国资源评估
土地 房地产 资产
2026 年 | 第 8 期
—— 总第 172 期

深圳市龙岗区宝龙街道房地产市场调研报告

SHENZHEN GUOZIYUAN ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

目　录

一、龙岗区宝龙街道概况 1

1、区域概况 1

2、交通概况 2

3、街道建设及配套 2

4、产业发展现状 2

5、片区发展规划 3

二、区域内房地产调查状况 4

1、住宅房地产市场 4

2、商业房地产市场 11

3、工业（产业）、办公房地产市场 15

三、市场调研总结 21

1、SWOT 分析 21

2、总结 22

一、龙岗区宝龙街道概况

1、区域概况

宝龙街道于 2016 年 12 月 27 日挂牌成立，辖区总面积 47.89 平方公里，下辖 7 个社区（宝龙、南约、龙东、龙新、同乐、同心、同德），管理服务总人口约 45 万（户籍人口 9.7 万）。街道西接大运深港国际科教城，北邻坪地国际低碳城，东、南与坪山区接壤，是深圳辐射粤东和粤东北地区重要门户。

生态资源富集厚实。生态环境资源丰富，基底条件优厚，23 号（南湾-宝龙）山廊和 26 号（宝龙-松子坑）山廊环绕，有松子坑、炳坑等 7 个水库，南约河碧道、同乐河碧道等。山体、绿地等生态资源丰富，林地 1043.83 公顷，湿地 227.89 公顷，森林覆盖率 22.56%。现有各类公园 34 个，三棵松公园、松子坑森林公园、马鞍岭公园加快建设。

2、交通概况

深汕高速、东部过境高速穿城而过，依托坪山站枢纽及厦深铁路、深汕高铁、大鹏支线等重要轨道干线，辐射粤东、粤东北，是深圳东部重要门户、龙岗“东核主战场”。坪山高铁站位于宝龙街道境内，地铁 14 号线（南约、宝龙）、16 号线（新塘围、龙东、宝龙同乐、坪山）开通运营，惠盐高速、深汕公路、沙荷路等交通干线穿过。

3、街道建设及配套

城区品质持续改善。以宝龙大道为轴线，打造蓝绿为底、生态宜人、产业要素与城市协同发展的产业社区“样板间”。龙坪路、“一心两园”等项目加快建设，宝龙文体中心投入使用，龙湖文体公园部分开放，正中高尔夫球场承办各类高端赛事，大田匠作文化村已打造成为以数字文旅为主导的网红特色文化街区，天后古庙多次举办非遗妈祖文化活动。辖区现有重点教育集团 4 个（华中师范大学集团、深圳高级中学集团、龙城高级中学集团、宝龙科技城实验学校集团）、高中 1 所、中小学 20 所、幼儿园 42 所，公立综合医院 1 家、民营医院 2 家、社康中心（站）19 家。

4、产业发展现状

产业发展势头强劲。辖区规划建设有三棵松科技城、宝龙科技城两大重点区域。比亚迪全球研发中心、龙岗区储能产业园等重点项目全速推进，中广核工程迁册宝龙、总部大厦入驻启用，市碳中和技术联合创新中心落户，龙岗清洁能源产业园及大湾区清洁能源创新中心揭牌，湾区未来科技园、专精特新产业园、宝龙智造园、宝龙上井智造园建成投运，招商服务成效显著。现有上市企业 16 家、制造业单项冠军企业 25 家、“小巨人”企业 51 家、专精特新企业 344 家、国高企业 614 家；年产值（营收）百亿企业 4 家、十亿企业 14 家、亿元企业 161 家。比亚迪系企业不断发展壮大，精锋医疗、今天国际、好盈科技、御光新材料等企业开辟未来产业发展新赛道，ICT、AIoT、BT 等优势产业发展势头良好，新能源汽车、新型储能、智能装备等新兴产业蓬勃兴旺，形成了多产业协同发展格局。2025 年全年实现规上工业总产值 1466.34 亿元，完成固投 159.8 亿元。

5、片区发展规划

宝龙街道围绕“四有一无”发展目标，聚焦“未来东核主战场”发展定位，全面开展高质量发展十项行动。

紧扣“东部产业主引擎”目标，在加快发展新质生产力上实现新突破。组建街道鸿蒙工作专班，持续推进鸿蒙生态产业空间、项目招引、应用场景落地。跟进服务比亚迪全球研发中心等重大项目，协同推进配套道路征拆与建设。紧抓湾区未来科技园一期投运、二期交付契机，联动开展生物医药产业链招商，推动优质企业集聚。依托比亚迪、中广核等企业资源，实施场景招商，吸引上下游企业落地。全力攻坚固定资产投资，深化“小升规”潜力挖掘与服务。坚持当好“园区运营商”和“金牌店小二”，搭建“链上会客厅”等产业对接平台，持续挖掘辖区的“三新”“三首”产品，推动街道公共资源和公共场所为创新型企业提供验证测试、应用推广的试验区。

二、区域内房地产调查状况

1、住宅房地产市场

宝龙街道住宅分布呈“南密北疏、西住东工”格局，全街道约 70% 面积为工业/园区用地，纯居住区占比有限，7 个社区中仅宝龙、南约、龙新为花园小区集中区，整体属“工业园区 + 花园社区”混合型结构，住宅小区主要沿锦龙大道、宝龙大道及地铁 14/16 号线站点分布。宝龙、南约社区公办学校（如宝龙外国语学校、宝荷学校）、社康、商超（沃尔玛）配套最完善，北部龙新、同德配套相对薄弱。

宝龙社区（南部核心居住区）：社区内有宝龙科技城，大量高新园区（比亚迪、湾区未来科技园等），产业聚集；商品房与大量保障房并存，工业与住宅交错，已入住花园小区 20 余个 ，生活住宅片区 2 个，商品房楼盘有中海寰宇珑宸、峦山谷、御景半山、南山悦时光花园等。

南约社区（西部近中心城）：临近龙岗中心城，靠近正中高尔夫，绿化高，商品房集中，部分楼栋受厦深高铁噪声影响。已入住花园小区 10 余个，商品房楼盘有如峦山美地、卓弘高尔夫雅苑、中海阳光橡树园、观麓花园等。

龙新社区（北部居住组团）：位于深汕路以北，地铁 16 号线辐射，老成熟生活区，旧改次新和老小区居多，深汕公路车流大，主干道噪声。商品房楼盘有风临四季、鸿景春天、金汐府、恒裕嘉城、中信龙盛广场等。

龙东、同乐、同心、同德社区：居住密度较低，区内仅有零星住宅小区，多为工业园与城中村混合。

本次调研主要对宝龙街道辖区内商品住宅小区状况、市场租售情况进行调查。

A、调查数据表

序号	名称	简介	户型	报盘（万元/㎡）	成交（万元/㎡）	租金（元/㎡/月）
1	御景荟都（公寓）	位于宝龙街道宝荷路与碧新路交汇处，占地 8.53 万㎡，总建筑面积 68 万㎡，主要为公寓、办公、商业，公寓带精装	公寓 33-75 ㎡ 1-3 房	1.4-1.8	1.3-1.6	45-55
2	碧桂园观麓花园	位于宝龙街道碧新路与植物园路交汇处，占地约 2.1 万㎡，建面约 15.8 万㎡。	67-120 ㎡ 2-4 房	2.8-3.3	2.3-2.6	40-60
3	中海阳光橡树园	位于宝龙街道南约社区宝横路与高科西路交汇处，用地面积为 52829.0 ㎡，计容积率总建面 264510 ㎡，容积率达 5.01，共分为三期开发	74-111 ㎡ 3-4 房	3-3.6	2.8-3.1	40-50
4	卓弘高尔夫雅苑	位于宝龙街道宝荷路与宝横路交汇处，占地约为 6 万㎡，总建筑面积约为 22 万㎡，项目容积率 2.8，由 9 栋高层组成，共 1531 户，其中 1、2、9 栋为复式，其他为平层单位；户型主要为 90 平方米以下单位，方正实用，可拓展面积较多	76-149 ㎡ 4 房	89 ㎡ 4 房：4-4.6；其它：3.3-4	89 ㎡ 4 房：4-4.3；其它：2.8-3.7	45-55
5	仁恒峦山美地	位于宝龙街道宝荷大道与沙荷路交汇处东北侧，占地面积约为 4.6 万㎡，总建面约为 15 万㎡，主要由 3 栋建筑组成，一层部分为商业、架空花园，二层以上为住宅	76-143 ㎡ 3-5 房	3.1-3.8	2.8-3.3	40-50
6	振业峦山谷	位于宝龙街道宝荷路与沙荷路交汇处，占地面积约为 20 万㎡，分两期开发，一期占地约 10 万㎡，建筑面积约 30 万㎡，共有 13 栋楼，配备有 30000 ㎡商业中心；二期推广名为振业天峦，占地约 10 多万㎡，总建筑面积约 32 万多㎡，共 10 栋高层及多栋别墅，临宝沙一路设两层商业	一期 57-150 ㎡ 1-5 房；二期 55-142 ㎡ 1-4 房、220-280 ㎡ 别墅	一期：1.9-2.7；二期高层：2.5 万-3.5 万	一期：1.7-2.2；二期高层：123-144 平 3-3.3，其它 1.9-2.5	30-50
7	金地名峰	位于宝龙街道宝龙片区宝荷路与宝横路交汇处东北侧，占地 3.9 万㎡，建筑面积约 11.8 万㎡，建有多栋高层住宅，临街设商铺	87-89 ㎡复式 4 房	2.4-2.9	2.2-2.5	35-45
8	南山悦时光花园	位于宝龙街道宝沙一路，总占地约 2.04 万㎡，总建筑面积约 11.2 万㎡，共由 5 栋总高 30-34F 的住宅组成，包含自持租赁住房、安居房及可售商品房。其中，可售住宅共计 677 户	71/81 ㎡ 3 房	2.8-3.3	2.4-2.8	--

序号	名称	简介	户型	报盘（万元/㎡）	成交（万元/㎡）	租金（元/㎡/月）
9	宝昌利御景御峰公馆	位于宝龙街道宝荷路支线上，项目占地面积约 1.4 万㎡，建筑面积约 6.8 万㎡，御景由 2 栋 4 座住宅楼组成，分别是 1 栋 A、B 座 2-33 层，2 栋 A、B 座 2-13 层。御峰由 2 栋住宅楼组成，分别为 1 栋 2-33 层，2 栋 2-16 层	86-143 ㎡ 3-5 房	2.6-3.5	2.3-2.5	35-45
10	正弘林语轩	位于宝龙街道南约社区宝荷路支线旁，由深圳市富康城实业发展有限公司开发，建设用地面积约 0.4 万㎡，总建面约 1.4 万㎡，是一个体量较小的纯居住社区	73-85 ㎡ 2-3 房	2.3-2.9	2.1-2.4	35-45
11	京基御景半山花园	位于宝龙街道宝荷片区，依山脚而建，总用地面积约 6.3 万㎡，规划总建面约 31 万㎡。整体包括高层住宅、别墅、商业及公共配套设施等，其中住宅建筑面积约 19.1 万㎡、共 16 栋，别墅建筑面积 8400 ㎡，商业建筑面积 3200 ㎡，公共配套建筑面积 6990 ㎡，地下室建筑面积 9.1 万㎡	78-152 ㎡ 2-4 房	2.7-3.9	2.2-2.9	35-45
12	振业博文雅苑	位于宝龙街道宝龙大道与锦龙一路交汇处，由 2 栋 33F 住宅组成，3 梯 6 户、3 梯 7 户设计，总规划 385 户，其中公租房 46 户	68-90 ㎡ 2-3 房	2.4-2.7	--	--
13	中海寰宇珑宸	位于宝龙街道宝龙科技城片区东侧，龙岗与坪山两区交界处。项目分 2 个地块开发，总占地面积约 4.6 万㎡，总建筑面积约 34.4 万㎡，自带约 2 万㎡潮流街区，容积率 5.3 ，共规划 8 栋住宅，总户数 3141 户	78-114 ㎡ 3-4 房	3-3.8	--	40-50
14	金众蓝钻风景	位于宝龙街道宝龙大道与锦龙二路交汇处，小区总共有 8 栋	43-107 ㎡ 1-3 房	1.6-2.5	1.4-2.1	35-50
15	怡瑞达乐郡	位于宝龙街道深汕路与乐园路交汇处南侧，占地面积约 0.7 万㎡，总建筑面积约 3.5 万㎡，容积率 3.8，绿化率 30%，共建有两栋高层	80-89 ㎡ 3-4 房	2.1-2.8	--	35-45
16	中骏四季阳光一期	位于宝龙街道深汕路与沈海高速交汇处西北方，中骏旧改由 4 个地块组成，占地约 10 万㎡，总建面约 50 万㎡，拥有约 50000 ㎡的社区配套，其中商业配套约 3 万㎡，另有 1 所 18 班幼儿园，北侧为西叶顶公园和东部文体公园。项目总合计 20 栋住宅，共 3664 户。其中一期为 1-6 栋，共 766 户；二期为 7-15 栋，共 1323 户，均为毛坯交房，三期为 6 栋 24 层高层建筑组成，共 674 户，非毛坯交房，户型主要为建面 65-105 ㎡的 2-4 房，四期名为中骏云景府，也是最后一期，共 6 栋 901 户，面积为 68-130 平的 2-4 房	66-86 ㎡ 2-3 房	2.2-2.5	1.9-2.2	35-45
17	中骏四季阳光二期		67-108 ㎡ 2-4 房	2.2-2.6	2-2.4	
18	中骏四季阳光三期		65-105 ㎡ 2-4 房	2.3-2.6	1.9-2.3	
19	中骏四季阳光花园四期（中骏云景华府）		68-130 ㎡ 2-4 房	2.3-2.8	1.9-2.2	

序号	名称	简介	户型	报盘（万元/㎡）	成交（万元/㎡）	租金（元/㎡/月）
20	中海新都荟	位于宝龙街道深汕路 239 号，占地面积 29055.42 ㎡，建筑面积约 125506.82 ㎡，共由 6 栋 16-31 层的小高层住宅组成	79/82/89 ㎡ 3 房	2.6-3	2.1-2.6	--
21	中信龙盛广场	位于宝龙街道深汕路与爱龙路的交汇处，总建筑面积约 14 万㎡，是由高层住宅、商务公寓、写字楼及风情商业街区组成的城市综合体项目	35-55 ㎡公寓，67-88 ㎡ 2-3 房，128-139 ㎡ 4 房	商务公寓：1.5 万-2 万；住宅：2.3 万-2.7 万	公寓：1.3-1.7；住宅：1.8-2.3	35-45
22	恒裕嘉城	位于宝龙街道爱南路与同富路交汇处东北侧，占地约 2.5 万㎡，总建面 11.5 万㎡，由 7 栋 33 层高层组成，约 71~89 ㎡，共 884 套	71-89 ㎡ 3-4 房	2.5-3	2.3-2.7	35-45
23	鸿景春天花园	位于宝龙街道深汕路与鸿基路交汇处东北侧，占地 2.9 万㎡，总建筑面积约为 5.2 万㎡，建有多栋多层住宅，临深汕路及鸿基路均设有两层商业	79-110 ㎡ 2-4 房	1.5-2.2	1.3-1.5	25-30
24	风临四季花园	位于宝龙街道鸿基路西侧，占地 2.8 万㎡，总建筑面积约 4.6 万㎡	70-107 ㎡ 2-4 房	1.8-2.9	1.5-1.7	30-38
25	金汐府	位于宝龙街道龙东社区，用地面积 14774.35 平方米，计入容积建筑面积 47881 ㎡，属于复合型商住物业，集特色商业、高端公寓、人文住宅于一体	住宅：60-142 ㎡ 2-4 房；公寓：48-55 ㎡ 2-3 房	住宅：2.3-2.7；公寓：1.5-1.9	住宅：1.9-2.1；公寓：1.3-1.5	住宅：35-45；公寓：45-55

B、调研相关照片

御景荟都（公寓）

碧桂园观麓花园

中海阳光橡树园

卓弘高尔夫雅苑

仁恒峦山美地

振业峦山谷

金地名峰

南山悦时光花园

宝昌利御景御峰公馆

正弘林语轩

京基御景半山花园

京基御景半山花园

振业博文雅苑

中海寰宇珑宸

金众蓝钻

怡瑞达乐郡

中骏四季阳光一期

中骏四季阳光二期

中骏四季阳光三期

中骏云景华府

中海新都荟

中信龙盛广场

恒裕嘉城

鸿景春天花园

风临四季花园

风临四季花园

金汐府

C、调研小结

宝龙街道住宅小区主要集中分布在宝龙、南约及龙新社区，宝龙街道，则位于宝龙街道西南侧及西北侧。宝龙社区西部及南约社区沿宝荷大道南北侧分布着十余个大型住宅小区，包括有振业峦山谷、京基御景半山花园、仁恒峦山美地、卓宏高尔夫雅苑等，这些小区社区大，配备有住宅底商及幼儿园、学校等配套，普通住宅价格在 2.2 万-2.8 万元/㎡，租金在 35-55 元/㎡/月，其中振业峦山谷二期有少量别墅，但未有报价。龙新社区住宅小区主要分布在深汕路北侧，西段有鸿景春天、风临四季花园多层住宅小区，价格在 1.3 万-1.7 万元/㎡，租金在 25-38 元/㎡/月，东段有中骏四季阳光、中信龙盛广场、恒裕嘉城等高层住宅小区，价格在 1.9 万-2.5 万元/㎡，租金在 35-45 元/㎡。除此之外，宝龙街道公寓价格在 1.3 万-1.7 万元/㎡。

2、商业房地产市场

本次调研主要对宝龙街道辖区内商业房地产业态、市场租售情况、空置情况进行调查。

A、调查数据表

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元/㎡）	租金（元/㎡/月）	空置情况	备注
1	碧桂园观麓花园	区内支路	餐饮、农商行、药店、便利店等	--	西区：50-80；东区：30-50	西区约 30%，东区约 70%	东区西北侧外铺基本上空置
2	中海阳光橡树园	高科西路、宝横路、东侧支路	餐饮、便利店、生鲜超市、运动馆等	--	高科西路：80-120；其它：30-60	约 50%	东侧支路北段、小区北面商铺基本空置
3	卓弘高尔夫雅苑	高科西路、丹荷路、积谷田路、南侧支路	银行、餐饮、教育培训、生鲜等	--	高科西路、丹荷路：60-110；积谷田路、南侧支路：120-180	约 10%，主要临丹荷路商铺空置	--
4	仁恒峦山美地	宝荷大道、宝弘路、黄宝路	农行、KFC、餐饮、便利店、药店、教育培训等	--	黄宝路：80-120；宝荷大道、宝弘路：100-180	约 5%	沿宝荷大道商铺推广名“仁恒里”
5	振业峦山谷	一期：宝荷大道、宝沙六路、宝沙三路；二期：宝沙一路	尖莎咀购物中心、沃尔玛、餐饮、美容养生、生鲜超市等	一期有放盘 3.4 万，二期有放盘 2.7 万、4 万	宝荷大道、宝沙六路北段：100-180；宝沙六路南段：40-70；二期宝沙一路：70-120	约 10%	沙荷路临街商铺有地势差，地势从南往北逐渐下沉
6	金地名峰	宝沙一路	教育培训、五金材料、餐饮、药店、地产中介等	--	小区北侧：40-70；小区南侧：70-120	约 15%	西南侧部分位置高于路面
7	京基御景半山花园	区间支路	餐饮、生活超市、教育培训、便利店等	--	80-120	约 10%	--
8	鸿景春天花园	深汕路、鸿基路	餐饮、五金、服装、药店等	--	深汕路：60-90；鸿基路：90-130	约 5%	临深汕路及鸿基路均设有两层商业，深汕路有较大绿化带
9	风临四季花园	鸿基路、小区入口两侧	餐饮、珠宝、药房、地产中介、商行等	--	90-150	约 5%	--
10	金汐府	同富路、内街铺	药房、地产中介、餐饮、美发等	--	同富路：80-120；内街铺 40-70	约 20%	属于复合型商住物业，集特色商业、公寓、住宅于一体

序号	名称	临街情况	主要业态	报盘（元/㎡）	租金（元/㎡/月）	空置情况	备注
11	金众蓝钻	锦龙二路、宝龙大道、内街	餐饮、商超、娱乐	有放盘 2.9 万	50-110	外铺基本满租，内街铺约 30%	内街铺商业氛围较差
12	中骏四季阳光（一至四期）	东骏路、同富路、兴农路、西叶北路	餐饮、教培、商超、药店、美容、教培等	--	首层商铺：60-110，复式商铺 35-60	一至三期约 20%，四期约 60%	部分复式商铺，层高 11 米
13	中信龙盛广场	深汕路、爱南路、华盛路、东村街	餐饮、医药、银行、珠宝等	有放盘正街铺 4 万-7 万	深汕路：120-180；爱南路：80-120；内街：50-80	基本满租	有商业、办公、商务公寓、住宅，商业主要集中在 1-2 层，往上基本是用作公寓使用
14	恒裕嘉城	同富路、爱南路	餐饮、医药、银行、服装等	有放盘 2.3 万	同富路：60-100；爱南路：55-90	约 30%	爱南路到支路那段基本空置
15	智慧家园	宝龙大道	餐饮、商超、生活服务	--	一层商业：60-120；二层：30-50	约 15%	与位置、面积关系比较大

B、调研相关照片

碧桂园观麓花园（东区）

碧桂园观麓花园（西区）

中海阳光橡树园（高科西路）

卓弘高尔夫雅苑（积谷田路）

卓弘高尔夫雅苑（丹荷路）

仁恒峦山美地（宝荷大道）

振业峦山谷（沃尔玛）

振业峦山谷（宝荷大道）

振业峦山谷（宝沙六路北段）

金地名峰

京基御景半山花园

鸿景春天花园（深汕路）

鸿景春天花园（鸿基路）

风临四季花园（鸿基路）

金汐府（内街铺）

金众蓝钻（宝龙大道）

中骏四季阳光（同富路）

中骏四季阳光（东骏路）

中信龙盛广场（深汕路）

中信龙盛广场（内街）

智慧家园

C、调研小结

宝龙街道商业目前以住宅小区临街底商为主，仅作为辐射范围较小的社区商铺，由于该区域小区普遍比较大，入住率较高，除部分新开楼盘及临街面差商铺外，其余商铺出租率较高，空置率在 5%-20%，业态基本围绕小区居民日常生活开展，主要为餐饮、药店、银行、生鲜超市、地产中介、教育培训等。区域内，未有大型商业综合体，商品房仅南约社区振业峦山谷裙楼经营“尖莎咀购物中心”、“沃尔玛”及龙新社区中信龙盛广场裙楼经营“艾美佳购物中心”。除住宅底商外，随着宝龙街道新型产业园区的建设，研发办公建筑裙楼配套商业也逐渐出现，如已投入使用的智慧家园，如新入市的深圳湾生物生态谷等，该类商业进驻业态多为办公配套，客户群主要为商务人员，铺位相对比较少。

根据调研情况，振业峦山谷及中信龙盛广场由于设有商场，临主街商铺租金在 100-180 元/㎡/月，侧街租金在 70-120 元/㎡/月，临街位置一般及内街铺租在 40-80 元/㎡/月。其余住宅底商，临正街铺租金在 80-120 元/㎡/月，临支路商铺租金在 50-90 元/㎡/月。

3、工业（产业）、办公房地产市场

本次调研主要对宝龙街道辖区内工业（产业）、办公房地产现状、市场租售情况、空置情况进行调查。

A、调查数据表

序号	名称	简介	用途	报盘（元/㎡）	租金（元/㎡/月）	空置率	备注
1	湾区未来科技园	园区规划用地面积约 19 万平方米，建筑面积更是高达约 101 万平方米，预计于 2026 年全面建成。园区将重点引进生物医药、高端医疗器械、光子信息、人工智能与机器人以及新一代电子信息技术等高新技术产业，成为产业发展新的起点。2025 年 5 月 8 日，湾区未来科技园开园及 AI+生命健康产业园揭牌	工业研发	报价 7000-9000，有准入限制	厂房：25-35，部分高楼层研发单元：35-42	招商中	首批签约 14 家优质企业，覆盖生物医药、高端医疗器械、人工智能、新能源、精密仪器、装备制造等前沿领域，预计年产值近 30 亿元，将为龙岗打造未来科技产业生态注入强劲动能
2	亚森创新科技产业园	位于宝龙街道南约社区诚信路 8 号，园区占地面积近 11 万平方米，总规划建筑面积约 18 万平方米。亚森创新科技产业园由研发办公中心、6 栋产业厂房、员工公寓及商业配套中心组成	工业	--	厂房：22-28	约 15%	--
3	新屋吓工业园	位于龙岗区翠宝路 32 号，面积约 32.19 亩，共建有 4 栋多层厂房	工业	--	20-25	约 5%	--
4	赛格导航科技园	位于龙岗区翠宝路 28 号，建有 3 栋多层厂房	工业	--	--	企业自用	--
5	巨龙易达高新园	位于龙岗区翠宝路与宝龙一路交叉口西南 180 米，面积约 32.54 亩，建有多栋小高层研发厂房	工业研发	--	研发：25-35	约 15%	--
6	京能科技环保工业园	位于龙岗区宝龙工业城宝龙二路 3 号，面积约 47.58 亩，建有多栋多层厂房及 1 栋高层研发办公	工业	--	--	企业自用	--
7	亚辉龙生物科技大厦、启德大厦	位于龙岗区宝龙科技城，科技大厦占地面积 1 万平方米，建筑面积 4 万平方米，有 3 栋大楼，分别是生产车间、办公研发楼及配套楼；启德大厦项目总投资 6.08 亿元，总建筑面积 10.9 万平方米。项目是集办公、研发实验室、生产车间、仓储物流、餐饮食堂、宿舍楼等多功能一体化的综合性办公大楼	工业	--	研发：30-40	大部分自用，约 5%	深圳市亚辉龙生物科技股份有限公司旗下产业基地，主要从事高通量全自动免疫分析仪及配套试剂的研发和生产。科技大厦 2018 年启用，启德大厦于 2024 年 9 月启园

序号	名称	简介	用途	报盘（元/㎡）	租金（元/㎡/月）	空置率	备注
8	合鑫工业园	位于龙岗区宝龙二路北段 35 号，面积约 14.76 亩。园区内有多栋多层厂房	工业	--	20-25	约 15%	--
9	金信诺信号联接技术工业园	位于龙岗区宝龙二路 50 号，是金信诺集团投资兴建的一处重要产业基地，占地面积约为 1.05 万平方米（约 14.53 亩），总建筑面积达到 5.6 万平方米，由一栋宿舍楼和一栋高层厂房及裙楼厂房组成	工业	--	研发：35-45	约 10%	--
10	宝龙专精特新产业园	位于宝龙街道宝龙三路，项目共包含五个地块，占地面积约 8.84 万㎡，总体容积率为 4.53，计容建筑面积约 40 万平方米，其中高标准厂房约 34 万㎡，配建宿舍、酒店和生活配套	工业	报价 7100-8800	厂房 25-30，高楼层研发：31-38	约 20%	云集了比亚迪精密、比亚迪锂电池等一批领军企业。项目可分割销售，可办理不动产权证书
11	智慧家园	位于宝龙街道宝龙大道与宝龙四路交汇处，项目占地 3.7 万平方米，容积率 6.0，总建筑面积约 30 万平方米。其中研发办公空间约 15.7 万平方米，由 6 栋研发办公楼组成；轻型厂房约 4.4 万平方米	工业研发	--	研发办公：40-60	约 30%	--
12	海能达工业园	位于龙岗区宝龙工业城宝龙四路	工业	--	--	企业自用	--
13	康沃工业园	位于龙岗区宝龙四路 18 号，面积约 8.80 亩	工业	--	16-23	约 10%	--
14	宝捷讯工业园	位于龙岗区宝龙工业区宝龙三路 4 号	工业	--	16-23	约 15%	--
15	中联展宝龙大健康产业园	位于龙岗区宝龙大道宝龙四路	工业	--	16-23	约 20%	--
16	深兆业工业园（同洲）	位于龙岗区宝龙五路与宝龙大道交叉口，建筑面积 62437.56 ㎡，含 4 栋厂房 2 栋办公	工业	--	16-22	约 5%	--
17	创维创客天地科技城	位于龙岗区高科大道 12 号，总占地面积约 11.3 万平方米、总建筑面积约 46.3 万平方米，一期于 2022 年 12 月落地运营	工业研发	--	研发：33-46	约 60%	项目定位为高端制造园区，以电子信息、集成电路半导体及生物医药等为主力产业，项目业态包括厂房、宿舍及商业等

序号	名称	简介	用途	报盘（元/㎡）	租金（元/㎡/月）	空置率	备注
18	同乐科技园	位于龙岗区宝龙五路 7 号，总建筑面积为 62，854.42 ㎡，含 5 栋厂房、2 栋宿舍	工业	--	15-20	约 10%	--
19	深圳市金凤凰整装家具工业园	位于龙岗区宝龙街道南同大道 68 号，面积约 86.99 亩	工业	--	18-23	约 20%	--
20	盈科利工业园	位于龙岗区内环北路 6 号，占地约 31.12 亩，园区内建有十余栋多层标准厂房	工业	--	18-23	约 10%	--
21	鸿永利工业园	位于龙岗区内环北路 8 号，占地面积约 23 亩，园区内建有多栋多层标准厂房	工业	--	16-22	约 10%	--
22	中信龙盛广场	位于宝龙街道深汕路与爱龙路的交汇处，总建筑面积约 14 万平方米，是由高层住宅、商务公寓、写字楼及风情商业街区组成的城市综合体项目	办公	1.3-1.7	办公：35-50	约 30%	办公面积多在 90-200 平方米

B、调研相关照片

湾区未来科技园

比亚迪（宝龙园区）

亚森创新科技产业园

新屋吓工业园

赛格导航科技园

巨龙易达高新园

京能科技环保工业园

亚辉龙生物科技大厦

亚辉龙启德大厦

合鑫工业园

金信诺信号联接技术工业园

宝龙专精特新产业园

智慧家园

海能达工业园

康沃工业园

宝捷讯工业园

中联展宝龙大健康产业园

深兆业工业园

创维创客天地科技城

同乐科技园

深圳市金凤凰整装家具工业园

盈科利工业园

鸿永利工业园

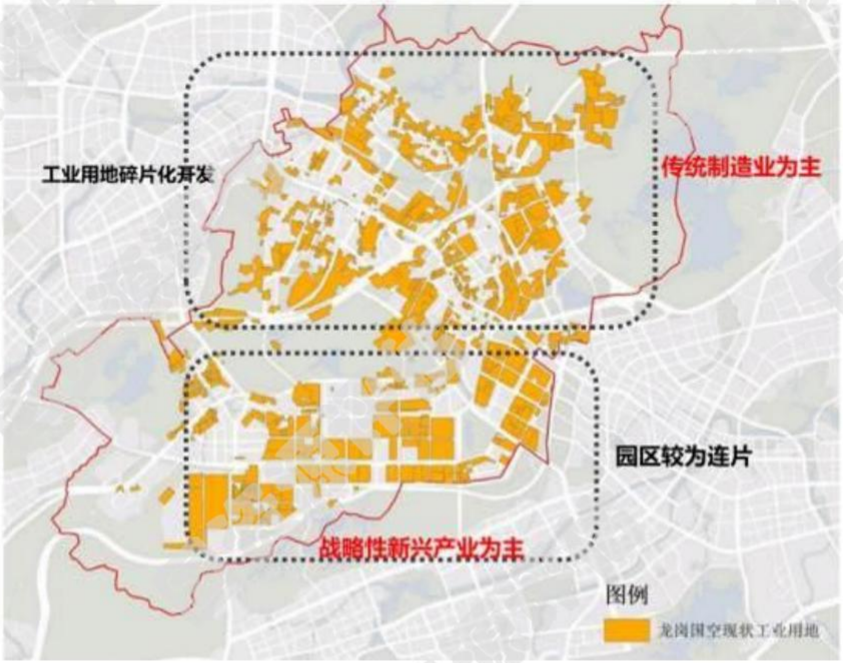
中信龙盛广场

C、调研小结

宝龙街道是龙岗区传统的工业大区，在新时期成为承载深圳“20+8”战略性新兴产业的主阵地。辖区有东部高铁新城、宝龙科技城 2 个重点发展片区，是龙岗区“一芯两核多支点”区域发展战略中“低碳智造核”的主阵地。宝龙科技城被纳入广深港澳科技创新走廊、列入深圳国家高新区扩容范围、深圳市战略性新兴产业 37 个重点发展片区、深圳 5G 产业集聚区，龙岗区“4+9”重点发展区域。宝龙生物药创新发展先导区纳入全市重点打造的五大生物医药产业特色园区。东部高铁新城升级为市区共建重点区域。区域内战略性新兴产业集群已初步形成，创

新研发活动初步集聚。

宝龙街道产业空间二元特征明显，呈现出显著的“南强北弱，南整北散”的态势。街道南部拥有全区最为集中连片的园区，以战略性新兴产业为主；北部主要为传统制造业企业，以“小散乱”园区为主。工业企业数量呈“树型结构”，产值呈“倒金字塔”结构。



南部产业园区主要集中在宝龙社区，宝龙社区是工业型园区和花园式小区的混合型社区，其中以工业型园区为主，约占 70%比例。社区聚集了比亚迪精密、比亚迪锂电池等一批领军企业，以及精锋医疗、亚辉龙等一批细分领域代表企业，是辖区内生物药创新发展先导区，是全市重点打造的生物医药产业特色园区；龙岗东（宝龙）先进制造园区是市政府在宝龙布局的又一重点园区，将重点发展半导体和集成电路、生物医药产业。以及宝龙智造园、智慧家园等国企主导的全链条企业综合运营服务园区。该区域产业园厂房租金在 16-23 元/㎡/月，研发办公租金在 30-45 元/㎡/月，有少量园区放盘 0.7 万-0.9 万元/㎡。北部产业园区分布较分散，多为传统工业园区，租金普遍在 13-20 元/㎡/月。宝龙街道工业集聚度较高，除新招商园区外，其余园区空置率约在 5%-20%。

宝龙街道纯办公物业不多，仅中信龙盛广场小面积办公，租金 35-50 元/㎡/月，报售价 1.3 万-1.7 万元/㎡。

三、市场调研总结

针对上述调查，得出以下结论。

1、SWOT 分析

（1）优势分析（S）

- 产业基本面强：聚集比亚迪、创维等龙头，大量高新、专精特新企业，产业人口持续导入，为住宅租赁、工办物业提供底层需求支撑。
- 轨道交通优势：地铁 14 号线（快线直达福田）、12 号线通车，实现与中心区快速通勤，显著提升片区可达性。
- 工办物业供给充足，性价比突出：深圳优质产业空间试点集中落地，工业上楼厂房售价、租金显著低于南山、宝安，硬件配套完善，对实体制造企业吸引力强。
- 住宅价格洼地：新房、二手住宅价格较低，承接刚需外溢，安居房供应充足。
- 土地储备充足：存量低效产业用地、城市更新潜力大，未来可释放大量产业及配套居住空间。

（2）劣势分析（W）

- 城市界面割裂：工业用地占比高，产业园区、农民房、商品房交错分布，城市面貌参差不齐，居住体验受工业、在建工地影响。
- 大型公共配套短板：缺乏大型商业综合体、三甲医院；教育资源虽有提升，但对比成熟片区仍有差距，配套建设滞后产业发展。
- 工办物业库存压力大：多个百万方量级产业园集中入市，同质化竞争，部分新园区空置风险；国企园区产业准入严苛，不符合产业方向企业无法入驻。
- 部分区域通勤短板：片区范围大，远离地铁站的片区，公共交通便利性不足。

（3）机会分析（O）

- 东部智造产业政策红利：新能源、储能、生物医药、集成电路重点布局，比亚迪全球研发中心落地，持续导入企业与产业人口，带动住宅租住、工办、商业需求提升。
- 土地整备与城市更新：低效产业用地整治，增加产业空间和 配套居住商业，逐步改善城市界面。
- 龙岗区产业扶持政策：租金补贴、装修补贴，降低企业落地成本，利好工办物业去化，间接带动片区房地产价值。

（4）威胁分析（T）

- 周边板块竞争分流：大运、坪地、坪山同样大量供应产业空间与住宅，客户存在分流；坪山在重大产业、公建配套上具备竞争优势。
- 产业招商存在不确定性：若产业落地不及预期，产业人口导入放缓，工办空置、住宅租赁需求会承压。
- 房地产大环境影响：深圳刚需购买力偏弱，新房、二手房去化节奏整体承压；商业物业受电商冲击，底商二层空置风险长期存在。
- 政策约束风险：产业用房转让、二次流转持续受政府产业准入管控，产业物业流动性受限，投资退出难度高于普通商品房。

2、总结

宝龙街道是龙岗东部重要的产业承载板块，以宝龙科技城为核心，依托 12、14 号线双地铁形成轨道通勤优势，整体城市格局呈现产业园区、居住社区、旧村交错分布的特征，公建配套仍处在补短板阶段。房地产市场整体为产业配套导向，住宅、商业、工办物业发展高度依附片区产业发展基本面。住宅以刚需刚改产品为主，受大量安居房供给约束，价格天花板显著，自住属性强、增值弹性有限；商业以社区配套底商为主，缺乏大型集中商业，首层临街铺经营稳健，二层商业、商务公寓存在空置与二手流通难题；工办物业是片区核心竞争力，国企优质产业空间硬件完善、具备政策补贴，但产业准入、面积门槛高，民企园区分割灵活，商品房写字楼仅支持纯办公，市场存量充足，企业具备较好议价空间。

从板块优劣势与外部环境来看，片区拥有新能源、生物医药、专精特新产业集聚优势，低效用地更新储备充足，但也存在城市界面割裂、大型商业医疗教育配套滞后的短板，同时面临大运、坪山、坪地等周边片区的产业与客群分流压力。产业物业受政府准入管控，二次流转存在限制；住宅、商业同样会随产业人口导入节奏发生波动，产业招商落地情况是决定片区楼市走向的核心变量。

展望未来，随着龙头企业持续入驻、土地整备与城市更新推进，片区居住环境、公共配套会逐步改善，产业人口持续导入将对住宅租赁、社区商业、产业工办形成长期支撑，但短期难以出现价值快速跳涨。