



深圳市龙华区办公用途房地产市场租金调研报告

2023 年 09 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、区域概况.....	1
1、区位概况.....	1
2、城区概况.....	1
3、发展战略.....	2
4、交通概况.....	3
5、配套设施概况.....	3
6、人口经济概况.....	4
7、产业概况.....	5
8、市场概况.....	5
二、市场调研范围.....	9
1、观澜街道办公房地产调研情况.....	9
2、观湖街道办公房地产调研情况.....	12
3、福城街道办公房地产调研情况.....	15
4、大浪街道办公房地产调研情况.....	18
5、龙华街道办公房地产调研情况.....	22
6、民治街道办公房地产调研情况.....	26
三、总结.....	30

一、区域概况

1、区位概况

龙华区位于深圳市中北部、深莞交界之处，属于深圳地理几何中心和粤港澳大湾区东岸中轴核心区，毗邻六区一市，东连龙岗，西靠宝安，南接福田、罗湖、南山，北邻东莞、光明。具体位置如下图 1-1 所示。



图 1-1 龙华区行政区划

2、城区概况

龙华区经历了从功能区到行政区的发展历程。2011 年 12 月 30 日，龙华新区在原宝安区龙华镇、观澜镇基础上成立，2017 年 1 月 7 日，其正式挂牌成立行政区。龙华区下辖观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜 6 个街道，69 个社区工作站和 113 个居委会。

龙华区属丘陵谷地地貌，辖区内自北、西、南三面依次有石峡岭、龙背山、阳台山、塘朗山、银湖山等山丘起伏，东侧有贯穿南北的观澜河，呈现“三面环山、一水润城”的山水格局。

龙华区总面积约为 175.65 平方公里，城市可建设用地仅为 114.2 平方公里，近年来全区可建设用地完全饱和，未建设用地不足，因而辖区着力于存量土地开发，通过推进城市更新、土地整备等方式释放低效土地 17.2 平方公里。从 2020 至 2022 年期间，龙华区土地整备和城市更新工作处于平稳过渡阶段，历年完成量居全市中列。此外，辖区城中村人居环境大幅改善，在十三五期间完成了 334 个城中村综合治理，治理总面积约 14.3 平

方公里，治理楼栋约 3.6 万栋，实现村容村貌和居住功能双飞跃。

3、发展战略

在 2021 年 6 月，区政府公布了《深圳市龙华区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。根据《规划纲要》“十四五”期间龙华区立足都市核心区战略定位和新兴产业高地、时尚产业新城目标，以“增心提级、廊带支撑、片区引领”为原则，至 2025 年，建成粤港澳大湾区现代化、国际化创新型中轴新城。

龙华区作为深圳的中轴之地，以“数字龙华、都市核心”为发展目标，大力发展数字经济、数字城区、数字治理，加快推动“产城人”向“人城产”转变，全力打造“三生融合”典范区的发展理念。龙华区发展经历了从“一中轴九片区”、“三城两镇一中心”到构建“一圈一区三廊”城市发展格局，再到建设未来城市场景试验区。全区发展建设以六大重点片区为主导，进而带动全域协同发展，在辖区北部打造全球万亿级数字经济圈、南部打造深圳中央活力区，领衔北站国际商务区、九龙山数字城、鹭湖中心城、龙华超级商圈、大浪时尚小镇、观澜文化特色小镇等重点片区发展能级。片区总面积 104.62 平方公里，约占全域 60%。片区划分如下图 1-2 所示。

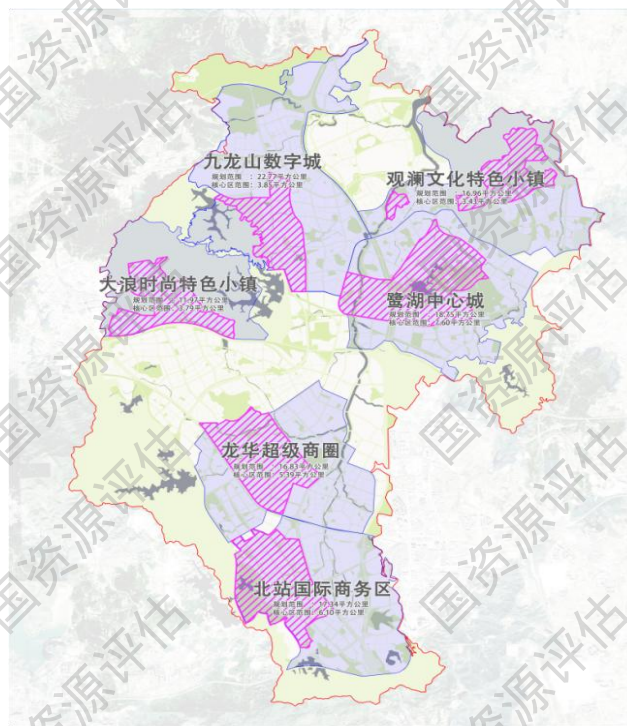


图 1-2 龙华区六大重点片区

4、交通概况

龙华区交通体系日趋完善，城区间通行愈发快捷。随着赣深、深茂客运专线，深惠、深大城际线建设的加快，在高铁和地铁的带动下，15分钟直达香港西九龙，30分钟畅达前海、河套、光明等全市重点区域，4小时通达厦门、长沙、武汉等大半个中国的主要城市。

龙华区以深圳北站为核心枢纽带动九龙山、鹭湖等重点片区发展；强化与宝安机场等市级枢纽联系，便捷龙华公共服务体系；推进樟坑径直升机场、中部物流枢纽的规划建设，进而构建辐射湾区的航空及物流网络。

在“十四五”期间，龙华将持续完善骨干对外路网，推进机荷高速公路改扩建工程、侨城东路北延工程、宝鹏通道工程、清平高速北段等系列工程。全区将逐步形成由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。辖区综合交通规划如下图1-3所示。



图 1-3 龙华区综合交通规划

5、配套设施概况

在文体配套方面，客家文化、红色文化、时尚文化在龙华交汇。辖区

拥有白石龙中国文化名人大营救旧址等优质红色文化项目，也建成全国首个 5G 智慧书城，并打造了龙华文体中心、简上体育综合体、九龙山体育公园、龙华图书馆、100 个城市书房等现代文娱设施，截至 2022 年末，龙华区公共图书馆（含城市书房）共 153 座、博物馆 7 家、文化站 62 个、各类体育设施场所 1395 个。此外，辖区还拥有深圳市观澜湖休闲旅游区国家 5A 级景区、观澜山水田园国家 4A 级景区、观澜河、阳台山森林公园等生态旅游资源，截止 2022 年末共有公园 163 个，其中自然公园 3 个、城市公园 25 个、社区公园 135 个。

在商业配套方面，龙华是深圳中北部商贸中心。在“十四五”期间，辖区将以地铁 4 号线为轴线串联三大特色商圈和重大商业节点构建“一带三圈多节点”的商业发展格局。以龙华商业中心为核心商圈代表，其周边聚集了天虹商场、华润万家、大润发商场、岁宝百货、国美电器、苏宁电器等 20 多家大型零售卖场，形成了辐射深圳中北部的核心商圈。辖区内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。

6、人口经济概况

龙华区受产业调整和疫情等影响，全区常住人口变化呈下降趋势，居民收入增幅放缓、支出显著降低。截至 2022 年底，全区常住人口 249 万，相较于上一年，下降 1.8%。居民人均可支配收入 66552.80 元，相较于上一年增长 3.4%，扣除价格因素实际增长 1.1%，居民人均消费支出 42746.13 元，相较上一年下降 2.0%，扣除价格因素实际下降 4.2%。

龙华区经济运行总体平稳，高质量发展稳步推进。2023 年上半年龙华区地区生产总值 1289.60 亿元，同比增长 2.5%。其中，第一产业增加值 0.29 亿元，同比下降 10.9%；第二产业增加值 567.79 亿元，同比下降 0.4%；第三产业增加值 721.53 亿元，同比增长 5.0%。

7、产业概况

龙华区以“新兴产业高地和时尚产业新城”为产业发展定位，立足现有产业基础条件、发展趋势，围绕“11+4”产业集群建设，加快构建“1+2+3”现代产业体。在“1+2+3”现代产业体，“1”是以数字经济为引领，“2”是以新能源、高端医疗器械产业为支撑，“3”是以集成电路、低空经济、现代时尚产业为潜力新赛道。辖区将新能源、高端医疗器械、集成电路等作为经济发展的增长点和新引擎，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展，打造数字能源融合发展先行示范区、高端医疗器械产业研发制造承载区，搭建全链条公共服务平台，加快推进标杆制造基地项目建设和产业项目落地，加速形成产业集聚效应，构建多支柱的现代化产业体系。

在2023年4月发布的深圳市龙华区国土空间分区规划（2021-2035）草案中，提出构建数字引领的现代产业体系：以电子信息为主导产业，发展生物医药、高端装备、时尚制造、配套现代服务业。截止2022年末，龙华区数字经济核心产业企业达1077家，数字经济实现总产出5550.37亿元，数字经济已成为龙华区经济高质量发展的主引擎。

8、市场概况

（1）房地产市场总体概况

①宏观政策

2023年上半年深圳房地产调控政策依然相对谨慎。在新房领域，加大公积金贷款支持力度、深汕合作区取消限购政策等。在二手房领域，通过推广“二手房带押过户”模式来降低交易成本，以及二手房参考价政策调整，但未能如预期般促进二手房市场回暖。上半年深圳房地产市场先扬后抑，呈现弱复苏格局，第二季度市场成交量出现明显下降，下半年深圳楼市调控政策有望进一步放松。

②土地市场

2023年上半年深圳土地市场成交宗数较去年同期变化不大，居住用地面积供应大减，工业用地仍占据主导。今年深圳上半年成交土地33宗，与去年同期持平。上半年土地市场的成交面积较去年同期增加90.11%，成交

金额同比增加 8.94%。工业用地成交 21 宗，占比 63.6%，均以底价成交；居住用地成交 7 宗，位居第二；其他用地成交 4 宗，商业用地成交 1 宗。

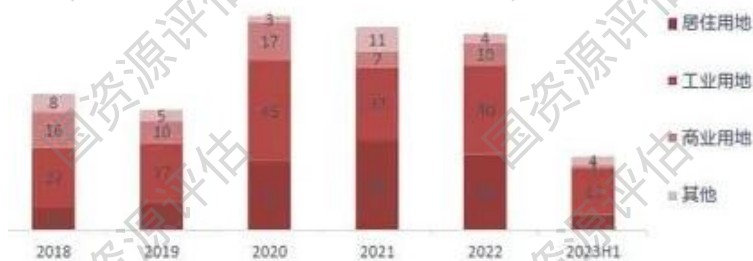


图 1-4 2018-2022 年及 2023 年上半年深圳土地出让宗数

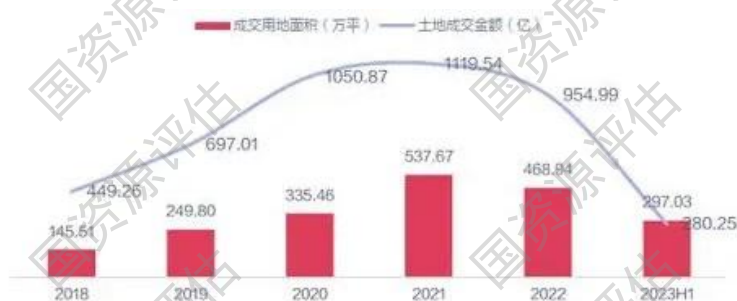


图 1-5 2018-2022 年及 2023 年上半年深圳土地出让金额与面积

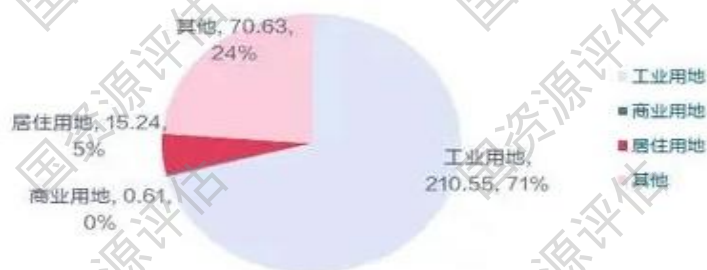


图 1-6 2023 年上半年深圳土地成交面积分布（万平）

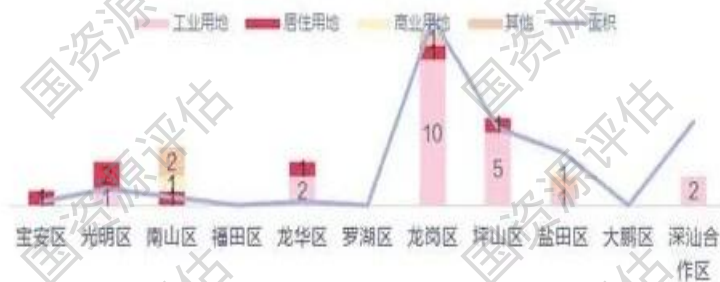


图 1-7 2023 年上半年深圳各区土地分布

(2) 办公房地产市场概况

①一手办公商品房市场

2023年上半年全市4个项目取得办公预售许可证，预售办公套数1151套，环比下跌66.8%，同比下跌34.6%；预售办公面积约14.3万平方米，环比下跌74.7%，同比下跌52.1%。其中供应量分别来自于罗湖区、福田区、南山区，其供应套数分别为464、605、82套。

2023年上半年全市一手办公成交1405套，环比下跌9.6%，同比下跌3.4%；成交面积约26.9万平方米，环比上升21.2%，同比上升70.9%；成交均价63127元/平方米，环比下跌7.1%，同比上升27.9%。其中成交套数最多的分别为罗湖区、福田区、南山区；成交面积最多的分别为宝安区、福田区、罗湖区；成交均价前三分别为南山区、宝安区、罗湖区。

从区域上看，罗湖区、福田区、南山区成交最为活跃，其中罗湖区成交386套，同比增加227.1%，环比增加56.9%，成交面积达3.46万平方米，同比增加159.0%，环比减少4.6%，成交均价67501元/m²，同比增加9.4%，环比减少3.0%；福田区成交376套，同比增加136.5%，环比增加2111.8%，成交面积达5.0万平方米，同比增加120.2%，环比增加19992.9%，成交均价40796元/m²，同比减少13.9%，环比减少23.4%；南山区成交258套，同比增加101.6%，环比增加4.0%，成交面积达3.2万平方米，同比增加36.1%，环比减少46.6%，成交均价113693元/m²，同比增加8.0%，环比减少1.8%。从去化周期上看，深圳市一手办公去化周期近一年来下降明显，至2023年6月末已降至37.5个月，办公市场供过于求的情况有所缓解，在当前供需情况下，仍需3年左右的时间才能售罄存量一手办公用房，去化压力较大。

②二手办公商品房市场

2023年上半年全市二手办公用房成交536套，环比上升8.1%，同比上升18.1%；成交面积约5.5万平方米，环比下跌6.3%，同比上升11.5%。从区域上看，宝安区、福田区及龙岗区成交最为活跃，其中宝安区成交153套，同比增加40.4%，环比增加16.8%，成交面积达0.96万平方米，同比增加22.8%，环比增加57.4%；福田区成交152套，同比减少15.1%，环比减少5.0%，成交面积达2.2万平方米，同比减少11.2%，环比减少21.1%；龙

岗区成交 79 套，同比增加 19.7%，环比增加 27.4%，成交面积达 0.6 万平方米，同比增加 22.8%，环比增加 15.5%。



图 1-10 2017-2023 年各季度深圳甲级写字楼新增供应、净吸纳量和空置率

2023 年上半年，深圳甲级写字楼市场迎来持续高供应，4 个新项目投入使用合计新增办公面积 45.7 万平方米。由于新项目的预租释放以及次新项目的持续去化，上半年全市累计净吸纳量达到 22.9 万平方米，同比上升 37.5%。此外，今年 7 月中共中央、国务院发布《关于促进民营经济发展壮大的意见》，进一步推动民营经济发展。深圳作为“全国民营经济第一城”，其民营企业数量占比达 97%，在政策支持下，中小企业的办公需求将有所释放。但下半年，深圳仍将迎来多个项目入市，深圳办公市场仍处于项目供应的高峰期，且城市整体空置率仍处于高位，预计下半年整体或将延续下滑的态势。

二、市场调研范围

本次主要对龙华区办公用途房地产的市场租金进行调研。本次调研范围包括观澜、观湖、福城、大浪、龙华、民治 6 个街道。街道分布如下图 2-1 所示。

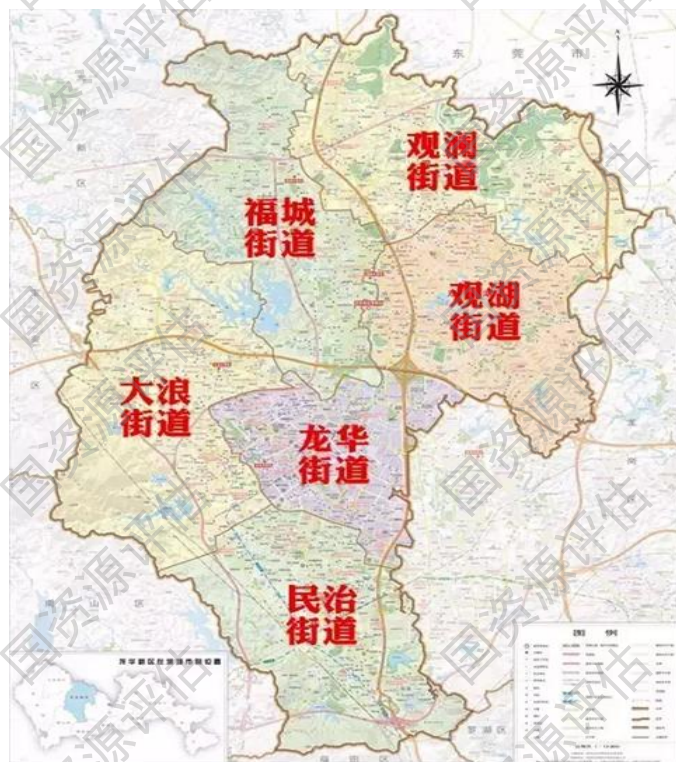


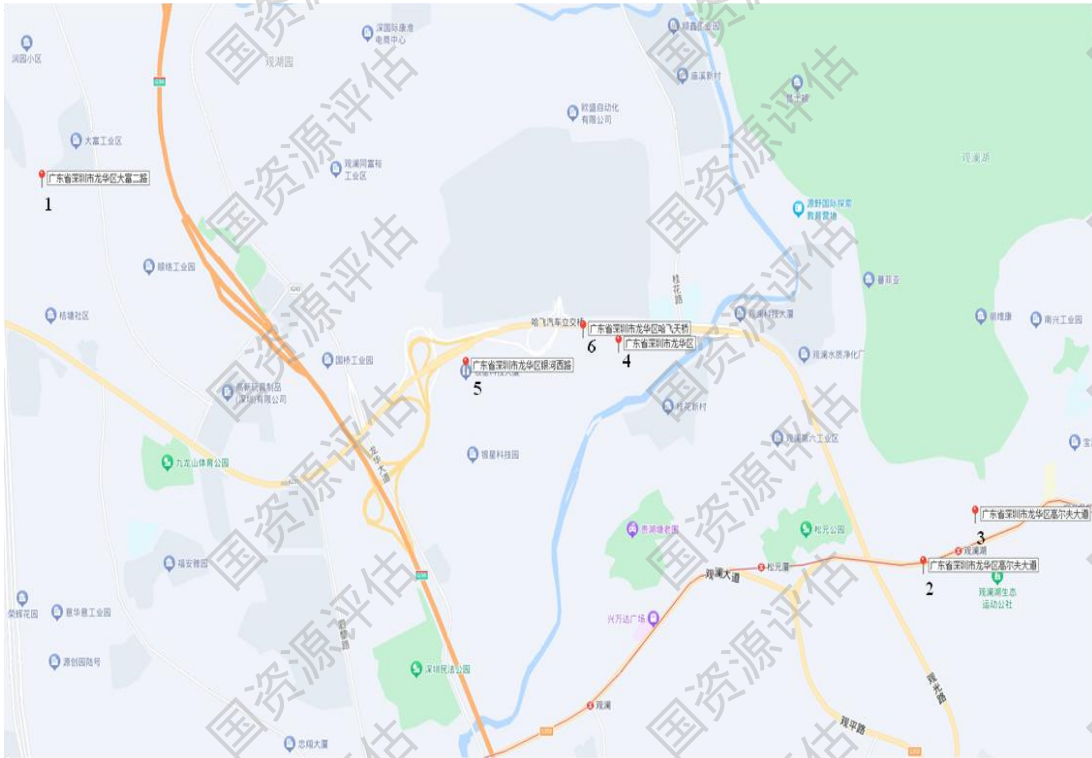
图 2-1 龙华区街道分布

1、观澜街道办公房地产调研情况

(1) 街道概况

观澜街道，位于龙华区东北部，地处深圳市南北中轴线的北大门，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，是深圳通往东莞、惠州、汕头的重要交通枢纽。辖区面积约 34.6 平方公里，下辖 16 个社区。截至 2017 年，辖区总人口 34.37 万人，其中户籍人口 1.16 万人。

(2) 调查楼盘分布



(3) 调查租金情况

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	汇隆智造空间	位于龙华区和平路 21 号。项目由 A、B 两栋办公楼及底层裙楼组成，总建面约 3 万 m ² ，总楼层为 9 层，交通较便利，距深圳北站 15 分钟，离宝安机场 30 分钟，A、B 座各有 2 部客梯。	50-60	物业费 8 元/m ² ·月 停车费 200 元/位·月 实用率 60%
2	观澜湖国际大厦	位于龙华区高尔夫大道 5 号。项目坐落于深圳北中央商业区，总建面 4.84 万 m ² ，属于甲级写字楼，总楼层 16 层，临近地铁口，层高 4 米，地下建筑 3 层，配套有 3 部客梯、1 部货梯。	68-75	物业费 8 元/m ² ·月 空调费 10 元/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 70%
3	艺创国际中心	位于龙华区高尔夫大道 8 号。项目办公面积约 12950 m ² ，总楼层 12 层，周边配套成熟，包括高尔夫球场、生态园、购物中心等，有 4 部客梯、1 部货梯。	75-80	物业费 8 元/m ² ·月 空调费 10 元/m ² ·月 (10 层及以上计电费) 停车费 300 元/位·月 实用率 60%

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
4	乐创荟大厦	位于龙华区观光路与黄牛灌水一路交叉口。项目属于龙华观澜核心地段，总楼层 32 层，建筑高度约 148 米，占地面积约 1.89 万 m ² ，总建面约 16.5 万 m ² ，标准层面积 1400 m ² ，集办公、居住、空中花园及公交首末站等多功能于一体，地下建筑 3 层，有 7 部客梯、1 部货梯。	约 70	物业费 12 元/m ² ·月 空调费计流量且空调维护费 2.4/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 66%
5	银星科技大厦	位于龙华区观光路 1301 号。项目立足为初创型科技企业提供优质孵化平台，办公环境优美，硬件配置一流，靠近梅观高速出口旁，交通便利，总建面 9.24 万 m ² ，总楼层 11 层，有客梯 4 部。	65-75	物业费 5 元/m ² ·月 停车费 250 元/位·月 实用率 60%
6	天成大厦	位于龙华区观光路 1221 号。项目 1-4 层为商业，5-10 层为办公，监控、消防、网络等系统基本完备，有地面、地下停车场，总楼层 11 层，周边有多家银行，饮食配套齐全，配套有客梯 4 部。	约 45	租金含物业费 停车费 100 元/位·月 实用率 60%

(4) 调查楼盘照片





2、观湖街道办公房地产调研情况

(1) 街道概况

观湖街道，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，下辖 17 个社区。截至 2017 年，辖区总人口 30.03 万人，其中常住人口 14.84 万人，户籍人口 2.06 万人。

(2) 调查楼盘分布



(3) 调查租金情况

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	宝观城锦鲤大厦	位于龙华区龙华大道 6530 号。项目由两栋高层组成，集公寓、办公、商业为一体的中型商业综合体，总建面约 5.9 万 m ² ，标准层高 4.5 米，总楼层 23 层，地下建筑 2 层，周边拥有有轨电车与四号线延长线双轨交通优势，以及观澜体育中心、美术馆、图书馆等生活配套，有 3 部客梯、1 部货梯。	约 75	物业费 9.25 元/m ² ·月 停车费 400 元/位·月 实用率 70%
2	金通盛国际大楼	位于龙华区观澜人民路东段 666-5 号。项目属于观澜大和路旁商业中心地带，总楼层 17 层，层高 3.9 米，地下建筑 2 层，配有 2 部客梯、1 部货梯。	约 65	物业费 9.25 元/m ² ·月 停车费 400 元/位·月 实用率 75%
3	翰宇创新产业园	位于龙华区观湖街道观盛四路 7 号。项目定位为研发型高科技产业园基地，占地约 2.91 万 m ² ，总建面约 12.05 万 m ² ，集产业研发、实验、办公、商业、公寓于一体。项目共分为 A、B、C 三栋，其中 A、B 栋为产业办公双子塔，用于研发、实验、办公，而 C 栋共 20 层，1-6 层为商业配套、7-20 层为人才公寓。	90-95	物业费 8 元/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 80%
4	联嘉祥科创园	位于龙华区观盛四路 18 号。项目集总部办公、产业研发、智能制造、配套公寓、商业于一体的 8.5 万平方米产城融合科创园区，总楼层共 18 层。园区将打造 2-3 千平方米商业配套，分别为重餐饮、轻餐、酒店、网红茶饮、便利店、健身房、银行网点、商业会所等，配备有 800 m ² 自营智能食堂。	65-80	物业费 9 元/m ² ·月 停车费 300 元/位 实用率 73%

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
5	科姆龙科技园	位于龙华区观盛五路6号。项目属于研发型高科技产业园基地，地下停车场两层，700个停车位，普通充电桩30个。园区配套餐厅、书吧、健身房、咖啡馆、便利店、餐饮、公共会议室等。项目总出租面积为6500m ² ，分为A,B,C三栋，楼层分别为12、17、12层，标准层高约3.9米。	65-70	物业费6.5元/m ² ·月 停车费300元/位·月 实用率60%
6	捷顺科技中心	位于龙华区观湖街道观盛二路5号。项目集甲级商务写字楼、活力商业空间、精品酒店公寓等多元业态，占地面积2.4万m ² ，总建筑面积14.6万m ² ，标准层高为4米，其中A座23层为主塔楼，标准层面积2126.34m ² ；B座18层，标准层面积1664.6m ² ；C座29层为公寓。	65-80	物业费9元/m ² ·月 停车费350元/位·月 实用率72%
7	多彩科创园	位于龙华区观乐路5号。项目占地约4万m ² ，总建面约15万m ² ，总楼层16层，由5栋高层建筑构成，风格现代时尚，周边有中心公园、户外运动场所等配套。	约50	租金含物业费 停车费300元/位·月 实用率70%
8	三一云都	位于龙华区环观南路与澜清二路交汇处。项目属于深圳市龙华区观澜高新科技园，总建面64.46万m ² ，总楼层20层，集研发、办公、商业、公寓于一体的国际化智能生态园区，周边配套完备，包括社康中心、文化活动中心等，有6部客梯、2部货梯。	75-90	物业费10元/m ² ·月 停车费350元/位·月 实用率79%
9	英飞好成产业园	位于观盛五路与澜清二路交叉。项目总占地面积约10.27亩，其中写字楼地上共15层，有地下停车场1层，层高4.2米，配有4部客梯、1部货梯。	约45	租金含物业费 停车费300元/位·月 实用率70%

(4) 调查楼盘照片

		
宝观城锦鲤大厦	金通盛国际大楼	翰宇创新产业园
		
联嘉祥科创园	科姆龙科技园	捷顺科技中心
		
多彩科创园	三一云都	英飞好成产业园

3、福城街道办公房地产调研情况

(1) 街道概况

福城街道，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，是深圳通往东莞、惠州、汕头的重要节点。辖区面积约 29.91 平方公里，下辖 12 个社区。截至 2020 年 11 月，辖区常住人口为 33.4 万人。辖区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。

(2) 调查楼盘分布



(3) 调查租金情况

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	一方智谷大厦	位于龙华区观澜大道 116 号。项目是现代的多功能商业和写字楼综合体，共有 8 层，临近观澜大道，周边九龙山科技城、环鹭湖高新园等产业密集。	50-60	停车费 300 元/位·月 实用率 50%
2	铭峰大厦	位于龙华区茜坑路 12 号。项目共有 7 层，周边有福城天虹、义乌商贸城、富民市场等生活配套集中，且临近西坑地铁站，交通较便利，车位充足。	约 60	停车费 300 元/位·月 实用率 60%

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
3	源创云谷	位于龙华区桔坑路 29 号。项目 5-7 楼为办公，整体户型方正、采光通透，大厦内有专用进出货通道，且设有公共休闲区，周边配套设施齐全。	40-50	停车费 200 元/位·月 实用率 60%
4	金万大厦	位于龙华区观光路 1393 号。项目共由 8 层，周边有精品酒店、金寿康药房、新万悦购物中心等生活配套，临近富士康科技园，近公交站点，交通较便捷。	40-45	停车费 300 元/位·月 实用率 60%

(3) 调查楼盘照片

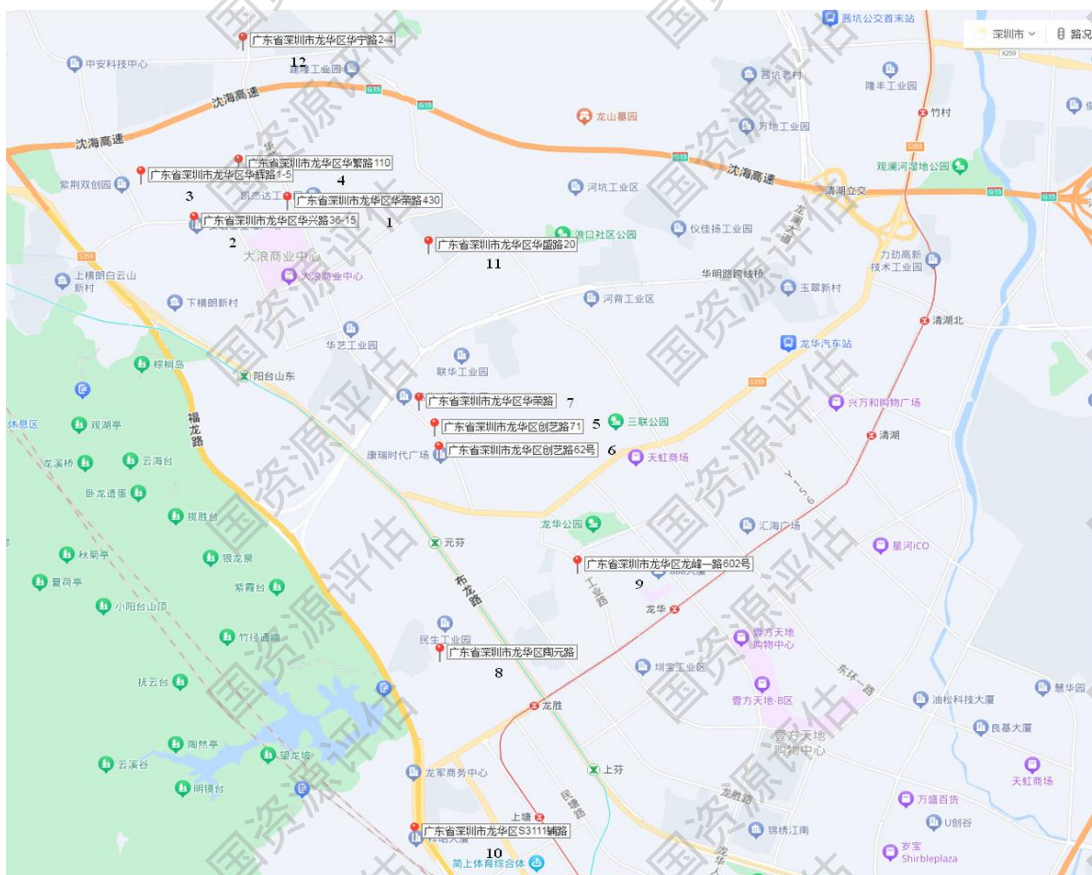


4、大浪街道办公房地产调研情况

(1) 街道概况

大浪街道，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，下辖 21 个社区。截至 2017 年，辖区常住人口约 32.2 万人，其中户籍人口 2.02 万人。

(2) 调查楼盘分布



(3) 调查租金情况

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	1978 龙海国际	位于龙华区华兴路 19 号。项目由 A、B 两栋商业办公综合体以及 3 层商业裙楼组成，占地面积约 4000 m ² ，层高约 3.9 米，建筑高度约为 96 米。其中 A 座 21 层，B 座 17 层，有地下 1 层停车场，A、B 座各有 4 部客梯。	65-70	物业费 8 元/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 55%

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
2	安宏基星曜广场	位于龙华区华兴路36号。项目由4栋商品房、1栋写字楼及1栋公租房组成，占地约2万m ² ，总建面约20万m ² ，办公建面约1.6万m ² 。写字楼高92米，标准层面积约为888m ² ，共有20层，其中1-2层为商业区，3-20层为办公区，层高约4.5米，有4部客梯。	65-75	物业费8元/m ² ·月 停车费350元/位·月 实用率60%
3	百财云谷大厦	位于龙华区工业园路1号。项目总建面约3.6万m ² ，内部商务、餐饮、娱乐一体化配套，有多个公共休息区域，有地下停车场1层，共22层，其中1-4层为商业区（包括餐厅、KTV、体验店等），5-12层为办公区，13-22层为酒店区。	60-65	物业费6.8元/m ² ·月 空调费9.8元/m ² ·月 停车费300元/位·月 实用率50%
4	嘉安达大厦	位于龙华区华繁路110号。项目占地约8886m ² ，总建面约51655m ² ，共28层，其中1-6层为商业区，6层以上为写字楼。大厦标准层面积为1670m ² ，地下停车场2层，配套有3部客梯、1部货梯。	约76	物业费8元/m ² ·月 停车费350元/位·月 实用率70%
5	亿康商务大厦	位于龙华区华荣路33号。项目总建面约为1.5万m ² ，分AB两栋，共17层，1-3层为商业，4-12层为办公，各配有2部客梯、1部货梯。	58-62	物业费6元/m ² ·月 停车费400元/位·月 实用率65%
6	康瑞时代广场	位于龙华区华荣路39号。项目属于商业综合楼，地上建筑8层，其中2-4层商业区，5-8层办公区，属于商业综合体。豪华大堂，户型方正，全景玻璃，综合消防层高4.45米。有地下停车场2层，设有充电桩设施。	约58	物业费6元/m ² ·月 停车费300元/位·月 实用率55%

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
7	澳华商务大厦	位于龙华区华荣路 148 号。项目属于龙华商业核心片区,周边配套齐全。项目占地面积约为 4000 m ² , 建筑面积约为 37000 m ² , 标准层面积约为 3500 m ² , 1-3 层为商业区, 4-15 层为办公区, 有地下停车场 1 层。	50-60	物业费 6 元/m ² ·月 停车费 450 元/位·月 实用率 65%
8	锦华大厦	位于龙华区陶元路与龙美路交叉口。项目总建面约为 40000 m ² , 大厦外立面采用双层全玻璃幕墙, 地上建筑 25 层, 地下停车场 2 层, 有 5 部客梯、2 部货梯。	70-80	物业费 5 元/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 70%
9	龙胜时代大厦	位于龙华区工业路 355 号。项目占地面积约为 3478 m ² , 总建面约为 80000 m ² , 标准层面积约为 2000 m ² , 23 层商务写字楼, 由三层商业裙楼连接两栋住宅楼构成集商住、写字楼于一体, 有地下停车场 1 层。	55-65	租金含物业费 停车费 250 元/位·月 实用率 70%
10	祥昭大厦	位于龙华区福龙路 1 号。项目占地面积约为 1500 m ² , 总建面约为 3 万 m ² , 地上建筑 18 层, 地下停车场 2 层, 全玻璃幕墙, 户型方正, 紧邻南坪快速、机荷高速等多条高速路, 交通较便利。	约 68	物业费 8 元/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 68%
11	华胜商业大厦	位于龙华区华盛路 39 号。项目层高 2.7 米, 地上建筑 18 层, 地下停车场 2 层, 有 3 部客梯、1 部货梯。项目周边包括便利店、清吧、美容美发店等生活配套较齐全。	40-45	租金含物业费 停车费 300 元/位·月 实用率 60%
12	明君商务中心	位于龙华区浪荣路 1 号。项目总建筑面积约 22100 m ² , 大堂高 6 米, 框架结构, 共 16 层, 有地下停车场 1 层, 大厦内设有公共休闲区约 600 m ² , 配有 4 部电梯。	约 55	物业费 5 元/m ² ·月 停车费 240 元/位·月 实用率 60%

(4) 调查楼盘照片

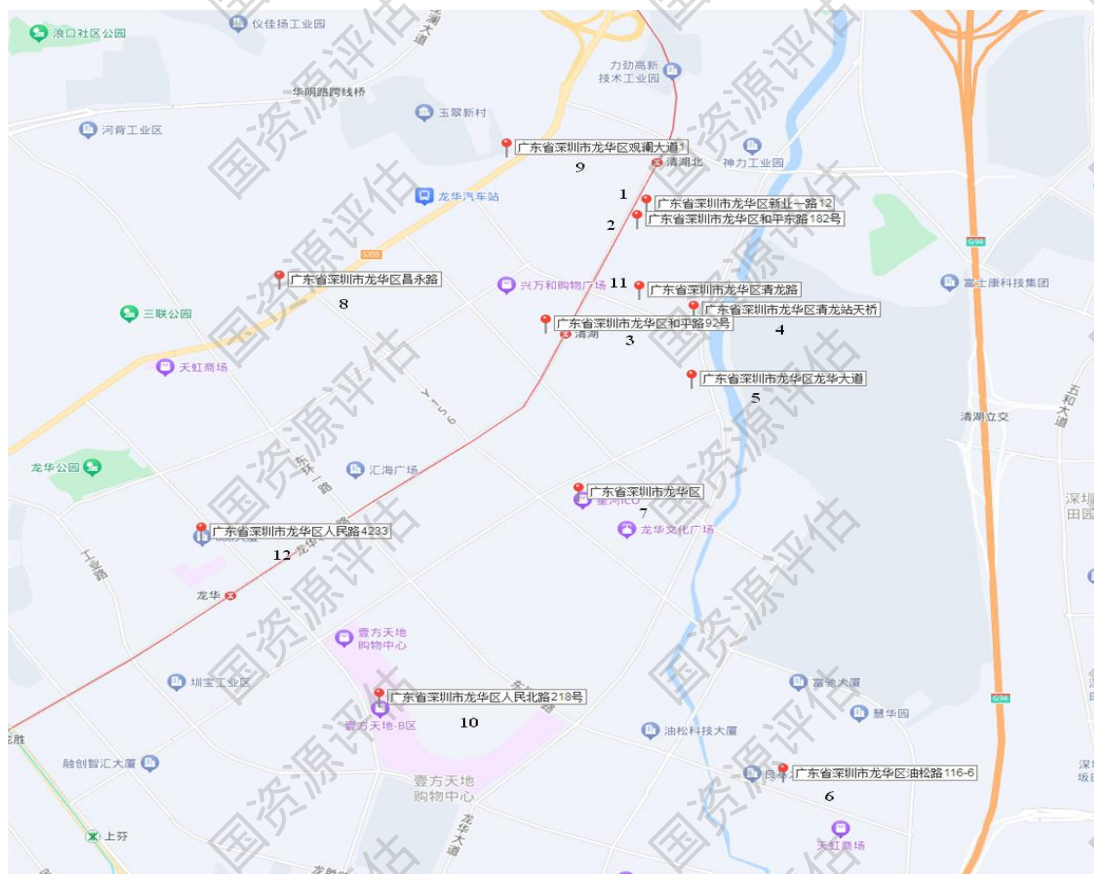
		
<p>1978 龙海国际</p>	<p>安宏基星曜广场</p>	<p>百财云谷大厦</p>
		
<p>嘉安达大厦</p>	<p>亿康商务大厦</p>	<p>康瑞时代广场</p>
		
<p>澳华商务大厦</p>	<p>锦华大厦</p>	<p>龙胜时代大厦</p>
		
<p>祥昭大厦</p>	<p>华胜商业大厦</p>	<p>明君商务中心</p>

5、龙华街道办公房地产调研情况

(1) 街道概况

龙华街道，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，街道下辖 22 个社区。截至 2017 年，辖区常住人口 44.81 万人，其中户籍人口 8.19 万人。辖区重点培育高端制造、新兴产业、生产性服务业等产业，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，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。

(2) 调查楼盘分布



(3) 调查租金情况

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	振华时代广场	位于龙华区和平路 21 号。项目总建面约 3 万 m ² ，共有 14 层，临近清湖地铁站，与深圳北站 15 分钟相隔，25 分钟连接深港两地，周边配套齐全，知名连锁餐饮、银行、休闲娱乐、运动场地等配套较完备，地上、地下双层停车场，有 5 部电梯。	70-76	物业费 8 元/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 60%
2	明腾中心大厦	位于龙华区清湖路与和平路交叉口。项目总建面约 4 万 m ² ，共 25 层，地下 1 层停车场，第 6 层设有公共活动空间，外观蓝色玻璃幕墙，大堂高 7 米，设有 7 部电梯，200 多 m ² 空中花园。	80-95	物业费及空调使用费 24 元/m ² ·月 停车费 460 元/位·月 实用率 50%
3	金銮国际商务大厦	位于龙华区和平路 74 号。项目分为一、二期开发，总建面 4.2 万 m ² ，大厦共有 25 层，西面为龙华中心、东边临近梅观大道，拥有 1500 m ² 户外场地、1000 m ² 绿化休闲区等公共配套。	75-80	物业费 12 元/m ² ·月 空调费 10 元/m ² ·月 停车费 480 元/位·月 实用率 55%
4	大唐时代大厦	位于龙华区龙华大道与清龙路交叉口。项目总建面 21560 m ² ，毗邻富士康、港之龙科技园等园区。大厦共 12 层，设有空中花园、娱乐、餐饮等商业配套。	75-80	物业费 10 元/m ² ·月 停车费 390 元/位·月 实用率 50%
5	卫东龙商务大厦	位于龙华区龙华大道 4549 号。项目占地面积 1.7 万 m ² ，共有 22 层，分为 A、B 两座，且分别设有 5 部、2 部电梯，其中 A 座标准层面积约 2100 m ² 、共 22 层，B 座标准层面积约 1050 m ² 、共 16 层，层高 3.5 米。	70-80	物业费 10 元/m ² ·月 停车费 300 元/位·月 实用率 50%
6	天汇大厦	位于龙华区东环一路与油松路交汇处。项目占地 2 万 m ² ，总建面 8 万 m ² ，共 10 层，A、B 栋 7 部电梯，C、D 栋 5 部电梯。	50-58	物业费 8 元/m ² ·月 停车费 360 元/位·月 实用率 55%

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
7	中执时代广场	位于龙华区东环二路8号。项目由甲级写字楼、星级酒店和国际购物中心组成，占地约4万m ² ，总建面约15万m ² 。与政务大厅、文化艺术中心、文化广场及图书馆构成龙华行政文化中心。大厦共27层，A座6部客梯、2部货梯，B座6部客梯、1部货梯。	120-130	物业费15元/m ² ·月 停车费500元/位·月 实用率66%
8	鸿宇大厦	位于东环二路与龙观路交汇处。项目临近龙观大道旁，交通位置较优越，临近龙华汽车站，共22层，有地下1层停车场，底层商业配套较完备，层高3.5米，配有6部电梯。	约60	物业费6元/m ² ·月 停车费300元/位·月 实用率50%
9	展润大厦	位于龙华区建辉路与龙观东路交叉口。项目共14层，独栋塔楼，近龙华汽车站，交通便利，周边连锁酒店、人人和超市、民生银行等，配套较齐全。	42-46	租金含物业费 停车费300元/位·月 实用率60%
10	壹成环智中心	位于龙华区人民路与鸿尚路交汇处。项目由A、B两座塔楼与商业裙楼组成，总建面4.4万m ² ，建筑高约100米。项目属于集住宅、商务、商业、教育为一体的320万m ² 综合体大楼；项目C座写字楼建面7.3万m ² ，D座写字楼总建面7.9万m ² 。	125-130	物业费15元/m ² ·月 停车费500元/位·月 实用率66%
11	港之龙商务中心	位于龙华区清龙路6号。项目属于综合型现代创新产业园区，共10层，其中1-4层为商业配套，5-10层为办公区，顶层设有大型会议厅，共有6部电梯。	60-70	物业费10元/m ² ·月 停车费400元/位·月 实用率65%
12	美丽AAA大厦	位于龙华区人民路4225号。项目总建面约26870m ² ，酒店式物业管理，监控、网络、停车、环卫等系统完备，共18层，建筑高约168米，有4部客梯。	约75	物业费10元/m ² ·月 实用率70%

(4) 调查楼盘照片

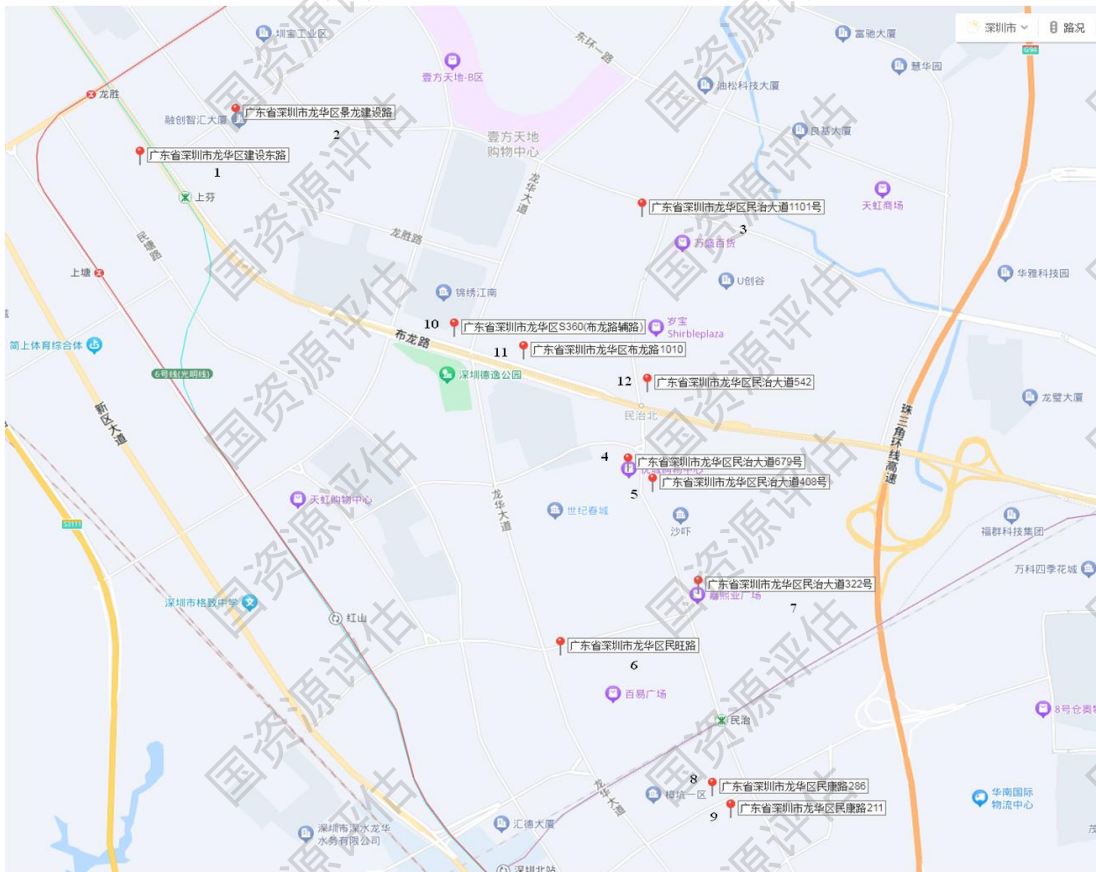
		
振华时代广场	明腾中心大厦	金銮国际商务大厦
		
大唐时代大厦	卫东龙商务大厦	天汇大厦
		
中执时代广场	鸿宇大厦	展润大厦
		
壹成环智中心	港之龙商务中心	美丽 AAA 大厦

6、民治街道办公房地产调研情况

(1) 街道概况

民治街道，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，紧邻福田中心腹地，是深圳市两个“特区一体化先行示范区”之一。辖区总面积 29.26 平方公里，下辖 12 个社区。截至 2017 年，辖区总人口约 68.36 万人，其中户籍人口 15 万人。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。

(2) 调查楼盘分布



(3) 调查租金情况

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	龙胜恒博中心	位于龙华区布龙路与建设路交汇处。项目属全业态综合体，集居住、办公、休闲娱乐于一体。大厦有 15 米双层挑高大堂、7 部日立高速电梯、中空玻璃幕墙，共 22 层，标准层面积约 1800 m ² ，大厦设有多功能会议室、茶水间、健身房等公共配套。	110-130	物业费 13 元/m ² ·月 停车费 600 元/位·月 实用率 55%
2	融创智汇大厦	位于龙华区龙胜路与景龙建设路交汇处。项目为 14 万 m ² 城市综合体，涵盖办公、商场、生活空间三大业态，占地面积约 1.8 万 m ² ，由 ABC 三座塔楼及裙楼组成，其中 A 栋 23 层、B 栋 19 层、C 栋 24 层，各有 4 部电梯。	95-110	物业费 11 元/m ² ·月 停车费 500 元/位·月 实用率 50%
3	展滔科技大厦	位于龙华区新牛社区民治大道 1079 号。项目由 ABC 三座塔楼及裙楼组成，占地面积约 1.1 万 m ² ，总建面约 8 万 m ² ，其中 A 座为 27 层、有 4 部电梯，B 座为 27 层、5 部电梯，C 栋 19 层、4 部电梯。	65-70	物业费 8 元/m ² ·月 停车费 500 元/位·月 实用率 55%
4	优城商务大厦	位于龙华区民治大道 567 号。项目商业面积约 5 万 m ² 、办公面积约 4 万 m ² ，共 22 层，有 6 部客梯、2 部货梯。项目周边有香颂购物中心、维也纳酒店、百川影院、华润万家、民生银行等配套。	80-85	物业费 10 元/m ² ·月 空调费 16 元/m ² ·月 停车费 600 元/位·月 实用率 60%
5	金华大厦	位于龙华区民治大道 468 号。项目总建面约 7 万 m ² ，共 22 层，其中 1-6 层为裙楼，7-13 层为酒店，14 层及以上为办公。大厦正门临近水尾公交站，交通较便捷，且周边商业配套成熟，配有 9 部客梯、2 部货梯。	80-85	物业费 10 元/m ² ·月 停车费 600 元/位·月 实用率 65%

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
6	七星商业广场	位于龙华区民旺路与梅龙大道交汇处。项目由一栋商务酒店、一栋写字楼和5层商业裙楼组成，占地面积13381.4 m ² ，总建面84907.47 m ² ，共21层，其中1-5层为商场，办公建面约为22833.32 m ² 、含6-21层，酒店约为23349 m ² ，含9-17层。	75-88	物业费10.8元/m ² ·月 停车费450元/位·月 实用率65%
7	嘉熙业广场	位于龙华区民治街道民治大道328号。项目总建面约10万m ² ，共12层，1-6层为商业区，7-12层为办公区，7层配备公共空中花园，配备6部客梯、2部货梯。	70-80	物业费7.9元/m ² ·月 停车费400元/位·月 实用率65%
8	东明大厦	位于龙华区民康路284号。项目属于甲级写字楼，总建面3.16万m ² ，共17层，标准层约3000m ² ，配有2部客梯、1部货梯。	80-85	物业费10元/m ² ·月 停车费600元/位·月 实用率55%
9	秋瑞大厦	位于龙华区民康路207号。项目总建面约1万m ² ，共13层，层高3.5米，配套有2部电梯，周边各种商业配置较齐全。	65-70	物业费10元/m ² ·月 停车费600元/位·月 实用率55%
10	锦绣鸿都大厦	位于龙华区龙华大道与布龙路交叉口。项目总建面约34608m ² ，共21层，标准层高约4.5米，配套有2部客梯、2部货梯。	110-120	物业费15元/m ² ·月 停车费350元/位·月 实用率60%
11	智慧谷创新园	位于龙华区布龙路1010号。项目总建面约3万m ² ，其中A座共9层、层高3米，B座共6层、层高4米，设有会议室、休闲区、茶水吧等公共配套，有3部客梯、1部货梯。	75-80	物业费8元/m ² ·月 停车费350元/位·月 实用率60%
12	智慧谷创新广场	位于龙华区民治大道540号。项目地处龙华双主干道布龙路与民治大道交汇处，交通较便捷，周边配套齐全，总建面约1.92万m ² ，大厦共8层，配有2部客梯、1部货梯。	55-60	物业费8元/m ² ·月 停车费350元/位·月 实用率50%

(4) 调查楼盘照片

		
<p>龙胜恒博中心</p>	<p>融创智汇大厦</p>	<p>展滔科技大厦</p>
		
<p>优城商务大厦</p>	<p>金华大厦</p>	<p>七星商业广场</p>
		
<p>嘉熙业广场</p>	<p>东明大厦</p>	<p>秋瑞大厦</p>
		
<p>锦绣鸿都大厦</p>	<p>智慧谷创新园</p>	<p>智慧谷创新广场</p>

三、总结

根据对深圳市龙华区办公房地产的市场调查，写字楼一般按照使用功能进行划分，该片区的写字楼主要分为单纯型写字楼、商住两用型写字楼、综合型写字楼、厂房改办公型写字楼。对于地理区位和周边环境配套条件相近的商务写字楼租赁产品而言，综合型写字楼的租金通常显著高于其他类型写字楼的价格；具有良好朝向及景致楼层的写字楼租赁产品其租金价格水平通常显著高于一般楼层的写字楼租赁产品的价格。

根据调查显示，观澜街道办公租金均价为 70-80 元/平方米·月，观湖街道办公租金均价为 75-90 元/平方米·月，福城街道办公租金均价为 45-60 元/平方米·月，大浪街道办公租金均价为 65-80 元/平方米·月，龙华街道办公租金均价为 80-95 元/平方米·月，民治街道办公租金均价为 85-100 元/平方米·月。