



国资源评估

土地 房地产 资产

2026 年 | 第 1 期

— 总第 165 期

2025 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	4
4. 建设用地供应总量	6
5. 更新整备市场状况	7
二、深圳市房地产政策	9
三、土地市场分析	11
四、房地产市场分析	14
1. 住宅市场分析	14
2. 商办市场分析	21
五、市场总结及后期预测	32

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° 43′ 至 114° 38′，北纬 22° 24′ 至 22° 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 2025 年，常住人口 1798.95 万人，其中户籍人口 631.01 万人，非户籍人口 1167.94 万人。与上一年相比，户籍人口增加了 24.87 万人，增长率为 4.10%。



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 16 个。其中：公路口岸 7 个，分别是罗湖、文锦渡、皇岗、沙头角、深圳湾、福田区、莲塘口岸；海港口岸 6 个，分别是盐田港、蛇口港、大亚湾、赤湾、妈湾、大铲湾口岸；铁路口岸分别是广深港高铁西九龙站口岸、深圳铁路口岸；航空口岸 1 个为深圳宝安国际机场（含福永客运码头），共计已运营 16 条地铁线路及 1 条龙华现代有轨电车，深圳地铁全市运营里程达到 635 公里，实现全市 11 个行政区（含深汕特别合作区）轨道交通全覆盖，跨区通勤平均时间缩短 15%，2025 年总客运量达 32.8 亿人次。

（1）口岸系统（共 16 个一类口岸）

序号	类型	数量（个）	具体名称
1	公路口岸	7	罗湖、文锦渡、皇岗、沙头角、深圳湾、福田、莲塘口岸
2	海港口岸	6	盐田港、蛇口港、大亚湾、赤湾、妈湾、大铲湾口岸
3	铁路口岸	2	广深港高铁西九龙站口岸、深圳铁路口岸
4	航空口岸	1	深圳宝安国际机场（含福永客运码头）
合计		16	——

重点口岸特征：

皇岗口岸：全国货车通关量最大的 24 小时公路口岸

深圳湾口岸：全国首个“一地两检”模式运作的客货综合口岸

莲塘口岸：深港第七个公路口岸，定位东部战略通道

盐田港口岸：全球第四大集装箱港口，2025 年吞吐量突破 3500 万标箱

（2）轨道交通网络

1) 城市地铁

运营线路：16 条（含 6 条新开通线路/段），总里程：635 公里（车站 441 座），跃居全国第三

2025 年客运量突破 32 亿人次，日均客流 898 万人次，客流强度 1.50 万人次/

公里·日（全国第一）

2) 铁路系统

已运营线路：5 条（广深港高铁、厦深铁路、赣深高铁、广深铁路、广汕铁路深汕段）

枢纽体系：“二主三辅”格局（深圳北、深圳站为主枢纽，福田、坪山、深圳东为辅枢纽）

在建线路：深汕铁路、深大城际、深惠城际、大鹏支线等，2025 年在建里程 348 公里

规划目标：到 2030 年建成 7 条高铁、9 条城际线，运营里程超 1000 公里

3) 公路交通网络

高快速路：总里程 657 公里，形成“八横十三纵”路网格局，路网密度 8.5 公里/平方公里（全国第一）

主要高速：广深高速、京港澳高速、沈海高速、长深高速、深汕西高速、外环高速等 11 条对外高速通道

重点工程：深中通道 2025 年通车，单日最高车流量 18.16 万车次；妈湾跨海隧道建成通车

城市道路：总里程约 7000 公里，高峰期平均车速 25 公里/小时（一线城市最快）

4) 水运与航空枢纽

①港口体系

深圳港：由东西两大港区组成，拥有生产性泊位 144 个（万吨级以上 75 个）

集装箱吞吐量：2025 年突破 3500 万标箱，稳居全球第四、全国第三

邮轮母港：蛇口太子湾邮轮母港拥有 22 万总吨和 10 万总吨泊位各 1 个，可停靠全球最大邮轮

绿色港口：岸电覆盖率达 85% 以上，妈湾港建成全国规模最大氢能重卡运输车队

②航空枢纽

深圳宝安国际机场：三条 4F 级跑道，T3 航站楼+卫星厅运营格局

2025 年运营数据：

旅客吞吐量 6600 万人次，同比增长 8%；货邮吞吐量 205 万吨，同比增长 9%；国际及地区航线 104 条，覆盖 60 个国家和地区 120 个城市。

枢纽定位：粤港澳大湾区核心航空门户，“一带一路”沿线通航点增至 45 个

3. 发展定位及分布状况

深圳市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) 城市总体定位

根据《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》，深圳的核心定位为：中国特色社会主义先行示范区、社会主义现代化强国的城市范例，具体承担五大核心功能：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、国际性综合交通枢纽城市。

阶段性发展目标：

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

2035年：成为全球创新创业创意之都和美宜居幸福家园

2050年：跻身世界先进城市前列，成为全球标杆城市

(2) 空间布局结构：“一核多心网络化”

① 都市核心区（574平方公里）

覆盖范围：福田、罗湖、南山全域+前海合作区+宝安中心区、龙华红山、龙岗坂田部分区域

功能定位：a、中央政务、金融、商务总部集聚区；b、国际科技创新核心策源地；c、国际消费中心城市核心承载区；d、深港深度合作先行示范区

四大核心引擎：

序号	功能板块	核心职能	标志性区域
1	福田中央商务区	行政、金融、文化中心	市民中心、福田CBD、河套深港科技创新合作区
2	罗湖国际消费区	高端商业、文化旅游、口岸经济	东门老街、蔡屋围、文锦渡口岸
3	南山科技总部区	科技创新、数字经济、总部经济	深圳湾超级总部基地、科技园、后海金融总部基地
4	前海合作区	深港合作、现代服务业、制度创新	前海蛇口自贸片区、前海深港国际法务区

② 8个城市功能中心

序号	功能中心	区域定位	主导产业方向
1	盐田临港产业区	国际航运枢纽、海洋经济示范区	港口物流、海洋生物医药、滨海旅游
2	龙岗东部中心	全球电子信息产业高地、产城融合示范区	人工智能、集成电路、智能硬件
3	龙华中部枢纽	都市核心功能拓展区、数字经济创新中心	数字时尚、智能装备、现代物流

序号	功能中心	区域定位	主导产业方向
4	坪山未来城	国家高新区、深圳东部创新中心	新能源汽车、生物医药、第三代半导体
5	光明科学城	综合性国家科学中心核心承载区	合成生物、脑科学、新材料
6	大鹏生态度假区	世界级滨海生态旅游度假区、海洋科研基地	海洋文旅、生命健康、清洁能源
7	宝安北部制造区	先进制造业集聚区、临空经济示范区	高端制造、航空航天、精密仪器
8	平湖物流枢纽	国家级物流枢纽、供应链创新与应用示范区	现代物流、供应链管理、大宗商品交易

(3) 产业空间布局

构建“3+6”现代化产业体系的空间载体：

①三大产业集聚区：

- a.西部沿海先进制造带（宝安-南山-前海）
- b.中部科技创新轴（龙华—福田—罗湖）
- c.东部高端制造与生态旅游带（龙岗—坪山-大鹏-盐田）

②六大未来产业集群空间：

序号	产业集群	核心承载区
1	新一代电子信息	南山科技园、龙岗坂田
2	绿色低碳	坪山新能源基地、光明科学城
3	生物医药	坪山国家生物产业基地、大鹏海洋生物产业园
4	高端装备制造	宝安福永、龙华观澜
5	新材料	光明科学城、坪山高新区
6	海洋经济	盐田港、大鹏新区、前海蛇口

(4) 区域协同发展格局

①深港深度合作：

- a.河套深港科技创新合作区；
- b.前海深港现代服务业合作区；
- c.沙头角深港国际旅游消费合作区。

②深圳都市圈建设：

- a.核心层：深圳全域+东莞中心城区、塘厦、凤岗等6镇+惠州惠阳、大亚湾；
- b.辐射层：河源、汕尾（深汕特别合作区）；
- c.目标：实现“半小时通勤圈”和“1小时产业圈”。

③粤港澳大湾区核心引擎：

- a.珠江口“黄金内湾”建设核心城市；
- b.深中通道、深珠通道等跨江通道串联珠江东西岸；
- c.前海、南沙、横琴三大平台协同发展。

4. 建设用地供应总量

根据深圳市规划和自然资源局 2025 年 4 月发布的《深圳市 2025 年度建设用地供应计划》，全市（含前海合作区、深汕特别合作区）计划供应建设用地 1060 公顷（约 10.6 平方公里），供应结构呈现“强工业、保民生、控商办”的特点。

（1）各类用地供应明细

序号	用地类型	计划供应	占比	细分结构与政策导向
1	产业用地	514	48.50%	①其中深汕特别合作区 404 公顷，占产业用地的 78.6%
				②重点保障“20+8”战略性新兴产业集群
				③优先供应先进制造业园区和科技创新集聚区
2	公共服务与基础设施用地	435	41.00%	①含深汕 65 公顷
				②重点保障教育、医疗、文化、养老等 15 分钟生活圈配套
				③优先支持新型城市基础设施和重大交通项目
3	居住用地	100	9.40%	①商品住房用地 60 公顷
				②保障性住房用地 40 公顷（含深汕 3 公顷）
				③租赁住房用地占比不低于 10%（约 10 公顷）
				④创新采用“存量土地盘活+商品住房收购”保障房源
4	商服用地	11	1.10%	①严控商业办公用地规模
				②优先保障现代服务业、总部经济等高端业态需求

（2）供应计划核心特点

①产业用地大幅扩容

较 2024 年的 313 公顷增长 64.2%，体现“工业立市”战略决心；深汕特别合作区成为产业用地主要承载区，承接深圳产业转移，重点支持新能源、集成电路、生物医药等未来产业集群发展。

②居住用地供应结构优化

总量较 2024 年计划的 180 公顷有所减少，但实际供应仍可能超额完成（2024 年计划 180 公顷，实际完成 240 公顷）；保障性住房用地占比提升至 40%，落实“住有宜居”民生目标；探索“非居住用地改建保障性住房”新模式，盘活存量资源。

③区域供应差异化布局

- a. 都市核心区：重点保障商业办公、公共服务和少量高品质居住用地；
- b. 西部片区（宝安、南山）：增加先进制造业和科技创新用地供应；
- c. 东部片区（龙岗、坪山、盐田）：加大产业转移承接和民生配套用地；
- d. 深汕特别合作区：成为全市产业用地供应主阵地，占总供应量的 38.1%。

以上数据来源：深圳市规划和自然资源局《深圳市 2025 年度建设用地供应计划》（2025 年 4 月）

5. 更新整备市场状况

2025 年深圳市更新整备市场呈现“严控增量、盘活存量、重质提效”的转型态势，政策端收紧新增、清退低效项目，资金与资源向产业用地、保障性住房倾斜，土地整备聚焦连片开发与民生保障，整体推进节奏趋稳。以下为核心数据与特征分析：

(1) 核心政策导向

①严控新增，聚焦重点赛道

3 月发布《关于规范城市更新实施工作的若干意见》，除“工改普通工业”和“以保障性住房为主”项目外，审慎新增城市更新单元计划，已批未签约项目削减商业建面。

6 月出台保障房配建新规，优化配建比例，允许部分已批规划项目调整保障性住房与商品住房指标。

②清退存量，盘活沉睡项目

2025 年清退 17 个城市更新项目，拆除范围约 196.5 万 m²（宝安、龙岗为主），累计清退 38 个、约 321 万 m²。

建立项目退出机制：计划到期未批规划、规划获批 2 年未确认实施主体、确认主体 1 年未办理用地出让的项目将被清理。

③土地整备目标明确

年度整备完成用地不少于 550 公顷（产业≥250、公服基建≥240、居住≥60），深汕产业用地整备≥200 公顷；安排整备资金 70 亿元，市本级征收资金 66.56 亿元。

(2) 城市更新核心数据（截至 2025 年 12 月）

序号	阶段	项目数	核心指标
1	计划立项	1061 个，拆除范围 8960.5 公顷	新增 29 个，拆除面积 216.7 公顷
2	专项规划	758 个，计容建面 24134.1 万 m ²	批复 24 个，计容建面 1001.3 万 m ²
3	实施主体	556 个，拆除面积 3633.9 公顷	公示 22 个，拆除面积 117.4 公顷
4	实施率	按数量 52.4%，按规模 40.6%	推进缓慢，500+项目未确定实施主体

(3) 土地整备核心数据（截至 2025 年 12 月）

序号	类型	项目数	实施规模
1	利益统筹	累计 293 个，总规模 15128.8 公顷	新建 6 个、续建 254 个，共 260 个
2	实施方案	累计 104 个，规模 4430.4 公顷	新增 10 个，规模 748.9 公顷
3	规划公告	累计 61 个，规模 2763.7 公顷	新增 11 个，规模 577.7 公顷

4	留用地上平台	累计 52 个，规模 419.1 公顷	新增 12 个，规模 107.3 公顷
---	--------	---------------------	---------------------

(4) 市场特征与趋势

①项目结构调整

工改工与保障性住房成核心赛道，1-5 月保障房业务增长 97%，工改工项目加速推进，商办类项目收缩。

城市更新与土地整备联动棚改，罗湖区 5 个棚改项目领跑，聚焦老旧小区与民生改善。

②推进效率与难点

存量项目审批提速，规划通过率约 71.4%，但实施率仍偏低，“拆不动、赔不起”问题突出，资金与拆迁协调仍是主要瓶颈。

土地整备利益统筹新增立项减少，续建项目 254 个，重点保障先进制造业园区、轨道交通与公共服务用地。

③空间布局优化

整备向 20 大先进制造业园区、集中连片区域倾斜，深汕整备产业用地 ≥ 200 公顷，支撑工业立市与区域协调发展。

城市更新项目集中在福田、罗湖、宝安、龙华等核心区，福田保税区、新桥东等重大项目加速推进。

(5) 市场影响与展望

企业策略调整：开发商转向低风险、政策支持工改工与保障房项目，央企（如中建系）加大中标力度，社会资本聚焦整备利益统筹留用地开发。

未来趋势：2026 年将延续存量盘活主线，清退低效项目常态化，整备—储备—供应联动加强，产业与民生用地保障力度持续提升，更新整备从规模扩张转向质量与效率并重。

二、深圳市房地产政策

2025年深圳楼市政策以“分区松绑、金融减负、交易优化、保障扩容”为核心主线，需求端与供给端协同发力，全年政策密集且力度逐步加码，旨在精准激活市场、支持刚需与改善，促进市场平稳健康发展。

2025年深圳市楼市政策一览表

时间	政策	详细内容
1月	完善安居房入市政策，购满10年可交易	<p>①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。</p> <p>②安居型商品房满10年可按公式补缴价款取得完全产权：补缴价款=(原市场价格-原购买价格)×产权份额比例×(1-10年折旧率)简化取得完全产权流程，支持线上申请办理。</p>
1月	土地增值税预征率优化	<p>根据《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》（2024年第10号）规定，现将我省土地增值税预征率公告如下：</p> <p>一、除本公告第二条、第三条规定的情形外，房地产开发项目中各类型房地产预征率为1.5%。</p> <p>二、首次产生土地增值税预征纳税义务的房地产开发项目，预计增值率大于50%且小于或等于100%的，预征率为3.5%；预计增值率大于100%且小于或等于200%的，预征率为5%；预计增值率大于200%的，预征率为8%。</p> <p>三、保障性住房预征率为零。</p> <p>本公告自2025年1月1日起施行。各市（区）税务局此前规定与本公告不一致的，统一按照本公告规定执行。</p> <p>《深圳市地方税务局关于调整我市土地增值税预征率的公告》（深地税告〔2010〕6号）、《国家税务总局深圳市税务局关于发布〈土地增值税征管工作规程〉的公告》（2019年第8号）第十一条同时废止。</p>
3月	公积金贷款新政	<p>①个人最高贷60万、家庭最高贷110万；首套、多子女、保障房家庭最高可贷231万；商品房首付最低20%，保障房最低15%；首套与二套利率并轨，支持按月提取还贷。</p> <p>②可贷额度：账户余额14倍→16倍；</p> <p>③首付比例：首套30%→20%，二套40%→30%；</p> <p>④利息补贴：提高至贷款利息的30%，补贴期限最长10年。</p>
9月	分区限购+信贷并轨	<p>①居民购房：核心区（福田、南山、新安）维持原限购，非核心六区（罗湖、宝安不含新安等）符合条件家庭不限套数，盐田、大鹏全面取消购房资格审核；</p> <p>②企业购房：核心区设纳税、用工等门槛，其他区域放开；</p> <p>③信贷改革：不再区分首套/二套利率，统一执行3.05%。</p>
10月	交易与信贷再优化	<p>①商贷首付：首套15%、二套20%，深汕统一15%且取消利率下限；</p> <p>②增值税征免年限5年改2年；</p> <p>③取消商品住房与商务公寓转让限制，取证即可交易。</p>

12 月	<p>财政部税务总局关于个人销售住房增值税政策的公告财政部税务总局公告 2025 年第 17 号</p> <p>现将个人销售住房增值税政策公告如下：</p> <p>个人（不含个体工商户中的一般纳税人，下同）将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 3% 的征收率全额缴纳增值税；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。本公告自 2026 年 1 月 1 日起施行。</p>
------	---

三、土地市场分析

2025年深圳市土地市场热度上升，住宅用地溢价率显著上涨。整体来看，工业用地依然占据主导，但成交面积占比较往年下滑明显，主要位于深汕合作区。从住宅用地土拍规则来看，以往为抑制房价过快上涨的措施已基本取消，住宅用地价值交由市场决定，优质地段备受市场追捧，2025年整体溢价率创近六年来新高。

土地成交面积延续下滑势头，土地出让收入为近十年来最低，根据深圳中原研究中心监测，2025年深圳土地成交面积较去年下降21.1%，土地成交金额较去年下降12.2%，主要受住宅用地成交金额减少所致。在土地成交类型方面，工业用地依然供应最多，占比40.2%，较去年大幅下滑37.9%，主要是宝安、深汕供应减少较多；其他用地成交占比35.0%位居第二，较去年大幅度上升了27.5%，为上升幅度最大的土地用途；商业用地成交占比12.4%位居第二，较去年上升了10.5%；居住用地成交占比12.4%，较往年同期持平。在土地成交金额方面，全年成交365.2亿，较去年下滑超一成，为近十年来最低值。（注：其他用地为除工业用地、居住用地、商业用地之外的用地类型）



2025年深圳土地成交面积分布(万平)



以上数据来源：深圳中原研究中心

2025年深圳合计出让土地 58 宗，较去年增加 5 宗；4 宗交易中止，较去年增加一宗。在类型分布上，工业用地成交 28 宗位居第一，居住用地、其他用地、商业用地分别成交 12、11、7 宗。在区域分布上，深汕合作区成交 12 宗位居第一，其次是龙华区 10 宗，龙岗、坪山区各 8 宗。



在居住用地上，2025 年土拍宗数较去年增加一倍，但仍为近五年来次新低。在成交价格上，9 宗溢价成交，3 宗底价成交，整体溢价率为 32.8%，其中关注度最高的南山前海片区“T201-0232 地块”由招商蛇口历经 146 轮以 21.55 亿竞得，成交楼面价位居近年来前列。

在土拍规则上，2025 年土拍限制基本取消，成交价格由市场决定。大部分住宅用地依然延续预售制，只有部分住宅用地有现房销售要求，未来现房销售占比有望逐步提升。在拿地主体上，资金实力雄厚的国企、央企依然是拿地的主力军，占据 10 宗土地，民企中仅绿城地产、龙湖地产成交 2 宗土地。



据深圳中原研究中心统计，2025年住宅用地供应主要位于龙华、宝安、南山、光明等区，龙华全年合计供应4宗最多。在楼面均价上，招商地产以创纪录的“84180元/m²”拿下南山前海片区“T201-0232地块”，该地块周围配套逐渐完善，商业、交通便利，片区价值得到市场认可。中海地产以31.86亿，溢价42.5%拿下“T207-0068地块”，该地块位于中海深湾玖序旁，项目自推出之后去化效果良好。

据深圳中原研究中心统计，2025年成交的12宗地块，总体溢价率为32.8%，高于去年8.3%的溢价率，创近六年来新高。溢价率逐渐走高，一方面得益于土拍限制规则逐渐取消，另一方面在容积率下调、增加优质房子供应的背景下，地块价值逐渐回归其合理价格。

2025年楼面均价排行榜及溢价率

序号	编号	区域	片区	成交人	成交时间	楼面均价	楼面均价溢价率
1	G01045-0200	龙岗	大运	中海地产	2025/1/16	29,611	70.40%
2	A817-0619	龙华	民治	联发集团	2025/6/19	44,559	46.60%
3	A509-0074	光明	光明	振业集团&天健地产&光明建设	2025/6/27	18,380	0.00%
4	A802-0309	龙华	民治	中海地产	2025/7/7	38,795	40.70%
5	T201-0232	南山	前海	招商地产	2025/7/14	84,180	86.10%
6	A815-0036	龙华	民治	深业集团	2025/7/30	28,050	0.00%
7	A319-1225	宝安	沙井	绿城地产	2025/8/4	20,364	11.50%
8	A815-0037	龙华	民治	深业集团&龙华建设	2025/8/8	35,030	15.10%
9	A002-0108	宝安	宝安中心区	招商地产&华润置地	2025/8/15	59,586	34.80%
10	A627-0268	光明	公明	龙湖地产	2025/12/8	12,040	0.00%
11	T207-0068	南山	红树湾	中海地产	2025/12/8	77,360	42.50%
12	B405-0308	福田	梅林	中铁置业	2025/12/10	42,695	65.00%

四、房地产市场分析

随着房地产市场的分化走势愈加明显，2025年深圳的系列调控政策也更加精细调控，因区施策，对于市场长期以来关注的限购、利率政策做出了积极回应，进一步扩大购房需求池，激发市场活力，满足刚需及改善不同群体的需求，降低置业成本。2025年深圳楼市政策经历了从“稳市场”到“促需求”的转变，一系列政策组合拳有效激活了市场需求。

1. 住宅市场分析

(1) 一手住宅新增供应市场分析

2025年深圳新房市场的供应节奏全面放缓，无论是土地还是项目，主管部门对于新增供应量整体都显得尤为谨慎。2025年全年深圳新增一手住宅预售面积323.59万 m^2 ，同比减少41%；全年预售网签成交面积256.37万 m^2 ，同比减少34%；但在严控增量的背景下，年末预售库存面积仍有所减少，截至12月底为327万 m^2 ，同比减少了18%。

各行政区新增一手住宅预售套数最多的是龙华，全年新增7231套一手住宅预售，同比减少14%；其次为龙岗，新增6376套，同比减少44%；第三名光明，新增4133套，同比减少53%。全市新增预售套数同比上涨的区域有：深汕合作区，新增1026套，同比上涨201%；福田新增887套，同比小涨10%，受土地面积限制，福田新房市场近几年一直供应较少，以二手房成交为主；盐田新增457套，同比上涨147%。

2025年深圳各区一手住宅预售供应量

区域	预售套数(套)	同比	预售面积(m^2)
龙华	7,231	-14%	720,330.08
龙岗	6,376	-44%	695,423.33
光明	4,133	-53%	424,454.92
宝安	3,139	-80%	331,478.62
前海	2,882	/	339,908.78
坪山	1,790	-22%	151,692.55
南山	1,438	-80%	264,971.24
深汕	1,026	201%	107,199.94
福田	887	10%	113,869.68
盐田	457	147%	52,351.51
罗湖	382	-75%	34,250.52
大鹏	0	/	0.00
全市	29,741	-48%	3,235,931.17

注：不含可售型人才房供应

2025年一手住宅预售去化周期持续走高。以近6个月月均去化计算，2025年6月开始去化周期超过10个月，在10月达到最高点19.6个月，整个四季度均超过19个月，新房市场去化压力较大。以近12个月月均去化计算，去化周期在2025年8月超过10个月，年底达到14.8个月，同样处于较高水平。

(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，2025年全年新房住宅共成交37879套，同比下降22%。

预售房（期房）：网签24549套，同比大幅下降35%。购房者对于远期交付的期房，态度更为谨慎。

现售房（现房/准现房）：网签13330套，同比逆势上涨28%。“所见即所得”的现房，正凭借其风险低、交付快的优势，迅速赢得市场青睐。

这一跌一涨，清晰地宣告了“现房时代”正在加速到来。对于开发商而言，加快去化、保证交付已是生存关键。

2024至2025年深圳市一手住宅网签量对比(套)

年份	一手住宅预售网签量	一手住宅现售网签量	一手住宅网签总量(预售+现售)
2024年	37,972	10,444	48,416
2025年	24,549	13,330	37,879
同比	-35.35%	27.63%	-21.76%

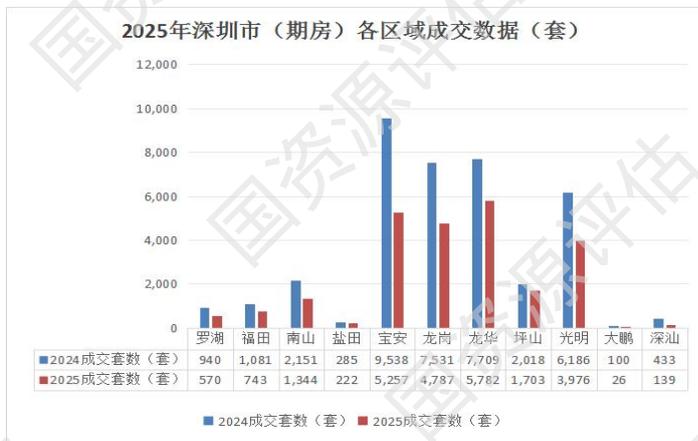
从各区新房住宅成交情况来看，较2024年成交数据均处于下滑趋势。2024年政策频出，迎来了“止跌回稳”“积极有为”“适度宽松”的定调，成交量较为乐观，但2025年楼盘销售情况仍整体下降。其中交易活跃的区域有龙华区、宝安区、龙岗区、光明区；罗湖区、福田区、盐田区、大鹏新区、深汕合作区成交套数不足四位数。从各区成交面积占比来看，宝安区占比22.18%，连续五年位居第一，其次是龙华区占比22.15%；龙岗区占比18.20%位居第三。

从具体月度分布看，2025年成交量主要集于上半年，新房市场高开低走。年初在传统旺季带动下，1月网签量曾突破5000套，3-4月也维持在3500套以上。但5月之后持续低位徘徊，多在2000-3000套区间。直至12月，在多个顶级豪宅入市及房企年终冲刺促销的合力下，成交量才迎来小幅翘尾。

深圳市（期房）各区域成交数据

区域	2024成交套数(套)	2024成交面积(m ²)	2025成交套数(套)	2025成交面积(m ²)	套数同比	面积同比
罗湖区	940	100,854.46	570	62716.55	-39.36%	-37.81%
福田区	1,081	132,192.71	743	94521.82	-31.27%	-28.50%
南山区	2,151	331,055.05	1,344	221204.6	-37.52%	-33.18%

区域	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (m ²)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (m ²)	套数同比	面积同比
盐田区	285	29,367.93	222	23400.56	-22.11%	-20.32%
宝安区	9,538	1,011,241.67	5,257	568504.25	-44.88%	-43.78%
龙岗区	7,531	712,216.39	4,787	466549.78	-36.44%	-34.49%
龙华区	7,709	761,394.63	5,782	567913.87	-25.00%	-25.41%
坪山区	2,018	173,537.60	1,703	147761.3	-15.61%	-14.85%
光明区	6,186	589,242.08	3,976	394228.75	-35.73%	-33.10%
大鹏新区	100	9,183.36	26	2198.6	-74.00%	-76.06%
深汕合作区	433	49,309.81	139	14670.29	-67.90%	-70.25%
合计	37,972	3,899,595.69	24,549	2,563,670.37	-35.35%	-34.26%



深圳市（期房）各月份成交数据

月份	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (m ²)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (m ²)	套数同比	面积同比
1月	1,788	187,866.40	3,969	398,722.16	121.98%	112.24%
2月	811	86,028.94	1,666	170,067.44	105.43%	97.69%
3月	2,245	229,804.59	2,926	300,042.34	30.33%	30.56%
4月	2,355	242,093.86	2,588	262,658.44	9.89%	8.49%
5月	2,009	204,042.38	2,054	211,124.37	2.24%	3.47%
6月	2,927	296,445.03	1,898	198,707.20	-35.16%	-32.97%
7月	2,616	290,502.56	1,441	150,382.64	-44.92%	-48.23%
8月	2,537	269,544.22	1,248	128,921.17	-50.81%	-52.17%
9月	1,686	172,005.00	1,712	175,022.04	1.54%	1.75%
10月	4,153	408,141.89	1,690	167,807.46	-59.31%	-58.89%
11月	8,076	795,335.66	1,703	181,172.66	-78.91%	-77.22%
12月	6,769	717,785.16	1,654	219,042.45	-75.57%	-69.48%
合计	37,972	3,899,595.69	24,549	2,563,670.37	-35.35%	-34.26%



从价格走势看，一手房价格仍呈现下探趋势，2025年深圳一手预售住宅网签均价为5.31万元/㎡，同比下降1.7%。



从面积段成交占比看，改善户型始终占据市场主导，2025年，90-144平面积段成交占比55.12%，仍稳居各户型需求第一；90平以下面积段成交占比39.82%位居其次；144平以上面积段占比5.06%、位居第三。

深圳新房住宅不同面积成交数据

面积区间	2024成交套数(套)	成交占比	2025成交套数(套)	成交占比
90㎡以下	14,615	37.50%	9,790	39.82%
90-144㎡	20,693	57.50%	13,553	55.12%
144㎡以上	1,746	5.00%	1,245	5.06%
合计	37,054	100.00%	24,588	100.00%

截至2025年12月末新房住宅存量327万平方米，较去年减少72万平方米。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14.83个月，较去年增加了2.75个月。

根据深圳市房地产信息系统数据统计，截至2025年12月末，从可售面积及

可售套数来看，宝安区、龙华区、龙岗区三区库存量最高，分别为 55.84、64.17、64.40 万平；分别为 6,436 套、6,047 套、4,991 套。而大鹏由于今年新增供应少，已清除存量。在库存增量方面，与去年同期相比，多区库存量减少，其中福田、盐田、龙华、光明、深汕五区库存量有所增加，其中深汕合作区及光明区库存量增加最为明显，深汕合作区增加了 31.42 万平方米，位居各区增幅第一，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；光明区较去年同期增加了 20.65 万平方米，位居各区增幅第二，主要原因是由于短期市场调整、长期发展转型与区域特殊性共同作用的结果。在去化时间方面，深汕合作区、坪山、盐田区位居前三，其中，深汕合作区去化时间 218.85 个月，远超去化警戒线。且深汕合作区去化时间较去年同期上升显著。

年份	2024 年			2025 年		
区域	1-12 月成交套数	12 月末可售套数	去化周期(月)	1-12 月成交套数	12 月末可售套数	去化周期(月)
罗湖区	940	1,236	15.78	570	721	15.18
福田区	1,081	653	7.25	743	838	13.53
南山区	2,151	2,026	11.30	1,344	1,051	9.38
盐田区	285	346	14.57	222	441	23.84
宝安区	9,538	6,553	8.24	5,257	4,991	11.39
龙岗区	7,531	8,878	14.15	4,787	6,047	15.16
龙华区	7,709	6,127	9.54	5,782	6,436	13.36
坪山区	2,018	4,740	28.19	1,703	3,886	27.38
光明区	6,186	4,348	8.43	3,976	3,384	10.21
大鹏新区	100	221	26.52	26	0	0.00
深汕合作区	433	3,097	85.83	139	2,535	218.85
合计	37,972	38,225	12.08	24,549	30,330	14.83

备注：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。

（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，2025 年深圳市二手住宅网签 56,217 套，同比上涨 3.18%，成交面积 559.64 万平方米，同比上涨 6.23%。深圳二手住宅成交量，在经历 2021、2022 年连续两年腰斩后，终于 2023 年迎来了回涨。2025 年是二手住宅成交连涨的第 3 年，也是近五年来成交量最高的一年。2025 年成交占比达到六成，并且有进一步提升的趋势。成交量微升的背后，是政策松绑与需求释放同频共振的结果。“905 新政”分区放宽限购，激活非核心区刚需客群，叠加库存高位下业主主动调价促成交，供需双向发力，共同支撑成交量实现温和上行。

从区域分布来看，2025年深圳各区二手房成交量同比呈现“八增二降”态势。其中增幅前三名为：光明同比增长53.98%，增幅位居第一；大鹏同比增长27.46%、坪山同比增长17.73%。从成交套数情况来看，龙岗成交量位居第一位，成交套数为13446套，占全市成交的23.9%，为唯一成交过万套的区域。福田第二，成交9126套，占全市成交的16.2%。南山位居第三，成交8830套，占全市成交的15.7%。

深圳市（二手住房）各区域成交数据

区域	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (㎡)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (㎡)	套数同比	面积同比
罗湖区	7,732	623,095.05	8,244	676,005.61	6.62%	8.49%
福田区	9,813	962,855.59	9,126	912,179.70	-7.00%	-5.26%
南山区	9,014	974,289.84	8,830	995,784.43	-2.04%	2.21%
盐田区	1,268	113,121.14	1,475	139,826.01	16.32%	23.61%
宝安区	7,041	701,472.49	7,340	759,629.46	4.25%	8.29%
龙岗区	12,802	1,222,347.73	13,446	1,321,136.81	5.03%	8.08%
龙华区	4,616	457,036.14	4,863	502,267.75	5.35%	9.90%
坪山区	1,190	111,195.70	1,401	134,711.01	17.73%	21.15%
光明区	767	77,263.41	1,181	120,314.03	53.98%	55.72%
大鹏新区	244	25,702.11	311	34,542.24	27.46%	34.39%
深汕合作区	—	—	—	—	—	—
合计	54,487	5,268,379.20	56,217	5,596,397.05	3.18%	6.23%



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

从月度看，除3、4月外，其他月份二手住宅成交整体保持平稳，成交套数大多维持在4000多套。3月929政策效应犹存，叠加节后小阳春，市场较为火热，月度二手成交达到6078套，为全年最高。4月政策效应减弱，外加贸易战再起，市场观望情绪升温，成交逐步下滑。9月，905新政出台，内容包括分区优化限购、房贷利率不再区分首套还是二套等，整体看，政策实施后效果未及预期，市场反弹力度不大。从价格上看，一季度价格相对平稳，二季度开始，市场回落，价格

开始持续小幅下滑。

深圳市（二手住房）各月份成交数据

月份	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (m ²)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (m ²)	套数同比	面积同比
1月	3,463	335,546.83	4,554	460,581.24	31.50%	37.26%
2月	1,785	173,058.69	3,677	368,841.38	105.99%	113.13%
3月	3,840	362,542.31	6,078	597,029.37	58.28%	64.68%
4月	4,171	396,127.57	5,733	569,871.07	37.45%	43.86%
5月	3,963	388,313.90	4,687	471,718.44	18.27%	21.48%
6月	4,172	406,811.39	4,502	453,499.96	7.91%	11.48%
7月	4,573	445,468.78	4,656	466,122.90	1.82%	4.64%
8月	3,804	372,120.65	4,175	413,965.89	9.75%	11.25%
9月	3,191	308,885.03	4,546	449,948.75	42.46%	45.67%
10月	6,118	574,405.79	4,196	409,298.60	-31.42%	-28.74%
11月	7,125	668,035.31	4,472	436,294.66	-37.24%	-34.69%
12月	8,282	837,062.95	4,941	499,224.78	-40.34%	-40.36%
合计	54,487	5,268,379.20	56,217	5,596,397.04	3.18%	6.23%



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

从成交价段来看，250万-500万价段是成交主力。250万-350万、350万-500万成交套数占比皆为19.0%；其次为1000万以上价段，成交占比17.9%。从占比变化来看，价格持续下行，低价段成交占比上升，中间价段成交占比下滑，1000万以上高价段成交占比略微提升。分价段看，150万-250万价段成交占比明显上升，上升2.7%；而350万-500万、500万-600万价段成交占比明显下滑，分别下滑1.4%、1.3%。

从成交面积段来看，45平以下、60-90平户型成交占比下滑，其余户型成交占比提升。60-90平依然是成交最热的户型，占比为35.4%，较去年下滑3.9%。其

次为 90-144 平，成交占比 28.9%。从占比变化看，144 平以上户型成交占比 17.8%，较去年提升 2.7%，反映改善性需求成交继续提升。

从户型来看，3 房成交位居首位，占比达到 36.0%；其次为 4 房及以上户型，占比 28.2%。从占比变化来看，仅 3 房户型成交占比下滑，下滑 3.6%；而 4 房及以上户型成交占比上升 2.3%。

（4）法拍房市场分析

2025 年深圳市住宅法拍房市场呈现挂拍量大、成交分化、核心豪宅溢价、郊区折价的特点，全年有效挂拍约 2907 套，成交约 1746 套，清仓率 63.9%，成交均价约 4.8 万元/㎡，成交折价率 93.8%（成交价/评估价），高端法拍房成交领跑全国。南山、福田等核心区优质房源（尤其是豪宅）溢价成交，如华侨城纯水岸别墅溢价 69.4%；郊区房源多折价成交，部分偏远区域房源流拍率高。

（5）住宅市场小结

2025 年深圳住宅市场在密集宽松政策推动下，呈现“政策松绑托底、存量主导、量稳价调、结构分化”的核心格局，刚需与改善需求逐步释放，市场完成从“增量时代”到“存量时代”的关键切换，核心区优质资产与非核心区刚需盘境遇迥异。

2025 年，深圳新房市场持续调整，区域分化、产品分化加剧，核心优质项目依然备受市场青睐。展望明年，在政策上仍有调整空间，例如进一步放开区限购、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改善型房子，从而进一步推动房地产市场健康发展。最后，在成交量和价格方面，成交量仍有下行压力，价格方面止跌回稳愈发强劲。

2025 年深圳二手房市场整体维持量升价跌走势，成交量连续三年增长，月度成交基本维持在 4000 套以上。春节后市场迎来小阳春，热度达到今年最高峰，价格也相对稳定。随后活跃度逐步下滑，价格也持续小幅下降，市场亟须多样化的手段来刺激需求的释放。

2. 商办市场分析

（1）商业市场分析

①一手市场

A. 市场供应

2025年深圳商业（不含商务公寓）批售项目共53个，批售面积共计33.0万平方米，同比上升57.1%，供应量止跌回升。但与2021年高峰期相比仍有较大差距，显示市场处于温和复苏阶段。2025年商务公寓批售项目共8个，较2024年同比增长33.3%。

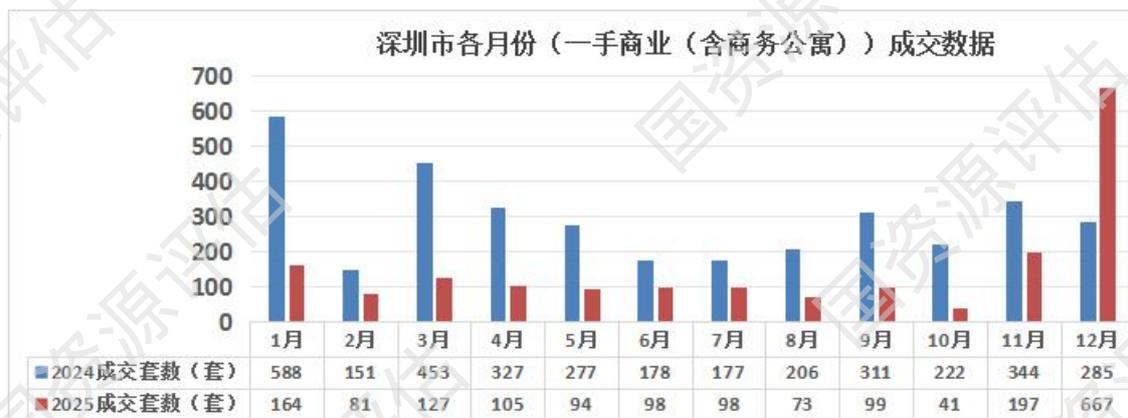


B. 成交量分析

从整体情况来看，2025年一手商业（含商务公寓）成交1,844套，较2024年同比下降47.60%；成交面积为126.31万平方米，较2024年同比下降44.18%。其中一手商业成交336套，同比下滑68.3%；成交面积2.97万平，同比下滑65.0%。2025年一手商业成交均价44722元/平，同比上升4.6%。

深圳市各月份（一手商业（含商务公寓））成交数据

月份	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (m ²)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (m ²)	套数同比	面积同比
1月	588	35,813.48	164	9,135.58	-72.11%	-74.49%
2月	151	8,520.59	81	5,593.14	-46.36%	-34.36%
3月	453	24,007.46	127	8,140.10	-71.96%	-66.09%
4月	327	18,138.57	105	5,609.91	-67.89%	-69.07%
5月	277	16,343.63	94	6,614.17	-66.06%	-59.53%
6月	178	11,470.81	98	5,612.35	-44.94%	-51.07%
7月	177	11,307.51	98	5,166.35	-44.63%	-54.31%
8月	206	12,708.83	73	4,568.07	-64.56%	-64.06%
9月	311	36,853.67	99	8,815.31	-68.17%	-76.08%
10月	222	12,284.03	41	2,134.13	-81.53%	-82.63%
11月	344	19,370.98	197	9,298.30	-42.73%	-52.00%
12月	285	19,469.51	667	55,625.12	134.04%	185.70%
合计	3,519	226,289.07	1,844	126,312.53	-47.60%	-44.18%



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，南山区成交 880 套位居第一，成交面积 66,133.32 平方米；福田区成交 351 套，成交面积 18,885.45 平方米；宝安区成交 242 套，成交面积 15,208.72 平方米；其中面积同比增长的仅有罗湖及南山区，分别为罗湖区同比增长 125.61%，增幅位居第一；南山区同比增长 104.16%。

2025 年深圳市各区域（一手商业（含商务公寓））成交数据

区域	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (m ²)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (m ²)	套数同比	面积同比
罗湖区	123	6,815.53	196	15,376.40	59.35%	125.61%
福田区	492	27,897.01	351	18,885.45	-28.66%	-32.30%
南山区	248	32,392.91	880	66,133.32	254.84%	104.16%
盐田区	21	1,533.27	0	0.00	-100.00%	-100.00%
宝安区	509	26,761.80	242	15,208.72	-52.46%	-43.17%
龙岗区	1328	72,293.20	78	4,681.87	-94.13%	-93.52%
龙华区	220	8,065.21	6	222.80	-97.27%	-97.24%
坪山区	188	10,014.35	83	5,430.85	-55.85%	-45.77%
光明区	264	14,868.93	8	373.12	-96.97%	-97.49%
大鹏新区	1	71.23	0	0.00	-100.00%	-100.00%
深汕合作区	125	25,575.63	0	0.00	-100.00%	-100.00%
合计	3,519	226,289.07	1,844	126,312.53	-47.60%	-44.18%



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，2025 年末深圳市未售商业套数为 10,359 套，成交套数为 1,844 套，存量去化周期约为 67.41 个月。

从区域上看，宝安、福田、南山三个区去化周期最短，去化周期分别为 28.81 个月、41.26 个月、43.19 个月；龙华区去化周期最长，长达 2,518 个月。另盐田区未有可售商业、大鹏新区及深汕合作区一手商业出售套数均为 0。

2025 年深圳（一手商业（含商务公寓））存量及去化数据

年份	2025 年		
	1-12 月成交套数	12 月末可售套数	去化周期（月）
罗湖区	196	930	56.94
福田区	351	1,207	41.26
南山区	880	3,167	43.19
盐田区	0	0	/
宝安区	242	581	28.81
龙岗区	78	544	83.69
龙华区	6	1,259	2,518.00
坪山区	83	421	60.87
光明区	8	386	579.00
大鹏新区	0	498	/
深汕合作区	0	1,366	/
合计	1,844	10,359	67.41

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，2025 年二手商业成交 6,212 套，同比上升 27.58%；成交面积为 44.96 万平方米，较 2024 年同比上升 20.35%。

从区域上看，龙岗、罗湖及宝安区成交最为活跃，其中龙岗区成交 1,600 套，成交面积 99,973.33 平方米；罗湖区成交 992 套，成交面积 78,674.27 平方米；宝安区成交 918 套，成交面积 62,888.54 平方米；较 2024 年套数同比上升分别为 49.39%、38.74%、17.84%；较 2023 年成交面积同比上升分别为 25.15%、70.30%、20.70%。

2025 年深圳市各区（二手商业）成交数据

年份	2025 年
----	--------

区域	成交数量 (套)	成交面积 (m ²)	成交数量同比	成交面积同比
罗湖区	992	56,519.90	38.74%	70.30%
福田区	885	78,181.92	23.09%	2.58%
年份	2025 年			
区域	成交数量 (套)	成交面积 (m ²)	成交数量同比	成交面积同比
南山区	883	78,674.27	12.06%	11.85%
盐田区	138	15,361.54	15.97%	-8.98%
宝安区	918	62,888.54	17.84%	20.70%
龙岗区	1,600	99,973.33	49.39%	25.15%
龙华区	487	40,663.54	3.40%	26.87%
坪山区	133	7,503.47	49.44%	33.43%
光明区	151	8,565.86	79.76%	55.49%
大鹏新区	25	1,220.52	-26.47%	-30.84%
深汕合作区	—	—	—	—
合计	6,212	449,552.89	27.58%	20.35%



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

2025年深圳市各月（二手商业）成交数据

年份	2025 年			
月份	成交数量 (套)	成交面积 (m ²)	成交数量同比	成交面积同比
1 月	461	40,749.31	14.39%	91.54%
2 月	348	23,620.68	117.50%	88.21%
3 月	561	37,306.40	56.27%	72.62%
4 月	496	34,932.79	40.11%	10.23%
5 月	417	38,583.26	20.17%	28.36%
6 月	457	35,065.32	-2.35%	-10.60%
7 月	514	37,639.14	18.43%	23.65%
8 月	436	29,485.69	15.65%	-12.99%
9 月	582	42,426.00	29.05%	9.99%
10 月	560	36,681.77	9.16%	4.13%
11 月	549	39,426.38	17.06%	6.57%

12月	831	53,636.15	55.62%	27.65%
合计	6,212	449,552.89	27.58%	20.35%



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

2025年共批售办公项目22个，批售面积共计59.7万平，同比上升30.4%，连续两年回升，但较2018年高峰期下滑63.4%。



B. 成交量分析

从整体情况来看，2025年一手办公成交430套，较2024年同比下降41.42%；成交面积为167,867.62平方米，较2024年同比上涨117.85%。

从区域上看，仅有宝安、福田、南山、龙华及龙岗区有一手成交数据，其中宝安区最为活跃，成交208套，较2024年同比上涨383.72%，成交面积118,828.21平方米，较2024年同比上涨1646.47%；福田区成交94套，较2024年同比下降42.68%，成交面积11,598.01平方米，较2024年同比下降46.18%；南山区成交90套，较2024年同比下降61.04%，成交面积28,021.28平方米，较2024年同比上涨19.83%。

2025年深圳市各区域（一手办公）成交数据

区域	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (m ²)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (m ²)	套数同比	面积同比
罗湖区	21	884.64	0	0.00	-100.00%	-100.00%
福田区	164	21,551.19	94	11,598.01	-42.68%	-46.18%
南山区	231	23,385.06	90	28,021.28	-61.04%	19.83%
盐田区	2	78.32	0	0.00	-100.00%	-100.00%
宝安区	43	6,803.89	208	118,828.21	383.72%	1646.47%
龙岗区	248	18,016.61	1	45.71	-99.60%	-99.75%
龙华区	25	6,335.70	37	9,374.41	48.00%	47.96%
坪山区	0	0.00	0	0.00	/	/
光明区	0	0.00	0	0.00	/	/
大鹏新区	0	0.00	0	0.00	/	/
深汕合作区	0	0.00	0	0.00	/	/
合计	734	77,055.41	430	167,867.62	-41.42%	117.85%



备注：数据来源：深圳市房地产信息及深圳市政府数据开发平台

2025年深圳市各月份（一手办公）成交数据

月份	2024 成交套数 (套)	2024 成交面积 (m ²)	2025 成交套数 (套)	2025 成交面积 (m ²)	套数同比	面积同比
1月	106	14012.53	7	570.09	-93.40%	-95.93%
2月	17	1394.44	13	2,243.67	-23.53%	60.90%
3月	43	6669.59	14	1,242.10	-67.44%	-81.38%
4月	61	7051.92	13	1,163.55	-78.69%	-83.50%
5月	43	5272.51	22	2,748.18	-48.84%	-47.88%
6月	59	9304.3	42	8,933.64	-28.81%	-3.98%
7月	57	7244.44	14	1,310.26	-75.44%	-81.91%
8月	28	2650.19	14	1,955.17	-50.00%	-26.23%
9月	74	5996.96	8	889.90	-89.19%	-85.16%
10月	88	6674.99	14	1,484.26	-84.09%	-77.76%
11月	99	4744.89	24	2,754.60	-75.76%	-41.95%
12月	59	6038.65	245	142,572.20	315.25%	2260.99%
合计	734	77055.41	430	167,867.62	-41.42%	117.85%



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

从成交面积段来看，200平以上面积段为成交主力，占比59.5%；其次为70-100平面积段，占比18.9%。从占比变动来看，40-70平、200平以上面积段成交占比上升，其余面积段占比下滑。其中，200平以上成交占比上升43.3%，升幅最大；而40平以下占比下滑33.8%，跌幅最为明显。

从成交总价段来看，1000万以上价段为成交主力，占比54.9%；其次为300-600万价段，占比27.2%。从占比变动来看，1000万以上价段成交占比上升40.8%，升幅最大；而300万以下价段占比下滑28.9%，跌幅最大。

C. 存量及去化周期

根据深圳市房地产信息系统数据统计，2025年末深圳市可售办公套数为3,971套，2025年全年成交套数为430套，存量去化周期约为110.82个月。

从区域上看，宝安区、福田区两个区去化周期最短，去化周期分别为22.9个月、36.64个月；其中罗湖区、深汕合作区、坪山区全年均未成交，罗湖区剩余库存最多，仍有1,133套未售出。

2025年深圳（一手办公）存量及去化数据

年份 区域	2025年		
	1-12月成交套数	12月末可售套数	去化周期（月）
罗湖区	0	1,133	/
福田区	94	287	36.64
南山区	90	1,126	150.13
盐田区	0	0	/
宝安区	208	397	22.90
龙岗区	1	9	108.00
龙华区	37	571	185.19
坪山区	0	48	/
光明区	0	0	/
大鹏新区	0	0	/
深汕合作区	0	400	/
合计	430	3,971	110.82

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

2025 年深圳甲级办公楼净吸纳量约 42 万平方米，位居一线城市之首；优质研发办公市场净吸纳量则达 64 万平方米，活跃的需求在多元化产业空间持续落地。

从需求结构看，科技、贸易为市场带来重要支撑。2025 年互联网科技在甲级写字楼中成交占比 32%，依然是核心驱动力量。值得关注的是，硬科技企业基于多元化业务扩张所产生的新租与扩租需求正逐步释放，为市场注入了显著的复苏信心。跨境电商的蓬勃发展，推动出海企业、平台运营、跨境支付、物流货运等产业链关联企业对优质办公空间的需求，形成了显著的服务生态聚集效应。此外，政策层面亦有创新。2025 年 9 月，深圳发布新规，允许存量商业、办公、旅馆等用途相互临时转换，为市场多元化发展提供了制度支持。在此背景下，下半年办公改造为酒店的租赁需求显著增长，成为带动市场去化的一个重要因素。

市场分化趋势持续深化。在甲级写字楼市场，前海全年净吸纳量近 25 万平方米，全市占比近 60%，以较高的性价比优势成为热门成交区域。后海全年净吸纳量占比约 15%，伴随区域多个科技及金融企业总部大楼投入使用、高端商业文体设施日益完善，其商务价值正获得更多优质企业认可。

在优质研发办公市场，坂雪岗科学城、留仙洞全年净吸纳量分别占比 42%、26%，空置率同比均下降约 9 个百分点，租金同比跌幅分别为 0.9%、2.2%，为各子市场中最低降幅。二者以较高的“新动能”产业集聚度，呈现出独立于全市办公楼市场整体下行的韧性行情，凸显产业生态成熟度对办公楼去化的关键作用。

尽管新增需求逐步释放为市场带来曙光，但供应高峰之下租金仍处于下行通道。2025 年末，深圳全市甲级写字楼平均净有效租金约 132.2 元/平方米/月，同比下降 12.3%，租金同比降幅逐季收窄；优质研发办公净有效租金约 84.1 元/平方米/月，同比下降 7.4%。尽管主动下调租金的存量项目数量趋于减少，但受个别项目的经营压力与结构性市场因素影响，整体租金水平仍延续下行趋势。

(2) 二手市场

从整体情况来看，2025 年二手办公成交 2,201 套，较 2024 年同比上升 33.96%；成交面积 22.95 万平，较 2024 年同比上升 29.67%，成交量为近十年新高。

从区域看上去，2025 年二手办公成交中，福田成交面积最大，为 8.85 万平，同比上升 13.06%，占全市成交面积的 38.6%。其次是南山、罗湖，分别成交 3.76 万平、3.74 万平。2025 年各区二手办公成交仅坪山下滑，其他各区皆上升。

2025年深圳市各区（二手办公）成交数据

年份	2025年			
区域	成交数量（套）	成交面积（m ² ）	成交数量同比	成交面积同比
罗湖区	360	37,400.64	43.43%	58.63%
福田区	572	88,548.75	12.38%	13.06%
南山区	316	37,643.24	93.87%	44.54%
盐田区	28	1,897.92	27.27%	34.58%
宝安区	171	15,695.84	27.61%	32.43%
龙岗区	473	30,140.52	52.09%	42.84%
龙华区	197	12,340.56	2.07%	29.59%
坪山区	0	0.00	-100.00%	-100.00%
光明区	84	5,879.57	52.73%	34.19%
大鹏新区	/	/	/	/
深汕合作区	/	/	/	/
合计	2,201	229,547.04	33.96%	29.67%

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



2025年深圳市各月（二手办公）成交数据

年份	2025年			
月份	成交数量（套）	成交面积（m ² ）	成交数量同比	成交面积同比
1月	118	12,139.71	-30.99%	-22.64%
2月	139	17,546.98	139.66%	157.87%
3月	149	14,625.33	47.52%	37.26%
4月	204	19,367.45	36.91%	46.40%
5月	151	14,869.48	11.03%	-9.49%
6月	146	18,231.34	15.87%	62.00%
7月	175	19,645.48	-2.78%	4.05%
8月	166	22,329.97	49.55%	67.42%
9月	188	20,146.48	82.52%	70.03%
10月	270	22,390.65	101.49%	91.24%
11月	170	18,556.30	-17.07%	-14.19%
12月	325	29,697.87	92.31%	16.20%
合计	2,201	229,547.04	33.96%	29.67%



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，2025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，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

2025年深圳楼市整体呈现“缩量筑底、结构分化加剧”的核心特征，土地市场成交创近十年低位，新房市场供需双降但现房与豪宅表现突出，二手房市场延续“量稳价跌”态势并成为市场主导力量。展望2026年，在宏观政策托底与城市发展规划指引下，市场将进入“总量平稳筑底、结构优化升级”的新阶段，核心区优质资产率先企稳，不同细分市场的分化格局持续深化。

1. 2025年深圳楼市核心表现总结

①土地市场：量价双降，结构调整显著

2025年深圳土地市场成交延续下滑势头，整体规模创下近十年最低值。成交面积同比下降21.1%，成交金额达365.2亿元，同比下滑12.2%，降幅较成交面积更小，主要受核心区住宅用地高溢价成交的支撑。从成交结构来看，工业用地虽仍为供应主力，占比达40.2%，但同比大幅下滑37.9%，核心原因是宝安、深汕特别合作区等传统工业用地供应大区的供应规模锐减。与之形成鲜明对比的是其他用地，成交占比升至35.0%，同比大幅上升27.5%，成为全年土地用途中上升幅度最大的类别，这类用地主要涵盖公共管理与服务设施、市政公用设施、交通设施等城市配套类用地，其占比提升凸显了城市配套完善的发展导向。商业用地与居住用地成交占比均为12.4%，其中居住用地占比较往年同期持平，商业用地则同比上升10.5%。拿地主体方面，国企托底特征明显，央企国企成为核心拿地力量，民企参与度较低，且联合拿地模式逐渐增多。区域分布上，宅地供应向核心区与轨道沿线倾斜，龙华、宝安、光明成为宅地供应集中区域。

②住宅市场

A. 新房市场

2025年深圳新房市场呈现明显的供需双降态势，市场活跃度较往年有所回落。全年新房住宅供应套数仅3.29万套，同比下降34.6%，供应端的收缩主要源于开发商主动控制供应节奏、优化存量项目布局；成交套数同步下滑，达3.79万套，同比下降21.76%，成交量下滑部分受2024年四季度成交量冲高导致的基数效应影响。价格方面，新房住宅预售网签均价同比下跌2%，整体呈现“核心区稳、远郊弱”的分化格局。90-144平方米的改善型户型成交55.12%，稳居各户型需求第一，144平方米以上大户型成交占比也有所提升，改善型需求持续崛起，而关外刚需项目则面临同质化竞争压力，去化难度较大。

B. 二手房市场

2025 年深圳二手房市场呈现“量稳价跌、流动性逐步修复”的特征，存量房主导市场的格局进一步确立。全年二手住宅网签量达 5.62 万套，同比上涨 3.18%，已连续三年呈现上涨态势，成为支撑市场成交的核心力量。需求结构上，“卖一买一”的换房改善需求成为市场核心驱动力，500 万以下刚需房源成交占比达 59.4%，同比提升 2.8 个百分点，刚需与改善需求共同支撑二手房市场成交。

③商办市场

2025 年深圳商办市场呈现“一手弱、二手强”的鲜明分化态势。供应端，商办物业批售量持续回升，其中商业批售项目 53 个，批售面积 33.0 万平方米，同比大幅上升 57.2%；办公批售项目 22 个，批售面积 59.7 万平方米，同比上升 30.4%，实现连续两年回升，但较 2018 年高峰期仍下滑 63.4%。成交端则呈现明显分化，一手商业成交遇冷，全年成交 336 套，同比下滑 68.3%，成交面积 2.97 万平方米，同比下滑 65.0%。一手办公成交呈现“套数降、面积升”的特征，全年成交 430 套，同比下降 41.4%，但成交面积 16.8 万平方米，同比大幅上升 117.9%，反映出企业购置办公物业更倾向于大面积整购，以满足规模化办公需求。

二手商办市场则表现亮眼，成为全年非住宅市场的重要增长点。二手商业成交连续三年回升，全年成交 6212 套，同比增长 27.58%，成交面积 45.0 万平方米，同比增长 20.3%，成交面积创下近九年最高；二手办公成交更是表现突出，全年成交 2201 套，较 2024 年同比上升 33.96%；成交面积 22.95 万平，成交量创下近十年新高。

2. 2026 年深圳楼市趋势预测

①土地市场：控量提质，结构优化升级

2026 年深圳土地市场将延续“控增量、保质量”的发展思路，成交总量预计继续小幅收缩，市场整体仍以底价成交为主，流拍率或小幅上升。结构调整将成为核心主线，深汕特别合作区、宝安等区域将补充工业用地供应，同时 M0 新型产业用地占比将进一步提升，以适配先进制造业发展需求。居住用地供应占比将保持稳定，其中保障性住房用地占比将显著提高，商品房宅地供应将持续向核心区与轨道沿线倾斜，优质宅地的高溢价态势或延续。商业用地占比或将小幅微升，供应将聚焦 TOD 项目与核心商圈升级需求，商办、公寓等非住宅商品房供应将继续收缩。其他用地占比或将回落，但公共服务、市政、交通等配套类用地仍将是供应主力，持续支撑城市基础设施完善。区域供应上，深汕特别合作区、龙岗、光明仍将是土地供应的核心区域；拿地主体方面，国企托底的格局不会改变，民

企将更多聚焦优质宅地与产业勾地项目，联合拿地模式将进一步普及。

②新房市场：深度分化，品质与现房成核心竞争力

2026年深圳新房市场将延续深度分化格局，整体供应与成交预计小幅回升，全年住宅供应预计同比增幅在0%-10%之间。现房主导趋势将进一步强化，现售占比有望攀升，期房去化压力将持续加大，去化周期或延长至18-24个月。价格方面，核心区与远郊的分化将持续加剧，南山、福田等核心区的改善型、豪宅项目凭借优质配套与产品力，价格将保持平稳，部分项目或实现0%-3%的环比涨幅；而关外刚需项目因同质化竞争激烈，仍将以价换量，价格环比或出现小幅波动，刚需首付门槛有望持续下降。产品层面，核心地段、配套优质的改善型项目将继续受到追捧，新规户型产品将不断涌现，而缺乏亮点的同质化刚需项目将面临更大的去化压力。非住宅市场方面，商办物业受产业发展与政策支持影响，成交有望回升，而公寓市场将持续处于去库存阶段，价格维持低位徘徊。开发商层面，将继续聚焦交付保障与现金流管理，现房产品的打造与推广将成为市场竞争的核心。

②二手房市场：量稳价筑底，以价换量步入尾声

2026年深圳二手房市场将进入“量稳价筑底”的关键阶段，“以价换量”态势逐步收尾，市场有望从“降价促成交”转向“价稳量升”。成交规模预计稳步提升，全年成交或将有小幅增幅，刚需（300-500万）与改善（800-1200万）房源仍将是成交主力。区域表现上，核心区优质资产将率先止跌企稳，南山、福田核心板块的次新房与优质学区房价格有望逐步回稳；而龙岗、宝安凭借高性价比，成交占比将超40%，继续领跑全市；罗湖、盐田等区域仍需通过适度让利实现成交，远郊的大鹏、坪山价格或仍存在下探空间。政策层面，预计“卖一买一”补贴、存量房交易税费优化等政策将落地实施，有效降低换房成本，打通换房链条，进一步激活改善型需求，同时也将推动挂牌量从高位逐步回落，市场供需关系将更加均衡。预计二手商办市场的回暖态势将延续，成交规模有望保持稳定增长。从产品结构来看，核心区TOD项目、商圈升级配套商办物业，以及满足企业规模化办公需求的大面积优质办公物业，将成为市场热点，成交与租金表现更具韧性；而非核心区、配套不完善的普通商办物业，仍将面临较大的去化压力，价格与租金可能继续承压。