



深圳市宝安区普通工业厂房房地产市场租金调研报告

2024年2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

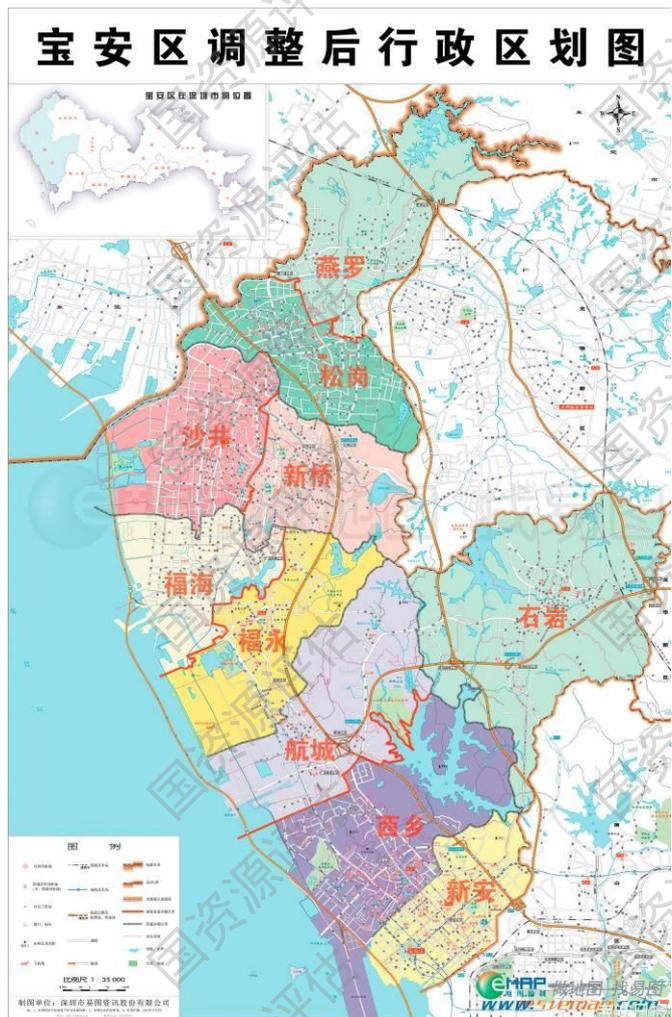
一、宝安区介绍	2
1、区域概况	2
2、交通概况	3
3、经济运行情况	3
4、产业基础	3
5、宝安区发展规划	4
二、市场调研范围	8
1、新安街道	8
2、西乡街道	11
3、航城街道	14
4、福永街道	17
5、福海街道	19
6、沙井街道	21
7、新桥街道	23
8、松岗街道	25
9、燕罗街道	27
10、石岩街道	29
三、市场调研总结	31

一、宝安区介绍

宝安地处深圳西部，是广深港澳科技创新走廊和深中产业拓展走廊交汇点，也是深圳建设中国特色社会主义先行示范区和社会主义现代化强国城市范例的重大举措中“西协”战略主要承载区。粤港澳大湾区是全球四大湾区中人口最多、面积最大、GDP 最高的湾区，拥有世界最大的海港群和空港群。深圳与香港、澳门、广州四大中心城市是粤港澳大湾区区域发展“9+2”城市群的核心引擎，定位为发挥经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市的引领作用。

1、区域概况

宝安处在粤港澳大湾区的地理中心，深圳市的西北部。广深港南北向发展轴和深中东西向发展轴在宝安交汇，形成了天然的交通要核。宝安区作为深圳市的工业强区，实体经济发展一直是发展的重中之重。土地面积 397 平方公里，占全市 19.9%；境内有海岸线 50 公里，占全市 19.2%；海域 220 平方公里，占全市 19.2%。1993 年 1 月 1 日，宝安区挂牌成立，2007 年分设光明区，2011 年底分设龙华区，宝安区现辖新安、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。2022 年末，宝安区常住人口 454.53 万人，其中，常住户籍人口 105.04 万人，常住非户籍人口 349.49 万人。



2、交通概况

宝安海陆空轨立体交通网络发达，空港、海港、高铁、地铁、城际交通、高速公路六位一体环绕其间，宝安机场是中国第一个实现海陆空联运的现代化国际空港，年客流量超 5200 万人次；大铲湾港开通了 16 条国际航线，年吞吐量达 128 万标箱；广深高速、机荷高速、沿江高速、南光高速、龙大高速等 5 条高速公路和 1、6、5、11 号线等 4 条地铁已开通；12、13、20 号线和深中通道、赣深客专、深茂铁路、穗莞深城际线等正在规划建设，宝安在粤港澳大湾区的枢纽地位更加凸显。

3、经济运行情况

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2023 年宝安区地区生产总值为 5202.01 亿元，同比增长 8.5%。其中，第一产业增加值为 0.87 亿元，同比增长 4.7%；第二产业增加值为 2499.35 亿元，同比增长 6.8%；第三产业增加值为 2701.79 亿元，同比增长 10.3%。

工业：2023 年，宝安区规上工业增加值同比增长 6.5%。链主企业、百强、300 强工业企业增加值分别增长 12.9%、6.1%、5.9%。规下工业增加值增长 6.0%。

营利性服务业：2023 年，宝安区营利性服务业实现增加值 825.15 亿元，同比增长 16.6%。其中信息传输、软件和信息技术服务业增加值高速增长 40.5%。

社会消费品零售总额：2023 年，宝安区社会消费品零售总额 1548.35 亿元，同比增长 7.9%。网上零售高速增长。限上商业企业通过公共网络实现零售额 161.29 亿元，占全区限上商品零售额的 30.5%，同比增长 41.0%。

固定资产投资：2023 年，宝安区固定资产投资完成额同比增长 9.5%。分产业看，第二产业投资增长 28.6%，第三产业投资增长 4.6%。分领域看，工业投资快速增长，增速 28.6%；房地产开发投资增长 16.4%；基础设施投资下降 11.4%。

4、产业基础

宝安区是深圳的产业大区、出口大区和制造业强区。历经 40 年的发展，宝安已逐步建立以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑、高端服务业配套齐全的现代产业体系。

宝安经济总量不断增大。截至 2021 年，宝安区规模以上工业企业 4319 家，总产值 9027 亿元，一年内跨越 8 千亿、9 千亿两个大关，增加值 2005 亿元，贡献率全市第一。新增商事主体 10.5 万家，总量全市第一；上市公司 66 家，市值超万亿元；新增上市公司 14 家，增量全市第一。宝安企业数量众多，产业链布局完整，配套性强，全市 20 大战略性新兴产业集群中，宝安拥有超高清视频显示、半导体与集成电路、安全应急与节能环保、新材料、智能网联汽车、工业母机、精密仪器设备、智能传感器、激光与增材制造等 13 个产业集群；千亿级集群（产值或营业收入接近或超过 1000 亿）4 个。以大族激光、欣旺达、中集天达等核心企业为龙头，打造千亿级产业集群。世界 500 强企业腾讯公司将在宝安建设互联网+未来科技城，打造全球金融科技的标杆。

宝安创新动力强劲。截至 2021 年，国家高新技术企业总量突破 6500 家，连续 5 年全国区县第二、全省第一；培育专精特新“小巨人”企业 52 家，省级“专精特新”中小企业 206 家，均居全市第一；全社会研发投入占 GDP 比重 4.82%；5 亿元以上工业企业研发机构全覆盖；专利授权总量 5.3 万件，全市第一；国家级科技孵化器 14 家，全市第一；被工信部评为全国唯一五星级工业互联网示范基地。全区拥有国家级企业技术中心 3 个、国家级孵化器 14 个、全区创新平台 435 个，院士工作站 10 个、博士后工作站 34 个。全区专利授权量约 3.5 万件，增长 61.3%，PCT 国际专利申请 1654 件。宝安实行严格的知识产权保护，采取提高知识产权损害赔偿标准，将侵犯知识产权行为纳入企业和个人征信体系，使宝安成为全球创新要素集聚的“沃土”。90%以上研发人员集中在企业、90%以上研发资金来源于企业、90%以上研发机构设立在企业、90%以上职务发明专利来自于企业。

宝安区区域综合竞争力、工业实力、投资潜力、创新和营商环境分别居全国百强区第八、第五、第四、第二，成为全国乃至全球具有卓越影响力和竞争力的产业高地。

5、宝安区发展规划

宝安区围绕建设湾区核心、智创高地、共享家园的中长期发展定位，“十四五”时期，宝安在“双区”建设中肩负“三项重大使命：现代化国际化创新型城市新中新、高质量发展智创高地、大湾区融合发展核心引擎。

2025年，基本建成社会主义现代化先行区先锋样板城区，“一轴四廊五核多节点”发展格局基本形成，“一主、两优、六特色”产业体系纵深推进，湾区核心引擎功能和城区魅力彰显，民生福祉更加丰厚，人居环境更加优美，城市治理更加安全高效。



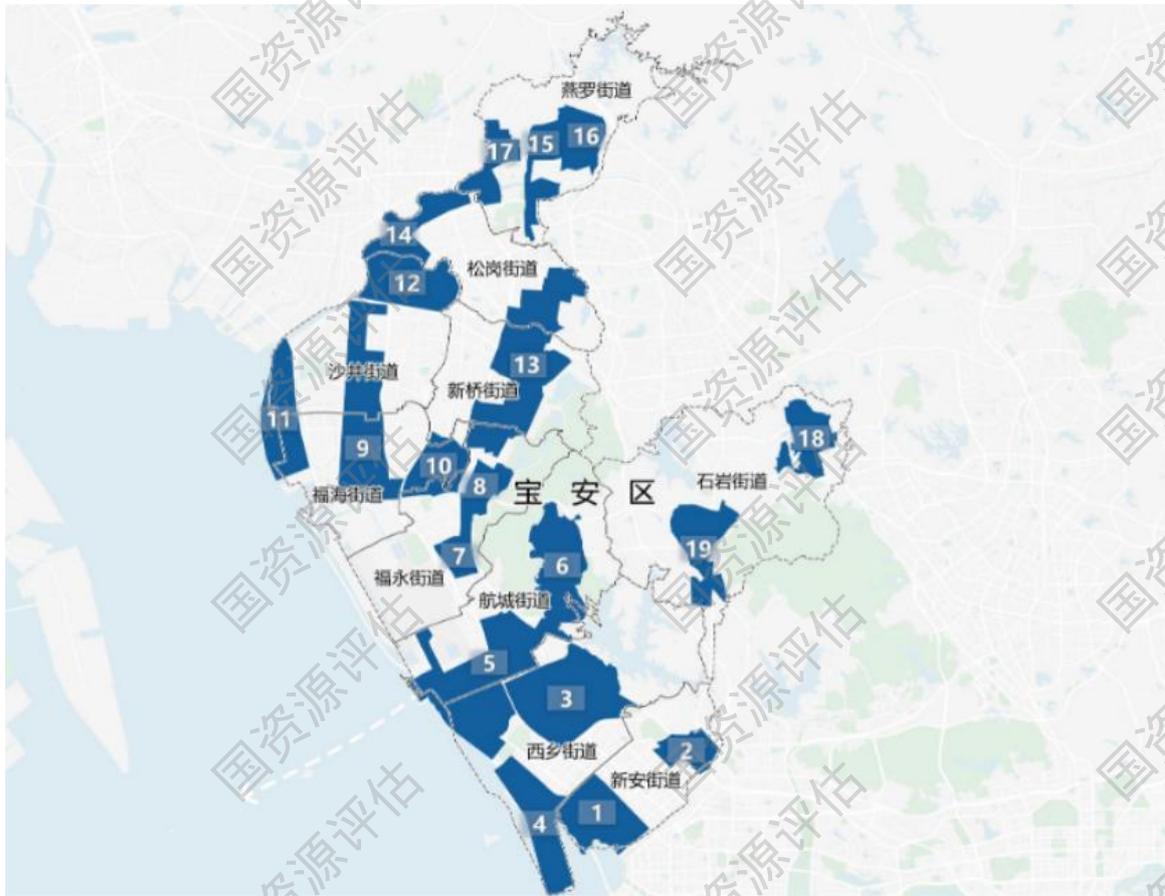
2035年，全面建成湾区核心、智创高地、共享家园，打造社会主义现代化先行区典范。到本世纪中叶，在全面建成湾区核心、智创高地、共享家园的基础上，打造成为竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城区。

产业方面，顺应科技革命、产业变革、消费升级趋势，着力优化供给质量，畅通经济循环，加快构建数据驱动发展新方式，不断提升产业链供应链稳定性和

竞争力，构建“1+2+6”产业体系。主攻产业创新，建设国际科技创新中心支撑区。聚焦科技创新应用环节，以超常规力度补齐重大创新平台短板，强化以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的综合创新生态体系建设，做强“技术攻关+成果产业化”，深化“科技金融+人才支撑”，为粤港澳大湾区建设国际科技创新中心提供重要支撑。



根据《宝安区重点片区战略性新兴产业和未来产业集群布局指引（2023 年本）》，基于产业集群空间布局原则，充分考虑全区各街道产业基础、产业趋势、战略布局、重大项目、空间需求、区位条件、错位协同、服务业融合等情况，系统梳理、整体考量，形成 19 个重点片区产业集群布局指引。



序号	片区名称	重点布局产业集群
1	宝安中心	软件与信息服务（通用人工智能、智能空间）、数字创意、现代时尚、半导体与集成电路（设计）、空天技术
2	尖岗山	软件与信息服务、精密仪器设备、智能传感器
3	铁仔山	新能源、智能机器人、空天技术、软件与信息服务、智能终端
4	大铲湾	软件与信息服务（通用人工智能、智能空间）、数字创意、海洋产业、低空经济
5	深中门户	新能源、生物医药、智能终端、低空经济、空天技术
6	九围总部	国际总部集聚区、现代服务业
7	临空总部	临空经济总部区、现代物流业
8	福永东	新材料、智能网联汽车
9	深港先进制造业合作区	工业母机（含激光与增材制造）、精密仪器设备、智能机器人、空天技术、智能终端、网络与通信
10	立新湖	智能机器人、高端医疗器械、工业母机（含激光与增材制造）
11	海洋新城	海洋产业、深地深海
12	沙井北	智能终端、新材料
13	新桥东	工业母机（含激光与增材制造）、智能机器人、精密仪器设备
14	松岗北	半导体与集成电路、新材料、安全节能环保
15	湾区芯城中	半导体与集成电路、智能终端
16	湾区芯城东	智能网联汽车、新能源
17	湾区芯城西	新能源、半导体与集成电路、低空经济
18	石岩东	半导体与集成电路、新能源
19	石岩南	超高清视频、新能源、网络与通信、智能终端、空天技术

二、市场调研范围

本次调研宝安区辖内新安街道、西乡街道、航城街道、福永街道、福海街道、新桥街道、沙井街道、松岗街道、燕罗街道、石岩街道 10 个街道的普通工业厂房房地产租金情况。

1、新安街道

1.1、片区简介

新安街道成立于 1994 年，位于珠江口东岸，深圳市西南部，毗邻南山、前海，是宝安区委、区政府所在地，辖区面积 30.9 平方公里，107 国道、广深高速贯穿辖区。新安街道是深圳西部中心城区重要组成部分，与前海自贸区、南山区无缝相接，区位优势，交通便利，目前已开通地铁 1、5、11、12 号线，辖区“七人普”统计常住人口 58 万，户籍人口 21.56 万。

2023 年新安街道地区生产总值预计突破 1000 亿元，将成为宝安首个“千亿街道”，工业总产值突破 750 亿元，服务业总营收突破 1700 亿元，固定资产投资等多项指标总量全区第一。上市公司、总部企业全区最多。重点发展总部经济、科技研发、高端商务等现代服务业，着力建设宝安中心区、宝安—香港科技创新园区（尖岗山新兴产业园）等重点片区。

根据目前新安街道的产业分布情况，大致可以分为三个片区，分别以高端服务、特色商业和创新集聚为特色，各有侧重，分类发展。

西部片区的产业发展定位为现代服务产业区域，主要配套支持前海中心的以现代物流为主的现代服务业，重点布局建设大型专业市场、集聚现代服务业的综合或独立总部大楼、大型综合体等。

中部片区的产业定位为特色商业区域，重点布局高档房地产业、大型综合购物中心、专业特色购物休闲区域（目前的建安路改造相对成功）、高星级酒店等。

东部片区的产业定位为高新科技产学聚集区域，主要发展新兴产业、布局各种研发机构、高等院校、设计中心、文化创意产业以及针对高素质群体的人才公寓等。

1.2、调查分布图



1.3、租金调查表

序号	园区名称	坐落	租金（每月）	备注
1	富源工业区（新安）	深圳市宝安区新安街道办翻身大道北段	35-45 元/m ²	一楼大部分用作商业
2	新乐四街厂房	深圳市宝安区新安街道新乐四街	1 层：40-45 元/m ² 2 层及以上：35-40 元/m ²	---
3	陆氏工业大厦	深圳市宝安区新安三路	30-35 元/m ²	---
4	艾可工业园	深圳市宝安区大宝路一巷 1 号	1 层：40-45 元/m ² 2 层及以上：35-40 元/m ²	---
5	高新奇一期	深圳市宝安区留仙一路	45-55 元/m ²	部分用作研发办公
6	甲岸科技园	深圳市宝安区留仙一路	1 层：55-65 元/m ² 2 层及以上：50-55 元/m ²	---
7	鸿辉工业园	深圳市宝安区留仙三路 2 号	50-55 元/m ²	---
8	安通达工业园	深圳市宝安区留仙大道 1 号	45-50 元/m ²	---
9	长丰工业园	深圳市宝安区留仙大道 3 号西门	50-55 元/m ²	部分用作办公
10	72 区扬田路厂房	深圳市宝安区 72 区扬田路	40-45 元/m ²	包括马边工业区、隆登电子厂、朗田大厦等
11	敬航工业园	深圳市宝安区留仙三路 25 号	45-50 元/m ²	---

1.4、调研相片

园区相片



富源工业区（新安）



新乐四街厂房



陆氏工业大厦



艾可工业园



高新奇一期



甲岸科技园



鸿辉工业园



安通达工业园



长丰工业园



长丰工业园



72区扬田路厂房



敬航工业园

1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，新安街道因其优越的地理位置，现存普通工业厂房较少，且基本为中小型产业园区，宝中片区基本已无普通工业园区，新安片区经过前几年的城市更新，涌现大批研发办公，普通工业园区经过升级改造，也有部分用作办公。现普通工业厂房月租金在 35-50 元/m²/月之间，普通工业厂房改办公月租金 45-55 元/m²/月之间，租金从同乐关向西北方向辐射递减。

2、西乡街道

2.1、片区简介

西乡街道位于宝安区西南部，东接石岩街道，南接新安街道，西至珠江口岸边，北接航城街道，辖区面积 58.55 平方公里，下辖 25 社区，截至 2024 年 1 月，西乡街道户籍人口 30.71 万人。

2023 年西乡街道新增 10 亿级企业 2 家，战略新兴产业产值占比首次突破 50%。规上工业总产值 730 亿元、增加值达 189 亿元，限上商业总营收 506 亿元，规上服务业总营收 227 亿元，建筑业总产值 113.2 亿元，GDP 预计突破 500 亿元。固定资产投资 283 亿元，完成率 111.4%、全区第一。挖掘优质项目 92 个，落户企业 50 家、纳统 33 家，带来产值增量 43 亿元。

重点发展智能制造、航空航天、文化创意、5G 等产业，着力建设铁仔山高新区、“互联网+”未来科技城、桃花源智创小镇等重点片区。以桃花源科技创新生态园为龙头的一大批创新创业孵化器遍布街道，大铲湾低空经济公共服务等项目即将落地，将是新型工业化和现代化服务业破题的有力助推器，西乡将成为宝安创新链最优质、创业最蓬勃、产业潜力最大的区域之一。

西乡明确将抢占新型工业化发展制高点，将聚焦电子雾化、集成电路、智能终端等支柱产业的细分行业关键环节，探索建立完善“链长制”为核心的产业发展体系，进一步做强支柱产业。

现代服务业也是西乡布局的一大重点，特别是在前海双 15% 税收优惠政策全面覆盖新扩片区，腾讯“互联网+”未来科技城首期建成开园等契机之下，现代服务业创新发展将是西乡腾势而起的又一个增长动能。

西乡街道将以“产业集聚、生态构建”为核心，发挥腾讯行业龙头生态整合

作用，聚焦人工智能、物联网、云计算等领域，统筹引进一批具有资源配置能力、价值链整合能力的重点项目，提前带动软件与信息服务业生态聚集，打造具有全球影响力的数字经济产业聚集区。

2.2、调查分布图



2.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	宝田工业区	深圳市宝安区西乡街道宝田三路	30-35 元/m ²	占地面积约 140 亩，园区内有 60 多栋厂房及宿舍，入驻企业多为计算机、通信和其他电子设备制造业、批发业。
2	凤凰岗第三工业区	深圳市宝安区宝田一路 231 号	1 层：38-43 元/m ² 2 层及以上：30-35 元/m ²	园区内约 15 栋厂房及宿舍。
3	臣田工业区	深圳市宝安区宝民二路 442 号	27-33 元/m ²	园区内有 30 多栋厂房及宿舍，部分改造玻璃幕墙，小部分临街改商业。
4	西成工业区	深圳市宝安区 107 国道	28-33 元/m ²	——
5	敦发工业区	深圳市宝安区航城大道 88 号	37-42 元/m ²	园区内约 5 栋厂房及宿舍。
6	华宏科技园	深圳市南昌二队西十巷 6-2 西南方向	1 层：38-43 元/m ² 2 层及以上：30-35 元/m ²	——
7	塘西第二工业区	深圳市宝安区西井路 21 号	27-32 元/m ²	——
8	明金海固戍工业园	深圳市宝安区固戍一路 707 号	26-32 元/m ²	园区内约 5 栋厂房及宿舍。

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
9	银田创意园	深圳市宝安区宝安大道与银田工业路交叉	30-35 元/m ²	有小部分改商业
10	华万工业园	深圳市宝安区宝安大道 4159-1 号	1 层: 40-45 元/m ² 2 层及以上: 35-40 元/m ²	—
11	乐群第一工业区	深圳市宝安区乐群村铁仔路	30-35 元/m ²	大部分厂房较旧，一楼有部分商业

2.4、调研相片

园区相片



宝田工业区



宝田工业区



凤凰岗第三工业区



臣田工业区



西成工业区



敦发工业区



华宏科技园



塘西第二工业区



明金海固成工业园



银田创意园



华万工业园



乐群第一工业区

2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，西乡街道除碧海片区外，其他片区还存在不少工业厂区，部分园区有部分楼栋已改造办公，部分楼层因地制宜改商业，也有不少园区纳入城市更新范围。现大部分小型工业厂区及建筑年份比较久的普通工业厂房租金在 26-32 元/m²/月，大型工业厂区及成新度比较高的普通工业厂房租金在 30-40 元/m²/月；租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

3、航城街道

3.1、片区简介

航城街道位于宝安区西南部，东至石岩街道，南接西乡街道，西至珠江口，北接福永街道。辖区面积 45.62 平方公里，管辖黄麻布、九围、钟屋、鹤洲、后瑞、草围、三围、利锦 9 个社区，总人口 39.95 万。航城街道拥有航空、海港、高铁、地铁、城际交通、高速公路“六位一体”的交通枢纽，是规划建设中的海洋新城、会展新城、空铁新城“三城”交汇点，系大湾区门户枢纽重地。辖区集聚了顺丰航空、顺丰速运、跨越速运、中国邮政等一批高端物流企业，吸引了大量高技术含量、高附加值的临空指向性产业在此集聚，加速航空综合服务、现代航空物流、临空指向性产业全链条完善和延伸，为宝安区临空经济高质量发展保驾护航。2023 年航城规上工业总产值 428 亿元，增长 1.4%；限上商业发展势头良好，近五年年均增长 16%。

重点发展智能产业、临空产业、创意设计，依托深中通道推进总部集聚，着力建设深中通道门户片区、九围国际总部区、航港生态产业城等重点片区。

3.2、调查分布图



3.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	后瑞第三工业区	深圳市宝安区广深公路	25-30 元/m ²	——
2	黄田金碧工业区	深圳市宝安区利达路 5 号	22-28 元/m ²	园区约 25 栋建筑，首层做物流的租金稍高于普通工业厂房
3	钟屋工业区	深圳市宝安区广深公路与钟屋一路交叉口东侧	无电梯 20 元/m ² 左右 有电梯 25-30 元/m ²	园区比较大，共有四五十栋建筑
4	鸿翔工业园	深圳市宝安区洲石路与北八路交汇处	1 层：30-35 元/m ² 2 层及以上：25-30 元/m ²	园区共 4 栋厂房 2 栋宿舍
5	恒丰工业城	深圳市宝安区航城街道鹤洲社区洲石路	普通厂房 27-35 元/m ² 公寓 50-60 元/m ² 普通宿舍 32-40 元/m ² 一层改商业 60-90 元/m ²	占地 18.68 万平方米，总建筑面积 49 万平方米，共 49 栋厂房、宿舍及办公。
6	富源工业城	深圳市宝安区洲石路 111 号	30-35 元/m ²	园区配套比较完善，厂房、宿舍、饮食、学校、休闲等。
7	九围第二工业区	深圳市宝安区九围社区	25-30 元/m ²	——

3.4、调研相片

园区相片



后瑞第三工业区



黄田金碧工业区



黄田金碧工业区



钟屋工业区



鸿翔工业园



恒丰工业城



恒丰工业城



富源工业城



九围第二工业区

3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，航城街道普通工业厂区主要沿广深公路及洲石路两侧分布，中大型工业园区较多，如恒丰工业城、钟屋工业区等，该类工业园区配套比较完善，如富源工业城、恒丰工业城等，园区内商业、休闲等配套设施可自行满足。普通工业厂房租金集中分布在 25-30 元/m²/月之间，部分较老厂区租金稍低。租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

4、福永街道

4.1、片区简介

福永街道地处宝安区西南部，西临珠江口，南与航城街道接壤，北与福海街道相连，东北角与石岩毗邻，中心位置为东经 113° 49'，北纬 22° 36'。福永街道辖区总面积 37.6 平方公里，政府驻地位于街道中心区。福永街道下辖兴围、福围、怀德、聚福、白石厦、福永、凤凰等 7 个社区。广深高速、107 国道、宝安大道、地铁 1 号、11 号、12 号线、20 号线及穗莞深城际线在此交汇，将构建完善机场、码头、高铁、地铁、城轨、高速“六位一体”的立体交通网络,也是宝安唯一同时拥有山、湖、海生态资源的街道。

重点发展临空经济、先进制造业、文化旅游业等产业，着力建设凤凰国际旅游目的地、临空经济总部片区等重点片区。

4.2、调查分布图



4.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	福围第一工业区	深圳市宝安区福永街道福围社区	22-27 元/m ²	园区有十多栋厂房及宿舍
2	翠岗工业园五区	深圳市宝安区怀德南路 5 号	30-35 元/m ²	园区较大，有二十多栋建筑。
3	龙王庙工业区	深圳市宝安区福风路	28-35 元/m ²	有楼层公开招租底价 33 元/m ² /月， 每三年递增 10%
4	白石厦西工业区	深圳市宝安区广深公路福永段	23-28 元/m ²	厂房大部分比较旧，临街建筑多改商业。
5	旭发科技园	深圳市宝安区腾丰一路与福风路交叉口	27-33 元/m ²	——

4.4、调研相片

园区相片



福围第一工业区



翠岗工业园五区



翠岗工业园五区



龙王庙工业区



华丰科技园



旭发科技园

4.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，福永街道广深公路西侧聚集了大量的工业园区，工业聚集度高，租金普遍在 27-33 元/m²/月；福永中心怀德片区剩余几个中大型工业园区，主要为翠岗工业园区（一至五区），租金在 30-35 元/m²/月，福永街道尚存部分老旧厂区，楼层一般两三层，租金稍低，22-27 元/m²/月。租赁合同具体签订合同方式根据客户需求，可谈。

5、福海街道

5.1、片区简介

福海街道位于宝安区中西部，是粤港澳大湾区核心要地，西临珠江口，东踞立新湖，北接珠三角核心区，南接宝安国际机场。街道辖区总面积 31.8 平方公里，辖桥头、和平、新和、塘尾、新田、稔田、展城 7 个社区和立新湖全部水域。截至 2023 年 12 月，福海街道户籍人口 5.0 万人。

福海拥有宝安区第一个广东省智能制造示范基地，已形成以通信和其他电子设备制造业、通用设备制造业、电气机械和器材制造业为主的三大支柱产业；全球激光行业龙头、大族全球激光生产基地投入使用，打造千亿级“激光+”智能制造产业集群；做大做强智能设备、装备制造、激光+、高端模具、新型 LED 等产业，探索建设前海深港先进制造业合作区，打造智能制造产业集聚和科技创新发展高地。

5.2、调查分布图



5.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	新田工业区	深圳市宝安区凤塘大道	28-33 元/m ² 左右	园区约 20 多栋建筑，新旧不一，外立面不统一
2	富桥第六工业区	深圳市宝安区福瑞路 9 号	1 层：35-40 元/m ² 2 层及以上：30-35 元/m ²	园区约 10 多栋建筑
3	富桥工业园二区	深圳市宝安区蚝业路富桥二区 7 栋	无电梯：20-25 元/m ² 有电梯：25-30 元/m ²	园区约 20 多栋建筑
4	新兴工业园八区	深圳市宝安区新和社区	25-30 元/m ²	临悦盛三路一层部分用作商业
5	新福工业园	深圳市宝安区重庆路 194 号	25-30 元/m ²	园区约 18 栋建筑
6	和景工业园	深圳市宝安区和秀西路 87 号	28-33 元/m ²	园区约 30 余栋建筑，部分楼栋已翻新
7	恺辉茂工业园	深圳市宝安区福海街道荔园路 56 号	30-38 元/m ²	园区已翻新

5.4、调研相片

园区相片



新田工业区



新田工业区



富桥第六工业区



富桥工业园二区



新兴工业园八区



翰宇工业区



和景工业园



和景工业园



恺辉茂工业园

5.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，福海街道工业园区较密集，中大型工业园区较多，部分工业园区已逐渐翻新改造。老旧工业厂房租金普遍在 25-30 元/m²/月，建筑年代较新或经翻新的工业厂房租金普遍在 30-35 元/m²/月。租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

6、沙井街道

6.1、片区简介

沙井街道位于宝安区西北部，东临新桥街道，南靠福海街道，西为海堤，北接松岗街道。辖区总面积 35.79 平方公里，建成区面积 26 平方公里，占比高达 72%(高于深圳 48%)，辖下 19 个社区、22 个社区居委会、30 家股份合作公司，发展定位为西部中心、智造重镇、魅力蚝乡。“双区”战略、广深港澳科技创新走廊、深圳城市西部中心，以及“三城一港”等规划核心相继叠加在此，海、路、空、高铁、地铁、城际“六位一体”的综合交通网络日趋完善，区位优势明显。沙井产业基础雄厚，以新一代信息技术、新材料、机器人、高端装备制造为主，未来将重点发展半导体、5G、人工智能、物联网、区块链、海洋经济等产业。

6.2、调查分布图



6.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	上星西部工业园	深圳市宝安区沙井街道西环路	1层：25-30 元/m ² 2层及以上：20-25 元/m ²	——
2	新联河工业园	深圳市宝安区沙井街道田沁苑附近	20-25 元/m ²	园区约十余栋标准厂房及宿舍
3	安托山高科技工业园	深圳市宝安区沙井街道新沙路	27-32 元/m ²	占地约 251 亩，约建有三十余栋建筑
4	沙四东宝工业区	深圳市宝安区西环路与北环路交汇处西南角	25-30 元/m ²	园区约 17 栋建筑
5	共和第一工业区	深圳市宝安区沙井街道共和大道 91 号附近	20-25 元/m ²	较旧，部分已设有围挡拆迁中
6	岗头工业区	深圳市宝安区沙井街道大埔二路 1 号	25-30 元/m ²	厂区外墙已翻新

6.4、调研相片

园区相片



上星西部工业园



新联河工业园



安托山高科技工业园



沙四东宝工业区



共和第一工业区



岗头工业区

6.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，沙井街道有多个城市更新项目，现阶段主要为普通工业厂房，有部分为升级改造中，普通工业厂房租金随厂区环境、新旧程度、位置等因素有相应的差别，老旧工业厂房租金普遍在 20-25 元/m²/月，建筑年代较新或经翻新的工业厂房租金普遍在 25-30 元/m²/月。

7、新桥街道

7.1、片区简介

新桥街道位于宝安区西北部，东邻光明区，西接沙井街道，南靠福永街道，北临松岗街道。辖区总面积约为 30 平方公里，其中建成区面积 21 平方公里，下辖新桥、新二、上星、上寮、黄埔、万丰、沙企、象山等八个社区，管理人口 45.3 万人，其中户籍人口 6.41 万人。新桥立足西部城市中心发展定位及优势，紧紧围绕“古镇新韵、智造新城、绿美新桥”定位，紧抓粤港澳大湾区和先进示范区“双区”叠加的历史机遇，致力打造宜居宜业宜游的西部中心品质城区。新桥东片区是全市首个平方公里级“工改工项目”，已列入国家高新区。重点发展高端装备、智能制造、影视文化等产业，着力建设新桥智创城、新桥·深圳激光谷、新桥影视产业基地等重点片区。

7.2、调查分布图



7.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	芙蓉工业区	深圳市宝安区新桥街道芙蓉大道	25-30 元/m ²	部分一楼（可做仓库小铺）： 35-50 元/m ²
2	长埔工业园	深圳市宝安区新二庄村路 149 号	1 层：30-35 元/m ² 2 层及以上：25-30 元/m ²	——
3	金桥工业城	深圳市宝安区芙蓉大道	23-28 元/m ²	园区约 10 余栋厂房及宿舍
4	黄埔润和工业园	深圳市宝安区圳头路	23-28 元/m ²	部分临街设有商铺
5	蚝四南浦科技工业园	深圳市宝安区南浦路 165	23-28 元/m ²	部分临街设有商铺
6	万丰 98 工业城	深圳市宝安区新桥街道万丰社区沙井中心路	20-28 元/m ²	园区较大，约有 30 多栋厂房宿舍

7.4、调研相片

园区相片



芙蓉工业区



长埔工业园



芙蓉工业区



蚝四南浦科技工业园



蚝四南浦科技工业园



万丰 98 工业城

7.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，新桥有多个城市更新项目，集中在万丰社区及京港澳高速东侧，现普通工业厂房租金普遍在 23-28 元/m²/月，随厂区环境、新旧程度、位置等因素有所差别。

8、松岗街道

8.1、片区简介

松岗街道位于珠江口东岸,东临光明区公明街道,南与沙井、新桥街道接壤,西北与东莞长安镇相邻,东北与燕罗街道相接。辖区面积 27.66 平方公里,下辖东方、潭头、红星、松岗、楼岗、溪头、沙浦、沙浦圃、江边、朗下、碧头、松涛、花果山 13 个社区,有 41 家股份合作公司。松岗街道位于广深港科技创新走廊、广深“双城联动”地理中心以及光明科学城、国际海洋新城、海上田园生态城、东莞滨海湾新区“三城一区”汇合之地,面积 27.7 平方公里,是内地进入深圳的“门户”和先行示范区“第一站”,区位优势突出。重点发展以智能装备、消费电子、新一代电镀线路板、数字物流结算为主导,以文创产品展示交易和健康产业为特色的产业,着力建设茅洲河生态科技走廊、潭头华润新城、粤港澳协同创新产业城等重点片区。

8.2、调查分布图



8.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	大田洋工业区	深圳市宝安区东方大道	1层约 30 元/m ² 2层及以上：22-27 元/m ²	园区较小，有几栋厂房
2	松岗第二工业区	深圳市宝安区广深路松岗段 77 号	1层：30-35 元/m ² 2层及以上：22-27 元/m ²	---
3	大洋洲科技园	深圳市宝安区楼岗大道 35 号	22-27 元/m ²	---
4	朗下第三工业区	深圳市宝安区高速桥辅道与 G4 京港澳高速交汇处	23-28 元/m ²	---
5	洋涌工业区	深圳市宝安区沙浦工业区	1层：25-30 元/m ² 2层及以上 22-28 元/m ²	大型工业厂区

8.4、调研相片

园区相片



大田洋工业区



松岗第二工业区



大洋洲科技园



大田洋工业区



沙浦工业区



沙浦工业区

8.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，松岗街道工业厂房多数为普通旧的工业厂房，租金随位置、新旧程度，厂区环境有一定的差异，1层月租金在 28-35 元/m²之间、2层及以上月租金在 20-25 元/m²之间。

9、燕罗街道

9.1、片区简介

燕罗街道位于宝安区北部，东接光明区，南接松岗街道，西北与东莞市长安镇接壤，是深圳的“西北门户”。街道辖区总面积 36.51 平方公里，其中城市建设用地 14.32 平方公里(含基本生态控制线内)。下辖燕川、罗田、塘下涌、山门、洪桥头 5 个社区。生态环境优美，人均绿地面积 30 平方米，位居全区第一。燕罗街道，位于粤港澳大湾区的地理核心，是深圳市西北门户部，连接两市三区，有“五横五纵”的城市主干道网，是穗莞入深的重要通道，也是广深科技创新走廊的重要节点。重点发展新型电子元器件、IC 产业、新能源、精密制造等产业，着力建设燕罗国际先进智慧制造城等重点片区。

9.2、调查分布图



9.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	山门第二工业区	深圳市宝安区燕罗路	23-28 元/m ²	——
2	星辉工业城	深圳市宝安区燕罗公路 90 号	20-25 元/m ²	园区内约十余栋建筑
3	幸福蓝天科技园	深圳市宝安区桂花路与雄宇路交叉 叉口	20-25 元/m ²	——
4	北方永发工业园	深圳市宝安区必达路	20-25 元/m ²	——
5	北部工业园	深圳市宝安区沙浦工业区	1 层：30-35 元/m ² 2 层及以上：25-30 元/m ²	大型工业园区，占地约 286 亩

9.4、调研相片

园区相片



山门第二工业区



星辉工业城



幸福蓝天科技园



北方永发工业园



北部工业园



北部工业园

9.5、调研小结

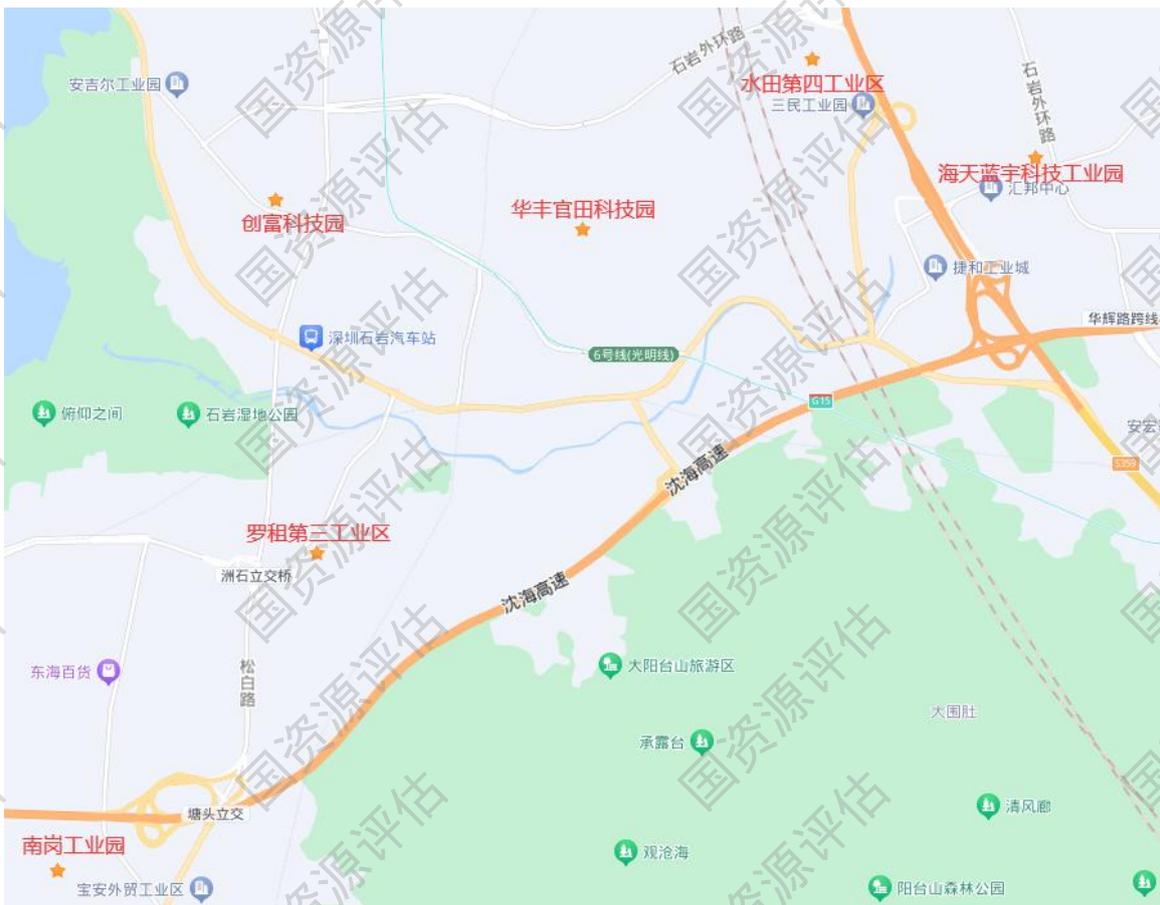
根据上述调查结果分析得知，燕罗街道工业厂房多数为普通旧的工业厂房，租金随位置、新旧程度，厂区环境有一定的差异，中小型工业园区普通厂房月租金在 20-25 元/m²之间，大型工业厂区及部分较新的工业园区月租金在 25-30 元/m²之间，燕罗街道目前城市更新项目开展未及其他几个街道普遍。

10、石岩街道

10.1、片区简介

石岩街道位于宝安区东北部，处于石岩水库及铁岗水库上游，东邻龙华区，南与南山区接壤，西连西乡街道，北接光明区，面积 65.8 平方公里，下辖 10 个社区工作站、22 个社区居委会、3 个居民小组。石岩街道是深圳西北部的交通枢纽，重点规划石岩“科创城”，布局千亿级、百亿级、十亿级产业集群梯队，形成新一代信息技术、高端装备制造、半导体、医疗器械以及生产性服务业、大健康服务业“4+2”现代产业发展格局。着力建设石岩中心区、石岩东先进制造区、石岩南国家高新区、石岩西现代农业示范区、石岩北信息技术集聚区等重点片区。

10.2、调查分布图



10.3、租金调查表

序号	名称	坐落	租金（每月）	备注
1	水田第四工业区	深圳市宝安区石龙大道	1层：28-33 元/m ² 2层及以上 22-27 元/m ²	——
2	海天蓝宇科技工业园	深圳市宝安区工业二路	1层：35-40 元/m ² 2层及以上：28-33 元/m ²	大部分用作研发办公
3	华丰官田科技园	深圳市宝安区北环路	1层：30-36 元/m ² 2层及以上：27-32 元/m ²	——
4	创富科技园	深圳市宝安区石环路 202 号	23-28 元/m ²	园区内有 3 栋厂房和 1 栋宿舍
5	罗租第三工业区	深圳市宝安区宝石南路 18 号	23-28 元/m ²	——
6	南岗工业园	深圳市宝安区塘头大道	25-30 元/m ²	

10.4、调研相片

园区相片



水田第四工业区



海天蓝宇科技工业园



华丰官田科技园



创富科技园



罗租第三工业区



南岗工业园

10.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，石岩街道工业园区分布较密集，工业聚集度高，中心区域官田、上屋片区较多城市更新项目，目前普通工业厂房1层月租金在28-35元/m²之间，2层及以上月租金在23-30元/m²之间，部分成新度较高的科技园区要稍高一点。

三、市场调研总结

宝安区围绕建设湾区核心、智创高地、共享家园的中长期发展定位，“十四五”时期，宝安在“双区”建设中肩负三项重大使命：现代化国际化创新型城市新中新、高质量发展智创高地、大湾区融合发展核心引擎。

区委七届二次全会指出，宝安是前海“扩区”重大国家战略实施的主力区。全会重点部署的“422133”工作主框架，要求通过打造燕罗国际智能制造生态城、石岩科创城、桃花源“升级版”科技创新区、深港先进制造业合作区 4 大制造业基地，建设九围国际中部区、机场东临空经济总部区 2 大总部区，打造宝安中心区、深圳西部市级中心 2 大中心区，推动 107 国道市政化改造，推进交通、招商、工业园区提质增效 3 大专项工作，补齐教育、医疗、城市管理和基层治理 3 大社会民生领域短板，加快提升宝安发展能级，以增强服务前海建设发展的力度和水平。

宝安区重点发展产业有新一代电子信息、数字与时尚、高端制造装备、绿色低碳、新材料、生物医药与健康、海洋经济、未来产业及现代服务业。

受前海及空港新城的影响，宝安有多个城市更新项目，普通工业厂房正逐步向新科技、新能源、新一代信息技术和文化创意等新兴产业转型，普通工业将会慢慢被市场淘汰，一些地铁延线周边及交通主干道周边的工业厂房均已升级改造完成且投入使用，工业厂房的城市更新及转型成功，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。

根据调研情况得知，调研范围内的 10 个街道中，新安街道因其优越的地理位置，城市更新程度最高，大部分工业厂房已改造成研发办公，是宝安区普通工业厂房租金最高的一个街道，现普通工业厂房月租金在 35-50 元/m²/月之间，普通工业厂房改办公月租金 45-55 元/m²/月之间。除新安街道外，普通工业厂房租金在 20-35 元/m²/月之间，大部分工业园区一层厂房因层高、通达度、承载力等原因，较同一园区楼上厂房要高 3-5 元/m²/月。宝安区普通工业厂房整体租金从新安街道由南向北，租金逐渐递减，其中松岗、燕罗街道整体租金最低；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，不同的工业园、科技园、村

办工业区出租情况各不相同，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，空置率较低且租金相对稳定。

纵观宝安区的发展规划及现状情况，宝安区工业未来仍处于产业结构调整和产业升级的时期，但现阶段，航城街道、福永街道、福海街道、新桥街道、沙井街道、松岗街道、燕罗街道、石岩街道传统工业园区占比仍然比较大，整体产业结构的调整和升级尚需一定的时间，这期间，传统产业的迁出，需要新兴产业的及时补缺来减少对片区经济的影响。