



2021

第一季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q1

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



01

宏观经济

Macro-economy

2021年第1季度经济运行总体态势

国民经济整体恢复稳定增长态势

2021年第1季度GDP同比增长18.3%，两年平均增长5.0%；环比增长0.6%

- 2021年第1季度全国经济运行开局良好 恢复势头持续稳定：第1季度全国国内生产总值为249310亿元，按不变价格计算，同比增长18.3%，比2019年同期增长10.3%，以2019年一季度为基期，两年平均增长5.0%；同时，与去年第4季度环比增长0.6%。
- 第一、第二和第三产业增加值分别同比大幅增长8.1%、24.4%和15.6%；
- 工业生产保持较快增长，工业经济整体延续稳中向好态势：第1季度，规模以上工业增加值同比增长24.5%，比2019年一季度增长14.0%，两年平均增长6.8%；同时，第1季度环比增长2.01%，略高于上年第4季度水平；
- 服务业稳步恢复：第1季度，全国服务业增加值145355亿元，同比增长15.6%，两年平均增长4.7%；
- 投资保持稳定：第1季度，全国固定资产投资（不含农户）同比增长25.6%，两年平均增长2.9%；与上年第4季度环比增长2.06%；
- 消费市场延续上年逐季恢复态势：第1季度，全国社会消费品零售总额同比增长33.9%，两年平均增长4.2%，与去年第4季度环比增长1.86%。其中，3月份，复苏态势进一步增强，3月全国社会消费品零售总额同比增长34.2%，同比增速比1-2月份加快0.4个百分点；两年平均增长6.3%，比1-2月份加快3.1个百分点。

2021年第1季度经济运行总体态势

■ 第1季度全国房地产开发投资增速继续有所加快，商品房销售保持增长 商品住宅销售价格环比涨幅基本稳定，同比涨幅继续上升

- 全国房地产开发投资：27576亿元，同比增长25.6%；比2019年同期增长15.9%，两年平均增长7.6%；
- 商品房销售面积：36007万平方米，同比增长63.8%；比2019年同期增长20.7%，两年平均增长9.9%；
- 商品房销售额：38378亿元，增长88.5%；比2019年同期增长41.9%，两年平均增长19.1%；
- 商品住宅价格：环比涨幅基本稳定 同比涨幅继续上升；其中，一线城市一手住宅价格涨幅按月回落，同比按月扩大。

■ 广东省：2021年第1季度GDP2.7万亿元，同比增长18.6%，两年平均增速5.2%

工业生产稳步恢复，固定资产投资较快增长， 消费和进出口有所恢复。

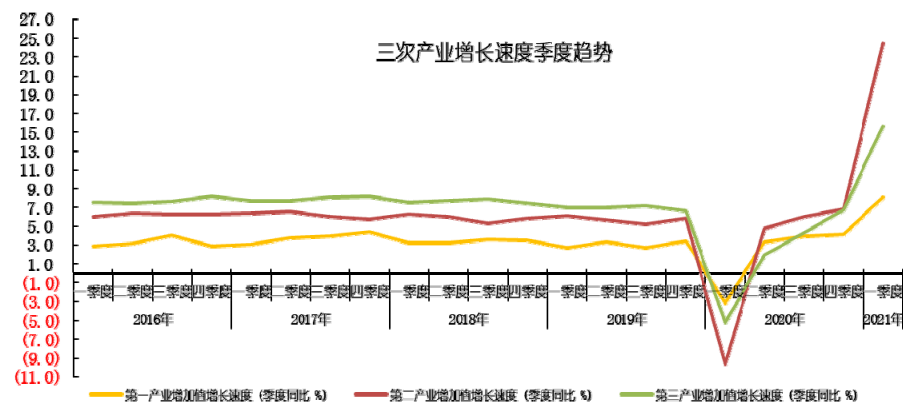
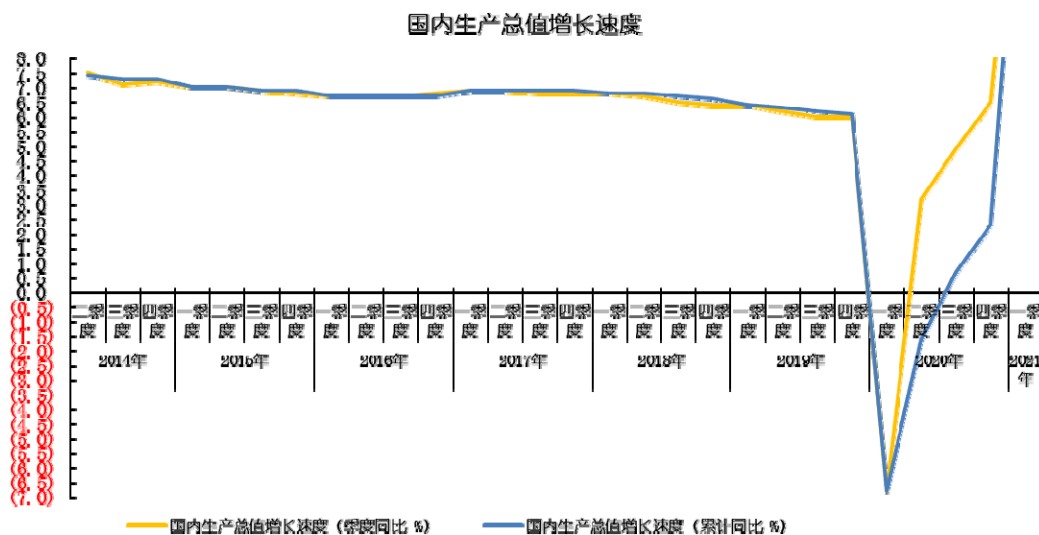
■ 广州市：2021年第1季度GDP6404亿元，同比增长19.5%，两年平均增速5.6%；

消费市场继续复苏，固定资产投资持续提速，进出口加速增长。

宏观经济：全国

2021年第1季度国民经济持续稳定恢复，
当季GDP同比增长18.3%，环比增长0.6%

- 2021年第1季度全国国内生产总值249310亿元，同比增长18.3%（按不变价格计算），比2019年同期增长10.3%，与去年四季度环比增长0.6%。
- 与上年第1季度受疫情冲击而下降6.8%的经济形势相比，我国国民经济整体恢复稳定增长态势。



- 分产业看，2021年第一季度全国第一、第二和第三产业增加值，同比分别增长8.1%、24.4%和增长15.6%。

2021年1-3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）	11332.10	92623.50	145354.50	249310.10
同比增长（%）	8.10	24.40	15.60	18.30
GDP比重（%）	4.55	37.15	58.30	100

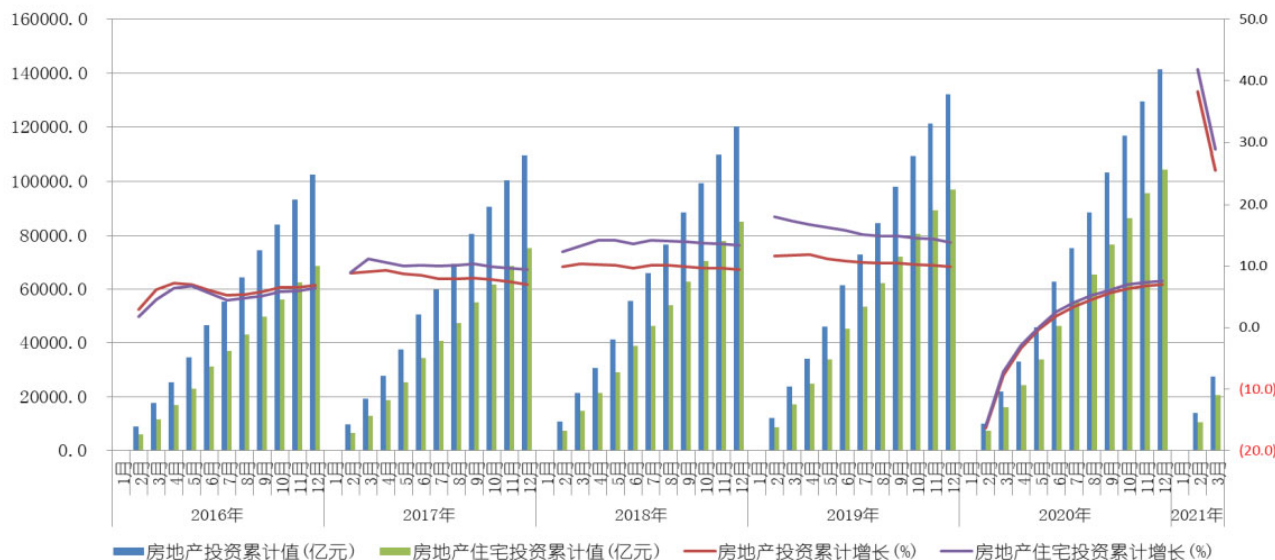
（数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>）

宏观经济：全国

2021年第1季度全国房地产开发投资两年平均增长7.6%，增速较上年各季度继续加快 其中，住宅投资同比增长28.8%，住宅投资比例有所扩大

- 2021年1-3月，全国房地产开发投资27576亿元，同比增长25.6%；比2019年1-3月份增长15.9%，两年平均增长7.6%；其中，住宅累计投资20624亿元，同比增长28.8%，比2019年1-3月份增长19.5%
- 2021年第1季度全国住宅投资占房地产开发投资的比重为74.79%；办公楼开发投资和商业用房开发投资分别占4.32%和8.69%；
- 2021年第1季度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；

近年全国房地产整体投资与住宅投资按月累计值及同比增长情况



2021年1-3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 (%)
房地产开发投资	27576	100.00	25.6
按开发类型分			
住宅开发投资	20624	74.79	28.8
办公楼开发投资	1190	4.32	14.9
商业营业用房开发投资	2397	8.69	13.8
其它房地产开发投资	3365	12.20	19.9
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	16935	61.41	34.3
房地产开发安装工程投资	1094	3.97	16.8
房地产设备工器具购置投资	254	0.92	-1.4
房地产其它费用投资	9293	33.70	13.9
房地产土地购置费	7803		11.4

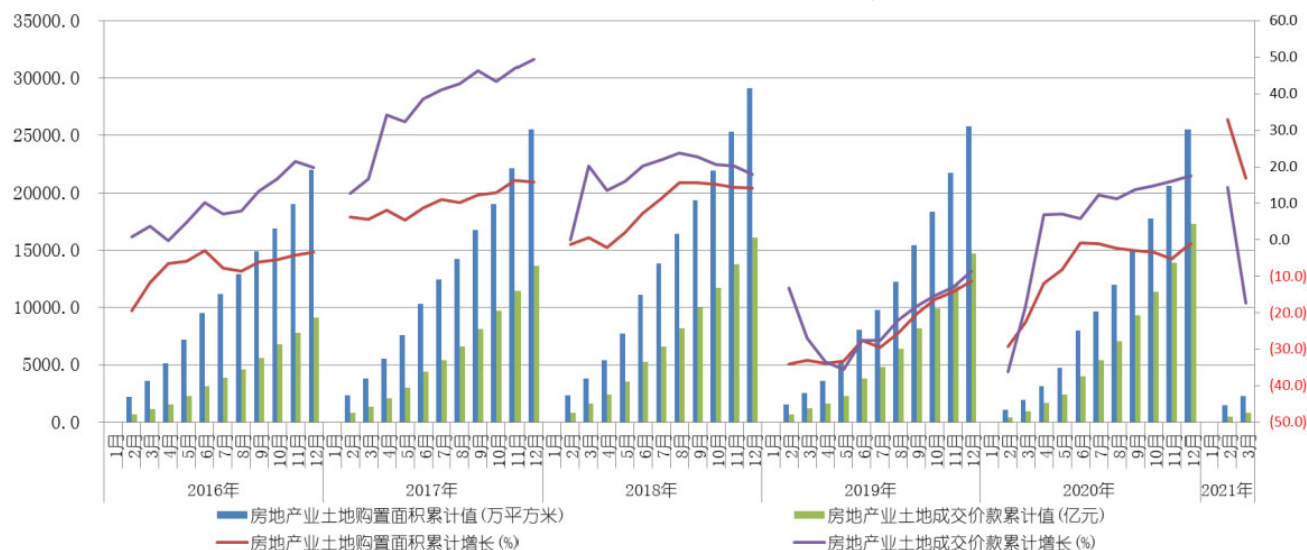
(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：全国

2021年第1季度全国房地产业土地购置面积同比大幅增长
土地成交价款和均价同比大幅下降

- 2021年第1季度，全国房地产业土地购置面积2301万平方米，比上年大幅增加16.9%。
- 2021年第1季度，全国房地产业购置土地成交价款809亿元，同比大幅减少17.3%；
- 2021年第1季度，全国房地产业土地购置平均均价为3515元/平方米，较上年大幅下降19.2%。

近年全国房地产业土地购置面积和土地成交价款按月累计值及同比增长情况



2021年1-3月全国房地产业土地购置情况

指标	累计值	累计同比增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	2301	16.9
土地成交价款 (亿元)	809	-17.3
土地购置均价 (元/平方米)	3515	-29.2

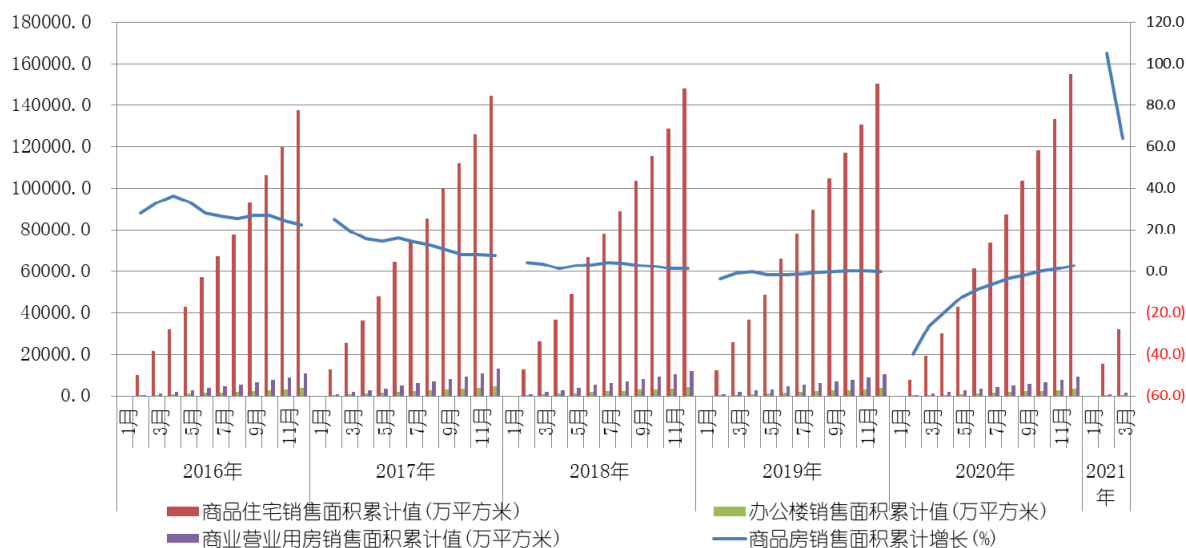
(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：全国

2021年第1季度全国商品房累计销售面积和销售额均大幅增长 其中住宅销售面积和销售额两年平均增长率分别达9.9%和19.1%

- 2021年第1季度，全国商品房销售面积36007万平方米，同比增长63.8%，比2019年1—3月份也增长20.7%；两年平均增长9.9%；其中住宅销售面积同比增长68.7%，比2019年同期增长24.6%；此外，办公楼销售面积和商业营业用房销售面积同比也分别增长34.4%和24.9%；
- 2021年，商品房销售额38378亿元，同比增长88.5%；比2019年1—3月份增长41.9%，两年平均增长19.1%；其中住宅销售额35055亿元，同比增长95.5%，比2019年同期也增长50.8%；此外，办公楼销售金额和商业营业用房销售金额同比也分别增长44.0%和25.8%。

近年全国商品房销售面积按月累计同比增速和各类商品房按月累计销售面积情况

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

2021年1-3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	36007		63.8
商品住宅	32332	89.79	68.1
办公楼	575	1.60	34.4
商业营业用房	1525	4.24	24.9

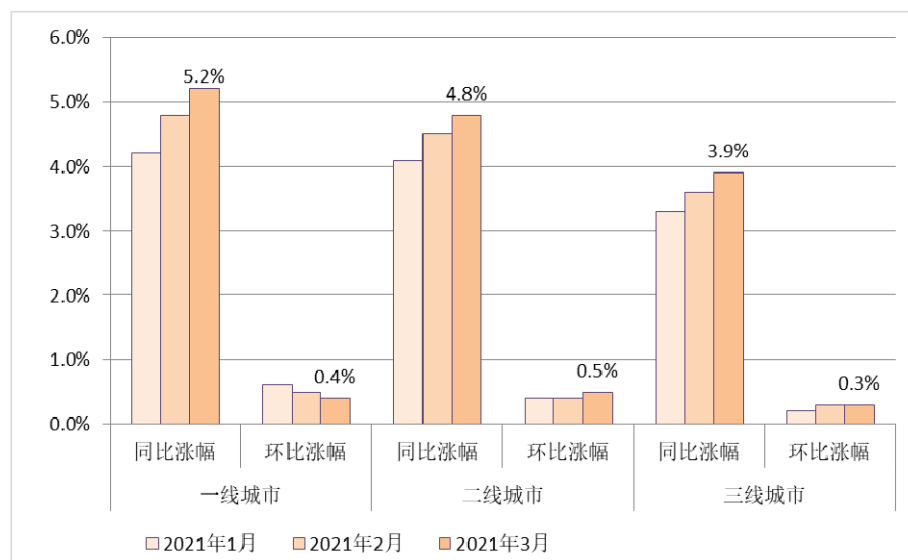
宏观经济：全国

新建商品住宅销售价格：一、二、三线城市价格同比涨幅均持续扩大 一线城市环比涨幅连续回落；广州同比、环比涨幅在一线城市中均领先

2021年1-3月，全国70个主要城市新建商品住宅价格整体继续呈上涨态势，一、二、三线城市同比价格涨幅均持续扩大。

- 4个一线城市，1-3月新建商品住宅价格同比涨幅连续扩大，环比涨幅回落。
 - 3月一手价格同上涨5.2%，涨幅分别较1月和2月扩大1.0和0.4个百分点；
 - ✓ 北京、上海、广州和深圳分别同比上涨3.6%、5.3%、8.6%和3.4%；
 - 3月一手价格环比涨幅为0.4%，逐月回落0.1个百分点；
 - ✓ 北京、上海、广州和深圳分别环比上涨0.2%、0.3%、1.0%和0.1%。
- 31个二线城市，1-3月新建商品住宅价格同比涨幅扩大，环比涨幅稳中有升。
 - 3月一手价格同比上涨4.8%，涨幅分别较1月和2月扩大0.7和0.3个百分点；
 - 3月一手价格环比上涨0.5%，涨幅比1月和2月均扩大0.1个百分点；
- 35个三线城市，1-3月新建商品住宅价格同比涨幅逐月扩大，环比涨幅持稳。
 - 3月一手价格同比上涨3.9%，涨幅分别较1月和2月扩大0.6和0.3个百分点；
 - 3月一手价格环比上涨0.3%，涨幅与2月持平，较1月扩大0.1个百分点；

2021年1-3月全国一、二、三线城市一手住宅价格涨幅对比



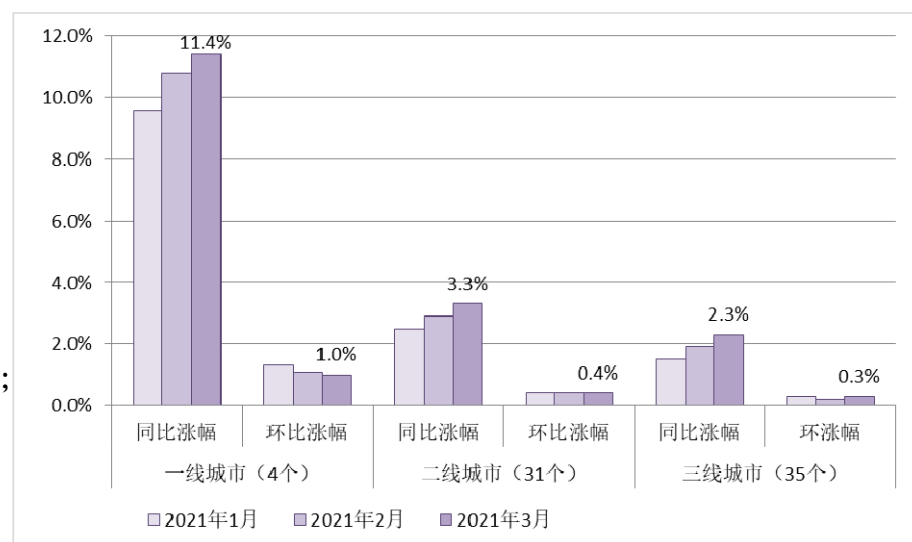
宏观经济：全国

二手住宅销售价格：一、二、三线城市价格同比涨幅均扩大，一线城市大幅领先 一线城市环比涨幅连续回落；广、深同比涨幅全国领先

2021年1-3月，全国70个主要城市二手住宅价格整体继续保持上涨，一、二、三线城市同比价格涨幅持续扩大。其中，一线城市二手住宅价格同比涨幅连续2月超过10%；二、三线城市涨幅相对平稳。

- 4个一线城市，1-3月二手住宅价格同比大幅上涨，且涨幅连续扩大；
环比涨幅回落。
 - 3月二手价格同上涨11.4%，涨幅分别较1月和2月扩大1.6和0.4个百分点；
✓ 北京、上海、广州和深圳分别同比上涨9.9%、9.7%、11.5%和14.6%；
 - 3月二手价格环比涨幅为1.0%，涨幅分别较1月和2月回落0.3和0.1个百分点；
✓ 北京、上海、广州和深圳分别上涨1.4%、1.1%、1.4%和0.4%；
- 31个二线城市，1-3月二手住宅价格同比保持小幅上涨，涨幅有所扩大；
环比涨幅持平。
 - 3月二手价格同比上涨3.3%，涨幅分别较1月和2月扩大0.6和0.4个百分点；
 - 3月二手价格环比上涨0.4%，涨幅继续三月持平；
- 35个三线城市，1-3月二手住宅价格同比稳中有涨，涨幅有所扩大，
环比涨幅回落。
 - 3月二手价格同比上涨2.3%，涨幅分别较1月和2月扩大0.6和0.4个百分点；
 - 3月二价格环比上涨0.3%，涨幅与1月持平，较2月扩大0.1个百分点；

2021年1-3月全国一、二、三线城市二手住宅价格涨幅对比



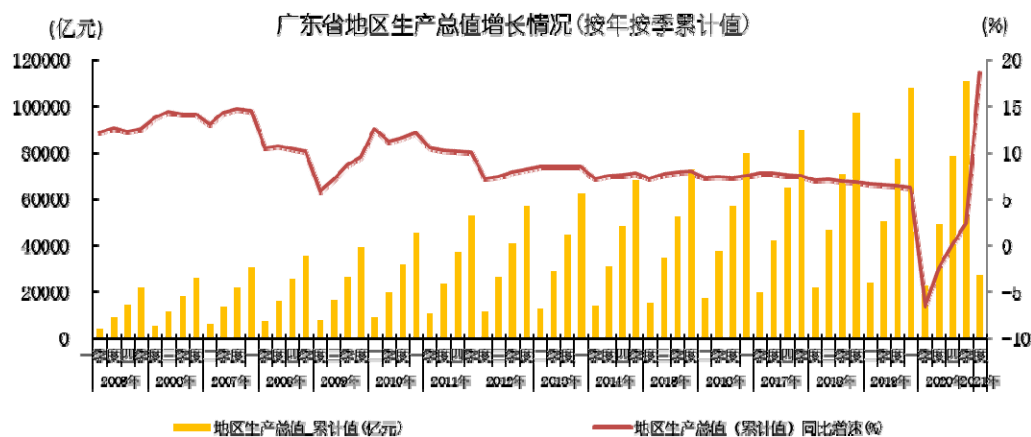
(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：广东

2021年第1季度广东省GDP2.7万亿元，同比增长18.6%，两年平均增长5.2% 工业生产稳步恢复，固定资产投资较快增长，消费和进出口有所恢复

■ 2021年第1季度广东地区生产总值为27117.96亿元，同比增长18.6%，两年平均增长5.2%。其中：

- 第一产业增加值为952.78亿元，同比增长7.1%，两年平均增长3.3%；第二产业增加值为9903.86亿元，同比增长25.1%，两年平均增长3.7%；第三产业增加值为16261.32亿元，同比增长15.6%，两年平均增长6.7%。
- 规模以上工业增加值：7860亿元，同比增长28.9%，两年平均增长4.6%；
- 社会消费品零售总额：11012.67亿元，同比增长32.1%，两年平均增长3.4%。
- 固定资产投资：同比增长31.9%，两年平均增长5.7%；
- 货物进出口总额：18263.1亿元，同比增长33.4%，两年平均增长8.5%。其中，出口11211.7亿元，同比增长41.6%，两年平均增长10.0%；进口7051.3亿元，同比增长22.2%，两年平均增长6.1%。



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

2021年1-3月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)	952.78	9903.86	16261.32	27117.96
同比增长(%)	7.1	25.1	15.6	18.6
GDP比重(%)	3.51	36.52	59.97	100

2021年1-3月广东三驾马车(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(亿元)	11012.7	—	18263.1
同比增长(%)	32.1	31.9	33.4
比重(%)	—	—	—

宏观经济：广州

2021年第1季度广州GDP同比增长19.5%，两年平均增速5.6%； 消费市场继续复苏，固定资产投资持续提速，进出口加速增长

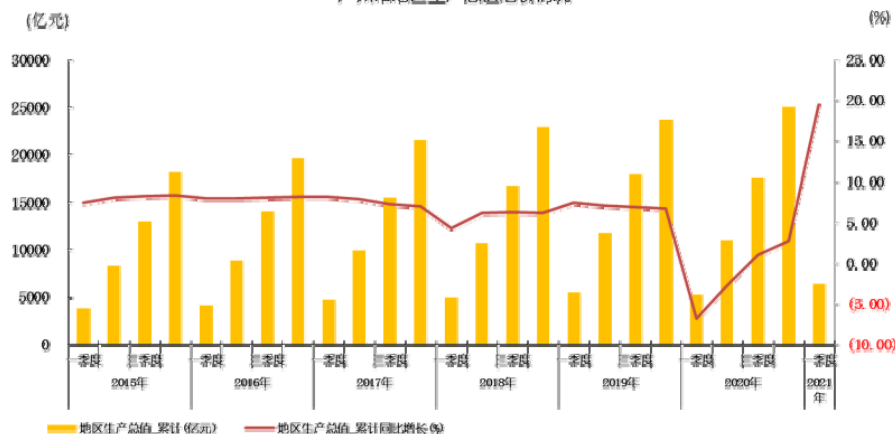
■ 2021年第1季度全市地区生产总值为6404.09亿元，同比增长19.5%，比2019年同期增长16.3%；两年平均增速为5.6%。

- 第一产业增加值为48.05亿元，同比增长1.5%，两年平均增长2.0%；
- 第二产业增加值为1534.14亿元，同比增长31.3%，两年平均增长4.1%；
- 第三产业增加值为4821.90亿元，同比增长16.4%，两年平均增长6.7%。

■ 2021年第1季度广州消费继续复苏，固定资产投资持续提速，进出口加速增长。

- 社会消费品零售总额：2629.57亿元，同比增长31.7%，比2019年一季度增长11.9%，两年平均增长5.8%；
- 固定资产投资：同比增长38%，比2019年同期增长27.8%，两年平均增长13.0%。
- 外贸进出口总值：2444.4亿元，同比增长21.3%。其中，出口总值1420.6亿元，同比增长29.2%；进口总值1023.8亿元，同比增长11.7%。

广州市地区生产总值增长情况



2021年1-3月广州三驾马车(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)	2629.57	—	2444.4	—
同比增长 (%)	31.7	38	21.3	—
比重 (%)	—	—	—	100

2021年1-3月广州三次产业(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)	48.05	1534.14	4821.90	6404.09
同比增长 (%)	1.5	31.3	16.4	19.5
GDP比重 (%)	0.75	23.96	75.29	100

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

An abstract graphic on the left side of the slide featuring a complex network of black and grey dots connected by thin lines, creating a web-like structure. On the right side, there is a large, empty rectangular frame with a thick black border.

02

房地产政策回顾

Property market policy

政策综述

中央调控高压常态化，进一步落实房地产金融审慎管理 地方调控面临严厉督导和监管，房地产调控持续收紧

2021年第1季度，全国房地产市场政策环境呈现全面从严从紧的高压态势。

中央层面，对房地产调控的“政策高压”常态化。多个中央部委在第1季度从土地、金融、市场等领域出台政策，强化调控，确保“房住不炒”和稳房价、稳地价、稳预期目标。

其中，全面、严格**落实房地产金融审慎管理**仍是重点。在全面落实“金融机构房地产贷款集中度管理制度”的同时，进一步出台政策部署**严查涉房信贷，严厉打击消费贷、经营贷等资金违规流入楼市**，并加强市场各种违规交易行为的查处力度。

另一方面，继去年的“房地产企业融资‘三道红线’”、“金融机构房地产贷款集中度管理制度”之后，今年2月又出台“**住宅用地集中出让**”的管理制度，进一步完善、落实房地产市场长效管控机制，促进房地产健康平稳发展。

第1季度，中央层面还加大了对地方房地产调控督导和地方市场的监控。住建部副部长带队分别在1月、2月和3月，先后赴上海、深圳、北京、杭州、无锡、成都、西安等城市调研督导房地产调控工作。3月24日，南昌市出台的“新政”被住建部点名指出“与稳地价、稳房价、稳预期的要求不符”，被连日撤回。

政策综述

中央调控高压常态化，进一步落实房地产金融审慎管理 地方调控面临严厉督导和监管，房地产调控持续收紧

在中央调控高压和督导下，第1季度地方层面的房地产调控呈现全面、严厉收紧的局面，以深圳、上海、广州、北京等重点、热点城市为代表，包括东莞、杭州、成都、西安等多个城市房地产调控政策都升级加码，呈现由点及面、全国扩展的房地产调控收紧态势，对市场情绪形成强大影响。

第1季度，各地调控加码政策重点集中在严管涉房信贷和市场交易违规等方向。

一方面，限贷升级、限购与限售从严、扩大，价格管理强化。其中，住房信贷方面，**突出首付资金审查、贷款人资格审查，严查经营贷、消费贷等资金违规流入房地产市场**，切实市场投资、投资购房，保护刚需置业。

另一方面，各地全面加强市场监管力度，从严监控、规范和查处房地产市场交易相关行为，包括房地产预售管理、房产信息发布管理、二手中介行为管理等领域，严厉打击经营贷、首付贷等房地产金融活动、规避限购政策骗购、变相涨价、哄抬房价、违规销售等违法违规行为。

此外，各地积极落实“住宅用地集中出让”政策，广州、青岛、天津等多个城市先后公布了供地计划或首批集中出让住宅用地出让公告，对稳定市场预期和情绪起到了积极的作用。

中央政策		加快完善宏观审慎政策框架，持续防范化解金融风险	
央行	稳健的货币政策灵活精准、合理适度；加快完善宏观审慎政策框架，持续防范化解金融风险		
1月4日2021年中国人民银行工作会议召开。			
- 稳健的货币政策要灵活精准、合理适度。完善货币供应调控机制，保持广义货币和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配； - 加快完善宏观审慎政策框架，将主要金融活动、金融机构、金融市场和金融基础设施纳入宏观审慎管理。加强系统性金融风险监测评估，分步推动建立宏观审慎压力测试体系。 - 持续防范化解金融风险。加强互联网平台公司金融活动的审慎监管。强化支付领域监管，个人征信业务必须持牌经营，严禁金融产品过度营销，诱导过度负债。			
央行	保持贷款平稳增长、合理适度、保持房地产金融政策的连续性		
3月22日，中国人民银行在北京召开全国24家主要银行信贷结构优化调整座谈会。			
- 保持贷款平稳增长、合理适度，把握好节奏。 - 保持小微企业信贷支持政策的连续性、稳定性，加强中小微企业金融服务能力建设，实现普惠小微贷款继续“量增、价降、面扩”。 - 推动金融系统继续向实体经济合理让利，小微企业综合融资成本稳中有降。 - 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，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，加大住房租赁金融支持力度。			

中央政策

加强房地产金融调控、实施房地产金融审慎管理制度
严防信贷资金违规流入楼市

银保监会、住建部、央行	防止经营贷流入楼市, 严查借款人资质审核。
3月26日中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。	
- 银行业金融机构加强借款人资质核查, 加强信贷需求审核, 加强贷款期限管理, 加强贷款抵押物管理, 加强贷中贷后管理, 加强银行内部管理, 加强中介机构管理, 继续支持好实体经济发展, 强化协同监督检查。 - 不得向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款。 - 联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查, 于2021年5月31日前完成排查工作, 并加大对违规问题督促整改和处罚力度。	
央行	加强房地产金融调控、实施房地产金融审慎管理制度
1月15日国务院新闻办公室举行发布会, 介绍2020年金融统计数据有关情况, 央行就房地产金融调控等热点问题作出回应。	
- 央行将紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标, 全面落实房地产长效机制, 坚持“房住不炒”定位, 租购并举, 因城施策, 保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性, 稳妥实施好房地产金融审慎管理制度, 加大住房租赁市场发展的金融支持。 ✓ 加强了房地产的金融调控。牵头金融部门加强对各类资金流入房地产的统计监测, 引导商业银行房地产贷款合理增长; ✓ 实施好房地产金融审慎管理制度。因城施策, 实施好差别化住房信贷政策。按照规则化、透明化方向, 形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则建立健全房地产金融宏观审慎管理制度。 ✓ 完善住房租赁金融政策。按照“租购并举”的方向, 加快研究金融支持住房租赁市场的政策。	

中央政策

坚持“房住不炒”，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求
解决大城市住房突出问题，加快培育和发展租赁住房市场

国务院	《政府工作报告》坚持“房住不炒”定位和“三稳”目标，保障好群众住房需求，增加保障性租赁住房供给
3月5日，国务院总理在十三届全国人大四次会议上作国务院政府工作报告	
- 保障好群众住房需求。 - 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。 - 解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。 2021年预期新开工改造城镇老旧小区5.3万个，提升县城公共服务水平。	
中共中央 国务院	“十四五”规划：坚持“房住不炒”，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求； 加快培育和发展租赁住房市场，租购同权；推进房地产税立法。
3月12日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》正式公布。	
- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位； - 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。 - 坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。 - 建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。 - 加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，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。 - 推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。	

中央政策

加强长效机制落实，强化土地市场调控，实行住宅用地“双集中”出让政策

自然资源部	推行住宅用地“集中供地”模式，全年不超过3批次集中供应，22个热点城市施行
2月23日，全国2021年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议召开，明确提出实行住宅用地集中出让。	
- 自然资源部2021年住宅用地供应分类调控工作要点：科学编制实施住宅用地供应计划、坚持做好住宅用地信息公开、实行住宅用地集中出让和加强监测监管和考核评价。 - 实行住宅用地集中出：重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行“两集中”（集中发布出让公告、集中组织出让活动）同步公开出让。 - 原则上发布出让公告全年不得超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。 - 各地要主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争。住宅用地出让方案应当包括溢价率、竞价轮次和最高限价稳控预案。 22个热点城市纳入“集中供地”重点城市，包括：北上广深4个一线城市，南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡等18个二线城市。	

中央政策

强化地方督导和市场监管，完善调控机制，坚决遏制投机炒房，坚持“三稳目标”

住建部

调研督导热点城市房地产工作，加强市场监管，完善调控机制，加强政策联动，坚决遏制投机炒房，坚持“三稳目标”

3月，住建部倪虹副部长带队先后赴杭州、无锡、成都、西安等地调研督导房地产工作

- “解决好大城市住房突出问题”作为2021年度重点任务之一；
- 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；
- 要坚持问题导向，加强市场监管分析，及时发现问题，及时采取有针对性的措施，引导好预期，坚决遏制投机炒房。
- 要完善调控机制，加强住房和人口、土地、金融政策协同，形成政策合力。
- 要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，增强工作积极性、主动性、创造性，确保房地产市场平稳运行。
- 要大力发展保障性租赁住房，完善长租房政策，加大土地、财税、金融支持力度，增加保障性租赁住房和长租房供给，多渠道解决外来务工人员和新就业大学生住房问题。

中央政策

落实长效机制，完善落实户口制度、土地要素市场化配置交易机制

中 人 中 央 国 务 院	推动户籍准入年限同城化累计互认，试行以常住地登记户口制度； 开展土地指标跨区域交易试点，探索增加混合产业用地供给
1月中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《建设高标准市场体系行动方案》。 • 要推动经营性土地要素市场化配置，深化土地管理制度改革，健全重大项目用地保障机制，实施“增存挂钩”。城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。 • 开展土地指标跨区域交易试点，探索建立全国性的建设用地指标跨区域交易机制。 • 完善建设用地市场体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。 • 推动劳动力要素有序流动。推动户籍准入年限同城化累计互认。试行以经常居住地登记户口制度，有序引导人口落户。	
中 共 中 央 国 务 院	“十四五”规划：放开放宽落户限制，试行以常住地登记户口制度
3月12日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》正式公布。 • 全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准一视同仁。 • 全面放宽城区常住人口300万至500万的I型大城市落户条件。 • 完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例，鼓励取消年度落户名额限制。	

地方政策

深圳、宁波加快培育和发展住房租赁市场；大连放宽和规范公积金贷款

省	市	主要内容
浙江省	宁波市	加快培育和发展住房租赁市场；允许闲置商业、办公、工业用房改建为租赁住房 1月27日，宁波市住建局《宁波市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》出台。 - 提供租赁住房用地。在租赁住房需求较大的区域，采取“限房价、限地价、竞自持”方式出让土地，土地竞得人自持租赁住房用于租赁。 - 允许改建房屋用于租赁。允许企业将闲置商业、办公、工业用房改建为租赁住房或职工宿舍，改建项目应按审批要求进行建设、消防验收和运营管理。改建项目的用水、用电、用气价格可以申请执行居民标准。改建为租赁住房的项目，持续运营应不少于5年，到期后可申请延期。 - 集中配建租赁住房；盘活存量闲置房源；配建高端租赁住房； - 支持公积金租房支出：承租人可按规提取住房公积金用于支付房租，每人每月最高可提取1000元； - 加大税收政策支持力度：扩大出租住房租金收入减按4%征收房产税政策等范围，经批准的“商办改租”“工改租”住房可比照适用。
辽宁省	大连市	放宽和规范公积金贷款政策 1月修订《大连市个人住房公积金贷款管理办法》《大连市商业贷款转住房公积金贷款管理办法》《大连市住房公积金贴息贷款管理办法》。 - 取消商品房购买行为时间条件限制，放宽了贷款办理区域限制降低了贷款展期业务申请条件 - 调整了公积金贷款住房套数认定规则：按大连市行政区域内登记在借款人家庭成员名下住房套数（含与他人共有）确定 - 规范了再次申请公积金贷款条件。借款人家庭无未还清的公积金贷款（包括夫妻双方名下公积金贷款，含异地公积金贷款和贴息贷款） - 放宽了商业贷款转住房公积金贷款条件
广东省	深圳市	商务公寓、宿舍可通燃气 2月23日，深圳市住建局发布《关于商务公寓、宿舍配建燃气管道设施问题的通知》，对商务公寓、宿舍配建燃气管道设施作出进一步明确。 - 已建成的商务公寓、宿舍项目，需要使用管道燃气的，应当满足国家和省市有关技术规范要求。 - 新建商务公寓、宿舍项目建设单位如需使用燃料，应当将燃气管道工程与主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
北京	北京市	加强个人经营性贷款业务管理，防范信贷资金违规流入房地产市场 2月10日，北京银保监局、中国人民银行营业管理部联合印发《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》 • 要求银行有针对性地加强个人经营性贷款业务全流程管理：严格实施贷前调查，切实加强支付管理，尽职落实贷后管理，完善合同约束机制，审慎开展第三方合作。 • 对因信贷管理不审慎导致的个人经营性贷款违规流入房地产市场的情况，将从严从重查处。
北京	北京市	严查消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款问题 1月30日，北京银保监局向媒体证实，开展专项核查及开展大数据筛查，并要求各行开展资金违规流入房产领域等问题自查。 • 北京银保监局已会同人民银行营业管理部、北京市住建委等部门组建联合工作组，将于近日赴银行机构开展专项核查。对于银行因经营不审慎、内控管理不到位导致消费贷、经营贷资金违规流入房地产领域等问题，，一经查实将依法从严从重处理。 • 要求各银行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查，重点排查是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题，并要求银行对发现的问题立即整改，加强内部问责处理。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
上海市		严查个人住房信贷业务，防止个人信贷资金违规挪用于房地产领域，只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。 1月29日上海银保监局发布《进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》 • 严格执行房地产贷款业务各项规制要求，严格落实差别化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等； • 严格实施房地产贷款集中度管理，加强对房地产贷款占比、个人住房贷款占比的管理； • 严格审核首付款资金来源和偿债能力，强化首付款资金真实性审查要求，审慎评估借款人还款意愿、还款能力； • 严格加强借款人资格审查和信用管理，按照上海市住房限购政策的要求，采取有效措施加强对借款人，尤其是夫妻离异购房限贷资格审查，同时，加强个人住房贷款合同管理，对各类不诚信行为强化约束； • 严格个人住房贷款发放管理，重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款； • 切实加强信贷资金用途管理，强化用途警示，具体包括防止消费类贷款、经营性贷款等信贷资金违规挪用于房地产领域，以及完善信贷资金用途监测与拦截机制； • 严格房产中介机构业务合作管理； • 立即开展风险排查，并进一步完善内控制度，强化对房地产市场和房地产金融风险的监测、分析和评估。
		加码限购、限售调控，夫妻离异3年内不能增加房票 1月21日，上海住建委、市房管局等8部门印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，自2021年1月22日起实施。 • 夫妻离异3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算； • 严格执行差别化住房信贷政策。实施好房地产贷款集中度管理，加强个人住房贷款审慎管理，对购房人首付资金来源、债务收入比加大核查力度。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场； • 个人将购买不足5年的住房对外销售的全额征收增值税；个人将购买5年以上（含5年）的普通住房对外销售的，免征增值税； • 严格新建商品住房销售方案备案管理。严格执行商品住房销售“一价清”“实名制”等各项管理制度； • 严格规范房地产市场经营秩序。加强对房地产开发企业、销售代理企业和房地产经纪机构的监管，开展房地产市场秩序专项整治工作。 • 完善土地市场管理，优化土地供应结构，增加商品住房用地供应，特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城（南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城）加大供应力度；坚持房地联动机制，引导企业理性拿地，稳定土地价格。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
上海市		加码楼市调控政策，对优先购买住房者实施5年限售 3月3日，上海市多个部门联合发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》 - 对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。 - 全面执行关于规范企业购买商品住房(包括新建商品住房和二手住房)的规定，严格审核企业购买的商品住房再次上市交易的年限限制，在新建商品住房项目开盘销售时，居民选房购房优先于企业。 - 在房价地价联动的基础上，商品住宅用地出让实行限价竞价。 - 强化住宅用地供应管理； - 严格新建商品住房价格备案管理。要求各区指导开发企业合理定价，对定价过高的项目，坚决予以调整。 - 强化商品住房交易管理，加强部门间信息共享，通过大数据筛查、专项检查等方式，加大税收征管、购房资金核查和新购住房抵押监管的力度。 - 进一步加强房地产中介管理，规范二手住房价格等信息发布行为，严格房源核验，未经核验不得发布房源挂牌信息。严肃查处诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为。
上海市		加强个人住房贷款管理 严格审查贷款人个人信息真实性 3月，人民银行上海总部结合上海实际，制定印发了《2021年上海信贷政策指引》。 金融机构要合理控制房地产贷款增速和占比，严格执行差别化住房信贷政策，优先支持首套刚需自住购房需求，加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
广东省	深圳市	加强购房人资格审查，审查购房人“偿债收入比”，违规者“禁购” 1月23日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》 • 房地产开发企业只能冻结进入公证摇号控制范围购房人的认筹金，且认筹金必须冻结在购房人的本人账户内。 • 购买新建商品住房的购房人需登录“购房意向登记系统”进行购房意向登记，所登记的信息必须真实有效，与认购环节提供的书面材料一致。 • 对偿债收入比例不符合要求的购房人，房产开发企业应合理评估风险，采取劝退等方式处理； • 严惩采取弄虚作假、隐瞒真实情况，或者提供虚假证明材料等方式申购商品住房的购房人和相关责任人：停止相关人员使用“购房意向登记系统”以及合同网签系统三年；停止相关人员在深圳购买、承租保障性住房和人才住房资格三年；已在公共住房轮候名单内的，取消其轮候资格；停止相关人员在深圳市的住房公积金贷款资格三年；同时将相关失信行为推送市公共信用信息平台，进行联合惩戒；对于涉嫌违反治安管理法律法规的，依法移送公安机关处理； • 房产经纪机构不得教唆、诱导、协助购房人弄虚作假、提供虚假材料等骗取购房资格，或为违规申请购买住房当事人提供服务和便利。
广东省	深圳市	居民家庭购买商品住房，只能登记在具有购房资格的家庭成员名下 1月19日，深圳市住建局发布《关于明确〈关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知〉若干问题的函》， • 居民家庭购买商品住房，只能登记在具有购房资格的家庭成员名下（没有购房资格的家庭成员将暂不能获得其它家庭成员新购商品房的产权登记）。 • 居民家庭购房登记在具有购房资格的家庭成员名下后，在婚姻存续期间是否可以通过夫妻财产协议变更等，待市住房和建设局明确后再予以处理。（深圳市不动产登记中心表示：目前已暂停夫妻婚内更名，具体操作等待市住建局通知。） • 高层次人才家庭购买第二套商品住房的，按照现行的限购政策执行

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
广东省	深圳市	加强购房人资格审查, 包括严格核查购房人近一年及以上的银行流水、社保与个税以及收入状况 3月15日, 深圳市住建设局发布《深圳市住房和建设局关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》政策解读。 - 在加强购房人资格审查管理, 房地产开发企业、房地产经纪机构对购房人的身份证明、户籍、婚姻状况及家庭成员证明材料, 以及购房人社会保险或个税清单材料、收入证明、征信报告、购房款来源、近一年及以上的银行流水单、购房人收入状况等, 进行严格核查; 对于发现违法违规购房的, 拒绝其购房申请, 并报告辖区住建部门予以及时查处。 - 对于房地产经纪等机构向违法违规购房行为人提供服务和便利的, 由住房建设等部门依法查处。
广东省	深圳市	银行二手房贷款将以官方公布的成交参考价作为参考依据 2月8日, 深圳市住房和建设局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》 - 深圳市房地产和城市建设发展研究中心在调查分析基础上, 形成全市住宅小区二手住房成交参考价格。 2月9日深圳市房地产和城市建设发展研究中心主任表示, 深圳二手房成交参考价格原则上一年发布一次, 中价挂牌价格不能超过参考价; 商业银行将会以官方参考价作为发放贷款的重要参考, 可以在这个基础上有所浮动, 但太过离谱则可能触发约谈, 并对此承担责任。 2月20日, 深圳光大银行内部下发了一则《关于二手住房按揭政策调整的通知》, 明确将官方二手住房成交参考价格作为按揭贷款参考依据。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
广东省	广州市	严查首付款来源，买房首付资金必须是家庭自有资金，直系亲属提供资金也需查半年流水，消费贷需提前结清 广州多家银行通知按揭贷款中介，从3月17日起严查首付款来源。买房首付资金必须是家庭自有资金。严格执行房地产贷款业务各项规制要求，严格落实差别化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等。 • 借款人家庭需提供买房首付款来源的近半年流水，包括活期存款、保险余额、理财余额、股票余额、支付宝余额等等； • 对于直系亲属转入的流水，需提供直系亲属近半年流水； • 经核实首付款来源为垫资过桥、他人借名贷款、借贷的一律严禁准入； • 对于提交放款合规环节，须二次核实借款人家庭征信，若有新增信用卡分期业务、消费类贷款的，提前结清后才可以发放；
广东省	广州南沙区黄埔区	收紧银行个人住贷款审查，加强非本地客户限购政策执行 2月3日起，南沙区不受理非广州本地客户的南沙购房贷款；2月7日起，黄埔区取消双外（即外地户口、外地收入证明）客户准入； • 南沙人才新政购房客户贷款，除本科学历+南沙工作证明以外，需提供广州工作单位工资流水+半年广州工作单位信息（征信）+南沙收入证明+南沙劳动合同；且不接受兼职；工资流水、征信及其它相关信息有明显异地工作特征的情况，均不受理。 • 黄埔区对于使用黄埔区人才政策准入的客户，收入证明不接受兼职；提供收入证明单位注册地址需黄埔区，并同时提供劳动合同，银行流水显示工资部分必须与所提供单位一致。
广东省	广州市	广州银行业金融机构个人住房贷款存量和增量从严管控，四大行住房贷款利率上涨15个基点 1月23日广州各银行接到人民银行广州分行窗口指导，对个人住房贷款集中度进行从严管控。 • 广州新增个人住房贷款占比不能超过12.6%， • 个人住房贷款占所有贷款的比例不能超过2020年的全市平均水平， • 每个月新增个人住房贷款额度不能超过2020年10月、11月、12月三个月的平均放款额度， • 从1月28日起，广州的四大行房贷全线涨价。工农中建四大行的首套房贷利率调整为LPR+55bp，二套房贷 LPR+75bp。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
广东省	东莞市	升级楼市调控，加码限购限贷和限售 2月27日，东莞市住建局官网发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》从增加限购年限、提升首付比例、打击结离婚投机买房行为、加强新房备案价格指导等六方面坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨。 • 非东莞户籍在东莞购买第二套商品住房（新建商品住房或二手商品住房），须在购房之日前4年内在东莞市逐月缴纳社保满3年。 • 新入户居民家庭购买第一套新建商品住房的，须在东莞市落户满半年、且在购房前两年内逐月连续缴纳社保满半年。 • 离婚2年内再买房，按婚前家庭住房总套数计算； • 企业购房，需公司登记注册满2年后方可购买。 • 强化差别化住房信贷政策实施，提高部分首付比例10%。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场， • 对拥有2套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。 • 对新建商品住房项目申报价格高于近期属地镇街（园区）同类在售项目申报价格或本项目前期申报价格的，暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案，待出台具体申报细则后按其执行。
江苏省	南京市	收紧人才购房政策，严打人才购房弄虚作假 1月15日，南京市委办公厅和南京市人民政府办公厅联合发布《南京市人才购买商品住房办法》 • 硕士学位需在南京缴纳6个月及以上社会保险或个人所得税。本科学历（45周岁以下）需在南京缴纳12个月及以上社会保险或个人所得税。 • 企业伙同他人弄虚作假骗取《人才购房证明》的，取消该企业所有人才购房申请资格。人才申请购房服务过程中弄虚作假、虚报瞒报、炒卖房号的，取消人才购房资格，已选房或认购的收回房源，已签约的不予合同备案。2年内不得申请享受人才购房政策，情节严重的记入诚信档案并追究相应法律责任。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
陕西省	西安市	加强购房资金核验，不得以“信用贷”“消费贷”等方式支付购房首付 3月16日，西安市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》 - 加强购房资格核验。房地产开发企业、房地产经纪机构应严格执行西安市住房限购政策，不得诱导、协助购房人伪造资料骗取购房资格，不得鼓动购房人通过“代持”等方式规避限购政策。进行购房意向登记信息核验时，要严格初查购房资格审查资料； - 加强购房资金核验。房地产开发企业、房地产经纪机构应严格遵守金融信贷政策，不得诱导、协助购房人以“信用贷”“消费贷”等方式支付首付；不得提供垫资或与其他机构合作提供首付贷等违规金融产品和服务。进行购房意向登记信息核验时，要严格核查首付存款证明；
湖南省	长沙市	细化住房公积金贷款政策，家庭公积金贷款限2次，离婚2年内不增加贷款资格 1月19日长沙市住房公积金管理委员会发布《关于统一长沙住房公积金管理中心和省直分中心业务政策的通知》 - 职工家庭已注销的住房不计入职工家庭住房套数，但离婚两年内申请公积金贷款的，婚内房产无论是否分配给借款人，只要尚未注销，均计入职工家庭住房套数； - 借款人及配偶公积金贷款的次数均不得超过2次（含）；第3套以上自住房不予提取公积金； - 取消了湖南省内购房、建造、翻建、大修、还贷提取的户籍及工作地限制 - 非限购地区购买二手房，应在产权过户满一年后，且提取时产权未注销，方可申请购房提取。 - 贷款期限可计算至法定退休年龄后5年（高级职称女技术人员和处级以上女干部贷款期限延长至65岁）。

地方政策

严查购房首付资金来源，强化住房贷款审查，抬高贷款限制条件，严厉打击资金违规流入
同时，收紧、扩大限购、限售等调控政策

省	市	主要内容
浙江省	杭州市	进一步规范房地产市场秩序，法拍房加入限购；严禁经营贷、消费贷用于购房 3月3日, 杭州房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》。 • 进一步加强住房限购。参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策； • 严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理； • 严厉打击房地产中介机构违法违规行为； • 严格规范房地产市场信息发布。
浙江省	杭州市	升级限购、限售，落户不满5年，只能买1套房 1月27日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》 • 落户本市未满5年的，在本市限购范围内限购1套住房； • 本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房，受赠人家庭须符合本市住房限购政策(不含遗赠)。 • 本市限购范围内，新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的，自取得不动产证之日起5年内不得转让。优先满足无房家庭购房需求的热点商品住房项目，购房人以优先购买方式取得的商品住房，自取得不动产证之日起5年内不得转让。 • 本市限购范围内，个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。 • 高层次人才转让本市限购范围内住房的，须在本市限购范围内无自有住房记录满3年方可享受高层次人才优先购房。
浙江省	嘉兴市	暂停向拥有1套及以上非本市户籍家庭出售住房；严格审查购房资金来源；购地需使用自有资金 3月15日，浙江嘉兴市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》 • 进一步完善商品住房限购政策，暂停向在全市范围内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房（含新建商品住房和二手住房）； • 扩大商品住房限制转让实施范围。从嘉兴市区范围扩大到全市范围，限制转让时间为自购买之日起满2年，购买时间以交易合同网签时间为准。 • 建立购地资金来源审查制度，严格落实购地使用自有资金规定, 竞买企业说明购地资金来源并作出承诺。 • 严格审查购房资金来源，监控消费贷款、个人经营性贷款资金去向，严防居民挪用消费贷款和其他贷款用于购房； • 进一步加强分期销售管理。

地方政策

加强检查和规范市场行为，严厉打击和处罚违规交易

省	市	主要内容
四川省	成都市	严厉打击恶意炒作房价等房地产市场交易违规行为 1月25日，成都市住建局、成都市网信办发布严厉打击房地产市场交易违规行为相关事项的通告。 - 对房地产开发企业存在违反调控政策、加价销售、哄抬房价等违规行为的，一经查实，予以信用记减分处理。 - 对房地产经纪机构及从业人员参与恶意炒作房价或代理涉嫌恶意炒作房价的房屋、对外发布尚未交付或暂未取得不动产权属证书房屋的租售信息、发布虚假房源（含房价）信息等行为的，一经查实，取消其网签权限，并对机构及相关人员进行信用记减分、列入行业“黑名单”等处理。 - 对个人存在涉嫌组织恶意炒作、哄抬房价、扰乱市场秩序等行为的，一经查实，住建部门暂缓受理其相关二手房网签手续。 - 对涉嫌扰乱房地产市场秩序的开发企业、中介机构、网络平台及自媒体、个人，其违法违规证据线索将及时移交公安、网信、市场监管、税务等部门依法依规处置。
海南省		开展专项整治，打击骗购、违规销售等市场行为。 3月6日海南省发布《海南省2021年房地产市场专项整治工作方案的通知》 - 全面清理整治房地产企业和中介机构违法违规行为，严厉打击规避限购政策骗购、变相涨价、违规销售等违法违规行为。 - 通过加强房地产市场整治，进一步压实市县主体责任，维护限购政策的持续性、稳定性和严肃性，遏制住房地产市场各类违法违规行为多发势头，整顿和规范房地产市场秩序，促进房地产业持续稳定健康发展，营造海南自由贸易港良好营商环境。
江苏省	无锡市	规范二手房交易，严查市场违规行为 3月2日，无锡市住建局网站发布《关于规范我市二手房交易秩序的通知》。 - 开展房地产市场秩序整顿工作。组织有关部门对房地产中介机构进行“双随机”监管检查，对涉嫌存在捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、经营贷挪用购房、捏造和散布不实房地产消息等违法违规行为进行严肃查处。 - 规范二手房信息发布行为。对炒作“学区房”、利用各类社交平台形成价格垄断、扰乱房地产市场秩序等行为并造成严重不良社会影响的，及时移交发改、公安等部门按相关法律法规严肃处理。 - 建立二手住房价格信息发布机制。
江苏省	常州市	加强新建商品房销售行为管理 3月12日，常州市发布《关于加强我市市区新建成品住房销售管理工作的通知》。 加强新建成品住房交付标准样板房管理，加强售楼现场信息公示和销售行为管理，规范开发企业合同签约行为。

地方政策

落实长效机制，落实住宅土地集中供应；规范旧改、长租市场等管理和秩序。

省	市	主要内容
广东省	广州市	2021年分三批次集中供应住宅用地，首批次供应住宅用地48宗393万平方米 3月26日广州市规划和自然资源局刊登《国有土地使用权网上挂牌出让公告》，以挂牌方式集中出让48宗地的国有土地使用权，集中供地在广州正式落地。
天津市		2021年度住宅用地实行“两集中”同步公开出让，明确分3批次集中统一发布住宅用地 2月23日，天津市规划和自然资源局发布《市规划资源局关于做好2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》： 天津市确定于3月、6月、9月中旬分三批次集中统一发布住宅用地的出让公告，除上述三个日期外，不得再发布住宅用地的出让公告；
山东省	青岛市	推行住宅用地“集中供地”模式，全年将分3批次出让 2月24日，山东省青岛市自然资源和规划局官网发布《坚决落实上级有关要求 部署2021年住宅用地供应工作》的通知。 严格实行住宅用地“两集中”同步公开出让：即集中发布出让公告、集中组织出让活动。全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动，引导市场理性竞争。
河南省	郑州市	加强土地出让管理，合理确定土地出让价格，住宅用地出让要明确合理销售参考房价 1月8日，郑州市政府发布《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见》 加强土地计划管理严禁 擅自批准新增棚改项目；住宅用地的土地出让前置条件中，要明确合理销售参考房价(毛坯房价格和装修价格)，可按周边实际销售价格的10%浮动确定;住宅用地可采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人；年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内，土地市场指导价每年修订一次；
河南省	郑州市	收回部分区的住宅用地出让公告发布权 2月23日，河南省发布《关于统一组织住宅用地挂牌出让公告发布的紧急通知》 自本通知下发起(2月23日)，航空港区、郑东新区、经开区、高新区、上街区禁止发布住宅用地出让公告,上述区域住宅用地出让公告由市局统一组织发布实施。

地方政策

落实长效机制，落实住宅土地集中供应；规范旧改、长租市场等管理和秩序。

省	市	主要内容
广东省	广州市	开展住宅按套出具质量合格证试点，落实交付前先行验收和“一房一证” 1月广州市住建局发布了《关于开展住宅工程按套出具质量合格证试点的通知》，黄埔区和南沙区将作为试点率先执行。 3月1日起，黄埔区和南沙区商品住宅、保障性住宅、安置性住宅都将落实交付前先行验收和“一房一证”。住宅工程质量合格证是试点范围内住宅工程交房的必要条件，建设单位在房屋交付时连同《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》一并提交给业主。 - 住宅工程竣工验收前，建设单位应组织施工、监理等单位按套实施分户验收。实行全装修形式交楼的住宅项目，建设单位应委托第三方机构开展交付前的质量查验评估。未组织分户验收或分户验收不合格的住宅工程，不得组织竣工验收。
广东省		“三旧”改造项目应当优先建设回迁安置房和公共设施 2月6日《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》公布，将于20213月1日起正式施行 “三旧改造”包括全面改造、微改造和混合改造三种类型； - 有批准权限的人民政府对这几类土地征收事项作出决定后，任何单位和个人违反土地管理法律、法规规定阻挠征收土地的，将由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交出土地；拒不交出土地的，可申请人民法院强制执行。 - 改造主体实施“三旧”改造项目，应当优先建设回迁安置房和公共设施。
上海市		整顿规范住房租赁市场秩序，“租金贷/租金”的比重不超15% 2月5日，上海市住建委、市房管局、市发改委、市公安局、市市场监管局、市地方金融局、市司法局、市网信办、市城管执法局、上海银保监局等10部门联合印发《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》 - 加强住房租赁市场主体管理、加强房源信息发布管理、加强住房租赁合同网签备案管理、加强住房租赁交易服务管理、加强住房租赁交易资金监管、加强租赁房屋安全管理、加强住房租赁公共服务平台建设、严厉打击住房租赁市场乱象、加强住房租赁管理制度保障。 - 严控租金贷业务：“租金贷/租金”的比重不超15%； - 不得强迫诱导承租人一次性支付三个月以上租金。

未来展望

强化调控政策落实，房地产金融审慎管理仍是重点 地方调控仍将继续全面从紧，热点城市仍面临加码

“十四五规划”今年“两会”后正式公布，今年以及未来五年全国经济和社会发展的各项工作都将以此为指导。

其中，坚持“房住不炒”定位不变，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”和促进房地产市场长期健康平稳发展，是中央和地方未来房地产调控政策的明确的基调和目标。

在去年以来的严厉的、系统的调控政策布局下，近期政策落实的重点将体现在以“房地产金融审慎管理”为核心和导向，切实落实有关房地产企业融资管理、金融机构房地产贷款集中度管理，特别是全面针对企业、银行及个人等相关的涉房资金与信贷审查、监管将进一步加强和系统化，切实抑制房地产市场投资、投机行为，抑制市场情绪过热，合理引导市场预期和走向。

同时，围绕“解决大城市住房突出问题”的任务，近期政策的另一个重要着力点，将在于住宅用地集中出让管理、房价地价联动等长效机制、培育和发展租赁住房等政策、机制的推进落实，进一步引导市场预期促进房地产市场平稳健康。

地方层面的调控动作，预计将进一步面临“监督和指导”，整体政策环境继续从紧。

一季度已经加码的一线及热点二线城市，将继续强化政策执行；其它近期市场热度高、预期不稳的城市，则面临调控加码的压力。预计，第二季度，仍将有更多城市出台政策，在严格购房首付资金与涉房信贷审查、强化限购、限贷、限售、限价等方面升级、扩大调控。同时，各地在加强房地产市场交易行为管理，打击各类涉房违规、违法行为方面，预计也将一步发力，巩固整体从严从紧的政策环境与预期。



03

市场供求态势

Supply and demand

一季度广州土地市场供求分析

一季度广州新建商品房市场供求分析

一季度广州存量房市场供求分析

一季度广州房屋租赁市场供求分析

土地供应

第1季度广州住宅用地供应同比增长3倍，带动整体土地供应大幅增加
主要因为是广州落实住宅用地“双集中”政策，首批集中供应住宅用地入市

- 2021年第1季度广州供应各类土地111宗，679.1万㎡，供应面积环比增长34.7%，同比增加76.0%。
3月26日，广州首批集中供应48宗住宅用地，合计用地面积393.6万㎡、计容建筑面积928.5万㎡，分别占一季度整体土地供应的58%和54.1%
- 居住用地和商住综合用地，第1季度合计供应58宗，合计用地面积457.8万㎡、可建计容面积达1070.4万㎡，同比分别激增约3倍和2.8倍，环比也分别劲幅增约1.5倍和1.1倍；
其中，48宗来自首批集中供应，首批集中供应住宅土地用地面积和计容建筑面积分别点一季度广州住宅用地供应的86.0%和86.7%。

• 商服用地：第1季度供应15宗，用地面积约29.0万㎡，计容建筑面积104.7万㎡，用地供应面积同比、环比分别大幅减少65.7%和65.8%；可建计容面积同比和环比也分别大幅减少54.3%和49.4%

• 工矿仓储用地：第1季度供应34宗，用地面积约170.0万㎡，同比、环比分别减少8.6%和23.3%；

2021年第1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（㎡）	1518658	289670	3058909	1699551	60021	164567	6791376
计容建筑面积（㎡）	3668178	1047206	7035498	5355415	46436	5312	17158045
宗数	27	17	31	34	1	1	111

土地供应

第1季度广州商品房用地供应以增城区、白云区、花都区为重点，其次是番禺和南沙
其中宅地供应重点在增城区、白云区、花都区 and 番禺区；商服用地主要在白云和天河

- 第1季度广州商品房用地供应重点在增城区、白云区、花都区，分别供应118-130万㎡左右用地；其次是番禺区和南沙区供应80-98万㎡左右；
- 宅地供应：增城区供应居首，共23宗，供应面积110.7万㎡、计容建面约373.4万㎡，分别占全市宅地供应的24.2%和34.9%；
 - 同时，白云区供应宅地9宗、104.2万㎡，计容建筑面积约162.7万㎡；其次，花都区 and 番禺区分别供应宅地80.5万㎡和75.4万㎡；
 - 商服用地供应：白云区供应土地面积占全市的6成，共供应7宗、17.3万㎡；其次，天河区商服用地供应4宗、6.1万㎡，占全市21.0%；
 - 工矿仓储用地供应：南沙区为重点，共13宗，64.4万㎡，占全市的37.9%；其次花都区供应超35万㎡，番禺区和从化区分别供应超20万㎡。

2021年第1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	4	4	3	20	7	10	18	11	8	26	111
供应土地面积（㎡）			0	60929	228126	273385	1304867	270032	976217	802973	1180066	491982	1202800	6791376
供应土地建筑面积（㎡）			0	152241	470387	172403	2256550	625397	2421798	2597780	2951211	1364594	4145683	17158045
其中	居住用地和商住综合用地	供应土地宗数	0	0	1	1	9	3	5	5	6	5	23	58
		供应土地面积（㎡）	0	0	211751	48797	1041978	163933	754197	158905	805359	285725	1106922	4577567
		土地建筑面积（㎡）	0	0	304000	120655	1627003	238510	1488932	642691	1963071	585001	3733813	10703675
	商服用地	供应土地宗数	0	4	3	0	7	0	1	0	2	0	0	17
		供应土地面积（㎡）	0	60929	16375	0	172535	0	19989	0	19842	0	0	289670
		土地建筑面积（㎡）	0	152241	166387	0	408903	0	263815	0	55860	0	0	1047206
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	4	4	4	13	3	3	3	34
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	0	90354	106099	202031	644068	354865	206257	95877	1699551
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	220644	386887	669051	1955089	932280	779594	411870	5355415

土地成交

第1季度广州各类土地成交环比大幅减少37.4%，同比减少3%；

其中，宅地成交同比增加4%，环比大幅减少7成； 商服用地成交同比和环比均大幅减少

■ 2021年第1季度，受住宅用地“双集中”政策影响，广州一季度部分住宅用地供应推迟，导致一季度土地整体成交环比大幅减少，同比疫情冲击下的去年同期成交也有减少。

2021年第1季度广州各类土地成交68宗、用地面积301万㎡，计容建筑面积863.6万㎡，环比分别减少37.4%和31.7%，同比分别减少3%和9.9%；

- 居住用地和商住综合用地：第1季度成交8宗，用地面积53.0万㎡，计容建筑面积113.1万㎡，环比分别大幅减少72.1%和77.7%；
同比受疫情影响的2020年第1季度，宅地成交用地面积和计容建筑面积则分别增加4.0%和32.0%；
- 商服用地：第1季度成交17宗，土地面积31.7万㎡，计容建筑面积1127.8万㎡，同比分别减少13.8%和6.0%；环比更减少57.3%和20.7%；
- 工矿仓储用地：第1季度成交40宗，土地面积193.1万㎡，同比和环比分别减少12.7%和5.0%。

2021年第1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（㎡）	273795	317390	256389	1930640	60021	171605	3009840
计容建筑面积（㎡）	658651	1278245	472068	6169986	46436	10979	8636365
宗数	5	17	3	40	1	2	68

第1季度广州共有2宗土地流拍，均是位于花都狮岭镇的商住综合用地；

此外，第1季度有6宗土地终止出让；包括4宗商住综合用地、来自增城区；1宗商服用地，来自花都区；11宗工矿用地，来自南沙区。

土地成交

第1季度广州市土地成交主要在工业用地成交较多的从化区、花都区 and 南沙区
6个区无宅地成交，同时有4个区成交面积在10万㎡以下；商服用地成交主要在白云区

- 第1季度，从化、花都和南沙区分别成交各类土地49-53万㎡，主要来自工业用地成交；其次，白云和黄埔区分别成交在28.8万㎡和33.1万㎡；
- 宅地成交：海珠区居首，成交宅地2宗、约21.98万㎡；其次，黄埔区、白云区和从化区分别成交宅地1-2宗、7.9-9.8万㎡；此外，增城区成交宅地2宗、4.5万㎡；
- 商服用地成交；白云区成交6宗、面积18.3万㎡；其次，天河区成交4宗、6.6万㎡；
- 工矿仓储用地成交：主要在花都区、南沙区和从化区，分别成交5-10宗、45-51万㎡；其次，番禺区和黄埔区分别成交5宗、21.8万㎡和16.9万㎡；

2021年第1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		1	4	5	4	11	9	6	11	7	6	4	68	
成交土地面积（㎡）		10521	65930	237464	234421	330899	288082	238159	494745	509716	524722	75182	3009840	
成交土地建筑面积（㎡）		11338	106506	567516	91080	756132	1015589	993701	1601942	1291811	1914200	286549	8636365	
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	0	2	0	1	2	0	0	0	1	2	8
		成交土地面积（㎡）	0	0	219781	0	88398	98055	0	0	0	79312	44638	530184
		土地建筑面积（㎡）	0	0	348165	0	163583	228828	0	0	0	222075	168068	1130719
	商服用地	成交土地宗数	1	4	3	0	6	2	1	0	0	0	0	17
		成交土地面积（㎡）	10521	65930	17683	0	182738	20529	19989	0	0	0	0	317390
		土地建筑面积（㎡）	11338	106506	219351	0	447885	229350	263815	0	0	0	0	1278245
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	2	4	5	5	10	7	5	2	40
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	9833	59763	169498	218170	487707	509716	445409	30544	1930640
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	39332	144664	557411	729886	1596275	1291811	1692125	118481	6169986

土地价格

第1季度广州各类土地成交金额仅347亿元，环比大降6成，同比增长约24%
宅地平均楼面地价17960元/㎡，同比下降12%，环比升约3成；溢价率约13%

- 2021年第1季度，广州市各类土地成交量金额347.6亿元，环比大幅减少59.5%，同比增长23.8%；
 - 居住用地和商住综合用地：
 - ✓ 第1季度成交金额合计203.1亿元，环比大幅减少71.0%，同比增长15.9%；
合计成交平均楼面地价17960元/㎡，环比上升29.7%，同比下降12.2%；
 - ✓ 第1季度广州成交居住和商住综合用地的整体溢价率为12.9%，环比增加约1.4个百分点；仅有3宗居住用地溢价成交，溢价率均为45%；
 - 商服用地：
 - ✓ 第1季度广州商服用地均底价成交，成交金额合计121.6亿元，环比略增3.6%、同比大增52.0%；
平均楼面地价9510元/㎡，环比和同比分别大幅增长30.6%和61.7%。同比大幅升56%；
 - 工矿仓储用地：
 - ✓ 第1季度成交金额20.78亿元，环比和同比分别大幅减少38.1%和16.2%；
均底价成交，成交平均楼面地价337元/㎡，环比大幅下降41.4%，同比基本持平。

2021年第1季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

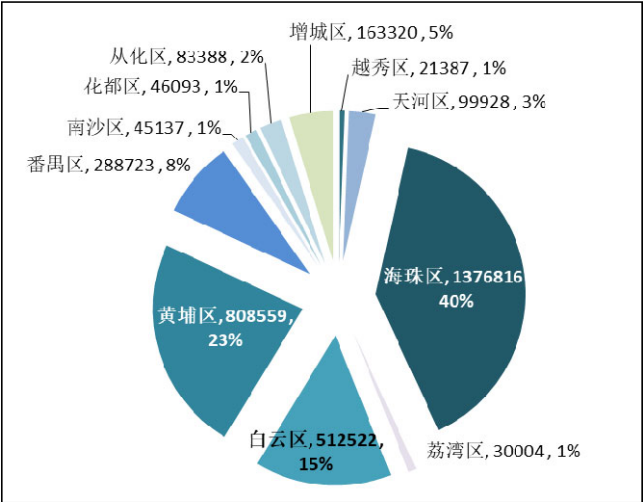
土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	1046354	1215659	984430	207813	16717	4904	3475877
成交平均楼面地价（元/㎡）	15886	9510	20854	337	3600	4467	4025

土地价格

第1季度，近8成土地成交金集中在海珠、黄埔和白云3区，其中海珠区占全市40%
海珠住宅用地最高成交楼面地价达50526元/m²；老黄埔地块楼面地价超27000元/m²

- 2021年第1季度，各区土地成交金额均不高。其中，海珠区最高，达137.7亿元，占全市40%；其次，黄埔区和白云区出让金额分别达80.9亿元和51.3亿元，分别占全市23%和15%；
- 其中，居住用地和商住综合用地成交金额，主要集中在海珠区和黄埔区；
 - 海珠区宅地成交金额104.4亿元，成交平均楼面地价29994元/m²；共2宗成交，其中石岗路广纸新城地块溢价45%成交，成交楼面地价达50526元/m²；而赤岗赤沙地块则以低价成交，楼面地价27195元/m²
 - 黄埔区宅地成交金额52.9亿元，成交平均楼面地价23097元/m²；共成交2宗，均位于老黄埔板块的黄埔东路，均溢价45%成交，成交楼面地价分别达27105元/m²和27185元/m²；
 - 白云区宅地成交金额24.3亿元，成交1宗，位于钟落潭，底价成交，楼面地价为14880元/m²；
 - 增城区成交2宗宅地，位于新塘和永和，均底价成交，成交金额16.1亿元，平均楼面地价9579元/m²；
 - 从化区成交1宗宅，地处于鳌头镇，底价成交，成交金额5.3亿元，楼面地价为仅2411元/m²；
 - 南沙区、番禺区、花都区以及天河区、荔湾区和越秀区等6区第1季度均无住宅用地成交。

2021年第1季度
广州各区土地出让成交金额（万元）



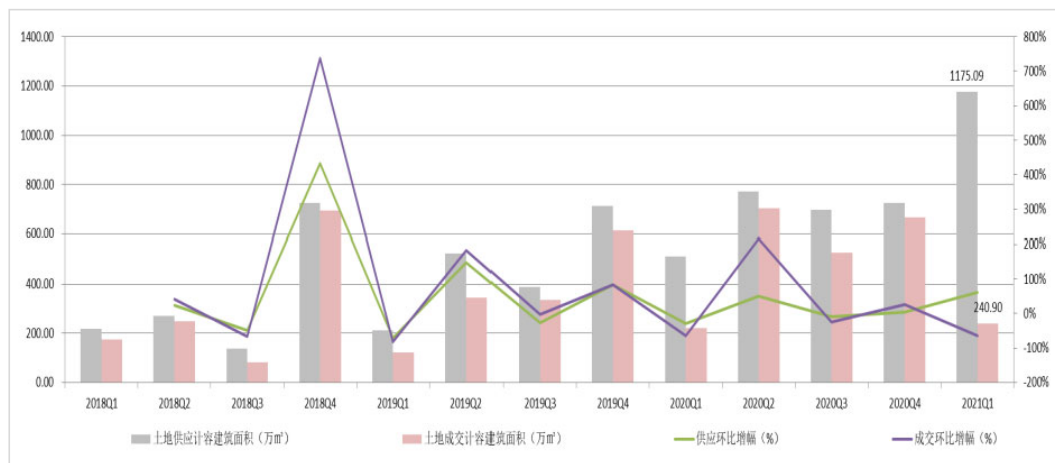
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)		21387	99928	1376816	30004	512522	808559	288723	45137	46093	83388	163320	3475877
其中	居住用地和												
	商住综合用地	土地成交金额(万元)	0	0	1044303	0	243412	528526	0	0	53543	161000	2030784
		平均楼面地价 (元/m²)	-	-	29994	-	14880	23097	-	-	2411	9579	17960
	商服用地	土地成交金额(万元)	21387	99928	332513	0	259409	262162	240260	0	0	0	1215659
		平均楼面地价 (元/m²)	18863	9382	15159	-	5792	11431	9107	-	-	-	9510
	工矿仓储	土地成交金额(万元)	0	0	0	8848	9701	17871	48463	44673	46093	29845	207814
		平均楼面地价 (元/m²)	-	-	-	2250	671	321	664	280	357	176	337

土地市场小结

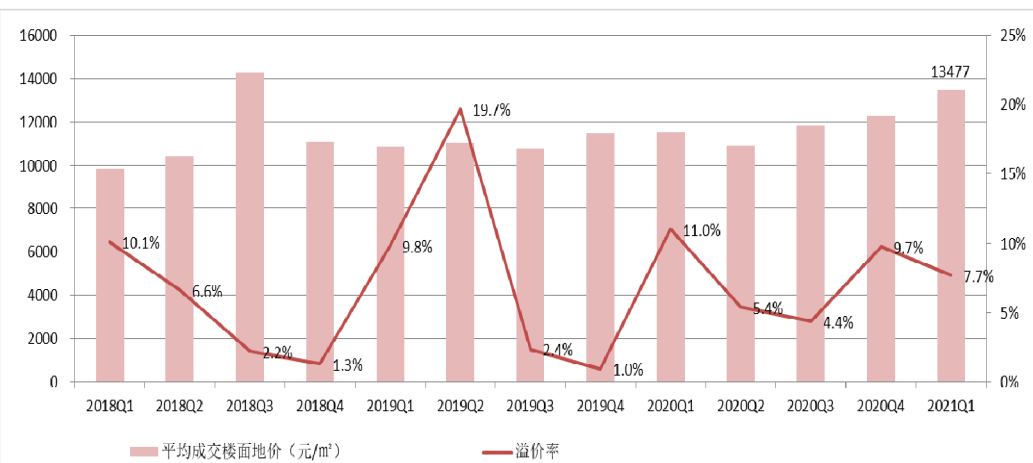
2021年第1季度，首批集中供应住宅用地带动广州商品房土地供求大幅增长 商品房土地成交平均楼面地价仍保持上行，整体溢价率有所回落

- 2021年第1季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计75宗，供应用地面积约486.7万 m^2 ，环比和同比分别大幅增长81.1%和145.0%；供应土地计容建筑面积高达1175.1万 m^2 ，环比和同比分别增长62.1%和130.3%
- 2021年第1季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计25宗，成交用地面积仅84.8万 m^2 ，环比大幅减少67.9%，同比也减少3.5%；成交土地计容建筑面积为240.9万 m^2 ，环比大幅减少63.9%，同比则增长8.7%。
- 2021年第1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13477元/ m^2 ，环比和同比分别上升9.9%和17.0%；第1季度广州成交商品房用地整体溢价率为7.7%，较上一季度回落2个百分点，较去年同期溢价率也回落3.3个百分点。

2018年1季度至2021年1季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2021年1季度
广州广州商品房用地成交平均楼面地价走势



市场供求态势

Supply and demand

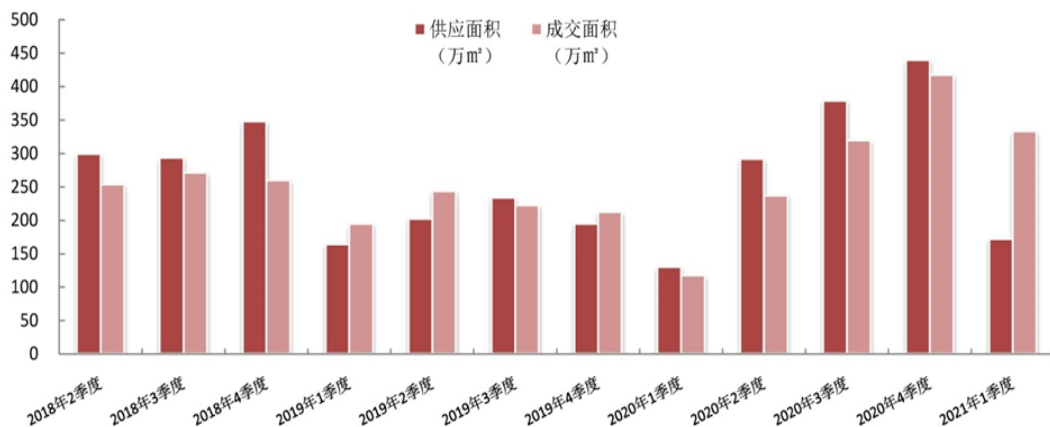
商品房：住宅

2021年第1季度广州全市商品住宅供求环比显著回落，成交均价持稳
其中，供应面积环比减少超60%，成交面积环比减少20%

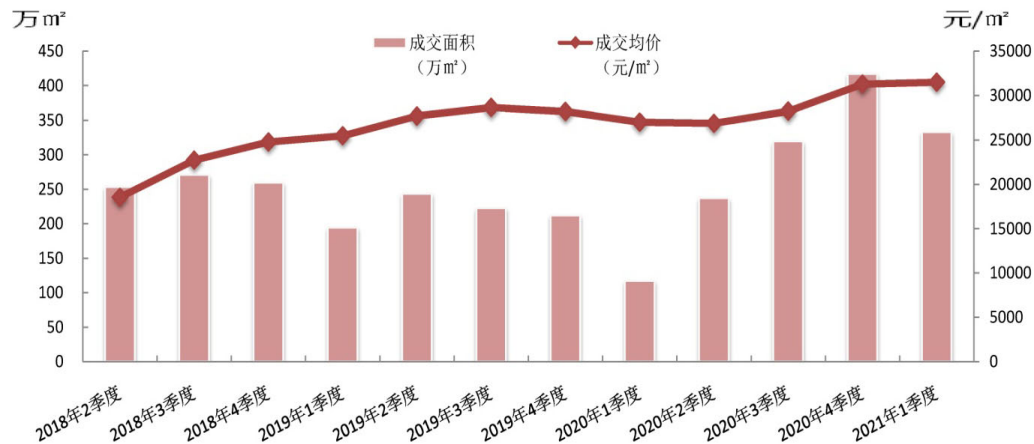
■ 2021年第1季度，广州市商品住宅供应和成交环比均显著回落；

- 全市供应：2021年第1季度，广州市商品住宅供应面积仅171.9万 m^2 ，环比大幅减少60.9%；
- 全市成交：2021年第1季度，广州商品住宅成交31009套、333.3万 m^2 ，环比分别大幅减少20.9%和20.1%；
- 全市成交金额：2021年第1季度，广州商品住宅成交金额合计约1050亿元，环比大幅减少19.6%；
- 全市成交均价：2021年第1季度，广州商品住宅成交均价为31054元/ m^2 ，环比微升约0.7%；

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



商品房：住宅

2021年第1季度广州各区住宅供应环比均大幅减少
各区住宅成交环比普遍大幅回落，成交均价环比涨跌互现；天河区均价环比大涨23%

- 各区供应：第1季度，广州各区住宅供应面积环比全线回落，减少幅度在21%–85%左右；
其中，越秀区之外的中心四区环比减少幅度高达62%–85%左右；外围的黄埔区减少超85%，南沙区、增城区也减少55%左右；
- 各区成交：第1季度，除海珠区成交环比增长外，其余10个区成交环比均下降。
其中，天河区环比降超5成；从化和黄埔区环比降超3成，越秀、南沙和花都区降超2成，荔湾和白云区环比降超1成；
- 各区均价：互有涨跌。 第1季度，天河区住宅成交均价环比大涨23.2%；黄埔、海珠、荔湾、增城和越秀等5区住宅成交均价环比分别小幅上涨1.9%–6.7%；从化区微升约0.8%；花都、白云、番禺和南沙等4区住宅成交均价环比则小幅回落1.7%–3.2%

2021年第1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	-	128	-29.28%	1.7	-21.34%	14.6	-16.03%	87085	6.75%
荔湾区	3.7	-84.64%	1436	-7.71%	16.0	-12.23%	84.1	-9.77%	52674	2.80%
白云区	14.5	-67.21%	1968	-13.53%	20.5	-12.30%	87.1	-14.24%	42404	-2.21%
海珠区	3.0	-62.14%	694	3.89%	8.5	3.65%	55.1	5.59%	64811	1.87%
天河区	2.6	-75.54%	571	-58.47%	6.9	-52.95%	46.3	-42.05%	66665	23.16%
黄埔区	15.2	-85.32%	5129	-37.82%	55.6	-33.91%	196.3	-32.69%	35277	1.85%
番禺区	32.0	-39.65%	3252	-3.44%	38.8	-2.95%	141.8	-5.84%	36555	-2.98%
花都区	28.3	-36.08%	2861	-23.91%	31.6	-23.87%	66.9	-25.16%	21163	-1.70%
南沙区	24.4	-54.60%	5691	-19.43%	61.1	-20.96%	171.1	-23.48%	27989	-3.19%
增城区	36.5	-56.09%	8005	-7.84%	79.2	-8.85%	165.1	-4.52%	20850	4.75%
从化区	11.8	-21.08%	1274	-37.12%	13.3	-35.18%	21.5	-34.69%	16206	0.77%
全市	171.9	-60.89%	31009	-20.91%	333.3	-20.10%	1050.0	-19.57%	31504	0.66%

市场供求态势

Supply and demand

商品房：住宅

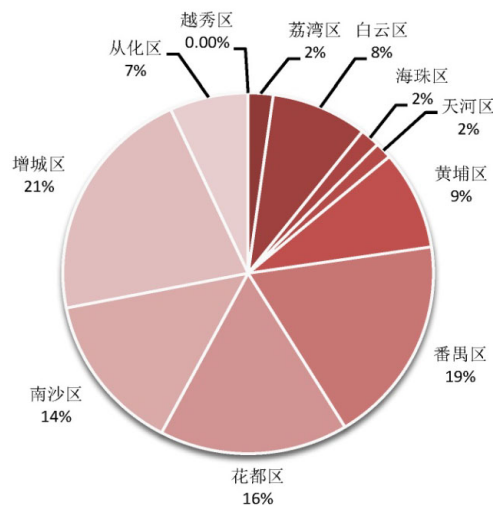
2021年第1季度广州商品住宅供应与成交中，外围6区占比达85% 供应以增城、番禺、花都和南沙区为重点；成交以增城、南沙和黄埔区为主

■ 2021年第1季度广州外围6区商品住宅供应面积合计占全市比例达86%，较上一季度继续扩大：

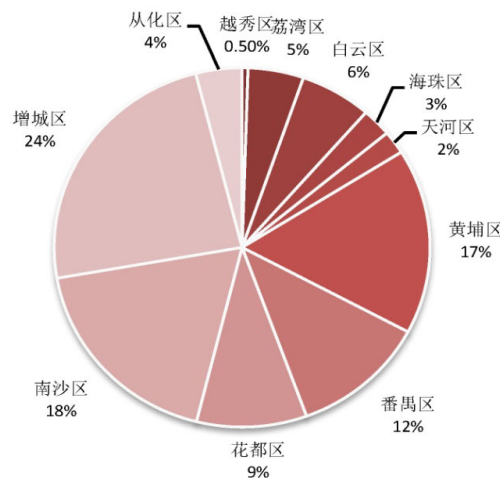
- 供应最大区域是增城区和番禺区，供应面积占全市比例分别达21%和19%；
- 其次，花都区 and 南沙区供应面积占比分别达16%、14%；
- 黄埔区第1季度供应环比减少超85%，占比也较上一季度大幅减少15个百分点，仅占9%；
- 中心城区供应仍主要来自白云区，供应面积占比达8%；荔湾、天河、海珠区供应占比均约2%；

■ 2021年第1季度，广州外围6区商品住宅成交面积合计占全市比例约85%，较上一季度有所减少：

- 成交最大区域是增城区、南沙区和黄埔区，成交面积占全市比例分别达24%、18%和17%；
- 其次，番禺区和花都区成交面积占比分别达12%和9%、从化区占4%；
- 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5%；海珠区和天河区分别占比3%和2%，



2021年第1季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



2021年第1季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构

市场供求态势

Supply and demand

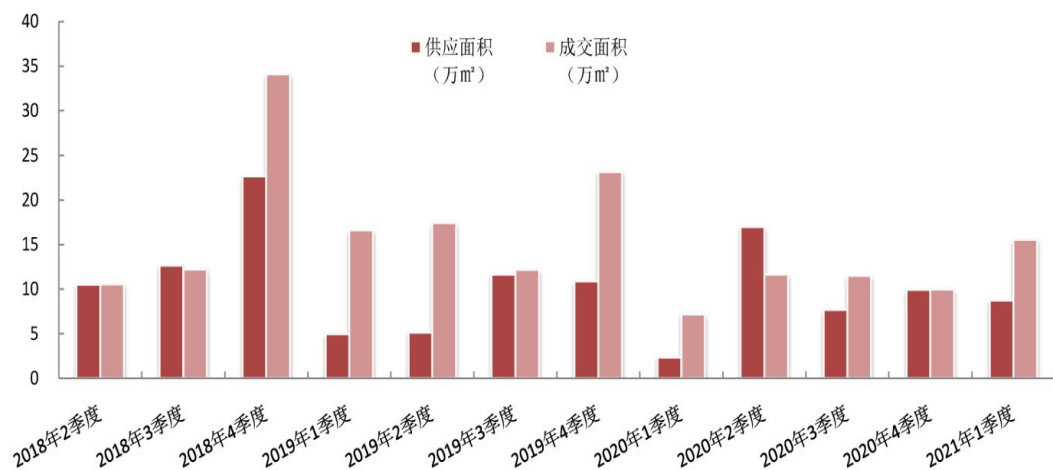
商品房：商业

2021年第1季度广州新建商业物业供应减少，成交量增价升 成交面积环比大幅增加超55%，成交均价继续上涨，环比上升8%

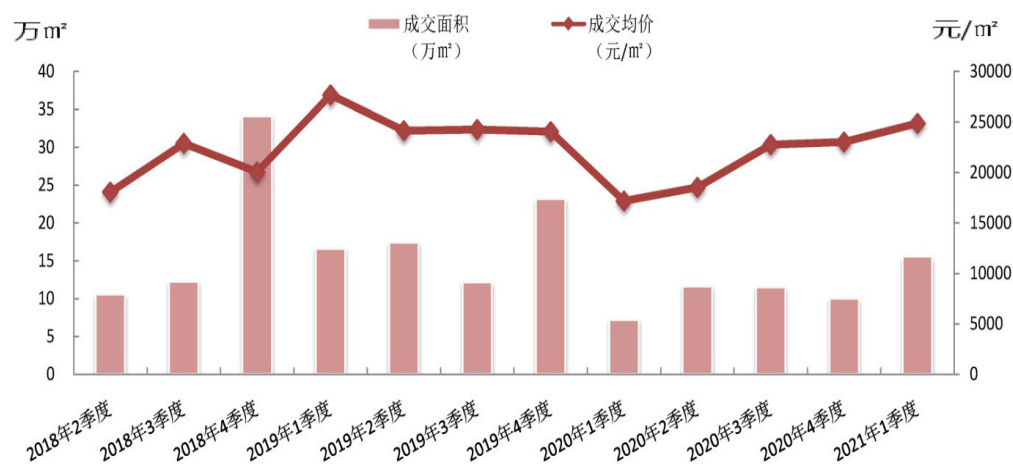
■ 2021年第1季度，全市新建商业物业供应减少成交增长：

- 全市供应：2021年第1季度广州市新建商业物业供应仅8.8万 m^2 ，环比减少11.9%；
- 全市成交：2021年第1季度广州新建商业物业成交11554套、15.6万 m^2 ，环比分别大幅增长34.4%和55.8%；
- 全市成交金额：2021年第1季度广州市新建商业物业成交金额合计为38.7亿元，环比大幅增长68.4%；
- 全市成交均价：2021年第1季度广州市新建商业物业成交均价为24865元/ m^2 ，环比上升8%；连续4个季度保持上升。

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



市场供求态势

Supply and demand

商品房：商业

2021年第1季度广州新建商业物业供应近75%来自番禺区，5区0供应 成交主要来自番禺区和天河区

- 各区供应：第1季度，广州新建商业物业供应主要来自番禺区，供应6.5万㎡，占全市供应73.9%；其次，南沙区和黄埔区分别供应1万㎡和0.7万㎡；此外，白云区、花都区、增城区均少量供应；荔湾区、越秀区、海珠区、天河区和从化区均无供应；
- 各区成交：第1季度，广州新建商业物业成交主要来自番禺区和天河区，分别成交6.6万㎡和3.8万㎡，分别占全市成交的42.3%和24.3%；其余9区成交面积分别在0.1万-1.0万㎡；
- 成交价格：4区环比下降，7区环比上涨。
中心城区中，越秀区成交均价45325元/㎡，环比微升；天河区、海珠区和荔湾区均价在35000-38000元/㎡左右，环比均大幅上升；白云区均价则仅11651元/㎡，且环比大幅下降39.3%；
外围区域中，从化区、增城区、番禺区和南沙区均价在17000-19500元/㎡左右；其中，番禺区均价大幅下降27.2%；黄埔区和花都区均价分别达25286元/㎡和26148元/㎡；其中，黄埔区均大幅上升46.6%。

2021年第1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	-100.00%	25	525.00%	0.9	6013.16%	4.2	6064.56%	45325	0.84%
荔湾区	0.0	-100.00%	64	-39.62%	0.6	-20.69%	2.3	-3.48%	38281	21.70%
白云区	0.1	-92.53%	78	457.14%	0.7	324.72%	0.8	157.86%	11651	-39.29%
海珠区	0.0	-100.00%	17	-5.56%	0.4	4.65%	1.4	12.89%	35034	7.88%
天河区	0.0	上期无供应	111	-46.38%	3.8	95.35%	13.1	139.94%	34831	22.83%
黄埔区	0.7	-20.48%	165	-29.49%	1.0	-39.77%	2.4	-11.68%	25286	46.64%
番禺区	6.5	138.91%	868	429.27%	6.6	239.45%	11.4	147.14%	17203	-27.19%
花都区	0.1	-64.80%	18	-41.94%	0.1	-78.19%	0.3	-79.20%	26148	-4.64%
南沙区	1.0	-60.75%	60	-41.18%	0.5	-24.19%	1.0	-15.87%	19601	10.98%
增城区	0.3	-74.87%	116	-54.51%	0.8	-59.69%	1.4	-58.34%	18283	3.35%
从化区	0.0	-100.00%	32	52.38%	0.1	70.34%	0.2	61.15%	17260	-5.40%
全市	8.8	-11.91%	1554	34.43%	15.6	55.76%	38.7	68.24%	24865	8.01%

市场供求态势

Supply and demand

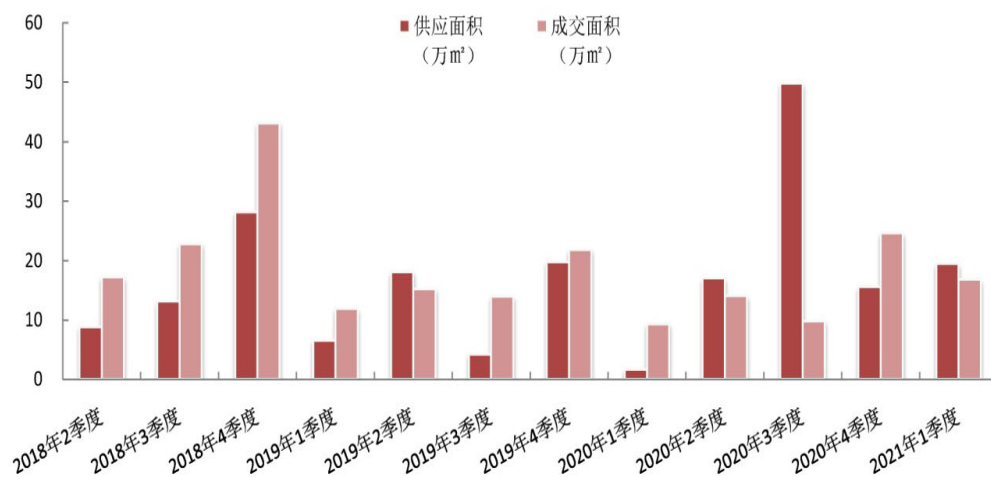
商品房：办公

2021年第1季度广州新建办公物业环比大增，成交量价大跌
成交面积约16.8万 m^2 ，环比减少31.8%；成交均价仅18684元/ m^2 ，环比下跌34%

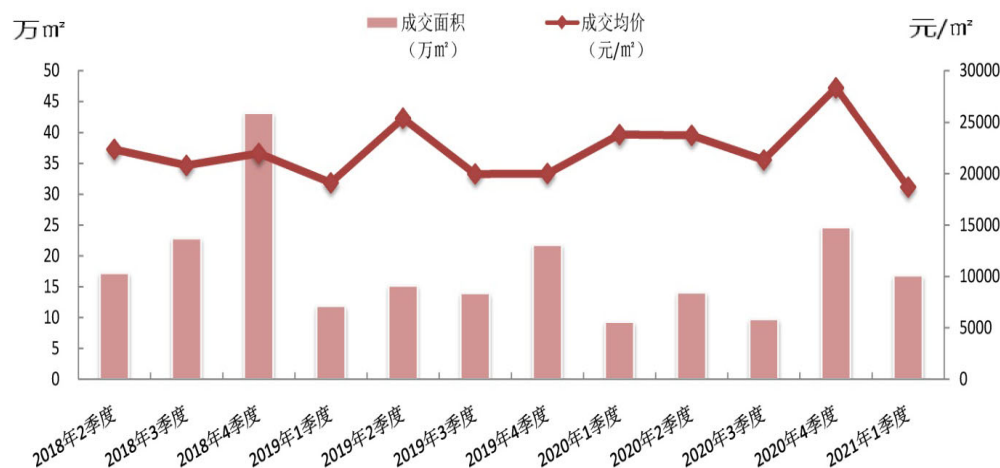
■ 2021年第1季度，全市新建办公物业成交量价大跌：

- 全市供应：第1季度，广州市新建办公物业供应19.5万 m^2 ，环比大幅增加25%；
- 全市成交：第1季度，广州市新建办公物业成交599套、16.8万 m^2 ，环比分别大幅减少47.4%和31.8%；
- 成交金额：第1季度，广州市新建办公物业成交金额为31.4亿元，环比大幅减少55%；
- 成交均价：第1季度，广州市新建办公物业成交均价为18684元/ m^2 ，环比大幅下降约34%。

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



市场供求态势

Supply and demand

商品房：办公

2021年第1季度广州新建办公物业供应集中来自番禺区，达16万 m^2 ，占全市82% 成交以番禺区为主，达8.3万 m^2 ，占全市近5成；其次是越秀区

- 各区供应：第1季度，广州新建办公物业供应集中在番禺区，高达16万 m^2 ，占全市的82.1%；其次，黄埔区供应3.2万 m^2 ；此外，增城区供应0.3万 m^2 ，其余8个区均无供应。
- 各区成交：第4季度，广州新建办公物业成交主要来自番禺区，成交8.3万 m^2 ，占全市49.4%；其次，越秀区、黄埔区、海珠区和花都区分别成交3.2万 m^2 、1.6万 m^2 、1.5万 m^2 和1.4万 m^2 ；此外，白云、天河、南沙和增城等4区分别成交0.1万-0.6万 m^2 ；荔湾和从化2区无成交。
- 成交价格：涨跌互现，海珠区和番禺区均价分别环比大跌超4成和近6成；
中心城区中，白云区本季成交均价最高，达46344元/ m^2 ，环比降15.8%；其次，越秀区和天河区均价在35000元/ m^2 左右；
海珠区本季仅均价20667元/ m^2 ，环比大幅下降44.5%；同时，荔湾区仅均价19139元/ m^2 ，环比小升3.3%
外围区域中，黄埔区均价最高，达26740元/ m^2 ，环比降21.2%；其次，南沙区均价25451元/ m^2 ，环比上涨13.8%；
番禺区本季均价全市最低，仅9574元/ m^2 ，环比大幅下降58.4%；同时，增城区均价也仅11831元/ m^2 ，环比大幅下降21.6%。

2021年第1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 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%	25	-28.57%	3.2	350.37%	11.2	361.55%	35405	2.48%
荔湾区	0.0	-100.00%	2	-77.78%	0.0	-74.44%	0.1	-73.60%	19139	3.29%
白云区	0.0	上期无供应	4	-63.64%	0.1	-62.35%	0.4	-68.30%	46344	-15.81%
海珠区	0.0	-100.00%	26	-49.02%	1.5	-21.92%	3.2	-56.66%	20667	-44.50%
天河区	0.0	-100.00%	6	-77.78%	0.1	-71.64%	0.3	-74.44%	35704	-9.88%
黄埔区	3.2	上期无供应	107	-82.31%	1.6	-85.32%	4.3	-88.43%	26740	-21.20%
番禺区	16.0	上期无供应	334	169.35%	8.3	198.01%	7.9	24.12%	9574	-58.35%
花都区	0.0	-100.00%	50	-71.26%	1.4	-72.26%	2.5	-68.42%	17947	13.83%
南沙区	0.0	-100.00%	35	-65.00%	0.6	-76.22%	1.4	-72.94%	25451	13.78%
增城区	0.3	上期无供应	10	233.33%	0.1	-19.94%	0.1	-36.42%	11831	-20.58%
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	19.5	24.98%	599	-47.41%	16.8	-31.79%	31.4	-55.00%	18684	-34.02%

存量房：住宅

2021年第1季度广州存量住宅成交略有回落，成交343万㎡，环比微降0.8%

各区成交环比互有增减；番禺、天河、海珠和增城区成交领先

- 2021年第1季度，广州全市存量住宅成交36458套，成交面积343.2万㎡，环比分别减少1.5%和0.8%。
- 2021年第1季度，4个区成交套数环比减少，7个区成交套数小幅增长。

其中，花都区成交套数和成交面积分别环比减少22.1%和19.5%；其次增城区、从化区和荔湾区成交套数环比分别减少7.8%-10.8%；

天河区和海珠区成交环比增幅领先，成交套数分别环比增长8.6%和7.7%

第1季度，番禺、天河、海珠和增城区存量住宅成交达3800-5300套左右，成交面积达39万-53万㎡左右；其次，越秀区、白云区和花都区成交套数也在3000-3300套左右，成交面积达24万-32万㎡左右；

2021年第1季度广州各区存量住宅物业成交情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	3291	2.75%	23.55	3.88%
海珠区	4830	7.69%	39.06	8.23%
荔湾区	2152	-7.84%	16.69	-4.68%
天河区	5310	8.57%	48.24	8.72%
白云区	3364	1.23%	29.63	1.75%
黄埔区	2341	1.83%	20.52	-2.05%
花都区	2966	-22.13%	32.39	-19.83%
番禺区	4984	2.83%	53.18	6.36%
南沙区	2195	0.00%	23.67	-1.21%
从化区	1223	-9.41%	13.35	-7.42%
增城区	3802	-10.81%	42.96	-7.75%
合计	36458	-1.46%	343.24	-0.81%

市场供求态势

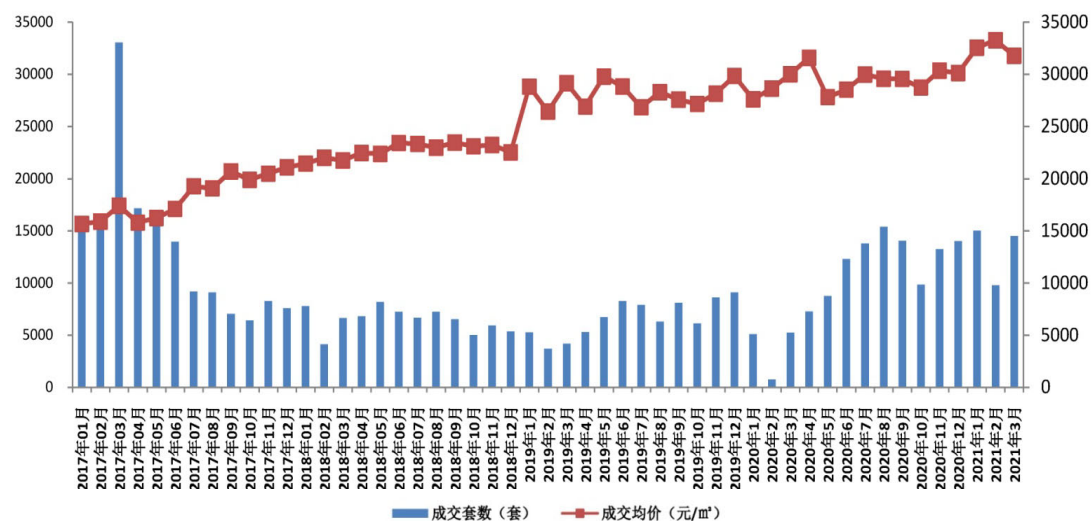
Supply and demand

存量房：住宅

2021年第1季度广州存量住宅成交均价环比上涨，其中1-2月大涨，3月回落 7个区均价环比上涨，天河区环比大涨近2成；4个区均价下降，黄埔区环比大降2成

- 2021年第1季度，广州全市存量住宅成交均价32425元/㎡，环比上涨8.7%；其中，1月和2月均价连续上涨，3月则环比大幅回落；
- 从各区均价表现看，第1季度广州各区中有7区存量住宅成交均价环比上涨，4个区环比回落；其中，天河区均价环比大涨18.1%；其次，番禺、越秀、荔湾、海珠、白云和花都等6区均价环比上涨3.2%-7.5%左右；黄埔区均价环比大降20.5%，从化、增城和南沙等3区均价环比下降1.3%-7%；
- 第1季度，中心5区中，天河区和越秀区存量住宅成交均价最高，分别达58091元/㎡和50547元/㎡；其次，海珠区均价也达41361元/㎡；外围6区中，黄埔区存量住宅成交均价最高，约32000元/㎡，其次番禺区和南沙区均价也分别超过27000元/㎡和20000元/㎡。

2017年1月至2021年3月广州存量住宅物业交易量价趋势图



2021年第1季度广州各区存量住宅物业交易成交均价

区域	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	50547	6.97%
荔湾区	36824	5.84%
白云区	31553	3.97%
海珠区	41361	5.58%
天河区	58091	18.12%
黄埔区	31995	-20.51%
番禺区	27381	7.51%
花都区	14292	3.24%
南沙区	20495	-2.54%
增城区	16533	-1.26%
从化区	11509	-7.03%
全市	32425	8.73%

市场供求态势

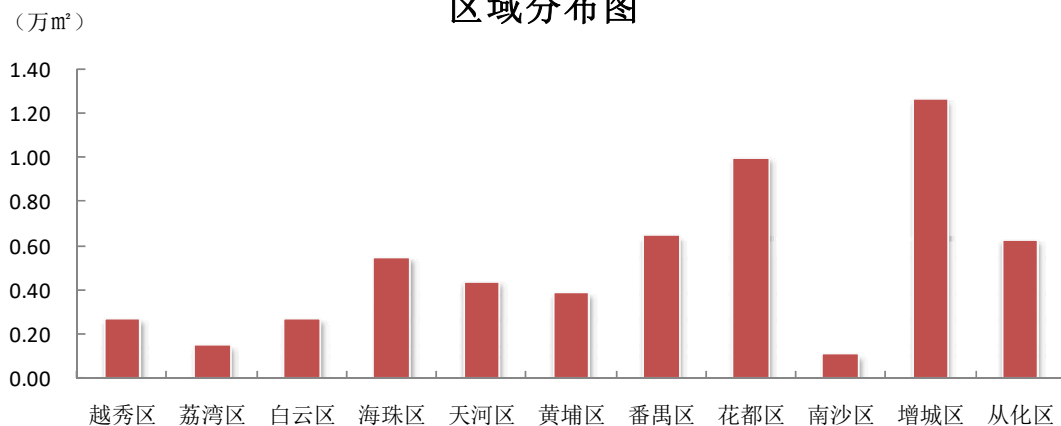
Supply and demand

存量房：商业

**2021年第1季度广州存量商业成交5.6万 m^2 ，环比大幅减少约26%
各区成交环比普遍大幅下降，仅增城区、花都区成交面积环比增长；**

- 2021年第1季度，广州存量商业物业成交仅710套、5.6万 m^2 ，成交套数环比微降0.3%，成交面积大降25.8%；
- 2021年第1季度，增城区成交面积领先，成交1.3万 m^2 ，其次为花都区，其余10区成交面积在0.1万-0.6万 m^2 ；
- 环比看，仅增城区，花都区成交面积环比增长，增幅超过20%；其它10区成交面积环比均大幅减少，降幅达18.8%-80.6%；
花都、天河、荔湾和番禺等4区成交套数环比增长，增幅分别达68.3%、28.6%、15.8%和12.6%；

2021年1季度广州存量商业物业成交量
区域分布图



2021年第1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 m^2)	增速 (%)
越秀区	37	-19.57%	0.3	-18.75%
荔湾区	44	15.79%	0.1	-80.56%
白云区	49	0.00%	0.3	-62.86%
海珠区	133	-18.40%	0.5	-21.74%
天河区	63	28.57%	0.4	-55.21%
黄埔区	53	-25.35%	0.4	-22.45%
番禺区	98	12.64%	0.6	-37.86%
花都区	106	68.25%	1.0	20.73%
南沙区	16	-48.39%	0.1	-69.70%
增城区	63	0.00%	1.3	96.88%
从化区	48	-7.69%	0.6	-27.91%
全市	710	-0.28%	5.6	-25.76%

市场供求态势

Supply and demand

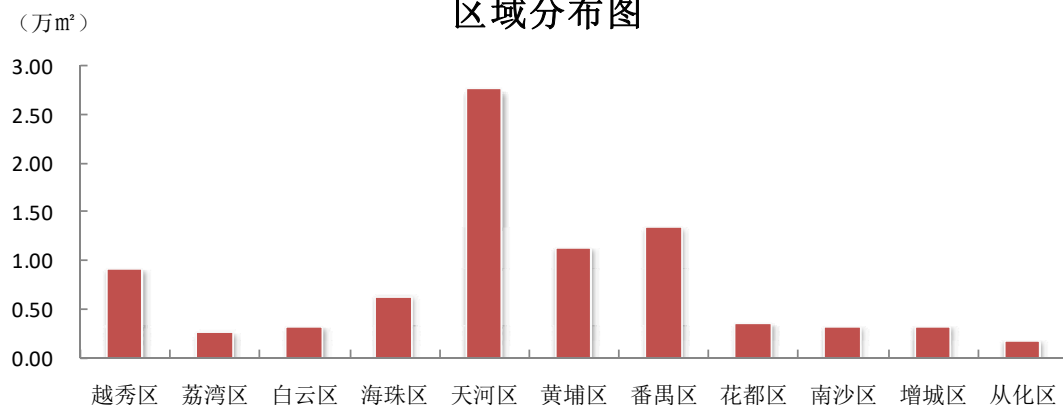
存量房：办公

2021年第1季度存量办公成交1058套、8.6万 m^2 ，与上一季度相当 成交以天河、番禺和黄埔为主；番禺、花都和天河环比大增，增城和黄埔环比大降

- 2021年第1季度，广州存量办公物业成交与上一季度相当，共成交1058套、8.6万 m^2 ，环比分别微降0.3%和略增2.0%；
- 第1季度，广州存量办公物业成交以天河区、番禺区和黄埔区为主，分别成交258套、195套和166套，成交面积2.8万 m^2 、1.4万 m^2 和1.1万 m^2 ；其次，越秀区成交97套、0.9万 m^2 ；其它7区成交面积在0.2万-0.6万 m^2 ；
- 环比看，第1季度，除了从化外，番禺、花都、天河区存量办公物业成交面积环比大幅增长，增幅分别达31.1%、24.1%和22.6%；其次，荔湾和南沙区成交面积环比增长8.3%和10.3%。

另一方面，增城区和黄埔区成交面积环比分别大幅下降45.9%和31.5%；其次海珠区成交面积环比下降11.3%；白云区和越秀区成交面积环比小幅下降5.9%和3.2%。

2021年1季度广州存量办公物业成交量
区域分布图



2021年第1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 m^2)	增速 (%)
越秀区	97	14.12%	0.9	-3.19%
荔湾区	37	5.71%	0.3	8.33%
白云区	55	5.77%	0.3	-5.88%
海珠区	66	-48.84%	0.6	-11.27%
天河区	258	6.17%	2.8	22.57%
黄埔区	166	-17.00%	1.1	-31.52%
番禺区	195	24.20%	1.4	31.07%
花都区	51	2.00%	0.4	24.14%
南沙区	54	3.85%	0.3	10.34%
增城区	49	2.08%	0.3	-45.90%
从化区	30	200.00%	0.2	260.00%
全市	1058	-0.28%	8.6	2.03%

市场供求态势

Supply and demand

租赁：住宅

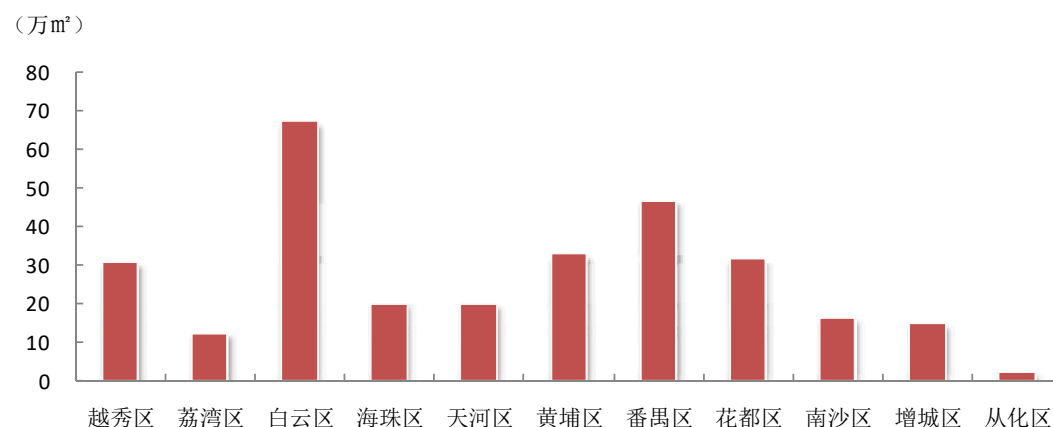
2021年第1季度广州住宅租赁登记套数和面积均环比回落 各区登记租赁住宅涨跌互现；白云区登记套数继续居首，超1.35万套

- 2021年第1季度广州住宅租赁登记47568套，登记面积289.2万 m^2 ，环比分别减少4.7%和8.3%；
- 第1季度，广州住宅租赁登记量最大的仍是白云区，登记13561套、66.9万 m^2 ；
其次，番禺区和越秀区分别登记8391套和5943套；花都区 and 黄埔区也分别登记超过4000套；
- 环比看，第1季度，番禺、越秀、海珠和天河等4区住宅租赁登记套数环比大幅增长39%-82%左右，其它7个区住宅租赁登记套数均大幅减少，其中，从化、增城、花都、黄埔和荔湾区登记套数环比减少22%-87%左右；白云区 and 南沙区也环比减少超10%。

2021年第1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 m^2)	增速 (%)
越秀区	5943	76.30%	30.1	45.09%
荔湾区	2272	-22.06%	11.9	-12.02%
白云区	13561	-10.91%	66.9	-6.68%
海珠区	3236	51.21%	19.6	32.61%
天河区	2817	39.25%	19.3	23.44%
黄埔区	4003	-28.36%	32.5	-18.91%
番禺区	8391	82.49%	46.2	36.07%
花都区	4119	-44.95%	31.1	-43.91%
南沙区	1823	-13.23%	15.7	-25.04%
增城区	1185	-56.09%	14.2	-21.72%
从化区	218	-87.70%	1.7	-83.77%
全市	47568	-4.69%	289.2	-8.35%

2021年1季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



市场供求态势

Supply and demand

租赁：商业

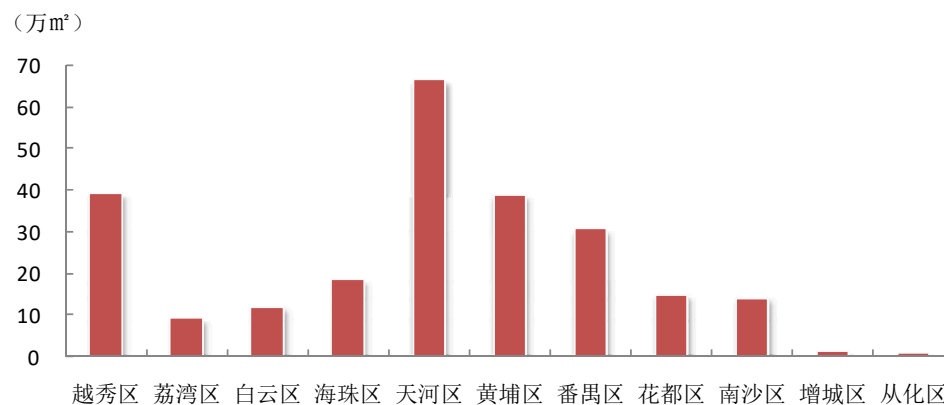
2021年第1季度广州商业租赁登记套数和面积分别大幅回落近4成和近5成 9区商业租赁登记套数环比均大幅下跌，越秀和天河则大幅增长；

- 2021年第1季度广州商业租赁登记13488套，登记面积243.9万㎡，环比分别大幅减少39%和48%；
- 第1季度，广州商业租赁登记量最大的仍是天河区，登记3666套、66.5万㎡；
其次，越秀区、番禺区和黄埔区分别登记2102套、1922套和1751套；海珠区、花都区 and 白云区也分别登记1000套、812套和781套；
- 环比看，第1季度，越秀区和天河区商业租赁登记套数环比大幅增加54.7%和32.6%。其它9个区商业租赁登记套数环比均大幅减少，其中，从化、增城环比减少超9成，南沙区减少近8成，黄埔、花都、荔湾和白云均环比减少超过5成，

2021年第1季度广州各区商业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	2102	54.67%	39.2	92.47%
荔湾区	705	-54.31%	8.9	-81.03%
白云区	781	-55.88%	11.5	-73.12%
海珠区	1000	-14.16%	18.4	7.24%
天河区	3666	32.59%	66.5	35.63%
黄埔区	1751	-55.17%	38.7	-57.72%
番禺区	1922	-35.63%	30.5	-58.10%
花都区	812	-53.81%	14.5	-67.21%
南沙区	582	-78.06%	13.7	-68.84%
增城区	93	-93.02%	1.2	-94.51%
从化区	74	-91.95%	0.7	-96.25%
全市	13488	-39.39%	243.9	-48.44%

2021年1季度广州商业租赁登记面积区域分布图



市场供求态势

Supply and demand

租赁：办公

2021年第1季度广州办公租赁登记套数小幅增加、登记面积小幅减少 8区办公租赁登记套数环比均大幅增长；番禺区登记套数和面积均大幅领先

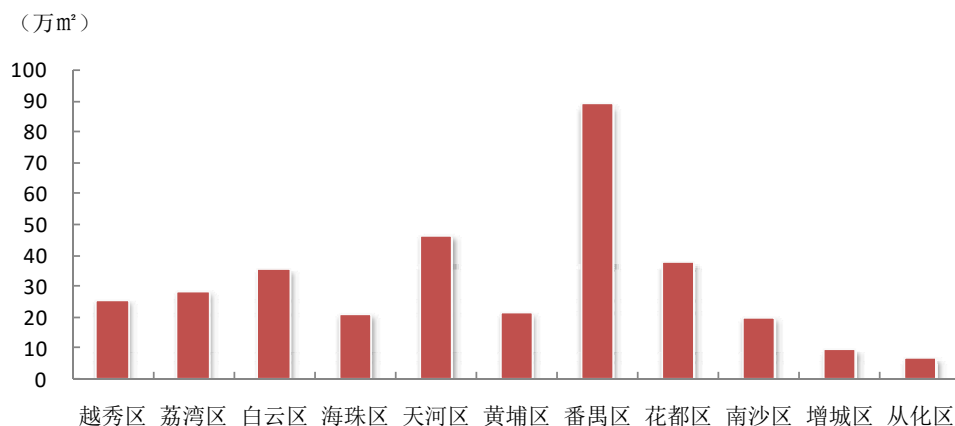
- 2021年第1季度广州办公租赁登记18555套，环比小幅增长5.1%；登记面积334.1万 m^2 ，环比小幅减少5.9%；
- 第1季度，广州办公租赁登记量最大的是番禺区，登记4999套、88.8万 m^2 ，大幅领先其它各区；其次，天河区和荔湾区分别登记2883套和2118套；花都区、越秀区、白云区和南沙区分别登记也在1100-1800套左右；
- 环比看，第1季度，7个区办公租赁登记套数环比均大幅增长，其中，荔湾区环比增长68.5%，番禺、海珠增幅超过5成，天河和花都增幅达37%；

另一方面，增城、黄埔、南沙和从化等4区办公租赁登记套数分别大幅减少42%-62%左右。

2021年第1季度广州各区办公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 m^2)	增速 (%)
越秀区	1506	28.50%	25.0	13.83%
荔湾区	2118	68.50%	27.6	-11.61%
白云区	1416	17.51%	34.7	14.05%
海珠区	1343	51.58%	20.3	37.35%
天河区	2883	36.96%	45.7	18.10%
黄埔区	679	-62.79%	20.7	-16.23%
番禺区	4999	55.30%	88.8	75.51%
花都区	1772	37.79%	37.2	17.29%
南沙区	1149	-57.40%	19.2	-63.75%
增城区	273	-78.69%	8.9	-79.57%
从化区	419	-42.37%	6.0	-56.41%
全市	18555	4.91%	334.1	-5.90%

2021年1季度广州办公租赁登记面积区域分布图





04

附件

Attachment

附件1：2021年一季度广州土地市场供应明细

附件2：2021年一季度广州土地市场成交明细

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第1季度供应各类土地26宗，其中，23宗居住和商住综合用地、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	2021/2/10	增城区永宁街新新大道东侧	18004203A20037	商住综合用地	37989.25	≤3.2	121566	≤30%	≥30%	118300	9731
增城区	2021/2/22	增城区石滩镇南北大道西侧	18102209A20122	商住综合用地	42038.18	≤3.0	126114.5	≤30%	≥30%	90800	7200
增城区	2021/2/22	增城区荔湖街荔城西环路北侧	18005204A21005	商住综合用地	29305.52	≤3.6	105499	≤30%	≥30%	113940	10800
增城区	2021/2/22	增城区荔湖街荔城西环路北侧	18101206A20134	商住综合用地	15868.28	≤3.0	47604.84	≤30%	≥30%	52000	10923
增城区	2021/2/22	增城区永宁街创业大道北侧	18101206A20134	商住综合用地	24582.09	≤3.3	81120.9	≤30%	≥30%	73110	9012
增城区	2021/3/26	增城区荔湖街南北大道北侧	18005204A21012	商住综合用地	51144.84	≤3.0	153434.5	≤30%	≥30%	153500	10004
增城区	2021/3/26	增城区石滩镇南北大道西侧	18102209A20122	居住用地	42038.18	≤3.0	126114.5	≤30%	≥30%	90800	7200
增城区	2021/3/26	增城区新塘镇蝴蝶岭大道西侧	18101206A20134	居住用地	15868.28	≤3.0	47604.84	≤30%	≥30%	52000	10923
增城区	2021/3/26	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A20092	居住用地	86784	≤2.5	216960	≤30%	≥30%	217000	10002
增城区	2021/3/26	增城区石滩镇南北大道西侧	18102200A21024号	居住用地	86422	≤3.0	259266	≤30%	≥30%	260000	10028
增城区	2021/3/26	增城区中新镇新新公路西侧	18103207A21020	居住用地	62875	≤3.2	201200	≤30%	≥30%	195200	9702
增城区	2021/3/26	增城区荔湖街南北大道北侧	18005204A21013	商住综合用地	50673.31	≤3.0	152019.9	≤30%	≥30%	149000	9801
增城区	2021/3/26	增城区新塘镇环城路南侧	18101222A20165	商住综合用地	32384.08	≤5.5	178112	≤60%	≥10%	115960	6511
增城区	2021/3/26	增城区广河高速中新出入口东侧 (中新镇永兴村)	18103242A21016	居住用地	23661.38	≤3.0	70984	≤30%	≥30%	63900	9002

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第1季度供应各类土地26宗，其中，23宗居住和商住综合用地、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	2021/3/26	增城区荔湖街荔城西环路北侧	18005204A21005	居住用地	29305.52	≤3.6	105499	≤30%	≥30%	113940	10800
增城区	2021/3/26	增城区永宁街创业大道北侧	18004211A19020	居住用地	24582.09	≤3.3	81120.9	≤30%	≥30%	73110	9012
增城区	2021/3/26	增城区朱村街朱村大道西	18003210A20066	商住综合用地	152623.33	≤5.0	666624.6	≤40%	≥30%	325550	4884
增城区	2021/3/26	增城区朱村街朱村大道中	18003200A21013	商住综合用地	17258.26	≤3.7	54073	≤30%	≥30%	54120	10009
增城区	2021/3/26	增城区中新镇新新公路东侧	18103208A21017	居住用地	25989.93	≤3.2	83167.8	≤30%	≥30%	69800	8393
增城区	2021/3/26	增城区增江街经三路与纬六路交汇处	18002205A20003	居住用地	12134.26	≤3.6	43683.26	≤30%	≥30%	37140	9067
增城区	2021/3/26	增城区正果镇正果大道西侧	18104223A20003	商住综合用地	41363.93	≤3.5	144774	≤35%	≥25%	55100	4088
增城区	2021/3/26	增城区永宁街新新大道西侧	18004210A21014	商住综合用地	62551	≤3.0	187653	≤30%	≥30%	169300	9022
增城区	2021/3/26	增城区荔湖街增城大道三联路段北侧	18005204A20016	居住用地	139479.59	≤3.6	479616	≤40%	≥25%	431800	9003
增城区	2021/1/28	增城经济技术开发区核心区创强路北侧	18004203A20052	工矿仓储用地	21666.67	≤4.0	86353.28	≥35%且 ≤45%	≤20%	1930	224
增城区	2021/2/2	增城经济技术开发区核心区创强路北侧	18006207A20050	工矿仓储用地	8877.23	≤7.2	32128	≥35%且 ≤55%	≤20%	390	121
增城区	2021/3/31	增城经济技术开发区核心区香山大道东侧	18006206A21010	工矿仓储用地	65333.34	≤5.0	293389	≥35%且 ≤60%	≤20%	5160	176

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第1季度供应各类土地7宗，其中，3宗居住用地、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	2021/3/26	中新广州知识城南起步区， 花莞高速以西	ZSCN-E3	居住用地	63816	>1.0且 ≤1.2	76579.2	≤25%	≥35%	112488	14689
黄埔区	2021/3/26	广州市黄埔区广汕路以北， 黄埔军校小学西侧	HBPQ-A-6	居住用地	52238	≤2.0	104476	≤28%	≥35%	203138	21604
黄埔区	2021/3/26	中新广州知识城南起步区， 花莞高速以西	ZSCN-E2	居住用地	47879	1.0-1.2	57454.8	≤25%	≥35%	82498	14359
黄埔区	2021/3/31	广州市黄埔区禾丰路以南， 永安大道以西	YH-P-10	工矿仓储用地	15276	≤2.0	30552	≤50%	≤20%	1895	620
黄埔区	2021/2/5	广州市黄埔区禾丰路以南， 永安大道以西	YH-P-2	工矿仓储用地	13915	≤3.5	48703	≥30%	≤20%	1809	371
黄埔区	2021/2/5	广州市黄埔区永安大道以北， 禾丰四街以西	YH-O-10	工矿仓储用地	18195	≤4.0	72780	≥30%	≤20%	2238	308
黄埔区	2021/3/2	中新广州知识城改革大道以 西，人才一路以北	ZSCFX-F5-1	工矿仓储用地	58713	≤4.0	234852	≥30%	≤20%	5848	249

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第1季度供应各类土地18宗，其中，5宗居住和商住综合用地、13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	2021/3/26	南沙区庆盛枢纽区块 沙公堡涌北侧	2021NJY-1	商住综合用地	59907	住≤4.3；商 ≤2.5	228126	住≤28%； 商≤50%；	住≥35%； 商≥20%	304100	13330
南沙区	2021/3/26	南沙区横沥岛中轴涌 以南	2021NJY-2	商住综合用地	34731	商业商务用地 ≤3.5，商住混合 用地≤4.0	131703	DH0505009 ≤50%， DH0505019 ≤40%	DH0505009 ≥25%， DH0505019 ≥30%	173940	13207
南沙区	2021/3/26	南沙区南沙街进港大 道南侧地块	2021NJY-4	商住综合用地	12679	≤4.0	50716	≤30%	≥35%	81020	15975
南沙区	2021/3/26	南沙区横沥岛义沙涌 以西	2021NJY-3	商住综合用地	19797	≤4.5	89087	≤40%	≥30%	139160	15621
南沙区	2021/3/26	南沙横沥岛	2021NJY-5	居住用地	31791	≤4.5	143059	≤35%	≥35%	86110	6019

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第1季度供应各类土地18宗，其中，5宗居住和商住综合用地、13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	2021/2/7	龙穴岛伶仃路以西地块	2021NGY-1	工矿仓储用地	180580	≥1.0, 且≤3.0	541740	≥30%且≤80%	≤20%	19864	367
南沙区	2021/2/7	横沥工业园冯马路北侧	2021NGY-2	工矿仓储用地	61057	≥1.2且≤3.5	213700	≥30%且≤80%	≤20%	8854	414
南沙区	2021/2/7	横沥工业园冯马路北侧	2021NGY-3	工矿仓储用地	39488	≥1.2且≤3.5	138208	≥30%且≤80%	≤20%	2291	166
南沙区	2021/2/9	万顷沙镇智能网联汽车产业园东南侧，武警营房配套道路以东	2021NGY-4	工矿仓储用地	18298	≥2.0, 且≤4.0	73192	≥30%	≤20%	1002	137
南沙区	2021/2/9	南沙区黄阁镇连溪大道北侧	2021NGY-5	工矿仓储用地	24209	≥1.2且≤3.5	84732	≥30%且≤80%	≤20%	1453	171
南沙区	2021/2/9	黄阁小虎工业区DG0202005地块西北	2021NGY-6	工矿仓储用地	35019	≥1.2且≤3.5	122567	≥30%且≤80%	≤20%	2102	171
南沙区	2021/2/9	黄阁小虎工业区DG0202005地块西南	2021NGY-7	工矿仓储用地	46352	≥1.2且≤3.5	162232	≥30%且≤80%	≤20%	2782	171
南沙区	2021/2/9	黄阁小虎工业区DG0202005地块东南	2021NGY-8	工矿仓储用地	15096	≥1.2且≤3.5	52836	≥30%且≤80%	≤20%	906	171
南沙区	2021/2/9	黄阁小虎工业区DG0202005地块东北	2021NGY-9	工矿仓储用地	47901	≥1.2且≤3.5	167654	≥30%且≤80%	≤20%	2875	171
南沙区	2021/2/9	万顷沙镇十六涌南侧，红钢路北侧	2021NGY-10	工矿仓储用地	133315	≥1.2且≤2.0	266630	≥30%且≤50%	≥20%	17065	640
南沙区	2021/2/9	万顷沙镇十六涌南侧，红钢路北侧	2021NGY-11	工矿仓储用地	19707	≥1.2且≤2.0	39414	≥30%且≤50%	≥20%	2543	645
南沙区	2021/3/31	大岗先进制造业基地中船大道东侧	2021NGY-12	工矿仓储用地	16378	≥2.0且≤4.0	65512	≥30%	≤20%	2621	400
南沙区	2021/3/31	万顷沙镇智能网联汽车产业园东南侧，武警路以西	2021NGY-13	工矿仓储用地	6668	≥2.0且≤4.0	26672	≥30%	≤20%	369	138

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第1季度供应各类土地10宗，其中，5宗居住和商住综合用地、1宗商服用地、4宗工矿仓储用地；

区域	公告时间	土地位置	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	2021/3/26	番禺区新造镇广州国际创新城一期C居住地块	广州国际创新城一期C居住地块	商住综合用地	258984	≤3.0	205182	≤28%	≥35%	369088	17988
番禺区	2021/3/26	番禺区广州南站	BA0401009、BA0401017地块	居住用地	70664	≤3.0	149951	≤30%	≥35%	97175	6480
番禺区	2021/3/26	番禺区桥南街蚬涌村大口涌以西		居住用地	66284	≤2.8	138770	≤30%	≥30%	206659	16547
番禺区	2021/3/26	番禺区南站核心区		商住综合用地	321669	≤3.51	917350		≥15%	708200	14127
番禺区	2021/3/26	番禺区石碁镇市莲路北侧地块		居住用地	36596	≤3.0	77679	≤30%	≥35%	89075	12741
番禺区	2021/2/25	番禺区汉溪大道北侧	BA0902120	商服用地	19989	≤13.2	263815.2	≤55%	≥15%	240260	9107
番禺区	2021/2/10	番禺区东环街	DHG20-01	工矿仓储用地	7465	≥2.0且≤4.0	17520	≥30%	≤20%	1721.34	983
番禺区	2021/2/10	HL17G-02龙丰路西侧（三期）地块一	HL17G-02	工矿仓储用地	133333	≥1.2且≤3.5	466666	≥30%且≤80%	≤20%	27000	579
番禺区	2021/3/30	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块十七	工矿仓储用地	14807	≥2.0且≤3.0	44421	≥30%且≤50%	≤20%	4730.8365	1070
番禺区	2021/3/30	番禺区石碁镇亚运大道北侧	SQ18G-05	工矿仓储用地	46426	≥2.0且≤4.0	140444	≥30%	≤20%	6846.645	488

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第1季度供应各类土地11宗，其中，6宗居住和商住综合用地、2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/㎡)
花都区	2021/2/1	花都区狮岭镇长岗岭	0116063	商住综合用地	56168.92	≤2.2	123571.62	≤30%	≥35%	96385.9	7800
花都区	2021/3/12	广州市花都区狮岭镇长岗岭		商住综合用地	56168.92	≤2.2	123571.62	≤30%	≥35%	77108.72	6240
花都区	2021/3/26	花都区平步大道两侧	中央商务区组团综合开发地块	商住综合用地	184575	住≤3.5; 商≤5.0	451103	住≤30%; 商≤60%;	住≥35%; 商≥15%	319388	7080
花都区	2021/3/26	建设北路以西，云山大道以南； 广花公路以西、雅源南路以南	花都区北站东广场一期及广花公路西二地块	商住综合用地	287271	住≤3.0; 商≤5.5	640692	住≤28%; 商≤55%;	住≥35%; 商≥20%	632535	9873
花都区	2021/3/26	花都区北站东广场二期		商住综合用地	47489	≤4.5	152048	≤28%	≥25%	206935	13610
花都区	2021/3/26	花都区云山大道以南、新街大道 两侧广州北站一地块		商住综合用地	173686	≤6.5	472085	≤55%	≥20%	320346	7371
花都区	2021/3/24	花都区平步大道以南、天贵路以 西花都中轴线融资地块二（A）	花都中轴线融资地块二（A）	商服用地	9921	≤5.0	27930	≤60%	≥15%	11172	4000
花都区	2021/2/10	花都区平步大道以南、天贵路以 西花都中轴线	花都中轴线融资地块二（A）	商服用地	9921	≤5.0	27930	≤60%	≥15%	11172	4000
花都区	2021/1/23	花都区炭步大道以西、沿江大道 以北先进制造产业园	A1地块分地块一	工矿仓储用地	78719	≤3.0	184065	≥35%且 ≤45%	≤20%	5062	275
花都区	2021/1/23	花都区炭步大道以西、沿江大道 以北先进制造产业园	A1地块分地块二	工矿仓储用地	67931	≤3.0	183843	≥35%且 ≤45%	≤20%	5056	275
花都区	2021/2/7	花都区山前旅游大道以南、机场 第二高速以东山前旅游大道南		工矿仓储用地	208215	2.0-3.0	564372	≥30%	≤20%	22707	402

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第1季度供应各类土地8宗，其中，5宗居住和商住综合用地、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/㎡)
从化区	2021/3/26	从化区江埔街河东南路与从化大道交汇处		商住综合用地	58001.9	F0102≤3.0 F0107≤3.0 E0302≤4.0	147868.6	F0102≤35% F0107≤30% E0302≤35%	F0102≥35% F0107≥35% E0302≥30%	88998	6019
从化区	2021/3/26	从化区街口街从城大道东北侧旺城南片区		居住用地	61113.31	≤2.8	92241.21	≤30%	≥35%	65861	7140
从化区	2021/3/26	从化区街口街从城大道东北侧旺城南片区	旺城南片区地块一	居住用地	48895.76	≤2.8	52712.38	≤30%	≥35%	37731	7158
从化区	2021/3/26	从化区太平镇广从南路地铁14号线太平站北侧	14号线太平站北侧地块	商住综合用地	38401.33	≤4.0	70103.6	≤35%	≥35%	46080	6573
从化区	2021/1/8	鳌头镇城鳌大道中与神棋路口交汇处西南侧地块	FA0212046、FA0212050	居住用地	79312.4	≤2.8	222074.72	≤30%	≥35%	53543	2411
从化区	2021/2/20	从化经济开发区明珠工业园宝珠大道与规划纵四路交汇处东北侧	11711320200001	工矿仓储用地	76096.04	≥1.2, ≤3.5	266336.14	≥30%且≤80%	≤20%	5099	191
从化区	2021/2/20	从化经济开发区明珠工业园创业大道与规划横六路交汇处东南侧	11700320200007	工矿仓储用地	82013.27	≥2.0, ≤4.0	320666.8	≥30%	≤20%	5627	175
从化区	2021/2/20	从化经济开发区明珠工业园创业大道与规划横六路交汇处西北侧	11700320200008	工矿仓储用地	48147.75	≥2.0, ≤4.0	192591	≥30%	≤20%	3380	176

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第1季度供应各类土地4宗，均为商服用地；

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/㎡)
天河区	2021/1/4	天河区航天奇观一期北	ZSCB-A3-6	商服用地	5808	≤2.906	16878	≤50%	≥20%	16061	9516
天河区	2021/1/4	天河区航天奇观一期北	AH050946	商服用地	40444	≤1.366	29154	≤50%	≥35%	26554	9108
天河区	2021/3/25	广州国际金融城起步区	AT090943	商服用地	8897.96	≤9.3	83093	≤65%	≥10%	138840	16709
天河区	2021/3/30	天河区广氮	AT0607089	商服用地	5779	≤4.0	23116	≤50%	≥20%	21998	9516

■ 海珠区，第1季度供应各类土地4宗，其中，1宗商住综合用地、3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/㎡)
海珠区	2021/1/20	海珠区赤沙车辆段		商住综合用地	211751	≤2.74	304000	≤30%	≥30%	823430	27195
海珠区	2021/1/9	琶洲西区	AH0401102	商服用地	5533	≤8.1	45000	≤50%	≥10%	40170	11815
海珠区	2021/1/29	海珠区琶洲西区	AH040146	商服用地	5593	≤13.2	70472	48%-70%	10%-20%	119488	16955
海珠区	2021/3/25	海珠区琶洲西区	AH040127	商服用地	5249	≤9.7	50915	48%-70%	10%-20%	78562	15430

■ 荔湾区，第1季度供应各类土地3宗，其中，1宗居住用地、1宗公共设施用地，1宗教育科研用地；

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	2021/3/26	海龙路兴达地块	AF050215、 AF050254	居住用地	48797	≤3.5	120655	≤30%	≥40%	202054	20860
荔湾区	2021/1/29	东沙大道以东，环城高速以北医药港港湾	AF060721	公共设施用地	164567	≤0.5	5312	≤30%	≥20%	4439	8357
荔湾区	2021/2/10	海龙路以东，佛山水道以北鹤洞水泥厂（一期）地块		教育科研用地	60021	≤1.0	46436	≤30%	≥35%	16717	3600

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第1季度供应各类土地20宗，其中，9宗居住和商住综合用地、7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/㎡)
白云区	2021/2/9	钟落潭镇五龙岗村白云生物医药健康产业基地二期		居住用地	88398	≤2.5	163583	≤25%	≥35%	243412	15111
白云区	2021/3/26	钟落潭福龙路东侧	AB0806103、 AB0806101	居住用地	58507	≤3.2	125517	≤28%	≥35%	173088	13790
白云区	2021/3/26	白云区金沙洲	AB3701008	居住用地	41065	≤1.8	73917	≤30%	≥35%	146750	19853
白云区	2021/3/26	白云大道北永泰客运站		商住综合用地	69123	≤3.29	122829	≤40%	≥30%	333985	27191
白云区	2021/3/26	白云区同嘉路	AB3803035	商住综合用地	9146	≤3.4	18286	≤28%	≥35%	39496	21599
白云区	2021/3/26	白云区广龙路	广龙路一期地块	商住综合用地	558903	住≤3.4； 商≤3.5	622835	住≤30%； 商≤50%；	住≥35%； 商≥25%	186187	2989
白云区	2021/3/26	钟落潭镇白云生物医药健康产业基地	AB0808012	居住用地	85220	≤3.0	219558	≤25%	≥35%	332630	15150
白云区	2021/3/26	夏茅客运站一期地块	AB2503129	商住综合用地	42675	≤4.0	145744	≤50%	≤20%	290670	21750
白云区	2021/3/26	石门街朝阳联新东街	AB2401065、 AB2401073、 AB2401076	居住用地	88941	≤3.0	134734	≤28%	≥35%	310967	23080

附件1：2021年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021 Q1Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第1季度供应各类土地20宗，其中，9宗居住和商住综合用地、7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/㎡)
白云区	2021/1/4	白云区嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115023	商服用地	9701	≤3.45	21621	≤50%	≤25%	15805	7310
白云区	2021/1/4	白云区嘉禾街望岗村移动互联网产业园A	AB2115017、 AB2115022	商服用地	24233	AB2115017≤4.5 AB2115022≤5	62596	≤50%	≥25%	52110	8325
白云区	2021/1/8	机场横五路南一号	AB0502017	商服用地	79798	≤2.5	160223	≤55%	≤20%	42940	4856
白云区	2021/2/26	白云区亭岗站周边	AB2404103	商服用地	27226	≤4.0	97793	≤60%	≥25%	55839	5710
白云区	2021/3/15	白云区嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115016	商服用地	8598	≤5.03	30391	≤50%	≥25%	22337	7350
白云区	2021/3/25	白云区太和镇大来南路	AB1209051	商服用地	11509	≤2.0	15186	≤40%	≥30%	7366	4851
白云区	2021/3/25	白云区白云新城	AB2907034	商服用地	11470	≤3	21093	≤60%	≥15%	32547	15430
白云区	2021/2/3	白云区石湖村	AB1309065	工矿仓储用地	14937	≤2.5	37343	≥30%且 ≤50%	≥20%	2537	679
白云区	2021/3/23	广州轨道交通装备产业园	AB0105102-1	工矿仓储用地	32504	≥2且≤3	57885	≥35%且 ≤45%	≤20%	4905	847
白云区	2021/3/23	民科园核心区	AB1207038-1	工矿仓储用地	25183	≥2且≤4	72156	≥30%且 ≤50%	≤20%	4050	561
白云区	2021/3/23	民营科技园核心区	AB1207038-2	工矿仓储用地	17730	≥2且≤4	53260	≥30%且 ≤50%	≤20%	3000	563



附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第1季度成交各类土地4宗；其中，2宗商住综合用地，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 (m^2)	计容建面 (m^2)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地 价 (元/ m^2)	溢价 率	竞得人
增城区	2021/2/19	增城区新塘镇荔新大道 与广深大道交汇处	18101222A20162	商住综合 用地	6648.39	46502	≤ 8.0	42700	42700	12904	0%	广东建鑫投融资住房租赁 有限公司, 广州恒佳源合 伙企业(有限合伙), 广州 市佳景投资咨询有限公司
增城区	2021/3/12	增城区永宁街新新大道 东侧	18004203A20037	商住综合 用地	37989.25	121566	≤ 3.2	118300	118300	9731	0%	青岛福瀛房地产开发有限 公司
增城区	2021/3/1	增城经济技术开发区核 心区创强路北侧	18004203A20052	工矿仓储 用地	21666.67	86353.28	≤ 4.0	1930	1930	224	0%	聚胶新材料股份有限公司
增城区	2021/3/5	增城经济技术开发区核 心区创强路北侧	18006207A20050	工矿仓储 用地	8877.23	32128	≤ 7.2	390	390	121	0%	广州为一光电技术有限公 司

附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第1季度成交各类土地9宗；其中，2宗居住用地，2宗商服用地，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
黄埔区	2021/1/18	黄埔区黄埔东路以北、 龙头路以东		居住用地	28317	84297	≤3.74	134025	194336	27105	45%	卓越置业集团(东莞) 有限公司
黄埔区	2021/1/29	黄埔区黄埔东路以北、 龙头路以西		居住用地	69738	144531	AP0902017≤2.73; AP0902021≤1.5;	230476	334190	27185	45%	广州纬信实业发展 有限公司
黄埔区	2021/1/29	广州黄埔区黄埔大道以 南鱼珠地段	LG-YZ-02	商服用地	12030	144360	≤12	158363	158363	10970	0%	广东恒融投资有限 公司
黄埔区	2021/1/29	广州黄埔区黄埔大道以 南鱼珠地段	LG-YZ-04	商服用地	8499	84990	≤10	103799	103799	12213	0%	广州澳城投资有限 公司
黄埔区	2021/1/11	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	302631	≤3.0	10189	10189	337	0%	广州凯得新能源科 技有限公司
黄埔区	2021/1/29	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	59410	≤5.0	1177	1177	198	0%	广东纬德信息科技 股份有限公司
黄埔区	2021/2/1	中新广州知识城生物医 药园区内，康耀南路以 南、智慧西路以北	ZSCB-A3-6	工矿仓储用地	24629	73887	≤3.0	2458	2458	333	0%	广州百济神州生物 制药有限公司
黄埔区	2021/3/8	广州市黄埔区禾丰路以 南，永安大道以西	YH-P-2	工矿仓储用地	13915	48703	≤3.5	1809	1809	371	0%	广州富乐德科技发 展有限公司
黄埔区	2021/3/8	广州市黄埔区永安大道 以北、禾丰四街以西	YH-0-10	工矿仓储用地	18195	72780	≤4.0	2238	2238	308	0%	科益展智能装备有 限公司

附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第1季度成交各类土地11宗；其中，1宗公共设施用地，10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	2021/1/11	广州市南沙区榄核镇甘岗路3号		公共设施用地	7038	5667		465	465	821	0%	广州南沙粤海水务有限公司
南沙区	2021/3/8	广州市南沙区龙穴岛伶仃路以西地块	2021NGY-1	工矿仓储用地	180580	541740	>1.0 , 且 ≤ 3.0	19864	19864	367	0%	广州富凌食品科技有限公司
南沙区	2021/3/8	横沥工业园冯马路北侧	2021NGY-2	工矿仓储用地	61057	213700	>1.2 且 ≤ 3.5	8854	8854	414	0%	康乃馨(广东)健康产业有限公司
南沙区	2021/3/8	横沥工业园冯马路北侧	2021NGY-3	工矿仓储用地	39488	138208	>1.2 且 ≤ 3.5	2291	2291	166	0%	九毛九(广州)控股有限公司
南沙区	2021/3/11	万顷沙镇智能网联汽车产业园东南侧，武警营房配套道路以东	2021NGY-4	工矿仓储用地	18298	73192	>2.0 , 且 ≤ 4.0	1002	1002	137	0%	广东恒驱电机有限公司
南沙区	2021/3/11	南沙区黄阁镇连溪大道北侧	2021NGY-5	工矿仓储用地	24209	84732	>1.2 且 ≤ 3.5	1453	1453	171	0%	广州丰桥智能装备有限公司
南沙区	2021/3/15	南沙区黄阁镇小虎工业区DG0202005地块西北	2021NGY-6	工矿仓储用地	35019	122567	>1.2 且 ≤ 3.5	2102	2102	171	0%	广州南沙吉兴汽车部件有限公司
南沙区	2021/3/11	南沙区黄阁镇小虎工业区DG0202005地块西南	2021NGY-7	工矿仓储用地	46352	162232	>1.2 且 ≤ 3.5	2782	2782	171	0%	广州海缝汽车零部件有限公司
南沙区	2021/3/11	南沙区黄阁镇小虎工业区DG0202005地块东南	2021NGY-8	工矿仓储用地	15096	52836	>1.2 且 ≤ 3.5	906	906	171	0%	广州南沙安道拓汽车座椅有限公司
南沙区	2021/3/11	南沙区黄阁镇小虎工业区DG0202005地块东北	2021NGY-9	工矿仓储用地	47901	167654	>1.2 且 ≤ 3.5	2875	2875	171	0%	广州市东亚汽车部件有限公司
南沙区	2021/3/11	南沙区万顷沙镇十六涌南侧，红钢路北侧	2021NGY-11	工矿仓储用地	19707	39414	>1.2 且 ≤ 2.0	2543	2543	645	0%	广州南沙渔业产业园有限公司

附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第1季度成交各类土地6宗；其中，1宗商服用地，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
番禺区	2021/3/29	番禺区汉溪大道北侧	BA0902120	商服用地	19989	263815.2	≤13.2	240260	240260	9107	0%	中国铁建投资集团 中铁建华南投资 中中铁二十五局集团 中铁建华南建设
番禺区	2021/1/4	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 十五	工矿仓储用地	4485	17940	≥2.0且 ≤4.0	1688.6025	1689	941	0%	广州华汇创新科技有 限公司
番禺区	2021/1/7	番禺区化龙镇广味源 南侧地块		工矿仓储用地	11247	34488	2.0-4.0	1745.955	1746	506	0%	广州华恒物流有限公 司
番禺区	2021/1/8	番禺区化龙镇现代产 业园	GY-PY1805	工矿仓储用地	61640	193272	2.0-4.0	16307.325	16307	857	0%	广州市番禺区汽车城 发展有限公司
番禺区	2021/3/12	番禺区东环街	DHG20-01	工矿仓储用地	7465	17520	≥2.0且 ≤4.0	1721.34	1721	983	0%	广东德瑞通讯设备有 限公司
番禺区	2021/3/12	HL17G-02龙丰路西侧 (三期)地块一	HL17G-02	工矿仓储用地	133333	466666	≥1.2且 ≤3.5	27000	27000	579	0%	中航光电(广东)有限 公司

附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第1季度只成交7宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	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	2021/1/15	大广高速以南、金谷南路以东	G08-KGW01二期	工矿仓储用地	66371	159832	≤2.5	5774	5774	361	0%	广州市鸿利显示电子有限公司
花都区	2021/1/22	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	121512	≤3.0	3545	3545	292	0%	广州回天新材料有限公司
花都区	2021/1/22	宝峰北路以东、金狮大道以北擎天工业园		工矿仓储用地	27978	42772	≤2.0	2567	2567	600	0%	广州广尔数码供应链集团股份有限公司
花都区	2021/1/22	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	35415	≤3.0	1382	1382	390	0%	广州市升龙灯光设备有限公司
花都区	2021/2/22	炭步大道以西、沿江大道以北先进制造产业园	A1地块分地块一	工矿仓储用地	78719	184065	≤3.0	5062	5062	275	0%	亚士创能新材料(广州)有限公司
花都区	2021/2/22	炭步大道以西、沿江大道以北先进制造产业园	A1地块分地块二	工矿仓储用地	67931	183843	≤3.0	5056	5056	275	0%	亚士创能新材料(广州)有限公司
花都区	2021/3/9	山前旅游大道以南、机场第二高速以东		工矿仓储用地	208215	564372	2.0-3.0	22707	22707	402	0%	玉湖冷链物流(广州)有限公司

附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第1季度成交各类土地6宗；其中，1宗居住用地，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
从化区	2021/2/8	从化区鳌头镇城鳌大道中与神棋路口交汇处西南侧地块	FA0212046、 FA0212050	居住用地	79312.4	222074.72	≤2.8	53543	53543	2411	0%	佛山市合建房地产开发有限公司
从化区	2021/1/11	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	687300.88	≥2.0, ≤4.0	11427	11427	166	0%	广州科洋众创城有限公司
从化区	2021/1/25	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	11700320200006	工矿仓储用地	65720.5	225230.6	≥1.2, ≤3.5	4312	4312	191	0%	广州智刻物流有限公司
从化区	2021/3/22	从化经济开发区明珠工业园宝珠大道与规划纵四路交汇处东北侧	11711320200001	工矿仓储用地	76096.04	266336.14	≥1.2, ≤3.5	5099	5099	191	0%	广州华瑞乾仓储有限公司
从化区	2021/3/22	从化经济开发区明珠工业园创业大道与规划横六路交汇处东南侧	11700320200007	工矿仓储用地	82013.27	320666.8	≥2.0, ≤4.0	5627	5627	175	0%	生态设计小镇(广州)产业园区运营管理有限公司
从化区	2021/3/22	从化经济开发区明珠工业园创业大道与规划横六路交汇处西北侧	11700320200008	工矿仓储用地	48147.75	192591	≥2.0, ≤4.0	3380	3380	176	0%	生态设计小镇(广州)产业园区运营管理有限公司



附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第1季度成交4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	2021/1/4	天河区广氮	AT0607087	商服用地	6889	27556	≤4.0	26221	26221	9516	0%	广州中望智园有限公司
天河区	2021/1/4	天河区航天奇观一期北	AT1003060	商服用地	12789	32918	≤3.28	31092	31092	9445	0%	广东路通环境科技发展有限公司
天河区	2021/2/5	天河区航天奇观一期北	ZSCB-A3-6	商服用地	5808	16878	≤2.906	16061	16061	9516	0%	广东中科零壹创新发展有限公司
天河区	2021/2/5	天河区航天奇观一期北	AH050946	商服用地	40444	29154	≤1.366	26554	26554	9108	0%	广州润生智慧谷产业园有限公司

■ 越秀区，第1季度成交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
越秀区	2021/1/4	越秀区云泉路163号		商服用地	10520.8	11338	≤1.208	21387	21387	18863	0%	广州城投花畔酒家运营管理有限公司

附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 海珠区，第1季度成交各类土地5宗；其中，2宗居住和商住综合用地，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
海珠区	2021/2/1	海珠区石岗路	AH050946	居住用地	8030	44165	≤5.5	152326	220873	50526	45%	广州中海盛安房地产开发有限公司
海珠区	2021/2/19	海珠区赤沙车辆段		商住综合用地	211751	304000	≤2.74	823430	823430	27195	0%	广州地铁集团有限公司
海珠区	2021/1/4	海珠区琶洲西区	AH040228 地块	商服用地	6557	103879	≤16.3	172855	172855	16640	0%	名优产业投资(广州)有限公司
海珠区	2021/2/8	琶洲西区	AH0401102	商服用地	5533	45000	≤8.1	40170	40170	11815	0%	广东方睿业城有限公司
海珠区	2021/3/1	海珠区琶洲西区	AH040146	商服用地	5593	70472	≤13.2	119488	119488	16955	0%	广州索菲亚置业有限公司

■ 荔湾区，第1季度成交各类土地4宗；其中，2宗工矿仓储帮地，1宗公共设施用地，1宗教育科研用地；

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	2021/1/11	北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	AF021920-1 地块一	工矿仓储用地	3333	13332	≥2.5且 ≤4.0	3003.6996	3004	2253	0%	广州帝奇缓控释药物研究有限公司
荔湾区	2021/1/11	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	26000	≥2.5且 ≤4.0	5844.15	5844	2248	0%	广州敏城互联科技有限公司
荔湾区	2021/3/1	东沙大道以东，环城高速以北医药港港湾	AF060721	公共设施用地	164567	5312	≤0.5	4439	4439	8357	0%	广东省广州国际医药港有限公司
荔湾区	2021/3/12	海龙路以东，佛山水道以北鹤洞水泥厂（一期）地块		教育科研用地	60021	46436	≤1.0	16717	16717	3600	0%	广州爱莎岭南教育投资有限公司

附件2：2021年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第1季度成交各类土地11宗；其中，1宗居住用地，6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
白云区	2021/3/12	钟落潭镇五龙岗村白云生物医药健康产业基地二期		居住用地	88398	163583	≤2.5	243412	243412	15111	0%	广东绿地投资
白云区	2021/1/18	白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化工程西地块		商服用地	43191	122414	≤4.106	103704	103704	8472	0%	广州地铁集团
白云区	2021/1/29	广州空港经济区人和镇兴南路以南	AB0611046	商服用地	16732	40157	≤2.4	20898	20898	5204	0%	广州市穗港置业发展
白云区	2021/2/24	白云区亭岗站周边	AB2404101	商服用地	9083	40874	≤4.5	23952	23952	5860	0%	广州市海升投资发展
白云区	2021/2/5	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115023	商服用地	9701	21621	≤3.45	15805	15805	7310	0%	广州魅视通信科技
白云区	2021/2/5	嘉禾街望岗村移动互联网产业园A	AB2115017、 AB2115022	商服用地	24233	62596	AB2115017≤4.5 AB2115022≤5	52110	52110	8325	0%	广州白云尚律至理投资
白云区	2021/2/7	机场横五路南一号	AB0502017	商服用地	79798	160223	≤2.5	42940	42940	4856	0%	广州融创空港投资， 广州空港城投
白云区	2021/3/5	白云区石湖村	AB1309065	工矿仓储用地	14937	37343	≤2.5	2537	2537	679	0%	广州市供销农业发展集团
白云区	2021/1/22	民营科技园核心区	AB1207037-3	工矿仓储用地	10189	32576	≥2且≤4	1681	1681	516	0%	广州煜东科技园
白云区	2021/1/22	广州轨道交通装备产业园	AB0105010-1	工矿仓储用地	26404	54120	≥2且≤3	4107	4107	759	0%	广州市半径电力铜材
白云区	2021/1/22	广州轨道交通装备产业园	AB0105102-3	工矿仓储用地	8233	20625	≥2且≤3	1376	1376	667	0%	广州市红日实业



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。