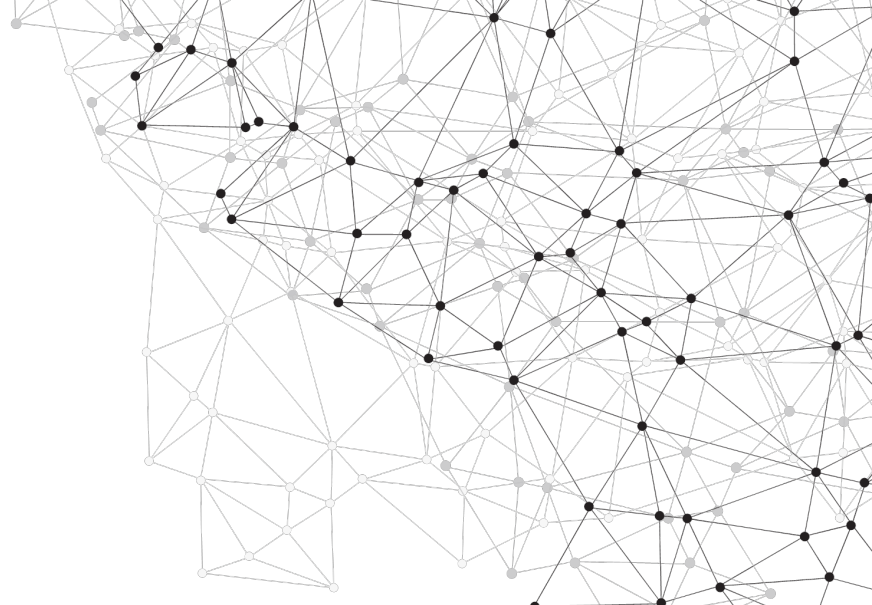
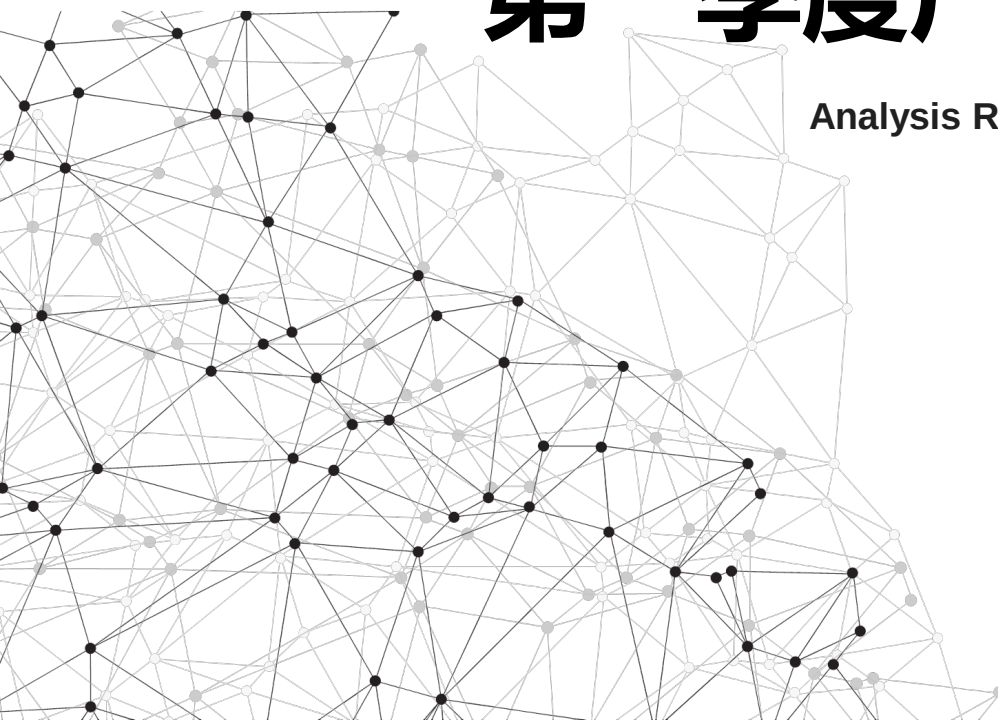




2019

第一季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q1



2019.05

Contents

1

宏观经济

Macro-economy

2

房地产政策回顾

Property market policy

3

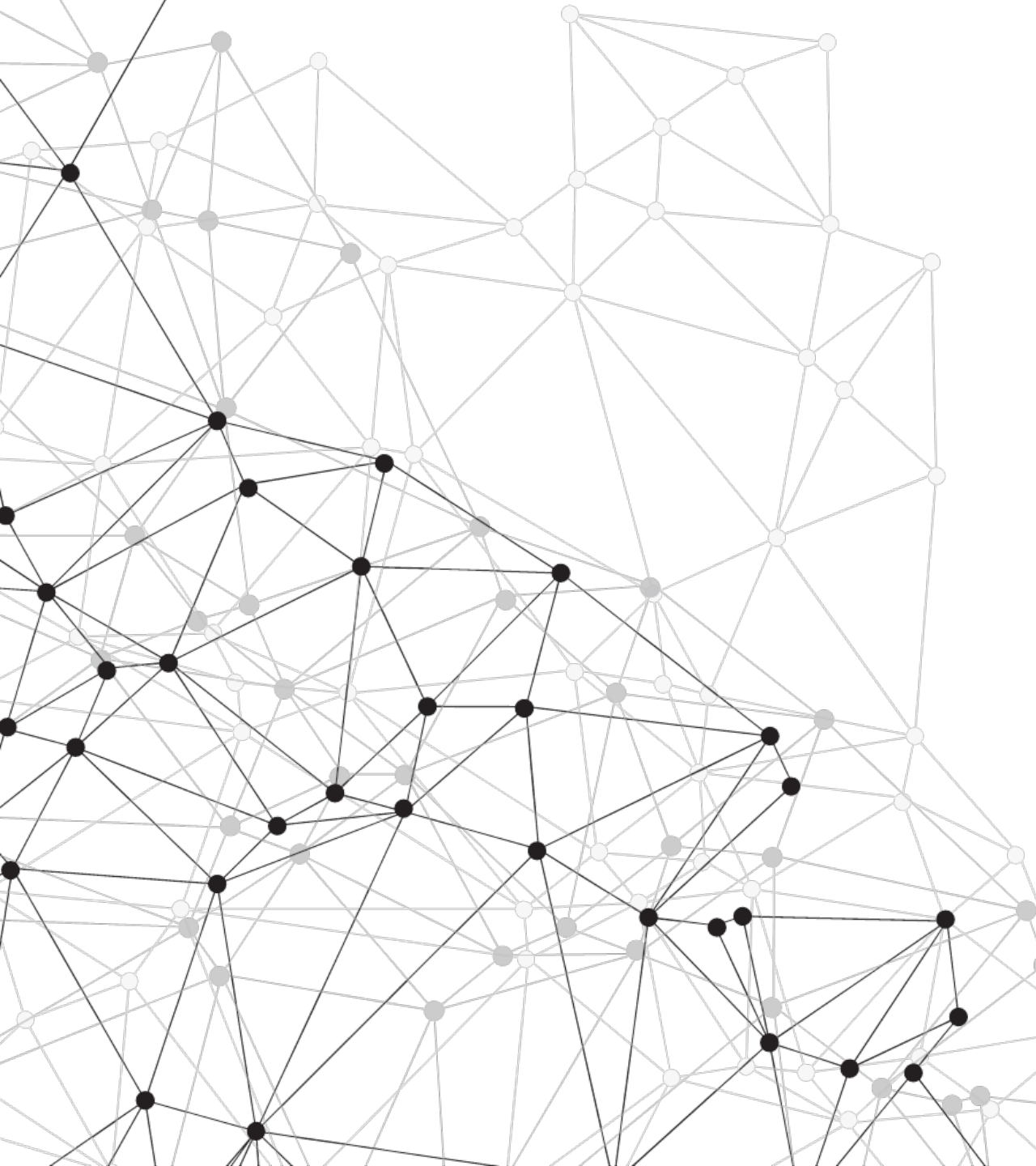
市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment

An abstract network diagram on the left side of the slide. It consists of numerous nodes (small circles) connected by thin lines, forming a complex web. The nodes are colored in shades of gray and black, and the lines are thin and gray. The network is denser on the left and fades out towards the right.

01

宏观经济

Macro-economy

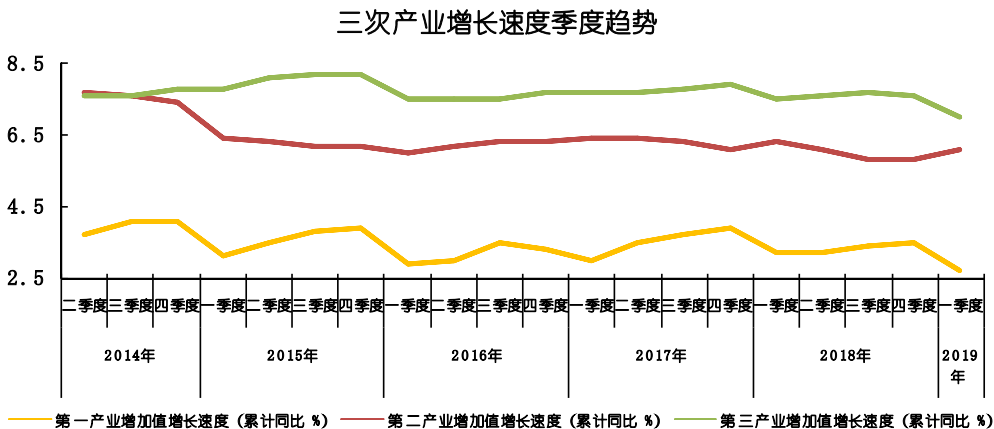
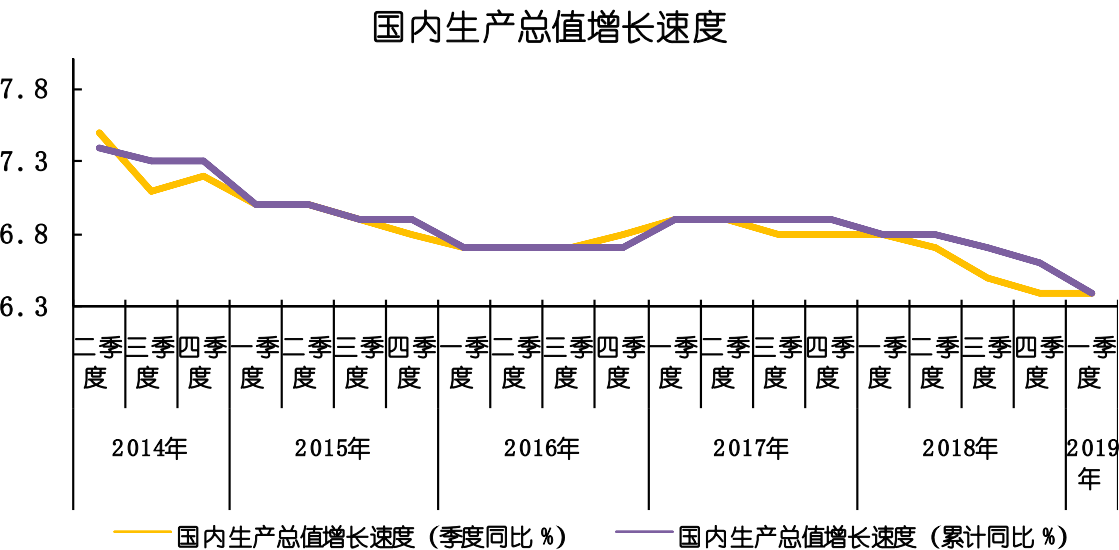
2019年1季度中国经济运行总体态势

2019年一季度，中国经济整体开局平稳，呈现“开门红”，多项数据超预期，实现稳中有进。

其中：GDP在国际贸易和世界经济增速放缓，世界经济一些先行指标不同程度回落的外部环境下，同比增长6.4%，明显高于国内外分析预期；从三大需求对GDP增长的贡献来看，消费对GDP的贡献率仍然最大，达到65%，较上年第四季度略有回落。出口对GDP的贡献率为22.8%，较上年强势拉升。固定资产投资贡献率则为12.1%，较上年第四季度略有回落。

2019年一季度，地方及全国两会陆续召开，将2019年楼市政策基调确定为“以稳为主，一城一策”。从地方楼市调控政策来看，一季度收紧性政策数量明显减少。仅有海口升级了限购政策，其余收缩性政策以加强市场监管为主。房地产市场出现回暖迹象，房地产开发工程投资增长速度连续2个月转正，显示房地产开发投资开始回升。

- 2019年一季度国内生产总值为213432.8亿元，增速为6.4%，对比2018年1季度回落0.4个百分点；其中：
- 第一产业增加值为8769.4亿元，增速为2.7%，对比2018年1季度回落0.5个百分点，对比2018年全年回落0.8个百分点；
 - 第二产业增加值为82346.5亿元，增速为6.1%，对比2018年1季度回落0.2个百分点，对比2018年全年上升0.3个百分点；
 - 第三产业增加值为122316.9亿元，增速为7%，对比2018年1季度回落0.5个百分点，对比2018年全年回落0.6个百分点。



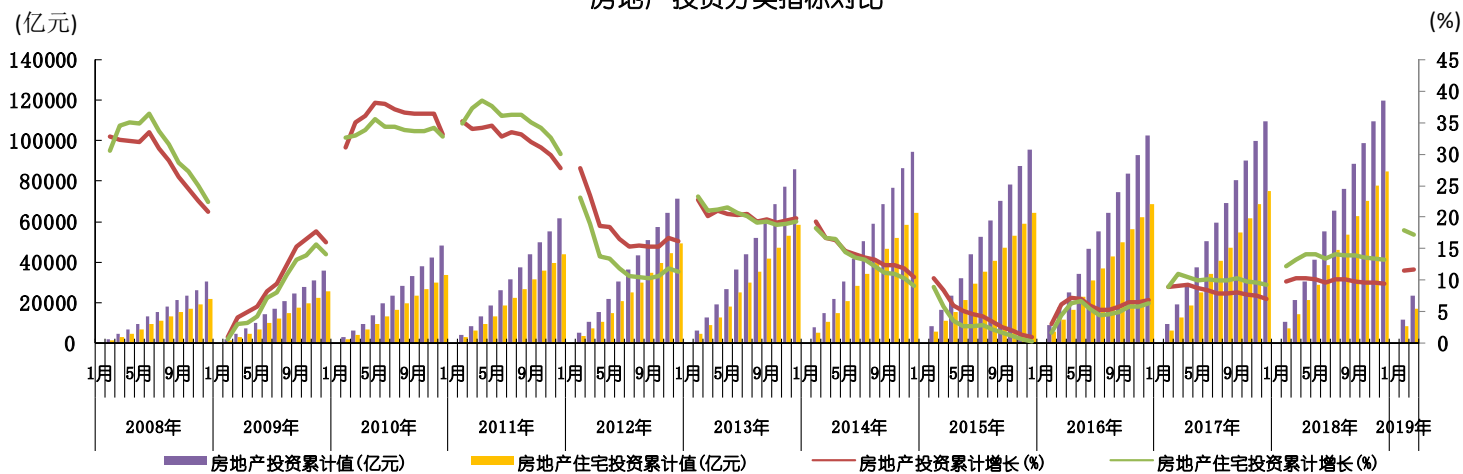
全国三次产业增加值增长及比重汇总表

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	8769.4	82346.5	122316.9	213432.8
同比增长 (%)	2.7	6.1	7	6.4
GDP比重 (%)	4.11	38.58	57.31	100

2019年一季度，全国房地产开发投资23802.92亿元，同比增长11.80%

- 其中，住宅投资17255.84亿元，增长17.3%，增速比2018年1-12月份增长3.9个百分点；
- 住宅投资占房地产开发投资的比重为72.49%，仍然保持增加态势，商、办物业投资增速持续减缓；
- 房地产开发工程投资增长速度连续2个月转正，显示房地产开发投资开始回升。

房地产投资分类指标对比



指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	累计增速 (%)
房地产投资	23802.92	100.00	11.80
按开发类型分：			
房地产住宅投资	17255.84	72.49	17.30
房地产办公楼投资	1161.78	4.88	-2.60
房地产商业营业用房投资	2471.84	10.38	-9.90
其它房地产投资	2913.46	12.24	9.90
按投资用途分：			
房地产开发建筑工程投资	13928.84	58.52	8.50
房地产开发安装工程投资	1358.15	5.71	-22.90
房地产设备工器具购置投资	352.79	1.48	19.50
房地产其它费用投资	8163.15	34.29	27.50
房地产土地购置费	6931.64		32.60

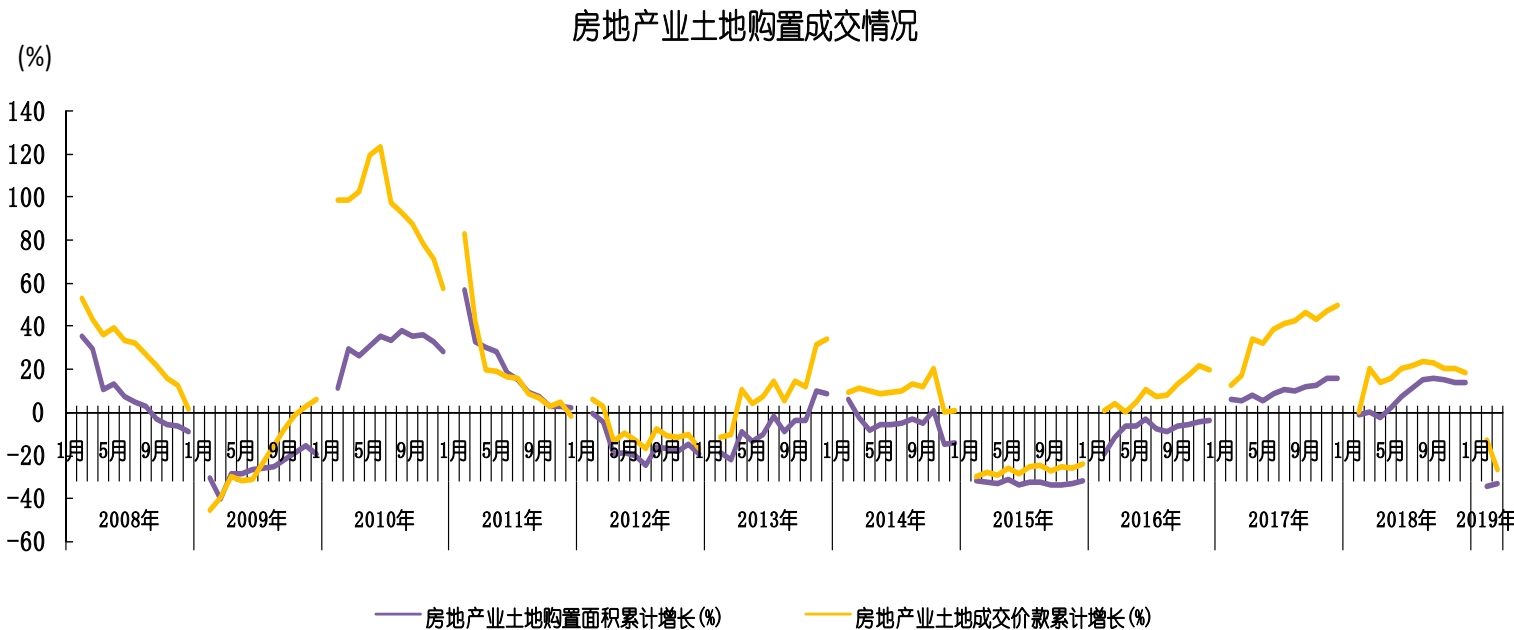
(数据来源: 国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

2019年一季度，全国房地产业土地购置面积2543.33万平方米，同比下降33.1%

2019年一季度，全国房地产业土地购置面积2543.33万平方米，同比下降33.1%，增速比2018年1-12月份47.3个百分点；

■ 房地产业土地成交价款1193.54亿元，下降27%，增速比2018年1-12月份回落45个百分点；

■ 显示开发企业土地购置冲动有所减缓，但土地价格仍处于低幅增长水平。

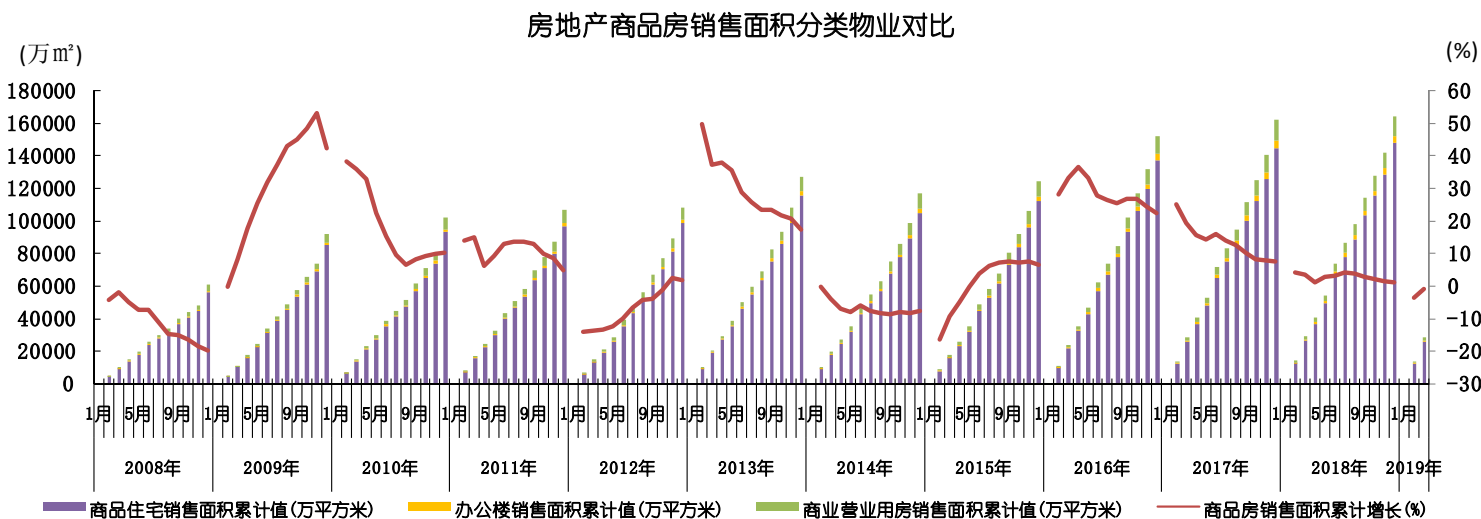


2019年一季度房地产土地购置成交情况

指标	累计值	累计增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	2543.33	-33.10
土地成交价款 (亿元)	1193.54	-27.00
土地购置单价 (元/平方米)	4692.82	—

2019年一季度，全国商品房累计销售面积29828.94万m²，同比下降0.9%

■ 商业营业用房累计销售面积1881.34万m²，同比下降6.9%，增速比2018年1-12月份下降0.1个百分点；



2019年一季度商品房累计销售情况

指标	销售面积累计 值(万 m ²)	占比 (%)	累计增速 (%)	累计销售价格 (元/m ²)
商品房	29828.94		-0.90	9065
商品住宅	25953.53	87.01	-0.60	8954
办公楼	670.71	2.25	-11.10	14319
商业营业用房	1881.34	6.31	-6.90	11431

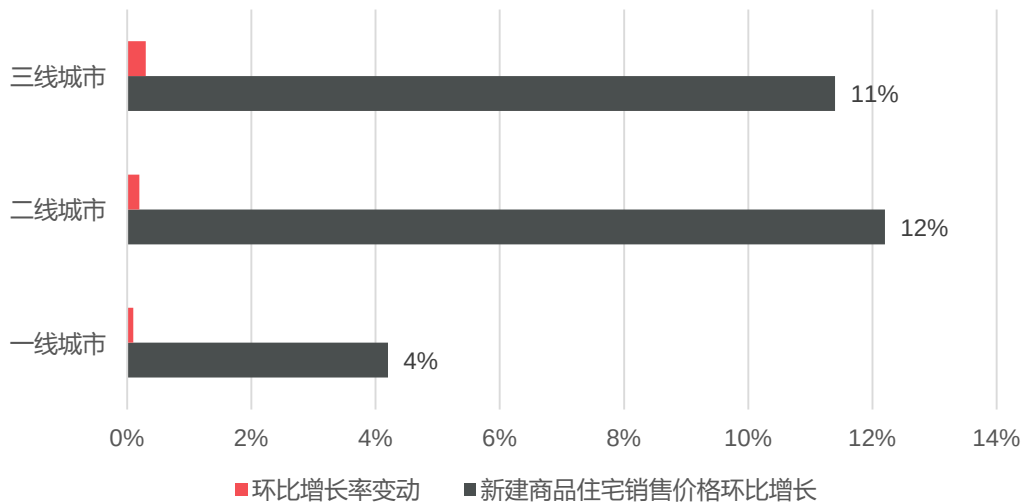
(数据来源: 国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

一二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有下降，三线城市有所上升

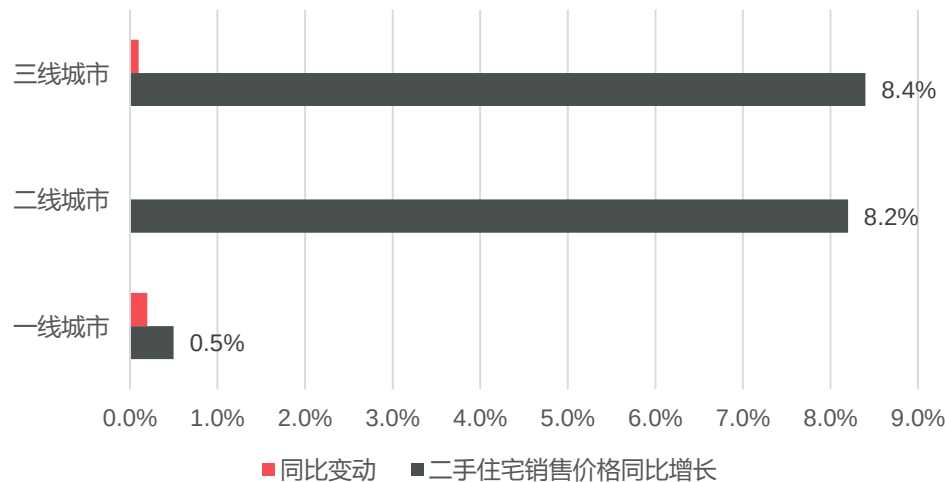
3月份，各地继续坚持因城施策、一城一策，保持政策的连续性，房地产市场总体平稳。据初步测算：

- 一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.2%，涨幅比上月扩大0.1%；二手住宅同比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.2%。
- 二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨12.2%，涨幅比上月扩大0.2%；二手住宅同比上涨8.2%，涨幅与上月相同。
- 三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨11.4%，涨幅比上月扩大0.3%；二手住宅同比上涨8.4%，涨幅比上月扩大0.1%

2019年3月新建商品住宅销售价格变动



2019年3月二手住宅销售价格变动



一二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有下降，三线城市有所上升

2019年3月 70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

3月份，据国家统计局初步测算：

4个一线城市：

- 新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。
- 其中：北京和广州分别上涨0.4%和0.8%，上海和深圳分别下降0.1%和0.3%。
- 二手住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。其中：北京、上海和深圳分别上涨0.4%、0.3%和0.7%，广州下降0.5%。

31个二线城市：

- 新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月降低0.1个百分点；
- 二手住宅销售价格环比上涨1.2%，上月为下降0.2%。

35个三线城市：

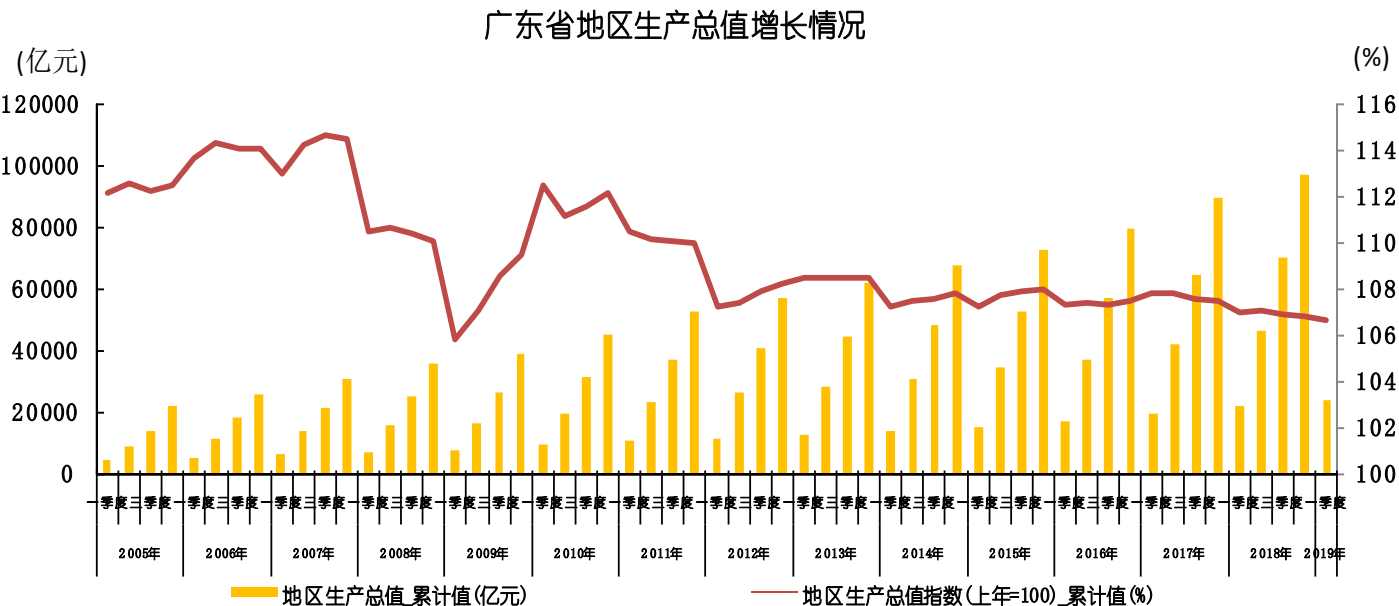
- 新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.3个百分点；
- 二手住宅销售价格上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。

城市	环比	同比		城市	环比	同比	
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.4	103.2	139.1	唐 山	100.9	113.3	125.1
天 津	100.3	101.8	131.6	秦 皇 岛	101.4	118.8	137.2
石 家 庄	101.3	117.3	146.5	包 头	100.8	111.3	118.4
太 原	100.5	112.4	127.3	丹 东	101.9	120.2	122.6
呼 和 浩 特	100.3	122.8	133.3	锦 州	101.5	113.5	113.1
沈 阳	100.8	112.7	131.7	吉 林	100.6	114.7	125.7
大 连	101.0	113.7	129.8	牡 丹 江	100.2	113.2	119.3
长 春	100.3	111.8	128.0	无 锡	101.0	107.3	142.4
哈 尔 滨	101.0	115.2	133.2	扬 州	100.9	113.7	139.1
上 海	99.9	101.2	146.9	徐 州	100.4	117.8	144.6
南 京	100.1	102.3	148.7	温 州	100.9	102.8	117.3
杭 州	100.4	106.6	142.1	金 华	100.4	105.7	126.0
宁 波	101.1	107.6	131.4	蚌 埠	100.3	108.2	126.3
合 肥	100.6	106.7	157.9	安 庆	101.0	110.0	125.0
福 州	100.4	109.8	140.0	泉 州	100.1	101.1	111.9
厦 门	100.6	100.7	152.0	九 江	100.6	110.1	134.2
南 昌	100.6	110.3	137.2	赣 州	99.7	107.2	125.1
济 南	100.8	117.2	143.3	烟 台	100.6	113.7	131.5
青 岛	100.5	114.3	135.3	济 宁	100.5	114.3	126.1
郑 州	100.4	110.5	143.3	洛 阳	100.2	112.4	128.8
武 汉	100.7	113.4	147.5	平 顶 山	101.3	109.5	122.8
长 沙	100.0	111.0	141.0	宣 昌	100.6	112.7	131.2
广 州	100.8	111.9	153.4	襄 阳	100.4	115.1	125.2
深 圳	99.7	100.3	145.2	岳 阳	100.2	106.6	122.6
南 宁	100.8	110.8	137.6	常 德	101.5	112.4	125.1
海 口	100.5	116.9	140.3	惠 州	100.1	103.0	135.2
重 庆	100.6	112.1	134.4	湛 江	100.5	108.2	126.6
成 都	100.7	114.7	142.0	韶 关	99.7	105.0	122.8
贵 阳	100.8	120.6	142.5	桂 林	100.6	110.0	124.1
昆 明	100.8	116.2	135.5	北 海	101.1	113.2	134.3
西 安	101.0	124.4	153.9	三 亚	100.3	113.1	145.9
兰 州	100.1	110.6	122.2	泸 州	100.2	111.8	124.2
西 宁	100.9	114.6	123.6	南 充	101.0	112.8	127.3
银 川	100.7	109.4	116.7	遵 义	100.5	113.3	126.1
乌鲁木齐	100.4	108.4	116.5	大 理	101.3	121.9	135.0

(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

2019年一季度，广东地区生产总值为23886.77亿元，地区生产总值指数为106.6，对比2018年1季度回落0.4个百分点；其中：

- 第一产业增加值为772.53亿元，增速为3.5%，对比2018年全年回落0.7个百分点；
- 第二产业增加值为9492.43亿元，增速为6%，对比2018年全年上升0.1个百分点；
- 第三产业增加值为13621.81亿元，增速为7.2%，对比2018年全年回落0.6个百分点。



广东三次产业增加值增长及比重汇总表

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值(亿元)	772.53	9492.43	13621.81	23887
同比增长(%)	3.5	6	7.2	6.6
GDP比重(%)	3.23	39.74	57.03	100

广东三驾马车增长及比重汇总表

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额	合计
增加值(亿元)	10178.96	—	15481.4	25660
同比增长(%)	6.9	11.2	-1	—
比重(%)	39.67	—	60.33	100

2019年一季度，广州地区生产总值为5507.71亿元，地区生产总值同比增长7.5，对比2018年1季度回升3.2个百分点；其中：

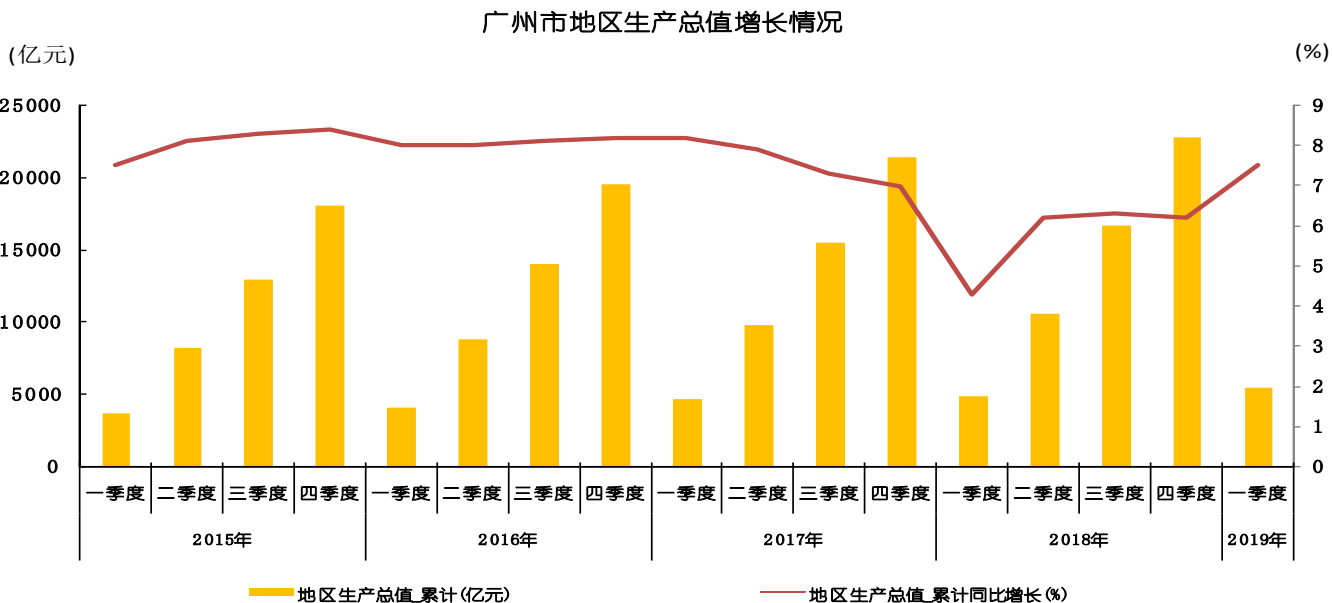
- 第一产业增加值为45.17亿元，增速为3.4%，对比2018年全年回升7个百分点；
- 第二产业增加值为1480亿元，增速为5.1%，对比2018年全年回落1.1个百分点；
- 第三产业增加值为3982.54亿元，增速为8.7%，对比2018年全年回升5.1个百分点。

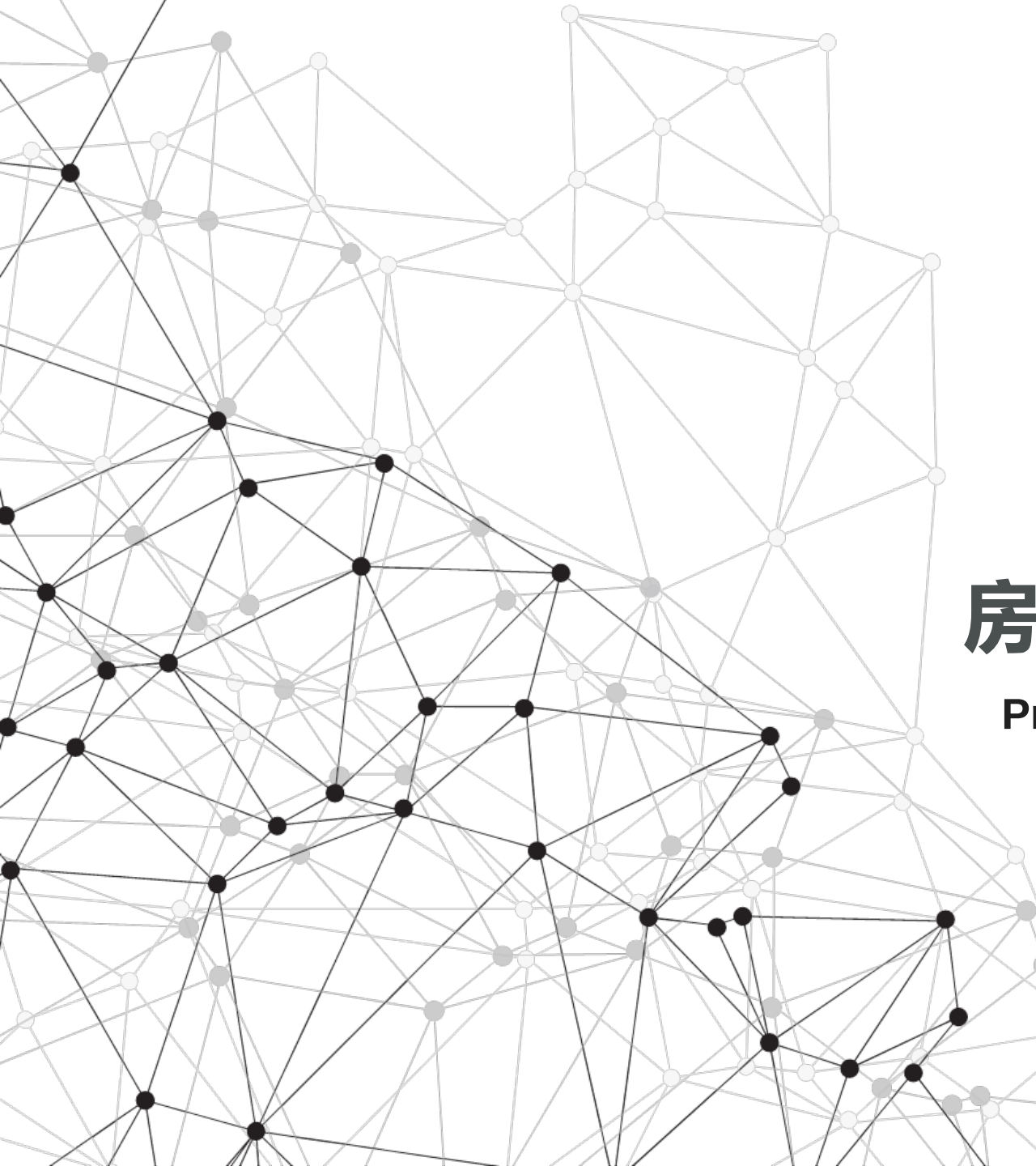
广州三次产业增加值增长及比重汇总表

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	45.17	1480	3982.54	5507.71
同比增长 (%)	3.4	5.1	8.7	7.5
GDP比重 (%)	0.82	26.87	72.31	100

广州三驾马车增长及比重汇总表

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额	合计
增加值 (亿元)	2414.68	—	2112.88	4527.56
同比增长 (%)	7.7	19.1	-2.8	—
比重 (%)	53.33	—	46.67	100

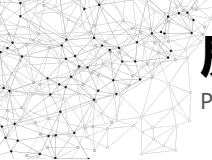


An abstract graphic on the left side of the slide featuring a complex network of interconnected nodes and lines. The nodes are represented by small circles in various shades of gray, black, and white, connected by thin, light gray lines. The network is denser on the left and fades out towards the right.

02

房地产政策回顾

Property market policy



两会定调 “以稳为主，一城一策”

2019年一季度，地方及全国两会陆续召开，关于住房政策的表态和实践初步确定了2019年“以稳为主，一城一策”的政策基调：一方面，中央坚持住房居住属性、紧盯房地产金融风险、分类指导、稳步推进房地产税立法的大方向保持不变；另一方面，各地结合市场运行现状，积极落实主体责任，一城一策防止楼市大起大落。

从地方上看，地方调控主要以“稳”为主，大部分地区没有新增或升级原有紧缩政策。一方面，各省市陆续表态“一城一策”，切实稳地价、稳房价、稳预期。另一方面，部分城市对原有政策进行持续微调，因地制宜；包括：部分银行微调信贷政策，利率上浮水平有所下降、针对性优化限价、摇号等调控方式、少部分城市在减税降费背景下调整二手房交易税率等等。从限购、限售两大主要调控方式看，众多城市中仅海口升级了限购政策。

中央政策

强化城市主体责任，紧盯风险，稳步推进房地产税立法

住房政策：落实地方政府主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系

【报告重点原文摘录】

1. 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

税收政策：继续加大减税降费，稳步推进房地产税立法

【报告重点原文摘录】

1. 实施更大规模的减税，**确保所有行业税负只减不增**。这次减税，着眼“放水养鱼”、增强发展后劲并考虑财政可持续，是减轻企业负担、激发市场活力的重大举措，是完善税制、优化收入分配格局的重要改革，是宏观政策支持稳增长、保就业、调结构的重大抉择。
2. 健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

金融政策：继续强化防风险，不让资金空转或脱实向虚

【报告重点原文摘录】

1. 防范化解重大风险要强化底线思维，坚持结构性去杠杆，防范金融市场异常波动，稳妥处理地方政府债务风险，防控输入性风险。
2. 改革完善货币信贷投放机制，适时运用存款准备金率、利率等数量和价格手段，引导金融机构扩大信贷投放、降低贷款成本，精准有效支持实体经济，不能让资金空转或脱实向虚。
3. 加强金融风险监测预警和化解处置。我国财政金融体系总体稳健，可运用的政策工具多，我们有能力守住不发生系统性风险的底线。

中央政策

强化城市主体责任，紧盯风险，稳步推进房地产税立法

■ 央行决定降准1个百分点，释放资金1.5万亿元

1月4日，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。

Ω 将释放资金约1.5万亿元，加上即将开展的定向中期借贷便利操作和普惠金融定向降准动态考核所释放的资金，再考虑今年一季度到期的中期借贷便利不再续做的因素后，**净释放长期资金约8000亿元。**

Ω 仍属于定向调控，**并非大水漫灌**，稳健的货币政策取向没有改变。

Ω 此次降准及相关操作净释放约8000亿元长期增量资金，**可以有效增加小微企业、民营企业等实体经济贷款资金来源。**

Ω 置换中期借贷便利每年还可直接降低相关银行付息成本约200亿元，通过银行传导**有利于实体经济降成本**。这些都有利于支持实体经济发展。


中国人民银行
 THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开	新闻发布	法律法规	货币政策	信贷政策	金融市场	金融稳定	调查统计	银行会计	支付体系	金融科技
	人民币	经理国库	国际交往	人员招录	金融研究	征信管理	反洗钱	党建工作	工会工作	金融标准化
服务互动	公开目录	公告信息	在线访谈	图文直播	工作论文	音频视频	市场动态	网上展厅	报告下载	报刊年鉴
	网送文告	办事大厅	在线申报	下载中心	网上调查	意见征集	金融知识	关于我们		

2019年1月6日 星期日 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

中国人民银行决定于2019年1月下调金融机构存款准备金率置换部分中期借贷便利

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2019-01-04 17:20:40

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。这样安排能够基本对冲今年春节前由于现金投放造成的流动性波动，有利于金融机构继续加大对小微企业、民营企业支持力度。

当前中国经济持续健康发展，经济运行在合理区间。中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，维持松紧适度，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。（完）

中央政策

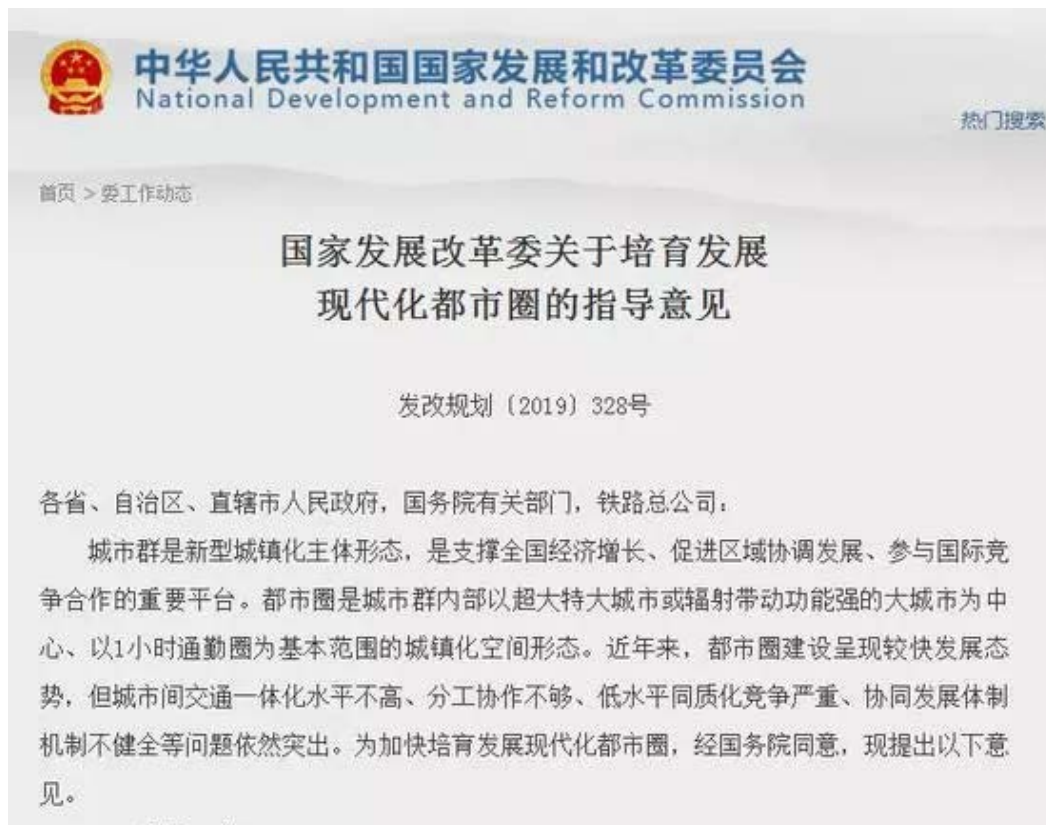
强化城市主体责任，紧盯风险，稳步推进房地产税立法

■ 国家发改委：发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，明确提出放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制

意见提出，到2022年，都市圈同城化取得明显进展，基础设施一体化程度大幅提高，阻碍生产要素自由流动的行政壁垒和体制机制障碍要基本消除。

指导意见原文：

- 放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累积互认，加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化。
- 畅通都市圈公路网。增加城市间公路通道，密切城际公路联系，加快构建高速公路、国省干线、县乡公路等都市圈多层次公路网。鼓励地方对高频次通行车辆实施高速公路收费优惠政策，加快推广ETC应用，推动取消高速公路省界收费站，提升都市圈内高速公路通勤效率。
- 加快人力资源市场一体化。放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累积互认，加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化，促进人口有序流动、合理分布和社会融合。推动人力资源信息共享、公共就业服务平台共建。



地方政策

积极落实主体责任，一城一策防止楼市大起大落

2019年一季度，已有河南、福建、浙江、安徽等省份明确表态稳妥实施“一城一策”方案，切实稳地价、稳房价、稳预期。不同城市面临的需求环境差异较大，“一城一策”将逐步成为更多地方政府落实主体责任的主要方式。

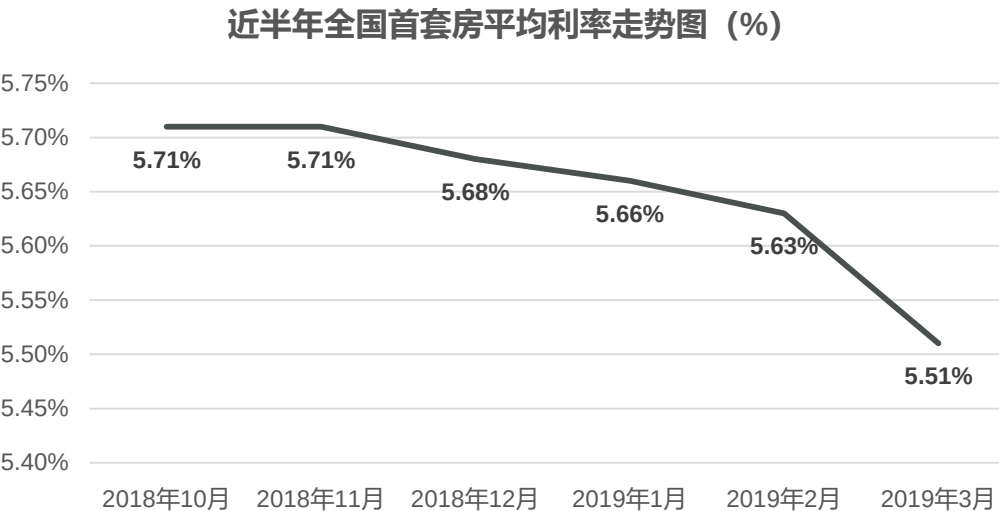
省	市	主要内容
河南省	——	河南省十三届人大二次会议召开记者会，河南省住建厅副厅长张达表示， 2019年，河南省将继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。
福建省	福州、厦门	编制“一城一策”实施方案，稳地价、稳房价、稳预期 为健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，坚持租购并举，推进棚户区改造，加强共有产权住房和租赁房建设，培育住房租赁市场，完善住房保障体系。
浙江省	杭州、宁波	两市2019年将研究制订“一城一策”方案 为健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，坚持租购并举，推进棚户区改造，加强共有产权住房和租赁房建设，培育住房租赁市场，完善住房保障体系。
安徽省	——	在安徽省住房和城乡建设工作会议上， 确定将继续对房地产市场实施精准调控，健全市场监测、评价和预警机制，坚持分类调控、一城一策 ，多方式推进非住宅商品房去库存。完善房地产开发用地和商品房供应管理，防止房价出现大起大落。严厉打击房地产开发企业和中介机构违法违规行为，强化商品房预售资金监管，提高使用审批效率。支持居民合理住房消费，落实差别化信贷政策，满足首套刚需，支持改善需求，遏制投机炒房。
四川省	成都市	成都政府工作报告提出，2019年，成都要聚力提升群众获得感、幸福感、安全感，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，构建房地产市场健康发展长效机制，完善住房保障体系，积极解决好住房“刚需”“刚改”问题。 目前成都市正按照国务院要求，研究“一城一策”的具体方案，此后将制定“因地制宜”的政策，精准调控房地产市场，实现房地产市场健康发展，满足市民住房需求。
湖南省	长沙市	长沙市住房和城乡建设局2019年工作会议上了解到，今年市住建局将坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，完善住房市场体系和住房保障体系， 开展“一城一策”试点 ，着力构建长沙房地产市场平稳健康发展长效机制，实现“稳房价、稳地价、稳预期”的调控目标。

地方政策

部分城市对原有政策进行持续微调，因地制宜

■ 部分城市中的部分银行微调信贷政策，利率上浮水平有所下降

2月春节后，全国已有10多个城市下调房贷利率，部分银行微调信贷政策，连涨22个月的全国首套房贷平均利率开始连续回落，截止2019年3月，全国首套房贷款平均利率为5.51%，此外，二套房贷利率也有松动迹象。



一季度下调房贷利率一二线城市（截止2019年3月）

省	市	主要内容
——	北京市	北京：首套房利率下调为基准利率上浮5%，二套房贷款利率为以基准利率为基础上浮20%。
——	上海市	上海：银行首套房利率下调为基准利率95折
广东省	广州市	广州：首套房利率最低上浮5%，二套5.83%
广东省	深圳市	深圳：深圳房贷利率首套上浮5%，二套房贷利率上浮12%
广东省	佛山市	佛山：12家银行房贷利率出炉，首套房最低上浮10%，二套房最高上浮30%
广东省	惠州市	超10家银行利率下调，平均幅度10%左右
山东省	青岛市	大部分银行首套房利率上浮10%-15%，二套房利率普遍上浮15%左右。
江苏省	南京市	南京：银行首套房利率下调为首套房贷款利率较基准利率上浮12%或15%，二套房普遍上浮20%至25%。
江苏省	徐州市	6家银行下调了首套房房贷利率
江苏省	扬州市	11家银行首套房贷利率下调
安徽省	合肥市	对于首套房已结清贷款的买家，二套房仍按首套利率计算
福建省	厦门市	大部分银行执行首套房贷基准利率，还有9.8折扣利率
浙江省	杭州市	首套房贷利率继续下调，最低仅上浮5%

地方政策

部分城市对原有政策进行持续微调，因地制宜

■ 在减税降费背景下，多个城市出台政策调整二手房交易税率

在减税降费政策大背景下，2019年一季度，已有北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、东莞、武汉、安徽等9个城市出台了减税降费政策。

北京：北京市城六区（东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区）增值税附加税税率从12%降到6%，其他区域从10%降到5%

安徽：对契税适用税率进行调整全部统一降至3%

武汉：增值税及附加由5.6%减至5.3%

东莞：二手房交易中个人所得税可选择差额20%或全额2%征收

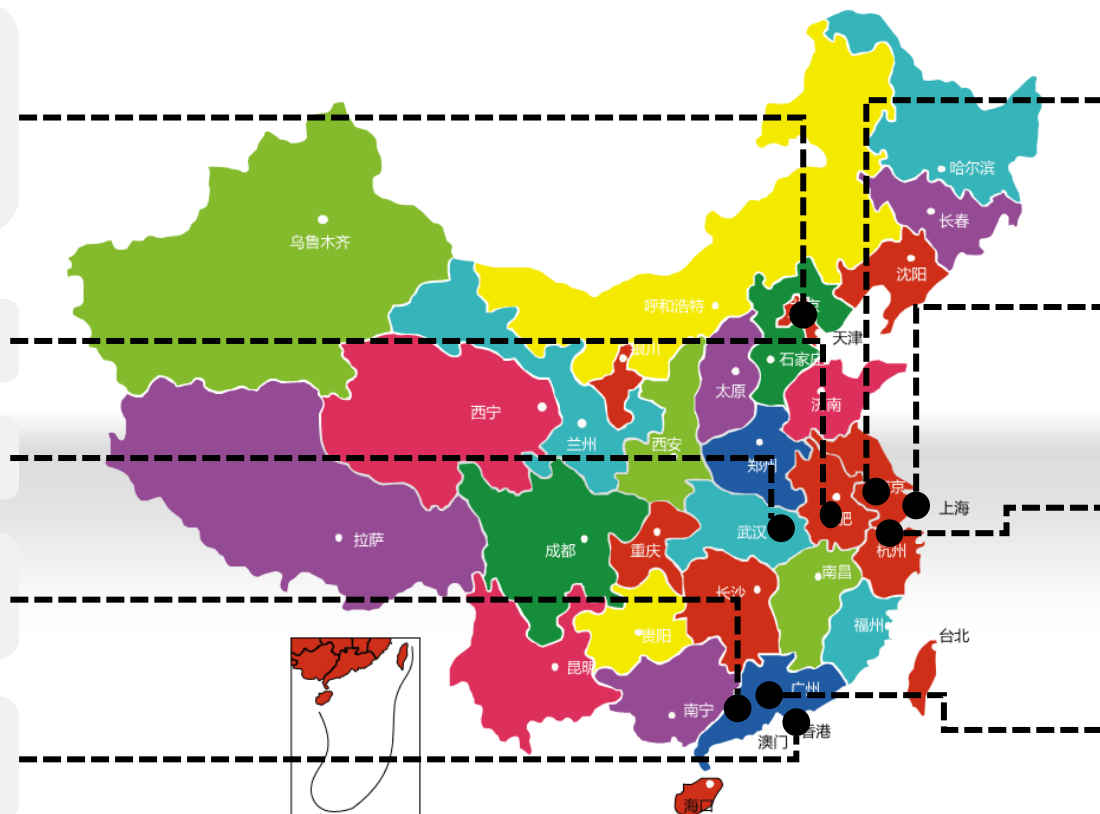
深圳：增值税及附加税由全额或者差额的5.6%变成全额或者差额的5.3%

南京：对不满两年的住宅，三大附加税减半征收，非住宅印花税和三大附加税减半征收

上海：增值税及附加税税率由原先的5.55%下调至5.3%

杭州：增值税及附加税部分，由之前的5.6%降至5.3%

广州：增值税附加税税率从12%降到6%



地方政策

部分城市对原有政策进行持续微调，因地制宜

■ 针对性优化限售限购、摇号等调控方式，结合户籍制度改革、人才引进政策合理保障新市民购房需求

自2018年底山东菏泽打响楼市政策松绑以来，多个城市已加入微调行列，截止2019年2月，北京、佛山、珠海、杭州等城市针对原有的调控政策都有不同程度的调整，包括限购、限售以及土地出让细节等等，覆盖范围广泛，房地产政策定向微调的迹象明显，有助于市场逐步回暖。

一季度针对性调整购房政策的城市（截止2019年2月）

青岛市

取消购房摇号限制

菏泽市

取消商品房限售

北京市

拟近期出让的两宗地块不设定限价

广州市

放宽引进人才落户年龄限制

常州市

社保满1年、就业居住满5年可落户

兰州市

取消3个偏远区域限购

阜阳市

2019年之后出让的地块取消限价

太原市

购房落户不再受社保年限和购房时间、面积的限制

杭州市

因工作调动补缴社保的，累积不超过三个月可购房

天津市

2019年1月，4宗宅地的租赁住宅部分调整为可售

西安市

购房落户不再受社保年限和购房时间、面积的限制

海口市

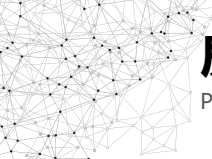
本科或中级职称以上人才、专科或高级职称购房年龄分别放宽至55和45周岁

合肥市

管辖下的四县一市户籍购房可不用社保证明

珠海市

非珠海户籍购房社保条件放宽至1/3/12个月不等



未来展望

坚持“住房不炒”，实施并不断完善“一城一策”，因时因地制宜优化已有政策

展望2019全年，“房住不炒”、管控风险、推进立法、强化保障等方面都将是中央坚持的政策基调。地方房地产政策将延续“以稳为主，一城一策”基调。

不断完善一城一策实施方案，因时因地制宜优化已有政策；差别化信贷政策继续发力，优先保障无房无贷购房需求、合理保障改善置换需求、精准抑制投资投机等非理性需求；供应端围绕增加短期供应、调整住房及土地供应结构、提高集体建设用地支持作用等方面进一步完善住房市场体系和保障体系。



03

市场供求态势

Supply and demand

一季度广州土地市场供求分析

一季度广州新建商品房市场供求分析

一季度广州存量房市场供求分析

一季度广州租赁物业市场供求分析

土地供应

一季度广州市土地挂牌出让22宗，供应面积环比下降222%

- 2019年第一季度广州供应各类土地总占地面积148万 m²，环比下降222%。
- 土地供应结构方面，主要以工矿仓储用地为主，供应面积137万 m²，环比下降3%；其次是商服用地，供应面积29万 m²，环比上升38%；居住用地和商住及综合用地分别供应4.1万 m²、3万 m² 。

2019年第一季度广州各类土地供应（用地性质面积比较）

用地性质	居住用地	商服用地	商住及综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	合计
用地面积（m²）	41261	29634.2	30946	1379663	0	1481504.2
建筑面积（m²）	143109	34995.9	98939	1902921	0	2179964.9
宗数	2	4	5	11	0	22

- 区域方面，郊区仍保持供应主力的地位；
- 黄埔区以8宗地块位居榜首，多为工业用地与商服用地，主要集中在科学城；花都区4宗地居次位；
- 中心区域供应3宗地块，天河、海珠、荔湾区各1宗。

2019年第一季度广州各区土地供应（区域分布面积比较）

区域	越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
用地面积（m²）	0	30946	1787.23	12460	0	86665	300179	858053	191414	0	0	1481504
建筑面积（m²）	0	98939	7148.92	56706	0	96836	900537	858053	161745	0	0	2179965
宗数	0	1	1	1	0	8	2	1	4	0	0	18

土地成交

一季度广州市土地成交106万㎡，环比下降428%

- 2019年第一季度，广州共成交（出让）土地29宗，成交用地面积合计下106万㎡，环比下降428%。
- 土地成交结构方面，纯住宅用地本季度无成交，工矿仓储用地成交面积74万㎡，环比下跌127%，其次，商住及综合用地成交22万㎡，商服用地及其他综合用地分别成交9.28万㎡、0.44万㎡。

2019年第一季度广州各类土地成交（用地性质面积比较）

用地性质	居住用地	商服用地	商住及综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	合计
用地面积（㎡）	0	92831	224027	741995	4474	1063326.9
建筑面积（㎡）	0	95384	747939	1242305	4474	2090101.9
宗数	0	2	2	24	1	29

- 区域方面，郊区仍保持成交主力的地位；
- 其中黄埔、花都区分别以14宗、8宗地成为成交主力，
- 中心区域仅荔湾、天河有成交。

2019年第一季度广州各区土地成交（区域分布面积比较）

区域	越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
用地面积（㎡）	0	30946	0	40906.9	0	176644	271378	262711	156392	0	124349	1063327
建筑面积（㎡）	0	98939	0	40906.9	0	377190	271378	718630	213587	0	369471	2090102
宗数	0	1	0	2	0	14	1	2	8	0	1	29

土地价格

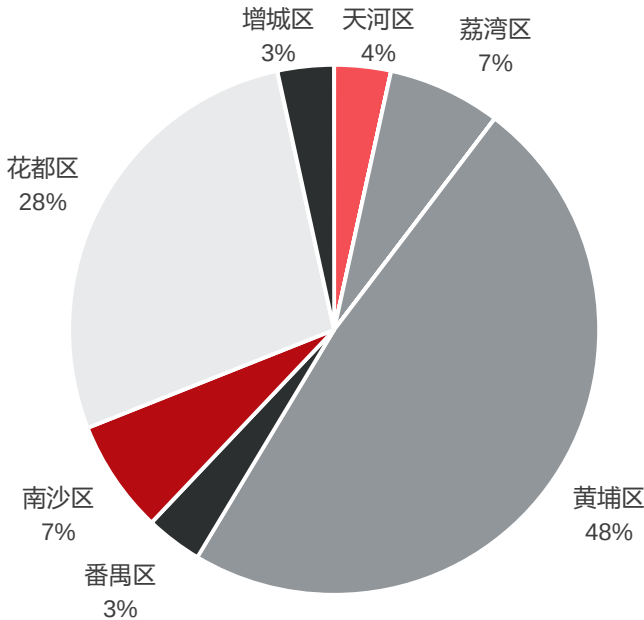
一季度广州市土地成交金额1391930万元，环比下跌475%

- 2019年一季度，广州市土地成交金额总计为1391930万元，环比下降475%，
- 2019年一季度，广州市土地成交综合平均楼面地价约为6659元/㎡，环比持平；
- 由于一季度土地成交区域以外围黄埔、花都两区为主，工业用地居多，中心区域方面，天河、荔湾、均有供应。

土地类别	居住用地	商服用地	商住及综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	合计
总成交金额 (万元)	0	202573	1241119	147860.5	2951	1391930
成交平均楼面地价 (元/㎡)	0	21237	13885	1190.211	6595	6659

- ◆ 2019年一季度广州市29宗成交土地中，仅1宗地实现溢价成交。位于天河区的黄埔大道东646号的商住地块，以45%的高溢价，楼面地价37465元/㎡，由合景泰富竞得。
- ◆ 此外，南沙区黄阁镇东湾村，进港大道北侧的商住地块，成交楼面地价10290元/㎡，由星河集团竞得。

图1 2019年第一季度广州各区土地成交结构



商品房：住宅

一季度总体供求表现不活跃，各区环比普遍下滑，价格保持稳增

- 2019年一季度，广州市商品房住宅

◆ 供应量总计164.1万㎡，环比下降52.87%；

◆ 成交量总计18158套，194.7万㎡，环比分别下降25.12%，25.14%；

◆ 成交金额总计496.3亿元，环比下降22.98%；

◆ 成交均价为25494元/㎡，环比增长2.88%。
- 受春节传统假期影响，各区供求量普遍下滑，供应量（面积）仅花都、从化两区增长，分别增长14.89%，17.61%；成交量（面积）则仅白云区略增6.2%。
- 成交价格方面，除越秀、白云两区出现结构性下调外，各区均有上升，其中从化、番禺增幅均超过10%，分别为18.84%、14.62%。

2019年广州各行政区商品房住宅物业供求价分析表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.1	-79.17%	33	-35.29%	0.4	-43.31%	2.2	-44.93%	60202	-2.86%
荔湾区	16.5	-76.04%	1297	-18.63%	14.9	-18.58%	68.3	-15.38%	45846	3.94%
白云区	7.8	-60.93%	994	6.20%	10.7	0.34%	47.6	-2.92%	44330	-3.26%
海珠区	1.7	-90.33%	659	-51.37%	7.2	-46.86%	35.9	-46.12%	50120	1.40%
天河区	0.9	-88.13%	660	-53.13%	6.9	-54.66%	34.1	-52.55%	49355	4.65%
黄埔区	21.5	-39.20%	2288	-24.64%	24.0	-22.24%	57.3	-16.01%	23808	8.01%
番禺区	2.3	-96.24%	1756	-43.59%	21.1	-42.22%	60.4	-33.77%	28590	14.62%
花都区	30.3	14.89%	1257	-35.04%	14.2	-31.23%	26.0	-25.18%	18362	8.80%
南沙区	28.8	-26.43%	3221	-5.21%	32.3	-4.70%	62.1	2.60%	19210	7.65%
增城区	48.9	-27.22%	5092	-14.52%	53.5	-16.18%	88.8	-9.62%	16605	7.82%
从化区	5.1	17.61%	881	-38.82%	9.5	-40.42%	13.7	-29.19%	14493	18.84%
全市	164.1	-52.87%	18138	-25.12%	194.7	-25.14%	496.3	-22.98%	25494	2.88%

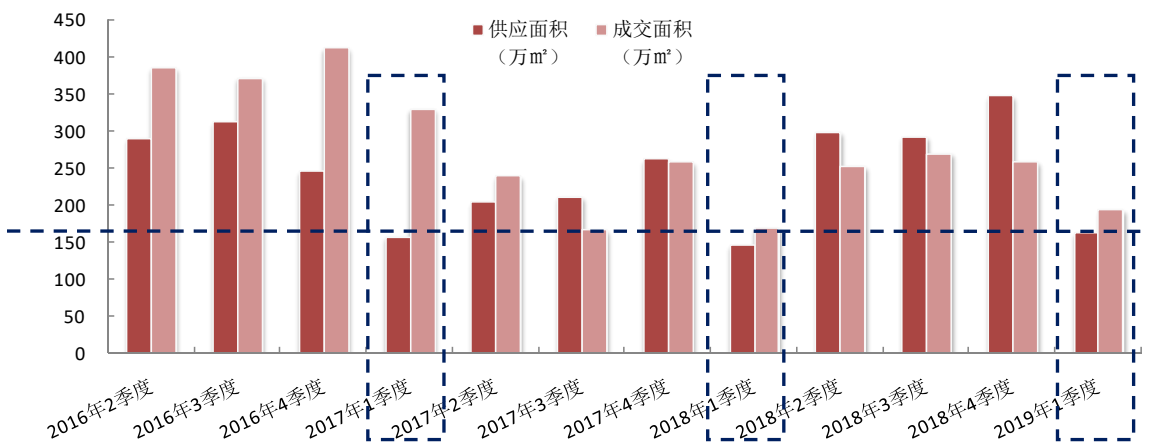
商品房：住宅

一季度供应略显不足，成交表现正常，价格维持增长势头

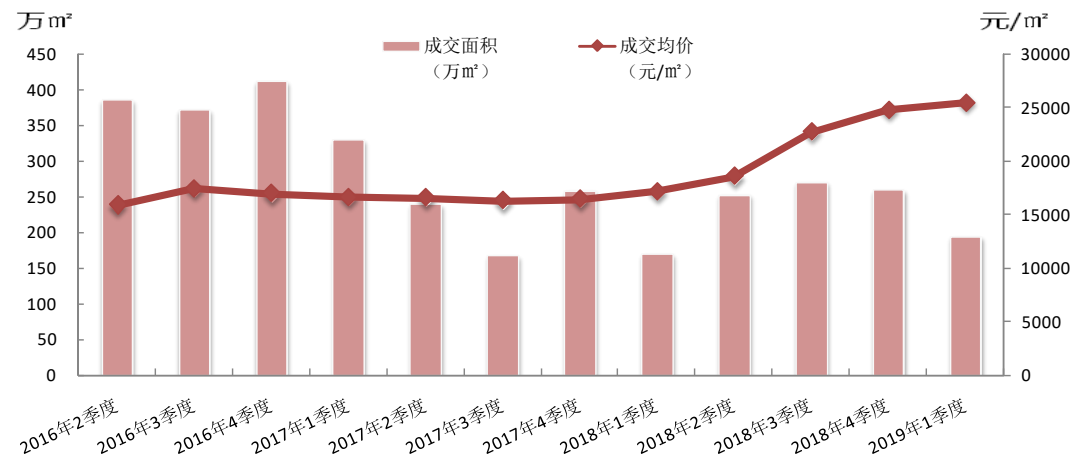
■ 2019年一季度，广州市商品房住宅

- ◆ 供应量总计**164.1万 m^2** ，环比**下降52.87%**，同比**增长11.32%**，是自2013年第一季度达到峰值以来，供应量在第一季度持续第六年保持较低的市场供应水平；
- ◆ 成交量方面，由于市场调控略有放缓，一季度总计**成交194.7万 m^2** ，环比**下降25.14%**，但同比**增长14.38%**，成交量处于正常水平；
- ◆ 成交均价方面，由于去年中下旬管理部门开始加强对市场双合同的打击，要求网签价格真实反映市场价格，签约价格开始明显反弹，到2019年第一季度达到**25494元/ m^2** ，环比**增长2.88%**。

2016年-2019年广州商品房住宅季度供求趋势图



2016年-2019年广州商品房住宅季度量价趋势图

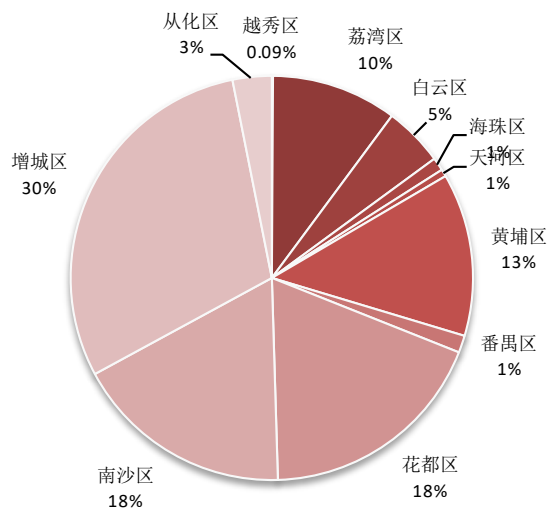


商品房：住宅

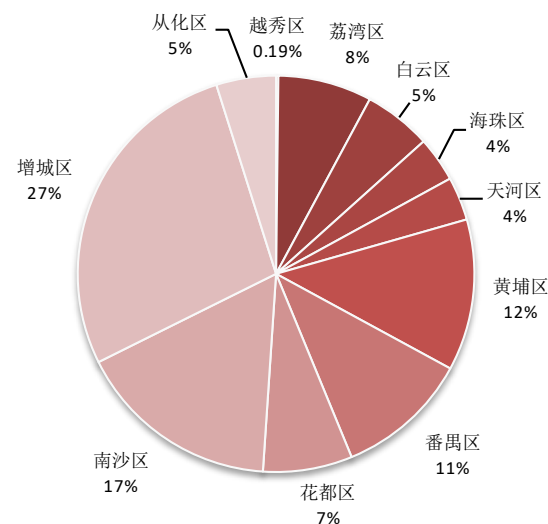
市场分布不均矛盾依旧，增城、南沙、番禺、黄埔、荔湾仍为市场焦点区域

- 在区域分布方面，2019年一季度，广州市商品房住宅
 - ◆ 主要供应区域为增城、花都、南沙、黄埔、荔湾五区，累计占全市比例高达88.99%，其中中心城区仅供应**27.2万㎡**，占比仅为16.56%，而荔湾区占比已达到10%，可见中心城区市场供应分布不均的矛盾相当严重；
 - ◆ 主要成交量区域基本与供应区域一致，增城、南沙、黄埔、番禺、荔湾、花都，累计占全市比例为82.21%。
- 通过供求对比可见，未来增城、南沙、番禺、黄埔、荔湾等区域，将是房地产市场的焦点区域。

2019年第一季度广州新建商品房住宅供应区域分布图



2019年第一季度广州新建商品房住宅成交区域分布图



商品房：商业

一季度量价区域表现分布不均，波动明显，南沙、天河、增城交易居前列

- 2019年一季度，广州市新建商业物业
- ◆ 供应量总计4.97万㎡，环比下降78.09%；

◆ 成交量总计1896套，16.6万㎡，环比分别下降25.56%，51.32%；

◆ 成交金额总计45.92亿元，环比下降32.82%；

◆ 成交均价为27660元/㎡，环比增长38%。
- 商业物业供求历来总体规模小，分布不均匀，因此季度波动明显，各区交易量不足2万㎡，南沙、增城有所增长，其他区域均下跌。

2019年广州各行政区新建商业物业供求价分析表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.00	上期无供应	19	-20.83%	0.71	152.26%	1.56	22.29%	21814	-51.52%
荔湾区	0.32	-64.75%	80	100.00%	0.50	69.68%	2.73	112.90%	54234	25.47%
白云区	0.18	-62.15%	152	102.67%	0.79	-0.53%	3.27	99.65%	41259	100.72%
海珠区	0.00	上期无供应	95	578.57%	0.51	235.75%	2.77	229.72%	54408	-1.80%
天河区	0.00	-100.00%	264	-50.65%	3.13	-55.11%	10.70	-51.05%	34243	9.04%
黄埔区	1.51	-84.04%	152	-81.58%	1.41	-89.92%	4.40	-79.33%	31199	104.98%
番禺区	0.02	-99.81%	258	1.57%	2.07	-13.78%	6.04	-21.78%	29186	-9.28%
花都区	0.19	-81.23%	112	45.45%	1.16	-44.08%	2.84	36.62%	24524	144.31%
南沙区	1.39	173.37%	392	23.27%	3.43	21.76%	6.95	10.96%	20267	-8.87%
增城区	1.13	25.19%	339	-7.88%	2.69	-35.38%	4.24	17.97%	15770	82.56%
从化区	0.23	-11.73%	33	94.12%	0.20	21.20%	0.41	-15.91%	20704	-30.62%
全市	4.97	-78.09%	1896	-25.56%	16.60	-51.32%	45.92	-32.82%	27660	38.00%

商品房：商业

限售政策放松影响逐步减弱，一季度供应减少，但价量逐步恢复市场正常水平

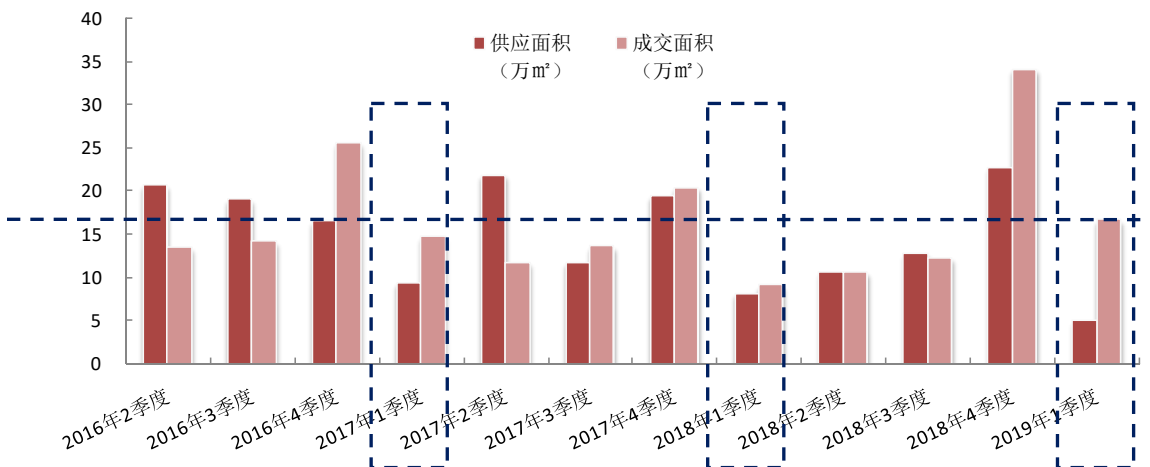
■ 2019年一季度，广州市新建商业物业受到2018年底商业限售政策放宽的影响，

◆ 供应量在2018年第四季度放量上市，导致2019年第一度供应量大幅减少，实际总计**4.97万㎡**，环比下降**78.09%**，同比亦下降**38.44%**，达到近年低点；

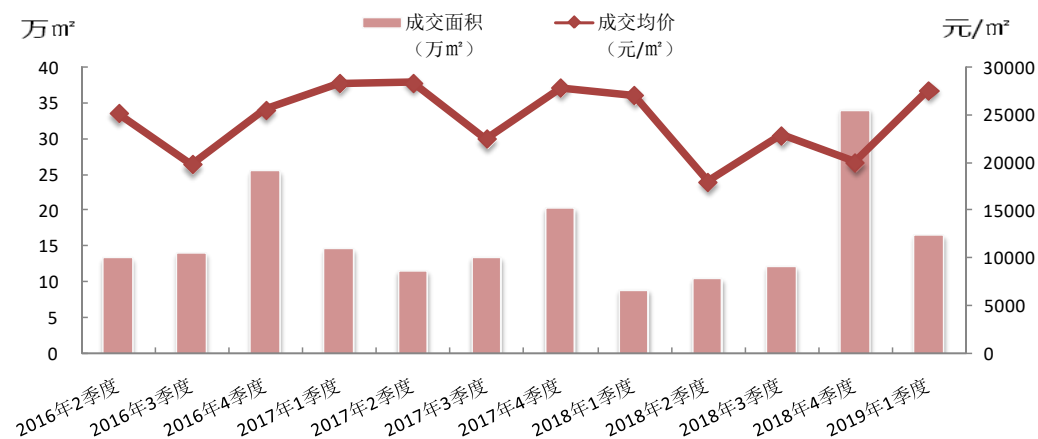
◆ 成交量则承接2018年第四季度放量势头保持较好的成交量，总计成交**16.6万㎡**，环比下降**51.32%**；但同比增长**84.75%**，成交量达到近年第一季度的高点，预期随着政策影响因素的削弱，交易量将恢复往年的平均水平；

◆ 成交均价方面，随着市场自由交易逐步恢复，交易价格亦逐步恢复正常，一季度总体成交均价达到**27660元/㎡**，环比增长**38%**，同比增长**2.19%**。

2016年-2019年广州新建商业物业供求趋势图



2016年-2019年广州新建商业物业量价趋势图



商品房：办公

市场前景不明朗，一季度供应、交易量均出现大幅下滑，价格亦出现回调

- 2019年一季度，广州市新建办公物业
 - 供应量总计6.57万㎡，环比下降76.64%；
 - 成交量总计807套，11.87万㎡，环比分别下降59.3%，72.51%；
 - 成交金额总计22.69亿元，环比下降76.09%；
 - 成交均价为19109元/㎡，环比下降13.04%。
- 办公物业市场经历去年限售后，供求持续低位运行，四季度政策放松，交易放量，但进入2019年第一季度，由于市场前景不明朗，供应、交易量未能承接去年底的增长势头，均出现大幅萎缩，价格亦有所回调

2019年广州各行政区新建办公物业供求价分析表

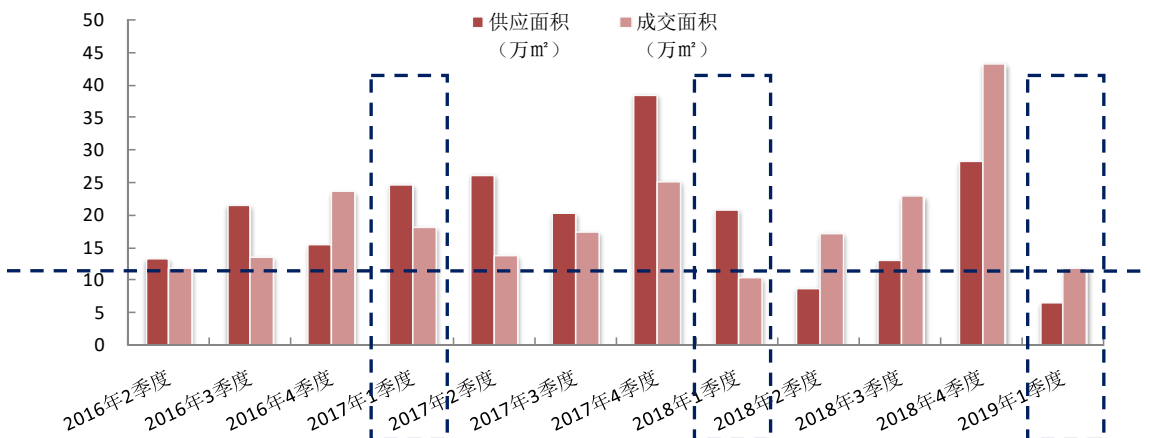
区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.22	-92.80%	4	-88.89%	0.06	-93.83%	0.18	-95.56%	29029	-28.06%
荔湾区	0.00	上期无供应	0	-100.00%	0.00	-100.00%	0.00	-100.00%	本期无成交	——
白云区	0.00	上期无供应	12	-45.45%	0.21	-48.88%	0.95	94.87%	44482	281.23%
海珠区	0.00	上期无供应	5	-50.00%	0.11	-31.76%	0.57	21.93%	53516	78.67%
天河区	0.00	上期无供应	50	-80.62%	0.56	-71.91%	1.55	-69.67%	27858	7.99%
黄埔区	6.35	-32.71%	128	-83.46%	2.52	-89.11%	6.25	-85.98%	24777	28.71%
番禺区	0.00	-100.00%	74	-79.67%	1.13	-88.15%	3.05	-88.91%	26935	-6.44%
花都区	0.00	上期无供应	112	89.83%	4.26	114.93%	6.18	112.56%	14498	-1.10%
南沙区	0.00	-100.00%	280	-6.67%	2.23	-28.52%	3.16	-46.51%	14139	-25.17%
增城区	0.00	上期无供应	142	111.94%	0.78	87.82%	0.80	106.14%	10178	9.76%
从化区	0.00	上期无供应	0	上期无成交	0.00	上期无成交	0.00	上期无成交	本期无成交	——
全市	6.57	-76.64%	807	-59.30%	11.87	-72.51%	22.69	-76.09%	19109	-13.04%

商品房：办公

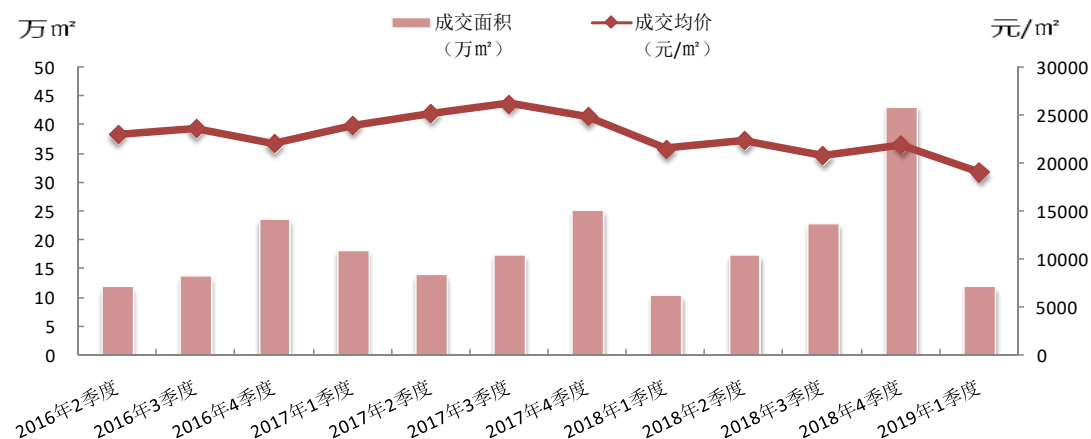
市场前景不明朗，一季度供应、交易量均出现大幅下滑，价格亦出现回调

- 2019年一季度，广州市新建办公物业市场在2018年底商业限售政策放宽后，无后续利好措施刺激，交易量价回调，其中：
 - ◆ 供应量总计6.57万 m^2 ，环比下降76.64%，同比下降68.53%，处于近年的最低点，考虑到市场前景的不明朗，预计后续开发企业将维持谨慎推货策略，供应量难有放量；
 - ◆ 成交量总计11.87万 m^2 ，环比下降72.51%，同比下降14.22%，基本恢复往年的平均水平；
 - ◆ 成交均价方面，把握市场窗口期快速出货已成共识，价格优惠增大，一季度总体成交均价为19109元/ m^2 ，环比下降13.04%，同比亦下降11.22%。

2016年-2019年广州新建办公物业供求趋势图



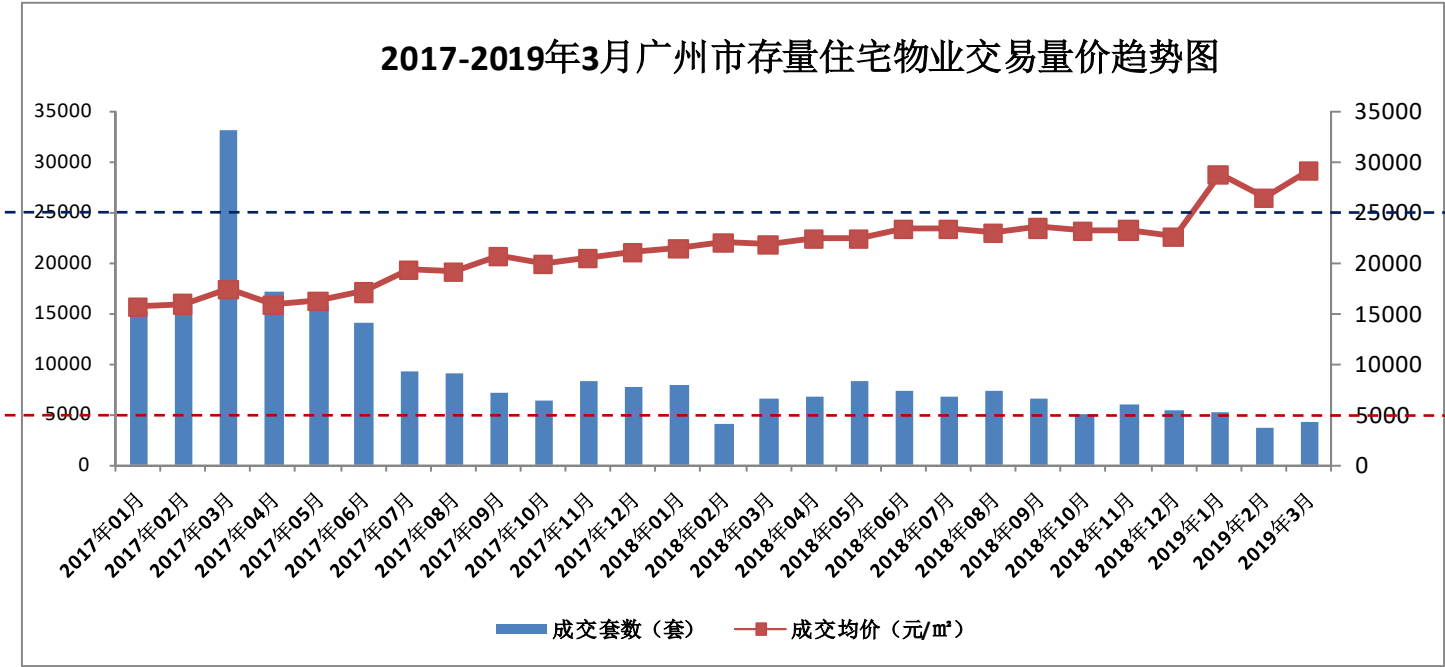
2016年-2019年广州新建办公物业量价趋势图



存量房：住宅

2019年1季度存量住宅成交13168套，合计121万㎡，环比下跌19.01%，6.62%

- 2019年1季度，全市存量住宅成交13168套，成交面积121万㎡，环比分别下跌19.01%，6.62%。存量住宅成交已经持续6个月维持在5000套/月的水平线上徘徊。
- 另一方面， 1季度全市存量住宅成交均价为28215元/㎡，突破25000元/㎡的关口。
- 从区域上看，中心区域存量住宅成交6979套，成交60.4万㎡，成交均价37999元/㎡，其中，海珠区成交2133套，成交量居首，天河区成交均价为46129元/㎡，均价居首。



广州2019年第一季度存量住宅物业各区成交均价

区域	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	38581	28.33%
荔湾区	32109	34.24%
白云区	30227	20.57%
海珠区	37806	34.22%
天河区	46129	24.31%
黄埔区	26115	20.19%
番禺区	24321	5.44%
花都区	13726	17.10%
南沙区	15498	13.24%
增城区	16973	19.80%
从化区	12777	48.33%
全市	28215	22.84%

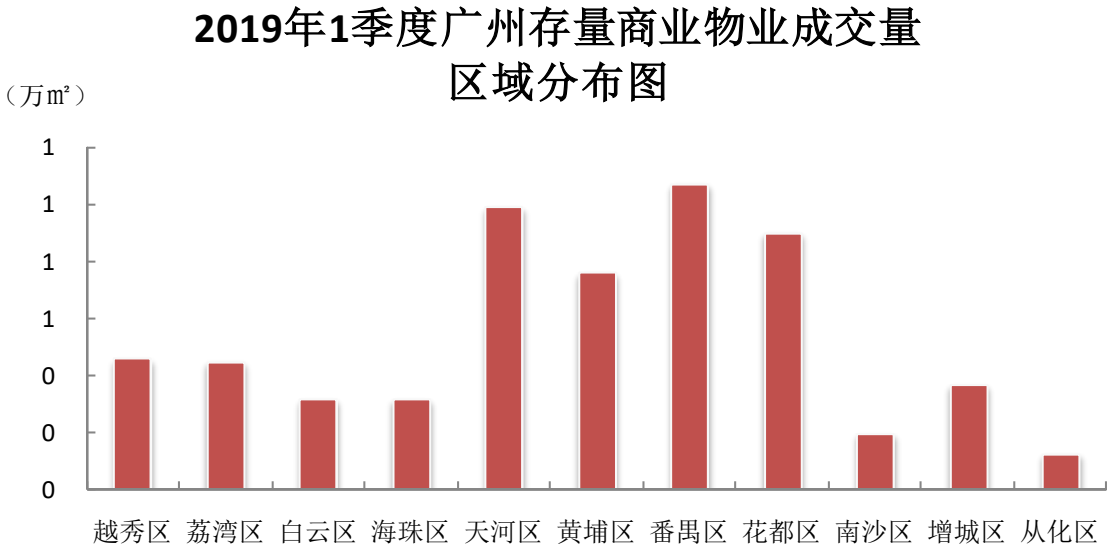
存量房：商业

2019年1季度存量商业成交644套，环比下跌17.33%，成交量6万㎡，环比增长2.05%

- 2019年1季度存量商业成交644套，环比下跌17.33%，成交量6万㎡，环比增长2.05%，反映存量商业交易多为大面积物业。
- 从区域上看，番禺区成交112套，1.1万㎡，为全市之首，其次则为越秀区与花都区。

广州2019年第一季度存量商业物业各区成交情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	94	42.42%	0.5	70.37%
荔湾区	28	-68.89%	0.5	80.00%
白云区	67	45.65%	0.3	-5.88%
海珠区	52	-16.13%	0.3	-23.81%
天河区	53	-8.62%	1.0	65.00%
黄埔区	61	7.02%	0.8	1.33%
番禺区	112	-36.00%	1.1	-8.55%
花都区	93	-17.70%	0.9	-27.42%
南沙区	18	5.88%	0.2	5.26%
增城区	41	-36.92%	0.4	2.78%
从化区	25	-16.67%	0.1	-45.83%
全市	644	-17.33%	6.0	2.05%



存量房：办公

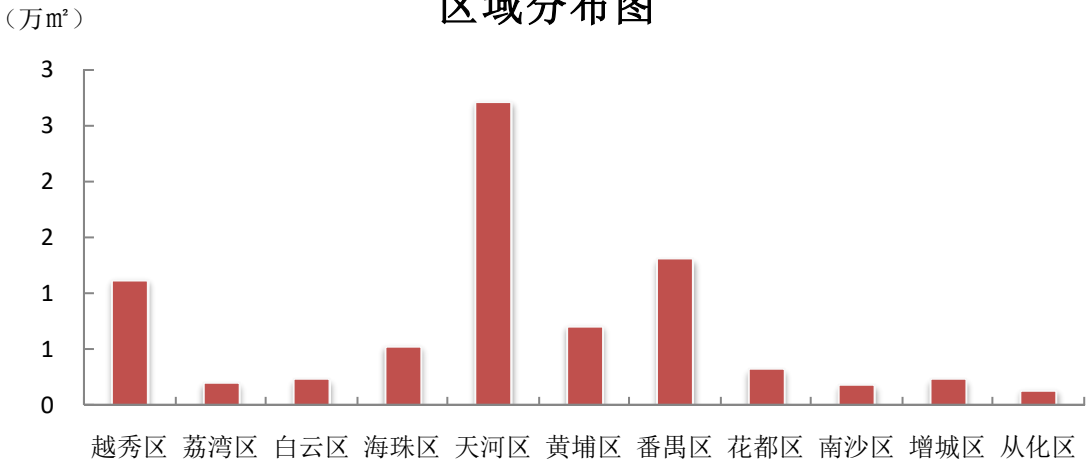
2019年1季度存量办公成交928套，合计7.8万㎡，环比分别下滑18.95%，24.83%

- 2019年1季度存量办公成交928套，合计7.8万㎡，环比分别下滑18.95%，24.83%。
- 从区域上看，天河区成交319套，2.7万㎡，为全市之首，其次则为番禺区与越秀区。

广州2019年第一季度存量办公物业各区成交情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	87	-42.38%	1.1	-32.74%
荔湾区	23	-28.13%	0.2	-25.00%
白云区	43	-69.72%	0.2	-64.71%
海珠区	58	-3.33%	0.5	-6.90%
天河区	319	30.74%	2.7	19.91%
黄埔区	88	8.64%	0.7	28.57%
番禺区	169	-36.23%	1.3	-55.44%
花都区	51	-28.17%	0.3	-50.00%
南沙区	33	57.14%	0.2	58.33%
增城区	33	-48.44%	0.2	-36.84%
从化区	24	71.43%	0.2	-34.78%
全市	928	-18.95%	7.8	-24.83%

2019年1季度广州存量办公物业成交量
区域分布图



租赁：住宅

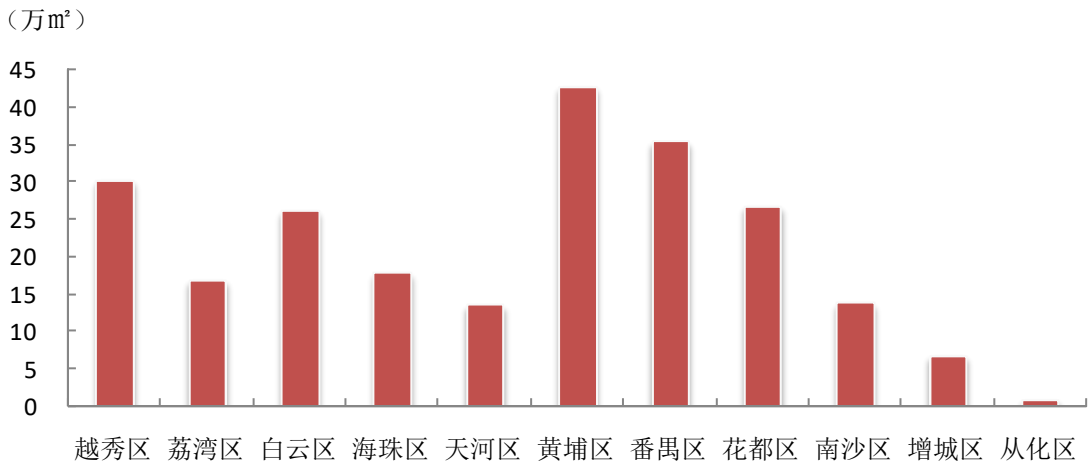
2019年1季度住宅租赁登记面积43940套，合计231.8万㎡，环比下跌13.49%，1.64%

- 2019年1季度住宅租赁登记面积43940套，合计231.8万㎡，环比下跌13.49%，1.64%
- 从区域上看，黄埔区签约6785套，42.8万㎡，为全市之首，其次则为番禺区与越秀区

广州2019年第一季度住宅租赁登记面积各区分布情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	6462	19.01%	30.3	-23.18%
荔湾区	4258	14.77%	17.0	11.21%
白云区	5796	-24.68%	26.2	-22.43%
海珠区	2845	13.66%	17.9	14.86%
天河区	2250	-7.06%	13.7	-27.03%
黄埔区	6785	-2.05%	42.8	37.89%
番禺区	9456	-7.88%	35.4	-4.16%
花都区	2393	-0.62%	26.8	92.65%
南沙区	2786	-67.94%	13.9	-43.77%
增城区	826	30.70%	6.9	25.91%
从化区	83	-25.89%	1.0	20.31%
全市	43940	-13.49%	231.8	-1.64%

2019年1季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

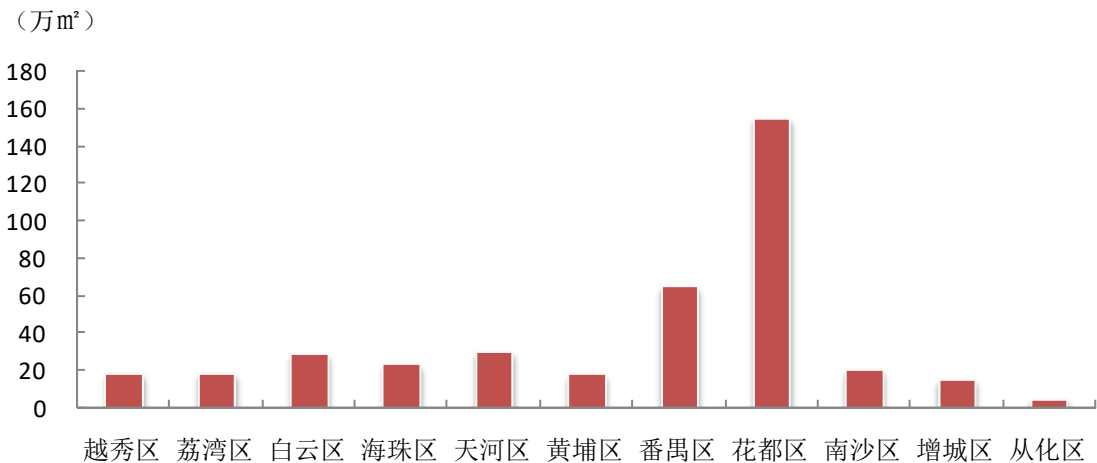
2019年1季度商业租赁登记面积15400套，合计40.1万㎡，环比下跌25.02%，26.68%

- 2019年1季度商业租赁登记面积15400套，合计40.1万㎡，环比下跌25.02%，26.68%
- 从区域上看，花都区签约1935套，154.8万㎡，签约面积为全市之首，其次则为天河区与白云区

广州2019年第一季度商业租赁登记面积各区分布情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	1397	-47.81%	18.9	-23.38%
荔湾区	1457	-13.07%	18.8	-33.69%
白云区	937	-53.45%	29.2	-38.17%
海珠区	1357	-24.86%	23.6	10.83%
天河区	2175	-15.07%	30.4	-20.12%
黄埔区	1067	-26.62%	18.2	-28.96%
番禺区	3545	-21.47%	65.1	-10.83%
花都区	1935	10.76%	154.8	523.13%
南沙区	1044	-22.61%	20.9	9.16%
增城区	175	-45.65%	15.7	71.40%
从化区	311	-25.95%	5.3	4.15%
全市	15400	-25.02%	401.0	26.68%

2019年1季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

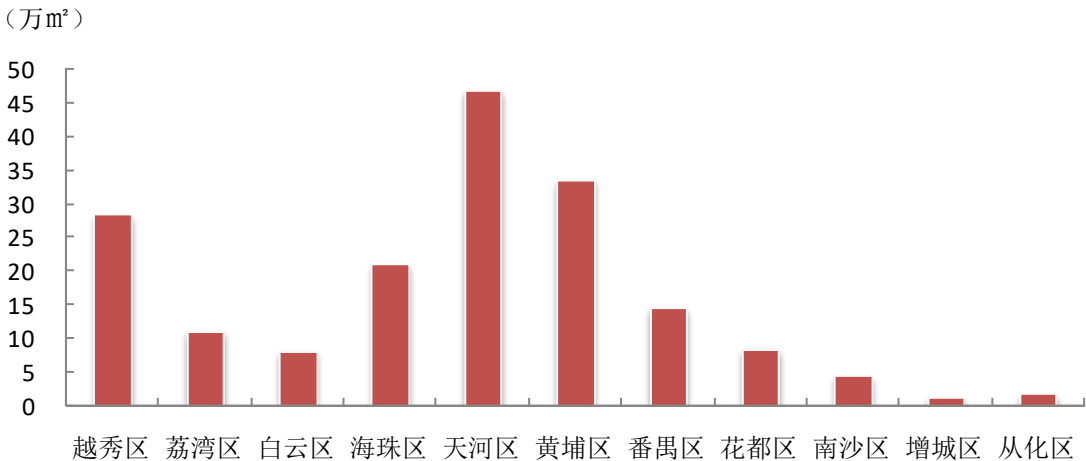
2019年1季度办公租赁登记面积10534套，合计180.5万㎡，环比下跌9.73%，14.98%

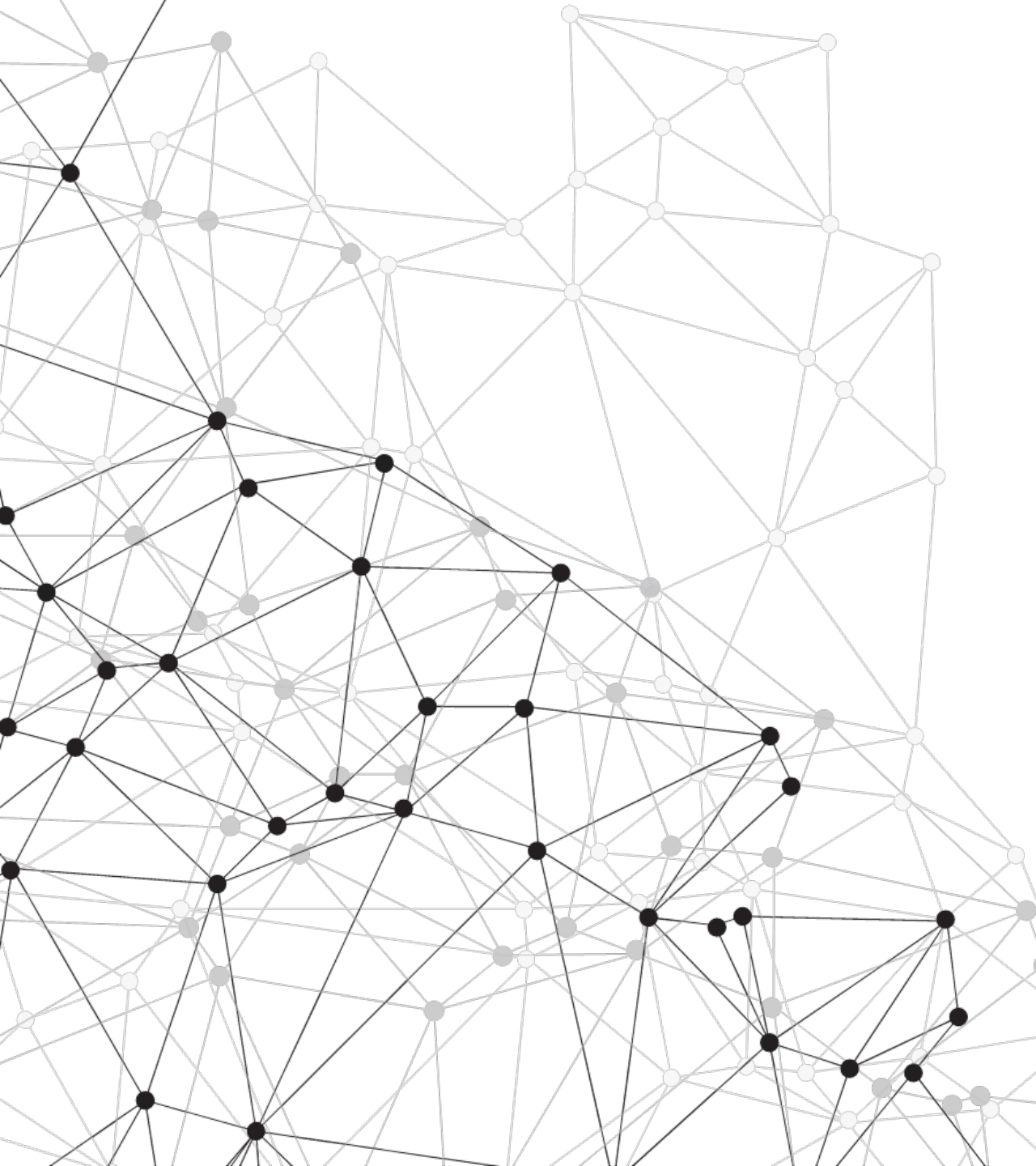
- 2019年1季度办公租赁登记面积10534套，合计180.5万㎡，环比下跌9.73%，14.98%
- 从区域上看，天河区签约2489套，46.9万㎡，为全市之首，其次则为黄埔区与越秀区

广州2019年第一季度办公租赁登记面积各区分布情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	2116	-9.26%	28.4	-22.59%
荔湾区	797	-12.51%	11.2	-15.98%
白云区	392	-43.02%	8.2	-5.99%
海珠区	1104	-5.48%	21.0	22.85%
天河区	2489	-7.44%	46.9	-12.05%
黄埔区	1635	-9.77%	33.6	-18.27%
番禺区	1089	0.09%	14.7	-17.67%
花都区	513	0.20%	8.5	-49.21%
南沙区	259	-18.30%	4.6	-3.52%
增城区	80	5.26%	1.4	-9.55%
从化区	60	-21.05%	1.9	98.84%
全市	10534	-9.73%	180.5	-14.98%

2019年1季度广州办公租赁登记面积区域分布图





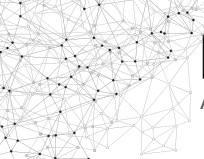
04

附件

Attachment

附件1：2019年一季度广州土地市场供应明细

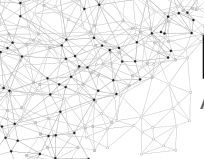
附件2：2019年一季度广州土地市场成交明细



附件1：2019年一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

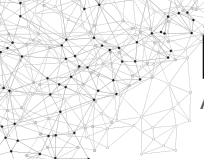
区域	出让时间	宗地编号	土地坐落	出让面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地用途	出让年限	规划条件	起始价	保证金	起始楼面地价 (元/m ²)	竞拍方式
天河区	2019/1/21	AT101806、 AT101808	天河区黄埔大道 东646号地块	30946	98939	AT101806地块为居住兼容 商业商务用地AT101808地 块为商务商业用地	70年	容积率： AT101806地块≤3.1； AT101808地块≤5.23 绿化率：≥35% 建筑密度： AT101806地块≤35% AT101808地块≤28%	255638	255	25837.94	竞价
南沙区	2019/3/1	——	万顷沙智能网联 汽车产业示范园 西北部，灵新大 道以北，万新大 道以南	858053	858053	工业用地	40年	容积率：≥0.8且≤3.0	84694	16939	987.05	竞价
荔湾区	2019/2/28	AF040225-B	荔湾区芳村大道 南以西，鹤洞路 以南AF040225-B 地块	12460	56706	居住用地	70年	——	159571	1000	28140.06	竞价竞配建
黄埔区	2019/1/8	YH-G2-3地 块	广州市黄埔区永 和田园东路以北、 井泉三路以西	4871	9100	工业用地	50年	容积率：≤2.5 绿化率：≤20% 建筑密度：≤50%	132	27	145.05	竞价
黄埔区	2019/1/14	KXC-E7-4	广州市黄埔区风 信路以西	3961	9903	工业用地	40年	容积率：≤2.5 绿化率：≤20% 建筑密度：≤50%	468	94	472.58	竞价
黄埔区	2019/2/25	LG-YZ-02	广州市黄埔区黄 埔大道以南鱼珠 地块	16424	16424	商务兼容商业用地	50年	容积率≤12 建筑密度(%)≤55 绿地率(%)≥20 建筑限高(m)≤300	169710	33942	103330.49	竞价
黄埔区	2019/2/25	KXCN-C1- 2-7	科学城科林路以 北、海云路以西	1321	1321	商务兼容商业用地	43年	容积率≤3.0 建筑密度(%)≤50 绿地率(%)≤20 建筑限高(m)60	158	32	1196.06	竞价
黄埔区	2019/2/25	KXC-D-F1-3	广州市黄埔区开 创大道以南、荔 红一路以西	23650	23650	工业用地	40年	——	83603	16721	35350.11	竞价



附件1：2019年一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

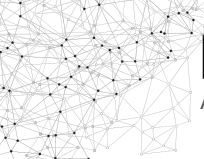
区域	出让时间	宗地编号	土地坐落	出让面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地用途	出让年限	规划条件	起始价	保证金	起始楼面地价 (元/m ²)	竞拍方式
黄埔区	2019/3/8	DJ-2-6	广州市黄埔区西区夏园路以东、滨河路以南、蕉园路以北	13168	13168	工业用地	50年	容积率≤2.5 建筑密度 (%) ≤45	1726	40	1310.75	竞价
黄埔区	2019/3/11	LG-YZ-05	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块	10102	10102	商务兼容商业用地	40	容积率≤10 建筑密度 (%) ≤55 绿地率 (%) ≥20 建筑限高 (m) ≤200	62611	12523	61978.82	竞价
黄埔区	2019/3/27	DJ-2-6	广州市黄埔区西区夏园路以东、滨河路以南、蕉园路以北	13168	13168	工业用地	50年	容积率≤2.5 建筑密度 (%) ≤45	1726	346	1310.75	竞价
花都区	2019/3/29	G08-QCC25-1	花都区红棉大道以西、永祥路以南G08-QCC25-1地块	25754	23201	工业用地	50年	容积率≤1.6	3249	1624	1400.37	竞价
花都区	2019/3/29	G08-QCC25-3	花都区红棉大道以西、大步路以东G08-QCC25-3地块	7667	5047	工业用地	50年	容积率≤1.6	707	353	1400.83	竞价
花都区	2019/3/29	G09-QCC01B	东风大道以东、疏港大道以南G09-QCC01B地块	66397	55018	工业用地	50年	容积率≤1.6	2151	1075	390.96	竞价
花都区	2019/3/29	——	广花公路以东、雅瑶中路以南广花公路东一地块(A1)	91596	78479	工业用地	50年	容积率≤4.0	9086	4543	1157.76	竞价
海珠区	2019/2/28	AH040108与AH040110地块	琶洲西区AH040108与AH040110地块跨市政道路连接体地块	1787.23	7148.92	商务设施用地兼容商业设施用地	40年	——	4812	970	6731.09	竞价
番禺区	2019/1/21	GY-PY1804	番禺区现代产业园GY-PY1804地块	271378	814134	工业用地	50年	容积率：≤3.0 绿化率：≥10% 建筑密度：≤80%	41928	819	515.00	竞价
番禺区	2019/2/28	——	番禺区亚运大道北侧石楼镇新城地块一	28801	86403	居住用地	70年	容积率≤3.0	95908	20000	11100.08	竞价



附件2：2019年一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

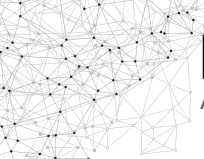
省市	区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积（㎡）	总建筑面积(㎡)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得单位
广州市	黄埔区	1月8日	KXC-M4-7	科学城片区，翠光街以东、 开达路以西、碧达街以南	工业用地	2383	5989	265	445	0%	电气硝子玻璃 (广州)有限公司
广州市	黄埔区	1月8日	YP-D-1	黄埔区埔北路以北、东达路 以西	工业用地	22322	29019	1117	385	0%	广州开发区交通 投资集团有限公司
广州市	增城区	1月14日	83101247A18134	增城区永宁街百湖村、郭村 村、湖东村 83101247A18134号地块	工业用地	124349	369471	8870	240	0%	广东南香谷实业 有限公司
广州市	黄埔区	1月14日	ZSCXN-C5-1	中新广州知识城永九快速路 以西、塘面村河以南 ZSCXN-C5-1地块	工业用地	37889	113667	1285	113	0%	广州万旭科技服 务有限公司
广州市	黄埔区	1月14日	KXC-F2-6-1	科学城神舟路以东、莲花砚 路以北KXC-F2-6-1地块	工业用地	1000	4000	124	310	0%	广州迈普再生医 学科技股份有限 公司
广州市	黄埔区	1月14日	KXC-F2-10	广州市黄埔区科学城神舟路 以东、莲花砚路以北KXC- F2-10地块	工业用地	8816	35264	457	130	0%	昂宝电子(上海) 有限公司
广州市	黄埔区	1月14日	ZSCN-C2-1	中新广州知识城南起步区 KS4-3号规划路以东、国际 领军人才集聚区地块以北 ZSCN-C2-1地块	工业用地	24926	89734	34099	3800	0%	广州广华科城创 新科技有限公司
广州市	黄埔区	1月21日	SWD-C-3	广州市黄埔区生物岛螺旋二 路以北、星汉二路以东 SWD-C-3地块	工业用地	10059	30177	2234	740	0%	百济神州(广州) 生物科技有限公司
广州市	黄埔区	2月15日	YH-G2-3	黄埔区永和田园东路以北、 井泉三路以西	工业用地	4871	3640	2234	271	0%	广州达志新材料 科技有限公司
广州市	黄埔区	2月25日	YH-G2-3	广州市黄埔区永和田园东路 以北、井泉三路以西	工业用地	4871	3640	132	363	0%	广州达志新材料 科技有限公司
广州市	黄埔区	2月25日	AB1207029-1-1	广州市白云区太和镇北太路 以北、草塘路以西 AB1207029-1-1地块	工业用地	11778	11778	884	751	0%	广东超讯通信技 术股份有限公司



附件2：2019年一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

省市	区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积（㎡）	总建筑面积(㎡)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得单位
广州市	黄埔区	2月25日	AB1207029-1-2	广州市白云区太和镇北太路以北、草塘路以西 AB1207029-1-2地块	工业用地	10226	10226	665	650	0%	广州掌动智能科技有限公司
广州市	黄埔区	2月28日	KXCD-B1-5	广州市黄埔区瑞祥路以南、开创大道以西	工业用地	9828	9828	1258	1280	0%	杰创智能科技股份有限公司
广州市	天河区	3月1日	天河黄埔大道东646号地块	天河黄埔大道东646号地块	商务商业用地兼容居住用地	30946	98939	370676	37465	45%	合景
广州市	南沙区	3月8日	2019NJY-2	黄阁镇东湾村，进港大道北侧	居住用地、中小学用地、商业服务业设施用地	193081	649000	667870	10291	——	星河集团
广州市	南沙区	3月8日	2019NJY-1	南沙区庆盛枢纽	商业服务业设施用地、城市道路用地、交通枢纽用地、交通站场用地、防护绿地、广场用地	69630	69630	118970	17086	0%	統京有限公司
广州市	黄埔区	3月11日	HBPQ-C1-3	广州市黄埔区惠联路以北、联华路以西	教育科研用地	4474	4474	2951	6596	0%	广州时代精华教育投资有限公司
广州市	番禺区	3月12日	GY-PY1804	番禺区现代产业园GY-PY1804地块	工业用地	271378	271378	41928	1545	0%	时代广汽动力电池有限公司
广州市	荔湾区	3月21日	AF021920-2	广州市荔湾区北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	工业用地	16248.6	16248.6	14516.5	8934	0%	唯品会（中国）有限公司
广州市	荔湾区	3月21日	AF021920-3	广州市荔湾区北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	工业用地	24658.3	24658.3	22029	8934	0%	广州市中南院产学研投资有限公司
广州市	黄埔区	3月29日	KXCD-F1-3	广州市黄埔区开创大道以南、荔红一路以西	商业兼容商务用地（B1/B2）	23201	25754	83603	32462	0%	雪松君华置业(广州)有限公司
广州市	花都区	3月29日	G08-QCC25-1	花都区红棉大道以西、永祥路以南	工业用地	23201	66397	3249	489	0%	广州惠发物流有限公司



附件2：2019年一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

省市	区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积（㎡）	总建筑面积(㎡)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得单位
广州市	花都区	3月29日	G08-QCC25-3	红棉大道以西、大步路以东	工业用地	5047	7667	707	922	0%	风神物流有限公司
广州市	花都区	3月29日	G09-QCC01B	花都区东风大道以东、疏港大道以南	工业用地	55018	66397	2151	324	0%	广州花都汽车城发展有限公司
广州市	花都区	3月29日	G08-QCC02-1	花都区风神大道以北	工业用地	6937	6937	360	519	0%	广州市爱信汽车零部件实业有限公司
广州市	花都区	3月29日	G08-QCC04-1	花都区风神大道以南、岭西路以西	工业用地	15443	15443	2304	1492	0%	广州市海特力汽车零部件制造有限公司
广州市	花都区	3月29日	花港大道西地块二(A)	花都区花港大道以西、岐山路以北	工业用地	30252	30252	4206	1390	0%	广州阿尔特汽车技术有限公司
广州市	花都区	3月29日	花港大道西地块二(B)	花都区花港大道以西、岐山路以北	工业用地	8839	8839	1220	1380	0%	广州市极动焊接机械有限公司
广州市	花都区	3月29日	G08-QCC04-3	花都区风神大道以南、岭西路以西	工业用地	11655	11655	1566	1344	0%	广州市金鳄王机车零部件有限公司
广州市	番禺区	4月2日	SQG16-05	番禺区石碁镇石碁村储备用地二期SQG16-05地块	工业用地	9622	9622	1521	1580.75	0%	广州佛朗斯股份有限公司



南|粤|机|构

NANYUE MECHANISM

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司（简称“南粤评估”）系经工商行政管理部门和主管行业协会的批准，于2006年由广东南粤评估有限公司更名分立而来。

“南粤评估”是由隶属广东省建设厅的原广东省南粤评估事务所（成立于1994年5月，国家首批企业整体资产评估兼房地产一级评估机构）按照国家有关政策要求、规范地进行脱钩改制后成立的私营有限责任公司，具有独立法人资格，集房地产估价、土地评估、工程测量、不动产测绘、土地规划、资产评估多项资质为一体的专业技术服务机构。