

中国房地产 REPORT DEVELOPMENT 市场发展报告

「2024年

深圳市房地产市场年度报告

敬请关注其他系列报告：

- 2024年中国土地市场政策年度报告
- 2024年中国不良资产市场年度报告
- 2024年中国房地产政策年度报告
- 2024年中国公募REITs市场年度报告
- 2024年中国新建商品住宅市场年度报告



瑞联平台官网



瑞联平台官微

网址：www.ruiunion.com.cn

深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1904

CONTENTS 目录

02 核心指标一览

03 EVS数据大公开

05 深圳楼市一览

07 深圳政策资讯

10 深圳土地市场

12 深圳住宅市场

16 深圳商业市场

18 深圳办公市场

深圳楼市核心指标一览

变动指标为同比变化

🏠	新建住宅均价:	55,078元/m ²
🏠	存量住宅年末均价:	54,534元/m ²
🏢	新建写字楼均价:	50,155元/m ²
🏠	新建商务公寓均价:	46,722元/m ²
🏢	新建商业用房均价:	65,608元/m ²

📈 21.8

住宅房价收入比

🏠 ↓ 5.8%

存量住宅均价

📈 ↓ 12.7%

新建住宅均价

🏠 ↑ 20.9%

新建住宅成交套数

🏠 ↑ 67.0%

存量住宅成交套数

📈 1:702

住宅租售比

⚙️ 12.1月

住宅去化周期

EVS数据大公开——2024年12月全国代表城市存量房房价变化

同比变动排名	城市	2024年12月均价 (元/平方米)	环比变动	同比变动
1	三亚	27,340	-0.62%	-3.12%
2	乌鲁木齐	7,649	-0.31%	-3.35%
3	北京	50,827	-0.19%	-3.92%
4	大连	11,834	-0.18%	-5.16%
5	长沙	9,896	-0.46%	-5.43%
6	成都	12,735	0.10%	-5.63%
7	兰州	9,614	-0.28%	-5.63%
8	西安	12,831	-0.13%	-5.71%
9	深圳	54,534	-0.46%	-5.75%
10	石家庄	12,357	-0.14%	-5.75%
11	无锡	12,570	-0.70%	-5.99%
12	海口	13,964	-0.89%	-6.27%
13	常州	10,858	-0.76%	-6.28%
14	江门	5,984	-1.01%	-6.65%
15	贵阳	7,852	-0.08%	-6.66%
16	昆明	9,576	-0.18%	-6.83%
17	长春	7,586	-0.56%	-7.07%
18	南京	27,404	-0.44%	-7.19%
19	珠海	18,029	-0.20%	-7.36%
20	济南	13,301	-0.58%	-7.49%
21	合肥	15,162	-0.81%	-7.64%
22	太原	9,082	-0.83%	-8.55%
23	南宁	9,441	-0.75%	-8.93%
24	沈阳	7,750	-0.13%	-9.39%
25	郑州	10,250	-1.46%	-9.52%
26	苏州	16,679	-0.60%	-9.85%
27	青岛	14,495	-0.82%	-9.87%
28	烟台	8,248	-0.49%	-10.11%
29	天津	16,389	-0.09%	-10.45%
30	上海	50,192	-0.09%	-10.59%
31	惠州	8,645	-0.96%	-10.66%
32	重庆	7,912	-0.67%	-10.95%
33	哈尔滨	7,352	-0.03%	-11.59%
34	中山	8,603	-1.01%	-11.64%
35	温州	14,238	-0.04%	-11.90%
36	呼和浩特	8,367	-0.85%	-12.12%
37	杭州	32,023	-0.78%	-12.34%
38	宁波	18,488	-0.43%	-13.66%
39	福州	17,622	-2.61%	-14.66%
40	南昌	8,962	-0.86%	-15.37%
41	泉州	10,348	-2.31%	-15.59%
42	武汉	12,550	-1.32%	-16.83%
43	厦门	31,880	-2.42%	-18.09%
44	广州	24,565	-0.59%	-18.69%
45	佛山	11,009	-1.34%	-18.80%
46	东莞	15,295	-1.58%	-22.47%

数据来源：瑞联数据平台

政策资讯概述

2024年，深圳作为行动的标杆，围绕“止跌回稳”的总基调持续加码楼市优化政策，发布频次密集，力度较大，对限购、限价、首付、利率、税费、转让、收储、旧改等政策进行了优化，废止执行了18年的“70/90政策”，取消普通和非普通住宅标准，快速落实降低契税比例，有效地降低了居民购房门槛，提升居民购房意愿。

土地市场概述

2024年，深圳土地市场延续下行态势，缩量走低，供需两弱。

全年共有53宗地成功出让，主要是工业用地（37宗）。成交土地面积232.2公顷；成交土地规划建筑面积685.6万 m^2 ，同比大幅下降44.8%；成交总价415.9亿元，同比下降2.6%。

12月2日，2024年度全国总价地王（T107-0107，成交价185.1亿）横空出世，是深圳土地市场少有的亮点。

住宅新房市场概述

2024年，深圳新建商品住宅以价换量，价跌量升。

全年新建住宅成交均价为55,078元/ m^2 ，同比下降12.7%，为三年来的低位；成交套数为37,972套，同比上升20.9%，为三年来的高位；成交面积为390.0万 m^2 ，同比上升21.4%。

2024年，新房成交先抑后扬，年末翘尾收官。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，政策效果立竿见影，新宅成交套数季度环比增加178%，出现了阶段性回稳，实现翘尾收官。截至12月末，新建商品住宅可售数量38,225套/398.9万 m^2 ，可售套数同比下降26.1%，总体呈显著的趋势性下降形态。住宅库存去化周期为12.1个月，连续四个月大幅回落，再次回到调控目标区间（12~18个月）内，风险警告解除。

住宅存量市场概述

深圳存量住宅“以价换量”现象明显，价格连续三年阴跌，成交量连续两年大升。

截至2024年末，具指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,534元/ m^2 ，同比跌幅5.7%，连续三年下跌。全年过户54,487套，同比飙升67.0%，为四年以来最高水平。

存量住宅与新房走势一致，成交先抑后扬，年末翘尾收官。前三季度，交易量呈现筑底的特征，议价空间较大，成交周期拉长。四季度，随着中央“止跌回稳”基调确定，深圳存量住宅咨询量、带看量、成交量等数据均有明显增长，过户套数季度环比增加86%，月过户量突破5000套交易荣枯线。过户套数最高出现在12月，与新房同样呈年末翘尾态势。

住宅房价收入比高达21.8，从2021年最高点（30.9）以来呈趋势性下降形态。

住宅租赁市场概述

2024年，深圳住宅租金总体呈趋势性下降形态。

截至12月末，优质商品住宅加权平均月租金为77.7元/ m^2 ，同比下降4.4%，总体趋势平稳偏弱。租售比为1:702，静态租赁回报率仅为1.6%。

全年商品住宅、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%）。

商业市场概述

➤ 新建商务公寓：价量齐跌

2024年新建商务公寓成交均价为46,722元/m²，同比下降26.1%。成交套数为7,317套，同比下降17.7%。截至12月末，可售套数15,895套，同比下降34.6%。

➤ 新建商业营业用房：价量齐升

2024年，新建商业营业用房成交均价为65,608元/m²，同比上升19.5%。成交面积为29.0万m²，同比上升35.0%。截至12月末，可售面积为87.1万m²，同比下降6.4%。库存去化周期为61.3个月，面临较大的去化压力。

➤ 存量商业市场：租金下滑，空置率维持在低位

2024年深圳存量商业物业（以商务公寓为主）成交面积为37.4万m²，同比上升35.9%。四季度深圳主要商圈优质购物中心最优租金层平均租金为672元/m²·月，同比下跌3.7%。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，空置率下降至5.6%，维持在低位。

办公市场概述

➤ 新建写字楼市场：价升量跌

2024年深圳新建写字楼（不包括产业园研发办公物业）整体热度下行，销售萎靡不振。全年成交均价为50,155元/m²，同比上升5.2%。成交面积7.7万m²，同比大降81.9%。截至12月末，深圳新建写字楼可售面积110.3万m²，库存量同比下降5.6%，总体呈趋势性下降形态。库存去化周期高达171.7月，依照当前平均销售速度，仅销售现有的库存面积也需要14.3年，去化压力极大。

➤ 存量写字楼市场：租金下行，空置率维持在高位

存量写字楼全年成交17.7万m²，同比上升51.1%。绝对数值相对于体量超过1000万m²的市场而言，买卖寥落，交易以租赁为主。

四季度，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156.3元/m²·月，同比下跌11.7%。静态租赁回报率为2.9%。平均空置率攀升至25.6%，高居一线城市之首。空置率同比提高0.1个百分点，维持高位运行。

政策资讯

► 2024年宏观经济背景

2024年，深圳经济稳中向好，向新求质的趋势持续凸显，特别是在下半年，各项政策利好加速累积，市场信心和预期逐步修复。前三季度深圳地区生产总值（GDP）为2.59万亿元，同比增长5.4%。

根据初步核算，2024年深圳地区生产总值（GDP）接近惊人的3.68万亿，全国排名第三，地级市中排名全国第一。同比增长5.8%，增速位居一线城市第一。深圳在刷新连续32年出口第一纪录的同时，时隔10年之后，再次重夺全国外贸进出口总额第一大市之位（4.5万亿）。

尽管2024年的经济大环境略显疲态，犹如风雨中的航船颠簸前行，但深圳的表现尤为引人瞩目。这座创新之都，在2024年辉煌经济成绩傲视群雄，宛如一股逆流而上的强大力量，为房地产市场需求的长期稳健增长提供坚实支持。

► 2024年深圳楼市政策

2024是政策调控大年，政策力度前弱后强，关键政策在“9.26”后密集出台，引导行业预期及基本面改善。9月26日政治局会议首次确立“止跌回稳”的政策总基调，行业定调显著转向。政策多部门联动，力度强，节奏紧凑，持续发力，高能级城市积极跟进。对标历史，今年政策力度不亚于历次楼市拐点政策。

2024年，深圳作为行动的标杆，围绕“止跌回稳”的总基调持续加码楼市优化政策，发布频次密集，力度较大，对限购、限价、首付、利率、税费、转让、收储、旧改等政策进行优化，废止执行了18年的“70/90政策”，取消普通住房标准，快速落实降低契税比例，有效地降低了居民购房门槛，提升居民购房意愿。

1月，深圳加快建设筹集保障性住房

1月，深圳宣布以更大力度加快建设筹集保障性住房，全年计划建设筹集保障房10万套（间）、供应分配6.5万套（间）。另外，拆除城中村用地1.1平方公里，加快实施60个城中村分类改造项目，完成100个老旧小区改造，推动城中村改造迈上新台阶。1月4日，由深圳市规划和自然资源局会同住房和城乡建设局起草的《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿）发布。该政策文件科学编制了城中村改造专项规划，划定了城中村空间范围，提出了改造目标、改造策略、改造规模，并明确了拆除新建、整治提升、拆整结合三类改造方式。

2月，深圳2024年第一次调整住房限购政策

深圳快速响应住建部“用好政策工具箱”号召，加入限购政策优化行列，大幅降低购房门槛，在需求端精准发力。2月7日，深圳市住建局印发《关于优化住房限购政策的通知》，明确本市户籍居民家庭限购2套住房，成年单身人士（含离异）限购1套住房，对户籍居民不再限定落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限。非本市户籍居民家庭及成年单身人士购买住房个人所得税、社会保险年限要求由5年调整为3年。

3月，深圳废止“70/90政策”

3月，深圳停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》（深规土〔2010〕668号），废止执行了18年的“70/90政策”。“70/90政策”源于2006年5月，国务院办公厅发布的《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》，“自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上”。这个盘桓在深圳楼市18年之久的政策，严重束缚了开放商的手脚。

4月，深圳加入商品住房“以旧换新”队列

深圳于4月23日开展商品住房“换馨家”活动，参与楼盘增加到13个，加入中介增加到了21家，活动时间为期一年。并且，该活动面向本市区域内所有计划出售二手商品住房（旧房）并购买新建商品住房（新房）的购房居民（换房人）。

政策资讯

5月，深圳第二次调整住房限购政策

5月6日，深圳市住建局印发《关于进一步优化房地产政策的通知》，从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进行了相关优化。主要包括：

非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年；在其他范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。

自5月29日起，深圳下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。

6月，深中通道正式通车

连接深圳及中山市，全长约24公里的深中通道，是大湾区核心工程之一，通车后成为继虎门大桥、港珠澳大桥和南沙大桥后，珠江口的第四座跨海大桥。至此，深圳至中山的车程，有望由现时约两小时，缩短至半小时内。

7月，个人住房按揭贷款需在主体封顶后才能放款

深圳多家商业银行宣布，从7月5日起，银行将仅对主体结构已封顶的住房项目发放个人住房按揭贷款。

“主体结构未封顶不得放贷”的规定可以追溯至央行2003年发布的“121号文”及2007年发布的“359号文”。2003年，央行下发《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（121号文）要求，商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款，而购买商业用房则需要竣工验收后才能发放贷款。2007年9月27日，央行、原银监会联合印发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（359号文）要求，“只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。”

8月，深圳成为房屋养老金试点城市

8月23日，住建部表示要研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，构建全生命周期房屋安全管理长效机制。目前试点城市22个，包括北京、上海、广州、深圳等。会议特别提及房屋养老金：“个人账户通过缴纳住宅专项维修资金已经有了，试点的重点是政府把公共账户建立起来。”建立房屋养老金制度，是进入城市更新时期后，坚持人民至上，努力解决群众急难愁盼问题，加强既有房屋安全管理的重要手段之一，既管基础，又管长远。

9月，深圳第三次调整住房限购政策

9月29日，深圳市住建联合多部门印发《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知（深建字〔2024〕284号）》：

一、优化分区住房限购政策

（一）本市户籍居民家庭限购2套住房，本市户籍成年单身人士限购1套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区，可再购买1套住房。

（二）非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购1套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房，需提供购房之日前1年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，无需提供个人所得税或社会保险证明。

政策资讯

- 二、取消商品住房和商务公寓转让限制。商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易。
- 三、优化商品住房和商务公寓价格备案流程。商品住房和商务公寓项目由房地产开发企业自主合理确定销售价格，并报市场监管部门备案，抄报区级住房建设部门。通过招拍挂方式取得居住用地的商品住房项目另有约定的，按照原约定执行。
- 四、调整个人住房转让增值税征免年限。将个人住房转让增值税征免年限由5年调整到2年。
- 五、优化个人住房贷款政策。
首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为20%。
深汕特别合作区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为15%，取消利率下限。
- 六、完善“市场+保障”住房供应体系，推动建立“人、房、地、钱”联动新机制，加快构建房地产发展新模式。

10月，深圳城市定位再升级

10月10日，深圳发布《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》的有关情况。《总体规划》提出，构建“一核多心网络化”城市空间格局，推动都市核心区扩容提质，布局差异化发展的12个城市功能中心和12个城市功能节点，推动全域平衡发展、空间网络联系、资源要素高效流动。

提升核心能级，推动都市核心区扩容提质方面，2035版《总体规划》在上一版总体规划提出的福田-罗湖中心、南山-前海中心基础上，将宝安区（新安、西乡街道）、龙华区（民治、龙华街道）、龙岗区（坂田、布吉、吉华、南湾街道）部分街道及前海扩区后的范围整体纳入，形成都市核心区，承载粤港澳大湾区金融商贸、科技创新、文化教育、国际交往等核心引擎功能，成为培育全球标杆城市竞争力、创新力和影响力的重要空间载体。

11月，深圳取消普通住宅标准，税费优化正式落地

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

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%核定应纳税个人所得税额。

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。

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。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。

12月，深圳安居型商品房可申请完全产权

12月，深圳印发《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法》及政策解读。明确安居型商品房取得完全产权补缴价款计算规则、办理条件、办理流程，以及继承、结婚离婚权利人变更等内容。根据相关规定，购房人签订安居型商品房买卖合同满10年，可按规定补缴价款申请取得完全产权。

安居型商品房取得完全产权补缴价款计算公式为：补缴价款=（原市场价格-原购买价格）×50%-税费。

•原市场价格：统一按照原购买价格除以70%计算。

•税费：权利人在办理安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》时实际支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费。



深圳土地市场

2024年，深圳土地市场延续2023年下行态势，缩量走低，供需两弱。

供应方面：全年招拍挂供应共50宗地，同比下降33.3%；供应土地面积233.9公顷，同比下降52.6%；土地规划建筑面积674.0万㎡，同比下降47.9%。

整体供应规模性收缩，供应结构调整明显。12月2日，2024年度全国总价地王在横空出世，是深圳土地市场少有的亮点。

历年深圳土地出让供应一览表

年份	供应宗数	供应土地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	起始楼面均价 (元/㎡)
2024年	50	233.9	674.0	5,415
2023年	75	493.6	1,293.7	3,219
2022年	104	634.3	1,807.2	5,112
2021年	117	673.2	1,674.0	8,836
2020年	101	327.0	1,184.4	8,329
2019年	74	246.9	941.4	7,961
2018年	67	141.8	652.2	7,808

成交方面：2024年，深圳土地市场共有53宗地成功出让，主要是工业用地（37宗）。全年共有1宗流拍（E2024-0004），流拍率1.9%。全年成交土地面积232.2公顷；成交土地规划建筑面积685.6万㎡，同比下降大幅44.8%；成交总价415.9亿元，同比下降2.6%。其中居住用地平均溢价率为24.5%，其他各类用地基本以出让底价成交，总体热度稳中有降。

历年深圳土地出让成交一览表

年份	成交宗数	成交土地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	成交总价 (亿元)
2024年	53	232.2	685.6	415.9
2023年	70	478.1	1,242.5	426.9
2022年	94	618.2	1,731.4	902.5
2021年	89	524.4	1,251.3	1,120.7
2020年	96	317.6	1,156.4	1,053.7
2019年	66	235.2	799.2	694.4
2018年	74	181.3	763.3	461.0

2024年深圳共成交37宗工业用地（产业用地），平均成交楼面地价572元/㎡，各区以极低的价格在吸引企业进驻。其中，深汕合作区成交最多，成交了11宗，土地规划建筑面积233.9万㎡，成交楼面地价246元/㎡。宝安区成交9宗，土地规划建筑面积88.1万㎡，表现也较为亮眼。

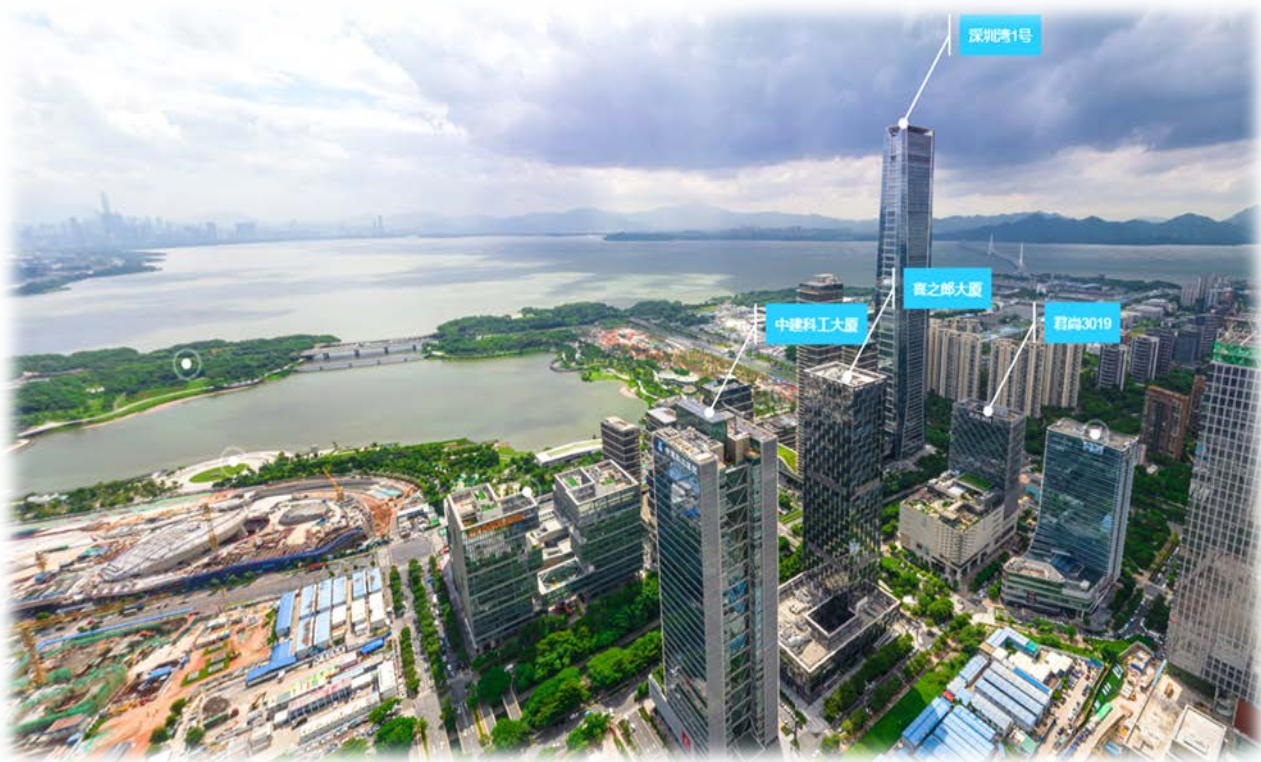
2024年深圳土地出让成交统计

土地用途	成交宗数	成交土地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	总成交价 (亿元)	溢价率 (%)
居住用地	6	21.5	88.8	346.2	24.5
商服用地	6	4.6	31.0	36.7	-
工业用地	37	200.0	556.2	31.8	-
其他用地	4	6.1	9.6	1.1	8.7
总计	53	232.2	685.6	415.9	19.6

数据来源：瑞联数据平台

深圳2024年成功出让6宗居住用地及综合用地（含住宅）。成交建设用地面积21.5公顷；规划建筑面积88.8万 m^2 ，同比大减31.2%；成交价346.2亿元，同比增加10.8%，市场热度下降。2021~2023年居住用地出让分别为39、34、14宗，居住用地供应量逐年缩减。

12月2日，央企中海地产、华润置地强强联手，经过295轮竞价拿下深圳湾后海“超靓”居住用地T107-0107。宗地成交价达到185.1亿元（楼面地价70,388元/ m^2 ），问鼎2024年度全国总价地王及近年来深圳总价地王。



T107-0107宗地临近深圳湾1号

深圳湾T107-0107宗地位于后海金融商务总部基地，是中国总部企业最为密集的聚集地之一，该地块将建设片区次地标，稀缺程度毋庸置疑，备受瞩目。

本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 m^2 ，建筑面积26.3万 m^2 ，其中包括住宅14.19万 m^2 、商务公寓7万 m^2 、商业1万 m^2 。高度不低于200米。

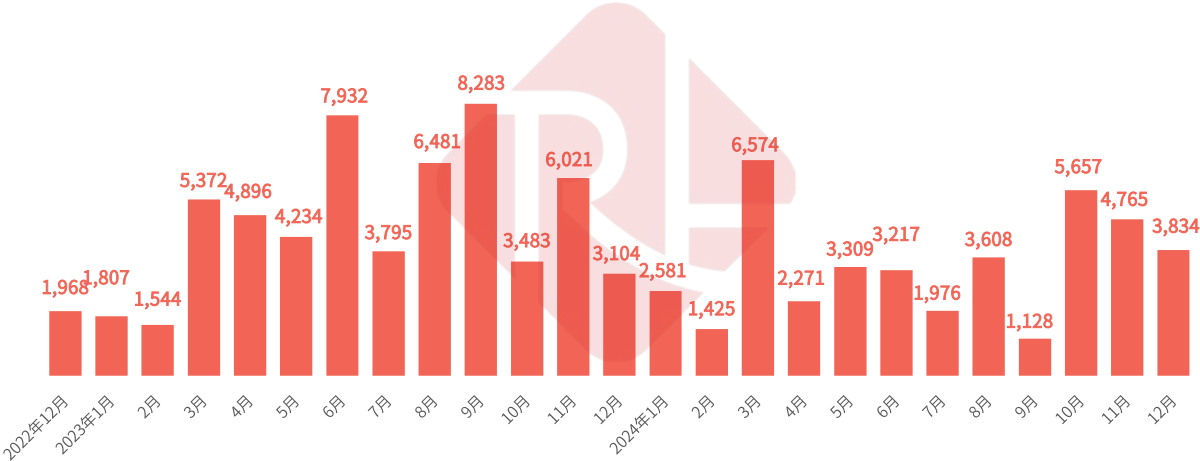
宗地住宅部分未设置销售限价，不受“70/90”户型政策限制，按照“价高者得”的原则确定竞得人。



深圳住宅新房市场

2024年，深圳开发商推盘积极性明显下降，新建商品住宅供应40,345套/420.77万㎡，套数同比下降29.2%。三季度供应集中爆发，供应量为14,256套，占全年供应的35.3%。

深圳新建住宅新增供应走势



数据来源：瑞联数据平台

2024年，深圳新建商品住宅以价换量，价跌量升。全年新建住宅成交均价为55,078元/㎡，同比下降12.7%，为三年来的低位。总成交37,972套，同比上升20.9%，为三年来的高位；成交面积为390.0万㎡，同比上升21.4%。

历年深圳新建住宅销售一览表

年份	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交单价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	可售套数	可售面积 (万㎡)
2024	37,972	390.0	55,078	2,148	38,225	398.9
2023	31,415	321.4	63,087	2,027	51,697	517.9
2022	34,421	355.7	68,063	2,421	40,048	403.7
2021	48,161	486.0	64,074	3,114	26,691	274.6
2020	44,183	430.1	55,290	2,378	30,627	296.5
2019	35,183	372.4	55,749	2,076	28,392	281.5
2018	28,616	292.4	54,120	1,583	35,004	346.5

数据来源：瑞联数据平台

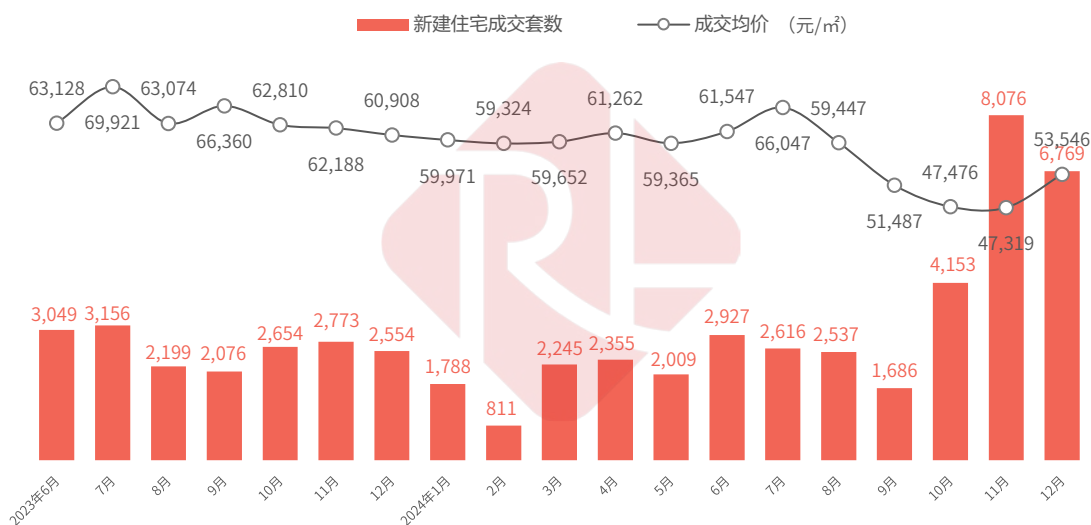
2024年，深圳新建商品住宅没有有限价预期，大量新房滞销，开发商之间开始价格内卷降价卖房，新房库存较多的片区售价下降最为显著。另外，存量住宅、人才房分流了不少刚需购买力，也对新房市场形成一定冲击。

2024年，深圳新房成交先抑后扬，年末翘尾收官。

前三季度，深圳整体市场保持弱势低位震荡态势，最低成交套数出现在2月。一季度，低位开局的情况下，深圳快速响应住建部“用好政策工具箱”号召，加入限购政策优化行列，并废止执行了18年的“70/90政策”，对楼市有进一步向好的动力。二、三季度，深圳7区放松限购，下调房贷最低首付款比例和利率下限等一系列措施的实施，安居集团进场收储存量住房，持续为“促需求”“稳市场”注入积极动力。

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，政策效果立竿见影，新宅成交套数季度环比增加178%，出现了阶段性回稳。年末是房企冲刺业绩关键期，推盘促销力度进一步加强，促进置换改善型需求释放，成交套数最高出现在11、12月，实现翘尾收官。

深圳新建住宅成交价量图



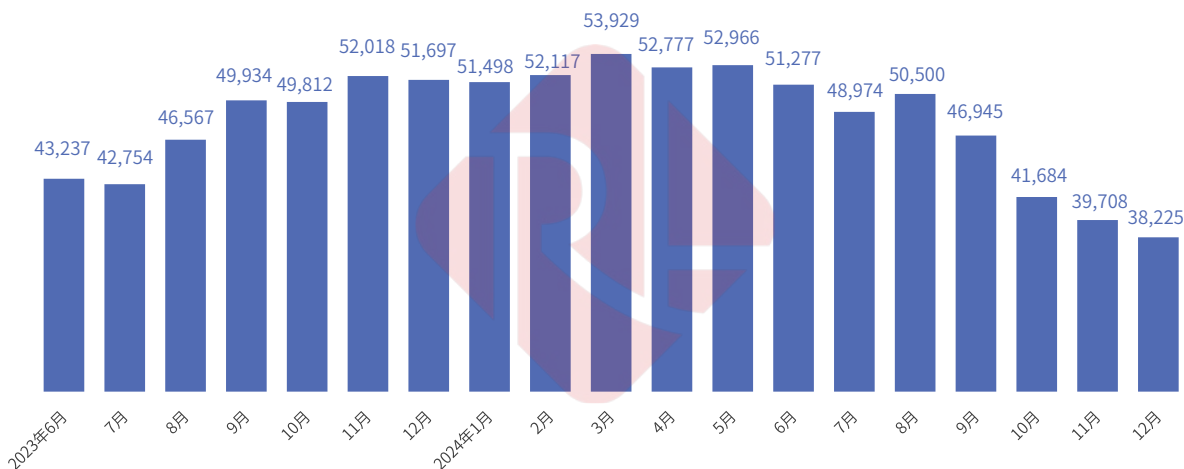
数据来源：瑞联数据平台

由于新房市场面临房企信用、项目交付及质量风险，购房者购买期房较为谨慎，将目光转向价格下滑的存量住宅。

2024年，深圳存量住宅成交反超新建住宅，一、二手住宅成交套数分别占据41%和59%的市场份额。

截至2024年12月末，新建商品住宅可售数量38,225套/398.9万 m^2 ，可售套数同比下降26.1%，总体呈显著的趋势性下降形态。

深圳新建住宅可售套数



数据来源：瑞联数据平台

新建住宅库存去化周期指新建住宅月末可售面积除以最近十二个月平均销售面积得出的比值。业内通常以库存去化周期来衡量住宅市场的供需情况，判断市场走向，该数字超过18个月表示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，预示住宅价格将上涨。

当前深圳新建住宅库存去化周期为12.1个月，连续四个月大幅回落，再次回到调控目标区间（12~18个月）内。

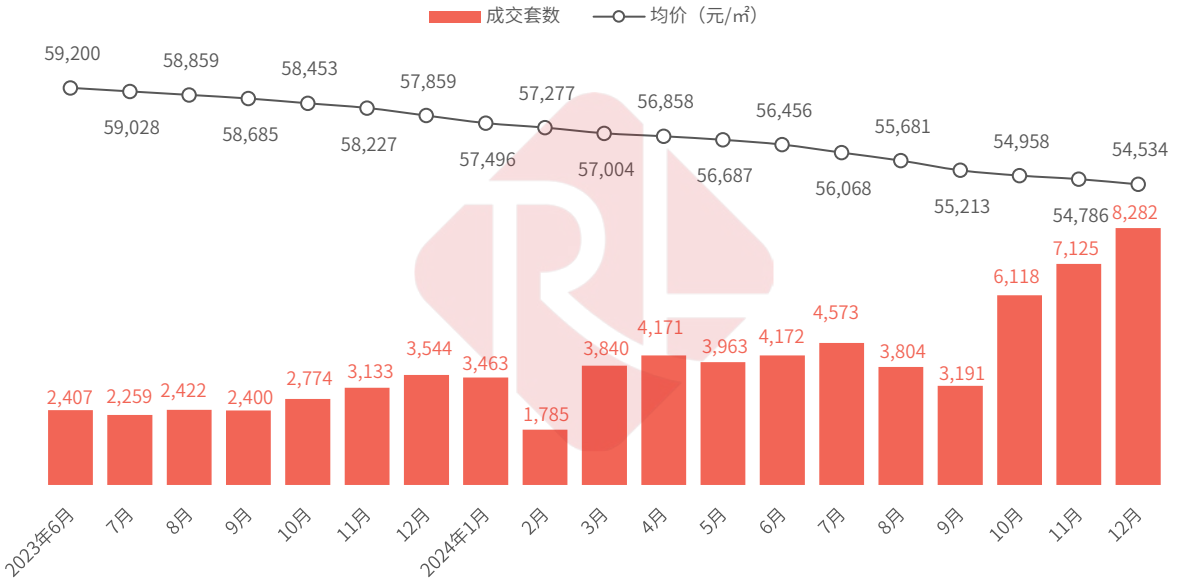


深圳住宅存量市场

住宅市场是楼市繁荣兴衰的晴雨表，而存量住宅房价比新房房价更能代表楼市整体运行走势。深圳存量住宅“以价换量”现象明显，价格连续三年阴跌，成交连续两年大升。

截至2024年末，具指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,534元/m²，同比跌幅5.7%，连续三年下跌。对照同期广义货币（M2）增幅7.1%，住宅均价实际跌幅更为显著，市场重心持续下移。

深圳存量住宅成交价量图



数据来源：瑞联数据平台

2024年深圳存量住宅以价换量，成交有所修复。全年过户54,487套，同比飙升67.0%，为四年以来最高水平。具体走势与新房一致，成交先抑后扬，年末翘尾收官。

前三季度，受春节假期影响，存量住宅最低过户套数出现在2月。交易量呈现筑底的特征，议价空间加大，成交周期拉长。四季度，随着中央“止跌回稳”基调确定，深圳存量住宅咨询量、带看量、成交量等数据均有明显增长，过户套数季度环比增加86%，月过户量突破行业普遍认可的5000套交易荣枯线标准，改变超低流速市场的现状。过户套数最高出现在12月，与新房同样呈年末翘尾态势。

历年深圳存量住宅销售一览表

年份	成交套数	套数增长率	成交面积 (万㎡)	面积增长率	年末均价 (元/㎡)	均价增长率
2024	54,487	67.0%	526.8	68.7%	54,534	-5.7%
2023	32,618	55.6%	312.4	56.0%	57,859	-3.5%
2022	20,960	-46.1%	200.2	-42.2%	59,943	-3.2%
2021	38,916	-57.7%	346.4	-56.3%	61,943	0.2%
2020	92,067	21.6%	791.9	26.7%	61,790	16.3%
2019	75,708	18.7%	625.2	19.4%	53,136	5.0%
2018	63,756	3.4%	523.6	0.2%	50,598	3.0%

数据来源：瑞联数据平台

深圳楼市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。

全年以来，业主放盘量总体呈趋势性上升形态。截至12月末，全市挂牌在售二手房源量上升到67,292套，同比上升17.0%。

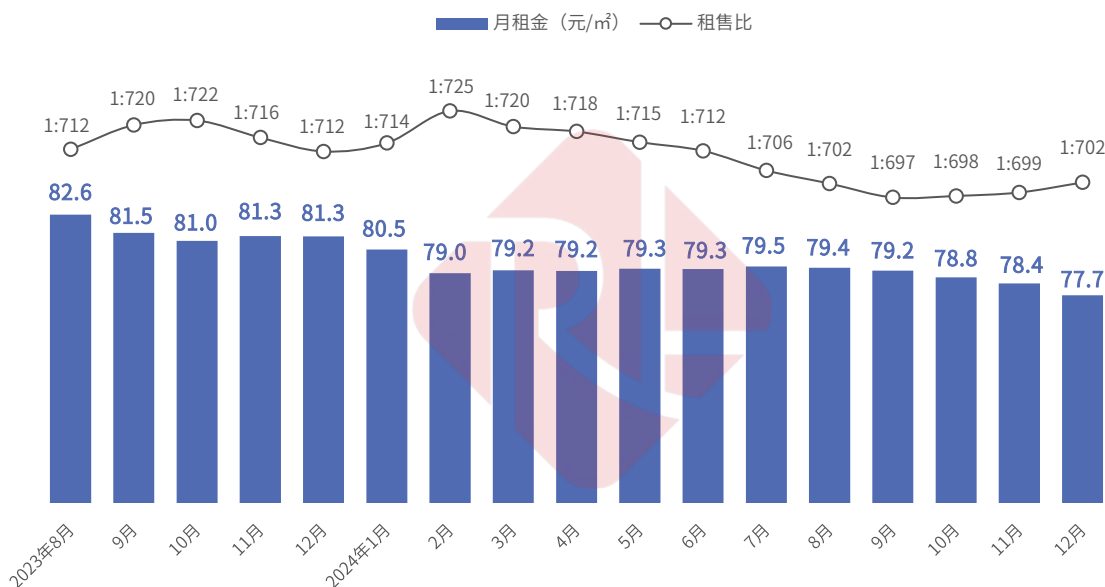
深圳存量住宅房价收入比高达21.8，从2021年最高点（30.9）以来呈趋势性下降形态。即使横向与发达国际顶级城市作比较，深圳房价收入比仍然高到没有城市可作参照。根据Demographia《国际住房负担能力调查 2024》房价收入比数据，香港16.7、悉尼13.8、温哥华12.3、洛杉矶10.9、伦敦8.1、纽约7.0、新加坡3.8。由于国外住宅没有公摊面积，实际数据对比更加悬殊。

深圳住宅租赁市场

2024年，深圳住宅租金总体呈趋势性下降形态。根据瑞联EVS统计数据，截至12月末，优质商品住宅加权平均月租金为77.7元/㎡，同比下降4.4%，总体趋势平稳偏弱。四季度处于市场传统淡季，租金连续小幅回落。

2024年居民收入预期偏弱，就业压力较大，住宅租赁市场出现整体消费降级。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，满足更多中低收入群体的住房需求，租金缺乏上涨动力。

深圳住房租赁市场走势



数据来源：瑞联数据平台

全年深圳商品住宅、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%）。截至12月末，存量住宅租售比为1:702，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。

深圳商业物业市场

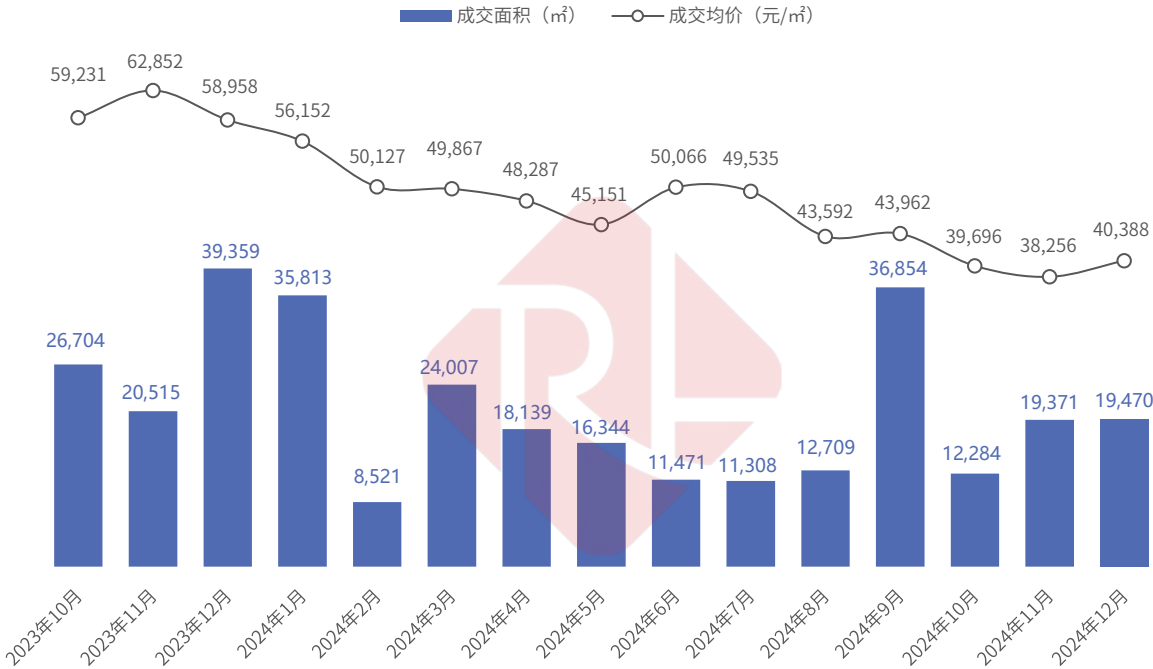
新建商务公寓：价量齐跌

2024年新建商务公寓成交均价为46,722元/㎡，同比下降26.1%。成交7,317套，同比下降17.7%。
截至12月末，可售套数15,895套，同比下降34.6%。

历年深圳商务公寓销售一览表

年份	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交单价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	可售套数	可售面积 (万㎡)
2024	7,317	41.6	46,722	194.4	15,895	115.5
2023	8,895	57.8	63,196	365.4	24,290	164.0
2022	10,765	64.9	58,333	378.6	54,327	346.8
2021	15,827	99.8	63,989	638.5	53,168	340.3
2020	14,098	82.1	60,593	497.4	47,957	307.7
2019	13,935	81.8	63,529	519.9	32,385	227.9
2018	9,847	57.2	59,866	342.6	22,947	174.4
2017	9,577	72.8	64,436	469.3	19,516	137.7

深圳新建商业（含商务公寓）物业成交价量图



数据来源：瑞联数据平台

新建商业营业用房：价量齐升

2024年，新建商业营业用房成交均价为65,608元/㎡，同比上升19.5%。成交面积29.0万㎡，同比上升35.0%。截至12月末，可售面积87.1万㎡，同比下降6.4%。

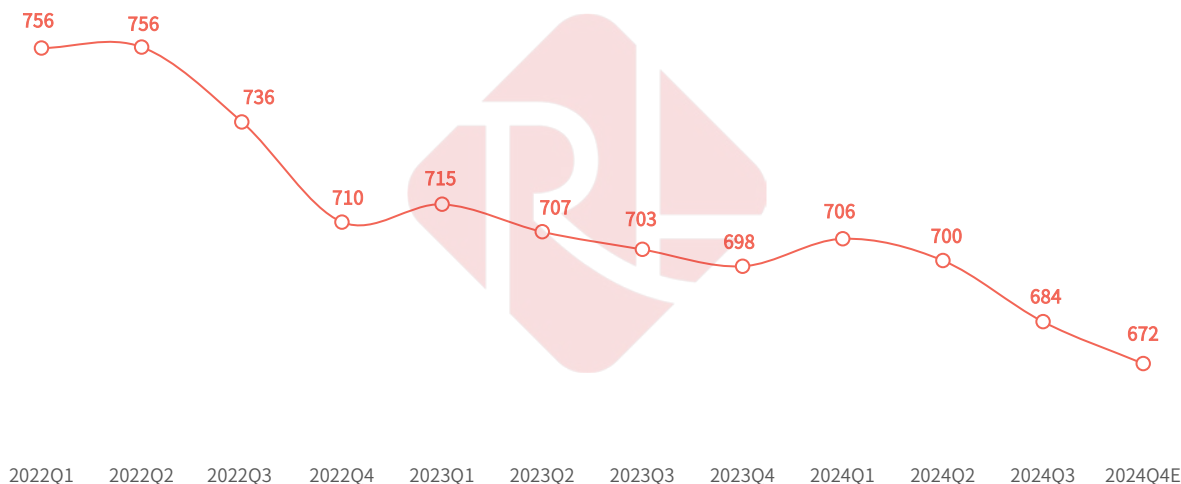
商业用房库存去化周期61.3个月，也就是说即使无新增供应，依照当前平均销售速度，仅销售现有的库存面积需要5.1年。从消费方式看，中国近年线上化水平较高，商业营业用房面临较大的去化压力。

存量商业市场：租金下滑，空置率维持在低位

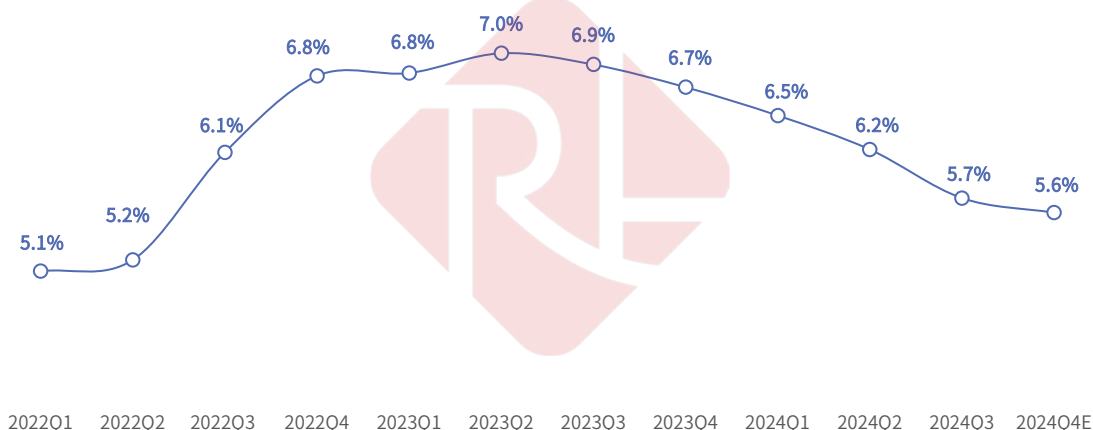
2024年深圳存量商业物业（以商务公寓为主）成交面积37.4万 m^2 ，同比上升35.9%。

2024年深圳优质购物中心集中供应，全年深圳优质购物中心供应量为近60万平方米。受供应大增影响，2024年四季度深圳主要商圈优质购物中心最优租金层平均租金为672元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ，同比下跌3.7%。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，空置率下降至5.6%，维持在低位。

深圳优质购物中心最优租金层平均租金（单位：元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ）



深圳优质购物中心最优租金层平均空置率



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。

深圳是全国吸引人口最多的城市之一，实际管理人口在1,800~2,200万之间。《广东省第七次全国人口普查公报》显示，深圳常住人口十年暴增了713.6万人，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。核心都市圈核心城市内优质资产，依旧配置选择，风险总体可控。深圳良好的经济和人口基本面将继续支撑本地消费市场的发展，有利于零售物业租售的长远表现。

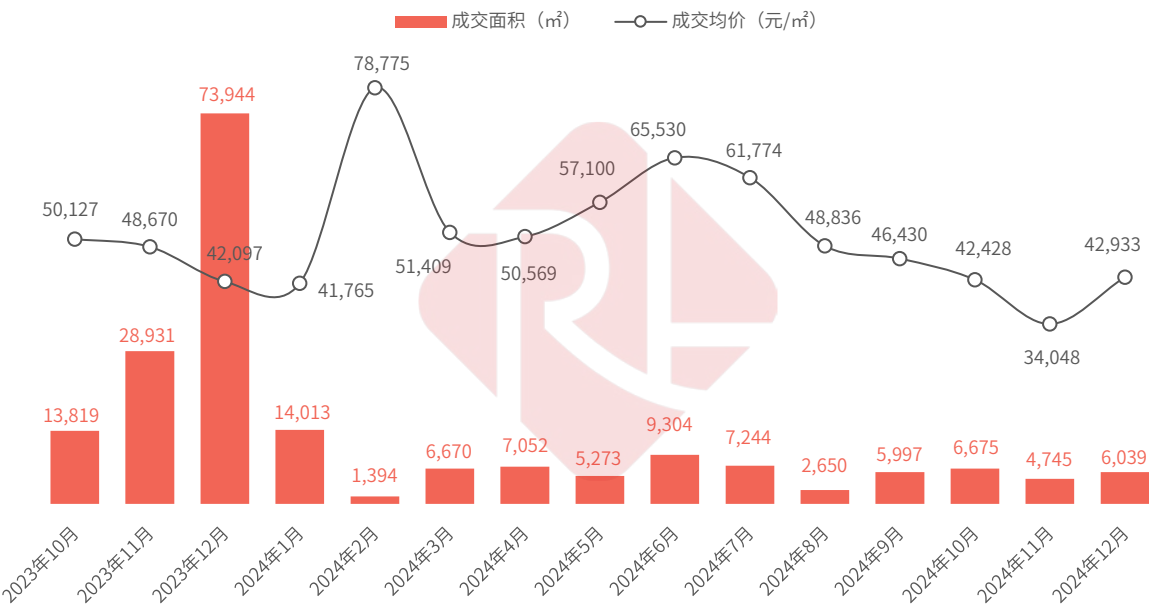


深圳写字楼市场

新建写字楼市场：价升量跌

2024年深圳新建写字楼（不包括产业园研发办公物业）整体热度下行，销售萎靡不振。全年成交均价为50,155元/m²，同比上升5.2%。成交面积7.7万m²，同比大降81.9%。

深圳新建写字楼成交量图



数据来源：瑞联数据平台

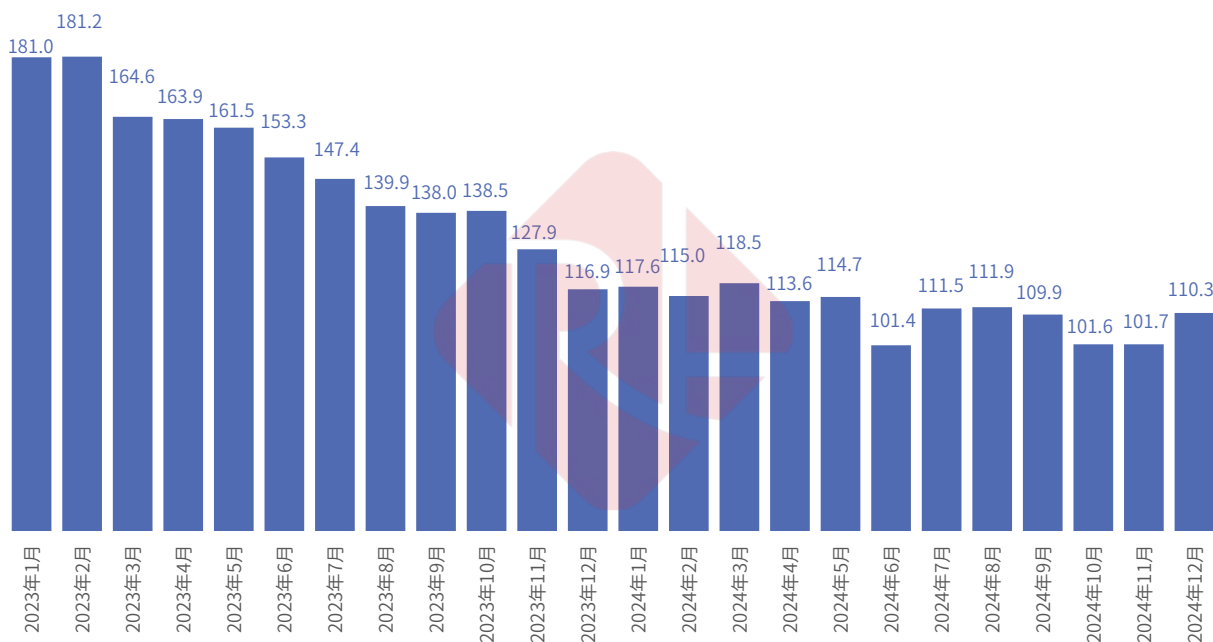
深圳写字楼历年销售一览表

年份	成交面积 (万m ²)	成交单价 (元/m ²)	成交金额 (亿元)	可售套数	可售面积 (万m ²)
2024	7.7	50,155	38.6	7,136	110.3
2023	42.7	47,678	203.5	9,432	116.9
2022	51.4	48,390	248.6	12,661	176.1
2021	39.5	57,237	226.0	11,318	145.5
2020	56.5	58,150	328.4	12,815	154.4
2019	70.0	57,142	400.1	11,234	144.6
2018	85.4	56,914	485.5	12,790	138.2

数据来源：瑞联数据平台

截至12月末，深圳新建写字楼可售面积110.3万m²，库存量同比下降5.6%，总体呈趋势性下降形态。

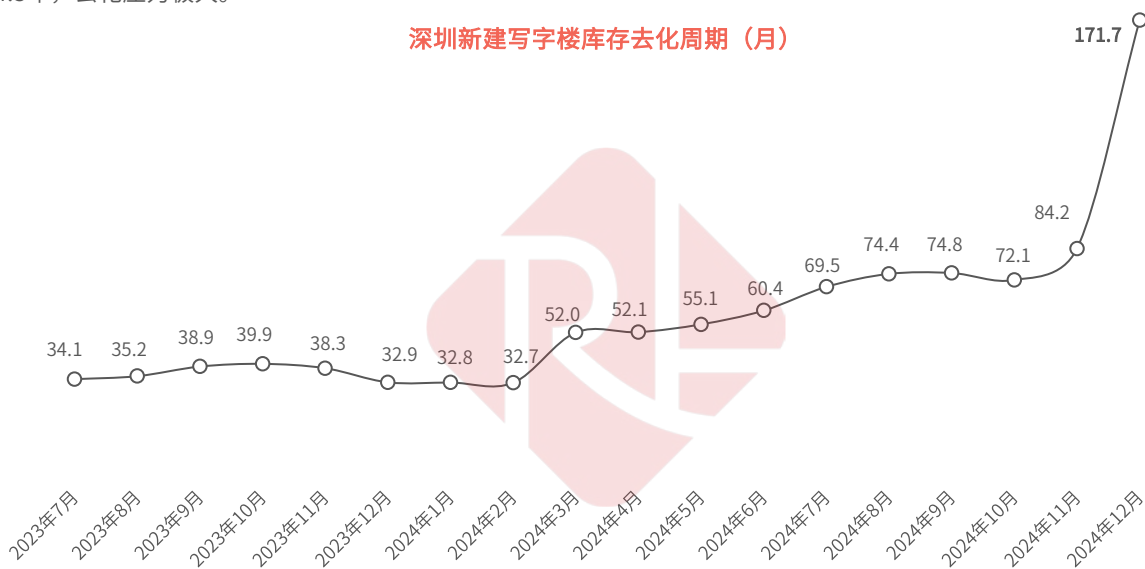
深圳新建写字楼可售面积（万㎡）



数据来源：瑞联数据平台

由于销售欠佳，库存去化周期高达171.7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14.3年，去化压力极大。

深圳新建写字楼库存去化周期（月）



数据来源：瑞联数据平台

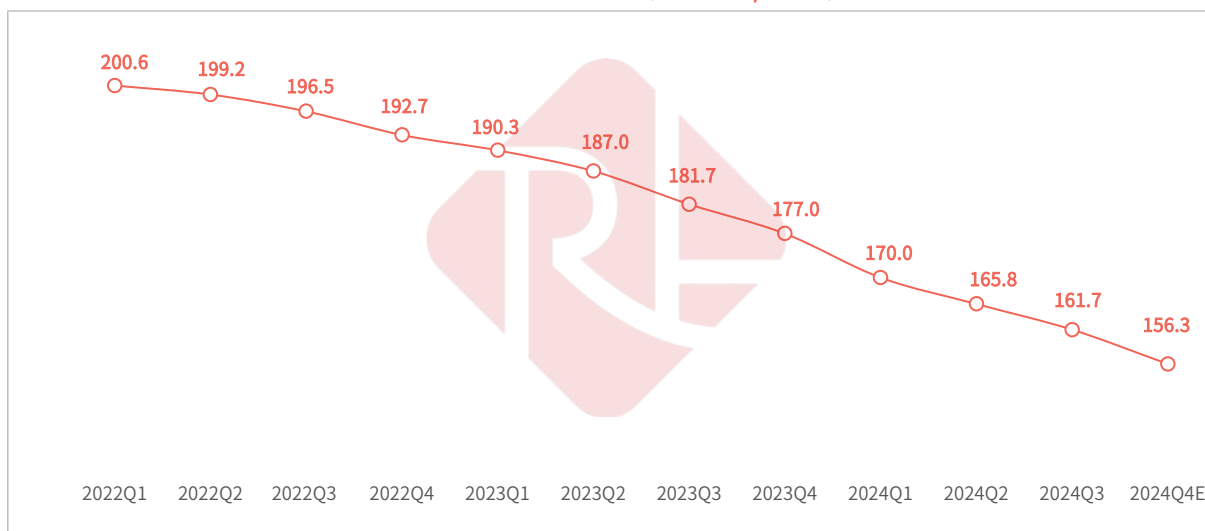
存量写字楼市场：租金下行，空置率维持高位

深圳存量写字楼全年成交17.7万㎡，同比上升51.1%。绝对数值相对于体量超过1000万㎡的市场而言，买卖寥落，交易以租赁为主。

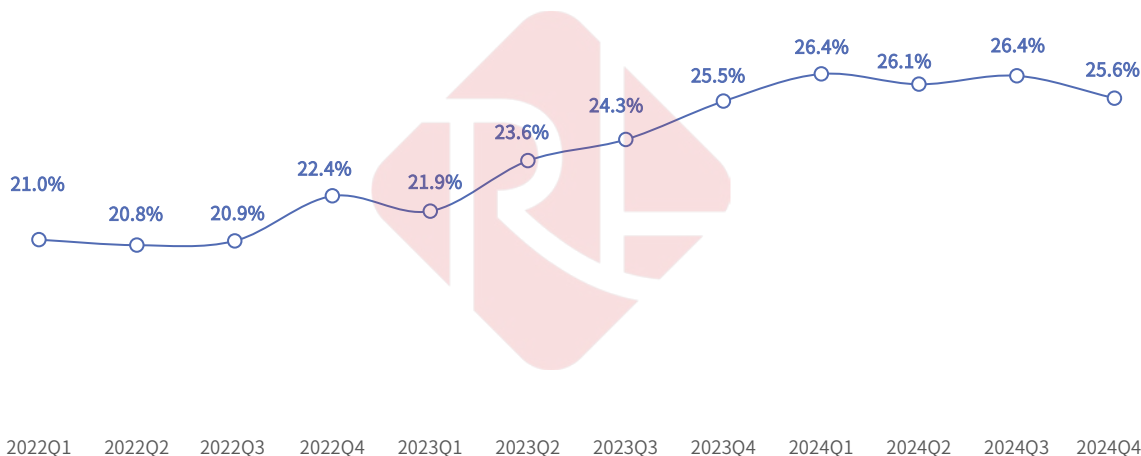
四季度，全球宏观经济不确定因素增多，叠加深圳写字楼供需严重失衡，租赁需求疲软竞争进一步加剧，各区域租金普遍下调。深圳商务区甲级写字楼租金继续下探，平均租金为156.3元/㎡·月，同比下跌11.7%。静态租赁回报率为2.9%。到2024年年底，深圳新增经营主体56万户，总量超440万户，拥有境内外上市公司579家，国家高新技术企业达2.47万家，“专精特新”企业达1.08万家，形成大企业“顶天立地”、小企业“铺天盖地”的发展格局，为写字楼需求的长期稳健增长提供坚实支持。

未来三年，整体市场仍将承受较大的供应压力，预计在宏观经济与市场预期未能出现明显趋势性改变前，写字楼租金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/㎡·月）



深圳甲级写字楼平均空置率



四季度，深圳甲级写字楼市场“消化不良”，平均空置率攀升至25.6%，高居一线城市之首。空置率同比提高0.1个百分点，维持高位运行。

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㎡（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成形，供应高峰期过后写字楼供需才会出现逆转。

2025年深圳楼市前瞻

2024年，深圳GDP在地级市中排名全国第一，经济保持总体稳定、持续恢复向好态势，各项政策利好加速累积，市场信心和预期逐步修复，为房地产市场需求的长期稳健增长提供坚实支持。

2024是政策调控大年。9月，随着中央“止跌回稳”基调的确定，深圳快速落实中央部署，限购、限价、首付、利率、税费、转让、收储、旧改等政策高密度投放，楼市出现几个“止跌回稳”迹象。

四季度，深圳新建住宅成交显著增加，季度环比增加178%，放开限购的区域市场热度显著增加，新房销售折扣陆续收回。新房房价有企稳趋势，12月价格有小幅回升。可售套数呈显著的趋势性下降形态，库存去化周期连续四个月大幅回落，再次回到调控目标区间内，解除风险警告。

存量住宅市场，四季度回温更为显著，过户量处于高位，经历需求集中释放后，市场逐步回归到一个健康且稳定的状态。在放松限购、降低首付等一系列政策后迎来挂牌量高点，12月存量住宅挂牌量开始减少，买卖博弈中卖方信心有所修复。

2025年，或跃在渊，止跌回稳蓄势待发。

2025年是楼市“止跌回稳”关键之年，供需两侧齐发力，从中央到地方，政策力度不减，步履不停。中央层面财政更加积极，货币适度宽松。货币方面，时隔十四年重回“适度宽松”政策基调，实施更大力度的降准、降息，扩量加力稳住楼市值得期待。财政政策从“积极”到“更加积极”，针对房地产的政策包括落实减税政策，专项债用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房。减税政策涉及契税、增值税和土地增值税等方面，期税收政策更多聚焦在前期政策的落实上，进一步优化税收政策，降低居民置业成本、降低企业资金压力。政策端将延续宽松基调，全国楼市基本面将逐步走到拐点，各指标磨底修复，形成产业链发展的新起点。

待雨歇，见青山。

止跌回稳，大城先行。

展望2025年，预计深圳住宅市场稳量提质，夯实底部，成交价量将有积极的表现，实现结构性复苏。

城市能级越高，楼市韧性越强。深圳将继续发挥“楼市风向标”的作用，率先供需逆转成交回升，热度向核心二线城市传导。

瑞联平台 | 世联资产 | 世联评估 | 瑞联资信 | 瑞联数科 | 朗瑞会计师事务所 | 中瑞世联

● 平台品牌公关部

联系人：孙绮、黄丽萍

联系电话：0755-82080732/18938868088、15019473289

● 平台商务部

联系人：吴宗简、文华思

联系电话：18948172968、15002072432

● 世联资产

联系人：陈迅、卢国超、宋秋红

联系电话：13066991568、15914080073、15866763079

● 平台区域对接

深圳公司

联系人：苏武超、李枫

联系电话：13828799315、13828765716

北京公司

联系人：石鑫、孙念、李吉明、吕玥涵、刘佳

联系电话：13581979027、18610998388

18612270255、18611754748

13581752025

上海公司

联系人：戴倩、王海瑞、张勇

联系电话：15121191559、13818046999

13601920241

广州公司

联系人：刘海清、赵楚楠

联系电话：18589205533、15902063487

东莞公司

联系人：袁伟明、蒋敏

联系电话：18688620230/13723567330

13428630375

佛山公司

联系人：程思远、李键

联系电话：13413377171、13570987339

杭州公司

联系人：刘鹰、蒋志强

联系电话：18926566695

0571-28886268/18268822302

武汉公司

联系人：刘鹰、杨凯

联系电话：18926566695、18682153123

青岛公司

联系人：张华、宋秋红

联系电话：0532-68619068/18661764362

15866763079

成都公司

联系人：孟刚、冯博

联系电话：023-63701562/18581884550

18990728336

重庆公司

联系人：孟刚、任杰

联系电话：023-63701562/18581884550

17318294699

南京公司

联系人：周丽莉、徐涛

联系电话：025-52803936/13851796328

13337908787

厦门公司

联系人：袁伟明、蒋敏

联系电话：18688620230/13723567330

13428630375