



国资源评估

土地 房地产 资产

2024 年 | 第 9 期

— 总第 149 期

深圳市南山区普通工业厂房房地产
市场租金调研报告



目录

一、深圳市房地产市场分析	1
1、2024 年上半年深圳市经济运行状况	1
2、2024 年上半年深圳市房地产市场状况分析	2
二、南山区概况	5
1、区域概况	5
2、交通概况	5
3、经济运行情况	6
4、南山区发展趋势	6
三、市场调研情况	9
1、北部片区	9
2、中部片区	12
3、南部片区	15
四、市场调研总结	18

一、深圳市房地产市场分析

1、2024年上半年深圳市经济运行状况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024年上半年我市地区生产总值为17302.22亿元，同比增长5.9%。其中，第一产业增加值为10.22亿元，同比下降5.6%；第二产业增加值为6329.32亿元，同比增长10.3%；第三产业增加值为10962.67亿元，同比增长3.5%。

1、工业生产快速增长

上半年，全市规模以上工业增加值同比增长12.0%。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5.8%、12.7%、8.3%。主要行业大类中，规模以上计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长17.0%。主要高技术产品产量持续快速增长，其中，3D打印设备、服务机器人、电子元件产品产量分别增长83.3%、37.6%、29.1%。

2、投资持续保持快速增长

上半年，全市固定资产投资同比增长8.9%。其中，工业投资增势强劲，增长49.2%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长55.5%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长69.3%，其中，电子及通信设备制造投资增长79.0%。社会领域投资快速增长，其中，居民服务、修理和其他服务业投资增长235.5%，教育投资增长24.8%。

3、市场销售保持增长

上半年，全市社会消费品零售总额5072.03亿元，同比增长1.0%。分消费类型看，商品零售增长1.0%；餐饮收入增长1.3%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长12.6%、2.4%。消费升级类商品保持增长，其中，限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类零售额分别增长5.9%、2.7%。网上零售持续增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长3.7%。

4、货物进出口呈现快速增长态势

上半年，全市进出口总额22013.19亿元，同比增长31.7%。其中，出口14088.72亿元，增长34.9%；进口7924.47亿元，增长26.5%。其中，一般贸易进出口增长46.5%，占进出口总额的58.4%，比重较上年同期提高5.9个百分点。

5、金融机构存贷款余额稳定增长

6月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额133959.94亿元，同比增长1.6%。金融机构（含外资）本外币贷款余额95169.95亿元，同比增长4.7%。

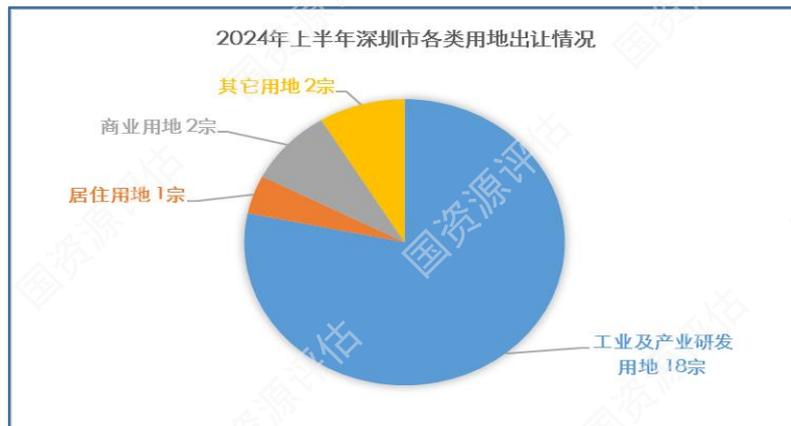
6、居民消费价格温和上涨

上半年，全市居民消费价格比上年同期上涨 0.2%。其中，食品烟酒价格下降 0.1%，衣着价格上涨 3.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.7%，交通通信价格下降 1.4%，教育文化娱乐价格上涨 1.7%，医疗保健价格上涨 0.5%，其他用品及服务价格下降 1.6%。

2、2024 年上半年深圳市房地产市场状况分析

2.1、土地市场分析

2024 年上半年深圳市共成交 23 宗（包括深汕特别合作区），环比下跌 30.3%，同比下跌 37.8%。其中居住用地 1 宗，商业用地 2 宗，工业及产业研发用地 18 宗，其它用地 2 宗（区域交通用地 1 宗，公用设施用地 1 宗）。2023 年下半年有 7 宗居住用地成交，2023 年上半年成交 7 宗居住用地，2022 年上半年成交 8 宗居住用地，相比之下，2024 年上半年居住用地供应量直线减少。数据反应了房企的拿地意愿仍呈现低迷状况，供求两个方面均持谨慎态度，预计下半年居住用地及商业用地的供应量仍较少。



截止至 2024 年 6 月底，土地成交数量最多的为龙华区和深汕合作区，其次为龙岗和宝安区。其中龙华区和深汕合作区均有 5 宗地出让；龙岗和宝安区均有 3 宗地出让。



截止至 2024 年 6 月底，深圳市出让土地面积共计约 85.38 万平方米，工业用地出让面积占首位，占总出让面积 84.89%。全市出让土地合计成交金额约为 88.39 亿元，其中，住宅用地的成交价款为 51.79 亿元，占总成交价的 58.59%；商服用地的成交价款为 23.84 亿元，工业及产业研发用地的成交价款为 11.92 亿元。

土地用途	出让宗数 (宗)	出让面积		成交价	
		数量 (m ²)	占比	金额 (亿元)	占比
工业及产业研发用地	18	72.48	84.89%	11.92	13.48%
居住用地	1	4.68	5.48%	51.79	58.59%
商业用地	2	2.55	2.98%	23.84	26.97%
其他用地	2	5.68	6.65%	0.85	0.96%
合计	23	85.38	100.00%	88.39	100.00%

值得关注的是，2024 年上半年深圳仅出让一宗居住用地。位于龙华区的 A808-0025 宗地，由中建壹品投资发展有限公司+湖北文旅园区建设发展集团有限公司联合以 51.79 亿元拿下，成交楼面地价约 2.4 万/平方米。本次竞拍采用“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，没有明确写明商品房销售限制均价，但需径询深圳市住房和建设局并提供《关于普通商品住房销售价格的承诺函》。

2.2、工业仓储市场分析

(1) 物流仓储市场分析

2024 年第二季度，深圳优质仓储市场整体平稳运行，空置率停留在 0.8% 的低位，环比无变化。2024 年上半年没有录得新增供应入市，由于部分存量项目转型为产业办公而退出市场，加之一些项目空置率的持续改善，整体市场的空置率维持在了一个极低的水平。

受一带一路出口贸易带动，进出口明显好转并保持高速增长，令保税仓项目空置率保持低位。2024 年 1-5 月全市进出口总额 18,118.02 亿元，同比增长 34.3%。其中，出口增长 37.2%，进口增长 29.4%。与此同时，市场寻租仍较为活跃，主要来自制造业和第三物流（背后的需求亦为制造业），行业覆盖电子产品、医药用品和半导体等，内外资租户的寻租需求均有监测到。供不应求的市场运行态势下，平均租金半年度继续录得 1.4% 的环比增长至每月每平方米 49.3 元。

(2) 产业园市场分析

2024 年第二季度共录得三个项目共计 16 万平方米的新增供应入市，包括 2 个工业型写字楼和 1 个厂房，新项目分别为位于蛇口、前海和观澜，单季吸纳量仅录得 6.2 万平方米，环比走弱。但 2024 年上半年整体市场净吸纳量共计 18.8 万平方米，同比增长 171.7%，需求有所回升。整体市场空置率受新项目入市及个别项目的退租影响，半年度上升 1.5 个百分点

至 15.9%。第二季度的需求主要贡献自厂房类子市场，以深圳本地企业为主，行业聚焦于以日用品和 3C 电子产品为主的零售贸易和金属材料为主的工业品制造业，二者贡献共 5 成以上的需求。上半年来看，需求也主要贡献自厂房物业，研发园区因退租影响吸纳量表现不佳，而工业写字楼只录得少量需求。受经济放缓导致的需求收缩影响，整体市场平均租金半年度下降 1.1%至每月每平方米 90.5 元。不同类型子市场租金表现分化，厂房类园区租金保持平稳在每月每平方米 45.4 元，半年度无变化。研发办公园子市场受需求波动影响，租金半年度下降 0.5 个百分点至每月每平方米 72.2 元。

2.3、2024 年上半年市场总结及后期预测

2024 年上半年深圳预售 19375 套新房住宅，成交 12135 套新房住宅，新房住宅供过于求，新房住宅成交热度仍持续下降，一定程度上影响居住用地的供应。2024 年上半年深圳出台一系列利好政策，二手住宅成交量呈回暖态势，共成交 21394 套二手住宅，创下 2021 年下半年以来的新高。2024 年上半年深圳一手商业供应量较大，而成交量少，导致一手商业去化周期持续上升；二手商业成交量延续上涨态势，市场走势较稳定。相比商业，2024 年上半年一手办公供求关系更不平衡，深圳一手办公去化压力极大；二手办公相比一手办公成交相对活跃，整体有回暖走势；整体而言，深圳办公的去化周期长、空置率高，租金持续处于低位，预计未来较长时间仍会保持供过于求的局面。综上分析，深圳商业及办公亟需从源头解决供过于求的局面。

二、南山区概况

1、区域概况

南山区位于广东省深圳市中西部，地域由陆地与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成，地理坐标北纬 22° 24' ~22° 39'、东经 113° 47' ~114° 01'。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为南北长、东西窄。辖区土地面积 185.22 平方千米，海岸线长 43.7 千米。东南距香港元朗 5.5 千米(直线距离，下同)，东北距惠州 61.6 千米，西北距东莞 61.3 千米，西距广州 102.4 千米，西南距澳门 59.1 千米。

截至 2023 年 6 月，南山区辖 8 个街道：南山街道、南头街道、西丽街道、沙河街道、蛇口街道、招商街道、粤海街道、桃源街道，另辖 1 个合作区：前海合作区。区人民政府驻南头街道桃园路 1 号。2022 年末，全区常住人口 181.00 万人。其中，常住户籍人口 92.81 万人，常住非户籍人口 88.19 万人。

2、交通概况

南山区交通网络四通八达，沟通南北、联系东西的市政路和地铁网络已经形成。区内有深圳湾口岸和蛇口港连接香港，从南山到达香港只需十几分钟车程。南坪快速、南光高速、广深沿江高速等路网的建成，使南山成为珠三角连接香港和国际市场的桥头堡。南山区空中运输条件便利，距深圳宝安国际机场仅 10 千米，从南山乘高速客船约 30 分钟即可到达香港国际机场，货物可以直接经由快速通道从香港机场发往世界各地。

航运：南山区拥有蛇口、东角头、赤湾、妈湾四大天然深水良港，每年集装箱吞吐量超过 1200 万标箱，是华南地区的集装箱枢纽港和大宗散货中转基地之一。蛇口邮轮母港航线覆盖珠海、中山、香港、澳门等湾区城市，具备约 1.7 万人次/日的客运能力。妈湾智慧港港区占地面积 98.36 万平方米，泊位岸线总长 1930 米，共有 5 个泊位，年设计吞吐量 300 万标准箱，可靠泊世界最大型集装箱班轮。

公路：截至 2023 年末，南山区道路里程由 600.7 千米，路网密度由 5.20 千米/平方千米。

高铁：西丽高铁枢纽位于南山区中北部片区，总用地面积 42.07 公顷，东西长约 2200 米，南北宽约 550 米，相当于 169 个足球场大小。站场总规模 13 台 25 线，引入赣深、深茂、深

汕、深珠四条铁路，同时引入四条地铁、两条城际线。其中，地铁 13、15、27 号线呈南北走向，下穿国铁站场；地铁 29 号线、深惠、深莞城际呈东西走向。

地铁：截至 2023 年 1 月，南山区有 3 段（条）轨道线路经过，分别为深圳地铁 1 号线、深圳地铁 2/8 号线、深圳地铁 5 号线、深圳地铁 7 号线、深圳地铁 9 号线、深圳地铁 11 号线、深圳地铁 12 号线。

3、经济运行情况

南山区统计局发布，根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年南山区实现地区生产总值（以下简称 GDP）4495.34 亿元，不变价同比增长 5.0%。GDP 总量占深圳市比重 26.0%，为近年同期新高，规模优势持续扩大。二、三产持续协同发展，第二产业实现增加值 1245.49 亿元，同比增长 7.5%；第三产业实现增加值 3249.57 亿元，同比增长 4.1%。

新型工业化加快推进。高技术制造业增加值增速 10.6%，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值同比增长 13.4%，均达近年新高。制造业对工业贡献超六成，民用无人机、5G 智能手机、集成电路等主要产品产量持续双位数增长。

服务业激活高质量发展。信息传输、软件和信息技术服务业增加值占 GDP 比重超三成，新动能贡献突出。软件和信息技术服务业营业收入同比增长 27.4%，增速逐月走高，动力强劲。生活性服务业日益活跃，文化、体育和娱乐业营业收入同比增长 10.3%，交通运输、仓储和邮政业增加值同比增长 13.6%。

投资外贸提质向好。固定资产投资总额占深圳市比重近两成，贡献为各区（新区）之首；同比增长 7.0%，其中工业投资同比增长 13.1%，工业技改投资同比增长 71.9%，实现量质齐升。进出口贸易额、工业出口交货值持续双位数增长，外循环动力增强。

4、南山区发展趋势

南山区将全面建成世界级创新型滨海中心城区，社会主义现代化建设跃上新台阶，成为深圳建成引领可持续发展的全球创新城市的示范区。《规划纲要》提出，南山区坚持全区“一盘棋”统筹均衡发展，优化“一轴一带三组团”的城区发展格局。

专栏 3：“一轴一带三组团”发展格局示意图



专栏 5：新时代“3+3”战略示范工程示意图



“一轴”即科技创新轴，依托南山创新大道，连接高新区、留仙洞、大学城等片区，南北向串联深圳湾口岸、深圳湾 CBD、光明科学城、松山湖科学城等区域，形成南北走向的产学研用深度融合的科技创新轴，成为“广深港澳科技创新走廊”上最绚烂多彩的创新高地。

“一带”即湾区总部经济带，依托深圳湾、蛇口和前海等片区，促进总部经济、创新经济与邮轮游艇、海上休闲、会议交流、文化演艺、娱乐消费、品质居住等功能的集聚与融合，形成最具竞争力和活力的湾区总部经济带。

“三组团”为北部、中部和南部三大组团，北部组团涵盖西丽、桃源街道，以西丽湖国际科教城、西丽高铁新城为重点，打造集科研教育、高铁枢纽、生态涵养于一体的协调发展示范片区；中部组团涵盖粤海、沙河、南头街道，以高新区、华侨城片区、南头古城为重点，打造集高新技术、文化创意、文脉传承于一体的创新发展示范片区；南部组团涵盖南山、蛇口、招商街道，以前海、蛇口国际海洋城为重点，打造集深港合作、海洋经济、国际交往于一体的开放发展示范片区。

“十四五”，南山区将加快建设新时代“3+3”战略示范工程，努力让其成为支撑引领南山新一轮发展和深度参与“双区”建设的核心平台。

三大战略工程分别是：西丽湖国际科教城、深圳湾 CBD、西丽高铁新城。三大示范工程分别是：深圳湾文化走廊、蛇口国际海洋城、南山创新大道。

《规划纲要》公布了十大重点发展片区，分别为西丽湖国际科教城、留仙洞战略性新兴产业总部基地、西丽高铁新城、高新区北区、南山创新大道、后海金融商务总部基地、蛇口国际海洋城、深圳湾超级总部基地、深圳湾文化走廊、支持前海深港现代服务业合作区发展。

《规划纲要》中，“开放合作”“国际化”成为其中的高频词。按照目标，南山区将充分利用政策叠加优势，建设更具竞争力、影响力的国际化中心城区。其中提到，要深度参与粤港澳大湾区建设，积极推进高水平对外开放，全力支持前海新一轮发展。

十四五期间，南山将建设西丽高铁枢纽、深茂高铁、赣深高铁、深汕高铁，穗莞深城际、深惠城际，推进深珠城际、深莞城际前期工作，争取深南高铁引入西丽枢纽，改造平南铁路。完成轨道四期工程 12 号线、13 号线及四期调整工程、7 号线东延、13 号线南延线路的建设，加快 15、20、21、24、27、29、5 号线南延等前期研究工作。

三、市场调研情况

根据 2023 年 4 月发布的《南山区国土空间规划》中，南山的产业空间格局大致分为北部、中部、南部片区，其中【北部】西丽湖国际科教城、留仙洞总部基地等产业空间，重点承担基础创新、先进制造、科技服务等功能。【中部】高新区、侨城北片区等产业空间，承担技术转化创新、研发设计、信息服务、专业技术服务、总部经济等功能。【南部】后海、前海、深圳湾等产业空间，承担产品与服务创新、总部经济、科技金融、商务服务、海洋科技、文化创意、现代物流等功能。

本次调研主根据上述片区划分，对南山区内普通工业厂房房地产租金进行调查。



1、北部片区

1.1、片区简介

北部片区主要位于西丽街道及桃源街道。

西丽街道位于南山区西北部，东至西丽水库、大沙河与桃源街道相连；西至宝石路与宝安区新安街道毗邻；南以北环路、南海大道为界分别与南头、粤海街道相接；北与宝安区石岩街道和龙华区龙华街道以阳台山为界。辖区总面积约 49.6 平方公里，水域面积约 2.94 平方公里，管理服务人口近 35 万人。有 11 个社区，11 个城中村（新围村、九祥岭村、官龙村、留仙洞村、白芒村、牛成村、大磡村、王京坑村、麻磡村、文光村、茶光村），辖 12 个居委会，4 个农城化股份公司，2 个经营部。

桃源街道位于南山区东北部，东至塘朗山，西临西丽水库、大沙河，南至北环路，北靠羊台山。辖区总面积 35 平方公里，总人口约 30 万人，其中户籍人口约 10.4 万人（占比 34.7%），下辖龙光、珠光、平山、塘朗、福光、长源、桃源、龙辉、龙联、大学城、峰景、龙珠 12 个社区，农城化和纯居民社区各 6 个。桃源人文气息浓郁，深圳大学城（北京大学深圳研究生院、清华大学深圳研究生院、哈尔滨工业大学（深圳））、南方科技大学、深圳大学丽湖校区、中科院先进技术研究院、国家超级计算深圳中心等高校、科研院所聚集于此，凝聚成深圳高等教育高地；桃源创新创业氛围浓厚，南山智园、南山智谷、南山云谷、大学城创业园等一批配套齐全、极具活力的高新园区坐落于此，优必选、深信服、芯思杰等一批明星企业集聚；桃源生态环境优美，塘朗山傲立腹地，大沙河贯穿而过，长岭陂水库风光秀美，“一山一水”自然景观之上，还有 2001 年度被评为“全国十大考古新发现”的屋背岭商代遗址，及曾是东江纵队的重要活动基地、有革命老区“小延安”之称的长源。

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	百旺信工业园	南山区西丽松白公路 1002 号	30-45 元/m ²	园区占地面积 19.8 万 m ² ，总建筑面积为 32.4 万 m ² ，共有 10 个区，一、二、三、五、六、七为厂区，四区为综合楼，八区为生活区，包含厂房、宿舍、员工配餐、综合楼等
2	王京坑工业区	南山区西丽街道大勘丽康路	25-30 元/m ²	工业园区占地约 6.4 万 m ²
3	大勘科技园	南山区西丽街道大勘工业二路 11 号	25-30 元/m ²	——
4	杨门工业区 (怡华工业园)	南山区西丽街道丽康路	25-32 元/m ²	占地面积约 161 亩
5	官龙村第一工业区	南山区西丽街道官龙村	35-45 元/m ²	占地面积约 21 亩
6	九祥岭工业区	南山区西丽街道新光路 57 号	40-55 元/m ²	——

1.4、调研相片

园区相片



百旺信工业园



王京坑工业区



大勘科技园



杨门工业区



官龙村第一工业区



九祥岭工业区

1.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，北部片区现存普通工业厂房较少，且基本为中小型产业园区，基本分布在西丽街北部区域，现普通工业厂房租金在 25-35 元/m²/月之间；西丽街道与桃源街道南部区域，大部分工业已进行城市更新，基本集中在留仙洞与塘朗片区，涌现大批研发办公，如万科云城、南山智园、波顿科技园等；也有部分厂房升级改造用作办公，租金在 35-55 元/m²/月之间。北部片区租金自北向南递增。

2、中部片区

2.1、片区简介

北部片区主要位于南头街道、粤海街道及沙河街道。

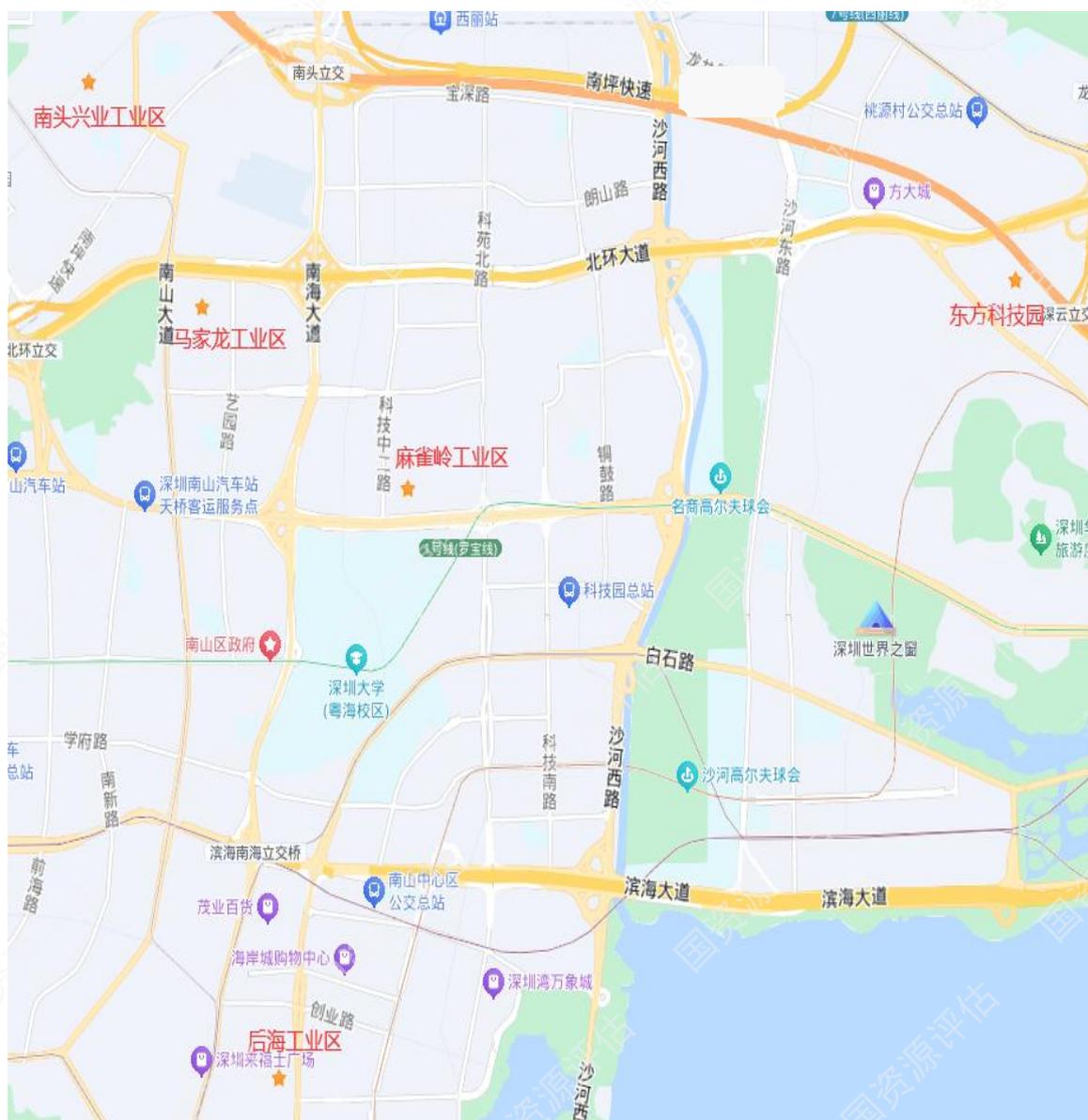
南头街道位于南山区中西部、南头半岛西北部，是南山区委区政府所在地，也是全区政治文化中心。行政区域东起南海大道，南至学府路，西临月亮湾大道转宝安大道接原二线关边检路，北抵广深高速公路，辖区总面积 13.25 平方公里。下辖南头城、田厦、大新、大汪山、红花园、南联、马家龙、莲城、前海、星海名城、同乐、安乐等 12 个社区，有南头城、田厦、大新 3 个农城化股份公司和 8 个城中村。常住人口 25 万人，实际管理人口达 30 多万人。

粤海街道辖区面积约 14.24 平方公里，下设大冲、后海、粤桂、海珠、深大、南油、龙城、名海、京光、创业路、蔚蓝海岸、铜鼓、高新区、科技园、麻岭、滨海 16 个社区工作站。粤海街道东起沙河西路，西接南海大道，南至东滨路，北到北环路，是全区唯一一个与其他 7 个街道都接壤的街道。粤海街道地理环境优美，自然生态优美，现代人文气息浓厚，深圳高新技术产业园区、后海总部基地、深圳大学、深圳虚拟大学园、深圳人才公园、第 26 届世界大学生运动会开幕式场馆深圳湾体育中心等都坐落在这里。辖区商业氛围浓厚，拥有 3 个广东省级示范特色步行街（商圈）（深圳湾万象城、海岸城、万象天地）以及 1 个深圳市级示范特色步行街（商圈）（后海商圈）。高新企业云集，民企、央企、外企交相辉映，大放异彩，形成了多个优势产业集群，包括以中国电子、中兴通讯为代表的电子信息技术与通信产业集群，以腾讯为代表的互联网和数字产业集群，以迈瑞医疗为代表的生物医药与健康产业集群等。

沙河街道位于南山区东部，东起侨城东路，西至大沙河，南临深圳湾，北到北环路，辖区总面积 25.23 平方公里。截至 2023 年，辖区总人口约 20 万人，其中户籍人口 9.4 万人，流动人口 10.6 万人。沙河街道是深圳著名旅游度假、休闲购物、文化娱乐聚焦地，汇聚了世界之窗、欢乐谷、锦绣中化和中国民俗文化村等著名旅游景点，有雅昌艺术中心、华侨城创意文化园、何香凝美术馆、华·美术馆等文化艺术机构，有以金色飞狮为标志的威尼斯皇冠假日酒店、五星级标准的华侨城洲际大酒店和益田威斯汀酒店，有欢乐海岸、益田假日广场、

京基百纳、沃尔玛购物广场等娱乐休闲场所。辖区具有独特的自然环境，山水交融、绿树成荫、繁花似锦，燕晗山脉风景如画，华侨城生态湿地候鸟飞舞，华侨城绿道绿树红花交相辉映，深圳湾滨海休闲带海风习习，波托菲诺天鹅堡、纯水岸、瑞河耶纳等高端住宅更彰显沙河辖区宜居水平。沙河街道突出文化旅游资源优势，全力支持深圳湾超级总部等项目建设，打造大湾区总部与文化集聚发展示范街区。辖区经济发展强劲，辖区内知名企业、优质上市公司蓬勃发展，为南山乃至深圳的经济社会发展作出了巨大的贡献。深圳湾超级总部基地规划占地面积 1.17 平方公里，重点布局 500 强企业总部集聚区、都市文化高地、国际交流中心、世界级滨海客厅，将打造成为全球经济产业链条中最终极地位的典型代表和深圳打造世界城市功能中心。

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	南头兴业工业区	南山区中山园路 15 号	35-50 元/m ²	园区内有多栋多层普通厂房及单层厂房
2	马家龙工业区	南山区南头街道虹步路	40-60 元/m ²	占地面积 14766.00 m ² ，建筑面积 95889.00 m ² ，现部分作研发办公
3	麻雀岭工业区	南山区科技中二路	50-70 元/m ²	占地面积约 159 亩，大部分用作研发办公
4	后海工业区	南山区粤海街道后海村华兴北街 20 号	45-60 元/m ²	——
5	东方科技园	南山区深云路 3 号	55-75 元/m ²	面积约 50.23 亩，大部分用作研发办公

2.4、调研相片

园区相片



南头兴业工业区



马家龙工业区



麻雀岭工业区



麻雀岭工业区



后海工业区



东方科技园

2.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，中部片区所余普通工业厂房较少，南头街道北部有少量工业园区，粤海街道现基本为高新技术园区，沙河街道北部侨香路北侧有少量工业园区，现多用于研发办公。中部片区租金在 45-70 元/m²/月，较多分隔成不同面积段出租作办公，租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

3、南部片区

3.1、片区简介

南部片区主要位于南山街道及蛇口街道。

南山街道位于南山区西南部，东以南海大道与粤海街道为邻；西临前海海岸线；南以妈湾海岸-大南山山脊线-南海大道与招商街道接壤；北以学府路为界与南头街道相连。南依大、小南山，西濒珠江口，地势北为平地，南为台地。辖区有妈湾港和前海深港服务合作区。截至2024年2月，辖区总面积28.8平方公里（含前海自贸区），下辖南园、南山、向南、南光、北头、荔芳、荔林、登良、荔湾、月亮湾、风华、阳光棕榈（含桂湾）、学府13个社区，管理服务人口约36万人。

蛇口街道辖区总面积16.6平方公里，海域面积362平方公里，管辖内伶仃岛、大铲岛和孖洲岛三个海岛。东、南邻深圳湾，隔海与香港元朗相望，西邻招商街道，北邻粤海街道，由西向东依此沿康乐路、商乐街、水湾路、招商路、花果路、工业七路、后海滨路、东滨路为界。内陆地形为海滨丘岗平地，有蛇口山、湾厦山、雷公岭。街道下设渔一、渔二、湾厦、海湾、南水、大铲、海滨、雷岭、海昌、围仔、东角头、内伶仃岛社区和深圳湾社区综合服务中心。

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	南油第四工业区	南山区南山街道海德二道 428 号	厂房：45-55 元/m ² ； 办公：65-75 元/m ² ；	共 6 栋，已有部分楼栋改写字楼
2	中兴工业城	南山区南光路 13 号	厂房：40-60 元/m ² ； 办公：65-80 元/m ² ；	——
3	南油天安工业区	南山区南山街道登良路	普通厂房：50-70 元/m ²	共 8 栋，大部分改服装批发城，经营有天安国际时装城、锦泰服装城、劲旺时装城等，部分改酒店、办公使用。
4	南海意库	南山区蛇口兴华路 6 号	办公：100-130 元/m ²	项目总占地面积 4.4 万 m ² ，总建筑面积逾 11 万 m ² ，由六幢旧厂房改造成的花园式写字楼，保持原有建筑风貌，又注入新的创意元素
5	港湾工业区	南山区蛇口街道蛇口新街 73 号	厂房：40-55 元/m ²	——

3.4、调研相片

园区相片



南油第四工业区



中兴工业城



中兴工业城



南油天安工业区



南油天安工业区



南海意库



南海意库



港湾工业区



港湾工业区

3.5、调研小结

根据上述调查结果分析得知，南部片区所余普通工业厂房较少，南油几大工业区大部分改服装批发市场，如南油第一工业区；招商街道中部大部分工业区改造办公，如南海意库；南山街道及招商街道西南部现多为仓储物流；南部片区普通工业厂房租金集中分布在 45-70 元/m²/月之间，租赁合同具体签合同方式根据客户需求，可谈。

四、市场调研总结

南山区是全国知名的经济大区、科技强区、创新高地，GDP 连续 11 年稳居广东全省区(县) 第一。《南山区创新型现代化产业体系“十四五”发展规划》(以下简称“规划”)指出，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，抢抓“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范重大历史机遇，坚持制造业当家，夯实实体经济基础，大力实施“总部研发+高端制造”战略，构建创新型现代化产业体系，构筑更具竞争力的产业发展高地，打造产业强区新标杆，为南山加快建成世界级创新型滨海中心城区贡献力量。规划指出，到 2025 年，南山区创新型现代化产业体系建设的总体目标是形成一批国际影响力强、创新潜力足的产业集群，打造成为全国现代产业高质量发展典范。

根据调研情况得知，南山区大部分工业区已完成产业结构调整及产业升级，北部片区形成西丽湖国际科教城、留仙洞总部基地等产业空间，重点承担基础创新、先进制造、科技服务等功能；中部形成高新区、侨城北片区等产业空间，承担技术转化创新、研发设计、信息服务、专业技术服务、总部经济等功能；南部片区形成后海、前海、深圳湾等产业空间，承担产品与服务创新、总部经济、科技金融、商务服务、海洋科技、文化创意、现代物流等功能。从源头创新，到孵化、再到上市、成立总部，从“联合上楼”，到“工业上楼”，从“总部+高端制造”有机融合，到产业链与创新链互促共进，南山通过产业空间变革，蹚出一条“土地集约利用支撑高质量发展”的新路。“产业园就是产业链，上下楼就是上下游”的美好愿景，正在实现。

南山区除已改研发办公园区及已改商业园区，剩余普通工业厂房较少，北部片区北面临宝安区区域厂房租金多在 25-35 元/m²/月之间，北部片区其他区域租金多在 35-55 元/m²/月之间；中部片区及南部片区集中分布在 45-70 元/m²/月之间，普通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。