



深圳市深汕特别合作区房地产市场调研报告

2022年6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、深圳市深汕特别合作区概况	1
1、地理位置	1
2、历史沿革	1
3、交通体系规划和道路建设情况	2
4、发展规划	2
5、经济运行状况	3
二、房地产市场状况分析	4
1、土地市场分析	4
2、住宅市场分析	5
3、商业市场分析	6
4、办公市场分析	7
5、工业（产业）市场分析	7
三、深汕特别合作区房地产市场调研情况	8
调研范围	8
1、住宅房地产市场	8
2、商业房地产市场	13
3、办公（公寓）房地产市场	15
4、工业（产业）房地产市场	17
四、市场调研总结	19
1、SWOT 分析	19
2、总结	19

一、深圳市深汕特别合作区概况

1、地理位置

深汕特别合作区位于广东省东南部，粤港澳大湾区最东端，地处珠三角平原和潮汕平原之间，距离深圳 60 公里，西北与惠州市惠东县接壤，东与汕尾市海丰县相连，南临南中国海，是珠三角通往粤东的桥头堡、沿海经济带的战略支点。总面积 468.3 平方公里，由鹅埠、小漠、赤石、鲘门四镇组成，人口约 7.73 万人，海岸线长 50.9 公里，海域面积 1152 平方公里。区位优势明显，对外交通便捷，是粤港澳大湾区向粤东沿海经济带辐射的重要战略增长极。



2、历史沿革

深汕特别合作区前身深圳（汕尾）产业转移工业园位于汕尾市鹅埠镇，是经省政府批准认定的省产业转移工业园，由汕尾市政府和深圳市政府共建。

2017年9月21日，省委省政府批复同意《深汕特别合作区体制机制调整方案》，明确合作区党工委、管委会调整为深圳市委市政府派出机构，由深圳全面负责建设管理。2018年12月16日，深圳市深汕特别合作区党工委、管委会正式揭牌，合作区正式成为深圳第“10+1”区。2019年8月18日，《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》明确指出“创新完善、探索推广深汕特别合作区管理体制机制。”从此建设合作区由广东战略上升为国家战略。

3、交通体系规划和道路建设情况

1) 交通体系规划情况

“三港四站”交通枢纽配套设施体系

三港:深圳港小漠港区、鲒门客运港、深汕机场(空港)

四站(高铁站):深汕站、鲒门站、鹅埠站、深汕城际站

“四铁五高”外联路网体系

四铁(高铁):广汕高铁、深汕高铁、厦深高铁、深汕城际

五高(高速):潮莞高速、沈海高速、深汕第二高速、深汕第三高速、河惠汕高速

“五横六纵”内部骨架路网体系

五横:创智路、深东大道、深汕大道、发展大道、红海大道六纵:望鹏大道、科教大道、宜城大道龙山路、创新大道、通港大道

2) 道路建设情况

目前计划建设次干路等级以上道路 63 条(段), 道路总长约 234 公里, 总投资额约 577 亿元, 其中:已建在建次干路等级以上道路 38 条(段), 总长约 111 公里, 投资额约 79 亿元;即将动工次干路等级以上道路 25 条(段), 总长约 123 公里, 投资额约 498 亿元。

4、发展规划

1) 发展定位

按照《深汕特别合作区发展总体规划(2015-2030 年)》, 合作区的发展定位是建设“四区一城”, 即: 区域协调发展示范区, 深圳产业拓展支撑区, 承接珠三角产业转移协作区, 粤东振兴发展先行区和现代产业新城。

2) 空间规划

深汕特别合作区的空间规划可归纳为“一心、两轴、三带、四组团”。

一心: 围绕政务文化片区和高铁站片区形成的具有综合功能的城市中心组团。该区域为高端商务区和政务区, 以行政、文化、商务为主导功能, 并安排城市级大型公共服务设施。

两轴: 东西向依托深汕大道, 打造产城融合发展功能轴, 南北向依托科教大

道，打造科技创新发展功能轴。

三带：南部以红海大道和滨海岸线为载体的沿海综合发展带，北部以圳美绿道和创智路为依托的沿山生态发展带，以及中部依托赤石河打造的“一河两岸”滨水特色景观带。

四组团：环绕中心组团布局的东部、南部、西部、北部四大功能组团。东部：科研发区和未来产业区，以高教科研、机器人、海洋科技产业为主导功能；南部：新兴海港商贸区和滨海生态旅游区，以创意文化、滨海旅游、临港产业等为主导功能；西部：先进制造集聚区，以智能制造及配套服务为主导功能。北部：康养度假区，以生态康养、休闲度假等为主导功能，并结合山水田园建设美丽乡村。



5、经济运行状况

2021年深汕特别合作区地区生产总值为70.91亿元，比上年增长17.8%，两年平均增长11.4%。其中，规模以上工业企业增加值为32.18亿元，同比增长24.9%；社会消费品零售总额为30.41亿元，同比增长8%。深汕特别合作区虽然GDP总量居全市最后一位，以17.8%的增速超过光明、坪山等地区，在全市高居第一位，领跑深圳十一个区。

二、房地产市场状况分析

1、土地市场分析

在中国探索新的发展模式的背景下，大力发展制造业，建设保障性住房、租赁住房似乎成了“稳经济、稳房价”的最优解，2021年深圳工业用地成交203.8万平，占全年土地成交总面积近五成，集中分布于深汕和深圳西部地区。

2021年深圳土地供应（成交）面积较去年增长60%，成交土地性质主要是工业和居住用地，分别占比37.9%和31.4%。2021年深圳共出让39宗居住用地，1宗流拍；成交楼面价17867元/平，同比增长1.2%。成交宅地的溢价情况包括以最高限制地价成交和以底价成交两种情况，24宗宅地以最高限制地价成交，占比61.5%，房企拿地热情持续高涨。

宝安、深汕宅地出让面积最多，福田、坪山区出让面积最少。三轮宅地分别供应40.6万平、90.4万平、38.1万平，共计169.1万平方米，超额完成2021年5月第七届人民代表大会第一次会议政府工作报告提出的宅地供应目标。

2021年深汕特别合作区共成交7宗土地，其中3宗居住用地，1宗商业用地，2宗物流用地，1宗工业用地，成交土地面积89.6411万。

宗地编号	区域	土地用途	土地面积(m ²)	计入容积率建筑面积(m ²)	容积率	成交总价(万元)	楼面地价(元/m ²)
E2021-0003	鹅埠镇	商业用地	15290	45870	3.0	13500	2943
E2021-0010	鹅埠镇	普通工业用地	391338	704400	1.8	24200	344
E2021-0002	鹅埠镇	二类居住用地	40526	141841	3.5	44400	3130
X2020-0002	小漠镇	物流用地	79878	239637	3.0	25000	1043
X2020-0001	小漠镇	物流用地	84831	272337	3.2	17400	639
C2020-0001	赤石镇	居住用地	121603	182404	1.5	99200	5438
C2020-0002	赤石镇	居住用地	162945	195534	1.2	116900	5978

根据深圳市规划和自然资源局印发了深圳市2022年度建设用地供应计划，深汕特别合作区计划供应建设用地211.6公顷，位列全市第一，包括产业用地90.6公顷（约占全市新供应产业用地的45.76%）、民生设施用地60公顷、居住用地60公顷、商服用地1公顷。

2、住宅市场分析

2021年2月8日，深圳市二手住房成交参考价格出台，深圳楼市进入新房和二手房的全面限价时代。新政之下二手楼市步入调整期，4月-10月深圳二手房成交七连跌，10月份深圳二手住宅仅成交1605套为全年最低，2021年合计成交40699套二手房住宅。

①2021年新房供应及成交分析

2021年是深圳楼市的新房市场年，新房项目供应量增加，全年合计预售58100套新房住宅，购房者选择的空间和范围增大，市场开始平价促销，供需双方进入理性博弈期，2021年全年深圳成交52417套新房住宅，同比增加15.5%。

2021年深圳新房供应先低后高，下半年供应量增加。成交方面，上半年月度成交量低位震荡，其中4月-7月成交量在3000套上下波动。下半年月度成交量波动较大，其中8月和11月成交量超过5000套。

2021年全年深圳成交52417套新房住宅，同比增加15.5%；成交面积5223240平方米，同比增加16.4%。宝安、龙岗、光明、坪山、龙华等区成交量领先。2021年龙岗区成交8440套新房住宅，同比减少四成；成交面积790717平方米，同比减少42.1%。2021年光明区成交6598套新房住宅，同比减少13.2%；成交面积667674平方米，同比减少8.8%。

2021年深圳（新房住宅）成交数据				
区域	2021年成交套数	同比	2021年成交面积	同比
罗湖	1508	132.0%	160648	234.9%
福田	338	-14.6%	44410	-14.9%
南山	4695	236.1%	541116	238.9%
盐田	977	-37.9%	93697	-37.9%
宝安	13767	122.3%	1415225	114.3%
龙岗	8440	-39.6%	790717	-42.1%
龙华	6235	-14.5%	585564	-17.3%
坪山	6232	53.2%	573560	46.9%
光明	6598	-13.2%	667674	-8.8%
大鹏	829	96.0%	74536	76.3%
深汕	2798	53.9%	276093	59.1%
深圳市	52417	15.5%	5223240	16.4%

2021年深汕特别合作区预售住宅项目5个，分别位于振业时代花园二期、半山润府一期、九龙湾花园B区一期、纯水岸花园四期、观山云邸一期。

②2021年二手房供应及成交分析

2021年2月8日二手住房成交参考价格的出台，成为二手楼市的分水岭，新政的出台，2021年买房者对二手房市场的关注度大大降低，成交量大幅萎缩。同比2020年减少57.3%。2021年二手住房成交量是近六年来的新低。2021年全年深圳成交40699套二手房住宅，同比减少57.3%；成交面积3625199平方米，同比减少55.8%。全年二手住宅成交量在4月-10月之间出现七连跌，2021年10月二手住宅成交量仅为1605套。

2021年龙岗区成交11717套二手住宅，同比减少55.8%；成交面积1072907平方米，同比减少53.4%。2021年宝安区成交7366套二手住宅，同比减少66.4%；成交面积709188平方米，同比减少64.3%。

3、商业市场分析

2021年一手商业成交1934套，同比上升71.9%，成交面积12.97万平，同比上升55.3%。成交均价71727元/平，较去年下滑11.9%。2021年一手商业成交中，恒大城成交面积1.68万平，居全市一手商业成交面积榜首；成交面积前十共成交11.14万平。2021年二手商业成交3836套，同比上升3.5%；成交面积25.24万平，同比下滑6.9%。二手商业成交中，龙华中心商圈和观澜商圈最热。其中，龙华中心城商圈主要为壹成中心与和平里花园商铺成交，观澜商圈以深业泰然观澜玫瑰苑商铺成交为主。

深汕特别合作区目前商业主要为小区住宅底商及原私宅商铺，2021年深汕第一宗出让纯商业用地在建项目深汕绿地商务中心已接近主体封顶，深汕绿地商务中心项目规划：1栋约210米摩天生态商务大厦，近3万平方米的城市商业MALL，超6.3万平方米的国际公寓，摩天生态商务大厦共42层，包括供企业的总部办公写字楼和国际星级酒店两大板块。商业MALL将引进星巴克、肯德基、聚美优品、六福珠宝等知名品牌。11月12日，深圳市深汕特别合作区鹅埠镇成交一宗商业用地，这是继深汕绿地中心之后，鹅埠片区出让的第二宗纯商业用地，由深圳市深汕特别合作区御河天成实业有限公司，广东深汕森钢投资发展有限公司竞得。

4、办公市场分析

2021年一手办公成交2956套，同比下降35.8%；成交面积33.4万平，同比下降21.2%；一手办公供应持续下降，成交量也连续三年下滑。一手办公物业热门成交榜以龙光玖龙台三期为首，共计成交326套；其次为南园晗山悦海城，成交276套；第三位为招商盛世广场，共计成交216套。2021年二手办公成交1145套，同比上升15.1%；成交面积11.6万平，同比下滑3.2%。

深汕特别合作区目前纯办公房地产大部分还在开发建设中，可售可租房源比较少，目前在售价格大概9000-14000元/平方米，租金范围约35-50元/平方米/月。

5、工业（产业）市场分析

深圳特区内外一体化5年来，深圳已基本建成“以高新技术产业、先进制造业为基础，以现代服务业为支撑的适应现代化中心城市功能”的新型产业体系。而在区域结构上，深圳业已形成“南软北硬”、“南高北重”、“东西两翼旅游港口”的产业分工布局和特色。

自2018年以来，受产业转型升级、中美贸易摩擦和整体环境不确定性增加的影响，深圳实体企业扩租和搬迁的意愿有所减弱，观望情绪浓厚。尽管深圳厂房物业几乎无新增供应，但整体市场存量较大，需求的放缓也导致租金上涨受阻，市场租金并未延续往年持续增长态势，整体平均租金水平较为平缓，个别片区和项目甚至出现租金下调。

截至目前，深汕特别合作区累计引进产业项目达102个，已供地项目中37个已投产，56个在建，9个正在开展前期工作。作为深圳产业体系拓展的新兴城区，当前深汕特别合作区主动承接先进产业和先进技术，加快培育智能网联汽车、智能机器人、新能源等六大产业集群，大力推进深汕智造城、深汕湾机器人集聚区两大先进制造园区建设，打造广东省超大项目集中承载的现代化产业新城。

2022年市级重大项目中涉及深汕特别合作区现代产业项目4个，包括深汕比亚迪汽车工业园一期项目、中金岭南新材料与智能制造高端产业园、深汕锐博特创新产业园、深汕工业互联网制造业创新产业园项目，总投资142.63亿元。

三、深汕特别合作区房地产市场调研情况

调研范围

本次调研以深汕特别合作区为范围，涵盖鹅埠、鲘门、赤石、小漠四个镇，对范围内的住宅、商业、办公（公寓）、工业（产业）的售价、租金进行调查。

1、住宅房地产市场

1) 住房发展规划

深汕特别合作区将系统构建住房供应与保障体系，住房供应总量中市场商品住房占比 40%，保障性住房占比 60%（人才住房、公共租赁住房、安居型商品房各占 20%）。深汕特别合作区至 2022 年计划建设保障性住房项目 11 个(约 7 万套，用地面积约 175 公顷)，其中:目前正在动工建设保障房项目 2 个(2902 套，用地面积约 10 公顷);开展前期工作保障房项目 2 个(7605 套，用地面积约 16 公顷);规划建设保障房项目 7 个(约 6 万套，用地面积约 149 公顷)。

2) 购房政策

①政策变革三阶段

第一、2017 年 5 月，合作区房地产市场全面冻结，主要是为了防止当时出现各类炒房的现象。

第二、2019 年 12 月 2 日，深圳市深汕特别合作区管理委员会发布《关于启动深汕特别合作区过渡期商品房销售的公告》。该文主要规定了居民家庭限购两套房产、单身限购一套房产、企业不能认购房产、落实 5 年限售期等购房政策。

第三、2020 年 8 月 27 日，深圳市深汕特别合作区管理委员会发布《关于振业时代花园二期、赤湖纯水岸花园等商品房项目销售的通知》。此次政策对深汕合作区的购房政策进行了调整，体现了基于市场结构优化购房政策的导向。尤其是放宽了企业认购商务公寓的内容。

②现行购房政策简要解读

2020 年发布《关于振业时代花园二期、赤湖纯水岸花园等商品房项目销售的通知》，维持之前居民家庭限购两套房产、单身限购一套房产、落实 5 年限售期的购房政策，在价格指导、企业认购商务公寓、优购政策方面进行改革和细化。

第一、建立差别化销售价格指导机制，面积小于 120 m²的商品住房和商务公寓，由合作区管委会及市房地产主管部门实施销售价格指导；建筑面积大于 120 m²（含）的商品住房和商务公寓，由房地产开发企业确定销售价格并报合作区房地产主管部门和深圳市房地产主管部门备案。

第二、明确了企业认购商务公寓的政策，这是最大的放松之处。按照企业在合作区纳税额确定可购买套数。购房截止之日起近 12 个月在合作区纳税总额在 50 万元（含）-100 万元（不含）的企业，可购买商务公寓数量不超过 10 套；纳税总额在 100 万元（含）-500 万元（不含）的企业，可购买商务公寓数量不超过 15 套；纳税总额在 500 万元及以上的企业，可购买商务公寓数量不超过 20 套。属于合作区引进产业项目投资主体，其产业项目已取得施工许可证的，不受纳税额限制，可购买商务公寓数量不超过 5 套。

第三、落实优购政策，对于 120 平方米以下的房源，优先面向合作区四镇居民和在合作区就职的工作人员。

3) 住宅市场调研情况

A、调查数据表

序号	楼盘名称	简介	售价	租金
1	振业时代花园 (鹅埠镇)	项目位于鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处，占地 86747 平方米，规划容积率为 2.5，绿化率 36%，建筑总面积为 277440.18 平方米，属于二类居住用地，其中住宅建筑面积约为 21 万平方米，商业面积约为 4500 平方米。项目三期于 6 月份开盘，主推 77-136m ² 二房至四房户型	三期：120 m ² 以下毛坯 均价 1.1 万/m ² 120 m ² 以上均价 1.5 万/ m ²	32-38 元/m ² /月
2	辉煌 1 号 (鹅埠镇)	项目位于鹅埠镇深汕大道与产业路交汇处，占地面积 4.5 万平方米，总建筑面积 17.5 万平方米。项目集 589 套公寓、887 户高层住宅。1 栋 30 层的住宅型公寓；9 栋 22-28 层的高层住宅楼；4 栋 5-9 层的多层洋房。	2019 年 12 开盘， 1.1-1.2 万/m ² （售罄）； 公寓精装 1.2-1.3 万/m ²	32-38 元/m ² /月
3	书香雅苑 (鹅埠镇，在建)	项目位于鹅埠镇南山外国语学校（集团）深汕学校西侧，土地面积约 4.05 万 m ² ，建筑面积约 19.74 万 m ² ，建设 8 栋住宅。目前展示中心已开放，主打 88-119m ² 三至四房	出让宗地要求建成后 住宅销售均价不得高于 10300 元/平方米(不 含室内装修)	——
4	海悦湾畔花园 (鲘门镇)	项目位于鲘门镇 324 国道旁，毗邻深汕湾格兰云天国际酒店，占地 1.6 万平方米，绿化率 30%，容积率 3.0。距高铁鲘门站 4 公里。建设 6 栋高层，底层有商业；户型有 98-126 m ² 三房，145-148 m ² 四房	1.0-1.2 万/m ²	23-28 元/m ² /月

序号	楼盘名称	简介	售价	租金
5	深汕湾·智苑 (鲘门镇)	项目位于鲘门镇鲘门高铁站旁,项目总用地面积约13万m ² ,总建筑面积约41万m ² ,规划产品有研发办公、商业、住宅等。住宅户型为46-142m ² ,毛坯单位;整个小区分为A区和B区,共10栋住宅单位;其中,深汕湾智苑A区包括4栋小户型住宅以及约7500m ² 滨河风情集中商业;B区包括6栋住宅、约1500m ² 便利住宅底商以及一所约2400m ² 9班幼儿园。	均价1.3万/m ² ,120m ² 以下单位1.0-1.3万元/m ² ,120m ² 以上单位约1.5万元/m ²	23-28元/m ² /月
6	金海花园 (鲘门镇)	项目位于鲘门镇G324/深汕合作区(东)/鲘门/赤石出口,距离深厦高铁鲘门站不到2公里,建设小高层洋房及别墅,户型有建面约79-130m ² 二至三房,建面约375-426m ² 独栋别墅。	小高层住宅:1.0-1.2万元/m ² ,别墅:1.7-2万元/m ²	——
7	华润半山润府 (赤石镇,在建)	项目位于深汕大道东侧,望鹏山公园西侧,项目总用地面积198501m ² ,总建筑面积623052.52m ² ,住宅433738.91m ² ,商业19971.09m ² ,公共配套23340.66m ² ,地下不计容面积146001.86m ² 。一期南区部分已于9月底开盘劲销,共计726套住宅入市,二期主推98-128m ² 三至四房户型	二期:1.1-1.4万/m ²	——
8	中铁建观山云邸 (赤石镇,在建)	项目位于赤石片区,毗邻明热河,处在区内地标性养生名片——水底山温泉度假庄园(国家4A景区)的东侧,拥有山、水、林、田、湖、温泉等多元自然生态资源。总占地面积约28万m ² ,总建筑面积约37万m ² (其中,宅地1占地12万m ² ,总建筑面积18万m ² ;宅地2占地16万m ² ,总建筑面积19万m ²),主要建设住宅、商业、物业管理用房、地下车库等。	在售88m ² 三房户型:1.0-1.2万/m ²	——
9	深汕岭南九龙湾 (小漠镇,在建)	项目位于小漠镇,三面环狮山,分三期建设,其中C地块九龙湾城市广场及B地块(部分)九龙湾花园为一期;B地块(剩余部分)九龙湾花园为二期;A地块九龙湾花园为三期。总建筑面积为561032.93m ² ,其中A地块建筑面积为239584.2m ² ,B地块建筑面积为167888.21m ² ,C地块建筑面积为84578.22m ² 。建设4栋高层,2栋小高层,1栋公寓,24套别墅。主要户型为83-125m ² 二至三房、176-204m ² 别墅、35-75m ² 公寓。	普通住宅精装出售1.2万起售,楼层每高一层加40元/m ² ,四联排别墅3.2-3.8万/m ²	——
10	华侨城纯水岸花园 (小漠镇,在建)	项目位于小漠镇小漠南君寮片区,占地面积135445.60平方米,预售总面积21763.81平方米,是华侨城首个进驻深汕合作区的项目。建设共105栋(住宅103栋),整盘3-11层(三期合院3层、双拼4层、叠墅6层)。主力户型为142-273m ² 四房至六房。2020年12月开盘	普通住宅(120-163m ²):1.4-1.8万/m ² ;下叠156m ² (赠送地下室及花园):2.5-2.7万/m ² ;中叠、上叠148m ² 已售罄;联排2.7-3.3m ² ,双拼3.8-4.5万/m ²	——

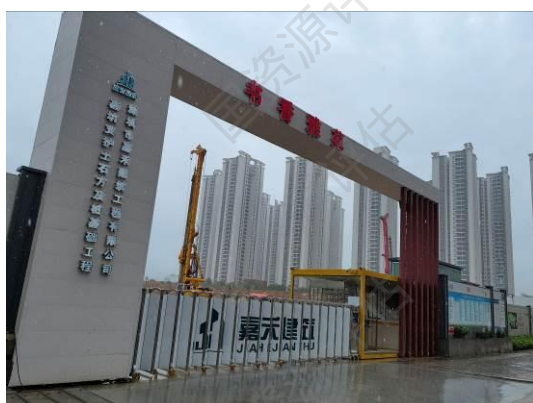
B、调研相关照片



振业时代花园



辉煌1号



书香雅苑 (在建)



海悦湾畔



深汕湾·智苑



金海花园



华润半山润府（在建）



深汕岭南九龙湾（在建）



深汕岭南九龙湾（在建）



华侨城纯水岸花园（在建）

C、调研小结

深汕特别合作区在其揭牌成立前，以自建房为主，只有零星几个住宅小区，随着房企大规模拿地建设，这两三年，鹅埠和鲘门陆续有四五个楼盘入市，小漠和赤石紧追其后，也均有两个楼盘入市。随着住房交易市场冻结的结束，购房政策的逐渐松绑，置业深汕、投资深汕也逐渐受到重视。目前购买群体主要为三类，一类是当地居民，二类是在合作区就职的工作人员，三类是投资住房人群。深汕住宅市场户型以三房为主，伴有部分两房、四房，小面积单房的多为公寓产品。鹅埠镇、鲘门镇住宅小区多以普通住宅为主，鹅埠镇住宅均价 1.1-1.5 万/m²，鲘门镇住宅均价 1.0-1.4 万元/m²，小漠镇、赤石镇住宅小区多以地形景观为依托，涵盖普通住宅及别墅产品，小漠镇普通住宅均价 1.2-1.8 万元/m²，赤石镇普通住宅均价 1.0-1.4 万元/m²。同时，自去年开始，深汕特别合作区部分居住用地出让

对建成后住宅销售价格进行了限定，从目前已公布的宗地新房限价来看，与市场价格较为相符。

2、商业房地产市场

A、调查数据表

序号	案例名称	业态	售价	租金
1	振业时代花园 (鹅埠镇)	临创强路、鹅埠路，大部分空置	2.5-4 万元/m ² 之间	——
2	辉煌 1 号 (鹅埠镇)	临深汕大道、产业路，大部分空置	售罄，首层 4-4.5 万元/ m ² ，复式 2.5-3.2 万元/m ²	——
3	开元大厦 (鹅埠镇)	临创元路、大德路，业态主要餐饮	——	首层商业招租 60 元/ m ² /月，二层一起同价
4	临深汕大道民房商铺 (鹅埠镇)	临深汕大道，业态有餐饮、便利店、陶瓷、 轮胎、广告等	——	约 60-150 元/m ² /月，具 体看位置、面积
5	智安居 (鹅埠镇)	建材家居广场	——	首层商业大面积 35 元/ m ² ，小面积 45 元/m ²
6	西寨村民房商铺 (鹅埠镇)	临深汕大道、村内支路，业态有餐饮、便 利店、广告等	——	约 40-70 元/m ² /月，具 体看位置、面积
7	海悦湾畔 (鲘门镇)	临百安路、支路，大部分空置，业态有门 窗、建材。	小面积 2.8-3.2 万元/m ² ， 大面积 1.3-1.5 万元/m ² ， 均价 2 万元/m ²	约 35-50 元/m ² /月
8	丹东线东段民房临街 商铺 (鲘门镇)	临丹东线，业态有轮胎店、中国移动、杂 货店。	——	约 30-50 元/m ² /月
9	深汕湾·智苑 (鲘门镇)	临三强路、毕昇路，基本空置	约 1.2-3.5 万元/m ²	——

B、调研相关照片



振业时代花园



辉煌 1 号



开元大厦



临深汕大道民房商铺



智安居



西寨村民房商铺



海悦湾畔



海悦湾畔



丹东线东段民房临街商铺



深汕湾·智苑

C、调研小结

深汕特别合作区整体商业氛围尚在培育中，除了主要干道上原来民房的临街商铺，大部分新建楼盘均带底商，随着绿地商务中心裙楼商业的建成和投入使用，将填补深汕区域商业综合体的空白。根据市场调研情况，目前鹅埠镇商业以深汕大道-创富路-创新大道围合区域为中心，该区域内有工行、中行、农行、建行、交通银行、上海银行、邮储银行、华夏银行八家银行，且有麦当劳、肯德基等知名餐饮。深汕大道两侧分布有部分住宅小区底商及民房底层商业，租金在 60-150 元/m²/月，住宅小区底商售价 2.5-4 万元/m²。鲘门镇商业主要分布在原镇中心，小部分分布在鲘门高铁站东侧区域，商业氛围一般，主街道租金在 30-80 元/m²/月，住宅小区底商售价 1.2-3.2 万元/m²。赤石镇、小漠镇商业仍以民房底层商业为主，且区域内在建的楼盘商业尚未对外出售。

3、办公（公寓）房地产市场

A、调查数据表

序号	案例名称	简介	售价	租金
1	开元大厦 (鹅埠镇)	项目位于深汕合作区创元路与大德路交界处，建设两座塔楼式高层公寓及裙楼商铺，共 391 套公寓，其中包括 316 套一室一厅公寓，及 75 套单间公寓，地上两层为美食广场，地下两层为停车场。	公寓开盘挂牌均价 1.1 万	30-40 元/m ² /月
2	东部新时代 (鹅埠镇)	项目位于深汕特别合作区管委会旁，是深汕合作区引进的产业服务配套标杆性项目，包含办公、商业、公寓、酒店等多种业态。项目已于 2019 年 5 月封顶，办公 31418.36 m ² ，共 142 套，面积区间 112.80 m ² -469.78 m ² ，公寓 12750.14 m ² ，共 144 套，面积区间 55.24 m ² -385.12 m ² 。	办公 1.3-1.45 万/m ²	办公约 50 元/m ² /月， 公寓约 40-60 元/m ² /月
3	绿地中心 (鹅埠镇)	项目位于深汕特别合作区管委会旁，是绿地缔造的引领深圳东崛起的城市商务地标，规划包含约 210 米摩天商务地标综合体，涵盖约 33-57 m ² 酒店式公寓、约 65-2100 m ² 办公空间、约 3 万 m ² Mall 星级酒店等多种产品业态，目前已封顶。	办公 0.9-1.3 万/m ² ，商 务公寓 33-56 m ² 1~2 房， 0.9-1.09 万/m ² ，不超 1.1 万（毛坯）；带装修每 平方米加 2500 单价	公寓约 40-60 元/m ² /月
4	兴舞大厦 (鹅埠镇)	项目位于深汕大道南侧，东寨村东侧，为工业用地上建办公楼，共 9 层。	—	精装 45 元/m ² /月，毛 坯 35 元/m ² /月
5	智安居 (鹅埠镇)	项目位于鹅埠片区深汕大道与新园路交汇处，占地约 3 万 m ² ，经营面积近 4 万 m ² ，集各类品牌建材、办公家具、办公写字楼及其配套商业为一体	—	办公报价 35 元/m ² /月

B、调研相关照片



开元大厦



东部新时代



绿地中心



绿地中心



兴舞大厦



智安居

C、调研小结

深汕特别合作区目前纯办公物业比较少，集中在鹅埠镇，多为产业园区配套办公性质，办公集聚度一般。东部新时代和绿地商务中心为片区内两个纯办公物业，售价 0.9-1.45 万元/m²，租金均价约 50 元/m²/月。随着商业、办公用地的成交，写字楼的建设及投入使用，深汕特别合作区办公市场会逐渐完善。

4、工业（产业）房地产市场

A、调查数据表

序号	案例名称	简介	租金
1	易能高新产业园 (鹅埠镇)	项目位于鹅埠镇创富路和同德路交汇处，占地约 1.7 万 m ² ，建筑总面积约 3.8 万 m ² 。	研发办公 30-40 元/m ² /月 厂房 15-20 元/m ² /月
2	时尚品牌产业园 (鹅埠镇)	项目位于鹅埠镇深汕西会展中心南侧，园区重点引进新能源、新材料、智能装备制造、新一代信息技术等先进产业及相关产业配套。	研发办公约 40 元/m ² /月 厂房约 15-20 元/m ² /月
3	晟火科技园 (鹅埠镇)	项目位于鹅埠镇创新大道与创富路交汇处，分两期开发，总建筑面积约 7.66 万 m ² 。	——
4	崇熙环保科技园 (鹅埠镇)	项目位于鹅埠镇深汕大道与新田路交汇处，占地约 6.7 万 m ² 。	——
5	深汕湾科技城 (鲘门镇)	项目位于鲘门镇鲘门高铁站东侧，是深汕湾机器人小镇的首发项目，总用地面积 13.41 万平方米，总建筑面积 41.74 万平方米，共分二期开发。项目将以机器人、人工智能等高科技产业为主导，建设集研发生产、孵化加速、花园式办公、生态住宅为一体的科技产业平台。	产业用房租金 25-30 元/m ² /月

B、调研相关照片



易能高新产业园（鹅埠镇）



时尚品牌产业园（鹅埠镇）



深汕湾科技城（鲘门镇）



深汕湾科技城（鲘门镇）



晟火科技园（鹅埠镇）



崇熙环保科技园（鹅埠镇）

C、调研小结

深汕特别合作区目前工业厂房以企业自主拿地自行建设为主，租售物业比较少。除部分普通厂房外，一般产业园区均配有产业研发办公用房，目前产业园区主要集中在鹅埠镇，少部分在鲘门镇，赤石镇和小漠镇产业园尚处于开发阶段。产业研发办公租金 25-40 元/m²/月，普通厂房租金 15-20 元/m²/月。

四、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)

- 深汕特别合作区位于粤港澳大湾区最东端，海岸线长 50.9 公里，海域面积 1152 平方公里，拥有得天独厚的山海资源。
- 区域内交通体系建设及规划完善，高速公路、港口、轨道交通四通八达。
- 由深圳全面负责建设管理，无论产业政策还是居住配套，扶持力度较大。

(2) 劣势分析 (W)

- 区域内山地较多，开发难度较大，且大规模开发建设近几年才开始，民生改善工程和产业项目需要大量投入。
- 原居民较少，且没有原支柱产业，主要靠招商引资，发展与政策息息相关。

(3) 机会分析 (O)

- 深圳土地稀缺，租金日益上涨，深圳大量企业外迁，深汕特别合作区可凭借自身地域优势及产业扶持政策优势，吸引企业入驻。
- 随着区域内基建工程的建设、配套的完善、产业的入驻、人口的增长，依赖丰富的山海资源，深汕特别合作区可大力发展产业经济及旅游经济。

(4) 威胁分析 (T)

- 新冠疫情已持续两年多，各行各业均受到影响，整体经济环境下行，企业面临生存及发展的重大挑战。

2、总结

深汕特别合作区位于广东省东南部，粤港澳大湾区最东端，是粤港澳大湾区向粤东沿海经济带辐射的重要战略增长极。其前身是经省政府批准认定的省产业转移工业园，由汕尾市政府和深圳市政府共建。于 2018 年 12 月 16 日正式成为深圳第“10+1”区，拥有得天独厚的山海资源，交通四通八达。

深汕特别合作区的发展定位是建设“四区一城”，即：区域协调发展示范区，深圳产业拓展支撑区，承接珠三角产业转移协作区，粤东振兴发展先行区和现代产业新城。政府大力扶持其产业发展，在居住配套方面，无论是保障性住房建设

还是教育资源配置方面，都投入大量资源。

根据市场调查显示，整个合作区区域处于大力发展过程中，住房供应方面，保障性住房占比 60%，市场商品住房占比 40%，鹅埠镇、鲘门镇住宅小区多以普通住宅为主，住宅均价 1.0-1.5 万元/m²，小漠镇、赤石镇住宅小区多以地形景观为依托，涵盖普通住宅及别墅产品，住宅均价 1.0-1.8 万元/m²。区域内商业氛围尚在培育中，除了主要干道上原来民房的临街商铺，大部分新建楼盘均带底商，随着绿地商务中心裙楼商业的建成和投入使用，将填补深汕区域商业综合体的空白。目前产业大部分集聚在鹅埠镇及鲘门镇，产业研发办公租金 25-40 元/m²/月，普通厂房租金 15-20 元/m²/月。纯办公物业比较少，集中在鹅埠镇，东部新时代和绿地商务中心为片区内两个纯办公物业，售价 0.9-1.45 万元/m²，租金均价约 50 元/m²/月。

随着基础配套设施进一步完善，交通网体系的建设，产业扶持政策的落实，深汕特别合作区的人口及经济发展将会更加明显，而相应的其住房配套、商业氛围也会随之发展，伴随着绿地中心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。而赤石镇作为规划中的中心组团，随着深汕高铁站的建设及使用，各重大项目的施工建设，现有房地产市场也将发生重大变化，逐步实现其作为城市中心组团的功能。