



# 深圳市盐田区沙头角片区商业 房地产市场调研报告

2021年4月



深圳市国土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、盐田区沙头角片区概况</b> .....	<b>1</b>
1、区域概况 .....	1
2、发展目标及功能定位 .....	2
3、交通状况 .....	2
<b>二、商业房地产市场调研情况</b> .....	<b>3</b>
1、盐田区沙头角片区商业房地产发展现状 .....	3
2、商业调查范围 .....	4
3、商业调查状况 .....	4
(1)、第一调研组——西区 .....	4
(2)、第二调研组——中区 .....	11
(3)、第一调研组——东区 .....	17
<b>三、市场调研总结</b> .....	<b>23</b>
1、SWOT 分析 .....	23
2、总结 .....	24

## 一、盐田区沙头角片区概况

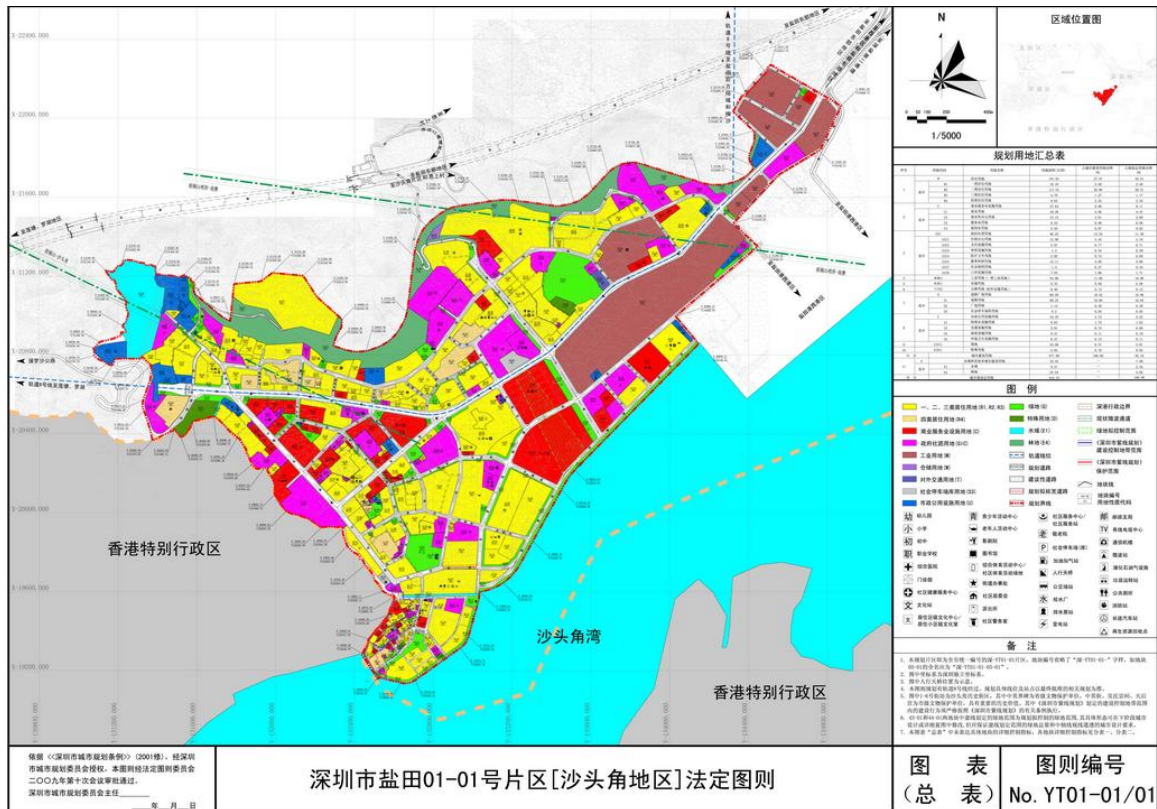
### 1、区域概况

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

沙头角片区包括沙头角街道及海山街道片区，其中沙头角街道辖区总面积 3.87 平方公里，下设沙头角、田心、桥东、东和 4 个社区；海山街道辖区面积 5.57 平方公里，辖田东、梧桐、鹏湾、海涛 4 个社区。根据《法定图则》，沙头角片区位于梧桐山基本生态控制线以南，梧桐山基本生态控制线和香港特别行政区界限以东，沙头角湾以北，盐田港西港区以西，地势北高南低，地貌以丘陵为主。沙头角水陆交通十分便利，紧邻盐田港和沙头角保税区，梧桐山双向隧道和罗沙盘山公路与市中心相通，惠盐、盐坝高速公路直通龙岗和惠州，沙头角口岸陆路直达香港，沙头角边境特别管理区内居民实行 24 小时通行。经过多年的发展，沙头角现已成为深圳特区东部的重要出口加工基地和商贸中心。



## 2、发展目标及功能定位

沙头角片区定位为盐田区行政、文化、商贸中心，保税工业基地。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。遵循山、城、海一体化的城市发展原则，通过海滨区开发将沙头角地区建设成为具有良好的自然生态环境、突出的滨海特征、适宜居住且拥有高品质城市功能和空间的新兴城区。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。

## 3、交通状况

城市主干道：深盐路、沙盐路、沙深路、海山路等。

城市次干道：海涛南路、海景二路、梧桐路、协和路、港西路等。

轨道交通（地铁站）：地铁 8 号线，设有沙头角、海山、盐田港西站。

## 二、商业房地产市场调研情况

### 1、盐田区沙头角片区商业房地产发展现状

沙头角片区目前商业主要以南中轴线区域万科壹海城为商业中心向四周辐射，万科壹海城项目的建成并成功运营大大提升了沙头角片区的商业氛围。壹海城建成前，沙头角商业中心区主要位于深沙路、沙盐路、海涛路围合而成的“金三角区域”，主要以住宅底商为主，零星几个商业裙楼，如盛世名门、瀚海东岸、碧海蓝天明苑，少量小型百货超市及专业店，商业市场较为独立，商业氛围一般。随着壹海城整体建成运营，其大型商业体量将休闲娱乐、主题旅游、精品购物等各类项目加以整合，集行政办公、商业商贸、居住及配套于一体，形成综合性城市中心区，带动了周边商业房地产的发展，加大了沙头角商业中心区的辐射地带，且盛迪嘉海湾里大厦的落成也为该片区商办市场带来利好。

**壹海城项目**，位于盐田区沙头角中心区，与区政府隔路相望，从深盐路向南，由海山路、马庙街、东和路、海涛东路围合而成，海景二路从中间穿过。其处于盐田区核心区域，是盐田区的行政文化中心，同时也是沙头角片区的顶级住宅区域及购物中心。项目共由6个地块合成，总体占地面积14万平米，总建筑面积约36万平米，集写字楼、酒店、购物中心、海岸商业街、海景公寓、中央公园于一体的城市综合体，是深圳东部的地标性建筑。2018年12月，壹海城 ONE MALL 开业，与壹海城一期、二期商业相得益彰、天然互补，打造深圳真海城市商业综合体，成为一枚极具特色的全新游憩商业区（RBD）代表作，也是盐田商圈内业态最全、商业体量最大的购物中心。



壹海城基础数据：

总占地：约14万平米

总建面：约36万平米

商业：约9万平米

公寓：约10万平米

写字楼：约10万平米

酒店：约5.5万平米



## 2、商业调查范围

本次调研以沙头角片区为范围，将调研小组分为3个组，分别为西区、中区、东区三组，主要对沙头角片区范围内商业的销售市场、租赁市场、业态、经营模式、经营状况等进行了市场调查。

详见下图：



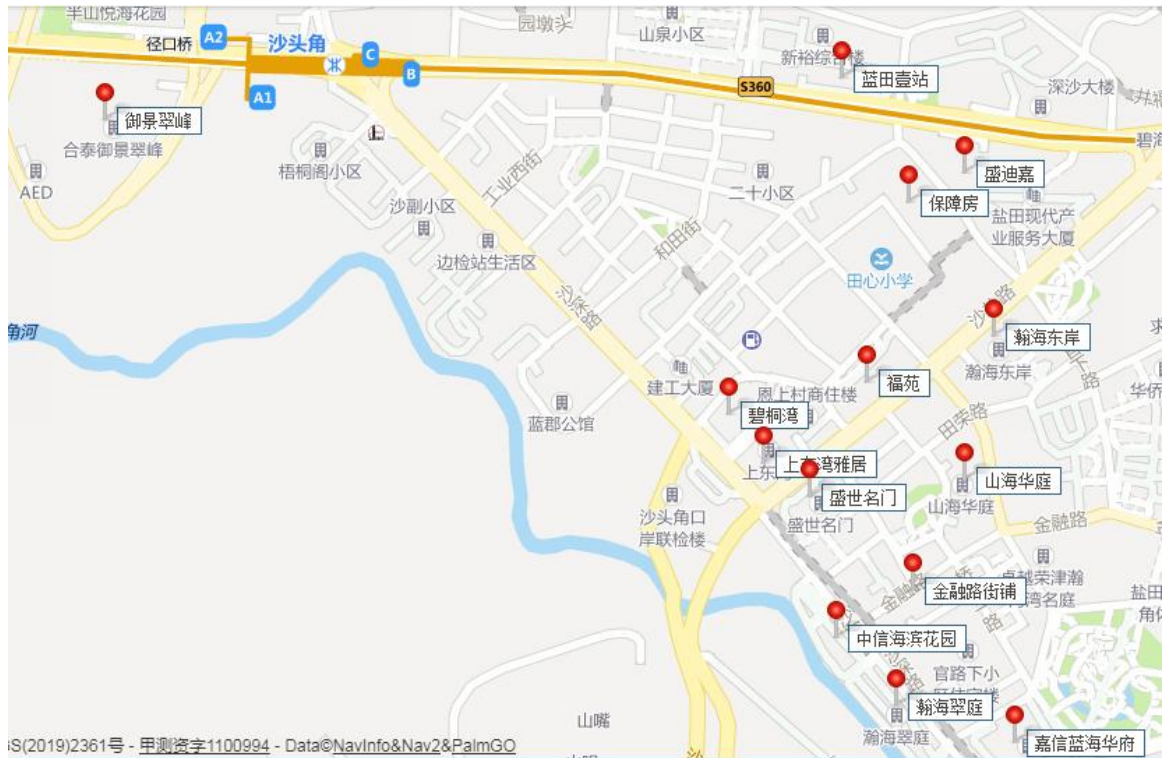
## 3、商业调查状况

### (1)、第一调研组——西区

A、片区介绍：主要为海涛路-深盐路-沙深路围合区域，另有沙头角地铁站旁两个新小区。范围内设有地铁8号线沙头角站及沙头角地铁站、沙深路口、叶屋村等多个公交车站，交通条件便捷。该区域有盛世名门、瀚海东岸、上东湾雅居、嘉信蓝海华府、盛迪嘉海湾里大厦、半山悦海花园等。

B、商业形式：住宅底商、商业裙楼。

### C、调查分布图



### D、调查数据表

序号	楼盘名称	概况	租金 (元/平方米/月)	业态	空置率	备注
1	半山悦海花园	半山悦海花园位于梧桐山隧道口北侧，为梧桐山隧道口城市更新项目，由深圳市盐田港置业有限公司开发打造。项目用地面积约21339.52平方米，建筑面积172809.10平方米，规划有5栋住宅。商铺主要为住宅底商，临北面支路及东面盘山公路，共24间。	招租底价： 北面支路：80-120， 东面盘山公路：90-130 部分面积很小的商铺（十几平方米）：240	目前招商中，拟招商业态为：培训、社康中心、银行网点、健身、生活超市、便利店、茶行、水果店、家政服务、美发、品牌药店等	100%	由深圳市盐田港置业有限公司统一招租
2	御景翠峰	位于深圳市盐田沙头角梧桐山隧道口南侧，由深圳市合泰地产集团有限公司建成，总用地面积约1.7万m <sup>2</sup> ，总建筑面积约10万m <sup>2</sup> ，由4栋住宅及1栋公寓在内的5栋高层组成，产品区间为约90~260平。商铺位于小区东面临盘山公路，共2层。	一楼：100-140 二楼：80-100	经营教育培训、餐饮、便利店、车行等	30%	人流量较小，商业氛围一般。
3	蓝天壹站华苑	位于盐田区深盐路与叶尾西街交汇处西北侧，占地4157.7m <sup>2</sup> ，总建筑面积约19960m <sup>2</sup> 。商铺临深盐路，共2层。	一楼：90-100	一楼经营窗帘布艺、家居、五金、石材、驾校等 二楼经营宾馆等	基本无空置	商业氛围一般，一层高约6米
4	瀚海东岸	位于深圳市盐田区沙头角沙盐路的南侧，占地面积为7771平方米，建筑面积为43868平方米。商业共4层，一层临街商铺临沙盐路及官路下路，裙楼整体经营“荣津乐活城”。	一层临街：300-350 一层内铺：140-200 三层：80-110	一楼：地产中介、茶饮店、美发、便利店等 裙楼商场：麦当劳、服装、教育培训、美容、影城等	两三个铺空置	经营情况较好，一层临街商铺报价十万多

序号	楼盘名称	概况	租金 (元/平方米/月)	业态	空置率	备注
5	福苑	位于盐田区沙盐路与恩和路交汇处，共两栋住宅楼。商业主要临沙盐路，有几个商铺临东北及西南侧面。	临沙盐路：250-350	眼镜店、服饰、药房、水果店、地产、美发等	一两个铺空置	层高较高，有隔层
6	上东湾雅居	位于深沙路与沙盐路交汇处(口岸对面)，占地面积约5800平方米，总建筑面积5.3万平方米（其中商业面积5000平方米，住宅面积3.2万平方米），商业共3层。	一层临沙深路：220-300 一层临沙盐路：250-350 二三层：100-130	一层：中医诊所、便利店、美容、地产中介、餐饮等 二三层：办公、教育培训、宾馆等	一层一两个铺空置，二三层约10%	---
7	盛世名门家园	位于深圳市盐田区沙盐路东南，西南临深沙路，东北临金融一巷。总用地面积5517.5m <sup>2</sup> ，总建筑面积42189.69m <sup>2</sup> ，其中商业4998.87m <sup>2</sup> ，1-2层为商铺，3层为架空层，4-24层为住宅。	一层街铺：280-330 二层：100左右	一层：餐饮、地产中介、中国联通、茶庄、服饰等 二层：茶楼、教育培训等	一层外铺有两个商铺招租，内街铺较多空置，二层约30%	---
8	蓝郡公馆	蓝郡公馆总用地面积13187.87平方米，总建筑面积131103.67平方米，其中商业建筑面积2388.82平方米。	一层临沙深路街铺：200左右	一层：服装、酒馆、商行、中介等	基本无空置	---
9	瀚海翠庭	位于盐田区沙头角沙深路与海涛路交汇处东北角，占地5776.4平方米，总建筑面积52380.4平方米，商业临沙深路。	一层临沙深路街铺：200-300	服装、地产中介、便利店、美容等	基本无空置	层高高，隔两层
10	嘉信蓝海华府	位处深圳盐田沙头角海关正对面，距中英街只有一路之隔，用地面积9391.357平方米，总规定建筑面积约65889平方米，其中商业9000平方米，位于负一层至二层。	临海涛路、沙深路街铺：250-300 临公园路街铺：130-160 一层内铺：100-150 二层：90-120	一层：银行、餐饮、商行、药店、便利店等 二层：幼儿园、教育培训	一层内铺较多空置，二层部分空置	近两年因疫情原因，受到较大影响
11	金融路街铺	位于盐田区沙头角金融路，为沙头角传统商业地带，汇集了工行、中行、农行、建行四大银行。	租金约300	银行、服装、彩票、便利店、餐饮等	无空置	---
12	山海华庭	位于深圳市盐田区沙头角，由深圳市盐田区城建开发公司建成，总建筑面积29646平方米，总占地面积2814平方米。四面临街，商业共2层。	一层临公园路街铺：170-200	银行、水果店、手机数码、宠物店等	基本无空置	---
13	盛迪嘉海湾里大厦	位于深圳市盐田区深盐路与官上路交汇处，盐田现代产业服务，由商业裙楼及单栋楼体组成。占地约2900平方米，总建筑面积约26600平方米。	---	---	尚未开始招商	办公、公寓在售
14	蓝色海福居（人才房项目）	位于沙头角片区街道、田心东路和官上路围合的区域，占地面积1.12万平方米，总建筑面积7.03万平方米，建设3栋塔楼，共提供住房521套，其中331套人才住房为精装修，134套回迁房及56套教师住房为毛坯房。	首层官上路临街：200-260，田心东路：160-190	街道长者服务中心、培训、家居、餐饮、护肤、老年服务中心等	40%	官上路临街优于田心东路，因对着盛迪嘉商业中心（尚未运营）



## E、调研相片



半山悦海花园（外景）



半山悦海花园（南：深盐路）



半山悦海花园（东：盘山公路）



半山悦海花园（北：支路）



御景翠峰（外景）



御景翠峰（东：盘山公路）



蓝天壹站华苑（外景）



蓝天壹站华苑（深盐路）



蓝天壹站华苑（东南面）



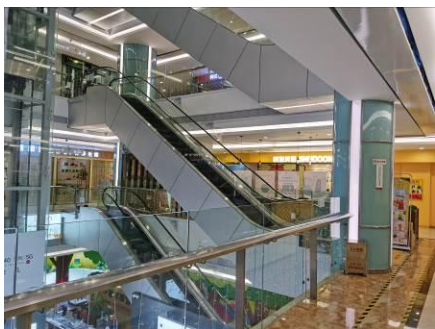
瀚海东岸（外景）



瀚海东岸（官下路）



瀚海东岸（沙盐路）



瀚海东岸（裙楼）



瀚海东岸（一层）



瀚海东岸（二层）



瀚海东岸（三层）



瀚海东岸（三层）



瀚海东岸（四层）



福苑（外景）



福苑（沙盐路）



福苑（恩上路一巷）



上东湾雅居（外景）



上东湾雅居（沙盐路）



上东湾雅居（沙深路）



上东湾雅居（裙楼二层）



上东湾雅居（裙楼二层）



上东湾雅居（裙楼三层）



盛世名门家园（外景）



盛世名门家园（沙盐路）



盛世名门家园（沙深路）



盛世名门家园（一层内街）



盛世名门家园（金融路一巷）



盛世名门家园（二层）



蓝郡公馆



瀚海翠庭（外景）



瀚海翠庭（沙深路）



嘉信蓝海华府（外景）



嘉信蓝海华府（海涛路）



嘉信蓝海华府（沙深路）



嘉信蓝海华府（公园路）



嘉信蓝海华府（一层内铺）



嘉信蓝海华府（二层）



金融路街铺



金融路街铺



金融路街铺



山海华庭（金融路）



山海华庭（公园路）



山海华庭（田荣路）



盛迪嘉海湾里大厦（外景）



盛迪嘉海湾里大厦（裙楼）



盛迪嘉海湾里大厦（裙楼）



蓝色海福居（外景）



蓝色海福居（官上路）



蓝色海福居（西北面）

## F、调研小结

根据上述调查结果分析得知，调查区域沙头角西区为沙头角片区传统商业区，所在区域传统商场与住宅底商相辅相成，金融路、沙盐路为该片区较繁荣道路，部分楼盘临近中英街，商业经营情况受中英街人流状况影响；区域内买卖交易较少，租赁市场较活跃，首层临正街商铺租金大部分在 150-300 元/m<sup>2</sup>之间，经营业态多为餐饮、地产中介、药店等；一层临街商铺空置率低，近两年裙楼二三层空置率有所上升。盛迪嘉海湾里大厦为该片区新竣工商业办公产业服务综合体，尚在招商中。

### (2)、第二调研组——中区

A、片区介绍：主要为海涛路-深盐路-海山路-海边围合范围。范围内设有地铁 8 号线海山站及盐田区政府、盐田中央公园、盐田妇幼保健院等多个公交车站，交通条件便捷。该区域有壹海城、碧海蓝天明苑、东部海景花园等。

B、商业形式：商业综合体、步行街商业、住宅底商。

### C、调查分布图

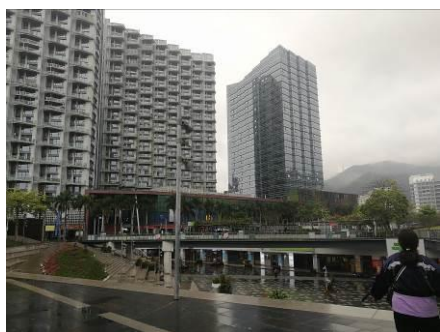


### D、调查数据表

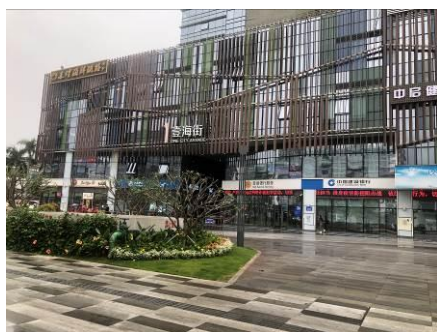
序号	楼盘名称	概况	租金 (元/平方米/月)	业态	空置率	备注
1	壹海城1区	1区为壹海公寓,占地16595m <sup>2</sup> ,含公寓、写字楼、商业一体,公寓面积约35000m <sup>2</sup> ,商业部分地下1层,地上4层,街区式商业。	负1层内街: 60-80; 1层西侧临公园、马庙街: 300-450; 商业街: 150-250	临街: 品牌餐饮、银行、服装、地产、药店等;商业街: 会所、服装、餐饮、美发	负1层约70%, 1层临街5%, 商业街约10%	很多商铺为复式商铺,且一层面积较小,疫情之前已经空置较多,正在招租,与合同期满后万科未整体经营,小业主自主招租提高租金有关。
2	壹海城2区	2区为壹海道,占地17065.76m <sup>2</sup> ,仅为商业,地下1层,地上2层,街区式商业。	1层东侧临公园、北侧深盐路: 300-450; 商业街 180-320	品牌餐饮、银行、教育培训、服装、美容美发等	约15-20%	86.25平方米,报价450万,原购买价500w

序号	楼盘名称	概况	租金 (元/平方米/月)	业态	空置率	备注
3	壹海城 3 区	3 区为壹海 mall，开发商自持，占地 41600.88 m <sup>2</sup> ，含商业、公寓，商业部分地上 4 层，首个山海商业综合体，定位较高端。	---	共 4 层，1F：饮品、服装、数码、鞋类、包；2F：餐饮、服装、零售；3F：教育培训、餐饮、服装、儿童游乐场；4F：美容、美发、餐饮、服装	5%	进驻有：星巴克、奈雪の茶、coco 都可、周大福、太二酸鱼、八合里、探鱼、绿茶、四季椰林、清晖小苑、澳门街冰室等
4	壹海城 4 区	4 区为壹海坊，临街独栋商业别墅，占地约 13915 m <sup>2</sup> ，建筑面积约 18286.9 m <sup>2</sup> ，共 9 栋，地上共 4 层。	---	农商银行、品牌餐饮、企业总部	25%	2 栋中缅投资被查封，其余在营业，每栋拓展空间较大，餐饮部分可设外摆台
5	蓝郡·左岸花园	占地面积 9356.15 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 67944.12 m <sup>2</sup> ，共建设有 4 栋高层住宅，1、2、3 栋 33 层，4 栋 11 层，总体规划布局以海景为主，商业裙楼共 3 层。	首层临街：350-400	口腔诊所、美容、银行、地产、鲜果、药店等	满租	---
6	蓝郡广场	建筑面积 165868 m <sup>2</sup> 、占地面积 36272.1 m <sup>2</sup> ，商业裙楼共 1 层。	首层临街：250-400	银行、培训、品牌餐饮、美容等	5%	---
7	蓝郡西堤	容积率 4.50、建筑面积：58766.24 m <sup>2</sup> 、占地面积 8052.64 m <sup>2</sup> ，商业裙楼共 1 层。	首层临街：250-350	配套、餐饮、地产、药店、会所等	5%	---
8	碧海蓝天明苑	占地面积近 11202.2 m <sup>2</sup> ，建筑面积 76314.72 m <sup>2</sup> ，由三栋三十二层住宅、二层商业裙楼和一层地下停车场组成，小区设有 5500 m <sup>2</sup> 会所、休闲绿化广场及空中海滨海风情园林。	首层临街铺 280-350，内铺 140-220，二层 90-130	一层业态：沃尔玛为 主力店、银行、餐饮、电信等 二层业态：教育培训、建设、银行	一层约 5%，二层满租	一层临街 32 租 1.1w；一层内铺 70 租 0.98w，二层报价约 100 元/平方米

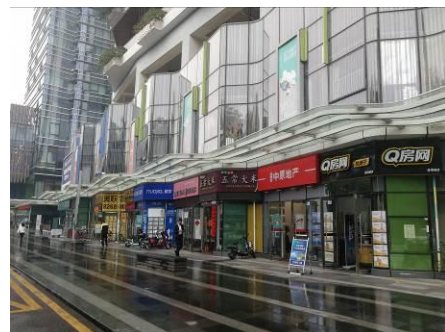
## E、调研相片



壹海城 1 区（外景）



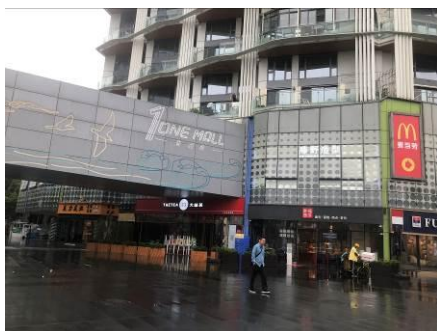
壹海城 1 区（深盐路）



壹海城 1 区（马庙街）



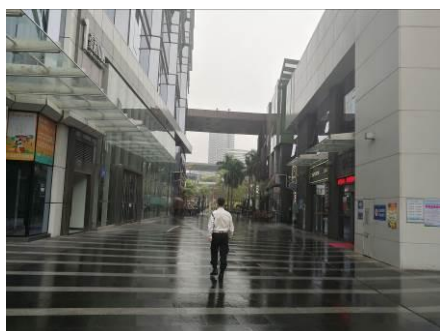
壹海城 1 区（公园）



壹海城 1 区（海景二路）



壹海城 1 区（内街）



壹海城 1 区（内街）



壹海城 1 区（内街）



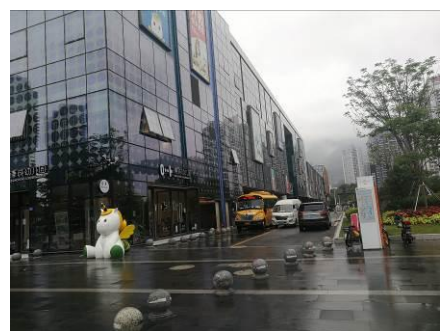
壹海城 1 区（内街）



壹海城 2 区（深盐路）



壹海城 2 区（公园）



壹海城 2 区（海景二路）





壹海城 2 区（海山路）



壹海城 2 区（内街）



壹海城 2 区（内街）



壹海城 3 区（外景）



壹海城 3 区（外景）



壹海城 3 区（内景）



壹海城 3 区（内景）



壹海城 3 区（内景）



壹海城 3 区（内景）



壹海城 4 区



壹海城 4 区



壹海城 4 区



壹海城 4 区



壹海城 4 区



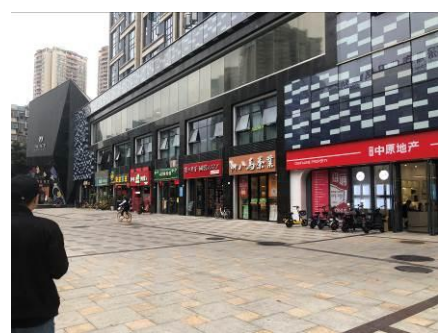
壹海城 4 区



蓝郡左岸花园（外景）



蓝郡左岸花园（海景二路）



蓝郡左岸花园（东和路）



蓝郡广场（外景）



蓝郡广场（海景二路）



蓝郡广场（海景二路）



蓝郡西提（海景二路）



蓝郡西提（金融路）



蓝郡西提（转角）



碧海蓝天明苑（街景）



碧海蓝天明苑（街景）



碧海蓝天明苑（街景）



碧海蓝天明苑（内景）



碧海蓝天明苑（内景）



碧海蓝天明苑（内景）

## F、调研小结

根据上述调查结果分析得知，中区主要为新兴商务区及住宅区，区域内除少数多层住宅小区外，如鹏湾花园、海涛花园，沿海边区域多为近些年新建小区。该区域壹海城商业为沙头角主要商业中心，商业范围辐射至罗湖莲塘及盐田区其他片区，因其商业体量大，且商业形式多样化，涵盖大型综合体、步行街商业、独栋商业体，大型休憩场所中央公园位其中轴线，临海边栈道，人流量大，商业氛围浓厚。该区域其他新建住宅小区底商业态规划合理，临街商铺租金大部分在250-400元/m<sup>2</sup>/月之间，经营业态多为银行、餐饮、地产中介、药店等。

### (3)、第三调研组——东区

A、片区介绍：主要为沙头角海山路以西区域。范围内设有地铁8号线盐田港西站及盐田精茂城、盐田汽车站、盐田公安分局等多个公交车站，交通条件便捷。该区域有君临海域、和亨城市广场、海都花园、昊海君悦、精茂城等。

B、商业形式：住宅底商为主、商业裙楼为辅。

### C、调查分布图



### D、调查数据表

序号	楼盘名称	概况	租金 (元/平方米/月)	业态	空置率	备注
1	海都花园	由深圳龙岗德兴房地产开发公司开发的，位于盐田沙头角深盐路 2082 号，共 1 栋建筑物。	深盐路、海山路街铺： 200-300	银行、便利店、干洗店、 饮食店等	满租	——
2	和亨城市广场	位于深圳市盐田区沙头角海山路东侧，临近盐田行政文化中心、书城。占地面积 19472.34 平方米，建筑面积 122412 平方米，首层及二层为商场，三层及以上为住宅。	海山路临街铺：400-500 一层商场内铺：300 多 二层商场内：200-250	一层：餐饮、地产中介、 金银首饰、百货等 二层：教育、超市、百 货等	满租	链家 100 平 月租 4.6 万， 中原 60 平 月租 2.9 万
3	碧桐海苑	位于盐田区沙头角海山路与梧桐路交汇处的东南侧，东南有海山公园。由深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司开发，项目占地面积 6152 平方米，建筑面积 51086 平方米。	梧桐路街铺：250-350	药店、地产中介、美发 店、乐购等	——	Q 房网租金 400 元/平方 米
4	东部山海家园	位于深圳市盐田区沙头角，深盐路以北，梧桐路与海山路交汇处的东南角，由深圳市莲塘房地产开发有限公司开发，项目占地面积 9447.1 平方米，建筑面积 29471.1 平方米。	梧桐路街铺：200-300	地产中介、药店、水果 店、餐饮店、便利店等	满租	中原 60-70 平米月租 2.4 万
5	昊海君悦	位于深圳市盐田区沙头角深盐路北侧(盐田区政府旁)，主力户型为 36-61 平方米平层公寓及 47-69 平方米复式公寓，首层为商业及大堂。	——	便利店、照相馆、茶叶 店等	——	商铺临深盐 路，数量不 多

序号	楼盘名称	概况	租金 (元/平方米/月)	业态	空置率	备注
6	海鹏苑	位于盐田区沙头角深盐路与储运路交汇处，小区由5栋8层住宅楼并排组成，首层临深盐路及下梧桐路部分为商业。	深盐路街铺：南段部分： 300-400元/平方米（靠 地铁出入口） 北段：100-200元/平方 米	奶茶、茶叶、便利店等	大部分 招租中	——
7	君临海域	位于盐田区海景二路与海山街交汇处（盐田外国语小学旁），项目总占地约2.3万平方米，总建面约16万平方米，分两期。一期为62-78平临海精装公寓，二期君临海域天玺为一栋180米高楼，205-220平大宅。	海景二路、海山东二街： 200-250（5.1米层高） 内街：100-150	地产中介、教育培训、 饮食等	满租	中原地产转角铺，门面 很宽。70多 平米月租5 万
8	精茂城	精茂城位于深圳市沙头角保税区，是精茂科技（深圳）有限公司历时数年打造的一个以“保税交易+跨境电商”为核心，集仓储、展示、交易、配送、金融于一体的国际进口商品展示交易聚集地，总建筑面积约7万平方米。	一层外铺：150-200 一 层内铺：100（大面积出 租） 三层：50	一层业态：茶馆、母婴 店、银行等 三层业态：教育培训等	招租中	目前只有一 层及三层已 开放，二层 为夹层，其 余楼层均招 商中，1-4 层商业，5-7 层办公，办 公租金40

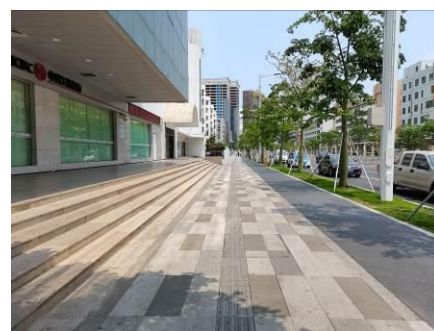
### E、调研相片



海都花园（外景）



海都花园（海山路）



海都花园（深盐路）



和亨城市广场（外景）



和亨城市广场（海山路）



和亨城市广场（海山路）



和亨城市广场（裙楼内景）



和亨城市广场（裙楼内景）



和亨城市广场（裙楼内景）



碧桐海苑（外景）



碧桐海苑（海山路）



碧桐海苑（梧桐路）



东部山海家园（外景）



东部山海家园（梧桐路）



昊海君悦（外景）



昊海君悦（深盐路）



海鹏苑（深盐路）



海鹏苑（下梧桐路）



君临海域（外景）



君临海域（海景二路）



君临海域（海山东二街）



君临海域（内街）



精茂城



精茂城（内景）

#### F、调研小结

根据上述调查结果分析得知，调查区域沙头角东区主要为住宅区及产业区，除和亨城市广场及精茂城为商场经营外，均以住宅底商为主，主要为满足小区商业消费；区域内买卖交易较少，租赁市场较活跃，首层临正街商铺租金大部分在150-300元/m<sup>2</sup>/月之间，经营业态多为银行、餐饮、地产中介等；一层临街商铺空置率低。和亨城市广场裙楼作为该区域成熟的商场，人流量大，一层临街商铺租金较高，高达400-500元/m<sup>2</sup>/月；君临海域为该片区较新小区，底层商业规划较好，临主路及内街均设有商铺，商铺报盘价高达11-12万元/m<sup>2</sup>，但买卖交易较少，未能获知具体成交价格。



### 三、市场调研总结

针对上述调查，得出以下结论。

#### 1、SWOT 分析

##### (1) 优势分析 (S)

- 沙头角东接盐田街道，西接罗湖区莲塘街道，北靠梧桐山景区，南面大海，享有独特的山海资源，区域内设有沙头角口岸及中英街，为集行政服务、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。
- 地铁 8 号线的开通弥补了深圳东部轨道交通的空缺，大大拉近了沙头角和市區的距离，促进了深圳东部地区的开发建设和旅游业发展，为沙头角带来利好。
- 壹海城项目是集写字楼、酒店、购物中心、海岸商业街、海景公寓、中央公园于一体的城市综合体，其建成及使用提升了沙头角片区乃至盐田片区的商务定位。

##### (2) 劣势分析 (W)

- 片区辖区面积约 9.44 平方公里，常住人口约 6 万人，土地供应少，人口增长缓慢，导致其发展相较其他区域缓慢。
- 缺乏核心产业支撑，高新科技产业和金融业集聚度低。

##### (3) 机会分析 (O)

- 随着片区各大旧改项目的进行及规划项目建成，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。
- 该片区拥有优质的山海资源，随着轨道交通的开通，通勤条件的改善，该片区的居住优势将得到更大的重视，旅游业也可得以进一步的发展。

##### (4) 威胁分析 (T)

- 受近一年多疫情的影响，通关人数骤减，人们消费选择有所改变，港口商业的优势正逐渐弱化。
- 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。

## 2、总结

沙头角街道是盐田行政、文化和商务的中心片区，除了拥有无可比拟的山海资源，还有非常丰富的人文景观资源，例如中英街界碑、吴氏宗祠、天后宫等重要的历史文化遗产。经过多年的发展，沙头角片区的配套设施逐步得到完善，旅游休闲、娱乐文化、教育、卫生设施等现已基本满足居民工作和生活的需要。

沙头角片区房地产市场发展较早，从上世纪 80 年代开始，早期建筑以多层为主，进入 2000 年以后，高层住宅开始有所发展，但是由于沙头角在过去很长一段时间内，都面临一定的交通瓶颈，导致了早十多年该片区住宅市场发展一直不温不火，片区典型楼盘有碧海蓝天明苑、东埔海景、新世界倚山花园等。但区域规划的完善，地铁 8 号线的开建，该片区南部新建众多新楼盘，如壹海城、蓝军广场、盛迪嘉海湾里大厦等，建筑类型多样化，集商业、办公、住宅、酒店等。

根据市场调查显示，片区商业主要集中两个地段，新兴商业带及传统商业带。新兴商业带包括壹海城及其辐射地段，临中央公园、马庙街、海景二路街铺租金高达 250-450 元/平方米/月，且由于均为新建楼盘，业态规划合理，消费档次较高。传统商业带，主要为原沙头角商业集中地段，包括金融路、沙盐路、深沙路沿线，临街商铺大部分租金在 200-350 元/平方米/月。片区内商业业态多为餐饮、教育培训、美容美发、地产中介等，临街商铺空置率较低，未统一运营的裙楼商铺空置率较高。交易方面，以租赁为主，租赁价格比较符合现状商业市场；买卖较少，偶有放盘，少有成交，处于“有价无市”的尴尬阶段，这也是近几年深圳商业房地产市场普遍存在的情况。

随着基础配套设施进一步完善，交通瓶颈问题不断得到解决，沙头角的居家优势将会更加明显，逐渐形成了以大型中高档住宅社区及休憩商业为主的格局，伴随着壹海城等大型商业体的建成和运营，自有商圈逐渐形成，商业辐射范围增大，区域内商业氛围逐渐改善。