



国资源评估

土地 房地产 资产

2024 年 | 第 12 期

— 总第 152 期

深圳市光明区住宅市场调研报告



目 录

一、 光明区概况	1
1、 基本情况	1
2、 经济运行	1
3、 发展目标	2
4、 战略定位	3
二、 房地产市场	6
1、 土地市场	6
2、 住宅市场	6
3、 深圳房地产政策	11
三、 市场调研情况	15
1、 一手住宅市场	15
2、 二手住宅市场	16
3、 住宅租赁市场	18
4、 小结	19
四、 市场调研总结	20

一、光明区概况

1、基本情况

光明区位于深圳市西北部，前身为光明新区，是全市第一个功能区，成立于2007年5月31日，8月19日挂牌，下辖光明、公明2个办事处。2018年2月，国务院批复成立深圳市光明区，9月19日光明区揭牌成立，是深圳市最年轻的行政区。目前下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田6个街道，37个社区。辖区总面积155.38平方千米，常住人口约115.09万人，户籍人口20.23万人。

光明对外交通便捷。区内南光、龙大2条高速北连东莞市，南接福田区、南山区，距深圳中心区、宝安国际机场、前海蛇口自贸片区仅30分钟车程；大外环高速贯穿深圳东西，地铁6号线串联宝安、光明、龙华、福田等区，6号线支线将与东莞市轨道交通衔接，13号线北延段将经光明直达东莞市松山湖；广深港客专与赣深客专、深莞增城际（规划中）途经光明，在光明城站乘坐高铁30分钟可达广州、香港。



2、经济运行

2023年光明区地区生产总值为1526.64亿元，规模以上工业总产值4324.13亿元。今年1-10月，光明区坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，高质量发展扎实推进，经济运行总体平稳。

规模以上工业稳健增长，支柱行业动能强劲

1-10月，全区规模以上工业增加值同比（下同）增长8.8%。支柱产业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增长15.5%，电力、热力生产和供应业增加值增长31.8%。

固定资产投资有所回落，基础设施投资快速增长

1-10月，全区固定资产投资下降9.3%。从资金来源看，政府投资增长19.1%；从重点行业领域看，基础设施投资保持高位增长，增长38.3%。

消费市场持续扩大，粮油食品类商品增势向好

1-10月，全区社会消费品零售总额完成230.63亿元，增长4.7%。其中，限额以上粮油食品类零售额增长97.8%、限额以上家用电器和音像器材类零售额增长36.8%、限额以上单位通过公共网络实现的零售额增长13.9%。

财政收入稳步增长，民生支出持续增加

1-10月，全区一般公共预算收入113.65亿元，增长19.6%。九大类民生支出114.72亿元，占一般公共预算支出比重78.6%，其中，教育支出、社会保障和就业支出、住房保障支出稳步增长，分别增长10.1%、14.3%、32.1%。

3、发展目标

光明区以主阵地的担当作为，加快建设综合性国家科学中心先行启动区，争做深圳参与未来科技竞争的第一艘“冲锋舟”。

到二〇二五年，大湾区综合性国家科学中心先行启动区的核心功能初步形成，深圳北部中心高颜值风貌和城市中心功能初步彰显，光明成功跻身全市高质量发展创新型城区前列。源头创新能力大幅提升，成为湾区科技创新新引擎；经济发展彰显更高质量，成为新型科研经济新旗帜；中心城区功能显著增强，成为珠三角都市圈新明珠；共建共治共享达到新高度，成为民生幸福城区新标杆；生态环境质量实现新进步，成为山水田园城市新典范。

到二〇三〇年，粤港澳大湾区综合性国家科学中心先行启动区全面建成。光明科学城集中度显示度充分彰显，基础研究和原始创新能力显著提升，成为粤港澳大湾区科学研究高地；建成科技引领型现代产业体系，沿途下蛋、创新成果产业化效应更加明显，成为深圳的重要经济增长极；一座高品质、现代化、国际化的魅力城市将在深圳北部崛起，深圳北部中心基本成型；“天蓝、地绿、水清”的生态名片更加响亮，“公园之区”建设“串联成片”，形成全域立体的特色化公园体系。

到二〇三五年，世界一流科学城和深圳北部中心基本建成，光明区成为支撑深圳屹立于世界先进城市之林的“关键一极”，成为深圳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城市范例的精彩样本。科技实力大幅跃升，成为具有全球影响力的基础研究和原始创新高地；经济实力大幅跃升，地区生产总值突破 5000 亿元，人均国内生产总值在 2025 年基础上实现翻番；综合实力大幅跃升，“不一样出彩”、高质量高颜值的深圳北部中心展现出强大的吸引力、辐射力和承载力，幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶全面实现，生态环境质量达到国际一流水平。

4、战略定位

根据光明区印发的《光明区连片产业空间攻坚实施方案》，提出了对马田街道薯田埔片区等 13 个片区进行连片产业空间开发的“5+8”攻坚方案。在空间布局上，13 个片区分三个集群：北部集群为环大科学装置产业带，包括新湖街道云谷片区、耙塘片区，公明街道李松荫片区、上村莲塘片区等 4 个片区，发挥“科研经济、沿途下蛋”的产业优势，集中承载科学外溢产业。中部集群为产城融合发展带，包括凤凰街道 13 号线车辆段片区，马田街道椿升厂片区、薯田埔片区、合水口片区，公明街道下村片区等 5 个片区，大力发展先进制造业，推动传统产业转型升级。南部集群为科学城产业转化带，包括玉塘街道长圳茅洲河片区、长圳片区、田寮片区、田寮玉律片区等 4 个片区，并联动已完成整备的凤凰街道凤凰城片区，共同构成光明科学城产业转化的强大基地及承接区域内产业转移的理想之地。

(1) 打造综合性国家科学中心核心承载区

坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，聚焦国家科技自立自强战略要求和“四个面向”战略方向，围绕产业链部署创新链，以大湾区综合性国家科学中心先行启动区建设为抓手，对标“七个一流”提升光明科学城集中度显示度，推动科学研究、技术开发和推广应用的有机联动，建立产学研深度融合的全过程创新生态体系，打造深圳 2.0 升级版创新高地。

(2) 打造科技引领型现代产业体系

坚持把发展经济着力点放在实体经济上，推进产业基础高级化、产业链现代化。围绕创新链布局产业链，探索以科研经济为引领的产业发展新模式，加快构建以智能产业、新材料产业、生命科学产业为主导的现代产业体系，提升先进制造业和现代服务业发展能级，努力打造科技引领型现代产业先锋区。

(3) 打造新时代全面深化改革开放先行区

坚持在更高起点、更大范围、更深层次上推进改革开放，用足用好综合授权改革，通过科学城管理、投融资、国资国企、营商环境等重点领域改革构建制度新优势，以科技为主导全面提升对外开放合作水平，助力粤港澳大湾区及“一核一带一区”建设，加快融入“双循环”新发展格局，打造新时代改革开放新高地。

(4) 打造高质量高颜值的深圳北部中心风貌格局

树立全周期管理意识，对标全球顶尖城市中心城区，以精品理念开展城市规划建设，按照“一心一廊一环六组团”总体布局，高强度开发利用空间资源，高标准建设重点功能片区，高水平推动全域景观提升，塑造“不一样出彩”、高质量高颜值的深圳北部中心功能形态和城市风貌。

(5) 打造治理体系和治理能力现代化的标杆城区

坚持以人为本、安全为先、精细智能，全面加强民主法治建设，善用法治思维和法治方式解决城市治理难题，提升全覆盖全过程全天候城市治理能力，更加注重在科学化、精细化、智能化上下功夫，努力探索一条符合深圳北部中心发展定位的现代化治理新路径，加快打造现代化、法治化、数字化的标杆城区。

(6) 打造更高水平的安全韧性城区

坚持人民至上、生命至上，把安全韧性理念贯穿经济社会发展各领域和全过程，建立以安全生产为基础的综合性和全方位、系统化的城市安全发展体系，确保人民安居乐业、社会安定有序，打造更加安全、更具韧性的现代化城市。

(7) 打造多元包容魅力的区域文化高地

坚持以社会主义核心价值观引领文化建设，加强社会主义精神文明建设，着力构建功能完善、品质一流的公共文化服务体系，促进满足人民文化需求和增强人民精神力量相统一，全面提升文化软实力和区域影响力，加快建设具有科学魅力、创新气质、历史底蕴、国际风范的深圳北部文化高地。

(8) 打造有温度有获得感的幸福城区

坚持把实现好、维护好、发展好最广大人民根本利益作为发展的出发点和落脚点，聚焦优质公共服务供给，推动民生保障从“补齐欠账、全面覆盖”向“超前布局、提升品质”转变，加快打造“民生七优”样板区，努力建设配得上世界一流科学城、满足高端人才期待的教育医疗新高地，让人民群众归属感更强、自豪感更高、幸福感更浓。

(9) 打造世界一流的生态样板城区

坚持绿水青山就是金山银山理念，坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，进一步强化蓝绿本底优势，充分发掘山水林田湖草生态资源价值，深入实施可持续发展战略，形成绿色发展路径和生活方式，打造“天蓝水秀、现代宜居”的世界一流生态样板城区。

二、房地产市场

1、土地市场

(1) 土地成交分析

2024年1-11月，深圳市住宅用地共成交4宗。其中宝安区2宗，龙华区1宗，南山区1宗，光明区0宗。

2024年1-11月住宅用地交易信息

序号	交易时间	宗地代码	土地位置	占地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	成交价 (亿元)
1	2.29	A808-0025	龙华区民治街道	4.68	21.70	51.79
2	9.26	A001-0219	宝安区新安街道	1.00	5.40	28.20
3	10.08	A219-0080	宝安区航城街道	18.15	28.99	66.65
4	11.13	K104-0049	南山区招商街道	1.37	3.82	14.35

值得关注的是，A001-0219宗地通过现场竞价模式，最终由惠州市保置房地产开发有限公司（深圳市保利房地产开发有限公司100%控股）以总额28.20亿元，溢价率35.58%，楼面地价52222元/平方米取得地块权属。该宗地是深圳市近年来首宗取消限制最高地价的商品性质居住用地，还实行商品房不限售价、无配建保障房、不受“70/90”户型政策限制、交地即交证和交房即发证等新规则。

(2) 土地市场小结

2024年1-11月，深圳市住宅用地共成交4宗，同比下跌66.67%。2023年1-11月有12宗住宅用地成交，2022年1-11月有34宗住宅用地成交，2021年1-11月有34宗住宅用地成交，相比之下，2024年1-11月居住用地供应量直线减少，数据反应了深圳可供开发的土地空间趋于基本饱和、以及房企拿地的意愿仍呈现低迷状况，供求两个方面均持谨慎态度。

2、住宅市场

(1) 一手住宅市场

① 新增供应分析

2024年1-11月，深圳预售48986套新房住宅，同比2023年1-11月（48323套）上涨1.37%，市场供应充足，其中光明区预售9054套，同比2023年1-11月（8987套）上涨0.75%。

2024年1-11月光明区取得预售证住宅项目

序号	项目名称	项目位置	预售面积 (m ²)	预售套数 (套)	预售时间
1	伟城贤德瑞府	公明街道	72001.03	893	2024/1/4
2	悦见公园里	公明街道	27711.59	363	2024/1/26
3	润雅园	凤凰街道	63138.07	635	2024/3/13
4	桂语兰庭	光明大道	30436.56	317	2024/3/22
5	润珑苑	凤凰街道	47895.94	673	2024/4/9
6	润曦府	玉塘街道	16958.24	190	2024/4/11
7	天泽玉河府	光明松白路	39817.62	393	2024/4/29
8	润珑苑	凤凰街道	52533.43	731	2024/5/8
9	润璟里	光明街道	20453.2	245	2024/5/17
10	御湖境花园	马田街道	53854.41	593	2024/6/6
11	润珑苑	凤凰街道	26405.61	315	2024/8/7
12	金硕和府	新湖街道	36605.36	372	2024/8/9
13	甲子塘金洪名筑	凤凰街道	18847.37	213	2024/8/29
14	润珑苑	凤凰街道	26637.18	358	2024/9/11
15	金硕和府	新湖街道	55697.94	542	2024/10/9
16	润珑苑	凤凰街道	53528.85	681	2024/10/10
17	观玥名邸 (A503-0117)	凤凰街道	17883.52	192	2024/10/14
18	天境云庭	新湖街道	20921.52	196	2024/10/15
19	时光境花园	凤凰街道	48890.23	548	2024/10/22
20	兰玉庭	玉塘街道	17781.21	193	2024/11/20
21	深铁瑞城	凤凰街道	26295.94	264	2024/11/22
22	观玥名邸 (A503-0117)	凤凰街道	12734.14	147	2024/11/29
合计			787028.96	9054	

②一手成交市场分析

2024年1-11月，深圳共成交31203套新房住宅，同比2023年1-11月（29067套）上涨7.35%，其中光明区成交5135套新房住宅。全市新房住宅成交量整体呈震荡向上态势，其中2月成交量最少，仅811套；11月份成交量最多，高达8076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。9月29日，深圳出台稳楼市政策，对住房限购进行优化，增加深圳籍居民在外围区域购房套数，同时将首套房最低首付比例降

至 15%、二套房降至 20%，增值税征免年限降至 2 年。10 月份，新政策实施落地，楼市实现了从低谷到高峰的强势反弹，楼市数据不断攀升，可见购房者的热情和业主的信心也在逐步恢复。



2024 年 1-11 月，深圳新房住宅成交面积合计为 318.16 万平方米，同比 2023 年 1-11 月（293.98 万平方米）增加 8.23%。宝安、龙岗、龙华和光明占据了成交量的主导地位，其中光明成交面积为 48.81 万平方米。

2024 年 1-11 月深圳市新房住宅成交数据

月份	住宅成交量 (套)	环比	住宅成交面积 (万平方米)	环比
2024 年 1 月	1788	-13.29%	18.79	-8.52%
2024 年 2 月	811	-54.64%	8.6	-54.23%
2024 年 3 月	2245	176.82%	22.98	167.21%
2024 年 4 月	2355	4.90%	24.21	5.35%
2024 年 5 月	2009	-14.69%	20.40	-15.74%
2024 年 6 月	2927	45.69%	29.64	45.29%
2024 年 7 月	2616	-10.63%	29.05	-1.99%
2024 年 8 月	2537	-3.02%	26.95	-7.23%

2024年9月	1686	-33.54%	17.2	-36.18%
2024年10月	4153	146.32%	40.81	137.27%
2024年11月	8076	94.46%	79.53	94.88%
全市合计	31203	7.35%	318.16	8.23%

2024年1-11月光明区新房住宅成交数据

月份	住宅成交量(套)	环比	住宅成交面积(万平方米)	环比
2024年1月	214	-53.10%	2.06	51.40%
2024年2月	109	-49.07%	1.06	-48.54%
2024年3月	259	137.61%	2.50	135.85%
2024年4月	233	-10.04%	2.22	-11.20%
2024年5月	234	0.43%	2.23	0.45%
2024年6月	534	128.21%	5.13	130.04%
2024年7月	480	-10.11%	4.63	-9.75%
2024年8月	459	-4.38%	4.38	-5.40%
2024年9月	256	-44.23%	2.41	-44.90%
2024年10月	784	206.25%	7.27	201.22%
2024年11月	1573	100.64%	14.92	105.23%

③成交户型产品分析

2024年1-11月深圳新房住宅小户型产品90m²以下的户型成交12290套，占全市总量的39.39%；改善型产品90-144m²户型成交17573套，占全市总量的56.32%；大户型产品144m²以上的户型成交1340套，占全市总量的4.29%。数据显示出市场对90-144m²户型的高需求。

2024年1-11月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
90m ² 以下	12290	39.39%
90-144m ²	17573	56.32%
144m ² 以上	1340	4.29%
合计	31203	100.00%

(2) 二手住宅市场分析

2024年1-11月，深圳二手房成交量呈震荡走高态势，合计成交46169套二手房住宅，同比2023年1-11月(29224套)增加57.98%，创下2021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，成交量呈上涨趋势。10月新政落地，优化住房限购，首套房最低首付比例降至15%、二套房降至20%，增值税征免年限降至2年，成交量快速上涨，11月成交量高达7125套。



2024年1-11月光明区二手住宅成交量

月份	成交套数 (套)	环比
2024年1月	44	4.80%
2024年2月	18	-59.09%
2024年3月	51	183.33%
2024年4月	55	7.84%
2024年5月	55	0.00%
2024年6月	43	-21.82%
2024年7月	65	51.16%
2024年8月	45	-30.77%
2024年9月	31	-31.11%
2024年10月	91	193.55%
2024年11月	116	27.50%
合计	348	

2024年1-11月深圳二手住宅成交量合计443.12万平方米，同比2023年1-11月(284.79万平方米)增加55.60%。

2024年1-11月深圳二手住宅成交数据

月份	住宅成交量（套）	环比	住宅成交面积（万平方米）	环比
2024年1月	3463	-2.30%	33.55	4.60%
2024年2月	1785	-48.46%	17.31	-48.41%
2024年3月	3804	113.11%	36.25	109.42%
2024年4月	4171	9.65%	39.61	9.27%
2024年5月	3963	-4.99%	38.83	-1.97%
2024年6月	4172	5.27%	40.68	4.76%
2024年7月	4573	9.61%	44.55	9.51%
2024年8月	3804	-16.82%	37.21	-16.48%
2024年9月	3191	-16.11%	30.89	-16.98%
2024年10月	6118	91.73%	57.44	85.95%
2024年11月	7125	16.46%	66.80	16.30%
全市合计	46169	57.98%	443.12	55.60%

2024年上半年深圳预售48986套新房住宅，成交31203套，其中光明区预售9054套新房住宅，成交5135套。数据显示均新房住宅供大于求，一定程度上影响居住用地的供应。

2024年1-11月深圳出台一系列利好政策，重振购房者信心，激发了市场活力。随着10月份的新政落地，全市一二手住宅成交量均呈现反弹上升态势，11月份的成交量更是创造2021年以来的新高，其中全市一手住宅成交量为8076套，光明区一手住宅成交量1573套，全市二手住宅成交量为7125套，光明区二手住宅成交量为116套。这些政策一方面推动前期积压的需求加速入市，另一方面激发了新增需求，最终令成交量出现大幅增长。

3、深圳房地产政策

(1) 优化分区住房限购政策

深户家庭限购2套住房，成年单身人士限购1套，在盐田区等7个区可再购1套；非深户家庭及成年单身人士限购1套，在福田等核心区购房需1年社保，在其他7个区无需社保，有两个及以上未成年子女的非深户家庭可再购1套。

(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）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%。

（4）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即可上市交易，此前商品住房限售 3 年，商务公寓限售 5 年。

（5）优化商品住房和商务公寓价格备案流程

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原约定执行。

（6）调整个人住房转让增值税征免年限

个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年，降低了二手房交易成本。

（7）取消普通住房和非普通住房标准

自 2024 年 12 月 1 日起，对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税，按照相关规定执行，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。

2024年1-11月深圳主要政策

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。
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。
2024年8月7日	收购商品房用作保障房	深圳安居集团发布关于收购商品房用作保障房的征集通告。通告显示,深圳安居集团将收集深圳市(不含深汕特别合作区)范围内商品房性质的住宅、公寓、宿舍等,优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目(房源)。
9月29日	《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》	<p>①深户在盐田区、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,家庭可购买3套住房、单身可购买2套住房。</p> <p>②非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购1套住房:在限购区内购买住房,需要1年社保/个税证明;在松绑区购买住房,无需提供个人所得税或社会保险证明;二胎及以上家庭可在此基础上再买一套。</p> <p>③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,即可上市交易。</p> <p>④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。</p>

日期	政策	政策内容
		⑤将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年。 ⑥首套房最低首付款比例调整为 15%，二套最低首付款比例调整为 20%。 二胎及以上家庭购买第二套住房，可适用首套住房贷款政策。 ⑦深汕合作区首套住房和二套住房最低首付款比例统一调整为 15%，取消利率下限。
2024 年 11 月 19 日	取消普通住房和非普通住房标准	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，根据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。

三、市场调研情况

本次调研主要对光明区住宅的租售情况进行调研，调研情况如下：

1、一手住宅市场

光明区一手住宅调研情况一览表

项目名称	效果图	地址	开盘	主力户型	备案均价 (元/㎡)	得房率	截止日前 去化率
中信 凯旋 君庭		新湖街道圳美 二路与 碧丽路 交汇处	2021年12 月5日	89-12 3㎡	51,800 (精装)	78%	57.40% 392套/剩 167套
中建 观玥 名邸		凤凰城 板块的 光侨路 与观光 路交汇	2024年10 月19日	80-10 5㎡	38,000 (精装)	78%	100% 719套/剩 0套
天泽 玉河 府		玉塘街 道玉律 社区松 白路与 长圳路 交汇处	2024年05 月05日	80-14 3㎡	35,800 (精装)	74%	31.89% 577套/剩 393套
松茂 御城		公明街 道松白 路与碧 塘路交 汇处	2022年11 月19日	81-88 ㎡	46,900 (精装)	75%	67.63% 278套/剩 90套

项目名称	效果图	地址	开盘	主力户型	备案均价(元/㎡)	得房率	截止日前去化率
绿城·桂语兰庭		光明街道竹华路狮山工业区西南侧	2023年3月18日	89-128 m ²	41,760 (精装)	79%	85.82% 1319套/ 剩187套
云科府		新湖街道圳美社区光明科学城展厅对面	2021年08月17日	92-189 m ²	50,050 (精装)	74%	9.55% 1550套/ 剩1402套
龙湖·御湖境		光明区地铁6号线薯田埔站地铁口	2023年10月13日	80-120 m ²	3,8000 (精装)	79%	59.16% 1004套/ 剩410套

2、二手住宅市场

光明区二手住宅调研情况一览表

项目名称	项目照片	地址	户型	建筑面积(㎡)	11月份挂牌均价(元/㎡)
深房传麒山8号楼		光明街道二十七号路与邦凯二路交汇处	三房	89.93	59,727

项目名称	项目照片	地址	户型	建筑面积 (m ²)	11月份挂牌 均价 (元/m ²)
星河天地花园一期		光明街道东周社区光明大道511号	三房	89.32	50,162
天汇时代花园一期5栋		马田街道松白路4699号	四房	88.26	47,198
宏发嘉域花园一期3栋B塔楼		马田街道松白路5087号	三房	88.84	40,455
龙光玖龙台一期3栋		凤凰街道创投路155号	四房	103.92	61,382
宏发上域花园1#楼		公明街道民生大道与华发路交叉路口	两房	76.07	47,689
光明大第		光明街道观光路与邦凯二路交汇处	三房	89.20	51,906

3、住宅租赁市场

光明区住宅租赁调研情况一览表

物业名称	照片	物业用途	地址	建筑面积 / 户型	月租金 (元/m ²)
星河天地 (一三期)		住宅	光明街道光明大道 511 号	89-139 m ² (3-5 房)	45-60
勤诚达正大城乐园		住宅	光明街道长升路与光侨路交汇处	105-143 m ² (2-4 房)	45-50
云科府		住宅	新湖街道圳美社区光明科学城展厅对面	92-189 m ² (2-4 房)	45-60
光明大第		住宅	光明街道观光路与邦凯二路交汇处	80-177 m ² (3-5 房)	40-60
宏发万悦山		住宅	光明大道与华夏路交叉口东南侧	80-118 m ² (2-4 房)	40-55

4、小结

根据本次调研得知，近几年光明区片区的住宅项目逐渐入市，随着地铁 13 号即将开通，购买人群主要为南山工作的客户，自住兼投资、刚需兼改善型的客户。一手住宅项目备案销售均价大多集中在 35,800-51,800 元/m²之间（大部分含装修），部分项目成交价有 75%-92%的折扣率；二手住宅项目 11 月份挂牌销售均价大多集中在 40,000-61,000 元/m²之间；住宅租金在 40-60 元/m²·月之间。

值得注意的是，中建观玥名邸开盘当天，仅用 1.5 个小时就售罄，是深圳今年以来第三个“日光盘”，也是深圳“929”楼市新政策后的第二个“日光盘”。

四、市场调研总结

根据本次调研得知，近几年光明区入市的一手住宅项目备案销售均价大多集中在 35,800-51,800 元/m²之间（大部分含装修），部分项目成交价有 75%-92%的折扣率；二手住宅 11 月份挂牌销售均价大多集中在 40,000-61,000 元/m²之间；住宅租金在 40-60 元/m²·月之间。

在当前社会经济环境下，购房被视为实现财富保值和增值的重要途径。市场调研数据显示，尽管整体经济面临挑战，但深圳房地产市场的供求关系依旧支持价格的稳定与上升。

在新政策实施后，光明区各大在售楼盘积极响应，纷纷参与市、区各类推介宣传活动，力图抢占市场份额，以其优越的交通与完善的配套设施吸引了大量购房者的目光，尤其是在 10 月 19 日与 20 日，中建观玥名邸和振业天境云庭两个楼盘开盘当天的去化率分别达到了令人瞩目的 100%和 85%。其中，中建观玥名邸的首次开盘售罄，成为光明区的“日光盘”，标志着市场信心的显著恢复。随着未来几个月内新房继续推出，光明的房地产市场仍有望继续保持活跃状态。