



深圳市龙岗区平湖片区办公、商业用途
房地产市场租金调研报告

2022 年 5 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、龙岗区概况	1
2、龙岗城区面貌	1
3、龙岗区发展战略及重点区域	2
4、平湖片区概况	4
5、平湖片区交通状况	6
6、平湖片区位置图	6
二、市场调研范围	7
三、办公市场调研结果	8
1、办公类市场租赁情况	8
2、调研分布图	8
3、调研项目基本情况及租赁状况表	9
4、办公物业租赁情况分析	12
5、调研照片	12
四、商业市场调研结果	16
1、商业类市场租赁情况	16
2、调研分布图	16
3、调研项目基本情况及租赁状况表	17
4、商业物业租赁情况分析	20
5、调研相片	21

一、区域概况

1、龙岗区概况

龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。

龙岗距香港 30 公里，距广州 150 公里，位于深莞惠城市圈几何中心，是深圳辐射粤东粤北地区的“桥头堡”。如今的龙岗，已从昔日深圳的边缘地区华丽蝶变为全市的城市副中心，成为一个经济发达、社会和谐、宜居宜业、活力迸发的崭新城区，作为落实深圳市东进战略的核心区和主战场，发挥粤港澳大湾区深圳引领作用的重要支撑点。

2021 年，龙岗区地区生产总值为 4496.45 亿元，同比下降 7.6%，降幅比前三季度收窄 1.4 个百分点，两年平均下降 3.3%。其中，第一产业增加值为 1.12 亿元，同比增长 27.5%，两年平均增长 23.7%；第二产业增加值为 2986.38 亿元，同比下降 12.5%，两年平均下降 6.1%；第三产业增加值为 1508.96 亿元，同比增长 4.0%，两年平均增长 3.2%。

2、龙岗城区面貌

龙岗城区面貌日新月异，基础设施不断完善，城市功能日趋完备，发展环境全面优化，城市化、现代化水平得到极大提升。龙岗区现状路网总规模 1554.2 公里，其中高快速路 133.8 公里、主干路 317.2 公里、次干路 212.3 公里、支路 890.9 公里。次干路及以上道路路网密度 3.0 公里/平方公里。预计“十四五”期末，次干路及以上路网里程增加 117 公里以上，里程规模达 780 公里以上，密度规模达到 3.5 公里/平方公里以上。现状运营汽车客运站 6 个（龙岗长途汽车客运站、龙岗汽车总站、布吉汽车客运站、坪地长途汽车站、龙东汽车站、横岗长途汽车站），进站客运班线 342 条。

龙岗区现状运营铁路主要有厦深铁路、广深铁路（京九铁路）、平盐

铁路（货运）、平南铁路（货运），总里程 73 公里，设站 3 座（深圳东站、坪山站、平湖站）。现状运营地铁轨道线路有 3、5、10 号线，共有站点 40 座，总里程 55.3 公里，占全市已运营线路的 13%，运营轨网密度 0.14km/km²。规划布局十大交通枢纽，其中全国性客运交通枢纽 2 座（坪山站、深圳东站）、区域性客运交通枢纽 4 座（大运、五和、平湖、龙城）和全市性客运交通枢纽 4 座（白坭坑、大运北、横岗四联、黄阁坑）。

目前，龙岗区内在建轨道交通为深汕铁路 21 公里，设站 1 座，以及地铁 14、16 号线、3 号线四期（东延）、16 号线二期（南延），总里程 64.3 公里，区内设站 38 座。深大城际、深惠城际、龙大城际已纳入《粤港澳大湾区城际铁路建设规划》，共计 73 公里、设站 10 座，均已完成工程可研评审，争取近期启动建设。未来，龙岗区内将形成国家铁路 105 公里，城际铁路 124 公里，地铁 293 公里的轨道交通线网（5 条快线 126 公里，10 条普线 167 公里），占深圳市轨道交通总里程的 25%。

3、龙岗区发展战略及重点区域

（1）发展战略

龙岗区六届五次党代会提出，龙岗区的发展定位是创新龙岗、东部中心、产业高地、幸福家园，战略路径是大力实施“一芯两核多支点”发展战略。2021 年龙岗区的经济增长预期目标为 3%，实际执行时努力争取更好结果。龙岗区提出了“十四五”规划和二〇三五年远景目标。初步确定，到 2025 年，经济总量超过 6800 亿元，成为全球高新技术产业高地。全面建成小康社会成果持续巩固，城区综合实力持续增强；制造业竞争力稳步提升，实体经济支撑作用更加稳固，东部中心城市综合承载力和辐射带动力持续提升。到 2035 年，经济总量在 2020 年基础上翻一番，建成具有全球影响力的创新强区和社会主义现代化强区，成为我国建设社会主义现代化强国的城区范例。

龙岗区“一芯两核多支点”战略布局图



(2) 重点区域

2020年，龙岗区委对“双核引领、多轮驱动”发展战略进一步优化提升，提出大力实施“一芯两核多支点”发展战略。

“一芯”，就是湾东智芯，主要是发挥大运深港国际科教城的科研创新功能和龙岗中心城的综合服务功能，推动大运深港国际科教城纳入深圳建设综合性国家科学中心框架范围，打造大湾区综合性国家科学中心的重要支撑平台；依托深圳国际大学园、深港国际中心、天安数码城等平台资源，推动深港科研、产业、人才等优质资源高效汇聚，打造深港科技创新合作和香港青年创业的重要基地；发挥龙岗中心城行政、文化、居住、商业等综合服务功能的优势，联动阿波罗未来产业城、横岗光学智谷、清林绿谷等产业和居住组团，打造文体辉映、往来便捷、产城融合的高水平深圳东部中心、现代化国际化“城市新客厅”。

“两核”，就是东西双核。西核是信息数字核，主要是充分发挥坂雪岗科技城的电子信息产业优势，以罗山芯谷、甘坑新镇等产业空间为载体，完善公共配套设施建设，联动南湾云创小镇、布吉新城等周边区域，构建多层次产业生态体系，打造万亿级世界电子信息产业集群承载区。东核是低碳智造核，重点推进深圳国际低碳城、宝龙科技城、东部高铁新城发展建设，高标准规划建设宝龙生物药创新发展先导区，以站城一体化推动复

合型高铁枢纽建设，打造创新强劲、产业活跃、交通互联、服务完备、环境美好、产业链创新链深度融合的深圳东部枢纽门户。

“多支点”，就是在“一芯两核”辐射带动下，以区内重点区域为载体，发挥各自优势，构建支撑龙岗产业发展的“四梁八柱”，促进龙岗全域形成优势互补、均衡协调的发展格局。其中，阿波罗未来产业城将大力发展未来产业和战略性新兴产业，打造成为深圳东部科技创新与成果转化基地、粤港澳大湾区未来产业先导区；布吉新城将重点发展商贸服务、创意生活、生命科学等产业，打造枢纽活力新城，树立渐进式城市修复典范；横岗光学智谷将重点发展光学显示、半导体、文化创意等产业，打造成为科技智造城、创意生活谷，构建时尚文化创意产业带；清林绿谷将依托清林径水库、五联河、龙西河等优质生态资源，打造成为彰显清林径片区生态本底特色的绿色智造新城、新兴产业基地；南湾云创小镇将重点发展云服务、智能软件、在线供应链金融等产业，打造成为涉云产业特色小镇和物流产业升级的新型示范区；龙园客韵文创小镇将以龙岗河为依托，以鹤湖新居、盛平都市生活配套等为基底，打造成为以客家文化和滨水生态为本底的“客韵新城”。

4、平湖片区概况

平湖街道位于深圳中北部，地处深莞两市、龙岗龙华两区交界，辖区面积 41 平方公里，下辖 12 个社区，总人口 47 万。

《深圳市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（草案）将平湖列为全市 12 个城市功能中心之一，平湖在全市战略发展地位显著提升。

（1）区位优势突出。平湖是广深、平盐、平南多条铁路的交汇点，平湖火车站于 2016 年重启客运，搭乘和谐号 11 分钟到罗湖、1 小时到广州；辖区内有高、快速路 5 条（水官高速、机荷高速、清平高速、博深高速、丹平快速），有 5 个高速出入口，到龙岗中心城车程约 10 公里，市中心 20 公里，盐田港 30 公里，机场 40 公里，区位优势明显。地铁 10 号线在平湖设有 5 个站点，其中双拥街站是亚洲最长单体地铁站。

（2）产业实力持续增强。辖区产业用房面积 1603.72 万平方米，排名

龙岗区第一。辖区企业约 26100 家，其中工业企业约 4600 家，规上工业企业 296 家，国家高新企业 294 家，聚集一批以领益智造、麦克维尔、聚飞光电为代表的先进制造业企业，北部片区打造世界级电子信息产业集群承载区，深圳半导体项目基地启动建设，ICT 重点企业逐步落地。中部片区华南城新兴产业快速发展，获批市场采购贸易方式（1039）试点，电子商务产业园正式挂牌“国家电子商务示范基地”，DCC 文创园相继被评为省级和市级示范园区，“‘沐云谷’集聚半数全国十强跨境电商”入选双区建设实践案例，万达广场、天虹商场等大型商业综合体落地。南部片区海吉星是深圳唯一农产品一级综合批发市场，平湖南物流枢纽被评定为首批国家物流枢纽之一，是深圳市唯一国家物流枢纽项目；平湖南铁路货场被定位为一级物流基地。投资 20 亿元的国际海鲜城已完工。

(3) 空间拓展后劲十足。平湖已建成区建筑密度不高，二次开发成本较低。现有罗山地块（135.7 万平方米）、辅城坳金融基地二、三期（141 万平方米）、平湖生态园（132 万平方米）等平方公里级土地整备项目，较大面积连片产业空间可挖掘潜力大。有更新单元 48 个，其中已立项 28 个。所有项目建成后预计可提供住宅（含保障房、回迁房）建筑面积约 1137 万平方米，产业用房建筑面积约 450 万平方米，预计可配套小学 5 所，九年一贯制学校 27 所，共计约 54030 个学位，幼儿园 36 所，共计 13950 个学位，文体活动中心 10 所，敬老院 3 所，医院 3 座。

(4) 民生事业蒸蒸日上。平湖现有中小学 23 所（其中公办 11 所，民办 12 所）、幼儿园 47 所。新建守真小学、平湖第二实验学校顺利实现秋季招生，平湖中心小学改扩建一期工程顺利交付，信德学校改扩建、华南师范大学附属平湖学校建设项目有序进行。现有龙岗区第五人民医院、华侨医院、深圳大学附属华南医院等综合性医院 3 家，华侨医院获评“全国百姓放心示范医院”“全国诚信民营医院”。现有凤凰山国家矿山公园、平湖生态园和罗山郊野公园 3 处综合性市政公园。被评为首批“广东社会工作改革试点单位”，荣获“深圳市爱国拥军模范单位”“深圳市关爱家庭先进单位”等称号，获评首批深圳市家庭发展示范基地。智慧养老项目入选“国家智慧健康养老应用试点示范街道（乡镇）”，8 个社区被国家卫

健委确定为 2020 年实施国家老年人心理关爱项目点，占据深圳 16 个入选社区半数。

(5) **历史文化底蕴丰富**。编撰出版《话说平湖》《百年平湖书系》等地方性历史文献。山厦社区是深圳最早播下革命火种的地方，于 1926 年成立深圳第一个村级党支部；山厦革命烈士纪念碑于 1984 年兴建，东江纵队副司令王作尧亲自题字；山厦革命历史纪念馆于 2009 年 12 月开放，2014 年 8 月入选深圳市中共党史教育基地。平湖乡贤刘铸伯是民国时期有名的爱国人士，2017 年发行《刘铸伯传》《刘铸伯文集》，位于凤凰山的刘铸伯生平展于 2018 年落成开放。平湖还有基层精神文明品牌平湖巾帼志愿互助会、省级非物质文化遗产舞纸龙等人文资源。

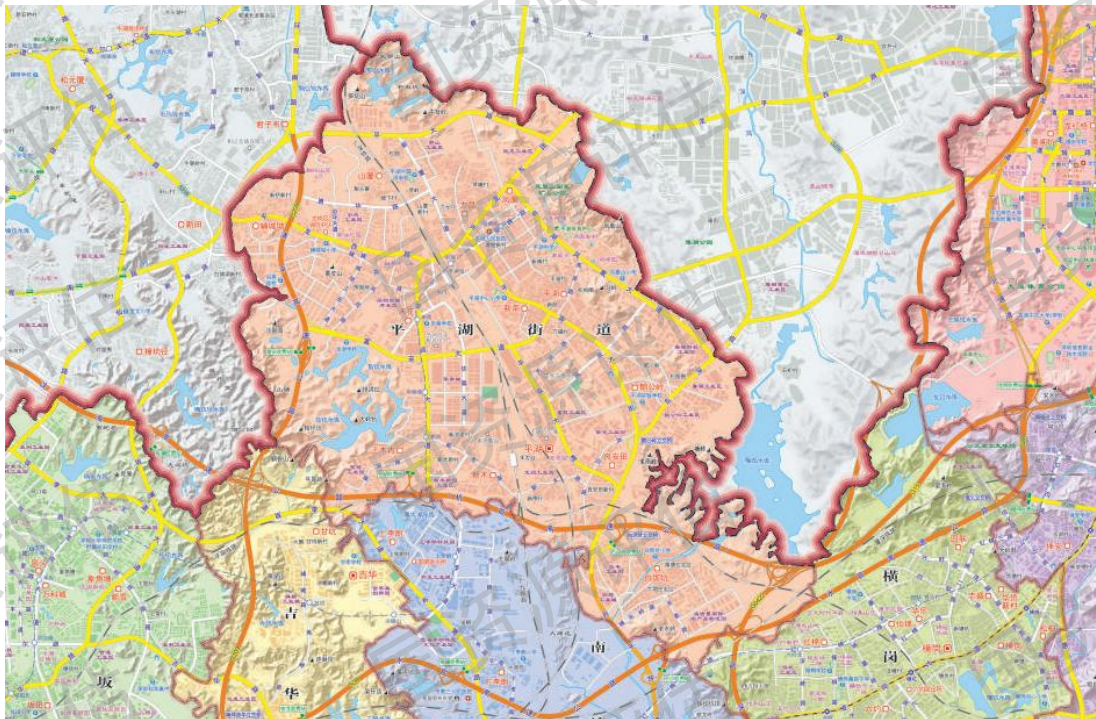
5、平湖片区交通状况

城市主干道：平龙路、平湖大街、平安大道、福安大道等。

城市次干道：凤安路、Y251、惠华路、新厦大道、新木大道等。

轨道交通（地铁站）：已建成地铁 10 号线，设有木古、华南城、禾花、平湖、双拥街站。

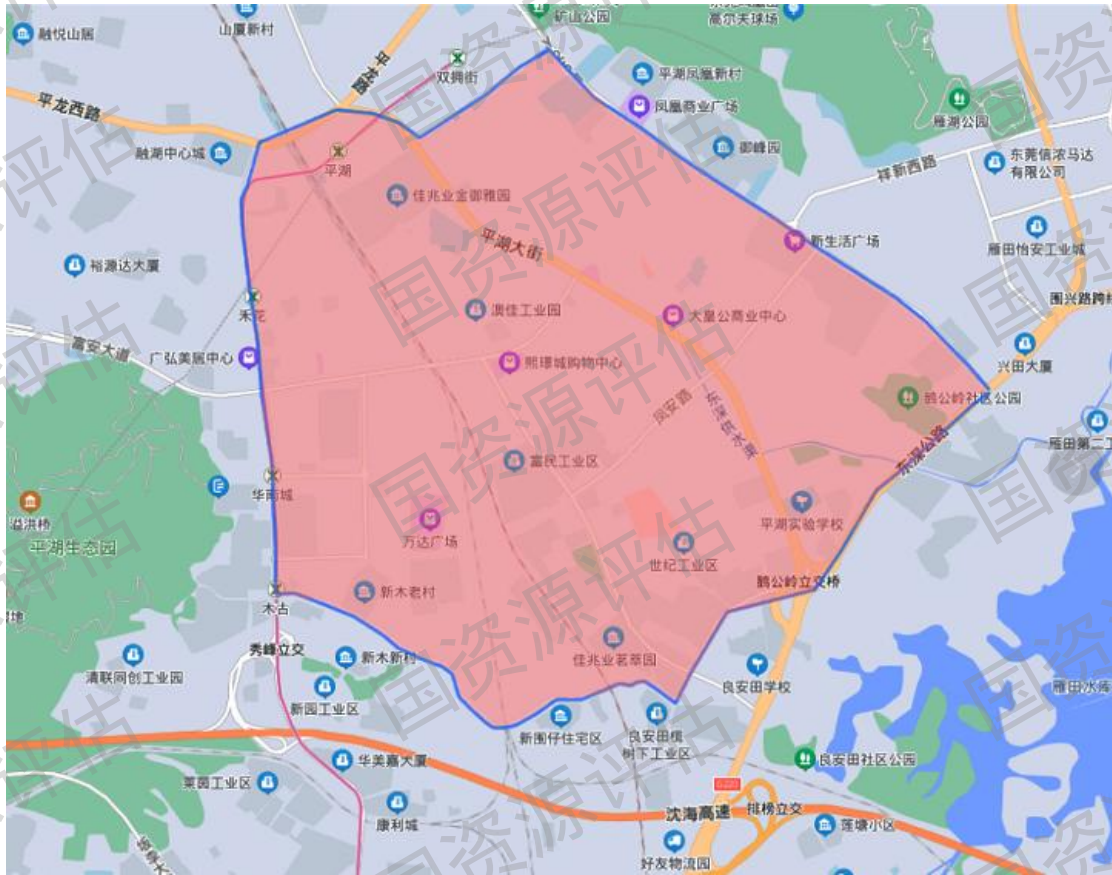
6、平湖片区位置图



二、市场调研范围

本次调研主要对龙岗区平湖片区的商业、办公房地产市场租金等进行调查。

调研范围由新木路连接东深公路、Y251、平龙西路及 Y205 五条城市主干道围合而成的区域及五条主干道周边扩散区域。本次调研范围详见下图：

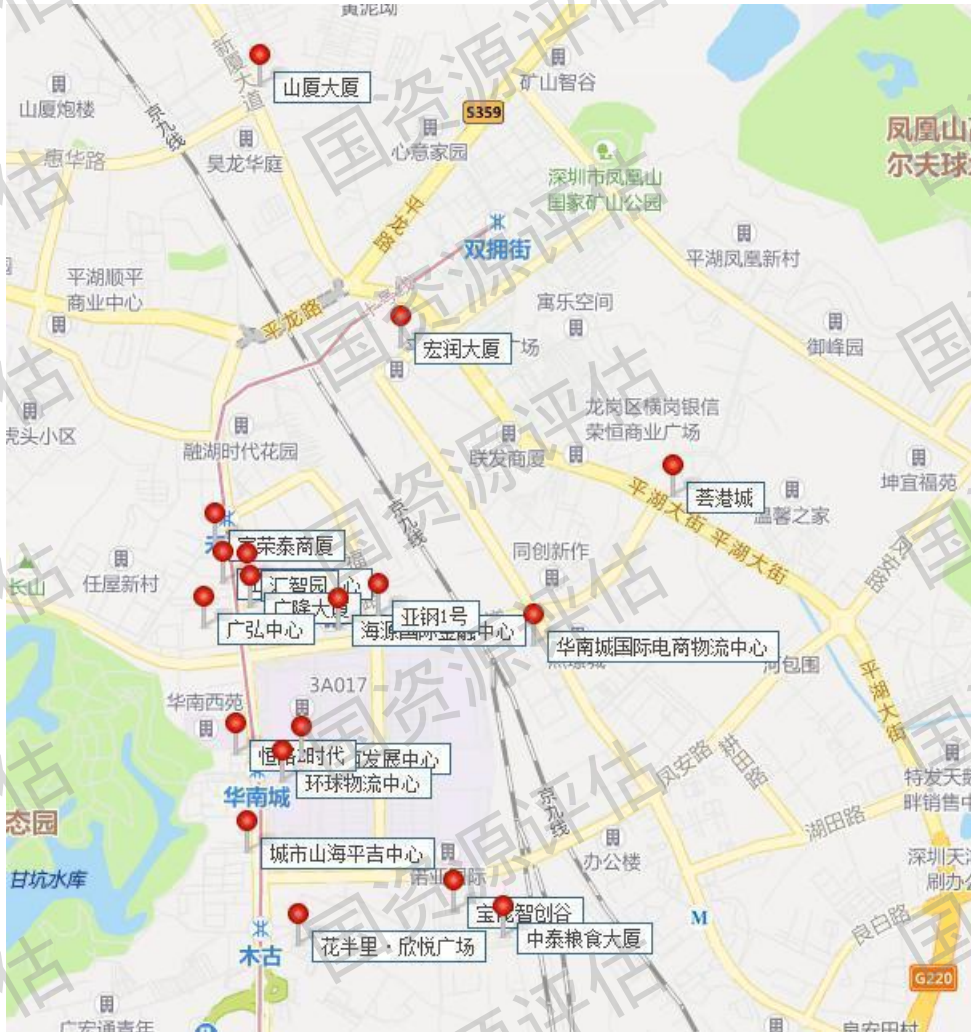


三、办公市场调研结果

1、办公类市场租赁情况

调研片区介绍：主要为新木路连接东深公路、Y251、平龙西路及 Y205 围合区域。范围内设有地铁 10 号线木古站、华南城站、禾花站、平湖站、双拥街地铁站及华南城、平湖广场等多个公交车站，交通条件便捷。该区域聚集了富荣泰商厦、山海商务中心、汇智园、广弘中心、广隆大厦等多个办公楼。

2、调研分布图



3、调研项目基本情况及租赁状况表

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/㎡·月)	备注
1	富荣泰商厦	位于深圳市龙岗区平湖街道禾花社区平新北路 183 号	52	使用率约 70%，租金包含物业管理费。厂房改办公，总楼层 6 层。
2	山海商务中心	位于深圳市龙岗区平湖街道平新北路 167 号	42	需另付物业管理费 5 元/平方米·月。厂房改办公，总楼层 6 层。
3	汇智园	位于深圳龙岗区平湖街道禾花社区平新北路 164 号	第 1 层： 48-53 第 2 层及以上： 43-48	租金包含物业管理费。厂房改办公，总楼层 6 层。
4	广弘中心	位于深圳市龙岗区平湖街道禾花社区平新北路 163 号，项目用地面积 45388.25 m ² ，总建筑面积 141673.56 m ² ，容积率 2.48。由六栋五层建筑合围而成的 14 万平方米立体街区式建筑体，楼栋间距约 9-27 米，约 1000 个停车位。广弘中心作为深圳市重点文化产业项目之一，是以发展网红产业为核心，同时涵盖美食、旅游、娱乐、购物等多功能的大型综合性文化产业项目。	40-45	需另付物业管理费 5 元/平方米·月，总楼层 6 层。
5	广隆大厦	位于深圳市龙岗区平湖街道禾花社区平新北路 162 号，靠近平吉大道与富安大道，出行交通便利，背靠华润万家平湖配送中心，入驻企业有电商、电子科技、汽车零部件设计、抖音直播等。共 16 层，其中第 1 层用作大堂，第 2-8 层用作写字楼，第 9-15 层用作酒店。	45-50	需另付物业管理费 5 元/平方米·月。总楼层 16 层
6	海源城（海源国际金融中心）	位于深圳市龙岗区平湖街道富安大道 8 号，项目作为“深圳市重大项目”、“深圳市现代物流项目”“深圳市投资推广重点园区”，占地面积 30,000.00 m ² ，总建筑面积约 20 万 m ² 。整个项目由写字楼、公寓、开放式活力街区组成，是集办公，居住，休闲体验功能于一体，为企业提供全生命周期的高端综合体。可租面积 102.9-941.5 m ² 。	一手房东使用率 70%，租金 75-85，二手房东使用率 55%租金 55-60；无中央空调办公楼租 50-60	需另付物业管理费及空调使用费 20 元/平方米·月。总楼层 23 层。
7	亚钢 1 号	位于深圳市龙岗区平湖街道富安大道 18 号，由深圳亚钢工贸有限公司投资兴建的具备研发、办公、展示等功能的	60-70	需另付物业管理费及空调使用费 19 元/平方米·月。总楼层 26 层。

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
		商务综合体，占地面积约 2 万 m ² ，建筑面积约 13 万 m ² ，共开发三栋。项目集约 150 米总部大厦、墅级商务办公、SOHO 创客空间、定制主题商业街区于一体的商务综合体。		
8	宝能智创谷	位于深圳市龙岗区平湖街道富康路 6 号，项目着重引入以电子信息及智能制造为代表的高新技术和战略性新兴产业，打造了集研发办公、实验室、创客空间、精装公寓、活力商业、配套仓储、展示空间于一体的高端产业综合体。宝能智创谷占地 4.4 万 m ² ，总建面约 19.6 万 m ² 。其中，研发办公约 13 万 m ² ——全玻璃幕墙立面、最高 6 米层高、近 10 米柱距、最高 580kg 承重、27 部高速电梯、3 吨承重货梯。	40-50	需另付物业管理费 5 元/平方米·月。总楼层 12 层。
9	中泰粮食大厦	位于深圳市龙岗区平湖街道华南城南门 1 号路，项目共 2 栋，1 号楼用作办公、2 号楼用作公寓。土地用途为仓储用地，宗地面积为 5666.62 平方米，使用年期至 2032 年 7 月 3 日，竣工日期为 2015 年 11 月 17 日。在租面积 102 m ² 、131 m ² 、233 m ² 、469 m ² 、804 m ² 。	40-45	需另付物业管理费 5.8 元/平方米·月。总楼层 25 层。
10	华南城国际电商物流中心 2 期	位于深圳市龙岗区平湖街道富安大道与平安大道交汇处，又名华南城铁东物流区，由际工业原料城(深圳)有限公司开发，总建筑面积为 15 万 m ² ，2 期 10-11 栋总建筑面积 77176 m ² ，其中 11 栋高为 81.4 米，共 19 层，是由一至二层商铺和 365 套写字楼组成。其中商铺将会因应写字楼电商办公群体需求而招商进驻，而 3-19 的写字楼将会打造国际电商物流基地，是深圳华南城全新而独树一帜的物流产业组团，互联网新经济下打造的产业升级平台，首创“生态产业物流”的全新理念，集展贸，办公，电商，交易，仓储，物流等功能汇于一体。写字楼项目主面积在 60 m ² —1500 m ² 。	40-45	需另付物业管理费。总楼层 19 层。
11	华南发展中心	位于深圳市龙岗区平湖街道华南大道 1 号，华南发展中心是一个座单体写字楼	50-60	需另付物业管理费 8 元/平方米·月。总楼层 25 层。

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
		物业, 总建筑面积约 52000 平方米, 地上建筑共 25 层。高达百米的主体由地下一层停车场、三层商业裙楼连接一座 22 层写字楼组成。		
12	环球物流中心	位于深圳市龙岗区平湖华南城西大门, 西侧为平吉大道, 北侧为园区内主干道——国际大道。总占地面积 16000 m ² , 总建筑面积 68000 m ² , 共 27 层(地上 25 层, 地下 2 层), 地下 2 层为停车场, 地上 1-4 层为商务裙楼(16744.47 m ²), 5 层以上为高档商务写字楼(36429.4 m ²), 是集物流展示、配送、产品研发、信息服务与检测认证、综合生产服务等功能为一体基地。	45-55	需另付物业管理费 8 元/平方米·月。总楼层 27 层。
13	恒路 E 时代	位于深圳市龙岗区平吉大道北 159 号, 项目为甲级标准写字楼, 毗邻亚洲最大的工业原材料交易中心-华南城, 总共有 3 栋, 一栋写字楼, 一栋商业和一朵公寓, 是一个集写字楼、商业、公寓、餐饮、休闲娱乐于一体的大型综合体。在租面积有 88 m ² 、156 m ² 、198 m ² 、242 m ² 、300 m ² 、412 至 1250 m ² 等。	60-70	租金包含物业管理费及空调使用费 15 元/平方米·月。总楼层 23 层。
14	城市山海平吉中心	位于深圳市龙岗区平湖街道平新北路 51 号, 项目共 23 层, 8 米层高阔绰全大理石大堂; 9 部高低区电梯; 在租面积有 55 m ² 、90 m ² 、126 m ² 、188 m ² 、298 m ² 、350 m ² 、412 至 1250 m ² 等。	60-65	租金包含物业管理费 8 元/平方米·月。总楼层 24 层。
15	花半里·欣悦广场	又称“平湖花半里”, 位于龙岗区平湖街道平吉大道与新木路交汇处, 机荷高速出口 100 米, 地铁十号线新木站 30 米, 占地面积 14371.53 m ² , 小区总共有 3 栋, 总共约有 343 户。	50	需另付物业管理费 5 元/平方米·月。总楼层 16 层。
16	宏润大厦	位于深圳市龙岗区平湖街道办宏润大厦。	35	需另付物业管理费 5 元/平方米·月。总楼层 10 层。
17	山厦大厦	位于深圳市龙岗区平湖街道平安大道与惠华路交界处, 项目有 9800 平方米商业裙楼, 21000 平方米办公。	35-40	租金包含物业管理费。总楼层 16 层。
18	荟港城	位于深圳市龙岗区平湖街道平湖大街 330 号, 项目具有百货商场、写字楼、饭店、大型停车场等现代化功能的都市型综合广场, 营业面积 3 万多平方米。	45-50	租金包含物业管理费 5 元/平方米·月。总楼层共 6 层。

4、办公物业租赁情况分析

根据对深圳市龙岗区平湖片区办公房地产的市场调查，写字楼一般按照使用功能进行划分，该片区的写字楼主要分为单纯型写字楼、商住两用房型写字楼、综合型写字楼、厂房改办公型写字楼。对于地理区位和周边环境配套条件相近的商务写字楼租赁产品而言，综合型写字楼的租金价格通常显著高于单纯型写字楼、商住两用房型写字楼和厂房改办公型写字楼的价格；具有良好朝向及景致楼层的写字楼租赁产品其租金价格水平通常显著高于一般楼层的写字楼租赁产品的价格。

根据调查显示，平湖片区品质较高的办公海源城由写字楼、公寓、开放式活力街区组成，是集办公，居住，休闲体验功能于一体的高端综合体，其租金为 75-85 元/平方米·月；亚钢 1 号具备研发、办公、展示等功能的商务综合体，其租金为 60-70 元/平方米·月；恒路 E 时代是一个集写字楼、商业、公寓、餐饮、休闲娱乐于一体大型综合体，其租金为 60-70 元/平方米·月；其余办公楼平均租金为 40-45 元/平方米·月。

5、调研照片





汇智园



广弘中心



广弘中心



广隆大厦



广隆大厦



海源城（海源国际金融中心）



海源城（海源国际金融中心）



亚钢 1 号



亚钢 1 号



宝能智创谷



宝能智创谷



中泰粮食大厦



中泰粮食大厦



华南城国际电商物流中心 2 期



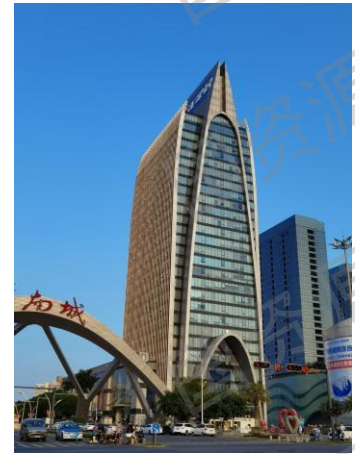
华南城国际电商物流中心 2 期



华南发展中心



华南发展中心



环球物流中心



环球物流中心



恒路 E 时代



恒路 E 时代



城市山海平吉中心



城市山海平吉中心



花半里·欣悦广场



花半里·欣悦广场



宏润大厦



宏润大厦



山厦大厦



山厦大厦



山厦大厦



荟港城



荟港城



荟港城

四、商业市场调研结果

1、商业类市场租赁情况

调研片区介绍：主要为新木路连接东深公路、Y251、平龙西路及 Y205 围合区域。范围内设有地铁 10 号线木古站、华南城站、禾花站、平湖站及双拥街地铁站、华南城、平湖广场等多个公交车站，交通条件便捷。该区域聚集了恒迪公寓、融湖时代花园、双拥街、守珍街、平吉上苑、华南城等多个商业体。

2、调研分布图



3、调研项目基本情况及租赁状况表

序号	楼盘名称	位置及概况	经营业态	租金(元/m ² ·月)	备注
1	融湖中心城一期(岗宏融湖1期)	项目位于平湖街道辅城坳社区岭南南路139号,由深圳岗宏集团有限公司建成,总建筑面积约25.5万m ² ,总占地面积约6.4万m ² 。小区配有沿街商铺,另周边有人人乐商场、华南城、海吉星农贸市场、平湖商业街。小区物业公司为深圳市岗宏城拓物业管理有限公司,物业费:2.8-3.2元/m ² ·月。	主要经营超市、乐有家房产中介、佛手养生会所、理发店、培训机构、宠物医院、南北药行、菜鸟驿站、服装店、便利店、自然能量养生吧、大唐辣妈、华晟广告等。	一楼街铺: 90-120 小区门口: 130-150 二层:60 左右	大部分在开发商名下,少量回迁
2	融湖中心城二期(融湖时代花园)	项目位于平湖街道辅岐路93号,由深圳岗宏集团有限公司建成,总建筑面积126,704m ² ,总占地面积20,212.5m ² 。小区物业公司为深圳市岗宏城拓物业管理有限公司,物业费:3.2元/m ² ·月。	主要经营乐高创意教育、本味湘菜山越山、养系清洁、华业地产、超市、南北药行、美容店、非凡健身工作室、便利店、钱大妈、美雅美容美体养生馆等。	水门路:90-110 福星街:80-100 一二层:约65	大部分在开发商名下,少量回迁
3	融湖中心城三期(融湖盛世花园)	项目位于平湖街道平新北路与朝阳路交叉口,开发商为深圳市鼎宏投资发展有限公司。项目占地约2.7万m ² ,建筑面积约14,7万m ² ,其中商业建筑面积约7,100m ² 。容积率:3.96%,绿化率:40%。	主要经营装饰公司、五金装饰材料行等。	100-120	大部分在开发商名下,少量回迁。目前只有少部分商业入驻。
4	同创新作居	项目位于深圳市龙岗区平湖街道富安大道28号,毗邻深圳市最大的商贸综合体华南城。占地面积14,688.76m ² ,总建筑面积47,004m ² ,约1,400m ² 风情商业街。	主要经营万泽大药房、天萌宠物生活馆、菜鸟驿站、飘香汤包、煲仔饭、便利店、乐有家房产中介等。	大面积:90-100 小面积:200左右	——
5	华侨城·四海锦园	项目位于深圳市龙岗区平湖街道禾花社区水门路288号,由深圳恒祥基房地产开发有限公司建成,总建筑面积56,944m ² ,占地面积14,985.2m ² ,绿化率:30%,容积率:3.8%。小区物业公司为深圳盛世嘉物业管理有限公司。	主要经营菜鸟驿站、理发店、沙县小吃、德祐、美宜佳、生活超市等。	120-160	——

序号	楼盘名称	位置及概况	经营业态	租金(元/m ² ·月)	备注
6	荟港城	由深圳时代荟港城商业管理有限公司投资、管理的大型百货零售企业,坐落在深、莞交界的平湖街道办平湖居委会商业城广场,位于丹平公路平湖大道段东侧。毗邻平湖国际物流中心华南城,富民工业区、开田科学园及平湖街道办客运站、平湖居委会市场和名海宾馆、晶都酒店、东恒酒店坐落附近。	主要经营海王星辰、屈臣氏、炸鸡店、服装店、便利店、奶茶店等。	小面积街铺: 250	—
7	特发天鹅湖畔	位于平湖镇鹅公岭社区天鹅路159号,总占地面积50,026.56m ² ,建筑面积353,708.61m ² ,项目自身配有约8,350m ² 社区商业,分三个地块打造,绿化率达40%。	主要经营华润万家、三津汤包等。	一楼街铺: 100-150 二楼: 50-80	目前只有少部分商业入驻
8	佳兆业·茗萃园一期	位于平湖街道平安大道313号,于2008年建成,容积率:2.88,绿化率:30%,物业管理:佳兆业物业管理(深圳)有限公司,会所面积:3,500m ² ,商铺位于小区西班牙风情商业街内,上下两层,只发售底层临街商铺。商铺共约59套单位,面积从24m ² 到60m ² 不等。	主要经营海王星辰、社康中心、星悦艺术、禾风烘焙工坊、克丽缇娜、钱大妈、华润万家、菜鸟驿站、建设银行、百果园、南北药行、金楚原地产等。	小区口附近: 150-180 其他位置: 80-120	—
9	佳兆业·茗萃园二期	位于平湖街道平安大道176号,于2009年建成,容积率:2.92,绿化率:35.5%,物业管理:深圳市佳兆业物业管理有限公司。	主要经营钱大妈、美宜佳、生活超市、顺丰速运、深圳常仁堂中医等。	80-150	—
10	佳兆业·茗萃园三期	位于平湖街道平安大道315号,于2011年建成,容积率:2.94%绿化率:35.6%,物业管理:佳兆业物业管理(深圳)有限公司,物业费:2.5元/m ² ·月。	主要经营宝宝花艺、茶庐、菜鸟驿站、重庆巫山烤鱼、金楚原地产等。	一楼: 平安大道 80-110 良白路: 60-70、 二楼: 40左右	—
11	九号院(锦冠华庭)	位于平湖街道凤凰大道,东邻凤凰山公园,西邻平湖体育中心,与平湖守珍街、双拥街一路之隔。项目两期总占地43,388.90m ² ,建筑面积72,441.58m ² ,容积率:1.68,绿化率:40%,物业费:3.6元/m ² ·月。	主要经营大叁元休闲会所、星舞卓萌、品尝自然江南春天椰子鸡、苗方世家、志华地产、橙鲜优选、美凯龙爱家、友谊书城等。	90-120	—

序号	楼盘名称	位置及概况	经营业态	租金(元/m ² ·月)	备注
12	御峰园	位于平湖街道办凤凰大道108号,由和记黄埔开发。于2009年竣工,容积率:1.3,绿化率:20%,物业费:3.8-6.0元/m ² ·月。毗邻80万m ² 的凤凰山矿山公园和平湖体育中心。小区占地面积约22万m ² ,总建筑面积约30万m ² ,另附设会所、商业街设施。其1.6万m ² 社区商业街商铺主力户型30-50m ² ,可自由组合打通。	主要经营爱上牛经络、方老祖鼻炎馆、萱梓小荷花舞蹈、克丽缇娜、晨光文具、图文广告、叮当宠物医院、弘方印商行、慧茗轩、安居地产、华业地产、鸿馨商行、京东星配站、钱大妈、百果园、687便利店等。	内街铺:60-70 街铺:80-130	—
13	翠峰丽景	位于平湖街道办凤凰大道261号,容积率:1.46,绿化率:30%,物业管理:深圳市花样年物业管理有限公司,物业费:1.5-1.6元/m ² ·月,占地面积:17,850m ² ,四周道路:东:规划路;南:靠山;西:横岭路;北:凤凰路。	主要经营恒美spa、大唐辣妈、南北药行、啡拍相馆、乐有家、邻里、维纳斯宠物、沙县小吃、养发艾灸等。	80-100	—
14	华南城东物流区14栋	项目位于平湖街道平安大道1号,华南城铁东物流区建设项目由华南国际工业原料城(深圳)有限公司投资建设,位于深圳市龙岗区平湖街道平安大道西侧。项目总用地面积10,354,009m ² ,分两期建设,一期仓库(第1栋)于2008年2月28日通过环保验收。华南城铁东物流区二期工程总投资78,000万元人民币,共有14栋建筑,分别为2~15栋。其中第2栋为高层仓库、第6~9栋为多层仓库,第3~5栋为多层厂房,第10~12栋为高层厂房,第13~15栋为配套设施。	主要经营铁板烧自选快餐、711便利店、天猫小店、深圳福田银座村镇银行等。	100-130	—
15	华南城国际电商物流中心12-14栋	位于富安大道与平安大道交叉口南150米,华南城国际电子交易中心整体建筑面积为32万m ² ,主要由交易裙楼、商务写字楼与商务A、B座公寓三个部分组成;电子交易区域由一期市场和裙楼组成,总交易面积21万m ² 。	主要经营大益茶、美宜佳、兰州拉面、众合地产等。	90-110	—

序号	楼盘名称	位置及概况	经营业态	租金(元/m ² ·月)	备注
16	平吉上苑二期	位于平湖街道新河路,平吉上苑可用占地面积约 2.8 万m ² ,总建筑面积 11.3 万m ² ,容积率: 4.0%,绿化率: 45%,物业费: 3.3 元/m ² ·月,车位配比: 1:1.1。二期由 4 栋 32 层高层住宅楼、二层沿街商铺及二层地下室组成。	主要经营胡胖子、安卓健口腔、瑞乐大药房、尊宝披萨、正新鸡排、华莱士、青海牛肉面、东北饺子王、鱼你在一起、慕漫初茶等。	平吉大道、新河路、彩姿南路: 120-150 靠上木古广场: 100-120	—
17	恒迪公寓	位于平湖街道佳业路 5 号于 2012 年竣工,总户数 245 户,建筑面积 1,000 m ² ,容积率: 1.0,车位 100 个,绿化率: 15%。	主要经营安卓健口腔、禾花社康等。	120-150	—
18	双拥街	双拥街位于平湖街道全长约一公里,东北方向延伸至凤凰山国家矿山公园,西南方向靠近平湖广场,距离最近的地铁站双拥街站是亚洲最长的地铁单体车站。	主要经营海王星辰、华为、小米、vivo 手机店、中国移动、中国联通、中国移动、中国银联、百果园、煌上煌、雅迪、台羚、包道、中国邮政储蓄银行等。	景新北街以西: 150-200 景新北街以东: 70-100 转角铺: 300	—
19	守珍街	守珍街位于平湖街道全长约 1.5 公里,东北方向至九号院馆,西南方向至下大街。	主要经营服装店、正新鸡排、手表店、海澜之家、眼镜店、婚纱店等。	150-230 顺昌街以西个别 商铺: 400-500	—

4、商业物业租赁情况分析

商业地产作为国内消费及服务升级的重要载体,在提振消费市场和促进经济结构转型中发挥了重要作用。平湖商业商铺中,餐饮美食类商铺依旧为最活跃的业态,占比近五成,其次为服饰鞋包、百货超市和生活服务类店铺,占比均在一成左右,休闲娱乐等业态店铺合计占比在两成。商铺租金影响因素较多,人流走向、消费需求、消费习惯、经营业态、商铺位置等各方面的因素相互影响,价格差距较大。

根据调查显示,守珍街租金最高,租金范围为 150-230 元/m²·月,其中个别商铺租金达 400、500 元/m²·月;双拥街景新北街以西租金范围为 150-200 元/m²·月,位置较好的商铺租金为 300 元/m²·月;佳兆业·茗萃园一期小区大门商铺租金范围为 150-180 元/m²·月,其他位置租金范围为

80-120 元/m²·月；其余商业租金普遍范围为 100-160 元/m²·月，少部分商业租金范围为 60-99 元/m²·月。

5、调研相片

		
<p>融湖中心城一期</p>	<p>融湖中心城一期</p>	<p>融湖中心城一期</p>
		
<p>融湖中心城二期</p>	<p>融湖中心城二期</p>	<p>融湖中心城二期</p>
		
<p>融湖中心城三期</p>	<p>融湖中心城三期</p>	<p>同创新作居</p>
		
<p>同创新作居</p>	<p>同创新作居</p>	<p>荟港城</p>



荟港城



荟港城



华侨城·四海锦园



华侨城·四海锦园



华侨城·四海锦园



特发天鹅湖畔



特发天鹅湖畔



特发天鹅湖畔



佳兆业·茗萃园一期



佳兆业·茗萃园一期



佳兆业·茗萃园一期



佳兆业·茗萃园二期



佳兆业·茗萃园二期



佳兆业·茗萃园二期



佳兆业·茗萃园三期

		
<p>佳兆业·茗萃园三期</p>	<p>九号院馆（锦冠华庭）</p>	<p>九号院馆（锦冠华庭）</p>
		
<p>九号院馆（锦冠华庭）</p>	<p>御峰园</p>	<p>御峰园</p>
		
<p>御峰园</p>	<p>翠峰丽景</p>	<p>翠峰丽景</p>
		
<p>翠峰丽景</p>	<p>华南铁东物流区 14 栋</p>	<p>华南铁东物流区 14 栋</p>
		
<p>华南铁东物流区 14 栋</p>	<p>华南城国际电子商务中心 12-14 栋</p>	<p>华南城国际电子商务中心 12-14 栋</p>



华南城国际电子商务中心 12-14 栋



平吉上苑二期



平吉上苑二期



平吉上苑二期



恒迪公寓



恒迪公寓



双拥街



双拥街



双拥街



守珍街



守珍街



守珍街