



国土资源评估
土地 房地产 资产

2025年 | 第11期
— 总第163期

深圳市罗湖区国贸片区商业及办公
市场调研报告



目录

一、国贸片区概况	1
(一) 区域概况	1
(二) 历史沿革	1
(三) 交通概况	2
(四) 片区发展趋势	2
二、区域内商业调查状况	4
(一) 调查数据	4
(二) 照片	6
(三) 调查小结	8
三、区域内办公调查状况	9
(一) 调查数据	9
(二) 照片	10
(三) 调查小结	11
四、市场调研总结	13
(一) SWOT 分析	13
(二) 总结	14

一、国贸片区概况

（一）区域概况

深圳罗湖国贸片区，即官方规划的“国贸—人民南片区”，是深圳改革开放的原点之一，该片区坐落于罗湖区的核心地带，东至东门南路，南至嘉宾路，西至建设路，北至深南东路，总面积约 0.42 平方公里，片区人口密度极高，常住人口约 1.24 万人，流动人口占比超过 63%，以商务办公和短期居住为主。地理位置得天独厚，是深圳与香港交流往来的重要门户区域之一。

片区内地标建筑林立，包括国贸大厦、彭年广场、南洋大厦等。其中，国贸大厦高 160 米，是中国首座超高层建筑，顶部的旋转餐厅曾是改革开放初期的“现代化符号”，承载着深圳速度的历史记忆。该片区也拥有庞大的商业体量，总营业面积约 32 万平方米，涵盖了高端购物中心、特色商业街等多种商业形态。金光华广场作为片区的大型商业地标，集购物、餐饮、娱乐等多种功能于一体，汇聚了众多国际国内知名品牌，吸引着大量消费者前来购物休闲。正在改造的国贸商场（“国贸·SPRING”）也将进一步激活区域活力。

（二）历史沿革

国贸片区的历史沿革深度融入深圳改革开放进程，20世纪 80 年代初为起步阶段，1981 年时人民南路与嘉宾路交会处还是荒芜沼泽地，仅有零星低矮小屋，同年 10 月中国一冶承建的深圳国际商业大厦破土动工，1982 年 4 月提前 94 天竣工，创造平均 5 天一层楼的“深圳速度”；20世纪 80 年代中期至 90 年代进入快速发展阶段，1982 年 11 月至 1985 年 12 月中建三局承建深圳国际贸易中心大厦，创下三天一层楼的新“深圳速度”，该大厦建成后成为当时中国第一高楼，周边地区也逐渐被称为国贸商圈。

1992 年邓小平第二次南巡时登上国贸大厦发表重要讲话，极大提升了国贸片区知名度，此后片区商业设施不断增多，佳宁娜广场等也在这一时期开业；21 世纪初至 2023 年步入成熟阶段，2006 年 6 月国贸大厦荣获“深圳改革开放十大历史性建筑”称号，同年获地域地标类“深圳文化名片”称号并入选深圳首批 45 处历史建筑，这一时期片区商业氛围日益浓厚，成为深圳重要商业中心之一，金光华广场等大型购物中心相继建成开业。

随着深圳西部商圈的崛起，国贸片区因规划受限、业态单一逐渐失去优势。

2000 年后期，部分商场停业，区域商业活力下降。但凭借毗邻罗湖口岸的区位优势，跨境贸易和深港交流仍支撑着片区的基础经济。

2023 年原位于国贸大厦 1-4 层的天虹商场因租约到期倒闭，深物业 A 拟对国贸商场进行提升改造；2024 年至今进入升级改造阶段，2024 年深物业 A 发布公告，拟投资约 1.79 亿元对国贸商场进行提升改造，旨在实现资产提质增效，进一步提升国贸片区商业环境。

（三）交通概况

罗湖国贸片区拥有发达的轨道交通网络，地铁 1 号线、2 号线、3 号线三线交汇于国贸站，从国贸站步行 2 分钟即可到达片区核心区域。便捷的轨道交通为市民和游客的出行提供了极大的便利，能够快速连接深圳的各个区域，加强了片区与全市的交通联系。此外，地铁网络还与深圳站、罗湖口岸等重要交通枢纽无缝衔接，方便深港两地人员往来与商贸交流。

（四）片区发展趋势

在深圳“双区”驱动、“双改”示范的战略背景下，罗湖国贸片区正以“产业升级、空间优化、深港融合、消费焕新”为路径，加速向具有国际影响力的商业商务核心区迈进。

产业升级方面，片区依托罗湖区金融产业基础，积极培育金融科技新生态。近年来，罗湖区出台多项政策支持金融科技企业发展，吸引了一批金融科技企业入驻国贸片区。同时，片区还大力发展跨境电商产业，借助毗邻罗湖口岸的优势，加强与香港的物流、贸易合作，打造跨境电商产业集聚区。

空间优化方面，城市更新成为片区发展的关键举措。国贸片区部分建筑建成时间较早，存在设施老化、空间布局不合理等问题。为此，片区积极推进城市更新项目，对老旧商业设施进行改造升级。例如，对国贸大厦周边的商业街区进行重新规划和设计，提升建筑外观和内部空间品质，引入更多高端品牌和新兴业态。同时，加强片区内的公共空间建设，打造更多的绿地、广场和休闲设施，改善片区的环境质量，提升居民和游客的体验感。

深港融合方面，国贸片区充分发挥毗邻香港的区位优势，深化与香港在商贸、金融、科技等领域的合作。随着深港两地人员往来日益频繁，片区将进一步加强与香港的交通衔接，优化口岸通关环境，提高通关效率。同时，推动深港两地专业服务资质互认，加强在法律、会计、审计等领域的合作，为深港企业提供更加

便捷、高效的服务。此外，片区还将积极举办深港文化交流活动，促进两地文化融合，增强深港居民的认同感和归属感。

二、区域内商业调查状况



本次调研主要对这些区域内商业的租赁市场、业态、经营模式、经营状况等进行了市场调查。

(一) 调查数据

名称	简介	租金 (元/㎡)	业态	空置情况	备注
置地广场	位于深圳市罗湖区春风路与南湖路交汇处,集商业、办公、住宅于一体的综合性地标建筑	首层外铺: 250-350 二层: 100-130	餐饮娱乐、地产中介、便利店等	首层临街铺基本满租	——
佳宁娜广场	位于深圳市罗湖区人民南路与嘉宾路交汇处,总建筑面积约 12 万平方米,建筑高度 160 米,集办公、商业、住宅等功能于一体,1-5 层为购物中心	第一层: 150-300 第二层: 100-220	餐饮、零售、娱乐	15%	产权分散,商业裙楼层高较低,设施老化,业态布局较传统单一

名称	简介	租金(元/m ²)	业态	空置情况	备注
金光华广场	位于深圳市罗湖区人民南路、嘉宾路、南湖路三条繁华大道的交汇处，是深圳第一家与地铁无缝连接的国际购物广场，设地上8层，地下3层，负二层至七层为商业区，营业面积达12万平方米，聚集了多种零售业态	自持物业，只租不售，租金多以经营抽成形式收取	高端购物、餐饮、娱乐	基本满租	定位为轻奢、时尚与社交场所；港客是重要客群，占餐饮客流约70%；商场持续进行品牌调改，硬件设施逐步升级
国商大厦	位于深圳市罗湖区嘉宾路3005号，由两栋20层主楼及3层附楼组成	首层外铺：300-500 北座首层内铺：240-280	餐饮、服装批发	5%	—
友谊酒店	位于深圳市罗湖区嘉宾路3013号，地处东门商圈与人民南商圈交汇处	首层内铺：100-150 二层：80-120	1-2层为服装批发	10%	租金含管理费
南洋商业大厦	位于深圳市罗湖区南湖街道建设路2004号，地处国贸商圈核心地段	首层外铺：350-400	服装、银行、餐饮	首层空置率5%，二层及以上基本空置	租金含物业及空调费
深华商业大厦	位于深圳市罗湖区嘉宾路与南湖路交汇处，总建筑面积12.7万平方米，主楼28层，地下4层	首层外铺：200-350 首层内铺：100-200 二层以上：30-60	首层为银行、药店、中介等	首层基本满租，二楼及以上基本空置	产权结构复杂、市场定位模糊、改造难度高
金城大厦	位于深圳市罗湖区东门南路与深南东路交汇处	首层外铺：160-250	餐饮、眼镜、图文广告等	5%	租金按证载面积计算
海丰苑	位于深圳市罗湖区人民南路	首层外铺：180-300	餐饮、采耳、药店等	基本满租	租金按证载面积计算
南方证券大厦	位于深圳市罗湖区建设路2016号，商业裙楼1-5层经营东洋国际服装城	首层：150-300 二层及以上：50-150	服装批发	一至二层基本满租，三层及以上大部分空置	—
钻石广场	位于深圳市罗湖区南湖路和友谊路交叉口	—	—	80%以上	产权分散、硬件设施老化与功能缺陷、改造滞后
云峰花园	位于深圳市罗湖区南湖街道嘉南社区友谊路29号	首层街铺：250-450； 二层租金：60（整层）	餐饮、便利店、培训等	首层基本满租，二层空置多年	—

(二) 照片



置地广场



置地广场



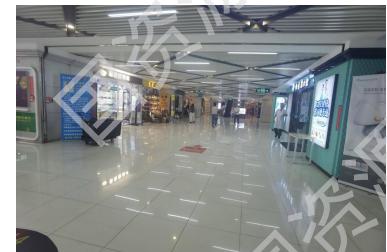
置地广场



佳宁娜广场



佳宁娜广场



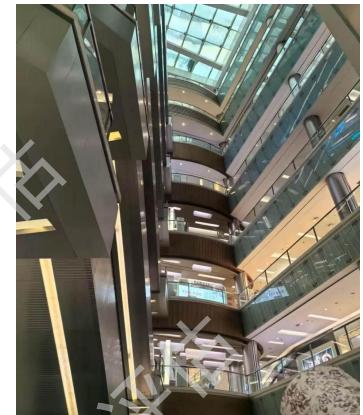
佳宁娜广场



金光华广场



金光华广场



金光华广场



国商大厦



国商大厦



国商大厦



友谊酒店



友谊酒店



友谊酒店



南洋商业大厦



南洋商业大厦



南洋商业大厦



深华商业大厦



深华商业大厦



深华商业大厦



金城大厦



金城大厦



金城大厦



海丰苑



海丰苑



南方证券大厦



(三) 调查小结

综合调查数据来看，国贸片区商业市场呈现出“冰火两重天”的显著特征，其表现强烈依赖于物业的具体位置、条件及业态定位。该片区现状空置与改造交织，业态亟待更新。如国贸商场，2024年因原主力租户国贸天虹退租，业主方宣布成立商管公司，斥资约1.7亿启动国贸商场改造；深华商业大厦因产权分散、改造滞后，裙楼空置率高达85%以上；友谊酒店、南方证券大厦等仍以服装批发为主，租金水平较低，受直播电商分流，实体市场客流量下降，部分商户通过“租金+扣点”模式吸引租户，但整体经营压力较大。随着香港零售业复苏，部分港人减少来深消费。2025年上半年，罗湖口岸跨境消费中，餐饮、日用品等低频消费占比下降，而医疗、教育等高频服务类消费上升，对商业裙楼传统业态也构成冲击。

一方面，地理位置优越、展示性佳的临街底层商铺展现出强大的市场韧性与需求，另一方面，以服装批发为代表的内铺及部分老旧商业物业则面临较大挑战，其租金水平也相应承压。这反映出在消费模式变革的背景下，片区传统批发业态面临冲击，而能够服务即时性、体验性消费需求的商业形态则更具活力，市场正处于新旧动能转换的关键时期。

三、区域内办公调查状况



本次调研主要对这些区域内办公的租赁市场、市场放盘价等进行了市场调查。

(一) 调查数据

名称	简介	租金 (元/㎡)	售价 (元/㎡)	备注
汇金天琅大厦	位于深圳市罗湖区深南东路 3085 号，是深南大道首排约 28 万 m ² 城市综合体地标。项目以 262 米高度重塑罗湖天际线，集甲级办公、潮流商业、总裁公寓于一体。汇金天琅大厦为一期，兆鑫汇金广场为二期	100-115	33000-40000	管理费 25 元/m ² /月
兆鑫汇金广场				
深华商业大厦	位于深圳市罗湖区嘉宾路与南湖路交汇处，总建筑面积 12.7 万平方米，主楼 28 层，地下 4 层，甲级写字楼	50-70	15000-17000	管理费 24.8 元/m ² /月
深房广场	位于深圳市罗湖区人民南路 3005 号，占地面积 8164 平方米，总建筑面积 12.6 万平方米，高 173 米，由三层地下室、六层裙楼和两座圆形塔楼组成，共五十三层	50-80	15000-17000	管理费 25 元/平方米

名称	简介	租金(元/㎡)	售价(元/㎡)	备注
发展中心大厦	位于深圳市罗湖商业区,本中心楼高165.3米,由一座43层(含地下室1层)的主楼加上辅楼9层组成	50-70	12000-14000	管理费28元/平方米
天安国际大厦	位于深圳市罗湖区人民南路3012号,非甲级写字楼	50-70	12000-14000	管理费27元/平方米
庐山大厦	位于深圳市罗湖区春风路66号,非甲级写字楼,总楼层25层	50-70	15000-17000	管理费1.8-10元/平方米
城市天地广场	位于深圳市罗湖区嘉宾路和宝安南路交汇处,非甲级写字楼,小区总共六栋楼,A栋是办公,其他五栋是70年产权的住宅,均为塔楼	60-85	35000	商住两用; 管理费3.8元/平方米
国贸大厦	位于深圳市罗湖区人民南路3002号,甲级写字楼	50-65	19500	管理费25元/平方米
嘉里中心	位于深圳市罗湖区人民南路2008号,总建筑面积为130866平方米,共有27层甲级办公大楼,5楼设有商业楼层,并配有2层地库停车场	80-120	20000-30000	管理费28元/平方米
世界金融中心	位于深圳市罗湖区深南东路4003号深圳世界金融中心高207米,由一座54层高的主楼和两栋33层高副楼组成的甲级写字楼,总建筑面积近15万平方米	70-120	—	管理费16-29元/平方米; A座开发商统一运营的产权目前不对外售
爵士大厦	位于深圳市罗湖区嘉宾路4018号,总高度28层(地上26层、地下2层)总建筑面积90168㎡,非甲级写字楼	70-100	20000-23000	管理费6.8元/平方米

(二) 照片



汇金天琅大厦



汇鑫大厦



深华商业大厦



深房广场



发展中心大厦



天安国际大厦



庐山大厦



城市天地广场



国贸大厦



嘉里中心



世界金融中心



爵士大厦

(三) 调查小结

国贸片区办公市场目前整体处于一个租金水平承压、资产价值分化的调整阶段。调查数据显示，片区绝大多数办公楼的月租金集中在 50-85 元/ m^2 的较低区间，如深房广场、发展中心大厦、天安国际大厦及具有历史标志性的国贸大厦等，租金均在 50-70 元/ m^2 徘徊。与此形成鲜明对比的是，少数楼龄较新、品质较高的甲级办公楼，租金能够达到 100-120 元/ m^2 /月，售价更是老旧物业的 2-3 倍。

这种巨大的价差清晰地勾勒出市场“以质论价”的残酷现实，即大量建于上世纪的老旧物业因硬件设施落后、空间布局不合时宜而严重缺乏竞争力，面临巨大的去化压力与资产贬值风险，市场需求的疲软与优质资产的稀缺。总体而言，片区办公市场的未来前景，在很大程度上依赖于城市更新进程能否有效提升办公空间的整体品质。

四、市场调研总结

针对上述调查，得出以下结论。

（一）SWOT 分析

1、优势分析

- 无可替代的区位与交通优势：片区位于罗湖核心，是“深圳速度”的发源地，具有深厚的历史与品牌底蕴。拥有地铁 1、2、3 号线交汇的国贸站，并可快速连接深圳站与罗湖口岸，是深港往来的重要门户。
- 成熟的商业氛围与产业基础：片区总营业面积约 32 万平方米，拥有金光华广场等大型商业地标，商业生态成熟。同时，依托罗湖区金融产业基础，正在积极培育金融科技和跨境电商等新生态。
- 政策倾斜与市场关注：在 2025 年 9 月的深圳楼市新政中，罗湖区限购放宽，释放了大量此前无资格的购房者，直接推动了区域内二手房成交的强势上涨，这提升了片区的人气和市场关注度。

2、劣势分析

- 物业硬件设施普遍老化：片区内存有大量建于上世纪八九十年代的建筑（如国贸大厦、国商大厦等），存在设施老化、空间布局不合理等问题，难以满足现代企业对办公环境和商业体验的需求。这在办公市场数据中表现为老旧物业的低租金与高空置压力。
- 产业业态传统，升级缓慢：商业市场中服装批发等传统业态占比较高，面临线上冲击和消费升级的双重挑战。办公市场则因硬件条件限制，难以有效吸引和留存高附加值的现代服务业企业。

3、机会分析

- 城市更新与改造升级：政府与市场力量正在积极推动片区的“空间优化”。这为片区资产价值的重估和业态升级提供了直接动力。
- “双区”驱动与深港融合：在深圳“双区”驱动战略下，片区凭借毗邻香港的优势，深化深港融合，在金融科技、跨境电商、专业服务等领域拥有新的发展机遇，有望导入新的产业与消费人口。

4、威胁分析

- 来自新兴商圈的激烈竞争：深圳城市多中心化发展趋势明显，福田中心区、后海总部基地、前海合作区等新兴商圈在硬件设施、产业政策和城市面貌上具有明显优势，对国贸片区形成强大的人才、资本和企业的分流效应。
- 消费模式变革与传统商业模式受到冲击：电子商务的持续发展对实体商业，尤其是传统零售和批发业态，构成长期且持续的冲击，片区商业亟待创新模式与体验升级。
- 高昂的升级成本与资本门槛：对老旧物业的升级改造需要投入大量资金，而在当前市场环境下，投资者对资产的筛选标准极为严苛，缺乏竞争力的老旧资产难以获得资本青睐。

（二）总结

国贸片区作为一个承载着“深圳速度”历史印记的成熟商圈，其房地产市场正处在一个深刻的转型与重构时期。

办公市场呈现出明显的价值断层：一方面，汇金天狼大厦等现代化甲级写字楼租金达 100-120 元/m²，售价 33000-40000 元/m²；另一方面，深房广场、国贸大厦等老旧项目租金仅 50-70 元/m²，售价 12000-19500 元/m²，新旧物业价值差距达 2-3 倍。同样，商业市场方面优质临街商铺需求稳定，而传统批发业态面临严峻挑战，深华商业大厦因产权分散、改造滞后，裙楼空置率高达 85% 以上；友谊酒店、南方证券大厦等仍以服装批发为主，租金水平较低。

调研发现，物业硬件老化、业态传统是制约片区发展的核心问题。大量建于上世纪的建筑设施陈旧；同时，友谊酒店、南方证券大厦等项目的服装批发业态受电商冲击明显，实体客流持续下降。消费结构的变化进一步加剧了这一趋势，罗湖口岸跨境消费正从餐饮、日用品等低频消费向医疗、教育等高频服务消费转变。深物业 A 斥资约 1.7 亿启动国贸商场改造，标志着片区存量资产升级的破局。这一举措与片区依托深港融合优势发展金融科技、跨境电商等新兴产业的规划相呼应，为片区功能重塑提供了双重动力。

综上所述，国贸片区的发展关键在于把握“硬件更新”与“业态升级”两条主线。通过系统性的城市更新提升物业品质，结合深港融合机遇优化产业结构，片区有望在深圳多中心发展格局中重塑“深港门户枢纽”的独特价值，实现从传统商圈向现代化城市核心区的转型升级。