

2019

第二季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2

2019.07

Contents

1

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

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



01

宏观经济

Macro-economy

2019年二季度中国经济运行总体态势

2019年二季度，国内外形势仍多变复杂，但中国经济增长保持了总体平稳、稳中有进的发展态势，主要宏观经济指标运行在合理区间，经济结构进一步在优化调整：

国内生产总值为237500.3亿元，增速为6.2%，虽然跟过去比确实有所放缓，但结合目前越来越严峻复杂的内外环境的大背景下，对比世界主要经济体来看，这个速度仍然体现了中国经济的合理性与稳定性。

近年，内需占GDP的比重在不断地提高，货物和服务净出口占GDP的比重在下降；同时，消费和投资增长速度比净出口的增长速度是要快。因此，**经济增长越来越依靠内需，特别是依靠消费的拉动作用。**

房地产投资去年以来一直保持较快增长，增速大概在10%左右，今年1-6月份略微有所回落，为10.9%；下阶段房地产市场在**稳地价、稳房价、稳预期**的总体形势下，不会出现大起大落。

基础设施投资1-6月份比1-5月份略有加快；制造业投资最近两个月小幅加快。在政策效应下，重大项目陆续落地见效，下一阶段**基础设施投资有望低位回升。**

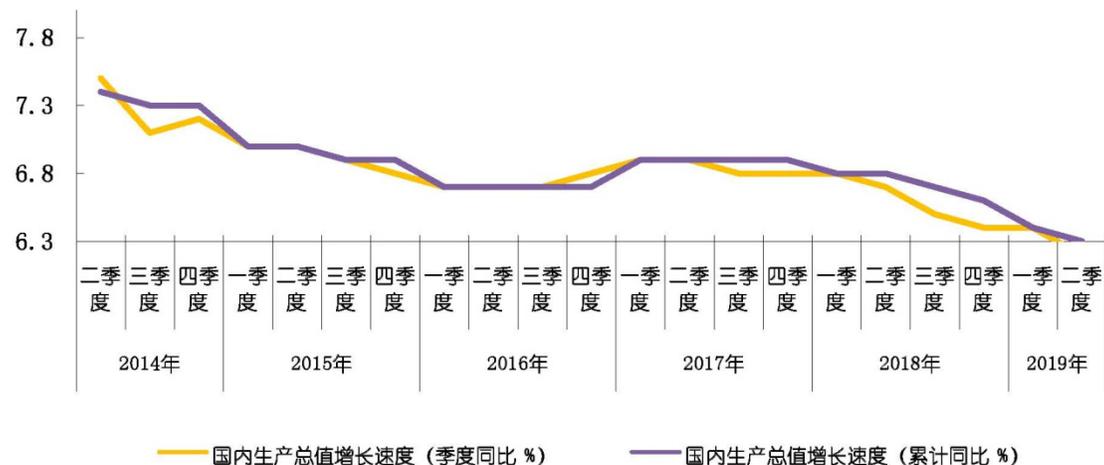
宏观经济：全国

2019年二季度国内生产总值为237500.3亿元，增速为6.2%

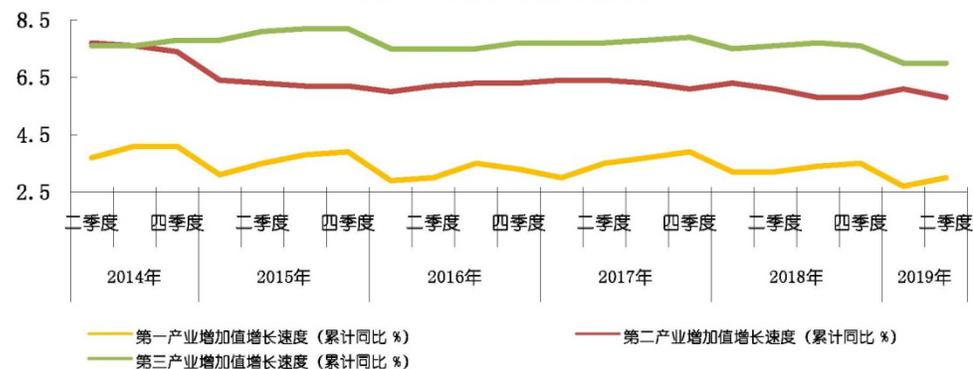
2019年二季度国内生产总值（当季值）为237500.3亿元，增速为6.2%，对比2018年二季度回落0.5个百分点；其中：

- 第一产业增加值为14437.6亿元，增速为3.3%，对比2018年二季度回升0.1个百分点；
- 第二产业增加值为97637亿元，增速为5.6%，对比2018年二季度回落0.4个百分点；
- 第三产业增加值为125425.7亿元，增速为7%，对比2018年二季度回落0.7个百分点。

国内生产总值增长速度



三次产业增长速度季度趋势



全国三次产业增加值（累计值）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)	23207	179983.5	247742.6	450933.2
同比增长 (%)	3	5.8	7	6.3
GDP比重 (%)	5.15	39.91	54.94	100

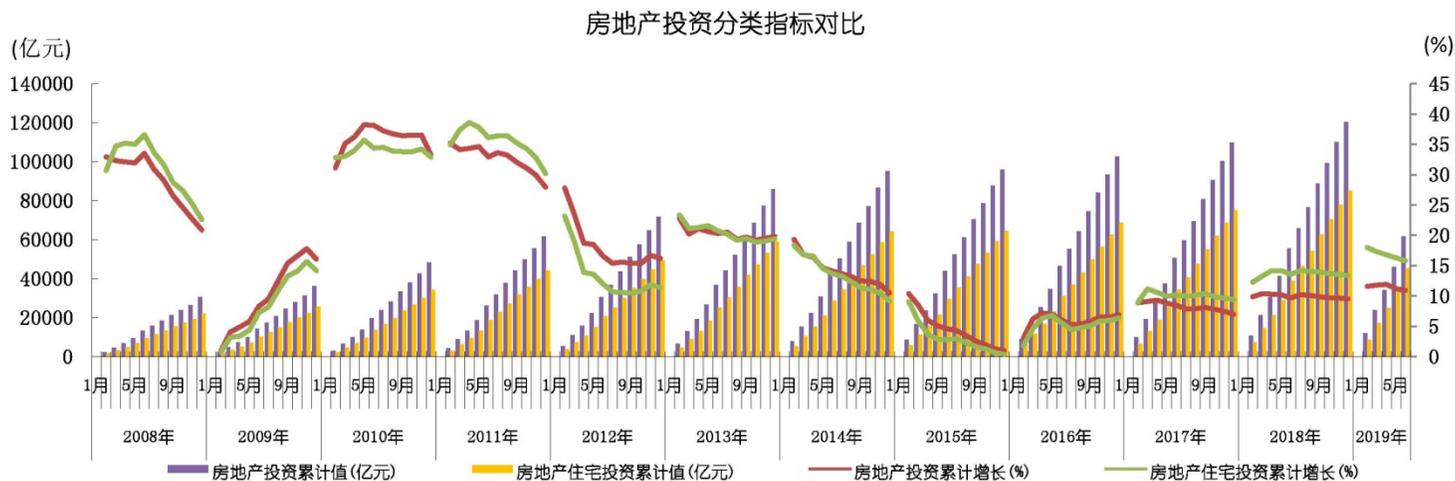
宏观经济：全国

截至2019年二季度，全国房地产开发累计投资61609.3亿元，同比增长10.9%

2019年二季度，全国房地产开发累计投资61609.3亿元，同比增长10.9%，增速比2019年1-3月份下降0.9个百分点；

- 其中，住宅投资45166.82亿元，增长15.8%，增速比2019年1-3月份下降1.5个百分点；
- 住宅投资占房地产开发投资的比重为73.31%，份额保持增加态势，商、办物业投资增速持续减缓，显示企业对商、办物业投资信心尚未完全恢复。

2019年二季度房地产累计投资构成



指标	累计值(亿元)	占比(%)	累计增速(%)
房地产投资	61609.30	100.00	10.90
按开发类型分：			
房地产住宅投资	45166.82	73.31	15.80
房地产办公楼投资	2814.96	4.57	-0.70
房地产商业营业用房投资	6183.37	10.04	-9.80
其它房地产投资	7444.16	12.08	8.60
按投资用途分：			
房地产开发建筑工程投资	34341.30	55.74	9.40
房地产开发安装工程投资	3237.31	5.25	-24.20
房地产设备工器具购置投资	849.98	1.38	22.00
房地产其它费用投资	23180.72	37.63	20.90
房地产土地购置费	20164.05	0.00	24.20

宏观经济：全国

2019年二季度，全国房地产业累计土地购置面积2543.33万平方米，同比下降33.1%

2019年二季度，全国房地产业土地累计购置面积8035.29万平方米，同比下降27.5%，跌幅比2019年1-3月份减少5.6个百分点；

- 房地产业土地成交价款3811.2亿元，下降27.6%，跌幅比2019年1-3月份增加0.6个百分点；
- 显示土地价格的增长在国家调控措施的作用下得到抑制。

房地产业土地购置成交情况



2019年二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)	8035.29	-27.50
土地成交价款(亿元)	3811.20	-27.60
土地购置单价(元/平方米)	4743.08	—

宏观经济：全国

2019年二季度，全国商品房累计销售面积75785.59万m²，同比下降1.8%

2019年二季度，全国商品房累计销售面积75785.59万m²，同比下降1.8%，跌幅比2019年1-3月份增加0.9个百分点；

- 商品住宅累计销售面积66180.61万m²，同比下降1%，跌幅比2019年1-3月份增加0.4个百分点；
- 办公楼累计销售面积1753.78万m²，同比下降10%，跌幅比2019年1-3月份减少1.1个百分点；
- 商业营业用房累计销售面积4612.05万m²，同比下降12.3%，跌幅比2019年1-3月份增加5.4个百分点；

房地产商品房销售面积分类物业对比



2019年二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 (%)
商品房	75785.59	0.00	-1.80
商品住宅	66180.61	87.33	-1.00
办公楼	1753.78	2.31	-10.00
商业营业用房	4612.05	6.09	-12.30

一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落

表1：2019年6月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

6月份，各地坚决贯彻落实党中央、国务院部署，始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，夯实主体责任，确保房地产市场平稳健康发展。

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：上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.3%和0.5%，北京下降0.1%。

31个二线城市环比上涨0.8%，涨幅连续三个月相同；

35个三线城市环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点

此外，

一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨达4.4%，涨幅比上月回落0.3。

二线城市新建商品住宅同比上涨11.4%，涨幅比上月回落0.7个百分点。

三线城市新建商品住宅同比上涨10.9%，涨幅比上月回落0.4个百分点。

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北京	99.9	103.9	140.6	唐山	101.3	113.9	128.5
天津	100.4	102.2	133.3	秦皇岛	101.1	120.3	142.5
石家庄	101.0	118.3	150.4	包头	99.7	109.9	119.7
太原	100.6	111.2	129.3	丹东	99.8	109.2	123.5
呼和浩特	101.8	122.2	137.4	锦州	100.2	113.4	114.8
沈阳	101.0	111.3	135.2	吉林	100.4	114.0	127.9
大连	101.2	112.2	134.0	牡丹江	100.2	111.8	121.1
长春	101.3	110.2	131.1	无锡	100.9	110.4	145.8
哈尔滨	101.1	113.7	136.6	扬州	100.9	113.6	141.8
上海	100.3	102.0	147.7	徐州	101.0	118.2	149.1
南京	100.1	104.3	150.8	温州	100.0	103.0	118.2
杭州	101.1	109.1	146.3	金华	100.5	106.4	129.8
宁波	100.8	108.4	134.8	蚌埠	100.5	110.2	128.5
合肥	100.4	107.7	159.5	安庆	100.3	110.3	126.2
福州	100.3	110.8	142.6	泉州	100.1	101.3	112.5
厦门	100.8	101.2	154.7	九江	100.8	110.7	137.1
南昌	100.1	109.2	139.1	赣州	100.0	106.0	125.1
济南	100.3	114.5	145.8	烟台	101.1	113.4	135.0
青岛	100.2	110.8	137.1	济宁	101.2	114.5	129.7
郑州	100.5	107.5	145.0	洛阳	102.5	116.7	135.6
武汉	101.0	114.6	152.2	平顶山	101.0	109.9	125.5
长沙	100.7	108.8	143.5	宜昌	99.6	110.6	132.0
广州	100.3	110.5	156.7	襄阳	100.7	115.7	127.8
深圳	100.5	101.3	147.1	岳阳	100.2	104.9	122.9
南宁	100.5	110.1	140.0	常德	100.5	112.3	127.2
海口	101.1	111.6	144.8	惠州	100.5	103.2	136.8
重庆	100.7	112.1	139.4	湛江	100.5	109.0	128.5
成都	101.3	113.0	145.6	韶关	100.4	104.8	124.6
贵阳	100.8	120.1	146.3	桂林	101.2	110.0	126.4
昆明	101.2	115.7	139.8	北海	100.7	112.8	138.1
西安	101.7	125.2	161.5	三亚	100.8	107.2	148.9
兰州	100.3	109.1	123.4	泸州	99.8	109.2	124.3
西宁	100.5	113.3	125.4	南充	100.1	110.9	129.5
银川	101.0	109.1	119.2	遵义	100.4	112.2	128.0
乌鲁木齐	100.8	106.5	118.2	大理	101.8	122.9	140.6

一二线城市二手住宅涨幅回落，三线城市涨幅微扩

表2：2019年6月70个大中城市二手住宅销售价格指数

6月份，4个一线城市二手住宅销售价格**环比**持平，上月为上涨0.1%。

其中：北京和广州持平，上海和深圳均下降0.1%。

31个二线城市上涨0.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点；

35个三线上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

此外：

一线城市二手住宅销售价格**同比**上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。

二线城市二手住宅销售价格同比上涨7.6%，涨幅比上月回落0.5个百分点。

三线城市二手住宅销售价格同比上涨7.9%，涨幅比上月回落0.3个百分点。

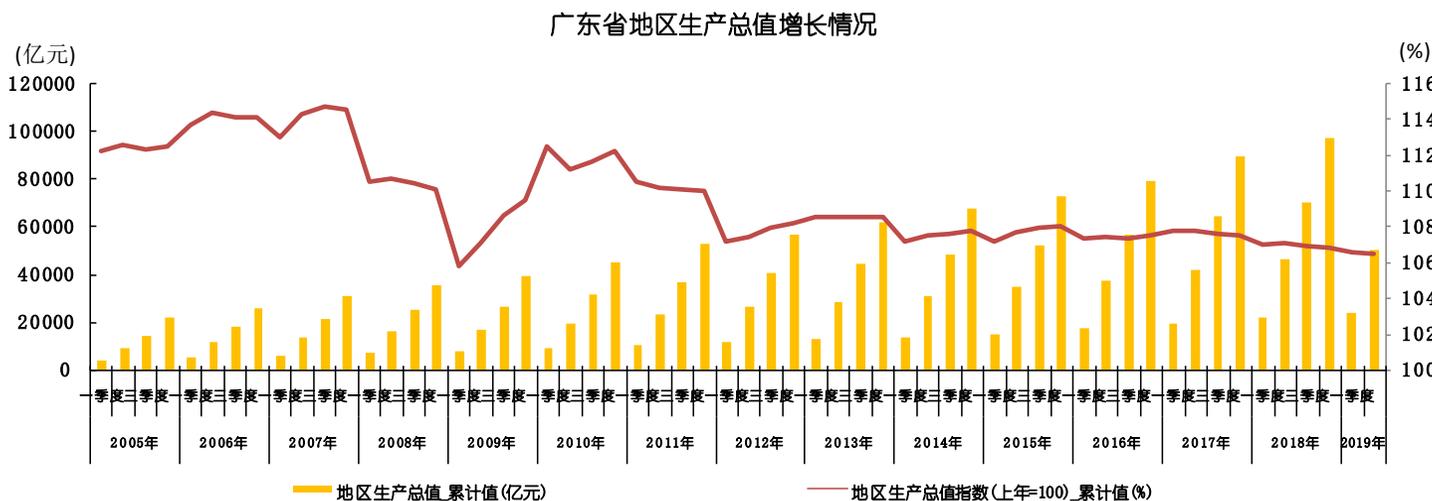
城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北京	100.0	100.1	146.9	唐山	101.1	112.0	120.3
天津	100.0	102.1	137.2	秦皇岛	100.9	112.9	126.5
石家庄	100.2	105.1	128.0	包头	100.8	107.9	110.9
太原	100.3	107.6	128.2	丹东	100.7	107.4	112.5
呼和浩特	101.3	123.7	130.3	锦州	99.8	105.7	101.0
沈阳	100.8	109.8	122.9	吉林	100.2	109.2	118.0
大连	100.5	108.7	120.7	牡丹江	99.9	105.2	111.0
长春	100.5	108.9	121.6	无锡	101.4	106.7	139.8
哈尔滨	100.7	110.2	125.2	扬州	100.8	109.6	125.9
上海	99.9	99.7	138.5	徐州	100.7	108.5	123.9
南京	100.2	102.2	140.5	温州	100.3	101.9	114.7
杭州	100.4	104.1	145.0	金华	100.7	103.2	120.9
宁波	100.8	104.6	127.5	蚌埠	100.7	108.6	122.8
合肥	100.2	104.0	158.7	安庆	99.7	105.0	120.3
福州	99.9	102.4	127.1	泉州	100.2	101.0	114.9
厦门	100.3	101.1	139.7	九江	100.4	107.7	124.9
南昌	99.7	108.6	132.5	赣州	100.2	107.7	125.6
济南	99.8	109.3	132.9	烟台	100.8	112.7	126.7
青岛	99.4	104.2	131.0	济宁	100.5	115.7	131.5
郑州	99.6	100.6	131.3	洛阳	100.9	111.1	120.4
武汉	99.7	104.9	146.6	平顶山	100.4	108.9	118.0
长沙	99.9	104.6	135.7	宜昌	99.2	106.7	122.0
广州	100.0	98.5	147.4	襄阳	100.6	112.8	121.6
深圳	99.9	102.6	153.9	岳阳	100.0	104.8	114.8
南宁	100.7	113.0	133.1	常德	99.5	105.6	114.6
海口	100.0	104.9	115.6	惠州	100.1	105.4	131.8
重庆	100.6	107.8	129.4	湛江	99.7	101.8	112.6
成都	100.1	106.5	118.2	韶关	100.3	107.1	117.1
贵阳	99.6	110.3	122.7	桂林	100.5	107.8	109.6
昆明	100.7	114.0	129.4	北海	99.8	108.5	123.8
西安	100.6	111.0	124.3	三亚	99.3	110.0	123.0
兰州	100.5	111.4	119.6	泸州	99.5	105.7	119.1
西宁	100.8	113.5	117.2	南充	100.7	105.8	121.2
银川	100.6	107.0	108.9	遵义	99.8	106.9	117.4
乌鲁木齐	100.7	108.8	126.5	大理	100.6	119.0	125.2

宏观经济：广东

2019年二季度，广东地区生产总值为50501.17亿元，同比增长6.5%

2019年二季度，广东地区生产总值(累计值)为50501.17亿元，地区生产总值指数为106.5，对比2018年二季度回落0.6个百分点；其中：

- 第一产业增加值为1689.42亿元，增速为3.6%，环比增0.1个百分点；
- 第二产业增加值为20521.99亿元，增速为4.9%，环比回落1.1个百分点；
- 第三产业增加值为28289.76亿元，增速为8%，环比上升0.8个百分点。



广东三次产业增加值(累计值)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)	1689.42	20521.99	28289.76	50501
同比增长(%)	3.6	4.9	8	6.5
GDP比重(%)	3.35	40.64	56.02	100

广东三驾马车(累计值)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)	20680.41	—	32806.8	53487
同比增长(%)	7.7	10.5	1.3	—
比重(%)	38.66	—	61.34	100

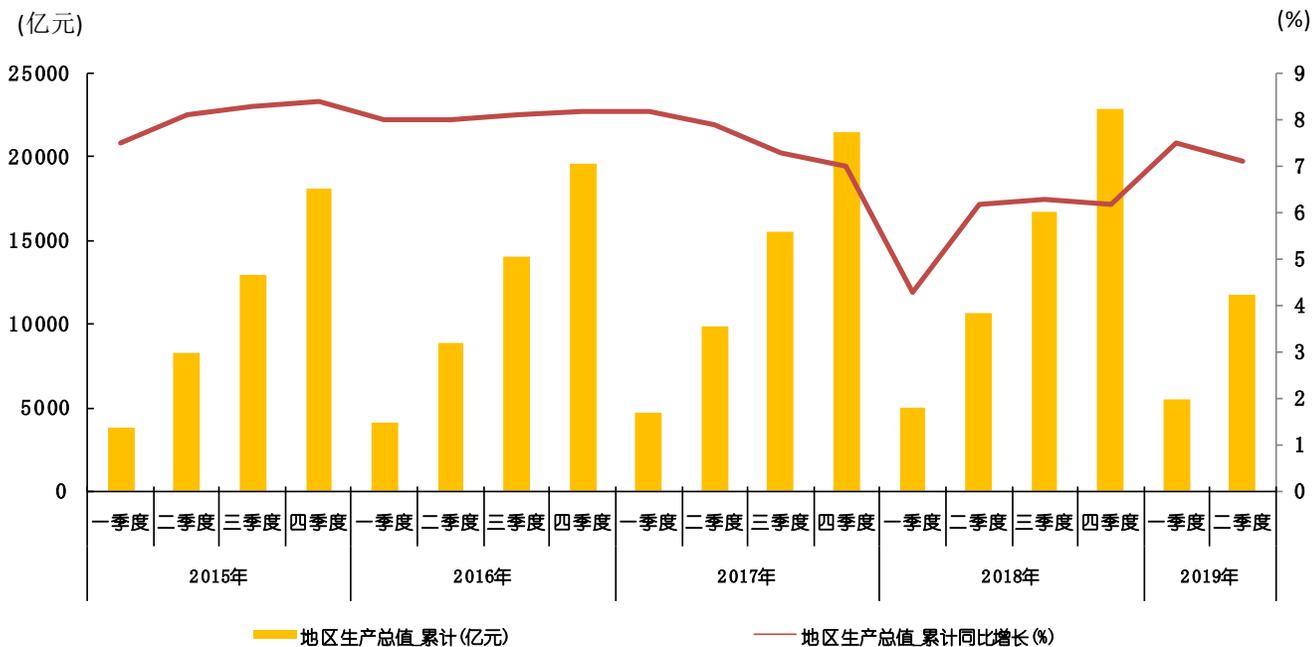
宏观经济：广州

2019年二季度，广州地区生产总值为11755.54亿元，同比增长7.1%

2019年二季度，广州地区生产总值(累计值)为11755.54亿元，地区生产总值同比增长7.1，环比回落0.4个百分点，其中：

- 第一产业增加值为103.04亿元，增速为3.1%，环比回落0.3个百分点；
- 第二产业增加值为3096.73亿元，增速为4%，环比回落1.1个百分点；
- 第三产业增加值为8555.77亿元，增速为8.6%，环比回落0.1个百分点。

广州市地区生产总值增长情况



广州三次产业增加值(累计值)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)	103.04	3096.73	8555.77	11755.54
同比增长(%)	3.1	4	8.6	7.1
GDP比重(%)	0.88	26.34	72.78	100

广州三驾马车(累计值)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)	4858.0985	—	4561.43	9419.5285
同比增长(%)	8.2	24.8	1.2	—
比重(%)	51.57	—	48.43	100



02

房地产政策回顾

Property market policy

在“稳房价、稳地价、稳预期”的主基调下，因城施策，各地稳定房地产市场发展

“稳房价、稳地价、稳预期”的主基调下，因城施策，二季度调控可以归纳为三大特点：一是在部分地区政策宽松后，部分地区再次收紧；二是以住建部为代表，两次“点名”房价上涨过快城市；三是各地调控政策层出不穷，或直接收紧或打补丁收紧，防止房价大幅波动。

从中央层面，中央对房地产的调控主要以稳为主，在“因城施策”下，地方政府更多的承担了调控主体角色。

从地方层面，多地限售、限购组合调控，同时抢人大战再掀高潮。限购方面，成都公布查处多个违规绕开限购项目；西安发布了三年以来第六次调控新政，进一步收紧“限购”，严控落户炒房。限售方面，内蒙古赤峰市出台新政，要求个人购买新建商品住宅的，取得不动产权证书满2年方可上市交易。此外，广州、佛山、杭州等城市逐步放开宽落户条件，加大人才吸引力度，抢人大战再掀高潮。

坚持房住不炒，“稳”字落实“因城施策、分类调控”

■ 4月，国规委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》，要继续加大户籍制度改革力度

国家发展改革委官网发布了《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知，其中指出：

- ① **超大、特大城市增加落户规模**：落户主要看社保和居住年限。而大城市，全面放开放宽落户条件，甚至全面取消落户限制，意味着将没有社保和积分限制。
- ② **允许租赁房屋的常住人口落户**：城市政府要探索采取差别化精准化落户政策，积极推进建档立卡农村贫困人口落户。允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。压实地方政府主体责任，强化督促和监测评估。
- ③ **公办校普遍向随迁子女开放**：文件指出，推进常住人口基本公共服务全覆盖。2019年底所有义务教育学校达到基本办学条件“20条底线”要求，在随迁子女较多城市加大教育资源供给，实现公办学校普遍向随迁子女开放，完善随迁子女在流入地参加高考的政策。
- ④ **推进建立统一的城乡居民医保制度**：全面推进建立统一的城乡居民医保制度，提高跨省异地就医住院费用线上结算率，推进远程医疗和社区医院高质量发展。
- ⑤ **扩大公租房和公积金的覆盖范围**：持续深化利用集体建设用地建设租赁住房试点，扩大公租房和住房公积金制度向常住人口覆盖范围。

落户标准情况一览

常住人口100万-300万的 II型大城市	要全面取消落户限制
常住人口300万-500万的 I型大城市	要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制
常住人口500万-1000万的 特大城市 常住人口1000万以上的超 大城市	要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

中央政策

坚持房住不炒，“稳”字落实“因城施策、分类调控”

■ 5月，国务院将住房租赁条例加入立法计划

5月11日，国务院办公厅发布《国务院2019年立法工作计划》，其中包括将住房租赁条例加入立法计划。早在2017年，我国首部专门针对住房租赁和销售的法规《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》就已经开始向社会公开征求意见。业内人士分析指出，2019年住房租赁条例再次列入立法计划，由此可见中央对住房租赁市场发展的重视。“住房租赁相关法律条例亟须出台，以进一步监管市场，保障租赁双方权益。”另一方面，地方政府也在陆续推出增加公寓供给、给予租金补贴等支持性政策。

■ 5月，四部委印发《关于进一步规范发展公租房的意见》，规范发展公租房，分类合理确定准入门槛

《意见》，就完善城镇住房保障体系，进一步规范发展公租房作出部署。意见指出，要以政府为主提供基本住房保障，因地制宜加大公租房发展力度，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。意见明确，要分类合理确定准入门槛，针对不同困难群体，合理设置准入条件，采取适当的保障方式和保障标准。对城镇低保、低收入住房困难家庭要实现应保尽保；对城镇中等偏下收入住房困难家庭要明确合理的轮候期，在轮候期内给予保障；对新就业无房职工和稳定就业外来务工人员，重点保障环卫、公交等公共服务行业，以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员，重在解决阶段性住房困难。



中央政策

坚持房住不炒，“稳”字落实“因城施策、分类调控”

■ 5月，央行降低中小银行存款准备金率

为贯彻落实国务院常务会议要求，建立对中小银行实行较低存款准备金率的政策框架，促进降低小微企业融资成本，从2019年5月15日开始，对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率。对仅在本县级行政区域内经营，或在其他县级行政区域设有分支机构但资产规模小于100亿元的农村商业银行，执行与农村信用社相同档次的存款准备金率，该档次目前为8%。约有1000家县域农商行可以享受该项优惠政策，释放长期资金约2800亿元，全部用于发放民营和小微企业贷款。

此次存款准备金率调整于5月15日、6月17日和7月15日分三次实施到位。5月15日，央行公告当日为实施该政策的首次存款准备金率调整，释放资金约1000亿元。

在第二次存款准备金率调整的同时，央行表示，为对冲税期、政府债券发行缴款等因素的影响，维护半年末流动性平稳，。



2019年政策定调“以稳为主，一城一策”，一方面中央坚持住房居住属性，稳步推进房地产税立法的大方向保持不变。各地结合市场运行现状，积极落实主体责任，防止楼市大起大落。房价、地价波动幅度较大的城市将被住建部预警提示，调控政策仍将从紧执行，确保房地产市场平稳健康发展。

省	市	主要内容
——	北京市	国管公积金对二套房“认房又认贷” 新政规定，借款申请家庭在本市无住房且名下仅有1笔住房贷款记录的，以及在本市仅有1套住房且名下无住房贷款记录或仅有同一套住房贷款记录的，按二套房贷款政策办理。换句话说，曾经贷款买过房，无论是商贷还是公积金贷，现在卖小买大，从4月15日起按二套房认定。被认定为二套以上住房的，不予贷款。
河北省	石家庄市	全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款 该通知明确，自4月1日起，住房公积金贷款对象仅限于购买家庭首套自住住房或第二套改善型自住住房的缴存职工，不得向购买家庭第三套及以上住房的缴存职工发放住房公积金个人住房贷款；在石家庄市内五区暂停发放住房公积金异地贷款的基础上，全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款；对离婚一年内的借款申请人实施差别化信贷政策。名下无房的，住房公积金贷款按照市区第二套自住住房信贷政策执行；名下有房的，视为是购买家庭第三套及以上住房等。
浙江省	苏州市	园区全域、高新区部分重点区新房实行3年的限售，园区全域所有二手房都纳入限售范围 该《意见》规定，苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域，新房限售3年；苏州工业园区全域二手房，限售5年。在苏州工业园区全域内，新取得预（销）售许可的商品住房，实行人才优先购买政策。
陕西省	西安市	进一步收紧“限购”，严控落户炒房，将临潼区纳入限购范围 ① 新迁入居民落户满一年方可购房：从市外迁入户籍的居民家庭（退伍转业、家属随军落户的除外）在本市住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的，应落户满1年，或在本市连续缴纳12个月的社会保险（或个人所得税）。 ② 非本市户籍社保个税满五年方可购房：本市户籍居民家庭在本市住房限购区域范围内无住房且能够提供5年以上（含5年）个人所得税或社会保险证明的，方可购买1套商品住房或二手住房。 ③ 临潼区纳入限购范围：将临潼区纳入住房限购范围，严格执行我市住房限购政策。
湖南省	长沙市	停止执行对二套房契税优惠政策 在长沙市范围内停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠税率，即对个人购买家庭第二套改善性住房，按4%的税率征收契税。
辽宁省	丹东市	非本地户籍家庭在市区范围限购1套新建商品住房，实行5年限售
内蒙古	赤峰市	要求个人购买新建商品住宅的，取得不动产权证书满2年方可上市交易

另一方面，部分城市政策有所松绑，随着山东菏泽在去年12月取消限购后，佛山、珠海、广州等多个城市对原有的政策进行了调整，未来各地将会持续结合市场运行现状，积极落实主体责任，一城一策防止楼市大起大落。

省	市	主要内容
广东省	广州市	在执行的一刀切限价政策改为根据周边楼盘浮动调整限价
—	北京市	近期挂牌出让的两块住宅用地均不设定住宅销售限价
广东省	佛山市	取消楼市限价，改变为单合同
安徽省	合肥市	国土局官网地块信息显示，2019年以来所有地块，限价要求消失
山东省	菏泽市	取消新二手房限制转让措施
辽宁省	大连市	取消参与积分落户的房屋办理落户之后，三年内不得抵押、转让的规定
甘肃省	兰州市	取消部分地区的限购政策，主要含西固区、九州开发区、高坪等偏远地区
广东省	珠海市	无房非户籍人士可购买1套房，斗门区没有社保要求
广东省	佛山市	公积金个人最高贷50万，144㎡住宅也可申请
广东省	佛山市	无房无贷家庭在费限购区域购房，首付比例降低至2成



地方政策

部分城市政策松绑，抢人大战再掀高潮

二季度，抢人大战进入白热化状态，从网红城市杭州宣布专科即可落户以来，各地蠢蠢欲动，就连中央都明确表态，除特大超大城市要大幅增加落户规模之外，其他所有城市全面放开放宽条件或全面取消落户限制。

部分城市人才引进政策

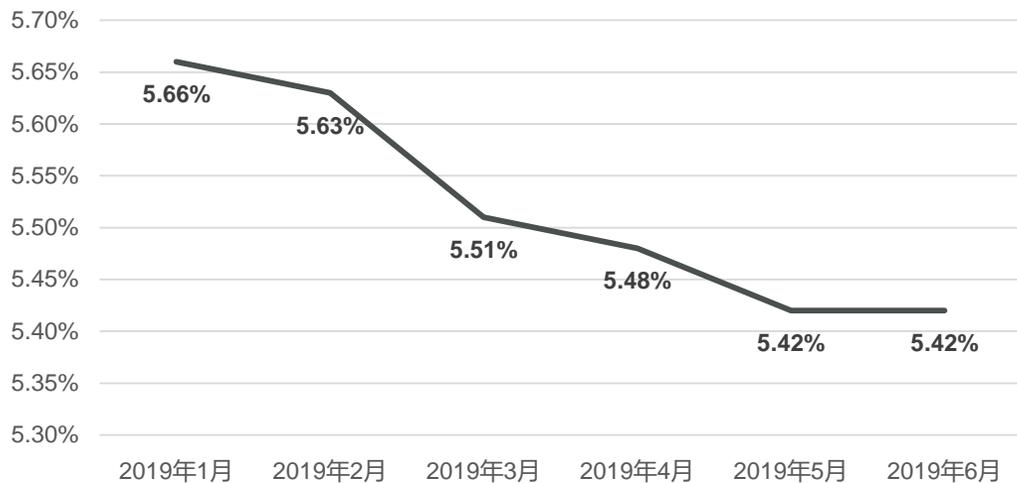
省	市	主要内容
浙江省	杭州市	全日制大学专科以上人才，在杭州工作并缴纳社保的，可直接落户
广东省	广州市	取消硕士研究生、博士研究生等人员入户社保参保年限限制，本科生连续半年社保可入户
广东省	广州市	“人才绿卡”制度：非广州户籍的8大类人才，在出入境和停居留、购房、购车、子女入学等方面提供户籍居民同等待遇。 对在广州工作的港澳高端人才和紧缺人才，按内地与香港个人所得税税负差额给予补贴，补贴免征个人所得税；筹建1000套港澳人才公寓，给符合条件的港澳青年租住支持兴办港澳子弟学校；鼓励港澳青年申领广州人才绿卡，在购房、购车、入学、就医等方面，享受市民同等待遇。
广东省	佛山市	《佛山市人才发展体制机制改革实施意见》 ：针对新引进国家级、省级、地方级领军人才，给予每人400万元、300万元、200万元安家补贴；对于全职新引进的博士后，每人给予30万元安家补贴，博士和副高级职称专业技术人才每人给予20万元安家补贴。而对于中级职称专业技术人才、高级技师及具有硕士学位的人才每人每月750元，具有本科学历的人才每人每月500元发放期限不超过36个月。
海南省	——	人才购房门槛再降低，未落户紧缺人才可购一套房
安徽省	合肥市	首套房贷已结清的家庭购买二套房，仍执行首套房利率
山西省	——	全面调整放宽5项户口迁移政策，放宽落户条件
内蒙古	呼和浩特市	印发《呼和浩特市大学毕业生安居工程（试点）实施办法》， 具有普通全日制本科及以上学历的应往届毕业生（往届3年及以内），可半价买房；采取按揭或公积金贷款，首付比例最低可按20%支付。
江苏省	南京市	发布《南京市企业博士安居工程实施办法》，对在宁企业工作的博士提供买房、租房等一系列安居政策。 取得博士学位（不限户籍、国籍）；在南京登记注册符合该市产业方向的企业（含改制的科研院所和已备案的新型研发机构）工作，单位为其缴纳社会保险；本人、配偶及未成年子女在南京无自有住房，且在本市5年内无住房登记信息和交易记录；与父母共有家庭唯一1套住房，视同无自有住房。

地方政策

首套房贷款平均利率持续下调，6月房贷利率为5.42%

二季度，房贷利率持续下调，截止2019年6月，全国首套房贷款平均利率为5.42%，目前已经降至2018年以来最低水平。整体而言，6月房贷利率的波动较大，且频率较快。二线城市纷纷上调房贷利率外，一线城市也出现了房贷利率回弹的迹象，广州地区带头调整。

近半年全国首套房平均利率走势图 (%)



二季度下调房贷利率一二线城市 (截止2019年6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%

“因城施策、一城一策”的总原则下，以稳定为大方向，各地逐步分化

从上半年楼市整体动态可以看出，中央对“房住不炒”的再次强调，对市场情绪、后续政策跟进起到了关键的引导作用。各地按照中央提出的“因城施策、一城一策”的总原则，做好稳地价、稳房价、稳预期的工作，有效促进房地产市场平稳健康发展。

- ①稳预期、控风险仍将是中央坚持的政策基调，大方向以稳为主；
- ②金融监管政策基调仍从严从稳，保障无房无贷购房需求为主；
- ③地方调控紧盯市场变化及时调整，政策优化方向明显分化；
- ④落户放宽、棚改减量持续影响二线城市、三四线城市供需加剧区域市场分化。

A complex network diagram with numerous nodes and connecting lines, rendered in shades of gray and black, occupies the left side of the page. The nodes are of varying sizes and colors, and the lines form a dense web of connections.

03

市场供求态势

Supply and demand

二季度广州土地市场供求分析

二季度广州新建商品房市场供求分析

二季度广州存量房市场供求分析

二季度广州租赁物业市场供求分析

土地供应

广州市土地挂牌出让66宗，供应面积环比上升66%

- 2019年第二季度广州供应各类土地总占地面积441.13万㎡，环比上升66%。
- 土地供应结构方面，主要以工矿仓储用地为主，供应面积278.94万㎡，环比上升51%；其次是居住用地，供应面积87.47万㎡；此外商住及综合用地和其他用地分别供应27.49万㎡、13万㎡。

2019年第二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（㎡）	874665	344435	274896	2789425	129991	4413411
建筑面积（㎡）	2253348	920695	633935	3293591	129991	7231560
宗数	13	7	6	39	1	66

- 区域方面，郊区仍保持供应主力的地位；
- 增城区以15宗地块位居榜首，朱村等多个板块集中供应居住用地；南沙区11宗地居次位；
- 中心区域，仅白云区有供应。

2019年第二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（㎡）	0	0	0	0	360656	1462615	632104	357261	504374	123846	972556	4413411
建筑面积（㎡）	0	0	0	0	619918	1610808	786979	903392	742905	288847	2278712	7231560
宗数	0	0	0	0	9	14	6	11	9	2	15	66

土地成交

二季度广州市土地成交343.30万m²，环比上升69%

- 2019年第二季度，广州共成交（出让）土地46宗，成交用地面积合计下343.30万m²，环比上升69%。
- 土地成交结构方面，纯住宅用地得益于增城区、白云区集中拍地，本季度共成交76.99万m²，工矿仓储用地成交面积204.01万m²，环比上升64%，其次，商住及综合用地成交12.76万m²，商服用地及其他综合用地分别成交35.87、13.43万m²

表1 2019年第二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（m ² ）	769908	358740	127639	2040115	134302	3430704
建筑面积（m ² ）	1656884	465268	249060	2339822	160300	4871334
宗数	14	9	2	19	2	46

- 区域方面，郊区仍保持成交主力的地位；其中黄埔、增城区成交13宗、10宗地，成为本季度成交主力；
- 中心区域，白云成交最多，有5宗地，其余天河、海珠、荔湾均有少量成交。

表2 2019年第二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（m ² ）	0	13051	1787	17114	359242	1094544	148596	1103586	87844	80013	524927	3430704
建筑面积（m ² ）	0	61927	7149	56706	705533	1005381	307149	1419699	124277	154100	1029412	4871334
宗数	0	2	1	1	5	13	4	8	1	1	10	46

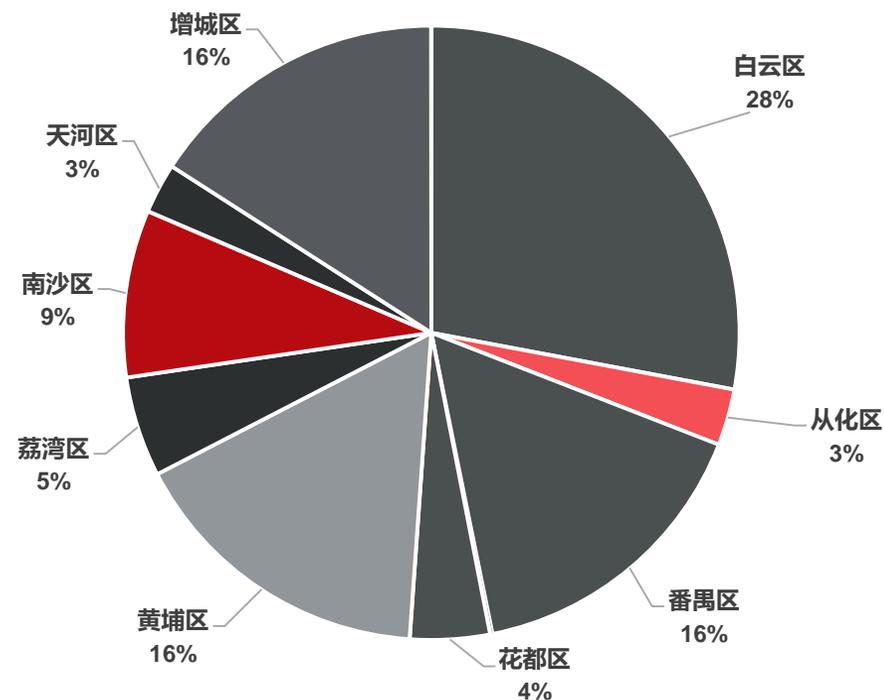
土地价格

二季度广州市土地成交金额373.62万元，环比上升63%

- 2019年二季度，广州市土地成交金额总计为373.62万元，环比上升63%，
- 2019年二季度，广州市土地成交综合平均楼面地价约为7670元/㎡，环比上升13%；
- 二季度，土地市场表现比一季度活跃，多个区域成交优质宅地，部分地块需要通过“竞自持”决定东家，此外，热点区域的土地市场气氛依然活跃。

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)	2563916	667958	259413	186555	58391	3736233
成交平均楼面地价 (元/㎡)	15474	14356	10416	797	3643	7670

2019年第二季度广州各区土地总成交金额结构



◆ 2019年二季度，广州市66宗成交土地中，仅3宗地均实现45%的高溢价成交，均为居住用地。

① 白云区人和镇方石村江人三路以南的居住地块，楼面地价17296元/㎡，由广州市瑞业房地产开发有限公司竞得。

② 番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一，楼面地价21631元/㎡，由广州中电建地产有限公司和上海兴泷置业有限公司联合体竞得。

③ 番禺区亚运大道北侧石楼镇新城地块一，楼面地价16095元/㎡，由广州广奥房地产发展有限公司竞得。

商品房：住宅

二季度供求环比显著回升，恢复往年正常表现，价格保持增长势头

- 2019年2季度，广州市商品房住宅供应量总计202.62万 m^2 ，环比上升23.46%；
成交量总计22675套，243.82万 m^2 ，环比波幅分别为25.01%，25.24%；
成交金额总计675.46万 m^2 ，环比上升36.09%；
成交均价达到27703元/ m^2 ，环比上升8.66%；
- 各区供求量明显回升，其中供应量（面积）越秀、天河、番禺、从化均大幅度增长；成交量（面积）则越秀、荔湾表现显著。
- 成交价格方面，总体表现稳定，各区波幅不大，其中黄埔、增城增幅均超过10%。

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 m^2)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万 m^2)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/ m^2)	增速 (%)
越秀区	2.1	1292.04%	124	275.76%	1.5	300.46%	9.1	314.27%	62278	3.45%
荔湾区	2.9	-82.45%	2214	70.70%	24.9	67.33%	115.1	68.50%	46166	0.70%
白云区	6.3	-20.13%	995	0.10%	10.7	0.08%	48.9	2.72%	45500	2.64%
海珠区	1.1	-35.12%	662	0.46%	6.8	-5.29%	34.4	-4.00%	50803	1.36%
天河区	4.0	317.91%	890	34.85%	9.4	36.25%	44.5	30.55%	47290	-4.18%
黄埔区	26.7	24.36%	2808	22.73%	30.8	28.08%	83.9	46.54%	27240	14.42%
番禺区	28.5	1158.73%	1752	-0.23%	22.1	4.51%	63.0	4.34%	28543	-0.17%
花都区	15.1	-50.26%	1648	31.11%	18.8	32.76%	36.1	38.88%	19208	4.60%
南沙区	25.3	-12.23%	4184	29.90%	43.3	34.07%	89.7	44.46%	20699	7.75%
增城区	74.9	53.17%	6366	25.02%	64.3	20.28%	134.2	51.10%	20860	25.62%
从化区	15.8	208.07%	1032	17.14%	11.2	17.71%	16.6	20.64%	14853	2.49%
全市	202.6	23.46%	22675	25.01%	243.8	25.24%	675.5	36.09%	27703	8.66%

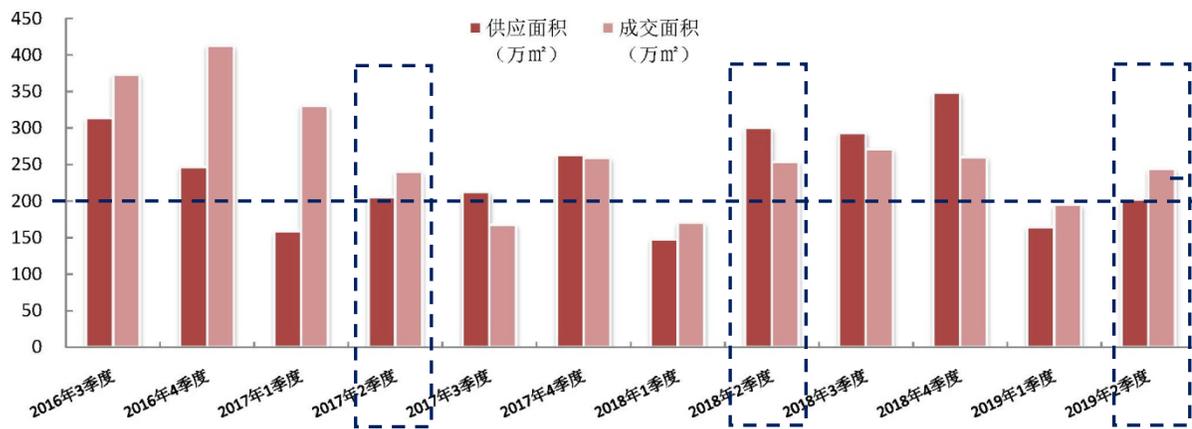
商品房：住宅

二季度供求环比显著回升，恢复往年正常表现，价格保持增长势头

■ 2019年二季度，广州市商品房住宅

- ◆ 供应量总计202.62万 m^2 ，环比上升23.46%，同比下降32.42%；
- ◆ 成交量总计243.82万 m^2 ，环比上升25.24%，同比下降3.86%；
- ◆ 成交均价达到27703元/ m^2 ，环比上升8.66%，同比上升49.29%；

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

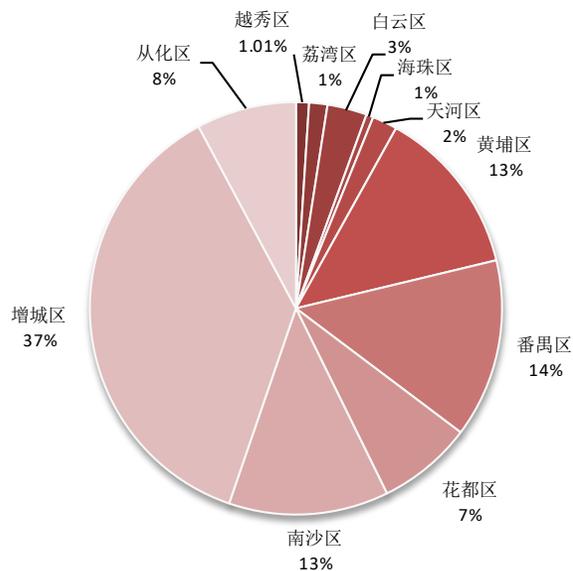


商品房：住宅

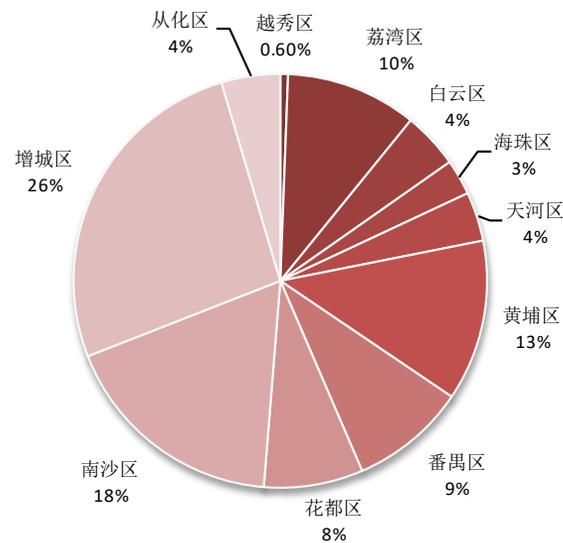
增城、南沙、番禺、黄埔、荔湾持续为市场焦点区域

- 在区域分布方面，2019年二季度，广州市商品房住宅
 - ◆ 主要供应区域为增城区、番禺区、黄埔区、南沙区，累计占全市比例达76.71%；其中中心城区供应16.3万 m^2 ，占全市份额为8.04%，而中心城区占比最大的为白云区，占全市份额为3.09%；
 - ◆ 主要成交区域为增城区、南沙区、黄埔区、荔湾区，累计占全市比例达67.01%；其中中心城区成交53.31万 m^2 ，占全市份额为21.87%，而中心城区占比最大的为荔湾区，占全市份额为10.22%。

2019年第二季度广州新建商品房住宅供应区域分布图



2019年第二季度广州新建商品房住宅成交区域分布图



商品房：商业

供应保持低量，交易量仍处于近年的相对高位

- 2019年二季度，广州市新建商业物业
 - ◆ 供应量总计5.15万 m^2 ，环比上升3.65%；
 - ◆ 成交量总计2212套，17.43万 m^2 ，环比波幅分别为16.67%，5.01%；
 - ◆ 成交金额总计42.08万 m^2 ，环比下降8.36%；
 - ◆ 成交均价达到24137元/ m^2 ，环比下降12.74%。
- 主要成交区域为番禺区、南沙区、增城区、黄埔区，累计占全市比例达68.32%；其中中心城区成交2.65万 m^2 ，占全市份额为15.19%，而中心城区占比最大的为天河区，占全市份额为7.52%。

2019年广州各行政区新建商业物业供求价分析表

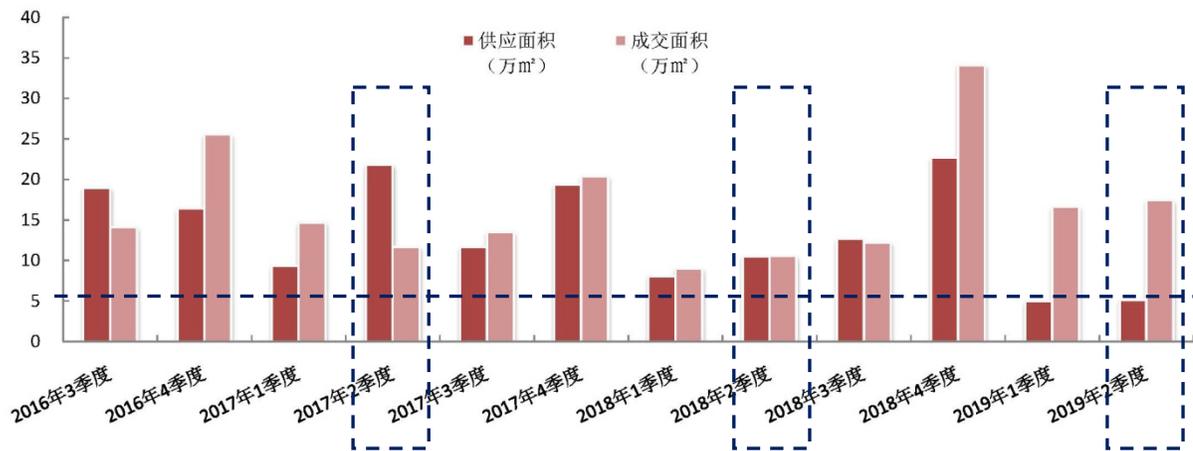
区域	供应面积 (万 m^2)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万 m^2)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/ m^2)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	1	-94.74%	0.0	-99.29%	0.0	-98.78%	37587	72.30%
荔湾区	0.1	-77.75%	114	42.50%	0.6	21.33%	2.9	6.02%	47390	-12.62%
白云区	0.0	-74.83%	94	-38.16%	0.5	-37.46%	1.7	-47.47%	34657	-16.00%
海珠区	0.2	上期无供应	25	-73.68%	0.2	-55.86%	1.2	-56.58%	53526	-1.62%
天河区	0.0	上期无供应	241	-8.71%	1.3	-58.05%	5.5	-48.17%	42307	23.55%
黄埔区	0.2	-87.82%	190	25.00%	2.0	43.83%	4.5	2.12%	22153	-28.99%
番禺区	1.4	8920.96%	452	75.19%	4.1	98.53%	9.8	62.35%	23867	-18.22%
花都区	1.1	505.30%	224	100.00%	1.6	38.52%	3.5	22.26%	21645	-11.74%
南沙区	0.5	-64.40%	428	9.18%	3.3	-4.03%	6.5	-5.76%	19902	-1.80%
增城区	1.6	40.43%	332	-2.06%	2.5	-7.68%	4.9	15.21%	19682	24.80%
从化区	0.0	-89.69%	111	236.36%	1.3	540.35%	1.5	261.57%	11690	-43.54%
全市	5.1	3.65%	2212	16.67%	17.4	5.01%	42.1	-8.36%	24137	-12.74%

商品房：商业

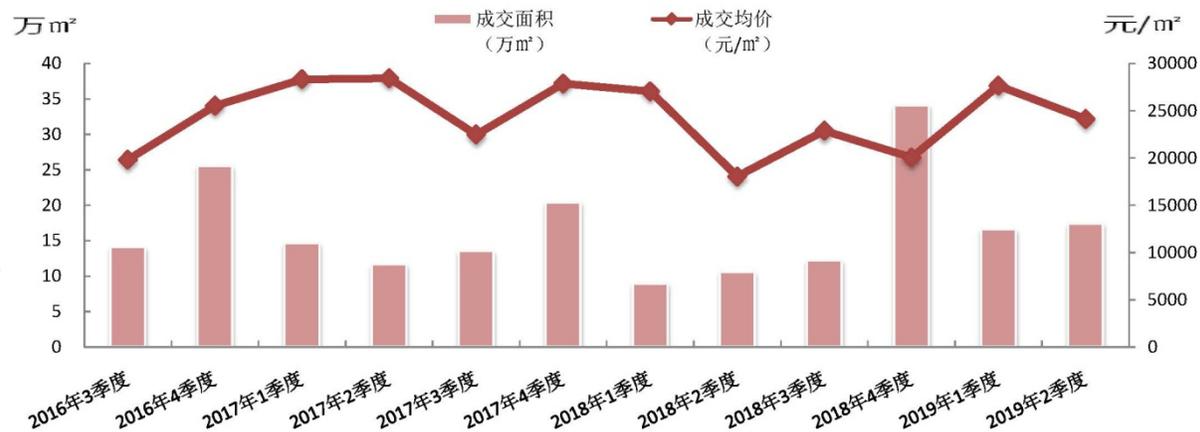
供应保持低量，交易量仍处于近年的相对高位

- 2019年二季度，广州市新建商业物业受到2018年底商业限售政策放宽的持续影响，交易量保持在较高水平
 - ◆ 供应量总计5.15万 m^2 ，环比上升3.65%；
 - ◆ 成交量总计2212套，17.43万 m^2 ，环比波幅分别为16.67%，5.01%；
 - ◆ 成交金额总计42.08万 m^2 ，环比下降8.36%；
 - ◆ 成交均价达到24137元/ m^2 ，环比下降12.74%。
- 反映在330政策的影响下，市场仍在消化前期库存，而开发企业新建商业物业的意愿仍未恢复。

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

供应、交易量持续回升，价格亦出现反弹迹象，库存办公物业进一步得到释放

- 2019年二季度，广州市新建办公物业
 - ◆ 供应量总计18.09万㎡，环比上升175.39%；
 - ◆ 成交量总计1229套，15.22万㎡，环比波幅分别为52.29%，28.19%；
 - ◆ 成交金额总计38.62万㎡，环比上升70.23%；
 - ◆ 成交均价达到25376元/㎡，环比上升32.8%。
- 主要成交区域为黄埔区、南沙区、番禺区、荔湾区，累计占全市比例达71.33%；其中中心城区成交4.39万㎡，占全市份额为28.82%，而中心城区占比最大的为荔湾区，占全市份额为11.31%。

2019年广州各行政区新建办公物业供求价分析表

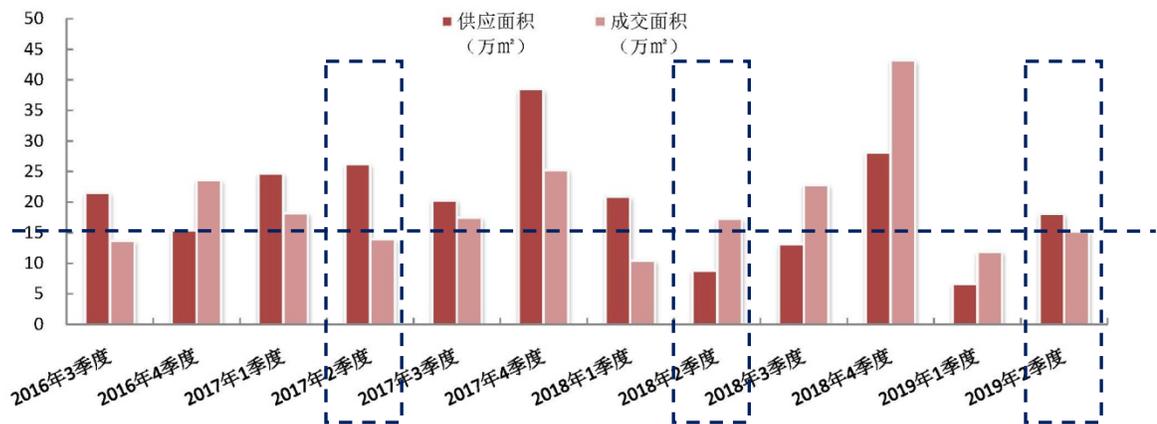
区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	-100.00%	4	0.00%	0.0	-28.88%	0.1	-50.69%	20127	-30.66%
荔湾区	0.0	上期无供应	111	上期无成交	1.7	上期无成交	4.6	上期无成交	26488	——
白云区	0.0	上期无供应	46	283.33%	0.8	277.34%	0.8	-14.08%	10128	-77.23%
海珠区	4.0	上期无供应	23	360.00%	0.4	229.96%	0.8	41.53%	22955	-57.11%
天河区	0.0	上期无供应	96	92.00%	1.5	162.95%	5.1	227.85%	34734	24.68%
黄埔区	0.6	-90.42%	523	308.59%	4.7	85.69%	14.1	126.22%	30185	21.83%
番禺区	3.5	上期无供应	109	47.30%	1.9	68.85%	7.0	129.04%	36537	35.65%
花都区	6.0	上期无供应	40	-64.29%	1.1	-73.02%	1.8	-70.46%	15873	9.48%
南沙区	0.0	上期无供应	175	-37.50%	2.5	13.60%	3.8	21.09%	15070	6.59%
增城区	4.0	上期无供应	102	-28.17%	0.5	-29.80%	0.5	-37.81%	9017	-11.40%
从化区	0.0	上期无供应	0	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	本期无成交	——
全市	18.1	175.39%	1229	52.29%	15.2	28.19%	38.6	70.23%	25376	32.80%

商品房：办公

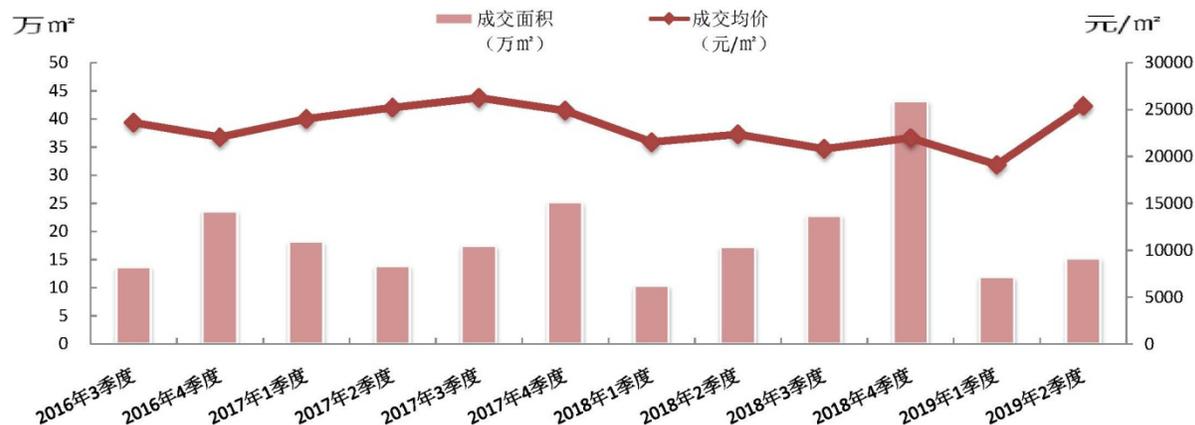
供应、交易量持续回升，价格亦出现反弹迹象，库存办公物业进一步得到释放

- 1季度，广州市新建办公物业市场虽然没有承接2018年底利好而持续反弹，但二季度则表现为供求价齐升的态势，其中：
 - ◆ 供应量总计18.09万 m^2 ，环比上升175.39%；
 - ◆ 成交量总计1229套，15.22万 m^2 ，环比波幅分别为52.29%，28.19%；
 - ◆ 成交金额总计38.62万 m^2 ，环比上升70.23%；
 - ◆ 成交均价达到25376元/ m^2 ，环比上升32.8%。
- 反映包括用地以及可售货量等范畴内的库存办公物业进一步得到释放，而且随着330政策的持续，这类早期规划的产品将更为稀缺，存在更强的增值预期。

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

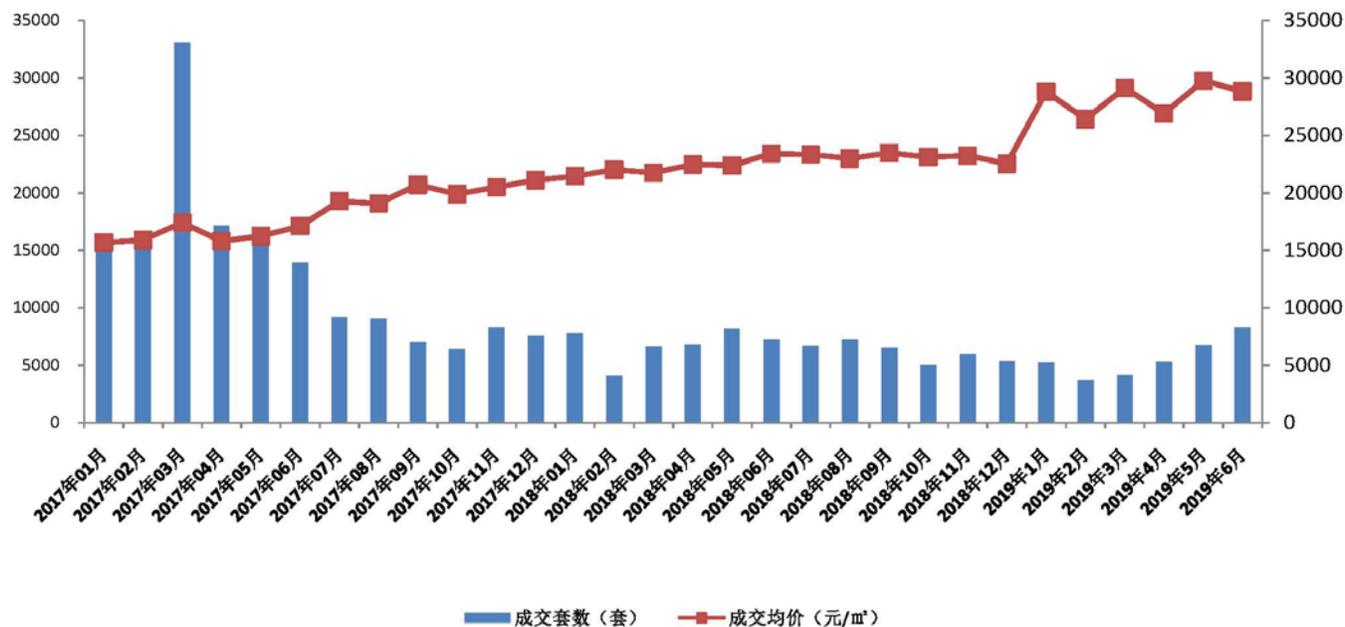


存量房：住宅

2019年二季度存量住宅成交20295套，合计198.3万 m^2 ，环比增长54.12%，63.94%

- 2019年二季度，全市存量住宅成交20295套，成交面积198.3万 m^2 ，环比分别增长54.12%，63.94%。存量住宅成交自5月份突破6000套/月关口，到6月份突破8000套/月，预计交易量仍有增长空间。
- 另一方面，二季度全市存量住宅成交均价为28632元/ m^2 ，突破28000元/ m^2 的关口，并在此水平维持波动。
- 从区域上看，中心区域存量住宅成交8915套，成交80.7万 m^2 ，成交均价41335元/ m^2 ，其中，天河区成交2412套，均价50313元/ m^2 ，均居首位。

2017-2019年6月广州市存量住宅物业交易量价趋势图



广州2019年第二季度存量住宅物业各区成交均价

区域	成交均价 (元/ m^2)	增速 (%)
越秀区	47924	24.22%
荔湾区	33880	5.52%
白云区	30220	-0.02%
海珠区	40118	6.12%
天河区	50313	9.07%
黄埔区	27346	4.71%
番禺区	25545	5.03%
花都区	14960	8.99%
南沙区	19470	25.63%
增城区	17939	5.69%
从化区	13317	4.22%
全市	28632	1.48%

存量房：商业

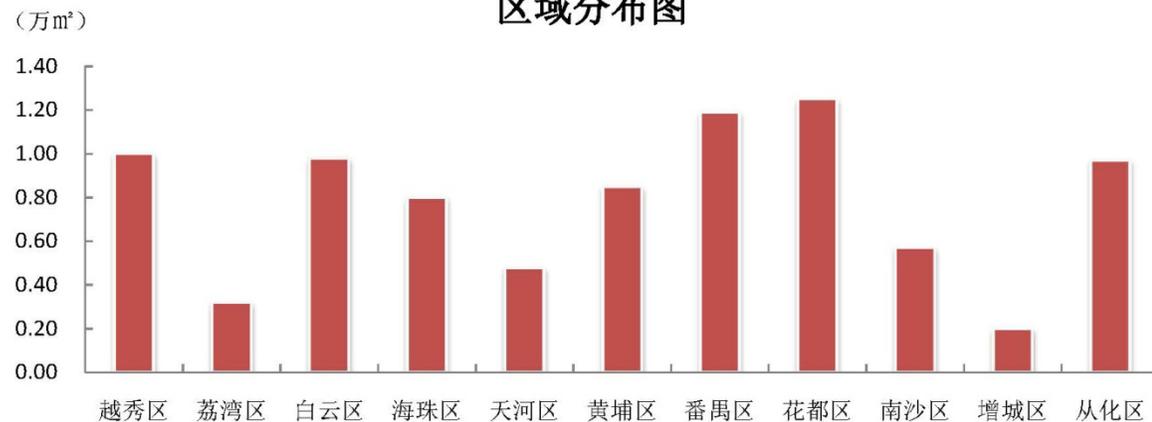
2019年二季度存量商业成交923套，8.6万m²，环比增长43.32%，44.22%

- 2019年二季度存量商业成交923套，8.6万m²，环比增长43.32%，44.22%，反映存量商业交易多为大面积物业。
- 从区域上看（以面积计算），花都区成交149套，1.3万m²，为全市之首，其次则为番禺区。

广州2019年第二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m ²)	增速 (%)
越秀区	158	68.09%	1.0	117.39%
荔湾区	36	28.57%	0.3	-28.89%
白云区	100	49.25%	1.0	206.25%
海珠区	53	1.92%	0.8	150.00%
天河区	52	-1.89%	0.5	-51.52%
黄埔区	81	32.79%	0.9	11.84%
番禺区	115	2.68%	1.2	11.21%
花都区	149	60.22%	1.3	38.89%
南沙区	62	244.44%	0.6	185.00%
增城区	24	-41.46%	0.2	-45.95%
从化区	93	272.00%	1.0	646.15%
全市	923	43.32%	8.6	44.22%

2019年2季度广州存量商业物业成交量
区域分布图



存量房：办公

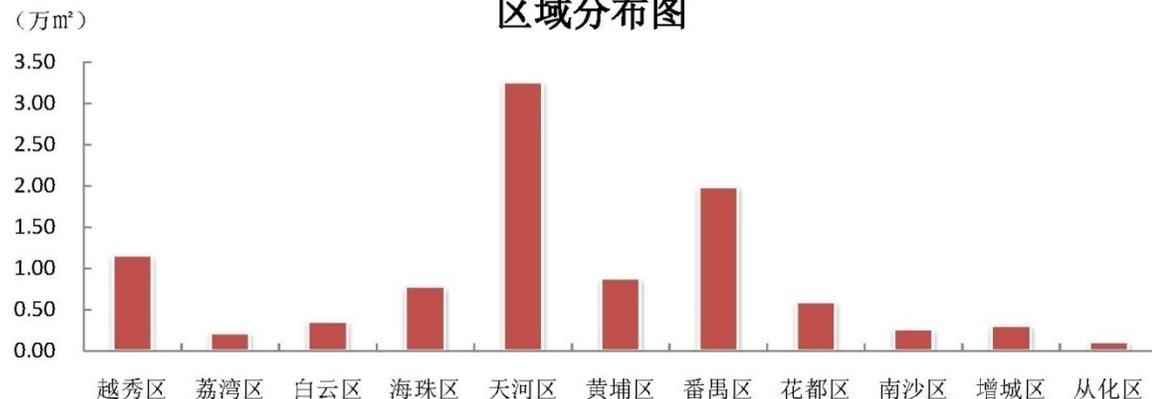
2019年二季度存量办公成交1068套，合计9.9万㎡，环比分别下滑15.09%，27.63%

- 2019年二季度存量办公成交成交1068套，合计9.9万㎡，环比分别下滑15.09%，27.63%；
- 从区域上看（以面积计算），天河区成交298套，3.3万㎡，为全市之首，其次则为番禺区与越秀区。

广州2019年第二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	122	40.23%	1.2	2.65%
荔湾区	33	43.48%	0.2	4.76%
白云区	51	18.60%	0.4	50.00%
海珠区	80	37.93%	0.8	44.44%
天河区	298	-6.58%	3.3	20.30%
黄埔区	114	29.55%	0.9	22.22%
番禺区	179	5.92%	2.0	51.91%
花都区	82	60.78%	0.6	81.82%
南沙区	50	51.52%	0.3	42.11%
增城区	37	12.12%	0.3	29.17%
从化区	22	-8.33%	0.1	-26.67%
全市	1068	15.09%	9.9	27.63%

2019年2季度广州存量办公物业成交量
区域分布图



租赁：住宅

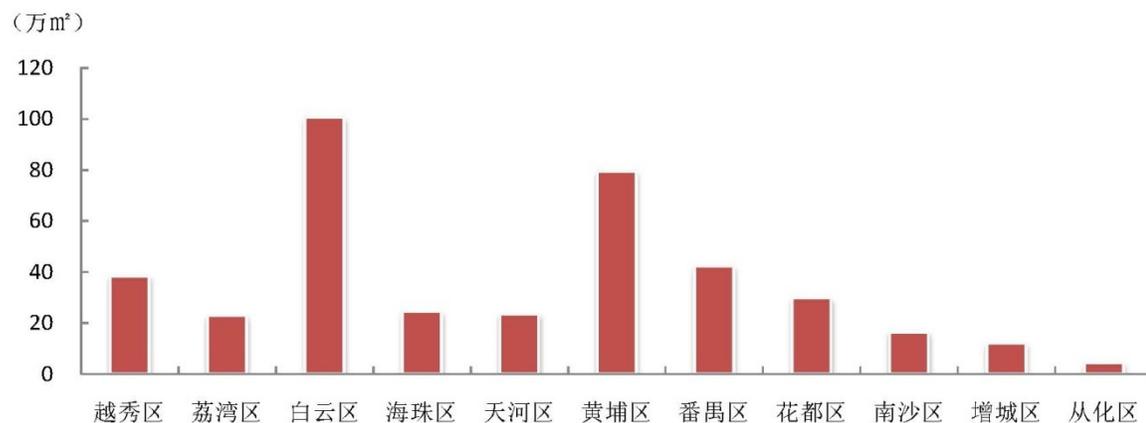
2019年二季度住宅租赁登记68213套，合计395万 m^2 ，环比增长55.24%，70.45%

- 2019年二季度住宅租赁登记68213套，合计395万 m^2 ，环比增长55.24%，70.45%；
- 从区域上看（以面积计算），白云区签约20895套，100.6万 m^2 ，为全市之首，其次则为黄埔区

广州2019年第二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 m^2)	增速 (%)
越秀区	8120	25.66%	38.5	27.20%
荔湾区	5436	27.67%	22.9	35.16%
白云区	20895	260.51%	100.6	283.27%
海珠区	3763	32.27%	24.5	37.27%
天河区	4101	82.27%	23.6	73.00%
黄埔区	8106	19.47%	79.5	85.82%
番禺区	10869	14.94%	42.5	19.86%
花都区	2541	6.18%	29.8	11.15%
南沙区	2749	-1.33%	16.5	18.81%
增城区	1471	78.09%	12.1	76.01%
从化区	162	95.18%	4.5	353.51%
全市	68213	55.24%	395.0	70.45%

2019年2季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

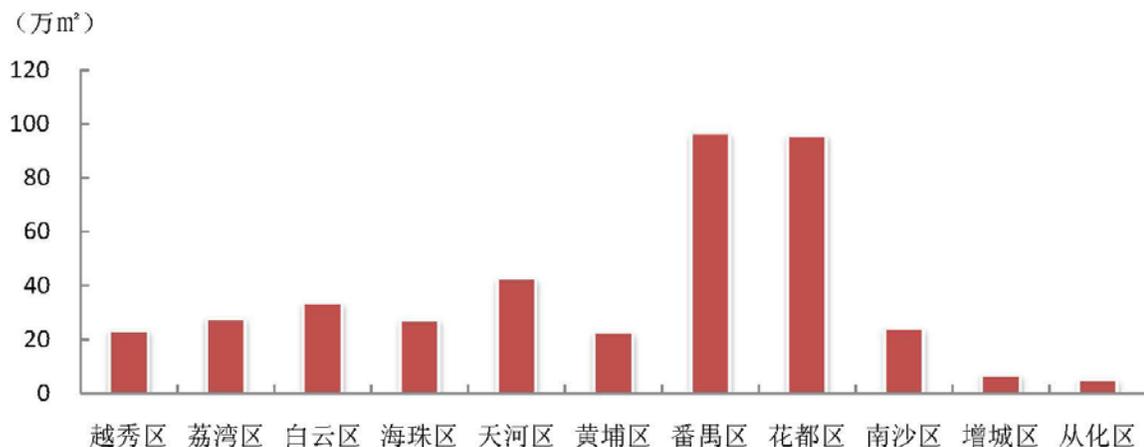
2019年二季度商业租赁登记21597套，合计406.4万m²，环比增长40.24%，1.34%

- 2019年二季度商业租赁登记21597套，合计406.4万m²，环比增长40.24%，1.34%；
- 从区域上看（以面积计算），番禺、花都区签约居前二位，分别为5478套（96.7万m²），2706套（95.7万m²）。

广州2019年第二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m ²)	增速 (%)
越秀区	1966	40.73%	23.5	23.84%
荔湾区	1983	36.10%	27.9	48.71%
白云区	1081	15.37%	33.6	15.26%
海珠区	1700	25.28%	27.3	15.69%
天河区	3296	51.54%	42.8	40.55%
黄埔区	1397	30.93%	22.7	24.57%
番禺区	5478	54.53%	96.7	48.57%
花都区	2706	39.84%	95.7	-38.15%
南沙区	1293	23.85%	24.2	15.53%
增城区	302	72.57%	6.8	-56.84%
从化区	395	27.01%	5.2	-2.72%
全市	21597	40.24%	406.4	1.34%

2019年2季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

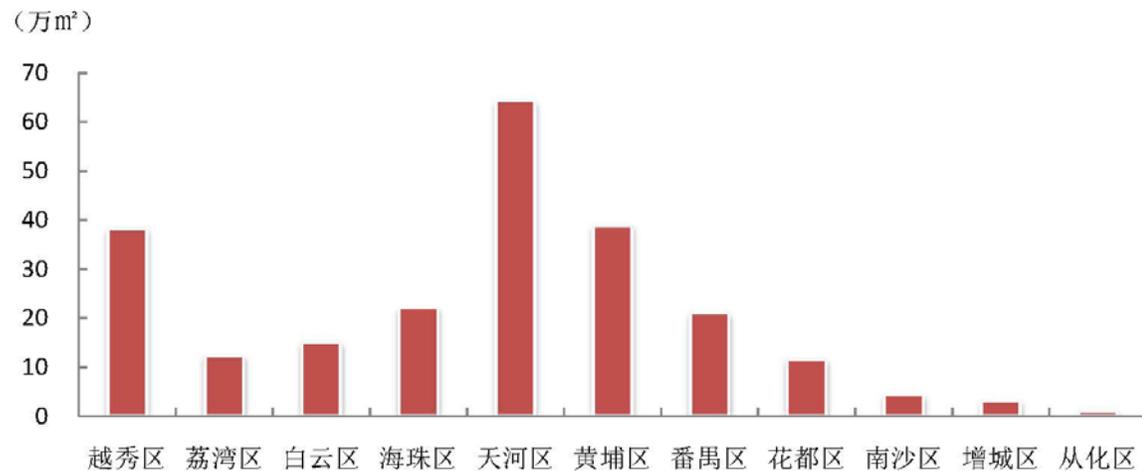
2019年二季度办公租赁登记14392套，合计232.2万m²，环比增长36.62%，28.61%

- 2019年二季度办公租赁登记14392套，合计232.2万m²，环比增长36.62%，28.61%；
- 从区域上看（以面积计算），天河区签约3301套，64.4万m²，为全市之首，其次则为黄埔区与越秀区。

广州2019年第二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m ²)	增速 (%)
越秀区	3071	45.13%	38.3	34.64%
荔湾区	1014	27.23%	12.4	10.00%
白云区	579	47.70%	15.1	83.24%
海珠区	1341	21.47%	22.1	5.21%
天河区	3301	32.62%	64.4	37.20%
黄埔区	2088	27.71%	38.8	15.55%
番禺区	1618	48.58%	21.1	43.10%
花都区	699	36.26%	11.6	35.35%
南沙区	426	64.48%	4.4	-4.41%
增城区	180	125.00%	3.1	119.44%
从化区	75	25.00%	1.1	-42.35%
全市	14392	36.62%	232.2	28.61%

2019年2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年二季度广州土地市场供应明细

附件2：2019年二季度广州土地市场成交明细

附件1：2019年二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(万元)	保证金	起始楼面地价 (元/m ²)	竞拍方式
白云区	4月22日	—	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	10610	42136	居住用地	70年	容积率≤	111661	26500	26500.1	限地价竞自持
白云区	5月28日	AB290107	白云区鹤龙街黄边村AB2901071地块	5227	10265	商务用地/商业用地	50年	容积率：≤6.0 绿化率：≥26%	8912	1785	8681.9	竞价
白云区	5月28日	B0808011、 AB0808022	白云区钟落潭镇五龙岗村健康城融资地块	169697	312908	二类居住用地 (R2)	70年	—	343573	68715	10980.0	限地价+竞自持+ 竞配建+摇号
白云区	6月13日	AB1006093-1	新广从路东侧白沙6号	5920	10672	工业用地	50年	容积率≤2.0	803	161	752.4	竞价
白云区	6月13日	AB1006093-2	新广从路东侧白沙6号	10686	21372	工业用地	50年	容积率≤2.0	1466	294	685.9	竞价
白云区	6月13日	AB2906056 AB2906010	白云新城AB2906056、AB2906010地块	31669	58058	商业用地兼容商务用地	50年	容积率≤2.0	71489	14300	12313.4	竞价
白云区	6月13日	AB2201024 AB2201136	太和镇AB2201024、AB2201136地块	100279	117954	商业用地兼容商务用地	50年	—	127107	25422	10776.0	竞价
白云区	6月13日	AB2901027 AB2901067	鹤龙街黄边村AB2901027、AB2901067地块	14707	34692	商务用地	50年	—	29524	5905	8510.3	竞价
白云区	6月17日	AB0403070	广州市白云区江高镇居家用品园区AB0403070地块	11861	11861	工业用地	50年	容积率≤4.0且 ≥2.0	875.91	176	738.5	竞价
从化区	5月25日	—	从化区江埔街九里步果场地块	80012.8	154100	地块一：二类居住用地 地块二：商业用地	70年 50年	容积率：地块一 ≤2.8，地块二 ≤2.0 绿化率：地块一 ≥35%，地块二 ≥30%	110960	22192	7200.5	限地价+竞自持+ 摇号

附件1：2019年二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 (㎡)	建筑面积 (㎡)	土地用途	出让年限	规划条件	起始价(万元)	保证金	起始楼面地价 (元/㎡)	竞拍方式
从化区	5月25日	—	从化区太平镇S118与G105路口西北侧地块	43833	134747	商业用地/二类居住用地/商务用地/交通场站用地(B1/R2/B2/S4)	70年 50年	容积率: ≤3.5 绿化率: ≥25%	105103	21100	1646.9	限地价+竞自持+摇号
番禺区	6月18日	ZCJ12-01	番禺区钟村街谢村村ZCJ12-01地块	394049	394049	游乐公园用地(G1(B31))	50年	容积率≤0.44	143136	28630	3632.4	竞价
番禺区	6月18日	ZCJ12-02	番禺区钟村街谢村村ZCJ12-02地块	123062	236000	旅馆用地(B14)	50年	容积率≤1.92	215605	43121	9135.8	竞价
番禺区	6月18日		番禺区化龙镇现代产业园(汽配产业园区)地块16	26796	42873.6	工业用地	50年	容积率≤1.6	4823.28	965	1125.0	竞价
番禺区	6月20日	NCG12-01	番禺区南村镇樟边村NCG12-01地块一	33287	33287	工业用地	50年	容积率: ≥2.0且≤4.0	11383	2277	3419.7	竞价
番禺区	6月22日	—	番禺区沙湾镇福涌地块	34467	29154	工业用地	50年	容积率≤2.0	2655.93	532	911.0	竞价
番禺区	6月25日	SQG16-02	番禺区石碁镇石碁村储备用地二期SQG16-02地块	20443	51615	一类工业用地(M1)	70年	容积率: ≤3.0	3614	723	700.2	竞价
花都区	4月4日	G09-QCC01A-1	花都区东风大道以东、沿江大道以南G09-QCC01A-1地块	95142	124060	工业用地	50年	容积率≤1.6	7513	3756	606	竞价
花都区	4月4日	G08-QCC04-2	花都区风神大道以南、岭西路以西G08-QCC04-2地块	34187	89445	工业用地	50年	容积率≤3.0	4264	2132	477	竞价
花都区	4月8日	G09-QCC01A-1	花都区东风大道以东、沿江大道以南G09-QCC01A-1地块	95142	95142	工业用地	50年	容积率≤1.6	7513	3756	790	竞价
花都区	4月8日	G08-QCC04-2	花都区风神大道以南、岭西路以西G08-QCC04-2地块	34187	34187	工业用地	50年	容积率≤3.0	4264	2131	1247	竞价

附件1：2019年二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(万元)	保证金	起始楼面地价 (元/m ²)	竞拍方式
花都区	5月15日	G08-SL2	花都区平步大道以北、芙蓉大道以西G08-SL2地块	87844	124277	居住用地	70年	——	146354	29280	11776.4	限地价+竞自持
花都区	6月14日	G10-YY01-3B	雅瑶中路以南、凤凰南路以东G10-YY01-3B地块分地块一	7111	13008	工业用地	50年	——	930	465	714.9	竞价
花都区	6月14日	G10-YY01-3B	雅瑶中路以南、凤凰南路以东G10-YY01-3B地块分地块二	9244	13008	工业用地	50年	——	930	465	714.9	竞价
花都区	6月17日	——	花都区机场北进场路以西、花都大道以北空港物流园区一地块(B)分地块一	63406	116804	物流仓储用地	50年	容积率≤2.0	4819	2409	412.6	竞价
花都区	6月17日	——	花都区机场北进场路以西、花都大道以北空港物流园区一地块(B)分地块二	78111	132974	物流仓储用地	50年	容积率≤2.0	5486	2743	412.6	竞价
黄埔区	4月12日	XJ-5-1	广州市黄埔区西基路以北	194132	194132	工业用地	50年	容积率≤3.0	40918	8183	2108	竞价
黄埔区	4月12日	ZSCN-D1-5	知识城南起步区知识大道以南、永九快速路以东	148557	148557	商业、商务混合用地	50年	容积率≤3.8	228204	45641	15361	竞价
黄埔区	4月18日	YH-0-8	广州市黄埔区永和禾丰横路以南、禾丰三街以东	39527	39527	工业用地	50年	容积率≤2.0	1564	313	396	竞价
黄埔区	4月29日	KXCD-B2-4	广州市黄埔区开创大道以西、瑞祥路以南	27607	27607	工业用地	50年	容积率≤2.5	3218	1166	1165.65	竞价
黄埔区	4月29日	KXC-K1-11	黄埔区开泰大道以北、新阳西路以东	24068	24068	工业用地	50年	容积率≤3.0	56536	23490	23490.1	竞价
黄埔区	4月30日	JLZL-B-1-3	广州市黄埔区广汕路以北、九龙大道以西	508451	508451	二类工业用地(M2) 公园绿地(G1) 水域用地(E1) 道路用地	50年	容积率≤3.0	47732	9547	938.773	竞价

附件1：2019年二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(万元)	保证金	起始楼面地价 (元/m ²)	竞拍方式
黄埔区	5月10日	ZSCB-A3-1	永九快速路以东、钟太快速路以北	50037	50037	工业用地 (M1)	50年	容积率≤3.0	4394	879	878.2	竞价
黄埔区	5月10日	ZSCB-B3	永九快速路以东、智慧大道 (钟太快速路) 以北	65857	65857	工业用地 (M1)	50年	容积率≤3.0	2387	478	362.5	竞价
黄埔区	5月25日	SWD-C-1	黄埔区生物岛SWD-C-1地块	16836	20203	其他商务用地 (B29) 兼容工业用地 (M1)	50年	容积率: ≤1.2 绿化率: ≥40%	5831	1167	2886.2	竞价
黄埔区	6月20日	ZSCXN-B1-5	中新广州知识城智慧大道以东、 引资大道以北	66020	66020	工业用地	50年	容积率: 1.2	5777	1156	875.0	竞价
黄埔区	6月22日	HP-DS-01	广州市黄埔区广园快速路以南、 丰乐路以西	70145	176484	工业用地 (M1) 防护绿地 (G2)	50年	容积率≤4.0	44121	20	2500.0	竞价
黄埔区	6月22日	LG-YZ-01	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼 珠地段	16373	196476	商务兼容商业用 地	50年	容积率≤12.0	144227	28846	7340.7	竞价
黄埔区	6月25日	YH-O-9	广州黄埔区永盛路以南、禾丰 四街以西	12639	30550	工业用地 (M2)	50年	容积率: ≤2.5	1125	532	368.2	竞价
黄埔区	6月25日	ZSCFX-F1-1	知识城新能源新材料及智能芯 片园区, 改革大道以西、人才 大道以北	222366	62839	工业用地 (M1)	50年	容积率: ≥2.0且≤3.0	15398	3080	2450.4	竞价
南沙区	4月18日	2019NGY-3	横沥工业园内	16823	16823	工业用地	20年	容积率≤4.0	647	130	385	竞价
南沙区	4月18日	2019NGY-4	南沙黄阁镇, 虎沙大道以南、 黄阁东一路以西, 黄阁东二路 以东	55105.8	55105.8	工业用地	50年	容积率≤3.0	8961	1793	1626	竞价
南沙区	4月26日	2019NJY-3	广州南沙新区明珠湾起步区 C2-31-04(1)、C2-31-04(2) 地块	16546	140641	商服用地	50年	容积率≤10.4	110400	7850	7850	竞价

附件1：2019年二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
南沙区	4月30日	2019NJY-3	广州南沙新区明珠湾起步区C2-31-04(1)、C2-31-04(2)地块	16546	158839	商务设施用地 (B2) 兼容商业设施用地 (B1)	50年	(1)地块容积率≤10.4; (2)地块容积率≤8.5	110400	22080	6950.43	竞价
南沙区	5月7日	2019NJY-4	南沙区横沥镇灵山岛尖C1-11-10、C1-13-01(1)、C1-13-01(2)地块	47626	94960	C1-11-10地块为二类居住用地 (R2), C1-13-01 (1) 地块为二类居住用地、商业用地 (R2/B1), C1-13-01 (2) 地块为公共交通场站用地 (S41)	70年 40年	容积率≤ 3.5	110500	23000	11636.5	竞价
南沙区	5月7日	2019NJY-5	南沙区横沥镇灵山岛尖C1-16-01地块	24945	87307	二类居住用地、商业用地、商务用地 (R2/B1/B2)	70年 40年	容积率≤ 3.5	99200	20000	11362.2	竞价
南沙区	5月29日	2019NGY-5	南沙区智能网联汽车园内	46719	46719	工业用地	50年	容积率: ≥1.2且≤3.0	1827	366	391.1	竞价
南沙区	5月29日	2019NGY-6	南沙区智能网联汽车园内	40006	40006	工业用地	50年	容积率: ≥1.5且≤3.0	1557	312	389.2	竞价
南沙区	6月14日	2019NJY-6	广州南沙新区明珠湾起步区C2-24-07(1)、C2-24-07(3)地块	14465	100170	商务用地 (B2) 兼容商业用地 (B1)	50年	(1)地块容积率≤8.9 (3)地块容积率≤5.1	69690	13938	6957.2	竞价
南沙区	6月27日	2019NJY-8	南沙区横沥镇灵山岛尖C1-14-01、C1-13-03地块	40165	83349	C1-14-01地块为二类居住用地 (R2) C1-13-03地块为商业设施用地 (B1)	70年 50年	C1-14-01地块≤2.5 C1-13-03地块≤1.5	96330	20000	11557.4	限价竞自持摇号
南沙区	6月27日	2019NJY-9	南沙区横沥镇灵山岛尖C1-17-01、C1-17-02、C1-17-03、C1-16-03地块	38314	79472	C1-17-01地块为公园绿地 (G1) C1-17-02为居住区服务设施用地 (R22) C1-17-03地块为二类居住用地、商业用地、商务用地 (R2/B1/B2) C1-16-03地块为商业用地 (B1)	70年 50年	C1-17-03地块≤ 3.7 C1-16-03地块≤ 1.5	85511	18000	10759.9	限价竞自持摇号
增城区	4月18日	83101220 A19033	增城区永宁街章陂村	130334	130334	工业用地	50年	容积率≤4.0	20600	4200	1581	竞价

附件1：2019年二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
增城区	5月13日	83105234 A18023	增城区派潭镇背阴村	129991	129991	旅馆用地 (B14)	50年	容积率≤1.2	57410	11490	4416.5	竞价
增城区	5月14日	83001208 A19124	增城区荔城街罗岗村	28502	85506	居住用地	70年	容积率≤3.0	102600	21000	11999.2	竞价
增城区	5月14日	83101227 A19038	增城区永宁街九如村、 白水村	54600	160273	工业用地 (M1)	50年	容积率≤3.0	4440	900	277.0	竞价
增城区	5月25日	83103241 A19021	增城区中新镇三迳村	31109	65052	居住用地	70年	容积率: ≤2.5 绿化率: ≥30% 建筑 密度: ≤30%	65052	65060	10000.0	限地价+竞自持+ 摇号
增城区	6月3日	83101245 A19056	增城区永宁街郭村村、 百湖村	33333.2	30735	工业用地	50年	容积率≤3.0	2220	500	722.3	竞价
增城区	6月14日	83101231 A19034	增城区永宁街叶岭村	133653	400958	居住用地	50年	容积率≤3.0	400958	200480	10000.0	限价竞自持摇号
增城区	6月17日	83101231 A1903	增城区永宁街叶岭村	133653	400958	居住用地	70年	容积率≤3.0	400960	200480	10000.1	限价竞自持摇号
增城区	6月17日	83101227 A18068	增城区永宁街九如村、 白水村	17783.8	53351.4	工业用地	50年	容积率≤3.0	1440	300	269.9	竞价
增城区	6月18日	83002206 A19037	增城区增江街陆村村	39277	117831	居住用地	70年	容积率≤3.0	111940	22390	9500.0	限价竞自持摇号
增城区	6月18日	83001220 A19135	增城区荔城街庆丰村	27799.7	72279.2	居住用地	70年	容积率≤2.6	100000	2000	13835.2	限价竞自持摇号
增城区	6月18日	83102200 A19022	石滩镇郑田村	106340	319019	居住用地	70年	容积率≤3.0	175800	1000	5510.6	限价竞自持摇号
增城区	6月20日	83101240 A19072	增城区永宁街简村村	17957.3	70033.5	居住用地	70年	容积率≤3.9	17510	1000	2500.2	限价竞自持摇号
增城区	6月25日	83003208 A19017	增城区朱村街横壆村	66009.1	198027	二类居住用 地 (R2)	70年	容积率≤3.0	214000	42800	10806.6	限价竞自持摇号
增城区	6月26日	83001205 A19173	增城区荔城街五一村黄 牛田	22215	44364	二类居住用 地 (R2)	70年	容积率: ≤2.5	60700	12200	13682.3	限价竞自持摇号

附件2：2019年二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

区域	成交时间	宗地编号	宗地编号	用途	出让面积 (m ²)	总建筑面积(m ²)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得单位
白云区	6月3日	—	白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块	居住用地	10610	42136	111661	26500.1	6%	广州市君堂房地产有限公司
白云区	6月25日	—	广州市白云区人和镇方石村江人三路以南	居住用地	103924	176054	282501	16046	21%	广州市嘉恒房地产有限公司
白云区	6月25日	—	广州市白云区人和镇方石村江人三路以南地块	居住用地	67695	162356	280807	17296	45%	广州市瑞业房地产开发有限公司
白云区	7月3日		白云区钟落潭镇五龙岗村健康城融资地块	居住用地 (R2)	169697	312908	411573	13153	20%	广东保利房地产开发有限公司
白云区	7月3日	AB2906009	白云区白云新城AB2906009地块	商业用地/商务用地 (B1/B2)	12649	43950	61099	13902	0%	广州白云金融控股集团有限公司
白云区	7月7日	AB2901071	白云区鹤龙街黄边村AB2901071地块	商务用地/商业用地 (B2/B1)	5277	10265	8921	8691	0%	广州云翔房地产开发有限公司
从化区	7月3日		从化区江埔街九里步果场地块	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1)	80013	154100	110960	7201	0%	广州广胜房地产开发有限公司
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
番禺区	4月10日	BC0407010 BC0407034	番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块二	居住用地	50198	102582	217811	21233	35%	深圳市龙光房地产有限公司
番禺区	4月10日	BC0407004 BC0407032 BC0407003 BC0407031	番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一	居住用地	59975	108542	234782	21631	45%	广州中电建地产有限公司和上海兴泷置业有限公司联合体
番禺区	4月10日	—	番禺区亚运大道北侧石楼镇新城地块一	居住用地	28801	86403	139067	16095	45%	广州广奥房地产发展有限公司
海珠区	4月10日	AH040108、 AH040110	海珠区琶洲西区AH040108与AH040110地块跨市政道路连接体地块	商务设施用地兼容商业设施用地	1787	7149	4812	6731	0%	广州福铭置业有限公司
花都区	6月18日	G08-SL2	广州市花都区平步大道以北、芙蓉大道以西G08-SL2地块	居住用地	87844	124277	156354	12581	7%	广州市隽康房地产开发有限公司
黄埔区	4月18日	LG-YZ-05	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块	商务兼容商业用地	10102	10102	62611	61978.8	0%	广州市大洋房地产开发公司 广州永龙建设投资有限公司 广州传媒控股有限公司

附件2：2019年二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得单位
黄埔区	4月28日	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	工业用地	13168	13168	1726	1310.75	0%	广州华银健康科技有限公司
黄埔区	5月14日	ZSCN-D1-5	知识城南起步区知识大道以南、永九快速路以东	商业、商务混合用地	148557	148557	228204	15361	0%	广东绿地投资有限公司、广州永龙建设投资有限公司
黄埔区	5月25日	YH-A3-8	广州市黄埔区长岭居永顺大道以南、有轨电车岭福车辆段以西	医疗卫生用地 (A5) 交通场站用地 (S4) 商业用地兼容其他服务设施用地兼容社会停车场用地(B1/B9/S42)	133252	116286	134343	11553	0%	万达地产集团有限公司
黄埔区	5月25日	YH-0-8	广州市黄埔区永和禾丰横路以南、禾丰三街以东	工业用地 (M2)	39527	73076	1564	214	0%	广州西门子变压器有限公司
黄埔区	5月24日	KXCD-B2-4	广州市黄埔区开创大道以西、瑞祥路以南	工业用地	27607	27607	3218	1166	0%	广州玛斯特智能装备有限公司
黄埔区	5月24日	KXC-K1-11	黄埔区开泰大道以北、新阳西路以东	工业用地	24068	24068	56536	23490	0%	科学城 (广州) 投资集团有限公司
黄埔区	5月28日	KXC-K1-11	黄埔区开泰大道以北、新阳西路以东KXC-K1-11	商业用地兼容商务用地 (B1/B2)	24068	24068	56536	23490.1	0%	科学城 (广州) 投资集团有限公司
黄埔区	5月29日	JLZL-B-1-3	广汕路以北、九龙大道以西JLZL-B-1-3地块	工业用地 (M2) 公园绿地 (G1) 水域用地 (E1)	508451	508451	47732	938.773	0%	广州宝能汽车有限公司
黄埔区	5月28日	ZSCB-A3-2	广州开发区知识城国际生物医药创新园区内, 创新大道以西, 智慧西路以北ZSCB-A3-2地块	工业用地	33014	33014	3011	912.037	0%	广州百济神州生物制药有限公司
黄埔区	7月3日	ZSCB-B3	广州开发区中新广州知识城永九快速路以东、智慧大道(钟太快速路)以北ZSCB-B3地块	一类工业用地	65857	2387	2387	10000	0%	广东恒瑞医药有限公司
黄埔区	7月3日	ZSCB-A3-1	广州开发区中新广州知识城永九快速路以东、钟太快速路以北知识城ZSCB-A3-1地块	一类工业用地 (M1)	50037	4394	4394	10000	0%	广州绿叶生物医药投资有限公司

附件2：2019年二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得单位
黄埔区	7月7日	SWD-C-1	广州市黄埔区生物岛南端，星汉一路以东、环岛路以北地块	其他商务用地（B29） 兼容一类工业用地（M1）	16836	20203	5831	2886	0%	广东恒瑞医药有限公司
荔湾区	4月10日	AF040225-B	芳村大道南以西，鹤洞路以南AF040225-B地块	居住用地	17114	56706	196571	34665	23%	广州广奥房地产发展有限公司
南沙区	4月18日	2019NGY-2	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	工业用地	858053	858053	16939	197.412	0%	恒大国能新能源汽车（广东）有限公司
南沙区	4月28日	2019NGY-1	南沙区庆盛片区横六路以南，纵三路以西，横五路以北	地块一：商业用地（B1） /商务用地（B2） 地块二：新兴产业园综合用地MO	14308	47275	13715	2901.11	0%	中国中铁股份有限公司
南沙区	5月24日	2019NGY-3	横沥工业园内	工业用地	16823	16823	641	381	0%	广汽丰田汽车有限公司
南沙区	5月24日	2019NGY-4	南沙黄阁镇，虎沙大道以南、黄阁东一路以西，黄阁东二路以东	工业用地	55105.8	55105.8	8961	1626	0%	广汽丰田汽车有限公司
南沙区	6月14日	2019NJY-5	南沙区横沥镇灵山岛尖C1-16-01地块	居住用地	24945	87307	136990	15690.6	38%	广州诚茂房地产开发有限公司
南沙区	6月14日	2019NJY-4	南沙区横沥镇灵山岛尖C1-11-10、C1-13-01(1)C1-13-01(2)地块	二类居住用地、商业用地、公共交通场站用地	47626	94960	148453	15633.2	34%	广东佳兆业房地产开发有限公司
南沙区	7月7日	2019NGY-5	南沙区智能网联汽车园内2019NGY-5	一类工业用地（M1）	46719	140157	1827	281	0%	联晶智能电子有限公司
南沙区	7月7日	2019NGY-6	南沙区智能网联汽车园内2019NGY-6	一类工业用地（M1）	40006	120018	1557	130	0%	广东芯聚能半导体有限公司

附件2：2019年二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得单位
天河区	7月3日	AT090913、 AT090917	天河区金融城起步区AT090913、 AT090917地块之间地下空间地块	地下停车场及通道	4311	4311	981	2276	0%	广州市邦杰置业有限公司
天河区	7月3日	AT090946	天河区金融城起步区AT090946地块	商务用地 (B2) 兼容商 业用地 (B1)	8740	57616	97717	16960	0%	广东华兴银行股份有限公司广州分行
增城区	4月28日	83001209A1811 4	增城区荔城街廖村村	居住用地	25057	75172	94400	12557.9	14%	广州鸿顺房地产开发有限公司
增城区	4月28日	83001209A1811 6	增城区荔城街廖村村	居住用地	25935	77805	97800	12569.9	14%	北京北辰实业股份有限公司
增城区	5月7日	83101265A1900 1	增城区仙村镇沙滘村	居住用地	49112	136214	122600	9001	0%	广州万科企业有限公司
增城区	5月7日	83101216A1900 3	增城区永宁街白水村	工业用地	16954	50862	1450	285	0%	思瑞克斯 (中国) 电器有限公司
增城区	5月25日	83101220A1903 3	增城区永宁街章陂村	工业用地	130334	130334	20600	1581	0%	广州利之城产业投资有限公司
增城区	6月14日	83105234A1802 3	增城区派潭镇背阴村83105234A18023号	旅馆用地	129991	155989	57410	3680.39	0%	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
增城区	6月14日	83101227A1903 8	增城区永宁街九如村、白水村 83101227A19038地块	工业用地	54600	160274	4440	277.026	0%	广州中誉精密制造有限公司
增城区	6月25日	83001208A1912 4	增城区荔城街罗岗村83001208A19124地 块	居住用地	28502.3	85506	124600	14572	25%	广州市瑞业房地产开发有限公司
增城区	7月3日	83103241A1902 1	增城区中新镇三迳村83103241A19021地 块	居住用地 (R2)	31109	65052	68060	10462	5%	广州广宏房地产开发有限公司
增城区	7月7日	83101245A1905 6	增城区永宁街郭村村、百湖村 83101245A19056地块	一类工业用地 (M1)	33333	92205	2220	241	0%	广州田圣实业有限公司



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“南粤机构”）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。

“南粤机构”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。