



2019

第四季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2



2020.01

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年中国经济运行总体态势

2019年中国经济整体持续面临挑战——中美贸易摩擦背景下外部环境更趋复杂严峻，国内经济下行压力持续加大。全年CPI持续结构性上升，工业企业利润下滑、外贸增长乏力……全年经济在“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”和进一步防范重点领域风险的总基调下，稳中求进。初步统计数据显示，2019年中国经济运行总体平稳。

国家统计局数据显示，2019年国内生产总值990865亿元，比上年增长6.1%，符合年初提出的6%-6.5%的预期目标。

其中，全年全国消费品市场增长8.0%，保持平稳；国内消费对经济增长的拉动作用加大，2019年最终消费支出对经济增长的贡献率为57.8%。同时，固定资产投资也相对平稳，全年全国固定资产投资（不含农户）551478亿元，比上年增长5.4%，增速较上年回落0.5个百分点。其中，房地产投资保持了较快增长态势，全年同比增长9.9%，增速较加快0.4个百分点。

而另一方面，2019年全年居民消费价格(CPI) 同比上涨达2.9%； 2019年全国规模以上工业企业实现利润同比下降3.3%。

就第四季度情况看，国内宏观政策趋松，刺激经济活力回稳，经济数据好于预期。

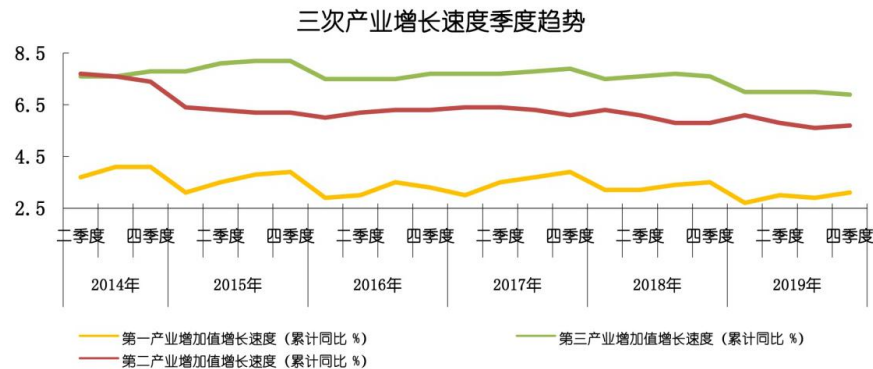
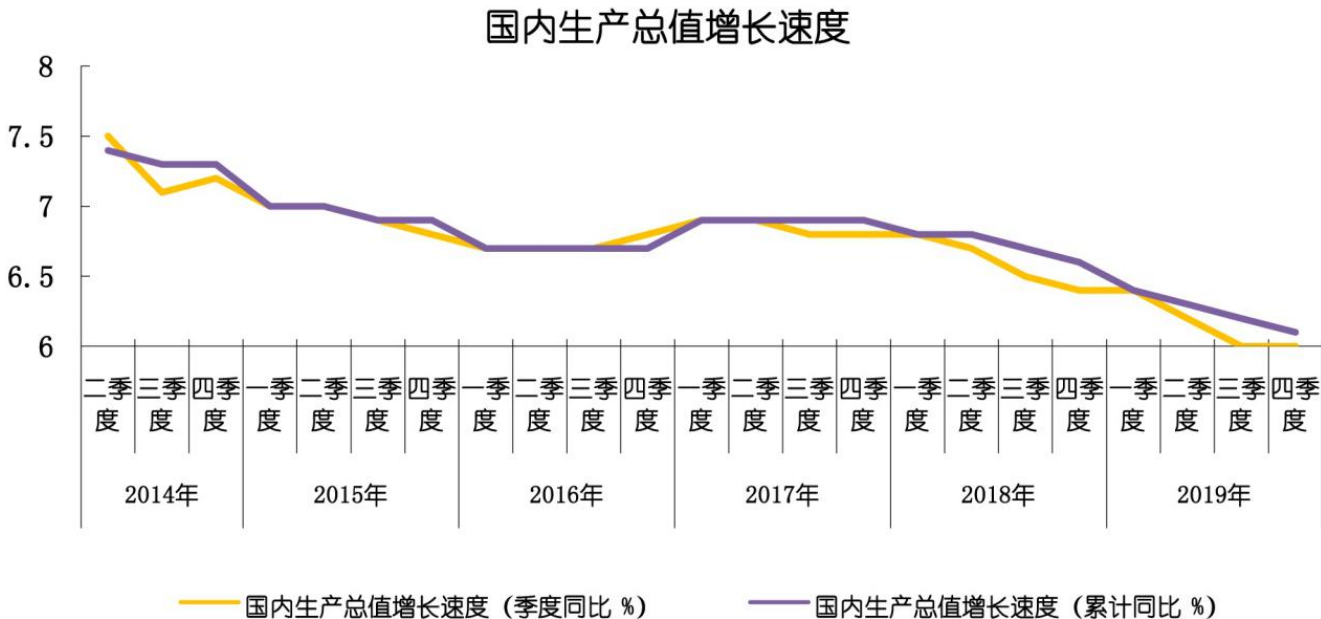
其中，第四季度国内生产总值同比增长6%，与三季度是持平的，好于预期。第四季度规模以上工业增加值同比增长6%，比三季度加快1个百分点。四季度社会消费品零售总额同比增长7.8%，比三季度加快0.2个百分点。1-12月份固定资产投资（不含农户）增长5.4%，比1-11月份加快0.2个百分点。

但是，第四季的回稳态势在突发的疫情冲击下将全面瓦解，2020年经济再度面临更为严峻的形势，尽快恢复、稳定经济局面将是近期经济工作的重点。

2019年国内生产总值同比增速6.1%，较2018年回落0.5个百分点
第四季度增速6.0%，较2018年同期回落0.4个百分点。

2019年国内生产总值累计为990865亿元，同比增长6.1%，较2018年增速回落0.5个百分点；其中，第四季度国内生产总值为278019亿元，同比增速为6.0%，与第三季度持平，继续在近年新低位。较2018年同期回落0.4个百分点。

- 2019年第一产业增加值为70466亿元，同比增速为3.1%；其中第四季度为27462亿元，同比增长3.4%；
- 2019年第二产业增加值为386165亿元，同比增速为5.7%；其中第四季度为109253亿元，同比增长5.8%；
- 2019年第三产业增加值为534233亿元，同比增速为6.9%；其中第四季度为141305亿元，同比增长6.6%；



2019年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）	70466.7	386165.3	534233.1	990865.1
同比增长（%）	3.1	5.7	6.9	6.1
GDP比重（%）	7.11	38.97	53.92	100

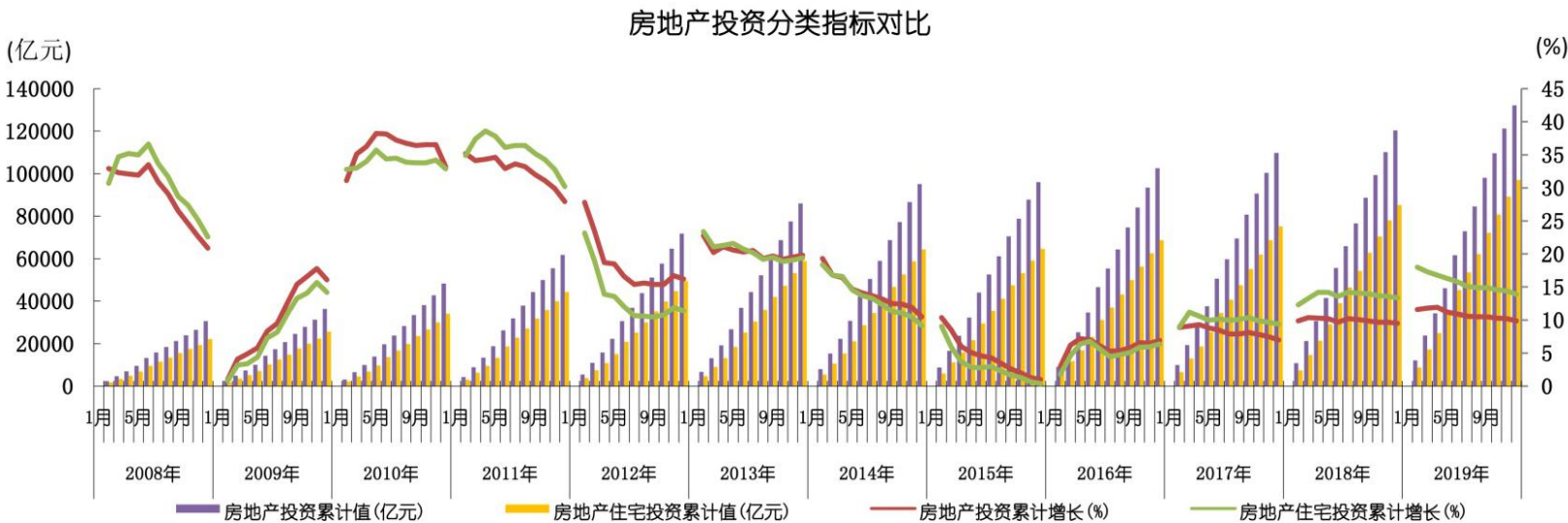
2019年全国房地产开发累计投资132194亿元，同比增长9.9%；
增速较2018年加快0.4个百分点

2019年1-12月，全国房地产开发累计投资约132194亿元，同比增长9.9%；与2018年同相比，增速加快0.4个百分点。

但按月度走势看，2019年5月开始，全国房地产开发投速增速持续回落。全年增速较前三季度下降0.6个百分点；

- 其中住宅投资累计97070亿元，同比增长13.9%，比上年加快0.5个百分点，但较2019年1-9月下降1个百分点；
- 住宅投资占房地产开发投资的比重为73.43%。

2019年1-12月全国房地产投资构成情况



指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	累计增速 (%)
房地产投资	132194.26	100.00	9.90
按开发类型分:			
房地产住宅投资	97070.74	73.43	13.90
房地产办公楼投资	6162.60	4.66	2.80
房地产商业营业用房投资	13225.85	10.00	-6.70
其它房地产投资	15735.07	11.90	5.60
按投资用途分:			
房地产开发建筑工程投资	75248.12	56.92	11.80
房地产开发安装工程投资	6714.39	5.08	-22.60
房地产设备工器具购置投资	1713.48	1.30	12.40
房地产其它费用投资	48518.27	36.70	13.50
房地产土地购置费	41675.39	0.00	14.50

2019年全国房地产业累计土地购置面积同比下降11.4%，成交款下降8.7%

2019年1-12月，全国房地产业土地购置面积累计25822万平方米，同比下降11.4%；而2018年为同比增长14.2%

2019年1-12月，全国房地产业土地成交款累计14709亿元，下降8.7%；而2018年为同比增长18%

2019年1-12月，全国房地产业土地购置均价为5696元/平方米；

房地产业土地购置成交情况



2019年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)	25822.29	-11.40
土地成交价款 (亿元)	14709.28	-8.70
土地购置单价 (元/平方米)	5696.35	—

■ 其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。

■ 其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。



指标	销售面积累计值(万㎡)	占比 (%)	累计增速 (%)
商品房	171557.87	0.00	-0.10
商品住宅	150144.32	87.52	1.50
办公楼	3722.76	2.17	-14.70
商业营业用房	10172.87	5.93	-15.00

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

宏观经济：全国

一线城市新建商品住宅价格涨幅回落，二手涨幅扩大；
二三线城市一、二和价格同比涨幅连续回落；

12月全国70个大中城市价格表现显示，全国新建商品住宅销售价格整体平稳，同比增速呈现回落态势。

其中，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续8个月回落，三线城市同比涨幅均连续9个月持平或回落。

12月新建商品住宅价格：

- 一线城市环比涨幅回落，其中广州环比下降；
- 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0.4个百分点，其中北京和深圳分别上涨0.4%和0.7%，上海持平，广州下降0.3%；
 - 31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，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0.6%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。
- 一二三线城市同比价格涨幅均回落。
- 4个一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.8%，涨幅比上月回落1.1个百分点。
 - 31个二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨7.3%，涨幅比上月回落0.6个百分点。
 - 35个三线城市新建商品住宅销售价格同比分别6.7%，涨幅比上月回落0.3个百分点。

表1：2019年12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	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.4	104.8	144.6	唐 山	100.8	112.9	138.4
天 津	99.9	101.4	132.6	秦 皇 岛	100.4	112.2	148.0
石 家 庄	100.7	109.5	155.7	包 头	100.8	106.3	123.6
太 原	99.2	104.6	130.1	丹 东	100.5	107.7	128.3
呼和浩特	100.9	115.9	150.6	锦 州	101.2	108.9	119.6
沈 阳	100.5	109.3	141.5	吉 林	100.7	110.2	134.6
大 连	100.3	108.2	136.7	牡 丹 江	100.3	106.0	123.6
长 春	100.8	109.4	137.8	无 锡	100.5	108.7	153.0
哈 尔 滨	100.5	110.1	143.1	扬 州	101.3	111.1	151.1
上 海	100.0	102.3	149.7	徐 州	101.2	111.6	157.4
南 京	100.0	104.1	153.4	温 州	100.0	104.2	120.7
杭 州	100.3	105.0	147.5	金 华	100.4	108.4	134.4
宁 波	100.4	108.3	138.8	蚌 埠	99.8	102.7	129.7
合 肥	100.2	103.9	160.8	安 庆	99.8	102.9	126.5
福 州	99.8	104.2	145.0	泉 州	100.6	103.0	115.7
厦 门	100.6	103.9	157.2	九 江	100.7	108.1	142.5
南 昌	100.1	103.5	140.4	赣 州	100.5	103.0	128.7
济 南	99.2	100.5	141.7	烟 台	100.9	110.0	142.2
青 岛	100.3	104.2	138.9	济 宁	100.1	109.8	135.0
郑 州	99.6	101.7	144.7	洛 阳	100.4	114.0	143.7
武 汉	100.9	111.8	160.9	平 顶 山	100.5	108.5	129.9
长 沙	101.0	104.5	146.3	宜 昌	99.7	101.3	130.1
广 州	99.7	104.7	156.3	襄 阳	100.9	110.2	135.3
深 圳	100.7	103.6	151.2	岳 阳	99.5	97.8	120.6
南 宁	100.6	112.7	151.2	常 德	99.9	104.0	127.9
海 口	100.3	108.0	148.5	慈 州	100.9	103.9	141.2
重 庆	100.5	108.1	142.7	湛 江	100.8	104.3	130.9
成 都	100.5	110.6	153.7	韶 关	99.6	100.2	123.0
贵 阳	99.6	106.5	146.4	桂 林	100.2	107.4	130.5
昆 明	99.7	111.1	147.3	北 海	100.5	107.6	141.6
西 安	100.7	114.2	169.6	三 亚	100.7	105.4	153.1
兰 州	100.4	104.9	126.8	泸 州	99.6	99.1	121.2
西 宁	101.0	113.8	136.1	南 充	99.5	102.6	128.7
银 川	101.2	112.3	128.7	遵 义	100.5	104.5	128.9
乌鲁木齐	100.0	101.5	116.7	大 理	100.6	115.4	148.1

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

宏观经济：全国

一线城市新建商品住宅价格涨幅回落，二手涨幅扩大；
二三线城市一、二和价格同比涨幅连续回落；

12月全国70个大中城市价格表现显示，全国新建商品住宅销售价格整体平稳，同比增速呈现回落态势。

其中，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续8个月回落，三线城市同比涨幅均连续9个月相同或回落。

12月二手住宅销售价格：

- 一线城市环比涨幅扩大，二三线城市环比涨幅稳中有落；
- 4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，其中北京和深圳分别上涨0.6%和1.0%，广州持平，上海下降0.2%；
 - 31个二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅连续3个月持平。
 - 35个三线城市二手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。
- 一线城市同比价格涨幅扩大，二三线城市同比涨幅持续回落；
- 4个一线城市二手住宅销售价格同比上涨1.7%，涨幅比上月扩大0.7个百分点。。
 - 31个二线城市二手住宅销售价格同比上涨3.7%，涨幅比上月回落0.2个百分点。
 - 35个三线城市二手住宅销售价格同比上涨3.9%，涨幅比上月回落0.2个百分点。

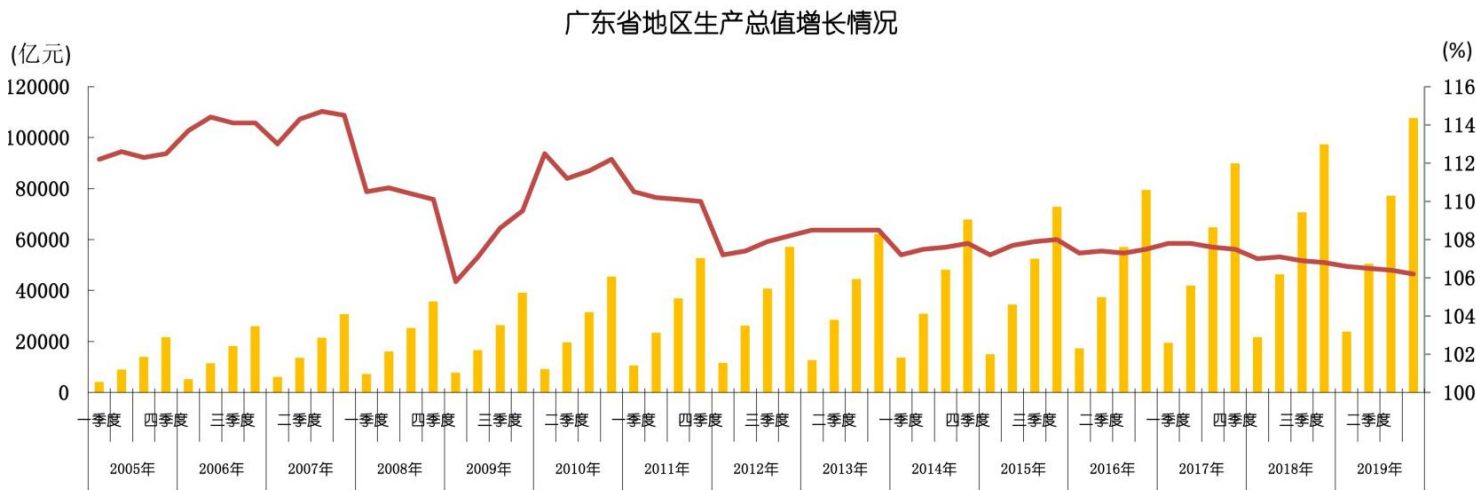
表2：2019年12月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比	同比		城市	环比	同比	
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北 京	100.6	99.5	144.6	唐 山	101.1	115.2	131.7
天 津	99.5	100.0	134.3	秦 皇 岛	100.2	109.8	131.6
石 家 庄	99.7	101.3	126.3	包 头	100.5	106.0	113.5
太 原	99.7	104.0	129.5	丹 东	100.9	109.5	117.5
呼和浩特	99.7	110.9	133.1	锦 州	100.1	102.9	103.5
沈 阳	100.6	110.1	129.5	吉 林	100.8	107.9	123.4
大 连	100.1	105.1	121.8	牡 丹 江	100.3	100.2	109.4
长 春	100.5	107.3	125.7	无 锡	100.2	108.6	147.8
哈 尔 滨	100.8	111.6	134.8	扬 州	100.5	105.0	129.2
上 海	99.8	101.3	139.3	徐 州	99.9	105.0	127.1
南 京	100.0	105.5	145.9	温 州	99.7	103.5	116.4
杭 州	100.2	103.0	144.6	金 华	100.1	101.5	120.8
宁 波	100.0	107.9	133.5	蚌 埠	100.2	104.1	125.3
合 肥	100.4	103.3	161.2	安 庆	99.7	96.2	117.6
福 州	101.0	103.7	130.1	泉 州	100.1	102.0	116.7
厦 门	100.8	106.1	142.0	九 江	100.9	107.0	130.6
南 昌	100.6	101.3	132.5	赣 州	100.7	105.6	129.6
济 南	99.7	98.0	129.2	烟 台	99.1	104.5	126.8
青 岛	99.5	94.6	126.3	济 宁	100.6	108.4	137.3
郑 州	99.3	96.9	128.3	洛 阳	100.8	109.0	128.0
武 汉	99.9	98.5	145.0	平 顶 山	101.0	107.3	122.4
长 沙	99.9	98.8	134.5	宣 昌	99.7	96.8	118.8
广 州	100.0	98.1	147.1	襄 阳	99.9	105.4	122.4
深 圳	101.0	107.8	162.7	岳 阳	100.0	98.5	112.7
南 宁	100.4	109.8	136.5	常 德	99.5	98.5	113.5
海 口	99.7	98.6	113.5	惠 州	100.5	103.0	134.9
重 庆	99.7	101.7	128.3	湛 江	99.4	97.4	110.8
成 都	100.4	100.6	118.0	韶 关	100.1	100.9	116.3
贵 阳	99.3	97.9	119.0	桂 林	99.7	104.6	111.8
昆 明	100.1	106.3	133.6	北 海	99.9	101.8	123.2
西 安	99.4	100.4	121.3	三 亚	100.0	100.4	120.0
兰 州	100.5	107.7	124.6	萨 州	100.6	99.9	120.3
西 宁	100.4	112.8	123.6	南 充	100.0	100.0	120.9
银 川	100.4	107.6	114.1	遵 义	99.6	97.1	114.2
乌鲁木齐	99.7	102.0	124.5	大 理	100.6	111.7	130.1

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

2019年广东省经济整体增速趋缓但整体运行平稳。

- 2019年广东省累计实现地区生产总值107671亿元，按可比价格同比增长6.2%。全年按季增速持续走低，全年增速较2018年低0.6个百分点；
- 分产业看：第一产业增加值4351亿元，同比增长4.1%；第二产业增加值43546亿元，同比增长4.7%；第三产业增加值59773亿元，同比增长7.5%。
- 2019年广东省消费和固定资产投资保持了平稳较快增长：分别同比增长8%和11.1%；进出口略有下滑，全年广东进出口总额同比下降0.2%。



2019 年广东省三次产业增加值(累计值)增长及比重

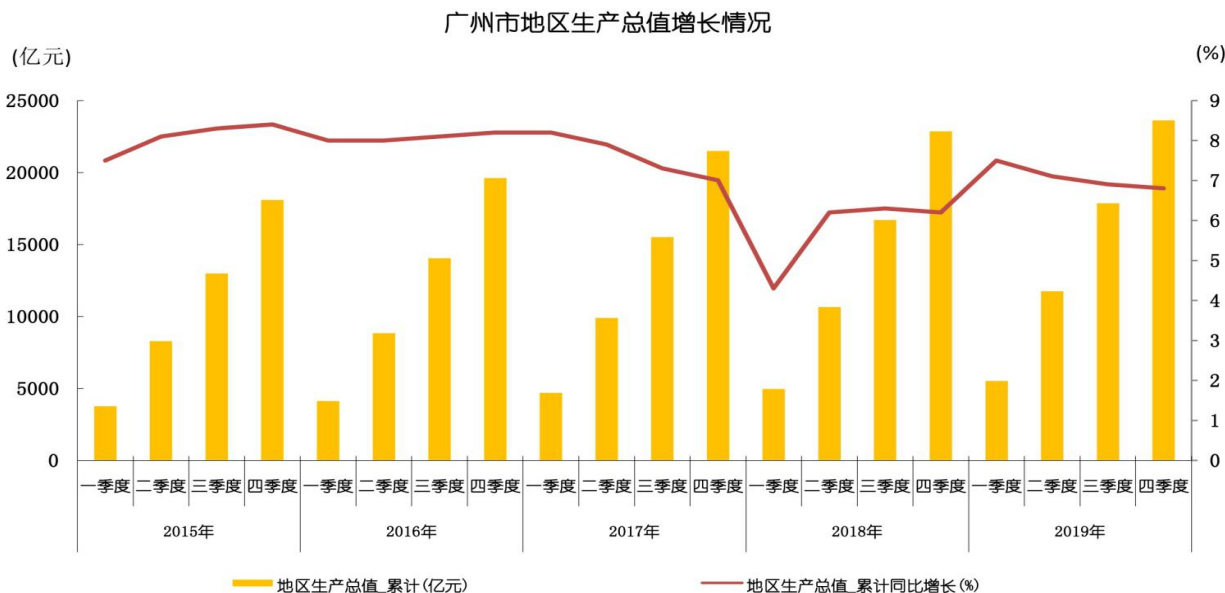
指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	4351.26	43546.43	59773.38	107671
同比增长 (%)	4.1	4.7	7.5	6.2
GDP比重 (%)	4.04	40.44	55.51	100

2019年广东三驾马车(累计值)增长及比重

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)	42664.46	—	71400	114064
同比增长 (%)	8	11.1	-0.2	—
比重 (%)	37.40	—	62.60	100

2019年广州市经济运行总体平稳、稳中向好，经济活力继续增强。

- 2019年广州全市地区生产总值23628亿元，同比增长6.8%；增速高于全省（6.2%）水平，较2018年加快0.7个百分点。
- 2019年广州固定资产投资增长较快，全年增速达15%，较上年扩大近7个百分点。
- 2019年广州消费增长较为平稳，全年社会消费品零售总额增长7.8%，增速较上年提高0.2个百分点，
- 2019年广州进出口增长仍较为乏力，全年增速1.8%。较增速上年提高0.8个百分点。其中进口增长约12%，出口大幅下降。



（数据来源：广州统计局<http://www.gzstats.gov.cn>）

2019年广州三次产业增加值(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）	251.37	6454	16923.23	23628.6
同比增长（%）	3.9	5.5	7.5	6.8
GDP比重（%）	1.06	27.31	71.62	100

2019年广州三驾马车(累计值)增长及比重

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）	0	—	9990.7	9990.7
同比增长（%）	0	15	1.8	—
比重（%）	0.00	—	100.00	100



02

房地产政策回顾

Property market policy

政策综述

房地产调控政策“触底”：中央重申底线，“三稳”为目标；地方积极松动。

2019年第四季度，房地产市场整体政策环境逐步由严厉趋“稳”趋“松”，市场情绪和预期有所缓和。

12月6日，中央政治局会议没有有关房地产领域的政策阐述，被市场各方视为中央政策取向调整的一个信号。这之前，房地产市场整体持续着7月底中央政治局会议“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定调下的严厉气氛和低迷情绪。12月10-12日召开的中央经济工作会议，关于房地产的政策没有再出现“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的表述，市场预期短期内房地产调控的基调不会再加码，中央政策“触底”将是2020年房地产行业的政策环境的基本面。

中央层面：出于经济下行压力和经济维稳的需要，宏观经济政策整体取向偏向宽松。这对于房地产行业 and 市场的政策也有所影响。此次，中央经济工作会议的房地产政策阐述，虽然继续重申了“房住不炒”的基调和底线，但增加和强调了“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，同时强调“全面落实因城施策”。这显示，中央层面政策将趋稳。地方层面将获得更大的主动权。

另一方面，在“房住不炒”的基调下，中央对于房地产金融的态度仍然从严从紧。第四季度虽然整体金融信贷明显宽松，但各相关层面仍强调严防资金违规流入房地产领域，并加强了相关监管。同时，各方继续落实租赁住房市场等长效机制建设。

地方层面：在中央层面的默许下，多地在第四季度部分实质性地放松了房地产市场的有关限制政策。其中，深圳调高“豪宅”标准，激活二手市场交易；解冻深汕合作区商品房销售、放开商务公寓销售限制等一系列动作，引发市场关注；广州、佛山、珠海、中山、江门等大湾区城市也积极通过公积金、人才购房等政策调整放松市场调控；海南、广西、天津、南京、成都、郑州、温州等地方和典型城市，也通过大幅放开人口入户、人才购房、公积金贷款等方面的政策，实现了调控政策松动。

中央政策

宏观经济政策——“稳”字当头，财政货币、金融信贷取向趋松

■ 中央政治局：定调2020年经济工作，“稳”字引领：宏观政策要稳、微观政策要活；
三大攻坚战、“六稳”、稳增长、防风险、保稳定

中共中央政治局12月6日召开会议，分析研究2020年经济工作。

会议明确2020年经济工作：“坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力，推动高质量发展，加快建设现代化经济体系，坚决打赢三大攻坚战，全面做好“六稳”（稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期）工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间。”

- 要坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的政策框架，坚持问题导向、目标导向、结果导向，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性，运用好逆周期调节工具。
- 要坚决打好三大攻坚战，确保实现脱贫攻坚目标任务，确保实现污染防治攻坚战阶段性目标，确保不发生系统性金融风险。
- 要加快现代化经济体系建设，推动农业、制造业、服务业高质量发展，加强基础设施建设，推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局，提升科技实力和创新能力，深化经济体制改革，建设更高水平开放型经济新体制。

中央政策

宏观经济政策——“稳”字当头，财政货币、金融信贷取向趋松

■ 中央经济工作会议：2020年经济工作坚持稳字当头，宏观政策基调偏松

12月10日至12日，中央经济工作会议会议强调经济下行压力加大，明年要“坚持稳字当头”，“确保经济实现量的合理增长和质的稳步提升”。

经济形势：经济下行压力加大

- “我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加（增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期）影响持续深化，经济下行压力加大。”

政策基调：坚持稳字当头一稳增长、稳预期、稳杠杆，确保经济实现量的合理增长和质的稳步提升

- “做好明年经济工作，要坚持稳字当头，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的政策框架，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。要积极进取，坚持问题导向、目标导向、结果导向，在深化供给侧结构性改革上持续用力，确保经济实现量的合理增长和质的稳步提升。要继续抓重点、补短板、强弱项，确保全面建成小康社会。”

宏观政策：货币政策偏松，信用或适度扩张。

- “我国金融体系总体健康，具备化解各类风险的能力。要保持宏观杠杆率基本稳定，压实各方责任。”
- “积极的财政政策要大力提质增效，更加注重结构调整，坚决压缩一般性支出，做好重点领域保障，支持基层保工资、保运转、保基本民生。”
- “稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕，货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，降低社会融资成本。”

中央政策

房地产政策基调——“三稳”为目标，重申房住不炒，强调落实因城施策

■ 中央经济工作会议：2020年房地产政策：重申房住不炒，全面落实因城施策
“稳地价、稳房价、稳预期”为目标

中央经济工作会议12月10日至12日在北京举行，会议在部署明年重点工作时，继续强调了“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。

- 要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房；
- 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

与去年中央经济工作会议及今年7月政治局会议相比，此次房地产政策有新的变化：

- 一是没有继续说“不把房地产作为短期刺激经济的手段”；
- 二是增加了“稳地价、稳房价、稳预期”的说法，明确了地产调控的目标；
- 三是强调要“全面落实因城施策”，意味着地方政府在地产调控上可能将有更大的自由度；
- 四是明年房地产政策的着力点发生了变化：“加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造”放在重要位置。

中央政策

房地产政策基调——“三稳”为目标，重申房住不炒，强调落实因城施策

■ 住建部：2020年工作首要是“着力稳地价稳房价稳预期”，长期坚持“房住不炒”

12月23日，全国住房和城乡建设工作会议在京召开。针对住建部2020年工作的部署，会议强调：

一是着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。

二是着力完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度。抓好完善住房保障体系试点工作……严格把握棚改范围和标准，稳步推进棚户区改造。……做好城镇老旧小区改造工作。改革完善住房公积金制度。

三是着力培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题。

四是着力提升城市品质和人居环境质量，建设“美丽城市”。

五是着力改善农村住房条件和居住环境，建设“美丽乡村”。

六是着力推进建筑业供给侧结构性改革，促进建筑产业转型升级。……大力推进钢结构装配式住宅建设试点……强化建设单位工程质量责任，加强施工现场重大风险安全管控，确保建筑施工安全

……

中央政策

金融信贷——连续降息，整体趋松。

■ 央行 下调LPR利率,1年期和5年期以上贷款LPR分别降至4.15%和4.80%

11月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2019年11月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为4.15%，5年期以上LPR为4.80%。分别较10月下调5个基点。这是也是LPR利率自今年8月20日公布以来5年期以上报价首次下降。

（跟随最新的LPR利率，房贷基准利率也有所下降——全国房贷利率下限调整为：首套房贷利率不得低于4.8%，二套房贷利率不得低于5.4%。）

■ 央行 存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR

12月28日，中国人民银行发布《存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR公告》。

- 自2020年1月1日起，各金融机构不得签订参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款合同。
- 自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。
 - ✓ 存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR，除商业性个人住房贷款外，加点数值由借贷双方协商确定。
 - ✓ 如存量浮动利率贷款转换为固定利率，转换后的利率水平由借贷双方协商确定，其中商业性个人住房贷款转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。
- 定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。已处于最后一个重定价周期的存量浮动利率贷款可不转换。
- 存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于2020年8月31日前完成。

中央政策

金融信贷——房地产金融信贷仍从紧，被排除在整体信贷宽松政策之外

■ **央行：10月8日起，全国各地新发放商业性个人住房贷款利率实行LPR定价基准加点形成。**

■ **央行：重申不将房地产作为短期刺激经济的手段**

11月16日，央行在《2019年第四季度中国货币政策执行报告》中重申：按照“因城施策”的基本原则，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。

■ **央行 商业性个人住房存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR或固定利率时，执行利率应等于原合同最近执行利率水平**

12月28日，中国人民银行发布《存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR公告》。

- 存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR，除商业性个人住房贷款外，加点数值由借贷双方协商确定。商业性个人住房贷款的加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月发布的相应期限LPR的差值。**从转换时点至此后的第一个重定价日（不含），执行的利率水平应等于原合同最近的执行利率水平**，即2019年12月相应期限LPR与该加点数值之和。之后，自第一个重定价日起，在每个利率重定价日，利率水平由最近一个月相应期限LPR与该加点数值重新计算确定。
- 如存量浮动利率贷款**转换为固定利率**，转换后的利率水平由借贷双方协商确定，**其中商业性个人住房贷款转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平**。

中央政策

金融信贷——房地产金融信贷仍从紧，继续严格管控房地产类资金

■ 银行信贷：银行收紧购房资金审查，管控信用卡资金流入房地产类交易

10月，多家中介公司和售楼处均表示不接受信用卡刷卡购房。“不可以刷信用卡买房，售楼处都不接受信用卡刷卡支付，而且去银行付首付时，银行会审查首付的资金来源。

- 光大银行信用卡公告：于10月8日起对信用卡资金流入房地产类相关领域的交易进行管控，光大信用卡在此类商户透支消费时将会导致交易失败；
- 兴业银行信用卡公告：兴业信用卡不可在房地产类商户（商户类别码为1520、7013、7012、1771）进行透支交易；
- 建设银行信用卡明确：不得在境内房地产类商户（商户类别码为1520、1771、7013）进行交易。同时也不得在境内理财投资类商户（商户类别码为6012、6051、6211）进行交易。

中央政策

财政税收——土地使用权适用增值税税率拟调整为9%

■ 财政部、国家税务总局：转让不动产、土地使用权适用增值税税率拟调整为9%

财政部、国家税务总局11月发布《中华人民共和国增值税法（征求意见稿）》，将不动产租赁服务、不动产，转让土地使用权的适用税率调整为9%。

- 增值税起征点为季销售额三十万元。
- 增值税税率：
 - ✓ 销售货物，销售加工修理修配、有形动产租赁服务，进口货物，税率为13%。（别有规定的除外）
 - ✓ 销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口规定货物，税率为9%：
（另有规定的除外）
 - ✓ 销售服务、无形资产、金融商品，税率为6%。（另有规定的除外）
 - ✓ 出口货物，税率为0；（另有规定的除外）
 - ✓ 境内单位和个人跨境销售国务院规定范围内的服务、无形资产，税率为0。
- 因征收征用而取得补偿、存款利息收入等情形，不征收增值税：

中央政策

长效机制建设——继续大力支持保障房、租赁住房市场发展

■农业农村部：积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作

10月15日农业农村部发布《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》，要求因地制宜选择盘活利用模式，支持培育盘活利用主体。

- 鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。支持采取整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治。

■财政部和住建部：老旧小区改造首次纳入中央财政专项资金支持范围

财政部、住房和城乡建设部印发了《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，首次将老旧小区改造纳入支持范围，除了支持老旧小区改造常见的水电路气等公共服务设施外，首次将电梯支出纳入支持范围：

- 《办法》规定专项资金支持范围：
- 一是公租房保障和城市棚户区改造，包括：（1）租赁补贴；（2）公租房筹集；（3）城市棚户区改造。
- 二是老旧小区改造主要用于小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，支持有条件的加装电梯支出。
- 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。

中央政策

土地管理——建立健全统一的国土空间基础信息平台，严格三条控制线监测监管。

■中共中央、国务院：落实土地空间规划“三条红线”

11月1日，为统筹划定落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》，指出：将三条控制线作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。

- 三条控制线出现矛盾时，生态保护红线要保证生态功能的系统性和完整性，确保生态功能不降低、面积不减少、性质不改变；永久基本农田要保证适度合理的规模和稳定性，确保数量不减少、质量不降低；城镇开发边界要避让重要生态功能，不占或少占永久基本农田。
- 建立健全统一的国土空间基础信息平台，实现部门信息共享，严格三条控制线监测监管。

中央政策

市场管理——整顿、规范住房租赁市场秩序

■ 住建部等六部门：整顿、规范住房租赁市场秩序；房地产经纪机构不得赚取住房出租差价

12月住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等6部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》。《意见》从严格登记备案管理、真实发布房源信息、落实网络平台责任、动态监管房源发布、规范住房租赁合同、规范租赁服务收费、保障租赁房屋安全、管控租赁金融业务、加强租赁企业监管、建设租赁服务平台、建立纠纷调处机制、加强部门协同联动、强化行业自律管理、发挥舆论引导作用等十四个方面，对住房租赁市场主体经营行为进行规范，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

- 从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房10套（间）以上的单位或个人，办理市场主体登记。
- 同一机构的同一房源在同一平台仅可发布一次。在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的信息应在5个工作日内撤销。
- 网络信息平台应当核验房源信息发布主体资格和房源必要信息，房源信息超30天未维护应及时撤销。
- 规范住房租赁合同和租赁服务收费，房地产经纪机构不得赚取住房出租差价。住房租赁合同期满承租人和出租人续约的，不得再次收取佣金。住房租赁合同期限届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押金等应当及时退还承租人。
- 不得诱导承租人使用租金消费贷款
- 扩张规模过快的住房租赁企业将约谈等。

■住建部：明确工程建设领域违法违规处罚办法

10月28日，住房和城乡建设部出台《规范住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量权实施办法》和《住房和城乡建设部工程建设行政处罚裁量基准》；

《实施办法》明确依法应当由住建部实施的工程建设行政处罚包括：

- 对企业停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书；
- 对执业人员停止执业、吊销执业资格证书；

《实施办法》明确以下行业将从重处罚，情节特别严重的，可以按高一档次处罚：

- 安全事故后2年内再次发生建设工程质量、安全事故且负有事故责任；
- 存在超越资质、转包（转让业务）、违法分包、挂靠、租借资质等行为；
- 存在注册单位与实际工作单位不一致，或者买卖租借执业资格证书等“挂证”行为；
- 多次实施违法行为，或在有关主管部门责令改正后，拒不改正，继续实施违法行为。

中央政策

发展规划——长三角一体规划正式发布；

■中共中央、国务院：“长三角”区域一体化发展规划纲要发布，规划范围包括“一市三省”全域，发展“1+5”都市圈

12月1日，由中共中央、国务院《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》全文发布。规划纲要提出，到2035年，长三角一体化发展达到较高水平、现代化经济体系基本建成，一体化发展体制机制更加完善，整体达到全国领先水平，成为最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。

规划范围：一市三省，规划范围包括上海市、江苏省、浙江省、安徽省全域（面积35.8万平方公里）。

- 中心区：27城市，以上海市，江苏省南京、无锡、常州、苏州、南通、扬州、镇江、盐城、泰州，浙江省杭州、宁波、温州、湖州、嘉兴、绍兴、金华、舟山、台州，安徽省合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、安庆、滁州、池州、宣城27个城市为中心区（面积22.5万平方公里）
- 示范区：上海青浦、江苏吴江、浙江嘉善为长三角生态绿色一体化发展示范区（面积约2300平方公里），示范引领长三角地区更高质量一体化发展。
- 特区：上海临港等地区为中国（上海）自由贸易试验区新片区，打造与国际通行规则相衔接、更具国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区。

规划在长三角建设“1+5”都市圈，提升同城化水平。

- “1”——核心：“上海大都市圈”。包括上海、苏州、杭州、无锡、宁波、南通、常州、绍兴、嘉兴、湖州、舟山。
- “5”——南京、杭州、合肥、苏锡常、宁波都市圈建设，提升都市圈同城化水平。

规划纲要指出，要推动形成区域协调发展新格局。提升上海服务功能，发挥苏浙皖比较优势。深入实施创新驱动发展战略，走“科创+产业”道路。

中央政策

发展规划——“港、澳”进一步强化与大湾区及内地融合

■ **粤港澳大湾区领导小组：便利港、澳人士在大湾区内地城市发展，港澳居民在大湾区城市购房享受当地居民同等待遇。**

11月6日，粤港澳大湾区建设领导小组第三次全体会议召开，会议公布分别公布了十六项和十五项针对香港和澳门的普及惠民及便利港、澳专业界别到大湾区发展的政策措施。相关措施将进一步便利港、澳人在大湾区内地城市发展、就业和居住，以及加强大湾区内人流、物流、资金流等方面便捷流通。

- 便利香港、澳门居民在大湾区内地城市购买房屋。香港、澳门居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇。
- 支持港澳居民在内地便捷使用移动电子支付。
- 在粤港澳大湾区试点推出港澳居民异地见证开立内地个人银行结算账户。
- 保障在粤工作的港澳居民子女与内地居民子女同等享受教育。
- 探索建立跨境理财通机制。
- 为非中国籍港澳永久性居民往来粤港澳大湾区内地城市提供便利。
- 容许在大湾区内地城市的指定港澳资医疗机构使用已在港澳注册的药物和常用的医疗仪器。
- 与内地律师事务所合伙联营措施、法律顾问措施、特设考核措施。
- 进一步扩大建筑业专业人士资格互认范围。
- 扩大建筑业专业人士在内地执业优惠政策实施范围。
- 给予保险监管优待政策。
- 取消服务提供商在内地设立保险公估机构的年期限制。
- 支持港澳债券市场发展（巨灾债券）。
- 支持深港科技创新合作区建设。
- 对进境动物源性生物材料实行通关便利。
- 放宽内地人类遗传资源过境港澳的限制。

中央政策

发展规划——促进人口流动、推进基本公共服务均等化

■中共中央、国务院：全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制

12月15日，中办、国办印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》：

- 全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制
- 全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。
- 完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策。精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。
- 推进基本公共服务均等化，常住人口享有与户籍人口同等的教育、就业创业、社会保险、医疗卫生、住房保障等基本公共服务。

■人社部：2020年1月1日起港澳台居民可在内地（大陆）参加社保

12月，人力资源和社会保障部和国家医保局公布《香港澳门台湾居民在内地（大陆）参加社会保险暂行办法》：

2020年1月1日起，在内地（大陆）就业、居住和就读的港澳台居民将拥有社保卡，与内地（大陆）居民一样，依法参加社会保险和享受社会保险待遇的合法权益；

■国务院台办等20部门：促进两岸经济文化交流合作

台湾同胞在购房资格方面与大陆居民享受同等待

11月5日，国务院台办、国家发展改革委经商中央组织部等20个有关部门，出台《关于进一步促进两岸经济文化交流合作的若干措施》，措施提出：

- 持台湾居民居住证的台湾同胞在购房资格方面与大陆居民享受同等待。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

放松房地产地资金管控

省	市	主要内容
广东	珠海	开发商可凭银行保函替换与诚信等级相应额度的商品房预售款 12月珠海市住房和城乡建设局出台了《关于以银行保函替换商品房预售款的通知》，明确： • 房地产开发企业及其控股企业连续3个年度内未受到房地产市场监管部门行政处罚，且未发生监管账户司法冻结、司法扣划、税收保全措施或强制执行措施的，可凭银行保函等额替换与其诚信等级相应额度的商品房预售款。 • 商品房预售款拨付第一阶段（工程日常进度款阶段），至少预留10%商品房预售款。A级企业，银行保函可替换95%的可拨付商品房预售款；B级企业，银行保函可替换90%的可拨付商品房预售款；C级和D级企业不能使用银行保函。 • 商品房预售款拨付第二阶段（封顶、竣工解除阶段），A级企业，银行保函可替换95%的预留额度；B级企业，银行保函可替换90%的预留额度；C级和D级企业不能使用银行保函。
安徽	马鞍山	降低商品房预售条件和资金监管标准；控制降价：新房销售价不得低于备案价格的10%； 11月7日，马鞍山住房和城乡建设局印发了《关于做好商品房销售管理工作的通知》的文件，主要对商品房销售管理做了三方面调整。 • 商品房预售许可工程形象进度的标准降低：商品房预售最小规模调整为栋，商品房预售许可工程形象进度为总层数的二分之一； • 资金监管额度降低：将新预售楼盘重点监管资金监管标准调整为：多层（6层及以下）1680元/平方米，小高层（7至11层）1890元/平方米，高层（12层以上）2100元/平方米； • 新备案项目商品住房销售价格不得高于备案价格，同时不得低于备案价格10%，对新备案项目商品住房销售价格（实际成交价格）低于备案价10%，需要重新办理销售备案。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

提高公积贷款限额；放松、优化公积金贷款政策

省	市	主要内容
广东	广州	大湾区8市职工在广州购房可不再提交《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》 12月24日晚，广州住房公积金管理中心发布《关于大湾区城市缴存职工申请异地款有关问题的通知》，在深圳、佛山、东莞、珠海、惠州、中山、江门、肇庆缴存公积金的职工，在广州购房申请公积金贷款，可不再提交《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》。
广东	中山	中山拟调高人才首套购房公积金贷款额度，最高上浮1倍 11月20日，中山市发布了《关于对我市高层次人才、紧缺适用人才及全日制研究生购买首套自住住房实行贷款优惠政策征求意见的通知》，对在中山购买首套自住住房的高层次人才、紧缺适用人才及全日制研究生，提高住房公积金贷款额度。 - 高层次人才（中山市人力资源和社会保障局颁发《中山市紧缺适用高层次人才证》第一到第六层次）：在购买首套自住住房申请公积金贷款时，可享受上浮1倍的贷款额度，即个人最高贷款额为80万元；两人以上申请合计最高贷款额为160万元。 - 高层次人才（第七到第八层次）、全日制研究生及以上以才：购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，可上浮30%的贷款额度，即个人最高贷款额度为52万元；两人以上申请合计最高贷款额度为104万元。 - 紧缺适用人才：购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，可上浮20%贷款额度，即个人最高贷款额度为48万元；两人以上合计最高贷款额度为96万元。
广东	清远	公积金贷款微调 结清房贷不计入家庭购房套数 11月22日，广东清远市住房公积金管理中心下发《关于住房套数认定有关问题的通知》称，即日起，已结清的个人住房贷款记录不再纳入家庭已购住房套数计算范围，已受理的公积金贷款申请仍按原政策执行。
河南	郑州	提高住房公积金贷款上限额度 12月4日，郑州住房公积金管理中心公告，郑州市提高住房公积金贷款额度。 - 住房公积金贷款额度由60万元提高至80万元。 - 政策自2020年1月1日起执行，即日起购房可按新的贷款额度签约备案。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

便利港澳居民在大湾区内地城市购房

省	市	主要内容
粤港澳大湾区		港澳居民在大湾区内地城市购房全面放开 11月6日，粤港澳大湾区建设领导小组会议召开，研究推出16项惠港、惠澳政策措施，进一步便利港澳居民在大湾区内地城市发展、就业和居住，并加强大湾区人流、物流、资金流等方面的流通。其中，明确“便利港澳居民在大湾区内地城市购买房屋”： 香港、澳门居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇。措施可便利香港居民在内地学习、就业，以及退休后在内地生活。
全国		台湾同胞在购房资格方面与大陆居民享受同等待 11月5日，国务院台办、国家发展改革委经商中央组织部等20个有关部门，出台《关于进一步促进两岸经济文化交流合作的若干措施》，措施提出： 持台湾居民居住证的台湾同胞在购房资格方面与大陆居民享受同等待。
广东	广州	港澳人士在广州购房只需提供凭身份证和通行证 12月18日，广州市不动产登记中心证实，从12月16日起已经开始执行，港澳人士在广州各区购房，无需再提供学习、工作、居住证明，仅需提供港澳身份证和通行证，并满足境内无房的条件，即可购买且只能购买一套住宅。
广东	珠海	拟为澳门居民限价供房3800套 12月16日，珠海市横琴新区管理委员会主任在“横琴新区10周年”新闻发布会现场表示：珠澳正共同推进占地面积约18万平方米的“澳门新街坊”项目，即将启动土地出让程序，预计将可限价提供3800套住房，争取实现入住的澳门居民可直接享受澳门的教育、医疗等社会福利。
澳门		工商银行率先在澳门推出“湾区账户通”服务 2019年12月20日，中国工商银行在中国人民银行总行、广州分行的指导下，率先在澳门推出“湾区账户通”——见证开立内地个人银行账户服务：澳门客户无需前往内地，在工银澳门即可便捷办理工商银行个人Ⅱ、Ⅲ类账户，可以在澳门轻松管理内地银行账户，绑定各类app，缴纳内地各项费用。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

深圳解冻深汕特别合作区商品房销售；上调“豪宅税”门槛、取消商务公寓限售。

省	市	主要内容
广东	深圳	调整普通商品住房标准，取消价格上限；普通商品住房办理房产证满两年免征增值税。 11月11深圳市住房和建设局明确：，“深圳市将普通商品住房标准调整为宗地容积率1.0以上且房屋建筑面积144平方米以下。” 取消了价格上限的要求。普通商品住房办理房产证满两年免征增值税。（2015年9月以来深圳执行的普通住宅标准认定条件中各区有不同的价格上限（390万-490万/套），超过价格上限的住房按非普遍住宅征税。）
广东	深圳	深汕特别合作区商品房销售解冻，住房和公寓限购1-2套、限售5年 12月2日深圳市深汕特别合作区发布《关于启动深汕特别合作区过渡期商品房销售的公告》，冻结了两年的合作区商品房正式解冻销售。 - 合作区内家庭限购2套（包含商务公寓）；成年单身人士限购1套（包含商务公寓）； - 在合作区购房套数不计入深圳其他限购区域；在深圳其他限购区域购房（包含商务公寓）套数不计入合作区限购范畴； - 企事业单位、社会组织等法人单位不得购买住房和公寓。 - 相关部门将实施销售价格指导； - 商品住房和商务公寓限售5年。
广东	深圳	取消商务公寓“只租不售”政策 12月12日，深圳住建局向媒体披露“已取消去年出台的商务公寓“只租不售”限制，自11月起就已经开始执行，原因在于：该政策抑制了部分城市更新项目的活跃度，长期看利于增加商品房供给，短期看不利于可售商务公寓销量。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

广州放松非户籍人口买房资格标准；“一区一策”，南沙、花都、黄埔大幅放宽人才购房限制

省	市	主要内容
广东	广州	非本地户籍买房资格标准有变化：个税和社保能互补证明 11月22日，广州市、各区不动产登记中心口头通知：对于非广州户籍（外地户籍）人士购房的限购资料要求作出调整， 广州市连续缴纳近5年内（60个月）社保、个人所得税，可以叠加一起使用。（之前政策：在广州市连续缴纳近5年内（60个月）社保或个人所得税）
广东	广州南沙区	广州南沙区放松限购，本科以上或符合技术、职业资格条件的人才首套不受户籍、个税、社保限制 12月13日，广州市南沙区人民政府发布《关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通知》 - 认定持有广州市人才绿卡、广州南沙人才卡A卡和B卡等的高端人才，可在南沙区范围内享受广州市户籍居民购买商品房的同等待遇。 - 在南沙区工作、学习，具有本科及以上学历或中级及以上专业技术资格、中级及以上职业资格、可聘任为中级及以上专业技术职务的执业资格的人才，在南沙区范围内购买首套商品房不受户籍、社保和个税缴存限制（在广州市内已购有首套商品房的除外）： - 港澳居民在南沙区范围内购买商品房享受与广州市户籍居民同等待遇。
广东	广州黄埔区	广州黄埔放松人才购房限制, 在黄埔区连续工作半年即可购房；优秀人才父母、配偶父母、成年子女也可在黄埔区购房。 12月20日，广州市黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局下发《关于完善人才住房政策的通知》： - 经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制，在黄埔区范围内购买1套商品住房； - 在黄埔区工作，持有广州市人才绿卡或经区认定的杰出人才、优秀人才、精英人才、名校（园）长、名教师、优秀医学专家、黄埔工匠，其父母、配偶父母、成年子女均可在黄埔区范围内购买1套商品住房； - 港澳居民在黄埔区范围内、在中新广州知识城工作的新加坡居民在中新广州知识城范围内购买商品住房享受与广州市户籍居民同等待遇。
广东	广州花都区	广州花都区全面放宽人才绿卡申领条件 12月18日，花都区推出《广州市花都区人才绿卡申领指南（修订版）》，全面放宽人才绿卡申领条件。 - 放开在本区购买社会保险6个月的时限要求，申领人凭相关就业或创业证明即可申领人才绿卡。 - 大专以上学历的中高层管理人员由用人单位出具组织架构图和任职文等证明材料即可申领，大专以上学历的骨干技术人员取得中级及以上专业技术资格或职业资格证书即可申领；急需紧缺人才和创新创业人才只需花都区相关职能部门出具的认证报告，即可申领人才绿卡。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

多地大幅开放落户政策，积极放松限购政策

省	市	主要内容
广东	佛山	大幅放松人才住房限购，本科以上学历购买首套房不受户籍、个税、社保限制 11月29日，佛山市人力资源和社会保障局发布了《佛山市人力资源和社会保障局 佛山市住房和城乡建设局关于进一步完善人才住房政策的补充通知》。 • 认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受佛山市户籍人口购房政策； • 在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。
广东	江门	限购政策放松：外地人无需社保也可买房 11月8日，江门住建局对限购区域内新建商品住房的购房资格作出了部分优化， • 本市户籍家庭：限购三套；非本市户籍家庭：限购两套（首套需半年社保或个税，二套需一年社保或个税）； • 港澳台居民家庭：2019年11月1日后无购房记录的，可新增购买一套 • 大专以上学历的非本市户籍家庭：提供社保可购一套 • 经商务部门认定的重点招商企业非本市户籍员工家庭：提供劳动合同可购一套 • 中级职称以上（含中级）专业技术人才、中级以上（含中级）技能型人才的非本市户籍居民家庭：提供社保和劳动合同可购一套。 • 经市人才主管部门同意引进或纳入政府管理服务备案的非本市户籍院士、领军人才等紧缺适用高层次人才：提供人社部门证明可购一套。 • 持有广东省人才优粤卡、已任职半年以上的中直省直驻江门的机关单位、部门和国有企业的工作人员、已任职半年以上外地企业江门分公司的负责人、在江门市投资超50万元人民币现金创业的投资人等家庭可购一套。（无需社保）

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

多地大幅开放落户政策，积极放松限购政策

省	市	主要内容
海南省		基本取消落户限制 有助购房限购松绑 10月24日海南省人民政府办公厅发布《海南省新一轮户籍制度改革实施方案（试行）》： - 基本取消本省（除三沙外，下同）落户限制。省内居民，可在有合法稳定住所（含租赁，下同）的城区、建制镇的社区（以下统称城镇社区）落户。 - 省外居民，取得本省居住证并参加海南省城镇从业人员基本养老保险(暂不含临时养老保险缴费账户)和海南省城镇从业人员基本医疗保险的，可在有合法稳定住所的城镇社区落户。
海南	三亚	限购松绑：符合条件的人才无需落户即可购房 10月19日，海南三亚下发《关于进一步完善人才住房政策的通知》。《通知》明确：全日制大专以上+海南工作证明，无需落户即可买房。 - 已引进三亚工作但未落户人才，符合纳税或社保条件的（全日制大专及以上学历，在三亚实际工作满一年，且缴纳一年社保及个税），可以购买1套住房； - 已引进三亚工作但未落户的急需紧缺人才，且家庭在海南无房的，可以在三亚购1套住房； - 聘期3年且在海南服务1年以上的，经认定，可享受本地居民同等购房待遇。
海南	海口	在海口租房可落户 11月27日海口市实施海南省内外居民落户新政，明确： 租房居住在海口的省内外户籍居民可落户（省外居民需办居住证及参加基本养老险和基本医疗保险），取消办理夫妻投靠业务中“市外夫妻投靠需结婚登记满一年”的限制条件。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

多地大幅开放落户政策，积极放松限购政策

省	市	主要内容
天津市		10月15日针对承接北京非首都功能项目放松购房限制 10月15日晚间，天津市发改委发布《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施（试行）》征求意见稿。 - 对承接北京非首都功能疏解的项目，户籍迁入天津市的职工，按照天津市户籍居民政策购房； - 对户籍暂未迁入天津市的职工，其家庭在天津无住房的，可在天津市购买住房1套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明，所购住房需在取得不动产权证满3年后方可上市转让。。
江苏	南京	10月15日南京六合为引进人才放松楼市限购 10月15日，南京六合不动产登记中心证实，针对部分区域购房人买房门槛降低——即日起在南京有居住证，大专学历的外地人不需要近3年内累计2年社保或个税，就可以开具购房证明
四川	成都	天府新区放松限购：符合条件企业员工购房不受户籍和社保限制 成都天府新区成都管委会11月印发《支持入驻企业（机构）员工购房的实施办法》，明确：天府新区直辖区招商引资企业（机构）员工、行政事业单位员工、引进（推荐）人才，购买直管区范围内的房子，不受户籍、社保缴纳时限的限制，但限售5年。
河南	郑州	放宽落户条件，租赁住房满1年也可落户 12月11日，郑州警方明确：自即日起将在2017年户籍制度改革的基础上，放宽两项、增加一项户口迁入郑州市落户条件：租赁住房满1年可落户郑州。

地方政策

“一城一策”，部分城市优化调整政策，调控定向放松

政策放松

多地大幅开放落户政策，积极放松人才限购政策

省	市	主要内容
江苏	南京	全市可售商品房均对人才优先供应；机关事业单位人才纳入政策范围 11月7日，南京市出台《南京市人才购买商品住房试行办法》，相较之前的高层次人才购商品房办法，新办法各类人才均适用： •机关事业单位人才首次纳入政策范围； •全市可售商品房均对人才优先供应；人才购房最优先，按人才优先、其他购房人递进的顺序选房。 •供应对象不限户籍，包含海外人才和港、澳、台人才。
浙江	温州	各类人才购买配售共有产权住房可享受5-7折优惠；配租住房可免租金或3折 12月25日上午温州市委人才办发布《温州市人才住房租售并举实施办法》，符合条件的各类人才购买配售住房享受备案价5折至7折优惠： • A类人才可获赠一套不超过190平方米的商品房或给予500万元购房补贴；B类和C类人才配售140平方米，购买价格为备案价（核定价）的50%；D类和E类人才配售120平方米，购房可享6折优惠。教育、医疗、企业类人才配售面积为90平方米，可享7折购房。 • 配售的人才住房自签订买卖合同之日起10年内为共有产权，不得上市流通周转、不得办理抵押贷款；满10年后，购房人可申请办理完全产权登记。 • A类B类C类人才配租面积为120平方米左右，租赁期限内免租金。 • D类和E类人才，配租面积为90平方米左右，教育、医疗、企业类人才的配租面积为40平方米左右，租金均为同地段住房租金评估价的3折。
江苏	南通	放开落户条件，大专及以上学历的应往届高校毕业生落户“零门槛” 10月18日南通发布《关于实施高层次双创人才倍增计划 推动高质量发展的若干政策意见》，具有全日制大专及以上学历的应往届高校毕业生，可零门槛落户南通。另外本科生每月还有1000元补贴，
广西自治区		广西全域12月1日起全面放开城镇落户条件 《广西深化户籍制度改革的若干规定》印发并于12月1日起施行。 • 全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制。 • 对新落户城镇的农村籍大学生实行“来去自由”的落户政策。自2019年12月1日起，农村籍大学生申请将户口迁往城镇落户的，以自愿为原则，落户后可随时申请将户口迁回原籍。 • 自治区范围内符合条件的社区、企事业单位可申请设立集体户，为有意在广西城镇落户的无就业单位人员、无自主产权住房者提供落户便利。

地方政策

严管土地市场资金，收紧土地开发管理

政策收紧

黑龙江禁止贷款融资拿地；惠州新房土地年限不足65年补地价；上海旧改毛地无意开发将收回开发权。

省	市	主要内容
黑龙江		禁止房企贷款融资拿地 违规者两年不许拍地 12月3日黑龙江住建厅公布6部门联合发布的《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》。 - 通知明确在“加强房地产开发企业信用评价”、“严格审查房地产开发企业购置开发土地资金”、“完善土地出让条件”、“落实项目资本金制度”、“严格执行商品房预售标准”、“加大房地产市场监管力度”等6个方面加强监管。 - 其中，明确规定：房企拍地前需承诺土地购置资金是合规自有资金，不属于金融贷款、资本市场融资。经核查发现房企购地资金不符合要求的，将取消土地竞买资格，并在两年内禁止参加土地招拍挂。
广东	惠州	惠城区新房土地年限不足65年需补地价，否则将不予颁发预售证 惠州市惠城区人民政府办公室12月发布《惠城区办理改变土地使用权年限业务工作方案的通知》。 - 土地开发建设时，商业用地年限不足35年的、住宅用地年限不足65年的，房企须在申请预售证前将土地使用年限补足，否则不予以颁发预售证。 - 按规划分宗进行开发建设，未开发的宗地使用权年限不足35年的商业用地和使用权年限不足65年的住宅用地需补地价； - 相邻的多宗土地因规划要求统一规划建设，土地使用权年限不统一，申请统一按法定最高年限开发建设的宗地。
北京市		土地新规：住宅用地及商办用地将分开单独供应 11月13日，北京市规划和自然资源委明确：为了加强区域功能的统筹，提升居住环境品质和公共服务水平，今后北京将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应，北京之后将不再供应F1和F2类用地，均将结合规划综合实施方案，在土地入市前把住宅及商办建筑分开单独布局。
上海市		旧区改造“毛地”无意开发的，将在年内收回开发权 11月2日，上海市政协围绕“进一步推进本市旧区改造工作”主题开展年末委员视察。市住房城乡建设管理委主任黄永平表示：在推进旧区改造工作中，上海将通过“一地一策”的办法，激活“毛地”。对“毛地”地块开发商无意实施或要求超越规定的，将在年内依法启动收回开发权。

地方政策

长效机制建设——积极发展共有产权、租赁住房市场

长效机制建设

发展共有产权、公共住房、租赁住房市场

省	市	主要内容
广东省		鼓励稳步发展有产权住房，拟规定共有产权住房证满5年可转让给符合条件的公有产权住房申请人 11月11日，广东省就《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》举办听证会。 • 鼓励在人口净流量大、房价较高、住房困难群体数量较多的城市稳步发展共有产权住房。 • 承购人取得共有产权住房不动产权证书满5年的，可转让其所持有的产权份额，但必须转让给其他符合规定条件的申请人，承购人所持产权份额收益归承购人所有。
广东	广州	南沙共有产权住房满8年可申请上市流转，按购买时价格补缴房价款 10月24日，广东省广州市南沙区政府官网正式发布《广州南沙新区试点共有产权住房管理实施细则》。 • 购房人的产权份额按照拟实际出资额占所购买共有产权住房评估价格的比例确定，原则上购房人产权份额应超过50%，但不得高于80%。 • 在购房人自核准产权登记之日起满8年的共有产权住房，购房人可按有关规定向南沙区住房城乡建设局提交上市流转申请，通过申请后，按购买时的价格补缴政府持有份额的价款。
广东	广州	不再新建经济适用住房 11月广州市住房和城乡建设局印发《关于剩余经济适用住房销售有关问题的通知》，明确： • 下一批销售的剩余经济适用住房将是广州最后一批经济适用住房，今后广州将不再新建或销售经济适用住房，今后退出与回购的零星经济适用住房不再面向轮候家庭推出销售，将根据相关规定转为其他政策性住房使用。
广东	深圳	开展公共住房建房行动，公共住房项目毛坯房最高售价不超过5万元/平 深圳市政府10月召开有关公共住房专题会议：在全市范围内开展公共住房建设行动，大规模建设人才住房、安居型商品房以及公共租赁住房。 • 位于原特区内的公共住房项目毛坯房最高售价低于5万/平； • 位于原特区外的公共住房项目售价低至2万-3万/平方米左右。

地方政策

长效机制建设——积极发展共有产权、租赁住房市场

长效机制建设

发展共有产权、公共住房、租赁住房市场

省	市	主要内容
广东	广州	奖励、补偿发展住房租赁市场，用集体土地及国有建设用地建设租赁住房的，最高补贴800元/平方 11月26日广州市住建局印发关于征求《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》公众意见的公告，其中明确了建设租赁住房的奖补类型标准与对象。 • 利用集体土地、国有建设用地建设租赁住房按建筑面积750-800元/平方米给予补贴； • 商业、办公、工业、酒店用房等非住宅经批准改造为租赁住房按建筑面积500-550元/平方米给予补贴； • 城中村租赁住房规模化品质化提升，建筑面积不少于2000平方米且相对集中的项目，按建筑面积300元/平方米给予补贴； • 闲置住房经品质化提升作为租赁住房，且建筑面积合计不少于2000平方米的项目，按建筑面积350元/平方米给予补贴； • 为环卫工人、公交司机等为城市提供重要公共服务群体提供租赁住房，且租金接受政府指导的，按按建筑面积600-1000元/平方米给予补贴；
四川	成都	出台新政发展和规范住房租赁市场 12月11日，成都市出台《关于进一步发展和规范住房租赁市场的意见》，支持住房租赁企业发展，鼓励住房租赁企业通过兼并重组、资本合作等方式做大做强；鼓励房地产企业转型，开展住房租赁业务。《意见》还提出加强金融管理、严禁经纪机构、住房租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务。
广东省		鼓励发展养老服务，闲置公有房产优先用于养老服务 11月广东省人民政府办公厅发布了《关于加快推进养老服务发展的若干措施》： • 要强化土地供给。2020年底前，各地级以上市和有条件的县（市、区）要编制养老服务设施专项规划，并将各类养老服务设施的规划布点等内容纳入国土空间总体规划和详细规划；相关部门要严防擅自改变建设用地用途、容积率等规划设计条件将养老服务设施用于开发房地产； • 新建住宅小区按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，并在规划设计条件中予以明确； • 鼓励将符合“三旧”改造条件的村级工业园、旧厂房、旧村庄等场所改造成养老服务设施。对改造利用城镇现有闲置设施及农村集体土地上盖建筑物举办养老服务机构的，可先按养老设施使用，后改变土地使用性质。 • 将闲置公有房产优先用于养老服务，租赁期限延长至15年以上，在公开竞租同等条件下给予优先承租。

地方政策

长效机制建设——加强旧改、农村集体土地建设管理

长效机制建设

广州规范旧村改造政策；加强农村住宅建筑管理。

省	市	主要内容
广东	广州	广州增城旧改新政——杜绝倒卖项目，严禁企业提前介入旧村改造 10月13日，广州市规划和自然资源局增城区分局颁发《关于进一步加强市场主体参与我区旧村改造监管工作的函》。加强市场主体参与增城区旧村改造监督管理，坚决杜绝平台中介公司倒卖项目破坏旧村改造秩序的行为： • 严禁企业提前介入旧村改造。严禁村、社干部与任何企业私下签订与改造有关的文件，包括但不限于服务协议、咨询合同、框架协议等。上述违规行为一经发现核实，镇(街)应追究相关村、社干部责任并严肃处理，且1年内不得受理该村旧村改造申请。 • 严禁旧村庄合作类全面改造项目通过选择自主改造模式规避公开招标选择合作意向企业程序，先行开展基础数据调查。选择自主改造模式的项目在实施方案批复前变更成合作改造模式的，必须按规定公开招标选择合作意向企业。
广东	广州	正式发布旧村庄全面改造成本核算办法，鼓励及时搬迁和整体改造11月5日广州住建局正式发布《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》。 • 旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照“栋”“户”或者“人”三种方式进行核定，同一项目只可以采用其中一种方式核算 • 以“人”的方式核定的，在规定时间内完成签约的，可按本村村民（户籍人口）人均建筑面积不高于25平方米给予奖励回购。 • “2009年12月31日后建成”且“无合法证明”的不计入改造成本。 • 整体改造、一次性搬迁的，可按5年临迁时间核算临迁费用；分批实施改造，分步搬迁的，可按4年临迁时间核算临迁费用。
广东	广州	将加强农村住宅建设管理，新批每户不超280m²；可按1:1比例换安置房，纳入城市更新三年计划的村庄不得新增村民住宅用地。12月5日广州市规划和自然资源局发布《关于对关于加强我市农村住宅建设管理的实施意见（征求意见稿）》 • 村民公寓式住宅建设标准，按照城市居住小区标准进行集中建设。 • 可以按照其它基地上已经确权发证的符合规定的住房面积1：1的比例，在相邻区域置换成拆迁安置房等。 • 明确已纳入城市更新三年行动计划的村庄或村改居区域：建设公寓式住宅，不得新增村（居）民住宅用地； • 明确暂未纳入城市更新三年行动计划、位于城镇开发边界内的村庄或村改居区域：新增分户住房主要通过建设公寓式住宅或联排式住宅解决，不得新建单家独院式住宅； • 明确暂未纳入城市更新三年行动计划、位于城镇开发边界外的村庄：落实“建新拆旧”，鼓励建设公寓式住宅和联排式住宅。

地方政策

长效机制建设——加强旧改、农村集体土地建设管理

加强市场管理

打击哄抬、炒作房价等违规行为；规范房地产销售行为。

省	市	主要内容
广东	深圳	严厉打击哄抬房价等违规行为 12月18日，深圳市住房和建设局发布《关于严厉打击哄抬房价等违规行为 切实规范我市房地产市场秩序的通告》 - 对于涉嫌集体恶意炒作房价的小区，主管部门将暂停办理该小区二手房网签手续 - 对于通过捏造事实、散布谣言等方式恶意炒作、哄抬房价，或者以其他方式故意扰乱公共秩序的，应当及时移交公安部门依法处理。 - 严禁房地产中介机构参与恶意炒作房价或者代理涉嫌恶意炒作房价的房屋，违者将由房地产主管部门依法暂停其网签权限，并列入行业诚信黑名单。
广东	佛山	加强商办公寓销售管理：禁止商办变公寓，商办类项目不得以“公寓”“×房×厅”等用语误导消费者 11月15日，佛山市住房和城乡建设局发布《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》，文件对佛山市新的商业、办公类项目销售和服务型公寓进行更加规范的界定和管理， - 公寓的不动产登记要求——统一登记为“办公用房”，不能以“公寓式办公、单元式办公、单间式办公等”用途进行登记； - 公寓的公共配套服务——用水、用电，应按商业办公标准收费和管理，不配置管道燃气设施、教育学位等； - 商办项目规划条件要求：不得设置厨房等居住空间、卫生间、茶水间须集中设置、每一分割单元套内建面不得小于200m²； - 商办项目销售过程中不得以“公寓”“公馆”“×房×厅”等用语或设置具有居住功能的样板房误导消费者；
广东	佛山	商品房预售款应全部存入监管账户 佛山市住建局12月发布了《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》：商品房预售款应全部存入监管账户，由监管银行进行监管，优先保障工程建设。办法所称的商品房预售款，是指购房人按照商品房买卖合同（预售）约定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款。

地方政策

长效机制建设——加强旧改、农村集体土地建设管理

加强市场管理

打击哄抬、炒作房价等违规行为；规范房地产销售行为。

省	市	主要内容
江西省		进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为：“可无理由退房”应明确退款时限；不得垫付首付和组织众筹购房 10月31日，江西省住房和城乡建设厅出台新规，进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为： • 房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限； • 房地产开发企业、中介机构不得为购房人垫付首付款，不得组织众筹购房等。
北京市		将公租房违规行为纳入人民银行征信系统 11月19日，北京市住建委发布通知，明确首次将公租房违规家庭信息纳入到金融体系征信平台。对存在转租转借、空置、擅自装修等违规使用的公租房家庭，其处罚信息纳入人民银行征信系统。不论公租房承租人及其家庭共同申请人将来贷款买房、买车，还是申请信用卡，金融机构都会查看申请人的个人信用报告，看到失信记录。
湖南	长沙	加强住房价格管理，明确商品住房平均利润率6%-8% 12月11日，长沙市发改委官网发布了《关于明确我市成本法监制商品住房价格构成有关事项的通知》，进一步加强商品住房价格管理，明确价格成本由“成本+利润+税金”三部分组成，平均利润率为6%至8%，该通知自12月11日起执行。
湖南	长沙	启动新建商品房“交房即交证”试点 11月，长沙市正式启动新建商品房“交房即交证”试点，部分试点楼盘的业主率先成为这一便民利民政策的受惠者。
广东	广州	不动产登记减少12项申请材料，最快两个工作日办结 广州市规划和自然资源局明确广州不动产登记12项材料可免提交纸质材料，自此不动产登记最快2个工作日内办结。这12项申请材料包括相关部门能通过信息共享获取的营业执照、居民身份证、居民户口簿、结婚证、离婚证、出生医学证明、个人社保缴款明细、人才绿卡、优粤卡、公证书、事业单位法人证书、社会团体法人登记证书等。

未来展望

短期地方调控持续松动，但房地产金融信贷将继续严格，整体政策环境突破不大

“房住不炒”仍是基调，也是底线。中央层面虽然短期大概率不会加码房地产调控政策，但也显然不会出台刺激房地产市场的政策。房地产领域的金融风险仍然被高度重视，房地产仍然被区隔在货币、信贷宽松的政策之外。在给地方更大主动权的同时，中央层面将主要通过房地产金融信贷领域的监管与规范，实现“房住不炒”的政策要求。

虽然“全面落实因城施策”给予了地方更大的主动权，并且地方也普遍有突出的放松调控政策的意愿和需要。但地方政府同时也是“稳地价、稳房价、稳预期”的责任主体，在放松调控的同时，地方政策也将普遍持谨慎态度，避免过度刺激市场。而在“房住不炒”的底线要求下，全面放开限购、限贷政策的机会不大，地方政府也普遍只能从入户、人才及公积金等方向着手局部松动，全面突破调控政策的空间不大。

- ① 宏观政策环境将更趋灵活、宽松；短期“稳杠杆”“加杠杆”是取向，降息、降准等措施仍可预期。
- ② 房地产金融政策基调仍从严从稳，规范管控房地产资金、实行差别化金融信贷仍是重点。
- ③ 长效机制建设仍是重点，住房租赁市场发展、城市更新、共有产权市场等领域仍将获政策推动。
- ④ 全面落实因城实：地方户口政策全面放开；人才购房、公积金政策、区域限购等调控政策积极调整。

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

第四季度广州市各类土地挂牌94宗，供应面积环比增加47%
其中居住和商住用地共26宗，供应面积环比增加约80%

- 2019年第四季度广州供应各类土地94宗，供应面积473万m²，环比增加47%
- 土地供应结构方面：居住用地和商住综合用地供应面积合计占比53%；
 - 居住用地和商住综合用地，共供应26宗，用地面积252.5万m²、可建计容面积达626.7万平方米，分别环比增加79.6%和87.5%；
 - 商服用地供应18宗，用地面积28.77万m²，计容建筑面积84.4万m²，环比分别增加约39.0%和53.9%
 - 工矿仓储用地供应47宗，用地面积180.41万m²，环比增加28.9%

2019年第四季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（m²）	2176291	287677	348959	1804102	38645	74736	4730409
计容建筑面积（m²）	5130268	844221	1136387	5522597	36551	74736	12744760
宗数	23	18	3	47	1	2	94

土地供应

第四季度商品房用地供应以增城、黄埔、南沙为重点，增城宅地供应占比超40%

- 宅地供应：增城区供应9宗居住类用地，供应面积109万㎡、计容建筑面积约258万㎡，分别占全市宅地供应的43%和41%；
黄埔区供应宅地3宗、37万㎡，计容建筑面积约85.9万㎡，南沙区供应宅地3宗、27万㎡，计容建筑面积约109万㎡；
其次，花都区 and 荔湾区也分别供应宅地3宗，供应土地面积分别达25万㎡和19万㎡，计容建筑面积分别超42万㎡和39万㎡；
- 商服用地供应：黄埔区供应最大，供应4宗、9.3万㎡；其次，南沙和海珠区，分别有3宗和4宗供应，供应面积分别约4.5万㎡和3.1万㎡、
- 工矿仓储用地供应：以白云区、南沙区和从化区为重点，分别供应12宗、56.7万㎡；11宗、43.9万㎡和4宗、34万㎡；
其次，黄埔区和增城区，分别供应9宗、17.5万㎡和4宗、16万㎡；

2019年第四季度广州各区土地供应情况

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	合计
土地宗数			1	5	1	3	15	18	7	17	6	6	15	94
土地面积（㎡）			8297	82811	6427	188879	637569	718245	199622	756554	325682	448755	1357568	4730409
供应土地建筑面积（㎡）			49500	218149	68126	391470	1760513	1703135	479782	2753117	587169	1444206	3289593	12744760
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	1	1	0	3	1	3	1	3	3	1	9	26
		土地面积（㎡）	8297	51629	0	188879	52383	374469	131906	273163	251312	102948	1090264	2525250
		土地建筑面积（㎡）	49500	154887	0	391470	68096	859009	244477	1078557	423644	417461	2579554	6266655
	商服用地	土地宗数	0	4	1	0	2	4	1	3	1	1	1	18
		土地面积（㎡）	0	31182	6427	0	18602	93709	17477	44729	5897	3029	66625	287677
		土地建筑面积（㎡）	0	63262	68126	0	39066	242094	47906	210862	23335	3000	146575	844226
	工矿仓储用地	土地宗数	0	0	0	0	12	9	5	11	2	4	4	47
		土地面积（㎡）	0	0	0	0	566582	175331	50239	438663	68473	342778	162034	1804102
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	1653350	527296	187404	1463698	140190	1023745	526913	5522596

土地成交

第四季度广州市各类土地成交422万㎡，较上季度增加24%；其中居住和商住用地共22宗，成交面积环比放量增加1.5倍；有9宗宅地终止挂牌

- 2019年第四季度，广州共成交（出让）各类土地72宗，成交用地面积合计422万㎡，计容建筑面积达114万㎡，分别环比增加约24%和32%
- 2019年第四季度，广州有 12宗土地终止挂牌，其中居住用地9宗、64万㎡；商服用地4宗，3.76万㎡；
- 土地成交结构方面，居住用地和商住综合用地占比约48%
 - 居住用地和商住综合用地：共成交22宗，用地面积206万㎡，计容建筑面积546万㎡，分别环比放量增加约1.5倍和1.4倍
 - 商服用地：成交9宗，面积16.48万㎡，计容建筑面积65.99万㎡，分别环比大幅减少61%和36%；
 - 工矿仓储用地：成交36宗，面积164万㎡，环比减少11%，

2019年第四季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	1695863	264818	363636	1643549	179660	72790	4220316
计容建筑面积（㎡）	4114267	659934	1349576	4977223	227246	72790	11401036
宗数	16	9	6	36	4	1	72

土地成交

第四季度广州市土地成交以增城、黄埔和南沙为重点，增城区宅地成交占比43%

- 宅地成交：增城区成交7宗居住类用地，成交面积约88.5万m²、计容建筑面积约197.6万m²，分别占全市宅地成交的43%和36%；
黄埔区成交宅地3宗、37万m²，计容建筑面积约85.9万m²，南沙区成交宅地5宗、35.6万m²，计容建筑面积约133.8万m²；
其次，花都区 and 从化区也分别成交宅地2宗和1宗，成交土地面积9.8万m²和10.3万m²，计容建筑面积24.9万m²和41.7万m²；
中心城区仅共有3宗宅地成交、成交土地面积约11.2万m²、计容建筑面积约37.9万m²
- 商服用地成交：增城区成交2宗、15.4万m²；黄埔区成交3宗、约7.9万m²；海珠区成交1宗、约2万m²，越秀和白云也各1宗小面积地块成交。
- 工矿仓储用地成交：白云区、黄埔区、从化区和南沙区为重点，分别成12宗、55.9万m²；10宗、29.9万m²、4宗、34万m²和4宗、24万m²；

2019年第四季度广州各区土地成交情况

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	合计
土地宗数			1	3	1	1	13	17	3	9	4	5	15	72
土地面积（m²）			4627	71879	43888	16429	565467	824809	163312	605465	228544	445726	1250170	4220316
成交土地建筑面积（m²）			24245	187705	147165	77331	1650648	2317936	356549	2111069	508041	1441206	2579140	11401035
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	0	1	1	1	0	3	1	5	2	1	7	22
		土地面积（m²）	0	51629	43888	16429	0	374469	131906	356029	97572	102948	884629	2059499
		土地建筑面积（m²）	0	154887	147165	77331	0	859009	244477	1338192	248880	417461	1976441	5463843
	商服用地	土地宗数	1	2	0	0	1	3	0	0	0	0	2	9
		土地面积（m²）	4627	20250	0	0	6914	78555	0	0	0	0	154472	264818
		土地建筑面积（m²）	24245	32818	0	0	15690	398023	0	0	0	0	189157	659933
	工矿仓储用地	土地宗数	0	0	0	0	12	10	2	4	1	4	3	36
		土地面积（m²）	0	0	0	0	558553	298995	31406	249436	55926	342778	106455	1643549
		土地建筑面积（m²）	0	0	0	0	1634958	988114	112072	772877	147592	1023745	197866	4877224

- 2019年第四季度，广州市各类土地成交量金额达732.8亿元，较上一季度增加了92%。
- 2019年第四季度，广州土地成交价格持“稳”，成交土地中仅2宗有溢价，其余均底价成交。
 - 居住用地和商住用地：第四季度成交金额共计672.7亿元，环比增加152%；成交**平均楼面地价12312元/m²**，**环比上升约6.8%**
 - **其中居住用地宅地平均楼面地价约12498元/m²**，**环比仅上升0.8%**；商住综合用地平均楼面地价约11745元/m²，环比上升19%；
 - 第四季度成交22宗宅地中，仅2宗有溢价，溢价率分别为18%和20%；
 - 商用用地：第四季度成交金额30.79亿元，环比减少67%；成交平均楼面地价仅4666元/m²，环比下降49%；
 - 工矿仓储用地：第四季度成交金额18.76亿元，环比减少10.8%；成交平均楼面地价377元/m²，也上一季度基本持平。

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	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）	5142043	307908	1585165	187673	46912	58554	7328255
成交平均楼面地价（元/㎡）	12498	4666	11745	377	2064	8044	6427

2019年第四季度，广州2宗实现溢价成交的住宅用地——

- ① 广州地铁二十号线朱村街朱村站北83003200A19027号地块，用地39703m²，成交楼面地价13034元/m²，**溢价率18%**，由大华集团竞得；
- ② 荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南AF040225-A地块，用地16429m²，成交楼面地价33840元/m²，**溢价率20%**，由保利地产竞得。

土地价格

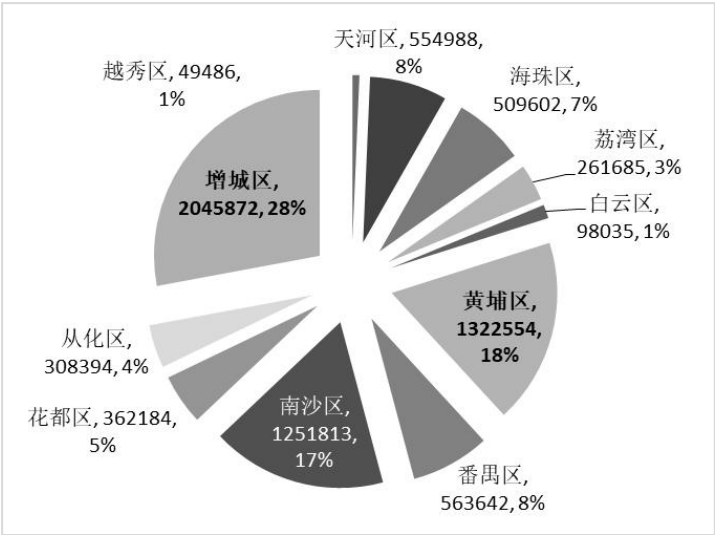
第四季度，增城土地出让金额超200亿元，黄埔和南沙区分别超130亿和125亿
住交楼面地价：外围市场集中在11000-13000元/m²左右，中心城区在34000元/m²左右

■ 2019年第四季度，增城土地出让收入居首，达205亿元，占全市28%；其次黄埔和南沙出让金额分别达132亿元和125亿元，分别占18%和17%；

■ 其中，居住用地和商住综合用地：

- 增城区：成交金额达195亿元，普遍的成交楼面地价在11000-12000元/m²左右，（其中，最低楼面地价6881元/m²，是由于包含了交通综合建设；最高楼面地价13040元/m²，地块溢价18%成交；）
- 南沙区：成交金额123亿元，均底价成交，成交楼面地价在10500-11500元/m²左右。（其中，最低楼面地价8090元/m²，是由于包含了金融论坛永久会址建设在内）
- 黄埔区：成交金额107亿元，均底价成交；成交楼面地价在11325--17815元/m²；
- 中心城区的荔湾、天河和海珠区宅地成交楼面地价在33840-34628元/m²
- 从化区地价全市最低，第四季度成交楼面地价仅7268元/m²

2019年第四季度广州各区土地出让成交金额



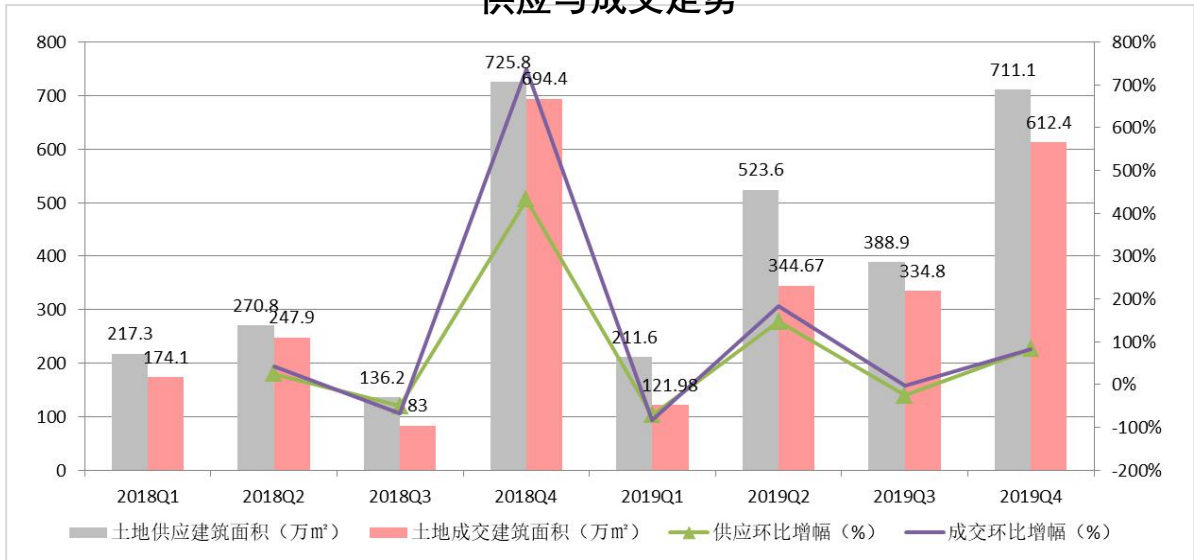
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)		49486	554988	509602	261685	98035	1322554	563642	1251813	362184	308394	2045872	7328255
其中	居住用地和商住综合用地	土地成交金额(万元)	0	526616	509602	261685	0	1072056	554474	1230930	329182	292223	6727208
		平均楼面地价 (元/m²)	——	34000	34628	33840	——	12480	24268	9198	13226	7268	12312
	商服用地	土地成交金额(万元)	49486	28372	0	0	13761	151779	0	0	0	64510	307908
		平均楼面地价 (元/m²)	20410	8645	——	——	8770	3813	——	——	——	3410	4666
	工矿仓储用地	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	84274	40165	9168	20883	6242	16171	187673
		平均楼面地价 (元/m²)	——	——	——	——	515	406	818	270	423	158	377

土地市场小结

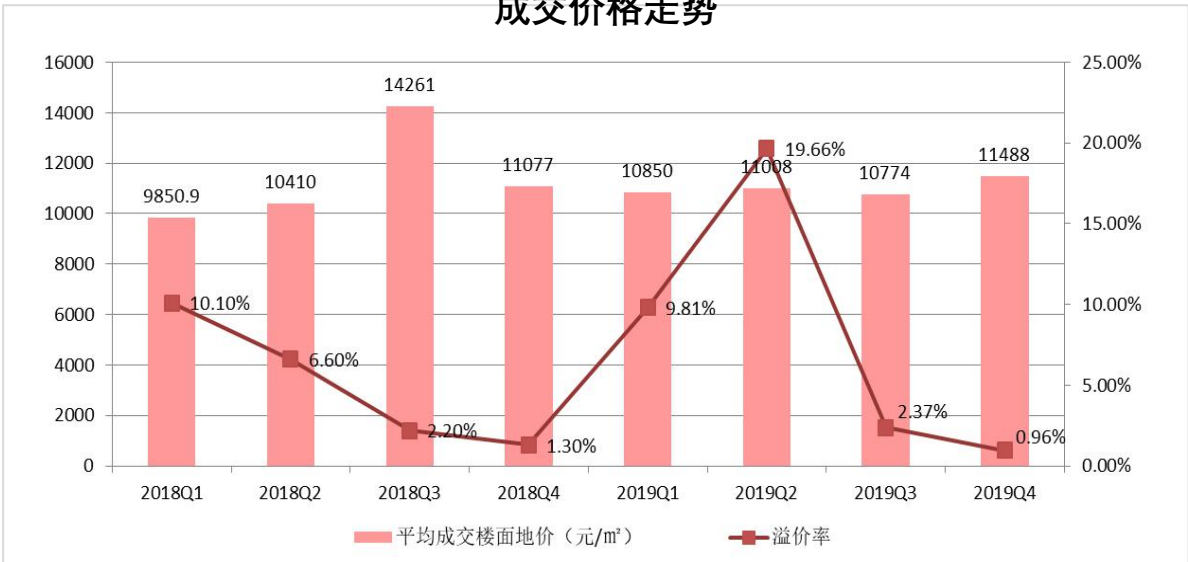
2019年第四季，广州土地供求环比显著放量，土地价格继续趋稳

- 2019年第四季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计44宗，供应用地面积达281万m²，环比增加了75%；供应土地规划建筑面积711万m²，环比增加了83%；与去年同期基本持平。
- 2019年第四季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计31宗，成交用地面积232万m²，环比增加55%；成交土地规划建筑面积612万m²，环比增加83%；同比减少约12%
- 2019年第四季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）合计的平均成交楼面均价为11488元/m²，环比和同比分别小幅上涨6.7%和3.7%；另一方面，第四三季度商品房用地成交合计的平均溢价率仅为0.96%，为2018年以来的最低。

2018年1季度至2019年4季度广州商品房用地
供应与成交走势



2018年1季度至2019年4季度广州广州商品房用地
成交价格走势



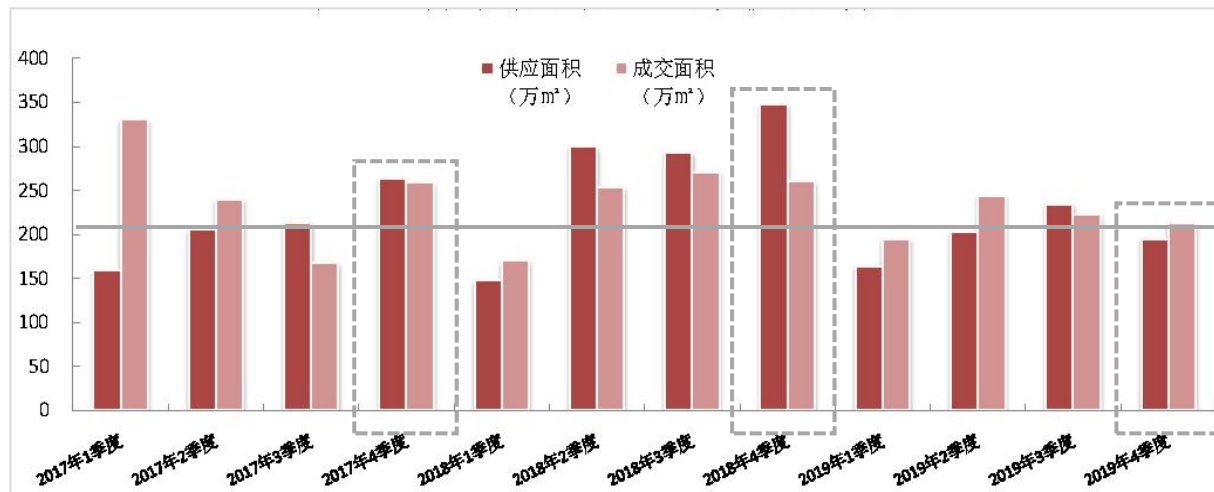
商品房：住宅

第四季度，广州商品住宅供应大幅减少，成交下降；价格现下行态势

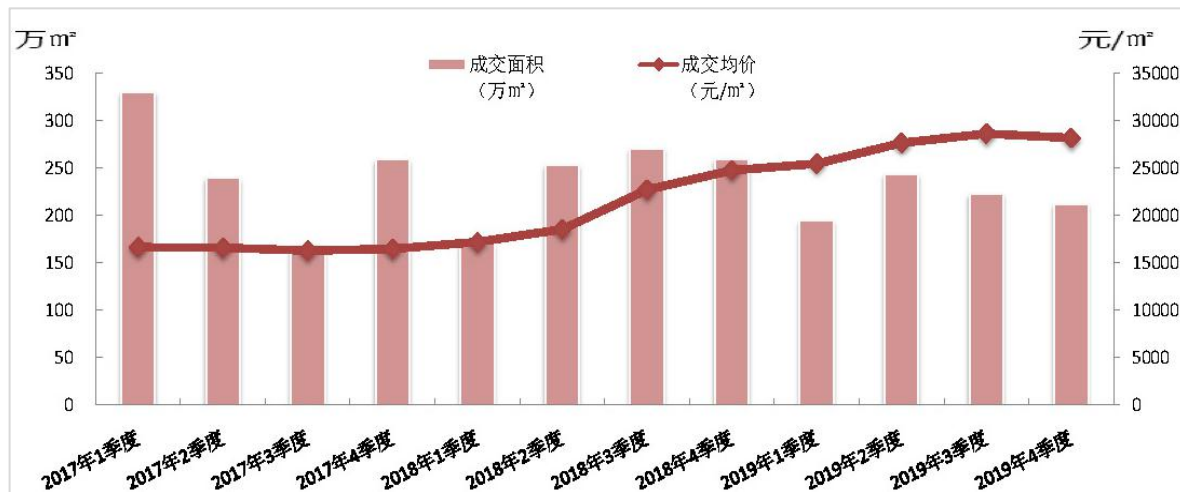
2019年第4季度，广州市商品住宅总体供求量价：

- 全市供应：2019年第4季度，广州市商品住宅供应面积约195万 m^2 ，环比大幅减约16.67%；较去年同期更大幅减少超4成；
- 全市成交：2019年第4季度：成交连续两个季度下行，
 - 广州商品住宅第4季度成交19252套、212.4万 m^2 ，环比分别下降约7%和4.7%；成交面积较去年同期大幅减少约18%；
 - 广州商品住宅成交金额总计约599亿元，环比减少6.2%；
 - 广州商品住宅成交均价为28204元/ m^2 ，环比下降约1.6%；

2017年至2019年广州商品住宅各季度供求趋势



2017年至2019年广州商品住宅各季度成交量价趋势



商品房：住宅

第四季度，广州商品住宅供应大幅减少，成交下降；价格现下行态势

2019年第4季度，广州市商品住宅各行政区供求：

- 各区供应：普遍环比大幅调整，多数大幅减少。其中外围的南沙、从化和番禺区供应环比大幅减少37%-58%左右；中心城区的白云、天河区供应大幅减少22%和68%；而海珠、黄埔和越秀供应环比分别则大幅增长23%、53%和65%。
- 各区成交：中心城区有3个区环比大幅减少12%-23%；外围区域4个区环比减少，其中从化、南沙分别大幅减少24%和32%；
- 各区价格，各区普遍小幅涨跌，整体下行趋势明显。
 - 其中，天河区、越秀区和增城区环比下降幅度最大，分别下降约13.5%、9%和6.6%；而荔湾、番禺、花都和南沙等4个区的成交均价环比涨跌幅度在1%以内；海珠和从化区成交均价下跌幅度在2%以内；此外，白云区和黄埔区均价小幅上涨3%-5%。

2019年第四季度广州各行政区商品房住宅物业供求价及环比增速对比表

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	1.7	65.32%	171	147.83%	2.1	185.47%	12.8	159.21%	59650	-9.20%
荔湾区	7.5	5.42%	1710	-15.01%	20.3	-12.35%	96.0	-12.32%	47275	0.03%
白云区	8.7	-22.30%	621	-26.25%	7.6	-23.70%	39.1	-19.96%	51513	4.90%
海珠区	2.4	22.98%	270	-29.50%	3.6	-23.23%	18.9	-24.10%	52684	-1.14%
天河区	3.7	-68.30%	888	36.20%	9.1	26.20%	45.2	9.15%	49688	-13.51%
黄埔区	34.5	53.36%	3078	27.66%	31.2	24.08%	87.3	27.75%	27986	2.96%
番禺区	13.2	-58.07%	1947	-11.58%	22.9	-9.11%	72.3	-9.87%	31630	-0.83%
花都区	24.4	2.16%	1814	-12.15%	21.9	-3.21%	42.7	-3.50%	19538	-0.30%
南沙区	28.7	-37.48%	2458	-34.85%	26.4	-32.11%	61.6	-32.18%	23329	-0.10%
增城区	61.0	-1.65%	5491	3.98%	58.6	8.98%	110.1	1.83%	18794	-6.56%
从化区	9.0	-40.16%	804	-20.00%	8.7	-24.12%	12.9	-25.12%	14816	-1.32%
全市	194.8	-16.67%	19252	-6.97%	212.4	-4.68%	598.9	-6.21%	28204	-1.61%

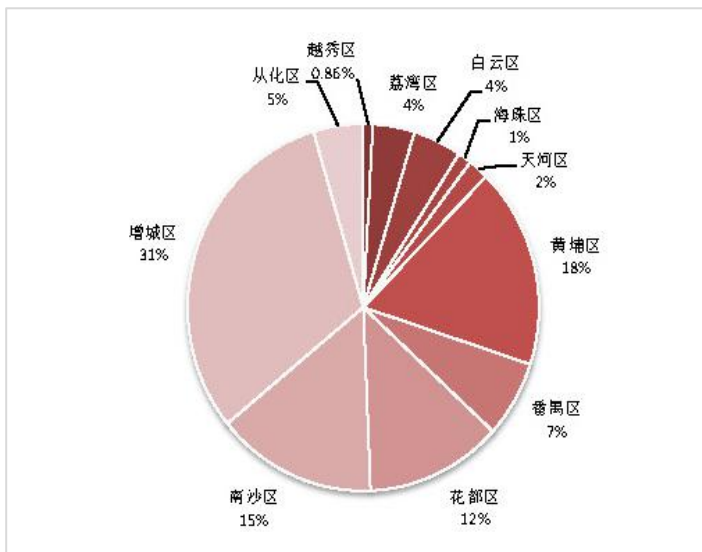
商品房：住宅

增城、黄埔、南沙区为市场供求最热区域；其次，番禺、花都和荔湾区也是重点。

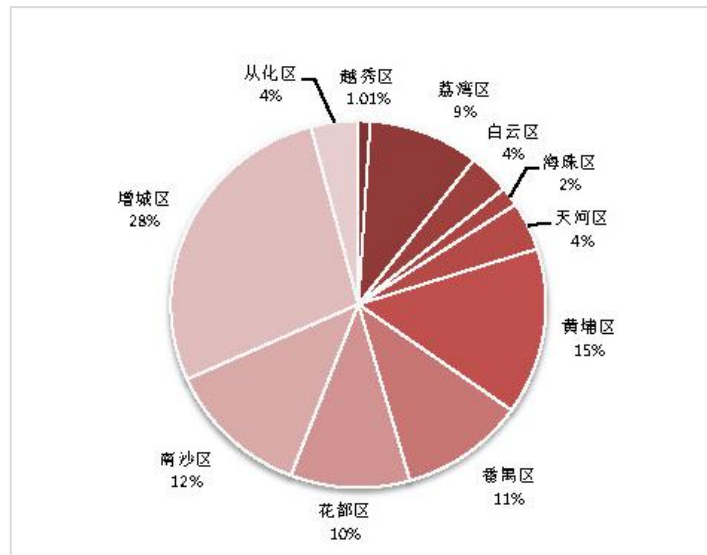
■ 2019年第4季度广州商品住宅各行政区供求：

- 供应集中在外围市场，供应面积占全市比例合计达88%：
 - 最大供应区域是增城区、黄埔区和南沙区，供应面积占全市比例分别达31%、18%和15%；其次是花都区供应面积占全市也超过12%；
 - 中心城区最大供应来自白云区、荔湾区，但供应面积占例分别只有4%；
- 成交也集中在外围市场，成交面积占比合计达80%：
 - 成交最大的增城区、黄埔区占比分别达28%和15%；其次，南沙、番禺和花都区的成交面积占比也分别超过10%；
 - 中心成区的成交主要集中在荔湾区，成交面积占全市的比例达9%；其次，白云区和天河区成交面积分别占比4%

2019年第4季度广州各区商品住宅供应面积的分布结构



2019年第4季度广州各区商品住宅成交面积的分布结构



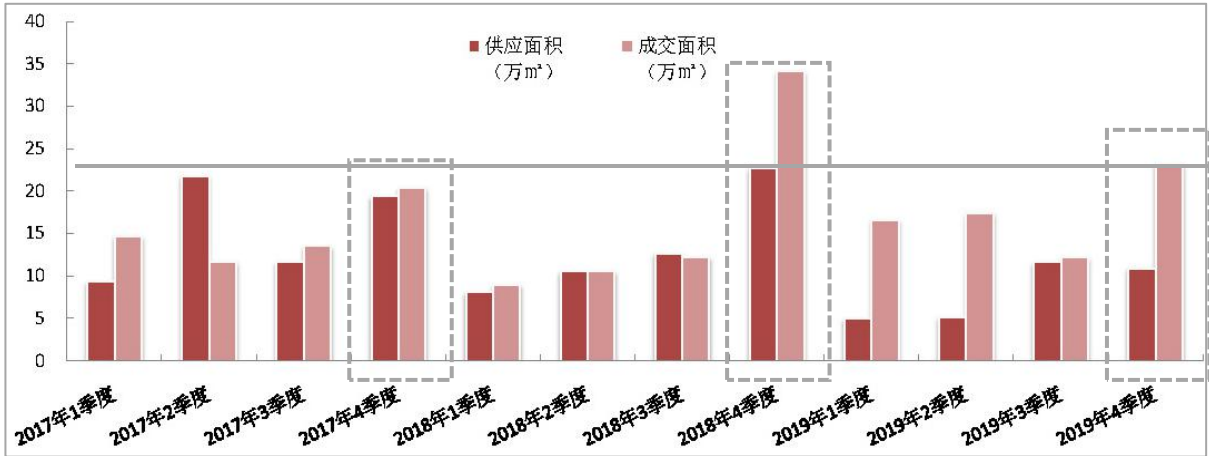
商品房：商业

供应小幅回落，成交环比大幅增加9成，为近3年第二高位；整体格持续 平稳

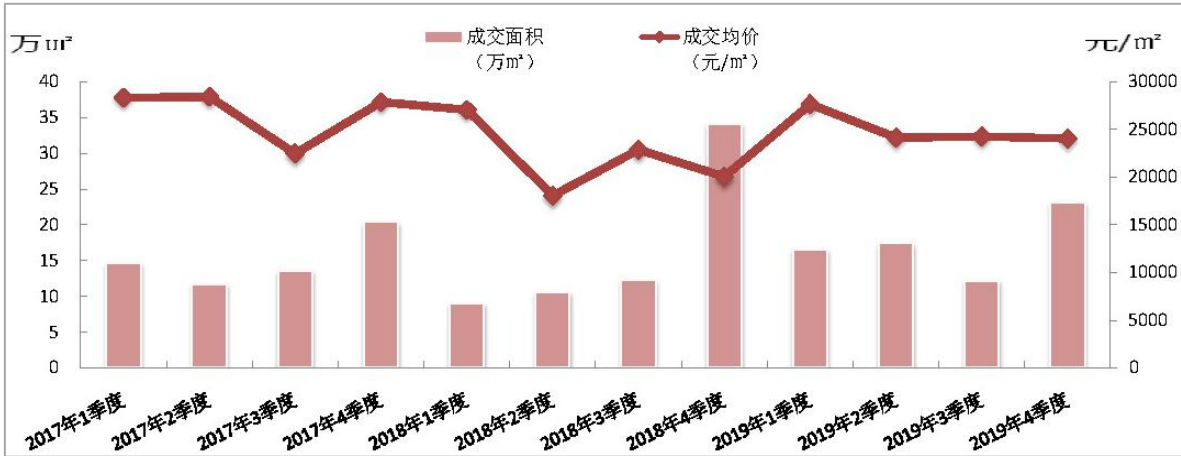
2019年第4季度，广州市新建商业物业整体供求：

- 全市供应：2019年第4季度，广州市新建商业物业供应面积10.9万m²，环比小幅回落约6.3%；较去年同期更大幅减少超5成；
- 全市成交：2019年第4季度，广州新建商业物业成交面积创3年内第二高位；
 - 广州新建商业物业成交1365套、12.2万m²，环比分别大幅增长47%和90%；创2019年的新高，2017年以来的第二高位。
 - 广州新建商业物业成交金额总计为55.7亿元，环比大幅增加88.7%；
 - 广州新建商业物业成交均价为24052元/m²，环比微降0.89%；广州新建商业物业成交均价已连续3个季度稳定在24000元/平左右；

2017年至2019年广州新建商业物业各季度供求趋势



2017年至2019年广州新建商业物业各季度成交量价趋势



供应集中在荔湾区，成交集中在黄埔区；各区价格表现分化。

2019年第4季度，广州市各区新建商业物业供求：

- **供应：**集中来自荔湾区，供应7.9万平方米，占全市供应面积的72.5%；此外，南沙、增城、黄埔、番禺和花都分别有0.4-0.7万平方米的少量供应；其余6区无新建商业物业供应；
- **成交：**主要集中在黄埔区，成交9.1万平方米，占全市成交面积的39%；其次，番禺区、增城区和南沙区成交面积在2.-9-3.9万平方米；其余7区分别只有0.2-0.8万平方米的少量成交。；
- **成交价格：**外围区域除番禺区外，新建商业物业成交均价多20000元/平方米左右；其中，增城区最低，仅110049元/平方米；番禺、天河、白云等3个区的均价在33000-34000元/平方米左右；价格最高的荔湾、海珠和越秀区均价在50000-70000元/方米之间。
 - 各区均价环比各有涨跌，最大涨幅为海珠区，环比上升79%；最大跌幅花都区，下降46%。与各区具体的成交商业物业特性有关。

2019年第四季度广州各行政区新建商业物业供求价及环比增速对比表

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	9	80.00%	0.4	896.64%	2.9	1092.23%	70304	19.62%
荔湾区	7.9	7804.71%	136	78.95%	0.8	106.74%	4.1	111.01%	50051	2.07%
白云区	0.0	-100.00%	21	-60.38%	0.2	-67.23%	0.7	-56.29%	33104	33.37%
海珠区	0.0	上期无供应	38	35.71%	0.3	10.88%	2.0	98.48%	64491	79.01%
天河区	0.0	上期无供应	53	-48.04%	0.8	-17.02%	2.9	-30.87%	34439	-16.70%
黄埔区	0.6	7.97%	487	102.92%	9.1	204.62%	18.7	165.70%	20555	-12.78%
番禺区	0.6	-36.74%	372	61.04%	3.9	89.38%	13.2	179.02%	33971	47.33%
花都区	0.4	-95.10%	153	12.50%	1.3	26.01%	1.8	-32.35%	14006	-46.31%
南沙区	0.7	21.29%	330	51.38%	2.9	85.00%	5.6	91.79%	19116	3.67%
增城区	0.7	-25.23%	364	94.65%	3.1	87.19%	3.5	28.73%	11049	-31.23%
从化区	0.0	上期无供应	40	-55.06%	0.3	-44.48%	0.5	-17.00%	18524	49.50%
全市	10.9	-6.30%	2003	46.74%	23.2	90.38%	55.7	88.70%	24052	-0.89%

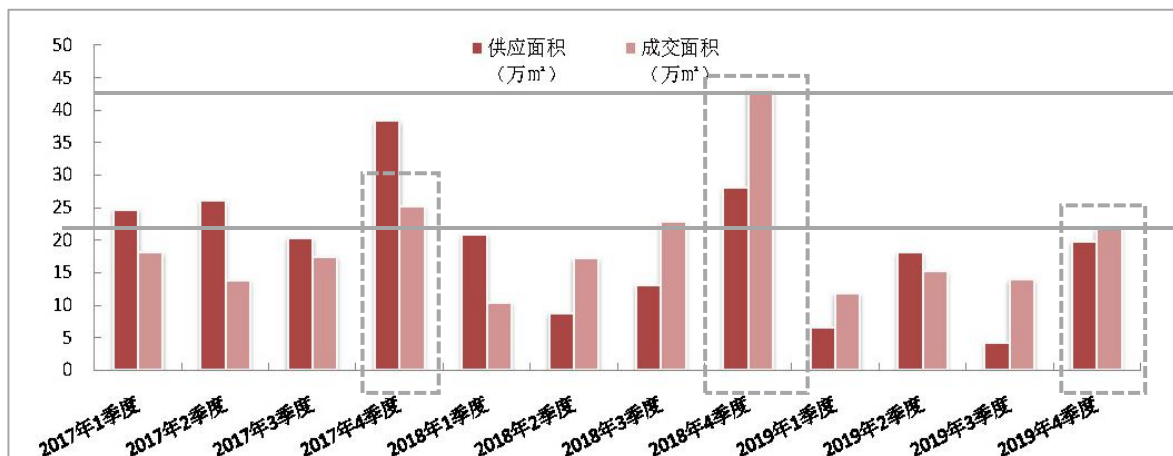
商品房：办公

供求均为2019年年内新高，但同比大幅下降；价格趋稳。

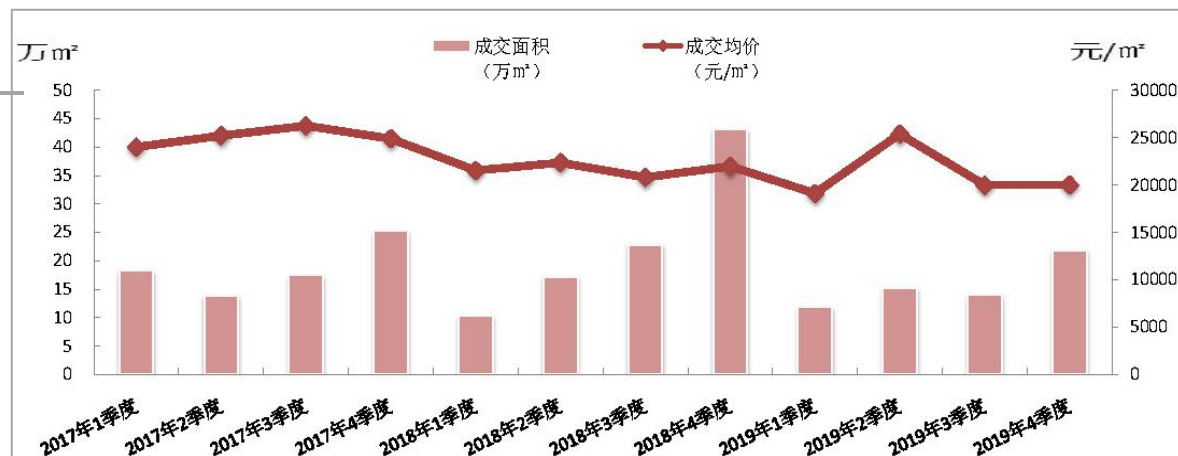
2019年第4季度，广州市新建办公物业整体供求：

- 全市供应：2019年第4季度，广州市新建办公物业供应面积总计19.8万 m^2 ，环比放量增长超3.7倍，但同比仍大幅减少近3成；
- 全市成交：2019年第4季度，
 - 广州新建办公物业成交1066套、21.8万 m^2 ，环比分别大幅增加25%和56%；但与去年同期相比，成交面积大幅减少约5成；
 - 广州新建办公物业成交金额总计为43.6亿元，环比大幅增长约57%；
 - 广州新建办公物业成交均价为2003元/ m^2 ，环比基本持平，上升约0.17%；

2017年至2019年广州新建办公物业各季度供求趋势



2017年至2019年广州新建办公物业各季度成交量价趋势



商品房：办公

外围区域成新建办公物业供求主力；各区均价多在1万-2.5万元/平之间

2019年第4季度，广州市各区新建办公物业供求：

- 供应：集中在荔湾区、番禺区，分别供应6.9万和6.4万平方米，分别占全市供应面积的35%和32%；其次，黄埔区和花都区各供应2.6万和3.7万平方米；其余7个区第4季度基本没有新建办公物业供应
- 成交：以花都区最为集中，成交达11万平方米，占全市成交面积的50%；其次，番禺区成交4.4万平方米，占比20%；南沙区和黄埔区分别成交2.2万和2.4万平方米；有5个区的成交面积在1万平方米以下；另有2个区没有成交。；
- 成交价格：除越秀、天河和黄埔区的成交均价在34000=38000元/平方米左右外，其余8个区均价在10000-26000元/平左右；其中：
 - 荔湾、南沙区均价在20000元/平左右；海珠、番禺均价在22000-26000元/平方米左右；白云、增城和花都区均价10000-14000元/平左右；
 - 各区新建办公物业成交均价波动较大，互有涨跌，主要受成交业物具体特征影响。

2019年第四季度广州各行政区新建办公物业供求价分析表

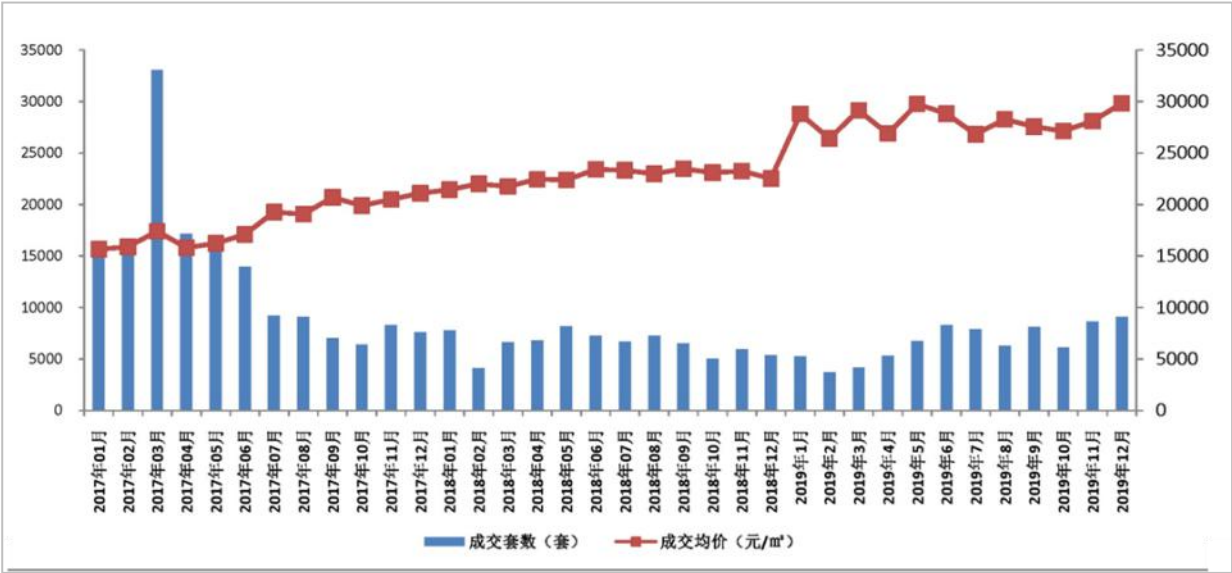
区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	2	-97.37%	0.0	-97.95%	0.1	-98.30%	33790	-17.19%
荔湾区	6.9	上期无供应	4	300.00%	0.1	282.75%	0.2	270.42%	19363	-3.22%
白云区	0.0	上期无供应	7	-22.22%	0.3	30.76%	0.3	33.34%	10060	1.97%
海珠区	0.0	上期无供应	6	-40.00%	0.1	-49.18%	0.3	-28.16%	22094	41.37%
天河区	0.1	上期无供应	40	14.29%	0.4	6.06%	1.6	31.76%	38339	24.23%
黄埔区	2.6	146.35%	88	-37.59%	2.4	-42.74%	8.6	19.15%	36000	108.09%
番禺区	6.4	104.57%	160	113.33%	4.4	272.05%	11.9	252.02%	26713	-5.38%
花都区	3.7	上期无供应	554	295.71%	11.0	199.59%	15.5	156.81%	14050	-14.28%
南沙区	0.0	上期无供应	77	92.50%	2.2	114.07%	4.2	111.58%	19556	-1.16%
增城区	0.0	上期无供应	128	-60.62%	0.9	-47.81%	1.0	-44.63%	11565	6.09%
从化区	0.0	上期无供应	0	-100.00%	0.0	-100.00%	0.0	-100.00%	本期无成交	——
全市	19.8	371.38%	1066	24.97%	21.8	56.23%	43.6	56.50%	20003	0.17%

存量房：住宅

2019年第四季度存量住宅成交23869套、221万m²，环比分别回升约7%和4%；
番禺区成交量居首位；南沙区升幅居首，中心各区成交也全面上升；

- 2019年第4季度，广州全市存量住宅成交23869套，成交面积221万m²，环比分别小幅上涨6.99%和4.29%。
从月度表现看，11月和12月存量住宅成交呈现回升走势。
- 从区域上看，第4季度存量住宅成交量最大的是番禺区，成交4161套、40.2万m²，分别占全市的17%和18%；其次，海珠区和天河区成交也分别超过3000套、29万m²；白云区、增城区和花都区成交也在2550-2700套左右；
另一方面，除外围的从化、花都和增城区外，其余8个区第4季度存量住宅成交都上升。其中，南沙区涨幅居首，达72%；中心5区均上升，升幅在8%-15%左右；

2017年1月至2019年12月广州存量住宅物业交易量价趋势图



2019年第四季度广州各区存量住宅物业交易量对比

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	1643	8.59%	13.4	8.29%
荔湾区	1442	9.33%	11.8	9.51%
白云区	2727	14.77%	22.6	9.99%
海珠区	3391	15.97%	29.1	12.64%
天河区	3004	20.69%	29.0	15.11%
黄埔区	1298	15.69%	11.4	15.06%
番禺区	4161	10.23%	40.2	7.06%
花都区	2550	-15.00%	26.5	-16.28%
南沙区	272	91.55%	3.0	72.10%
增城区	2589	-6.90%	25.5	-5.08%
从化区	792	-8.76%	8.6	-10.29%
全市	23869	6.99%	221.2	4.29%

存量房：住宅

2019年第四季度广州存量住宅成交均价回升，环比小幅上涨3.67%
其中南沙区大幅上涨11.59%

- 2019年第4季度，广州全市存量住宅成交均价28504元/㎡，环比小幅上涨3.67%；
- 从各区均价表现看，南沙区的表现大幅优于其它10区，大幅上涨11.59%；主要是受第4季度放宽对人才及港澳居民购房限制的政策带动影响。
- 除南沙区外，其余10区存量住宅成交均价整体表现平稳，小幅波动。其中，越秀、天河和增城区表现为小幅下降，降幅1%-1.8%左右；荔湾区、白云区、海珠区、黄埔区和花都区表现为小幅上涨，涨幅在0.7%-3.4%左右；番禺区和从化区的均价环比基本持平。

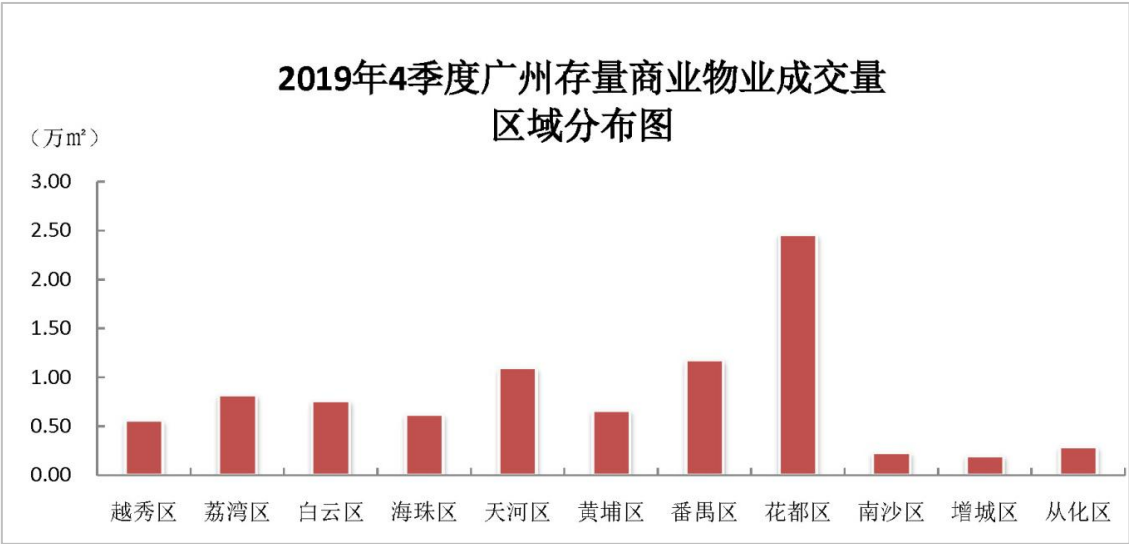
2019年第4季度广州各区存量住宅物业交易均价对比

区域	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	45921	-1.71%
荔湾区	32984	2.85%
白云区	28800	1.39%
海珠区	38051	0.66%
天河区	46208	-1.78%
黄埔区	27106	3.44%
番禺区	23881	-0.08%
花都区	13717	1.81%
南沙区	18990	11.59%
增城区	15899	-0.94%
从化区	11977	0.06%
全市	28504	3.67%

存量房：商业

2019年第四季度存量商业成交814套，环比继续下跌11.7%
成交面积增长11.7%，达8.96万m²

- 2019年广州存量商业共成交3303套。
- 其中，第4季度成交644套，环比下跌11.7%；而成交面积则上长11.73%，达8.9万平方米。这反映第4季度存量商业交易多为大面积物业。
- 从区域上看，第4季度番禺区和花都区存量商业分别成交136套和132套，分别占比16.7%和16.2%；成交面积分别为1.2万和2.5万m²，分别占比达13.5%和28.1%。



2019年第4季度广州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m²)	增速 (%)
越秀区	69	-65.84%	0.6	-56.25%
荔湾区	34	-2.86%	0.8	382.35%
白云区	93	-2.11%	0.8	11.76%
海珠区	88	17.33%	0.6	47.62%
天河区	117	37.65%	1.1	37.50%
黄埔区	64	-31.91%	0.7	-1.49%
番禺区	136	16.24%	1.2	-18.62%
花都区	132	4.76%	2.5	39.77%
南沙区	19	-13.64%	0.2	21.05%
增城区	28	3.70%	0.2	0.00%
从化区	34	-22.73%	0.3	-6.45%
全市	814	-11.71%	8.9	11.73%

存量房：办公

2019年四季度存量办公成交11318，环比下降3.66%；
成交面积超10万㎡，环比上升11.89%

- 2019年广州存量办公成交共4301套，
其中，第4季度广州存量办公成交1131套，环比下降3.66%；合计成交7.8万㎡，环比上升11.89%。
- 从区域上看，天河区第四季度存量办公成交居首，共成交270套，2.4万㎡，分别占全市的24%；
其次，番禺区成交228套、1.8万㎡，分别占比20%和17.8%；
此外，花都区成交面积也达1.5万㎡，占比14.9%

2019年第4季度广州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	68	-29.90%	0.7	-27.45%
荔湾区	30	-28.57%	0.3	75.00%
白云区	97	-10.19%	0.6	-1.72%
海珠区	83	-3.49%	0.9	19.23%
天河区	270	0.37%	2.4	1.28%
黄埔区	124	-25.30%	0.8	-39.52%
番禺区	228	15.15%	1.8	34.09%
花都区	97	4.30%	1.5	146.67%
南沙区	74	89.74%	0.4	81.82%
增城区	50	-20.63%	0.5	2.27%
从化区	10	-23.08%	0.4	140.00%
全市	1131	-3.66%	10.1	11.89%



租赁：住宅

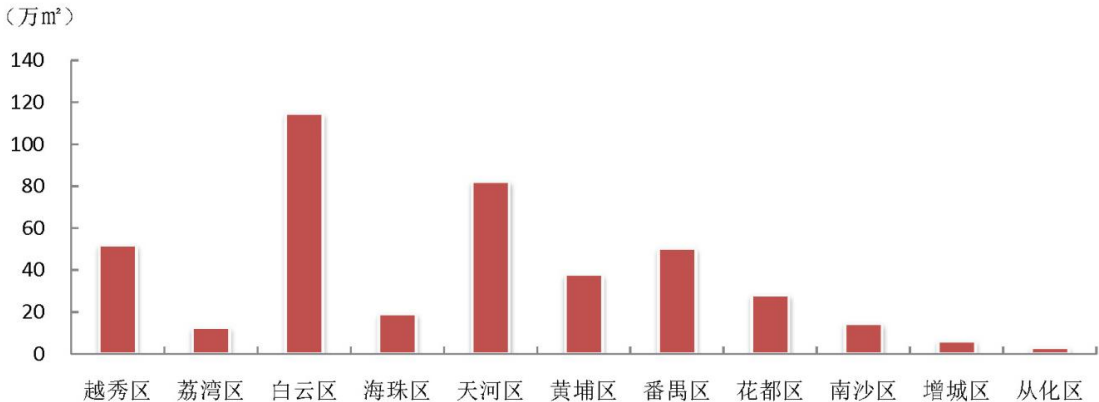
2019年第4季度住宅租赁登记69382套，合计421万㎡，环比大涨43%， 54%；
白云区登记套数占全市50%

- 2019年第4季度广州住宅租赁登记在69382套，登记面积421.4万㎡，环比分别大幅上升43.35%和53.62%；
- 从区域上看，白云区登记数量最大，达34894套、114.7万㎡，分别占全市的50%和27%；同时，环比分别增加2.68倍和1.89倍；
其次，天河区和番禺区的登记面积分别也达82.4万㎡和50.5万㎡，分别占比19.6%和12%。

2019年第4季度广州各区住宅租赁套数和面积登记情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	6493	-26.79%	52.0	22.32%
荔湾区	2553	-22.14%	12.6	-19.39%
白云区	34894	268.35%	114.7	189.33%
海珠区	3245	2.66%	19.1	-12.64%
天河区	3390	13.83%	82.4	321.26%
黄埔区	4777	-4.71%	37.9	-13.23%
番禺区	9221	-9.35%	50.5	12.61%
花都区	2296	-11.28%	28.2	22.81%
南沙区	1581	-6.23%	14.6	21.50%
增城区	694	-30.04%	6.2	-32.15%
从化区	238	26.60%	3.2	31.52%
全市	69382	43.35%	421.4	53.62%

2019年4季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

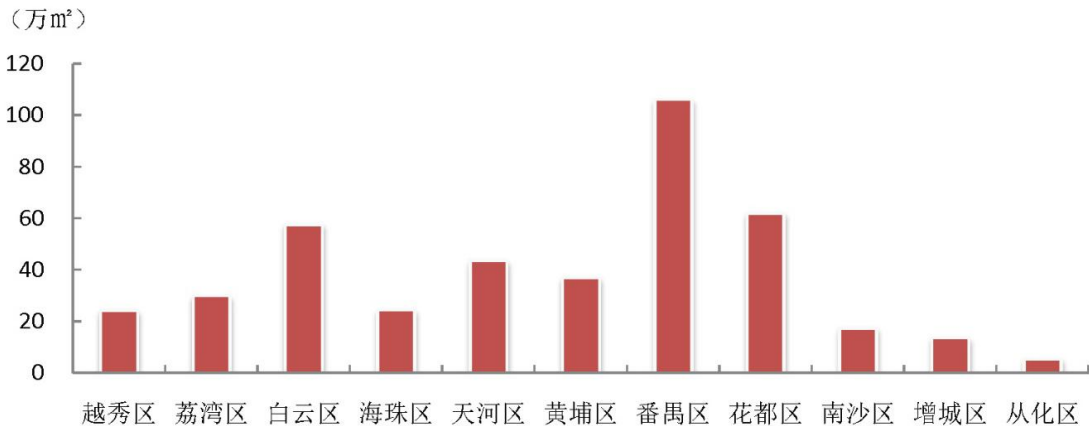
2019年第4季度商业租赁登记面积20512套，合计421万㎡，环比小幅波动；
番禺区登记套数占全市26%

- 2019年第4季度广州商业租赁登记20512套，环比增加2.22%，合计登记面积421.4万㎡，环比降1.4%；
- 分区域上看，番禺区第4季度商业租赁居首，登记5353套，106.2万㎡，分别环比增加7.45%和2%；分别占全市的26%和25%；其次，花都区、白云区和天河区分别登记商业租赁面积61.9万㎡、57.6万㎡和43.7万㎡，分别占比14.7%、13.7%和10.4%。

2019年第4季度广州各区商业租赁套数和面积登记情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	2132	18.05%	24.3	-24.24%
荔湾区	1802	8.36%	30.0	53.46%
白云区	1569	22.67%	57.6	37.46%
海珠区	1400	-16.02%	24.5	-14.07%
天河区	2833	-4.90%	43.7	-17.08%
黄埔区	1118	-15.43%	37.1	88.67%
番禺区	5353	7.45%	106.2	2.00%
花都区	2182	-10.94%	61.9	-30.77%
南沙区	1236	10.26%	17.4	-23.45%
增城区	448	24.79%	13.6	15.46%
从化区	439	0.23%	5.3	3.22%
全市	20512	2.22%	421.4	-1.40%

2019年4季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

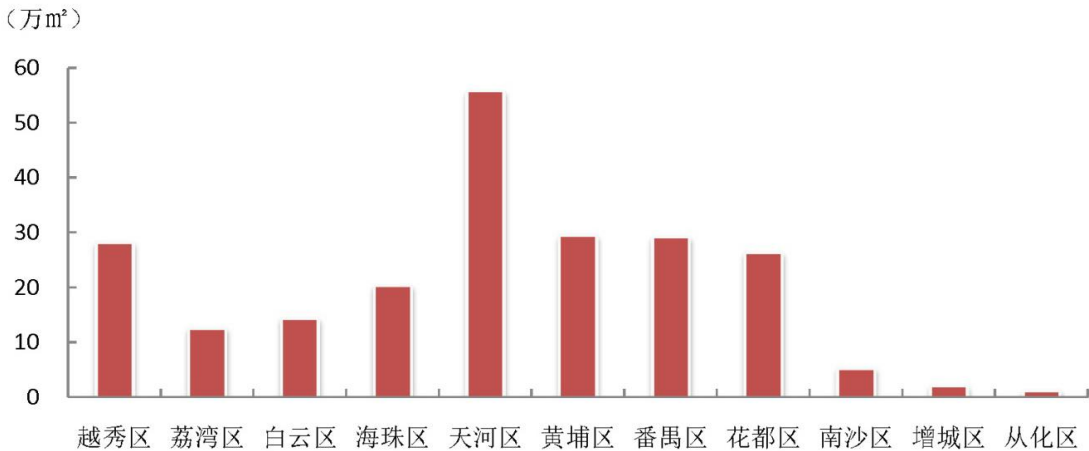
2019年第4季度办公租赁登记13484套，合计237.9万m²，环比小幅上升近2%；

- 2019年第4季度广州办公租赁登记13484套，合计登记面积237.9万m²，环比分别小幅增加1.94%和1.62%；
- 分区域上看，天河区第4季度办公租赁居首，登记2815套，55.8万m²，分别占全市的20.9%和23.5%；
其次，黄埔区、番禺区、越秀区和海珠区分别登记办公租赁面积29.5万m²、29.2万m²、28.2万m²和26.4万m²，分别占比11.1-12.3%；

2019年第4季度广州各区办公租赁套数和面积登记情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万m²)	增速 (%)
越秀区	2457	4.11%	28.2	-4.82%
荔湾区	967	-2.13%	12.6	-11.78%
白云区	838	40.13%	14.3	110.62%
海珠区	1149	-10.51%	20.4	-6.13%
天河区	2815	-6.01%	55.8	-13.11%
黄埔区	2139	8.30%	29.5	-39.48%
番禺区	1860	10.91%	29.2	19.43%
花都区	630	-8.96%	26.4	123.90%
南沙区	402	15.85%	5.3	-7.95%
增城区	137	-35.38%	2.0	-61.43%
从化区	90	-10.00%	1.2	-22.00%
全市	13484	1.94%	237.9	1.62%

2019年4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年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第四季度供应各类土地15宗，其中9宗居住用地、1宗商服用地，4宗工矿仓储用地，1宗公共建设用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度 (米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	10月10日	增城区朱村街横塱村	83003208A19017号	居住用地	66009. 08	198027. 24	≤3. 0	≤30%	≥30%	≤120	214000	10807
增城区	10月10日	增城区中新镇永兴村	83103242A19047号	居住用地	23661. 38	70984	≤3. 0	≤30%	≥30%	≤120	74500	10495
增城区	10月18日	增城区中新镇大田村、 山美村、团结村	83103201A19064	商服用地	66624. 91	146575	≤2. 2	≤65%	≥10%	≤100	30000	2047
增城区	10月21日	增城区广州地铁二十一条线 中新镇坑贝站南	83103212A19066号地	居住用地	155668. 46	447191. 94	≤3. 0	≤30%	≥30%	≤120	536600	12274
增城区	11月18日	增城区朱村街山田村	83003205A19058号地块	居住用地	77530. 47	232591. 41	≤3. 0	≤30%	≥30%	≤120	279000	11995
增城区	11月21日	增城区新塘镇新墩村、 南安村	83101203A19206号地块	居住用地	199781. 98	599346	≤3. 0	≤30%	≥30%	≤150	412400	6881
增城区	11月26日	增城区中新镇中新村	83103200A19078号地块	居住用地	158092. 34	173901. 6	≤1. 1	≤30%	≥40%	≤ 60米	191300	11000
增城区	11月26日	增城区中新镇中新村	83103200A17001号地块	居住用地	155400	170940	≤1. 1	≤30%	≥40%	≤ 60米	188040	11000
增城区	11月26日	增城区中新镇中新村	83103200A19077号地块	居住用地	151578. 73	378947	≤2. 5	≤30%	≥30%	≤120	409300	10801
增城区	11月26日	增城区宁西街九如村、永宁 街陂头村	83101227A19106号地块	居住用地	102541. 58	307624. 74	≤3. 0	≤30%	≥30%	≤150	323000	10500

■ 增城区，第四季度供应各类土地15宗，其中9宗居住用地、1宗商服用地，4宗工矿仓储用地，1宗公共建设用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度 (米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	10月8日	增城区新塘镇南安村	83101201A19163号	公共建筑用地	38645.05	36551.0	≤1.0	≤45%	≥20%	≤60	10040	2747
增城区	10月28日	增城区宁西街章陂村	83101220A19104	工矿仓储用地	35870.87	101902.8	≤3.0	35%≤建筑 密度≤45%	≤20%	≤40	1160	114
增城区	12月3日	增城区宁西街百湖村、郭村村、 湖东村	83101247A19012号	工矿仓储用地	72830	215869.2	≤3.0	≤50%	≤20%	≤40	5500	255
增城区	12月11日	增城区宁西街郭村村、百湖村	83101245A19018号	工矿仓储用地	33333.34	133333.36	≤4.0	35%-45%	≤20%	≤40米	2410	181
增城区	12月25日	增城区宁西街九如村	83101227A19019号地 块	工矿仓储用地	20000	75808	≤4.0	35%-45%	≤20%	≤40米	1670	220

■ 黄埔区，第四季度供应各类土地18宗，其中，3宗居住用地、4宗商服用地，9宗工矿仓储用地，2宗公共设施用地

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度 (米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
黄埔区	10月9日	知识城信息西路以北，创新大道以西， 信息一路以南	ZSCXN-B3-2地块	商服用地	43161	129483.0	≤3.0	≤40%	≥35%	—	35757	2762
黄埔区	10月15日	黄埔区开创大道以南、 新阳西路以西	KXC-K2-5地块	商服用地	7328	18753	≤3.0	≤40%	≥35%	—	13709	7310
黄埔区	10月29日	黄埔区开创大道以西、 开源大道以北	KXCD-F2-5	居住用地	44995	125986	≤2.8	≤28%	≥35%		195153	16305
黄埔区	11月19日	黄埔镇龙镇和增城中新镇交界处	AG0645020	居住用地	242175	508568	≤2.11	≤22%	≥35%		518897	11325
黄埔区	11月19日	黄埔区水西路西侧、北二环高速和广 惠高速交汇处西南侧	AG0108005	居住用地	87299	224455	≤2.75	≤25%	≥35%		358006	17815
黄埔区	11月19日	黄埔区科学大道以南、 神舟路以东、彩频路以北	KXC-C1-2-3地块	商服用地	14998	59992	≤4.0	≤50%	≥35%	≤150	53993	9000
黄埔区	12月12日	广州市黄埔区峻祥路以西 、香雪三路以北	KXC-P6-5号地块	商服用地	28222	33866	≤1.2	≤40%	≥35%	≤60米	15843	4678



附件1：2019年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第四季度供应各类土地18宗，其中3宗居住用地、4宗商服用地，9宗工矿仓储用地，2宗公共设施用地

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度（米）	起始价 （万元）	起拍楼面地价 （元/㎡）
黄埔区	10月9日	识城新一代信息技术价值创新 园内，	ZSCXN-B5-1地块	工矿仓储用地	10067	50335.0	≤5.0	35%≤建筑密度 ≤60%	≤20%	—	977	194
黄埔区	10月15日	黄埔区永安大道以南、禾丰路 以东	YH-P-9地块	工矿仓储用地	10000	25000	≤2.5	≤50%	≤20%	≤30	942	377
黄埔区	10月15日	黄埔区知识城九龙工业园内，	JLGY-E1-3地块	工矿仓储用地	15627	78135	2.0≤容积率 ≤5.0	≤60%	≤20%	—	1440	184
黄埔区	10月29日	黄埔区枝山一纵路南侧	JGQ-D4-6	工矿仓储用地	29563	73907	≤2.5	≤50%	≤20%	60	1594	216
黄埔区	10月29日	知识城新一代信息技术价值创 新园内	ZSCXN-C5-2	工矿仓储用地	20768	62304	2.0≤容积率 ≤3.0	≤45%	≤20%		2015	323
黄埔区	11月15日	知识城新一代信息技术产业园 内以东	ZSCXN-A1-1地块	工矿仓储用地	63853	191559	2.0-3.0	≤60%	≤20%	≤60米	6015	314
黄埔区	11月19日	黄埔区开泰大道以西、映日路 以北、科翔路以南	KXC-I5-1	公共设施用地	72790	72790	≤1.0	≤40%	≥35%	≤ 60米	58554	8044
黄埔区	12月6日	黄埔区生物岛螺旋一路以南、 星汉大道以西	SWD-D-2号地块	工矿仓储用地	7297	21891	≤3.0	≤50%	≤20%	≤40	1686	770
黄埔区	12月6日	黄埔区科学城科学大道以北、 凝彩路以东	KXC-I1-D-1地块地 下空间	公共设施用地	1946	1946	≤1.0				203	1043
黄埔区	12月12日	广州市黄埔区科学城科林路以 北、海云路以西	KXCN-C1-2-7地块	工矿仓储用地	1321	3963	≤3.0	≤50%	≤20%	≤60米	160	404
黄埔区	12月25日	黄埔区生物岛南端，星汉一路 以东、环岛路以北	SWD-C-2	工矿仓储用地	16835	20202	≤1.2	≤35%	≥40%	≤18	5673	2808



附件1：2019年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第四季度供应各类土地17宗，其中3宗居住用地、3宗商服用地，11宗工矿仓储用地.

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m²)	计容建面 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度（米）	起始价 （万元）	起拍楼面地 价（元/m²）
南沙区	10月22日	南沙区明珠湾区起步区（横沥岛）	2019NJY-15	居住用地	139229	553242	地块二≤3.5；地块三≤3.86；地块四≤3.87；地块五、六≤4.0；地块七、八、九、十≤4.2	地块一≤50% 其他地块≤35%	地块一，八≥30%； 其他地块≥35%	地块一国际会议中心建筑≤50， 其他建筑≤40米； 地块二、三、四、五、六≤100； 地块七、八、九、十≤120	447590	8090
南沙区	10月31日	南沙区黄阁南路与进港大道交界处西南侧	2019NJY-16	商住综合用地	122358	498690	DG1502015地块：容积率≤4.68； DG1502016地块：容积率≤6.60； DG1502020地块：容积率≤4.0； DG1502021地块：容积率≤6.61	DG1502015 地块：建筑密度≤28% DG1502016 地块：建筑密度≤55% DG1502020 地块：建筑密度≤28% DG1502021 地块：建筑密度≤55%	G1502015 地块：绿地率≥35% G1502016 地块：绿地率≥35% G1502020 地块：绿地率≥35% G1502021 地块：绿地率≥35%	≤150米	520190	10431
南沙区	12月30日	南沙区黄阁镇黄阁西路以东，鸡谷山路以南	2019NJY-17地块	居住用地	11576	26625	≤2.3	≤35%	≥30%	70	29160	12188
南沙区	12月31日	南沙新区明珠湾起步区C2-12-07地块	2019NJY-18	商服用地	8142	48852	≤6.0	≤60%	≥20%	125米	32490	6651
南沙区	12月31日	广州南沙新区明珠湾起步区C2-34-02、C2-24-10地块	2019NJY-19	商服用地	19023	82972	C2-34-02地块≤6.8 C2-24-10地块≤1.2	≤60%	≥20%	C2-34-02地块:160米；C2-24-10地块:35米	59910	7221
南沙区	12月31日	广州南沙新区明珠湾起步区C1-22-01-1地块	2019NJY-20	商服用地	17564	79038	≤4.5	≤50%	≥20%	限高150米，其中地标塔楼高度不低于130米	54860	6941

■ 南沙区，第四季度供应各类土地17宗，其中3宗居住用地、3宗商服用地，11宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度 (米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
南沙区	10月21日	南沙区小虎岛，东曹二纵路以东、东曹一横路以北	2019NGY-9	工矿仓储用地	30675	92025	1.2≤容积率≤3.0	35%≤建筑密度≤45%	≤20%	≤40	1532	166
南沙区	10月28日	南沙区位于龙穴岛，万龙路以东	2019NGY-10	工矿仓储用地	6472	19416	0.8≤容积率≤3.0	35%≤建筑密度≤45%	≤20%	≤40	593	305
南沙区	11月1日	大岗先进制造业基地区域内	2019NGY-11	工矿仓储用地	24569	98276	1.4≤容积率≤4.0	35%≤建筑密度≤50%	≤20%	≤42米	924	94
南沙区	11月18日	龙穴岛、万龙路以北	2019NGY-12地块	工矿仓储用地	187720	563160	0.8-3.0	35%-45%	≤20%	≤40米	17834	317
南沙区	12月11日	南沙区东涌镇南沙大道六福珠宝园东侧	2019NGY-13	工矿仓储用地	7701	23103	1.2-3.0	30%-80%	≤20%	≤40米	327	142
南沙区	12月11日	南沙区大岗先进制造业基地中船大道以东、新联五路以南	2019NGY-14	工矿仓储用地	33345	133380	2.0-4.0	≥30%	≤20%	≤40米	1684	126
南沙区	12月31日	南沙区万顷沙镇万环西路西南侧	2019NGY-15地块	工矿仓储用地	20035	60105	1.2-3.0	30%-60%	≤20%	40米	866	144
南沙区	12月31日	南沙区大岗循环经济产业园基地东南侧	2019NGY-16号地块	工矿仓储用地	44405	155417.5	1.2-3.5	30%-80%	≤20%	42米	1901	122
南沙区	12月31日	南沙区智能网联汽车产业园东南侧	2019NGY-17号地块	工矿仓储用地	26866	107464	2.0-4.0	≥30%	≤20%	40米	1161	108
南沙区	12月31日	南沙万顷沙镇万环西路西南侧	2019NGY-18号地块	工矿仓储用地	32291.4	113019.9	1.2-3.5	30%-80%	≤20%	40米	1395	123
南沙区	12月31日	智能网联汽车产业园东南侧, 万泰路以南, 十涌西侧	2019NGY-19号地价	工矿仓储用地	24583	98332	2.0-4.0	≥30%	≤20%	40米	2680	273



附件1：2019年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第四季度供应各类土地7宗，其中1宗居住用地、1宗商服用地，5宗工矿仓储用地

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (m²)	计容建面 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度(米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m²)
番禺区	11月4日	番禺区新光快速路 两侧	DHJ15-01	居住用地	131906	244477	地块一容积率 ≤1.01，地块二、 地块三容积率 ≤2.8	≤30%	地块一绿地率 ≥50%，地块二 绿地率≥30%， 地块三绿地率 ≥35%	地块一建筑限高 ≤24米	554474	24268
番禺区	12月25日	番禺区大龙街石岗东村	DLJ11-01地块	商服用地	17477	47901	≤3.0	≤40%	≥35%		52596	10980
番禺区	11月11日	番禺区化龙镇	HLG10-09地块三	工矿仓储用地	17304	55664	≥2.0且≤4.0	30%-50%	≤20%	30-40米，局部不 超过60米	3859	693
番禺区	11月11日	番禺区樟边村	NCG12-01地块五	工矿仓储用地	14102	56408	≥2.0且≤4.0	30%-50%	≤20%	30-40米，局部不 超过60米	5309.403	941
番禺区	12月18日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块十一	工矿仓储用地	7534	30136	2.0-4.0	30%-50%	≤20%	整体≤40米，局部 高度不超过60米	2837	941
番禺区	12月18日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块七	工矿仓储用地	6527	26108	2.0-4.0	30%-50%	≤20%	整体≤40米，局部 高度不超过60米	2458	941
番禺区	12月27日	南村镇樟边村	NCG12-01地块八	工矿仓储用地	4772	19088	2.0-4.0	30%-50%	≤20%	30-40，局部不超 过60	1797	941

■ 天河区，第四季度供应各类土地5宗，其中，1宗居住用地、4宗商服用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度 (米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
天河区	11月4日	广州市天河区广氮	AT0607084	居住用地	51629	154887	≤3.0	≤28%	≥35%	≤44米	526616	34000
天河区	11月7日	广州市天河区天河科技园高唐 新建区	AT0305146地块	商服用地	14053	16762	≤1.6	≤30%	≥40%		15019	8960
天河区	11月7日	广州市天河区天河科技园高唐 新建区	AT0305147地块二	商服用地	6114	15845	≤2.59				13177	8316
天河区	11月7日	广州市天河区天河科技园高唐 新建区	AT0305147地块三	商服用地	4818	14599	≤3.03				12141	8316
天河区	11月7日	广州市天河区天河科技园高唐 新建区	AT0305147地块四	商服用地	6197	16056	≤2.59				13353	8317

■ 越秀区，第四季度供应1宗居住用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度 (米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
越秀区	12月19日	越秀区东濠涌以西，镇龙西街 以东，万福路以南，镇龙南街、 谭公后街以北	AD013907地块	居住用地	8296.7	49500	≤5.8	≤55%	≥25%	70	235701	64576

■ 海珠区，第四季度供应1宗商服用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度（米）	起始价 （万元）	起拍楼面地价 （元/㎡）
海珠区	12月18日	海珠区琶洲西	AH040124	商服用地	6427	68126	≤10.6	48%-70%	10%-20%	150米	107299	15750

■ 荔湾区，第四季度供应3宗居住及商住综合用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度（米）	起始价 （万元）	起拍楼面地价 （元/㎡）
荔湾区	10月10日	荔湾区海龙路兴达地块	—	居住用地	48797	93903	≤2.615	≤30%	≥40%	≤30	187806	20000
荔湾区	11月4日	广州市荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南	AF040225-A	居住用地	16429	77331	≤4.707	≤28%	≥35%	≤100米	217685	28150
荔湾区	12月20日	荔湾区广船地块一期	AF040337/AF040338 AF040341/AF040342 AF040345/AF040346 AF040359/AF040311 AF040334/AF040336 AF040339/AF040340	商住综合用地	123653	220236	AF040337≤5.8 AF040341≤5.6 AF040342≤3.8 AF040345≤5.0 AF040346≤2.5	住宅： ≤30% 商务：48%-70%	住宅： ≥35% 商务： ≥20%	AF040337:100 AF040341:120-150 AF040342:80 AF040345:100-120 AF040346:40-60	565257	25666



附件1：2019年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第四季度供应各类土地15宗，其中1宗居住用地、2宗商服用地，12宗工矿仓储用地

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (m²)	计容建面 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度(米)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/m²)
白云区	12月31日	白云区江高镇	AB0405036	居住用地	52383	68096	≤2.8	≤25%	≥30%	40	99965	14680
白云区	11月14日	白云区江高镇	AB0406032-2地块	商服用地	11688	23376	≤2	≤40%	≥35%		14493	6200
白云区	11月7日	鹤龙街黄边村	AB2901073	商服用地	6914	15690	≤3.5	≤40%	≥35%	≤50米	13761	8771
白云区	10月25日	太和镇民营科技园核心区	AB1201053-1	工矿仓储用地	10015	34644	2≤容积率≤4	30%≤建筑密度 ≤50%	≤20%		899	259
白云区	10月25日	太和镇民营科技园核心区	AB1201053-2	工矿仓储用地	9715	23580	2≤容积率≤4	30%≤建筑密度 ≤50%	≤20%		612	260
白云区	10月29日	空港经济区综合保税区中区	CE0103005、 CE0105084、 CE0105005	工矿仓储用地	65475	261900	≤4.0	≥30%	≤20%		14732	563
白云区	10月29日	花都大道以南，大广高速以东	CE0401027	工矿仓储用地	34833	139532	≤4.0	≥30%	≤20%		6000	430
白云区	11月6日	钟落潭镇良田村、梅田村	AB0809013、 AB0809021	工矿仓储用地	77319	240052	≤4.0	≤50%	≤20%	≤40米，特殊工业生产可适当提高	5130	214
白云区	11月6日	钟落潭镇良田村、梅田村	AB0809291、 AB0809030、 AB0809033	工矿仓储用地	93338	165416	≤2.5	≤50%	≥20%		6364	385
白云区	11月6日	钟落潭镇新广从路南侧竹料良田村地段	—	工矿仓储用地	96441	161998	≤2.0	≤45%	≤20%		18395	1136
白云区	11月7日	石湖村，广从路以东，陈太路以西	440111011001GB00005	工矿仓储用地	18805	42560	≤2.5	30%-50%	≥20%		2861	672
白云区	11月21日	花都大道以南，龙港路以东	CE0103010	工矿仓储用地	99827	399308	≤4.0	≥30%	≤20%	符合机场控高要求	22461	562
白云区	11月29日	太和镇民营科技园核心区	AB1201053-3地块	工矿仓储用地	6696	20708	2.0-4.0	30%-50%	≤20%		487	235
白云区	11月29日	太和镇北太路以北	AB1201053-4地块	工矿仓储用地	26043	83112	2.0-4.0	30%-50%	≤20%		4875	587
白云区	12月19日	太和镇民营科技园核心区	AB1207037-2	工矿仓储用地	28077	80540	2.0-4.0	30%-50%	≤20%	机场净空限高	1890	235



附件1：2019年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第四季度供应各类土地6宗，其中3宗居住用地、1宗商服用地，2宗工矿仓储用地

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度（米）	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
花都区	10月21日	花都区花山镇莲山北路西侧	G08-HS04一期地块	居住用地	56830	148347	≤3.0	≤30%	≥35%	—	187182	12618
花都区	10月30日	花都区工业大道南三地块一期用地	—	居住用地	153740	174764	≤2.8	≤28%	≥35%		175744	10056
花都区	10月30日	花都区商业大道北一地块	—	居住用地	40742	100533	≤3.0	≤28%	≥30%	≤80（具体 机场管理集 团意见为准）	142000	14125
花都区	12月13日	花都区平步大道以南、天贵路以西		商服用地	5897	23335	≤3.0	≤60%	≥15%		13997	5998
花都区	12月6日	花都区东秀路以北、红棉大道以东东秀路北地块	14001020190002	工矿仓储用地	26260	51846	≤2.0	≤50%	15%-20%		2905	560
花都区	12月17日	花都区雅瑶中路以北、凤凰南路以西	J13-YY01	工矿仓储用地	42213	88344	≤3.0	≤45%	≤35%	工业建筑 ≤45米，其 余建筑以机 场限高为准	5207	589

■ 从化区，第四季度供应各类土地6宗，其中1宗居住用地、1宗商服用地，4宗工矿仓储用地

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	主体建筑 高度（米）	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
从化区	11月14日	化区太平镇广从南路东侧	440117111021GC00001	商住综合用地	102948	417461	≤4.5	≤4.5	≥35%	≤100米	292223	7268
从化区	12月10日	明珠工业园兴园北路与创业大道南路口	440117003015GB00012W000000000	商服用地	3029	3000	≤1.0	≤40%	≥30%		772	2573
从化区	10月31日	明珠工业园龙星片区龙星三路东侧	18411320190002	工矿仓储用地	16428	49284	1.2≤容积率≤3.0	30%≤建筑密度≤45%	≤20%	≤40米	1003	204
从化区	10月31日	从化经济开发区高新技术产业园福安路	18411120190007	工矿仓储用地	3783	11349	1.3≤容积率≤3.0	35%≤建筑密度≤45%	≤20%		239	211
从化区	10月31日	太平工业园南片区	18411120190008	工矿仓储用地	231848	680084	2.0≤容积率≤4.0	30%≤建筑密度≤80%	≤20%	≤40米	10542	155
从化区	11月19日	太平工业园南片区	18411120190012地块	工矿仓储用地	90719	283028	2.0-4.0	30%-80%	≤20%	≤ 40米	4387	155



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第四季度成交各类土地15宗；其中，7宗居住用地，1宗溢价18%；2宗商服用地，3宗工矿仓储用地，3宗公共建筑用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
增城区	10月8日	增城区朱村街朱村村	83003200A19027	居住用地	39703. 92	113090	≤3. 0	124400	147400	13034	18%	大华集团(广州)投资有限公司
增城区	10月28日	增城区荔湖街罗岗村	83001208A19001号	商服用地	87847. 31	42582. 4	≤0. 68	34510	34510	8104	0%	广州市展高置业发展有限公司
增城区	11月18日	增城区中新镇大田村、山美村、团结村	83103201A19064	商服用地	66624. 91	146575	≤2. 2	30000	30000	2047	0%	广州市和德汇浦投资有限公司
增城区	12月20日	增城区朱村街山田村	83003205A19058号地块	居住用地	77530. 47	232591. 41	≤3. 0	279000	279000	11995	0%	广州市浩思房地产开发有限公司
增城区	12月23日	增城区新塘镇新墩村、南安村	83101203A19206号地块	居住用地	199781. 98	599346	≤3. 0	412400	412400	6881	0%	广州臻通实业发展有限公司
增城区	12月27日	增城区中新镇中新村	83103200A19078号地块	居住用地	158092. 34	173901. 6	≤1. 1	191300	191300	11000	0%	广州市融华房地产有限公司, 广州市绿野侨建房地产有限公司, 上海中建申拓投资发展有限公司。
增城区	12月27日	增城区中新镇中新村	83103200A17001号地块	居住用地	155400	170940	≤1. 1	188040	188040	11000	0%	广州市融华房地产有限公司, 广州市绿野侨建房地产有限公司, 上海中建申拓投资发展有限公司。
增城区	12月27日	增城区中新镇中新村	83103200A19077号地块	居住用地	151578. 73	378947	≤2. 5	409300	409300	10801	0%	广州市融华房地产有限公司, 广州市绿野侨建房地产有限公司, 上海中建申拓投资发展有限公司。
增城区	12月27日	增城区宁西街九如村、永宁街陂头村	83101227A19106号地块	居住用地	102541. 58	307624. 74	≤3. 0	323000	323000	10500	0%	广州星旅房地产开发有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第四季度成交各类土地15宗；其中，7宗居住用地，1宗溢价18%；2宗商服用地，3宗工矿仓储用地，3宗公共建筑用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
增城区	10月15日	增城区永宁街湖中村、 新塘镇上岭村	83101250A17030	工矿仓储用地	47684.41	121038	≤3.0	3600	3600	297	0%	广州传云物联网技术有限公司
增城区	10月21日	增城区增江街大埔围村、 四丰村	83002210A19100号	公共建筑用地	45226.82	54234.6	≤1.2	6080	6080	1121	0%	增城誉德莱国际学校
增城区	10月21日	增城区永宁街九如村、 白水村	83101227A19060号	工矿仓储用地	22899.73	74925.2	≤4.0	6010	6010	802	0%	广州雄兴孵化器有限公司
增城区	10月28日	石滩镇郑田村	83102200A19075号地	公共建筑用地	20742	24890.4	≤1.2	4032	4032	1620	0%	广州和顺教育发展有限公司
增城区	11月8日	增城区新塘镇南安村	83101201A19163号	公共建筑用地	38645.05	36551.0	≤1.0	10040	10040	2747	0%	增城市碧桂园物业发展有限公司
增城区	11月29日	增城区宁西街章陂村	83101220A19104	工矿仓储用地	35870.87	101902.8	≤3.0	1160	1160	114	0%	广州李尔汽车部件有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第四季度成交各类土地9宗，均底价成交。其中，5宗居住及商住用地，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 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	11月1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	105440	105440	10981	0%	广州市华丰置地有限公司
南沙区	10月28日	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	≤3.71	53890	53890	11080	0%	广州琪明房地产有限公司
南沙区	10月28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	≤3.33	103820	103820	11517	0%	广州星利恒房地产开发有限公司
南沙区	11月21日	南沙区明珠湾区起步区（横沥岛）	2019NJY-15	居住用地	139229	553242	地块二≤3.5；地块三≤3.86；地块四≤3.87；地块五、六≤4.0；地块七、八、九、十≤4.2	447590	447590	8090	0%	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司, 广州南沙城市建设投资有限公司, 南沙国际金融岛(广州)有限公司
南沙区	12月10日	南沙区黄阁南路与进港大道交界处西南侧	2019NJY-16	商住综合用地	122358	498690	DG1502015地块：容积率≤4.68；DG1502016地块：容积率≤6.60；DG1502020地块：容积率≤4.0；DG1502021地块：容积率≤6.61	520190	520190	10431	0%	广州市保曦置业有限公司
南沙区	11月21日	南沙区小虎岛，东曹二纵路以东、东曹一横路以北	2019NGY-9	工矿仓储用地	30675	92025	1.2≤容积率≤3.0	1532	1532	166	0%	广州科呈新材料有限公司
南沙区	11月28日	南沙区位于龙穴岛，万龙路以东	2019NGY-10	工矿仓储用地	6472	19416	0.8≤容积率≤3.0	593	593	305	0%	广州广船海洋工程装备有限公司
南沙区	12月2日	大岗先进制造业基地区块内	2019NGY-11	工矿仓储用地	24569	98276	1.4≤容积率≤4.0	924	924	94	0%	中航云电信(广州)有限公司
南沙区	12月20日	龙穴岛、万龙路以北	2019NGY-12地块	工矿仓储用地	187720	563160	0.8-3.0	17834	17834	317	0%	中船黄埔文冲船舶有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第四季度成交各类土地17宗，均底价成交。其中，3宗居住用地，3宗商服用地，10宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
黄埔区	11月1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	102313	102313	4096	0%	广州知识城投资开发有限公司
黄埔区	11月8日	知识城信息西路以北，创新大道以西，信息一路以南	ZSCXN-B3-2地块	商服用地	43161	129483.0	≤3.0	35757	35757	2762	0%	科学城（广州）投资集团有限公司
黄埔区	11月15日	黄埔区开创大道以南、新阳西路以西	KXC-K2-5地块	商服用地	7328	18753	≤3.0	13709	13709	7310	0%	云康健康产业投资股份有限公司
黄埔区	11月29日	黄埔区开创大道以西、开源大道以北	KXCD-F2-5	居住用地	44995	125986	≤2.8	195153	195153	16305	0%	广州市弘正房地产开发有限公司
黄埔区	12月19日	黄埔区镇龙镇和增城区中新镇交界处	AG0645020	居住用地	242175	508568	≤2.11	518897	518897	11325	0%	广州地铁集团有限公司
黄埔区	12月19日	广州市黄埔区水西路西侧、北二环高速和广惠高速交汇处西南侧	AG0108005	居住用地	87299	224455	≤2.75	358006	358006	17815	0%	广州地铁集团有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第四季度成交各类土地17宗，均底价成交。其中，3宗居住用地，3宗商服用地，10宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
黄埔区	10月8日	知识城九龙工业园以北	JLGY-K3-1	工矿仓储用地	58492	175476	2.0-3.0	5364	5364	306	0%	广州展业信息技术有限公司
黄埔区	10月21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	2008	2008	743	0%	广州迈景医学科技发展有限公司
黄埔区	10月21日	知识城新一代信息技术创新园区内	ZSCXN-C6-1地块	工矿仓储用地	22098	66294	2.0≤容积率≤3.0	1967	1967	297	0%	广州中天仁智能科技有限公司
黄埔区	11月4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	17843	17843	4096	0%	穗港智造(广州)投资有限公司
黄埔区	11月8日	识城新一代信息技术价值创新园内	ZSCXN-B5-1地块	工矿仓储用地	10067	50335.0	≤5.0	977	977	194	0%	广东纬德信息科技股份有限公司
黄埔区	11月15日	黄埔区永安大道以南、禾丰路以东	YH-P-9地块	工矿仓储用地	10000	25000	≤2.5	942	942	377	0%	富乐(中国)粘合剂有限公司
黄埔区	11月15日	黄埔区知识城九龙工业园内	JLGY-E1-3地块	工矿仓储用地	15627	78135	2.0≤容积率≤5.0	1440	1440	184	0%	广州高新建设开发有限公司
黄埔区	11月29日	黄埔区枝山一纵路南侧	JGQ-D4-6	工矿仓储用地	29563	73907	≤2.5	1594	1594	216	0%	广州联泰能源有限公司
黄埔区	11月29日	知识城新一代信息技术价值创新园内	ZSCXN-C5-2	工矿仓储用地	20768	62304	2.0≤容积率≤3.0	2015	2015	323	0%	广州硕贝德无线科技有限公司
黄埔区	12月16日	知识城新一代信息技术产业园内	ZSCXN-A1-1地块	工矿仓储用地	63853	191559	2.0-3.0	6015	6015	314	0%	广州橙行智动汽车科技有限公司
黄埔区	12月20日	广州市黄埔区开泰大道以西、映日路以北、科翔路以南	KXC-I5-1	公共设施用地	72790	72790	≤1.0	58554	58554	8044	0%	广州高新区投资集团有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第四季度成交各类土地3宗，均底价成交；其中，1宗居住用地，2宗商服用，

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
天河区	12月16日	广州市天河区广氮	AT0607084	居住用地	51629	154887	≤3.0	526616	526616	34000	0%	广州市城市建设投资集团有限公司, 广州珠江实业集团
天河区	12月9日	广州市天河区天河科技园高唐新建区	AT0305146地块	商服用地	14053	16762	≤1.6	15019	15019	8960	0%	广东趣炫网络股份有限公司
天河区	12月9日	广州市天河区天河科技园高唐新建区	AT0305147地块四	商服用地	6197	16056	≤2.59	13353	13353	8317	0%	广州市品高软件股份有限公司

■ 番禺区，第四季度成交各类土地3宗，均底价成交。其中，1宗居住用地，2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 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
番禺区	12月5日	广州市番禺区新光快速路两侧	DHJ15-01	居住用地	131906	244477	地块一容积率≤1.01，地块二、三容积率≤2.8	554474	554474	24268	0%	广东保利房地产开发有限公司
番禺区	12月13日	广州市番禺区化龙镇	HLG10-09地块三	工矿仓储用地	17304	55664	≥2.0且≤4.0	3859	3859	693	0%	广东科徕尼智能科技有限公司
番禺区	12月13日	广州市番禺区樟边村	NCG12-01地块五	工矿仓储用地	14102	56408	≥2.0且≤4.0	5309.403	5309	941	0%	广东冠粤路桥有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 海珠区，第四季度成交1宗商住用地，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 (m²)	计容建面 (m²)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m²)	溢价率	竞得人
海珠区	10月24日	耀利工业区以东、环岛路以北、大千围涌以南、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	509602	509602	34628	0%	广州广奥房地产发展有限公司

■ 荔湾区，第四季度成交1宗居住用地，溢价20%成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m²)	计容建面 (m²)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m²)	溢价率	竞得人
荔湾区	12月5日	广州市荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南	AF040225-A	居住用地	16429	77331	≤4.707	217685	261685	33840	20%	广东保利房地产开发有限公司

■ 越秀区，第四季度成交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 (m²)	计容建面 (m²)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/m²)	溢价率	竞得人
越秀区	10月18日	越秀区中山路以北、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	49485.765	49486	20410	0%	广州富力地产股份有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第四季度成交各类土地13宗，均底价成交。其中，1宗商服用地，12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 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
白云区	10月24日	太和镇民营科技园核心区	AB1207028-2地块	工矿仓储用地	20046	62148	2.0≤容积率≤4	1458	1458	235	0%	广州创显融合云物联科技有限公司
白云区	11月25日	太和镇民营科技园核心区	AB1201053-1	工矿仓储用地	10015	34644	2≤容积率≤4	899	899	259	0%	广州星唯智能科技有限公司
白云区	11月25日	太和镇民营科技园核心区	AB1201053-2	工矿仓储用地	9715	23580	2≤容积率≤4	612	612	260	0%	广州维德科技有限公司
白云区	11月28日	空港经济区综合保税区中区	CE0103005、 CE0105084、 CE0105005	工矿仓储用地	65475	261900	≤4.0	14732	14732	563	0%	广东空港城物联科技有限公司
白云区	11月28日	花都大道以南，大广高速以东	CE0401027	工矿仓储用地	34833	139532	≤4.0	6000	6000	430	0%	广东穗佳投资集团有限公司
白云区	12月5日	钟落潭镇良田村、梅田村	AB0809013、 AB0809021	工矿仓储用地	77319	240052	≤4.0	5130	5130	214	0%	广州九州通医药有限公司
白云区	12月5日	钟落潭镇良田村、梅田村	AB0809291、 AB0809030、 AB0809033	工矿仓储用地	93338	165416	≤2.5	6364	6364	385	0%	广州市白云粮食储备管理有限公司
白云区	12月5日	钟落潭镇新广从路南侧竹料良田村地段	—	工矿仓储用地	96441	161998	≤2.0	18395	18395	1136	0%	阿道夫蒂姆森大健康科技(广州)有限公司
白云区	12月9日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901073	商服用地	6914	15690	≤3.5	13761	13761	8771	0%	中交四航局第一工程有限公司
白云区	12月9日	白云区石湖村，广从路以东，陈太路以西	440111011001GB00005	工矿仓储用地	18805	42560	≤2.5	2861	2861	672	0%	广州市农业生产资料公司
白云区	12月20日	花都大道以南，龙港路以东	CE0103010	工矿仓储用地	99827	399308	≤4.0	22461	22461	562	0%	广州苏宁易达投资有限公司
白云区	12月30日	白云区太和镇民营科技园核心区	AB1201053-3地块	工矿仓储用地	6696	20708	2.0-4.0	487	487	235	0%	广州晟启能源设备有限公司
白云区	12月30日	太和镇北太路以北	AB1201053-4地块	工矿仓储用地	26043	83112	2.0-4.0	4875	4875	587	0%	沙驰智能穿戴技术(广州)有限公司



附件1：2019年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第四季度成交各类土地4宗，均底价成交。其中，2宗居住用地，1宗工矿仓储用地，1宗公共建筑用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	10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	6242	6242	423	0%	广州欧铂尼集成家居有限公司
花都区	11月6日	花都区芙蓉大道以东	14109020180006号	公共建筑用地	75046	111569.6	≤1.6	26760	26760	2399	0%	广州华万教育投资有限公司
花都区	12月5日	花都区花山镇莲山北路 西侧	G08-HS04一期地块	居住用地	56830	148347	≤3.0	187182	187182	12618	0%	广州市宝信房地产开发有限公司
花都区	11月28日	花都区商业大道北一 地块	—	居住用地	40742	100533	≤3.0	142000	142000	14125	0%	广州保佳园林工程有限公司

■ 从化区，第四季度成交各类土地5宗，均底价成交。其中，1宗商住用地，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 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
从化区	11月29日	从化经济开发区明珠 工业园龙星片区龙星 三路东侧	18411320190002	工矿仓储用地	16428	49284	1.2≤容积率 ≤3.0	1003	1003	204	0%	广州帝森康体设备有限公司
从化区	11月29日	从化经济开发区高技 术产业园福安路	18411120190007	工矿仓储用地	3783	11349	1.3≤容积率 ≤3.0	239	239	211	0%	广州市玮杰电器有限公司
从化区	11月29日	从化区低丘缓坡太平 工业园南片区	18411120190008	工矿仓储用地	231848	680084	2.0≤容积率 ≤4.0	10542	10542	155	0%	广州韵达电子商务有限公司
从化区	12月16日	广州市从化区太平镇 广从南路东侧	440117111021GC00 001	商住综合用地	102948	417461	≤4.5	292223	292223	7268	0%	广州市隆武房地产开发有限公司
从化区	12月19日	从化区低丘缓坡太平 工业园南片区	18411120190012地 块	工矿仓储用地	90719	283028	2.0-4.0	4387	4387	155	0%	广州中誉智能科技有限公司



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。