

CITY
EXPRESS

每一天，为您创造价值

RUIUNION

城市快报

11月报

深圳市场

本期摘要

- 01. 全国楼市综述
- 02. 全国代表城市房价变化
- 03. 聚焦深圳市场



瑞联平台微信



瑞联平台官网



瑞联平台



瑞联平台价值研究院

CONTENTS 目录

02 核心指标一览

03 全国楼市综述

05 EVS数据大公开

07 深圳楼市一览

08 深圳政策资讯

09 深圳土地市场

10 深圳住宅市场

14 深圳商业市场

16 深圳办公市场

深圳楼市核心指标一览

变动指标为环比变化

	新建住宅均价:	47,319元/m ²
	存量住宅均价:	54,786元/m ²
	新建写字楼均价:	34,048元/m ²
	新建商业用房均价:	38,256元/m ²

 ↓ 0.3%

新建住宅均价

 ↓ 0.3%

存量住宅均价

 22.0

住宅房价收入比

 ↑ 94.5%

新建住宅成交套数

 ↑ 16.5%

存量住宅成交套数

 1:699

住宅租售比

 14.1月

住宅去化周期

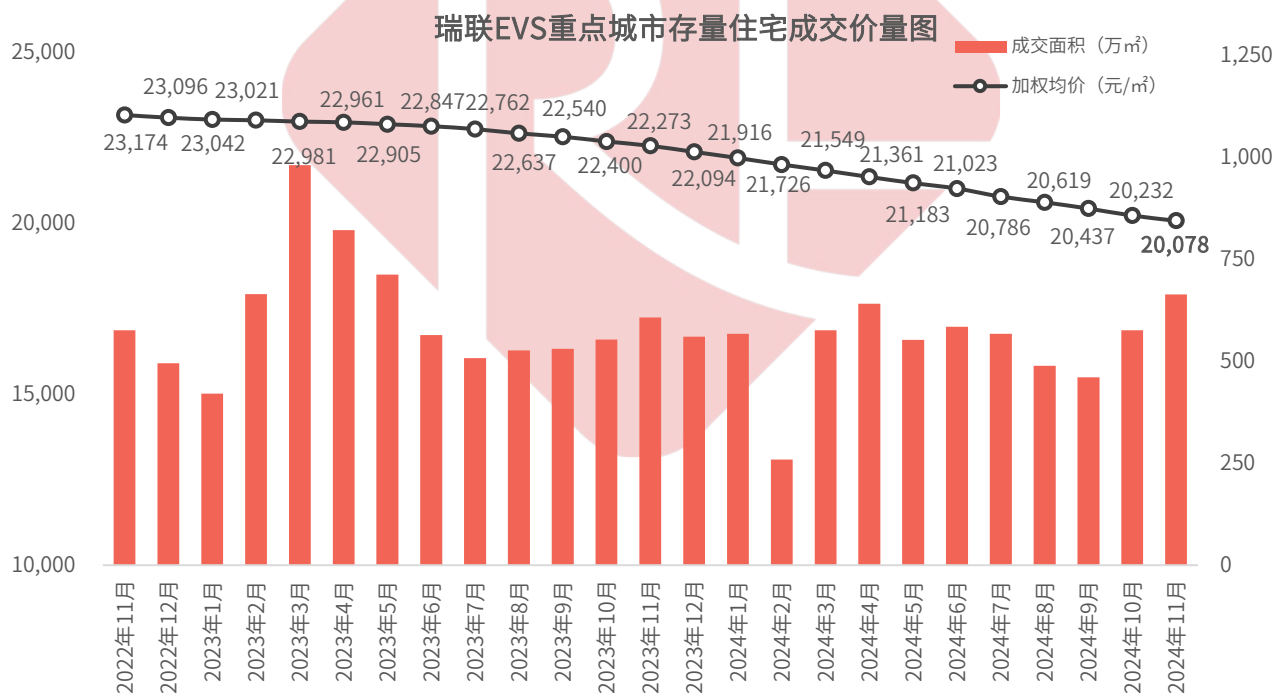
夯实底部 财税政策强化修复节奏 翘尾行情 住宅成交创出年内新高

全国住宅市场综述（11月份）

十一月综述：楼市热度继续回升

11月全国重点城市瑞联EVS存量住宅加权均价为20,078元/㎡（仅作参考指数用），环比名义跌幅为0.76%，跌幅收窄。在可连续获得官方数据的城市中，11月存量住宅成交面积环比上升15.3%，创年内新高。

楼市优化政策的陆续出台，消费者对市场的信心有明显恢复，楼市热度延续，成交反季节上升。北京、上海、广州、深圳存量住宅过户量继续上涨，并且创出年内新高。一线城市具有较强的示范效应，若一线能够持续释放企稳的积极信号，则能够提振市场信心，向二线城市蔓延，加快更多城市的企稳进程。



11月新房市场同样表现强势，热点城市新建住宅销售面积环比上升8.8%，同比增长22.4%。

新房“认购-草签-网签”存在时间差，国庆“政策大礼包”对成交量的影响正在逐步得到体现，重点城市成交量环比均有所改善。量先于价，量升是价稳的前置条件，价稳后亦会促进量的释放，进而提振购房者以及融资端的信心，从而逐步终止房地产行业负反馈循环。

年末是房企冲刺业绩关键期，推盘促销力度有望进一步加强，预计12月新房市场活跃度有望保持，2024年成交小幅“翘尾”，实现完美收官。

➤ 环比变动：均价中枢下移

在瑞联平台高频跟踪的重点城市中，**东莞（0.34%）、成都（0.08%）** 存量住宅均价保持平稳，其他44座城市均价环比下跌。重点城市“以价换量”持续，均价中枢普遍下移，**武汉、南昌、厦门**连续下探。环比跌幅居前的城市为**南昌（-3.56%）、宁波（-2.96%）、武汉（-2.72%）、温州（-2.67%）及厦门（-2.33%）**。

➤ 均价同比：整体延续低迷

存量住宅均价同比下跌城市为46座。**北京、深圳、成都、南京**等高能级城市以及海南双子星**海口、三亚**房价相对平稳，大湾区**广州、东莞、佛山**三城领跌。同比跌幅居前的城市为**东莞（-23.26%）、佛山（-18.95%）、广州（-18.67%）、武汉（-16.66%）及厦门（-16.60%）**。

➤ 市场展望：穿越漫漫长夜，迎接破晓黎明

四季度，中央“止跌回稳”政策力度大、频率高，财税政策接连落地进一步强化楼市的修复节奏，住宅市场出现了阶段性回稳，政策立竿见影，效果强于“5.17”。

11月8日，全国人大常委会通过化债议案，包括以下三个方面。增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务。连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿元，补充政府性基金财力，专门用于化债，累计可置换隐性债务4万亿元。2029年及以后年度到期的棚户区改造隐性债务2万亿元，仍按原合同偿还。三项政策协同发力，可化解地方隐性债务12万亿元，五年累计可节约6000亿利息支出，地方化债压力大大减轻。地方资金腾出来，可促进经济平稳增长和结构调整，也有助于房地产市场的平稳发展。

11月11日，自然资源部发布专项债收购存量土地细则，以盘活存量土地，改善土地供求关系，增强地方政府和企业资金流动性。专项债优先收购企业无力或无意愿开发的居住用地和商服用地。土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

11月13日，财政部、税务总局、住建部联合公告，明确契税、增值税、土地增值税支持楼市发展的税收优惠政策。契税：全国范围内下调 90m²-140m²契税。增值税：北上广深如果取消非普宅认定标准，持有两年以上的非普宅也纳入免征范围。土地增值税：预征率下限统一降低0.5个百分点。

财税政策三箭齐发，同时利好需求端和供给端，一方面带来核心城市住宅交易成本的下降，促进置换改善型需求释放；另一方面通过土地增值税的预征率下限下调，缓解短期房企流动性压力。新政推动行业流动性风险消除，有利于实现从传统供需向“改善型需求+有效供给”的供需重塑。

11月，各地政策呵护持续，由于前期政策已经基本出尽，力度不及前期。

北京、上海、广州、深圳、重庆贯彻中央部署，相继取消普通住宅标准，税费优化正式落地。深圳、广州、青岛、哈尔滨、兰州、长沙、贵阳、洛阳等地优化公积金政策。成都高新区、龙泉驿区、咸宁、盐城启动购房消费补贴活动。广州、东莞放松购房落户政策。广州、郑州、银川发布收购商品住房用作保障性住房公告。长沙取消限售，商品住房取得不动产权证可上市交易。

当前楼市处于脉冲式复苏阶段，成交量维持在良好的水平，初具“止跌回稳”部分特征，但市场基本面并未完全改观，整体需求偏弱。步入12月，中央经济工作会议、政治局会议等会议在即，楼市或再迎新一轮政策释放期。

2025年将是楼市“止跌回稳”关键之年，预计住宅市场将夯实底部，逐渐改善基本面，穿越漫漫长夜，迎接破晓黎明。

EVS数据大公开——2024年11月全国代表城市存量房房价变化

同比变动 排名	城市	2024年11月均价 (元/㎡)	环比变动	2024年 累计变动	同比变动
1	三亚	27,510	-0.56%	-2.52%	-2.96%
2	乌鲁木齐	7,673	-0.07%	-3.05%	-3.54%
3	北京	50,922	-0.24%	-3.74%	-4.00%
4	海口	14,089	-0.82%	-5.43%	-5.68%
5	大连	11,855	-0.49%	-4.99%	-5.70%
6	常州	10,941	-0.38%	-5.57%	-5.72%
7	无锡	12,659	-0.65%	-5.32%	-5.75%
8	深圳	54,786	-0.31%	-5.31%	-5.91%
9	成都	12,722	0.08%	-5.73%	-6.11%
10	西安	12,848	-0.23%	-5.58%	-6.22%
11	石家庄	12,374	-0.49%	-5.62%	-6.29%
12	长沙	9,942	-0.67%	-4.99%	-6.77%
13	南京	27,526	-0.12%	-6.77%	-6.91%
14	贵阳	7,858	-0.18%	-6.59%	-7.30%
15	珠海	18,065	-0.07%	-7.18%	-7.51%
16	合肥	15,286	-0.86%	-6.89%	-7.55%
17	昆明	9,593	-0.72%	-6.66%	-7.56%
18	长春	7,629	-0.60%	-6.54%	-7.78%
19	江门	6,045	-0.92%	-5.69%	-8.14%
20	兰州	9,641	-0.60%	-5.37%	-8.20%
21	济南	13,378	-1.02%	-6.96%	-8.74%
22	太原	9,158	-1.53%	-7.78%	-8.78%
23	南宁	9,512	-0.63%	-8.25%	-8.96%
24	苏州	16,779	-0.92%	-9.31%	-9.93%
25	沈阳	7,760	-0.32%	-9.27%	-9.98%
26	青岛	14,615	-1.85%	-9.12%	-10.11%
27	惠州	8,729	-1.08%	-9.80%	-10.76%
28	重庆	7,965	-0.71%	-10.35%	-10.87%
29	郑州	10,402	-0.77%	-8.17%	-11.02%
30	天津	16,404	-0.08%	-10.37%	-11.05%
31	上海	50,238	-0.13%	-10.51%	-11.52%
32	烟台	8,289	-0.59%	-9.67%	-11.95%
33	杭州	32,274	-1.36%	-11.65%	-11.96%
34	哈尔滨	7,354	-0.61%	-11.57%	-12.04%
35	中山	8,691	-1.64%	-10.73%	-12.24%
36	呼和浩特	8,439	-0.97%	-11.36%	-12.89%
37	福州	18,094	-1.64%	-12.37%	-13.29%
38	温州	14,244	-2.67%	-11.86%	-14.35%
39	泉州	10,593	-1.93%	-13.59%	-14.72%
40	南昌	9,040	-3.56%	-14.63%	-15.02%
41	宁波	18,568	-2.96%	-13.29%	-15.25%
42	厦门	32,671	-2.33%	-16.06%	-16.60%
43	武汉	12,718	-2.72%	-15.72%	-16.66%
44	广州	24,712	-1.50%	-18.20%	-18.67%
45	佛山	11,159	-1.49%	-17.69%	-18.95%
46	东莞	15,540	0.34%	-21.23%	-23.26%

数据来源：瑞联数据平台

聚焦深圳市场



政策资讯概述

11月19日，深圳决定取消普通住房标准有关事项，2024年12月1日起施行。

对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；140平方米以上的，契税税率1.5%。

对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；140平方米以上的，契税税率2%。

土地市场概述

11月，深圳推出8宗用地，建设用地面积55.44公顷，规划建筑面积139.16万 m^2 。

本月成交5宗用地，建设用地面积5.89公顷，规划建筑面积26.10万 m^2 ，成交总金额20.18亿元。

住宅新房市场

11月，深圳新建商品住宅均价为47,319元/ m^2 ，环比下降0.3%。网签量8,076套/79.5万 m^2 ，套数环比大升94.5%，为2021年11月以来的高位。市场价跌量升，将“以价换量”体现得淋漓尽致。

12月份，深圳税费调整政策生效，促进置换改善型需求释放。年末是房企冲刺业绩关键期，推盘促销力度有望进一步加强，预计12月新房市场活跃度有望保持，2024年成交小幅“翘尾”，实现完美收官。

住宅存量市场

具有指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,786元/ m^2 ，环比下跌0.3%，同比下跌5.9%，以价换量格局未变。

存量住宅过户7,125套/66.8万 m^2 ，套数环比上升16.5%，为2021年3月以来的高位，再次突破5,000套的荣枯线。

全市挂牌存量住宅为69,059套，环比上升1.0%，再创全年新高。限售取消后，二手房在售量呈现持续增长态势。

四季度，中央“止跌回稳”政策力度大、频率高，财税政策接连落地进一步强化楼市的修复节奏，住宅市场出现了阶段性回稳，效果强于“5.17”。

住宅租赁市场

根据瑞联EVS统计数据，11月份深圳优质商品住宅加权平均月租金为78.4元/ m^2 ，总体趋势保持平稳。

深圳商品住宅、长租公寓空置率稳定在5.0~6.0%，处于健康合理范围（5%~10%）。

本月存量住宅租售比为1:699，静态租赁回报率仅为1.6%。

商业市场概述

一手商业市场（以商务公寓为主）：价跌量升

11月份，深圳一手商业物业（官方数据包括商业营业用房、商务公寓）均价为38,256元/ m^2 ，环比下降3.6%，呈趋势性下降形态。本月全市成交面积19,371 m^2 ，环比大升57.7%。

零售商业租赁市场：租金下滑，空置率维持在低位

三季度，深圳主要商圈优质购物中心最优租金层平均租金（初值）为677元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，环比下跌3.2%。

经营方以价换量，空置率（初值）下降至5.8%，维持在低位。

办公市场概述

一手写字楼市场：价量齐跌

11月份，新建写字楼网（不包括产业园研发办公），签均价34,048元/ m^2 ，环比下跌19.8%。

成交4,745 m^2 环比下跌28.9%。从绝对数量看，2024年以来成交保持低迷态势，投资意愿降至“冰点”。

写字楼租赁市场：租金下行，空置率趋势性上升

三季度，深圳商务区甲级写字楼租金继续下探，平均租金为161.7元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，环比下跌2.5%。静态租赁回报率为2.8%。

甲级写字楼市场“消化不良”，平均空置率为26.4%，高居一线城市之首。

政策资讯

深圳取消普通住房和非普通住房标准

11月19日，深圳市住房和建设局、深圳市财政局和国家税务总局深圳市税务局联合发布通知，决定取消普通住房标准有关事项，2024年12月1日起施行。

通知文件包括三方面内容：

一是取消本市普通住房和非普通住房标准；

二是对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税，按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2024年第16号）有关规定执行；

三是对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按照规定实行个人所得税核定征税，以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。

新政施行后，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。根据相关规定，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。在个人销售住房增值税政策方面，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

11月，国家财税政策三箭齐发，同时利好需求端和供给端，一方面带来核心城市住宅交易成本的下降，促进置换改善型需求释放；另一方面通过土地增值税的预征率下限下调，缓解短期房企流动性压力。新政推动行业流动性风险消除，有利于实现从传统供需向“改善型需求+有效供给”的供需重塑。

深圳拟提高公积金贷款额度

11月11日，据“深圳公积金中心”官方公众号披露，深圳公积金中心发布《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》（以下简称《贷款补充规定》）和《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知》（以下简称《利息补贴通知》）两项文件征求意见稿，拟提高深圳市公积金贷款最高额度，加大对缴存职工的利息补贴力度。

根据上述征求意见稿，职工个人申请公积金贷款，最高额度由现行的50万元提高至60万元；家庭共同申请公积金贷款，最高额度由现行的90万元提高至110万元。与此同时，购买首套住房、多子女家庭购买住房、购买深圳保障性住房，这三种购房情形下最高额度可以上浮40%。

征求意见稿规定，若职工同时符合多种上浮情形，上浮比例还可以累加：多子女家庭购买保障性住房，最高额度可以上浮60%；多子女家庭购买首套住房，最高额度可以上浮80%；若同时满足以上三种上浮情形，最高额度则可以上浮100%，即职工个人申请最高可贷120万元，家庭共同申请最高可贷220万元。

此外，征求意见稿拟提高利息补贴标准，累计缴存一年以上（含一年）五年以下，补贴标准将由历年结息总额的5%提高至10%；累计缴存五年以上（含五年）十年以下，补贴标准将由历年结息总额的8%提高至15%；累计缴存十年以上（含十年），补贴标准由历年结息总额的12%提高至20%。



深圳土地市场

11月，深圳推出8宗用地，建设用地面积55.44公顷，规划建筑面积139.16万㎡。
本月成交5宗用地，建设用地面积5.89公顷，规划建筑面积26.10万㎡，成交总金额20.18亿元。

深圳土地成交一览表

成交日期	宗地编号	宗地坐落	土地用途	土地面积 (㎡)	规划建筑面积 (㎡)	成交总价 (万元)	竞得人
2024-11-22	A324-0173	宝安区新桥街道	工业用地	10,143	43,600	1,930	华测检测
2024-11-14	K602-0014	南山区粤海街道	商业办公用地	3,362	26,800	46,600	迪阿股份
2024-11-13	K104-0049	前海合作区招商街道	居住用地	13,657	38,155	143,500	天健地产
2024-11-11	G14318-0129	坪山区坑梓街道	工业用地	14,769	81,225	5,030	麦捷微电子
2024-11-11	G14312-0231	坪山区坑梓街道	工业用地	16,963	71,244	4,750	海雷新能源
合计	--	--	--	58,894	261,024	201,810	--

11月13日，天健地产以14.35亿元拿下K104-0049居住用地。K104-0049为深圳推出今年第四宗居住用地。宗地位于南山前海合作区赤湾三路与赤湾六路交汇处，为二类居住用地，土地面积13,657㎡，建筑面积38,155㎡，按照“价高者得”的原则确定竞得人。本宗地挂牌起始价为12.32亿元，天健、绿城、中铁、招商4家开发商参与报价，最终由天健以14.35亿拿下。

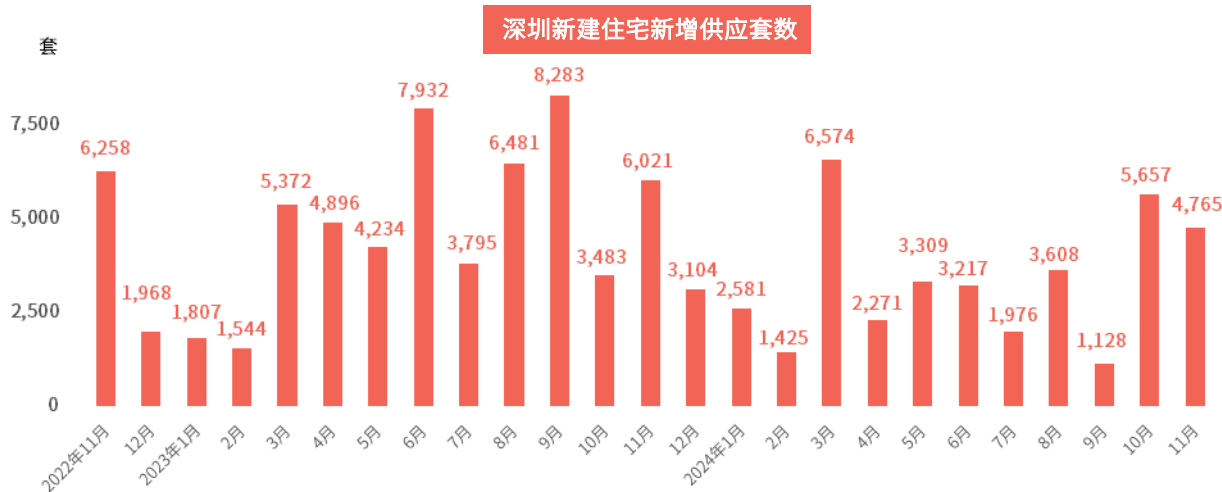
11月，深圳推出起拍价达126.52亿的深圳湾后海“超靚”居住用地T107-0107，有望问鼎2024年度全国地王。宗地位于南山区粤海街道后海滨路、登良路交汇处，为二类居住+商业+道路用地，土地面积3.86万㎡，建筑面积26.3万㎡，其中包括住宅14.19万㎡、商务公寓7万㎡、商业1万㎡。本宗地住宅部分未设置销售限价，不受“70/90”户型政策限制，按照“价高者得”的原则确定竞得人。



T107-0107宗地临近深圳湾1号

图片来源：深圳公共资源交易平台

新房供应分析

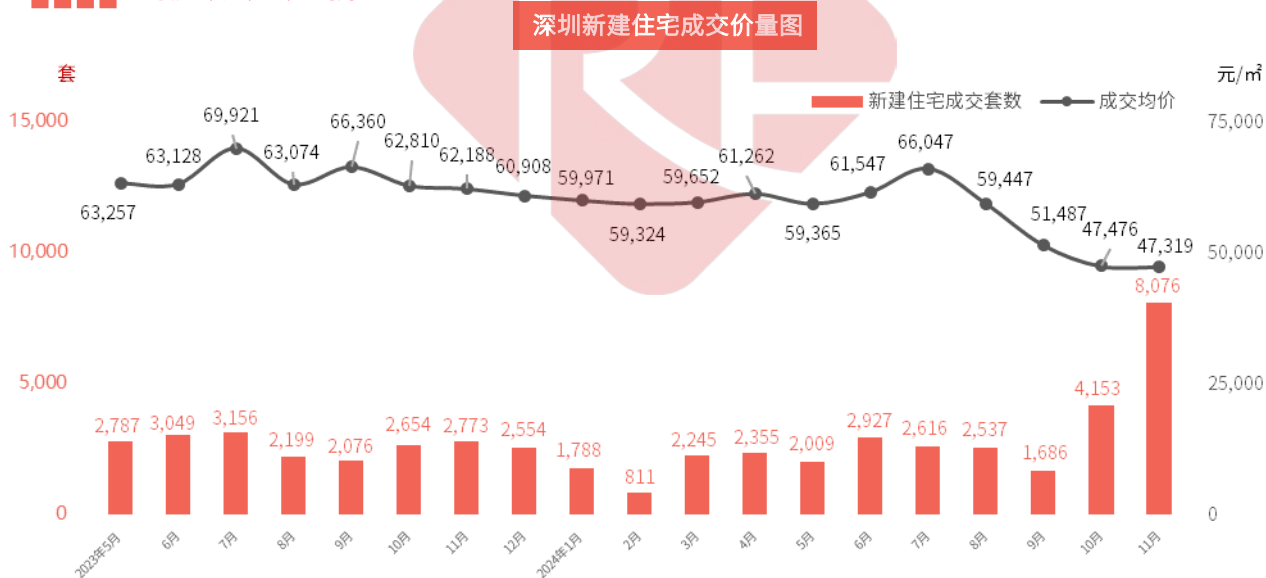


数据来源：瑞联数据平台

11月，深圳新建商品住宅供应4,765套/56.37万 m^2 ，套数环比下降15.8%。

受市场信心回暖和年末开发商回笼资金需求等因素影响，项目入市明显较快。新增预售17个住宅项目，为今年以来月度获批项目数量新高。包括财富城（613套）、鸿荣源·珈誉府（519套）、山海丹华府（419套）、鸿桥世纪名园（392套）、琅玥湾佳园（370套）、深业世纪山谷（342套）、天源华府（297套）、深铁瑞城（264套）等。

新房成交分析



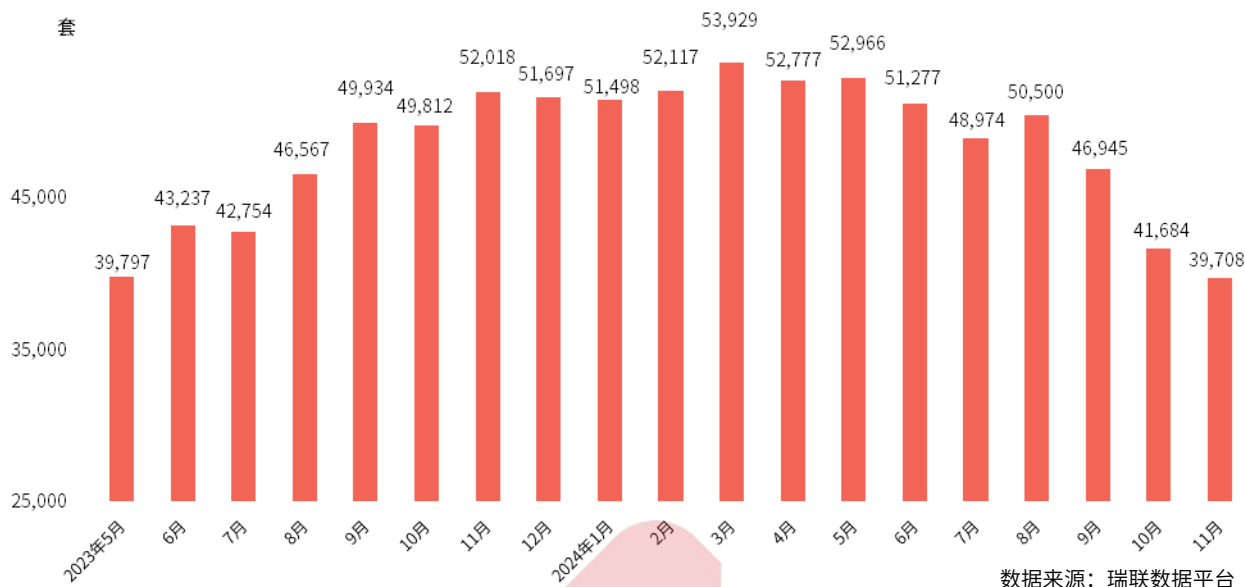
数据来源：瑞联数据平台

11月，深圳新建商品住宅均价为47,319元/ m^2 ，环比下降0.3%。网签量8,076套/79.5万 m^2 ，套数环比大升94.5%，为2021年11月以来的高位。11月24日，龙岗区地铁综合交通枢纽上盖物业深铁阅云境推售的214套住宅被认购一空，今年以来龙岗首个“日光盘”诞生。

新房“认购-草签-网签”存在时间差，国庆“政策大礼包”对成交量的影响正在逐步得到体现，深圳成交量环比均有所改善。量先于价，量升是价稳的前置条件，价稳后亦会促进量的释放，进而提振购房者以及融资端的信心，从而逐步终止房地产行业负反馈循环。12月份，深圳税费调整政策生效，促进置换改善型需求释放。年末是房企冲刺业绩关键期，推盘促销力度有望进一步加强，预计12月新房市场活跃度有望保持，2024年成交小幅“翘尾”，实现完美收官。

新房可售及去化

深圳新建住宅可售套数



截至11月底，深圳在售新建商品住宅达39,708套/416.9万 m^2 ，套数环比下降4.7%，总体呈趋势性下降形态。

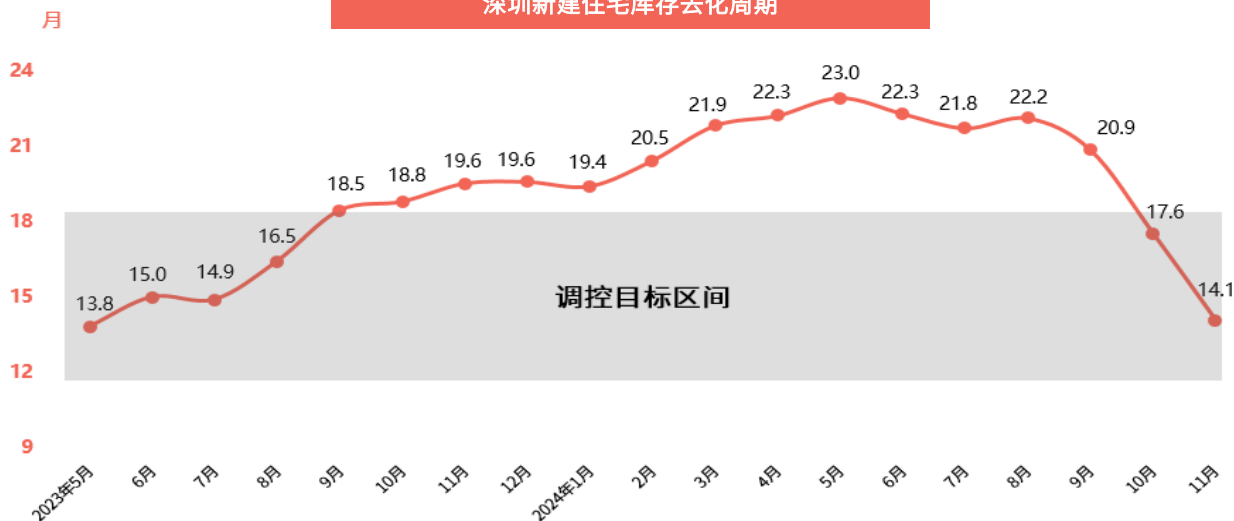
库存压力较大的行政区包括龙岗区8,733套，宝安区6,707套，龙华区5,935套，光明区5,023套。

新建住宅库存去化周期，指新宅月末可售面积除以最近12个月平均销售面积得出的比值。以库存去化周期来衡量住宅市场的供需情况，该数字超过18个月即存在较大的市场风险，如果小于12个月则楼市明显供不应求。

当前深圳新建住宅**库存去化周期为14.1个月**，连续三个月大幅回落，再次回到调控目标区间（12~18个月）内。

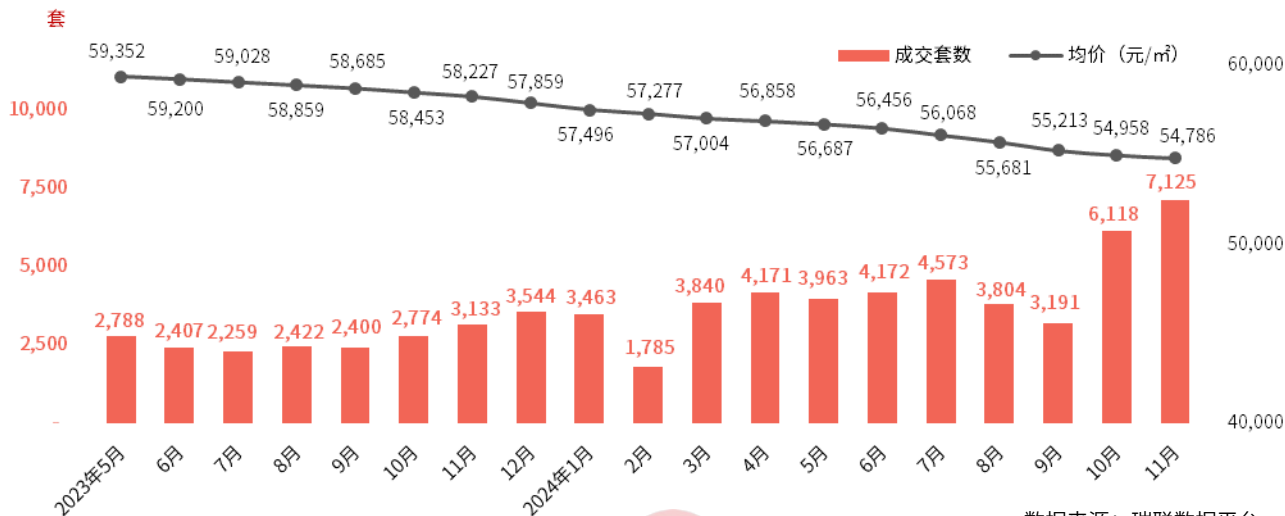
自然资源部《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》要求，各地商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让。商品住宅去化周期18~36个月的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据年度内盘活的存量商品住宅用地面积动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

深圳新建住宅库存去化周期



存量住宅市场

深圳存量住宅成交价量图



数据来源：瑞联数据平台

深圳“9.29”楼市政策效果立竿见影，存量住宅咨询量、带看量、成交量等数据均有明显增长，市场热度不减，整体保持高位小幅波动运行。

具有指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,786元/㎡，环比下跌0.3%，同比下跌5.9%，以价换量格局未变。

存量住宅过户7,125套/66.8万㎡，套数环比上升16.5%，为2021年3月以来的高位，再次突破5,000套的荣枯线。

全市挂牌存量住宅为69,059套，环比上升1.0%，再创全年新高。限售取消后，二手房在售量呈现持续增长态势。

四季度，中央“止跌回稳”政策力度大、频率高，财税政策接连落地进一步强化楼市的修复节奏，住宅市场出现了阶段性回稳，效果强于“5.17”。深圳楼市体量相对较小，在政策力度穿透力到位的情况下，市场信心明显增强，预期显著改善，后市二手住宅成交仍有较强的动力。

十一月份各区存量住宅成交套数及均价



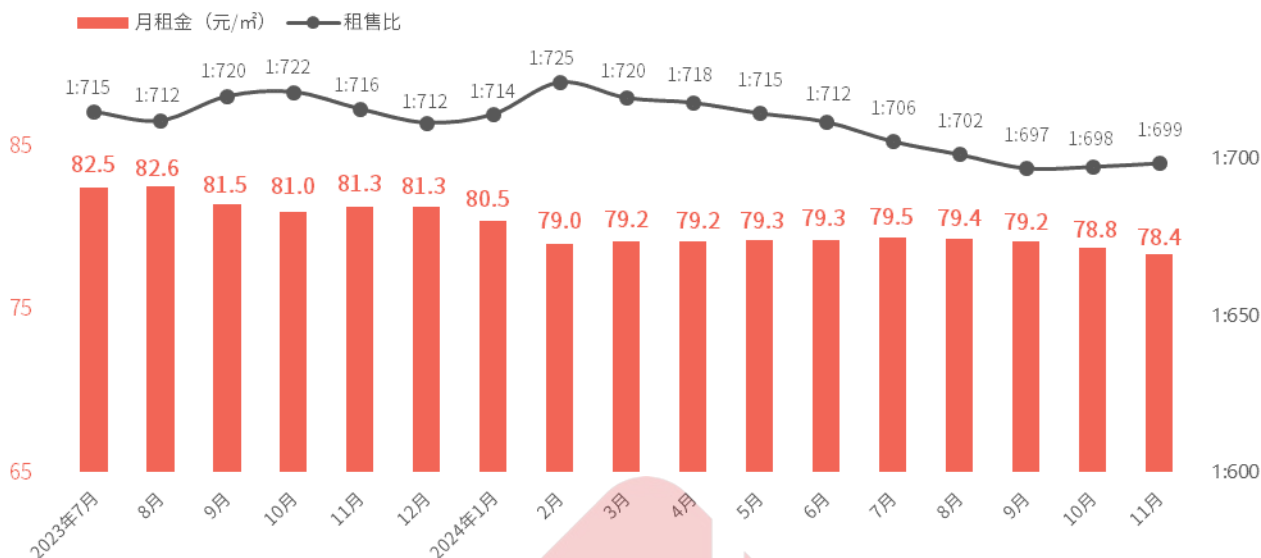
数据来源：瑞联数据平台

深圳存量住宅房价收入比高达22.0，从2021年最高点（30.9）以来呈趋势性下降形态。

即使横向与发达国际顶级城市作比较，深圳房价收入比仍然高到没有城市可作参照。根据Demographia《国际住房负担能力调查 2024》房价收入比数据，香港16.7、悉尼13.8、温哥华12.3、洛杉矶10.9、伦敦8.1、纽约7.0、新加坡3.8。由于国外住宅没有公摊面积，实际数据对比更加悬殊。

住房租赁市场

深圳住房租赁市场走势



数据来源：瑞联数据平台

根据瑞联EVS统计数据，11月份深圳优质商品住宅加权平均月租金为78.4元/㎡，总体趋势保持平稳。今年经济运行面临的不确定因素增多，就业总量压力较大。而从供应端来看，不管是保障性租赁住房入市还是个人房源供应都在增加，住宅租赁市场出现整体消费降级。

深圳商品住宅、长租公寓空置率稳定在5.0~6.0%，在全国主要城市中处于最低水平，处于健康合理范围（5%~10%）。

中央提出要完善“市场+保障”的住房供应体系，明确“要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容”。国务院常务会议、住建部重申，要完善“市场+保障”的住房供应体系，建立租购并举的住房制度。未来保障房供给力度会持续加大，还要加强租购并举，那么意味着住宅租赁供给会越来越多。

深圳发布《深圳市住房和建设局关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》，明确提出规范“二房东”、住房租赁资金监管、防止“房中房”、规范房源信息发布等。新规涉及住房租赁行业全流程，从备案、登记、纳入监管、租金监测等，将最大程度保护消费者权利和利益。

2024年前三季度，深圳地区生产总值为25,934亿元，同比增长5.4%。深圳规模以上工业增加值同比增长10.2%，工业投资增势强劲，增长29.7%。制造业投资拉动作用显著，增长35.8%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长42.2%。

深圳是全国吸引人口最多的城市之一。截至2023年底，深圳社区登记总人口同比增长了9.79%，达到2,163.77万人。2023年人口增长193万人，是对珠三角核心区以及全省常住人口增量贡献率最高的地级以上市。优质的创业环境、量身定制的优惠政策为楼市带来了大量刚需住房需求，短期3~5年趋势难以改变。

中长期而言，良好的宏观经济基本面与庞大的人口基数，将继续支撑住宅租赁需求平稳增长。

本月存量住宅租售比为1:699，静态租赁回报率仅为1.6%。

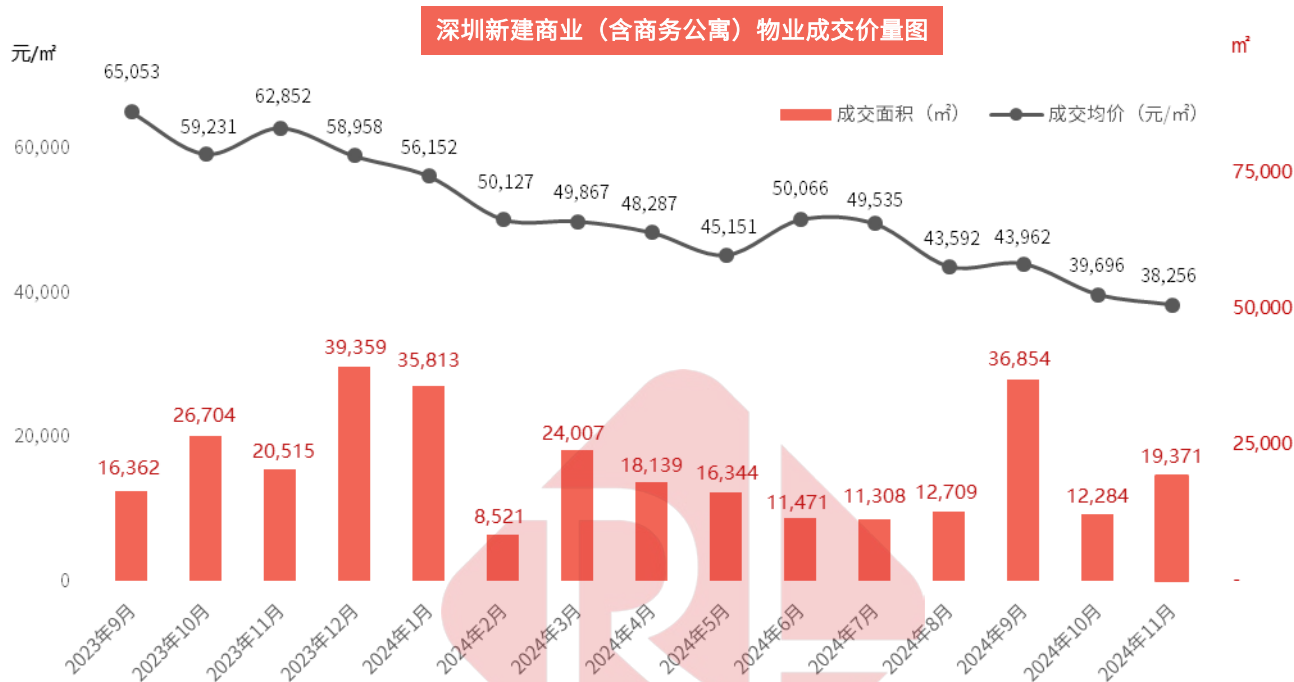
楼市非理性繁荣是建立在高净值人群基于“财富效应”加杠杆之上的，刚需和换房者被裹挟着进场，房价更多是信贷泡沫的滥觞。房租背后有着居民实际收入的约束，在深圳投资一套商品住宅，仅靠目前的租金收益（扣除空置损失），需要约61.6年才能收回成本。

新建商业市场

一手商业市场（以商务公寓为主）：价跌量升

11月份，深圳一手商业物业（官方数据包括商业营业用房、商务公寓）均价为38,256元/㎡，环比下降3.6%，呈趋势性下降形态。

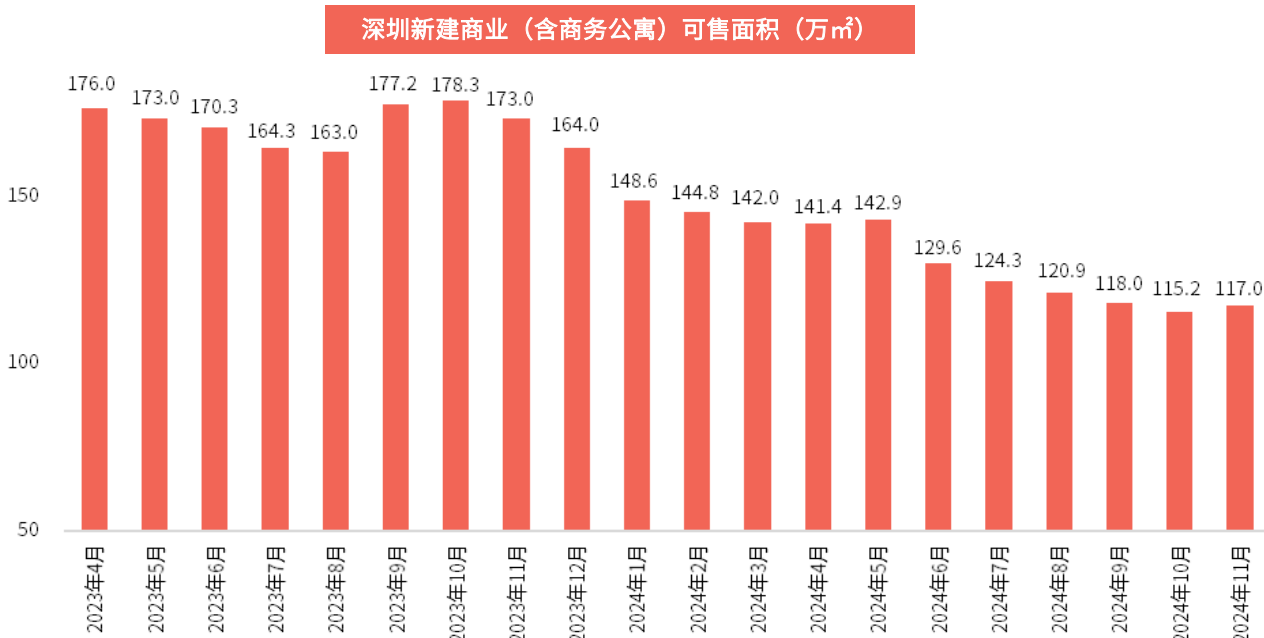
本月全市成交面积19,371㎡，环比大升57.7%。



11月份，深圳新建商业物业（以商务公寓为主）可售面积为117.0万㎡，环比上升1.6%，总体呈下降趋势。

库存去化周期攀升至57.0个月，也就是说即使无新增供应，依照当前平均销售速度，仅销售现有的库存面积需要4.8年。

四季度计划入市商务公寓20.37万㎡，2,096套；商业1.35万㎡。



数据来源：瑞联数据平台

存量商业市场

存量商业物业市场：租金下滑，空置率维持在低位

11月份，深圳存量商业（包括商务公寓）成交36,996m²，环比上升5.0%。

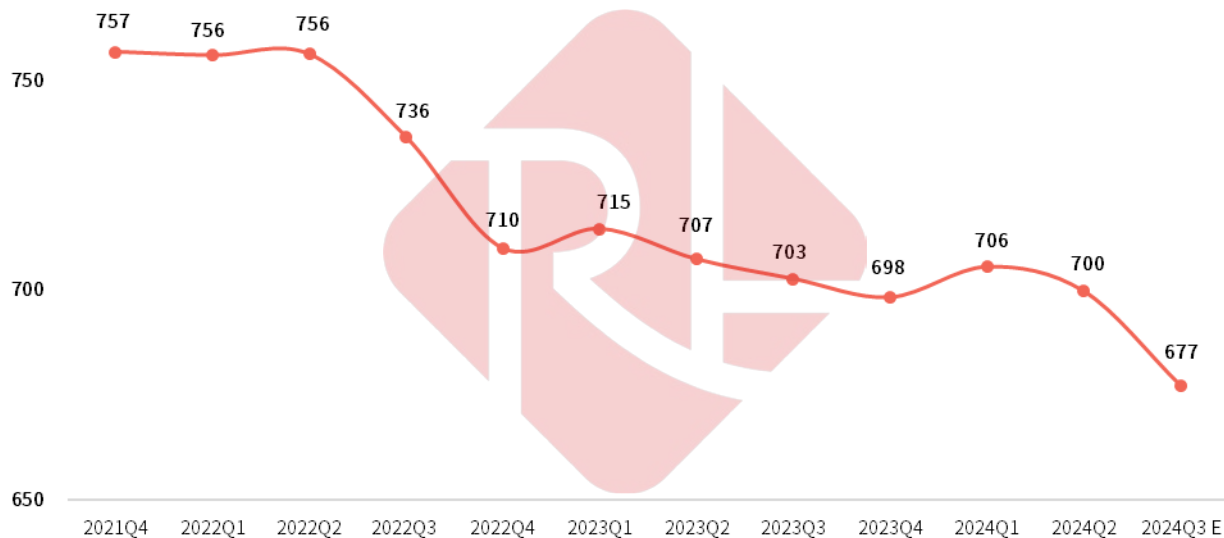
三季度，深圳大运天地、沙井万丰海岸城、坂田万科广场以及全国首座“熊出没”主题购物中心宝安华强广场等四个商业项目共计50万m²新增供应相继入市，单季供应规模为过去五年最高。

受供应大增影响，三季度深圳主要商圈优质购物中心最优租金层平均租金（初值）为677元/m²·月，环比下跌3.2%。

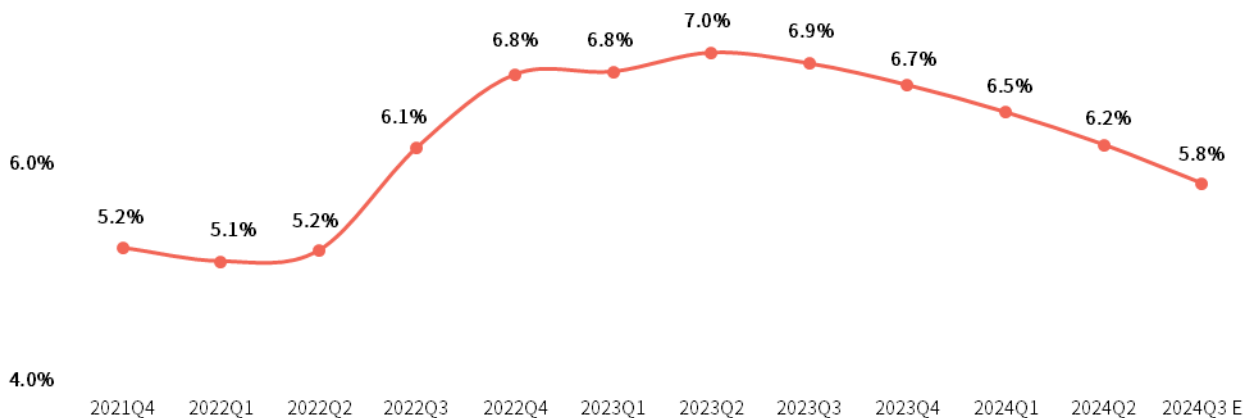
市场各方对零售地产的复苏进程短期内持观望态度，经营方以价换量，空置率（初值）下降至5.8%，维持在低位。

前三季度，深圳经济展现出较强的韧性，推动消费市场积极复苏。社会消费品零售总额7,732亿元，同比增长0.7%。其中商品零售增长0.6%；餐饮收入增长1.3%。网上零售持续增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长5.8%，消费市场积极向好。政府通过实施有针对性的政策措施，新质生产力稳步发展，新旧动能转换取得积极进展。与此同时，新兴零售模式如仓储超市的繁荣以及网络购物的迅猛发展，给传统百货商场带来了巨大的竞争压力，导致百货商场对扩大经营保持谨慎。

深圳优质购物中心最优租金层平均租金
(单位：元/m²·月)



深圳优质购物中心最优租金层平均空置率



数据来源：瑞联数据平台

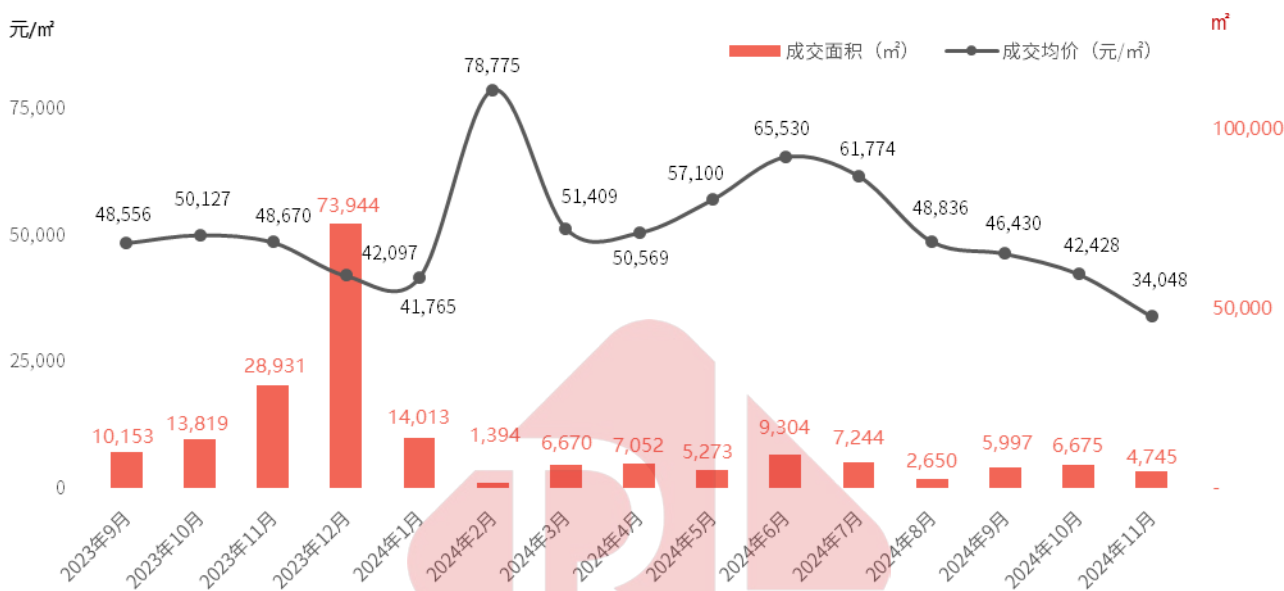
新建写字楼

一手写字楼市场：价量齐跌

11月份，新建写字楼网（不包括产业园研发办公），签均价**34,048元/㎡**，环比下跌**19.8%**。

成交**4,745㎡**环比下跌**28.9%**。从绝对数量看，2024年以来成交保持低迷态势，投资意愿降至“冰点”。

深圳新建写字楼成交价量图

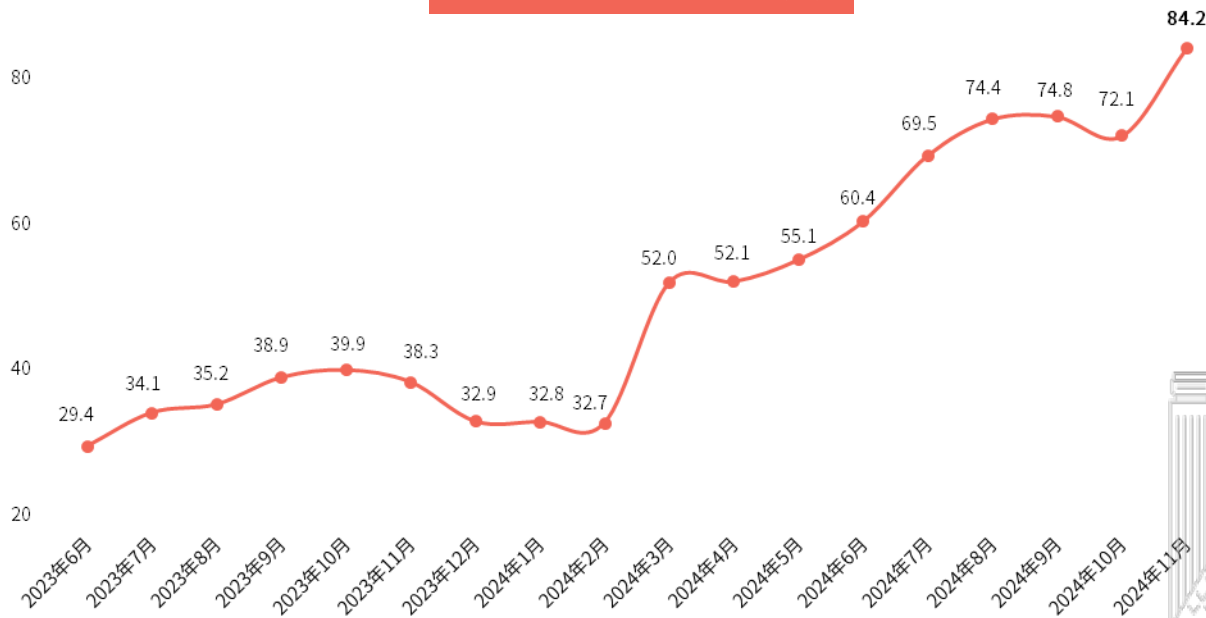


截至11月底，深圳新建写字楼可售面积101.7万㎡，库存量保持平稳，总体呈趋势性下降形态。

库存去化周期飙升至**84.2个月**，即使无新增供应，依照当前平均销售速度，仅销售现有的库存面积也需要7.0年。

四季度计划入市办公物业高达16.94万㎡，去化压力巨大。

深圳新建写字楼库存去化周期（月）



数据来源：瑞联数据平台

存量写字楼

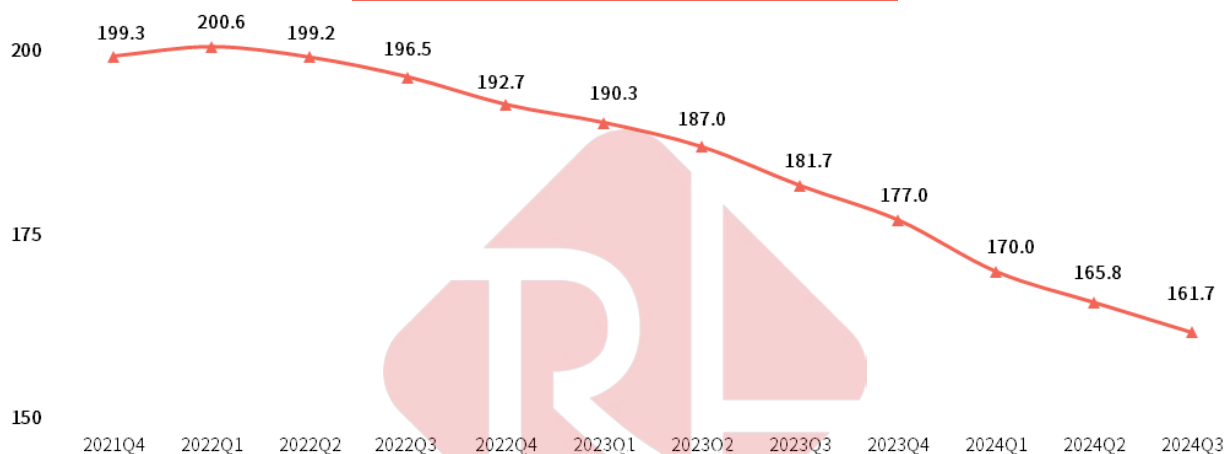
存量写字楼市场：租金下行，空置率趋势性上升

11月，深圳存量写字楼成交21,625m²，相对于体量超过1000万m²的市场而言，买卖寥落，交易以租赁为主。

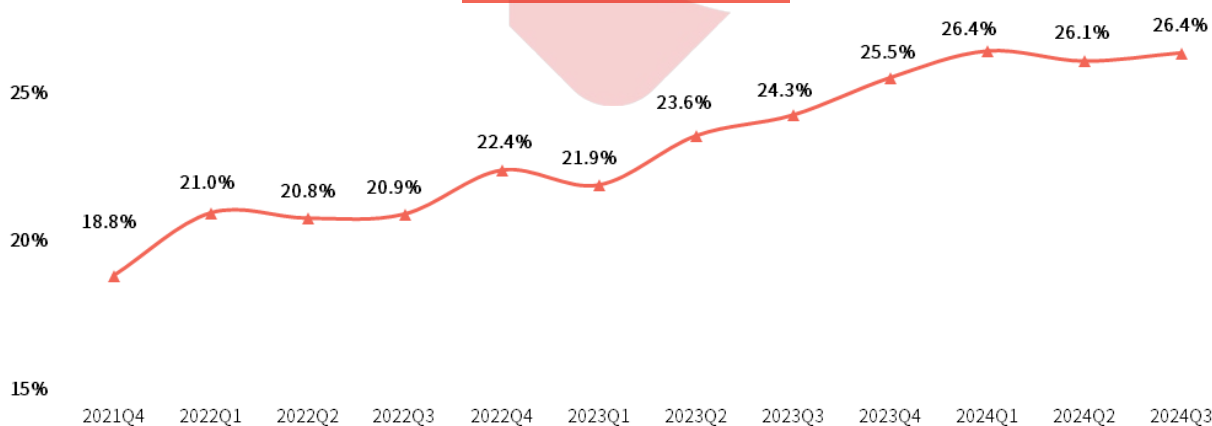
三季度，全球宏观经济不确定因素增多，叠加深圳写字楼供需严重失衡，租赁需求疲软竞争进一步加剧，各区域租金普遍下调。深圳商务区甲级写字楼租金继续下探，平均租金为161.7元/m²·月，环比下跌2.5%。静态租赁回报率为2.8%。

在宏观经济与市场预期未能出现明显趋势性改变前，存量写字楼租赁不太可能出现较为明显的回升。深圳过于超前的城市规划使办公用地供应过剩，写字楼广义存量可以满足未来十年的需求。见微知著，未来两年将开启新一轮波澜壮阔的供应高峰，市场供应过剩的趋势在短期内难以逆转，“以价换量”仍将是近期租赁市场的主旋律。

深圳甲级写字楼平均租金（单位：元/m²·月）



深圳甲级写字楼平均空置率



数据来源：瑞联数据平台

三季度，深圳甲级写字楼市场“消化不良”，平均空置率攀升至26.4%，高居一线城市之首。空置率同比提高2.1个百分点，冷意尽显。

深圳存量写字楼居大湾区城市之首，未来三年簇拥入市供应达到匪夷所思的450万m²（主要集中在前海、后海及宝安中心区），处于供过于求状态，继续制约租金和空置率表现。预计未来一年整体租金将趋势性下降，空置率继续上升。

中长期看，近年写字楼用地供应下降，随着粤港澳大湾区概念及先行示范合作区政策的落实，深圳六大总部基地逐步形成，供应高峰期过后写字楼供需才会出现逆转。

瑞联平台 | 世联资产 | 世联评估 | 瑞联资信 | 瑞联数科 | 广东瑞联资产 | 中瑞世联

平台品牌公关部

联系人：孙绮、黄丽萍
电 话：0755-82080732/13603056735、15019473289

联系人：刘海清、赵楚楠
电 话：18589205533、15902063487

广州公司

瑞联平台区域对接

联系人：孙念、李吉明、刘佳
电 话：18610998388、18612270255、13581752025

华北区

联系人：杨凯、刘鹰
电 话：18682153123、18926566695

武汉公司

联系人：王海瑞
电 话：13818046999/19946218580

华东区

联系人：张华、宋秋红
电 话：0532-68619068/18661764362、15866763079

青岛公司

联系人：吴宗简
电 话：18948172968

华南区、西南区

联系人：程思远、李键
电 话：13413377171、13570987339

佛山公司

世联资产

联系人：陈迅、卢国超、宋秋红、李吉明
电 话：13066991568、15914080073、15866763079
18612270255

联系人：袁伟明、蒋敏
电 话：18688620230/13723567330、13428630375

东莞公司

瑞联资信

联系人：吴宗简、孙念、刘国阳
电 话：18948172968、18610998388、13428793585

联系人：蒋志强、刘鹰
电 话：0571-28886268/18268822302、18926566695

杭州公司

瑞联数科

联系人：李枫、李吉明、刘佳
电 话：13828765716、18612270255、13581752025

联系人：周丽莉、徐涛
电 话：025-52803936/13851796328、13337908787

南京公司

分公司对接

联系人：苏武超、李枫
电 话：13828799315、13828765716

深圳公司

联系人：孟刚、樊红、赵亮
电 话：023-63701562/18581884550、028-61810767/
18030568039、18613201225

成都公司

联系人：石鑫、吕玥涵
电 话：13581979027、18611754748

北京公司

联系人：孟刚、任杰
电 话：023-63701562/18581884550、17318294699

重庆公司

联系人：戴倩、张勇
电 话：15121191559、13601920241

上海公司

联系人：吴宗简
电 话：18948172968

厦门公司