



**国资源评估**

土地 房地产 资产

**2026年** | 第2期

— 总第166期

## 深圳市核心区域写字楼市场调研报告



## 目录

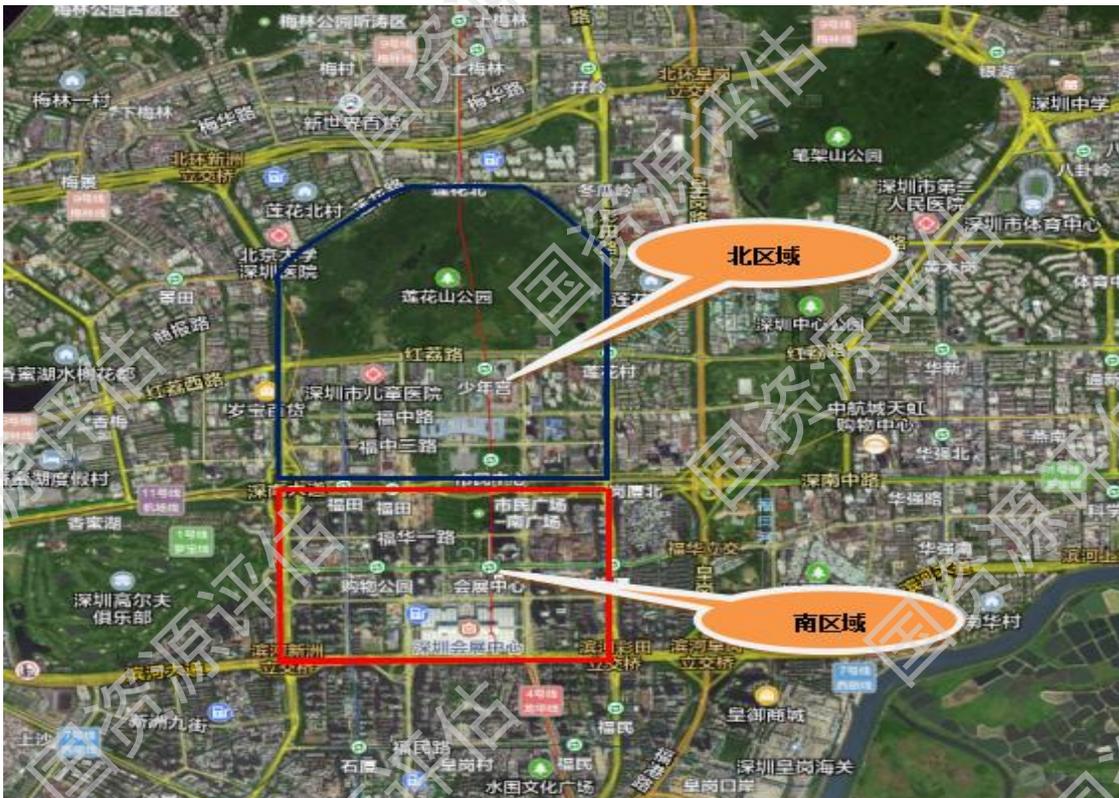
一、福田中心区片区办公房地产市场调研结果及分析 .....	2
1.区域概况 .....	2
2.市场调研结果 .....	3
3.区域调研小结 .....	10
二、前海片区办公房地产市场调研结果及分析 .....	12
1.区域概况 .....	12
2.市场调研结果 .....	12
3.区域调研小结 .....	18
三、后海片区办公房地产市场调研结果及分析 .....	20
1.区域概况 .....	20
2.市场调研结果 .....	20
3.区域调研小结 .....	24
四、市场调研总结 .....	25

## 一、福田中心区片区办公房地产市场调研结果及分析

### 1. 区域概况

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——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。

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，并以此将本次调研范围划分为南区域、北区域。



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（星河发展中心）、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。



## 2.市场调研结果

### (1) 福田中心区南区域

项目基本情况及租售状况详见下表：

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/㎡·月)	放盘价 (万元/㎡)	备注
1	时代财富大厦	位于深圳市中心区金田路与福华三路交汇处，紧邻会展中心，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，1-4 层商业裙楼	2007 年	甲级	100-150	整层：2.5，小面积：2.8-3.5	物业管理费：16 元/㎡·月（不含空调）
2	京地大厦	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）	2016 年	甲级	100-160	只租不售	带装修 物业管理费：33 元/㎡·月（含空调），16 元/㎡·月（不含空调）

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
3	岗厦华嵘大厦	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：大堂观光电梯两台（通地下三层），消防电梯1部	2015年	甲级	140-180	只租不售	空调；计流量 物业管理费：18元/m <sup>2</sup> ·月（不含空调），或30元/m <sup>2</sup> ·月（含中央空调），法定用途商务公寓，现状实际用途做办公
4	卓越世纪中心	又名“皇岗商务中心”，项目位于深圳市福田区福华三路与金田路交汇处，总建筑面积46.6万平米，本项目共有4栋塔楼，1号楼为65层超甲级写字楼，总高度280米；2号楼集甲级写字楼、五星级酒店、高档公寓于一体，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，分AB两座，产权为商务公寓，现状作办公；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	2010年	1号楼超甲级写字楼，2号楼集甲级写字楼、五星级酒店、高档公寓于一体，3号楼为商务公寓、4号楼为甲级写字楼	1.2号楼：150-180； 3号楼：100-120； 4号楼：120-180；	1.4号楼：4.0-4.5， 3号楼：3.0-3.5， 均为税费各付，2号楼开发商自持； 3号楼法拍成交价2.7-3万	物业管理费： 1.2号楼：20元/m <sup>2</sup> ·月不含空调； 3号楼：13.8元/m <sup>2</sup> ·月不含空调/20元/m <sup>2</sup> ·月含空调； 4号楼：18元/m <sup>2</sup> ·月不含空调， 放盘多为精装修
5	兆邦基大厦	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）	2015年	甲级	120-170	只租不售	限整体转让，带装修，物业管理费：20元/m <sup>2</sup> ·月（含空调），实用率：（1F实用率60%，其余实用率65%），法定用途酒店，现状实际用途作商业及办公
6	瀚森大厦	项目位于深圳市福田区彩田路2009号，集甲级写字楼、商业、星级酒店于一体、配备国际化智能设备与高端的商务服务项目。计容建筑面积为44566.41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	2014年	甲级	100-160	只租不售	限整体转让，精装带家私，物业管理费：16元/m <sup>2</sup> ·月（含空调）

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
7	中洲大厦	项目位于深圳市福田区金田路与福华一路交汇处，建筑高度 200 米，共 38 层	2016 年	超甲级	一手： 150-220 二手：80-120	只租不售	毛坯精装修均有，物业管理费：25 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调） 实用率：一手 70%，二手 50%
8	金中环商务大厦	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 24 层以下为公寓，以上为纯写字楼（甲级），附楼整栋均为公寓	2006 年	甲级	100-130	公寓： 2.0-3.0； 办公： 2.5-3.5	办公带装修，有 4 层商业裙楼，办公物业管理费：16 元/m <sup>2</sup> ·月，公寓物业管理费：12 元/m <sup>2</sup> ·月（不含空调）
9	现代商务大厦	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 m <sup>2</sup> ，建筑面积：71915.31 m <sup>2</sup> ，标准层面积：1748 m <sup>2</sup> ，地上共 33 层，建筑高度：179.6 米，18 层以上均为复式结构，层高：复式结构 6.6 米、平层 4.0 米	2008 年	甲级	一手： 100-130； 二手： 60-80	平层： 2.5-3.0； 复式： 3.2-4.5， 近一年法拍评估价 4 万，法拍成交 3.2 万	有装修，1-5 层商业裙楼，平层物业管理费：16 元/m <sup>2</sup> ·月，复式：22 元/平米/月，实用率：一手：70%，二手：50%
10	深圳国际交易广场	又名“大中华国际交易广场”，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	2007 年	甲级	一手： 100-130 二手：65-80	小面积： 2.3-2.8 整层： 2.0-2.3	物业管理费：16 元/m <sup>2</sup> ·月，空调费 12 元/m <sup>2</sup> ·月，物业管理费：32 元（含空调），实用率：一手：68-70%，二手：45-50%；
11	星河世纪大厦	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	2006 年	甲级	80-120	小面积： 3.0--3.5； 整层：2.5 (各付各税)	带装修，首层有部分商业，其余为大厦大厅，物业管理费：13.8 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调），实用率 70%
12	卓越大厦	项目位于深圳市福田区福华一路 98 号，占地面积 3742 平方米，总建筑面积 56162 平方米，共 22 层	2004 年	甲级	80-120	2.0-3.0	物业管理费：10 元/m <sup>2</sup> ·月
13	岗厦皇庭大厦	又名“皇庭中心”，项目位于深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	2015 年	超甲级	一手： 150-200 二手：90-120	原为只租不售物业，现均为整层出售，售价 4 万起，暂不分售，2024 年法拍成交 51 层 4.8 万	带装修，物业管理费：33 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调），实用率：一手 68%，二手 50%，年底免租期可谈至半年

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
14	嘉里建设广场	项目位于深圳市福田区中心4路1号，地处福田中央商务区、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	2011年	甲级	180-300; 共享办公: 800 元/m <sup>2</sup> ·月起	只租不售	带装修，物业管理费: 30元/m <sup>2</sup> ·月(含空调)，实用率60%
15	深圳国际商会中心	又名“荣超国际商会中心”，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首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	2004年	甲级	100-150	2.8-3.5	带装修，整栋为办公，物业管理费: 16元/m <sup>2</sup> ·月
16	大百汇广场	项目位于深圳市福田区金田路3086号，总建筑面积约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 m <sup>2</sup>	2021年	超甲级	一手: 小面积: 170-210 整层: 150-180 二手: 100-120	只租不售	毛坯装修均有，物业管理费: 35元/m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> 起租，二手租赁无面积要求
17	星河发展中心	又名“星河发展大厦”，项目位于深圳市福田区中心五路18号，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 m <sup>2</sup> ，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	2008年	甲级	一手: 150-200; 二手: 100-130	只租不售	首层商业裙楼，带装修，物业管理费: 28元/m <sup>2</sup> ·月(含空调)，实用率: 一手70%，二手30-40%
18	平安金融中心	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座主体结构高达286米，共48层; A座建筑高度592.5	2017年	超甲级	200-300; 共享办公: 1000 元/m <sup>2</sup> ·月起	只租不售	物业管理费: 45元/m <sup>2</sup> ·月(含空调)，共享工位租金已含物业管理费: 水电空调费，

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
		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					实用率60%
19	华融大厦	项目位于深圳市福田区中心区民田路,项目占地面积5049.13 m <sup>2</sup> 、建筑面积73655 m <sup>2</sup> 、建筑高度135.8米,共32层,1-3层为商业、4-32层为办公	2006年	甲级	100-120	2.5-3.0	带装修,物业管理费:21元/m <sup>2</sup> ·月(含空调)
20	卓越时代广场	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)	2006年	甲级	一手: 150-180 二手: 100-130	小面积 3.7-4.2 整层2.5-3.0	带装修,整栋为办公,物业管理费:16元/m <sup>2</sup> ·月,实用率:一手75%,二手实用率低约35%
21	航天大厦	项目位于深圳市福田区深南大道4019号,中心区南区CBD商务区,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一无次梁结构,局部净高可达3米以上	2005年	甲级	100-130	2.4-3.4	物业管理费:12元/m <sup>2</sup> ·月(含空调),实用率75%
22	深圳国际商会大厦	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,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	2002年	甲级	80-120	2.4-3.0	物业管理费:12元/m <sup>2</sup> ·月,空调计流量,实用率70-75%
23	新华保险大厦	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 m <sup>2</sup> ,建筑面积58118 m <sup>2</sup> ,建筑高度98.8米,其中地下3层、地上26层,1-3层为商业裙楼	2004年	甲级	80-120	2.5-3.0 近一年法 拍成交 2.15-2.3 万/平	带装修,物业管理费:22.4元/m <sup>2</sup> ·月(含空调),不含空调物业管理费:10元/m <sup>2</sup> ·月,实用率70-75%
24	时代金融中心	项目位于深圳市福田区中心区深南大道与益田路黄金交汇点,项目占地面积6670 m <sup>2</sup> ,建筑面积75430.08 m <sup>2</sup> ,共28层,由4层裙楼和24层标准层写字楼组成	2003年	甲级	100-130	2.8-3.8 法拍评估 3.36万, 一拍2.35 万流拍, 二拍1.88 万成交	带装修,物业管理费:15元/m <sup>2</sup> ·月(含空调),实用率70%

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/㎡·月)	放盘价 (万元/㎡)	备注
25	免税商务大厦	项目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	2006 年	甲级	100-150	只租不售	带装修，1-3 层为裙楼商业，物业管理费：28 元/㎡·月（含空调），实用率 70%-80%

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：

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	月租金 (元/㎡·月)	放盘价 (万元/㎡)	备注
1	江苏大厦	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	2001 年	乙级	90-100	办公：2.0-3.0； 单身公寓：1.9-2.3	副楼比主楼价格略低，相差 2000 元/平左右。办公：物业管理费：20 元/㎡·月（含空调费）；公寓：物业管理费：15 元/㎡·月

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	月租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/m <sup>2</sup> )	备注
2	荣超经贸中心	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	2007 年	甲级	100-130	2.8-3.5，现有法拍评估价 3.3 万，一拍 2.68 万流拍，二拍 2.45 万成交	物业管理费：16 元/m <sup>2</sup> ·月，空调计电量，实用率 70%
3	诺德金融中心	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	2005 年	甲级	120-150	3.5-4.0	物业管理费：16 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调费），实用率 70%
4	中国凤凰大厦	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	2006 年	甲级	一手：80-120 二手：60-70	2.2-3.0 2 栋价格略高	一手房东使用率 70%，二手房东使用率 50%；1 栋物业管理费：16 元/m <sup>2</sup> ·月，空调 12 元/m <sup>2</sup> ·月，2 栋物业管理费：8 元/m <sup>2</sup> ·月，空调自装·月
5	安联大厦	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	2005 年	甲级	120-150	2.8-3.8 法拍评估价 3.2-3.3 万，一拍 2.35-2.54 万成交	物业管理费：19 元/m <sup>2</sup> ·月，空调计流量，实用率 70%
6	新世界商务中心	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 m <sup>2</sup> ，层高：4 米，建筑高度：238 米，停车位：488 个	2007 年	甲级	100-150	3.0-3.5	物业管理费：30 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调），实用率 70%
7	荣超商务中心	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	2008 年	甲级	150-200	只租不售	物业管理费：30 元/m <sup>2</sup> ·月（含空调费），16 元/m <sup>2</sup> ·月（不含空调费），实用率 75%

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	月租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/m <sup>2</sup> )	备注
8	富德生命保险大厦	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	2017年	甲级	150-180	只租不售	物业管理费：32元/m <sup>2</sup> ·月（含空调），实用率60%-68%，低区实用率稍高一些
9	太平金融大厦	项目位于深圳市福田区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	2014年	超甲级	150-200	只租不售	物业管理费：32元/m <sup>2</sup> ·月（含空调），小面积租金含物业管理费；实用率70%
10	荣超大厦	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	2007年	甲级	150-200	只租不售	物业管理费：30元/m <sup>2</sup> ·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。

### 3.区域调研小结

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。

据中介介绍，福田中心区写字楼租金及售价与楼层、户型、面积及装修密切相关，面积小且靠近电梯口单价会高一些。甲级写字楼租金多集中在100-180元/m<sup>2</sup>·月之间，嘉里建设广场的写字楼租金相对较高，180-300元/m<sup>2</sup>·月之间，共享办公：800元/m<sup>2</sup>·月起；超甲级写字楼租金为120-300元/m<sup>2</sup>·月之间，其中平安金融中心的写字楼租金最高200-300元/m<sup>2</sup>·月之间、共享办公：1000元/m<sup>2</sup>·月起，其次为大百汇广场、中洲大厦、皇庭中心、卓越世纪中心。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2.0-3.5万元/m<sup>2</sup>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4.0-4.5万元/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>之间，其余均为“只租不售”物业。

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2001-2017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150-200元/m<sup>2</sup>·月之间，乙级写字楼仅有江苏大厦，租金为90-100元/m<sup>2</sup>·月之间，甲级写字楼租金多为100-150元/m<sup>2</sup>·月之间，其中荣超商务中心、荣超大厦的写字楼租金最高150-200元/m<sup>2</sup>·月之间；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2.0-3.0万元/m<sup>2</sup>之间，甲级写字楼放盘价多为2.5-3.5万元/m<sup>2</sup>之间，“只租不售”写字楼数量占所调研写字楼一半之多。

## 二、前海片区办公房地产市场调研结果及分析

### 1. 区域概况

前海片区位于深圳市南山区西南部，背靠大小南山，面朝珠江口，拥有 68 公里海岸线，是粤港澳大湾区核心枢纽之一。片区由原前海合作区（14.92 平方公里）和 2021 年扩区后的新增区域组成，总规划面积扩展至 120.56 平方公里，涵盖桂湾、前湾、妈湾、蛇口及大小南山、宝安中心区及大铲湾、机场及周边、会展新城及海洋新城等五大片区。本次调研范围主要为原前海合作区及宝安中心区。

### 2. 市场调研结果

#### （1）前海片区（原前海深港现代服务业合作区）

原前海深港现代服务业合作区用地范围包含桂湾片区、前湾片区、妈湾片区，属于深圳前海蛇口自贸片区的前海片区，土地面积为 14.92 平方公里。

桂湾片区：重点发展金融、信息、贸易、会计等生产性服务业，吸引企业总部集聚，同时发展生活性服务业，打造集中展示前海整体城市形象的核心商务区；

前湾片区：重点发展科技及信息服务等生产性服务业，并承接桂湾片区和妈湾片区的功能拓展，集中安排体育、教育、医疗等公共服务业，打造功能复合的综合发展区；

妈湾片区：重点发展现代物流、航运服务、供应链管理、创新金融及其他专业服务业等产业，打造具备区域生产组织中枢和国际供应链管理中心功能的保税港片区。



前海片区在整个珠三角湾区的核心位置，由双界河、月亮湾大道、妈湾大道、宝安大道和西部岸线围合而成，占地面积约 15 平方公里。本次调研范围为前海片区三个区域，并以此将本次调研范围划分为三大板块，即第一板块——桂湾板块、第二板块——前湾板块和第三板块——妈湾板块。

本片区范围内包括景兴海上广场、前海卓越金融中心、前海华润金融中心、鸿荣源前海金融中心、民生互联网大厦、前海嘉里商务中心、香江金融大厦、前海自贸大厦、信利康大厦、前海世茂金融中心、招商局前海经贸中心等，片区内众多办公林立、是前海目前最具代表性的区域。



项目基本情况及租售状况详见下表：

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
1	景兴海上广场	又名“恒裕前海金融中心”，位于深圳市南山区临海大道和桂湾三路交汇处，项目集超甲级写字楼（T1、T2）及国际高端公寓国金汇（T3）、都会商业于一体。总建面约 30 万 m <sup>2</sup> 。其中写字楼建面约 14.8 万 m <sup>2</sup> ，公寓约 3 万 m <sup>2</sup> ，商业约 3 万 m <sup>2</sup> 。T1 写字楼只租不售，T2 可售，T3 板楼为 136 米 32 层公寓	2019 年	超甲级	100-150	T2:4.8-5.8	物业管理费： 28 元/m <sup>2</sup> /月 (含空调费)

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
2	前海卓越金融中心	位于深圳市南山区学府路与梦海大道交汇处，共有6栋塔楼，其中4栋超甲级写字楼、2栋高端行政公寓，占地面积约5.67万平方米，总建筑面积66.6万平方米	2016	超甲级	70-150	3.8-4.5	物业管理费： 主塔30元/m <sup>2</sup> /月、 其他栋22元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调费)
3	前海华润金融中心	位于深圳市南山区桂湾四路与梦海大道交汇处，项目土地面积约6.18万m <sup>2</sup> ，项目建筑面积：50.3万m <sup>2</sup> ，项目共5栋塔楼，含3栋写字楼、1栋公寓、1栋酒店，主塔楼53层，高249.4米，建筑面积约10.9万平方米	2019	超甲级	80-150	3.7-4.5	物业管理费： 25元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调费)， 40元/m <sup>2</sup> /月 (含空调费)
4	鸿荣源前海金融中心	位于前海桂湾，滨海大道与临海大道交汇处，项目总建筑面积超52万m <sup>2</sup> ，集超甲级写字楼、五星级酒店、高端商业和海景公寓于一体。写字楼为A、B座，A座主塔楼高273.2米，地上57层；B座地上43层	2022	超甲级	90-150	3.5-5.5	物业管理费： 40元/m <sup>2</sup> /月 (含空调费 15元/m <sup>2</sup> /月)
5	民生互联网大厦	又名“华海金融创新中心”，位于深圳前海合作区二单元05街坊，项目占地面积：19990.29m <sup>2</sup> ，计容总建筑面积172000m <sup>2</sup> ，项目由3座塔楼组成，其中：A塔192米、39层；B塔140米、30层；C塔80米、17层，单层面积1903-2355m <sup>2</sup> ，层高4.5米，净高3.1米，电梯：A塔21部、B塔16部、C塔10部	2022	甲级	100-150	只租不售	物业管理费： 40元/m <sup>2</sup> /月 (含空调)
6	前海嘉里商务中心	位于深圳市南山区临海大道与前海大道交汇处，开发商为寰安置业(深圳)有限公司，项目总占地约6.88万m <sup>2</sup> ，总建面约40万m <sup>2</sup> (办公面积约266605m <sup>2</sup> )，物业管理为嘉里物业管理(深圳)有限公司	2020	超甲级	120-160	只租不售	物业管理费： 30元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调费)
7	香江金融大厦	位于前海深港现代服务业合作区兴海大道与临海大道交汇处。项目占地4223.5平方米，总建筑面积81201平方米，为一栋集办公与商业为一体的超高层写字楼，塔楼高161.3米，地上32层(地下三层)，裙楼6层为商业，商业2-4层可通过连廊与同片区商业连通。塔楼7-32层为写字楼(20层为避难层)，标准层面积约2000平方米，层高4.5米	2018	甲级	60-90	3.0-4.0	物业管理费： 34元/m <sup>2</sup> /月 (含空调)
8	前海自贸大厦	位于深圳市南山区兴海大道，开发商为深圳市前海开发投资控股有限公司，用地面积6599.42平方米，容积率为8.21，总建筑面积为79940平方米，其中计容建筑面积约54140平方米，共37层(地上34层，地下3层)，客梯16部，货梯2部	2017	甲级	80-135	只租不售	物业管理费： 40元/m <sup>2</sup> /月 (含空调费)

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
9	信利康大厦	位于深圳市南山区兴海大道，开发商为深圳市信利康电商科技有限公司，用地面积 5277.75 m <sup>2</sup> ，建筑面积 74191.14 m <sup>2</sup> ，办公面积 54000 m <sup>2</sup> ，建筑高度 高 150 米（地下 3 层，地上 34 层），标准层面积约 2100 平，大堂高度 10.5 米，写字楼层高 4.30 米	2018	甲级	70-120	3.8-4.5	物业管理费： 26 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调 费)
10	前海世茂金融中心	位于深圳市南山区兴海大道，开发商为前海世茂发展（深圳）有限公司，用地面积 12746.66 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 199000 m <sup>2</sup> ，商业面积 23000 m <sup>2</sup> ，写字楼面积 136000 m <sup>2</sup> ，建筑高度 300 米（地上 62 层，地下 3 层），标准层面积约 2100-2800 m <sup>2</sup> ，层高 4.5 米	2019	甲级	70-150	3.5-5.0	物业管理费： 40 元/平方米/ 月（含空调 费）
11	招商局前海经贸中心	位于深圳市南山前海南山区前海深港合作区一单元 01 街坊，总建筑面积约 7 万平方米，其中办公约 6.3 万平方米，建筑高度约 141 米，标准层高 4.1 米，净高约 3.8 米，单层面积约 2,500 平方米，使用率达 75%	2020	甲级	90-140	3.5-4.5	物业管理费： 22 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调 费)

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) 宝安中心区

宝安中心区位于深圳西部、珠江口东岸，隶属宝安区，是前海合作区“宝安中心区及大铲湾片区”的核心部分，与前海、后海共同构成深圳双城市中心之一，为宝安区行政、商业、商务、文化、体育中心。2021 年前海扩区后，全面纳入大前海战略版图，享受跨境金融、税收优惠等政策红利。

宝安中心区规划用地面积约 23 平方公里，东至宝安大道、南至双界河、西至海岸线、北至金湾大道、宝源路、碧湾路，另包括大小铲岛及孖洲岛。其中滨海片区 7 平方公里，重点构建国际化创新型总部经济区，创造具有世界水准的滨海中心城区；碧海片区 8 平方公里，重点打造商务岛、商业岛、文化创意基地；大铲湾片区 8 平方公里，打造国际商务岛、数字经济示范区。



序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	月租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
1	卓越宝中时代广场	位于深圳宝安中心区海天路与宝华路交汇处，整个项目占地 22724.76 平方米，总建筑面积 180524.95 平方米，由 A、B 两座塔楼与商业裙楼组成，是一座集办公、商业为一体的综合性高层综合建筑群，其中 A 栋塔楼地上 29 层，总高度 136.2 米，C 栋塔楼地上 32 层，总高度 145.1 米（A 座为二期，C 座为二期）	2017 年	超甲级	70-140	3.3-4.3	物业管理费： 20 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调)
2	万骏经贸大厦	位于深圳宝安中心区宝兴路，项目占地面积 5400 平，总建筑面积 32398 平方米，楼体总高 85 米，共 18 层。地下 2 层停车场，共 232 个车位；地上 1-2 层为商业裙楼，3 层是 102 平的架空层及社区服务中心，4-18 层为写字楼办公区域	2010 年	甲级	80-110	2.3-2.8	物业管理费： 18.65 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调)
3	荣超滨海大厦	位于深圳市宝安中心区兴华路，用地面积为：12677 平方米，总建筑面积为：64974 平方米。分别由 2 栋高层建筑组成，分为 A、B 两座，A 座为 21 层塔楼，容积率 3.7。B 座为 15 层塔楼，容积率 3.45。两栋分别有 2 层地下室，共计停车位 454 辆。塔楼用作办公，裙房用商业	2008 年	甲级	70-100	2.5-3.0	物业管理费： 10 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调)
4	瑞湾大厦	又名“华侨城瑞湾府”位于深圳市宝安区新安街道，总占地约 7700 m <sup>2</sup> ，建面约 10.7 万 m <sup>2</sup> ，建筑高度 230 米，其中：2-4F 为商业、5-31F 为酒店式行政公馆、33-51F 为瑞吉酒店，开发商为深圳华侨城瑞湾发展有限公司，实际办公用作公寓	2022 年	甲级	150-200	4.1-4.5	物业管理费： 16.8 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调)
5	深城投湾流大厦	位于深圳市宝安区新安街道，宗地面积 5086 平方米，总建筑面积约 4.5 万 m <sup>2</sup> ，共 22 层，层高 4.4/8.8 米，户型面积约为 107-447 m <sup>2</sup> ，实际办公用作公寓	2022 年	甲级	130-210	4.4-6.5	物业管理费： 11.8 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调， 计电费)
6	海府生态大厦	项目位于深圳市宝安区海澜路与宝华路交汇处。宗地面积 34471.29 平方米，总建筑面积 97560 平方米，由 4 栋海景企业会馆、3 栋生态企业总部、1 栋集中商业以及 1 栋酒店构成	2020 年	甲级	90-140	4.5-5.5	物业管理费： 海景企业会馆 18 元/m <sup>2</sup> /月， 生态企业总部 25 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调)
7	易尚创意科技大厦	位于深圳市宝安区中心区甲岸南路与金科南路交叉口，总建筑面积约 55700 平方米，11-24 层由易尚数字持有且部分分包给二房东	2018 年	甲级	80-120	目前未有二手房在售	物业管理费： 20 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调)

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	月租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
8	龙光世纪大厦	位于深圳市宝安区中心区兴华路南侧。项目占地面积 17203.43 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 80566.69 m <sup>2</sup> ，由 2 栋楼组成，层高 4.5M/净层高 3M，总楼层共 26 层	2010 年	甲级	70-120	只租不售	物业管理费： 18.65 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调)
9	前海 HOP 国际	位于深圳市宝安区中心区海秀路与兴华一路交汇处，与地铁 5 号线宝华站无缝连接，地铁 1 号线距离 200 米，多条公交线路，四通八达。项目总建筑面积 16 万平方米，办公约 5.8 万平方米，建筑高度约 193.4 米，总楼层为-3F/39F，标准层面积为 2656 平方米，层高约 4.5 米，共有 16 部电梯	2020 年	甲级	80-145	只租不售	物业管理费： 17 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调费)
10	壹方中心大厦	位于深圳市宝安区新安街道新湖路，毗邻宝安区政府。项目占地面积 99390 平方米，建筑面积 328000 平方米，其中商业 185000 平方米，面积大约相当于 1.5 个“万象城”，办公写字楼 137000 平方米，分为 A、B 座，总楼层 46/32 层，层高/净高为 4.5 米/3 米	2017 年	超甲级	90-130	只租不售	物业管理费： 33 元/m <sup>2</sup> /月 (含空调费)
11	亚太星通大厦	位于宝安中心区宝兴路与海秀路交汇南，项目总建筑面积 10.7 万 m <sup>2</sup> ，其中办公 7.2 万 m <sup>2</sup> ，楼高 230 米，总楼层 47 层（地下 4 层），标准层高 4.5 米，物业公司为仲量联行物业管理服务有限公司，产权年限为 2017-2057 年	2022 年	超甲级	90-120	只租不售	物业管理费： 30 元/m <sup>2</sup> /月 (含空调早 8 晚 6)
12	前海人寿金融中心	位于深圳市宝安区中心区兴业路与裕安路交汇处，项目总建筑面积约 25 万 m <sup>2</sup> ，其中包括约 15.3 万 m <sup>2</sup> 甲级商务办公、约 1.8 万 m <sup>2</sup> 国际精品商业、约 2200 m <sup>2</sup> 云端会议中心、约 2000 m <sup>2</sup> 高端运动中心，总楼层 46 层，层高/净高为 4.5 米/3.2-3.4 米	2019 年	超甲级	90-130	只租不售	物业管理费： 18 元/m <sup>2</sup> /月 (不含空调费)
13	中意智慧大厦	位于深圳市宝安区中心区滨海带上，东接前海合作区，西连大铲湾港区，造型奇特，成为海岸线上一道独特风景。中意智慧大厦是中意集团总部大厦，占地面积约 4066.8 平方米，总建筑面积约 39571 平方米，高度约 99.5 米，是集先进办公设施、智能化产品展示、领先技术研发中心等多功能为一体的新型智能化办公大楼	2020 年	甲级	80-130	只租不售	物业管理费： 22 元/m <sup>2</sup> /月 (含空调)

备注：以上数据租金均为含税租金，售价均为各付各税价格。

### 3. 区域调研小结

前海片区（原前海深港现代服务业合作区），以桂湾片区作为金融先导区，为片区发展提供了利好条件，目前该片区已逐步形成组团建筑群，多为企业总部基地，其中卓越前海壹号、华润前海中心、前海时代均已先后入市，片区内集聚

了大批世界 500 强企业、金融企业及商业大鳄，楼盘林立、金融企业集聚，片区内各项配套率先成熟。根据本次调研得知，前海片区办公集聚度密集，办公租金在 60-160 元/m<sup>2</sup>/月之间，其中前海嘉里商务中心整体租金最高 120-160 元/m<sup>2</sup>/月之间，香江金融中心整体租金最低 60-90 元/m<sup>2</sup>/月之间；现出售放盘价大多集中在 3.5-4.5 万元/m<sup>2</sup>之间，其中景兴海上广场最高，放盘价在 4.8-5.8 万/m<sup>2</sup>之间，香江金融大厦最低，放盘价在 3.0-4.0 万/m<sup>2</sup>之间，民生互联网大厦、前海嘉里商务中心、前海自贸大厦均为“只租不售”物业。

宝安中心区是宝安的行政、经济、文化中心，已形成较完善的文教体卫公共配套设施体系。近年来，宝安中心区重点布局科技研发总部和现代服务业总部，积极引入一批优质企业总部入驻。农商行、亚太卫星、vivo、中意、怡亚通、鹏鼎、易尚、俊峰、麦克韦尔等总部企业先后抢滩落地宝安中心区。宝安中心区以“中央活力区+文化金融商务区”为功能定位，重点发展金融、数字与时尚科技文化等现代服务业，进一步强化环湾协同，拥湾营造，共建现代化前海城市新中心。根据本次市场调研，宝安中心区以甲级写字楼为主。其中，卓越宝中时代广场、壹方中心大厦、亚太星通大厦、前海人寿金融中心均为超甲级写字楼，租金为 70-140 元/m<sup>2</sup>/月之间，且只有卓越宝中时代广场可分割买卖，二手放盘 3.3-4.3 万元/m<sup>2</sup>之间，其余均为只租不售物业；龙光世纪大厦、前海 HOP 国际、万骏经贸大厦、荣超滨海大厦、中意智慧大厦、易尚中心等均为甲级写字楼，租金为 70-210 元/m<sup>2</sup>/月之间，其中深城投湾流大厦整体租金最高 130-210 元/m<sup>2</sup>/月之间，大部分均为自持。

### 三、后海片区办公房地产市场调研结果及分析

#### 1.区域概况

后海片区位于深圳南山南部深圳湾畔，是深圳湾填海区的核心组成部分，北接科技园、南邻蛇口自贸区、东望深圳湾、西连南山中心区，是深圳“双中心”战略的重要一极，也是粤港澳大湾区的高端商务核心区。由后海大道、蛇口新街、后海滨路、滨海大道合围，被东滨路分成南区和北区。南临香港、北靠高新园、东连福田CBD、西接前海，以现代金融、高端商务、新型消费、科技服务为核心产业。

后海片区的核心范围为后海滨路以东、滨海大道以南、深圳湾围合的填海区域（总面积约 537.06 公顷），北区：即后海金融商务总部基地，是深圳每平方公里 GDP 产出最高的区域之一，以摩天写字楼集群为核心，主打高效商务办公。南区：定位为深圳湾游憩商业文化中心，包含深圳歌剧院（在建）、K11 ECOAST 等文化商业配套，是商务功能的补充与生活配套核心区。

#### 2.市场调研结果

本片区范围内包括天利中央商务广场、海岸大厦、中洲控股金融中心、中国华润大厦、深圳湾一号、中铁南方总部大厦、喜之郎总部大厦、中建科工大厦、海信南方大厦、卓越后海金融中心、舜远金融大厦、阳光保险大厦、大成基金总部大厦、中国海外大厦、航天科技大厦、百丽大厦、阿里中心等，片区内众多办公林立、是后海片区目前最具代表性的区域。



项目基本情况及租售状况详见下表:

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
1	天利中央商务广场	位于深圳市南山商业文化中心区后海路与海德三路交汇处,总建筑面积25.2万平方米,分两期建设,涵盖纯甲级写字楼及商务配套设施。一期占地面积22550.30平方米;建筑面积104673.20平方米。二期占地面积17233.8平方米;建筑面积147193.9平方米。	一期: 2007年; 二期: 2009年	甲级	90-120	2.3-2.7万	物业管理费: 24元/m <sup>2</sup> /月(含空调费)
2	海岸大厦	位于南山商业文化中心区,由海岸城东座写字楼、海岸城西座写字楼、海岸城购物中心和海岸风情街组成。项目总占地面积68374.5平方米,总建筑面积约30万平方米,项目总投资约20亿元人民币,其中:购物中心约12万平方米、写字楼约14万平方米、商业街约4万平方米,配备地下停车位约2000个。	东座: 2006年;西座: 2008年	甲级	90-120	2.2-2.7万	物业管理费: 20元/m <sup>2</sup> /月(含空调费)
3	中洲控股金融中心	位于深圳市南山区后海大道东,地上建筑部分由A、B两栋高端甲级写字楼以及1栋商业裙楼组成,集高端甲级写字楼、五星级万豪酒店、高端商业为一体的超高层商务综合体。A座地上61层,标准层高4.2米,车位数:地上42个,地下1186个电梯:客梯18部,货梯2部,A座7-40层为办公、43-60层为酒店。B座共34层,产权用途为商务公寓,实际做办公。	2015年	甲级	A座:160-220; B座: 120-150	A座:开发商自持; B座:3.5-4.0万	物业管理费: 32.25元/m <sup>2</sup> /月(含空调费)
4	中国华润大厦	别名“春笋”,地处广东省深圳市后海金融总部基地的核心地块,是集生态、休闲、运动、商务、居住、商业、文化为一体的复合型湾区商务中心,建成时是深圳湾畔第一高楼。占地面积约6.7万平米,总建筑面积约27万平方米,办公建筑面积21万平方米,建筑高度392.5米,为地上66层,地下5层结构。核心筒内设有60台垂直电梯,通往不同楼层,部分电梯速度可达33公里每小时。2-46层可出租,47层以上为华润自用。	2018年	甲级	180-260	只租不售	物业管理费: 55元/m <sup>2</sup> /月(含空调费)
5	深圳湾一号	位于后海中心区东滨路与科苑大道交汇处西北侧,紧邻深圳湾内湖的一线海景地块。项目总建筑面积358000平方米,建筑高度70-338米,集办公、居住、酒店、商业于一体,于2013年入市。项目分南北2区,北区为T1、T2、T3、T4,T1栋为办公楼。南区为T5、T6、T7、T8,以及7套商业性质的别墅。	2014年	甲级	160-250	7.0-12.0	物业管理费: 38元/m <sup>2</sup> /月(含空调费)

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
6	中铁南方总部大厦	位于深圳市南山区中心路 3333 号，大厦总高度 99.85 米，大厦共 24 层，其中 1-4 层为裙楼，5-24 层为塔楼；大厦在 2013 年 10 月 31 日竣工，2014 年 4 月入伙。占地面积 5253.04 平方米，建筑面积 57548.29 平方米，其中写字楼 37519.54 平方米，商业 5498.61 平方米，地下停车场 13003.67 平方米。	2013 年	甲级	120-170	只租不售	物业管理费： 22.65 元/m <sup>2</sup> /月； 空调费： 12 元/m <sup>2</sup> /月
7	喜之郎总部大厦	位于深圳市南山后海中心路与登良路交汇处西南角，地处后海金融总部基地的核心地块，用地面积 4726.87 平米，总计容建筑面积 7.3 万平米，总投资额约 45 亿元人民币，集生态、休闲、商务、商业、为一体的湾区商务中心，建筑总高度约 162 米，地上 32 层，地下 4 层。	2018 年	甲级	150-210	只租不售	物业管理费： 25 元/m <sup>2</sup> /月； 空调费：按流量计
8	中建科工大厦	位于南山后海中心路，大厦由中建科工投资、建造、运营，地处深圳市后海总部经济区核心地段，工程建设用地面积 2725 平方米，总建筑面积 8 万平方米，建筑高度约 166 米，地上 39 层，地下 4 层，是集办公、商业、会议等功能于一体的超 5A 甲级写字楼。大厦采用全钢结构打造，大量采用热轧构件、螺栓连接等方式进行安装，是广东省装配式建筑示范项目。	2014 年	甲级	130-180	只租不售	物业管理费： 28-32 元/m <sup>2</sup> /月 (含空调费)
9	海信南方大厦	坐落于南山区后海创业路 1777 号，占地 4322 平方米，总建筑面积约 8.2 万 m <sup>2</sup> ，地上 33 层，地下 3 层，总高度约 149 米，设 18 米挑高南北双大堂、8000 m <sup>2</sup> 集中商业、2000 m <sup>2</sup> 员工餐厅。	2016 年	甲级	120-160	只租不售	物业管理费： 22.65 元/m <sup>2</sup> /月； 空调费：按流量计
10	卓越后海金融中心	位于深圳南山后海中心区的核心商业地段，东填海区北部，南侧紧邻海德三道。项目建设用地面积 4890.3 平方米，规划总建筑面积超过 120000 平方米，其中商业 7440 平方米，商业性办公 83360 平方米。本项目设地下四层，地上裙楼三层，塔楼设计为 43 层，高 202 米。	2015 年	甲级	120-170	只租不售	物业管理费： 22.65 元/m <sup>2</sup> /月； 空调费：按流量计

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/ m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/ m <sup>2</sup> )	备注
11	舜远金融大厦	位于深圳市南山区后海金融商务总部区核心（滨海科苑立交桥，近滨海大道首排），由中山证券有限责任公司开发建设，项目总投资超十亿元，占地面积为4727平方米，总建筑面积约5.68万平方米，采用南北双塔设计（北塔办公+南塔商业），建筑高度119米。	2024年	甲级	110-150	只租不售	物业管理费： 33元/m <sup>2</sup> /月（含空调费）
12	阳光保险大厦	又称阳光保险集团深圳总部大厦，位于深圳市南山区后海金融商务区核心，滨海大道与科苑南路交汇处。总用地面积是3610.13平方米，规划计容面积是61200平方米，总建筑面积大约是80429平方米。大厦由5层地下车库、4层裙楼和33层塔楼组成，功能包括办公楼、商场、车库和设备用房。塔楼的建筑设计采用了框架-核心筒结构，高度达到了161.05米，而裙房则是框架结构，高度21米。	2022年	甲级	120-160	只租不售	物业管理费： 33元/m <sup>2</sup> /月（含空调费）
13	大成基金总部大厦	位于深圳市南山区海德三道与芳芷一路交汇处（后海地铁站H口东侧），项目总建筑面积达7.6万平方米，地上30层、地下5层，标准层面积1800-2200平方米，净层高4.2米。	2022年	甲级	120-170	只租不售	物业管理费： 33元/m <sup>2</sup> /月（含空调费）
14	中国海外大厦	坐落于深圳市南山区创业路，紧邻地铁2号线、11号线后海站以及规划中13号及15号线，项目是深圳首座近零能耗、全场景数智空间的超甲级写字楼，占地4144平方米，楼高100米，地下5层，地上21层，总建筑面积约6.18万平方米，功能包括办公、会议及丰富配套。	2023年	甲级	130-180	只租不售	物业管理费： 34.5元/m <sup>2</sup> /月（含空调费）
15	航天科技大厦	位于深圳市南山区后海滨路与海德三道交汇处，由深圳市航天高科技投资管理有限公司开发。项目占地1.26万平方米，总建筑面积19.6万平方米，包含A座（48层，高224.35米）和B座（28层，129.15米）两栋超高层塔楼及六层裙房，容积率12.08，配备920个停车位，下沉式广场接驳后海地铁站（2/11号线）。	2014年	甲级	120-160	只租不售	物业管理费： 30元/m <sup>2</sup> /月（含空调费）

序号	名称	项目基本情况	竣工年限	写字楼等级	租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	放盘价 (万元/m <sup>2</sup> )	备注
16	百丽大厦	位于深圳市南山区后海 CBD 新区核心，是新百丽鞋业的总部办公楼，占地约 3,000 平方米，总建面 46808 平方米（地上 35,667 平方米+地下 11,141 平方米），地上 27 层，地下 4 层，建筑总高度 130.15 米。	2017 年	甲级	60-100	只租不售	物业管理费：15 元/m <sup>2</sup> /月； 空调费：按流量计
17	阿里中心	位于深圳湾后海总部基地，是阿里巴巴集团在华南的总部大楼。占地面积约 1.6 万平方米，总建筑面积约 12.33 万平方米，由 4 栋塔楼及附属裙楼组成，配备地下室 3 层，塔楼间通过连廊连接，定位为国际 5A 级标准滨海景观写字楼。项目超过 60% 面积为阿里巴巴自用，主要面向科技及互联网企业，将涵盖电商、国际业务、云计算、金融、物流、跨境等多个业务板块。其对外出租的主要为 T1、T2 两栋。	2015 年	甲级	130-180	只租不售	物业管理费：30 元/m <sup>2</sup> /月（含空调费）

备注：以上数据租金均为含税租金，售价均为各付各税价格。

### 3. 区域调研小结

后海片区以“金融+科技+文化”为核心定位，聚焦总部经济，已聚集腾讯、阿里、联想、中海油等 30 余家世界 500 强及行业领军企业总部，形成互联网、金融、高端服务业为主的产业集群。根据本次市场调研，后海片区以甲级写字楼为主。月租金多集中在 90-180 元/m<sup>2</sup>·月之间，其中中国华润大厦租金最高 180-260 元/m<sup>2</sup>·月之间，其次为深圳湾一号、中洲控股金融中心 A 座、喜之郎总部大厦。片区内多为“只租不售”物业，天利中央商务广场、海岸大厦放盘价在 2.2-2.7 万元/m<sup>2</sup>之间，中洲控股金融中心 B 座放盘价在 3.5-4.0 万元/m<sup>2</sup>之间，深圳湾一号放盘价在 7.0-12.0 万元/m<sup>2</sup>之间。

## 四、市场调研总结

受宏观经济因素的长期影响，加之多年来的高供应积累，深圳甲级写字楼租赁市场长期面临供需失衡的困境。市场持续承压，办公呈现空置率出现小幅上升，租金水平也呈现下降态势。深圳写字楼价格有所下降，但市场整体呈上升趋势，成交核心则是以价换量。

福田中心区作为深圳传统核心商务区，办公市场发展成熟、配套完善，片区写字楼呈现明显的区域差异与层级分化，且租金、售价受楼层、户型、面积及装修等因素影响较大，整体出租以带装修出租为主。从区域分布来看，中心区北区域写字楼数量少于南区域，南北区域在楼宇年代、物业层级及租售价格上存在一定差异：北区域所调研写字楼竣工年限介于 2001-2017 年，楼龄跨度较大，其中江苏大厦楼龄最旧，太平金融大厦、荣超大厦楼龄相对较新，物业层级上仅有太平金融大厦为超甲级写字楼，江苏大厦为乙级写字楼，其余多为甲级写字楼；南区域则汇聚了多个高端写字楼，物业层级更为丰富。租金方面，片区写字楼按层级划分差异显著：甲级写字楼租金多集中在 100-180 元/m<sup>2</sup>·月之间，其中嘉里建设广场租金相对偏高，可达 180-300 元/m<sup>2</sup>·月，其共享办公租金 800 元/m<sup>2</sup>·月起；超甲级写字楼租金为 120-300 元/m<sup>2</sup>·月之间，其中平安金融中心租金最高，达 200-300 元/m<sup>2</sup>·月，共享办公租金 1000 元/m<sup>2</sup>·月起，其次为大百汇广场、中洲大厦、皇庭中心、卓越世纪中心；北区域超甲级写字楼（太平金融大厦）租金为 150-200 元/m<sup>2</sup>·月，乙级写字楼（江苏大厦）租金为 90-100 元/m<sup>2</sup>·月，甲级写字楼租金多为 100-150 元/m<sup>2</sup>·月，其中荣超商务中心、荣超大厦租金最高，可达 150-200 元/m<sup>2</sup>·月。值得注意的是，一手房东与二手房东的出租实用率和租金差异明显，一手房东出租实用率约 70%，二手房东出租实用率多为 35-50%，受实用率影响，一手房东的单位租金高于二手房东，这一特点在南北区域均大体一致。售价方面，片区写字楼放盘价同样呈现层级分化：甲级写字楼放盘价普遍在 2.0-3.5 万元/m<sup>2</sup>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，为 4.0-4.5 万元/m<sup>2</sup>；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）对外出售，放盘价在 4.0-5.0 万元/m<sup>2</sup>之间，其余超甲级写字楼均为“只租不售”物业；北区域乙级写字楼放盘价为 2.0-3.0 万元/m<sup>2</sup>，甲级写字楼放盘价多为 2.5-3.5 万元/m<sup>2</sup>，且该区域“只租不售”的写字楼数量占所调研写字楼的一半之多。此外，结合市场实际情况，片区部分在售

房源价格存在一定议价空间，部分优质房源实用率可达70%以上，整体流通性保持较好水平，租赁需求主要依托金融业、专业服务业等传统优势产业，交易类型以搬迁为主，需求韧性较强。

前海片区（原前海深港现代服务业合作区）及宝安中心区作为新兴商务区核心组成部分，办公市场各有特色，依托自身定位形成差异化发展格局，整体配套逐步完善、企业集聚效应凸显。其中，前海片区作为前海深港现代服务业合作区的前身，桂湾片区作为金融先导区，为片区发展提供了重要利好，目前已逐步形成组团建筑群，以企业总部基地为核心定位，卓越前海壹号、华润前海中心、前海时代等项目已先后入市，片区内集聚了大批世界500强企业、金融企业及商业大鳄，楼盘林立、金融企业集聚度高，各项配套设施率先成熟，办公集聚效应显著。根据调研数据，前海片区办公租金区间为60-160元/m<sup>2</sup>/月，不同楼宇租金差异明显，其中前海嘉里商务中心整体租金最高，达120-160元/m<sup>2</sup>/月，香江金融中心整体租金最低，为60-90元/m<sup>2</sup>/月；售价方面，现出售放盘价大多集中在3.5-4.5万元/m<sup>2</sup>之间，景兴海上广场放盘价最高，达4.8-5.8万元/m<sup>2</sup>，香江金融大厦放盘价最低，为3.0-4.0万元/m<sup>2</sup>，民生互联网大厦、前海嘉里商务中心、前海自贸大厦均为“只租不售”物业，无对外出售房源。

宝安中心区作为宝安区的行政、经济、文化中心，已形成完善的文教体卫公共配套设施体系，功能定位为“中央活力区+文化金融商务区”，重点布局科技研发总部和现代服务业总部，重点发展金融、数字与时尚科技文化等现代服务业，强化环湾协同，共建现代化前海城市新中心。近年来，片区吸引力持续提升，农商行、亚太卫星、vivo、中意、怡亚通等一批优质企业总部先后入驻。办公物业以甲级写字楼为主，同时涵盖多个超甲级写字楼，其中卓越宝中时代广场、壹方中心大厦、亚太星通大厦、前海人寿金融中心为超甲级写字楼，租金区间为70-140元/m<sup>2</sup>/月，仅卓越宝中时代广场可分割买卖，二手放盘价为3.3-4.3万元/m<sup>2</sup>，其余超甲级写字楼均为“只租不售”物业；龙光世纪大厦、前海HOP国际、深城投湾流大厦等为甲级写字楼，租金区间为70-210元/m<sup>2</sup>/月，其中深城投湾流大厦整体租金最高，达130-210元/m<sup>2</sup>/月，片区内大部分甲级写字楼以自持为主，对外出售房源较少。

后海片区作为南山核心商务区的重要组成部分，以“金融+科技+文化”为核心定位，聚焦总部经济，办公集聚效应显著，已聚集腾讯、阿里、联想、中海油等30余家世界500强及行业领军企业总部，形成以互联网、金融、高端服务业为主的产业集群。办公物业以甲级写字楼为主，楼宇高端化、地标性特征明显，

包括中国华润大厦、深圳湾一号、中洲控股金融中心、喜之郎总部大厦等知名楼宇，整体发展成熟且产业定位清晰。根据本次市场调研，片区写字楼月租金多集中在 90-180 元/m<sup>2</sup>·月之间，不同楼宇租金差异较大，其中中国华润大厦租金最高，达 180-260 元/m<sup>2</sup>·月之间，其次为深圳湾一号、中洲控股金融中心 A 座、喜之郎总部大厦。售价方面，片区内写字楼多为“只租不售”物业，仅有少量房源对外出售，其中天利中央商务广场、海岸大厦放盘价在 2.2-2.7 万元/m<sup>2</sup>之间，中洲控股金融中心 B 座放盘价在 3.5-4.0 万元/m<sup>2</sup>之间，深圳湾一号作为高端地标楼宇，放盘价显著高于其他楼宇，达 7.0-12.0 万元/m<sup>2</sup>之间。整体来看，片区依托优质企业集聚优势，租赁需求稳定，聚焦高端总部办公，成为深圳高端商务区的重要标杆。