

# 住宅



## 成交量价齐升

政策利好频出、房贷利率处历史低位、受抑需求释放等共促成交量回升。

- 2024年5月底，深圳平均首套房贷款利率由3.85%降至3.50%的历史最低水平。
- 截至2024年6月18日，全市供应面积环比下降24.5%、同比下降58.0%，至65.5万平方米。
- 全市成交面积环比增长10.5%，达71.8万平方米。同期，全市成交套数环比增长11.4%，达6,936套。
- 全市一手住宅成交价格环比微升0.6%，至人民币每平方米61,438元。
- 年内，成交活动及价格有望企稳。

“总体而言，市场信心仍为当前深圳住宅市场的桎梏，因其多受宏观经济及人口等基本面的影响，但优质核心项目仍广受青睐，并可于数个项目的优异销售表现中得以印证。”

谢靖宇，第一太平戴维斯研究部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

**Carlby Xie**

董事

华南区

+8620 3665 4874

carlby.xie@

savills.com.cn

中央管理层

**Ray Wu**

董事总经理

深圳

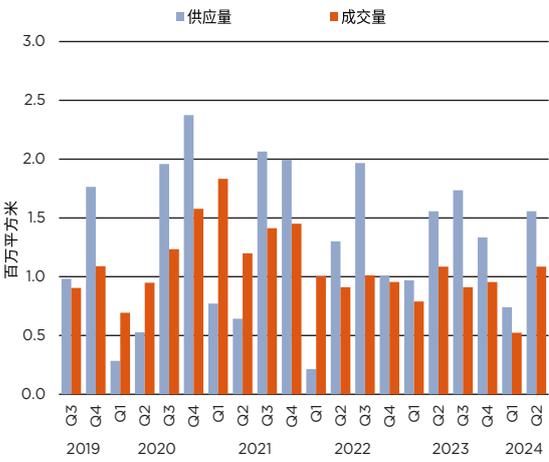
+86755 8436 7008

ray.wu@savills.com.cn

第一太平戴维斯

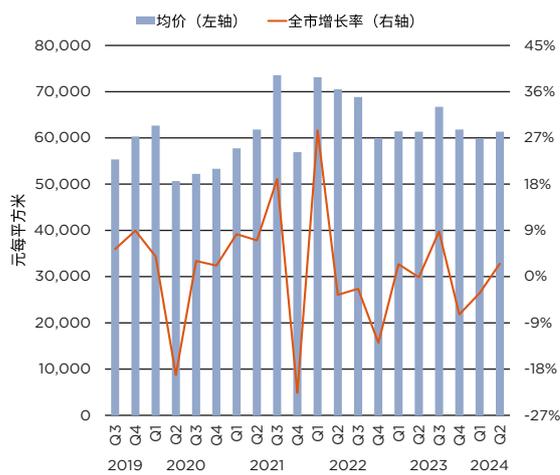
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一手住宅销售市场供应量及成交量, Q3/2019至Q2/2024



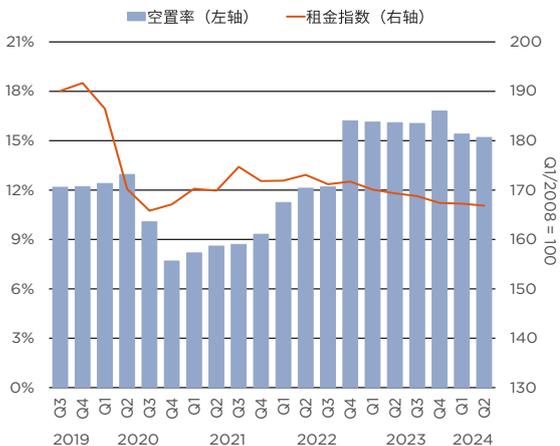
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 一手住宅销售市场成交均价, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 高端住宅租赁市场空置率及租金指数, Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

## 市场综述

面对需求持续疲软及市场预期减弱，中央和本地政府更加重视恢复市场信心及扭转房地产行业发展低迷的必要性。在此背景下，市场迎更多房地产刺激政策释放。2024年5月6日，深圳市政府发布《关于进一步优化房地产政策的通知》，放宽了对非本地居民的购房资格限制，并分区优化住房限购政策。继2024年5月17日中央“三箭”齐发后，深圳亦于5月29日发布了其相关政策：允许首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%、二套不低于30%。同期，深圳平均首套房贷款利率由3.85%降至3.50%。上述举措有助于缓解短期房地产库存压力，并在长期提振市场情绪，这在第二季度成交量价的回升中有所体现。

## 供应及需求

鉴于市场观望态度持续，以及2023年以来土地供应收缩，多数开发商在第二季度放缓项目推盘速度。截至2024年6月18日，全市一手住宅供应面积环比下降24.5%、同比下降58.0%，至65.5万平方米。

尽管供应规模收缩，但整体交易活动和项目到访量均有改善迹象。房贷利率处历史低位、政策利好频出、受抑的购房需求释放等共促成成交量价齐升，若多个项目去化迅速即为例证。季内，市场更趋分化，核心区位的优质项目销售表现亮眼，并于开盘首日录得超过50%的去化率，如位于宝安的鸿荣源胤璇、位于南山的中海·深湾玖序、位于福田的京基宸悦府等。因此，截至2024年6月18日，全市成交面积环比增长10.5%，达71.8万平方米。同期，全市成交套数环比增长11.4%，达6,936套。

## 成交价格

在当前政策环境利好、销售业绩改善、多区去化周期缩短的背景下，开发商市场情绪及价格预期有所回升。此外，本季核心区域的新房成交套数占比上升0.7个百分点，故截至2024年6月18日，全市一手住宅成交价格环比微升0.6%，至人民币每平方米61,438元。

## 市场展望

过去三年，深圳一手住宅价格已历经较大幅度的调整。尽管市场观望态度仍较浓厚，且短期内房价尚存在进一步调整的可能性，但刚需买家和长期投资者已开始寻觅具备价格竞争力和区位优势潜在机会。更重要的是，基于国家对房地产发展的最新愿景，深圳犹有较大的政策调整空间，如取消全市范围的限购、进一步降低房贷利率等。这或进一步提振整体购房情绪，继而在年内剩余时间促进成交活动及价格企稳。