



国资源评估
土地 房地产 资产

2026 年 | 第 3 期
—— 总第 167 期

深圳市盐田区产业用房 租金市场调研报告



目录

一、盐田区概况	1
(一) 区位概况	1
(二) 行政区划	1
(三) 人口状况	2
(四) 交通概况	2
(五) 盐田区三大组团概况	2
(六) 重点产业概况	4
(七) 规划目标	5
二、市场状况	6
(一) 经济运行情况	6
(二) 房地产市场状况	8
三、市场调研范围	14
(一) 沙头角街道	14
(二) 海山街道	17
(三) 盐田街道	21
四、市场调研总结	25

一、盐田区概况

（一）区位概况

盐田区位于深圳东部，距市中心 12 千米。辖区面积 74.75 平方公里，西接罗湖区，东连大鹏新区，北邻龙岗区与坪山区，南与香港新界山水相接，沙头角口岸与香港直接相通。辖区依山面海，北部为梧桐山和梅沙尖，南临大鹏湾。地理位置优越，自然环境优美。



（二）行政区划

盐田区有沙头角、海山、盐田、梅沙 4 个街道办事处和中英街管理局，分辖 19 个社区。



（三）人口状况

2024 年末，全区常住人口 21.69 万人，比上年末增加 0.45 万人。其中常住户籍人口 10.61 万人，占常住人口比重 48.9%；非户籍人口 11.08 万人，占常住人口比重 51.1%。

（四）交通概况

城市主要干道：深盐路、沙盐路、北山道、盐梅路、明珠大道等。

城市次干道：沙深路、海景二路、海山路、梧桐路、临海路等。

轨道交通：地铁 8 号线。

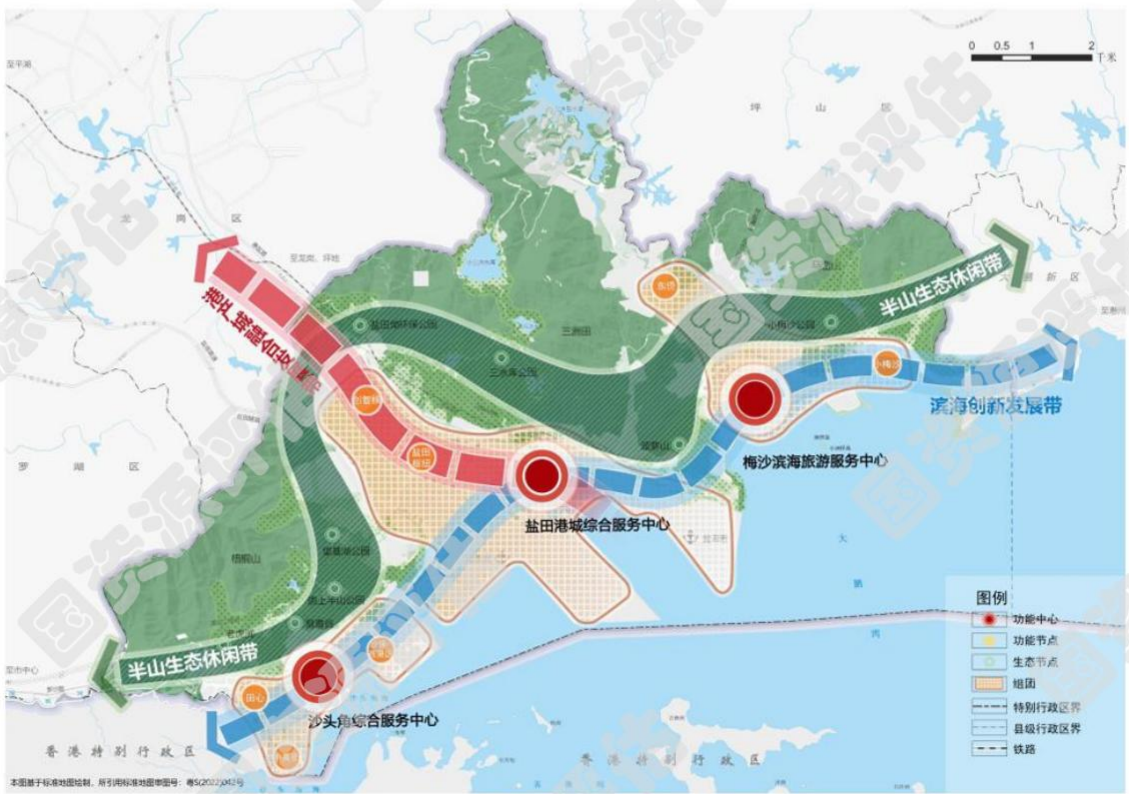
（五）盐田区三大组团概况

沙头角-海山片区组团（沙头角综合服务中心）：是深港合作门户与国际消费合作区核心，包括沙头角和海山街道片区。作为“精而美的滨海中心城”，强化盐田中心区综合服务功能，加快壹海城、盐田现代产业服务中心、太平洋工业区改造等重大项目建设，支持盐田国际创意港发展。加快推进沙头角中学整体改造，完善公共服务配套设施。推动海涛花园、桥东片区等城市更新改造，提升城区环境品质。打造集行政服务、文化娱乐、商务贸易、生产性和生活性服务业、居住

及配套为一体的城市功能组团。

盐田片区组团（盐田港城综合服务中心）：是国际航运枢纽与现代产业高地，包括港区和后方陆域片区。作为“现代精致的临港生态城”，加快港区建设，支持港口发展。加快推进盐田三村、四村和西山吓村整体搬迁项目、盐田旧墟镇、金斗岭工业区、马留畲工业区等改造项目。加快盐田河临港产业带建设，支持盐田综合保税区建设发展，完成翡翠岛建设。加快推进盐田实验学校、云海学校、盐港医院医技楼、盐田综合体育馆等公共服务项目建设。建成龙盐快速、西禾路等交通基础设施。打造集港口枢纽、物流产业、服务配套为一体的产港城协调发展组团。

梅沙片区组团（梅沙滨海旅游服务中心）：是世界级滨海旅游度假区与生态休闲高地，包括大、小梅沙和东部华侨城片区。作为“畅游山海的滨海小镇”，启动海希小学建设，推动东部华侨城功能提升，完成华大基因中心建设，加快启动小梅沙整体改造，提升梅沙片区整体旅游品质。打造成为集山海旅游、专业服务、生命健康等为一体的服务功能组团。



（六）重点产业概况

盐田区立足港口、深港区位及山海生态优势，构建了特色鲜明、根基扎实的现代产业体系，各类产业协同发展、梯次推进，为区域高质量发展提供坚实支撑。

1、海洋经济

海洋经济是盐田区核心支柱产业，依托盐田国际枢纽港，形成以港航物流为核心，涵盖航运服务、保税产业、远洋渔业的完整体系，产业规模保持两位数增长。2025 年盐田港集装箱吞吐量达 1610 万标箱（创历史新高），新增国际航线 14 条、内陆港及组合港 18 个，“渝深图定班列”入选全国典型案例。高端航运服务成效突出，全国率先实现“一港双船”LNG 同时加注，2025 年保税 LNG 加注量 60 万立方米（较 2024 年翻番），保税燃油加注量增长 31.8%；中远海运等总部企业落户，航运总部集聚区加快建设。盐田综保区 2024 年进出口额 1286 亿元（增长 15%），保税维修业务占深圳关区超七成；国家级远洋渔业基地落地，国际渔博会交易额超 40 亿元。

2、黄金珠宝产业

黄金珠宝产业是盐田传统优势产业，形成完整产业链，集聚周大福、百泰等龙头企业。当前产业加速向绿数智转型，成立数智化转型促进中心，金雅福首发黄金回收智能终端，百泰成为全区第二家百亿级工业企业；全省首个无氰镀金绿色园区开园，山东黄金精炼项目落地，巩固全国黄金产业聚集区地位。

3、现代服务业

现代服务业是区域经济重要支撑，形成生产性与生活性服务业协同发展格局。生产性服务业聚焦航运金融等高端业态，为核心产业提供配套，2024 年服务业增加值增长 5.1%（全市第二）。生活性服务业主打滨海旅游与深港跨境消费，2025 年接待游客、旅游总收入均破历史新高；小梅沙、东部华侨城完成升级，中英街 2024 年接待游客超 500 万人次（增长 80%），30 家港式品牌入驻，跨境消费活力凸显。

4、低空经济

低空经济是盐田重点培育的重点产业，已形成先发优势。截至 2025 年底，获批 34 平方公里 24 小时常态化空域使用权，集聚企业 113 家，建成 107 个低空起降点，启用飞行指挥与产业服务中心。重点发展“低空+氢能”赛道，2026 年初发布四大氢动力示范场景；探索深港跨境空游，引入深圳唯一火箭整装发射企业，拓展多元应用场景，产业进入体系化运营阶段。

5、生命健康产业

生命健康产业是盐田战略性重点产业，依托华大基因等龙头企业，形成以细胞与基因为核心的发展格局。以大百汇生命健康产业园为核心载体，支持企业建设细胞制备和存储库，推动基因技术、精准医疗等领域成果转化，产业集聚效应逐步显现。

6、氢能与新能源产业

氢能与新能源产业发展迅猛，是盐田重点培育的增长极，完成全球首例长距离跨洋液氢运输示范，建成全国首座港内重卡换电站，2024 年氢能产值 11.2 亿元（增长 1.9 倍）。2026 年初完成国内首艘甲醇加注船首单实战，填补华南甲醇保税加注空白，推动海洋经济绿色转型，形成“绿色海港+绿色空港”协同格局。

（七）规划目标

盐田区深入贯彻落实《深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划》，立足“20+20”产业空间格局定位，系统推进产业空间优化布局。重点聚焦海洋经济、高端医疗器械、大健康及低空经济等战略性新兴产业方向，着力构建“一核两带”产业空间格局，即以盐田港高端制造为核心，联动东部滨海与西部产业升级两大产业带。通过强化土地整备与存量空间盘活，完善产业空间保障政策体系，建立“一企一策”精准服务机制，优先保障重点产业项目空间需求，持续优化产业生态与承载功能。同时，深化落实“20+8”产业集群政策，推动海洋科技创新与先进制造深度融合，为打造全球海洋经济创新高地和先进制造业园区提供系统性空间支撑，全面服务区域高质量发展大局。

二、市场状况

（一）经济运行情况

1、2025 年深圳市经济运行状况

2025 年深圳市地区生产总值 38731.80 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。其中，第一产业增加值 28.04 亿元，下降 4.5%；第二产业增加值 14482.54 亿元，增长 4.1%；第三产业增加值 24221.22 亿元，增长 6.3%。

（1）工业生产稳步增长，高技术产品产量快速增长

2025 年，深圳市规模以上工业增加值同比增长 5.4%。分门类看，采矿业增加值同比下降 1.1%，制造业增长 5.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 3.7%。主要行业大类中，通用设备制造业增长 13.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 6.2%，专用设备制造业增长 5.1%。高技术产品产量持续快速增长，其中，3D 打印设备、工业机器人、民用无人机产品产量分别增长 45.1%、43.1%、40.1%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.4%。

（2）服务业平稳增长，规模以上服务业发展良好

2025 年，深圳市服务业增加值 24221.22 亿元，同比增长 6.3%。其中，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业分别增长 12.1%、10.3%、5.9%。1—11 月，规模以上服务业企业营业收入增长 7.2%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业营业收入分别增长 10.5%、6.4%、5.1%。2025 年，机场旅客吞吐量增长 8.1%，港口集装箱吞吐量增长 6.0%。

（3）固定资产投资同比下降，重点产业投资增长较快

2025 年，深圳市固定资产投资同比下降 21.7%，其中，房地产开发投资下降 31.0%，基础设施投资下降 1.9%。重点产业投资保持较快增长，工业技术改造投资增长 19.2%，居民服务、修理和其他服务业投资增长 88.3%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长 67.7%，科学研究和技术服务业投资增长 16.1%。

(4) 市场销售规模扩大，消费升级类商品增势良好

2025 年，深圳市社会消费品零售总额 10259.93 亿元，同比增长 2.3%。分消费类型看，商品零售增长 2.3%；餐饮收入增长 2.5%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位文化办公用品类、金银珠宝类、家用电器和音像器材类、通讯器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 19.5%、14.9%、12.3%、8.9%、7.2%。网上零售较快增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长 10.5%。

(5) 货物进出口再创新高，高新技术产品出口增长较快

2025 年，深圳市进出口总额 45533.89 亿元，同比增长 1.4%。其中，出口 27387.81 亿元，下降 2.6%；进口 18146.08 亿元，增长 8.0%。高新技术产品出口增长 10.1%。12 月份，进出口总额 4330.52 亿元，同比增长 9.2%。其中，出口 2439.03 亿元，增长 8.3%；进口 1891.49 亿元，增长 10.3%。

(6) 金融机构存贷款余额较快增长

12 月末，深圳市金融机构（含外资）本外币存款余额 146346.95 亿元，同比增长 7.8%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 99658.76 亿元，同比增长 5.1%。

(7) 金融机构存贷款余额较快增长

2025 年，深圳市居民消费价格比上年同期上涨 0.2%。其中，食品烟酒价格上涨 0.2%，衣着价格上涨 1.0%，居住价格下降 0.1%，生活用品及服务价格上涨 0.6%，交通通信价格下降 2.4%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 2.8%，其他用品及服务价格上涨 5.6%。

总的来看，2025 年深圳经济顶住多重压力，保持稳中有进发展态势，高质量发展取得了积极成效。但也要看到，外部环境变化影响加深，国内供强需弱矛盾突出，经济发展中老问题、新挑战仍然不少。下阶段，将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届历次全会精神和中央经济工作会议部署要求，坚持稳中求进、提质增效，扎实推动高质量发展，坚定扛起走在前、作示范、挑大梁的责任担当，确保“十五五”开好局、起好步。

2、2025 年盐田区经济运行情况

2025 年，盐田区地区生产总值为 652.7 亿元，同比增长 5.0%。2025 年，盐田区固定资产投资同比增长 2.1%。规模以上工业增加值同比下降 3.1%。2025 年，盐田区社会消费品零售总额同比增长 0.5%。

（二）房地产市场状况

1、土地市场

2025 年深圳市土地市场热度上升，住宅用地溢价率显著上涨。整体来看，工业用地依然占据主导，但成交面积占比较往年下滑明显，主要位于深汕合作区。从住宅用地土拍规则来看，以往为抑制房价过快上涨的措施已基本取消，住宅用地价值交由市场决定，优质地段备受市场追捧，2025 年整体溢价率创近六年来新高。

土地成交面积延续下滑势头，土地出让收入近十年来最低。根据深圳中原研究中心监测，2025 年深圳土地成交面积较去年下降 21.1%，土地成交金额较去年下降 12.2%，主要受住宅用地成交金额减少所致。在土地成交类型方面，工业用地依然供应最多，占比 40.2%，较去年大幅下滑 37.9%，主要是宝安、深汕供应减少较多；其他用地成交占比 35.0%位居第二，较去年大幅度上升了 27.5%，为上升幅度最大的土地用途；商业用地成交占比 12.4%位居第二，较去年上升了 10.5%；居住用地成交占比 12.4%，较往年同期持平。在土地成交金额方面，全年成交 365.2 亿，较去年下滑超一成，为近十年来最低值。

2025 年深圳合计出让土地 58 宗，较去年增加 5 宗；4 宗交易中止，较去年增加一宗。在类型分布上，工业用地成交 28 宗位居第一，居住用地、其他用地、商业用地分别成交 12、11、7 宗。在区域分布上，深汕合作区成交 12 宗位居第一，其次是龙华区 10 宗，龙岗、坪山区各 8 宗。

据深圳中原研究中心统计，2025 年住宅用地供应主要位于龙华、宝安、南山、光明等区，龙华全年合计供应 4 宗最多。在楼面均价上，招商地产以创纪录的“84180 元/m²”拿下南山前海片区“T201-0232 地块”，该地块周边配套逐渐完善，商业、

交通便利，片区价值得到市场认可。中海地产以 31.86 亿，溢价 42.5% 拿下“T207-0068 地块”，该地块位于中海深湾玖序旁，项目自推出之后去化效果良好。

据深圳中原研究中心统计，2025 年成交的 12 宗地块，总体溢价率为 32.8%，高于去年 8.3% 的溢价率，创近六年来新高。溢价率逐渐走高，一方面得益于土拍限制规则逐渐取消，另一方面在容积率下调、增加优质房子供应的背景下，地块价值逐渐回归其合理价格。

2、住宅市场

（1）一手住宅市场

①新增供应市场分析

2025 全年深圳新增一手住宅预售面积 323.59 万 m²，同比减少 41%；全年预售网签成交面积 256.37 万 m²，同比减少 34%；但在严控增量的背景下，年末预售库存面积仍有所减少，截至 12 月底为 327 万 m²，同比减少了 18%。

各行政区新增一手住宅预售套数最多的是龙华，全年新增 7231 套一手住宅预售，同比减少 14%；其次为龙岗，新增 6376 套，同比减少 44%；第三名光明，新增 4133 套，同比减少 53%。全市新增预售套数同比上涨的区域有：深汕合作区，新增 1026 套，同比上涨 201%；福田新增 887 套，同比小涨 10%，受土地面积限制，福田新房市场近几年一直供应较少，以二手房成交为主；盐田新增 457 套，同比上涨 147%。

②一手住宅成交分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2025 年全年新房住宅共成交 37879 套（包含预售房 24549 套、现售房 13330 套），同比下降 22%。

从各区新房住宅成交情况来看，较 2024 年成交数据均处于下滑趋势。其中交易活跃的区域有龙华区、宝安区、龙岗区、光明区；罗湖区、福田区、盐田区、大鹏新区、深汕合作区成交套数不足四位数。从各区成交面积占比来看，宝安区占比 22.18%，连续五年位居第一，其次是龙华区占比 22.15%；龙岗区占比 18.20% 位居第三。

从具体月度分布看，2025 年成交量主要集于上半年，新房市场高开低走。年初在传统旺季带动下，1 月网签量曾突破 5000 套，3-4 月也维持在 3500 套以上。但 5 月之后持续低位徘徊，多在 2000-3000 套区间。直至 12 月，在多个顶级豪宅入市及房企年终冲刺促销的合力下，成交量才迎来小幅翘尾。

从价格走势看，一手房价格仍呈现下探趋势，2025 年深圳一手预售住宅网签均价为 5.31 万元/m²，同比下降 1.7%。

从面积段成交占比看，改善户型始终占据市场主导，2025 年，90-144 平面积段成交占比 55.12%，仍稳居各户型需求第一；90 平以下面积段成交占比 39.82% 位居其次；144 平以上面积段占比 5.06%、位居第三。

截至 2025 年 12 月末新房住宅存量 327 万平方米，较去年减少 72 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 14.83 个月，较去年增加了 2.75 个月。

（2）二手住宅市场

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2025 年深圳市二手住宅网签 56,217 套，同比上涨 3.18%，成交面积 559.64 万平方米，同比上涨 6.23%。深圳二手住宅成交量，在经历 2021、2022 年连续两年腰斩后，终于 2023 年迎来了回涨。2025 年是二手住宅成交连涨的第 3 年，也是近五年来成交量最高的一年。2025 年成交占比达到六成，并且有进一步提升的趋势。成交量微升的背后，是政策松绑与需求释放同频共振的结果。“905 新政”分区放宽限购，激活非核心区刚需客群，叠加库存高位下业主主动调价促成交，供需双向发力，共同支撑成交量实现温和上行。

从区域分布来看，2025 年深圳各区二手房成交量同比呈现“八增二降”态势。其中增幅前三名为：光明同比增长 53.98%，增幅位居第一；大鹏同比增长 27.46%、坪山同比增长 17.73%。从成交套数情况来看，龙岗成交量位居第一位，成交套数为 13446 套，占全市成交的 23.9%，为唯一成交过万套的区域。福田第二，成交 9126 套，占全市成交的 16.2%。南山位居第三，成交 8830 套，占全市成交的 15.7%。

从月度看，除 3、4 月外，其他月份二手住宅成交整体保持平稳，成交套数大多维持在 4000 多套。3 月 929 政策效应犹存，叠加节后小阳春，市场较为火热，

月度二手成交达到 6078 套，为全年最高。4 月政策效应减弱，外加贸易战再起，市场观望情绪升温，成交逐步下滑。9 月，905 新政出台，内容包括分区优化限购、房贷利率不再区分首套还是二套等，整体看，政策实施后效果未及预期，市场反弹力度不大。从价格上看，一季度价格相对平稳，二季度开始，市场回落，价格开始持续小幅下滑。

3、商业房地产市场

（1）一手商业房地产市场

2025 年深圳商业（不含商务公寓）批售项目共 53 个，批售面积共计 33.0 万平方米，同比上升 57.1%，供应量止跌回升。但与 2021 年高峰期相比仍有较大差距，显示市场处于温和复苏阶段。2025 年商务公寓批售项目共 8 个，较 2024 年同比增长 33.3%。

①成交量分析：从区域上看，南山区成交 880 套位居第一，成交面积 66,133.32 平方米；福田区成交 351 套，成交面积 18,885.45 平方米；宝安区成交 242 套，成交面积 15,208.72 平方米；其中面积同比增长的仅有罗湖及南山区，分别为罗湖区同比增长 125.61%，增幅位居第一；南山区同比增长 104.16%。

②存量及去化分析：从区域上看，宝安、福田、南山三个区去化周期最短，去化周期分别为 28.81 个月、41.26 个月、43.19 个月；龙华区去化周期最长。另盐田区未有可售商业、大鹏新区及深汕合作区一手商业出售套数均为 0。

（2）二手商业房地产市场

从整体情况来看，2025 年二手商业成交 6,212 套，同比上升 27.58%；成交面积为 44.96 万平方米，较 2024 年同比上升 20.35%。

从区域上看，龙岗、罗湖及宝安区成交最为活跃，其中龙岗区成交 1,600 套，成交面积 99,973.33 平方米；罗湖区成交 992 套，成交面积 78,674.27 平方米；宝安区成交 918 套，成交面积 62,888.54 平方米；较 2024 年套数同比上升分别为 49.39%、38.74%、17.84%；较 2023 年成交面积同比上升分别为 25.15%、70.30%、20.70%。

4、办公房地产市场

(1) 一手办公房地产市场

2025 年共批售办公项目 22 个，批售面积共计 59.7 万平，同比上升 30.4%，连续两年回升，但较 2018 年高峰期下滑 63.4%。

①成交量分析：从区域上看，仅有宝安、福田、南山、龙华及龙岗区有一手成交数据，其中宝安区最为活跃，成交 208 套，较 2024 年同比上涨 383.72%，成交面积 118,828.21 平方米，较 2024 年同比上涨为 1646.47%；福田区成交 94 套，较 2024 年同比下降 42.68%，成交面积 11,598.01 平方米，较 2024 年同比下降 46.18%；南山区成交 90 套，较 2024 年同比下降 61.04%，成交面积 28,021.28 平方米，较 2024 年同比上涨 19.83%。

②成交面积分析：200 平以上面积段为成交主力，占比 59.5%；其次为 70-100 平面积段，占比 18.9%。从占比变动来看，40-70 平、200 平以上面积段成交占比上升，其余面积段占比下滑。其中，200 平以上成交占比上升 43.3%，升幅最大；而 40 平以下占比下滑 33.8%，跌幅最为明显

③成交价格分析：1000 万以上价段为成交主力，占比 54.9%；其次为 300-600 万价段，占比 27.2%。从占比变动来看，1000 万以上价段成交占比上升 40.8%，升幅最大；而 300 万以下价段占比下滑 28.9%，跌幅最大。

④存量及去化分析：从区域上看，宝安区、福田区两个区去化周期最短，去化周期分别为 22.9 个月、36.64 个月；其中罗湖区、深汕合作区、坪山区全年均未成交，罗湖区剩余库存最多，仍有 1,133 套未售出。

(2) 二手办公房地产市场

从区域看上看，2025 年二手办公成交中，福田成交面积最大，为 8.85 万平，同比上升 13.06%，占全市成交面积的 38.6%。其次是南山、罗湖，分别成交 3.76 万平、3.74 万平。2025 年各区二手办公成交仅坪山下滑，其他各区皆上升。

5、工业仓储市场分析

(1) 物流仓储市场分析

2025 年，深圳物流仓储市场迎来历史级供应高峰，全年新增高标仓供应达 79.8 万平方米，且全部集中在第四季度交付，成为推动市场格局重构的核心变量。从空间分布来看，受深圳本土建设用地资源约束，新增供应呈“本土稀缺、临深集聚”的特征，市内优质地块主要依托前海、盐田港等核心物流枢纽，而大规模增量多向东莞虎门港、惠州等临深区域延伸，深莞惠三地形成协同供应体系。

需求方面，需求端呈现鲜明的结构性分化，本土消费物流支撑稳健，跨境物流需求受外部冲击有所放缓。从需求主体来看，第三方物流企业仍是核心驱动力，占比达 82.7%，国内电商、即时零售企业的租赁需求持续释放，1-11 月深圳实物商品网上零售额同比增速超 10%，为本土仓储需求筑牢基础。

租金方面，2025 年深圳物流仓储市场租金受高供应、需求分化双重影响，呈现“整体下行、局部坚挺”的态势。全年高标仓平均租金下跌 3.9%，降至每月 46.5 元/m²，空置率同比飙升 16 个百分点至 21.9%，市场去化压力显著加大。

（2）产业园市场分析

2025 年，深圳产业园市场供应以“增量扩容+存量升级”双轮驱动，核心依托“工业上楼”政策和产业用地供应放量。根据《2025 年度建设用地供应计划》，深圳产业用地供应较 2024 年的 313 公顷大幅增至 514 公顷，重点保障“20+8”战略性新兴产业和未来产业的用地需求，推动先进制造业园区体系集聚发展。

需求端呈现“新兴产业引领、传统产业升级”的格局，市场活跃度持续提升，呈现“成交放量、租金承压”的“以价换量”特征。2025 年，深圳村集体产业园租赁成交面积累计达 717 万平方米，同比增加 73%，产业空间需求得到充分释放。

2025 年，深圳产业园租金延续调整态势，但年末呈现企稳迹象，整体呈现“全域下行、结构分化”的特征。全年村集体产业园平均月租金为 23.5 元/m²，同比下降 4.9%，较 2023 年累计降幅达 19.8%，连续两年处于下行通道。

三、市场调研范围

本次调研主要对盐田区管辖范围内的沙头角街道、海山街道及盐田街道的工业、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）沙头角街道

1、片区简介

沙头角街道成立于2002年6月18日，位于盐田区西南部，辖区总面积6.07平方千米。东连海山街道，西南接中国香港地区新界、中英街和大鹏湾，西北靠梧桐山，与罗湖区、龙岗区相连。地势北高南低，地貌以丘陵为主。下辖沙头角、田心、桥东、东和4个社区工作站和7个社区居委会。

2、调研情况

2.1 调研分布图



2.2 调研项目基本情况及租金状况

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/m ²)
东和工业大厦	位于深圳市盐田区粤和街 6 号，分为 A、B、C、D 座，围合成三角形，A 座临沙深路，B 座面向沙头角地铁站 B 出口，C 座临深盐路，D 座临粤和街。	厂房 25-30
稳盛大厦	位于深圳市盐田区沙头角，分为 A、B、C 栋。	厂房 22-25
盐田国际创意港	位于深圳市盐田区沙头角，是原田心老工业区产业“腾笼换鸟”、产业转型升级的核心产物，是盐田区政府“新品质、新盐田”战略框架下的重大项目。创意港所在的原田心工业区总占地面积 12.15 万 m ² ，建筑面积 28.5 万 m ² ，交通四通八达，地处盐田区的门户位置。	厂房 25-26 (可分割做办公使用) 工业仓储 23-25
东汇大厦	地址位于深圳市盐田区沙深路 144 号，靠近沙深路、粤和街、深盐路和叶屋西街。	厂房 25-30

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/m ²)
鹏瑞尚府	位于深圳盐田沙头角，拥有得天独厚的山海资源。项目整体规模建筑面积约 21.2 万m ² ，包含 6 栋建筑，分为南北地块。	办公 40-45
盐田现代产业服务中心	位于盐田区深盐路与沙盐路交汇处西侧，由盐田区政府投资，项目总投资 7 亿元。该项目地下 2 层，地上 33 层，占地 1.92 万m ² ，总建筑面积 11.62 万m ² 。主体建筑写字楼 33 层，其中 1 至 4 层为商业裙楼，共有商业面积 3.2 万m ² ，每层建筑面积约为 8000 m ² 。6 层至 33 层办公塔楼面积 5.2 万m ² ，每层面积约 1800 m ² 。	办公 50-55 创新型产业用房参考价格 65 (根据入驻单位情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 30%-70%)
东和大厦	位于深圳市盐田区沙头角海涛路 132 号（海涛路与东和路交汇处），总楼层 33 层。	办公 40-45

2.3 调研项目照片



东和工业大厦



稳盛大厦



盐田国际创意港



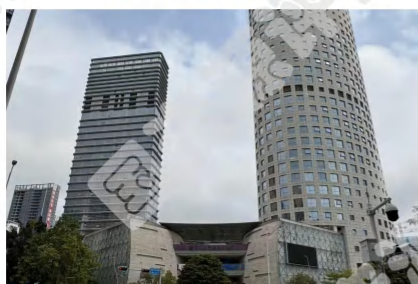
盐田国际创意港



东汇大厦



鹏瑞尚府



盐田现代产业服务中心



盐田现代产业服务中心



东和大厦

2.4 调研小结

根据上述调研结果分析得知，沙头角片区普通旧工业厂房租金在 22-30 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，普通办公租金在 40-55 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，研发办公租金为 50-55 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ；盐田现代产业服务中心的创新型产业用房参考租金 65 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ （根据入驻单位情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 30%-70%）。

（二）海山街道

1、片区简介

海山街道成立于 2002 年 6 月 18 日，地处盐田区中部，辖区面积 5.57 平方千米。东接盐田街道，西邻沙头角街道，南临大鹏湾与香港地区新界隔海相望，北靠梧桐山与龙岗区横岗街道相连。区行政文化中心坐落其中，是盐田区政治、经济、文化中心。下辖田东、梧桐、鹏湾、海涛 4 个社区工作站和 6 个社区居委会。

2、调研情况

2.1 调研分布图



2.2 调研项目基本情况及租金状况

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/m ²)
壹海中心	位于深圳市盐田区壹海城1区2039号，为甲级写字楼，整体建面约30000 m ² ，建筑高度约100m，大堂高度10m，标准层高约3.6m。整体设计采用板式楼设计，实用率高达71%，标准面积约1480 m ² ，单户面积约107-281 m ² ，可观山海，停车位560个。	办公 65-80
壹海国际中心	位于盐田区海景二路壹海城三区（2期）A座，是由万科和招商地产联手打造的深圳首个真海城市综合体，占据盐田CBD中心地段。壹海国际中心总建筑面积约为13万m ² ，其中7-28层用于办公，建筑面积约4万m ² ，每层建筑面积约1900 m ² ，是真山真海甲级写字楼。	办公 55-75
海智云谷	位于盐田区沙头角核心片区，由深圳市特区建设发展集团有限公司投资建设。项目总建筑面积约14.36万m ² ，其中产品研发约5.7万m ² ，配套商业约0.6万m ² ，配套宿舍约1.8万m ² ，住宅约1.2万m ² 。产业定位为以海洋经济产业为主，兼顾盐田区重点发展的‘5+3’产业集群其他产业园，推动盐田产业转型升级、城市向前。	研发办公 32-55

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/㎡)
沙头角保税区	位于深圳市盐田区深盐路 2015 号,沙头角保税区于 1987 年 12 月 25 日经深圳市人民政府批准创办,并于 1991 年 5 月 28 日经国务院正式批准设立,保税区围网面积 0.27 平方公里,区内已开发土地面积 26 万㎡,完成建筑总面积 60 万㎡,其中工业厂房面积 45 万㎡,生活楼面积 15 万㎡。深圳沙头角保税区位于深圳东部的盐田,东距华南最大国际集装箱港盐田港 1 公里,南距通往香港的沙头角口岸 2 公里,西面通过梧桐山隧道与深圳市区相连,北靠风景秀丽的梧桐山。目前沙头角保税区厂房共有 30 栋,临深盐路厂房已翻新,园区内厂房较旧。	厂房 25-30
太平洋工业区	太平洋工业区是一个深圳市的产业园区,位于深圳市盐田区海山街道田东社区深盐路 2088 号,面积约为 33333 平方米。	厂房 20-25
国家珠宝文化创意产业基地	位于深圳市盐田区深盐路 2015 号,是深圳首家国家级产学研相结合的特色专业化基地,也是深圳盐田区“现代时尚+数字创意”双授牌产业园区。总建面约 5 万㎡,总层数 8 层,每层 5300 ㎡,1 楼大堂层高 6.8 米、2-8 层层高 3.8 米,5 部电梯。	厂房改办公 50-60 (精装修)
合景同创广场	位于盐田区海山街道深盐路 2001 号,紧邻城市主干道深盐路,并与地铁 8 号线盐田港站相邻,轨道交通相对便捷,且高层海景景观性良好。项目占地约 22377.03 ㎡,总建筑面积约 19.7 万㎡,由 5 栋高层塔楼及其裙房组成,主要涵盖产业研发办公、配套宿舍和配套商业及其他公共配套用房。	创新型产业用房参考租金 65,根据入驻单位情况优惠定价,优惠租金价格为参考价格的 30%-70%
盐田港海港大厦	位于盐田区深盐路南盐田港区内,占地面积 15264.1 ㎡,总楼层为 26 层,共计 492 套房源,土地使用年限 50 年,自 1994 年 12 月 8 日至 2044 年 12 月 7 日。	办公 40-45

2.3 调研项目照片



壹海中心



壹海国际中心



海智云谷



沙头角保税区



沙头角保税区



太平洋工业区



国家珠宝文化创意产业基地



合景同创广场



盐田港海港大厦

2.4 调研小结

根据上述调研结果分析得知，甲级写字楼为壹海中心以及壹海国际中心，壹海中心租金为 $65-80 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ 、壹海国际中心租金为 $55-75 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ ；厂房租金为 $20-30 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ ；厂房改办公或普通办公租金为 $40-60 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ ；研发类办公租金为 $32-55 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ ；合景同创广场的创新型产业用房参考租金 $65 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$ （根据入驻单位情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 $30\%-70\%$ ）。

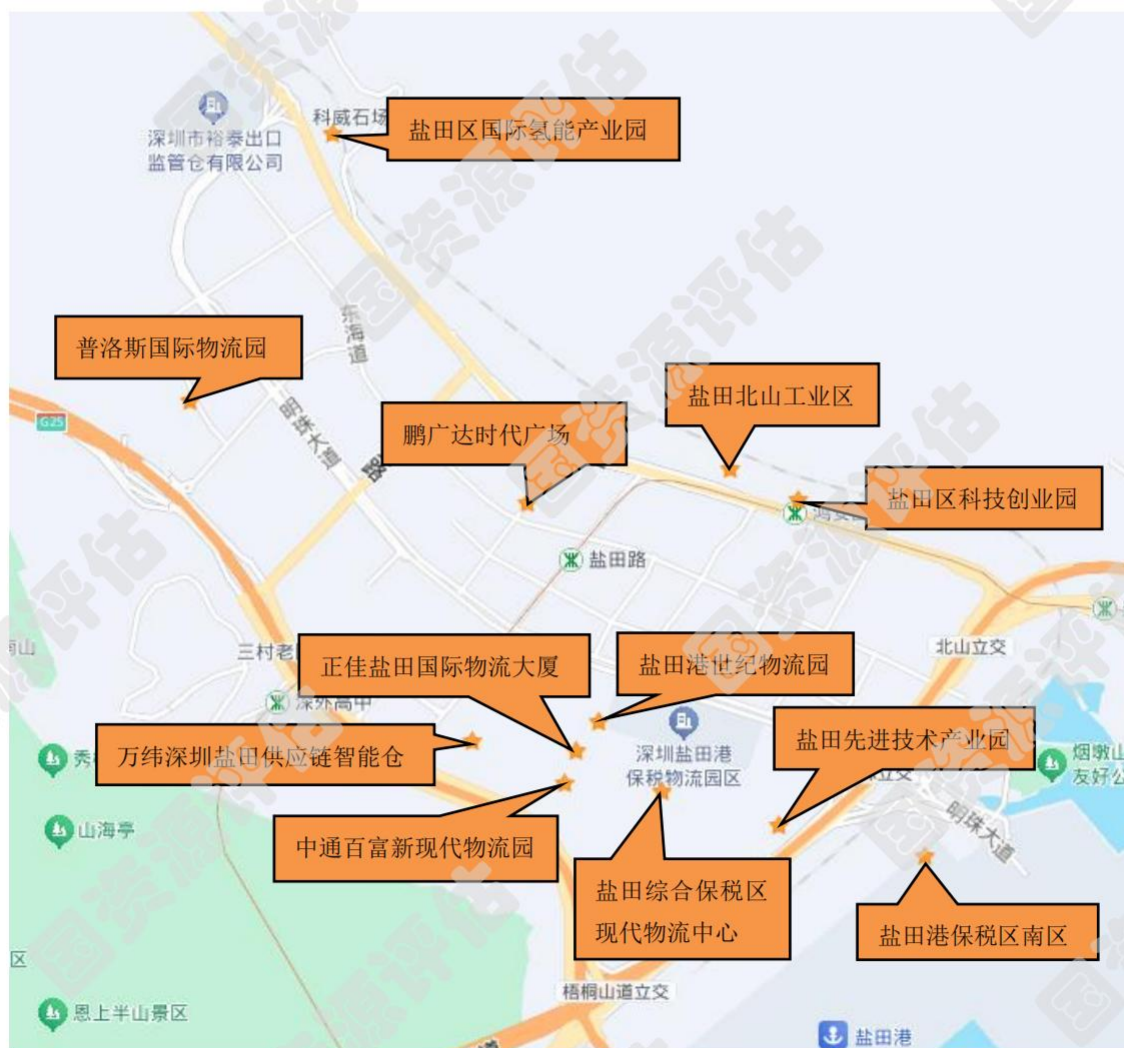
（三）盐田街道

1、片区简介

盐田街道成立于 1998 年 3 月，位于盐田区中部，辖区总面积 45.11 平方千米。东与梅沙街道相连，西与海山街道接壤，南临大鹏湾与香港地区新界隔海相望，北与龙岗区横岗街道毗邻，地处盐田港后方陆域。下辖盐田、沿港、东海、明珠、永安、海桐 6 个社区工作站、6 个社区居委会。

2、调研情况

2.1 调研分布图



2.2 项目基本情况及租金状况

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/m²)
万纬深圳盐田供应链智能仓	万纬有信达供应链智能仓（海洋产业投资服务重点园区）总建筑面积 10 万平方米（含写字楼面积 9315.3 平方米、干仓面积 2.57 万平方米、冷库面积 2.57 万平方米），是盐田综合保税区内首个“冷链+高标仓”服务仓储，打造大湾区智慧冷链物流园区发展新标杆。	常温仓 38-42 低温仓 110-120
正佳盐田国际物流大厦	位于深圳市盐田区明珠大道 15 号 11 栋，占地 20664.57 m²，总建筑面积 51753 m²。项目共 5 层，第 1-2 层层高约 7 米、第 3-4 层层高约 6 米、第 5 层层高约 11 米。	物流仓储 32-39
中通百富新现代物流园	位于中国深圳盐田综合保税区，总建筑面积约 16.56 万平方米。园区拥有层高达 8 米，共计 16.5 万平方米全盘道、直入式、立体物流仓。	物流仓储 35-40
盐田港世纪物流园	盐田港世纪物流园位于盐田综合保税区，总建筑面积约 6.74 万平方米。项目采用国际建筑标准和人性化设计，拥有便捷的海、陆、空、铁联运网。	物流仓储 37-39 办公 51-54
盐田综合保税区现代物流中心	位于深圳市盐田区明珠道 15 号，由仓储用房及综合办公楼。	物流仓储 36-42 办公 53-55
盐田先进技术产业园	位于盐田中心区深盐路 1001 号，由市属国企特区建工集团开发，总建筑面积约 24 万平方米，是一座集高标准厂房、研发办公、精品宿舍及商业配套于一体的现代化产业园区。毗邻盐田港和地铁 8 号线，周边汇聚周大福、华大基因等知名企业，形成完善产业链生态	研发办公 36-40 厂房 25-31
鹏广达时代广场	鹏广达时代广场，位于盐田河临港产业带核心地段，交通便利，靠近双地铁站口（8 号/18 号线）。总建筑面积约 24.95 万平方米，其中办公约 3 万平方米，商业配套约 1.45 万平方米，产业配套住宅约 11 万平方米，周边生活配套设施齐全。项目将打造集产业办公、配套住宅、服务业等多业态于一体的新型产业载体。	办公 30-35
盐田综合保税区南片区	位于深圳市盐田区 22 米大道，由多栋物流仓储用房组成。	办公 40
盐田区科技园	位于深圳市盐田区北山道 146 号，项目以科技园为产业空间，主要引进高新技术类企业，为初创期科技型企业 and 科技创新创业项目提供办公场地、共享设施、创业服务等支持。	创新型产业用房参考价格为 35 元/m²·月，根据入驻单位情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 30%-70%
盐田北山工业区	位于深圳市盐田区北山道 146 号，园区由 7 栋厂房、4 栋宿舍组成，紧邻地铁 2 号线“鸿安围”站。	厂房 24-32

楼盘名称	楼盘介绍	月租金 (元/m ²)
盐田区国际氢能产业园	为盐田区国际科技零碳城的核心区和启动区，将为辖区氢能产业企业提供办公场地、共享设施、加速企业成长、促进科技成果转化、推动氢能产业链全面发展，打造集研发、生产、示范应用为一体的氢能产业基地。二期总用地 6284 平方米，拟建设复合能源站。	研发办公 30-35
盐田港普洛斯国际物流园	位于盐田港后方 19 号区，总占地面积 18.2 万 m ² ，总建筑面积 27.3 万 m ² ，分三期开发。项目一期建筑面积约 9.1 万 m ² 、二期建筑面积约 6.2 万 m ² ，三期建筑面积约 12 万 m ² 。	物流仓储 27-30

2.3 调研照片



万纬深圳盐田供应链智能仓



正佳盐田国际物流大厦



中通百富新现代物流园



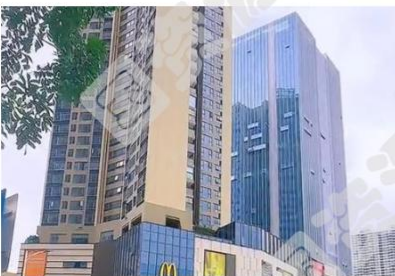
盐田港世纪物流园



盐田综合保税区现代物流中心



盐田先进技术产业园



鹏广达时代广场



盐田综合保税区南区



盐田区科技创业园



盐田北山工业区



盐田区国际氢能产业园



盐田港普洛斯国际物流园

2.4 调研小结

根据上述调研结果分析得知，调研范围内以产业园区及物流仓储用房为主，物流仓储租金在 27-42 元/m²·月；厂房租金为 24-32 元/m²·月；普通办公租金在 30-55 元/m²·月；研发办公租金在 30-40 元/m²·月；盐田区科技创业园的创新型产业研发用房参考价格为 35 元/m²·月左右（根据入驻单位情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 30%-70%）。

四、市场调研总结

纵观盐田区，沙头角街道主要为厂房、厂房改办公物业，办公楼及研发用房主要聚集在海山街道，而仓储物流园则集中在盐田街道。根据调研情况得知，项目租金水平主要影响因素有楼盘档次、装修、产业聚集度、景观、户型、得房率等，本次调研涵盖物流仓储、厂房、研发办公、普通办公及甲级写字楼等多种业态，各业态租金区间呈现如下：物流仓储租金为 27-42 元/m²·月；厂房（含普通旧工业厂房）租金为 20-30 元/m²·月；厂房改办公或普通办公租金为 30-60 元/m²·月；甲级写字楼租金为 55-80 元/m²·月；研发办公租金为 30-55 元/m²·月；创新型产业用房参考价格为 35 元/m²·月或 65 元/m²·月（根据入驻单位情况优惠定价，优惠租金价格为参考价格的 30%-70%）。整体来看，盐田区甲级写字楼租金水平最高，创新型产业用房与基础厂房类租金相对更具性价比，可充分适配各类市场主体的办公及生产需求。

盐田区作为深圳东部核心滨海功能区，以国际航运物流枢纽、战略性新兴产业高地、高品质宜居宜业宜游滨海城区为核心发展定位：依托盐田港全球集装箱枢纽港优势，大力发展现代物流与供应链服务，构建港产城融合的高效物流产业生态；聚焦氢能、生命健康、先进制造等战略性新兴产业，布局特色产业园区与创新载体，推动产业转型升级与创新集聚；凭借独特山海资源与滨海风貌，深耕生态宜居、滨海旅游等领域，打造兼具生态魅力与人文活力的滨海城区；同时以深港合作为纽带，深化对外开放与区域协同，持续优化产业空间供给与营商环境，全力建设成为深圳东部极具竞争力的现代化国际化创新型滨海城区。