



2020年08月

# 深圳市农贸批发市场房地产 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

<b>一、农贸批发市场概况</b> .....	<b>1</b>
1、农贸批发市场概况及作用 .....	1
2、农贸批发市场的类别 .....	1
3、深圳市主要农贸批发市场概况 .....	2
<b>二、深圳市农贸批发市场调研情况</b> .....	<b>5</b>
1、调研范围 .....	5
2、租金调研结果 .....	5
(1) 深圳市南山区农产品批发市场 .....	5
(2) 深圳市福田区农产品批发市场 .....	7
(3) 深圳海吉星国际农产品物流园（平湖海吉星） .....	9
(4) 深圳布吉农产品中心批发市场（原布吉海吉星） .....	11
(5) 深圳其它农产品中心批发市场 .....	12
<b>三、市场调研总结</b> .....	<b>15</b>

## 一、农贸批发市场概况

### 1、农贸批发市场概况及作用

农贸批发市场是以粮油、畜禽肉、禽蛋、水产、蔬菜、水果、茶叶、香辛料、花卉、棉花、天然橡胶等农产品及其加工品为交易对象，为买卖双方提供长期、固定、公开的批发交易设施设备，并具备商品集散、信息公示、结算、价格形成等服务功能的交易场所。农贸批发市场成为我国农产品流通的主流渠道、主要业态，2010年全国有4500家农贸批发市场，我国的农产品的70%以上经过批发市场进入百姓的菜篮子。农贸批发市场主要作用为：促进商品集散，形成农产品价格，把关农产品质量，保障城市农产品供应，引导农作物生产。

### 2、农贸批发市场的类别

按交易商品的种类范围，农贸批发市场分为综合型批发市场和专业型批发市场两种。综合型批发市场，日常交易的农产品在三大类以上，如北京新发地农副产品批发市场日常交易的品种有蔬菜、水果、肉类、水产品、调味品等。专业型批发市场，日常交易的农产品在两类以下(含两类)，如粮油批发市场、果菜批发市场、副食品批发市场等，还有只交易一个品类的如蔬菜批发市场、水产批发市场、水果批发市场、花卉批发市场、调味品批发市场、食用菌批发市场、山草药材批发市场、活禽批发市场、活畜批发市场、观赏鱼批发市场、禽蛋批发市场、种子批发市场等。

按农产品市场的城乡区位分布，农贸批发市场可分为产地农贸批发市场、销地农贸批发市场和集散地农贸批发市场三种类型。产地农贸批发市场是建在靠近农产品产地的、以一种或多种农产品为交易对象的批发市场。销地农贸批发市场是建在城市近郊甚至市区、以多种农产品为交易对象的批发市场。集散地农贸批发市场是建在农产品产地和销地之间的便于农产品集散的地方、以一种或多种农产品为交易对象的批发市场。

按农产品批发环节关系，农贸批发市场分为一级批发市场、二级批发市场和三级批发市场。一级批发市场，是直接从产地收购农产品、向中间批发商或代理商销售的批发市场。二级批发市场，其批发商从一级批发市场采购农产品，再销给中间商或零售商。三级批发市场，其批发商从二级批发市场采购农产品，再销给零售商，这类批发市场多从事进口农产品批发。

### 3、深圳市主要农贸批发市场概况

深圳市初具规模的农批发市场主要有深圳海吉星国际农产品物流园、深圳布吉农产品中心批发市场、深圳市南山农批发市场、深圳市福田区农批发市场、深圳市宝安区农批发市场及菜丁清湖农批发市场等。

深圳海吉星国际农产品物流园（以下称“平湖海吉星”）由深圳国有上市公司深圳市农产品股份有限公司投资建设，是深圳市政府规划的唯一的一级农贸批发市场，是国家发改委国债项目、深圳市重大建设项目，深圳市“十一五”规划重点项目。项目位于深圳市龙岗区平湖物流基地内，一期占地面积 30.3 万平方米，规划建筑面积 82 万平方米，投资总额 18 亿元。平湖海吉星以“绿色交易”为主要核心，创新食品安全管控模式，在行业内首家引进第三方实验室独立开展检测，同时研发“农产品食品安全风险地图”加强风险预警，实施 RFID 物联网项目构建全程可追溯体系；以及通过全面的信息支持新模式、高效的管理交易新模式、周到的客户服务新模式、绿色的能源利用新模式打造安全型、信息型、物流型、服务型、集约型为一体的绿色市场。平湖海吉星现阶段有来自全国各地的经销商 2000 多家，汇集全国及世界各地 8000 多种农产品，其中名、优、特、新农产品达 800 多个，目前经营的蔬菜、水果、冻品、干货分别占深圳市民消费量的 85%、90%、90%和 60%以上，不但满足了深港两地居民的菜篮子所需，而且辐射整个华南地区乃至全国。

深圳布吉农产品中心批发市场（以下称“布吉海吉星”）是全国首批农业产业化龙头企业，是国家级中心批发市场和深圳市“菜篮子”重点工程。按交易品类分为 A、B、C、D、E、F、K 座，以及天光交易区和加工配送区等 10 个交易区，有固定商铺 1200 多个，简易摊档 2000 多个，吸引了全国 30 多个省、市、自治区 3000 多经销商在此经营。由于大部分纳入“赣深铁路”的建设范围，大部分面临搬迁，且随着深圳海吉星国际农产品物流园的投入使用，布吉海吉星大部分商户已搬迁至平湖海吉星。

深圳市南山农批发市场位于深圳市南山区中山园路，深圳市南山农贸批发市场共分为三个区域，分别为南山农批水果市场、南山农批天光区市场、南山农批家禽市场，经营规模约 3.37 万平方米。其中南山农批水果市场包含 1-9 栋、主体楼、关公楼、大棚 A、B、C 区及门口临时档，主要经营水果批发、冻品批发、茶叶干货批发、日用品批发、粮油配送、加工配送等；南山农批天光区市场包含天光区综合小市场、天光区 1、2、7、8 栋及露天菜档，主要经营蔬菜批发、干货批发、厨具批发等；南山农批家禽市场包含家禽宿舍、屠宰区域 3、5、6 栋及屠宰

E区，主要经营家禽冰鲜冷链配套用途。市场交易模式为批发和零售兼营，商圈范围主要为深圳本地及香港。

深圳市福田区农贸批发市场是一座建设标准高、功能齐全的大型农产品综合市场，位于深圳市福田区梅林一村旁，占地面积约7.96万平方米，经营面积约9万平方米，于1997年6月28日正式开业。市场主体由三层的交易大厅（主楼）和三层的整理加工楼（附楼）组成，设有蔬菜、水果、淡水鱼、副食品、花卉、观赏鱼六大交易区和粮油、饮料、水产干品、土特产、中药材、禽蛋、冻品七条专业街，规划建设了茶叶交易中心和滋补保健类中药材干货城，是深圳市主要的农产品集散中心之一。市场配备有干货库、冷藏库、停车场、农检站、客户服务中心、办公区、职工公寓楼、职工食堂等配套设施，还设置有性能先进的闭路监控系统、停车场管理系统、消防预警系统、信息化系统、污水处理系统、中央空调等配套设备。深圳市福田区农贸批发市场一层主要经营花卉、鸟鱼、粮油，二层夹层主要用于茶叶储存仓库；三层主要经营水果、蔬菜、茶叶、干货，三层主要经营冻肉、鸡蛋批发、仓库。

深圳市龙华区菜丁清湖农批市场是龙华片区最大的农贸产品集散地，占地面积1万多平方米，分上下两层，一层楼高8.5米，二层楼高6.5米，总面积2万多平方米，位于龙华清湖社区花半里小区对面（梅龙大道旁），地处龙华、坂田、观澜交界处，离清湖地铁站约1公里，清湖高速路口约800米，地理位置相当优越，交通也很便利。市场内配套完善、功能齐全、设有电梯货梯、直通二楼有8米宽的行车道、可供300多辆车停放的天台停车场，以及新装修的三栋17层配套性住宅楼，主营蔬菜、海鲜、肉类、三鸟、粮油及日常杂货等农产品。市场进行“划行规市”，其中一楼主营蔬菜、海鲜、肉类、粮油等；二楼主营厨具家杂、南北干货、日用百货、土特产等。为确保环境整洁卫生，“三鸟”区从主楼独立出来，设在西侧一排沿街铺区域。市场上下两层现有店铺位约480间、档位450个。

深圳市宝安区农贸批发市场位于深圳市臣田村，107国道旁，宝民二路西侧，是目前宝安区最大的农贸市场。宝安农批总楼层共5层，1层主要经营蔬菜、肉类、茶叶、粮油干货等批发；2层主要经营水果批发；3层做仓库；4-5层做宿舍。市场上下两层现有店铺位约450间，一楼东区有部分档位。



## 二、深圳市农贸批发市场调研情况

### 1、调研范围

本次调研范围为深圳市大型农贸批发市场，主要包括深圳市南山区农产品批发市场、深圳市福田农产品批发市场、深圳市宝安区农贸批发市场、深圳海吉星国际农产品物流园、深圳布吉农产品中心批发市场、龙华区菜丁清湖农贸市场、龙华水果批发市场等，各批发市场位置详见上图。

### 2、租金调研结果

#### (1) 深圳市南山区农产品批发市场

##### A、调查数据表

名称	铺位状况	租金情况	主要业态	相关照片
深圳市南山区农产品批发市场	南山农批水果市场主体楼正街商铺	110-120 元/月/m <sup>2</sup>	水果批发	
深圳市南山区农产品批发市场	南山农批水果市场主体楼侧街商铺	90-100 元/月/m <sup>2</sup>	水果批发	
深圳市南山区农产品批发市场	南山农批水果市场主体楼内街商铺	70-80 元/月/m <sup>2</sup>	水果批发	

<p>深圳市南山区农产品批发市场</p>	<p>南山农批水果市场 6 栋正街商铺</p>	<p>90-100 元/月/m<sup>2</sup></p>	<p>水果批发</p>	
<p>深圳市南山区农产品批发市场</p>	<p>南山农批水果市场 8 栋正街商铺</p>	<p>70-80 元/月/m<sup>2</sup></p>	<p>冻品批发</p>	
<p>深圳市南山区农产品批发市场</p>	<p>南山农批水果市场大 棚 A 区商铺</p>	<p>80-90 元/月/m<sup>2</sup></p>	<p>水果批发</p>	
<p>深圳市南山区农产品批发市场</p>	<p>南山农批水果市场大 棚 B 区商铺</p>	<p>70-80 元/月/m<sup>2</sup></p>	<p>粮油批发</p>	
<p>深圳市南山区农产品批发市场</p>	<p>南山农批天光区市场 1 栋正街商铺</p>	<p>130-140 元/月/m<sup>2</sup></p>	<p>厨具、干货 批发</p>	

深圳市南山区农产品批发市场	南山农批天光区市场 1 栋背街商铺	90-100 元/月/m <sup>2</sup>	厨具、干货 批发	
---------------	----------------------	---------------------------	-------------	---

## B、调研小结

根据上述调查结果分析得知，南山农批市场交易模式为批发和零售兼营，市场已经营多年，市场体量较大，但市场内相关配套设施齐全度一般，停车位较为缺乏；其中水果市场主体楼层高较高，可设夹层，首层商铺租金在 60-120 元/m<sup>2</sup>/月之间，经营业态主要为水果、茶叶、冻品及干货批发。天光区市场主体楼为普通层高，首层商铺租金在 90-140 元/m<sup>2</sup>/月之间，经营业态主要为蔬菜、厨具及干货批发。天光区露天菜档每天经营时间为晚上 6 点至上午 9 点，有经营时间限制，租金 120-220 元/m<sup>2</sup>/月之间。市场整体经营氛围较好，空置率较低。

## (2) 深圳市福田区农产品批发市场

### A、调查数据表

名称	铺位状况	租金情况	主要业态	相关照片
福田梅林农批市场 花卉鱼鸟批发区	南门外街，所在层 一层	120-130 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 70-80m <sup>2</sup> )	花卉鱼 鸟批发	
福田梅林农批市场 粮油批发区	A 区粮油 7 号楼 1 层，靠近楼梯口， 临街，人流量较大	170-180 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 40-50m <sup>2</sup> )	粮油批 发	

<p>福田梅林农批市场 牛羊肉批发区</p>	<p>临近楼梯口及两条主通道交汇处，所在楼层一层</p>	<p>350-450 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 16-18m<sup>2</sup>)</p>	<p>牛羊肉 批发</p>	
<p>福田梅林农批市场 茶叶批发区</p>	<p>楼梯口旁，所在楼层一层夹层，层高较矮</p>	<p>60 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 60m<sup>2</sup>)</p>	<p>茶叶批 发及仓 库</p>	
<p>福田梅林农批市场 干货批发区</p>	<p>干货区一街，临近二层进出口通道，通道比别的位置相对宽</p>	<p>180-200 元/月/m<sup>2</sup> (建 筑面积 60m<sup>2</sup>)</p>	<p>干货、茶 叶批发</p>	
<p>福田梅林农批市场 水果批发区</p>	<p>靠近主通道，人流量较大，所在楼层二层</p>	<p>160-200 元/月/m<sup>2</sup> (建 筑面积 40-50m<sup>2</sup>)</p>	<p>水果批 发</p>	
<p>福田梅林农批市场 蔬菜批发区</p>	<p>蔬菜档口为3联排，中间档口租金价格低一点，所在楼层二层</p>	<p>160-200 元/月/m<sup>2</sup> (建 筑面积 40-50m<sup>2</sup>)</p>	<p>蔬菜批 发</p>	

福田梅林农批市场 冻肉批发区	两条通道的交汇处，所在楼层三层	100-110 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 60-70m <sup>2</sup> )	冻肉批 发	
-------------------	-----------------	---	----------	---

### B、调研小结

根据上述调查结果分析得知，福田农批市场交易模式为批发和零售兼营，市场知名度较高，地理位置较好，周边居住区集聚，人口密度大，但停车位较为缺乏；其中一层铺位租金区间约为 120-200 元/平方米/月，主要经营鱼鸟花卉、粮油、牛羊肉批发等；一层夹层铺位租金区间约为 60 元/平方米/月，主要经营茶叶批发及仓库；二层铺位租金区间约为 120-200 元/平方米/月，主要经营水果、蔬菜及干货、茶叶批发；一层档位租金区间约为 350-450 元/平方米/月，主要经营肉档。福田农批市场周边住宅区集聚，人流量大，商业氛围较好，商铺空置率低。

### (3) 深圳海吉星国际农产品物流园（平湖海吉星）

#### A、调查数据表

名称	铺位状况	租金情况	主要业态	相关照片
深圳海吉星国际农产品物流园 A 区水果批发区	所在楼层一层，层高较高，设有隔层	150-180 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 65-75m <sup>2</sup> )	水果批发	
深圳海吉星国际农产品物流园 B 区蔬菜批发区	分为双面铺（货车卸货口与门面）及单面铺，层高约 6 米，可设隔层，所在楼层一层	双面铺: 400 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 100m <sup>2</sup> ) 单面铺: 200 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 100m <sup>2</sup> )	蔬菜批发	

<p>深圳海吉星国际农产品物流园 C 区综合食品批发区</p>	<p>所在楼层二层，层高较高，设有隔层</p>	<p>90-110 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 110m<sup>2</sup>)</p>	<p>综合食品 批发</p>	
<p>深圳海吉星国际农产品物流园 D 区综合冻品批发区</p>	<p>层高约 6 米，可设隔层，所在楼层一层</p>	<p>300-400 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 70-80m<sup>2</sup>)</p>	<p>综合冻品 批发</p>	
<p>深圳海吉星国际农产品物流园 F 区茶叶批发区</p>	<p>所在楼层三层，普通层高</p>	<p>40-45 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 90m<sup>2</sup>)</p>	<p>茶叶批发</p>	
<p>深圳海吉星国际农产品物流园临时铁棚批发区</p>	<p>所在楼层一层，均为蔬菜档口</p>	<p>210-230 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 9m<sup>2</sup>)</p>	<p>蔬菜批发</p>	
<p>深圳海吉星国际农产品物流园铁棚批发区</p>	<p>所在楼层一层，为蔬菜铺位</p>	<p>100-110 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 120-150m<sup>2</sup>)</p>	<p>蔬菜批发</p>	

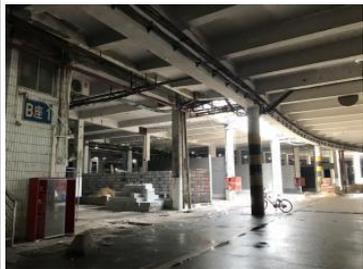
## B、调研小结

根据上述调查结果分析得知，深圳海吉星国际农产品物流园市场交易模式为批发和零售兼营，是华南地区规模最大、功能最完善、配套最齐全、辐射范围最广阔的农产品现代物流枢纽，园区内各项配套功能完善。深圳海吉星国际农产品物流园一层铺位租金区间约为 130-400 元/平方米/月，主要经营蔬菜、水果及综合冻品批发；二层铺位租金区间约为 80-100 元/平方米/月，主要经营综合食品批发；三层铺位租金区间约为 50-70 元/平方米/月，主要经营茶叶批发；一层铁皮蔬菜棚租金区间约为 180-220 元/平方米/月，一层铁皮档位租金区间约为 210-230 元/平方米/月。深圳海吉星国际农产品物流园为深圳最大的农贸批发市场，经营种类多样，人流量大，商业氛围较好，商铺空置率低。

### (4) 深圳布吉农产品中心批发市场（原布吉海吉星）

#### A、调查数据表

名称	铺位状况	租金情况	主要业态	相关照片
深圳布吉农产品中心批发市场海鲜批发区	海鲜批发分单面铺跟双面铺，所在楼层一层，层高约 6 米，可设夹层，为待拆迁区域，准备搬迁	80-100 元/月/m <sup>2</sup>	海产品批发	
深圳布吉农产品中心批发市场茶叶、干货批发区	所在楼层为二层，层高较高，可设阁楼，侧面可直接通达，为待拆迁区域，准备搬迁	70-90 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 60-80m <sup>2</sup> )	茶叶、干货批发	

深圳布吉农产品中心批发市场茶叶、干货批发区	为布吉农批临时安置区域二层，目前商铺原布吉农批市场尚未搬迁，大部分空置	50-60 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 40m <sup>2</sup> )	茶叶批发	
深圳布吉农产品中心批发市场海鲜批发区	为布吉农批临时安置区域一层，目前原布吉农批市场商铺尚未搬迁，大部分空置	海鲜档口：400 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积 8m <sup>2</sup> )； 海鲜铺位：120 元/月/m <sup>2</sup>	海鲜批发	

## B、调研小结

根据上述调查结果分析得知，深圳布吉农产品中心批发市场因赣深高铁的建设纳入拆迁范围，现部分商户已陆续搬至平湖海吉星。现待拆迁区一层铺位租金区间约为 80-100 元/平方米/月，主要经营海产品批发；二层铺位租金区间约为 70-90 元/平方米/月，主要经营茶叶、干货批发；临时安置区一层铺位租金区间约为 100-120 元/平方米/月，主要经营海产品批发；档位租金区间约为 300-400 元/平方米/月，主要经营海产品批发。深圳布吉农产品中心批发市场纳入拆迁范围，市场已有部分商户清场，临时安置区目前正在改造中。因深圳布吉农产品中心批发市场商户待深圳海吉星国际农产品物流园二期项目竣工可迁移至物流园，商户流失率较少，空置率较低。

## (5) 深圳其它农产品批发市场

### A、调查数据表

名称	铺位状况	租金情况	主要业态	相关照片
宝安农贸批发市场	位于宝安农贸批发市场主体结构所在层数一层，层高较高，可设隔层	150-200 元/月 m <sup>2</sup> (建筑面积 40-50m <sup>2</sup> )，	蔬菜、肉类、茶叶、粮油干货批发	

<p>宝安农贸批发市场</p>	<p>为宝安农贸批发市场铁皮棚，所在层数一层，不可设隔层</p>	<p>外围商铺 100-200 元/月 (建筑面积 30-40m<sup>2</sup>)</p>	<p>蔬菜、肉类、茶叶、粮油干货批发</p>	
<p>宝安农贸批发市场</p>	<p>所在层数二层，中间铺位人流量较外围铺位人流量大</p>	<p>40-50 元/月 m<sup>2</sup> (建筑面积约 45m<sup>2</sup>)</p>	<p>水果批发</p>	
<p>宝安农贸批发市场</p>	<p>所在层数三层</p>	<p>30 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积约 50m<sup>2</sup>)</p>	<p>仓库</p>	
<p>菜丁清湖农贸市场</p>	<p>所在楼层一层，层高较高，可设隔层，属于外围店铺</p>	<p>200-220 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 40-50m<sup>2</sup>)</p>	<p>粮油、干货等批发</p>	
<p>菜丁清湖农贸市场</p>	<p>所在楼层一层，属于内铺档位</p>	<p>180-200 元/月/m<sup>2</sup> (建筑面积 30-40m<sup>2</sup>)</p>	<p>蔬菜、水产等批发</p>	

菜丁清湖农贸 市场	所在楼层一层，属于外面 档位	150-200 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积约 20m <sup>2</sup> )	蔬菜批发	
菜丁清湖农贸 市场	所在楼层二层，层高较 高，可设隔层	70-100 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积约 20m <sup>2</sup> )	厨具批发	
龙华水果批发 市场	共 2 层，规模较小，首层 大致面积约三四十平，二 层基本与一层上下层	100-120 元/月/m <sup>2</sup> (建筑面积约 40m <sup>2</sup> )	水果批发	

## B、调研小结

根据上述调查结果分析得知，宝安农贸批发市场已经经营多年，市场内配套设施设备完善度一般，环境条件一般，一层（可设隔层）租金约 150-200 元/平方米/月，一层（可设隔层）租金约 100-200 元/平方米/月，主要经营蔬菜、肉类、茶叶、粮油干货批发；二层租金约 40-50 元/平方米/月，主要经营水果批发；三层租金约 30 元/平方米/月，主要做仓库。

龙华菜丁清湖农贸市场为新改造市场，市场内配套设施较完善，成新度较高，一层（可设隔层）租金约 200-220 元/平方米/月，主要经营粮油、干货等批发；一层内铺档位约 180-200 元/平方米/月，主要经营蔬菜、水产等批发；一层外铺档位约 150-200 元/平方米/月，主要经营蔬菜批发；二层商铺租金约 70-100 元/平方米/月，主要经营厨具批发。龙华水果批发市场规模较小，基本为一拖二商铺，一楼商铺（复式商铺）租金约 100-120 元/平方米/月。

### 三、市场调研总结

根据调研情况得知，农贸批发市场租金主要受市场交通条件、人口聚集度、市场知名度、规模、成新度、装修情况、市场配套等因素的影响。具体分析如下：

深圳海吉星国际农产品物流园是深圳市最大规模的农批市场，具有超前的规划设计，汇集了农产品公司在工程标准化建设、信息化建设等领域的创新性成果，园区内功能完善，配套齐全，其商户入驻率最高，种类最齐全，且部分商户为新商户，租金水平较高；深圳市福田区农批市场为第二大农批市场，园区内各项功能配套较齐全，所在区域交通条件较好，配套完善，周边人口密度较高，故租金水平较高；深圳市南山农批市场、深圳市宝安区农批市场规模次之，其因市场已投入使用多年，各种设备相对简陋，功能单一，且停车位较为缺乏，故租金水平相对较低；龙华菜丁清湖农贸市场随规模一般，但其为新改造市场，市场内配套设施较完善，成新度较高，故租金水平较高。