

CITY
EXPRESS

每一天，为您创造价值

RUIJUNION

2025 城市快报

1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:	54,483元/m ²
	存量住宅均价:	54,520元/m ²
	新建写字楼均价:	41,317元/m ²
	新建商业用房均价:	41,679元/m ²

 ↑ 1.7%

新建住宅均价

 ↓ 0.03%

存量住宅均价

 21.6

住宅房价收入比

 ↓ 41.4%

新建住宅成交套数

 ↓ 5.2%

存量住宅成交套数

 1:703

住宅租售比

 9.6月

住宅去化周期

楼市淡季 短期波动不改止跌趋势 新春启程 政策发酵促进落实回稳

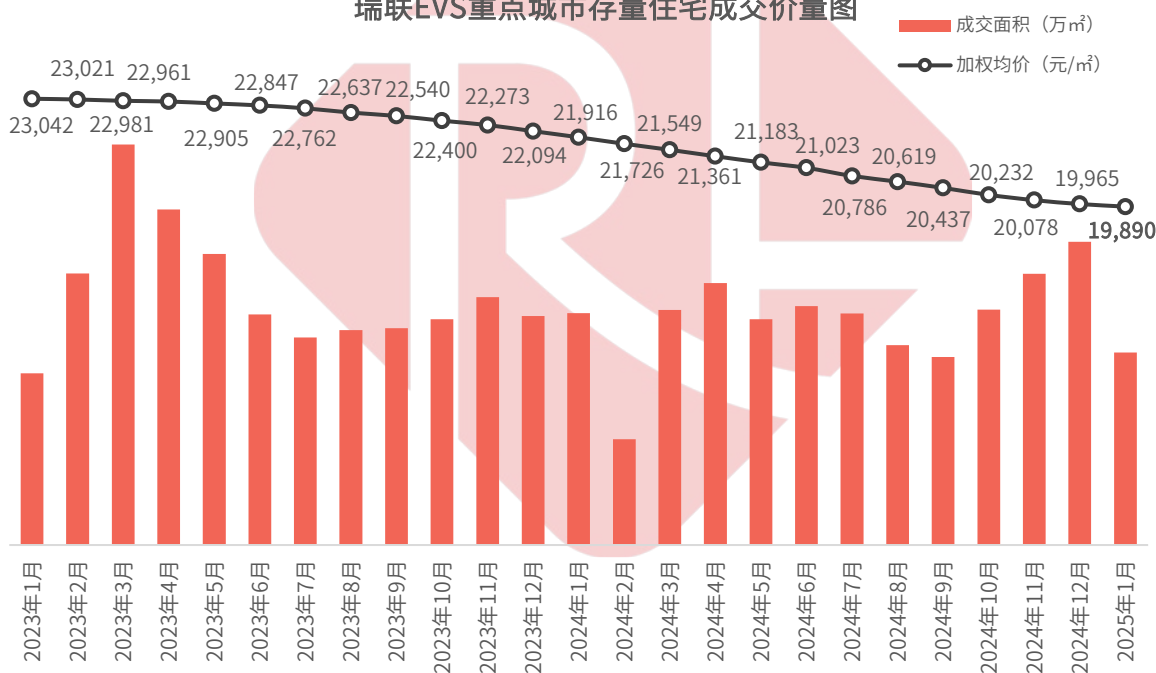
全国住宅市场综述（1月份）

一月综述：供求季节性回落

进入2025年，受春节假期影响，住宅市场供求季节性回落。

1月是楼市传统淡季，全国重点城市瑞联EVS存量住宅加权均价为19,890元/㎡（仅作价格指数用），环比名义跌幅为0.38%，连续三个月收窄。同比名义跌幅为9.24%，连续两个月收窄。

瑞联EVS重点城市存量住宅成交价量图



受假期因素影响，存量住宅带看量、网签量呈现季节性回落。在可连续获得官方数据的城市中，1月存量住宅成交面积环比下降36.6%，低于去年春节水平。

存量市场相较新房更具韧性，假期影响下网签量“真空”不改“止跌回稳”趋势。二手房短期处于修复蓄力的阶段，随着春节假期影响逐渐褪去，成交热度有望率先回升。如中央及地方政策持续发力，信心持续增加，3、4月市场“小阳春”可期。

1月市场供求快速回落，热点城市新建住宅销售面积环比下降66.5%，单月销售规模处于历史较低水平。年末冲刺后新房营销及推货逐渐淡去，各能级城市新房销售维持低位，楼市成交出现回落属于正常情况。随着春节假期结束，金三银四为重要观察窗口，若重点城市楼市延续回稳态势，将有效提振市场信心，增强市场“底部共识”。

➤ 环比变动：上海、深圳、成都等初具“止跌”特征

在瑞联平台高频跟踪的重点城市中，本月成都存量住宅价格微升，其他45座城市“以价换量”持续，均价环比下跌。

市场“回稳”路径为“存量住宅成交量回升→存量住宅价格止跌→新房销售量回升”。目前上海（-0.07%）、深圳（-0.03%）、成都（0.01%）、天津（-0.09%）、武汉（-0.10%）等高能级城市存量均价保持平稳，初步具备“止跌”部分特征。环比跌幅居前的城市为南昌（-2.14%）、中山（-1.51%）、南宁（-1.47%）、佛山（-1.43%）及福州（-0.98%）。

➤ 均价同比：北京、深圳、成都等房价相对平稳

存量住宅均价同比下跌城市为46座。北京、深圳、成都、长沙、西安等高能级城市房价相对平稳。大湾区广州、东莞、佛山三城依然领跌，跌幅略有收窄，福州、厦门、泉州三城调整也较为充分。同比跌幅居前的城市为东莞（-20.09%）、广州（-18.56%）、佛山（-18.41%）、厦门（-17.32%）及南昌（-16.87%）。

➤ 市场展望：政策发酵促进回稳

作为“十四五”规划的收官之年，2025年“拼经济稳增长”重要性不言而喻。房地产永远都是经济的一块重要基石，楼市不稳，经济很难实现稳步前行。

1月，政策面整体来看“推动房地产市场止跌回稳”的基调延续，推动已出台的地产逆周期政策落实是重点，城中村改造、收储等政策进一步加码。

1月10日，财政部重申将持续用力、更加给力，打好政策“组合拳”。

在力度上，用好用足政策空间，加强逆周期调节。提高财政赤字率，加大支出强度，为稳经济保驾护航。在效率上，大力优化支出结构，更加注重惠民生、促消费、增后劲。在时机上，做到主动靠前发力，增强政策前瞻性和针对性。加快支出进度，尽快形成实际支出，带动更多社会投资。

“促进房地产市场止跌回稳”的财政政策包括两个方面。一，调整相关税收政策，降低交易、开发环节的税收负担，推动政策落实，让政策效应充分发挥出来。二，扩大专项债的使用范围。在2025年新增发行的专项债额度内，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目。支持城市政府收回收购存量闲置土地及新增土地储备，支持收购存量商品房用作保障性住房。

1月，中央多次强调推进城市更新工作，城市更新与土地收储政策接连出台。20日，全国城市更新视频会议强调大力实施城市更新，有力有序有效推进城市更新重点任务。22日，自然资源部发布新版《土地储备管理办法》，其中，在土地储备计划方面新增了“结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区”等内容。

1月，各地抓紧在春节前出台稳定楼市政策，优化集中于公积金政策、购房补贴等，从政策面看预期逐步发酵，有望带来新一轮博弈机遇。

各地持续优化公积金贷款政策，厦门、济南等地优化住房套数认定，昆明、岳阳等地优化提取余额支付首付款。北京、广州南沙区优化土地供应结构，杭州多区、武汉东湖高新区等地发放购房补贴，广州、南宁等地推进收购存量商品房。昆明推进按套内面积计价方式销售商品住房。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。

展望上半年，存量住宅市场坚韧前行，夯实底部，将呈“成交平稳，价格跌幅收窄”态势。能级越高，整体经济向好的城市房价韧性越强，2025年将率先实现“止跌”和“稳住”。

EVS数据大公开——2025年1月全国代表城市存量房房价变化

同比变动 排名	城市	2025年1月均价 (元/㎡)	环比变动	同比变动
1	乌鲁木齐	7,636	-0.17%	-3.26%
2	北京	50,706	-0.24%	-3.57%
3	三亚	27,171	-0.62%	-3.88%
4	大连	11,817	-0.14%	-4.61%
5	成都	12,736	0.01%	-4.77%
6	深圳	54,520	-0.03%	-5.18%
7	兰州	9,587	-0.28%	-5.60%
8	西安	12,789	-0.33%	-5.67%
9	石家庄	12,306	-0.41%	-5.95%
10	长沙	9,834	-0.63%	-6.15%
11	无锡	12,498	-0.57%	-6.31%
12	昆明	9,540	-0.38%	-6.39%
13	海口	13,886	-0.56%	-6.49%
14	贵阳	7,788	-0.82%	-6.67%
15	江门	5,939	-0.75%	-6.94%
16	常州	10,763	-0.87%	-7.07%
17	长春	7,555	-0.41%	-7.11%
18	南京	27,301	-0.38%	-7.22%
19	合肥	15,085	-0.51%	-7.37%
20	珠海	17,979	-0.28%	-7.64%
21	太原	9,006	-0.84%	-7.72%
22	济南	13,236	-0.49%	-7.85%
23	沈阳	7,741	-0.12%	-8.93%
24	上海	50,155	-0.07%	-9.41%
25	郑州	10,181	-0.67%	-9.86%
26	烟台	8,203	-0.55%	-9.93%
27	温州	14,181	-0.40%	-9.93%
28	苏州	16,519	-0.96%	-10.01%
29	南宁	9,302	-1.47%	-10.11%
30	天津	16,374	-0.09%	-10.16%
31	惠州	8,587	-0.67%	-10.37%
32	青岛	14,381	-0.79%	-10.40%
33	重庆	7,850	-0.78%	-11.34%
34	杭州	31,860	-0.51%	-11.83%
35	宁波	18,421	-0.36%	-11.93%
36	呼和浩特	8,352	-0.18%	-12.02%
37	哈尔滨	7,285	-0.91%	-12.19%
38	中山	8,473	-1.51%	-12.24%
39	福州	17,450	-0.98%	-15.29%
40	泉州	10,305	-0.42%	-15.77%
41	武汉	12,537	-0.10%	-16.11%
42	南昌	8,770	-2.14%	-16.87%
43	厦门	31,687	-0.61%	-17.32%
44	佛山	10,852	-1.43%	-18.41%
45	广州	24,433	-0.54%	-18.56%
46	东莞	15,180	-0.75%	-20.09%

数据来源：瑞联数据平台

聚焦深圳市场



政策资讯概述

1月，深圳2025年首批新项目建设开工。

本次集中开工项目共259个，分布在产业、基础设施、社会民生等领域，总投资约1828.7亿元，2025年度计划投资约457.2亿元。社会投资类项目有114个，年度投资占比达到了76.9%。

土地市场概述

1月，深圳推出两宗用地，成交一宗居住用地G01045-0200。成交宗地于龙岗区龙城街道大运片区，临近地铁大运中心站。经过246轮竞价，中海地产以30.65亿元斩获本地块，溢价率70.4%，楼面单价29,611元/㎡。

住宅新房市场

1月为楼市传统淡季，住宅市场供求季节性回落。

深圳新建商品住宅均价为54,483元/㎡，环比上升1.7%。网签量3,969套/39.9万㎡，套数环比大降41.4%。

库存去化周期为9.6个月，连续5个月回落，一举跌破调控目标区间（12~18个月），发出“供不应求”信号。

随着春节假期结束，金三银四为重要观察窗口，若楼市延续回稳态势，将有效提振市场信心，增强市场“底部共识”。

住宅存量市场

受假期因素影响，1月深圳存量住宅带看量、网签量呈现季节性回落。

1月，具有指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,520元/㎡，环比下跌0.03%。同比下跌5.2%，连续三个月收窄，初步具备“止跌”部分特征。

临近春节，存量住宅供求季节性回落，过户4,554套/46.1万㎡，套数环比下降45.0%。

全市挂牌存量住宅65,226套，环比下降3.1%。

住宅租赁市场

根据瑞联EVS统计数据，1月份深圳优质商品住宅加权平均月租金为77.6元/㎡，总体趋势平稳偏弱。

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1:703，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）：价升量跌。

1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41,679元/㎡，环比上升3.2%，但呈趋势性下降形态。受春节假期影响，全市成交面积9,136㎡，环比大降53.1%。

零售商业租赁市场：租金下滑，空置率维持在低位。

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（初值）为676元/㎡·月，环比下跌1.1%。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5.6%，维持在低位。

办公市场概述

一手写字楼市场：价量齐跌。

1月份，新建写字楼（不包括产业园研发办公）网签均价41,317元/㎡，环比下跌3.8%。

受春节假期影响，本月成交仅570㎡，环比大降90.6%。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，空置率居高不下。

四季度，深圳商务区甲级写字楼租金继续下探，平均租金为156.8元/㎡·月，环比下跌3.0%。静态租赁回报率为2.9%。

平均空置率达到25.7%，高居一线城市之首。

政策资讯

深圳2025年首批259个新项目集中开工建设

1月2日，深圳2025年首批新项目建设开工。本次集中开工项目共259个，分布在产业、基础设施、社会民生等领域，总投资约1828.7亿元，2025年度计划投资约457.2亿元。社会投资类项目有114个，年度投资占比达到了76.9%。

各开工项目分区来看：

福田区共70个，总投资超过1000亿，开工项目和总投资是本次开工的各区里最多的区，包括八卦岭智能制造总部园区建设项目、华润九星智慧医药健康综合体建设项目等；

南山区共36个，总投资约323.5亿元，年度计划投资约70.5亿元，包括华润+中海后海商住用地项目、后海现代时尚创意产业总部基地、西丽新围城市更新单元项目等；

罗湖区共11个，总投资166.5亿元，年度计划投资约25.7亿元，包括清水河红岗创新广场二期&人工智能产业园项目、黄贝岭综合车场保障房项目等；

盐田区共12个，总投资约72.24亿元，包括深圳第三十一高级中学，中青二、三路工程，中英街深港旅游消费合作区建设三期等项目；

宝安区共36个，总投资约299.6亿元，年度计划投资约67.4亿元，包括惠科新能源项目、华西华南总部大厦；

龙岗区共36个，总投资约285.34亿元，年度计划投资约67.4亿元，包括深圳比亚迪锂电池有限公司产线升级改造项目、比亚迪宝龙工业园升级改造等；

深汕合作区11个，包括深汕高中国（综合高中）项目、深东大道（创智路至新福路）建设工程等。

深圳《梅林关片区开发运营前期服务商项目招标文件征求意见》印发

1月2日，深圳公共资源交易中心发布《关于对梅林关片区开发运营前期服务商项目招标文件征求意见的公告》，招标预算限额3500万。本次招标需要提出“梅观大道下沉改造及跨线桥专项设计”的梅观大道梅林关段、跨线桥的总体线位布局、建设规模、改造形式等，分区分段比选线位及敷设方式，旨在解决梅林关片区进出关交通瓶颈、关系到周边片区出行的通达和顺畅，跨线桥可进一步强化片区东西车行联系。

梅林关片区统筹协调范围面积为4.63平方公里，东至五和南路，西至玉龙路，南至南坪快速，北至民康路；项目工作范围面积为1.10平方公里，东至星河丹堤和丰泽湖山庄边界，西至牛咀水库，南至南坪快速，北至龙华大道、新区大道、金龙路。

核心区域一体化统筹基于轨道枢纽、梅观大道下沉改造与跨线桥建设、空中平台等实施建设，划定10个地块，面积约28公顷，建筑面积约70.78万m²。

深圳发布关于征集应用场景创新项目的函

1月9日，深圳发展改革委对外发布征集应用场景创新项目的函，加快应用场景创新，推动产业科技互促双强。深圳将重点面向政府部门、企事业单位、新型研发机构、企业等开展项目征集。聚焦产业发展、城市治理、基础设施、社会民生、重大项目等方面，围绕智能制造、低空经济、海洋经济等20个重点领域，梳理一批应用场景创新项目，运用各类新技术、新产品。



深圳土地市场

1月，深圳推出两宗用地，建设用地面积13.86公顷，规划建筑面积21.92万㎡。

深圳土地供应一览表

公告日期	宗地编号	宗地坐落	土地用途	土地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	起拍总价 (万元)
2025-01-27	G11332-0270	碧岭街道沙湖社区锦龙大道与振碧路交汇处西北侧	文体设施用地	126,592	125,600	16,300
2025-01-23	H404-0100	清水河街道清源路南侧,清水河三路西侧	工业用地	11,984	93,600	15,200
合计	--	--	--	138,576	219,200	31,500

本月成交一宗居住用地G01045-0200。本宗地于龙岗区龙城街道大运片区，临近地铁大运中心站。土地用途二类居住用地，用地面积2.08公顷，容积率4.97，挂牌起始价17.99亿元，土地使用年限70年。

G01045-0200宗地建筑面积10.35万㎡，包含98,881㎡住宅、1000㎡商业，以及幼儿园、社区老年人日间照料中心、托儿所等少量公共配套设施，住宅部分用于建设普通商品住房。本宗地不限制未来的商品住房销售价格，户型设计不受“90/70政策”限制，按照“价高者得”的原则确定竞得人。

1月16日，华润置地、中海地产、建发房产、招商蛇口、绿城中国、越秀地产等8家房企齐聚深圳，抢夺深圳2025年出让的第一宗居住用地G01045-0200。经过246轮竞价，中海地产以30.65亿元斩获本地块，溢价率70.4%，楼面单价29,611元/㎡。

2025开年，中海地产开始大手笔“扫货”，在北京、深圳连夺两宗土地——全国首个城中村改造项目地块北京丰台西南郊冷库地块、深圳大运宅地G01045-0200，总地价70.73亿元。

2024年深圳涉宅用地供应大幅缩减，年内共成交5宗居住用地，均由头部央国企摘得，民营房企拿地仍较为审慎。



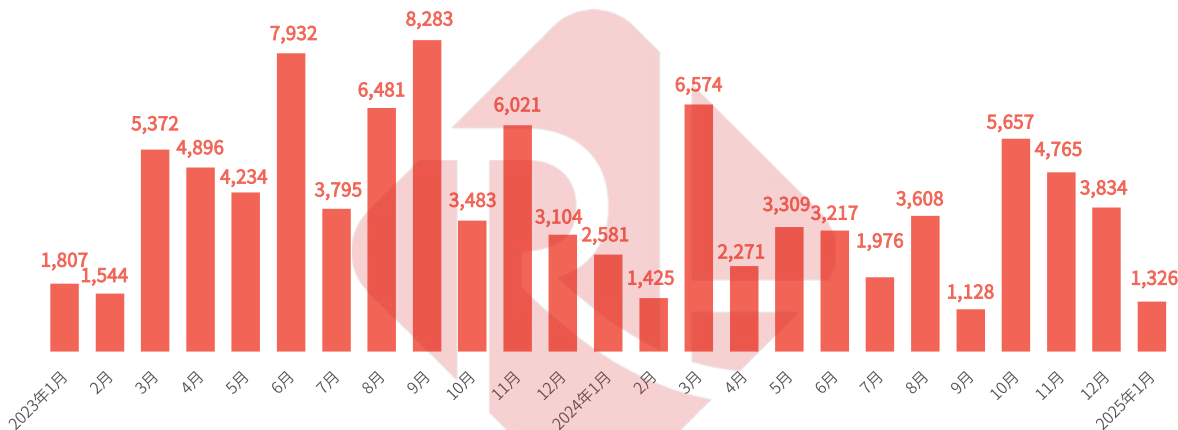
G01045-0200邻近体育场馆深圳大运中心

图片来源：深圳公共资源交易中心

土地市场

新房供应分析

深圳新建住宅新增供应套数



数据来源：瑞联数据平台

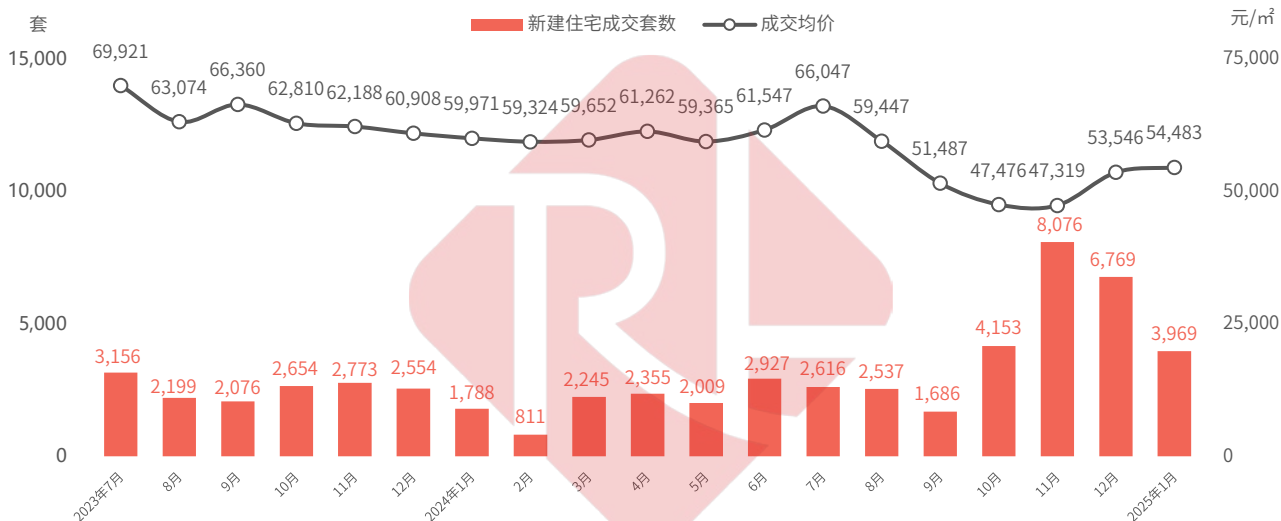
1月为楼市传统淡季，深圳新建商品住宅供应1,326套，共计13.49万 m^2 ，套数环比下降65.4%。

进入2025年，受春节假期影响，住宅市场供求季节性回落。新增预售4个住宅项目，包括翰华广场（860套）、景云上辰花园（195套）、阅云境广场（145套）、特发小梅沙观海广场（126套）等。

一季度计划入市新建商品住宅58.63万 m^2 ，共6,130套。

新房成交分析

深圳新建住宅成交价量图



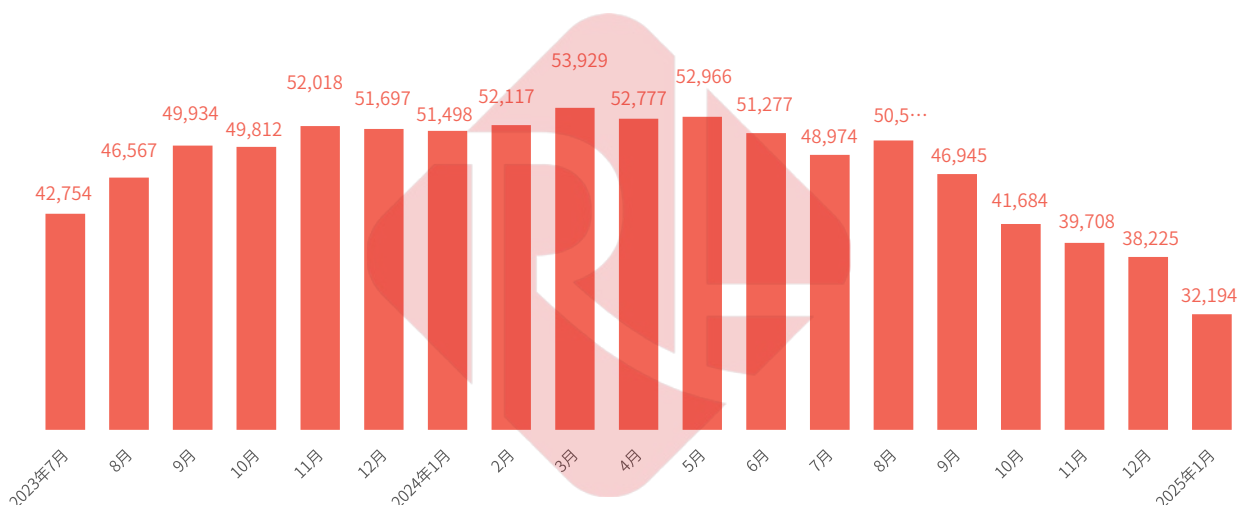
数据来源：瑞联数据平台

1月，深圳新建商品住宅均价为54,483元/ m^2 ，环比上升1.7%。网签量3,969套/39.9万 m^2 ，套数环比大降41.4%。

2024年，深圳坚持因城施策、果断施策、精准施策，先后三次调整住房限购政策，推出“以旧换新”“带押过户”等便民举措，组织开展“房交会”“好房节”等房地产推广活动，支持居民刚性和改善性住房需求。四季度，随着中央“止跌回稳”基调确定，政策对成交量的影响逐步得到体现，新建住宅市场成交“翘尾”，初步具备“止跌”部分特征。年末冲刺后新房营销及推货逐渐淡去，深圳楼市成交出现回落属于正常情况。随着春节假期结束，金三银四为重要观察窗口，若楼市延续回稳态势，将有效提振市场信心，增强市场“底部共识”。

新房可售及去化

深圳新建住宅可售套数



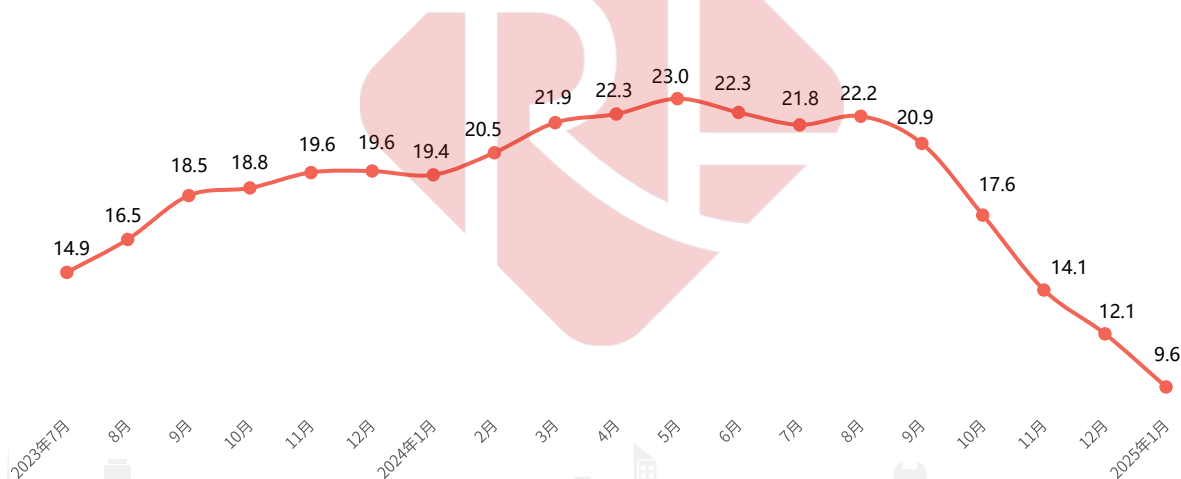
数据来源：瑞联数据平台

截至1月底，深圳在售新建商品住宅达32,194套/336.7万 m^2 ，套数环比下降15.8%，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8,387套，宝安区5,430套，龙华区4,912套，光明区3,490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9.6个月，连续5个月回落，一举跌破调控目标区间（12~18个月），发出“供不应求”信号。

深圳新建住宅库存去化周期

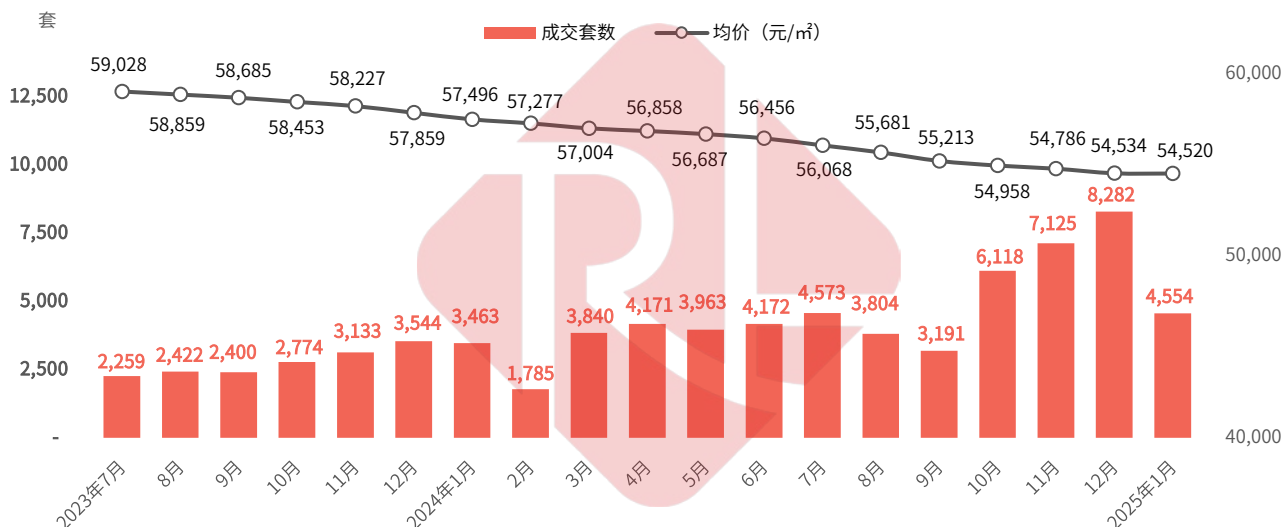


数据来源：瑞联数据平台

根据自然资源部住宅用地供应有关工作要求，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。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。预计深圳今年将加快住宅用地供应节奏。

存量住宅市场

深圳存量住宅成交量图



数据来源：瑞联数据平台

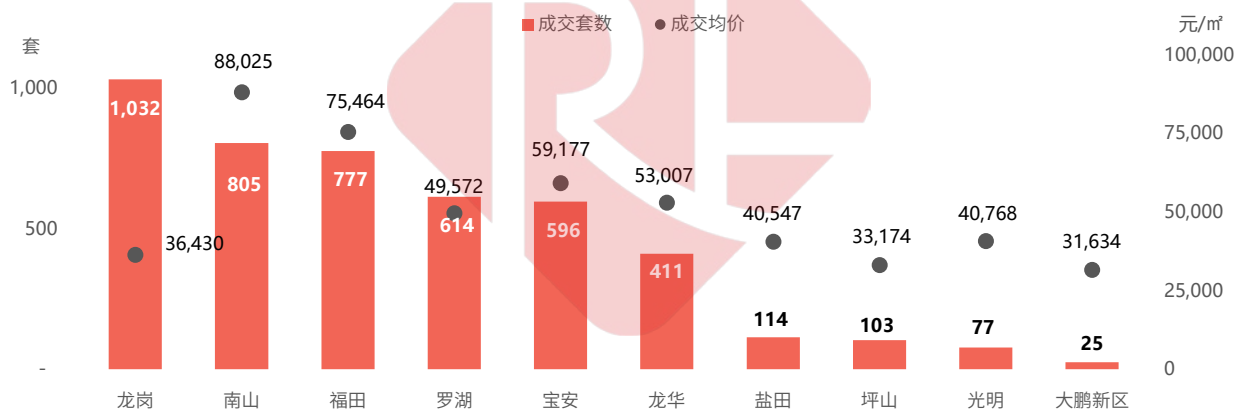
受假期因素影响，1月深圳存量住宅带看量、网签量呈现季节性回落。

1月，具有指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,520元/㎡，环比下跌0.03%。同比下跌5.2%，连续三个月收窄，初步具备“止跌”部分特征。

临近春节，存量住宅供求季节性回落，过户4,554套/46.1万㎡，套数环比下降45.0%。全市挂牌存量住宅65,226套，环比下降3.1%。

深圳存量市场相较新房更具韧性，假期影响下网签量“真空”不改“止跌回稳”趋势。二手房短期处于修复蓄力的阶段，随着春节假期影响逐渐褪去，成交热度有望率先回升。如中央及地方政策持续发力，信心持续增加，3、4月市场“小阳春”可期。

一月份各区存量住宅成交套数及均价



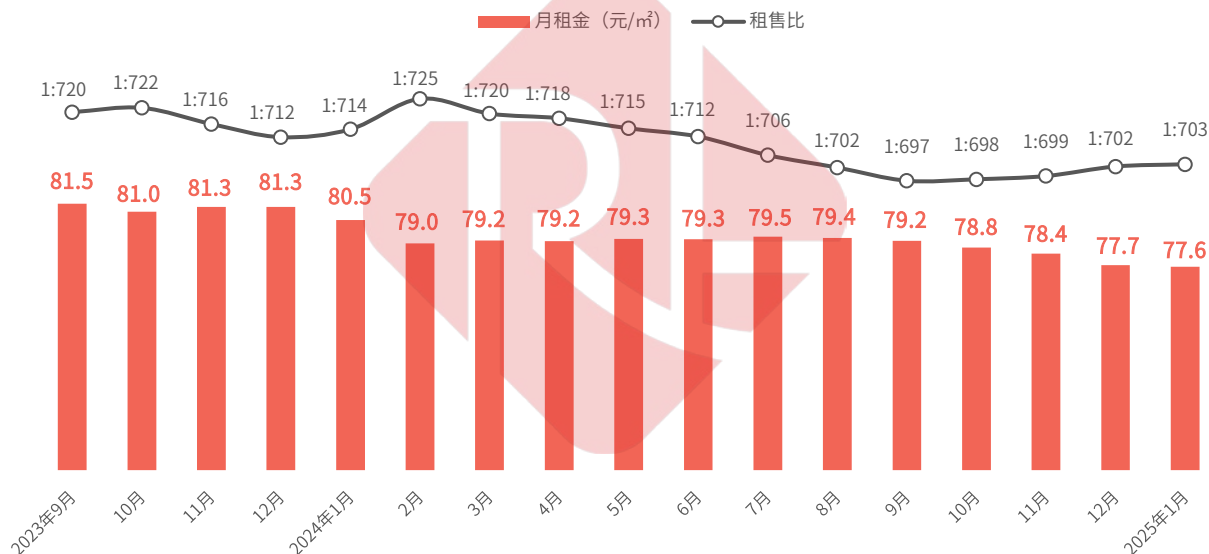
数据来源：瑞联数据平台

深圳存量住宅房价收入比高达21.6，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，1月份深圳优质商品住宅加权平均月租金为77.6元/㎡，总体趋势平稳偏弱。近期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，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益和利益。

2024年，深圳地区生产总值36,802亿元，同比增长5.8%。深圳规模以上工业增加值同比增长9.7%，工业投资增势强劲，增长20.1%。制造业投资拉动作用显著，增长24.6%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长27.4%。

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1:703，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62.0年才能收回成本。

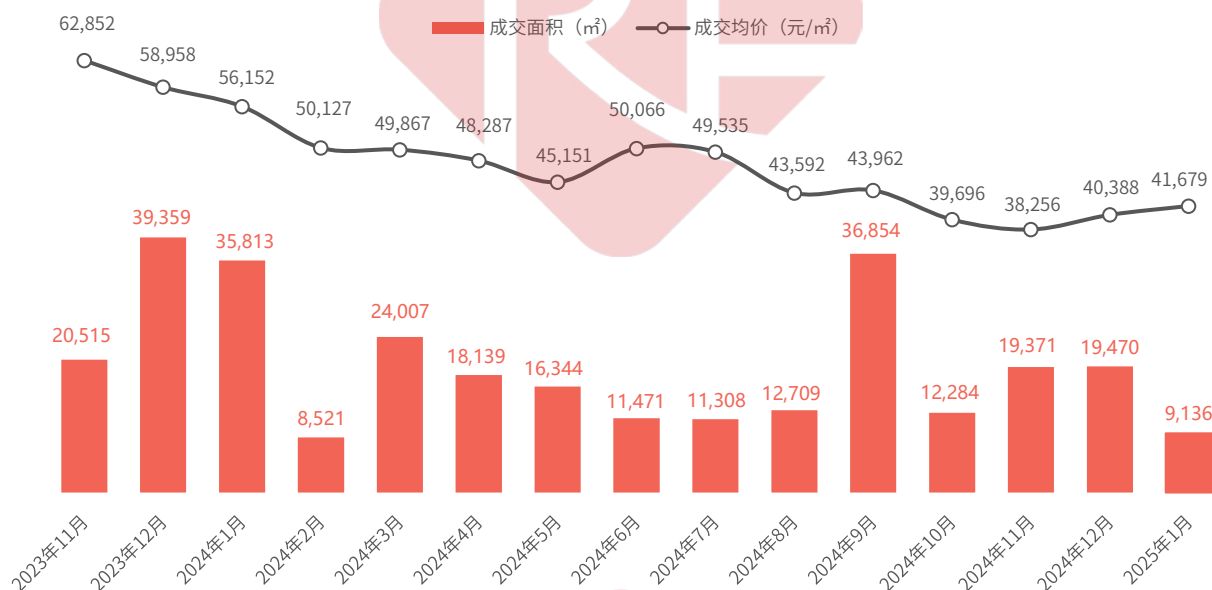
新建商业市场

一手商业市场（以商务公寓为主）：价升量跌

1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41,679元/㎡，环比上升3.2%，但呈趋势性下降形态。

受春节假期影响，全市成交面积9,136㎡，环比大降53.1%。

深圳新建商业（含商务公寓）物业成交量图

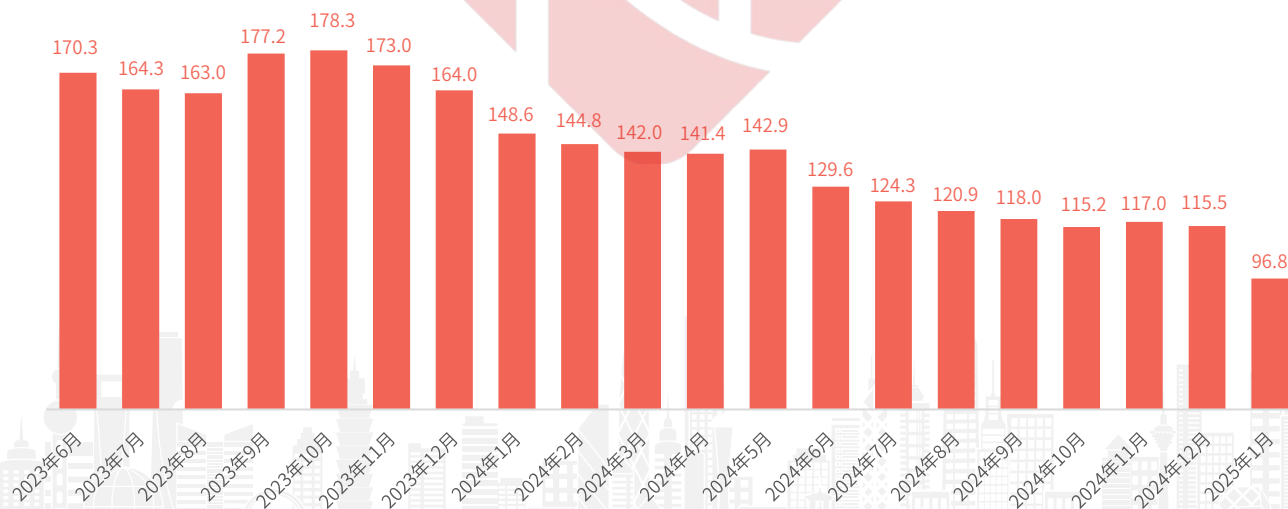


1月份，深圳新建商业物业（以商务公寓为主）可售面积为96.8万㎡，环比下降16.2%，总体呈下降趋势。

库存去化周期攀升至58.2个月，也就是说，即使无新增供应，依照当前平均销售速度，仅销售现有的库存需要4.8年。

一季度计划入市商务公寓5.76万㎡，共792套；商业3.43万㎡。

深圳新建商业（含商务公寓）可售面积（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

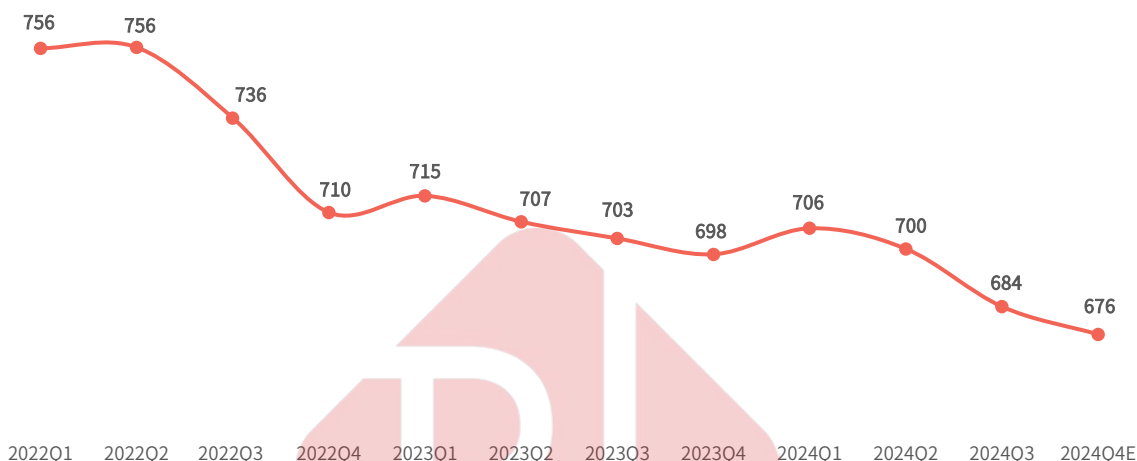
1月份，深圳存量商业（包括商务公寓）成交40,749m²，环比下降3.0%。

2024年，深圳优质购物中心新增供应量近60万平方米。受供应大增影响，四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676元/m²·月，环比下跌1.1%。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5.6%，维持在低位。

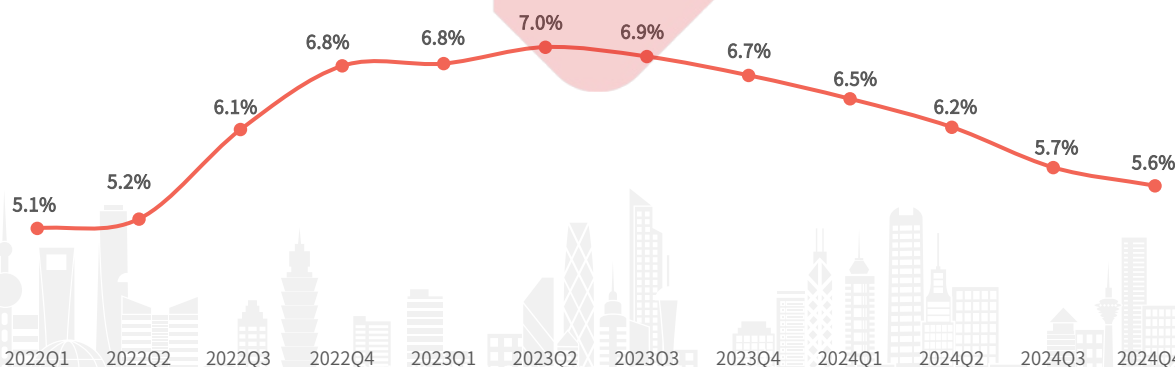
2024年，深圳经济展现出较强的韧性，推动消费市场积极复苏。社会消费品零售总额连续两年实现破万亿，达10,638亿元，同比增长1.1%。其中商品零售增长1.0%；餐饮收入增长1.5%。网上零售持续增长，限额以上单位通过互联网实现的商品零售额增长11.2%，消费市场积极向好。政府通过实施有针对性的政策措施，新质生产力稳步发展，新旧动能转换取得积极进展。

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

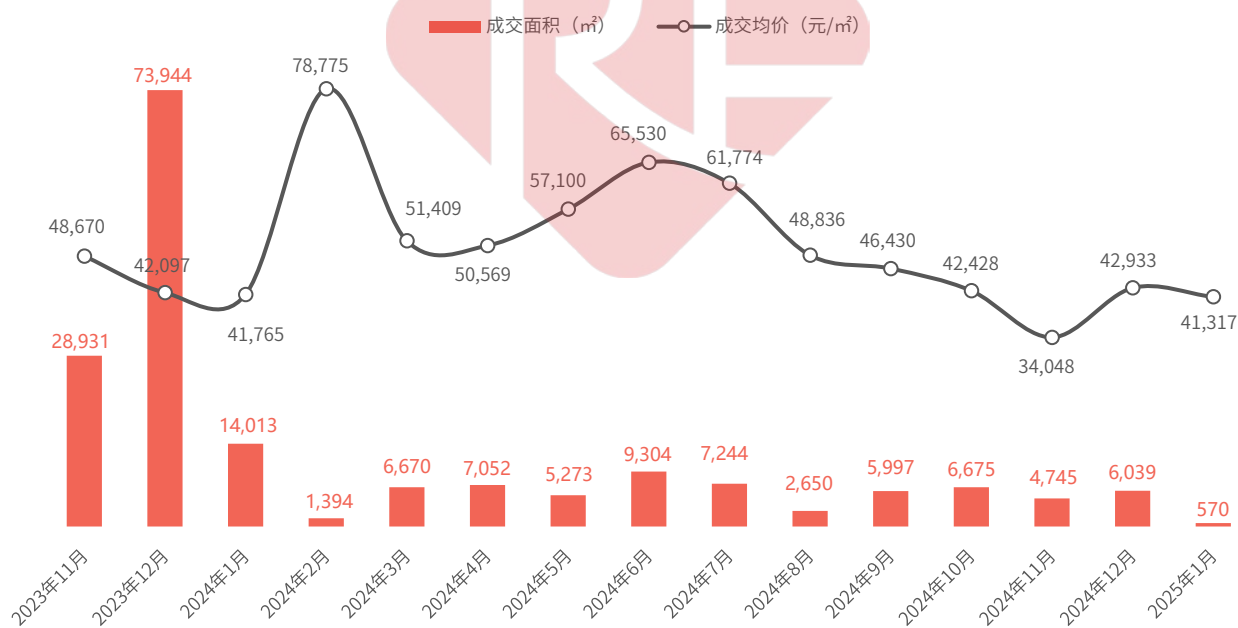
新建写字楼

一手写字楼市场：价量齐跌

1月份，新建写字楼（不包括产业园研发办公）网签均价41,317元/㎡，环比下跌3.8%。

受春节假期影响，本月成交仅570㎡，环比大降90.6%。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量图

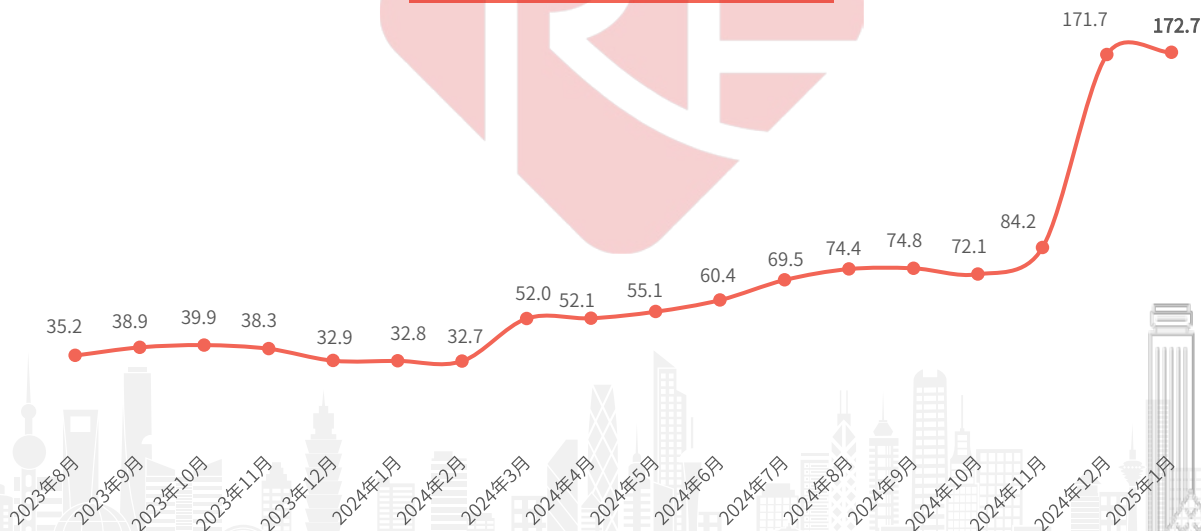


截至1月底，深圳新建写字楼可售面积为91.6万㎡，环比下跌17.0%，总体呈趋势性下降形态。

库存去化周期飙升至172.7个月，即使无新增供应，依照当前平均销售速度，仅销售现有的库存也需要14.4年。

一季度计划入市办公物业高达21.28万㎡，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，空置率居高不下

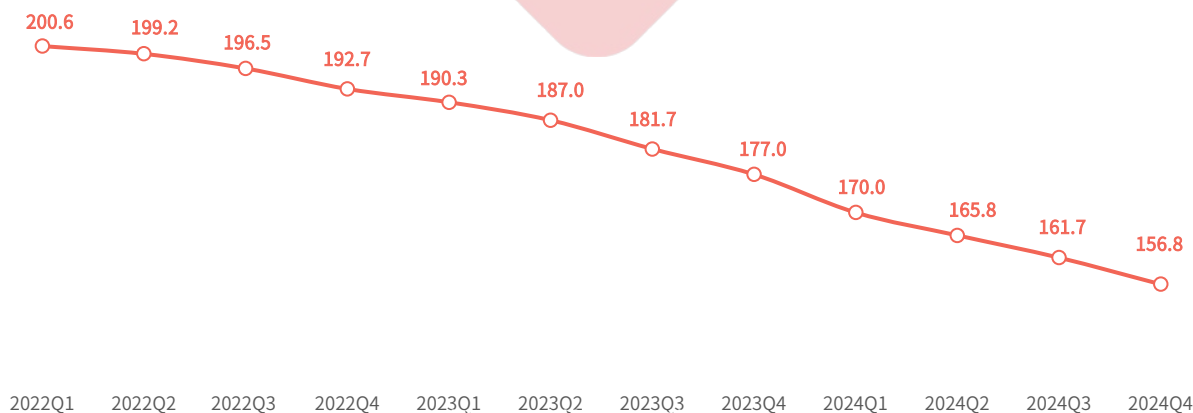
1月，深圳存量写字楼成交12,140m²，相对于体量超过1000万m²的市场而言，买卖寥落，交易以租赁为主。

2024年，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，各区域租金普遍下行，空置率居高不下。

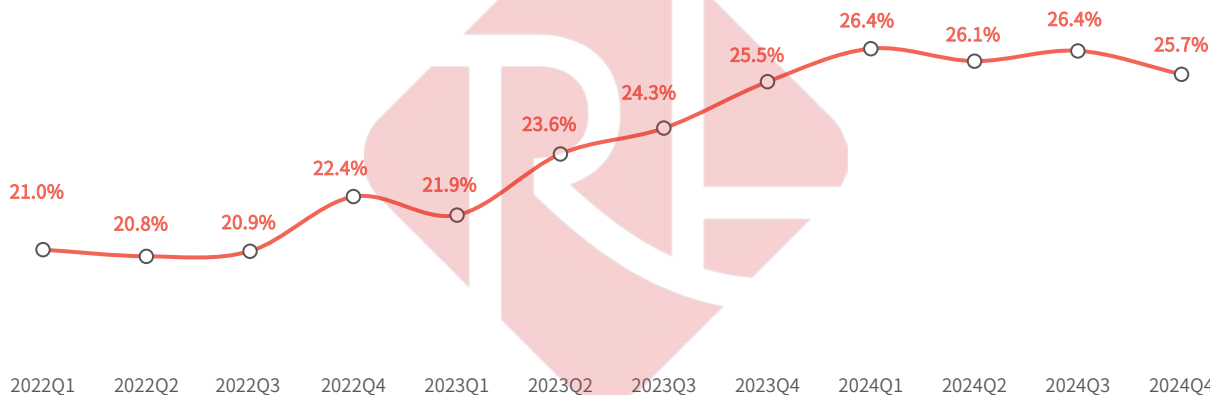
四季度，深圳商务区甲级写字楼租金继续下探，平均租金为156.8元/m²·月，环比下跌3.0%。静态租赁回报率为2.9%。平均空置率达到25.7%，高居一线城市之首。

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，为写字楼需求的稳健增长提供支持。

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

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成形，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 | 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