



国资源评估
土地 房地产 资产

2024年 | 第3期
—— 总第143期

深圳市盐田区工业 办公用房市场租金调研报告



目录

一、盐田区概况	1
(一) 区位概况	1
(二) 行政区划	1
(三) 人口状况	2
(四) 交通概况	2
(五) 盐田区三大组团概况	2
(六) 重点产业概况	3
(七) 产业升级	5
(八) 规划目标	6
二、市场状况	8
(一) 经济运行情况	8
(二) 房地产市场状况	10
三、市场调研范围	17
(一) 沙头角街道	17
1、片区简介	17
2、调研情况	18
(二) 海山街道	20
1、片区简介	20
2、调研情况	20
(三) 盐田街道	24
1、片区简介	24
2、调研情况	24
四、市场调研总结	29

一、盐田区概况

（一）区位概况

盐田区位于深圳经济特区东部，距市中心 12 千米。辖区面积 74.75 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 $22^{\circ} 26' 59''$ 至 $22^{\circ} 51' 49''$ ，东经 $113^{\circ} 45' 44''$ 至 $114^{\circ} 34' 21''$ 。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。



（二）行政区划

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。



(三) 人口状况

2022 年末，全区常住人口 21.15 万人，比上年末减少 0.39 万人。其中常住户籍人口 9.65 万人，户籍人口出生率 13.56%，死亡率 1.83%，自然增长率 11.73%；非户籍人口 11.50 万人，非户籍人口出生率 5.38%，死亡率 0.80%，自然增长率 4.58%。年末已婚育龄妇女 4.23 万人，其中户籍 2.38 万人，暂住 1.85 万人；户籍与暂住人口计划生育率分别为 98.1%和 95.8%，户籍与暂住人口已婚育龄妇女一孩率分别为 55.4%和 46.7%；二孩率分别为 36.6%和 39.1%。

(四) 交通概况

城市主要干道：深盐路、沙盐路、北山道、盐梅路等。

城市次干道：沙深路、海景二路、海山路、梧桐路、临海路、明珠大道等。

轨道交通：地铁 8 号线。

(五) 盐田区三大组团概况

沙头角-海山片区组团：包括沙头角和海山街道片区。强化盐田中心区服务功能，加快壹海城、盐田现代产业服务中心、太平洋工业区改造等重大项目建设，支持盐田国际创意港发展。加快推进沙头角中学整体改造，完善公共服务配套设施。推动海涛花园、桥东片区等城市更新改造，提升城区环境品质。打造集行政服务、文化娱乐、商务贸易、生产性和生活性服务业、居住及配套为一体的城市

功能组团。

盐田片区组团：包括港区和后方陆域片区。加快港区建设，支持港口发展。加快推进盐田三村、四村和西山吓村整体搬迁项目、盐田旧墟镇、金斗岭工业区、马留畲工业区等改造项目。加快盐田河临港产业带建设，支持盐田综合保税区建设发展，完成翡翠岛建设。加快推进盐田实验学校、云海学校、盐港医院医技楼、盐田综合体育馆等公共服务项目建设。建成龙盐快速、西禾路等交通基础设施。打造集港口枢纽、物流产业、服务配套为一体的产港城协调发展组团。

梅沙片区组团：包括大、小梅沙和东部华侨城片区。启动海希小学建设，推动东部华侨城功能提升，完成华大基因中心建设，加快启动小梅沙整体改造，提升梅沙片区整体旅游品质。打造成为集山海旅游、专业服务、生命健康等为一体的服务功能组团。



(六) 重点产业概况

1、港口物流产业

盐田拥有世界级天然深水良港盐田港。盐田国际集装箱码头荣获“亚洲最佳集装箱码头”和“亚洲最佳绿色集装箱码头”，现有深水泊位 20 个，每周逾百条航线抵达世界各主要港口，全球超过 80% 的大型船舶和超大型船舶靠泊。2022 年吞吐量达 1404 万标箱。现有临港仓储面积共约 204 万 m²。

盐田国际立足深圳，服务华南，面向全球，是中国进出口贸易的重要门户，

亦是华南地区超大型船舶首选港，承担着广东省超 1/3 的外贸进出口、全国对美贸易 1/4 的货量，高效运转的物流“黄金通道”巩固了深圳作为亚太地区重要物流枢纽地位，为深圳及大湾区的经济发展发挥了至关重要的作用。

2、黄金珠宝产业

盐田是全国黄金珠宝加工业发展的发源地，盐田有国内黄金珠宝“三巨头”：中国零售额领先的黄金珠宝企业——周大福；中国年产量领先的黄金加工企业——百泰；中国领先的黄金批发企业——粤豪。

盐田区将推动黄金珠宝设计研发、智能制造、品牌营销、展示交易“四大中心”建设，打造以黄金珠宝为主体的现代时尚产业集群。

3、全域旅游产业

盐田区山光海韵、资源独特。是中国首批“国家旅游服务标准化示范区”，也是“国家全域旅游示范区”。“梧桐烟云”“梅沙踏浪”“一街两制”独占“深圳八景”中的三景。这里海陆统筹，山海港城协调，海洋文化别致。“春可赏花、夏可踏浪、秋可登高、冬可观展”，是一个四季皆宜的全域旅游胜地。这里以高标准打造休闲旅游的基础设施，推动工业旅游、会展旅游、生态旅游等一体化融合发展。盐田，一个全域全季旅游示范区，一个世界级滨海休闲生态旅游的圣地。

年均旅游总人数约 1500 万人次。盐田区正大力实施“全域+全季”旅游发展战略，全力打造成为世界级旅游目的地滨海城区。

4、生命健康产业

华大基因、华大智造是盐田区生命健康龙头企业代表，也是盐田区本土培育的上市公司。华大基因是全球领先的生命科学前沿机构，华大智造是当前全球少数几家能够自主研发并量产从 Gb 级至 Tb 级低中高不同通量的临床级基因测序仪企业之一。

盐田区依托华大基因等龙头企业优势，加快形成全球知名的生物医药与健康产业集聚高地。

近年来，随着南开大学深圳研究院等批创新平台落地运营，为加快构建生命健康等战略性新兴产业发展新生态赋能。

5、“5+3+1”现代化产业体系

盐田区将聚焦“5+3+1”现代化产业体系建设。加快发展数字创意、现代时尚、

海洋经济、高端医疗器械、大健康五个战略性新兴产业与合成生物、细胞与基因、深地深海三大未来产业，加速推进盐田——大鹏东部滨海先进制造业园区发展。

（七）产业升级

结合产业现状及发展需求，通过城市更新和土地整备做好产业发展空间保障，稳定基础制造空间，推动低效工业用地和仓储用地空间升级改造，优先加强规模化产业空间供给为目标，切实落实市区产业发展相关政策要求，保障“产业兴盐”空间落位。规划衔接《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》（以下简称《实施方案》），划定盐田区工业区保留提升区、连片改造区。

1、落实产业发展规划，优先保障产业落地所需空间

结合市“20+8”战略性新兴产业和未来产业集群计划安排和区产业发展“十四五”规划产业布局指引，衔接《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》提出的产业空间规划布局，提升城市更新和土地整备新供应产业空间供给与产业发展需求的精准匹配度，主动跟踪拟入驻企业的产业空间需求，提前对接拟引进的产业项目，规划建筑设计阶段根据产业需求开展定制化设计。同时充分对接企业未来人才需求，探索大力完善服务产业发展的生产配套和服务产业人员需求的生活配套，高标准建设产业社区。保障产业转型升级和各类产业落地的空间保障，促进产业发展能级和质量的双重提升。

2、连片改造30公顷以上工业区，供应高端制造和战略新兴产业空间，引领未来产业升级

落实《实施方案》要求，将现状产业发展滞后、建筑质量较差、开发强度较低、用地规模较大、规划主导功能为工业（含仓储物流）的集中连片区域整体划入连片升级改造范围。规划将盐田港后方陆域地区创智核片区共计34公顷划入工业区连片升级改造区，推动低效工业区和仓储用地升级改造，由政府主导制定实施方案，统筹开展规划研究，引入航运物流、智能制造、高端装备、生物医药等重点产业，打造带动港区升级、辐射后方腹地的都市型产业新城、智慧生态园区。

3、保留提升20公顷以上工业区，稳定基础制造空间

落实《实施方案》要求，将现状建设条件较好、建设时间较短、产出效益较高的工业集中区域划入保留提升区予以长期锁定并提升能级，全面保障对盐田区

乃至深圳市具有战略性、支撑性意义的实体产业空间需求，形成预期稳定、成本适中、集约高效的先进制造业集聚区，保障实体经济发展。规划将北山工业区二期、大百汇产业园、华大基因总部中心共计 23 公顷用地划入工业区保留提升区。鼓励保留提升区内工业区开展综合整治、产业用地提容等，提升园区生产环境，高标准配置产业基础设施、配套服务设施，全面提升园区宜业水平。

4、有序引导旧工业区升级改造，合理控制新型产业空间新增规模

严格落实工业区块线管理办法，大力推进“工改 M1”、有序引导“工改 M0”合理布局，合理调控“工改其他”的节奏和时序，探索“工业上楼”可行性及项目联动实施机制。规划期内，市场自主申报以 M0 为主导功能的拆除重建类城市更新单元计划用地规模不超过 27.5 公顷，申报条件和指标计算方式需符合《市更新整备十四五规划》相关要求。政府主导申报的“工改工”计划（含重点更新单元计划）涉及的 M0 用地规模，按程序批准，不占用“工改 M0”指标。经批准的“工改 M0”类拆除重建城市更新单元计划，应按照城市更新相关规定配建创新型产业用房，支持创新型产业发展。

5、创新探索，引导低效仓储用地有机渐进升级

结合国际航运枢纽和离岸商贸中心城区职能目标的打造，巩固盐田区高端航运服务产业的传统优势，结合深圳市仓储物流用地及空间整体安排，优先盘活现状低效存量仓储用地，合理制定改造方式、功能和空间形态等方面的规划指引。重点推进创智核片区、盐田综合保税区南片区的低效仓储用地改造升级，提升城市更新和土地整备供应仓储物流产业空间的定制化水平。同时创新探索仓储物流园区存量开发新模式，促进低层仓库式向立体化、规模化、复合化建设，高效集约利用仓储物流用地，推动盐田港物流产业向高端化、国际化、集聚化发展。

（八）规划目标

“十四五”时期，盐田区持续推进“产业兴盐”、“创新驱动”，以更新整备、政策创新为手段，深入探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制。未来五年，全面、合理、有序推进城市更新和土地整备各项工作，保障盐田区各项事业建设发展的空间需求。进一步加大片区统筹力度，加速盘活规模成片土地，促进产业转型升级、住房供应保障、公共设施完善、城区风貌优化，助力打造城区“三带、三心、三组团”发展格局，为盐田区加快建设全球海洋中心城市核心

区和沙头角深港国际消费合作区提供坚实的国土空间支撑，推动宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区高质量全面建成，率先践行示范更高标准的高质量发展。

二、市场状况

（一）经济运行情况

1、2023 年深圳市经济运行状况

2023 年深圳市地区生产总值为 34606.40 亿元，同比增长 6.0%。其中，第一产业增加值为 24.71 亿元，同比增长 2.6%；第二产业增加值为 13015.32 亿元，同比增长 6.5%；第三产业增加值为 21566.38 亿元，同比增长 5.6%。

（1）工业生产平稳增长

2023 年，全市规模以上工业增加值同比增长 6.2%，比 1—11 月加快 0.7 个百分点。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长 4.4%、5.6%、19.2%。主要行业大类中，规模以上汽车制造业增加值增长 47.3%，金属制品业增加值增长 23.2%，电力、热力生产和供应业增长 14.7%。主要高技术产品产量持续快速增长态势，其中，新能源汽车、服务机器人产量分别增长 104.2%、36.0%。

（2）固定资产投资持续稳定快速增长

2023 年，全市固定资产投资同比增长 11.0%。分产业看，第二产业投资增长 43.1%，第三产业投资增长 3.7%。其中，工业投资增势强劲，增长 43.0%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长 53.8%；房地产开发投资增长 10.6%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 64.0%，其中，电子及通信设备制造投资增长 70.6%。社会领域投资快速增长，其中，文化、体育和娱乐业投资增长 29.4%，公共管理、社会保障和社会组织投资增长 27.1%。

（3）市场销售较快恢复

2023 年，全市社会消费品零售总额首次实现破万亿，达 10486.19 亿元，同比增长 7.8%。分消费类型看，商品零售增长 7.0%；餐饮收入增长 15.2%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类零售额增长 13.3%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位通讯器材类、家用电器和音像器材类零售额分别增长 19.4%、13.6%。网上零售持续快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 26.1%。

(4) 进出口增长态势向好

2023年，全市进出口总额38710.70亿元，同比增长5.9%。其中，出口24552.08亿元，增长12.5%；进口14158.62亿元，下降4.0%。其中，一般贸易进出口增长14.4%，占进出口总额的53.6%，比重较上年增加4.0个百分点。

(5) 金融机构存贷款余额保持较快增长

12月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额133350.52亿元，同比增长8.1%。金融机构（含外资）本外币贷款余额92140.89亿元，同比增长8.3%。

(6) 居民消费价格小幅上涨

1—12月，全市居民消费价格比上年同期上涨0.8%。其中，食品烟酒价格上涨1.9%，衣着价格上涨3.9%，居住价格上涨0.1%，生活用品及服务价格上涨0.1%，交通通信价格下降2.7%，教育文化娱乐价格上涨2.9%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格上涨2.0%。

总的来看，2023年我市经济持续回升向好，高质量发展扎实推进。同时也要看到，当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，经济发展仍面临一些困难和挑战。

2、2023年盐田区经济运行情况

2023年，盐田区地区生产总值为850.02亿元，同比增长5.3%。其中，第一产业增加值为0.34亿元，同比增长20.0%；第二产业增加值为149.30亿元，同比增长4.0%；第三产业增加值为700.38亿元，同比增长5.6%。

(1) 工业生产逐步企稳

2023年，盐田区规模以上工业增加值同比增长2.8%。从行业门类看，规模以上制造业增加值增长2.6%，规模以上电力、热力、燃气及水生产供应业增加值增长7.0%。从行业大类看，计算机、通信及其他电子设备制造业增长26.1%；金属制品、机械和设备修理业增长44.9%；燃气生产和供应业增长503.6%。

(2) 市场销售持续恢复

2023年，盐田区社会消费品零售总额165.83亿元，同比增长8.4%。分消费类型看，限额以上单位商品零售增长14.9%；限额以上单位餐饮收入增

长 30.0%。消费升级类商品增势较好，其中，限额以上单位金银珠宝类、汽车类零售额分别增长 12.4%、142.1%。网络零售快速增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 13.4%。

（3）财政金融稳健有力

2023 年，盐田区一般公共预算收入 36.77 亿元，同比增长 11.7%。12 月末，金融机构本外币存款余额增长 10.0%，本外币贷款余额增长 5.5%，均保持较快增长。

（4）固定资产投资步伐放缓

2023 年，盐田区固定资产投资同比下降 15.8%。分领域看，制造业投资增长 33.4%，房地产开发投资增长 13.2%，基础设施投资下降 25.5%。

总的来看，2023 年，全区经济在应对多重挑战中仍保持稳健增长态势。下阶段，要进一步落实省委十三届四次全会暨省委经济工作会议、市委七届八次全会暨市委经济工作会议和区六届三次党代会部署要求，坚持稳中求进工作总基调，持续推进产业兴盐、创新驱动，在攻坚克难中巩固和增强经济回升向好态势。

（二）房地产市场状况

1、土地市场

2023 年全市共成交 69 宗（包括深汕特别合作区），其中居住用地 14 宗，商业用地 3 宗，工业及产业研发用地 49 宗，交通用地 2 宗，加油站用地 1 宗。与 2022 年总体对比，2023 年出让土地面积共计约 473.1 万 m²，同比下降 33.8%，合计成交金额约为 426.1 亿元，同比下降 51.7%。其中，住宅用地的成交价款为 312.2 亿元，同比下降 57.3%；商服办公用地的成交价款为 29.8 亿元，同比下降 59.3%；工业仓储用地的成交价款为 78.4 亿元，同比增长 5%。截止至 2023 年底，成交的土拍成交数量龙岗区最多，其次为坪山区、龙华区、光明区、深汕合作区。其中龙岗区有 14 宗地出让；坪山区有 11 宗地出让；龙华区、光明区、深汕合作区均有 9 宗地出让。

根据统计数据，参与土地竞拍的企业仍以国央企为主，龙湖集团拿下 2 宗地，其余各房企均仅拿下 1 块宅地。万科、华侨城、特发、保利等房企在

今年均未竞得住宅用地。本年度最受瞩目的南山深圳湾超级总部住宅用地，触顶地价 125.32 亿元后，中海地产经过 112 轮竞企业全年自持的租赁住房建筑面积的方式，以 58500 m² 企业全年自持的租赁住房建筑面积拿下该宗地。该宗地限价 13.33 万元/m²，为目前限价最高住宅用地。

2、住宅市场

(1) 一手住宅市场

①新增供应市场分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年深圳共发放了 178 个新盘预售许可证，新批准预售房源约 8.47 万套，其中商品住房 7.28 万套，包含了可售型人才房，若剔除人才房，可售的纯商品房住宅或仅 5.36 万套。从供应区域来看，宝安、光明、龙岗、龙华为供应大区，分别供应 18130 套、14186 套、12251 套及 11238 套。

2023 年各新盘的去化表现较为一般。据统计，2023 年深圳仅诞生了 4 个“日光盘”，分别是信义金御半山三期、海德园 A 区、深房光明里、前海时代尊府。其它供应的房源量都不大，其中房源最多的是位于光明凤凰片区的光明深房里，共推出 337 套，安托山的海德园 A 区卖了 237 套；前海桂湾的前海时代尊府 270 套；龙岗布吉的信义金御半山，仅 152 套房源。不仅如此，2023 年的“日光盘”数量也相对较少，比 2022 年少了 2 个，正好是 2021 年的零头。

②一手住宅成交分析

2023 年深圳新房住宅网签 31621 套，同比下跌 8.2%，这也是近 5 年来新房市场成交的最低点。同时，新房成交均价约每 m² 6 万元，同比微跌 1.6%。

分片区来看，宝安是 2023 年新房网签最多的片区，共成交了 8891 套房源，同比上涨 37.5%，成交面积达 90 万 m²，同比上涨 33.2%；龙华稳居第二，网签了 5795 套，同比上涨 15.3%，成交面积达 59.86 万 m²，同比上涨 22.6%；龙岗区成交 4997 套，位列第三，同比减少 0.9%，成交面积达 46.67 万 m²，同比减少 1.4%。

③存量及去化分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年末深圳市可售住宅套数为

51697 套，成交套数为 31621 套，存量去化周期约为 19.6 个月。

从区域上看，罗湖、福田、宝安三个区去化周期最短，去化周期分别为 5.5 个月、7.9 个月、10.8 个月；大鹏新区去化周期最长，长达 56.2 个月。从去化周期可知罗湖、福田、宝安住宅较为受购房者青睐。

（2）二手住宅市场

2023 年深圳二手住宅过户 32768 套，同比上涨 51%，终于走出了“2022 历史最低点的阴霾”。但拉长时间周期来看，这一成交量也还不够理想，比 2008 年还少 1 万套。

自 2021 年开始，一手住宅持续 2 年占据深圳楼市主导地位。2023 年随着多项调控政策的发布，参考价政策的调整，二手住宅成交占比为 51%，比 2022 年增加 12 个百分点，重回主导地位。

各区二手住宅过户量看：第一是龙岗，过户成交 7441 套，同比上涨 32.7%。第二是福田，过户成交 6491 套，同比上涨 48.6%。南山排名第三，过户成交 5570 套，同比上涨 57.6%。除宝安成交量同比下跌外，其余行政区均呈现上涨。从成交价格看，第一是南山，成交均价约 9 万/m²，同比下降 12.6%；第二是福田，成交均价约 8 万/m²，同比下降 11.1%；宝安排名第三，成交均价约 6.5 万/m²，同比下降 13.3%。各区房价均出现不同程度的下跌，跌幅在 11%~18%之间。

3、商业房地产市场

（1）一手商业（含商务公寓）房地产市场

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年深圳市一手商业成交套数共 6419 套、同比下降 30%；成交面积达 494711.53 m²，同比下降 18%；成交均价 48556 元/m²，同比下降 9%。

①成交量分析：从区域上看，南山、龙岗及罗湖区成交最为活跃，分别 2051 套，成交面积 181998.78 m²；成交 1633 套，成交面积达 131764.24 m²；706 套，成交面积 35916.94 m²。

②成交价格分析：从区域上看，福田区、南山及宝安区成交均价最高，分别是 91908 元/m²，63137 元/m²，57924 元/m²。

③存量及去化分析：根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年末深

圳市可售商业套数为 24290 套，成交套数为 6419 套，存量去化周期约为 45.4 个月。

从区域上看，盐田、罗湖、福田三个区去化周期最短，去化周期分别为 11.5 个月、13 个月、16.4 个月；大鹏新区去化周期最长，长达 6120 个月。

（2）二手商业房地产市场

自 2020 年初新冠疫情爆发以来的持续影响以及经济大环境萧条的影响，近年来二手商业房产成交持续下滑，由 2019 年的 8530 套下跌至 2023 年的 3596 套，跌幅达 57%。随着 2021 年底疫情结束，商业市场有所回暖，2023 年同比成交下跌 11%，相比 2022 年比 2021 年成交下跌 40%，下跌幅度有所减小，商业市场趋势走向有所好转。从区域上看，南山区、龙岗区及宝安区成交最为活跃，分别南山区成交 712 套，成交面积达 71257.86 m²；龙岗区成交 684 套，成交面积 41875.16 m²；宝安区成交 667 套，成交面积 37915.67 m²。

4、办公房地产市场

（1）一手办公房地产市场

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年深圳市一手办公成交套数共 2463 套，同比下降 3%；成交面积达 426825.36 m²，同比下降 23%。相比 2022 年深圳市套数同比增加 1.8%、成交面积同比增加 25%，深圳写字楼市场越发冷淡。

①成交量分析：从区域上看，宝安区、福田区及罗湖区成交最为活跃，分别宝安区成交 652 套，成交面积达 184711.48 m²；福田区成交 586 套，成交面积 83579.37 m²；罗湖区成交 420 套，成交面积 41225.52 m²。

②成交价格分析：2023 年一手办公成交均价 44492 元/m²，同比下降 22%。从区域上看，南山、宝安及罗湖区成交均价最高，分别是 90063 元/m²，51102 元/m²，42788 元/m²。

③存量及去化分析：根据深圳市房地产信息系统数据统计，2023 年末深圳市可售办公套数为 9432 套，成交套数为 2463 套，存量去化周期约为 45.9 个月。

从下表可知，办公去化周期较长，流动性较差。从区域上看，福田、坪

山及宝安三个区去化周期最短，去化周期分别为 10.6 个月、24.2 个月、29.1 个月；龙华区去化周期最长，长达 265 个月。

（2）二手办公房地产市场

自 2020 年初新冠疫情爆发以来，随着大规模的疫情管控，经济大盘承压和国际环境等多重因素影响，企业普遍趋于谨慎和理性，注重降本增效、精细化管理而不是粗放式扩张。故自 2020 年以来，办公二手房交易量持续下滑。2023 年仅成交 1118 套，同比下降 27%，与 2022 年同比跌幅相当；成交面积 117116 m²，同比下降 32%，较 2022 年同比跌幅有较大的增加，写字楼市场仍不容乐观。从区域上看，福田区、罗湖区及龙岗区成交套数最多，分别福田区成交 295 套；罗湖区成交面积 203 套；龙岗区成交 195 套。

5、工业仓储市场分析

（1）物流仓储市场分析

2023 年，深圳高标仓市场供应与需求面均经历了小幅波动，但供不应求的市场主调依然持续。供应方面，2023 年第四季度深圳市场迎来了一个新项目入市，为位于观澜的 13 万 m² 的黎光现代城市物流港，与此同时，年内也监测到一个非保税项目因拆除重建而退出市场，从而导致整体市场有效供应更为紧缺。

需求方面，第四季度受地缘政治引起的贸易波动导致个别保税仓空置率有所上升。全年来看，上半年需求稳定增长，一方面来源于疫情期间积攒进出口需求于一季度重启开放后的集中释放，另一方面电商、制造业板块也贡献了部分新需求。而下半年虽然录得了少量来自电子制造业和半导体类企业的需求，但随着疫情期间囤积存货量的逐步出清，以及因深圳对美出口占比较高，地缘政治影响下亚洲-北美航线的暂停/取消带来深圳集装箱吞吐量同比下跌，导致个别保税仓库空置率有所升高。全市共录得 8.0 万 m² 的净吸纳量，同比增长 9.6%。但受新增供应部分客户依然处于谈判阶段影响，整体市场空置率同比上升 1.9 个百分点至 3.6%，依然处于低位。

租金方面，2023 年供不应求继续推升深圳高标仓市场平均租金同比上升 2.6 个百分点至每月每 m² 48.6 元，受需求波动影响，涨幅同比有所回落。

（2）产业园市场分析

深圳优质产业园市场第四季度需求环比虽有增长，但同比仍有较大差距，单季吸纳录得近 3 万 m²。全年录得两个新增供应的交付，共计 10.7 万 m²，净吸纳量与新增供应量基本持平，同比明显回落。

全年需求依然主要贡献自研发园区，以深圳本地企业搬迁为主，零售贸易、科技及专业服务为三大需求主力，分别占比为 34.1%、16.9%和 14.5%。其中，零售贸易年内以电子产品类贸易公司为主，主要来自新能源汽车和智能家居带动的电子零配件。科技行业则聚焦于软件与信息服务类板块中的人工智能、软件开发、智能终端和大数据等子行业。而专业服务业则以企业管理咨询类企业居多。工业写字楼也录得了少量需求，主力需求分别来自传统金融、专业服务业以及房地产建筑企业，需求占比为 19.9%、17.1%及 12.1%，细分板块聚焦保险、供应链管理和建筑工程。厂房类子市场需求集中于以医疗器械用品为主的贸易公司和以人工智能科技为主的软件与信息技术类企业的新租，分别占比 34.4%和 23.0%。

整体市场需求尚未恢复，市场空置率走高的情况下，第四季度全市平均租金继续走低，环比下降 0.7 个百分点，全年市场平均租金同比下降 1.7 个百分点至每月 92.9 元/m²。不同类型子市场租金表现分化，厂房类园区稳定需求带动租金同比上升 0.6%至每月 47.7 元/m²，研发办公园区租金全年保持平稳至每月 72.6 元/m²。

6、2023 年市场总结及后期预测

2023 年是新冠疫情正式结束的第一年，是市场的修复年，全年成交量较去年有所好转。全年深圳新房市场供应充足，价格平稳。刚需群体的观望氛围浓郁，直接影响到龙岗、罗湖等传统刚需置业集中区域的交易量，而在楼市回归理性与价值属性的背景下，类似福田、南山、宝安等拥有稀缺核心资源的区域交易相对更为活跃，此外，坪山、光明等区域，由于轨道交通利好的兑现，市场交易活跃度相比以往有了较大提升。而深圳的办公楼去化周期长、空置率高，租金下行压力依然存在。从 2023 年的数据来看，深圳写字楼供应还是有所放缓，但去化周期仍继续攀升，说明办公用房需求不足，预计未来几年仍会保持供过于求的局面。2023 年深圳商业用房相比 2022 年比 2021 年成交下跌幅度有所减小，商业市场趋势走向有所好转，但市场仍处于

低迷阶段。

目前市场“以价换量现象明显，市场笋盘增多，低价诱惑下，客户购买意愿增加，加速了需求释放。”2023年是深圳房地产价格历史上首次连续两个自然年度出现下跌，大量二手盘价格回到2018，少量已经跌回了2017。当前的楼市处于一个缓慢复苏的阶段。经过2年多调整，目前市场价格已基本趋于平稳，对于购房者来说，如果满足保障房条件，优先高度关注人才房、配售型保障房；另有需要换房的购房者，则可以优先选择一手优质产品。

另外二手房参考价与贷款松绑，二手住房市场逐渐恢复，且深圳陆续出台“认房不认贷”，调低房贷利率、调整二套房首付比例等利好政策，预计明年政策方向将继续以稳定市场为主，各地政府可能会持续执行现有政策，以确保房地产市场的平稳运行。

三、市场调研范围

本次调研主要对盐田区管辖范围内的沙头角街道、海山街道及盐田街道的工业、办公用房（工业厂房、厂房改办公、产业研发用房、创新型产业用房、办公）的租赁情况进行调研。

本次调研范围详见下图：



（一）沙头角街道

1、片区简介

沙头角街道成立于 2002 年 6 月 18 日，位于盐田区西南部，辖区总面积 6.07 平方千米。东连海山街道，西南接中国香港地区新界、中英街和大鹏湾，西北靠梧桐山，与罗湖区、龙岗区相连。地势北高南低，地貌以丘陵为主。下辖沙头角、田心、桥东、东和 4 个社区工作站和 7 个社区居委会。

2、调研情况

2.1 调研分布图



2.2 调研项目基本情况及租金状况

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/m ²)	物业管理费 (元/m ²)
盐田国际创意港	位于深圳市盐田区沙头角,是原田心老工业区产业“腾笼换鸟”、产业转型升级的核心产物,是盐田区政府“新品质、新盐田”战略框架下的重大项目。创意港所在的原田心工业区总占地面积 12.15 万 m ² , 建筑面积 28.5 万 m ² , 交通四通八达, 地处盐田区的门户位置。	工改办公 45-50	5
建工大厦	位于盐田区沙头角深沙路 112 号, 1996 年建成, 地上 21 层地下 1 层, 配备 187 个停车位, 物业管理公司为深圳市荣津物业管理有限公司。	办公 50-60	5.5
东和工业大厦	位于深圳市盐田区粤和街 6 号, 分为 A、B、C、D 座, 围合成三角形, A 座临沙深路, B 座面向沙头角地铁站 B 出口, C 座临深盐路, D 座临粤和街。	厂房 30-35	—

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/m ²)	物业管理费 (元/m ²)
稳盛工贸大厦	位于深圳市盐田区沙头角，分为A、B、C栋。	厂房 28-33	1
龙嘉首饰工业大厦	位于深圳市盐田区深盐路 3051 号，总楼层 8 层。	厂房 30-35	—
三环大厦	位于深圳市盐田区沙深路 172 号，由 A、B 座组成，总楼层 8 层。	厂房 30-35	—
盐田现代产业服务中心	位于盐田区深盐路与沙盐路交汇处西侧，由盐田区政府投资，项目总投资 7 亿元。该项目地下 2 层，地上 33 层，占地 1.92 万 m ² ，总建筑面积 11.62 万 m ² 。主体建筑写字楼 33 层，其中 1 至 4 层为商业裙楼，共有商业面积 3.2 万 m ² ，每层建筑面积约为 8000 m ² 。6 层至 33 层办公塔楼面积 5.2 万 m ² ，每层面积约 1800 m ² 。	办公参考租金 90 左右，根据入驻企业情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 30%-70%	12.98

2.3 调研项目照片

调研项目照片



盐田国际创意港



盐田国际创意港



盐田国际创意港



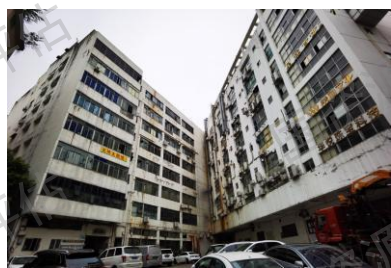
建工大厦



东和工业大厦



稳盛工贸大厦



龙嘉首饰工业大厦



三环大厦



盐田现代产业服务中心

2.4 调研小结

根据上述调研结果分析得知，沙头角普通旧工业厂房租金在 30-35 元/m²·月，工业改办公租金 45-50 元/m²·月，普通旧办公楼租金在 50-60 元/m²·月，研发办公租金在 90 元/m²·月左右（由政府招租并享受租金补贴）。

（二）海山街道

1、片区简介

海山街道成立于 2002 年 6 月 18 日，地处盐田区中部，辖区面积 5.57 平方千米。东接盐田街道，西邻沙头角街道，南临大鹏湾与香港地区新界隔海相望，北靠梧桐山与龙岗区横岗街道相连。区行政文化中心坐落其中，是盐田区政治、经济、文化中心。下辖田东、梧桐、鹏湾、海涛 4 个社区工作站和 6 个社区居委会。

2、调研情况

2.1 调研分布图



2.2 调研项目基本情况及租金状况

楼盘名称	项目介绍	月租金 (元/m ²)	物业管理费 (元/m ²)
壹海中心	位于深圳市盐田区壹海城1区2039号,为甲级写字楼,整体建面约30000m ² ,建筑高度约100m,大堂高度10m,标准层高约3.6m。整体设计采用板式楼设计,实用率高达71%,标准面积约1480m ² ,单户面积约107-281m ² ,可观山海,停车位560个。	办公 85-95	12.98
壹海国际中心	位于盐田区海景二路壹海城三区(2期)A座,是由万科和招商地产联手打造的深圳首个真海城市综合体,占据盐田CBD中心地段。壹海国际中心总建筑面积约为13万m ² ,其中7-28层用于办公,建筑面积约4万m ² ,每层建筑面积约1900m ² ,是真山真海甲级写字楼。	办公 65-75	15.83
保发大厦	位于盐田区深盐路168号,总建筑面积22631m ² ,车位配置为地上48个、地下167个,配置客梯6部、货梯3部。	办公 55-65	—
海智云谷	位于盐田区沙头角核心片区,由深圳市特区建设发展集团有限公司投资建设。项目总建筑面积约14.36万m ² ,其中产品研发约5.7万m ² ,配套商业约0.6万m ² ,配套宿舍约1.8万m ² ,住宅约1.2万m ² 。产业定位为以海洋经济产业为主,兼顾盐田区重点发展的“5+3”产业集群其他产业园,推动盐田产业转型升级、城市向前。研发办公A座约2.7万m ² ,22层,标准层约1565m ² ,每层5户,户型面积区间约267-434m ² ,方正实用,可灵活组合,层高4m,荷载300kg/m ² 。研发办公B座约2.8万m ² ,23层,标准层约1570m ² ,层高4m,荷载300kg/m ² ,每层4户,户型面积区间约352-432m ² ,其中2户配私享阳台,每层设双共享阳台,顶层超大景观阳台。园区配套宿舍约1.8万m ² ,共390户,户型实用率达74.5%,包括40m ² 实用套间、45m ² 创意居室、73m ² 温馨两房等三种户型;双首层立体商业约6000m ² ,融合餐饮、零售及生活配套等业态。	研发办公 50-70 (毛坯)	15
合景同创广场	位于盐田区海山街道深盐路2001号,紧邻城市主干道深盐路,并与地铁8号线盐田港站相邻,轨道交通相对便捷,且高层海景景观性良好。项目占地约22377.03m ² ,总建筑面积约19.7万m ² ,由5栋高层塔楼及其裙房组成,主要涵盖产业研发办公、配套宿舍和配套商业及其他公共配套用房。	研发办公: 看海户型: 100-120,其他户型: 85-100; 商住楼: 50; 政府配租创新型产业用房: 30左右(需符合政策要求)	研发用房: 15; 商住楼: 6

楼盘名称	项目介绍	月租金 (元/m ²)	物业管理费 (元/m ²)
盐田港海港大厦	位于盐田区深盐路南盐田港区内，占地面积 15264.1 m ² ，总楼层为 26 层，共计 492 套房源，土地使用年限 50 年，自 1994 年 12 月 08 日至 2044 年 12 月 07 日。	办公 60-80	6.5
东湾大厦	东湾大厦位于深圳市盐田区深盐路 2212 号，总楼层共 7 层，一层用作商业，二层及以上用作办公。	办公 50-55	——
国家珠宝文化创意产业基地	位于深圳市盐田区深盐路 2015 号，是深圳首家国家级产学研相结合的特色专业化基地，也是深圳盐田区“现代时尚+数字创意”双授牌产业园区。总建面约 5 万 m ² ，总层数 8 层，每层 5300 m ² ，1 楼大堂层高 6.8 米、2-8 层层高 3.8 米。5 部电梯，交楼标准：5F 精装、其他楼层毛坯（可自行装修）；租赁面积 85-149-170-253-5300 m ² （可定制）。	厂房类办公：毛坯：33-45； 精装修：50-60	10
精茂科技大厦	位于深圳市盐田区深盐路 2015 号，已打造成为“以保税交易+跨进电商为核心”，集仓储、展示、交易、配送，金融于一体的国际进口商品展示交易聚集地——精茂进口商品展示交易中心。精茂科技大厦共计 70931 m ² ，主副楼相互辉映，由地面及空中走廊相连，主楼共七层、建筑面积 62900 m ² ，副楼为国际文化餐饮功能区，共 4 层，建筑面积 8030 m ² ，基本功能为国际美食文化体验。	厂房类办公 50	20（物业费、中央空调等综合费）
沙头角保税区	位于深圳市盐田区深盐路 2015 号，沙头角保税区于 1987 年 12 月 25 日经深圳市人民政府批准创办，并于 1991 年 5 月 28 日经国务院正式批准设立，保税区围网面积 0.27 平方公里，区内已开发土地面积 26 万 m ² ，完成建筑总面积 60 万 m ² ，其中工业厂房面积 45 万 m ² ，生活楼面积 15 万 m ² 。深圳沙头角保税区于深圳东部的盐田，东距华南最大国际集装箱港盐田港 1 公里，南距通往香港的沙头角口岸 2 公里，西面通过梧桐山隧道与深圳市区相连，北靠风景秀丽的梧桐山。目前沙头角保税区厂房共有 30 栋，临深盐路厂房已翻新，园区内厂房较旧。	厂房 25-35	——

2.3 调研项目照片

调研项目照片



壹海中心



壹海中心



壹海国际中心



保发大厦



海智云谷



合景同创广场



盐田港海港大厦



东湾大厦



国家珠宝文化创意产业基地



精茂科技大厦



沙头角保税区



沙头角保税区

2.4 调研小结

根据上述调研结果分析得知，甲级写字楼为壹海中心及壹海国际中心，可观山海，其中壹海中心租金为 85-95 元/m²·月；壹海国际中心是涵盖了海岸街区式购物中心、商务写字楼、五星级酒店为一体的地标性建筑，由盐田城投直租，租

金为 65-75 元/m²·月。较旧的厂房类办公或普通办公楼，租金为 50-65 元/m²·月；
厂房租金为 25-35 元/m²·月；研发办公类为 85-120 元/m²·月；其中海智云谷为国
企项目，研发办公为 50-70/m²·月（毛坯）。

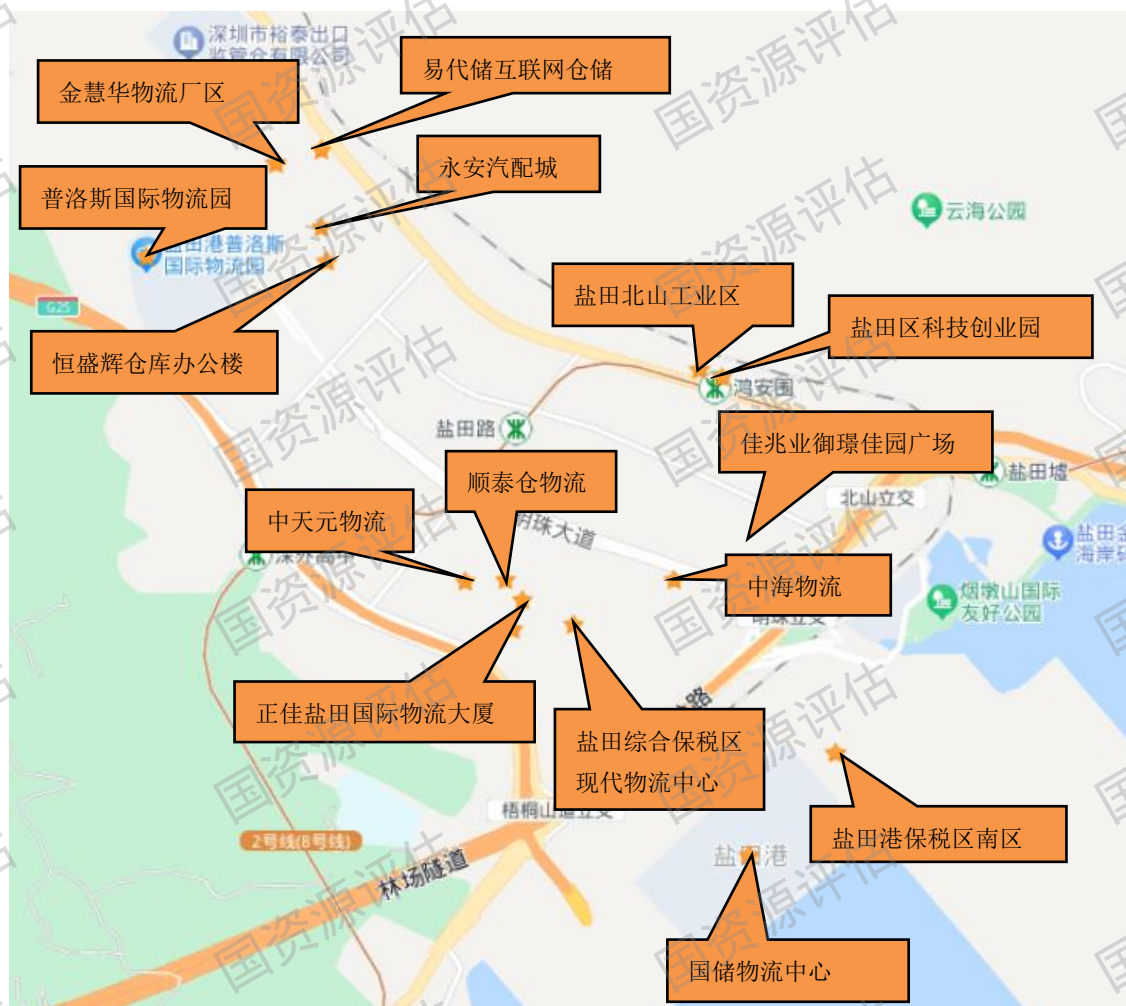
（三）盐田街道

1、片区简介

盐田街道成立于 1998 年 3 月，位于盐田区中部，辖区总面积 45.11 平方千米。
东与梅沙街道相连，西与海山街道接壤，南临大鹏湾与香港地区新界隔海相望，
北与龙岗区横岗街道毗邻，地处盐田港后方陆域。下辖盐田、沿港、东海、明珠、
永安、海桐 6 个社区工作站、6 个社区居委会。

2、调研情况

2.1 调研分布图





盐田综合保税区盐田片区位置导视图

2.2 项目基本情况及租金状况

楼盘名称	项目介绍	月租金 (元/m ²)	物业管理费 (元/m ²)
正佳盐田国际物流大厦	位于深圳市盐田区明珠大道15号11栋，占地20664.57 m ² ，总建筑面积51753 m ² 。项目共5层，第1-2层层高约7米、第3-4层层高约6米、第5层层高约11米，均出租做仓库。	物流仓储 42-47	—
中天元物流	位于深圳市盐田区明珠大道15号9栋，共6层，宗地号为J3060015，土地面积23020.37 m ² ，建筑面积57130 m ² 。	物流仓储 40-45	—

楼盘名称	项目介绍	月租金 (元/m ²)	物业管理费 (元/m ²)
顺泰仓物流	位于盐田区一号路, 土地用途为仓储用地, 宗地号为 J306-0014, 土地面积为 20664.49 m ² , 建筑面积为 51641.47 m ² , 总楼层共 6 层, 用作仓库, 共 2 部客梯、18 部货梯。	物流仓储 40-45	—
中海物流	位于盐田区保税区一号路与九号路交汇处西北侧, 总建筑面积 6.5 万 m ² , 总楼层 5 层。	物流仓储 40-45	—
盐田港普洛斯国际物流园	位于盐田港后方 19 号区, 总占地面积 18.2 万 m ² , 总建筑面积 27.3 万 m ² , 分三期开发。项目一期建筑面积约 9.1 万 m ² 、二期建筑面积约 6.2 万 m ² , 三期建筑面积约 12 万 m ² 。	物流仓储 40-45	—
易代储互联网仓储 (深圳 2 号院)	位于深圳市盐田街道永安社区东海道 428 号, 建筑面积 33993 m ² 。	物流仓储 40-45	—
金慧华物流厂区	位于深圳市盐田区永安南一街 388 号, 土地用途为仓储用地, 宗地号为 J311-0308, 土地面积为 18680.28 m ² , 建筑面积 27894 m ² 。	物流仓储 45-50	—
盐田区科技创业园	位于深圳市盐田区北山道 146 号, 项目以科技创业园为产业空间, 主要引进高新技术类企业, 为初创期科技型企业 and 科技创新创业项目提供办公场地、共享设施、创业服务等支持。	办公参考价格为 51/m ² /月, 优惠租金价格为参考价格的 30%-70%, 入驻单位应符合政策	—
盐田北山工业区	位于深圳市盐田区北山道 146 号, 园区由 7 栋厂房、4 栋宿舍组成, 紧邻地铁 2 号线“鸿安围”站。	厂房 25-30	—
盐田综合保税区南区	位于深圳市盐田区 22 米大道, 由多栋物流仓储用房组成。	物流仓储 45-48 办公 50-55	3
国储物流中心	位于深圳市盐田区 22 米大道, 总楼层 7 层。	物流仓储 43-48	—
盐田综合保税区现代物流中心	位于深圳市盐田区明珠道 15 号, 由仓储用房及综合办公楼。	物流仓储 40-45 综合办公 50-60	4
永安汽配城	位于深圳市盐田区东海道 425 号, 为普通厂房。	厂房 22-25	3
恒盛辉仓库办公楼	位于深圳市盐田区东海道 427 号, 总楼层 7 层。	办公 45-50	—
佳兆业御璟佳园广场	位于深圳市盐田区洪安三街 32-44 号, 项目建面积约 107 万 m ² , 涵盖住宅、商业、公寓、办公等多元业态, 自带 13 万平商业及全维度生活配套, 2 大商业 mall 通过天街串联, 办公楼位于 1 栋(主力 37-62 m ² 办公产品)。	办公 75 左右	6

2.3 调研照片

调研项目照片



正佳盐田国际物流大厦



中天元物流



顺泰仓物流



中海物流



盐田港普洛斯国际物流园



易代储互联网仓储(深圳2号院)



金慧华物流厂区



盐田区科技创业园



盐田北山工业区



盐田综合保税区南区



国储物流中心



盐田综合保税区现代物流中心



永安汽配城



恒盛辉仓库办公楼



佳兆业御璟佳园广场

2.4 调研小结

根据上述调研结果分析得知，调研范围内以仓储物流园为主，租金在 40-48 元/m²·月；普通厂房租金为 22-25 元/m²·月；普通旧办公楼租金在 45-60 元/m²·月；新办公楼租金 75 元/m²·月左右。

四、市场调研总结

纵观盐田区，沙头角街道主要为厂房、工业改办公物业，办公楼及研发用房主要聚集在海山街道，而仓储物流园则集中在盐田街道。根据调研情况得知，项目租金水平主要影响因素有楼盘档次、装修、产业聚集度、景观、户型、得房率等，本次调研范围内的普通旧工业厂房租金为 22-30 元/m²、厂房改办公租金为 40-55 元/m²、物流仓库租金为 40-48 元/m²、办公租金为 50-60 元/m²、甲级办公租金为 65-95 元/m²，研发办公租金在 50-120 元/m²，部分研发办公为政府所有并主导招租，政府对高新技术企业、生命健康产业等行业租金有优惠政策，符合入园条件的企业可在市场租金上享受一定的政府租金补贴，部分由政府招租物业根据入驻企业情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 30%-70%。

根据盐田区的发展定位——将牢牢把握“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范重大历史机遇，持之以恒推进“产业兴盐”“创新驱动”，全力打造“湾区核心枢纽、品质发展标杆”，高质量全面建成宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区。盐田以“产业兴盐”为导向，强力推动产业发展量质齐增：盐田将**大力实施“十百千亿”行动**，全力引进 10 家以上百亿级企业和 100 家以上国家高新技术企业，着力打造人工智能与数字经济、生物医药、特色金融三大百亿级产业园区，培育壮大高端航运服务、时尚消费、先进制造三大千亿级产业集群，加快形成新兴产业引领与传统产业升级相互促进、先进制造业与现代服务业深度融合的产业发展格局，成为在全市具有竞争力、影响力、吸引力的产业大区；**大力实施“企业发展能级提升”行动**，持续提升万科、周大福、盐田港、华大基因、中兴国际等龙头企业全球影响力，强力开展“小升规”“规升大”“上市企业倍增”三大计划，加大“专精特新”中小微企业扶持力度，形成大企业“顶天立地”、中小企业“枝繁叶茂”的企业发展格局；**大力实施“品牌创建提升”行动**，一体化推进标准、质量、品牌建设，进一步打响“盐田珠宝”“盐田旅游”等金字招牌，再培育一批、扶持一批、推广一批知名品牌，构建产品、企业、产业、区域全方位品牌发展格局。