

2019

# 第三季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2

2019.10

# 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

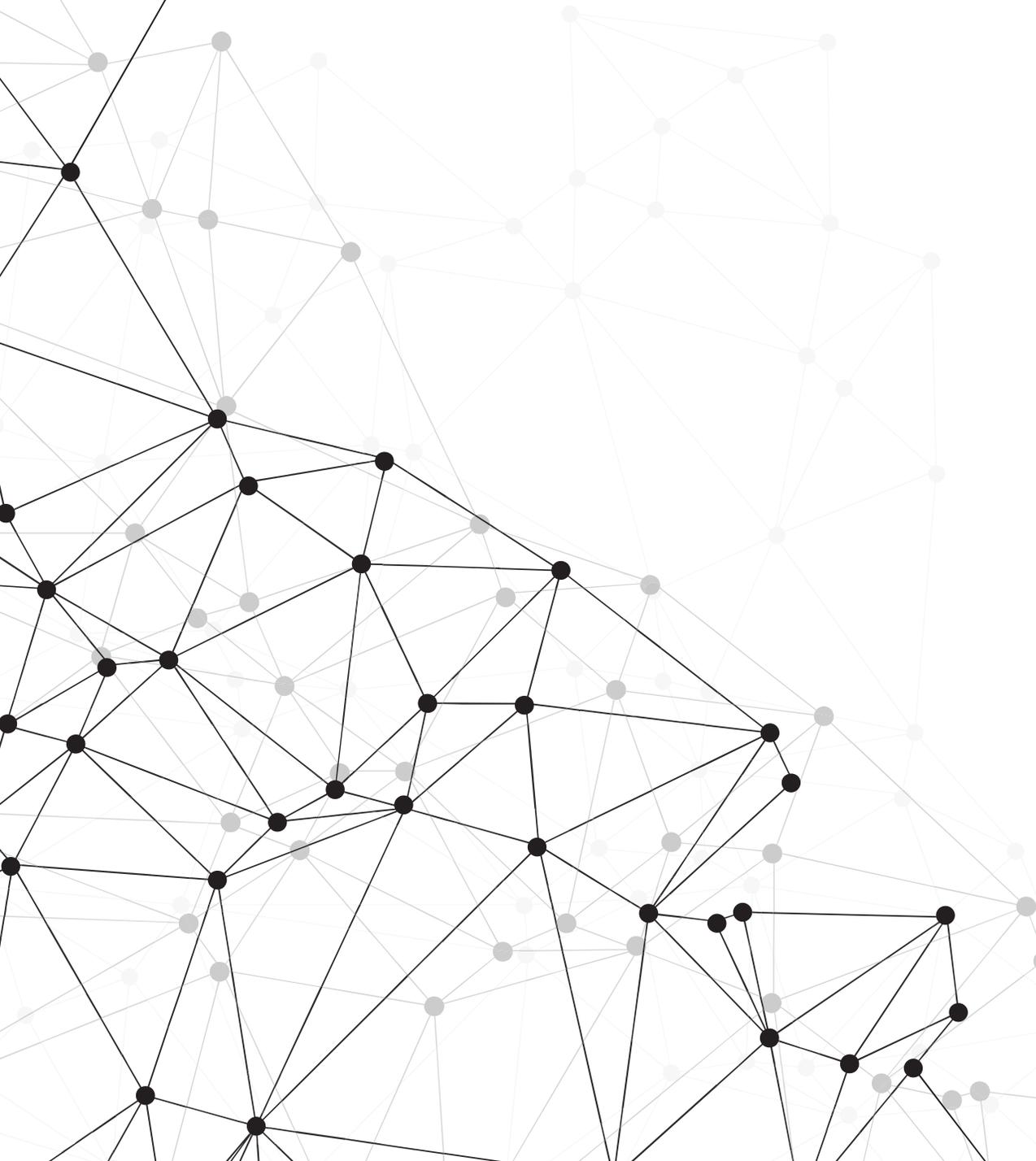
## 市场供求态势

Supply and demand

4

## 附件

Attachment

A network diagram background consisting of numerous nodes (dots) connected by thin lines. The nodes are arranged in a complex, interconnected pattern, with some nodes being larger and darker than others. The lines are thin and grey, creating a web-like structure.

01

宏观经济

Macro-economy

## 2019年三季度中国经济运行总体态势

2019年三季度，中国经济整体进一步面临挑战——中美贸易摩擦背景下外部环境更趋复杂严峻，国内经济下行压力进一步加大，下大力气做好“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”工作和进一步防范重点领域风险，是三季度中国经济运行的基调。在此基调下，定向降准、减税降费、支持实体经济等具体措施在第三季度陆续落地，力保宏观经济整体运行平稳。

国家统计局数据显示，前三季度国内生产总值697798亿元，同比增长6.2%。按季度看，GDP增速连续下滑。其中，第三季度GDP246865亿元，同比增长6.0%，增速分别较第一季度和第二季度下降0.4个百分点和0.2个百分点。

前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长5.6%。其中，7、8月增速跌落至5%以下，创年内新低，9月份则回升至5.8%。同时，固定资产投资、社会零售品销售总额在第三季度虽保持平稳增长，但第三季度各月增速均处于较低位水平。

另一方面，第三季度居民消费价格(CPI)上涨速度加快，其中9月同比上涨达3%，创一年内新高；而工业生产者价格(PPI)持续走低，其中2019年9月份，全国工业生产者出厂价格同比下降1.2%，工业生产者购进价格同比下降1.7%。

房地产投资在第三季度继续保持了今年以来的较快增长态势，虽然增速较上半年有明显回落，但仍保持在10.5%左右，好于整体固定资产投资形势。地产市场的稳定仍将是整体经济稳金融、稳投资、稳预期的重要内容。

顶住经济下行压力，稳增长，保持经济运行在合理区间仍将是下一阶段中国经济发展的首要任务和目标。

## 宏观经济：全国

# 2019年第三季度国内生产总值为246865亿元，同比增速为6.0%，再创新低

2019年1-9月国内生产总值累计为697798亿元，同比增长6.2%，增速较1-6月收窄0.1个百分点；

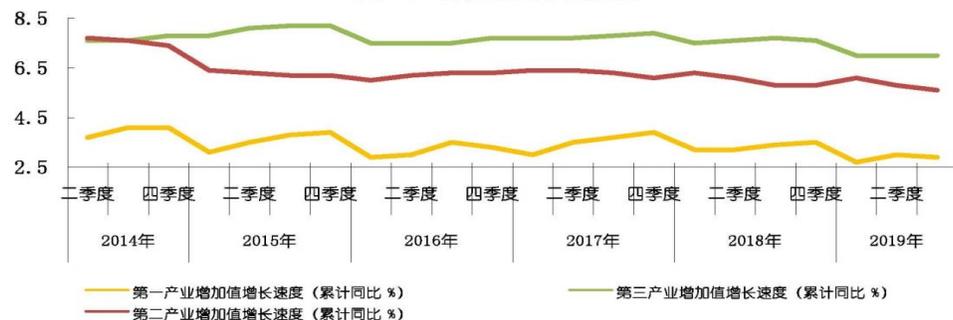
第三季度国内生产总值（当季值）为246865亿元，同比增速为6.0%，再创一年内新低。这一增速较2018年3季度低0.5个百分点，较2019年1季度和2季度也分别收窄了0.4个百分点和0.2个百分点；其中：

- 第三季度第一产业增加值为19798亿元，同比增速为2.7%，较2018年3季度低0.9个百分点，较今年2季度低0.6个百分点；
- 第三季度第二产业增加值为97885亿元，同比增速为5.2%，较2018年3季度低0.1个百分点；较今年2季度低0.4个百分点；
- 第三季度第三产业增加值为129182亿元，同比增速为7.2%，较2018年3季度低0.7个百分点；较今年2季度高0.2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



### 2019年1-9月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	43005	277869	376925	697798
同比增长 (%)	2.9	5.6	7	6.2
GDP比重 (%)	6.16	39.82	54.02	100



## 宏观经济：全国

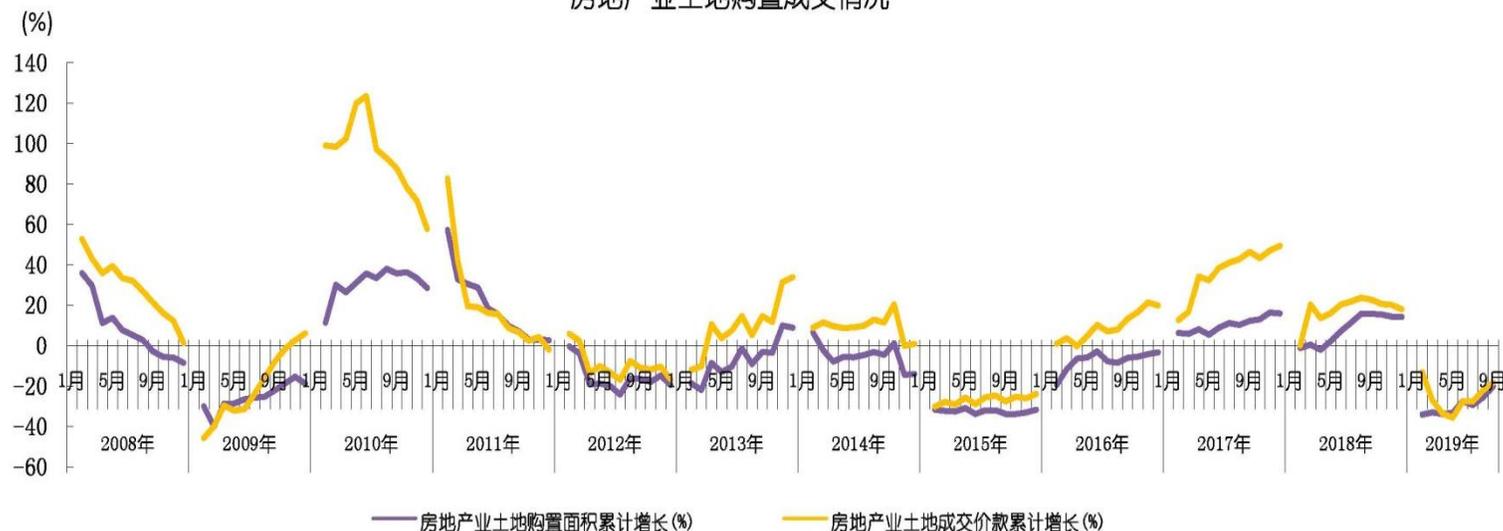
## 2019年前3季度全国房地产业累计土地购置面积同比下降20%，成交款下降18%

2019年1-9月，全国房地产业土地购置面积累计15454万平方米，同比下降20.2%，降幅较2019年1-6月份收窄7.5个百分点；

2019年1-9月，全国房地产业土地成交款累计8186亿元，下降18.2%，降幅较1-6月收窄9.4个百分点。

2019年1-9月，全国房地产业土地购置均价为5297元/平方米，同比增长11.68%；

房地产业土地购置成交情况



2019年三季度月全国房地产开发企业土地购置情况

指标	累计值	累计增速(%)
土地购置面积(万平方米)	15454.03	-20.20
土地成交价款(亿元)	8185.84	-18.20
土地购置单价(元/平方米)	5296.90	—

## 宏观经济：全国

## 2019年前三季度，全国商品房累计销售面积119179万平方米，与去年同期持平

2019年1-9月，全国商品房销售面积119179万平方米，同比下降0.1%，降幅比1-6月份收窄1.7个百分点。

2019年1-9月，全国商品房销售额111491亿元，同比增长7.1%，增速较1-6月扩大1.5个百分点。

- 其中全国商品住宅1-9月销售面积累计104650万平方米，同比增长1.1%，增速较1-6月回升个2.1个百分点；1-9月全国商品住宅销售额97497亿元，同比增长10.3%，增速较1-6月扩大1.9个百分点。
- 1-9月全国办公楼销售面积2624万平方米，销售额3755亿元，同比均下降超11.0%；销售面积降幅较1-6月分别扩大1个百分点；1-9月全国商业营业用房销售面积7002万平方米，销售额7725亿元，同比均下降超13%，降幅较1-6月分别扩大1.4个百分点和3个百分点；

房地产商品房销售面积分类物业对比



2019年1-9月全国商品房销售累计情况

指标	销售面积累计值(万平方米)	占比 (%)	累计增速 (%)
商品房	119178.53	0.00	-0.10
商品住宅	104649.72	87.81	1.10
办公楼	2623.72	2.20	-11.00
商业营业用房	7002.39	5.88	-13.70

## 宏观经济：全国

# 一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅均有所扩大，二三线城市同比涨幅回落

9月房地产市场价格总体稳定，略有升降。

环比：一手销售价格涨幅均微升，二手涨幅基本持平；

同比：一线城市一、二手住宅销售价格涨幅略有扩大，二三线城市涨幅均回落；

9月新建商品住宅价格：

### ■ 一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅微升。

- 4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

其中：北京和广州持平；上海和深圳分别上涨0.5%和1.2%。

- 31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；
- 35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；

### ■ 新建商品住宅销售价格同比涨幅分化：一线城市扩大，二三线城市均回落。

- 一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.6%，涨幅比上月扩大0.4个百分点；
- 二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨9.3%，涨幅比上月分别回落0.6个百分点；
- 三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨8.4%，涨幅比上月分别回落0.6个百分点；

表1：2019年9月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比		城市	环比	同比	
	上月=100	上月=100	2015年=100		上月=100	上月=100	2015年=100
北京	100.0	104.7	142.0	唐山	100.6	110.8	132.5
天津	100.2	101.7	133.3	秦皇岛	100.1	115.5	144.7
石家庄	100.9	116.3	154.0	包头	100.6	106.6	121.8
太原	100.4	108.3	131.1	丹东	101.0	109.3	126.0
呼和浩特	101.3	117.8	143.5	锦州	100.6	110.7	115.3
沈阳	101.0	109.7	138.4	吉林	101.0	111.5	131.4
大连	99.7	110.7	135.7	牡丹江	99.8	108.5	122.6
长春	101.0	110.3	133.7	无锡	101.4	108.0	150.3
哈尔滨	100.9	111.2	139.6	扬州	101.2	112.0	147.3
上海	100.5	102.7	148.7	徐州	101.1	114.1	153.9
南京	100.8	105.8	153.3	温州	100.5	102.9	119.3
杭州	100.2	108.2	147.5	金华	100.2	106.6	132.8
宁波	100.5	107.5	137.9	蚌埠	100.4	105.3	129.9
合肥	99.9	105.7	161.5	安庆	100.6	106.7	127.0
福州	100.4	107.4	144.7	泉州	100.2	101.7	113.9
厦门	99.7	103.3	157.8	九江	100.7	109.3	140.0
南昌	100.6	106.4	141.3	赣州	100.8	104.0	127.2
济南	99.6	106.4	145.4	烟台	101.2	111.5	139.1
青岛	100.1	107.8	138.9	济宁	101.1	113.4	133.3
郑州	100.2	104.8	146.1	洛阳	102.0	116.2	139.8
武汉	100.8	114.9	156.7	平顶山	100.0	109.0	127.9
长沙	100.0	103.8	144.3	宜昌	99.8	104.4	131.5
广州	100.0	109.0	157.7	襄阳	101.0	112.6	131.6
深圳	101.2	102.0	149.3	岳阳	99.5	99.9	122.2
南宁	102.1	112.2	146.9	常德	99.7	108.3	127.7
海口	100.5	109.4	147.0	惠州	100.2	103.0	138.5
重庆	100.5	109.7	141.1	湛江	99.9	106.0	129.6
成都	100.7	112.8	149.5	韶关	99.9	102.1	124.2
贵阳	99.7	115.0	148.1	桂林	101.0	110.3	129.4
昆明	101.3	112.3	144.6	北海	100.0	109.9	140.5
西安	100.7	116.0	165.8	三亚	100.3	104.3	150.9
兰州	100.3	106.7	124.5	泸州	99.8	103.3	123.5
西宁	101.3	112.3	129.4	南充	100.5	105.6	129.9
银川	101.7	109.5	123.8	遵义	100.4	109.3	129.2
乌鲁木齐	100.2	104.2	118.0	大理	100.8	120.6	144.9

## 宏观经济：全国

# 一二三线城市二手住宅销售价格环比涨幅基本持平，二三线城市同比涨幅回落

9月房地产市场价格总体稳定，略有升降。

环比：一手销售价格涨幅均微升，二手涨幅基本持平；

同比：一线城市一、二手住宅销售价格涨幅略有扩大，二三线城市涨幅均回落；

9月二手住宅销售价格：

### ■ 一二三线城市二手住宅销售价格环比涨幅基本持平。

- 4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.3%，上月为持平。其中，北京和广州分别下降0.5%和0.3%，上海和深圳分别上涨0.6%和1.3%。
- 31个二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同；
- 35个三线城市二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点；

### ■ 二手住宅销售价格同比涨幅：一线城市上升，二三线城市均回落。

- 一线城市二手住宅销售价格同比上涨0.1%，上月为下降0.2%。
- 二线城市二手住宅销售价格同比上涨4.7%，涨幅比上月分别回落0.8个百分点；
- 三线城市二手住宅销售价格同比上涨5.0%，涨幅比上月分别回落0.8个百分点；

表2：2019年9月70个大中城市二手住宅销售价格指数

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	99.5	98.8	145.2	唐山	102.6	114.0	126.4
天津	99.9	100.5	135.8	秦皇岛	100.6	110.5	129.4
石家庄	99.5	101.5	127.2	包头	100.3	106.8	113.0
太原	100.6	106.5	130.9	丹东	100.8	107.8	114.5
呼和浩特	100.7	117.7	132.7	锦州	101.0	105.9	103.1
沈阳	100.8	109.4	126.6	吉林	101.3	107.4	120.1
大连	100.1	106.4	121.6	牡丹江	99.4	101.6	109.7
长春	100.9	108.7	124.1	无锡	101.2	106.3	145.7
哈尔滨	101.5	108.9	129.6	扬州	100.3	105.9	127.7
上海	100.6	101.0	139.8	徐州	100.9	106.0	126.0
南京	101.6	105.1	145.2	温州	100.7	102.5	116.0
杭州	99.8	102.1	144.6	金华	99.6	101.5	121.5
宁波	100.8	105.7	132.2	蚌埠	100.3	105.8	125.1
合肥	100.1	103.5	160.9	安庆	99.6	99.0	118.5
福州	100.0	99.9	125.9	泉州	99.8	100.7	116.0
厦门	99.9	103.6	141.7	九江	101.0	106.5	127.5
南昌	100.2	104.1	132.5	赣州	100.5	105.3	127.2
济南	99.7	101.1	131.2	烟台	100.2	108.6	128.7
青岛	99.3	97.5	128.7	济宁	101.0	111.1	135.2
郑州	99.6	97.7	130.2	洛阳	102.0	110.4	125.5
武汉	99.2	101.4	145.8	平顶山	100.8	106.6	119.5
长沙	99.7	99.9	134.9	宜昌	99.6	98.8	119.9
广州	99.7	97.6	147.7	襄阳	100.1	108.1	122.6
深圳	101.3	103.0	157.2	岳阳	99.7	100.0	114.3
南宁	100.7	112.6	135.5	常德	99.7	100.3	114.3
海口	99.3	98.6	113.9	惠州	100.1	103.9	133.9
重庆	99.4	103.1	128.3	湛江	99.5	98.6	112.1
成都	99.6	102.2	117.7	韶关	99.4	104.0	117.7
贵阳	99.4	102.5	121.0	桂林	100.6	106.7	111.4
昆明	100.8	108.9	132.4	北海	99.3	103.7	123.9
西安	99.4	104.4	123.8	三亚	99.5	102.4	121.0
兰州	100.6	109.0	122.0	泸州	100.7	101.2	119.8
西宁	101.1	113.3	120.9	南充	100.2	101.0	121.6
银川	100.7	106.6	112.0	遵义	99.4	101.1	115.7
乌鲁木齐	100.0	104.3	124.9	大理	101.0	116.4	128.1

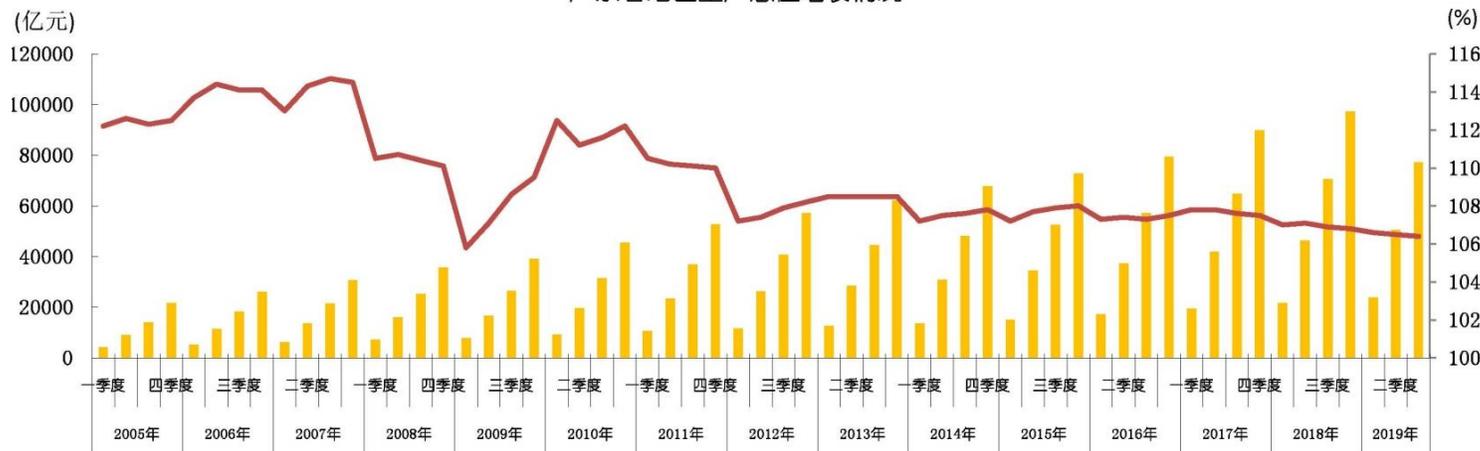
## 宏观经济：广东

### 2019年前三季度广东经济整体平稳，地区生产总值为77191亿元，同比增长6.4%

2019年前三季度，广东省经济整体运行平稳。

- 1-9月广东实现地区生产总值77191.22亿元，按可比价格同比增长6.4%，增速较1-6月回落0.1个百分点；
- 分产业看：第一产业增加值2936.55亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值30811.55亿元，增长4.6%；第三产业增加值43443.12亿元，增长7.9%。
- 1-9月，广东消费和固定资产投资保持较快增长：分别同比增长7.8%和11.3%；增速较1-6月分别加快0.1和0.8个百分点；而同期进出口出现小幅下滑，1-9月广东进出口总额同比下降1.3%。

广东省地区生产总值增长情况



广东省2019年前三季度三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值(亿元)	2936.55	30811.55	43443.12	77191
同比增长(%)	3.8	4.6	7.9	6.4
GDP比重(%)	3.80	39.92	56.28	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)	31423.47	--	51442.6	82866
同比增长(%)	7.8	11.3	-1.3	--
比重(%)	37.92	--	62.08	100

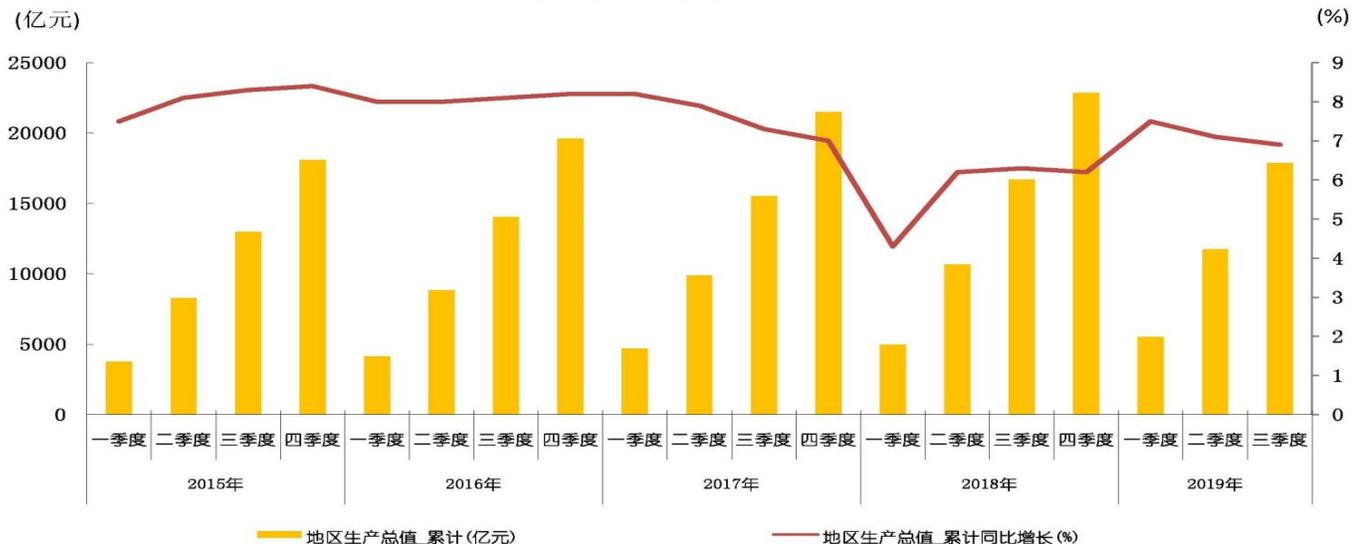
## 宏观经济：广州

## 2019年前三季度广州经济稳中有进，地区生产总值为17869亿元，同比增长6.9%

2019年前三季度，广州市经济运行总体平稳、稳中有进。

- 1-9月广州全市GDP17868.99亿元，同比增长6.9%，比去年同期高0.6个百分点，高于全国（6.2%）、全省（6.4%）水平。
- 广州前三季度投资较快增长。固定资产投资增长21.1%。其中，工业投资增长25.9%。主要是汽车制造业投资增长81.7%。基础设施投资继续较快增长27.6%。
- 广州前三季度消费增长较为平稳，社会消费品零售总额增长8.2%，连续5月保持在8%以上增速。
- 广州三季度广州市进出口同比下降4.5%，降幅收窄。其中出口下降8.2%，较上半年收窄0.3个百分点。

广州市地区生产总值增长情况



广州前三季度三次产业增加值(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)	169.58	4934.84	12764.57	17868.99
同比增长 (%)	3.6	4.9	7.9	6.9
GDP比重 (%)	0.95	27.62	71.43	100

广州前三季度三驾马车(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)	7346.9492	—	1036.01	8382.9592
同比增长 (%)	8.2	21.1	-4.5	—
比重 (%)	87.64	—	12.36	100

A background network diagram consisting of numerous nodes (dots) connected by thin lines. The nodes are arranged in a complex, interconnected pattern, with some nodes being larger and darker than others. The overall effect is a dense, web-like structure.

02

# 房地产政策回顾

Property market policy

## 不将房地产作为短期刺激经济的手段 房地产行业调控继续趋紧

2019年三季度，防范重点领域风险仍然是宏观经济政策的基调和重心之一。房地产行业仍然是重点防控领域。

7月30日，中央政治局会议首次明确表态：“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。这成为今年第三、四季度的房地产政策的基调。这一表态，也显示房地产行业的地位显著滑落，当前决策层依然着重房地产产业和市场风险管控，房地产行业情绪整体紧张，行业新周期大考验和市场整体调整的预期进一步强化。

中央层面，对房地产行业和市场政策继续趋紧，不仅继续强调“房住不炒”定位，更首次明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的决策；在具体调控措施上，房地产行业资金定向监管也继续从紧，央行降准、房贷利率挂钩LPR改革等都明确将房地产行业排除在金融信贷定向、适度放松的政策之外。此外，中央层面进一步在住房租赁市场等长效机制方面加大力度。

地方层面，第三季度调控主要表现为紧盯市场变化及时调整的特点，重点城市的政策紧缩态势仍较为明显。但另一方面，不少地方松动调控政策的意图也较为突出，上海、长沙、武汉、贵阳、广州、徐州等地部分优化、调整了公积金政策、限购政策。海南、吉林、上海、广州、杭州、东莞、珠海、等地则通过落户限制放开放宽、住房保障、人才奖励等方式实现了调控政策的边际放松。同时，各地在落实住房租赁市场发展、积极推进城市更新等方面也更为着力。

## 中央政策

## 宏观经济政策：加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，支持实体经济

### ■ 7月30日，中央政治局会：财政政策要加力提效、货币政策要松紧适度

- 财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。
- 货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。

### ■ 7-9月，国务院金融稳定发展委员会：实施稳健货币政策和积极财政政策，保持流动性合理充裕和社会融资规模合理增长

- 7月20日（第六次会议）：继续实施好稳健货币政策，适时适度进行逆周期调节，保持流动性合理充裕。
- 8月31日（第七次会议）：加大宏观经济政策的逆周期调节力度，下大力气疏通货币政策传导。继续实施好稳健货币政策，保持流动性合理充裕和社会融资规模合理增长。实施积极的财政政策，把财政政策与货币金融政策更好地结合起来。金融部门继续做好支持地方政府专项债发行相关工作。
- 9月27日第（八次会议）：继续实施好稳健货币政策，加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕和社会融资规模合理增长。

## 中央政策

## 宏观经济政策：加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，支持实体经济

### ■ 9月16日，央行：下调金融存款准备金率

- 央行决定于9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。
- 同时，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于10月15日和11月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。此次降准释放资金约9000亿元，有效增加金融机构支持实体经济的资金来源。

### ■ 9月25日，央行货币政策委员会2019年第三季度(总第86次)例会：货币政策松紧适度，引导加大对实体经济支持

- 创新和完善宏观调控，加大逆周期调节力度，加强宏观政策协调，形成合力。
- 稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”；
- 下大力气疏通货币政策传导，坚持用市场化改革办法促进实际利率水平明显降低，引导金融机构加大对实体经济特别是小微、民营企业的支持力度，努力做到金融对民营企业的支持与民营企业对经济社会发展的贡献相适应，推动供给体系、需求体系和金融体系形成相互支持的三角框架，促进国民经济整体良性循环。

## 房地产政策基调：不将房地产作为短期刺激经济的手段 继续严格管控房地产金融

### ■ 7月30日，中央政治局会议：不将房地产作为短期刺激经济的手段。

- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

### ■ 7月29日，央行“银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会”：

**坚持定位、落实长效机制；加强房地产流入资金管理，合理管控房企负债规模和负债率。**

- 要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。
- 保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。
- 加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。



## 中央政策

## 房地产政策基调：不将房地产作为短期刺激经济的手段 继续严格管控房地产金融

### ■ 8月2日，央行2019年下半年工作电视会议：持续加强房地产市场资金管控。

- 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。

### ■ 8月20日，国务院政策例行吹风会，央行副行长刘国强表示：避免将房地产工具化，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

- 要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效管理机制，避免将房地工具化，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。

### ■ 9月20日，国务院常务会议，地方政府专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域

- 9月4日，国务院常务会议部署加快发行使用地方政府专项债券，要求按规定提前下达明年专项债部分新增额度，但明确：此次发行的专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目。

## 房地产政策基调：不将房地产作为短期刺激经济的手段 继续严格管控房地产金融

### ■ 8月25日，央行公告：调整个人商业房贷利率机制，首套房贷不得低于相应期限贷款市场利率；二套房贷至少加60个基点

- 8月25日，央行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》：2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。
- 首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率；
- 二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

(8月17日央行发布公告：改革完善贷款市场报价利率 (LPR) 形成机制。

新的LPR改为按照公开市场操作利率主要由1年期中期借贷便利 (MLF) 加点形成)



二套房贷利率  $\geq$

LPR+0.6%

## 房地产政策基调：不将房地产作为短期刺激经济的手段 继续严格管控房地产金融

### ■ 7月初，银保监会：针对房地产信托业务约谈警示，要求提高风险管控水平

7月初，针对房地产信托业务增速过快、增量过大的10家信托公司，银保监会开展了约谈警示。

- 要求信托公司增强大局意识，严格落实“房住不炒”的总要求，严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求。要求提高风险管控水平，确保业务规模及复杂程度与自身资本实力、资产管理水平、风险防控能力相匹配。

### ■ 7月，国家发改委：防控房企发行外债风险，房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务

7月12日，国家发改委发布《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》，《通知》指出：

- 一、房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务；
- 二、房地产企业在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息，包括债务规模、期限情况、备案登记情况等，并提交《企业发行外债真实性承诺函》；
- 三、房地产企业发行外债要加强信息披露，在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况；
- 四、房地产企业应制定发行外债总体计划……有效防控外债风险。

## 房地产政策基调：不将房地产作为短期刺激经济的手段 继续严格管控房地产金融

### ■ 8月初，银保监会：在32个城市开展银行房地产业务专项检查

为防范房地产贷款业务风险，银保监会办公厅8月初下发《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作，并要求于2019年11月20前报送检查报告。

通知关于检查内容和要点包括：

- 一是贯彻落实党中央、国务院关于规范房地产市场决策部署和监管部门规定的情况；
- 二是房地产信贷业务管理情况，包括房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况等；
- 三是房地产业务风险管理情况；
- 四是信贷资金被挪用流向房地产领域等情况；
- 五是同业和表外业务，包括对银行理财资金投向房地产领域非标准化资产的监督管理情况等。

## 长效机制建设——继续大力支持保障房、租赁住房市场发展

### ■7月18日，住建部：2019年中央财政支持16城市住房租赁市场发展试点

7月18日，住建部网站公示2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单：

- 北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都等16城入围。
- 中央财政资金奖励、补助标准分为三类：直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元、地级城市每年6亿元；
- 资金可用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等，各城市可以自主确定资金使用方案。

### ■9月17日，财政部和住建部：规范中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理，发展住房租赁市场可获专项资金

9月17日，财政部和住建部印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，《办法》规定专项资金支持范围如下：

- 一是公租房保障和城市棚户区改造、租赁补贴。主要用于向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障家庭发放租赁补贴；公租房筹集；新建(改建、配建、购买)实物公租房的支出；城市棚户区改造；
- 二是老旧小区改造。
- 三是住房租赁市场发展。主要用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出；

## 长效机制建设——继续大力支持保障房、租赁住房市场发展

### ■ 9月26日，住建部：4个方向推动住房保障体系——公租房、租赁市场、共有产权、棚房区改造

9月26日，住房和城乡建设部部长王蒙徽在庆祝新中国成立70周年活动新闻发布会上表示，下一步将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，促进实现全体人民住有所居。主要想做以下四方面工作：

- 一是进一步做好公租房保障工作。将健全公租房申请、轮候、准入、退出等工作机制，逐步推广政府购买公租房运营管理服务，不断提高公租房管理服务水平。
- 二是大力发展和培育住房租赁市场。将总结推广12个城市住房租赁试点的经验，落实各项支持政策，增加租赁住房有效供应，着力解决新市民等群体的住房问题。
- 三是因地制宜发展共有产权住房。将总结北京、上海共有产权住房试点的经验，鼓励人口流入量大、房价较高的大中城市，结合本地实际发展共有产权住房。
- 四是稳步推进城镇棚户区改造。将坚持尽力而为、量力而行，重点改造老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区的棚户区。加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，加快工程进度和分配入住，让群众能够早日住上新居。

## 长效机制建设——土地市场管理：《土地增值税法》拟将集体房地产纳入征税范围

### ■ 7月16日，财政部：《土地增值税法》征求意见，拟将集体房地产纳入征税范围

7月16日，财政部公布《中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)》，向社会公开征求意见。

- 集体房地产拟征收土地增值税：“出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股”需征收土地增值税；土地承包经营权流转，不征收土地增值税。
- 土地增值税实行四级累进税率，税率30%-60%
- 增值率低于20%的普通住宅或不再免征土地增值税，由省级政府决定

《征求意见稿》将建造增值率低于20%的普通住宅免征土地增值税的规定，调整为：省、自治区、直辖市人民政府可以决定减征或者免征；

- 先预缴后清算：销售率达85%的已竣工验收项目，或销售（预售）证满三年项目均需进行清算

## 中央政策

## 长效机制建设——土地市场管理：《土地管理法》明确农村集体建设用地可直接入市

### ■ 8月26日，全国人大：《土地管理法》和《城市房地产管理法》修正案三审通过，农村集体建设用地可直接入市

8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行。新修订的《土地管理法》明确：

- 农村集体建设用地在符合规划、依法登记，并经三分之二以上集体经济组织成员同意的情况下，可以通过出让、出租等方式交由农村集体经济组织以外的单位或个人直接使用，同时使用者在取得农村集体建设用地之后还可以通过转让、互换、抵押的方式进行再次转让。
- 土地征收补偿的基本原则：保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。以区片综合地价取代原来的土地年产值倍数法。在原来的土地补偿费、安置补偿费、地上附着物三项基础上又增加了农村村民住宅补偿和社会保障费，从法律上为被征地农民构建了一个更加完善的保障体系。
- 对于成片开发建设征地情形，新增了经“省级以上政府批准”这一限定条件。

## 长效机制建设——土地市场管理：加强农村宅基地管理，租赁农房租期最长20年

### ■9月20日，中央农村工作领导小组办公室、农业农村部：进一步加强农村宅基地管理

9月20日，中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发布《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》。《通知》要求：

- 严格落实“一户一宅”规定。宅基地是农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。
- 鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。合同到期后，双方可以另行约定。
- 严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

## 发展规划——支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，港澳居民享市民待遇

### ■ 8月18日，中共中央 国务院：支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区；推进在深圳的港澳居民享市民待遇

8月18日，中共中央、国务院正式发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》。《意见》主要包括：

- 到2025年，深圳建成现代化国际化创新型城市，到2035年，深圳建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。到本世纪中叶，深圳成为竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市。
- 支持深圳建设5G、人工智能、网络空间科学与技术、生命信息与生物医药实验室等重大创新载体，探索建设国际科技信息中心和全新机制的医学科学院。
- 支持深圳实行更加开放便利的境外人才引进和出入境管理制度，允许取得永久居留资格的国际人才在深圳创办科技型企业、担任科研机构法人代表。
- 促进与港澳金融市场互联互通和金融（基金）产品互认。在推进人民币国际化上先行先试，探索创新跨境金融监管。
- 支持深圳开展区域性国资国企综合改革试验。
- 推动统一的社会保险公共服务平台率先落地，形成以社会保险卡为载体的“一卡通”服务管理模式。
- 推进在深圳工作和生活的港澳居民民生方面享有“市民待遇”。
- 建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，加快完善保障性住房与人才住房制度。

## 发展规划——支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，港澳居民享市民待遇

### ■8月26日，国务院：新设山东、江苏、广西、河北、云南、黑龙江等6个自由贸易试验区，共19个片区

8月26日，国务院公布《国务院关于同意新设6个自由贸易试验区的批复》，新设6个自贸试验区共包括19个片区。包括：

- 山东自贸试验区，包括济南、青岛、烟台3个片区；
- 江苏自贸试验区，包括南京、苏州、连云港3个片区；
- 广西自贸试验区，包括南宁、钦州港、崇左3个片区；
- 河北自贸试验区，包括雄安、正定、曹妃甸和大兴机场4个片区；
- 云南自贸试验区，包括昆明、红河、德宏3个片区；
- 黑龙江自贸试验区，包括哈尔滨、黑河、绥芬河3个片区。

### ■9月5日，国务院：同意江西省7个高新区建设国家自主创新示范区

9月5日，《国务院关于同意南昌、新余、景德镇、鹰潭、抚州、吉安、赣州高新技术产业开发区建设国家自主创新示范区的批复》同意南昌、新余、景德镇、鹰潭、抚州、吉安、赣州等7个高新技术产业开发区建设国家自主创新示范区。

## 减费降税——财政部、税务总局：房屋产权过户近亲属，不征收个人所得税

### ■ 8月26日，财政部、税务总局：房屋产权过户近亲属，不征收个人所得税

8月26日，财政部、税务总局发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》。《公告》明确：

符合以下情形的，对当事双方不征收个人所得税：

- （一）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；
- （二）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；
- （三）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

### 加大房地产金融市场监管

北京、上海、浙江等多地出台政策，加强对房地产信托、信用消费贷款流入楼市等房地产金融领域的管控，继续防范房地产金融风险。

省	市	主要内容
上海市		<p>9月2日上海银保监局《关于辖内<b>信托公司报备新增房地产信托业务和通道业务</b>相关要求的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 要求辖内信托公司定期报告房地产信托业务和通道业务的新增、到期和存量规模；明确新增单笔业务对机构整体业务规模的影响；</li> <li>• 适度严格开展符合信托本源的事务管理类信托和相关房地产资产证券化业务。</li> </ul>
浙江		<p>9月浙江银保监局《关于进一步规范个人消费贷款有关问题的通知》：<b>严禁消费贷款资金违规流入股市、楼市</b></p> <p>要求银行机构加强个人消费贷款用途管控，确保用途与合同约定一致，<b>严禁贷款资金违规流入股市、楼市以及其它投资性领域</b>，</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 一是严禁用于支付购房首付款或偿还首付款借贷资金；</li> <li>• 二是严禁流入股市、债市、金市、期市等交易市场；</li> <li>• 三是严禁用于购买银行理财、信托计划以及其它各类资产管理产品；</li> <li>• 四是严禁用于民间借贷、P2P网络借贷以及其它禁止性领域等。</li> </ul>
北京市		<p>8月27日，北京银保监局《关于加强银行卡风险防控的监管意见》：<b>个人信用卡不得用于购房、投资</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 要求辖内商业银行应加强对信用卡大额透支和现金分期业务的资金流向监控，必要时要求客户提供发票等购物凭证，确保个人信用卡透支用于消费领域，不得用于生产经营、购房和投资等非消费领域。</li> </ul>

### 加大房地产金融市场监管

无锡、武汉、海南等地收紧公积金贷款政策，提高贷款门槛、降低贷款额度。

省	市	主要内容
江苏	无锡	<p>9月25日《关于进一步规范和改进我市住房公积金政策的意见》：<b>公积金贷款认房又认贷；个人公积金贷款最高额度降20万元</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>将公积金贷款发放对象认定标准由“认贷不认房”调整为“认房又认贷”。</li> <li>降低公积贷款额度：个人最高额度由50万降至30万，家庭最高由80万降至60万。</li> </ul>
	海南省	<p>9月16日，《关于调整购建外省住房提取住房公积金材料要件的通知》：<b>增加材料要求</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自10月1日起，海南省缴存住房公积金的职工提取住房公积金用于支付外省购、建自住住房房价款或偿还住房商业贷款本息的，<b>需增加提供本人及配偶任一方在购、建房所在地可供查核的户籍身份证件及购、建房前已在该地连续正常缴存半年及以上的社保（或住房公积金）材料。</b>职工在其购、建房所在地购建房前已连续正常缴存住房公积金半年及以上，并已通过异地转移接续平台转入海南省的除外。</li> </ul>
湖北	武汉	<p>8月26日武汉住房公积金管理中心公布新“贷款指南”：<b>房屋套数认定实行“认房认公积金贷”</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>家庭在房屋信息系统中无住房信息，并且在公积金系统中没有贷款记录，才能算首套房。</li> <li>如果用过公积金贷款，哪怕贷款已经还完，或者唯一住房已经卖掉，再申请公积金贷款都算第二套房。</li> <li>如果买的第二套房超过140平方米，无论是否用过公积金贷款，则直接被禁止贷公积金。</li> </ul>

### 限购、限贷、限售政策一一

第三季度，苏州、南昌、无锡、海南省等地分别从“限购”、“限贷”或“限售”等方面加强房地产调控。

省	市	主要内容
江苏	苏州	<p>7月24日《关于进一步完善本市房地产市场平稳健康发展的工作意见》：<b>限售扩大至市区范围，新房3年限售，二手房5年限售</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>苏州市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施，苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。</li> <li>非本市户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前3年内在苏州市范围内连续缴纳2年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明</li> <li>住宅用地出让竞买保证金调整为30%—50%区间设置；住宅用地鼓励实行“限房价、限地价”出让方式。</li> </ul>
江西	南昌	<p>8月11日《关于进一步规范市区“三限房”销售行为的通知》：<b>摇号确定市区“三限房”购买对象资格名单</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>开发企业取得《商品房预售许可证》后2日内，应将楼盘信息在南昌房地产信息网站、市房管局微信公众号、销售现场进行公示。申请人可自助或由开发企业当场协助进入南昌市“三限房申购”登记平台PC端或移动端，向开发企业申购登记，系统即时反馈登记结果。当期所有房源按不同户型分组摇号方式确定购买对象资格名单。</li> </ul>
海南省		<p>8月12日海南省政府《海南省垦区建房管理办法》：<b>垦区建设的住房不得对外销售或转让</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>垦区集中建房或者个人建房所占用土地属于国有土地，<b>垦区建设的住房不得对外销售或转让。</b></li> <li>确因需要退出的，由垦区二级企业按规定回购，统一管理、统一分配。垦区建房严格执行“一户一宅”制度，符合条件的一户职工、居民只能使用一处住宅用地或者购买一套保障性住房。同时，垦区职工、居民个人新建、扩建住房，每户住宅用地面积原则上不得超过120平方米。</li> </ul>

### 限价及价格指导管理加强——

第三季度，大连、无锡、洛阳分别加强了商品住宅价格指导政策；合肥调整住宅用地定价机制。

省	市	主要内容
辽宁	大连	<p>7月18日《大连市人民政府办公室关于加强房地产市场调控工作的通知》：<b>实施商品住房价格指导</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>加强对中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新技术产业园区、旅顺口区、金普新区、普兰店区在售商品住房（含公寓）项目的价格监控指导，所有房地产项目均须申报商品住房预售价格，审核通过后，将申报的预售价格录入网签备案系统，实际网签备案价格不得高于申报价格。按照一房一价制度申报房源价格，6个月内不得调整申报价格，6个月后可申请下调申报价格；实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过5%。</li> <li>严肃查处房地产企业和中介机构捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控、恶意炒作、签订“阴阳合同”、哄抬房价等违法违规行为。</li> </ul>
江苏	无锡	<p>9月《新建商品住宅销售价格备案实施细则》：<b>可设置分区域年化价格调整幅度，同一项目一年内不得调高备案价格</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当市场价格上涨较快或者有可能显著上涨时，可根据住房市场调控目标，设置分区域年化价格调整幅度。</li> <li>开发企业申报备案价格时，凡已实施价格备案的项目，不得调高备案价格。</li> <li>同一项目在一年内分批报备的，后一批次备案价格不得高于前一批次。</li> <li>同一项目超过一年分批报备的，后一批次申报备案价格超过前一批次的，必须履行成本审核程序。调整幅度不得超过住房市场调控目标。</li> </ul>
河南	洛阳	<p>7月26日洛阳市住房保障和房产管理局回应公众提问时明确：<b>对市区所有房地产项目实行商品住房价格申报指导制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>对市区所有在建房地产项目实行商品住房价格申报指导制度。要求各房地产开发企业在申请商品住房预售许可时，应向我局申报预售价格并备案。各房地产开发企业目前在售项目以2019年4月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价。</li> </ul>
安徽	合肥	<p>8月28日，合肥土地交易网《公告》：<b>住宅用地参考周边新房和二手房定价</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>调整商品住宅用地定价方式。建立房价和地价联动机制，根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况，按宗地确定拟供应商品住宅用地最高限价、参考价（即起拍价）。</li> <li>调整商品住宅用地拍卖方式。将“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”。</li> </ul>

### 整治销售乱象，加强市场监管

第三季度，全国各地普遍加大了房地产市场各种乱象的整治力度。

北京市7-8月的市场检查行动，查处了11家经纪机构；

杭州、无锡、赣州、珠海、洛阳、烟台等开展了针对房地产企业及经纪机构的行政约谈警示行动。

宁波、珠海、嘉兴、南昌等地发布进一步规范房地产市场销售行为的通知。

河北、三亚、郑州、呼和浩特、银川、洛阳、临沂、荆门、等地则开展房地产市场专项整治行动，严厉查处各类房地产企业、中介机构违法违规行为。

省	市	主要内容
北京		<p><b>7-8月开展房地产市场检查：11家经纪机构违规被查处</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>北京市住房城乡建设委执法部门联合海淀房管局、丰台房管局、通州住房城乡建设委开展房地产市场检查，严厉打击侵害群众利益违法违规行为，深入推进房地产市场领域扫黑除恶专项斗争，出重拳整治违规租赁、“虚假房源信息”和炒作“商改住”等房地产市场乱象。</li></ul>

### 规范市场和行业管理

广州将装修工程纳入施工许可证管理；厦门完善土地出让合同条款，禁止商办擅自变“类住宅”；中山市完善土地容积率调整机制。

省	市	主要内容
广东	广州	<p>9月28日，《广州市住房和城乡建设局关于加强房地产开发项目装修工程监督管理的通知》：<b>新建房地产开发项目装修工程需办理施工许可相关手续</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新建项目在施工许可（含质量安全监督登记）一并予以办理；已办理施工许可证、未办理预售许可的在建项目，应补充办理装修分部工程的施工许可（含质量安全监督登记）相关手续。</li> <li>办理上述相关手续时需提供包含装修部分工程的总承包合同、监理合同，以及经技术审查合格后出具的施工图设计文件审查意见书</li> <li>房地产企业要严格执行分户验收，出具《住宅质量分户验收表》，确保交楼（装修）标准与样板房及销售合同所注标准一致，严禁虚假宣传</li> </ul>
福建	厦门	<p>8月14日《关于加强商办类建设项目全链条管理的实施意见》：<b>企业擅自变更商办为“类住宅”，可无偿收回土地使用权</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>在《国有建设用地使用权出让合同》中增加禁止条款——“受让人擅自改变土地用途，将商办类项目改为‘类住宅’的，出让人有权解除合同，并无偿收回土地使用权。”</li> <li>对于涉嫌土地违法立案的建设项目，相关职能部门可以采取停止办理变更许可、竣工规划条件核实、竣工土地复核验收、产权登记等措施。</li> </ul>
广东	中山	<p>7月《建设用地调整容积率补缴土地出让金暂行办法》：<b>调整容积率上网竞价，只有一次机会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>每半年将制定一次调整容积率上网竞价计划，并划定调整容积率上网竞价的区域。符合条件的协议出让国有建设用地，需调整容积率，可以通过网上竞价的方式获得调整容积率的资格；</li> <li>通过上网竞价方式调整容积率的地块今后不能再次申请调整容积率、改变土地用途、分割合并、调整限高等规划指标变更。</li> </ul>

### 定向放宽限购条件

上海针对临港新片区放宽限购；珠海市分区域放宽限购；东莞放宽港澳台居民购房条件。

省	市	主要内容
	上海市	<p>8月《关于促进中国（上海）自由贸易试验区临港新片区高质量发展实施特殊支持政策的若干意见》：<b>定向微调了临港新片区住房限购政策，加大对人才的住房保障力度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>按照区域发展和产业导向，对符合一定条件的非本市户籍人才，购房资格由居民家庭调整为个人，可购买新片区普通商品房一套。</li> <li>缩短非本市户籍人才在新片区购房缴纳个人所得税或社会保险金的年限，将自购房之日前连续缴纳满5年及以上，调整为连续缴纳满3年及以上。</li> <li>调整商品住房选房购房制度；实施限价商品房政策；建设“先租后售”公租房；扩大租赁住房配套建设渠道；给予规划土地政策支持</li> </ul>
广东	珠海	<p>8月29日珠海不动产登记中心确：<b>认松绑限购，港澳居民可购2套房，无需社保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>非本市户籍在珠海大桥以西（金湾区、斗门区）、高新区一、二手房限购1套，无社保要求。</li> <li>非本市户籍在香洲区可购买一套住房（一手房180㎡以上不需要社保；180㎡以下需要提供3年社保。二手房144㎡以上需提供1年社保；144㎡以下需提供5年社保）</li> <li>非本市户籍在横琴新区，可购买一套住房（一手房限购1套，无社保和个税证明。二手房限购1套，需要提供5年社保或纳税证明）</li> <li>港澳人士：二手房限购2套，其中珠海大桥以东（香洲区、横琴区、高新区）一套，珠海大桥以西一套。</li> </ul>
广东	东莞	<p>7月31日《关于简化港澳台居民在我市购房相关资料要求通知》：<b>8月1日起港澳台居民凭居住证可在东莞购房，限购1套，</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>港澳台居民年满18周岁、在我市已领取居住证且个人名下在我市无住房的，可以在我市购买一套新建商品住房。</li> <li>港澳台居民在我市拥有一套及以上住房的，暂停向其销售新建商品住房。</li> </ul>
	上海市	<p>8月21日上海市房管局明确：<b>全面启动向非沪籍家庭供应共有产权保障住房</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>非上海市户籍家庭需同时满足持有《上海市居住证》且积分达到120分，在上海市无住房、且在提出申请前5年内在上海无住房出售或赠与行为等条件方能申请共有产权保障住房。</li> </ul>

### 积极放宽入户条件，吸引人口，扩大房地产市场需求

广州增加了1000个年度积分入户指标；宁波大幅放宽落户条件；宜昌全面取消落户限制，高校毕业生购房可享折扣

省	市	主要内容
广东	广州	<p>9月28日<b>广州2019年度积分入户指标增至8000个</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>为广州市在粤港澳大湾区建设中吸引和留住实用型人才，让广州城市经济社会发展成果最直接惠及更多来穗人员，广州市在今年积分制入户申报前对指标进行调整，在原计划7000个积分入户名额的基础上新增1000个入户指标。</li> </ul>
浙江	宁波	<p>9月15日正式施行户口迁移新政：<b>大幅度放宽人才落户、居住就业落户条件；租赁、投资创业可落户</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人才落户：范围扩大、社保缴纳年限要求缩减：“先落户再就业范畴”扩大到“全日制普通高校、中等职业学校（含技校）毕业生毕业15年内”；“专科学历或中级技能职业资格人才”、“迁入高层次人才专户”和“居住就业落户”的社保缴纳年限要求分别缩减为“6个月”“1年”和“3年”；</li> <li>取消老年父母投靠落户限制，</li> <li>新增了租赁落户和投资创业落户：就业和居住同一社区均满5年的流动人口可落户房屋所在地户社区集体户。明确规定“商业用房或办公用房可落户”。</li> </ul>
湖北	宜昌	<p>9月26日《宜昌市人民政府办公室关于深化户籍制度改革 加快推进城市化进程的实施意见》：<b>全面取消城镇落户限制，高校毕业生可按条件打折买房</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全面取消“合法稳定就业、合法稳定住所、按规定参加城镇社保”迁入城镇的条件限制，本人及其配偶、子女、夫妻双方父母可在经常居住地（购房、租房居住地）申请登记常住户口，建立以居住地登记户口为基本形式的全市统一新型户籍制度；</li> <li>对毕业5年内来宜就业创业、落户的高校毕业生，可按周边商品房价的8-9折购买“安转商”住房：博士研究生享受8折，硕士研究生享受8.5折，本科生及以下享受9折优惠。</li> </ul>
湖南	长沙	<p>9月“市长信箱”明确：<b>购买公寓可落户，也可全家随迁</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>通过购买、受赠、继承等途径，拥有了公寓房合法所有权的人员，可申请将本人及其共同居住生活的配偶、子女、父母户口迁入房屋所在地城镇。</li> </ul>

### 放宽公积金贷款限制条件

广州、贵阳、徐州等地采取降低贷款门槛、放宽贷款年限以及跨区域互认互贷等政策措施，支持个人住房贷款需求。

省	市	主要内容
广东	广州	<p>8月28日广州市住房公积金管理中心发布了《关于调整贷款业务流程有关问题的通知》：<b>一手现房贷款期限放宽至30年</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 购买广州市行政区划范围内一手房申请住房公积金组合贷款的职工，可以在银行网点或广州住房置业担保有限公司业务网点提交贷款申请；</li> <li>• 住房公积金贷款资格审批通过后，由业务受理网点负责借款合同的面签工作；</li> <li>• 购买一手现房申请住房公积金贷款，<b>贷款期限不得超过30年</b>，贷款期限和楼龄之和不得超过40年；</li> <li>• 购买已小确权的一手现房申请住房公积金贷款需要提供房屋评估报告。</li> </ul>
贵州	贵阳	<p>9月9日《关于调整住房公积金部分贷款政策的通知》：<b>二手房首付比例降低至20%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 缴存职工家庭结清首套住房公积金贷款后，即可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房。</li> <li>• 缴存职工家庭第一次使用住房公积金贷款购买二手房的职工家庭，首付款比例不得低于20%；</li> <li>• 为改善居住条件第二次申请住房公积金贷款购买二手房，首付款比例不得低于30%。</li> </ul>
江苏	徐州	<p>9月17日起徐州市与7市住房公积金互认互贷</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 徐州首先与宿州、淮北、商丘、菏泽、枣庄、连云港、宿迁等7个已签约的淮海经济区城市开办住房公积金贷款互认互贷。</li> <li>• 对淮海经济区7个签约城市在徐州市购房置业、人才引进等来徐购房安家的缴存职工，取消公积金贷款户籍的限制。</li> <li>• 职工只需在原所在城市正常连续足额缴存住房公积金6个月（含）以上，并由原缴存城市公积金中心出具《（异地）贷款职工住房公积金缴存使用证明》和《住房公积金个人账户缴存明细》（6个月（含）以上），即可向徐州市住房公积金中心提出贷款申请。</li> </ul>

## 地方政策

## 长效机制建设——各试点城市鼓励支持发展住房租赁市场

### 鼓励支持住房租赁市场的方案、措施陆续出台

广州、深圳、长春、合肥、南宁等地在第三季度先后出台培育和发展住房租赁市场的政策意见，从增加土地供应、多渠道多主体筹集房源、发展完善租赁平台管理、税收减免等角度，鼓励支持住房租赁市场发展。

省	市	主要内容
广东	广州	<p>7月16日，《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》：<b>商业物业可改造为租赁住房</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>广州市内符合权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准等七大要求的非住宅存量用房，可向有关部门申请改造租赁住房。<b>商改租要整体确权，性质不变。</b>改建项目办理初始登记时应当整体确权登记（只办理一个权属证）、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售。</li> </ul>
广东	深圳	<p>8月30日《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》：<b>到2022年筹集租赁住房不少于30万套</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，租赁住房不少于30万套</li> <li>新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于30%；新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于50%</li> <li>坚决贯彻落实稳租金调控目标，建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度。</li> <li>完善住房租赁税收政策，将现行企业向个人出租住房减按4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化规模化住房租赁企业出租住房。</li> </ul>
吉林	长春	<p>9月9日《关于进一步培育和发展住房租赁市场的实施意见》：<b>3年新增租赁住房315万平方米</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>计划2019—2021年新增租赁住房315万平方米。</li> <li>在3年试点期内，对政府指定租赁住房地块，采取“限自持、竞地价”土地出让方式，增加租赁住房用地供给。</li> <li>落实“租售同权”政策；非长春市户籍的承租人在租住一定期限后，符合条件的按规定办理落户手续。</li> <li>至2025年底，通过住房租赁服务平台出租住房应缴纳的各项税收，<b>减按综合征收税率0%征收。</b>将符合个税改革相关条件的住房租金支出纳入个人所得税专项附加扣除项目。</li> </ul>

## 地方政策

## 长效机制建设——各试点城市鼓励支持发展住房租赁市场

### 鼓励支持住房租赁市场的方案、措施陆续出台

广州、深圳、长春、合肥、南宁等地在第三季度先后出台培育和发展住房租赁市场的政策意见，从增加土地供应、多渠道多主体筹集房源、发展完善租赁平台管理、税收减免等角度，鼓励支持住房租赁市场发展。

省	市	主要内容
安徽	合肥	<p>9月23日创新探索住房租赁试点措施：<b>个人出租自住房屋3年零税费</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>盘活存量、扩大增量、培育规模化企业和规范市场。</li> <li>个人出租自有住房3年内按综合征收率0%征收，3年后按综合征收率1%征收。</li> <li>将符合个税改革相关条件的住房租金支出纳入个人所得税专项附加扣除项目。</li> <li>企业向个人出租房屋租金收入减按4%征收房产税政策的范围将扩大到企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房；</li> <li>经批准的“商改租”“工改租”住房比照适用。</li> </ul>
广西	南宁	<p>9月2日《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案》：<b>房企名下商品房转租赁的，十年后可按新房卖</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>引导房地产开发企业从单一的开发销售向租售并举模式转变，支持房地产开发企业将持有的存量房源投放到租赁市场；</li> <li>房地产开发企业将可售商品住房转为租赁住房的，可暂不办理不动产登记手续；连续出租超过10年且终止租赁的，出售时可按照新建商品房办理销售和不动产登记手续，并按出售时税收政策缴纳相关税费。</li> <li>允许商业用房按规定改建为租赁住房，单套套内建筑面积不得少于22平方米；</li> <li>鼓励和规范个人出租闲置房源；允许现有成套住房以原设计的房间为最小单位对外出租，人均租住使用面积不得低于5平方米，每个房间居住不超2人；</li> <li>探索“城中村”改造产业用地建设租赁住房。</li> </ul>

## 长效机制建设——各试点城市鼓励支持发展住房租赁市场

### 完善住房租赁市场管理

广州、佛山、南京、北京等地出台相关政策，规范住房租赁市场管理。主要是严管企业租赁住房“以租代售”，以及群租、分割出租、规模宣传等市场行为。

省	市	主要内容
广东	佛山	<p>9月6日：企业自持商品房屋租赁管理政策宣讲：<b>企业自持商品房屋应全部用于出租</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售、转让，对外出租单次租期不得超过20年，且不得超过土地出让合同中约定的自持期限；</li> <li>不得一次性收取超过一年以上租金，不得以租代售、变相销售自持商品房屋使用权，不得捆绑销售</li> </ul>
江苏	南京	<p>9月10日《南京市市场化租赁住房建设管理办法》：<b>市场化租赁住房建成后不得分割转让</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>租赁住房建成后不得分割转让、不得分割抵押；</li> <li>经批准整体转让或抵押的，不得改变租赁用途。该办法自2019年10月10日施行，有效期两年。</li> </ul>
广东	广州	<p>7月1日《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》：<b>打击“以租代售”，租赁住房租期不得超过二十年</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住房租赁合同期限不得超过二十年；</li> <li>租赁住房在项目宣传推广时，不得诱导、强迫、引导承租人参与任何有金融风险的行为，不得出现“投资”“升值”“名校”“首付”“月供”“不限购”“不限贷”等涉嫌误导、欺骗和虚假宣传字样；</li> </ul>
北京市		<p>7月8日《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》《北京市房屋承租经纪服务合同》三个合同示范文本。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>规定不得改变房屋内部结构分割出租、出租房屋人均居住面积不得低于5平方米以及禁止违法群租，每个房间居住的人数不得超过2人。</li> </ul>

### 广东出台针对性改革措施，全力推进三旧改造

9月广东公布《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》、《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021年）》，计划三年投入改造资金5000亿元，完成改造面积15万亩以上。

省	市	主要内容
广东省		<p>9月4日《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》：<b>提出19条针对性的改革措施，全力推动“三旧”改造</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 创新规划管理制度、创新审查报批机制、允许编制“三旧”改造单元规划作为项目实施依据；适当放宽规划修改门槛；</li><li>• 支持整体连片改造,支持降低用地成本,支持优化利益分配允许在改造主体缴纳的地价款中扣除前期投入成本和公益贡献；</li></ul>
广东省		<p>9月4日《广东省深入推进“三旧”改造三年行动方案（2019-2021年）》：<b>三年新增实施面积旧改23万亩，投入资金5000亿元</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 至2021年，全省新增实施“三旧”改造面积23万亩以上，完成改造面积15万亩以上，投入改造资金5000亿元以上（社会投资约占85%，市县级财政投入约占15%）。其中，珠三角城市新增实施改造面积占比在80%以上。</li></ul>

## 第四季度政策加码态势或有缓和，政策和市场“横盘”、整体平稳

“不将房地产作为短期刺激经济的工具”仍将是第4季度房地产政策的总基调，“继续严控风险、从严规范”仍将是近期房地产政策的总体特征。不过，前三季度政策基础上和中美贸易摩擦有望部分缓和的宏观背景下，中央层面对房地产的政策预计将保持稳定，进一步加码的机会不大，但也不会出现明显的宽松。

地方层面，第4季度的房地产政策重点将是针对市场促销周期下的市场行为管理、规范。预计市场整体的房地产金融信贷将保持从紧态势，同时打击房地产信贷、销售领域的不规范行为将会加强。另一方面，部分地方通过放宽入户、放宽限购范围等方式实现调控政策的边际放松的动作也将继续。

- ① 宏观经济政策将继续在稳健财政、积极货币、适度松紧、适时微调的总基调下，或较3季度进一步宽松。
- ② 房地产风险管控为重，房地产金融政策基调仍从严从稳，差别化金融住贷继续倾向于真正的市场需求；
- ③ 地方调控一方面是规范房地产金融信贷，一方面是规范市场销售行为；
- ④ “一城一策”“灵活调控”特征更越明显：各城调控分化多元化发展，部分城市适度松动、部分城市继续从紧。放宽入户（限购）、住房租赁市场发展将继续是地方政策近期的主要表现。

A network diagram background consisting of a complex web of black and grey nodes connected by thin lines, creating a mesh-like structure. The nodes are of varying sizes and are distributed across the left and bottom portions of the slide.

# 03

## 市场供求态势

Supply and demand

三季度广州土地市场供求分析

三季度广州新建商品房市场供求分析

三季度广州存量房市场供求分析

## 土地供应

## 三季度广州市土地挂牌63宗，供应面积环比下降27%

- 2019年第三季度广州供应各类土地总占地面积321.16万㎡，环比减少27%。
- 土地供应结构方面：居住用地和商住及综合用地，共供应20宗、面积140.57万㎡，可建计容面积达340万平方米，分别环比上月增加22%和15%；同时商服用地供应9宗、20.70万㎡。工矿仓储用地供应29宗、139.93万㎡，环比减少49%；

2019年第三季度广州各类土地供应（按土地用途面积比较）

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	公共设施用地	合计
宗地面积 (㎡)	1032728	206998	373004	1399273	50526	149117	3211645
计容建筑面积 (㎡)	2275097	548577	1065982	4403188	4023	190695	8487562
宗数	14	9	6	29	1	4	63

- 第三季度广州十一个行政区均有土地供应，但仍以外围为主；
- 增城区以18宗地块位居榜首，但以工业用地为主，共13宗，另有4宗为商服用地，1宗为其它（公共）用地；无住宅类用地；
- 居住、商住用地的供应主要来自南沙、增城，分别有5宗、62万㎡和6宗、42万㎡；其次是花都、白云区各有2宗、分别超19万㎡和17万㎡；
- 工矿仓储用地供应主要集中在黄埔、增城，以及白云、花都、从化和南沙。

2019年第三季度广州各区土地供应（按区域分布面积比较）

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
宗地面积 (㎡)	4627	17648	43888	46692	328648	687703	33439	623571	415079	288745	721606	3211645
建筑面积 (㎡)	24245	58168	147165	117041	746983	2197373	118452	2041335	593808	800480	1642511	8487562
宗数	1	1	1	2	7	18	3	7	5	5	13	63

## 土地成交

## 三季度广州市土地成交339.87万㎡，与上季度基本持平；有4宗宅地流拍

- 2019年第三季度，广州共成交（出让）各类土地62宗，成交用地面积合计339.87万㎡，环比减少约1%。
- 2019年第三季度，广州有7宗土地流拍，其中居住用地4宗、24万㎡；商服用地1宗，1.6万㎡；工矿仓储用地2宗，3万㎡。
- 土地成交结构方面，居住和商住用地共成交12宗，面积82万㎡，环比减少8.6%；商服用地成交12宗，面积67.88万㎡，环比大幅增长89.2%；工矿仓储用地成交36宗，面积530.2万㎡，环比减少9.8%，

2019年第三季度广州各类土地成交（按土地用途面积比较）

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	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	507270	678772	313153	1840948	50526	8102	3398770
计容建筑面积（㎡）	1516476	1035738	795378	5301982	4023	—	8653597
宗数	8	12	4	36	1	1	62

- 区域方面，成交土地主要分布在黄埔、增城区、番禺、白云以及南区等区域；
- 居住和商住用地主要集中在增城和南沙区，分别有7宗、47万㎡和4宗、31万㎡宅地成交；此外，荔湾成交1宗、3.8万㎡宅地；
- 商服用地主要来自番禺，成交2宗、共约51.7万㎡；黄埔和白云分别成交4宗、7.4万㎡和3宗5.3万㎡；南沙和荔湾分别有2宗和1宗；
- 工矿仓储用地成交以黄埔最多，共13宗、85.6万㎡；其次，番禺成交7宗、14.8万㎡；

2019年第三季度广州各区土地成交（按区域分布面积比较）

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
宗地面积（㎡）	0	0	0	46692	110258	938391	665543	633520	192300	240807	571260	3398772
计容建筑面积（㎡）	0	0	0	117040	280606	2719666	763911	2147417	346656	695842	1582459	8653597
宗数	0	0	0	2	7	18	9	8	5	3	10	62

## 土地价格

## 三季度广州市土地成交金额382.1亿元，环比增加2.2%；平均楼面地价大跌42%

2019年三季度，广州市土地成交整体转冷。各类土地普遍底价成交、成交平均价格环比均有大幅下降。同时出现宅地流拍。

- 2019年三季度，广州市土地成交金额总计为382.1亿元，环比增加约2.2%；三季度广州各类土地平均楼面地价仅为4415元/㎡，环比大跌42%；
- 2019年三季度，广州居住和商住用地成交金额共计266.57亿元，环比减少约5.6%；宅地平均楼面地价11530元/㎡，环比下降22%；其中：居住用地宅地平均楼面地价约12403元/㎡，环比下跌19.8%；商住及综合用地平均楼面地价约9867元/㎡，环比下跌约5.3%；
- 2019年三季度，广州成交14宗居住和商住用地中，8宗为底价成交，仅4宗有溢价，最高溢价率也仅23%；同时，有4宗宅地流拍；此外，商服用地全部底价成交；工矿仓储用地也仅1宗实现溢价，其它35宗均底价成交；

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	公共设施用地	合计
总成交金额 (万元)	1880850	941025	784831	210499	3520	265	3820990
成交平均楼面地价 (元/㎡)	12403	9086	9867	397	8750	—	4415

2019年三季度，广州4宗实现溢价成交的住宅用地——

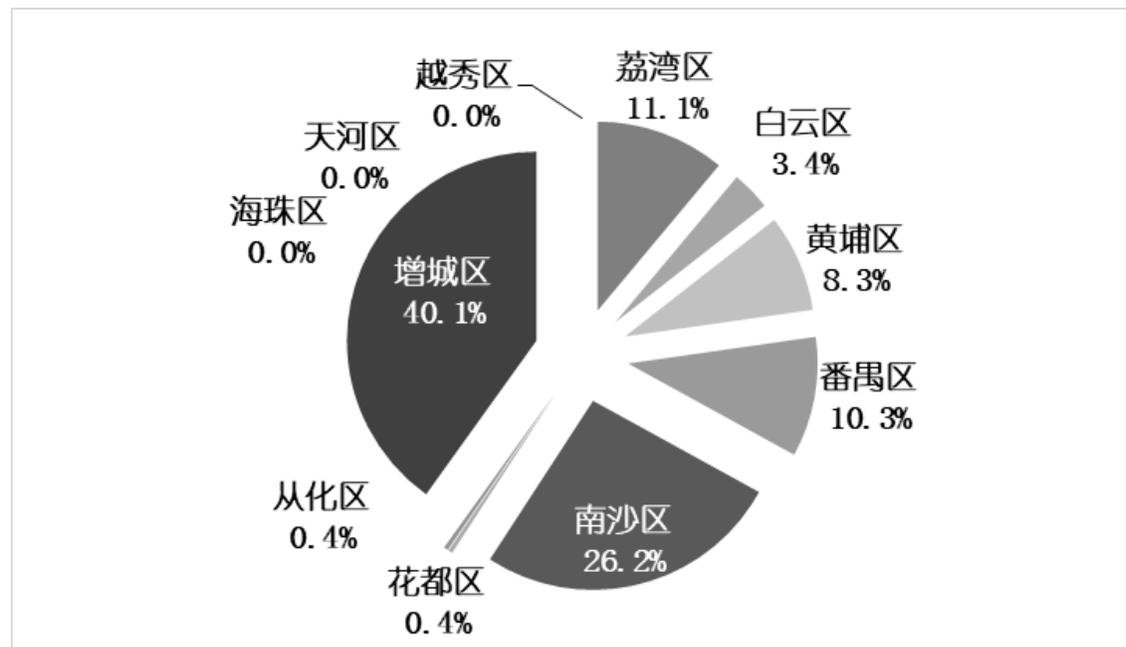
- ① 南沙区横沥镇灵山岛尖2019NJY-8地块，用地40165㎡，成交楼面地价15239元/㎡，溢价率23%，由绿城地产竞得。
- ② 荔湾区南岸路，珠江东侧冷冻厂地块，用地37653㎡，成交楼面地价42520元/㎡，溢价率18%，由保利地产竞得。
- ③ 南沙区横沥镇灵山岛尖2019NJY-9地块，用地38314㎡，成交楼面地价12473元/㎡，溢价率9%，由美的竞得。
- ④ 增城区荔城街五一村黄牛田83001205A19173地块，用地22215㎡，成交楼面地价13795元/㎡，溢价率1%，由佳兆业竞得。

## 土地价格

## 三季度广州市土地成交金额382.1亿元，环比增加2.2%；平均楼面地价大跌42%

- 2019年三季度，**广州市土地出让收入最大的区域是增城区和南沙区**，土地出让金额分别达153亿元和100亿元，分别占全市土地出让金额的40%和26%；
- 其次，**荔湾区、番禺区和黄埔区**土地出让金分别收入42亿元、39亿元和31.8亿元，分别占全市的11%、10%和8%；
- 此外，**从化区和花都区**分别成交1.40亿元和1.36亿元；
- 中心城区的**海珠区、天河区和越秀区**，在第三季度均没有土地出让成交。

2019年第三季度广州各区土地出让成交金额对比



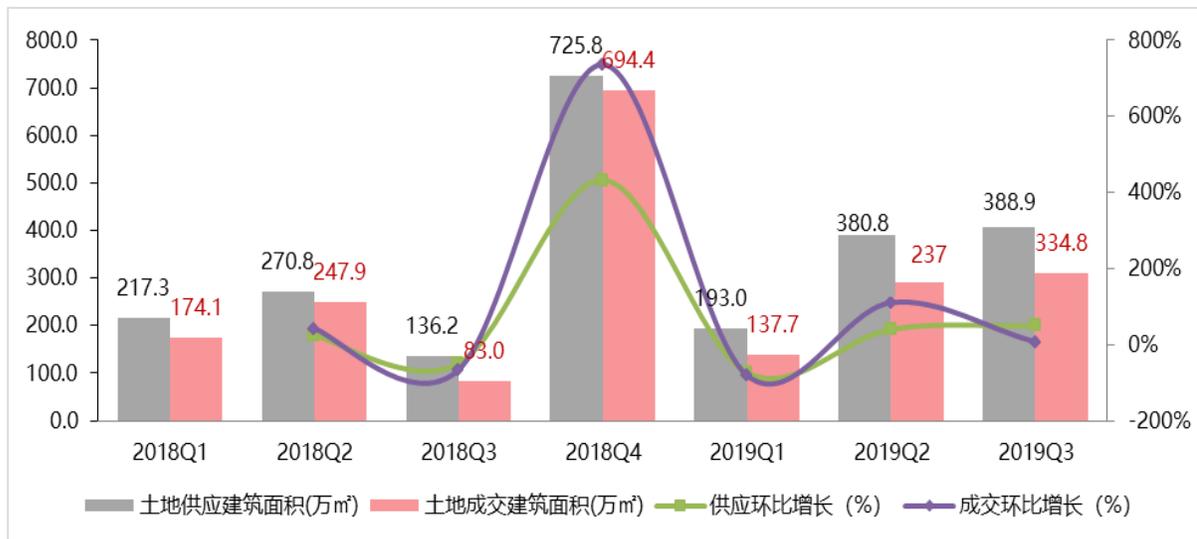
区域	越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
成交金额 (万元)	0	0	0	422338	128541	318047	392367	999535	13589	13994	1532580	3820990

## 土地市场小结

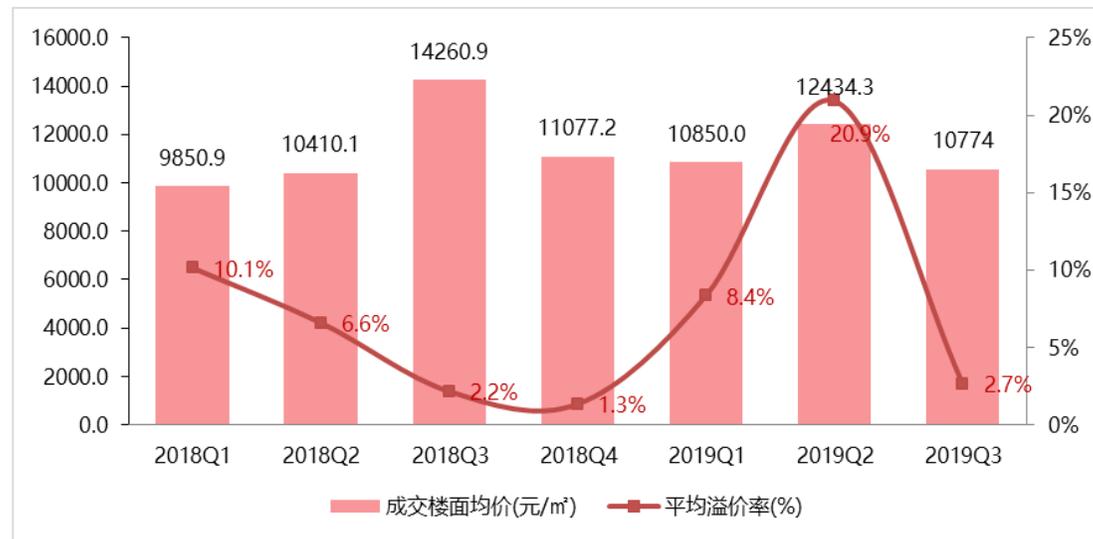
## 土地市转淡：供求增加，成交平均价格大幅下降和平均溢价率回落

- 三季度广州商住和商服用地供应合计29宗，用地面积161万 $m^2$ ，规划建筑面积388.97万 $m^2$ ，规划建面同比增长185.6%，环比增长2.1%；
- 三季度广州商住和商服用地成交24宗，用地面积149.9万 $m^2$ ，规划建筑面积334.8万 $m^2$ ，规划建面同比增长300%，环比增长41%；
- 三季度广州商住和商服用地合计的平均成交楼面均价为10774元/ $m^2$ ，同比下降24.45%，环比下降15.41%；同时三季度广州商住和商服用地合计的平均溢价率仅为2.7%，较2019年第1季度和第2季度有明显回落。

2018年1季度至2019年3季度广州商住和商服用地供供应和成交走势



2018年1季度至2019年3季度广州商住和商服用地成交价格走势



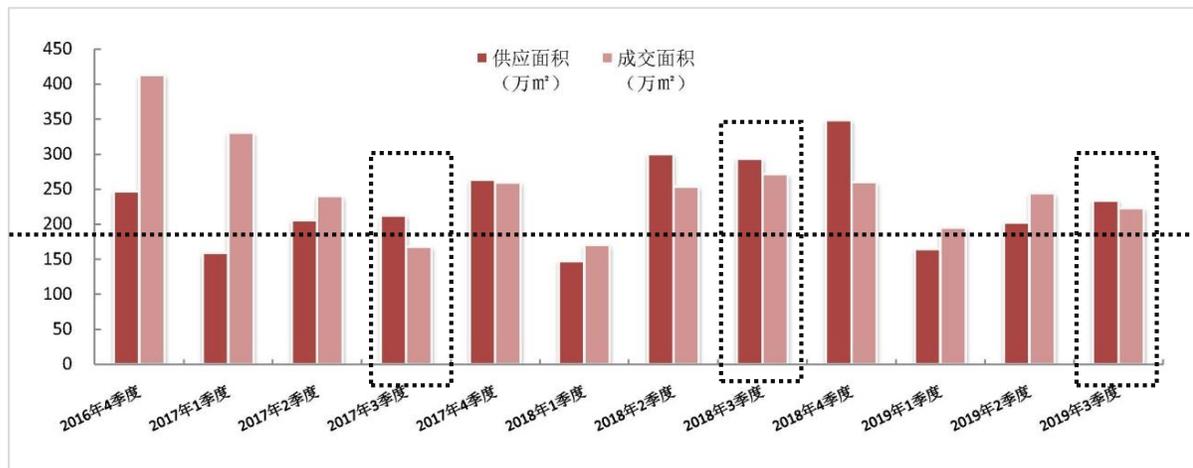
## 商品房：住宅

## 三季度广州商品住宅供应增加、成交下滑，价格整体平稳

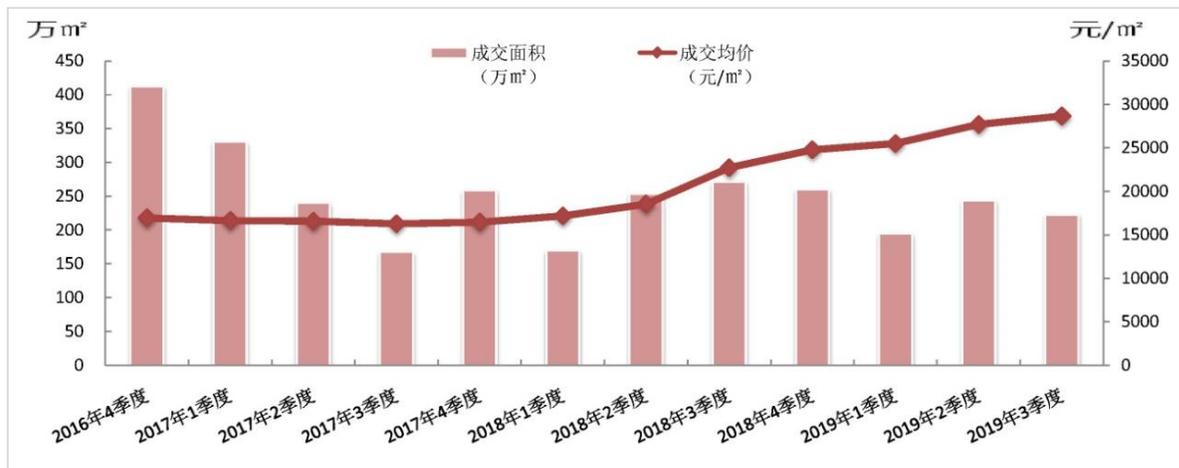
2019年3季度，广州市商品住宅——

- 全市供应：2019年3季度，广州市商品住宅供应面积总计233.8万 $\text{m}^2$ ，环比增加15.38%；
- 全市成交：2019年3季度，
  - 广州商品住宅成交20695套、222.8万 $\text{m}^2$ ，环比分别下降8.7%和8.6%；
  - 广州商品住宅成交金额总计为638.6亿元，环比减少5.45%；
  - 广州商品住宅成交均价为28666元/ $\text{m}^2$ ，环比上升3.48%；

### 2016年第四季度至2019年3季度广州商品住宅供求面积态势



### 2016年第四季度至2019年3季度广州商品住宅成交量价态势



## 商品房：住宅

## 三季度广州商品住宅供应增加、成交下滑，价格整体平稳

2019年3季度，广州市商品住宅——

### ■ 各行政区供求：

- 各区供应普遍大幅放量增加，仅黄埔区和增城区有明显减少；
- 各区成交普遍大幅减少，仅番禺区和花都区成交增长。
- 各区成交价格方面，各区普遍平稳，小幅涨落，其中：

从化、花都、荔湾、海珠区涨幅在1-5%左右；越秀和白云区涨幅在5%-8%左右；增城和黄埔均价环比分别下跌3.58%和0.21%；仅天河区、番禺区和南沙区均价环比涨幅较大，分别上涨21.48%、11.74%和12.8%；

2019年第三季度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 <sup>2</sup> )	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	增速 (%)
越秀区	1.0	-50.39%	69	-44.35%	0.7	-48.47%	4.9	-45.65%	65694	5.48%
荔湾区	7.1	145.64%	2012	-9.12%	23.2	-7.11%	109.4	-4.91%	47258	2.37%
白云区	11.2	79.07%	842	-15.38%	10.0	-7.37%	48.9	-0.03%	49108	7.93%
海珠区	2.0	76.69%	383	-42.15%	4.7	-31.09%	24.9	-27.72%	53290	4.90%
天河区	11.7	194.47%	652	-26.74%	7.2	-23.32%	41.4	-6.85%	57448	21.48%
黄埔区	22.5	-15.95%	2411	-14.14%	25.1	-18.39%	68.3	-18.57%	27181	-0.21%
番禺区	31.5	10.48%	2202	25.68%	25.1	13.89%	80.2	27.26%	31894	11.74%
花都区	23.9	58.37%	2065	25.30%	22.6	20.10%	44.3	22.53%	19597	2.03%
南沙区	45.9	81.61%	3773	-9.82%	38.9	-10.14%	90.9	1.38%	23353	12.82%
增城区	62.0	-17.17%	5281	-17.04%	53.8	-16.43%	108.2	-19.42%	20113	-3.58%
从化区	15.0	-5.34%	1005	-2.62%	11.5	2.79%	17.2	3.90%	15014	1.08%
全市	233.8	15.38%	20695	-8.73%	222.8	-8.63%	638.6	-5.45%	28666	3.48%

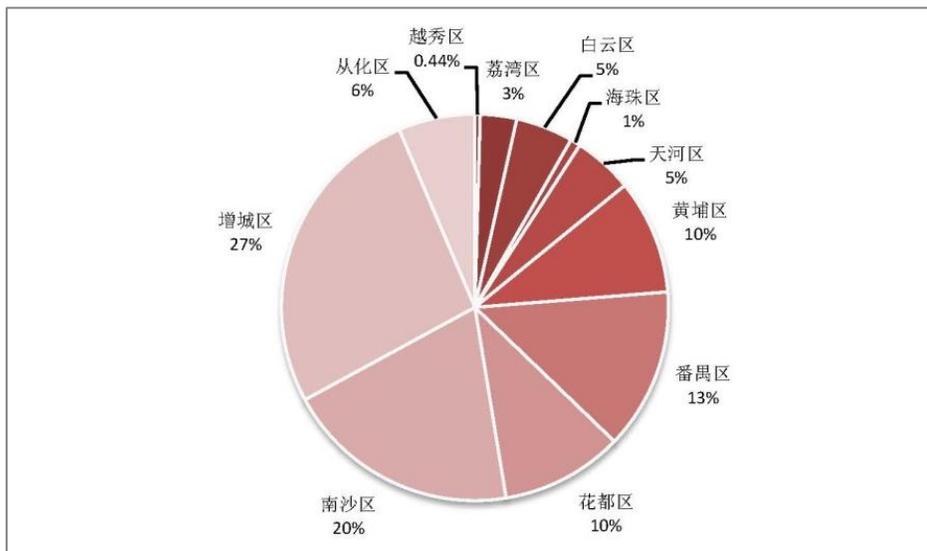
## 商品房：住宅

## 增城、南沙、番禺、黄埔和荔湾持续为市场供求主力区域

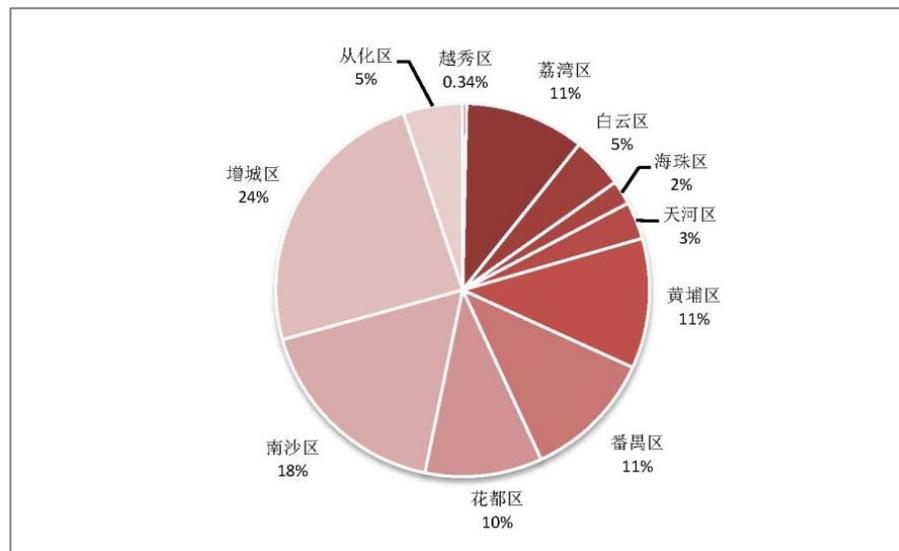
### ■ 各行政区供求：2019年3季度，广州商品住宅：

- 供应集中在外围市场，供应面积占全市比例合计超过85%：最大供应区域是增城区和南沙区，供应面积占全市比例分别达27%和20%；其次是番禺区、黄埔区和花都，供应面积占全市也分别超过10%；外围市场；而中心城区最大供应来自白云区、天河区和荔湾区，但供应面积占全市的比例分别只有3%和5%；
- 主要成交区域外围市场以增城区、南沙区为主，中心城区以荔湾区为主：其中增城区、南沙区成交面积占全市比例分别达24%和18%；荔湾区成交面积占全市比例也达到11%；此外，外围的番禺区、黄埔区和花都区的成交面积占全市的比例也超过10%；外围市场成交占全市比例合计接近80%；

2019年3季度广州各行政区商品住宅供求面积的分布结构



2019年3季度广州各行政区商品住宅成交面积的分布结构



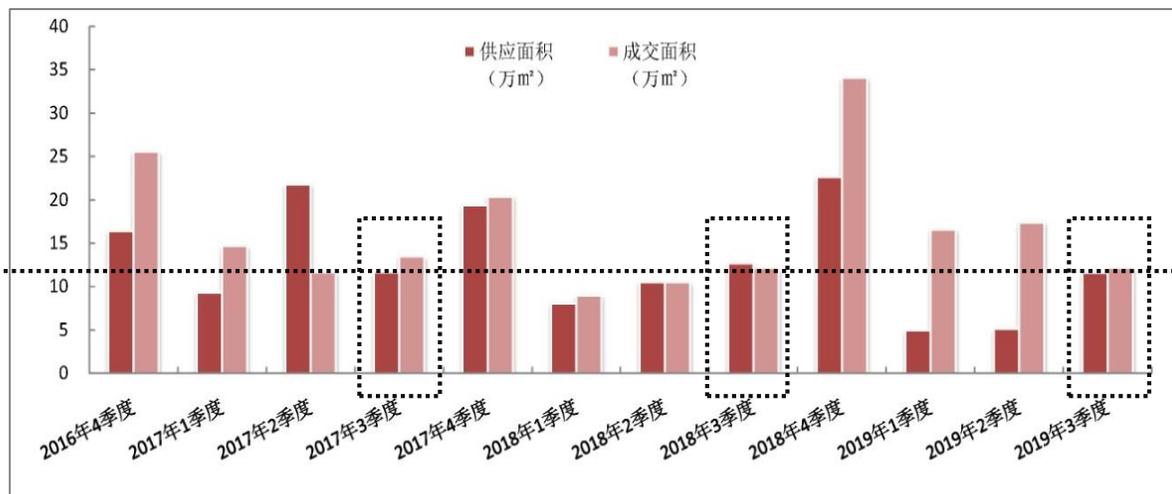
## 商品房：商业

## 供应放量增长126%，成交环比大幅下降，持平去年同期，价格平稳

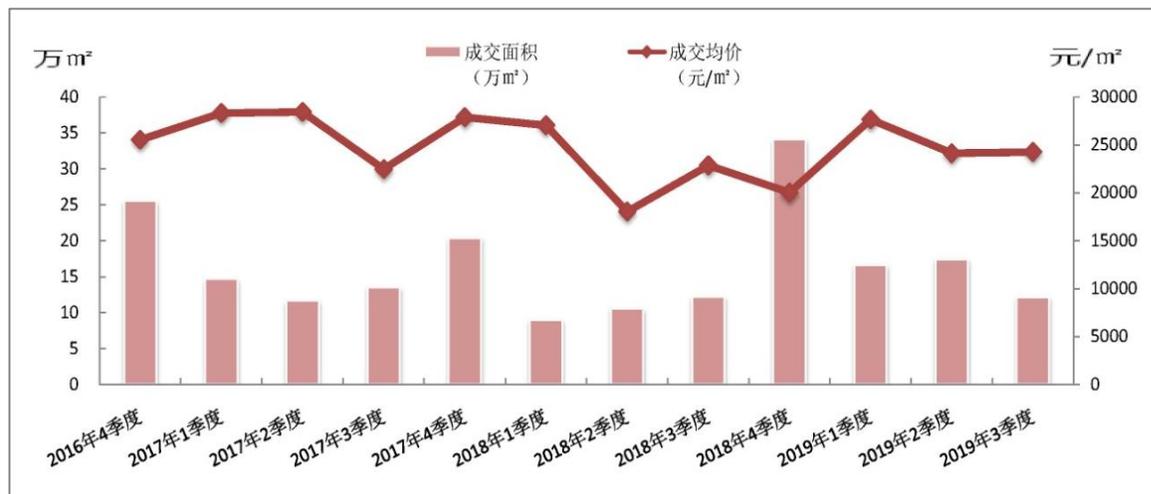
2019年3季度，广州市新建商业物业——

- 全市供应：2019年3季度，广州市新建商业物业供应面积总计11.6万㎡，环比增加126%；
- 全市成交：2019年3季度，
  - 广州新建商业物业成交1365套、12.2万㎡，环比分别大幅下降38%和30%；
  - 广州新建商业物业成交金额总计为29.5亿元，环比大幅减少29.8%；
  - 广州新建商业物业成交均价为24267元/㎡，环比微升0.54%；

### 2016年第四季度至2019年3季度新建广州商业物业供求面积态势



### 2016年第四季度至2019年3季度广州新建商业物业成交量价态势



## 商品房：商业

## 供应放量增长126%，成交环比大幅下降，持平去年同期，价格平稳

2019年3季度，广州市新建商业物业——

### ■ 各行政区供求：

- 供应集中来自花都区，供应8.4万平方米，占全市供应面积的72.4%；此外，增城、番禺、南沙以及白云区和荔湾区分别有少量供应；除海珠和黄埔区外，其余9区成交普遍环比大幅下降。主要成交来自黄埔区、番禺区以及增城区和南沙区，分别成交1.6万-3万平方米；其次，天河区和花都区分别成交1万平方米；
- 成交价格方面，各区均价走势较为分化：越秀区、花都区均价分别环比大幅上涨56%和20%；海珠区、白云区和增城区均价分别环比大幅下降超过32%、28%和18%；荔湾、黄埔和从化区均价环比小幅上升；天河、番禺和南沙区均价环比小幅下降。

2019年第三季度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	0.0	上期无供应	5	400.00%	0.0	723.67%	0.2	1187.89%	58770	56.36%
荔湾区	0.1	39.76%	76	-33.33%	0.4	-35.80%	1.9	-33.56%	49038	3.48%
白云区	0.2	460.76%	53	-43.62%	0.6	30.29%	1.6	-6.68%	24822	-28.38%
海珠区	0.0	-100.00%	28	12.00%	0.3	21.80%	1.0	-18.02%	36027	-32.69%
天河区	0.0	上期无供应	102	-57.68%	1.0	-23.76%	4.1	-25.50%	41340	-2.29%
黄埔区	0.6	213.87%	240	26.32%	3.0	47.14%	7.0	56.52%	23566	6.38%
番禺区	0.9	-36.91%	231	-48.89%	2.0	-50.18%	4.7	-51.87%	23057	-3.39%
花都区	8.4	643.10%	136	-39.29%	1.0	-36.99%	2.6	-24.06%	26087	20.52%
南沙区	0.6	21.08%	218	-49.07%	1.6	-51.95%	2.9	-55.48%	18440	-7.35%
增城区	0.9	-45.02%	187	-43.67%	1.7	-32.32%	2.7	-44.75%	16067	-18.37%
从化区	0.0	-100.00%	89	-19.82%	0.5	-59.63%	0.6	-57.21%	12391	5.99%
全市	11.6	126.15%	1365	-38.29%	12.2	-30.18%	29.5	-29.80%	24267	0.54%

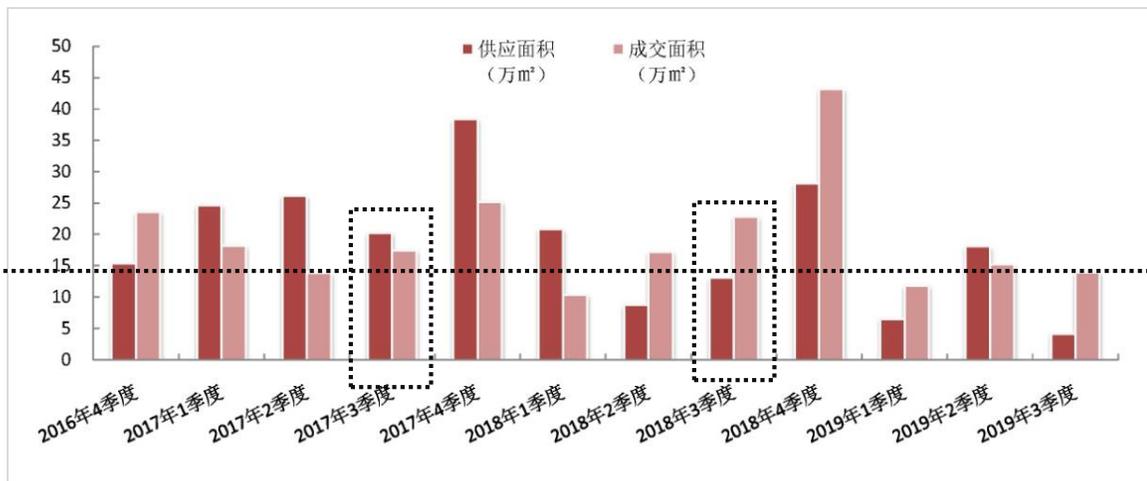
## 商品房：办公

## 供应为近3年最低位，成交环比回落，大幅弱于前两年同期；价格回落至近2年低位

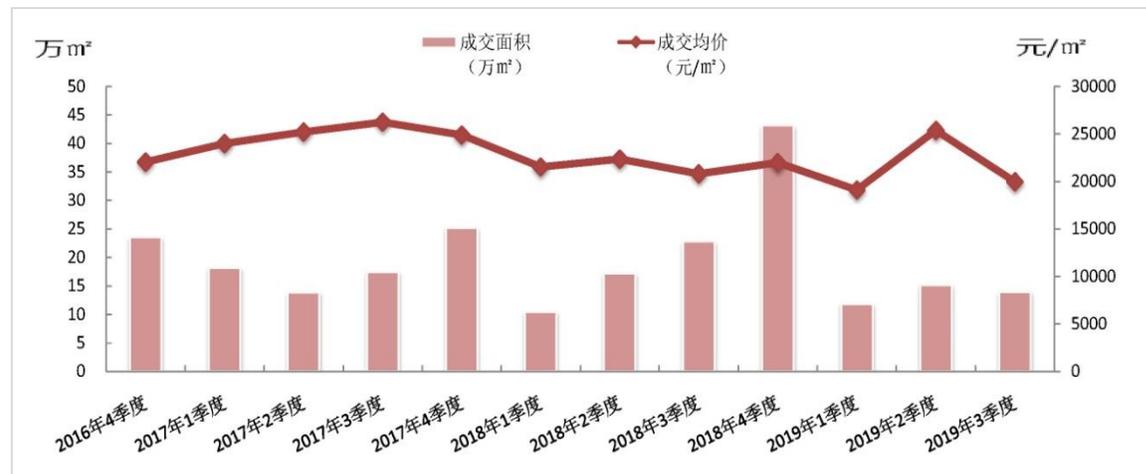
2019年3季度，广州市新建办公物业——

- 全市供应：2019年3季度，广州市新建办公物业供应面积总计4.2万 $\text{m}^2$ ，环比大幅减少76.8%
- 全市成交：2019年3季度，
  - 广州新建办公物业成交853套、14万 $\text{m}^2$ ，环比分别下降30.59%和8.24%；
  - 广州新建办公物业成交金额总计为27.9亿元，环比大幅减少27.79%；
  - 广州新建办公物业成交均价为19969元/ $\text{m}^2$ ，环比下跌21.3%；

### 2016年第四季度至2019年3季度广州新建办公物业供求面积态势



### 2016年第四季度至2019年3季度广州新建办公物业成交量价态势



## 商品房：办公

## 供应为近3年最低位，成交环比回落，大幅弱于前两年同期；价格回落至近2年低位

2019年3季度，广州市新建办公物业——

### ■ 各行政区供求：

- 第3季度，广州仅番禺区和黄埔区有新建办公物业供应，分别供应3.1万平方米和1.1万平方米；
- 第3季度，广州新建办公物业成交集中在黄埔区和花都区，分别成交4.2万平方米和3.7万平方米；其次，增城区、越秀区、花都区 and 南沙区分别成交1万至1.7万平方米；
- 成交价格方面，各区均价走势较为分化：越秀区、南沙区和增城区均价分别环比大幅上涨超102%、31%和20%；黄埔区、海珠区、荔湾区和番禺区均价分别环比大幅下降超42%、31%、24%和22%；

2019年第三季度广州各行政区新建办公物业供求价分析表

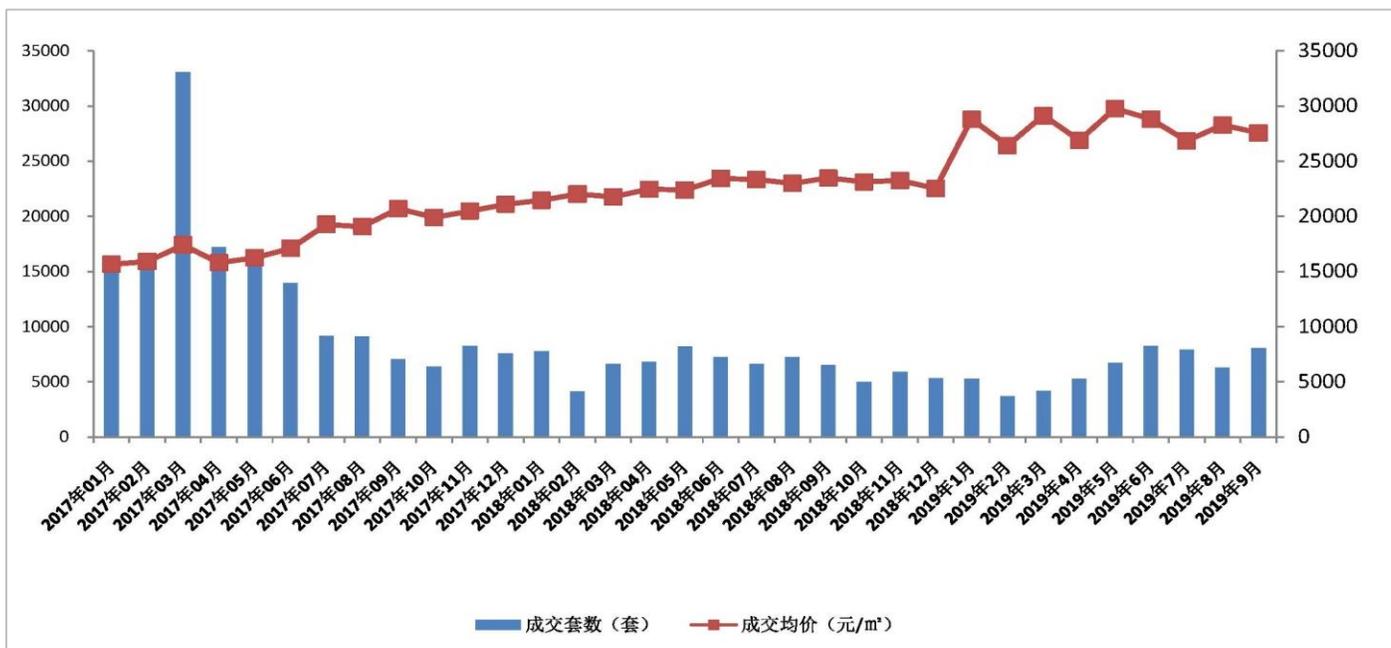
区域	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	76	1800.00%	1.4	3005.36%	5.6	6195.81%	40806	102.74%
荔湾区	0.0	上期无供应	1	-99.10%	0.0	-98.82%	0.0	-99.11%	20008	-24.46%
白云区	0.0	上期无供应	9	-80.43%	0.2	-75.56%	0.2	-76.20%	9866	-2.59%
海珠区	0.0	-100.00%	10	-56.52%	0.2	-34.26%	0.4	-55.24%	15629	-31.91%
天河区	0.0	上期无供应	35	-63.54%	0.4	-72.41%	1.2	-75.48%	30862	-11.15%
黄埔区	1.1	76.47%	141	-73.04%	4.2	-10.49%	7.3	-48.70%	17300	-42.69%
番禺区	3.1	-10.46%	75	-31.19%	1.2	-37.64%	3.4	-51.81%	28234	-22.73%
花都区	0.0	-100.00%	140	250.00%	3.7	220.51%	6.0	230.97%	16390	3.26%
南沙区	0.0	上期无供应	40	-77.14%	1.0	-60.23%	2.0	-47.79%	19786	31.29%
增城区	0.0	-100.00%	325	218.63%	1.7	202.57%	1.8	265.78%	10901	20.89%
从化区	0.0	上期无供应	1	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	5499	——
全市	4.2	-76.80%	853	-30.59%	14.0	-8.24%	27.9	-27.79%	19969	-21.31%

## 存量房：住宅

## 2019年第三季度广州存量住宅成交环比增速回落，各区二手住宅均价普降

- 2019年前三季度广州存量累计成交68356套、584.59万平方米；其中，第3季度全市存量住宅成交26436套，成交面积229.17万㎡，环比分别增长8.84%，10.81%，连续两个季度均大幅增长，但第三季度增幅显著回落。
- 2019年第三季度全市存量住宅成交均价为27496元/㎡，环比第二季度均价下降3.97%；各区的均价环比也全线下降。
  - ✓ 其中，外围区域价格降幅领先，花都、增城、从化和南沙区存量住宅均价环比下降9.94%至12.60%；
  - ✓ 中心城区的荔湾、白云、海珠、天河区的存量住宅均价环比降幅在5%-6.5%左右。

2017年1月至2019年9月广州存量住宅物业交易量价趋势图



广州2019年第三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	46720	-2.51%
荔湾区	32069	-5.35%
白云区	28405	-6.01%
海珠区	37804	-5.77%
天河区	47043	-6.50%
黄埔区	26204	-4.18%
番禺区	23899	-6.44%
花都区	13473	-9.94%
南沙区	17017	-12.60%
增城区	16050	-10.53%
从化区	11970	-10.11%
全市	27496	-3.97%

## 存量房：商业

## 2019年三季度存量商业成交面积环比下降超8%

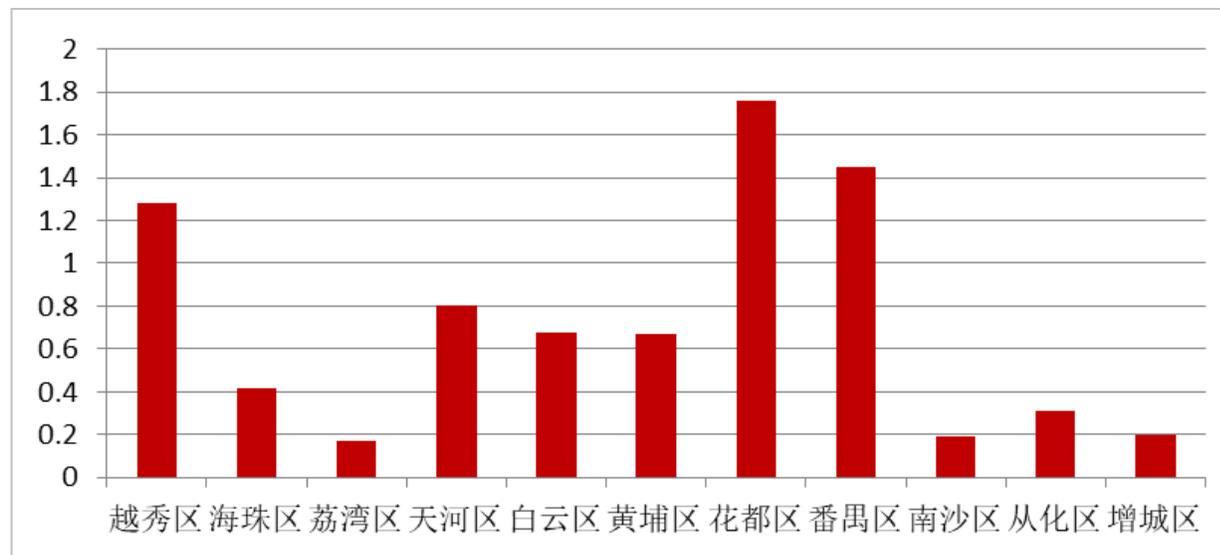
- 2019年前三季度，广州存量商业成交累计2489套、22.56万平方米；其中，第3季度存量商业成交922套，7.93万㎡，环比分别下降0.11%和8.43%，
- 从区域上看，越秀、花都和番禺区成交领先，当季分别成交202套、1.28万㎡，126套、1.76万㎡和117套、1.45万平方米。同时，各区环比成交波动较大，互有涨跌。

广州2019年第3季度广州存量商业物业各区成交情况

	成交套数	环比增速	成交面积 (万㎡)	环比增速
越秀区	202	27.8%	1.28	29.3%
海珠区	75	41.5%	0.42	-48.1%
荔湾区	35	-2.8%	0.17	-46.9%
天河区	85	63.5%	0.8	66.7%
白云区	95	-5.0%	0.68	-30.6%
黄埔区	94	16.0%	0.67	-21.2%
花都区	126	-15.4%	1.76	35.4%
番禺区	117	1.7%	1.45	21.8%
南沙区	22	-64.5%	0.19	-66.1%
从化区	44	-52.7%	0.31	-68.4%
增城区	27	12.5%	0.2	0.0%
全市	922	-0.1%	7.93	-8.4%

广州2019年第3季度广州各区存量商业物业成交面积

(单位：万㎡)



## 存量房：办公

## 2019年三季度存量办公成交1174套、9万平方米，成交套数环比增长近10%

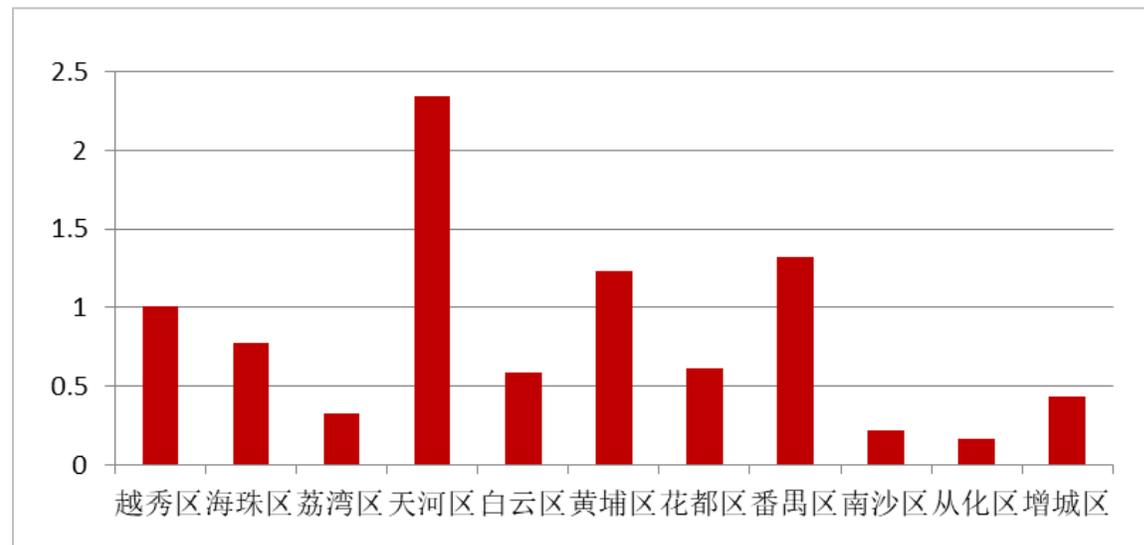
- 2019年前三季度，广州存量办公累计成交3170套、26.71万平方米；其中，第3季度全市存量办公成交1174套，9万㎡，环比二季度，成交套数增长9.93%，成交面积则下降9.37%；成交套均面积减小。
- 从区域上看，天河区成交仍大幅领先全市，当季成交269套，2.34万㎡，其次，番禺区、黄埔区和越秀区第3季度存量办公物业成交也超过1万平方米；白云区成交环比增速最大，成交套数环比增加了1.11倍。

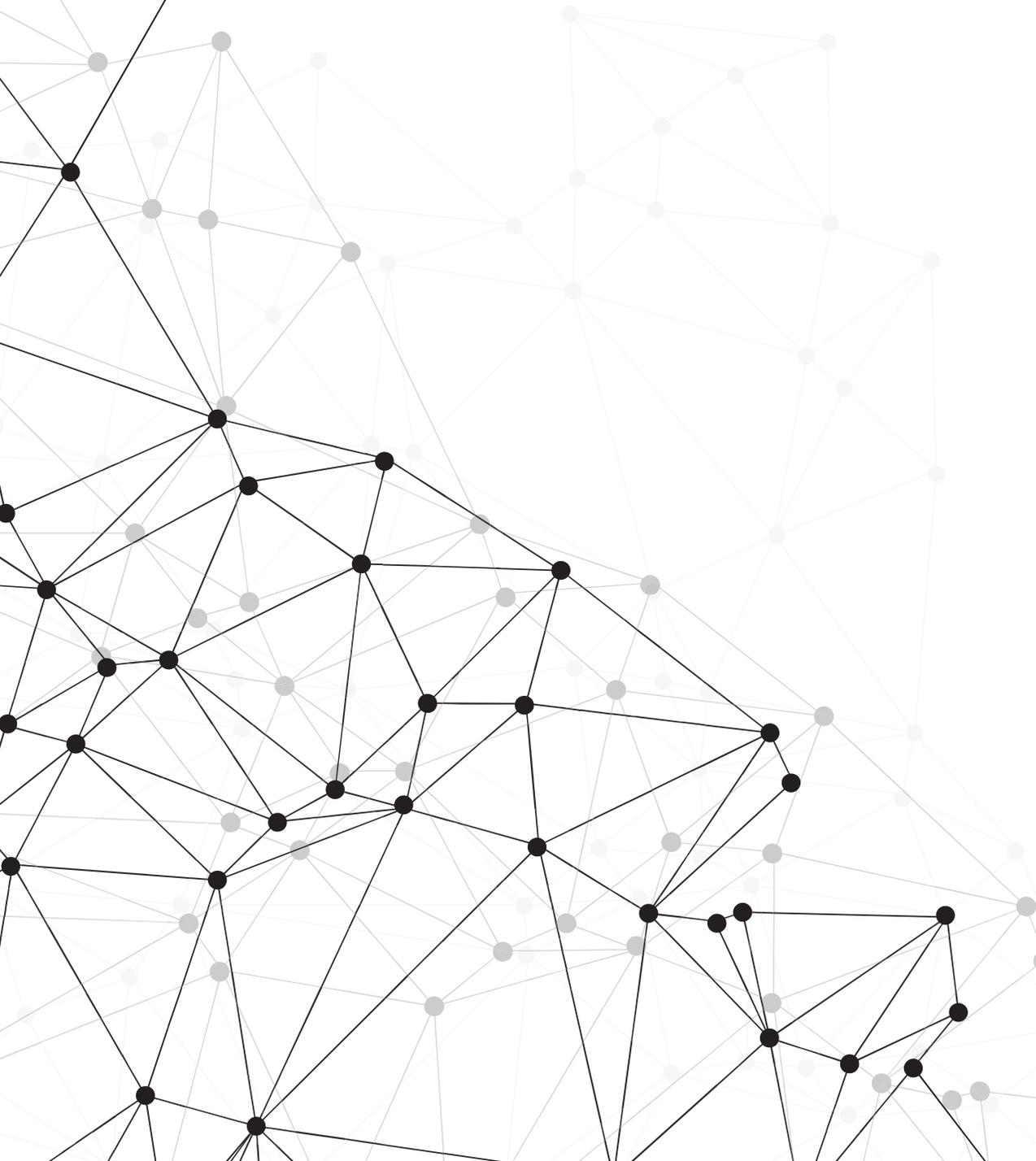
广州2019年第3季度广州存量办公物业各区成交情况

套数	成交套数	环比增速	成交面积 (万㎡)	环比增速
越秀区	97	-20.5%	1.01	-12.9%
海珠区	86	7.5%	0.77	-1.3%
荔湾区	42	27.3%	0.32	45.5%
天河区	269	-9.7%	2.34	-28.2%
白云区	108	111.8%	0.58	56.8%
黄埔区	166	45.6%	1.23	39.8%
花都区	93	13.4%	0.61	3.4%
番禺区	198	10.6%	1.32	-33.7%
南沙区	39	-22.0%	0.22	-21.4%
从化区	13	-40.9%	0.16	45.5%
增城区	63	70.3%	0.43	38.7%
全市	1174	9.9%	8.99	-9.6%

广州2019年第3季度广州各区存量商业物业成交面积

(单位：万㎡)



A network diagram background consisting of a complex web of black and grey nodes connected by thin lines, forming a dense, interconnected structure. The nodes are of varying sizes and are distributed across the left and bottom portions of the slide.

# 04

## 附件

Attachment

附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

# 附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第三季度供应土地7宗，其中2宗居住用地、2宗商服用地，3宗工矿仓储用地

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度 (米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
白云区	7月19日	鹤龙街黄边村	AB2901072	商服用地	6436	20480	≤4.9	≤40%	≥35%	50	≤50	18944	9250
白云区	7月31日	江高镇白云工业园区	SQQ-1902-4	工矿仓储用地	28979	96532	≤4.0	≥30%且≤50%	≤20%	50	—	5439	563
白云区	8月12日	太和镇民营科技园核心区	AB1207028-2	工矿仓储用地	20046	62148	≥2且≤4	≥30%且≤50%	≤20%	20	—	1458	235
白云区	8月29日	鹤龙街黄边村	AB2901070、AB2901074	商服用地	13749	39730	AB2901070地块≤3.5, AB2901074地块≤4.7	≤40%	≥35%	50	AB2901070地块≤110, AB2901074地块≤90	38141	9600
白云区	9月18日	广江高镇	AB0405033、AB0405036	居住用地	174872	236496 (配建面积53000)	AB0405033地块≤2.2, AB0405036地块≤2.8	AB0405033地块≤22%, AB0405036地块≤25%	≥30%	70	—	345764	18843
白云区	9月18日	太和镇民营科技园核心区	AB1207028-2	工矿仓储用地	20046	62148	2.0≤容积率≤4	30%≤建筑密度≤50%	≤20%	弹性年期出让20年	—	1458	235
白云区	9月24日	白云区金沙洲	AB3705032	居住用地	64520	229449 (配建面积24000)	≤3.56	≤35%	≥35%	70	—	387344	18854

# 附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 越秀区供应1宗商服用地；荔湾区 供应居住用地和商服用地各1宗；天河区供应1宗居住用地；海珠区供应1宗商住综合用地。

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度 (米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
越秀区	9月16日	中山路以北、瑞南路以南、六榕路以东、将军东路以西	RJ-6、RJ-7地块	商服用地	4627	24245	≤5.24	—	—	40	—	49485.765	20410
荔湾区	8月20日	荔湾区南岸路, 珠江东侧冷冻厂地块	—	居住用地	37652.54	83597	≤2.8	≤30%	≥40%	70	一线≤30米、 二线≤100米	301450	36060
荔湾区	8月29日	荔湾区珠江隧道口以西新隆沙	AF020125地块	商服用地	9039	33444	≤4.7	—	—	50	—	66888	20000
天河区	9月18日	天河区广氮	AT0607113地块	居住用地	17648	58167.808	≤3.296	≤30%	≥35%	70	≤70米	186138	32000
海珠区	9月18日	耀利工业区以东、环岛路以北、大干围涌以南、广佰海港城项目以西	AH101515地块、 AH101516地块	商住综合用地	43888	147165	AH101515地块≤6.90、 AH101516地块≤2.58	AH101515地块≤35%、 AH101516地块≤50%	AH101515地块≥35%、 AH101516地块≥20%	居住用地70年；商业、 旅游、娱乐用地40年	AH101515地块≤120米、 AH101516地块≤60米	509602	34628

■ 番禺区, 第三季度供应土地3宗, 均为工矿仓储用地。

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度 (米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
番禺区	7月23日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块二	工矿仓储用地	13059	36932	≥2.0且≤4.0	≤30%-50%	≤20%	50	≤30-40米	3476.22	941
番禺区	7月25日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块四	工矿仓储用地	6278	25112	≥2.0且≤4.0	≤30%-50%	≤20%	50	建筑限高: 30-40米, 局部需破的不宜超过60米。	2363.667	941
番禺区	8月16日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块五	工矿仓储用地	14102	56408	≥2.0且≤4.0	≥30%且≤50%	≤20%	50	≥30米且≤40米, 局部≤60米	5309.403	941

# 附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第三季度供应土地18宗，其中商服用地4宗，公共设施用地1宗，工矿仓储用地13宗。

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度 (米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
黄埔区	7月12日	黄埔区永安大道以南、禾丰路以东	YH-P-9	工矿仓储用地	10000	25000	≤2.5	≤50	≤20	40	≤30	900	360
黄埔区	7月12日	知识城新能源新材料及智能芯片园区开放大道以东、改革大道以西、智慧东路以南	ZSCFX-E1	工矿仓储用地	186660	559980	2.0≤3.0	35-45	≤20	50	—	17733	317
黄埔区	7月23日	黄埔区瑞祥路以南、开创大道以西	KXCD-B2-5	工矿仓储用地	31739	126956	≤4.0	≤50	≤20%	50	—	4095	323
黄埔区	7月31日	知识城九龙工业园内, 凤凰二横路以东、改革大道以西、凤凰四路以北	JLGY-B1-1	工矿仓储用地	13387	40161	2.0-3.0	≤45%	≤20%	30	—	1220	304
黄埔区	8月9日	黄埔区广园快速路以北、石化北路以西	HP-DS-05	公共设施用地	8102	—	—	—	—	50	—	265	—
黄埔区	8月9日	黄埔区广深高速以南、捷普东侧路西延线以北	JGQ-D2-8-2	工矿仓储用地	13773	34432.5	1.0-2.5	30-55	≤20	50	≤60	1639	476
黄埔区	8月9日	黄埔区开泰大道以东、科翔路以南	KXC-I4-10	商服用地	11092	27012	商业≤3.0, 地上车库≤0.27	≤40	≥35	40	—	25671	9504
黄埔区	8月20日	黄埔区南翔三路以南、海云路以西	KXCN-C1-4 地块	工矿仓储用地	5509	16527	≤3.0	≤35-55%	≤20%	44	—	738.206	447
黄埔区	8月23日	黄埔区隔墙路以东、港前路以南	HP-SD-01	工矿仓储用地	74274	191812	≤4.0	≤50%	≤20%	50	≤80	6522	340

# 附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第三季度供应土地18宗，其中商服用地4宗，公共设施用地1宗，工矿仓储用地13宗。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑 高度(米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
黄埔区	8月27日	黄埔区广园快速路以南、丰乐路以西	HP-DS-02	商服用地	16545	22505	≤4.5	≤40	≥35	40	≤150	18579	8256
黄埔区	8月27日	黄埔区隔墙路以东、港前路以南	HP-SD-02	工矿仓储用地	85123	208660	≤4.0	≤50%	≤20%	50	≤80	6991	335
黄埔区	8月27日	黄埔区东区连云路以南、开发大道以东	NP-A5-6	工矿仓储用地	24719	98876	≤4.0	≤50%	≤20%	50	—	3189	323
黄埔区	8月27日	黄埔区生物岛螺旋大道以北、环岛路以东	SWD-E-1	商服用地	29597	88791	≤3.0	≤40	≥35	40	≤60	64640	7280
黄埔区	9月2日	知识城九龙工业园以北，凤凰一路以北，改革大道以西	JLGY-K3-1	工矿仓储用地	58492	175476	2.0-3.0	≤45	≤20%	50	≤50	5364	306
黄埔区	9月18日	广州市黄埔区生物岛螺旋一路以南、星汉大道以西	SWD-D-1地块	工矿仓储用地	9004	27012	≤3.0	≤50%	≤20%	50	—	2008	743
黄埔区	9月18日	知识城新一代信息技术创新园区内，永九快速路以西、鹏博士项目以北	ZSCXN-C6-1地块	工矿仓储用地	22098	66294	2.0≤容积率≤3.0	≤45%	≤20%	50	—	1967	297
黄埔区	9月26日	中新广州知识城开放大道以西、九龙湖以北	JLXC-F1-1地块	商服用地	28066	249787.4	≤8.9	≤65%	≥20%	40	≤330	102313	4096
黄埔区	9月27日	黄埔区开发大道以东、保盈大道以南、保盈南路以北	DH-H-0	工矿仓储用地	59523	238092	≤4.0	≤35-55%	≤20%	50	—	17843	749

# 附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

## ■ 南沙区 第三季度供应土地7宗，其中5宗商住综合用地、2宗工矿仓储用地

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度 (米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
南沙区	7月8日	珠江工业园区区块, 灵新大道以东, 南珠大道以西	2019NGY-7	工矿仓储用地	55302	165906	≤3.0	≥20%且≤30%	≥25%且≤35%	50	≤100	35670	2150
南沙区	7月19日	南沙区龙穴岛南沙保税港区龙穴大道东侧	2019NGY-8	工矿仓储用地	239153	956612	≥2.0且≤4.0	≥30%	≤20%	50	不超过40米	23964	251
南沙区	7月19日	万顷沙保税港加工制造业区块内, 九涌东路以南、红莲路以北、万新大道以东、万环东路以西地块	2019NJY-10	商住综合用地	107800	267200 (配建面积23000)	地块一: 容积率≤3.2	≤30%	≥35%	70	限高90米	242340	9070
南沙区	7月19日	万顷沙保税港加工制造业区块内, 红莲路以南、十涌西路以北、万新大道以东、万环东路以西地块	2019NJY-11	商住综合用地	126874	365357 (配建面积28000)	地块一容积率≤3.0 地块二容积率≤2.5	≤25%	≥35%	70	地块一建筑限高60-90米, 地块二建筑限高50米	330650	9050
南沙区	9月19日	南沙新区明珠湾起步区C1-25-02地块	2019NJY-12地块	商住综合用地	38408	96020	≤2.5	≤30%	≥35%	居住用地70年, 商业、旅游、娱乐用地40年, 其他用地50年	≤100	105440	10981
南沙区	9月23日	南沙区南沙街道东北部, 珠电路以北地块	2019NJY-13地块	商住综合用地	19945	70240 (配建面积21602)	≤3.71	地块1: ≤50% 地块2: ≤60%	地块1: ≥35% 地块2: ≥15%	居住用地70年, 商业、旅游、娱乐用地40年, 其他用地50年	≤120	53890	11080
南沙区	9月23日	南沙区大涌村, 金岭南路以西、新港大道以北、工业五路东南侧地块	2019NJY-14地块	商住综合用地	36089	120000 (配建面积29853)	≤3.33	≤40%	≥35%	居住用地70年, 商业、旅游、娱乐用地40年, 其他用地50年	≤100	103820	11517

# 附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区 第三季度供应土地13宗，其中6宗居住用地、1宗商服用地、2宗教育用地、1宗其它综合用地、3宗工矿仓储用地。

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度 (米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
增城区	7月12日	永宁街九如村、白水村	83101227A19060	工矿仓储用地	22899.73	74925	≤4.0	35%≤60%	≤20		—	6010	802
增城区	8月2日	永宁街塔岗村	83101234A18050	居住用地	43959.05	131877.15	≤3.0	≤30%	≥30%		≤120, 临新新公路一线≤60	145000	10995
增城区	8月2日	永宁街塔岗村	83101234A19094	居住用地	92614.8	324152	≤3.5	≤30%	≥30%	70	≤120, 临新新公路一线≤80	340000	10489
增城区	8月2日	荔城街罗岗村	83001208A19211	居住用地	31559.36	94678.08	≤3.0	≤30%	≥30%	70	≤120, 沿新城大道一线≤80	114700	12115
增城区	8月5日	正果镇中西村	83104229A15001	其它综合用地	50525.64	4023.22	≤0.085	≤5%	≥40%	40	≤15	3520	8749
增城区	9月6日	朱村街朱村村	83003200A19027	居住用地	39703.92	113090	≤3.0	≤30%	≥30%	70	不高于120米 (广汕公路一侧建筑限高80米)	124400	11000
增城区	9月9日	永宁街湖中村、新塘镇上岭村	83101250A17030	工矿仓储用地	47684.41	121038	≤3.0	35%≤建筑密度≤45%	≤20%	50	≤40	3600	297
增城区	9月12日	普江街大埔围村、四丰村	83002210A19100	教育用地	45226.82	54234.6	≤1.2			50	—	6080	1121
增城区	9月12日	永宁街九如村、陂头村	83101227A19106	居住用地	102541.58	307624.74	≤3.0			70		323000	10500
增城区	9月12日	永宁街九如村、塔岗村	83101227A19105	居住用地	113401.49	274470 (配建面积18120)		二类居住用地 ≤3.0, 中小学用地≥0.65		70		288200	11242
增城区	9月18日	永宁街九如村、白水村	83101227A19060	工矿仓储用地	22899.73	74925.2	≤4.0	35%≤建筑密度≤60%	≤20%	50		6010	802
增城区	9月26日	石滩镇郑田村	83102200A19075	教育用地	20742	24890.4	≤1.2	≤40%	≥30%	50	≤60	4032	1620
增城区	9月27日	荔湖街罗岗村	83001208A19001	商服用地	87847.31	42582.4	≤0.68	≤40%	≥30%	40	≤25	34510	8104

# 附件1：2019年三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ **花都区** 第三季度供应土地5宗，其中3宗居住用地、1宗工矿仓储用地和1宗教育用地。

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度 (米)	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
花都区	8月20日	花都区商业大道北一地块	—	居住用地	40742	100530 (配建面积3000)	≤3.0	≤28%	≥30%	70	≤80	157777	15695
花都区	8月20日	花都区工业大道南三地块一期	—	居住用地	153740	174765	≤2.8	≤28%	≥35%	70	地块五、六滨水一线≤45	219679	12570
花都区	8月29日	花都区广花公路东一(C4)地块	—	居住用地	89625	59352	≤3.0	≤28%	≥35%	70	≤80	86718	14611
花都区	9月11日	花都区雅瑶中路以北、凤凰南路以西	G07-YY01(A)地块	工矿仓储用地	55926	147592	≥2.0且≤3.5	≥30%	≤20%	50	以机场限高为准	6242	423
花都区	9月18日	花都区芙蓉大道以东	14109020180006号	教育用地	75046	111569.6	≤1.6	≤30%	≥35%	50		26760	2399

■ **从化区** 第三季度供应土地5宗，其中1宗居住用地、4宗工矿仓储用地。

区域	挂牌公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	主体建筑高度	起价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
从化区	7月23日	鳌头镇龙星村地段土地	—	工矿仓储用地	10915.86	32748	≥1.0且≤3.0	≥30%且≤50%	≥15%且≤20%	50	≤40米	526.58112	161
从化区	8月7日	太平镇共星村、水南村地段	2014-00131	工矿仓储用地	17789.91	17789.91	≥1.0且≤3.0	—	—	—	—	1085.1845	868
从化区	28月30日	明珠工业园明珠大道北东侧	18400320170014地块	工矿仓储用地	97148	283416	≥1.2, ≤3.0	≤45%	≤20%	50	—	5990	211
从化区	8月30日	明珠工业园聚宝片区龙潭大道西侧	18411320190001地块	工矿仓储用地	132743	379678	≥2.0, ≤3.0	≥30%	≤20%	50	≤40米	7477	197
从化区	9月18日	太平镇S118与G105路口西北侧	440117111028GB01407号	居住用地	30148	86849	≤3.5	≤45%	≥25%	70		67742	7800

## 附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

第三季度，广州中心城区仅荔湾、白云有土地成交，天河、越秀、海珠均没有土地成交。其中：

■ 荔湾区第三季度成交土地2宗，其中1宗居住用地溢价18%成交；1宗商服用地底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	计容建面(m <sup>2</sup> )	起价(万元)	成交价(万元)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
荔湾区	9月19日	荔湾区南岸路, 珠江东侧冷冻厂地块	—	居住用地	37652.54	83597	301450	355450	42520	18%	广东保利房地产开发有限公司
荔湾区	9月29日	荔湾区珠江隧道口以西新隆沙	AF020125地块	商服用地	9039	33444	66888	66888	20000	0%	广州德恒勤信产业运营管理有限公司

■ 白云区第三季度成交土地7宗，均底价成交；其中3宗商服用地，4宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	计容建面(m <sup>2</sup> )	起价	成交价(万元)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
白云区	7月15日	白云区新广从路东侧白沙6号地块	AB1006093-1地块	工矿仓储用地	5920	10672	803	803	752	0%	广州信盛通信科技有限公司
白云区	7月15日	白云区新广从路东侧白沙6号地块	AB1006093-2地块	工矿仓储用地	10686	21372	1466	1466	686	0%	广州善元堂健康科技股份有限公司
白云区	7月15日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901027、AB2901067地块	商服用地	14707	34692	29524	29524	8510	0%	广州阿道夫个人护理用品有限公司
白云区	8月1日	白云区白云新城	AB2906056、AB2906010地块	商服用地	31669	58058	71489	71489	12313	0%	九元航空有限公司
白云区	7月19日	白云区江高镇居家用品园区	AB0403070地块	工矿仓储用地	11861	38800	875.91	875.91	226	0%	广州市宝绅科技应用有限公司
白云区	8月19日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901072地块	商服用地	6436	20480	18944	18944	9250	0%	广州白云区园区投资运营有限公司
白云区	8月30日	白云区江高镇白云工业园区	SQQ-1902-4地块	工矿仓储用地	28979	96532	5439	5439	563	0%	广州卡迪莲化妆品有限公司

# 附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区第三季度成交土地9宗，均底价成交；其中2宗商服用地底价成交，7宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	起价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
番禺区	7月22日	番禺区钟村街谢村村	ZCJ12-01地块	商服用地	394049	164885	143136	143136	8681	0%	广州长隆集团有限公司
番禺区	7月22日	番禺区钟村街谢村村	ZCJ12-02地块	商服用地	123062	236000	215605	215605	9136	0%	广州长隆集团有限公司
番禺区	7月22日	番禺区化龙镇现代产业园 (汽配产业园区) 地块16		工矿仓储 用地	26796	42873.60	4823.28	4823.28	1125	0%	广州联鑫汽车零部件有限公司
番禺区	7月26日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 一	工矿仓储 用地	33287	120932	11383	11383	941	0%	广州市番盈新投资有限公司
番禺区	7月26日	番禺区沙湾镇福涌地块		工矿仓储 用地	34467	29154	2655.93	2655.93	911	0%	谢瑞麟(广州)珠宝有限公司
番禺区	7月29日	番禺区石碁镇石碁村储备 用地二期	SQG16-02地块	工矿仓储 用地	20443	51615	3614	3614	700	0%	广州市番禺区华鑫科技 有限公司
番禺区	8月23日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 二	工矿仓储 用地	13059	36932	3476.2245	3476.2245	941	0%	广东汇智石化有限公司
番禺区	8月26日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 四	工矿仓储 用地	6278	25112	2363.667	2363.667	941	0%	广州市汇晔电子商务有限公司
番禺区	9月16日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 五	工矿仓储 用地	14102	56408	5309.403	5309.403	941	0%	广东冠粤路桥有限公司

# 附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区第三季度成交土地18宗，其中4宗商服用地，1宗公共设施用地，13宗工矿仓储用地。除1宗工矿仓储用地溢价外，其它均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	起价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
黄埔区	7月1日	中新广州知识城永九快速路以东、钟太快速路以北	ZSCB-A3-1	工矿仓储用地	50037	150111	4394	4394	293	0%	广州绿叶生物医药投资有限公司
黄埔区	7月5日	黄埔区生物岛南端，星汉一路以东、环岛路以北	SWD-C-1	商服用地	16836	20203	5831	5831	2886	0%	广东恒瑞医药有限公司
黄埔区	7月22日	中新广州知识城智慧大道以东、引资大道以北	ZSCXN-B1-5	工矿仓储用地	66020	198060	5777	5777	292	0%	广州广电运通金融电子股份有限公司
黄埔区	7月29日	黄埔区广园快速路以南、丰乐路以西	HP-DS-01	工矿仓储用地	70145	176484	5780	5780	328	0%	:广州新松中以智慧产业投资有限公司
黄埔区	7月29日	黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段	LG-YZ-01	商服用地	16373	122652	144227	144227	11759	0%	广州南方智媒产业园有限公司
黄埔区	7月29日	黄埔区永盛路以南、禾丰四街以西	YH-O-9	工矿仓储用地	12639	30550	1125	1125	368	0%	卓高泰(广州)新材料有限公司
黄埔区	7月29日	黄埔区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	ZSCFX-F1-1	工矿仓储用地	222366	628398	15398	15398	245	0%	创维集团智能科技有限公司
黄埔区	8月23日	黄埔区瑞祥路以南、开创大道以西	KXCD-B2-5	工矿仓储用地	31739	126956	4095	4095	323	0%	科学城(广州)投资集团有限公司,北京亦庄投资控股有限公司
黄埔区	8月26日	知识城新能源新材料及智能芯片园区开放大道以东、改革大道以西、智慧东路以南	ZSCFX-E1	工矿仓储用地	186660	559980	17733	17733	317	0%	广州聚创新能源科技有限公司
黄埔区	8月30日	知识城九龙工业园内，凤凰二横路以东、改革大道以西、凤凰四路以北	JLGY-B1-1	工矿仓储用地	13387	40161	1220	1220	304	0%	广州创尔生物技术股份有限公司

# 附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区第三季度成交土地18宗，其中4宗商服用地，1宗公共设施用地，13宗工矿仓储用地。除1宗工矿仓储用地溢价外，其它均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	起价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
黄埔区	9月9日	黄埔区广园快速路以北、石化北路以西	HP-DS-05	公共设施用地	8102	—	265	265		0%	中国石油化工股份有限公司广州分公司
黄埔区	9月9日	黄埔区广深高速以南、捷普东侧路西延线以北	JGQ-D2-8-2	工矿仓储用地	13773	34432.5	1639	1639	476	0%	科学城(广州)投资集团有限公司
黄埔区	9月9日	黄埔区开泰大道以东、科翔路以南	KXC-I4-10	商服用地	11092	27012	25671	25671	9504	0%	广州市冠达置业发展有限公司
黄埔区	9月19日	黄埔区南翔三路以南、海云路以西	KXCN-C1-4地块	工矿仓储用地	5509	16527	738.206	3550	2148	381%	中恩工程技术有限公司
黄埔区	9月23日	黄埔区隔墙路以东、港前路以南	HP-SD-01	工矿仓储用地	74274	191812	6522	6522	340	0%	广州联东金涵实业有限公司
黄埔区	9月27日	黄埔区隔墙路以东、港前路以南	HP-SD-02	工矿仓储用地	85123	208660	6991	6991	335	0%	广州南湾联合实业有限公司
黄埔区	9月27日	黄埔区东区连云路以南、开发大道以东	NP-A5-6	工矿仓储用地	24719	98876	3189	3189	323	0%	广州恒运建设投资有限公司
黄埔区	9月27日	黄埔区生物岛螺旋大道以北、环岛路以东	SWD-E-1	商服用地	29597	88791	64640	64640	7280	0%	广州国际生物岛有限公司

# 附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区第三季度成交土地8宗，其中4宗商住综合用地——2宗底价成交、2宗分别溢价23%和9%；2宗商服用地和2宗工矿仓储用地均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	起价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
南沙区	7月15日	南沙区新区明珠湾起步区	2019NJY-6	商服用地	14465	100170	69690	69690	6957	0%	广州南沙粤海地产有限公司
南沙区	7月29日	南沙区新区明珠湾起步区 C2-21-03地块	2019NJY-7	商服用地	11447	129351	85380	85380	6601	0%	广州市珺凯房地产开发 有限公司
南沙区	7月29日	南沙区横沥镇灵山岛尖 C1-14-01、C1-13-03地 块	2019NJY-8	商住综合 用地	40165	83349 (配建面积5700)	96330	118330	—	23%	广州同辉投资发展有限公司
南沙区	7月29日	南沙区横沥镇灵山岛尖 C1-17-01、C1-17-02、 C1-17-03、C1-16-03地 块	2019NJY-9	商住综合 用地	38314	79472 (配建面积4500)	85511	93511	—	9%	佛山市美的房地产发展 有限公司
南沙区	8月8日	珠江工业园区块，灵新大 道以东，南珠大道以西	2019NGY-7	工矿仓储 用地	55302	165906	35670	35670	2150	0%	中铁隧道局集团有限公司
南沙区	8月19日	南沙区龙穴岛南沙保税港 区龙穴大道东侧	2019NGY-8	工矿仓储 用地	239153	956612	23964	23964	251	0%	广州南沙江海联运码头 有限公司
南沙区	8月19日	南沙区自贸试验区万顷沙 保税港加工制造业区块内， 九涌东路以南、红莲路以 北、万新大道以东、万环 东路以西地块	2019NJY-10	商住综合 用地	107800	267200 (配建面积23000)	242340	242340	9554	0%	深涛生活服务(广东) 有限公司
南沙区	8月19日	南沙区自贸试验区万顷沙 保税港加工制造业区块内， 红莲路以南、十涌西路以 北、万新大道以东、万环 东路以西地块	2019NJY-11	商住综合 用地	126874	365357 (配建面积28000)	330650	330650	9050	0%	深涛生活服务(广东) 有限公司

# 附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区第三季度成交土地10宗，其中7宗居住用地——6宗底价成交、1宗仅溢价1%；另有1宗其它综合用地和2宗工矿仓储用地均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	起价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
增城区	7月5日	永宁街郭村村、 百湖村	83101245A19056	工矿仓储 用地	33333.28	92205	2220	2220	241	0%	广州田圣实业有限公司
增城区	7月19日	永宁街叶岭村	83101231A19034	居住用地	133652.62	400958	400960	400960	10000	0%	广州万科企业有限公司
增城区	7月19日	永宁街九如村、 白水村	83101227A18068	工矿仓储 用地	17783.79	53351	1440	1440	270	0%	广州旭璟自动化控制设备有限公司
增城区	7月22日	增江街陆村村	83002206A19037	居住用地	39277	117831 (配建面积 6000)	111940	111940	—	0%	广州合生东宇房地产有限公司
增城区	7月22日	石滩镇郑田村	83102200A19022	居住用地	106339.76	319019	351600	351600	11021	0%	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
增城区	7月29日	荔城街五一村 黄牛垌	83001205A19173	居住用地	22215	44364	60700	61200	13795	1%	东莞市宏隆实业投资有限公司
增城区	9月2日	永宁街塔岗村	83101234A18050	居住用地	43959.05	131877.15	145000	145000	10995	0%	广州珠江实业开发股份有限公司
增城区	9月2日	永宁街塔岗村	83101234A19094	居住用地	92614.8	324152	340000	340000	10489	0%	广州增沛房地产开发有限公司
增城区	年9月2日	荔城街罗岗村	83001208A19211	居住用地	31559.36	94678.08	114700	114700	12115	0%	深圳华侨城房地产有限公司
增城区	9月6日	正果镇中西村	83104229A15001	其它综合 用地	50525.64	4023.22	3520	3520	8749	0%	广州达观实业有限公司

## 附件2：2019年三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

### ■ 花都区第三季度成交土地5宗，均底价成交，均是工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	起价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
花都区	7月15日	花都区雅瑶中路以南、 凤凰南路以东	G10-YY01-3B地 块分地块一	工矿仓储 用地	7111	19512	930	930	477	0%	广州北杰新材料科技发展 有限公司
花都区	7月15日	花都区雅瑶中路以南、 凤凰南路以东	G10-YY01-3B地 块分地块二	工矿仓储 用地	9244	19512	930	930	477	0%	广东吉荣空调科技 有限公司
花都区	7月15日	花都区赤坭镇赤坭大道 以北	G12-CN04-1 (B ) 地块	工矿仓储 用地	34428	57854	1424	1424	246	0%	广州信邦智能装备股份 有限公司
花都区	7月19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		工矿仓储 用地	63406	116804	4819	4819	413	0%	广州花都迅风信息技术 有限公司
花都区	7月19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		工矿仓储 用地	78111	132974	5486	5486	413	0%	广州花都迅风信息技术 有限公司

### ■ 从化区第三季度成交土地3宗，均底价成交，均是工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	起价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
从化区	8月22日	从化区鳌头镇龙星村地 段土地	—	工矿仓储 用地	10915.86	32748	526.58112	526.58112	161	0%	广州市念响正叶食品 有限公司
从化区	9月29日	从化经济开发区明珠工 业园明珠大道北东侧	1840032017001 4地块	工矿仓储 用地	97148	283416	5990	5990	211	0%	颜如玉医药科技有限公司
从化区	9月29日	从化经济开发区明珠工 业园聚宝片区龙潭大道 西侧	1841132019000 1地块	工矿仓储 用地	132743	379678	7477	7477	197	0%	广东煜丰实业有限公司



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。