



国资源评估

土地 房地产 资产

2026 年 | 第 6 期

—— 总第 170 期

广州市南沙区大岗镇物业租赁 市场调研报告



目 录

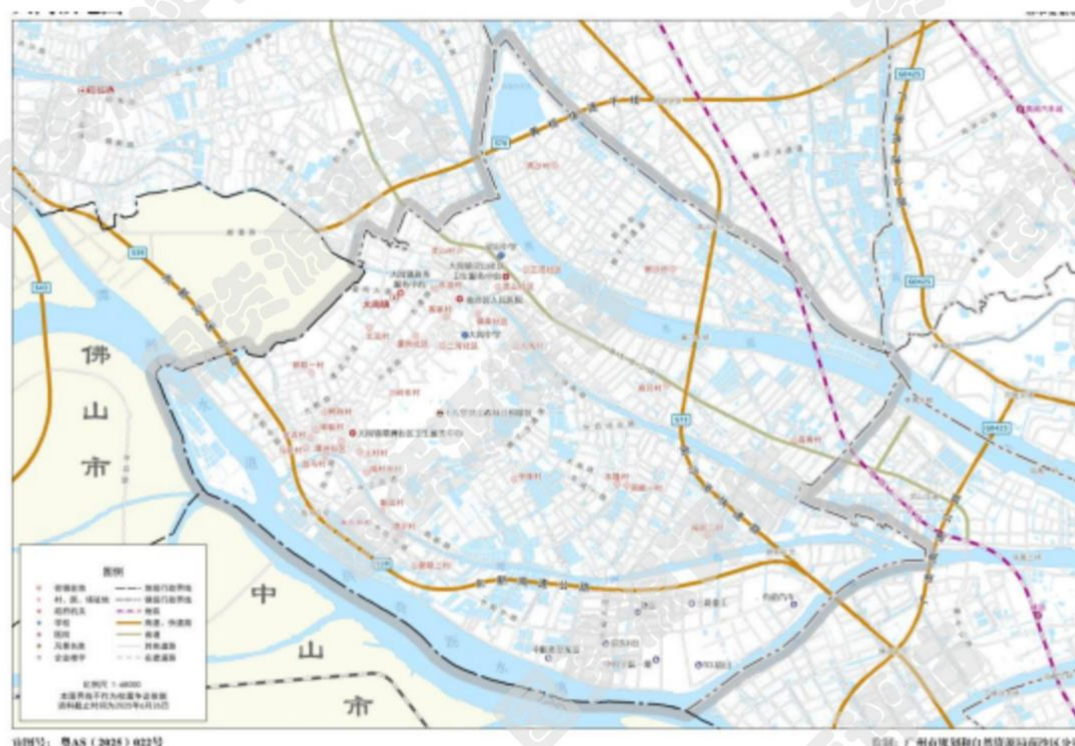
一、片区状况	1
1. 片区界定	1
2. 片区概述	1
3. 交通状况	2
4. 公共配套设施	3
二、片区规划	4
三、片区租金市场调查结果及分析	5
(一) 工业物业租金市场	5
1. 标准厂房租金	5
(二) 商业物业租金市场	7
1. 临街商铺租金	7
2. 商业广场租金	7
3. 商业物业特点	7
(三) 办公物业租金市场	9
1. 写字楼/办公楼租金	9
2. 办公物业特点	9
四、未来发展趋势	10
1. 工业物业市场	10
2. 商业物业市场	10
3. 办公物业市场	10
4. 总体展望	10

广州市南沙区大岗镇物业租赁市场调研报告

一、片区状况

1. 片区界定

调查区域为广州市南沙区大岗镇全域。大岗镇位于南沙区西部，东邻东涌镇，南接横沥镇，西与佛山市顺德区接壤，北与番禺区相连。调查对象为片区内工业物业、商业物业及办公物业的租赁市场。

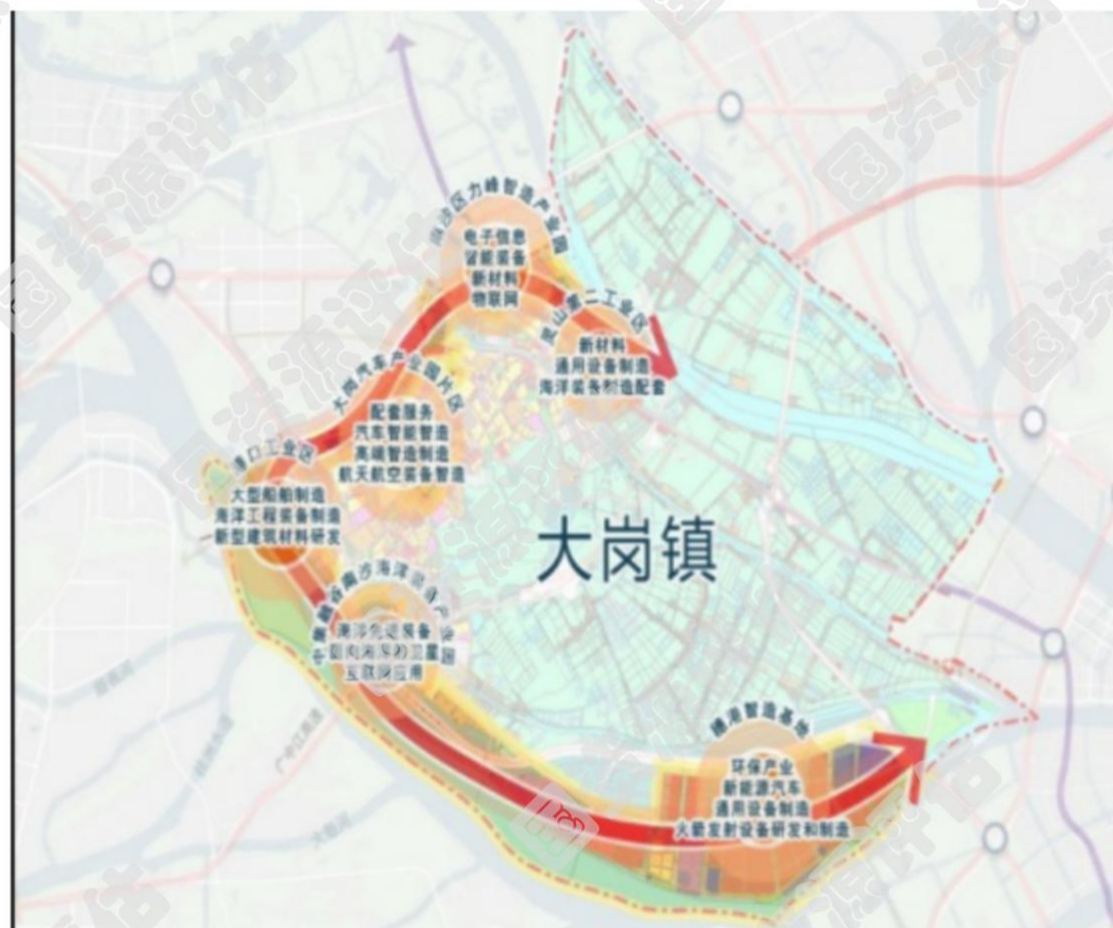


2. 片区概述

大岗镇全镇总面积 90.07 平方公里，辖 25 个村和 7 个社区，常住人口约 13.81 万人，户籍人口约 8.74 万人，外来人口约 5.07 万人。镇内环境优美，宜业宜居，曾获广东镇域经济综合发展力“广东百强·广州十强”称号，是联合国开发计划署试点城镇、全国发展改革试点小镇、广东省首批宜居示范城镇、广东省中心城镇。

大岗镇产业基础坚实，已初步形成高端装备制造、金属机械、机电产品和实木家具等四大产业。其中，南沙新区大岗先进制造业基地已成为南沙打造粤港澳大湾区城市群核心门户城市的产业及创新支撑点，被定位为南沙新区西部经济发

展的重要引擎。大岗镇锚定“智造强镇”核心目标，重点发展智能设备和机器人、新材料、船舶和海洋工程制造等产业集群。大岗先进制造园区共招引 TCL 空调、三菱重工等项目 8 个，用地面积合计约 716 亩，达产年产值约 302 亿元。3 年工业投资累计完成 54.08 亿元，规上工业总产值从 103.58 亿元增长到 129.24 亿元，年均增长 11.70%，有望 2026 年达 170 亿元，2027 年突破 200 亿元。



3. 交通状况

大岗镇对外交通便利，广珠东线、东新高速、南沙港快线、京珠高速、黄榄干线等多条主干线贯穿境内。

城市交通主要干道：

兴业路：东西走向，核心区域主干道，连接镇内多个行政与医疗机构。

豪岗大道：东西走向，豪岗社区主干道，向西可通往佛山顺德。

南岗大道：南北走向，城市主干道，连接南沙港快速与广珠东线，可有效缩短前往南沙中心城区的时间。

中船中路：东西走向，城市主干道Ⅰ级，位于大岗镇南部，双向八车道，是区域交通骨架的重要组成部分。

欣荣路：南北走向，潭洲社区主干道，已于2024年完成升级改造
城市次干道：

北龙路延长线（在建）：南北走向，规划为城市次干道，双向4车道。

解放路与镇南路：城市次干道，北起兴业路，南至金源路。

豪龙路：城市次干道，双向四车道。

轨道交通：规划了轨道交通32号线、33号线途经大岗镇。

大岗镇地图



4. 公共配套设施

片区公共配套设施日趋完善。主要配套设施如下：

银行：中国银行大岗支行等多家金融机构网点；

商业：大型商业中心有悦荟购物广场及阳光城市广场，其他多数为临街商铺及社区底商等；

医疗：广州市南沙区人民医院、广州市南沙区灵山医院及各村社区医院等；

教育：大岗中学、岗城小学、灵山小学等多所学校；

其他：十八罗汉山森林公园等休闲配套。

二、片区规划

功能定位：大岗镇定位为南沙新区西部经济发展的重要引擎、粤港澳大湾区城市群核心门户城市的产业及创新支撑点。依托大岗先进制造园区、南沙海洋装备产业园、北龙工业园连片村镇工业集聚区为核心的“C形”工业带，打造“百千万工程”产业发展样板。

产业规划：大岗镇在产业方向上明确以先进制造为主攻赛道，重点发展智能设备和机器人、新材料、船舶和海洋工程制造等产业集群。将 8.21 平方公里的大岗先进制造园区打造成镇域产业发展的核心承载平台。南沙海洋装备产业园项目为省级重点项目，总用地面积 185 亩，总建筑面积 31 万 m^2 ，计划总投资约 20 亿元，计划 2027 年初竣工投产，预估可实现达产年产值约 32 亿元。

空间布局：大岗镇持续推进多个规划管理单元的控制性详细规划调整工作，包括东流村（DD0101、DD0105 管理单元）、维毓村（DD0405、DD0101 管理单元）、豪龙路南侧地块（DD0201 规划管理单元）等多个片区，推动连片集聚发展。

大岗镇规划图



三、片区租金市场调查结果及分析

(一) 工业物业租金市场

大岗镇工业物业以厂房出租为主，市场供应充足，租金水平整体较低，具有较强的成本竞争优势。

1. 标准厂房租金

大岗镇标准厂房月租金主要集中在 7-25 元/㎡区间，因物业条件、地理位置、配套设施等因素差异较大。

较低价位方面，部分大面积或位置较偏的标准厂房月租金可低至 7-13 元/平方米。如大岗镇北龙路一处 13,000 平方米独院厂房，层高 4.5 米，配套 4 部 3 吨货梯，月租金约 7 元/平方米；大岗高速口旁一处 25,000 平方米标准楼，1-4 层可分租，月租金约 8 元/平方米起。如大岗镇镇区附近各村社单层钢结构厂房 500-5,000 平方米，位于大岗镇镇区附近，月租金约 10-13 元/平方米。

中端价位方面，多数红本标准厂房月租金在 22-25 元/平方米区间。如大岗独门独院标准厂房 11,700 平方米，证件齐全，可分租，月租金 22 元/平方米；大岗镇工业区高台仓 8,000 平方米，证件齐全，带消防喷淋，月租金 23 元/平方米；大岗南沙交投先进智造产业园等新建高新技术产业园，月租金约 25 元/平方米。

工业物业调查个案

序号	物业名称/位置	月租金(元/㎡)	面积	备注
1	大岗镇北龙路独院厂房	7	13,000 m ²	层高 4.5m, 4 部 3 吨货梯
2	大岗高速口旁标准楼	8	25,000 m ²	1-4 层, 可分租
3	大岗镇镇区附近各村社	10-13	500-5,000 m ²	位于潭洲村, 灵山村, 客家村等镇区周边单层钢结构厂房
4	大岗独门独院标准厂房	22	11,700 m ²	红本厂房, 可分租
5	大岗镇工业区高台仓厂房	23	8,000 m ²	带消防喷淋
6	大岗南沙交投先进智造产业园等新建厂房	25	—	高新技术产业园区

工业个案现状照片



大岗镇北龙路独院厂房



大岗高速口旁标准楼



大岗镇镇区附近各村社



大岗独门独院标准厂房



大岗镇工业区高台仓厂房



大岗南沙交投先进智造产业园等新建厂房

（二）商业物业租金市场

大岗镇商业物业以临街商铺为主，租金水平因位置、面积、业态等因素差异较大；较大的商业广场有悦荟商业广场及阳光城市广场。

1. 临街商铺租金

根据南沙区大岗镇整体商铺市场数据，2026 年南沙区临街商铺月租金区间为 18.6-65.0 元/㎡，平均日租金约 1.40 元/日/㎡（约 42 元/月/㎡）。

具体有：兴业路 7 号 112、113 铺为一线街铺，面积 30.76 ㎡，月租金挂牌价 2,000 元（约 65 元/㎡）；潭洲欣荣路 97 号首层商铺 90.14 ㎡首年月租金底价 1,983 元（约 22 元/㎡）；振兴路 36 号首层及 301 房，出租面积 153.10 ㎡，首年月租金底价 2,843 元（约 18.6 元/㎡）；灵山长堤路 34 号，面积 170 ㎡，月租金挂牌价 4,410 元（约 25.9 元/㎡）等。

2. 商业广场租金

南沙区大岗镇较大的商业广场有悦荟商业广场及阳光城市广场，2026 年其月平均租金区间为 30.0-35.0 元/㎡。

3. 商业物业特点

大岗镇商业物业分布较为分散，以沿街商铺为主，大型商业综合体相对较少，只有悦荟商业广场及阳光城市广场。商业活动主要集中在镇中心区域及各主要道路沿线。部分商铺招租设有免租期（通常 1-2 个月），租金每年递增 3%。

商业物业调查个案

序号	物业名称/位置	月租金（元/㎡）	面积	备注
1	大岗镇兴业路**号首层商铺	约 65	30.76 ㎡	一线街铺，近广州市南沙区人民医院，交通便利
2	大岗镇潭洲欣荣路**号首层商铺	22	90.14 ㎡	首年月租金底价
3	大岗镇振兴路**号首层商铺	约 18.6	153.10 ㎡	首年月租金底价
4	大岗镇灵山长堤路**号首层商铺	约 25.9	170 ㎡	可分租
5	阳光城市广场	约 30	约 25400 ㎡	地上 3 层，月平均租金
6	悦荟商业广场	约 35	约 21000 ㎡	地上 4 层，月平均租金

商业物业个案照片



大岗镇兴业路**号首层商铺



大岗镇潭洲欣荣路**号首层商铺



大岗镇振兴路**号首层商铺



大岗镇灵山长堤路**号首层商铺



阳光城市广场



悦荟商业广场

(三) 办公物业租金市场

大岗镇专业写字楼市场尚处于发展初期，纯写字楼供应较少，办公需求多依托厂房配套办公或商业物业中的办公空间满足。

1. 写字楼/办公楼租金

大岗镇专业写字楼供应有限，租金数据较少。根据现有市场信息，大岗镇部分物业可提供办公用途，博爱路 62 号 A 区挂牌出租，用途为工业但特色标注“可注册办公、创业首选”，面积 1,826.11 m²，月租金 12,202 元（约 6.68 元/m²）。花城创意产业园（大岗园区）提供商铺办公空间，月租金约 26-42 元/m²。

2. 办公物业特点

大岗镇办公物业市场尚不成熟，主要表现为：专业写字楼项目稀缺，办公需求多由厂房配套办公室或商业物业满足；租金水平整体低于南沙区平均水平；随着大岗先进制造园区等产业平台的推进，企业对优质办公空间的需求有望逐步释放。

办公物业调查个案

序号	物业名称/位置	月租金（元/m ² ）	面积	备注
1	大岗镇博爱路 62 号 A 区	约 6.68	1,826.11 m ²	可注册办公，工业用途
2	花城创意产业园（大岗园区）	26-42	75 m ²	商铺办公，面积可分割调整

办公物业个案照片



大岗镇博爱路 62 号 A 区



花城创意产业园（大岗园区）

四、未来发展趋势

1. 工业物业市场

大岗镇工业物业租金整体处于较低水平（6.8-25 元/m²/月），具有较强的成本竞争优势。随着大岗先进制造园区 8.21 平方公里产业平台的持续建设、南沙海洋装备产业园（总投资 20 亿元，预计 2027 年竣工投产）等重点项目的推进，以及“C 形”工业带的加快形成，预计将有更多优质工业企业入驻，推动高标准厂房需求增长，带动租金稳中有升。

2. 商业物业市场

当前大岗镇商业物业租金差异较大（18.6-65 元/m²/月），随着常住人口（约 13.81 万人）的稳步增长和产业人口的持续导入，商业消费需求有望提升。镇中心区域及主要交通干道沿线商铺价值将逐步凸显，但整体租金水平短期内仍将保持平稳。

3. 办公物业市场

大岗镇专业写字楼市场尚处于萌芽阶段，供应有限。随着“智造强镇”战略的深入推进、规上工业总产值持续增长（预计 2026 年达 170 亿元），以及轨道交通 32 号线、33 号线等规划的逐步落地，企业对标准化办公空间的需求将逐步释放，有望推动办公物业市场从依托厂房配套向专业化方向发展。

4. 总体展望

大岗镇作为南沙新区西部经济发展的重要引擎，正处于产业升级和城镇建设的关键阶段。未来随着先进制造业集群的壮大、交通基础设施的完善（规划地铁 32 号线、33 号线）以及产城融合的深入推进，各类物业租金市场有望呈现“工业物业稳中有升、商业物业逐步活跃、办公物业从无到有”的发展态势。