



国资源评估

土地 房地产 资产

2025 年 | 第 1 期

— 总第 153 期

2024 年深圳市房地产市场分析报告



目录

一、深圳市概况	1
1. 区位概况	2
2. 交通概况	2
3. 发展定位及分布状况	3
4. 建设用地供应总量	7
5. 更新整备市场状况	8
二、宏观经济及政策环境	11
1. 2024 年国家宏观经济状况	11
2. 2024 年前 11 月深圳市宏观经济状况	12
3. 2024 年深圳市相关房地产政策	13
三、土地市场分析	16
四、房地产市场分析	19
1. 住宅市场分析	19
2. 商办市场分析	24
五、市场总结及后期预测	31

一、深圳市概况

深圳市是中国南部海滨城市，毗邻中国香港，地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州两城市接壤。深圳位于北回归线以南，东经 $113^{\circ} 43'$ 至 $114^{\circ} 38'$ ，北纬 $22^{\circ} 24'$ 至 $22^{\circ} 52'$ 之间。全市面积 1997.47 平方公里，属亚热带季风气候，温润宜人，降水丰富。全市面积 1997.47 平方公里，海岸线总长 260.5 公里，海域面积 1145 平方公里。

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。2018 年 12 月 16 日，深圳市深汕合作区特别合作区正式揭牌。截至 2024 年，深圳市的常住人口为 1768.17 万人。户籍人口达到了 432.16 万人，占常住人口的 24.5%。与前一年相比，户籍人口增加了 14.51 万人，增长率为 3.46%。



深圳市分区图

1. 区位概况

深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，在中国的制度创新、扩大开放等方面肩负着试验和示范的重要使命，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳经济总量居亚洲城市前五。

2. 交通概况

深圳水陆空铁口岸俱全，是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市。深圳 260 千米的海岸线和与香港接壤的 27.5 千米的陆地上，深圳已拥有经国务院批准对外开放的一类口岸 15 个。其中：陆路口岸 6 个，分别是罗湖、文锦渡、皇岗、沙头角、深圳湾、福田区口岸；海港口岸 8 个，分别是盐田港、大亚湾、梅沙、蛇口、赤湾、妈湾、东角头、大铲湾口岸；空港口岸 1 个为深圳宝安国际机场，地铁共计 18 条线路及 1 条有轨电车运营，随着 2024 年底的“5 线 2 场”投入运营后，深圳地铁全市运营里程达到 595.1 公里，这不仅极大便利了市民出行，也为深圳加快建设多层次城市交通网络提供了重要支撑。



罗湖口岸是我国目前客流量最大的旅客出入境陆路口岸之一；皇岗口岸是目前我国货车出入境数量最多的客货综合性公路口岸，也是我国率先实行 24 小时通关的口岸；深圳湾口岸是我国第一个按照“一地两检”查验模式运作的客货综合性

公路口岸；文锦渡口岸是我国最早对外开放的口岸之一；福田区口岸是我国首个内地与香港无缝接驳的地铁口岸；盐田港口岸是我国四大国际中转深水港之一；蛇口港口岸是第一个由企业自筹资金建设、管理和经营的海港口岸；赤湾口岸是第一个中外合资港口企业建设和经营的海港口岸；深圳宝安国际机场是我国第一家以地方投资为主兴建的机场，是我国四大航空港之一。

深圳口岸是全国最繁忙的口岸之一，拥有经国务院批准对外开放的一类口岸15个，其中包括中国客流量最大的旅客出入境陆路口岸——罗湖口岸，24小时通关的皇岗口岸，以及我国首个内地与香港无缝接驳的地铁口岸——福田区口岸，唯一“一地两检”的陆路口岸——深圳湾口岸。

3. 发展定位及分布状况

深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心，在国际上知名度、影响力不断扩大。作为我国最早实施改革开放、影响最大、建设最好的经济特区，深圳努力在新时代走在前列、在新征程勇当尖兵，高质量全面建成小康社会，推动粤港澳大湾区建设，朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例。

（1）构建“5+7+42+N”的商圈体系

根据规划显示，深圳市规划构建“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，在商圈现状及潜在辐射能级、体量规模、空间布局的基础上，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+7+42+N”的商圈体系，满足不同维度消费者多层次消费需求。

①建设5个世界级地标商圈，其中含括2个近期重点建设型世界级商圈（罗湖核心商圈、后海-深圳湾商圈）、3个中长期潜力培育型世界级商圈（福田区中心商圈、空港会展商圈、前海·宝中商圈）。

②划定7个全国级引领商圈，其中近期重点建设3个，包括蛇口海上世界商圈、龙华超级商圈、龙岗大运商圈；中长期潜力培育4个，分别是车公庙-下沙商圈、沙头角深港融合商圈、西丽高铁枢纽商圈和大鹏环龙岐湾。

③设有42个区域级活力商圈，及N个社区级便民网点（分为15分钟步行可达和5-10分钟步行可达）。

（2）产业呈现“4+7+5”的布局体系

根据规划显示，深圳市产业呈现“4+7+5”的布局体系。

深圳，以其独特的“4+7+5”产业结构体系，即四大支柱产业、七大战略新兴产业与五大未来产业，正引领着中国经济的高质量发展潮流。这一全面而深入的产业布局，不仅展现了深圳在科技创新上的无限活力，更为全球产业升级树立了标杆。

①四大支柱产业：

高新技术产业：深圳凭借其在电子信息、生物医药、新能源及新材料等领域的深厚积累，孕育了华为、腾讯、比亚迪等世界级巨头，以及大疆、柔宇科技等独角兽企业，构建起全球领先的高科技生态集群。南山区、福田区和龙岗区作为主阵地，汇聚了全国第二多的国家级高新技术企业，创新驱动动力强劲。

现代物流业：深圳物流供应链企业实力雄厚，稳居全国首位，顺丰、腾邦等行业领头羊与众多知名企业共同构建了高效、智能的现代物流体系。全国供应链管理总部的高度集聚，进一步巩固了深圳在全球物流网络中的核心地位。

金融业：深圳金融业蓬勃发展，上市公司数量与总市值均居全国前列，招商银行、平安保险等金融巨擘与新兴金融科技企业交相辉映，形成了以福田区为核心的金融高地，为实体经济提供了强大支撑。

文化创意产业：深圳文化创意产业异军突起，占据全国领先地位，从创意设计到文化旅游，各领域全面开花。腾讯、百度等科技巨头与文化企业并肩作战，共同塑造了深圳文化产业的独特魅力。

②七大战略新兴产业：

新一代信息技术产业：聚焦 5G、物联网等前沿领域，华为、中兴等龙头企业引领技术创新，南山区、宝安区和坪山区成为新一代信息技术产业的孵化热土。

高端装备制造产业：智能制造、海洋工程等高端装备产业蓬勃发展，比亚迪、大族激光等企业凭借核心技术优势，持续推动产业升级。

绿色低碳产业：新能源汽车、节能环保等绿色低碳产业快速崛起，比亚迪、拓日新能源等企业成为行业先锋，龙岗区和坪山区成为绿色经济的重要引擎。

生物医药产业：深圳生物医药产业全国领先，海瑞普、迈瑞医疗等企业不断创新，推动医药健康产业向更高水平迈进。

数字经济产业：大数据、云计算等新兴业态蓬勃发展，腾讯、华为等企业引领数字经济浪潮，推动经济社会全面数字化转型。

新材料产业：深圳新材料产业特色鲜明，电子信息材料、新能源材料等领域优势突出，贝特瑞、中兴通讯等企业不断突破技术瓶颈，推动新材料产业迈向新高度。

海洋经济产业：依托丰富的海洋资源，深圳海洋经济产业蓬勃发展，中集集团、邦彦技术等企业成为行业佼佼者，南山区和大鹏新区成为海洋经济发展的重要区域。

③五大未来产业：

生命健康产业：深圳生命健康产业加速发展，从高端医疗到健康管理，稳健医疗、康泰生物等企业引领行业创新，为民众健康保驾护航。

航空航天产业：深圳航空航天产业异军突起，亚太星通、大疆等企业积极拓展商业航天市场，为深圳航天梦插上翅膀。

机器人产业：深圳机器人产业蓬勃发展，工业机器人与服务机器人并驾齐驱，今天国际、优必选等企业不断创新，推动机器人技术普及应用。

可穿戴设备产业：作为全球智能可穿戴设备的研发生产基地，深圳汇聚了华为、大麦科技等领军企业，持续引领行业潮流。

智能装备产业：深圳智能装备产业实力雄厚，传感器、3D 打印等领域技术创新层出不穷，今天国际、大族激光等企业引领智能制造新风尚。

深圳“4+7+5”产业矩阵的构建，不仅为深圳自身的高质量发展注入了强劲动力，更为全球产业升级和科技创新提供了宝贵经验和借鉴。

（3）深圳市辖下 11 个区功能定位

深圳下辖福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区和深汕合作区特别合作区。福田区定位为“深圳行政、文化、金融、商务中心”；罗湖区定位为“深港社会协同发展示范区、现代服务业创新发展集聚区、金融商贸中心和国际消费中心”；盐田区定位为“国际航运中心、海洋新兴产业高地、滨海旅游重要基地”；南山区定位为“科技产业创新、高等教育和总部经济聚集区”；宝安区定位为“深圳城市西部中心、国际航空枢纽”；龙岗区定位为“现代化国际化创新性深圳城市东部中心”；龙华区定位为“深圳中部综合服务中心、数字经济先行区、未来城市试验区、智慧治理示范区、重要交通枢纽、新兴产业高地和上市产业新城”；坪山区定位为“深圳城市东部中心、综合交通枢纽、高新技术产业和先进制造业创新集聚区、生物医药科技产业城”；光明区定位为“深圳北部中心、科技创新中心、重要交通枢纽、科研经济先导区、高新技术产业和先进制造业聚集区”；大鹏新区定位为“滨海旅游服务中心、海洋科技和教育基地、精准医疗和康复医学发展先锋区”；深汕合作区特别合作区定位为“航空航天、装备制造等先进制造业基地”。

产业园区主要包括南山园区、坪山园区、龙岗园区、宝安园区和龙华园区五

个园区，其中：

①宝安园区

宝安园区发挥先进制造产业基础雄厚、规模以上制造业企业集聚的优势，打造世界级先进制造业科技创新引领区。

空间功能：园区依托尖岗山-石岩南片区、西乡铁仔山片区、新桥东片区，构建“两轴三组团”的区域空间结构。

产业发展：重点发展新一代电子信息、高端制造装备、绿色低碳、海洋经济等战略性新兴产业，前瞻布局空天技术、深地深海等未来产业。

②南山园区

南山园区以“扬长板、补短板、抢未来、强生态”的思路为引领，以科产教深度融合为支撑，打造具有全球领导力的高新技术产业创新智核。

空间功能：园区依托深圳湾片区、留仙洞片区、大学城片区、石壁龙片区，构建“一环一带多组团”的区域空间结构。

产业发展：重点发展新一代电子信息、数字与时尚、高端制造装备、生物医药与健康等战略性新兴产业，前瞻布局合成生物、细胞与基因（含生物育种）、空天技术、脑科学与类脑智能、可见光通信与光计算、量子信息等未来产业。

③坪山园区

坪山园区以“全球研发、坪山转化”的产业创新为发展主线，建设具有全球影响力的国际科技产业创新城。

空间功能：依托园区整体空间资源丰富的优势，充分利用山水林田湖自然资源，打造“双核四片，蓝绿镶嵌”的区域空间结构。

产业发展：重点发展新一代电子信息、高端制造装备、绿色低碳、新材料、生物医药与健康等战略性新兴产业，前瞻布局细胞与基因（含生物育种）、脑科学与类脑智能等未来产业。

④龙岗园区

龙岗园区发挥电子信息产业生态圈、大型龙头企业集聚的优势，着力打造世界级电子信息产业承载区。

空间功能：园区依托宝龙科技城片区、坂雪岗科技城片区，构建“一轴两翼”的区域空间结构。

产业发展：重点发展新一代电子信息、数字与时尚、新材料、生物医药与健康等战略性新兴产业，前瞻布局细胞与基因（含生物育种）、可见光通信与光计算等未来产业。

⑤龙华园区

龙华园区发挥综合交通条件良好、数字经济基础雄厚、创新资源加速集聚、空间潜力较大的优势，打造硬科技产业创新发展先行区。

空间功能：园区依托九龙山智能科技城—福民创新园片区、观澜高新园片区，构建“一轴双中心”的区域空间结构。

产业发展：重点发展新一代电子信息、生物医药与健康等战略性新兴产业，前瞻布局区块链、细胞与基因（含生物育种）、空天技术、可见光通信与光计算等未来产业。

4. 建设用地供应总量

深圳市规划和自然资源局发布深圳市 2024 年度建设用地供应计划 2024 年度全市（含深汕合作区特别合作区，下同）计划供应建设用地 800 公顷。

根据计划，落实“以需定供”，深圳统筹安排本年度居住用地供应，促进房地产市场供求关系健康稳定。合理确定商品住房用地供应规模和节奏，深圳继续保障保障性住房用地供应，加大保障性住房筹集力度，支持引导存量住房改建保障性住房。本年度计划供应居住用地 180 公顷，其中商品住房用地 80 公顷，保障性住房用地 100 公顷。从区域来看，居住用地供应最多的是宝安、前海、龙华、龙岗等区，值得一提的是前海，达 23 公顷，此外南山的居住用地也有 17.5 公顷。另外，计划供应租赁住房用地 18 公顷，占居住用地的 10%。

深圳加大“20+8”战略性新兴产业和未来产业空间保障力度，加快推动 20 大先进制造业园区和“工业上楼”项目建设，充分保障重大产业项目、优质产业空间项目的用地需求。本年度计划供应产业用地 250 公顷。

以推动民生“七有”走向“七优”为目标，以土地节约集约利用为原则，深圳补齐公共服务设施短板，优化城市基础设施布局，保障重大项目落地建设。本年度计划供应公共服务和城市基础设施用地 365 公顷。

计划明确，深圳严控商业办公用地供应，科学合理安排现代服务业等其他商服用地的供应，本年度计划供应商服用地 5 公顷。

深圳市规划和自然资源局表示，坚持“项目跟着规划走”，落实国土空间规划的各项要求和目标，衔接经济社会发展、住房发展、城市更新、土地整备、土地储备等各项同层次计划，结合城市建设发展需求，科学合理安排建设用地供应规模和结构；坚持“土地要素跟着项目走”，以需定供，有保有压，以“优民生、增居住、强工业、稳商办”的原则，持续优化建设用地结构和空间布局，加快推

进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。

此外，深圳枢纽新建西丽站及相关工程、新建深圳至深汕合作区铁路（深圳段）、深圳外环高速公路深圳段三期、侨城东路北延通道工程等被列入 2024 年度拟实施供地的区域基础设施重点建设项目。

各区建设用地供应分布

区、新区、合作区	建设用地合计	居住用地			产业用地	公共服务和城市基础建设用地	商服用地
		居住用地小计	商品住房用地	保障性住房用地			
全市	800	180	80	100	250	365	5
福田	24	15.5	2.5	13	2	6	0.5
罗湖	14	9.5	2.5	7	2.5	2	0
盐田	7.5	3.5	1.5	2	1	3	0
南山	32	17.5	4.5	13	4	10	0.5
宝安	86	36	18.5	17.5	26	24	0
龙岗	119	21	8	13	34	63	1
龙华	64	22.5	13.5	9	12.5	29	0
坪山	70.5	7.5	2	5.5	30	33	0
光明	94	10	6.5	3.5	18	66	0
大鹏	30	2	1	1	1	27	0
前海	59	23	19.5	3.5	21	12	3
深汕	200	12	0	12	98	90	0

各区作为年度计划实施责任主体，需加快土地供应速度，确保重大项目落地。加强土地有效供应，提前谋划土地储备工作，优化土地供应实施的实时监测机制。这些计划显示了深圳市在 2024 年将继续优化土地资源配置，加强住房和公共服务设施，以及支持产业发展的决心。

5. 更新整备市场状况

深圳市于 2024 年 5 月 7 日出台的《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》中，明确提到合作单位的服务费用包括“成本和合理利润”，同时也提及适用统一搬迁补偿标准，分别为市场主体和原权利人的经济预期“划线”。此前，深圳城市更新通过市场机制运作，解决项目投融资问题较为常见的做法是项目内部进行风险隔离，外部引入合作方、融资或代建方。伴随房地产市场秩序调整及政策措施落实，政府在项目纾困盘活中扮演了更为关键的角色，政府与市场将协同探索创新性、多元化的破局路径。具体而言，一是以项目现状梳理为基础，推行“一项目一策”破局策略。与住建部指导各地实行“一项目一方案”保交房的基本逻辑一致，深圳市 2024 年持续开展全市辖区范围内存量项目的

全面梳理。拆除重建项目在深圳市城市更新市场中占有重要比例，部分项目在前期阶段因涉及公共用地贡献或其他公共利益、规划需要等，已提前移交物业并提前拆除。

（1）城中村改造新政

2023年7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（以下简称《指导意见》），将城中村改造作为中央经济工作会议提出的“三大工程”之一。《指导意见》提出的“城中村改造”范围主要限定在全国21个超大特大城市，其中，深圳属于“超大城市”之列。当前深圳存有较大的城中村改造空间，且已在全国范围内率先摸索土地一二级联动开发的城市更新、土地整备利益统筹的城中村改造模式。2024年1月4日，为深入贯彻落实党中央、国务院关于城中村改造的工作要求，深圳市规划和自然资源局联合有关部门起草、发布了《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）》，向广大社会公众征求意见。2024年5月7日，深圳市人民政府办公厅正式印发《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》（深府办规〔2024〕1号，以下简称《实施意见》）。相较于过去10多年来土地一二级联动开发的城中村改造“深圳模式”，《实施意见》落实了《指导意见》关于“坚持公平公开、净地出让，发挥市场的决定性作用”的相关要求，旨在构建以“净地入库”“公开出让”为核心的土地开发一二级分离模式。

回顾深圳市的城市发展历程，作为“北上广深”四大一线城市中面积最小、最年轻的城市，短短四十多年，深圳从一个边陲小镇发展成为今天的现代化大都市，数量庞大的城中村在这个过程中发挥了不可替代的历史作用。但在当前的时代，城市发展需要转型，经济社会发展从强调数量到更加强调质量，如何实现公平公正、高效合理、多方共赢的城中村改造路径，是深圳市多年来不断探索的重大课题。相信从国家到本市的城中村改造新政的不断出台，深圳市城中村改造将迎来高质量发展的崭新阶段。

（2）旧住宅区改造

自2009年12月《深圳市城市更新办法》明确将旧住宅区纳入更新改造范围后，深圳旧住宅区改造开启棚户区改造和拆除重建类城市更新两种并行模式，至2023年4月深圳最后一个棚户区改造项目“罗湖区东晓街道海关草埔生活区片区棚户区改造项目”启动签约，2023年5月《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）失效，深圳旧住宅区棚改时代正式落幕。2023年9月21日，深圳市规划和自然资源局发布《关于加强旧住宅区拆除重建类

城市更新工作的实施意见（征求意见稿）》（以下简称《实施意见》），拟从全市层面统一制定旧住宅区拆除重建的政策，为深圳旧住宅区改造开启新篇章。2024年8月2日，华润置地城市更新（深圳）有限公司中标深圳市罗湖区翠竹街道翠竹苑城市更新项目前期服务商；2024年10月22日，招商蛇口全资控股的深圳招商房地产有限公司中标南山区招商街道爱榕园片区城市更新单元前期服务商；2024年12月19日，中海集团实控的中海华南（深圳）有限公司中标南山区沙河街道荔园新村旧城市更新项目前期服务单位。另一方面，深圳市2024年也在旧住宅区自筹资金更新改造（下称“旧住宅区自改”或“自改”）方面进行了积极探索。红岗花园小区系深圳市首例居民自筹自建改造的旧住宅区，2024年8月12日，红岗片区旧住宅区自筹资金改造项目（试点）意愿征集工作正式启动；9月，红岗花园首轮摸底情况出炉，居民同意率整体达到90%以上；10月，项目9个地块、18栋小区中，已有11栋的居民意愿征集超90%；但在2024年11月，项目即因业主同意率不足陷入停滞。

2024年深圳市继续调整更新整備政策方向，出台城中村改造新政以及低效用地再开发实施方案，实现土地开发一二级联动转为一二级分离的“净地”供应模式，推动旧住宅区自改实践，构建新的保障性住房体系，同时针对原有城市更新领域强区放权政策，开展城市更新工作机构改革和职能调整工作，将部分城市更新职权收归市一级主管部门，以构建全市统一的城市更新政策体系及工作机制。

“变与不变”、机遇与挑战并存始终伴随深圳城市更新与土地整備利益统筹市场发展。房地产市场经历从强调数量到更加强调质量的转变，深圳市多年来也在不断探索如何实现公平公正、高效合理、多方共赢的城市旧改路径。相信随着国家到本市的本轮政策调整，深圳的房地产市场与城市更新将迎来高质量发展的崭新阶段。期待市场参与者在未来因势而动，顺势而为，抓住机遇，寻得先机，拥抱市场变化，迎来发展新局面。

二、宏观经济及政策环境

1. 2024 年国家宏观经济状况

2024 年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，以习近平同志为核心的党中央团结带领全党全国各族人民，沉着应变、综合施策，在扩大内需、全面深化改革开放、发展新质生产力等方面持续发力，我国经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进。

国家统计局 1 月 17 日发布数据，初步核算，全年国内生产总值 1349084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。

①粮食产量再上新台阶，畜牧业生产稳定增长

全年全国粮食总产量 70650 万吨，比上年增加 1109 万吨，增长 1.6%。夏粮产量 14989 万吨，增长 2.6%；早稻产量 2817 万吨，下降 0.6%；秋粮产量 52843 万吨，增长 1.4%。全年猪牛羊禽肉产量 9663 万吨，比上年增长 0.2%。

②工业生产增势较好，装备制造业和高技术制造业增长较快

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。装备制造业增加值增长 7.7%，高技术制造业增加值增长 8.9%，增速分别快于规模以上工业 1.9、3.1 个百分点。

分产品看，新能源汽车、集成电路、工业机器人产品产量分别增长 38.7%、22.2%、14.2%。

③服务业持续增长，现代服务业发展良好

全年服务业增加值比上年增长 5.0%。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，批发和零售业增加值分别增长 10.9%、10.4%、7.0%、6.4%、5.6%、5.5%。

④市场销售保持增长，网上零售较为活跃

全年社会消费品零售总额 487895 亿元，比上年增长 3.5%。全国网上零售额 155225 亿元，比上年增长 7.2%。其中，实物商品网上零售额 130816 亿元，增长 6.5%，占社会消费品零售总额的比重为 26.8%。

⑤固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

全年全国固定资产投资（不含农户）514374 亿元，比上年增长 3.2%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.2%。民间投资下降 0.1%；扣除房地产开

发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资增长 8.0%，其中高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 7.0%、10.2%。

⑥货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

全年货物进出口总额 438468 亿元，比上年增长 5.0%。其中，出口 254545 亿元，增长 7.1%；进口 183923 亿元，增长 2.3%。

⑦居民消费价格总体平稳，核心 CPI 小幅上涨

全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.5%。

⑧就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

全年全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年下降 0.1 个百分点。

⑨居民收入继续增加，农村居民收入增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 41314 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 54188 元，比上年名义增长 4.6%，扣除价格因素实际增长 4.4%；农村居民人均可支配收入 23119 元，比上年名义增长 6.6%，扣除价格因素实际增长 6.3%。全年全国居民人均消费支出 28227 元，比上年名义增长 5.3%，扣除价格因素实际增长 5.1%。

⑩人口总量有所减少，城镇化率继续提高

年末全国人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员）140828 万人，比上年末减少 139 万人。

从城乡构成看，城镇常住人口 94350 万人，比上年末增加 1083 万人；乡村常住人口 46478 万人，减少 1222 万人；城镇人口占全国人口的比重（城镇化率）为 67.00%，比上年末提高 0.84 个百分点。

2. 2024 年前 11 月深圳市宏观经济状况

1—11 月，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，深圳坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，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，扎实推动高质量发展，存量政策和增量政策的组合效应继续显现，经济运行延续回升态势。

①工业生产快速增长

1—11 月，全市规模以上工业增加值同比增长 9.3%。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 7.5%、9.5%、

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11.3%。主要高技术产品产量持续快速增长，其中，3D打印设备、工业机器人、电子元件产品产量分别增长41.3%、26.3%、23.2%。

②固定资产投资平稳增长

1—11月，全市固定资产投资同比增长2.1%。其中，工业投资增势强劲，增长23.8%。分领域看，制造业投资拉动作用显著，增长29.8%。高技术产业投资活跃，高技术制造业投资增长35.0%，其中，电子及通信设备制造投资增长52.9%。社会领域投资快速增长，其中，教育投资增长21.4%。

③市场销售持续回升

1—11月，全市社会消费品零售总额9682.86亿元，同比增长1.5%。分消费类型看，商品零售增长1.5%；餐饮收入增长1.2%。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11.8%、12.9%。大规模以旧换新带动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26.1%、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13.5%。

④货物进出口保持快速增长

1—11月，全市进出口总额41084.02亿元，同比增长17.4%。其中，出口25869.06亿元，增长16.0%；进口15214.96亿元，增长19.8%。其中，一般贸易进出口增长21.1%，占进出口总额的55.2%，比重较上年同期提高1.7个百分点。

⑤金融机构存贷款余额稳定增长

11月末，全市金融机构（含外资）本外币存款余额138805.86亿元，同比增长5.0%。金融机构（含外资）本外币贷款余额94544.79亿元，同比增长2.9%。

⑥居民消费价格温和上涨

1—11月，全市居民消费价格比上年同期上涨0.1%。其中，食品烟酒价格上涨0.4%，衣着价格上涨3.0%，居住价格与上年持平，生活用品及服务价格上涨0.4%，交通通信价格下降2.3%，教育文化娱乐价格上涨0.9%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格下降0.5%。

3. 2024年深圳市相关房地产政策

2024年推行了多项政策，政策多侧重于恢复市场需求，主要有放宽限购/限售、降低购房首付比例、全年多次下调房贷利率、公积金利率、存量房利率，提高公积金贷款额度、降低契税至1%，深圳取消豪宅税、废除70/90政策等多项利

好市场等政策，这些政策为深圳楼市成交量的释放提供了巨大动力。政策的密集出台，有效提升了市场信心，推动了成交量的显著增长。

2024 年深圳市楼市政策一览表		
时间	政策	详细内容
2 月	优化住房限购政策	02 月 07 日，深圳市住房和建设局发布优化住房限购政策：深圳市住房和建设局发布关于优化住房限购政策的通知，本市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭)限购 2 套住房，本市户籍成年单身人士(含离异)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(含离异)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。(深户：无需缴纳社保，满 18 岁即可购买；家庭 2 套，单身 1 套。非深户：购房社保或个税要求由原来的 5 年限制改为 3 年限制，有缴纳 3 年社保即可购买家庭 1 套，单身 1 套。)
2 月	LPR 下调	2 月 20 日，5 年期 LPR 下调 25 个基点。 1 年期贷款市场报价利率(LPR)报 3.45%，上月为 3.45%；5 年期以上 LPR 报 3.95%，上月为 4.2%。
3 月	取消 7090 户型比例政策	2024 年 3 月 1 日，深圳市规划和自然资源局文件“深规划资源发〔2024〕53 号”发布市规划和自然资源局关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》：经 2024 年第 2 次局长办公会议、2024 年第 4 次局党组会议审议通过，并报请市司法局审查，《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〕688 号)已废止。 原“深规土〔2010〕668 号文《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》”规定：单套住房建筑面积 90 平方米以内的住房面积所占比重，必须达到住宅面积的 70%以上”变更为“本项目套内建筑面积。
5 月	①分区优化住房限购政策 ②调整企事业单位购买商品住房政策 ③提升二手房交易便利化	松绑区盐田、宝安(不含新安、西乡)、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏非深户社保缩短至 1 年,深户多子女家庭最多可买 3 套房。 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： ①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，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。 ②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。其他事项继续执行 2024 年 2 月 7 日发布的《深圳市住房和建设局关于优化住房限购政策的通知》。 ③调整企事业单位购买商品住房政策同时满足设立年限满 1 年、在本市累计缴纳税金额达 100 万元人民币、员工人数 10 名及以上条件的企事业单位，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、大鹏新区购买商品住房，用于解决员工住房等需求。 ④提升二手房交易便利化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。对于实施“收旧换新”的房地产开发企业，收购换房人旧房时不受本市关于企事业单位、社会组织等法人单位购房政策的限制。市住房公积金管理中心将提供房屋交易便民服务，优化商品住房“带押过户”流程，提升房地产交易便利度。
5 月	降低购房首付比例	①5 月 17 日，中国人民银行宣布，公积金贷款利率降低 0.25 个百分点，同时取消商业住房贷款利率的下限限制。 中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率的通知，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%。 ②5 月 28 日，深圳调整住房贷款政策:首套房利率降至 LPR 减去 45 个基点，二套房利率则为 LPR 减去 5 个基点。 首套房首付比例下调至 20%，二套房首付比例调整为 30%。(自 5 月 29 日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。首套首付 2 成，利率 3.5%，二套 3 成，利率 3.9%。)

7月	LPR 下调	7月22日，中国人民银行公布了最新贷款市场报价利率（LPR）。其中1年期LPR为3.35%；5年期以上LPR为3.85%，较上次调整下降了10个基点，再创历史新低。 深圳的个人住房纯商业房贷利率为：首套为LPR-45个bp，即3.4%，二套为LPR-5个bp，即3.8%；当前公积金贷款首套为2.85%、二套为3.325%。
9月	放宽限购	09月29日，深圳市住房和建设局消息，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为20%。购房居民家庭及成年单身人士名下已有住房无按揭抵押登记或只有一套按揭抵押登记(含抵押合同备案信息)，新购买的住房，在办理个人住房贷款业务时可适用第二套住房贷款政策。有两个及以上未成年子女的居民家庭，购买第二套住房的，在办理个人住房贷款业务时可适用首套住房贷款政策。深汕合作区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比例统一调整为15%，取消利率下限。①深圳户籍家庭可在核心区购买2套，另外在非核心区再买一套；而单身贵族的核心区1套+非核心区1套； ②非深户在核心区购买1套（需要一年社保），非核心区不限购，二胎可多买一套； ③取消商品住房和商务公寓限售； ④取消新房限价； ⑤增值税满5年改2年； ⑥首付首套15%、二套20%（二胎二套可按首套）
10月	①LPR 继续下调 ②存量房贷利率正式下调	①10月21日，LPR降息25个基点，5年期以上LPR降至3.6%，深圳首套利率3.15%，二套利率3.55%，公积金利率2.85%。 ②10月25日，深圳存量房贷利率正式下调，存量首套利率调整为LPR-30bp（3.3%），二套调整为LPR-5bp（3.55%）。
11月	调整公积金最高贷款额度	11月11日，深圳公积金最高贷款额度拟调整，个人从50万提高至60万；家庭从90万提高至110万，多子女家庭最高220万。
11月	①降低契税至1% ②废除“豪宅税”	11月19日，深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，明确自2024年12月1日起执行以下政策取消普通住房和非普通住房标准，并对相关征税问题予以明确。 ①个人购房满2年的住宅，一律免征增值税，不再区分普宅/非普宅； ②个税核定征收率从1.5%降至1%； ③首套140平以下契税1%，首套140平以上契税1.5%；二套140平以下契税1%，二套140平以上契税2%。
12月	完善安居房入市政策，购满10年可交易	据深圳市住房和建设局消息，2024年12月23日该局发布《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法》，明确了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。该政策将于2025年1月2日起正式实施。 根据《深圳市保障性住房条例》和《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》有关规定，购房人签订安居型商品房买卖合同满10年后，可以按照有关政策规定补缴价款申请取得完全产权。本次出台的政策明确了安居型商品房取得完全产权的具体规则。

三、土地市场分析

2024 年深圳市全市成功出让土地 53 宗（包括深汕特别合作区），其中居住类用地成交 6 宗（含一宗三类居住用地），商业用地成交 6 宗、办公用地成交 1 宗，工业用地（含新型产业）共成交 34 宗，其他用地成交 7 宗。同比下跌 24.3%；总出让面积 247.23 万 m²，较 2023 年同比下降 45.4%；总出让金额 415.90 亿元，较 2023 年同比下降 2.6%。对比 2023 年，2024 年各项指标均同比下降，其中成交面积跌幅最大，较 2023 年同比下降约 51%。成交面积大幅下降，但成交金额并未随之大跌，变相说明今年卖地整体楼面价较可观。

从出让土地的用途看，工业用地（含新型产业）为成交主力，共成交 34 宗，占比 64.2%。居住类用地成交 5 宗，成交占比仅有 9.4%。此外，商业用地成交 6 宗、办公用地成交 1 宗，其他用地成交 7 宗。

从成交区域看，深汕合作区共计成功出让 14 宗，位居首位；其次为宝安，共计成功出让 12 宗；紧随其后的为南山和龙华，分别成交 6 宗和 5 宗。

其中，居住类用地交易集中在南山、宝安和龙华 3 区，工业用地（含新型产业）则集中在宝安和深汕合作区。

2024 年深圳市各区域土地出让宗数及占比

区域	居住类用地	办公用地	商业用地	工业用地 (含新型产业)	其他用地	合计	占全市比例
罗湖	/	/	1	/	/	1	1.9%
福田区	/	/	2	/	/	2	3.8%
南山	2	/	2	2	/	6	11.3%
盐田	/	/	/	/	2	2	3.8%
宝安	2	/	1	9	/	12	22.6%
龙岗	/	/	/	2	1	3	5.7%
龙华	1	/	/	4	/	5	9.4%
坪山	/	/	/	3	1	4	7.5%
光明	/	/	/	3	/	3	5.7%
大鹏	/	/	/	/	1	1	1.9%
深汕合作区	/	1	/	11	2	14	26.4%
全市	5	1	6	34	7	53	100.0%

数据来源：深圳市公共资源交易中心

2024 年，深圳居住类用地的出让宗数继续大幅下降。全年仅成交 5 宗居住类用地，出让土地面积为 30.0 万 m²，比 2023 年下跌 1.5%；累计成交金额约 346.3 亿，同比则上升 10.83%。

2023-2024 年深圳市居住类用地出让情况表（含三类居住用地）

指标	2023 年	2024 年	2024 年 VS 2023 年
居住类用地出让宗数(宗)	14	6	-57.1%
出让土地面积(万㎡)	30.44	30.0	-1.5%
规划建筑面积(万㎡)	129.04	86.16	-33.2%
成交金额(亿元)	312.47	346.3	10.83%
平均溢价率	7.12%	19.71%	增加 12.59%

数据来源：深圳市公共资源交易中心

从居住类用地出让的区域来看，南山、宝安分别成功出让 2 宗；龙华出让 1 宗。

区域	宗地号	成交日期	土地用途	竞得人	成交价 (亿元)	综合 楼面价 (元/㎡)	用地 面积 (公顷)	建筑面积(平方米)				
								商品房	保障房	商业	配套	总计
龙华区	A808-0025	2024/2/29	二类居住用地 +道路用地	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	51.8	23,914	4.7	202,930	——	3,500	10,140	216,570
宝安区	A001-0219	2024/9/26	二类居住用地	惠州市保置房 地产开发有限 公司	28.2	52,222	1.0	51,890	——	2,000	110	54,000
	A219-0080	2024/10/8	二类居住用地 +公园绿地+交 通用地	深圳市地铁集 团有限公司	66.7	22,994	18.2	272,504	——	8,340	9,010	289,854
南山区	T107-0107	2024/12/2	二类居住用地 +商业用地+道 路用地	深圳市润投资 询有限公司 中海企业发展 集团有限公司	185.1	70,388	3.9	176,900	——	80,000	6,100	263,000
	K104-0049	2024/11/13	居住用地	深圳市天健地 产集团有限公 司	14.4	37,610	1.4	34,555	——	——	3,600	38,155
深汕合 作区	E2024-0002	2024/12/24	三类居住用地 (宿舍型保障 性租赁住房)	深圳市深汕合 作区国际汽车 城(集团)有限 公司	0.1	367	0.8	——	22,597	——	3,300	26,397
总计	合计面积单位为万㎡				346.3	——	30.0	73.9	2.3	9.4	3.2	88.8

数据来源：深圳市公共资源交易中心

从工业用地成交上看：

2024 年，深圳市共出让 34 宗工业用地（含 6 宗新型产业用地），成交面积约 181.4 公顷，成交金额合计 29.3 亿元，新增供应厂房建面供应约 400.4 万平。较 2023 年，工业用地成交上同比下降较明显，成交用地数量同比减少 26%，成交面积、金额和实际供应厂房均同比减少了近一半。其中，成交面积及成交数量最多的为深汕合作区，成交金额最高的为龙岗区；根据成交产业企业和类型可看出各区的产业布局：其中深汕合作区多以新材料、新能源为主；龙华区多以电子元件为主；宝安区多以战新产业（航天、装备等）；盐田区、福田区、罗湖区在工

业和住宅上均没有出让宗地；2024 年，不同于过往土地使用年限普遍按 30 年出让，大鹏、光明、坪山区最新出让土地均按 20 年出让。

深圳市工业用地成交 2023-2024 年对比

年限	宗地成交数量（宗）	成交面积（公顷）	成交金额（亿元）	实际供应厂房建筑面积（万㎡）	成交面积最多的区（公顷）	成交数量最多的区（宗）	成交金额最高的区（亿元）
2024 年	34 宗地 (其中 6 宗新型产业用地)	181.4	29.3 亿元	400.4	深汕合作区 (102 公顷)	深汕合作区 (9 宗)	龙岗区 (5.7 亿元)
2023 年	46 宗地 (其中 13 宗新型产业用地)	360.5	63.5 亿元	812.6	深汕合作区 (162 公顷)	龙岗区 (11 宗)	龙岗区 (25.9 亿元)

数据来源：深圳市公共资源交易中心

2024 年深圳市非住宅、工业用地交易信息

区域	宗地号	成交日期	土地用途	使用年限	竞得人	成交价（亿元）	综合楼面价（元/平方米）	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	转让方式
宝安区	A002-0096	2024/12/9	商业用地	30	中国华西企业有限公司	4.3	10,706	0.5	40,352	允许分割转让
南山区	K602-0014	2024/11/24	商业用地	30	迪阿股份有限公司	4.7	17,388	0.3	26,800	不得转让
	T208-0053	2024/5/27	商业服务业用地+道路用地	30	深圳市地铁集团有限公司 深圳市百硕迎海投资有限公司	22.4	13,383	1.9	167,000	转让使用权
福田区	8309-0025	2024/4/7	商业用地	30	深圳市体育产业集团有限公司	1.5	6,222	0.6	23,946	限整体转让
罗湖区	H401-0054	2024/10/8	商业用地	40	深圳市投资控股有限公司	0.9	4,521	0.8	19,330	5 年内不得转让，5 年后仅允许整体转让
盐田区	J308-0318	2024/12/20	仓储用地	20	国家粮食和物资储备局广东局九三八处	15	1,136	3.0	134,700	限整体转让
	J318-0016	2024/4/24	区域交通用地	30	东胜低空经济产业(深圳)有限公司	0.8	1,055	4.4	75,800	不得转让
坪山区	G12205-0012	2024/5/20	公用设施用地	30	深圳市环境水务集团有限公司	0.0	271	1.2	17,740	限整体转让
深汕合作区	E2024-0021	2024/8/22	其他交通设施用地	40	广东通驿高速公路服务区有限公司	0.1	12,818	0.2	1,100	不得转让
	E2024-0020	2024/8/22	其他交通设施用地	40	广东通驿高速公路服务区有限公司	0.1	12,818	0.2	1,100	不得转让
	X2023-0009	2024/5/6	仓储用地	30	深圳比亚迪汽车实业有限公司	0.6	226	9.1	272,232	不得转让
总计						37.0	——	22.3	780,100	——

四、房地产市场分析

2024 年的深圳楼市，是政策频出的一年，是价格盘整趋稳的一年，是成交“先抑后扬”的一年。在四季度深圳市房地产市场迎来了期盼已久的交易量复苏，迎来了“止跌回稳”“积极有为”“适度宽松”的定调。在全年多达 17 次的重磅政策助力下，2024 年的深圳楼市交出了一份有惊喜的“答卷”。

1. 住宅市场分析

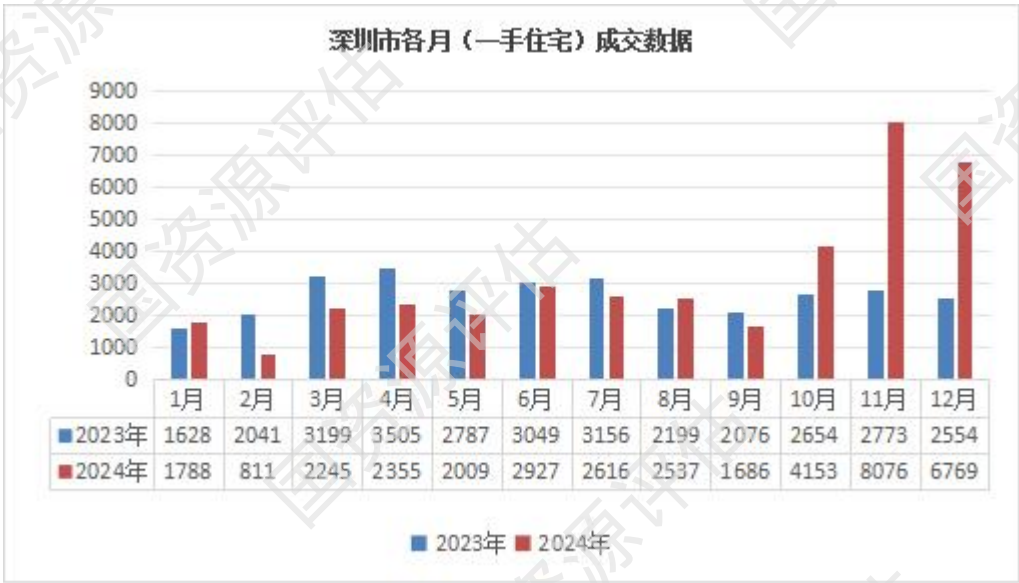
（1）一手新增供应市场分析

根据深圳市房地产信息及深圳市政府数据开发平台数据统计，2024 年新房住宅批售面积合计 418.8 万平方米，较 2023 年同比下降 27.7%；新入市住宅面积合计 420.6 万平方米，较 2023 年同比下降 24.9%，受去年高基数影响，今年市场供应量降幅明显，新房住宅供应为近六年最低。2024 年深圳市新房批售项目 145 个，较去年减少 39 个，项目入市数量明显减少。从类型来看，含住宅类项目占比 80%。在具体月份分布方面，全年新房批售及推售面积主要集中在四季度，其中三月为市场供应量最高的月份。一二月份受春节效应市场供应较小，三月供应相对密集，四月份市场下降明显，受惠于新政实施，五六月份市场供应量逐渐上升。此后，政策效应下降，开发商入市节奏再度放缓，三季度为全年新增供应量最少的季度。九月末，近年来力度最大的松绑措施出台，叠加年末开发商回笼资金需求等影响下，项目入市节奏明显加快。在区域分布上，龙岗、宝安、南山成开盘数量最多的三个区。西部开盘总量最多，中部数量最少，东部除龙岗外，坪山、深汕合作区、盐田全年也仅有个位数的开盘量，其中大鹏无项目开盘。从区域推售面积占比来看，2024 年推售面积占比最高的区域分别为龙岗、宝安、南山区，深汕合作区、盐田、大鹏三区供应占比较少，其中大鹏全年零供应。占比增加较为明显的是南山、罗湖、龙岗三区，其中，南山主要受到中海深湾玖序花园、汉园茗院等一些供应面积较大楼盘的影响，占比提升 4.8%。罗湖区今年占比提升显著，主要原因是去年供应基数较低，今年合计 4 项目取证入市，占比提升 3.6%。

（2）一手住宅成交分析

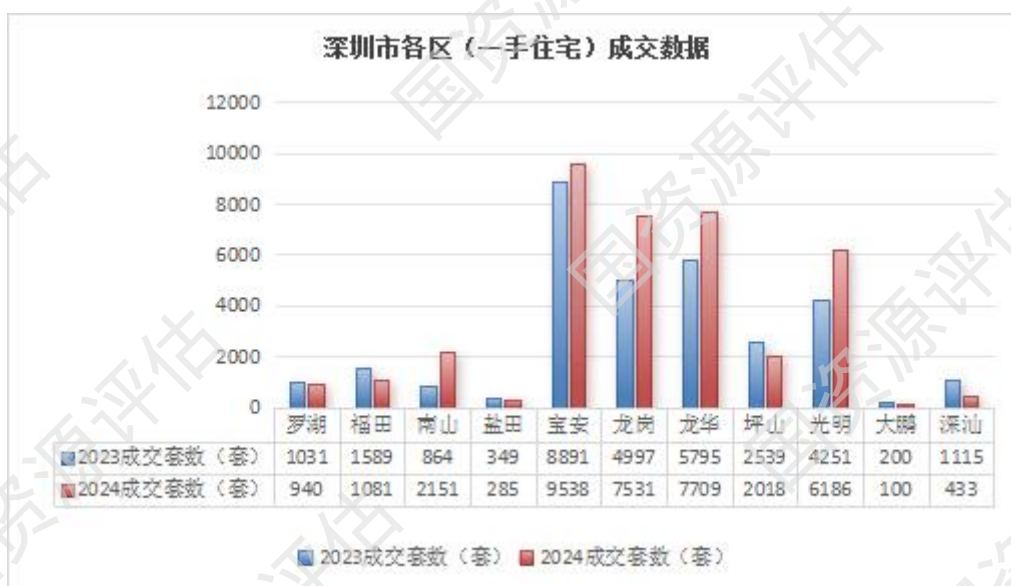
根据深圳市房地产信息系统数据统计，2024 年全年新房住宅共成交 37972 套，总面积 390 万平方米，为近三年来最高值。一方面，2022、2023 年受多重因素影响，经济波动较大，市场信心跌入低谷；另一方面，今年深圳多次出台楼市利好政策，力度空前，延迟的置业需求得到释放，带动成交量走高。

从具体月度分布看，2024 年成交量主要集中于四季度，占比接近 50%，其中 11 月份成交量为近 46 个月以来最高值。具体来看，年初受春节假期效应影响，市场成交低迷，3 月份市场供给增加叠加政策利好效应，推迟的置业需求逐渐得到释放，3、4 月市场成交量逐渐修复。此后数月，市场表现平稳，9 月份再次跌入低谷，急需政策刺激。9 月末，中央释放利好信号，四大一线城市先后出台利好政策，楼市止跌回稳信心增强，需求端出现爆发，深圳 10 月新房认购量破万，网签量在 11 月份为近年来峰值。



从各区新房住宅成交情况来看，五区成交量上升，六区成交量下跌。西部区域三区成交量均上升，其中南山区增幅位居全市第一，主要原因是去年成交基数较低，今年楼盘销售情况整体比去年乐观，市场恢复较快。中部区域仅龙华区成交量上升，福田区下滑超三成，罗湖区虽然今年供应量大涨，但楼盘销售不如预期，成交量录得负增长。东部区域仅龙岗区上升，其余四区成交量均下滑超两位数，龙岗区成交主要集中于横岗、龙岗中心城、新生片区。

从各区成交面积占比来看，宝安区占比 25.9%，连续四年位居第一，较去年下滑了 2.1%；其次是龙华区占比 19.5%，较去年上升了 0.9%；龙岗区占比 18.3%位居第三，较去年上升了 3.7%。成交占比上升幅度最大的是南山区，其次是龙岗、光明区；成交占比下滑幅度最大的是坪山区，其次是福田区、深汕合作区。



数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

2024 年，新房价格延续下跌势头，全年成交均价 55499 元/㎡，同比下滑 7.0%，跌幅较去年收窄 4.5%。在价格段成交面积占比方面，4-6 万价格段楼盘成交占比最多，为 37.5%，下滑了 5.9%，主要项目有鸿荣源珈誉府、满京华金硕华府、招商会展湾雍境花园，主要分布于宝安、龙华区。4 万以下价格段成交占比 30.9%，大幅上升了 15.0%，一方面得益于开发商以价换量策略，成交单价大幅下滑；其次新政的实施，首付比和利率降至历史最低，上车门槛较以往更低，刚需群体信心恢复较快，主要项目有名居山河里、润宏城、信义金御山居，主要分布于龙岗、光明区。6-8 万价格段成交占比 16.0% 位居第三，下滑了 5.6%，主要项目有中洲迎玺、金众云山海公馆项目，主要分布于龙华、南山区。



数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

从面积段成交占比看，改善户型始终占据市场主导，随着“7090 政策”的取消，未来改善户型占比有望持续上升。2024 年，90-144 平面积段成交占比 55.9%，下降了 1.4%，但仍稳居各户型需求第一，主要项目有鸿荣源珈誉府、中洲迎玺、名居山河里；60-90 平面积段成交占比 38.9%位居其次，上升了 1.4%，占比连续上升两年；144 平以上面积段占比 4.6%，上升了 0.5%位居第三；45-60 平、45 平以下分别占比 0.4%、0.1%。

截至 2024 年 12 月末新房住宅存量 398.9 万平方米，较去年减少 119.0 万平方米。从去化时间来看，按照过去一年的平均成交量来计算，去化时间约为 12.28 个月，较去年减少了 7.06 个月，2024 年年末新房住宅存量及去化时间为近三年来最低。从走势图上看，库存量上半年仍处高点，去化时间持续上升；得益于新政实施，下半年成交量大增，库存压力得到一定程度缓解，去化时间持续减少。

根据深圳市房地产信息系统数据统计，截止 2024 年 12 月末，龙岗、宝安、龙华三区库存量最高，分别为 84.05、68.64、60.69 万平方米；而盐田、大鹏由于今年新增供应少，存量较低，均不足 5 万平方米。在库存增量方面，与去年同期相比，多区库存量减少，仅罗湖、南山、深汕合作区三区库存量增加，罗湖区增加了 7.48 万平方米，位居各区增幅第一，虽然今年新增供应仅为 16.81 万平方米，但受困于片区产业和面貌更新相对滞后，居住吸引力减弱，销售端表现不佳；南山区较去年同期增加了 5.75 万平方米，位居各区增幅第二，主要原因是今年南山区新增供应相对较多，其次整体去化水平一般，导致库存量增加相对较多；深汕合作区较去年同期增加了 2.90 万平方米，位居各区增幅第三，主要原因是片区产业布局和面貌完善依然需要较长时间，市场认可度相对较低，销量较为平淡。在去化时间方面，深汕合作区、坪山、大鹏区位居前三，其中，深汕合作区去化时间 97.6，远超于去化警戒线。深汕合作区、罗湖、坪山三区去化时间较去年同期上升显著。

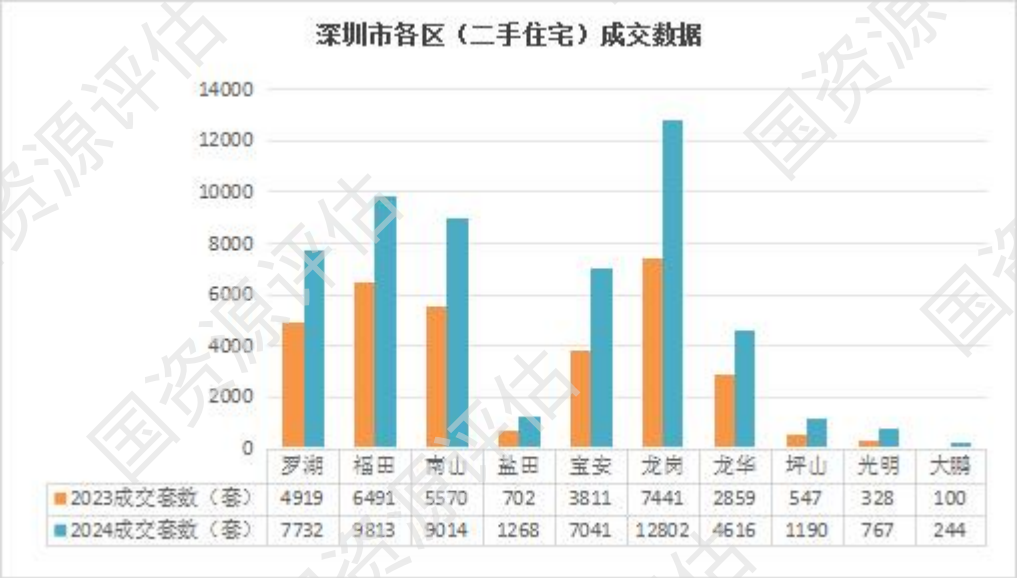
（3）二手住宅成交分析

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2024 年深圳市二手住宅网签 54,487 套，同比上涨 66%，成交面积 526.84 万平方米，同比上涨 68%。也是近 4 年的最高点，远超 2021 年。2023 和 2024 年二手成交量持续上涨。

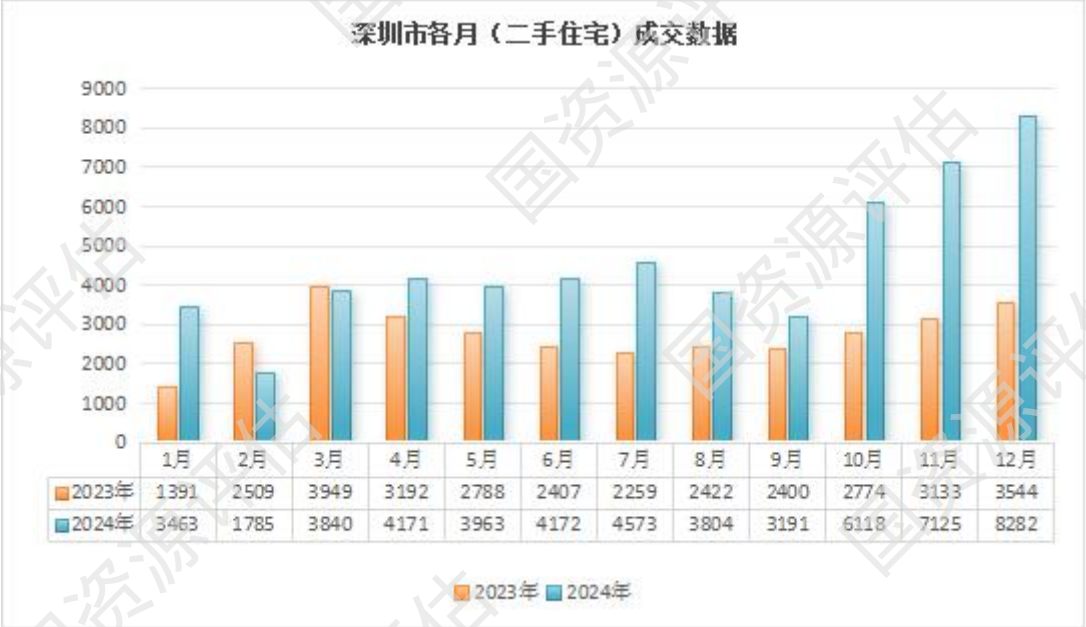
2024 年二手住宅各区成交情况里，前三名分别是龙岗区、福田区、南山区。分别成交套数为 12802 套、9813 套、9014 套。

从具体月度分布看，2024 年成交量主要集中于四季度，占比接近 40%，其中 12 月份成交量为近 46 个月以来最高值。具体来看，2 月份受春节假期效应影响，

市场成交低迷，3 月份市场供给增加叠加政策利好效应，推迟的置业需求逐渐得到释放，3、4 月市场成交量逐渐修复。此后数月，市场表现平稳。9 月末，中央释放利好信号，四大一线城市先后出台利好政策，楼市止跌回稳信心增强，需求端出现爆发，深圳 10 月新房认购量破五千，网签量在 12 月份为近年来峰值，达到 8282 套。



数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台



数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

2024 年深圳市全市二手住宅成交均价 6.3 万/㎡，同比跌幅 3%。而 2023 年时，深圳二手房价同比跌幅达到-12%，减少了近 1 万元/㎡。对比之下，2024 年二手房价的回稳趋势十分明显。

2024 年深圳市全市二手住宅挂牌均价仅 2 个片区未出现下跌，其余 130 个片

区的挂牌均价呈现不同程度的下滑，最大跌幅 15%，为龙岗的坪地。仅南山华侨城及罗湖银湖豪宅片区未出现下跌。

从面积段来看，小于 90 m²住宅成交占比 60%左右，成交占比最大；90-144 m²住宅成交占比 30%左右，成交占比第二；144 m²以上住宅成交占比 10%，成交占比第三。

（4）法拍房市场分析

2024 年深圳市住宅法拍房放盘约 5252 套，较 2023 年放盘量同比上升约 60.32%；成交 1549 套，全年成交率为 29.5%，较 2023 年同比下降约 38.86%；参拍人数 2023 年的 8864 人次，2024 年下降约 7.04%；拍卖成交金额 2023 年 124 亿元，2024 年同比下降约 1.89%。成交区域主要集中在龙岗、福田区、南山、宝安。成交月份主要集中在第四季度。

（5）住宅市场小结

2024 年，深圳多次出台楼市宽松措施，2 月份放宽购房者社保/入户年限，4 月份开展“以旧换新”，5 月初“分区限购”政策优化，5.28 降首付比例、9.29 进一步优化房地产市场平稳健康发展等，在一系列优化政策的高密度投放下，2024 年深圳市楼市在交易量上“止跌回稳”成效明显，当前消费者的信心相比上半年也有所修复。在严控增量、优化存量的大背景下，今年新增供应量明显减少，其中住宅供应量为近六年最低，近十年仅高于 2017、2018 年，年末新房住宅存量及去化时间为近三年来最低。在成交量方面，随着利好政策的实施，延迟的置业需求得到释放，市场成功摆脱近三年来低谷，明年有望维持增长态势。在价格方面，开发商以价换量成为常态，与去年相比，超七成片区成交价下滑，购房性价比提升，此外，片区分化加剧，非核心区跌幅明显高于核心区。在新房成交结构方面，改善型户型始终深受置业者青睐，随着“7090 政策”的取消，设计新规等一系列提升住房质量政策的实施，有助于满足购房者更多的改善型需求。

2. 商办市场分析

（1）商业市场分析

①一手市场

A. 市场供应

2024 年共有 42 个商业（不含商务公寓）项目获批，批售面积合计 10.2 万 m²，较 2023 年同比下降 62.74%；批售套数 1,206 套，较 2023 年同比下降 55.4%。另外，2024 年共有 6 个商务公寓项目获批，批售面积合计 14.89 万 m²，较 2023 年同

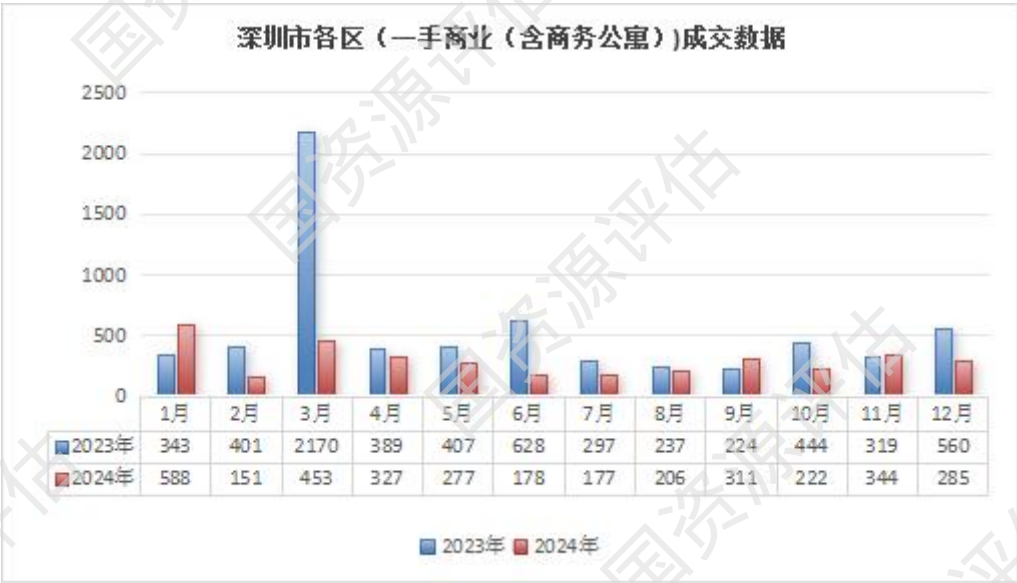
比下降 37.15%；批售套数 2,371 套，较 2023 年同比下降 41.47%。



数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

B. 成交量分析

从整体情况来看,2024 年一手商业成交 3,519 套,较 2023 年同比下降 45.18%;成交面积为 226,289.07 平方米,较 2023 年同比下降 54.26%,其中 3 月份下降最为明显。



数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

从区域上看,龙岗、宝安及福田区成交最为活跃,其中龙岗区成交 1,328 套,成交面积 72,293.20 平方米;宝安区成交 509 套,成交面积 26,761.80 平方米;福田区成交 492 套,成交面积 27,897.01 平方米;较 2023 年成交面积同比下降分别为 45.13%、34.41%、8.58%;较 2023 年套数同比下降分别为 18.68%、18.95%、44.71%。



数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

C. 存量及去化周期

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2024 年末深圳市未售商业套数为 15,895 套，成交套数为 3,519 套，存量去化周期约为 54.2 个月。

从区域上看，盐田、龙岗、福田三个区去化周期最短，去化周期分别为 1.14 个月、19.82 个月、30.49 个月；大鹏新区去化周期最长，长达 6,108 个月。

深圳（一手商业（含商务公寓））存量及去化数据

年份	2024 年		
区域	1-12 月成交套数	12 月末可售套数	去化周期（月）
罗湖区	123	592	57.76
福田区	492	1,250	30.49
南山区	248	3,873	187.40
盐田区	21	2	1.14
宝安区	509	2,964	69.88
龙岗区	1,328	2,193	19.82
龙华区	220	1,337	72.93
坪山区	188	815	52.02
光明新区	264	994	45.18
大鹏新区	1	509	6108.00
深汕合作区	125	1,366	131.14
合计	3,519	15,895	54.20

备注：①去化周期（月）=12 月末可售套数/1-12 月平均成交套数，主要反映库存与销售量的关系；

②数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台。

②二手市场

从整体情况来看，2024 年二手商业成交 4,869 套，同比上升 35.4%；成交面

积为 373,550.27 平方米，较 2023 年同比上升 35.9%。

从区域上看，龙岗、南山及宝安区成交最为活跃，其中龙岗区成交 1,071 套，成交面积 79,880.22 平方米；南山区成交 788 套，成交面积 70,336.33 平方米；宝安区成交 779 套，成交面积 52,102.72 平方米；较 2023 年套数同比上升分别为 56.58%、10.67%、16.79%；较 2023 年成交面积同比上升分别为 90.76%、-1.29%、37.42%。

2024 年深圳市各区（二手商业）成交数据

区域	2024 成交套数（套）	2024 成交面积（㎡）	成交套数同比	成交面积同比
罗湖区	715	33,189.10	97.51%	50.31%
福田区	719	76,216.24	31.93%	35.97%
南山区	788	70,336.33	10.67%	-1.29%
盐田区	119	16,876.95	48.75%	91.51%
宝安区	779	52,102.72	16.79%	37.42%
龙岗区	1,071	79,880.22	56.58%	90.76%
龙华区	471	32,051.43	25.27%	24.23%
坪山区	89	5,623.62	39.06%	56.91%
光明新区	84	5,508.97	-2.33%	-14.57%
光明新区	34	1,764.69	70.00%	70.66%
深汕合作区	——	——	——	——
合计	4,869	373,550.27	35.40%	35.90%

2024 年深圳市各月（二手商业）成交数据

月份	2024 成交套数（套）	2024 成交面积（㎡）	成交套数同比	成交面积同比
1	403	21,274.87	96.59%	-29.18%
2	160	12,550.08	-9.60%	-16.28%
3	359	21,612.31	17.70%	6.12%
4	354	31,690.38	10.63%	32.73%
5	347	30,058.88	29.96%	65.31%
6	468	39,221.49	29.28%	63.03%
7	434	30,439.53	77.87%	71.09%
8	377	33,888.66	11.54%	14.36%
9	451	38,572.63	57.69%	73.40%
10	513	35,228.00	67.10%	77.80%
11	469	36,996.36	0.21%	13.73%
12	534	42,017.08	68.45%	96.93%
合计	4,869	373,550.27	35.40%	35.90%

备注：数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

(2) 办公市场分析

①一手市场

A. 市场供应

2024 年共有 6 个办公项目入市，合计带来 46 万平方米的供应面积。其中，第四季度无新项目入市。截至年末，深圳市甲级写字楼总存量达 1137.6 万平方米，同比增长 4.2%。

B. 成交量分析

从整体情况来看，2024 年一手办公成交 734 套，较 2023 年同比下降 70.20%；成交面积为 77,055.41 平方米，较 2023 年同比下降 81.95%。

从区域上看，龙岗、南山及福田区成交最为活跃，其中龙岗区成交 248 套，成交面积 18,016.61 平方米；南山区成交 231 套，成交面积 23,385.06 平方米；福田区成交 164，成交面积 21,551.19 平方米；较 2023 年成交面积同比下降分别为 65.28%、44.15%、74.21%；较 2023 年套数同比下降分别为 17.33%、35.65%、72.01%。

2024 年深圳市各区（一手办公）成交数据

区域	2024 成交套数（套）	2024 成交面积（㎡）	成交套数同比	成交面积同比
罗湖区	21	884.64	-95.00%	-97.85%
福田区	164	21,551.19	-72.01%	-74.21%
南山区	231	23,385.06	-35.65%	-44.15%
盐田区	2	78.32	-87.50%	-96.19%
宝安区	43	6,803.89	-93.40%	-96.32%
龙岗区	248	18,016.61	-17.33%	-65.28%
龙华区	25	6,335.70	108.33%	307.50%
坪山区	0	0.00	——	——
光明新区	0	0.00	——	——
光明新区	0	0.00	——	——
深汕合作区	0	0.00	——	——
合计	734	77,055.41	-70.20%	-81.95%

2024 年深圳市各月（一手办公）成交数据

月份	2024 成交套数（套）	2024 成交面积（㎡）	成交套数同比	成交面积同比
1	106	14012.53	35.90%	33.98%
2	17	1394.44	-72.13%	-84.91%
3	43	6669.59	-90.09%	-95.71%
4	61	7051.92	-71.09%	-63.30%
5	43	5272.51	-72.26%	-68.93%
6	59	9304.3	-87.34%	-83.84%

7	57	7244.44	-47.71%	-55.12%
8	28	2650.19	-71.13%	-82.18%
9	74	5996.96	29.82%	-40.93%
10	88	6674.99	-11.11%	-51.70%
11	99	4744.89	-55.00%	-83.60%
12	59	6038.65	-87.61%	-91.83%
合计	734	77055.41	-70.20%	-81.95%

备注：数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

C. 存量及去化周期

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2024 年末深圳市可售办公套数为 7405 套，2024 年全年成交套数为 734 套，存量去化周期约为 121.06 个月。

从区域上看，盐田、福田、龙岗三个区去化周期最短，去化周期分别为 24 个月、28.39 个月、70.45 个月；罗湖区去化周期最长，长达 1218.86 个月。

2024 年深圳（一手办公）存量及去化数据

年份	2024 年		
区域	1-12 月成交套数	12 月末可售套数	去化周期（月）
罗湖区	21	2133	1,218.86
福田区	164	388	28.39
南山区	231	1,850	96.10
盐田区	2	4	24.00
宝安区	43	566	157.95
龙岗区	248	1,456	70.45
龙华区	25	174	83.52
坪山区	0	165	——
光明新区	0	269	——
光明新区	0	0	——
深汕合作区	0	400	——
合计	734	7,405	121.06

备注：①去化周期（月）=12 月末可售套数/1-12 月平均成交套数，主要反映库存与销售量的关系；

②数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台。

D. 吸纳量及空置率

受产业政策利好及成本驱动型搬迁升级需求支撑，全年新增需求整体恢复，深圳市甲级写字楼净吸纳量逐季回升，年度净吸纳量达 31.2 万平方米，同比增长 42.8%。第四季度，市场录多宗源自人工智能、硬件设备、新零售等企业的大面积成交，单季净吸纳量环比增长 6.9%，至 10 万平方米，主要集中在南山区。

深圳甲级写字楼 2020—2024 年度平均净吸纳量 52.9 万平方米；2020 年第一季度到 2024 年第四季度平均净吸纳量为 13.2 万平方米。从空置率指标方面来看，

截至 2024 年末，深圳甲级写字楼平均空置率为 29%。第四季度无新增供应背景下，智能制造、生物医药、低空经济等产业需求的释放助力空置率环比下降 0.9 个百分点。截至 2024 年末，深圳甲级写字楼平均租金为 151.1 元/平方米/月，环比下降 3.3%，同比下降 9%。截至 2024 年第四季度末，福田区空置率为 22.9%，环比没有变化，同比上升 0.5 个百分点；南山区空置率为 33.1%，环比下降 1.7 个百分点，同比下降 0.2 个百分点；罗湖区空置率为 31.3%，环比下降 0.3 个百分点，同比上升 0.1 个百分点；宝安区空置率为 25.9%，环比上升 0.6 个百分点，同比下降 2.3 个百分点。

（2）二手市场

从整体情况来看，2024 年二手办公成交 1,643 套，较 2023 年同比上升 48.96%；成交面积为 177,020.42 平方米，较 2023 年同比上升 52.41%。

从区域上看，福田、龙岗及罗湖区成交最为活跃，其中福田区成交 509 套，成交面积 78,322.01 平方米；龙岗区成交 311 套，成交面积 21,100.46 平方米；罗湖区成交 251 套，成交面积 23,577.16 平方米；较 2023 年套数同比上升分别为 72.54%、59.49%、23.65%；较 2023 年成交面积同比上升分别为 79.41%、67.87%、-9.91%。

2024 年深圳市各区（二手办公）成交数据

区域	2024 成交套数(套)	2024 成交面积（㎡）	成交套数同比	成交面积同比
罗湖区	251	23,577.16	23.65%	-9.91%
福田区	509	78,322.01	72.54%	79.41%
南山区	163	26,044.35	46.85%	84.49%
盐田区	22	1,410.26	15.79%	3.33%
宝安区	134	11,852.36	25.23%	60.89%
龙岗区	311	21,100.46	59.49%	67.87%
龙华区	193	9,522.43	55.65%	48.17%
坪山区	5	810.02	-44.44%	-53.24%
光明新区	55	4,381.37	37.50%	59.87%
光明新区	—	—	—	—
深汕合作区	—	—	—	—
合计	1,643	177,020.42	48.96%	52.41%

2024 年深圳市各月（二手办公）成交数据

月份	2024 成交套数(套)	2024 成交面积（㎡）	成交套数同比	成交面积同比
1	171	15,692.91	388.57%	362.55%
2	58	6,804.56	-28.40%	-30.31%
3	101	10,655.20	-20.47%	-18.32%
4	149	13,229.40	55.21%	41.65%

5	136	16,428.66	46.24%	61.07%
6	126	11,253.61	21.15%	16.53%
7	180	18,880.16	106.90%	80.86%
8	111	13,337.67	44.16%	101.22%
9	103	11,848.79	7.29%	25.61%
10	134	11,707.94	112.70%	94.82%
11	205	21,624.52	33.12%	13.33%
12	169	25,557.00	60.95%	152.39%
合计	1,643	177,020.42	46.96%	51.15%

备注：数据来源：深圳市房地产信息系统及深圳市政府数据开发平台

（3）商办市场小结

整体来看，2024 年商办市场供应量及一手成交量都出现大幅度缩量，这主要源于商办物业存量积累较大，市场放慢供应速度，且一手备案价格较高，成交较为冷淡；但是在二手市场上表现却异常活跃，较前几年都呈现较大幅度的上升趋势，这可能也源于业主急于快速变现，在价格上做了较大的让步，故市场表现较好。

五、市场总结及后期预测

2024 年，深圳新房市场出现乐观转变，楼市政策宽松力度为近年来之最，市场信心止跌回暖。经济基本面没有根本改善的前提下，深圳房价不会有大的波动。但房价止跌回稳已是任务，因为这关乎国民信心，是必须去达成的。政策基调已很明确：积极的财政政策、宽松的货币政策，实施更加积极有为的政策。2025 年的深圳楼市将还是政策驱动的市场，在政策上仍有调整空间，例如进一步放开区域限购、降低贷款利率、加大公积金贷款支持力度等内容，从而进一步巩固深圳楼市止跌回稳的良好态势。其次，“严控增量、优化存量、提高质量”有望继续贯穿明年，让市场供求维持在一个合理的波动范畴，向市场提供更多优质的房子，从而进一步推动房地产市场健康发展。最后，在成交和价格方面，成交量有望保持小幅度上涨空间，价格方面止跌回稳愈发明显。

展望 2025 年，未来政策预期依然强烈。中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，货币政策转向适度宽松，从国家层面，释放出更加坚定稳定房地产市场的基调。