国资源评估
土地 房地产 资产
2025 年 | 第 3 期
—— 总第 155 期

深圳市龙岗区商业办公工业租金市场调研报告

SHENZHEN GUOZIYUAN ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

目录

一、龙岗区概况 1

（一）基本情况 1

（二）产业情况 1

（三）规划目标 3

二、市场状况分析 4

（一）经济运行情况 4

（二）房地产市场状况 6

三、市场租金水平分析 12

（一）商业物业 12

（二）办公物业 15

（三）工业物业 15

四、市场租金总结 17

国资源评估

一、龙岗区概况

（一）基本情况

龙岗区总面积 388.21 平方千米，是深圳市面积最大的市辖区，地处深圳市东北部，东临坪山区，西连龙华区，南接盐田区、罗湖区，北靠惠州市、东莞市。

龙岗区下辖平湖、布吉、吉华、坂田、南湾、横岗、园山、龙岗、龙城、宝龙、坪地 11 个街道以及 111 个社区。

据 2024 年初统计数据显示，龙岗区常住人口已增至 409.81 万人，户籍人口为 129.12 万人，实际管理人口更高达 480.25 万人（含流动人口），是深圳市人口第二大区。人口密度约为 10,541 人/平方公里，居深圳前列。人口结构年轻化，15-59 岁劳动年龄人口占比 78.07%，60 岁以上人口仅占 5.25%，老龄化程度远低于全国平均水平。2010 年至 2020 年，常住人口从 188.44 万增至 397.9 万，十年增长 111.15%，年均增长率达 7.76%。2023 年至 2024 年初，常住人口进一步增加至 409.81 万，显示持续增长态势。

龙岗区城市主要干道：龙岗大道、龙翔大道、龙飞大道、吉桥路等。城市次干道：阳光路、大运路、科技园路（二期）、创富南路 1 标段等。轨道交通：地铁 3 号线、5 号线、10 号线、14 号线、16 号线等。

（二）产业情况

龙岗区近年来通过多维度产业升级策略，逐步实现从传统制造大区向“智造

高地”和科技创新强区的转型。在传统产业升级方面，龙岗区通过数字化转型和智能化改造推动工业升级。全区超 2400 家规上工业企业中，上百家亿元产值企业已完成智能化改造，上千家中小企业实现“上云”增效。眼镜产业通过政策支持、品牌塑造和数字赋能，年产值超 150 亿元，占全球中高端市场 50%以上，并探索向智能化、时尚化转型

科技创新成为升级核心引擎，龙岗区成立大湾区首个新质生产力促进中心，重点搭建技术对接、数据开放和场景创新平台。依托香港中文大学（深圳）等高校资源，推动人工智能、医疗机器人等前沿技术研发，全社会研发投入占 GDP 比重达 17.3%，PCT 专利申请量居全市第一。同时，通过“工业上楼”项目开拓超 600 万平方米产业空间，建设宝龙生物医药创新发展先导区等专业园区，破解土地资源瓶颈。

1、电子信息产业

龙岗区作为深圳的产业大区和工业强区，已形成“3+4+N”的多元化产业格局，兼具传统优势与新兴动能。电子信息产业是其核心支柱，坂雪岗科技城作为全球第三大电子信息产业集群承载区，集聚了华为等龙头企业，覆盖通信设备、智能终端、半导体等全产业链，2023 年 ICT 业务收入突破 7200 亿元，5G 标准必要专利数量居全球首位。

2、低碳产业

低碳产业以国际低碳城为核心，重点发展新能源、氢能和储能技术，布局比亚迪研发中心、储能产业园等千亿级园区，2023 年低碳制造核心片区产值超百亿元，并建成华南首个无人机综合测试基地。生物医药产业依托宝龙生物药创新发展先导区，形成药物研发、医疗器械等产业集群，集聚 338 家规上企业，国家级专精特新“小巨人”达 81 家。

3、新兴战略性产业

在新兴战略产业方面，龙岗加速布局人工智能全产业链，创建全域全时应用示范区，建设创投·模力谷 AI 生态社区，聚焦视觉、建筑、医疗等垂直领域大模型，计划 2025 年带动 AI 产业规模达千亿。低空经济已形成无人机研发、测试、制造闭环，集聚 120 余家上下游企业，推动物流无人机商业化应用。现代服务业则聚焦软件信息、科研服务等领域，2024 年软件和信息技术服务业营收目标增长 25%，大运天地等商业综合体日均人流量达 15 万人次，推动生产性服务业向高端

延伸。

（三）规划目标

龙岗区以“创新龙岗、东部中心、产业高地、幸福家园”为发展定位，实施“一芯两核多支点”战略，目标打造成为深圳市东部综合服务中心和现代化国际化高品质城区典范。到 2025 年，计划基本建成现代化东部中心，地区生产总值突破 6800 亿元，重点发展“IT+BT+低碳”三大核心产业，推动绿色低碳产业链规模突破 3400 亿元，并依托深圳国际低碳城建设成为全国绿色低碳发展示范区。

二、市场状况分析

（一）经济运行情况

1、2024 年全市经济运行状况

2024 年，深圳市地区生产总值 36801.87 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.8%。其中，第一产业增加值 26.37 亿元，同比增长 1.5%；第二产业增加值 13909.28 亿元，同比增长 8.3%；第三产业增加值 22866.22 亿元，同比增长 4.3%。

（1）工业生产持续增长

2024 年，深圳市规模以上工业增加值同比增长 9.7%，比 1—11 月加快 0.4 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 7.2%、9.9%、9.1%。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 11.0%。主要高技术产品产量持续快速增长，其中，3D 打印设备、工业机器人、电子元件产品产量分别增长 35.8%、31.8%、21.3%。

（2）固定资产投资平稳增长

2024 年，深圳市固定资产投资同比增长 2.4%。其中，工业投资增势强劲，增长 20.1%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长 24.6%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 27.4%，其中，电子及通信设备制造投资增长 42.8%。社会领域投资快速增长，其中，教育投资增长 10.5%。

（3）市场销售增速回升

2024 年，深圳市社会消费品零售总额连续两年实现破万亿，达 10637.70 亿元，同比增长 1.1%。分消费类型看，商品零售增长 1.0%；餐饮收入增长 1.5%。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 13.0%、11.1%。消费升级类商品保持较快增长，其中，限额以上单位建筑及装潢材料类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类分别增长 44.4%、27.3%、26.8%、12.0%。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 11.2%。

（4）货物进出口保持快速增长

2024 年，深圳市进出口总额 45048.24 亿元，同比增长 16.4%。其中，出口 28122.16 亿元，增长 14.6%；进口 16926.08 亿元，增长 19.6%。其中，一般贸易进出口增长 19.2%，占进出口总额的 54.9%，比重较上年增加 1.3 个百分点。

（5）金融机构存贷款余额稳定增长

12 月末，深圳市金融机构（含外资）本外币存款余额 135778.02 亿元，同比增长 1.8%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 94830.33 亿元，同比增长 2.9%。

（6）居民消费价格温和上涨

1-12 月，深圳市居民消费价格比上年同期上涨 0.1%。其中，食品烟酒价格上涨 0.4%，衣着价格上涨 2.9%，居住价格持平，生活用品及服务价格上涨 0.3%，交通通信价格下降 2.2%，教育文化娱乐价格上涨 0.9%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格下降 0.3%。

2、2024 年龙岗区经济运行情况

2024 年，龙岗区地区生产总值 5901.27 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.7%。其中，第一产业增加值 1.25 亿元，同比下降 12.5%；第二产业增加值 3789.27 亿元，同比增长 7.8%；第三产业增加值 2110.74 亿元，同比增长 4.7%。

（1）规上工业保持较快增长

2024 年，全区规模以上工业企业增加值同比增长 9.4%。主要行业大类中，文教、工美、体育和娱乐用品制造业增长 25.0%，专用设备制造业增长 15.8%，仪器仪表制造业增长 12.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 12.1%。从产品产量看，汽车仪器仪表增长 86.0%，集成电路增长 34.4%，智能电视增长 21.0%，智能手表增长 17.6%。

（2）规上营利性服务业快速增长

1-11 月（错月指标），全区规上营利性服务业企业实现营业收入 940.24 亿元，同比增长 22.9%。分行业看，文化、体育和娱乐业增长 40.0%，软件和信息技术服务业增长 37.3%，租赁和商务服务业增长 19.9%。

（3）固定资产投资小幅增长

2024 年，全区固定资产投资同比增长 3.1%。分行业看，教育投资增长 48.4%，交通运输、仓储和邮政业投资增长 24.2%，水利、环境和公共设施管理业投资增长 16.2%，制造业投资增长 6.8%，卫生和社会工作投资增长 3.5%。

（4）消费市场略有下滑

2024 年，全区社会消费品零售总额 1537.28 亿元，同比下降 0.4%。从限额以上单位主要商品类别看，基本生活类商品销售良好，其中，粮油食品类、日用品类零售额分别增长 10.2%、12.1%。部分消费升级类商品较快增长，其中，通讯器

材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类零售额分别增长 28.8%、46.1%、47.6%。网络零售增势较好，限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额增长 23.0%。

（二）房地产市场状况

1、商业市场

（1）商业用房预售

2024 年商业市场推盘力度持续减弱，新增预售面积连续第四年下滑。

全年新增供应面积合计 25.09 万㎡，同比下降 50.9%。其中，商业物业新增供应 10.20 万㎡，同比下降 62.8%；商务公寓新增供应 14.89 万㎡，同比下降 37.1%。

商业物业的套均面积为 84.61 ㎡，较 2023 年的套均面积减少 16.68 ㎡；商务公寓的套均面积为 62.81 ㎡，较 2023 年的套均面积增加 4.32 ㎡。

深圳市2024年各区商业预售情况

区域	预售面积（㎡）	同比	预售套数	同比
罗湖	18406.57	191.10%	293	191.10%
福田	94648.71	1440.20%	1327	1440.20%
南山	18535.98	-93.70%	202	-93.70%
盐田	0	/	0	/
宝安	55014.58	-46.10%	892	-46.10%
龙岗	12113.06	-87.00%	97	-87.00%
大鹏	0	-100.00%	0	-100.00%
龙华	13537.64	-74.50%	76	-74.50%
光明	6353.71	-90.90%	109	-90.90%
坪山	28010.84	63.50%	533	63.50%
全市	248714.61	-61.60%	3544	-61.30%

数据来源：深圳市住房和建设局

数据来源：深圳市住房和建设局

本年度各区商业物业的供应量比较平均。其中南山最高，商业物业新增供应面积为 2.24 万㎡，占比为 22.0%；其次为宝安，新增供应面积 1.99 万㎡，占比为 19.5%；龙华、龙岗、坪山、罗湖和光明的新增供应占比分别为 13.3%、11.9%、11.5%、10.7%和 9.0%；深汕合作也占到 2.1%；其他三区无新增供应。

商务公寓的供应分布与商业物业差距较大，福田占据了绝对主力位置，新增供应面积 9.46 万㎡，占深圳市新增面积的 63.6%；宝安以 3.10 万㎡占比 20.8%，排在第二位；其后是坪山和罗湖，分别占 10.6%和 5.0%；其他区域零供应。

（2）一手商业成交

2024 年深圳市一手商业成交 3519 套，同比下跌 45.2%；成交面积约 22.6 万平方米，同比下跌 54.3%；成交均价 56012 元/平方米，同比下跌 20.8%。

从各区域看，仅福田、坪山和深汕的商业用房成交量上涨，其余区域商业用房成交量均未有上涨。

从去化周期上看，2024 年 12 月末一手商业去化周期上涨至 61.3 个月，说明在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要约 5.1 年左右的时间，供过于求严重，去化压力极大。

（3）二手商业成交

2024 年深圳市二手商业用房成交 4869 套，同比上升 35.4%；成交面积 37.4 万平方米，同比上升 35.9%。

深圳市2024年各区二手商业成交情况

区域	套数	同比	建筑面积(㎡)	同比
罗湖	715	97.50%	33189.1	50.30%
福田	719	31.90%	76216.24	36.00%
南山	788	10.70%	70336.33	-1.30%
盐田	119	48.80%	16876.95	91.50%
宝安	779	16.80%	52102.72	37.40%
龙岗	1071	56.60%	79880.22	90.80%
龙华	471	25.30%	32051.43	24.20%
光明	84	-2.30%	5508.97	-14.60%
大鹏	34	78.90%	1764.69	78.70%
坪山	89	36.90%	5623.62	54.90%
全市	4869	35.40%	373550.27	35.90%

数据来源：深圳市住房和建设局

（4）商业租赁市场

①供应与需求动态

2024 年，深圳商铺租赁市场呈现出复杂的供需态势。在供应端，随着城市建设的持续推进以及商业地产项目的不断开发，新增商铺供应量保持一定规模。然而，受宏观经济环境、电商冲击以及消费者购物习惯转变等多重因素影响，市场对商铺的需求增长相对缓慢，整体供需关系仍处于调整阶段。

从商业地产开发角度来看，2024 年深圳有多个购物中心和商业综合体项目开业，如万丰海岸城、大运天地、坂田万科广场等，这些项目为市场带来了大量的商业空间。戴德梁行数据披露，2024 年深圳优质购物中心供应量为 57.5 万平方米。但与此同时，市场需求并未同步大幅增长，导致部分区域商铺空置率有所上升。

②租金水平波动

租金方面，2024 年深圳商铺租金整体呈现出分化与调整的趋势。不同区域、不同类型商铺的租金表现差异较大。核心商圈及热门地段的优质商铺，由于其稀缺性和强大的客流量支撑，租金依然保持在较高水平，且部分区域租金仍有微幅上涨。但在一些非核心区域、新兴商圈或缺乏特色定位的商业项目中，商铺租金面临较大下行压力。

以深圳南山区为例，部分购物中心和写字楼裙楼的餐饮商铺租金同比降幅达 3 - 5 成，部分商铺租金甚至回落到十年前的水平。而福田中心区、南山科技园等核心区域，由于商业活力旺盛、消费能力强，租金虽有波动，但整体仍维持在相对高位，如福田中心区优质商铺平均租金可达 500-800 元/平方米/月，南山科技园 400-700 元/平方米/月。

③空置率变化

2024 年，深圳商铺空置率在不同区域呈现出明显的分化。在一些新兴商业区域或定位不清晰的商业项目中，空置率较高。例如，部分郊区新建的商业综合体，由于周边人口密度较低、交通配套不完善以及商业氛围尚未形成，空置率超过 30%。而在成熟商圈，如福田中心区、罗湖东门步行街等，空置率相对较低，但也受到市场竞争加剧的影响，较以往有所上升。

根据相关数据统计，2024 年深圳优质购物中心平均空置率处于 8%的水平，低于 2022 年 10.4% 和 2023 年 8.9%。但具体到不同区域，截至 2024 年年末，南山、福田、宝安、罗湖分别为 12.1%、8.7%、7.1%、7.9%，光明、龙华、龙岗分别为 5.0%、4.5%、3.6%。其中除了宝安和罗湖外，其余各区的空置率较 2023 年末均有所下

降。

2、办公市场

（1）办公用房预售

2024 年深圳市 6 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1483 套，同比下跌 58.5%；预售办公面积 33.1 万平方米，同比下跌 28.0%。

深圳市2024年各区办公预售情况

区域	预售面积（㎡）	同比	预售套数	同比
罗湖	204309.99	161.00%	1068	233.80%
福田	0	/	0	/
南山	95310.62	-27.40%	306	-77.90%
盐田	0	/	0	/
宝安	0	/	0	/
龙岗	0	/	0	/
大鹏	0	/	0	/
龙华	15506.45	-49.30%	61	-54.80%
光明	0	/	0	/
坪山	15791.71	/	48	/
全市	330918.77	-28.00%	1483	-58.50%

数据来源：深圳市住房和建设局

（2）一手办公成交

2024 年深圳市一手办公成交 734 套，同比下跌 70.2%；成交面积 77055.41 平方米，同比下跌 81.9%；成交均价 52340 元/平方米， 同比下跌 11.6%。

从各区域看，仅龙华区成交套数同比上涨，其他区域均有不同程度的下跌。

从去化周期上看，2024 年 12 月末已涨至 171.7 个月，指标表明在供需情况不变的情况下约 14.3 年的时间才能消化库存。2024 年一手办公用房月均销售面积仅 5 千平方米左右，与上百万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。

（3）二手办公成交分析

2024 年深圳市二手办公用房成交 1643 套，同比上升 47.0%；成交面积 17.7 平方米，同比上升 51.1%。

深圳市2024年各区二手办公成交情况

区域	套数	同比	建筑面积(㎡)	同比
罗湖	251	23.60%	23577.16	-9.90%
福田	509	72.50%	78322.01	79.40%
南山	163	46.80%	26044.35	84.50%
盐田	22	15.80%	1410.26	3.30%
宝安	134	9.80%	11852.36	42.20%
龙岗	311	59.50%	21100.46	67.90%
龙华	193	55.60%	9522.43	48.20%
光明	55	37.50%	4381.37	59.90%
大鹏	0	/	0	/
坪山	5	-44.40%	810.02	-53.20%
深汕	0	/	0	/
全市	1643	47.00%	177020.42	51.10%

数据来源：深圳市住房和建设局

（4）办公租赁市场

尽管 2024 年深圳甲级写字楼租赁市场需求有所回升，但多数写字楼项目去化压力未减，业主以价换量力度加大。截至年末，租金指数环比下降 3.3%、同比下降 9.0%，平均租金降至 151.1 元/平方米/月。这一数据表明，深圳写字楼市场的租金水平仍处于下行通道，业主为了吸引租户，不得不采取降价策略。

得益于需求的逐步恢复和第四季度无新增供应，截至 2024 年末，深圳全市甲级写字楼空置率环比下降 0.9 个百分点至 29.0%。尽管空置率有所下降，但仍处于较高水平，反映出市场的供需矛盾尚未得到根本缓解。

3、工业市场

（1）工业销售

深圳厂房现正在出售的项目有 13 个，其中 8 个是市场化项目，5 个是政府主导“工业上楼”及优质产业空间项目。一般厂房项目对外报价区间 1.5 万-3 万元/平方米，政府主导“工业上楼”及优质产业空间项目备案/报价在 0.75 万-1.5 万元/㎡，项目主要分布在宝安、龙华、光明。

2024 年第四季度厂房成交均价为 7320 元/㎡，环比下降 9%，季度去化 9.38 万㎡，环比上涨 56%。市场库存 223 万㎡，环比上涨 37%。标准厂房价格区间在 5000-30000 元/㎡，原关外成交价 5000-9000 元/㎡。空间分布上，成交价西高东低，南高北低，其中南山价格最高，但有价无市。价格变动上，西部环比持平，中部环比下降 19%，东部环比下跌 17%。

各大区域均有成交，中部成交量最大，成交面积为 3.88 万㎡，西部（宝安、

光明）成交 3.5 万㎡。截至 2024 年 12 月末，西部库存量 50 万㎡，中部库存 93 万㎡，东部库存 80 万㎡。

（2）工业出租

2024 年第四季度厂房平均成交租金 27.09 元/㎡，环比下降 2.37%，同比下跌 4.86%市场成交量：2024 年第四季度租赁厂房总成交量 1022.3 万㎡，环比下降 15.62%，同比下降 6.74%。

深圳中部的龙华民治片区价格实现最高，楼上价格区间为 33-35 元/㎡以上，价格由西南向东北递减，东部坪山龙岗租金最低。时间差异：各片区租金全部下跌。厂房市场持续承压，其中，布吉、大工业区、宝龙、吉华、坪山南租金下跌明显，最高环比下跌 8 元/㎡。其中，松岗、龙岗成交量最大，季度成交量超过 130 万㎡。5 个片区成交量同比上涨，9 个片区成交量下跌，其中坪地跌幅最大，同比下降 52%。

三、市场租金水平分析

本次主要针对龙岗区管辖范围内的商业、办公及工业用房的租金水平进行分类调查分析，分析数据来源于深圳公共资源交易中心近一年来（从2024年1月1日至2025年3月31日）对外公开招标的数据，主要为国有企业及集体股份公司对外招租物业。

（一）商业物业

商业物业租金水平情况表

序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）	序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）
1	吉华街道赛格新城市广场1号楼负一层	8652.51	26.00	45	布沙路9-8号	350.00	40.00
2	厂房（龙岗南联商厦）	6043.42	43.00	46	布吉国都花园1-45商铺物业	36.30	61.96
3	安居颢龙苑、1001、1002、T1001、T1014	5121.25	22-37	47	城市花园二期1栋商业楼1层部分物业	1181.54	51.03
4	布吉广场119号商铺（内街）	61.33	102.72	48	天昊华庭商业4区01层04-1号商铺	1304.98	36.00
5	嘉平大街46号租赁	20.00	63.00	49	安居红豆湾府3栋1012、2001-3001物业	4614.07	15.00
6	布吉街80号物业	66.00	409.09	50	城市花园二期1栋商业楼三层部分物业	2509.00	24.00
7	特力商厦A、B区一层商铺	2992.67	73-91.70	51	平湖街道富民街2号物业	3149.32	35.00
8	守珍街154、156、158号、140-152号2楼	550.00	35.72-40.50	52	龙岗街道华特工业区105栋和106栋二至三层物业	1730.79	22.64
9	守珍街36号金御雅园1栋24号、25号、28号	138.34	54.00	53	地铁桃园站、宝安中心站等11间车站站厅商铺租赁项目	163.76	199.17
10	守珍街154、156、158号、140-152号3楼	550.00	26.97-29.70	54	未来大厦R1栋大堂东南角附属空间	33.00	109.00
11	东部公交大厦一楼商铺	388.82	78.30	55	天健.现代城花园幼儿园	1625.66	50.00
12	智慧家园1栋A座	973.04	40.00	56	地铁梨园站、华强南站	157.00	146.27

序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）	序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）
	202、203 单元物业				等 7 间车站站厅商铺租赁项目		
13	龙岗区建设路 36 号商铺	188.00	40.00	57	中粮祥云广场 23-26 号	315.56	180.00
14	吉祥来花园 2 栋二层商铺 A	2176.46	27.00	58	横岗街道松柏路 214-216 号后三栋物业	3490.77	17.00
15	金运路 169 号之 21、22 号商铺	30.00	63.00	59	横岗松柏宝华百货商场	3490.77	17.00
16	信达银信广场 1 栋裙楼商业 25#76#77#物业	1151.81	103.50	60	吉华路 212、214 号实习生公寓一层商铺	101.00	170.00
17	平南路 128、130 号一、二层	947.00	36.00	61	龙岗街道新天龙大厦一楼商铺物业	430.00	84.87
18	玥龙苑 1 栋 1 层 1017 商铺	500.07	46.00	62	特区建发融悦大厦项目 2 栋一层 126 号商铺	83.82	33.00
19	金御雅园 1 栋 31 号、35、36 号	176.47	54.35	63	书城龙岗城二楼 L202 号铺	311.00	130.00
20	特力商厦 C 区一层 106 号	396.82	40.10	64	深圳东站东西广场行李寄存项目	60.00	222.00
21	平湖海吉星 3#楼干货交易区 C5121 号档位	42.39	70.77	65	坂田大同市场 58 号坂田卫生所（三层）	301.00	23.00
22	深圳市龙岗区忆花轩（嘉豪苑店）	20.00	63.00	66	横岗第一市场三楼部分物业	600.00	31.50
23	龙岗旧汽车站 2 号一层右侧小店	40.00	25.46	67	龙岗区人民医院自助售卖机项目	27.00	640.00
24	深圳东站东广场地面空间	85.94	222.00	68	龙岗区人民医院咖啡屋商铺项目	30.00	500.00
25	布吉德兴城 A47-48 商铺	109.57	120.00	69	龙岗区第二人民医院吉华路 206 号商铺	34.00	230.00
26	特发龙飞工业园 D2 栋厂房 1-5 层	6481.80	30.00	70	特力商厦 301 号商铺	1193.18	29.00
27	第二人民医院吉华路 202 号、208 号商铺	69.00	185.01	71	深圳技师学院百味园便利店	66.00	160.00
28	第二人民医院吉信街 4-1 商铺	82.50	350.30	72	龙岗区妇幼保健院住院部便利店	24.00	200.00
29	深圳市龙岗区坂田街道雪岗路 2223、2227	5483.13	32、38	73	横岗街道红花街 70 号商铺	64.00	93.75
30	旧车站 1 号楼物业、	6734.82	16、18.66	74	龙岗创投大厦 2 号楼	770.45	70.00

序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）	序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）
	综合楼物业				104 单元		
31	龙城街道天健创智新天地 5 栋一层 101—102、201	3652.14	45.00	75	坪地长途汽车站物业	9102.47	15.88
32	深圳地铁新生站、南联站等 6 间车站站厅商铺	128.01	119.00	76	龙岗街道龙岗下街 16 号商铺物业	70.00	27.00
33	龙东汽车站主站楼一楼部分房屋、二至十楼房屋（酒店）	8270.13	23.00	77	第三人民医院职工食堂	1100.00	56.00
34	坪地街道丁山河畔商业 203 号商业物业	702.42	40.50	78	福宁路 1 号物业	2232.19	28.43
35	坪地街道丁山河畔商业 142、143 号商业物业	413.81	83.70-85.5	79	布吉广场商铺 164 号	46.78	124.00
36	华侨新村商住楼一楼 90 号商铺	414.95	21.21	80	宝澜雅苑 4、5、8 栋配套商业物业	5962.32	25.00
37	六约市场一楼整层物业	2186.27	43.00	81	布吉街道国都花园 1-45 号商铺物业	36.30	68.84
38	地铁横岗、大运站等 22 间车站站厅商铺租赁项目	624.29	171.48	82	龙岗中心医院充电宝设备位出租	55.00	536.65
39	布吉吉信街 2 号粮食大厦一楼（内巷）	33.00	52.52	83	新立街 18 号 104、105、106 商铺	348.00	140.00
40	峦山谷一期 1 栋会所 1-3 层	3163.69	31.00	84	五洲风情商铺物业 c1-280-1、c1-280-2、c1-282 至 c1-284	98.77	80.00
41	布龙路 448 号小区综合楼 5 楼	933.21	30.00	85	金地凯旋广场公共充电站	701.42	12.00
42	融悦山居 D 区 102-111、113-121、123-132、201、301、401 号商铺物业	7502.60	13.19	86	龙岗区中心城愉园新村综合楼 3 楼 301 物业	2123.17	24.30
43	融悦山居 C 区 2 栋 1 层 109-110、3 层 301-306 号商铺物业	1014.49	18.05	87	深圳地铁雅宝站物业区	340.00	40.00
44	中娱影院项目地上第 4 层物业	2350.22	32.40	88	中心城紫薇花园南 105 商铺物业	28.72	125.00

经调查统计分析，龙岗区商业物业租金水平在 13-500 元/㎡·月，公共充电站的租金水平较低，充电宝设备位、自助售卖机的商业租金较高，达到 536-640 元/㎡·月，综上情况看，商业租金水平差异较大，主要是临街状况、商业繁华度、楼层、租赁面积大小、装修情况、经营业态、租赁周期、整租及分租等因素对租金水平有较大的影响。

（二）办公物业

办公物业租金水平情况表

序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）	序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）
1	天健创智新天地办公	2451.38	60-65	9	赛格新城市广场（二期）6 号楼 6、9 层物业	725.21	43-45
2	融悦大厦项目 2 栋 709、1610、1217	251.23	23-26	10	莲花山庄会所一楼物业	515.00	33.00
3	清林路投资大厦物业	2991.67	65-70	11	龙岗天安数码创新园一号厂房	454.77	50-55
4	龙岗街道华特大厦 13 层物业	1114.15	55.00	12	赛格新城市广场办公 1 房	350.00	51-75
5	南联园区 B 栋物业	448.30	20-23	13	龙岗区长龙路 41 号二楼	170.66	34.00
6	深龙投·东湾 5G·AIOT 科技创新中心部分物业	3225.50	36-40	14	海逸雅居会所二楼物业	662.83	37.50
7	布吉广场 13 楼 AB 租赁	192.29	25.27	15	大族河山公交首末站第三层站务用房	658.69	30.00
8	春怡北路 9 号办公综合楼	3021.82	38.87				

经调查统计分析，龙岗区办公物业主要分为纯办公物业、产业研发办公、工业厂房改办公等类型，租金水平在 20-75 元/㎡·月，纯办公物业租金水平较高，写字楼等级、办公聚集度、租赁面积大小、装修情况、租赁周期、得房率、整租及分租等对办公物业的租金水平有较大的影响。

（三）工业物业

工业物业租金水平情况表

序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）	序号	项目名称	计租面积（㎡）	租金水平（元/㎡.月）
1	布吉工业区 5 栋厂房	915.38	39-57	13	特区建发绿智创谷 6#厂房 6 楼	2306.37	18.87
2	凤凰社区鸿昌三巷 1 号厂房一楼及附属平房	1010.53	15.00	14	布龙路 448 号小区铁皮房 B4	112.00	30.00
3	同路工业区厂房 A2（2）栋配套宿舍	2329.62	10.00	15	吉祥三路 12-2 号物业	3919.71	16.00
4	特发龙飞工业园 D2 栋厂房 1-5 层物业	6340.00	24.50	16	宝龙工业区物业	8692.70	19.06
5	凤凰社区鸿昌三巷 1 号厂房	329.00	24.5-26	17	深铁轨道交通科技园（凉帽山园区）展区	93.44	30.00
6	海吉星物流园 K4-K13 栋厂房一楼物业	1388.88	34-59	18	坪地街道吉祥三路 8-1 号厂房物业	5926.79	14.00
7	平建大厦、辅城坳 B12 厂房及宿舍、财政大楼等 4 处	30381.72	24.94	19	和通工业楼四楼、七楼东厂房	1632.00	30.00
8	平湖供销社工业园第 5 栋 2-3 楼	1000.00	18-24	20	爱联厂房-嶂背路之一 -1-4 层-整栋	4770.00	21.00
9	坪地街道宝腾街厂房、宿舍	5060.27	14-17	21	平湖双拥厂房物业三楼厂房	541.50	19.00
10	桥背厂房物业	2054.79	18.63	22	平湖盛通工业园 D 栋 201，208-216	300.00	20.00
11	平湖供销社工业园第五栋一楼	900.00	30.00	23	平湖盛通工业园 A 栋一楼西面铁皮房	390.00	15.00
12	龙岗南联路 62 号 6 楼	70.00	16.00	24	南湾街道外经工业区厂房	238.67	25.00

经调查统计分析，龙岗区工业物业主要为厂房及宿舍，租金水平在 10-59 元/㎡·月，其中海吉星物流业的厂房租金水平最高，影响工业租金水平的主要影响因素包含临路状况、交通通达度、产业聚集度、租赁面积、租赁周期、整租及分租等。

四、市场租金总结

根据调查，龙岗区商业租金水平在 13-500 元/㎡·月，公共充电站的租金较低，充电宝设备位及自助售卖机项目的商业租金在 536-640 元/㎡·月，商业租金水平差异较大。通常一层临街、小面积商业租金较高，自助售卖机位、咖啡机位租金远高于其他商铺的租金，另外位于医院、交通枢纽站的租金也较高。

龙岗区办公物业数量较少，大多数为产业研发办公或者工业改办公，其租金水平普遍在 20-75 元/㎡·月，最高的是赛格新城市广场办公为 51-75 元/㎡·月，其次清林路投资大厦办公物业为 65-70 元/㎡·月。

龙岗区工业物业主要分布在布吉、平湖、南湾及坪地街道，租金水平为 10-59 元/㎡·月，主要是厂房及宿舍物业。经对比，海吉星物流园内的厂房租金水平高于其他普通厂房的租金，主要在于海吉星物流园为农副产品集中批发市场，位于高速出入口，其产业聚集度高。

根据深圳公共资源交易中心公开数据，对于租赁周期较长的物业，其租金递增的方式一般是：租金每年递增一次每次递增 3%、自第 2 年起租金每年递增 5%、自第 3 年起租金每 2 年递增 3%、自第 3 年起租金每年递增 5%、合同期内租金（含物业费）逐年递增 2%等，具体由租赁双方根据租赁周期及物业租赁的市场状况进行约定。