



深圳市罗湖区笋岗片区房地 产市场租金调研报告

2021 年 8 月



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、罗湖区笋岗片区概况	1
1、罗湖区概况	1
2、罗湖区规划	1
3、笋岗片区所处的地理位置、发展历史及现状	4
4、笋岗片区发展方向	5
5、笋岗片区交通状况	5
6、笋岗片区位置图（红色线围合区域）	5
二、深圳市罗湖区笋岗片区市场调研情况	6
1、笋岗片区调研范围	6
2、市场调研结果	7
3、物业租售水平情况分析	19
4、结束语	19

一、罗湖区笋岗片区概况

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）。

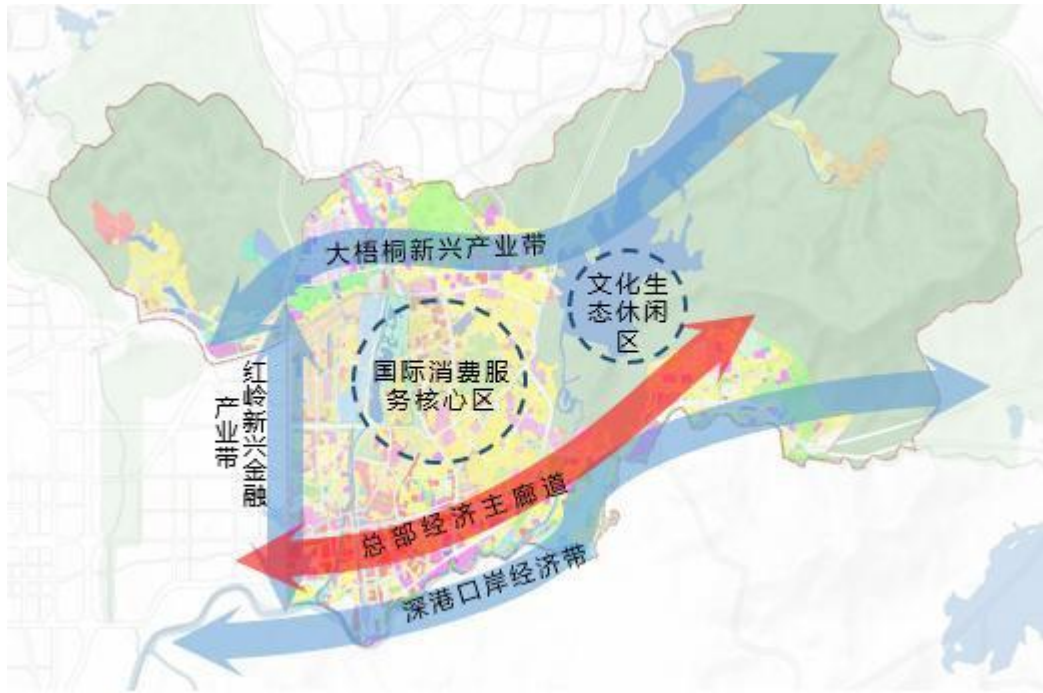
罗湖区区位优势明显，辖区内拥有罗湖口岸、文锦渡口岸以及莲塘口岸三大口岸，同时，深圳火车站与罗湖口岸紧密相连，是粤港澳大湾区的重要交通枢纽。

2、罗湖区规划

到2025年，打造布局合理、要素齐全、功能完善的“一主两区三带”产业空间新格局，构建总部经济、金融、商贸、商务服务、战略性新兴产业和黄金珠宝、文化创意为代表的“1+4+2”现代产业体系，推动产业结构持续优化、发展动力加快转换、发展质量显著提升，形成以高质量、韧性强、活力足为突出特征的产业发展新模式。优化完善主导产业生产、分配、流通、消费等各个环节，增强其对国内国际市场的适配性，促使其更好地融入“双循环”大发展格局之中，为打造“湾区枢纽、万象罗湖”提供坚实产业基础。

构建“一主两区三带”的产业空间新格局

落实深圳市“东进、西协、南联、北拓、中优”区域协调发展战略，特别是“中优”“南联”战略，依托“一半山水一半城”的城区空间布局和产业发展基础，构建“一主两区三带”产业发展新格局，形成“中心集聚、东西联动、南北贯通”产业空间格局。在“一主两区三带”集中空间资源、要素禀赋、配套设施，提供多样化、个性化、复合化的优质产业空间和服务配套，形成宜商、宜居、宜业的产业集聚区，便利大中小企业各得其所、共生共荣，构建体现高质量发展要求的产业格局和产业体系，探索高度建成中心城区产城深度融合可持续发展的新模式。



“一主两区三带” 产业空间布局

①构建“一主”总部经济主廊道

把总部经济摆在推动高质量发展和构建现代产业体系的突出位置，以深南路为主中轴，高质量布局总部经济主廊道。坚持培育和引进相结合，吸引一批，巩固一批，壮大一批，加快形成企业总部的集聚效应和溢出效应，促进经济发展的高端化、集约化和规模化。全力推进互联网金融产业总部基地、汇金天琅大厦、兆鑫汇金广场等城市更新项目，加快推进湖贝塔开工建设进度，充分利用京基 100、华润大厦、地王大厦高端产业载体，加大优质产业空间释放力度，重点培育和引进金融、高端服务业、战略性新兴产业等行业综合性跨国型、区域型超大型、高成长型总部企业以及平台型总部企业。

②强化“两区”功能组团新特色

国际消费服务核心区：增强消费对经济发展的基础性作用，抢抓深圳建设国际消费中心城市和东门步行街列入第二批国家级高品位步行街试点的机遇，顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，实现消费业态全布局，线上线下全融合，消费渠道全覆盖，加快建设国际消费中心城市核心区。在东门、蔡屋围、人民南三大商圈的基础上，加快拓展构建“一河六圈一带”全域消费格局。“一河”，在布吉河罗湖段，将对标芝加哥河，打造文化旅游休闲走廊，“六圈”，蔡屋围高端商业核心区、东门大众时尚消费区、人民南（火车站）口岸消费区、湖贝现代商业综合区、水贝-布心黄金珠宝产业集聚区、笋岗-清水河时尚特色商贸区；“一带”，罗湖-文锦渡-莲塘口岸经济带，打造成为集旅游消费、跨境消费、医美消

费于一体的消费集聚区。文化生态休闲区：坚持绿水青山就是金山银山理念，紧抓建设国家可持续发展议程创新示范区的机遇，精心守护罗湖“一半山水一半城”生态基底，促进产业发展全面绿色转型。发挥城市之根历史底蕴、改革开放人文资源、现代都市产业资源，大力发展辖区“全域旅游”。以大梧桐山、深圳水库、东湖、沙湾河等资源优势，推动发展生态旅游。全力推进粤海体育休闲公园、翠湖公园、罗湖体育中心建设，打造深圳东文体活动中心。积极整合东湖公园、梧桐绿道等城市绿地自然资源，打造环东湖景观休闲旅游圈。提高全区公园品质，加快城市绿道建设，提升辖区宜业宜商、宜居宜游功能品质。

③ 塑造“三带”产业发展新引擎

大梧桐新兴产业带：产业带西起银湖山，沿北环、泥岗路、布心路向东延伸，辐射罗湖北部地区，经罗沙路至莲塘，建成区面积 12 平方公里，核心包括清水河、东晓布心、莲塘三大片区。大梧桐新兴产业带，纳入广深港科技创新走廊重要节点，清水河片区布局为深圳市人工智能产业基地、东晓布心片区布局为深圳市生命健康产业基地、莲塘片区布局为深圳市互联网产业集聚区。“十四五”期间，重点推进清水河片区土地整备，加快红岗国际创新广场二期、三期建设，释放 34 万平方米连片土地资源，遴选引进科技创新总部企业，打造科技创新总部基地。深挖布心片区、草埔大修厂、莲塘片区连片改造空间，集中释放产业用地，加快清水河中粮、物资、宝能等城市更新项目建设，聚焦人工智能打造一批专业园区；加快东晓布心布吉农批市场、布心工业区、金翠园等更新项目建设，聚焦信息技术与生命健康打造一批专业园区；加快莲塘第一工业区、鹏基工业区、工业七小区等综合整治与城市更新，打造互联网、5G 产业基地。

红岭新兴金融产业带：产业带北至泥岗路、南至滨河路，从红岭路到宝安路之间，长度 3.6 公里，面积 2.03 平方公里，是连接罗湖和福田双中心的中轴线。“十四五”期间，推进实施红岭路城市更新项目，加大优质办公空间、商业物业释放力度，依托蔡屋围国际金融中心和城建梅园国际创新金融中心、招商中环、物资大厦、城脉中心、深业泰富等重点项目建设，集聚一批优质金融企业，重点发展金融科技、财富金融、风险投资、黄金金融等，打造集金融科技、新兴金融、金融总部于一体的粤港澳大湾区金融服务中心。

深港口岸经济带：经济带以罗湖、文锦渡和莲塘三大口岸为核心，南面以深圳河为界，北至深南东路、罗沙路、莲塘路，西抵红岭南路，东至

莲塘口岸片区，占地面积约 7.1 平方公里，是全市深港口岸经济带的先行启动区和核心区。

“十四五”期间，重点推动辖区高端商务服务、专业服务等重点领域企业与香港机构开展合作，全力推动基础设施“硬联通”和体制机制“软联通”，促进要素高效便捷跨境流动，进一步扩大对外开放，不断提升国际化水平，打造集中高端消费、专业服务和现代金融于一体的国家级深港合作平台。重点打造五个区域：在罗湖口岸与人民南片区打造国际医疗商务试验区，在文锦渡口岸片区打造湾区知识经济自贸区，在莲塘口岸片区打造深港民生协同发展区，在蔡屋围南片区打造跨境创新金融实践区，在深南东片区打造区域文化生态典范区。

3、笋岗片区所处的地理位置、发展历史及现状

笋岗片区位于深圳经济特区罗湖区的中北部，北邻北环快速干道，西向城市主干道红岭路，南靠笋岗路，东与广九铁路深圳北站接壤。库区规划占地面积约 100 万平方米，自 1982 年开发建设，至今已建成大型仓库 80 多栋，总建筑面积 90 多万平方米，临时堆场约 5 万平方米；另有保留的约 10 万平方米待开发空地，区内有总长 12.7 公里的三条铁路专用线与广九铁路连接。在八十至九十年代，该片区作为全国最大的多功能现代化商业化仓库区和全国首个出口监管仓库而闻名海内外，年货物吞吐量最高时达 400-500 万吨，被称为“中国第一仓”，为国家外贸进出口做出过巨大的贡献。

笋岗片区原为深圳重要的物流仓储区，1983 年 8 月深圳市属企业笋岗仓库企业有限公司在一片荒凉、泥烂、交通闭塞的土地上开始在这片土地上扎根建设，累计建成近百万平方米的各类仓库、露天货场、海关检验场等配套物业，修建了 3 条总长 12.7 公里的库区铁路专用线和较为完备的库区道路网，年货物吞吐量超过 300 万吨，可为客户提供普通干货仓库、冷冻仓库、公共保税仓库和出口监管仓库等仓储及配套服务，赢得“中国第一仓”之美誉 1995 年，荣获国务院发展研究中心等单位颁发的“（1949-1995）全国最大的多功能现代化商业化仓库区”和“（1949-1995）全国设立最早规模最大的出口监管仓”等多项“中华之最”称号。

随着深圳经济的飞速发展，昔日的笋岗仓库区已逐渐成为市中心区的一个重要组成部分，其原有的仓储功能和建设水准远远不能适应城市发展的需要，目前不少仓库已经转变功能，形成汽车交易、建筑材料、药品配送、高级出口陶瓷、高档家俱、文具玩具、人才交流等 7 大市场的物流园区，但仍有不少未转型的仓库。片区定位为热力四射的时尚消费与国际都

市区，划分为特色商业商贸发展区、综合商务区、都市生活区、商业商务区以及居住社区 5 个组团。

4、笋岗片区发展方向

笋岗片区在深圳城市更新“十四五”规划中，依托宝能中心、深业泰富广场、招商中环、万象食家、城建梅园等城市更新项目，推动消费载体、消费业态同步升级，创新消费潮流。推动工艺美术、家居生活、汽车展销等特色商贸业态融合创意设计、场景体验、艺术展览、新兴科技、文化休闲等元素，打造全球品牌家居集聚地、国际装饰艺术文化消费中心。

5、笋岗片区交通状况

城市主干道：泥岗东路、笋岗东路、红岭北路、文锦北路等。

城市次干道：梨园路、梅园路、桃园路、宝岗路、洪湖西路等。

轨道交通（地铁站）：地铁 7 号线，设有红岭北、笋岗站；

地铁 9 号线，设有红岭北、园岭站。

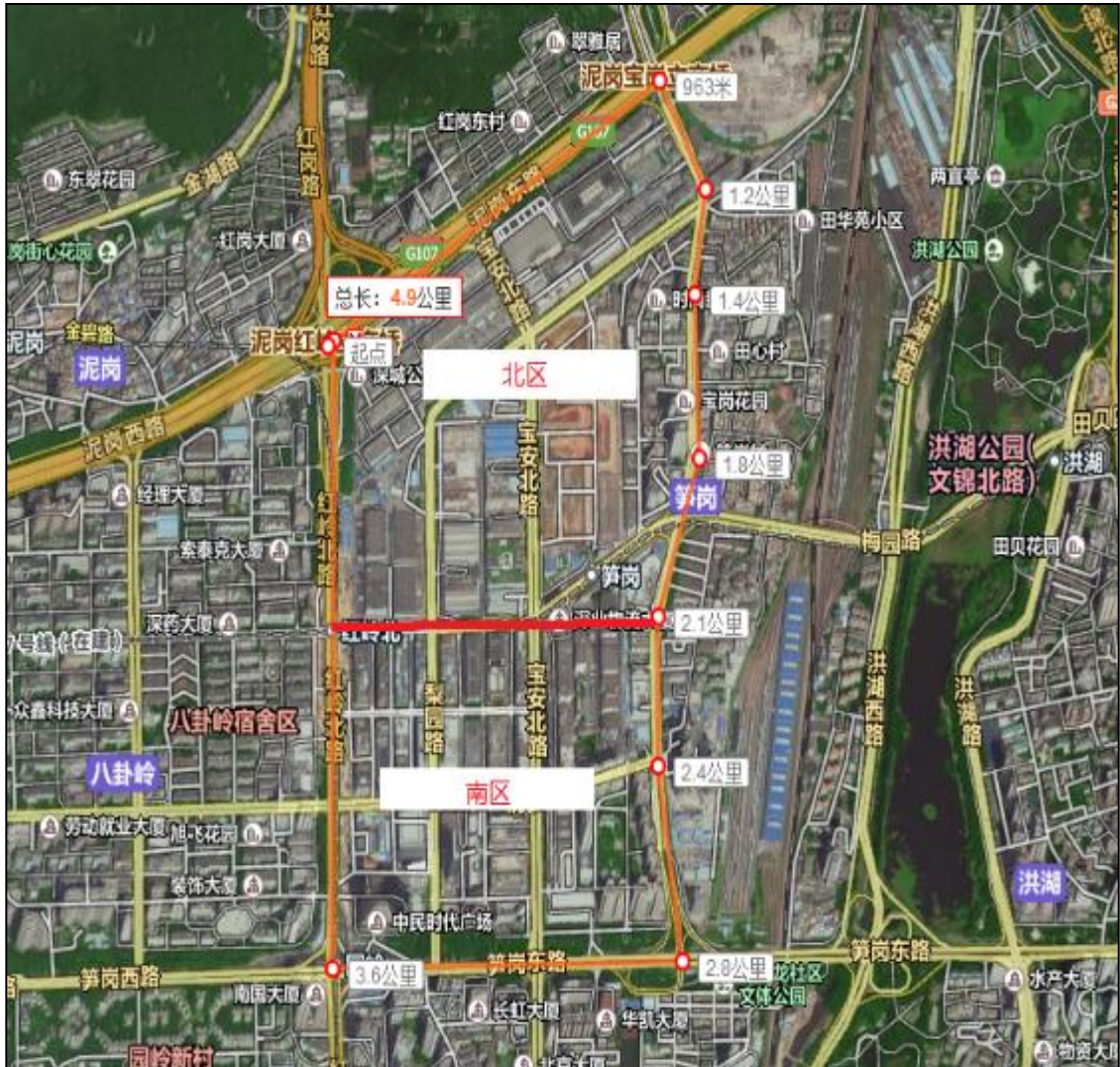
6、笋岗片区位置图（红色线围合区域）



二、深圳市罗湖区笋岗片区市场调研情况

1、笋岗片区调研范围

本次调研主要对罗湖区笋岗片区的商业、办公、厂房等用途房地产的售价、租金等进行调查。本次调研范围由泥岗东路、红岭北路、笋岗东路及宝岗路四条城市干道围合而成的区域及四条主干道周边扩散区域，以梅园路为中轴线，并依此向南向北将本次调研范围划分为南区、北区。本次调研范围详见下图：



2、市场调研结果

(1) 第一调研组——北区

A、片区介绍：主要为泥岗东路-红岭北路-梅园路-宝岗路围合区域。范围内设有地铁7号线红岭北站及笋岗地铁站、人才大市场等多个公交车站，交通条件便捷。该区域聚集了招商中环、中洲坊创意中心、笋岗大厦、深业泰富广场、第一商务中心、宝能中心等。

B、调查分布图



C、项目基本情况及租售状况表：

序号	楼盘名称	位置	物业类型	售价	租金	备注
1	宝能中心	项目位于深圳市罗湖区宝安北路与梨园路交汇处东南，总建面约 80 万 m ² ，是一个汇集四大业态的超能商务综合体，包括约 21 万 m ² 宝能中心写字楼、约 10 万 m ² 商业宝能环球汇、约 25 万 m ² 宝能·空间和约 4 万 m ² 宝能慧谷。	商业、写字楼	只租不售	商业 1 层：320-400 元/平方米/月 商业 2 层：220-250 元/平方米/月 商业 3-6 层：150-220 元/平方米/月 写字楼：160 元/米/月	商业又名“宝能第一空间”，主要经营项目：进口家具、电器、家饰家纺、软装涂料等；写字楼精装办公，目前只有 21 层在招租，招租面积 200-300 m ² ，管理费 40 元/米/月
2	招商中环	项目位于深圳市罗湖区红岭北路与梅园路交汇处东北侧，项目总建筑面积约 50 万平方米，规划有约 11 万平方米高端公寓、约 23 万平方米国际级写字楼、约 5 万平方米体验型商业。	商业、写字楼、商务公寓	写字楼：53000 元/平方米 商务公寓：68000 元/平方米	商业：负一层（临地铁站）：350-450 元/平方米/月 1 层铺：400-600 元/平方米/月 办公：170-190 元/平方米/月	商业共分三区，一区主要经营餐饮、便利店、高档白酒，二三区目前正在装修中 办公管理费 25 元/平方米/月
3	深业泰富广场	项目位于深圳市罗湖笋岗梨园路与梅园路交汇处，紧邻地铁 7 号红岭北站和 9 号线笋岗站，涵盖公寓、办公、商业、酒店四大业态，是目前笋岗超过百万方的城市更新综合体；项目规划建面约 50 万 m ² ，整体共分为 5 期开发，初步规划有约 400 米高的地标型写字楼，综合体的裙楼及地下规划有 20 万平的商业 mall。	商业、写字楼、商务公寓	写字楼：52000-55000 元/平方米 商务公寓：65000 元/平方米	——	商业暂未开放，目前正在招商引资中
4	第一商务中心	项目位于深圳市罗湖区梨园一巷。	办公、仓库	只租不售	60-65 元/平方米/月	工业厂房改作办公
5	中洲坊创意中心	项目位于深圳市罗湖区宝岗路与梨园路交汇处，占地面积 5.6 万 m ² ，建筑面积 56 万 m ² ，通过 8 栋创意办公及公寓围合成一个公园式街区。	商业、商务公寓、写字楼	商务公寓 预售：67800 元/平方米	——	未开盘

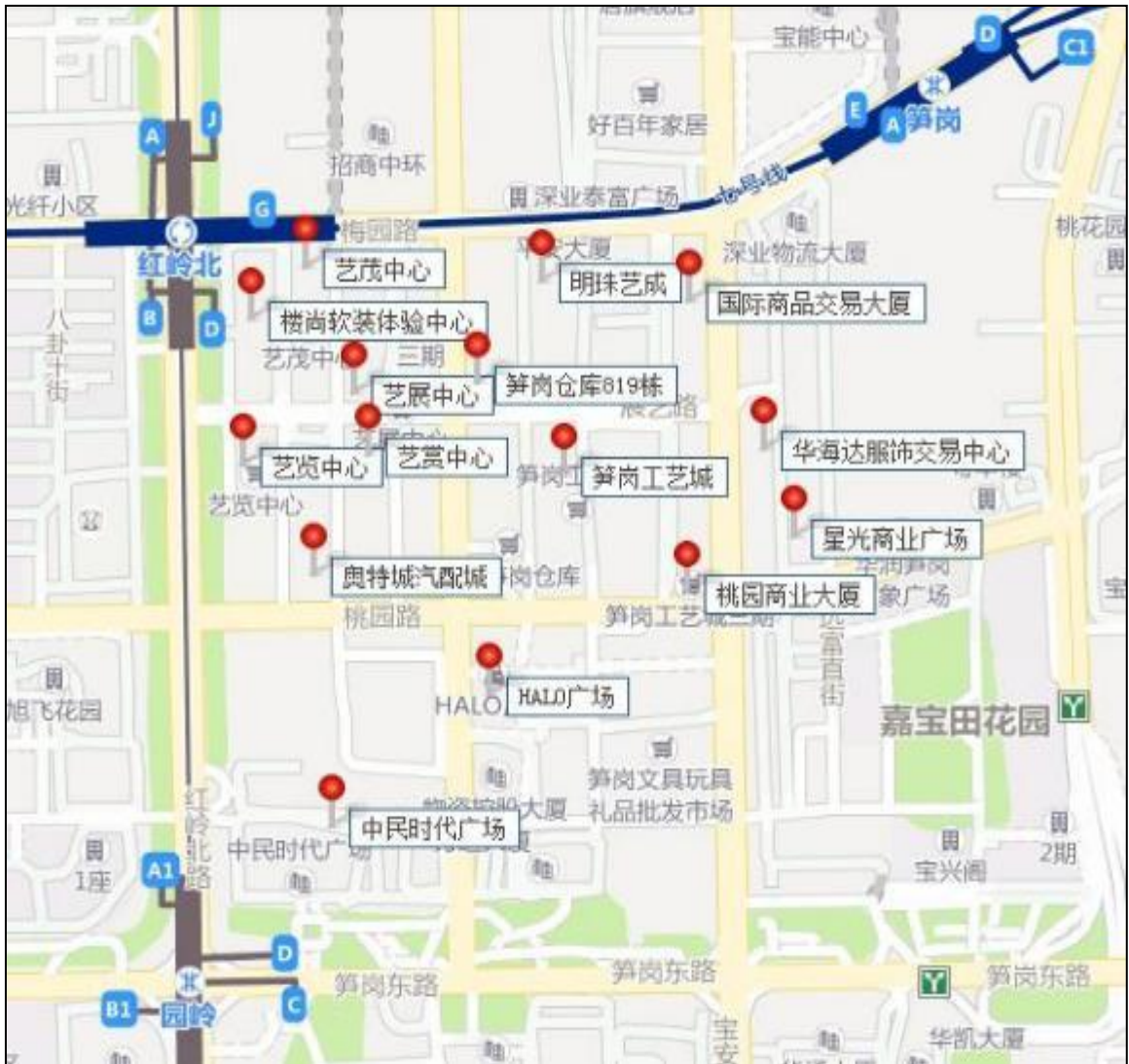
D、调研相片

宝能中心（宝能第一空间商业）外景	宝能中心（宝能第一空间商业）内景	宝能中心（宝能第一空间商业）内景
		
宝能中心（写字楼）外景	第一商务中心外景	中洲坊创意中心外景
		
深业泰富广场外景	招商中环外景	招商中环外景
		

(2) 第二调研组-----南区

A、片区介绍：主要以梅园路-红岭北路-笋岗东路-宝岗路围合区域。范围内设有可换乘地铁7号9号线的红岭北地铁站、笋岗地铁站及园岭地铁站、笋岗工艺城、笋岗艺展中心等多个公交车站，交通条件便捷。该区域聚集了艺览中心、艺赏中心、笋岗工艺城、星光商业广场、HALO广场、笋岗文具玩具礼品批发市场、楼尚软装体验中心等。

B、查分布图



C、项目基本情况及租售状况表：










序号	楼盘名称	概况	业态	售价	租金	备注
1	艺览中心	项目位于深圳市罗湖区红岭路，汇聚工艺品供货商家 300 多户，市场内产品门类齐全，是深圳地区最早的工艺品一站式综合性采购批发市场。	主要经营软装家具饰品，包括整体配饰、布艺家纺、灯饰、花艺、木雕、水晶饰品等	暂无出售	一楼侧门外铺：180 元/平方米/月 一楼内铺：160 元/平方米/月 二楼：120 元/平方米/月 三楼：100 元/平方米/月	商铺使用率约为 50%
2	艺赏中心	项目位于深圳市罗湖区笋岗街道展艺路 810 号，是一家集家居创意设计、产品展示销售于一体的家居饰品专业卖场。	主要经营软装家具饰品，包括雕塑饰品、布艺家纺、装饰挂画、定制家具、灯饰、花艺等	只租不售	一楼：280-350 元/平方米/月 二楼：150 元/平方米/月 三楼：120 元/平方米/月 四楼：100-120 元/平方米/月 五、六楼：100 元/平方米/月	商铺使用率约为 50%
3	艺茂中心	项目位于深圳市罗湖区笋岗梅园路 807-808 栋，成立于 2009 年，历经数年升级改造，不仅外观焕然一新，内部配套设施全面提升，经营面积达 39000 平方米，汇集全国 400 多家专业品牌厂商，打造“高端、精品、个性、时尚”的大型家居饰品专业市场。	主要经营软装家具饰品，包括雕塑饰品、布艺家纺、装饰挂画、定制家具、灯饰、花艺、陶瓷、茶具等	只租不售	一楼：280-350 元/平方米/月 二楼：150 元/平方米/月 三至六楼：100-120 元/平方米/月 七楼 80-90 元/平方米/月	商铺使用率约为 50%，招租对入驻商户品牌有一定要求
4	艺展中心	项目位于深圳市罗湖区梨园路，经营面积 20 万平方米，由一期、二期、三期和设计定制馆组成，荟萃 1650 余家国内外中高端家居品牌，是一家集家居创意设计、产品展示销售于一体的家居饰品专业卖场。	主要经营软装家具饰品，包括雕塑饰品、布艺家纺、装饰挂画、定制家具、灯饰、花艺、陶瓷、茶具等	只租不售	一楼：300-400 元/平方米/月 二楼：220-250 元/平方米/月 三楼：200-220 元/平方米/月 四至七楼：100-150 元/平方米/月	商铺使用率约为 50%，招租对入驻商户品牌有一定要求
5	奥特城汽配城	项目位于深圳市罗湖区桃园路 276 号，是一个以批零经营国内、国际各种品牌汽车系列配件、改装材料、装饰精品、汽车养护用品、汽车影音通讯、汽车防盗、油品、电器用品等为主的一站式大型汽配商城。	主要经营各种品牌汽车系列配件、改装材料、装饰精品、汽车养护用品、汽车影音通讯、汽车防盗、油品、电器用品等	只租不售	一楼临街铺：300-500 元/平方米/月 7 楼：120-130 元/平方米	使用率约为 50%

序号	楼盘名称	概况	业态	售价	租金	备注
6	笋岗工艺城	项目位于深圳市罗湖区宝安北路，共4层，负1层为文具批发市场，1层为名车展厅，2层为家私市场，3层为办公，4层家居饰品市场。	文具、玩具、体育用品、办公用品等	暂无出售	负一楼经营文具：租金160元/平方米/月 4楼：90元/平方米/月	与桃园商业大厦共同经营作“笋岗文具批发市场”
7	桃园商业大厦	项目位于深圳市罗湖区宝安北路2011号，共8层，整栋均作文具玩具礼品城。	文具、玩具、体育用品、办公用品等	只租不售	一楼：300-400元/平方米/月 二楼：220-250元/平方米/月 三楼：200-220元/平方米/月 四楼：120元/平方米/月	租金均含空调及管理费，4楼多为用作仓库及办公
8	华海达服饰交易中心	项目位于深圳市罗湖区宝安北路2018号，共9层，整栋均为服装批发专业市场，2014年5月正式开业，拥有商铺1000余间，定位于中高端服装批发专业市场。	服装、珠宝首饰、展厅等	只租不售	整栋实行一铺一价，折合一楼： 400-500元/平方米/月 二楼：200-300元/平方米/月 三楼：150-200元/平方米/月 四楼及以上：120-140元/平方米/月	铺位出租有条件，需有1年以上经营经验
9	星光商业广场	项目位于深圳市罗湖区红岭中路与笋岗路交汇处，共8层，作文具、玩具、服装、珠宝批发市场。	文具、玩具、服装、珠宝等	只租不售	一楼：300-400元/平方米/月 二楼：130-160元/平方米/月 三楼：120-130元/平方米/月 四楼：100-120元/平方米/月 五、六楼：100元/平方米/月	园区是由工业厂房改造而成。
10	HALO广场	项目位于深圳罗湖心新商圈，共12万m ² 漫休闲街区。1期2万m ² 优活创意商业空间，是集特色餐饮、商务办公、休闲餐饮、主题酒吧餐饮、零售配套于一体的复合型商务广场。	——	只租不售	办公：130-140元/平方米/月	管理费22元/平方米（含空调费）








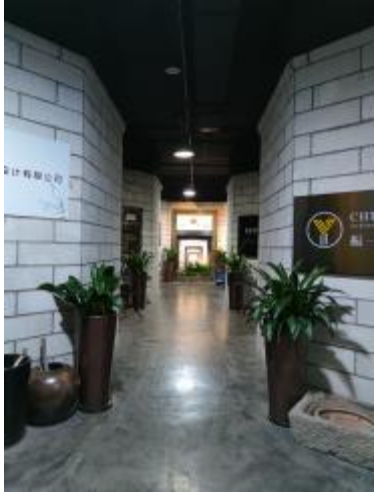
序号	楼盘名称	概况	业态	售价	租金	备注
11	中民时代广场	项目位于深圳市罗湖区笋岗东路 3012 号，1995 年竣工，项目总面积 12 万平方米，裙房为综合性商场、舞厅、餐厅等，每层建筑面积 8000 平方米，共五层。塔楼分为 A 座与 B 座，A 座为五星级宾馆；B 座为大空间灵活分隔式写字楼。	---	只租 不售	B 座办公：90-110 元/平方米/月	管理费 25 元/平方米（含空调费）
12	楼尚软装体验中心	项目位于深圳市罗湖区宝安北路笋岗仓库 803 栋笋岗工艺美术集聚区内。	主要经营软装家具饰品，包括整体配饰、布艺家纺、灯饰、花艺、木雕、水晶饰品等	只租 不售	一楼：280-350 元/平方米/月 二楼：150 元/平方米/月 三至六楼：90-120 元/平方米/月	---
13	明珠艺成	明珠家居艺术精品中心(简称“明珠艺成”)位于罗湖区梨园路与梅园路交界处，是一家深圳古典家具品牌展示中心和家饰工艺品专业市场。	主要经营软装家具饰品，包括红木家具、中式家居配套、陶瓷、根雕、石艺等	只租 不售	---	租户稳定，满租
14	笋岗仓库 819 栋	项目紧邻明珠艺成，共 5 层	---	只租 不售	仓库：120-140 元/平方米/月	隔成单间出租，租金按每间仓库的实际面积计算
15	国际商品交易大厦	项目位于深圳市罗湖区宝安北路 2051 号	---	只租 不售	办公：75-80 元/平方米/月	管理费 8 元/平方米










D、调研相片

<p>艺览中心外景</p> 	<p>艺览中心内景</p> 	<p>艺览中心内景</p> 
<p>艺赏中心外景</p> 	<p>艺赏中心内景</p> 	<p>艺赏中心内景</p> 
<p>艺茂中心外景</p> 	<p>艺茂中心内景</p> 	<p>艺茂中心内景</p> 

<p>艺展中心外景</p> 	<p>艺展中心内景</p> 	<p>艺展中心内景</p> 
<p>奥特城汽配城外景</p> 	<p>奥特城汽配城内景</p> 	<p>奥特城汽配城内景</p> 
<p>笋岗工艺城外景</p> 	<p>笋岗工艺城内景</p> 	<p>笋岗工艺城内景</p> 

桃园商业大厦外景	桃园商业大厦内景	桃园商业大厦内景
		
华海达服饰交易中心外景	华海达服饰交易中心内景	华海达服饰交易中心内景
		
星光商业广场外景	星光商业广场内景	星光商业广场内景
		

HALO 广场外景	HALO 广场街景	HALO 广场内景
		
中民时代广场外景	中民时代广场街景	楼尚软装体验中心外景
		
楼尚软装体验中心内景	楼尚软装体验中心内景	楼尚软装体验中心内景
		

明珠艺成外景	明珠艺成内景	明珠艺成内景
		
明珠艺成内景	明珠艺成内景	笋岗仓库 819 栋外景
		
国际商品交易大厦外景	国际商品交易大厦内景	国际商品交易大厦内景
		

3、物业租售水平情况分析

根据我公司估价人员对深圳市罗湖区笋岗片区房地产市场调查，南区内的工业用房现状基本已改为商业用房、办公用房及少量的仓储用房，周边聚集了服装批发市场、文具玩具批发市场、家居饰品专业市场等产业，产业大多为统一招商统一运营，故该区域由工业用房改为商办等用途的物业多为业主自持。

笋岗片区北区的宝能中心、招商中环、深业泰富广场、中洲坊创意中心均为商业、办公、研发等多元功能为一体城市更新项目，由于楼宇较新，周边配套商业齐备，轨道交通成熟，道路规划较好，基本租金水平也较南区高。

根据我公司估价人员现场调查及统计：

笋岗片区北区商业、写字楼、商务公寓用房租金售价：负一层临地铁商业租金约 350-450 元/平方米/月；一层临街商铺租金约 400-600 元/平方米/月；商业综合体 1 层租金约 300-400 元/平方米/月；商业综合体二层商业租金约 180-250 元/平方米/月；商业综合体三层及以上商业租金约 100-220 元/平方米/月，甲级写字楼平均租金约 160 元/平方米/月。甲级写字楼售价为 52000-55000 元/平方米；商务公寓售价为 65000-68000 元/平方米。

笋岗片区南区：由旧厂房翻新改造成专业市场及批发市场首层商铺租金多为 280-350 元/平方米/月，二层商铺租金多为 150-250 元/平方米/月，三层及以上商铺租金多为 80-150 元/平方米/月。

笋岗片区内由传统工业厂房改造为办公的租金普遍在 60-80 元/平方米/月。

4、结束语

笋岗，这个曾经是深圳开发最早的“边缘片区”以规划最大的仓储和转口贸易基地，在上世纪八九十年代被誉为“中华第一仓”。早期的笋岗片区一直以仓储区的形象示人，以零售、物流、仓库、批发为主流业态。在罗湖区持续推动片区转型升级下，现在的笋岗周边集聚了一批包括艺展中心、笋岗工艺城、艺茂中心等在内的家装家饰、工艺美术大型专业市场，整个片区的艺术人文气质日渐浓厚。同时，随着地铁 7 号线与 9 号线双轨开通，华海达服装城、八卦岭美食街、星光商业城、HALO 广场等生活配套的涌现，城市功能配套呈现出立体多元化的改善，片区生活品质有了质的提升，笋岗顺利承接了罗湖中心区的外溢功能。笋岗步入新的发展快车道，顺利推动了周边总部基地的新型高端战略人才培养，以创新驱动，全面引发区域新的增长极。