



2021 年 2 月

深圳市商务公寓 市场调研报告



深圳市国土资源房地产资产评估有限公司
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目 录

一、商务公寓概况	1
1、商务公寓概念	1
2、商务公寓特点	1
3、商务公寓户型面积段	1
4、商务公寓与住宅的对比	2
5、深圳市商务公寓相关政策	2
二、深圳市商务公寓市场分析	3
1、2020年深圳市商务公寓供应情况	3
2、2020年深圳市商务公寓成交分析	3
3、深圳市商务公寓库存量	4
三、市场调研情况	5
1. 调研范围	5
2、深圳市各区商务公寓调研情况	5
2.1、福田区商务公寓调研情况	5
2.2、南山区商务公寓调研情况	8
2.3、罗湖区商务公寓调研情况	10
2.4、宝安区商务公寓调研情况	12
2.5、龙华区商务公寓调研情况	14
2.6、龙岗区商务公寓调研情况	16
2.7、光明区商务公寓调研情况	18
2.8、坪山区商务公寓调研情况	20
2.9、盐田区、大鹏新区商务公寓调研情况	21
3、深圳市商业改商务公寓调研情况	23
4、深圳市工业改商务公寓调研情况	24
5、深圳市办公改商务公寓调研情况	25
四、结束语	26

一、商务公寓概况

1、商务公寓概念

商务公寓一般处于城市核心地段及商务中心区，既可居住，又可办公具备写字楼功能，在部分城市可注册公司，在房产证上房屋用途一栏明确写着“商务公寓”。

2014年深圳市政府颁布的《深圳市城市规划标准与准则》关于商务公寓的相关规定：商务公寓是为商务人士提供中短期商务与住宿服务，不提供学校、幼儿园等居住配套的办公类建筑，其用地分类属于商业用地，商务公寓兼顾办公与商住功能。商务公寓早期在一定程度上发挥了商务办公区配套的作用，近年来，商务公寓呈现出明显的类住宅化倾向，已偏离“服务商务人士”、“短期住宿”的目的，在深圳更是成为了投机炒作的对象。

2、商务公寓特点

2.1、地段特点：商务公寓对地段的依赖比住宅要强得多，尤其对周边商业配套的依赖性较强，商业氛围不佳的地段，商务公寓的成长性也偏弱。

2.2、功能特点：商务公寓更纯粹于居住，通俗一点就是睡觉起居的地方，家庭生活功能依赖周边公用配套，如洗衣、饮食、会客等都由周边服务业来完成，符合不少年轻人轻生活的习惯和理念。

2.3、市场特点：从地段和功能方面商务公寓的市场分化比较严重，要么向小户型极小，要么是大平面奢侈型，高首付税费，市场流通速度相对较慢，租金收益占比较高。

3、商务公寓户型面积段

3.1、小户型面积段：核心商业区高密度商务公寓，面积在 20-50 平方米，单房或 1 房小户型居多，适合过渡性居住、投资，运营长租项目等。

3.2、中等面积段：主流面积在 60-100 平方米之间，2-3 房居多，趋向于家庭生活需求，此类公寓在户型上与住宅无差，特定地段特定需求，部分还有能申请学校的权利。

3.3、大户型面积段：核心地段高档次公寓，占据豪宅市场一部分。如深圳湾 1 号、东海国际中心、深业上城、深业中城等。

3.4、Loft 户型：比较适合中小户型商务公寓的形态，在品质、舒适、空间拓展这几个重要方面比平面更突出公寓的特点。

4、商务公寓与住宅的对比

4.1、价格方面：根据市场上商务公寓的售价情况，一般来说商务公寓单价相当于同价值地段住宅的 70%-80%。

4.2、功能方面：商务公寓商住两用，可居住、可注册办公；住宅只能居住。

4.3、成本方面：商务公寓首付 5 成，商业贷款最高 10 年，转让税费较高；住宅首套首付 3 成，可商贷、公积金贷款最高 30 年。

4.4、居住成本：商务公寓物业、水电费用多以商业标准收取。

4.5、配套方面：教育配套可算是最大差别，商务公寓原则上不提供教育配套的支持，但还是有一些区域的公寓产品能够申请学校，但基础分会比住宅低。

5、深圳市商务公寓相关政策

在“房住不炒”的大背景下，相对于住宅的限购限贷来说，商务公寓的政策相对宽松，个人和企业炒作商务公寓比较明显。于是，2018 年 7 月 31 日深圳出台《关于进一步加强房地产调控、促进房地产市场平稳健康发展的通知》，即 731 新政。主要规定：（1）要求各类新供应用地(含招拍挂、城市更新、征地返还用地等)上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途；（2）个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起 5 年内禁止转让。

2019 年 11 月，上述的“只租不售”政策取消。因此，深圳商务公寓一手供应量得以持续增长，而二级市场可能因“5 年限售”政策而长期受影响。

2020 年 7 月 31 日，深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局联合发布《关于停止商务公寓的审批通知》。宣布全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目审批，鼓励已批商务公寓项目转为可售型人才房，减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例。这一通知发布意味着深圳商务公寓将成为一种历史建筑。

2021 年 2 月 23 日，深圳市住建局发布《关于商务公寓、宿舍配建燃气管道设施问题的通知》，对商务公寓、宿舍配建燃气管道设施作出进一步明确。

对深圳置业者而言，“不限购、不限贷”的商务公寓，在过去一段时间以来，已经成为手中无“房票”者投资不动产的首要考虑对象。在部分住宅新盘供应有限的片区，购房者对能够参与学区积分的商务公寓也颇为追捧。

二、深圳市商务公寓市场分析

1、2020年深圳市商务公寓供应情况

2020年商务公寓预售面积约147万平方米，同比上涨约50%；共预售24,525套，同比上涨49.74%。其中，宝安区预售7,004套，占比28.56%；龙岗区预售4,890套，占比19.94%；龙华区预售4,548套，占比18.54%；罗湖区预售2,691套，占比10.97%；光明区预售1,414套，占比5.77%；福田区预售1,104套，占比4.5%；盐田区预售948套，占比3.87%；南山区（含前海）预售1,926套，占比7.85%。坪山区、大鹏新区无新获得预售项目。



2、2020年深圳市商务公寓成交分析

根据数据显示，2020年商务公寓成交总面积为71.5万平方米，成交面积仅为去年的65.7%；成交均价为63,349元/平方米，与去年全年均价相比上涨2.8%。受疫情影响，深圳今年第一季度尤其是前两个月，商务公寓成交量较低；进入第二季度，商务公寓成交量基本保持在千套上下的区间，2020年前十个月，深圳商务公寓共成交9542套，主要集中在宝安、南山和龙岗三个区域。

3、深圳市商务公寓库存量

深圳市商务公寓库存量共 18336 套，其中，宝安区库存 4,489 套，占比 24.48%；龙岗区库存 3,537 套，占比 19.29%；龙华区库存 1,868 套，占比 10.19%；罗湖区库存 1,293 套，占比 7.05%；光明区库存 1,414 套，占比 7.71%；福田区库存 1,285 套，占比 7.01%；南山区库存 2,145 套，占比 11.7%；盐田区库存 943 套，占比 5.14%；坪山区库存 184 套，占比 1%，大鹏新区库存 1,178 套，占比 6.42%。宝安区和龙岗区是深圳商务公寓库存量最大的两个区域。由此看出，目前深圳的商务公寓项目存量并不小，新政推出后其距离“绝版”还有一段时间，这也有助于市场的平稳过渡。



三、市场调研情况

1. 调研范围

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、南山区、罗湖区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、盐田区、大鹏新区。本次调研范围为深圳下属 9 个行政区和 1 个新区范围内的商务公寓、商改公寓、工改公寓以及办公改公寓。



2、深圳市各区商务公寓调研情况

2.1、福田区商务公寓调研情况

2.1.1、福田区概况

福田区位于深圳市中部，是深圳市的中心城区。东起红岭路与罗湖区相连，西达侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗相望，北至梅林山与龙华区毗邻。1990年1月，经国务院批准，深圳市设立福田区（1990年10月正式挂牌成立），下辖10个街道（园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保）、95个社区94个工作站、115个居委会。截至2019年3月，全区户籍人口约116.9万人，实际管理人口约232万人。福田是市委、市政府所在地，全市的行政、金融、文化、商贸和国际交往“五大中心”，坐拥中心商务区、深圳莲花山公园。辖区面积78.66平方公里，占全市总面积的4%左右。

福田与香港陆域相接，辖区内有福田口岸和亚洲最大规模、全国唯一 24 小时通关的陆路口岸——皇岗口岸，两大口岸日通关量最高达 50 万人（次），广深港高铁福田站可 14 分钟直达香港西九龙。全区港澳籍常住人口约 4.6 万人，数量全市最多，占全市近四分之一。福田是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站。城区路网密集，辖区内有京港澳高速（广深高速）公路皇岗、福田两个收费站进出口，其中皇岗为起点站。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网格局，辖区 500 米公交站点实现全覆盖。轨道交通发达，7 条地铁线在福田设站 68 座，其中车公庙站是全市最大地铁综合枢纽站，福田站是亚洲最大、全球通车速度最快的地下高铁站。从福田到深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳宝安国际机场均需 30 分钟车程，乘广深港高铁到广州仅需 33 分钟，福田保税区跨境直通巴士 40 分钟可达香港科学园，“广深港半小时通勤圈”不断强化提升。

2.1.2、调研结果表

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	东海国际中心	商务公寓	商务公寓	191-500 m ² 公寓	100000-130000	带深圳外国语学校东海附属小学学位，精装修，通燃气，带阳台
2	深业上城	商务公寓	商务公寓	106-470 m ² 公寓	100000-130000	精装修，通燃气，带阳台
3	深业中城	商务公寓	商务公寓	49-310 m ² 公寓	90000-120000	装修费约 5000 元/m ² ，精装修，通燃气，带阳台
4	宝能公馆	商务公寓	商务公寓	73-140 m ² 公寓	均价 110000	精装修，通燃气，带阳台
5	深圳中心·天元	商务公寓	商务公寓	383-393 m ² 公寓	100000-140000	精装修，通燃气，带阳台
6	皇庭世茂央玺园	商务公寓	商务公寓	120-250 m ² 公寓	80000-95000	精装修，通燃气，带阳台
7	嘉鑫辉煌时代	商务公寓	商务公寓	46-69 m ² 公寓	均价 71000	——
8	岁宝壹品苑	商务公寓	商务公寓	46-223 m ² 公寓	80000-120000	精装修，通燃气，带阳台
9	中洲湾	商务公寓	商务公寓	35-55 m ² 公寓	均价 86000	精装修，通燃气，带阳台
10	宝树台	商务公寓	商务公寓	43-57 m ² 公寓	均价 80000	带精装修
11	京基滨河时代	商务公寓	商务公寓	33-80 m ² 公寓	72000-75000	——
12	新亚洲国利大厦	商务公寓	办公	40-50 m ² 单间公寓	56000-62000	分为 A、B 两座，实际用作办公为主
13	鼎诚大厦	商务公寓	办公	130、140 平米	45000-48000	分为南、北两座
14	中电迪富大厦	商务公寓	商务公寓	43-105 m ² 公寓	均价 79000	限购限贷，一共有 4 栋
15	世纪汇广场	商务公寓	办公	34-110 m ² 公寓	53000-58000	不通燃气，实际用作办公为主

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
16	华强广场	商务公寓	商务公寓	30-78 m ² 公寓	55000-60000	---
17	新天世纪商务中心	商务公寓	商务公寓	70-80 m ² 公寓	53000-58000	---
18	清风创投大厦	商务公寓	商务公寓	58-68 m ² 公寓	55000-60000	带精装修
19	金地网球花园	商务公寓	商务公寓	121-193 m ² 公寓	95000-105000	---
20	嘉洲富苑	商务公寓	商务公寓	35-41 m ² 公寓	65000-70000	---
21	嘉葆润金座	商务公寓	商务公寓	35-60 m ² 公寓	78000-85000	部分带燃气，部分不带燃气， 价格相差 5000 元/m ² 左右
22	红树华府	商务公寓	商务公寓	58-103 m ² 公寓	75000-80000	商务公寓位于 31-44 层
23	传麒景苑	商务公寓	商务公寓	27-73 m ² 公寓	70000-75000	---

2.1.3、部分调研相片



东海国际中心



深业上城



京基滨河时代



深业中城



红树华府



宝树台



新亚洲国利大厦



世纪汇广场



传麒景苑

2.1.4、调研小结

从上述调研结果来看，福田区集中了较多具有豪宅配置的商务公寓，如东海国际中心、宝能公馆、深业上城、深业中城、深圳中心·天元等，这类商务公寓主力户型主要为 140 m²以上的大户型，通燃气、带阳台、精装修交房，在使用功能上及建造形式与住宅无差，居住舒适度较高，当然在价格上也向该区域的豪宅看齐，市场均价在 100000 元/m²以上。其余常规户型的商务公寓市场价格则集中在 55000-75000 元/m²之间。

2.2、南山区商务公寓调研情况

2.2.1、南山区概况

南山区位于广东省深圳市中西部，地域由陆地与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成，地理坐标北纬 22°24'~22°39'、东经 113°47'~114°01'。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为南北长、东西窄。辖区土地面积 187.47 平方千米，海岸线长 43.7 千米。东南距香港元朗 5.5 千米，东北距惠州 61.6 千米，西北距东莞 61.3 千米，西距广州 102.4 千米，西南距澳门 59.1 千米。南山区常住人口 142.46 万人，其中，户籍人口 89.44 万人，非户籍人口 53.02 万人。

南山区交通四通八达，是特区西部重要的对外联系枢纽。陆上有横贯特区东西、通往广州、东莞等地的深南大道和北环路，有平南铁路的货运、客运站和广深

高速公路。海上每天有多班次往返蛇口至香港的飞翔船和开往广州等地的定航船班，以及开往珠海及中山的渡轮。空中运输方面有直升飞机场和距南山仅 10 公里的深圳国际机场。

2.2.2、调研结果表

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	深圳湾 1 号	商务公寓	商务公寓	200-430 m ² 公寓	150000-180000	看海景，精装修，通燃气，带阳台
2	华润万象府	商务公寓	商务公寓	380-410 m ² 公寓	均价 115000	---
3	前海经贸中心	商务公寓	商务公寓	28-62 m ² 公寓	82000-97000	---
4	前海嘉里商务中心	商务公寓	商务公寓	56-120 m ² 公寓	90000-110000	40 年产权，精装修
5	京基御景峯	商务公寓	商务公寓	116-158 m ² 公寓	均价 75000	精装修，通燃气，带阳台
6	招商前海领尚公馆	商务公寓	商务公寓	41-92 m ² 公寓	均价 97000	精装修，通燃气，带阳台
7	恒裕金融中心	商务公寓	商务公寓	160-580 m ² 公寓	均价 150000	40 年产权，带精装修
8	远洋滨海大厦	商务公寓	商务公寓	34-70 m ² 公寓	80000-88000	---
9	深业鹤塘岭花园	商务公寓	商务公寓	68-84 m ² 公寓	均价 83000	---
10	臻林天汇大厦	商务公寓	商务公寓	110-252 m ² 公寓	均价 85000	精装修，通燃气，带阳台
11	晗山悦海城	商务公寓	商务公寓	96-190 m ² 公寓	均价 96000	---
12	塘朗城	商务公寓	商务公寓	31-85 m ² 公寓	62000-68000	带精装修
13	万科云城	商务公寓	公寓	50-135 m ² 公寓	70000-80000	精装修，通燃气，带阳台
14	华润城润府	商务公寓	商务公寓	166-230 m ² 公寓	90000-100000	精装修，通燃气，带阳台
15	前海卓越金融中心	商务公寓	商务公寓	82-286 m ² 公寓	均价 110000	---
16	深湾汇云中心	商务公寓	商务公寓	250-310 m ² 公寓	均价 130000	精装修，通燃气，带阳台
17	华润城华润置地大厦	商务公寓	商务公寓	89-93 m ² 公寓	100000-110000	精装修，通燃气，带阳台
18	太子湾云玺大厦	商务公寓	商务公寓	232-406 m ² 公寓	均价 110000	带精装修
19	万科蛇口公馆	商务公寓	商务公寓	30-53 m ² 公寓	87000-95000	70 年产权，精装修，通燃气，带阳台
20	深圳湾科技生态园	商务公寓	商务公寓	31-33 m ² 公寓	均价 58000	带精装修，必须为高新区企业及员工
21	来福士广场	商务公寓	公寓	1 房、2 房、190 m ²	65000-80000	---
22	佳兆业前海广场	商务公寓	公寓	49-87 m ² 公寓	70000-75000	---
23	向南瑞峰花园	商务公寓	公寓	38-89 m ² 公寓	58000-68000	---
24	南园枫叶大厦	商务公寓	商务公寓	42-69 m ² 公寓	60000-70000	公司购买需一次性付款，个人购买五成首付
25	泛海城市广场	商务公寓	商务公寓	39-60 m ² 公寓	55000-60000	---

2.2.3、部分调研相片



深圳湾1号



京基御景峯



塘朗城



万科云城



华润城润府



南园枫叶大厦

2.2.4、调研小结

近几年，随着深圳市中心的西移，南山区入市了较多商务公寓项目。从上述调研结果来看，南山区与福田区一样，集中了较多具有豪宅配置的商务公寓，如深圳湾1号、华润万象府、恒裕金融中心、太子湾云玺大厦、深湾汇云中心等，这类商务公寓在使用功能上及建造形式与住宅无差，居住舒适度较高；当然在价格方面也是处于高位，市场均价在 110000 元/m²以上。其余常规户型的商务公寓市场价格则集中在 65000-80000 元/m²之间。

2.3、罗湖区商务公寓调研情况

2.3.1、罗湖区概况

罗湖区位于深圳市中南部，深圳经济特区中部，地理坐标为东经 114°06'-114°22'，北纬 22°53'—22°62'。辖区总面积 78.75 平方公里，东起梧桐山伯公坳分水

岭与盐田区为界，西至红岭路中线与福田区相连，北与龙岗区、龙华区接壤。下设10个街道办事处（桂园街道、黄贝街道、东门街道、南湖街道、笋岗街道、东湖街道、莲塘街道、东晓街道、翠竹街道、清水河街道）。

罗湖区区位优势明显，辖区内拥有罗湖口岸、文锦渡口岸以及莲塘口岸三大口岸，同时，深圳火车站与罗湖口岸紧密相连，是粤港澳大湾区的重要交通枢纽。

2.3.2、调研结果表

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	万科深南道 68 号	商务公寓	商务公寓	40-88 m ² 、108-150 m ² 公寓	48000-62000	带精装修，40-88 m ² 不通燃气，108-150 m ² 通燃气
2	招商中环	商务公寓	商务公寓	82-127 m ² 公寓	均价 68000	40 年产权，带精装修
3	鸿翔花园	商务公寓	商务公寓	35-55 m ² 公寓	通燃气：55000-60000； 不通燃气：均价 46000	面积越大单价越高
4	华商时代公寓	商务公寓	商务公寓	23-64 m ² 公寓	30000-35000	面积越大单价越低
5	罗湖金岸	商务公寓	商务公寓	33-90 m ² 公寓	35000-40000	不限购不限贷，50 年产权
6	翡翠公寓	商务公寓	商务公寓	33-45 m ² 公寓	57000-62000	50 年产权，均带赠送面积约 10 m ² ，不带学位
7	贝悦汇大厦	商务公寓	商务公寓	30-68 m ² 公寓	60000-63000	70 年产权，带精装修，位于 31-37 层
8	中洲铂玺坊	商务公寓	商务公寓	33-66 m ² 公寓	均价 67000	带精装修
9	翠湖大厦	商务公寓	商务公寓	30-94 m ² 公寓	均价 68000	40 年产权，公寓位于 19-31 层
10	环球经贸广场	商务公寓	商务公寓	71-142 m ² 公寓	59000-66000	毛坯，公寓位于 21-40 层
11	恒大天玺公馆	商务公寓	商务公寓	25-52 m ² 公寓	均价 63000	3.6 米层高，通燃气
12	粤海城	商务公寓	商务公寓	69-137 m ² 公寓	均价 64000	通燃气，带阳台
13	佳兆业新世界大厦	商务公寓	商务公寓	22-70 m ² 公寓	63000-69000	50 年产权，带装修

2.3.3、部分调研相片



万科深南道 68 号



鸿翔花园



华商时代公寓



罗湖金岸



翡翠公寓



环球经贸广场

2.3.4、调研小结

罗湖区作为深圳经济特区最早开发的城区，该片区内商务公寓多兴建于 21 世纪初，近两年只有少数几个新楼盘入市，这类商务公寓从外观档次、内部设计、设备设施上均无法与近年新建的商务公寓相媲美；相比于福田区和南山区高端的商务公寓，罗湖区的商务公寓以常规小面积户型为主，主要满足家庭生活需求，这类商务公寓总价低，广受年轻置业者及投资客的青睐，市场价格主要集中在 50000-65000 元/m²之间。

2.4、宝安区商务公寓调研情况

2.4.1、宝安区概况

宝安在东晋时建县，有 1680 多年历史，被誉为深港文化之根。1979 年撤宝安县升设地级深圳市，1982 年 12 月复设宝安县，辖深圳经济特区之外的原宝安县地区，1992 年宝安撤县建区，分设为宝安、龙岗两个行政区，2007 年分设光明新区，2011 年底分设龙华新区。现辖新安、西乡、航城、福永、福海、沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩 10 个街道，124 个社区。全区实有管理人口 553 万，户籍人口 72.6 万，流动人口 480.6 万。

宝安位于深圳市西北部，处在珠江口东岸发展轴上，是穗深港黄金走廊的重要节点，土地面积 397 平方公里，占全市 19.9%；境内有海岸线 45 公里，占全市 17.3%；海域 220 平方公里，占全市 10.9%。区内有国际机场、大铲湾港、107 国道、宝安大道等重大交通基础设施，有广深、机荷、沿江、南光、龙大等 5 条高速公路和地铁 1、5、6、11 号线，宝安国际机场与香港机场实现海陆联运，轨道 12、13、20 号线、穗莞深城际线、港深机场快轨、机场东空铁综合枢纽、深中通道等正规划建设，海陆空铁立体交通网络已初步形成。

2.4.2、调研结果表

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	松河瑞园	商务公寓	商务公寓	76-90 m ² 公寓	35000-39000	70年产权, 毛坯
2	联投东方(二期)	商务公寓	商务公寓	70-80 m ² 公寓	均价 38000	70年产权, 毛坯
3	联投东方(一期)	商务公寓	商务公寓	40-50 m ² 公寓	均价 36000	70年产权, 带精装修
4	魅力时代花园	商务公寓	办公	40-80 m ² 公寓	43000-48000	70年产权, 目前实际用作办公
5	万骏汇商务公寓	商务公寓	商务公寓	38-40 m ² 公寓	25000-28000	50年产权
6	中粮锦云	商务公寓	办公	60-80 m ² 公寓	均价 36000	70年产权
7	前海颐大厦商务公寓(华寓)	商务公寓	商务公寓	95-172 m ² 公寓	80000-85000	50年产权, 顶层为复式
8	华海金湾公馆	商务公寓	商务公寓	121-203 m ² 公寓	65000-70000	70年产权
9	松茂御龙湾	商务公寓	商务公寓	49-99 m ² 公寓	60000-65000	---
10	润科华府	商务公寓	商务公寓	48-67 m ² 公寓	47000-50000	带精装修公寓
11	保利达小行星	商务公寓	商务公寓	20-30 m ² 公寓	均价 39000	带精装修公寓
12	仁恒芯梦公园	商务公寓	商务公寓	30-38 m ² 公寓	均价 38000	约 3.6 米层高, 带装修
13	联建君珺府	商务公寓	商务公寓	46-69 m ² 公寓	均价 56000	---
14	大悦城天玺壹号	商务公寓	商务公寓	83-129 m ² 公寓	均价 63000	---
15	福城前海新纪元	商务公寓	商务公寓	33-101 m ² 公寓	60000-62000	带装修
16	嘉信云峰公馆	商务公寓	商务公寓	36-65 m ² 公寓	40000-41000	---
17	怀德国际广场	商务公寓	商务公寓	36-63 m ² 公寓	均价 46500	带装修
18	会展湾水岸广场	商务公寓	商务公寓	60-125 m ² 公寓	均价 53000	40年产权, 带装修
19	凤凰领寓	商务公寓	商务公寓	30-35 m ² 公寓	42000-48000	带装修
20	珑湾时代公寓	商务公寓	商务公寓	43-62 m ² 公寓	均价 43000	不限购不限贷, 精装修, 通燃气, 带阳台

2.4.3、部分调研相片



松河瑞园



魅力时代花园



万骏汇商务公寓



前海颐大厦商务公寓



华海金湾公馆



松茂御龙湾

2.4.4、调研小结

宝安中心区位于深圳市西部，随着深圳市中心西移，宝安区已然成为深圳未来最具发展条件和潜力地区，近几年，大量的商务公寓供应集中在宝安区，为2020年入市商务公寓最多的区域之一。根据调查得知，片区内商务公寓主要为常规小面积户型，趋于满足家庭生活需求。价格方面主要分两个区段，西乡片区往南范围内的市场价格主要集中在50000-80000元/m²之间，西乡片区往北范围内市场价格主要集中在35000-45000元/m²之间。

2.5、龙华区商务公寓调研情况

2.5.1、龙华区概况

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴。2011年12月30日，成立龙华新区；2017年1月7日，正式挂牌成立行政区。辖区总面积175.6平方公里，下辖观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜6个街道，50个社区工作站和108个社区居民委员会。2019年底，龙华区实际管理人口292.2万人，其中户籍人口46.2万人，流动人口246万人。

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴，毗邻“六区一市”，北邻东莞和光明，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。深圳北站是华南地区面积最大、具有口岸功能的特大型综合交通枢纽，也是我国“八纵八横”高铁网的重要节点。2条高铁、2条地铁、1条现代有轨电车和“二横四纵”高快速路网穿越辖区。在高铁和地铁的带动下，龙华与香港、广州形成“半小时生活圈”，与武汉、厦门形成“4小时生活圈”。未来，还将形成由4条高铁、10条地铁、2条城际线、中小运量轨道交通线网和“九横九纵”骨干路网组成的现代化城市交通体系。

2.5.2、调研结果表

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	金众繁华里	安居房、商务公寓	安居房、商务公寓	42 m ² 公寓	均价 60000	40 年产权，带装修
2	红山六九七九商业中心	商务公寓	商务公寓	92-94 m ² 公寓	65000-70000	---
3	星河传奇商厦	商务公寓	商务公寓	55 m ² /65 m ² 公寓	52000-58000	---
4	龙光玖钻商务中心	商务公寓	商务公寓	93-133 m ² 公寓	52000-58000	---
5	和平里花园 I 期	商务公寓	商务公寓	39-68 m ² 公寓	40000-45000	---
6	深业泰然玫瑰轩	商务公寓	商务公寓	约 39-63 m ² 公寓	35000-38000	---
7	佳华领域广场	商务公寓	商务公寓	34 m ² -54 m ² 公寓	40000-45000	40 年产权，带装修
8	华盛观荟（华盛峰荟名庭（一期））	商务公寓	商务公寓	33-56 m ² 公寓	28000-32000	---
9	华盛珑悦	商务公寓	商务公寓	44-72 m ² 公寓	均价 61000	70 年产权，3.6 米层高，通燃气，带阳台
10	幸福城商业大厦	商务公寓	商务公寓	50-79 m ² 公寓	52000-55000	50 年产权
11	芷峪澜湾花园	商务公寓	商务公寓	65-103 m ² 公寓	35000-40000	---
12	星河盛世花园	商务公寓	商务公寓	50-60 m ² 公寓	38000-42000	70 年产权
13	富驰时代 PAKK	商务公寓	商务公寓	40-86 m ² 公寓	40000-45000	带精装修
14	龙湖春江天玺	商务公寓	商务公寓	41-70 m ² 公寓	均价 56000	---
15	鸿荣源天俊	商务公寓	商务公寓	38-95 m ² 公寓	均价 61500	40 年产权，带装修
16	华侨城创想大厦	商务公寓	商务公寓	90-160 m ² 公寓	57000-71000	40 年产权，带装修
17	佳兆业通达汇轩	商务公寓	商务公寓	28-31 m ² 公寓	均价 38000	带精装修
18	莱蒙水榭云上	商务公寓	商务公寓	38-62 m ² 公寓	53000-62000	70 年产权
19	深国际万科和颂轩	商务公寓	商务公寓	39-56 m ² 公寓	均价 53000	---
20	汇德大厦一期	商务公寓	商务公寓	50-63 m ² 公寓	55000-62000	---

2.5.3、部分调研相片



龙光玖钻商务中心



红山六九七九商业中心



星河传奇商厦



华盛珑悦



幸福城商业大厦



龙光玖钻商务中心



富驰大厦



深业泰然玫瑰轩



汇德大厦

2.5.4、调研小结

龙华区位于深圳地理中心和发展中轴，有着与深圳主城距离最近的地域优势，近年来地王频出，房价赶福田超罗湖，同时在片区城市更新规划不断利好的前提下，龙华区近年来旧改楼盘项目规模较大，涉及高品质住宅、精品公寓、写字楼等众多领域。根据调查得知，该区域商务公寓大多成新度较高，市场价格集中在45000-60000元/m²之间。

2.6、龙岗区商务公寓调研情况

2.6.1、龙岗区概况

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积388.21平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙11个街道，111个社区。龙岗距香港30公里，距广州150公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东

粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

经过 22 年的建设发展，特别是历经大运会的洗礼，龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平得到极大提升。近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到 532.1 公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站在在此布局。轨道 3 号线、5 号线、10 号线穿境而过，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。

2.6.2、调研结果表

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	远洋新天地水岸花园	商务公寓	商务公寓	37-72 m ² 公寓	28000-30000	——
2	万科广场 V 寓	商务公寓	商务公寓	43-66 m ² 公寓	均价 40000	1-6 层层高均为 5 米，7 层 4.5 米，无燃气
4	启迪协信科技园	商务公寓	商务公寓	68-70 m ² 公寓	均价 35000	年限 30 年，不带燃气
5	大族河山	商务公寓	商务公寓	70-120 m ² 公寓	精装：42000， 毛坯：38000	70 年产权，带学位
6	深圳赛格 ECO 中心	商务公寓	商务公寓	55-116 m ² 公寓	均价 35000	50 年产权
7	荣德国际	商务公寓	商务公寓	32-58 m ² 复式公寓	42000-45000	8、9 号楼为商务公寓， 为毛坯，层高 4.5 米
8	华侨城四海锦园	商务公寓	商务公寓	62-87 m ² 复式公寓	均价 34000	不限购不限贷，一层 20 户， 复式公寓
9	银信中心	商务公寓	商务公寓	60-400 m ² 公寓	40000-42000	1 栋 A 座为 LOFT 公寓， 层高 5.1 米
10	德润荣君府	商务公寓	商务公寓	30-61 m ² 公寓	均价 50000	不限购不限贷
11	佳华领汇广场	商务公寓	商务公寓	36-53 m ² 复式公寓	均价 55000	6 栋住宅、1 栋商务公寓
12	万科红立方大厦	商务公寓	商务公寓	31-68 m ² 公寓	35000-40000	不限购不限贷
13	创兴时代	商务公寓	商务公寓	33-39 m ² 公寓	36000-42000	不限购不限贷，一层 18 户
14	横岗大厦	商务公寓	办公	——	30000-33000	——
15	金地龙城中央	商务公寓	商务公寓	41-82 m ² 公寓	均价 31000	带精装修，带燃气
16	富基置地大厦	商务公寓	商务公寓	31-58 m ² 公寓	28000-33000	——
17	今日香沙御景园	商务公寓	商务公寓	29-56 m ² 公寓	29000-30000	带精装修

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
18	碧桂园观麓花园	商务公寓	商务公寓	25-48 m ² 公寓	均价 33000	70年产权，带精装修
19	佳兆业未来时代大厦	商务公寓	商务公寓	34-67 m ² 公寓	均价 37000	40年产权，带精装修
20	世茂之都	商务公寓	商务公寓	37-255 m ² 公寓	50000-55000	——
21	宝德云谷大厦	商务公寓	商务公寓	28-70 m ² 公寓	均价 33000	不限购不限贷精装修现楼公寓
22	融悦大厦	商务公寓	商务公寓	31-88 m ² 公寓	均价 32000	毛坯
23	仁恒梦公园	商务公寓	商务公寓	28-68 m ² 公寓	均价 34000	40年产权，约3.6米精装修公寓

2.6.3、部分调研相片



启迪协信科技园



万科红立方大厦



横岗大厦

2.6.4、调研小结

与福田、南山、罗湖相比，龙岗区交通生活配套确实略显滞后，随着2011年龙岗大运中心场馆的建成，深圳大运会的举办，龙岗区的整体市貌有了巨大的变化，加之近年来大量新建楼盘的涌入、城市更新旧改项目的推进，龙岗区目前交通、生活设施已逐步完善。根据调研得知，龙岗区为2020年入市商务公寓最多的区域之一，主要为常规小面积户型，这类商务公寓总价低，精装修，广受年轻置业者及投资客的青睐。市场价格主要集中在30000-45000元/m²之间。

2.7、光明区商务公寓调研情况

2.7.1、光明区概况

光明区位于深圳市西北部，东至龙华区福城街道，西接宝安区沙井街道、松岗街道，南抵龙华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。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。

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，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，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，于 2020 年 8 月 18 日正式通车；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。

2.7.2、调研结果表

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	特区建发乐府广场	商务公寓	商务公寓	36-97 m ² 公寓	35000-43000	毛坯
2	璟悦轩	商务公寓	商务公寓	38-49 m ² 公寓	41000-45000	40 年产权，带装修
3	龙光玖龙台	商务公寓	商务公寓	39-48 m ² 公寓	41000-43000	带精装修，新建楼盘
4	宏发天汇城	商务公寓	商务公寓	65-75 m ² 公寓	39000-43000	毛坯
5	勤诚达正大城	商务公寓	商务公寓	36-50 m ² 公寓	均价 41500	40 年产权，带装修，新建楼盘
6	盛迪嘉光明壹号花园	商务公寓	商务公寓	46-82 m ² 公寓	28000-35000	70 年产权
7	福盈中央山花园	商务公寓	商务公寓	67-107 m ² 公寓	32000-38000	---
8	新地中央广场	商务公寓	商务公寓	28-108 m ² 公寓	30000-35000	---
9	宏发嘉域花园一期	商务公寓	商务公寓	45-86 m ² 公寓	30000-33000	产权 70 年
10	峰荟花园	商务公寓	商务公寓	43-58 m ² 公寓	28000-32000	---
11	益田假日府邸	商务公寓	商务公寓	48-80 m ²	39000-42000	复式公寓

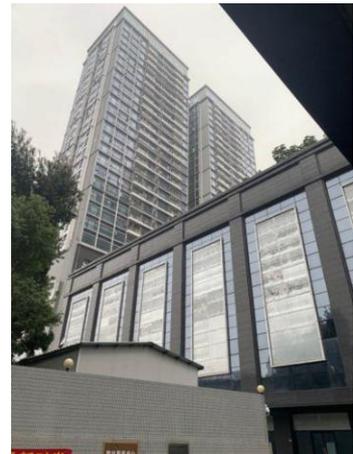
2.7.3、部分调研相片



盛迪嘉光明壹号花园



福盈中央山花园



新地中央广场



光明峰荟



益田假日府邸



龙光玖龙台

2.7.4、调研小结

光明区位于深圳的西北角，距离深圳市中心较为偏远，但自 2018 年挂牌成立以来，政府对光明区的产业、教育和配套设施等方面一系列的政策支持及未来一波旧改项目的兑现，加之众多知名地产开发商如星河、绿地、宏发、华润的进驻，近两年热度持续不减，各方面的利好不断，光明区未来的发展前景较为可观，逐渐成为购房者置业关注的区域。根据调查得知，光明区商务公寓多为 2010 年以后建成，以常规小面积户型为主，次新盘市场价格在 28000-35000 元/m²之间，新盘市场价格在 35000-45000 元/m²之间。

2.8、坪山区商务公寓调研情况

2.8.1、坪山区概况

坪山区位于深圳市东北部，地处深圳、东莞、惠州及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心位置，是粤港澳大湾区向东辐射的重要门户和广深港澳科技创新走廊

的重要节点，被市委市政府定位为深圳东部中心、深圳高新区核心园区以及深圳未来产业试验区。辖区总面积约 168 平方公里，东靠惠州大亚湾石化城，南连大鹏半岛，西邻世界最大的单体港——盐田港，北面是龙岗中心城。中心位置位于北纬 22°41'36.86"，东经 114°20'29.04"。下辖 6 个街道（坪山、马峦、石井、碧岭、龙田、坑梓）、共 23 个社区。

坪山高铁站便捷连通粤东、上海、香港、长沙等地，地铁 14、16 号线以及云巴一期已经开工，外环高速、坪盐通道、南坪三期、东部过境等高快速路正在建设。在高铁方面，辖区有厦深高铁贯穿，设有“深圳坪山站”，3 小时可抵达厦门，并开通了快捷线，20 分钟抵达深圳北站。在道路方面，有连接汕头市的 G15 沈海高速，连接罗湖区的东部过境高速，连接南山区的南坪三期快速路，连接盐田区的坪盐通道，还有深圳外环高速等。在机场方面，可经 G15 沈海高速直达深圳宝安机场，全程约 1 小时。在地铁方面，规划有 14 号东部快线，起点为福田中心区，16 号龙坪线，联系龙岗。

2.8.2、调研结果表

序号	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
1	深城投中心公馆	商务公寓	商务公寓	25-45 m ² 公寓	30000-35000	70 年产权，带精装修、通燃气
2	世茂粤湾壹号	商务公寓	商务公寓	35-57 m ² 公寓	30000-37000	——
3	龙光玖云著大楼	商务公寓	商务公寓	57-56 m ² 公寓	32000-38000	层高 4.5 米，带装修
4	君胜熙珑山	商务公寓	商务公寓	36-76 m ² 公寓	均价 31000	——
5	新城东方丽园	商务公寓	商务公寓	45-85 m ² 公寓	20000-25000	70 年产权

2.8.3、调研小结

坪山区位于深圳的东北角，距离深圳市中心较为偏远，近年来在政府的大力扶持下，明显地看到坪山区在各方面的快速发展，引进了万科、恒大等品牌开发商入驻，新建一手楼盘较多。根据调查得知，坪山区 2020 年新入市的住宅新盘较多，同时由于坪山区地处偏远，交通状况一般，目前还没有地铁通达，片区内商务公寓交易情况并不乐观，新盘市场价格在 30000-38000 元/m² 之间。

2.9、盐田区、大鹏新区商务公寓调研情况

2.9.1、盐田区、大鹏新区概况

盐田区位于深圳经济特区东部，距市中心 12 千米。辖区面积 74.99 平方公里，西接罗湖区，东连大鹏新区，北邻龙岗区与坪山区，南与香港新界山水相

接，沙头角口岸与香港直接相通。地理坐标北纬 22°26'59"至 22°51'49"，东经 113°45'44"至 114°34'21"。辖区依山面海，北部为梧桐山和梅沙尖，南临大鹏湾。地理位置优越，自然环境优美。盐田区有沙头角、海山、盐田、梅沙 4 个街道办事处和中英街管理局，分辖 19 个社区。盐田区常住人口 24.29 万人，比上年增长 2.4%。其中，户籍人口 7.54 万人，增长 0.7%，占常住人口比重 31.0%；非户籍人口 16.75 万人，增长 3.2%，占常住人口比重 69.0%。

大鹏新区成立于 2011 年 12 月 30 日，位于深圳东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界，是粤港澳大湾区的重要节点。辖区面积 600 平方公里，其中陆域面积 295 平方公里，约占深圳市六分之一，海域面积 305 平方公里，约占深圳市四分之一，海岸线长 128.18 公里，约占全市的二分之一。共有 28 座水库（含 2 座市管水库），五个一级水源保护区水库水质为优，其中四个达到二级。下辖葵涌、大鹏、南澳三个办事处，25 个社区，常住人口近 20 万。

大鹏新区是深圳海洋资源最丰富的区域，海岸线约占全市二分之一，海域面积约占四分之一，拥有全市 56 个沙滩中的 54 个，是“国家级海洋生态文明建设示范区”和国家级海洋牧场示范区。它滨临大鹏湾、大亚湾，有着良好海洋科研基础，拥有一批国家级、省级科研基地。还有国家发改委批准的首批国家生物产业基地之一的大鹏新区海洋生物产业园，为大鹏发展海洋经济提供产业和科技支撑。坪葵路、坪西路贯穿南北，惠深沿海高速连接西东，大鹏新区到罗湖、坪山、惠州中心区均在半小时生活圈内。大鹏-市中心第二通道、外环高速正加快推进，未来将形成“海陆空轨”一体化立体交通体系。

2.9.2、调研结果表

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
盐田区	蓝郡公馆	商务公寓	商务公寓	52-126 m ² 公寓	均价 56000	2020 年入市新盘，40 年产权，带装修
	卓越荣津瀚海湾名庭	商务公寓	商务公寓	30-71 m ² 公寓	均价 56200	2020 年入市新盘
	东顺雅苑	商务公寓	商务公寓	38-65 m ² 公寓	均价 57000	2020 年入市新盘
	盛迪嘉海湾壹号	商务公寓	商务公寓	71-77 m ² 和 106-113 m ² 公寓	均价 55000	2020 年入市新盘
	星都·梅沙天邸	商务公寓	商务公寓	——	——	2020 年入市新盘
	君临海域名园	商务公寓	商务公寓	130-240 m ² 公寓	44000-55000	大户型楼层越高可观海景
	壹海城	商务公寓	商务公寓	152-185 m ² 公寓	55000-58000	复式公寓

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
	海丽晶商住园	商务公寓	商务公寓	53-114 m ² 公寓	30000-33000	70年产权
	昊海君悦大厦	商务公寓	商务公寓	38-56 m ² 公寓	32000-40000	面积大的价格越高
大鹏 新区	招商东岸	商务公寓	商务公寓	42-75 m ² 公寓	均价 26000	——
	佳兆业假日广场	商务公寓	商务公寓	44-80 m ² 公寓	26000-28000	40年产权

2.9.3、调研小结

盐田区作为深圳“原关内”四区之一，临近深圳市中心区，地理位置相比光明、坪山是优越的。但近年来深圳中心逐步西移，西部热度明显高于东部，盐田区房地产市场表现跑输于深圳大盘，主要归结于交通和辖区土地的现状限制了盐田房地产市场的发展，随着2020年底8号线的开通，盐田区房地产市场开始回暖，入市了较多新盘。根据调研得知，旧盘市场价格在30000-40000元/m²之间，新盘市场均价在55000-57000元/m²之间。

大鹏新区是深圳龙岗区的一个功能新区，位于深圳东南部，三面环海，是距深圳市中心距离最远的一个区，该片区商务公寓楼盘较少，大多为度假酒店，商务公寓市场价格为26000元/m²左右。

3、深圳市商业改商务公寓调研情况

3.1、调研结果表

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
福田区	君临天下	商业	酒店公寓	39-83 m ²	65000-70000	开发商开发
	鹏益花园2号楼2-3层	商业	公寓	30-68 m ²	50000-55000	投资客二次包装改造
	桐林公寓	商业	公寓	40-106 m ²	35000-40000	开发商开发，部分带窗，部分不带窗
罗湖区	怡泰大厦4-5层	商业	公寓	28-36 m ²	28000-32000	复式公寓，投资客二次包装改造
	英达花园2-3层	商业	公寓	——	25000	投资客二次改造
龙岗区	中信龙盛广场	商业	公寓	48-56 m ²	复式：30000 平层：26000-28000	开发商开发
	天健花园2层（青年公寓）	商业	公寓	复式30 m ²	均价35000	投资客二次包装改造
	嘉霖悦禧园	商业	公寓	36-64 m ²	42000-45000	复式公寓
龙岗区	仙岭居	商业	公寓	70-88 m ²	28000-31000	复式公寓
	远洋新天地家园	商业	公寓	36-66 m ²	30000-35000	——
	金域领峰花园	商业	公寓	62-110 m ²	50000-55000	——
	水门逸欣园	商业	公寓	50-74 m ²	30000-35000	5层以下均为loft公寓，带精装修

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
宝安区	招商华侨城曦城	商业	公寓	115-300 m ²	55000-60000	开发商开发, 带精装修
龙华区	银江春晓家园	商业	公寓	40-52 m ²	40000-41000	开发商开发
	华盛峰荟名庭	商业	公寓	51-70 m ²	32000-35000	——

3.2、调研小结

商业改公寓产品以投资商改造再进行出售居多, 该产品主要为小户型, 一般都带精装修, 以低总价高租金获得众多投资者的青睐, 这也大大盘活了一些 2 楼及以上长期空置的大型商业物业, 使土地资源及物业得到有效充分利用; 另外一类为开发商直接开发, 建筑外观与住宅无异, 一般可隔层使用, 利用率较高, 其售价基本低于同小区住宅售价。

4、深圳市工业改商务公寓调研情况

4.1、调研结果表

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
宝安区	TATA 公寓	工业	公寓	31 m ²	90000-100000	带宝中学位, 92 年改造
	同泰时代中心	工业配套	商务公寓	49-76 m ²	30000-35000	以公司名义购买, 工业用地性质
	恒丰公寓	工业配套	商务公寓	29-75 m ²	15000-20000	工业改商务公寓, 29 平为电梯房, 其余无电梯
	风尚时代小区	工业配套	商务公寓	47 m ²	均价 38000	——
	峰荟·创智特区	工业配套	商务公寓	40-88 m ²	均价 20000	以公司名义购买, 工业用地性质
坪山区	八克拉 (启兴配套生活区 C 栋)	工业配套	公寓	25-30 m ²	11000-13000	由工业宿舍分证而来。投资客包装改造
福田区	赛格公寓	工业配套	公寓	40-70 m ²	90000-95000	功能已转变为住宅
	泰然公寓	工业配套	公寓	30-67 m ²	50000-58000	92 年改造
	迷你新居	工业配套	公寓	26-35 m ²	60000-65000	工业改商务公寓, 29 平为电梯房, 其余无电梯
龙岗区	天安云谷	工业	公寓	40-142 m ²	30000-33000	以公司名义购买, 工业用地性质
南山区	侨城坊	工业配套	公寓	90-220 m ²	均价 90000	企业名义购买, 精装, 通燃气, 带阳台
	水木一方大厦	工业配套	公寓	252-262 m ²	50000-60000	精装, 通燃气, 带阳台

4.2、调研小结

工业用途改公寓用途比较稳定成型的有福田区的赛格公寓、泰然公寓, 宝安区的 TATA 公寓, 这类物业一开始定位为工业区配套宿舍, 随着区域功能的优化升级, 周边厂房基本改造为办公, 工业配套宿舍功能也逐渐剥离出来, 形成单独

住宅功能，此类物业还附带学位，但物业相对较旧，居住舒适度较低，一般以出租居多；此外，近年也入市了较多工业用地性质的新盘公寓，如天安云谷、侨城坊、水木一方大厦等，该类公寓除了房屋证载用途为工业配套，实际使用功能和商务公寓无异，并且可以分割销售，市场价格远高于其工业配套用途状态下的价值。

5、深圳市办公改商务公寓调研情况

5.1、调研结果表

区域	名称	房屋用途	实际用途	主力户型	市场价格 (元/m ²)	备注
南山区	新保辉大厦 21 层	办公	公寓	100-500 m ²	35000-40000	二次改造
龙岗区	吉信大厦	办公	公寓	30 m ²	18000-20000	二次改造
龙华区	新彩苑	办公	公寓	36-51 m ²	55000-60000	复式公寓
盐田区	壹海城三区（2 期）	办公	公寓	51-62 m ²	55000-60000	——
宝安区	奥宸观壹城华轩	办公	公寓	——	22000-26000	——
盐田区	君临海域名园（二期）	商务办公	公寓	205-220 m ²	40000-48000	——

5.2、调研小结

办公类改公寓的案例较少，多为较旧办公物业，周边办公氛围一般，居住氛围较好，且物业所处楼盘都有住宅用途物业，这类物业改为公寓，有较稳定的人群承租，能够盘活土地资源，不失为资源再利用的一种好方式。

四、结束语

商务公寓往往处于城市比较好的区位或地段，配套也比较完善，生活便利，受单身或刚需族欢迎，其不限购不限贷的属性又吸引了广大投资客的关注，同时商务公寓售价较住宅有一定优势，租金回报比更高。这对于深圳这个住宅市场供需严重失衡的城市来说，商务公寓是一个很大的弥补，但这同时也会造成一些资金从住宅流向商务公寓的炒作。受疫情影响，深圳今年第一季度尤其是前两个月，商务公寓成交量较低，随着疫情逐步缓和，市场情绪逐渐升温，2020商务公寓的成交量约占同期深圳一手商品住宅成交量近三成，与往年占商品住房交易量近四成相比，有所下降。

近两年，深圳商务公寓市场经历了2018年7月的“深四条”公寓只租不售，到2019年11月的取消商务公寓只租不售，再到2020年7月31日的不再审批商务公寓及土地供应，从根源上遏制了深圳商务公寓在灰色地带里越陷越深，从此堵住了商务公寓的漏洞，防止炒作，同时也给深圳市住宅市场带来了更大的压力。经调查发现，至2020年7月31日宣布停批商务公寓后，市场上待售或现售的商务公寓项目受冷明显，大多持观望态度。

那么深圳市商务公寓是否具有投资价值呢？笔者个人认为答案是否定的。首先，深圳缺的是居住类物业，不是缺商务公寓，商务公寓这几年得到市场的欢迎是因为住宅限购的影响和投资类产品缺乏的效应，从历年房价的变化趋势来看，商务公寓的增值幅度一直跑输普通住宅。其次，商务公寓仍然有大量的替代品。包括城市更新产生的公寓，集体建设用地形成的公寓，人才住房形成的公寓，商务公寓并不会“买少见少”。再次，由于商务公寓首付款及转让税费较高，通常情况下难以转手，二手交易市场并不活跃。最后，假如房价不涨，商务公寓用于出租产生的收益也并不理想，由于商务公寓的租售比较低，年回报水平低，再加上水电费高、维护成本高等因素，商务公寓的投资价值并不高。