



国土资源评估
土地 房地产 资产

2024 年 | 第 10 期
— 总第 150 期

深圳市福田保税区产业用房
租金市场调研报告



目 录

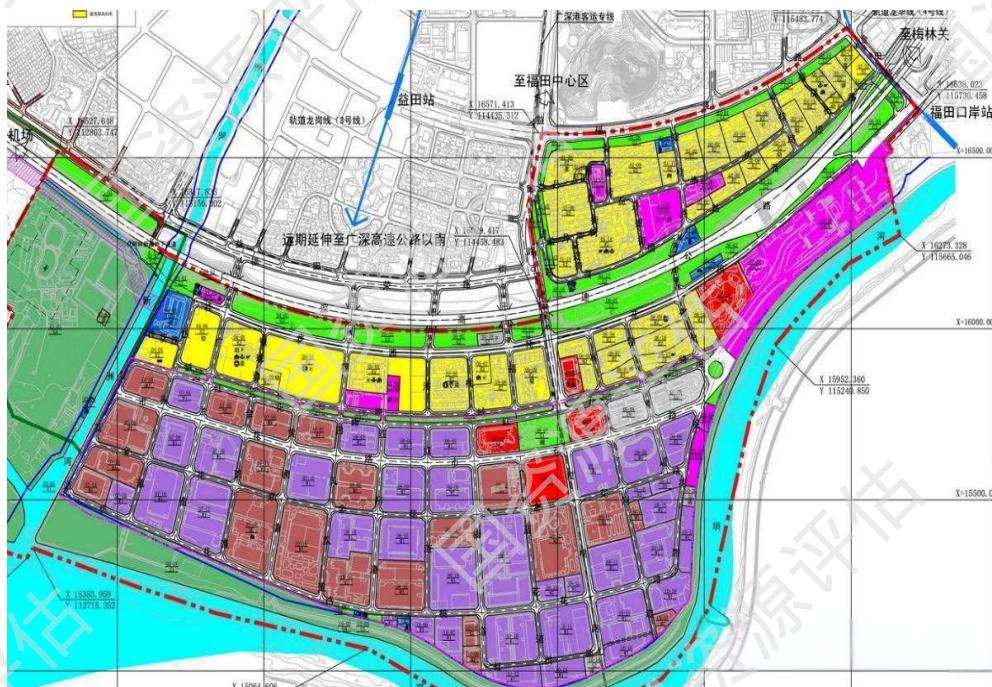
一、区域概况	1
(一) 福田保税区概况	1
(二) 河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划	4
二、市场状况分析	7
(一) 经济运行情况	7
(二) 2024年上半年深圳市房地产市场状况	8
三、市场调研范围	13
四、市场调研总结	21

一、区域概况

（一）福田保税区概况

1、福田保税区基本情况

福田保税区于1991年5月28日经国务院批准设立，1993年2月正式封关运作，园区东接福田口岸、南邻香港、西抵红树林保护区、北靠福田中心区，围网内面积1.35平方公里，20多年来，依托毗邻香港的区位优势和先行先试的体制机制优势，充分发挥了福田保税区作为国家对外开放窗口的示范作用，是国内发展成就比较突出和极具竞争力的保税区域之一。



2、福田保税区投资环境

1号通道：经落马洲大桥直通香港，实际投资200万港元以上的外资企业可办理特殊行驶标志。有特殊行驶标志的香港货柜车可自由进出保税区，有特殊行驶标志的香港私家车可经一号通道到保税区并在深圳市内行驶；

2号通道：园区内与市区间货物专用通道；

3号门（第一行政通道）：园区内与市区间行人与行政车辆、专用通道、第二行政通道：园区内与市区间行人与行政车辆专用通道；

4号门：园区内与市区间行人专用通道；

5高速：毗邻广深高速公路、经广深高速转梅观、机荷等高速、可实现三小时车

程覆盖整个珠江三角洲。

3、消费中心建设

紧邻福田口岸的福田保税区和深港边境的落马洲河套周边地区协调规划研究。对此，福田区提出将紧抓建设广东自贸区的战略机遇，协助推动福田保税区转型升级，加快“福田保税国际展示交易中心(快速消费中心)”、长富大厦军民融合产业基地建设，打造福田保税区“新经济”。

在经济方面，“时尚产业”是今年发展重点。福田区将制定时尚产业发展规划和扶持政策，成立“时尚产业联盟”，支持服装、钟表、文化创意等优势总部企业打造高端品牌。

4、福田保税区产业现状

福田保税区于 1991 年经国务院批准设立，海关监管面积 1.35 平方公里，园区产业用房建筑总面积 226 万平方米，至 2020 年将增加到 282 万平方米，区内企业主要从事工业、物流、贸易等业务，区内有中芬设计园、互联网金融产业园、保税创意园等新型产业园区，目前区内实际运作企业达 1500 多家，管理人员和员工达 8 万余人，主要企业有联想、麦迪实、赛意法、昱科环球、戈尔科技、综合信兴、嘉泓永业、飞力达、富裕仓储、全球物流、旗丰供应链等，已上市企业 2 家，新三板挂牌企业 9 家，拟上市企业 16 家。

5、福田保税区发展目标

(1) 2013 年 7 月，市政府出台《深圳保税区区域转型升级总体方案》和《深圳保税区区域转型升级行动方案（2013-2015 年）》。

(2) 2015 年 6 月，深圳市规划和国土资源委员会（海洋局）编制《福田保税区转型升级空间规划研究》。

(3) 2017 年 12 月，市政府出台《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035 年）》规划大力发展战略河套-福保片区、建立深港科技创新特别合作区。

6、福田保税区规划目标

规划目标：充分发挥保税政策与区位条件的双重优势，积极融入国家“一带一路”的战略，以保税政策为基础，由保税物流为主向保税贸易及服务为主转型，建设成为以保税物流、保税贸易、保税研发、文化保税、高端商品保税展示交易等功能为主的国家级保税示范园区，此外，还对园区用地布局与土地使用、规模与强度、公共设施和服务性设施、综合交通、市政工程等都作出了具体规划，并提出了规划实施意见。

河套-福保片区定位为深港科技创新特别合作区，以创新和科技为主线、集聚国际创新资源、打造“一带一路”国际化创新合作新平台、粤港澳大湾区科技发展新引擎、深港跨境深度合作新支点、政策制度改革创新试验区。



深港科技创新特别合作区 A 区 C 区 福田保税区

河套 A 区为港方管辖范围内，深港双方合作发展的港深创新及科技园，河套 C 区与港深创新及科技园协同发展，重点布局生命健康与生物医药、人工智能、金融科技、新材料等领域的研发与产业化发展，支持研发设计、技术咨询、科技推广、技术贸易、检验检测等科技服务业发展，建设一批突破型、引领型的国家实验室、国家重大科研基础设施和重大科学装置等，建设一批生物医药研发与检验检测中心，支持跨国公司设立全球研发中心、大区域研发中心和开放式创新平台，鼓励深港两地共建重点实验室和人才培养基地，大力发展知识产权专业服务，支持深港合作共建国际科技成果转化和技术转让平台，发展科技银行、跨境科技保险、知识产权证券化、丝路创新基金等科技金融服务，重点吸引集聚国际知名孵化器、创业投资机构、建设一批世界级的公共研发平台、知识产权平台、技术转化平台、技术及大数据交易平台、构建覆盖创新全链条的国际科技合作平台。

福田区保税区重点发展先进制造、创新研发、商贸物流等保税产业，引进与培育先进电子产品制造，建设智能无人工厂，支持智能装备、医疗器械、先进电子材料研发与定制化制造，提升发展现代物流、协同布局人工智能、金融科技、生命健康与生物医药、新材料等领域研发与产业化，发展科技专业服务与保税创意设计、保税产品展示、保税租赁等保税服务业。

7、福田保税区定位

深圳市福田区发布《福田区现代产业体系中长期发展规划（2017—2035 年）》（以下简称《规划》），根据《规划》，在福田区 78.66 平方公里的土地上，将形成“一

核三带一轴八组团”的产业空间发展格局，八组团之一的河套—福保片区发展定位为深港科技创新特别合作区，规划范围包括福田保税区、福田口岸、皇岗口岸、河套 C 区，占地 3 平方公里。而在产业定位上，河套 A 区港方管辖范围内，深港双方将合作发展深港创新及科技园，河套 C 区将与深港创新及科技园协同发展，重点布局人工智能、金融科技、生命健康与生物医药、新材料等领域的研发与产业化发展，支持科技服务业发展，保税区与河套片区协同发展，重点发展保税先进制造、保税创新研发、保税租赁、保税设计等，引进与培育先进电子产品制造，提升发展现代物流。

在深港科技创新合作背景下，福田保税区作为深港科技创新合作的腹地，发展前景一片光明，全国“两会”政府工作报告首次提出建设粤港澳大湾区后，就有来自香港的专家认为，落马洲河套地区只是 1 平方公里，希望将来能够把这个区域沿着深圳河两边扩展，把产业链扩展出去，深圳可以在福田保税区进行配套规划，香港这一侧可以沿着落马洲河套走廊进行研发区域的预留和规划，将来沿着深圳河建成一个科技产业创新走廊，这对深港两地是非常有利的，福田对深港科技创新特别合作区的规划，暗合了这一发展思路。

（二）河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划

党中央高度重视河套深港科技创新合作区（以下简称合作区）建设。2017 年 7 月 1 日，习近平总书记亲自见证签署《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》，其中明确要共同开发建设合作区。2018 年 7 月，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，对合作区规划建设作出部署。2020 年 10 月 14 日，习近平总书记在深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会上发表重要讲话，明确指出要规划建设好河套深港科技创新合作区。为全面贯彻落实习近平总书记重要指示精神，深入实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》，高质量、高标准、高水平推进合作区深圳园区建设，积极主动与香港园区协同发展、优势互补，规划近期到 2025 年，展望到 2035 年。

1、规划背景

2017 年 1 月，香港特别行政区政府和深圳市人民政府签署合作备忘录，共同开发合作区。合作区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（即合作备忘录所称“深方科创园区”）面积 3. 02 平方公里，香港园区（即合作备忘录所称“港深创新及科技园”）面积 0. 87 平方公里。深圳园区规划范围包括福田保税区和皇岗口岸片区：福田保税区面积 1. 35 平方公里，东起皇岗口岸边、南沿

深圳河、西至新洲河、北至绒花路；皇岗口岸片区面积1.67平方公里，东至华强南路、南临深圳河、西至皇岗路、北至滨河大道。

规划建设合作区，是推进粤港澳大湾区建设和支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的有力支撑，是深港双方积极把握新一轮科技革命重大机遇，互利合作、协同推进科技创新和产业发展的重要举措，有利于深圳市创新科技管理机制、对接国际通行创新规则、开展国际协同创新、建设现代化国际化创新型城市；有利于香港特别行政区将自身科技创新、金融开放等优势与珠三角地区完备产业链深度衔接，推动香港建设国际创新科技中心和规划发展北部都会区；有利于丰富“一国两制”实践内涵、支持香港融入国家发展大局，推动粤港澳大湾区高质量发展、打造世界级创新平台和增长极。

当前，深入推进合作区规划建设具有良好的发展基础。区位优势突出，跨境合作条件优越。经济基础雄厚，科技创新活力强劲。深港合作开发意愿强烈，协同发展潜力巨大。当前，全球新一轮科技革命和产业变革方兴未艾，国际经济和科技竞争形势复杂，高科技领域国际竞争日趋激烈，香港期待以创新科技推动产业结构优化，深圳希望进一步增强经济增长内生动力，双方对构建开放型协同创新共同体提出了迫切需求。由于法律、体制、规则等方面深层次差异，深港两地在科技创新要素跨境流动、资源开放共享、科技产业协作方面还面临许多瓶颈制约。新时代赋予了深港合作新内涵、新使命，亟需以合作区为突破口和先行区，推动开放创新和协同发展、推动更大范围有效配置资源、推动创新要素便捷高效流动，为推动粤港澳大湾区高质量发展提供科技和制度创新供给。

2、规划定位

（1）发展定位

深港科技创新开放合作先导区。利用深圳园区独特的“平台”和“通道”作用，联合香港园区建设国际一流的科研实验设施集群，集聚全球高端创新要素资源，汇聚国际顶尖科技人才，链接国际科技创新网络，积极开展国际科技合作，携手打造深港科技创新开放合作新标杆和国际科技创新高地。

国际先进科技创新规则试验区。发挥深港科技产业互补、园区跨境接壤以及深圳园区海关特殊监管区域的优势，紧紧围绕制度创新与科技创新的任务，营造高度开放的国际化科研制度环境，对接香港及国际先进科研规则，加快形成灵活高效、风险可控的跨境科技创新体制机制，为新时期深化科技体制改革、扩大开放发挥示范引领作

用。

粤港澳大湾区中试转化集聚区。汇聚粤港澳三地优势，坚持面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，着力突破重点领域关键核心技术，加快实现从研发到工程化的中试转化，打造国际一流中试转化服务平台，形成一批技术创新和产业创新成果，为大湾区建设持续产生高质量的科技创新供给。

（2）发展目标

紧密衔接香港园区和大湾区综合性国家科学中心建设时序，以 2025 年和 2035 年为关键节点，分阶段推进深圳园区建设。

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。

二、市场状况分析

（一）经济运行情况

1、2024年1—8月深圳经济运行情况

1—8月，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，高质量发展持续推进，经济保持总体稳定、持续恢复向好态势。

（1）工业生产快速增长

1—8月，全市规模以上工业增加值同比增长10.6%。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6.7%、11.0%、7.7%。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15.1%。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66.6%、41.0%、29.0%。

（2）投资持续稳定增长

1—8月，全市固定资产投资同比增长6.0%。其中，工业投资增势强劲，增长39.3%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长45.6%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长53.3%，其中，电子及通信设备制造投资增长71.4%。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176.5%，教育投资增长19.2%。

（3）市场销售保持增长

1—8月，全市社会消费品零售总额6861.32亿元，同比增长1.1%。分消费类型看，商品零售增长1.1%；餐饮收入增长0.6%。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11.8%、13.0%。消费升级类商品保持增长，其中，限额以上单位通讯器材类、家用电器和音像器材类零售额分别增长1.6%、0.9%。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5.4%。

（4）货物进出口持续快速增长

1—8月，全市进出口总额29624.06亿元，同比增长25.5%。其中，出口18830.79亿元，增长26.3%；进口10793.27亿元，增长24.2%。其中，一般贸易进出口增长33.5%，占进出口总额的57.0%，比重较上年同期提高3.4个百分点。

（5）金融机构存贷款余额平稳增长

8月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额134555.19亿元，同比增长2.2%。

金融机构（含外资）本外币贷款余额 94539.60 亿元，同比增长 4.0%。

（6）居民消费价格温和上涨

1—8 月，全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 0.2%，衣着价格上涨 3.6%，居住价格与上年持平，生活用品及服务价格上涨 0.6%，交通通信价格下降 1.6%，教育文化娱乐价格上涨 1.2%，医疗保健价格上涨 0.4%，其他用品及服务价格下降 1.6%。

2、2024 年上半年福田区经济运行情况

（1）总体运行情况

根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年福田区地区生产总值为 2742.74 亿元，同比增长 4.0%。其中，第一产业增加值为 1.27 亿元，同比增长 57.8%；第二产业增加值 262.55 亿元，同比增长 15.7%；第三产业增加值 2478.92 亿元，同比增长 2.8%。

（2）主要经济指标运行情况

①规模以上工业

上半年，全区规模以上工业增加值增长 19.2%。

②批发和零售业

上半年，全区批发业实现商品销售额 6284.40 亿元，增长 4.2%；全区零售业实现商品销售额 843.97 亿元，下降 4.2%。

③固定资产投资

上半年，全区固定资产投资增长 10.2%。其中，房地产开发投资增长 6.1%，非房地产项目投资增长 12.8%。

（二）2024 年上半年深圳市房地产市场状况

1、办公房地产市场

（1）一手办公房产市场

①市场供应。

2024 年上半年仅 5 个办公项目获批，批售面积 24.6 万 m²，同比上涨 7.25%；批售套数 1193 套，同比下跌 24.45%。

②市场成交

1) 整体情况

2024年上半年一手办公成交 329 套，同比下降 76.6%；成交面积 4.37 万 m^2 ，同比下降 83.8%。上半年一手办公成交量为近十年半年度成交最低。

2) 成交区域

2024 上半年一手办公成交面积最多为南山区，成交 1.39 万 m^2 ，但同比下滑 85.9%，成交面积占全市一手办公成交面积 31.8%；福田区、龙岗区紧随其后。

(2) 二手办公房地产市场

2024 年上半年二手办公成交 741 套，同比上升 38.2%；成交面积 7.41 万 m^2 ，同比上升 33.7%。

2024 年上半年二手办公成交中，福田区成交面积最大，成交 3.20 万 m^2 ，占总成交面积 43.2%。其次是南山区、龙岗区，分别占比 14.3%、12.1%。

(3) 办公租赁市场分析

①甲级写字楼租金和空置率走势

据戴德梁行的数据显示，2024 年一季度深圳共有 16.2 万平方米的甲级写字楼投入使用。在新供应的影响下，本季度全市净吸纳量录得 45,344 平方米，环比上升 5.4%；空置率则微升至 27.0%。连续多年的高供应加上整体市场新增需求走弱，市场去化持续承压。租户市场下，全市平均租金水平继续回调至每月每平方米 181.8 元，环比下降 2.5%。深圳甲级写字楼空置率为 27.0%。

2024 年第二季度深圳甲级写字楼总存量维持在 825.1 万平方米。在新增需求疲软的影响下，年中空置率较 2023 年末上升 1.1 个百分点至 27.2%。业主积极促进存量去化，深圳甲级写字楼平均租金持续下调至每月每平方米 176.6 元，同比下降 10.6%，环比下降 2.9%。深圳甲级写字楼空置率为 27.2%。

②行业表现

据戴德梁行的数据显示，2024 年第一季度，在企业“降本增效”的目标下，租赁需求以搬迁及续租为主。专业服务、金融业及 TMT 的占比分别为 23.1%、16.4% 及 14.7%，其中，律所、战略咨询、证券、险资等行业均有大面积成交。TMT 类需求表现分化，游戏、电商有扩张动作；另外来自零售贸易、以及留学中介、教培、医美等行业亦较为活跃，以小面积租赁居多。

2024 年第二季度甲级写字楼租赁需求仍主要来自金融、专业服务业、TMT 三大传统行业，租赁面积占比超过 70%。银行、多元金融均有大面积成交；教育机构、人力资源服务需求增长较为明显。此外，游戏、电商、半导体以及自动驾驶等板块也贡献

了部分大面积租赁交易。

2、工业仓储市场分析

深圳市始终坚持工业立市，制造业当家，2022年和2023年规模以上工业产值和工业增加值已连续两年位居全国城市首位，蝉联中国“工业第一城”，根据统计局已公布数据，2024年1-5月份，深圳市规模以上工业增加值同比增长12.3%，领先优势进一步扩大。与宏观数据略有差异的是，受宏观经济形势影响，2024年上半年，深圳产业地产市整体市场略显低迷，库存上涨、空置率上升、去化减速。整体市场呈现分化趋势，优质产业空间、政策性产业用房整体表现明显优于整体市场。

产业政策不断优化和调整，精准扶持战略新兴产业和未来产业发展

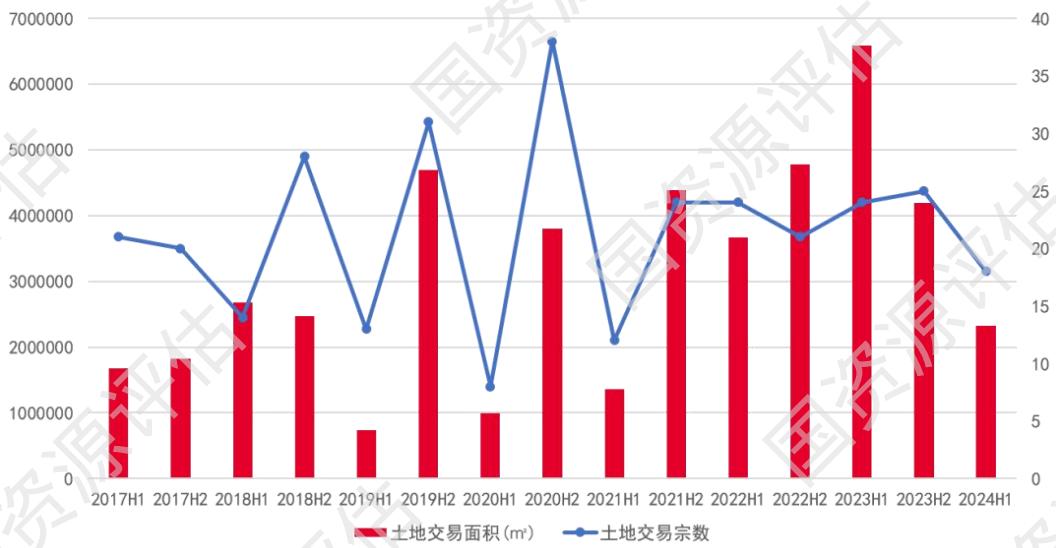
充分利用深圳市先行示范区先行先试政策优势，2024年上半年在产业政策上利好不断，半年出台战略新兴产业和未来产业专项扶持政策12部，重点扶持产业包括：低空经济、海洋经济、新材料、超高清显示、高端装备、智能终端、智能传感器、氢能、安全节能环保、新能源汽车和智能网联汽车等产业。从土地供给、产业补贴、产业空间供应、才人才引进等维度全方位为战新产业提供保障。

工业用地供应主体优中选优，成交规模历史低位

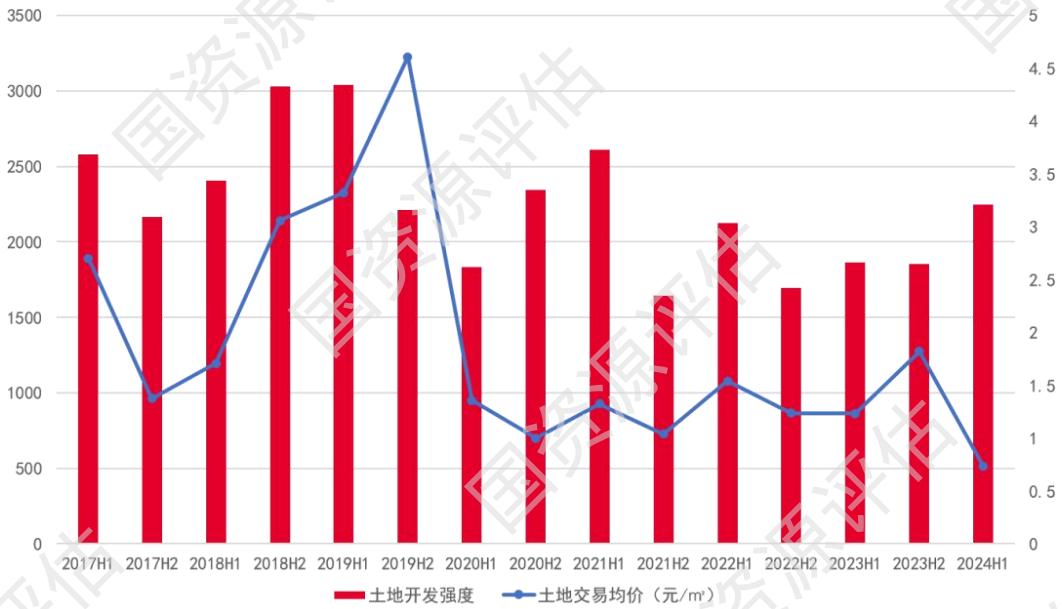
2024年上半年，深圳市成交工业用地18宗，同比下降25.00%，可提供产业空间约233万m²，同比下降64.65%，无论是数量还是规模均处于近三年历史低位，原关内各区更是首次出现零成交的现象，这其中主要原因是深圳市可供出让的工业用地紧缺，原关内各区更罕有工业地存量，所以对出让主体的要求更是优中选优；其次2022年底深圳市提出工业上楼政策以来，深圳产业招商由土地资源单一招商模式调整为土地+产业空间的双通道招商引资模式，部分企业通过购买或者租赁工业上楼优质产业空间解决其产业空间需求，一定程度缓解了深圳产业用地不足，工业用地开发强度低等问题。

从土地成交区域来看，深汕特别合作区、龙华区、龙岗区成为成交热点区域，数量上三个区占全市比例67%，规模占全市76%，全市三分之二以上的工业用地成交都在这三个区。

深圳市工业用地成交趋势统计



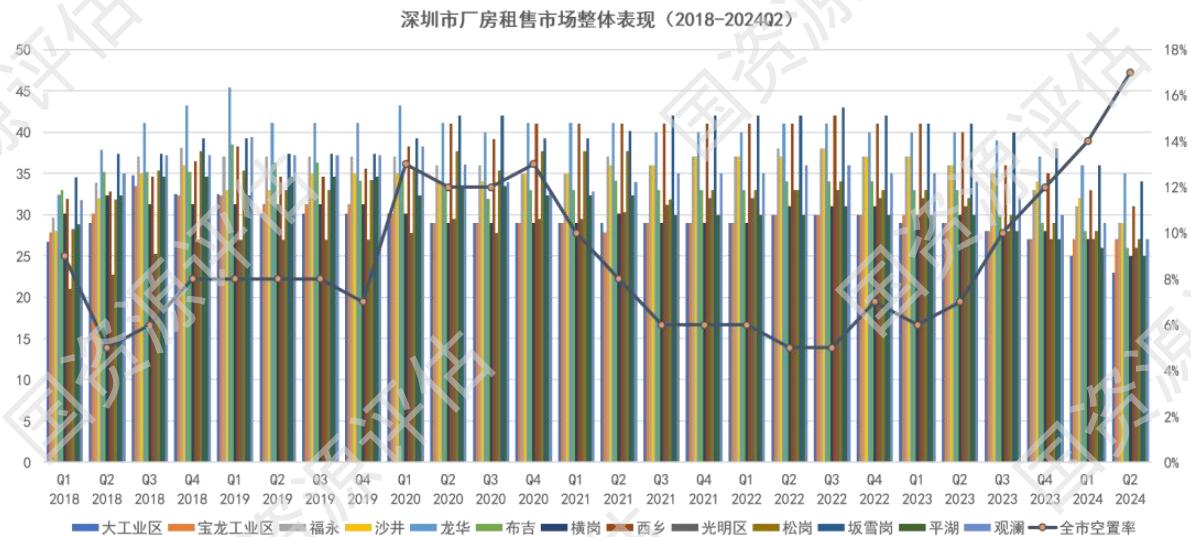
深圳市工业用地成交趋势统计2



产业空间空置率上升，出租承压

2024年深圳市工业厂房租金持续下跌，相比高峰期接近40元/平方米的均价下降到2024年上半年不到30元/平方米，整体跌幅达到20%。空置率持续上升，最近6年从最低的5%上升到17%，但仍是深圳各类型物业中出租状况最好的细分市场。同时市场整体结构性差异较大，高标准政策性工业厂房保持良好的市场表现，无论是出租还是销售均优于市场平均水平。优质产业空间保持90%以上的整体出租率。随着工业上楼和优质产业空间的工业厂房逐步问世，市场表现进一步分化，国企主导，保本微利的产业项目去化表现明显优于市场化工业厂房，高性价比、高标准、高保障三高产品是深圳工业厂房去化的利器。

戴德梁行统计的深圳近 3000 万平方米的研发办公市场，2024 年上半年空置率高达 30%，核心区研发办公市场表现尚可，科技园优质研发办公市场整体空置率约 18%，凭借其高品质的产品质量和性价比，优于同区域写字楼市场。



工业上楼政策优化，市场表现分化

2024 年 4 月，戴德梁行参与制定的《工业上楼建筑设计通则》正式实施，根据不同类型企业制定了细致全面的设计标准。工业上楼产品标准要求越来越高，工业上楼项目审批也越来越严格，上半年明显感觉工业上楼项目审批进度放缓。

工业上楼整体市场表现分化明显，非政策性工业上楼项目整体价格在 1.6-1.8 万元/平方米，相比 2023 年，整体价格下降 10-15%，具体项目整体去化周期 20%-50%。政策类试点项目整体价格在 6600-12000 元/平方米，整体去化 90% 以上。随着政策试点类工业上楼项目入市的增加，纯市场化工业上楼项目的去化压力会越来越大，产业空间基础设施属性越来越强，保本微利，控制成本是深圳优质工业厂房立足的根本。

三、市场调研范围

本次调研主要对深圳市福田区福保街道管辖范围内的福田保税区的工业、办公用房（工业厂房、厂房改办公、产业研发用房、创新型产业用房、办公）的租赁情况进行调研。

本次调研范围详见下图：



（一）办公调研情况

1、调研分布图



2、项目基本情况及租金状况

序号	物业名称	物业介绍	月租金 (元/㎡)	物业管理 费 (元/㎡ ·月)
1	长平商务大厦	位于深圳市福田区红花路 99 号, 竣工于 2007 年 8 月, 为甲级写字楼, 占地面积约 11,000 ㎡, 总建筑面积约 79,000 ㎡, 标准层面积 1,600 ㎡, 实用率约 70%, 共 40 层, 带 6 部客梯, 1 部货梯, 地下约 216 个停车位。长平商务大厦位于亚洲第一大口岸福田口岸保税区三号门处, 西临是保税区中心广场。比邻皇岗口岸深圳 CBD, 深港穿梭便利。	65-85	5
2	CFC 长富中心 (长富金茂大 厦)	位于深圳市福田区福保街道市花路 5 号, 长富金茂大厦, 即原世界金融贸易中心大厦, 位于福田保税区内市花路南、红棉道西、蓝花道东、金华路北, 是多功能及智能化的超高层写字楼, 由 1 栋 68 层、高 368 米主楼及 1 栋 18 层、高 68 米附楼组成, 占地面积 18,812 ㎡, 总建筑面积 206,392 ㎡。	150-200	16

3、调研项目照片



长平商务大厦



长平商务大厦



CFC 长富中心 (长富金茂大厦)



CFC 长富中心 (长富金茂大厦)

(二) 工业、仓储、产业研发用房调研情况

1、调研分布图



2、项目基本情况及租金状况

序号	物业名称	物业介绍	月租金 (元/ m ²)	物业管理 费 (元/m ² ·月)
1	腾飞工业大厦	位于深圳市福田区桃花路6号，1993年建成，总建筑面积约为13,000 m ² ，标准层面积1,500 m ² ，总层数共15层，客梯2部，货梯1部，地上停车位30个，地下约500个，物业公司为深圳市深福保物业发展有限公司。	40-80	6
2	深圳金融科技 创新中心	位于深圳市福田区福保街道市花路1号，建于2017年，占地面积1.8万m ² ，总建筑面积9.1万m ² ，由AB两栋17层塔楼和3层裙楼组合而成。园区定位为金融科技产业园，聚集金融企业总部、金融产业创新，金融科技孵化、金融产业服务于一体，携手深港两地企业共同发展，为深港科技创新合作区打造金融科技创新高地。	120-150	13
3	智立方创新园	位于深圳市福田区红棉道4号，面积约7.59亩，总楼层为7层，建筑面积为20,000 m ² ，由佳禾企业管理有限公司建造，物业为深圳市佳禾企业管理有限公司。	70-85	5

序号	物业名称	物业介绍	月租金 (元/ m ²)	物业管理 费 (元/m ² ·月)
4	英达利科技 数码园	位于深圳市福田区红棉道 8 号, 南临香港, 北接福田中心区, 经落马洲大桥与香港直接通连。为福田区高科技园区保税区科技园、福田区高新技术创业中心保税区孵化基地, 于 2004 年正式挂牌成立。园区总建筑面积 53,456 平方米, 由三栋八层经工业厂房改造的高科技研发楼宇组成; 花园式智能型全新现楼, 外观科技感强, 3.9-6.55 米超高层高, 整层面积 2,000~2,500 平方米, 单位面积 100 平方米以上自由组合; 400 平方米空中花园, 近 300 个地面停车位。	60-90	3.5
5	福年广场	位于深圳市福田保税区内, 市花路与紫荆道交汇处。项目总用地面积 18,717.77 m ² , 容积率 2.5, 建筑面积 46,792 m ² , 层高为 6 米。由三栋建筑围成一个 U 字形, 加上一栋花样年总部建筑组成。层高为 6 米, 提供近 80% 的加建面积, 构建开阔舒适的办公空间。总体形象定位为自由贸易港, 国际创智生态总部。建筑设计上采用万字符珍稀独栋设计和双龙戏珠布局, 结合 60 米超宽楼间距设计, 颠覆传统写字楼调性。规划有 7,000 平方米水景纯生态广场, 以“极简、艺术、生态”为主题构建景观园林。	140-160	9.86
6	腾邦集团大厦	位于深圳市福田区桃花路 9 号, 开发商为深圳市腾邦国际票务股份有限公司, 于 2008 年建成, 占地面积约 10,000 m ² , 总建筑面积约 35,000 m ² 。	70-85	13
7	创意保税园	位于深圳市福田区桃花路 c 区 2 栋, 建于 2014 年, 占地面积 1.6 万 m ² , 总建筑面积 4 万 m ² , 停车位 300 个, 拥有配套餐厅, 园内设有展览馆、商品展示及拍卖交易中心、研发设计中心、电子商务中心等功能区域, 有 45 家知名企业入驻, 已成功孵化 3 家新三板挂牌企业, 形成产业集聚发展效应。园区定位为打造高端文化产品和商品的展示、拍卖和交易中心, 搭建海外回流文物及高端艺术品的进口平台, 引导推动文化保税业务的发展, 建设文化创意产业总部经济基地。	65-85	—

序号	物业名称	物业介绍	月租金 (元/ m ²)	物业管理 费 (元/m ² ·月)
8	ISPSZHK 深港 国际科技园	位于深圳市福田区槟榔道 3 号, 建于 2019 年, 占地面积 2.9 万 m ² , 总建筑面积 23 万 m ² , 由 7 栋 13 层商务办公塔楼和 1 栋 9 米的多功能宴会厅围合而成, 致力于聚焦国际尖端科技资源, 打造国际高端项目汇集和人才集聚的中心。园区按美国 LEED 金级标准设计打造, 具有大中型中庭花园和多层次绿化空间的生态型整体环境。园区内配备深港联合办公室及共享会议室、多功能宴会厅等满足入驻机构高端论坛、大型发布会需求。地下 3 层为停车场, 配备近 1,300 个停车位。	85-105	——
9	德宝物流大厦	位于深圳市福田区市花路 6 号, 由深圳市德宝国际物流有限公司投资建设, 在深圳福田保税区拥有现代化的仓储基地, 包括 30,000 平方米的德宝物流中心及 3,000 平方米配套办公大厦。	60-78	4
10	T8 旅游创意园 (和合大厦)	位于深圳市福田区市花路 8 号, 占地面积 11,712.18 m ² , 建筑面积达 30,000 m ² 。创意园以文化创意为内驱动力, 提升旅游产业内涵, 以资本为纽带, 整合行业资源, 利用保税区特有政策, 建设国际旅游文化创意总部基地, 打造“文化+旅游+金融”三位一体的文化创意示范园区。	70-100	7
11	289 数字半岛	位于深圳市福田区红柳道 2 号, 占地面积约 24,000 m ² , 总建筑面积约 100,000 m ² 。是第一商务控股(深圳)有限公司、信保(天津)股权投资基金管理有限公司和南方报业传媒集团为响应深圳福田保税区转型升级需要共同打造的一个独具特色的文化+科技产业园区。园区定位: 全球数字创意总部基地、国家数字创意超级平台, 深圳数字创意核心引擎、粤港澳数字创意集聚区, 广东国家数字出版基地, 国际建筑装饰设计基地。	80-110	10
12	万利科技园	位于深圳市福田区福田保税区市花路 13 号。项目总建筑面积约 24,000 m ² , 园区内标准层高 3.8 米, 净层高 3.3 米, 物业管理公司为深圳市万利物业公司。园区配备充足的停车位, 地上 300 个, 地下 500 个。	44-68	5.8
13	深福保科技 工业园	位于深圳市福田区黄槐道 3 号, 竣工于 1999 年, 物业公司为深圳市正龙物业管理有限公司。总建筑面积约 150,000 m ² , 是一座集科研、生产、商务、生活于一体的现代化科技产业园区。	50-60	——
14	深福保盈福 大厦	位于深圳市福田区福田保税区市花路 14 号, 建成于 2001 年, 占地面积约 28,000 m ² , 建筑面积约 44,000 m ² , 由深福保集团投资开发。	60-85	5

序号	物业名称	物业介绍	月租金 (元/ m ²)	物业管理 费 (元/m ² ·月)
15	港安大厦	位于深圳市福田区市花路 19 号, 大厦共有 14 层, 建筑年代为 2016 年, 开发商为商安港物流有限公司。	50-75	5
16	深装总大厦(深装总创意设计园)	位于深圳市福田区广兰道 6 号, 建于 2003 年, 占地面积 1.22 万 m ² , 总建筑面积 2.2 万 m ² 。园区配套完善, 服务齐全, 是福田区、深圳市两级文化产业园区。园区以建筑装饰设计、创意文化及互动新媒体为主, 入驻企业 80 余家, 产业积聚效应显著, 具有完整的产业链。园区拥有发明、实用新型等各类知识产权 500 多项, 获得的 700 多个建筑装饰设计类奖项, 拥有设计院、省级工程技术研究中心、展示中心, 是文化+科技典型示范园区。	80-100	7
17	利保义大厦(银东大厦)	位于深圳市福田区福田保税区市花路 25 号, 40 年产权高新科技用地, 开发商为深圳市银东投资发展有限公司, 于 2005 年竣工, 共 7 层, 总建筑面积 56,068 m ² , 标准层面积 3,888 m ² , 是集商业、办公、文化、娱乐等多功能于一体的综合性商业综合体。	40-75	6
18	华宝一号大厦	位于深圳市福田保税区金花路 29 号, 是由深圳前海华宝恒盛资产管理有限公司精心打造的高品质甲级写字楼, 首个以“E+互联网金融企业公园”而成立的写字楼项目, 于 2016 年 8 月竣工。项目占地面积 8,450 平方米, 总建筑面积高达 35,988 平方米, 共 8 层, 层高 4.5 米。	80-100	10

3、调研项目照片



腾飞工业大厦



腾飞工业大厦



深圳金融科技创新中心



深圳金融科技创新中心



智立方创新园



英达利科技数码园



英达利科技数码园



福年广场



福年广场



腾邦集团大厦



腾邦集团大厦



创意保税园



创意保税园



ISPSZHK 深港国际科技园



ISPSZHK 深港国际科技园



德宝物流大厦



T8 旅游创意园(和合大厦)



T8 旅游创意园(和合大厦)



289 数字半岛



289 数字半岛



万利科技园



万利科技园



深福保科技工业园



深福保科技工业园



深福保盈福大厦



深福保盈福大厦



港安大厦



港安大厦



深装总大厦(深装总创意设计园)



利保义大厦(银东大厦)



利保义大厦(银东大厦)



华宝一号大厦



华宝一号大厦

四、市场调研总结

福田保税区厂房较少，主要有办公及产业研发用房，福田保税区作为深圳的重要商务区域，其办公租金一直保持在较高水平。根据近期市场数据，受宏观经济环境及新增供应压力影响，租金出现了一定程度的下调。截至 2024 年，福田 CBD 的写字楼租金相比南山等区域高出 18%，主要因为福田是深圳传统的金融和商业中心。

福田保税区的办公租金受到多种因素的影响，首先，福田区作为深圳传统的金融和商业中心，拥有众多高端写字楼和企业总部，福田保税区地理位置优越，拥有便利的交通网络，包括距离深圳宝安机场 60 公里，至盐田国际集装箱港口、广深铁路编组站均约 25 公里，且靠近多个陆路口岸，这些地理优势使得福田保税区的租金相对较高。其次，经济环境尚未有明显改善，企业对未来三年的办公面积扩张持谨慎乐观态度。最后，2024 年上半年办公楼市场复苏弱于预期，仅为疫情前五年同期均值的 43%。

金融、文化传媒、高端咨询服务等行业对高品质办公空间的需求稳定，但企业在扩张办公面积时持谨慎乐观态度。

根据调查显示，CFC 长富中心（长富金茂大厦）兼具深港经济共融发展中轴以及深港中心前沿地位，比肩香港国际金融标志建筑 ICC 平均租金高达 150-200 元/平方米·月。福田保税区产业研发用房租金均价为 50-80 元/平方米·月，仅有少数产业研发用房租金处于较高水平，深圳金融科技创新中心及福年广场的平均租金分别为 120-150 元/平方米·月及 140-160 元/平方米·月。