



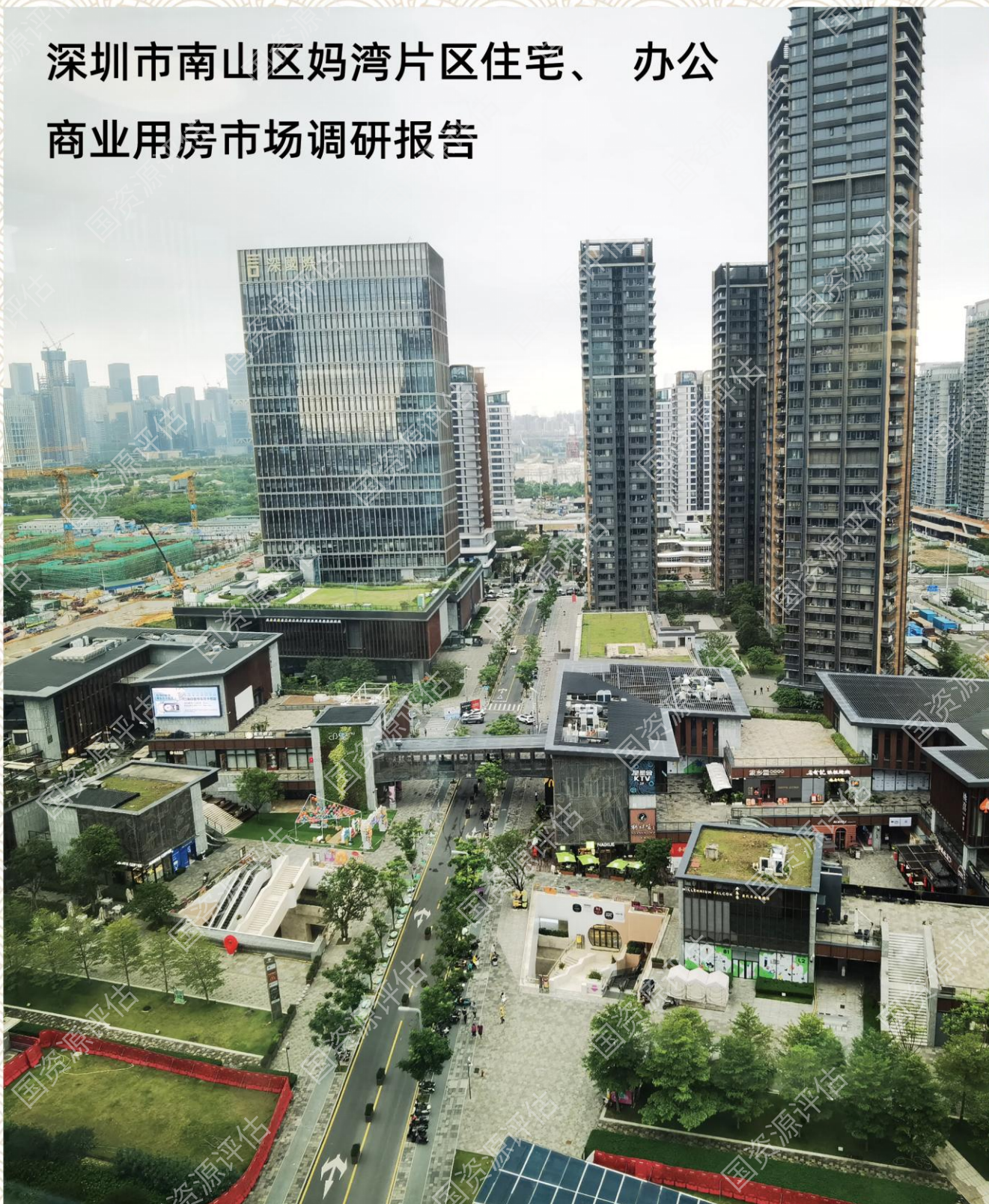
国资源评估

土地 房地产 资产

2024 年 | 第 8 期

—— 总第 148 期

深圳市南山区妈湾片区住宅、办公 商业用房市场调研报告



目录

一、区域概况	1
(一) 南山区概况	1
1、地理位置	1
2、行政区划	1
3、区域人口	2
4、区位交通	2
(二) 前海合作区概况	2
1、片区概况	2
2、片区调整	3
(三) 前海合作区及扩区概况	4
1、前海合作区及扩区范围	4
2、前海合作区及扩区发展规划	5
(四) 前海深港现代服务业合作区总体发展规划	5
1、战略定位	5
2、发展目标	6
3、空间格局规划	7
二、市场状况分析	9
(一) 经济运行情况	9
(二) 房地产市场分析	10
三、房地产政策分析	28
(一) 宏观房地产政策分析	28
(二) 深圳市房地产政策分析	35
四、市场调研分析	39
(一) 住宅市场调研情况	39
(二) 办公市场调研情况	42
(三) 商业市场调研情况	44
五、总结分析	46

一、区域概况

（一）南山区概况

1、地理位置

南山区位于广东省深圳市中西部，地域由陆地与内伶仃岛、大铲岛、孖洲岛、大矾石岛、小矾石岛组成，地理坐标北纬 $22^{\circ} 24' \sim 22^{\circ} 39'$ 、东经 $113^{\circ} 47' \sim 114^{\circ} 01'$ 。行政区域东起车公庙与福田区毗邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区相连，北靠羊台山与宝安区、龙华区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛，东南隔深圳湾与香港元朗比邻，西南隔珠江口与澳门、珠海相望。地形为南北长、东西窄。辖区土地面积 185.22 平方千米，海岸线长 43.7 千米。东南距香港元朗 5.5 千米（直线距离，下同），东北距惠州 61.6 千米，西北距东莞 61.3 千米，西距广州 102.4 千米，西南距澳门 59.1 千米。

2、行政区划

南山区设有南山街道、南头街道、西丽街道、沙河街道、蛇口街道、招商街道、粤海街道、桃源街道 8 个街道，社区 101 个，居委会 107 个。



3、区域人口

2022 年末，全区常住人口 181.00 万人。其中，常住户籍人口 92.81 万人，常住非户籍人口 88.19 万人。

4、区位交通

南山区交通四通八达，是特区西部重要的对外联系枢纽。陆上有横贯特区东西、通往广州、东莞等地的深南大道和北环路，有平南铁路的货运、客运站和广深高速公路。海上每天有多班次往返蛇口至香港的飞翔船和开往广州等地的定航船班，以及开往珠海及中山的渡轮。空中运输方面有距南山仅 10 公里的深圳国际机场。

（二）前海合作区概况

1、片区概况

前海合作区位于整个珠三角湾区的核心位置，由双界河、月亮湾大道、妈湾大道、宝安大道和西部岸线围合而成，占地面积约 14.92 平方公里。前海合作区划分为三大板块，第一板块——桂湾片区、第二板块——前湾片区、第三板块——妈湾片区。

（1）桂湾片区

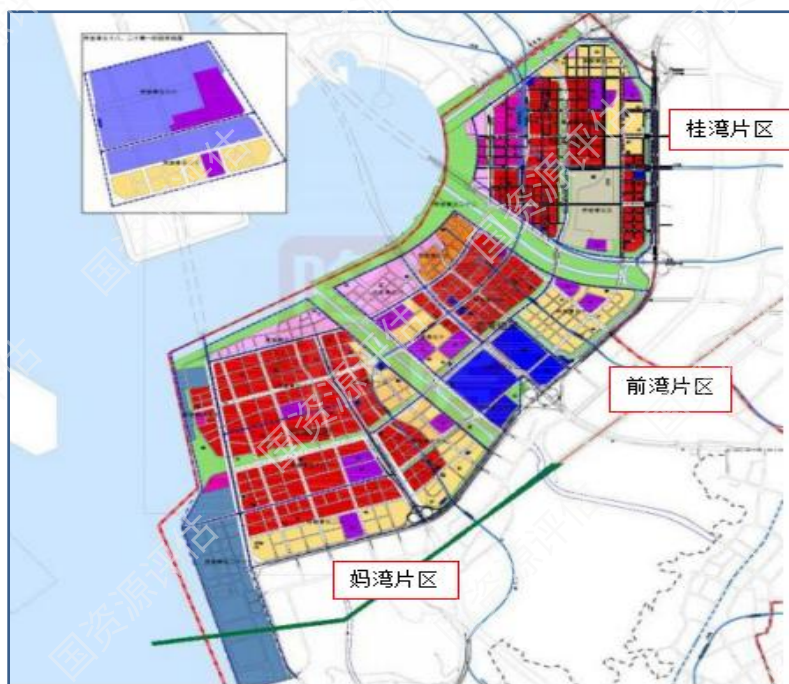
桂湾片区：重点发展金融、信息、贸易、会计等生产性服务业，吸引企业总部集聚，同时发展生活性服务业，打造集中展示前海整体城市形象的核心商务区。

（2）前湾片区

前湾片区：重点发展科技及信息服务等生产性服务业，并承接桂湾片区和妈湾片区的功能拓展，集中安排体育、教育、医疗等公共服务业，打造功能复合的综合发展区。

（3）妈湾片区

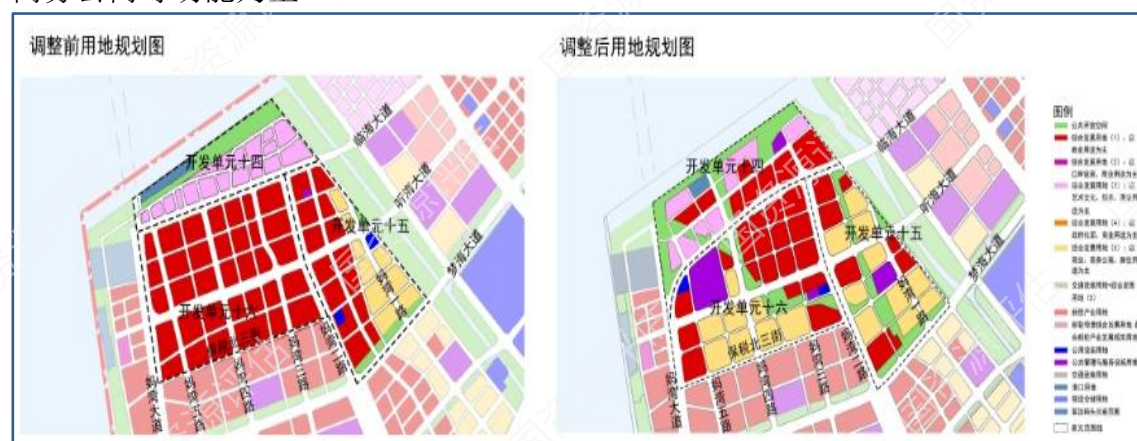
妈湾片区：重点发展现代物流、航运服务、供应链管理、创新金融及其他专业服务业等产业，打造具备区域生产组织中枢和国际供应链管理中心功能的保税港片区。



2、片区调整

根据 2023 年 4 月 27 日深圳市前海管理局关于《中国(广东)自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》开发单元十四、十五、十六局部调整的公示，调整范围位于前海妈湾片区，《自贸区综合规划》中开发单元十四、十五、十六。

开发单元十四主导功能由“以商业、艺术文化娱乐等功能为主”改为“以商业、艺术文化娱乐、商务公寓等功能为主”。开发单元十五主导功能由“以商业、商务公寓、居住等功能为主”改为“以商业、居住、商务公寓等功能为主”；开发单元十六主导功能由“以商业、商务公寓等功能为主”改为“以商业、居住、商务公寓等功能为主”。



（三）前海合作区及扩区概况

1、前海合作区及扩区范围

2021年9月6日，中共中央、国务院正式发布《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》，为新发展阶段深圳、前海改革发展提供了新的重大历史机遇。“前海方案”明确，进一步扩展前海合作区发展空间，前海合作区总面积由14.92平方公里扩展至120.56平方公里。以现有前海合作区为基础，进一步扩展至以下区域：

南侧毗邻的蛇口及大小南山片区（东至后海大道、近海路、爱榕路、招商路、水湾路，南至深圳湾，西至月亮湾大道、珠江口，北至东滨路，包含中国（广东）自由贸易试验区的蛇口区块）22.89平方公里；北侧毗邻的会展新城及海洋新城片区（东至松福大道，南至福永河，西至海岸线，北至东宝河、沙井北环路）29.36平方公里；机场及周边片区（东至宝安大道，南至金湾大道、宝源路、碧湾路，西至海岸线，北至福永河、松福大道、福洲大道）30.07平方公里；宝中及大铲湾片区（东至宝安大道，南至双界河，西至海岸线，北至金湾大道、宝源路、碧湾路，另包括大小铲岛、孖洲岛）23.32平方公里。



“扩区”后的前海，具备了空港枢纽、海港枢纽、会展商务、现代服务等国际湾区核心发展要素，拥有良好的生态条件和交通条件。生态方面，山海资源丰富，涵盖大小南山、68 公里海岸线、28 条入海河道、2 处自然保护地、8 个城市公园、3 个岛屿；交通方面，海陆空铁齐备，拥有 1 个国际机场、2 个铁路站、6 个港口码头、6 个对外开放口岸、1 条城际轨道线、7 条城市轨道线、6 条高快速路（含 1 条跨境通道），将为全面深化前海改革开放提供有力支撑。

2、前海合作区及扩区发展规划

到 2025 年，建立健全更高层次的开放型经济新体制，初步形成具有全球竞争力的营商环境，高端要素集聚、辐射作用突出的现代服务业蓬勃发展，多轮驱动的创新体系成效突出，对粤港澳大湾区发展的引擎作用日益彰显。

到 2035 年，高水平对外开放体制机制更加完善，营商环境达到世界一流水平，建立健全与港澳产业协同联动、市场互联互通、创新驱动支撑的发展模式，建成全球资源配置能力强、创新策源能力强、协同发展带动能力强的高质量发展引擎，改革创新经验得到广泛推广。

（四）前海深港现代服务业合作区总体发展规划

1、战略定位

——全面深化改革创新试验平台。坚持以制度创新为核心，在区域治理、营商环境、现代服务业发展、科技创新等重要领域和关键环节先行先试，打造一批首创性、标志性改革品牌，形成一批可复制可推广的制度创新成果。

——高水平对外开放门户枢纽。坚持“引进来”和“走出去”相结合，强化开放前沿、枢纽节点、门户联通功能，重点扩大贸易、航运、金融、法律事务等领域对外开放，进一步增强对全球资源要素的吸引力，不断提升投资贸易自由化便利化水平。

——深港深度融合发展引领区。坚持依托香港、服务香港，加快推进规则机制一体化衔接、基础设施一体化联通、民生领域一体化融通，促进粤港澳青少年广泛交往、全面交流、深度交融，为香港经济发展进一步拓展空间。

——现代服务业高质量发展高地。巩固提升现代金融、法律服务、信息服务、贸易物流等优势领域，积极开拓海洋经济、数字经济等服务业新技术新业态新模式

式，推动现代服务业和先进制造业深度融合，携手香港推动现代服务业蓬勃发展。

2、发展目标

到 2025 年，与港澳规则衔接、机制对接不断深化，市场一体化进程显著推进，协同协调发展模式更加完善，青少年交往交流交融更为紧密，对大湾区发展的新引擎作用日益彰显。更高层次开放型经济新体制不断健全，与国际高标准经贸规则相衔接的投资贸易制度体系更加成熟，初步形成具有全球竞争力的营商环境，国际法律服务中心和国际商事争议解决中心加快建立，前海合作区投资者保护条例出台实施，公平竞争委员会设立运行，国际船舶登记和配套制度改革取得明显进展，政务服务流程再造取得明显成效，经济活跃度和发展质量显著提高。高端要素集聚、辐射作用突出的现代服务业蓬勃发展，金融、现代物流等一批千亿级产业集群培育形成，战略性新兴产业和未来产业加快布局，多轮驱动创新体系初步构建，科技发展体制机制改革创新取得重大突破，制度创新成果不断涌现。中心引领、双港驱动、组团联动的空间格局基本成型，开放便捷的综合交通网络加快形成，公共服务体系和重大设施布局更加优质均衡，城市治理科学化精细化智能化水平明显提升，现代化滨海新城更具规模。

到 2030 年，与港澳规则深度衔接、机制高度对接，深港服务贸易自由化深入推进，港澳居民学习、就业、生活便利度大幅提升，引领带动粤港澳全面合作。更高水平开放经济新体制充分构建，投资者保护的法律制度体系更为健全，专业独立的公平竞争审查机制基本形成，营商环境跃居世界前列，国际合作竞争优势进一步彰显。以现代服务业为引领、以战略性新兴产业为支撑的现代化产业体系更加完备，现代服务业标准体系基本建立，国际创新协同能力不断提升，一批世界一流企业集聚发展，深圳前海联合交易中心等一批高开放度的功能型平台能级持续放大，经济质量效益和核心竞争力显著提高。现代化国际化滨海新城基本建成，生态生产生活空间安排更加均衡，紧密对接香港、高效服务湾区的基础设施和公共服务体系更加完善，基本实现城市治理体系和治理能力现代化。

到 2035 年，高水平对外开放体制机制更加完善，营商环境达到世界一流水平，货物、资金、人才、技术、数据等要素便捷流动、高效配置，与港澳产业协同联动、市场互联互通、创新驱动支撑的发展模式建立健全，建成新型国际贸易中心、国际高端航运服务中心，制度创新、科技创新、产业创新等多轮驱动成效显著，

宜居宜业宜游的国际化滨海新城全面建成，成为全球资源配置能力强、创新策源能力强、协同发展带动能力强的高质量发展引擎，形成一批可广泛推广的改革创新经验。

3、空间格局规划

(1) 构建“一心一带双港五区”的空间结构

“一心”即前海城市新中心。包含桂湾、前湾及妈湾片区、宝中片区、大铲湾片区等。着力提升全球资源配置能力，大力发展高能级总部经济、高流量贸易经济、高端化服务经济、高层次会展经济，打造湾区“国际会客厅”。

“一带”即绿色活力海岸带。依托深圳西部海岸带，联动环深圳湾、环交椅湾，实施“连山、通海、贯城、串趣”的山海连城计划，打通海陆生态空间联系，串联城市公园、社区公园和公共空间，提升海岸带城市功能品质，打造蓝绿交织的活力海岸带。

“双港”即深圳国际航空枢纽港、国际航运枢纽港。统筹发挥深圳机场海空铁联运优势，构建面向亚太地区、连接欧美澳、衔接共建“一带一路”国家的航线网络，建设临空经济区，打造高品质国际航空枢纽港。依托深圳港西部港区，联动香港提升航运高端资源配置功能，强化港城融合，共建辐射全球的国际航运枢纽港。

“五区”即依托自南向北的蛇口及大小南山片区、桂湾前湾及妈湾片区、宝中及大铲湾片区、机场及周边片区、会展新城及海洋新城片区等五个片区，布局科技创新、国际金融、会展海洋、商贸物流、先进制造等产业功能组团。

(2) 打造要素集聚、产城融合的产业空间布局

蛇口及大小南山片区：包含深港海洋科技组团、蛇口及大小南山生态创意组团，重点发展现代海洋产业（海洋科技）、会展业和商贸物流（航运物流）、数字与时尚、文体旅游业。

桂湾、前湾及妈湾片区：包含深港国际金融及法务组团、深港科技服务组团、深港自贸服务组团，重点发展金融业、专业服务业、科技服务业、新型国际贸易、会展业和商贸物流。

宝中及大铲湾片区：包含西乡综合配套组团、宝中商务服务组团、大铲湾深港数字经济组团，重点发展专业服务业、金融业、数字与时尚、文体旅游业、会

展商贸。

机场及周边片区：包括深港现代物流组团、机场商务服务组团、深中通道门户组团，重点发展会展业和商贸物流（航空物流）、新型国际贸易、专业服务业（航旅服务）、数字与时尚（工业设计、工业互联网）、先进制造业。

会展新城及海洋新城片区：包含深港现代海洋组团、深港国际会展组团、宝安航运物流组团、深港田园文旅组团、深港先进制造组团，重点发展现代海洋产业、会展业和商贸物流（国际会展和航运物流）、文体旅游业、先进制造业（激光和增材制造、智能机器人、智能终端、超高清视频显示、网络与通信）。

（3）塑造蓝绿交织、山海融城的生态格局

强化环湾生态共治。环深圳湾区域，由深港协同重点开展深圳湾水环境综合治理，保育大湾区湿地和红树林等自然景观及生态资源。环交椅湾区域，由深莞共同开展河口湿地、红树林等自然资源保护，优化茅洲河、滨海岸线功能。

加强生态廊道网络建设。依托茅洲河、西乡河、双界河等河涌和大小南山等山体生态屏障，加强生态廊道的用地管控和生态修复，构建城市与山海相望的生态安全格局，维护生物多样性和生态平衡，形成多条垂海生态景观廊道。

营造湾区都会魅力形象。沿滨海一线布局公共设施、地标建筑、特色商业和文化艺术设施，强化超高层建筑规划建设管理，加强建筑风格管控，打造湾区活力空间和滨海天际线，塑造“山、海、城”交织共融的城市意象。

二、市场状况分析

（一）经济运行情况

1、2024 年上半年深圳市经济运行状况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年深圳市地区生产总值为 17302.22 亿元，同比增长 5.9%。其中，第一产业增加值为 10.22 亿元，同比下降 5.6%；第二产业增加值为 6329.32 亿元，同比增长 10.3%；第三产业增加值为 10962.67 亿元，同比增长 3.5%。

（1）工业生产快速增长

2024 年上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 12.0%。从行业门类看，规模以上采矿业、制造业、电力热力燃气及水生产和供应业增加值分别增长 5.8%、12.7%、8.3%。主要行业大类中，规模以上计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长 17.0%。主要高技术产品产量持续快速增长，其中，3D 打印设备、服务机器人、电子元件产品产量分别增长 83.3%、37.6%、29.1%。

（2）投资持续保持快速增长

2024 年上半年，全市固定资产投资同比增长 8.9%。其中，工业投资增势强劲，增长 49.2%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长 55.5%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长 69.3%，其中，电子及通信设备制造投资增长 79.0%。社会领域投资快速增长，其中，居民服务、修理和其他服务业投资增长 235.5%，教育投资增长 24.8%。

（3）市场销售保持增长

2024 年上半年，全市社会消费品零售总额 5072.03 亿元，同比增长 1.0%。分消费类型看，商品零售增长 1.0%；餐饮收入增长 1.3%。基本生活类商品销售良好，其中，限额以上单位粮油食品类、饮料类零售额分别增长 12.6%、2.4%。消费升级类商品保持增长，其中，限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类零售额分别增长 5.9%、2.7%。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 3.7%。

（4）货物进出口呈现快速增长态势

2024 年上半年，全市进出口总额 22013.19 亿元，同比增长 31.7%。其中，出口 14088.72 亿元，增长 34.9%；进口 7924.47 亿元，增长 26.5%。其中，一般贸易进出口增长 46.5%，占进出口总额的 58.4%，比重较上年同期提高 5.9 个百分点。

（5）金融机构存贷款余额稳定增长

2024 年 6 月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额 133959.94 亿元，同比增长 1.6%。金融机构（含外资）本外币贷款余额 95169.95 亿元，同比增长 4.7%。

（6）居民消费价格温和上涨

2024 年上半年，全市居民消费价格比上年同期上涨 0.2%。其中，食品烟酒价格下降 0.1%，衣着价格上涨 3.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.7%，交通通信价格下降 1.4%，教育文化娱乐价格上涨 1.7%，医疗保健价格上涨 0.5%，其他用品及服务价格下降 1.6%。

总的来看，2024 年上半年深圳市经济总体运行平稳。同时也要看到，当前外部环境错综复杂，国内有效需求依然不足，经济回升向好基础仍需巩固。下阶段，将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真学习贯彻习近平总书记在党的二十届三中全会上的重要讲话精神和全会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，真抓实干、埋头苦干，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

2、2024 年上半年南山区经济运行情况

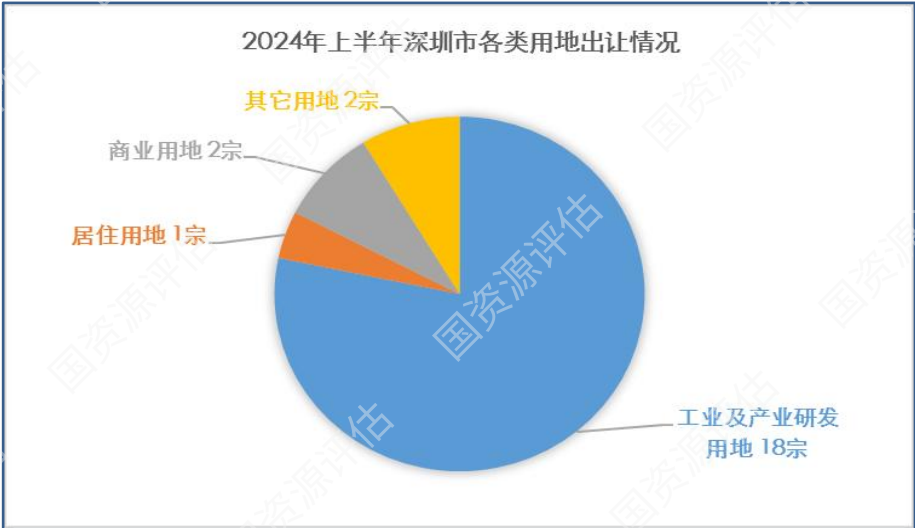
根据深圳市地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年南山区地区生产总值为 4495.34 亿元，同比增长 5.0%。其中，第一产业增加值为 0.28 亿元，同比增长-36.0%；第二产业增加值为 1245.49 亿元，同比增长 7.5%；第三产业增加值为 3249.57 亿元，同比增长 4.1%。

（二）房地产市场分析

1、土地市场分析

(1) 土地成交分析

2024 年上半年深圳市共成交 23 宗（包括深汕特别合作区），环比下跌 30.3%，同比下跌 37.8%。其中居住用地 1 宗，商业用地 2 宗，工业及产业研发用地 18 宗，其它用地 2 宗（区域交通用地 1 宗，公用设施用地 1 宗）。



截止至 2024 年 6 月底，土地成交数量最多的为龙华区和深汕合作区，其次为龙岗和宝安区。其中龙华区和深汕合作区均有 5 宗地出让；龙岗和宝安区均有 3 宗地出让。



截止至 2024 年 6 月底，深圳市出让土地面积共计约 85.38 万平方米，工业用地出让面积占首位，占总出让面积 84.89%。全市出让土地合计成交金额约为 88.39 亿元，其中，住宅用地的成交价款为 51.79 亿元，占总成交价的 58.59%；商服用地的成交价款为 23.84 亿元，工业及产业研发用地的成交价款为 11.92 亿元。

土地用途	出让宗数 (宗)	出让面积		成交价	
		数量 (m²)	占比	金额 (亿元)	占比
工业及产业研发用地	18	72.48	84.89%	11.92	13.48%
居住用地	1	4.68	5.48%	51.79	58.59%
商业用地	2	2.55	2.98%	23.84	26.97%
其他用地	2	5.68	6.65%	0.85	0.96%
合计	23	85.38	100.00%	88.39	100.00%

值得关注的是，2024 年上半年深圳仅出让一宗居住用地。位于龙华区的 A808—0025 宗地，由中建壹品投资发展有限公司+湖北文旅园区建设发展集团有限公司联合以 51.79 亿元拿下，成交楼面地价约 2.4 万/平方米。本次竞拍采用“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，没有明确写明商品房销售限制均价，但需征询深圳市住房和建设局并提供《关于普通商品住房销售价格的承诺函》。

(2) 土地市场小结

2024 年上半年深圳市共有 23 宗地成交，环比下跌 30.3%，同比下跌 37.8%。而从居住用地来看，2024 年上半年仅有 1 宗居住用地成交。2023 年下半年有 7 宗居住用地成交，2023 年上半年成交 7 宗居住用地，2022 年上半年成交 8 宗居住用地，相比之下，2024 年上半年居住用地供应量直线减少。数据反应了房企的拿地意愿仍呈现低迷状况，供求两个方面均持谨慎态度，预计下半年居住用地及商业用地的供应量仍较少。

2、住宅市场分析

(1) 一手住宅市场

2024 年上半年深圳预售 19375 套新房住宅，市场供应充足，2024 年上半年深圳成交 12135 套新房住宅，上半年 1-6 月份新房住宅成交量呈震荡向上态势，1 月成交 1788 套，2 月受农历春节长假影响仅成交 811 套，3 月成交 2245 套，4 月成交 2355 套，5 月成交 2009 套，6 月成交 2927 套。

①新增供应市场分析

2024 年上半年深圳预售 19375 套新房住宅，供应量主力为龙岗区、龙华区、光明区、宝安区及坪山区，其中龙岗区预售 4617 套，龙华区预售 3822 套，光明

区预售 3629 套，宝安区预售 2501 套，坪山区预售 1477 套。

2024 年上半年深圳取得预售证住宅项目

区域	项目名称	项目位置	预售面积（㎡）	预售套数（套）	预售时间
罗湖区	天韵府	东湖街道	23781.86	243	2024/3/13
	凌云华府	罗湖笋岗	44615.68	377	2024/6/27
	小计		68397.54	620	
福田区	中洲滨海华府三期	沙头街道	58025.24	560	2024/3/20
	宸悦府	梅林街道	14977.68	131	2024/5/10
	小计		73002.92	691	
南山区	龙瀚公馆	南山南新路	24859.39	249	2024/2/6
	汉园茗院	桃源街道	54919.26	419	2024/5/31
	深湾玖序花园	白石二道	76101.61	293	2024/6/21
	小计		155880.26	961	
前海	地铁前海时代广场	前海桂湾	33399.96	344	2024/3/22
	云山海公馆（西区）	招商街道	43437.7	334	2024/3/25
	小计		76837.66	678	
盐田	特发小梅沙观海广场	梅沙街道	7510.65	63	2024/6/12
宝安区	珈誉未来花园	新桥街道	98074.66	1067	2024-31
	万丰海岸城瀚府	新桥街道	22493.35	129	2024/3/21
	拾悦城楠园	沙井街道	32983.26	309	2024/4/15
	胤璇中心大厦	新安街道	17761.97	129	2024/5/10
	珈誉未来花园	新桥街道	75098.96	867	2024/6/14
	小计		246412.2	2501	
龙岗区	云宸里	坂田街道	12839.09	139	20241-9
	阳光新都荟花园	宝龙街道	44905.6	544	2024/1/17
	云璞花园	坪地街道	74502.15	886	2024/2/27
	绿海山河里	园山街道	131201.88	1177	2024/3/4
	博文雅苑	宝龙街道	13788.77	181	2024/3/22
	岗宏翰林华府	平湖街道	50423.47	620	2024/4/12
	美域蓝湾花园	龙城街道	62552.26	530	2024/4/17
	泰瑞府	龙城街道	25468.84	229	2024/4/28
	天时大厦	布吉街道	20373.11	311	2024/5/30
	小计		436055.17	4617	
龙华区	尚云花园	民治街道	53410.4	612	2024/3/1
	珺奕府	大浪街道	65275.72	735	2024/3/8

区域	项目名称	项目位置	预售面积（㎡）	预售套数（套）	预售时间
	悦见和府	龙华街道	74891.5	717	2024/5/17
	景勋天著	观湖街道	12465.27	150	2024/5/27
	檀悦府	龙华街道	57153.23	610	2024/5/31
	迎玺花园	民治街道	89661.72	746	2024/6/19
	颐樾府	民治街道	26716.81	252	2024/6/19
	小计		379574.65	3822	
坪山区	鸿鹄里	龙田街道	53335.34	642	2024/1/9
	佳华沙湖广场	坪山碧岭	19570.72	240	2024/3/20
	佳华沙湖广场	坪山碧岭	55287.32	595	2024/5/11
	小计		128193.38	1477	
光明区	伟城贤德瑞府	公明街道	72001.03	893	2024/1/4
	悦见公园里	公明街道	27711.59	363	2024/1/26
	润雅园	凤凰街道	63138.07	635	2024/3/13
	桂语兰庭	光明大道	30436.56	317	2024/3/22
	润曦府	玉塘街道	16958.24	190	2024/4/11
	天泽玉河府	光明松白路	39817.62	393	2024/4/29
	润璟里	光明街道	20453.2	245	2024/5/17
	御湖境花园	马田街道	53854.41	593	2024/6/6
	小计		324370.72	3629	
深汕合作区	金丽湾华府	深汕合作区	59246.73	290	2024/2/7
	丽湾云海花园	深汕合作区	17213.56	26	2024/6/14
	小计		76460.29	316	
全市合计			1972695.44	19375	

②一手成交市场分析

2024年上半年深圳合计成交12135套新房住宅，同比2023年上半年（16209套）减少25.1%，环比下降21.3%。其中2月成交量最少，仅811套；6月份成交量最多，成交2927套。

2024年上半年深圳新房市场维持冷热不均，营销亮眼或性价比超高的项目去化较好，普通项目认筹、去化表现则较为一般。开盘方面，个别项目去化较好，例如宝安区的胤璇中心大厦258批客选129套房，开盘当天去化率达98%；中海深湾玖序516批客选293套房，开盘收金超100亿，可见市场上不缺购买力。



2024 年上半年深圳合计成交面积 1246281 平方米，同比 2023 年上半年（1656028 平方米）减少 24.70%。宝安、龙岗、龙华是主力成交区域。

2024 年上半年深圳（新房住宅）成交数据

区域	成交套数（套）	同比	成交面积（㎡）	同比
罗湖	343	-39%	38999	-35.40%
福田	379	-58%	45216	-60.90%
南山	634	42%	71064	-6.00%
盐田	29	-84%	2905	-84.30%
宝安	3328	1%	368656	13.20%
龙岗	2429	-23%	234522	-19.30%
龙华	2376	-25%	236204	-29.60%
坪山	761	-49%	67055	-49.40%
光明	1583	-28%	152006	-28.10%
大鹏	53	-53%	5081	-51.10%
深汕	220	-72%	24573	-69.20%
全市合计	12135	-25%	1246281	-24.70%

2024 年上半年宝安区成交 3328 套新房住宅，同比持平；成交面积 368656 平方米，同比增加 13.2%。万丰海岸城瀚府，拾悦城楠园，珈誉未来花园、未来之光家园、云上润府等是宝安区的主力成交楼盘。龙岗区成交 2429 套新房住宅，同比减少 23%；成交面积 234522 平方米，同比减少 19.3%。绿海山河里、阳光新都荟花园、盛境御府、凤凰九里慧苑、新霖荟璟花园等是龙岗区的主力成交楼盘。龙华区成交 2376 套新房住宅，同比减少 25%；成交面积 236204 平方米，同比减少 29.6%。珺奕府、尚云花园、迎玺花园、超核紫芸府、星悦云邸等是龙华区的

主力成交楼盘。



③成交户型产品分析

2024 年上半年深圳新房住宅小户型产品 90 m²以下的户型成交 4545 套，占全市总量的 37.5%；改善型产品 90-144 m²户型成交 6983 套，占全市总量的 57.5%；大户型产品 144 m²以上的户型成交 607 套，占全市总量的 5.0%。

2024 年上半年深圳新房住宅不同面积成交数据

面积区间	成交套数（套）	成交占比
90 m ² 以下	4545	37. 5%
90-144 m ²	6983	57. 5%
144 m ² 以上	607	5. 0%
合计	12135	100. 0%

④存量及去化分析

根据深圳市住房和建设局数据显示，截至 2024 年 6 月末深圳新房住宅可售房源 51277 套，2024 年上半年已成交新房住宅 12135 套，去化周期约 25.35 个月。由于新房供应减少，房企集中精力去化在售项目，因此可售库存有所下降；同时，在多项利好楼市的政策推动下，大力提振市场信心，令部分热度较高的项目去化加快。

2024 年上半年深圳（新房住宅）存量及去化数据

区域	1-6 月成交套数	6 月末可售套数	去化周期（月）	去化周期（年）
宝安区	3328	7380	13.31	1.11
福田	379	1170	18.52	1.54
龙岗	2429	11753	29.03	2.42
罗湖	343	973	17.02	1.42
南山	634	1983	18.77	1.56
盐田	29	517	106.97	8.91
龙华	2376	9979	25.20	2.10
坪山	761	5933	46.78	3.90
光明	1583	8020	30.40	2.53
大鹏	53	268	30.34	2.53
深汕	220	3301	90.03	7.50
全市合计	12135	51277	25.35	2.11

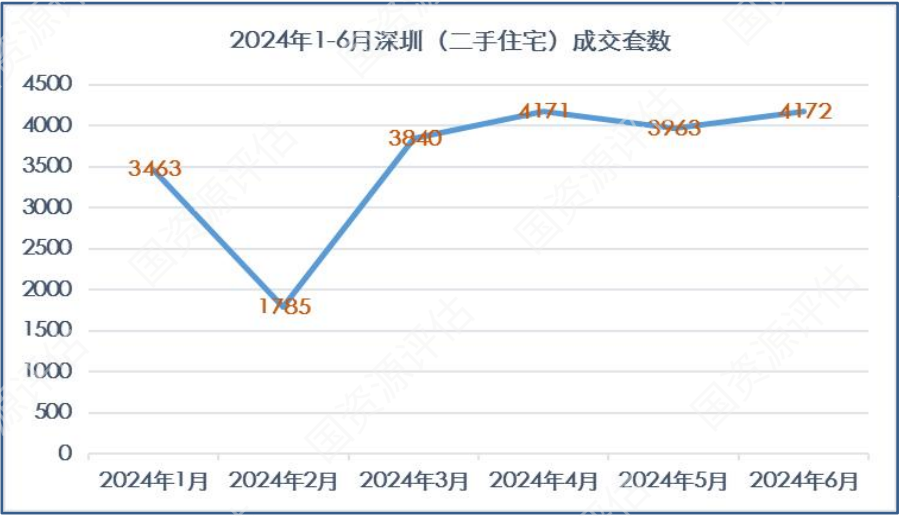
备注：去化周期（月）=6 月末可售套数/1-6 月平均成交套数，主要反映库存与销售量的关系。

根据数据显示，2024 年上半年去化周期最快的三个区域为宝安区、罗湖区及福田区，宝安区去化周期约 13.31 个月，罗湖区去化周期约 17.02 个月，福田区去化周期为 18.52 个月。

截止 2024 年 6 月末南山区新房住宅可售房源 1983 套，1-6 月已成交新房住宅 634 套，去化周期约 18.77 个月。

（2）二手住宅市场分析

2024 年上半年，深圳二手房成交量呈震荡走高态势，合计成交 21394 套二手房住宅，同比 2023 年上半年（16236 套）增加 32%，环比增长 29.4%，创下 2021 年下半年以来的新高。春节前，二手市场较为平淡，成交量较低，仅成交 1785 套；3 月开始，进入节后小阳春，市场活跃起来，成交量也出现明显上升。5 月政策频繁出台，月初限购松绑，月末贷款利率大幅下调，首套首付比例调整至 2 成，政策出台密集、力度大，市场反应也十分迅速，成交量快速上涨。同时，中央持续为房地产发声，强调房地产市场稳定重要性，市场预期有所改善，3-6 月二手成交稳定在 4000 套上下。2024 年 6 月成交 4172 套，是上半年成交量最多的月份。



2024 年上半年深圳合计成交面积 2062401 平方米，同比 2023 年上半年（1546583 平方米）增加 33.4%。其中龙岗区成交套数最多，其次为福田区，南山区位于第三。

2024 年上半年深圳（二手住宅）成交数据

区域	成交套数（套）	同比	成交面积（㎡）	同比
罗湖	3236	32%	259601	30.40%
福田	4038	22%	394103	24.80%
南山	3534	25%	382906	32.30%
盐田	465	28%	41149	24.20%
宝安	2642	46%	261327	47.00%
龙岗	4937	37%	474286	37.30%
龙华	1756	23%	173612	21.90%
坪山	443	82%	40933	80.00%
光明	275	68%	27395	70.70%
大鹏	68	48%	7089	48.90%
深汕	0	——	0	——
全市合计	21394	32%	2062401	33.40%

2024 年上半年龙岗区成交 4937 套二手房住宅，同比增加 37%；成交面积 474286 平方米，同比增加 37.3%。

2024 年上半年福田区成交 4038 套二手房住宅，同比增加 22%；成交面积 394103 平方米，同比增加 24.8%。

区域	预售套数（套）	预售面积（m²）
罗湖	58	9673.13
福田	865	44081.42
南山	192	17811.46
盐田	0	0
宝安	131	6159.58
龙岗	51	9720.49
龙华	39	10534.44
坪山	348	15795.96
光明	91	4972.27
大鹏	0	0
深汕	15	2095.52
全市合计	1790	120844.27

②一手商业（含商务公寓）成交分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2024年上半年深圳市一手商业（含商务公寓）成交套数共1974套，同比下降54.5%，环比下降5.1%；成交面积达11.43万平方米，同比下降66.3%，环比下降26.6%。成交均价56206元/平方米，环比下降8.08%，同比下降25.9%。

2024年上半年深圳（一手商业）成交数据

区域	成交套数（套）	成交面积（m²）	成交均价（元/m²）
罗湖	41	2604.75	69656
福田	72	4402.82	99271
南山	142	18093.59	101656
盐田	21	1533.27	54892
宝安	285	13777.27	53673
龙岗	987	54097.32	36695
龙华	163	5376.98	57871
坪山	118	6030.15	47560
光明	140	8146.44	67255
大鹏	1	71.23	36563
深汕	4	160.72	27530
全市合计	1974	114294.54	56206

从区域上看，龙岗、宝安及龙华成交最为活跃，龙岗区成交987套，成交面积54097.32平方米；宝安区成交285套，成交面积达13777.27平方米；龙华区163套，成交面积5376.98平方米。

③存量及去化分析

根据深圳市住房和建设局数据显示，截至 2024 年 6 月末深圳一手商业（含商务公寓）可售房源 18033 套，2024 年上半年已成交一手商业（含商务公寓）1974 套，去化周期约 54.81 个月。

2024 年上半年深圳（一手商业（含商务公寓））存量及去化数据

区域	1-6 月成交套数	6 月末可售套数	去化周期（月）	去化周期（年）
宝安区	285	3296	69.39	5.78
福田	72	1253	104.42	8.70
龙岗	987	2583	15.70	1.31
罗湖	41	788	115.32	9.61
南山	142	4072	172.06	14.34
盐田	21	62	17.71	1.48
龙华	163	1381	50.83	4.24
坪山	118	762	38.75	3.23
光明	140	1840	78.86	6.57
大鹏	1	509	3054.00	254.50
深汕	4	1487	2230.50	185.88
全市合计	1974	18033	54.81	4.57

备注：去化周期（月）=6 月末可售套数/1-6 月平均成交套数，主要反映库存与销售量的关系。

根据数据显示，龙岗区是 2024 年上半年一手商业（含商务公寓）去化最快的区域，去化周期约 15.70 个月；其次为盐田区，去化周期约 17.71 个月。

截止 2024 年 6 月末南山区一手商业（含商务公寓）可售房源 4072 套，1-6 月已成交一手商业（含商务公寓）142 套，去化周期约 172.06 个月。

从去化周期上看，一手商业（含商务公寓）市场持续冷淡，去化周期长达 54.81 个月，若在供求趋势不变的情况下，当前一手商业用房去化需要约 4.57 年左右的时间。

（2）二手商业（含商务公寓）成交分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2024 年上半年深圳市二手商业用房(含商务公寓)成交 2091 套，同比增长 27.8%，环比增长 6.7%；成交面积约 15.64 万平方米，同比增长 18.9%，环比增长 9.1%。数据显示，二手商业市场成交趋势走向有所好转。

2024 年上半年深圳（二手商业）成交数据

区域	成交套数 (套)	同比	环比	成交面积 (m²)	同比	环比
罗湖	339	205.40%	35.10%	14966.72	159.00%	-8.20%
福田	298	18.70%	1.40%	36128.79	24.70%	33.40%
南山	308	-22.40%	-2.20%	28811.36	-27.80%	-8.10%
盐田	51	54.50%	8.50%	6178.8	147.60%	-2.20%
宝安	315	7.90%	-16.00%	16480.09	-13.50%	-12.60%
龙岗	502	59.40%	36.00%	36452.29	82.10%	66.80%
龙华	193	7.80%	-2.00%	12127.05	0.20%	-11.40%
坪山	33	13.80%	-8.30%	2215.92	53.60%	1.30%
光明	42	100.00%	-35.40%	2539.83	92.20%	-50.50%
大鹏	10	25.00%	-9.10%	507.16	26.00%	-13.40%
深汕	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%
全市合计	2091	27.80%	6.70%	156408.01	18.90%	9.10%

从区域上看，龙岗区、罗湖区及宝安区成交最为活跃，龙岗区成交 502 套，成交面积达 3.65 万平方米；罗湖区成交 339 套，成交面积 1.50 万平方米；宝安区成交 315 套，成交面积 1.65 万平方米。

（3）商业市场小结

2024 年上半年深圳一手商业供应量下降幅度较大，但一手商业用房成交量下滑幅度更大，导致一手商业去化周期持续上升，供过于求较严重。与之相反的是，二手商业成交量延续上涨态势，市场走势较稳定。

4、办公市场分析

（1）一手办公市场

①新增供应市场分析

2024 年上半年深圳市有 5 个项目取得办公预售许可证，预售办公套数 1193 套，预售办公面积 24.64 万平方米。仅有 4 个区取得办公预售，其中罗湖区预售办公 1068 套，预售办公面积 20.43 万平方米；龙华区预售办公 61 套，预售办公面积 1.55 万平方米；坪山区预售办公 48 套，预售办公面积 1.58 万平方米；南山区预售办公 16 套，预售办公面积 1.08 万平方米。

②一手办公成交分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计,2024年上半年深圳市一手办公成交329套,同比下跌76.6%,环比下跌68.9%;成交面积4.37万平方米,同比下跌83.8%,环比下跌72.3%;成交均价52310元/平方米,同比下跌22.0%,环比上升3.46%,深圳一手办公市场越发冷淡。

区域	成交套数（套）	成交面积（㎡）	成交均价（元/㎡）
罗湖	4	195.6	70162
福田	72	12752.56	56503
南山	145	13877.38	70458
盐田	2	78.32	43736
宝安	40	6236.92	70269
龙岗	65	10360.85	30306
龙华	1	203.66	32855
坪山	0	0	0
光明	0	0	0
大鹏	0	0	0
深汕	0	0	0
全市合计	329	43705.29	52310

从区域上看,南山区、福田区及龙岗区成交最为活跃,其中南山区成交145套,成交面积达1.39万平方米;福田区成交72套,成交面积1.28万平方米;龙岗区成交65套,成交面积1.04万平方米。

③存量及去化分析

根据深圳市住房和建设局数据显示,截至2024年6月末深圳一手办公可售房源8057套,2024年上半年已成交一手办公329套,去化周期约146.94个月,去化压力极大。

2024年上半年深圳（一手办公）存量及去化数据

区域	1-6月成交套数	6月末可售套数	去化周期（月）	去化周期（年）
宝安区	40	943	141.45	11.79
福田	72	470	39.17	3.26
龙岗	65	1522	140.49	11.71
罗湖	4	2153	3229.50	269.13
南山	145	1918	79.37	6.61
盐田	2	65	195.00	16.25

区域	1-6月成交套数	6月末可售套数	去化周期（月）	去化周期（年）
龙华	1	152	912.00	76.00
坪山	0	165	——	——
光明	0	269	——	——
大鹏	0	0	——	——
深汕	0	400	——	——
全市合计	329	8057	146.94	12.24

备注：去化周期（月）=6月末可售套数/1-6月平均成交套数，主要反映库存与销售量的关系。

根据数据显示,2024年上半年深圳仅7个区有一手办公成交,而福田区是2024年上半年一手办公去化最快的区域,去化周期约39.17个月,由此可见,一手办公市场极其低迷。

截止2024年6月末南山区一手办公可售房源1918套,1-6月已成交一手办公145套,去化周期约79.37个月。

从去化周期上看,一手办公去化周期长达146.94个月,若在供求趋势不变的情况下,一手办公用房去化需要12.24年左右,供过于求严重,去化压力极大。

(2) 二手办公市场

2024年上半年深圳市二手办公相比一手办公成交相对活跃,全市二手办公用房成交741套,环比上升27.3%,同比上升38.2%;成交面积7.4万平方米,环比上升20.0%,同比上升33.7%。

2024年上半年深圳（二手办公）成交数据

区域	成交套数（套）	成交面积（㎡）
罗湖	101	8767.78
福田	242	31972.39
南山	70	10583.03
盐田	6	347.33
宝安	66	6323.76
龙岗	147	8989.98
龙华	87	4564.66
坪山	1	233.39
光明	21	2282.02
大鹏	0	0.00
深汕	0	0.00
全市合计	741	74064.34

(3) 办公租赁房地产市场

① 甲级写字楼租金和空置率走势

据戴德梁行的数据显示，2024 年一季度深圳共有 16.2 万平方米的甲级写字楼投入使用。在新供应的影响下，本季度全市净吸纳量录得 45,344 平方米，环比上升 5.4%；空置率则微升至 27.0%。连续多年的高供应加上整体市场新增需求走弱，市场去化持续承压。租户市场下，全市平均租金水平继续回调至每月每平方米 181.8 元，环比下降 2.5%。深圳甲级写字楼空置率为 27.0%。

2024 年第二季度深圳甲级写字楼总存量维持在 825.1 万平方米。在新增需求疲软的影响下，年中空置率较 2023 年末上升 1.1 个百分点至 27.2%。业主积极促进存量去化，深圳甲级写字楼平均租金持续下调至每月每平方米 176.6 元，同比下降 10.6%，环比下降 2.9%。深圳甲级写字楼空置率为 27.2%。



② 行业表现

据戴德梁行的数据显示，2024 年第一季度，在企业“降本增效”的目标下，租赁需求以搬迁及续租为主。专业服务、金融业及 TMT 的占比分别为 23.1%、16.4% 及 14.7%，其中，律所、战略咨询、证券、险资等行业均有大面积成交。TMT 类需求表现分化，游戏、电商有扩张动作；另外来自零售贸易、以及留学中介、教培、医美等行业亦较为活跃，以小面积租赁居多。

2024 年第二季度甲级写字楼租赁需求仍主要来自金融、专业服务业、TMT 三大传统行业，租赁面积占比超过 70%。银行、多元金融均有大面积成交；教育机

构、人力资源服务需求增长较为明显。此外，游戏、电商、半导体以及自动驾驶等板块也贡献了部分大面积租赁交易。

③市场未来展望

预计年内深圳还将有近 120 万平方米的甲级写字楼计划投入使用。受到市场及成本控制等因素的影响，部分项目的延期入市将一定程度上缓解供应压力，但整体市场供大于需的局面仍存，预计租金水平还将持续回落。此外，整体租金水平的下降为企业提供了更多改善办公环境的机会，招商及运营能力仍是众多高品质新楼在竞争中吸引优质客户的关键。



(4) 办公市场小结

从 2024 年上半年的数据来看，一手办公供应量持续下跌，一手办公成交量下滑幅度更大，导致深圳一手办公去化周期骤然上涨；2024 年上半年深圳市二手办公相比一手办公成交相对活跃，整体有回暖走势。总的看来，如果深圳办公供求问题不从需求端解决问题，难以扭转供过于求的局面。

5、总结分析

2024 年上半年深圳预售 19375 套新房住宅，成交 12135 套新房住宅，新房住宅供过于求，新房住宅成交热度仍持续下降，一定程度上影响居住用地的供应。2024 年上半年深圳出台一系列利好政策，二手住宅成交量呈回暖态势，共成交 21394 套二手住宅，创下 2021 年下半年以来的新高。

2024 年上半年深圳一手商业供应量较大，而成交量少，导致一手商业去化周期持续上升；二手商业成交量延续上涨态势，市场走势较稳定。相比商业，2024 年上半年一手办公供求关系更不平衡，深圳一手办公去化压力极大；二手办公相比一手办公成交相对活跃，整体有回暖走势；整体而言，深圳办公的去化周期长、空置率高，租金持续处于低位。综上分析，深圳商业及办公亟需从源头解决供过于求的局面。

三、房地产政策分析

（一）宏观房地产政策分析

1、2023 年宏观房地产政策分析

2023 年是房地产行业有史以来政策最频繁出台的一年。2023 年 8 月份以来，在“供求关系发生重大变化”的定调之下，从中央到地方，从供给端到需求端，一系列重磅宽松政策落地，至今全年出台政策超 600 条。

（1）政策方向：重点关注住房需求和风险问题

2023 年全国房地产政策呈现持续发力、精准施策的特征。其中，7 月份中央政治局会议明确房地产市场供求关系发生重大的变化。随后国务院常务会议召开，明确要积极调整优化房地产政策。总结起来，政策方向重点关注了住房需求和风险防范化解的问题。其中，住房需求方面，落实了“三把斧”政策，即金融政策、财税政策和行政政策，方向均以放松为导向，尤其是逐渐废除了 2017 年之前过热市场阶段的严格政策。同时基于市场形势的变动和对新情况新问题的判断，相关政策“放松放松再放松”，形成了比较好的市场预期。而在风险防范化解方面，随着碧桂园和万科风波的出现，政策层面对于房企流动性的关注度明显上升，且出台了持续性的加码政策。

最为典型的的就是明确要进一步做好金融 16 条工作、落实“三个不低于”的金融信贷政策。而对风险的关注，在中央金融工作会议上也得到了明显体现，即防范化解房地产金融风险的相关内容被首次写入文件中。到了年底，在“先立后破”的精神指导下，房地产政策开始逐渐探索基础性制度建立的相关工作。

（2）供给端政策：关注大型民营房企风险

2023 年二季度销售市场降温后，很多房企资金状况变差，也影响到了债务偿还和保交楼等工作的开展。供给端的政策聚焦在对此类金融风险的防范化解方面，尤其是强调了大型民营房企的金融风险问题，进而也提出研究“50 家系统重要性房企名单”的思路。

随着央行召开重点房企座谈会，各地对于房企资金的关注度明显上升。

相关商业银行密集召开座谈会，积极发放各类金融贷款等，充分说明对于房企流动性的关注。另外除了对房企金融风险关注以外，关于房企营商环境优化的政策关注度在上升，主要体现在对非重点监管的预售资金使用落实了宽松的导向、对土地市场的拿地约束和限制在明显放宽。

（3）需求端政策：从注重刚需转向重视改善型需求

支持合理住房消费需求，是中央层面和地方层面持续发力的政策。发力较早和力度较大的当属金融信贷政策，尤其是体现在对于购房首付比例和房贷利率进行下降、积极引导各地房贷利率突破利率下限等。当然在供求关系发生重大变化的情况下，对于需求端的政策支持相比 2022 年有了变化，即对于改善型住房需求的提振更加重视。

最典型的一个政策即为“认房不认贷”政策，该政策使得更多的购房者可以享受到首套房认购资格，进而享受更低的首付比例和房贷利率，以更好进行换房和进行住房改善。在此过程中，各地均有各类创新做法，包括积极落实购房补贴政策、支持三孩家庭购房、公积金提高贷款额度、全面放宽限购和限售政策、积极推进“以旧换新”的工作等。

（4）价格端政策：从不让放松到允许放松

房价方面的管控政策明显放松，也说明政策关注点从此前的供应、需求两端开始进入到价格端。此前部分城市希望进行房价的放松，但纷纷被叫停，典型的例子就是惠州和昆山的房价下降事件被叫停。这也说明，从稳定市场预期角度出发，各地在房价松动方面是比较谨慎的。

当然，随着房企去库存的压力增大和销售策略的调整，对于房价方面的管控明显放松。比较典型的例子是苏州明确房价调整属于市场化行为、东莞明确对备案价调整的管控约束将减少。此类现象充分说明，各地根据市场运行情况和房企资金状况，实事求是地对房价管控政策进行了松绑，其信号意义非常强。

2023 年中央主要政策

日期	部委	政策内容
2023 年 8 月 18 日	财政部、税 务总局、住 房城乡建设 部	自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。
2023 年 8 月 25 日	住房城乡建 设部、中国 人民银行、 金融监管总 局	根据《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。
2023 年 8 月 31 日	中国人民银 行、国家金 融监督管理 总局	根据《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》：对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%；首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。
2023 年 10 月 17 日	自然资源部	自然资源部已给各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含：建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率 1.0 限制等。济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市已落地“取消地价上限”这一动作，多数城市将在下一批次土地出让文件中删去地价上限等内容。北京、上海等核心城市仍在研究如何调整竞买规则。

2、2024 年上半年宏观房地产政策分析

（1）中央政策基调保持宽松，侧重点转向“去库存”

2024 年上半年，面对房地产市场风险防范和优质住房需求的新期待，中央及地方政府持续加大政策力度，出台了一系列措施，旨在稳定市场、去库存并保障房屋交。2024 年 4 月 30 日，政治局会议定调楼市政策方向，提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”；5 月 17 日推出了一系列稳市场、去库存的新政；6 月 7 日，国常会再次明确表示，要解放思想、拓宽思路，稳妥推进存量房产和土地的消化、盘活工作。房地产政策主基调延续宽松，4 月政治局会议以来，政策侧重点转向“去库存”。

（2）居民信贷政策史诗级松绑，首付比例低至 15%、取消房贷利率下限

2024 年上半年，央行、金监总局等部门持续推出多项金融举措，下调最低首付比旨在降低购房门槛，取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率、LPR 降息等，意在减轻居民按揭负担。

第一，下调最低首付比例至首套 15%、二套 25%。5 月 17 日，央行将首套、二套房首付比例下限再下调 5 个百分点，调整后分别为 15%、25%。此后据统计，山东、福建、河南等超 22 个省份已经落地执行，全国超过 200 个城市 15%首套房最低首付比例。

第二，取消房贷利率政策下限。此前全国首套房贷款利率下限为 LPR-20BP，二套房为 LPR+20BP，5 月 17 日以后，不再设置全国层面首套房和二套房贷款利率政策下限。截至目前，全国超 250 城已取消房贷利率下限。国家金监总局数据显示，今年 5 月份首套房贷平均利率 3.45%，二套房贷平均利率 3.9%，分别比上年同期下降 0.55 和 1 个百分点。

第三，公积金贷款利率下调 25BP。调整后，首套房公积金贷款利率为 5 年以下 2.35%、5 年以上 2.85%，二套公积金利率 5 年以下 2.775%、5 年以上 3.325%。

第四，5 年期 LPR 利率下调 25BP。2 月 20 日，央行公布 1 年期 LPR 为 3.45%，上次为 3.45%；5 年期以上 LPR 为 3.95%，上次为 4.2%。此次降息的节点基本符合市场预期，但降息幅度远超预期，25 个基点的降幅创 LPR 机制设立以来之最。作为利率锚的 5 年期 LPR 下调将直接带动房贷利率下行，对于新增按揭贷款者而言可以有效减少月供和利息支出，对于存量房贷而言，利率也将在重新定价日调整，有利于减负担、促消费。

（3）融资协调机制加速推进，3808 个白名单项目获批融资额度 9417 亿元

2024 年 1 月，住房城乡建设部联合金融监管总局出台《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地建立城市房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，向本行政区域内的商业银行推送，支持在建房地产项目融资和建设交付。金融机构积极与城市房地产融资协调机制对接，支持项目建设交付。据数据显示，商业银行已按内部审批流程审批通过 3808 个白名单项目获批融资额度 9417 亿元。

（4）存量房收储扩围并设 5000 亿再贷款支持，75 城鼓励住房“以旧换新”

2024 年 5 月 17 日，央行设立 3000 亿元保障性住房再贷款，支持地方国

企收储存量房。再贷款利率 1.75%，期限 1 年，可展期 4 次，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等 21 家全国性银行。中国人民银行按照贷款本金的 60% 发放再贷款，可带动银行贷款 5000 亿元，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。城市政府选定地方国有企业作为收购主体，该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

6 月 12 日，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，提出要加强统筹协调，建立工作专班，地方政府在权限内给予适当的政策支持，降低实施主体经营成本。对于有意愿的城市政府，央行建议确定 1~2 家具有较强专业化运营能力的地方国企作为收购主体，建立项目筛选、购买和分配等环节制度，严格规范化运营，在地方权限内安排适当的财税政策支持，动态掌握保障性住房配售和配租的需求，指导收购主体市场化选择收购对象和合作银行，此外，加强对收购主体贷款资金和房企出售所得资金的用途监管，督促其遵循法律规定和协议约定。

6 月 20 日，住建部会议明确存量房收储支持范围扩大至县级市。住建部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，会议强调，市县要细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求，做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范，做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。地方层面，据统计，政府收储存量住房模式已在全国至少 23 个重点城市落地，比如郑州宣布，将通过城市发展集团收购二手房 5000 套，杭州市临安区也发布存量房收储公告，决定收购 1 万平方米房源，用作公共租赁住房，广州增城区拟公开购买 2.07 万平方米商品房作为广汕铁路项目的安置房，房源交易单价原则上为“土地成本+建安成本”。

(5) 2024 年上半年 222 省市 341 次地方政策宽松，全国仅 6 地还在限购

2024 年上半年，地方购房限制性政策持续松绑，全国仅剩余北上广深津及海南省 6 地仍在执行住房限购，财税端购房激励政策批量发布，购房补贴、税费减免、以旧换新等政策力度范围持续加大。据 CRIC 统计，全国至少 222 个省市 341 次出台宽松及激励性购房政策，频次同比增长 71%，但与 2023 年下半年相比下降 24%。

总结分析：2024 年上半年，房地产政策主基调延续宽松，4 月政治局会议以来，政策侧重点转向“去库存”。居民信贷政策迎来史诗级利好，首付比例低至 15%、取消房贷利率下限。房地产融资协调机制建立并加速推进，白名单项目已获批近万亿融资额度。央行推出再贷款工具支持地方国资收储存量商品房，各地推进住房“以旧换新”。上半年地方 222 省市 341 次政策宽松，购房限制性政策持续松绑，财税端购房激励政策批量发布。

展望分析：展望未来，中央层面将拓宽思路，推出更多去库存政策举措，例如引入专项债作为地方回收闲置土地的资金支持，再比如减免契税、增值税、个税等各类涉房交易税费促进住房消费，另一方面，着力推动再贷款、白名单等已出台政策落地见效。地方层面，北京、上海、广州、深圳等 4 个一线城市调控政策还有显著的松绑空间，其他城市需求端政策重心将由解绑交易限制逐渐转向加码购房激励政策，供给端，放松容积率、备案价格、预售资金留存比例等限制，多措并举鼓励高品质住宅供给，以需定购推进收购存量住房用作保障性住房，进而完善“市场+保障”供应体系。

2024 年上半年中央主要政策

日期	部委	政策内容
2024 年 1 月 5 日	央行、金融监管总局	推出金融举措支持住房租赁市场发展，意见提出满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求，住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过 30 年。明确支持发放住房租赁经营性贷款，鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品。
2024 年 1 月 12 日	住建部、金融监管总局	地级及以上城市建立房地产融资协调机制，根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。

日期	部委	政策内容
2024年1月24日	央行	细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，明确允许发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。明确经营性物业贷款额度不超过物业评估值的70%。
2024年1月24日	央行	中国人民银行决定自2024年2月5日起，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.0%；自2024年1月25日起，分别下调支农再贷款、支小再贷款和再贴现利率各0.25个百分点。
2024年2月1日	央行	国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增抵押补充贷款（PSL）1500亿元。期末抵押补充贷款余额为34022亿元。本轮PSL重启主要用于保障房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。
2024年2月20日	央行	2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。今年1月，1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。
2024年2月27日	住建部	各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。
2024年3月5日	政府工作报告	优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
2024年3月23日	国常会	要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。
2024年4月30日	自然资源部	各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。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，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）-36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。
2024年5月17日	自然资源部	准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。
2024年5月17日	央行	央行推出几项举措，一是设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款5000亿元。二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%，二套房最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%。三是取消全国层面个人住房贷款利率政策下限。四是下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点。
2024年6月12日	央行	要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。按照“政府指导、市场化运作”的思路，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。

（二）深圳市房地产政策分析

1、2023 年深圳市房地产政策分析

（1）调整优化个人住房贷款利率下限

2023 年的利率调整，是对国家关于优化调整调控政策指示中，有关首套房和二套房最低利率新规的落实。目前全国房贷利率正处于历史最低点，深圳房贷利率则低于 LPR 基准线，买房成本及压力进一步降低，对于刚需、改善群体都是显著的利好。

（2）调整享受优惠政策普通住房认定标准

新政出台，将有效降低 144 平方米以下高总价新房的交易税费，减少交易成本。自九、十月份以来深圳对刚需房的政策力度不大，短暂的交易量提升后，很快又是一波反向下跌，目前 11 月出现回暖迹象。政府对于政策是分批逐步推出，此次政策出台，大家对于后续政策的期待提升，预计未来仍有望进一步优化政策，也会刺激部分对于市场预期转变的刚需、改善客户入市，短期成交量会有提升。整体来看，楼市利好政策确能带动部分购房需求释放，不过未来持续性仍有待观察，继续降低购房成本、降低购房门槛仍是政策发力方向。

2023 年深圳市房地产主要政策

日期	政策	政策内容
2023 年 1 月 5 日	《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》	深圳市住房和建设局等六部门联合发布《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》的通知，二手房“带押过户”模式是指存在抵押的房产，在不提前还清贷款的情况下，办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方的银行贷款）。在二手房“带押过户”过程中，通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。交易房产需满足除原银行贷款抵押外没有设立其他抵押的条件。
2023 年 3 月 22 日	《深圳市住房公积金贷款管理规定》	深圳市住房公积金管理委员会印发《深圳市住房公积金贷款管理规定》，自 2023 年 4 月 7 日起施行。公积金贷款可贷额度为申请人公积金账户余额或申请人和计算可贷额度的共同申请人公积金账户余额之和的 14 倍。公积金贷款可贷额度不高于单套住房的公积金贷款最高额度。单独申请的公积金贷款最高额度为 50 万元，申请人和计算可贷额度的共同申请人共同申请的公积金贷款最高额度为 90 万元。
2023 年 8 月 30 号	《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行和国家金融监督管理总局深圳监管局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，规定：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款

日期	政策	政策内容
		购买商品住房时，家庭成员在深圳市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。 执行“认房不认贷”。
2023 年 9 月 15 日	《深圳市关于促进消费的若干措施》	深圳市发改委印发《深圳市关于促进消费的若干措施》（以下简称“措施”）。措施提出，提高住房公积金租房提取额度。职工本人及其家庭成员在本市无商品住房、政策性住房和保障性住房，每月最高可按申请当月应缴存额的 80%提取；新市民或者青年职工每月最高可按申请当月应缴存额提取。多子女家庭职工每月最高可按申请当月应缴存额提取，办理房屋租赁合同备案的，提供相关材料后可按实际月租金提取，不受月应缴存额限制。承租公共租赁住房的职工，提取住房公积金用于支付房租的，可按实际租金提取。
2023 年 9 月 18 日	深圳离婚买房追溯 3 年限取消	深圳离婚买房追溯 3 年限取消，即离婚后只要他们重组了家庭，无论是否再婚或复婚，我们不再追溯其此前离异时的情况，会按现有家庭实际拥有房屋的套数，去审核他们的购房资格。但离婚后的单身人士购房，仍要追溯其离异前的房产套数情况。
2023 年 9 月 29 日	调整优化个人住房贷款利率下限	深圳调整优化个人住房贷款利率下限，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 10 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 30 个基点。调整后，深圳首套、二套房贷利率下限分别为 4.1%、4.5%。作为对比的是，调整前深圳首套房贷利率下限为 4.5%（LPR+30 基点），二套房贷利率下限为 4.8%（LPR+60 基点）。
2023 年 10 月 23 日	《深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则（征求意见稿）》	南山区城市更新和土地整备局发布关于征求《深圳市南山区城市更新项目未签约部分房屋征收实施细则（征求意见稿）》意见的通告
2023 年 10 月 25 日	《深圳市住房公积金管理委员会关于深圳市住房公积金租房提取有关事项的通知》	深圳市住房和建设局官网发布了《深圳市住房公积金管理委员会关于深圳市住房公积金租房提取有关事项的通知》，提高无房职工住房公积金租房提取额度标准：加大对多子女家庭职工租房提取支持力度、支持承租公共租赁住房职工按实际月租金提取：深圳无房的缴存职工可按月应缴存额的 100%提取住房公积金；符合条件的多子女家庭、承租公共租赁住房的职工可选择按实际月租金提取住房公积金，不受月应缴存额限制。
2023 年 11 月 22 日	深圳调整二套住房最低首付款比例	深圳从 2023 年 11 月 23 日起调整二套住房最低首付款比例。二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的普通住房 70%、非普通住房 80%统一调整为 40%
2023 年 11 月 22 日	《关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告》	深圳市住建局发布关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告，深圳市享受优惠政策的普通住房标准调整为：住宅小区建筑容积率 1.0 以上（含 1.0），且单套住房套内建筑面积 120 平方米以下（含 120 平方米）或者单套住房建筑面积 144 平方米以下（含 144 平方米）；且明确不再以房屋总价界定。该政策变化在于，过去认定普通住宅的要求要更严更高，即还需要满足总价低于 750 万的要求。即为“取消了豪宅线”

2、2024 年上半年深圳市房地产政策分析

（1）优化住房限购政策

优化了在深工作人员以及多子女户籍家庭在部分区域的住房限购政策，调整了符合条件的企事业单位在部分区域购买商品住房的政策，进一步提升房产交易的便利度，有利于更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进深圳市房地产市场平稳健康发展。

（2）深圳下调个人住房公积金贷款利率

深圳下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35%和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775%和 3.325%。住房公积金贷款利率的下调，进一步降低购房成本，是促进刚性和改善性住房需求入市、支持购房需求释放的重要举措。

（3）深圳下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限

深圳市首套住房个人住房贷款最低首付款比例为 20%，首套住房商业性个人住房贷款利率下限为 LPR-45BP；二套住房个人住房贷款最低首付款比例为 30%，二套住房商业性个人住房贷款利率下限为 LPR-5BP。此次调整有利于降低居民家庭购房门槛，减轻还款负担，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

2024 年上半年深圳主要政策

日期	政策	政策内容
2024 年 2 月 7 日	《深圳市住房和建设局关于优化住房限购政策的通知》	深圳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，取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士能提供购房之日前 3 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购 1 套住房。
2024 年 5 月 6 日	《深圳市住房和建设局关于进一步优化房地产政策的通知》	非深圳本市户籍居民在盐田区、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 7 区购房，社保及个税要求降为 1 年；多子女深籍家庭可在 7 区多购一套；符合条件的企事业单位可在盐田区等 7 区购买商品住房；支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作
2024 年 5 月 11 日	存量房（二手房）评估价格定期更新	深圳市自然资源和不动产评估发展研究中心于 2024 年 5 月 11 日对存量房评估价格进行更新。同时指出，以后每年 9 月 1 日（不含本年）对存量房（二手房）评估价格定期更新。

日期	政策	政策内容
2024 年 5 月 18 日	深圳下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点	自 2024 年 5 月 18 日起, 下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点, 5 年以下 (含 5 年) 和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%, 5 年以下 (含 5 年) 和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325% (2024 年 5 月 18 日之前已经发放的个人住房公积金贷款, 自 2024 年 7 月 1 日起开始执行调整后的利率)
2024 年 5 月 28 日	深圳下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限	深圳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。

在楼市整体低迷的情况下, 深圳市陆续出台包括提高住房公积金贷款最高额度标准、认房不认贷、房贷利率下调、降低二套房首付比例、允许多子女家庭额外购买房产、放宽企业购买房产的限制、取消豪宅线、优化住房限购、分区优化住房限购等一系列政策, 叠加下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限的政策, 这些组合政策进一步降低购房门槛, 购房政策的接连发布能进一步带动商品房市场的整体活跃, 提振信心, 有利于更多刚需及改善型家庭享受税收优惠政策, 进一步降低刚需购房成本, 充分满足合理住房需求。这些政策不仅有助于刺激市场需求、加快市场库存周转, 也为不同群体提供了更多的购房机会和选择。未来, 随着这些政策的逐步实施和效果显现, 深圳房地产市场有望实现更加健康和可持续的发展。

四、市场调研分析

本次调研主要对妈湾片区的住宅、办公、商业用房的租售情况进行调研，调研情况如下：

（一）住宅市场调研情况

本次对妈湾片区的住宅项目备案销售及租赁情况进行调研，调研情况如下：

1、项目备案销售情况

住宅项目备案情况一览表

序号	所属片区	项目名称	效果图	用途	地址	开盘	主力户型	备案均价（元/㎡）	得房率	截止日前去化率
1	妈湾	招商领玺1期（领玺家园）		住宅	南山区妈湾兴海大道与临海大道交汇处	2019年11月28日	120-155㎡	108,000（精装）	74%	100% 456套/剩0套
2	妈湾	招商领玺2期（嵘玺家园）		住宅	前海深港合作区妈湾片区十九单元02街坊	2021年9月23日	117-121㎡	102,500（精装）	74%	100% 255套/剩0套
3	妈湾	颐城栖湾里（前海颐湾府2期）		住宅	南山区港城路与怡海大道交叉口	2022年9月28日	117-262㎡	102,500（毛坯）	76%	100% 352套/剩0套
4	妈湾	颐城臻湾悦家园2栋（万科臻湾悦一期）		住宅	南山区通港街与港城路交汇处	2022年11月27日	108-166㎡	106,000（精装）	78%	99.69% 321套/剩1套

序号	所属片区	项目名称	效果图	用途	地址	开盘	主力户型	备案均价 (元/㎡)	得房率	截止日前 去化率
5	妈湾	颐城臻湾悦家园1栋（万科臻湾悦二期）		住宅	南山区通港街与港城路交汇处	2023年4月1日	110-170㎡	106,000（精装）	75%	97.88% 330套/剩7套
6	妈湾	招商领玺3期（前海臻玺家园）		住宅	南山区前海深港合作区妈湾十九开发单元	2023年10月22日	106-128㎡	102,500（简装）	77%	99.69% 320套/剩1套

2、项目出租情况

住宅项目出租情况一览表

序号	物业名称	照片	物业用途	地址	建筑面积/户型	月租金 (元/㎡)
1	前海颐湾府		住宅	南山区通港街与港城路交叉口	120-190㎡ (3-4房)	100-130
2	招商领玺1期（领玺家园）		住宅	南山区十二号路	120-155㎡ (3-4房)	110-140

序号	物业名称	照片	物业用途	地址	建筑面积 /户型	月租金 (元/㎡)
3	招商领玺 2 期 (嵘玺家园)		住宅	南山区港城路	118-120 m ² (3 房)	100-120

3、小结分析

根据本次调研得知，近几年妈湾片区的住宅项目逐渐入市，购买人群主要为关注前海发展、前海工作的客户，自住兼投资、刚需兼改善型的客户。住宅项目备案销售均价大多集中在 92,000-106,000 元/m²之间（大部分含装修），部分项目成交价有 95%-99%的折扣率；而住宅租金在 120-140 元/m²·月之间。

截至 2024 年上半年，妈湾片区 3 个住宅项目去化率为 100%（领玺家园、嵘玺家园、颐城栖湾里），其余 3 个住宅项目去化率高于 95%（万科臻湾悦一期 99.69%、万科臻湾悦二期为 97.88%、前海臻玺家园 99.69%），妈湾片区住宅项目去化率较高。

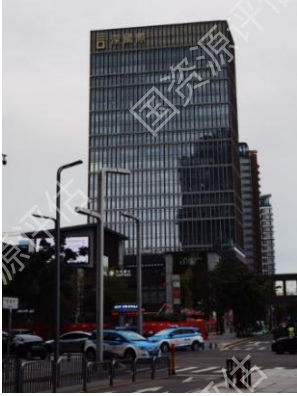
（二）办公市场调研情况

本次对妈湾片区办公项目的销售及租赁情况进行调研，调研情况如下：

1、项目租售情况

办公项目租售情况一览表

序号	名称	照片	物业用途	月租金 (元/㎡)	挂牌售价 (元/㎡)	成交价 (元/㎡)	项目基本情况
1	香江金融中心		办公	100-140	40,000-50,000	拍卖成交 27,000-32,000 二手无成交，市场报价 35,000-40,000	位于前海深港服务业合作区，兴海大道与临海大道交汇处。项目占地 4223.5 m ² ，总建筑面积 81201 m ² ，为一栋集办公与商业为一体的超高层写字楼，塔楼高 161.3 米，地上 32 层（地下三层），裙楼 6 层为商业，商业 2-4 层可通过连廊与同片区商业连通。塔楼 7-32 层为写字楼，标准层面积约 2000 m ² ，层高 4.5 米；地下停车场设电动汽车充电桩、塔楼高低分区 16 部电梯。
2	前海自贸大厦		办公	120-150	——	——	位于南山区兴海大道，开发商为深圳市前海开发投资控股有限公司，用地面积 6599.42 m ² ，容积率为 8.21，总建筑面积为 79940 m ² ，其中计容建筑面积约 54140 m ² ，共 37 层（地上 34 层，地下 3 层）；地下建筑面积约 25800 m ² ，设置地下车库和人防。
3	信利康大厦		办公	110-160	45,000-60,000	低楼层：45,000 （开发商保留单位）	位于南山区兴海大道，开发商：深圳市信利康电商科技有限公司，用地面积：5277.75 m ² ，建筑面积：74191.14 m ² ，办公面积：54000 m ² ，建筑高度约 150 米，地下 3 层，地上 34 层，标准层面积约 2100 平，大堂高度：10.5 米，大堂面积：937.50 m ² ，写字楼层高 4.30 米，净高 3.00 米，电梯：塔楼 13 部+1 部 VIP 电梯，车位 310 个，1000 元/个/月

序号	名称	照片	物业用途	月租金 (元/㎡)	挂牌售价 (元/㎡)	成交价 (元/㎡)	项目基本情况
4	前海世茂大厦		办公	100-160	50,000-65,000	53,000 左右 (开发商保留单位)	位于南山区兴海大道, 开发商为前海世茂发展(深圳)有限公司, 用地面积: 12746.66 m ² , 总建筑面积: 199000 m ² (商业面积 23000 m ² , 写字楼面积 136000 m ²), 地上 62 层, 地下 3 层。写字楼标准层面积: 约 2500-2800 m ² , 层高: 4.5 米, 净高 3. 米; 物业管理: 世茂物业管理有限公司, 电梯: 34 台客梯、2 台 VIP 电梯、2 台消防梯, 45 楼有 900 平的空中大堂, 停车位: 500 个
5	招商前海国际中心		办公	120-150	——	——	位于南山前海南山区前海深港合作区一单元 01 街坊, 商业建筑面积: 6300 m ² (1-4F), 建筑高度: 约 141 米, 大堂高度: 15.2 米, 标准层面积: 2400-2600 m ² , 层数: 29 层, 电梯: 15 部, 停车位: 388 个
6	深国际前海颐都大厦		办公	125-150	——	——	位于南山区前海妈湾港城街 19 号, 位于前海十九单元 06 街坊, 宗地号为 T102-0267, 总规定建筑面积 36950 m ² , 其中办公面积 35000 m ² (含物业管理用房 75 m ²)、商业 1700 m ² 、中型接入机房 250 m ² 。容积率 ≤ 4.12, 建筑覆盖率 ≤ 40%, 建筑高度 ≤ 100 米。办公标准层面积约 1350 m ² , 停车位 331 个

2、小结分析

妈湾片区项目主要集中在十九单元 03 街坊的 7 宗地块上, 分别为香江金融中心、世茂前海中心、信利康大厦、金立大厦、前海自贸大厦、顺丰总部大厦, 片区以“街坊一体化”模式进行开发建设, 力求打造形象一体化、公共空间一体化、交通组织一体化、地下空间一体化的区域开发模式。

根据本次调研得知, 妈湾片区办公集聚度较密集, 办公租金在 100-160 元/

m²·月之间；现挂牌售价在 40,000-65,000 元/m²之间；二手房源基本无成交；2024 年 3 月 6 日，香江金融中心通过拍卖成交三套办公（均位于第 11 层），成交价为 27,000-32,000 元/m²；片区成交部分主要为开发商保留单位，信利康大厦成交均价 45,000 元/m²、前海世茂大厦成交均价 53,000 元/m²。

（三）商业市场调研情况

本次对妈湾片区商业项目的备案销售及租赁情况进行调研，调研情况如下：

1、项目备案销售情况

商业项目备案价情况一览表

序号	片区	项目名称	用途	地址	备案时间	建筑面积	备案均价 (元/m²)	去化率	备注
1	妈湾	招商局前海 经贸中心	商业	南山区前海合作 区妈湾片区十九 开发单元 02 街坊	2020 年 3 月 21 日	94-1589 m²	70,000	50% 14 套/7 套 首次登记 /7 套已售	备案商业共 14 套， 位于 1-4 层，备案 区间价 4-11.8 万 元/m²
2	妈湾	招商前海领 尚公馆（招 商局前海经 贸中心二 期）	商业	南山区前海合作 区妈湾片区十九 开发单元 02 街坊	2020 年 5 月 29 日	27-222 m²	140,000	0% 18 套/18 套首次登 记	备案商业共 18 套， 备案区间价 11.4-17 万元/m²
3	妈湾	颐城臻湾悦 家园 （万科臻湾 悦）	商业	南山区通港街与 港城路交汇处	2023 年 4 月 1 日	19-1283 m²	160,000	0% 50 套/ 剩 50 套	商铺 50 套，备案 均价约 16 万/m²， 单价区间约 8.3-33.2 万/m²
4	妈湾	臻玺家园 （招商领玺 三期）	商业	南山区前海合作 区妈湾片区十九 开发单元 02 街坊	2023 年 10 月 18 日	87-346 m²	1F:105,000; -1F:31,600; 2F:63,000	15% 20 套/ 剩 17 套	备案商铺 20 套， 备案区间价约 3.2-10.5 万/m²， 商业物业费为 18 元/m²。

2、项目出租情况

商业项目出租情况一览表

序号	名称	物业用途	照片	月租金 (元/m²)	项目基本情况
1	嵘玺家园	商业		首层街铺： 250-300	嵘玺家园为招商领玺二期，位于前海合作区妈湾片区十九开发单元02街坊，所在宗地号为T102-0356，占地面积约9311.05 m²，建筑面积约52472.53 m²，容积率3.89。
2	招商领尚公馆	商业		首层街铺： 400-450	位于前海深港合作区十九单元01街坊，所在宗地号为T102-0270，占地面积39699.45 m²，总建筑面积不超过181620 m²；办公建筑面积100800 m²，商业建筑面积42120 m²，商务公寓建筑面积38700 m²，另有地下商业建筑面积9900 m²。
3	香江金融中心	商业		首层街铺： 250-400	位于前海深港服务业合作区，兴海大道与临海大道交汇处。项目占地4223.5 m²，总建筑面积81201 m²，为一栋集办公与商业为一体的超高层写字楼，塔楼高161.3米，地上32层（地下三层），裙楼6层为商业，商业2-4层可通过连廊与同片区商业连通。
4	前海招商领玺	商业		二层商业： 100	位于前海合作区妈湾片区十九开发单元02街坊，为招商领玺一期，所在宗地号为T102-0272，由深圳市前海蛇口启迪实业有限公司进行开发，建设用地面积约13766.70 m²，建筑面积65040 m²，容积率4.72。

3、小结分析

根据本次调研得知，妈湾片区商业备案项目首层大多集中在 100,000-170,000 元/m²之间，去化率低；首层街铺租金主要集中在 200-400 元/m²·月之间。

五、总结分析

为推进前海妈湾片区开发建设，前海妈湾片区多个单元规划将调整新增添加“居住”、“商务公寓”功能。根据 2023 年 4 月 27 日深圳市前海管理局关于《中国(广东)自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及大小南山周边地区综合规划》开发单元十四、十五、十六局部调整的公示，调整后，前海妈湾新增 10 多块住宅用地，同时也增加了配套教育用地（将新增两所学校，其中包括 1 所九年一贯制学校，1 所十二年一贯制学校），未来妈湾片区将有更多住宅项目入市，吸引更多购买群体，片区居住氛围逐渐浓厚。

根据本次调研得知，近几年妈湾片区入市的住宅项目备案销售均价大多集中在 92,000-106,000 元/m²之间（大部分含装修），部分项目成交价有 95%-99%的折扣率；去化率均高于 95%，而住宅租金在 120-140 元/m²·月之间。妈湾片区集聚了香江金融中心、世茂前海中心、信利康大厦、金立大厦、前海自贸大厦、顺丰总部大厦等办公楼，办公集聚度较高，办公租金在 100-160 元/m²·月之间；二手房源现挂牌售价在 40,000-65,000 元/m²之间，但基本无成交；而片区成交的一手房源主要为开发商保留单位，其中信利康大厦成交均价 45,000 元/m²、前海世茂大厦成交均价 53,000 元/m²。妈湾片区商业备案价区间较大（主要由于铺位位置、面积大小等不同），去化率低；首层街铺租金主要集中在 200-400 元/m²·月之间。

近一年深圳楼市利好政策频出，一定程度上缓解了一手住宅去化周期持续走高的压力，结合妈湾片区住宅项目销售及去化情况，该片区的住宅售价及去化成绩都是较为突出的；虽然目前妈湾片区商业去化率低，但随着住宅项目逐步入市，办公项目企业入驻率提高，对片区商业的需求将逐步增多，商业租金稳中有升，商业定价短期内不会走低；而妈湾办公的去化周期较长、空置率较高，租金持续处于低位，片区办公租售市场不明朗，亟需从源头解决供过于求的局面。