



2020年11月

## 深圳市福田区福田中心区 写字楼市场调研报告



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、 2020 年上半年深圳写字楼市场 .....	1
1. 写字楼新增供应分析 .....	1
2. 写字楼新增预售分析 .....	1
3. 一手写字楼成交分析 .....	2
4. 二手写字楼成交分析 .....	2
二、 福田中心区概况 .....	2
1. 片区界定 .....	2
2. 片区总体规划 .....	4
3. 福田中心区交通配套 .....	5
三、 市场调研结果介绍及分析 .....	5
1. 调研范围 .....	5
2. 市场调研结果 .....	6
3. 市场调研小结 .....	16
四、 调研区域分析 .....	17

## 一、2020 年上半年深圳写字楼市场

### 1. 写字楼新增供应分析

2020 年上半年写字楼新增供应 33.45 万平方米，与 2019 年同期相比增加 10%。其中 2020 年第一季度写字楼新增供应 19.69 万平方米，二季度写字楼新增供应 13.76 万平方米。分区域来看，南山区、宝安区、罗湖区和龙岗区均有新增供应，细分区域供应主要分布在前海区域。从往年数据看，深圳写字楼市场仍是供过于求。



数据来源：中指数据

### 2. 写字楼新增预售分析

2020 年上半年深圳 4 个楼盘获批办公预售许可证，合计写字楼预售面积 255624 平方米，同比减少 16.1%，预售套数 1496 套，同比减少 7.3%。

预售面积 (m²)			预售套数 (套)		
2020 年上半年	2019 年上半年	同比	2020 年上半年	2019 年上半年	同比
255624	304575	-16.1%	1496	1613	-7.3%

个盘方面，位于南山前海的招商局前海经贸中心预售量 98464.03 平方米/155 套，是全市办公物业预售量最大的楼盘，位于南山区的恒裕金融中心办公产品预售量为 58680.33 平方米/356 套，位于宝安区的万科星城商业中心办公产品预售量为 65739.39 平方米/472 套。

### 3. 一手写字楼成交分析

2020年上半年深圳市一手写字楼成交面积187817平方米，同比减少四成，成交套数1573套，同比减少41.9%。宝安区一手写字楼成交124201.4平方米/571套，龙岗区一手写字楼成交28034.7平方米/392套，是一手写字楼的主力成交区域。

成交面积 (m <sup>2</sup> )			成交套数		
2020年上半年	2019年上半年	同比	2020年上半年	2019年上半年	同比
187817	313926	-40.2%	1573	2706	-41.9%

个盘方面，华润前海大厦以93367平方米/447套摘取深圳市写字楼成交龙虎榜桂冠，市场参考价87000元/平方米，招商局前海经贸中心以17859平方米/30套取得亚军排名，市场参考价75000元/平方米，恒大城市之光以17832平方米/346套居于季军之位，市场参考价37000元/平方米。

### 4. 二手写字楼成交分析

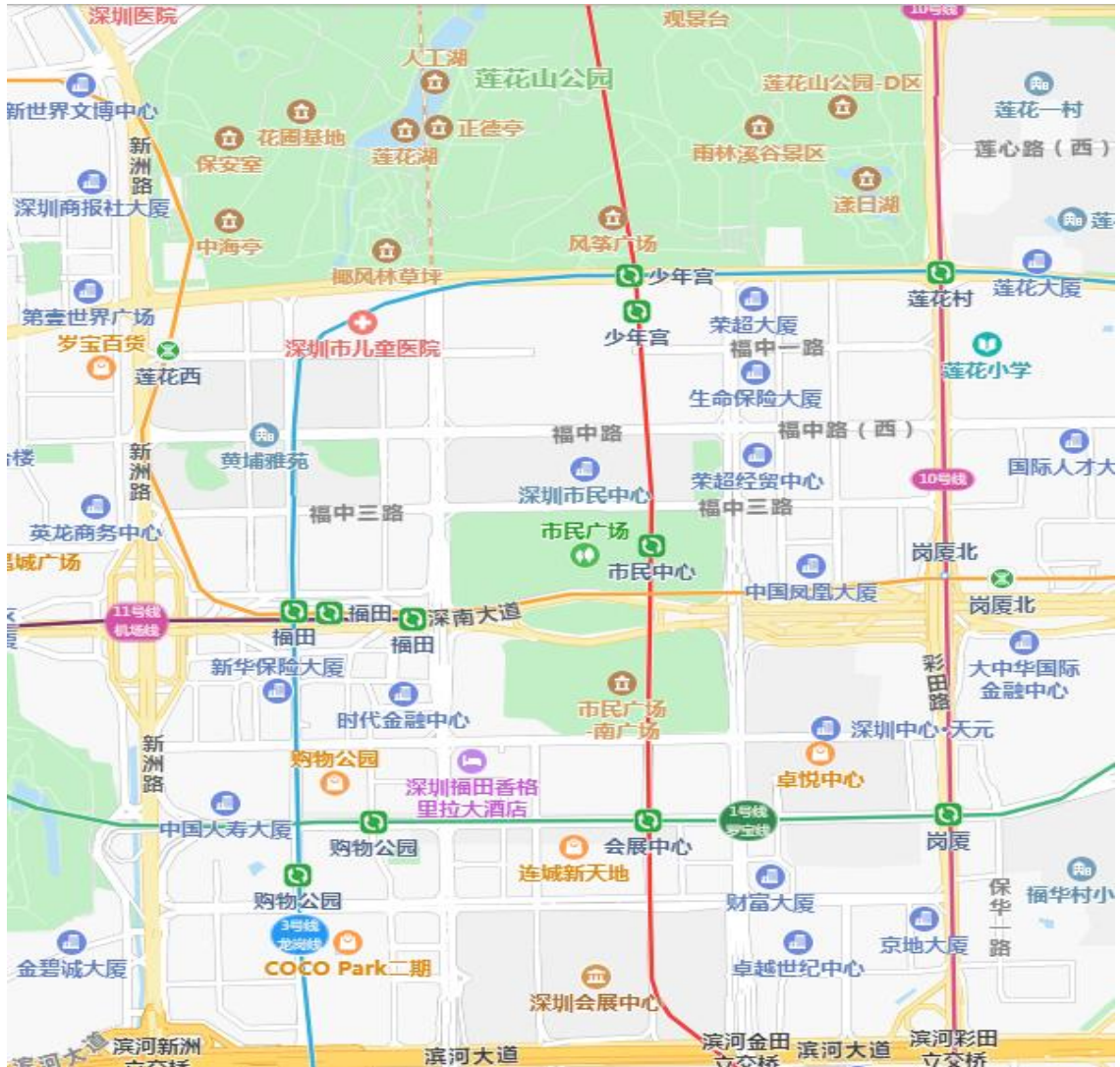
受深圳写字楼租金下滑、空置率上升的影响，2020年上半年深圳二手写字楼市场表现惨淡。2020年上半年深圳二手写字楼成交面积51576平方米，同比减少19.1%；成交套数393套，同比减少34.7%。福田区成交28733平方米/178套，是二手写字楼的主力成交区域。

成交面积 (m <sup>2</sup> )			成交套数		
2020年上半年	2019年上半年	同比	2020年上半年	2019年上半年	同比
51576	63752	-19.1%	393	602	-34.7%

## 二、福田中心区概况

### 1. 片区界定

福田中心区由滨河大道、莲花路、彩田路及新洲路四条城市干道围合而成。由横穿深圳中心区的深南大道将其切割成南北两个区域：南区域占地233公顷，集合银行、财务公司、会计师事务所、律师事务所、商业、进出口贸易、信息及旅游咨询、保险公司、酒店、购物等，成为深圳最重要的商务、商业区域——是城市商务中心（CBD）。北区域占地374公顷（包括其背依的莲花山公园（占地194公顷）——是开放性的城市公园），集深圳图书馆、深圳音乐厅、深圳少年宫、深圳中心书城和深圳市民中心及其市民广场——是深圳的文化、艺术和行政中心。

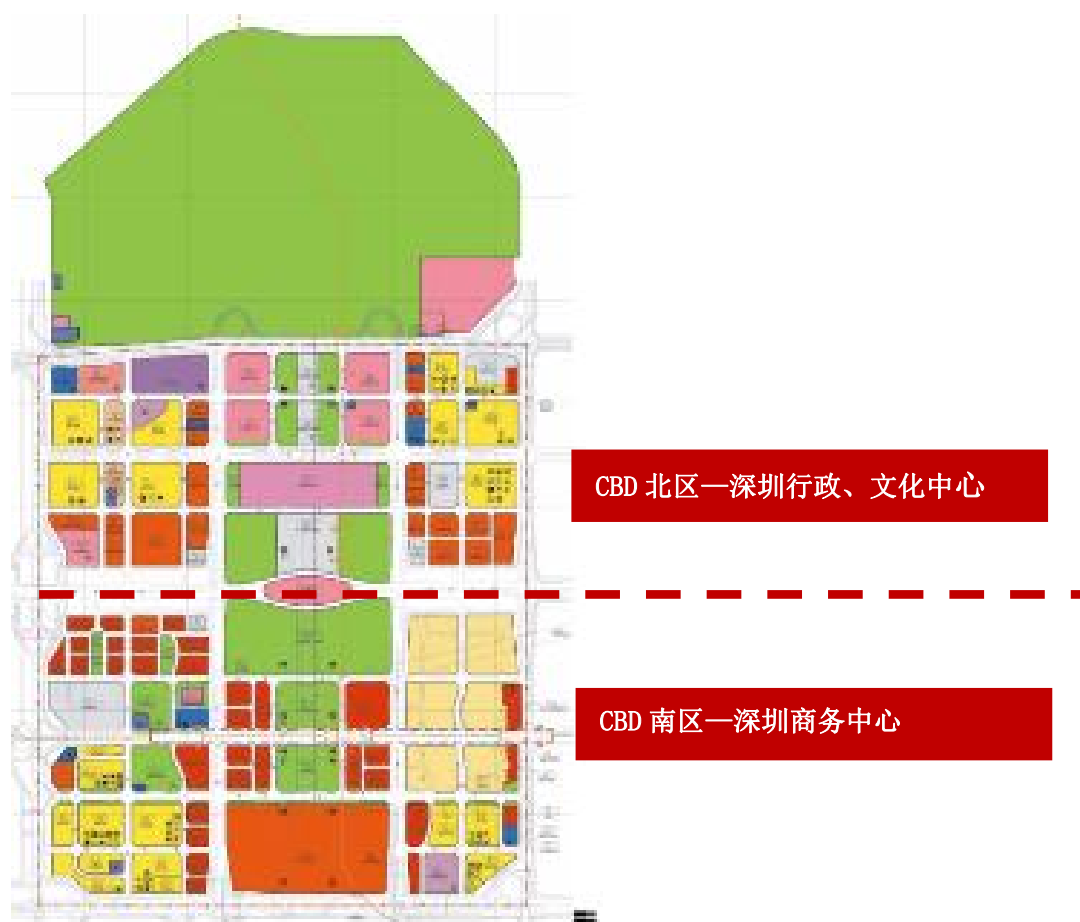


南区域：

怡景中心城—福华路地下商场—皇庭广场—深圳国际会展中心组成了以会展·商务·休旅购物为主题的南中轴区，两侧是深圳中心区寓意“双龙出海”的五星级酒店群和超高层甲级写字楼群，五星级酒店群荟萃了香格里拉、丽斯·卡尔顿、喜来登等，甲级写字楼有国际商会中心、卓越时代广场、嘉里建设大厦、卓越世纪中心、金中环、大中华交易广场、财富大厦、平安金融中心等。

北区域：

以市民中心为标志的行政中心、以深圳图书馆新馆、深圳市音乐厅、中心书城、少年宫为轴心的文化艺术中心；以深交所为轴心的金融中心、以经贸中心、诺德金融中心、荣超中心、安联大厦和新世界中心为代表的商务中心和以中国凤凰大厦为代表的资讯中心的逐步形成，中心区北片区进入成熟发展期。



## 2. 片区总体规划

根据《福田区国民经济和社会发展第十三个五年总体规划》：

构建“一核二廊三带”的空间格局，打造世界级国际性中央活动区，构建组团化的产业发展布局、优质高效的基础设施布局、互联互通的智慧服务网络。以福田中心区为发展核心，突出服务、辐射、引领功能，建立复合交通体系，积极拓展地下商业休闲空间，提升空间环境品质，形成最具活力与魅力的中央活力区。联通塘朗山、安托山、园博园、滨海红树林组成福田西翼，串联笔架山、中心公园、福田河、深圳河福田段组成福田东翼，形成东、西两条完整的生态休闲廊道，进一步完善生态廊道的休闲、景观、科普、娱乐等复合功能，结合城市绿道升级，构建纵横交织的绿色文化生活网络。

重点推进中央商务区（CBD）向中央活动区（CAZ）的转型升级，将行政、商务功能与城市中央公园、公共文化场所、社交活动空间等功能有机组合，结合城市中心发展轴线统筹配置城区外交、会展博览、文化创意、教育培训、科

技创新、体育休闲、旅游观光、休闲娱乐等功能，形成功能复合、国际化程度较高的多元化城市活力中心区。

坚持片区统筹规划引导，对福田中心区各城中村进行全面改造，增加公共服务和基础设施，力争在功能和景观上与中心城区融为一体，成为福田 CBD 的重要组成部分和服务配套；加强对周边旧居住区及工业区升级改造；合理开发利用地下空间，依托福田交通枢纽、车公庙交通枢纽及地铁站点缝补城市割裂现状，建立便捷舒适的立体慢行系统。

### **3. 福田中心区交通配套**

#### **(1) 道路系统：**

路网发达，梅观高速、广深高速、广深沿江高速均可快速抵达。

#### **(2) 公共交通：**

CBD 公共交通系统还包括两个公交枢纽站如会展中心站、购物公园站，以及中心区开设的内部公交环线。贯穿中心区的公交线路达三十多之多。

#### **(3) 轨道交通：**

根据已经建成的线路，福田中心区是深圳地铁网线最密集的区域。福田中心区现有地铁 1 号线（罗宝线）、地铁 2 号线（蛇口线）、地铁 3 号线（龙岗线）、地铁 4 号线（龙华线）、地铁 11 号线（机场线），设有岗厦、会展中心、购物公园、市民中心、福田、少年宫共六个地铁站，其中 1 号线设有岗厦、会展中心、购物公园三个站，2 号线设有福田、市民中心三个站，3 号线设有购物公园、福田、少年宫站，4 号线设有少年宫、市民中心站，11 号线设有福田站。

## **三、市场调研结果介绍及分析**

### **1. 调研范围**

福田中心区为深圳的核心片区，是市级中央商务区（CBD）和市政府所在地，由滨河大道、莲花路、彩田路及新洲路四条城市干道围合而成，占地面积约 607 公顷。本次调研范围为福田中心区，并依此将本次调研范围划分为南区域、北区域。



## 2. 市场调研结果

### (1) 福田中心区南区域

福田中心区南区域是城市商务中心（CBD），写字楼众多，聚集了京地大厦、财富大厦、金中环国际商务大厦、大中华国际交易广场、深圳国际商会中心等甲级写字楼，此外，该区域还有卓越世纪中心、中洲大厦、平安金融中心等超甲级写字楼，金融、IT 等企业聚集。





项目基本情况及租售状况详见下表：

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
卓越世纪中心		1号楼、2号楼为超甲级写字楼，3号楼为商务公寓、4号楼为甲级写字楼	1号楼 160-290；2号楼 160-240；3号楼：160-180；4号楼 140-180	1号楼 5.5-6.8万元/m <sup>2</sup> ，3号楼 5万元/m <sup>2</sup> ，4号楼 6-7万元/m <sup>2</sup>	卓越世纪中心位于深圳市福田区福田街道福山社区金田路 2030 号，本项目规划总建筑面积 46.6 万平米，是集写字楼、商业、酒店多种业态为一体的大型综合项目。本项目共有 4 栋塔楼，1 号楼为 66 层超甲级写字楼，总高度 280 米；2 号楼又名皇岗商务中心，地上 59 层、地下 3 层，其中-1 层至 5 层为商业，其余为办公；3 号楼共 34 层，高 150 米，标准层 1330 平方米，分 AB 两座，产权为公寓，现状做办公；4 号楼为甲级写字楼，高 185 米，共 38 层，1-4 层为商业、5-34 为办公、35-38 层为复式办公	1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼管理费分别为 22.65、33、14、18 元/m <sup>2</sup> ·月，多数为精装修
京地大厦		甲级	160-200	只租不售	京地大厦位于深圳市福田区中心八路与福华三路交叉路口东南侧，占地面积 4982 平方米，建筑面积 44838 平方米，共 32 层（地上 32 层，地下 2 层）	带装修，管理费 33 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
财富大厦		甲级	150-220	4-4.8	财富大厦位于深圳市中心区金田路与福华三路交汇处，紧临会展中心，楼高 239.8 米，共 57 层（地下 3 层，地上 53 层），写字楼层高为 3.65 米，商业部分的层高为 4.73 米	毛坯精装均有，1-4 层商业裙楼，管理费 16 元/m <sup>2</sup> ·月（不含空调）

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
瀚森大厦		甲级	130-170	只租不售	瀚森大厦位于深圳市福田区彩田路 2009 号，集甲级写字楼、商业、星级酒店于一体、配备国际化智能设备与高端的商务服务项目。总建筑面积为 54600 平方米，建筑高度为 150.5 米，其中地下 1 至 3 层为停车场、1 至 4 层为商业、5 至 20 层为办公、21 至 33 层为星级酒店	精装带家私，管理费 16 元/m <sup>2</sup> ·月（不含空调）
金中环国际商务大厦		甲级	130-180	4.3-4.8	金中环国际商务大厦位于深圳市福田区金田路 3037 号，主楼为 53 层，附楼为 15 层，其中主楼 16 层以下为商务公寓，以上为纯写字楼(甲级)，附楼为商务公寓	办公带装修，有 4 层商业裙楼，主楼 15 楼以上管理费 16 元/m <sup>2</sup> ·月，主楼 16 楼及以下及附楼管理费 12 元/m <sup>2</sup> ·月
现代国际大厦		甲级	130-180	4.5-5	现代国际大厦位于深圳市福田区金田路 3038 号，共 33 层	有装修，1-5 层商业裙楼，管理费 11 元/m <sup>2</sup> ·月
兆邦金融大厦		甲级	150-220	只租不售	兆邦金融大厦位于深圳市福田区福华路 319 号，楼高 100 米，地上 30 层、地下 2 层	纯办公，带装修，管理费 20 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
大中华国际交易广场		甲级	90-140	4.2-4.6	大中华国际交易广场位于深圳市福田区福华一路1号，总建筑面积31万平方米、该项目自身配有2000平方米的直升机停机坪、17000平方米楼前绿化广场、20000平方米的地下购物中心。楼高209.9米，共42层	-1-8层为商业裙楼，9层为屋顶花园，10层以上为办公区，户型不规则，管理费32元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
中洲大厦		超甲级	220-260	只租不售	中洲大厦位于深圳市福田区中心区金田路与福华一路交汇处，建筑高度200米，共38层	纯办公楼，带装修，管理费16元/m <sup>2</sup> ·月
星河世纪大厦		甲级	100-150	4.5-4.9	星河世纪大厦位于深圳市福田区彩田路3069号，A栋为准甲级写字楼，建筑面积约4万平方米，共39层，外立面采用简洁的现代风格，形象高档挺拔	带装修，首层有部分商业，其余为大厦大厅，管理费11元/m <sup>2</sup> ·月
皇庭中心		甲级	180-230	只租不售	皇庭中心位于深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号，是1栋集商业、办公为一体的甲级写字楼，地上54层、地下4层	带装修，1-6层为商业，管理费33元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
星河发展中心大厦		甲级	200-280	只租不售	星河发展中心大厦位于深圳市福田区中心五路18号，是星河打造的甲级写字楼，集商务、购物、休闲于一体，构建三位一体的多功能专业配套体系，服务高端商务客群，以全新视角定义深圳核心商务领地。项目总层高24层，紧邻福田高铁站	首层商业裙楼
平安金融中心		超甲级	300-500	只租不售	平安金融中心位于深圳市福田区益田路5033号，分南塔（B座）和北塔（A座），B座其主体结构高达286米，共48层；A座建筑高度592.5米，共118层，1-9层商业区、10-64层平安自用办公楼、64-115层对外出租办公楼、116层云际观光厅、117-118层为高端会所	管理费45元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
深圳国际商会中心		甲级	160-220	5-6	深圳国际商会中心位于深圳市福田区福华三路与益田路交汇处，与会展中心相邻，是深圳CBD第一个拥有直升机停机坪的超级写字楼。占地面积8192平方米，总建筑面积133652.24平方米，地上55层和地下3层	带装修，整栋为办公，管理费16元/m <sup>2</sup> ·月
卓越时代广场		甲级	210-230	6-7	卓越时代广场位于深圳市福田区益田路，总建筑面积12万平方米，楼高218米，地上52层，地下3层，其中地下一层与地下铁行人穿越道口相通，地下二层与南北写字楼及酒店相通	带装修，整栋为办公，管理费16元/m <sup>2</sup> ·月

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
嘉里建设广场		甲级	310-320	只租不售	嘉里建设广场位于深圳市福田区中心区中心4路1号，处福田中央商务区、CBD南区核心，毗邻深圳会议展览中心，与北区的市行政中心互相呼应。地上23层，地下3层	带装修，整栋为办公，管理费22元/m <sup>2</sup> ·月
航天大厦		甲级	130-150	4.2-4.5	航天大厦位于深圳市福田区深南大道4019号，中心区南区CBD商务圈，分主楼与附楼，共25层，1-3层为商业裙楼、4-25层为办公，主大堂14米高，层高3.8米，采用国际先进建筑技术—无次梁结构，局部净高可达3米以上	管理费12元/m <sup>2</sup> ·月
卓越大厦		甲级	140-150	4-4.4	卓越大厦位于深圳市福田区福华一路98号，共22层，卓越大厦的阳光方体建筑，除四处均匀采光、建筑本身与周边对应协调外，还采用了无强制分隔的大跨框架结构、隐梁隐柱，进深最深达至8米	管理费10元/m <sup>2</sup> ·月
深圳国际商会大厦		甲级	130-140	4-4.2	深圳国际商会大厦位于深圳市福田区深南中路与新洲路交汇处东南，用地面积4655.6平方米，总建筑面积47405平方米，其中计容积率的面积为36150平方米，分A、B两座，A座共29层、B座共24层，裙楼1-4层，地下二层平时为汽车库，战时为战备物资库，按国家标准六级人防设计	管理费10元/m <sup>2</sup> ·月


名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
新华保险大厦		甲级	160-170	4.5-4.8	新华保险大厦位于深圳市福田区民田路与福华路交汇处，项目占地面积 3685 m <sup>2</sup> ，建筑面积 58118 m <sup>2</sup> ，建筑高度 98.8 米，其中地下 3 层、地上 26 层	带装修，1-3 层为商业裙楼，二房东较多，实用率较低，管理费 22 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
华融大厦		甲级	140-170	4.5-4.7	华融大厦位于深圳市福田区中心区民田路，处于深圳中心区 CBD 中心地带，项目占地面积 5049.13 m <sup>2</sup> 、建筑面积 73655 m <sup>2</sup> 、建筑高度 135.8 米，共 32 层，1-3 层为商业、4-32 层为办公	带装修，二房东较多，实用率较低，管理费 21 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
时代金融中心		甲级	150-160	4.8-5	时代金融中心由深圳中铁城实业发展有限公司开发，处于深圳 CBD 中轴线上的轴心位置，深南大道与益田路黄金交汇点，项目占地面积 6670 m <sup>2</sup> ，建筑面积 75430.08 m <sup>2</sup> ，共 28 层，由 4 层裙楼和 24 层标准层写字楼组成	带装修，管理费 12.5 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
免税商务大厦		甲级	180-200	只租不售	免税商务大厦位于深圳市福田区福华一路，总用地面积 8755.8 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 101912.67 m <sup>2</sup> ，地下室 3 层、地上 40 层，总建筑面积 162.4 米	带装修，1-3 层为裙楼商业，管理费 28 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）

## (2) 福田中心区北区域

福田中心区北区域是文化、艺术和行政中心，本区域写字楼数量与南区域相比，相对较少，包括了荣超商务中心、诺德金融中心、中国凤凰大厦、安联大厦等甲级写字楼。



项目基本情况及租售状况详见下表：

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元 /m <sup>2</sup> ·月)	售价 (万元/m <sup>2</sup> )	项目基本情况	备注
江苏大厦		乙级	办公：120-150；单身公寓：110-120	办公：3.8-4；单身公寓：3.5	江苏大厦位于深圳市福田区益田路 6013 号，建筑高度 185 米、塔尖高度 208 米、主体 53 层，副楼 15 层、大厦具备写字办公、公寓及商业三大功能，1—5 层为商业裙楼、6-15 层为公寓、17-53 层为办公	办公：管理费 28 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调费）；公寓：管理费 15 元/m <sup>2</sup> ·月，公寓占名额

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
荣超商务中心		甲级	220-270	只租不售	荣超商务中心位于深圳市福田区益田路与福中路交汇处，项目分 A、B 两座塔楼，其中 A 座共 41 层，楼高 192.8 米，总建筑面积约 6.2 万平方米；B 座共 31 层，楼高 132.8 米，总建筑面积约 4 万平方米	管理费 30 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调费）
荣超经贸中心		甲级	160-200	5.3-5.8	荣超经贸中心位于深圳市福田区金田路与福中路交界东南，占地面积为 7138 平方米，总建筑面积 115247.62 平方米，楼高 206 米，共 48 层	管理费 16 元/m <sup>2</sup> ·月
诺德金融中心		甲级	180-220	6	诺德金融中心位于深圳市福田区福中三路，占地面积为 4,980 平方米，建筑面积为 92,648 平方米，楼高 193.2 米，地上 38 层、地下 4 层	管理费 16 元/m <sup>2</sup> ·月
中国凤凰大厦		甲级	1 栋 140-180 2 栋 120-160	1 栋 5.4 2 栋 5	中国凤凰大厦位于深圳市福田区深南大道和金田路交界西北侧，项目总用地面积 11038 平方米，总建筑面积 106436 平方米，共有 3 栋，层高 4.2 米，1 栋为纯办公，共 25 层；2 栋为商住两用公寓，共 29 层；3 栋为商业，共 6 层，楼顶配备游泳池及篮球场	一手房东使用率 70%，二手房东使用率 50%；办公管理费 16 元/m <sup>2</sup> ·月，空调 12 元/m <sup>2</sup> ·月



名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
安联大厦		甲级	180-240	6	安联大厦位于深圳市福田区金田路4018号，占地5917.3平方米，总建筑面积93730平方米，其中商业面积9000平方米，办公面积62008平方米，总高150米，共35层	基本租满，租客多为政府部门，较稳定，管理费19元/m <sup>2</sup> ·月，空调计流量
富德生命保险大厦		甲级	150-200	只租不售	富德生命保险大厦位于金田路与福中一路交汇处，占地8090平方米，总建筑面积153537平方米，总45层	管理费32元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
太平金融大厦		甲级	200-260	只租不售	太平金融大厦位于益田路与福中三路交汇处，总建筑面积13万平方米，共48层	管理费34元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）
新世界中心		甲级	180-230	只租不售	新世界中心位于益田路6009号，总建筑面积107638平方米，共53层	管理费30元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/m <sup>2</sup> ·月）	售价（万元/m <sup>2</sup> ）	项目基本情况	备注
荣超大厦		甲级	230-270	只租不售	荣超大厦位于红荔路与金田路交汇处，总建筑面积为45272平方米，地上共21层，地下共4层	管理费30元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）

### 3. 市场调研小结

(1) 根据市场调研显示，福田中心区南区域写字楼楼盘林立，甲级写字楼众多，其中卓越世纪中心1号楼、卓越世纪中心2号楼、中洲大厦、平安金融中心为超甲级写字楼。写字楼新旧程度不一，瀚森大厦、京地大厦、中洲大厦、皇庭中心、平安金融中心竣工年限介于2014-2017年，楼龄相对较新。

甲级写字楼租金为90-320元/m<sup>2</sup>·月，嘉里建设广场的写字楼租金相对较高；超甲级写字楼租金为160-500元/m<sup>2</sup>·月，平安金融中心的写字楼租金最高。写字楼出租大部分为带装修出租，一手房东出租实用率为70%左右，二手房东出租实用率为50%左右，租金差别较大。甲级写字楼售价为4-7万元/m<sup>2</sup>，其中深圳国际商会中心、卓越时代广场售价相对较高，同时，“只租不售”写字楼物业也逐渐增多。

(2) 福田中心区北区域写字楼数量少于南区域，所调研的写字楼竣工年限介于2001-2014年，江苏大厦楼龄最旧，太平金融大厦、荣超大厦楼龄相对较低。江苏大厦为乙级写字楼，其余为甲级写字楼，乙级写字楼租金为120-150元/m<sup>2</sup>·月，甲级写字楼租金为120-270元/m<sup>2</sup>·月，一手房东、二手房东的出租实用率和租金差别与南区域大体一致。乙级写字楼售价为3.8-4万元/m<sup>2</sup>，甲级写字楼售价为5-6万元/m<sup>2</sup>，“只租不售”写字楼数量占所调研写字楼一半之多。

(3) 根据此次福田中心区写字楼市场调研得知，福田中心区写字楼租金相对较高，受新冠肺炎疫情疫情影响，中小企业迫于成本压力搬离市中心区，写字楼成交与租赁市场低迷，空置率逐渐上升，据中介介绍，福田中心区写字楼空置率为

30%左右，租金降幅为10-20%，售价降幅为10%左右。目前，福田区中心区写字楼租赁、销售整体上量价齐跌，空置率呈上升趋势。

#### 四、调研区域分析

福田中心区(CBD)是深圳最早建设的中央商务区，经历二十几年的高速发展后，中心区一带高楼林立，集中了大量的金融、商贸、文化、服务及大量的商务办公楼和酒店、公寓等设施。福田中心区金融聚集区雏形显现，CBD作为金融资本、创投资本聚集和辐射功能最强的区域，金融服务业扎堆集聚，全区超过三成法人金融机构云集于此，而在CBD实现增加值中金融业就占四成以上，所占份额最大，形成金融核心区的强劲竞争力。

福田中心区已建成并投入使用的写字楼众多，可租赁单位较多，写字楼租金相对于其他区域仍处于高位。目前金融市场表现较为低迷，受P2P倒闭潮余波、新冠肺炎疫情及深圳市写字楼供过于求现状的影响，福田中心区写字楼需求降低，空置率不断攀升，租金下降，去化周期有所延长，业主在提供免租期、装修补贴和佣金奖励等租赁策略方面相对灵活。

近年来深圳市南山区、宝安区等多地蓬勃发展，工业研发办公的大量供应，也影响了福田中心区写字楼的需求，未来，深圳将呈现多中心涌现的商务新格局，福田中心区仍将是最成熟的核心商务区。“十三五”规划将重点推进福田中心区从中央商务区(CBD)向中央活动区(CAZ)的转型升级，同时，伴随着粤港澳大湾区不断的发展成熟，更多就业和投资机会催生以及政策利好的驱动，福田中心区写字楼市场或将迎来转机。