

第三季度——
深圳甲级写字楼
进入深度调整期

2026年三季度,深圳甲级写字楼市场在“供应空窗”与“需求分化”的双重作用下进入深度调整期:新增供应连续两个季度为零,为近年来罕见;净吸纳量约8.8万平方米,去化节奏明显放缓;空置率连续三个季度回落至23.6%;平均净有效租金约128.5元每月每平方米,环比下降2.0%。整体市场结构性机会与压力并存。

三季度深圳甲级写字楼市场仍无新项目入市,为连续第二个季度零新增供应。前三季度仅一个项目交付,总面积约9.3万平方米,全市存量维持在987万平方米。

非居改建等政策为存量物业拓宽了多元转型路径,叠加市场竞争激烈,业主开发及运营策略更趋审慎,新建项目延期入市现象普遍。供应端的“主动收缩”,为存量项目去化赢得宝贵的窗口期。

三季度深圳全市净吸纳量约8.8万平方米,较前两季度明显放缓;前三季度累计约39.1万平方米。

从行业看,TMT成交占比约32%,居于首位,互联网电商、电子、IT服务为主力,其中半导体产业链与人工智能相关企业表现活跃;专业服务、金融均占比约10%;酒店餐饮占比约8%,政策利好下酒店进驻办公楼热度延续;教育培训占比约6%,主要落位于前海;先进制造与汽车合计约11%。需求来源广泛分散,延续多元化格局。

三季度末全市平均净有效租金约128.5元每月每平方米,环比下降2.0%,同比下调5.0%。去化放缓、存量竞争加剧之下,业主让价力度再度加大。

与之相对,空置率连续三个季度回落,季末录得约23.6%,环比、同比分别下调0.7和3.4个百分点——供应空窗下的存量消化正在显现成效。

需求侧,城市能级跃升带来新变量:APEC会议将于11月在深圳举行,城市国际能见度与总部经济吸引力有望再上台阶;上半年深圳实际使用外资同比增长超50%,高技术产业使用外资增长逾2.8倍;叠加“20+8”产业集群3.0版、人工智能行动计划(2026—2028)与机器人产业方案相继落地,人工智能、半导体、机器人等新兴产业有望持续孕育新增办公需求。

供应侧,2026年全年新增供应预计仅约57万平方米,有望成为近年来新低;但未来三年年均潜在供应约93万平方米,2027年起深圳湾超级总部基地等重点片区逐渐迎来供应高峰。虽然在政策指引下,整体供应压力有望减小,但供需再平衡的进程是“缓压”而非“反转”,预计租金底部修复仍需时间。(中新)



15万+泉州买房者共同关注!新鲜资讯、深度测评、政策解读……泉州买房,就看“泉晚楼市”!

政策发力 展会搭台

泉州楼市活力进一步激发

来自市场各方的信息和数据显示,9月,全国房地产市场步入存量与增量并重的新阶段,宏观政策重心由制度奠基转向细则落地与地方承接。

聚焦泉州,九月的楼市在“金九”节点下呈现出“核心区改善盘支撑、县城市场深耕内需”的差异化格局。当月末,2026泉州房交会盛大启幕,不仅为房企搭建了去化平台,更将贴息新政与千万级消费券直接推送到市民面前,有效激发市场活力。

□融媒体记者 孙韵乔

2026年9月泉州市区商品住宅成交金额排行TOP10

排名	项目	板块	成交金额(亿元)	成交面积(万㎡)	成交套数	成交均价(元/㎡)
1	保利建发源启天瓚	东海	0.69	0.24	9	28187
2	建发城建海阔	东海	0.49	0.22	12	22523
3	建发鲤悦	江南	0.48	0.33	26	14512
4	国贸天琴樾	城东	0.20	0.11	8	17640
5	万科城市之光二期	东海	0.16	0.10	5	16262
6	万祥瑞景湾	东海	0.15	0.08	6	19348
7	书香联宇	洛江	0.10	0.07	5	15345
8	力标观澜	洛江	0.09	0.12	11	8146
9	中海臻如府	城东	0.06	0.04	3	16423
10	力高大港樾澜山	台商	0.04	0.05	5	7864

泉州市区:丰泽区、鲤城区、经济开发区、洛江区、台商投资区

(数据和表格由泉州源鸿置业收集和绘制)

存量特征渐显 政策精准承接

9月,房地产行业的底层逻辑经历深刻重塑。据住建部及国家统计局数据,2026年8月,全国二手房交易量占比首次突破50%,达到52%,历史性地超越新房。这一关键拐点表明,住房交易的重心正加速向存量转移,行业全面迈向盘活存量与城市更新的新发展模式。

面对这一深刻变局,9月末宏观政策端频频发力,导向正从“宏观定调”加速向“微观落地”转变。其中,首套住房贷款贴息政策的落地备受瞩目:针对首套商贷,面积120平方米以下、总价150万元以内,给予年化1%的贴息,最长5年,单户上限100万元。此举犹如一场“及时雨”,用真金白银精准滴灌刚需群体,切实减轻购房者的置业压力。

同时,9月LPR报价连续持平,央行降准及结构性工具持续发力,以结构性降息替代全面降息,为地方市场平稳过渡提供支撑。

展会搭台聚力 激活“金九”需求

在存量博弈与政策利好的交汇点,9

月30日,2026泉州房交会应势启幕。作为观察泉州楼市“金九”成色的重要窗口,这场展会在关键节点化身成为市场的“催化剂”。

本届房交会集结二十多个品质楼盘,涵盖城建、发展、华润、建发、中海、保利等品牌房企。展会不仅为购房者提供了一站式看房比价平台,更通过“品质好房联盟”认证授牌,为置业者筛选出值得信任的品质标杆项目。最为关键的是,本次房交会成为新政落地的“第一现场”,展会期间推出千万级购房消费券,并联合金融机构设立“金融服务专区”,对贴息政策进行详细解读,使之成为购房者听得懂、算得清的“明白账”。

据组委会统计,房车联展期间共吸引观展人数超5.3万人次;共计引导意向客户领取消费券超300张,总金额超3300万元;国庆黄金周期间,参展的25个项目共计成交约226套,新增接待意向客户超1960组。政企媒的同频共振,有效打破短期观望情绪,为国庆假期的楼市成交注入强劲动能。

核心区稳阵脚 改善盘挑大梁

回归九月中心市区的数据基本本面,根据源鸿置业2026年9月泉州楼市洞察

报告数据,泉州楼市呈现出鲜明的结构性特征。

土地供应端,市区集中推出9宗经营性用地,总建筑面积约85.2万平方米,供地重心集中在东海、城东、江南等核心板块,拉开新一轮城区开发储备。不过,在成交端,面对资金沉淀压力,房企在土地市场的出手更显克制与审慎,最终成交2宗地块,由本土国企竞得,政企合力托底稳预期的特征明显。

新房交易端,由于建发鲤悦、鲤源云府以及金紫荆公馆三盘集中取证,9月单月的供应放量达8.05万平方米,是2025年以来的新高。受房管局系统切换等短期因素扰动,市区商品住宅成交面积录得14.5万平方米,同比下降6%;成交均价为17897元/平方米,受东海改善盘集中备案拉动,核心改善与外围让利走量并举,价格稳定。从结构上看,改善型需求正成为托举市场的“中坚力量”:东海板块表现抢眼,保利建发源启天瓚、建发城建海阔等项目领跑,100至140平方米刚改户型与150万元至200万元总价段跃升为主力。

商办市场,商业全月仅3盘成交,处于低位;办公市场则依靠市井十洲城的大宗交易拉动,量价出现上行。

数据显示,截至9月底,市区商品住宅在售库存约94万平方米,去化周期约

33个月。月末房交会的举办,为打破库存僵局、促进供需对接提供了重要助力。

县域深耕内需 多维寻求破局

与核心区的平稳相呼应,外围县域市场正立足自身禀赋,在挖掘本地内生需求中积极破局。

晋江加快供地节奏。土地市场集中挂牌9宗、超106万平方米商住用地,覆盖陈埭、磁灶、安海及罗山、灵源等板块。新房市场无新增供应,市场以存量去化为主,成交约1.64万平方米。晋江悦府等改善盘单盘拉升均价,力标水岸豪庭则通过以价换量加速去化。目前去化周期约28个月,成交结构向改善倾斜。

南安土地市场迎来“破冰”。省新镇1宗地块由本土国企拍下,地块用途涵盖旅馆、商业、办公及住宅等多种业态。新房成交约0.88万平方米,市场呈现多盘小量、无单盘独大的格局,80万元至100万元高性价比房源成为流通主力,可见本地自住刚需底盘依然稳固。

石狮市场韧性较好。挂牌1宗城东低密地块,起拍价高于历史成交价,房企拍地资金门槛提升。新房成交约1.37万平方米,均价约11005元/平方米。从成交价格来看,改善需求正在扩容,市场呈现单盘拉动、板块集聚格局,宝盖为成交核心区。去化周期约26个月,在县域中处于相对健康区间。

安溪步入存量盘活期。据悉,安溪已连续一年商住用地断供,市场仍处于存量消化期。9月新房成交量约0.97万平方米,均价约7465元/平方米。城南为成交核心板块,刚改产品主导市场,鼎盛尚学领地等本地房企通过多盘联动,稳稳承接住本地自住需求。库存约88万平方米,去化周期较长。

营销回归务实 重塑价值逻辑

根据源鸿置业收集的各区域房企9月的营销动态,反映出房企策略更加贴近市场实际。在安溪,鼎盛置业实施多盘联动与动态调价;在晋江,力标水岸豪庭联动贝壳平台以低起价拓客;在东海,金紫荆公馆集中释放样板房蓄客。降价促销、渠道分销等务实策略,成为当前市场环境下的普遍选择。

这背后,是存量时代对行业提出的新要求。业内人士认为,随着贴息政策落地与房交会的催化,刚需群体对置业成本相对敏感,改善群体对产品力与交付确定性要求更高。对于泉州而言,环湾核心区基础设施的加速兑现,以及房交会等政企联动平台的搭建,都在为楼市提供长期底层支撑。当市场回归理性,唯有真正尊重市场规律、回归居住本质的参与者,才能在这一轮周期调整中行稳致远。



泉州晚报社 宣

泉州晚报/东南早报/泉州晚报·海外版/泉州商报/泉州网/泉州通