



2021 年 6 月

## 深圳市南山科技园写字楼 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 年深圳写字楼市场 .....	1
1. 写字楼新增预售分析 .....	1
2. 一手写字楼成交分析 .....	1
3. 二手写字楼成交分析 .....	2
二、 南山科技园概况 .....	2
1. 南山区概况 .....	2
2. 南山区写字楼概况 .....	4
3. 科技园片区概况 .....	4
4. 南山科技园交通配套 .....	5
三、 市场调研结果及分析 .....	5
1. 调研范围 .....	5
2. 市场调研结果 .....	6
3. 市场调研小结 .....	14

## 一、2020 年深圳写字楼市场

### 1. 写字楼新增预售分析

2020 年深圳办公楼预售面积 1011163 平方米，同比减少 6.3%，办公楼预售套数 8651 套，同比增加 18.3%。罗湖区办公楼预售量 250642 平方米/2195 套，宝安区办公楼预售量 207569 平方米/2034 套，南山区办公楼预售量 319598 平方米/1999 套，龙岗区办公楼预售量 129156 平方米/1408 套，是全市办公物业的主力供给区域。

2020 年深圳（新房办公）预售数据				
区域	预售套数（套）	同比	预售面积（m <sup>2</sup> ）	同比
罗湖	2195	——	250642	——
福田	468	-27.30%	59666	22.70%
南山	1999	6.50%	319598	-34.70%
盐田	376	-67.50%	26864	-58.00%
宝安	2034	86.40%	207569	-6.10%
龙岗	1408	——	129156	——
龙华	115	-87.30%	6586	-96.00%
坪山	0	——	0	——
光明	0	-100.00%	0	-100.00%
大鹏	0	——	0	——
深汕	56	——	11082	——
深圳市	8651	18.30%	1011163	-6.30%

### 2. 一手写字楼成交分析

2020 年深圳市一手写字楼成交面积 436485 平方米，同比减少 11.8%，成交套数 4602 套，同比增加 2.8%。龙岗区一手写字楼成交 87891 平方米/1226 套，光明区一手写字楼成交 50988 平方米/1062 套，宝安区一手写字楼成交 174905 平方米/823 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	2019 年	同比	2020 年	2019 年	同比
436485	494652	-11.8%	4602	4477	2.8%

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，龙光玖龙台以 49496 平方米/1036 套取得亚军排名，市场参考价 47000 元/平方米，招商局前海经贸中心以 46600 平方米/76 套居于季军之位，市场参考价 75000 元/平方米。

### 3. 二手写字楼成交分析

2020年深圳二手写字楼成交120123平方米，同比减少15.4%，成交套数995套，同比减少18.9%。福田区二手写字楼成交64411平方米/437套，罗湖区二手写字楼成交18537平方米/166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	2019年	同比	2020年	2019年	同比
120123	141997	-15.4%	995	1227	-18.9

## 二、南山科技园概况

### 1. 南山区概况

南山区地处深圳市西南部，辖区陆域面积187.5平方公里，海域面积360平方公里。坐拥深圳湾、前海湾、大小南山、大沙河、西丽湖、内伶仃岛等自然景观。13.7公里的大沙河生态景观长廊，同深圳湾滨海休闲带西段、深圳人才公园互联互通、珠联璧合，构成一幅错落有致、层次分明的滨海风景画，展现出山水相依、水城共融的城市特质与魅力。全球交通网络畅达，拥有5大国家级海陆口岸，蛇口、赤湾、妈湾3大港口联通世界，150余条班轮航线基本覆盖了“一带一路”沿线国家和地区，集装箱年吞吐量达1407万标箱，占深圳一半以上。太子湾邮轮母港陆续开通国际新航线，成为深圳的“海上门户”。营商环境优越，连续两年位居全国百佳示范县市榜首，蝉联“中国最具幸福感城区”，综合实力连续三年位居全国百强区第一。

产业概况：经济发展韧性十足。GDP从建区时的78亿元发展到2020年的6502亿元，增长超过83倍，人均GDP达42万元，连续八年稳居广东省区（县）第一、全国第三。2020年，面对严峻的疫情防控形势和复杂多变的外部环境，坚持“戴着口罩干革命”，实现了辖区经济的“深V反转”，本地生产总值增长5.1%，增速分别高于全国、全省、全市2.8、2.8、2.0个百分点。

创新要素更加集聚。拥有工程实验室、企业技术中心等各类创新载体1358家，其中国家部委级74家；诺贝尔奖实验室达到9家，在全市占比超过80%。国家级高新技术企业超过4100家。全社会研发投入占GDP比重达5.72%，PCT国际专利申请量约占全国的1/8，双创示范基地考评获全国城区类第一名。37名全职院士、8000名经认定的海内外高层次人才、1万余人博士，各类人才拥有量稳

居全市第一。深大、南科大等 9 所高校坐落南山，北大本科、清华国际校区、天大-佐治亚等著名学府相约西丽湖畔。

新兴产业领先领跑。前瞻布局 5G、集成电路、人工智能、生物医药、海洋经济等领域，不断完善“基础研究+技术攻关+成果产业化+科技金融+人才支撑”全过程创新生态链。战略性新兴产业增加值占 GDP 比重达 55%。携手华为共建新一代信息技术应用创新中心、深圳市金融信创攻关基地和鲲鹏人才培训基地。全区建成 5G 基站 7142 个，打造了全球 5G 远控最大规模应用港口、5G+智慧税务大厅等 5G+试点应用。规划布局了西丽湖国际科教城、深圳湾超级总部基地、留仙洞战略性新兴产业基地、高新北等产业集聚区和近 50 个专业产业园区，形成了以中兴、腾讯等重点骨干企业为核心的新一代信息技术、数字经济产业集群，以迈瑞医疗、大族激光等行业领军企业为主力的高端装备产业集群，以大疆、优必选等高成长企业为支撑的新兴产业集群。

总部经济带聚势成峰。拥有腾讯、恒大 2 家世界 500 强企业，占全市总量 1/4，累计引进世界 500 强投资的外资企业超 100 家；9 家中国 500 强企业，超过全省总量 1/6。坚持以“总部经济”为引领，推动京东、京东方、中国生物等大型总部项目落户，吸引 ABB、DELL 等世界 500 强企业，物美、江铃等中国 500 强企业和兆易创新、国瓷材料等大型上市公司投资布局。辖区上市公司总数达 182 家，总量全国第二，密度第一，被称为“中国上市企业聚集第一区”。

文化产业蓬勃发展。制定电竞、直播等新兴产业专项发展政策，电竞全产业链初步形成。华侨城、华强方特位列全球主题乐园前五强，湄南河体育小镇成为全市首个体育产业园区。深圳湾体育中心、南山文体中心、保利剧院等场馆，成为知名艺术家、明星来深圳演出的首选地。集前沿时尚、奢侈品牌、高端商务于一体的深圳湾大街正在建设，将成为深圳版的“香榭丽舍大街”；深圳歌剧院、深圳创意设计馆、中国国家博物馆·深圳馆等重大文体设施落户，将成为粤港澳大湾区的文化新地标。

当前，南山正抢抓粤港澳大湾区、先行示范区“双区驱动”以及综合改革试点重大历史机遇，全力推进“三大战略工程”和“三大示范工程”规划建设。

“三大战略工程”：西丽湖国际科教城，瞄准基础研究和应用基础研究，规划面积 69.8 平方公里，打造大湾区创新驱动发展的核心动力源。深圳湾 CBD，串联

深圳湾超级总部基地、后海金融商务总部基地、前海蛇口自贸片区，打造一条滨海总部经济带，争当粤港澳大湾区总部经济中心。西丽高铁新城，按照“产城融合、站城一体”开发思路，规划国铁线路13台25线，争当粤港澳大湾区综合交通中心。“三大示范工程”：“一廊”——深圳湾文化走廊，东起红树林、西至前海湾，赋予南山总部经济带文化内涵，打造世界级“文化飘带”。“一城”——蛇口国际海洋城，规划面积达26平方公里（其中陆域13平方公里），瞄准海洋科技、海洋文化、港口经济、邮轮经济等产业方向，加快建设全球海洋中心城市核心区。“一大道”——南山创新大道，打造全长12公里、多元立体复合的“城市创新脊梁”，塑造彰显深圳全球创新创业之都风采的“科技星光大道”。

## 2. 南山区写字楼概况

南山区区域写字楼主要集中分部在六个片区：西丽、科技园、南头、后海、前海及蛇口；重点分布在后海及科技园区域，现状以中高端、大規模的甲级写字楼为主，根据规划前海深港合作服务区、留仙洞总部基地以及深圳市高新技术产业园区为深圳未来写字楼规划发展的重点区域；随着政策的落地、多宗地块的出让，已经有多家大型公司进驻区域，南山区的商务氛围更加浓厚，未来商务市场发展潜力巨大。

## 3. 科技园片区概况

科技园片区是沙河西路、滨海大道、南海大道和广深高速围合区域，占地面积11.52平方公里，是国家“建设世界一流高科技园区”的六家试点园区之一，也是“国家知识产权试点园区”和“国家高新技术产业标准化示范区”。

科技园分北，中，南三区。规划科技园之初，南区定位为产业升级示范区，中区为产业创新实验区，北区为产业战略发展区，形成三个发展层次结构。中区、南区的产业现已形成完善的科技生态圈，主打互联网、新一代信息技术、医疗器械、芯片、半导体等高科技创新产业，孕育出了腾讯、中兴、华大基因、大族激光、迈瑞、TCL、金蝶、酷派、创维、康佳等众多大牌企业。北区以北环大道为界，总面积2.58平方公里，有着不少工业制造业，比较著名的企业有奥林巴斯、飞利浦等企业，在产业结构层次和公共服务配套上对比中区、南区，北区相对落后，2019年8月公布《高新北区升级改造统筹规划实施方案》北区将由功能单一的产业园区向产城融合的复合型城区转变，发展前景良好。

#### 4. 南山科技园交通配套

##### (1) 道路系统

深圳三条东西快速路北环大道、深南大道及滨海大道横穿科技园，南海大道、科苑路及沙河西路纵贯科技园。

##### (2) 轨道交通

南山科技园的深圳地铁网线主要集中在南区，现有地铁1号线（罗宝线）、地铁2号线（蛇口线）、地铁9号线（梅林线），设有深大、高新园、高新南、粤海门、科苑等地铁站，建设中的地铁13号线（石岩线）贯穿科技园，设有科苑、粤海门、深大、高新园中、高新园北等地铁站。

### 三、市场调研结果及分析

#### 1. 调研范围

本次调研范围将南山科技园划分为南区、中区、北区。



## 2. 市场调研结果

### (1) 科技园南区

科技园南区是孵化、创业、办公及金融贸易与居住为一体的综合功能区，深圳虚拟大学园区和大量大企业总部写字楼在本区域落户。聚集了百度国际大厦、中国储能大厦、彩讯科技大厦、中科大厦等甲级写字楼。



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/㎡·月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
赋安科技大厦		甲级	90-120	只租不售	赋安科技大厦位于深圳硅谷高新科技产业园南区，南临高新三路，北临高新南一路。项目总用地面积 12025 平方米，方建筑面积 38978 平方米	管理费 10 元/㎡·月（不含空调）



名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/㎡·月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
超多维科技大厦		甲级	130-170	只租不售	超多维科技大厦位于科技园南区，高新南六道与科技南八路交汇处。大厦地上 17 层，地下 3 层	带装修，1-3 层商业裙楼，管理费 28.5 元/㎡·月 (含空调)
TCL 大厦		甲级	110-140	只租不售	深圳 TCL 大厦位于深圳市高新技术产业园南区，是 TCL 集团在深圳投资开发的房地产项目，是集产品研发、科技展示等综合功能于一体的科技项目工程。大厦分 A, B 两座。项目紧邻地铁 1 号线高新园站	TCL 大厦为工业用地，管理费 13.5 元/㎡·月 (含空调)
百度国际大厦		超甲级	160-240	只租不售	百度国际大厦位于中国广东省深圳市南山区高新技术产业园，大厦高 181 米，建筑面积超过 22 万平方米，由东西两座塔楼组成	管理费 30 元/㎡·月 (含空调)
中国储能大厦		超甲级	200-280	只租不售	中国储能大厦位于位于深南大道与科苑南路交汇处，紧邻深大地铁站，项目为 1 栋 289 米高 5A 甲级写字楼，高 289 米	管理费 22 元/㎡·月 (不含空调)

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/㎡·月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
彩讯科技大厦		甲级	170-200	只租不售	彩讯科技大厦位于深圳市南山区科苑南路与白石路交接处东。由彩讯科技股份有限公司投资建造的超高层办公大楼。大厦占地面积为 5136 平方米，总建筑面积 69890.平方米	管理费 20 元/㎡·月 (不含空调)
赛西科技大厦		甲级	90-120	只租不售	赛西科技大厦项目位于深圳南山区，紧挨前海金融总部基地，是一座集办公，商务，会议，酒店，等功能于一体的高标准，智能化，综合性甲商务大厦	管理费 17 元/㎡·月 (不含空调)
工勘大厦		甲级	110-130	只租不售	工勘大厦位于深圳南山区科技南八路由深圳市深业泰富商业物业管理有限公司管理	管理费 15 元/㎡·月 (不含空调)
曙光大厦		甲级	90-120	只租不售	曙光大厦位于深圳科技园南区科技南十二道，深南大道边上，地铁站高新园 D 出口，东有沙河西路，南有滨海大道，西有科苑路，北有深南大道，北环大道，交通便捷	管理费 25 元/㎡·月 (含空调)

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/㎡·月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
中科大厦		甲级	140-170	只租不售	中科大厦位于深圳市南山区高新科技园南区高新南一道9南门	管理费 14 元/㎡·月 (不含空调)
创维半导体设计大厦		甲级	150-170	只租不售	深圳南山科技园创维半导体设计大厦写字楼位于深圳市高新技术产业园南区，是深圳创维集团有限公司在深圳投资兴建的一项集产品研发、科技展示等综合功能于一体的科技项目工程。大厦分东座，西座两座	管理费 15 元/㎡·月 (不含空调)
深圳湾科技生态园		甲级	100-130	现无写字楼 在售	深圳湾科技生态园位于深圳市南山区高新技术产业园南区，沙河西路与白石路交汇处，为工业用地，园区共 12 栋物业，现 2 栋研发大楼、5 栋公寓及 9 栋研发办公	管理费 19 元/㎡·月 (不含空调)
德赛科技大厦		甲级	120-150	只租不售	德赛科技大厦位于深圳南山高新产业园区，是德赛集团在深圳投资兴建的一项集产品研发、科技展示等综合功能于一体的科技项目工程	管理费 19 元/㎡·月 (不含空调)

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	售价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
飞亚达科技大厦		甲级	80-110	只租不售	飞亚达科技大厦位于深南大道与铜鼓路的交汇处，1号罗宝线高新园站出口10米处，建筑主体为20层（另地下3层），占地面积8632平方米，地上建筑面积达83000平方米。地下3层为停车场，地上1—2楼为商业裙楼，3—20楼为商务办公	管理费 27.8 元/㎡·月（含空调）
盈峰中心		甲级	160-180	只租不售	盈峰中心位于南山滨海大道出口与高新南九道交叉口，深圳盈峰中心由深圳市盈峰智慧科技有限公司投资开发，建筑面积6.7万平方米，地下四层，地上三十层，建筑总高度129.9米	管理费 33.65 元/㎡·月（含空调）

## (2) 科技园中区

科技园中区：片区内聚集了科兴科学园、中电长城大厦、汉京中心、讯美科技广场、创益科技大厦、大冲商务中心、国人通讯大厦等甲级写字楼。



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/㎡·月）	售价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
科兴科学园		甲级	一期：140-160 二期：160-180	只租不售	科兴科学园位于南山科技园中区，东侧为科苑路，北侧为高新中一道、南侧为高新中二道、西侧为科技中三路。雄距南山高新产业园中心。项目总占地面积8.5万平方,总建面约23万平方	管理费一期ABC栋16.5元/㎡·月；二期D栋19.5元/㎡·月，整层18元/㎡·月
中电长城大厦		甲级	140-170	现无在售	大厦位于深圳市南山区高新科技园中区东片区，处于科苑路与科发路交叉口东南角长城电脑工业园内	管理费20元/㎡·月
汉京中心		超甲级	160-220	5.8-6.5	项目位于南山高新区，临深南大道北侧，总占地面积11017㎡，容积率10，建筑覆盖率60%，其中办公面积100170㎡，地下负二至五层为停车场，地上4层至负一层为大堂及商业配套，5层以上为办公，其中14-33层为出租楼层，35-57层为出售楼层，其余为开发商自持楼层	管理费48元/㎡·月（含空调）
讯美科技广场		甲级	110-140	只租不售	讯美科技广场位于深圳市高新区中区，占地面积3.7万平方米，总建筑面积23万平方米（含三层地下室），总投资约19亿元，主体建筑包括3栋高层研发办公大楼	200平方米起租，管理费25元/㎡·月（含空调）


名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	售价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
创益科技大厦		甲级	130-145	只租不售	创益科技大厦位于深圳市南山高新区中区科技中一路与高新中一道交汇处，总建筑面积约为24万平方米	管理费整层15元/㎡·月；非整层16.5元/㎡·月（不含空调）
大冲商务中心		甲级	100-150	现无在售	大冲商务中心位于科技深南大道与铜鼓路交汇处，高新园地铁站上盖大冲商务中心共有六栋高层甲级写字楼：A，B，C，D，大冲国际商务中心，华润置地E座，组建而成	管理费28.25元/㎡·月（含空调）
研祥科技大厦		甲级	100-130	只租不售	研祥科技大厦坐落于深圳高新中四道的研祥科技大厦，于2005年3月建成，是一座甲级写字楼	管理费15元/㎡·月（不含空调）
国人通信大厦		甲级	100-130	只租不售	国人通信大厦，南山甲级写字楼，位于深圳市南山区高新中三道与科技中三路交叉路口西南侧，地处南山科技园中区。属国人通信总部大楼，分别由A，B二栋大厦组成（A栋17层、B栋9层）A栋为纯写字楼，B栋为研发	管理费12.4元/㎡·月（不含空调）

(3) 科技园北区

科技园北区写字楼分散且数量少，酷派大厦、同方信息港、共享大厦等甲级写字楼。



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/㎡·月）	售价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
酷派大厦		甲级	90-130	只租不售	酷派大厦位于深圳市南山区科技园科苑北路与宝深路交汇处，由宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司开发，项目总建筑面积12万，建筑物总高度为85米	管理费 25 元/㎡·月（含工作日空调）

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
同方信息港		甲级	均价 130	只租不售	深圳同方信息港 位于深圳南山高新技术产业园北区东片区。深圳同方信息港由五栋大楼和中央庭院组成，大厦的总用地面积达 26585 平方米，总建筑面积达 82382 平方米	管理费 14 元/ m <sup>2</sup> ·月（不含空调）
共享大厦		甲级	100-120	只租不售	共享大厦位于深圳市南山区科苑北路与宝深路交界，项目总建面写字楼约 4 万平方米，共 24 层	管理费 18 元/ m <sup>2</sup> ·月（空调计电费）

### 3. 市场调研小结

(1) 根据市场调研显示，南山科技园南区甲级写字楼众多。写字楼新旧程度不一，百度国际大厦、中国储能大厦、工勘大厦、超多维科技大厦等写字楼竣工年限介于 2015-2020 年，楼龄相对较新。

南区甲级写字楼租金为 80-200 元/m<sup>2</sup>·月，其中彩讯科技大厦的写字楼为一手物业，租金相对较高；超甲级写字楼租金为 160-280 元/m<sup>2</sup>·月，中国储能大厦的写字楼租金最高。南区写字楼出租大部分为带装修出租，据中介介绍，南区写字楼基本为“只租不售”物业。

(2) 南山科技园中区写字楼数量较少于南区域，大冲商务中心、汉京中心、盈峰中心等写字楼竣工年限介于 2015-2020 年，楼龄相对较新，甲级写字楼租金为 100-180 元/m<sup>2</sup>·月，超甲级写字楼汉京中心租金为 160-220 元/m<sup>2</sup>·月，售价为 5.8-6.5 万元/m<sup>2</sup>。

(3) 南山科技园北区写字楼分散且数量少，甲级写字楼租金为 90-130 元/m<sup>2</sup>·月。



(4) 根据此次南山科技园写字楼市场调研得知，新冠肺炎疫情及深圳市写字楼供过于求现状的影响，南山科技园写字楼需求降低，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。据中介介绍，科技园写字楼以“只租不售”物业为主。