



深圳市福田区写字楼

2023年2月

市场调研报告



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、福田区概况	1
(一) 福田区概况	1
(二) 片区规划发展	1
(三) 福田中心区概况	4
二、市场调研结果介绍及分析	7
(一) 调研范围	7
(二) 市场调研结果	7
(三) 市场调研小结	18

一、福田区概况

（一）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。福田区下辖 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。截至 2019 年 3 月，全区户籍人口约 116.9 万人，实际管理人口约 232 万人。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。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。

（二）片区规划发展

发展目标：“十四五”规划首次展望到本世纪中叶，形成到 2035 年“三个五年”分阶段目标愿景，充分体现区委区政府坚定的目标导向和发展信心。到 2025 年，基本建成社会主义现代化典范城区，发展质量跃居全球前列，城区治理达到世界一流，民生福祉彰显制度优势，改革开放引领湾区实践，并科学设置经济发展、创新能力、城区治理、民生发展 4 大类 24 项调控指标，地区生产总值年均增长 5% 左右，达到 6600 亿元左右。到 2030 年，建成更高水平的社会主义现代化典范城区。经济综合实力达到世界一流，国际创新中心、国际金融中心、国际时尚中心影响力跻身全球前列，治理体系和治理能力实现现代化，人民生活更加幸福安康，社会文明再上新高度。到 2035

年，成为全面建设社会主义现代化国家的城区典范。经济总量、人均地区生产总值在2020年基础上翻一番，城市综合经济竞争力世界领先，率先成为高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋。

发展的总体空间格局：“十四五”规划坚持尊重城市发展规律，把握全球产业变革重构创新版图以及科技回归都市等新形势，立足我国经济已转向高质量发展新阶段、“双循环”新发展格局加速构建等大背景，围绕福田抢抓“双区”驱动和“双区”叠加重大历史机遇，提出以“一轴两翼”空间格局支撑带动大发展，即以河套深港科技创新合作区—福田中心区—梅林片区为“中轴”，以香蜜湖新金融中心联动车公庙、金沙、安托山片区，打造发展“西翼”，以环中心公园活力圈联动华强上步、八卦岭、彩田北片区，打造发展“东翼”，构建具有强大支撑带动力量的粤港澳大湾区东岸“大轴”。

经济发展领域的重点任务：“十四五”规划聚焦提高经济质量，提出以河套深港科技创新合作区为牵引打造中央创新区，以香蜜湖新金融中心为牵引打造中央商务区，以环中心公园活力圈为牵引打造中央活力区，“三大新引擎”协同发力，依托总部经济、战略性新兴产业和数字经济构建现代产业支撑体系，全面激发人才、资本、技术、数据等要素活力，围绕产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链，推动质量变革、效率变革、动力变革，促进实体经济、科技创新、现代金融协同发展，在高质量发展新阶段争创新优势。预计到2025年，人均地区生产总值达到40.5万元/人，国家级高新企业数达2000家，总部企业增加值占GDP比重达到50%，数字经济核心产业增加值占GDP比重达到12%。

城区治理领域的重点任务：“十四五”规划聚焦提升治理效能，提出打造品质卓越的湾区都市核心区、安全稳定治理有序的标杆城区和山海相映人与自然和谐共生的美好城区，推动产业空间复归、高端要素聚集和城市功能复合提升，构建“物业城市”治理标准体系，精心打造城市作品，建设安全高效的生产空间、舒适宜居的生活空间、碧水蓝天的生态空间，推进治理体系和治理能力现代化。到2025年，亿元GDP生产安全事故死亡率控制在0.007以内，绿色交通占全方式出行分担率85%以上，建成区50%面积符合海绵城市建设要求， $P_{m^2.5}$ 降至20微克/立方米以下。

民生保障领域的重点任务：“十四五”规划聚焦增进民生福祉，瞄准“民生七有”，集聚更多优质资源投入民生事业，通过创建国家优质教育示范区，打造全球一流的韧性健康城区和医疗高地，建设创业就业“福地”，构建多层次住房保障体系、全覆盖

可持续的社会保障体系、现代公共文化服务体系等，推动民生福祉再上新台阶。到 2025 年，新增公办义务教育学位 5.5 万座，每千人托位数达到 4.5 个，每千人执业（助理）医师数达到 6.5 人，新增供应公共住房 2.3 万套，街道长者服务中心覆盖率达到 100%。

“中优”“南联”齐发力建设城市活力中心

“十四五”规划在“形成开放弹性有机紧凑的城市发展格局”一节中，对深圳“10+1”区的定位进行了描述。其中，福田区的定位可以用“五心三区”来概括，即深圳行政、文化、金融、商务和国际交往中心，打造具有国际影响力和辐射力的中央创新区、中央商务区、中央活力区。此外，规划还对福田的定位冠以总部经济核心区、现代服务业集聚区的表述，并提出聚焦河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”。

从福田区的定位来看，“十四五”规划中的表述让福田能够更好地巩固现有优势，实现城区发展能级的进一步提升。

从深圳整体的城市发展格局看，“十四五”规划用了“东进、西协、南联、北拓、中优”五个词来表述，而福田显然处在“中优”和“南联”的位置上。其中，“中优”指现代金融、科技创新、专业服务为核心功能，打造多功能融合的城市活力中心。“南联”则需深化深港协同发展，携手香港共同在大湾区建设中发挥极点带动作用。

无论是“中优”还是“南联”，结合“五心三区”的表述，福田都大有作为。

河套深港科技创新合作区“浓墨重彩”

“十四五”规划在“携手共建国际一流湾区和世界级城市群”中的“推进深港澳深度合作”中就专门有一段话论述“高标准建设河套深港科技创新合作区”。

其中提到：

■ 要加强深圳园区与香港园区的规划衔接和发展联动，探索协同开发模式，高标准推进深圳园区建设运营。

■ 建立健全深港科技创新协同机制，共建国际一流的科研实验设施集群，共同引进国际顶尖研发型企业，设立联合研发中心。

■ 建立科研资金跨境使用管理模式，实施“一线”放开、“二线”管住科研物资管理机制，创新科研、法律、税收等管理制度。

■ 营造更加宽松便捷的市场准入环境，建设新兴产业标准规则示范区。

■ 建设海外人才离岸创新创业基地，支持海外人才开展离岸研发、离岸创业。

在“共建大湾区综合性国家科学中心”一节中，则将河套深港科技创新合作区与光明科学城、西丽湖国际科教城、大运深港国际科教城并列，作为深圳的重大战略创

新平台之一。其中提到，创新河套深港科技创新合作区体制机制，全面对接国际科技创新规则制度，推动国际性产业与标准化组织落地，规划建设中科院香港创新研究院深圳园区。

关于河套片区，“十四五”规划还提到了未来网络试验设施（深圳中心）和加快皇岗口岸重建两项内容。在“海关特殊监管区域功能布局”中，也提到福田保税区的定位是加强深港合作、科技创新，打造更加侧重科技研发支撑和技术应用带动的深港全面深度合作先导区、河套深港科技创新合作区先行区。

可以看出，深圳“十四五”规划赋予了河套深港科技创新合作区“深港合作”和“科技创新”两方面重大使命，也是“十四五”规划中的唯一一个叠加这两方面功能的重大平台。

地标性建筑亮相“十四五规划”

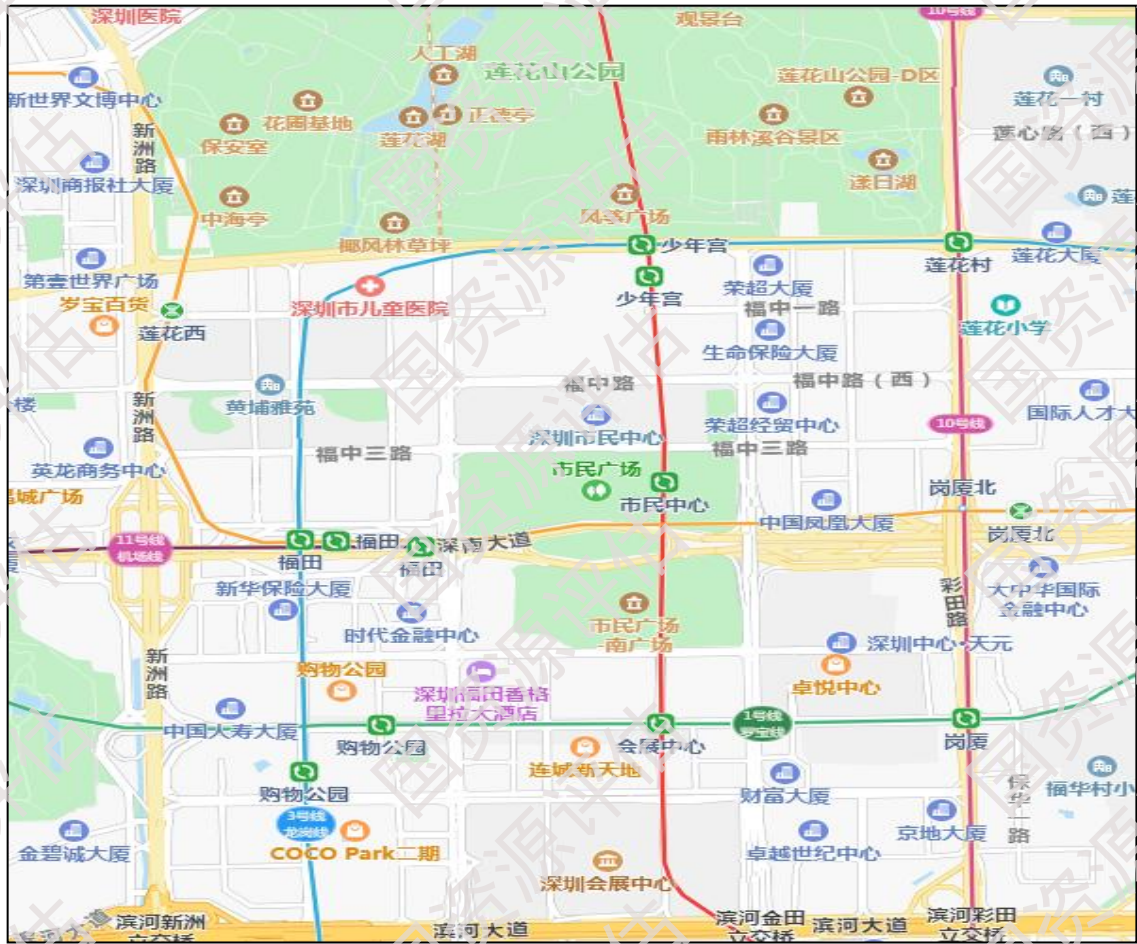
“十四五”规划在加快建设“新时代十大文化设施”和市级重大文体设施一节中，提到了推动中国美术馆深圳分馆落地，建设深圳改革开放展览馆，打造时代精品、城市杰作、湾区地标。还提到了加快建设深圳国际交流中心等重大涉外活动及会议场所，着力提升城市国际化涵养。上述场所和场馆，都是未来亮相深圳的重要地标性建筑，其中深圳国际交流中心已在香蜜湖片区开工。

作为深圳的中心城区和消费中心，消费也是福田着力培育的产业。福田在打造品质消费、满足市民美好生活需求、推动消费经济高质量发展方面可谓下足了功夫。“十四五”规划在提升消费基础设施水平一节中，则提到了推进香蜜湖国际高端消费区、华强北商业区等商圈建设等内容。

（三）福田中心区概况

1、片区界定

福田中心区由滨河大道、莲花路、彩田路及新洲路四条城市干道围合而成。由横穿深圳中心区的深南大道将其切割成南北两个区域：南区域占地 233 公顷，集合银行、财务公司、会计师事务所、律师事务所、商业、进出口贸易、信息及旅游咨询、保险公司、酒店、购物等，成为深圳最重要的商务、商业区域——城市商务中心（CBD）。北区域占地 374 公顷（包括其背依的莲花山公园（占地 194 公顷）——开放性的城市公园），集深圳图书馆、深圳音乐厅、深圳少年宫、深圳中心书城和深圳市民中心及其市民广场——深圳的文化、艺术和行政中心。



南区域：

怡景中心城—福华路地下商场—皇庭广场—深圳国际会展中心组成了以会展·商务·休旅购物为主题的南中轴区，两侧是深圳中心区寓意“双龙出海”的五星级酒店群和超高层甲级写字楼群，五星级酒店群荟萃了香格里拉、丽斯·卡尔顿、喜来登等，甲级写字楼有国际商会中心、卓越时代广场、嘉里建设大厦、卓越世纪中心、金中环、大中华交易广场、财富大厦、平安金融中心等。

北区域：

以市民中心为标志的行政中心、以深圳图书馆新馆、深圳市音乐厅、中心书城、少年宫为轴心的文化艺术中心；以深交所为轴心的金融中心、以经贸中心、诺德金融中心、荣超中心、安联大厦和新世界中心为代表的商务中心和以中国凤凰大厦为代表的资讯中心的逐步形成，中心区北片区进入成熟发展期。



2、福田中心区交通配套

(1) 道路系统：

路网发达，梅观高速、广深高速、广深沿江高速均可快速抵达。

(2) 公共交通：

CBD 公共交通系统还包括两个公交枢纽站如会展中心站、购物公园站，以及中心区开设的内部公交环线。贯穿中心区的公交线路达三十余条之多。

(3) 轨道交通：

根据已经建成的线路，福田中心区是深圳地铁网线最密集的区域。福田中心区现有地铁 1 号线（罗宝线）、地铁 2 号线（蛇口线）及地铁 8 号线（盐田线）、地铁 3 号线（龙岗线）、地铁 4 号线（龙华线）、地铁 10 号线（坂田线）、地铁 11 号线（机场线）、地铁 14 号线（东部快线坪山线），设有岗厦、岗厦北、会展中心、购物公园、市民中心、福田、少年宫共七个地铁站，其中 1 号线设有岗厦、会展中心、购物公园三个站；2 号线设有福田、市民中心、岗厦北三个站；3 号线设有购物公园、福田、少年宫站；4 号线设有会展中心、少年宫、市民中心站；10 号线设有岗厦、岗厦北站；11 号线设有福田、岗厦北站；14 号线设有岗厦北站。

二、市场调研结果介绍及分析

(一) 调研范围

福田中心区为深圳的核心片区，是市级中央商务区（CBD）和市政府所在地，由滨河大道、莲花路、彩田路及新洲路四条城市干道围合而成，占地面积约 607 公顷。本次调研范围为福田中心区，并依此将本次调研范围划分为南区域、北区域。



(二) 市场调研结果

1、福田中心区南区域

福田中心区南区域是城市商务中心（CBD），写字楼众多，聚集了京地大厦、财富大厦、金中环国际商务大厦、大中华国际交易广场、深圳国际商会中心等甲级写字楼，此外，该区域还有卓越世纪中心、中洲大厦、平安金融中心、大百汇广场、皇庭中心等超甲级写字楼，金融、IT 等企业聚集。



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 (元/㎡·月)	放盘价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
卓越世纪中心		1号楼、2号楼为超甲级写字楼，3号楼为商务公寓、4号楼为甲级写字楼	1号楼： 140-260 ； 2号楼： 140-220 ； 3号楼： 160-180 ； 4号楼： 120-180 ；	放盘价： 1号楼 5.5-6.5， 3号楼 4.5-4.8， 4号楼 5-5.5， 均为税费 各付 2号楼开发商自持	卓越世纪中心位于深圳市福田区福田街道福山社区金田路2030号，本项目规划总建筑面积46.6万平方米，是集写字楼、商业、酒店多种业态为一体的大型综合项目。本项目共有4栋塔楼，1号楼为66层超甲级写字楼，总高度280米；2号楼又名皇岗商务中心，地上59层、地下3层，其中-1层至5层为商业，其余为办公；3号楼共34层，高150米，标准层1330平方米，分AB两座，产权为商务公寓，现状做办公；4号楼为甲级写字楼，高185米，共38层，1-4层为商业、5-34为办公、35-38层为复式办公	1号楼、2号楼、3号楼、4号楼管理费分别为20、33（含中央空调）、13.8、18元/㎡·月，多数为精装修

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/ m ²)	项目基本情况	备注
京地大厦		甲级	150-200	只租不售	京地大厦位于深圳市福田区中心八路与福华三路交叉路口东南侧，占地面积 4982 平方米，建筑面积 44838 平方米，共 32 层（地上 32 层，地下 2 层）	带装修，管理费 33 元/m ² ·月（含空调），管理费 16 元/m ² ·月（不含空调）
财富大厦		甲级	150-220	放盘价： 4-4.5	财富大厦位于深圳市中心区金田路与福华三路交汇处，紧临会展中心，楼高 239.8 米，共 57 层（地下 3 层，地上 53 层），写字楼层高为 3.65 米，商业部分的层高为 4.73 米	毛坯精装均有，1-4 层商业裙楼，管理费 21 元/m ² ·月（不含空调）
瀚森大厦		甲级	140-200	只租不售	瀚森大厦位于深圳市福田区彩田路 2009 号，集甲级写字楼、商业、星级酒店于一体，配备国际化智能设备与高端的商务服务项目。总建筑面积为 54600 平方米，建筑高度为 150.5 米，其中地下 1 至 3 层为停车场、1 至 4 层为商业、5 至 20 层为办公、21 至 33 层为星级酒店	精装带家私，管理费 16 元/m ² ·月（不含空调）
金中环国际商务大厦		甲级	120-180	放盘价： 主楼： 4-5； 附楼： 3.8-4.1	金中环国际商务大厦位于深圳市福田区金田路 3037 号，主楼为 53 层，附楼为 15 层，其中主楼 16 层以下为商务公寓，以上为纯写字楼（甲级），附楼为商务公寓	办公带装修，有 4 层商业裙楼，主楼 15 楼以上管理费 16 元/m ² ·月，主楼 16 楼以下及附楼管理费 12 元/m ² ·月

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/ m ²)	项目基本情况	备注
现代国际大厦		甲级	120-160	放盘价： 平层： 4.2-5； 复式： 6.5-7	现代国际大厦位于深圳市福田区金田路3038号，占地面积：4025.00 m ² ，建筑面积：71915.31 m ² ，标准层面积：1748 m ² ，地上共33层，建筑高度：179.6米，18层以上均为复式结构，层高：复式构6.6米、平层4.0米	有装修，1-5层商业裙楼，平层管理费16元/m ² ·月，复式：22元/平米/月 实用率：70%
兆邦金融大厦		甲级	150-200	只租不售	兆邦金融大厦位于深圳市福田区福华路319号，楼高100米，地上30层、地下2层，功能布局：1-6层为商业裙楼，7层起为办公（其中11层为商务会所，12层为物管及员工食堂）	纯办公，带装修，管理费20元/m ² ·月（不含空调），实用率：（1F实用率60%，其余实用率65%）
大中华国际交易广场		甲级	90-140	放盘价： 3.6-4.5 (税费各付) (税费3000-5000元/平左右)	大中华国际交易广场位于深圳市福田区福华一路1号，总建筑面积31万平方米、该项目自身配有2000平方米的直升机停机坪、17000平方米楼前绿化广场、20000平方米的地下购物中心。楼高209.9米，共42层	1-8层为商业裙楼，9层为屋顶花园，10层以上为办公区，户型不规则，管理费16元/m ² ·月，空调费12元/m ² ·月
中洲大厦		超甲级	220-280 (实收)	只租不售	中洲大厦位于深圳市福田区金田路与福华一路交汇处，建筑高度200米，共38层	纯办公楼，毛坯精装修均有，管理费25元/m ² ·月(含空调)

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/ m ²)	项目基本情况	备注
星河世纪大厦		甲级	80-130	放盘价： 分割小面积： 4.2-4.8； 整层：3.8 (各付各税)	星河世纪大厦位于深圳市福田区彩田路3069号，A栋为准甲级写字楼，建筑面积约4万平方米，共39层	带装修，首层有部分商业，其余为大厦大厅，管理费16元/m ² ·月，实用率70%
皇庭中心		超甲级	200-300 (含税)	只租不售	皇庭中心位于深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号，是1栋集商业、办公为一体的甲级写字楼，地上54层、地下4层	带装修，1-6层为商业，管理费33元/m ² ·月(含空调)，实用率68%，二手房东租金低168，实用率50%
大百汇广场		超甲级	租金报价：220元/m ² 起含税	只租不售	大百汇广场位于深圳市福田区金田路3086号，总建筑面积约158390平方米，占地面积4133平方米，地下四层，地上77层(包括屋面层)，是一栋集商务办公、公寓住宅及其商业配套为一体的建筑，高度：380米，建筑楼层：地上70层、地下4层，，办公区层高约：4.5米、净高：3米，挑高9米层高楼层单位：35、36、41-54层、偶数楼层东面挑高、奇数楼层西面挑高，项目B1层直接与地铁连通，-1F、5F均与商业连通，租赁楼层：7~54层标准层面积：1800-2800 m ² ，起租面积：300 m ² 起租。	毛坯装修均有，管理费35元/m ² (含空调)，毛坯免租期两至三个月

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/ m ²)	项目基本情况	备注
星河发展中心大厦		甲级	大面积： 200-280 ；小面积： 300-400 (含税租金)	只租不售	星河发展中心大厦位于深圳市福田区中心五路18号，是星河打造的甲级写字楼，集商务、购物、休闲于一体，项目总层高24层，紧邻福田高铁站	首层商业裙楼，带装修，管理费28元/m ² ·月(含空调)；实用率70%，二手房东租金低168，实用率30-40%
平安金融中心		超甲级	大面积 (半层或整层) 280-400 ； 小面积 (共享办公)： 1200起	只租不售	平安金融中心位于深圳市福田区益田路5033号，分南塔(B座)和北塔(A座)，B座其主体结构高达286米，共48层；A座建筑高度592.5米，共118层，1-9层商业区、10-64层平安自用办公楼、64-115层对外出租办公楼、116层云际观光厅、117-118层为高端会所	管理费45元/m ² ·月(含空调)，实用率50%
深圳国际商会中心		甲级	140-200	放盘价： 4.5-6 (税费各付)； 实收： 4.2-4.6	深圳国际商会中心位于深圳市福田区福华三路与益田路交汇处，与会展中心相邻，是深圳CBD第一个拥有直升机停机坪的超级写字楼。占地面积8192平方米，总建筑面积133652.24平方米，地上55层和地下3层	带装修，整栋为办公，管理费16元/m ² ·月，空置率较低，空置率7%
卓越时代广场		甲级	200-240	放盘价： 4.6-6.5 (税费各付)； 实收：5-6	卓越时代广场位于深圳市福田区益田路，总建筑面积12万平方米，楼高218米，地上52层，地下3层，其中地下一层与地下铁行人穿越道口相通，地下二层与南北写字楼及酒店相通	带装修，整栋为办公，管理费16元/m ² ·月，实用率75%，二手房东租金100多，实用率低约35%，空置率较低，空置率6%

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/ m ²)	项目基本情况	备注
嘉里建设广场		甲级	共享办公: 1000起	只租不售	嘉里建设广场位于深圳市福田区中心区中心4路1号, 处福田中央商务区、CBD南区核心, 毗邻深圳会议展览中心, 与北区的市行政中心互相呼应。地上23层, 地下3层	带装修, 整栋为办公, 出租较少, 多为共享办公出去, 租客大部分都是嘉里的上下游企业, 比较稳定租金均含管理费及空调费, 实用率50%
航天大厦		甲级	140-180	放盘价: 4.2-4.8	航天大厦位于深圳市福田区深南大道4019号, 中心区南区CBD商务区, 分主楼与附楼, 共25层, 1-3层为商业裙楼、4-25层为办公, 主大堂14米高, 层高3.8米, 采用国际先进建筑技术—无次梁结构, 局部净高可达3米以上	管理费12元/m ² ·月, 实用率70%, 空置率4%
卓越大厦		甲级	130-160	放盘价: 3.8-4.5, 实收: 4万左右	卓越大厦位于深圳市福田区福华一路98号, 共22层, 卓越大厦的阳光方体建筑, 除四处均匀采光、建筑本身与周边对应协调外, 还采用了无强制分隔的大跨框架结构、隐梁隐柱, 进深最深达至8米	管理费12元/m ² ·月(含空调费)
深圳国际商会大厦		甲级	130-160	放盘价: 3.8-4.3	深圳国际商会大厦位于深圳市福田区深南中路与新洲路交汇处东南, 用地面积4655.6平方米, 总建筑面积47405平方米, 其中计容积率的面积为36150平方米, 分A、B两座, A座共29层、B座共24层, 裙楼1-4层, 地下二层平时为汽车库, 战时为战备物资库, 按国家标准六级人防设计	管理费12元/m ² ·月, 空调计流量, 实用率70-75%

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/ m ²)	项目基本情况	备注
新华保险大厦		甲级	120-160	放盘价： 3.2-4.2 (税费各付)	新华保险大厦位于深圳市福田区民田路与福华路交汇处，项目占地面积 3685 m ² ，建筑面积 58118 m ² ，建筑高度 98.8 米，其中地下 3 层、地上 26 层	带装修，1-3 层为商业裙楼，二房东较多，实用率较低，管理费 22.5 元/m ² ·月（含空调），不含空调管理费 10 元/m ² ·月，空置率 6%
华融大厦		甲级	120-160	放盘价： 3.4-4.2 (税费各付)	华融大厦位于深圳市福田区民田路，处于深圳中心区 CBD 中心地带，项目占地面积 5049.13 m ² 、建筑面积 73655 m ² 、建筑高度 135.8 米，共 32 层，1-3 层为商业、4-32 层为办公	带装修，二房东较多，实用率较低，管理费 21 元/m ² ·月（含空调），空置率较高，空置率 12%
时代金融中心		甲级	120-150	放盘价： 5.5 左右 (税费各付)	时代金融中心由深圳中铁城实业发展有限公司开发，处于深圳 CBD 中轴线上的轴心位置，深南大道与益田路黄金交汇点，项目占地面积 6670 m ² ，建筑面积 75430.08 m ² ，共 28 层，由 4 层裙楼和 24 层标准层写字楼组成	带装修，现放盘较少，档次高且临地铁口，放盘价格偏高，管理费 12.5 元/m ² ·月（含空调）
免税商务大厦		甲级	160-200 (180 左右含税)	只租不售	免税商务大厦位于深圳市福田区福华一路，总用地面积 8755.8 m ² ，总建筑面积 101912.67 m ² ，地下室 3 层、地上 40 层，总建筑面积 162.4 米	带装修，1-3 层为裙楼商业，管理费 28 元/m ² ·月（含空调），实用率 75%，免税期一至两个月，大面积免租期会更长

2、福田中心区北区域

福田中心区北区域是文化、艺术和行政中心，本区域写字楼数量与南区域相比，相对较少，包括了荣超商务中心、诺德金融中心、中国凤凰大厦、安联大厦等甲级写字楼。



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 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/m ²)	项目基本情况	备注
江苏大厦		乙级	120-150	放盘价 办公： 4-4.5； 单身公寓： 3.5-4	江苏大厦位于深圳市福田区益田路6013号，建筑高度185米、塔尖高度208米、主体53层，副楼15层均为公寓、大厦具备写字办公、公寓及商业三大功能，1—5层为商业裙楼、主楼6-53层现状均为办公，副楼为公寓	副楼比主楼价格低，相差3000-5000/平。 办公：管理费28元/m ² ·月（含空调费）； 公寓：管理费15元/m ² ·月

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/m ²)	项目基本情况	备注
荣超商务中心		甲级	220-280	只租不售	荣超商务中心位于深圳市福田区益田路与福中路交汇处，项目分 A、B 两座塔楼，其中 A 座共 41 层，楼高 192.8 米，总建筑面积约 6.2 万平方米；B 座共 31 层，楼高 132.8 米，总建筑面积约 4 万平方米	管理费 30 元/m ² ·月（含空调费），实用率 75%
荣超经贸中心		甲级	140-200	放盘价：4.3-5.5	荣超经贸中心位于深圳市福田区金田路与福中路交界东南，占地面积为 7138 平方米，总建筑面积 115247.62 平方米，楼高 206 米，共 48 层	管理费 16 元/m ² ·月，空调计电量，实用率 70%，空置率较高，空置率 12%
诺德金融中心		甲级	150-200	放盘价：5.2-6	诺德金融中心位于深圳市福田区福中三路，占地面积为 4,980 平方米，建筑面积为 92,648 平方米，楼高 193.2 米，地上 38 层、地下 4 层	管理费 16.65 元/m ² ·月（含空调费），实用率 70%，空置率较高，空置率 13%
中国凤凰大厦		甲级	120-180	放盘价： 1 栋 4.6-5 2 栋 4.6-5.5， 2 栋价格偏高	中国凤凰大厦位于深圳市福田区深南大道和金田路交界西北侧，项目总用地面积 11038 平方米，总建筑面积 106436 平方米，共有 3 栋，层高 4.2 米，1 栋为纯办公，共 25 层；2 栋为商住两用公寓，共 29 层；3 栋为商业，共 6 层，楼顶配备游泳池及篮球场	一手房东使用率 70%，二手房东使用率 50%；1 栋管理费 16 元/m ² ·月，空调 12 元/m ² ·月，2 栋管理费 8 元/m ² ·月，空调自装·月，空置率较高，空置率 15%

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/m ²)	项目基本情况	备注
安联大厦		甲级	150-200	放盘价： 5-5.8	安联大厦位于深圳市福田区金田路4018号，占地5917.3平方米，总建筑面积93730平方米，其中商业面积9000平方米，办公面积62008平方米，总高150米，共35层	管理费19元/m ² ·月，空调计流量，空置率较高，空置率15%
富德生命保险大厦		甲级	150-200	只租不售	富德生命保险大厦位于金田路与福中一路交汇处，占地8090平方米，总建筑面积153537平方米，地下共4层，地上共48层	管理费32元/m ² ·月（含空调），实用率60%-68%，低区实用率稍高一些
太平金融大厦		甲级	大面积： 200-260； 小面积（共享办公）： 350-400，均为含税租金	只租不售	太平金融大厦位于益田路与福中三路交汇处，总建筑面积13万平方米，共48层	管理费35元/m ² ·月（含空调），小面积租金含管理费，实用率70%
新世界中心		甲级	160-200	只租不售	新世界中心位于益田路6009号，总建筑面积107638平方米，共53层	管理费30元/m ² ·月（含空调），实用率70%

名称	照片	写字楼等级	月租金 (元/ m ² ·月)	放盘价 (万元/m ²)	项目基本情况	备注
荣超大厦		甲级	240-260	只租不售	荣超大厦位于红荔路与金田路交汇处，总建筑面积为 45272 平方米，地上共 21 层，地下共 4 层	管理费 30 元/m ² ·月（含空调），实用率 70%

（三）市场调研小结

福田中心区(CBD)是深圳最早建设的中央商务区，经历二十多年的高速发展后，中心区一带高楼林立，集中了大量的金融、商贸、文化、服务及大量的商务办公楼和酒店、公寓等设施。福田中心区金融聚集区雏形显现，CBD作为金融资本、创投资本聚集和辐射功能最强的区域，金融服务业扎堆集聚，全区超过三成法人金融机构云集于此，而在CBD实现增加值中金融业就占四成以上，所占份额最大，形成金融核心区的强劲竞争力。

福田中心区已建成并投入使用的写字楼众多，可租赁单位较多，写字楼租金相对于其他区域仍处于高位。目前金融市场表现较为低迷，受P2P倒闭潮余波、新冠肺炎疫情三年之久及深圳市写字楼供过于求现状的影响，福田中心区写字楼需求降低，空置率不断攀升，租金下降，去化周期有所延长，业主在提供免租期、装修补贴和佣金奖励等租赁策略方面相对灵活。

1、根据市场调研显示，福田中心区南区域写字楼楼盘林立，甲级写字楼众多，写字楼新旧程度不一，其中大百汇广场已于2020年封顶竣工，现已正常投入使用，瀚森大厦、京地大厦、中洲大厦、皇庭中心、平安金融中心竣工年限介于2014-2017年，其整体楼龄相对于福田中心区北区域较新。

据中介介绍，福田中心区写字楼租金及售价与楼层、户型、面积和装修密切相关，面积小且靠近电梯口单价会高一些。现甲级写字楼租金多为160-240元/m²·月之间，嘉里建设广场的写字楼租金相对较高；超甲级写字楼租金多为200-350元/m²·月之间，平安金融中心的写字楼租金最高，其次为大百汇广场、皇庭中心、中洲大厦、卓越世纪中心1号楼、2号楼。写字楼出租大部分为带装修出租，其

中一手房东与二手房东租金及实用率差别较大，一手房东出租实用率为70%左右，二手房东出租实用率多为35-50%左右，由于实用率的差异，一手房东单位租金较高于二手房东单位租金。甲级写字楼放盘价为4-6万元/m²，其中深圳国际商会中心、卓越时代广场放盘价相对较高，同时，只租不售写字楼物业逐渐增多。

2、福田中心区北区域写字楼数量少于南区域，所调研的写字楼竣工年限介于2001-2014年，江苏大厦楼龄最旧，太平金融大厦、荣超大厦楼龄相对较新。其中乙级写字楼仅有江苏大厦，其余均为甲级写字楼，乙级写字楼租金为120-150元/m²·月，甲级写字楼租金140-200元/m²·月，一手房东、二手房东的出租实用率和租金差别与南区域大体一致。乙级写字楼放盘价为3.5-4万元/m²，甲级写字楼放盘价为4-5.5万元/m²，只租不售写字楼数量占所调研写字楼一半之多。

3、根据此次福田中心区写字楼市场调研得知，受三年之久新冠肺炎疫情影响，福田中心区写字楼现租赁均有免租期，其免租期长短与其租赁面积、是否装修、楼盘新旧有关，新盘、毛坯且面积大的写字楼，其免租期最长，最长可达半年之久，其余免租期多为15至30天、一至两个月，其中免租期一至两个月较为普遍；福田中心区为金融、IT等聚集地，其写字楼租金相对于其他片区较高，再加上近年来前海片区已建设完成吸引了大批企业的目光，且受新冠肺炎疫情影响，很多中小企业迫于成本压力搬离市中心区，写字楼成交与租赁市场陷入低谷，空置率逐渐上升，个别楼盘空置率已高达20-25%。2022年下半年全市各类型物业的成交量均处于低谷，写字楼则更出现骤降现象，加上部分业主急于变现，办公楼不乏荀盘出现，价格偏低，致使同一楼盘出现价格差异较大的情况。2022年福田区中心区写字楼租赁、销售整体上量价齐跌，空置率呈上升趋势。2022年底疫情风险较小，已逐步放开，据中介介绍，今年年初售价已有缓缓上涨，在没有疫情的风险下，福田中心区的写字楼成交市场预计将逐步恢复到疫情前的市场环境。

近年来深圳市南山区、宝安区等多地蓬勃发展，工业研发办公的大量供应，也影响了福田中心区写字楼的需求，未来，深圳将呈现多中心涌现的商务新格局，福田中心区仍将是最成熟的核心商务区。“十三五”规划重点推进了福田中心区从中央商务区（CBD）向中央活动区（CAZ）的转型升级，同时，也更加期待“十四五”规划为福田中心区带来新的发展。伴随着粤港澳大湾区不断的发展成熟，更多就业和投资机会催生以及政策利好的驱动，福田中心区写字楼市场或将迎来新的转机。