



2022 年 4 月

深圳市坪山区工业类 房地产市场租金调研报告



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.

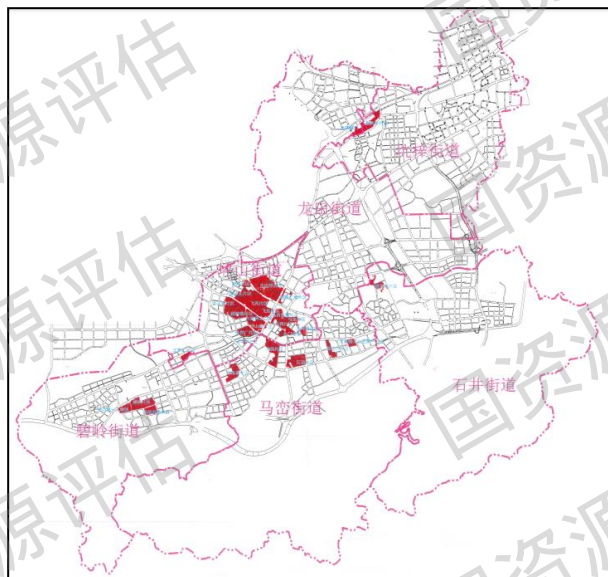
目录

一、深圳市坪山区概况	1
1、区位概况	1
2、交通概况	2
3、区片发展概况	3
4、深圳市坪山区规划	4
二、市场调研范围	6
1、龙田片区	7
1.1、片区简介	7
1.2、调查分布图	7
1.4、调研相片	9
1.5、调研小结	9
2、坑梓片区	9
2.1、片区简介	9
2.2、调查分布图	10
2.3、租金调查表	10
2.4、调研相片	11
2.5、调研小结	11
3、马峦片区	12
3.1、片区简介	12
3.2、调查分布图	12
3.3、租金调查表	12
3.4、调研相片	13
3.5、调研小结	14
4、碧岭片区	14
4.1、片区简介	14
4.2、调查分布图	14
4.3、租金调查表	15
4.4、调研相片	15
4.5、调研小结	16
三、市场调研总结	17

一、深圳市坪山区概况

1、区位概况

深圳市坪山区，隶属于广东省深圳市，位于深圳市东北部，东靠惠州市大亚湾石化城，南连大鹏半岛，西邻盐田港，北面是龙岗区中心城。总面积 168 平方千米。截至 2020 年 6 月，深圳市坪山区下辖 6 个街道：坪山街道、马峦街道、碧岭街道、石井街道、坑梓街道、龙田街道，另设有 1 个工业区：深圳市大工业区。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，深圳市坪山区常住人口为 551333 人。



行政区&城市更新片区

坪山原属龙岗区管辖，2016 年 9 月 12 日，国务院批准组建深圳市坪山区。2017 年 1 月 7 日，深圳市坪山区举行揭牌仪式。深圳市坪山区是客家人进入深圳的主要聚居地，属亚热带海洋性气候，自然地形主要为浅丘陵和盆地，深圳市五大河流之一的坪山河贯穿全境。马峦山瀑布是深圳市最大的天然瀑布群，本土文化坪山麒麟舞、腰鼓舞分别被列入省、市级非物质文化遗产保护项目。

功能区

2021 年，在区委区政府的坚强领导下，全区扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，坚持稳中求进工作总基调，不断巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，推动经济持续平稳运行，主要指标保持增长。主要情况如下：

①地区生产总值(GDP)

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2021 年全年坪山区地区生产总值为 910.60 亿元，同比增长 11.7%，两年平均增长 8.0%。其中，第一产业增加值为 1.13

亿元，同比增长 9.9%，两年平均增长 12.3%；第二产业增加值为 593.40 亿元，同比增长 13.9%，两年平均增长 10.0%；第三产业增加值为 316.07 亿元，同比增长 7.7%，两年平均增长 4.2%。

②规模以上工业增加值

2021 年，我区规模以上工业增加值增长 12.1%，规模以上工业总产值增长 17.4%。占比超三成的汽车制造业产值增长 20.99%，高于规上工业平均水平 3.5 个百分点。

③固定资产投资

2021 年，我区固定资产投资总额增长 15.9%。其中，房地产开发投资下降 15.9%，非房地产开发投资增长 31.4%。

④社会消费品零售总额

2021 年，我区社会消费品零售总额 181.15 亿元，增长 19.2%。批发业商品销售额 1529.84 亿元，增长 63.8%；零售业商品销售额 103.30 亿元，增长 10.4%；住宿业营业额 2.99 亿元，增长 33.4%；餐饮业营业额 15.78 亿元，增长 9.8%。

⑤财政税收

2021 年，我区全口径税收收入 146.52 亿元，增长 31.1%。一般公共预算收入 64.03 亿元，增长 26.99%。一般公共预算支出 157.85 亿元，增长 15.9%。

2、交通概况

交通格局大改变 推动坪山综合交通枢纽建设

对于地处深圳东北的深圳市坪山区而言，交通一直以来都是制约坪山发展的重要因素，此次将坪山交通地位升级，无疑将为坪山接下来的发展打通关键性的“大动脉”。

从当前坪山的交通建设来看，正在加速建设的 14、16 号线，配合规划 19 号线将在坪山中心区形成三角覆盖态势，快慢结合实现对深圳市坪山区的覆盖和强化市中心区方向的联系。此外，坪山正在建设的云巴，将串联坪山高铁站、坪山中心区、坪山大工业区、燕子岭、比亚迪工业园区，能够满足中短距离的出行需要，形成可持续发展的绿色出行模式。

在铁路建设方面，目前已有的厦深高铁在坪山设站，2021 年 1 月已动工建设的深汕高铁预计将在 2025 年建成。深圳机场至大亚湾城际的深圳机场至坪山段，现已开工建设，总投资 435 亿元。

可以看到，集高铁、城际、地铁、云轨为一体的坪山站未来将成为设站辐射粤东片区，强化深圳与长三角之间的联系的重要站点。

深圳机场至大亚湾城际——深圳机场至坪山段工程

深圳机场至大亚湾城际起自深圳机场，终至大亚湾。途经 14 个站点，分别是 T4 枢纽、机场东、黄麻布、石岩中心、龙胜、民治北、五和、白泥坑、大运、坪山、聚龙、石化大道、响水河和大亚湾。其中，黄麻布和石化大道为普通站，其余 12 个站点为枢纽站和换乘站。



深圳机场至大亚湾城际深圳机场至坪山段工程地理位置示意图

3、片区发展概况

《1+7+N! 坪山城市更新的重点片区要这么做》公布了坪山的城市更新实施策略：城区定位：深圳东部中心、深圳国家高新区核心园区、深圳未来产业试验区；空间结构：两城：坪山中心城、碧源深港国际生命健康城；两区：深圳高新区坪山园区、慢生活态休闲区；三带：坪山大道现代都市发展带、坪山河风情带、现代都市农业观光带。片区划分为：1 即：打造燕子湖城市客厅；7 即：打造国家高新区心园区——站前商务区——东部高铁新城、高新南区田心生态科教城、高新北区沙田新能源汽车产业基地、龙田片区龙田高端制造产业基地、碧岭深港生命健康产业合作区、坑梓中心区、坪山老街国际社区。N 即：其他经充分研究，可以推动的片区！据规划策略显示：1+7，即 8 座新城的人口已超 80 万，达 82.3 万人。

碧岭深港生命健康产业合作区：按照碧岭片区“深港科技创新合作区延伸区、粤港澳大湾区深圳生命健康产业创新合作区”定位，集中力量绘制碧岭片区规划蓝图，编制产业发展规划、空间规划及规划统筹实施方案，争取市政府在政策、

资源等方面的大力支持。开展碧岭片区韧性城市、地质灾害、蓝绿空间等规划专题研究，完成碧岭片区更新单元计划立项工作，力争将碧岭片区打造成为先行示范区建设的范例城区、承接深港创新资源外溢和大湾区生命健康产业的创新发展高地。

4、深圳市坪山区规划

查阅《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，全文多次提及“坪山”，其中包含了深圳市坪山区发展定位，推进坪山综合交通枢纽，重点推进南山园区和坪山园区两个核心园区建设，高标准建设坪山-大鹏粤港澳大湾区生命健康创新示范区等，涵盖了从城区发展、交通规划、科技创新、产业聚集、生态保护等各个方面。

①发展定位再明确 打造深圳城市东部中心

在《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》第六章“提升城市功能品质和综合承载力”中，对深圳各区发展定位做了详细说明，其中深圳市坪山区发展定位为：深圳城市东部中心、综合交通枢纽、高新技术产业和先进制造业创新集聚区、生物医药科技产业城，重点推进坪山中心区、高新区坪山园区建设，打造深圳未来产业试验区和深港科技创新合作区延伸区。此前，《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区的行动方案（2019—2025 年）》（以下简称《行动方案》）中，对坪山提出了坪山城市东部中心、坪山未来产业试验区的定位。此次《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》出台，坪山作为深圳东部中心和未来产业试验区等定位再次被强调，无论是从城区的能级还是产业的发展高度来看，位于深圳东部的坪山所承载的作用也再次被放大。

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，实施“东进、西协、南联、北拓、中优”战略。加快“东进”步伐，其中对于东进的表述为“以更大力度推动发展要素和城市服务功能东进，提升东部发展能级和引领带动作用。”从整体“提升城市功能品质和综合承载力”来看，坪山作为深圳东部城市中心的定位，是将坪山作为深圳都市圈下的一个视野进行思考，标志着坪山的城区格局与城区功能都将要再上一个台阶。

②产业发展新布局 重点推进坪山高新区建设

从《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》深圳市坪山区发展定位中不难发现，关于坪山在产业、创新方面的定位尤其多，例如高新技术产业和先进制造业创新集聚区、生物医药科技产业城、深圳未来产业试验区和深港科技创新合作区延伸区等。

在 2021 年 3 月，深圳市委市政府出台《深圳市人民政府关于支持深圳国家高新区坪山园区建设世界一流高科技产业园区的意见》，提出将充分发挥深圳国家高新区坪山园区的核心引擎和示范带动作用，先行探索更高质量发展的产业布局、管理体制、空间结构及配套服务，加快将坪山国家高新区建设成为创新动力充沛、高端产业集聚、运营机制高效、宜创 宜业宜居的世界一流高科技产业园区。

在产业发展方面，《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》重点提及了加快建设生物医药强市，高标准建设坪山-大鹏粤港澳大湾区生命健康创新示范区。事实上，在今年深圳两会期间，坪山-大鹏粤港澳大湾区生命健康创新示范区的建设已经提上议程。

作为深圳生物医药产业之“核”，生物医药产业一直以来是深圳市坪山区的主导产业，目前坪山已经聚集了超过 700 家生物医药企业，产值以每年 30% 以上的平均增速快速发展。相邻的大鹏新区，则将以坝光为主打造精准医疗先锋区，同时借助海洋优势，依托“一库两园”配套基础，搭建海洋生物医药产学研合作平台和孵化推广基地。接下来，两区将从区域产业发展格局、产业协同创新实践、产业协同创新政策等维度加速打造生物医药产业创新高地。

从目前来看，深圳市坪山区正重点打造的“创新药、中国芯、智能车”等产业，已经具有一定的规模，例如在智能网联汽车方面，深圳市坪山区正大力推动智能网联交通测试示范平台建设、国家车联网先导区创建、推动无人驾驶立法、推进测试道路全域开放等工作，全力促进智能网联汽车产业发展，努力为打造面向全球的智能网联汽车产业新中心开好局、起好步。

二、市场调研范围

深圳市坪山区土地空间充足，目前建成区平均容积率仅为 1.0，现有可直接利用的产业用地达 2.74 平方公里，未来可开发潜力的产业用地达 17.2 平方公里，是全市产业空间储备最大、集中连片区域最多的区域之一。

当前，坪山正加快推进工业园区升级改造高标准打造新一代信息技术产业园，深港生物医药产业园等 5 大专业产业园，2022 年可直接提供 400 万 m² 以上优质生产空间。

在《深圳市人民政府关于支持深圳国家高新区坪山园区建设世界一流高科技产业园区的意见》的发布会上，区政府领导承诺，政府持有的优质产业空间对符合条件项目五年不涨租，优质项目免租金。同时，一系列的相关配套保障措施正相继出台。未来的坪山将成为粤港澳大湾区低成本创新创业的高地，企业在这里能最大限度享受低成本创业的优势。

本次市场调研工业用房租金按照各街道、社区以及相邻的区域进行片区划分，本次调研主要对深圳市坪山区管辖范围内的龙田、坑梓、碧岭、马峦 4 个片区的工业厂房、科研办公房地产的租金进行调查。详见下图：



1、龙田片区

1.1、片区简介

2016年10月19日，批准成立深圳市坪山区龙田街道，以原坑梓街道的龙田社区、老坑社区，坪山街道的竹坑社区、南布社区为行政区域。境内有龙田社区、南布社区、竹坑社区、老坑社区共4个社区工作站、4个居委会、28个居民小组。常住总人口约11.3万人，实际管理人口约13.58万人，其中户籍人口约1.5万人。

龙田街道是由原坪山、坑梓办事处的各两个社区组合而成，位于坪山新区的中心区，地理位置优越，厦深铁路从其辖区经过，深圳大工业区位于境内，同时也是新能源汽车基地所在，发展前景较好。

1.2、调查分布图



1.3、租金调查表

序号	园区名称	坐落	房屋用途	市场租金 (元/m ² ·月)	平均租金 (元/m ² ·月)	备注
1	华丰工业园	深圳市坪山区坪山新区大工业区科技路3号	厂房、办公	厂房: 20-25 元/m ² ; 办公: 35 元/m ²	厂房: 22 元/m ² ; 办公: 35 元/m ²	园区占地面积约 3 万 m ² , 总建筑面积约 11 万 m ² , 厂房为重工业设计, 共 6 层, 一楼层高 7 米, 二至五楼层高 4.6 米, 六楼层高 5.4 米。厂房共配备 4 部 3 吨超大电梯, 可直通地下停车场, 并有相应卸货平台, 方便客户上下货。
2	多彩科技园	深圳市坪山区龙田街道兰竹东路 8 号	厂房、办公	厂房: 18-25 元/m ² ; 办公: 35 元/m ²	厂房: 22 元/m ² ; 办公: 35 元/m ²	又名“多彩硅谷”, 面积约 127.22 亩。租赁合同正常 3-5 年一签, 可整栋出租, 也可分层租赁。
3	友利通科技园	深圳市坪山区青松路 56 号	厂房	17-23 元/m ²	20 元/m ²	园区总占地面积 3 万 m ² , 建筑面积达 65000 m ² , 共 5 栋, 其中 1 栋 9 层, 3 栋 7 层, 1 栋宿舍 8 层, 园区内物业除业主自用 10000 m ² 外, 其余 50000 多 m ² 全都对外招租。项目可整栋出租, 也可分层租赁, 租赁合同正常 3-5 年一签
4	美讯科技园	深圳市坪山区锦绣中路 19 号	厂房、办公	厂房: 18-22 元/m ² ; 办公: 35-40 元/m ²	厂房: 20 元/m ² ; 办公: 35 元/m ²	园区占地 3 万 m ² , 项目一期出租面积约 8 万 m ² , 层高一层 5.55 米, 二层、三层 4.2 米, 四层至十五层 3.8 米; 配套宿舍 300 套。租金含管理费, 实用率 65% 左右
5	国人科技园	深圳市坪山区锦绣西路	厂房、办公	厂房: 20-25 元/m ² ; 办公: 35 元/m ²	厂房: 22 元/m ² ; 办公: 35 元/m ²	园区占地面积 12.5 万 m ² , 共总建筑面积 33 万 m ² 。厂房共 6 层, 每一层面积 1 万 m ² , 办公共 16 层, 建筑面积 7 万多 m ² 。
6	豪威新材料工业园	深圳市坪山区龙田街道青松西路 8 号	厂房	17-23 元/m ²	20 元/m ²	租金含管理费
7	金荔科技工业园	深圳市坪山区七号路与启十一路交汇处	厂房	20-25 元/m ²	22 元/m ²	按房产证面积出租, 租赁合同一般为 3-5 年一签
8	新世纪科技工业园	深圳市坪山区龙田街道启兴路与七号路交汇处	厂房	20-25 元/m ²	22 元/m ²	租赁合同一般为 3-5 年一签

1.4、调研相片

园区相片



华丰工业园



多彩科技园



友利通科技园



美讯科技园



国人科技园



金荔科技工业园



新世纪科技工业园

1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，龙田片区工业厂房租金普遍在 20-25 元/m²之间，研发办公租金均价 35 元/m²之间；租金递增率在 5%-10%之间，租赁合同多为 3-5 年一签。

2、坑梓片区

2.1、片区简介

坑梓街道，隶属于广东省深圳市坪山区，位于坪山区东北部，东、北向与惠

州市大亚湾西区街道和惠阳区秋长街道接壤，南、西向与龙田街道毗邻，辖区面积 24.07 平方公里。截至 2017 年，坑梓街道常住人口约 13.8 万人，户籍人口约 0.9 万人。截至 2020 年 6 月，坑梓街道下辖 4 个社区，即坑梓居民委员会、秀新居民委员会、金沙居民委员会、沙田居民委员会。

2.2、调查分布图



2.3、租金调查表

序号	园区名称	坐落	房屋用途	市场租金 (元/m ² ·月)	平均租金 (元/m ² ·月)	备注
1	坑梓第三工业区	深圳市坪山区宝梓北路	厂房	18-22 元/m ²	20 元/m ²	合同三年一签
2	创意写字楼 (创兆产业园)	深圳市坪山区梓横西路 49 号	现为研发办公	37-39 元/m ²	元/m ²	园区面积 3 万余平方，院内空地面积近五千平方。厂房为标准重工业厂房，单层面积 4000 余平方，最少 1000 平方米以上分租，一楼层高七米，二楼以上层高 4.5 米，二楼货车可直达。租金含管理费，实用率 80%
3	金沙工业区	深圳市坪山区深汕路 1150 号	厂房	18-22	19	2 年一签

序号	园区名称	坐落	房屋用途	市场租金 (元/m ² ·月)	平均租金 (元/m ² ·月)	备注
4	秀新工业区	深圳市坪山区牛鼻路	厂房	18-25	21	2年一签
5	深城投创意工厂 (深城投&中城生命科学园)	深圳市坪山区聚龙山A路与聚龙山B路交汇处	办公、公寓	办公 40-45 公寓 50	—	园区总用地面积 2.5 万 m ² ，总建筑面积约 4.5 万 m ² (含 2 万平方米专家公寓和 2.5 万平方米的新型产业用房，兼备办公、科研、生产等功能)。4-6 米层高并以 5.4 米层高为主，单层面积 550-2000 平，空间组合自由灵活。
6	中城生命科学园 第一分园	深圳市坪山区坑梓中兴路与宝东路交汇处东南	现为研发办公	22-26	22	租赁合同 5 年一签，政府补贴 18 元/m ²

2.4、调研相片

园区相片



坑梓第三工业区



创兆产业园



金沙工业区



秀新工业区



深城投创意工厂



中城生命科学园第一分园

2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，坑梓片区普通工业厂房租金多在 18-22 元/m²之间，医疗厂房租金 22-26 元/m²之间（政府对生物医药行业有补贴，具体视项目情况），普通厂房租赁合同一般为 2 年一签、医疗厂房租赁合同一般为 5 年起签。

3、马峦片区

3.1、片区简介

马峦街道，隶属于广东省深圳市坪山区，位于坪山区南部，东邻石井街道，西接碧岭街道，南连盐田区梅沙街道，北靠坪山街道和龙田街道，辖区面积约 43.86 平方公里，是坪山区面积最大的街道。截至 2017 年，马峦街道常住人口约 8.19 万人，户籍人口约 1.38 万人。截至 2020 年 6 月，马峦街道下辖 4 个社区。分别为坪环社区、马峦社区、江岭社区、沙壩社区。

3.2、调查分布图



3.3、租金调查表

序号	园区名称	坐落	房屋用途	市场租金 (元/m ² ·月)	平均租金 (元/m ² ·月)	备注
1	同富裕工业区	深圳市坪山区同富裕裕路 1 号	厂房	15-18 元/m ²	16 元/m ²	—
2	协力工业园	深圳市坪山区同富裕裕路 2 号	厂房	16-20 元/m ²	17 元/m ²	—

序号	园区名称	坐落	房屋用途	市场租金 (元/m ² ·月)	平均租金 (元/m ² ·月)	备注
3	威捷科技园	深圳市坪山区比亚迪路3号	厂房	15-18元/m ²	16元/m ²	——
4	盛佰纳工业园	深圳市坪山区李屋六路与荔景南路交叉路口	厂房	15-18元/m ²	16元/m ²	本工业园厂房面积17280m ² ,厂房2栋,三层,单层面积为2880m ² ,带豪华装修办公楼一栋,面积为2160m ² ,办公楼三层,单层面积720m ² .宿舍2栋,宿舍面积3240m ² ,每栋厂房配置标准货用电梯一台,厂房一楼层高为4.7米,二楼以上均为4米.1万多m ² 空地面积,空地大.每栋厂房配置标准货用电梯一台,配备饭堂216m ² ,宿舍均有有独立卫生间和阳台.可整租可分租.300m ² 起分租。
5	青草林第二工业区	深圳市坪山区青草林第二工业区4号	办公、公寓	办公40-45; 公寓50	——	租赁合同正常2年一签,不需递增,可4-5年一签
6	冠辉科技园	深圳市坪山区马峦街道东纵路8-3号	厂房	16-20元/m ²	17元/m ²	——
7	石井工业园	深圳市坪山区坪威路	厂房	16-20元/m ²	17元/m ²	——
8	巨邦工业园	深圳市坪山区马峦街道沙坐社区东纵路6号	厂房	16-20元/m ²	17元/m ²	——

3.4、调研相片

园区相片



同富裕工业区



协力工业园



盛佰纳工业园



威捷科技园



青草林第二工业区



巨邦工业园

3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，马峦片区普通工业厂房租金多在 15-20 元/m²之间；该片区工业园区相对密集，周边多为比亚迪辐射区，多为人工智能（智能网联汽车）产业园，厂房功能性、设施设备相似，租金差距较小。

4、碧岭片区

4.1、片区简介

碧岭街道（简称碧岭街、另称碧岭镇）位于深圳市坪山区西南部，是原坪山新区坪山街道的一部分，2016 年 10 月获批设立，管辖 3 个社区，面积 25.35 平方千米，常住总人口约 4.9 万人，实际管理人口约 8.56 万人，其中户籍人口约 0.5 万人。辖 3 个社区：碧岭社区、汤坑社区、沙湖社区，以及 3 个居委会、31 个居民小组。碧岭街道是深圳市坪山区的西大门，碧岭社区和东部华侨相连，坪盐通道以及南坪三期从其辖区经过，沙湖社区是深圳“整村统筹”单元开发的发源地，华谊兄弟文化城、鹏茜国家矿山公园均在此，是坪山新区未来规划的文化生命健康产业基地。

4.2、调查分布图



4.3、租金调查表

序号	园区名称	坐落	房屋用途	市场租金 (元/m ² ·月)	平均租金 (元/m ² ·月)	备注
1	万达杰工业园	深圳市坪山区锦龙大道	厂房	15-18 元/m ²	17 元/m ²	园区面积约 60.74 亩
2	南湖工业区	深圳市坪山区汤坑社区同裕路	厂房	16-18 元/m ²	17 元/m ²	园区面积约 133.51 亩
3	汤坑第二工业区	深圳市坪山区汤坑三路	厂房	15-18 元/m ²	17 元/m ²	园区面积约 38.62 亩，厂房 5500 m ² ，一层层高 5.5 米，二至三层 4.2 米，宿舍 1300 m ² ，空地面积大
4	新嘉工业园	深圳市坪山区锦龙大道	厂房	15-18 元/m ²	17 元/m ²	——
5	碧岭工业区	深圳市坪山区金碧路	厂房	21-25 元/m ²	22 元/m ²	该园区厂房全部为八成新钢架结构，高度为 7.5 米，空地大，环境优美。园区有配套的宿舍，办公楼，篮球场，配套设施较完善。
6	宇恒工业园	深圳市坪山区金碧路 472-9	厂房	15-18 元/m ²	17 元/m ²	园区面积约 20.29 亩

4.4、调研相片

园区相片



万达杰工业园



南湖工业区



汤坑第二工业区



新嘉工业园



碧岭工业区



宇恒工业园

4.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，碧岭片区普通工业厂房多在 15-18 元/m²之间，工业园区分布较分散，不集中，工业厂区较旧、不规范，没有突出的产业优势，租金价格偏低。

三、市场调研总结

根据调研情况得知，调研范围内的4个片区普通旧工业厂房租金大部分在16-25元/m²之间、新工业厂房租金在25-30元/m²之间，科研办公租金在30-40元/m²之间，政府对生物医药、电子科技等行业租金有补贴。纵观深圳市坪山区，龙田片区租金整体最高，其次为坑梓片区、马峦片区，最后为碧岭片区；工业厂房租金则因位置、对外交通状况、产业类型及产业链完善程度、工业集聚度、园区规模档次、新旧程度、装修情况等不同有一定程度的差异。

根据调查发现，龙田、坑梓片区（聚龙山生态公园辐射范围2公里内）的工业园区配套设施较完善、园区规划布局合理、建筑外观上档次，备受企业青睐，高新企业较注重园区配套完善、交通便利、周边环境等因素，市场租金承受能力较强，主要集中在龙田及坑梓片区；马峦片区、碧岭片区缺乏统筹规划，园区分布较散乱，工业厂区较旧、不规范，没有突出的产业优势，适合的行业较广，租金单价普遍较低，劳动密集型企业承租能力较弱，主要集中在马峦片区及碧岭片区。

深圳市坪山区已跨入粤港澳大湾区新时代，根据深圳市坪山区目前工业现状及发展趋势，未来深圳市坪山区工业园区主要为研发用房，将逐步淘汰低端产业，同时大力发展新能源（汽车）产业、生物医药产业、新一代信息技术及智能制造产业，从产业上打造深圳东部科技、产业创新中心。

经市场调研了解发现，2022年坪山区全区厂房平均租金20元/m²/月、办公用房（工业地块上配套的办公用房）的平均租金35元/m²/月。