

CITY
EXPRESS

每一天，为您创造价值

RUIUNION

城市快报

2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：50,172元/m²
-  存量住宅均价：54,429元/m²
-  新建写字楼均价：46,539元/m²
-  新建商业用房均价：47,105元/m²

 7.9%

新建住宅均价

 0.2%

存量住宅均价

 21.5

住宅房价收入比

 19.3%

存量住宅成交套数

 58.0%

新建住宅成交套数

 1:700

住宅租售比

 8.9月

住宅去化周期

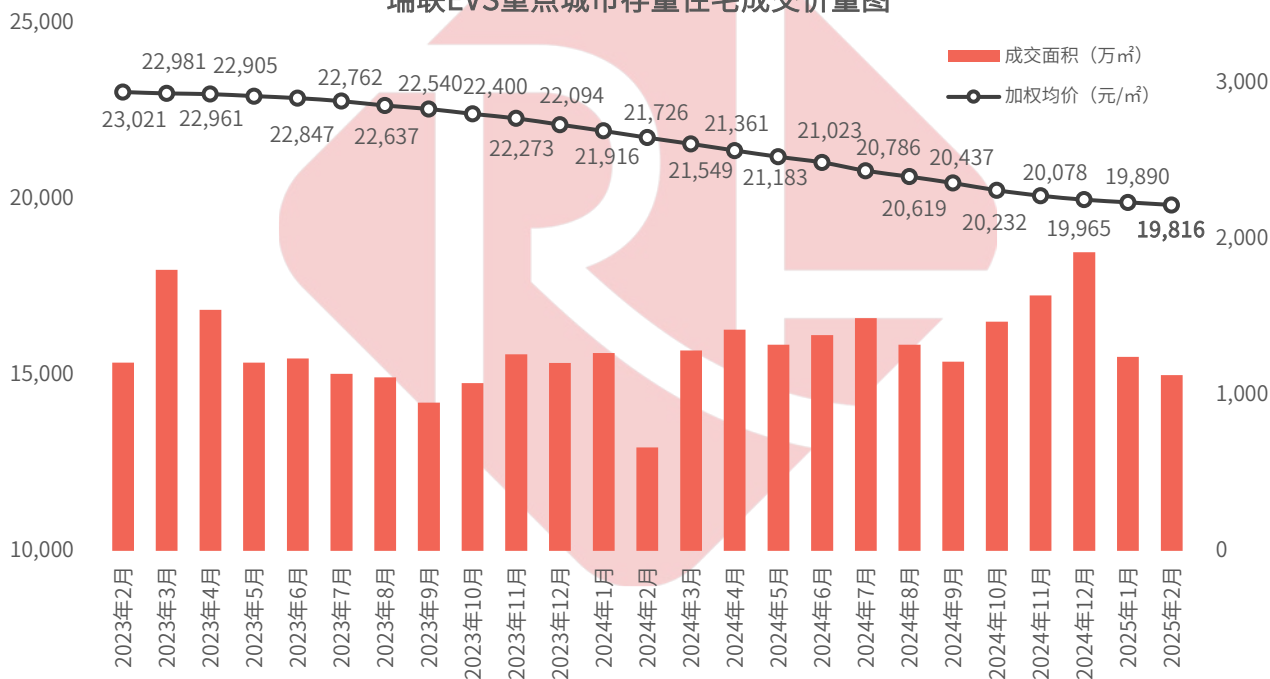
筑底巩固 止跌回稳大趋势延续 提振内需 核心城市小阳春可期

全国住宅市场综述（2月份）

➤ 二月综述：止跌回稳趋势延续

2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19,816元/㎡（仅作价格指数用），环比名义跌幅为0.37%，连续四个月收窄。同比名义跌幅为8.79%，连续三个月收窄。

瑞联EVS重点城市存量住宅成交量图



2月芳华初醒，买卖双方入市积极，带看量和成交量均较前期有所增长，存量市场整体恢复良好。春节期间积压的房屋买卖需求集中入市，新增客源量和成交量阶段性回升。当前政策环境整体宽松，购房门槛和资金成本显著降低，市场预期和价格走势总体稳定，买卖双方比较容易达成共识。随着利好政策的持续发力叠加市场自我调节，成交量积极复苏将逐步引导价格的稳定修复。

在已公布官方数据的城市中，2月各地**存量住宅成交面积环比下降9.5%**。成交量走势与市场实际体感有所差异，原因主要是2月天数较少，叠加春节假期影响，过户量自然减少。此外，网签数据有滞后性，节后市场情况将在3、4月份得到体现。

2月，已公布数据的城市**新建住宅销售面积环比下降14.1%**。随着春节假期影响逐渐褪去，北上深杭等3月均将迎来供应放量，改善和高端盘占比上升，预期将拉动市场热度回升，一二线及人口持续流入的核心城市“金三银四小阳春”可期。

➤ 环比变动：上海、深圳、成都初具“止跌”特征

本月成都存量住宅价格环比微升，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（-0.05%）、深圳（-0.17%）、成都（0.10%）、天津（-0.19%）等高能级城市存量均价保持平稳，初步具备“止跌”部分特征。价格筑底信号从核心城市向外传导，从存量市场向增量市场递进的趋势愈发明朗，进而带动全产业链进入良性复苏周期。

环比跌幅居前的城市为中山（-1.84%）、佛山（-1.43%）、南宁（-0.99%）、珠海（-0.95%）及哈尔滨（-0.92%）。

➤ 均价同比：北京、深圳、成都等房价相对平稳

在瑞联平台高频跟踪的重点城市中，存量住宅均价同比下跌城市为46座。北京（-3.51%）、深圳（-4.97%）、成都（-3.86%）、西安（-5.57%）、长沙（-6.00%）等核心城市房价相对平稳。大湾区广州、东莞、佛山三城依然领跌，跌幅继续收窄。

同比跌幅居前的城市为东莞（-19.67%）、佛山（-18.05%）、广州（-16.68%）、厦门（-16.67%）及南昌（-16.28%）。

➤ 市场展望：稳定楼市，提振内需

去年以来，从中央到地方，针对房地产供需两端政策密集出台，推动楼市止跌回稳，下调住房贷款利率和首付比例，降低交易环节税费水平，扎实推进保交房工作，并取得了良好效果。

2月28日，2025年首场中央政治局会议明确了“稳中求进、以稳促进”的总基调，强调“实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好”。会议重申“稳住楼市”，表明中央对稳楼市工作的重视，促进房地产止跌回稳依然是2025年的重点任务。

2025年是检验政策落地效果的重要年份。从31个省级行政区两会内容来看，“好房子”建设被确立为2025年核心攻坚任务。“好房子”不仅仅是指绿色、低碳、智能、安全的房屋，更包括功能性提升，社区配套完善，空间与美学结合，适应性与文化融合，以满足市民日益增长的居住需求和城市发展的高质量标准。超过21个省市专项部署“好房子”建设，北京、南宁等地印发“好房子”技术要点，构建起梯次推进的实施方案体系，“好房子”时代正式拉开帷幕。

2月，21城出台22条楼市松绑政策，巩固楼市企稳成果，提振购房信心、缓解房企流动性压力是当下不少城市的要务。

去库存方面，土地专项债加速落地。其中广东率先发行用于收购闲置存量土地专项债，涉及收储金额353.7亿元，收购规模和执行速度均超市场预期。北京发行462.9亿元专项债券，主要用于棚户区改造、城中村改造、土地储备等领域。各地通过发行专项债收购存量闲置土地，将有效促进存量土地的消化和风险出清，有助于改善房地产企业现金流。

重庆取消中心城区限售，2017年开始执行的限售政策正式落幕。当前全国仅剩北京、上海、深圳以及海南省4地仍在执行限购政策。房地产市场的止跌回稳，对实现2025年经济增长目标起到至关重要的作用。从政策部署来看，预计监管层将在金融、土地、税收等方面完善相关政策，各地因城施策调减限制性措施，激发楼市在提振内需、稳定投资方面的作用。

EVS数据大公开——2025年2月全国代表城市存量房房价变化

同比变动 排名	城市	2025年2月均价 (元/㎡)	环比变动	2025年 累计变动	同比变动
1	乌鲁木齐	7,621	-0.20%	-0.37%	-2.61%
2	北京	50,558	-0.29%	-0.53%	-3.51%
3	成都	12,749	0.10%	0.11%	-3.86%
4	大连	11,795	-0.19%	-0.33%	-3.93%
5	三亚	27,010	-0.59%	-1.21%	-4.42%
6	兰州	9,571	-0.17%	-0.45%	-4.92%
7	深圳	54,429	-0.17%	-0.19%	-4.97%
8	西安	12,744	-0.35%	-0.68%	-5.57%
9	长沙	9,790	-0.45%	-1.07%	-6.00%
10	贵阳	7,780	-0.10%	-0.92%	-6.02%
11	石家庄	12,247	-0.48%	-0.89%	-6.13%
12	昆明	9,496	-0.46%	-0.84%	-6.32%
13	江门	5,929	-0.17%	-0.92%	-6.51%
14	无锡	12,426	-0.58%	-1.15%	-6.73%
15	长春	7,517	-0.50%	-0.91%	-6.78%
16	南京	27,149	-0.56%	-0.93%	-6.81%
17	合肥	14,994	-0.60%	-1.11%	-7.01%
18	海口	13,825	-0.44%	-1.00%	-7.03%
19	常州	10,726	-0.34%	-1.22%	-7.09%
20	济南	13,190	-0.35%	-0.83%	-7.38%
21	珠海	17,808	-0.95%	-1.23%	-8.16%
22	上海	50,131	-0.05%	-0.12%	-8.28%
23	太原	8,930	-0.84%	-1.67%	-8.30%
24	烟台	8,184	-0.23%	-0.78%	-8.82%
25	沈阳	7,715	-0.34%	-0.45%	-8.91%
26	温州	14,172	-0.06%	-0.46%	-9.00%
27	郑州	10,141	-0.39%	-1.06%	-9.03%
28	天津	16,343	-0.19%	-0.28%	-9.68%
29	苏州	16,463	-0.34%	-1.30%	-10.01%
30	惠州	8,524	-0.73%	-1.40%	-10.05%
31	南宁	9,210	-0.99%	-2.45%	-10.53%
32	青岛	14,291	-0.63%	-1.41%	-10.83%
33	重庆	7,801	-0.62%	-1.40%	-11.20%
34	宁波	18,401	-0.11%	-0.47%	-11.73%
35	杭州	31,786	-0.23%	-0.74%	-11.86%
36	呼和浩特	8,315	-0.44%	-0.62%	-12.14%
37	哈尔滨	7,218	-0.92%	-1.82%	-12.45%
38	中山	8,317	-1.84%	-3.32%	-12.87%
39	福州	17,424	-0.15%	-1.12%	-14.18%
40	泉州	10,238	-0.65%	-1.06%	-14.73%
41	武汉	12,464	-0.58%	-0.69%	-15.56%
42	南昌	8,765	-0.06%	-2.20%	-16.28%
43	厦门	31,505	-0.57%	-1.18%	-16.67%
44	广州	24,211	-0.91%	-1.44%	-16.68%
45	佛山	10,697	-1.43%	-2.83%	-18.05%
46	东莞	15,064	-0.76%	-1.51%	-19.67%

数据来源：瑞联数据平台

聚焦深圳市场



政策资讯概述

深圳2025年GDP目标增长5.5%；地方一般公共预算收入增长3.0%；居民收入增长和经济增长同步；居民消费价格涨幅2%左右；新增就业20万人。

2025年推动产业投资继续保持快速增长、房地产投资尽快恢复增长。

土地市场概述

2月，深圳推出3宗用地，建设用地面积6.83公顷，规划建筑面积13.89万 m^2 。

成交一宗新型产业用地H404-0100。红岗新动能公司以底价1.52亿元斩获本地块，楼面单价1,624元/ m^2 。

住宅新房市场

2月，深圳新建商品住宅均价为50,172元/ m^2 ，环比下降7.9%。网签量1,666套/17.0万 m^2 ，套数环比下降58.0%。

住宅库存去化周期为8.9个月，连续6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。

2025年1~2月，深圳新宅成交套数同比增长116.8%。随着春节假期影响逐渐褪去，3月将迎来供应放量，改善和高端盘占比上升，预期将拉动市场热度回升，“金三银四小阳春”可期。

住宅存量市场

2月，具有指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,429元/ m^2 ，环比下跌0.2%。同比下跌5.0%，连续四个月收窄。

存量住宅供求季节性回落，过户3,677套/36.9万 m^2 ，套数环比下降19.3%。

2025年1~2月，存量住宅成交套数同比增长56.8%，市场整体恢复良好。2月芳华初醒，春节期间积压的房屋买卖需求集中入市，买卖双方入市积极。全市挂牌存量住宅65,745套，环比上升13.1%。

存量住宅房价收入比高达21.5，从2021年最高点（30.9）以来呈趋势性下降形态。

住宅租赁市场

2月份深圳优质商品住宅平均月租金为77.7元/ m^2 ，总体趋势平稳偏弱。

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1:700，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

2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47,105元/ m^2 ，环比上升13.0%。

受春节假期影响，全市成交面积5,593 m^2 ，环比下降38.8%。

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为672元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，环比下跌1.6%。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

一手写字楼市场：价量齐升

2月份，新建写字楼（不包括产业园研发办公）网签均价46,539元/ m^2 ，环比上升12.6%。

本月成交仅2,244 m^2 ，环比上升293.6%。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”。

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/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，环比下跌3.0%。静态租赁回报率为2.9%。平均空置率达到了25.7%，高居一线城市之首。

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。

政策资讯

深圳2025年GDP目标增长5.5%，新增就业20万人

2月25日，深圳市政府工作报告公布。2025年经济社会发展主要预期目标：全市地区生产总值增长5.5%；地方一般公共预算收入增长3.0%；居民收入增长和经济增长同步；居民消费价格涨幅2%左右；新增就业20万人。

扩大内需、稳定外需：加快建设具有全球重要影响力的消费中心。实施提振消费专项行动，加力扩围实施“两新”政策。拓展高质量投资空间。大力推进“两重”建设。加快建设深圳湾超级总部基地等重点区域。打造高能级国际贸易枢纽。打造服务外包示范城市。深化跨境电商综合试验区建设。

新质生产力：加快建设全球领先的重要的先进制造业中心。建成投产华润微电子12英寸集成电路生产线、深汕比亚迪三期四期等项目，开工建设立讯精密智能模组、惠科新能源等先进制造业项目。推动产业加快向高向新向优升级。发展壮大“20+8”战略性新兴产业集群。全力竞逐人工智能、低空与空天等产业新赛道。

深圳市常委会：推动房地产投资尽快恢复增长

2月6日，深圳市常委会扩大会议强调，投资要切实实现较好的增长，按照工作进度快于时间进度的要求，推动产业投资继续保持快速增长、基础设施投资优化结构加快进度提高速度、房地产投资尽快恢复增长，加大民间投资支持力度，推进重大项目建设提速提质增效。

深圳市国土空间总体规划（2021-2035年）发布

深圳印发深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）。深圳市是经济特区，国家创新型城市，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市。核心功能定位是全国性经济中心，全国先进制造业基地、对外开放门户，国际科技创新中心重要承载地。

规划目标：建设中国特色社会主义先行示范区，创建社会主义现代化强国的城市范例，打造高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市。到2025年，建成具有全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市，基本实现社会主义现代化。到2035年，建成具有全球影响力的创新创业创意之都和全民共享的和美宜居幸福家园，成为建设社会主义现代化强国的城市范例，率先实现社会主义现代化。到2050年，将以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市。

构建“一核多心网络化”城市空间格局：深入实施“东进、西协、南联、北拓、中优”区域协调发展战略，持续优化“多中心、组团式、生态型”的城市空间结构，构建均衡发展、特色鲜明的“一核多心网络化”城市空间格局。

深圳印发《深圳市商业网点规划（2025-2035）》

深圳发布商业网点规划（2025-2035），围绕培育建设国际消费中心城市这一目标，提出规划形成“四级多元”商业规划体系，形成“世界级—全国级—区域级—社区级”四级商业消费空间结构，满足不同维度消费者多层次消费需求。在商圈现状及潜在辐射能级、体量规模、空间布局的基础上，深圳将统筹不同层级商圈和社区商业网点的空间布局，优化业态内容、打造方向，在全市整体构建“5+6+42+N”的商圈体系，即5个世界级地标商圈、6个全国级引领商圈、42个区域级活力商圈、N个社区级便民网点，并明确了各级别商圈的规模、辐射能级、发展目标、零售额目标及业态特点。

到2030年，社会消费品零售总额达到1.7万亿元，初步建成2个世界级商圈；到2035年，社会消费品零售总额接近2.5万亿元，全面建成具有全球示范引领效应的世界级商圈等。



深圳土地市场

2月，深圳推出3宗用地，建设用地面积6.83公顷，规划建筑面积13.89万㎡。

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)
2025-02-21	T208-0071	沙河街道深湾三路	商业/办公用地	9,769	68,600	65,700
2025-02-06	E2024-0030	鹅埠街道绿宝路与产业路交汇处	工业用地	18,017	21,620	430
2025-02-06	E2024-0031	鹅埠街道绿宝路与产业路交汇处	工业用地	40,536	48,640	980
合计	--	--	--	68,322	138,860	67,110

2月，深圳成交一宗新型产业用地H404-0100。深圳市红岗新动能产业发展有限公司以底价1.52亿元斩获本地块，楼面单价1,624元/㎡。

宗地位于罗湖区清水河街道清源路南侧，清水河三路西侧，土地用途新型产业用地，准入行业类别战略性新兴产业—新一代电子信息、数字与时尚、高端制造装备、生物医药与健康等，土地面积11,983.87㎡，挂牌起始价1.52亿，土地使用年限20年。新建规定建筑面积93,600㎡，其中研发用房（含无偿移交政府的创新性产业用房21,600㎡）92,310㎡，公共充电站1100㎡，物业服务用房190㎡。

项目建成后，竞得人须将21,600㎡创新型产业用房及1,100㎡公共充电站建成后无偿移交政府。建设土地使用权及建筑物不得转让，初始登记后不得办理分证；允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和；在土地出让年限内均不得以股权转让或变更的方式变相转让建设土地使用权以及附着于该土地上的建（构）筑物及其附属设施。本次出让宗地须自《出让合同》签订之日起2年内开工，5年内竣工。



H404-0100邻近罗湖新材料大厦

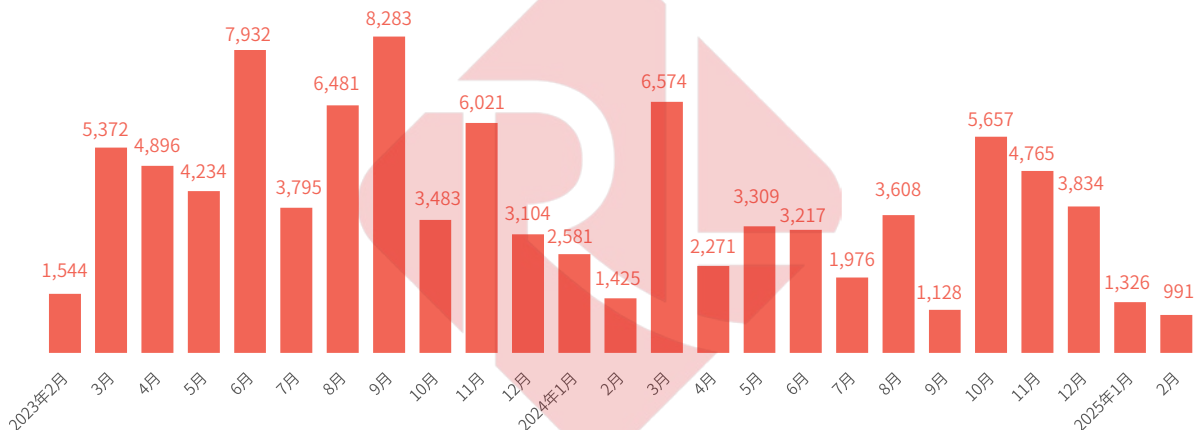
图片来源：深圳公共资源交易中心

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

2月为楼市传统淡季，深圳新建商品住宅供应991套/9.57万 m^2 ，套数环比下降25.3%，连续四个月减少。

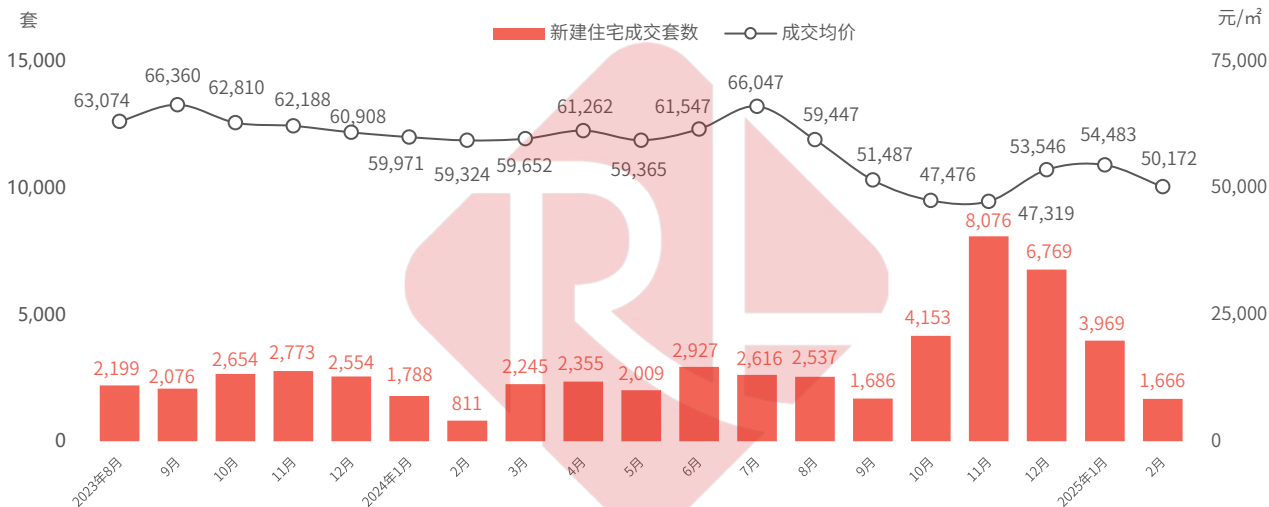
受春节假期影响，住宅市场供求季节性回落。新增预售3个住宅项目，包括中洲迎玺花园（780套）、鸿荣源·珈誉府（207套）、佳兆业·云望府（4套）等。

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

深圳新建住宅成交量图



数据来源：瑞联数据平台

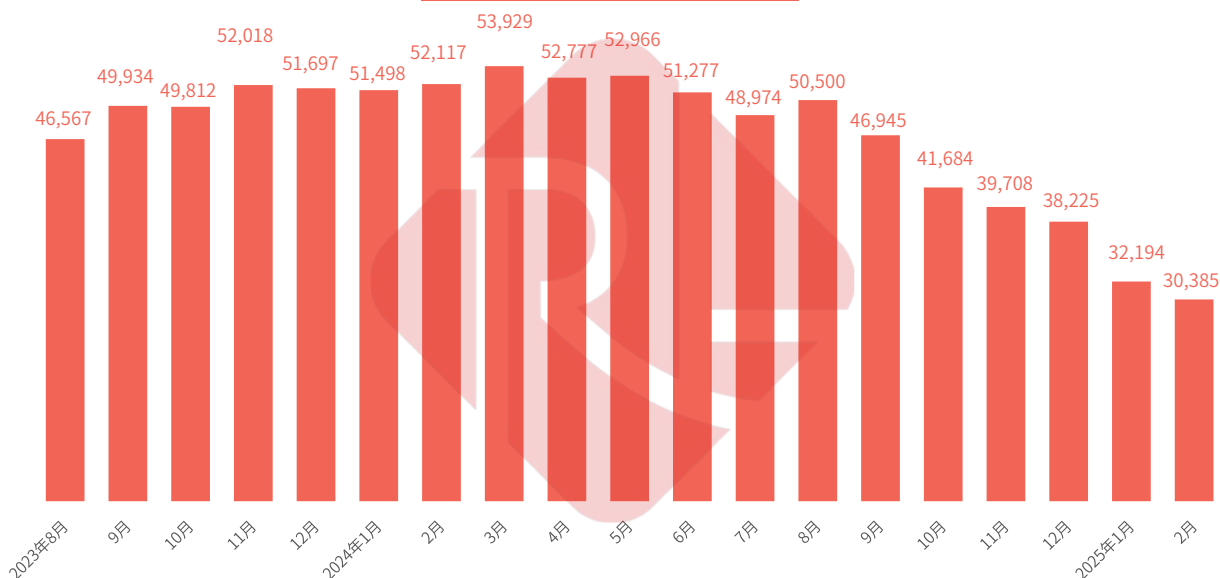
2月，深圳新建商品住宅均价为50,172元/ m^2 ，环比下降7.9%。网签量1,666套/17.0万 m^2 ，套数环比下降58.0%。

2025年1~2月，深圳新宅成交套数同比增长116.8%。随着春节假期影响逐渐褪去，3月将迎来供应放量，改善和高端盘占比上升，预期将拉动市场热度回升，“金三银四小阳春”可期。

房地产市场的止跌回稳，对实现2025年经济增长目标起到至关重要的作用。全国两会2025年九大重点工作，有4项与楼市“稳住”直接相关。深圳2025年生产总值预期目标是增长5.5%。2月6日，深圳市委常委会强调，投资要切实实现较好的增长，推动产业投资继续保持快速增长、基础设施投资优化结构加快进度提高速度、房地产投资尽快恢复增长，加大民间投资支持力度，推进重大项目建设提速提质提效。

新房可售及去化

深圳新建住宅可售套数

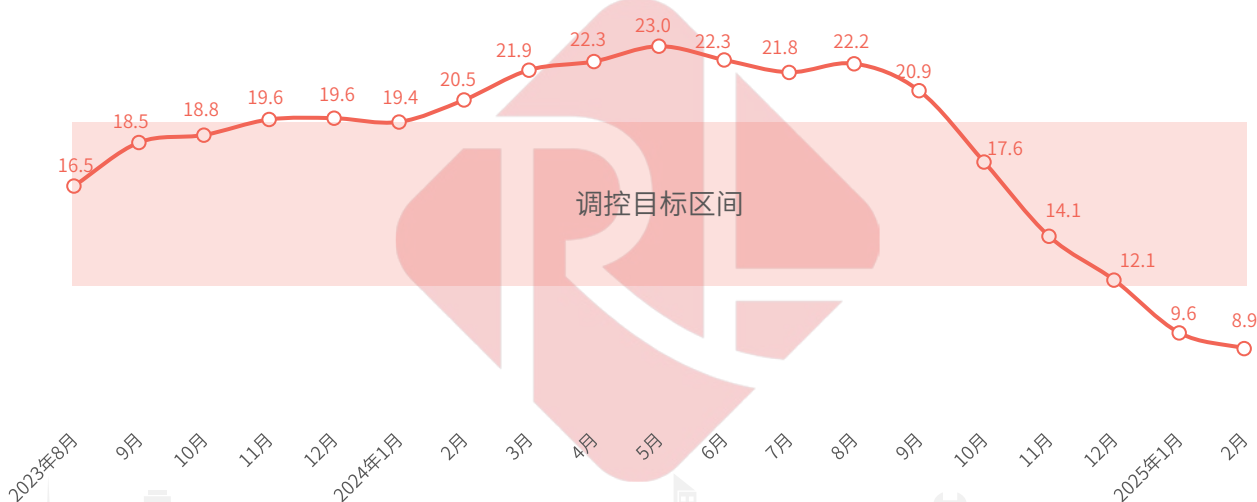


截至2月底，深圳在售新建商品住宅为30,385套/318.5万 m^2 ，套数环比下降5.6%，总体呈趋势性下降形态。库存压力较大的行政区包括龙岗区7,451套，宝安区5,207套，龙华区4,574套，坪山区4,264套。

从2024年到现在，促进房价止跌回稳政策的核心逻辑就是去库存。去化库存，特别是去化广义库存（在建未售、未开发土地），是止跌回稳的关键，也是今年的工作重点。从在售新建住宅数据趋势来看，深圳住宅去库存取得了良好效果。

当前深圳新建住宅库存去化周期为8.9个月，连续6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（月）

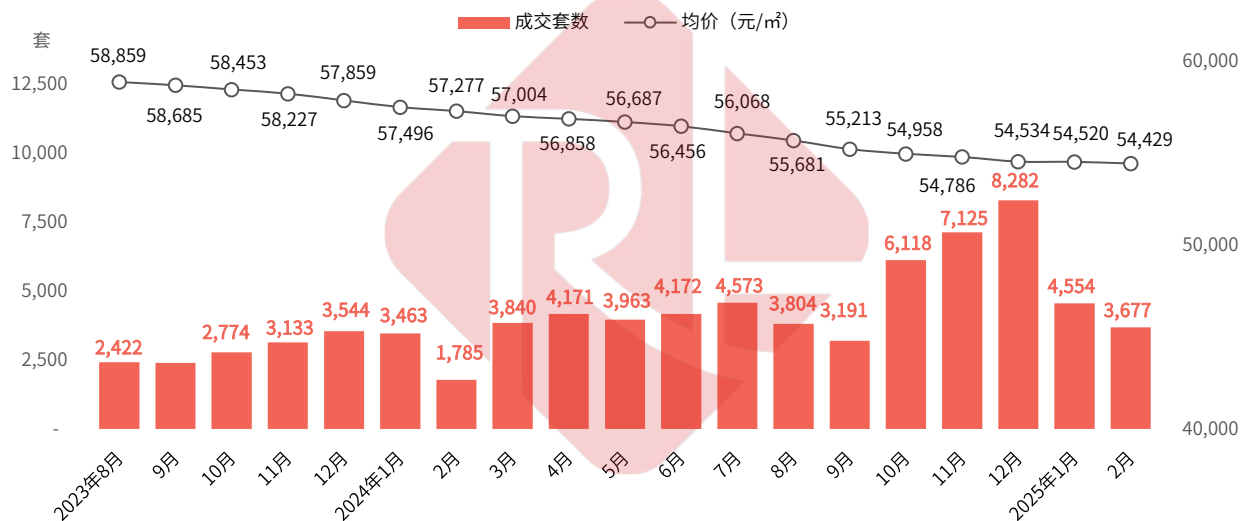


数据来源：瑞联数据平台

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

深圳存量住宅成交价量图



数据来源：瑞联数据平台

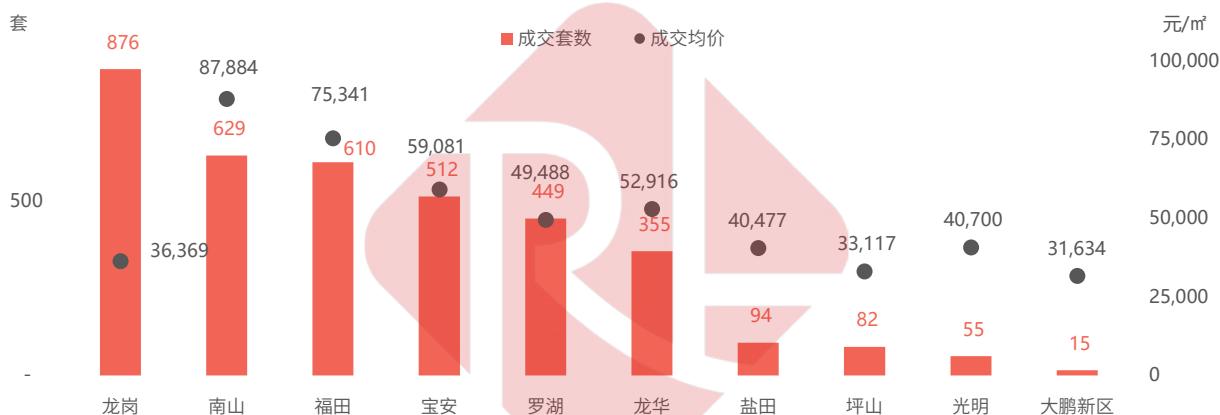
2月，具有指标意义的瑞联EVS存量住宅均价为54,429元/㎡，环比下跌0.2%。同比下跌5.0%，连续四个月收窄。

存量住宅供求季节性回落，过户3,677套/36.9万㎡，套数环比下降19.3%。网签数据有滞后性，节后真实市场情况将在3、4月份得到体现。

2025年1~2月，深圳存量住宅成交套数同比增长56.8%，市场整体恢复良好。2月芳华初醒，春节期间积压的房屋买卖需求集中入市，买卖双方入市积极。全市挂牌存量住宅65,745套，环比上升13.1%。新增客源量和带看量均较前期有所增长，带看量是成交量的先行指标，高带看量会为未来一段时间的交易量增长打下了坚实的基础。

当前政策环境整体宽松，购房门槛和资金成本显著降低，市场预期和价格走势总体稳定，买卖双方比较容易达成共识。随着利好政策的持续发力叠加市场自我调节，成交量积极复苏将逐步引导价格的稳定修复。

二月份各区存量住宅成交套数及均价



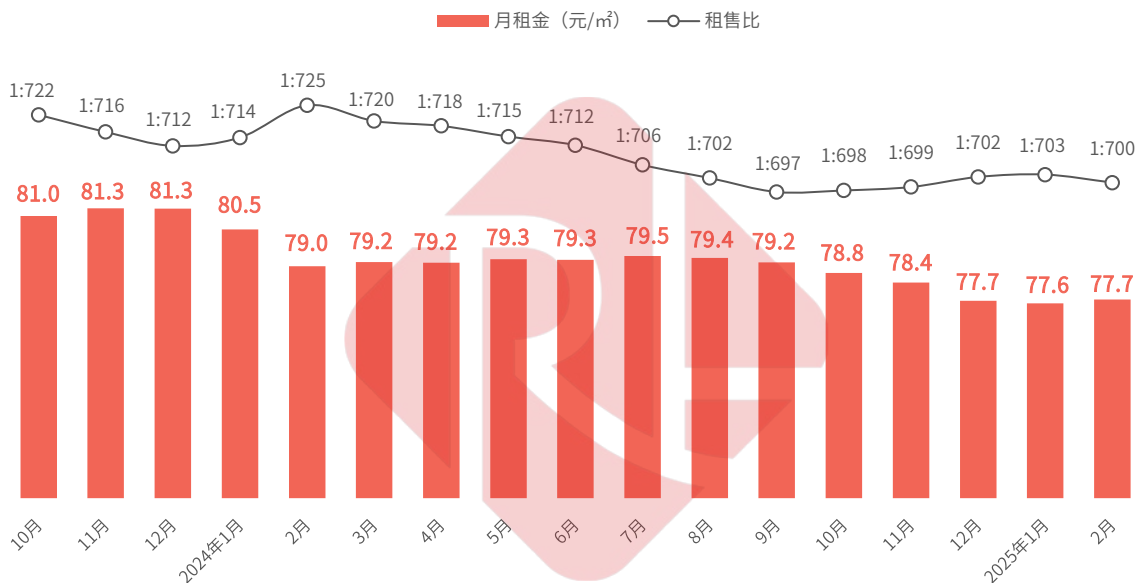
数据来源：瑞联数据平台

2月，深圳存量住宅房价收入比高达21.5，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，2月份深圳**优质商品住宅**平均月租金为**77.7元/m²**，**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，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1:700**，**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**61.7年**才能收回成本。

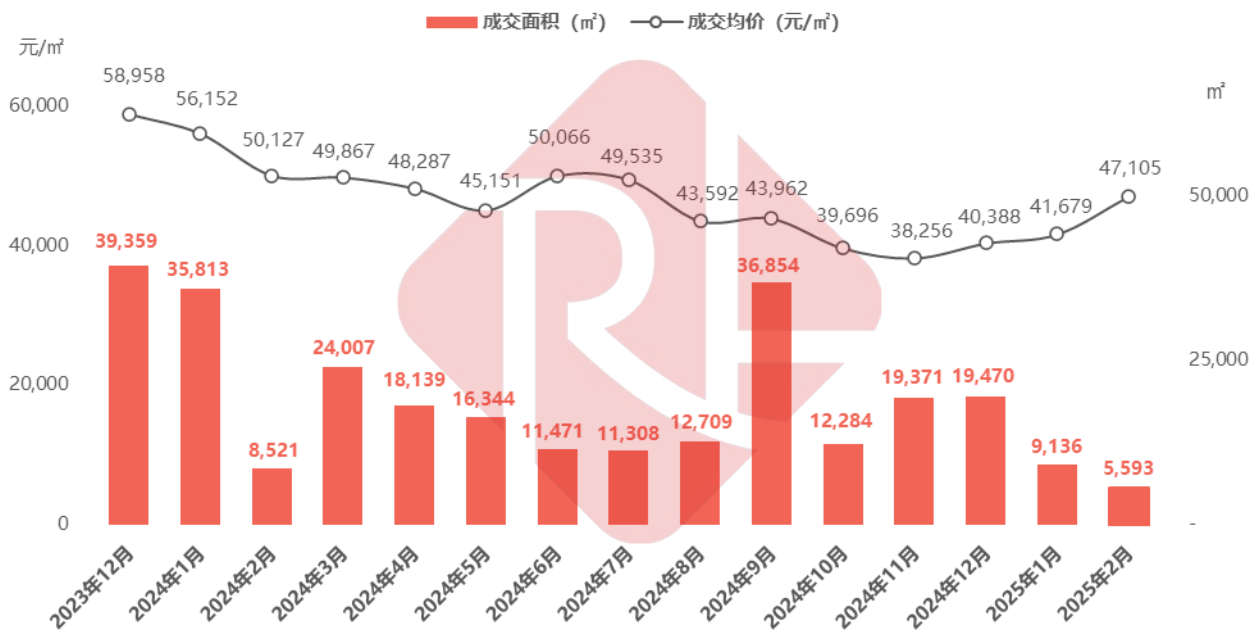
新建商业市场

一手商业市场（以商务公寓为主）：价升量跌

2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47,105元/㎡，环比上升13.0%。

受春节假期影响，全市成交面积5,593㎡，环比下降38.8%。

深圳新建商业（含商务公寓）物业成交价量图

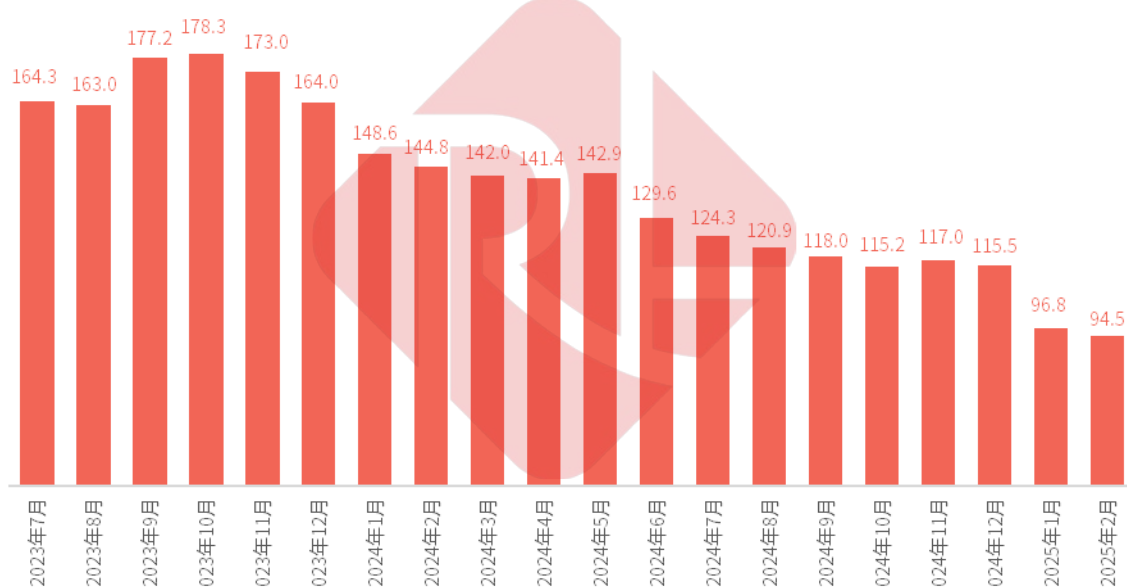


2月份，深圳新建商业物业（以商务公寓为主）可售面积为94.5万㎡，环比下降2.3%，总体呈下降趋势。

库存去化周期攀升至57.7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

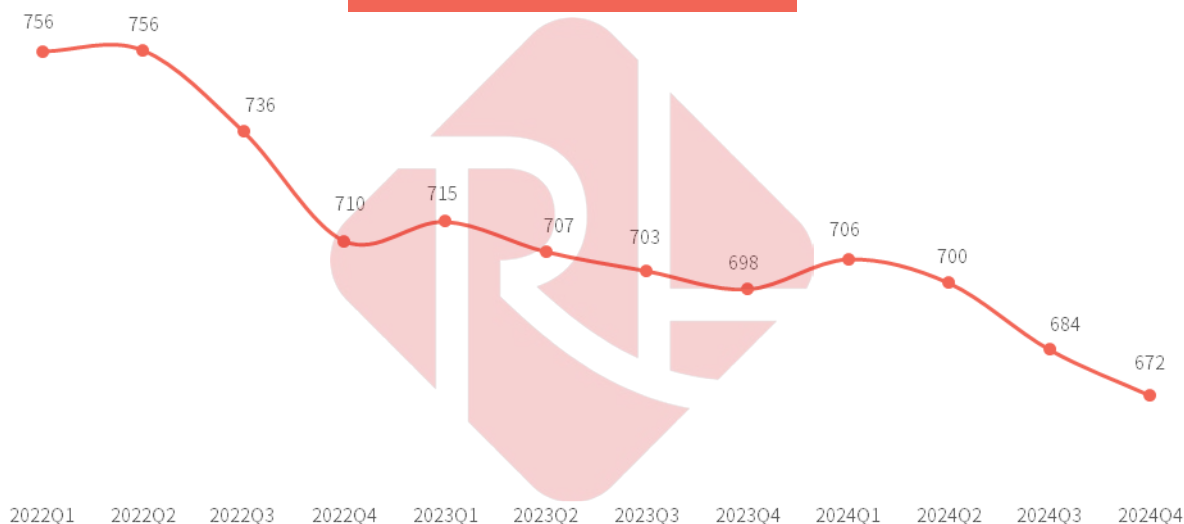
存量商业物业市场：租金下滑，空置率维持在低位

2月份，深圳存量商业（包括商务公寓）成交23,621㎡，环比下降42.0%。本月存量商业物业成交是新增商业的422%。近一年，存量商业物业成交超过新增商业，逐渐进入存量时代。

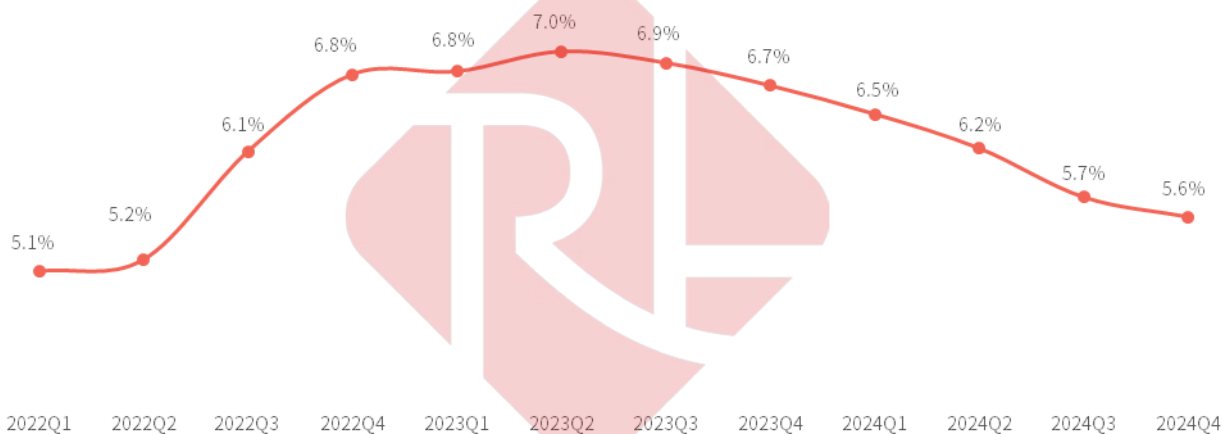
2024年，深圳优质购物中心新增供应量近60万平方米。受供应大增影响，四季度深圳主要商圈优质购物中心最优租金层平均租金为672元/㎡·月，环比下跌1.6%。市场各方对零售地产的复苏进程短期内持观望态度，经营方以价换量，空置率下降至5.6%，维持在低位。

根据《深圳市商业网点规划（2025-2035）》，深圳围绕培育建设国际消费中心城市这一目标，提出规划形成“四级多元”商业规划体系，形成“世界级—全国级—区域级—社区级”四级商业消费空间结构。深圳“5+6+42+N”商圈体系，即5个世界级地标商圈、6个全国级引领商圈、42个区域级活力商圈、N个社区级便民网点。近期重点建设的世界级商圈包括福田中心商圈、罗湖核心商圈。中长期潜力培育的世界级商圈，包括后海-深圳湾商圈、空港会展商圈、前海·宝中商圈。到2030年，社会消费品零售总额达到1.7万亿元，初步建成2个世界级商圈；到2035年，社会消费品零售总额接近2.5万亿元，全面建成具有全球示范引领效应的世界级商圈等。

深圳优质购物中心最优租金层平均租金
(单位：元/㎡·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

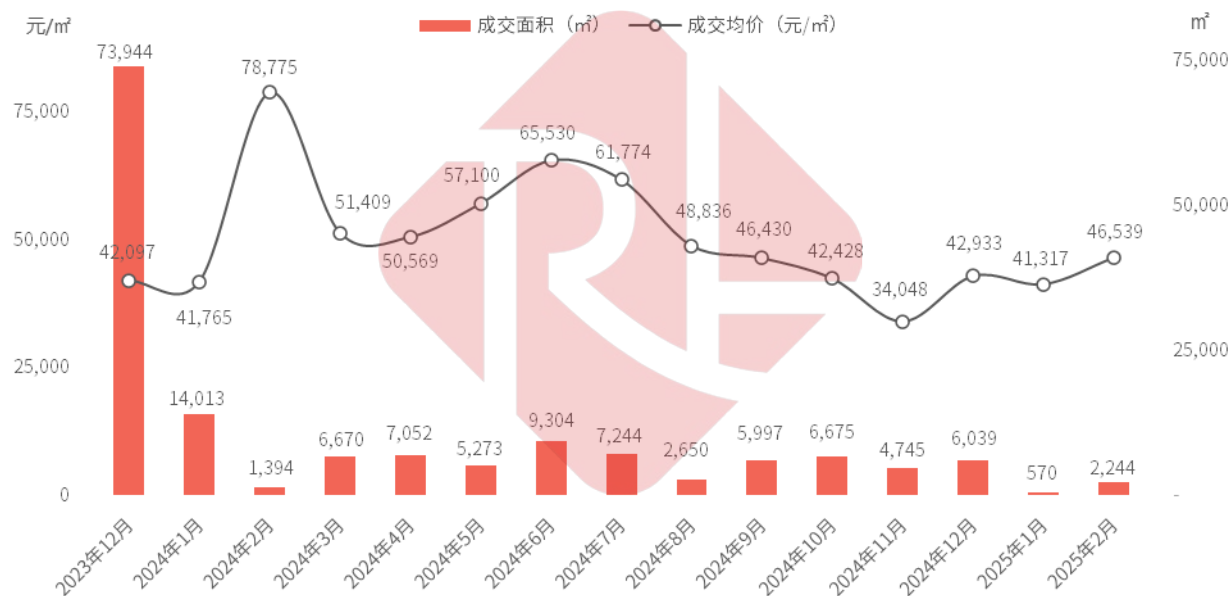
新建写字楼

一手写字楼市场：价量齐升

2月份，新建写字楼（不包括产业园研发办公）网签均价46,539元/㎡，环比上升12.6%。

本月成交仅2,244㎡，环比上升293.6%。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

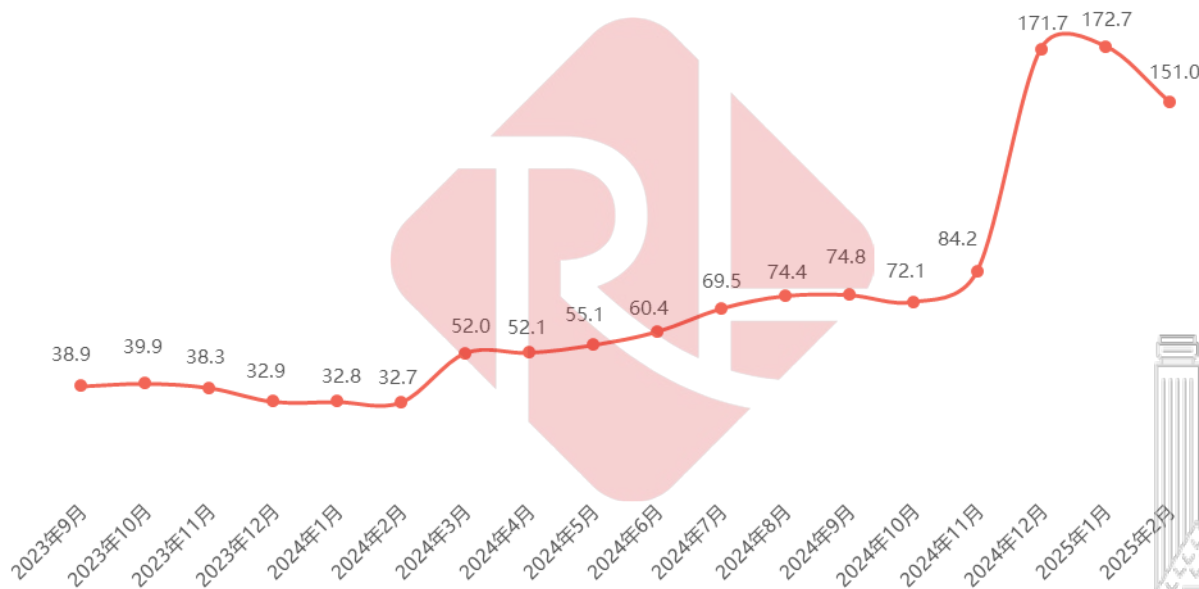


截至2月底，深圳新建写字楼可售面积为81.1万㎡，环比下降11.4%，总体呈趋势性下降形态。

库存去化周期飙升至151.0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12.6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

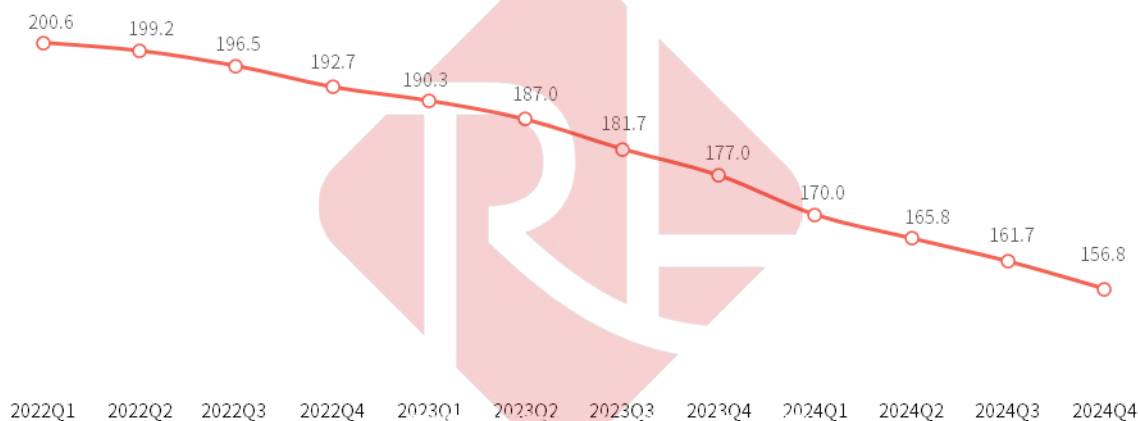
2月，深圳存量写字楼成交17,547m²，相对于体量超过1000万m²的市场而言，买卖寥落，交易以租赁为主。

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。

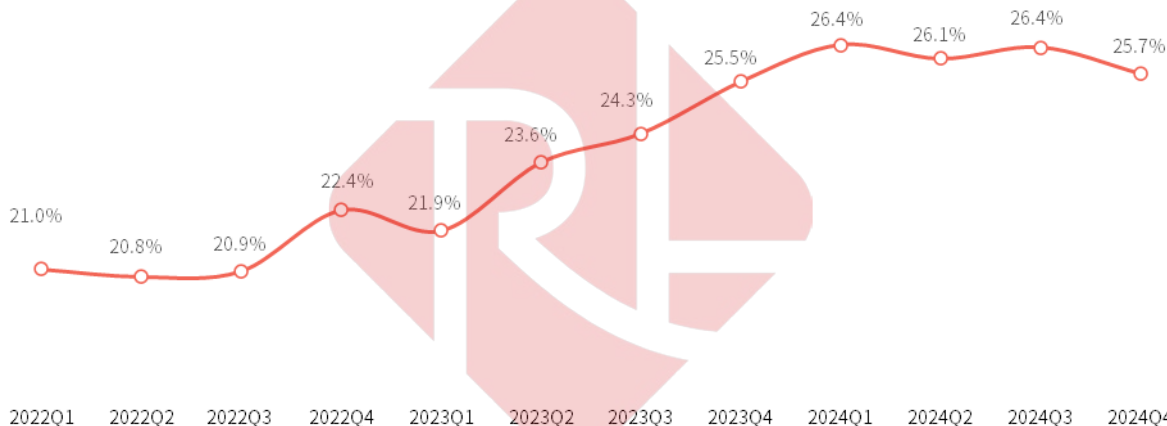
四季度，深圳商务区甲级写字楼租金继续下探，平均租金为156.8元/m²·月，环比下跌3.0%。静态租赁回报率为2.9%。平均空置率达到25.7%，高居一线城市之首。

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



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、李健

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