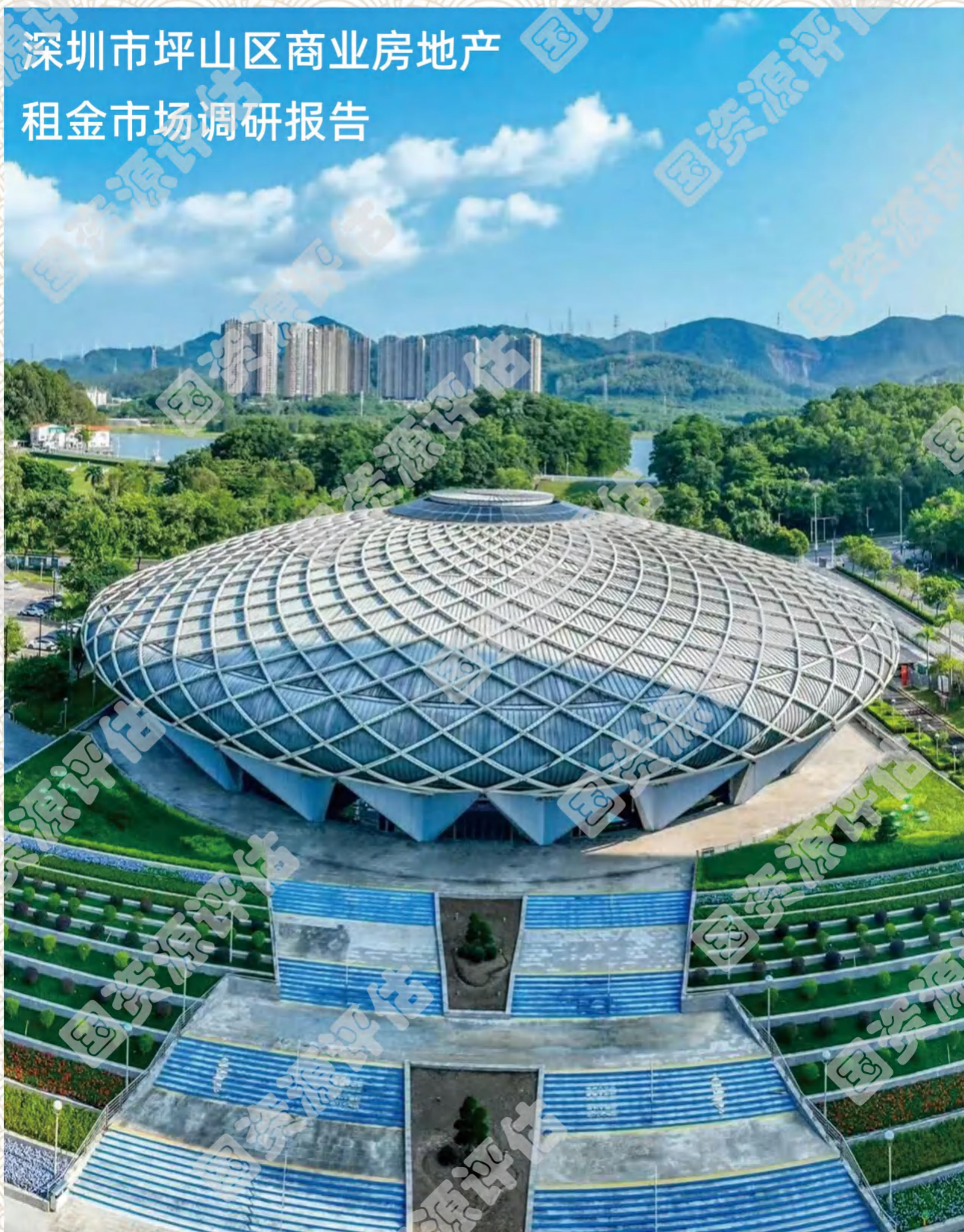




国资源评估
土地 房地产 资产

2026 年 | 第 4 期
—— 总第 168 期

深圳市坪山区商业房地产 租金市场调研报告



目 录

一、坪山区概况	1
1.区域概况	1
2.交通概况	2
3.经济运行情况	2
4.片区规划发展	3
二、区域内商业调查状况	4
1.碧岭街道	4
2.坪山街道	6
3.马峦街道	13
4.龙田街道	15
5.坑梓街道	17
6.石井街道	19
三、市场调研总结	22

一、坪山区概况

1.区域概况

坪山区位于广东省深圳市东北部，东靠惠州市惠阳区和大亚湾经济技术开发区，南连深圳市盐田区、大鹏新区，西、北接龙岗区，是深莞惠合作的重要区域，也是深圳东部中心、深圳国家高新区核心园区和未来产业试验区。总面积 166.31 平方千米，下辖坪山、坑梓、龙田、石井、马峦、碧岭 6 个街道，24 个社区，23 个社区居民委员会，171 个居民小组。坪山原属龙岗区管辖，2016 年 9 月 14 日，国务院批准组建坪山区。2017 年 1 月 7 日，坪山区举行揭牌仪式。

坪山区拥有国家新能源（汽车）产业基地、生物产业基地、新型工业化产业示范基地以及综合保税区等 4 块国家级“金字招牌”，被市委、市政府赋予了“深圳未来工业看坪山”和高新技术产业和先进制造业创新集聚区、生物医药科技产业城、深圳未来产业试验区的定位。



地质地貌：坪山区范围内属于岩溶地质，分布石岩系石磴子组灰岩。该岩层为可溶性岩层，在长期的岩溶地质作用下，成为隐伏岩溶发育区。在隐伏岩溶发育区，由于地下存在溶洞、暗河、土洞等，当地下水位变动时，易形成岩溶地面塌陷地质灾害，成为岩溶塌陷多发区，工程地质条件较差，易导致地面建筑物沉陷、变形、破坏等，对城市规划建设和土地利用造成严重影响。地貌为浅丘陵和盆地，地势舒缓。地势为西南高，东北低。中部东西走向为宽谷冲积台地和剥蚀

平原，适于开发建设与耕作；西部为低山丘陵；南部为连片山地，属砂页岩和花岗岩红壤，适于发展林果。

水土资源：坪山区境内主要河流有坪山河、坑梓河，有红花岭、赤坳、松子坑、大山坡一矿山、石桥沥等水库，水面总面积 1524 公顷。2023 年，坪山区建设用地 70.40 平方千米，占坪山区调查总面积 42.33%，其中城镇村及工矿用地 60.98 平方千米、交通运输用地 9.30 平方千米，二者占坪山区建设用地 99.84%。通过城市更新完成固定资产投资 94.65 亿元，供应土地 6.13 万平方米。土地整备面积达到 4.08 平方千米，收储土地 173 万平方米。通过土地整备完成工业用地整备 52.39 万平方米。

人口：截至 2024 年末，坪山区常住人口 62.39 万人。其中，常住户籍人口 19.40 万人，占常住人口比重 31.1%；常住非户籍人口 42.99 万人，占常住人口比重 68.9%。

2.交通概况

坪山区境内有深汕公路、横坪公路、坪西公路等一级公路辖区段，共有交通道路 516 条，通车里程 430 千米。深汕高速公路穿境而过。规划建设中的杭福深城际铁路设站坪山（深圳东站），深圳地铁 16 号线、14 号线、坪山云巴、深圳东部过境通道、南坪快速干线相继连接坪山。随着轨道交通和高速路网的大规模建设，坪山区将与市区乃至香港形成便利快捷的“半小时生活圈”。

3.经济运行情况

2025 年，坪山区 GDP 增长 10.5%，规模以上工业增加值增长 15.9%。战略性新兴产业产值占规模以上工业总产值比重 88%。工业投资支撑作用明显，总额占固定资产投资比重 54%。社会消费品零售总额增长 10.2%，全社会研发投入强度达 11.8%，其中企业研发投入占比 98.39%，外贸进出口总额增长 13.7%。规模以上营利性服务业方面，规模以上软件和信息技术服务业营业收入增长 39.4%，规模以上文化、体育和娱乐业营业收入增长 19.0%，规模以上居民服务、修理和其他服务业营业收入增长 22.3%。商品房销售面积保持增长，规模以上其他房地产活动营业收入增长 8.0%。住宿和餐饮业营业额保持较快增长势头。住宿业营业额增长 7.6%，餐饮业营业额增长 4.0%。

4.片区规划发展

《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（下称《规划纲要》），对于坪山区的发展定位为：深圳城市东部中心、综合交通枢纽、高新技术产业和先进制造业创新集聚区、生物医药科技产业城，重点推进坪山中心区、高新区坪山园区建设，打造深圳未来产业试验区和深港科技创新合作区延伸区。

坪山中心区将依托深圳东部综合交通枢纽、核心商圈等资源优势，龙坪联动、引绿入城，塑造生产、生活、生态融合发展的深圳东部生产生活服务中心，打造集综合交通服务、高端生产性服务、优质居住配套等功能于一体的综合服务区；坑梓将以沙田利益统筹项目为支撑点，高标准建设沙田北未来产业小镇，构建科创企业集聚、大众创业优选、创投资本云集、商务休闲配套等科创生态，打造国际化、田园风、岭南特色的“三生”融合城区；坪山高新北片区则被规划定位为新能源汽车产业基地和先进制造业核心承载区，坪山区人工智能集聚区以坪山中心区为基础，以坪山创新广场等为载体，以湾区智能网联测试场等为支撑，打造人工智能高端制造核心承载区和全域全时应用场景示范区。

二、区域内商业调查状况

本次调研主要对坪山区管辖范围内的碧岭、坪山、马峦、龙田、坑梓、石井六个街道的商业房地产市场租售价格进行调查。

1.碧岭街道

1.1 片区简介

碧岭街道成立于 2021 年 12 月，是坪山区最年轻的街道之一。辖区总面积约 23.5 平方公里，东邻马峦街道，西接龙田街道，南靠盐田区，北连石井街道，是坪山区连接深圳东部生态带与产业核心区的重要纽带。截至 2024 年，常住人口约 12.8 万，户籍人口占比 35%，是坪山区人口增长最快的区域之一。

碧岭街道重点发展精密制造、新材料、汽车零部件；服务恒大伟业塑胶（比亚迪/小米供应商）等高新技术企业扩产；推进碧岭北土地整备、沙湖留用地、汤坑乌坭浪保障房建设，固定资产投资保持全区前列。辖区生态资源丰富，拥有马峦山郊野公园西北片区（占街道面积 40%），2024 年接待游客超 150 万人次，配套建设碧岭现代农业科技园，打造“产学研游”一体化生态示范区。

1.2 调查分布



1.3 调查数据表

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/㎡/月）	备注
1	碧湖春天花园	坪山大道、石楼路、汤岭路、汤坑路	坪山大道：便利店、餐饮、果蔬、快递驿站、党群服务中心；石楼路、汤岭路、汤坑路：大部分空置，招租中	——	坪山大道：60-110；石楼路、汤岭路、汤坑路：40-70	——
2	新城东方丽园	夹圳岭南路、碧沙北路、小区入口两侧（首座·西街）	餐饮、发廊、眼镜店、药房、培训中心、超市、医美、地产等	——	夹圳岭南路：60-100、碧沙北路：80-130、首座·西街：40-70	夹圳岭南路高于路面约两米多，但铺位前平台较大，租金自东向西转角位递增
3	华润润樾山花园	坪山大道、同裕路	药店、便利店、生活超市、餐饮、汽车服务等	已售罄，2022年出售报盘1.2万起，均价2.5万。	坪山大道：70-100、同裕路、西侧新屋路：50-70，二三层35-50	西侧新屋路商铺不直接临路，高于地面；9栋二三层为复式
4	碧桂园凤凰公馆	碧沙北路、龙勤路、社区内铺	餐饮、保健、培训	——	一层：50-80；二层：35-50	总楼层共2层，1-2层均可隔层。一层租金约6000-8000、二层租金3000-6000不等。
5	蔚蓝左岸花园	碧沙北路、南侧河边	餐饮（肯德基），大部分招商中	——	招商租金60起	商铺面积段40-300平方米
6	保利明玥澜岸花园	新龙路、小区支路	餐饮、建材、商店等	报1.1万起	60-100	——
7	佳华沙湖广场	深汕大道、坪山大道	尚未营业，佳华自营综合体及临街商铺	自持，尚未开业	——	自带约8万平方米商业，商业未开始招商，拟自营

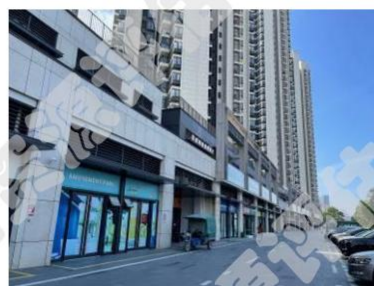
1.4 相关照片



碧湖春天花园



新城东方丽园



华润润樾山花园



华润润樾山花园



碧桂园凤凰公馆



蔚蓝左岸花园



蔚蓝左岸花园



保利明玥澜岸花园



佳华沙湖广场

1.5 调研小结

碧岭街道以大型居住社区为主，常住人口较密集，家庭消费占比高，支撑社区底商刚性需求（便利店、生鲜、餐饮、教培等），邻近坪山创新广场等产业载体，带来通勤人流与商务消费，但规模有限。且近两年住宅去化压力较大，间接影响商业配套兑现节奏。

区域内商铺物业买卖交易较少，报价多在 1-2 万/平方米，住宅底商业态以餐饮、便利店、教培为主，临主路租金普遍在 60-120 元/平方米/月，小区路或支路商铺租金普遍在 40-70 元/平方米/月。大部分小区目前入住率不高，商业物业空置率较高，多处于培育期，随着入住率的增高，人流的导入，将有望改善。且区域内佳华沙湖广场（约 8 万 m^2 ）主体竣工，正在招商，预计 2026 年年内开业，将补齐大型商业短板，带动人流与消费升级。

2.坪山街道

2.1 片区简介

坪山街道作为坪山区行政与产业核心区，总面积约 28.9 平方公里，常住人口约 18.6 万，户籍人口占比 41%，是全区人口密度最高、公共服务配套最成熟的片区。辖区聚焦新能源汽车、生物医药、新一代信息技术，集聚比亚迪全球总部、中芯国际封测基地坪山区政府；新增专精特新“小巨人”3 家；成立全区首个跨境电商专委会，打造 2 个跨境电商产业园；潮悦荟、佳漾里 2 个商业综合体开业；经济运行增速、质量居全区前列。

坪山街道地处坪山区中心地带，交通枢纽地位显著，地铁 14 号线（坪山围站）、16 号线（坪山站）双轨交汇，30 分钟直达福田中心区；高铁坪山站升级为东部综合枢纽，2024 年日均客流突破 3.5 万人次，深汕高铁通车后将实现 10 分钟直达西丽枢纽。路网方面，坪山大道、丹梓大道等主干道串联外环高速、南

坪快速，形成“15 分钟产业圈+40 分钟湾区通勤圈”，形成了良好的区域联动效应。

2.2 调查分布



2.3 调查数据表

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/m ² /月）	备注
1	深业东城国际	坪山大道、振环路、锦龙大道、沿河路、中间步行街	坪山大道：天虹商场、餐饮（面点王、KFC、星巴克等）、眼镜店、花店等；振环路：便利店、百果园、汽车美容、餐饮等；锦龙大道：地产中介、餐饮、烟酒茶等；沿河路：汽车美容、瑜伽、公司办公、培训等；中间步行街：餐饮为主，美容、药店等；二层：教育培训为主，工作室等	锦龙大道有报盘 2.5 万，二层有报盘 1.7 万	坪山大道：150-230 振环路：70-110 锦龙大道：60-90 沿河路：45-70 中间步行街：南段及小区入口两侧 100-140；北段 50-80 二层：40-60	临坪山大道天虹商场三层，临锦龙大道底商共 2 层，且 2 层有连廊相连，临振环路底商共 1 层。
2	世茂广场	南岸沿河路、振环路	南岸沿河路、振环路：地产中介、餐饮、瑜伽馆、艺术馆等；支路、楼栋间商铺：基本上空置	现很少放盘，2019 年售一楼 3.5-6.5 万，二楼 2.5-2.8 万	南岸沿河路、振环路：90-150；支路、楼栋间商铺：50-80	一期商务公寓及商铺于 2019 年已完工销售。二期停工约两年，于 2024 年 4 月复工，尚未完工
3	龙光玖云著	坪山大道、振环路、兴业路、东侧支路	餐饮为主、便利店、中介、药店等	——	坪山大道、振环路：180-250；兴业路：60-90；东侧支路：35-50	——
4	坪山创新广场	一层（临坪山大道、昌业路、荣昌路、内广场）	一层：A 栋有中信银行、BYD 等，B 栋有候机楼、宁波银行、瑞幸咖啡等，C 栋有餐饮、华夏银行等，有部分空置；二、三层：餐饮、咖啡、城市书房等	——	内广场及内铺：80-140；二层：60-100；三层 50-80	二三层 A 栋设有内铺，C 栋设有外廊式商铺及内铺
5	潮商广场	坪山大道、坪联路、昌业路、内广场	餐饮、银行、茶叶、便利店、网咖等	只租不售	坪山大道、坪联路、昌业路：150-250；内广场：80-130；二三层：50-80	1-3 层商业裙楼，U 形动线、三层架空，裙楼商业现为“潮悦荟”，2025 年底开业
6	深业东城上邸	坪山大道、坪联路、洋岭路	电器、商行、银行、地产中介、医馆等	有小面积放盘 3.2 万	坪山大道、坪联路：80-120；洋岭路：70-100	坪山大道比较多商铺打通使用；洋岭路商铺高于路面
7	祥祺滨河名苑	昌业路、洋岭路、沿河路	超市、美发、党群服务中心、教育培训等	——	昌业路、洋岭路：50-70；沿河路：30-60	空置较多
8	水岸明珠	坪山大道、洋岭路、东北侧支路及沿河路	餐饮为主，药行、便利、宠物医院、门窗、教育培训等	——	坪山大道、洋岭路：80-120；东北侧支路及沿河路：30-50	洋岭路商铺面积较小、低于路面；东北侧支路及沿河路氛围很差，空铺比较多

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/㎡/月）	备注
9	君胜熙玥湾	金碧路、坪联路、沿河路、西侧支路	餐饮、茶行、便利店等	2024 年有成交 2.5 万	80-120	较多空置，招商中
10	花样年好时光	东纵路、金碧路、联向路、内街铺、裙楼二三层	便利店、快印广告、药店等	——	东纵路、金碧路：120-180，其余 70-100	设有临街商铺、内街铺、裙楼二三层商铺
11	深城投中城花园	四面有铺，除坪山大道，其余支路	餐饮、生鲜超市、便利店等	——	60-100	临坪山大道只有几个商铺，满租，其余支路空置率较高
12	恒大成	龙坪路、一二期支路、飞西路、和庆路、松坪路	药房、便利店、地产中介、教育培训、口腔、生活超市、地产中介等	——	龙坪路、一二期支路：100-130；飞西路、和庆路、松坪路：50-80；二三层：30-50	据说大部分商铺村委的，未办出产权证
13	六和商业广场	联旺二街、深汕路、东纵路	益田假日世界共有四层，其中负 1 层以品质生活为主题，引进华润万家、餐饮主题街区及停车库；1 层以时尚潮流为主题，包含华润万家、HM、珠宝黄金、耐克、阿迪品牌服装、星巴克、华为、肯德基等；2 层为零售购物、休闲娱乐、特色美食等，包括引进屈臣氏、海底捞、八合里、反斗乐园、必胜客、品牌服装、教育培训等，部分为中银晴瑞 IMAX 影城；3 层为“特色美食”和“娱乐潮玩”及部分为中银晴瑞 IMAX 影城，包括引进探鱼、东煌海鲜酒楼、农耕记等	——	联旺二街：150-250；深汕路 200-280	项目约 68700 m² 商业裙楼，由深圳益田假日世界商业有限公司及关联公司整体运营“益田假日世界”商场。西北面设坪山广场及下沉式广场，设立东南北 3 主入口通达商场
14	和城里	金丰路、甲片路、龙坪路、荷康路、广场内商铺	麦当劳、华为、药行、培训中心、工行、餐饮、比亚迪、便利店等	——	金丰路、甲片路：160-220；龙坪路、荷康路：90-130；广场内街铺：90-200	广场内外铺主入口在金丰路与甲片路交汇处，几栋小独栋商铺形成商业广场
15	佳华领悦广场	龙坪路，与 16 号线新和站 C 口无缝衔接	裙楼现为“佳漾里”，精品超市、餐饮、零售等	——	——	约 4.4 万 m²（地上 1-5 层，地下 2 层），商场于 2025 年开业
16	深城投中心公馆	金丰路、甲片路、兰竹西路、东侧支路	餐饮、养生、药店、美容、教育培训、地产中介、便利店等	——	金丰路：120-150、甲片路：130-180、兰竹西路：140-200、东侧支路：70-90	兰竹西路最西端建行那一栋有两层
17	财富城一期	兰竹西路、金丰	兰竹西路：天虹超市（1-4 层）；	——	金丰路：110-140	临甲片路的商业裙

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/㎡/月）	备注
		路、龙坪路、甲片路	金丰路：主要做餐饮居多，其余还有中介、便利店、生鲜超市等；龙坪路：龙坪幼儿园、义警；甲片路：一层主要做中介，药房、便利店、口腔等，二层主要做舞蹈、培训等。		甲片路：120-160 兰竹西路：150-220	楼总楼层共3层，根据电梯示意图地面一层为负1层，地面二层为第1层，其中地面一层部分为餐饮、保健及培训、地面二层主营培训、地面三层为党群服务中心
18	嘉宏湾花园1期（大东城）	和政路、甲片路	药店、超市、餐饮、美容、口腔诊所等	——	100-130	商业沿街分布
19	嘉宏湾花园2期（大东城）	甲片路、和政路、龙坪路	超市、餐饮、培训机构等	——	龙坪路：60-90元； 和政路：基本已隔两层，租金80-120元； 甲片路：80-110元	商业沿街分布
20	万科金域缙香1期	和政路、和安路	超市、餐饮、药店等	有放盘3.7万	100-150	比路面高约1米，有较大广场，有地面停车场
21	万科金域缙香2期	和政路、甲片路、兰竹西路	餐饮、药店、社区配套等	有18平方小铺放盘单价5.3万	和政路：80-100；甲片路：130-160；兰竹西路：80-120	——
22	万科金域东郡	兰竹西路、和安路	万家超市、西餐厅、地产中介、眼科诊所等	——	120-150	——
23	招商花园城南区	兰竹西路、和安路、和政路、内街	银行、餐饮、服装店、药店、地产中介、教育培训等	和安路有报价接近5万，可谈	临街首层：90-150； 内街：60-90	小区共有5栋高层及4栋小独栋商厦，住宅设有两层底商，设有临街商铺及内街铺，单层铺与双层复式铺交错分布，双层铺证载首层面积小，二层面积基本为首层的2-3倍
24	招商花园城北区	和政路、汇德路、丹梓大道、和安路、内街	中介、培训机构、餐饮、社区配套等	——	和政路：120-150 内街：70-90元，汇德路：70-110元（基本隔两层使用），丹梓大道：60-90元，和安路：证载两层，租金90-100	招商花园城单层铺与双层铺交错分布，双层铺证载首层面积较小，二层面积基本为首层的2-3倍

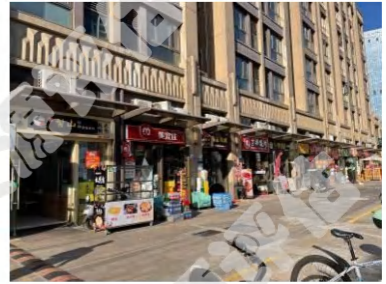
2.4 相关照片



深业东城国际



世茂广场



龙光玖云著



坪山创新广场



潮商广场



深业东城上邸（坪山大道）



祥祺滨河名苑



水岸明珠



君胜熙玥湾



花样年好时光



深城投中城花园



恒大成



六和商业广场



和城里



佳华领悦广场



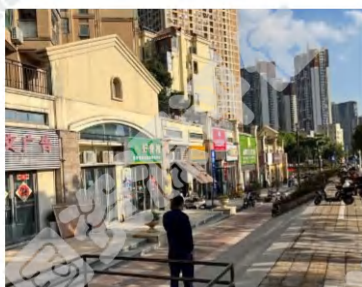
深城投中心公馆



财富城（天虹）



嘉宏湾花园 1 期



嘉宏湾花园 2 期



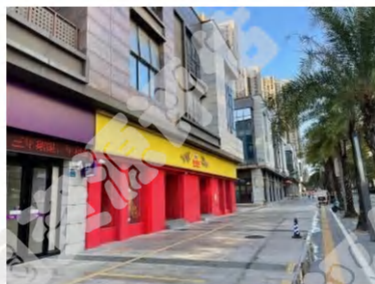
万科金域缙香 1 期



万科金域缙香 2 期



万科金域东郡



招商花园城南区



招商花园城北区

2.5 调研小结

坪山街道作为坪山区行政商业中心，常住人口密集（约 16.34 万人），兼具社区居民消费与商务消费，家庭日常消费与产业通勤消费需求并存，支撑社区底商与商务配套商业双重需求（便利店、餐饮、生活服务、商务酒店等），邻近比亚迪全球总部、中芯国际封测基地等核心产业载体，带来稳定通勤人流与商务消费，规模位居坪山区前列。

区域内现有成熟商业综合体丰富，包括益田假日世界、龙坪天虹、坪山天虹等，运营态势良好。2025 年 12 月，潮商广场裙楼商业“潮悦荟”、佳华领悦广场裙楼商业“佳漾里”正式开业，两大新商业体引入众多坪山首店，进一步丰富了区域商业业态。区域内临街商铺报价在 2-5 万/平方米，住宅底商临主路（坪山大道等）商铺租金普遍在 150-250 元/平方米/月，小区路或支路商铺租金普遍在 40-120 元/平方米/月。核心商圈商业项目运营成熟，入驻率高，部分新兴社区底商空置率相对较高，整体商业处于稳步升级阶段。

3.马峦街道

3.1 片区简介

马峦街道位于坪山区东南部，成立于2021年12月，总面积约28.6平方公里，东接惠州市，南邻大鹏新区，是坪山区生态资源最丰富的片区，拥有马峦山郊野公园等生态资源。街道辖区面积约45.8平方公里，辖区常住人口约9.2万，户籍人口占比42%，依托“山水林田湖”生态基底与低密开发定位，成为深圳东部高端改善型居住需求的核心承载区。

马峦街道作为深圳东部新兴发展极核，在“创新坪山、未来之城”战略定位下，正加速构建“产业驱动+生态赋能+配套升级”的复合型居住板块。2025年马峦街道4家百强内工业企业总产值946.66亿元，同比增长23.8%；54个在库项目完成投资58.26亿元，同比增长274.4%；新增比亚迪风洞中心等入库项目20个，总投资54.75亿元；招商引资签约企业44家；连续四年获评深圳营商环境十强街道。

3.2 调查分布



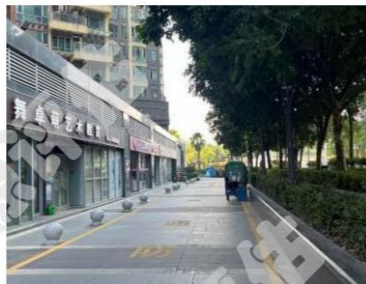
3.3 调查数据表

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/m²/月）	备注
1	京基御景印象一期	体育二路、环盛路、牛昌路、牛角龙路	银行、餐饮、美容、口腔诊所、药店、百果园、美容美发、便利店、地产中介等	——	体育二路：120-160、环盛路：130-180、牛角龙路：140-200、牛昌路：160-220	4 面临街，牛角龙路和牛昌路商业氛围较好
2	京基御景印象二期		超市、美容美发、培训、餐饮、银行等	——	牛昌路：120-200、牛角龙路：90-180、同富路：70-100	回迁
3	京基御景印象三期		社康、培训、美容会所、美发、药房等	——	牛角龙路：70-120、临公园：90-160、振环路：70-100、同富路：80-100	中介说商铺为自持只租不售
4	京基御景印象四期		汽车养护、棋牌室、体彩、教育培训、药行、钱大妈等	——	牛昌路：60-100、振环路：70-120、南侧支路：40-70	振环路小区入口商业氛围优于其他位置，南侧支路较差
5	金尊府	环盛路	社康、便利店、商行	——	——	空置较高
6	力高君御花园	振环路、环盛路、坪山大道	餐饮、便利店、教育培训、美容会所、药店、宠物店、口腔诊所、社康中心等	去年复式商铺有成交 2.1-2.5 万	东侧支路：30-50、内步行街：70-100、振环路：110-150、环盛路：90-130、坪山大道：150-200	大多数商铺为复式商铺，实用率高，内步行街空置商铺较多
7	心海城	坪环路、均田四路、比亚迪路	餐饮、便利店、教培、社康等	——	振环路：100-150、环盛路：70-130	——
8	万樾府	环盛路、环兴路	社康、餐饮、超市等	一层 2.5-4.8 万，二层 1.1-1.5 万	一层：100-160；二层：40-70	——
9	泰富华悦都会	汤坑中路、坪山新合路	悦岭 SPACE 购物中心：银行、餐饮、零售、影城等	——	——	体量约 6 万平方米，商业结构为地上四层，地下一层为停车场，2024 年 10 月开业
10	金地朗悦	环兴一路、新合路	餐饮、教培、快递、医药	——	环兴一路：80-120、新合路：60-90	层高较高，设有夹层

3.4 相关照片



京基御景印象二期



京基御景印象三期



京基御景印象四期



金尊府



力高君御花园



心海城



万樾府



泰富华悦都会



金地朗悦

3.5 调研小结

马峦街道聚焦新能源产业发展，是坪山区产业核心承载地之一，常住人口约 12.5 万人，消费需求以社区居民日常消费和产业员工通勤消费为核心，形成了社区底商与产业配套商业协同发展的格局，涵盖便利店、餐饮、生活服务、快捷酒店等多元业态。辖区内重点布局比亚迪全球总部、核心零部件基地及比亚迪风洞中心等龙头产业项目，庞大的产业员工群体带来了稳定的通勤人流，带动产业配套消费需求持续释放，消费规模在全区占据重要地位。

区域内现有成熟商业综合体有悦岭 SPACE 购物中心，一站式满足周边居民与产业员工消费需求。区域内首层临街商铺报价在 2.5-4.5 万/平方米，住宅底商临主路商铺租金普遍在 120-200 元/平方米/月，小区路或支路商铺租金普遍在 40-120 元/平方米/月。核心商业项目运营成熟，入驻率高，部分新兴产业园区周边底商空置率相对较高，整体商业处于依托产业发展的稳步升级阶段。

4. 龙田街道

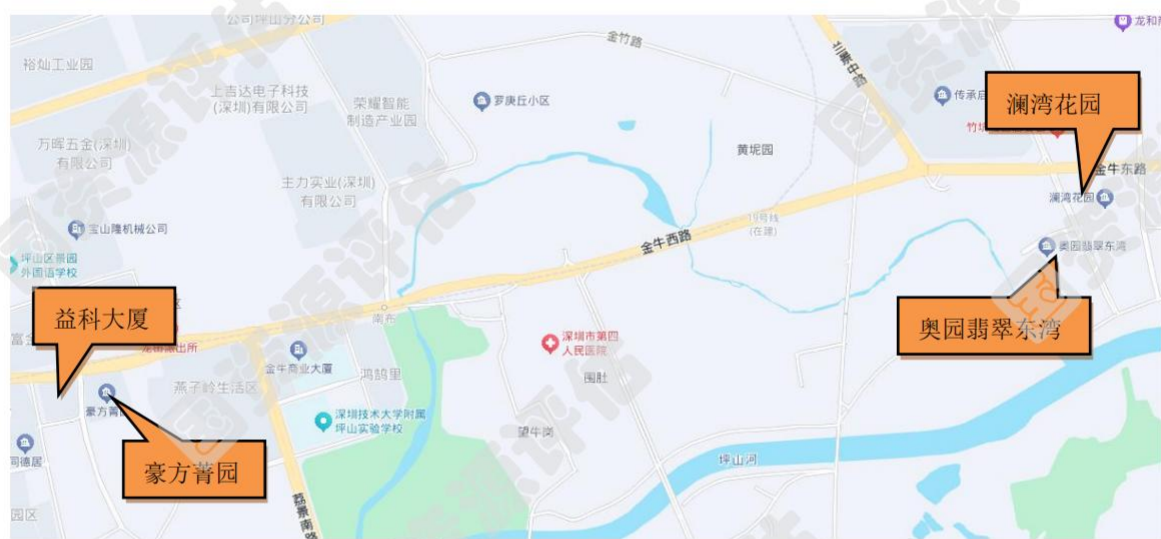
4.1 片区简介

龙田街道位于坪山区中西部，总面积约 24.8 平方公里，常住人口约 11.3 万，户籍人口占比 37%，是坪山区产业转型与城市更新的重点片区。辖区依托坪山高新区东片区，聚焦新一代信息技术与高端装备制造产业，交通网络高效联通，地铁 16 号线设龙田站、新和站，45 分钟直达大运枢纽；外环高速、南坪快速三期

构成“双纵一横”路网体系，30 分钟衔接龙岗中心城与盐田港。

龙田街道百强外规上工业企业产值 140.32 亿元，同比增长 9.78%；社会消费品零售总额 25.93 亿元；国家级专精特新“小巨人”19 家，占全区超三成；规上工业企业 277 家，全区百强占 49 家坪山区政府；招商引资项目 51.9 个，完成率 104%。

4.2 调查分布



4.3 调查数据表

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/㎡/月）	备注
1	益科大厦	金牛西路、燕子岭三路、燕子岭四路	一楼：KFC、餐饮、药店、发廊等，裙楼商业陆续招商中	——	一楼：90-140	——
2	豪方菁园	金牛西路、燕子岭三路、内街	餐饮、药店、齿科、地产中介、诊所、培训等	——	金牛西路、燕子岭三路：100-130；内街：40-70	二层超市、商务酒店
3	奥园翡翠东湾（一期、二期）	金牛东路、翠景路、一二期支路	餐饮、地产中介、超市、社康、药行、便利店、生鲜超市等	有放盘两万多	金牛东路：120-160；翠景路一期及二期北段：100-160；翠景路二期南段及一二长期支路：70-120；	二期商业氛围由北向南递减
4	澜湾花园	翠景路、金牛西路	药房、便利店、餐饮、美容等	——	60-100	商业氛围翠景路较好，金牛西路自西向东递减。大部分为村委招租

4.4 相关照片



益科大厦



益科大厦



豪方菁园



奥园翡翠东湾一期



奥园翡翠东湾二期



澜湾花园

4.5 调研小结

龙田街道以先进制造业与半导体产业为核心，是坪山区重要的产业集聚街道，实际管理人口约 18.1 万人，消费以产业员工刚性配套与社区日常消费为主，形成以便利店、餐饮、生活服务、快捷酒店为主的商业结构，辖区集聚中芯国际、荣耀、捷佳伟创、村田等重点企业，产业员工基数大，带来稳定的通勤人流与刚性消费需求。

区域内现有核心商业为益科大厦裙楼商业，是片区重要的产业配套商业载体，运营平稳。2025 年益科大厦裙楼商业全面投用，引入全季酒店、肯德基、瑞幸、Manner、老碗会等连锁品牌，同步完善餐饮、零售、生活服务业态，填补了片区中型集中商业的空白。区域内多为工业及研发用房，商品小区较少，商铺出售较少，临主路商铺租金普遍在 100-160 元/平方米/月，小区路或支路及工业区周边商铺租金普遍在 60-100 元/平方米/月。

5. 坑梓街道

5.1 片区简介

坑梓街道位于坪山区东北部，总面积约 24.3 平方公里，常住人口约 8.7 万，户籍人口占比 34%，是坪山区“先进制造+新能源储能”双核驱动的产业重镇。

交通网络持续升级，地铁 14 号线东延段拟设坑梓中心站，远期衔接惠州；外环高速、深汕第二高速构成“30 分钟达盐田港、50 分钟至深汕合作区”的物流通道。

全域位于深圳国家高新区坪山核心园区；拥有规上工业企业 293 家、国家级专精特新 29 家、上市公司 11 家；集聚新产业、光峰、拉普拉斯、普瑞金等龙头；27 个重点产业园区、近 140 万 m² 产业空间交付坪山区政府；连续三年获评深圳营商环境十强街道。

5.2 调查分布



5.3 调查数据表

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/m ² /月）	备注
1	深业东城御园	锦绣东路、卢屋一巷、联智路	药店、地产中介、餐饮、便利店、商行等	——	70-130	联智路商业氛围较差，高于地面
2	金田风华苑	人民西路、梓兴路、坪山大道、内广场	餐饮、珠宝、中国移动、华为、服装、电脑配件等	内街有报盘一万左右	人民西路、梓兴路：160-220 坪山大道、内广场：50-100	西区 1、2 号楼共 3 层，经营“金田影仕广场”，入驻商家有瑞幸、探鱼、蛙来哒、金田影城等；西区 4 号楼共 3 层，经营坑梓电子城及党群服务中心
3	中粮一品澜山	丹梓大道、兰景北路	生鲜、药行、中介、商行等	——	60-150	8 栋现状为和畅园博物馆。临兰景北路小区入口两侧商铺较好，临丹梓大道商业氛围较差

5.4 相关照片



深业东城御园



金田风华苑



中粮一品澜山

5.5 调研小结

坑梓街道实际管理人口约 15.1 万人，消费以产业配套与居民日常消费为主，辖区集聚中芯国际、普瑞金等重点企业，产业员工为商业提供稳定支撑。区域内现有凤凰安荟邻、莹展荟等商业载体，其中凤凰安荟邻作为片区首个大型综合体，填补了坪山东部大型商业空白，搭配社区底商与工业区配套商铺，形成基础商业格局。原坑梓老街临街商铺租金较高，在 150-200 元/平方米/月，住宅底商业态以刚需配套为主，租金普遍在 60-150 元/平方米/月。

该街道商业依托产业稳步发展，核心商业运营良好，能基本满足日常消费需求，但也存在明显短板：商业层级偏低，缺乏高端商业载体，体验式、高端消费业态缺失，业态同质化严重；商业布局不均衡，部分产业园区配套不完善，新兴社区底商空置率偏高，且交通接驳效率不高、商业载体规模偏小，辐射力有限，整体商业仍有较大提升空间。

6. 石井街道

6.1 片区简介

石井街道位于坪山区东南部，北接龙田街道，南邻大鹏新区葵涌街道，西连马峦街道，东与惠州市大亚湾区西区街道接壤，总面积 36.52 平方公里，是坪山区对接深莞惠经济圈的重要门户。石井街道下辖石井、金龟、田心、田头 4 个社区，生态控制线内面积广阔，森林覆盖率超 90%，被誉为深圳的“绿色生态明珠”。

石井街道依托聚龙国际科技创新城（深圳高新区坪山园区）等平台，聚焦生物医药、新能源、智能制造等高新技术产业，已吸引行业领军企业及央企项目 14 个。街道整备入库土地约 26 万平方米、释放产业空间约 17 万平方米；玉汝成获批国家级专精特新“小巨人”；招引项目 42 个、落户科技型企业 6 家，打

造金龟生态文旅 IP。

6.2 调查分布



6.3 调查数据表

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元）	租金（元/㎡/月）	备注
1	紫樾润府	和民路、文慧路	餐饮、生鲜、教培等	2023 年售一楼总价 92 万起，单价 1.6-3 万，二楼总价 12 万起，单价 0.8-1.5 万。3 栋一楼有成交 2.7 万左右。	一层：90-150；二层 30-60	小区体量较小，两层商业，面积 15-130 平方米不等
2	天健和悦府	绿荫南路、文慧路、和民路	餐饮、便利店、教培、生活超市等	1.3-2.8 万	一层：100-160；二层 30-60	体量较大，主要为一层商业，二层商铺较少
3	新城燕澜和鸣花园	玉田路、汇贤路	餐饮、生鲜、教培等	2023 年有成交三四万的，后报盘有两万多的	90-160	学校对面，人流稳定

6.4 相关照片



紫樾润府



天健和悦府



新城燕澜和鸣花园

6.5 调研小结

石井街道商业呈现社区商业成熟、地铁经济崛起、大型商业缺位、旧改释放增量的阶段性特征，依托居住与教育客流形成稳健基本面，同时受城市更新与轨道红利驱动，正从“邻里型消费”向“区域型消费”升级。天健和悦府、新城燕澜和鸣、紫樾润府等新建社区自带底商，形成“一街多铺”的临街与内街组合，覆盖日常高频消费。目前无集中式购物中心，需依托 3-5 公里外的坪山中心区（益田假日世界、天虹等）满足全客层消费。新建社区首层商铺报价在 1.5-3 万元/平方米，二层商铺报价在 0.8-1.5 万元/平方米，首层租金普遍在 90-150 元/平方米/月，二层租金普遍在 30-60 元/平方米/月，业态为满足周边居民生活需要为主。

三、市场调研总结

当前坪山区商业房地产市场以住宅小区临街底商为核心载体，整体呈现“社区配套为主、集中商业引领、轨道 TOD 赋能、发展不均衡”的格局。受区域人口分布、消费能力、产业支撑及城市发展阶段影响，商业布局呈现鲜明的圈层特征，同时存在饱和与空置并存、同质化竞争突出、新商业培育周期长等问题，具体总结如下：

坪山区依托新能源汽车、生物医药等产业集群，集聚大量产业人口，为商业提供稳定支撑。核心居住圈产业人口与社区居民叠加，支撑刚需业态运营；锦龙地铁站沿线写字楼办公人群，催生轻餐饮、商务服务等需求。但偏远区域产业分散、人口导入不足，商业需求薄弱，空置率居高不下。

客流主要依赖居住、办公及通勤人口，分布不均衡且时段性明显。成熟住宅圈入住率高，早晚高峰、周末客流充足；锦龙地铁站沿线工作日白天客流集中，夜间薄弱；新开发楼盘、偏远区域人流量稀少，商铺缺乏客流支撑，跨区域消费极少。

从位置分布来看，坪山区商业布局高度依附住宅与交通节点，形成两大核心圈层。一是以招商花园城、万科金域缙香、财富城等成熟小区为核心的商业圈，小区组团式聚集，形成规模化配套商业群，人口密集、消费能力较强；二是以锦龙地铁站为核心、沿坪山大道延伸的商业带，集中较多写字楼与住宅社区，仅主干道商铺经营状况较好，非主干道区域仍需培育。整体商业辐射范围有限，位置优劣直接决定商铺价值，地铁口、主干道商铺与非核心区域商铺反差明显。

商业现状已实现升级，2025-2026 年凤凰安荟邻、潮悦荟、佳漾里三大综合体集中开业，叠加益田假日世界、龙坪天虹、六和商业广场、嘉邻中心等成熟项目，形成“集中商业引领、社区商业补充”的新格局。其中，益田假日世界满租运营，日均客流大；潮悦荟、佳漾里、凤凰安荟邻出租率也较高，分别聚焦商务、家庭、产业居住客群，填补区域商业空白，待运营的佳华沙湖广场（8 万 m²）正在招商，将进一步完善商业布局。

社区底商仍占主导，当前社区底商的核心问题是同质化竞争激烈与空置分化明显，成熟住宅圈每个小区均配备多面临街商铺，业态多集中于餐饮、便利店、

生鲜、美容美发等刚需品类，缺乏特色与差异化，导致竞争白热化；住宅社区中，仅主力店商场辐射范围、交通交汇路口、小区主入口的商铺因客流优势，经营状况较好，其余临街配套商业因需求饱和，出现不少空置现象。写字楼区域商铺则呈现“主干道旺、非主干道冷”的态势，非主干道商铺因客流不足，培育难度较大。此外，新开发楼盘商业氛围培育周期较长，普遍需要 1-3 年才能形成稳定客流，其间空置率偏高，经营风险较大，部分新铺甚至出现“开业即空置”的情况，与深圳核心区域商业形成鲜明对比。

租售情况分化明显，成熟核心区临正街铺租金 100-160 元/m²/月，临街一般商铺租金 60-100 元/m²/月，偏远楼盘及位置较差商铺租金 40-70 元/m²/月，二楼商业租金 30-60 元/m²/月。售价方面，优质一楼临街铺 2.5-4.5 万/m²，社区主流一楼 1.5-3.5 万/m²，二楼及偏远铺 0.8-1.5 万/m²，流通性差异较大。

整体来看，坪山区商业处于上升期，成熟商圈稳健、新兴商圈起势，但区域分化、同质化等问题仍存在。未来随着佳华沙湖广场等项目落地，商业格局将持续优化。