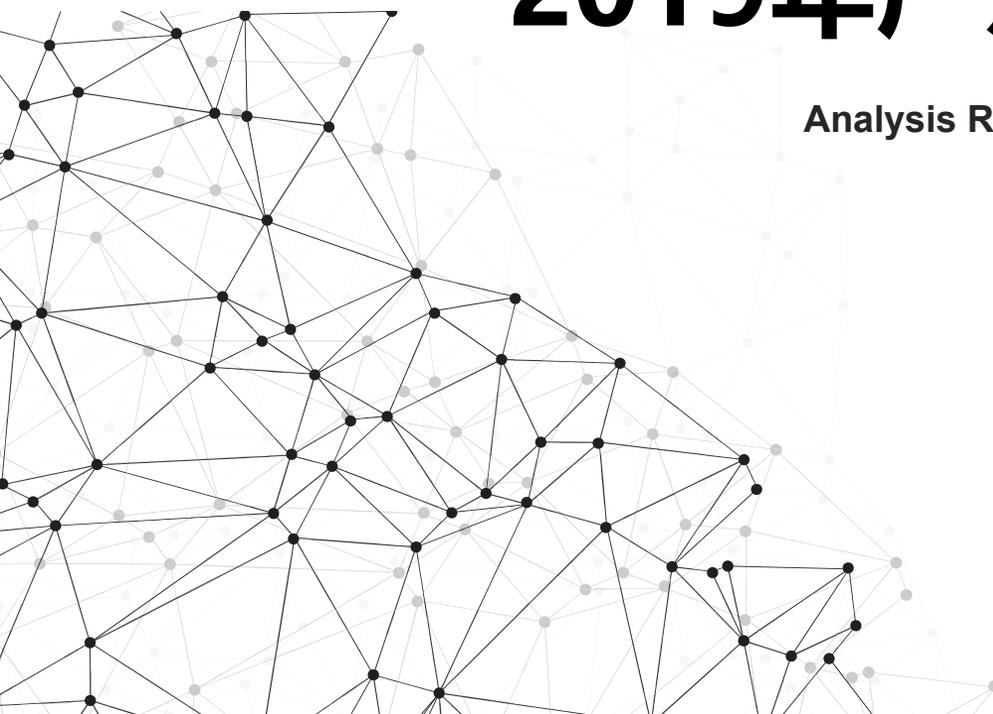




2019

2019年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……

全年经济工作在“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。初步经济数据显示，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%。

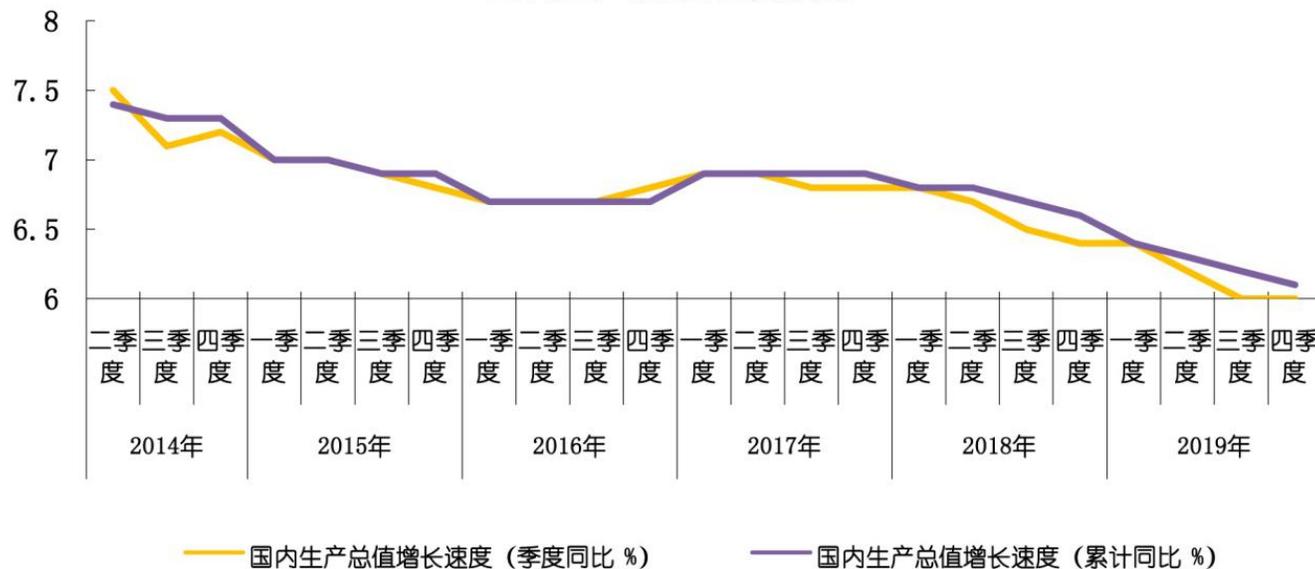
进入2020年，中国社会被突如其来的“新型肺炎”疫情严重冲击。预计全面经济运行将再度面临“最艰难”的严峻考验，短期内经济向下的压力不可避免，尽快稳定和恢复经济增长局面，将成为近期决策的重点，也将成为全面经济和社会运行的基调。

2019年中国经济继续探底， 全年国内生产总值同比增速6.1%，较2018年回落0.5个百分点

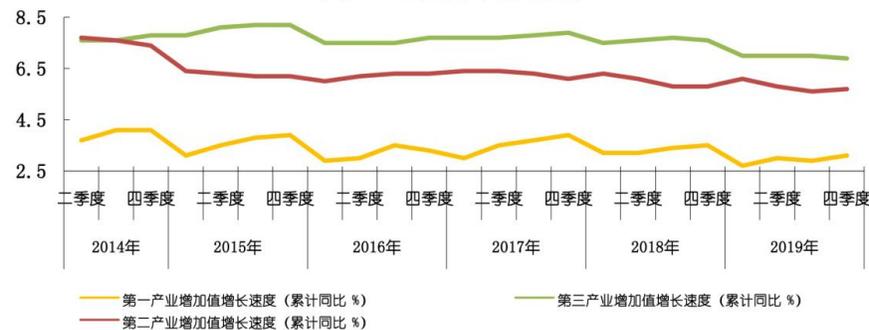
2019年国内生产总值累计为990865亿元，同比增长6.1%，较2018年增速回落0.5个百分点；其中，

- 2019年第一产业增加值为70466亿元，同比增速为3.1%；
- 2019年第二产业增加值为386165亿元，同比增速为5.7%；
- 2019年第三产业增加值为534233亿元，同比增速为6.9%；

国内生产总值增长速度



三次产业增长速度季度趋势



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 |

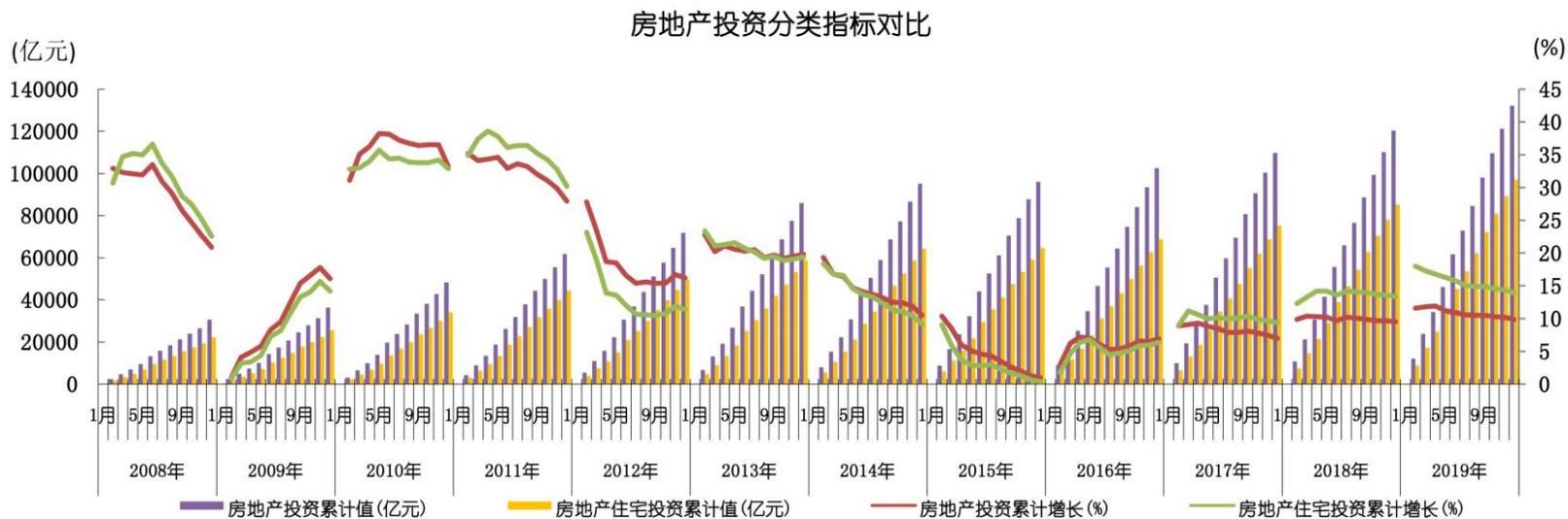
2019年全国房地产开发累计投资132194亿元，同比增长9.9%； 增速较2018年加快0.4个百分点

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，全国房地产开发投资增速持续回落。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 | — |

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

2019年全国商品房累计销售面积微降0.1%，销售额增长较2018年回落5.7个百分点 其中住宅销售面积小幅增长1.5%，办公楼和商业营业用房销售面积大幅下降15%

2019年，全国商品房销售面积171558万平方米，同比下降0.1%；而2018年为增长1.4%。

■ 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%。

2019年商品房销售额159725亿元，增长6.5%，比上年回落5.7个百分点。

■ 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%。



2019年1-12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 | 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 |

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 | 上月=100 | 2015年=100 | | 上月=100 | 上月=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 | 惠州 | 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 |

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 | 上月=100 | 2015年=100 | | 上月=100 | 上月=100 | 2015年=100 |
| 北京 | 100.6 | | 99.5 | 唐山 | 101.1 | | 115.2 |
| 天津 | 99.5 | | 100.0 | 秦皇岛 | 100.2 | | 109.8 |
| 石家庄 | 99.7 | | 101.3 | 包头 | 100.5 | | 106.0 |
| 太原 | 99.7 | | 104.0 | 丹东 | 100.9 | | 109.5 |
| 呼和浩特 | 99.7 | | 110.9 | 锦州 | 100.1 | | 102.9 |
| 沈阳 | 100.6 | | 110.1 | 吉林 | 100.8 | | 107.9 |
| 大连 | 100.1 | | 105.1 | 牡丹江 | 100.3 | | 100.2 |
| 长春 | 100.5 | | 107.3 | 无锡 | 100.2 | | 108.6 |
| 哈尔滨 | 100.8 | | 111.6 | 扬州 | 100.5 | | 105.0 |
| 上海 | 99.8 | | 101.3 | 徐州 | 99.9 | | 105.0 |
| 南京 | 100.0 | | 105.5 | 温州 | 99.7 | | 103.5 |
| 杭州 | 100.2 | | 103.0 | 金华 | 100.1 | | 101.5 |
| 宁波 | 100.0 | | 107.9 | 蚌埠 | 100.2 | | 104.1 |
| 合肥 | 100.4 | | 103.3 | 安庆 | 99.7 | | 96.2 |
| 福州 | 101.0 | | 103.7 | 泉州 | 100.1 | | 102.0 |
| 厦门 | 100.8 | | 106.1 | 九江 | 100.9 | | 107.0 |
| 南昌 | 100.6 | | 101.3 | 赣州 | 100.7 | | 105.6 |
| 济南 | 99.7 | | 98.0 | 烟台 | 99.1 | | 104.5 |
| 青岛 | 99.5 | | 94.6 | 济宁 | 100.6 | | 108.4 |
| 郑州 | 99.3 | | 96.9 | 洛阳 | 100.8 | | 109.0 |
| 武汉 | 99.9 | | 98.5 | 平顶山 | 101.0 | | 107.3 |
| 长沙 | 99.9 | | 98.8 | 宜昌 | 99.7 | | 96.8 |
| 广州 | 100.0 | | 98.1 | 襄阳 | 99.9 | | 105.4 |
| 深圳 | 101.0 | | 107.8 | 岳阳 | 100.0 | | 98.5 |
| 珠海 | 100.4 | | 109.8 | 常德 | 99.5 | | 98.5 |
| 海口 | 99.7 | | 98.6 | 惠州 | 100.5 | | 103.0 |
| 重庆 | 99.7 | | 101.7 | 湛江 | 99.4 | | 97.4 |
| 成都 | 100.4 | | 100.6 | 韶关 | 100.1 | | 100.9 |
| 贵阳 | 99.3 | | 97.9 | 桂林 | 99.7 | | 104.6 |
| 昆明 | 100.1 | | 106.3 | 北海 | 99.9 | | 101.8 |
| 西安 | 99.4 | | 100.4 | 三亚 | 100.0 | | 100.4 |
| 兰州 | 100.5 | | 107.7 | 拉萨 | 100.6 | | 99.9 |
| 西宁 | 100.4 | | 112.8 | 南充 | 100.0 | | 100.0 |
| 银川 | 100.4 | | 107.6 | 遵义 | 99.6 | | 97.1 |
| 乌鲁木齐 | 99.7 | | 102.0 | 大理 | 100.6 | | 111.7 |

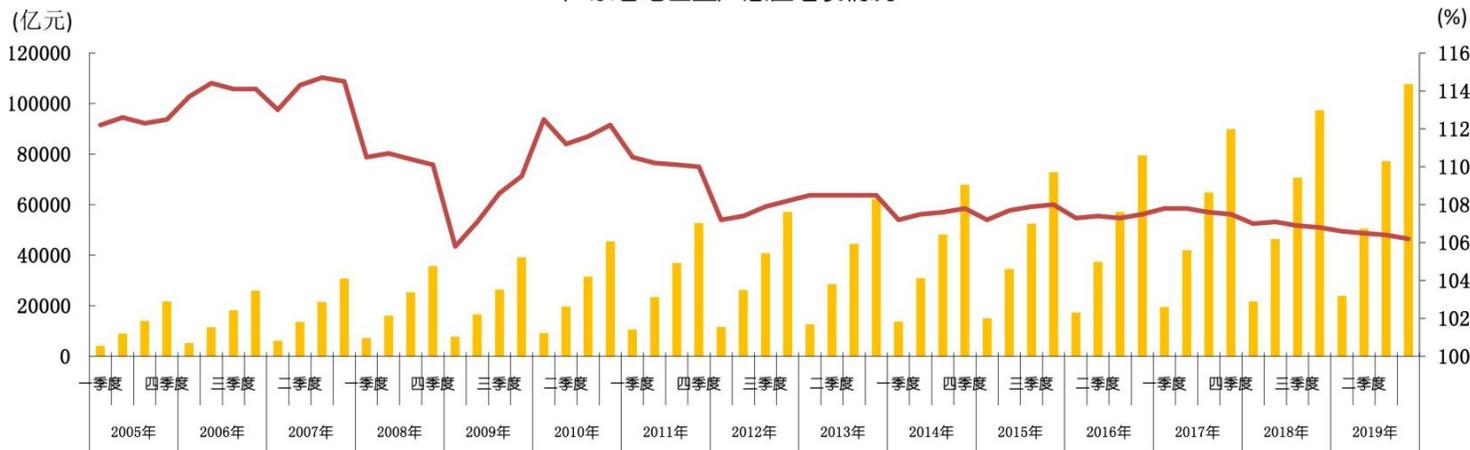
(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

2019年广东省经济总量首破10万亿，同比增长6.2%；增速较上年回落0.6个百分点

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%。

广东省地区生产总值增长情况



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 |

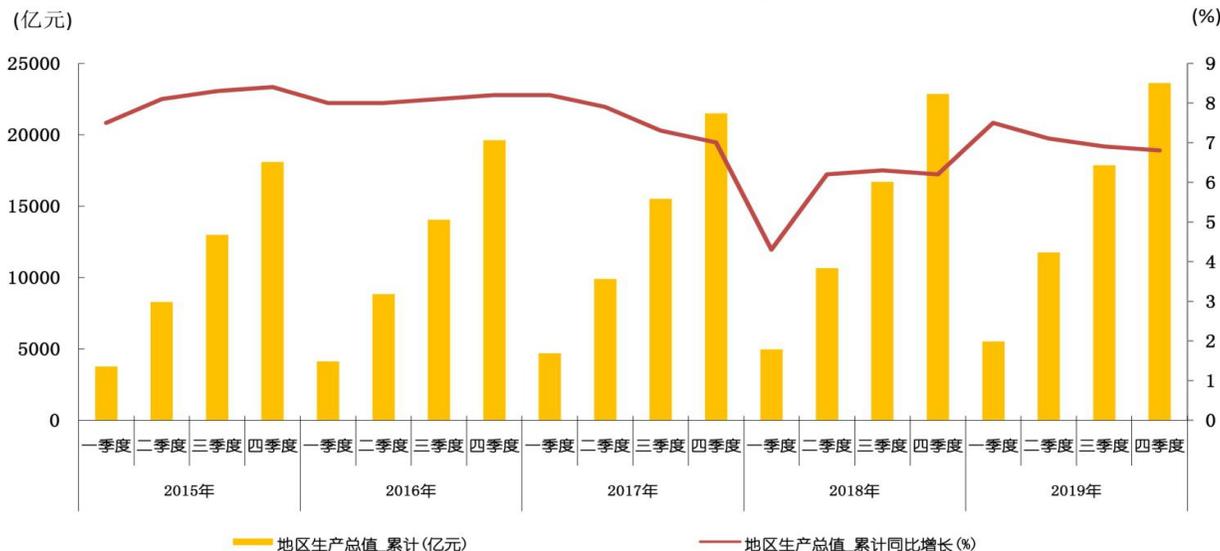
宏观经济：广州

2019年广州经济稳中向好，同比增长6.9%；增速较上年扩大0.7个百分点

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。

广州市地区生产总值增长情况

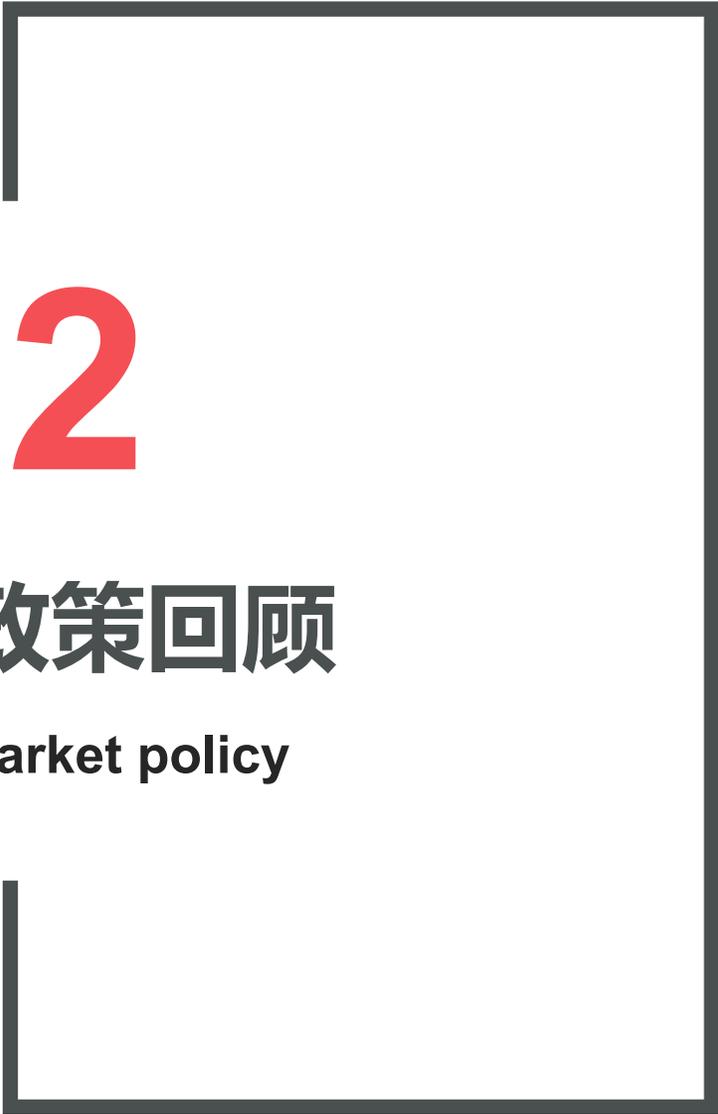


2019年广州三次产业增加值(累计值)增长及比重

| 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“触底”，坚持底线和“三稳”目标；地方调控整体趋稳向松

2019年，中国房地产市场政策坚持“房住不炒”的定位和底线，始终围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，经历了收缩到缓和的振荡过程，最终表现为调控“触底”、“向松”的态势。

受去年第四季度的宽松环境影响，2019年一季度房地产市场走出“小阳春”行情。这一态势引发中央对房地产市场过热、房地产金融风险的高度警惕。从第二季度开始，房地产政策趋紧，7月中央政治局会议更首次严厉表态“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。这一严厉政策基调一直持续到12月中央经济工作会议缓和，回到年初的政策基调。

全年中央对于房地产调控，一方面是始终强调坚持定位和底线；二是始终从严管控房地产金融，严防资金违规流入楼市；三是积极推动落实长效机制建设，重点是发展住房租赁市场、共有产权市场；同时还积极落实区域发展战略、户籍改革等政策。

各地2019年房地产的调控，在“因城施策”的指导下，基本跟随中央政策基调，前期整体保持平稳。仅有少数热点城市的限购、限售及差别化信贷政策等调控手段有所加码。更多的是配合中央部署，在落实住房租赁市场、共有产权住房市场以及城市更新、老旧小区改造，以及打击、规范房地产市场乱象等方面发力。

另一方面，受宏观经济下行的大环境和房地产政策收缩的影响，房地产市场持续低迷，各地普遍有放松调控的意向。首先，各地普遍积极落实户籍改革方案，通过开放、放宽落户，实现部分松动房地产限购；同时，2019年各地积极出台各种优惠政策吸引人才，其中重要的一项即是提供人才住房保障和放宽人才购房限制。这成为各地放松房地产调控的一个突破口。

尤其是第四季度，在中央政策缓和及默许下，形成一波地方因城施策的热潮。这也显示，地方房地产调控局面缓和，房地产调控从中央到地方都实现“触底”，在中央坚持房住不炒的定位和底线，地方调控趋稳向松。

中央政策

宏观经济政策——经济维稳，政策托底，逐步趋向宽松

- 2019年中央经济下行压力持续加大，保持经济运行在合理区间，是全年宏观经济工作的重心，也是宏观经济政策的总体基调。年初“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”逐步较变为“**稳增长**、促改革、调结构、惠民生、防风险、**保稳定**”。
- 全年财政政策积极，年底更进一步强调“**大力提质增效**”，全年稳健的货币政策逐步由“松紧适度”较变为“**灵活适度**”。同时金融领域去杠杆的政策取向逐步较变为“稳杠杆”和“加杠杆”。

| 会议名称 | 时间 | 经济形势判断 | 宏观政策基调 |
|---------------------|----------|---|--|
| 全国两会 政府府工 作报告 | 2019年3月 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 世界经济增速放缓，不稳定不确定因素明显增加，外部输入性风险上升。国内经济下行压力加大，消费增速减慢，有效投资增长乏力。实体经济困难较多…… | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 坚持稳中求进工作总基调，……坚持以供给侧结构性改革为主线，……统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心， ✓ 宏观政策要强化逆周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要加力提效，实施更大规模的减税降费；稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。广义货币M2和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配，以更好满足经济运行保持在合理区间的需要。实际执行中既要把握好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”， |
| 中央政治 局会议 | 2019年4月 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 经济运行仍然存在不少困难和问题，外部经济环境总体趋紧，国内经济存在下行压力。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 稳中求进、突出主线、守住底线、把握好度，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的总体思路，做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作。 ✓ 积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要松紧适度。 |
| 中央政治 局会议 | 2019年7月 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 要坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线……要实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要加力提效，继续落实落减税降费政策。货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。 |
| 中央政治 局会议 | 2019年12月 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 坚持稳中求进工作总基调……坚持以供给侧结构性改革为主线……全面做好“六稳”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 |
| 中央经济 工作会议 | 2019年12月 | <ul style="list-style-type: none"> 交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力加大。 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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…… ✓ 积极的财政政策要大力提质增效，更加注重结构调整， ✓ 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适应，降低社会融资成本。 |

中央政策

宏观经济政策——经济维稳，政策托底，逐步趋向宽松

2019年财政政策积极，突出提质增效；

■ **财政政策执行主要聚焦在减税降费；** 增值税率、社保缴费比例等实现了下降。

积极的财政政策聚焦在减税降费

- | | |
|-----|---|
| 1月 | 国常会决定再推出一批针对小微企业的普惠性减税措施，大幅放宽可享受企业所得税优惠的小型微利企业标准，同时加大所得税优惠力度。 |
| 2月 | 全国税务系统减税降费工作推进会议指出，减税降费是 2019 年税收工作的主题；31 个省区市已相继发布了地方税种减免文件。 |
| 3月 | 3 月，李克强在全国两会中外记者会上明确，下决心进行更大规模的减税降费，把增值税和基本养老保险单位缴费率降下来，减税降费红利近两万亿元， |
| 4月 | 根据财政部、税务总局、海关总署联合发布关于深化增值税改革有关政策的公告，从2019年4月1日起， 将适用16%增值税税率的项目改按13%税率征税 ，主要涉及制造业等行业； 将适用10%税率的项目改按9%税率征税 ，主要涉及交通运输业、邮政业、建筑业、房地产业、基础电信服务和农产品等货物；保持6%一档税率不变，主要涉及现代服务业、金融业、生活服务业和增值电信服务等。 |
| 5月 | 根据《国务院办公厅关于印发降低社会保险费率综合方案的通知》，自2019年5月1日起， 降低城镇职工基本养老保险单位缴费比例，目前单位缴费比例高于16%的省份，可降至16% ；实施失业保险总费率1%的省，延长阶段性降低失业保险费率的期限至2020年4月30日。 |
| 7月 | 政治局会议强调，财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。 |
| 10月 | 10 月，国常会进一步强调要落实落细减税降费政策，确保制造业等主要行业税负明显降低、建筑业和交通运输业等行业税负有所降低、其他行业税负只减不增。 |
| 11月 | 财政部公布《中华人民共和国增值税法（征求意见稿）》， 将销售不动产租赁服务、不动产，转让土地使用权的适用税率调整为 9% 。 |
| 11月 | 央行金融稳定报告指出，积极的财政政策要加力提效，实施更大规模的减税降费。 |
| 12月 | 中央经济工作会议强调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。 |

中央政策

宏观经济政策——经济维稳，政策托底，逐步趋向宽松

2019年货币政策稳健，并逐步趋向灵活宽松；

■ 货币政策执行方面：**进行了连续降准，全面采用LPR利率机制实现降息**，有效释放和保证了流动性，支持实体经济维稳。

货币政策定调：逐步趋向灵活宽松

| | |
|-----|--|
| 3月 | 两会政府工作报告提出，稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门 |
| 4月 | 央行副行长表示，现阶段货币政策取向是稳健，操作方法是相机抉择、预调微调，操作目标是松紧适度，央行没有收紧货币政策的意图，也没有放松货币政策的意图。 |
| 7月 | 政治局会议强调货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。 |
| 8月 | 国务院金融稳定发展委会议，明确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。 |
| 8月 | 央行 2019 年下半年工作电视会议，将坚持实施稳健的货币政策，保持松紧适度，及时预调微调。 |
| 11月 | 央行在金融稳定报告中明确，稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。坚决不搞“大水漫灌”。 |
| 12月 | 中央政治局会议、中央经济工作会议强调：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。“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。” |

货币政策执行：连续降准；全面采用LPR利率机制，实现降息

| | |
|-----|--|
| 1月 | 央行下调金融机构存款准备金率 1 个百分点（1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点）。 |
| 8月 | 国常会指出要改革完善贷款市场报价利率形成机制，带动贷款实际利率水平进一步降低。央行发布公告决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，推动降低实体经济融资成本。 |
| 9月 | 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）。 |
| 9月 | 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。 |
| 11月 | 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。 |
| 12月 | 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3月1日起，金融机构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。 |

中央政策

房地产政策——坚持“房住不炒”底线，继续严管房地产金融

2019年财政政策积极，突出提质增效；

■ **财政政策执行主要聚焦在减税降费；** 增值税率、社保缴费比例等实现了下降。

积极的财政政策聚焦在减税降费

- | | |
|-----|---|
| 1月 | 国常会决定再推出一批针对小微企业的普惠性减税措施，大幅放宽可享受企业所得税优惠的小型微利企业标准，同时加大所得税优惠力度。 |
| 2月 | 全国税务系统减税降费工作推进会议指出，减税降费是 2019 年税收工作的主题；31 个省区市已相继发布了地方税种减免文件。 |
| 3月 | 3 月，李克强在全国两会中外记者会上明确，下决心进行更大规模的减税降费，把增值税和基本养老保险单位缴费率降下来，减税降费红利近两万亿元， |
| 4月 | 根据财政部、税务总局、海关总署联合发布关于深化增值税改革有关政策的公告，从2019年4月1日起， 将适用16%增值税税率的项目改按13%税率征税 ，主要涉及制造业等行业； 将适用10%税率的项目改按9%税率征税 ，主要涉及交通运输业、邮政业、建筑业、房地产业、基础电信服务和农产品等货物；保持6%一档税率不变，主要涉及现代服务业、金融业、生活服务业和增值电信服务等。 |
| 5月 | 根据《国务院办公厅关于印发降低社会保险费率综合方案的通知》，自2019年5月1日起， 降低城镇职工基本养老保险单位缴费比例，目前单位缴费比例高于16%的省份，可降至16% ；实施失业保险总费率1%的省，延长阶段性降低失业保险费率的期限至2020年4月30日。 |
| 7月 | 政治局会议强调，财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。 |
| 10月 | 10 月，国常会进一步强调要落实落细减税降费政策，确保制造业等主要行业税负明显降低、建筑业和交通运输业等行业税负有所降低、其他行业税负只减不增。 |
| 11月 | 财政部公布《中华人民共和国增值税法（征求意见稿）》，将销售不动产租赁服务、不动产，转让土地使用权的适用税率调整为 9%。 |
| 11月 | 央行金融稳定报告指出，积极的财政政策要加力提效，实施更大规模的减税降费。 |
| 12月 | 中央经济工作会议强调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。 |

中央政策

房地产政策——以“稳”为目标，坚持“房住不炒”底线

2019年中央层面的房地产调控取向有所波动，第二、三季度进一步趋严厉，明确表示“不将房地产做为短期刺激经济的工具”，影响房地产市场整体行情向下。但到第四季度，中央政治局会议未涉及房地产政策，中央经济工作会议的政策表述基本回到年初的基调。显示中央层面调控政策“触底”，市场预期有所缓和。

但纵观全年，中央对于房地产市场的政策基调始终没变，始终围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，继续强调和坚持“房住不炒”底线。具体操作上，则主要集中在表现继续收紧房地产金融，严控资金违规流入房地产领域。

2019年中央房地产政策基调：以“稳”为目标，坚持“房住不炒”底线，

- 3月 两会政府工作报告：更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。
- 3月 韩正在住建部调研强调，始终坚持房住不炒定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，坚决防范化解房地产市场风险。
- 3月 住建部部长王蒙徽于“部长通道”表示，2019年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持房住不炒，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，保持政策的连续性和稳定性，防止楼市大起大落。
- 4月 政治局会议重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。
- 4月 住建部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的6个城市进行了预警提示；
- 5月 住建部对对新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁四个城市进行预警提示。
- 7月 政治局会议进一步明确，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。**
- 11月 央行《中国金融稳定报告》**继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位**，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房
- 12月 中央经济工作会议强调：**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。**
- 12月 全国住房和城乡建设工作会议部署住建部2020年工作，会议明确2020年住建部首要工作是：**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。**

中央政策

房地产政策——持续加强房地产金融管控

在“房住不炒”的定位下，2019年中央继续强调加强房地产金融管控，防范房地产金融风险。

主要是严管银行、信托等机构资金违规流向房地产企业和房地产个人购房消费。

同时，在LPR利率改革中，坚持区别化的房地产利率政策，保持房贷利率水平不降低。坚持差别化住房信贷，严控投机、投资性房贷；

2019年中央继续 持续加强房地产 金融管控

- 2月 银保监会副主席表示要继续紧盯房地产金融风险，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准。
- 2月 央行金融市场工作会议强调加强房地产金融审慎管理。
- 3月 银保监会副主席明确将加强房地产贷款方面的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款要严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域。
- 3月 银保监会发文要求进一步提升风险管控能力，防止小微企业贷款资金被挪用至政府平台、房地产等调控领域形成新风险隐患。
- 4月 银保监会官网发文表态继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长。
- 5月 银保监会公布 2019 年银行机构“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作要点，要求严查房地产违规融资。
- 5月 银保监会统信部副主任表示，坚持房地产融资审慎监管制度，严控银行保险资金违规进入房地产市场。
- 6月 银保监会主席郭树清在第十一届陆家嘴论坛上作开幕致辞中强调，必须正视一些地方房地产金融化问题，房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重。
- 7月 银保监会针对部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司开展约谈警示，要求信托公司控制业务增速，提高风险管控水平。
- 7月 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》，规定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 央行加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理，严禁消费贷款违规用于购房。
- 7月 央行银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，强调合理控制房地产贷款投放，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。

中央政策

房地产政策——持续加强房地产金融管控

2019年中央继续持续加强房地产金融管控

- 8月 央行召开 2019 年下半年工作电视会议，**强调要坚持房住不炒，持续加强房地产市场资金管控；**
- 8月 央行发布公告，明确自 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。确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。**
- 8月 **银保监会开展 2019 年银行机构房地产业务专项检查**，根据国家统计局发布的商品住宅销售价格指数，结合参加房地产“一城一策”试点重点城市名单，确定此次房地产业务专项检查包括北京、上海、广州、深圳等三十二个城市。
- 9月 银保监会首席风险官明确，**对违法违规、扰乱市场秩序行为的严监管不会放松。**
- 9月 银保监会主席郭树清表示银保监会**坚决遏制房地产金融化泡沫化倾向，守住不发生系统性风险的底线。**
- 10月 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。
- 10月 光大银行、兴业银行、建设银行等**多家银行暂停信用卡在在房地产类商户的交易。**
- 11月 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。
- 11月 银保监会主席郭树清**进一步强调将继续拆解影子银行，遏制房地产泡沫化倾向。**
- 11月 央行《中国金融稳定报告（2019）》继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”**差别化住房信贷政策，抑制投机性购房**
- 11月 央行金融稳定报告指出，坚持从宏观审慎视角防范住户部门债务风险，**多措并举应对部分地区住户部门债务增速过快和部分低收入家庭债务负担过重问题。**
- 12月 央行行长易纲撰文表示，**将加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测**，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节。
- 12月 央行党委座谈会进一步强调坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，**统筹做好房地产金融调控。**
- 12月 银保监会明确将**完善房地产融资统计和监测体系，严厉打击各类违规行为。**
- 12月 中国人民银行《存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR公告》要求：**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**

中央政策

房地产政策——稳妥实施房地产长效机制建设

2019年，房地产长效机制由积极建设进入稳妥实施新阶段。从中央到地方，全年都持续不断推动房地产长效机制建设的落实。

长效机制的落实，一方面主要集中在保障性住房、住房租赁市场的建设，一方面主要集中在土地市场的完善，特别是城乡统一市场、集体土地开发、租赁以及农村宅基地市场等领域的政策落实。

积极推动房地 产长效机制建 设落实

- 1月 习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，**稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案**
- 3月 两会政府工作报告：更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，**改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。**
- 3月 住建部部长王蒙徽于“部长通道”表示，**2019年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，**
- 4月 政治局会议重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。**
- 6月 **财政部表示将积极协同有关部门进一步完善住房市场体系和住房保障体系。**
- 7月 **政治局会议再次强调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。**
- 10月 中共中央十九届四中全会：**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度**
- 11月 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。**
- 12月 中央经济工作会议强调：**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。**
- 12月 全国住房和城乡建设工作会议部署住建部2020年工作，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。

中央政策

房地产政策——继续推进房地产长效机制建设

推进住房租赁市场建设、共有产权住房市场建设，构建多元住房保障机制；

- 政策重点一是，大力支持租赁住房市场发展，将住房租赁市场发展试点纳入中央财政支持；重点支持集体建设用地租赁住房；同时加强住房租赁市场秩序管理；二是，鼓励发展共有产权住房市场；三是，加强城市更新、老旧小区改造，完善住房保障体系。

推进住房租赁市场、共有产权住房等住房体系建设

- | | |
|-----|---|
| 1月 | 国家发改委等十部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》，将符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围，进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求。 将加快发展住房租赁市场 ，支持人口净流入、房价高、租赁需求大的大中城市 多渠道筹集公租房和市场租赁的住房房源 ， 将集体建设用地租赁住房作为重点支持 。 |
| 1月 | 自然资源部、住建部同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳 5 城利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。 |
| 2月 | 国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》， 推动公共租赁住房保障范围常住人口全覆盖 。 |
| 3月 | 韩正到住建部调研时强调， 完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规 ，完善金融财税政策， 实现住房租赁市场健康稳定发展 。 |
| 3月 | 政府工作报告提到， 城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升 ，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设…… |
| 4月 | 住建部、国家发改委、财政部联合印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》， 决定自2019 年起将老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程 ， 给予中央补助资金支持 ，明确老旧小区认定标准，要求准确把握老旧小区改造内容和标准。 |
| 6月 | 中央国家机关住房资金管理中心发布通知， 将加大租房消费支持力度 。 |
| 7月 | 财政部、住建部明确北京、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 个城市进入 2019 年 中央财政支持住房租赁市场发展试点范围 。 |
| 8月 | 住建部指出对于人口净流入较多、住房保障需求较大的大中城市， 要督促加大公租房保障力度 ，因地制宜发展共有产权住房， |
| 9月 | 财政部、住建部明确在住房租赁市场发展示范期内，专项资金标准按城市规模分档确定。 |
| 9月 | 住建部部长在新闻发布会上也表示， 大力发展和培育住房租赁市场 ，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。 要因地制宜发展共有产权住房 ，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。 |
| 9月 | 住建部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会，要求 集中力量在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治 ， |
| 12月 | 住建部等 6 部门联合印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》。 |
| 12月 | 1中央经济工作会议进一步 强调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 。国务院部署推进老旧小区改造， |
| 12月 | 全国住房和城乡建设工作会议部署住建部2020年工作，会议强调： 着力完善城镇住房保障体系 ，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。 着力培育和发展租赁住房 ， |

中央政策

房地产政策——继续推进房地产长效机制建设

加强和完善土地市场管理和建设

- 一是严管政府储备用地违规融资；二是推动全国、城乡统一土地市场建设；破除集体用地入市障碍；盘活闲置宅基地等市场。

加强和完善土地市场管理和建设

| | |
|-----|--|
| 1月 | 自然资源部发布《关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》， 重申严禁以政府储备土地违规融资，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，坚决杜绝以政府储备土地违规抵押融资。 |
| 7月 | 自然资源部在《节约集约利用土地规定》中，增加了实践中施行效果较好的“ 增存挂钩 ”制度，要求各级自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应与盘活批而未供和处置闲置土地数量相挂钩，对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。 |
| 5月 | 习近平主持召开中央全面深化改革委员会第八次会议， 要求完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，促进土地要素流通顺畅，提高存量土地资源配效率，提高节约集约用地水平。 |
| 7月 | 国务院发布《 关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见 》，进一步健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。 |
| 8月 | 习近平主持召开中央财经委员会第五次会议， 指出要形成全国统一开放竞争有序的商品和要素市场，使市场在资源配置中起决定性作用。改革土地管理制度，增强土地管理灵活性。 |
| 7月 | 新修订的土地管理法破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍，加快建成城乡统一建设用地市场。 |
| 2月 | 中央一号文《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》指出， 全面推开农村土地征收制度改革和农村集体经营性建设用地入市改革。 |
| 5月 | 国务院发布《 关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见 》， 要求实现已入市集体土地与国有土地在资本市场同地同权，到 2022 年城乡统一建设用地市场基本建成。 |
| 8月 | 十三届全国人大常委会第十二次会议通过关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定，明确自 2020 年 1 月 1 日起施行。删除了原土地管理法任何单位和个人建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”的规定， 破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍，加快建成城乡统一建设用地市场。 |
| 9月 | 中央农办、农业农村部印发《 关于进一步加强农村宅基地管理的通知 》，指出城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，租赁合同的期限不得超过二十年。 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。 |
| 10月 | 农业农村部印发《 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 》， 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。 |

房地产政策——继续推进房地产长效机制建设

大力推进户籍制度改革，大力度放宽城市落户限制

- 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。
- 开放租赁房屋的常住人口落户；打通举家迁徙落户通道。

大力推进户籍制度改革，大力度放宽城市落户限制

- | | |
|-----|--|
| 2月 | 国家发改委印发《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，要求放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累积互认，统筹推进本地人口和外来人口市民化。 |
| 4月 | 国家发改委发布《2019 年新型城镇化建设重点任务》，继续加大户籍制度改革力度，明确城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口 300 万-500 万的 I 型大城市全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制，超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。 |
| 5月 | 国务院发布《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》，明确到 2022 年，城市落户限制逐步消除。 |
| 6月 | 国家发改委就宏观经济运行情况举行新闻发布会，强调进一步深化户籍制度改革，打通在城镇稳定就业居住 5 年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落。 |
| 7月 | 韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会议并讲话，强调要突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。 |
| 11月 | 国务院发布《国家积极应对人口老龄化中长期规划》，强调深化户籍等制度改革。 |
| 12月 | 12 月，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》，进一步强调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，全面落实支持农业转移人口市民化的财政政策。 |

中央政策

区域发展——加快落实区域发展战略，大力培育发展都市圈。

2019年，以现代化都市圈为中心的区域发展战略日趋清晰；粤港澳大湾区、长江三角洲一体化、深圳建设先行示范区以及雄安新区、北京副中心、上海自贸区临港片区、横琴等区域发展战略大力推进落实。

加快落实区域发展战略，培育发展都市圈。

- | | |
|-----|---|
| 1月 | 国务院先后批复同意《河北雄安新区总体规划（2018-2035年）》、《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》，有序承接北京非首都功能疏解。 |
| 2月 | 国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》， 要求培育发展一批现代化都市圈，形成区域竞争新优势 ，为城市群高质量发展、经济转型升级提供重要支撑。目标到2022年，都市圈同城化取得明显进展，基础设施一体化程度大幅提高。 |
| 2月 | 国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，明确大湾区以香港特、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市为中心，包括珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市，到2022年国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成，到2035年国际一流湾区全面建成。 |
| 4月 | 国家发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》， 探索建立中心城市牵头的都市圈发展协调推进机制，加快推进都市圈交通基础设施一体化规划建设，支持建设一体化发展和承接产业转移示范区 ，构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇化空间格局。 |
| 4月 | 国家发改委发布《横琴国际休闲旅游岛建设方案》， 全力推进横琴与港澳深度旅游合作 ，立足三地旅游资源和区位优势，探索在交通设施、项目建设、市场开发、人才培养等方面开展全方位、深层次交流合作。 |
| 5月 | 政治局会议审议《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，把长三角一体化发展上升为国家战略是党中央做出的重大决策部署， |
| 8月 | 习近平主持召开中央财经委员会第五次会议，指出要根据各地条件，走合理分工、优化发展道路，落实主体功能区战略，完善空间治理，形成优势互补、高质量发展的区域经济布局， 增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力 。 |
| 8月 | 国务院印发《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，目标到2025年深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，建成现代化国际化创新型城市。 |
| 8月 | 国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》，目标到2035年建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体。 |
| 11月 | 国务院提出优化国内区域布局，以“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展、 推进海南全面深化改革开放 等重大战略为引领，推动区域间融通联动。 |
| 11月 | 国务院粤港澳大湾区建设领导小组会议出台16项惠民及便利港、澳专业界别到大湾区发展的政策措施， 进一步推动粤港澳大湾区一体化 。 |
| 12月 | 国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，目标到2035年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。 |
| 12月 | 中央经济工作会议强调要加快落实区域发展战略，完善区域政策和空间布局 ，发挥各地比较优势，构建全国高质量发展的新动力源。 |

地方政策

落实“因城施策”，地方调控整体稳中向松，仅少数热点地区调控加码

2019年，在中央“房住不炒”和“因城施策”的房地产调控基调指导下，地方房地产市场调控整体以稳为主，但各城市间、城市内部各板块之间的政策分化更加明显。

其中，跟随中央政策取向，二季度、三季度政策趋紧，主要是严格执行落实调控措施，部分热点城市，特别是被住建部预警的城市，调控有进一步加码。而第4季度，中央基调有所缓和的情况下，地方积极通过放宽户籍、人才落户与购房政策，部分实现了限购调控政策松动。

根据资料整理，2019年全国仅有苏州、海口、南通、西安、丹东、赤峰等少数城市的限售或限购调控政策加码，相对2017年、2018年大幅减少。显示，市场调控政策基本触底趋稳。

| | 2017年 | 2018年 | 2019年 |
|--------------------------------------|--|--|---|
| 限售 新增 或 升级 城市 | <p>超60个城市</p> <p>北京、广州、重庆、杭州、南京、成都、厦门、福州、泉州、西安、长沙、宁波、福州、沈阳、青岛、南昌、郑州、太原、石家庄、长春、南宁、昆明、贵阳、北海、东莞、保定、承德、张家口、威海、东莞、菏泽、聊城、滨州、德州、常州、扬州、泰州、嘉兴、宁波、绍兴、珠海、惠州、桂林、柳州、岳阳、鄂州、襄阳、张家港……</p> | <p>3个省（市）及其它 30多个城市</p> <p>海南省、上海市、重庆市 深圳、成都、西安、大连、宁波、沈阳、哈尔滨、长春、丹东、青岛、太原、兰州、昆明、长沙、徐州、贵阳、淄博、三明、宜昌、宁德、普洱、赤峰、福清、德州齐河县、济南济阳县、阜阳阜南县、西双版纳景洪市、临沂沂水县、沧州河间……</p> | <p>4个城市</p> <p>丹东、苏州、赤峰、南通（市区部分项目）</p> |
| 限购 新增 或 升级 城市 | <p>近70个城市</p> <p>北京、广州、天津、杭州、南京、成都、厦门、西安、长沙、宁波、无锡、福州、沈阳、青岛、济南、南昌、郑州、石家庄、兰州、北海、东莞、佛山、海南大部分市县、环北京及环雄安大部分市县……</p> | <p>2个省（市）及20多个城市</p> <p>海南省、上海市 深圳、南京、成都、长沙、西安、杭州、大连、沈阳、昆明、扬州、青岛、太原、兰州、九江、惠州、宁德、普洱、承德、赤峰、惠东县、德州齐河县、沧州河间、湖北利川……</p> | <p>6个城市</p> <p>海口、丹东、西安、赤峰、苏州、昆山</p> |

新增或升级、调整限购、限价政策

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|------|--|
| 江苏 | 苏州 | 7月，苏州市发布《市政府关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展的工作意见》，升级限购，非本市户籍居民家庭需连续2年社保或个税；扩大住房限制转让实施范围，新建商品住房3年限售、二手住房5年限售。 |
| 陕西 | 西安 | 6月，西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组《关于进一步加强住房市场调控管理的通知》规定：新迁入户籍家庭在限购区域购买商品住房或二手住房的应落户满一年，非户籍家庭在限购区域内购买一套住房的须提供五年及以上个税证明，将临潼区纳入限购范围，另外强调严控房价涨幅。 |
| 海南 | 海口 | 4月，海口《关于进一步稳定房地产市场的通知》。2018年4月22日20时后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买1套商品住宅。暂停向企事业单位、社会组织 and 个体工商户出售商品房住宅。 |
| 辽宁 | 丹东 | 4月印发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》。非本地户籍人员在市区范围内限购 1 套新建商品住房，本地和非本地户籍人员凡在市区内购买住房实行 5 年限售， |
| 江苏 | 昆山 | 7月，昆山落实苏州房地产调控政策，明确涉及个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明出现“补交”“断交”情况的均属不符合购房条件。 |
| 江苏 | 南通 | 《市政府办公室关于对市区新建低价普通商品住宅项目限制转让的通知》，对于部分售价大幅低于周边同类产品的商品房，进行限制转让。购房人自取得不动产权证之日起满 5 年后方可转让登记。 |
| 内蒙古 | 赤峰 | 调整限价、限购、限售等政策。个人购买新建商品住宅的，取得不动产权证书满 2 年方可上市交易 |
| 内蒙古 | 呼和浩特 | 10月印发《呼和浩特市房地产市场调控工作实施方案》，实行差别化限制购房贷款，购买三套及以上住房的不得办理商业贷款。 |
| 湖南 | 长沙 | 4月出台《关于调整长沙市第二套住房交易环节契税政策的通知》，停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠政策，即对个人购买家庭第二套改善性住房，按4%的税率征收契税。 |

部分城市收紧住房公积金贷款。

| 省 | 市 | 主要内容 |
|----|-----|--|
| 天津 | | 3月，天津规定在外地缴存住房公积金职工申请个人住房公积金贷款的，应支付不低于购房全部价款 60%的首付款。 |
| 陕西 | 西安 | 4月，西安启动资金流动性风险防控一级响应，暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金，降低贷款额度，提高公积金贷款首付比例； |
| 福建 | 厦门 | 7月，厦门住房公积金贷款首付款比例按照同期商业银行个人住房贷款首付款比例标准执行，住房贷款记录包含厦门市住房公积金贷款记录（含公转商贷款）和人民银行个人征信报告体现的住房贷款记录； |
| 河北 | 石家庄 | 11月，石家庄明确采用公积金贷款，核查房产套数范围从此前的“石家庄市”扩大到“石家庄市区内各县区”，同时个人征信报告上外地有房的，计为名下有一套房， |
| 湖南 | 岳阳 | 6月起暂停发放住房公积金异地贷款 |
| —— | —— | 无锡、镇江、连云港、绵阳等地调整公积金贷款的住房套数的认定标准为“认房又认贷” |
| 河北 | 秦皇岛 | 11月，秦皇岛调整异地购房及异地贷款提取政策。职工或其配偶在本市以外的非户籍地或非住房公积金缴存地购买住房或偿还购房贷款的，不再办理提取业务。单缴职工贷款额度上限由60万调整为40万。 |

升级、调整土地市场规则，规范土地开发行为，稳定土地价格

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|----|--|
| 浙江 | 杭州 | 4月，杭州主城区涉宅用地封顶溢价率上限由 50%调整为30%，针对 6 月 29 日公布的涉宅地块，首次设置“限房价”； |
| 江苏 | 苏州 | 7月，苏州市发布《市政府关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展的工作意见》，竞买企业应说明购地资金来源并作出承诺。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。 |
| 黑龙江 | | 12月。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》，禁止房企贷款融资拿地 违规者两年不许拍地 |
| 安徽 | 合肥 | 5月，合肥规定竞买人在办理含有商品居住用途地块的竞买报名登记手续时，须提交关联公司不参加同一宗地竞买的书面承诺，并调整商品住宅用地定价方式、调整商品住宅用地拍卖方式，建立房价和地价联动机制； |
| 山东 | 济南 | 增加土地网上交易新规则，在已有的两种竞价规则（轮循递增竞价和限地价竞配建保障性住房面积）基础上，新增“限地价限房价竞配建保障性住房”、“限地价竞自持面积”、“限地价竞房价”三种新规则。 |
| 北京市 | | 加强区域功能统筹、提升居住环境品质和公共服务水平，将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应。 |
| 广东 | 东莞 | 6月，《东莞市国土资源网上交易达到上限后的终次报价规则》规定：终次报价与平均价相差的绝对值最小的为竞得入。 |
| 广东 | 惠州 | 12月《惠城区办理改变土地使用权年限业务工作方案的通知》，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 |
| 上海市 | | 11月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

多地加强商品房价格指导与资金监管，整顿、规范市场行为。

政策收紧

- 大连、洛阳、丹东等地明确加强价格指导；佛山、宁波等地加强销售资金监管。
- 此外，陕西、海南、江西、南京、西安、济南、海口、宁波、三亚、珠海、嘉兴、沈阳、中山等进一步规范房地产市场销售行为。
- 山东、河北、河南、深圳、长沙、苏州、三亚、郑州、哈尔滨、兰州、呼和浩特、银川、洛阳、廊坊、惠州、中山、恩施、临沂、荆门、广安、马鞍山、安徽宿州、湖南宁远县等地持续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 |
|-----|----|--|
| 辽宁 | 大连 | 7月《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》， 加强商品住房价格指导：首次申请预售许可证的新项目，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%； |
| 河南 | 洛阳 | 7月， 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。 发现开发企业有擅自调高售价、公示价格与申报价格不一致等违规情形的，采取约谈、停止网签、处罚、媒体公开曝光、计入黑名单等方式从严予以查处， |
| 辽宁 | 丹东 | 4月印发《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》。市区范围内的新建商品住房申报预售价格备案， 备案价格不得高于周边同质可比房屋的当期网签销售均价。 对于在售商品住房的售价格， 同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过0.6%。 新建商品住房项目取得预售许可后，开发企业须在10日内将所有房源一次性对外公开销售，并在楼盘销售现场显著位置公示房屋销控表。 |
| 湖南 | 长沙 | 12月《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%。 |
| 广东 | 深圳 | 12月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》。 |
| 江西省 | | 10月新规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 |
| 广东 | 佛山 | 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。 |
| 广东 | 佛山 | 11月， 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 |
| 浙江 | 宁波 | 明确预售首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款应当全部存入预售资金监管账户。 |

多地积极松动限购等调控政策，以放宽落户、人才限购及公积金政策为主

政策放松

粤港澳大湾区：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研究推出16项惠港、惠澳政策措施，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。 |
| 广东 | 广州 | 港澳人士在广州购房只需提供身份证和通行证：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 |
| 澳门 | | 工商银行率先在澳门推出“湾区账户通”服务； |

深圳市调控松动，不仅解冻深汕特别合作区商品房销售，同时放宽普通商品住宅标准，取消公寓限售。

| 省 | 市 | 主要内容 |
|----|----|--|
| 广东 | 深圳 | 11月，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。 |
| 广东 | 深圳 | 12月，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 |
| 广东 | 深圳 | 112月，取消商务公寓“只租不售”政策。 |

多地积极松动限购等调控政策，以放宽落户、人才限购及公积金政策为主

政策放松

多省、市出台优惠政策争夺人才，放松人才购房限制条件。

2019 年海南、广东、吉林、北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等省市出台人才引进政策。其中有超70个 城市（地区）提供人才住房保障及放宽人才购房限制。

广州放宽非户籍购房资格认定条件；南沙、黄埔、花都大幅放宽人才认定和人才购房限制

| 省 | 市 | 主要内容 |
|----|-------|---|
| 广东 | 广州 | 11月对于非广州户籍（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。 |
| 广东 | 广州南沙区 | 12月，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；港澳居民在南沙区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 | 广州黄埔区 | 12月，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。同时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 | 12月，广州花都区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

以放宽户籍、人才政策为手段，多地积极松动限购等调控政策

政策放松

多省、市出台优惠政策争夺人才，放松人才购房限制条件。

2019年海南、广东、吉林、北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等省市出台人才引进政策。其中有超70个城市（地区）提供人才住房保障及放宽人才购房限制。

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-------|-------|--|
| 广东 | 佛山 | 11月，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； |
| 广东 | 江门 | 11月，限购政策放松：外地人无需社保也可买房：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 |
| 海南 | 三亚 | 10月，限购松绑：符合条件的人才无需落户即可购房 |
| 天津市 | | 10月针对承接北京非首都功能项目放松购房限制：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； |
| 江苏 | 南京 | 10月六合为引进人才放松楼市限购：起在南京有居住证，大专以上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，但限售5年。 |
| 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； |
| 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； |
| | | |

以放宽户籍、人才政策为手段，多地积极松动限购等调控政策

政策放松

多省、市积极落实放开放宽落户政策。

| 省 | 市 | 主要内容 |
|---------|-----|---|
| 广西壮族自治区 | | 广西全域12月1日起全面放开城镇落户。 |
| 海南省 | | 10月，基本取消落户。 |
| 广东 | 广州 | 广州市积分制入户指标增至8000个。 |
| 河南 | 郑州 | 放宽落户条件，租赁住房满1年也可落户。 |
| 海南 | 海口 | 在海口租房可落户：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金和基本医疗保险）。 |
| 山东 | 青岛 | 加大中心城区农业转移人口落户力度，全面放开建制镇和中小城市落户限制。 |
| 湖北省 | | 强调加快农业转移人口市民化，全面放开建制镇和小城市落户政策，有序放开大中城市落户限制 |
| 山西省 | | 全面调整放宽户口迁移政策，放宽合法稳定就业、合法稳定住所、学历人员、在校大学生、技术技能人才等 5 类人员的落户政策。 |
| 云南省 | | 规定全日制国民教育系列普通高等学校、中等专业学校、技工院校毕业人员，留学归国人员，以及具有初级以上专业技术职称或初级技工以上资格的人员，可以在实际居住的城镇地区先落户后择业。 |
| 湖北 | 武汉 | 武汉取消年度落户数量限制，申请人积分累计达到 75 分即符合入户条件； |
| 河北 | 石家庄 | 石家庄取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制，在石家庄市凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县（市）城区和建制镇，配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。 |
| 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”。 |

以放宽户籍、人才政策为手段，多地积极松动限购等调控政策

政策放松

多地放宽住房公积金贷款政策

| 省 | 市 | 主要内容 |
|--------|----|---|
| 广东 | 广州 | 12月，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》； |
| 广东 | 中山 | 11月，中山拟调高人才首套购房公积金贷款额度，最高上浮1倍； |
| 广东 | 清远 | 12月，公积金贷款微调 结清房贷不计入家庭购房套数； |
| 河南 | 郑州 | 12月，提高住房公积金贷款上限额度； |
| 广西省 | | 11月，明确由担保机构提供阶段性担保，职工纯公积金贷款审批通过后无需等待楼盘封顶即可发放贷款。 |
| 北京市 | | 3月北京明确；缴存人及配偶在京无房，购买天津、河北省内住房或购买亲属所在地住房，可以申请提取住房公积金。 |
| 成都 、贵阳 | | 规定借款申请人在首次公积金贷款结清后，可再次申请公积金贷款，但公积金贷款累计次数不得超过两次。 |
| 徐州 | | 与七市开办公积金贷款互认互贷。 |
| —— | | 海南、郑州、 洛阳、 扬州、 马鞍山 、清远 安阳等地提高住房公积金贷款最高限额。郑州住房公积金贷款额度由 60 万元提高至 80 万元。 |

落实房地产长效机制——以发展住房租赁市场、共有产权市场为重点

长效机制建设

各省市陆续出台方案，积极推进发展租赁住房市场、共有产权、公共住房

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|----|--|
| 北京市 | | 1月北京市政府工作报告提出将出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施，促进住房租赁市场稳定，多渠道建设筹集租赁住房 5 万套(间)； |
| 上海市 | | 1月上海市政府工作报告提出加快租赁住房建设，将新建和转化租赁房源 10 万套，新增代理经租房源 9 万套，进一步规范住房租赁市场发展。 |
| 海南省 | | 4月印发《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》明确加大用地支持，允许符合规划的存量商品住宅用地转型建设租赁住房，明确租赁住房用地的基准地价可暂按现行商品住宅用地基准地价的 60%执行。 |
| 广东省 | | 5月出台《广东省完善促进消费体制机制实施方案》明确：重点扩大租赁住房供给，深化利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。鼓励盘活城区存量土地，采取多种方式增加租赁住房用地有效供应，扩大公租房和住房公积金制度常住人口覆盖范围。 |
| 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。 |
| 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月正式发布《广州南沙新区试点共有产权住房管理实施细则》。 |
| 广东 | 珠海 | 5月印发《关于加快建立多主体供给多渠道保障租购并举住房制度实施意见》，到 2025 年新增供应各类保障性住房和租赁住房占比达到 30%左右。 |
| 江苏 | 南京 | 9月公布《南京市市场化租赁住房建设管理办法》，鼓励集体经济组织通过入股、联营等方式与其他经济组织合作开发建设租赁住房。 |
| 广东 | 深圳 | 开展公共住房建房行动，力争到 2022 年新增建设筹集各类住房 60 万套，其中租赁住房不少于 30 万套 |
| 广东 | 广州 | 11月印发关于征求《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》公众意见的公告。提出奖励、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/平方米； |
| 四川 | 成都 | 出台新政发展和规范住房租赁市场：12月出台《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。 |
| 安徽 | 合肥 | 5月《合肥市促进住房租赁市场发展财政奖补资金管理办法：提高自行出租、开展住房租赁居间服务的个人、企业财政奖补资金，明确个人出租自有住房 3 年内按综合征收率 0%征收 |

落实房地产长效机制——以发展住房租赁市场、共有产权市场为重点

积极实施城市更新、老旧小区改造行动。

长效机制建设

| 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《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》 |
| 广东 | 广州 | 11月正式发布《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》，并鼓励及时搬迁和整体改造 |
| 广东 | 广州 | 将加强农村住宅建设管理，新批每户不超280m ² ；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）》 |
| 广东 | 深圳 | 8月发布《2019年度城市更新和土地整备计划》：2019年度深圳在城市更新方面将新增实施改造任务不少于9000亩，完成改造任务不少于5600亩。在旧工业区综合整治规模上，年度全市完成建筑面积不少于120万m ² 。土地整备方面，2019年度安排土地整备资金180亿元。 |
| 广东 | 佛山 | 计划 2022 年全面完成老旧小区改造任务。 |
| 浙江 | 杭州 | 8月印发《杭州市老旧小区综合改造提升工作实施方案》至2022年年底，全市实施改造老旧小区约950个、居民楼1.2万幢、住房43万套，涉及改造面积3300万平方米。 |
| 江苏 | 南京 | 实施全市住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划，目标至 2021 年完成老旧小区综合整治 400 个 |
| 河南 | 郑州 | 郑州《郑州市老旧小区综合改造工程实施方案》，明确老旧小区的综合改造内容和标准，计划在2021年6月底前全面完成市内五区老旧小区综合改造。 |
| 山东 | 济南 | 计划 2019 年完成整治改造 358 个老旧小区、721.4 万平方米，涉及 9 万余户居民。 |

经济面临重创，宏观政策将大幅宽松 房地产政策环境整体向松，地方主动权将加大

受新型肺炎疫情的严重冲击，中国整体经济面临重创，稳定和恢复经济增长局面，成为2020年中国经济的重大课题。市场普遍相信短期中国需要一轮强劲的经济提振行动，预期中央财政、货币、产业政策将大幅度宽松和积极。

跟随整体经济形势，房地产市场2020年也将面临大幅滑落的局面，需要必要的政策支持和提振。在此背景下，2020年中国房地产领域也有望整体面临较为宽松的政策环境。

中央层面，预料“房住不炒”的定位和“稳房价、稳预期、稳预期”的目标不变，但在具体执行政策上会有适度放松。

首先在继续管控风险的前提下，房地产金融信贷环境有望改善，合理的信贷增量需求有望得到较好支持。同时，将通过加大对住房租赁市场、城市更新、老旧小区改造等领域投资的更进一步鼓励和支持，保持和提升投资增长；同时，区域发展战略也将进一步获得推动。另一方面，房地产市场行为的管控也有望适度放松。

在地方层面，面临“稳市场”的地方主体责任，地方调控主动权和力度将加大。

首先，更多地方现有的限购、限售、限贷政策有望进一步局部松动，更有效地释放刚需、改善型购房需求；其次，各地也将继续加大落户、人才购房等政策的开放和松动；增加地方、区域市场动能。同时，各地为防止市场“大落”，将适度高调整、优化市场管理措施，刺激市场活动，促进房地产交易，提振市场信心，防市场大落；另外，各地也将积极推动固定资产投资，包括鼓励房地产开发投资，在土地出让、城市更新、老旧小区改造等方面进行政策优化和支持。

03

市场供求态势

Supply and demand

2019年广州土地市场供求分析

2019年广州新建商品房市场供求分析

2019年广州存量房市场供求分析

土地供应

**2019年广州市各类土地挂牌供应261宗，供应面积环比增加52%
其中居住及商住综合用地共供应76宗，供应面积环比增加28%**

- 2019年广州供应各类土地261宗，供应面积1460万m²，与2018年同比增加约52%
- 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38.7%；
 - 居住用地和商住综合用地，共供应76宗，用地面积564.5万m²，同比增加约28.5%；
可建计容面积达1387.7万平方米，同比大幅减少26.8%；
 - 商服用地供应18宗，用地面积190.6万m²，计容建筑面积447.6万m²，同比分别激增3.2倍和1.4倍
 - 工矿仓储用地供应123宗，用地面积672.7万m²，同比增加66.7%

2019年第四季度广州各类土地供应情况

| 土地类别 | 居住用地 | 商住综合用地 | 商服用地 | 工矿仓储用地 | 其它综合用地 | 公共设施用地 | 合计 |
|--------------------------|----------|---------|---------|----------|--------|--------|----------|
| 宗地面积 (m ²) | 4364314 | 1280861 | 1905764 | 6727402 | 238971 | 82838 | 14600149 |
| 计容建筑面积 (m ²) | 10167984 | 3708785 | 4475605 | 19320811 | 241396 | 74736 | 37989317 |
| 宗数 | 58 | 18 | 52 | 123 | 7 | 3 | 261 |

土地供应

2019年广州宅地供应以增城、南沙以及白云、花都为重点；增城宅地供应占比约37% 商服用地供应黄埔最多；工业用地供应主要在黄埔、南沙区；

- 宅地供应：**增城区**供应27宗居住类用地，供应面积208.7万m²、计容建筑面积约548.8万m²，分别占全市宅地供应的37%和40%；
南沙区供应宅地13宗、94.6万m²，计容建筑面积超300万m²，分别占比17%和22%；
其次，**白云区**和**花都区**也分别供应宅地7宗，供应土地面积分别达64万m²和62万m²，计容建筑面积分别超122万m²和88万m²；
- 商服用地供应：**黄埔区**供应最大，共供应17宗、63万m²；其次，白云区和南沙区，分别有9宗和8宗供应，供应面积分别约20万m²和17万m²、
- 工矿仓储用地供应：以**黄埔区**和**南沙区**为重点，分别供应38宗、209万m²；18宗、175万m²；
其次，白云区、从化区、花都区、番禺区，分别供应了66万、60万、56万和47万m²；

2019年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 | |
|----------------------------|-------------|--------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 土地供应宗数 | | 2 | 9 | 3 | 8 | 34 | 62 | 21 | 39 | 21 | 13 | 49 | 261 | |
| 土地供应面积 (m ²) | | 12924 | 144456 | 52102 | 293591 | 1511141 | 3186280 | 1321963 | 2867359 | 1265887 | 861346 | 3083100 | 14600149 | |
| 供应土地建筑面积 (m ²) | | 73745 | 437183 | 222440 | 728844 | 3536718 | 8785697 | 2392289 | 9451782 | 2096644 | 2533533 | 7730442 | 37989317 | |
| 其中 | 居住用地和商住综合用地 | 土地宗数 | 1 | 3 | 1 | 5 | 7 | 3 | 5 | 13 | 7 | 4 | 27 | 76 |
| | | 土地面积 (m ²) | 8297 | 100223 | 43888 | 243646 | 643701 | 374469 | 317326 | 946410 | 623263 | 256942 | 2087011 | 5645175 |
| | | 土地建筑面积 (m ²) | 49500 | 311994 | 147165 | 531773 | 1227495 | 859009 | 578938 | 3007463 | 882568 | 793156 | 5487708 | 13876769 |
| | 商服用地 | 土地宗数 | 1 | 5 | 2 | 1 | 9 | 17 | 3 | 8 | 1 | 1 | 4 | 52 |
| | | 土地面积 (m ²) | 4627 | 39922 | 8214 | 9039 | 203318 | 631923 | 534588 | 171125 | 5897 | 3029 | 294081 | 1905763 |
| | | 土地建筑面积 (m ²) | 24245 | 120878 | 75275 | 33444 | 364201 | 2125843 | 448786 | 909116 | 23335 | 3000 | 347482 | 4475605 |
| | 工矿仓储用地 | 土地宗数 | 0 | 0 | 0 | 2 | 18 | 38 | 13 | 18 | 12 | 8 | 14 | 123 |
| | | 土地面积 (m ²) | 0 | 0 | 0 | 40907 | 664122 | 2092576 | 470049 | 1749824 | 561681 | 601375 | 546868 | 6727402 |
| | | 土地建筑面积 (m ²) | 0 | 0 | 0 | 163627 | 1945022 | 5720294 | 1364565 | 5535203 | 1079171 | 1737376 | 1775552 | 19320810 |

土地成交

2019年广州市各类土地成交1214万m²，同比增加39.5%；其中居住及商住综合用地共成交53宗，成交面积同比增加10%

- 2019年，广州共成交（出让）各类土地197宗，成交用地面积合计1214万m²，计容建筑面积达3213万m²，较2018年同比分别增加约39.5%和48%
- 土地成交结构方面，居住用地和商住综合用地占比约33%
 - 居住用地和商住综合用地：共成交53宗，用地面积401万m²，计容建筑面积1049万m²，分别同比增加10%和23%
 - 商服用地：成交36宗，面积161.5万m²，同比小幅增加4.7%；计容建筑面积365万m²，同比减少9.8%；
 - 工矿仓储用地：成交99宗，面积620万m²，同比增加81%

2019年广州各类土地成交情况

| 土地类别 | 居住用地 | 商住综合用地 | 商服用地 | 工矿仓储用地 | 其它综合用地 | 公共设施用地 | 合计 |
|-------------------------|---------|---------|---------|----------|--------|--------|----------|
| 宗地面积（m ² ） | 2898732 | 1113375 | 1615368 | 6199120 | 238971 | 80892 | 12146458 |
| 计容建筑面积（m ² ） | 7133915 | 3353802 | 3650155 | 17679035 | 241396 | 72790 | 32131093 |
| 宗数 | 37 | 16 | 36 | 99 | 7 | 2 | 197 |

土地成交

2019年广州市宅地成交集中在增城、南沙区，两区宅地成交占比超60%； 商服用地成交以黄埔、番禺和南沙为重点；工业用地以南沙、白云和从化区为主。

- 宅地成交：**增城区**2019年成交19宗居住类用地，成交面积约151万m²、计容建筑面积约385万m²，分别占全市宅地成交的37%；
南沙区成交宅地12宗、93.4万m²，计容建筑面积约298万m²，分别占全市宅地成交的23%和28%；
其次，**黄埔区**和**白云区**也分别成交宅地3宗和4宗，成交土地面积37.4万m²和35.2万m²，计容建筑面积85.9万m²和69万m²；
此外，番禺区和从化区分别成交4宗和2宗，成交土地面积27.1万m²和18万m²，计容建筑面积54万m²和57万m²
- 商服用地成交：**增城区**成交13宗、55.6万m²；**番禺区**成交2宗、约51.7万m²；**南沙区**成交5宗、约12.6万m²。
- 工矿仓储用地成交：**南沙区**、**白云区**、**从化区**和**番禺区**为重点，分别成交11宗、156万m²；16宗、61.6万m²；7宗、58万m²和10宗、45万m²；

2019年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 | |
|----------------------------|-----------------|--------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 土地成交宗数 | | 1 | 6 | 2 | 6 | 26 | 52 | 16 | 28 | 14 | 9 | 37 | 197 | |
| 土地成交面积 (m ²) | | 4627 | 115876 | 45675 | 121142 | 1045527 | 3071371 | 1239207 | 2621829 | 753670 | 766546 | 2360989 | 12146458 | |
| 成交土地建筑面积 (m ²) | | 24245 | 348571 | 154314 | 414706 | 2678929 | 8448010 | 2232122 | 8523473 | 1423708 | 2291147 | 5591868 | 32131093 | |
| 其中 | 居住用地和 商住综合用地 | 土地宗数 | 0 | 2 | 1 | 3 | 4 | 3 | 4 | 12 | 3 | 2 | 19 | 53 |
| | | 土地面积 (m ²) | 0 | 82575 | 43888 | 71196 | 351926 | 374469 | 270880 | 934834 | 185416 | 182961 | 1513963 | 4012107 |
| | | 土地建筑面积 (m ²) | 0 | 253826 | 147165 | 217634 | 693454 | 859009 | 542004 | 2980837 | 373157 | 571561 | 3849071 | 10487717 |
| | 商服用地 | 土地宗数 | 1 | 3 | 1 | 1 | 6 | 13 | 2 | 5 | 0 | 0 | 4 | 36 |
| | | 土地面积 (m ²) | 4627 | 28990 | 1787 | 9039 | 77602 | 555734 | 517111 | 126396 | 0 | 0 | 294081 | 1615368 |
| | | 土地建筑面积 (m ²) | 24245 | 90434 | 7149 | 33444 | 183141 | 1865120 | 400885 | 698255 | 0 | 0 | 347482 | 3650155 |
| | 工矿仓储用地 | 土地宗数 | 0 | 0 | 0 | 2 | 16 | 33 | 10 | 11 | 10 | 7 | 10 | 99 |
| | | 土地面积 (m ²) | 0 | 0 | 0 | 40907 | 615999 | 2055802 | 451216 | 1560599 | 493208 | 583585 | 397805 | 6199120 |
| | | 土地建筑面积 (m ²) | 0 | 0 | 0 | 163628 | 1802334 | 5645275 | 1289233 | 4844381 | 938981 | 1719586 | 1275617 | 17679035 |

土地价格

2019年广州市土地成交金额超1658亿元，同比增长28%；其中宅地成交金额同比增加51%，宅地平均楼面地价同比上升16%。

- 2019年，广州市各类土地成交量金额达1658亿元，较2018年同比增长了28%。
- 2019年，广州宅地土地成交价格继续上升，商服用地价格大幅下降；
 - 居住用地和商住用地：2019年成交金额共计1340亿元，同比增加51%；成交平均楼面地价12780元/m²，同比上升约16%
 - 其中居住用地宅地平均楼面地价约13126元/m²，同比上升17.9%；
 - 商住综合用地平均楼面地价约12045元/m²，同比上升13.7%；
 - 2019年广州成交53宗宅地中，有22宗溢价成交，其中有14宗溢价率在20%以上，并有5宗以最高限价成交；
 - 商服用地：2019年成交金额233亿元，同比减少33.8%；成交平均楼面地价仅6388元/m²，同比大幅下降20%；
 - 工矿仓储用地：2019年成交金额73.3亿元，同比增加88%；成交平均楼面地价415元/m²，同比小幅上升2.7%。

2019年广州各区土地成交平均楼面地价

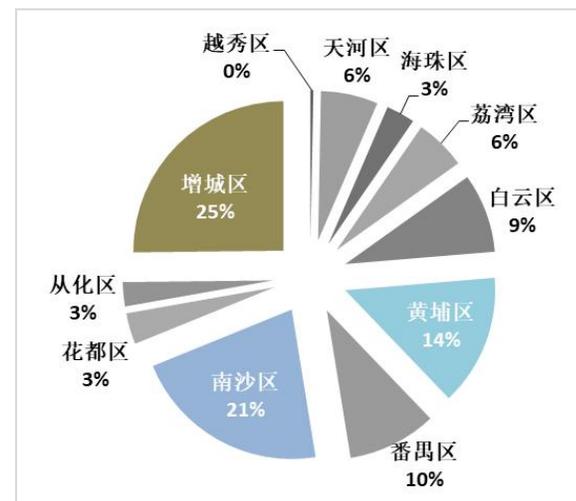
| 土地类别 | 居住用地 | 商住综合用地 | 商服用地 | 工矿仓储用地 | 公建及其它综合用地 | 公共设施用地 | 合计 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|--------|-----------|--------|----------|
| 总成交金额（万元） | 9363698 | 4039727 | 2331812 | 732994 | 53932 | 58819 | 16580982 |
| 成交平均楼面地价（元/m ² ） | 13126 | 12045 | 6388 | 415 | 2234 | 8081 | 5160 |

土地价格

2019年增城土地出让金额以增城居首，其次是南沙区和黄埔区 宅地平均楼面地价：外围集中在10000-13000元/m²左右；中心以34000-37000元/m²左右为主

- 2019年，广州各类土地合计出让金额最高的是增城区、南沙区和黄埔区。
其中，增城土地出让收入居首，达417亿元，占全市25%；其次，南沙区和黄埔区出让金额分别达354亿元和235亿元，分别占21%和14%；
- 2019年各区居住用地和商住综合用地合计：
 - 外围区域：4个区平均成交楼面地价在10000-13000元/m²
 - ✓ 增城区：成交金额达398亿元，平均成交楼面地价10349元/m²，南沙区：成交金额297亿元，平均成交楼面地价9961元/m²左右；黄埔区：成交金额107亿元，平均成交楼面地价12480元/m²；花都区：成交金额48.5亿元，平均成交楼面地价13011元/m²；
 - ✓ 番禺区：成交金额114.6亿元，平均成交楼面地价21146元/m²；
 - ✓ 从化区：地价全市最低，成交金额40亿元，平均成交楼面地价7054元/m²；
 - 中心城区的海珠、天河和荔湾区宅地成交楼面地价分别为34628元、35351元和37389元/m²；而白云区平均成交楼面地价仅16202元/，主要是由于地块多位于白云北部，相对外围。

2019年广州各区土地出让成交金额结构



| 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 | 1024362 | 514414 | 917140 | 1420138 | 2353329 | 1589597 | 3545432 | 558904 | 433348 | 4174832 | 16580982 | |
| 其中 | 居住用地和商住综合用地 | 土地成交金额(万元) | 0 | 897292 | 509602 | 813706 | 1123542 | 1072056 | 1146134 | 2969074 | 485536 | 403183 | 3983300 | 13403425 |
| | | 平均楼面地价(元/m ²) | — | 35351 | 34628 | 37389 | 16202 | 12480 | 21146 | 9961 | 13011 | 7054 | 10349 | 12780 |
| | 商服用地 | 土地成交金额(万元) | 49486 | 126089 | 4812 | 66888 | 203738 | 999943 | 358741 | 398155 | 0 | 0 | 123960 | 2331812 |
| | | 平均楼面地价(元/m ²) | 20411 | 13943 | 6731 | 20000 | 11125 | 5361 | 8949 | 5702 | — | — | 3567 | 6388 |
| | 工矿仓储用地 | 土地成交金额(万元) | 0 | 0 | 0 | 36546 | 92858 | 219992 | 84722 | 178203 | 46608 | 30165 | 43900 | 732994 |
| | | 平均楼面地价(元/m ²) | — | — | — | 2233 | 515 | 390 | 657 | 368 | 496 | 175 | 344 | 415 |

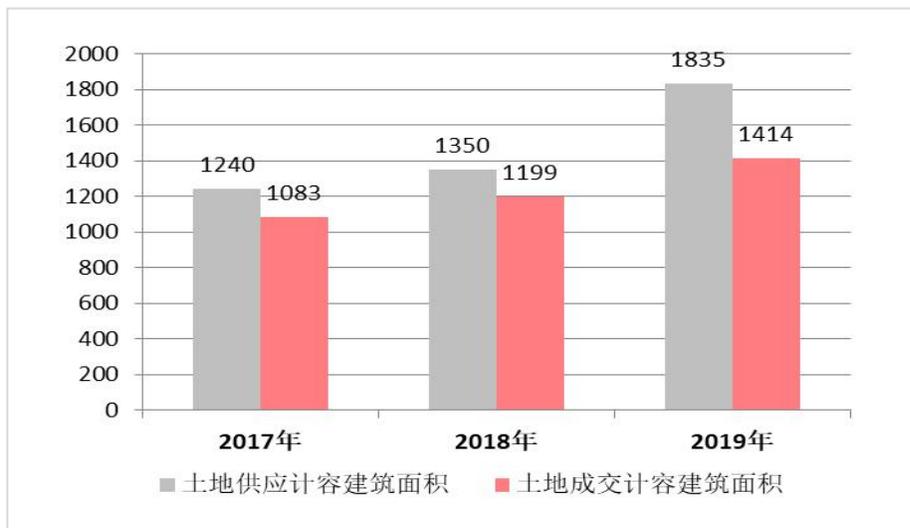
土地市场小结

2019年广州商品房土地供求量同比大幅增长，成交平均价格上升，整体溢价率走低

- 2019年广州商品房用地（含居住与商住用地、商服用地）供应合计128宗，供应用地面积达755万 m^2 ，较2018年同比增加约56%；供应土地规划建筑面积约1835万 m^2 ，同比减少约11.8%；
- 2019年广州商品房用地（含居住与商住用地、商服用地）成交合计89宗，成交用地面积563万 m^2 ，同比增加11%；成交土地规划建筑面积1414万 m^2 ，同比增加13.5%
- 2019年广州商品房用地（含居住与商住用地、商服用地）合计的平均成交楼面均价为11130元/ m^2 ，同比上涨11.9%；

另一方面，2019年广州商品房用地成交的整体溢价率较低，仅6%；其中上半年土地市场小阳春，溢价率走高，下半年则回落，第四季度溢价率不足1%

2017年到2019年广州商品房用地 供应与成交面积走势



2018年和2019年各季度广州商品房用地 成交价格走势



商品房：住宅

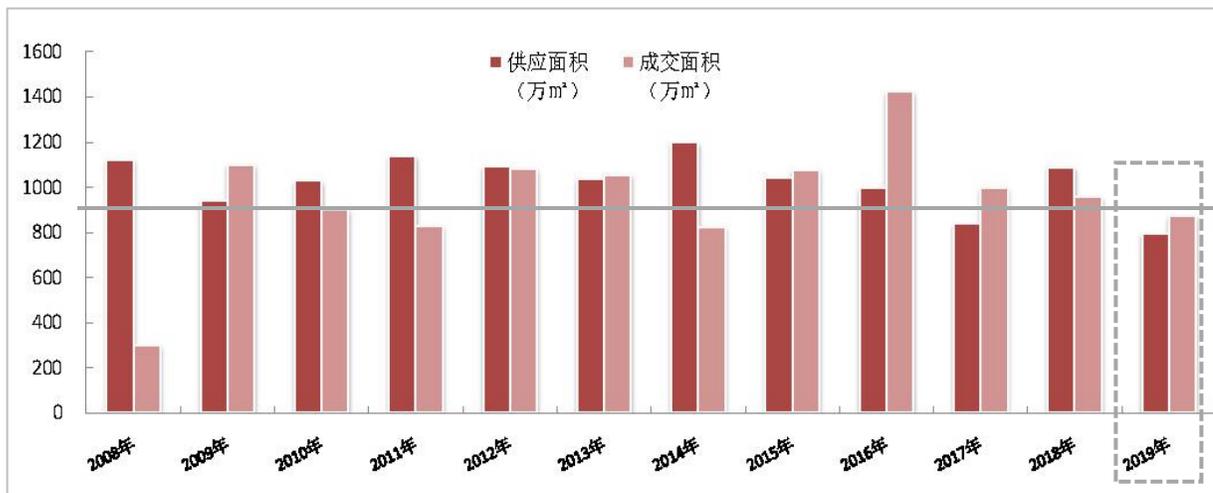
2019年广州商品住宅供应大幅减少，成交连续第3年下降；

2019年，广州市商品住宅总体供求量价：

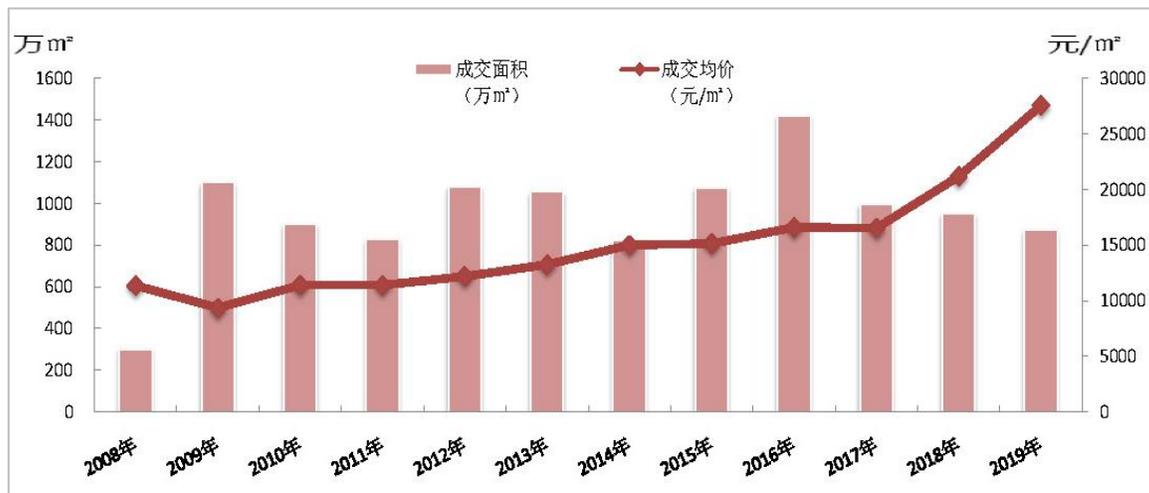
- 全市供应：2019年广州市商品住宅供应面积约795万 m^2 ，与2018年同比大幅下降约27%；
- 全市成交：2019年商品住宅成交表现为连续第3年下降。
 - 2019年广州商品住宅成交80760套、873.6万 m^2 ，与2018年同比分别下降8.8%和8.5%；
 - 2019年广州商品住宅成交金额总计约599亿元，环比减少6.2%；
 - 2019年广州商品住宅成交均价为28578元/ m^2 。

（成交均价从数据上反映为同比大幅上涨30%，但考虑到之前市场普遍存在限价、双合同等情况，2019年广州商品住宅成交均价的实际上涨不会这么强烈。从市场表现来看，2019年广州房价总体相对平稳。）

2008年至2019年广州商品住宅年度供求关系走势



2008年至2019年广州商品住宅年度成交量价走势



商品房：住宅

2019年广州各区商品住宅供应普遍大幅减少，成交量各有涨落 中心均价主要在47000-51000元/m²左右；外围主力均价在19000-21000元/m²左右

2019年广州市商品住宅各行政区供求：

- 各区供应：降花都区 and 越秀区供应增加外，其余9个区供应普遍同比大幅下降。
 - 其中外围的南沙、从化、番禺区和增城区供应同比大幅减少22%-25%左右；黄埔同比减少近14%；
 - 中心的荔湾、海珠供应同比下降70%和74%；白云、天河区供应大幅减少30%和41%；
- 各区成交：中心的荔湾、白云和越秀成交同比大幅增长；海珠和天河区则大幅减少；
外围的番禺、花都、南沙成交同比增长7%-12%；而增城、黄埔和从化则大幅减少15%-22%；
- 各区价格：中心城区各区均价在47000-61000元/m²左右；主力的荔湾区、白云和天河区均价分别为46683元/m²、47268元/m²和50642元/m²，
外围区域均价可分为三个层次，其中，黄埔、番禺均价在26000-30000元/m²；增城、南沙、花都均价在19000-21000元/m²；
而从化均价全市最低，仅14807元/m²

2019年广州各行政区商品房住宅物业供求量价及增速对比表

| 区域 | 供应面积 (万m ²) | 增速 (%) | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) | 成交金额 (亿元) | 增速 (%) | 成交均价 (元/m ²) | 增速 (%) |
|-----|----------------------------|-----------|-------------|-----------|----------------------------|-----------|--------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 4.9 | 356.70% | 397 | 126.86% | 4.7 | 150.41% | 28.9 | 177.57% | 61467 | 10.84% |
| 荔湾区 | 34.0 | -69.75% | 7233 | 13.16% | 83.3 | 15.63% | 388.8 | 32.85% | 46683 | 14.89% |
| 白云区 | 34.1 | -30.46% | 3452 | 27.29% | 39.0 | 25.71% | 184.5 | 44.66% | 47268 | 15.07% |
| 海珠区 | 7.3 | -74.44% | 1974 | -22.56% | 22.2 | -17.50% | 114.1 | -2.65% | 51410 | 18.01% |
| 天河区 | 20.3 | -41.20% | 3090 | -53.62% | 32.6 | -57.75% | 165.2 | -53.15% | 50642 | 10.89% |
| 黄埔区 | 105.1 | -13.75% | 10585 | -21.93% | 111.2 | -19.24% | 296.8 | 21.46% | 26694 | 50.39% |
| 番禺区 | 75.5 | -24.12% | 7657 | 9.57% | 91.2 | 7.35% | 275.9 | 50.70% | 30251 | 40.38% |
| 花都区 | 93.8 | 6.95% | 6784 | 10.80% | 77.5 | 12.06% | 149.2 | 56.11% | 19260 | 39.30% |
| 南沙区 | 128.7 | -21.96% | 13636 | 8.01% | 141.0 | 8.20% | 304.3 | 59.02% | 21583 | 46.97% |
| 增城区 | 246.9 | -25.44% | 22230 | -14.94% | 230.2 | -15.09% | 441.3 | 23.62% | 19171 | 45.58% |
| 从化区 | 44.8 | -23.50% | 3722 | -19.73% | 40.8 | -22.75% | 60.4 | 15.88% | 14807 | 50.00% |
| 全市 | 795.3 | -26.97% | 80760 | -8.80% | 873.6 | -8.52% | 2409.3 | 19.04% | 27578 | 30.13% |

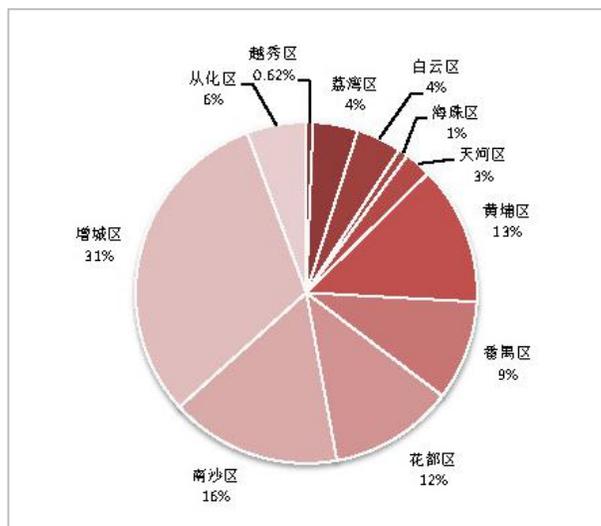
商品房：住宅

增城、南沙、黄埔为市场供求最热区域；其次，番禺、花都和荔湾区也是重点。

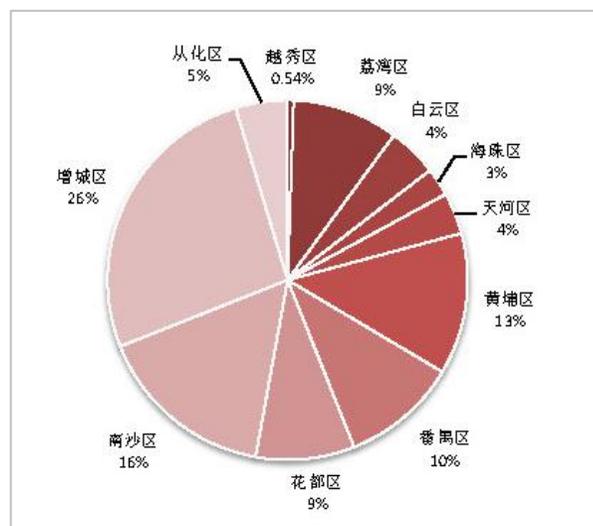
■ 2019年广州商品住宅各行政区供求量分布：

- 供应集中在外围市场，供应面积占全市比例合计达87%：
 - 最大供应区域是增城区、南沙区和黄埔区，供应面积占全市比例分别达31%、16%和13%；其次是花都区供应面积占全市也超过12%；
 - 中心城区主要供应来自白云区、荔湾区和天河区，供应面积占全市例分别有4%、4%和3%；
- 成交也集中在外围市场，成交面积占比合计达79%：
 - 成交最大的增城区、南沙区占比分别达26%和16%；其次，黄埔区、番禺区和花都区的成交面积占比分别达13%、10%和9%；
 - 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年广州各区商品住宅供应面积的分布结构



2019年广州各区商品住宅成交面积的分布结构



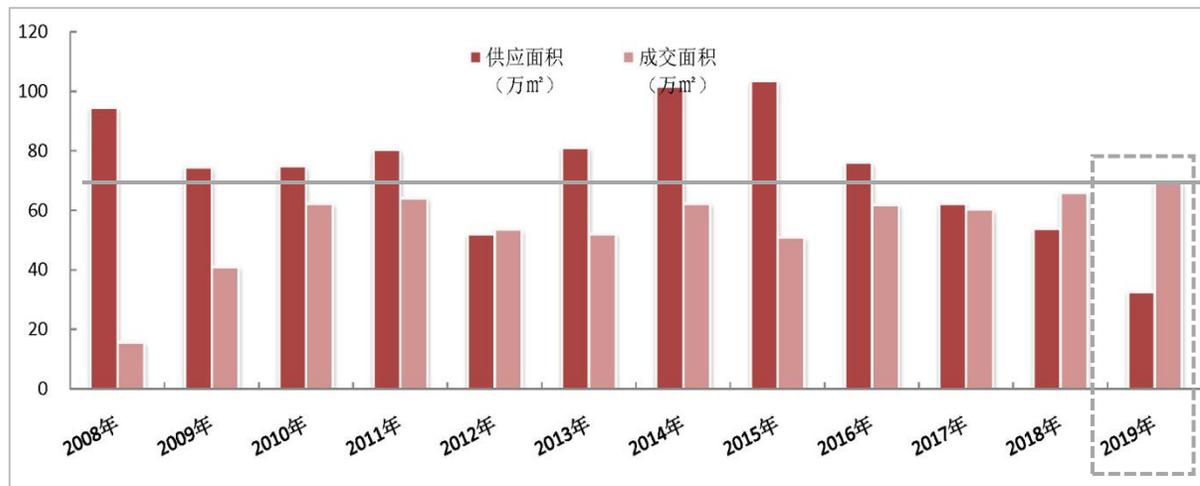
商品房：商业

供应创近10年新低，成交创近10年高位，价格回升。

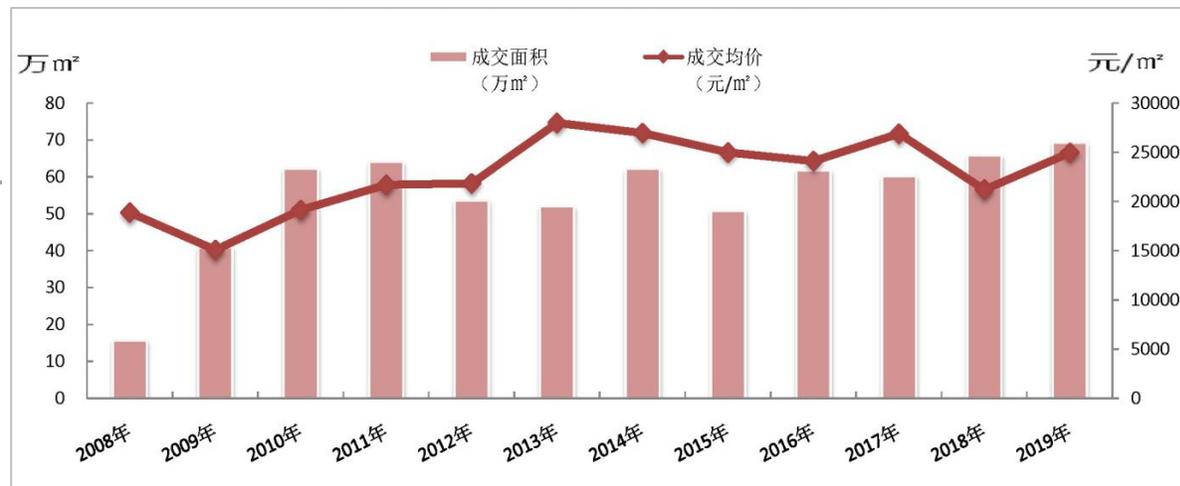
2019年广州市新建商业物业整体供求：

- **全市供应：**2019年广州市新建商业物业供应面积32.7万m²，较2018年同比大幅下降39%；供应连续4年下降，创2008年以来新低；
- **全市成交：**2019年第广州新建商业物业成交面积创10年新高；
 - 2019年广州新建商业物业成交7476套，同比大幅增长31%；成交69.4万m²，同比增加5.35%；2019年成交2008年以来新高，
 - 2019年广州新建商业物业成交金额总计为173亿元，同比大幅增加24%；
 - 广州新建商业物业成交均价为24974元/m²，同比大幅上涨超17%，回升至2016年水平，但仍低于2017年的高位水平；

2008年至2019年广州新建商业物业年度供求关系走势



2008年至2019年广州新建商业物业年度成交量价走势



商品房：商业

供应集中在花都区 and 荔湾区；成交以黄埔区、番禺区、南沙区和增城区为主。

2019年广州市各区新建商业物业供求：

- **供应：**集中来自花都区 and 荔湾区，分别供应10万m² and 8.4万m²，合计占全市供应面积的56.6%；
此外，增城、南沙、黄埔和番禺分别有2.8-4.2万m²供应；白云、海珠和从化分别有0.2-0.5万m²的少量供应；
- **成交：**主要集中在黄埔区、番禺区、南沙区和增城区，分别成交10-15.5万m²，合计占全市成交成面积的70%；
其次，天河区和花都分别6.3万m² and 5,1万m²。
- **成交价格：**中心城区的海珠和荔湾区均价在50000元/m²以上；白云、天河和越秀区均价在34000-40000元/m²左右；
外围区域均价分三个层级：番禺区均价27876元/m²，黄埔、花都和南沙均价在19600-22300元/m²左右；
价格最低的从化区和增城区均价在13500-15500元/m²左右

2019年广州各行政区新建商业物业供求量价及增速对比表

| 区域 | 供应面积 (万m ²) | 增速 (%) | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) | 成交金额 (亿元) | 增速 (%) | 成交均价 (元/m ²) | 增速 (%) |
|-----|----------------------------|-----------|-------------|-----------|----------------------------|-----------|--------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 0.0 | 上期无供应 | 34 | 21.43% | 1.2 | -17.21% | 4.7 | -17.10% | 40307 | 0.14% |
| 荔湾区 | 8.4 | 386.91% | 406 | 119.46% | 2.3 | 35.47% | 11.6 | 88.43% | 50087 | 39.09% |
| 白云区 | 0.5 | -1.62% | 320 | 69.31% | 2.1 | 56.27% | 7.3 | 87.79% | 33982 | 20.17% |
| 海珠区 | 0.2 | 上期无供应 | 186 | 708.70% | 1.3 | 572.54% | 6.9 | 536.34% | 52753 | -5.38% |
| 天河区 | 0.0 | -98.27% | 660 | -12.58% | 6.3 | -33.46% | 23.2 | -29.38% | 37089 | 6.13% |
| 黄埔区 | 2.9 | -77.21% | 1069 | -7.92% | 15.5 | -13.51% | 34.6 | 14.88% | 22311 | 32.83% |
| 番禺区 | 2.8 | -80.82% | 1313 | 80.61% | 12.1 | 85.70% | 33.7 | 77.09% | 27876 | -4.64% |
| 花都区 | 10.1 | 96.36% | 625 | 90.55% | 5.1 | 16.38% | 10.7 | 40.95% | 21267 | 21.11% |
| 南沙区 | 3.2 | -60.78% | 1368 | 74.05% | 11.2 | 57.21% | 22.0 | 27.38% | 19603 | -18.97% |
| 增城区 | 4.2 | -36.25% | 1222 | -15.49% | 10.0 | -33.47% | 15.3 | 4.09% | 15306 | 56.44% |
| 从化区 | 0.3 | -87.75% | 273 | 307.46% | 2.3 | 195.51% | 3.1 | 172.13% | 13496 | -7.91% |
| 全市 | 32.7 | -39.42% | 7476 | 31.27% | 69.4 | 5.35% | 173.3 | 24.05% | 24974 | 17.75% |

商品房：办公

供求同比均大幅下降，价格继续走低。

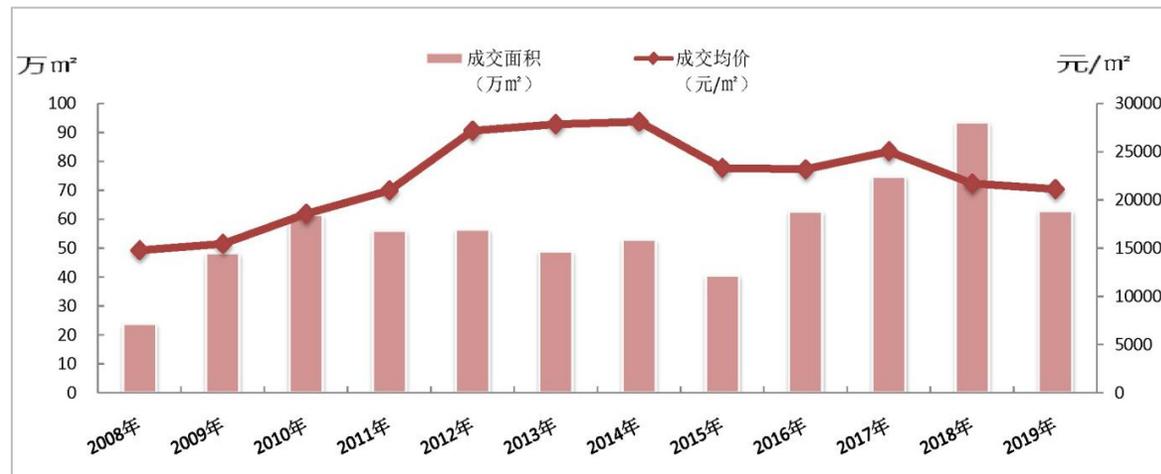
2019年广州市新建办公物业整体供求：

- 全市供应：2019年广州市新建办公物业供应面积总计48.6万m²，同比大幅减少近31%；
- 全市成交：
 - 2019年广州新建办公物业成交3955套、62.9万m²，同比分别大幅减少约14%和33%；
 - 2019年广州新建办公物业成交金额总计为132.8亿元，同比大幅减少约35%；
 - 2019年广州新建办公物业成交均价为21127元/m²，同比小幅下降约2.7%；

2008年至2019年广州新建办公物业年度供求关系走势



2008年至2019年广州新建办公物业年度成交量价走势



商品房：办公

外围区域成新建办公物业供求主力；各区供求普遍同比大幅减少

2019年广州市各区新建办公物业供求：

- **供应：**集中在番禺、黄埔和花都区，分别供应13万、10.7万和9.7万 m^2 ，合计占全市供应面积约69%；其次，荔湾区、海珠区和增城区分别供应6.9万、4万和4万平方米；其中，番禺区供应同比增长21%，其它各区均大幅减少30%以上。
- **成交：**以花都区 and 黄埔区为主，分别成交20.1万 m^2 和13.8万 m^2 ，分别占全市成交面积的32%和22%；其次，番禺区和南沙区分别成交8.7万 m^2 和7.9万 m^2 ，分别占比14%和13%；其中花都区成交同比增加约6.5倍，番禺、黄埔和天河均大幅减少60%以上；
- **成交价格：**越秀区均价最高，达39583元/ m^2 ；其次，番禺区和天河区均价在29000-33000元/ m^2 左右；海珠和黄埔区均价则在25000-26000元/ m^2 左右；增城、花都、白云和南沙区均价在10600-16600元/ m^2 左右。其中，番禺区、白云区和黄埔区均价同比大幅上升约17%-42%。

2019年广州各行政区新建办公物业供求量价及增速对比表

| 区域 | 供应面积 (万 m^2) | 增速 (%) | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万 m^2) | 增速 (%) | 成交金额 (亿元) | 增速 (%) | 成交均价 (元/ m^2) | 增速 (%) |
|-----|--------------------|-----------|-------------|-----------|--------------------|-----------|--------------|-----------|---------------------|-----------|
| 越秀区 | 0.2 | -92.80% | 86 | 16.22% | 1.5 | 6.70% | 5.9 | 14.47% | 39583 | 7.28% |
| 荔湾区 | 6.9 | 上期无供应 | 116 | 24.73% | 1.8 | 31.89% | 4.8 | 36.69% | 26111 | 3.65% |
| 白云区 | 0.0 | 上期无供应 | 74 | 117.65% | 1.5 | 132.75% | 2.2 | 202.04% | 15059 | 29.77% |
| 海珠区 | 4.0 | 上期无供应 | 44 | 22.22% | 0.8 | 10.09% | 2.0 | 20.38% | 24767 | 9.34% |
| 天河区 | 0.1 | 上期无供应 | 221 | -71.99% | 2.8 | -68.50% | 9.5 | -72.53% | 33386 | -12.79% |
| 黄埔区 | 10.7 | -66.30% | 880 | -45.00% | 13.8 | -67.76% | 36.3 | -53.95% | 26293 | 42.81% |
| 番禺区 | 13.0 | 21.48% | 418 | -54.57% | 8.7 | -61.51% | 25.3 | -54.87% | 29117 | 17.24% |
| 花都区 | 9.7 | -30.01% | 846 | 861.36% | 20.1 | 645.98% | 29.6 | 611.02% | 14677 | -4.69% |
| 南沙区 | 0.0 | -100.00% | 572 | -8.92% | 7.9 | -4.77% | 13.2 | -12.41% | 16628 | -8.02% |
| 增城区 | 4.0 | 上期无供应 | 697 | 96.34% | 3.9 | -4.88% | 4.1 | 14.34% | 10636 | 20.20% |
| 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 | 48.6 | -31.43% | 3955 | -14.34% | 62.9 | -32.85% | 132.8 | -34.64% | 21127 | -2.67% |

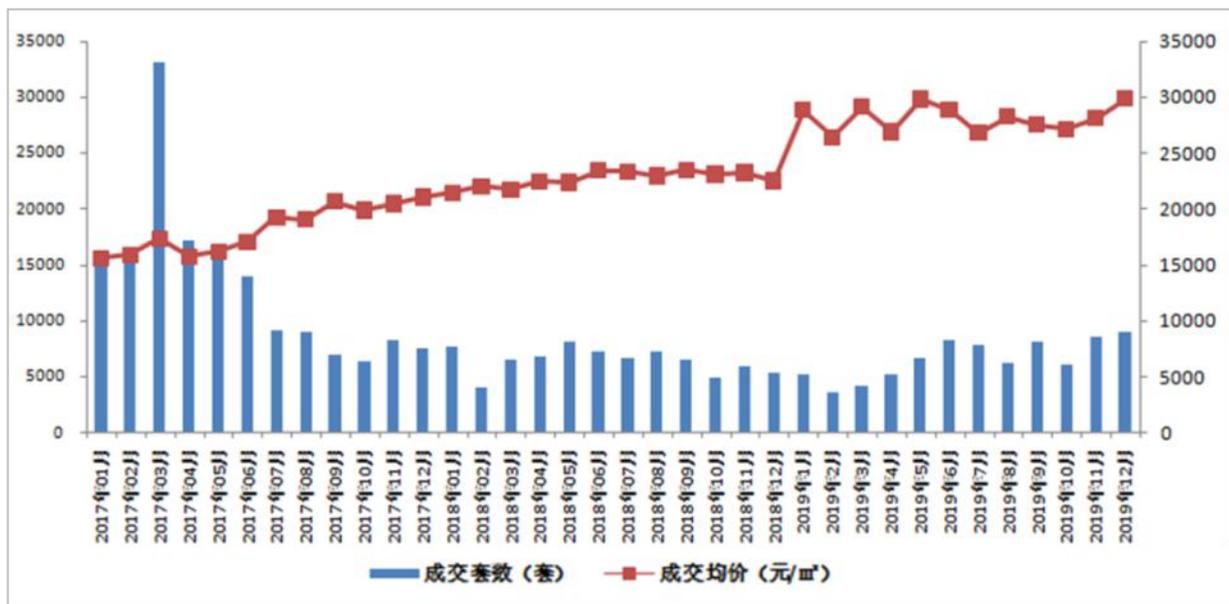
存量房：住宅

2019年广州存量住宅成交面积大幅增长近23%； 8个区实现大幅增长。黄埔区和花都区分别增长75%和55%。

- 2019年广州存量住宅累计成交79641套，同比增加2.76%；成交面积752万m²，同比大幅增长22.77%；
- 从月度走势看，上半年呈连续上涨走势，下半年呈波动上行；其中11月、12月表现出翘尾行情。
- 分区域看：番禺区和花都区成交居前两位，分别成交13372套和10248套，分别占比16.8%和12.9%；成交面积分别达132万和107万m²，分别占比17.6%和14.3%；其次，天河区、海珠区和增城区成交9435-10736套、93-95万m²左右，占比12%-13%左右。
- 各区中，黄埔区和花都区2019年存量住宅成交面积同比分别增长75.4%和54.87%

其次，番禺区、白云区、从化区、增城区、天河区、海珠区也分别实现同比17%-33%左右的大幅增长；

2017年1月至2019年12月广州存量住宅物业月度交易量价趋势



2019年广州各区存量住宅物业成交量及增速情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) |
|-----|-------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 5234 | -34.07% | 42.2 | -15.04% |
| 荔湾区 | 4194 | -36.13% | 34.1 | -11.56% |
| 白云区 | 8803 | 1.70% | 75.9 | 20.63% |
| 海珠区 | 10736 | -3.62% | 94.3 | 33.37% |
| 天河区 | 9755 | 4.76% | 95.4 | 31.29% |
| 黄埔区 | 4092 | 50.77% | 35.6 | 75.40% |
| 番禺区 | 13372 | 9.99% | 132.3 | 17.43% |
| 花都区 | 10248 | 47.52% | 107.5 | 54.87% |
| 南沙区 | 730 | -59.67% | 8.3 | -53.59% |
| 增城区 | 9435 | 29.16% | 93.2 | 29.89% |
| 从化区 | 3042 | 2.91% | 33.8 | 27.92% |
| 全市 | 79641 | 2.76% | 752.6 | 22.77% |

存量房：住宅

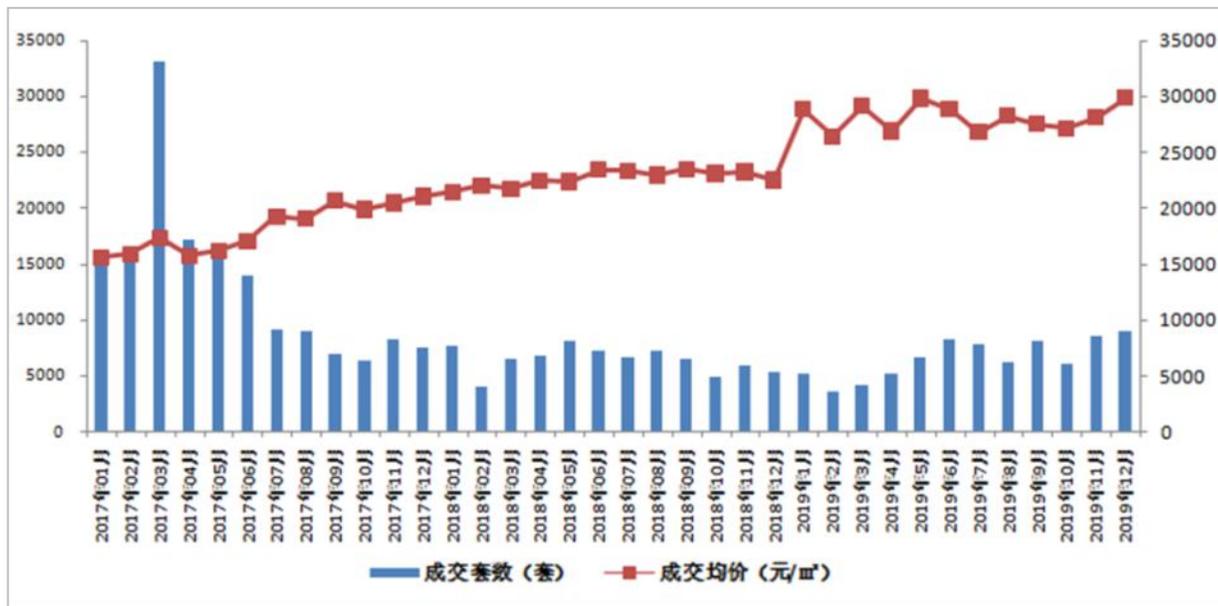
2019年广州存量住宅成交均价同比上涨24% 各区均价均大幅上涨；中心城区升幅更显著。

- 2019年广州存量住宅成交均价为28207元/m²，同比大幅增长24.33%；
- 从月度走势看，一月价格大幅拉升，上半年各月均价振荡上行；年中有所回落，第四季度再度回升至年初水平。
- 分区域看：各区2019年存量住宅均价同比均大幅上升，其中，中心各区的升幅更大。越秀区升幅达52.79%；天河、海珠和荔湾区均价同比升幅也在28%-35%左右；外围市场，从化区和南沙区均价升幅领先，分别达49.56%和30.85%；其它区升幅在11%-20%左右。

2019年广州各区存量住宅物业成交量及增速

| 区域 | 成交均价 (元/m ²) | 增速 (%) |
|-----|-----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 45493 | 52.79% |
| 荔湾区 | 32805 | 35.02% |
| 白云区 | 29307 | 17.17% |
| 海珠区 | 38387 | 34.22% |
| 天河区 | 47464 | 27.57% |
| 黄埔区 | 26778 | 22.22% |
| 番禺区 | 24406 | 11.64% |
| 花都区 | 14019 | 20.04% |
| 南沙区 | 17822 | 30.85% |
| 增城区 | 16721 | 18.96% |
| 从化区 | 12477 | 49.56% |
| 全市 | 28207 | 24.33% |

2017年1月至2019年12月广州存量住宅物业月度交易量价趋势



存量房：商业

2019年广州存量商业成交面积31.4万m²，同比增长11%； 花都区、番禺区成交领先。

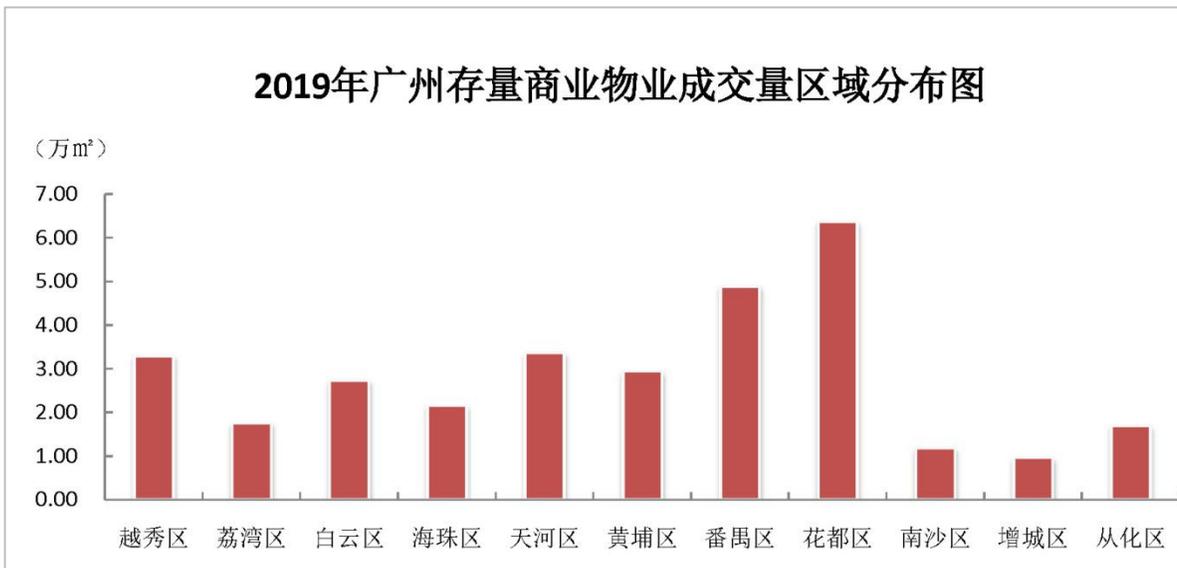
- 2019年广州存量商业成交3303套，同比小幅减少3.14%；成交面积31.4万m²，同比增长11.32%。
- 从区域上看，花都区 and 番禺区成交居前两位，分别成交500套和480套，分别占全市15.1%和14.5%；成交面积分别为6.4万m²和4.9万m²，占比分别为20.4%和15.6%；

其次，白云区、黄埔区、天河区和越秀区分别成交2.7万-3.3万m²，分别占比在10%左右。

2019年广州各区存量商业物业成交及增速情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) |
|-----|-------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 523 | -25.60% | 3.3 | 35.80% |
| 荔湾区 | 133 | -40.09% | 1.8 | 102.30% |
| 白云区 | 355 | 92.93% | 2.7 | 100.00% |
| 海珠区 | 268 | 13.56% | 2.2 | 18.03% |
| 天河区 | 307 | 14.13% | 3.4 | 41.00% |
| 黄埔区 | 300 | 41.51% | 2.9 | 35.48% |
| 番禺区 | 480 | -14.74% | 4.9 | -13.45% |
| 花都区 | 500 | 3.95% | 6.4 | 4.43% |
| 南沙区 | 121 | 16.35% | 1.2 | -60.73% |
| 增城区 | 120 | -58.62% | 1.0 | -36.18% |
| 从化区 | 196 | 34.25% | 1.7 | 112.50% |
| 全市 | 3303 | -3.14% | 31.4 | 11.32% |

2019年广州存量商业物业成交量区域分布图



存量房：办公

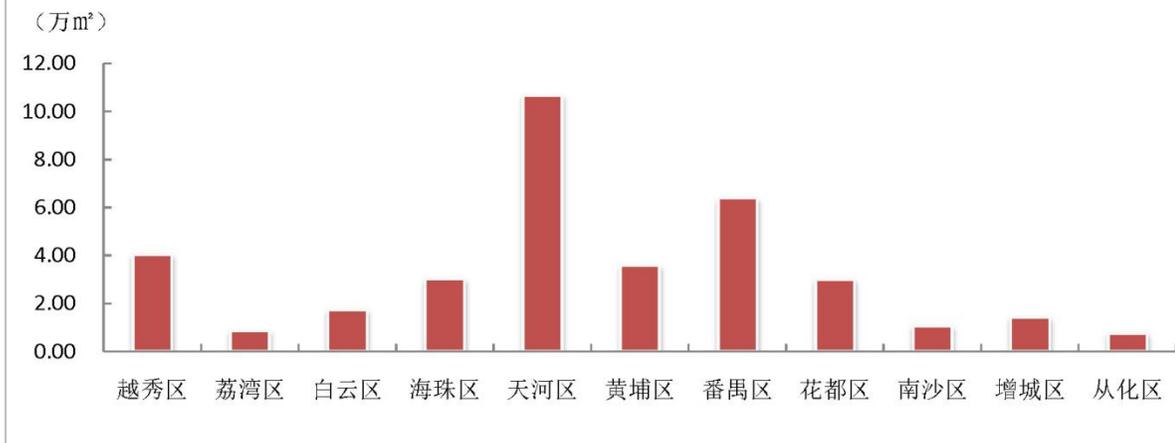
2019年广州办公成交4301套，同比基本持平；成交面积同比减少约7%；天河区成交面积占比29%；黄埔区同比增长47%。

- 2019年广州存量办公成交4301套，同比微幅增加0.56%；成交面积合计36.8万m²，同比下降7.12%；
- 从区域上看，天河区2019年成交存量办公物业1156套，10.7万m²，为全市之首，分别占全市26.9%和29%；其次，番禺区成交774套、6.4万m²，分别占比18%和17.4%；此外，花都区、黄埔区和越秀区分别成交3万-4.1万m²，分别占比8%-11%；
- 2019年广州各区存量办公成交中，有8个区成交面积下降，其增城、番禺、越秀、白云和荔湾区等5区降同比幅达14%-32%左右；南沙、海珠和黄埔区等3个月成交面积同比上升27%-47%左右。

2019年广州各区存量办公物业成交及增速情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) |
|-----|-------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 374 | -32.12% | 4.1 | -28.82% |
| 荔湾区 | 128 | -13.51% | 0.9 | -31.50% |
| 白云区 | 299 | -20.90% | 1.8 | -31.64% |
| 海珠区 | 307 | 30.64% | 3.0 | 30.60% |
| 天河区 | 1156 | 18.08% | 10.7 | -3.09% |
| 黄埔区 | 492 | 51.38% | 3.6 | 47.13% |
| 番禺区 | 774 | -2.64% | 6.4 | -17.01% |
| 花都区 | 323 | -26.42% | 3.0 | -6.52% |
| 南沙区 | 196 | 61.98% | 1.1 | 27.06% |
| 增城区 | 183 | -27.38% | 1.4 | -14.29% |
| 从化区 | 69 | 27.78% | 0.8 | -10.47% |
| 全市 | 4301 | 0.56% | 36.8 | -7.12% |

2019年广州存量办公物业成交量区域分布图



租赁：住宅

2019年广州住宅租赁登记143352套，807万m²，同比分别大幅下降36%和24% 白云区住宅租赁套数同比增长50%。

- 2019年广州住宅租赁登记143352套，合计807.4万m²，同比分别大幅下降36.72%和24.15%；
- 从区域上看，白云区登记31127套、150.1万m²，分别占全市的21.7%和18.6%；同时，黄埔区登记18184套、148.6万m²，分别占比12.7%和18.4%；

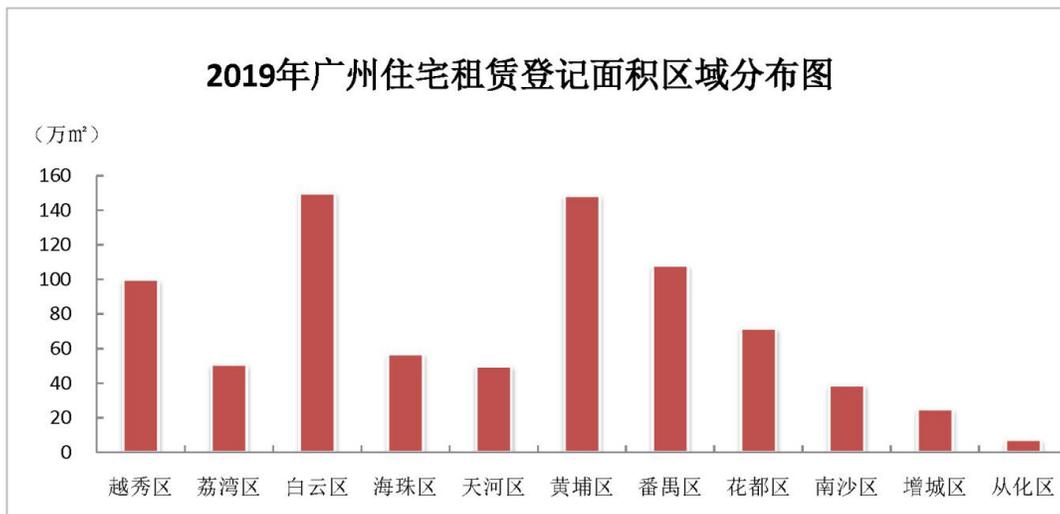
其次，番禺区和越秀区分别登记27009套和21264套，分别占比18.8%和14.8%；登记面积108.1万m²和99.8万m²，分别占比13.4%和12.4%；

- 2019年广州各区住宅租赁登记中，仅白云区实现大幅增长，登记套数和面积分别同比增长50.33%和25.23%；其余10区登记套数大幅下降17%-79%左右。

2019年广州各区住宅租赁登记套数和面积及增速情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) |
|-----|-------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 21264 | -27.75% | 99.8 | -35.74% |
| 荔湾区 | 11980 | -16.67% | 50.7 | -22.42% |
| 白云区 | 31127 | 50.33% | 150.1 | 25.23% |
| 海珠区 | 8743 | -42.86% | 56.9 | -36.90% |
| 天河区 | 8379 | -38.23% | 50.0 | -40.82% |
| 黄埔区 | 18184 | -48.55% | 148.6 | -11.62% |
| 番禺区 | 27009 | -42.73% | 108.1 | -35.99% |
| 花都区 | 6584 | -50.35% | 71.8 | -2.17% |
| 南沙区 | 6712 | -79.60% | 39.0 | -60.77% |
| 增城区 | 2974 | -24.80% | 25.0 | -22.99% |
| 从化区 | 396 | -26.39% | 7.3 | 7.07% |
| 全市 | 143352 | -36.72% | 807.4 | -24.15% |

2019年广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

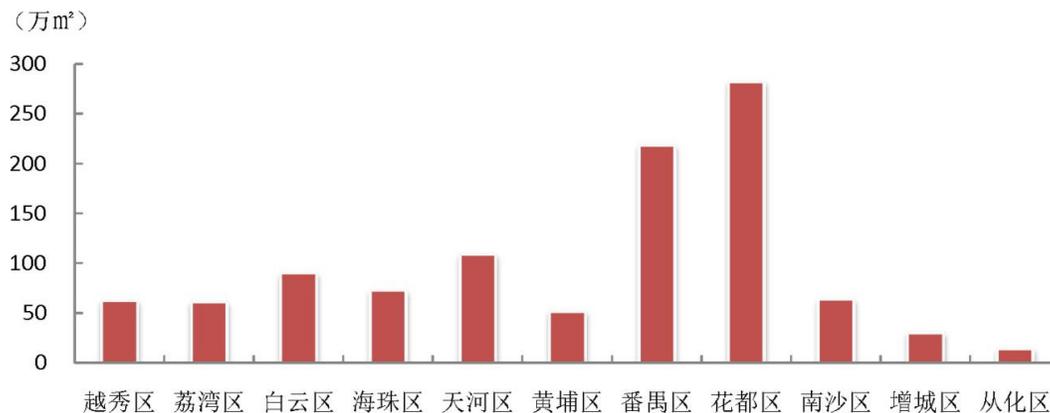
2019年广州商业租赁登记50090套，1057万m²，同比分别大幅下降38%和22%；花都区登记面积同比增长1.23倍；

- 2019年广州商业租赁登记50090套，合计1057.6万m²，同比分别大幅下降38.54%和22.46%；
- 从区域上看，番禺区登记套数和面积分别居全市第一和第二位，达12392套、218.6万m²，分别占全市的24.7%和20.7%；花都区登记面积居全市第一，达6236套、282.4万m²，分别占比12.4%和26.7%；其次，天河区登记27009套、109.3万m²，位居全市第三，分别占比14.7%和10.3%；
- 2019年广州11区的商业租赁套数全面同比大幅下降。越秀和白云区同比降幅达50-69%；番禺、荔湾、天河、黄埔、南沙、增城、从化和海珠区等7个区的同比降幅在27%-43%左右；同时，2019年各区商业租赁登记面积中，仅有花都区大幅增长，其余10区均同比下降。

2019年广州各区商业租赁登记套数和面积及增速情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) |
|-----|-------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 4493 | -50.68% | 62.5 | -31.90% |
| 荔湾区 | 4540 | -32.51% | 61.4 | -42.10% |
| 白云区 | 2822 | -69.20% | 90.0 | -56.10% |
| 海珠区 | 4125 | -43.28% | 73.0 | -44.04% |
| 天河区 | 7371 | -36.35% | 109.3 | -43.49% |
| 黄埔区 | 3322 | -37.08% | 51.8 | -40.07% |
| 番禺区 | 12392 | -26.77% | 218.6 | -27.76% |
| 花都区 | 6236 | -17.39% | 282.4 | 123.83% |
| 南沙区 | 3085 | -38.74% | 64.0 | -3.34% |
| 增城区 | 716 | -38.44% | 30.4 | -17.76% |
| 从化区 | 988 | -41.92% | 14.2 | -24.98% |
| 全市 | 50090 | -38.54% | 1057.6 | -22.46% |

2019年广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

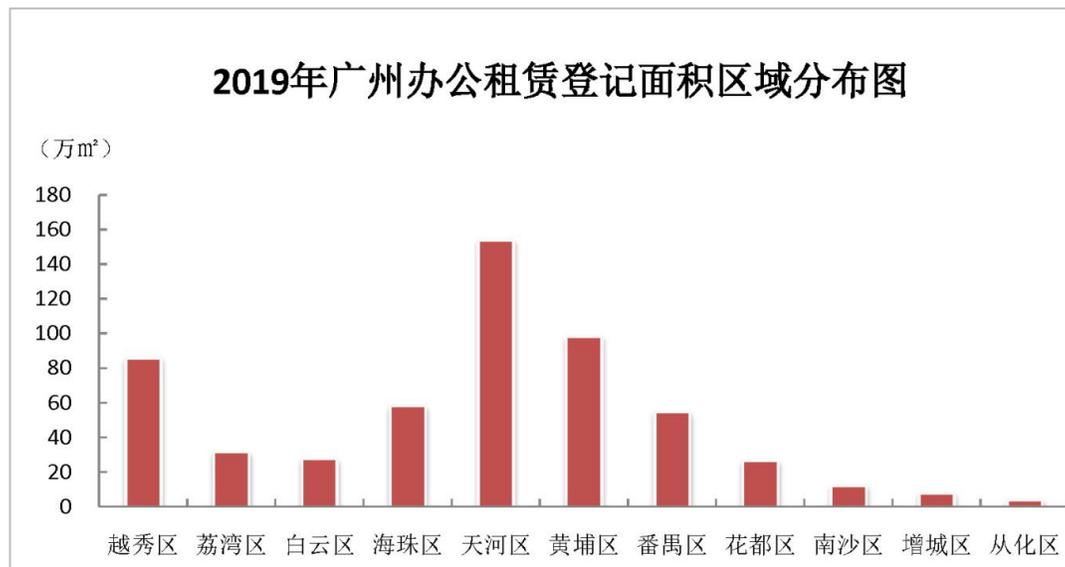
2019年广州办公租赁登记33790套，561.4万m²，同比分别大幅下降33%和36%；仅增城区办公登记同比增长；

- 2019年广州办公租赁登记33790套，合计561.4万m²，同比分别大幅下降33.48%和36.57%；
- 从区域上看，天河区登记套数和面积均居全市第一位，达7791套、154万m²，分别占全市的23.1%和27.4%；越秀区和黄埔区登记套数和面积分别居全市第二、三位，分别达6737套和5078套、85.9m²和98.4m²；此外，海珠区和番禺区登记套数也分别超3300套，登记均达54-58万m²左右；
- 2019年广州11区中，仅增城区的办公租赁实现同比增长，增城区办公租赁登记413套、7.7万m²，分别同比大幅增长25.15%和19.31%。其余10余的办公租赁登记套数和面积普遍大幅下降。其中，白云区登记套数降幅最大，同比下降70.36%；另有8个区降幅在25%-37%左右；花都区和白云区登记面积同比降幅达54-58%；另有8个区登记面积降幅达21-42%左右。

2019年广州各区办公租赁登记套数和面积及增速情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) |
|-----|-------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 6737 | -36.88% | 85.9 | -41.00% |
| 荔湾区 | 2457 | -31.02% | 31.6 | -42.23% |
| 白云区 | 1352 | -70.36% | 27.6 | -54.02% |
| 海珠区 | 3326 | -31.73% | 58.5 | -29.01% |
| 天河区 | 7791 | -36.00% | 154.0 | -39.41% |
| 黄埔区 | 5078 | -24.54% | 98.4 | -28.59% |
| 番禺区 | 3829 | -3.04% | 54.7 | -7.29% |
| 花都区 | 1664 | -28.12% | 26.8 | -58.36% |
| 南沙区 | 937 | -29.12% | 12.3 | -21.61% |
| 增城区 | 413 | 25.15% | 7.7 | 19.31% |
| 从化区 | 206 | -33.33% | 4.0 | -21.07% |
| 全市 | 33790 | -33.48% | 561.4 | -36.57% |

2019年广州办公租赁登记面积区域分布图



04

附件

Attachment

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 增城区，2019年供应居住及商住综合用地27宗，约208.7万m²，可建计容建筑面积约548.8万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|-------|------------------|----------------|------|---------------------------|---------------------------|------|------------------|-------------|-------------------------------|
| 增城区 | 3月15日 | 增城区荔城街廖村村 | 83001209A18114 | 居住用地 | 25057 | 75172 | ≤3.0 | ≤120 | 82900 | 11028 |
| 增城区 | 3月15日 | 增城区荔城街廖村村 | 83001209A18116 | 居住用地 | 25935 | 77806 | ≤3.0 | ≤120 | 85800 | 11027 |
| 增城区 | 3月29日 | 增城区仙村镇沙滘村 | 83101265A19001 | 居住用地 | 49113 | 136215 | ≤3.0 | ≤120 | 122600 | 9000 |
| 增城区 | 5月13日 | 增城区荔城街罗岗村 | 83001208A19124 | 居住用地 | 28502 | 85507 | ≤3.0 | ≤120 | 102600 | 11999 |
| 增城区 | 5月20日 | 增城区中新镇三迳村 | 83103241A19021 | 居住用地 | 31108.87 | 65052.3 | ≤2.5 | ≤100 | 65060 | 10001 |
| 增城区 | 6月17日 | 增城区永宁街叶岭村 | 83101231A19034 | 居住用地 | 133652.62 | 400958 | ≤3.0 | ≤150 | 400960 | 10000 |
| 增城区 | 6月21日 | 增城区增江街陆村村 | 83002206A19037 | 居住用地 | 39277 | 117831 | ≤3.0 | ≤120, 沿广汕公路一线≤80 | 111940 | 9500 |
| 增城区 | 6月21日 | 增城区荔城街庆丰村 | 83001220A19135 | 居住用地 | 27799.67 | 72279 | ≤2.6 | ≤120 | 100000 | 13835 |
| 增城区 | 6月21日 | 增城区石滩镇郑田村 | 83102200A19022 | 居住用地 | 106339.76 | 319019 | ≤3.0 | ≤150 | 351600 | 11021 |
| 增城区 | 6月21日 | 增城区永宁街简村村 | 83101240A19072 | 居住用地 | 17957.3 | 70033.47 | ≤3.9 | ≤120 | 87540 | 12500 |
| 增城区 | 6月28日 | 增城区朱村街横塱村 | 83003208A19017 | 居住用地 | 66009.08 | 198027 | ≤3.0 | ≤120 | 214000 | 10807 |
| 增城区 | 6月28日 | 增城区荔城街五一村黄牛 冚 | 83001205A19173 | 居住用地 | 22215 | 44364 | ≤2.5 | ≤100 | 60700 | 13682 |
| 增城区 | 8月2日 | 增城区永宁街塔岗村 | 83101234A18050 | 居住用地 | 43959.05 | 131877.15 | ≤3.0 | ≤120, 临新新公路一线≤60 | 145000 | 10995 |
| 增城区 | 8月2日 | 增城区永宁街塔岗村 | 83101234A19094 | 居住用地 | 92614.8 | 324152 | ≤3.5 | ≤120, 临新新公路一线≤80 | 340000 | 10489 |
| 增城区 | 8月2日 | 增城区荔城街罗岗村 | 83001208A19211 | 居住用地 | 31559.36 | 94678.08 | ≤3.0 | ≤120, 沿新城大道一线≤80 | 114700 | 12115 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 增城区，2019年供应居住及商住综合用地27宗，约208.7万m²，可建计容建筑面积约548.8万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|---------------------|-------------------|------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|
| 增城区 | 9月6日 | 增城区朱村街朱村村 | 83003200A19027 | 居住用地 | 39703.92 | 113090 | ≤3.0 | 建筑限高不高于120米(广汕公路一侧建筑限高80米) | 124400 | 11000 |
| 增城区 | 9月12日 | 增城区永宁街九如村、陂头村 | 83101227A19106号 | 居住用地 | 102541.58 | 307624.74 | ≤3.0 | | 323000 | 10500 |
| 增城区 | 9月12日 | 增城区永宁街九如村、塔岗村 | 83101227A19105号 | 居住用地 | 113401.49 | 274470 | 二类居住用地 ≤3.0, 中小学用地≥0.65 | | 288200 | 11242 |
| 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 | ≤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 | ≤120 | 74500 | 10495 |
| 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 | ≤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 | ≤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 | ≤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 | ≤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 | ≤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 | ≤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 | ≤150 | 323000 | 10500 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 南沙区，2019年供应居住及商住综合用地13宗，约94.6万m²，可建计容建筑面积约300.7万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|-------|---|--------------|--------|---------------------------|---------------------------|--|----------------------------------|-------------|-------------------------------|
| 南沙区 | 1月30日 | 南沙区黄阁镇东湾村，进港大道北侧 | 2019NJY-2 | 商住综合用地 | 193081 | 665000 | 地块一容积率<3.8; 地块二容积率<1.8; 地块三容积率<3.6; 地块四容积率<4.3 | ≤120 | 667870 | 10043 |
| 南沙区 | 5月7日 | 南沙区横沥镇灵山岛尖C1-11-10、C1-13-01(1)、C1-13-01(2)地块 | 2019NJY-4 | 商住综合用地 | 47626 | 94960 | C1-11-10地块≤2.5; C1-13-01(1)地块≤1.8; C1-13-01(2)地块≤0.6 | ≤80 | 110500 | 12825 |
| 南沙区 | 5月7日 | 南沙区横沥镇灵山岛尖C1-16-01地块 | 2019NJY-5 | 商住综合用地 | 24945 | 87308 | ≤3.5 | ≤120 | 99200 | 12477 |
| 南沙区 | 6月28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 | C1-14-01地块≤2.5; C1-13-03地块≤1.5 | C1-14-01地块≤80; C1-13-03地块≤30 | 96330 | 11557 |
| 南沙区 | 6月28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 | C1-17-03地块≤3.7; C1-16-03地块≤1.5 | C1-17-03地块≤120; C1-16-03地块≤30 | 85511 | 10760 |
| 南沙区 | 7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 | 地块一：容积率≤3.2 | 建筑限高90米 | 242340 | 9070 |
| 南沙区 | 7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 | 地块一容积率≤3.0 地块二容积率≤2.5 | 地块一建筑限高60-90米， 地块二建筑限高50米 | 330650 | 9050 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 南沙区，2019年供应居住及商住综合用地13宗，约94.6万m²，可建计容建筑面积约300.7万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|----------------------------------|------------------|--------|---------------------------|---------------------------|--|---|-------------|-------------------------------|
| 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 | ≤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 | ≤3.71 | ≤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 | 2019NJY-14 地块 | 商住综合用地 | 36089 | 120000 | ≤3.33 | ≤100 | 103820 | 11517 |
| 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：≤4.68； DG1502016地块：≤6.60； DG1502020地块：≤4.0； DG1502021地块：≤6.61 | ≤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 | 70 | 29160 | 12188 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 白云区，2019年供应居住及商住综合用地7宗，约64.4万m²，可建计容建筑面积约122.7万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|--------------------|---|------|---------------------------|---------------------------|---|---------------|-------------|-------------------------------|
| 白云区 | 4月12日 | 白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块 | — | 居住用地 | 10610 | 42136 | ≤4.3 | ≤80 | 111661 | 26500 |
| 白云区 | 5月15日 | 白云区人和镇方石村江人三路以南 | 白云空港AB0611048、AB0611049、AB0611050、AB0611051地块 | 居住用地 | 67695 | 176054 | AB0611048、AB0611049、AB0611050地块≤4.0；AB0611051地块≤3.5 | — | 193660 | 11000 |
| 白云区 | 5月15日 | 白云区人和镇方石村江人三路以南 | 白云空港AB0611052、AB0611053、AB0611054、AB0611055、AB0611056 | 居住用地 | 103924 | 162356 | ≤2.0 | — | 194828 | 12000 |
| 白云区 | 5月28日 | 白云区钟落潭镇五龙岗村健康城融资地块 | AB0808011地块、AB0808022地块 | 居住用地 | 169697 | 312908 | AB0808011地块≤3.0、AB0808022地块≤2.5 | — | 343573 | 13186 |
| 白云区 | 9月18日 | 广州市白云区江高镇 | AB0405033、AB0405036地块 | 居住用地 | 174872 | 236496 | AB0405033地块≤2.2，AB0405036地块≤2.8 | — | 345764 | 18843 |
| 白云区 | 9月24日 | 白云区金沙洲 | AB3705032地块 | 居住用地 | 64520 | 229449 | ≤3.56 | — | 387344 | 18854 |
| 白云区 | 12月31日 | 广州市白云区江高镇 | AB0405036 | 居住用地 | 52383 | 68096 | ≤2.8 | 40 | 99965 | 14680 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 花都区，2019年供应居住及商住综合用地7宗，约62.3万m²，可建计容建筑面积约88.3万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|--------|------------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------|---------------------------|
| 花都区 | 5月15日 | 花都区平步大道以北、芙蓉大道以西 | G08-SL2地块 | 居住用地 | 87844 | 124277 | 地块二、三、四≤2.8； 地块五≤2.0 | — | 146354 | 11776 |
| 花都区 | 8月20日 | 花都区商业大道北一地块 | — | 居住用地 | 40742 | 100530 | ≤3.0 | ≤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 | 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 | ≤80 | 86718 | 14611 |
| 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 | — | 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 | — | 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 | ≤80(具体高度以广东省机场管理集团有限公司意见为准) | 142000 | 14125 |

■ 从化区，2019年供应居住及商住综合用地4宗，约25.7万m²，可建计容建筑面积约79.3万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|--------|-------------------------|----------------------|--------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------|---------------------------|
| 从化区 | 5月23日 | 从化区江埔街九里步果场地块 | — | 商住综合用地 | 80012.79 | 154100 | 地块一≤2.8， 地块二≤2.0 | 地块一≤80， 地块二≤60 | 110960 | 7329 |
| 从化区 | 5月23日 | 从化区太平镇S118与G105路口西北侧地块 | — | 商住综合用地 | 43833 | 134747 | ≤3.5 | ≤80； 流溪河一线 ≤40 | 105103 | 7800 |
| 从化区 | 9月18日 | 广州市从化区太平镇S118与G105路口西北侧 | 440117111028GB01407号 | 居住用地 | 30148 | 86849 | ≤3.5 | — | 67742 | 7800 |
| 从化区 | 11月14日 | 广州市从化区太平镇广从南路东侧 | 440117111021GC00001 | 商住综合用地 | 102948 | 417461 | ≤4.5 | ≤100米 | 292223 | 7268 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 番禺区，2019年供应居住及商住综合用地5宗，约31.7万m²，可建计容建筑面积约57.9万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|-------|-------------------|------------|--------|-----------------------|-----------------------|---|----------------------|---------|---------------------------|
| 番禺区 | 2月28日 | 番禺区沙头街禺山大道南侧横江 | 地块一 | 商住综合用地 | 59975 | 108542 | BC0407004、BC0407032地块： ≤3.0；BC0407003、 BC0407031地块：≤2.0 | — | 161918 | 14918 |
| 番禺区 | 2月28日 | 番禺区沙头街禺山大道南侧横江 | 地块二 | 居住用地 | 50198 | 102582 | ≤3.0 | — | 161618 | 15755 |
| 番禺区 | 2月28日 | 番禺区亚运大道北侧石楼镇新城 | 地块一 | 居住用地 | 28801 | 86403 | ≤3.0 | 临涌一线≤40，二线≤60，其他≤100 | 95908 | 11100 |
| 番禺区 | 5月18日 | 番禺区东环街易兴（新光快速路北侧） | DHJ15-01地块 | 居住用地 | 46446 | 36935 | 地块一≤1.01，地块二≤2.8 | 地块一≤24 | 104673 | 34340 |
| 番禺区 | 11月4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、地块三容积率≤2.8 | 地块一建筑限高≤24米 | 554474 | 24268 |

■ 黄埔区，2019年供应居住及商住综合用地3宗，约37.4万m²，可建计容建筑面积约85.9万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|--------|------------------------------|-----------|------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------|---------|---------------------------|
| 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 | | 195153 | 16305 |
| 黄埔区 | 11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 | 11325 |
| 黄埔区 | 11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 | 17815 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 荔湾区，2019年供应居住及商住综合用地5宗，约24.4万m²，可建计容建筑面积约53.2万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|--------|---------------------|--|--------|-----------------------|-----------------------|--|---|---------|---------------------------|
| 荔湾区 | 2月28日 | 荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南 | AF040225-B地块 | 居住用地 | 17114 | 56706 | ≤4.551 | ≤100 | 159571 | 28140 |
| 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 | 一线≤30米、 二线≤100米 | 301450 | 36060 |
| 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 | 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 | ≤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 | AF040337:100 AF040341:120-150 AF040342:80 AF040345:100-120 AF040346:40-60 | 565257 | 25666 |

■ 越秀区，2019年供应居住及商住综合用地1宗，约0.83万m²，可建计容建筑面积约4.95万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|--------|-----------------------------------|------------|------|-----------------------|-----------------------|------|-----------|---------|---------------------------|
| 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 | 70 | 235701 | 64576 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地供应

■ 天河区，2019年供应居住及商住综合用地3宗，约10万m²，可建计容建筑面积约31.2万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|-------|----------------|-------------------|--------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|---|---------|---------------------------|
| 天河区 | 1月23日 | 天河区黄埔大道东646号地块 | AT101806、AT101808 | 商住综合用地 | 30946 | 98939 | AT101806地块≤3.1； AT101808地块≤5.23 | AT101806地块，沿江一线≤50，二线≤80； AT101808地块≤100 | 255638 | 25838 |
| 天河区 | 9月18日 | 广州市天河区广氮 | AT0607113地块 | 居住用地 | 17648 | 58167.808 | ≤3.296 | ≤70 | 186138 | 32000 |
| 天河区 | 11月4日 | 广州市天河区广氮 | AT0607084 | 居住用地 | 51629 | 154887 | ≤3.0 | ≤44米 | 526616 | 34000 |

■ 海珠区，2019年供应居住及商住综合用地1宗，约4.4万m²，可建计容建筑面积约14.7万m²

| 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(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 主体建筑高度(米) | 起始价(万元) | 起拍楼面地价(元/m ²) |
|-----|-------|-----------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------|---------------------------|
| 海珠区 | 9月18日 | 海珠区耀利工业区以东、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≤120、 AH101516地块≤60 | 509602 | 34628 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 黄埔区，2019年供应商服用地17宗，约63.2万m²，可建计容建筑面积约212.6万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|-------|------------------------------|--------------|------|---------------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|-------------|-------------------------------|
| 黄埔区 | 1月2日 | 黄埔区富南路以东，腾讯路以南 | LG-NG-01 | 商服用地 | 16784 | 67136 | ≤4.0 | ≤100 | 42498 | 6330 |
| 黄埔区 | 2月2日 | 黄埔区开创大道以南、 荔红一路以西 | KXCD-F1-3 | 商服用地 | 23650 | 76464 | ≤3.23315 | ≤100 | 83603 | 10934 |
| 黄埔区 | 2月2日 | 黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块 | LG-YZ-02 | 商服用地 | 16424 | 144360 | ≤12 | ≤300 | 169710 | 11756 |
| 黄埔区 | 3月15日 | 黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块 | LG-YZ-05 | 商服用地 | 56970 | 101020 | ≤10 | ≤200 | 62611 | 10990 |
| 黄埔区 | 4月10日 | 黄埔区知识城南起步区知识大道 以南、永九快速路以东 | ZSCN-D1-5 | 商服用地 | 148557 | 541983 | ≤3.8 | — | 228204 | 4211 |
| 黄埔区 | 4月19日 | 黄埔区长岭居永顺大道以南、有 轨电车岭福车辆段以西 | YH-A3-8 | 商服用地 | 133252 | 349632 | AG0121023地块≤2.5; AG0121024地块≤1.8; AG0121025地块≤4.0 | AG0121023地块≤80; AG0121025地块≤80 | 134343 | 3842 |
| 黄埔区 | 4月23日 | 黄埔区开泰大道以北、 新阳西路以东 | KXC-K1-11 | 商服用地 | 24068 | 72204 | ≤3.0 | — | 56536 | 7830 |
| 黄埔区 | 5月24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 | ≤1.2 | ≤18 | 5831 | 2886 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 黄埔区，2019年供应商服用地17宗，约63.2万m²，可建计容建筑面积约212.6万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|-------------------------------|------------------|------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 黄埔区 | 6月28日 | 黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段 | LG-YZ-01 | 商服用地 | 16373 | 122652 | ≤12.0 | ≤240 | 144227 | 11759 |
| 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 | — | 25671 | 9504 |
| 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 | ≤150 | 18579 | 8256 |
| 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 | ≤60 | 64640 | 7280 |
| 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 | ≤330 | 102313 | 4096 |
| 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 | — | 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 | — | 13709 | 7310 |
| 黄埔区 | 11月19日 | 广州市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 | ≤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 | ≤60米 | 15843 | 4678 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 南沙区，2019年供应商服用地8宗，约17.1万m²，可建计容建筑面积约90.9万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|---|--------------|------|---------------------------|---------------------------|--|---|-------------|-------------------------------|
| 南沙区 | 1月25日 | 南沙区庆盛片区横六路以南， 纵三路以西，横五路以北 | 2019NGY-1 | 商服用地 | 14308 | 47275 | 地块一≤2.0，地块二 ≤4.0 | — | 13715 | 2901 |
| 南沙区 | 1月29日 | 南沙区庆盛枢纽 | 2019NJY-1 | 商服用地 | 69630 | 262619 | ≤5.1 | ≥100 且≤250 | 118970 | 4530 |
| 南沙区 | 4月29日 | 南沙新区明珠湾起步区C2-31- 04(1)、C2-31-04(2)地块 | 2019NJY-3 | 商服用地 | 16546 | 158839 | C2-31-04(1)地块容积 率≤10.4；C2-31- 04(2)地块容积率 ≤8.5 | C2-31-04(1)地块 ≤200；C2-31-04(2) 地块≤145 | 110400 | 6950 |
| 南沙区 | 6月14日 | 南沙区新区明珠湾起步区 | 2019NJY-6 | 商服用地 | 14465 | 100170 | C2-24-07(1)地块容积 率≤8.9；C2-24-07(3) 地块容积率≤5.1 | C2-24-07(1)地块 ≤130、C2-24-07(3) 地块≤85 | 69690 | 6957 |
| 南沙区 | 6月28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 | ≤11.3 | ≤220，允许±15%弹 性范围 | 85380 | 6601 |
| 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 | 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 | 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 | 限高150米，其中地标 塔楼高度不低于130米 | 54860 | 6941 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 白云区，2019年供应商服用地9宗，约20.3万m²，可建计容建筑面积约36.4万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|-----------|---------------------------|------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| 白云区 | 5月18日 | 白云区白云新城 | AB2906009地块 | 商服用地 | 12649 | 43956 | ≤5.5 | ≤80 | 61099 | 13900 |
| 白云区 | 5月28日 | 白云区鹤龙街黄边村 | AB2901071地块 | 商服用地 | 5227 | 10265 | ≤3.2 | ≤40 | 8921 | 8691 |
| 白云区 | 6月13日 | 白云区鹤龙街黄边村 | AB2901027、 AB2901067地块 | 商服用地 | 14707 | 34692 | AB2901027地块≤4.6、 AB2901067地块≤2.2 | AB2901027地块≤70、 AB2901067地块≤40 | 29524 | 8510 |
| 白云区 | 6月13日 | 白云区太和镇 | AB2201024、 AB2201136地块 | 商服用地 | 100279 | 117954 | AB2201024地块≤1.6、 AB2201136地块≤1.0 | ≤15 | 127107 | 10776 |
| 白云区 | 6月13日 | 白云区白云新城 | AB2906056、 AB2906010地块 | 商服用地 | 31669 | 58058 | AB2906056地块≤4.5、 AB2906010地块≤3.5 | AB2906056地块≤60、 AB2906010地块≤45 | 71489 | 12313 |
| 白云区 | 7月19日 | 白云区鹤龙街黄边村 | AB2901072地块 | 商服用地 | 6436 | 20480 | ≤4.9 | ≤50 | 18944 | 9250 |
| 白云区 | 8月29日 | 白云区鹤龙街黄边村 | AB2901070、 AB2901074地块 | 商服用地 | 13749 | 39730 | AB2901070地块≤3.5、 AB2901074地块≤4.7 | AB2901070地块≤110、 AB2901074地块≤90 | 38141 | 9600 |
| 白云区 | 11月7日 | 白云区鹤龙街黄边村 | AB2901073 | 商服用地 | 6914 | 15690 | ≤3.5 | ≤50米 | 13761 | 8771 |
| 白云区 | 11月14日 | 广州市白云区江高镇 | AB0406032-2地块 | 商服用地 | 11688 | 23376 | ≤2 | | 14493 | 6200 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 番禺区，2019年供应商服用地3宗，约53.5万m²，可建计容建筑面积约44.88万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|---------------|--------------|------|---------------------------|---------------------------|-------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 番禺区 | 6月20日 | 番禺区钟村街谢村村 | ZCJ12-01地块 | 商服用地 | 394049 | 164885 | ≤0.44 | | 143136 | 8681 |
| 番禺区 | 6月20日 | 番禺区钟村街谢村村 | ZCJ12-02地块 | 商服用地 | 123062 | 236000 | ≤1.92 | | 215605 | 9136 |
| 番禺区 | 12月25日 | 广州市番禺区大龙街石岗东村 | DLJ11-01地块 | 商服用地 | 17477 | 47901 | ≤3.0 | | 52596 | 10980 |

■ 增城区，2019年供应商服用地4宗，约29.4万m²，可建计容建筑面积约34.7万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|-------------------|-----------------|------|---------------------------|---------------------------|-------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 增城区 | 1月11日 | 增城区派潭镇高滩村 | 83105230A13005 | 商服用地 | 9618 | 2335 | ≤1.0 | ≤25 | 1020 | 4368 |
| 增城区 | 5月8日 | 增城区派潭镇背阴村 | 83105234A18023 | 商服用地 | 129991 | 155989 | ≤1.2 | ≤50 | 57410 | 3680 |
| 增城区 | 9月27日 | 增城区荔湖街罗岗村 | 83001208A19001号 | 商服用地 | 87847.31 | 42582.4 | ≤0.68 | ≤25 | 34510 | 8104 |
| 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 | ≤100 | 30000 | 2047 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 天河区，2019年供应商服用地5宗，约3.99万m²，可建计容建筑面积约12.1万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|-------|----------------------|--------------|------|---------------------------|---------------------------|-------|------------------|-------------|-------------------------------|
| 天河区 | 5月18日 | 天河区金融城起步区 | AT090946地块 | 商服用地 | 8740.44 | 57616 | ≤6.6 | 塔楼≤140；裙楼 ≤30 | 97717 | 16960 |
| 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 | | 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 |

■ 海珠区，2019年供应商服用地2宗，约0.82万m²，可建计容建筑面积约7.53万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|---------|---------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|-------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 海珠区 | 2月28日 | 海珠区琶洲西区 | AH040108与AH040110 地块跨市政道路连接 体地块 | 商服用地 | 1787 | 7149 | — | — | 4812 | 6731 |
| 海珠区 | 12月18日 | 海珠区琶洲西 | AH040124 | 商服用地 | 6427 | 68126 | ≤10.6 | 150米 | 107299 | 15750 |

附件1：2019年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 越秀区，2019年供应商服用地1宗，约0.46万m²，可建计容建筑面积约2.42万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|-------|-----------------------------|--------------|------|---------------------------|---------------------------|-------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 越秀区 | 9月16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 | 20410 |

■ 荔湾区，2019年供应商服用地1宗，约0.90万m²，可建计容建筑面积约3.34万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|-------|---------------|--------------|------|---------------------------|---------------------------|------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 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 | — | 66888 | 20000 |

■ 花都区，2019年供应商服用地1宗，约0.59万m²，可建计容建筑面积约2.33万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|-----------------|--------------|------|---------------------------|---------------------------|------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 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 | | 13997 | 5998 |

■ 从化区，2019年供应商服用地1宗，约0.30万m²，可建计容建筑面积约0.3万m²

| 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 (m ²) | 计容建面 (m ²) | 容积率 | 主体建筑 高度(米) | 起始价 (万元) | 起拍楼面地价 (元/m ²) |
|-----|--------|-------------------------|------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 从化区 | 12月10日 | 从化区明珠工业园兴园北路与创业大道南路口东北侧 | 440117003015GB00012W00000000 | 商服用地 | 3029 | 3000 | ≤1.0 | | 772 | 2573 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地成交

■ 增城区，2019年共成交居住用地及商住综合用地19宗，约151.4万m²，可建计容建筑面积约384.9万m²。其中6宗溢价成交，最高溢价21%。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|------------------|----------------|------|-----------------------|-----------------------|------|----------|---------|-------------------------|-----|-----------------|
| 增城区 | 4月15日 | 增城区荔城街廖村村 | 83001209A18114 | 居住用地 | 25057 | 75172 | ≤3.0 | 82900 | 94400 | 12558 | 14% | 广州鸿顺房地产开发有限公司 |
| 增城区 | 4月15日 | 增城区荔城街廖村村 | 83001209A18116 | 居住用地 | 25935 | 77806 | ≤3.0 | 85800 | 97800 | 12570 | 14% | 北京北辰实业股份有限公司 |
| 增城区 | 4月29日 | 增城区仙村镇沙滘村 | 83101265A19001 | 居住用地 | 49113 | 136215 | ≤3.0 | 122600 | 122600 | 10114 | 0% | 广州万科企业有限公司 |
| 增城区 | 6月14日 | 增城区荔城街罗岗村 | 83001208A19124 | 居住用地 | 28502 | 85507 | ≤3.0 | 102600 | 124600 | 14572 | 21% | 广州市弘朗房地产开发有限公司 |
| 增城区 | 6月21日 | 增城区中新镇三迳村 | 83103241A19021 | 居住用地 | 31108.87 | 65052.3 | ≤2.5 | 65060 | 68060 | 10462 | 5% | 广州广宏房地产开发有限公司 |
| 增城区 | 7月19日 | 增城区永宁街叶岭村 | 83101231A19034 | 居住用地 | 133652.62 | 400958 | ≤3.0 | 400960 | 400960 | 10000 | 0% | 广州万科企业有限公司 |
| 增城区 | 7月22日 | 增城区增江街陆村村 | 83002206A19037 | 居住用地 | 39277 | 117831 | ≤3.0 | 111940 | 111940 | 10010 | 0% | 广州合生东宇房地产有限公司 |
| 增城区 | 7月22日 | 增城区石滩镇郑田村 | 83102200A19022 | 居住用地 | 106339.76 | 319019 | ≤3.0 | 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 | 增城区荔城街五一村 黄牛疍 | 83001205A19173 | 居住用地 | 22215 | 44364 | ≤2.5 | 60700 | 61200 | 13795 | 1% | 东莞市宏隆实业投资有限公司 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地成交

■ 增城区，2019年共成交居住用地及商住综合用地19宗，约151.4万m²，可建计容建筑面积约384.9万m²。其中6宗溢价成交，最高溢价21%。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|------------------|----------------|------|-----------------------|-----------------------|------|----------|---------|-------------------------|-----|---|
| 增城区 | 9月2日 | 增城区永宁街塔岗村 | 83101234A18050 | 居住用地 | 43959.05 | 131877.15 | ≤3.0 | 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 | 增城区永宁街塔岗村 | 83101234A19094 | 居住用地 | 92614.8 | 324152 | ≤3.5 | 340000 | 340000 | 10489 | 0% | 广州增沛房地产开发有限公司 |
| 增城区 | 9月2日 | 增城区荔城街罗岗村 | 83001208A19211 | 居住用地 | 31559.36 | 94678.08 | ≤3.0 | 114700 | 114700 | 12115 | 0% | 深圳华侨城房地产有限公司 |
| 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 | 12月20日 | 增城区朱村街山田村 | 83003205A19058 | 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 |
| 增城区 | 12月23日 | 增城区新塘镇新墩村、南安村 | 83101203A19206 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地成交

■ 南沙区，2019年共成交居住用地及商住综合用地12宗，约93.5万m²，可建计容建筑面积约298.1万m²。其中4宗溢价成交，最高溢价38%。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|---|--------------|--------|-----------------------|-----------------------|--|----------|---------|-------------------------|-----|---|
| 南沙区 | 2月28日 | 南沙区黄阁镇东湾村，进港大道北侧 | 2019NJY-2 | 商住综合用地 | 193081 | 665000 | 地块一<3.8；地块二<1.8；地块三<3.6；地块四<4.3 | 667870 | 667870 | 10043 | 0% | 广州星月湾实业发展有限公司 |
| 南沙区 | 6月5日 | 南沙区横沥镇灵山岛尖C1-11-10、C1-13-01(1)、C1-13-01(2) | 2019NJY-4 | 商住综合用地 | 47626 | 94960 | C1-11-10≤2.5；C1-13-01(1)≤1.8；C1-13-01(2)≤0.6 | 110500 | 148453 | 17230 | 34% | 广东佳兆业房地产开发有限公司 |
| 南沙区 | 6月5日 | 南沙区横沥镇灵山岛尖C1-16-01地块 | 2019NJY-5 | 商住综合用地 | 24945 | 87308 | ≤3.5 | 99200 | 136990 | 17230 | 38% | 广州诚茂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 | 2019NJY-8 | 商住综合用地 | 40165 | 83349 | C1-14-01地块≤2.5；C1-13-03地块≤1.5 | 96330 | 118330 | 15239 | 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 | 2019NJY-9 | 商住综合用地 | 38314 | 79472 | C1-17-03地块≤3.7；C1-16-03地块≤1.5 | 85511 | 93511 | 12473 | 9% | 佛山市美的房地产发展有限公司 |
| 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 | 2019NJY-10 | 商住综合用地 | 107800 | 267200 | 地块一：容积率≤3.2 | 242340 | 242340 | 9924 | 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 | 2019NJY-11 | 商住综合用地 | 126874 | 365357 | 地块一容积率≤3.0 地块二容积率≤2.5 | 330650 | 330650 | 9801 | 0% | 深涛生活服务(广东)有限公司 |
| 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 | ≤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、 | 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；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≤4.68/DG1502016≤6.60/DG1502020≤4.0；DG1502021≤6.61 | 520190 | 520190 | 10431 | 0% | 广州市保曦置业有限公司 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地成交

■ 番禺区，2019年共成交居住用地及商住综合用地4宗，约27.09万m²，可建计容建筑面积约54.2万m²。其中，3宗溢价35%-45%成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|----------------|----------|--------|-----------------------|-----------------------|---|----------|---------|-------------------------|-----|---------------------------|
| 番禺区 | 4月1日 | 番禺区沙头街禺山大道南侧横江 | 地块一 | 商住综合用地 | 59975 | 108542 | BC0407004、BC0407032地块：≤3.0；BC0407003、BC0407031地块：≤2.0 | 161918 | 234782 | 25099 | 45% | 广州中电建地产有限公司和上海兴泷置业有限公司联合体 |
| 番禺区 | 4月1日 | 番禺区沙头街禺山大道南侧横江 | 地块二 | 居住用地 | 50198 | 102582 | ≤3.0 | 161618 | 217811 | 26375 | 35% | 深圳市龙光房地产有限公司 |
| 番禺区 | 4月1日 | 番禺区亚运大道北侧石楼镇新城 | 地块一 | 居住用地 | 28801 | 86403 | ≤3.0 | 95908 | 139067 | 18202 | 45% | 广州广奥房地产发展有限公司 |
| 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、地块三容积率≤2.8 | 554474 | 554474 | 24268 | 0% | 广东保利房地产开发有限公司 |

■ 黄埔区，2019年共成交居住用地及商住综合用地3宗，约37.45万m²，可建计容建筑面积约85.9万m²。均底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|------------------------------|-----------|------|-----------------------|-----------------------|-------|----------|---------|-------------------------|-----|----------------|
| 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2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地成交

■ 从化区，2019年共成交居住用地及商住综合用地2宗，约18.3万m²，可建计容建筑面积约57.16万m²。均底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|-----------------|----------------------|--------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------|---------|-------------------------|-----|----------------|
| 从化区 | 6月24日 | 从化区江埔街九里步果场地块 | — | 商住综合用地 | 80012.79 | 154100 | 地块一≤2.8， 地块二≤2.0 | 110960 | 110960 | 7329 | 0% | 广州广胜房地产开发有限公司 |
| 从化区 | 12月16日 | 广州市从化区太平镇广从南路东侧 | 440117111021 GC00001 | 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 |

■ 花都区，2019年共成交居住用地及商住综合用地3宗，约18.54万m²，可建计容建筑面积约37.32万m²。其中1宗宅地溢价7%。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|------------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------|---------|-------------------------|-----|----------------|
| 花都区 | 6月13日 | 花都区平步大道以北、芙蓉大道以西 | G08-SL2地块 | 居住用地 | 87844 | 124277 | 地块二、三、四≤2.8； 地块五≤2.0 | 146354 | 156354 | 12581 | 7% | 广州市隽康房地产开发有限公司 |
| 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 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地成交

■ 天河区，2019年共成交居住用地及商住综合用地2宗，约8.26万m²，可建计容建筑面积约25.38万m²。其中1宗溢价45%成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|----------------|-------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------|---------|-------------------------|-----|---------------------------|
| 天河区 | 2月28日 | 天河区黄埔大道东646号地块 | AT101806、AT101808 | 商住综合用地 | 30946 | 98939 | T101806地块≤3.1； AT101808地块≤5.23 | 255638 | 370676 | 37465 | 45% | 广州合景恒裕置业发展有限公司 |
| 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, 广州珠江实业集团有限公司 |

■ 白云区，2019年共成交居住用地及商住综合用地4宗，约35.19万m²，可建计容建筑面积约69.35万m²。4宗均溢价成交，溢价率20%-45%。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|--------------------|---|------|-----------------------|-----------------------|---|----------|---------|-------------------------|-----|----------------|
| 白云区 | 5月16日 | 白云区黄石西路第三煤矿有限公司地块 | — | 居住用地 | 10610 | 42136 | ≤4.3 | 111661 | 148661 | 35281 | 33% | 广州市君堂房地产 |
| 白云区 | 6月14日 | 白云区人和镇方石村江人三路以南 | 白云空港AB0611048、AB0611049AB0611050、AB0611051地块 | 居住用地 | 67695 | 176054 | AB0611048、AB0611049、AB0611050地块≤4.0； AB0611051地块≤3.5 | 193660 | 280807 | 15950 | 45% | 广州市瑞业房地产开发有限公司 |
| 白云区 | 6月14日 | 白云区人和镇方石村江人三路以南 | 白云空港AB0611052、AB0611053、AB0611054、AB0611055、AB0611056地块 | 居住用地 | 103924 | 162356 | ≤2.0 | 194828 | 282501 | 17400 | 45% | 广州市嘉恒房地产有限公司 |
| 白云区 | 6月27日 | 白云区钟落潭镇五龙岗村健康城融资地块 | AB0808011地块、AB0808022地块 | 居住用地 | 169697 | 312908 | AB0808011地块≤3.0、 AB0808022地块≤2.5 | 343573 | 411573 | 15645 | 20% | 广东保利房地产开发有限公司 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

一、居住及商住综合用地成交

■ 荔湾区，2019年共成交居住用地及商住综合用地3宗，约7.12万m²，可建计容建筑面积约21.76万m²。3宗宅地均溢价成交，溢价率18%-23%。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|---------------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------|--------|----------|---------|-------------------------|-----|---------------|
| 荔湾区 | 4月1日 | 荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南 | AF040225-B地块 | 居住用地 | 17114 | 56706 | ≤4.551 | 159571 | 196571 | 34665 | 23% | 广州广奥房地产发展有限公司 |
| 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 | ≤2.8 | 301450 | 355450 | 42520 | 18% | 广东保利房地产开发有限公司 |
| 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 |

■ 海珠区，2019年共成交居住用地及商住综合用地1宗，约4.39万m²，可建计容建筑面积约14.72万m²。底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|-----------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|----------|---------|-------------------------|-----|---------------|
| 海珠区 | 10月24日 | 海珠区耀利工业区以东、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≤6.90、AH101516地≤2.58 | 509602 | 509602 | 34628 | 0% | 广州广奥房地产发展有限公司 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 黄埔区，2019年共成交居住用地及商住综合用地13宗，约55.57万m²，可建计容建筑面积约186.51万m²。均底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|---------------------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------|---|----------|---------|-------------------------|-----|------------------------------------|
| 黄埔区 | 2月1日 | 黄埔区富南路以东，腾讯路以南 | LG-NG-01 | 商服用地 | 16784 | 67136 | ≤4.0 | 42498 | 42498 | 6626 | 0% | 广州云埔工业区东诚实业有限公司 |
| 黄埔区 | 3月25日 | 黄埔区开创大道以南、荔红一路以西 | KXCD-F1-3 | 商服用地 | 23650 | 76464 | ≤3.23315 | 83603 | 83603 | 10934 | 0% | 雪松君华置业(广州)有限公司 |
| 黄埔区 | 4月15日 | 黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块 | LG-YZ-05 | 商服用地 | 56970 | 101020 | ≤10 | 62611 | 62611 | 10990 | 0% | 广州市大洋房地产开发公司, 广州永龙建设投资有限公司, 广州传媒控股 |
| 黄埔区 | 5月10日 | 黄埔区知识城南起步区知识大道以南、永九快速路以东 | ZSCN-D1-5 | 商服用地 | 148557 | 541983 | ≤3.8 | 228204 | 228204 | 4211 | 0% | 广东绿地投资有限公司, 广州永龙建设投资有限公司 |
| 黄埔区 | 5月20日 | 黄埔区长岭居永顺大道以南、有轨电车岭福车辆段以西 | YH-A3-8 | 商服用地 | 133252 | 349632 | AG0121023≤2.5; AG0121024≤1.8; AG0121025≤4.0 | 134343 | 134343 | 3842 | 0% | 万达地产集团有限公司 |
| 黄埔区 | 5月24日 | 黄埔区开泰大道以北、新阳西路以东 | KXC-K1-11 | 商服用地 | 24068 | 72204 | ≤3.0 | 56536 | 56536 | 7830 | 0% | 科学城(广州)投资集团有限公司 |
| 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 | ≤1.2 | 5831 | 5831 | 2886 | 0% | 广东恒瑞医药有限公司 |
| 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 | ≤12.0 | 144227 | 144227 | 11759 | 0% | 广州南方智媒产业园有限公司 |
| 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 | 商业≤3.0, 地上车库≤0.27 | 25671 | 25671 | 9504 | 0% | 广州市冠达置业发展有限公司 |
| 黄埔区 | 9月27日 | 黄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 | 64640 | 64640 | 7280 | 0% | 广州国际生物岛有限公司 |
| 黄埔区 | 11月1日 | 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 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 增城区，2019年成交商服用地4宗，约29.41万m²，可建计容建筑面积约34.75万m²。其中，1宗溢价100%成交；3宗底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|--------|-------------------|-----------------|------|-----------------------|-----------------------|-------|----------|---------|-------------------------|------|-------------|
| 增城区 | 2月11日 | 增城区派潭镇高滩村 | 83105230A13005 | 商服用地 | 9618 | 2335 | ≤1.0 | 1020 | 2040 | 8737 | 100% | 麦照平 |
| 增城区 | 6月10日 | 增城区派潭镇背阴村 | 83105234A18023 | 商服用地 | 129991 | 155989 | ≤1.2 | 57410 | 57410 | 3680 | 0% | 广州华侨城文旅小镇投资 |
| 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 |
| 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 |

■ 南沙区，2019年成交商服用地5宗，约12.64万m²，可建计容建筑面积约69.83万m²，底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|-------------------------------------|-----------|------|-----------------------|-----------------------|--|----------|---------|-------------------------|-----|---------------|
| 南沙区 | 2月22日 | 南沙区庆盛片区横六路以南，纵三路以西，横五路以北 | 2019NGY-1 | 商服用地 | 14308 | 47275 | 地块一≤2.0， 地块二≤4.0 | 13715 | 13715 | 2901 | 0% | (主)中国中铁股份有限公司 |
| 南沙区 | 2月28日 | 南沙区庆盛枢纽 | 2019NJY-1 | 商服用地 | 69630 | 262619 | ≤5.1 | 118970 | 118970 | 4530 | 0% | 统京有限公司 |
| 南沙区 | 5月30日 | 南沙新区明珠湾起步区C2-31-04(1)、C2-31-04(2)地块 | 2019NJY-3 | 商服用地 | 16546 | 158839 | C2-31-04(1)地块 ≤10.4；C2-31-04(2) 地块≤8.5 | 110400 | 110400 | 6950 | 0% | 广东欧昊集团有限公司 |
| 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 | C2-24-07(1)≤8.9； C2-24-07(3)≤5.1 | 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 | ≤11.3 | 85380 | 85380 | 6601 | 0% | 广州市珺凯房地产开发有限 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 白云区，2019年成交商服用地6宗，约7.76万m²，可建计容建筑面积约18.31万m²。均底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|-----------|-----------------------|------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|----------|---------|-------------------------|-----|-----------------|
| 白云区 | 6月20日 | 白云区白云新城 | AB2906009地块 | 商服用地 | 12649 | 43956 | ≤5.5 | 61099 | 61099 | 13900 | 0% | 广州白云金融控股集团 |
| 白云区 | 6月27日 | 白云区鹤龙街黄边村 | AB2901071地块 | 商服用地 | 5227 | 10265 | ≤3.2 | 8921 | 8921 | 8691 | 0% | 广州云翔房地产开发有限公司 |
| 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 | AB2901027地块≤4.6、AB2901067地块≤2.2 | 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 | AB2906056地块≤4.5、AB2906010地块≤3.5 | 71489 | 71489 | 64990 | 0% | 九元航空有限公司 |
| 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 | ≤4.9 | 18944 | 18944 | 9250 | 0% | 广州白云区园区投资运营有限公司 |
| 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 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 天河区，2019年成交商服用地3宗，约2.90万m²，可建计容建筑面积约9.04万m²。均底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|------------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------|-------|----------|---------|-------------------------|-----|------------------|
| 天河区 | 6月20日 | 天河区金融城起步区 | AT090946地块 | 商服用地 | 8740.44 | 57616 | ≤6.6 | 97717 | 97717 | 16960 | 0% | 广东华兴银行股份有限公司广州分行 |
| 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，2019年成交商服用地2宗，约5.17万m²，可建计容建筑面积约40.09万m²。均底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 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 | ≤0.44 | 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 | ≤1.92 | 215605 | 215605 | 9136 | 0% | 广州长隆集团有限公司 |

附件2：2019年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 越秀区，2019年成交商服用地1宗，约0.46万m²，可建计容建筑面积约2.42万m²，底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 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 |

■ 荔湾区，2019年成交商服用地1宗，约0.90万m²，可建计容建筑面积约3.34m²，底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|-------|---------------|------------|------|-----------------------|-----------------------|------|----------|---------|-------------------------|-----|------------------|
| 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 | ≤4.7 | 66888 | 66888 | 20000 | 0% | 广州德恒勤信产业运营管理有限公司 |

■ 海珠区，2019年成交商服用地1宗，约0.18万m²，可建计容建筑面积约0.71万m²，底价成交。

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 地块名称/宗地号 | 土地用途 | 宗地面积(m ²) | 计容建面(m ²) | 容积率 | 起始总价(万元) | 成交价(万元) | 成交单价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------|---------|-------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----|----------|---------|-------------------------|-----|------------|
| 海珠区 | 4月1日 | 海珠区琶洲西区 | AH040108与AH040110地块跨市政道路连接体地块 | 商服用地 | 1787 | 7149 | — | 4812 | 4812 | 6731 | 0% | 广州福铭置业有限公司 |



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。