



国资源评估

土地 房地产 资产

2025 年 | 第 7 期

— 总第 159 期

深圳市深汕特别合作区
房地产市场调研报告



目 录

一、深汕特别合作区概况	1
1、地理位置	1
2、历史沿革	1
3、交通规划	1
4、发展定位与空间规划	2
二、房地产市场调研情况	3
1、住宅房地产市场	3
2、商业房地产市场	8
3、办公房地产市场	11
4、工业（产业）房地产市场	13
三、深汕特别合作区房地产存量及在建体量分析	24

一、深汕特别合作区概况

1、地理位置

深汕特别合作区位于广东省东南部，粤港澳大湾区最东端，地处珠三角平原和潮汕平原之间的粤东沿海丘陵地带，陆域面积 460.41 平方公里，海岸线长 69.8 公里，海域面积 1802.03 平方公里。下辖原汕尾市海丰县鹅埠、小漠、赤石、鲘门四镇，行政村 34 个、社区 5 个，自然村 187 个。户籍人口 8.15 万人，实际管理人口 13.63 万人。距离深圳市坪山区 60 公里，距离广州市区 170 公里。西部、北部与惠州市惠东县接壤，东部与汕尾市海丰县相连，南临红海湾，是粤港澳大湾区向东辐射的战略节点。



2、历史沿革

深汕特别合作区前身深圳（汕尾）产业转移工业园位于汕尾市鹅埠镇，是经省政府批准认定的省产业转移工业园，由汕尾市政府和深圳市政府共建。

2017 年 9 月 21 日，省委省政府批复同意《深汕特别合作区体制机制调整方案》，明确合作区党工委、管委会调整为深圳市委市政府派出机构，由深圳全面负责建设管理。2018 年 12 月 16 日，深圳市深汕特别合作区党工委、管委会正式揭牌，合作区正式成为深圳第“10+1”区。2019 年 8 月 18 日，《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》明确指出“创新完善、探索推广深汕特别合作区管理体制机制”，从此建设合作区由广东战略上升为国家战略。

3、交通规划

深汕特别合作区加快打造深汕海陆空立体交通体系，与周边地区协同发展。深汕特别合作区对外交通主要通过五条铁路通道和五条高速公路通道联系。五条铁路通道分别是厦深铁路、广汕铁路，在建的深汕高铁，远景还预留了深汕城际、惠汕城际。五条高速公路通道分别是深汕高速（沈海高速）、潮莞高速，规划是深汕第二高速，远景将预留深汕第三高速、河惠汕高速。小漠国际物流港去年各类货物总吞吐量突破 100 万吨大关，对内吸引华南等地车企将小漠港作为主要出口港；对外已开通东南亚、中东、地中海、红海、欧洲、南美等 6 条

外贸滚装航线。该港今年力争实现汽车出口 7 万辆以上，前 5 月汽车出口量已超过去年全年。

4、发展定位与空间规划

发展定位：按照《深汕特别合作区发展总体规划(2015-2030 年)》，合作区的发展定位是建设“四区一城”，即：区域协调发展示范区，深圳产业拓展支撑区，承接珠三角产业转移协作区，粤东振兴发展先行区和现代产业新城。近年来，深汕特别合作区产业定位不断调焦聚焦，特别是 2021 年以来抢抓新能源汽车产业风口，依托现有产业基础和重大项目，围绕广东省 20 个战略性产业集群和深圳市“20+8”产业集群布局，充分发挥新能源汽车产业链长、带动力强特点，打造以新能源汽车产业为主导支撑，以新能源储能产业、材料产业、智能制造机器人产业为辅助配套的“一主三辅”产业集群布局。截至目前，已引进产业项目计划投资额接近 1000 亿元，预计总产值将超过 3000 亿元。从 2018 年至 2023 年，深汕特别合作区的 GDP 年均增长率高达 26%，今年前三季度地区生产总值同比增长 58%，

空间规划：深汕特别合作区的空间规划可归纳为“一心、两轴、三带、四组团”。

一心：中心组团将打造高端商务区和政务区，重点发展商务金融、政务、公共文化和科技孵化服务业等。

两轴：东西向依托深汕大道，打造产城融合发展功能轴，南北向依托科教大道，打造科技创新发展功能轴。

三带：南部以红海大道和滨海岸线为载体的沿海综合发展带，北部以圳美绿道和创智路为依托的沿山生态发展带，以及中部依托赤石河打造的“一河两岸”滨水特色景观带。

四组团：环绕中心组团布局的东部、南部、西部、北部四大功能组团。东部：打造科教研发区和未来产业区，重点发展高教科研、教育服务、机器人、海洋科技产业等；南部：打造新兴海港商贸区和滨海生态旅游区，重点发展临港产业、邮轮游艇、滨海旅游、文化创意等；西部：打造先进制造集聚区，重点发展新一代信息技术、新能源、新材料、智能装备制造等。北部：打造康养度假区，重点发展康养度假、医疗保健、生物科技、生态休闲等。



二、房地产市场调研情况

本次调研以深汕特别合作区为范围，涵盖鹅埠、鲘门、赤石、小漠四个镇，对范围内的住宅、商业、办公（公寓）、工业（产业）的售价、租金等相关情况进行调查。

1、住宅房地产市场

1) 住房发展规划

《深汕特别合作区住房发展规划（2021-2035）》以住房供给侧结构性改革为主线，以四位一体、筑巢引凤、先有后优、多措并举、突出特色为思想，明确“十四五”时期和中远时期住房发展目标、策略、实施机制和保障措施。

到 2025 年，构建有深汕特色的住房政策体系，形成以“双六十”（保障房建筑面积不低于总住房建筑面积的 60%，保障房套数不低于总住房套数的 60%）为基本要求的住房结构；到 2035 年，进一步完善住房政策体系，形成更高标准的住房保障，各种住房比例合理，顺应国民高品质住房需要，充分培育商品住房市场，实现住房质量、结构、规模、速度、效益的统一，使深汕特别合作区成为大湾区区域协同发展的典范。

2) 现行购房政策

购房资格：不限户籍、不限社保、不限购、不限售。

首付比例：首套房、二套房最低首付比例统一为 15%。

贷款利率：商贷：住宅首套、二套利率为 $\text{lpr}3.60\%-45\text{bp}=3.15\%$ 。

公积金贷：首套房 5 年（含）以下 2.35%，5 年以上 2.85%；

第二套房 5 年（含）以下 2.775%，5 年以上 3.325%。

税收政策：增值税：个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税；个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税。

契税：对个人购买家庭唯一住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

3) 住宅市场调研情况

A、调查数据表

序号	名称	名称	简介	户型	报盘 (元/m ²)	租金 (元/m ² /月)	备注
1	振业时代花园	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道与创强路交汇处，占地 86747 平方米，规划容积率为 2.5，绿化率 36%，建筑总面积为 277440.18 平方米，属于二类居住用地，其中住宅建筑面积约为 21 万平方米，商业面积约为 4500 平方米。	77-136m ² 2-4 房	二手：0.88-1 万；开发商尾盘 122-136m ² 报 1.3 万（毛坯），折后 1.1-1.2 万	23-28	振业时代花园 6、7 栋为楼王
2	翰林华庭（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇南外学校东侧，总占地面积 5.5 万平方米，总建筑面积约 25.5 万平方米，将精装交付住宅 1991 套，其中保障性租赁住房 768 套	89-113m ² 3-4 房	1-1.1 万（带装修）	——	2026 年 3 月交房，目前在售的为 1 期，小区配有人才房
3	辉煌 1 号	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道与产业路交汇处，占地面积 4.5 万平方米，总建筑面积 17.5 万平方米。项目集 589 套公寓、887 户高层住宅。1 栋 30 层的住宅型公寓；9 栋 22-28 层的高层住宅楼；4 栋 5-9 层的多层洋房。	34-204	0.85-1 万	公寓 30-35；住宅：20-25	——
4	书香雅苑	鹅埠镇	项目位于鹅埠镇南山外国语学校（集团）深汕学校西侧，土地面积约 4.05 万 m ² ，建筑面积约 19.74 万 m ² ，建设 8 栋住宅，	88-119m ² 3-4 房	均价：1.1 万（带装修）	——	12 月底交房
5	深汕创业村	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道（国道 324）与西五路交汇处，占地面积 25133 m ² ，总建筑面积 75382.40 m ² ，其中住宅面积为 56458.42 m ² ，两层商铺面积共 6258.35 m ² ，总户数为 396 户。	95-281 m ²	98-122m ² 3 房：均价 0.88 万、280 平：均价 0.75 万（简装）	25-30	——
6	海悦湾畔花园	鲘门镇	位于鲘门镇 324 国道旁，毗邻深汕湾格兰云天国际酒店，占地 1.6 万平方米，绿化率 30%，容积率 3.0。距高铁鲘门站 4 公里。建设 6 栋高层，底层有商业；户型有 98-126 m ² 三房，145-148 m ² 四房	98-126 m ² 3 房，145-148 m ² 4 房	0.7-0.8 万	20-25	——
7	深汕湾·智苑	鲘门镇	位于鲘门高铁站东侧，占地面积约 4 万平方米，主要功能为住宅，配置有幼儿园、社康中心、物业服务用房。整个小区分为 A 区和 B 区，共 10 栋住宅单位；A 区包括 4 栋小户型住宅以及约 7500 m ² 集中商业；B 区包括 6 栋住宅、约 1500 m ² 住宅底商及一所约 2400 m ² 9 班幼儿园。	46-142 m ² 1-5 房	均价 0.8 万	20-25	可与公寓式酒店签返租

序号	名称	名称	简介	户型	报盘（元/m²）	租金（元/m²/月）	备注
8	中铁建观山云邸	赤石镇	位于赤石镇，毗邻明热河，处在区内地标性养生名片——水底山温泉度假庄园（国家4A景区）的东侧，拥有山、水、林、田、湖、温泉等多元自然生态资源。总占地面积约28万m²，总建筑面积约37万m²（其中，宅地1占地12万m²，总建筑面积18万m²；宅地2占地16万m²，总建筑面积19万m²），主要建设住宅、商业、地下车库等。	89-130 m² 3-4房、 联排176 m²、 双拼280 m²、 叠拼139-165 m²	洋房：0.9-1万、 联排：2.2-2.5万、 双拼：3.5万、 下叠：2-2.3万、 上叠1.2-1.5万	——	小区有洋房、联排、叠拼、双拼，洋房共11层，中叠为大平层，已入住20来户，双拼1000万左右
9	华润半山润府	赤石镇	位于赤石镇赤石片区，项目总占地约19.8万m²，建筑面积约62万m²，总共分三期开发，规划建设有精品住宅、文体配套、城市会客厅以及2所幼儿园，其中一期占地约5.6万m²，建面约22万m²。	二期98-128 m² 3-4房、三期 80-115平3-4房	80m²：1.2万左右、 95m²1.05-1.1万左右、 115m²1-1.05万（带精装）	23-27	1期已售罄，2期剩5套位于2-5层和顶层，特价0.9万左右，目前在售为3期，2026年3月交房
10	华侨城纯水岸花园	小漠镇	位于小漠镇小漠南君寮片区，占地面积135445.60平米，预售总面积21763.81平米，是华侨城首个进驻深汕合作区的项目。建设共105栋（住宅103栋），整盘3-11层（三期合院3层、双拼4层、叠墅6层）。	主力户型为142-273 m² 4-6房	小高层（工抵房带装修）0.9-1万、 联排2.8-3万、 叠墅140、150m²：上叠1.6万左右、 下叠2.5万左右	28-35	临湖双拼，一手售总价1000万左右，小高层1.6万/m²（毛坯）
11	岭南九龙湾	小漠镇	位于小漠镇，三面环狮山，分三期建设，其中C地块九龙湾城市广场及B地块（部分）九龙湾花园为一期；B地块（剩余部分）九龙湾花园为二期；A地块九龙湾花园为三期。总建筑面积为561032.93 m²，其中A地块建筑面积为239584.2 m²，B地块建筑面积为167888.21 m²，C地块建筑面积为84578.22 m²。建设4栋高层，2栋小高层，1栋公寓，24套别墅。	83-125 m² 2-3房、 176-204 m² 别墅、 35-75 m² 公寓。	平层1-1.2万（带精装）、 四联排别墅4万、 洋房1.5-1.7万	——	公寓不售，有一栋玻璃幕墙的物业，打算做酒店（意向为万豪）
12	碧海观山花园（在建）	小漠镇	位于小漠镇元新村，是小漠镇首个安置房项目，也是目前深汕规模最大、投资最多、受益人群最广的安置房项目。总占地面积约9.48万平方米，总建筑面积约40万平方米，容积率3.1。该安置房项目包括19栋高层住宅和1栋3层幼儿园，总计能提供2324套房源，2569个机动车车位，户型面积包含60平方米至180平方米多种选择。	——	——	——	2023-8开工，计划2025-7完工，目前多楼栋出地面二十多层

B、调研相关照片



振业时代花园



翰林华庭（在建）



辉煌1号



书香雅苑



深汕创业村



海悦湾畔花园



深汕湾·智苑



中铁建观山云邸



华润半山润府



华侨城纯水岸花园



岭南九龙湾



碧海观山花园（在建）

C、调研小结

根据《深圳市深汕合作区住房发展规划(2021-2035)》，合作区将构建保障房建筑面积不低于总住房建筑面积的 60%，保障房套数不低于总住房套数的 60%的“双六十”住房供应与保障体系。为保障住有宜居，深汕特别合作区加速构建“双六十”住房保障体系。截至目前，全区规划建设保障房项目 17 个，其中建成项目 9 个共 12554 套，保障房套数占居住住房套数的 73%。到“十四五”末，全区将新增各类住房 6 万套，能满足约 18 万人的住房需求。

目前公共租赁住房有临邦里、临安里，保障性租赁住房有深耕村、安居深乐村、安居深颐村、海逸村、翰林华庭（部分），可售型公共住房有安居深乐花园、海逸花园等。

深汕特别合作区在其揭牌成立前，以自建房为主，只有零星几个住宅小区，随着房企大规模拿地建设，近几年，陆续有十余个楼盘入市。随着住房交易市场冻结的结束，购房政策的逐渐松绑，置业深汕、投资深汕也逐渐受到重视。目前购买群体主要为三类，一类是当地居民，二类是在合作区就职的工作人员，三类是投资住房人群。

深汕住宅市场户型以三房为主，伴有部分两房、四房，小面积单房的多为公寓产品。鹅埠镇、鲘门镇住宅小区多以普通住宅为主，鹅埠镇住宅均价 0.9-1.1 万元/m²，鲘门镇住宅均价 0.8 万元/m²左右，小漠镇、赤石镇住宅小区多以地形景观为依托，涵盖普通住宅及别墅产品，小漠镇普通住宅均价 1-1.5 万元/m²，赤石镇普通住宅均价 1-1.2 万元/m²。

2、商业房地产市场

A、调查数据表

序号	名称	所在镇	临街情况	主要业态	报盘（元/㎡）	租金（元/㎡/月）	空置率	备注
1	东部新时代	鹅埠镇	创元路、同心路	交通银行、麦当劳、奈雪、酒家、瑞幸等	——	临街 120-220, 内铺 50-80, 裙楼二三层 30-40	约 30%	——
2	开元大厦	鹅埠镇	创元路、大德路	主要为餐饮	——	临街 90-130, 二层 30-45	约 10%	地上两层为美食广场
3	振业时代花园	鹅埠镇	鹅埠路、创强路	餐饮、药房、托管中心、地产中介、理疗馆、便利店、美容院等	鹅埠路: 2.4-2.6 万、 创强路 1.8-2.0 万	鹅埠路: 100-120、创强路: 70-90	鹅埠路: 基本上满租、创强路: 约 50%	8 栋均配备烟道
4	书香雅苑	鹅埠镇	鹅埠路	招商中	不售	开发商统一招租, 起始租金 60、80 元起, 竞价模式	招商中	根据经营业态, 开发商拟定好位置, 以竞价形式招租, 价高者得
5	辉煌 1 号	鹅埠镇	产业路、鹅埠路	餐饮、药店、便利店、美发店、商行等	——	产业路: 40-70、鹅埠路: 70-100	产业路: 约 40%、 鹅埠路: 基本上满租	——
6	深汕创业村	鹅埠镇	创强路、深汕大道	1 层药行、商行、餐饮、管道燃气营业厅等; 2 层棋牌室、养生馆等	——	首层 70 左右, 二层 40 左右	约 30%	——
7	华润半山润府	赤石镇	小区道路	快递驿站、商行、社区餐厅、装修公司等	一期剩余商铺: 0.9-1.3 万	40-70	约 90%	——
8	华润置地赤河广场	赤石镇	丹东线、商业广场	麦当劳、影城、华润万家便利店、尊宝披萨、途虎养车	——	带管理费 40 (可谈)	约 60%	项目一期由公园商业街及赤石河旁的滨水公园两部分组成, 商业街共 11 栋两三层独立小楼。西北侧 5-10 号楼基本空置
9	海悦湾畔	鲇门镇	百安路、支路	门窗、建材、餐饮	——	约 35-50	约 80%	——
10	深汕湾·智苑	鲇门镇	发展大道、三强路、毕昇路	建材、餐饮、便利店等	1-2 万	40-70	发展大道、三强路、 内广场铺: 约 90%; 毕昇路: 约 20%	——

B、调研相关照片



东部新时代（同心路）



东部新时代（创元路）



东部新时代（裙楼内）



开元大厦（创元路）



开元大厦（大德路）



振业时代花园（鹅埠路）



振业时代花园（创强路）



书香雅苑（鹅埠路）



辉煌1号（产业路）



深汕创业村（深汕大道）



深汕创业村（创强路）



华润半山润府（A区）



华润半山润府（B区）



赤河广场



赤河广场



海悦湾畔（百安路）



深汕湾·智苑（三强路）



深汕湾·智苑（内广场）

C、调研小结

深汕特别合作区整体商业氛围尚在培育中，除了主要干道上原来民房的临街商铺，大部分新建楼盘均带底商，随着绿地商务中心裙楼商业的建成和投入使用，将填补深汕区域商业综合体的空白。

根据市场调研情况，目前鹅埠镇商业以深汕大道-创富路-创新大道围合区域为中心，该区域内有工行、中行、农行、建行、交行、上海银行、邮储银行、华夏银行八家银行，且有麦当劳、肯德基、奈雪、瑞幸、东海苑酒家等知名餐饮。深汕大道两侧分布有部分住宅小区底商及民房底层商业，住宅小区底商售价 1.8-2.5 万元/m²，临主街及商业氛围较好道路商铺租金在 90-150 元/m²/月，侧街及部分支路商铺在 40-70 元/m²/月。

赤石镇以镇中心民房底层商业为主，有赤河广场及华润半山商业投入运营，赤河广场位于深汕合作区赤石镇丹东线西北侧，是华润置地进驻深汕特别合作区的首个项目，且为纯商业项目。项目一期由公园商业街及赤石河旁的滨水公园两部分组成，商业街共 11 栋两三层独立小楼，由于周边多为待开发用地，人流量较小，目前空置率较高。华润半山目前一期剩余少量商铺在售，整体空置率较高，租金在 40-70 元/m²/月。

鲘门镇商业主要分布在原镇中心，小部分分布在鲘门高铁站东侧区域，以深汕湾智苑底商为主，商业氛围一般，主街道租金在 40-70 元/m²/月，现底商售价 1-2 万元/m²。另百安片区，海悦湾畔除主干道外，基本上空置。

小漠镇商业仍以民房底层商业为主，且目前区域内仅有两个小区在售，商业未投入使用。

3、办公房地产市场

A、调查数据表

序号	名称	所在镇	简介	用途	报盘	租金（元/㎡/月）	空置率	建设进度	备注
1	深汕西会展中心	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道北侧，是首个集展会、销售、会议、办公、休闲一体化的多功能运营平台，总建筑面积约 1.5 万平方米，共 3 层，2020 年投入使用。	展会、销售、会议、办公	——	办公：65-75	约 10%	——	展会、会议室为主
2	深汕科技生态园（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇创文路 and 同乐路交汇处东北侧，由深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司投资建设，占地 9.1 万平方米，建筑面积 45.6 平方米，园区提供约 32 万㎡研发办公空间，搭配约 10 万㎡臻装人才公寓以及约 3.7 万㎡全能街区式商业。	研发办公、公寓、商业	未开始招商	未开始招商	未开始招商	公寓及其它楼栋主体、外墙完工，研发中心主体外墙在施工	定位深汕科创产业集聚高地，正建设深汕最高、248 米的地标研发中心
3	深汕绿地中心（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕特别合作区管委会旁，，规划包含约 210 米摩天商务地标综合体，涵盖约 33-57 ㎡酒店式公寓、约 65-2100 ㎡办公空间、约 3 万㎡ Mail 星级酒店等多种产品业态。	办公、公寓	办公：标准层均价 9500，9 米层高 1.4 万；商务公寓 33-56 ㎡ 1-2 房，0.9-1.05 万元/㎡；	公寓 30-35	办公尚未竣工，公寓约 60%	办公及商业裙楼主体完工，外墙施工中	该项目于 2022 年主体封顶，工期较慢，一度停工，目前外墙施工阶段
4	东部新时代	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕特别合作区管委会旁，包含办公、商业、公寓、酒店等多种业态。项目已于 2019 年 5 月封顶，办公 31418.36 ㎡，共 142 套，面积区间 112.80 ㎡-469.78 ㎡，公寓 12750.14 ㎡，共 144 套，面积区间 55.24 ㎡-385.12 ㎡。	办公、公寓	办公 1.1-1.3 万元/㎡	办公：38-50；公寓 15-28	约 20%	——	有几层整体经营万枫酒店
5	海洋智慧港	鲘门镇	位于鲘门镇三面环海的百安门片区，由深汕投控集团公司投资兴建，占地面积约 5 万平方米，总建筑面积约 22.78 万平方米。项目以研发、商业、办公、展览、酒店为主题。	研发、商业、办公、展览、酒店	——	研发办公：18-25	约 60%	——	重点引进智能网联汽车、海洋科技、科研配套等。片区地标性建筑，180 度海景办公空间，500 米近海滩海岸。

B、调研相关照片



深汕西会展中心



深汕科技生态园



深汕科技生态园



深汕绿地中心



东部新时代



海洋智慧港

C、调研小结

深汕特别合作区目前纯办公物业比较少，集中在鹅埠镇，多为产业园区配套办公性质，办公集聚度一般。东部新时代和绿地商务中心为片区内两个纯办公物业，售价 0.9-1.3 万元/ m^2 ，租金均价约 30-50 元/ m^2 /月。随着商业、办公用地的成交，写字楼的建设及投入使用，深汕特别合作区办公市场会逐渐完善。

4、工业（产业）房地产市场

A、调查数据表

序号	名称	所在镇	简介	用途	租金(元/㎡/月)	空置率	建设进度	备注
1	浩能智汇港	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道南侧，占地面积约5.1万平方米，总建筑面积约18.1万平方米，计划总投资约5亿元。浩能智能装备产业园共建设14栋建筑，其中高层厂房3栋、多层厂房8栋、办公楼1栋、宿舍楼1栋、配套用房1栋，厂房总面积约10.8万平方米，是深圳市“20+8”产业2000万平方米“工业上楼”厂房空间项目之一	工业研发	15-18	招商中	——	首层高6米，楼上高4米
2	深汕比亚迪汽车工业园一期	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道北，连片占地面积约95万平方米，分为A地块和B地块建设，深汕比亚迪汽车工业园一期项目的A地块和B地块都有各自的规划和建设内容。A地块主要是厂房、仓库等设施，其中包括16栋工厂和宿舍楼，B地块主要是建设新能源配套核心零部件生产基地，包括办公楼、研发中心、实验室等设施。	工业	——	企业自用	——	该项目是新能源汽车零部件产业项目，主要进行汽车零部件以及相关配套产业等核心产品的研发、生产与制造。计划总投资50亿元，投产后可实现约100亿元的年产值。于2022年9月底首栋厂房投产，于2023年底实现全面投产
3	深汕工业互联网制造业创新产业园（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道北侧，西邻比亚迪汽车工业园，由广东深汕投资控股集团有限公司投资建设。主要建设内容包括高级办公写字楼、商业综合体、星级酒店、产业配套宿舍、工业厂房、会展中心等。项目总体建设32栋主体建筑，包含14栋厂房建筑、8栋宿舍建筑、3个社区型商业、1栋酒店+办公建筑，5栋办公建筑和1座会展中心。	工业研发	工业研发：报30起	大部分尚未完工，前期招商中	分三期建设开发，其中一期3栋厂房已投入使用，两栋写字楼、商业综合体塔楼已于今年5月完成主体结构封顶，6栋宿舍具备移交运营条件。二期8栋厂房主体结构封顶，预计2026年上半年竣工	“工业上楼”项目

序号	名称	所在镇	简介	用途	租金(元/㎡/月)	空置率	建设进度	备注
4	南山智造深汕高新产业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道北侧,由深圳市深汇通产业园开发有限公司投资建设,用地面积约 8.49 万平方米,可提供约 22.9 万平方米的优质产业及配套空间,包括 2 栋高层厂房、4 栋多层厂房和 2 栋宿舍楼	工业研发	工业研发: 报 30-35	2024 年 9 月开园,尚在初始招商阶段	——	项目围绕先进高端智能制造业、新一代信息技术、新材料等相关产业,引进南山区具有高新技术、规模品牌、发展前景的外溢产业项目,主要建设内容包括生产车间、综合楼、技术研发中心等旨在建设“南山总部+深汕基地”的先进智能制造产业高地;“工业上楼”项目
5	蛟湖产业园(在建)	鹅埠镇	位于鹅埠镇,项目东侧为区管委会,南临深汕大道,占地面积 8.71 万平方米,分三个地块,其中两个地块为深汕城投公司与蛟湖村的留用地开发项目。园区定位于新能源、新材料、智能网联汽车、新一代信息技术等先进产业,主要建设包括研发办公楼、商业中心、宿舍等配套设施。充分发挥“村企合作开发建设平台”功能,盘活蛟湖村土地资源,形成串联新能源汽车产业链上下游的新产业园区。	工业、商业、办公	——	建设阶段	刚出地面,一般这种工期两年左右。	深汕首个村企业合作产业园
6	威可特园区	鹅埠镇	位于鹅埠镇创强路与同德路交汇处,共两栋多层厂房及宿舍	工业	企业自用	企业自用	——	——
7	顺泰物流园	鹅埠镇	位于鹅埠镇同德路与产业路交汇处东南,投资主体为广东顺泰供应链有限公司,占地面积 4.66 万平方米,建筑面积 9.86 万平方米,建有 2 栋厂房、1 栋办公楼及 3 栋宿舍楼	工业研发	部分自用,部分出租,厂房 20-24,办公毛坯 20,简装 25,带家私 45 左右	厂房约 20%,办公、宿舍约 80% 空置	——	属于现代物流服务行业,主要建设以现代供应链为支撑,将供应链管理与信息技术、商贸、物流、金融相结合,集区域物流枢纽、金融结算、展示交易等为一体的服务平台。厂房首层高 7.5 米,楼上 5.1 米,承重配置等较优

序号	名称	所在镇	简介	用途	租金(元/㎡/月)	空置率	建设进度	备注
8	力劲科技园区	鹅埠镇	位于鹅埠镇同德路与产业路交汇处西北,总占地面积为4.83万平方米,一期建筑面积约为9.20万平方米,是公司除深圳、宁波、上海、意大利外,又一超大型压铸机生产基地,于2022年中投产;目前二期在建设中。	工业	——	企业自用	——	——
9	华西建筑工业化产业基地	鹅埠镇	位于鹅埠镇产业路西侧,占地面积7.5万平方米,由中国华西企业有限公司投资4.25亿元开发,总建筑面积9.8万平方米,包含一栋钢结构厂房、两栋综合楼和一栋研发楼。其中,厂房占地4万平方米,配有自动化生产设备及32吨、50吨等大型起重设备,配套构件堆场约2万平方米。	工业	——	企业自用	——	——
10	乾泰工业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇产业路北,占地13万平方米,园区建有多栋多层厂房、宿舍楼及办公楼。一期投产建筑面积10.8万平方米,总投资约6.8亿元。	工业研发	办公32-35,宿舍35	大部分企业自用,部分办公宿舍出租,空置率约5%	——	园区内建设了报废汽车拆解、退役动力电池智能拆解检测、重点零部件和退役电池梯次利用、报废动力电池物理环保等多条生产线和相关环保设施设备,于2020年正式投产
11	易能高新产业园	鹅埠镇	位于深汕特别合作区管委会西侧,占地约1.7万平方米,建筑面积约3.8万平方米	工业研发	厂房15-18,办公毛坯30多,有装修的40-60	部分自用,部分出租,空置率约30%	——	2019年开园
12	深汕云服务基地	鹅埠镇	位于鹅埠镇创新大道与创富路交汇处西南侧,是由广东深汕投资控股集团有限公司开发建设的集厂房、研发用房、宿舍及生活服务的综合产业项目,占地3.4万平方米,总建筑面积7万平方米,包括4栋建筑。	工业研发	厂房报均价18	约60%	——	2023年前后发布两次整体销售公告,报价3.55亿(5044元/平方米),后均应销售方要求终止。

序号	名称	所在镇	简介	用途	租金(元/㎡/月)	空置率	建设进度	备注
13	应达利科技园	鹅埠镇	位于深汕特别合作区鹅埠先进制造集聚区,由应达利集团全资附属子公司应达利电子有限公司投资兴建,总占地面积为 2.4 万平方米,总建筑面积约 4.5 万平方米。	工业	16-20	约 20%	——	大部分自用,只有临创新大道那栋 3-5 层出租。
14	晟火科技园	鹅埠镇	位于鹅埠镇创富路与创新大道交叉口东南侧,项目分两期开发。一期(已规划验收):A 栋厂房、B 栋厂房、产品展示科研楼、宿舍楼和保卫室;二期:厂房(C 栋、D 栋、E 栋、F 栋)和门卫室	工业研发	厂房: 17-20; 办公: 毛坯 18-20, 带装修 约 40; 宿舍: 约 25; 商业: 60-80	一期约 20%, 二期 主体、外墙 等完工, 尚 未竣工验收	——	
15	飞驰智能科技产业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇新风路 185 号,用地面积约 5 万平方米,建筑面积约 15 万平方米,共建设 4 栋建筑,其中钢结构厂房 2 栋,综合办公楼 1 栋,宿舍楼 1 栋,其中厂房总面积约 12.73 万平方米。	工业	不对外招租	——	——	实现“当年拿地、当年动工、当年投产”。目前已入驻东风李尔、邝巨、黄越等多家汽车产业链上下游企业,以生产汽车智能座舱为主,集研发、生产、物流运输供应链为一体的工业园区。目前,东风李尔是比亚迪汽车产业链最大的外部供应商之一。
16	冠恒新材料产业园 (二期在建)	鹅埠镇	位于深汕特别合作区鹅埠先进制造集聚区,项目总投资 3 亿元,规划用地面积约 3 万平方米,总建筑面积约 7.7 万平方米,分两期建设,一期总建筑面积约 2.4 万平方米,包括 3 栋厂房和 1 栋仓库。	工业	17-20	一期基本上 自用, 少量 招租, 二期 在建	二期建设进度基本上出地面 十多层。	园区主要生产氟硅橡胶、氟硅油、液体氟硅橡胶、氟硅混炼胶产品,广泛应用于航空航天、交通运输、石油化工、医疗卫生、汽车等行业。
17	注成科技军民融合产业园 (在建)	鹅埠镇	位于鹅埠镇创文路以北,医博士项目以西地块,拟新建厂房、宿舍及办公配套设施,总占地面积为 19945.54 平方米,总建筑面积为 66433.62 平方米	工业研发	——	企业自用	主体、外墙工程已完工, 正 在进行内部装饰工程	自用园区,项目建成后年产钛合金 20T,硬质合金及钨合金 700T,铁基合金及不锈钢 350 吨,铜合金 180 吨等

序号	名称	所在镇	简介	用途	租金(元/m²/月)	空置率	建设进度	备注
18	医博士医教科技园	鹅埠镇	位于鹅埠镇创文路、新园路交叉口，总占地面积约2.47万平方米，建筑面积约6万平方米，主体建筑包括三栋生产厂房、两栋研发楼和一栋生活设施楼。	工业研发	厂房首层约20，楼上约16；研发办公30-35（毛坯）	约60%	——	——
19	麦轩食品工厂（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇，项目占地面积1.44万平方米，建筑面积5.9万平方米，主要由两栋“L”型建筑构成，建设内容包括糕饼生产基地、研发中心、参观体验中心、展示中心、员工宿舍及活动区等。	工业研发	——	未竣工，完工后企业自用	主体、外墙工程已完工，正在进行内部装饰工程	——
20	名盾智创产业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇创意路与深汕大道交叉口西南侧，项目分两期开发	工业、办公、商业	办公毛坯：35+5、带装修：45+5	约70%	——	临深汕大道1楼商业：60+5、支路（维也纳酒店）45+5
21	时尚品牌产业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕西会展中心南侧，占地面积约9.2万m²，建筑面积约22.6万m²，其中生产厂房面积约12.5万m²，办公面积约2.8万m²，商业及生活配套面积约7.3万m²。项目共有18栋建筑，包括6栋生产厂房、2栋研发办公楼、1栋公寓楼、4栋商业楼及5栋宿舍。项目于2019年正式开园运营	工业、商业、办公	厂房：20左右、1层商业：45-60、办公：40左右	约40%	——	园区重点引进新能源、新材料、智能装备制造、新一代信息技术等先进产业及相关产业配套。
22	兴舞大厦	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道南侧，东寨村东侧，为工业用地上建办公楼，共9层。	工业研发	厂房：20左右、办公35左右	约50%	——	1层临深汕大道做商业，2层及以上做办公，办公剩余2层大面积未装修，
23	万泽航空科技（深汕）厂区（二期在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道与新园路交汇处，总建筑面积为89850.05 m²，计容建筑面积为88468.41 m²，项目分两期开发建设，其中一期包括综合楼（含办公、宿舍）、联合厂房、原材料库、蓄水池及门卫室，二期包括生产检测中心、宿舍、厂房及门卫室。	工业研发	1期自用	园区自用	二期已出地面5层、7层、14层	开工日期2023年9月1日，工期608天

序号	名称	所在镇	简介	用途	租金(元/㎡/月)	空置率	建设进度	备注
24	金凤凰国际整装产科技业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道南侧	工业	自用	园区自用	——	虹菱科技园 1 期
25	虹菱智能显示科技厂区（二期）（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠片区，紧挨虹菱液晶电视生产基地（一期）地块，项目投资额约 3 亿元，占地面积约 2.4 万平方米，总建筑面积约 9.2 万平方米，布局 4 栋生产用房及 2 栋生活区，同时配备约 2400 平方米的公共食堂及超 2000 平方米的生活服务中心	工业研发	——	建设阶段	已出地面约 9 层	开工日期 2022 年 6 月 1 日，计划竣工日期 2024 年 5 月 31 日，建设期间出现停工
26	三方大楼	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道与新园路交汇处西南侧	工业研发	A 栋隔好带装修 30，B、C 栋毛坯 20	约 80%	——	A 栋为公寓、酒店，4 楼为办公，目前在租的为 4 楼，B、C 栋做培训多，不需要管理费，A 栋 1 元公摊，B、C 栋为 2 元
27	BBS 产业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇新田路东侧，整个产业园占地面积 3.5 万平方米，总建筑面积达 7.5 万平方米，包括综合研发楼、办公楼、电子商务大楼、生产大楼等在内的 11 栋建筑。	工业研发	自用	园区自用	——	——
28	瑞和产业园	鹅埠镇	位于鹅埠镇深汕大道与新园路交汇处西北侧，占地面积为 7.2 万平方米，总建筑面积约 12 万平方米，由 3 栋标准厂房、1 栋木制品厂房、3 栋宿舍楼及 3 栋商业综合楼组成	工业研发	厂房：18 左右	约 60%	——	——
29	兰香食品厂区（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇新田路与创文路交汇东南侧中间地块，用地面积 20243.4 m²，总建筑面积 56155.91 m²，其中计容积率建筑面积 50162.14 m²，主要建设内容包括 1 幢 1#厂房共 8 层、2#综合楼共 12 层、3#锅炉房 1 间等配套设施	工业研发	——	建设阶段	已出地面 4、5 层	开工时间 2023 年 7 月 18 日，计划竣工时间 2025 年 7 月 31 日

序号	名称	所在镇	简介	用途	租金(元/m²/月)	空置率	建设进度	备注
30	信德豪中央厨房厂区（在建）	鹅埠镇	位于鹅埠镇新田路东侧，项目占地约 2 万 m²，建筑面积 399966.7 m²	工业研发	——	建设阶段	已出地面 11-13 层	开工日期 2023 年 12 月 1 日，竣工日期 2024 年 11 月 15 日，建设期间出现停工
31	深汕湾科技园	鲘门镇	位于鲘门镇鲘门高铁站东侧，由深圳市深汕湾科技发展有限公司投资建设。占地面积 4.69 万平方米，建筑面积 10.9 万平方米，园区包括研发中心、创业大厦、会展中心等。	工业研发	研发：20-35（与租赁面积及装修情况有关）	约 40%	——	项目现已成功被深圳市列为人工智能产业示范区和三大人工智能产业集聚区之一，主要发展智能装备制造、人工智能等产业。
32	深汕锐博特创新产业园（在建）	鲘门镇	位于鲘门镇鲘门片区，占地约 6 万平方米，建筑面积约 33 万平方米，由广东深汕投资控股集团有限公司投资建设。项目包含研发用房、厂房、员工宿舍、展示中心等，总体建设 16 栋主体建筑，其中研发用房 2 栋，厂房 5 栋，宿舍 2 栋，商业配套服务用房 7 栋	工业研发	——	建设阶段	西园已竣工，东园主体建设中，部分楼栋出地面约 10 多层，预计于 2025 年底竣工	功能定位为打造高端定制化机器人生产制造智能化基地、全球机器人研发创新中心，成为智能装备制造产业、智慧城市、创新生态、高新产业示范区。
33	鑫美机器人厂区（在建）	鲘门镇	位于鲘门镇泗马岭，项目建筑面积 86649.51 m²，地下 15 层、地下 2 层，总高度 79.7	工业研发	空置	建设阶段	已出地面，目前停工中	开工日期 2023 年 2 月 6 日、竣工日期 2024 年 6 月 29 日
34	深汕比亚迪汽车工业园二期（小漠）（在建）	小漠镇	位于小漠镇，计划总投资 200 亿元，规划用地面积约 379 万平方米，建设新能源整车配套的核心零部件生产基地。	工业	——	企业自用，东地块部分施工中	二期西地块实现双班生产，东地块也加快建设投产步伐，2 栋厂房已投产，12 栋厂房进入主体施工，3 栋厂房开展基础施工，四大工艺厂房预计今年投产	——
35	小漠港商贸物流园（一期）（在建）	小漠镇	位于小漠镇小漠国际物流港西北侧，占地面积 16.47 万平方米，建筑面积 51 万平方米，规划建设为一个集仓储物流、展示交易、配套服务为一体的现代智慧物流园。	工业研发	——	建设阶段	大部分楼栋主体工程建设中	项目建成后将主要服务港口货物堆存、集拼箱、转运等需求，同时覆盖深汕汽车和化工产业链上下游企业的货物存储、排序和分拨。

B、调研相关照片



浩能智汇港



深汕比亚迪汽车工业园一期



深汕工业互联网制造业创新产业园



南山智造深汕高新产业园



蛟湖产业园（在建）



威可特园区



顺泰物流园



力劲科技园区



华西建筑工业化产业基地



乾泰工业园



易能高新产业园



深汕云服务基地



应达利科技园



晟火科技园



飞驰智能科技产业园



冠恒新材料产业园（一期）



冠恒新材料产业园（二期）



注成科技军民融合产业园



医博士医教科技园



麦轩食品工厂



名盾智创产业园



时尚品牌产业园



时尚品牌产业园



兴舞大厦



万泽航空科技（深汕）厂区（一期）



万泽航空科技（深汕）厂区（二期）



金凤凰国际整装产科技业园



虹菱智能显示科技厂区（二期）



三方大楼



BBS 产业园



瑞和产业园



兰香食品厂区（在建）



信德豪中央厨房厂区（在建）



深汕湾科技园



深汕锐博特创新产业园（西园）



深汕锐博特创新产业园（东园）



鑫美机器人厂区（在建）



深汕比亚迪汽车工业园二期（在建）



小漠港商贸物流园（一期）（在建）

C、调研小结

深汕已构建起以新能源汽车产业为主导，新型储能、高性能材料、智能制造装备产业为辅的“一主三辅”现代产业体系。

一大主导支撑产业-新能源汽车产业主要分布在深汕智造城（深汕汽车城西片区）北部及南部，汽车领域已引入新能源汽车龙头企业比亚迪，布局比亚迪汽车工业园(深汕)一期零配件项目和二期整车项目，总投资 250 亿元，全部达产后预计年产值 2100 亿元，其中一期项目主要用于新能源汽车零部件以及相关配套产品的研发、生产与制造，16 栋厂房 167 条产线已全面投产，二期项目为整车生产基地，目前已实现整车批量下线、产能加速爬坡。除比亚迪龙头外，深汕特别合作区已有京西重工、东风李尔、格林美、乾奉、力劲等多个智能网联汽车产业链群项目，涉及车载设备、配件及汽车制造装备等多个领域。目前正积极对接佛吉亚、福耀玻璃等比亚迪核心供应链企业和通威等新能源汽车产业细分领域龙头企业，已形成合作项目清单。

三大辅助配套产业-新型储能产业主要分布在深汕智造城（深汕汽车城西片区）中部，在储能领域已引入华润电力、格林美、乾泰技术、浩能科技等知名企业，形成较好的发展基础，

储能应用全市领先。全区储能规模达 3 万千瓦，占全市比重为 45%，其中华润电厂辅助调频储能项目为深圳市目前装机规模最大的储能项目，已被列入国家能源局首批科技创新(储能)试点示范项目。全区陆地和海域面积广袤，可开发海陆风电和分布式光伏资源合计超 100 万千瓦，可再生能源禀赋优势明显，有利于布局新能源和传统能源配储示范项目。

三大辅助配套产业-新材料产业主要分布在深汕智造城（深汕汽车城西片区）中部，2023 年 9 月，深汕高端电子化学品产业园正式授牌。这是深圳首个高端电子化学品产业园，也是粤港澳大湾区目前唯一的高端电子化学品专业园区。园区近期规划 1.14 平方公里，在两个月内完成做地，计划构建“5+3+X”产业体系，包括发展 5 类半导体材料、3 类高端化工新材料，以及新能源等材料。2023 年底，德方纳米摘得深汕高端电子化学品产业园一宗产业用地，成为首个入园产业项目，计划投资 80 亿元，建设新型磷酸盐系正极材料项目。当前，已有多家企业意向入驻产业园，涉及电子特气、光刻胶、湿电子化学品、先进封装材料、新能源材料等领域。

三大辅助配套产业-智能制造机器人产业主要分布在深汕湾机器人集聚区(深汕汽车城片区东部)，位于深汕特别合作区东部组团，厦深高铁、深汕高速、深汕大道经过该片区，紧邻厦深高铁鲘门站，具有优越的山海环境、便利的交通条件。核心区目前已引进华睿丰盛、鑫美、天鹰智能、控汇智能、合发、显控、云视、金旺达等多家实体企业，以及深汕湾科技城、锐博特创新产业园等多个平台项目。项目总占地面积约 28.3 万平方米，计划总投资 56.2 亿元，全部达产后预计年产值约 90 亿元，年税收约 6 亿元。

根据调研情况，深汕特别合作区目前工业厂房以企业自主拿地自行建设为主，租售物业比较少。企业自用园区空置率较低，部分未能全部饱和园区，有少量厂房或办公出租，此类园区一般空置率在 0-30%。除自用园区外，由广东深汕投资控股集团有限公司建设的时尚品牌产业园、海洋智慧港已投入使用，深汕工业互联网制造业创新产业园、深汕锐博特创新产业园、深汕科技生态园已临近竣工，陆续投入市场。另有深汕湾科技园、名盾智创产业园、浩能智汇港、瑞和产业园等园区对外招租，南山智造深汕高新产业园亦基本完工，待投入使用。该类园区受深汕整体产业发展情况影响较大，目前空置率较高，空置率在 40%-80%，与入市时间早晚有一定关系。

除部分普通厂房外，一般产业园区均配有产业研发办公用房，目前产业园区主要集中在鹅埠镇，少部分在鲘门镇，赤石镇和小漠镇产业园尚处于开发阶段。产业研发办公租金 30-45 元/m²/月，普通厂房租金 15-20 元/m²/月，租金因地理位置、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、层高、承载力、装修情况等不同有一定程度的差异。

三、深汕特别合作区房地产存量及在建体量分析

截至 2024 年 12 月末，深汕特别合作区新房**住宅**存量 40.11 万平方米，较去年增加 2.9 万平方米，可售套数为 3,097 套。2024 年深汕特别合作区共成交新房住宅 433 套，同比减少 61.2%，成交面积 49,310 平方米，同比减少 57.6%。从去化时间来看，按照过去一年的平均成交量来计算，去化时间约为 85.83 个月。与 2023 年相比，2024 年新房存量面积有所增加，成交数量骤减，去化时间由 34.49 个月上升至 85.83 个月，库存压力持续攀升。根据调研，深汕目前在建住宅（包含保障性住房）有翰林华庭（约 25.5 万平方米）、半山润府三期（约 15.5 万）、碧海观山花园（约 40 万平方米）、南湖碧城（约 6 万平方米）等。

截至 2024 年 12 月末，深汕特别合作区新房**商业（含商务公寓）**存量 7.5 万平方米，较去年减少 2.35 万平方米，可售套数为 1366 套。2024 年深汕特别合作区共成交商业（含商务公寓）125 套，同比增长 421%，成交面积 25576 平方米，同比增长 686%，主要因为深汕绿地商务中心成交 121 套约 2.5 万平方米。从去化时间来看，按照过去一年的平均成交量来计算，去化时间约为 131.14 个月。虽今年成交量有所上涨，但由于存量基数大，去化时间长，库存压力巨大。根据调研，深汕目前在建商业项目有深汕绿地中心商业（约 3 万平方米）、滨河星都（约 6.7 万平方米），合计约 10 万平方米。

截至 2024 年 12 月末，深汕特别合作区新房**办公**存量 5.4 万平方米，可售套数为 400 套，与 2023 年持平。2023 年成交 60 套，2024 年无成交，零成交，零入市，存量体量较大，去化困难。根据调研，深汕目前在建办公项目有深汕绿地中心（约 20.5 万平方米）、深汕科技生态园 B 区（约 14 万平方米），合计约 35 万平方米。

2024 年深汕特别合作区其他用途房地产可售套数 238 套，可售面积为 1.12 平方米，与 2023 年持平。

深汕特别合作区目前规划有二十多个**工业**项目（工业上楼），总建筑面积 428.6 万平方米，目前在建项目有深汕工业互联网制造业创新产业园（约 86 万平方米）、深汕科技生态园 A 区（约 49 万平方米）、蛟湖产业园（约 35 万平方米）、深汕锐博特创新产业园（约 33 万平方米）、小漠港商贸物流园（约 51 平方米）等。