: 160-240; L7: 180-240; L8: 150-180	L1-L2: MP3、MP4、移动电源、U 盘、内存卡等; L3-L4: 耳机、内存卡、U 盘等; L5-L7: 移动电源、数据线、耳机及手机配件; L8: 移动电源及配套	L1: 空置率约 20%; L2-L7: 空置率约 8%; L8: 空置率约 40%	——

C、照片



外景



内景



内景

13、国际电子城

A、概况：位于华强北振中三街东侧。裙楼共4层，营业面积3800平方米，场内经营商户有200余家。

B、调查数据：

楼盘（综合体）名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
国际电子城	L1: 800-1200; L2: 600-800; L3: 300-350; L4: 220-280	L1:游戏机、数码电子产品等；L2: 行车记录仪、对讲机、车载等；L3: 行车记录仪、GPS、对讲机等；L4: 车载产品、行车记录仪、大宗外贸商品采购等	L1-L3: 空置率约5%； L4: 空置率约20%。	——

C、照片



外景



外景



内景

14、汇通安防数码港

A、概况：位于振中路与振中三街交汇处东北，共两层，存在地势差，西高东低，西侧为首层及负一层，东侧为一层及二层。

B、调查数据：

楼盘（综合体）名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
汇通安防数码港	内铺面积6-7平方米，租金1000-1400，一、二层租金无明显差异 临街铺约12平方米，租金约1200元/平方米	L1-L2: 主要经营手机壳、少量的摄影器材及手机套，经营品种集中单一	一、二层基本无空置	——

C、照片



外景



外景



内景



内景



内景



内景

15、龙胜配件城

A、概况：裙楼共 5 层，统一经营管理，经营总面积 2.8 万平方米。

B、调查数据：

楼盘（综合体） 名称	租金（元/㎡） （建筑面积）	业态	空置情况	备注
龙胜配件城	L1: 1000-1400; L2: 500-700; L3-L4: 350-450; L5: 220-280	L1-L5: 智能穿戴、数据线、移动电源、手机壳、内存卡、耳机、钢化膜等；	L1-L5: 整体空置率 10%以内	三至五楼通向 CD 座

C、照片



外景



外景



内景

电子专业市场调查情况小结：

2012 年以来，受全球经济持续低迷、电子商务冲击以及自身转型升级、地铁围挡施工、封街改造等多重因素影响，华强北商圈人流量有所下降，电子市场遇到前所未有的挑战。近年来时有听闻华强北某电子市场倒闭、某电子市场转型的消息，本次调查通过实地走访、各层扫楼的形式，对华强北电子市场商业氛围、租金市场、空置情况有直观的认知。华强北电子市场整体商业氛围有所下降，部分商场已升级改造，如高科德电子市场现已拆除进行城市更新，曼哈商业广场、明通数码城、华联发大厦已初步向美妆市场转型，现代之窗裙楼商业目前空置率较高。大集团整体经营的电子专业市场依然坚挺，如赛格电子市场、华强电子世界、新亚洲电子商城，但租金较巅峰时有所回落，约 20%-40%。

（二）其他类型商场及临街商铺

华强北商圈作为深圳市级商圈，通过几十年的发展，依托电子市场为龙头，汇集了百货、服装、珠宝、餐饮、酒楼、仓储、金融等几十个行业，成为全国业态最齐的商业街。商圈内百货商场林立，早期的有天虹商场、茂业百货、女人世界、顺电家居、国美电器等，近期也有九方购物广场、世纪汇广场及部分新转型的美妆市场。同时华强北作为一个成熟的商圈，区域内“三横四纵”的道路也分布了很多临街商铺。为深入了解华强北商圈商业情况，本次对区域内的百货及其他商场、临街商铺也进行了调查，描述如下。

A、调查分布图



备注：图示数字对应下表“调查数据表”序号。

B、调查数据表

序号	楼盘（综合体）名称	概况	租金（元/m ² ） 建筑面积	业态	空置率	备注
1	九方购物中心	总建筑面积约 18 万平方米，共分为七层（包含地上 6 层，地下 1 层），拥有两百多家品牌商户，设有停车位 3000 个，汇集精品超市、星级影院、时尚服饰、特色餐饮、休闲娱乐等功能店	一层租金： 1500-2000	精品超市、星级影院、时尚服饰、特色餐饮、休闲娱乐等功能店	全部出租	——
2	世纪汇购物中心	世纪汇广场楼高 48 层，总建筑面积达 79,000 平方米，为深圳的优质甲级写字楼，负 1 层至 6 层为世纪汇购物中心，面积约 59,000 平方米	——	银行、时尚服饰、鞋履箱包、特色餐饮、教育培训、休闲娱乐等功能店	仍有约 10% 商铺在招商中	与地铁 1 号线华强路站接驳
3	中航鼎诚大厦	位于华强北中航路与振中路交汇处西北侧，1-4 层为天虹商场，5 层为中航健身会。	中航路街铺： 800-1200	餐饮、鞋履箱包、护肤美妆、超市、时尚服饰、运动休闲、儿童用品等	基本满租	人流量较少

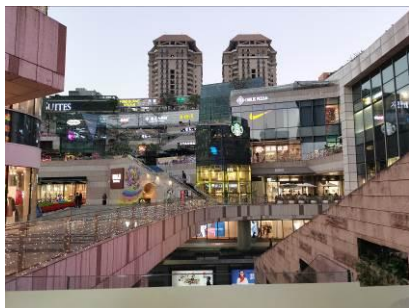
序号	楼盘（综合体）名称	概况	租金（元/㎡） 建筑面积	业态	空置率	备注
4	茂业百货	位于华强北路西侧，商业共9层，为华强北较高档商业综合体之一	——	1F：化妆品、珠宝、国际名品；2F：潮流国际、鞋、包、饰品、钟表；3F：淑女装、女士内衣；4F：淑女装、鞋；5F：少淑女装、饰品、少女内衣、餐饮美食；6F：男装、男鞋；7F：休闲服饰、运动；8F：儿童、家居；9F：餐饮、娱乐	——	——
5	女人世界	商业共4层加一层办公室，由智立方统一经营管理。目前正在招商调整，拟定一楼潮流服饰，二楼为儿童、内衣、老年服饰馆，三楼综合外贸时尚馆；四楼：外贸流行前线馆；五楼专业外贸平价仓。	一楼：500-600； 二楼：350； 三楼：320； 四楼：295； 五楼：285	女装、鞋、童装等	目前正是新旧商家交替阶段，人流一般，商品档次参差不齐空置率为30%。	——
6	国美	临华强北商业步行街，共4层，1-3层为国美，4层空置招商中。	四楼：120（整层2500平，月租30万）	1F：通讯、数码、电脑、小家电、玩具；2F：卫浴电器、厨房电器、厨空间；3F：彩电、空调、冰箱、洗衣机、舒适家；4F：整层空置	——	靠近地铁口
7	飞亚达大厦	飞亚达大厦共9层，其中1-3层做商业，4层以上做办公，一层商铺约高出地面20厘米	临振华路： 800-1000；东面街铺：600-800	L1：药店、面包店、服饰、银行、名表中心等；L2：电竞馆；L3：健身中心；L4-L9：办公	全部出租	——
8	航苑大厦	航苑大厦裙楼共3层，一层商铺均为临街铺，临振华路街铺约高出地面40厘米	临振华路： 600-800；临振中二街：500-600	L1：便利店、餐饮、银行、；L2：湖南华容商会及湖南菜；L3：湖南菜及养生馆	全部出租	——
9	中航公寓大厦	中航公寓大厦裙楼共1层，均为临街商铺，四面均有街铺	临振华路： 500-600；临华富路：400-500；临北面：350-400	便利店、服饰、药店、社康、茶叶店、休闲饮品店、健身等	仅一两间铺空置，出租率约90%	——
10	茂业奥特莱斯	裙楼共5层，1层部分临街铺、部分内铺，4-5层装修中	——	L1：外贸服饰、珠宝、餐饮、银行等；L2：服饰、皮具；L3：内衣、童装等；L4-L5：健身、培训、装修中	少量空置	——

序号	楼盘（综合体）名称	概况	租金（元/㎡） 建筑面积	业态	空置率	备注
11	群星广场	群星广场北临红荔路，处于西侧华强北路和东侧华发北路中间。是由深圳市赛格工程实业股份有限公司兴建住宅、办公、商场为一体的大型工程，总建筑面积146286.4平方米，办公楼与住宅楼四层以下裙楼整体相连。其中地下部分均为三层，裙楼四层，局部七层	——	1-2层为苏宁易购，3层为学而思、华尔街英语，4层为力美健群星会所，5层部分为华强北商圈党群服务中心，5层部分-6层为拜博口腔，7层为梦圆皇宫SPA美容会所	基本满租	——
12	赛格科技园	赛格科技园位于深圳华强北路，由深圳市赛格集团有限公司开发建设，早期为工业厂房，现首层四面均为商业，其中临华强北步行街部分2层做商业	北侧：200-250； 华发北路：300-500； 振兴路：400-450； 华强北路：700-2000	北侧临群星广场为餐饮、便利店等；华发北路主要以餐饮为主；华强北路均为品牌手机、通讯；	振兴路空置率70%， 华发北路空置率20%	具体看商铺面积，面积越大单价租金越便宜
13	曼哈商业广场	位于华强北路与振兴路交叉口东南，共8层，首层部分已改为美妆天地，夹层正在装修，准备做美妆天地，现处于招商中，年后可营业，2、3层为液晶产品及周边，4层为曼哈国际·双创中心，5-8层为商务办公区	美妆广场一楼800元/平，夹层目前正在改造中，预计租金600元/平；美食广场800-900元/平；电子市场首层600左右	美妆、美食、电子、办公	基本满租	——
14	紫荆城	紫荆城商业广场由深圳市紫荆城投资有限公司投资兴建，于1999年1月30日正式成立，经营面积约7200平方米，共2层，现已转型做美妆天地	二层600左右	美妆	一层满租，二层只剩4个空铺	——
15	华发大厦	位于福田区振兴路，为早期工业厂房，现1-3层做商业，推广名为嘉年华外贸服装城，4层及以上为办公	临振兴路：400 嘉年华外贸服装城 1层：150-200， 2层：120-150	临街铺餐饮，1-2层为服饰，2层部分为美食城，3层为办公	一层基本满租，2层空置20%左右，	——
16	远望数码商城（华联发大厦）	位于华强北路，物业经营总面积约5.35万平方米，裙楼共4层，1层除少量街铺经营手机维修及手机数码，其余商业与2层均已改为美妆，现为招商中	临振华路：500-1000；一层内铺：300-500； 二层：200-400	1-2层为美妆、3层摄影器材、4层为华为售后服务中心及美丽星辰美容院	1层基本空置，2层空置率50%	——

序号	楼盘（综合体）名称	概况	租金（元/㎡） 建筑面积	业态	空置率	备注
17	明通数码城	位于振华路与华发北路交界处，现已由手机数码转型为美妆	——	美妆	全满	杂、乱，主要做化妆品批发
18	桑达雅苑	位于振兴路与华发北路交汇处，于 2004 年竣工，1-3 层为商业裙楼	第三层 1 个办公卡位 600 元/月，200-700（59 平 35000）	第三层整层为国际创客中心，街铺大部分为货运，小部分为餐饮、中介、小卖部	——	桑达大厦裙楼正在改建
19	金茂礼都	位于华强振兴路与兰光路交汇处，由成都市投资公司房地产开发公司开发建设，于 2004 年竣工，1-3 层为商业裙楼、4 层及以上为住宅	300-550	首层货运、物流、中介、餐饮，2-3 层为办公	10%空置率	面积越大单价租金越便宜
20	上步工业区 102 栋	该栋 1-3 层改作商业目前出租给苏宁易购，楼上为办公，临华强北商业街	一楼内铺 800-1000	苏宁易购	无	靠近步行街尾端，近红荔路，人流较缓
21	南方大厦（儿童世界）	1-2 楼为商业，3 楼及以上为办公	1、一楼内铺 500； 2、临十一号路街铺 250-300	1、儿童用品，一楼童装，二楼童鞋、文具及游乐场；2、临十一号路街铺餐饮、福利彩票、照相馆等；3、临街 2 楼云味馆、麦当劳	一楼空置率 10%，二楼 20%	位于上步工业区里面
22	华康大厦	1 楼为商业，2 楼及以上为住宅	临华富路：150-180	广告招牌、汽车销售服务等	空置率 20%	临华富路街铺商业氛围一般，越往振华路，商业氛围越好。
23	新欣大厦	两面临街，一面临华富路，一面临振兴路	临华富路：180-200；临振兴路：200-220	汉庭酒店、美容等	空置率 20%	
24	海外装饰大厦 2 栋	海外装饰大厦，两面临街，一面临华富路，一面临振华路	临振华路：400-550（有台阶）	临华富路：华为、小吃店、体育用品店、打印店；临振华路：户外用品店、7-11 便利店、兴业银行、百货箱包	空置率 10%	
25	中航北苑	四面临街，-1 至 3 层为商业，4 层及以上为住宅	临振华路：1000-2000（面积小）；区间路对着深纺大厦：500-700； 2F：200-500； 3F：120-180； 负一层：100 左右	一楼街铺：小吃、餐饮为主； 一楼内铺：服装、鞋； 二楼：女装、童装、鞋； 三楼：女装、鞋；	经营状况较差，空置率高：一楼内铺 30%，二楼 50%，三楼 60%，负一楼约 80%	连接地铁 2 号线

序号	楼盘（综合体）名称	概况	租金（元/㎡） 建筑面积	业态	空置率	备注
26	深纺大厦 C 座	两面临街，一面临振华路，一面临区间路（对着中航北苑）	区间路对着中航北苑街铺：500-700；二楼：100 左右	一楼：餐饮、眼镜店；二楼：教育、餐饮、宾馆、健身	一楼：空置率 10%，二楼 15%	街铺经营状况较好。
27	深纺大厦女人名店	商业共 4 层，目前由智立方统一经营管理。	一楼内铺：1000-1200，二楼：500-700	一楼街铺：肯德基、眼镜店、珠宝、银行；一楼内铺：品牌女装、化妆；二楼：女装、女鞋；三楼、四楼：电子、眼镜城	一、二楼内铺部分在招商调整，目前空置率约 20%	——
28	上步信托大楼	上步信托大楼底商位于上步中路西侧，东侧正在修建地铁六号线	150-200	餐饮、口腔诊所、小卖部等	——	——
29	阁林网苑	位于燕南路东侧，振兴路北侧	临燕南路：280-400；	燕南路：消防器材店、文具店，餐饮店花店等 振兴路：银行、烟酒店、复印店，二楼宾馆、照相馆	满	振兴路商业氛围自西向东递减
30	器材大厦	位于燕南路东侧，兰天路北侧	临燕南路：400 左右； 临兰天路：300-350	燕南路：房产中介、餐饮等；兰天路：餐饮、快递	基本满租	——
31	中泰燕南名庭	位于燕南路东侧，兰天路南侧，甘泉路西侧，振华路北侧。裙楼共 3 层，1 层街铺和内铺，二、三层沃尔玛	燕南路、振华路 400-580；兰天路、甘泉路未了解到租金；一楼内铺档位一个 1000 元左右	燕南路：餐饮、水果店、零食店；振华路：餐饮、中介；药店；甘泉路：餐饮，理发店，足浴按摩店；一楼内铺美甲、花店，理发等，二三楼沃尔玛	基本满租	——
32	玮鹏花园	位于振中路南侧	190-300	餐饮、中介、药店、理发店、诊所等	基本满租	——
33	汽车大厦	位于振华路与燕南路交界处	临振华路：340-500；临燕南路：400-500	餐饮、中介、理发	基本满租	——

C、调研相片



九方购物中心



九方购物中心



九方购物中心



世纪汇购物中心



世纪汇购物中心



世纪汇购物中心



中航鼎诚大厦



中航鼎诚大厦



中航鼎诚大厦



飞亚达大厦



飞亚达大厦



航苑大厦



中航公寓大厦



茂业奥特莱斯



茂业奥特莱斯



群星广场（华强北步行街）



群星广场



群星广场



赛格科技园（北侧）



赛格科技园（华发北路）



曼哈商业广场



曼哈商业广场（电子市场）



曼哈商业广场（美食广场）



曼哈商业广场（美妆广场）



紫荆城



紫荆城



华发大厦



华发大厦



华联发大厦



华联发大厦



明通数码城



明通数码城



桑达雅苑



金茂礼都



上步工业区 102 栋



南方大厦（儿童世界）



南方大厦（儿童世界）



华康大厦



新欣大厦



海外装饰大厦（华富路）



海外装饰大厦（振华路）



中航北苑



中航北苑（振华路）



中航北苑



中航北苑



茂业百货



茂业百货



茂业百货



女人世界



女人世界



国美电器



国美电器



深纺大厦 C 座



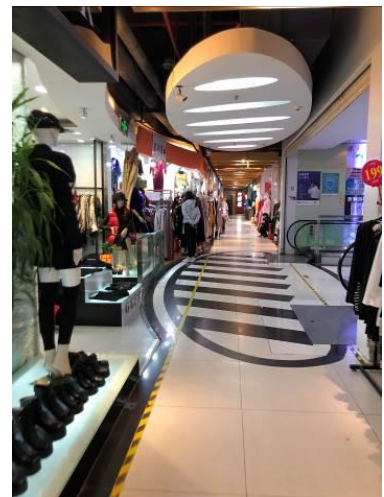
深纺大厦 C 座



深纺大厦女人名店



深纺大厦女人名店



深纺大厦女人名店



上步信托大楼



阁林网苑



阁林网苑（振兴路）



阁林网苑（燕南路）



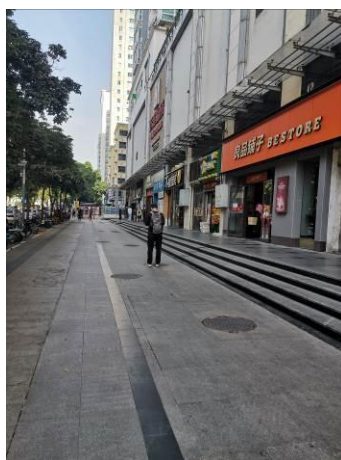
器材大厦



中泰燕南名庭（振华路）



中泰燕南名庭（甘泉路）



中泰燕南名庭（甘泉路）



中泰燕南名庭



玮鹏花园



汽车大厦（振华路）



汽车大厦（燕南路）

三、市场调研总结

针对上述调查，得出以下结论。

（一）SWOT 分析

1、优势分析

- 华强北商圈拥有着“黄金地段”般的位置，其位于罗湖区与福田区交汇区域，“深圳大动脉”深南大道横贯其中，道路通达度优越；
- 华强北商业圈公共交通便利，片区内有 1、2、3、7 号线共四条地铁线路经过，分别设置有“华新”、“华强北”、“燕南”、“华强路”等地铁站点，并设置多个公交站点，可通达深圳各个区域；
- 华强北是一个以电子信息产品交易为核心的特色商圈，是世界最大的电子元器件集散中心和手机批发中心，曾经一度被称为中国电子行业的“晴雨表”和“风向标”；华强北完备的制造业产业链优势是任何地方都不可复制的，华强北是产地型市场，是以“产业+商业”模式起步并发展起来的。
- 华强北商圈经过多次的升级改造，已经是一个业态相当完整的市级商圈，区域内汇集了电子市场、百货、服装、珠宝、餐饮、酒楼、仓储、金融等几十个行业，满足一应购物要求。

2、劣势分析

- 近几年政府对于知识产权保护力度的增强，让山寨机的翻新成本提高，利润空间被严重挤压；
- 2013 年，华强北因深圳地铁的建设被迫封街 4 年，迎来了史上客流量的低迷，高昂的租金成本令很多商家选择撤离；即使后续地铁开通，商业也难以恢复到当年繁华景象。
- 部分商业体产权分散，缺乏统一运营，造成整体经营状况差，空置率高。

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；
- 深圳各个区域商业配套逐渐完善，商业市场投放量大，同质化现象严重，竞争激烈，华强北作为市级商圈的影响力在缩减。

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；
- 华强北作为产地型市场，可向技术创新、自主研发方面发展。如无人机、3D打印机、智能机器人等高新技术产品都在华强北研发生产；
- 华强北有着优越的地理位置和交通条件，片区商业体量巨大，单一电子专业市场受挤压，市场占有率逐步被电商掠夺，部分商场向美妆市场转型，考虑到商业联动集约的影响效应，部分片区可尝试发展为美妆专业市场。

（二）小结

华强北商圈地理位置优越，是全世界电子工商界的巨头聚集地，处于世界电子市场的龙头地位，区域内以电子市场为主，汇集百货、服装、珠宝、餐饮、酒楼、仓储、金融等几十个行业，业态完整。

受全球经济持续低迷、电子商务冲击以及自身转型升级、地铁围挡施工、封街改造等多重因素影响，华强北商圈不复往日荣光，整体人流量大不如前。大集团运营的电子市场，如赛格电子市场、华强电子世界、新亚洲电子商城，出租率仍然比较高，但是租金有所回落，较巅峰时下降约 20%-40%；其他电子市场或转型为美妆市场，或空置渐高寻求转型。百货等其他类型商场因为受其他区域大型商业日渐完善及电商的冲击，人流量也有所减少，繁荣景象不再。

封街改造后的华强北实现人车分流，区域内旧改项目较多，部分商场正摸索着转型。片区商业价值的提升有待于区域内旧城改造项目进一步改善区域环境配套及专业市场得到发展。

华强北，作为国内一线城市中以 IT 数码产品而闻名的成熟商圈，在 2003 年到 2010 年期间，人气一直有升无减，一大批商户凭着 2 米柜台日进斗金。随着电商的迅猛发展，大家的消费习惯也随之改变，这条曾经风光一时的“电子第一街”，也面临着转型。如今的华强北，无论是作美妆市场、美食街，或是对电子产品的更新换代，都是为了顺应时代做出的改变。