

前海自贸区写字楼市场调研报告



2018年7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、 区域概况	1
1. 前海蛇口自贸区概况	1
2. 前海土地出让情况	2
3. 前海优惠政策及准入条件	3
(1) 前海优惠政策	3
(2) 前海实行 15%企业所得税优惠的产业	4
(3) 前海产业准入主要类型	4
4. 前海交通配套	4
二、 市场调研结果介绍及分析	5
1. 调研范围	5
2. 市场调研结果	6
(1) 第一板块——桂湾板块	6
(2) 第二板块——前湾板块	8
(3) 第三板块——妈湾板块	10
3. 市场调研小结	12
三、 调研区域分析	12
1. 前海自贸区发展优势分析	12
2. 前海自贸区发展前景	13

一、区域概况

1. 前海蛇口自贸区概况

深圳前海蛇口自贸片区于2015年4月27日挂牌成立，是中国（广东）自由贸易试验区的一部分，也是深港经济深度合作的主要板块。片区总面积28.2平方公里，分为前海区块（15平方公里，含前海湾保税港区3.71平方公里）和蛇口区块（13.2平方公里）。该片区将把自贸区体制机制创新、前海国家服务业开放发展战略平台功能、蛇口发达的港口航运产业基础更好结合起来，形成区位、政策、体制和产业的叠加优势，进一步发挥新时期深圳经济特区先行先试作用，更好服务国家“一带一路”战略，探索开放型经济新体制，构建全方位对外开放新格局。

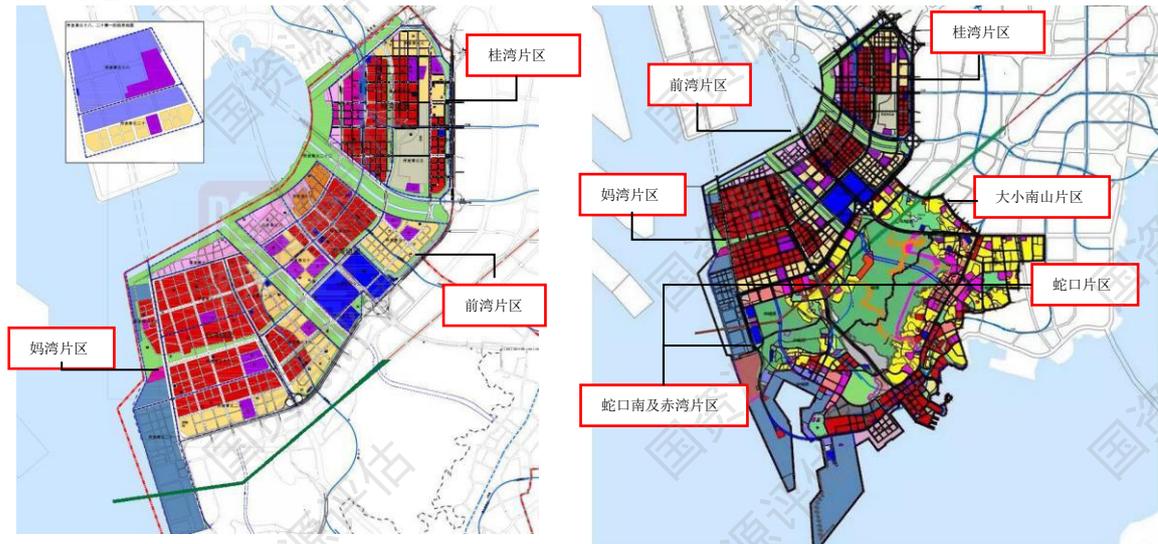
共 28.2 平方公里 深圳前海蛇口片区	前海区块 (15平方公里)	东至	月亮湾大道
		南至	妈湾大道
		西至	海滨岸线
		北至	双界河、宝安大道
	蛇口工业区块 (13.2平方公里)	东至	后海大道—金海路—姜榕路—招商路—水湾路
		南至	深圳湾
		西至	珠江口
		北至	东滨路、大南山山脚、赤湾六路以及赤湾二路

2017年7月13日，市规土委发布《中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区综合规划》草案，宣布前海蛇口自贸区新增蛇口南及赤湾片区和大小南山片区，而前海蛇口自贸区的规划用地面积也由原来的28.2平方公里增为37.86平方公里，增加了近10平方公里。增容后的前海蛇口自贸区一共分为四个片区：前海片区、大小南山片区、蛇口片区、蛇口南及赤湾片区。而前海片区以国务院批复的前海深港现代服务业合作区用地范围为准，包含桂湾片区、前湾片区、妈湾片区。

桂湾片区：重点发展金融、信息、贸易、会计等生产性服务业，吸引企业总部集聚，同时发展生活性服务业，打造集中展示前海整体城市形象的核心商务区；

前湾片区：重点发展科技及信息服务等生产性服务业，并承接桂湾片区和妈湾片区的功能拓展，集中安排体育、教育、医疗等公共服务业，打造功能复合的综合发展区；

妈湾片区：重点发展现代物流、航运服务、供应链管理、创新金融及其他专业服务业等产业，打造具备区域生产组织中枢和国际供应链管理中心功能的保税港区。



前海片区

扩容后前海蛇口自贸区

前海自贸区挂牌后，前海享有“合作区+自贸试验区+保税港区”的三区叠加优势，而前海蛇口片区更是承担着自由贸易试验、粤港澳合作、创新驱动发展等在内的 14 个国家战略定位，是真正的“特区中的特区”，集三区于一身的前海蛇口将实现“1+1+1>3”的效果。

2. 前海土地出让情况

截至 2016 年底，前海合作区以各种方式供应土地 28 宗，土地面积 69.08 万平方米，建筑面积 495.21 万平方米，成交额 697.66 亿元，其中 50% 的用地面向港企出让。前海共引入腾讯控股、弘毅投资、恒昌科技、中英人寿、中粮资本、周大福中国区总部、新世界发展中国区总部、香港上海汇丰银行南方总部等 15 个重大总部项目。



3. 前海优惠政策及准入条件

(1) 前海优惠政策

2012年6月29日，香港回归祖国15周年之际，国务院发布关于支持深圳前海深港现代服务业合作区开发开放有关政策的批复，前海22条政策及其延伸的细则，主要惠及企业的为以下八大优惠政策。

- ①前海符合条件的企业减按15%的税率征收企业所得税；
- ②可获取跨境人民币贷款，贷款利率3%-4%之间；
- ③境外高端人才和紧缺人才，免征个人所得税；
- ④前海的现代物流企业按差额征收营业税；
- ⑤符合条件的前海企业获取前海综合试点项目扶持资金（300万-5000万不等）；
- ⑥为外国籍人才、港澳台人才、海外华侨和留学归国人才在前海的就业、生活以及出入境等提供便利；
- ⑦通过财政专项资金对办公场所的建设、租赁、装修、项目硬件设备和软件购置等费用补贴；

⑧在前海工作的取得国外长期居留权的海外华侨和归国留学人才的子女可以在前海的国际学校就读。

(2) 前海实行 15%企业所得税优惠的产业

现代物流业

- ① 供应链解决方案设计、订单管理与执行、虚拟生产、信息管理、资金管理、咨询服务等供应链管理服务；
- ② 在岸、离岸的物流外包服务；
- ③ 现代物流技术与物流公共服务系统的开发及运营；
- ④ 第三方物流的结算和管理。

信息服务业

- ① 电信增值业务应用系统开发
- ② 电子认证、电子商务、电子政务技术研发
- ③ 信息安全技术研发服务
- ④ 数据挖掘、数据分析、数据服务及数字化资源开发
- ⑤ 新一代移动通信网，基于 IPv6 的下一代互联网技术研发
- ⑥ 卫星通信技术研发
- ⑦ 通用软件、行业应用软件、嵌入式软件的研发与服务
- ⑧ 云计算、物联网、高可信计算、智能网络、大数据等技术研发与服务

科技服务业

- ① 新能源、新材料、生物医药、低碳环保等各行业专业科技服务
- ② 基因测序、干细胞、功能蛋白、生命健康等新兴科学技术研发与服务
- ③ 新能源电池、三维立体显示和打印技术研发与服务
- ④ 信息技术外包、业务流程外包、知识流程外包等技术先进型服务

文化创意产业

- ① 平面设计、包装设计、广告设计、室内设计、景观设计、工业设计、服装设计等创意设计服务
- ② 文化信息资源开发
- ③ 网络视听节目技术研发与服务
- ④ 动漫及网络游戏研发与创作
- ⑤ 新媒体技术的研发与服务

(3) 前海产业准入主要类型

①金融业（银行业金融机构；非银行业金融机构；非金融机构；证券公司、证券投资管理机构、期货公司、基金服务机构、投资咨询服务机构；融资租赁公司等）

②现代物流业（供应链管理服务；贸易经济、代理与服务；电子商务的物流配送与快递服务；第三方物流服务）

③信息服务业（基础电信业务；增值性电信业务；电子认证服务；第三方公共信息服务等）

④专项性服务业（会计、评估、法律业；咨询服务；工程服务；文化创意服务，人力资源服务；会展服务；教育、医疗服务等）

4. 前海交通配套

在《深圳市城市总体规划(2008-2020)》中首次明确提出福田中心和前海中心双城市中心战略发展概念以来，前海片区便在城市交通配套方面持续发力，国内首个邮轮母港的建成、107 国道市政化改造动工兴建、亚洲最大交通枢纽也将落户于此。同时，作为如今国内重大交通基础设施密度最高、功能最全的片区之一，前海依托大铲湾等片区影响，已经形成了完善的海陆空多维立体交

通体系。高铁、轻轨、地铁、航运、空运、高速公路、市政道路等四通八达，区域内规划各类轨道线路共 9 条，总长度约 53 公里，其中，地铁 11 号线、1 号线、沿江高速均已通车，5 号线南延长线及 9 号线西延长线预计 2020 年通车，其余线路均已规划，未来前海交通将十分便捷。



二、市场调研结果介绍及分析

1. 调研范围

前海位于整个珠三角湾区的核心位置，由双界河、月亮湾大道、妈湾大道、宝安大道和西部岸线围合而成，占地面积约 15 平方公里。本次调研范围为前海片区三个区域，并依此将本次调研范围划分为三大板块，即第一板块——桂湾板块、第二板块——前湾板块和第三板块——妈湾板块。



2. 市场调研结果

(1) 第一板块——桂湾板块

本板块以卓越项目、华润项目为中心，范围内包括前海金融中心、前海时代·企业汇馆、卓越前海壹号、华润前海中心等，此外，该片区还有前海时代广场、弘毅大厦、民生互联网大厦、上海宝冶等在建开发项目，片区楼盘林立、金融企业集聚。



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	售价	项目基本情况	备注
卓越前海壹号		甲级	200-250元/m ² ·月	已售部分 售价8万-9万元/m ²	卓越前海壹号共有6栋塔楼，4栋写字楼，2栋高端行政公寓，总建筑面积47万平方米。一期为两栋180米甲级写字楼，二期为两栋高端行政公寓。公寓年限40年，82-286平的1-4房豪华行政公寓，均价11万	目前只租不售
华润前海中心		甲级	预计300元/m ² ·月	预计8万-9万元/m ²	项目总占地面积约6.18万平方米，规划建筑面积50.3万平方米，其中包括华润前海大厦及悦玺（T4栋）以及奢华酒店（T3栋），华润前海大厦总建筑面积约34万平方米，规划有三栋5A甲级写字楼（T1、T2、T5），其中T5建筑面积约109152平方米，建筑高度约249.4米，共53层，其中地下4层，地上包括裙楼3层为商业，6-53层为写字楼	500 m ² 起售，目前尚未开盘，预售价在8万至9万之间，租金300元/m ² 左右
前海金融中心		甲级	---	---	项目占地21374平方米，建筑面积290000平方米，集2栋超甲级写字楼（4.5米）（T1、T2）及国际高端公寓国金汇（T3）（3.6米层高，3梯2户），100余套纯板式，户户通透，户户看海，建筑面积约250-320平尺度，3.6米层高，270°海景，16.8米超宽临海面	前海金融中心已开放样板间及营销中心，预计主推写字楼和公寓产品，具体入市时间待定
前海时代·企业会馆		甲级	---	---	前海时代·企业会馆定位为中国前海独栋总部中枢，由22栋生态办公别墅组成，其中包含3栋独栋办公商墅，8栋双拼办公商墅，9栋叠拼办公商墅和2栋多层办公楼，约450—3200 m ² 定制级商务总部，容积率0.68，独门独户三重园林环绕，罕有70年产权。	现未开盘，具体入市时间待定

名称	照片	写字楼等级	月租金	售价	项目基本情况	备注
前海法治大厦		—	—	—	前海第一栋永久性公共建筑，建成后将成为前海廉政监督局的办公场所。“法治大厦”位于前海合作区9单元，占地面积8141平方米，建筑面积33748平方米。	—
前海深港创新中心		甲级	—	—	项目建设用地面积24854平方米，总建筑面积33648平方米，容积率1.35，绿化覆盖率33.54%。	1至2人间办公室1280元起； 2至3人间办公室1380元至2300元； 3至6人间办公室1580元至3000元； 6至10人间办公室3000元至5000元
前海深港青年梦工场		甲级	—	—	青年梦工场由前海管理局、深圳青联、香港青协三方共同打造，是国内首个深港合作的国际化青年创业社区。总占地面积5.8万平方米，可同时容纳200家创业企业或团队入驻，主要支持科技服务、信息服务、文化创意、现代物流四大领域创业，同时支持金融、财会、法律等专业服务领域创业，旨在建设成为国际领先的世界青年创新创业中心	—
万科前海企业公馆		别墅式办公	270-320元/m ² ·月	—	万科前海企业公馆项目总占地面积约9万平米，项目总建筑面积约为6万平米，项目容积率约为0.6。整个项目分为特区馆区和企业公馆区，包含一座约为1万平米的特区馆、36栋建筑面积约200-1600平米不等的企业公馆、一座约3300平米的商务中心、约3000平米的商业配套以及约6000平米的半地下停车场	只租不售，园区租赁面积约200-1600平方米2至3层独栋办公公馆，可整栋租赁或分租。物业管理费：18元/平方米月。

(3) 第三板块——妈湾板块

本板块写字楼主要集中在十九单元 03 街坊的 7 宗地块上，即兴海大道以北、月亮湾大道以西、临海大道以东、港城路以南围合的区域范围内，范围内有香江金融中心、世茂前海中心、信利康大厦、前海自贸大厦、顺丰总部大厦、招商·海运中心等，该片区作为一带一路国际贸易合作先导区，对助推粤港澳大湾区产业升级起着重要的作用。



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	售价	项目基本情况	备注
香江金融中心		甲级	180-200元/m ² ·月	9-9.5万元/m ²	项目占地 4223.5 平方米，总建筑面积 81201 平方米，规划为一栋集办公与商业为一体的超高层写字楼，地下 3 层，地上 32 层，1-6 层为商业裙楼，7-32 层为写字楼	目前剩余少量在售，200 平方米起售，购买需以公司名义，且需为在前海注册的公司，交楼标准为毛坯
信利康大厦		甲级	150元/m ² ·月	8万-8.6万元/m ²	项目为一栋塔楼共 34 层，高 150 米，占地 5277 平方米，建筑面积 71191 平方米	15-34 层为开发商自持单位，不对外销售，3-14 层写字楼在售中，单位面积有 170 平、240 平、270 平，整层 1800 平米，毛坯交付

名称	照片	写字楼等级	月租金	售价	项目基本情况	备注
世茂前海中心		超甲级	—	8.6万-10万元/m ²	项目总占地约1.3万平方米，总建筑面积约20万平方米（其中办公约12万平方米），由一栋300米高写字楼和5栋独栋商业组成，只有30%可售，其余70%全部为世茂作为大业主主持运营管理，将来为世茂华南区域总部使用	可售部分为46-61层，5-10层，500平方米起售，购买需以公司名义，且需为在前海注册的公司，交楼标准为毛坯
前海自贸大厦		超甲级	—	—	项目用地面积6599.42平方米，总建筑面积为79940平方米，其中计容建筑面积约54140平方米，主要功能为办公，地上共33层，地下3层，地下建筑面积约25800平方米，建筑限高150米。	暂封盘不卖
顺丰总部大厦		甲级	预计160-180元/m ² ·月	—	项目占地6118.8平方米，规划建筑面积94105平方米，地上46层，地下3层，由深圳市顺丰供应链有限公司开发建设	目前尚未交楼
招商·海运中心		—	140元/m ² ·月	—	招商海运中心由口岸单位办公楼及出租办公塔楼两栋构成，办公塔楼共25层，1、2层裙楼出租用作便利店、银行等	只租不售

3. 市场调研小结

(1) 桂湾片区作为金融先导区，为片区发展提供了利好条件，目前该片区已逐步形成组团建筑群，多为企业总部基地，其中卓越前海壹号、华润前海中心、前海时代均已先后入市，片区内集聚了大批世界 500 强企业、金融企业及商业大鳄，楼盘林立、金融企业集聚，片区内各项配套率先成熟，配套价值已开始逐步兑现。

(2) 前湾虽然没有桂湾成熟，但确是港资企业项目最多的片区，如嘉里建设、前海港货中心等。此外，前海周大福全球商品购物中心作为在前海诞生的首个商业综合体，由周大福企业、周大福珠宝集团以及新世界发展共同投资开发，是前海首家真正“港资建设、港企运营、港人收益”的购物中心，规模尽管有限，还是被人亲切地喻为“小香港”。

(3) 根据市场调研显示，妈湾片区项目主要集中在十九单元 03 街坊的 7 宗地块上，分别为香江金融中心、世茂前海中心、信利康大厦、金立大厦、前海自贸大厦、顺丰总部大厦，目前均已先后开发建设，片区以“街坊一体化”模式进行开发建设，力求打造形象一体化、公共空间一体化、交通组织一体化、地下空间一体化的区域开发模式。但由于该片区大部分为在建项目，且配套设施还尚不完善，目前入驻该片区企业还较少。

(4) 根据本次调研得知，2018 年近 6 个月里，前海自贸区写字楼成交量有所下滑，市场上鲜有买卖单成交，租赁交易成为整个写字楼市场交易的主角。不仅如此，由于租赁市场的看好，不少新入市的一手项目在销售时均有一定量的保留单位，留作开发商出租，同时，“只租不售”写字楼物业也逐渐增多。

三、调研区域分析

1. 前海自贸区发展优势分析

(1) 政策优势。深圳前海地处深圳深港合作区和自由贸易区。具有全国自贸区共享的政策，也有前海独特的一些政策优势，形成政策叠加优势。开启“合作区+自贸试验区+保税港区”的“三区”叠加模式，这样独一无二的叠加优势，使片区投资与贸易便利化水平更高。

(2) 产业群优势。前海蛇口片区具有联动发展的优势，两大片区功能互补性强，截至 2017 年底，前海自贸区累计注册企业 16.49 万家，开业运营

6.68 万家，吸引多家金融、物流、科技等高端服务业企业入驻，同时在航运物流、融资租赁等产业均具有优势，两个片区可以很好的实现优势互补产业联动。

(3) 区位优势。前海和蛇口毗邻香港，这一优势将会辐射香港与内地的紧密合作，引领粤港现代服务业的创新合作，带动珠三角地区的产业升级，在自贸区框架下，深港两地在整合空、海港资源将携手力争有更大突破，前海片区将成为粤港澳深度合作的重要载体。

(4) 金融创新优势。一直以来前海号召的金融创新，进驻前海最多的企业也是在金融领域这块。前海的金融业在对外开放中继续发挥示范作用，它有效的带动了其他行业的发展，有效的支撑了深圳及内地制造业等实体经济发展。同时在金融产品创新上面，更是在全国鹤立鸡群。

(5) 新兴产业的发展优势。深圳一直是一个开放性极强的城市，这里信息流通速度，产品更新速度，以及高新技术改革速度，在全国是遥遥领先的。这里拥有很多在其他城市很难发展的产业，比如说商业保理，金融众筹等等。目前前海蛇口片区重点发展的金融、现代物流、信息服务、科技服务等都属于战略性新兴服务业，前海片区将有效利用对外开放新优势和深圳的创新优势，促进服务新业态能够有公平竞争的发展空间，促进中国服务新业态能够通过自贸区走出去，形成国际竞争新优势。

2. 前海自贸区发展前景

众所周知，前海是深圳近年来备受关注的片区，作为特区中的特区，自 2015 年正式挂牌成立为自贸区，更受全球资本瞩目，截至 2018 年 2 月，前海蛇口自贸片区已累计注册金融类企业 5.98 万家，其中持牌金融机构 227 家，商业保理、融资租赁等金融相关服务机构 5 万余家，成为全国最大的新金融、类金融机构集聚地，未来会有各种金融机构进驻前海。“十三五”规划将前海定位为深圳的新中心，片区正以国家级战略高度打造令世界瞩目的“东方曼哈顿”，发展前景无限。