



国土资源评估
土地 房地产 资产

2025 年 | 第 9 期
— 总第 161 期

深圳市龙岗区商办物业
市场租赁调研报告



目录

一、 龙岗区概况	1
二、 市场调研片区概况	2
(一) 龙城街道概况	2
(二) 龙岗街道概况	3
(三) 市场调研片区交通状况	3
三、 市场状况分析	4
(一) 2025年上半年深圳经济运行情况	4
(二) 2025年上半年深圳市房地产市场状况分析	5
四、 市场调研范围	9
五、 办公物业市场调研分析	10
(一) 办公物业市场调研片区概况	10
(二) 办公物业市场调研分布图	10
(三) 办公物业租赁市场调研状况表	10
(四) 办公物业市场调研照片	13
(五) 办公物业租赁情况分析	15
六、 商业物业市场调研分析	16
(一) 商业物业市场调研片区概况	16
(二) 商业物业市场调研分布图	16
(三) 商业物业租赁市场调研状况表	16
(四) 商业物业市场调研照片	19
(五) 商业物业租赁情况分析	21

一、龙岗区概况

龙岗区地处深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道、111 个社区，七普常住人口 397.9 万人，其中户籍人口 133.5 万人，实际管理人口 480.25 万人，是深圳市的人口大区、产业大区。

【产业基础】坚持产业立区、制造业当家，全区共有规上工业企业 2460 家，上市企业 47 家，连续 7 年居全国工业百强区榜首；集聚了电子信息、新能源、生物医药、建筑业等多个产业集群，拥有华为、比亚迪等知名企业。产业空间潜力较大，全区土地整备入库总量连续多年居全市第一，获评首批国家级自然资源节约集约示范县。

【创新创业】获批联合组建国家超高清视频创新中心，国家第三代半导体创新中心加快建设。全社会研发投入占 GDP 比重、PCT 国际专利申请量蝉联全市第一，获评国家知识产权强县建设示范县。拥有国高企业 3612 家、国家重点实验室 2 座、诺奖实验室 2 家和全职院士 12 名，各级创新平台 334 家，跻身 2024 年中国创新百强区排行榜前四。

【发展战略】龙岗区六届五次党代会提出，龙岗区的发展定位是创新龙岗、东部中心、产业高地、幸福家园，战略路径是大力实施“一芯两核多支点”发展战略。龙岗区提出了“十四五”规划和二〇三五年远景目标。初步确定，到 2025 年，经济总量超过 6800 亿元，成为全球高新技术产业高地。到 2035 年，经济总量在 2020 年基础上翻一番，建成具有全球影响力的创新强区和社会主义现代化强区，成为我国建设社会主义现代化强国的城区范例。同时，龙岗区正式提出“一芯两核多支点”重大战略，在全区划定 13 个重点发展区域，以大运深港国际科教城为“智芯”，以低碳智造核（国际低碳城、宝龙科技城、东部高铁新城）和信息数字核（坂雪岗科技城、平湖北部新城、吉华北片区）为“东西双核”，联动阿波罗未来产业城、横岗光学智谷、清林绿谷、龙园客韵文创小镇、云创小镇、甘坑新镇、布吉新城等多个发展支点，铺开一张崭新的区域经济地图。

【经济运行】2025年上半年，地区生产总值 2809.67 亿元，同比增长 1.8%；规上工业增加值同比下降 0.9%；固定资产投资总额同比下降 19.1%；社会消费品零售总额同比增长 2.3%。

二、市场调研片区概况

(一) 龙城街道概况

龙城街道位于龙岗区中心城、龙岗区委区政府所在地，东与宝龙、龙岗街道毗邻，西与东莞市凤岗镇接壤，南连横岗、园山街道，北与龙岗街道相通，是大运深港国际科教城的主阵地和“湾东智芯”建设的核心区。街道主要特点为“五多一畅”：

1. 花园小区多。辖区面积 35.837 平方公里，下辖 11 个社区，管理服务人口约 58 万人。有花园小区 155 个，是全市小区数量最多的街道，其中老旧小区 43 个。

2. 重点项目多。省、市、区高度重视龙城重点片区发展，省级重点片区有大运深港国际科教城，市级重点片区有国际大学城总部经济集聚区、大运人工智能集聚区，区级重点片区有大运片区、龙城广场片区，还有深圳建筑产业生态智谷总部基地等在建重点项目 13 个，嶂背片区已收储产业用地 45.36 万平方米。

3. 园区商圈多。有大型产业园区 15 个，已建成产业空间 405 万平方米，未来可拓展至 667 万平方米，其中东部人力资源服务产业园为国家级园区、丰隆深港科技园为湾区首个服务企业出海基地，以及天安数码城、创投大厦、恒明 ONE、万科龙岗云中心、天健云途等。有高端商业综合体 15 家、商业街 17 条、五星级酒店 3 家。

4. 教育医疗资源多。有各类学校 104 所、托育机构 54 家，为全区最多，其中知名教育集团 7 个、高等院校 3 所（包括香港中文大学〈深圳〉、深圳北理莫斯科大学、深圳信息职业技术学院）。有医院 8 家、社康中心和社康站共 34 家、长者服务中心 8 处，其中三甲医院 3 家、三级专科医院 3 家、综合性医院 1 家、无定级医院 1 家，已形成“15 分钟教育医疗服务圈”。

5. 公共设施多。有文体场所 372 个，大运中心 2024 年全年举办大型赛演活动近百场、接待游客近千万人次，“演唱会+无人机”表演火爆出圈，已成为湾区东部重大赛事演出举办地、居民群众娱乐休闲地、黑科技成果展示地、场景应用创新集聚地。有公园 46 个，绿道 102 公里，绿化覆盖率达 46.3%，龙城活力谷、儿童公园、嶂背郊野公园、龙岗河碧道示范段等生态资源丰富。街道市容环

境综合指数测评长期保持全市“**A+**”、全区第一。

6. 交通路网畅。主要道路轨道呈“4332”结构。主干道路4条，盐龙大道、龙翔大道、龙岗大道、龙平西路-黄阁路“四龙”穿城而过。高速路3条，水官高速、博深高速、沈海高速均在龙城设有出入口，可实现快速接驳。地铁3条，3号、14号和16号线共设12个站点。高铁2条，深惠城际、深大城际正在加快建设。

（二）龙岗街道概况

龙岗街道位于龙岗区北部，东、南与宝龙街道接壤，西与龙城街道、东莞市凤岗镇毗邻，北接坪地街道和惠州市惠阳区，是深圳东部地区传统经济重镇和文化重镇，属龙岗区中心城组团片区。辖区面积56.03平方公里，自然环境优越，山水资源丰富，有7条河流和3座水库，其中清林径水库集雨面积28.2平方千米，是全市最大的水库，有27个公园总面积20.046公顷，有道路81条，总长度77.01公里，道路绿化面积312041.87平方米，医院5间、学校15所、幼儿园55所。辖区常住人口389520人（户籍人口81335人），其中南联社区143362人，平南社区38197人，龙岗社区38079人，龙岗墟社区10994人，新生社区52615人，龙西社区47014人，五联社区59259人；辖区以汉族为主，还有壮族、苗族、土家族等少数民族。

（三）市场调研片区交通状况

城市主干道：龙翔大道、龙岗大道、黄阁路、怡翠路、爱南路等。

城市次干道：协力路、德政路、龙飞大道、德政南路等。

轨道交通（地铁站）：地铁3号线、地铁16号线，设有南联、龙城广场、黄阁坑、吉祥、双龙等地铁站。

三、市场状况分析

(一) 2025年上半年深圳经济运行情况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2025年上半年，深圳市地区生产总值18322.26亿元，按不变价格计算，同比增长5.1%。其中，第一产业增加值10.33亿元，增长2.8%；第二产业增加值6505.56亿元，增长3.3%；第三产业增加值11806.37亿元，增长6.1%。

1. 工业生产稳步增长，高技术产品产量快速增长

2025年上半年，全市规模以上工业增加值同比增长4.3%，增速比一季度加快0.1个百分点。分门类看，采矿业增加值同比增长0.5%，制造业增长4.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长11.8%。主要行业大类中，通用设备制造业增长17.1%，仪器仪表制造业增长8.8%，电气机械和器材制造业增长8.2%。高技术产品产量持续快速增长，其中，民用无人机、工业机器人、3D打印设备产品产量分别增长59.0%、38.0%、35.8%。

2. 服务业回升向好，规模以上服务业增势良好

2025年上半年，全市服务业增加值11806.37亿元，同比增长6.1%，增速比一季度加快0.1个百分点。其中，金融业，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业分别增长10.9%、9.0%、8.1%。1—5月份，规模以上服务业企业营业收入增长8.4%，其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业营业收入分别增长12.3%、9.4%、7.5%。上半年，机场旅客吞吐量增长10.9%，港口集装箱吞吐量增长10.8%。

3. 固定资产投资增速回落，基础设施和工业技改投资增长较快

2025年上半年，全市固定资产投资同比下降10.9%，其中，房地产开发投资下降15.1%，基础设施投资增长7.7%，工业技术改造投资增长47.1%。分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长47.7%，交通运输、仓储和邮政业投资增长32.5%，科学研究和技术服务业投资增长21.7%。

4. 市场销售增长加快，消费升级类商品销售增势较好

2025年上半年，全市社会消费品零售总额4948.68亿元，同比增长3.5%，增速比一季度加快0.4个百分点。分消费类型看，商品零售增长3.6%；餐饮收

入增长 1.7%。基本生活类商品增势较好，限额以上单位日用品类、粮油食品类零售额分别增长 10.7%、9.1%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位家用电器和音像器材类、文化办公用品类、通讯器材类零售额分别增长 55.7%、32.9%、6.0%。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 19.4%。

5. 货物进出口降幅收窄，高新技术产品出口保持增长

2025 年上半年，全市进出口总额 21675.45 亿元，同比下降 1.1%，降幅比一季度收窄 1.7 个百分点。其中，出口 13086.81 亿元，下降 7.0%；进口 8588.64 亿元，增长 9.5%。高新技术产品出口增长 8.0%。6 月份，进出口总额 3979.85 亿元，同比增长 2.6%。其中，出口 2528.39 亿元，增长 1.4%；进口 1451.46 亿元，增长 4.8%。

6. 金融机构存贷款余额平稳增长

2025 年 6 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 141600.14 亿元，同比增长 5.7%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 98469.91 亿元，同比增长 3.5%。

7. 居民消费价格温和上涨

2025 年上半年，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 0.5%，衣着价格上涨 1.3%，居住价格下降 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.3%，交通通信价格下降 2.4%，教育文化娱乐价格上涨 0.3%，医疗保健价格上涨 1.2%，其他用品及服务价格上涨 3.7%。

总的来看，2025 年上半年深圳市全市经济保持平稳运行，高质量发展扎实推进。但也要看到，外部不稳定、不确定因素较多，国内有效需求不足问题依然存在，经济回升向好基础仍需进一步夯实。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，以高质量发展的确定性应对外部不确定性，推动经济持续平稳健康发展。

（二）2025 年上半年深圳市房地产市场状况分析

1. 办公房地产市场

（1）一手办公房地产市场

2025 年上半年深圳市仅有 2 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 560

套，环比上升 93.1%，同比下跌 53.1%；预售办公面积约 7.16 万平方米，环比下跌 15.3%，同比下跌 71.0%。2025 年上半年写字楼的供应面积是 2020 年以来半年度的新低。

深圳市 2025 年上半年各区办公预售情况

区域	预售面积 (m ²)	环比	同比	预售套数	环比	同比
罗湖区	0	/	-100.00%	0	/	-100.00%
福田区	0	/	/	0	/	/
南山区	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%
盐田区	0	/	/	0	/	/
宝安区	28767.68	/	/	187	/	/
龙岗区	0	/	/	0	/	/
大鹏新区	0	/	/	0	/	/
龙华区	42793.17	/	176.00%	373	/	511.50%
光明区	0	/	/	0	/	/
坪山区	0	/	-100.00%	0	/	-100.00%
全市	71560.85	-15.30%	-71.00%	560	93.10%	-53.10%

2025 年上半年深圳市全市一手办公成交 111 套，环比下跌 72.6%，同比下跌 66.3%；成交面积约 1.69 万平方米，环比下跌 49.3%，同比下跌 61.3%；成交均价 48839 元/平方米，环比上升 0.52%，同比下跌 13.7%。上半年一手写字楼市场的交易量创近年半年度的新低。

深圳市 2025 年上半年各区一手办公成交数据

区域	套数	环比	同比	建筑面积 (m ²)	环比	同比	成交均价 (元/m ²)	环比	同比
罗湖区	0	-100.00%	-100.00%	0	-100.00%	-100.00%	0	-100%	-100%
福田区	36	-60.90%	-50.00%	3594.84	-59.10%	-71.80%	81715	17.70%	44.60%
南山区	18	-79.10%	-87.60%	1336.87	-85.90%	-90.40%	77128	-1.5%	9.50%
盐田区	0	/	-100.00%	0	/	-100.00%	0	/	-100%
宝安区	19	533.30%	-52.50%	2549.40	349.70%	-59.10%	59608	293.50%	-15.20%
龙岗区	1	-99.50%	-98.50%	45.71	-99.40%	-99.60%	29112	47.20%	-3.90%
龙华区	37	54.20%	3600%	9374.41	52.90%	4503%	29366	100.30%	-10.60%
坪山区	0	/	/	0	/	/	0	/	/
光明区	0	/	/	0	/	/	0	/	/
大鹏新区	0	/	/	0	/	/	0	/	/
深汕合作区	0	/	/	0	/	/	0	/	/
全市	111	-72.60%	-66.30%	16901.23	-49.30%	-61.30%	48339	0.50%	-13.70%

(2) 二手办公房地产市场

2025 年上半年，深圳市二手写字楼市场的备案面积继续维持在高位，半年以来累计备案 907 套，备案面积约 9.7 万 m²，面积同比上升 30.7%，环比下跌 6.0%。

上半年，福田的二手写字楼仍是全市成交的绝对主力，备案面积为 38608.25 m²，占比为 39.9%；其次是南山、罗湖和龙岗，备案面积分别为 15690.59 m²、12352.80 m² 和 11894.86 m²，占比分别为 16.2%、12.8% 和 12.3%。其他区域的占比均低于 10%。

深圳市 2025 年上半年各区二手办公成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积 (m ²)	环比	同比
罗湖区	143	-4.70%	41.60%	12352.8	-16.60%	40.90%
福田区	244	-8.60%	0.80%	38608.25	-16.70%	20.80%
南山区	111	19.40%	58.60%	15690.59	1.50%	48.30%
盐田区	18	12.50%	200.00%	998.48	-6.10%	187.50%
宝安区	74	8.80%	12.10%	7487.41	35.40%	18.40%
龙岗区	170	3.70%	15.60%	11894.86	-1.80%	32.30%
龙华区	98	-7.50%	12.60%	6107.25	23.20%	33.80%
光明区	49	44.10%	133.30%	3640.65	73.40%	59.50%
大鹏新区	0	/	/	0	/	/
坪山区	0	/	/	0	/	/
全市	907	0.60%	22.40%	96780.29	-6.00%	30.70%

当前深圳的写字楼去化周期长、空置率高，租金持续处于低位。从 2025 年的数据来看，尽管一手写字楼供应面积继续下跌，但一手写字楼成交量下滑幅度更大，2025 年上半年一手办公用房月均销售面积不足 3 千平方米，与约 80 万平方米库存相比，严重供过于求，去化压力极大。深圳写字楼供求问题不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

2. 商业房地产市场

(1) 一手商业市场

2025 年上半年，商业物业开发商的推盘意愿仍然较低。据统计，2025 年上半年深圳新增供应的商业面积合计约 7.32 万 m²，同比 2024 年上半年下降 40.7%，环比 2024 年下半年下跌 42.5%。同时，也创下了 2020 年以来的半年度新低。

2024 年上半年，深圳一手商业备案 669 套，备案面积约 4.07 万 m²，同比下跌 64.4%，环比下跌 63.7%；备案均价为 46261 元/m²，同比上升 23.7%，环比上升 26.2%。

从去化周期上看，2025年6月末一手商业去化周期上涨至58.5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年左右的时间，供过于求严重，去化压力极大。

(2) 二手商业市场

2024年上半年，深圳市二手商业备案面积维持在高位水平，共备案2740套，环比下跌1.4%，同比上升31.0%；成交面积约21万平方米，环比下跌3.2%，同比上升34.4%。

龙岗的二手商业交易量继续保持在全市的首位，备案面积43993.35 m²，占全市20.9%的份额，福田、南山、罗湖和宝安紧随其后，备案面积分别为39113.96 m²、35038.00 m²、31042.08 m²和25702.79 m²，占比分别为18.6%、16.7%、14.8%和12.2%。

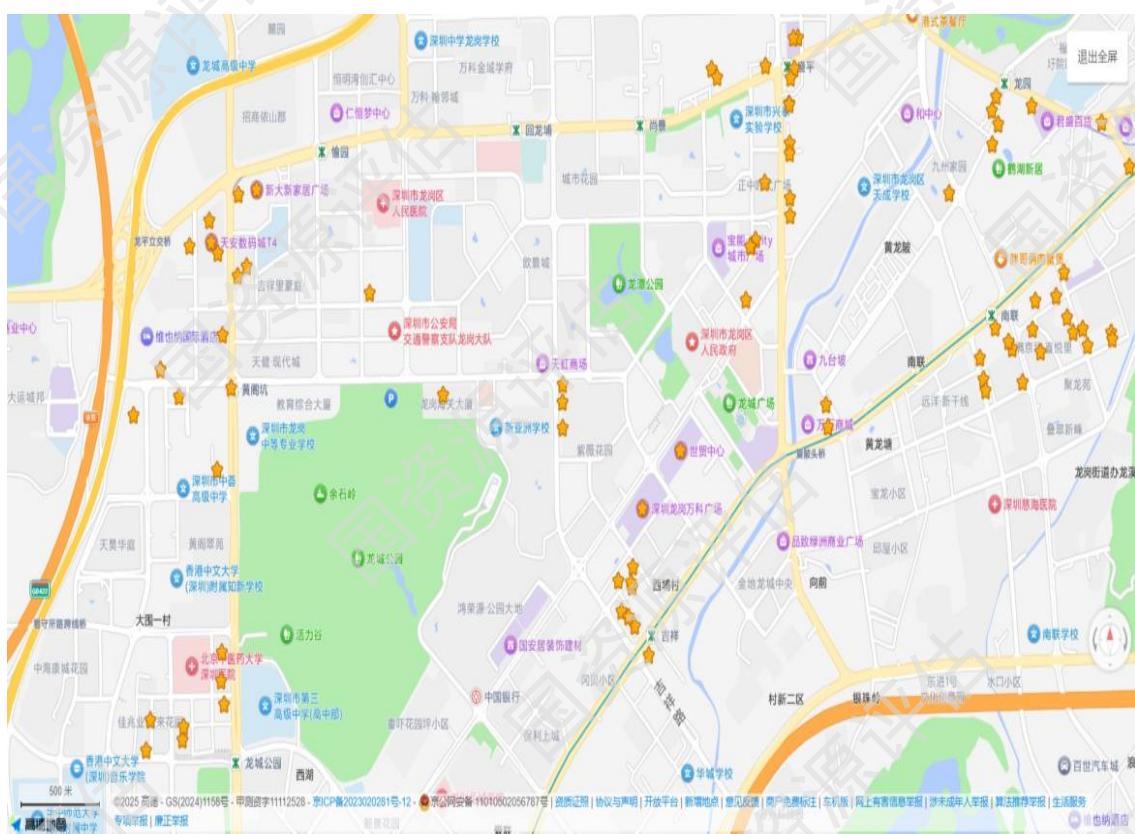
深圳市2025上半年各区二手商业成交情况

区域	套数	环比	同比	建筑面积 (m ²)	环比	同比
罗湖区	488	29.80%	44.00%	31042.08	70.40%	107.40%
福田区	431	2.40%	44.60%	39113.96	-2.40%	8.30%
南山区	419	-12.70%	36.00%	35038	-15.60%	21.60%
盐田区	6	-8.80%	21.60%	7083.72	-33.80%	14.60%
宝安区	374	-19.40%	18.70%	25702.79	-27.80%	56.00%
龙岗区	601	5.60%	19.70%	43993.35	1.30%	20.70%
龙华区	227	-18.30%	17.60%	20283.52	1.80%	67.30%
光明区	76	81.00%	81.00%	4310.28	45.20%	69.70%
大鹏新区	13	-45.80%	30.00%	640.91	-49.00%	26.40%
坪山区	49	-12.50%	48.50%	3049.15	-10.50%	37.60%
全市	2740	-1.40%	31.00%	210257.76	-3.20%	34.40%

2025年深圳商业用房供应量下降幅度仍然较大，但一手商业用房成交量下滑幅度更大，导致一手商业去化周期持续上升，供过于求严重。与之相反的是，二手商业成交量环比较为稳定，同比仍呈上涨趋势，市场走势较稳。

四、市场调研范围

本次市场调研范围为深圳市龙岗区龙岗街道和龙城街道的部分区域，主要聚焦于该区域内商业、办公房地产，旨在全面了解相关房地产的租金水平及其市场动态等信息。本次通过对南联、龙城广场、黄阁坑、吉祥、双龙地铁站辐射范围的商业、办公房地产的租金进行调查，可以较为准确地把握该片区商业、办公房地产的租金行情及可能的发展趋势等，调研范围详见下图。



五、办公物业市场调研分析

(一) 办公物业市场调研片区概况

办公物业市场调研片区主要为盐龙大道连接如意路、爱南路以及龙岗大道围合区域，范围内设有地铁 16 号线龙城公园站、黄阁坑站、愉园站、回龙埔站、尚景站、盛平站、龙园站、双龙站以及地铁 3 号线南联站、龙城广场站、吉祥站、爱联站等，交通便捷度较高。该区域聚集了维百盛大厦、海关大厦、万科大厦、汇峰大厦、颐安智富大厦等多个办公楼，产业聚集度较高。

(二) 办公物业市场调研分布图



(三) 办公物业租赁市场调研状况表

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
1	鸿都大厦	位于深圳市龙岗区吉祥南路 102 号，毗邻地铁 3 号线吉祥地铁站 A 出口，总楼层为 4 层，1 层为商铺、2 至 4 层为办公，配备 1 部客梯，停车位 50 个，绿化率为 30%。	35	使用率 60%-70%，包含物业管理费、空调使用费（含电费），商业用电
2	万科大厦	位于深圳市龙岗区龙城街道吉祥社区龙翔大道 7188 号，甲级标准写字楼，总建筑面积 15 万 m ² ，于 2015 年建成投入使用，配备地下 3 层车库、中央空调、高速电梯及智能安防系统，6-32 层为办公区域，使用率达 68%。	60	物业管理费为 14.23 元/m ² ·月，空调使用费（含电费），商业用电

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/ $m^2 \cdot$ 月)	备注
3	志达工业园	位于龙岗中心城中心区域，占地面积4万 m^2 ，建筑面积9万 m^2 ，入驻国高企业16家，知识产权达550项，已获得龙岗区科技孵化器认定，初创科技企业入驻可享租金补贴50%，每年不超过10万元，连续补三年。	40	使用率65%，包含物业管理费，无空调，空调需由租户自行安装
4	维百盛大厦	位于深圳市龙岗区龙城大道126号，总楼层22层，共5部客梯，总建筑面积为45000 m^2 ，标准层面积为2000 m^2 ，层高为3.1m。	45	使用率为50%，包含物业管理费和空调使用费
5	天禧商务楼	位于深圳市龙岗区龙城街道欣景路与龙福路交叉口南侧，为荣超英隆大厦B座。	50	使用率为55%，包含物业管理费和空调使用费
6	嘉誉业大厦	位于深圳市龙岗区龙城街道龙城大道122号，由深圳嘉誉业产业运营有限公司建设、运营和管理。	51	使用率为70%，包含物业管理费和空调使用费
7	深圳恒昂酒店	位于深圳市龙岗区黄阁坑社区龙城街道清林西路229号，毗邻龙岗天安数码城，距地铁3号线黄阁坑站约350m。该酒店成立于2011年，提供住宿及餐饮服务，目前处于开业状态。	45	使用率为70%，包含物业管理费，需空调使用费
8	城投商务中心	位于深圳市龙岗区龙城街道清林路546号，属大运新城核心区域，总建筑面积约20986 m^2 ，共15层（地上14层，地下1层），租赁面积为20 m^2 -2000 m^2 。配备中央空调、多部高速电梯、充足停车位，并提供网络布线、消防及监控系统。楼体采用现代简约设计，配备独立空调系统，提供高透明度办公空间，层高4.2m。	50	使用率为60%，包含物业管理费和空调使用费
9	黄阁坑股份大厦	位于深圳市龙岗区清林路233号，总建筑面积约66283 m^2 ，是集办公、商业于一体的综合性大厦，共25层，其中地上25层，地下2层。	50	使用率为50%，包含物业管理费，空调使用费（含电费），商业用电
10	荣超金融大厦	位于深圳市龙岗区大运新城如意路52号，由深圳市荣超房地产开发有限公司建成，总建筑面积67759.1 m^2 ，总占地面积9251 m^2 ，共计503户，户型面积45-99 m^2 。	50	使用率为50%-60%，物业管理费和空调使用费均为10元/ $m^2 \cdot$ 月
11	京基御景时代大厦南区	位于深圳市龙岗区黄阁路与阁溪二路交汇处，由深圳市碧海投资发展有限公司开发，共17层，南区占地面积约1万 m^2 ，总建筑面积约8.8万 m^2 。2019年竣工，容积率较低，居住舒适度较高。物业类型为办公楼（含商住两用）。	55	使用率为50%，包含物业管理费12.5元/ $m^2 \cdot$ 月，空调使用费（含电费），商业用电；裸租42.5元/ $m^2 \cdot$ 月

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/m ² ·月)	备注
12	颐安智富大厦	位于深圳市龙岗区黄阁路与清辉路交叉口，总建筑面积约 8.25 万m ² ，标准层高 4.5m，部分复式户型层高达 10m。商业定位为高端商务，配备 9 部日立高速电梯、24 小时独立空调及智能化管理系统，引入颐安物业提供标准化服务。	65-80	使用率为 70%，物业管理费为 13 元/m ² ·月，空调使用费为 10 元/m ² ·月
13	汇峰大厦	位于深圳市龙岗区龙岗大道 6006 号，共 15 层，客梯有 3 部，停车位 100 个左右，开发商为荣远房产有限公司，层高为 3.5m。	60	不含物业管理费
14	东森商业大厦（东嘉国际）	位于深圳市龙岗区龙岗街道龙岗路 19 号，总建筑面积 26992.61 m ² ，总高度为 73.9m。地上共 16 层，1-6 层为商业，7-16 层为办公，标准层面积为 1120.28 m ² ，主力户型为 42—98 m ² ，负一层和负二层为停车场，拥有汽车泊位 151 个。	43	使用率 60%-70%，包含物业管理费，空调使用费（含电费），商业用电
15	秦华创客商务中心	位于深圳市龙岗区吉祥路 352 号，以写字楼、商铺为主的商业地产项目，建筑结构为塔楼，2005 年建成，总建筑面积约 10 万m ² 。	55-65	使用率为 75%，物业管理费为 7.25 元/m ² ·月
16	龙城商业中心	位于深圳市龙岗区龙岗大道 4001 号，龙城广场地铁站 C 出口，建筑面积为 10020 m ² ，占地面积为 5382 m ² ，总楼层 11 层（地上 9 层，地下 2 层），物业公司为龙城商业中心物业管理，客梯 2 部。	50	使用率 50%，包含物业管理费，空调使用费（含电费），商业用电
17	硅谷动力电子商务港	位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区龙岗路 10 号，总面积约 26359 m ² ，总楼层为 17 层，配备 2 部客梯、1 部货梯，停车位 169 个。	30-50	使用率为 50%-70%，若使用率 50%，租金约 30 元/m ² ·月，若使用率 70%，租金约 50 元/m ² ·月。物业管理费为 6.8 元/m ² ·月
18	满京华·盈丰中心	位于深圳市龙岗区龙岗街道中心城大道与碧新路交汇处，紧邻地铁 3 号线南联地铁站，项目总建筑面积 2 万m ² ，含 23 层甲级写字楼及 810 个停车位，2018 年建成投入使用，标准层高 3.6m，单层面积约 1500 m ² ，配备 4 部高速电梯。	45-65	使用率为 70%，物业管理费为 10 元/m ² ·月，空调使用费（含电费），商业用电。
19	深投中心	位于深圳市龙岗区龙城街道盛平社区龙城大道 175 号，总楼层 4 层，在租面积 40-660 m ² ，距离地铁 16 号线盛平站约 300m。	30	使用率为 50%-60%，物业管理费为 5 元/m ² ·月，无空调，需自行安装，商用水电。
20	天健创智天地	位于深圳市龙岗区协力路，建设用地面积 26739.5 m ² ，总建筑面积 137619.87 m ² ，计容面积 99483 m ² ，容积率 3.72，集办公、展示、贸易、文化为一体的第四代产业园区。	50-60	使用率为 70%，物业管理费为 1.8 元/m ² ·月，一号楼配备中央空调，空调管理费 10 元/m ² ·月

序号	楼盘名称	位置及概况	租金 (元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$)	备注
21	天安中心 大厦	位于深圳市龙岗区龙城街道腾飞路 46 号，属于天安数码城三期项目，定位为甲级高标准写字楼，开发商为深圳市龙岗天安数码新城有限公司，建筑类型为高层，容积率 3.0，绿化率 30%。	75	使用率为 65%，物业管理费为 9.80 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ，空调使用费 0.8 元一个流量，相当于一度电
22	新大新家居 广场	位于深圳市龙岗区龙平西路 213 号，开发商为深圳新大新家居市场经营管理有限公司，物业类型为商业物业，业态分布涵盖家具、家纺、家电、家居饰品等全品类产品，配备地面停车位。	45	使用率为 68%，包含物业管理费，无空调，需自行安装，商水商电
23	正中时代 广场	位于深圳市龙岗区龙城大道 99 号，物业公司为深圳正中企业服务有限公司，开发商为正中集团。	60	使用率为 70%，物业管理费为 11.80 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ，空调使用费为 2.65 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ，含税
24	海关大厦 西座	位于深圳市龙岗区清林路 77 号，总楼层为 19 层，配备 4 部客梯，部分单元可拆分租赁，层高 3.8m。	50	使用率为 60%，物业管理费为 6.40 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ，空调使用费为 2.5 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$

(四) 办公物业市场调研照片



深圳市恒昂酒店	城投商务中心	黄阁坑股份大厦
荣超金融大厦	京基御景时代大厦南区	颐安智富大厦
汇峰大厦	东森商业大厦	泰华创客商务中心
龙城商业中心	硅谷动力电子商务港	满京华·盈丰中心



(五) 办公物业租赁情况分析

根据本次调查显示，龙城街道及龙岗街道办公物业租金水平处于 30-80 元/ $m^2 \cdot \text{月}$ 之间，主要租金水平集中在 50-60 元/ $m^2 \cdot \text{月}$ ，与区位定位、写字楼档次、租赁面积、租赁年限、装修状况、楼层、是否包含物业管理费、空调费等因素有关。

龙城街道依托行政中心与科创高地定位，办公物业偏向高端化、综合化，租金与溢价能力更强；龙岗街道依赖产业转型与旧改活力，办公物业偏向成本导向、产业实用型，租金水平整体低于龙城街道，但厂房改办公型的高性价比支撑了制造业升级需求，两者差异本质是区域功能定位与产业结构对办公物业形态、租金逻辑的塑造。相对而言，龙城街道写字楼房源丰富、户型多样，该区域写字楼品质较高、配套设施完善，由于其区位优势和配套设施完善，吸引了众多科技、金融、商务服务等行业的企业入驻，尤其是对办公环境和交通便捷度要求较高的中大型企业和初创企业；而龙岗街道写字楼房源相对分散，写字楼在档次和设施设备上相对逊色于龙城街道，主要吸引一些对租金成本较为敏感的中小企业，如制造业、批发零售业等，以及一些刚起步的初创企业，这些企业更注重租金的性价比和基本办公条件。

六、商业物业市场调研分析

(一) 商业物业市场调研片区概况

本次商业市场调研片区主要为盐龙大道、爱南路、如意路、新城路及龙岗大道围合的区域，调查范围内设有地铁 16 号线龙城公园站、黄阁坑站、愉园站、回龙埔站、尚景站、盛平站、龙园站以及地铁 3 号线南联站、龙城广场站、吉祥站、爱联站等，交通便捷度较高。该区域聚集了星河 COCO Park、万科广场、世贸百货、龙城万科里、龙岗金基吉祥广场、宝能 · all city 购物中心、鹏达摩尔城、锦泰城、君盛百货等购物中心及众多沿街商铺。

(二) 商业物业市场调研分布图



(三) 商业物业租赁市场调研状况表

序号	物业名称	位置	经营业态	租金 (元/m ² ·月)
1	正中风临国际中心 1层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街 道吉祥路 152 号	主要经营地产、银行、餐饮、便利 店等	95-125
2	鸿进花园 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街 道鸿进路 106 号	主要经营摄影、餐饮、药房、地产 等	100
3	风临域 1-2 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街 道西埔东街 7 号	主要经营餐饮、花坊、便利店、药 店、地产等	70

序号	物业名称	位置	经营业态	租金 (元/㎡·月)
4	鸿基花园 1-2 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街道鸿进路 29 号	主要经营生活超市、餐饮、奶茶店、养生馆、茶行、地产、口腔诊所、美容院等	130-250
5	深圳恒昂酒店第 1-3 层商铺	位于深圳市龙岗区黄阁坑社区龙城街道清林西路 229 号	主要经营餐饮、便利店、宾馆、酒店等	45
6	佳兆业·未来花园 1 层商铺	位于深圳市龙岗区如意路 128 号	主要经营药房、通讯 4G 专营店等	70-100
7	世贸中心一层商铺	位于深圳市龙岗区龙翔大道 8014 号	主要经营服装、奶茶、餐饮、KTV、影城、化妆品、玩具店等	600
8	珠江美食娱乐广场 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城大道 9009 号	主要经营化妆品、餐饮、乒乓球俱乐部、口腔诊所、便利店、专利事务所、SPA 会所等	60
9	嘉誉业大厦 2-5 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城大道 122 号	主要经营新粤港等	50
10	佳馨园 1-2 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城大道 128 号	主要经营餐饮、便利店、教育培训等	52-55
11	育龙庭 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街道龙城大道 130 号	主要经营休闲会所、酒店、餐饮、便利店、药房等	50
12	汇龙天下 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街道龙平西路与龙城中路交汇处东南角	主要经营餐饮、口腔诊所、地产等	75-225
13	阳光广场 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙平东路 381 号	主要经营电器专卖店、汽车美容、餐饮、网吧、美妆店等	75-85
14	华兴苑 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗路 15 号	主要经营休闲会所、餐饮、文具店等	55-60
15	鹏达花园 1 层商铺	位于深圳市龙岗区碧新路 2059 号	主要经营餐饮、地产、药店等	75
16	聚龙苑 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道龙岗路 7 号	主要经营美容、餐饮、商行、家居广场、汽车服务中心、税务师事务所、电器等	100
17	满京华·喜悦里华庭 2 期 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区银威路 6 号	主要经营网咖、中医馆、地产、餐饮、足浴会馆等	85-160
18	御景蓝湾公馆 1 层商铺	位于深圳市龙岗区和谐路 36 号	主要经营社区服务、汽车充电站、口腔门诊、商行等	120
19	紫薇花园 1-2 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街道紫薇社区龙潭路 35 号	主要经营电器专卖店、餐饮、保险、服装店、诊所、中医馆、药房等	100-110
20	新大新家居广场 3-4 层商铺	位于深圳市龙岗区龙平西路 213 号	主要经营家具、家纺、家电、家居饰品等全品类产品等	40
21	龙岗天安数码城-T4 第 1 层商铺	位于深圳市龙岗区黄阁路 447 号	主要经营餐饮、水果店、茶行、运动馆等	150

序号	物业名称	位置	经营业态	租金 (元/㎡·月)
22	特发龙飞工业园C栋2层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街道腾飞路41号	主要经营 MG 服务中心、茶行、花店、餐饮、便利店等	55
23	翠竹村 1-2 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道办翠竹路 1 号	主要经营特来电汽充电站等	42
24	运河蓝湾 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道龙岗路 6 号与银威路交汇处	主要经营茶行、电动汽车充电站等	60
25	九州家园二期 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道平南社区碧新路(龙岗段) 2175 号	主要经营烟酒茶行、服装店、中医诊所、汽车美容维修中心等	100
26	吉隆大厦 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙园路 106 号	主要经营香港一德堂、馨捷达酒店等	77-88
27	颐安智富大厦商业体 1 层商铺	位于深圳市龙岗区黄阁路 261 号	主要经营餐饮、酒馆等	74
28	京基智慧科技园 1 层商铺	位于深圳市龙岗区清霞路与黄阁路交叉口西北	招商中，未开业	50-60
29	新秀新村 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙城街道黄阁路	主要经营餐饮、服饰店、公寓、便利店等	70
30	好万家家居装饰建材商城(龙城大道店)1-2 层商铺	位于深圳市龙岗区龙平东路 534 号	主要经营保险、家居建材、银行、药房等	45
31	吓岗一村 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区	主要经营酒店、杂食店、餐饮、服装店等	117-180
32	壹号公寓 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道平南社区植物园路 338 号	主要经营五金店、服装商行、餐饮、药房等	80-90
33	心爱上望梅公寓(南联地铁站店)1 层商铺	位于深圳市龙岗区植物园路 370 号	主要经营贸易商行、餐饮等	115
34	庆丰大厦 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区龙岗路 11 号	主要经营酒行、五粮液专卖店等	120-125
35	三阳宾馆 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道龙兴街 1 号	主要经营五金商行等	115
36	合景·陆舍 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区平南龙兴街	主要经营餐饮、通讯店、金店等	190
37	新龙商务大厦 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道龙平东路 205 号	主要经营影院、棋牌室等	90
38	蓝图云悦酒店 1 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区龙园路 251 号	主要经营灯饰商行、药店等	80
39	世宏大厦 1-2 层商铺	位于深圳市龙岗区龙岗街道南联社区碧新路 2095 号	主要经营便利店、商务中心、餐饮等	55

(四) 商业物业市场调研照片

		
正中风临国际中心	鸿进花园	风临域
		
鸿基花园	深圳恒昂酒店	佳兆业·未来花园
		
世贸中心	珠江美食娱乐广场	嘉誉业大厦
		
佳馨园	育龙庭	汇龙天下

阳光广场	华兴苑	鹏达花园
聚龙苑	满京华喜悦里华庭二期	御景蓝湾公馆
紫薇花园	新大新家居广场	龙岗天安数码城
特发龙飞工业园	翠竹村	运河蓝湾
九州家园二期	吉隆大厦	颐安智富大厦

京基智慧科园	新秀新村	好万家家居装饰建材商城
吓岗一村	壹号公寓	心爱上望梅公寓
庆丰大厦	三阳宾馆	合景·陆舍
新龙商务大厦	蓝图云悦酒店	世宏大厦

(五) 商业物业租赁情况分析

龙城街道和龙岗街道的商业物业租赁市场呈现“一核一翼”的差异化发展格局，龙城以高端化、规模化引领区域商业标杆，交通便利，紧邻 3 号线龙城广场站，公交网络发达，作为龙岗“东进战略”核心区域，产业升级加速，人口导入持续，商业发展前景较好。龙城街道商业业态丰富多样，涵盖购物、餐饮、娱乐、

教育、金融等多个领域。写字楼周边以商务配套为主，如便利店、快餐店、咖啡馆等；大型商场内则有品牌服装、珠宝首饰、影院、儿童游乐等多种业态。

根据调查，龙城街道一层商业租金水平主要在 50-250 元 / $\text{m}^2\cdot\text{月}$ 不等，整体商业氛围浓厚，大型商场如万科广场、世贸百货、星河 COCO Park 等聚集，人流量大，商业租赁需求较为旺盛。不同物业之间租金差异显著，像世贸中心租金高达 600 元 / $\text{m}^2\cdot\text{月}$ 。同时，随着城市更新项目的推进，商业供应也在增加，整体供需相对平衡。

龙岗街道则通过城市更新和文旅融合实现传统商圈转型，龙岗老街等传统商圈人流量较大，商铺需求稳定，但部分新兴区域或非核心地段可能存在一定的空置压力。龙岗街道以服装、美食、美容美发、餐饮等传统业态为主，更多偏向中低档消费品。根据调查，龙岗街道商业租金水平主要在 45-190 元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ 不等，租金差异主要受临街状况、商业氛围、公共配套设施、楼层、租赁面积、整租与分租等因素的影响。