



新政有望提振成交

深圳允许公积金支付购房首付款。

- 2025年第二季度，深圳首套房贷利率从3.15%下降至3.05%。
- 6月，深圳推出提振住房消费新措施，首次允许符合条件的购房者申请提取住房公积金用于支付购房首付款。
- 全市一手住宅半年度供应面积降至140万平方米的五年新低；第二季度供应面积同比下降4.8%，至85.9万平方米。
- 第二季度，全市一手住宅成交量环比下降11.8%至110万平方米，成交套数环比下降12.1%至10,561套。
- 受优质项目成交拉动，深圳一手住宅成交均价结构性环比微升1.1%，至人民币每平方米52,832元。
- 官方数据显示，第三季度深圳计划入市住宅合计10,673套。

“第三季度，住房公积金政策的放宽叠加具备区位优势的高品质供应将共同助力楼市的购买力释放。”

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

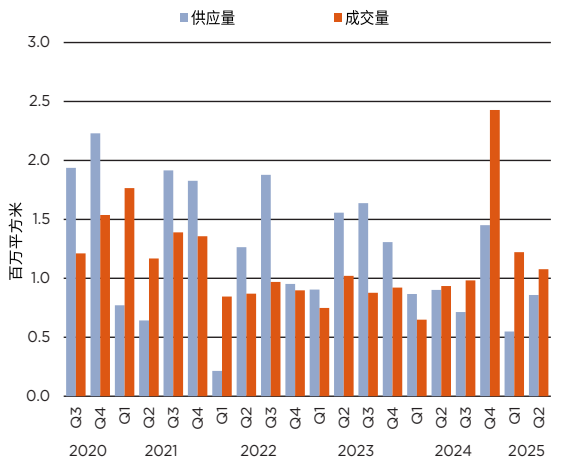
Ray Wu

董事总经理
深圳
+86755 8436 7008
ray.wu@savills.com.cn

第一太平戴维斯

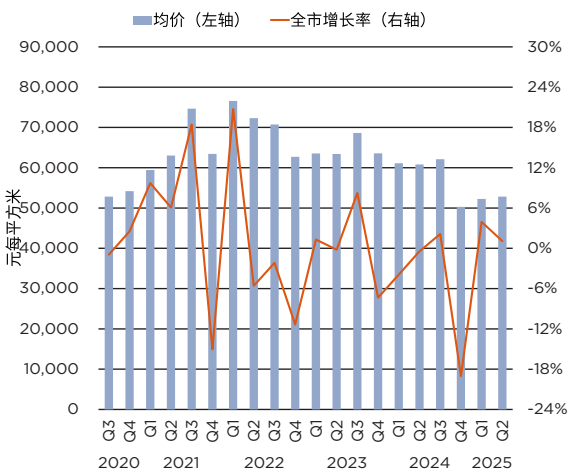
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 一手住宅销售市场供应量及成交量, Q3/2020至Q2/2025



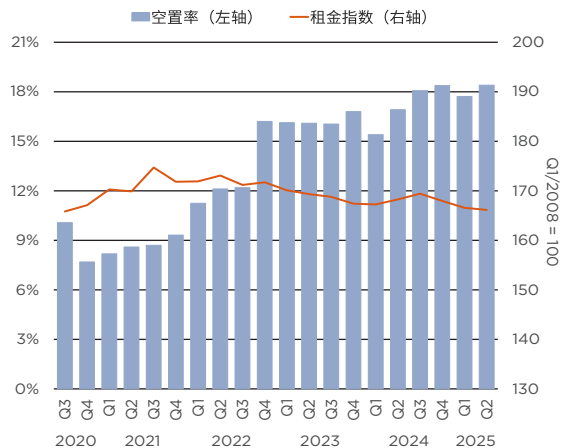
来源 中指研究院, 第一太平戴维斯研究部

图2: 一手住宅销售市场成交均价, Q3/2020至Q2/2025



来源 中指研究院, 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, Q3/2020至Q2/2025



来源 第一太平戴维斯研究部

市场概述

第二季度，深圳购房融资环境进一步优化。随着5月央行下调LPR，深圳平均首套房贷利率降至3.05%。6月6日，深圳推出39条工作措施，全力提振消费，包括住房消费。政策提出允许提取住房公积金用于支付购房首付款。尽管相关落实细节尚待明确，但此举将有力降低刚需购房者的置业门槛，并一定程度缓解其购房财务压力。此外，深圳亦在市场端发力提振成交。如在五一劳动节期间举办“好房节”，进行政企联动促销。尽管如此，由于外部经济环境的不确定性增加、新增供应收缩、限购政策犹存等因素影响，上半年深圳一手住宅成交环比下降32.6%。

市场展望

根据深圳市住房和城乡建设局数据，第三季度全市计划入市住宅项目30个，房源合计10,673套。尽管新增供应同比下降27.6%，但仍环比增长9.3%。福田皇岗、前海、宝中等片区也将有数个优质项目入市，这有望刺激部分潜在购房需求的释放。同时，深圳亦在土地供应端发力优化住房供应结构，助力提振远期市场信心并促进交易回暖。例如，7月14日，招商蛇口以86.1%的溢价率竞得前海桂湾T201-0232住宅地块，溢价率创2015年以来新高。

供应、需求和价格

受房企战略调整与宅地供应缩减影响，全市一手住宅半年度供应面积录140万平方米，同比下降20.5%，为2020上半年后又一新低。其中，第二季度供应面积为85.9万平方米，同比下降4.8%。受优质项目成交拉动，深圳一手住宅成交均价结构性环比微升1.1%，至人民币每平方米52,832元。

929新政以来，深圳限购调控政策趋稳。而第二季度关税政策等外部不利因素又加剧了潜在买家对未来收入稳定增长的担忧，进而导致购房情绪和交易活动回归谨慎。季内，全市成交面积环比下降11.8%，至110万平方米，成交套数环比下降12.1%，至10,561套。尽管如此，具备核心区位优势或优质教育配套资源的项目仍受青睐并录得较好去化表现。例如，位于龙华的恒壹·红山华府开盘即售罄，而鸿荣源·观城加推当日去化率也高达90%。