

住宅



重磅政策出台

第三季度内供应及成交量下降。

- 深圳平均首套房贷款利率于7月末由3.5%下调至3.4%。
- 截至2024年9月18日，全市供应面积环比下降35.6%、同比下降64.5%，至58.1万平方米。
- 同期，全市成交面积环比下降12.4%、同比下降6.7%，达81.9万平方米；全市成交套数环比下降13.5%、同比下降6.7%，达7,853套。
- 截至2024年9月18日，全市一手住宅成交价格环比结构性上升5.7%，至人民币每平方米64,264元。
- 第四季度，市场成交量预计将在新政支撑下有所增长。

“9月中央政治局会议重磅部署，定调促进房地产市场止跌回稳，第四季度交易活动料有增长。”

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

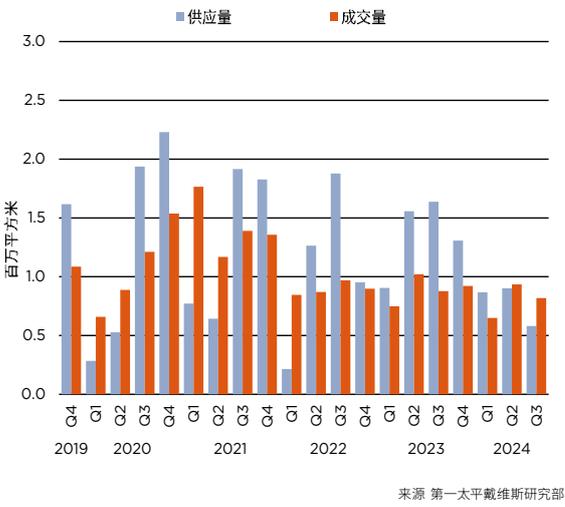
+86755 8436 7008

ray.wu@savills.com.cn

第一太平戴维斯

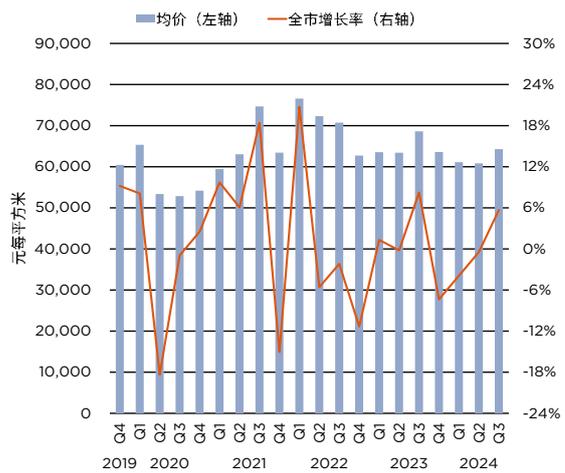
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一手住宅销售市场供应量及成交量, Q4/2019至Q3/2024



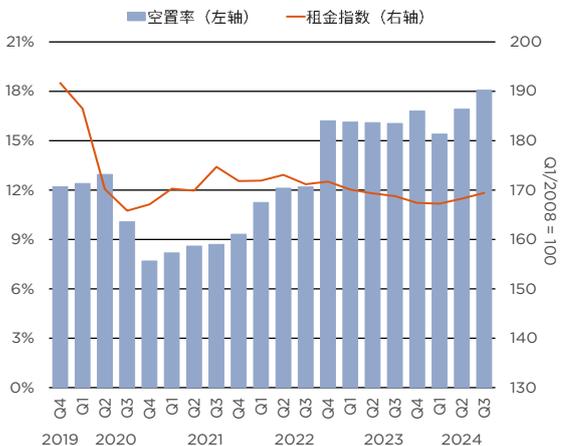
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 一手住宅销售市场成交均价, Q4/2019至Q3/2024



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, Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

政策及土地市场回顾

2024年9月24日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开新闻发布会，介绍了一系列货币刺激举措、房地产市场支持性政策、资本市场提振举措。这对稳定房地产市场发展及支持经济高质量发展具有重要推进作用。根据会议精神，中央将进一步降低存款准备金率、下调存量房贷利率、创设新的货币政策工具，支持市场稳定发展。随后，深圳于9月29日宣布放宽住房限购政策以支撑本地房地产市场发展，具体措施包括降低首付比例、分区优化非本地买家的限购政策、取消住房转让限制等。上述举措料对第四季度的市场产生积极影响，但第三季度内，市场供应及成交量仍有所下降。

2024年7月26日，深圳市规划和自然资源局公布《深圳市2024年度建设用地供应计划》。计划明确，将供应约180公顷住宅用地，其中约80公顷被指定为商品住房开发用地，同比下降61.0%。这也反映出政府将在土地供应端对住宅市场供需结果优化进行进一步调控。

供应及需求

过去两年，深圳政府放缓土地供应以缓解去化压力。2024年初迄今，全市仅录得两宗住宅用地成交，与2022年的34宗成交和2021年的39宗成交形成鲜明对比，这直接导致了住宅供应规模的显著下降。截至2024年9月18日，全市供应面积环比下降35.6%、同比下降64.5%，至58.1万平方米。

尽管年初以来的多项政策利好在一定程度上对此前数季的市场交易有所提振，但多数购房者仍对市场及物业升值缺乏信心，整体市场情绪仍较疲软。在此之下，叠加新增供应收缩的影响，全市成交面积环比下降12.4%、同比下降6.7%，至81.9万平方米；成交套数环比下降13.5%、同比下降6.7%，至7,853套。

成交价格

尽管市场需求整体倾软，但买家对具有区位和其它优势的少数高端项目需求保持强劲。本季，福田的海德园、南山的中海·深湾玖序、宝安的阅臻府等项目均录得更快的去化速度，并推动核心区域成交面积占比较上季提升4.9个百分点。因此，全市一手住宅成交价格环比结构性上升5.7%，至人民币每平方米64,264元。

市场展望

第四季度，在中央政策指引下，更多本地政策实施细节有望落地，助力改善整体市场情绪、激发部分本地及非本地潜在买家的购房需求，市场成交量料随之增长。