

21 深圳七大賺錢區域

近年來，隨 中國加入WTO、深港CEPA的實行、西部通道和地鐵的建設，給深圳帶來了更多的商機，也吸引愈來愈多港人到深圳投資。羅湖商業城、人民南是大家最熟悉的商區，亦是國際高檔商品的聚集地，東門是潮流商品的集中營，華強北則有聞名全國的電子配件市場。另外， 崗商區以經營傢俬、裝飾材料為主，南山和布吉商圈雖然發展較晚，但也形成了獨特的住宅商業街，以下向大家逐一介紹。

羅湖商業城

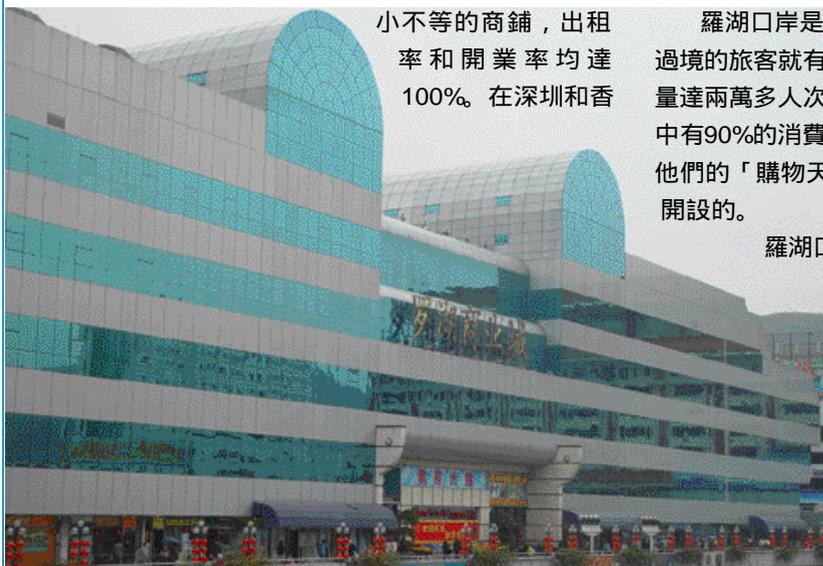
羅湖商業城位於深圳火車站廣場南端，與中國最大的陸路口岸羅湖聯檢大樓通道相連。商城共有七層，實際商業面積為五萬五千平方米；設備配套齊全，城內48部電梯。營業面積共分割為1280間大

小不等的商舖，出租率和開業率均達100%。在深圳和香

港幾乎沒有人不知道羅湖商業城，它是羅湖口岸商業的代表。集深圳市購物、美髮、飲食、桑拿按摩、製衣、粵曲、休閒為一體的最大的綜合性商廈，有「特區第一商城」的美譽。

羅湖口岸是連接深港的主要通道，每年經口岸過境的旅客就有近千萬人次。羅湖商業城日均客流量達兩萬多人次，節假日高達七至八萬人次，顧客中有90%的消費者為港人和國外人士。這裡可說是他們的「購物天堂」，其中不少商舖都是港人在此開設的。

羅湖口岸以高檔百貨商店、購物中心和精品商場為主，結合日益繁榮的酒店業，積極發展休閒、娛樂、餐飲等服務業，各行各業彼此帶動，共同發展，形成全新的口岸經濟區，打造「深圳的中環」、「深圳的曼哈頓」。逾五百間時裝店已將服裝批發遠銷香港、東南亞、歐美洲等世界各地。



時裝一條街

位於羅湖商業城四樓東面的4388舖，時裝一條街主要以經營服裝為主，這裡有最時尚的各式時裝及牛仔系列、童裝等。

天湖閣海鮮酒樓

天湖閣海鮮酒樓位於羅湖商業城五樓，集粵菜、海鮮、精美點心、西茶於一體，是往返深港兩地探親、聚會、購物的最佳飲食場所。

千葉美美容美髮中心

位於羅湖商業城四樓4239舖，專營美髮、美容、美甲等項目。

金米奇繡品

金米奇繡品是一家手工藝刺繡坊，位於羅湖商業城三樓3239舖。主要品種有條屏、畫片、被面、枕套、床單、靠墊、桌布、手帕、各式地毯、裙褂及各種繡衣等，款式多種。

藏域閣

位於羅湖商業城四樓4215A舖，收藏有來自全國各地具有民族特色的工藝品，品種齊全。

深圳無限風光藝品批發部

深圳市無限風光藝品批發部位於羅湖商業城四樓4422、4425、4426舖，專業開發、設計、生產玻璃、藤器、鐵藝、木藝、布藝等各類家居飾品，屬於台灣藝品廠商直銷部。



羅湖商業城內各種商品薈萃。

林氏天然水晶廊

羅湖商業城四樓4178至4179舖，是一間專營水晶飾品的工作坊，提供各式各樣的水晶飾物。所有的水晶都是從巴西和歐洲進口，其中巴西紫晶洞、黃水晶、金髮晶、綠幽靈、水膽瑪瑙、捷克隕石、紅紋石、海藍寶、蜜臘等都可以找到。

BBC西餐廳

羅湖商業城三樓3008舖，BBC的咖啡提倡專業咖啡文化，特設有卡座情侶區、吊燈區等不同風格的咖啡座，紅木咖啡桌和陶瓷咖啡杯，更烘托典雅高貴的品位。

羅湖商業城商鋪租金情況

樓層	面積	租金	適合經營項目
1樓	—	約¥2000/平方米	飾品
2樓	—	約¥1000/平方米	服飾等
3樓	5平方米	約¥3000/月 (全包)	服裝、飾品等

(註：租金資料於2004年2月搜集)

東門

有很多人稱東門為「城市的客廳」、「羅湖的藍鑽」、「商業的明珠」，是不是虛有其表了，不是。東門是深圳最老的商業旺區，從一條石板古路走進了現代商業文明，從一個普普通通的小鎮墟市，躋身於全國大型商業步行街的行列。作為深圳市旅遊觀光、飲食休閒、購物消費為一體的標誌性商業街區，中外遊客，坊間市井都已流傳「不到東門，等於沒到過深圳」，東門是商家薈萃，商業街內大小商品琳琅滿目，裡面幾乎包含了所有種類商品，商品應有盡有。

東門由東門商業步行街、人民路、東門路、湖貝路等多條商業街，以及東門市場、大江南百貨、茂業商城、九龍城等大型商廈組成，東門商業步行街是目前國內佔地面積較大的商業步行街區之一。在東門有28棟現代化大型商廈分布在步行街區的15條主要街道上，總建築面積達六十五萬平方米，其中的商業經營面積就有五十萬平方米。

這裡有茂業百貨、天虹商場、太陽廣場、金世界百貨；有多個服裝市場，如白馬時裝城、大世界

服裝、銅鑼灣時裝廣場；還有多種行業如博雅書店、雅樂琴行、陶瓷世界、手機城、眼鏡專賣、東門書城、東門鞋城、影音世界、美容美髮用品市場、國際小商品中心，以及眾多的綜合性商廈，如九龍城、中海商城、德奧商城等，遍布大小小店鋪，商品種類齊全，琳琅滿目，從早到晚都人氣旺盛。

東門商業圈，人流量大，商業交易十分活躍，對時尚反應迅速，判斷準確，隨時研究和掌握購物者的消費心理，東門商業圈構成了時代的特徵，購物環境舒適、安全整潔。

在東門開店鋪，市場調查是不能少的，在東門有許多個性化的小店，出售的都是一些時尚潮流的服飾、飾品等，這些鋪位都比較小，租金大約約¥1500至2000元/平方米。在大型的商場，他們對所經營的項目品牌是很注重的，沒有一定的品牌和高檔的質量是進不去的，像茂業、太陽廣場、天虹等，所有都是品牌代理或廠家直銷。所以，這裡的租金也非常之高，每平方米的租金達¥2000元。



九龍城

九龍城不少店主是香港人或長期往來於深港兩地的前衛人士，也有不少店主也是「海燕商業廣場」的店主，九龍城主要以零售為主。哈韓服飾、哈日服飾等，及不少香港時尚訊息都是從這裡傳開的。



西華宮

西華宮是東門人群最集中的地方。一樓主要是電玩、手辦模型等少年喜歡的玩意集中地，任何新鮮的遊戲一上市都可以在這裡找到，二樓則以服飾和小飾品及手機美容店為主，是東門最熱鬧的地方。



太陽百貨

屬於太陽廣場內的核心，營業面積達兩萬平方米，經營各種高檔服飾，聚集多個國際知名時尚流行品牌，首層更引進深圳市首家資生堂 (Shiseido)、貝佳斯 (Borghese) 專櫃。二層是暢銷全球的世界著名品牌如 Moschino、Aigner、Folli Follie 等；還有化妝品、男女服飾、兒童服裝、首飾及室內裝飾等日常用品。



茂業百貨

茂業百貨為深圳目前最大的百貨商場和人流最旺盛的區域。茂業百貨東門店、青春店都位於東門商業區裡面，薈萃了港、台以及深圳最具代表性，最暢銷的服飾品牌。



東門鞋城

位於街區內的中心位置，裡面有經營數款知名品牌皮鞋，男士經典，女士時尚，明碼實價。

深圳白馬服裝市場

深圳白馬服裝市場位於東門核心商圈軸心位置，建築面積一萬三千平方米，它是國土部門的東門步行街最後一塊商業用地。地下一層為針織、休閒、童裝、內衣、皮具、精品等，一層服裝品牌形象店；二層潮流女裝；三層時尚男裝；四、五層為品牌展貿寫字樓，以服裝批發和零售為主。

東門商鋪租金情況

商鋪	樓層	面積	租金	適合經營項目
九龍城	2樓	10平方米	¥18000/月	服裝、精品等
方海商苑	—	6.6 - 15平方米	售：¥42萬起	服裝、精品、音像等
南塘商業廣場	2樓	32.8平方米	轉讓：¥1.8萬/平方米	服裝、精品等
西華宮	2樓	4平方米	¥10800/月	服裝
東門中	臨街商鋪	—	約¥1000/平方米	百貨、精品等

(註：租金資料於2004年2月搜集)

華強北



位於福田區的華強北，原來是廠房的集中地。九十年代各商城進駐，使華強北在短短的幾年內成為令人矚目的商業旺區，形成一個新興的商業區。華強北是深圳新興商業區和高科技企業雲集的知名地段，被人們稱之為「深圳的南京路」，享有「福田東門」的美譽，這裡人流資金信息交匯，服務周全。形成以電子產品，服裝百貨等為主題的商業區。電子產品市場以賽格為龍頭企業，成交額佔全國電子市場總成交額的三分之一以上。產品遍及全國及印度、美國和日本等國外市場，成為國際買手的首選地之一。

2001年3月，華強北被評為全國首批為「購物放心一條街」，是一個新興的商業區。政府投資四千五百萬元，商家投資一億多元翻新重建，改造後的華強北全長930米、寬44米，聚集47家商場，

3400多家店鋪門面，20個專業市場，成為新一代商業旺區。

華強北商圈是以深圳商業經營模式容納最多的地區，近年來的發展趨勢，已成為與東門並稱的核心商圈，成為全國商業發展最完善的商業街之一。只要你想買的都能在這裡買到，沿街有萬佳百貨、順電家電城、女人世界、男人世界、兒童世界等名店林立，匯集十多個行業種類。

華強北飲食圈，可謂是百花齊放，有以新鮮見稱的粵菜，如振興路上的客家王、北海漁村；還有以麻辣為特色，寓意紅紅火火的川菜，如振華路菜根香、巴蜀風等等；有以鮮辣，口感較濃的湘菜，如中航路上的湘鄂情，又方便快捷的面點王以及日本料理元綠迴轉壽司店，泰式咖哩店和著名的雨花西餐廳，就連素食店也能在振興路上找到，飲食生意在華強北發展成熟。

華強北有活躍的租賃市場，物業大部分為廠房改建而成，90%為出租，極少數為出售，且多為分割出租方式，租金高企。無論是商鋪、商住樓、公寓、寫字樓、酒店等均租售暢旺，使它成為深圳投資回報率最高的區域。

華強北商圈為深圳市三大商業區中專業市場管理最為完善和規範之地，華強北商業區專業市場水平穩居全市之首。福田區委決定用兩年來將華強北商圈形成八大專業街區和九條特色街佈局。

賽格電子廣場

經營面積四萬五千平方米，3000商戶，代理國內外逾百個品牌電子名牌產品，關於賽格電子廣場有句名言「深圳打個噴嚏，全國就感冒」。成交額佔全國電子產品成交總額的三分之一，年銷額40至50億，是深圳最大的電子市場。

女人世界

為華強北最早的女性購物商場，五樓擴建為皮具城，有皮鞋、皮具和箱包；還有婚紗等項目的增加，到華強北購物是身份的象徵。



女人世界商場內，幾乎整天都人來人往。

銅鑼灣百貨

商場分為A、B、C三座，C MALL為國內首家美式新概念購物中心，即購物、休閒、飲食、娛樂為一體。目前是華強北最大的檔次最高的購物商場。

創景名店

有清晰的定位，針對白領，營造出精緻的時尚生活，以高檔品牌服裝為主，講求品質。

紫荊城商業廣場

商場由外到內裝修均採用歐陸風格，獨立雙層拱形建築，頂部天頂自然採光，全開放式中庭設計，順暢自由人行通道。推出VIP會員制，在顧客和會員心中樹立全新形象。

天虹商場

深圳市最大的交通中轉站就在天虹商場的正門口，商場設有休息座椅、兒童樂園、美容美髮、藝術及婚紗攝影、美食城等，是一個綜合性的大商場。