

深圳市福田区、南山区产业研发用房 市场调研报告



2021 年 12 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、产业研发用房概况	1
1、产业研发用房概念	1
2、深圳市工业楼宇相关政策解读	1
二、深圳市房地产市场分析	6
1、深圳市 2021 年上半年办公房地产市场分析	6
2、深圳市 2021 年上半年产业研发用房市场分析	6
三、市场调研结果介绍及分析	8
1、市场调研范围	8
2、市场调研结果	8
2.1、福田区调研情况	8
2.2、南山区调研情况	13
四、市场调研总结	19

一、产业研发用房概况

1、产业研发用房概念

产业研发用房是指从事工业生产为主以及介于第二与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试等创新型产业功能的建筑，包括工业厂房和研发用房。为进一步降低企业用房成本，因此市政府出台了专门政策严控产业用房租金过快上涨，依法依规规范产业用房租赁市场。

2、深圳市工业楼宇相关政策解读

2.1、《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》

深圳出台《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》(以下简称《措施》)，于2019年10月1日施行。《措施》从六个方面提出了20条具体措施。首先是加强规划统筹，加大供应力度，确保符合深圳高质量可持续发展需要与产业规划的好项目有空间可落。《措施》中提出将鼓励各区采取异地置换、产权入股等方式，促进老旧工业区连片升级、功能优化，建设高标准产业空间。深圳还将加强对旧工业区综合整治的引导和支持。旧工业区相关权利人可按规定增加一定比例的辅助性公用设施，适当增加满足基本需求的研发办公、配套商业空间，完善产业及配套功能，改善旧工业区环境品质。在这方面，市、区政府将给予一定补助。至2020年，全市完成旧工业区综合整治建筑面积不低于500万平方米。此外，将鼓励各区通过配建、收购、整治统租和“市场配置、政府补贴”等方式，加大创新型产业用房筹集力度。推动国有企业通过利用存量用地、城市更新、整治统租等渠道，加大创新型产业用房供应；对社区股份公司自主盘活老旧工业区等集体物业用作创新型产业用房的，各区给予一定财政资助。到2020年，全市新增建设筹集创新型产业用房建筑面积不少于800万平方米。为进一步压缩部分房地产中介、个人等“二房东”通过产业用房转租分租牟利的空间，《措施》规定除土地供应合同、产业发展监管协议和租赁合同另有约定外，产业用房原则上不得转租、分租。约定可以转租、分租的，产业用房应当按规定或约定出租，受转租人不得再次转租。《措施》还提出将实施产业用房租金指导价格发布制度，通过主管部门编制并发布产业用房租金指导价格，提高租金透明度，引导租赁双方合理约定租金，稳定市场预期。对于租金高出最近年度发布的指导价

格15%的，市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入，经核实属恶意哄抬租金的，可对出租人采取约谈、实施信用惩戒等措施。

2.2、《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》（以下简称《管理办法》）

2.2.1、出台《管理办法》的背景及目的

随着产业转型升级的不断推进，深圳市产业发展的形态和模式发生了深刻的变化，呈现多元化的发展趋势。现行工业楼宇转让政策已不能满足当前产业发展的实际需要。2018年以来，深圳市先后出台《深圳市工业区块线管理办法》、《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》等政策，对产业空间的建筑设计、受让人资格、用地供应等方面作出了限制性规定，在遏制产业空间类住宅化方面发挥了积极作用。产业用地用房的管理日趋严格。另一方面，2016年国务院印发《降低实体经济企业成本工作方案》，提出要降低工业企业用地成本。2018年，针对深圳市“工改工”积极性下降和产业外迁等问题，深圳市也先后出台《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》、《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》等扶持实体经济发展的政策，提出放宽年限、简化流程、试点旧工业区成片改造等措施，大力推进旧工业区升级改造。为保障政策的连续性和可操作性，按照深圳市规范性文件管理的相关要求，对2013版《办法》及其配套文件进行统筹修订。

2.2.2、《管理办法》的适用范围

深圳市行政区域内取得合法产权的工业楼宇及其配套用房的转让适用《管理办法》，但产业用地容积调整后新增的工业楼宇及配套用房、政府筹集的创新型产业用房、按照《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》及深圳市其他处理历史遗留违法用地违法建筑政策取得合法产权的工业楼宇及配套用房的转让，法律、法规、规章或市政府规范性文件另有规定的，从其规定。

2.2.3、增值收益

《管理办法》实施后转让的工业楼宇及配套用房不再收取增值收益。《管理办法》实施前已签订工业楼宇或者配套用房转让协议但未办理转移登记的，也不需缴纳增值收益。

2.2.4、工业楼宇及其配套用房的转让形式

根据用地取得方式的不同,《管理办法》对工业楼宇及配套用房的转让作出了不同规定:

①一般工业用地上的工业楼宇及配套用房的转让。其中,新出让用地按照深圳市工业及其他产业用地供应管理政策执行,原则上重点产业项目不得转让,一般产业项目不得转让或仅限整体转让。已出让土地上工业楼宇及配套用房按照土地出让合同的约定执行;合同没有约定或者约定不明确的,原则上以未约定或者约定不明确的部分为单位进行整体转让。

②通过拆除重建类城市更新形成的工业楼宇,项目实施主体可以选择分割转让、不得转让或以宗地为单位整体转让。工业楼宇可以全部或部分分割转让的,其所在宗地内的配套用房的转让条件不作限制,项目实施主体可自行选择不得转让或分割转让。

独立工业配套宿舍用地上建筑物、构筑物、附着物的转让与其所在城市更新单元开发建设用地范围内工业楼宇的转让挂钩:更新单元开发建设用地范围内的工业楼宇全部或部分可分割转让的,配套宿舍可全部分割转让;所有工业楼宇不得转让的,配套宿舍不得转让;除前述两种情形外,配套宿舍可以选择不得转让或以宗地为单位整体转让。

③关于原农村集体经济组织继受单位取得的土地整备留用土地、非农建设用地、征地返还用地,其地上的工业楼宇及配套用房的分割转让比例不受限制。

2.2.5、工业楼宇及其配套用房分割转让的例外情形

对于工业楼宇及其配套用房的分割转让,《管理办法》规定了三种例外情形:1、因企业破产清算必须分割转让的;2、因人民法院实施强制执行必须分割转让的;3、法律、法规、规章、市政府规范性文件规定及市政府批准的其他情形。

因该三种情形进行分割转让并转移登记的,转移登记后的工业楼宇或者配套用房的转让应与转让前的工业楼宇或者配套用房的转让限制挂钩,即原来不得转让的,转移登记后仍不得转让;原来仅能整体转让的,转移登记后应以转移登记的全部为单位进行整体转让。

2.2.6、工业楼宇的受让人资格

工业楼宇的受让人须是经依法注册登记的企业。其中，一级工业区块线内工业楼宇的受让人还应符合深圳市工业区块线管理规定的有关要求。另外，区政府（含新区管委会）产业部门就辖区的工业楼宇制定了具体的准入条件或者准入产业目录的，还应该符合相关准入要求。

2.2.7、工业配套宿舍的受让人资格

工业配套宿舍的受让人应是经依法注册登记且在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇不动产权证书的企业。其中，持有厂房的，其建筑面积不得低于1000平方米；持有研发用房的，其建筑面积不得低于300平方米。

符合上述条件的受让人购买工业配套宿舍后，其持有工业配套宿舍的建筑面积不得超过该企业在工业配套宿舍所在行政区内持有工业楼宇建筑面积的30%。

2.2.8、工业楼宇及工业配套宿舍的受让人资格条件规定的例外情形

对于工业楼宇或者工业配套宿舍的受让人资格条件，《管理办法》规定了七种例外情形：

①因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

②因继承、受遗赠取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

③因共有分割由原共有人取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权的；

④用于回迁安置的工业楼宇或者工业配套宿舍登记至回迁户名下的；

⑤政府及其指定的部门或者人才住房专营机构购买工业楼宇或者工业配套宿舍的；

⑥2014年8月8日前已转让（以不动产登记时间为准）或者已预售（以预售合同备案时间为准）给企业以外的受让人，且用地批文或者出让合同未约定受让人资格条件的工业配套宿舍（含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等）进行再转让的；

⑦2014年8月8日前经房改部门批准被纳入房改范围的工业配套宿舍（含单身公寓、办公式公寓、公寓式办公、商务公寓等）进行转让的。

按前五种情形取得工业楼宇或者工业配套宿舍所有权后再转让的，次受让人应符合《管理办法》第九条、第十条、第十一条第一款的规定。按最后两种情形

取得工业配套宿舍所有权后再转让的，次受让人不适用《管理办法》第十条的规定。

2.2.9、工业楼宇及配套用房进行不动产登记的基本单元

按《管理办法》可分割转让的工业楼宇及配套用房，可以按栋、层、套（间）进行登记；按《管理办法》规定不得转让或者仅能整体转让的工业楼宇及配套用房，允许按栋进行登记；但如需抵押的，应以不得转让或者整体转让的全部为单位进行抵押。

2.2.10、工业楼宇分割转让后的再次转让期限

按照规定可分割转让的工业楼宇，在《管理办法》实施后转让（不含《管理办法》实施前已经网签买卖合同的工业楼宇）的，自完成不动产转移登记之日起5年内不得转让，5年后按照有关规定执行。

2.2.11、工业楼宇及配套用房转让的实施保障措施

为保障工业楼宇及其配套用房用于发展产业，《管理办法》对工业楼宇及配套用房转让设置了相应的实施保障措施：

①《管理办法》实施后，在签订出让合同时，应在出让合同中明确约定宗地内各建筑与设施的类型及建筑面积、产权限制条件、受让人资格条件等有关工业楼宇及配套用房转让的内容。

②受让人资格条件审查。工业楼宇按照《管理办法》规定转让的，在办理转移登记前，应向区产业部门申请对受让人资格进行审核并出具意见。

③产业监管。《管理办法》实施后出让的工业用地、混合用地或者独立工业配套宿舍用地，用地单位应与区政府签订产业发展监管协议。区政府应当制定相关履约考核标准和考核实施细则，并组织区相关职能部门对产业监管协议约定的内容进行监管。产业、规划土地监察等相关主管部门或者机构应各司其职，对擅自改变工业楼宇及配套用房使用功能等违规行为依法予以查处。

二、深圳市房地产市场分析

1、深圳市 2021 年上半年办公房地产市场分析

1.1、全市一手办公成交：成交量环比下降

2021 年上半年一手办公成交 1967 套，环比下降 35.06%，同比上升 25.05%。成交面积 22.54 万平，环比下降 9.34%，同比上升 20.03%，成交均价 60505 元/平方米，环比上涨 12%，同比下跌 4%。

1.2、成交套数 TOP10：龙光玖龙台成交套数居榜首

一手办公物业热门成交榜以龙光玖龙台为首，共计成交 309 套；其次为招商盛世广场，成交 197 套；第三位为南园晗山悦海城，共计成交 194 套。

1.3、全市二手办公成交：成交量环比微降，同比上升

2021 年上半年二手办公成交 602 套，环比不变，同比上升 53.18%。成交面积 6.02 万平，环比下降 12.16%，同比上升 16.75%。其中 2 月成交量最低，仅有 64 套，6 月成交量最高，为 117 套。



2、深圳市 2021 年上半年产业研发用房市场分析

2021 年上半年深圳市产业研发用房租金整体水平基本维持平稳，坂雪岗、光明、西丽、观澜的产业研发用房租金则有所上涨，深圳部分片区研发用房平均租金如下表：

片区	深圳市部分片区研发用房平均租金 (元/㎡·月)				
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
坂雪岗片区	50	51	52	53	54
光明片区	42	43	43	44	45

科技园片区	100	102	103	101	102
车公庙片区	98	100	101	100	100
西丽片区	76	78	80	79	80
观澜高新园片区	44	45	45	46	47
坪山大工业区	41	42	42	43	43
龙岗中心城片区	56	58	59	58	58

从上表中可看出，深圳市研发用房租金水平主要分三个层次，第一层次为科技园、车公庙、西丽，该三个片区产业研发用房租金较为相近，租金水平在 80-100 元/m²·月之间，其中科技园、车公庙基本相当，维持在 100 元/m²·月左右；第二层次为坂雪岗、龙岗中心城，这两个片区产业研发用房租金水平基本位于 54-58 元/m²·月之间；第三层次为光明、观澜、坪山的产业研发用房，租金水平维持在 45 元/m²·月左右。

三、市场调研结果介绍及分析

1、市场调研范围

深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、南山区、罗湖区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、盐田区、大鹏新区。本次调研主要对福田区及南山区范围内的研发用房及工业改研发房地产的售价、租金等进行调查。

2、市场调研结果

2.1、福田区调研情况

2.1.1、福田区概况

福田区位于深圳市中部，是深圳市的中心城区。东起红岭路与罗湖区相连，西达侨城东路、海园一路与南山区相接，南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗相望，北至梅林山与龙华区毗邻。1990 年 1 月，经国务院批准，深圳市设立福田区（1990 年 10 月正式挂牌成立），下辖 10 个街道（园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保）、95 个社区 94 个工作站、115 个居委会。福田是市委、市政府所在地，全市的行政、金融、文化、商贸和国际交往“五大中心”，坐拥中心商务区、深圳莲花山公园。辖区面积 78.66 平方公里，占全市总面积的 4% 左右。

福田与香港陆域相接，辖区内有福田口岸和亚洲最大规模、全国唯一 24 小时通关的陆路口岸—皇岗口岸，两大口岸日通关量最高达 50 万人（次），广深港高铁福田站可 14 分钟直达香港西九龙。全区港澳籍常住人口约 4.6 万人，数量全市最多，占全市近四分之一。福田是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站。城区路网密集，辖区内有京港澳高速（广深高速）公路皇岗、福田两个收费站进出口，其中皇岗为起点站。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网络格局，辖区 500 米公交站点实现全覆盖。轨道交通发达，7 条地铁线在福田设站 68 座，其中车公庙站是全市最大地铁综合枢纽站，福田站是亚洲最大、全球通车速度最快的地下高铁站。从福田到深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳宝安国际机场均需 30 分钟车程，乘广深港高铁到广州仅需 33 分钟，福田保税区跨境直通巴士 40 分钟可达香港科学园，“广深港半小时通勤圈”不断强化提升。



福田区产业空间总体布局图

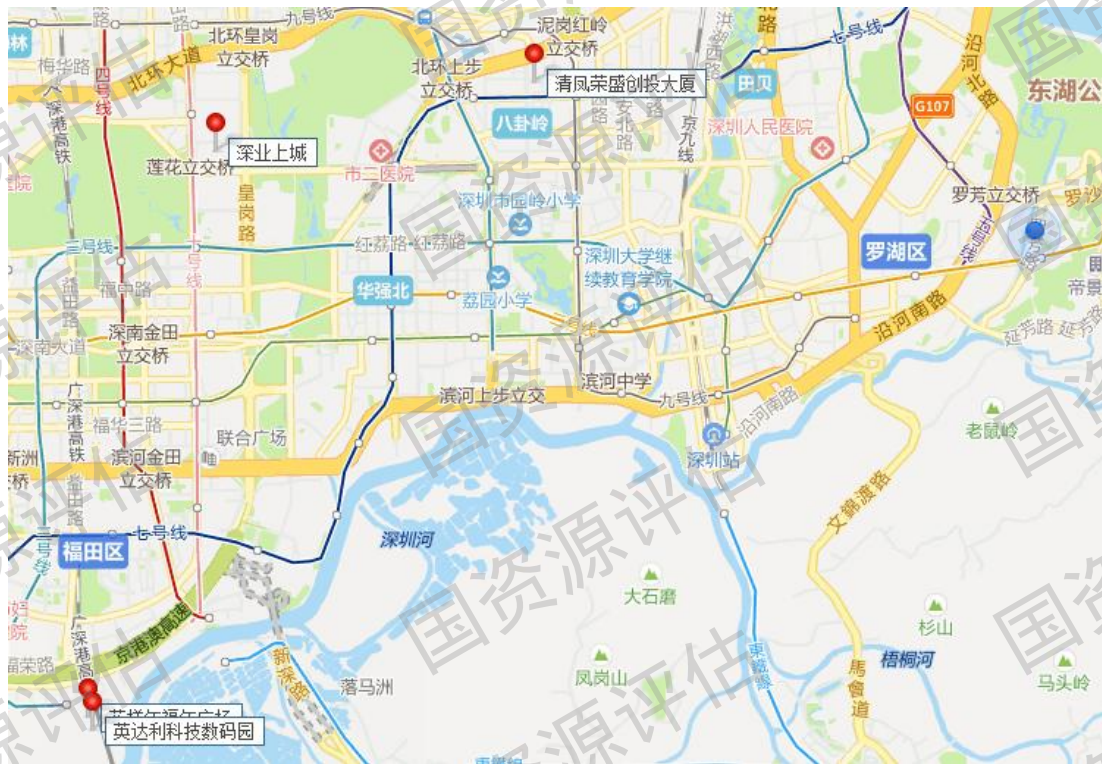
一核三带一轴八组团

《福田区现代产业体系中长期发展规划（2017—2035年）》里面提到，福田将形成以“曼哈顿+硅谷”为对标，以“金融+科技+文化”为特色，以“CBD+高新区”为形态的经济体系。到2035年，福田将建成湾区现代产业引领区。并且提出在福田区78.66平方公里的土地上，制定出“一核三带一轴八组团”的产业空间发展格局。其中，“一核”就是以中央金融商务区为发展核心，进一步提升服务、辐射、引领功能。“三带”即建设北部“智能科技产业带”、发展中部“深圳国际金融产业带”、打造南部“深港创新合作带”，将筑成产业动力引擎。“一轴”即总部经济轴心，沿深圳中心公园两侧，高标准、高起点布局总部经济产业带。北起梅林-彩田“深圳智谷”，东衔华强北“全球智能终端创新中心”，西联中央活力区，南接“深港科技创新特别合作区”。“八组团”分别是中央活力区、河套-福保片区、香蜜湖片区、车公庙-天安片区、华强-上步片区、梅林-彩田片区、金地-沙头片区、八卦岭片区。

2.1.2、调研结果表（部分）

序号	名称	坐落	房屋用途	实际用途	主要户型 建筑面积 (m ²)	市场价格 (万元/m ²)	市场租金 (元/m ² ·月)	备注	
1	泰然工业区	福田区泰然科技园	厂房	研发办公	138-416	2.6-2.8	70-90	管理费 5 元/平方米，受工业用地限制，只能公司购买，且有行业限制	
2	天安创新科技广场一期	福田区泰然四路	厂房	研发办公	168-298	3.2-3.3	100-120	管理费 5.5 元/平方米	
3	天安创新科技广场二期	福田区滨河路与香蜜湖路交汇处	厂房	研发办公	360-440	3.2-3.5	100-130	管理费 5.5 元/平方米	
4	深业泰然云松大厦	福田区滨河路与泰然九路交汇处	厂房	研发办公	198-318	3.5-3.6	110-140	管理费 8.5 元/平方米，办公受工业用地限制，只能公司购买，且有行业限制	
5	深业泰然海松大厦	福田区泰然九路	厂房	研发办公	210-398	3.5-3.6	120-140		
6	深业泰然水松大厦	福田区泰然八路	厂房	研发办公	250-358	3.5-3.6	110-140		
7	深业泰然红松大厦	福田区泰然六路	厂房	研发办公	160-246	3.5-3.6	130-150		
8	深业泰然雪松大厦	福田区泰然六路	厂房	研发办公	236-380	3.5-3.6	110-140		
9	深业泰然苍松大厦	福田区泰然六路	厂房	研发办公	151-336	3-3.1	90-100		
10	深业泰然大厦	福田区泰然八路与泰然十一路交汇处	厂房	研发办公	170-298	3.8-4.2	140-160		
11	花样年福年广场	福田区福田保税区市花路 3 号	研发用房	研发办公	150-327	5-5.2	140-160		——
12	英达利科技数码园	福田区福田保税区红棉道 8 号	厂房	研发办公	——	2.2-2.5	70-85		——
13	深业上城	福田区彩田路与笋岗路东北侧	产业研发用房	研发办公	256-381	7.0-7.2	200-300	管理费 38 元/平方米，办公受工业用地限制，只能公司购买，且有行业限制	
14	清凤荣盛创投大厦	福田区八卦三路	产业研发用房	研发办公	——	平层：4.0-5.0 复式：5.5-6.0	100-150	18 层以下做办公，18 层以上做公寓，只能公司购买	

2.1.3、调研分布图



2.1.4、调研相关相片（部分）



泰然工业区



天安创新科技广场一期



天安创新科技广场二期



深业泰然云松大厦



深业泰然海松大厦



深业泰然水松大厦



深业泰然红松大厦



深业泰然雪松大厦



深业泰然大厦



深业泰然苍松大厦



花样年福年广场



清风荣盛创投大厦

2.1.5、调研小结

从上述调研结果来看，福田区研发用房主要分布在车公庙、八卦岭及福田保税区，其中车公庙最为集中。车公庙作为福田中心区的互补片区，有较多传统工业区重新装修改造而成的研发办公物业，主要集中在香蜜湖路东侧及西侧的天安数码城、天安创新科技广场、泰然工业区、泰然金谷 1-6 号（深业泰然云松大厦、深业泰然海松大厦、深业泰然水松大厦、深业泰然红松大厦、深业泰然雪松大厦、深业泰然大厦）等，这类研发用房只能公司购买，且有行业限制，面积为几十平到几百平不等，有毛坯和带装修，出租率较高，市场价格在 3.0-4.0 万元/m² 之间，租金水平在 90-150 元/m² 之间；八卦岭处于罗湖和福田的分界区域，是深圳最早的建成区之一，该片区的新建研发用房市场价格在 4.0-5.0 万元/m² 之间，租金水平在 100-150 元/m² 之间；福田保税区位于福田区最南部，临近香港，是中国最早的保税区之一，该片区研发办公多为工业厂房升级改造而来，市场价格在 2.0-2.5 万元/m² 之间，租金水平在 70-80 元/m² 之间。

2.2、南山区调研情况

2.2.1、南山区概况

南山区位于广东省深圳市中西部，地域由陆地与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成，地理坐标北纬 22°24'~22°39'、东经 113°47'~114°01'。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华新区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为

南北长、东西窄。辖区土地面积 187.47 平方千米，海岸线长 43.7 千米。东南距香港元朗 5.5 千米，东北距惠州 61.6 千米，西北距东莞 61.3 千米，西距广州 102.4 千米，西南距澳门 59.1 千米。

南山区交通四通八达，是特区西部重要的对外联系枢纽。陆上有横贯特区东西、通往广州、东莞等地的深南大道和北环路，有平南铁路的货运、客运站和广深高速公路。海上每天有多班次往返蛇口至香港的飞翔船和开往广州等地的定航船班，以及开往珠海及中山的渡轮。空中运输方面有直升飞机场和距南山仅 10 公里的深圳国际机场。



“三大战略工程”“三大示范工程”是事关南山发展的根本性、基础性、长远性的重大布局，共同组成南山新时代双区驱动“3+3”战略示范工程。南山将按照五年基本建成、十年全面形成的总体安排，齐头并进、一体推动、久久为功。

2019 年，南山区聚焦粤港澳大湾区建设，旗帜鲜明地推出西丽湖国际科教城、西丽高铁新城、深圳湾 CBD“三大战略工程”。2020 年，南山区将聚焦先行示范区建设，围绕城区意象塑造和“一轴一带”产业布局，深度优化城区生产格局，重点谋划新时代“三大示范工程”——“一廊、一城、一大道”。“一廊”——深圳湾文化走廊：东起红树林、西至前海湾，串联华侨城、后海、蛇口、前海

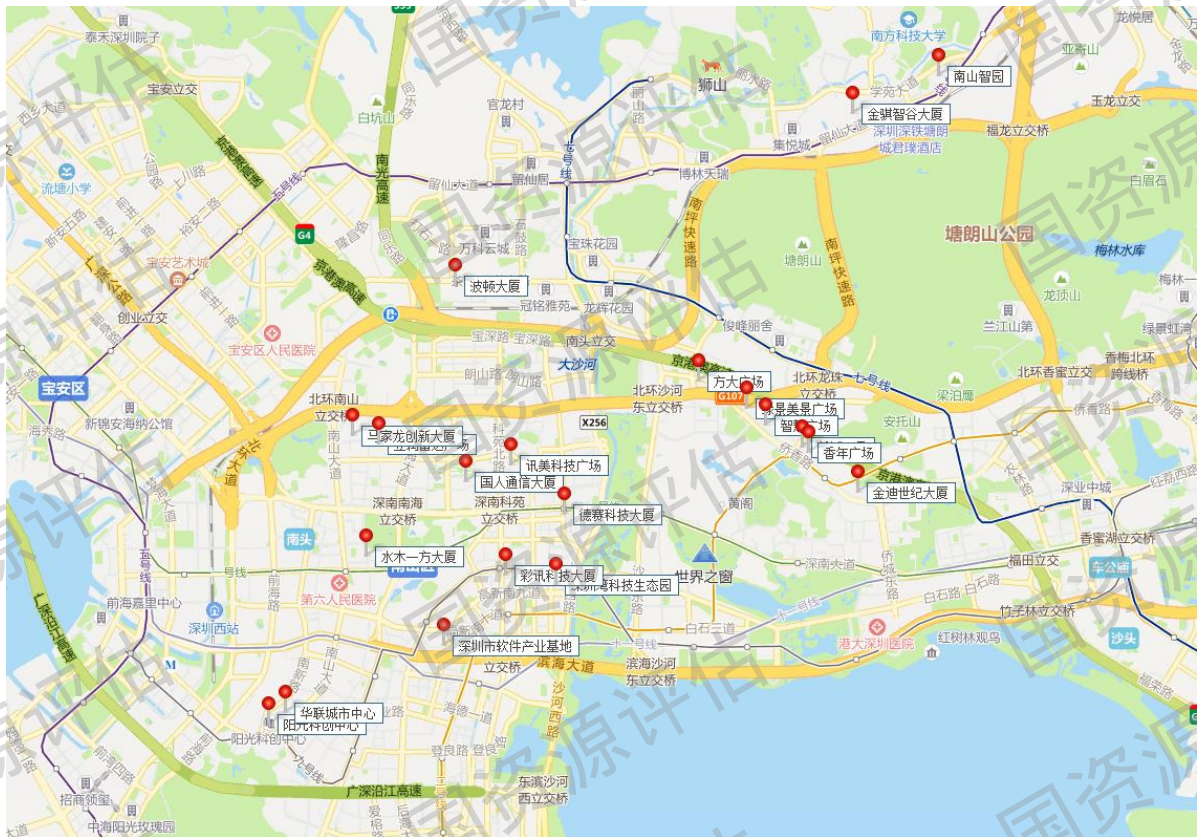
等片区，赋予南山总部经济带文化内涵，编织一条集创意设计、传统文化、先锋艺术、前沿时尚于一体的世界级“文化飘带”。“一城”——蛇口国际海洋城：以建设全球海洋中心城市核心区为目标，以赤湾片区、太子湾片区、蛇口片区为主要承载区，瞄准海洋科技、海洋文化、港口经济、邮轮经济等产业方向，打造 12 平方公里左右的蛇口国际海洋城。“一大道”——南山硅谷大道：南起深圳湾、北至西丽湖，串联深圳湾口岸、后海金融商务总部基地、高新区、西丽高铁新城、留仙洞战略性新兴产业总部基地、西丽湖国际科教城，以科苑大道地下空间综合开发和地铁 13 号线建设为基础先导，统筹地上地下空间、链接创新产业资源，打造全长 12 公里、多元立体复合的“城市创新脊梁”，构筑大湾区科技创新的动力轴、深圳创新意象展示的地标轴，成为彰显深圳全球创新创意之都风采的“科技星光大道”。

2.2.2、调研结果表

序号	名称	坐落	房屋用途	实际用途	市场价格 (万元/m ²)	市场租金 (元/ m ² ·月)	备注
1	立润富达广场	南山区大新路 与艺园路交汇处	研发用房	公寓	6.5-7.5	—	可分割办证，层高约 4.5-4.8 米
2	水木一方大厦	南山区南光路 与南学路交汇处 东北角	研发用房	研发用房	4.5-4.8	130-160	可分割办证
3	方大广场	南山区北环大道 与龙珠西路交汇处	研发用房	研发用房	4 米层高：4.5-4.8 5.1 米层高：5.5-6.0	160-180	以企业名义购买，共 4 栋，1 号楼只租不售，租金 160 元/平，2、3 号楼层高 4 米，4 号楼层高 5.1 米
4	绿景美景广场	南山区侨香路 与北环交汇处	研发用房	公寓	6.2-8.0	—	可分割办证
5	智慧广场	南山区北环路 与深云路交汇处	科研厂房	研发用房	4.2-4.6	110-150	—
6	侨城一号	南山区侨香路 与深云路交汇处 东北侧	研发用房	研发用房	6.0-6.5	200-240	层高 4.5 米
7	金迪世纪大厦	南山区侨香路	研发用房	公寓/办公	平层：4.8-5.0 5.6 米层高： 小户型 7.5-8.0， 大户型均价 11.0	—	为 A、B 两座，部分层高 5.6 米，实际用作带燃气公寓
8	花样年·香年广场	南山区侨香路	工业厂房	研发用房	3.5-4.0	80-100	可分割办证
9	阳光科创中心	南山区南新路	研发用房	研发用房	4.0-4.5	100-120	以企业名义购买
10	华联城市中心	南山区南山大道 1001 号	研发用房	研发用房	—	130-150	层高 4.2 米，全新研发办公
11	马家龙创新大厦	南山区大新路	研发用房	研发用房	3.0-4.0	80-100	可分割办证
12	深圳湾科技生态园	南山区白石路南 沙河西路西	研发用房	研发用房	4.0-4.5	100-130	管理费 19 元/m ² ·月（不含空调）

序号	名称	坐落	房屋用途	实际用途	市场价格 (万元/m ²)	市场租金 (元/ m ² ·月)	备注
13	深圳市软件产业基地	南山区滨海大道	研发用房	研发用房	4.0-5.0	100-130	以企业名义购买，需达到高新企业标准，一次性付款
14	国人通信大厦	南山区高新中三道与科技中三路交叉路口西南侧	研发用房	研发用房	只租不售	100-130	整栋办证
15	彩讯科技大厦	南山区科苑南路与白石路交接处东	研发用房	研发用房	只租不售	150-200	整栋办证
16	讯美科技广场	南山区高新区中区	研发用房	研发用房	只租不售	110-140	整栋办证
17	德赛科技大厦	南山高新产业园区	研发用房	研发用房	只租不售	120-150	整栋办证
18	南山智园	南山区西丽学苑大道	研发用房	研发用房	——	75-100	整栋办证
19	金骐智谷大厦	南山区塘岭路	研发用房	研发用房	——	70-90	整栋办证
20	波顿大厦	南山区茶光路	研发用房	研发用房	——	70-90	整栋办证

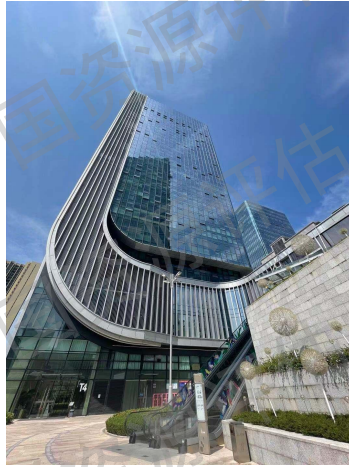
2.2.3、调研范围区位图



2.2.4、调研相关相片（部分）



水木一方大厦



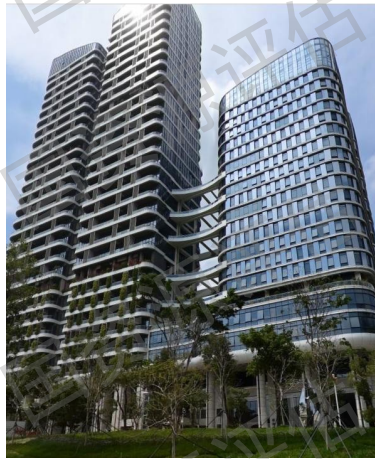
方大广场



智慧广场



侨城一号



金迪世纪大厦



香年广场



阳光科创中心



马家龙创新大厦



深圳湾科技生态园



深圳市软件产业基地



国人通信大厦



彩讯科技大厦

2.2.5、调研小结

根据调研结果显示，南山区研发用房主要分布在科技园、侨香、南油及西丽片区，其中科技园及侨香片区最为集中；科技园片区是集高新技术的研发、高新技术企业的孵化、创新人才的吸纳与培育于一体的国家级大学科技园，目前形成了三大产业聚集，分别为以移动通讯、程控交换、光纤终端为主的通讯产业、以 IC 设计、应用软件为主的软件产业、以诊断试剂、医疗器械为主的医药产业，该片区写字楼众多，但大多为产业研发用房，大部分为只租不售或限整体转让，交易受限，市场租金在 100-150 元/m²之间，与福田车公庙研发用房租金水平持平；而侨香片区则有较多可分割办证研发用房，且部分已改造公寓使用，该片区标准层高的研发用房市场价格在 4.0-5.0 万元/m²之间，层高 4.5-5.6 米研发用房市场价格在 5.5-6.6 万元/m²之间；南油片区由创业路-后海大道-南山大道-东滨路合围而成，该片区作为南山区城市更新重点片区，已按规划逐步完成了部分“工改工”项目，这类“工改工”项目新建研发用房租金水平在 100-150 元/m²之间；西丽片区研发用房有南山智园、金骐智谷大厦、凯尔达大厦、波顿大厦等，其土地用途大多为工业用地，大部分只能整栋办证不可分割转让，市场租金在 70-100 元/m²之间。

四、市场调研总结

根据调查发现，福田区及南山区产业研发用房大部分集中在车公庙、科技园及侨香三大片区，其中福田车公庙大部分为工业园区向办公转型改造的产业研发用房，该片区配套设施完善、交通便利，改造后的研发用房外观上档次、布局设计合理，市场租金承受能力较强；南山科技园片区研发用房大多为只租不售，出租适合的行业较广，租金单价较纯写字楼低，因此受企业青睐，但由于新冠肺炎疫情及深圳市写字楼供过于求现状的影响，南山科技园写字楼需求降低，空置率不断攀升，租金下降，去化周期有所延长；南山侨香片区研发用房则多为可小面积出售，部分设计为公寓，价格方面相对较高。

随着深圳 30 多年的城市化和工业化的迅猛发展之后，经济从低端加工生产向高新技术、总部经济转变，深圳原有的产业格局发生了巨大变化，一方面是传统科技园日益从生产向总部办公、研发办公转型；另一方面是大量原有工业区、工业厂房在“工改”政策的引导下，纷纷以产业办公、研发、商业及居住生活的综合体形态进行更新改造。除了公开市场招拍挂获得工业用地以外，城市更新工改工项目为市场供应了大量的工业用地，主要包括普通工业用地和新型产业用地两类。招拍挂方式供应的新型产业用地大多定向出让，对竞标人要求高，行业限定严格，建成的新型产业用房限定自用，长期限制整体转让，受限较多；而城市更新工改工项目取得的新产业用地则相对限定较少，工改工城市更新项目建成后的新型产业用房大多可分割转让，受限相对较少；因此笔者认为，城市更新工改工类项目是房地产开发商进入新型产业用房市场较为有效的途径。

因此从目前现状及发展趋势来看，未来工业园区主要改为研发用房，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，从产业上打造科技、产业创新中心。