

2020

# 第二季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2



2020.07

# Contents

---

1

## 宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

## 房地产政策回顾

Property market policy

3

## 市场供求态势

Supply and demand

4

## 附件

Attachment



01

宏观经济

Macro-economy

## 2020年第二季度中国经济运行总体态势

### 新冠全面受控，经济增长由负转正，整体呈稳步复苏态势

第二季度，中国新冠疫情全面受控，全社会经济运行逐步恢复，经济运行呈恢复性增长。第二季度经济增长由负转正，上半年GDP降幅也大幅收窄，呈现稳步复苏态势。

上半年，全国GDP为456614亿元，按不变价格计算，比上年同期下降1.6%，降幅较第一季度收窄5.2个百分点；第一产业实现增长0.9%；第二产业和第三产业分别下降1.9%和下降1.6%。

其中，第二季度全国GDP为250110亿元，按不变价格计算，比上年同期增长3.2%，GDP环比增长11.5%；其中，第一产业增加值15867亿元，增长3.3%，第二产业增加值99121亿元，增长4.7%，第三产业增加值135122亿元，增长1.9%。

二季度，除住宿和餐饮业、租赁和商务服务业以及其他服务业受疫情影响较深仍在逐渐恢复外，其他行业增加值均实现正增长，其中，农林渔牧业、工业、建筑业、金融业、房地产业以及信息传输、软件和信息技术服务业增加值增速分别为3.4%、4.1%、7.8%、7.2%、4.1%和15.7%，均高于GDP增速。

## 2020年第二季度中国经济运行总体态势

### 投资、消费和外贸等三大需求对GDP拉动作用明显改善

“稳投资”政策发力，投资对经济增长的拉动作用明显。上半年，资本形成总额拉动GDP增长1.5个百分点。其中，二季度资本形成总额拉动GDP增长5个百分点，扭转了一季度向下拉动的态势。上半年，全国固定资产投资（不含农户）同比下降3.1%，降幅较一季度收窄13.0个百分点。

消费市场稳步回升。上半年，全国居民人均消费支出实际下降9.3%，较一季度收窄3.2个百分点；社会消费品零售总额同比下降11.4%，较一季度收窄7.6个百分点。

“稳外贸”政策措施效果逐步显现。上半年，货物和服务净出口向下拉动GDP 0.2个百分点，较一季度收窄0.8个百分点。其中，二季度货物和服务净出口拉动GDP增长0.5个百分点，扭转了一季度向下拉动的态势。

### 全国房地产开发投资增长由负转正，销售继续下滑；

1—6月份，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%，由1—5月份为下降0.3%转为正增长；

1—6月，全国商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，降幅比1—5月份收窄3.9个百分点。

### 广东、广州上半年GDP分别同比下降2.5%和2.7%，降幅高于全国平均水平；

## 第二季度经济恢复性增长

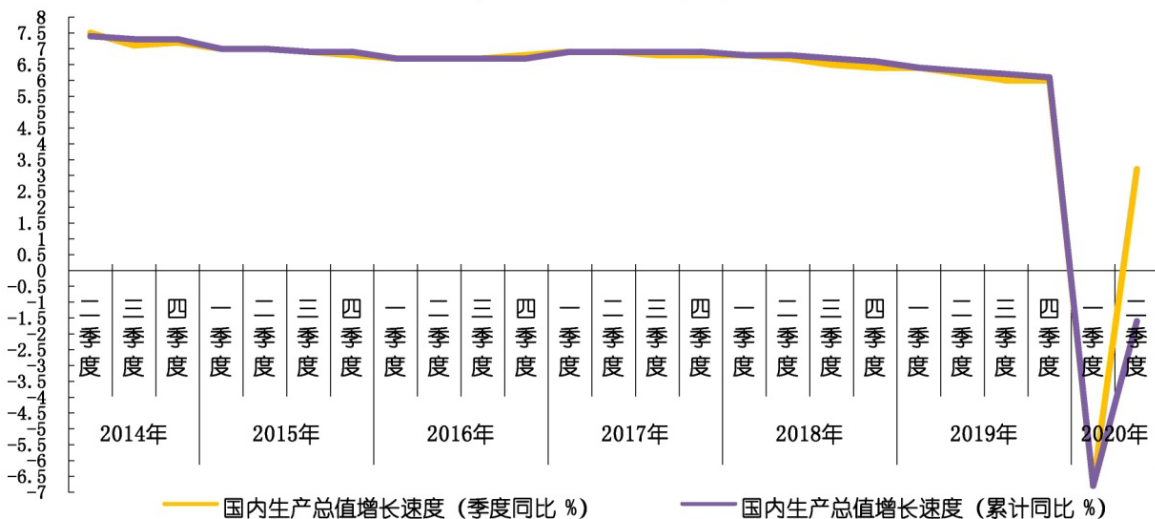
第二季度GDP环比大增11.5%，同比增长3.2%，上半年GDP同比下降1.6%；

2020年第二季度国内疫情全面受控，中国经济恢复性增长，呈稳步复苏态势。

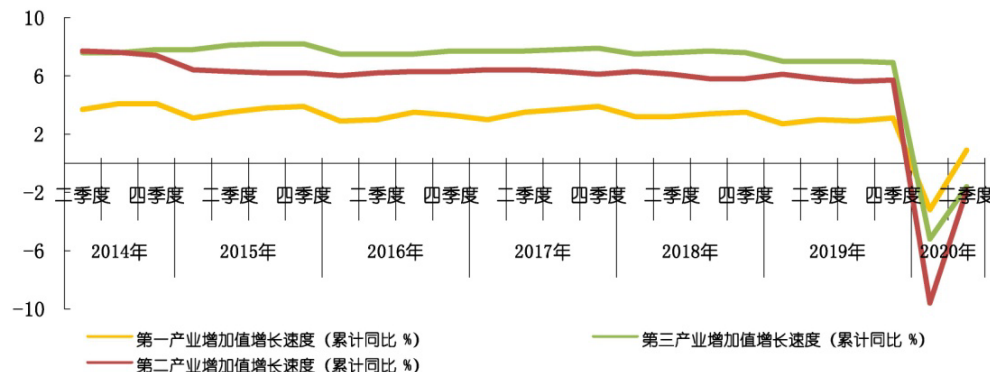
2020年上半年全国国内生产总值456614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%，降幅较第一季度收窄5.2个百分点；其中第二季度经济实现同比增长3.2%，环比增长11.5%：

- 2020年上半年第一产业增加值26053亿元，增长0.9%；
- 2020年上半年第二产业增加值172759亿元，下降1.9%；
- 2020年上半年第三产业增加值257802亿元，下降1.6%。

国内生产总值增长速度



三次产业增长速度季度趋势



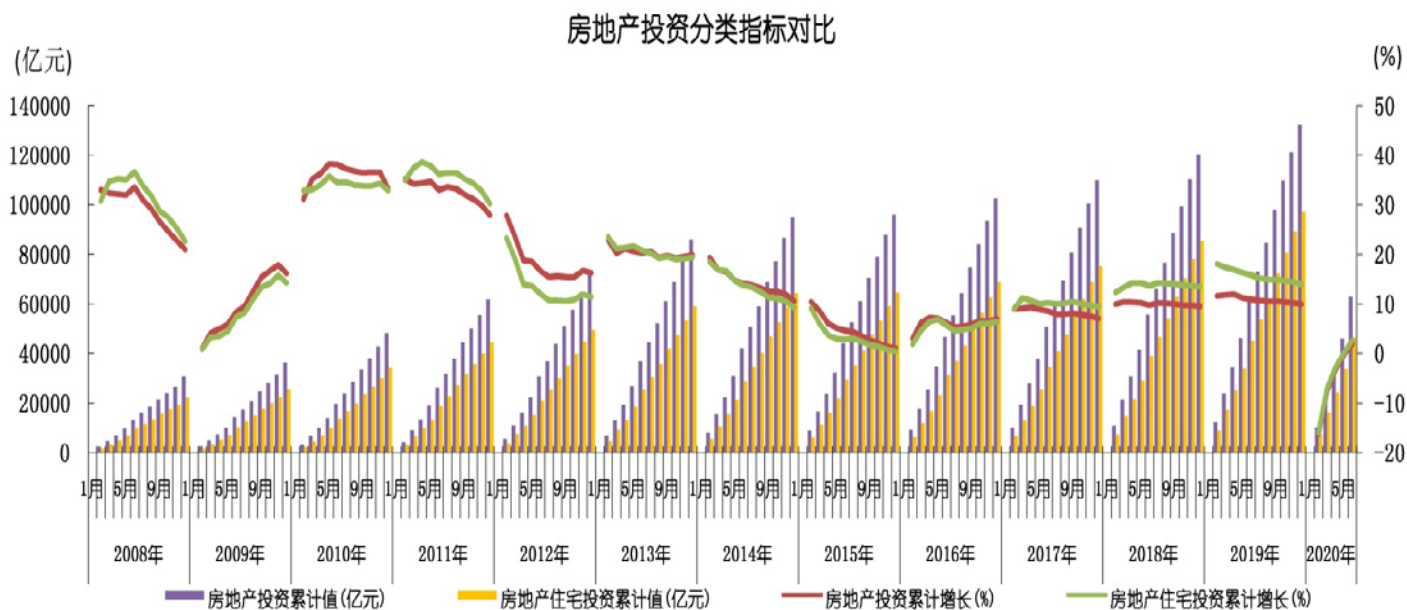
2020年上半年全国三次产业增加值 (累计值) 增长和结构情况

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	26053	172759	257802	456614
同比增速 (%)	0.9	-1.9	-1.6	-1.6
GDP比重 (%)	5.71	37.83	56.46	100

## 2020年上半年全国房地产开发投资增长由负转正，同比增长1.9% 住宅投资增长2.6%

1—6月份，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%，由第一季度的下降7.7%转为正增长；

- 住宅投资46350亿元，增长2.6%，由第一季度的下降7.2%转为正增长，增速提高9.8个百分点。
- 住宅投资占房地产开发投资的比重为73.83%。
- 土地购置费同比增长6.2%，增速扩大5.2个百分点



2020年1-6月全国房地产投资构成情况

指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	62780.21	100	1.9
按类型分			
住宅开发投资	46350.42	73.83	2.6
办公楼开发投资	2727.49	4.34	-3.1
商业营业用房开发投资	5850.29	9.32	-5.4
其它房地产开发投资	7853.01	12.51	5.5
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	34961.09	55.69	1.8
房地产开发安装工程投资	2591.31	4.13	-20.0
房地产设备工器具购置投资	676.12	1.08	-20.5
房地产其它费用投资	24551.69	39.11	5.9
房地产土地购置费	21404.52	—	6.2

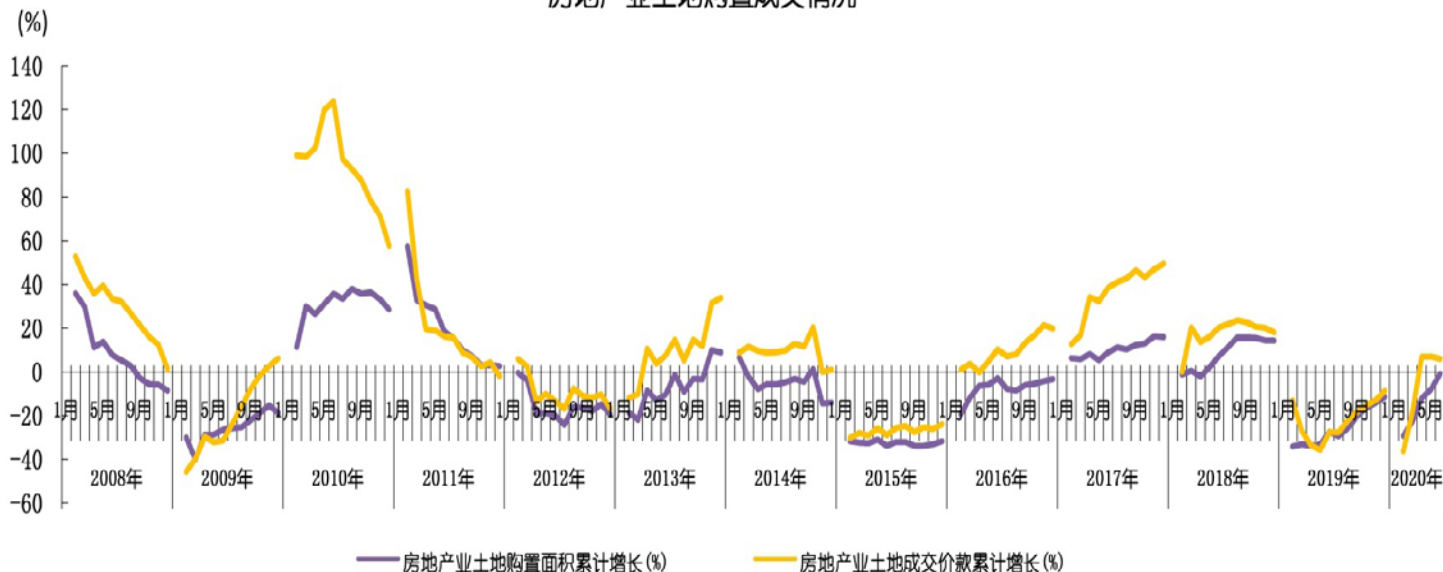
## 2020年上半年全国房地产开发企业土地购置面积同比微降0.9%，成交款增长5.9%

2020年1-6月，房地产开发企业土地购置面积7965万平方米，同比下降0.9%，降幅比第一季度收窄21.7个百分点；

2020年1-6月，房地产开发企业土地购置成交价款4036亿元，由一季度的下降18%转为增长5.9%，增速比1-5月回落1.2个百分点。

2020年1-6月，全国房地产业开发企土地购置均价为5067元/平方米；

房地产业土地购置成交情况



2020年1-6月全国房地产开发企业土地购置情况

指标	累计值	同比增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	7964.61	-0.9
土地成交款 (亿元)	4036.13	5.9
土地购置均价 (元/平方米)	5067.58	—

## 宏观经济：全国

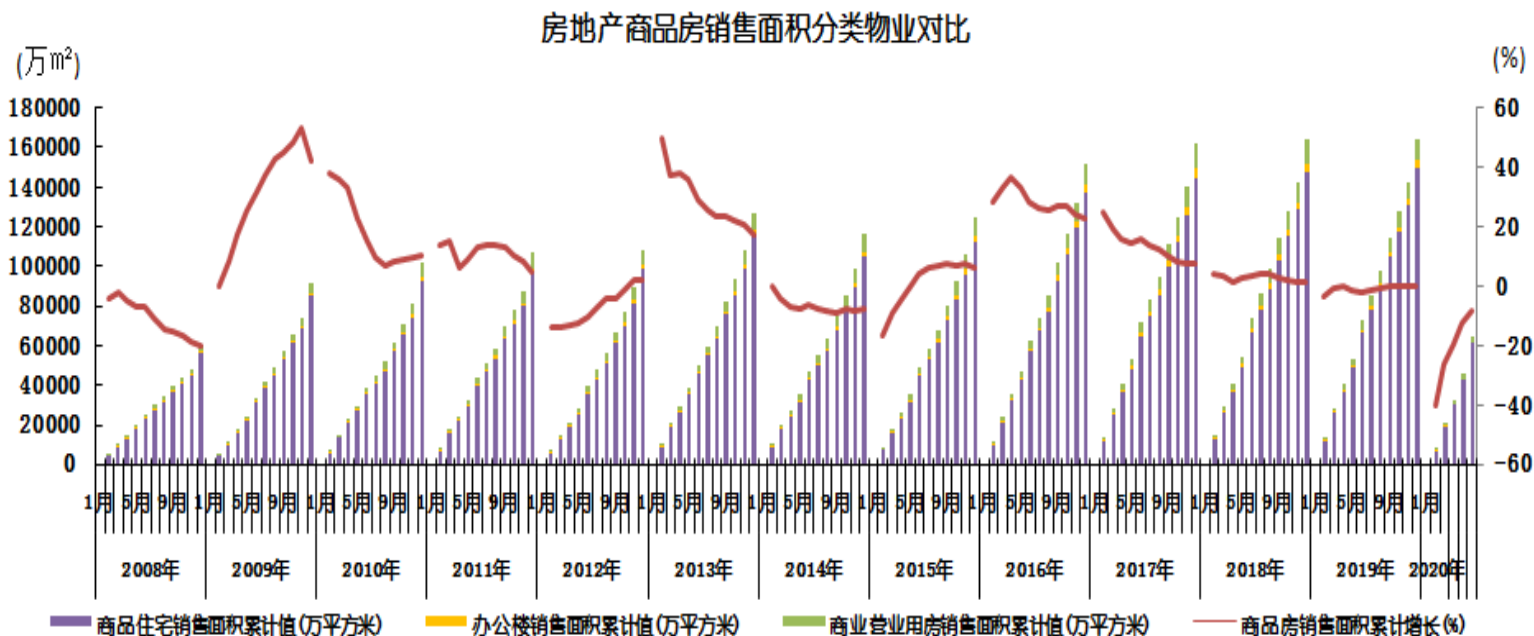
### 2020年上半年全国商品房累计销售面积同比下降8.4%，销售额同比下降5.4%

2020年1—6月，全国商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，降幅比第一季度收窄17.9个百分点。

■ 其中，住宅销售面积下降7.6%，办公楼销售面积下降26.5%，商业营业用房销售面积下降20.7%。

2020年1—6月，全国商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比第一季度收窄19.3个百分点。

■ 其中，住宅销售额下降2.8%，办公楼销售额下降28.0%，商业营业用房销售额下降25.5%。



2020年1-6月全国商品房销售累计情况

指标	销售面积 (万平方米)	占比 (%)	同比增速 (%)
商品房	69404	100	-8.4
其中			
商品住宅	61119	88.06	-7.6
办公楼	1290	1.86	-26.5
商业营业用房	3659	5.27	-20.7

## 6月房价：一线城市，环比涨幅回落，同比涨幅扩大； 二三线城市，环比涨幅略有扩大，同比涨幅继续回落

表1：2020年6月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

### 2020年6月全国70城新建商品住宅价格：

#### ■ 4个一线城市环比涨幅回落，同比涨幅扩大

- 6月，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.5%、0.6%和0.8%。
- 6月，4个一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.3%，涨幅比上月扩大0.4个百分点。

#### ■ 31个二线城市环比涨幅扩大，同比连续14个月涨幅持平或回落

- 6月，31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.9%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。
- 6月，31个二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点。

#### ■ 35个三线城市环比涨幅扩大，同比连续15个月涨幅回落

- 6月，35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。
- 6月，35个三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.6%，涨幅比上月回落0.2个百分点。

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100		上月=100	上年同月=100	2015年=100
北京	100.4	103.6	145.6	唐山	101.5	115.3	148.1
天津	100.6	100.0	133.2	秦皇岛	100.8	106.6	151.9
石家庄	100.1	104.6	157.4	包头	99.9	103.9	124.3
太原	100.6	101.4	131.1	丹东	99.8	106.0	131.0
呼和浩特	100.1	112.0	153.9	锦州	100.6	108.7	124.7
沈阳	100.9	108.7	147.0	吉林	100.4	108.4	138.6
大连	100.9	105.0	140.7	牡丹江	100.0	102.1	123.6
长春	100.7	107.2	140.4	无锡	100.9	109.0	158.9
哈尔滨	100.1	106.5	145.5	扬州	100.7	109.3	155.0
上海	100.5	103.7	153.1	徐州	101.1	111.2	165.8
南京	101.0	106.1	159.9	温州	101.1	104.5	123.5
杭州	101.2	105.2	153.9	金华	100.9	106.3	137.9
宁波	100.8	106.0	142.9	蚌埠	101.0	104.1	133.7
合肥	100.7	101.4	161.7	安庆	99.4	98.0	123.6
福州	100.6	103.7	147.8	泉州	100.8	105.2	118.4
厦门	101.0	103.1	159.6	九江	100.9	107.5	147.4
南昌	100.2	102.0	141.9	赣州	100.5	104.7	130.9
济南	100.3	96.9	141.4	烟台	100.5	108.1	145.9
青岛	100.8	102.5	140.5	济宁	100.6	106.8	138.5
郑州	100.4	99.6	144.4	洛阳	100.2	106.6	144.5
武汉	101.4	107.9	164.1	平顶山	100.7	105.2	132.0
长沙	101.4	105.4	151.3	宜昌	100.3	98.9	130.6
广州	100.6	100.5	157.5	襄阳	100.5	106.9	136.7
深圳	100.8	105.3	154.9	岳阳	100.6	99.0	121.7
南宁	101.1	110.9	155.2	常德	99.8	100.0	127.2
海口	100.3	102.9	149.1	惠州	101.5	106.8	146.0
重庆	100.9	105.2	146.6	湛江	100.0	100.2	128.8
成都	100.9	110.0	160.1	韶关	100.2	97.8	121.8
贵阳	100.2	100.0	146.3	桂林	100.3	104.2	131.7
昆明	101.2	108.3	151.3	北海	99.4	102.2	141.1
西安	100.8	107.8	174.1	三亚	100.3	104.1	155.0
兰州	100.5	104.7	129.2	泸州	100.5	97.2	120.8
西宁	101.0	114.4	143.4	南充	99.1	100.3	129.9
银川	101.9	115.7	138.0	遵义	100.2	100.9	129.1
乌鲁木齐	101.0	100.8	119.1	大理	99.7	106.0	149.1

## 6月房价：一线城市，环比涨幅回落，同比涨幅扩大； 二三线城市，环比涨幅略有扩大，同比涨幅继续回落

### 2020年6月全国70城二手住宅价格：

#### ■ 4个一线城市环比涨幅回落，同比涨幅扩大

- 6月，4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨1.0%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.4%、0.8%和1.9%。
- 6月，4个一线城市二手住宅销售价格同比上涨5.2%，涨幅比上月分别扩大1.1个百分点。

#### ■ 31个二线城市环比涨幅扩大，同比连续14个月涨幅持平或回落

- 6月，31个二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。
- 6月，31个二线城市二手住宅销售价格同比上涨2.0%，涨幅与上月持平。

#### ■ 35个三线城市环比涨幅扩大，同比连续15个月涨幅回落

- 6月，35个三线城市二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。
- 6月，35个三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.0%，涨幅比上月回落1个百分点。

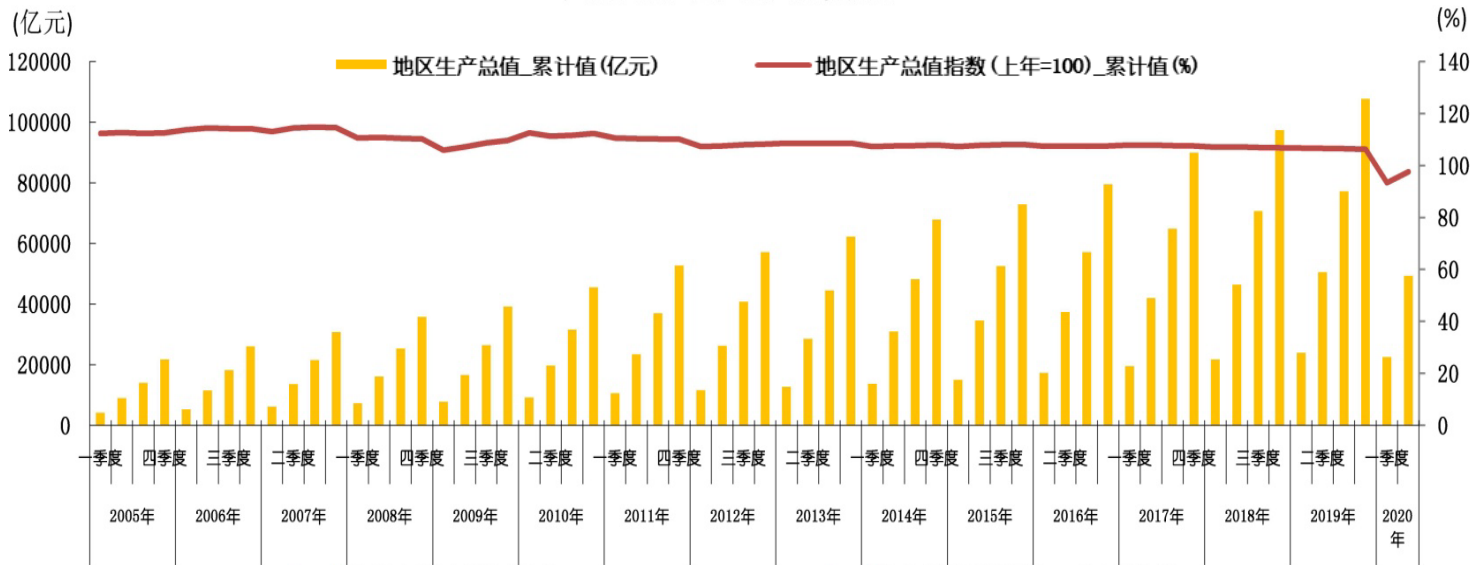
表2：2020年6月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北京	100.7	102.2	150.2	唐山	100.9	115.0	138.4
天津	99.7	95.4	131.0	秦皇岛	100.4	104.4	132.1
石家庄	99.9	97.6	124.9	包头	100.7	103.4	114.7
太原	99.0	99.1	127.0	丹东	100.2	106.1	119.3
呼和浩特	100.4	101.4	132.1	锦州	100.2	101.5	102.5
沈阳	100.9	110.4	135.7	吉林	99.9	105.0	123.9
大连	100.7	104.1	125.7	牡丹江	98.2	93.0	103.2
长春	100.5	105.3	128.1	无锡	101.6	110.0	153.9
哈尔滨	99.1	108.3	135.6	扬州	100.2	103.9	130.8
上海	100.4	103.3	143.0	徐州	100.9	106.5	131.9
南京	100.5	105.7	148.5	温州	100.9	103.7	119.0
杭州	101.0	103.3	149.7	金华	100.7	100.5	121.6
宁波	101.2	108.6	138.4	蚌埠	100.4	103.8	127.4
合肥	100.2	103.2	163.9	安庆	99.9	97.7	117.6
福州	100.2	103.7	131.9	泉州	100.5	102.6	117.9
厦门	100.8	104.3	145.8	九江	100.5	106.0	132.4
南昌	99.9	99.6	131.9	赣州	100.4	104.4	131.1
济南	99.9	96.4	128.2	烟台	99.9	97.9	124.1
青岛	100.2	95.4	124.9	济宁	100.6	106.0	139.4
郑州	99.8	95.5	125.3	洛阳	100.3	107.9	129.9
武汉	99.8	98.1	143.7	平顶山	100.4	105.3	124.2
长沙	100.5	98.9	134.2	宜昌	100.1	96.1	117.3
广州	100.8	101.0	148.8	襄阳	99.9	100.1	121.7
深圳	101.9	114.3	176.0	岳阳	100.3	98.8	113.4
南宁	100.3	103.9	138.3	常德	99.7	97.7	112.0
海口	100.1	97.1	112.3	惠州	100.2	102.9	135.7
重庆	100.3	97.7	126.5	湛江	99.7	95.9	108.0
成都	100.6	105.4	124.5	韶关	100.3	97.9	114.7
贵阳	99.7	95.5	117.2	桂林	100.2	103.6	113.6
昆明	100.5	105.2	136.2	北海	99.7	97.8	121.1
西安	100.5	97.7	121.5	三亚	100.2	96.5	118.6
兰州	100.4	106.3	127.1	泸州	99.9	98.7	117.6
西宁	101.4	109.7	128.6	南充	99.6	97.4	118.0
银川	101.4	109.2	118.8	遵义	100.3	96.1	112.9
乌鲁木齐	100.9	101.3	128.1	大理	100.0	105.4	131.9

### 2020年上半年广东省GDP同比下降2.5%；消费、进出口同比大幅下降 固定资产投资同比基本持平

- 2020年上半年我省地区生产总值49234.20亿元，同比下降2.5%。其中，
  - 第一产业增加值为1914.72亿元，同比增长1.6%；第二产业增加值为18798.81亿元，同比下降6.2%；第三产业增加值为28520.67亿元，同比增长0.1%。
- 2020年上半年广东社会消费品零售总额1.79万亿元，同比下降14.0%，降幅比一季度收窄5.0个百分点。
- 2020年上半年广东固定资产投资同比增长0.1%，增幅比一季度回升15.4个百分点；
- 2020年上半年广东货物进出口总额3.06万亿元，同比下降7.1%，降幅比一季度收窄4.7个百分点。

广东省地区生产总值增长情况



2020年上半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)	1914.7	18798.8	28520.7	49234.2
同比增速 (%)	1.6	-6.2	0.1	-2.5
GDP比重 (%)	3.9	38.2	57.9	100

2020年上半年广东三驾马车(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 (万亿元)	1.79	—	3.06	—
同比增速 (%)	-14	0.1	-7.1	—
比重 (%)	—	—	—	100

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

## 宏观经济：广州

### 2020年上半年广州GDP同比下降2.7%；第二季度增长由正转负，同比增0.9%；

■ 2020年上半年，广州地区生产总值为10968.29亿元，同比下降2.7%。

其中：

- 第一产业增加值为116.17亿元，同比增长4.4%；
- 第二产业增加值为2838.07亿元，同比下降7.0%；
- 第三产业增加值为8014.05亿元，同比下降0.8%。

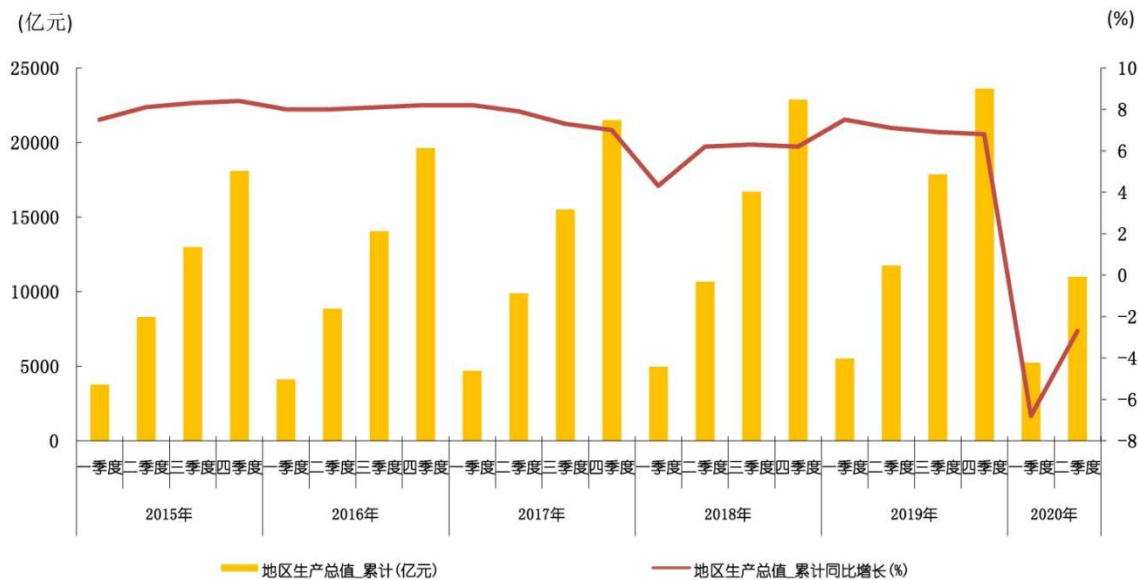
2020年上半年广州三次产业(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	116.17	2838.07	8014.05	10968.29
同比增速 (%)	4.4	-7.0	-0.8	-2.7
GDP比重 (%)	1.06	25.88	73.07	100

2020年上半年广州三驾马车(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)	—	—	4253.6	—
同比增速 (%)	-10.4	1.5	-7.6	—
比重 (%)	—	—	—	100

广州市地区生产总值增长情况



■ 第二季度当季广州地区生产总值增速转正，同比增长0.9%，第一、二、三产增加值增速全面实现正增长：

- 第一产业增长6.2%，比一季度提高3.8个百分点；
- 第二产业由一季度下降17.5%转为增长1.7%，
- 第三产业增长0.4%，比一季度提高2.6个百分点，

A complex network diagram with numerous nodes and connecting lines, rendered in shades of gray and black, occupies the left side of the slide. The nodes are of varying sizes and colors, and the lines are thin and light gray.

02

# 房地产政策回顾

Property market policy

## 政策综述

### 继续突出“房住不炒”总基调和底线

### 供给侧纾困托底，边际宽松

### 需求端“一城一策”再受严厉管控 户口人才政策继续发力

2020上半年，为恢复和稳定受新冠疫情严重冲击的房地产行业和市场，房地产政策的逆周期调节力度加大。

首先，在更加积极有力、更加灵活的宏观财政、货币政策调节和实施下，上半年全社会货币环境宽松，金融市场的流动性加强。**房地产行业的资金面得到改善，压力减小。**

同时，**疫情下的纾困托底导向，也为房地产供应侧提供了有力的政策支持。**除了**资金面改善**外，还包括**税费优惠支持政策**，以及土地出让金缴纳延长、调整开竣工期限、降低预售条件、延期交房**免责顺延**等管理措施。

另一方面，**上半年房地产政策也继续突出了对“房住不炒”总基调和底线的坚持。**政策的重心在供给侧，对需求端则继续保持谨慎，避免刺激。前两季度均有部分城市试探性出台需求端刺激政策，都未成功。各地方、各城市的需求端政策唯一突破方向都集中在了人才引进和落户放松等方面。

## 政策综述

## 继续坚持“房住不炒”，房地产仍然是防范系统性金融风险的重要领域

第二季度，中央房地产政策继续一季度的总基调，反复重申“坚持房住不炒”的定位和底线。

其中，一个突出的着力点是防范系统性金融风险的高度，继续谨慎房地产金融风险，不断加强对房地产资金的规管，严禁资金违规流入房地产。

时间	部门	文件/会议	政策内容
6月24日	银保监会	《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》	巩固拓展乱象整治成果，坚决打赢防范化解金融风险攻坚战，坚持“房住不炒”，严查资金违规流入房地产行为—— <ul style="list-style-type: none"> <li>• 表内外资金直接或变相用于土地出让金或土地储备融资；</li> <li>• 未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；</li> <li>• 个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；流动性贷款、并购贷款、经营性物业贷款等资金被挪用于房地产开发；</li> <li>• 代销违反房地产融资政策及规定的信托产品等资管产品。</li> </ul>
5月22日	国务院	2020年《政府工作报告》 (全国两会)	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位， 因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。
4月17日	中共中央政治局	中共中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
3月3日	央行、财政部、银保监会	金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。
2月21日	央行	2020年金融市场工作会议	保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。
2月19日	央行	《2019年第四季度中国货币执行报告》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
1月3日	银保监会	《关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》	加强重点领域风险防控。银行保险机构要落实“房住不炒”的定位，严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，抑制居民杠杆率过快增长，推动房地产市场健康稳定发展。

## 政策综述

## 地方松绑政策被严厉管控，避免刺激需求端

上半年，共先后有12个城市出台的针对需求端松动的房地产新政被紧急叫停。

其中，第二季度包括青岛、赤峰、荆州、淮安、宁阳、无为等6个地方松绑限购、限售的政策试探被撤回或暂停执行。

“因城施策”、“一城一策”的前提仍然是“房住不炒”，各地方的调控政策受到来自上层的严厉管控，操作空间有限。

城市	发布时间	主要松绑内容	结果
安徽无为市	5月20日	取消商品住房2年限售	5月22日通知暂停执行
山东宁阳县	5月17日	实行购房补贴、取消二手房限售期、降低首付额度、降低贷款利率、鼓励房企优惠打折销售	5月18日通知决定不予执行
江苏省淮安市	4月22日	外地无房可购一套，不限户口不再要求社保或个税证明	4月23日宣布仍执行原有政策
湖北省荆州市	4月20日	首、二套房贷首付比例分别降至2成和3成；提高公积金贷款最高额度至50万元；6月30日前购房返还契税	4月22日通知宣布因不符合省政府相关文件精神，停止执行
内蒙古赤峰市	4月17日	取消限售政策；鼓励个人购房；给予税收财政补贴；	4月19日宣布停止执行
山东省青岛市	4月10日	鼓励改善型住房需求；不动产权证书满2年可上市交易，本地相关就业人才不需落户或社保纳税证明即可购首套房	4月14日更新通知，撤回松绑政策
河南省驻马店市	2月21日	首套房公积金贷款最低首付比例由30%下调为20%。	2月28日被约谈后撤回文件
广东省广州市	3月3日	商服类项目不再限定最小分割单元、销售对象。	3月4日重新发布文件后不再提及。
陕西省宝鸡市	3月12日	各银行要积极争取降低首套住房贷款首付比例政策，公积金贷款最高额度由40万元提高至50万元	发布当天即撤回。
山东省济南市	3月15日	在先行区直管区范围内购买二星级及以上绿色建筑商品住宅的，不受济南市限购政策约束。	3月17日更正后不再提及。
浙江省海宁市	3月24日	在3月25日至4月24日云上房博会期间，“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”政策暂不执行。	发布当天即撤回。
广西柳州市	3月27日	首套首付最低20%，二套首付最低30%，公积金最高可贷40万元等政策	3月31日撤回。

## 供给侧纾困政策延续，地方人才和户口政策继续得到鼓励

2020年第二季度，在坚持“房住不炒”和避免刺激性政策的总基调下，房地产行业和市场在供需两端仍然得到了有力的政策支持，供给侧纾困政策在一季度的基础上延续和加强；需求端也继续通过人才和户口新政、公积金政策调整等实现变相的政策松绑。有力地带动了房地产市场在第二季度的企稳、恢复。

- **供给侧纾困：放宽预售标准，支持企业促销售、抓回款。**河南省鹤壁市新政明确：多层形象进度完成正负零、小高层完成地面1层、高层完成地面2层施工即可办理预售。苏州、无锡等市房地产项目完成25%以上投资即可申请预售。

- **需求端松严并举：**

央行再度降息降准，市场资金环境更趋宽松。特别是5年期LPR下调10个基点，也带动房贷执行利率下行，有利于促进购房需求释放。

降低人才及落户门槛，支持人才购房消费，变相松绑限购；无锡、南京、江门城市推出等“先落户、后就业”、等优化人才购房资格、已落户人才可享受户籍居民待遇、取消了社保缴纳年限等改革措施。

此外，部分城市针对人才引入的购房补贴、税费减免等政策促进了需求释放。多个城市适度放松公积金信贷政策，在一定程度上刺激居民购房消费。

另一方面，部分城市调控政策有所收紧，海南新出让土地将实行现房销售、南京新出让土地所建住宅限最高售价；深圳、贵阳、佛山等城市进一步收紧购房资金管理，均落脚在坚持“房住不炒”、严防资金违规流入房地产市场。

## 中央政策

## 继续坚持“房住不炒”，治理房地产金融乱象、防范房地产金融风险

中共中央政治局会议 以更大的宏观政策力度对冲疫情影响，坚定实施扩大内需战略；重申“坚持房住不炒”

4月17日，中共中央政治局召开会议，研究部署抓紧抓实抓细常态化疫情防控工作 and 当前经济工作

在疫情防控常态化前提下，坚持稳中求进工作总基调，加大“六稳”工作力度，保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转，

- 要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响。积极的财政政策要更加积极有为，提高赤字率，发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率……。稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上。
- 要积极扩大国内需求。要释放消费潜力……扩大居民消费，适当增加公共消费。
- 要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造，加强传统基础设施和新型基础设施投资，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资。调动民间投资积极性。要支持企业出口转内销。要着力帮扶中小企业渡过难关，加快落实各项政策，推进减税降费，降低融资成本和房屋租金，
- 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
- 要坚定扩大对外开放，保障国际物流畅通，严把防疫物资出口质量关，推动共建“一带一路”高质量发展。

## 中央政策

## 继续坚持“房住不炒”，治理房地产金融乱象、防范房地产金融风险

国务院政府工作报告

2020年坚持房住不炒、因城施策；赋予省级政府建设用地更大自主权

5月22日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大三次会议作政府工作报告。

政府工作报告涉及2020年房地产工作的要求：

- 深入推进新型城镇化：发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。
- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。
- 加强新型城镇化建设：大力提升县城公共设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求。新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务……。
- 完善便民设施，让城市更宜业宜居。
- 赋予省级政府建设用地更大自主权。
- 加快落实区域发展战略：继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展；深入推进京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展；推进长江经济带共抓大保护；编制黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要；推动成渝地区双城经济圈建设。

## 中央政策

## 继续坚持“房住不炒”，治理房地产金融乱象、防范房地产金融风险

央行

坚持“房住不炒”，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性

5月10日，中国央行发布第一季度货币政策执行政策

报告重申：

- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，
- 保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

银保监会

整治房地产融资乱象：资金不准空转、不准违规进地产

6月24日，银保监会印发《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》

巩固拓展乱象整治成果，坚决打赢防范化解金融风险攻坚战，坚持“房住不炒”，严查资金违规流入房地产行为：

- 表内外资金直接或变相用于土地出让金或土地储备融资；
- 未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；
- 个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；
- 流动性贷款、并购贷款、经营性物业贷款等资金被挪用于房地产开发；
- 代销违反房地产融资政策及规定的信托产品等资管产品。
- .....

## 中央政策

## 继续坚持“房住不炒”，治理房地产金融乱象、防范房地产金融风险

### 银保监会

### 坚决纠正贷款违规流入房地产行为

4月22日国新办就银行业保险业一季度运行发展情况举行发布会。中国银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企针对深圳部分房抵经营贷违规进入楼市的现象表态。

- 要按照申请贷款时的用途真实使用资金，不能挪用。如果以房产抵押申请贷款，无论是按揭还是经营性贷款，资金用途一定要真实；
- 银行要严格监控资金流向，确保资金流向申请时的标的，对违规流入房地产的坚决纠正

### 银保监会

### 互联网贷款不得用于买房炒股

5月9日，为规范商业银行互联网贷款业务经营行为，银保监会起草了《商业银行互联网贷款管理暂行办法（征求意见稿）》

- 网贷应当遵循小额、短期、高效和风险可控的原则，单户用于消费的个人信用贷款授信额度应当不超过人民币20万元，到期一次性还本的，授信期限不超过一年；
- 互联网贷款资金用途应当明确、合法，不得用于购房、股票、债券、期货、金融衍生品和资产管理产品投资，不得用于固定资产和股本权益性投资等。

## 中央政策

## 宏观政策继续宽松，纾困托底经济恢复

央行

再度降息，4月1年期和5年期LPR分别下调20个基点和10个基点

4月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年4月20日贷款市场报价利率（LPR）为：

- 1年期LPR为3.85%，较上期下调20个基点，
- 5年期以上LPR为4.65%，较上期下调10个基点。

央行

对中小银行定向降准，释放长期资金约4000亿

- 4月3日，为支持实体经济发展，促进加大对中小微企业的支持力度……中国人民银行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和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；
- 本次定向降准面向中小银行，包括两类机构：一类是农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行等农村金融机构，另一类是仅在省级行政区域内经营的城市商业银行。获得定向降准资金的中小银行有近4000家，在银行体系中家数占比为99%；
- 于4月15日和5月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点，共释放长期资金约4000亿元
- 中国人民银行决定自4月7日起将金融机构在央行超额存款准备金利率从0.72%下调至0.35%。

## 中央政策

## 宏观政策继续宽松，纾困托底经济恢复

### 银保监会

### 规范信贷融资收费,降低企业融资综合成本

5月25日,银保监会等六部门联合印发《关于进一步规范信贷融资收费降低企业融资综合成本的通知》。

- 信贷环节,取消部分涉企收费,细化严禁贷存挂钩和严禁强制捆绑销售等现有规定,鼓励银行提前开展信贷审核;
- 助贷环节,要求银行明确自身收费事项,加强对第三方机构管理,评估合作机构收费情况;
- 增信环节,要求银行合理引入增信安排,从银行独立承担、企业与银行共同承担、企业独立承担三个角度,对信贷融资相关费用承担主体和方式等提出要求;
- 考核环节,对银行资金定价管理、信用评级和拨备计提等影响融资成本因素提出要求,并要求绩效考核取消不当激励。

### 最高法院

### 受疫情影响不能按期交房,可变更履行期限

5月19日,在国务院新闻办举行的新闻发布会上,最高人民法院发布关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见(二)

- 因疫情商品房不能按期交房,对解除合同请求不予支持,可变更履行期限。
- 承租房屋用于经营,疫情或者疫情防控措施导致承租人资金周转困难或者营业收入明显减少,出租人以承租人没有按照约定的期限支付租金为由请求解除租赁合同,由承租人承担违约责任的,人民法院不予支持。

## 中央政策

## 长效机制建设——完善立法：住宅使用权到期自动续期；推行预售预告登记

全国人大

《民法典》获表决通过，住宅建设用地使用权期间届满自动续期，续期费用未明确。

2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。

《民法典》第三百五十九条规定：

“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。”

中共中央、国务院

稳妥推进房地产税立法 改革住房公积金制度

5月18日，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》。

- 加快建立现代财税制度；……稳妥推进房地产税立法……。
- 完善覆盖全民的社会保障体系……要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，改革住房公积金制度。

自然资源部

预售商品房将全面展开预告登记：未办理预告登记和抵押预告登记的，不得审批发放贷款。

6月，自然资源部、国家税务总局、中国银保监会共同发布《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》。

- 年底前全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网不动产登记”，全国所有市县力争实现“一窗受理、并行办理”全覆盖，一般登记和抵押登记办理时间全部压缩至5个工作日内。
- 指导银行业金融机构依据预告登记结果审批贷款，预售商品房未办理预告登记和抵押预告登记的，不得审批发放贷款。

## 中央政策

## 长效机制建设——加快宅基地和集体用地确权；鼓励房企参与旧改和租赁住房建设

### 自然资源部

加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，2020年底基本完成。

5月18日，自然资源部发布《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》，《通知》要求2020年底基本完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。

### 住 建 部

鼓励房地产开发企业参与老旧小区改造、租赁住房建设

4月3日住建部召开电视电话会议，部署统筹推进住房和城乡建设领域新冠肺炎疫情防控和社会经济发展工作。

- 积极扩大住房和城乡建设领域有效投资和消费。抓好棚户区改造、政策性租赁住房建设和城镇老旧小区改造，进一步完善支持政策，加快推进改造项目开工复工。
- 推动住房租赁企业经营模式转变，鼓励房地产开发企业参与老旧小区改造，以及养老、租赁住房建设等，推动物业服务企业大力发展线上线下社区服务业，建设智慧社区。

## 中央政策

## 区域发展战略——海南建设自由贸易港；推动新时代西部大开发；

中共中央、国务院

海南岛全岛加快建设高水平的中国特色自由贸易港，2025年前适时全岛封关运作

中共中央、国务院《海南自由贸易港建设总体方案》6月1日正式对外界公布。

- 《方案》明确，海南自由贸易港的实施范围为海南岛全岛；
- 实行贸易自由便利；实行投资自由便利；实行跨境资金流动自由便利；实行人员进出自由便利；实行运输来往自由便利；大力发展旅游业、现代服务业和高新技术产业；按照零关税、低税率、简税制、强法治、分阶段的原则，逐步建立与高水平自由贸易港相适应的税收制度……
- 主要分为两个阶段建设：
  - ✓ 第一阶段：2025年前，围绕贸易投资自由化便利化，有序推进开放进程，形成早期收获，适时启动全岛封关运作。
  - ✓ 第二阶段：2035年前，全面实现贸易自由便利、投资自由便利、跨境资金流动自由便利、人员进出自由便利、运输来往自由便利和数据安全有序流动，推进建设高水平自由贸易港。

中共中央、国务院

新时代推进西部大开发形成新格局，两大城市群将成核心引擎

5月17日，新华社授权发布《中共中央、国务院关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》。

在培育强中心城市和大城市群：

- 鼓励重庆、成都、西安等加快建设国际门户枢纽城市
- 提高昆明、南宁、乌鲁木齐、兰州、呼和浩特等省会（首府）城市面向毗邻国家的次区域合作支撑能力……
- 推动北部湾、兰州-西宁、呼包鄂榆、宁夏沿黄、黔中、滇中、天山北坡等城市群互动发展。

地方政策

## 继续纾困托底——放宽预售审批、公积金、土地出让金以及房贷等政策

省	市	主要内容
广东	深圳	<p>应对疫情，放宽预售条件、延长旧改计划</p> <p>4月16日，深圳市住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 今年内，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目，可以申请预售；</li> <li>• 延长城市更新单元计划有效期；</li> <li>• 允许延期缴纳土地出让价款。</li> </ul>
湖北省		<p>应对疫情影响，从纾困房企的角度提供支持政策，鼓励金融机构减免个人住房贷款利息；房企可分期缴纳土地出让金；</p> <p>4月20日发布的《关于促进建筑业和房地产市场平稳健康发展措施的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 各地可适当调整商品房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求。调整预售监管资金比例和拨付节点。</li> <li>• 调整土地竞买保证金比例(不低于土地出让底价的20%)</li> <li>• 分期缴纳土地出让金。出让合同签订后一个月内缴纳不低于50%，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。</li> <li>• 2020年6月30日前，企业可缓缴职工住房公积金；个人住房公积金贷款还款不计逾期。</li> <li>• 完善差异化个人住房贷款服务。鼓励金融机构与借款人协商，适当为受疫情影响暂时失去收入来源的人员减免个人住房贷款利息。</li> <li>• 疫情防控导致工期延误，属于合同约定的不可抗力情形，施工合同工期应予以顺延，严禁盲目压缩合理工期，确保工程质量和安全。</li> <li>• 在风险可控的前提下，住房公积金个贷率低于80%的市县，住房公积金管委会合理确定住房公积金最高贷款额度；</li> <li>• 疫情防控导致工期延误，属于合同约定的不可抗力情形，施工合同工期应予以顺延。</li> </ul>

地方政策

## 继续纾困托底——放宽预售审批、公积金、土地出让金以及房贷等政策

省	市	主要内容
云南	昆明	<p><b>调整房地产预售许可审批、公积金贷款等政策</b></p> <p>4月17日，昆明市发布《关于应对新冠肺炎疫情保障房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>调整土地出让价款缴纳期限、调整城市基础设施配套费缴纳期限、审批实行容缺受理；</li> <li>优化商品房预售许可审批。投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，七层及七层以下建筑形象进度达到正负零，七层以上建筑形象进度达到3层的，方可申请办理商品房预售许可证。</li> <li>发挥住房公积金支持作用。适时实行住房公积金差异化政策，支持基本住房需求，加大首次购房刚需支持力度。</li> </ul>
广东	广州	<p><b>满足条件可多提取一次公积金用于租房</b></p> <p>5月6日，广州住房公积金中心发布《关于实施租房提取住房公积金阶段性支持措施的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>对已经批准降低缴存比例、缓缴、阶段性停缴单位的职工，以及受疫情影响导致失业或未失业但暂时失去收入来源的缴存人，以及自愿缴存人员因受疫情影响支付房租有压力的，可在2020年6月30日前申请多提取一次住房公积金；</li> <li>提取额度按2020年2月至6月期间每月600元计算，可一次性提取不超过3000元，且不超过本人账户余额；</li> </ul>

地方政策

## 地房调控政策——放宽落户、人才购房、限售等限制政策

省	市	主要内容
广东	广州 黄埔区	<p><b>住房限购政策松绑：本科学历半年社保就能买房</b></p> <p>5月28日, 广州黄埔区发布了人才住房政策的细则，松绑限购。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 黄埔区半年社保+本科及以上学历，就能在黄埔区买一套商品房；</li> <li>• 黄埔区认定的杰出人才以及直系亲属都可以在黄埔买一套；不受广州限购2套的影响；</li> <li>• 港澳台居民在黄埔区范围之内享受广州市户籍同等待遇；新加坡居民在中新知识城享受广州市民同等待遇。</li> </ul>
广东	东莞	<p><b>住房限售政策松绑，2017年4月11日前网签，不受2年交易限制</b></p> <p>5月6日，东莞市住建局发布《关于进一步明确新建商品住房和二手住房交易转让有关问题的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 在2017年4月11日零时前已进行网签的新建商品住房和二手住房，无论是否已取得不动产权证，均不受“须取得不动产权证满2年后方可上市交易”条款的限制。</li> <li>• 在2017年4月11日零时前通过赠与方式转让住房的，不受“限售令”影响，不需等待两年才能获得购房资格；</li> </ul>
江苏	无锡	<p><b>放宽人才落户条件，部分人才可先落户后就业</b></p> <p>4月10日，无锡发布了《关于促进高校毕业生来无锡就业创业的若干措施》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 不超过45周岁的海归学士、全日制本科、副高职称以上人群可实行先落户后就业，不需缴纳社保；</li> <li>• 不超过35周岁大专学历，本科、中职职称及以上人群，在无锡就业并交社保可直接落户；</li> </ul>
江苏	苏州	<p><b>工业园区升级人才政策 最高可获500万购房补贴</b></p> <p>4月23日，苏州工业园区发布《关于加快集聚高端和急需人才的若干意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 针对适用对象，从创业扶持、人才补贴、人才住房、企业引才、人才培训和培养、外国人才引进、人才服务等多维度升级。</li> <li>• 其中，人才住房、补贴方面：符合条件的人才可享受购房补贴以及人才组屋、人才优购房、优租房等优先购买、租住的权利。全职工作的顶尖人才按“一事一议”最高可获得500万元购房补贴</li> </ul>

地方政策

## 地房调控政策——放宽落户、人才购房、限售等限制政策

省	市	主要内容
广东	中山	<p><b>毕业5年内本科及以上学历人才可落户并获津贴</b></p> <p>4月17日，中山市发布《关于加强人才政策支持和服务保障的具体措施》，提出24条举措。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>其中，明确放宽基础型人才入户条件：毕业5年内在中山工作的全日制本科及以上学历人才，不受是否在中山参保、居住限制，可在工作所在镇区入户；毕业5年内全日制本科人才，在中山市企业工作满1年且已落户中山的，每人可获得一次性政府津贴1万元。</li> </ul>
广东	江门	<p><b>全面取消落户限制</b></p> <p>6月9日，江门市政府审议通过了《江门市进一步推进户籍制度改革实施方案（修订）》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《方案》全面取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制，实行以群众申请为主，不附加任何条件，按户口迁入途径分类登记备案的“零门槛”准入政策：子女投靠父母入户门槛全面降低；学历型人才入户全面放开；居住就业创业入户全面取消参保等要求；在社区地址设公共集体户。</li> </ul>
广东	惠州	<p><b>全面取消落户限制，全面取消居住和就业创业入户限制；</b></p> <p>6月12日，惠州市公安局发布《关于征求〈惠州市户口登记、迁移准入条件（试行）〉（修订稿）意见的通告》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《修订稿》按照全面取消落户限制对现有户籍政策进行调整，用一体化落户政策代替原差异化落户政策，重点取消了稳定居住就业入户、引进人才入户和亲属投靠入户等政策的条件限制：</li> <li>全面取消居住和就业创业入户限制，凡拥有自有合法产权住所、合法租赁房屋、缴纳社会保险、已领取营业执照等条件之一，无时间限定，本人可以在实际居住地申请入户，其直系亲属可以随迁。</li> <li>鼓励引进人才入户；放开子女投靠父母条件；进一步放宽集体户设立条件……</li> </ul>

地方政策

## 地房调控政策——放宽落户、人才购房、限售等限制政策

省	市	主要内容
辽宁	沈阳	<p><b>全面取消人才落户限制，购买住宅、商业、公寓、写字楼等均可落户</b></p> <p>4月2日，沈阳市政府发布《关于全面取消人才落户限制进一步放开落户政策的补充意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全面取消人才落户限制，七类符合条件的人员可在沈阳落户。</li> <li>七类人员包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 技工学校、职业院校及以上在校生和毕业生（含往届）；</li> <li>✓ 取得国家认可的初级以上职业资格证书、技能等级证书的人员；</li> <li>✓ 在沈阳与用人单位依法签订《劳动合同》的就业人员；</li> <li>✓ 在沈阳缴纳职工医疗保险或养老保险的灵活就业人员；</li> <li>✓ 在沈阳投资创业取得《营业执照》的经营者（含个体工商户）；</li> <li>✓ 在沈阳购房并取得合法房屋手续的（含普通住宅、商业网点、公寓、写字间等）；</li> <li>✓ 凡具有沈阳市户籍的居民，其父母、配偶、子女均可在沈阳投靠落户。</li> </ul> </li> </ul>
浙江省		<p><b>放宽落户限制：父母投靠落户年龄将不受限制</b></p> <p>4月28日，浙江省公安厅发布《浙江省常住户口登记管理规定》及十项便民措施。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>父母投靠落户年龄将不受限制，与成年子女共同居住生活的父母，可以投靠落户；</li> <li>取消集体宿舍的条件限制，支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户，人才公寓、酒店式公寓可以设立集体户；</li> <li>省内户口迁移不再使用迁移证件，简化户口登记事项申报材料等；</li> </ul>

地方政策

## 地方调控政策——海南实行现房销售；南京新出让土地所建住宅限最高售价

省	市	主要内容
海南省		<p><b>推进海南自由贸易港建设要坚持“房住不炒”，继续全域限购，新出让土地的商品住房实行现房销售</b></p> <p>6月15日，中共海南省委发布《关于贯彻落实〈海南自由贸易港建设总体方案〉的决定》，提同推进海南自由贸易港建设的三十项决定。在于房地产市场，《决定》明确指出：坚持“房住不炒”，推动房地产市场平稳健康发展。以壮士断腕的决心坚决破除“房地产依赖症”，继续严格执行全域限购等政策，进一步强化城市主体责任，实施重点城市“一城一策”，稳地价、稳房价、稳预期，建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制，坚决做到任何项目不附带商品房用地；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将改革商品住房预售制度，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度</li> <li>• 将加快发展旅游地产、商业地产，继续实施棚户区改造，大力推进老旧小区改造；健全住房保障和供应体系，发展市场化商品住房、市场化租赁住房，加大公共租赁住房保障力度，加快安居型商品住房、公租房、人才用房等保障性住房建设，解决好本地居民保障性住房、改善性住房和各类人才住房需求。</li> </ul>
江苏	南京	<p><b>土地出让新政：新出让涉及住宅用地限最高地价也限商品住宅销售价</b></p> <p>南京市6月起采取“限房价、竞地价”的土地出让新政策，同时调整土地出让最高限价。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 对住宅、商住等涉及住宅用地的地块，在土地出让公告中同时公布土地出让最高限价和地块所建商品住宅（毛坯）售价；</li> <li>• 对土地出让最高限价进行了适当调整，土地最高限价原则上不高于出让起始价的120%。</li> </ul>

地方政策

## 地方调控政策——治理市场乱象，严查资金违规流入楼市

省	市	主要内容
广东	佛山	<p><b>调整公积金政策:首套贷款未还清,不得申请第二套</b></p> <p>4月15日,佛山公积金中心发布《佛山市住房公积金管理中心关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020年5月1日起,住房公积金缴存职工首次贷款没有还清前,不得再次申请。</li> <li>• 住房公积金缴存职工个人可申请两次贷款,不得向已有两次贷款使用记录的职工发放贷款。</li> </ul>
广东	深圳	<p><b>严查房抵经营贷资金违规流入房地产市场</b></p> <p>4月20日,央行深圳市中心支行向深圳市各商业银行下发《关于房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况的紧急自查通知》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 要求自查内容包括:截至2020年3月末银行房抵经营贷余额、贷前准入情况、贷款管理情况、贷后管理情况。</li> </ul>
广东	广州	<p><b>再度明确:“小产权房”一律不予确权登记</b></p> <p>4月初贵阳市住建局发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 严禁房地产企业及中介机构违规提供购房首付融资;</li> <li>• 严格执行稳房价、一房一价、明码标价制度,</li> <li>• 严禁使用返券、返卡、返现等手段过度营销;</li> <li>• 房地产企业及中介机构应当自销售合同签订之日起3日内,将销售合同报送主管部门备案登记。</li> </ul>

## 长效机制建设——广东加强农村建设用地、违法用地等管理

省	市	主要内容
广东省		<p>率先启动农用地转建设用地试点，广东省可以自主审批满足一定条件的农地转建设用地。</p> <p>5月14日，广东省自然资源厅发布《广东省承接国家委托用地审批权试点实施方案》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>广东成为全国8个试点省（市）中首个启动国家委托用地审批权试点实施工作的省份。</li> <li>今后，凡是满足一定条件的永久基本农田以外的农用地转为建设用地广东可以自主审批。</li> </ul>
广东	广州	<p><b>加强农村住宅建设管理，新批农村宅基地每户建筑面积控制在280㎡以内</b></p> <p>5月12日，广州市市政府常务会议审议通过了《关于加强农村住宅建设管理的实施意见》</p> <p>《实施意见》明确了一户一宅的认定标准、存量宅基地房屋确权登记原则，以及新建农村住宅建设标准等。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>农村宅基地建房标准：新批准农村宅基地每户建筑基底面积控制在80平方米以内，建筑面积控制在280平方米以内，建筑层数不超过3层；</li> <li>村民公寓式住宅建设标准：每户村（居）民可以选择1套或者多套公寓式住宅，每户总申请的建筑面积控制在280平方米以内。</li> </ul>
广东省		<p><b>遏制违法用地：问题严重地区冻结计划指标</b></p> <p>4月，广东省自然资源厅印发《关于“全链条”遏制违法用地的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各地级以上市自然资源主管部门要继续深化“放管服”改革；规范有序开展土地征收报批前期各环节工作。对违法用地问题严重的地区，按市本级和责任县（市、区）在上一年度内仍处于违法状态的违法用地总量的15%，分别冻结同等数量的用地计划指标。</li> </ul>
广东省		<p><b>公租房违规行为将纳入银行征信</b></p> <p>4月22日，省住建厅与人民银行广州分行签订了《合作备忘录》，首次将公租房违规信息纳入到人民银行征信系统。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>对于违规申请和享受公租房和租赁补贴，或存在转租转借、空置、擅自装修等违规使用的家庭，除依据《公共租赁住房管理办法》《广东省城镇住房保障办法》等规定予以行政处罚外，还将其处罚信息纳入人民银行征信系统。</li> </ul>

## 未来展望

## 避免挤占内需，房地产短期或面临更加严厉的调控政策导向

第二季度，中国国内疫情得到有力控制，经济和社会生活有力恢复，经济增长由负转正，整体呈稳步复苏态势。但是国际疫情持续严重，中美关系继续紧张，经济恢复和增长的外部环境仍然严峻。

在这一背景下，内需成为下半年中国经济增长的关键之一。4月22日，中共中央政治局会议就明确强调“坚定实施扩大内需战略”，“内循环经济”成为新的短期经济策略导向。

近年，在房价不断上涨、房地产消费杠杆不断加大的背景下，市场普遍认为国内居民消费能量被房地产市场严重挤占。因此，在中央“坚定扩大内需”、“释放消费潜力，扩大居民消费”的战略下，房地产市场消费可能面临着为“内需”大局让路的需要。短期内，房地产消费不但很难获得进一步政策鼓励，而且可能面临进一步的政策收缩和严厉管控。

下半年，预计整体市场政策环境较上半年更为紧缩。中央层面除了继续强调坚持“房住不炒”的总基调和底线外，预计对各地方“因城施策”的监管将有所加强。地方层面的调控动作预计会更加慎重，各地放松调控的尝试会减少，部分热点、重点城市的调控政策将适时加码。

- ① 房地产资金监控将继续加强，特别是房地产需求端的资金管控将更全面和严格，继续严控资金违规流入房地产领域；
- ② 重点、热点城市针对需求端的调控或将加码，包括限购、限售、限贷等政策的执行将加强；
- ③ 购房消费的支持性政策出台力度会有所减弱，包括人才购房、落户以及公积金等方向的宽松政策短期内将趋谨慎。
- ④ 地方针对房地产供应侧的纾困托底政策将逐步退出，市场监管加强；

A complex network diagram with numerous nodes and connecting lines, rendered in shades of gray and black, occupies the left side of the page. The nodes are of varying sizes and some are highlighted in black, while others are light gray. The lines are thin and create a dense web of connections.

# 03

## 市场供求态势

Supply and demand

二季度广州土地市场供求分析

二季度广州新建商品房市场供求分析

二季度广州存量房市场供求分析

## 土地供应

### 2020年上半年广州市各类土地供应同比9%， 其中，第二季度同比、环比均大幅减少；而住宅类土地供应成倍增长

- 2020年上半年广州供应各类土地131宗，供应面积726.6万㎡，同比增长9.1%，  
其中居住及商住综合用地供应55宗、375.3万㎡，同比增长108.4%
- 2020年第二季度广州供应各类土地76宗，340.8万㎡，供应面积环比减少11.7%，同比减少23.9%。其中，工矿仓储用地和商服用地同比、环比均大幅减少，居住及商住综合用地合计则大幅增长。
  - 居住用地和商住综合用地，二季度合计供应39宗，用地面积243.1万㎡、可建计容面积达608.3万㎡，环比分别大幅增长194.8%和142.2%；去年同期相比，也分别大幅增长97.0%和137.7%。
  - 商服用地二季度供应19宗，用地面积42.8万㎡，计容建筑面积91万㎡，用地面积环比和同比分别大幅减少49.4%和64.4%。
  - 工矿仓储用地二季度供应18宗，用地面积54.9万㎡，环比和同比均大幅减少超过70%。

2020年第二季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (㎡)	2048005	427945	383127	548734	0	0	3407811
计容建筑面积 (㎡)	5099391	909772	1703212	1979275	0	0	9691650
宗数	32	19	7	18	0	0	76

## 土地供应

## 第二季度商品房用地供应以增城、从化和黄埔为重点，其次为南沙、白云和天河

- 宅地供应：增城区供应19宗居住类用地，供应面积93.3万㎡、计容建筑面积约289.5万㎡，分别占全市宅地供应的38.4%和42.6%；  
其次，从化区供应宅地6宗、56.4万㎡，计容建筑面积约96.4万㎡；南沙区出供应宅地31.4万㎡，黄埔和白云供应宅地约14-16万㎡
- 商服用地供应；白云区供应最大，供应4宗、约13.7万㎡；其次，从化区供应1宗，11.2万㎡；此外，天河区供应10宗、6.9万㎡
- 工矿仓储用地供应：集中在黄埔区，供应11宗、35.4万㎡；其次增城区供应3宗、8.2万㎡

2020年第二季度广州各区土地供应情况

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
供应土地宗数		0	11	1	1	7	15	3	6	1	8	23	76	
供应土地面积 (㎡)		0	134174	10907	65750	311084	568151	98616	368232	97667	694074	1059157	3407811	
供应土地建筑面积 (㎡)		0	328595	47611	448984	497006	2232047	310361	1398202	119661	1097433	3211750	9691650	
其中	居住用地和商住综合用地	供应土地宗数	0	1	0	1	2	3	1	5	1	6	19	39
		供应土地面积 (㎡)	0	64640	0	65750	140980	167372	83319	314233	97667	564075	933097	2431133
		土地建筑面积 (㎡)	0	94051	0	448984	237372	604279	256886	1182206	119661	964055	2895109	6802603
	商服用地	供应土地宗数	0	10	1	0	4	1	1	0	0	1	1	19
		供应土地面积 (㎡)	0	69534	10907	0	137472	46788	6939	0	0	112209	44097	427945
		土地建筑面积 (㎡)	0	234544	47611	0	190172	280728	20043	0	0	115588	21086	909772
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	1	11	1	1	0	1	3	18
		供应土地面积 (㎡)	0	0	0	0	32632	353991	8358	53999	0	17790	81964	548734
		土地建筑面积 (㎡)	0	0	0	0	69462	1347040	33432	215996	0	17790	295555	1979275

## 土地成交

### 2020年上半年广州市各类土地成交面积同比略有增长，终止交易和流拍显著增加 其中第二季度成交环比增长8.1%；宅地成交面积环比、同比均成倍增加；

- 2020年上半年，广州共成交（出让）各类土地107宗，成交用地面积合计645.8万㎡，计容建筑面积达1818万㎡，同比分别增长1%和6%；  
其中，居住及商住综合用地合计成交32宗，成交用地面积合计268万㎡，同比增长124%；  
另一方面，上半年广州计划出让各类土地中有10宗终止交易、4宗流拍，分别较去年同期多6宗和3宗；
- 2020年第二季度，广州共成交（出让）各类土地46宗，成交用地面积合计335.4万㎡，环比增长8.1%，同比减少10.4%；  
此外，二季度广州分别有6宗和3宗土地终止交易和流拍。
  - 居住用地和商住综合用地：共成交26宗，用地面积217.1万㎡，计容建筑面积553.7万㎡，环比分别激增3.26倍和5.46倍；  
同比2019年二季度，成交用地面积和计容建筑面积也大幅增长1.39倍和1.84倍；
  - 商服用地：成交9宗，土地面积74.2万㎡，计容建筑面积148.7万㎡，成交用地面积环比和同比分别大幅增长138%和101%；
  - 工矿仓储用地：成交11宗，土地面积44.1万㎡，环比和同比均大幅减少8成。

#### 2020年第二季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (㎡)	1602069	742467	568487	441436	0	0	3354459
计容建筑面积 (㎡)	3410326	1487229	2126323	1568090	0	0	8591968
宗数	20	9	6	11	0	0	46

## 土地成交

### 第二季度广州市土地成交以番禺、从化、黄埔、南沙及增城为重点 宅地成交主要在南沙区、从化区和增城区

- 二季度番禺、从化、黄埔、南沙及增城区成交土地面积分别在47-58万㎡左右；其次，花都区和白云区成交在26-30万㎡左右；
- 宅地成交：南沙区、从化区分别达50万㎡和43.8万㎡；其次，增城区和花都区分别成交37.1万㎡和29.6万㎡；白云区也成交约21.8万平方米；
- 商服用地成交；番禺区成交1宗、面积达49.9万㎡；其次，从化成交1宗、11.2万㎡；
- 工矿仓储用地成交：仅3个区有成交；其中黄埔区成交8宗、34.9万㎡；增城区2宗、6万㎡；白云区成交1宗、3.2万㎡。

2020年第二季度广州各区土地成交情况

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
成交土地宗数		0	5	1	1	5	11	2	5	3	6	7	46	
成交土地面积 (㎡)		0	100991	10907	65750	261084	511723	582432	500397	296216	550144	474815	3354459	
成交土地建筑面积 (㎡)		0	211527	47611	448984	573034	1923776	1198884	1641640	395322	789759	1361431	8591968	
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	2	0	1	3	2	1	5	3	5	4	26
		成交土地面积 (㎡)	0	82288	0	65750	217801	116156	83319	500396	296216	437935	370695	2170556
		土地建筑面积 (㎡)	0	152219	0	448984	482662	351984	256886	1641640	395322	674171	1132781	5536649
	商服用地	成交土地宗数	0	3	1	0	1	1	1	0	0	1	1	9
		成交土地面积 (㎡)	0	18703	10906	0	10651	46788	499113	0	0	112209	44097	742467
		土地建筑面积 (㎡)	0	59309	47611	0	20910	280727	941998	0	0	115588	21086	1487229
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	1	8	0	0	0	0	2	11
		成交土地面积 (㎡)	0	0	0	0	32632	348780	0	0	0	0	60024	441436
		土地建筑面积 (㎡)	0	0	0	0	69462	1291064	0	0	0	0	207564	1568090

## 土地价格

### 第二季度广州土地成交显著回暖，成交金额769.5亿元，环比劲增174%，同比增长90% 成交宅地整体溢价率约6%；宅地平均楼面地11688元/m<sup>2</sup>，价环比和同比均大幅下降

- 2020年第二季度，广州市各类土地成交量金额769.5亿元，环比和同比分别大幅增长174%和90%；
- 2020年第二季度，广州土地成交价格基本保持平稳，其中成交宅地整体溢价约6.4%，商服用地和工矿均底价成交。
  - 居住用地和商住综合用地：第二季度成交金额共计647.1亿元，环比和同比分别劲增2.69倍和1.18倍；  
二季度广州居住用地和商住综合用地合计成交平均楼面地价11688元/m<sup>2</sup>，同比下降23.4%，环比一季度居住用地平均楼面地价也下降20.3%，二季度广州成交20宗居住和商住综合用地中，有11宗溢价成交；其中2宗溢价超30%，3宗溢价超20%，4宗溢价超10%，另有2宗溢价仅1%和7%
  - 商用用地：第二季度成交金额约117.2亿元，环比和同比大幅增加46.5%和42.6%；成交平均楼面地价7880元/m<sup>2</sup>，环比上升34%，同比上升约43.7%；
  - 工矿仓储用地：第二季度成交金额仅5.17亿元，环比和同比均大幅减少近80%；成交平均楼面地价330元/m<sup>2</sup>，环比小降2.5%，同比大幅下降15.4%。

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	4181970	1171929	2289159	51702	0	0	7694760
成交平均楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	12263	7880	10766	330	-	-	8956

#### 2020年第二季度，溢价最高的2宗地块

- 花都区迎宾大道以北G12-XH03、04地块（一期），宗地面积131289 m<sup>2</sup>，成交楼面地价12406元/m<sup>2</sup>，**溢价率35%**；由恒大地产竞得；
- 白云区黄石江夏村AB2906037地块，宗地面积30811 m<sup>2</sup>，成交楼面地价43144元/m<sup>2</sup>，**溢价率32%**；由龙光地产竞得，

## 土地价格

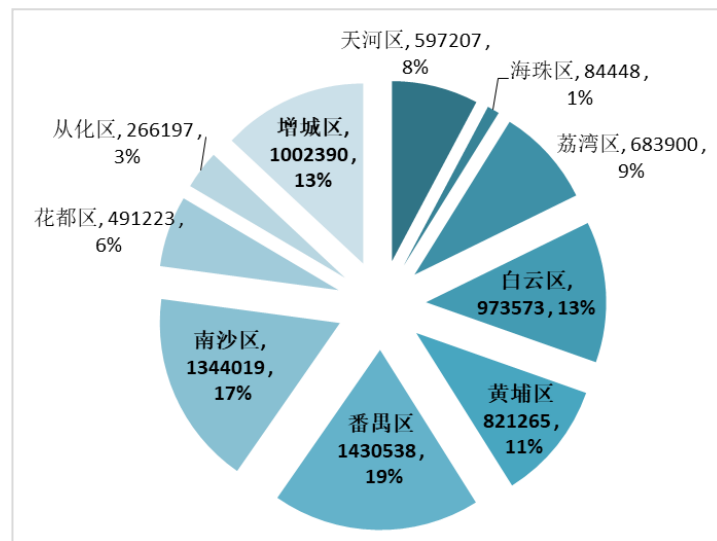
### 第二季度，5个区土地成交金额超80亿，其中3个区超100亿 天河区成交宅地平均楼面地价达35674元/m<sup>2</sup>；外围区域平均楼面地价集中在8100-13400元/m<sup>2</sup>

- 2020年第二季度，番禺、南沙笔增城区土地出让金额分别达143.1亿、134.4亿和100.2亿；分别占比19%、17%和13%；其次白云和黄埔区出让金额分别为97.3亿元和82.1亿元，分别占13%和11%；

#### 其中，居住用地和商住综合用地：

- 天河区：成交2宗，金额54.3亿元，楼面地价35674元/m<sup>2</sup>，其中，广氮地块溢价12%；科韵路地块底价成交，楼面地价41329元/m<sup>2</sup>)
- 南沙区和增城区：宅地成交金额分别高达134.4亿元和99.5亿元，成交平均楼面地价分别为8187元/m<sup>2</sup>和8786元/m<sup>2</sup>；
- 黄埔区和花都区，二季度成交宅地平均楼面地价分别为13412元/m<sup>2</sup>和12426元/m<sup>2</sup>；
- 从化区：二季度宅地成交平均楼面地价仅3606元/m<sup>2</sup>，主要是3宗鳌头镇及经济开发区土的楼面地价仅2700元/m<sup>2</sup>；而位于城区北星路的地块成交楼面地价达8388元/m<sup>2</sup>；

2020年第二季度广州各区土地出让成交金额（万元）



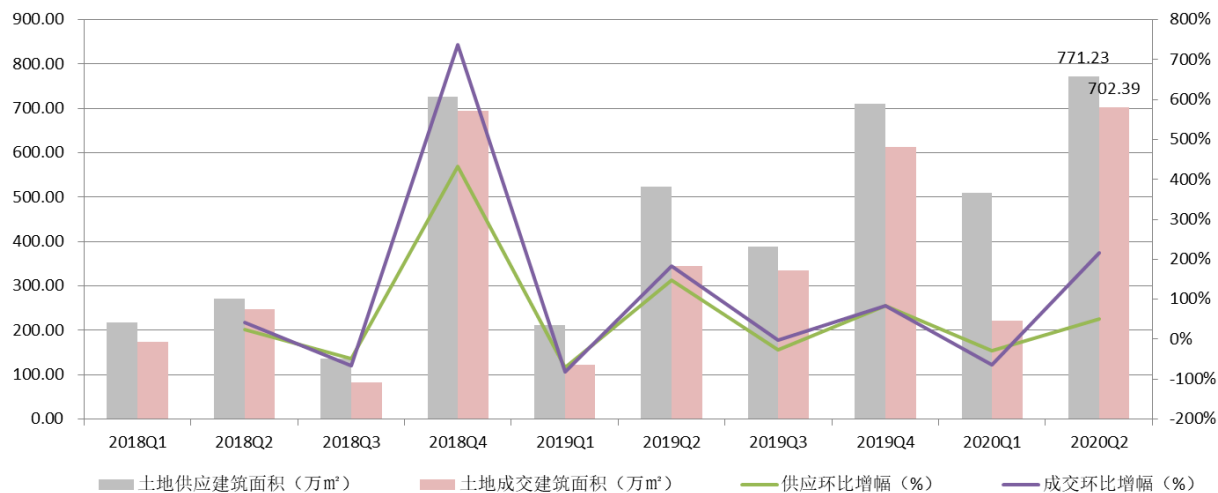
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(万元)		0	597207	84448	683900	973573	821265	1430538	1344019	491223	266197	1002390	7694760	
其中	居住用地和商住综合用地	土地成交金额(万元)	0	543027	0	683900	949310	472081	749190	1344019	491223	243079	995300	6471129
		平均楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	---	35674	---	15232	19668	13412	29164	8187	12426	3606	8786	11688
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	54180	84448	0	17772	307903	681348	0	0	23118	3160	1171929
		平均楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	---	9135	17737	---	8499	10968	7233	---	---	2000	1499	7880
	工矿仓储用地	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	6491	41281	0	0	0	0	3930	51702
		平均楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	---	---	---	---	934	320	---	---	---	---	189	330

## 土地市场小结

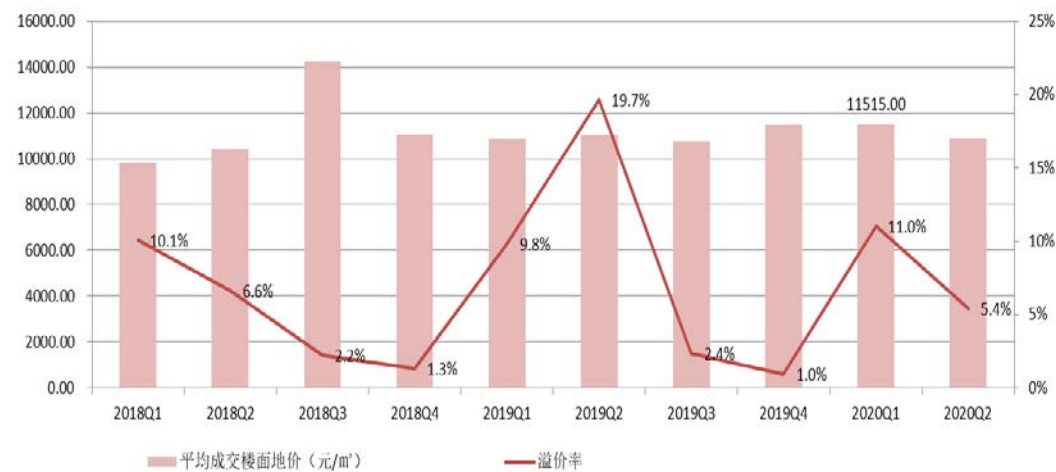
## 2020年第二季度，广州土地供求均大幅增长，市场显著回暖 成交土地均价和整体溢价率走低

- 2020年第二季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计58宗，供应用地面积约285.9万㎡，环比增长43.9%，同比增长17.4%；供应土地计容建筑面积771.23万㎡，环比增加51.2%，同比增长47.3%
- 2020年第一季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计35宗，成交用地面积291.3万㎡，环比和同比分别大幅2.32倍和1.02倍；成交土地计容建筑面积702.39万㎡，环比增长2.17倍，同比增长1.04倍
- 2020年第二季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）合计的平均成交楼面均价为10881元/㎡，环比下降5.5%，同比下降1.2%；第二季度广州成交商品房用地平均溢价率为5.4%，较一季度收窄5.6个百分点，较去年同期收窄14.3个百分点。

### 2018年1季度至2020年2季度广州商品房用地供应与成交走势



### 2018年1季度至2020年2季度广州广州商品房用地成交价格走势

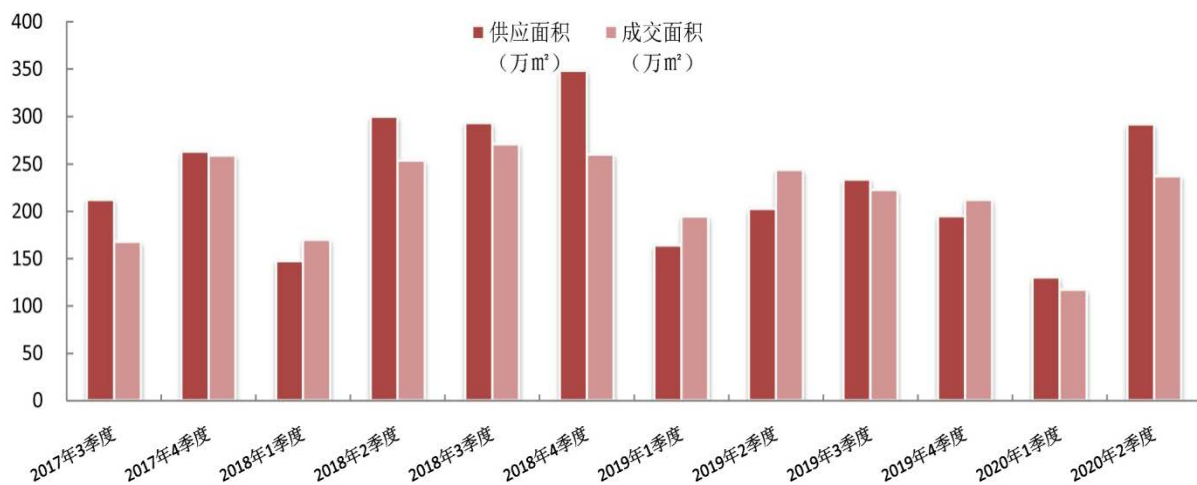


## 商品房：住宅

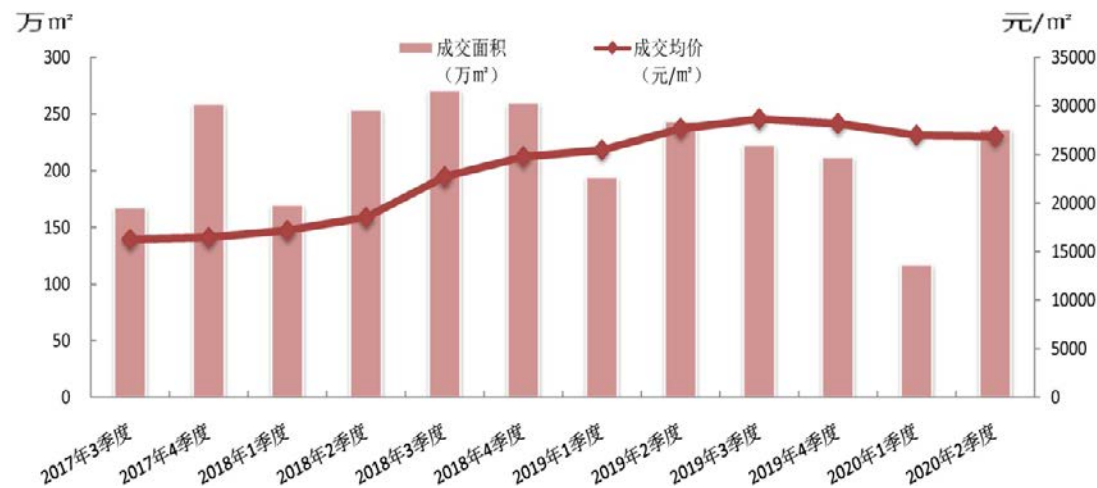
### 2020年上半年广州商品住宅成交大降2成； 其中，第二季度显著回暖修复：供求均创近期新高；全市均价微降持稳；

- 2020年上半年，广州商品住宅供应422万 $m^2$ ，同比大幅增长15.07%；成交354万 $m^2$ ，同比则大幅下降19.27%；
- 2020年第二季度，广州市商品住宅总体供求放量修复，环比增长均超1倍；供应和成交分别达至近6个季度和近4个季度新高；
  - 全市供应：2020年第2季度，广州市商品住宅供应面积约292万 $m^2$ ，环比增长1.24倍；同比也大幅增长超44%；
  - 全市成交：2020年第2季度，广州商品住宅成交21597套、237.2万 $m^2$ ，环比分别大幅增长101.3%和102.18%；成交面积基本修复达到去年同期水平，同比降幅仅2.79%；
  - 全市成交金额：总计约637.6亿元，环比增长1.01倍；
  - 全市商品住宅成交均价：为26883元/ $m^2$ ，环比微降0.51%，降幅较第一季度收窄约3.7个百分点；

#### 最近3年广州商品住宅各季度供求趋势



#### 最近3年广州商品住宅各季度成交量价趋势



## 商品房：住宅

## 2020年第二季度广州各区商品住宅供求全面修复，成交环比普遍大幅增长

- 各区供应：第2季度，除海珠区环比下降外，其余10个区的供应环比均大幅增长。

其中，黄埔、番禺以及越秀、荔湾区环比增幅均超5倍；天河、花都环比增幅也均超1倍；

- 各区成交：第2季度，11个区成交环比均大幅增长超50%。

其中，天河区成交面积环比增长超2.63倍、越秀、花都、增城和从化等4区成交面积环比增长超1倍；

- 各区均价：普遍稳中略升。

第2季度，除天河区、花都区成交均价环比下降外，9个区成交均价环比上升，其中，仅荔湾和白云区环比增幅分别在5%和6.23%，其余7个区环比增幅均在0.92%-3.4%左右；

2020年第二季度广州各行政区商品房住宅物业供求价及环比增速对比表

区域	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	增速 (%)
越秀区	7.9	#DIV/0!	197	123.86%	2.4	164.76%	16.3	172.40%	68639	2.88%
荔湾区	13.0	#DIV/0!	1212	46.20%	14.0	50.81%	66.0	58.35%	47157	5.00%
白云区	23.4	53.78%	660	84.87%	7.6	57.68%	35.5	67.51%	46400	6.23%
海珠区	2.7	-71.23%	304	51.24%	4.0	63.81%	21.2	65.31%	52661	0.92%
天河区	7.6	116.91%	1025	374.54%	10.6	263.31%	56.3	178.92%	53140	-23.23%
黄埔区	39.2	513.04%	3185	93.15%	32.7	90.11%	90.0	95.56%	27550	2.87%
番禺区	44.5	675.21%	1724	69.52%	20.8	71.94%	64.6	76.60%	31057	2.71%
花都区	18.9	185.44%	2282	90.80%	27.1	107.30%	49.0	99.47%	18033	-3.78%
南沙区	45.8	31.07%	3035	86.31%	32.4	88.39%	79.8	94.79%	24623	3.40%
增城区	76.5	86.95%	6927	126.52%	74.0	132.78%	142.6	140.61%	19267	3.36%
从化区	12.6	69.59%	1046	113.91%	11.5	107.91%	16.3	111.43%	14154	1.69%
全市	292.0	124.43%	21597	101.30%	237.2	102.18%	637.6	101.15%	26883	-0.51%

## 商品房：住宅

### 2020年第二季度广州商品住宅超8成供应与成交集中在外围6个区域 增城、南沙和黄埔为主力

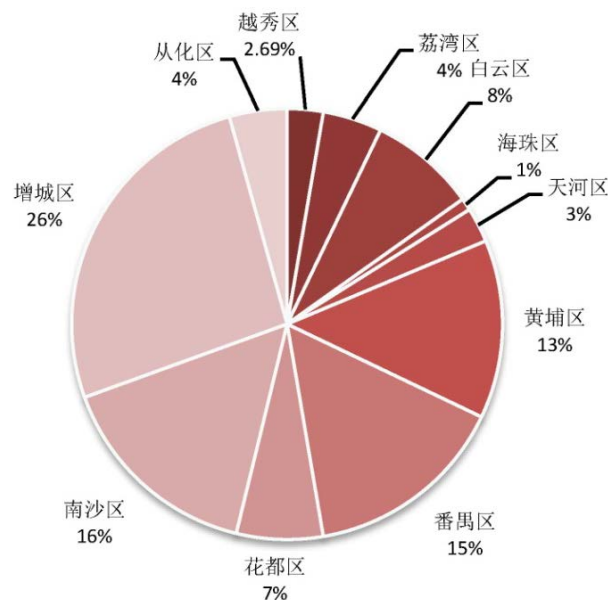
#### ■ 2020年第2季度广州外围6区商品住宅供应面积占全市比例合计达81%:

- 供应最大区域是增城区，供应面积占全市比例达26%
- 其次，南沙区、番禺区和黄埔区供应面积占比分别达16%、15%和13%；
- 中心城区供应主要来自白云区，供应面积占比达8%；其次，荔湾区和天河区分别占比4%和3%，

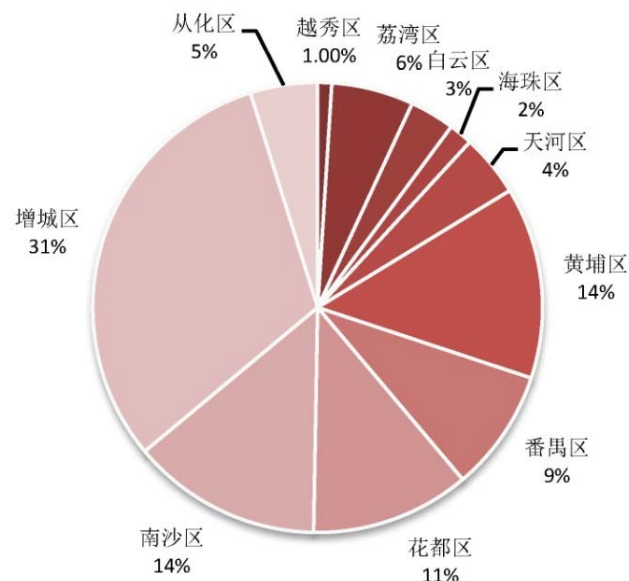
#### ■ 2020年第2季度，广州外围6区商品住宅成交面积占全市比例合计达84%:

- 成交最大区域继续是增城区，成交面积占全市比例达31%
- 其次，南沙区、黄埔区和花都区成交面积占比分别达14%、14%和11%；番禺和从化区则分别占比9%和5%
- 中心城区成交主要来自荔湾区，成交面积占比达6%；其次，天河区和白云区分别占比4%和3%，

2020年第二季度广州各区商品住宅供应面积的分布结构



2020年第二季度广州各区商品住宅成交面积的分布结构

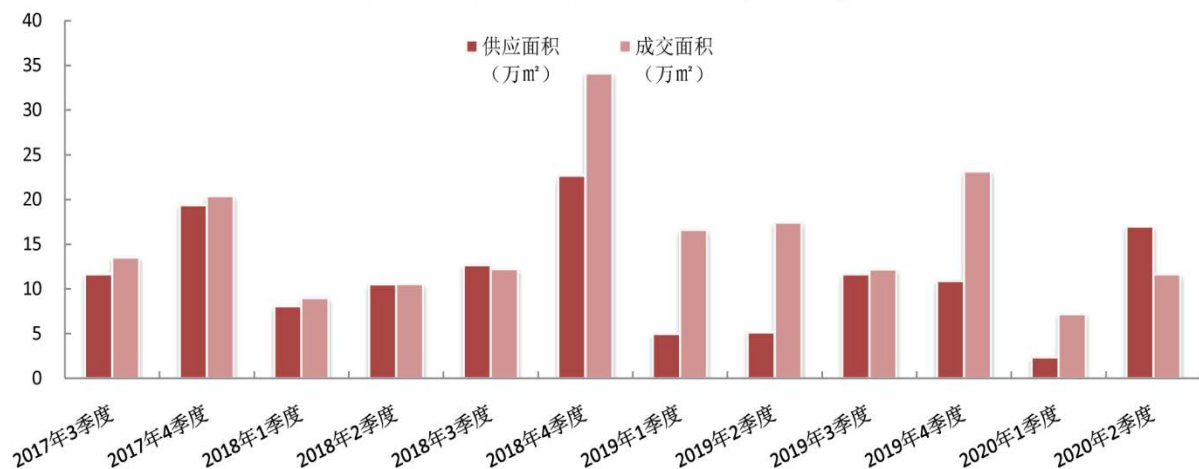


## 商品房：商业

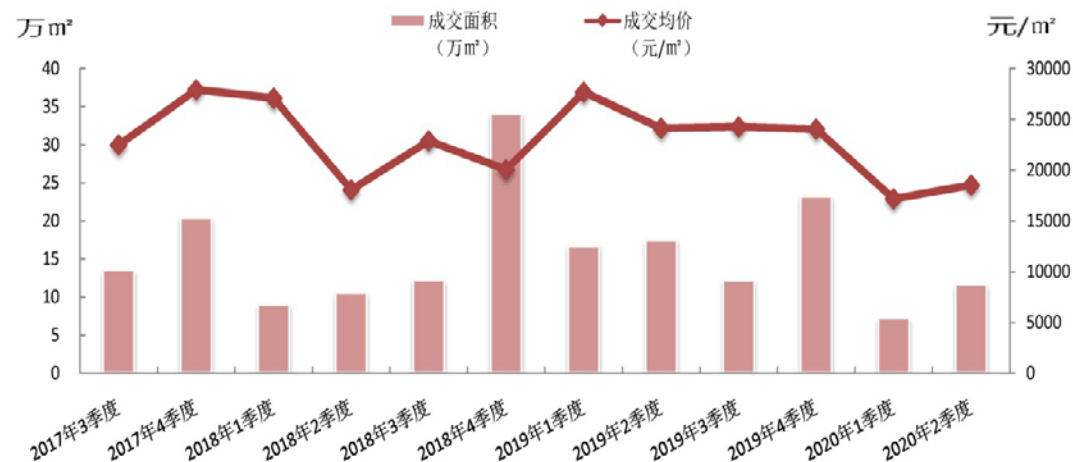
### 2020年第二季度广州新建商业物业供应大增，成交环比回升、同比大降 全市均价有所回升，但仍继续保持低位水平

- 2020年上半年，广州新建商业物业供应19.3万 $m^2$ ，同比大幅增长90.1%；成交18.84万 $m^2$ ，同比则大幅下降44.6%；
- 2020年第2季度，全市新建商业物业供求继续失衡：
  - 全市供应：广州市新建商业物业供应17万 $m^2$ ，环比一季度大幅增加6.3倍；较去年同期也大幅增加2.3倍；
  - 全市成交：广州新建商业物业成交1233套、11.6万 $m^2$ ，环比分别大增47.3%和62.3%；但与去年同期比，成交面积则大幅减少33.2%；
  - 全市新建商业物业成交金额：总计为21.6亿元，环比大幅增长75.03%；
  - 全市新建商业物业成交均价：为18520元/ $m^2$ ，环比回升7.84，但仍处于近三年最低水平。

最近3年广州新建商业物业各季度供求趋势



最近3年广州新建商业物业各季度成交量价趋势



## 商品房：商业

### 2020年第二季度广州各区新建商业物业成交普遍大幅回升 黄埔、南沙、增城以及花都为成交主力

- 各区供应：2季度，广州新建商业物业供应集中来自荔湾区，共供应10.7万 $m^2$ ，占全市供应的63%，其次，南沙区、黄埔区分别供应2.9万 $m^2$ 和1.3万 $m^2$ ；番禺、从化、花都和增城区分别供应0.2-0.9万 $m^2$ ；其余4个区无供应。
- 各区成交：除白云区环比下降外，其余10区成交环比均大幅增长；其中，番禺、从化和天河区成交环比增幅在2.4倍至2.8倍左右；越秀、荔湾、海珠的成交面积环比增幅也超过1倍。

黄埔区成交面积超过3.3万 $m^2$ ，南沙、增城成交面积达2.2万 $m^2$ ，花都区则达1.5万 $m^2$

- 成交价格：各区差异大，中心城区成交均价以33000-66000元/ $m^2$ 为主；外围区域均价则多在13700-17300元/ $m^2$ 左右。各区均价涨跌互现，均与各区具体的成交商业物业特性有关。

2020年第二季度广州各行政区新建商业物业供求价及环比增速对比表

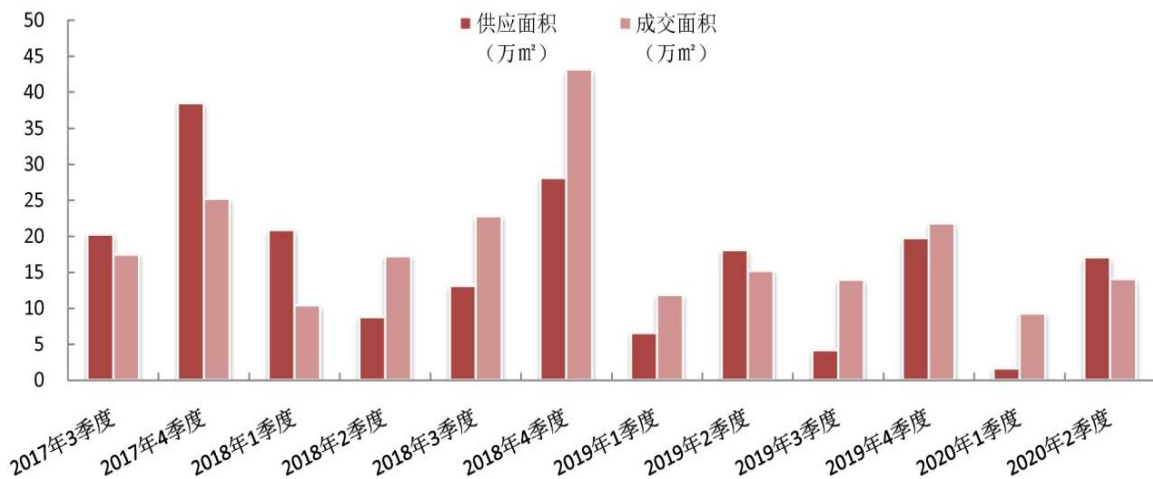
区域	供应面积 (万 $m^2$ )	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万 $m^2$ )	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/ $m^2$ )	增速 (%)
越秀区	0.0	-100.00%	5	150.00%	0.2	1449.77%	0.2	275.50%	14411	-75.77%
荔湾区	10.7	上期无供应	48	9.09%	0.4	182.68%	1.7	157.04%	39507	-9.07%
白云区	0.0	-100.00%	4	-75.00%	0.0	-79.47%	0.1	-83.67%	33726	-20.48%
海珠区	0.0	-100.00%	10	42.86%	0.1	110.08%	0.5	129.22%	66021	9.11%
天河区	0.0	上期无供应	29	11.54%	0.5	281.62%	1.4	252.66%	29423	-7.59%
黄埔区	1.3	565.10%	342	73.60%	3.3	78.38%	5.8	113.56%	17304	19.72%
番禺区	0.2	上期无供应	80	185.71%	0.9	241.24%	2.6	238.18%	27296	-0.90%
花都区	0.7	11.75%	131	125.86%	1.5	18.38%	2.1	-33.57%	13915	-43.88%
南沙区	2.9	835.96%	224	41.77%	2.2	81.19%	3.5	89.52%	15372	4.60%
增城区	0.9	21.52%	324	13.68%	2.2	10.09%	3.4	78.88%	15334	62.48%
从化区	0.2	上期无供应	36	125.00%	0.3	252.05%	0.3	292.22%	13778	11.41%
全市	17.0	627.53%	1233	47.31%	11.6	62.30%	21.6	75.03%	18520	7.84%

## 商品房：办公

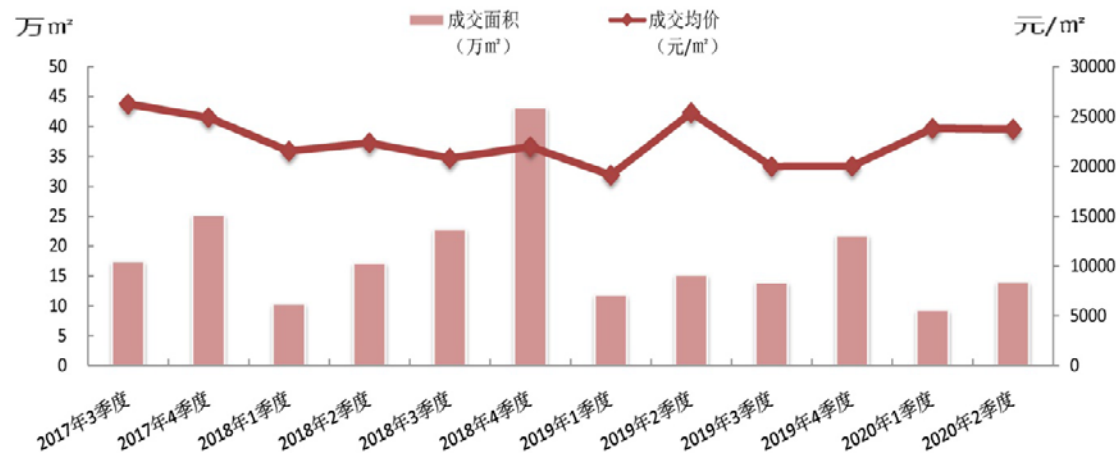
## 2020年第二季度广州新建办公物业供求环比大增，同比均降 全市均价平稳

- 2020年上半年，广州新建办公物业供应约18.8万㎡，同比大幅减少27.69%；成交23.4万㎡，同比大幅下降14.9%；
- 2020年第2季度，全市新建办公物业供求继续低位运行：
  - 全市供应：广州市新建办公物业供应17.1万㎡，环比一季度大幅增加9.2倍；较去年同期也则减少约7.5%
  - 全市成交：广州市新建办公物业成交704套、14.1万㎡，环比分别大增97.75%和51.01%；但与去年同期比，成交面积则减少约9.0%；
  - 全市新建办公物业成交金额：总计为33.3亿元，环比大幅增长50.53%；
  - 全市新建办公物业成交均价：为23722元/㎡，环比微降0.32%。

### 最近3年广州新建办公物业各季度供求趋势



### 最近3年广州新建办公物业各季度成交量价趋势



## 商品房：办公

## 2020年第二季度广州新建办公物业供应集中在南沙区和荔湾区，成交集中在黄埔区

- 各区供应：2季度，广州新建办公物业供应集中来自南沙区和荔湾区，分别供应8.4万㎡和5.4万㎡；其次，增城区和番禺区分别供应2.0万㎡和1.2万㎡；其余7个区无供应。
- 各区成交：主要来自黄埔区，成交8.8万㎡，占全市62.4%；其次番禺区成交2.5万㎡；白云、海珠、增城、天河、南沙、花都等6区成交仅约0.1-0.9万㎡；另有3区无交易；
- 成交价格：各区差异大。天河区最高，本季成交均价达36557元/㎡为主；番禺、黄埔、海珠本季成交均价在23000-28000元/㎡左右；花都、南沙本季成交均价在19000-21000元/㎡左右；白云、增城本季成交均大在10000-12500元/㎡左右。

2020年第二季度广州各行政区新建办公物业供求价及环比增速对比表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	0	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	本期无成交	——
荔湾区	5.4	上期无供应	0	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	本期无成交	——
白云区	0.0	上期无供应	3	-40.00%	0.1	-51.33%	0.1	-53.91%	9893	-5.30%
海珠区	0.0	上期无供应	6	200.00%	0.1	263.22%	0.3	276.60%	27835	3.68%
天河区	0.0	-100.00%	55	400.00%	0.7	529.50%	2.5	470.27%	36557	-9.41%
黄埔区	0.0	上期无供应	412	120.32%	8.8	44.33%	21.0	32.16%	23915	-8.43%
番禺区	1.2	-12.49%	160	255.56%	2.5	131.23%	5.9	152.55%	23229	9.22%
花都区	0.0	上期无供应	27	-46.00%	0.9	-29.32%	1.7	-25.60%	18794	5.26%
南沙区	8.4	上期无供应	25	38.89%	0.8	227.32%	1.8	220.00%	20839	-2.24%
增城区	2.0	上期无供应	16	-57.89%	0.1	-54.53%	0.2	-61.56%	12410	-15.46%
从化区	0.0	上期无供应	0	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	本期无成交	——
全市	17.1	923.89%	704	97.75%	14.1	51.01%	33.3	50.53%	23722	-0.32%

## 存量房：住宅

### 2020年第二季度广州存量住宅成交显著修复，环比增长超5成，同比降幅大幅收窄 各区涨跌互现，4个区同比大幅增长；

- 2020年上半年，广州存量住宅成交38541套、338.06万㎡，同比分别下降8.1%和4.9%；
- 2020年第2季度，广州全市存量住宅成交23276套，成交面积204.99万㎡，环比分别大幅增长52.48%和54.05%。同比则分别下降4.17%和0.88%，降幅分别大幅收窄9.25个百分点和9.58个百分点。
- 从区域上看，第2季度外围市场存量住宅成交强劲。其中，黄埔、花都、南沙和从化4个区分别同比增长12.5%-25.2%左右；而中心5区第2季度的存量住宅成交则全面下降，同比分别下降5.6%-14.4%左右；
- 第2季度，海珠、花都、番禺3区存量住宅成交分别超过3000套；白云、越秀和增城3区存量住宅成交超过2000套；

2017年1月至2020年6月广州存量住宅物业交易量价趋势图



2020年第二季度广州各区存量住宅物业交易量对比

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万㎡)	同比增速
越秀区	2328	-13.20%	14.53	-14.43%
海珠区	3010	-8.04%	19.93	-5.63%
荔湾区	1624	-13.29%	10.28	-9.59%
天河区	2509	-9.42%	21.1	-8.50%
白云区	2077	-18.07%	16.03	-16.03%
黄埔区	1029	9.70%	8.66	12.47%
花都区	3023	22.09%	32.45	19.96%
番禺区	3085	-7.41%	30.96	-7.03%
南沙区	1083	31.43%	11.52	25.08%
从化区	1096	5.18%	13.38	25.16%
增城区	2412	-5.15%	26.16	-3.93%
合计	23276	-4.17%	204.99	-0.88%

## 存量房：住宅

### 2020年第二季度广州存量住宅成交均价平稳，全市均价环比微升约0.96% 各区均价普遍有所上涨；仅荔湾区微降

- 2020年第2季度，广州全市存量住宅成交均价29076元/㎡，环比上涨0.96%；
- 从各区均价表现看，2季度广州各区存量住宅成交均价普遍上涨，主要是由于市场改善型需求释放带动均价结构性上涨。
  - ✓ 其中，天河区、越秀区均价环比涨幅最大，分别达7.5%和5.89%；
  - ✓ 其次，番禺区、南沙区和增城区均价环比涨幅也均超过4%；海珠、白云、黄埔、花都和从化区均价环比涨幅则在2%-3.3%左右；
  - ✓ 荔湾区二季度存量住宅均价下跌0.73%；

#### 2020年第2季度广州各区存量住宅物业交易均价对比

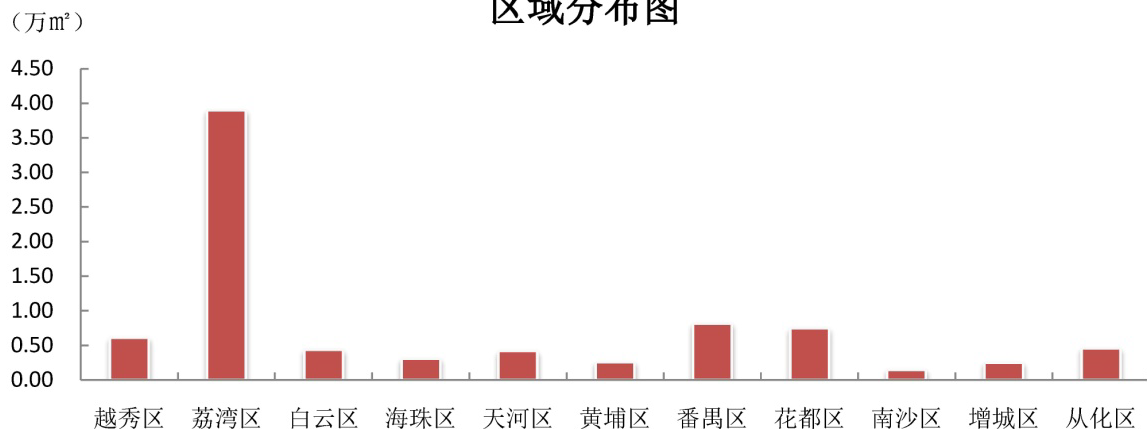
区域	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	48507	5.89%
荔湾区	33412	-0.73%
白云区	29520	2.23%
海珠区	38850	3.35%
天河区	48552	7.50%
黄埔区	27679	2.00%
番禺区	24760	4.28%
花都区	14342	3.27%
南沙区	19479	4.53%
增城区	16511	4.28%
从化区	12346	2.34%
全市	29076	0.96%

## 存量房：商业

### 2020年第二季度广州存量商业成交回升，环比大幅增长和同比降幅显著收窄 10区成交套数环比大幅增长

- 2020年上半年，广州存量商业物业成交1151套、9.42万㎡，同比分别大幅下降26.5%和35.6%；
- 2020年第2季度，广州存量商业物业成交777套、5.4万㎡，环比一季度分别大幅增长1.07倍和34.08%；与去年第2季同比，分别下降15.8%和37.6%，成交套数同比降幅收窄26.1个百分点，成交面积同比降幅扩大约5.1个百分点；
- 从区域上看，2季度广州11区存量商业物业成交中，仅花都区成交套数环比下降，其于10个区的成交套数均环比大幅增加。越秀、荔湾2区的环比增幅超3倍；黄埔、白云2区环比增幅分别达1.26倍和1.76倍。南沙、增城、海珠和从化的环比增幅在35%-94%左右；
- 第2季度，广州存量商业物业成交套数以越秀区居首，其次海珠及荔湾区、番禺区；成交面积集中在荔湾区，占全市的72%；

2020年2季度广州存量商业物业成交量  
区域分布图



2020年第二季度广州存量商业物业各区成交量及环比增速

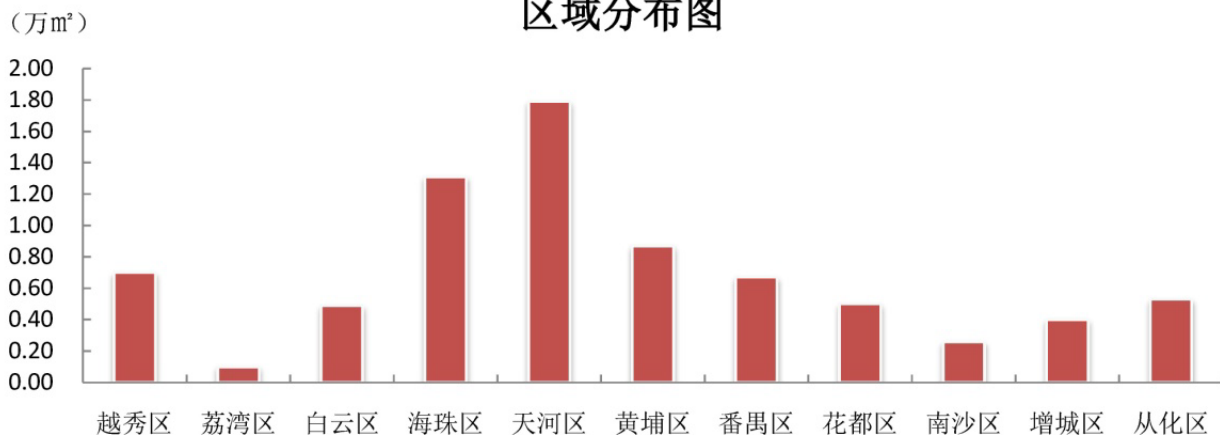
区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	243	326.32%	0.6	-12.86%
荔湾区	81	376.47%	3.9	3445.45%
白云区	58	176.19%	0.4	175.00%
海珠区	100	69.49%	0.3	-24.39%
天河区	41	10.81%	0.4	-19.23%
黄埔区	34	126.67%	0.3	136.36%
番禺区	81	52.83%	0.8	67.35%
花都区	59	-7.81%	0.8	-30.56%
南沙区	23	35.29%	0.2	-11.76%
增城区	26	44.44%	0.3	177.78%
从化区	31	93.75%	0.5	130.00%
全市	777	107.75%	5.4	34.08%

## 存量房：办公

## 2020年第二季度存量办公成交环比有所回升，同比大幅下降超2成 8个区成交面积环比大幅增长

- 2020年上半年，广州存量办公物业成交1565套、13.4万㎡，同比分别大幅下降21.6%和24.3%；
- 2020年第2季度，广州存量办公物业成交810套、7.6万㎡，环比一季度分别增长7.28%和30.64%；与去年第2季同比，分别下降24.16%和23.46%，成交套数同比降幅扩大4.48个百分点，成交面积同比降幅收窄约2个百分点；
- 从区域上看，2季度广州11区存量商业物业成交中，8个区的成交面积均环比大幅增加。白云、海珠、从化3区的环比增幅1-2倍；黄埔、天河、南沙和增城的环比增幅在26%-53%左右；越盘、荔湾和番禺区3区环比下降。
- 第2季度，广州存量办公物业成交面积天河区 and 海珠区为重点，其次是黄埔区、越秀区及番禺区。

2020年2季度广州存量办公物业成交量  
区域分布图



2020年第二季度广州存量办公物业各区成交量及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	82	-41.84%	0.7	-31.37%
荔湾区	15	-37.50%	0.1	-41.18%
白云区	54	86.21%	0.5	206.25%
海珠区	98	55.56%	1.3	101.54%
天河区	177	6.63%	1.8	34.59%
黄埔区	123	28.13%	0.9	26.09%
番禺区	107	-8.55%	0.7	-5.63%
花都区	53	1.92%	0.5	19.05%
南沙区	47	51.61%	0.3	52.94%
增城区	50	78.57%	0.4	53.85%
从化区	4	-50.00%	0.5	140.91%
全市	810	7.28%	7.6	30.64%

## 租赁：住宅

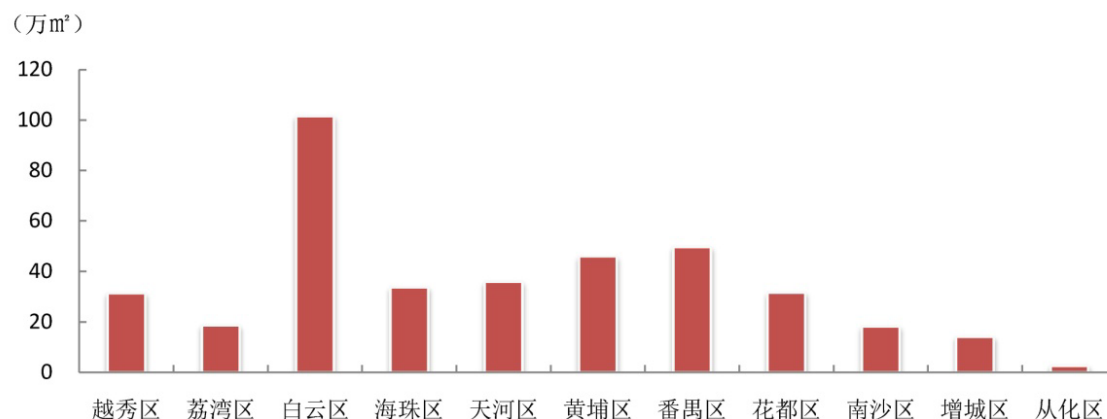
### 2020年第2季度广州住宅租赁显著回暖，登记套数和面积环比均增长超1倍 各区登记住宅租赁全面大幅增长；白云区登记套数继续居首，超2.5万套；

- 2020年第2季度广州住宅租赁登记69905套，登记面积383.3万㎡，环比分别大幅增长1.19倍和1.07倍；
- 从区域上看，第2季度广州11区登记住宅租赁套数和租赁面积全面显著回升，其中，天河区租赁登记套数环比增长超2.44倍；荔湾、白云、海珠、花都、南沙、增城、从化等7个区环比增长也均超过1倍；
- 第2季度，广州住宅租赁量最大的是仍是白云区，登记25086套、101.6万㎡，分别占全市的35.9%和26.5%；  
其次，番禺区、黄埔区、越秀区以及海珠区、花都区住宅租赁也较活跃。

#### 2020年第2季度广州各区住宅租赁套数和面积登记情况及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	5762	52.15%	31.3	59.06%
荔湾区	3659	109.93%	18.6	120.31%
白云区	25086	178.55%	101.6	139.56%
海珠区	4933	145.55%	33.7	164.21%
天河区	5272	244.80%	35.9	228.60%
黄埔区	6632	69.49%	45.9	91.37%
番禺区	8799	53.29%	49.6	70.87%
花都区	4594	124.54%	31.5	48.51%
南沙区	3120	123.82%	18.3	90.77%
增城区	1688	194.59%	14.1	182.21%
从化区	360	133.77%	2.7	90.12%
全市	69905	119.18%	383.3	107.74%

#### 2020年2季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



## 租赁：商业

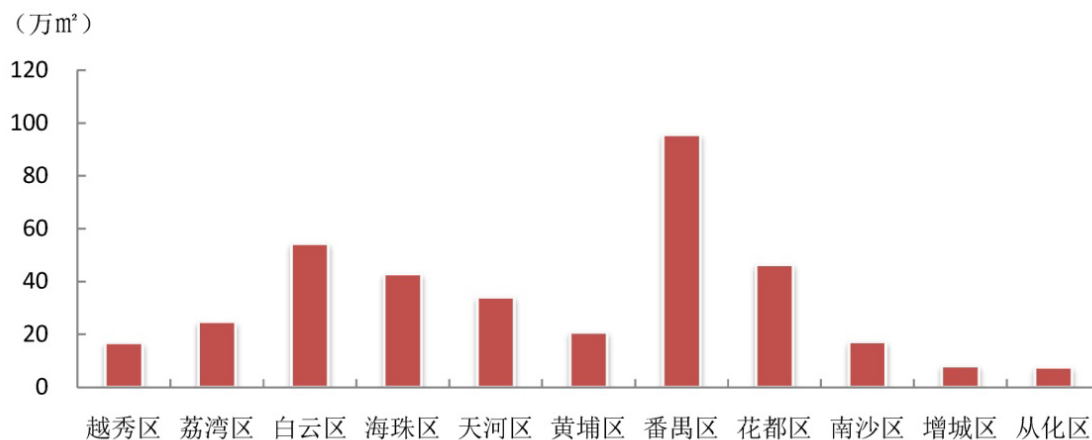
### 2020年第2季度商业租赁全面回暖，登记套数和面积分别环比大幅增长8成左右 各区商业租赁均大幅回升

- 2020年第2季度广州商业租赁登记20092套、368.5万㎡，环比分别大幅增长81.37%和74.38%；
- 分区域上看，第2季度11区商业租赁登记套数全面增长，环比增幅分别达21.91%-193.79%；其中，黄埔区、南沙区、从化区、增城区等4区环比增幅超1倍；海珠区、番禺区和花都区等3区环比增幅在82%-100%左右；荔湾、越秀2区的环比增幅也近60%；
- 第2季度，广州商业租赁主要集中在番禺区、天河区、白云区、花都区 and 海珠区。其中，番禺区2季度商业租赁登记4967套、95.6万㎡，其次，天河区、花都区登记套数分别超2600套和2000套；南沙、海珠区、越秀、荔湾和白云区登记套数在1500-1900套左右。

#### 2020年第2季度广州各区商业租赁套数和面积登记及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	1669	21.91%	16.9	43.84%
荔湾区	1669	58.95%	24.7	162.99%
白云区	1894	56.40%	54.3	60.85%
海珠区	1539	89.53%	42.9	297.73%
天河区	2696	99.26%	34.1	-10.44%
黄埔区	1256	135.65%	20.7	274.75%
番禺区	4967	82.74%	95.6	75.29%
花都区	2025	99.70%	46.3	40.37%
南沙区	1478	127.04%	17.2	167.62%
增城区	426	193.79%	8.1	54.69%
从化区	473	113.06%	7.6	169.96%
全市	20092	81.37%	368.5	74.38%

#### 2020年2季度广州商业租赁登记面积区域分布图



## 租赁：办公

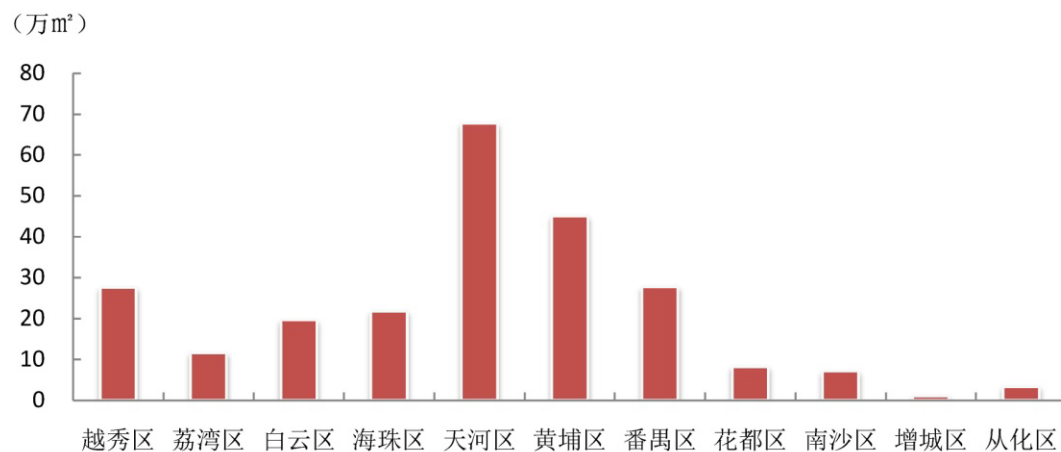
### 2020年第2季度广州办公租赁全面回升，登记套数和面积环比分别大幅增长81%和43%；办公租赁以天河、黄埔、越秀和番禺区为重点

- 2020年第2季度广州办公租赁登记14346套、登记面积240.9万㎡，环比分别大幅增长81.04%和43.88%；
- 分区域上看，第2季度广州11区办公租赁登记套数全面大幅增长，环比增幅分别在41%-101%左右；其中，花都区环比增幅达101.36%；白云、天河、黄埔、荔湾、番禺、从化、南沙等7个区的环比增幅也在超过80%；
- 第2季度，广州办公物业租赁成交仍以天河区居首，登记3226套，67.7万㎡；其次，黄埔、越秀和番禺2季度登记办公租赁也均超过2000套

#### 2020年第2季度广州各区办公租赁套数和面积登记及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	2109	57.27%	27.6	31.32%
荔湾区	935	86.25%	11.7	76.25%
白云区	1003	92.88%	19.6	47.27%
海珠区	1359	66.95%	21.7	83.45%
天河区	3226	91.57%	67.7	22.33%
黄埔区	2261	87.79%	45.0	51.74%
番禺区	2000	84.67%	27.7	54.95%
花都区	739	101.36%	8.2	66.03%
南沙区	522	81.25%	7.2	75.92%
增城区	102	41.67%	1.1	-33.67%
从化区	90	83.67%	3.4	219.39%
全市	14346	81.04%	240.9	43.88%

#### 2020年2季度广州办公租赁登记面积区域分布图



A complex network diagram with numerous nodes and connecting lines, rendered in shades of gray and black, occupies the left side of the page. The nodes are represented by small circles, and the lines are thin, creating a dense web of connections.

# 04

## 附件

### Attachment

附件1：2020年二季度广州土地市场供应明细

附件2：2020年二季度广州土地市场成交明细

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

## ■ 天河区，第二季度供应各类土地11宗，其中1宗居住类用地、10宗商服用地

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
天河区	4月23日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	广氮AT0607142	商服用地	5231	≤4.0	20924	≤50%	≥20%	19911	9516
天河区	4月23日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	广氮AT0607141	商服用地	4878	≤4.0	19512	≤50%	≥20%	18567	9516
天河区	4月23日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	广氮AT0607089	商服用地	5779	≤4.0	23116	≤50%	≥20%	21998	9516
天河区	4月23日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	广氮AT0607088	商服用地	8075	≤4.0	32300	≤50%	≥20%	30736	9516
天河区	4月23日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	广氮AT0607086	商服用地	5317	≤4.0	21268	≤50%	≥20%	20239	9516
天河区	5月27日	广州市天河区科韵路西侧。	汇景新城E3地块	居住用地	64640	AT050747地块 ≤1.94, AT050706地块 ≤0.86	94051	AT050747地块 ≤28%, AT050706地块 ≤30%	≥35%	334889	41329
天河区	6月19日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	AT0607143	商服用地	6300	≤4.0	25208	≤50%	≥20%	23988	9516
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003065	商服用地	9778	≤3.43	23283	≤50%	≥15%	21710	9324
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003064	商服用地	7430	≤3.10	23033	≤50%	≥20%	21919	9516
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003062	商服用地	6565	≤3.44	22584	≤50%	≥15%	21491	9516
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003061	商服用地	10181	≤3.52	23316	≤50%	≥15%	21684	9300

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第二季度供应各类土地7宗，其中2宗居住用地、4宗商服用地、1宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
白云区	4月17日	白云区江高镇	AB0405033地块	居住用地	110169	<2.2	168400	<22%	>30%	182028	15774
白云区	4月17日	白云区黄石街江夏村	AB2906037	居住用地	30811	<3.9	68972	<28%	>35%	225571	32705
白云区	5月13日	白云区太和镇大源村	AB2201024、 AB2201136	商服用地	101601	<1.0	89723	AB2201024>32% AB2201136>43%	AB2201024<40% AB2201136<30%	96686	10776
白云区	6月3日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901069	商服用地	11216	<5.6	41629	<50%	>35%	39964	9600
白云区	6月3日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901076	商服用地	14004	<6.3	37910	<40%	>35%	36394	9600
白云区	4月17日	白云区永平街东平村 均禾大道北工业区	AB2106018 AB2106027 AB2106030	商服用地	10651	AB2106018<2.8 AB2106027<2.5、 AB2106030<2.5	20910	AB2106018<40%、 AB2106027<50%、 AB2106030<40%	绿地率>30%	17772	8499
白云区	5月12日	神山轨道交通装备产业园	AB0105007-1	工矿仓储用地	32632	2-3	69462	<20%	35%-45%	6491	934

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

## ■ 荔湾区，第二季度供应1宗土地，为商住综合用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
荔湾区	5月20日	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南		商住综合用地	65750	AF020116地块<3.5; AF020117地块<4.9; AF020112地块<7.01; AF020114地块<12.15; AF020119地块<5.65; AF020108地块<7.05	448984	AF020112、AF020114地块<70%; AF020119地块<40%; AF020108地块<35%	AF020112、AF020114地块>10%; AF020119地块>30%; AF020108地块>20%	683900	18662

## ■ 海珠区，第二季度供应1宗土地，为商服用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
海珠区	4月23日	海珠区滨江东路以南，江丽路以西	海珠区艺苑路C地块	商服用地	10906.7	<7.4	47611	<45%	>30%	84448	17737

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第二季度供应各类土地15宗，其中3宗居住类用地、1宗商服用地、11宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
黄埔区	6月28日	黄埔区开源大道以北、 玉岩路以西	SDK-C1-2	居住用地	100321	≤4.4	383235	≤28%	≥35%	571446	15674
黄埔区	6月28日	黄埔区开萝大道以东、 香雪大道以北	LGPQ-D2-1	居住用地	23467	≤3.0	68500	≤28%	≥35%	106648	16388
黄埔区	4月20日	广州市黄埔区长岭居长岭路以南、 奥园春晓以西	CPPQ-A2-3	商住综合用地	43584	≤3.5	152544	≤60%	≥18%	126638	8302
黄埔区	4月20日	科学大道以南、神舟路以东	KXC-C1-3	商服用地	46788	≤6.0	280728	≤50%	≥25%	307903	10968
黄埔区	4月3日	知识城国际生物医药创新园区内， 创新大道以西，智慧西路以北	ZSCB-A3-4	工矿仓储用地	15011	2.0-3.0	45033	≤45%	≤20%	553	123
黄埔区	4月3日	识城国际生物医药创新园区内，创 新大道以西，智慧西路以北	ZSCB-A3-3	工矿仓储用地	25925	2.0-3.0	77775	≤45%	≤20%	2412	310
黄埔区	4月3日	黄埔区中新广州知识城九龙工业园 内，改革大道以西、红卫路以北	JLGY-C-9	工矿仓储用地	10009	2.0-4.0	40036	≤50%	≤20%	931	233

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第二季度供应各类土地15宗，其中3宗居住类用地、1宗商服用地、11宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
黄埔区	4月15日	广州市黄埔区光谱中路以北、 天丰路以南、创新路以东	KXC-D2-1A	工矿仓储用地	81634	≤4.6	343882	≤50%	≤20%	11149	324
黄埔区	4月24日	知识城新一代信息技术创新园区内， 河北辅路以北，东方纵横项目东 侧	ZSCXN-A2-5	工矿仓储用地	22186	2.0-3.0	66558	≤45%	≤20%	2064	310
黄埔区	5月15日	广州市黄埔区丰乐北路以东、 广园快速路以北	HP-DS-04	工矿仓储用地	17992	≤4.0	61916	≤45%	≤20%	2152	348
黄埔区	5月15日	广州市黄埔区永和禾丰横路以东	YH-Q2-2	工矿仓储用地	92899	≤4.5	418045.5	≤50%	≤20%	13471	322
黄埔区	6月5日	中新广州知识城永九快速以西、信 息一路以南		工矿仓储用地	25025	≤5.0	125125	≥30%	≤20%	2420	193
黄埔区	6月8日	广州开发区西区保税区， 东江大道以东、保环北路以南	BSQB-E-1	工矿仓储用地	21397	≤2.5	53492.5	≥30%	≤20%	3274	612
黄埔区	6月19日	中新广州知识城广河高速以北、 创新大道以东、信息西路以南	ZSCXN-A1-2	工矿仓储用地	11407	≤5.0	57035	≥30%	≤20%	1118	196
黄埔区	6月19日	广州市黄埔区广园快速路以南、 护林路以北	HP-DS-09	工矿仓储用地	30506	≥2.0	58142	—	—	4341	747

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第二季度供应各类土地3宗，其中1宗居住用地、1宗商服用地、1宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
番禺区	4月17日	番禺区汉溪大道北侧	BA0902101、 BA0902102、 BA0902103	居住用地	83319	BA0902101地块<2.8, BA0902102地块<4.5, BA0902103地块<4.9	256886	BA0902101地块<35%, BA0902102地块<35%, BA0902103地块<35%	>25%	643190	27820
番禺区	6月3日	大石街新光快速路东侧		商服用地	6939	<3.19	20043	<40%	≥35%	15384	9000
番禺区	6月23日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01	工矿仓储用地	8358	>2.0且<4.0	33432	30%-50%	<20%	3147	941

■ 花都区，第二季度供应1宗土地，为居住用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
花都区	5月16日	镜湖大道以东，雅新大道以北	J11-XH02	居住用地	97667	<2.2	119661	>35%	<28%	142995	11950

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第二季度供应各类土地6宗，其中5宗居住类用地、1宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地 价 (元/㎡)
南沙区	4月30日	黄阁镇鸡谷山路以南 地块	2020NJY-3	居住用地	15673	≤2.2	34481	≤35%	≥30%	32819	10593
南沙区	5月1日	横沥镇横沥大道东以 南、三多路以北	2020NJY-4	商住综合 用地	53612	DH0503008地块：≤6.7、 DH0503009地块：≤5.0、 DH0503016地块：≤6.5	323806	≤40%	DH0503008 ≥20% DH0503009, DH0503016 ≥30%	380480	12632
南沙区	5月25日	黄阁西路东侧、麒麟 新城三期西侧	2020NJY-5	居住用地	102392	≤3.2	327654	≤35%	≥35%	264290	9949
南沙区	6月16日	黄阁镇黄阁大道中南 侧，市南大道东侧	2020NJY-6	商住综合 用地	110168.63	DG1004006≤4.50, DG1004008 ≤4.54, DG1004011≤4.50, DG1004012≤4.50, DG1004027≤4.05, DG1004028≥0.92	387011	DG1004006≤35% DG1004008≤50% DG1004011≤35% DG1004012≤35% DG1004027≤35% DG1004028≥35%	DG1004006≥35% DG1004008≥25% DG1004011≥35% DG1004012≥35% DG1004027≥35% DG1004028≥35%	342900	10628
南沙区	6月18日	南沙区珠江街四涌东 侧、万泰路南侧	2020NJY-7	居住用地	32387	≤3.4	109254	≤30%	≥35%	110020	10070
南沙区	5月29日	大岗镇中船大道北侧， 东新高速南侧	2020NGY-3	工矿仓储 用地	53999	≥2.0，且≤4.0	215996	≥30%	≤20%	3375	156

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第二季度供应各类土地23宗，其中19宗居住类用地、1宗商服用地，3宗工矿仓储用地

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	4月15日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20019	居住用地	63801.52	≤3.6	229182.84	≤30%	≥30%	235000	11234
增城区	4月15日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20017	居住用地	85402.13	≤2.8	239125.96	≤30%	≥30%	235000	9827
增城区	4月15日	增城区石滩镇麻车村	83102213A19099	居住用地	108089.57	≤3.0	324268	≤30%	≥30%	204000	6990
增城区	4月15日	增城区宁西街九如村、 永宁街塔岗村	83101227A19105	居住用地	113401.49	≤3.0	340204.47	≤30%	≥30%	261300	8534
增城区	5月27日	增城区新塘镇东洲村	83101205A20020	居住用地	40448.16	≤3.0	121344.48	≤30%	≥30%	136200	11224
增城区	5月27日	增城区新塘镇东洲村	83101205A20019	居住用地	55320.53	≤3.0	165961.59	≤30%	≥30%	182600	11003
增城区	6月3日	增城区新塘镇新沙大道北		商住综合用地	43044.6	≤3.0	99959	≤30%	≥30%	120151	12020
增城区	6月23日	增城区永宁街长岗村	83101229A19078	商住综合用地	25603.52	≤7.0	179225	≤60%	≥15%	157600	8793
增城区	4月15日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20017	居住用地	85402.13	≤2.8	239125.96	≤30%	≥30%	235000	9827
增城区	4月15日	增城区石滩镇麻车村	83102213A19099	居住用地	108089.57	≤3.0	324268	≤30%	≥30%	204000	6990
增城区	4月15日	增城区宁西街九如村、 永宁街塔岗村	83101227A19105	居住用地	113401.49	≤3.0	340204.47	≤30%	≥30%	261300	8534

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第二季度供应各类土地23宗，其中19宗居住类用地、1宗商服用地，3宗工矿仓储用地

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元 /㎡)
增城区	6月12日	增城区中新镇永兴村	83103242A19047	居住用地	23661.38	≤3.0	70984	≤30%	≥30%	74500	10495
增城区	6月12日	增城区石滩镇横岭村	83102203A20013	居住用地	26938.9	≤3.0	80816.7	≤30%	≥30%	72700	8996
增城区	6月12日	增城区增江街西山村增江街经三路与纬六路交汇	83002205A20003	居住用地	12134.26	≤3.6	43683.3	≤30%	≥30%	45900	11205
增城区	6月12日	增城区正果镇池田村正果大道163号	83104223A20003	商住综合用地	41363.93	≤2.7	111682.6	≤30%	≥30%	43600	4288
增城区	6月12日	增城区中新镇永兴村	83103242A19047	居住用地	23661.38	≤3.0	70984	≤30%	≥30%	74500	10495
增城区	6月12日	增城区中新镇集丰村	83101240A20005	居住用地	27537.21	≤3.0	82611.63	≤30%	≥30%	80000	9684
增城区	6月12日	增城区永宁街简村村	83101240A19072	居住用地	17957.3	≤3.9	70033.47	≤30%	≥30%	77000	10995
增城区	6月12日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20041	居住用地	32110	≤3.0	96330	≤30%	≥30%	100000	10381
增城区	6月24日	增城区石滩镇横岭村	83102203A20053	居住用地	104670	≤3.0	314010	≤30%	≥30%	226000	7197
增城区	6月24日	增城区石滩镇横岭村	83102203A20051	居住用地	65075	≤3.0	195225	≤30%	≥30%	140000	7171
增城区	6月24日	增城区荔城街荔城大道139号	83001008A20075	居住用地	22875.84	≤2.6	59477.18	≤30%	≥30%	65400	10996

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

## ■ 增城区，第二季度供应各类土地23宗，其中19宗居住类用地、1宗商服用地，3宗工矿仓储用地

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元 /㎡)
增城区	4月24日	增城区派潭镇高滩村	83105230A19020号	商服用地	44096.62	≤0.6	21085.93	≤20%	≥50%	3160	1499
增城区	4月24日	增城区宁西街下元村、石迳村	83101246A20019号	工矿仓储用地	54195.46	≤4.0	190080	35%≤建筑密度≤45%	≤20%	3580	188
增城区	6月11日	增城区宁西街九如村	83101227A19020	工矿仓储用地	1999.89	≤4.0	2401.28	35%≤建筑密度≤40%	≤20%	44	183
增城区	6月11日	增城区宁西街郭村村、百湖村	83101245A19016	工矿仓储用地	25768.59	≤4.0	103074	35%≤建筑密度≤40%	≤20%	1870	181
增城区	4月24日	增城区派潭镇高滩村	83105230A19020号	商服用地	44096.62	≤0.6	21085.93	≤20%	≥50%	3160	1499

# 附件1：2020年第二季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第二季度供应各类土地8宗，其中6宗居住用地、1宗商服用地、1宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度	绿地率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
从化区	4月17日	良口镇生态设计小镇范围 共青路东北侧	18410420190003	商服用地	112209	地块一<1.6, 地块二<1.0, 地块三<1.2	115588.2	<40%	地块一、二 >30%, 地块 三>35%;	23118	2000
从化区	4月17日	江埔街迎宾大道北侧	440117002216GB00001	居住用地	126140.3	<2.8	289883.72	<25%	>35%	187845	6480
从化区	4月17日	太平镇S118与G105路口西北 侧	440117111028GB01407	居住用地	30148	<3.5	86848	<45%	>25%	56565	6513
从化区	4月17日	城郊街北星路东段南侧	440117003210GB00001	居住用地	16426	<3.0	49277	<28%	>35%	34445	6990
从化区	5月13日	鳌头镇桥头村委会东侧地块		居住用地	62456	<2.6	92201.2	>33%	<28%	24289	2645
从化区	5月13日	鳌头镇中心区域鳌大道西路 东北侧		居住用地	207171.6	<2.2	283813.18	>35%	<28%	75989	2760
从化区	5月18日	从化经济开发区明珠工业园 建设南路西侧地块		居住用地	121733	<1.5	162031.5	>35%	<30%	41902	2586
从化区	6月11日	从化市（现从化区）太平镇 共星村、水南村地段		工矿仓储用地	17789.91		17789.91			1275.54	717

# 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第二季度成交各类土地5宗；其中，2宗居住类用地；3宗商服用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
天河区	4月20日	天河区广氮AT0607113地块	AT0607113地块	居住用地	17648	58168	≤3.296	186138	208138	35782	12%	广州市金裕房地产开发有限公司
天河区	6月29日	广州市天河区科韵路西侧	汇景新城E3地块	居住用地	64640	94051	AT050747≤1.94 AT050706≤0.86	334889	334889	41329	0%	广州鑫保房地产开发有限公司
天河区	4月9日	天河软件园高塘新建区	AT0305147地块八	商服用地	8594	18872	≤2.19	15702	15702	8320	0%	金税信息技术服务股份有限公司
天河区	5月25日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	广氮AT0607142	商服用地	5231	20924	≤4.0	19911	19911	9516	0%	广州天河智造产业园开发有限公司
天河区	5月25日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	广氮AT0607141	商服用地	4878	19512	≤4.0	18567	18567	9516	0%	稳晟(广州)体育文化投资有限公司

# 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第二季度成交各类土地5宗；其中，3宗居住类用地；1宗商服用地，1宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
白云区	4月13日	地铁13号线二期槎头站场站综合体地块		商住综合用地	76821	245290	<3.6	431711	431711	17855	0%	广州地铁集团有限公司
白云区	5月18日	白云区江高镇	AB0405033	居住用地	110169	168400	<2.2	182028	220028	19067	21%	广州鸿珺房地产有限公司
白云区	5月18日	白云区黄石街江夏村	AB2906037	居住用地	30811	68972	<3.9	225571	297571	43144	32%	深圳市龙光房地产有限公司
白云区	5月18日	白云区永平街东平村均禾大道北工业区	AB2106018 AB2106027 AB2106030	商服用地	10651	20910	AB2106018<2.83 AB2106027<2.5 AB2106030<2.5	17772	17772	8499	0%	广东粤宝置业投资有限公司
白云区	6月11日	神山轨道交通装备产业园	AB0105007-1	工矿仓储用地	32632	69462	2-3	6491	6491	934	0%	广州市维腾德润云计算有限公司

## 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

### ■ 海珠区，第二季度只成交1宗商服用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
海珠区	5月25日	海珠区滨江东路以南， 江丽路以西	海珠区艺苑路C 地块	商服用地	10906.7	47611	≤7.4	84448	84448	17737	0%	广东省航运集团 有限公司

### ■ 荔湾区，第二季度成交1宗土地，为商住综合用地，位于珠江隧道口，底价成交，

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
荔湾区	6月19日	荔湾区珠江隧道口以 西、珠江以南		商住综合用地	65750	448984	AF020116地块≤3.5; AF020117地块≤4.9; AF020112地块≤7.01; AF020114地块≤12.15; AF020119地块≤5.65; AF020108地块≤7.05	683900	683900	18662	0%	御穗湾(广州)房地产开发 有限公司, 华御湾(广州) 房地产开发有限公司

# 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第二季度成交各类土地11宗；其中，2宗居住类用地；1宗商服用地，8宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
黄埔区	5月6日	广汕公路以北、惠联路以东	HBPQ-D1-1地 块	居住用地	72572	199440	<3.2	345443	345443	17321	0%	广州君梓房地产
黄埔区	5月20日	长岭路以南、奥园春晓以西	CPPQ-A2-3	商住综合用地	43584	152544	<3.5	126638	126638	8302	0%	广州开发区投资控股
黄埔区	5月20日	科学大道以南、神舟路以东	KXC-C1-3	商服用地	46788	280728	≤6.0	307903	307903	10968	0%	广州开发区投资控股
黄埔区	4月7日	护林路以北、丰乐北路以西	HP-DS-07	工矿仓储用地	80123	228816	≤4.0	8442	8442	369	0%	中国科学院空天信息 创新研究院
黄埔区	4月20日	知识城国际生物医药创新园区内， 创新大道，智慧西路	ZSCB-A3-5	工矿仓储用地	18012	54036	2.0-3.0	660	660	122	0%	广通生物科技(广州)
黄埔区	5月8日	知识城国际生物医药创新园区内， 创新大道以西，智慧西路以北	ZSCB-A3-3	工矿仓储用地	25925	77775	2.0-3.0	2412	2412	310	0%	昭衍(广州)新药研究 中心
黄埔区	5月8日	中新广州知识城九龙工业园内， 改革大道以西、红卫路以北	JLGY-C-9	工矿仓储用地	10009	40036	2.0-4.0	931	931	233	0%	广州科方生物技术
黄埔区	5月18日	光谱中路以北、天丰路以南、创 新路以东	KXC-D2-1A	工矿仓储用地	81634	343882	≤4.6	11149	11149	324	0%	广州恒运建设投资， 广州南科集成电子
黄埔区	5月25日	知识城新一代信息技术创新园区 内，广河北辅路以北，东方纵横 项目东侧	ZSCXN-A2-5	工矿仓储用地	22186	66558	2.0-3.0	2064	2064	310	0%	广东省计量科学 研究院
黄埔区	6月15日	丰乐北路以东、广园快速路北	HP-DS-04	工矿仓储用地	17992	61916	≤4.0	2152	2152	348	0%	广州衡丰投资
黄埔区	6月15日	永和禾丰横路以东	YH-Q2-2	工矿仓储用地	92899	418045.5	≤4.5	13471	13471	322	0%	广州立景创新科技

## 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第二季度成交各类土地2宗；其中，1宗居住类用地；1宗商服用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
番禺区	4月16日	番禺区谢村片区		商服用地	499113	941998	≤3.13	681348	681348	7233	0%	广州市番禺区裕 珪房地产开发有 限公司
番禺区	5月18日	番禺区汉溪大道 北侧	BA0902101 BA0902102 BA0902103	居住用地	83319	256886	BA0902101地块<2.8, BA0902102地块<4.5, BA0902103地块<4.9	643190	749190	32405	16%	广州耀恒房地产 开发有限公司

■ 花都区，第二季度成交各类土地3宗；均为宗居住类用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	4月2日	花都区迎宾大道以北、 红棉大道以东	G12-XH03、04 地块一期	居住用地	131289	177847	≤2.8	163645	220645	12406	35%	恒大地产集团广 东公司
花都区	4月20日	花都区工业大道以南， 广清高速以西		居住用地	67260	97814	≤2.8	101583	126583	12941	25%	广州恒展企业管 理咨询有限公司
花都区	6月15日	镜湖大道以东，雅新大 道以北	J11-XH02	居住用地	97667	119661	≤2.2	142995	143995	12034	1%	中建信和地产有 限公司

# 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第二季度成交各类土地5宗，均为居住类用地，均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	4月20日	广州市南沙区黄阁镇亭角大桥东侧，梅山工业区	2020NJY-1	商住综合用地	168094	280627	地块一<2.9 地块二<1.3 地块三<2.7 地块四<1.0	180500	180500	6432	0%	广州凤凰华宇文化投资有限公司
南沙区	4月17日	南沙区黄阁镇庐前山南路与黄阁大道交汇处	2020NJY-2	商住综合用地	160626	675071.5	地块一<4.37 地块二>0.75 地块三<4.20 地块四<5.48 地块五<3.58	485930	485930	9951	0%	广州方圆辉宏房地产有限公司
南沙区	5月29日	南沙区黄阁镇鸡谷山路以南地块	2020NJY-3	居住用地	15673	34481	<2.2	32819	32819	10593	0%	广东保利置业有限公司
南沙区	6月1日	南沙区横沥镇横沥大道东以南、三多路以北	2020NJY-4	商住综合用地	53612	323806	DH0503008地块<6.7 DH0503009地块<5.0 DH0503016地块<6.5	380480	380480	12632	0%	广州昌哲商务咨询有限公司
南沙区	6月28日	南沙区黄阁西路东侧、麒麟新城三期西侧	2020NJY-5	居住用地	102392	327654	<3.2	264290	264290	9949	0%	广州市佳业辉鸿房地产开发有限公司

# 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第二季度成交各类土地7宗；其中，4宗居住类用地，1商服用地，2宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
增城区	5月18日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20019	居住用地	63801.52	229182.84	≤3.6	235000	235000	11234	0%	恒大地产集团广东房地 产开发有限公司
增城区	5月18日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20017	居住用地	85402.13	239125.96	≤2.8	235000	235000	9827	0%	恒大地产集团广东房地 产开发有限公司
增城区	5月18日	增城区石滩镇麻车村	83102213A19099	居住用地	108089.57	324268	≤3.0	204000	233000	7984	14%	广州市敏捷房地产开发 有限公司
增城区	5月18日	增城区宁西街九如村、 永宁街塔岗村	83101227A19105	居住用地	113401.49	340204.47	≤3.0	261300	292300	9547	12%	广州业安房地产开发有 限公司
增城区	5月25日	增城区派潭镇高滩村	83105230A19020号	商服用地	44096.62	21085.93	≤0.6	3160	3160	1499	0%	广州市森水旅游农业发 展有限公司
增城区	5月25日	增城区宁西街下元村、 石迳村	83101246A20019号	工矿仓储用地	54195.46	190080	≤4.0	3580	3580	188	0%	索菲亚家居股份有限公 司
增城区	4月26日	增城区朱村街横壆村	83003208A19033号	工矿仓储用地	5828.04	17484.12	≤3.0	350	350	200	0%	广州美和安防科技有限 公司

# 附件2：2020年第二季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第二季度成交各类土地6宗；其中，5宗居住类用地；1宗商服用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
从化区	5月18日	从化区良口镇生态设计小镇范围 共青路东北侧	18410420190003	商服用地	112209	115588.2	地块一≤1.6 地块二≤1.0 地块三≤1.2	23118	23118	2000	0%	广东坤银生态园区投资有限公司
从化区	5月18日	从化区太平镇S118与G105路口西北侧	440117111028GB01407	居住用地	30148	86848	≤3.5	56565	56565	6513	0%	广州恒展企业管理咨询有限公司
从化区	5月18日	从化区城郊街北星路东段南侧	440117003210GB00001	居住用地	16426	49277	≤3.0	34445	41334	8388	20%	广州云星投资集团有限公司
从化区	6月11日	从化区鳌头镇桥头村委会东侧地块		居住用地	62456	92201.2	≤2.6	24289	24289	2645	0%	广州市隽达置业发展有限公司
从化区	6月11日	从化区鳌头镇中心区域鳌大道西路东北侧		居住用地	207171.6	283813.18	≤2.2	75989	75989	2760	0%	广州合景宏誉房地产开发有限公司
从化区	6月18日	从化经济开发区明珠工业园建设南路西侧地块		居住用地	121733	162031.5	≤1.5	41902	44902	2771	7%	广东信业地产集团有限公司



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。