



国资源评估
土地 房地产 资产

2024 年 | 第 5 期
—— 总第 145 期

深圳市宝安区 写字楼市场调研报告



目录

一、2024 年第一季度深圳市写字楼市场	2
1、深圳甲级写字楼销售市场	2
2、甲级写字楼租赁市场	2
二、宝安区概况	3
1、宝安区概况	3
2、宝安区经济发展	3
3、宝安区交通概况	4
4、宝安区产业基础	5
5、宝安区发展规划	6
二、市场调查结论	8
1、宝安中心区	8
(1) 片区简介	8
(2) 写字楼楼盘分布图	8
(3) 项目基本情况及租售状况	9
(4) 市场调研小结	11
2、新安片区	11
(1) 片区简介	11
(2) 写字楼楼盘分布图	12
(3) 项目基本情况及租售状况	12
(4) 市场调研小结	14
3、宝安其他区域	14
(1) 片区简介	14
(2) 写字楼楼盘分布图	15
(3) 项目基本情况及租售状况	15
(4) 市场调研小结	16
三、市场调查总结	18

一、2024 年第一季度深圳市写字楼市场

1、深圳甲级写字楼销售市场

2024 年第一季度深圳写字楼新增供应 8.04 万平米，同比下降约 35.6%；成交面积 6.89 万平米，同比下降约 6.9%。在经历了供应峰值后，新增供应量波动走低，一定程度制约了销售成交规模；本季销售价格有明显回升，成交均价 44120 元/㎡，中心区域成交活跃拉动了整体价格上扬。



2、甲级写字楼租赁市场

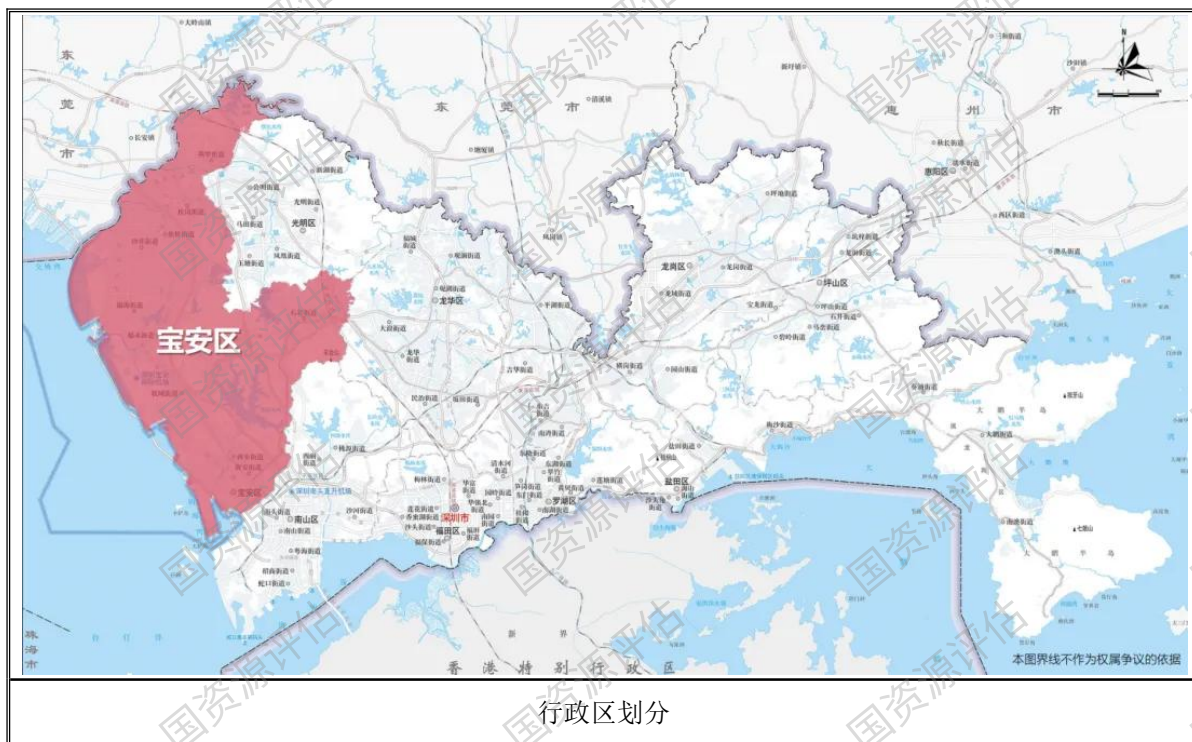
2024 年第一季度季度，全市出租吸纳量约 10.6 万㎡，环比下跌 31.5%，与去年同期比较下跌 29.8%，受春节淡季影响市场下跌较为显著；受市场价格普降及企业外溢趋势明显的综合影响，统计到整体租金水平大幅度下降，平均租金 90 元/㎡。



二、宝安区概况

1、宝安区概况

宝安在东晋咸和六年（331 年）时建县，距今有 1690 年历史，被誉为深港文化之根。1979 年撤宝安县升设地级深圳市，1982 年 12 月复设宝安县，辖深圳经济特区之外的原宝安县地区，1992 年宝安撤县建区，分设为宝安、龙岗两个行政区，2007 年分设光明区，2011 年底分设龙华区。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。



2、宝安区经济发展

一季度，宝安区经济实现良好开局。根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2024 年一季度宝安区地区生产总值为 1200.09 亿元，同比增长 8.0%。其中，第一产业增加值为 0.20 亿元，同比增长 22.8%；第二产业增加值为 510.16 亿元，同比增长 7.6%；第三产业增加值为 689.74 亿元，同比增长 8.3%。

（1）规上工业平稳增长

一季度，宝安区规上工业增加值同比增长 9.5%。主要行业大类中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长 14.2%，有色金属冶炼和压延加工业增长 46.0%，金属制品业增长 25.8%。从产品看，集成电路产量增长 74.1%，光电子器件增长 48.1%，家用吸尘器增长 42.7%。

（2）固定资产投资较快增长

一季度，宝安区固定资产投资完成额同比增长 15.3%。分产业看，第二产业投资增长 38.3%，第三产业投资增长 10.1%。分领域看，工业投资增势强劲，增长 38.3%；房地产开发投资增长 1.2%；基础设施投资增长 7.0%。

（3）市场销售较快增长

一季度，全区实现社会消费品零售总额 369.23 亿元，同比增长 10.4%。限额以上单位中，部分基本生活类商品零售良好，其中，粮油食品类、日用品类零售额分别增长 3.0%、88.0%。升级类商品表现不一，其中，家用电器和音像器材零售额增长 18.4%；通讯器材下降 28.7%。汽车类商品零售额快速增长，增速 23.4%。网上零售快速增长，通过公共网络实现的商品零售额增长 16.3%。

（4）规上营利性服务业较快增长

1-2 月，宝安区规上其他营利性服务业实现营业收入 409.83 亿元，同比增长 13.3%（错月指标）。分行业看，规上软件和信息技术服务业营收增长 14.8%，规上租赁和商务服务业增长 8.5%，规上科学研究和技术服务业增长 20.3%。

3、宝安区交通概况

宝安拥有航空、海运、高铁、城际轨道交通、高速公路、地铁六位一体的现代化立体交通网络枢纽，世界级跨海超级工程-深中通道将于 2024 年通车，实现半小时跨越珠江口。宝安链接珠江两岸互联互通，打通湾区动脉，促进要素便捷高效流通，成为名副其实的湾区核心。

地铁：14 条地铁形成繁密的地下交通网络。

高速公路：“七横五纵”高快速路网体系，打造湾区城市群“1 小时交通圈”和宝安“30 分钟交通圈”。

高铁：规划建设中的机场东枢纽将通达厦门、茂名、肇庆、深汕特别合作区等地，协同广深第二高铁联通广州知识城、东莞中心区、深圳南山前海等广深科技创新走廊上的核心节点。

城际轨道交通：穗莞深城际铁路、深大城际铁路、机场东综合交通枢纽、城市轨道交通 1、12、20、26 号线四通八达，实现广州、东莞、深圳西部地区与深圳中心城区及沿线重要片区快速通达。

海运：拥有福永客运码头、大铲湾货运码头，水路畅通无阻。

航空：深圳宝安国际机场是中国第三大航空港，全球机场前 30 名，年旅客吞吐量超 5000 万人次。机场客运航线通达国内外 180 个城市，实施 24 小时通关，144 小时过境免签。

4、宝安区产业基础

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。



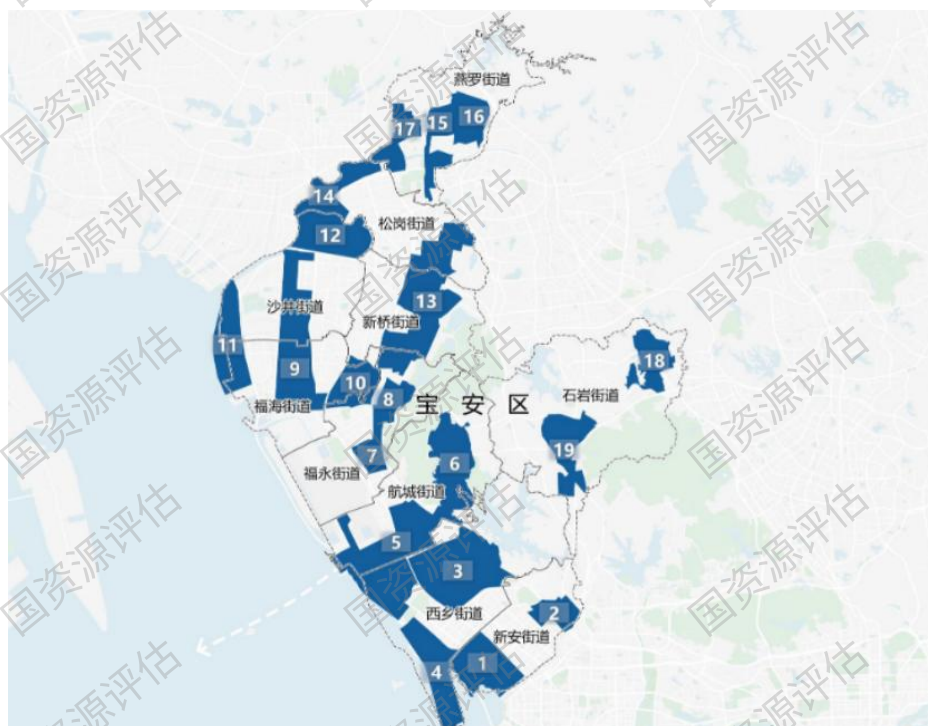
2035 年，全面建成湾区核心、智创高地、共享家园，打造社会主义现代化先行区典范。到本世纪中叶，在全面建成湾区核心、智创高地、共享家园的基础上，打造成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城区。

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。



二、市场调查结论

本次调研主要对宝安区管辖范围内的宝安中心区、新安片区以及宝安其他区域写字楼市场售价、租金等进行调查。

1、宝安中心区

(1) 片区简介

宝安中心区规划用地面积约 23 平方公里，东至宝安大道、南至双界河、西至海岸线、北至金湾大道、宝源路、碧湾路，另包括大小铲岛及玗洲岛。其中滨海片区 7 平方公里，重点构建国际化创新型总部经济区，创造具有世界水准的滨海中心城区；碧海片区 8 平方公里，重点打造商务岛、商业岛、文化创意基地；大铲湾片区 8 平方公里，打造国际商务岛、数字经济示范区。



(2) 写字楼楼盘分布图



(3) 项目基本情况及租售状况

名称	照片	办公等级	月租金 (元/㎡/月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
卓越宝中时代广场		超甲级	100-180	二手放盘 6.0 起	位于深圳宝安中心区海天路与宝华路交汇处, 整个项目占地 22724.76 平米, 总建筑面积 180524.95 平方米, 由 A、B 两座塔楼与商业裙楼组成, 是一座集办公、商业为一体的综合性高层综合建筑群, 其中 A 栋塔楼地上 29 层, 总高度 136.2 米, C 栋塔楼地上 32 层, 总高度 145.1 米	使用率: 70% 管理费: 22.65 元/㎡/月 (不含空调, 空调费 1.1 元/度)
龙光世纪大厦		甲级	80-150	只租不售	位于深圳市宝安区中心区兴华路南侧。项目占地面积 17203.43 ㎡, 总建筑面积 80566.69 ㎡, 由 2 栋楼组成, 层高 4.5M/净层高 3M, 总楼层共 26 层	实用率: 71%, 管理费: 18.4 元/㎡/月 (不含空调, 空调费 1.2 元/度)
前海 HOP 国际		甲级	120-180	只租不售	位于深圳市宝安区中心区海秀路与兴华一路交汇处, 与地铁 5 号线宝华站无缝连接, 地铁 1 号线距离 200 米, 多条公交线路, 四通八达。项目总建筑面积 16 万平方米, 办公约 5.8 万平方米, 建筑高度约 193.4 米, 总楼层为 -3F/39F, 标准层面积为 2656 平方米, 层高约 4.5 米, 共有 16 部电梯	实用率: 50%, 管理费: 17 元/㎡/月, (不含空调费, 空调费 1.2 元/度)
壹方中心大厦		超甲级	140-220	只租不售	位于深圳市宝安区新安街道新湖路, 毗邻宝安区政府。项目占地面积 99390 平方米, 建筑面积 328000 平方米, 其中商业 185000 平方米, 面积大约相当于 1.5 个“万象城”, 办公写字楼 137000 平方米, 分为 A、B 座, 总楼层 46/32 层, 层高/净高为 4.5 米/3 米	实用率: 67-72%, 管理费: 33 元/㎡/月 (含空调费)
宝鸿林大厦		乙级	70-100	只租不售	位于深圳市宝安区裕安一路 3078 号, 开发商为深圳市裕安股份有限公司, 于 2006 年建成, 总建筑面积为 10650 平方米, 标准层面积为 2000 平方米, 物业公司为深圳市宝鸿林投资管理有限公司, 总楼层为 16 层, 共有 8 部客梯	实用率: 70%, 管理费: 10 元/㎡/月

名称	照片	办公等级	月租金 (元/㎡/月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
亚太星通大厦		超甲级	130-180	只租不售	位于宝安中心区宝兴路与海秀路交汇南，项目总建筑面积 10.7 万㎡，其中办公 7.2 万㎡，楼高 230 米，总楼层 47 层（地下 4 层），标准层高 4.5 米，物业公司为仲量联行物业管理服务有限公司，产权年限为 2017-2057 年	实用率：69%， 管理费： 28 元/㎡/月 (含空调早 8 晚 6)
前海人寿金融中心		超甲级	120-220	只租不售	位于深圳市宝安区中心区兴业路与裕安路交汇处，项目总建筑面积约 25 万㎡，其中包括约 15.3 万㎡甲级商务办公、约 1.8 万㎡国际精品商业、约 2200 ㎡云端会议中心、约 2000 ㎡高端运动中心，总楼层 46 层，层高/净高为 4.5 米/3.2-3.4 米	实用率：65%， 管理费： 19 元/㎡/月（不含空调费，空调费按流量计）
万骏经贸大厦		甲级	80-130	二手放盘 3.7 起	位于深圳宝安中心区宝兴路，项目占地面积 5400 平，总建筑面积 32398 平方米，楼体总高 85 米，共 18 层。地下 2 层停车场，共 232 个车位；地上 1-2 层为商业裙楼，3 层是 102 平的架空层及社区服务中心，4-18 层为写字楼办公区域。项目办公写字楼多为独立个人业主招租，少量开发商持有物业	实用率：70%， 管理费： 18.65 元/㎡/月 (不含空调，计电费)
荣超滨海大厦		甲级	80-130	二手放盘 3.88 起	位于深圳市宝安区中心区兴华路，用地面积为：12677 平方米，总建筑面积为：64974 平方米。分别由 2 栋高层建筑组成，分为 A、B 两座，A 座为 21 层塔楼，容积率 3.7。B 座为 15 层塔楼，容积率 3.45。两栋分别有 2 层地下室，共计停车位 454 辆。塔楼用作办公，裙房用商业。	实用率：73%， 管理费： 10 元/㎡/月 (不含空调，计电费)
中意智慧大厦		甲级	100-160	只租不售	位于深圳市宝安区中心区滨海带上，东结前海合作区，西连大铲湾港区，造型奇特，成为海岸线上道独特风景。中意智慧大厦是中意集团总部大厦，占地面积约 4066.8 平方米，总建筑面积约 39571 平方米，高度约 99.5 米，是集先进办公设施、智能化产品展示、领先技术研发中心等多功能为一体的新型智能化办公大楼	使用率：65% 管理费： 22 元/㎡/月 (含空调)

名称	照片	办公等级	月租金 (元/㎡/月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
易尚中心		甲级	100-130	二手放盘 5.2 起	位于深圳市宝安区中心区甲岸南路与金科南路交叉口，总建筑面积约 55700 平方米，其 6-10 层销售给个人业主持有，11-24 层由易尚数字持有且部分分包给二房东。开发商为深圳市易尚数字技术发展有限公司	管理费： 22.4 元/㎡/月 (不含空调，计流)
海纳百川总部大厦		甲级	115-170	只租不售	位于深圳市宝安区中心区滨海片区中央商务区，由南北两栋 26 层(含地下室 3 层)塔楼组成，中间被安康街分隔。总用地面积 11632.89 m²，总建筑面积约 10 万 m²。塔楼高度约 100M，1-2 层为大堂及配套商业、服务业，3 至 23 层为纯办公区域。地下室共 3 层，可提供约 680 个停车位	实用率： 65%-70%， 管理费： 20 元/㎡/月(不含空调，12 元/㎡/月)
金港商务大厦		乙级	60-85	只租不售	位于深圳市宝安区大铲湾港区辅建区辅三路南侧，开发商为深圳市特区建设发展集团有限公司，建筑面积约为 15 万平方米，总楼层为 22 层	使用率为 70% 管理费： 15 元/㎡/月(不含空调)

(4) 市场调研小结

宝安中心区是宝安的行政、经济、文化中心，已形成较完善的文教体卫公共配套设施体系。近年来，宝安中心区重点布局科技研发总部和现代服务业总部，积极引入一批优质企业总部入驻。农商行、亚太卫星、vivo、中意、怡亚通、鹏鼎、易尚、俊峰、麦克韦尔等总部企业先后抢滩落地宝安中心区。宝安中心区以“中央活力区+文化金融商务区”为功能定位，重点发展金融、数字与时尚科技文化等现代服务业，进一步强化环湾协同，拥湾营造，共建现代化前海城市新中心。根据本次市场调研显示，宝安中心区以甲级写字楼为主。其中，卓越宝中时代广场、壹方中心大厦、亚太星通大厦、前海人寿金融中心均为超甲级写字楼，租金为 100-220 元/㎡/月之间，且只有卓越宝中时代广场可分割买卖，二手放盘 6.0 万/㎡起，其余均为只租不售；龙光世纪大厦、前海 HOP 国际、万骏经贸大厦、荣超滨海大厦、中意智慧大厦、易尚中心等均为甲级写字楼，租金为 80-180 元/㎡/月之间，大部分也均为自持；宝鸿林大厦及金港商务大厦为乙级写字楼，租金为 60-100 元/㎡/月之间，均为只租不售。

2、新安片区

(1) 片区简介

新安片区主要由宝城老城区组成，范围为新安五路、新安四路、新安三路、创业东路、

广深高速、宝安区界、宝安大道围合的区域，是深圳最早开发的区域之一，早期的政治、金融、文化中心，处于粤港澳大湾区的核心区域，是穗深港发展轴黄金走廊的重要节点。同时也是宝安区委区政府所在地，连同宝安中心片区与前海、后海地区一起被规划为深圳市的双中心之一。

新安片区土地现状主要以旧工业区和旧住宅小区为主，现无可新增用地，因此未来片区的发展都需靠城市更新来实现，而更新方向也以居住、新型产业用途为主。

(2) 写字楼楼盘分布图



(3) 项目基本情况及租售状况

名称	照片	办公等级	月租金 (元/m²/月)	售价 (万元/m²)	项目基本情况	备注
中粮前海天悦广场（紫云大厦）		甲级	80-120	无二手放盘	位于深圳宝安区新安街道，建设用地面积 7171.18 m²，总建筑面积 71373.25 m²，其中写字楼为 18-32F，约 3.32 万 m²，单套建筑面积为 71-230 m²，标准层高 4.5 米，偶数层带一户 8.4 米	使用率:约 80% 管理费: 12.8 元/m²/月 (不含空调)

名称	照片	办公等级	月租金 (元/㎡/月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
中粮创芯公园		甲级	110-160	办公部分 只租不售	位于深圳市宝安区新安街道创业二路与留仙一路交汇处，园区占地约 2.41 万平方米，建筑面积 18.86 万平方米，是集研发办公、双创孵化、生活休闲于一体的新型产业综合体	工业用地， 使用率： 70%-75%， 管理费： 12.8 元/㎡/月 (不含空调)
勤诚达大厦		甲级	90-150	现售 3.0 万起	位于深圳市宝安区新安三路与创业二路交汇处（五号线洪浪北站 A 出口），项目占地面积约 1.59 万平方米，建筑面积约 4.4 万平方米，总楼层 31 层，标准层高 4.5 米，标准层面积 1200-1800 平方米	管理费： 22 元/㎡/月（不含空调）
恒明珠金融大厦		超甲级	110-200	只租不售	位于深圳市宝安区新安街道建安一路 9 号，项目总建筑面积为 9.3 万平方米，含东座 230m 高国际超甲级写字楼、西座商业综合体、以及 3000 ㎡下沉式广场。	管理费： 33 元/㎡/月（含空调）
深圳广场大厦		乙级	70-90	无二手房 放盘	位于深圳市宝安区新安街道宝民路东侧，项目占地面积约 6700 平方米，总建面约 8 万平方米，标准层面积 3400 平方米，物业公司为深圳市长治物业管理有限公司	管理费：8.5 元/㎡/月（不含空调）
福城时代广场		甲级	——	一手在售 3.5 起	位于深圳市宝安区新安街道宝民一路 223 号，项目占地面积约 1.05 万㎡，总建筑面积约 13 万㎡，共分为两单元，其中一单元为 38 层，二单元为 8 层，标准层高 4.2 米，产权年限为 2018-2058 年	管理费： 16 元/㎡/月（不含空调）

(4) 市场调研小结

新安片区是宝安旧城核心区，根据城市规划整体部署及发展过程来看，新安片区外围主要核心片区基本步入成熟期，但新安片区仍处于成长期，为与外围各核心片区进行战略互动及整体匹配，政府为新安片区布局了超过千万天量级的旧改体量，将从产业现代化、人居高端化两大方向着力，再造一个新的新安片区。根据调研结果，新安片区目前办公楼楼龄均较新，其中：福城时代广场为现房销售，一手在售 3.5 万/m²起；中粮创芯公园及恒明珠金融大厦均为只租不售，租金为 110-200 元/m²/月；中粮前海天悦广场（紫云大厦）租金为 80-120 元/m²/月；勤诚达大厦现售价格 3 万元/m²起，租金 90-150/m²/月；深圳广场大厦为乙级写字楼，现无二手楼放盘，租金 70-90 元/m²/月。

3、宝安其他区域

(1) 片区简介

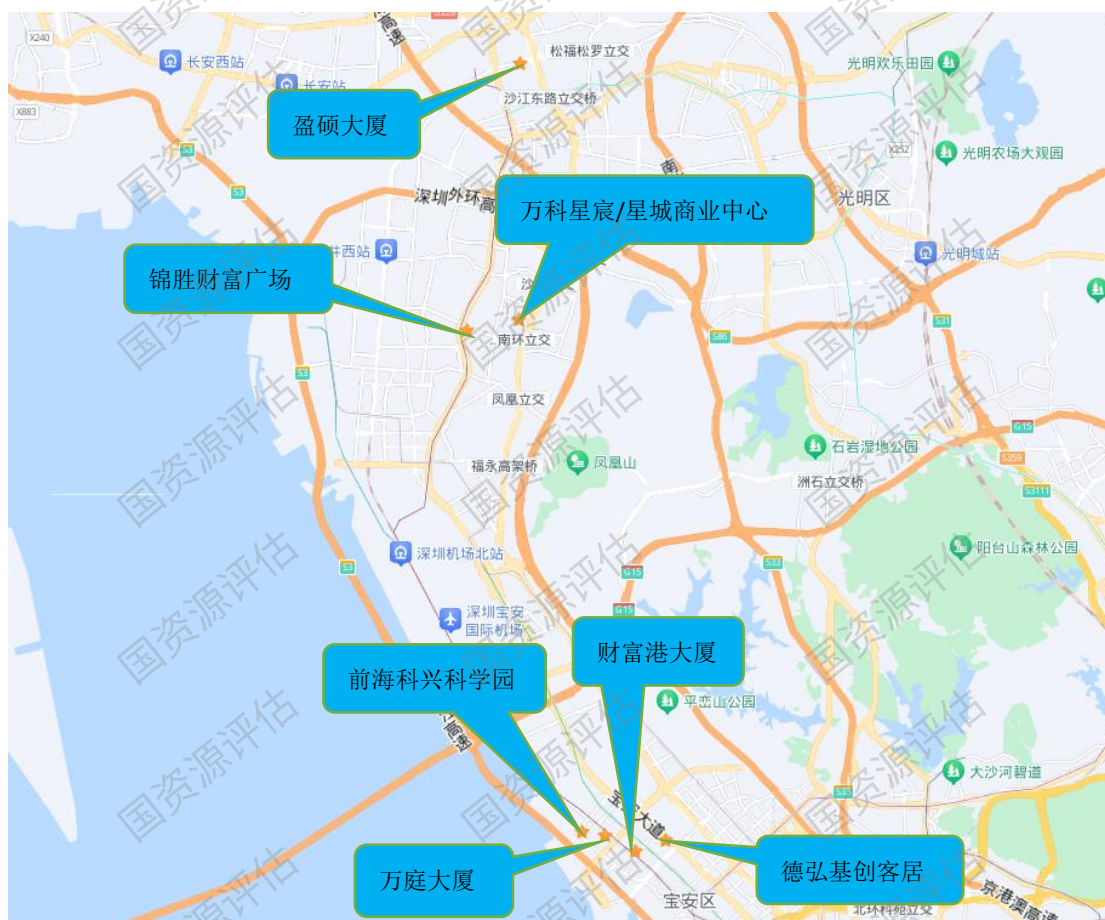
本次调研报告宝安其他区域主要包括西乡街道及深圳西部市级中心区域。

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。前海“扩区”后，在西乡面积约 17.3 平方公里，占宝安扩区面积的五分之一，占前海扩区后总面积的七分之一，加上 15.18 公里的海岸线迎来了珠江口 100 公里“黄金内湾”建设机遇，内外环境的积极变化和旺盛生机让西乡高质量发展再上新台阶。

深圳西部市级中心涵盖松岗、沙井、新桥，依托新桥河——沙井河——松岗河，构建串联生活、生产的魅力滨水公共空间。在空间布局上，形成“一带三区”的多核型城市中心。规划面积 16.1 平方公里，包含：沙井——新桥组团，打造西部文化教育中心；松岗组团，发展商业综合体、特色酒店，服务西部生活区沙井河组团，沿滨海空间建设科技园区，形成创新中心。



(2) 写字楼楼盘分布图



(3) 项目基本情况及租售状况

名称	照片	办公等级	月租金 (元/㎡/月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
财富港大厦		甲级	80-120	只租不售	位于深圳市宝安区西乡街道宝源路，项目总建筑面积约 13.5 万平方米，由 3 栋酒店式公寓、1 栋写字楼及大型商业附楼组成	使用率：70%， 管理费： 12.5 元/㎡/月 (不含空调)
前海科兴科学园		甲级	100-135	只租不售	位于深圳市宝安区西乡街道兴业路与银田路交叉口，项目占地 4.2 万平方米，由甲级写字楼及配套商业组成，其中办公建筑面积约 29 万平方米，标准层面积约 1800 平方米，标准层高 4 米	工业用地， 使用率：75%， 管理费： 15 元/㎡/月 (不含空调)

名称	照片	办公等级	月租金 (元/㎡/月)	售价 (万元/㎡)	项目基本情况	备注
德弘基创客居		甲级	80 起	无二手房放盘	位于深圳市宝安区西乡街道径贝社区，由深圳市径腾投资发展有限公司开发，项目占地面积约 1.04 万㎡，计容建筑面积约 6.5 万㎡，其中写字楼建筑面积约 1.8 万平方米，总车位 520 个，产权年限为 70 年（2015-2085 年）	管理费： 15 元/㎡/月（不含空调）
万庭大厦		甲级	70 起	只租不售	位于深圳市宝安区宝源路与悦和路交汇处，项目占地面积约 1.4 万平方米，总建面约 11.5 万平方米，由 2 栋研发、2 栋商业楼及 1 栋宿舍组成，其中研发办公面积约 5.8 万平方米	管理费： 25 元/㎡/月（含空调费）
万科星辰/星城商业中心		甲级	65 起	二手放盘 2.5 起	位于深圳市宝安区新桥街道，整个项目为总建面约 90 万㎡的综合体，包含住宅、公寓、商业、办公、酒店、教育、文体运动七大业态，其中约有 10 万㎡的商务办公，涵盖企业不同周期办公物业需求	使用率：70% 管理费： 13 元/㎡/月（不含空调，空调费计电费）
锦胜财富广场		甲级	50 起	无放盘	位于深圳市宝安区沙井南环路与宝安大道交汇处东南侧，距地铁 11 号线马安山站 300 米。集商务办公、产品研发、人才公寓、酒店餐饮、休闲娱乐等多功能为一体的商务综合体，总建筑面积 13 万㎡，办公楼大堂高 10.2 米，标准层高 4.5 米，建面 70 ㎡-2000 ㎡	工业用地， 使用率：70% 管理费： 8 元/㎡/月（不含空调，空调费计电费）
盈硕大厦		甲级	45-55	只租不售	位于深圳市宝安区松岗街道沙浦社区，艺展四路 8 号，紧邻地铁 11 号线松岗站，大厦整体高度为 150 米，共有 34 层，每层层高为 3.9 米，写字楼单户空间建面约 100-2754 ㎡，配置 8 部三菱电梯	工业用地， 使用率：78% 管理费： 7.7 元/㎡/月（不含空调，空调费计电费）

（4）市场调研小结

近些年，深圳的空间结构一路向西，由罗湖到福田，到南山、前后海，再到宝安大空港、

国际会展中心，再到通过实施东进、西协、南联、北拓、中优城市空间策略，迈向全境中心化。根据市场调研，西乡街道及深圳西部市级中心区域大部分办公及研发用房实际均改为公寓使用，本次调研只涉及实际用途为办公的楼盘。西乡街道的办公楼有财富港大厦、前海科兴科学园、德弘基创客居、万庭大厦，均为只租不售，租金 70-135 元/m²/月。深圳西部市级中心区域的办公楼有万科星宸/星城商业中心、锦胜财富广场及盈硕大厦，其中：万科星宸/星城商业中心为商业用地，租金 65 元/m²/月，二手楼放盘 2.5 起；锦胜财富广场及盈硕大厦均为工业用地，租金 45 元/m²/月起。

三、市场调查总结

受宏观经济因素的长期影响，加之多年来的高供应积累，深圳甲级写字楼租赁市场长期面临供需失衡的困境。市场持续承压，办公呈现空置率出现小幅上升，租金水平也呈现出下降态势。深圳写字楼价格有所下降，但市场整体呈上升趋势，成交核心则是以价换量。

根据本次调研得知：

宝安中心区写字楼整体租金在之间 80-220 元/m²/月之间，其中卓越宝中时代广场、壹方中心大厦、亚太星通大厦、前海人寿金融中心均为超甲级写字楼，租金为 100-220 元/m²/月之间，其中壹方中心大厦租金最高、其次前海人寿金融中心、次之亚太星通大厦；甲级写字楼的租金为 80-180 元/m²/月之间；乙级写字楼的租金为 60-100 元/m²/月之间，且整个片区以“只租不售”物业为主。

新安片区写字楼整体楼龄较新，租金在 70-200 元/m²/月之间，其中恒明珠金融大厦为超甲级写字楼，租金最高 110-200 元/m²/月之间。甲级写字楼中，租金最高的为中粮创芯公园，为 110-160 元/m²/月之间，次之为中粮前海天悦广场。现出售楼盘为勤诚达大厦及福城时代广场，其中勤诚达大厦为开发商自持多年改出售，现售价格 3.0 万/m²起，福城时代广场为新房现楼销售，均价 3.5 万/m²起。

西乡街道及深圳西部市级中心区域，片区内办公及产业园较多，但大部分实际用途为公寓，本次调研只涉及实际用途为办公的楼盘。本次调研的西乡街道的写字楼均为甲级写字楼，租金在 70-135 元/m²/月之间，其中前海科兴科学园租金最高、其次为财富港大厦。深圳西部市级中心区域的写字楼租金为 45 元/m²/月起，其中：万科星宸/星城商业中心租金最高，为 65 元/m²/月起，二手房放盘 2.5 万元/m²起；其次为锦胜财富广场，租金 50 元/m²/月起，无二手房放盘；最后为盈硕大厦，租金为 45-55 元/m²/月，为只租不售。