国资源评估
土地 房地产 资产
2025 年 | 第 5 期
—— 总第 157 期

深圳市福田中心区写字楼市场调研报告

国资源评估

SHENZHEN GUOZIYUAN ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

目录

一、福田区概况 2

（一）基本情况 2

（二）规划定位及发展状况 3

二、福田中心区概况 7

（一）片区界定 7

（二）交通配套 8

三、市场调研结果介绍及分析 10

（一）调研范围 10

（二）市场调研结果 10

（三）市场调研小结 22

国资源评估

一、福田区概况

（一）基本情况

福田区于1990年1月设立，是深圳市的中心城区，市委市政府机关驻地，全市的行政、文化、金融、商务和国际交往中心。下辖园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保10个街道，92个社区，常住人口约152万人。

福田区位于深圳市中南部，东邻罗湖区，西连南山区，南望香港新界，北接龙华区。辖区总面积78.66平方公里，占深圳市总面积的4%左右。市民中心、莲花山、深圳第一高楼平安国际金融中心等深圳地标坐落于此。

福田与香港陆域相接，辖区内有福田口岸和亚洲最大规模、全国唯一24小时通关的陆路口岸——皇岗口岸， 两大口岸日通关量最高达50万人（次），广深港高铁福田站可14分钟直达香港西九龙。福田区是全市交通枢纽，拥有深圳市福田交通综合枢纽换乘中心，是国内最大“立体式”交通综合换乘站。城区路网密集，辖区内有京港澳高速（广深高速）公路皇岗、福田两个收费站进出口，其中皇岗为起点站。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网格局，辖区500米公交站点实现全覆盖。轨道交通发达，深圳市现已开通17条地铁线，其中10条地铁线在福田总里程110公里，在建线路建成后总长137.98公里，轨道交通密度与日本东京、香港中环相当。全市两个重要地铁综合枢纽站均位于福田区，分别为岗厦北站及车公庙站，福田站是亚洲最大、全球通车速度最快的地下高铁站。从福田到深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳宝安国际机场均需30分钟车程，乘广深港高铁到广州仅需33分钟，福田保税区跨境直通巴士40分钟可达香港科学园，“广深港半小时通勤圈”不断强化提升。

福田经济总量位列全国区县前列，2024年实现地区生产总值5948.82亿元，地均GDP、地均税收、社会消费品零售总额、进出口总额、金融业增加值多年稳居深圳第一。全市唯一入选广东省“百千万工程”首批典型县（区），获评2023年度广东省“百千万工程”考核“创先类”区优秀等次第一名，连续两年获评全市“招商优胜区”，蝉联赛迪中国“投资竞争力百强区”第一名、连续第5年获评赛迪中国“百强区”前三。

（二）规划定位及发展状况

1、发展定位

福田区第八次党代会提出，要围绕“首善之区 幸福福田”目标愿景，协同推进“首善发展”“首善治理”“首善文明”“首善民生”“首善环境”，打造河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”，突出科创、金融、时尚“三大产业”，瞄准中央创新区、中央商务区、中央活力区“三大定位”，加快全面建设社会主义现代化典范城区和中国式现代化典范城区。到2030年，经济综合实力达到世界一流，治理体系和治理能力实现现代化，人民生活更加幸福安康，社会文明再上新高度，建成更高水平的社会主义现代化典范城区。到2035年，经济总量、人均地区生产总值在2020年基础上翻一番，率先建成高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋，成为全面建成社会主义现代化强国的城区典范。到本世纪中叶，物质文明、政治文明、精神文明、社会文明、生态文明高度繁荣，彰显中国特色社会主义制度优势，建成竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市先锋区。

2、规划发展

2023年8月，国务院印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》，赋予福田规划建设河套合作区、打造世界级科研枢纽的战略使命，标志着福田迈入“二次创业”新阶段。河套合作区是《粤港澳大湾区发展规划纲要》中以科技创新为主题的特色平台，地处香港特别行政区北部和深圳市中南部跨境接壤地带，是香港北部都会区与广深港科技创新走廊的天然交汇点，面积约3.89平方公里。其中，深圳园区面积3.02平方公里，香港园区面积0.87平方公里。深圳园区规划范围包括1.35平方公里福田保税区和1.67平方公里皇岗口岸片区，均属福田辖区范围。发展目标：到2025年，基本建立高效的深港科技创新协同机制，深港科技创新开放合作取得积极成效。皇岗口岸整体完成重建，跨境基础设施互联互通，实现运转高效的通关查验模式创新。深圳园区监管模式运作成熟，与香港园区基本实现要素流动畅通、创新链条融通、人员交流顺通。建立与香港及国际全面对接的科研管理制度，集聚一批香港及国际优势学科重点实验室集群和卓越研究中心、顶尖企业研发中心，与香港科技合作取得一批重大成果。到2035年，与香港园区协同创新的格局全面形成，科技创新国际化程度居于全球领先地位，创新要素跨境自由有序流动，培育一批世界一流的创新载体和顶尖科技企业研发中心，成为世界级的科研枢纽，有力支撑粤港澳大湾区国际科技创新中心广深港科技创新走廊建设。

截至2024年底，河套深圳园区建设已取得重大进展。深港合作方面，深港签署“一区两园”合作安排，发布实施首个“联合政策包”，香港科学园深圳分园入驻香港科研机构、企业57家。制度创新方面，“一号通道”港牌车出入境审批省级事权下放深圳、通行范围扩大至科研人员，“海关10条措施”出台，鼓励类产业企业、港人个人所得税优惠政策落地，实行揭榜挂帅、项目经理人等5项接轨国际的科研管理制度，首创成就制、积分制、举荐制等“破四唯、立新标”的人才评价制度，探索适用港澳及国际规则对财政科研资金进行监管。“科汇通”试点业务复制推广至全国16个城市。科技创新方面，实质推进和落地高端科创项目超200个，汇集海内外院士专家16名、科研人才超1.5万人，集聚鹏城、合肥、广州3个国家实验室分支机构或项目，7个国家级或省级重大科研平台，5所香港世界百强高校的13个重点项目、8个世界500强企业研发中心、5个大型央企研发中心或子公司、10个行业级中试平台、6个国际产业与标准组织。园区规划建设方面，《河套深港科技创新合作区深圳园区法定图则》正式发布，着力构建“一心两翼”的总体空间格局。累计建成13个专业化园区，供给超80万平方米高品质科研空间；新皇岗口岸将于2025年底基本建成，口岸货检区40万平方米土地加快释放，按国际最高标准规划建设“国际协同创新区”。

3、产业特色

总部企业高度集聚：福田区总部经济领跑全市，共有3家本土世界500强企业，占全市三成。市级总部企业111家，占全市约三成。总部企业呈现显著头部效益，税收贡献前20名的总部企业纳税总额占所有总部企业超七成，金融、信息技术服务业头部总部企业对全行业税收贡献超过五成。税收过亿元楼宇数量达159栋，全国各商务区第一，其中百亿级楼宇3栋以上。获评2024中国楼宇经济发展指数标杆城区。

金融高地优势突出：深圳证券交易所、深圳金融监管局、深圳证监局、深交所科技成果与知识产权交易中心等金融基础设施和金融监管机构齐驻福田，拥有平安集团、招商银行等全国金融龙头企业，聚集持牌金融机构295家、数量占全市近六成。香蜜湖国际风投创投街区是大湾区首个“国家+本土+外资”风投创投集聚街区，3家创投机构上榜全国前10强、全国区县最多，获评“中国杰出创投活跃区域”。福田财富管理规模17.6万亿元，占全市61%，是全市财富管理核心承载区。引进百行征信等金融科技基础设施项目，发布全国首个数字金融先行区行动方案，组建全国首个金融科技出海联盟，金融科技企业占全市七成，助力深圳金融科技发展水平位列全球第三。金融业增加值连续20年全市第一。

都市型科创区加速建设：国家高新技术企业突破 1500 家，高新技术产业增加值 792.87 亿元、占 GDP 比重 13.3%。战略性新兴产业增加值超 1100 亿元、占 GDP 比重约 20%。拥有智能终端、新能源、软件与信息服务业等 3 个千亿级新质产业集群，以及生物医药、半导体与集成电路、人工智能等百亿级集群。人工智能算力平台可调度规模超 10000P、全市第一。落户国家级知识产权公共服务平台中国（南方）知识产权运营中心，全国知识产权服务品牌（培育）机构 18 家、专利代理机构 125 家，稳居全市第一，获批全市唯一国家知识产权服务业高质量集聚发展示范区。

时尚产业引领潮流：福田是深圳时尚大区，时尚业态多元丰富，高端女装产业、空间设计行业全国领先，中国十大高端女装品牌有四家在福田，时尚类品牌企业全市第一，产业规模约占全市的 1/4。时尚产业集群发展迅速，高标准建设湾区时尚总部中心，打造全国首个百亿级高端女装总部楼宇。国际合作推动“深圳品牌”海外拓展。六家本土时尚品牌首次组团进入米兰、巴黎时装周“官方日程”。时尚文化氛围浓厚，引入意大利马兰戈尼时尚学院、全球首家费加罗女士咖啡。打造了深圳设计周、深圳-米兰双城时尚周、福田国际时尚荟、福田时尚创意设计周等品牌活动。深圳节日大道作为全国首个以“节日文化”为核心的时尚消费街区，连续两年获评“大湾区旅游业十优”。2024 年时尚产业增加值达 910 亿元。

专业服务业态发达：辖区资产评估机构、会计师事务所、律师事务所、人力资源服务机构占全市比重分别约为 61%、42%、38%、23%，均居全市第一。福田展览展示设计能力全国领先，2024 年举办展会超 118 场、展会面积 301 万平方米。

4、城区环境

绿美环境宜人：福田地处北回归线以南，属亚热带海洋性季风气候，气候温和，阳光充沛，年平均气温 22.2℃，2024 年空气质量优良率 98.4%、PM2.5 年均浓度 16.9 微克/立方米，臭氧浓度 132 微克/立方米。北有塘朗—梅林—银湖山脉，南有深圳河、深圳湾、红树林国家级自然保护区，落户全球首个“国际红树林中心”。辖区共 5 条河流，优良水体长度达到 100%；建成碧道 20.5 公里，其中新洲红树碧道荣获 2023 年中国人居环境范例奖。绿化覆盖率 42.54%，公园 138 座，公园绿地基本实现 500 米半径全覆盖。获评“国家水土保持示范县”，荣膺首届“绿美广东竞风华”全省十强，系全国超大城市首获“国家生态文明建设示范区”称号的中心城区。

商业活力焕发：福田是深圳消费大区，拥有中心商圈、华强北、车公庙—金沙、梅林、印力—东海等特色商圈，卓悦中心、星河 COCO Park、平安金融中心商

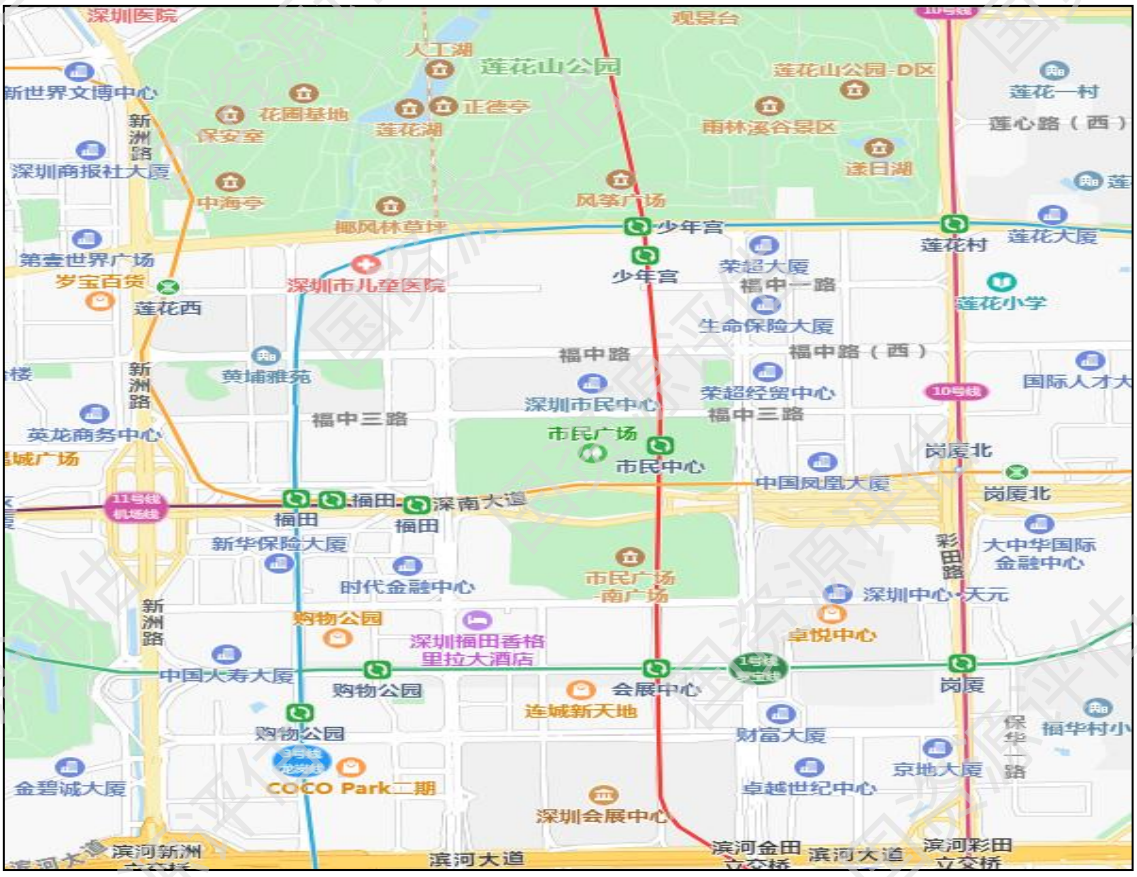
场、深业上城、KK ONE 等高端购物商场，已初步形成“1+5”商圈体系。福田中心商圈获评商务部全国示范智慧商圈名单，星河 COCO Park、卓悦中心、领展中心城被评为全国示范智慧商店；福田 CBD 商圈、深业上城获评首批深圳市级示范特色商圈和夜间经济示范街区。购物公园、水围 1368 街区等夜间经济业态丰富，获评 2024 夜间经济优选城区。2024 年社会消费品零售总额近 2344 亿元，保持全市第一。

旅游资源丰富：莲花山、邓小平画像等标志性场所每年吸引众多国内外游客，形成了莲花春早、平安云钻、上海宾馆、电子天街、红树鹭洲、小平画像、市民中心、香蜜花海、特区孺牛、围村风情等“福田十景”，打造 31 条特色文旅线路产品，推出全国唯一常态化运营直升机城市低空游项目，2024 年接待游客超 2500 万人次，获评“2024 年度活力城区”。现有宾馆酒店 339 家，其中星级饭店 9 家、五星级饭店 5 家。

二、福田中心区概况

（一）片区界定

福田中心区由滨河大道、莲花路、彩田路及新洲路四条城市干道围合而成。由横穿深圳中心区的深南大道将其切割成南北两个区域：南区域占地 233 公顷，集合银行、财务公司、会计师事务所、律师事务所、商业、进出口贸易、信息及旅游咨询、保险公司、酒店、购物等,成为深圳最重要的商务、商业区域—是城市商务中心（CBD）。北区域占地 374 公顷（包括其背依的莲花山公园（占地 194 公顷）—是开放性的城市公园），集深圳图书馆、深圳音乐厅、深圳少年宫、深圳中心书城和深圳市民中心及其市民广场—是深圳的文化、艺术和行政中心。



南区域：

怡景中心城—福华路地下商场—皇庭广场—深圳国际会展中心组成了以会展•商务•休旅购物为主题的南中轴区，两侧是深圳中心区寓意“双龙出海”的五星级酒店群和超高层甲级写字楼群，五星级酒店群荟萃了香格里拉、丽斯•卡尔顿、喜来登等，甲级写字楼有国际商会中心、卓越时代广场、嘉里建设大厦、卓越世纪中心、金中环商务大厦、大中华交易广场、财富大厦、平安金融中心、金地中心、星河世纪大厦等。

北区域：

以市民中心为标志的行政中心、以深圳图书馆新馆、深圳市音乐厅、中心书城、少年宫为轴心的文化艺术中心；两侧林立的经贸中心、诺德金融中心、荣超中心、安联大厦和新世界商务中心等写字楼,中心区北片区已然进入成熟发展期。

（二）交通配套

（1）道路系统：

路网发达，梅观高速、广深高速、广深沿江高速均可快速抵达。

（2）公共交通：

CBD 公共交通系统还包括两个公交枢纽站如会展中心站、购物公园站，以及中心区开设的内部公交环线。贯穿中心区的公交线路达三十余条之多。

（3）轨道交通：

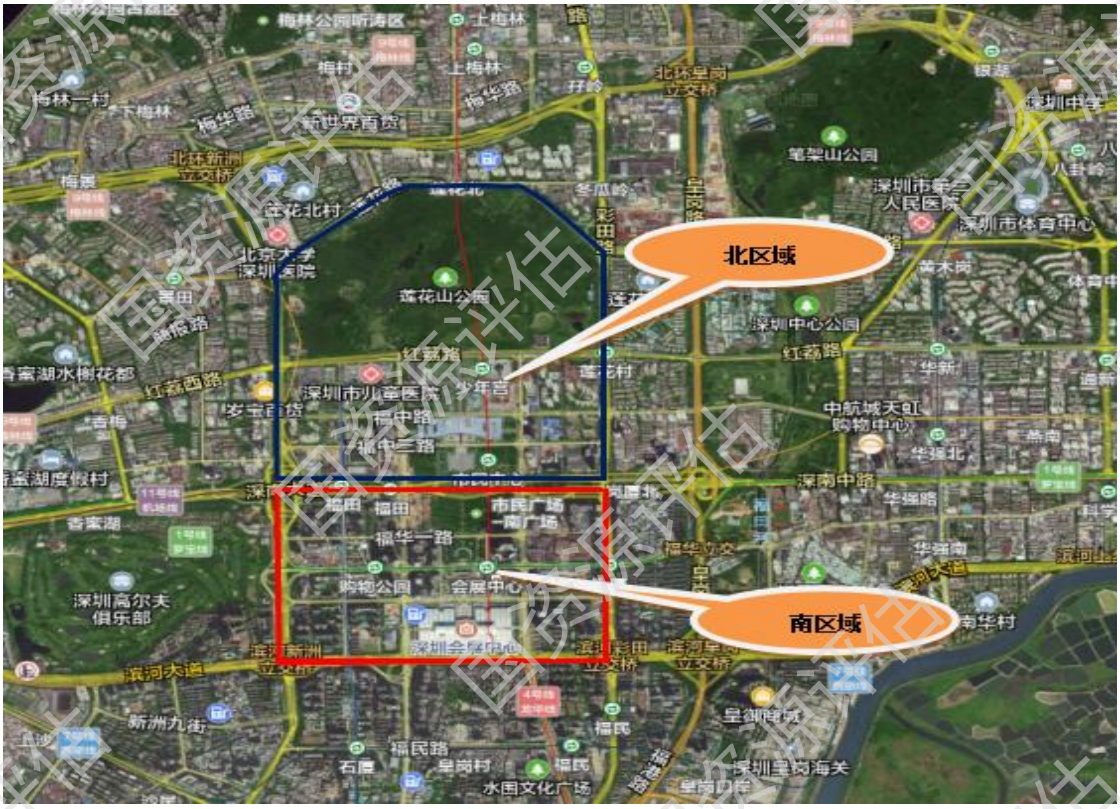
根据已经建成的线路，福田中心区是深圳地铁网线最密集的区域。福田中心区现有地铁 1 号线（罗宝线）、地铁 2 号线（蛇口线）及地铁 8 号线（盐田线）、地铁 3 号线（龙岗线）、地铁 4 号线（龙华线）、 地铁 10 号线（坂田线）、地铁 11 号线（机场线）、地铁 14 号线（东部快线坪山线），设有岗厦、岗厦北、会展中心、购物公园、市民中心、福田、少年宫共七个地铁站，其中 1

号线设有岗厦、会展中心、购物公园三个站；2 号线设有福田、市民中心、岗厦北三个站；3 号线设有购物公园、福田、少年宫站；4 号线设有会展中心、少年宫、市民中心站；10 号线设有岗厦、岗厦北站；11 号线设有福田、岗厦北站；14 号线设有岗厦北站。

三、市场调研结果介绍及分析

（一）调研范围

福田中心区为深圳的核心片区，是市级中央商务区（CBD）和市政府所在地，由滨河大道、莲花路、彩田路及新洲路四条城市干道围合而成，占地面积约607公顷。本次调研范围为福田中心区，并依此将本次调研范围划分为南区域、北区域。



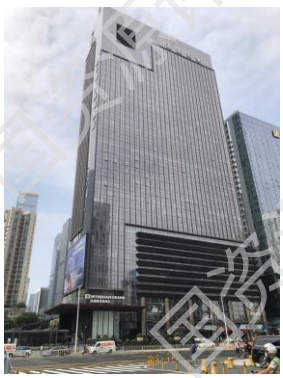
（二）市场调研结果

1、福田中心区南区域

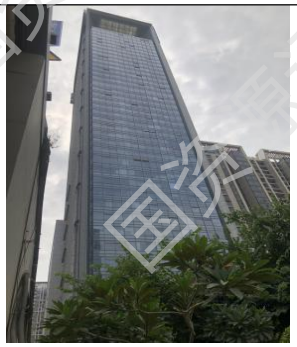
福田中心区南区域是城市商务中心（CBD），写字楼众多，聚集了岗厦华嵘大厦、京地大厦、财富大厦、瀚森大厦、金中环商务大厦、现代商务大厦、兆邦基金融大厦、深圳国际交易广场（大中华国际交易广场）、星河世纪大厦、星河发展中心（星河发展大厦）、深圳国际商会中心（荣超国际商会中心）、卓越时代广场、嘉里建设广场、航天大厦、卓越大厦、深圳国际商会大厦、新华保险大厦、华融大厦、时代金融中心、免税商务大厦等甲级写字楼，此外，该区域还有卓越世纪中心、中洲大厦、大百汇广场、岗厦皇庭大厦(皇庭中心)、平安金融中心等超甲级写字楼，金融、IT等企业聚集。

项目基本情况及租售状况详见下表：

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
卓越世纪中心		1、2号楼超甲级，3号楼为商务公寓、4号楼为甲级写字楼	1号楼：120-200；2号楼：120-180；3号楼：130左右；4号楼：120-180；（整层出租80-100）	1号楼4.5-5.0，3号楼3.0-3.8，4号楼4.0-5.0，均为税费各付 2号楼开发商自持；近一年法拍成交价4万左右	位于福田区福华三路与金田路交汇处，总建筑面积46.6万平米，集写字楼、商业、酒店多种业态为一体。本项目共有4栋塔楼，1号楼为66层超甲级写字楼，总高度280米；2号楼又名皇岗商务中心，地上59层、地下3层，其中-1层至5层为商业，其余为办公；3号楼共34层，高150米，标准层1330平方米，分AB两座，产权为商务公寓，现状做办公；4号楼为甲级写字楼，高185米，共38层，1-4层为商业、5-34为办公、35-38层为复式办公	物业管理费：1、2号楼：20元/㎡·月；3号楼：13.8元/㎡·月；4号楼：18元/㎡·月，放盘多为精装修

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
岗厦华嵘大厦		甲级	140-180	只租不售	项目位于深圳市福田区深南大道南，地上 30 层、地下 3 层，总建筑面积：47480 平方米，标准层面积：1500 平方米，第 1-5 层均为商业，5 层以上为纯甲级，层高：3.6 米，物业公司：华嵘物业管理有限公司，电梯：低区 4 部，高区 3 部（含消防电梯）商业电梯：大堂光观电梯两台（通地下三层），消防电梯 1 部	空调：计流量 物业费：18 元/㎡·月，或 30 元/㎡·月（含中央空调），法定用途商务公寓，现状实际用途作办公
京地大厦		甲级	110-180	只租不售	项目位于深圳市福田区中心八路与福华三路交叉路口东南侧，占地面积 4982 平方米，建筑面积 44838 平方米，共 34 层（地上 32 层，地下 2 层）	带装修，管理费 33 元/㎡·月（含空调），管理费 16 元/㎡·月（不含空调）
财富大厦		甲级	110-180	2.7-3.5 整层打通不分售，销售均价 3.0 万	位于深圳市中心区金田路与福华三路交汇处，紧临会展中心，楼高 239.8 米，共 57 层（地下 3 层，地上 53 层），写字楼层高为 3.65 米，商业部分的层高为 4.73 米	毛坯精装均有，1-4 层商业裙楼，管理费 16 元/㎡·月（不含空调）
瀚森大厦		甲级	100-160	只租不售	项目位于彩田路 2009 号，集甲级写字楼、商业、星级酒店于一体。总建筑面积为 54600 平方米，建筑高度为 150.5 米，其中地下 1 至 3 层为停车场、1 至 4 层为商业、5 至 20 层为办公、21 至 33 层为星级酒店	精装带家私，管理费 16 元/㎡·月（含空调）

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
金中环商务大厦		甲级	110-150	主楼：2.8-3.5；附楼：2.5-3.2 近一年法拍成交价 2.6--3 万	项目位于深圳市福田区金田路 3037 号，主楼为 53 层，附楼为 15 层，其中主楼 16 层以下为商务公寓，以上为纯写字楼(甲级)，附楼为商务公寓	办公带装修，有 4 层商业裙楼，主楼 15 楼以上管理费 16 元/㎡·月，主楼 16 楼以下及附楼管理费 12 元/㎡·月（不含空调）
现代商务大厦		甲级	一手：100-130；二手：60-80	平层：3.5-4.0；复式：4.0-5.0，近一年法拍评估价 4 万，起拍价 3.2 万流拍	项目位于深圳市福田区金田路与福华路交汇处，占地面积：4025.00 ㎡，建筑面积：71915.31 ㎡，标准层面积：1748 ㎡，地上共 33 层，建筑高度：179.6 米，18 层以上均为复式结构，层高：复式构 6.6 米、平层 4.0 米	有装修，1-5 层商业裙楼，平层管理费 16 元/㎡·月，复式：22 元/平米/月，实用率：一手：70%，二手：50%
兆邦基金融大厦		甲级	120-180	只租不售	项目位于深圳市福田区福华路 319 号，楼高 100 米，地上 30 层、地下 2 层，功能布局： 1-6 层为商业裙楼， 7 层起为办公（其中 11 层为商务会所，12 层为物管及员工食堂）	纯办公，带装修，管理费 20 元/㎡·月（含空调），实用率：(1F 实用率 60%，其余实用率 65%)
深圳国际交易广场（大中华国际交易广场）		甲级	一手：120-160 二手：80-110	小面积：2.5-3.5 大宗：2.0-2.5（税费各付）	项目位于深圳市福华一路 1 号，总建筑面积 31 万平方米、该项目自身配有 2000 平方米的直升机停机坪、17000 平方米楼前绿化广场、20000 平方米的地下购物中心。楼高 209.9 米，共 42 层，-1-8 层为商业裙楼，9 层为屋顶花园，10 层以上为办公区，户型不规则	管理费 16 元/㎡·月，空调费 12 元/㎡·月，管理费 32 元（含空调），实用率：一手：68-70%，二手：45-50%；

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
中洲大厦		超甲级	一手：160-240 二手：80-120	只租不售	项目位于深圳市福田中心区金田路与福华一路交汇处，建筑高度 200 米，共 38 层	毛坯精装修均有，管理费 25 元/㎡·月（含空调）实用率：一手 70%，二手 50%
星河世纪大厦		甲级	80-120	小面积：3.0--4.0；整层：2.5（各付各税）	项目位于深圳市福田区彩田路 3069 号，A 栋为准甲级写字楼，建筑面积约 4 万平方米，共 39 层	带装修，首层有部分商业，其余为大厦大厅，管理费 13.8 元/㎡·月（含空调），实用率 70%
大百汇广场		超甲级	一手：小面积：170-250 整层：150-200 二手：120-150	只租不售	项目位于深圳市福田区金田路 3086 号，总建筑规模约 158390 平方米，占地面积 4133 平方米，地下四层，地上 77 层(包括屋面层)，是一栋集商务办公、公寓住宅及其商业配套为一体的建筑，高度：380 米，建筑楼层：地上 70 层、地下 4 层，办公层高约：4.5 米、净高：3 米，挑高 9 米层高楼层单位：35、36、41-54 层、偶数楼层东面挑高、奇数楼层西面挑高，项目 B1 层直接与地铁连通，-1F、 5F 均与商业连通，租赁楼层：7~54 层标准层面积：1800-2800 ㎡	毛坯装修均有，管理费 35 元/㎡（含空调），毛坯免租期半年，精装免租期三至四个月，实用率：一手 68%，二手 50%，一手租赁面积：300 ㎡起租，二手租赁无面积要求

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
岗厦皇庭大厦(皇庭中心)		超甲级	一手：140-240 二手：90-120	原为只租不售业务，现均为整层出售，售价4.3-5.0万，暂不分售	项目位于圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号，是一栋集商业、办公为一体的超甲级写字楼，本项目由1栋集商业、办公为一体的超甲级写字楼，地上54层、地下4层，建筑高度249.88米。裙楼1-6层，为商业配套，总建筑面积：166,150平方米	带装修，管理费33元/㎡·月（含空调），实用率：一手68%，二手50%
星河发展中心（星河发展大厦）		甲级	大面积：170-260；小面积（20-50㎡）：270-360 二手：140-170	只租不售	项目位于深圳市福田区中心五路18号，是星河打造的甲级写字楼，集商务、购物、休闲于一体，项目总层高24层，紧邻福田高铁站，出租楼层：5-18层，单层面积：约2100平米，宗地面积：9813.9㎡，占地面积：9813.9平方米，建筑面积：122358平方米，项目规模：120991.67平方米，其中写字楼面积：3万平方米，酒店建筑面积：5万平方米，共245间客房，建筑高度：99.8米，层数：地上21层、地下4层	首层商业裙楼，带装修，管理费28元/㎡·月（含空调），实用率：一手70%，二手30-40%
平安金融中心		超甲级	240-340；共享办公：1000元/㎡·月起	只租不售	项目位于深圳市福田区益田路5033号，分南塔（B座）和北塔（A座），B座其主体结构高达286米，共48层；A座建筑高度592.5米，共118层，1-9层商业区、10-64层平安自用办公楼、64-115层对外出租办公楼、116层云际观光厅、117-118层为高端会所	管理费45元/㎡·月（含空调），共享工位租金已含管理费、水电空调费，实用率60%

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
深圳国际商会中心（荣超国际商会中心）		甲级	120-180	3.4--4.0（税费各付）	项目位于深圳市福田区福华三路与益田路交汇处，与会展中心相邻，是深圳CBD第一个拥有直升机停机坪的超级写字楼。占地面积8192平方米，总建筑面积133652.24平方米，地上55层和地下3层	带装修，整栋为办公，管理费16元/㎡·月
卓越时代广场		甲级	一手：150-200 二手：100-140	4.0--4.8（税费各付）	项目位于深圳市福田区益田路，总建筑面积12万平方米。其中可售建筑面积9.8万平方米，办公面积82834.5平方米，商业面积1.2万平方米。高218米，地上52层，地下三层，其中地下一层与地下铁行人穿越道口相通。地下二层与南北写字楼及酒店相通，顶层为买一层送一层中空复式（51层）	带装修，整栋为办公，管理费16元/㎡·月，实用率：一手75%，二手实用率低约35%
嘉里建设广场		甲级	200-360；共享办公：800元/㎡·月起	只租不售	项目位于深圳市福田中心区中心4路1号，处福田中央商务区、CBD南区核心，毗邻深圳会议展览中心，与北区的市行政中心互相呼应。地上23层，地下3层	带装修，整栋为办公，出租较少，多为共享办公出去，租客大部分都是嘉里的上下游企业，比较稳定，租金均含管理费及空调费，实用率50%
航天大厦		甲级	一手：100-150 二手：80-100	2.8-3.6	项目位于深圳市福田区深南大道4019号，中心区南区CBD商务圈，分主楼与附楼，共25层，1-3层为商业裙楼、4-25层为办公，主大堂14米高，层高3.8米，采用国际先进建筑技术—无次梁结构，局部净高可达3米以上	管理费12元/㎡·月（含空调），实用率一手75%，二手50%

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
卓越大厦		甲级	90-140	2.4-3.5	项目位于深圳市福田区福华一路 98 号，始建于 2003 年 6 月，占地面积 3742 平方米，总建筑面积 56162 平方米，共 22 层	管理费 10 元/㎡·月
深圳国际商会大厦		甲级	80-130	2.7-3.3 近一年法拍成交 2.4-2.5 万	项目位于深圳市福田区深南中路与新洲路交汇处东南，用地面积 4655.6 平方米，总建筑面积 47405 平方米，其中计容积率的面积为 36150 平方米，分 A、B 两座，A 座共 29 层、B 座共 24 层，裙楼 1-4 层，地下二层平时为汽车库，战时为战备物资库，按国家标准六级人防设计	管理费 12 元/㎡·月，空调计流量，实用率 70-75%
新华保险大厦		甲级	95-120	2.5-3.3（税费各付）	项目位于深圳市福田区民田路与福华路交汇处，项目占地面积 3685 ㎡，建筑面积 58118 ㎡，建筑高度 98.8 米，其中地下 3 层、地上 26 层	带装修，1-3 层为商业裙楼，管理费 22.4 元/㎡·月（含空调），不含空调管理费 10 元/㎡·月，实用率 70-75%
华融大厦		甲级	100-130	2.5-3.4（税费各付）	项目位于深圳市福田中心区民田路，处于深圳中心区 CBD 中心地带，项目占地面积 5049.13 ㎡、建筑面积 73655 ㎡、建筑高度 135.8 米，共 32 层，1-3 层为商业、4-32 层为办公	带装修，管理费 21 元/㎡·月（含空调）

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
时代金融中心		甲级	100-150 共享工位：400 元/㎡·月起	3.5-4.0（税费各付）	时代金融中心由深圳中铁城实业发展有限公司开发，处于深圳 CBD 中轴线上的轴心位置，深南大道与益田路黄金交汇点，项目占地面积 6670 ㎡，建筑面积 75430.08 ㎡，共 28 层，由 4 层裙楼和 24 层标准层写字楼组成	带装修，放盘较少，档次高且临地铁口，放盘价格偏高，管理费 15 元/㎡·月（含空调），共享工位租金已含管理费、水电空调费，实用率 70%
免税商务大厦		甲级	140-180	只租不售	免税商务大厦位于深圳市福田区福华一路，总用地面积 8755.8 ㎡，总建筑面积 101912.67 ㎡，地下室 3 层、地上 40 层，总建筑高度 162.4 米	带装修，1-3 层为裙楼商业，管理费 28 元/㎡·月（含空调），实用率 70%-80%，免租期一般为一个月

备注：以上数据租金均为含税租金，售价均为各付各税价格。

2、福田中心区北区域

福田中心区北区域是文化、艺术和行政中心，本区域写字楼数量与南区域相比，相对较少，包括了荣超商务中心、诺德金融中心、中国凤凰大厦、安联大厦等甲级写字楼。

项目基本情况及租售状况详见下表：

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
江苏大厦		乙级	90-120	整体：2.0-3.2 办公：2.0-3.2； 单身公寓：2.2-3.0	项目位于深圳市福田区益田路 6013 号，建筑高度 185 米、塔尖高度 208 米、主体 53 层，副楼 15 层均为公寓、大厦具备写字办公、公寓及商业三大功能，1—5 层为商业裙楼、主楼 6-53 层现状均为办公，副楼为公寓	副楼比主楼价格略低，相差 2000 元/平左右。办公：管理费 20 元/㎡·月（含空调费）；公寓：管理费 15 元/㎡·月
荣超商务中心		甲级	150-240	只租不售	项目位于深圳市福田区益田路与福中路交汇处，项目分 A、B 两座塔楼，其中 A 座共 41 层，楼高 192.8 米，总建筑面积约 6.2 万平方米；B 座共 31 层，楼高 132.8 米，总建筑面积约 4 万平方米	管理费 30 元/㎡·月（含空调费），实用率 75%

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
荣超经贸中心		甲级	100-160	2.8-3.8 近半年法拍成交 2.5-3.0，均为一拍流拍，二拍成交	项目位于深圳市福田区金田路与福中路交界东南，占地面积为 7138 平方米，总建筑面积 115247.62 平方米，楼高 206 米，共 48 层	管理费 16 元/㎡·月，空调计电量，实用率 70%
诺德金融中心		甲级	120-160	3.0-4.0	项目位于深圳市福田区福中三路，占地面积为 4,980 平方米，建筑面积为 92,648 平方米，楼高 193.2 米，地上 38 层、地下 4 层，顶层为层高 8 米办公	管理费 16 元/㎡·月（含空调费），实用率 70%
中国凤凰大厦		甲级	90-140	1 栋：3.0-3.5 2 栋：3.0-3.8，2 栋价格略高	项目位于深圳市福田区深南大道和金田路交界西北侧，项目总用地面积 11038 平方米，总建筑面积 106436 平方米，共有 3 栋，层高 4.2 米，1 栋为纯办公，共 25 层；2 栋为商住两用公寓，共 29 层；3 栋为商业，共 6 层，楼顶配备游泳池及篮球场	一手房东使用率 70%，二手房东使用率 50%；1 栋管理费 16 元/㎡·月，空调 12 元/㎡·月，2 栋管理费 8 元/㎡·月，空调自装·月
安联大厦		甲级	120-170 共享办公 600 元/㎡·月起	2.8-4.0 近期法拍成交 3 万，最新成交 2.8 万	项目位于深圳市福田区金田路 4018 号，占地 5917.3 平方米，总建筑面积 93730 平方米，其中商业面积 9000 平方米，办公面积 62008 平方米，总高 150 米，共 36 层	管理费 19 元/㎡·月，空调计流量，共享工位租金已含管理费、水电空调费，实用率 70%

名称	照片	写字楼等级	月租金（元/㎡·月）	放盘价（万元/㎡）	项目基本情况	备注
富德生命保险大厦		甲级	110-180	只租不售	项目位于深圳市福田区金田路与福中一路交汇处，占地 8090 平方米，总建筑面积 153537 平方米，地下共 4 层，地上共 48 层	管理费 32 元/㎡·月（含空调），实用率 60%-68%，低区实用率稍高一些
太平金融大厦		超甲级	150-230 共享办公 600 元/㎡·月起	只租不售	项目位于益田路与福中三路交汇处，是集办公、商业于一体。占地面积 8056.02 平方米，建筑占地面积 3623 平方米，总建筑面积 131580.96 平方米，计容积率建筑面积为 100300 平方米、覆盖率≤60%、设计高度为 228 米、地下 4 层、地上 48 层、其中 1-5 层为裙楼、6 层以上为办公区	管理费 32 元/㎡·月（含空调），小面积租金含管理费，实用率 70%，免租期较长，部分长达约 120 天
新世界商务中心		甲级	100-150	3.0-3.7 近期法拍成交 3.45 万	项目位于深圳市福田区益田路 6009 号，总建筑面积 107638 平方米，共 53 层，标准层面积：约 1908 ㎡，层高：4 米，建筑高度：238 米，停车位：488 个	管理费 30 元/㎡·月（含空调），实用率 70%
荣超大厦		甲级	160-220	只租不售	项目位于深圳市福田区红荔路与金田路交汇处，总建筑面积为 45272 平方米，地上共 21 层，地下共 4 层	管理费 30 元/㎡·月（含空调），实用率 70%

备注：以上数据租金均为含税租金，售价均为各付各税价格。

（三）市场调研小结

福田中心区(CBD)是深圳最早建设的中央商务区，经历近三十年的高速发展后，中心区一带高楼林立，集中了大量的金融、商贸、文化、服务及大量的商务办公楼和酒店、公寓等设施。福田中心区金融聚集区雏形显现，CBD 作为金融资本、创投资本聚集和辐射功能最强的区域，金融服务业扎堆集聚，全区超过三成法人金融机构云集于此，而在 CBD 实现增加值中金融业就占四成以上，所占份额最大，形成金融核心区的强劲竞争力。

近年来随着深圳市南山区、宝安区等多地蓬勃发展，工业研发办公的大量供应，也影响了福田中心区写字楼的需求，未来，深圳将呈现多中心涌现的商务新格局，福田中心区仍将是最成熟的核心商务区。“十三五”规划重点推进了福田中心区从中央商务区（CBD）向中央活动区（CAZ）的转型升级，同时“十四五”规划结构以“一轴两翼”、“大中轴”、“东翼”、“西翼”的空间规划，落实空间发展布局，推动重点片区规划建设，促进片区转型升级。以福田中心区为核心，以“河套深港科技创新合作区—中央活力区—梅林深圳智谷”轴线为基础，北向对接龙华梅观科技创新走廊，链接东莞，南向延伸连通香港，联手周边共同打造贯穿粤港澳大湾区东岸发展的南北“大中轴”。伴随着粤港澳大湾区不断的发展成熟，更多就业和投资机会催生以及政策利好的驱动，福田中心区写字楼市场或将迎来新的转机。

1、根据本次市场调研可知，福田中心区南区域写字楼楼盘林立，甲级写字楼众多，其中卓越世纪中心 1 号楼、2 号楼、中洲大厦、大百汇广场、岗厦皇庭大厦(皇庭中心)、平安金融中心均为超甲级写字楼。写字楼新旧程度不一，其中大百汇广场已于 2020 年封顶竣工，现已正常投入使用，瀚森大厦、京地大厦、中洲大厦、皇庭中心、平安金融中心竣工年限介于 2014-2017 年，其整体楼龄相对于福田中心区北区域较新。

据中介介绍，福田中心区写字楼租金及售价与楼层、户型、面积和装修密切相关，面积小且靠近电梯口单价会高一些。现甲级写字楼租金多集中在 120-180 元/㎡·月之间，嘉里建设广场的写字楼租金相对较高，200-360 元/㎡·月之间，共享办公：800 元/㎡·月起；超甲级写字楼租金为 120-340 元/㎡·月之间，其中平安金融中心的写字楼租金最高 240-340 元/㎡·月之间、共享办公：1000 元/㎡·月起，其次为大百汇广场、中洲大厦、皇庭中心、卓越世纪中心 1

号楼、2 号楼。写字楼出租大部分为带装修出租，其中一手房东与二手房东租金及实用率差别较大，一手房东出租实用率为 70%左右，二手房东出租实用率多为 35-50%左右，由于实用率的差异，一手房东单位租金较高于二手房东单位租金。甲级写字楼放盘价普遍在 2.4-3.5 万元/㎡之间，其中卓越世纪中心 4 号楼、卓越时代广场放盘价相对较高，放盘价在 4.0-5.0 万元/㎡之间；超甲级写字楼仅有卓越世纪中心 1 号楼、岗厦皇庭大厦(皇庭中心)在出售，放盘价在 4.0-5.0 万元/㎡之间，其余均为“只租不售”物业。

2、福田中心区北区域写字楼数量少于南区域，所调研的写字楼竣工年限介于 2001-2014 年，江苏大厦楼龄最旧，太平金融大厦、荣超大厦楼龄相对较新。其中超甲级写字楼仅有太平金融大厦，租金为 150-230 元/㎡·月之间，共享办公 600 元/㎡·月之间起，乙级写字楼仅有江苏大厦，租金为 90-120 元/㎡·月之间，甲级写字楼租金多为 100-160 元/㎡·月之间，其中荣超商务中心的写字楼租金最高 150-240 元/㎡·月之间，其次为荣超大厦、富德生命保险大厦、安联大厦；一手房东、二手房东的出租实用率和租金差别与南区域大体一致。乙级写字楼放盘价为 2.0-3.2 万元/㎡之间，甲级写字楼放盘价多为 3.0-4.0 万元/㎡之间，根据法拍市场显示，近一年成交价 2.5-3.0 万元/㎡之间，“只租不售”写字楼数量占所调研写字楼一半之多。

3、根据此次福田中心区写字楼市场调研得知，福田中心区写字楼现租赁均有免租期，其免租期长短与其租赁面积、是否装修、楼盘新旧有关，新盘、毛坯且面积大的写字楼，其免租期最长，最长可达半年之久，其余免租期多为一至两个月较为普遍；且市场经济行情下行的影响，经济市场状况不良导致很多企业经营不善，面临倒闭或是迫于成本压力搬离福田中心区，致使写字楼成交与租赁市场陷入低谷，空置率逐渐上升，个别楼盘空置率已高达 20-25%。现阶段全市各类型物业的成交量均处于低谷，写字楼则更出现骤降现象，加上部分业主急于变现，办公楼不乏荀盘出现，价格偏低，致使同一楼盘出现价格差异较大的情况。福田区中心区写字楼租赁、销售整体上量价齐跌，空置率呈上升趋势。

4、未来展望

供应情况：2025 年第一季度，深圳市优质办公楼市场新增供应充沛，全市共有四个项目共计 30.2 万平方米交付使用，但福田中心区新增供应占比较小，主要分布在前海和后海片区。

空置率：福田中心区作为深圳核心商务区，空置率长期低于全市平均水平。2024 年第三季度，福田中心区空置率为 11.5%，远低于全市平均水平。2025 年第一季度，尽管全市空置率有所上升，但福田中心区凭借成熟的商务配套、交通优势及产业集聚效应，空置率仍保持低位，预计低于全市平均水平。

租金议价空间：福田中心区租金水平虽受市场波动影响有所调整，但整体仍高于全市平均水平。业主为吸引优质租户，可能提供灵活的租赁条款，但核心区域租金议价空间相对有限。

小结：福田区凭借成熟的商务配套和金融产业集聚，维持了较低的空置率和较高的租金水平，但面临新兴区域竞争、租金下行及供应过剩的压力。未来需依托产业升级和城市更新优化供需结构，同时通过灵活的租赁策略吸引企业入驻。短期内，租金调整或为企业优化办公空间提供契机，长期则需关注总部经济和科技创新的持续驱动力。