



2023 年 11 月

深圳市龙岗区工业、物流仓储及产业 研发用房租金市场调研



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、深圳市房地产市场分析	1
1、楼市政策	1
2、土地市场	1
3、住宅市场	1
4、商业市场	2
5、办公市场	2
6、工业市场	2
7、房地产小结	3
二、龙岗区概况	5
1、龙岗区区位概况	5
2、龙岗区经济发展	5
3、龙岗区交通概况	6
4、龙岗区发展趋势	7
三、市场调研范围	9
1、坂田街道	9
2、南湾街道	12
3、宝龙街道	16
4、龙城街道	20
5、平湖街道	23
四、市场调研总结	27

一、深圳市房地产市场分析

1、楼市政策

2023 年第三季度深圳主要通过“双证合一”、“完善住房保障体系”、“认房不认贷”、“放松港澳居民非住宅类的商业办公物业、商务公寓等限购”、“调整优化个人住房贷款利率下限”等多个维度政策稳定楼市。

整体而言，深圳第三季度楼市政策趋向宽松，但既有严格的限购等调控政策目前仍未见有松动，可见深圳作为一线城市对楼市政策的放松仍较为谨慎。

2、土地市场

(1) 土地成交

2023 年第三季度深圳市一共推出 19 宗土地，其中 15 宗成交，3 宗流拍，1 宗终止交易。2023 年第三季度深圳市一共成交 15 宗土地，成交宗数同比下跌 54.55%，环比下跌 31.82%；成交土地面积约 47.72 万 m²，同比下跌 79.13%，环比下跌 81.64%；成交土地规划建筑面积约 156.90 万 m²，同比下跌 74.60%，环比下跌 74.47%；成交金额约 99.40 亿元，同比下跌 79.70%，环比下跌 50.57%。

(2) 土地供应

2023 年第二批集中供地一共 10 宗宅地，其中有 2 宗于 2023 年 6 月 30 日成交，其余 8 宗于 2023 年 7 月 14 日至 2023 年 8 月 18 日期间出让，8 宗土地中有 5 宗成交，2 宗流拍，1 宗终止交易。

3、住宅市场

(1) 一手住宅市场

2023 年第三季度深圳一共成交 7431 套一手住宅，同比下跌 22.16%，环比下跌 20.45%，成交面积约 76.48 万 m²，同比下跌 22.74%，环比下跌 19.22%。

截至 2023 年 9 月，深圳一手住宅存量 49934 套、可售面积约 498.77 万 m²，库存处于高位，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 18.25 个月，去化周期较上月上升 2.04 个月。当前市场观望情绪较浓，开盘去化率不如往期，库存处于高位，深圳新房去化周期逐步攀升突破警戒线。

(2) 二手住宅市场

2023 年第三季度深圳一共成交 7081 套二手住宅，同比上涨 22.81%，环比下跌 15.57%，成交面积约 68.46 万 m²，同比上涨 23.36%，环比下跌 15.78%。

2023 年 9 月深圳二手住宅价格指数为 478.7，同比下跌 0.60%，环比下跌 0.01%，房价跌幅逐渐收窄。

4、商业市场

(1) 一手商业市场

2023 年第三季度深圳市一手商业成交 758 套，同比下跌 77.09%，环比下跌 46.77%，成交面积约 6.92 万 m²，同比下跌 68.70%，环比下跌 34.35%。

截至 2023 年 9 月，深圳一手商业存量 26031 套、可售面积约 177.21 万 m²，库存处于高位，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 41.08 个月，去化周期比上月延长约 8.11 个月。

(2) 二手商业市场

2023 年第三季度深圳市二手商业成交 868 套，同比上涨 23.47%，环比下跌 8.54%，成交面积约 6.97 万 m²，同比上涨 51.69%，环比上涨 5.37%。

5、办公市场

(1) 全市成交分析

2023 年第三季度深圳市一手办公成交 263 套，同比下跌 64.31%，环比下跌 68.39%，成交面积约 4.12 万 m²，同比下跌 61.33%，环比下跌 56.10%。

截至 2023 年 9 月，深圳一手办公存量 10621 套、可售面积约 137.98 万 m²，库存处于高位，接近 12 个月平均销售速度计算，去化时间需 38.90 个月，去化周期比上月延长约 3.69 个月。

(2) 二手办公市场

2023 年第三季度深圳市二手办公成交 260 套，同比上涨 2.36%，环比下跌 11.26%，成交面积为约 2.65 万 m²，同比下跌 13.41%，环比下跌 9.23%。

6、工业市场

(1) 物流仓储市场

第三季度深圳物流市场无新增供应入市，至季末深圳优质物流仓储市场存量共 259 万 m²。受个别项目改造计划引起的租户退出影响，整体市场空置率微升 0.1 个百分点至 0.8%，但仍保持在极低水平。

季内的需求主要来自制造业和进出口，有监测到电子专业制造服务企业在福田保税区的租赁案例，进出口方面部分货物进出口频率的降低引发了其过渡性存

储需求的增加。租金方面，极低空置率叠加稳定的租赁问询量推动整体市场平均租金继续上扬，环比增长 1.0%至每月每m² 47.9 元。

（2）优质产业园市场

本季未录得新增供应，受个别项目大租户退租的影响，单季净吸纳量仅录得 3,163 m²，同比及环比均有明显下降，整体市场空置率环比上升 0.1 个百分点至 10.4%。

研发园区子市场本季需求以本地企业搬迁为主，行业聚焦零售贸易、科技和专业服务三大板块，分别占比 34.4%、15.3%和 11.7%。其中，零售贸易继续以电子产品类贸易公司为主，科技细分行业聚焦于软件与信息服务板块中的软件开发和人工智能等，而专业服务则以企业管理类咨询公司为主。工业写字楼子市场也录得了以专业服务、科技和工业品制造业需求为主的少量去化，其中专业服务板块以 34.9%的占比位居首位，主要是供应链管理和广告公关类企业租户。厂房子市场的需求则主要源自软件和信息技术服务业及贸易企业的扩张。

整体市场平均租金环比下降 0.6 个百分点至每月每m² 99.1 元，不同类型子市场租金表现分化。厂房园区子市场因需求相对稳定，租金环比持平在每月每m² 48.4 元。产业研发园区子市场租金季内也环比平稳在每月每m² 73.3 元。而工业写字楼市场因企业租户对未来不确定性担忧而引起的租赁行为谨慎，部分项目空置率有所升高，业主因此调低租金以适应市场，导致平均租金环比下降 1.1%至每月每m² 145.8 元。

7、房地产小结

2023 年第三季度深圳土地市场以普通工业用地和居住用地成交为主。其中居住用地成交仍以国央企为主；房企拿地愈发理性，优质地块热抢，远郊地块流拍，市场分化明显。

2023 年年初起，疫情对深圳房地产的影响已消退，往年部分积压的需求集中释放。在春节后，买卖双方入市的意愿强烈，2 月、3 月交易量呈现快速上涨趋势，楼市呈现“小阳春”行情。4 月随着前期积压需求的快速释放，市场成交量在 3 月“小阳春”后呈现回落态势。4 月中下旬，市场消息称深圳调整二手房指导价规则，该消息的释放对市场影响有限，仅短暂刺激了一小波需求释放，此后恢复正常，第二季度大部分购房者仍持观望态度。随后第三季度在“双证合一”、“认房不认贷”、“调整优化个人住房贷款利率下限”等多个正向政策刺激下，市场

依然持续低迷，新房大多数项目去化表现较差。从市场成交数据来看，今年第三季度一手住宅成交 7431 套，同比环比均下跌，库存去化时间需 18.25 个月，去化周期逐步攀升突破警戒线。二手住宅成交 7081 套，因去年同期基数较低而同比上涨，环比持续下跌。可见 2023 年第三季度深圳无论是一手住宅还是二手住宅，市场成交量均处于低位水平，购房者也愈发理性，更趋向于性价比高的项目。2023 年第三季度大部分购房者对商业、办公物业仍保持谨慎态度，观望心态较重，市场成交表现平平。

二、龙岗区概况

1、龙岗区区位概况

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”。根据龙岗区第七次全国人口普查公报数据显示，龙岗区普查时点的常住人口为 3979037 人，与 2010 年第六次全国人口普查的 1884421 人相比，10 年共增加 2094616 人，增长 111.15%，年平均增长率为 7.76%。

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。



行政区划图



街道划分图

2、龙岗区经济发展

①综合实力稳步增强

建立“1+1+10+N”经济运行调度机制，全力开展服务企业、招商引资、重大项目建设各项工作，主要经济指标逐季回升。初步核定，实现地区生产总值 4759 亿元，增长 3%。规上工业企业增加值 2162.7 亿元，增长 1.7%。固定资产投资总额 1450 亿元、增长 9.1%，其中工业投资 284.7 亿元、增长 35.7%。社会消费品零

售总额 1441.7 亿元，增长 5.9%。一般公共预算收入 263.2 亿元，按自然口径计算下降 9.9%。

②现代化产业体系加快构建

制定《龙岗区落实“20+8”产业集群建设总体方案》。“3+4”区域产业格局更加巩固，深圳工业软件园、方正微电子扩产项目开工建设，龙头企业全屋智能业务落户；宝龙生物药创新发展先导区一期动工；新增落户建筑业企业 64 家，其中央企、国企 37 家，建筑业产值约 1000 亿元，增长 300%；华为（龙岗）数字创意产业创新中心等 7 个重点项目落户龙岗数创走廊；平湖跨境电商产业园规划建设加快推进。出台眼镜产业扶持政策。

③新增长极不断涌现

建立周调度机制，深圳建筑产业生态智谷总部基地一期、平湖智造园等重大产业项目启动建设。新增挖掘招商引资项目 156 个、意向投资额 1391 亿元，荣获深圳“2022 招商优胜区”称号。净增商事主体 6.8 万户，总量 85.5 万户；净增入库“四上”企业 486 家，总量 5929 家；新认定国家级专精特新“小巨人”企业 28 家，总量 49 家；新增国家高新技术企业 341 家，总量 3151 家；6 家企业上市，上市企业总量增至 35 家。

④创新活力强劲迸发

广东博华超高清创新中心获批共建国家超高清视频创新中心。深圳先进高分子材料研究院揭牌。创新平台由 242 家增至 278 家。引进培育省市创新创业团队 2 个，新增国家重大人才工程入选专家 27 人、市高层次人才 406 人、“深龙英才”479 人。全社会研发投入占 GDP 比重 12.8%，PCT 国际专利申请量 5126 件，均全市第一。入选全国科普示范区、首批国家知识产权强县建设试点。跻身 2022 年中国创新百强区排行榜“十强”。

3、龙岗区交通概况

经过 22 年的建设发展，特别是历经大运会的洗礼，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、厦深铁路深圳新城站均在此布局。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。轨道 14、16 号线通车，轨道里程由 55.3 公里增至 100.9 公里，深惠、深大城际及深惠城际大鹏支线、深汕铁路全线启动建设，大运枢纽“湾区之舞”启用，轨道 17、21 号线等 6 条线路纳入市五期建设规划。外环高速二期等 50 条道路建成通车，丹农路二期等 44 条道路开工。新增、优化公交线路 74 条。



4、龙岗区发展趋势

目前龙岗正在推进重点区域发展战略（“双核引领、多轮驱动”）实施方案，“一区一策”推动“4+9”重点区域开发。集中力量攻坚大运新城、坂雪岗科技城“双核”开发建设，进一步提高规划实施率，打造重点区域开发标杆。积极推动大运新城扩容提质，大力推进嶂背村片区土地整备，高标准建设深港国际中心，开工建设大运中心配套设施项目，打造高水平的“城市新客厅”。

龙岗区在“4+2”重点区域（即坂雪岗科技城、大运新城、国际低碳城、深圳北部新城 4 个“市级重点区域”和宝龙科技城、阿波罗未来产业城 2 个“区级重点区域”）基础上继续培育、壮大若干具有战略性区位、优良产业基础及空间

潜力的重要城市功能区，新增东部高铁新城、布吉新城、云创小镇、甘坑新镇、龙西-五联片区、盛平-龙园片区、横岗南片区共 7 个“区级重点区域”，构建 11 个街道均有引擎、全区多点协同“多轮驱动”的“4+9”重点区域发展新格局。“4+9”重点区域总规划面积 186.74 平方公里，占龙岗区总面积的 48%，共规划产业用地 3284.26 公顷，规划产业用房 10124.84 万 m^2 ，重点区域产业基础雄厚，产业空间充足，能为龙岗发展实体经济提供广阔、厚实的空间保障。

龙岗区“一芯两核多支点”战略布局图



三、市场调研范围

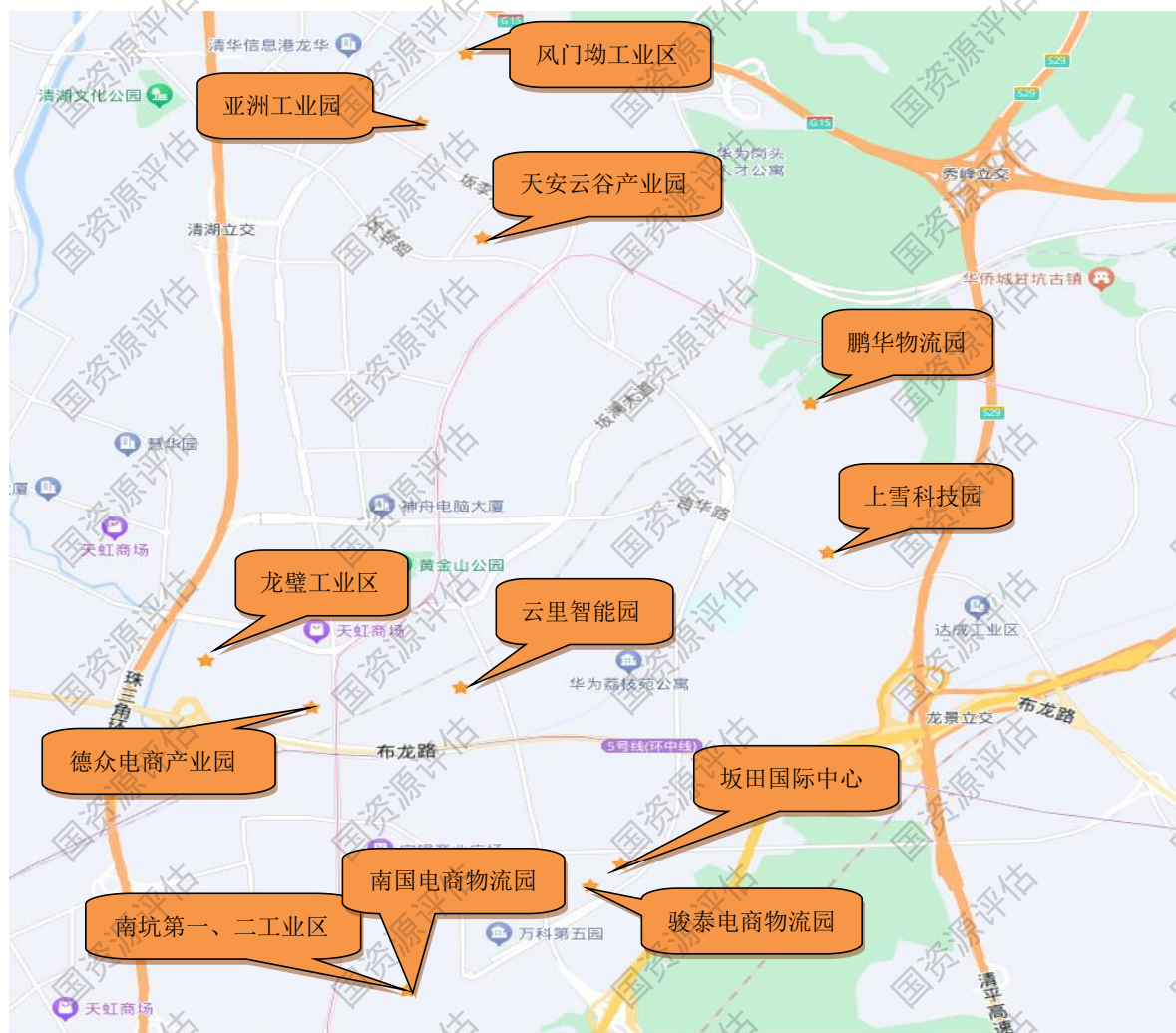
本次调研对龙岗区管辖范围内的坂田、南湾、宝龙、龙城、平湖共 5 个街道内的厂房、物流仓储及产业研发类房地产的租金及售价等进行调查。

1、坂田街道

(1) 坂田街道概况

坂田街道位于深圳中部组团的福田、龙岗、龙华三区交界处，地处深莞惠的几何中心，是龙岗区“西核心”，深圳市“中优”战略确定的深圳中部 4 个重点建设片区之一，也是深圳市融入“粤港澳大湾区”的重要节点。辖区面积 28.51 平方千米。2021 年，坂田街道常住人口 60.49 万人（户籍人口 15.44 万人）。

(2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况详见下表:

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	上雪科技园		深圳市龙岗区坂田街道吉华路	普通厂房	租金: 整体: 30-35 一层: 35-42 二层以上: 25-30	占地 60 万 m ² , 建筑面积约 90 万 m ² , 是坂田特区一体化先行示范区内重点城市更新项目, 于 2011 年被深圳市科工贸信委授予“深圳市特色工业园区(坂雪片区手机及配件)”称号
2	南坑第一、二工业区		深圳市龙岗区坂田街道五和大道(南)39-1号	普通厂房	租金: 整体: 33-35 一层: 40-45 二层以上: 30-40	南坑第一工业区共 5 栋, 南坑第二工业区共 3 栋厂房
3	龙壁工业城		深圳市龙岗区坂田街道大发埔社区大发路 27 号	普通厂房	租金: 一层(商业): 45-50 二层以上: 30-35	占地面积 10 万 m ² , 总建筑面积 23 万 m ² , 区内厂房、宿舍等配套设施齐全, 是一个各类设施齐全的综合工业区, 目前已经进驻各类企业 100 多家, 涉及电子、电脑、包装、家私、制衣等多种行业
4	亚洲工业园		深圳市龙岗区坂田街道风门路	普通厂房	租金: 整体: 25-28 一层: 30-35 二层以上: 20-25	占地面积约 84.83 亩, 交通较便捷
5	风门坳工业区		深圳市龙岗区五和大道	普通厂房	租金: 整体: 25-28 一层: 30-35 二层以上: 20-25	中型工业厂区, 临街一层以改为商业, 周边配套较齐全, 交通较便捷

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/㎡·月）	备注
6	南国电商物流园		深圳市龙岗区坂田街道水库路	物流仓储	40-45	占地面积 10000 多㎡，空地大，园区可容纳 40 多台柜车、吨车同时装卸货。园区配备 2000 多㎡办公室，部分仓库及办公室提供分租业务
7	鹏华物流园		深圳市龙岗区坂田街道上雪科技园北区-2 号工业园西北侧	厂房、宿舍、物流仓储	厂房：40-45 宿舍：1500 元/间	园区总占地面积 6.2 万㎡，由两栋厂房及两栋宿舍组成，A 栋钢构单一层总面积 6000 ㎡，层高 7 米，B 栋 1-2 层总面积 6000 ㎡，两栋宿舍 5000 ㎡，物业管理费 3 元/平
8	骏泰电商物流园（金方华电商产业园）		深圳市龙岗区坂田街道环城南路	物流仓储、办公	物流仓储：40-45； 产业研发：45-50	集电商产业、文化创意、科技创新为一体的综合性产业园区。坐落于深圳市龙岗区坂田金方华工业园内，占地面积达到 3000 ㎡，是一个具有现代化设施的高档商业综合体，物业管理费：5 元/㎡/月
9	德众电商工业园		深圳市龙岗区坂田街道大发埔社区里浦街 7 号	办公	租金：45-55	园区总共有 9 栋，一期电商园 5 栋，二期 TOD 科技中心 4 栋，主要引进贸易、电商、物流、科技、研发、传媒企业，目前入驻率已经超过 90%，现有少量面积空置出租，面积 70 至 1560 ㎡，物业管理费：5 元/㎡/月 装修状况：简装修、精装修 电梯：每栋两部客梯，一部货梯 竣工时间：2016 年 10 月
10	坂田国际中心		深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路 5 号	办公	租金：60-65	占地面积 4.4 万㎡，总建筑面积 29 万㎡。其中包括写字楼面积约 20 万㎡、商业面积约 2.4 万㎡、公寓面积约 3.8 万㎡、酒店面积约 2.2 万㎡，共计 9 栋高层组成。集写字楼、商业、公寓、酒店于一体，定位 29 万㎡城市综合体，位于连接福田行政中心和坂田新城的枢纽位置

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/m ² ·月）	备注
11	云里智能园		龙岗区坂田街道杨美社区发达路6号	产业研发	85-100	总建筑面积12万m ² , 占地面积6万m ² , 是坂田地区的一座新兴园区。园区由8栋写字楼、3栋公寓、1个儿童梦想乐园和云里体育中心组成。物业管理费: 8元/m ² /月 装修状况: 精装修
12	天安云谷		龙岗区坂田街道岗头社区雪岗北路2018号	产业研发	租金: 100-120	天安云谷产业园现有一、二期, 管理费10元/m ² /月

(4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知, 坂田街道片区内普通厂房的市场月租金水平在30-35元/m²区间范围内; 物流仓储的市场月租金水平在40-45元/m²区间范围内; 工改工类办公的市场月租金水平在45-60元/m²区间范围内; 产业研发的市场月租金水平在85-120元/m²区间范围内; 坂田街道片区内产业研发类多为不可分割转让, 仅有天安云谷可分割转让, 租金水平在片区调研范围内属较高位置。

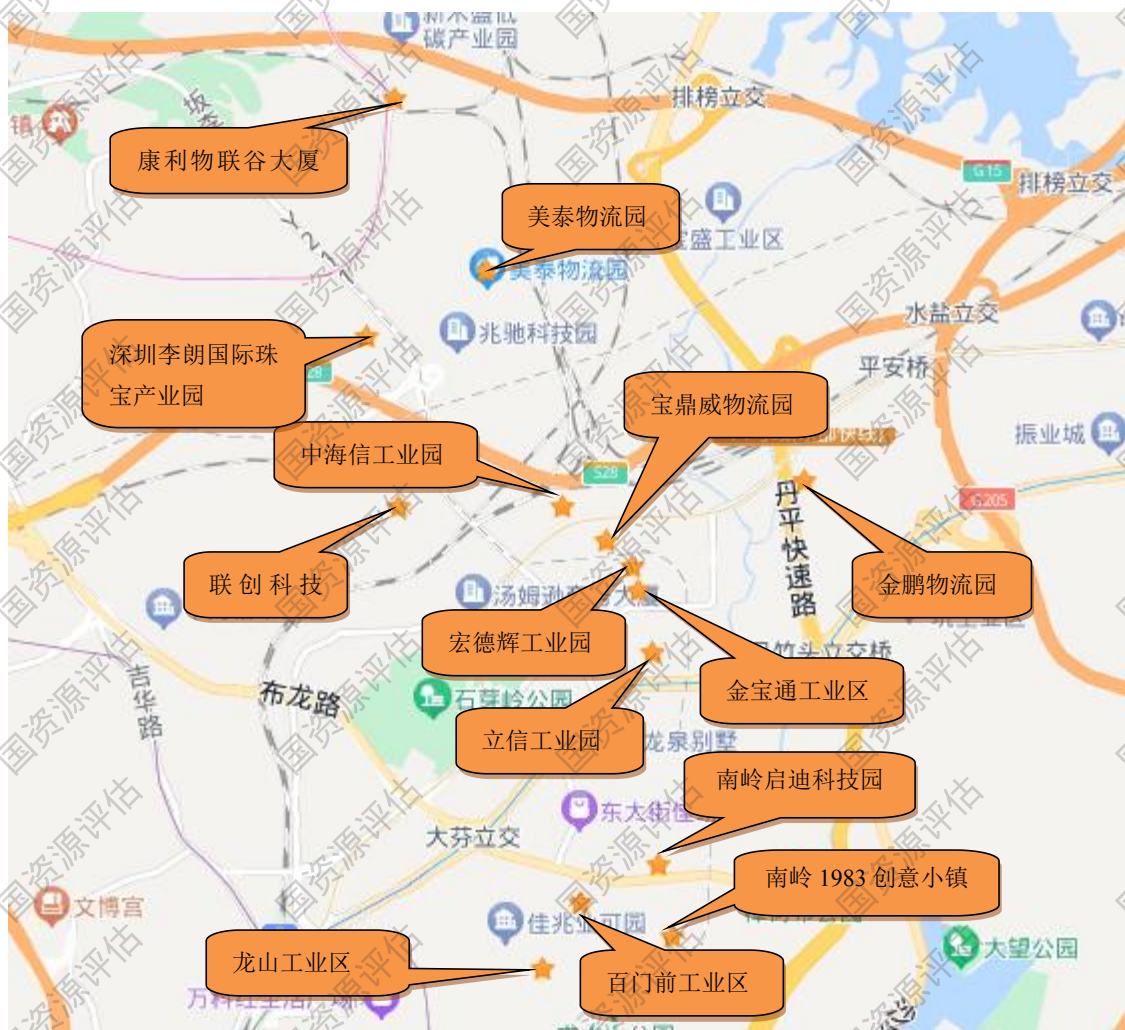
2、南湾街道

(1) 南湾街道概况

南湾街道, 位于深圳市中部(深莞惠城市圈圆心地带), 地处沙湾关口, 南与罗湖区毗邻, 紧靠梧桐山和深圳水库, 西与布吉、吉华街道接壤, 东与横岗街道相连, 北与平湖街道交界, 辖区总面积25.06平方千米。截至2019年10月, 南湾街道下辖14个社区。截至2020年末, 南湾街道常住人口417421人(第七次人口普查)。

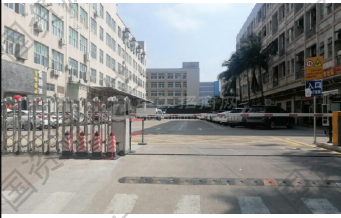
南湾街道是龙岗区落实东进战略的前沿阵地, 坐拥承西启东良好区位, 地铁3号线、龙岗大道、机荷高速、水官高速、盐排高速、丹平快速在辖区纵横交错, 为辖区社会经济发展带来了良好的聚集效应, 基本形成了以智能家电、高端物流、黄金珠宝、创意文化为主的产业优势。

(2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况详见下表：

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/㎡·月）	备注
1	百门前工业区 （中交科技城）		深圳市龙岗区南湾街道百门前社区布沙路	厂房、宿舍	厂房：30-35； 宿舍：1500-1800 元/间 办公：50-55	临近机荷、深惠汕高速公路及广九铁路，距沙湾边检站 2 公里，布吉边检站 3 公里。工业区占地 12 万㎡，现规划有厂房、宿舍、食堂等，建筑面积 25 万㎡
2	龙山工业区		深圳市龙岗区南湾街道南龙社区南湾龙山路旁	厂房、宿舍	厂房： 一层：40-45 （层高 7 米）； 二层以上：25-28； 宿舍：1500 元/间	为大型工业园区，厂区整体环境较好，交通便捷，环境优越

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/㎡·月）	备注
3	立信工业园		深圳市龙岗区南湾街道立信路	厂房	租金： 一层：35-40 二层以上：30-35	南湾街道立信工业区于2017年12月列入《2017年龙岗区城市更新单元计划第五批计划》
4	宏德辉工业区		深圳市龙岗区南湾街道康桥路	厂房	租金： 一层：30-35 二层以上：25-30	占地面积4万㎡。1楼，层高5米，4栋厂房可分租，6栋宿舍，1栋综合楼
5	金宝通工业区		深圳市龙岗区南湾街道康桥路	厂房	租金： 一层：30-35 二层以上：25-30	为大型工业园区，厂区整体环境较好，交通便捷，环境优越
6	宝鼎威物流		深圳市龙岗区南湾街道	物流仓储	30-35	地处布吉交通网中心，首期投入2.2亿元，设有近8万㎡的货运交易市场、7层的商业展示中心、5层的物流信息交易大楼、物流培训中心、多功能仓库等，是集物业租赁、货物运输、配载、仓储、装卸、包装、停车、维修、商贸、办公、报关、餐饮等多功能一体化数码物流园区。
7	美泰物流园		深圳市龙岗区南湾街道美泰公路美泰物流园（下李朗店）	物流仓储	35-40	项目总占地150亩，总建筑面积20万㎡，涵盖五大板块布局：物流站场、挂车作业池（停车场）、信息交易中心、物流总部基地、商住配套。
8	金鹏物流园		深圳市龙岗区南湾街道丹平东八巷19号	普通厂房、物流仓储	厂房：25-30； 物流：35-40	成立于2005年，占地面积约30万㎡，东临深惠公路、北靠水官、机荷、清平高速公路。园内设有大型停车场、仓库、招待所、餐厅、汽修厂、加油站等

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/㎡·月）	备注
9	南岭 启迪科技园		深圳市龙岗区南湾街道健民路2号	产业研发	45-55	占地面积 7200 m ² ，建筑面积 6800 m ² ，园区按照不同的企业服务功能划分了高科技企业研发办公、初创型小企业研发办公、专业技术孵化器为一体的特色企业科技园，拥有 80—500 m ² 多种可选办公户型。
10	南岭 1983 创意小镇		深圳市龙岗区南湾街道南新路	商业、公寓、研发	商业： 一层:100，二层:80， 三层:50，四层:45 精品公寓： 2000 元/单间； 1 房 1 厅:2500 元/套。 研发办公： 70-80； 工位：370-450 元/间	园区总规划 30 万 m ² 。整体园区分四期开发完成。一期 4.6 万 m ² ，二期 1.27 万 m ² ，三期 11.8 万 m ² ，四期 12.5 万 m ² 。开发中高档写字楼、精品公寓、配套商业广场。商业广场总面积 1.2 万 m ² ，单层面积 3000 平，共四层，正门处设两部观光电梯。公寓有六栋，分别单间套房、一房一厅，高档酒店公寓 500 多间。单间套房及一房一厅均拎包入住即可入住。写字楼共 3 栋，共 13845 平方米，单间 200 平左右，单层 1500 平，可单租也可整层出租。物业费:5 元/平，使用率:60%。电:1.3 元/度。精装修
11	联创科技园		深圳市龙岗区南湾街道布澜路旁	产业研发	45-55	占地面积 22 万 m ² ，建筑面积 41.86 万 m ² 。厂房 32 栋，每层 1000-4000 m ² ，每栋 1-6 层，层高 4.3 米，每栋配备 2-3 个 3 吨电梯，宿舍 20 栋，有多种户型，集体宿舍、单身公寓，2-3 房套房，适合办公、科研、生产及员工集体、单身、干部家庭居住。
12	南湾中海信创新产业城		深圳市龙岗区南湾街道	产业研发	40-45	项目占地面积 20 万 m ² ，建筑面积 80 万 m ² ，各类物业 23 栋，包含创新产业的总部区、加速区、孵化区、公共服务区、综合配套区和人才居住区等六大功能区

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/㎡·月）	备注
13	李朗国际珠宝产业园(中盈珠宝工业厂区)		深圳市龙岗区南湾街道李朗片区布澜路31号（水官高速—李朗出口）	产业研发	租金：45-50	园区定位为“深圳软件园李朗新一代信息技术产业化基地”，项目占地面积12万㎡，建筑面积51万㎡，集软件、珠宝于一体。A区商业2.5万㎡、中心广场1万㎡，C区商业4.5万㎡。
14	康利物联谷大厦		深圳市龙岗区南湾街道上李朗社区平吉大道66号	产业研发	租金：70-80	总占地约5万㎡，总建筑面积24万㎡，建筑覆盖率为24.2%，容积率2.8，绿化率30%。项目共分为7栋，由3栋层高6米loft写字楼、2栋层高4.2米写字楼、1栋21层写字楼、1栋4层体验中心组合合成；并布局1.5万平米景观园林，打造成为集办公、居住、休闲娱乐于一体的低密度绿色生态园区。裙楼商业约3.5万㎡，包含主题商业街、下沉式商业广场、跨境商品展销中心、020及体验式商业等。集企业总部办公、科技研发基地、文化创意基地、文化商业街区、高级人才公寓于一体，是深圳市投资推广署国际化重点园区。

(4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知，南湾街道片区内普通厂房的市场月租金水平在25-35元/㎡区间范围内；物流仓储的市场月租金水平在30-40元/㎡区间范围内；工改工类办公的市场月租金水平在40-45元/㎡区间范围内；产业研发的市场月租金水平在70-80元/㎡区间范围内；南湾街道片区内可分割转让有中盈珠宝工业厂区、康利物联谷大厦，康利物联谷大厦相对较新，售价及租金相对较高，售价为2.8-3万元/㎡区间范围内，租金为70-80元/㎡/月区间范围内；中盈珠宝工业厂区售价为1.1-1.2万元/㎡区间范围内，租金为45-50元/㎡/月区间范围内，售价及租金相对较低。

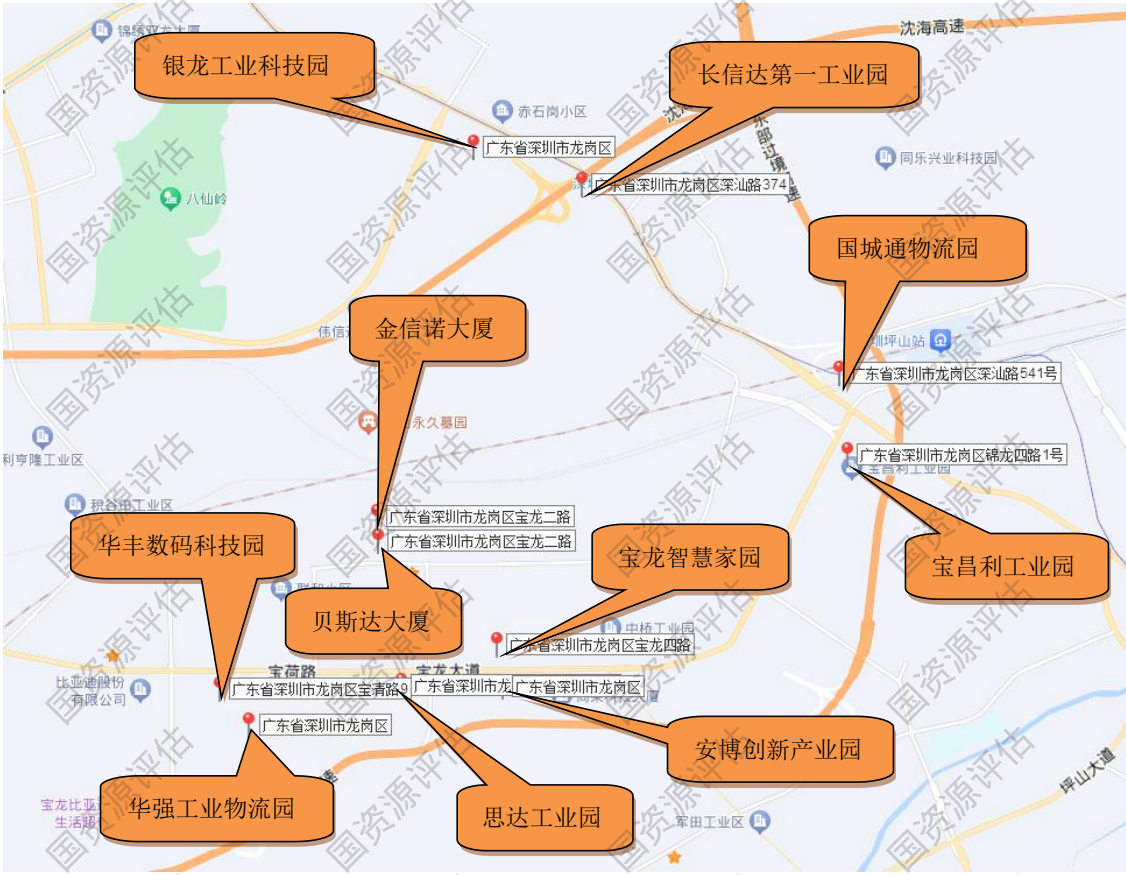
3、宝龙街道

(1) 宝龙街道概况

宝龙街道于2016年12月27日正式挂牌成立，总面积47.89平方千米，下辖7个社区，宝龙街道西接大运新城，北邻坪地国际低碳城，东、南与坪山区接

壤，是国家自主创新示范区、广深科技走廊建设的重要节点之一，深圳辐射粤东和粤东北地区的重要门户。辖区有惠盐高速、深汕公路、沙荷路、丹荷路等多条交通干线穿过，厦深铁路和在建的地铁 14 号线、16 号线等国铁、城市轨道从辖区经过并设站。2021 年，宝龙街道常住人口 34.3 万人（户籍人口 5.38 万人）。有重点发展片区 2 个（宝龙科技城、东部高铁新城），有规上工业企业 340 家，国家高新技术企业 394 家，超亿元企业 72 家、超 10 亿企业 7 家、超百亿企业 2 家，上市公司 20 家（包含新三板）。

(2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况详见下表：

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	市场租金 (元/㎡·月)	备注
1	长信达第一工业园		深圳市龙岗区 宝龙街道深汕 路 374 号	普通厂房	22-25	为中型工业园区，厂房整体环境一般， 周边配套一般，交通较便捷

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	市场租金 (元/m ² ·月)	备注
2	华丰数码科技园		深圳市龙岗区 宝龙街道宝清路	普通厂房	25-30	项目占地 41.19 亩，厂房整体环境一般，周边配套一般，交通较便捷
3	思达工业园		深圳市龙岗区 宝龙街道宝龙二路	普通厂房	26-30	项目占地 118.5 亩，配套有宿舍及餐厅，为小型工业园区。
4	同乐第六工业区		深圳市龙岗区 宝龙街道茅湖路	普通厂房	22-26	为大型工业园区，占地面积约 164.5 亩，厂房整体环境一般，周边配套一般，交通较便捷，
5	宝昌利工业园		深圳市龙岗区 宝龙街道锦龙四路	厂房、物流 仓储	24-28	为小型工业园区，厂房整体环境一般，周边配套一般，交通较便捷
6	华强工业物流园		深圳市龙岗区 宝龙街道清风大道 43 号	物流仓储	30-35	占地面积约 57.25 亩，厂房整体环境一般，周边配套一般，交通较便捷
7	银龙工业物流园		深圳市龙岗区 宝龙街道深汕路	物流仓储	25-30	占地面积约 51.23 亩，厂房整体环境一般，周边配套一般，交通较便捷

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	市场租金 (元/㎡·月)	备注
8	国城通物流园		深圳市龙岗区 宝龙街道深汕路	普通厂房 物流仓储	厂房：20-24； 物流：25-30	占地面积3.6万平方米，建筑面积2.8万平方米，是集公路货运、仓储配送、商务办公、餐饮酒店于一体的大型综合性物流中心。园区整体规划物流营业铺面近200间，首期推出一百多间物流营业铺面、12000平方米仓储、办公、酒店等配套项目
9	安博 创新产业园		深圳市龙岗区 宝龙街道宝龙四路	研发办公	高层办公:35-45 独栋办公:70-90	项目总建面约10万平方米，由花样年集团与安博电子强强联合，以花样年集团多年的产业地产开发经验开发的“空间+服务+创投”的3.0+产业园将成为集产业研发、商务办公、商业社区于一体的国家级IC设计产业化基地，高层办公实用率较低，约50%
10	宝龙智慧家园		深圳市龙岗区 宝龙街道宝荷大道76号	厂房、研发 办公	厂房：35-42 研发办公：40-55	项目占地3.7万平方米，总建筑面积约30万平方米，包括2万平方米商业配套、240套精装人才公寓和4万平方米特色轻生产空间
11	贝斯达大厦		深圳市龙岗区 宝龙街道宝龙社区南同大道28号	厂房、研发 办公	厂房：30-35 研发办公：40-50	项目占地1.04万平方米，计容建筑面积3.9万平方米，配套厂房、商业及宿舍
12	金信诺大厦		深圳市龙岗区 宝龙街道宝龙社区宝龙二路50号	研发办公	40-48	共有19层，配套拎包入住公寓、自选餐食堂、篮球场及空中花园，

(4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知，宝龙街道片区内旧普通厂房的市场月租金水平在 20-28 元/m²区间范围内、新建厂房的市场月租金水平在 30-35 元/m²区间范围内；物流仓储的市场月租金水平在 25-35 元/m²区间范围内；研发办公的市场月租金水平在 35-55 元/m²区间范围内，安博创新产业园园区内有多栋独栋（共 3 层）及 1 栋高层建筑，独栋办公较高层办公实用率高，故租金相对较高。

4、龙城街道

(1) 龙城街道概况

龙城街道，位于龙岗区中心城，东与龙岗、宝龙街道毗邻，西与东莞市凤岗镇接壤，南连横岗、园山街道，北与龙岗街道相通，辖区面积 34.06 平方千米，建成区面积 31.23 平方千米，占辖区总面积 91.69%。截至 2020 年末，龙城街道常住人口 498266 人（第七次人口普查）。截至 2019 年 10 月，龙城街道下辖 15 个社区。

龙城街道是龙岗区的政治、文化和商业中心，是 2011 年第 26 届世界大学生运动会主会场、运动员村、媒体中心所在地，拥有深圳市六个“城市新客厅”之一的大运新城。辖区有各类公园 37 个、面积 574.94 公顷，其中市政公园 7 个、社区公园 22 个、街心公园 8 个。辖区绿化总面积 11.423 平方公里，林地面积 4.183 平方公里，建成区绿化总面积约 7.24 平方公里，绿地覆盖率 36.5%。

(2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况详见下表：

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/㎡·月）	备注
1	园湖科技园		深圳市龙岗区 龙城街道嶂背 社区园湖横3 路	普通厂房	20-25	为小型工业园区，占地面积约 20.17 亩
2	志达工业园		深圳市龙岗区 龙城街道龙平 西路	普通厂房	办公 40-50 厂房 22-27	项目位于龙岗中心城中心区 域，总建面约 3 万平方米，水 电配套设施齐全，可做办公、 厂房及仓库

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	租金（元/㎡·月）	备注
3	新中泰创业园		深圳市龙岗区 龙城街道彩云 路	办公	35-45	为集高端文化产业 的创意、办公、展示、交易、 电子商务及配套服务等于一体的 多元化新型文化产业园区
4	恒明湾创汇中 心（恒明 ONE）		深圳市龙岗区 龙城街道回龙 埔社区	研发办公	办公： 租金：50-65	总占地面积 16.9 万 m ² ，总建筑 面积约 130 万 m ² ，包括研发办 公、企业公馆、配套宿舍、商 业、酒店等复合业态。主导“高 新技术、数字创意、金融及现 代服务”产业，营造“产业+金 融+科技”融合发展的经济新生 态模式，创新区域产业标杆。
5	启迪协信科技 园		深圳市龙岗区 龙城街道龙飞 大道 333 号	研发办公	租金：70-80	隶属于龙岗中心区商圈，该小 区占地面积为 19.27 万 m ² ，建 筑面积约为 83 万 m ² 。高层为该 项目的主要建筑类型，研发办 公为主要物业类别。
6	龙岗天安数码 创业园		深圳市龙岗区 龙城街道黄阁 路	研发办公	租金：70-80	占地 12 万平方米，园区以城市、 产业、科技、商务为主题，规 划建筑面积 50 万平米，包括 5 栋产业大厦、1 栋 200 米超甲级 科技大厦、1 座四星标准建造的 精品酒店及总部创意楼、1 座大 型 shopping mall 等建筑群，

(4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知，龙城街道片区内普通厂房的市场月租金水平在 20-27 元/㎡区间范围内；工改工类办公的市场月租金水平略高于普通厂房，在

35-50 元/m²区间范围内；龙城街道片区内可分割转让的研发办公有恒明湾创汇中心（恒明 ONE）、启迪协信科技园、龙岗天安数码创业园，售价多为 2-2.5 万元/m²区间范围内，市场月租金水平在 50-80 元/m²区间范围内。

5、平湖街道

(1) 平湖街道概况

平湖街道，位于深圳市中北部，地处深圳、东莞两市与龙岗、龙华两区交界，东与横岗街道相连，南与南湾、吉华街道相交，西与龙华区接壤，北与东莞市凤岗镇毗邻，辖区面积 41 平方千米。截至 2020 年 6 月，平湖街道下辖 12 个社区。截至 2020 年末，平湖街道常住人口 398174 人（第七次人口普查）。

2004 年，宝安、龙岗两区撤镇设街，平湖街道仍属龙岗区管辖。平湖是龙岗区广府文化最集中的区域。作为广府人的栖居地之一，平湖有许多老围。其中在平湖当地，建围最早、最出名的是伍屋围、大围、松柏围。平湖街道是广深、平盐、平南多条铁路的交汇点，平湖火车站实现 11 分钟到罗湖、1 小时到广州。辖区有 4 条高速路、5 个出入口，与深圳机场、盐田港和市中心快速接驳。地铁 10 号线在平湖设有 5 个站点，平湖枢纽站将建成集铁路、轻轨和地铁于一体的综合交通枢纽。2021 年，平湖街道规模以上工业总产值 443.9 亿元，同比+41.08%。

(2) 调研分布图



(3) 项目基本情况及租金状况详见下表：

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	市场租金 (元/㎡·月)	备注
1	富民工业区		深圳市龙岗区平湖镇平湖街道民富路	普通厂房	首层：20-22； 二层以上：15-18	为大型工业园区，工业区有几十栋工业厂房，厂房整体环境一般，周边配套一般
2	信鹅工业区		深圳市龙岗区平湖街道鹅岭社区	普通厂房	首层：22-25； 二层以上：18-22	为中型工业园区，厂房整体环境一般，周边配套一般，交通便捷
3	京华工业园		深圳市龙岗区平湖街道良白路	普通厂房	首层：22-26； 二层以上：18-22	为大型工业园区，厂房整体环境较好，周边配套较好
4	新木创新产业园		深圳市龙岗区平湖街道新木路 56-4 号	普通厂房	24-27	为小型工业园区，厂房整体翻新，环境较好，周边配套较好
5	捷威创新产业基地		深圳市龙岗区平湖街道平新北路 55 号	产业研发、厂房	研发：40-50 厂房：25-29	工业园区占地 8 万多平方米，总建筑面积 10 万多平方米，已升级改造为电商特色创新产业园
6	越海华南物流中心		深圳市龙岗区平湖街道科园西路	物流仓储	30-35	项目占地总面积 49981.71 平方米，总建筑面积 117760 平方米，建筑物包括三栋 6 层物流仓库、一座 17 层；高层办公楼（规划）、一个物流展示中心和一栋 5 层宿舍楼。

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	市场租金 (元/㎡·月)	备注
7	海吉星国际农产品物流园		深圳市龙岗区平湖街道白坭坑社区丹农路1号	产业研发、物流仓储	研发：45-50 物流仓储：40-45	为深圳唯一的一级农产品批发市场，地理位置优越，周边交通发达，机荷高速、水官高速、丹平快速干线、南坪快速干线、深惠线、平盐铁路、广深铁路、厦深铁路等干线穿汇于项目所在区域。
8	乾龙物流园 (华南城国际电商中心)		深圳市龙岗区平湖街道	产业研发、物流仓储	研发：50-60 物流仓储：35-40	占地面积 165 亩，仓储总建筑面积达 17 万平方米，其中冷库库容达 10 万吨以上。园区业务主要涵盖冷链仓储物流，国内普通仓储，电商物流中心，国内国际货物运输集散中心，及园区生活配套等功能区。
9	海源城		深圳市龙岗区平湖街道富安大道8号	办公	一手房东使用率 70%，租金 72-85， 二手房东使用率 55% 租金 55-60；无中央 空调办公楼租 50-60	项目占地面积 30,000.00 ㎡，总建筑面积约 20 万㎡。整个项目由写字楼、公寓、开放式活力街区组成，是集办公、居住、休闲体验功能于一体，为企业提供全生命周期的 高端综合体
10	亚钢 1 号		深圳市龙岗区平湖街道富安大道 18 号	办公	60-70	由深圳亚钢工贸有限公司投资兴建的具备研发、办公、展示等功能的商务综合体，占地面积约 2 万㎡，建筑面积约 13 万㎡，共开发三栋。项目集约 150 米总部大厦、墅级商务办公、SOHO 创客空间、定制主题商业街区于一体的商务 综合体
11	华南发展中心		深圳市龙岗区平湖街道华南大道 1 号	办公	50-60	华南发展中心是一个座单体写字楼物业，总建筑面积约 52000 平方米，地上建筑共 25 层。高达百米的主体由地下一层停车场、三层商业裙楼连接一座 22 层写字楼组成

序号	园区名称	园区照片	地址	物业类型	市场租金 (元/m ² ·月)	备注
12	恒路E时代		深圳市龙岗区 平吉大道北 159号	办公	60-70	项目共 23 层,8 米层高阔绰全大理石大堂; 9 部高低区电梯; 在租面积有 55 m ² 、90 m ² 、126 m ² 、188 m ² 、298 m ² 、350 m ² 、412 至 1250 m ² 等

(4) 调研小结

根据上述调查结果分析得知,平湖街道片区内普通厂房的市场月租金水平在 15-27 元/m²区间范围内;物流仓储的市场月租金水平在 30-45 元/m²区间范围内;产业研发的市场月租金水平多为在 40-70 元/m²区间范围内。

四、市场调研总结

受产业转型升级等因素影响，龙岗区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5个片区内普通旧工业厂房市场月租金大多在20-30元/m²区间范围内；龙岗区物流仓储用房主要分布在坂田街道、南湾街道、宝龙街道、平湖街道，物流仓储市场月租金大多在30-40元/m²区间范围内；产业研发市场月租金多为在70-80元/m²区间范围内，工业厂房租金则因位置、对外交通状况、产业类型及产业链完善程度、工业集聚度、园区规模档次、新旧程度、装修情况等不同有一定程度的差异。纵观深圳市龙岗区，坂田街道租金整体最高，其次为南湾街道、宝龙街道、龙城街道，最后为平湖街道。

龙岗区可分割出售研发用房主要分布在坂田街道、龙城街道、南湾街道，售价大多为2-3万元/m²区间范围内，天安云谷产业园、启迪协信科技园、康利物联谷大厦、恒明湾创汇中心（恒明ONE）、龙岗天安数码创业园相对较新，坂田街道研发用房的售价和租金相对较高；中盈珠宝工业厂区售价为1.1-1.2万元/m²区间范围内，租金为45-50元/m²/月区间范围内，售价及租金相对较低。

龙岗区一直是深圳市传统工业集中大区，其中坂雪岗科技城片区以华为为龙头，包括神舟、康冠等企业的电子信息产业集群，片区拥有天安云谷、神州智园、云里智能园、上雪科技园、坂田科技城、李朗电子产业园等产业园区；大运新城是打造为大湾区国际产学研深度融合示范区，周边多数土地为新型产业用地；天安云谷、龙岗天安数码城、康利城、启迪协信科技园，属于新型产业研发。