



2021 年 3 月

# 深圳市盐田区办公、工业类房地产 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、盐田区概况</b> .....	<b>3</b>
1、区位概况 .....	3
2、盐田区三大组团概况 .....	3
3、交通概况 .....	4
4、重点产业概况 .....	4
5、片区发展规划 .....	6
<b>二、市场调研范围</b> .....	<b>7</b>
(一) 沙头角片区 .....	7
1、片区简介 .....	7
2、写字楼调研情况 .....	8
3、厂房及研发类调研情况 .....	10
(二) 盐田片区 .....	14
1、片区简介 .....	14
2、厂房及研发类调研情况 .....	14
<b>三、市场调研总结</b> .....	<b>18</b>

# 一、盐田区概况

## 1、区位概况

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。



盐田区街道划分图

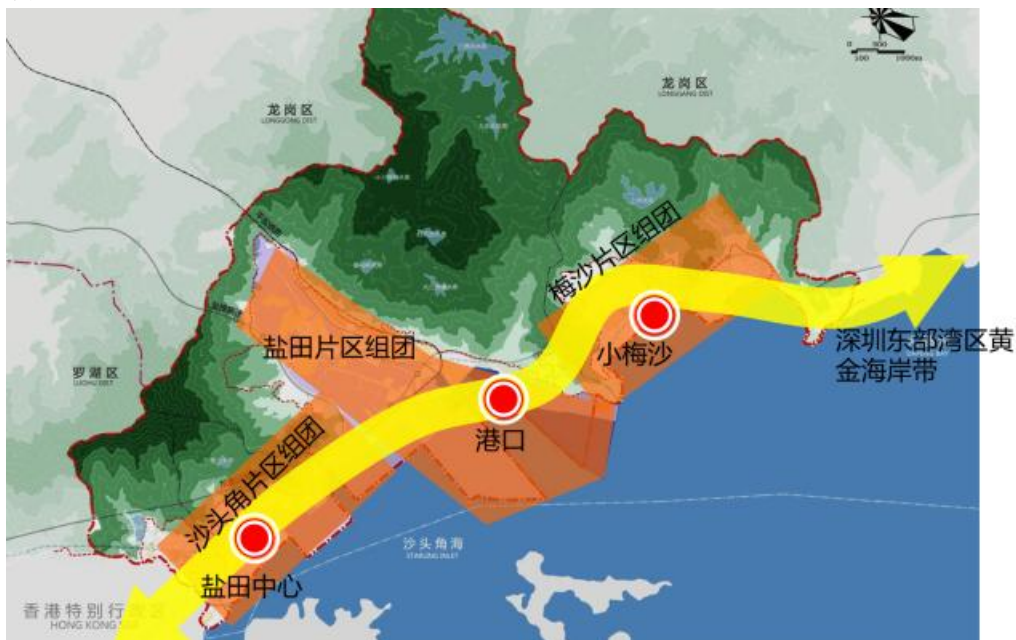
## 2、盐田区三大组团概况

**沙头角-海山片区组团：**包括沙头角和海山街道片区。强化盐田中心区服务功能，加快壹海城、盐田现代产业服务中心、太平洋工业区改造等重大项目建设，支持盐田国际创意港发展。加快推进沙头角中学整体改造，完善公共服务配套设施。推动海涛花园、桥东片区等城市更新改造，提升城区环境品质。打造集行政服务、文化娱乐、商务贸易、生产性和生活性服务业、居住及配套为一体的城市功能组团。

**盐田片区组团：**包括港区和后方陆域片区。加快港区建设，支持港口发展。

加快推进盐田三村、四村和西山吓村整体搬迁项目、盐田旧墟镇、金斗岭工业区、马留畚工业区等改造项目。加快盐田河临港产业带建设，支持盐田综合保税区建设发展，完成翡翠岛建设。加快推进盐田实验学校、云海学校、盐港医院医技楼、盐田综合体育馆等公共服务项目建设。建成龙盐快速、西禾路等交通基础设施。打造集港口枢纽、物流产业、服务配套为一体的产港城协调发展组团。

**梅沙片区组团：**包括大、小梅沙和东部华侨城片区。启动海希小学建设，推动东部华侨城功能提升，完成华大基因中心建设，加快启动小梅沙整体改造，提升梅沙片区整体旅游品质。打造成为集山海旅游、专业服务、生命健康等为一体的服务功能组团。



### 3、交通概况

城市主要干道：深盐路、沙盐路、北山道、盐梅路等。

城市次干道：沙深路、海景二路、海山路、梧桐路、临海路、明珠大道等。

轨道交通：地铁 8 号线。

### 4、重点产业概况

#### 港口物流

盐田区拥有世界级天然深水良港盐田港。盐田国际集装箱码头现有深水泊位 20 个，每周近 90 条航线抵达世界各主要港口，全球超过 80% 的大型船舶和超大型船舶均靠泊盐田国际，1.8 万标箱以上超大型集装箱船 87% 靠泊。盐田国际码头

立足深圳，服务华南，面向全球，承担着广东省超三分之一的外贸进出口、全国对美贸易四分之一的货量，2020年吞吐量达1334.85万标箱，刷新全球单一码头集装箱年吞吐量历史记录。港区后方临港仓储面积共约204万平方米。

### **黄金珠宝**

盐田区是全国黄金珠宝加工业发展的发源地，有国内黄金珠宝“三巨头”。周大福是国内零售额领先的黄金珠宝企业，百泰是国内最大的黄金生产加工企业，粤豪是国内黄金珠宝批发龙头企业。盐田区将推动黄金珠宝产业向价值链高端迈进，打造黄金珠宝总部走廊和“盐田珠宝设计”全球品牌。同时以黄金珠宝产业为牵引，培育发展时尚消费产业，大力引进全球时尚产业资源，加快时尚经济与传统优势产业融合发展，全力打造时尚产业新高地。

### **全域旅游**

盐田区山光海韵、资源独特。“梧桐烟云”、“梅沙踏浪”、“一街两制”，独占“深圳八景”中的三景。另有东部华侨城、大梅沙海滨公园、小梅沙度假村、中英街、大梅沙湾游艇会等丰富的特色旅游景区。2020年全区接待游客超1300万人次，是中国首批“国家旅游服务标准化示范区”，全市唯一“国家全域旅游示范区”。盐田区将以“全域+全季”旅游发展理念，大力实施“旅游+”和“+旅游”战略。以高标准建设休闲旅游的基础设施，推动工业旅游、会展旅游、生态旅游等一体化融合发展，打造全域全季旅游示范区和世界级滨海休闲生态旅游胜地。

### **战略新兴产业**

生命健康、人工智能等战略性新兴产业加快发展。有全球领先的生命科学前沿机构——华大基因，在此打造世界前沿的生物科技创新基地。南开大学深圳研究院、上海交通大学深圳研究院技术转移中心、力合生物大百汇联合创新中心等相继落户。生命健康产业正逐步成为盐田区产业新的增长点，龙头带动、多园区支撑、生态互补的生命健康产业链初步形成。盐田区坚持为人工智能、机器人等科研技术提供广泛的应用场景、数据对接和“首试首用”的机遇，利用“人工智能+”驱动传统产业转型升级，推动产业高质量发展。

### **产业发展环境**

盐田区政府以精简的机构提供优质高效的政务服务，在“深圳90”基础上，

提高标准实行“盐田 80”，网上办事大厅实现区级各单位行政审批事项 100%全流程办理。综合营商环境持续改善，制定完善了一系列扶持企业发展的政策措施，在落户奖励、办公用房支持、引荐奖励等多方面扶持新引进企业，在支持载体建设、技术创新、提升质量品牌和开拓市场等全方位助推企业发展，打造符合企业落户、共赢发展的优质平台。盐田区始终坚持“人才是第一资源”，为企业人才提供包括资金奖励、住房保障、子女教育、健康关爱、配偶就业和父母养老等全方位的服务，解决企业人才的后顾之忧。盐田区科学规划产业空间布局，推动盐田河临港产业带、沙头角深港国际旅游消费合作区、田心工业区、沙保片区、创智核片区、旧墟镇片区、小梅沙片区等重点区域开发建设，全力进行城市空间拓展，全面提升产业空间效益。

盐田区将坚定不移实施“产业兴盐”“创新驱动”战略，以深化供给侧结构性改革为主线，立足盐田区实际，加快建立以高端航运服务、人工智能、生命健康、黄金珠宝等产业为重点，以总部经济为主体的现代化产业体系，打造产业发展强力引擎，朝着高质量全面建成宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区奋力前进。

## 5、片区发展规划

盐田区被定位为“国际航运枢纽”，将重点推进沙头角深港国际旅游消费合作区建设。盐田区将奋力决战“四大攻坚行动”，强力破解制约盐田发展突出瓶颈：港口基础建设、交通体系、城市空间和旅游品质提升。其中，在城市空间再造攻坚行动，希望再造一个“新盐田”。经梳理，全区通过城市更新和棚户区改造，可释放土地资源 265 万平方米，超过当前（除港区外）未建设空地的 3 倍，可释放建筑空间 1000 万平方米，与辖区现状建筑体量接近，相当于再造一个“新盐田”。盐田立下“军令状”，确保全年新增拆除重建类计划规模 25 万平方米，拆除重建类用地供应 14 万平方米。完成太平洋工业区一期、协和电厂等项目主体施工，开工小梅沙片区、金斗岭等项目，加快田心工业区、沙保片区、创智核心区等项目，实现盐田河临港产业带年度投资 60 亿以上。加速成坑村、桥东片区、东顺邮局等项目，启动恩上村片区旧改，推动海涛花园、旧墟镇等取得实质性进展，进一步提升城区宜居品质。



## 二、市场调研范围

本次调研主要对盐田区管辖范围内的沙头角片区、盐田片区 2 个片区的工业厂房、科研办公、商务办公房地产的售价、租金、空置率等进行调查。由于梅沙片区自然资源丰富，极具旅游发展潜力的地区，是深圳东部“黄金海岸”的重要组成部分，该片区只有极少量小型项目设施和村落，故本次不对其进行调研。本次调研范围详见下图：



### (一) 沙头角片区

#### 1、片区简介

沙头角片区包含沙头角街道及海山街道。

沙头角街道于 2002 年 6 月 18 日成立。该街道位于盐田区西南部，辖区总面积 3.87 平方公里。东连海山街道，西南接香港新界和大鹏湾，西北靠梧桐山与罗湖区、龙岗区相连。地势北高南低，地貌以丘陵为主。下设沙头角、田心、桥东、东和等 4 个社区工作站和沙头角、田心、元墩头、凤凰、桥东、东和、中英街（由

中英街管理局管理)等7个社区居委会。

海山街道于2002年6月18日成立。该街道地处盐田区中部，东接盐田街道，西邻沙头角街道，南临大鹏湾与香港新界隔海相望，北靠梧桐山与龙岗区横岗街道相连。区行政文化中心坐落其中，是盐田区政治、经济、文化中心；辖区面积5.57平方公里，辖田东、梧桐、鹏湾、海涛4个社区，分设6个居委会。

## 2、写字楼调研情况

### 2.1 调查分布图



### 2.2 写字楼项目基本情况及租售状况

序号	名称	项目基本情况	写字楼等级	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	售价 (万元/m <sup>2</sup> )	备注
1	建工大厦	建工大厦位于盐田区沙头角深盐路112号,1996年建成,总共1个单元,266户,配备187个停车位,物业管理公司为深圳市荣津物业管理有限公司。	乙级	55-70	单身公寓: 3.8-4.2; 办公: ——	——



序号	名称	项目基本情况	写字楼等级	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	售价 (万元/m <sup>2</sup> )	备注
2	盛迪嘉海湾里大厦	盛迪嘉海湾里大厦位于深盐路和官上路交汇处，用地面积 5914.1 m <sup>2</sup> ，总建筑面积约为 43748.63 m <sup>2</sup> ，集商业、商务办公于一体的商务综合体，主体为 29 层的商务办公和 1-4 层的商业裙楼。	甲级	——	现尾盘在售 4.8-5.2	4-21 层层高 4.5 米，为 loft 公寓，5 梯 13 户；23-29 层层高 3.5 米，23-26 为平层高级公寓，27-29 为空中别墅；均通燃气
3	壹海中心	壹海中心为盐田目前极为稀缺的甲级写字楼，整体建面约 30000 m <sup>2</sup> ，建筑高度约 100m，大堂高度 10m，标准层高约 3.6m。整体设计采用板式楼设计，实用率高达 71%，标准面积约 1480 m <sup>2</sup> ，单户面积约 107-281 m <sup>2</sup> ，可观山海，停车位 560 个	甲级	90-110	4.1-4.5	——
4	壹海国际中心	壹海国际中心位于盐田区海景二路壹海城三区（2 期）A 座，是由万科和招商地产联手打造的深圳首个真海城市综合体，占据盐田 CBD 中心地段。壹海国际中心总建筑面积约为 13 万平方米，其中 7-28 层用于办公，建筑面积约 4 万平方米，每层建筑面积约 1900 平方米，是目前盐田唯一的真山真海甲级写字楼	甲级	政府招租	只租不售	符合相关条件 可返租
5	保发大厦	保发大厦位于盐田区深盐路 168 号，总建筑面积 22631 m <sup>2</sup> ，车位配置为地上 48 个、地下 167 个，配置客梯 6 部、货梯 3 部	乙级	60-75	1.8-2.1	物业管理费 8 元/m <sup>2</sup> ·月
6	盐田港海港大厦	盐田港海港大厦位于盐田区深盐路南盐田港区内，占地面积 15264.1 m <sup>2</sup> ，总楼层为 26 层，共计 492 套房源	乙级	85-100	2.1-2.4	物业管理费 6.5 元/m <sup>2</sup> ·月

## 2.3 写字楼调研照片

### 写字楼照片



建工大厦



盛迪嘉海湾里大厦



壹海中心



壹海国际中心



保发大厦



盐田港海港大厦

## 2.4 办公调研小结

由于盐田区的历史原因及功能定位，其办公类类物业较少且主要集中在沙头角片区。根据上述调查结果分析得知，甲级写字楼为壹海中心及壹海国际中心，位于沙头角中心区，壹海中心可正常租售，租金为 90-110 元/m<sup>2</sup>·月，售价为 4.1-4.5 万元/m<sup>2</sup>；壹海国际中心是涵盖了海岸街区式购物中心、商务写字楼、五星级酒店为一体的地标性建筑，商务写字楼均为政府在招租。盛迪嘉海湾里大厦为商务综合体，设计为平层公寓及 loft 公寓，现房尾盘销售中。另建工大厦及保发大厦均为盐田区较旧的办公楼，租金为 55-75 元/m<sup>2</sup>·月；盐田港海港大厦相对较新，临近盐田港，租金较高，为 85-100 元/m<sup>2</sup>·月，售价为 1.8-2.5 万元/m<sup>2</sup>。

## 3、厂房及研发类调研情况

### 3.1 调查分布图



### 3.2 厂房及研发类项目基本情况及租售状况

序号	名称	项目基本情况	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	售价 (万元/m <sup>2</sup> )	备注
1	盐田国际创意港	盐田国际创意港位于深圳市盐田区沙头角，是原田心老工业区产业“腾笼换鸟”、产业转型升级的核心产物，是盐田区政府“新品质、新盐田”战略框架下的重大项目。创意港于2013年5月正式开园，园区定位以文化创意和电子商务产业为核心，是盐田区首个导入“文化+电商”的双产业集群。交通四通八达，地处盐田区的门户位置。	办公：45-55 宿舍：42-65	---	均位于田心工业区，已纳入城市更新范围
2	东和工业大厦	东和工业大厦位于深圳市盐田区粤和街6号，分为A、B、C、D座，围合成三角形，A座临沙深路，B座面向沙头角地铁站B出口，C座临深盐路，D座临粤和街	厂房：30-35 临深盐路商业：150 其余首层商业：120-150	---	
3	稳盛工贸大厦	稳盛工贸大厦位于深圳市盐田区沙头角，分为A、B、C栋	厂房：35-40	---	
4	龙嘉首饰工业大厦	龙嘉首饰工业大厦位于深圳市盐田区沙头角深盐路3051号	厂房：30-35	---	
5	盐田现代产业服务中心	盐田现代产业服务中心地处沙头角片区中心，是盐田区的创新型产业用房。主体建筑共33层，总建筑面积约11.92万平方米，其中1至4层为裙楼，建筑面积约3.15万平方米，5层至33层为办公塔楼，建筑面积约5.1万平方米	政府招租，根据企业条件定租金	---	符合条件的入驻企业可享受首年免收租金，入驻第2年和第3年享受基准租金30%的租金价格，第4年起享受基准租金50%的租金价格。租金价格的调整周期为5年

序号	名称	项目基本情况	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	售价 (万元/m <sup>2</sup> )	备注
6	海智云谷	海智云谷位于盐田区沙头角核心片区，为太平洋工业一期旧改项目，由深圳市特区建设发展集团有限公司投资建设。项目总建筑面积约14.36万平方米，其中产品研发约5.7万平方米，配套商业约0.6万平方米，配套宿舍约1.8万平方米，住宅约1.2万平方米。项目将打造规划政务服务中心、高校合作中心、职业教育中心、人工智能中心等11个功能的综合体，定位为人工智能、文体教育与航空培训产业园	建设中	——	——
7	大百汇生命健康产业园	大百汇生命健康产业园位于盐田区深盐路2002号，总规划建筑面积约30万平方米（目前建成投入使用面积约13万平方米），是盐田区重点打造的生命健康产业示范园区和产业转型升级示范项目。其中园区一期建筑面积6万多平方米，由大百汇中心写字楼、科研楼、生活楼组成，写字楼标准层面积2000至4000平方米，科研楼层高4.6-4.9米，达到GMP实验室建设条件，生活楼配套建有商务酒店、公寓和员工餐厅等。园区二期新建产业用房建筑面积约7万余平方米，共3栋，每栋建筑面积约2.2-2.7万平方米；采用退台设计，标准层面积900-1700平方米灵动组合设计，空间实用率高。项目配置停车位约2000个	95-110	——	承租企业享受盐田区产业补贴优惠政策，符合条件可返租（返租租金不详）
8	东湾大厦	东湾大厦位于盐田区深盐路2002号	1首层商业：150 工改办（均为小面积）：50-60	——	改造成小面积办公出租
9	合景同创广场	合景同创广场，位于深圳盐田沙头角，紧邻地铁8号线盐田西站及沙头角保税区，属于规划中的现代都市型产业聚集区范围，处于深圳黄金珠宝总部走廊，打造深圳首个滨海时尚创意产业综合体	——	办公：均价3.0； 大平层公寓：均价4.0； 独栋研发：均价5.0（首层6m层高，可隔2层使用）	土地性质为M0，可分割转让，必须以企业名义购买
10	盐田科技大厦	盐田科技大厦项目是盐田区十三五重点规划项目，位于沙头角综合保税区，为深圳市深沙保（集团）有限公司所打造。项目用地面积17629.70平方米，总建筑面积72276.97平方米，其中地上建筑21层，建筑面积56413.60平方米，地下室2层，建筑面积15863.37平方米，拥有停车位442个	120-130	只租不售	700m <sup>2</sup> 起租，政府招租，符合条件可返租（返租租金不详）
11	沙头角保税区	沙头角保税区于1987年12月25日经深圳市人民政府批准创办，并于1991年5月28日经国务院正式批准设立，保税区围网面积0.27平方公里，区内已开发土地面积26万平方米，完成建筑总面积60万平方米，其中工业厂房面积45万平方米，生活楼面积15万平方米。深圳沙头角保税区于深圳东部的盐田，东距华南最大国际集装箱港盐田港1公里，南距通往香港的沙头角口岸2公里，西面通过梧桐山隧道与深圳市区相连，北靠风景秀丽的梧桐山。目前沙头角保税区厂房共有30栋，建筑物成新率不高	35-40	只租不售	整个保税区其中翡翔仓库项目已纳入城市更新范围



### 3.3 厂房及研发类调研照片

#### 园区照片



盐田国际创意港



盐田国际创意港



东和工业大厦



东和工业大厦



稳盛工贸大厦



龙嘉首饰工业大厦



盐田现代产业服务中心



海智云谷



盐田科技大厦



东湾大厦



大百汇生命健康产业园



合景同创广场



沙头角保税区



沙头角保税区



沙头角保税区

### 3.4 厂房及研发类调研小结

沙头角工业区主要沿着深盐路分布，主要有田心工业区、沙头角保税区及太平洋工业区，均已纳入城市更新范围，目前太平洋工业区一期城市更新项目——海智云谷已接近竣工；研发用房多为近年来新建，大部分由政府招租并享受租金补贴。近年来，盐田区大力实施“产业兴盐”战略，加快建立以高端航运服务、生命健康、人工智能、航运与科技金融为重点和总部经济为主体的现代产业体系，由以港口为主的传统外向型经济转向港口与新兴产业共同组成的多元混合型经济。

根据上述调查结果分析得知，沙头角普通旧工业厂房首层租金在 120-150 元/m<sup>2</sup>之间、二层以上租金在 30-40 元/m<sup>2</sup>之间，厂房改办公租金在 45-60 元/m<sup>2</sup>之间，研发办公均为近年投入使用，楼宇较新，租金在 95-130 元/m<sup>2</sup>之间。

## （二）盐田片区

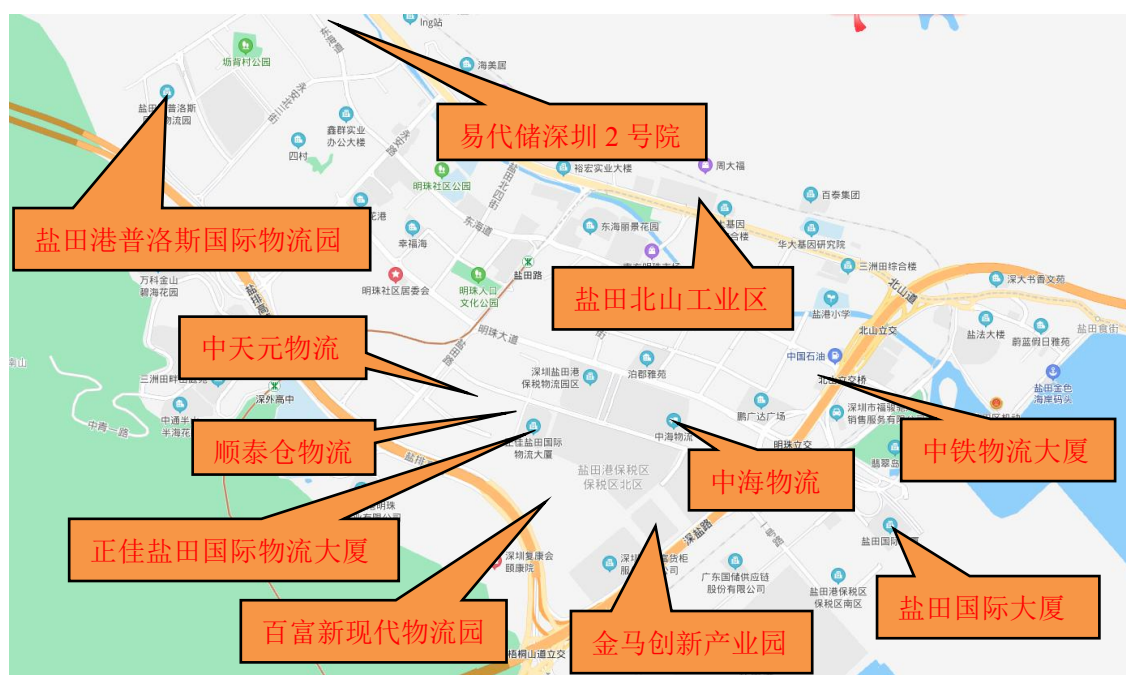
### 1、片区简介

盐田街道于 1998 年 3 月设立。该街道位于盐田区中部，东与梅沙街道相连，西与海山街道接壤，南临大鹏湾与香港隔海相望，北与龙岗区横岗街道毗邻，南面临海，地处盐田港后方陆域。辖区总面积 45.11 平方公里。街道下辖盐田、沿港、东海、明珠、永安、海桐 6 个社区，33 个居民小组。各社区分别设立综合党委、工作站、居委会、民意表达工作室、服务中心（党群服务中心）。

### 2、厂房及研发类调研情况

#### 2.1 调查分布图





## 2.2 厂房及研发类项目基本情况及租售状况

序号	名称	项目基本情况	月租金 (元/㎡·月)	备注
1	盐田国际大厦	位于深圳市盐田区明珠大道1号, 总建筑面积4.5万平方米, 分主楼和副楼, 主楼和副楼用玻璃连廊连接, 主楼共25层、副楼共5层	110-115	租金包管理费和空调费
2	金马创新产业园	位于深圳市盐田区深盐路北, 占地2.38万平方米, 总建筑面积6.93万平方米, 主要由一号楼四栋集仓储、展示及办公的综合楼, 和二号楼展览厅及普通仓储组成	——	卖了2户200多平, 成交600多万, 现业主打算整体打包卖
3	中铁物流大厦	位于深圳市盐田区深盐路1012, 共6层, 首层做商业, 2-6层做办公	办公 40-50	设备老旧
4	正佳盐田国际物流大厦	正佳物流大厦深圳市盐田区明珠大道15号11栋, 总建筑面积24604平方米	仓库租金 37-42	租金包管理费
5	中天元物流	位于深圳市盐田区明珠大道15号9栋, 共6层	仓库租金 42-46	租金包管理费; 仓库层高较高, 两年以上起租, 每年递增3%-5%
6	顺泰仓物流	位于深圳市盐田港保税物流园区一号路10栋, 占地面积2万平方米, 仓储建筑面积54,775平方米, 共6层	仓库租金 40-45	租金包管理费; 1-2层层高8米, 3-6层层高6.8米
7	百富新现代物流园	中通百富新现代物流园位于盐田综合保税区, 总建筑面积约16.56万平方米。是世界级港口物流中心和全球进口商品综合物流商贸平台。项目采用国际建筑标准, 拥有层高达8米的近20万平方米全盘道直入式立体物流仓。提供各种类型保税仓储及商品存储、商品展示、跨境电商、贸易供应链实施等全程服务。	仓库租金 40-45	租金包管理费; 层高8米

序号	名称	项目基本情况	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	备注
8	中海物流	位于深圳市盐田区明珠大道15号3栋,共7层	二楼:50-55 (带装修办公) 仓库:38-43	租金包管理费;仓库层高5米
9	盐田港普洛斯国际物流园	盐田港普洛斯国际物流园位于深圳市盐田区永安南三街规划四期,现已建成两期,一期为“盐田港普洛斯国际物流园-出口监管仓”二期为“盐田港普洛斯国际物流园”	仓库租金40-50	---
10	易代储深圳2号院	易代储深圳2号院位于盐田区东海道,总建筑面积约为33993m <sup>2</sup> ,首层层高6米,其他楼层4.5米,每栋仓库配有5部货梯	首层50,三楼38	---
11	盐田北山工业区	盐田北山工业区位于北山道,共有13栋建筑物(8栋厂房,7栋宿舍,1栋综合楼),园区入驻企业已珠宝首饰加工为主	租金22-25	价格含税,每两年递增10%,不含物业管理费等其他费用

### 2.3 厂房及研发类调研照片

#### 园区照片



盐田国际大厦



金马创新产业园



中铁物流大厦



正佳盐田国际物流大厦



中天元物流



顺泰仓物流



百富新现代物流园



中海物流



盐田港普洛斯国际物流园



盐田港普洛斯国际物流园



易代储深圳 2 号院



盐田北山工业区

## 2.4 调研小结

盐田因港而生，因港而兴，港口物流行业是盐田区持续推动产业转型升级的一个缩影。本次盐田片区调研范围主要为盐田港后方陆域，现多为仓储物流园。盐田港后方陆域规划总面积约 9 平方公里，是居住、商业配套、物流业、基础设施等产业配套服务片区。近年来，区域基础建设和市政配套不断优化，许多旧改项目也正在进行中，如佳兆业山海城等，让片区环境有了一定程度的改观。片区内产业规划位于盐田河临港产业带上，产业带总面积约 8 平方公里，其中包含盐田综合保税区 2.17 平方公里（原盐田港综合保税物流园区、盐田港保税区和沙头角保税区），建设目标是成为国际一流临港创新生态城。

根据上述调查结果分析得知，盐田片区拥有世界级天然深水良港盐田港，片区内主要为仓储物流园，租金在 37-50 元/m<sup>2</sup>之间；目前只有一栋研发办公——盐田国际大厦，租金在 110-115 元/m<sup>2</sup>之间；片区内普通厂房租金为 22-25 元/m<sup>2</sup>之间。

### 三、市场调研总结

纵观盐田区，办公、工业及研发用房主要集中在沙头角片区及盐田片区，其中办公楼均在沙头角片区，而物流仓库则集中在盐田片区。根据调研情况得知，调研范围内的办公租金为 55-110 元/m<sup>2</sup>、普通旧工业厂房租金大部分在 30-40 元/m<sup>2</sup>之间、工业厂房改办公租金为 45-60 元/m<sup>2</sup>、物流仓库租金为 37-50 元/m<sup>2</sup>、研发办公租金在 90-130 元/m<sup>2</sup>之间。部分研发办公为政府所有并主导招租，政府对高新技术企业、生命健康产业等行业租金有优惠政策，符合入园条件的企业可在市场租金上享受一定的政府租金补贴。

沙头角片区较为狭长，工业园区多分部在深盐路两侧，多为可生产可办公的旧工业厂房，且多个工业园区已纳入城市更新范围，如田心工业园区、太平洋工业区及沙头角保税区翡翔仓库项目；研发办公均为近几年新建，仅合景同创广场可分割转让，其余项目多为政府招租，对企业设置门槛要求，对符合相关条件的企业实现租金补贴。盐田片区依靠盐田港，大力发展物流产业，也存在多个城市更新项目，打造集港口枢纽、物流产业、服务配套为一体的产港城协调发展组团。

根据盐田区的目标定位——“宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区”，未来盐田区工业园区主要为科技创业园，逐步淘汰低端产业。盐田区结合区位和资源优势，大力促进特色优势产业发展、产业结构不断优化升级，大力发展港口物流、黄金珠宝及战略新兴产业，同时，大力引进总部企业，加快发展金融、高层次的航运服务等产业，全力进行城市空间拓展，全面提升产业空间效益。