



## 深圳市商务公寓市场调研报告

2023 年 4 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、商务公寓概况 .....             | 1  |
| 1、商务公寓概念 .....             | 1  |
| 2、商务公寓特点 .....             | 1  |
| 3、商务公寓户型面积段 .....          | 1  |
| 4、商务公寓与住宅的对比 .....         | 1  |
| 5、深圳市商务公寓相关政策 .....        | 2  |
| 二、市场调研情况 .....             | 3  |
| 1. 调研范围 .....              | 3  |
| 2. 深圳市各区商务公寓调研情况 .....     | 3  |
| 2.1、福田区商务公寓调研情况 .....      | 3  |
| 2.2、南山区商务公寓调研情况 .....      | 7  |
| 2.3、罗湖区商务公寓调研情况 .....      | 10 |
| 2.4、宝安区商务公寓调研情况 .....      | 12 |
| 2.5、龙华区商务公寓调研情况 .....      | 15 |
| 2.6、龙岗区商务公寓调研情况 .....      | 19 |
| 2.7、光明区商务公寓调研情况 .....      | 22 |
| 2.8、坪山区商务公寓调研情况 .....      | 24 |
| 2.9、盐田区、大鹏新区商务公寓调研情况 ..... | 26 |
| 3. 深圳市商业改商务公寓调研情况 .....    | 29 |
| 4. 深圳市工业改商务公寓调研情况 .....    | 29 |
| 三、结束语 .....                | 31 |

## 一、商务公寓概况

### 1、商务公寓概念

商务公寓一般处于城市核心地段及商务中心区，既可居住，又可办公具备写字楼功能，在部分城市可注册公司，在房产证上房屋用途一栏明确注明“商务公寓”。

2014年深圳市政府颁布的《深圳市城市规划标准与准则》关于商务公寓的相关规定：商务公寓是为商务人士提供中短期商务与住宿服务，不提供学校、幼儿园等居住配套的办公类建筑，其用地分类属于商业用地，商务公寓兼顾办公与商住功能。商务公寓早期在一定程度上发挥了商务办公区配套的作用，近年来，商务公寓呈现出明显的类住宅化倾向。

### 2、商务公寓特点

2.1、地段特点：商务公寓对地段的依赖比住宅要强得多，尤其对周边商业配套的依赖性较强，商业氛围不佳的地段，商务公寓的成长性也偏弱。

2.2、功能特点：商务公寓商住两用，既可居住，具一定居住氛围，又可办公，具备写字楼功能，可做酒店或办公点。

2.3、市场特点：从地段和功能方面商务公寓的市场分化比较严重，要么户型小，以拎包入住，不限购不限贷的优势，与住宅争夺刚需客户群体，要么是大平面奢侈型，高首付高税费，市场流通速度相对较慢，租金收益占比较高。

### 3、商务公寓户型面积段

3.1、小户型面积段：核心商业区高密度商务公寓，面积在 20-50 平方米，单房或 1 房小户型居多，适合过渡性居住、投资，运营长租项目等。

3.2、中等面积段：主流面积在 60-100 平方米之间，2-3 房居多，趋向于家庭生活需求，此类公寓在户型上与住宅无差，特定地段特定需求，部分还有能申请学校的权利。

3.3、大户型面积段：核心地段高档次公寓，占据豪宅市场一部分。如深圳湾 1 号、东海国际中心、深业上城、深业中城等。

3.4、Loft 户型：比较适合中小户型商务公寓的形态，在品质、舒适、空间拓展这几个重要方面比平面更突出公寓的特点。

### 4、商务公寓与住宅的对比

4.1、价格方面：根据市场上商务公寓的售价情况，一般来说商务公寓单价相当于同价值地段住宅的 70%左右。

4.2、功能方面：商务公寓商住两用，可居住、可注册办公；住宅只能居住。

4.3、成本方面：商务公寓首付 5 成，商业贷款最高 10 年，不可使用公积金，转让税费较高；住宅首套首付 3 成，可商贷、公积金贷款最高 30 年。

4.4、居住成本：商务公寓物业、水电费用多以商业标准收取。

4.5、配套方面：教育配套可算是最大差别，商务公寓原则上不提供教育配套的支持，但还是有一些区域的公寓产品能够申请学校，但基础分会比住宅低。

## 5、深圳市商务公寓相关政策

在“房住不炒”的大背景下，相对于住宅的限购限贷来说，商务公寓的政策相对宽松，个人和企业炒作商务公寓比较明显。于是，2018 年 7 月 31 日深圳出台《关于进一步加强房地产调控、促进房地产市场平稳健康发展的通知》，即 731 新政。主要规定：（1）要求各类新供应用地(含招拍挂、城市更新、征地返还用地等)上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途；（2）个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起 5 年内禁止转让。2019 年 11 月，上述的“只租不售”政策取消。因此，深圳商务公寓一手供应量得以持续增长，而二级市场可能因“5 年限售”政策而长期受影响。

2020 年 7 月 31 日，深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局联合发布《关于停止商务公寓的审批通知》。宣布全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目审批，鼓励已批商务公寓项目转为可售型人才房，减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例。这一通知发布意味着深圳商务公寓将成为一种历史建筑。

2021 年 2 月 23 日，深圳市住建局发布《关于商务公寓、宿舍配建燃气管道设施问题的通知》，对商务公寓、宿舍配建燃气管道设施作出进一步明确。通知说到，对于已建成的商务公寓、宿舍项目，需要使用管道燃气的，应当满足国家和省市有关技术规范要求。新建商务公寓、宿舍项目建设单位如需使用燃料，应当将燃气管道工程与主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

2022 年 3 月 24 日，深圳市发展和改革委员会发布《深圳市发展和改革委员会关于对我市商务类公寓及商业类用房租赁用房等用电价格有关问题的通知》，商务公寓允许有条件转民用电价，商务公寓的居住属性得到进一步加强。

对深圳置业者而言，“不限购、不限贷”的商务公寓，在过去一段时间以来，已经成为手中无“房票”者投资不动产的首要考虑对象。在部分住宅新盘供应有限的片区，购房者对能够参与学区积分的商务公寓也颇为追捧。



## 二、市场调研情况

### 1. 调研范围

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。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。本次调研范围为深圳下属 9 个行政区和 1 个新区范围内的商务公寓、商改公寓、工改公寓（下文列举的商务公寓（公寓）为区域内较具代表性的案例）。



### 2. 深圳市各区商务公寓调研情况

#### 2.1、福田区商务公寓调研情况

##### 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），下辖园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保 10 个街道，92 个社区，常住人口约 156 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。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。

作为行政、文化、金融等中心的福田，尽管有后起之秀的南山，但福田的地位丝毫不减。十四五期间，福田仍定位为深圳行政、文化、金融、商务和国际交往中心，总部经济核心区、现代服务业集聚区。在发展上，着重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”，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。未来，福田将优化土地空间规划布局，形成“一轴两翼”总体空间格局，构建具有强大支撑带动力量的粤港澳大湾区东岸“大中轴”。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、大金沙、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”。

2.1.2、调研结果表

| 区域 | 名称      | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型         | 市场价格<br>(元/㎡) | 备注                           |
|----|---------|------|------|--------------|---------------|------------------------------|
| 1  | 东海国际中心  | 商务公寓 | 商务公寓 | 191-500 m²公寓 | 80000-120000  | 带深圳外国语学校东海附属小学学位，精装修，通燃气，带阳台 |
| 2  | 深业上城    | 商务公寓 | 商务公寓 | 106-470 m²公寓 | 100000-120000 | 精装修，通燃气，带阳台                  |
| 3  | 深业中城    | 商务公寓 | 商务公寓 | 49-310 m²公寓  | 90000-120000  | 装修费约 5000 元/㎡，精装修，通燃气，带阳台    |
| 4  | 宝能城市公馆  | 商务公寓 | 商务公寓 | 73-140 m²公寓  | 98000-120000  | 精装修，通燃气，带阳台                  |
| 5  | 深圳中心·天元 | 商务公寓 | 商务公寓 | 383-393 m²公寓 | 80000-120000  | 精装修，通燃气，带阳台                  |
| 6  | 皇庭世茂央玺园 | 商务公寓 | 商务公寓 | 120-250 m²公寓 | 80000-95000   | 精装修，通燃气，带阳台                  |

| 区域 | 名称       | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型         | 市场价格<br>(元/m²) | 备注                              |
|----|----------|------|------|--------------|----------------|---------------------------------|
| 7  | 嘉鑫辉煌时代   | 商务公寓 | 商务公寓 | 46-69 m²公寓   | 50000-70000    | ——                              |
| 8  | 岁宝壹品苑    | 商务公寓 | 商务公寓 | 46-223 m²公寓  | 70000-90000    | 精装修, 通燃气, 带阳台                   |
| 9  | 中洲湾      | 商务公寓 | 商务公寓 | 35-55 m²公寓   | 70000-90000    | 精装修, 通燃气, 带阳台                   |
| 10 | 宝树台      | 商务公寓 | 商务公寓 | 43-57 m²公寓   | 70000-85000    | 带精装修                            |
| 11 | 京基滨河时代   | 商务公寓 | 商务公寓 | 33-80 m²公寓   | 60000-70000    | ——                              |
| 12 | 深圳恒大珺睿大厦 | 商务公寓 | 商务公寓 | 42-78 m²公寓   | 均价 65000       | 40 年产权, 精装修                     |
| 13 | 金中环·天赋   | 商务公寓 | 商务公寓 | 35-94 m²公寓   | 均价 80000       | 50 年产权, 精装修                     |
| 14 | 中电迪富大厦   | 商务公寓 | 商务公寓 | 43-105 m²公寓  | 74000-82000    | 一共有 4 栋                         |
| 15 | 世纪汇广场    | 商务公寓 | 办公   | 34-110 m²公寓  | 48000-55000    | 不通燃气, 实际用作办公为主                  |
| 16 | 华强广场     | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-78 m²公寓   | 55000-60000    | ——                              |
| 17 | 新天世纪商务中心 | 商务公寓 | 商务公寓 | 70-80 m²公寓   | 50000-60000    | ——                              |
| 18 | 清风创投大厦   | 商务公寓 | 商务公寓 | 58-68 m²公寓   | 48000-60000    | 18 楼以下做办公, 19 楼以上公寓             |
| 19 | 金地网球花园   | 商务公寓 | 商务公寓 | 121-193 m²公寓 | 85000-110000   | 70 年产权                          |
| 20 | 嘉洲富苑     | 商务公寓 | 商务公寓 | 35-41 m²公寓   | 58000-70000    | ——                              |
| 21 | 嘉葆润金座    | 商务公寓 | 商务公寓 | 35-60 m²公寓   | 65000-80000    | 部分带燃气, 部分不带燃气, 价格相差 5000 元/m²左右 |
| 22 | 红树华府     | 商务公寓 | 商务公寓 | 58-103 m²公寓  | 75000-80000    | 商务公寓位于 31-44 层                  |
| 23 | 传麒景苑     | 商务公寓 | 商务公寓 | 27-73 m²公寓   | 67000-75000    | ——                              |

### 2.1.3、部分调研相片



东海国际中心



深业上城



京基滨河时代





深业中城



红树华府



宝树台



宝能城市公馆



深圳中心·天元



新天世纪商务中心



金中环·天赋



世纪汇广场



传麒景苑

#### 2.1.4、调研小结

从上述调研结果来看，福田区集中了较多具有豪宅配置的商务公寓，如东海国际中心、宝能公馆、深业上城、深业中城、深圳中心·天元等，这类商务公寓主力

户型主要为 140 m<sup>2</sup>以上的大户型，通燃气、带阳台、精装修交房，在使用功能上及建造形式与住宅无差，居住舒适度较高，该类商务公寓市场价格则集中在 80000-120000 元/m<sup>2</sup>之间。其余常规户型的商务公寓市场价格则集中在 50000-70000 元/m<sup>2</sup>之间。

## 2.2、南山区商务公寓调研情况

### 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。2021 年，南山区常住人口 181.41 万人，其中，户籍人口 90.59 万人，非户籍人口 90.81 万人。

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。

南山区未来规划定位为科技产业创新、高等教育和总部经济集聚区。将重点推进建设前海深港现代服务业合作区、西丽湖国际科教城、蛇口国际海洋城、西丽高铁新城、深圳湾超级总部基地等。除此之外还公布了十大重点发展片区，分别为西丽湖国际科教城、留仙洞战略性新兴产业总部基地、西丽高铁新城、高新区北区、南山创新大道、后海金融商务总部基地、蛇口国际海洋城、深圳湾超级总部基地、深圳湾文化走廊、支持前海深港现代服务业合作区发展。

### 2.2.2、调研结果表

| 序号 | 名称        | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型           | 市场价格<br>(元/㎡) | 备注                  |
|----|-----------|------|------|----------------|---------------|---------------------|
| 1  | 深圳湾 1 号   | 商务公寓 | 商务公寓 | 200-430 m² 公寓  | 150000-200000 | 看海景，精装修，通燃气，带阳台     |
| 2  | 华润万象府     | 商务公寓 | 商务公寓 | 380-410 m² 公寓  | 90000-110000  | ——                  |
| 3  | 前海经贸中心    | 商务公寓 | 商务公寓 | 28-62 m² 公寓    | 95000-105000  | ——                  |
| 4  | 前海嘉里商务中心  | 商务公寓 | 商务公寓 | 56-120 m² 公寓   | 90000-110000  | 40 年产权，精装修          |
| 5  | 京基御景峯     | 商务公寓 | 商务公寓 | 116-158 m² 公寓  | 55000-65000   | 精装修，通燃气，带阳台         |
| 6  | 招商前海领尚公馆  | 商务公寓 | 商务公寓 | 41-92 m² 公寓    | 80000-95000   | 精装修，通燃气，带阳台         |
| 7  | 恒裕金融中心    | 商务公寓 | 商务公寓 | 160-580 m² 公寓  | 100000-120000 | 40 年产权，带精装修         |
| 8  | 远洋滨海大厦    | 商务公寓 | 商务公寓 | 34-70 m² 公寓    | 70000-88000   | ——                  |
| 9  | 深业鹤塘岭花园   | 商务公寓 | 商务公寓 | 68-84 m² 公寓    | 70000-85000   | ——                  |
| 10 | 臻林天汇大厦    | 商务公寓 | 商务公寓 | 110-252 m² 公寓  | 68000-85000   | 精装修，通燃气，带阳台         |
| 11 | 晗山悦海城     | 商务公寓 | 商务公寓 | 96-190 m² 公寓   | 90000-98000   | ——                  |
| 12 | 塘朗城       | 商务公寓 | 商务公寓 | 31-85 m² 公寓    | 60000-70000   | 带精装修                |
| 13 | 万科云城      | 商务公寓 | 商务公寓 | 50-135 m² 公寓   | 57000-75000   | 精装修，通燃气，带阳台         |
| 14 | 华润城润府     | 商务公寓 | 商务公寓 | 166-230 m² 公寓  | 80000-110000  | 精装修，通燃气，带阳台         |
| 15 | 前海卓越金融中心  | 商务公寓 | 商务公寓 | 82-286 m² 公寓   | 80000-110000  | ——                  |
| 16 | 深湾汇云中心    | 商务公寓 | 商务公寓 | 250-310 m² 公寓  | 100000-150000 | 精装修，通燃气，带阳台         |
| 17 | 华润城华润置地大厦 | 商务公寓 | 商务公寓 | 89-93 m² 公寓    | 90000-110000  | 精装修，通燃气，带阳台         |
| 18 | 太子湾云玺大厦   | 商务公寓 | 商务公寓 | 232-406 m² 公寓  | 90000-110000  | 带精装修                |
| 19 | 万科蛇口公馆    | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-53 m² 公寓    | 70000-95000   | 70 年产权，精装修，通燃气，带阳台  |
| 20 | 深圳湾科技生态园  | 商务公寓 | 商务公寓 | 31-33 m² 公寓    | 50000-60000   | 带精装修，必须为高新区企业及员工    |
| 21 | 来福士广场     | 商务公寓 | 公寓   | 1 房、2 房、190 m² | 65000-80000   | ——                  |
| 22 | 佳兆业前海广场   | 商务公寓 | 公寓   | 49-87 m² 公寓    | 50000-75000   | ——                  |
| 23 | 向南瑞峰花园    | 商务公寓 | 公寓   | 38-89 m² 公寓    | 60000-68000   | ——                  |
| 24 | 南园枫叶大厦    | 商务公寓 | 商务公寓 | 42-69 m² 公寓    | 55000-70000   | 公司购买需一次性付款，个人购买五成首付 |
| 25 | 泛海城市广场    | 商务公寓 | 商务公寓 | 39-60 m² 公寓    | 55000-65000   | ——                  |



2.2.3、部分调研相片



深圳湾 1 号



京基御景峯



塘朗城



万科云城



华润城润府



南园枫叶大厦



前海经贸中心



远洋滨海大厦



前海卓越金融中心



深湾汇云中心



太子湾云玺大厦



万科蛇口公馆

#### 2.2.4、调研小结

近几年，随着深圳市中心的西移，南山区入市了较多商务公寓项目。从上述调研结果来看，南山区与福田区一样，集中了较多具有豪宅配置的商务公寓，如深圳湾1号、华润万象府、恒裕金融中心、太子湾云玺大厦、深湾汇云中心等，这类商务公寓在使用功能上及建造形式与住宅无差，居住舒适度较高；当然在价格方面也是处于高位，市场均价在110000元/m<sup>2</sup>以上。其余常规户型的商务公寓市场价格则集中在50000-70000元/m<sup>2</sup>之间。

### 2.3、罗湖区商务公寓调研情况

#### 2.3.1、罗湖区概况

罗湖区位于深圳市中南部，深圳经济特区中部，辖区总面积78.75平方公里，东起梧桐山伯公坳分水岭与盐田区为界，西至红岭路中线与福田区相连，北与龙岗区、龙华区接壤。下设10个街道办事处（桂园街道、黄贝街道、东门街道、南湖街道、笋岗街道、东湖街道、莲塘街道、东晓街道、翠竹街道、清水河街道）。

2021年末，罗湖区常住人口114.82万人。

罗湖区区位优势明显，辖区内拥有罗湖口岸、文锦渡口岸以及莲塘口岸三大口岸，同时，深圳火车站与罗湖口岸紧密相连，是粤港澳大湾区的重要交通枢纽。

罗湖区未来定位为深港社会协同发展示范区、现代服务业创新发展集聚区、金融商贸中心和国际消费中心；重点推进蔡屋围-深圳火车站-东门片区、39笋岗-清水河片区、新秀-莲塘片区建设，打造罗湖可持续发展先锋城区。一方面是在交通的规则升级，形成深圳站、罗湖北站两个南北的“双枢纽”格局。罗湖区将深圳火车站改扩建，推动香港东铁线北延至罗湖口岸，引入赣深高铁、厦深铁路等线



路。未来，罗湖将重点打造深港社会融合发展区、清水河-笋岗科技创新服务区、大望梧桐中央生态区、笔架山河沿线可持续发展示范区、湖贝-蔡屋围活力商业区、大东门国际消费服务核心区等七大片区。

2.3.2、调研结果表

| 序号 | 名称         | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型                | 市场价格<br>(元/㎡)                    | 备注                            |
|----|------------|------|------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1  | 京基水贝城市广场   | 商务公寓 | 商务公寓 | 45-70 ㎡公寓           | 备案均价 70000，市价 50000-60000        | 带精装修，通燃气，70 年产权               |
| 2  | 阳光城天悦      | 商务公寓 | 商务公寓 | 76-108 ㎡公寓          | 50000-70000                      | 带精装修，通燃气，40 年产权               |
| 3  | 万科深南道 68 号 | 商务公寓 | 商务公寓 | 40-88 ㎡、108-150 ㎡公寓 | 35000-50000                      | 带精装修，40-88 ㎡不通燃气，108-150 ㎡通燃气 |
| 4  | 招商中环       | 商务公寓 | 商务公寓 | 82-127 ㎡公寓          | 55000-65000                      | 40 年产权，带精装修                   |
| 5  | 鸿翔花园       | 商务公寓 | 商务公寓 | 35-55 ㎡公寓           | 通燃气：50000-60000；不通燃气：35000-45000 | 面积越大单价越高                      |
| 6  | 华商时代公寓     | 商务公寓 | 商务公寓 | 23-64 ㎡公寓           | 28000-35000                      | 面积越大单价越低                      |
| 7  | 罗湖金岸       | 商务公寓 | 商务公寓 | 33-90 ㎡公寓           | 35000-42000                      | 不限购不限贷，50 年产权                 |
| 8  | 翡翠公寓       | 商务公寓 | 商务公寓 | 33-45 ㎡公寓           | 55000-65000                      | 50 年产权，均带赠送面积约 10 ㎡，不带学位      |
| 9  | 中洲铂玺坊      | 商务公寓 | 商务公寓 | 33-66 ㎡公寓           | 60000-75000                      | 带精装修                          |
| 10 | 翠湖大厦       | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-94 ㎡公寓           | 60000-70000                      | 40 年产权，公寓位于 19-31 层           |
| 11 | 环球经贸广场     | 商务公寓 | 商务公寓 | 71-142 ㎡公寓          | 55000-65000                      | 毛坯，公寓位于 21-40 层               |
| 12 | 恒大天玺公馆     | 商务公寓 | 商务公寓 | 25-52 ㎡公寓           | 55000-65000                      | 3.6 米层高，通燃气                   |
| 13 | 粤海城        | 商务公寓 | 商务公寓 | 69-137 ㎡公寓          | 50000-60000                      | 通燃气，带阳台                       |
| 14 | 佳兆业新世界大厦   | 商务公寓 | 商务公寓 | 22-70 ㎡公寓           | 50000-60000                      | 50 年产权，带装修                    |
| 15 | 贝悦汇大厦      | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-64 ㎡公寓           | 46000-67000                      | 40 年产权，带装修                    |

2.3.3、部分调研相片



万科深南道 68 号



鸿翔花园



华商时代公寓



罗湖金岸



翡翠公寓



环球经贸广场



深南阳光大厦



贝悦汇大厦



佳兆业新世界大厦

#### 2.3.4、调研小结

罗湖区作为深圳经济特区最早开发的城区，该片区内商务公寓多兴建于 21 世纪初，这类商务公寓从外观档次、内部设计、设备设施上均无法与近年新建的商务公寓相媲美；相比于福田区和南山区高端的商务公寓，罗湖区的商务公寓以常规小面积户型为主，主要满足家庭生活需求，这类商务公寓总价低，广受年轻置业者及投资客的青睐，市场价格主要集中在 40000-60000 元/m<sup>2</sup>之间。

### 2.4、宝安区商务公寓调研情况

#### 2.4.1、宝安区概况

宝安在东晋咸和六年（331 年）时建县，距今有 1690 年历史，被誉为深港文化之根。1979 年撤宝安县升设地级深圳市，1982 年 12 月复设宝安县，辖深圳经济特区之外的原宝安县地区，1992 年宝安撤县建区，分设为宝安、龙岗两个行政区，2007 年分设光明区，2011 年底分设龙华区。现辖新安、西乡、航城、福永、福



海、沙井、新桥、松岗、燕罗、石岩 10 个街道，共 124 个社区工作站、140 个社区居委会。全区实有管理人口 560 万，户籍人口 81.1 万。

宝安位于深圳市西北部，处在珠江口东岸发展轴上，是穗深港黄金走廊的重要节点，土地面积 397 平方公里，占全市 19.9%；境内有海岸线 45 公里，占全市 17.3%；海域 220 平方公里，占全市 10.9%。区内有国际机场、大铲湾港、107 国道、宝安大道等重大交通基础设施，有广深、机荷、沿江、南光、龙大等 5 条高速公路和地铁 1、5、6、11 号线，宝安国际机场与香港机场实现海陆联运，轨道 12、13、20 号线、穗莞深城际线、港深机场快轨、机场东空铁综合枢纽、深中通道等正规划建设，海陆空铁立体交通网络已初步形成。

宝安被定位为深圳城市西部中心、国际航空枢纽，重点发展数字经济、会展经济、海洋经济、临空经济、文旅经济和高端制造。将重点推进宝安中心区、空铁门户区、会展海洋城、石岩科创城、燕罗智造生态城建设，打造宝安珠江口两岸融合发展引领区。在交通方面，推进穗深城际线（二期）建设、深大城际线（33 号线）建成通车，开展深莞增城际、深大城际西延以及深港西部快轨等通道的研究工作。

2.4.2、调研结果表

| 序号 | 名称            | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型         | 市场价格<br>(元/m²) | 备注                 |
|----|---------------|------|------|--------------|----------------|--------------------|
| 1  | 松河瑞园          | 商务公寓 | 商务公寓 | 76-90 m²公寓   | 32000-40000    | 70 年产权，毛坯          |
| 2  | 联投东方          | 商务公寓 | 商务公寓 | 40-80 m²公寓   | 均价 36000       | 70 年产权，二期毛坯，一期带精装修 |
| 3  | 汇智时代广场        | 商务公寓 | 商务公寓 | 91-92 m²公寓   | 备案均价 38400     | 40 年产权，带精装修        |
| 4  | 河东骏濠国际        | 商务公寓 | 商务公寓 | 25-73 m²公寓   | 47000-55000    | 40 年产权，毛坯，通燃气      |
| 5  | 中洲华府商业大厦      | 商务公寓 | 商务公寓 | 50-335 m²公寓  | 65000-70000    | 50 年产权             |
| 6  | 中粮锦云          | 商务公寓 | 办公   | 60-80 m²公寓   | 34000-38000    | 70 年产权             |
| 7  | 前海颐大厦商务公寓（华寓） | 商务公寓 | 商务公寓 | 95-172 m²公寓  | 70000-90000    | 50 年产权，顶层为复式       |
| 8  | 华海金湾公馆        | 商务公寓 | 商务公寓 | 121-203 m²公寓 | 65000-70000    | 70 年产权             |
| 9  | 松茂御龙湾         | 商务公寓 | 商务公寓 | 49-99 m²公寓   | 50000-65000    | ——                 |
| 10 | 润科华府          | 商务公寓 | 商务公寓 | 48-67 m²公寓   | 40000-50000    | 带精装修公寓             |
| 11 | 保利达小行星        | 商务公寓 | 商务公寓 | 20-30 m²公寓   | 28000-38000    | 带精装修公寓             |
| 12 | 仁恒里芯梦公园       | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-38 m²公寓   | 33000-40000    | 约 3.6 米层高，带装修      |
| 13 | 联建君钰府         | 商务公寓 | 商务公寓 | 46-69 m²公寓   | 50000-60000    | ——                 |
| 14 | 大悦城天玺壹号       | 商务公寓 | 商务公寓 | 83-129 m²公寓  | 55000-65000    | ——                 |

| 序号 | 名称      | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型                     | 市场价格<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注                     |
|----|---------|------|------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 15 | 福城前海新纪元 | 商务公寓 | 商务公寓 | 33-101 m <sup>2</sup> 公寓 | 48000-60000                 | 带装修                    |
| 16 | 嘉信云峰公馆  | 商务公寓 | 商务公寓 | 36-65 m <sup>2</sup> 公寓  | 38000-40000                 | ——                     |
| 17 | 怀德国际广场  | 商务公寓 | 商务公寓 | 36-63 m <sup>2</sup> 公寓  | 均价 46500                    | 带装修                    |
| 18 | 会展湾水岸广场 | 商务公寓 | 商务公寓 | 60-125 m <sup>2</sup> 公寓 | 45000-50000                 | 40 年产权，带装修             |
| 19 | 凤凰领寓    | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-35 m <sup>2</sup> 公寓  | 42000-46000                 | 带装修                    |
| 20 | 珑湾时代公寓  | 商务公寓 | 商务公寓 | 43-62 m <sup>2</sup> 公寓  | 均价 43000                    | 不限购不限贷，精装修，<br>通燃气，带阳台 |

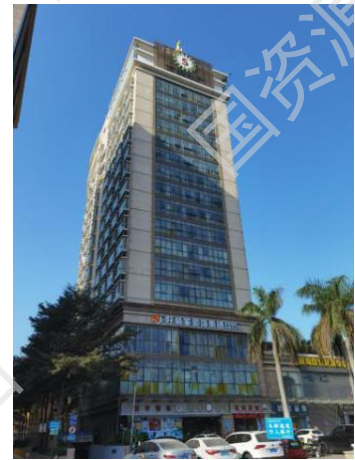
#### 2.4.3、部分调研相片



松河瑞园



魅力时代花园



万骏汇商务公寓



前海颐大厦商务公寓



华海金湾公馆



松茂御龙湾





中洲华府商业大厦



河东骏濠国际



中粮锦云



润科华府



保利达小行星



会展湾水岸广场

#### 2.4.4、调研小结

宝安中心区位于深圳市西部，随着深圳市中心西移，宝安区已然成为深圳未来最具发展条件和潜力地区，近几年，大量的商务公寓供应集中在宝安区。据调查得知，片区内商务公寓主要为常规小面积户型，趋于满足家庭生活需求。价格方面主要分两个区段，西乡片区往南范围内的市场价格主要集中在 50000-80000 元/ $m^2$ 之间，西乡片区往北范围内市场价格主要集中在 35000-45000 元/ $m^2$ 之间。

### 2.5、龙华区商务公寓调研情况

#### 2.5.1、龙华区概况

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴。2011 年 12 月 30 日，成立龙华新区；2017 年 1 月 7 日，正式挂牌成立行政区。全区总面积 175.6 平方公里，已建设用地规模占总面积比例约 67%，下辖观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜 6 个街

道，56个社区工作站和110个居委会。截至2021年底，全区常住人口约252万人。

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴，毗邻“六区一市”，北邻东莞和光明，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。深圳北站是华南地区面积最大、具有口岸功能的特大型综合交通枢纽，也是我国“八纵八横”高铁网的重要节点。2条高铁、2条地铁、1条现代有轨电车和“二横四纵”高快速路网穿越辖区。在高铁和地铁的带动下，龙华与香港、广州形成“半小时生活圈”，与武汉、厦门形成“4小时生活圈”。未来，还将形成由4条高铁、10条地铁、2条城际线、中小运量轨道交通线网和“九横九纵”骨干路网组成的现代化城市交通体系。

龙华区定位为深圳中部综合服务中心、数字经济先行区、未来城市试验区、智慧治理示范区、重要交通枢纽、新兴产业高地和时尚产业新城。重点推进北站国际商务区、九龙山数字城、鹭湖中心城、龙华国际商圈、大浪时尚小镇、观澜文化小镇等6个重点片区建设，打造大湾区国际化创新型中轴新城。交通方面，龙华区将打造鹭湖综合交通枢纽；加快推动17号线龙华段及区内轨道线网加密研究。

2.5.2、调研结果表

| 序号 | 名称               | 房屋用途     | 实际用途     | 主力户型          | 市场价格<br>(元/㎡) | 备注                   |
|----|------------------|----------|----------|---------------|---------------|----------------------|
| 1  | 金众繁华里            | 安居房、商务公寓 | 安居房、商务公寓 | 42 m²公寓       | 50000-60000   | 40年产权，带装修            |
| 2  | 红山六九九商业中心        | 商务公寓     | 商务公寓     | 92-94 m²公寓    | 60000-65000   | ——                   |
| 3  | 星河传奇泊寓S          | 商务公寓     | 商务公寓     | 55 m²-65 m²公寓 | 35000-45000   | ——                   |
| 4  | 龙光玖钻商务中心         | 商务公寓     | 商务公寓     | 93-133 m²公寓   | 38000-50000   | ——                   |
| 5  | 和平里花园I期          | 商务公寓     | 商务公寓     | 39-68 m²公寓    | 38000-45000   | ——                   |
| 6  | 深业泰然玫瑰轩          | 商务公寓     | 商务公寓     | 约39-63 m²公寓   | 35000-38000   | ——                   |
| 7  | 佳华领域广场           | 商务公寓     | 商务公寓     | 34 m²-54 m²公寓 | 38000-45000   | 40年产权，带装修            |
| 8  | 华盛观荟（华盛峰荟名庭（一期）） | 商务公寓     | 商务公寓     | 33-56 m²公寓    | 25000-32000   | ——                   |
| 9  | 华盛珑悦             | 商务公寓     | 商务公寓     | 44-72 m²公寓    | 50000-55000   | 70年产权，3.6米层高，通燃气，带阳台 |
| 10 | 幸福城商业大厦          | 商务公寓     | 商务公寓     | 50-79 m²公寓    | 38000-55000   | 50年产权                |
| 11 | 芷峪澜湾花园           | 商务公寓     | 商务公寓     | 65-103 m²公寓   | 32000-40000   | ——                   |
| 12 | 星河盛世花园           | 商务公寓     | 商务公寓     | 50-60 m²公寓    | 32000-40000   | 70年产权                |
| 13 | 富驰时代PAPK         | 商务公寓     | 商务公寓     | 40-86 m²公寓    | 33000-40000   | 带精装修                 |
| 14 | 龙湖春江天玺           | 商务公寓     | 商务公寓     | 41-70 m²公寓    | 45000-55000   |                      |
| 15 | 鸿荣源天俊            | 商务公寓     | 商务公寓     | 38-95 m²公寓    | 50000-60000   | 40年产权，带装修            |



| 序号 | 名称       | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型                     | 市场价格<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注         |
|----|----------|------|------|--------------------------|-----------------------------|------------|
| 16 | 华侨城创想大厦  | 商务公寓 | 商务公寓 | 90-160 m <sup>2</sup> 公寓 | 55000-65000                 | 40 年产权，带装修 |
| 17 | 佳兆业通达汇轩  | 商务公寓 | 商务公寓 | 28-31 m <sup>2</sup> 公寓  | 均价 38000                    | 带精装修       |
| 18 | 莱蒙水榭云上   | 商务公寓 | 商务公寓 | 38-62 m <sup>2</sup> 公寓  | 50000-60000                 | 70 年产权     |
| 19 | 深国际万科和颂轩 | 商务公寓 | 商务公寓 | 39-56 m <sup>2</sup> 公寓  | 均价 53000                    | ——         |
| 20 | 汇德大厦一期   | 商务公寓 | 商务公寓 | 50-63 m <sup>2</sup> 公寓  | 50000-60000                 | ——         |

### 2.5.3、部分调研相片



龙光玖钻商务中心



红山六九七九商业中心



星河传奇商厦



华盛珑悦



幸福城商业大厦



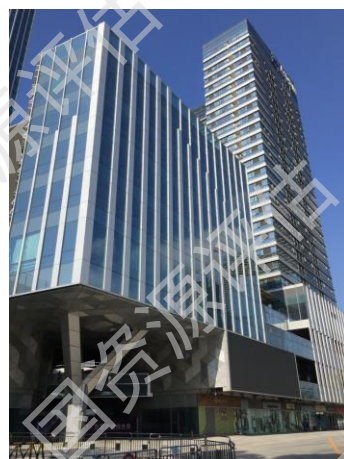
和平里花园



富驰大厦



深业泰然玫瑰轩



汇德大厦



华盛峰荟名庭



幸福城商业大厦



芷峪澜湾花园



鸿荣源天俊



华侨城创想大厦



星河盛世花园

#### 2.5.4、调研小结

龙华区位于深圳地理中心和发展中轴，有着与深圳主城距离最近的地域优势，近年来地王频出，房价赶福田超罗湖，同时在片区城市更新规划不断利好的前提



下，龙华区近年来旧改楼盘项目规模较大，涉及高品质住宅、精品公寓、写字楼等众多领域。根据调查得知，该区域商务公寓大多成新度较高，市场价格集中在40000-60000元/m<sup>2</sup>之间。

## 2.6、龙岗区商务公寓调研情况

### 2.6.1、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。

经过多年的建设发展，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。近几年龙岗交通发展突飞猛进，形成“七横六纵”的干线路网格局，次干道以上的道路总里程达到532.1公里，机荷、深汕、惠盐、水官、盐排、博深高速公路穿境而过，广深、京九、平盐铁路以及厦深铁路在此汇集，华南地区最大的铁路编组站——平湖南铁路编组站以及客运枢纽站深圳东站在此布局。轨道3号线、5号线、10号线穿境而过，与深圳机场、港口码头和香港各口岸均处于半小时交通圈内。

龙岗区在十四五规划期间定位为深圳城市东部中心、高等教育国际合作中心、国际文体活动交流中心，重点推进大运深港国际科教城、坂雪岗科技城、东部高铁新城、国际低碳城、宝龙科技城等片区建设，形成“一芯两核多支点”发展格局，打造龙岗国家级产城融合示范区和全球电子信息产业高地。规划目标是到2025年，基本建成现代化国际化创新型的深圳城市东部中心，打造深圳都市圈区域城市中心，基本实现社会主义现代化。交通方面，龙岗将协调推进深汕高铁、深惠城际、深大城际、深惠城际大鹏支线建设，配合推进赣深与广深联络线建设，打通外联主动脉。

## 2.6.2、调研结果表

| 序号 | 名称        | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型         | 市场价格<br>(元/㎡)         | 备注                        |
|----|-----------|------|------|--------------|-----------------------|---------------------------|
| 1  | 中粮祥云龙誉    | 商务公寓 | 商务公寓 | 31-88 m²公寓   | 32000-36000           | 40年产权，通燃气                 |
| 2  | 万科广场V寓    | 商务公寓 | 商务公寓 | 43-66 m²公寓   | 25000-35000           | 1-6层层高均为5米，7层4.5米，无燃气     |
| 3  | 启迪协信科技园   | 商务公寓 | 商务公寓 | 68-70 m²公寓   | 25000-35000           | 年限30年，不带燃气                |
| 4  | 大族河山      | 商务公寓 | 商务公寓 | 70-120 m²公寓  | 精装：42000，<br>毛坯：38000 | 70年产权，带学位                 |
| 5  | 深圳赛格ECO中心 | 商务公寓 | 商务公寓 | 55-116 m²公寓  | 27000-35000           | 50年产权                     |
| 6  | 荣德国际      | 商务公寓 | 商务公寓 | 32-58 m²复式公寓 | 25000-35000           | 8、9号楼为商务公寓，<br>为毛坯，层高4.5米 |
| 7  | 华侨城四海锦园   | 商务公寓 | 商务公寓 | 62-87 m²复式公寓 | 30000-36000           | 不限购不限贷，一层20户，<br>复式公寓     |
| 8  | 银信中心      | 商务公寓 | 商务公寓 | 60-400 m²公寓  | 40000-42000           | 1栋A座为LOFT公寓，<br>层高5.1米    |
| 9  | 德润荣君府     | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-61 m²公寓   | 36000-46000           | 不限购不限贷                    |
| 10 | 佳华领汇广场    | 办公   | 商务公寓 | 36-53 m²复式公寓 | 50000-55000           | 6栋住宅、1栋商务公寓               |
| 11 | 万科红立方大厦   | 商务公寓 | 商务公寓 | 31-68 m²公寓   | 32000-40000           | 不限购不限贷                    |
| 12 | 创兴时代      | 商务公寓 | 商务公寓 | 33-39 m²公寓   | 32000-42000           | 不限购不限贷，一层18户              |
| 13 | 金地龙城中央    | 商务公寓 | 商务公寓 | 41-82 m²公寓   | 25000-33000           | 带精装修，带燃气                  |
| 14 | 富基置地大厦    | 商务公寓 | 商务公寓 | 31-58 m²公寓   | 28000-33000           | ——                        |
| 15 | 今日香沙御景园   | 商务公寓 | 商务公寓 | 29-56 m²公寓   | 27000-30000           | 带精装修                      |
| 16 | 碧桂园观麓花园   | 商务公寓 | 商务公寓 | 25-48 m²公寓   | 25000-30000           | 70年产权                     |
| 17 | 佳兆业未来时代大厦 | 商务公寓 | 商务公寓 | 34-67 m²公寓   | 30000-35000           | 40年产权，带精装修                |
| 18 | 世茂之都      | 商务公寓 | 商务公寓 | 37-255 m²公寓  | 45000-55000           | ——                        |
| 19 | 宝德云谷大厦    | 商务公寓 | 商务公寓 | 28-70 m²公寓   | 30000-35000           | 不限购不限贷精装现楼公寓              |
| 20 | 融悦大厦      | 商务公寓 | 商务公寓 | 31-88 m²公寓   | 28000-35000           | 毛坯                        |
| 21 | 仁恒梦公园     | 商务公寓 | 商务公寓 | 28-68 m²公寓   | 30000-35000           | 40年产权，约3.6米精装修公寓          |



### 2.6.3、部分调研相片



启迪协信科技园



万科红立方大厦



横岗大厦



远洋新天地水岸花园



万科广场 V 寓



深圳赛格 ECO 中心



德润荣君府



创兴时代



金地龙城中央

#### 2.6.4、调研小结

与福田、南山、罗湖相比，龙岗区交通生活配套确实略显滞后，随着 2011 年龙岗大运中心场馆的建成，深圳大运会的举办，龙岗区的整体市貌有了巨大的变化，加之近年来大量新建楼盘的涌入、城市更新旧改项目的推进，龙岗区目前交通、生活设施已逐步完善。根据调研得知，龙岗区为近年入市商务公寓最多的区域之一，主要为常规小面积户型，这类商务公寓总价低，精装修，广受年轻置业者及投资客的青睐。市场价格主要集中在 25000-35000 元/m<sup>2</sup>之间。

### 2.7、光明区商务公寓调研情况

#### 2.7.1、光明区概况

光明区位于深圳市西北部，地理坐标为北纬 22°46'34"，东经 113°54'44"，前身为光明新区，是全市第一个功能区，成立于 2007 年 5 月 31 日，8 月 19 日挂牌，下辖光明、公明 2 个办事处。2018 年 2 月，国务院批复成立深圳市光明区，9 月 19 日光明区揭牌成立，是深圳市最年轻的行政区，下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田 6 个街道，共 31 个社区。辖区总面积 156.1 平方千米，常住人口约 111.57 万人，户籍人口 15.48 万人。

光明区距离宝安国际机场、蛇口港区和大铲湾港区约 25 分钟车程，正在运营的广深港铁路客运专线在境内设立城际客运站，深圳轨道交通 6 号线直达光明区。龙大高速公路横贯东西，并与南光高速、机荷高速公路、梅观高速公路、广深高速公路相连，与福田中心区、东莞等珠三角主要城市中心形成便捷高效的“半小时生活圈”。光明区地处粤港澳大湾区和广深港科技创新走廊重要节点，未来赣深高铁、莞深城际也将在此交汇。目前，区内已规划建设 4 条地铁线路，其中 6 号线北联东莞、南接福田，于 2020 年 8 月 18 日正式通车；13 号线南至深圳湾，于 2019 年动工；18 号线将东接盐田、西联宝安；远期还将规划 29 号线，南至南山红树湾。此外，龙大高速、南光高速正在进行市政化改造，未来，光明区将形成以“龙大高速、南光高速、东部快速、外环高速、东明大道-观光路、新公常路-公明北环”为轴线的“三纵三横”路网结构。

光明区定位为深圳北部中心、科技创新中心、重要交通枢纽，科研经济先导区、高新技术产业和先进制造业集聚区，重点打造光明科学城装置集聚区、光明中心区、光明凤凰城、茅洲河-龙大复合功能走廊等片区，建设大湾区综合性国家科

学中心先行启动区。将以“一心一廊一环六组团”的总体布局打造，依托六个街道打造特色组团，形成优势功能互补、协调错位发展格局。交通方面，规划提到争取提升光明城站定位，协调增加光明城站停靠列车班次数量，打造综合性国家科学中心交通枢纽。

2.7.2、调研结果表

| 序号 | 名称        | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型        | 市场价格<br>(元/㎡) | 备注        |
|----|-----------|------|------|-------------|---------------|-----------|
| 1  | 特区建发乐府广场  | 商务公寓 | 商务公寓 | 36-97 m²公寓  | 35000-40000   | 毛坯        |
| 2  | 璟悦轩       | 商务公寓 | 商务公寓 | 38-49 m²公寓  | 40000-45000   | 40年产权，带装修 |
| 3  | 龙光玖龙台     | 商务公寓 | 商务公寓 | 39-48 m²公寓  | 35000-40000   | 带精装修      |
| 4  | 宏发天汇城     | 商务公寓 | 商务公寓 | 65-75 m²公寓  | 38000-43000   | 毛坯        |
| 5  | 勤诚达正大城    | 商务公寓 | 商务公寓 | 36-50 m²公寓  | 38000-43000   | 40年产权，带装修 |
| 6  | 盛迪嘉光明壹号花园 | 商务公寓 | 商务公寓 | 46-82 m²公寓  | 24000-32000   | 70年产权     |
| 7  | 福盈中央山花园   | 商务公寓 | 商务公寓 | 67-107 m²公寓 | 30000-38000   | ——        |
| 8  | 新地中央广场    | 商务公寓 | 商务公寓 | 28-108 m²公寓 | 30000-35000   | ——        |
| 9  | 宏发嘉域花园一期  | 商务公寓 | 商务公寓 | 45-86 m²公寓  | 25000-33000   | 产权70年     |
| 10 | 峰荟花园      | 商务公寓 | 商务公寓 | 43-58 m²公寓  | 28000-32000   | ——        |
| 11 | 益田假日府邸    | 商务公寓 | 商务公寓 | 48-80 m²    | 35000-40000   | 复式公寓      |

2.7.3、部分调研相片



盛迪嘉光明壹号花园



福盈中央山花园



新地中央广场

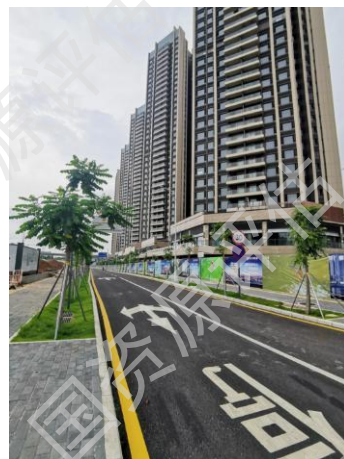




光明峰荟



益田假日府邸



龙光玖龙台



宏发天汇城



勤诚达正大城



宏发嘉域花园一期

#### 2.7.4、调研小结

光明区位于深圳的西北角，距离深圳市中心较为偏远，但自 2018 年挂牌成立以来，政府对光明区的产业、教育和配套设施等方面一系列的政策支持及未来一波旧改项目的兑现，加之众多知名地产开发商如星河、绿地、宏发、华润的进驻，近两年热度持续不减，各方面的利好不断，光明区未来的发展前景较为可观，逐渐成为购房者置业关注的区域。根据调查得知，光明区商务公寓多为 2010 年以后建成，以常规小面积户型为主，旧盘市场价格在 25000-35000 元/m<sup>2</sup> 之间，次新盘市场价格在 35000-45000 元/m<sup>2</sup> 之间。

### 2.8、坪山区商务公寓调研情况

#### 2.8.1、坪山区概况

坪山区位于深圳市东北部，地处深圳、东莞、惠州及河源、汕尾“3+2”经济圈地理中心位置，是粤港澳大湾区向东辐射的重要门户和广深港澳科技创新走廊

的重要节点，被市委市政府定位为深圳东部中心、深圳高新区核心园区以及深圳未来产业试验区。辖区总面积约 168 平方公里，东靠惠州大亚湾石化城，南连大鹏半岛，西邻世界最大的单体港——盐田港，北面是龙岗中心城。中心位置位于北纬 22°41'36.86"，东经 114°20'29.04"。下辖 6 个街道（坪山、马峦、石井、碧岭、龙田、坑梓）、共 23 个社区。

坪山高铁站便捷连通粤东、上海、香港、长沙等地，在高铁方面，辖区有厦深高铁贯穿，设有“深圳坪山站”，3 小时可抵达厦门，并开通了快捷线，20 分钟抵达深圳北站。在道路方面，有连接汕头市的 G15 沈海高速，连接罗湖区的东部过境高速，连接南山区的南坪三期快速路，连接盐田区的坪盐通道，还有深圳外环高速等。在机场方面，可经 G15 沈海高速直达深圳宝安机场，全程约 1 小时。在地铁方面，有 14 号东部快线，起点为福田中心区，16 号龙坪线，联系龙岗。

坪山区定位深圳城市东部中心、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。

2.8.2、调研结果表

| 序号 | 名称      | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型        | 市场价格<br>(元/㎡) | 备注              |
|----|---------|------|------|-------------|---------------|-----------------|
| 1  | 深城投中心公馆 | 商务公寓 | 商务公寓 | 25-45 m² 公寓 | 25000-30000   | 70 年产权，带精装修、通燃气 |
| 2  | 世茂粤湾壹号  | 商务公寓 | 商务公寓 | 35-57 m² 公寓 | 30000-35000   | ——              |
| 3  | 龙光玖云著   | 商务公寓 | 商务公寓 | 57-56 m² 公寓 | 22000-28000   | 层高 4.5 米，带装修    |
| 4  | 君胜熙珑山   | 商务公寓 | 商务公寓 | 36-76 m² 公寓 | 25000-30000   | ——              |
| 5  | 新城东方丽园  | 商务公寓 | 商务公寓 | 45-85 m² 公寓 | 均价 20000      | 70 年产权          |
| 6  | 六和商业广场  | 商务公寓 | 商务公寓 | 43-92 m² 公寓 | 20000-25000   | 70 年产权          |
| 7  | 华谊兄弟文化城 | 商务公寓 | 商务公寓 | 47-82 m² 公寓 | 均价 25000      | 40 年产权，精装交付     |

2.8.3、部分调研相片



龙光玖云著大楼



君胜熙珑山



新城东方丽园

#### 2.8.4、调研小结

坪山区位于深圳的东北角，距离深圳市中心较为偏远，近年来在政府的大力扶持下，明显地看到坪山区在各方面的快速发展，引进了万科、恒大等品牌开发商入驻，新建一手楼盘较多。随着地铁 14、16 号线的开通，片区的物业也将逐步受到东部刚需置业人群的青睐。根据调查得知，坪山区近年新入市的新盘较多，商务公寓市场价格在 20000-30000 元/m<sup>2</sup>之间。

### 2.9、盐田区、大鹏新区商务公寓调研情况

#### 2.9.1、盐田区、大鹏新区概况

盐田区位于深圳经济特区东部，距市中心 12 千米。辖区面积 74.99 平方公里，西接罗湖区，东连大鹏新区，北邻龙岗区与坪山区，南与香港新界山水相接，沙头角口岸与香港直接相通。地理坐标北纬 22°26'59"至 22°51'49"，东经 113°45'44"至 114°34'21"。辖区依山面海，北部为梧桐山和梅沙尖，南临大鹏湾。地理位置优越，自然环境优美。盐田区有沙头角、海山、盐田、梅沙 4 个街道办事处和中英街管理局，分辖 19 个社区。2021 年末，全区常住人口 21.54 万人，比上年末增加 0.11 万人。其中户籍人口 9.19 万人，暂住人口 12.35 万人。

盐田区被定位为国际航运中心、海洋新兴产业高地、滨海旅游重要基地，重点推进沙头角深港国际旅游消费合作区、盐田中心片区、盐田河临港产业带建设，打造盐田国际航运枢纽和离岸贸易中心。

大鹏新区成立于 2011 年 12 月 30 日，位于深圳东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界，是粤港澳大湾区的重要节点。辖区面积 600 平方公里，其中陆域面积 295 平方公里，约占深圳市七分之一，海



域面积 305 平方公里，约占深圳市四分之一，海岸线长 128 公里，约占深圳市二分之一。共有 28 座水库（含 2 座市管水库），五个一级水源保护区水库水质为优，其中四个达到二级。下辖葵涌、大鹏、南澳三个办事处，25 个社区，常住人口约 16.6 万。

大鹏新区是深圳海洋资源最丰富的区域，海岸线约占全市二分之一，海域面积约占四分之一，拥有全市 56 个沙滩中的 54 个，是“国家级海洋生态文明建设示范区”和国家级海洋牧场示范区。它滨临大鹏湾、大亚湾，有着良好海洋科研基础，拥有一批国家级、省级科研基地。还有国家发改委批准的首批国家生物产业基地之一的大鹏新区海洋生物产业园，为大鹏发展海洋经济提供产业和科技支撑。坪葵路、坪西路贯穿南北，惠深沿海高速连接西东，大鹏新区到罗湖、坪山、惠州中心区均在半小时生活圈内。大鹏-市中心第二通道、外环高速正加快推进，未来将形成“海陆空轨”一体化立体交通体系。

大鹏新区被定位为滨海旅游服务中心、海洋科技和教育基地、精准医疗和康复医学发展先锋区；重点推进葵涌中心区、坝光国际生物谷、龙岐-新大、下沙-南澳墟镇建设，打造世界级滨海生态旅游度假区和全球海洋中心城市集中承载区。

2.9.2、调研结果表

| 区域   | 名称        | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型                   | 市场价格<br>(元/m²) | 备注            |
|------|-----------|------|------|------------------------|----------------|---------------|
| 盐田区  | 鹏广达湾区壹号广场 | 商务公寓 | 商务公寓 | 123-220 m²公寓           | 均价 48000       | 40 年产权，毛坯，通燃气 |
|      | 佳兆业盐田城市广场 | 商务公寓 | 商务公寓 | 41-61 m²公寓             | 均价 37000       | 40 年产权，带装修    |
|      | 蓝郡公馆      | 商务公寓 | 商务公寓 | 52-126 m²公寓            | 50000-55000    | 40 年产权，带装修    |
|      | 卓越荣津瀚海湾名庭 | 商务公寓 | 商务公寓 | 30-71 m²公寓             | 均价 53000       | 2020 年入市      |
|      | 东顺雅苑      | 商务公寓 | 商务公寓 | 38-65 m²公寓             | 均价 54000       | 2020 年入市      |
|      | 盛迪嘉海湾壹号   | 商务公寓 | 商务公寓 | 71-77 m²和 106-113 m²公寓 | 均价 50000       | 2020 年入市      |
|      | 君临海域名园    | 商务公寓 | 商务公寓 | 130-240 m²公寓           | 40000-55000    | 大户型楼层越高可观海景   |
|      | 壹海城       | 商务公寓 | 商务公寓 | 152-185 m²公寓           | 45000-55000    | 复式公寓          |
|      | 海丽晶商住园    | 商务公寓 | 商务公寓 | 53-114 m²公寓            | 25000-30000    | 70 年产权        |
|      | 昊海君悦大厦    | 商务公寓 | 商务公寓 | 38-56 m²公寓             | 25000-35000    | 面积大的价格越高      |
| 大鹏新区 | 招商东岸      | 商务公寓 | 商务公寓 | 42-75 m²公寓             | 均价 25000       | ——            |
|      | 佳兆业假日广场   | 商务公寓 | 商务公寓 | 44-80 m²公寓             | 20000-28000    | 40 年产权        |

### 2.9.3、部分调研相片



蓝郡公馆



壹海城



君临海域名园



鹏广达湾区壹号广场



招商东岸



佳兆业假日广场

### 2.9.4、调研小结

盐田区作为深圳“原关内”四区之一，临近深圳市中心区，地理位置相比光明、坪山是优越的。但近年来深圳中心逐步西移，西部热度明显高于东部，盐田区房地产市场表现跑输于深圳大盘，主要归结于交通和辖区土地的现状限制了盐田房地产市场的发展，随着 2020 年底 8 号线的开通，盐田区房地产市场开始回暖，入市了较多新盘。根据调研得知，旧盘市场价格在 25000-35000 元/m<sup>2</sup>之间，次新盘市场均价在 45000-55000 元/m<sup>2</sup>之间。

大鹏新区是深圳龙岗区的一个功能新区，位于深圳东南部，三面环海，是距深圳市中心距离最远的一个区，该片区商务公寓楼盘较少，大多为度假酒店，商务公寓市场价格在 20000-25000 元/m<sup>2</sup>之间。

### 3. 深圳市商业改商务公寓调研情况

#### 3.1、调研结果表

| 区域  | 名称              | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型       | 市场价格<br>(元/m²)             | 备注                   |
|-----|-----------------|------|------|------------|----------------------------|----------------------|
| 福田区 | 君临天下            | 商业   | 酒店公寓 | 39-83 m²   | 60000-65000                | 开发商开发                |
|     | 鹏益花园 2 号楼 2-3 层 | 商业   | 公寓   | 30-68 m²   | 40000-50000                | 投资客二次包装改造            |
|     | 桐林公寓            | 商业   | 公寓   | 40-106 m²  | 25000-35000                | 开发商开发，部分带窗，部分不带窗     |
| 罗湖区 | 怡泰大厦 4-5 层      | 商业   | 公寓   | 28-36 m²   | 28000-33000                | 复式公寓，投资客二次包装改造       |
|     | 英达花园 2-3 层      | 商业   | 公寓   | ——         | 25000                      | 投资客二次改造              |
| 龙岗区 | 中信龙盛广场          | 商业   | 公寓   | 48-56 m²   | 复式：30000<br>平层：25000-28000 | 开发商开发                |
|     | 天健花园 2 层（青年公寓）  | 商业   | 公寓   | 复式 30 m²   | 均价 30000                   | 投资客二次包装改造            |
|     | 嘉霖悦禧园           | 商业   | 公寓   | 36-64 m²   | 40000-45000                | 复式公寓                 |
|     | 仙岭居             | 商业   | 公寓   | 70-88 m²   | 25000-30000                | 复式公寓                 |
| 龙岗区 | 远洋新天地家园         | 商业   | 公寓   | 36-66 m²   | 30000-35000                | ——                   |
|     | 金域领峰花园          | 商业   | 公寓   | 62-110 m²  | 45000-50000                | ——                   |
|     | 水门逸欣园           | 商业   | 公寓   | 50-74 m²   | 28000-33000                | 5 层以下均为 loft 公寓，带精装修 |
| 宝安区 | 招商华侨城曦城         | 商业   | 公寓   | 115-300 m² | 55000-65000                | 开发商开发，带精装修           |
| 龙华区 | 银江春晓家园          | 商业   | 公寓   | 40-52 m²   | 均价 40000                   | 开发商开发                |
|     | 华盛峰荟名庭          | 商业   | 公寓   | 51-70 m²   | 25000-35000                | ——                   |

#### 3.2、调研小结

商业改公寓产品以投资商改造再进行出售居多，该类产品主要为小户型，一般都带精装修，以低总价高租金获得众多投资者的青睐，这也大大盘活了一些 2 楼及以上长期空置的大型商业物业，使土地资源及物业得到有效充分利用；另外一类为开发商直接开发，建筑外观与住宅无异，一般可隔层使用，利用率较高，其售价基本低于同小区住宅售价。

### 4. 深圳市工业配套作公寓调研情况

#### 4.1、调研结果表

| 区域  | 名称      | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型  | 市场价格<br>(元/m²) | 备注           |
|-----|---------|------|------|-------|----------------|--------------|
| 宝安区 | TATA 公寓 | 工业   | 公寓   | 31 m² | 70000-88000    | 带宝中学位，92 年改造 |



| 区域  | 名称                   | 房屋用途 | 实际用途 | 主力户型                  | 市场价格<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注                     |
|-----|----------------------|------|------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|
|     | 同泰时代中心               | 工业配套 | 公寓   | 49-76 m <sup>2</sup>  | 26000-30000                 | 以公司名义购买,工业用地性质         |
|     | 大集汇创新产业中心            | 宿舍   | 公寓   | 39-42 m <sup>2</sup>  | 35000-52000                 | 以公司名义购买,工业用地性质         |
|     | 风尚时代小区               | 工业配套 | 公寓   | 47 m <sup>2</sup>     | 均价 38000                    | ——                     |
|     | 旭生和韵华庭               | 宿舍   | 公寓   | 34-60 m <sup>2</sup>  | 49000-54000                 | 以公司名义购买,工业用地性质         |
|     | 峰荟·创智特区              | 工业配套 | 商务公寓 | 40-88 m <sup>2</sup>  | 15000-25000                 | 以公司名义购买,工业用地性质         |
| 坪山区 | 八克拉<br>(启兴配套生活区 C 栋) | 工业配套 | 公寓   | 25-30 m <sup>2</sup>  | 11000-15000                 | 由工业宿舍分证而来。投资客包装改造      |
| 光明区 | 中粮云景广场               | 工业研发 | 公寓   | 46-76 m <sup>2</sup>  | 均价 22000                    | 企业名义购买,毛坯              |
|     | 上城大厦(龙湖上城)           | 宿舍   | 公寓   | 38-39 m <sup>2</sup>  | 25000-30000                 | 以公司名义购买,工业用地性质         |
|     | 盛荟红星                 | 宿舍   | 公寓   | 23-28 m <sup>2</sup>  | 28000-30000                 | 企业名义购买,loft 带精装        |
| 福田区 | 赛格公寓                 | 工业配套 | 公寓   | 40-70 m <sup>2</sup>  | 80000-90000                 | 功能已转变为住宅               |
|     | 泰然公寓                 | 工业配套 | 公寓   | 30-67 m <sup>2</sup>  | 50000-58000                 | 92 年改造                 |
|     | 迷你新居                 | 工业配套 | 公寓   | 26-35 m <sup>2</sup>  | 60000-65000                 | 工业改商务公寓,29 平为电梯房,其余无电梯 |
| 龙华区 | 融创智汇大厦               | 宿舍   | 公寓   | 46-51 m <sup>2</sup>  | 均价 42000                    | 企业名义购买,毛坯              |
| 龙岗区 | 恒明智汇中心               | 宿舍   | 公寓   | 24-45 m <sup>2</sup>  | 均价 29000                    | 企业名义购买,带精装             |
|     | 天安云谷                 | 工业   | 公寓   | 40-142 m <sup>2</sup> | 30000-33000                 | 以公司名义购买,工业用地性质         |
| 南山区 | 侨城坊                  | 工业配套 | 公寓   | 90-220 m <sup>2</sup> | 均价 85000                    | 企业名义购买,精装,通燃气,带阳台      |
|     | 华联城市中心               | 宿舍   | 公寓   | 33-60 m <sup>2</sup>  | 均价 60000                    | 企业名义购买,精装              |
|     | 绿景美景广场               | 宿舍   | 公寓   | 47-95 m <sup>2</sup>  | 均价 73000                    | 企业名义购买,毛坯 4.5 米层高      |

#### 4.2、调研小结

工业用途改公寓用途比较稳定成型的有福田区的赛格公寓、泰然公寓,宝安区的 TATA 公寓,这类物业一开始定位为工业区配套宿舍,随着区域功能的优化升级,周边厂房基本改造为办公,工业配套宿舍功能也逐渐剥离出来,形成单独住宅功能,此类物业还附带学位,但物业相对较旧,居住舒适度较低,一般以出租居多;此外,近年也入市了较多工业用地性质的新盘公寓,如天安云谷、侨城坊、绿景美景广场等,该类公寓除了房屋证载用途为工业配套,实际使用功能和商务公寓无异,并且可以分割销售,市场价格远高于其工业配套用途状态下的价值。

### 三、结束语

根据《深圳市城市规划标准与准则》，商务公寓的定位是“为商务人士提供中短期商务与住宿服务，不提供学校、幼儿园等居住配套的办公类建筑”。商务公寓需要满足以下条件才能具备相应的市场：其一，是商务交流繁忙且旺盛的城市，尤其是一线城市；二，城市的商务中心地段，且拥有完善的商业配套；三，高品质的物业管理服务。深圳作为一线城市，经济体量大，发展水平高，商业配套完善，商务公寓因其地处良好的区位或地段，配套完善，生活便利，受单身或刚需族欢迎，其不限购不限贷的属性又吸引了广大投资客的关注，同时商务公寓售价较住宅有一定优势，租金回报比更高。这对于深圳这个住宅市场供需严重失衡的城市来说，商务公寓是一个很大的弥补。

从区域分布来看，近两年深圳公寓供应分布主要集中在宝安、龙岗和南山。随着宝安、龙岗发展迅速，配套建设提速，承接众多核心区的“外溢”人群，宝安、龙岗的公寓市场供求位于前列，市场表现较好，而坪山、深汕、盐田等区域的市场容量较小。

近些年，公寓从“中短期居住”转变为“中长期居住”，政府支持商务公寓通燃气，商务公寓“类住宅化”明显。整体而言，深圳商务公寓政策共经历了“放松-限制-禁止”三个阶段：从最初公寓政策放松，到进行限价、到5年内禁止转让，直至2020年深圳政府正式宣布停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批，加大住宅用地供应，鼓励已批商务公寓项目转为可售型人才房。深圳商务公寓虽已停止审批，但仍具有一定的市场价值，它满足了部分人群的投资与居住需求，如地段好+低总价+不限购的小户型公寓仍将是市场需求主力，大面积+核心地段+稀缺资源+不限购的豪宅公寓仍是高净值人群青睐对象，未来深圳商务公寓市场两极分化仍将持续，优质商务公寓稀缺性凸显。