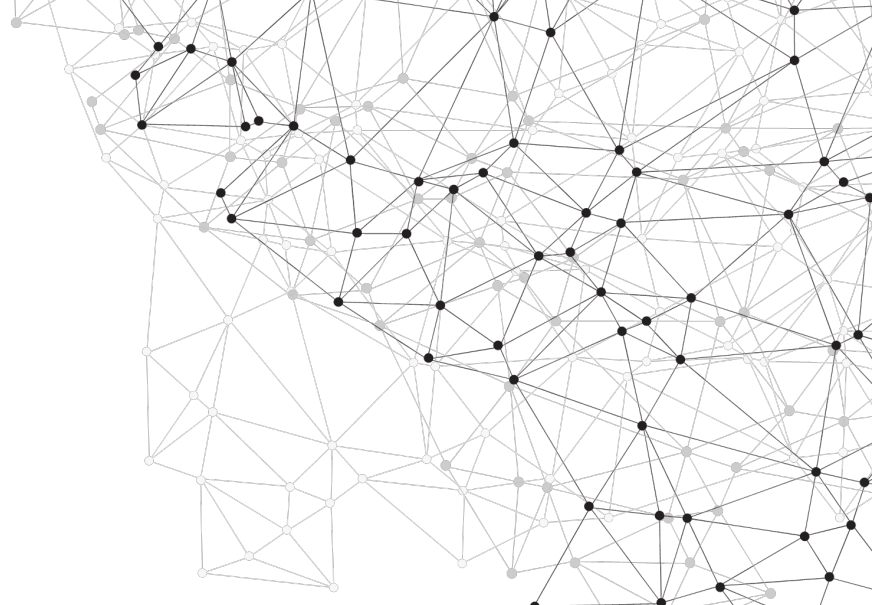




2020

第四季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q3



2021.01

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

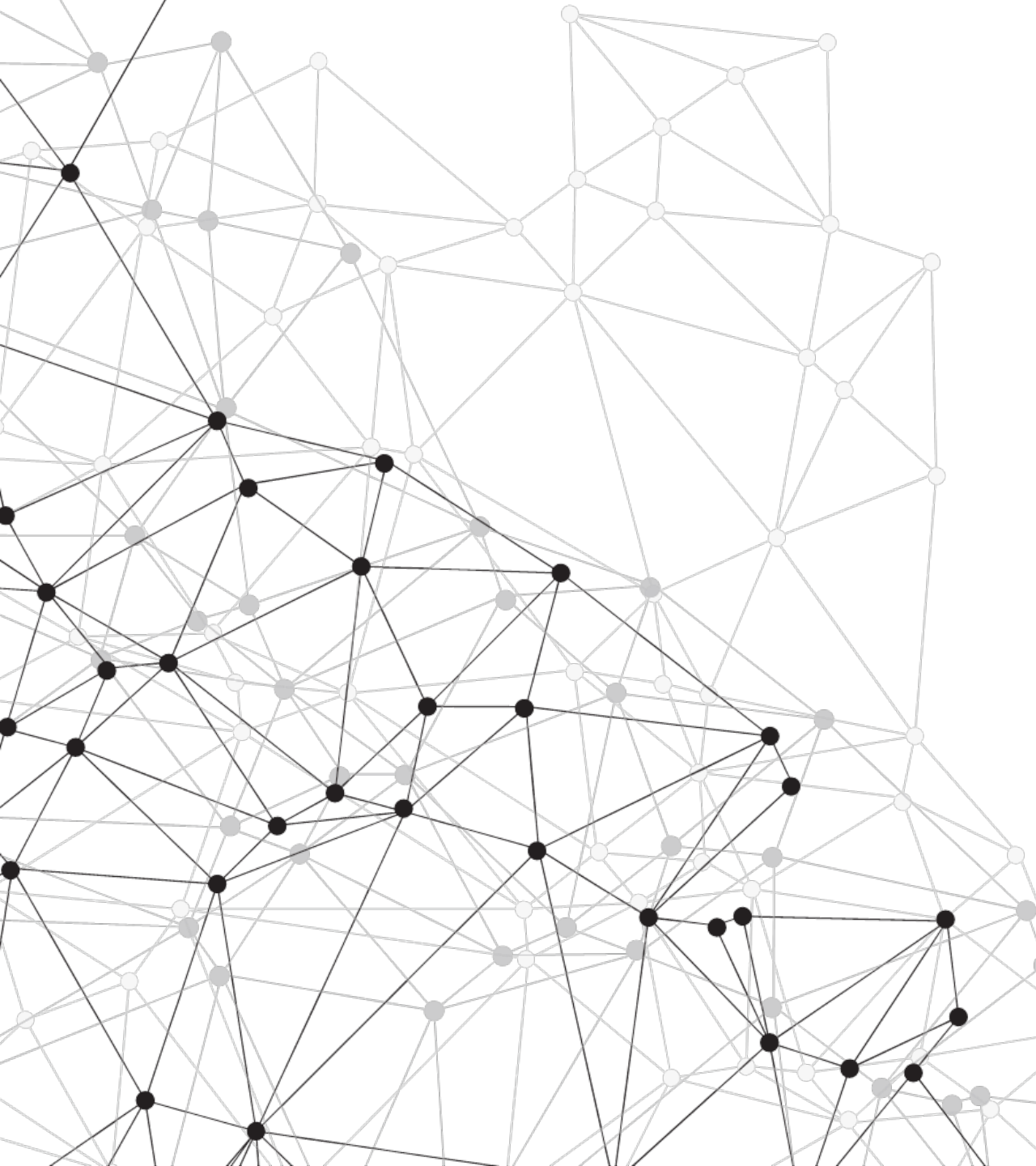
市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment

An abstract network diagram on the left side of the slide. It features a complex web of interconnected nodes and lines. The nodes are represented by small circles in various shades of gray, black, and white. The lines are thin and gray, creating a dense, interconnected pattern that suggests a complex system or network. The overall shape of the network is roughly triangular, pointing towards the right.

01

宏观经济

Macro-economy

2020年中国经济运行总体态势

全国经济持续恢复，增速稳步回升，第四季度增速达6.5%；全年累计突破100万亿，同比增长2.3%。

- 2020年全年全国国内生产总值达1015986亿元，按不变价格计算，同比增长2.3%；

分季度看，一至四季度，全国GDP增速分别为-6.8%、3.2%、4.9%和6.5%，显现出持续恢复的态势。

其中，第四季度GDP比上年同期增长6.5%，增速比三季度加快1.6个百分点，保持稳步回升态势。

- 三次产业发展均稳步回升

2020年，全国第一、第二和第三产业分别实现同比增长3.0%、2.6%和2.1%。

其中，第四季度分别同比增长4.1%、6.8%和6.7%。

- 工业生产稳定恢复，装备制造业贡献率突出：2020年全年全国规模以上工业增加值比上年增长2.8%。分季度看，一季度下降8.4%，二、三、四季度分别增长4.4%、5.8%、7.1%，工业生产呈现逐季稳步回升态势。其中，装备制造业增加值比上年增长6.6%，增速与2019年基本持平，高于全部规上工业平均水平3.8个百分点，对全部规上工业增长贡献率达70.6%
- 服务业持续稳步回升，逐步回归常态。2020年服务业增加值比上年增长2.1%，占国内生产总值比重为54.5%，较上年提高0.2个百分点。其中，四季度服务业增加值同比增长6.7%，增速已恢复至上年同期水平。

2020年中国经济运行总体态势

投资稳步回升，消费市场的持续复苏，对外贸易实现正增长

- 投资稳步回升，实现正增长：2020年全年全国固定资产投资（不含农户）518907亿元，比上年增长2.9%。在第一季度和上半年分别下降16.1%和3.1%之后，第三季度开始实现正增长；
- 消费市场持续稳定复苏，第三、四季度均实现正增长：2020年全年全国社会消费品零售总额391981亿元，比上年下降3.9%，降幅较前三季度收窄3.3个百分点，分季度看，社会消费品零售总额同比增速也在第三季度转正。
- 全年货物进出口总额321557亿元，比上年增长1.9%。

全国房地产开发投资增速持续回升，销售规模实现正增长

- 2020年全年，全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%，增速比上年回落2.9个百分点；其中，住宅投资104446亿元，增长7.6%，增速比上年回落6.3个百分点，较前三季度增速加快1.5个百分点；
- 2020年全年，全国商品房销售面积176086万平方米，同比由前三季度下降1.8%转为增长2.6%，上年为下降0.1%。其中，住宅销售面积同比增速也由前三季度下降1%转为增长3.2%。

广东省2020年GDP同比增长2.3%，与全国同步

- 投资回升较快，规模以上工业生产增速转正，消费和进出口持续恢复。

广州市2020年广州GDP同比增长2.7%，高于全国及广东省增速

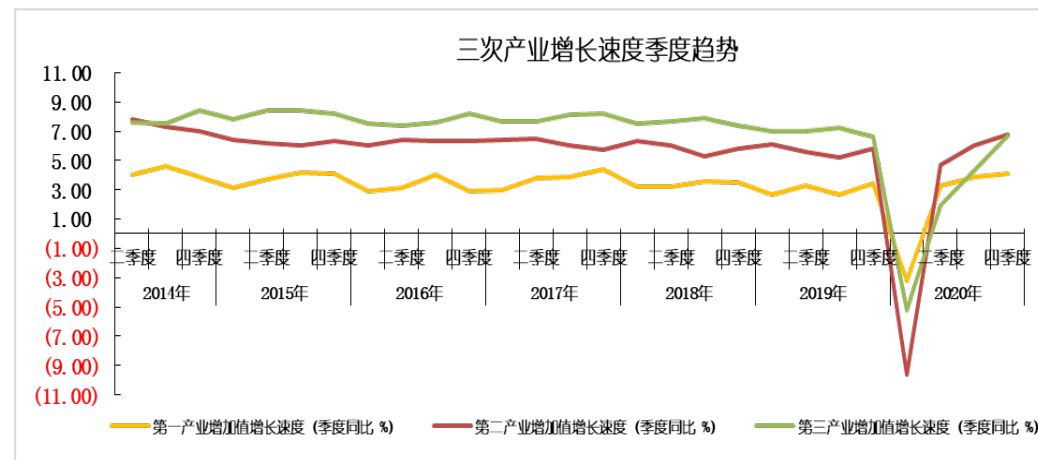
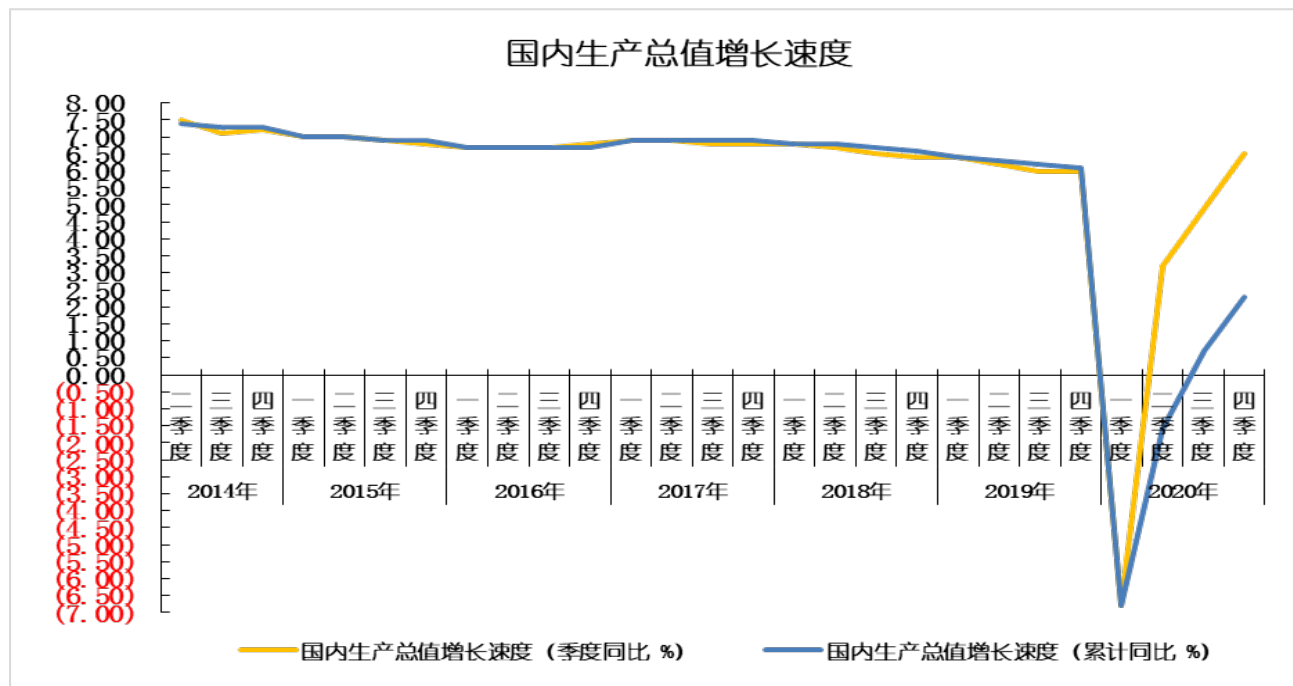
- 全年消费市场持续回暖，固定资产投资不断提速，出口保持增长。

宏观经济：全国

第四季度增速继续加快，当季GDP同比增长6.5%

2020年全年经济稳步恢复，全年GDP累计同比增长2.3%

- 2020年全年全国国内生产总值达1015986亿元，按不变价格计算，同比增长2.3%；
- 分季度看，一至四季度，全国GDP增速分别为-6.8%、3.2%、4.9%和6.5%，显现出持续恢复的态势。其中，第四季度GDP实现296298亿元，比上年同期增长6.5%，增速比三季度加快1.6个百分点，保持稳步回升态势。



- 分产业看，2020年全年全国第一、第二和第三产业增加值，同比分别增长3.0%、2.6%和增长2.1%。其中，第四季度分别同比增长4.1%、6.8%和6.7%。

2020年1-12月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

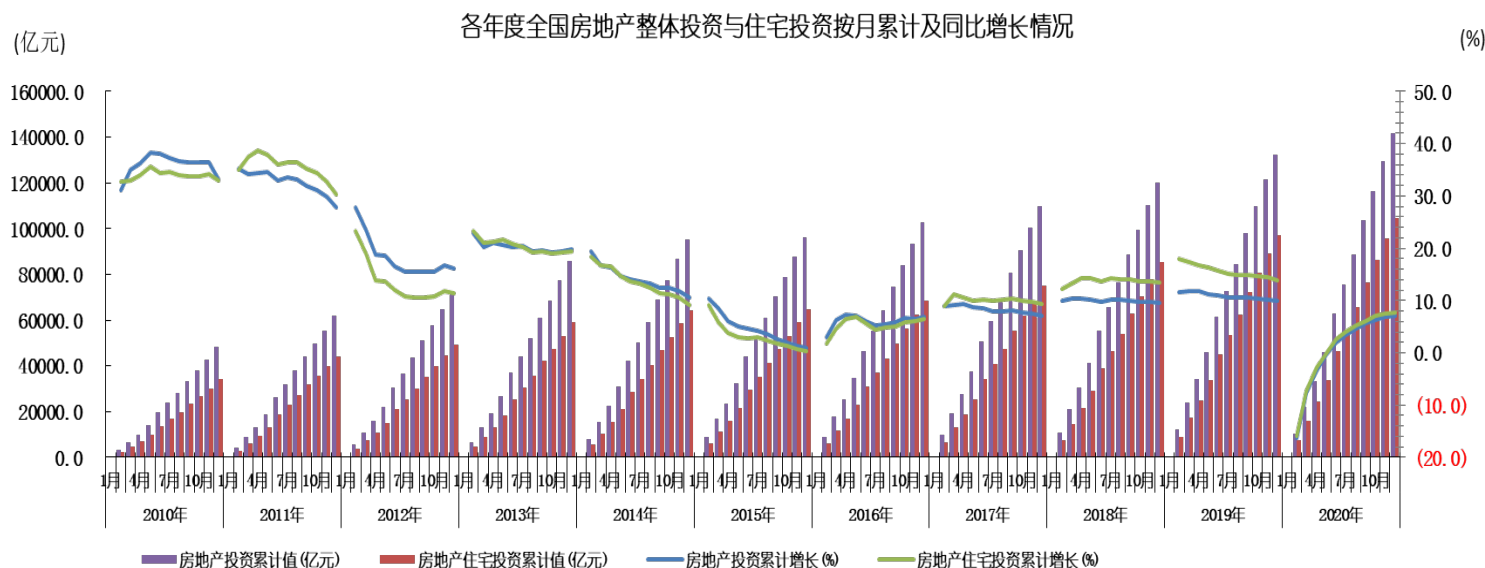
指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值（亿元）	77754.10	384255.30	553976.80	1015986.20
同比增长（%）	3.00	2.60	2.10	2.30
GDP比重（%）	7.65	37.82	54.53	100

宏观经济：全国

2020年全年全国房地产开发投资累计同比增长7%，其中住宅投资同比增长7.6 % 增速分别较上年回落2.9个百分点和6.3个百分点

- 2020年1-12月，全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%，增速比上年回落2.9个百分点。
 - 其中，住宅投资104446亿元，增长7.6%，增速比上年回落6.3个百分点。
- 2020年全国住宅投资占房地产开发投资的比重为73.81%；办公楼投次和商业用房投资分别占4.29%和9.24%；
- 2020年全国房地产土地购置费达44451亿元，同比增长6.7%，增速较上年降低7.8个百分点；

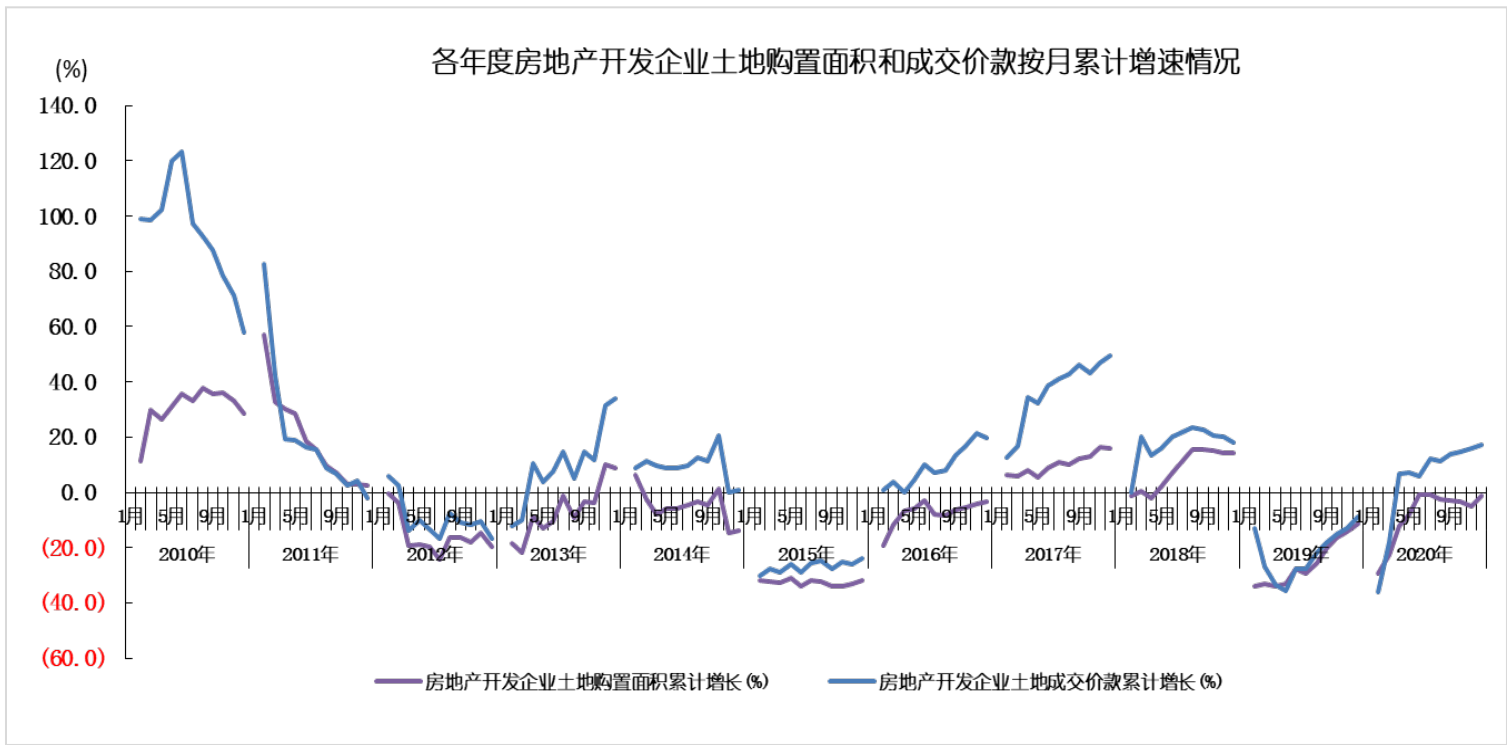
2020年1-12月全国房地产投资构成情况



指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	累计增速 (%)
房地产投资	141442.95	100.00	7.00
按开发类型分			
房地产住宅投资	104445.73	73.84	7.60
房地产办公楼投资	6494.10	4.59	5.40
房地产商业营业用房投资	13076.06	9.24	-1.10
其它房地产投资	17427.05	12.32	10.80
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	81904.89	57.91	8.80
房地产开发安装工程投资	5849.85	4.14	-12.90
房地产设备工器具购置投资	1442.94	1.02	-15.80
房地产其它费用投资	52245.27	36.94	7.70
房地产土地购置费	44451.87		6.70

2020年全国房地产开发企业土地购置面积继续下降，土地成交价款和均价大幅增长

- 2020年，全国房地产开发企业土地购置面积25536万平方米，比上年下降1.1%，降幅比上年收窄10.3个百分点；
- 2020年，全国房地产开发企业购置土地成交价款17269亿元，增长17.4%，上年为下降8.7%。
- 2020年，全国房地产业开发企土地购置均价为6762元/平方米，较上年增长19%；



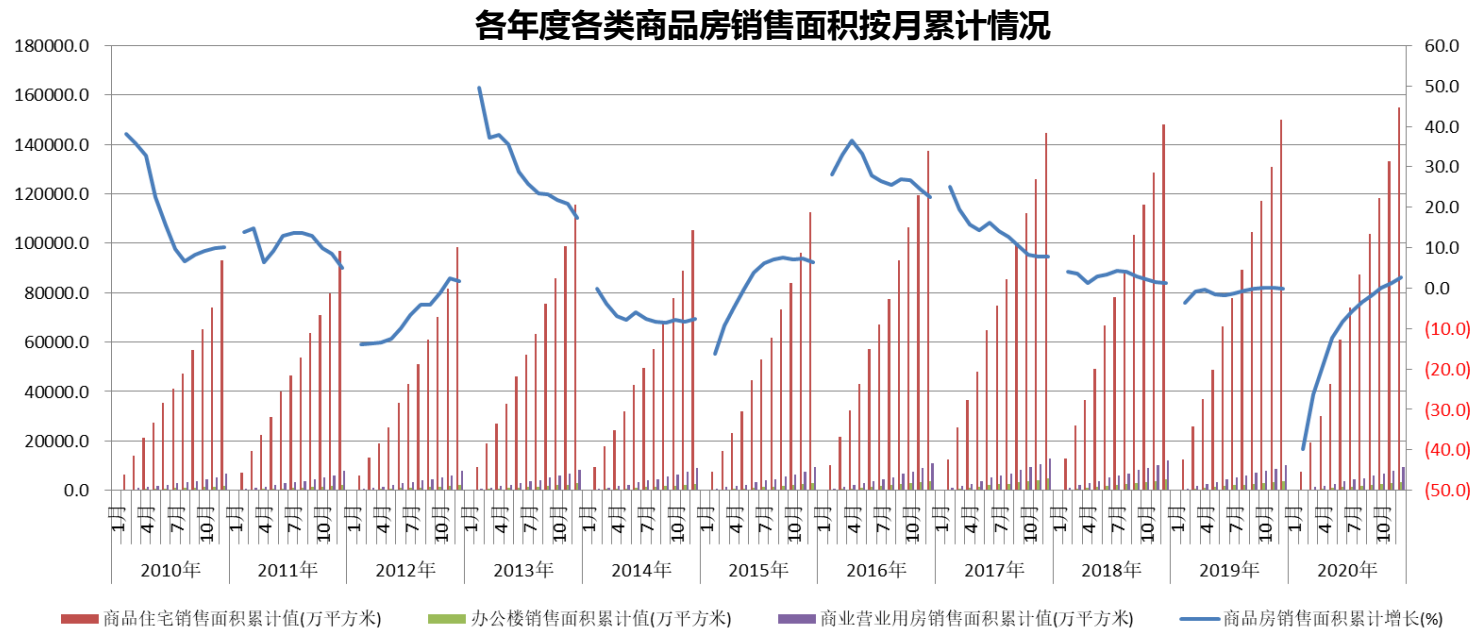
2020年1-12月全国房地产开发企业土地购置情况

指标	累计值	累计同比增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	25536.28	-1.10
土地成交价款 (亿元)	17268.83	17.40
土地购置均价 (元/平方米)	6762.47	19%

宏观经济：全国

2020年全国商品房累计销售面积同比增长2.6%，销售额同比增长8.7%
其中住宅销售面积和销售额分别增长3.2%和10.8%

- 2020年，全国商品房销售面积176086万平方米，比上年增长2.6%，上年为下降0.1%。
其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。
- 2020年，全国商品房销售额173613亿元，增长8.7%，比上年提高2.2个百分点。
其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。



2020年1-12月全国商品房销售累计情况

指标	销售面积 累计(万㎡)	占比 (%)	累计增速 (%)
商品房	176086.22		2.60
商品住宅	154878.47	87.96	3.20
办公楼	3334.33	1.89	-10.40
商业营业用房	9288.46	5.27	-8.70

新建商品住宅销售价格：2020年12月稳中有升——
一线城市环比涨幅扩大，同比上涨3.9%；二、三城市同比涨幅均继续回落

2020年12月全国70城新建商品住宅价格指数：

- 4个一线城市，12月价格，同上涨3.9%，环比涨幅扩大；其中广州环比、同比领先；
 - 4个一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；广州、北京和上海分别上涨0.7%、0.3%和0.2%，深圳下降0.1%。
 - 4个一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%，涨幅与上月相同；广州、上海、深圳和北京同比分别上涨5.2%、4.2%、4.1%和2.3%。
- 31个二线城市，12月价格，同比上涨4%，涨幅回落；
 - 31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅与上月相同。
 - 31个二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.0%，涨幅比上月回落0.2个百分点
- 35个三线城市，12月价格，同比上涨3.5%，涨幅回落；
 - 35个三线城市新建商品住宅环比上涨0.1%，涨幅均与上月相同。
 - 35个三线城市新建商品住宅同比上涨3.5%，涨幅比上月回落0.3个百分点。

城市	环比	同比	城市	环比	同比
	上月=100	上年同月=100		上月=100	上年同月=100
北 京	100.3	102.3	唐 山	100.3	111.2
天 津	100.0	101.1	秦 皇 岛	100.0	103.5
石 家 庄	99.9	102.8	包 头	100.2	102.6
太 原	99.8	99.0	丹 东	100.6	106.6
呼和浩特	100.2	105.1	锦 州	100.2	107.5
沈 阳	99.6	105.0	吉 林	99.7	104.1
大 连	100.2	104.8	牡 丹 江	99.3	99.0
长 春	99.6	102.3	无 锡	99.7	106.3
哈 尔 滨	99.4	100.8	扬 州	100.8	106.6
上 海	100.2	104.2	徐 州	100.0	110.0
南 京	100.1	104.9	温 州	100.0	104.3
杭 州	99.7	104.5	金 华	100.5	105.0
宁 波	99.8	104.4	蚌 埠	100.3	105.3
合 肥	100.7	103.6	安 庆	100.4	98.0
福 州	100.7	104.4	泉 州	100.5	105.5
厦 门	100.6	104.5	九 江	100.1	104.1
南 昌	100.5	100.8	赣 州	100.3	104.2
济 南	99.9	99.0	烟 台	100.1	105.5
青 岛	100.3	102.8	济 宁	100.4	108.3
郑 州	99.8	99.2	洛 阳	100.0	102.1
武 汉	100.3	104.5	平 顶 山	100.1	103.4
长 沙	100.3	105.0	宜 昌	100.1	102.5
广 州	100.7	105.2	襄 阳	100.2	104.0
深 圳	99.9	104.1	岳 阳	100.0	101.0
南 宁	100.2	105.2	常 德	100.1	98.6
海 口	100.1	102.7	惠 州	100.4	107.6
重 庆	100.3	104.6	湛 江	99.8	100.5
成 都	99.7	106.3	韶 关	99.8	99.6
贵 阳	100.5	102.5	桂 林	100.2	100.9
昆 明	100.3	105.6	北 海	99.5	97.0
西 安	100.5	106.9	三 亚	100.5	105.7
兰 州	100.3	105.2	泸 州	99.8	99.8
西 宁	100.7	109.1	南 充	99.9	99.1
银 川	100.5	114.2	遵 义	99.9	100.1
乌鲁木齐	99.5	103.1	大 理	99.8	101.7

宏观经济：全国

二手住宅销售价格：2020年12月稳中有升—— 一线城市同比涨8.6%；一、二线城市同比涨幅扩大；三线城市同比涨幅均略有回落。

2020年12月全国70城二手住宅价格指数：

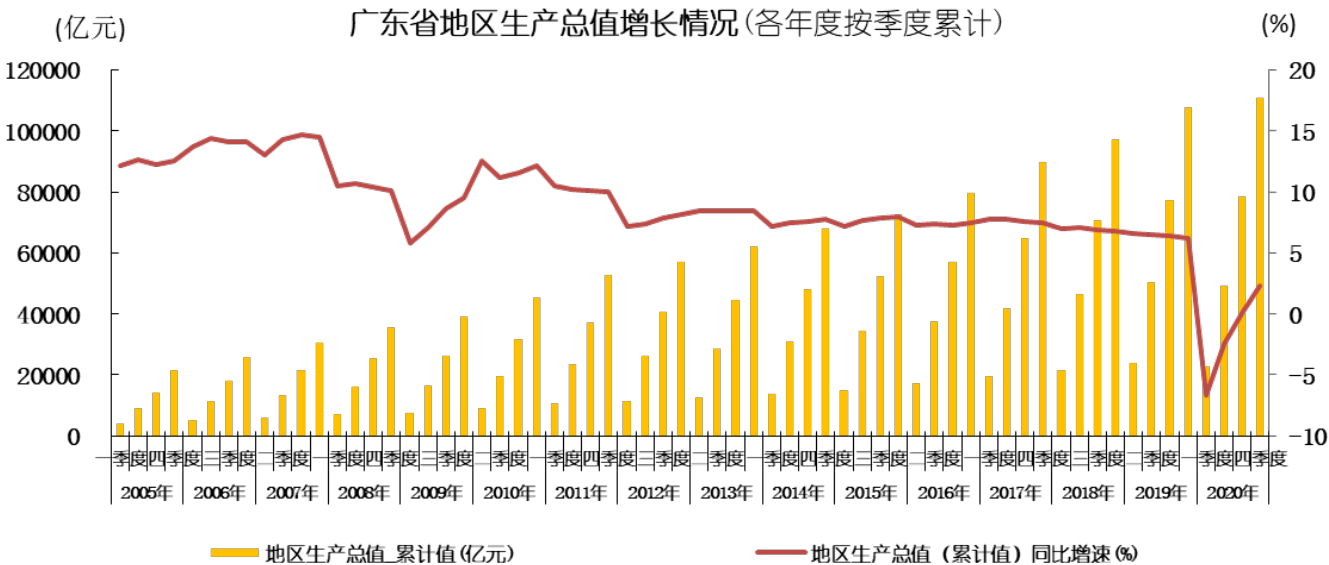
- 4个一线城市，12月二手价格，同比涨8.6%；环比、同比涨幅继续扩大；广州涨幅领先
 - 4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。
其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.5%、0.6%、0.7%和0.5%。
 - 4个一线城市二手住宅销售价格同比上涨8.6%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。
 - 其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨6.3%、6.3%、7.5%和4.1%。
- 31个二线城市，12月二手价格，环比涨幅回落，同比涨幅连续17个月持平或回落
 - 31个二线城市二手住宅销售价格环比均上涨0.1%，涨幅均与上月相同。
 - 31个二线城市二手住宅销售价格同比上涨2.2%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。
- 35个三线城市环比涨幅扩大，同比连续18个月涨幅回落
 - 35个三线城市二手住宅销售价格环比0.2%，涨幅均与上月相同；
 - 35个三线城市二手住宅销售价格同比上涨1.4%，涨幅比上月回落0.1个百分点。

城市	环比	同比	城市	环比	同比
	上月=100	上年同月=100		上月=100	上年同月=100
北 京	100.5	106.3	唐 山	100.2	108.3
天 津	99.9	96.0	秦 皇 岛	99.7	102.7
石 家 庄	99.7	97.5	包 头	100.1	101.9
太 原	99.9	96.9	丹 东	100.4	104.7
呼和浩特	99.6	99.2	锦 州	99.8	99.3
沈 阳	100.1	107.8	吉 林	99.6	98.5
大 连	100.6	106.1	牡 丹 江	99.8	90.0
长 春	99.4	99.8	无 锡	99.9	107.4
哈 尔 滨	99.3	97.0	扬 州	100.9	104.7
上 海	100.6	106.3	徐 州	100.4	108.5
南 京	100.4	104.5	温 州	100.2	105.2
杭 州	100.5	106.9	金 华	100.8	104.5
宁 波	100.6	108.5	蚌 埠	100.4	103.9
合 肥	100.7	104.7	安 庆	99.7	98.4
福 州	100.8	102.5	泉 州	100.6	104.5
厦 门	100.7	104.8	九 江	100.3	101.8
南 昌	100.5	99.6	赣 州	99.9	102.8
济 南	99.5	97.2	烟 台	100.1	98.7
青 岛	99.8	97.9	济 宁	100.6	105.3
郑 州	99.9	96.4	洛 阳	100.3	103.2
武 汉	99.7	100.2	平 顶 山	100.1	103.4
长 沙	100.5	101.3	宜 昌	99.8	99.2
广 州	100.7	107.5	襄 阳	99.9	98.7
深 圳	100.5	114.1	岳 阳	100.0	100.8
南 宁	100.3	103.7	常 德	99.8	98.5
海 口	100.3	102.4	惠 州	100.3	103.6
重 庆	99.9	99.4	湛 江	99.8	97.9
成 都	99.7	108.2	韶 关	99.7	99.2
贵 阳	99.6	96.5	桂 林	99.8	102.5
昆 明	100.1	103.0	北 海	99.9	96.5
西 安	100.2	102.4	三 亚	100.6	100.0
兰 州	100.4	104.3	泸 州	99.9	96.9
西 宁	100.5	107.9	南 充	99.7	94.6
银 川	100.2	108.5	遵 义	99.8	99.0
乌鲁木齐	100.5	105.8	大 理	99.8	102.5

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

2020年度广东省GDP超11万亿，同比增长2.3%，与全国同步
投资回升较快，规模以上工业生产增速转正，消费和进出口持续恢复

- 2020年广东省地区生产总值110760.94亿元，同比增长2.3%。其中：
第一产业增加值为4770亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值为43450亿元，同比增长1.8%；第三产业增加值为62541亿元，同比增长2.5%。
- 2020年广东规模以上工业增加值实现3.31万亿元，同比增长1.5%，扭转了前三季度下滑的局面，全年增幅比前三季度提高2.7个百分点。
- 2020年广东社会消费品零售总额4.02万亿元，同比下降6.4%，降幅比前三季度继续收窄2.9个百分点。
- 2020年广东固定资产投资同比增长7.2%，增幅比前三季度加快2.2个百分点。
- 2020年广东货物进出口总额7.1万亿元，同比下降0.9%，降幅比前三季度收窄0.7个百分点。



2020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)	4769.99	43450.17	62540.78	110761
同比增长(%)	3.8	1.8	2.5	2.3
GDP比重(%)	4.31	39.23	56.46	100

2020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
增加值(万亿元)	4.02	—	7.1
同比增长(%)	-6.4	7.2	-0.9
比重(%)	36.15	—	63.85

宏观经济：广州

2020年广州GDP同比增长2.7%

消费市场持续回暖，固定资产投资不断提速，出口保持增长

■ 2020年广州市地区生产总值25019.11亿元，同比增长2.7%。

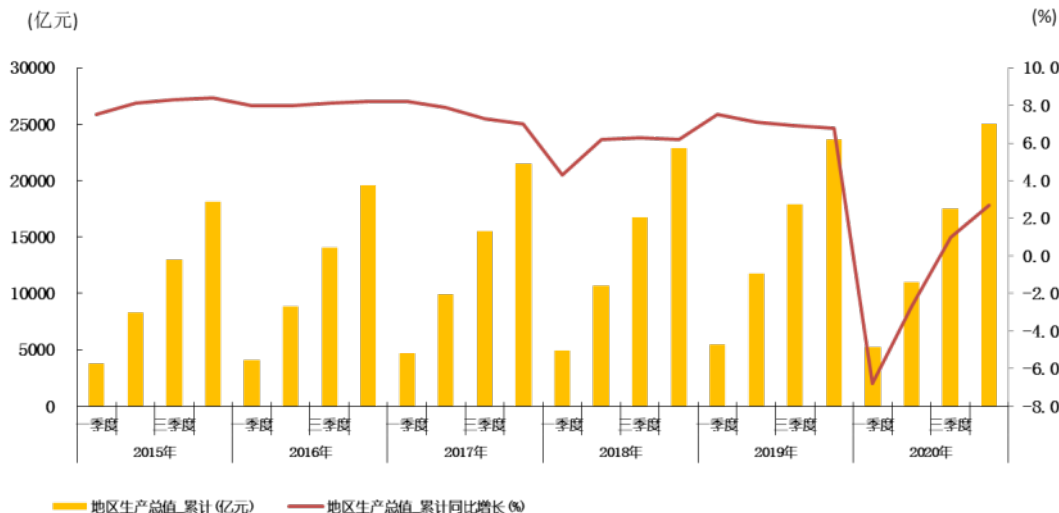
其中：第一产业增加值288亿元，同比增长9.8%；第二产业增加值6590亿元，同比增长3.3%；第三产业增加值为18140.4亿元，同比增长2.3%。

■ 2020年广州消费市场持续回暖，固定资产投资不断提速，出口保持增长。

- 2020年广州市实现社会消费品零售总额9218亿元，同比虽下降3.5%，全年降幅比一季度收窄11.5个百分点
- 2020年广州市固定资产投资同比增长10%，第二季度转正后持续提速；
- 2020年广州市外贸进出口总值9530.1亿元，同比下降4.8%。

其中，出口总值5427亿元，同比增长3.2%；进口总值4102亿元，同比下降13.6%。

广州市地区生产总值增长情况

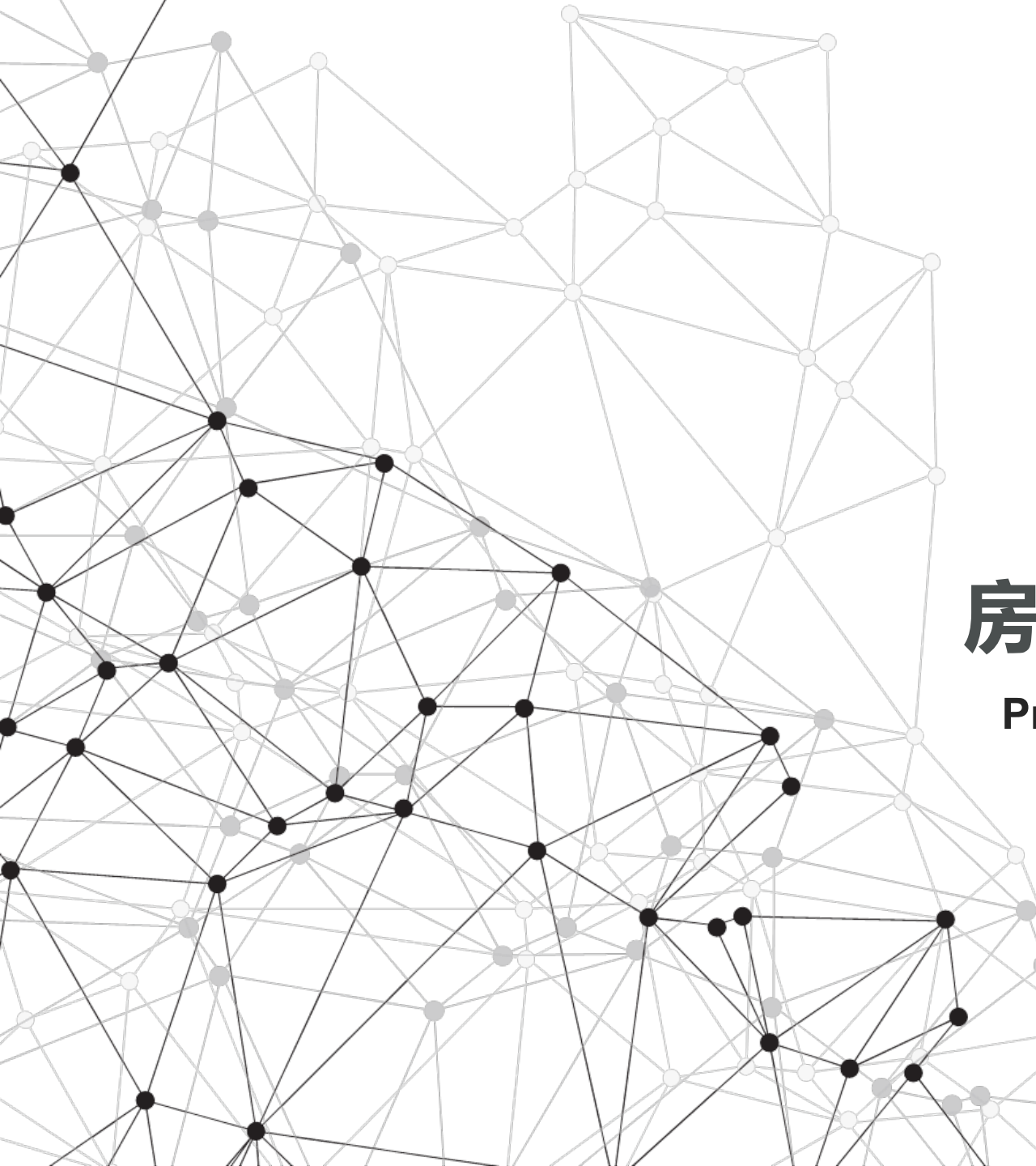


2020年广州三驾马车(累计值)增长及比重

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)	9218.66	—	9530.10	—
同比增长(%)	(3.50)	10.00	(4.80)	—
比重(%)	49.17	—	50.83	100

2020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)	288.08	6590.39	18140.46	25019.11
同比增长(%)	9.80	3.30	2.30	2.70
GDP比重(%)	1.15	26.34	72.51	100

An abstract graphic on the left side of the slide featuring a complex network of interconnected nodes and lines. The nodes are represented by small circles in various shades of gray, black, and white, connected by thin, light gray lines. The network is denser on the left and fades out towards the right.

02

房地产政策回顾

Property market policy

“十四五”定调房地产同实体经济均衡发展 房地产金融审慎管理长效化机制再进一步

2020年第四季度，房地产市场政策环境在第三季度的基础上，进一步从紧。

继第三季度房地产企业资金监测管理办法之后，第四季度又出台了“**金融机构房地产贷款集中度管理制度**”，进一步建立、完善了房地产金融审慎管理制度，形成长效的、常态化的管控机制，严控房地产金融增量，严管资金违规流入房地产市场，有效降低和防范房地产金融风险，是未来房地产市场既定的、基本的政策之一，将深刻影响市场各方的未来预期与策略选择。

同时，第四季度，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》和“中央经济工作会议”对未来五年及2021年的房地产发展给予了清晰的定调。

未来几年内，在整体的经济战略与产业布局中，房地产产业将转向强调其平稳、健康发展对国民经济和社会发展的积极的稳定器作用。“**促进金融、地产同实体经济均衡发展**”、“**促进住房消费健康发展**”。2021年及未来几年内，中央层面对房地产市场调控政策整体将保持连续性和稳定性，“房住不炒”的定位是总基调和底线，落实、完善各相关领域的长效机制作为工作重点，以推动房地产市场平稳健康发展为核心目标。具体政策着力点，将重点在城市更新改造、住房租赁市场发展、土地市场改革、区域发展战略等落实方向。

地方层面，第四季度，在中央调控严厉的前景下，江苏、浙江、广东等地多个热点城市在下半年明显收紧了调控政策，包括限购、限贷、限售等调控加码；同时，多地加强预售资金管理、日常销售行为管理；另外，针对长租公寓暴雷，多地出台政策，完善和加强住房租赁市场管理。土地、共用产权、城市更新改造、户口及人才政策等长效机制进一步落实。

中央政策

“十四五” 畅通国内大循环、全面促进消费
坚持“房住不炒”，推动金融、房地产同实体经济均衡发展，促进房地产消费健康发展

中共中央	“十四五” 坚持“房住不炒”，推动金融、房地产同实体经济均衡发展，促进房地产消费健康发展
10月26日至29日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议在北京举行，审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。	
• 畅通国内大循环：依托强大国内市场，贯通生产、分配、流通、消费各环节，打破行业垄断和地方保护，形成国民经济良性循环。优化供给结构，改善供给质量，提升供给体系对国内需求的适配性。推动金融、房地产同实体经济均衡发展，实现上下游、产供销有效衔接，促进农业、制造业、服务业、能源资源等产业门类关系协调。破除妨碍生产要素市场化配置和商品服务流通的体制机制障碍，降低全社会交易成本。完善扩大内需的政策支撑体系，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡。 • 全面促进消费：增强消费对经济发展的基础性作用，顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，适当增加公共消费。以质量品牌为重点，促进消费向绿色、健康、安全发展，鼓励消费新模式新业态发展。推动汽车等消费品由购买管理向使用管理转变，促进住房消费健康发展。 • 推进以人为核心的新型城镇化：实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展 • 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。 • 有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。	

中央政策

“十四五” 畅通国内大循环、全面促进消费
坚持“房住不炒”，推动金融、房地产同实体经济均衡发展，促进房地产消费健康发展

住建部	加强“十四五”时期住房发展顶层设计，落实房地产长效机制，研究好住房市场和住房保障两个体系
12月3日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在住建部召开座谈会	
韩正强调，坚定不移落实房地产长效机制，谋划好“十四五”时期住房工作，加强住房保障体系建设，有效扩大保障性租赁住房供给。 - 要牢牢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，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，推动房地产市场平稳健康发展。 - 要加强“十四五”时期住房发展顶层设计，研究好住房市场和住房保障两个体系，更好发挥规划的导向作用。 - 完善相关法规和政策，加强日常监管，促进住房租赁市场健康发展； - 要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和支持政策，加强住房保障体系建设。要处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。	



中央政策

2021年宏观政策不急转弯，加快构建国内大循环为主体的新发展格局
强化国家战略科技力量、坚持扩大内需战略基点、解决好大城市住房问题

中共中央

明年将注重需求侧改革、防止资本无序扩张、促进房地产市场平稳健康、化解和防范各种风险

12月11日，中共中央政治局召开会议，分析研究2021年经济工作等事项。

- 经济形势判断：我国经济运行逐步恢复常态
- 2021年经济总定调：巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，更好统筹发展和安全，继续做好“六稳”工作、落实“六保”任务，科学精准实施宏观政策，努力保持经济运行在合理区间，坚持扩大内需战略，强化科技战略支撑，扩大高水平对外开放，确保“十四五”开好局。
- 明年经济工作重要政策部署：
 - ✓ 要扭住供给侧结构性改革，同时注重需求侧改革，打通堵点，补齐短板，贯通生产、分配、流通、消费各环节，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济体系整体效能。
 - ✓ 要整体推进改革开放，强化国家战略科技力量，增强产业链供应链自主可控能力；
 - ✓ 形成强大国内市场，夯实农业基础，强化反垄断和防止资本无序扩张，促进房地产市场平稳健康发展，持续改善生态环境质量。
 - ✓ 巩固拓展脱贫攻坚成果，做好同乡村振兴有效衔接。
 - ✓ 要抓好各种存量风险化解和增量风险防范。

中央政策

2021年宏观政策不急转弯，加快构建国内大循环为主体的新发展格局
强化国家战略科技力量、坚持扩大内需战略基点、解决好大城市住房问题

中共中央	明年将注重需求侧改革、防止资本无序扩张、促进房地产市场平稳健康、化解和防范各种风险
中央经济工作会议12月16日至18日在北京举行，总结2020年经济工作，分析当前经济形势，部署2021年经济工作。	
- 宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，把握好政策时度效。 - 加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，要紧紧扭住供给侧结构性改革这条主线，注重需求侧管理，打通堵点，补齐短板，贯通生产、分配、流通、消费各环节，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济体系整体效能。要更加注重以深化改革开放增强发展内生动力 2021年重点任务： 一是强化国家战略科技力量。二是增强产业链供应链自主可控能力。三是坚持扩大内需这个战略基点。四是全面推进改革开放。五是解决好种子和耕地问题。六是强化反垄断和防止资本无序扩张。七是解决好大城市住房突出问题。八是做好碳达峰、碳中和工作。	
央行	2021年稳健的货币政策灵活精准、合理适度，保持宏观杠杆率和汇率基本稳定
中国人民银行12月18日召开党委召开扩大会议，传达学习中央经济工作会议精神，研究部署央行明于工作任务。	
- 稳健的货币政策灵活精准、合理适度。完善货币供应调控机制，保持宏观杠杆率基本稳定……保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。 - 进一步加大对重点领域和薄弱环节的金融支持。……继续支持民营小微企业发展。用好再贷款再贴现政策，引导金融机构加大对科技创新、绿色发展、制造业等领域的信贷投放。做好脱贫攻坚与乡村振兴金融服务有效衔接。 - 持续防范化解金融风险。……支持金融科技依法规范发展，坚决反对垄断和不正当竞争行为，防止资本无序扩张。 - 深化金融供给侧结构性改革。……支持中小银行多渠道补充资本金，稳步推进农信社改革。深化债券市场改革，完善债券市场法制，持续加强金融消费者权益保护，稳步扩大金融双向开放，提升开放条件下金融监管能力。	



2021年房地产工作：坚持房住不炒，解决好大城市住房突出问题，实施城市更新支持租赁住房建设和规范发展，落实房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

中央政策

中共中央

继续坚持房住不炒，解决好大城市住房突出问题、实施城市更新行动，支持租赁住房建设和规范发展

12月16至18日中央经济工作会议在北京举行，针对房地产领域，会议提出了解决好大城市住房突出问题、整顿租赁市场秩序等多项重点任务

- 要解决好大城市住房突出问题，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
- 要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。
- 土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。
- 要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。
- 要实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造。

住建部

2021年全力实施城市更新行动，大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题
稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。

12月21日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议提出了明年住房和城乡建设工作总体要求和重点工作。

- 全力实施城市更新行动，推动城市高质量发展：……构建以中心城市、都市圈、城市群为主体，大中小城市和小城镇协调发展的城镇体系；全面推进城镇老旧小区改造，推动物业服务企业发展线上线下服务业。
- 稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行。；
- 大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。扩大保障性租赁住房供给，做好公租房保障，在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。规范发展住房租赁市场，加快培育专业化、规模化住房租赁企业，建立健全住房租赁管理服务平台。整顿租赁市场秩序，规范市场行为。稳步推进棚户区改造。进一步完善住房公积金缴存、使用和管理机制。
- 实施乡村建设行动，提升乡村建设水平；
- 加快发展“中国建造”，推动建筑产业转型升级
- ……



中央政策

继续实施房地产金融审慎管理，坚持“房住不炒”，防范房地产金融风险

央行、银保监会

设置银行涉房贷款占比“安全线”，分档设置“房地产贷款占比”和“个人住房贷款占比”上限

12月31日央行、中国银行保险监督管理委员会下发《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，2021年1月1日起实施。

- 人民银行、银保监会根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理。银行业金融机构（不含境外分行），“房地产贷款占比”和“个人住房贷款占比”应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，不得上限。
- 此次央行分五档设置**房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限**，
 - ✓ 第一档为中资大型银行，包括包括中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮政储蓄银行，房地产贷款占比上限40%，个人住房贷款占比上限32.5%；
 - ✓ 第二档为中资中型银行，包括招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行等，房地产贷款占比上限27.5%，个人住房贷款占比上限20%；
 - ✓ 第三档为中资小型银行和非县域农合机构，房地产贷款占比上限22.5%，个人住房贷款占比上限17.5%；
 - ✓ 第四档为县域农合机构，房地产贷款占比上限17.5%，个人住房贷款占比上限12.5%；
 - ✓ 第五档为村镇银行，房地产贷款占比上限12.5%，个人住房贷款占比上限7.5%。
- 涉房贷款占比超出上限的金融机构要求制定调整方案并设置业务调整过渡期：
 - ✓ 超出2个百分点以内的，业务调整过渡期为《通知》实施之日起2年；
 - ✓ 超出2个百分点及以上的，业务调整过渡期为《通知》实施之日起4年。

中央政策

继续实施房地产金融审慎管理，坚持“房住不炒”，防范房地产金融风险

央行	重申：房住不炒；实施好房地产金融审慎管理制度
11月26日，央行发布2020年第三季度中国货币政策执行报告	
报告提出：牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。	
银保监会	保险资金投资非上市企业，不得直接从事房地产开发
11月13日，银保监会发布《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》	
- 取消保险资金财务性股权投资的行业限制，通过“负面清单+正面引导”机制，提升保险资金服务实体经济能力。 - 保险资金开展财务性股权投资，所投资的标的企业不得存在十类情形，其中包括：直接从事房地产开发建设，包括开发或者销售商业住宅。	
银保监会	开展新一轮房地产信托业务专项排查，强化地产信托监管
10月底，银保监会信托部向各地银保监局下发《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》	
- 要求继续严控房地产信托规模，按照“实质重于形式”原则强化房地产信托穿透监管，严禁通过各类形式变相突破监管要求，严禁为资金违规流入房地产市场提供通道，切实加强房地产信托风险防控工作。 - 排查要点：排查地产信托业务的持续合规监管情况；排查地产信托业务风险防范化解情况；排查落实地产信托业务的整改问责情况。	

中央政策

落实长效机制——完善农村宅基地政策；规范土地征收管理

自然资源部

农村宅基地使用权, 城镇户籍子女可继承

自然资源部、住建部、民政部等相关部门，对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”有关“农村宅基地使用权登记问题”给出了明确答复

- 根据《继承法》规定，被继承人的房屋作为其遗产由继承人继承，按照房地一体原则，继承人继承取得房屋所有权和宅基地使用权，农村宅基地不能被单独继承。
- 非本农村集体经济组织成员（含城镇居民），因继承房屋占用宅基地的，可按相关规定办理确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

自然资源部

存在大量闲置土地等4种情形, 不得批准土地“成片开发”征收

10月21日，自然资源局发布关于《土地征收“成片开发”标准（试行）》公开征求意见，细化土地征收“成片开发”相关内容。

- 土地征收“成片开发”应当充分尊重农民意愿，给予被征地农民充分的选择权：实施中应经农民集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者以上村民代表同意；
- 省级人民政府在批准土地征收“成片开发”方案前，应当组织专家组成专家委员会进行论证。
- 若有下列情形之一的，不得批准土地征收“成片开发”方案：
 - ✓ 涉及占用永久基本农田的；
 - ✓ 市县区域内存在大量批而未供、闲置土地的
 - ✓ 各类开发区、城市新区土地利用效率低下的
 - ✓ 已批准实施的土地征收“成片开发”连续两年未完成年度实施计划的。

中央政策

房地产促内需：支持城镇老旧小区改造、社区商业和服务建设，推动智慧物业平台发展

住建部

鼓励大型物业公司开放智慧管理平台，拓展服务范围

12月15日，住建部与工业和信息化部、公安部、商务部、卫生健康委、市场监管总局等六部门联合发布《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》

- 支持物业服务企业联合建设通用、开放的智慧物业管理服务平台，降低平台建设运营成本，提高服务资源整合能力。鼓励大型物业服务企业开放自有智慧物业管理服务平台功能，拓展服务范围，为中小物业服务企业提供平台支撑和技术支持。引导各类智慧物业管理服务平台加强与电商、科技、金融、快递等第三方平台互联互通，实现资源对接互补。
- 《意见》还提出全域全量采集数据，融合线上线下服务，推进共建共治共享。

国家发改委

加快落实支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造

10月29日，国家发改委印发《近期扩内需促消费的工作方案》，加大对城镇老旧小区改造的支持。

- 在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位基础上，加快落实支持城镇老旧小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造个人支付部分的政策，鼓励各地对城镇老旧小区有条件的楼栋加装电梯。
- 要落实好新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%的政策，结合城市居住社区建设补短板、城镇老旧小区改造、已建社区房屋建筑和设施整治利用，因地制宜对社区早餐店、家政服务网点、理发店以及提供养老、托育服务的生活服务经营场所给予用地、办证、内部改造等方面支持。
- 在地下空间的利用上，要更好利用地下空间建设公共停车场，支持停车场经营汽车维修保养、清洗美容、快递物流等多业态，进一步增加停车场运营收益。
- 在推动物业服务线上线下融合发展方面，要搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商业服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求。

地方政策

长江中下游20城市、河北省推动住房公积金贷款异地互认互贷政策；
湛江市提高公积金贷款额度限制

省	市	主要内容
长江中下游20城市		公积金互认互贷、异地转移接续、信息核查共享 10月21日，《长江中游城市群住房公积金管理中心合作公约》。 - 由先前的4个省会城市扩大到20个城市； - 业务范围由异地缴存互认拓展到互认互贷、异地转移接续、信息核查共享等。
河北省		全省全面开展公积金异地贷款业务 12月8日，河北省住建厅下发《关于进一步做好住房公积金异地个人住房贷款工作的通知》 自2020年12月15日起，将在全省全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务。
广东	湛江市	提高公积金贷款额度，首次和二次申请最高限额分别提高20万和10万 12月2日，湛江公积金管委会下发《关于调整住房公积金个人住房贷款有关问题的通知》 - 缴存职工按规定连续正常缴存住房公积金6个月以上（含6个月）方可向市住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。 - 第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存，每户最高贷款额度不超过30万元；双方缴存，每户最高贷款额度不超过50万元。 - 第二次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存，每户最高贷款额度不超过20万元；双方缴存，每户最高贷款额度不超过40万元。

地方政策

深圳深化土地管理制度，推进二、三产业混合用地
广州加快老城区更新改造

省	市	主要内容
广东	深圳市	土地管理制度深化探索；推进二三产业混合用地。 10月11日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020－2025年）》，其中明确支持深圳在土地管理制度上深化探索。 • 将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准。 • 支持在符合国土空间规划要求的前提下，推进二三产业混合用地。 • 支持盘活利用存量工业用地。 • 探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，完善闲置土地使用权收回机制。 • 深化深汕特别合作区等区域农村土地制度改革。 • 支持依托公共资源交易平台建设自然资源资产交易市场，完善一二级市场联动的土地市场服务监管体系。 • 试点实行土地二级市场预告登记转让制度。
广东	广州市	旧学校旧医院旧展馆用地可纳入“三旧”改造 11月19日，广东省自然资源厅正式印发了《关于支持广州推动“四个出新出彩”实现老城市新活力实施意见》，在国土空间规划编制、耕地保护利用、土地供应与土地市场管理、“三旧”改造、自然资源资产产权制度改革、海洋经济、“放管服”改革等领域出台25条具体支持意见。 • 加快老城区更新改造，老城范围内的旧港口、旧学校、旧医院、旧展馆等用地, 按规定纳入“三旧”改造标图建库范围。

地方政策		多地放松、放开户籍管理，人才落户与人才住房、购房政策
省	市	主要内容
广东省		吸引应届毕业生，公租房和人才房优先向毕业生配租, 为青年人才购房提供便利 共青团广东省委员会与广东省住房和城乡建设厅联合印发《关于开展“青年安居计划”高校应届毕业生住房保障服务行动的通知》 - 力争到2022年基本实现珠三角地区城市每年新增供应的公共租赁住房 and 人才住房面向高校应届毕业生的比例不少于20%，非珠三角地区城市不少于10%； - 鼓励地方集中建设公租房和人才房，优先向毕业生配租；支持各地降低或免除高校应届毕业生申请公共租赁住房购买社会保险期限的条件；支持各地筹建青年人才驿站，为来粤求职高校应届毕业生提供不少于7天的免费住宿；将符合条件的各层次毕业生纳入人才安居补贴统筹范围；支持广州、深圳等地探索制定以奖代补、政府购买服务等政策激励措施等举措。
广东	广州市	拟大专学历+社保满1年+28周岁以下, 即可申请入户七个区 12月16日，广州市人力资源和社会保障局发布通告，就《广州市差别化市外迁入管理办法》公开征求公众意见。 - 广州差别化入户政策的实施范围为：白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区。 - 在广州市差别化入户实施范围内就业或创业，且同时符合下列条件的人员，可将户籍迁入，在差别化入户实施范围内的行政区办理登记入户： ✓ 拥有国内普通高校全日制本科学历或学士学位，或拥有国内普通高校全日制大专学历，或全日制技师学院预备技师班、高级工班毕业人员； ✓ 年龄在28周岁及以下； ✓ 申报时须在差别化入户实施范围区域内连续缴纳社会保险满12个月。 - 按照差别化入户政策在7区新落户人员，即获得在这7区购房的资格；社保缴纳满3年的，还能在天河、越秀、海珠、荔湾等4区购房和迁移户口。
广东	广州花都区	放开人才绿卡申领条件，符合条件人才无户籍、社保限制 12月17日，广州市花都区人力资源和社会保障局旗发布《广州市花都区人才绿卡申领指南（修订版）》 - 实施更加积极、更加开放、更加有效的人才保障措施，全面放开人才绿卡申报对象在社保缴纳、学历学位等方面的制约 ✓ 放开社保6个月的要求，凭相关就业或创业证明即可申领人才绿卡； ✓ 全面放开大专以上学历的制约（包括非全日制大专），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人才绿卡； ✓ 对于急需紧缺人才和创新创业人才，不设限制，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； - 人才绿卡持卡人在安居置业、子女入学等方面享受便利服务。

地方政策

多地放松、放开户籍管理，人才落户与人才住房、购房政策

省	市	主要内容
广东	珠海市	放宽人才引进及入户条件, 毕业5年内本科学历可直接申请落户 11月25日, 珠海发布《珠海市人民政府办公室关于进一步放宽我市人才引进及入户条件的通知》, 通知自2020年12月25日起执行, 有效期两年。 • 人才引进的对象范围放宽为: 珠海市用人单位引进的人才且在珠海市缴纳社会保险费或工资薪金个人所得税。 • 毕业五年内全日制本科以上学历人员, 可凭毕业证和相关资料直接向公安派出所申请落户。 ✓ 在学历条件方面放宽为: 将具有国家教育部承认的大专(高职)以上学历人员、人社部承认的技工院校高级工班及以上毕业生纳入人才引进范围。(人才引进现行政策规定为全日制大专(高职)以上学历) ✓ 放宽年龄条件, 取消部分技能型人才的限制条件。
广东	佛山南海区	推共有产权住房:可享受同等入学、落户权利 11月12日, 佛山市南海宣传部表示, 佛山将在近期出台《佛山市南海区推进共有产权住房试点工作实施细则》 • 南海区共有产权住房户型以建筑面积约为90平米的中小套型为主, 佛山市户籍居民、新市民均可申购, 且一个家庭或个人只能申购一套, 并享受与购买商品住房同等的落户、入学等公共服务; 共有产权房原则上个人持不低于50%份额产权, 其余部分为政府产权份额; • 购买共有产权住房可参照商品住房有关贷款规定申请住房公积金贷款、商业银行个人住房贷款。

地方政策

多地放松、放开户籍管理，人才落户与人才住房、购房政策

省	市	主要内容
福建	福州市	落户“零门槛”，壮大人口规模 12月14日，福州市政府办公厅发布《关于进一步降低落户条件壮大人口规模的若干措施》的通知 从2021年1月1日起全面放开落户条件，不设学历、年龄、就业创业限制，外省市人员均可申请在福州市落户，实现落户“零门槛”，并且全面放开近亲属投靠条件，实现投靠“零门槛”。
江苏	苏州市	租房可落户，省内特大城市积分落户以居住证、社保年限累积互认 苏州市人民政府发布《关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》。 - 落实租赁房屋常住人口在社区公共户落户政策，经房屋所有权人同意可以在房屋所在地落户，也可以在房屋所在地的社区落户， - 实施省内特大城市苏州与南京在积分落户时，实现居住证年限和社保年限积累互认。探索苏州与无锡、常州等具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化积累互认。允许符合条件的返乡就业创业人员在原籍地或者就业创业地落户
山东省		深化户籍管理，取消城镇居民落户附加限制；畅通入乡返乡落户渠道 12月31日，山东省人民政府发布《关于进一步深化户籍管理制度改革促进城乡融合区域协调发展的通知》。 - 凡在城镇居住或就业的居民，本人及其近亲属均可自主选择落户，取消其他前置条件和附加限制； - 健全城镇社区（单位）集体户制度，户口登记在社区（单位）集体户且具有家庭成员关系的人员，公安机关可依申请为其颁发家庭居民户口簿。 - 畅通入乡返乡落户渠道。高校毕业生、退伍军人等城镇人员入乡返乡就业创业，符合当地人民政府规定落户条件的，可在原籍或就业创业地落户。拥有农村宅基地使用权等基本生活基础的进城落户人员回原籍经常居住的，可将户口迁回原籍。”

地方政策

广州推动装配式建筑发展，放宽装配式建筑项目预售条件

省	市	主要内容
广东	广州	符合条件的装配式建筑项目在主体施工形象达楼栋地上总层数的十分之一时即可办理预售证。 广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室发布《关于进一步推动我市装配式建筑发展有关工作的通知》 - 装配式建筑在工程设计中应采用建筑、结构、机电、装修一体化集成设计，并逐步推广应用BIM正向设计，推动设计成果由各专业分散设计的二维图纸向各专业协同设计的三维信息模型转变。 - 在装配式建筑中全面推行全装修，实行装饰装修与土建协同设计、施工，推动传统装修企业转型，推广一站式、菜单式服务，满足消费者的个性化需求。 - 在办理项目施工许可、商品房预售许可等相关审批手续时，对装配式建筑项目给予优先办理。装配式建筑项目在该项目施工图设计文件审查合格书已注明“本工程施工图设计文件符合国家/广东省/广州市（三选一）《装配式建筑评价标准》要求”且符合商品房预售其他申办条件的前提下，建筑主体施工形象进度达到楼栋地上总层数的十分之一时，开发企业即可向住房和城乡建设行政主管部门申请办理商品房预售许可。
广东	广州增城区	一房多证, 可申请合并为“单证” 10月29日，增城区发布新政：多个房产证但实际为一套使用的业主，可向增城区不动产登记部门申请合并登记为一套房产。 自2006年6月1日起，广州市增城区因执行《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》政策的住宅项目，对建成且已销售的房产，存在多个房产证但实际为一套使用的，业主可按附件的申请材料清单备齐相关材料向增城区不动产登记部门申请合并登记为一套房产。

地方政策

落实长效机制——支持和规范住房租赁市场发展

省	市	主要内容
江苏	南京市	规模化住房租赁企业出租业务房产税减按4%税率征收； 10月23日，南京市税务局下发《关于进一步支持住房租赁市场平稳健康发展的公告》 - 企事业单位、社会团体以及其他组织向专业化规模化住房租赁企业出租住房或出租经批准的“商改租”“工改租”住房，用于居住的，房产税暂减按4%的税率征收。而 - 个人支付的符合条件的住房租金，按规定在计算个人所得税时扣除。
安徽	合肥市	支持成套住宅改造出租；实行住房出租税收优惠。 10月21日，合肥市政府办公室发布《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》 - 支持非住宅改建。对权属清晰的商业（办公）、工业（厂房、仓储）、科研教育等非居住类型房屋，可按相关规定和程序改建为租赁住房。 - 支持成套住宅改造。单套住宅内使用面积12平方米以上的起居室（客厅），可以且仅可隔断成一间房间出租供人员居住。 - 鼓励国有住房租赁公司通过新建、非住宅改建、盘活存量等方式，加快租赁房源筹集，承担年度建设任务。 - 在租赁需求旺盛的区域，设立服务网点和经营门店，拓展“收房”“存房”业务，将个人存量闲置毛坯房装修改造后统一对外出租运营。 - 落实税收优惠政策。个人出租自有住房，租期在本通知有效期内，且在市住房租赁交易服务监管平台办理网签备案并如实登记相关信息的，待国家税务总局在减免税代码目录中明确后，税收按综合征收率0%征收。企业向个人出租住房、到企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房以及经批准的“商改租”“工改租”住房出租房产税减按4%税率征收。

地方政策

多地抬高住贷款限制条件，收紧、扩大限购等调控政策

省	市	主要内容
江苏	无锡市	个人公积金贷款端再收紧，第二套房公积金贷款执行1.1倍利率 10月15日，无锡市住房公积金管理中心下发《关于调整第二套住房公积金个人住房贷款利率的通知》 - 职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率，按照同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。 - 首套住房公积金贷款利率按基准利率执行。
陕西	西安市	抬高再次申请公积金贷款购房的首付比例要求，不得低于50%或55% 12月8日，西安住房公积金管理中心下发《关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》 - 首次申请使用住房公积金贷款购买住房的，贷款首付比例执行原政策不变； - 结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买住房的，购房面积在144㎡（含）以内的首付比例不低于50%； - 购房面积在144㎡以上的首付比例不低于55%； - 申请使用住房公积金组合贷款购买住房的，应同时符合商业贷款与公积金贷款的要求
陕西	西安市	上调二套住房商业贷款首付比例，最高为70% 12月1日，西安市住房和城乡建设局、金融工作局、住房公积金管理中心、自然资源和规划局联合下发了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》。 - 已拥有住房面积在90至144平方米(含144平方米)之间的居民家庭，购买第二套住房面积在144平方米及以下的，商业贷款首付比例不低于50%；购买第二套住房面积在144平方米以上的，商业贷款首付比例不低于60%。 - 已拥有住房面积在144平方米以上的居民家庭：购买第二套住房面积在144平方米及以下的，商业贷款首付比例不低于60%；购买第二套住房面积在144平方米以上的，商业贷款首付比例不低于70%。 - 居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，首付比例不低于60%。

地方政策

多地抬高住贷款限制条件，收紧、扩大限购等调控政策

省	市	主要内容
浙江	宁波市	抬高父母投靠、离异单身等无房房申请优先购房资格门槛；限制其合同转让及交易 12月10日，宁波住建局下发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》。 - 父母投靠成年子女落户满2年、离异单身满2年的购房人，按照宁波市户籍居民家庭限购政策和无房家庭优先认购新建商品住房政策相关规定执行。 - 父母投靠成年子女落户 “宁波市六区” 未满2年，申请在宁波市六区优先购买一套新建商品住房，须满足以下条件：父母双方在市六区内无住房；父母之一近三年内在宁波市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险。 - 离异单身未满2年的购房人在限购区域内购买住房或在宁波市六区申请优先认购新建商品住房的，须满足以下条件：宁波市六区户籍购房人离异前家庭成员在宁波市六区无住房的，可申请无房家庭优先认购资格；非宁波市六区户籍购房人离异前家庭成员在宁波市六区无住房，且购房人在购房之日起前三年内在宁波市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的，可申请宁波市六区无房家庭优先认购资格。 - 无房家庭优先认购新建商品住房的，除增加购房人配偶或者变更为购房人配偶外，不得办理商品房买卖合同购房人变更备案手续。除配偶或者直系亲属之间、产权共有人之间赠与外，属于限售范围的住房在限售期内不得办理房产赠与交易。 - 宁波市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于60%；宁波市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于40%。”
浙江	衢州市	建立房价、地价联动机制；加大公积金支持住房租赁扶持力度，加强预售管理 10月30日，衢州市住建局发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》 - 建立房价、地价联动机制，住宅用地采取 “限房价+限地价+竞配建” 的方式公开出让 - 扩大限售楼盘范围，对市场关注度高的热点地块，土地出让前明确该楼盘销售的商品住宅自《商品房买卖合同》网签备案之日起5年内不得转让。 - 提高租房提取公积金额度，加大对住房租赁的扶持力度，提高租房提取公积金额度，每户每年最高提取额不超过24000元。 - 加强商品住房预售管理，严格执行商品住房预售许可政策，分期申请预售的，每期预售建筑面积不少于3万平方米。

地方政策

多地抬高住贷款限制条件，收紧、扩大限购等调控政策

省	市	主要内容
江苏	徐州市	商品住宅备案价格一年内不得调整；网备不满5-6年限售 10月9日，江苏徐州市住房和城乡建设局及中国人民银行徐州市中心支行等五部门就联合下发《关于进一步促进市区房地产市场健康发展的通知》 • 加强商品住宅土地精准供应，优先满足刚需。 • 加强商品住宅销售价格备案管理，备案价格一年内不得调整。 • 强化装修行为和装修价格监管，推行基础装修+升级装修模式，合理控制基础装修价格。房企应该提供升级装修方案供购房人选择，满足多样化、个性化装修需求，不得强制买房人选择升级装修。 • 落实房地产金融政策。加强住房金融审慎管理，严格落实差别化住宅信贷政策，采取各种有效手段，严防消费贷款和其他贷款违规用于购房。 • 继续坚持限售政策，市区户籍居民拥有1套住宅，房产证未满2年，或网备不足5年，不得交易；市区拥有2套房，或非市区户籍拥有1套住房及以上的居民，房产证未满3年，或网备不足6年，不得交易；
浙江	台州市	实行限售政策，新购住房取证后3年方可转让；严控土地价格 11月3日，台州市发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。 • 实行住房限售政策。本通知实施之日起在台州市区新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，自取得不动产权证书满3年后方可转让。 • 保持土地市场平稳。实行差别化供地；建立房价地价联动机制，严格执行商品住房预售价格备案制度，实行“限地价、竞自持(或配建)”土地出让方式，严格控制溢价率和楼面地价。 • 加强商品房预售管理。严格执行商品房预售许可政策，分期申请预售的商品房项目，每期预售建筑面积不少于3万平方米(尾期除外)；建筑面积3万平方米及以下的项目一次性申请预售。 • 加强房地产市场监管监测。加强部门联合执法，严肃处理发布虚假广告或房源信息、制造虚假信息恶意炒作、哄抬房价、捂盘惜售、不执行明码标价规定、信贷资金违规入市等扰乱市场秩序的行为。

地方政策

多地抬高住贷款限制条件，收紧、扩大限购等调控政策

省	市	主要内容
四川	成都市	实行购房资格预审，热门楼盘优先对无房家庭销售 11月24日，成都市住房和城乡建设局发布《关于实行住房购买资格预审的通告》、成都市住房和城乡建设局、成都市司法局联合发布《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》 - 从2020年11月25日起，购房申请人在成都天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区范围内购买商品住房或者二手住房的，实行购房资格预审； - 登记购房人数在当期准售房源数1.2倍至3倍之间的，按原有规定公证摇号排序选房，棚改货币化安置住户房源不低于房源数的20%，无房居民家庭房源不低于棚改货币化安置住户优先后剩余房源的60%，棚改货币化安置住户及无房居民家庭选购后剩余房源用于普通购房家庭选购。 - 登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的，全部房源仅向已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户销售，其中无房居民家庭房源不低于房源数的70%，剩余房源用于棚改货币化安置住户选购。



地方政策

多地加强预售资金、预售条件、销售价格及市场违规行为监督管理

省	市	主要内容
广东	佛山市	商品房预售款全部存入监管账户,须按工程进度留存相应比例预售款以保障项目竣工 佛山市住建局印发《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》 - 商品房预售款包括预购人按照商品房买卖合同约定支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的购房款,房地产开发企业在申请商品房预售许可前,应当在市内选定一家商业银行作为监管银行设立商品房预售专用账户,一个商品房预售许可证对应一个监管账户。 - 按项目进度确立预售款留存额度,存入监管账户的商品房预售款优先保障项目竣工; - 项目达到预售条件的形象进度至主体结构封顶前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的10%; - 项目完成主体结构封顶至配套安装工程(基本水电工程)完成前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的5%; - 项目完成配套安装工程至竣工验收合格前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的3%; - 项目竣工验收合格后至完成商品房首次登记前,监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的1%; - 项目完成商品房首次登记并达到可单方办理转移登记的条件,可以提取剩余商品房预售款并申请解除商品房预售款监管。 - 监管账户内的商品房预售款留存额度与房地产开发企业的信用分值挂钩。
	成都市	加强预售款监管 12月31日,成都市住建局发布《成都市商品房预售款监管办法实施细则》。 - 对于2016年7月17日前取得国有建设用地使用权(申请预售许可时工程形象进度要求为正负零)的商品房项目,监管部门按照不低于预售挂牌价款总额(按照本批次申请预售面积乘以预售挂牌均价计算)的25%初步测算监管额度。 - 对于2016年7月17日之后取得国有建设用地使用权的商品房项目,监管部门按照不低于预售挂牌价款总额的15%初步测算监管额度。

地方政策

多地加强预售资金、预售条件、销售价格及市场违规行为监督管理

省	市	主要内容
江西省		商品房预售款全部存入监管账户,须按工程进度留存相应比例预售款以保障项目竣工 11月23日,江西省住建厅、江西银保监局下发《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》 • 全省市、县城市经批准预售的商品房建设项目预售资金应列入监管范围。商品房预售资金,包括购房人按照合同约定支付的全部房价款(含定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款、商品住宅全装修款等)。 • 对保障建设项目竣工交付的预售资金实行重点监管,列为重点监管资金,其他为非重点监管资金。
浙江	丽水市	分期预售商品房备案价格续推不得上涨 11月4日,浙江丽水市建设局和自然资源局联合印发《关于进一步促进丽水市区新建商品房市场健康发展的通知》 • 加强商品房预售备案制度:分期预售的商品房需严格执行预售备案价格续推不涨原则; • 加强商品房分期预售管理:分期销售的商品房项目,每期预售不少于5万方;总计容建面5万方(含)以下的,须一次性申请预售;总计容建面剩余面积5万方以上10万方以下的,可分两次申请预售,每次预售建筑面积不少于2万方; • 加强信息宣传。加大房源、供地信息宣传发布。定期向社会公开住宅用地供应中期规划、住宅用地年度供应计划和三年滚动计划; • 加强规范市场秩序。进一步规范房地产经纪行业,不定期开展“大检查、大整顿、大提升”专项行动。强化房地产经纪机构与从业人员依法经营。

地方政策

多地加强预售资金、预售条件、销售价格及市场违规行为监督管理

省	市	主要内容
北京市		开展限购、预售资金监管检查，确保限购执行到位、预售资金安全。 北京住建委、中国人民银行营业管理部、北京银保监局组织各区开展住房限购政策执行、商品房预售资金监管、住房租赁合同备案等三个专项检查 一、住房限购政策执行情况检查，确保限购执行到位严查骗取购房资格行为； 二、商品房预售资金监管检查，保障商品房预售资金安全，防范楼盘烂尾； 三、住房租赁合同备案检查，出租登记与合同备案规范化。
广东	清远市	房企采取“可无理由退房”销售的,应明确退款时限；不得零首付销售 11月23日，清远市住建局下发《关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知》 - 房地产开发企业在未取得预售许可证前，不得收取任何形式的款项，预售商品房预售款应进入监管账户； - 房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限； - 房地产开发企业、中介机构不得以零首付、假按揭、假流水等手段吸引、诱导购房人买房，不得组织众筹购房等； - 房地产开发企业不得返本销售或者变相返本销售商品房；不得采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房；不得以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受其商品或者服务价格，变相实行价外加价。 - 房企和中介应该公示项目周边影响因素，不只局限于项目规划区域内，影响业主利益及可能引起交易纠纷或业主投诉的因素均需要公示。如：曾被污染的土地及其他产生污染的场所、核电站等房地产开发企业、中介服务机构认为可能影响业主利益或可能引起交易纠纷和业主投诉的因素；

地方政策

多地加强预售资金、预售条件、销售价格及市场违规行为监督管理

省	市	主要内容
浙江省		规范商品房委托销售，不得变相捂盘惜售扰乱市场秩序 11月2日，浙江省住房和城乡建设厅发布《关于进一步规范商品房委托销售行为的通知》，自2020年12月1日起施行。 • 加强房地产开发企业委托销售行为管理。开发企业委托承销机构销售商品房，须签订书面委托合同，合同中应明确委托销售的范围、方式（线上、线下）、期限、权限、佣金结算、再委托销售行为约束、不得向购房人收取任何费用、违约责任等事项。不得委托承销机构销售不符合现售条件的商品房。 • 加强房地产承销机构代理销售行为管理。房地产承销机构不得代理销售不符合销售条件的商品房；……不得以提供居间服务等名义变相收取由开发企业支付的佣金以外的“电商费”“服务费”“咨询费”等价外费用。不得在房地产调控政策之外设置资金、身份等条件变相限制购房权利。 • 房地产承销机构对外销售的商品房价格，应当与该项目申报的“一房一价”一致，不得以任何形式拆分购房款，不得使用虚假或不规范的价格标识、标价方式误导消费者，不得出现预售商品房“售后包租”等商业宣传，不得捏造或者散布不实信息恶意炒作，不得变相捂盘惜售扰乱市场秩序。
浙江	绍兴市	住房备案价格实行“双备案”，加推价格备案不得高于首次备案 10月9日，浙江绍兴市发布实施《关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知》 • 市区新建商品住房备案价格实行“双备案”制度，须经区联席会议审议通过后提交市联席会议审议确定——新开盘项目价格备案须综合考虑同区域内其他类似房源价格或“地价+成本”等因素，加推盘项目价格备案不得高于首次备案的商品住房价格。 • 进一步加强土地供应管控，建立房价、地价联动机制，加大土地供应力度，实行差别化供地。严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价。 • 严格分期销售管理；每次申请预售建筑面积不得小于3万㎡（建筑面积小于3万㎡的项目一次性办理预售）并在10内全部公布销售房源。

地方政策

多地加强预售资金、预售条件、销售价格及市场违规行为监督管理

省	市	主要内容
江苏	苏州市	成品住房交付标准不得低于样板房和合同约定；开发建设单位应负责装修质量保修、售后服务 10月9日，江苏苏州市住房和城乡建设局发布《关于规范全市新建成品住房建设销售管理的通知 》。 • 申报成品住房预售许可前，应按不同户型设置交付标准样板房。样板房要真实反映户型、结构、装修标准和施工质量。 • 成品住房交付标准不得低于样板房和合同约定的标准。 • 开发建设单位应负责装修质量保修、售后服务以及协调相关责任单位处理投诉问题。
江苏	淮安市	规范房地产市场，不准认购和网签更名；不准预收定（订）金、意向金、诚意金； 11月30日，江苏省淮安市人民政府官网发布《“六不准”“六要”规范房地产市场》 • 在营销环节要执行“六不准”：不准在预售许可前对购房人宣称无房可卖；不准宣称找关系、打招呼才能买到房；不准宣称全款才能买到房；不准以预留、内部认购、分期销售等名义囤积房源，交认购金并网签认购协议的除外；不准炒卖房号，为认购人、网签人更名；不准违反“一价清”制度，价外加价。除房款外，不得向购房者收取电商费、团购费、居间服务费、信息咨询费等其他任何价款或费用，也不得以定（订）金、意向金、诚意金或类似形式预收款项。 • 在销售环节要坚持“六要”：要真诚接待、登记每一位购房人；要做好企业销售及委托销售人员的培训；要一次性公开所有预售房源信息；要及时上传房屋认购协议、买卖合同网签信息；要将房源销售给具有购房资格的购房人；要明码标价，公开所有应公开的预售许可、价格备案等信息。

地方政策

多地加强住房租赁市场管理，规范长租经营管理

省	市	主要内容
广东	深圳市	加强长租经营管理；不得“高进低出”、不得诱骗使用“租金贷” 11月17日，深圳市住建局发布《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》 • 加强对房源信息的发布管理：同一机构的同一房源在同一网络信息平台限发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致，已成交或撤销委托的房源信息应在5个工作日内从所有发布渠道上撤销。 • 不得通过“高进低出”“长收短付”等方式，哄抬租赁价格、加大企业资金断裂风险、侵害房屋权利人和承租人的合法权益。 • 住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款； • 得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款， • 不得将住房租金消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同； • 不得单方面提高租金，不得随意克扣押金，不得巧立名目收费； • 不得通过合同欺诈、格式条款等方式谋取不当利益； • 不得违法强制单方解除合同。 • 住房租赁企业与房屋权利人或者承租人的房屋租赁纠纷无法协商解决的，应当通过人民调解、诉讼、仲裁等法律途径 • 解决，不得采取暴力威胁、恐吓、断水断电等暴力手段驱逐承租人
	广州市	杜绝企业“高进低出”“长收短付”“违规租金贷” 12月9日，广州住建局印发了《关于住房租赁纠纷调处指引的通知》 • 房屋权利人与承租人的房屋租赁纠纷无法自行协商解决的，在承租人已经足额支付租金的租赁期限内，必须通过司法途径主张承租人腾房，承租人未搬离前房屋权利人不应采取断水、断电、断气等过激行为强行驱赶承租人搬离房屋； • 住房租赁企业和物业服务企业要合法规范经营，坚决杜绝“高进低出”“长收短付”“违规租金贷”等行为。

地方政策

多地加强住房租赁市场管理，规范长租经营管理

省	市	主要内容
北京市		首都核心区禁止经营短租，其它区域短租需符合小区管理或楼内其它业主书面同意 12月24日，北京市住房城乡建设委、市公安局、市网信办、市文旅局正式印发《关于规范管理短租住房的通知》。 - 北京市要求短租住房按区域实行差异化管理,首都功能核心区内禁止经营短租住房。北京市其他区域经营短租住房的，还应符合本小区管理规约。无管理规约的应当取得业主委员会、物业管理委员会书面同意或取得本栋楼内其他业主的书面同意； - 互联网平台不得为提交的材料不齐全或核验未通过的，位置面积与实际或权属证书记载不符的，图片、配套设施与实际不符的等经营者提供信息发布服务。
江苏	南京市	加强住房租赁市场监管，租赁机构租金须实行银行专户监管并缴纳风险保障金、严管租金贷 12月12日南京市房产局、南京市发改委、南京市公安局、南京市市场监管局等八部门联合印发《关于进一步加强全市住房租赁市场监管 规范市场秩序的通知》 - 在加强租赁房源发布管理方面，房地产经纪机构、住房租赁企业和网络平台，应向房产管理部门获取主体资格需验信息； - 落实房源真实性管理，对外出租、受托出租房屋的相关主体，应对其房源信息真实性、合规性、有效性负责 - 网络信息平台应实现对不同主体发布同一房源信息的合并展示，同一主体不得重复发布同一房源 - 实行租赁合同网签备案制度 - 加强租赁机构租金收付管理，施行租赁机构租金银行监管。以代理经租和转租方式开展住房租赁经营活动的住房租赁机构，应与驻宁商业银行签订住房租赁资金监管协议，开立全市唯一的住房租赁资金监管账户，该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金。 - 承租人向住房租赁机构支付租金周期超过三个月的，住房租赁机构应将收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金存入监管账户，同时缴纳与经营规模匹配的风险保证金； - 规范租赁消费金融业务方面，严禁住房租赁企业等主体通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务。住房租赁企业等相关主体不得以租金分期、租金优惠等名义诱导、隐瞒、欺骗或强迫要求承租人使用“租金贷”。

地方政策

多地加强住房租赁市场管理，规范长租经营管理

省	市	主要内容
山西	太原市	加强房地产中介和住房租赁交易行为管理 太原市发布《关于加强房地产中介和住房租赁交易管理的实施意见》 • 强房地产中介和网络平台应向房产管理部门及互联网信息主管部门进行告知性备案。 • 金融机构不得与未备案的经纪机构或住房租赁企业合作提供金融服务。住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等不当方式要求承租人使用住房租金消费贷款。 • 对中介机构及住房租赁机构建立信用档案，动态开展信用评价，合理运用评价结果。
湖北	武汉市	加强住房租赁行业监督 11月20日武汉市房管局发布《关于进一步加强住房租赁行业监督管理的紧急通知》 • 从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房10套(间)以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。

地方政策

广州加强闲置土地处置；

省	市	主要内容
广东	广州市	闲置土地处理办法出台：按土地价款20%计收闲置费 11月广州市人民政府办公厅公布《广州市闲置土地处理办法(2020年修正)》 • 闲置土地包括已完善建设用地手续的闲置土地和未完善建设用地手续的闲置土地。 • 已完善建设用地手续的闲置土地，包括： ✓ （一）超过国有土地有偿使用合同约定或者建设用地批准书规定的动工开发期限，满一年未动工开发的； ✓ （二）国有土地有偿使用合同未约定或者建设用地批准书未规定动工开发期限，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发的； ✓ （三）已动工开发建设，但开发的用地面积占应当动工开发建设总用地面积不足1/3或者已建设投资额（不含土地取得成本）占总建设投资额（不含土地取得成本）不足25%，且非因不可抗力，政府及其有关部门行为中止开发建设连续满1年的； • 未完善建设用地手续的闲置土地是指超过土地行政主管部门核发的通知用地单位办理建设用地手续各类文件的有效期或者规定期限，用地单位未取得建设用地批准书的土地。 • 经认定土地闲置满1年的，市土地行政主管部门可按标准计收土地闲置费。 ✓ 用地单位以出让方式取得土地使用权的，按出让土地价款的20%计收土地闲置费； ✓ 用地单位以划拨方式取得土地使用权，有划拨土地价款的，按划拨土地价款的20%计收土地闲置费；无划拨土地价款的，按划拨土地时土地使用权价格的20%计收土地闲置费。 ✓ 用作临时绿地和广场的，临时使用期间免收土地闲置费；用作停车场的，临时使用期间按原计征标准的60%计收土地闲置费。 ✓ 用地单位应当在缴纳土地闲置费通知书规定的期限内缴纳土地闲置费；逾期不缴，自逾期之日起，按日加收应缴土地闲置费总额1‰的滞纳金。



地方政策

广州黄埔区抬高旧村合作改造类项目合作企业准入要求，规范旧村改造管理

省	市	主要内容
广东	广州黄埔区	抬高旧村合作改造类项目合作企业准入门槛；禁止向第三方转让旧村合作改造项目合资公司股权。 《黄埔区广州开发区旧村合作改造类项目公开引入合作企业工作指引（试行）》正式印发实施，有效期2年。 《工作指引》对黄埔区旧改项目合作企业的引入条件、申报程序以及监督渠道，做了具体规定 - 旧改项目合作企业条件： ✓ 具有独立法人资格和具备房地产开发企业二级以上(含二级)资质； ✓ 实缴注册资本金不低于1亿元人民币，且具有与项目相匹配的自有资金及融资能力，企业自有资金比例不得低于项目总投资的30%； ✓ 企业信誉好，最近3年在市场监管等部门没有重大违法违规记录，不存在工程“烂尾”等情况； ✓ 企业联合体成员数量原则上不得超过3个，且须由具备上述资格条件的主体企业在联合体中占有不低于51%份额； - 农村集体应当通过广州公共资源交易平台或区农村集体“三资”平台开展旧村改造项目公开引入合作企业有关工作，择优确定合作企业；鼓励具有城市更新开发经验的区属国有企业参与旧村改造项目合作开发， - 农村集体应当委托广州公共资源交易中心或区农村集体经济组织资产财务管理服务中心按规定代收竞选保证金；申请合作企业应当在报名期限内（以银行到账时间为准）按规定的额度交纳竞选保证金（不少于1亿元）。 - 竞得合作企业不得以任何直接或间接方式向第三方转让项目合资公司股权； - 农村集体制定公开引入合作企业的招商文件，须报区城市更新部门审定，并抄报区政府后才能召开成员大会表决；表决前公告时间不少于5个工作日，并须取得到会人员的80%以上表决通过；

审慎房地产金融管理常态化 加快城市更新、住房租赁市场以及长效机制落实

在“十四五规划”《建设》指导下，“中央经济工作会议”和“住建部工作会议”对2021年的房地产政策方向和重点工作任务更加明确和清晰。

一是，坚持“房住不炒”。短期内**房地产审慎金融管理制度**将加快落实和加强，以**重点房企融资“三道线”**管理和**金融机构住房贷款集中度管理**为重点，稳住存量、严控增量，切实稳定市场预期。预料**短期限购、限贷、限售**等政策将会持续甚至有所加强。特别是一线及二线重点、热点城市的“**因城施策**”将趋向严厉。其中，首先是**金融金构房贷业务执行**将进一步从严控制，包括**执行利率上调、贷款审查从严、放贷节奏放缓**等变化，将成为普遍的调整动作。

二是，围绕中央提出的“**解决好大城市住房突出问题**”这一重要任务，相关部门和各地方将着手**过通住房市场体系**和**住房保障体系**两个方向来落实，其中，**加快发展租赁住房，将是重点之一**。同时，规范各类住房市场发展、严管各类市场行为、整顿市场秩序等方面的配套政策也将面临加强、收紧的趋势。

三是，**大力实施城市更新，推进新型城镇化**，将成为2021年促进合理、健康的房地产投资与住房消费的重要抓手，预料各地在与之相关的区域规划、城市更新改造、人口人才等政策上将有所作为。

此外，**房地产长效机制全面加速落实与完善**，也将是短期房地产领域政策和工作的重点任务与特征。房地产金融长效管理机制、住房市场和住房保障两个体系的完善，租赁住房管理细化深入以及土地管理制度改革、税收制度改革等方向将有持续推进。



03

市场供求态势

Supply and demand

四季度广州土地市场供求分析

四季度广州新建商品房市场供求分析

四季度广州存量房市场供求分析

土地供应

2020年第四季度广州市土地供应有所降温，环比小幅减少、同比小幅增加
其中，住宅类土地供应大幅减少，商服类用地供应放量增加

- 2020年第四季度广州供应各类土地107宗，504.21万㎡，供应面积环比小幅减少3.2%，同比小幅增加6.6%。其中，商服用地供应面积同比、环比分别大幅增加194.1%和36.2%；居住及商住综合用地合计供应面积同比和环比分别大幅减少27.1%和12.1%。
- 居住用地和商住综合用地，第四季度合计供应26宗，用地面积184.2万㎡、可建计容面积达517.9万㎡，环比分别减少12.1%和3.7%；与去年同期相比，也分别大幅增长减少27.1%和17.3%。
 - 商服用地：第四季度供应25宗，用地面积84.6万㎡，计容建筑面积206.9万㎡，用地供应面积同比、环比分别大幅增加194.1%和36.2%；可建计容面积同比和环比也分别大幅增加145.1%和31.3%
 - 工矿仓储用地：第四季度供应52宗，用地面积221.5万㎡，环比增加1.2%，同比大幅增长22.8%；

2020年第四季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	1111768	845974	730314	2215009	0	139056	5042121
计容建筑面积（㎡）	2711118	2069530	2468689	6752201	0	129942	14131480
宗数	14	25	12	52	0	4	107

土地供应

第四季度广州商品房用地供应以增城区、白云区、黄埔区为重点，其次花都区
其中宅地供应主要集中在增城、花都、白云；商服用地集中在黄埔、白云

- 宅地供应：增城区供应居首，共12宗居住类用地，供应面积98.2万㎡、计容建面约313.1万㎡，分别占全市宅地供应的53%和60%；
其次，花都区供应宅地3宗、24.4万㎡，计容建筑面积约47万㎡；白云区出供应宅地17.9万㎡，南沙区供应宅地约11.9万㎡
- 商服用地供应；黄埔区供应占全市近7成，供应9宗、约42.2万㎡；其次，白云区商服用地供应15.7万㎡，占全市19%；
- 工矿仓储用地供应：以白云区、从化区和花都区居前，分别供应18宗、5宗和12宗、供应面积分别达53.7万㎡、47.5万㎡和43.8万㎡；其次南沙区和番禺区分别供应30.5万㎡和24.2万㎡。

2020年第四季度广州各区土地供应情况

区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
供应土地宗数			1	5	3	4	26	15	7	8	16	6	16	107
供应土地面积（㎡）			10521	85294	7982	100972	872998	810175	449908	432121	691548	499379	1081223	5042121
供应土地建筑面积（㎡）			11338	210302	108154	229290	2191303	1997872	1184317	1579749	1431894	1727912	3459349	14131480
其中	居住用地和商住综合用地	供应土地宗数	0	1	0	2	2	2	1	3	3	0	12	26
		供应土地面积（㎡）	0	50379	0	91139	178826	98055	77370	119676	244401	0	982236	1842082
		土地建筑面积（㎡）	0	94530	0	189958	393032	228828	281804	390368	470305	0	3130982	5179807
	商服用地	供应土地宗数	1	4	1	0	6	9	0	0	1	1	2	25
		供应土地面积（㎡）	10521	34915	6557	0	156829	572211	0	0	8840	24526	31575	845974
		土地建筑面积（㎡）	11338	115772	103879	0	401830	1318413	0	0	23075	22798	72425	2069530
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	2	18	4	5	4	12	5	2	52
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	9833	537343	139909	241945	305407	438307	474852	67413	2215009
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	39332	1396441	450631	782513	1183714	938514	1705114	255943	6752201

土地成交

第四季度广州各类土地成交同比、环比分别大幅增长13.9%和20.4%
其中，宅地成交同比减少7.7%，环比大幅增长35%；商服用地成交同比增长近2倍

- 2020年第四季度，广州共成交（出让）各类土地99宗，成交用地面积合计480.8万㎡，环比增长120.4%，同比增长13.9%；
另一方面，第四季度广州共有3宗土地流拍，包括1宗商住综合用地和1宗商服用地，均来自增城区；另有1宗荔湾白鹅潭工矿仓储用地流拍，此外，有10宗土地终止出让，包括6宗居住与商住综合地、3宗商服用地，以及1宗工矿用地。
 - 居住用地和商住综合用地：第四季度共成交29宗，用地面积190万㎡，计容建筑面积506.1万㎡，环比分别大幅增长35.1%和29.6%；
同比2019年第四季度，宅地成交用地面积和计容建筑面积则分别减少7.7%和7.4%；
 - 商服用地：第四季度成交21宗，土地面积74.3万㎡，计容建筑面积161.1万㎡，同比分别激长180%和144%；环比也增长11.2%和17.7%；
 - 工矿仓储用地：第四季度成交46宗，土地面积203.2万㎡，同比和环比分别增长23.6%和21%。

2020年第四季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	1322880	743311	577630	2032197	0	132018	4808036
计容建筑面积（㎡）	3203583	1611062	1856598	5842471	0	124275	12637988
宗数	16	21	13	46	0	3	99

土地成交

第四季度广州市土地成交主要集中在花都、增城、白云、黄埔区
宅地成交主要在增城区和花都区，其次是南沙区、白云区和从化区

- 第四季度，花都区成交各类土地113.1万㎡，占全市23.5%，居首位；其次，增城区、白云区和黄埔区分别成交88.3万㎡、74.8万㎡和63.8万㎡；此外，南沙区、番禺区和从化区成交土地面积也分别超过41.8万㎡、39.4万㎡和38.6万㎡；
- 宅地成交：增城区居首，成交宅地10宗、77.8万㎡；其次花都区成交宅地5宗、37.3万㎡；从化区、白云区和南沙区成交宅地12万-19万㎡；
- 商服用地成交；黄埔区成交9宗、面积达54.9万㎡；其次，白云区成交4宗、10.3万㎡；
- 工矿仓储用地成交：花都区居首，成交12宗、74.9万㎡；其次，白云区成交15宗、48.8万㎡；番禺区、南沙区和从化区分别成交18万-23万㎡；

2020年第四季度广州各区土地成交情况

区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
成交土地宗数			0	3	4	2	21	15	6	10	18	5	15	99
成交土地面积（㎡）			0	63272	52825	91139	748721	638308	394377	418180	1131496	386362	883355	4808036
成交土地建筑面积（㎡）			0	141429	210253	189958	1855372	1467605	972904	1432587	2607968	1105265	2654648	12637988
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	1	2	2	2	0	1	5	5	1	10	29
		成交土地面积（㎡）	0	50379	51400	91139	158036	0	77370	194753	373388	126136	777909	1900510
		土地建筑面积（㎡）	0	94530	205978	189958	351977	0	281804	574139	755159	289884	2316752	5060181
	商服用地	成交土地宗数	0	2	0	0	4	9	1	0	1	1	3	21
		成交土地面积（㎡）	0	12893	0	0	102643	549792	6583	0	8840	24526	38033	743311
		土地建筑面积（㎡）	0	46899	0	0	244116	1182346	9875	0	23075	22798	81953	1611062
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	15	6	3	5	12	3	2	46
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	0	488042	88516	179831	223427	749268	235700	67413	2032197
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	1259279	285259	561225	858448	1829734	792583	255943	5842471

土地价格

第四季度广州土地成交继续保持热度，成交金额858亿元，环比和同比均大幅增长
宅地平均楼面地价13850元/m²，同比、环比均大幅上升，溢价率增长

- 2020年第四季度，广州市各类土地成交量金额858.1亿元，环比增长30%，同比增长17%；各类土地成交均价6780元/㎡，同比上升5.6%，环比上升20%，宅地、商服、工矿用地的成交均价均同步上升。
- 居住用地和商住综合用地：

✓ 第四季度成交金额共计700.8亿元，环比大幅增长34.1%，同比小幅增长4.2%

✓ 第四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13850元/㎡，环比上升12.5%，同比小幅上升3.5%；

✓ 第四季度广州成交居住和商住综合用地的整体溢价率为11.5%，环比增加约6个百分点；共有11宗宅地溢价成交：其中2宗溢价达45%，4宗溢价达26%-33%；3宗溢价15%-206%，另有2宗分别溢价1%和3%；
- 商用用地：第四季度成交金额约117.3亿元，环比增长14.5%、同比增长2.8倍；平均楼面地价7283元/㎡，环比下降2.7%，同比大幅升56%；
- 工矿仓储用地：第四季度成交金额33.6亿元，环比增长48%、同比增长79%；成交平均楼面地价575元/㎡，环比和同比均大幅上升超50%

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）	4020724	1173264	2987418	335842	0	63612	8580860
成交平均楼面地价（元/㎡）	12551	7283	16091	575	0	5119	6790

2020年第四季度，溢价最高的3宗地块

- 番禺区亚运大道北侧番禺客运站地块，宗地面积77370㎡，成交楼面地价21127元/㎡+配建6750㎡，**溢价45%**；由龙湖地产竞得；
- 2020NJY-17南沙横沥岛地块，宗地面积22720㎡，成交楼面地价18370元/㎡+配建450㎡，**溢价45%**；由美的地产竞得，
- 2020NJY-16南沙湾英东大道地块，宗地面积30623㎡，成交楼面地价22700元/㎡+12150㎡，**溢价33%**；由佳兆业竞得，

土地价格

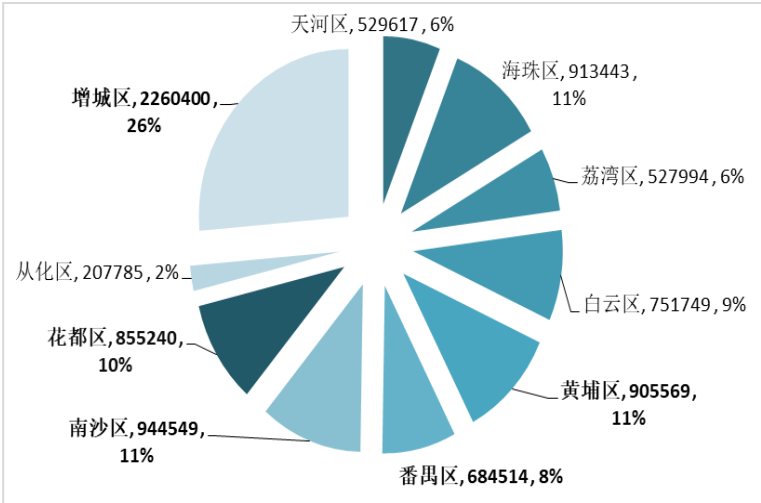
第四季度，增城区土地成交金额超226亿，其次南沙、黄埔、海珠超90亿

天河和海珠成交最高楼面地价均超51000元/m²，从化成交楼面地价仅6480元/m²

- 2020年第四季度，增城区土地出让金额分别达226亿元，占全市26%；其次，南沙区、海珠区和黄埔区出让金额分别达94.5亿元、91.3亿元和90.6亿元，分别占全市11%；同时，番禺区、白云区和花都区在68-85亿元，占8%-10%；天河和荔湾区出让金额也有近53亿元，分别占6%；
- 其中，居住用地和商住综合用地：主要集中在增城、南沙、花都；
 - 增城区宅地成交金额223亿元，成交平均楼面地价9634元/㎡；10宗成交中。9宗底价成交，仅1宗溢价15%。
 - 南沙区宅地成交金额84亿元，成交平均楼面地价14677元/㎡；其中，横沥岛地块和英东大道地块，分别溢价45%和33%，英东大道地块楼面地价更突破22700元/㎡；
 - 花都区宅地成交金额77亿元，成交平均楼面地价为10231元/㎡；均底价成交。
 - 番禺区成交1宗宅地（番禺区亚运大道北侧番禺客运站地块），楼面地价20621元/㎡，溢价45%成交；
 - 从化区成交1宗宅地（东风大桥旁），成交楼面地价为仅6480元/㎡
 - 天河区成交1宗宅地（奥体公园北），成交楼面地价达51463元/㎡，溢价20%成交；
 - 海珠区成交2宗宅地，成交楼面地价分别达38609元和51462元/㎡，分别溢价26%和29%成交；
 - 荔湾区成交2宗宅地，成交楼面地价分别达24212元和33618元/㎡，其中白鹅潭地块溢价26%成交；

2020年第四季度广州各区土地出让成交金额

(万元)



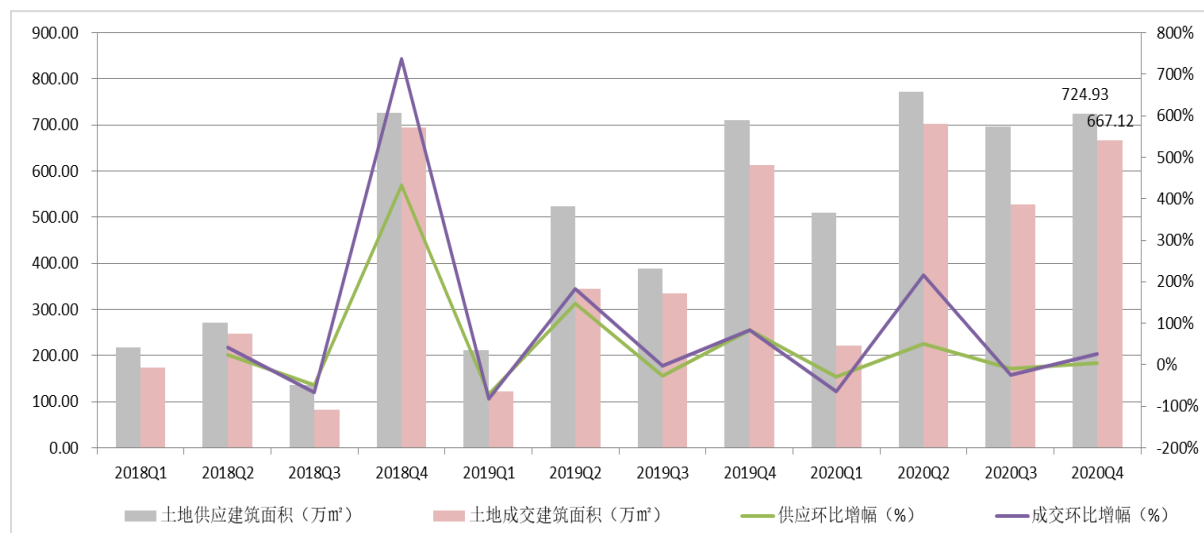
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(万元)		0	529617	913443	527994	751749	905569	684514	944549	855240	207785	2260400	8580860	
其中	居住用地和 商住综合用地	土地成交金额(万元)	0	486479	912387	527994	465201	0	581116	842640	772580	187845	2231900	7008142
		平均楼面地价 (元/㎡)		51463	44295	27795	13217		20621	14677	10231	6480	9634	13850
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	43138	0	0	188133	894997	7094	0	11261	4711	23930	1173264
		平均楼面地价 (元/㎡)		9198			7707	7570	7184		4880	207	2920	7283
	工矿仓储	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	98415	10572	33748	101909	71399	15229	4570	335842
		平均楼面地价 (元/㎡)					782	371	601	1187	390	192	179	575

土地市场小结

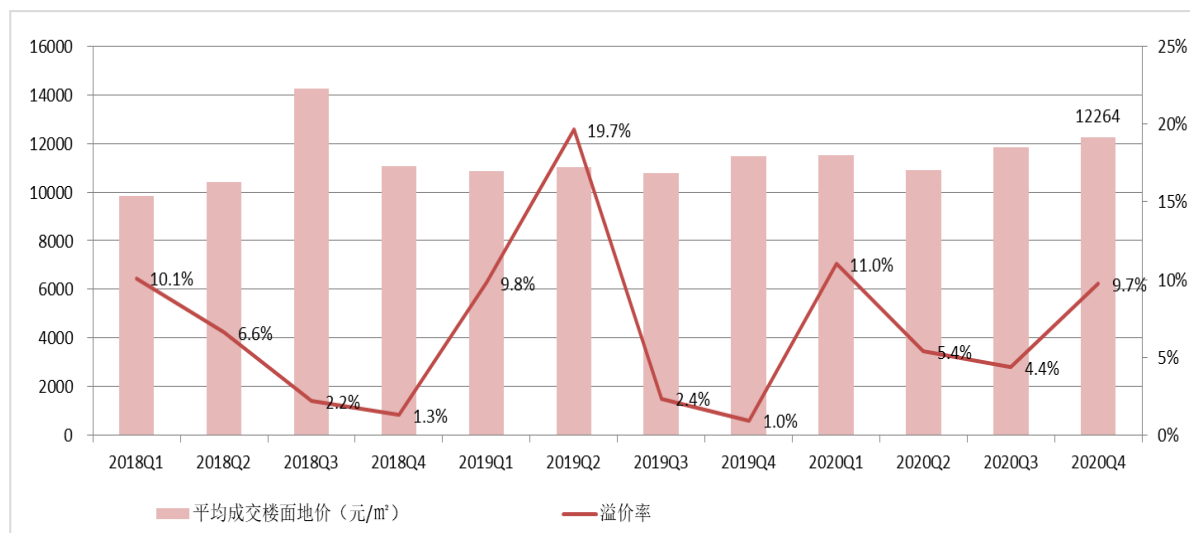
2020年第四季度，广州商品房土地供求仍保持高位，环比小幅减少、同比大增 商品房土地成交平均楼面地价上升，整体溢价率回升

- 2020年第四季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计51宗，供应用地面积约268.8万 m^2 ，环比和同比分别减少1.1%和4.4%；供应土地计容建筑面积724.93万 m^2 ，环比和同比分别增长4.2%和1.9%
- 2020年第四季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计50宗，成交用地面积264.4万 m^2 ，环比和同比分别增长27.6%和17.3%；成交土地计容建筑面积667.12万 m^2 ，环比和同比分别大幅增长26.5%和8.9%；
- 2020年第四季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）合计的平均成交楼面均价为12264元/ m^2 ，环比和同比分别上升3.5%和6.8%；第四季度广州成交商品房用地整体溢价率为9.7%，较上一季度扩大5.3个百分点，较去年同期溢价率扩大8.7个百分点。

2018年1季度至2020年4季度广州商品房用地供应与成交走势



2018年1季度至2020年4季度广州广州商品房用地成交价格走势

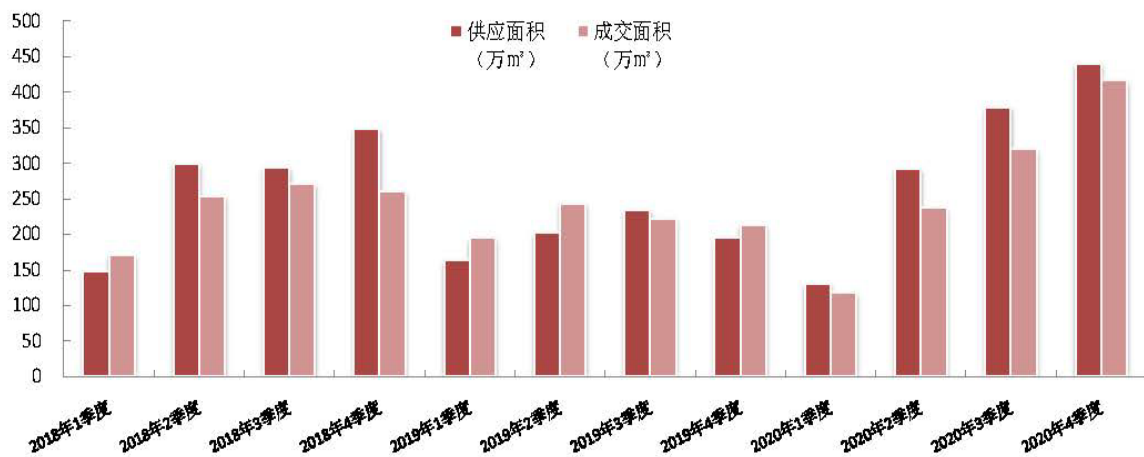


商品房：住宅

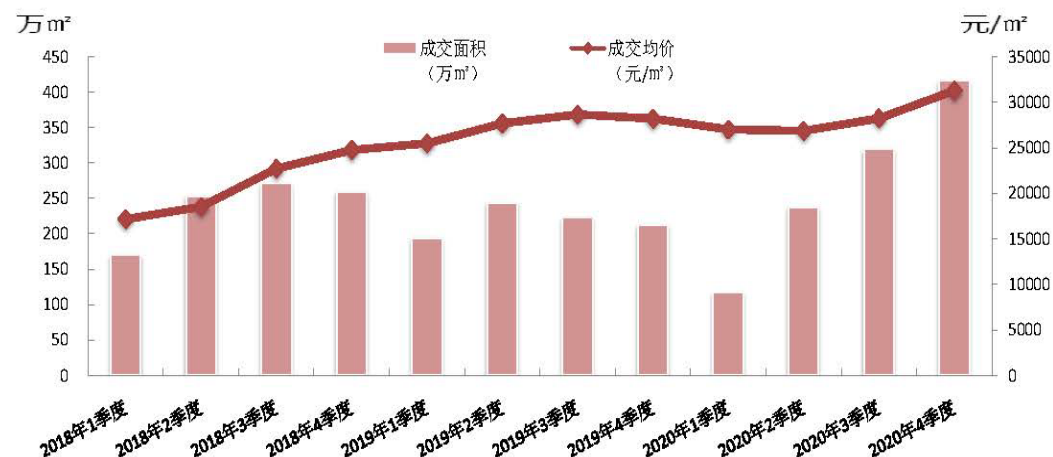
2020年第四季度广州商品住宅均继续放量，再创新高 其中，供应环比增长16%，成交环比增长30%；全市均价超31000元/m²

- 2020年全年，广州商品住宅供应1240万 m²，同比大幅增长约56%；成交1091万 m²，同比大幅增长约24.9%；
- 2020年第四季度，广州市商品住宅供应和成交均创最近年的新高；
 - 全市供应：2020年第4季度，广州市商品住宅供应面积约439.5万 m²，环比大幅增长16.04%；
 - 全市成交：2020年第4季度，广州商品住宅成交39208套、417.1万 m²，环比分别大幅增长35.28%和30.36%；
 - 全市成交金额：2020年第4季度，广州商品住宅成交金额总计约1305亿元，环比增长44.53%；
 - 全市成交均价：2020年第4季度，广州商品住宅成交均价为31296元/m²，环比上涨10.78%；

近年广州商品住宅各季度供求趋势



近年广州商品住宅各季度成交量价趋势



2020年第四季度广州中心各区住宅供应大幅增长，外围区域供应普遍回落

商品房：住宅

各区住宅成交环比普遍继续大幅增长，成交均价普遍上涨

- 各区供应：第4季度，荔湾区、天河区、海珠区供应环比分别增长3.26倍、2.55倍和1.61倍；黄埔、白云区分别大涨81%和70%；外围各区中，除番禺区环比大增30%外，其余各区均下降，其余南沙区环比大幅减少近43%；
- 各区成交：第4季度，除越盘区成交环比下降外，其余10个区成交环比均增长。
其中，天河区和黄埔成交面积环比增长135%和84%；白云区、海珠区、番禺区和从化环比分别增长超44%-67%；增城区、黄埔区和南沙区为主力，分别成交约87万㎡、84万㎡和77万㎡；花都区 and 番禺区均超40万㎡；
- 各区均价：普遍上涨。第4季度，除白云区和天河区均价环比分别降约6.6%和0.69%外，其余9区均价环比均上升，
其中，海珠区、越秀区、花都区、从化区、黄埔区和番禺区等5区均价环比涨幅约10%-14%左右；荔湾区和南沙区涨幅在6-7%左右；

2020年第四季度广州各行政区商品房住宅物业供求价及环比增速对比表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	-	181	-41.99%	2.1	-38.69%	17.4	-32.10%	81579	10.75%
荔湾区	24.3	326.44%	1556	0.52%	18.2	1.37%	93.2	7.34%	51239	5.88%
白云区	44.1	70.41%	2276	78.79%	23.4	67.00%	101.6	55.97%	43363	-6.60%
海珠区	7.8	161.62%	668	81.52%	8.2	67.84%	52.2	83.85%	63620	9.54%
天河区	10.5	255.11%	1375	135.04%	14.8	130.02%	79.9	128.43%	54128	-0.69%
黄埔区	103.8	81.48%	8249	88.81%	84.2	83.88%	291.6	107.76%	34636	12.99%
番禺区	53.0	30.54%	3368	55.49%	40.0	50.28%	150.6	70.97%	37679	13.77%
花都区	44.3	-6.18%	3760	15.16%	41.5	8.67%	89.4	21.73%	21529	12.02%
南沙区	53.7	-42.86%	7063	6.71%	77.4	7.86%	223.7	15.16%	28912	6.77%
增城区	83.1	-2.50%	8686	20.82%	86.9	13.66%	173.0	18.59%	19904	4.34%
从化区	14.9	-12.35%	2026	57.18%	20.5	44.05%	32.9	61.71%	16082	12.26%
全市	439.5	16.04%	39208	35.28%	417.1	30.46%	1305.4	44.53%	31296	10.78%

商品房：住宅

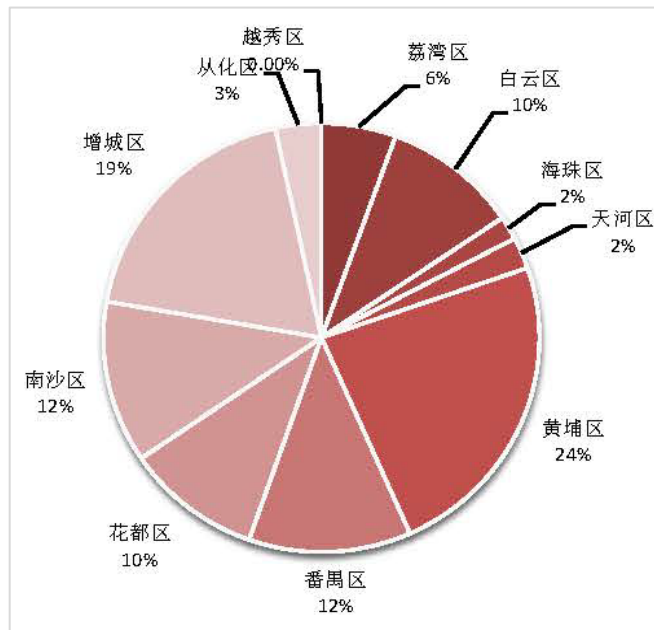
2020年第四季度广州商品住宅供应与成交以外围区域为绝对主导 以增城区、黄埔区和南沙区为重点，其次是番禺区和花都区

■ 2020年第4季度广州外围6区商品住宅供应面积合计占全市比例达80%：

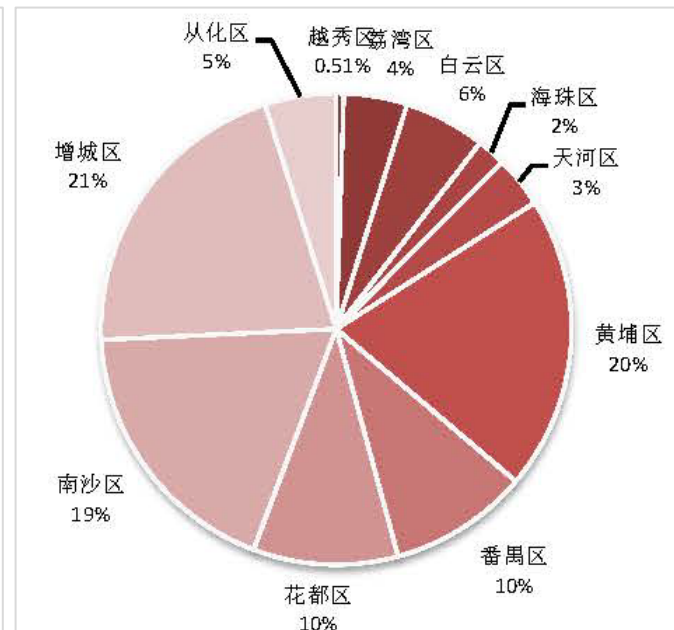
- 供应最大区域是黄埔区和增城区，供应面积占全市比分别列达24%和19%；
- 其次，番禺区、南沙区和花都区供应面积占比分别达12%、12%和10%；从化区份额则只有3%；
- 中心城区供应主要来自白云区，供应面积占比达10%；其次，荔湾区占6%；

■ 2020年第4季度，广州外围6区商品住宅成交面积合计占全市比例扩大到90%：

- 成交最大区域是增城区、黄埔区和南沙区，成交面积占全市比例分别达21%、20%和19%；
- 其次，番禺区和花都区成交面积占比分别达10%、从化区占5%；
- 中心城区成交主要来自白云区和荔湾区，成交面积占比分别为6%和4%；其次，天河区和海珠区分别占比3%和2%，



2020年第四季度广州商品住宅供应面积的
各区分布结构



2020年第四季度广州商品住宅成交面积的
各区分布结构

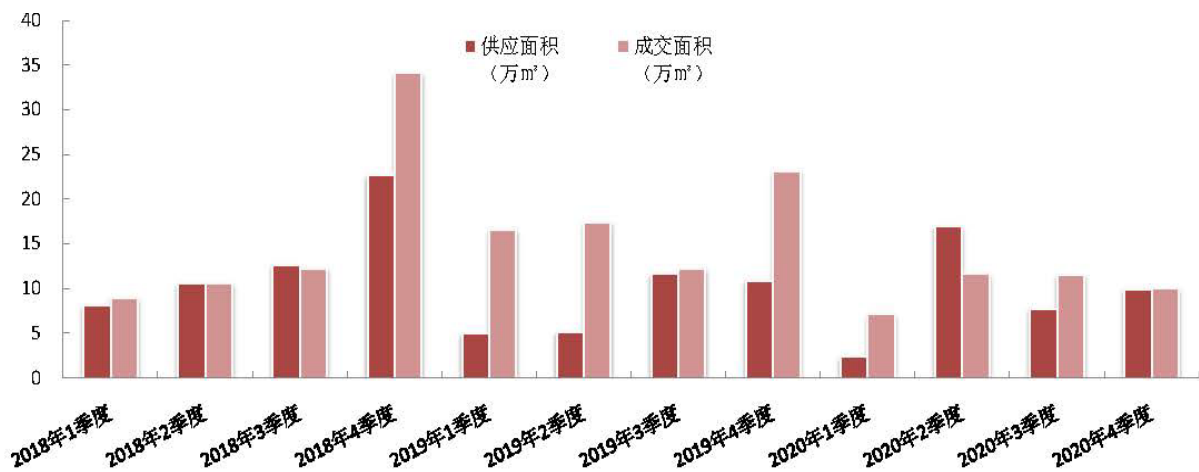
商品房：商业

2020年第四季度广州新建商业物业供求规模均较小，成交均价环比稳中有升 供应面积环比增加约3成，成交面积环比回落13%

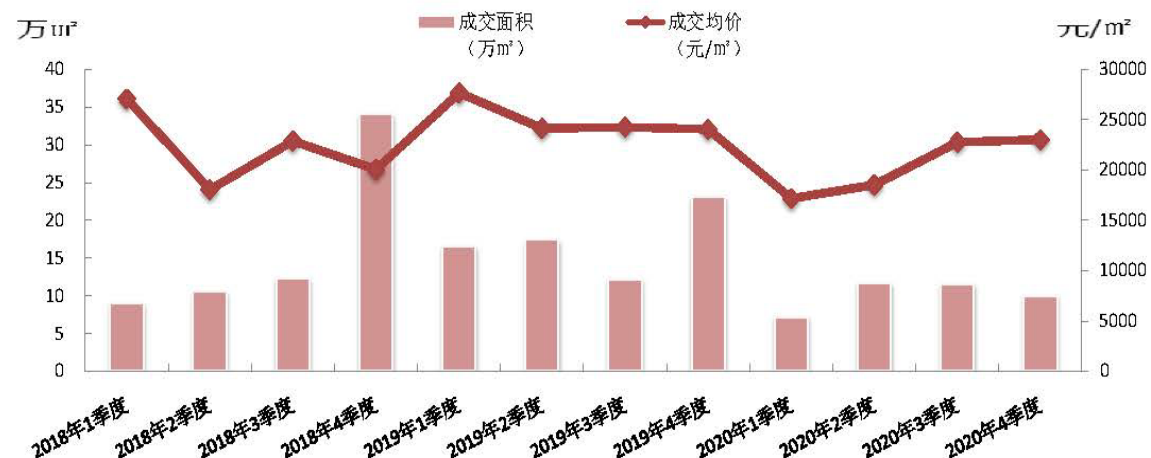
■ 2020年第4季度，全市新建商业物业供求规模均只有10万 m^2 ：

- 全市供应：2020年第4季度广州市新建商业物业供应仅10万 m^2 ，环比大幅增加29.5%；
- 全市成交：2020年第4季度广州新建商业物业成交1156套、10万 m^2 ，环比分别回落4.7%和13.2%；
- 全市成交金额：2020年第4季度广州市新建商业物业成交金额总计为23亿元，环比大幅减少12.2%；
- 全市成交均价：2020年第4季度广州市新建商业物业成交均价为23020元/ m^2 ，环比上升1.2%。

近年广州新建商业物业各季度供求趋势



近年广州新建商业物业各季度成交量价趋势



商品房：商业

2020年第四季度广州新建商业物业供应主要在番禺区和南沙区，其次是白云区成交主要在番禺区、天河区、增城区和黄埔区

- 各区供应：第4季度，广州新建商业物业供应主要来自番禺区和南沙区，分别供应2.7万㎡和2.5万㎡，分占全市供应的27%和25%；其次，白云区和增城区分别供应1.7万㎡和1.3万㎡；黄埔区和花都区分别供应0.9万㎡和0.4万㎡供应；荔湾区和从化区3区分别供应0.2万㎡；
- 各区成交：第4季度，广州新建商业物业成交主要来自番禺区、天河区、增城区和黄埔区，分别成交1.6万-2万㎡，合计占全市成交的74%；其次，荔湾区、南沙区和花都区分别0.5万-0.8万㎡；
- 成交价格：各区差异大，中心城区中，越秀区成交均价44947元/㎡；天河区、荔湾区和海珠区均价在28000-32000元/㎡左右；白云区均价则仅19190元/㎡；外围区域中，黄埔区、增城区、南沙区和从化区均价在17000-18000元/㎡左右；番禺区和花都区均价在23629元/㎡和27419元/㎡；

2020年第四季度广州各行政区新建商业物业供求价及环比增速对比表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	4	-20.00%	0.0	-57.30%	0.1	-77.41%	44947	-47.10%
荔湾区	0.2	82.22%	106	0.00%	0.8	31.36%	2.4	-38.51%	31454	-53.19%
白云区	1.7	2935.95%	14	16.67%	0.2	84.81%	0.3	-1.92%	19190	-46.93%
海珠区	0.0	-74.44%	18	-83.33%	0.4	-71.17%	1.3	-75.58%	32475	-15.30%
天河区	0.0	上期无供应	207	上期无成交	1.9	上期无成交	5.5	上期无成交	28358	——
黄埔区	0.9	-42.45%	234	-34.45%	1.6	-65.77%	2.8	-64.08%	17244	4.94%
番禺区	2.7	382.65%	164	102.47%	2.0	178.12%	4.6	138.82%	23629	-14.13%
花都区	0.4	-50.49%	31	-50.00%	0.5	-30.20%	1.4	-15.44%	27419	21.15%
南沙区	2.5	63.81%	102	-8.93%	0.7	-10.54%	1.2	-25.71%	17662	-16.96%
增城区	1.3	-55.89%	255	-15.28%	1.9	-12.52%	3.3	8.15%	17691	23.62%
从化区	0.2	上期无供应	21	-69.57%	0.1	-78.05%	0.2	-64.46%	18244	61.93%
全市	10.0	29.51%	1156	-4.70%	10.0	-13.15%	23.0	-12.15%	23020	1.15%

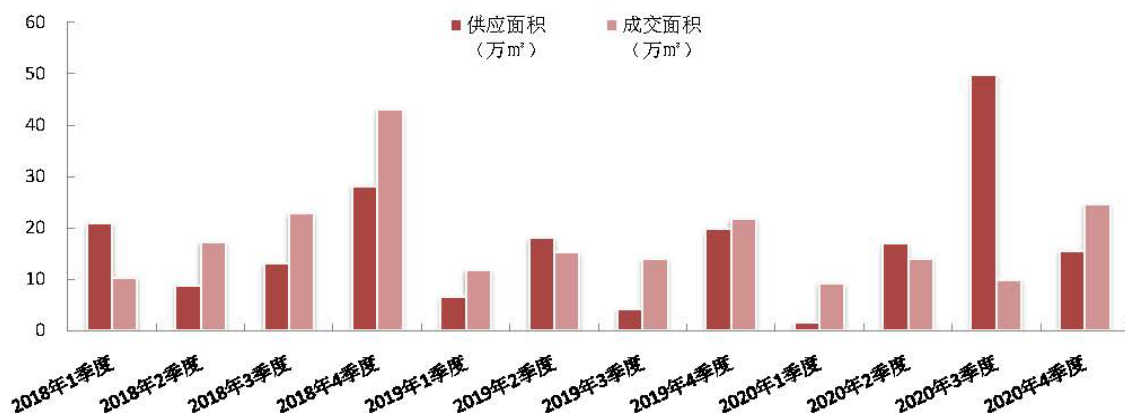
商品房：办公

2020年第四季度广州新建办公物业供应约16万 m^2 ，环比大降近7成 成交约25万 m^2 ，环比增加1.5倍；全市成交价环比升3成

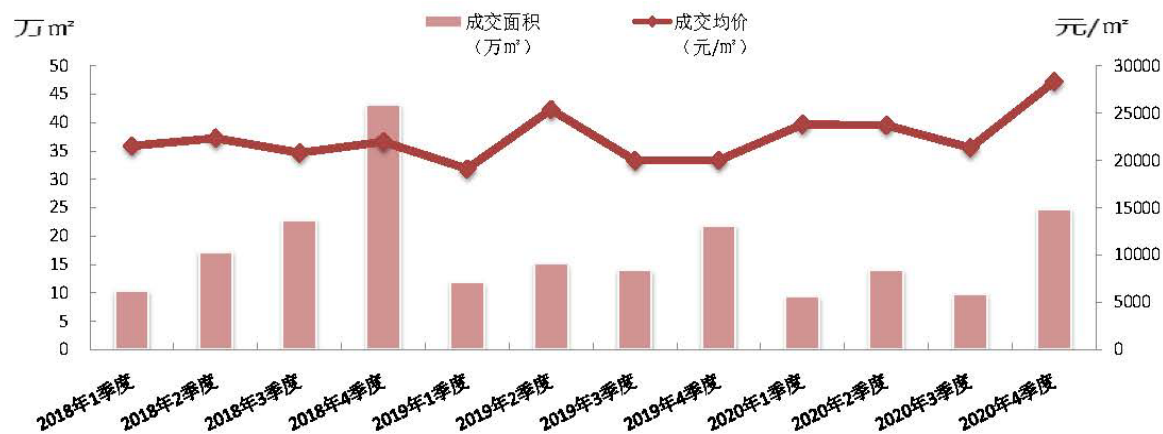
■ 2020年第4季度，全市新建办公物业成交量价齐升：

- 全市供应：第4季度，广州市新建办公物业供应仅15.6万 m^2 ，环比大幅减少68.7%；
- 全市成交：第4季度，广州市新建办公物业成交1139套、24.6万 m^2 ，环比分别大幅增加2.46倍和1.52倍；
- 成交金额：第4季度，广州市新建办公物业成交金额为69.8亿元，环比大幅增加2.35倍；
- 成交均价：第4季度，广州市新建办公物业成交均价为28317元/ m^2 ，环比由连续三个季度下滑转为大幅增长约32.8%。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



近年广州新建办公物业各季度成交量价趋势



商品房：办公

2020年第三季度广州新建办公物业供应集中在花都区、南沙区和天河区
成交集中在黄埔区，其次是花都区

- 各区供应：第4季度，广州新建办公物业供应集中在花都区、南沙区和天河区，分别供应5.4万㎡、4.5万㎡和4万㎡；其次，荔湾区供应1.3万㎡；此外，海珠区和越秀区分别有0.3万㎡和0.1万㎡的供应。
- 各区成交：第4季度，广州新建办公物业成交主要来自黄埔区，成交11.1万㎡，占全市45%；其次，花都区成交5万㎡；海珠区、南沙区和番禺区分别成交2万-2.8万㎡；增城区、荔湾区、白云区、天河区和越秀区分别成交0.1万-0.7万㎡；
- 成交价格：各区差异大，
中心城区中，白云区本季成交均价达55045元/㎡；越秀区、海珠区和天河区均价在34000-39000元/㎡左右；荔湾区则仅18529元/㎡；
外围区域中，黄埔区本季均价高达33932元/㎡；南沙区和番禺区均价在22000元/㎡左右；花都区 and 增城区均价在15000-16000元/㎡左右。

2020年第四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	0.1	上期无供应	35	775.00%	0.7	3237.14%	2.4	4372.77%	34548	34.03%
荔湾区	1.3	上期无供应	9	上期无成交	0.2	上期无成交	0.3	上期无成交	18529	——
白云区	0.0	-100.00%	11	-8.33%	0.2	18.19%	1.3	475.77%	55045	387.17%
海珠区	0.3	-97.50%	51	325.00%	2.0	348.88%	7.3	314.35%	37237	-7.69%
天河区	4.0	上期无供应	27	上期无成交	0.3	上期无成交	1.2	上期无成交	39619	——
黄埔区	0.0	-100.00%	605	557.61%	11.1	166.03%	37.5	359.15%	33932	72.59%
番禺区	0.0	上期无供应	124	44.19%	2.8	33.94%	6.4	29.35%	22987	-3.43%
花都区	5.4	25.79%	174	255.10%	5.0	349.37%	7.8	325.54%	15767	-5.30%
南沙区	4.5	-53.28%	100	51.52%	2.4	47.14%	5.3	49.81%	22369	1.82%
增城区	0.0	上期无供应	3	-62.50%	0.1	-54.29%	0.1	-62.43%	14897	-17.81%
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	15.6	-68.72%	1139	246.20%	24.6	152.50%	69.8	235.29%	28317	32.79%

存量房：住宅

2020年第四季度广州存量住宅成交继续放量，成交346万㎡，环比增长12% 各区普遍环比增长；天河、番禺、海珠和增城区成交领先

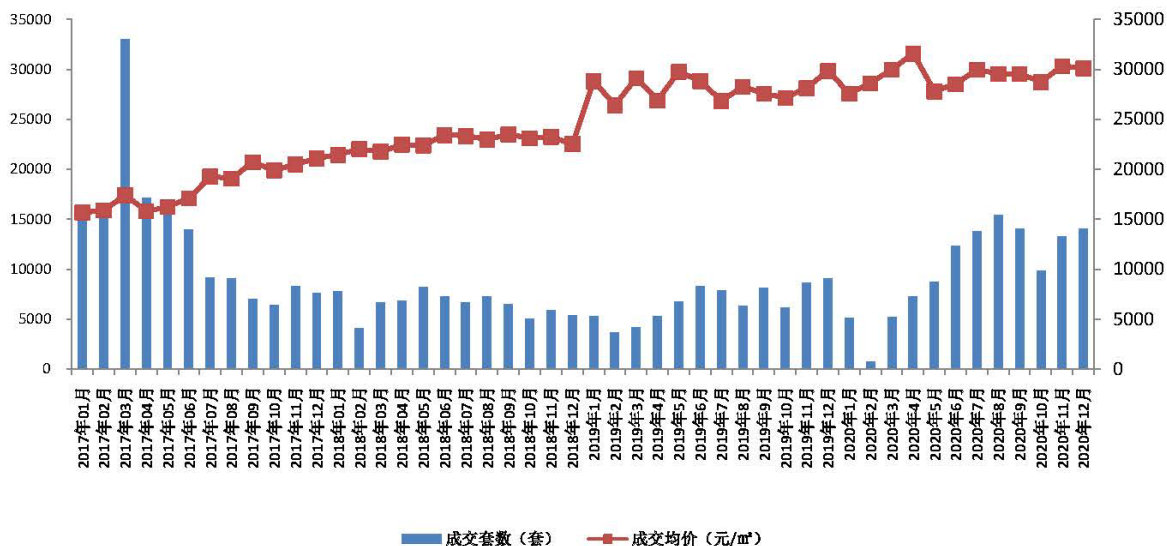
■ 2020年第4季度，广州全市存量住宅成交37000套，成交面积346.06万㎡，环比分别增长约9.3%和12.2%。

■ 2020年第4季度，除花都区环比减少外，广州其它10区存量住宅成交均环比增长。

其中，南沙区成交套数和成交面积分别环比增幅高达67.1%和70.5%；黄埔区成交套数环比增幅达53.1%；其次，白云区、增城区和天灌区成交套数环比增幅在11%-22%左右；而花都区成交套数环比减少16.5%

第4季度，天河、番禺、海珠和增城区存量住宅成交达4200-4900套左右；其次，越秀区、白云区和花都区成交套数也在3200-3800套左右；

2017年1月至2020年12月广州存量住宅物业交易量价趋势图



2020年第四季度广州各区存量住宅物业交易量对比

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万㎡)	环比增速
越秀区	3203	0.44%	22.67	6.88%
海珠区	4485	6.30%	36.09	20.14%
荔湾区	2335	3.18%	17.51	15.65%
天河区	4891	22.58%	44.37	24.92%
白云区	3323	11.36%	29.12	22.92%
黄埔区	2299	53.06%	20.95	20.26%
花都区	3809	-16.54%	40.4	-17.31%
番禺区	4847	1.02%	50	3.33%
南沙区	2195	67.05%	23.96	70.53%
从化区	1350	1.58%	14.42	2.56%
增城区	4263	14.72%	46.57	16.45%
合计	37000	9.25%	346.06	12.22%

存量房：住宅

2020年第四季度广州存量住宅成交均价环比平稳 各区均价普遍有所回落；仅黄埔区结构性大幅上涨

- 2020年第4季度，广州全市存量住宅成交均价29821元/㎡，环比微幅上涨0.48%；
- 从各区均价表现看，第4季度广州各区中有10区存量住宅成交均价普遍环比小幅回落，仅黄埔区上升；
其中，花都区、番禺区、白云区、天河区、南沙区、增城区和从化区等7区存量住宅均价环比降幅均大4%-5.3%左右；
其次，荔湾区和越秀区环比降幅分别约1.2%和2.9%；
黄埔区第4季度存量住宅均价大幅上升约1倍，主要是成交存量物业价格结构导致。

2020年第四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	47253	-2.92%
荔湾区	34791	-1.18%
白云区	30349	-4.22%
海珠区	39175	-5.10%
天河区	49178	-4.34%
黄埔区	40251	102.82%
番禺区	25469	-3.99%
花都区	13844	-3.92%
南沙区	21028	-4.26%
增城区	16743	-4.15%
从化区	12379	-5.26%
全市	29821	0.48%

存量房：商业

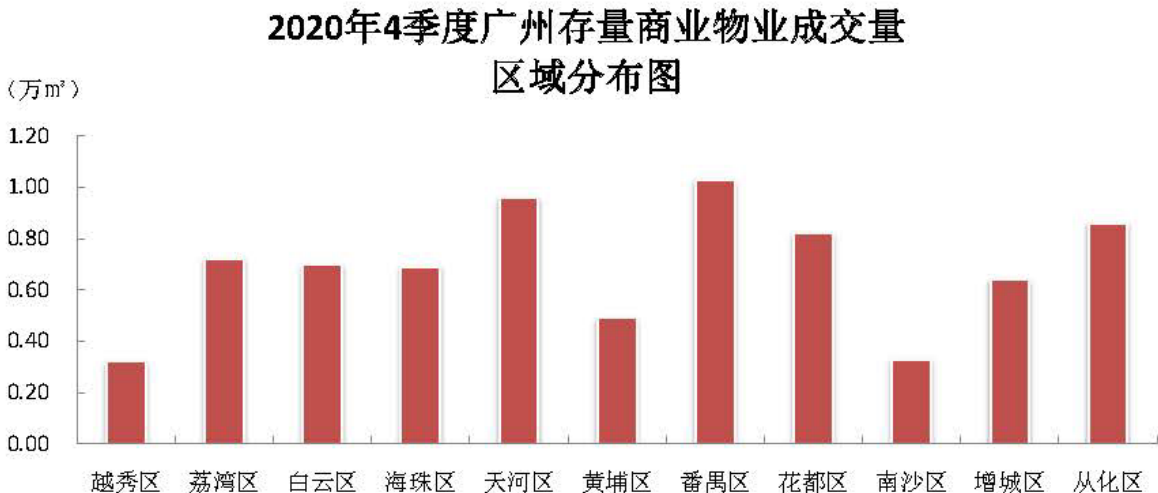
2020年第四季度广州存量商业成交7.6万㎡，环比大幅增长超45%
各区成交环比涨跌互现；成交以天河区、番禺区以及从化区、花都区为主

- 2020年第4季度，广州存量商业物业成交712套、7.6万㎡，环比分别增长约8.2%和45.6%；

■ 从区域上看，第4季度，增城区、白云区、荔湾区和从化区等4区成交面积环比均成倍增长，增幅1.46倍-6.16倍左右；此外，越秀区和花都区成交面积环比也大幅增加60%和74.6%；

海珠区和南沙区成交面积则分别大幅下降23.3%；黄埔区和花都区分别下降7.6%和11.8%；

第4季度，广州存量商业物业成交主要集中天河区、番禺区以及从化区、花都区，分别成交0.8万-1万㎡；其次，黄埔区、增城区、荔湾区、白云区和海珠区也分别成交0.5万-0.7万㎡；



2020年第4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	46	24.32%	0.3	60.00%
荔湾区	38	-29.63%	0.7	453.85%
白云区	49	53.13%	0.7	233.33%
海珠区	163	41.74%	0.7	-23.33%
天河区	49	-23.44%	1.0	7.87%
黄埔区	71	-1.39%	0.5	-7.55%
番禺区	87	-13.00%	1.0	74.58%
花都区	63	-35.05%	0.8	-11.83%
南沙区	31	6.90%	0.3	-23.26%
增城区	63	53.66%	0.6	146.15%
从化区	52	205.88%	0.9	616.67%
全市	712	8.21%	7.6	45.58%

存量房：办公

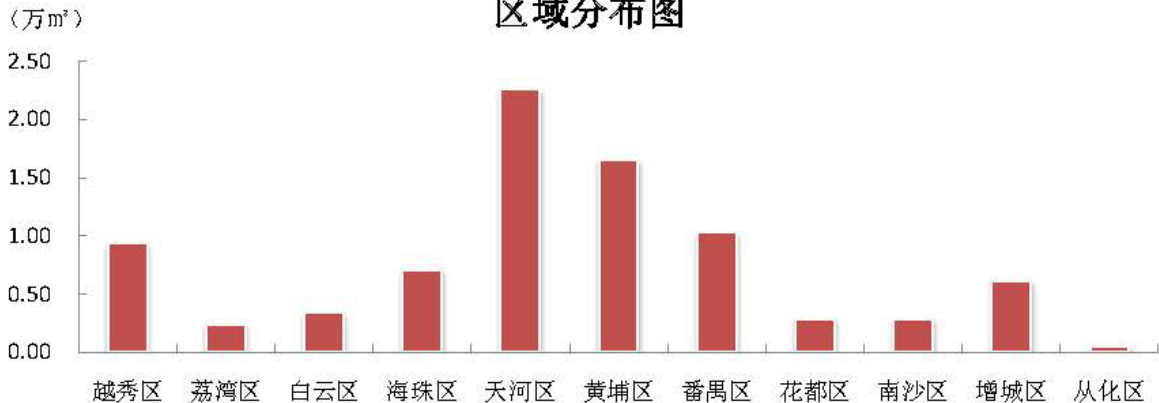
2020年第四季度存量办公成交1061套、8.4万㎡，环比均大幅减少
9个区成交面积环比增长；成交集中以天河区、黄埔区为主

- 2020年第4季度，广州存量办公物业成交1061套、8.4万㎡，环比分别大幅减少17.8%和31%；
- 从区域上看，第4季度广州11区中，有9个区的存量办公物业成交面积均环比大幅减少。
其中，从化区、番禺区成交面积分别下降76.2%和61.4%；其次，南沙区、天河区和荔湾区环比减少23%-26%左右；花都区、海珠区和黄埔区环比减少12%-16%左右；仅荔湾区和增城区环比分别大幅增长41.2%和45.2%；
第4季度，广州存量办公物业成交以天河区、黄埔区为主，分别成交243套和200套，成交面积2.3万㎡和1.7万㎡；其次番禺区和海珠区分别成交157套和129套，成交面积1万㎡和0.7万㎡；越秀区成交也有85套、0.9万㎡。

2020年第四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	85	-56.85%	0.9	-41.25%
荔湾区	35	-5.41%	0.2	26.32%
白云区	52	-33.33%	0.3	-33.33%
海珠区	129	43.33%	0.7	-13.41%
天河区	243	-14.44%	2.3	-25.66%
黄埔区	200	-17.01%	1.7	-16.24%
番禺区	157	-18.23%	1.0	-61.42%
花都区	50	-3.85%	0.3	-12.12%
南沙区	52	-26.76%	0.3	-23.68%
增城区	48	17.07%	0.6	45.24%
从化区	10	25.00%	0.1	-76.19%
全市	1061	-17.82%	8.4	-30.97%

2020年4季度广州存量办公物业成交量
区域分布图



租赁：住宅

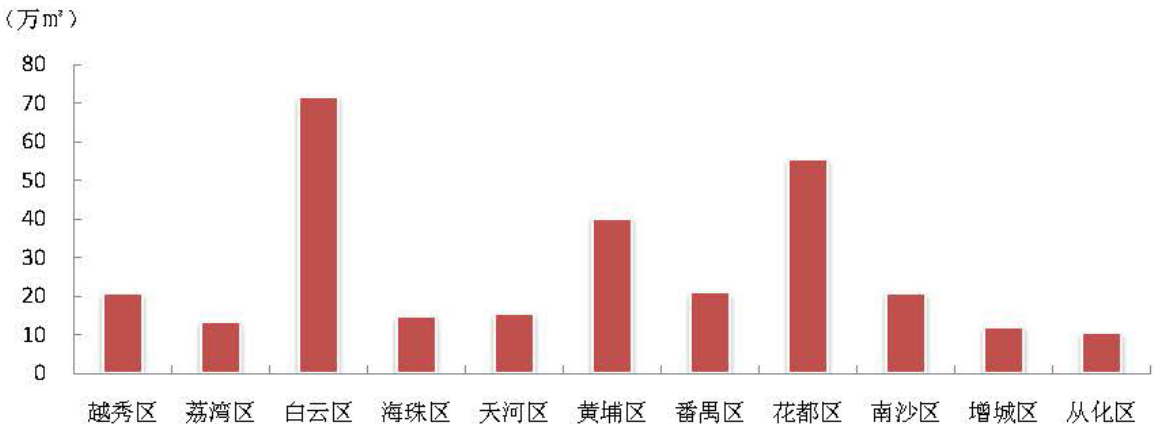
2020年第4季度广州住宅租赁登记套数和面积环比分别大幅减少20%
各区登记租赁住宅套数涨跌互现；白云区登记套数继续居首，超1.5万套

- 2020年第4季度广州住宅租赁登记50219套，登记面积319.2万㎡，环比分别减少20.8%和20.1%；
- 从区域上看，第4季度，6个区登记住宅租赁套数环比减少，5个区环比增加
其中，荔湾区、白云区、南沙区、天河、番禺区和海珠区等6个登记套数环比分别大幅减少16%-55%；
从化区登记套数环比大幅增加5.8倍；花都区 and 增城区登记套数环比分别增加40.3%和81.4%；黄埔区小幅增加5.67%；
第3季度，广州住宅租赁量最大的是仍是白云区，登记15222套、71.6万㎡；
其次，花都区 and 黄埔区分别登记超过7482套和5588套；越秀区也近3400套。

2020年第4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	3371	-47.52%	20.8	-65.15%
荔湾区	2915	-16.57%	13.5	-32.36%
白云区	15222	-34.74%	71.6	-18.13%
海珠区	2140	-55.07%	14.8	-68.13%
天河区	2023	-47.54%	15.6	-33.23%
黄埔区	5588	5.67%	40.1	-9.43%
番禺区	2936	-52.41%	21.0	-36.89%
花都区	7482	40.30%	55.4	35.29%
南沙区	2101	-35.19%	20.9	-26.45%
增城区	2266	81.43%	12.1	12.15%
从化区	1772	584.17%	10.7	127.38%
全市	50219	-20.79%	319.2	-20.05%

2020年4季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

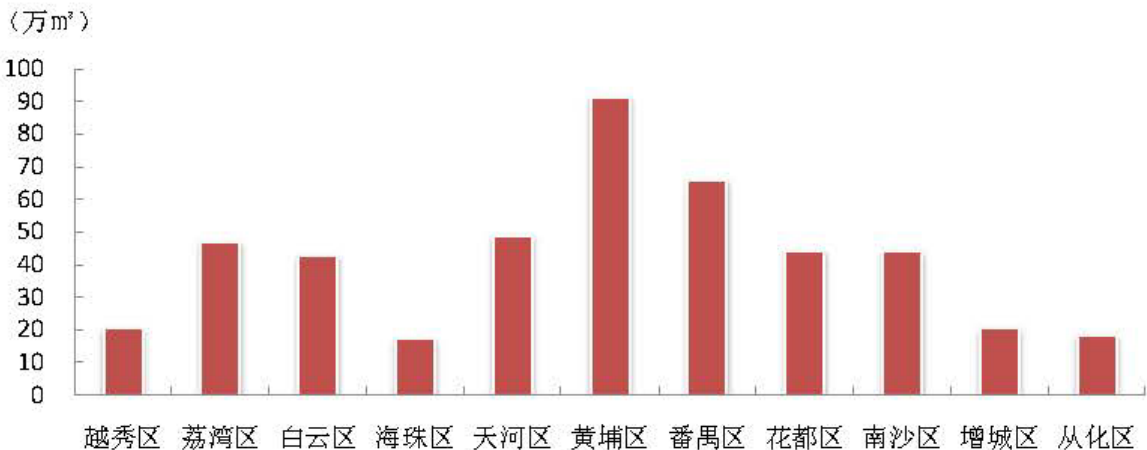
2020年第4季度商业租赁登记22253套、473万㎡，面积环比大幅增长近3成 黄埔区以及番禺区、天河区商业租赁领先

- 2020年第4季度广州商业租赁登记22253套、473.1万㎡，环比分别增长6.7%和27.8%；
- 分区域上看，第4季度，有5个区商业租赁登记面积大幅增加；
其中，增城区和黄埔区商业租赁登记面积环比分别增长3.25倍和2.23倍；其次，荔湾区、从化区和南沙区环比增加91.3%-102.7%；
白云区、天河区、花都区 and 海珠区环比则大幅减少12.6%-30%；番禺区和越秀区环比分别减少7.6%和1.7%
第4季度，黄埔区商业租赁登记3906套、91.5万㎡；番禺区和天河区分别商业租赁登记2388套、65.8万㎡和2765套、49万㎡；

2020年第4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	1359	-37.37%	20.4	-1.66%
荔湾区	1543	-26.10%	47.0	91.31%
白云区	1770	-12.16%	42.9	-12.57%
海珠区	1165	-37.33%	17.2	-30.04%
天河区	2765	-5.50%	49.0	-17.51%
黄埔区	3906	286.35%	91.5	223.18%
番禺区	2388	-38.56%	65.8	-7.59%
花都区	1758	-29.48%	44.2	-21.82%
南沙区	2653	79.99%	44.0	102.67%
增城区	1236	245.25%	20.7	325.51%
从化区	919	60.38%	18.4	100.11%
全市	22253	6.71%	473.1	27.79%

2020年4季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

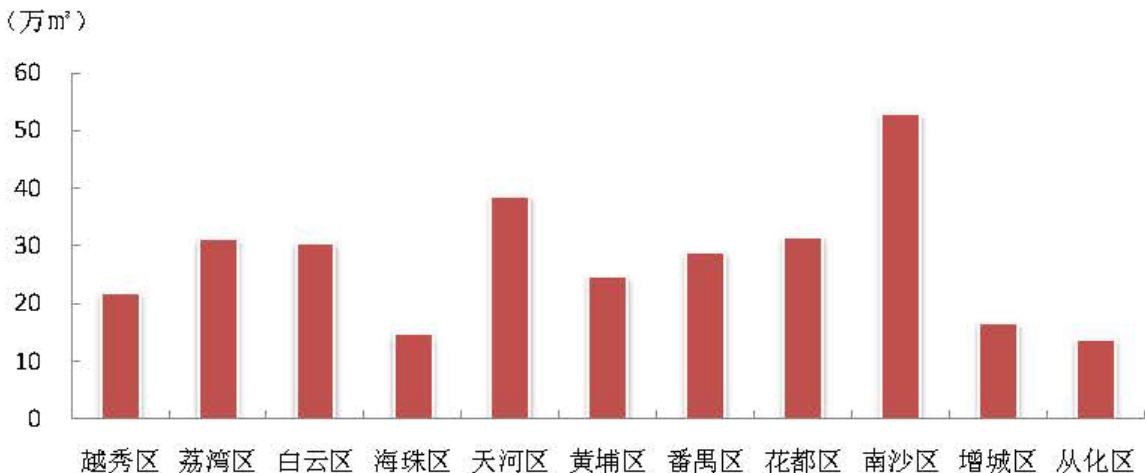
2020年第4季度广州办公租赁登记超17000套和355万㎡，环比均大幅增长
办公租赁以南沙区和天河区领先，其次是越秀区及白云区、花都区与番禺区

- 2020年第4季度广州办公租赁登记17686套、登记面积355万㎡，环比分别大幅增长35.5%和69.1%；
- 分区域上看，第4季度，广州有8个区办公租赁面积环比增长
其中，增城区、从化区、南沙区、花都区 and 荔湾区等5区办公租赁面积环比分别增长超过11倍、9倍、4倍和2倍；白云区 and 番禺区办公租赁登记面积环比也大幅增加64.8%和75.4%；海珠区、天河区 and 黄埔区等3办公租赁面积则分别环比大幅减少19%-33.4%；
第4季度，广州办公物业租赁成交以南沙区居首，登记2697套，52.9万㎡；同时，天河区登记2105套、38.7万㎡；
其次，越秀区、白云区、花都区、番禺区、荔湾区及黄埔区登记1100-1800套左右、面积22-32万㎡左右。

2020年第4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	1172	-47.47%	21.9	-24.89%
荔湾区	1257	30.39%	31.3	205.55%
白云区	1205	39.63%	30.5	64.79%
海珠区	886	-26.17%	14.8	-18.99%
天河区	2105	-30.14%	38.7	-32.37%
黄埔区	1825	-8.61%	24.7	-33.44%
番禺区	1500	9.25%	28.9	75.42%
花都区	1286	90.52%	31.7	209.77%
南沙区	2697	354.04%	52.9	419.10%
增城区	1158	1403.90%	16.8	1155.70%
从化区	727	938.57%	13.8	952.90%
全市	17686	35.45%	355.0	69.05%

2020年4季度广州办公租赁登记面积区域分布图





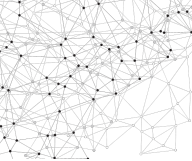
04

附件

Attachment

附件1：2020年四季度广州土地市场供应明细

附件2：2020年四季度广州土地市场成交明细



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第四季度供应各类土地16宗，其中，12宗居住和商住综合用地、2宗商服用地、2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	10月12日	增城区石滩镇南北大道西侧	18102203A20095	居住用地	196435.11	≤3.0	589305.33	≤30%	≥30%	383000	6499
增城区	10月14日	增城区仙村镇仙村一路	18107000A17005	商住综合用地	44700.05	≤3.0	128096	≤30%	≥30%	74700	8155
增城区	10月14日	增城区石滩镇新城大道南侧	18102202A20091	商住综合用地	33663.53	≤3.0	100990	≤30%	≥30%	71000	7030
增城区	10月26日	广州地铁二十一条线朱村街 凤岗站南	18003210A20061	商住综合用地	24659.54	≤3.8	93706.25	≤30%	≥30%	112400	11995
增城区	10月30日	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A20092	商住综合用地	86784	≤2.5	216960	≤30%	≥30%	217000	10002
增城区	11月11日	增城区石滩镇新城大道西侧	18102203A20013	商住综合用地	26938.9	≤3.0	80816.7	≤30%	≥30%	56600	7004
增城区	11月20日	增城区新塘镇东江大道东侧	18101205A20140	商住综合用地	162496.89	≤3.0	487699	≤30%	≥30%	546700	11210
增城区	11月20日	增城区荔湖街增城大道三联 段北侧	18005204A20095	居住用地	103118.93	≤3.0	308499	≤30%	≥30%	310000	10049
增城区	11月20日	增城区石滩镇南北大道西侧	83102200A20047	居住用地	83394.18	≤3.0	250182.54	≤30%	≥30%	260000	10392



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第四季度供应各类土地16宗，其中，12宗居住和商住综合用地、2宗商服用地、2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	11月23日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A20066号	商住综合用地	152623.33	≤5.0	666624.6	≤40%	≥30%	325550	4884
增城区	11月27日	增城区朱村街朱村大道西	18003001A20076号	商住综合用地	38230.93	≤3.0	114692.79	≤30%	≥30%	112300	9791
增城区	11月27日	增城区朱村街广汕公路南岗段南侧	83003207A20045号	商住综合用地	29190.43	≤3.2	93409.38	≤30%	≥30%	100100	10716
增城区	11月5日	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A20069	商服用地	8556	≤0.8	4590.08	≤30%	≥30%	2820	6144
增城区	11月27日	增城经济技术开发区核心区香山大道西侧	18006206A20053号	商服用地	23018.55	≤4.6	67835			16830	2481
增城区	11月11日	增城经济技术开发区核心区创业大道南侧	18006206A20046	工矿仓储用地	44541.45	≤4.8	204929.9	≥35%且 ≤45%	≤20%	3560	174
增城区	11月16日	增城区增江街广汕公路与荔三公路交汇处	18002209A20030	工矿仓储用地	22871.21	≤4.0	51012.84	35%-50%	≤20%	1010	198



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第四季度供应各类土地15宗，其中，2宗居住类用地、9宗商服用地、4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	12月11日	黄埔区黄埔东路以北、龙头路以东		居住用地	28317	≤3.74	84297	≤33%	≥35%	134025	15899
黄埔区	12月28日	黄埔区黄埔东路以北、龙头路以西		居住用地	69738	AP0902017≤2.73; AP0902021≤1.5;	144531	≤28%	≥35%	230476	15946
黄埔区	11月20日	广州市黄埔区西区碧华路以南、碧华东街以西	GQ-D6-1-X	工矿仓储用地	7140	≤4.0	28560	≥30%	≤20%	1029	360
黄埔区	11月27日	知识城生物医药园区内，康耀东路以西、康耀六路以南	ZSCB-E1-1	工矿仓储用地	20010	≤3.0	60030	≤45%	≤20%	1961	327
黄埔区	12月9日	中新广州知识城广河高速与永九快速路交汇处	ZSCXN-C1	工矿仓储用地	100877	≤3.0	302631	≥30%	≤20%	10189	337
黄埔区	12月28日	中新广州知识城信息一路以北、技术四路以西	ZSCXN-B3-3	工矿仓储用地	11882	≤5.0	59410	≥30%	≤20%	1177	198



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第四季度供应各类土地15宗，其中，2宗居住类用地、9宗商服用地、4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	10月9日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-01	商服用地	143557	≤2.69	152954	≤50%	≥25%	142095	9290
黄埔区	10月9日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-02	商服用地	92043	≤3.72	150037	≤50%	≥25%	127772	8516
黄埔区	10月9日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-03	商服用地	192010	≤3.73	296880	≤50%	≥25%	227114	7650
黄埔区	10月23日	黄埔区开创大道以北、 开萝大道以西	LGPQ-A1-6	商服用地	6470	≤5.4	34938	≤50%	≥20%	33331	10814
黄埔区	10月30日	黄埔区永安大道以北、 华峰路以东	YH-L1-0	商服用地	43663	≤3.5	152821	≤50%	≥35%	106713	6983
黄埔区	11月27日	黄埔区光谱中路以北、 科珠路以东	KXC-C2-9	商服用地	41493	≤5.466	226790	≤40%	≥35%	201844	8900
黄埔区	11月27日	黄埔区北二环高速路东， 香雪大道以南	LGPQ-A3-1	商服用地	32446	≤3.0	74643	≤40%	≥30%	59059	7912
黄埔区	12月28日	黄埔区黄埔大道以南鱼 珠地段	LG-YZ-02	商服用地	12030	≤12	144360	≤55%	≥20%	158363	10970
黄埔区	12月28日	黄埔区黄埔大道以南鱼 珠地段	LG-YZ-04	商服用地	8499	≤10	84990	≤55%	≥20%	103799	12213



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第四季度供应各类土地8宗，其中，3宗居住用地、4宗工矿仓储用地、1宗公共设施用地；

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	11月16日	南沙湾片区环市大道南 南侧、海港大道西侧	2020NJY-18	居住用地	66333	≤3.4	202977	≤30%	≥35%	192020	9460
南沙区	10月27日	南沙湾英东大道以南、 港前大道以西	2020NJY-16	居住用地	30623	DN0501030地块： ≤3.3 DN0501031地块： ≤3.3	101056	DN0501030地块： ≤30% DN0501031地块： ≤30%	DN0501030地 块：≥30% DN0501031地 块：≥30%	151960	15037
南沙区	10月27日	横沥岛DH0502单元内， 义沙涌以东、三多路以 北、横沥大道东以南	2020NJY-17	商住综合用地	22720	≤3.8	86335	≤40%	≥30%	108870	12610
南沙区	10月12日	南沙大岗先进制造业基 地中船大道东侧	2020NGY-11地 块	工矿仓储用地	57938	2.0-4.0	231752	≥30%	≤20%	9097	393
南沙区	11月17日	大岗镇中船大道南侧	2020NGY-12	工矿仓储用地	66757	0.8-3.5	233649.5	30%-80%	≤20%	4166	178
南沙区	11月17日	南沙区横沥工业园南部 地块	2020NGY-13	工矿仓储用地	9071	≥1.2，且≤3.5	31748.5	≥30%，且 ≤80%	≤20%	476	150
南沙区	12月2日	万顷沙镇万泰路南侧	2020NGY-14	工矿仓储用地	171641	≥1.3且≤4.0	686564	≥30%	≤20%	22829	333
南沙区	12月9日	南沙区榄核镇甘岗路3号		公共设施用地	7038		5667			465	821



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第四季度供应各类土地26宗，其中，2宗居住用地、6宗商服用地、18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	10月23日	钟落潭镇五龙岗村白云生物医药健康产业基地二期融资配建地块一		居住用地	88398	≤2.5	163583	≤25%	≥35%	243412	15111
白云区	11月27日	白云区金沙洲	AB3705032	居住用地	90428	≤3.56	229449	≤35%	≥35%	252417	12286
白云区	10月30日	白云区白云新城	AB2907033	商服用地	19695	≤4.5	41071	≤70%	≥10%	58415	14223
白云区	11月21日	白云区亭岗站周边	AB2404114、 AB2404117地块	商服用地	42908	≤2.8	77753	≤45%	≥35%	45019	5790
白云区	11月21日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901120地块	商服用地	5902	≤8.23	30950	≤50%	≥30%	30641	9900
白云区	11月21日	白云区亭岗站周边	AB2404113、 B2404116	商服用地	34138	≤3.8	94342	≤60%	≥25%	54058	5730
白云区	12月16日	白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化工程西地块		商服用地	43191	≤4.106	122414	≤30%	≥40%	103704	8472
白云区	12月21日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901077	商服用地	10995	≤5.8	35300	≤40%	≥35%	33888	9600



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第四季度供应各类土地26宗，其中，2宗居住用地、6宗商服用地、18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 (%)	起价(万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
白云区	10月9日	广州轨道交通装备产业园	AB0105102-2	工矿仓储用地	13826	≥2且≤3	32973	≥35%且≤45%	≤20%	3735	1133
白云区	10月31日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	27485	≤3.5	83990	≥30%且≤80%	≤20%	4688	558
白云区	10月31日			工矿仓储用地	25425	≤3.5	78267		≤20%	4344	555
白云区	10月31日			工矿仓储用地	39448	≤3.5	119105		≤20%	6711	563
白云区	10月31日			工矿仓储用地	43759	≤3.5	127488		≥20%	7388	580
白云区	10月31日			工矿仓储用地	31314	≤3.5	97388		≤20%	5362	551
白云区	10月31日			工矿仓储用地	23480	≤3.5	71376		≤20%	4001	561
白云区	10月31日			工矿仓储用地	22785	≤3.5	69139		≤20%	3881	561
白云区	10月31日			工矿仓储用地	21607	≤3.5	65692		≤20%	3682	560
白云区	10月31日			工矿仓储用地	23049	≤3.5	69993		≤20%	3926	561
白云区	10月31日			工矿仓储用地	22391	≤3.5	67830		≤20%	3812	562
白云区	10月31日			工矿仓储用地	20699	≤3.5	68264		≤20%	3823	560
白云区	10月31日			工矿仓储用地	22250	≤3.5	66703		≤20%	3780	567
白云区	11月7日	白云区华侨糖厂		工矿仓储用地	119296	1.3915	166000	≥35%且≤60%	≤20%	33931	2044
白云区	11月11日	民营科技园核心区	AB1207041	工矿仓储用地	35703	≥2 且≤4	104912	≥30%且≤50%	≤20%	6430	613
白云区	12月23日	民营科技园核心区	AB1207037-3	工矿仓储用地	10189	≥2且≤4	32576	≥30%且≤50%	≤20%	1681	516
白云区	12月23日	广州轨道交通装备产业园	AB0105010-1	工矿仓储用地	26404	≥2且≤3	54120	≥35%且≤45%	≤20%	4107	759
白云区	12月23日	广州轨道交通装备产业园	AB0105102-3	工矿仓储用地	8233	≥2且≤3	20625	≥35%且≤45%	≤20%	1376	667



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第四季度供应各类土地16宗，其中，3宗居住类用地、1宗商服用地、12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/㎡)
花都区	10月27日	镜湖大道东侧	CA0109016、 CA0109017	居住用地	74495	≤3.0	168127	≤30%	≥35%	187294	11697
花都区	11月20日	花都区花都大道以北、 莲山路以东	花都中轴线八地块一	居住用地	65862	≤3.0	104415	≤30%	≥35%	112236	10749
花都区	11月23日	花都区迎宾大道以北、 红棉大道以东	G12-XH03、04地块二 期用地	居住用地	104044	≤2.8	197763	≤28%	≥35%	197961	10010
花都区	11月25日	花都区花都中轴线	融资地块二（D）分 地块一	商服用地	8840	≤5.0	23075	≤60%	≥15%	11261	4880
花都区	10月14日	花都区平步大道以北、 芙蓉大道以东	中轴线地块十	工矿仓储用地	61480	分地块一、二、 三≤3.5；分地 块四≤3.0	104488	≥30%	≤20%	10558	1010
花都区	11月4日	花都区合进大道以东， 民主西路以北国际先 进制造产业园E地块 分地块二		工矿仓储用地	31202	≤3.0	79731	35%-45%	≤30%	3269	410
花都区	11月5日	花都区红棉大道以东、 风神大道以北J	J11-QCC03-2	工矿仓储用地	55890	≤2.0	92730	≤50%	≤20%	4450	480
花都区	11月9日	广州空港经济区起步 区	CE0401039、 CE0401042	工矿仓储用地	44392	≤4.0	177568	≥30%	≤20%	7991	450

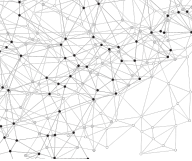


附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第四季度供应各类土地16宗，其中，3宗居住类用地、1宗商服用地、12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/㎡)
花都区	11月11日	花都区花都汽车城一期 园区岭西路以东、沿江 大道以北	G10-QCC05-2	工矿仓储用地	15267	≤1.4	19561	≤40%	≤20%	1747	893
花都区	11月25日	广州市花都区花东镇花 都大道以南	G09-HD11地块分地 块一	工矿仓储用地	21401	≤1.6	32029	30%-45%	≤20%	2383	744
花都区	11月25日	广州市花都区花东镇花 都大道以南	G09-HD11地块分地 块二	工矿仓储用地	38557	≤1.6	53315	30%-45%	≤20%	3966	744
花都区	11月26日	花都区花都汽车城一期 园区岭西路以东、沿江 大道以北	G10-QCC05-2	工矿仓储用地	15267	2.0-3.0	19561	≤40%	≤20%	1747	893
花都区	12月17日	广州市花都区大广高速 以南、金谷南路以东	G08-KGW01二期	工矿仓储用地	66371	≤2.5	159832	≤45%	≤20%	5774	361
花都区	12月21日	花都区花都汽车城一期 园区岭西路以东、沿江 大道以北	G10-QCC05-1	工矿仓储用地	45539	≤3.0	121512	≥30%	≤20%	3545	292
花都区	12月23日	花都区宝峰北路以东、 金狮大道以北擎天工业 园		工矿仓储用地	27978	≤2.0	42772	≥30%且 ≤50%	≤20%	2567	600
花都区	12月23日	花都区合进大道以东、 民主西路以北花都先进 制造产业园		工矿仓储用地	14963	≤3.0	35415	≥30%且 ≤50%	≤20%	1382	390



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第四季度供应各类土地7宗，其中，1宗商住综合用地、5宗工矿仓储用地、1宗公共设施用地；

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	11月27日	番禺区亚运大道北侧 番禺客运站		商住综合用地	77370	≤3.64	281804	≤45%	≥10%	400769	14222
番禺区	11月2日	化龙镇HL17G-02龙丰 路西侧	HL17G-02	工矿仓储用地	93871	≥1.2且≤3.5	328548.5	≥30%且 ≤80%	≤20%	19018.265	579
番禺区	11月5日	亚运大道北侧	SQ18G-05	工矿仓储用地	70702	2.0-4.0	208264	≥30%	≤20%	11714.85	563
番禺区	12月2日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地 块十五	工矿仓储用地	4485	≥2.0且≤4.0	17940	≥30%且 ≤50%	≤20%	1688.6025	941
番禺区	12月7日	番禺区化龙镇广味源 南侧地块		工矿仓储用地	11247	2.0-4.0	34488	35%-45%	≤20%	1745.955	506
番禺区	12月8日	番禺区化龙镇现代产 业园	GY-PY1805	工矿仓储用地	61640	2.0-4.0	193272	≥30%	≤20%	16307.325	857
番禺区	11月20日	番禺区南站	BA0401059	公共设施用地	130593	≤1.35	120000	≤40%	≥30%	62556	5213

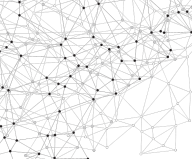


附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第四季度供应各类土地6宗，其中，1宗商服用地、5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	11月5日	从化区生态设计小镇范围良口镇塘尾村委会东侧	11710420200001	商服用地	24526.4	≤1.0	22798.2	≤40%	≥35%	4711	2066
从化区	11月7日	从化区吕田镇莲麻村大份田经济社（105国道东侧）	11710720200001	工矿仓储用地	19970.8	2	39941.6	≤45%	≤20%	1139	285
从化区	11月7日	从化经济开发区明珠工业园创业大道与宝珠大道交汇处	11700320200001	工矿仓储用地	205995.3	≥1.2, ≤3.5	720983.55	≥30%且 ≤80%	≤20%	13526	188
从化区	11月7日	从化经济开发区明珠工业园宝珠大道与规划纵六路交汇处西南侧	11711320200003	工矿仓储用地	9733.8	≥1.2, ≤3.5	31657.5	≥30%且 ≤80%	≤20%	564	178
从化区	12月11日	从化经济开发区明珠工业园宝珠大道与规划纵二路交汇处	11700320200005	工矿仓储用地	173431.85	≥2.0, ≤4.0	687300.88	≥30%	≤20%	11427	166
从化区	12月25日	从化经济开发区明珠工业园规划横三路与规划纵四路交汇处东南侧	11700320200006	工矿仓储用地	65720.5	≥1.2, ≤3.5	225230.6	≥30%且 ≤80%	≤20%	4312	191



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第四季度供应各类土地5宗，其中，1宗居住用地、4宗商服用地；

区域	公告时间	土地位置	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	10月17日	天河区奥体公园北侧北	AT1003036	居住用地	50379	≤2.0	94530	≤30%	≥35%	406479	43000
天河区	10月13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	AT0607088	商服用地	8075	≤4.0	32300	≤50%	≥20%	30736	9516
天河区	10月17日	天河区航天奇观一期北	AT1003004	商服用地	7162	≤3.626	22998	≤50%	≥15%	21757	9460
天河区	12月1日	天河区广氮	AT0607087	商服用地	6889	≤4.0	27556	≤50%	≥20%	26221	9516
天河区	12月1日	天河区航天奇观一期北	AT1003060	商服用地	12789	≤3.28	32918	≤50%	≥15%	31092	9445

■ 越秀区，第四季度供应1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/㎡)
越秀区	12月4日	越秀区云泉路163号		商服用地	10520.8	≤1.208	11338	≤30%	≥35%	21387	18863



附件1：2020年第四季度广州土地市场供应明细

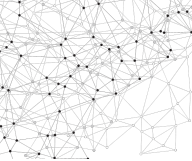
Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 海珠区，第四季度供应各类土地3宗，其中，1宗商服用地、2宗公共设施用地；

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	11月16日	海珠区琶洲西	AH040125与AH040126连接体2号地块	公共设施用地	712.5		2137.5			528	2470
海珠区	11月16日	海珠区琶洲西	AH040125与AH040126连接体1号地块	公共设施用地	712.5		2137.5			528	2470
海珠区	12月1日	海珠区琶洲西区	AH040228地块	商服用地	6557	≤16.3	103879	48%-70%	10%-20%	172855	16640

■ 荔湾区，第四季度供应各类土地4宗，其中，2宗居住类用地、2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/㎡)
荔湾区	10月30日	荔湾区金桥地块	AF010136	居住用地	60203.2	≤3.531	72403	≤28%	≥35%	193370	26707
荔湾区	11月3日	荔湾区芳村大道东以西、培真路以北		商住综合用地	30936	≤5.0	117555	≤35%	≥30%	284624	24212
荔湾区	12月10日	广州市荔湾区北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广铁路支线	AF021920-1地块一	工矿仓储用地	3333	≥2.5且≤4.0	13332	≤50%	≥20%	3003.6996	2253
荔湾区	12月10日	广州市荔湾区龙溪大道以北、环城高速公路以西、旧龙溪路以南龙溪大道	AF030534-2地块一	工矿仓储用地	6500	≥2.5且≤4.0	26000	≤50%	≥20%	5844.15	2248



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第四季度成交各类土地15宗；其中，10宗居住和商住综合用地，3宗商服用地，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	10月19日	增城区中新镇九和村	18103208A20048	商住综合用地	38964.92	124687.7	≤3.2	120800	120800	9688	0%	广州政源房地产
增城区	10月30日	增城区荔湖街罗岗村、 石滩镇郑田村	83001208A20066	居住用地	124209.97	322945.92	≤2.6	335000	335000	10373	0%	广州市德泓置业发展
增城区	11月11日	石滩镇南北大道西侧	18102203A20095	居住用地	196435.11	589305.33	≤3.0	383000	383000	6499	0%	广州港科置业
增城区	11月13日	石滩镇新城大道南侧	18102202A20091	商住综合用地	33663.53	100990	≤3.0	71000	71000	7030	0%	广州市碧桂园地产
增城区	11月27日	广州地铁二十一条线朱 村街凤岗站南	18003210A20061	商住综合用地	24659.54	93706.25	≤3.8	112400	112400	11995	0%	Bristol (Zengcheng) Assets Pte. Ltd.
增城区	12月11日	石滩镇新城大道西侧	18102203A20013	商住综合用地	26938.9	80816.7	≤3.0	56600	56600	7004	0%	广州意浓实业
增城区	12月21日	新塘镇东江大道东侧	18101205A20140	商住综合用地	162496.89	487699	≤3.0	546700	630700	12932	15%	广州万科企业
增城区	12月25日	增城区荔湖街增城大道 三联段北侧	18005204A20095	居住用地	103118.93	308499	≤3.0	310000	310000	10049	0%	广州星宏房地产开发
增城区	12月28日	朱村街朱村大道西	18003001A20076	商住综合用地	38230.93	114692.79	≤3.0	112300	112300	9791	0%	广州奥方房地产开发
增城区	12月28日	朱村街广汕公路南岗段	83003207A20045	商住综合用地	29190.43	93409.38	≤3.2	100100	100100	10716	0%	增城香江房地产



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第四季度成交各类土地15宗；其中，10宗居住和商住综合用地，3宗商服用地，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	10月15日	增城区朱村街山田村	83003206A20041	商服用地	6458.65	9528.08	≤1.5	4280	4280	4492	0%	广州市博皇物业管理 有限公司
增城区	12月7日	增城区荔湖街新城大道 东侧	18005200A20069	商服用地	8556	4590.08	≤0.8	2820	2820	6144	0%	广东中石化华澳能源 有限公司
增城区	12月28日	增城经济技术开发区核 心区香山大道西侧	18006206A20053	商服用地	23018.55	67835	≤4.6	16830	16830	2481	0%	广州市集润科技发展 有限公司
增城区	12月11日	增城经济技术开发区核 心区创业大道南侧	18006206A20046	工矿仓储用地	44541.45	204929.9	≤4.8	3560	3560	174	0%	广州众山精密科技有 限公司
增城区	12月18日	增城区增江街广汕公路 与荔三公路交汇处	18002209A20030	工矿仓储用地	22871.21	51012.84	≤4.0	1010	1010	198	0%	广东顺科电气制造有 限公司



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第四季度成交各类土地10宗；其中，5宗居住和商住综合用地，5宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面 地价 (元/ ㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	10月12日	南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北	2020NJY-14	商住综合用地	42897	104743	DN0502048地块 ≤2.5; DN0502049地块 ≤2.5; DN0502043地块 ≤2.5; DN0502045地块 ≤2.2	152290	180470	17608	19%	广州隽峰房地产开发有限公司
南沙区	10月12日	南沙区南沙湾DN0602071、港前大道以东、石场上路以西	2020NJY-15	商住综合用地	32180	79028	DN0602071≤2.18 DN0602074≤2.74	107480	110480	13980	3%	北京中建地产有限责任公司
南沙区	11月26日	南沙湾英东大道以南、港前大道以西	2020NJY-16	居住用地	30623	101056	DN0501030地块： ≤3.3 DN0501031地块： ≤3.3	151960	201820	22700	33%	广州市业兴投资发展有限公司
南沙区	11月26日	南沙横沥岛DH0502单元内，义沙涌以东、三多路以北、横沥大道东以南	2020NJY-17	商住综合用地	22720	86335	≤3.8	108870	157850	18379	45%	佛山市美的房地产发展有限公司
南沙区	12月15日	南沙区南沙湾片区环市大道南南侧、海港大道西侧	2020NJY-18	居住用地	66333	202977	≤3.4	192020	192020	9460	0%	广州南沙科创置业有限公司

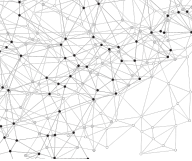


附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第四季度成交各类土地10宗；其中，5宗居住和商住综合用地，5宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面 地价 (元/ ㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	10月22日	南沙区榄核镇顺河工业园中部	2020NGY-9	工矿仓储用地	13204	46214	≥1.2, 且≤3.5	1730	1730	374	0%	广州光铭增材科技有限公司
南沙区	10月30日	庆盛枢纽区块，南二环以北、东部快线以西	2020NGY-10	工矿仓储用地	76457	315084	DC303055≤2.5 DC303056≤5.2 DC303058≤2.5 DC303059≤4.0 DC303063≤4.3	86440	86440	2743	0%	广东奥园智慧谷科技园有限公司
南沙区	11月12日	南沙大岗先进制造业基地中船大道东侧	2020NGY-11地块	工矿仓储用地	57938	231752	2.0-4.0	9097	9097	393	0%	广州联东金昇实业有限公司
南沙区	12月17日	南沙区大岗镇中船大道南侧	2020NGY-12	工矿仓储用地	66757	233649.5	0.8-3.5	4166	4166	178	0%	广州南沙空天高科技产业有限公司
南沙区	12月17日	广州市南沙区横沥工业园南部地块	2020NGY-13	工矿仓储用地	9071	31748.5	≥1.2, 且≤3.5	476	476	150	0%	正月(广州)食品有限公司



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第四季度成交各类土地15宗；其中，9宗商服用地，6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	10月26日	广州知识城南起步区创新大道以东、知识一路以北、凤凰湖以西	ZSCN-C3-2	商服用地	11694	15202	≤1.3	8711	8711	5730	0%	科学城（广州）投资集团有限公司
黄埔区	11月9日	广州知识城南起步区开放大道以东、知识一路以南	ZSCN-A8	商服用地	6405	27542	≤4.3	11286	11286	4098	0%	广州市海润智投资有限公司
黄埔区	11月9日	广州市黄埔区知识城南起步区创新大道以西、永九快速路以东	ZSCN-D3-3	商服用地	23674	203360	≤8.59	83785	83785	4120	0%	广州知识城投资控股有限公司
黄埔区	11月27日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-01	商服用地	143557	152954	≤2.69	142095	142095	9290	0%	广州市洪圣沙建设投资有限公司
黄埔区	11月27日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-02	商服用地	92043	150037	≤3.72	127772	127772	8516	0%	广州市洪圣沙建设投资有限公司
黄埔区	11月27日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-03	商服用地	192010	296880	≤3.73	227114	227114	7650	0%	广州市洪圣沙建设投资有限公司
黄埔区	11月23日	广州市黄埔区开创大道以北、开萝大道以西	LGPQ-A1-6	商服用地	6470	34938	≤5.4	33331	33331	10814	0%	科学城（广州）投资集团有限公司
黄埔区	12月28日	广州市黄埔区光谱中路以北、科珠路以东	KXC-C2-9	商服用地	41493	226790	≤5.466	201844	201844	8900	0%	广州高新城市开发投资有限公司
黄埔区	12月28日	广州市黄埔区北二环高速路东，香雪大道以南	LGPQ-A3-1	商服用地	32446	74643	≤3.0	59059	59059	7912	0%	广州开发区投资集团, 广州开发区交通投资集团



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第四季度成交各类土地15宗；其中，9宗商服用地，6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	10月26日	广州市黄埔区西区创业路以南、锦绣路以西	GQ-C3-4	工矿仓储用地	5718	14295	≤2.5	350	350	245	0%	中新科技(广东)有限公司
黄埔区	11月2日	广州市黄埔区广园快速路以南、护林路以北	HP-DS-10	工矿仓储用地	17144	31644	≥2.0	2358	2358	745	0%	广州纳米产业投资有限公司
黄埔区	11月2日	广州市黄埔区连云路以南、东鹏大道以西、宏景路以北	NP-A1-1	工矿仓储用地	36313	145252	≤4.0	4627	4627	319	0%	广州高新区科技控股集团有限公司
黄埔区	11月9日	广州开发区永和禾丰横路以北	YH-N1-4	工矿仓储用地	2191	5478	≤2.5	247	247	451	0%	广州科芯运营管理有限公司
黄埔区	12月21日	广州市黄埔区西区碧华路以南、碧华东街以西	GQ-D6-1-X	工矿仓储用地	7140	28560	≤4.0	1029	1029	360	0%	广州科莱瑞迪医疗器材股份有限公司
黄埔区	12月28日	知识城生物医药园区内，康耀东路以西、康耀六路以南	ZSCB-E1-1	工矿仓储用地	20010	60030	≤3.0	1961	1961	327	0%	广东开新睿智生物医药有限公司



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第四季度成交各类土地18宗；其中，5宗居住用地，1宗商服用地，12宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	10月9日	花都区花都大道以北花 都中轴线		居住用地	78986	217675	≤3.5	229452	232452	10679	1%	深圳市颐盛投资有限 公司
花都区	10月15日	广花公路以东、雅瑶中 路以南广花公路东	(C1) 地块	居住用地	50001	67179	≤1.5	42637	42637	6347	0%	中电(广州)置业发展 有限公司
花都区	11月26日	镜湖大道东侧	CA0109016、 CA0109017	居住用地	74495	168127	≤3.0	187294	187294	11697	0%	广州空港城锦房地产 开发有限公司
花都区	12月21日	花都区花都大道以北、 莲山路以东	花都中轴线八地 块一	居住用地	65862	104415	≤3.0	112236	112236	10749	0%	广州富力地产股份有 限公司
花都区	12月24日	花都区迎宾大道以北、 红棉大道以东	G12-XH03、04地 块二期用地	居住用地	104044	197763	≤2.8	197961	197961	10010	0%	广州金科房地产开发 有限公司
花都区	12月25日	花都区花都中轴线	融资地块二 (D) 分地块一	商服用地	8840	23075	≤5.0	11261	11261	4880	0%	亚士创能科技(广州) 有限公司
花都区	10月19日	广州市花都区赤坭大道 以南、合进大道以东		工矿仓储用地	73140	191517	≤3.0	5363	5363	280	0%	广州孚达保温隔热材 料有限公司
花都区	10月19日	花都区赤坭大道以南、 合进大道以东		工矿仓储用地	229693	624000	≤3.0	17472	17472	280	0%	广东东方雨虹建筑材 料有限公司
花都区	10月27日	广州市花都区花都大道 以南、北钟路以西	G12-HD09 (A) 地块分地块一	工矿仓储用地	14555	19857	≤1.6	1403	1403	707	0%	广东好医康投资有限 公司
花都区	10月27日	花都区花都大道以南、 北钟路以西	G12-HD09 (A) 地 块分地块二	工矿仓储用地	14783	19648	≤1.6	1376	1376	700	0%	广东太古医药投资有 限公司



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第四季度成交各类土地18宗；其中，5宗居住用地，1宗商服用地，12宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	11月13日	花都区山前旅游大道以南	J12-HD04	工矿仓储用地	148908	415290	≤3.0	11421	11421	275	0%	广州东岸信息技术有限公司
花都区	11月13日	花都区平步大道以北、芙蓉大道以东	中轴线地块十	工矿仓储用地	61480	104488	分地块一、二、三≤3.5；分地块四≤3.0	10558	10558	1010	0%	广东玖华投资发展有限公司
花都区	12月4日	合进大道以东，民主西路以北国际先进制造产业园E地块分地块二		工矿仓储用地	31202	79731	≤3.0	3269	3269	410	0%	广州广型精密制造有限公司
花都区	12月7日	花都区红棉大道以东、风神大道以北J	J11-QCC03-2	工矿仓储用地	55890	92730	≤2.0	4450	4450	480	0%	广州风神汽车有限公司
花都区	12月8日	广州空港经济区起步区	CE0401039、CE0401042	工矿仓储用地	44392	177568	≤4.0	7991	7991	450	0%	VAILOG DEVELOPMENTS C30 LIMITED
花都区	12月25日	广州市花都区花东镇花都大道以南	G09-HD11地块分地块一	工矿仓储用地	21401	32029	≤1.6	2383	2383	744	0%	广州乐迪影视器材科技有限公司
花都区	12月25日	广州市花都区花东镇花都大道以南	G09-HD11地块分地块二	工矿仓储用地	38557	53315	≤1.6	3966	3966	744	0%	广州容通大健康科技有限公司
花都区	12月28日	花都区花都汽车城一期园区岭西路以东、沿江大道以北	G10-QCC05-2	工矿仓储用地	15267	19561	2.0-3.0	1747	1747	893	0%	广州市保为康劳保用品有限公司

附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

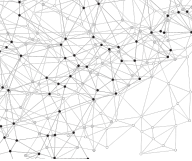
Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第四季度成交各类土地6宗；其中，1宗商住综合用地，1宗商服用地，4宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
番禺区	12月28日	番禺区亚运大道北侧番禺客运站		商住综合用地	77370	281804	≤3.64	400769	581116	21127	45%	广州市恒卓房地产有限公司
番禺区	10月20日	番禺区化龙镇化龙大道西侧地块	HL18G-07	商服用地	6583	9874.5	≤1.5	7094	7094	7184	0%	广州市腾合投资管理有限公司
番禺区	10月23日	化龙镇现代产业园（汽配产业园区）		工矿仓储用地	15258	24412.8	≥1.2且 ≤1.6	3015.007	3015	1235	0%	广州东焊智能装备有限公司
番禺区	12月2日	化龙镇HL17G-02龙丰路西侧	HL17G-02	工矿仓储用地	93871	328548.5	≥1.2且 ≤3.5	19018.265	19018	579	0%	花安堂生物科技集团有限公司
番禺区	12月7日	亚运大道北侧	SQ18G-05	工矿仓储用地	70702	208264	2.0-4.0	11714.85	11715	563	0%	广州市保伦电子有限公司
番禺区	12月21日	番禺区南站	BA0401059	公共设施用地	130593	120000	≤1.35	62556	62556	5213	0%	广州朗威实业发展有限公司

■ 从化区，第四季度成交各类土地5宗；其中，1宗居住用地，1宗商服用地，3宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
从化区	10月15日	从江埔街迎宾大道北侧	FA0902027	居住用地	126136.1	289883.72	≤2.8	187845	187845	6480	0%	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
从化区	12月7日	从化区生态设计小镇范围良口镇塘尾村委会东侧	11710420200001	商服用地	24526.4	22798.2	≤1.0	4711	4711	2066	0%	广东坤银生态园区投资有限公司
从化区	12月7日	从化区吕田镇莲麻村大份田经济社（105国道东侧）	11710720200001	工矿仓储用地	19970.8	39941.6	2	1139	1139	285	0%	广东天源长寿村食品投资有限公司
从化区	12月7日	从化经济开发区明珠工业园创业大道与宝珠大道交汇处	11700320200001	工矿仓储用地	205995.3	720983.55	≥1.2, ≤3.5	13526	13526	188	0%	中国电信股份有限公司粤港澳大湾区云计算数据中心
从化区	12月7日	从化经济开发区明珠工业园宝珠大道与规划纵六路交汇处西南侧	11711320200003	工矿仓储用地	9733.8	31657.5	≥1.2, ≤3.5	564	564	178	0%	广州市从化华隆果菜保鲜有限公司



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第四季度成交各类土地21宗；其中，2宗居住用地，4宗商服用地，15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	11月19日	白云区石门街朝阳联新东街	AB2401056、AB2401058地块	居住用地	67608	122528	≤3	212784	212784	22997	0%	中建三局房地产开发有限公司
白云区	12月28日	白云区金沙洲	AB3705032	居住用地	90428	229449	≤3.56	252417	252417	12286	0%	广州越秀华城房地产开发有限公司
白云区	12月1日	白云区白云新城	AB2907033	商服用地	19695	41071	≤4.5	58415	58415	14223	0%	广州化建投资有限公司
白云区	12月22日	白云区亭岗站周边	AB2404114、AB2404117地块	商服用地	42908	77753	≤2.8	45019	45019	5790	0%	广州市白云湖数字科技城投资运营有限公司
白云区	12月22日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901120地块	商服用地	5902	30950	≤8.23	30641	30641	9900	0%	思城未来城市(广州)项目管理有限公司
白云区	12月22日	白云区亭岗站周边	AB2404113、B2404116	商服用地	34138	94342	≤3.8	54058	54058	5730	0%	广州白云公资云湖科创运营管理有限公司
白云区	11月30日	广州轨道交通装备产业园	AB0105005-2	工矿仓储用地	19005	41535	≥2且≤3	2922	2922	704	0%	广州民科园投资有限公司
白云区	11月9日	广州轨道交通装备产业园	AB0105102-2	工矿仓储用地	13826	32973	≥2且≤3	3735	3735	1133	0%	广州汗马电子科技有限公司
白云区	12月11日	民营科技园核心区	AB1207041	工矿仓储用地	35703	104912	≥2 且≤4	6430	6430	613	0%	广州纳金云科技有限公司



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第四季度成交各类土地21宗；其中，2宗居住用地，4宗商服用地，15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	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	27485	83990	≤3.5	4688	4688	558	0%	广州欣隆化妆品有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	25425	78267	≤3.5	4344	4344	555	0%	广州市千彩智能包装科技有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	39448	119105	≤3.5	6711	6711	563	0%	广州市丽星材料科技有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	43759	127488	≤3.5	7388	7388	580	0%	广州白云美湾产业发展有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	31314	97388	≤3.5	5362	5362	551	0%	广州瑞菁生物科技有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	22785	69139	≤3.5	3881	3881	561	0%	华荣日化实业广州有限责任公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	21607	65692	≤3.5	3682	3682	560	0%	广州森野生物医药科技有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	23049	69993	≤3.5	3926	3926	561	0%	广州名花生物科技有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	22391	67830	≤3.5	3812	3812	562	0%	广东诗妃化妆品有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	20699	68264	≤3.5	3823	3823	560	0%	广东省美邦画材文具有限公司
白云区	11月30日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	22250	66703	≤3.5	3780	3780	567	0%	广东宏浩大健康科技有限公司
白云区	12月7日	白云区华侨糖厂		工矿仓储用地	119296	166000	1.3915	33931	33931	2044	0%	华为技术有限公司



附件2：2020年第四季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q4 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第四季度成交各类土地3宗；其中，1宗居住用地，2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	11月16日	天河区奥体公园北侧北	AT1003036	居住用地	50379	94530	≤2.0	406479	486479	51463	20%	广州合景颂誉置业
天河区	10月15日	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	12402	12402	8495	0%	广东南方数码科技股份有限公司
天河区	11月13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	AT0607088	商服用地	8075	32300	≤4.0	30736	30736	9516	0%	广州易兴信息科技有限公司

■ 海珠区，第四季度成交各类土地4宗；其中，2宗居住和商住综合用地，2宗公共设施用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
海珠区	10月23日	海珠区南洲路以北、 东晓南路以西		居住用地	34018	114847	≤6.256	351409	443409	38609	26%	广州中海盛安房地产开发有限公司
海珠区	10月26日	海珠区新港东路	AH041405	商住综合用地	17382	91131	≤5.9	362978	468978	51462	29%	广东保利城市发展
海珠区	12月18日	海珠区琶洲西	AH040125与AH040126 连接体2号地块	公共设施用地	712.5	2137.5		528	528	2470	0%	广州华耀置业 有限公司
海珠区	12月18日	海珠区琶洲西	AH040125与AH040126 连接体1号地块	公共设施用地	712.5	2137.5		528	528	2470	0%	广州置本产业运营管 理有限公司

■ 荔湾区，第四季度成交各类土地2宗；其中，2宗居住和商住综合用地；

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
荔湾区	12月1日	荔湾区金桥地块	AF010136	居住用地	60203.2	72403	≤3.531	193370	243370	33613	26%	广州星置华南投资发展
荔湾区	12月4日	芳村大道东以西、培 真路以北		商住综合用地	30936	117555	≤5.0	284624	284624	24212	0%	广东保利城市发展



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。