



2023 年 5 月

深圳市龙华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、龙华区概况-----	1
1、交通概况-----	1
2、配套设施-----	2
3、片区发展趋势-----	2
二、市场调研范围-----	4
1、大浪片区-----	4
1.1、街道简介-----	4
1.2、调查分布图-----	5
1.3、租金调查表-----	5
1.4、调研相片-----	6
1.5、调研小结-----	7
2、观澜片区（观澜街道）-----	7
2.1、街道简介-----	7
2.2、调查分布图-----	7
2.3、租金调查表-----	8
2.4、调研相片-----	8
2.5、调研小结-----	9
3、民治片区-----	9
3.1、街道简介-----	9
3.2、调查分布图-----	10
3.3、租金调查表-----	10
3.4、调研相片-----	11
3.5、调研小结-----	11
4、龙华片区-----	11
4.1、街道简介-----	11
4.2、调查分布图-----	12
4.3、租金调查表-----	12
4.4、调研相片-----	13
4.5、调研小结-----	13
5、观湖片区(观湖街道)-----	13
5.1、街道简介-----	13
5.2、调查分布图-----	14
5.3、租金调查表-----	14
5.4、调研相片-----	15
5.5、调研小结-----	15
6、福城片区（福城街道）-----	15
6.1、街道简介-----	15
6.2、调查分布图-----	16
6.3、租金调查表-----	16
6.4、调研相片-----	17

6.5、调研小结

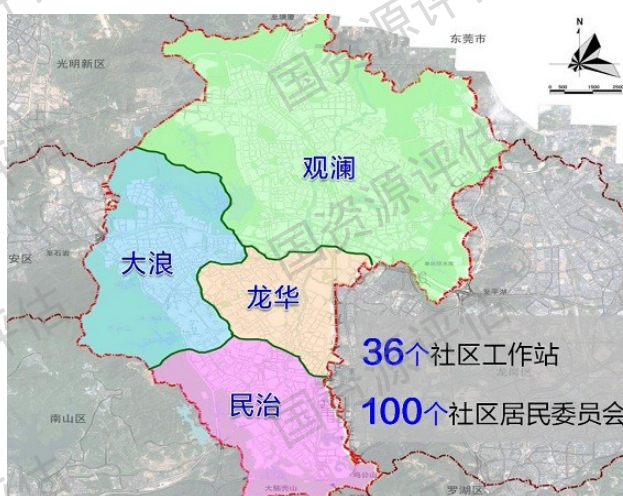
17

三、市场调研总结

18

一、龙华区概况

龙华区位于深圳地理中心和城市发展中轴，毗邻“六区一市”，北邻东莞市和光明区，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。2017年1月7日，正式挂牌成立行政区。辖区总面积175.6平方千米。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，龙华区常住人口为2528872人。2018年，龙华区下辖6个街道，观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜6个街道，50个社区工作站和108个社区居民委员会。



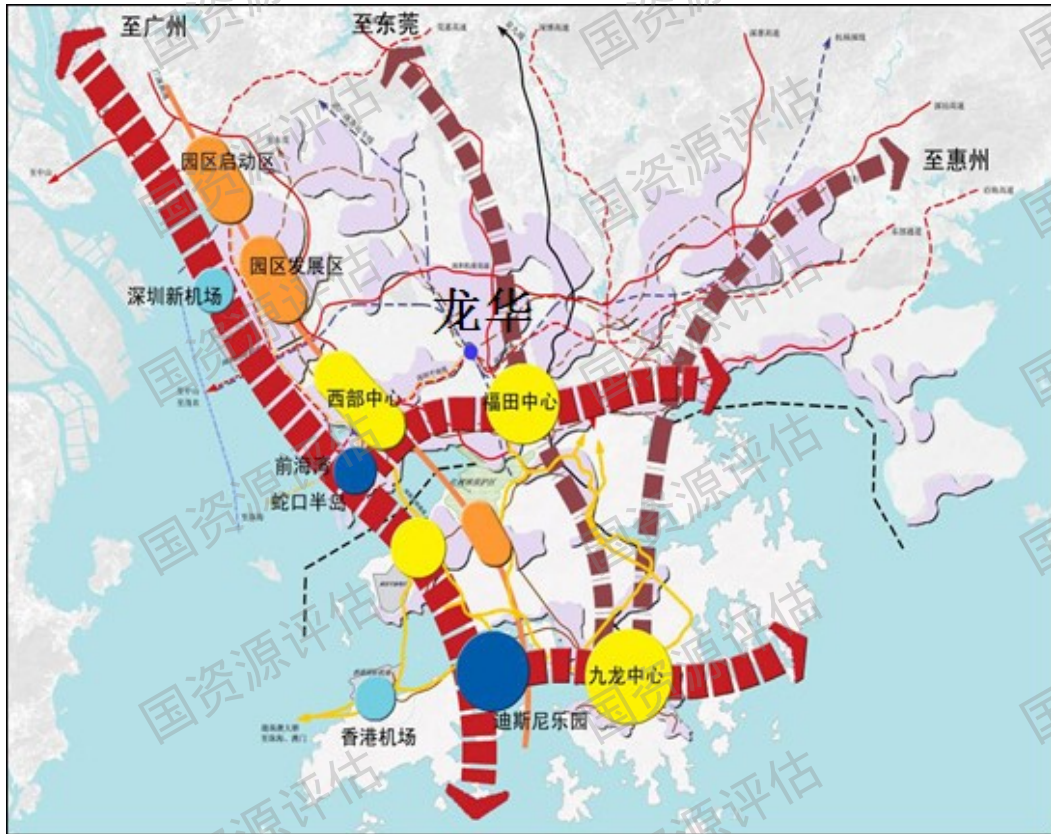
龙华新区（2011年）



龙华区（2017年）

1、交通概况

龙华区毗邻“六区一市”，北邻东莞市和光明区，东连龙岗，南接福田、罗湖、南山，西靠宝安。辖内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“二横三纵”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、深惠城际轨道、现代有轨电车线网和“九横七纵”主干路网组成的现代化城市交通体系。



2、配套设施

龙华区是深圳中北部商贸中心，第三产业较为发达。在最密集的龙华商业中心 10 平方公里范围内，聚集了天虹商场、华润万家、大润发商场、岁宝百货、国美电器、苏宁电器等“中国连锁百强”企业的 20 多家大型零售卖场，其中天虹、大润发龙华店均为区域旗舰店，形成了辐射深圳中北部的核心商圈。辖区有已建三星级以上酒店 4 家，其中五星级酒店 1 家。有内外资银行 89 家，共设立一级支行 32 个。此外，依托深圳北站、龙华汽车站等交通枢纽和辖区完善的交通路网，成长起和记黄埔物流、华南国际物流、华通源公路货运中心一批骨干物流企业，物流业务覆盖到全市。

3、片区发展趋势

龙华的定位决定着龙华的产业结构，龙华的规划决定了龙华的今后发展的方向。龙华在深圳市的定位是深圳市次中心区、深圳市的物流中心、深圳市的后备发展基地、深圳中心区的延伸。可以预见，未来的龙华房地产会向高品质、高素质社区建设发展，二线拓展区将是深圳优秀的住宅区域之一。

市储备用地的用途左右龙华的房地产业发展进程。由于龙华的土地储备少，今后龙华的城市发展取决于市政府 19 平方公里储备用地的用途，该区域的发展定位将直接影响龙华房地产业、物流业的速度及档次。

交通对房地产业影响巨大。北京到深圳，上海到深圳两条高速铁路的交汇点在龙华，必然对龙华的物流业影响很大。而深圳市的“一横八纵”的市政道路规划使龙华的地理位置更加突出，加上地铁四号线的运行，对龙华的物流业、工业、商业、酒店业、房地产业都带来了重大的影响。

二、市场调研范围

本次调研对龙华区管辖范围内的大浪、观澜、民治、龙华、观湖、福城6个街道的工业厂房、宿舍等类型房地产的租金、租金递增方式等进行调查。详见下图：



1、大浪街道

1.1、街道简介

大浪街道，隶属于广东省深圳市龙华区，位于深圳市中心区北部，龙华区西部，东接福城、龙华街道，南抵民治街道与南山区，西靠宝安区石岩街道，北邻光明区光明街道，辖区面积 37.84 平方公里，建成区 17.8 平方公里。截至 2017 年，大浪街道常住人口约 32.2 万人，其中户籍人口 2.02 万人。截至 2019 年 10 月，大浪街道下辖 21 个社区。2018 年，大浪街道实现规模以上工业总产值 561.16 亿元同比增长 7.1%。

1.2、调查分布图



1.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	备注
1		石凹第二工业区	深圳市龙华区石凹路	首层 38-42 元/m ² ，二层以上 30-35 元/m ²	2 年内不递增	租赁合同 2 年一签，免租期视具体情况而定
2	厂房及宿舍	宝坤科技工业区	龙华区新岭路 85 号	厂房：首层 38-40 元/m ² ，二层以上 30-35 元/m ² 左右；宿舍：1000 - 1200 元/月·间（每间 50 平方米左右）	2 年递增 8%-10%	租赁合同 2 年一签，免租期视具体情况而定
3		港深创新园	龙华区华宁路 40 号	30-35 元/m ²	2 年递增 10%	租赁合同 2 年一签，免租期视具体情况而定
4		东龙兴科技园	龙华区华宁路 46 号	首层 40 元/m ² 左右，二层以上 35 元/m ² （含管理费），首层底商分割小铺租金 100-120 元/m ²	每年递增 5%	租赁合同 3 年一签，免租期视具体情况而定，厂房底商管理费为 5 元/平方米
5		明君工业园	龙华区华宁路 8 号	首层 35-40 元/m ² ，二层以上 30-35 元/m ²	—	免租期视具体情况而定
6		同富裕工业园	龙华区华荣路	35-40 元/m ² 左右	每年递增 5%	租赁合同一般为 3 年一签，免租期一般为半个月

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	备注
7		凯杰达工业园	龙华区华兴路 97 号	30 元/m ² 左右	每年递增 5%	租赁合同一般为 3 年一签，免租期一般为半个月
8		德泰科技工业园	龙华区华荣路 460 号	35 元/m ² 左右	每年递增 5%	租赁合同一般为 3 年一签，免租期一般为半个月
9		嘉安达科技工业园	龙华区大浪街道华繁路 110 号	35-40 元/m ² 左右	每年递增 5%	整个工业园区由七栋标准厂房、一栋研发楼和两栋宿舍楼组成

1.4、调研相片



石凹第二工业区



宝坤科技工业区



宝坤科技工业区



东龙兴科技园



明君工业园



同富裕工业园



凯杰达工业园



德泰科技工业园



嘉安达科技工业园

1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，大浪街道工业厂房首层租金在 38-40 元/m²之间，

二层以上租金在 30-35 元/m²之间，宿舍租金 20-22 元/m²之间；租赁合同一般为 3 年一签或 2 年一签，租金递增率为每年 5%左右，免租期一般为半个月左右，视具体情况而定。

2、观澜街道

2.1、街道简介

观澜街道，隶属于广东省深圳市龙华区，位于龙华区东北部，南邻观湖街道，西与福城街道相连，东与龙岗区平湖街道毗邻，北与东莞市交界。辖区面积约 34.6 平方公里。截至 2017 年，观澜街道总人口 34.37 万人，其中户籍人口 1.16 万人。截至 2019 年 10 月，观澜街道下辖 16 个社区。观澜街道地处深圳市南北中轴线的北大门，是深圳通往东莞、惠州、汕头的重要交通枢纽。2019 年，观澜街道实现规模以上工业总产值 458.68 亿元，同比增长 5.28%；规模以上工业增加值 100.02 亿元，同比增长 7.47%。

2.2、调查分布图



2.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	备注
1	厂房及宿舍	硅谷动力.智能终端产业园	龙华区观澜大富路	36元/m ² （可谈）	每年递增5%	可签1-3年，实用率90%
2		章阁科技园	龙华区观澜街道大富路	首层32元/m ² ，二层以上28-30元/m ²	每年递增5%	---
3		满通工业园	龙华区观澜大富路	27-36元/m ²	根据市场情况确定	可签两年
4		汇亿丰工业园	龙华区观光路	首层32元/m ² ，二层以上27-29元/m ²	3年递增10%	租赁合同3年一签，免租期视具体情况而定
5		华朗嘉工业园	龙华区观澜桂香路	首层32元/m ² ，二层以上28-30元/m ²	每年递增5%	园区约5万平方米，可签1-3年，租金含管理费
6		银星科技园厂房	龙华区观澜街道观光路南	32元/m ²	每年递增5%	园区占地50万平方米

2.4、调研相片



硅谷动力.智能终端产业园



硅谷动力.智能终端产业园



章阁科技园



满通工业园



汇亿丰工业园



银星科技园

2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，观澜街道工业厂房首层租金在 32-35 元/m²之间，二层以上租金在 28-30 元/m²之间；租赁合同一般为 1 年起签，多为 2 年签或 3 年签，租金递增率为每年 5%左右，免租期视具体情况而定。

3、民治街道

3.1、街道简介

民治街道，隶属于广东省深圳市龙华区，位于深圳中轴线，东接龙岗区坂田街道，南邻罗湖区清水河街道与福田区梅林街道，西靠南山区桃源街道，北连大浪、龙华街道，是龙华区与南山、福田、罗湖、龙岗四区的交会处，与福田中心区仅一山之隔，辖区总面积 29.26 平方公里。截至 2017 年，民治街道总人口约 68.36 万人，其中户籍人口 15 万人。民治街道下辖共 12 个社区工作站。民治街道位于梅林关北，紧邻福田中心区腹地，是深圳市两个“特区一体化先行示范区”之一。深圳市规模最大、客流量最大的特大型综合铁路枢纽——深圳北站坐落于此，深圳地铁 4、5、6 号线穿插而过，构筑了四通八达的交通网络。2020 年，街道工业产值达 360 亿元，同比增长 6.8%；固定资产投资额完成 312 亿元，同比增长 21%。2019 年 12 月 16 日，入选第三批智慧健康养老示范街道（乡镇）名单。

3.2、调查分布图



3.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	备注
1		龙华第五工业区	深圳市龙华区工业路	首层 38 元/m ² ，二层以上 28 元/m ²	---	租赁合同 1 年一签，待拆迁，免租期一般为装修期
2		西头村工业区	龙华区龙胜路	首层 45 元/m ² ，二层以上 35 元/m ² 左右	每年递增 5%	租赁合同 1 年一签或 2 年一签，免租期一般为装修期
3	厂房及宿舍	圳宝工业区	龙华区工业西路 38 号	首层 45 元/m ² ，二层以上 35 元/m ² 左右	---	租赁合同 1 年一签，免租期一般为装修期
4		龙联工业区	龙华区中华路 10 号	首层 42 元/m ² 左右，二层以上 32 元/m ²	每年递增 5%	租赁合同 1 年一签或 2 年一签，免租期一般为装修期
5		广明工业区	龙华区中华路 24 号	首层 45 元/m ² 左右，二层以上 35 元/m ²	---	租赁合同一年一签，免租期一般为装修期

3.4、调研相片



龙华第五工业区



西头村工业区



圳宝工业区



圳宝工业区



龙联工业区



广明工业区

3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，民治街道普通工业厂房首层租金在 40-45 元/m² 之间，二层以上租金在 32-35 元/m² 之间，租赁合同一般为 1 年一签或 2 年一签，租金递增率为每年 5% 左右，免租期一般为装修期。

4、龙华街道

4.1、街道简介

龙华街道，隶属于广东省深圳市龙华区，位于深圳市中轴线，龙华区中心，东与龙岗区坂田街道接壤，西接大浪街道，南邻民治街道，北与观湖街道、福城街道相连，辖区总面积 19.18 平方千米。截至 2017 年，龙华街道常住人口 44.81 万人，其中户籍人口 8.19 万人。截至 2019 年 10 月，龙华街道下辖 22 个社区。龙华街道是深圳“都市核心区”重要组成部分，是龙华区的文化、商业中心、中央服务轴的商贸重镇和产业大镇。重点培育高端制造、新兴产业、生产性服务业等产业，

是深圳市重要的电子信息产业基地、先进制造之都和区域核心商圈。以“一中心一园区”为主要载体，构筑龙华区作为“高端制造的产业大区”的重要高地。2018年，龙华街道地区生产总值突破 1000 亿元。

4.2、调查分布图



4.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	备注
1	厂房及宿舍	硅谷动力清湖园	龙华区机荷高速与梅观高速公路相交处	25-35 元/m ²	每 2 年递增 8%-10%	该产区准备改造更新，不可久租，办公租金 35 元左右，厂房 25-30
2		清湖科技园	龙华区龙华街道清祥路 33 号	30 元/m ²		按间出租，1700 元/月·间，每间 60 平方米，可打通
3		彩煌工业园	龙华区清宁路	25-30 元/m ²		---
4		胜立工业园	龙华区清祥路 6 号	25-30 元/m ²		---
5		龙华传媒科技产业园	龙华区清祥路与清新路交叉路口	30-35 元/m ²		---

4.4、调研相片



硅谷动力清湖园



清湖科技园



彩煌工业园



胜立工业园



龙华传媒科技产业园

4.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，龙华街道工业厂房租金在 25-35 元/m²之间；租赁合同一般为 1 年起签，多为 2-3 年签，租金递增率为每年 5% 左右，免租期视具体情况而定，一般为装修期。

5、观湖街道

5.1、街道简介

观湖街道，隶属于广东省深圳市龙华区，位于龙华区东部，是龙华区的行政中心，北接观澜街道，南临龙华街道、龙岗区坂田街道，西靠福城街道，东倚龙岗区平湖街道，总面积 25.65 平方公里。截至 2017 年，观湖街道总人口 30.03 万人，其中常住人口 14.84 万人，户籍人口 2.06 万人。截至 2019 年 10 月，观湖街道下辖 17 个社区。2019 年，观湖街道实现规模以上工业总产值 356.65 亿元，同比增长 1.67%。

5.2、调查分布图



5.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	备注
1	厂房及宿舍	彩神工业厂区	龙华区观湖街道鹭湖社区观宝路9号	25-30元/m ²	每2年递增10%	---
2		易事达宝益成科技园	龙华区环观南路107号	25-30元/m ²		---
3		金雄达科技园	龙华区环观南路105号	首层40元/m ² ，二层以上25-30元/m ²		---
4		大宝嘉工业园	龙华区观澜大道72号	25-30元/m ²		---
5		鑫潮工业园	龙华区大和路597号	25-30元/m ²		---
6		大和工业区	龙华区环观南路与求和一路交叉路口	25-30元/m ²		合同2-6年

5.4、调研相片



彩神工业厂区



易事达宝益成科技园



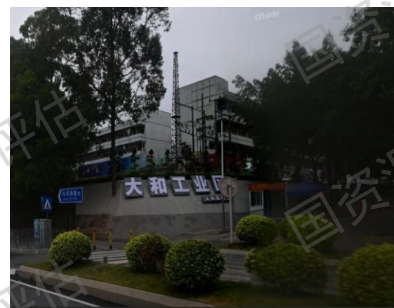
金雄达科技园



利宝嘉工业园



鑫潮工业园



大和工业区

5.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，观湖片区普通工业厂房首层租金在 40 元/m²，二层及以上租金在 25-30 元/m²之间；租赁合同一般为 1 年起签，多为 2-3 年签，租金递增率为每年 5%左右，免租期视具体情况而定，一般为装修期。

6、福城街道

6.1、街道简介

福城街道，隶属于广东省深圳市龙华区，位于龙华区西北部，东邻观澜街道及观湖街道，南连大浪、龙华街道，西接光明区新湖街道，北靠东莞市塘厦镇，辖区面积约 29.91 平方公里。截至 2020 年 11 月，福城街道常住人口为 334021 人。截至 2021 年 10 月，福城街道下辖 12 个社区。街道办事处驻深圳市龙华区观光路 1354 号。福城街道是深圳通往东莞、惠州、汕头的重要节点，区位优势显著。重点发展中小科技企业总部、低碳产业、电子信息业等。拥有大中型工业园 40 多个，在册企业逾千家，其中规模以上 117 家、高新技术企业 31 家、上市企业 7 家。2017

年，福城街道实现地区生产总值 325 亿元，同比增长 8%。

6.2、调查分布图



6.3、租金调查表

序号	类型	名称	坐落	租金（每月）	递增方式	备注
1	厂房及宿舍	金山龙园区	龙华区观澜镇大水坑新塘村 1 号	25-30 元/m ²	每 2 年递增 10%	---
2		泰康工业园	龙华区桔荣路与荣富路交叉路口	25-30 元/m ²		---
3		蔡发工业城	龙华区人民路 181 号	25-28 元/m ²		已纳入城市更新规划
4		佰公坳工业区	龙华区观澜镇富民路茜坑	20-25 元/m ²		---
5		鹏发第二工业园	龙华区狮径路	22-25 元/m ²		---
6		成霖工业区	龙华区福前路	22-25 元/m ²		---

6.4、调研相片



金山龙园区



泰康工业园



蔡发工业城



佰公坳工业区



鹏发第二工业区



成霖工业区

6.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，福城街道工业厂房租金在 22-30 元/m²之间；租赁合同一般为 1 年起签，多为 2-3 年签，租金递增率为每年 5% 左右，免租期视具体情况而定，一般为装修期。

三、市场调研总结

受产业转型升级等因素影响，深圳全市工业厂房平均租金稳中有升。由于持续的产业升级转型、工业区改造，部分厂房改造升级耗时过长，工业用房市场存量出现临时性减少，旧工业区的空置率较低，但由于新建的产业用房供应较多，可稳定工业生产用房租金，遏制工业用房租金非理性上涨。

根据调研情况得知，调研范围内的六个街道工业厂房租金大部分在 25-35 元/m²之间，租金位列第一的为民治街道，其次为大浪街道，再次为龙华街道，最后为观澜、观湖、福城街道；工业租金则因位置、档次、承租方、装修情况等不同有一定程度的差异，租金递增率均在每年 5%左右，不同的工业园、科技园、村办工业区各不相同，环境好、配套全、名企入驻多的工业区里面的企业抗风险能力强，租金相对稳定；而一些外贸加工集中的工业区，企业外单受阻，经营受到很大影响，不少企业退租或转到租金偏低的临深片区，如：东莞、惠州等区域，旧工业园区空置率有所提高。

同时，通过调研发现，龙华区内一些分散、零乱、破旧、不规范的厂房正逐渐被市场淘汰，而靠近沈海高速、龙观高速、龙观大道、观澜大道、外环高速等交通便利地段的厂房将继续受到市场欢迎，并已逐步向新科技、新能源、新材料、新一代信息技术和文化创意等新兴产业转型，因此也对产业载体工业园区的配套服务、基础设施、配套设施、周边环境，提出了更高的要求。