



2021

第二季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2



2021.07

Contents

1

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

房地产政策回顾

Property market policy

3

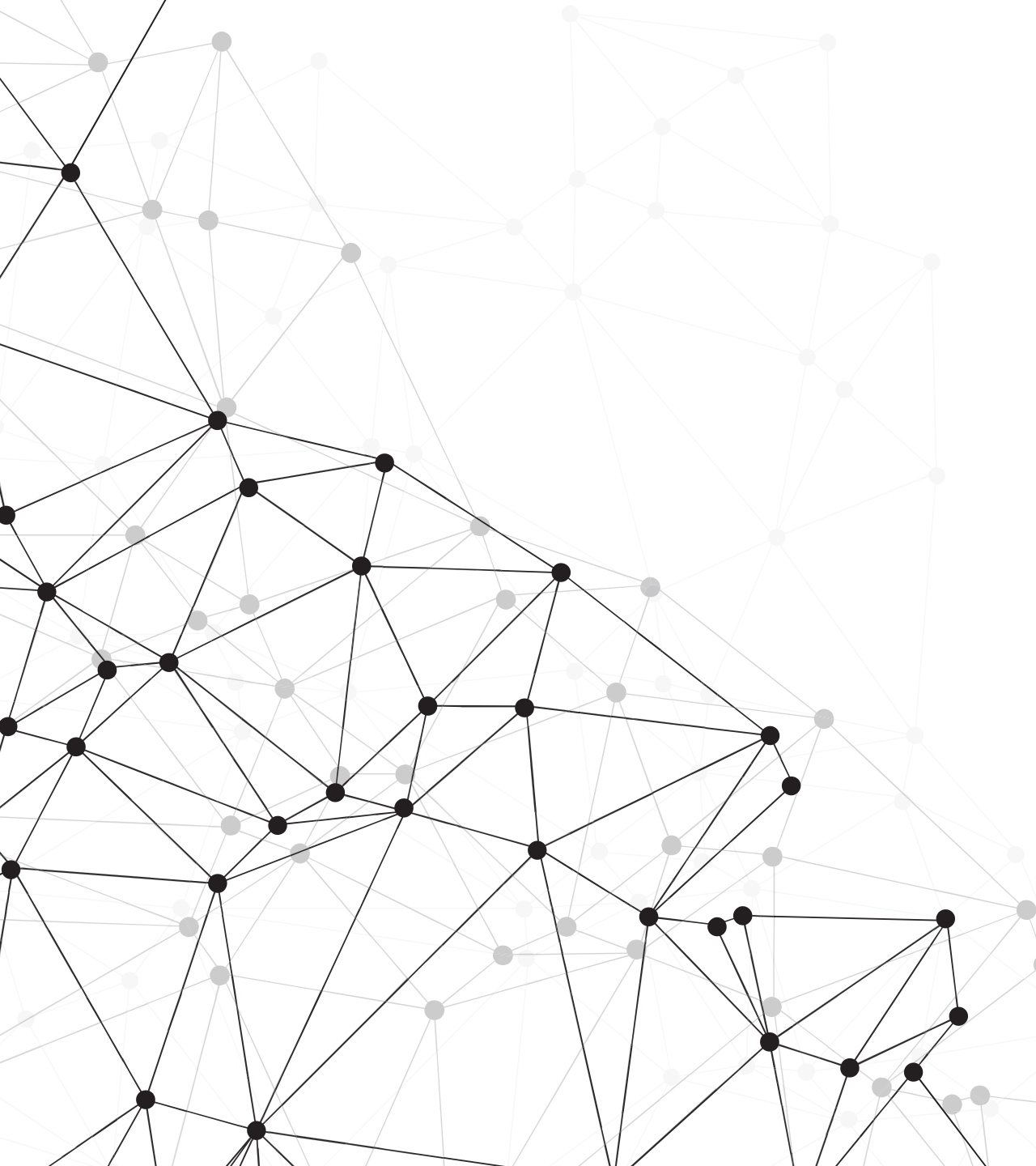
市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment

An abstract network graphic on the left side of the slide, consisting of a complex web of black and grey dots connected by thin black lines, forming a dense, interconnected structure.

01

宏观经济

Macro-economy

2021年上半年经济运行总体态势

国民经济稳中加固稳中向好

2021年上半年全国GDP同比增长12.7%，两年平均增长5.3%；其中，第二季度同比增长7.9%

- 2021年上半年，我国国内生产总值532167亿元，同比增长12.7%，两年平均增长5.3%，两年平均增速比一季度加快0.3个百分点。
 - 按季度看：一季度同比增长18.3%，两年平均增长5.3%；二季度增长7.9%，两年平均增长5.5%。
 - 分产业看：上半年第一产业增加值28402亿元，同比增长7.8%，两年平均增长4.3%；第二产业增加值207154亿元，同比增长14.8%，两年平均增长6.1%；第三产业增加值296611亿元，同比增长11.8%，两年平均增长4.9%。
 - 工业生产稳定增长：上半年全国规模以上工业增加值同比增长15.9%，两年平均增长7.0%，比一季度加快0.2个百分点；
 - 投资持续稳定恢复：1-6月全国固定资产投资同比增长12.6%；两年平均增速为4.4%，比1-5月份、1-4月份、一季度和1-2月份分别加快0.2、0.5、1.5和2.7个百分点。
 - 消费市场复苏不断巩固和增强：上半年社会消费品零售总额同比增长23%，比2019年同期增长9%，两年平均增长4.4%。其中，二季度恢复态势进一步巩固，社会消费品零售总额同比增长13.9%；两年平均增长4.6%，比一季度加快0.4个百分点。
 - 外贸同比快速增长，上半年货物进出口总额180651亿元，同比增长27.1%。其中，出口98493亿元，同比增长28.1%；进口82157亿元，同比增长25.9%。

2021年上半年经济运行总体态势

■ 2021年上半年全国房地产开发投资增速有所加快，商品房销售保持增长 商品住宅销售价格整体保持上涨，一线城市涨幅仍较突出，二、三线城市涨幅稳中有落

- 全国房地产开发投资：72179亿元，同比增长15.0%；两年平均增长8.2%，增速比1-3月份高0.4个百分点。
- 全国商品房销售面积：88635万平方米，同比增长27.7%，两年平均增长8.1%。
- 全国商品房销售额：92931亿元，同比增长38.9%，两年平均增长14.7%。
- 70城商品住宅价格：一线城市一手住宅月度同比涨幅持续扩大，6月同比涨幅达6.1%；一线城市二手住宅月度同比涨幅在第二季度较为回落，环比涨幅1-6月持续回落，6月同比、环比涨幅分别为10.5%和0.7%；二、三线城市一手和二手住宅月度同比涨幅均稳中有落，环比涨幅趋稳。

■ 广东省：2021年上半年GDP5.7万亿元，同比增长13%，两年平均增长5%

工业生产稳定增长，固定资产投资和外贸较快增长，消费继续加快恢复

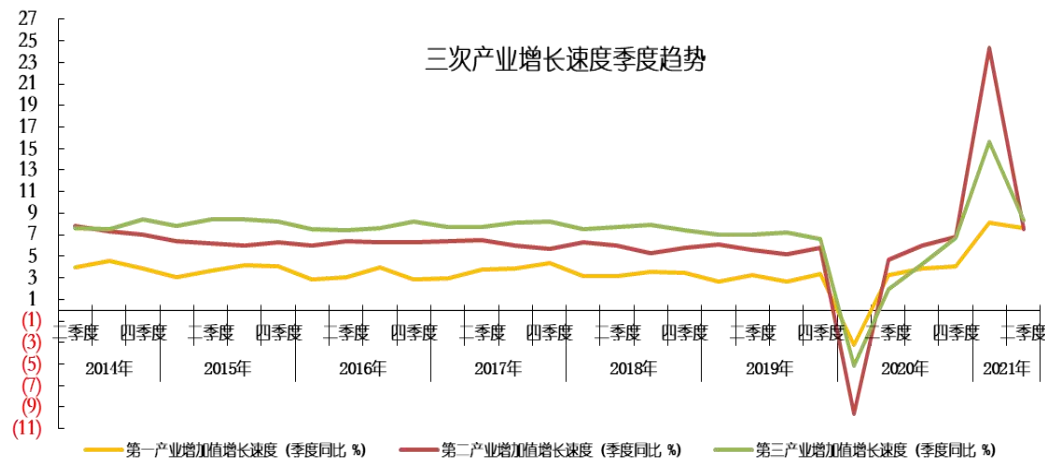
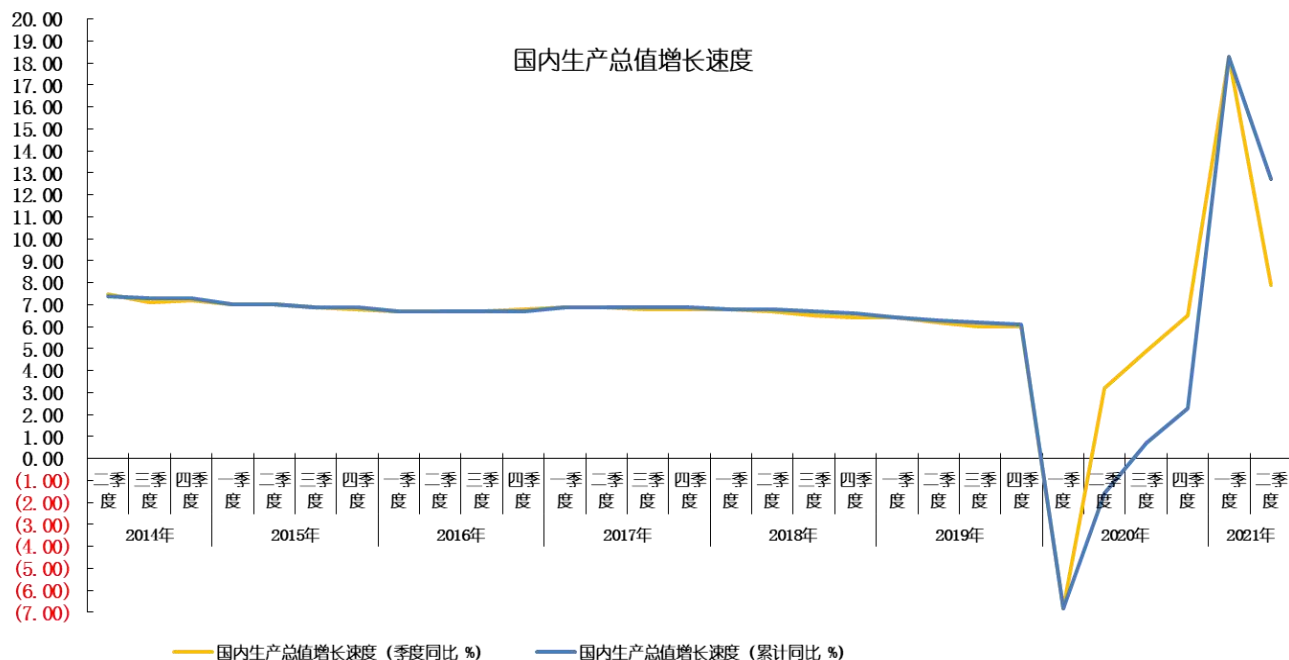
■ 广州市：2021年上半年GDP同比增长13.7%，高于全国和全省增幅；两年平均增速5.2%

固定资产投资和外贸增速加快，消费市场不断改善

宏观经济：全国

2021年上半年全国国民经济持续恢复增长，同比增长12.7%，两年平均增长5.3%
其中，第二季度当季GDP同比增长7.9%，环比增长1.3%，两年平均增长5.5%

- 2021年上半年中国国内生产总值累计532167亿元，同比增长12.7%，两年平均同比增速为5.3%，比一季度加快0.3个百分点；
- 其中，第二季度国内生产总值282857亿元，同比增长7.9%，环比增长1.3%，两年平均增长5.5%，比一季度加快0.5个百分点。



- 分产业看，2021年上半年全国第一、第二和第三产业增加值，同比分别增长7.8%、14.8%和增长11.8%。

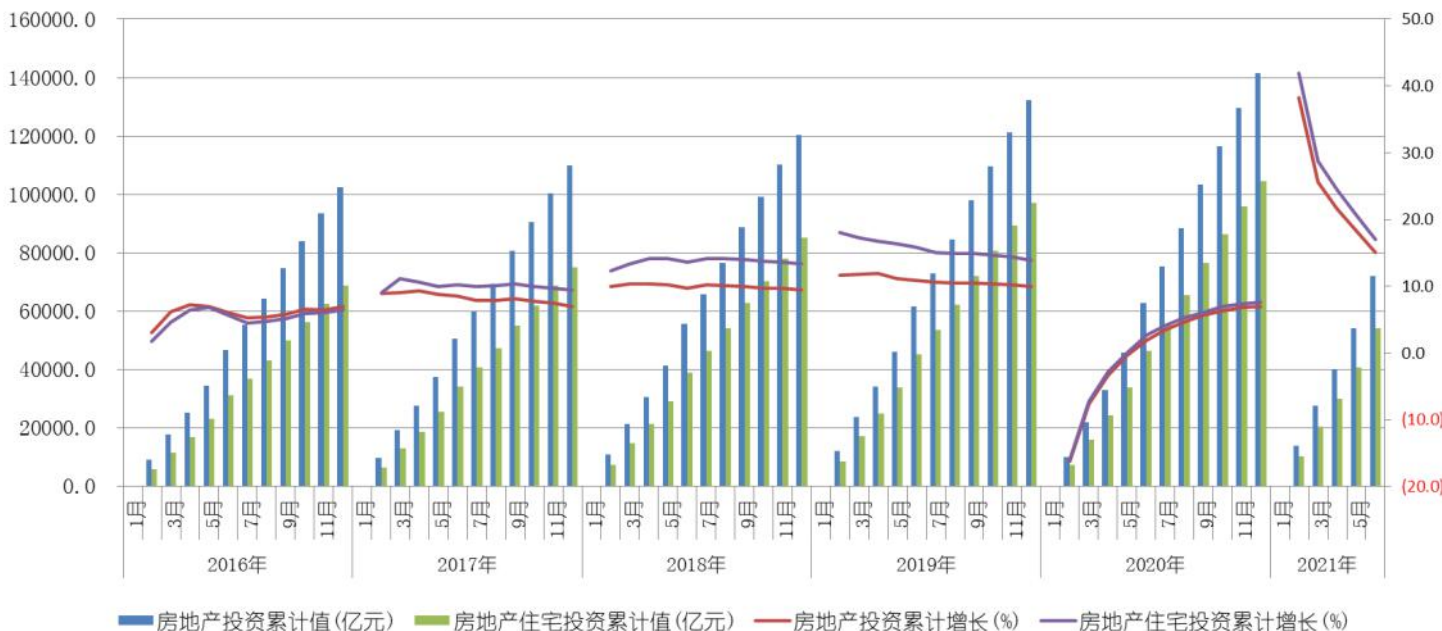
2021年1-6月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	28402.00	207154.00	296611.00	532167.00
同比增长 (%)	7.80	14.80	11.80	12.70
GDP比重 (%)	5.34	38.93	55.74	100

2021年上半年全国房地产开发投资两年平均增长8.2%，较一季度加快0.4个百分点
其中，上半年住宅投资同比增长17%，住宅投资比例继续有所扩大

- 2021年1-6月，全国房地产开发投资72179亿元，同比增长15.0%；两年平均增长8.2%，增速比1-3月份高0.4个百分点。
- 其中，全国住宅开发投资54244亿元，同比增长17%；办公楼开发和商业用房开发投资分别为2909亿元和5054亿元，同比分别增长6.7%和3.5%；
- 2021年上半年住宅开发投资在房地产开发投资的占为75.15%，较第一季度扩大约0.4个百分点；办公楼和商业用房开发投资分别占4.03%和8.39%；
- 2021年上半年全国房地产土地购置费达22760亿元，同比增长6.3%，增速较第一季降低5.1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

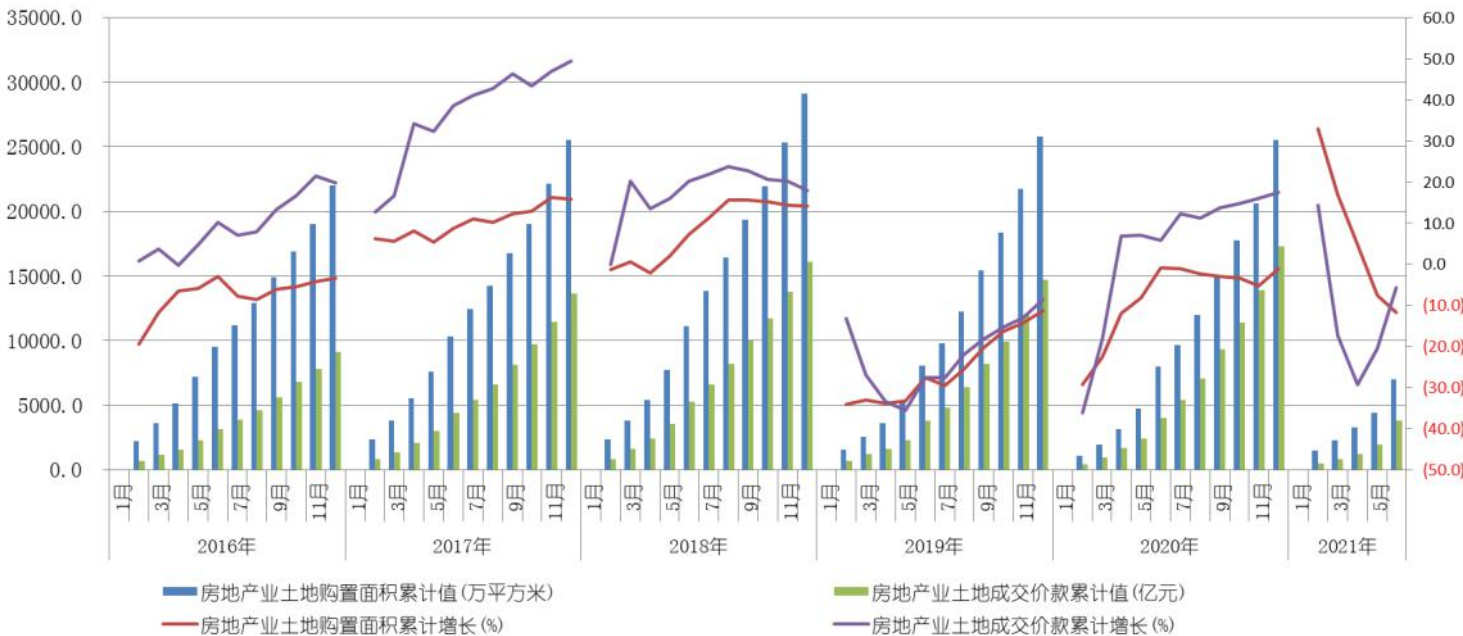


2021年1-6月全国房地产投资构成情况

指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	累计增速 (%)
房地产开发投资	72179.07	100.00	15.00
按开发类型分			
住宅开发投资	54244.22	75.15	17.00
办公楼开发投资	2909.57	4.03	6.70
商业营业用房开发投资	6054.19	8.39	3.50
其它房地产开发投资	8971.09	12.43	14.30
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	42479.46	58.85	21.50
房地产开发安装工程投资	2560.39	3.55	-1.20
房地产设备工器具购置投资	569.63	0.79	-15.80
房地产其它费用投资	26569.59	36.81	8.20
房地产土地购置费	22759.91		6.30

- 2021年上半年，全国房地产业土地购置面积7021万平方米，比上年大幅减少11.8%。
- 2021年上半年，全国房地产业购置土地成交价款3807亿元，同比减少5.7%；
- 2021年上半年，全国房地产业土地购置平均均价为5423元/平方米，同比上升7.0%。

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1-6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)	7021.2	-11.8
土地成交价款 (亿元)	3807.6	-5.7
土地购置均价 (元/平方米)	5423	7.0

2021年上半年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分别同比大幅27.7%和41.9%

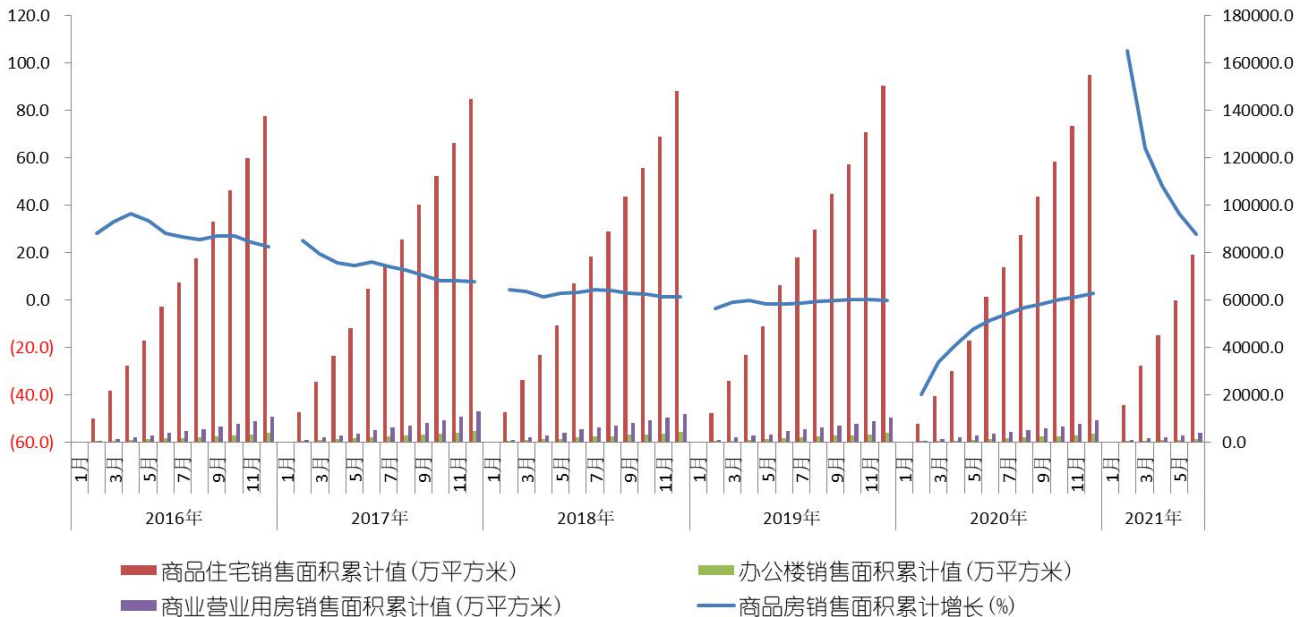
- 2021年上半年，全国商品房销售面积88635万平方米，同比增长27.7%，两年平均增长8.1%；

■ 2021年上半年，全国商品房销售额92931亿元，同比增长38.9%，两年平均增长14.7%。

其中，上半年住宅销售面积79081万平方米，同比增长27.7%；住宅销售额84633亿元，同比增长41.9%；

同时，上半年办公楼销售面积和商业营业用房销售面积分别为1418万平方米和3867万平方米，同比也分别增长34.4%和24.9%；办公楼和商业营业用房销售金额分别为1780亿元和4216亿元，同比也分别增长10.7%和8.8%。

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



2021年1-6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	88635.35		27.70
商品住宅	79081.42	89.22	29.40
办公楼	1418.00	1.60	10.00
商业营业用房	3867.57	4.36	5.70

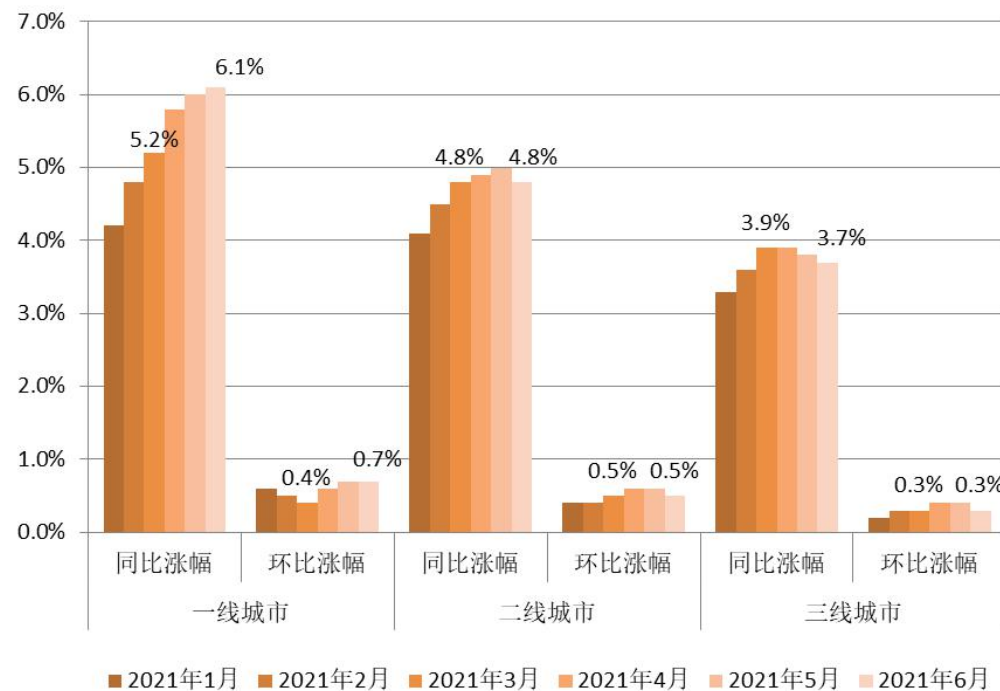
宏观经济：全国

新建商品住宅销售价格：上半年整体继续保持上涨 一线城市月度同比涨幅持续扩大；二、三线城市月度同比涨幅稳中有落

2021年1-6月，全国70个主要城市二手住宅价格整体继续保持上涨，月度涨幅有所扩大
一线城市月度同比涨幅逐月扩大至6.1%；二、三线城市月度同比最高涨幅分别在5.0%和3.9%；
一线城市月度环比涨幅逐月回落，二、三线城市环比月度涨幅基本持平。

- 4个一线城市，1-6月一手住宅价格同比均保持上涨，月度同比涨幅由4.2%逐月扩大到6.1%；月度环比涨幅在第二季度也有所扩大；
 - 6月一线城市一手价格同比上涨6.1%，涨幅较1月和3月分别扩大1.9个和0.9个百分点；环比上涨0.7%，涨幅分别较1月和3月扩大0.1和0.4个百分点；
- 31个二线城市，1-6月一手住宅价格月度同比、环比涨幅连续扩大后回落。
 - 6月，二线城市一手价格同比上涨4.8%，涨幅较5月回落0.2个百分点，与3月持平，较1月扩大0.7个百分点；环比上涨0.5%，较与前两月均回落0.1个百分点，与3月持平；
- 35个三线城市，1-6月一手住宅价格月度同比涨幅在第二季度逐月回落，环比涨幅稳中有落。
 - 6月，三线城市一手价格同比上涨3.7%，涨幅已连续三个月回落涨幅，但较1月扩大0.4个百分点；环比上涨0.3%，涨幅与2月和3月持平，较4月和5月回落0.1个百分点。

2021年1-6月全国一、二、三线城市 一手住宅价格涨幅对比



二手住宅销售价格：上半年整体继续保持上涨，涨幅稳中有落 一线城市月度同比涨幅超10%；环比涨幅持续回落；同比涨幅也在第二季度逐月收窄

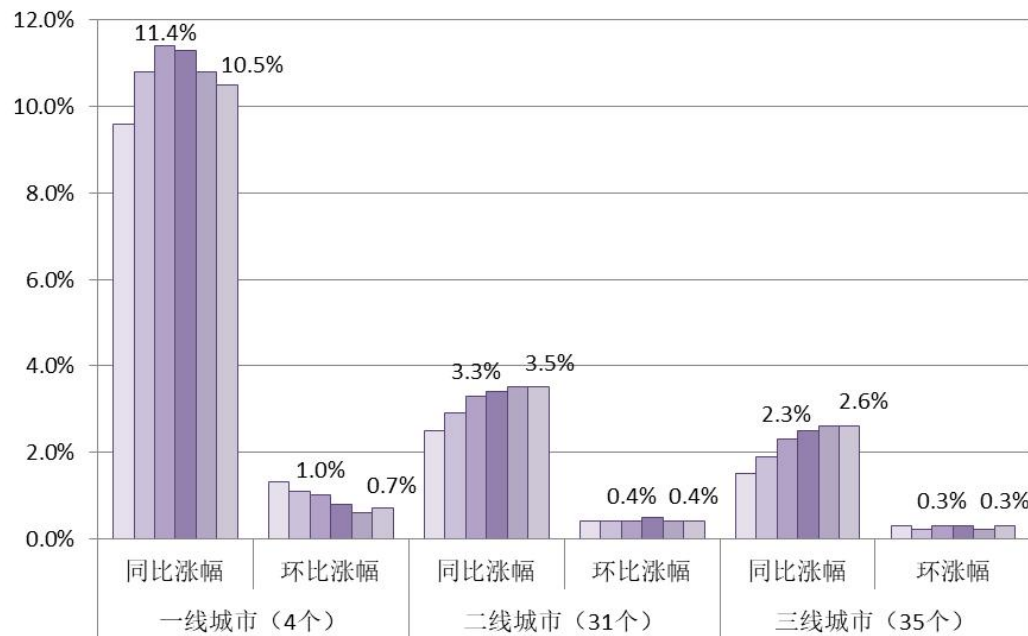
2021年1-6月，全国70个主要城市二手住宅价格整体继续保持上涨，涨幅稳中有落。

一线城市月度同比涨幅均超过10%，二、三线城市同比也小幅上涨，月度同比最高涨幅分别在3.5%和2.6%；

一线城市月度环比涨幅逐月回落，二、三线城市环比月度涨幅基本持平。

- 4个一线城市，1-6月二手住宅价格同比大幅上涨；第二季度同比涨幅逐月回落；环比涨幅由1月的1.3%逐月回落至6月的0.7%；
 - 6月一线城市二手价格同比上涨10.5%，涨幅较最高的3月回落0.9个百分点；
 - 6月一线城市二手价格环比涨0.7%，涨幅分别较1月和3月回落0.6和0.3个百分点；
- 31个二线城市，1-6月二手住宅价格同比保持小幅上涨，月度涨幅趋稳；环比涨幅均相对持平。
 - 6月，二线城市二手价格同比上涨3.5%，涨幅与5月持平，较1月和3月分别扩大1个和0.2个百分点；环比上涨0.4%，涨幅基本保持稳定；
- 35个三线城市，1-6月二手住宅价格同比稳中有涨，月度涨幅逐步趋稳，环比涨幅稳中有落。
 - 6月，三线城市二手价格同比上涨2.6%，涨幅与5月持平，分别较1月和3月扩大1.1和0.3个百分点；环比上涨0.3%，涨幅基本保持稳定；

2021年1-6月全国一、二、三线城市
二手住宅价格涨幅对比



□ 2021年1月 □ 2021年2月 □ 2021年3月 □ 2021年4月 □ 2021年5月 □ 2021年6月

2021年上半年广东省GDP5.7万亿元，同比增长13%，两年平均增长5%
工业生产稳定增长，固定资产投资和外贸较快增长，消费继续加快恢复

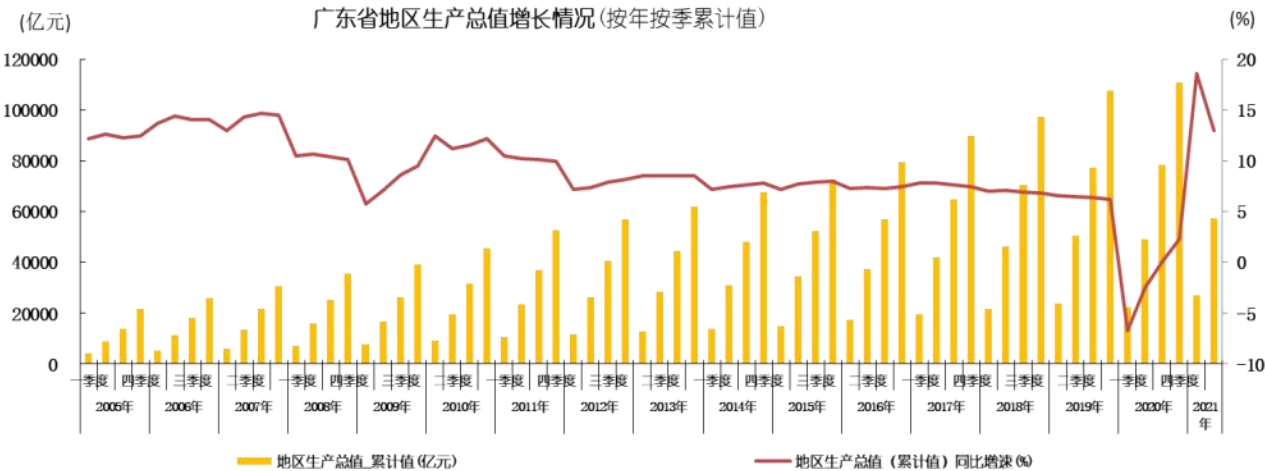
- 2021年上半年广东地区生产总值为57226.31亿元，同比增长13.0%，两年平均增长5.0%。其中：
- 第一产业增加值为2063.85亿元，同比增长8.7%，两年平均增长5.1%；第二产业增加值为22267.19亿元，同比增长15.7%，两年平均增长4.2%；第三产业增加值为32895.26亿元，同比增长11.6%，两年平均增长5.7%。

• 规模以上工业增加值：1.72万亿元，同比增长18.5%，两年平均增长5.3%；

• 社会消费品零售总额：2.15万亿元，同比增长19.6%，两年平均增长1.4%。

• 固定资产投资：同比增长15.8%，两年平均增长7.7%。

• 外贸进出口总额3.8万亿元，同比增长24.5%，两年平均增长7.5%。其中，出口2.3万亿元，同比增长26.9%，两年平均增长7.7%；进口1.5万亿元，同比增长20.9%，两年平均增长7.1%。



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

2021年1-6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)	2063.85	22267.19	32895.26	57226.31
同比增长(%)	8.7	15.7	11.6	13.0
GDP比重(%)	3.60	38.91	57.48	100

2021年1-6月广东省投资、消费和外贸(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)	2.15万	—	3.8万
同比增长(%)	19.6	15.8	24.5
比重(%)	—	—	—

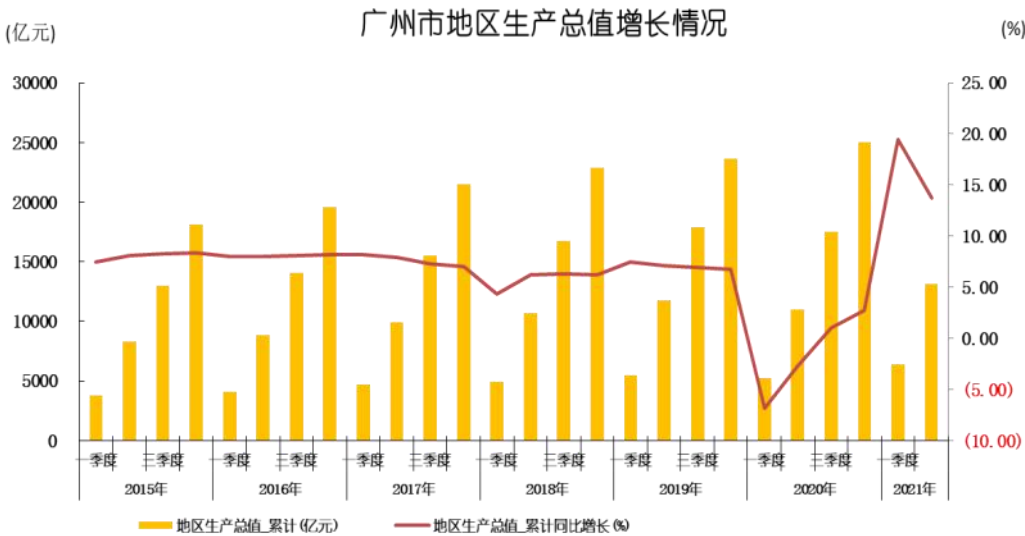
2021年上半年，广州GDP同比增长13.7%，高于全国和全省增幅
固定资产投资和外贸增速加快，消费市场不断改善

- 2021年上半年，广州市地区生产总值为13101.89亿元，同比增长13.7%，两年平均增长5.2%。其中：
- 第一产业增加值为123.52亿元，同比增长6.3%，两年平均增长5.4%；
第二产业增加值为3420.68亿元，同比增长16.3%，两年平均增长4.0%；
第三产业增加值为9557.69亿元，同比增长12.8%，两年平均增长5.8%。

• 社会消费品零售总额5034.48亿元，同比增长19.0%，两年平均增长3.3%；

• 固定资产投资：同比增长26.5%；两年平均增速13.3%，比一季度两年平均增速提高0.3个百分点。

• 外贸进出口总值5323.1亿元，同比增长25.8%，增速比一季度提高4.5个百分点，两年平均增长7.8%。其中，出口3162.5亿元，同比增长36.7%，增速比一季度提高7.5个百分点，两年平均增长15.9%；进口2160.6亿元，同比增长12.6%，增速比一季度提高0.9个百分点。



2021年1-6月广州市消费、投资和外贸(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
总额(亿元)	5034.48	—	5323.1	—
同比增长(%)	19.0	26.5	25.8	—
比重(%)	—	—	—	100

2021年1-6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)	123.52	3420.68	9557.69	6404.09
同比增长(%)	6.3	16.3	12.8	13.7
GDP比重(%)	0.94	26.11	72.95	100

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



02

房地产政策回顾

Property market policy

政策综述

中央保持政策“高压”，坚持“房住不炒”和“三稳”目标 以“房地产金融审慎管理”为核心和关系，同时加强对地方调控督导和纠偏

2021年上半年，房地产市场延续去年底的活跃行情，第一季度普遍迎来“小阳春”，部分热点城市甚至出现房价快速上涨等过热迹象，这直接导致房地产市场的政策环境的全面紧缩。

中央层面，不断强化“房住不炒”基调，对房地产调控保持常态化的“高压”态势。以“房地产金融审慎管理”为核心和关键，针对企业、银行、政府以及市场需求等各大主体，组合强化土地、金融、市场等领域的调控政策。“金融机构房贷集中度管理”、“房企融资三道红线”、“住宅用地双集中”等政策得到快速落实。

同时，中央层面还持续压实地方城市的调控主体责任，加强对地方调控的督导与管理，突出对全国房地产市场精准把控，针对市场过热的城市适时预警、纠偏。在第一季度，对深圳、上海、杭州、无锡、成都、西安等热点城市检查督导的基础上，第二季度，住建部又约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等城市，不断重申、强化“房住不炒”和“三稳”目标的政策意志与决心。

另一方面，在调控高压常态化的同时，中央层面以更大力度推进长效机制建设。其中，第二季度，中央多个部门连续发声，推动加快发展保障性租赁住房。同时，土地出让金划转税务部门征收、人口政策改革等，也着眼于房地产长效机制完善。

政策综述

热点城市持续强化调控执行、深化完善调控手段 调控收紧向三四线城市下沉，向二手住房市场延伸

在中央调控的高压和督导下，上半年，地方层面不断强化、压实“主体责任”，房地产调控全面加码、严厉收紧。广州、深圳、上海、成都、杭州、宁波、绍兴等多个热点、重点城市都连续出台完善、强化政策，全面从严、从紧执行调控政策，确保“房不炒”和“三稳”目标的落实。

以“落实金融机构房地产贷款集中度管理”为抓手，各地大力强化对房地产贷款管理，重点是突出首付资金审查、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。同时，以广州、深圳、杭州为代表，多个城市住房贷款利率连续上涨。

“限购”与“限售”等调控手段也在多个城市进一步升级、加码和从严执行。

“价格管理”不断强化和深化。多个城市不但对商品房备案价格管理进一步深化、细化和从严执行，还进一步出台二手房交易价格参考管理机制，将二手房价格和交易行为等纳入调控管理。同时，各地也全面加强市场监管力度，严厉打击违规涉房贷款、骗取购房资格、变相涨价、哄抬房价、违规销售等相关行为。

此外，“住宅用地集中出让”在各试点得到积极落实，各地正积极总结第一批“双集中”土地出让，研究完善和加强土地领域的政策调控与管理。

中央政策

继续强化“房住不炒”，
强化房地产金融审慎管理、加强地方调控督导和管理

中共中央政治局	再次强调“房住不炒”，首提“防止以学区房等名义炒作房价”
4月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。	
会议强调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。	
住 建 部	约谈广州等5个城市，要求坚持“房住不炒”，切实扛起主体责任，增强调控的针对性、实效性，精准调控
4月8日 住房和城乡建设部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人。	
- 要切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标； - 要加强实施效果评估，及时完善相关政策，增强调控的针对性、实效性。紧盯新情况新问题，及时采取针对性措施，精准调控，坚决遏制投机炒房，引导好预期； - 要完善人口、土地与住房联动机制，加强与人口落户、义务教育等相关政策的统筹协调， - 强化二手房交易管理，提高房地产市场调控的系统性、整体性、协同性。 - 人口流入多的大城市要大力发展保障性租赁住房，规范发展长租房市场，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，降低租赁住房税费负担，加大金融支持力度，尽最大努力帮助新市民、青年人等群体解决住房困难。	

中央政策

继续强化“房住不炒”，
强化房地产金融审慎管理、加强地方调控督导和管理

银保监会	对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理
6月1日，中国银保监会新闻发布会	
对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，督促这些银行落实房地产金融调控要求，合理控制房地产贷款增速。对限期整改不到位的，将进一步采取更加严厉的监管措施。	
银保监会	拟加强社团贷款监管，强调社团贷款不得投向房地产业
5月13日，银保监会农村银行部日前就加强农村合作金融机构社团贷款监管向各地征求意见。	
- 银保监会农村银行部提出：近年来，部分省（区）农村合作金融机构间组织开展的社团贷款增长较快，违规投向地方政府平台、房地产等领域，严重偏离支农支小定位，部分社团受外部干预，参与机构数量众多、管理缺位，形成较大隐患。 - 此次加强社团贷款监管的要点包括：严格管控新增社团贷款规模，强调社团贷款不得投向房地产业，以及政府融资平台等。	
中国农业银行	经营用途贷款资金不得违规流入房地产领域
5月14日，中国农行也发布公告	
经营用途贷款资金，应按照国家法律法规规定和借款合同约定的用途使用，不得违规流入房地产领域，包括但不限于：不用于房地产开发或经营、购买住宅或商业用房等，以及不将贷款资金用于国家禁止的其他领域和用途。	

中央政策

不断加大保障性租赁住房建设力度，规范住房租赁市场管理

住 建 部	要求大力发展保障性租赁住房
4月9日，住房和城乡建设部召开保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6个城市政府参加。	
- 各地要充分认识发展保障性租赁住房的重要意义，城市人民政府要把发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房问题列入重要议事日程。 - 人口流入多、房价较高的城市，要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，落实年度建设计划，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给。 - 积极利用集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设和改建保障性租赁住房，坚持小户型、低租金，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难。	
住 建 部	加强住房租赁市场管理，单次收取租金超过3个月的需存入监管账户；严格租金贷审查和管理
4月26日，住建部、国家发改委、公安部、市场监管总局、国家网信办、银保监会等6部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》。	
- 住房租赁企业单次收取的租金原则上不能超过3个月，如果单次收取的租金超过3个月，或单次收取超过相当于1个月租金的押金，这部分超额收取的租金及押金要存入专门的资金监管账户。 - 针对租金贷业务，金融机构必须加强授信审查和用途管理。贷款额度不得高于住房租赁合同的金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，贷款资金只能划入租客个人账户。长租公寓不得把租金贷相关的内容嵌入租房合同，也不得利用租客的信用违规套取租金贷。	

中央政策

不断加大保障性租赁住房建设力度，规范住房租赁市场管理

住 建 部	布置促进40城发展保障性租赁住房
5月12日、14日，住房和城乡建设部分别在沈阳、广州召开40城发展保障性租赁住房工作座谈会	
40个城市要将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出了保障性租赁住房2021年计划。	
国家发改委	保障性租赁住房纳入中央预算内投资专项支持
6月2日，国家发改委发布关于印发并实施《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	
- 支持人口净流入大城市中符合条件的保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题； - 专项支持的范围和标准：保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金； - 纳入城市年度建设计划等管理的保障性租赁住房主要包括：利用集体建设用地建设的保障性租赁住房和企事业单位利用自有闲置土地建设的保障性租赁住房等。	

中央政策

不断加大保障性租赁住房建设力度，规范住房租赁市场管理

国务院	加快发展保障性租赁住房：允许商业办公用房、厂房改建保障性租赁住房；加大住房租赁减税力度
6月18日，国务院总理李克强于主持召开国务院常务会议	
- 要落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。 - 人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设保障性租赁住房，允许将闲置和低效利用的商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房。 - 从10月1日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照5%征收率减按1.5%缴纳增值税。	
国家发改委	城区常住300万以下城市全面放开落户；加快培育发展住房租赁市场，允许租房常住人口落户
4月13日，国家发展改革委正式发布《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	
- 城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。 - 城市落户政策要对租购房者同等对待，允许租房常住人口公共户口落户，推动具条件的城市群和都市圈内社保缴纳年限和居住年限累计互认。 - 因地制宜、多策并举，稳定地价、房价和预期，加快培育发展住房租赁市场；因地制宜将一批城中村改造为城市社区或其他空间。	

中央政策

土地出让金收入划转税务部门征收、推动房地产税改革工作，加快长效机制建设

财 政 部	土地出让金划转税务部门征收，7月1日起试点，2022年1月全面实施
6月4日，财政部等四部门发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》	
- 由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金等四项政府非税收入，将全部划转给税务部门负责征收，税务部门按照属地原则征收四项政府非税收入； - 自2021年7月1日起，在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省（自治区、直辖市、计划单列市）以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点；暂未开展试点地区要积极做好准备工作，自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。	

财 政 部	召开房地产税改革试点工作座谈会
5月，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，	
听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。	

中央政策

放开生育政策，强调加强税收、住房等配套扶持措施

中共中央政治局	实施三胎生育政策，强调加强税收、住房等配套扶持措施
5月31日，中共中央政治局召开会议，听取“十四五”时期积极应对人口老龄化重大政策举措汇报，审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》。	
- 会议指出：进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施，有利于改善我国人口结构、落实积极应对人口老龄化国家战略、保持我国人力资源禀赋优势。 - 会议强调，依法组织实施三孩生育政策，促进生育政策和相关经济社会政策配套衔接，其中包括“加强税收、住房等支持政策”	

住 建 部	县城新建住宅以6层及以下为主
6月19日，住建部、科技部、工信部等十五部门联合印发《关于加强县城绿色低碳建设的意见》	
- 县城建成区人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人； - 县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅建筑面积占比应不低于70%。县城新建住宅最高不超过18层； - 严控县城广场规模；推行“窄马路、密路网、小街区”。	

地方政策

北京、上海、广州公积金政策放宽和完善；镇江补贴人才购房
宁波鼓励非住宅改租赁住房

省	市	主要内容
浙江省	宁波市	闲置的商业、办公、工业等非住宅可改建租赁住房 6月18日，宁波市住建局、市资规局联合出台《宁波市关于非住宅改建租赁住房的指导意见（试行）》 - 宁波市行政区域内闲置的商业、办公、工业 等非居住类型，且未列入征收计划的存量闲置建筑，可改建为租赁住房。 - 非居住类闲置建筑改建租赁住房需性质不变、分类实施、统筹监管等。
江苏省	镇江市	人才购房可享受购房补贴 4月12日日，镇江市人才办、住建局、财政局等6部门近日联合印发《镇江市市区人才购房补贴实施细则》 符合相应条件的初次来镇就业创业人才，在市区购买首套自住商品住房，可享受购房补贴15万--100万元，
北京市		进一步实现住房公积金服务“跨省通办” 6月2月，北京住房公积金管理中心印发《关于进一步实现住房公积金服务“跨省通办”的通知》 实现住房公积金单位登记开户、住房公积金单位及个人缴存信息变更、购房提取住房公积金、开具住房公积金个人住房贷款全部还清证明、提前还清住 房公积金贷款5项服务事项“跨省通办”。
上海市		开始试点提取住房公积金偿还异地购房贷款业务 5月20日，上海市公积金管理中心发布公告 5月20日开始在长三角生态绿色一体化发展示范区试点提取住房公积金偿还异地购房贷款业务。 - 上海市缴存住房公积金的职工，在上海市无自有住房，于苏州市吴江区、嘉兴市嘉善县两地购买自住住房，可以申请提取上海市住房公积金账户余额用于偿还异地住房贷款。
广东省	广州市	广州公积金拟放宽公积金贷款年限以及二手房贷款购买期限 5月7日，广州住房公积金管理中心发布公告，公开征求新修订的《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》。 - 住房公积金贷款期限不超过30年； - 二手房贷款期限与楼龄之和不超过50年。

地方政策

广州、深圳、杭州等热点、重点城市房贷利率连续上涨

省	市	主要内容
广东省	广州市	房贷利率连续上调 4月初，广州工行、农行、中行、邮储等多家国有行陆续上调，个人按揭房贷价格，首套房贷利率调整为最低LPR + 65BP（5.3%），二套房贷最低LPR + 85BP（5.5%），分别比一月底上涨了10BP。
广东省	深圳市	5月6日，深圳建行调整房贷利率首套房贷款利率执行LPR+45BP（相当于5.10%），二套房贷执行LPR+95BP（相当于5.60%），相比之前分别上调15BP和35BP； 5月23日，工、农、中、交四大行深圳分行均将房贷利率上调，首套房贷利率上调15个BP至5.10%（LPR+45BP），二套房贷利率上调35个BP至5.60%（LPR+95BP）。
浙江省	杭州市	5月20日起，杭州多家银行对新网签的二手房贷款LPR利率进行调整。首套贷款利率不低于LPR+75BP（5.4%），二套房贷款利率不低于LPR+85BP（5.5%） 6月9日起，杭州工行、建行、农行等多家银行的房贷利率再度上调，执行首套5.6%，二套5.7%。

地方政策

广州大力度加强房地产调控，限购、限贷、限售及价格管理等政策全面收紧

省	市	主要内容
广东省	广州市	小额贷款公司不得开展“过桥贷”“赎楼贷”业务 6月，广州市地方金融监管局通知 - 各小贷公司全面停止上述“过桥贷”“赎楼贷”业务，不得直接或变相发放住房按揭贷款。 - 如有存量业务及时报告，并尽快压降、结清。上述业务清理情况将作为2021年度小贷公司监管评级的重要内容。
广东省	广州市	广州农行收紧房贷，部分住宅最高只贷5成；5个区房贷不能跨区办理 5月10日，农业银行广州公司下发个人住房贷款新政通知 - 强化风险特征房产准入要求：对于拟购房产为30年（含）楼龄以上的步梯房，个人住房贷款最高按揭成数不超过5成； - 收窄跨区办理二手房范围：城区行不得跨区办理以增城、从化、花都、番禺、南沙住房作为抵押物的二手房业务，以上区域二手房贷款行仅限当地行。 - 强化房贷客户整体授信管理：个人住房贷款（含一、二手房）发放半年内，不得受理以“本行房贷客户”模型准入的信用类个贷产品。
广东省	广州市	指导开发企业合理定价，人才购房限售3年，进一步加强个人住房贷款审贷管理 4月2日，广州市政府办公厅印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》 - 继续对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导，指导开发企业合理定价，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。 - 通过享受人才政策新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证满3年后方可转让。 - 将进一步加强个人住房贷款审贷管理，严格审查购房首付资金来源和住房贷款借款人还款能力，加大收入认定标准、债务收入比的核查力度，严防消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。
广东省	广州市	拟出限价细则，强化备案价管理；今年房价增幅拟控制在5%以内： 4月，据媒体报道，广州将推出新的限价细则 - 严格广州市商品房价格指导。保障广州全年房价增长在5%以内； - 细化价格备案管理单元，分户型设立指导价格； - 新备案的项目，价格备案后年内不得调整；新开项目，全户型备案价格不得超过2021年一季度项目所在街道一手住宅成交均价。

地方政策			广州大力度加强房地产调控，限购、限贷、限售及价格管理等政策全面收紧
省	市	主要内容	
广东省	广州市	个人销售住房增值税豁免年限从2年提高至5年 4月21日，《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》公布 • 越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区9区个人销售住房增值税征免年限从2年提高至5年，即：个人将购买不足5年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；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。	
		人才购房资格从严，统一需要12个月连续社保 4月21日，《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》 • 强化人才购房社保年限管理：人才买房须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，不得补缴。	
		加强宅地出让管控，第2、3批宅地集中出让规则进一步限地价、限房价、限销售对象 6月11日，广州市住建局向市规划和自然资源局发出《关于进一步加强住宅用地出让管控的函》。 • 在第2、3批住宅用地集中出让中，所有住宅地块成交楼面地价（包括溢价和配建后的折算）均不高于该区域去年第四季度住宅出让成交楼面地价； • 第2批住宅用地出让中黄埔、南沙区地块全部采用“限房价、竞地价”模式出让，限制房屋销售价格原则上不超过地块所在区域2021年一季度一手住宅成交均价上浮5%。 • 在第2、3批海珠、天河、黄埔、南沙区住宅用地出让公告及土地出让合同中注明：相关地块完成开发对外销售时，无房家庭或个人购房套数与新建商品房住房规划总套数的占比不低于 50%，在房屋销售时须提交落实无房家庭或个人购房占比的销售方案和承诺书，对未能按要求履约的开发企业母公司、子公司1年内在广州取消拿地资格。	
		房地产专项整治骗取人才购房资格、哄抬房价等行为 5月14日，广州市住房和城乡建设局官方通报近期房地产市场秩序专项联合整治行动情况。 • 广州住建局联合市教育局、市场监管局、金融监管局、公积金中心等部门，在全市范围内开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动。重点检查整治房地产开发企业和中介机构向不符合购房资格的市民销售房屋，宣传不符合事实的内容，发布不真实准确的房源等违法违规行为。	

地方政策

广州大力度加强房地产调控，限购、限贷、限售及价格管理等政策全面收紧

省	市	主要内容
广东省	广州南沙区	禁止伪造购房资格 5月14日，南沙区住房和城乡建设局发布《购房风险提示》，进一步规范南沙区房地产市场秩序，保障购房人的合法权益， - 在签订认购协议或商品房买卖合同前，应充分审查自身是否具备购房条件 - 对开发商的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺，应谨慎辨别，理性认清众筹买房、以租代售、物业返租等购房方式的风险。
广东省	广州花都区	收紧门槛, 暂停受理以人才绿卡、劳动合同等条件的购房进件 6月22日，花都不动产中心分布通知，据广州市住建要求：暂停除广州常规限购政策外的一切进件（即暂停劳动合同，营业执照等入户政策获得购房资格的购房递件，不论何时网签，一律暂停）；
广东省	广州天河区	网签备案价不接受政府指导意见的项目暂不发预售证；严格规范存量房交易 6月，广州市天河区住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》 - 各房地产开发企业合理确定项目网签备案价格，并在网签备案前1个月将销售方案报送区住建部门。对不接受政府指导意见的项目，将暂不予办理交易网签备案及暂不核发预售许可证。 - 严格执行“明码标价”、“一房一价”，按照政府价格备案要求销售商品房，不得变相实行价外加价。 - 严格规范存量房交易行为：不得配合或协助业主以明显高于市场价方式挂牌；重点监督网签价格异动较大的区域或楼盘；
广东省	广州海珠区	新盘要接受指导价, 禁止双合同, 禁止内转炒房 4月23日，广州市海珠区住建局官网发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》 - 房企需合理确定项目备案价格，不接受政府价格指导的，住建部门将暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案； - 房企要严格按照政府备案价格要求销售商品房，执行“一房一价”标价，不得以捆绑搭售或“双合同”等限定方式，变相实行价外加价;不得违反规定向无购房资格的人出售商品房, 不得通过变更预售合同、变更购房人等方式投机炒作未交付的商品房。
广东省	广州番禺区	严把人才购房审核关, 加强价格调控 4月25日，番禺区政府官网发布了《番禺区坚决贯彻落实调控政策促进房地产市场平稳健康发展》 - 进一步强化新建商品住房项目价格管理，指导开发企业合理定价，对不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案； - 严把人才购房审核关，在保障高层次人才购房刚需的基础上，严防假借人才资格炒房行为； - 加大对全区房地产市场发展趋势的研判分析，严格实行新建商品住房预售价格和现房销售价格的价格备案指导。

地方政策

广州大力度加强房地产调控，限购、限贷、限售及价格管理等政策全面收紧

省	市	主要内容
广东省	广州市	发展商违规宣传“学位房”，将失信处罚+限制拿地 5月24日，广州市教育局、住建局、规划与自然资源局、市场监督管理局联合发布《关于规范房地产配套教育设施广告宣传的意见》的通知。 - 对房地产配套教育设施广告宣传行为进行监管，监管范围包括：无中生有的宣传、夸大事实的宣传、信息不完整的宣传、以及告知缺位的宣传。 - 对配套教育设施广告涉及的违法违规行为视情节轻重及造成的后果严重程度，按《广州市虚假广告专项治理行动方案》的相关规定予以处理。 - 将被实施行政处罚、不履行承诺及信用状况不良的主体列入失信主体名单，并按规定对其采取在土地出让方面予以限制等失信惩戒措施。
广东省	广州市	广州未来3年将加大住宅用地供给， 2021-2023年年均供应住宅用地637公顷 4月6日，市规划和自然资源局公布了《广州市2021-2023年住宅用地供应三年滚动计划》 2021~2023年，广州全市计划供应住宅用地1910公顷，年平均计划供应住宅用地637公顷。 - 要确保住宅用地持续稳定供应，稳控房地产市场；多渠道筹措租赁住房用地，满足多层次住房需求。
广东省	广州花都区	加强房地产中介机构管理，严禁房地产中介机构提供房金融产品服务 5月21日,广州市花都区发布《广州市花都区住房和城乡建设局关于进一步加强房地产中介机构管理的通知》》 - 房地产中介机构不得为购房人提供或向其他机构合作提供房抵经营等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金； - 在提供新房、二手房买卖经纪服务时，要求购房人作出书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。 - 严禁参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为； - 坚决遏制代理销售小产权房行为。

地方政策

深圳继续收紧价格指导、人才购房、住房租赁市场的调控和管理

省	市	主要内容
广东省	深圳市	加强住房和公寓销售价格指导，批准销售价格不高于上一年度网签价格；新房精装修价格不能超过6000元/m² 5月，深圳住房建局发布执行《关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》 • 预、现售商品住房和商务公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格； • 预售商品住房和商务公寓项目转现售，原则上备案价格不得向上调整； • 防止房地产开发企业通过提高装修价格变相抬高房价，实行精装修价格梯度，项目毛坯均价超过100000元/㎡的，对应最高精装修价格为6000元/㎡。
广东省	深圳市	开展住房租赁资金监管 6月3日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房和建设局等部门关于开展住房租赁资金监管的通知》 • 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贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含住房租金贷款相关内容； • 金融机构发放住房租金贷款，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配。
广东省	深圳市	高层次人才业务停止申报 5月28日，深圳人社局发布《关于高层次人才业务、新引进人才租房和生活补贴业务相关安排的公告》 • 2021年9月1日起，高层次人才业务停止申报。 • 2021年9月1日及之后，新引进人才不再受理发放租房和生活补贴。

地方政策

上海市连续加码限购、限贷等调控政策，持续进行市场秩序整治

省	市	主要内容
上海市		严查经营贷和消费贷违规流向楼市 4月7日，上海银保监局公布辖内商业银行个人住房信贷管理专项自查以及稽核调查最新情况 • 银行要切实防控经营贷、消费贷违规流入房地产市场，提升金融服务实体经济质效； • 银行对于违规获取首付款资金、存在造假行为等申请个人住房贷款的借款人，应拒绝房贷申请，并作为失信行为报送上海市公共信用信息服务平台； • 银行对于经营贷、消费贷等信贷资金违规挪用于房地产领域的，应及时采取实质性管控措施；
上海市		获新房认购资格即认定为名下购房套数 5月28日，上海市房地产交易中心发布消息。 • 在上海已取得产证，已网签备案，已取得新房入围获得认购资格等3种情况，在购买二手房查询名下套数中，均认定为购房套数。
上海市		着力优化住房供应体系，严格执行限购政策 6月15日，上海市住房城乡建设管理工作会议 • 严格执行限购政策，同时在细节上更加收紧。 • 着力优化住房供应体系，完善“四位一体”的住房保障体系，完善购租并举的房地产市场体系。 • 大力推进旧区、城中村和旧住房综合改造，稳步推进保障性安居工程建设。
北京市		保持高压态势，开展房地产经纪机构专项执法检查 4月2日，北京市住房城乡建设委发布消息。 • 住房城乡建设委将联合公安、税务、市场监管等相关部门开展综合执法检查 • 保持对房地产经纪机构制造紧张气氛、炒作学区房、哄抬房价行为的高压监管态势， • 将经纪机构违规参与经营贷、配合购房人签署阴阳合同等行为纳入检查重点。
北京市		启动房地产市场秩序专项整治 严查炒作学区房和经营贷违规入楼市 4月22日，北京市住房城乡建设委发布《关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》 • 依法严厉打击房屋销售、租赁市场违法违规行为，重点治理新房无证售房、楼盘不实宣传、商品房合同欺诈和不平等条款、预售资金违规存取、开发商捆绑销售和违规分销、违规“商改住”销售、经纪机构借学区房等炒作房价、信贷资金违规进入楼市、违法群租房和短租房、互联网平台发布虚假房源信息等行为。

地方政策

东莞、南京、成都、西安、宁波、绍兴等热点二、三线城市不断加码调控
重点是限贷、限购、限售以及房地产市场秩序整顿；价格指导向二手房市场延伸

省	市	主要内容
广东省	东莞市	明确商品住房销售价格限价细则，在售项目新申报均价上涨不得超过5%且不得高于控制价格 4月29日, 东莞住建局发布《关于进一步加强新建商品住房销售价指导的通知》 - 经审核确认的新建商品住房申报价格，作为该项目在本年内申请办理预（现）售批次的平均申报价格，开发企业须以幢（栋）为单位申报销售价格，同一批次不同幢（栋）申报均价相差幅度不超过10%（地面建筑层数4层及以下的住宅同一批次不同幢（栋）栋申报均价相差幅度不超过40%），同一幢（栋）单价最高与单价最低的住宅单价相差幅度不超过25%； - 已办理过预（现）售的新建商品住房项目，新申报销售价格可比上一批申报均价上涨不超过5%且不得高于控制价格。
广东省	东莞市	对在全国范围内有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； 4月4日，东莞住建局针对市民提出的房贷疑惑，做了进一步回复明确： 居民家庭在全国范围内的住房贷款记录纳入查询，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。
广东省	东莞市	土拍新政：土地竞买人需连续纳税1年以上 6月11日，东莞自然资源局官网发布《关于规范土地招拍挂竞买资格的通告（试行）》。 土地竞得人需为实体经营公司；企业上一年度缴纳员工社保人数必须大于0；企业需连续纳税申报一年以上。

地方政策

东莞、南京、成都、西安、宁波、绍兴等热点二、三线城市不断加码调控
重点是限贷、限购、限售以及房地产市场秩序整顿；价格指导向二手市场延伸

省	市	主要内容
浙江省	宁波市	扩大限购，暂停企业购房；严查购房资金来源；建立二手房参考价格机制 4月16日，宁波市住建局《关于进一步加强房地产市场调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》 - 扩大限购区域，从严审核购房资格；非本市户籍居民家庭须3年内在本市连续缴纳24个月及以上，且无补缴记录的社会保险缴纳证明。企业等法人及非法人组织暂停在限购区域内购买住房； - 建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制，落实交易参考价格在金融信贷等应用； - 严格落实差别化住房信贷政策，支持居民购买首套自住住房需求，抑制利用信贷资金投资投机行为。加大房地产贷款集中度管理工作力度，严格审核购房人首付资金来源，从严查处经营贷、消费贷等信贷资金违规流入房地产领域的行为。
浙江省	宁波市	建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制 5月10日，浙江省宁波市住建局发布消息 建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制，促进二手住房市场信息透明、理性交易，发布9个热点学区范围内，112个小区的二手住房交易参考价格。
浙江省	宁波市	被征收、拆迁户新购商品住房纳入限售 5月21日，宁波市住房和城乡建设局发布《关于明确在住房征收货币补偿安置工作中执行限购限售政策有关事项的通知》 宁波市六区内国有土地上住房被征收人，以及集体土地上住宅被拆迁人以无房家庭名义优先认购新建商品住房的，所购住房自取得不动产权证书之日起限售5年。
浙江省	嘉兴市	加强限购，加强销售偶像格管理，实行公证摇号销售 4月29日，嘉兴市房地产市场健康平稳发展领导小组发布《关于进一步促进嘉兴市房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》 - 推行“公证摇号”，完善住房销售方式 - 进一步严格商品住房限购管理，户籍家庭限购3套； - 加强商品住房销售价格管理，同一项目内同建筑类型每批次销售备案均价不得高于前一批次备案均价。

地方政策

东莞、南京、成都、西安、宁波、绍兴等热点二、三线城市不断加码调控
重点是限贷、限购、限售以及房地产市场秩序整顿；价格指导向二手房市场延伸

省	市	主要内容
浙江省	绍兴市	严禁消费贷、经营贷流入楼市；严格打击市场违法违规行为 4月9日绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》 • 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。 • 严厉打击房地产企业违法违规行为；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	绍兴市	试行公证摇号公开销售、提高预售许可条件、建立健全房地联动机制 5月8日绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》 • 试行公证摇号公开销售；提高预售许可条件，建立健全房地联动机制
浙江省	绍兴市	实行房价网格化管控，实行区域限购；提高限售年限 6月3日，绍兴市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》 • 市区商品住房价格实行网格化管控。各区要合理设定网格控价。 • 在住宅“限地价、竞配建”出让方式的基础上，进一步完善房价地价联动机制。合理设定住宅用地出让最高限价。 • 在市区范围内实行限购，本市户籍居民家庭限购3套；非本市户籍居民家庭限购1套； • 市区新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证书满3年后方可转让。
浙江省	湖州市	实行房价网格化管控，完善房价地价联动机制；实行区域限购；提高限售年限 5月18日，湖州市发布《关于进一步加强湖州市房地产市场调控的通知》 • 房地联动，热点区域实行“限房价、限地价、竞配建、竞自持”机制 • 住房限售，中心城区新房、二手房自取得不动产权证满2年后方可转让； • 两类新房实行摇号销售； • 住宅办理网签，只允许父母、配偶、子女之间更名； • 加大保障性住房的建设力度。

地方政策

东莞、南京、成都、西安、宁波、绍兴等热点二、三线城市不断加码调控
重点是限贷、限购、限售以及房地产市场秩序整顿；价格指导向二手房市场延伸

省	市	主要内容
江苏省	无锡市	市县联动，联手严查资金违规流入房地产市场 6月15日无锡市住建局发布《市县联动、促进房地产市场平稳健康发展》的公告 • 江阴、宜兴要坚持“房住不炒”定位，牢牢把握“稳地价、稳房价 稳预期”目标开展工作。要做好调控政策储备，与市区同步推进市场调控工作。 • 要联手金融监管部门采取措施，严查经营贷、消费贷违规流入房地产市场； • 要构建多维度住房保障体系，切实解决市民住房问题；
江苏省	南京市	提高无房家庭购房门槛：需2年无房、连缴12月城镇社保 5月29日，南京市住房保障和房产局发布《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》 • “无房家庭”须本市户籍、全市范围内无自有住房，申请开具购房证明时满足：2年内无自有住房登记信息和交易记录；前1年内在南京连续缴纳12个月城镇社会保险或个人所得税；如无法提供在南京缴纳的城镇社会保险或个人所得税证明的，须南京户籍满5年。 • 加大无房家庭房源供应比例。商品住宅项目每批次上市房源中，无房家庭报名人数为当批次无房家庭房源数3倍以上的，无房家庭房源供应比例应达40%。
江苏省	徐州市	实行土地拍卖熔断，最高溢价50%；实行区域价格管控 4月7日，徐州市住建局、徐州市发改委联合多部门发布《进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的若干措施》 • 建立土拍熔断机制。土地招标拍卖过程中，当溢价率达 50% 或超过设置的最高限价时，中止网上竞价，采取摇号方式确定竞得人。 • 严格价格备案管理。实施同区域价格管控，根据土地供应情况，制定区域年度商品住房最高限价。 • 开展房地产领域非法金融活动专项整治。加强信贷资金用途审查和流向监测，严厉查处经营性贷款违规进入房地产市场。 • 开展房地产市场虚假宣传专项整治。严厉打击房地产企业和中介机构发布虚假房地产广告、制造市场恐慌等侵害群众利益的违法违规行为。
江苏省	南通市	全市实行“控房价、控地价”供地；严查资金违规流入房地产市场 4月20日，南通市委办公室、市政府办公室印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》 • 全市普通商品住房用地均采用“控房价、控地价”方式供应，严格控制土地溢价率。对居住与商业、办公等混合类用地，可采取“控房价、竞地价” • 加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查；严肃查处经营贷、消费贷、抵押贷流入房地产市场行为。
江苏省	南通市	收紧第二套住房公积金贷款额度 4月29日，南通市住房公积金管理中心发布《关于调整购买第二套住房公积金贷款额度的通知》 • 对购买第二套住房公积金贷款额度进行调整，按照原标准的50%执行，最高贷款额度为20万元/人。

地方政策

东莞、南京、成都、西安、宁波、绍兴等热点二、三线城市不断加码调控
重点是限贷、限购、限售以及房地产市场秩序整顿；价格指导向二手房市场延伸

省	市	主要内容
四川省	成都市	完善商品住房公证摇号政策 5月7日，成都市住建局会同成都市司法局联合印发了《关于进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》 • 优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数； • 明确剩余及退出房源销售规则，增加普通购房家庭购房机会； • 加强监管监测，严查各种违法违规行。
四川省	成都市	建立二手住房成交参考价格发布机制 5月28日，成都住建局公布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》 • 成都市二手住房成交参考价格，由成都市城市建设发展研究院适时分批次在成都市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号、成都住房租赁交易服务平台等网络平台发布，原则上每半年更新一次。
四川省	成都市	同踩“三道红线”房企限制拍地 6月7日，成都住建局网站公布《关于房地产开发企业参与我市商品房建设用地竞买的主体资格审查办法(试行)》 • 同踩“三道红线”的开发企业、发生严重失信情形的开发企业，均将被纳入竞买资格限制名单。
江苏省	苏州市	限制房企直接控股子公司竞买同一商住或住宅地块；竞买土地资金须是自有资金 5月21日，苏州市自然资源和规划局发布《关于严格落实竞买要求的通告》 • 限制严重失信企业参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动； • 竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一地块竞买。 • 竞买人土地出让金的资金来源应为自有资金且符合相关文件规定，并在竞得资格审查时提交书面承诺。
江西省	南昌市	严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买 6月9日，南昌市人民政府办公室发布《南昌市人民政府办公室关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》 • “限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求，并在报名时书面承诺其 关联公司不参加同一宗地竞买。

地方政策

东莞、南京、成都、西安、宁波、绍兴等热点二、三线城市不断加码调控
重点是限贷、限购、限售以及房地产市场秩序整顿；价格指导向二手房市场延伸

省	市	主要内容
海南省		房地产调控不会放松、不会减弱 5月26日下午，海南省住房和城乡建设厅召开“继续巩固房地产调控成果，深入开展房地产市场整治”媒体通气会。海南调控房地产的决心不会改变，各项调控政策不会放松、调控力度不会减弱，对各类违法违规行为始终持“零容忍”态度，督促房地产开发企业和中介机构严格执行各项调控政策，依法依规经营。
海南省	海口市	严查房企捂盘惜售 5月10日，海口市住房和城乡建设局发布《关于清理房地产开发项目可售房源的通知》 - 已取得商品房预售许可证或现房备案的项目，开发企业须于5月18日前一次性公开销售全部可售房源。 - 如存在捂盘惜售行为的，将根据相关规定，采取关停网签备案等措施。
陕西省	西安市	严厉打击违法违规销售商品房行为，预售前不得收取定金 6月7日，陕西省西安市住房和城乡建设局发布通告 开发企业在取得商品房预售许可前，向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用属违法违规行为
陕西省	西安市	规范住房租赁房源发布行为 5月21日，西安市住房和城乡建设局发布《关于规范住房租赁房源发布行为的通知》 各网络信息平台、住房租赁企业在发布租赁房源时，应对发布主体资格及房源真实性进行核验。个人如需发布房源超过10套（间）以上的，应当依法办理市场主体登记。

地方政策

东莞、南京、成都、西安、宁波、绍兴等热点二、三线城市不断加码调控
重点是限贷、限购、限售以及房地产市场秩序整顿；价格指导向二手房市场延伸

省	市	主要内容
安徽省	合肥市	严格限定学区房学位，加强限购、限价；严查购房资金来源 4月5日合肥市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》 • 实行市区学区内成套住房入学年限政策。同一套住房，6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位。 • 深化住房限购措施。暂停市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭在滨湖新区、政务文化新区、高新技术产业开发区和其他区域指定学校的学区范围内购买二手住房。 • 从严调控商品住房价格。新取得的居住用地，实行住房项目均价控制，商品住房平均备案价格不得突破土地出让前预测均价； • 加强住房贷款审慎管理。加强个人住房贷款首付资金来源、最低首付比、偿债收入比、贷款资质的审查，严查经营贷、抵押贷流入房地产市场行为。
安徽省	合肥市	实行商品房摇号销售；刚需购房优先 4月15日，合肥市住房保障和房产管理局、合肥市司法局联合印发《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》 • 市区范围内当期登记购房人数与可售房源数之比大于（含等于）1.5的楼盘，房地产开发企业应采取委托公证机构公证摇号方式公开销售； • 公证摇号选房时，房地产开发企业应提供不低于当期准售房源比例30%的房源用于刚需购房人选房。
福建省	泉州市	严格二手中介执行管理，不得垫付首付款、不得提供首付贷，不得宣传“学区房” 5月26日，泉州市房屋交易中心发布《关于房地产经纪机构规范执业的提醒告诫函》 • 坚持“房住不炒”：不得将业主房源介绍给“炒房客”，不得引导业主签订带有炒房性质的合同条款。 • 不为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变相垫付首付款。 • 不通过任何平台和机构为购房人提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款，不组织“众筹”购房。 • 严格房源发布：不得为“炒房客”发布房源；不使用“学区房”进行推介、宣传……

未来展望

保持房地产调控“高压”，加快保障性租赁住房等长效机制落实 地方以价格管理为重心，全方位落实房地产调控政策

在上半年房地产市场超预期地火热行情背景下，下半年中央及地方都面临更大的“三稳”目标落实的压力。

中央层面“房住不炒”和“三稳”为基调和目标的房地产调控“高压”已经常态化，金融、土地、房企及购房需求端的核心政策组合已经不断完善，下一步重点将是政策的严格执行与落实。预计下半年，中央层面对地方调控的督导、监管将进一步严厉和深化。

“金融机构房贷集中度管理”、“房企融资三道红线”、“住宅用地双集中”等政策经过上半年的实践，将迎来总结、检讨。预计下半年，中央层面将针对相应问题，进一步针对性地完善对房地产金融、土地出让等领域的管理政策。

同时，为配套人口政策改革，保障性住房市场、租赁住房市场的发展将有机会得到更大度的政策支持。

在中央层面严厉的“监督和指导”下，各地将进一步统一到“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”的目标和行动上来，更大力度承担起房地产调控的“主体责任”。

地方层面的调控压力，预计将进一步聚焦在“稳价格”方向。热点、重点城市对价格管理政策措施将不断深化、细化；进一步向二、三线城市下沉；更多城市将出台、深化二手房交易价格管理机制；房价、地价联动将进一步成为土地市场管理的重要机制。同时，限贷、限购、限售等政策将进一步严格落实。房贷利率面临进一步的上涨；部分城市限贷、限购、限售等政策还将加码。另一方面，为确保调控政策落实和成效，市场行为的监督管理也将持续和深入。同时，加快推进保障性租赁住房市场发展、加快落实城市更新、户籍相关改革等配套政策，也将是下半年地方政府的重要工作内容。



03

市场供求态势

Supply and demand

二季度广州土地市场供求分析

二季度广州新建商品房市场供求分析

二季度广州存量房市场供求分析

二季度广州房屋租赁市场供求分析

土地供应

2021上半年广州住宅用地供应面积同比大增约3成，集中在第一季度

第二季度广州土地供应环比大减7成，无新宅地供应，主要是“双集中”政策影响

- 2021年上半年广州供应各类土地共153宗，供应面积859.1万㎡、计容建筑面积2169.4万㎡，面积同比分别增长16.8%和3.3%，其中，居住及商住综合用地共供应59宗、463.4万㎡，同比增长7.3%和29.7%；相应计容建筑面积达1082.7万㎡，同比增长12.7%
- 2021年第2季度广州供应各类土地42宗，179.9万㎡，供应面积环比减少73.5%，同比减少47.2%。各类土地供应同比、环比均大幅减少。
- 居住用地和商住综合用地：2021年第2季度，广州完成首批“双集中”住宅用地出让后，第二批“双集中”住宅用地尚未供应入市，第2季度广州仅有的1宗商住综合用地供应，为在“双集中”政策之前就挂牌并2度流拍的回炉地块，并且该地块为回收闲置土地的再入市。

• 商服用地：2021年第2季度供应8宗，用地面积17.9万㎡，计容建筑面积51.1㎡，用地面积同比和环比分别大幅减少58.0%和38.0%。

• 工矿仓储用地：2021年第2季度供应31宗，用地面积153.7万㎡，同比激增1.8倍，环比减少9.5%。

2021年第2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（㎡）	0	179549	56169	1537280	0	26552	1799551
计容建筑面积（㎡）	0	511359	123572	3846430	0	54640	4536000
宗数	0	8	1	31	0	2	42

土地供应

第2季度广州各区供应规模普遍不大，缺乏住宅用地供应，以商服和工业用地为主
商服用地主要来自天河区和黄埔区以及番禺区；工业用地以花都、南沙和黄埔区为主

- 2021年第2季度广州各区商品房用地供应重点在花都区、南沙区和黄埔区；以商服用地和工业用地为主；
- 宅地供应：仅花都区1宗闲置回收土地第三度回炉再出让，面积5.6万㎡；

• 商服用地供应；天河区供应4宗、3.1万㎡，建筑面积24.7万㎡；黄埔区供应2宗、约7.0万㎡，建筑面积14.9万㎡；其次，番禺区和白云区分别供应1宗，用地面积分别达5.5万㎡和2.3万㎡，建筑面积分别约8.8万㎡和2.8万㎡

• 工矿仓储用地供应：花都区最为集中，共供应9宗、88.7万㎡，建筑面积161.0万㎡，分别占全市的57.7%和41.9%；其次，南沙区供应5宗、33.5万㎡；黄埔区供应9宗、19.6万㎡。

2022年第2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	0	0	3	12	4	5	10	2	2	42
供应土地面积（㎡）			0	31476	0	0	44338	270272	122997	334623	943349	25051	27444	1799551
供应土地建筑面积（㎡）			0	246749	0	0	88255	773493	276140	1232231	1733465	87680	97988	4536000
其中	居住用地和商住综合用地	供应土地宗数	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	0	0	0	0	0	56169	0	0	56169
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	0	0	0	0	123572	0	0	123572
	商服用地	供应土地宗数	0	4	0	0	1	2	1	0	0	0	0	8
		供应土地面积（㎡）	0	31476	0	0	23113	69720	55240	0	0	0	0	179549
		土地建筑面积（㎡）	0	246749	0	0	27736	148669	88205	0	0	0	0	511359
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	2	9	2	5	9	2	2	31
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	0	21225	195552	46205	334623	887180	25051	27444	1537280
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	60519	615185	142935	1232231	1609893	87680	97988	3846430

土地成交

2021上半年广州各类用地成交同比大增约3成，其中住宅用地增5成，商服用地降5成
首批“双集中”住宅用地在第2季度成交，第2季度住宅用地成交同比、环比均大增

- 2021年上半年广州各类土地共成交156宗，成交面积828.9万㎡、计容建筑面积2078.8万㎡，面积同比分别增长28.4%和14.3%，其中：
- 居住及商住综合用地：共成交50宗、409.3万㎡，分别同比增长56.3%和52.7%；相应计容建筑面积达912.2万㎡，同比增长42.7%；

• 商务用地：共成交29宗、54.3万㎡，计容建筑面积186.9万㎡，面积同比分别大幅减少51.1%和34.3%；

• 工矿仓储用地：共成交72宗、339.5万㎡，计容建筑面积968.5万㎡，面积同比分别增长27.9%和8.8%。
- 2021年第2季度广州成交各类土地88宗，528.0万㎡，成交面积环比和同比分别大幅增长75.4%和57.4%。其中：
- 居住用地和商住综合用地：共成交42宗、356.3万㎡，计容建筑面积799.1万㎡，面积同比分别增长64.2%和44.3%；环比第一季度更是分别激增5.7倍和6.1倍；2季度广州住宅成交主要是广州首批“双集中”住宅完成成交。

• 商服用地：2021年第2季度成交12宗，22.5万㎡，计容建筑面积59.1万㎡，用地面积同比和环比分别大幅减少69.9%和29.0%。

• 工矿仓储用地：2021年第2季度成交32宗，用地面积146.5万㎡，同比激增2.3倍，环比则减少24.1%，

2021年第2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（㎡）	1229932	225428	2333048	1464654	0	26552	5279614
计容建筑面积（㎡）	2948295	590982	5043182	3514991	0	54640	12152089
宗数	22	12	20	32	0	2	88

第2季度广州共有6宗土地流拍，均是广州首批“双集中”住宅用地出让计划中的住宅用地，其中4宗位于增城区，白云和从化分别1宗。

此外，第2季度有1宗土地终止出让，为来自白云区的商服用地。

土地成交

第2季度广州市土地成交主要在花都区、白云区、番禺区和增城区
住宅用地也以白云区、番禺区、增城区和花都区为主；商服用地成交以白云区居首

- 第2季度，花都区 and 白云区土地成交分别超150万㎡和100万㎡；其次，番禺区和增城区也分别成交超90万㎡和80万㎡；
- 宅地成交：白云区居首，成交宅地7宗、约86.8万㎡；其次，番禺区、增城区和花都区分别成交75.4万㎡、72.7万㎡和69.3万㎡；
- 商服用地成交；白云区成交5宗、面积8.2万㎡；其次，番禺区和黄埔区分别成交1宗，成交面积5.5万㎡和5.1万㎡；天河区成交3宗、2.1万㎡；
- 工矿仓储用地成交：60%成交在花都区，共成交8宗、87.4万㎡，其次，黄埔区成交9宗、24.4万㎡；番禺区、白云区和增城区也分别成交10万㎡左右。

2021年第2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	1	1	17	14	11	8	13	3	17	88
成交土地面积（㎡）			0	21839	5249	48797	1046918	464396	938427	208622	1576822	148410	820134	5279614
成交土地建筑面积（㎡）			0	129207	50915	120655	1679881	1151396	1949937	828223	3309599	215057	2717218	12152089
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	0	0	1	7	3	5	5	4	3	14	42
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	48797	868360	163933	754197	158905	693021	148410	727356	3562979
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	120655	1243862	238510	1488932	642691	1715928	215057	2325841	7991476
	商服用地	成交土地宗数	0	3	1	0	5	1	1	0	1	0	0	12
		成交土地面积（㎡）	0	21839	5249	0	81916	51263	55240	0	9921	0	0	225428
		土地建筑面积（㎡）	0	129207	50915	0	192199	102526	88205	0	27930	0	0	590982
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	5	9	4	3	8	0	3	32
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	0	96642	244200	107438	49717	873880	0	92777	1464654
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	243820	800721	327800	185532	1565741	0	391377	3514991

土地价格

第2季度广州各类土地成交金额高达968亿元，同比增长约26%，环比更激增1.8倍
宅地平均楼面地价11337元/m²，同比和环比分别下降约45%和18%；溢价率约12%

- 2021年第2季度，广州市各类土地成交量金额968.3亿元，同比增长25.8%；环比增加1.8倍；其中：
- 居住用地和商住综合用地：

✓ 第2季度成交金额合计906.0亿元，同比增长40.0%；环比大幅增加约3.5倍；

✓ 合计成交平均楼面地价11337元/m²，同比和环比分别下降44.6%和18.1%；

✓ 第2季度广州成交居住和商住综合用地的整体溢价率为11.7%，环比下降约1.2个百分点；共有22宗居住用地溢价成交，其中15宗溢价率在20%以上，并且有9宗溢价率达45%；

• 商服用地：

✓ 第2季度广州商服用地均底价成交，成交金额48.7亿元，同比和环比分别大幅减少58.4%和59.9% ；

✓ 成交商服用地平均楼面地价8248元/m²，同比小幅上升4.7%，环比下降13.3%。

• 工矿仓储用地：第2季度成交金额13.1亿元，同比增加1.5倍，环比减少37.1%；
均底价成交，成交平均楼面地价372元/m²，同比和环比分别增长128%和10.4%。
- 2021年第2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） | 3870548 | 487444 | 5189722 | 130786 | 0 | 4644 | 9683144 |
| 成交平均楼面地价
（元/m ² ） | 13128 | 8248 | 10291 | 372 | — | 850 | 7968 |

土地价格

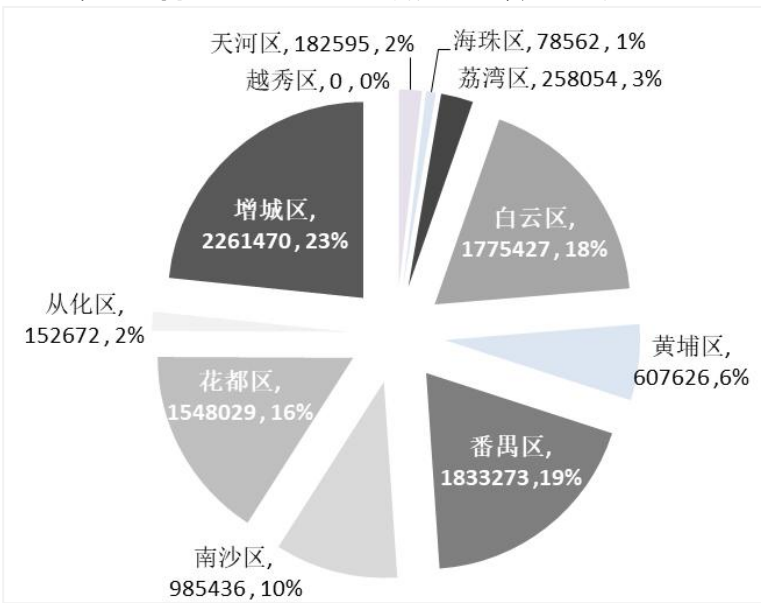
第2季度，近8成土地成交金集中在增城、番禺、白云和花都4区

黄埔区宅地成交溢价率达35%；南沙、番禺和荔湾溢价率也均超20%

- 2021年第2季度，增城、番禺、白云和花都等4区成交金额居前，合计占全市的76%；其中增城区居首，超220亿元，占23%；番禺区和白云区分别约180亿元，占19%和18%；花都区超150亿元，占16%；其次，南沙区和黄埔区分别占10%和6%；
- 黄埔、南沙、番禺和荔湾区宅地溢价高；白云区、增城区、从化区溢价率在10%以内；
 - 黄埔区宅地成交平均楼面地价22606元/㎡，溢价达35%；成交3宗地块中2宗溢价45%，1宗溢价26%；
 - 荔湾区成交1宗宅地，楼面地价21388元/㎡，溢价28%；南沙区成交平均楼面地价15263元/㎡；溢价达25%；成交5宗地块中4宗溢价，并有3宗高溢价45%、36%和25%；同时，番禺区宅地成交平均楼面地价11851元/㎡，也溢价率达20%；成交5宗地块中3宗溢价，且溢价率均超40%；
 - 此外，白云区成交7宗宅地，成交平均楼面地价13114元/㎡；溢价率10%；其中，3宗溢价。其中，金沙洲地块溢价45%，楼面地价高达42122元/㎡；增城区共成交14宗宅地，成交平均楼面地价9693元/㎡；溢价5%，其中，6宗溢价，3宗溢价超40%；
 - 从化区宅地成交平均楼面地价7099元/㎡，溢价仅2%；花都区宅地均底价成交，平均楼面地价8620元/㎡；

2021年第2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	182595	78562	258054	1775427	607626	1833273	985436	1548029	152672	2261470	9683144
其中	居住用地和	土地成交金额(万元)	0	0	0	258054	1631181	539181	1764496	980952	1479204	152672	2254530	9060270
	商住综合用地	平均楼面地价 (元/㎡)	——	——	——	21388	13114	22606	11851	15263	8620	7099	9693	11337
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	182595	78562	0	128121	44189	42805	0	11172	0	0	487444
		平均楼面地价 (元/㎡)	——	14132	15430	——	6666	4310	4853	——	4000	——	——	8248
	工矿仓储	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	16125	23812	21772	4484	57653	0	6940	130786
		平均楼面地价 (元/㎡)	——	——	——	——	661	297	664	242	368	——	177	372

土地市场小结

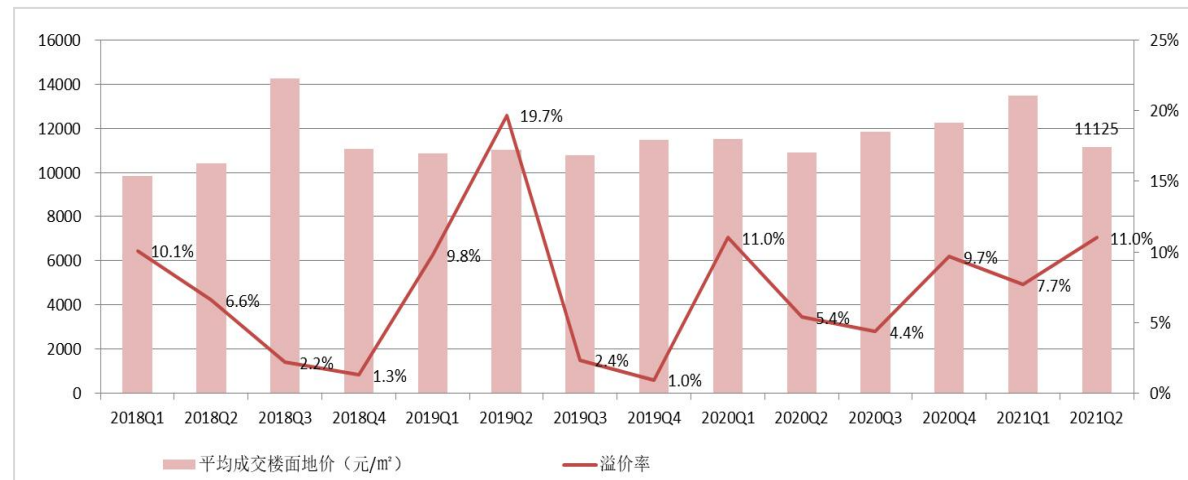
2021年第2季度，首批“双集中”宅地出让促成交回升，商品房土地价格有所抑制但广州土地市场热度仍不减，商品房土地平均楼面地价回落，溢价率上升

- 2021年第2季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计仅9宗，供应用地面积仅约23.6万 m^2 ，同比和环比分别大幅减少91.8%和95.2%；供应土地计容建筑面积高仅约63.5万 m^2 ，同比和环比分别减少91.8%和94.6%；主要是受住宅用地“双集中”的影响。
- 2021年第2季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计54宗，成交用地面积共378.8万 m^2 ，同比大增30.1%，环比激增约3.5倍；成交土地计容建筑面积达858.2万 m^2 ，同比大幅增长22.2%，环比激增2.6倍；
- 2021年第2季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）合计的成交平均楼面均价为11125元/ m^2 ，同比小幅上升2.2%，环比则大幅下降17.5%；第2季度广州成交商品房用地整体溢价率为11.0%，较上一季度上升3.3个百分点，较去年同期溢价率扩大5.6个百分点。

2018年1季度至2021年2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2季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



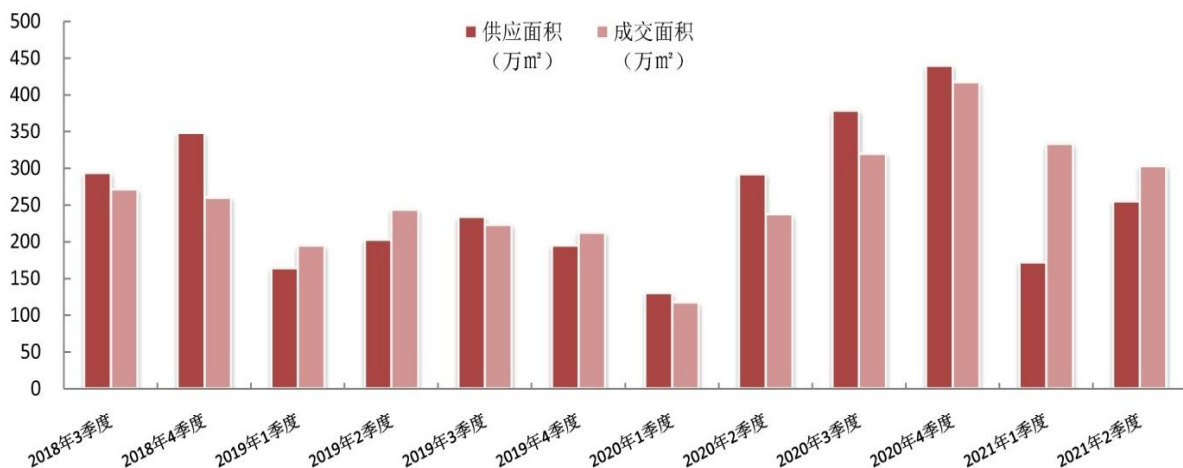
商品房：住宅

2021年第2季度广州全市商品住宅供应环比大增，成交环比价升量跌
其中，供应面积环比增长近5成，成交面积环比减少9%，成交均价环比升约9%

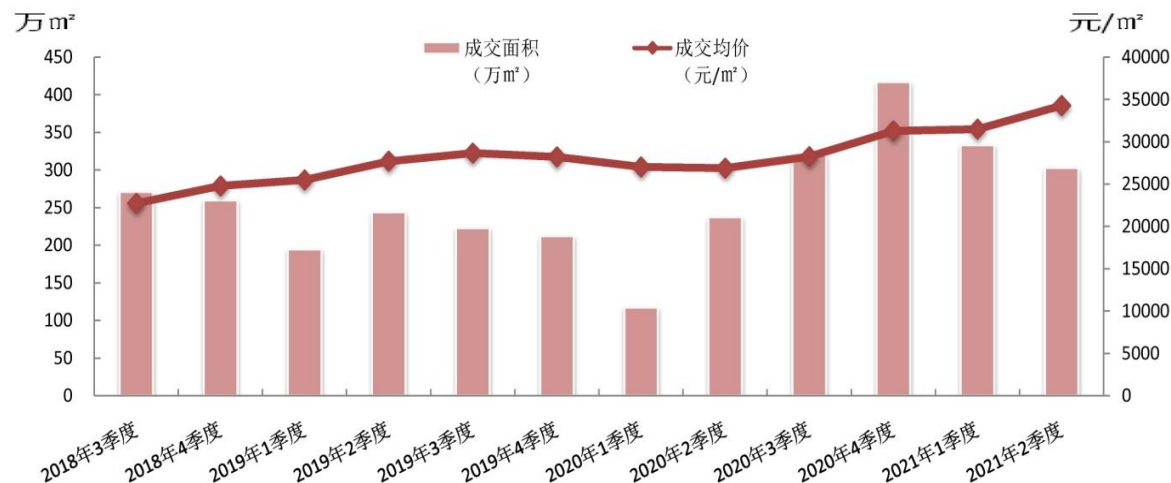
■ 2021年第2季度，广州市商品住宅供应激增，成交回落，价格上升；

- 全市供应：2021年第2季度，广州市商品住宅供应面积达254.9万 m^2 ，环比大幅增长48.2%；
- 全市成交：2021年第2季度，广州商品住宅成交27776套、302.9万 m^2 ，环比分别大幅回落10.4%和9.1%；
- 全市成交金额：2021年第2季度，广州商品住宅成交金额合计约1038.5亿元，环比略少约1.1%；
- 全市成交均价：2021年第2季度，广州商品住宅成交均价为34289元/ m^2 ，环比上升8.8%；

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



2021年第2季度广州各区住宅供应环比普遍放量增长 各区住宅成交环比普遍回落；成交均价环比普遍小幅上涨，中心城区涨幅领先

- **各区供应：**第2季度，广州各区中，除番禺、花都 和从化等3区住宅供应面积环比下降，越秀0供应外，其余7区住宅供应均放量增长；其中，天河、海珠、荔湾、黄埔和增城等5区环比增幅均翻倍；南沙和白云环比增幅也分别达74.4%和20.6%；
- **各区成交：**第2季度，除荔湾、海珠和天河等3区成交面积环比增长外，其余8个区成交面积环比均下降。其中，黄埔、南沙2区成交面积环比降分别达25.8%和26.8%；从化成交面积越11%；
- **各区均价：**第2季度，从化区和增城区住宅成交均价环比分别小降3.1%和1.0%；其余9区住宅成交均价均环比上升；其中，越秀、白云和海珠3区环比升幅达10%-15%左右；黄埔区和荔湾区升幅分别达8.4%和5.8%；天河、番禺、花都3区升幅约3%，南沙区环比微升0.5%。

2021年第2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	-	111	-13.28%	1.6	-7.16%	15.6	6.84%	100219	15.08%
荔湾区	8.7	133.95%	1653	15.11%	18.1	13.45%	100.9	20.02%	55726	5.79%
白云区	17.4	20.65%	1880	-4.47%	20.2	-1.47%	94.8	8.80%	46824	10.43%
海珠区	7.5	154.27%	910	31.12%	11.7	37.40%	85.5	55.33%	73266	13.04%
天河区	7.5	193.87%	1048	83.54%	11.2	61.25%	77.1	66.36%	68776	3.17%
黄埔区	35.5	132.77%	3587	-30.06%	41.3	-25.75%	158.0	-19.49%	38248	8.42%
番禺区	24.6	-22.91%	3095	-4.83%	38.0	-2.15%	143.6	1.27%	37831	3.49%
花都区	26.6	-6.19%	2630	-8.07%	29.6	-6.34%	64.6	-3.48%	21808	3.05%
南沙区	42.5	74.43%	4163	-26.85%	44.8	-26.80%	125.9	-26.46%	28119	0.47%
增城区	74.0	102.79%	7556	-5.61%	74.7	-5.72%	154.1	-6.70%	20632	-1.04%
从化区	10.4	-11.44%	1143	-10.28%	11.8	-11.23%	18.5	-13.98%	15704	-3.10%
全市	254.9	48.27%	27776	-10.43%	302.9	-9.12%	1038.5	-1.09%	34289	8.84%

商品房：住宅

2021年第2季度广州商品住宅供应与成交中，外围6区占比分别达84%和79% 供应以增城、南沙和黄埔为重点；成交以增城、南沙和黄埔为主，中心城区占比扩大

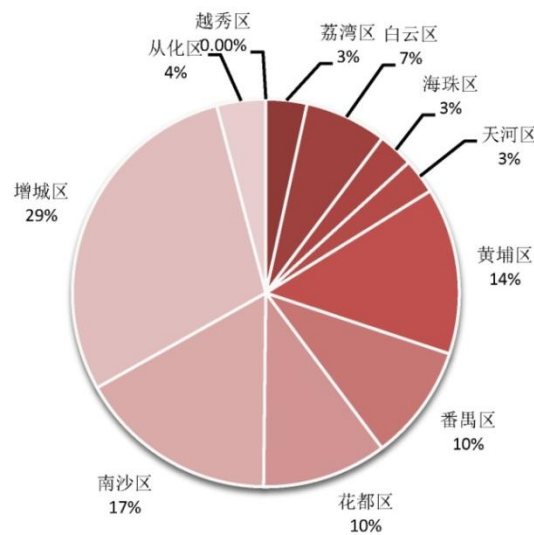
■ 2021年第2季度广州外围6区商品住宅供应面积合计占全市比例达84%，较上一季度回落2个百分点：

- 供应最大区域是增城区供应面积占全市比例高达29%；
- 其次南沙区和黄埔区供应面积占比也达17%和14%；番禺区和花都区则分别占比10%；
- 中心城区供应仍主要来自白云区，供应面积占7%；荔湾、天河、海珠区供应占比均约3%；

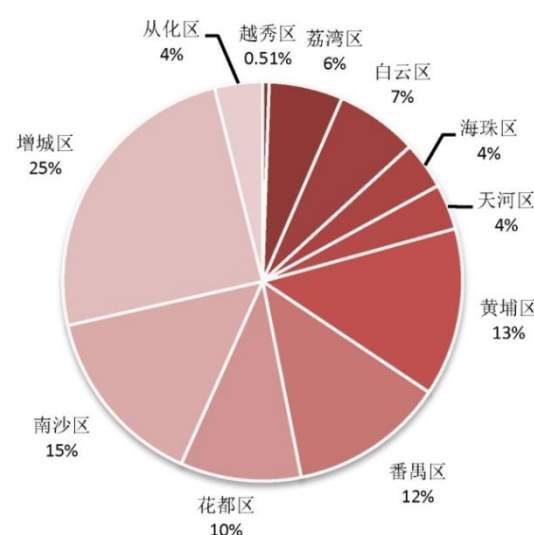
■ 2021年第1季度，广州外围6区商品住宅成交面积合计占全市比例约79%，占比较上一季度减少6个百分点；相应的，中心城区占比继续有所扩大。

- 成交最大区域仍是增城区、南沙区和黄埔区，成交面积占全市比例分别达25%、15%和13%；
- 其次，番禺区和花都区成交面积占比分别达12%和10%、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7%和6%；海珠区和天河区分别占比4%，

2021年第2季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



2021年第2季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构

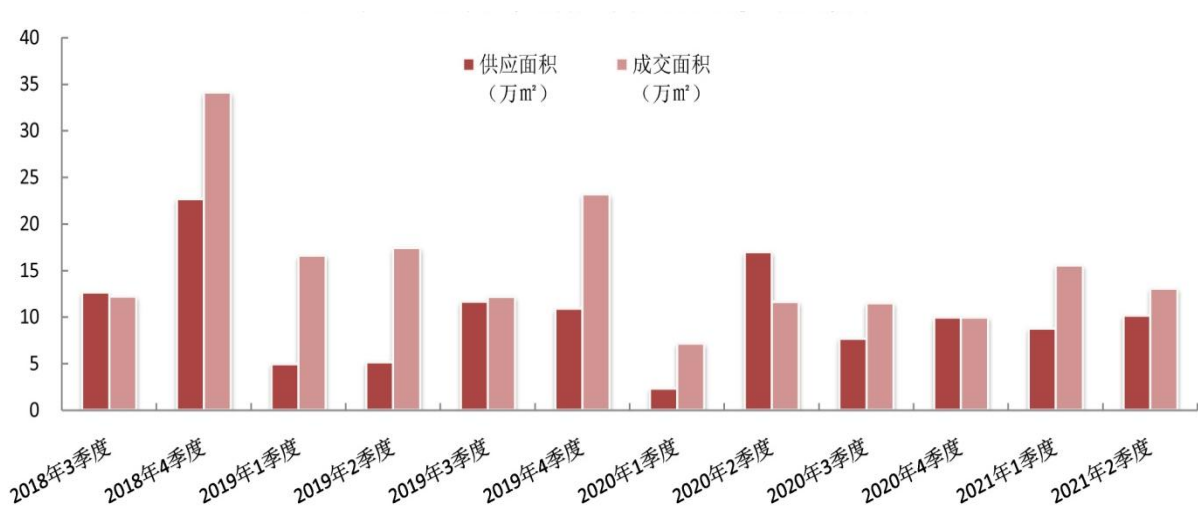


商品房：商业

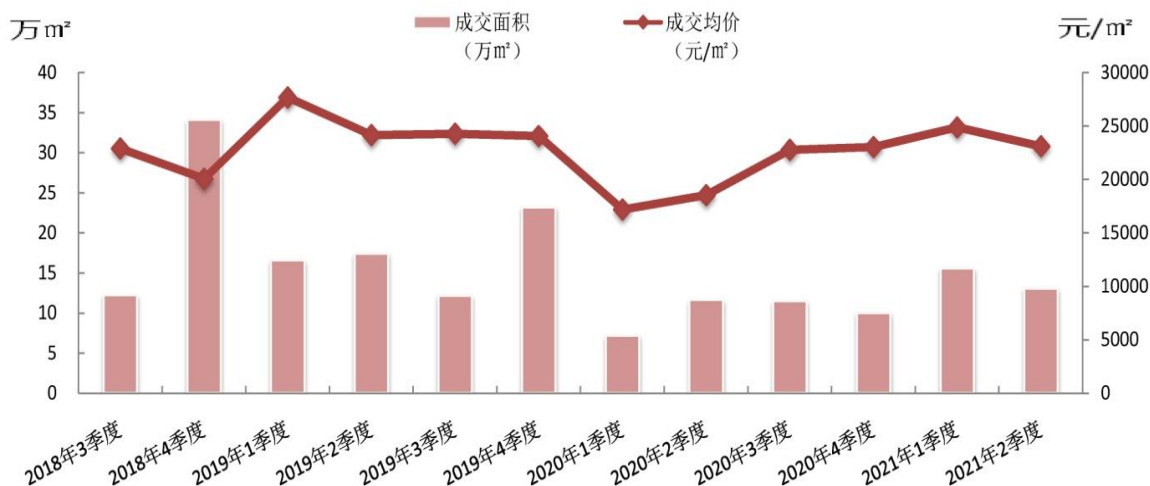
2021年第2季度广州新建商业物业供应回升，成交量价齐跌
供应面积环比增加16%；成交面积环比减少16%，成交均价转跌，环比回落7%

- 2021年第2季度，全市新建商业物业环比供应增加成交回落：
- 全市供应：2021年第2季度广州市新建商业物业供应10.2万㎡，环比增加16.1%；
 - 全市成交：2021年第2季度广州新建商业物业成交1269套、13.1万㎡，环比分别减少18.3%和16.0%；
 - 全市成交金额：2021年第2季度广州市新建商业物业成交金额合计为30.2亿元，环比大幅减少22.0%；
 - 全市成交均价：2021年第2季度广州市新建商业物业成交均价为23086元/㎡，环比下跌7.2%，结束了之前连续4个季度保持上升的走势。

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

2021年第1季度广州新建商业物业供应近7成来自南沙、增城和花都等3区

成交分布在9个区，主要来自南沙区和增城区；中心城区均价大涨，外围均价普遍大降

- 各区供应：第2季度，广州新建商业物业供应主要来自南沙、增城和花都等3区，分别供应2.4万㎡、2.4万㎡和2.2万㎡，合计占全市供应68.6%；其次，天河区和黄埔区分别供应1.5万㎡和0.9万㎡；此外，番禺区和白云区分别供应0.5万㎡和0.3万㎡；其余4区无供应；
- 各区成交：第2季度，广州新建商业物业成交分在9个区，主要来自南沙区和增城区，分别成交3.2万㎡和2.1万㎡；其次，番禺、黄埔和花都分别成交1.6-1.8万㎡；荔湾、白云、天河和从化区分别成交0.6-0.8万㎡；越秀和海珠区无成交；
- 成交价格：中心城区各区成交均价均大涨，外围6区中4区成交均价下降
- 中心城区中，越秀区成交均价超11万元/㎡，环比升1.5倍；荔湾区和海珠区成交均价分别达67114元/㎡和60549/㎡，环比均上升超70%；天河区成交均价45088/㎡，环比升约30%；白云区成交均价则仅18571元/㎡，环比也大涨59.4%
- 外围区域中，番禺区和黄埔区成交均价分别环比上涨33.7%和10.6%，分别达22999元/㎡和27963元/㎡；从化区、花都区 and 增城区成交均价环比分别大幅下降26%-55%左右；南沙区也小降4%；其中、增城区、花都区 and 南沙区均价在13500-18800元/㎡左右；从化成交均价仅7785元/㎡。

2021年第2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

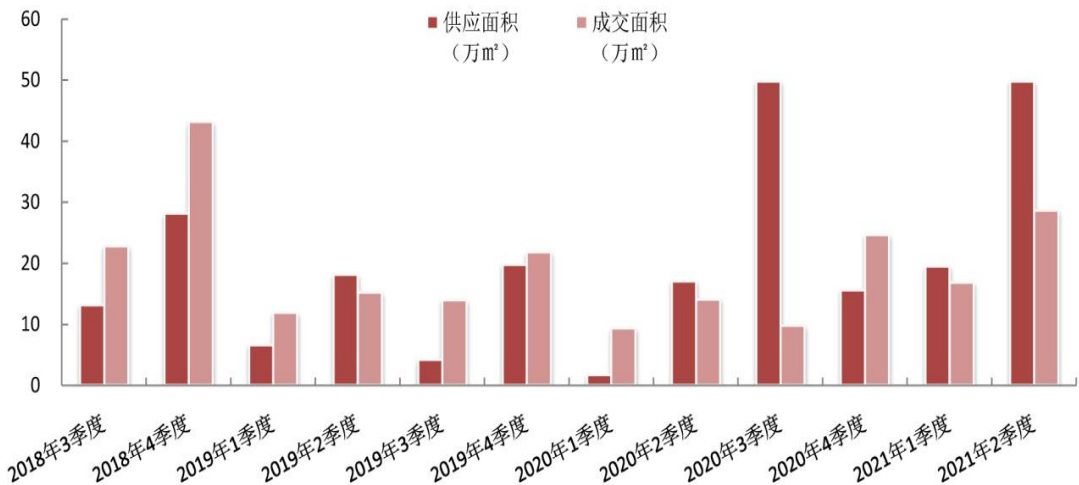
区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	2	-92.00%	0.0	-98.96%	0.1	-97.39%	113309	149.99%
荔湾区	0.0	上期无供应	116	81.25%	0.8	33.20%	5.3	133.54%	67114	75.32%
白云区	0.3	146.66%	58	-25.64%	0.7	-3.14%	1.3	54.39%	18571	59.40%
海珠区	0.0	上期无供应	1	-94.12%	0.0	-96.77%	0.1	-94.42%	60549	72.83%
天河区	1.5	上期无供应	77	-30.63%	0.6	-83.95%	2.7	-79.22%	45088	29.45%
黄埔区	0.9	21.46%	193	16.97%	1.6	68.45%	4.5	86.29%	27963	10.59%
番禺区	0.5	-91.53%	219	-74.77%	1.8	-73.47%	4.0	-64.53%	22999	33.69%
花都区	2.2	1518.74%	174	866.67%	1.6	1350.90%	2.7	822.43%	16624	-36.42%
南沙区	2.4	137.16%	139	131.67%	3.2	505.99%	6.0	481.41%	18806	-4.06%
增城区	2.4	607.23%	236	103.45%	2.1	176.53%	2.8	104.57%	13526	-26.02%
从化区	0.0	上期无供应	54	68.75%	0.7	356.13%	0.5	105.74%	7785	-54.89%
全市	10.2	16.07%	1269	-18.34%	13.1	-15.95%	30.2	-21.96%	23086	-7.15%

商品房：办公

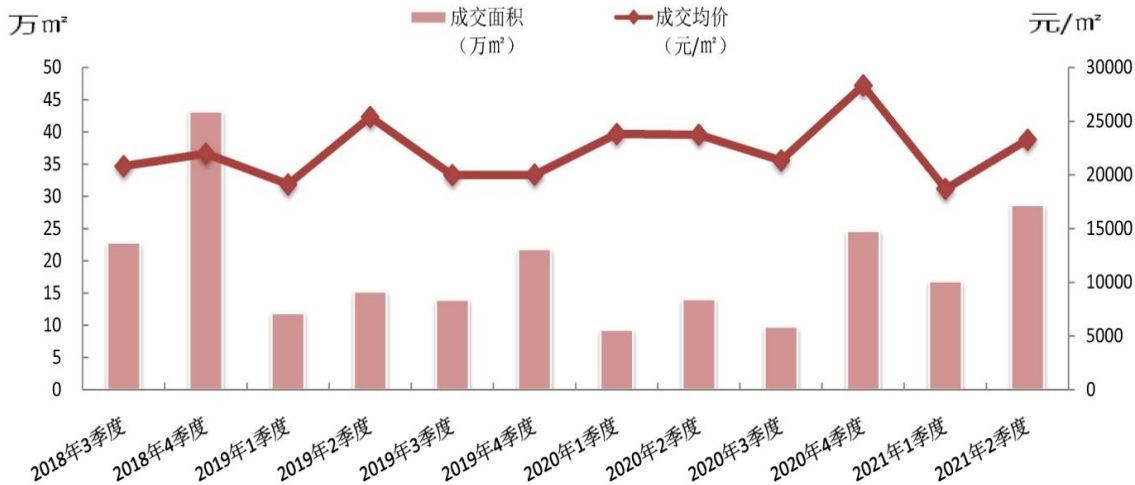
2021年第2季度广州新建办公物业环比放量增长，成交量价回升
供应面积环比增长1.6倍；成交面积环比大增7成；成交均价环比回升24%

- 2021年第2季度，全市新建办公物业环比供应放量，成交量价齐升：
- 全市供应：第2季度，广州市新建办公物业供应高达49.8万㎡，环比放量增长约1.6倍；
 - 全市成交：第2季度，广州市新建办公物业成交1255套、28.7万㎡，环比分别大幅增长109.5%和70.6%
 - 成交金额：第2季度，广州市新建办公物业成交金额为66.7亿元，环比大幅增长1.1倍；
 - 成交均价：第2季度，广州市新建办公物业成交均价为23259元/㎡，环比大幅上升24.5%

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

2021年第2季度广州新建办公物业供应集中天河区，达29万㎡；其次是花都区成交以花都区为主，达12万㎡；其次是天河区和番禺区

- 各区供应：第2季度，广州新建办公物业供应放量增长，主要来自天河区，高达29.1万㎡，占全市的58.4%；其次，花都区也供应高达11.4万㎡；此外，黄埔区、番禺区和南沙区分别供应4.0万㎡和1.3万㎡；其余6区均无供应
- 各区成交：第2季度，广州新建办公物业成交主要来自花都区，成交12.1万㎡，占全市42.2%；其次，天河区、番禺区、黄埔区、南沙区分别供应2.4-5.2万㎡；其余6区均少量供应或0供应；
- 成交价格：涨跌互现，5区环比大涨；3区环比大跌；
中心城区中，天河区和海珠区本季成交均价最高，分别达42373元/㎡和40930元/㎡，环比分别升18.7%和98.1%；其次，越秀区和荔湾区本季成交分别为22849元/㎡和18761元/㎡，分别下跌35.5%和2.0%；
- 外围区域中，黄埔区均价最高，本季达34564元/㎡，环比大升29.3%；同时，增城区本季均价达19031元/㎡，环比大升60.9%；番禺本季均价12454元/㎡，环比大升30.1%；另一方面，花都区 and 南沙区本季均价分别为15730元/㎡和20570元/㎡，分别下降12.4%和19.2%。

2021年第2季度广州各行政区新建办公物业供求价及环比增速对比表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	36	44.00%	0.2	-93.17%	0.5	-95.59%	22849	-35.47%
荔湾区	0.0	上期无供应	3	50.00%	0.1	45.97%	0.1	43.08%	18761	-1.98%
白云区	0.0	上期无供应	0	-100.00%	0.0	-100.00%	0.0	-100.00%	本期无成交	——
海珠区	0.0	上期无供应	9	-65.38%	0.2	-89.98%	0.6	-80.16%	40930	98.05%
天河区	29.1	上期无供应	320	5233.33%	5.2	5875.95%	22.0	6992.05%	42373	18.68%
黄埔区	4.0	25.21%	158	47.66%	3.9	142.70%	13.6	213.70%	34564	29.26%
番禺区	4.0	-74.99%	103	-69.16%	4.4	-46.66%	5.5	-30.62%	12454	30.07%
花都区	11.4	上期无供应	566	1032.00%	12.1	780.70%	19.1	671.88%	15730	-12.36%
南沙区	1.3	上期无供应	52	48.57%	2.4	325.46%	4.9	243.86%	20570	-19.18%
增城区	0.0	-100.00%	7	-30.00%	0.2	176.00%	0.3	343.97%	19031	60.86%
从化区	0.0	上期无供应	1	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	5250	——
全市	49.8	155.77%	1255	109.52%	28.7	70.62%	66.7	112.39%	23259	24.48%

存量房：住宅

2021年第2季度广州存量住宅成交回落幅度扩大，成交323万 m^2 ，环比降5.6% 各区成交环比普遍下跌；南沙、黄埔降幅达2成；海珠、天河、番禺及增城成交领先

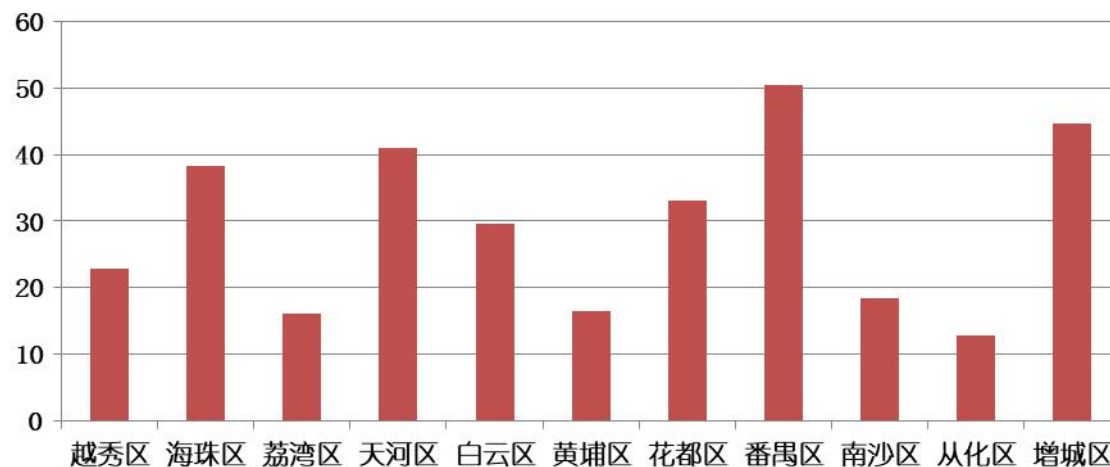
- 2021年上半年，广州全市存量住宅成交71236套、667.16万 m^2 ，与2020年受疫情影响的低位水平同比，大幅激增84.8%和97.4%；
- 2021年第2季度，广州全市存量住宅成交34778套，成交面积323.92万 m^2 ，环比分别减少4.6%和5.3%，降幅分别较第一季度扩大1.1个百分点和4.5个百分点。

2021年第2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 m^2)	环比增速
越秀区	3173	-3.59%	22.87	-2.89%
海珠区	4835	0.10%	38.32	-1.89%
荔湾区	2033	-5.53%	16	-4.13%
天河区	4692	-11.64%	41.02	-14.97%
白云区	3420	1.66%	29.64	0.03%
黄埔区	1792	-23.45%	16.53	-19.44%
花都区	3158	6.47%	33.06	2.07%
番禺区	4756	-4.57%	50.54	-4.96%
南沙区	1684	-23.28%	18.51	-21.80%
从化区	1181	-3.43%	12.74	-4.57%
增城区	4054	6.63%	44.68	4.00%
合计	34778	-4.61%	323.92	-5.63%

- 2021年第2季度，有8个区成交面积和7个区成交套数环比下跌
其中，南沙区、黄埔区和天河区大幅下跌——南沙区和黄埔区成交套数环比分别下跌23.3%和23.5%，成交面积环比分别下跌21.8%和19.4%；天河区的成交套数和成交面积环比分别下跌11.6%和15.0%；增城区、花都区成交套数和成交面积均小幅增加。
- 2021年第2季度，海珠区、番禺区、天河区存量住宅成交分别达4835套、4756套和4692套；增城区成交套数也超过4000套。

2021年第2季度广州各区存量住宅物业面积



存量房：商业

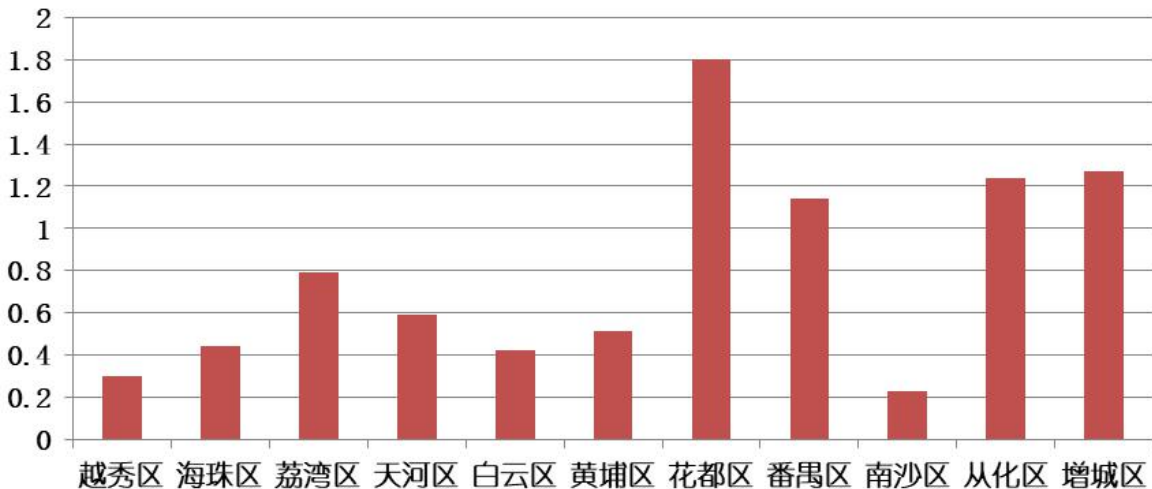
2021年第2季度广州存量商业成交8.7万㎡，环比大幅增加55%
各区成交环比普遍大幅增加；成交面积以花都区领先

- 2021年上半年，广州全市存量商业物业成交1452套、14.35万㎡，与2020年受疫情影响的低位水平同比，分别大幅增长26.2%和52.3%；
- 2021年第2季度，广州存量商业物业成交742套、8.73万㎡，成交套数环比小幅增加4.5%，成交面积大增55.3%；
- 2021年第2季度，花都区存量商业物业成交面积领先，成交1.8万㎡；其次，增城区、从化区和番禺区成交也超过1万平方米；其余7区成交面积在0.3万-0.8万㎡；番禺区和增城区的成交套数领先，分别成交116套和114套；
- 环比看，仅海珠区成交面积环比下降，降幅18.5%；其余10区成交面积环比均增长，并且9区环比大增；荔湾、南沙环比分别增长4.6倍和1.3倍；

2021年第2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)	环比增速	成交面积 (万㎡)	环比增速
越秀区	42	13.51%	0.3	15.38%
海珠区	83	-37.59%	0.44	-18.52%
荔湾区	35	-20.45%	0.79	464.29%
天河区	64	1.59%	0.59	37.21%
白云区	53	8.16%	0.42	61.54%
黄埔区	72	35.85%	0.51	34.21%
花都区	64	-39.62%	1.8	83.67%
番禺区	116	18.37%	1.14	75.38%
南沙区	26	62.50%	0.23	130.00%
从化区	73	52.08%	1.24	96.83%
增城区	114	80.95%	1.27	0.79%
合计	742	4.51%	8.73	55.34%

2021年第2季度广州存量商业物业各区成交面积



存量房：办公

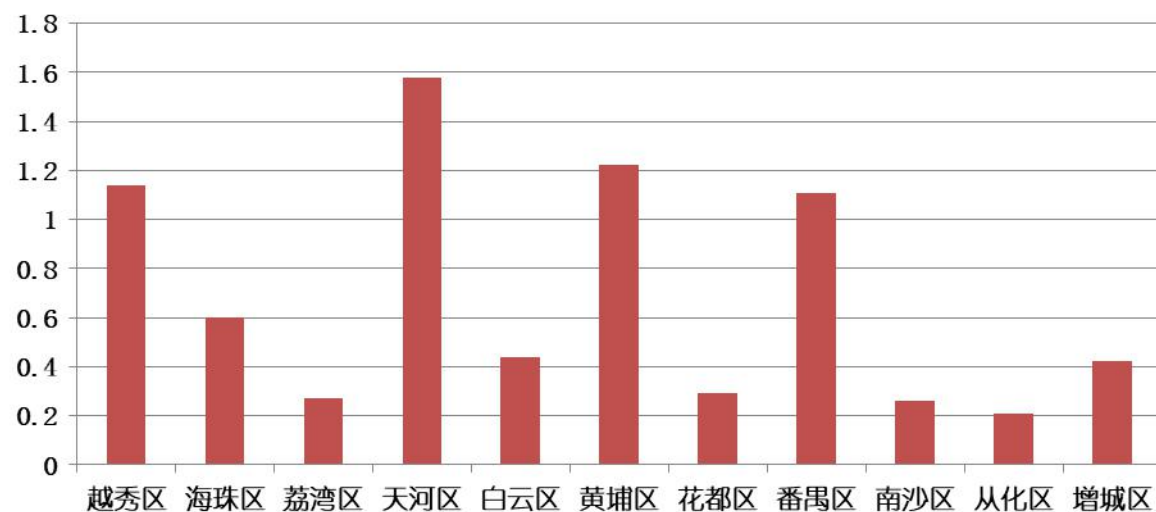
2021年第2季度广州存量办公成交7.5万㎡，环比减少12% 各区成交环比互有涨跌；成交以天河、黄埔、番禺和越秀领先

- 2021年上半年，广州全市存量办公物业成交2141套、16.08万㎡，与2020年受疫情影响的低位水平同比，分别大幅增长36.8%和20%；
- 2021年第2季度，广州存量办公物业成交1083套、7.53万㎡，成交套数环比小幅增加2.4%，成交面积大幅减少12%；
- 2021年第2季度，存量办公物业成交以天河区最为领先，成交223套、1.58万㎡；其次，番禺区和黄埔区分别成交194套、1.1万㎡和183套、1.2万㎡；同时，越秀区也成交144套、1.1万㎡。其余67区成交面积在0.2万至0.6万㎡左右；
- 环比看，越秀、白云、从化和增城等成交面积环比大幅增加24%-37%左右；南沙、番禺、花都和天河区成交面积大幅减少16%-43%左右。

2021年第2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)	环比增速	成交面积 (万㎡)	环比增速
越秀区	144	48.45%	1.14	23.91%
海珠区	65	-1.52%	0.6	-3.23%
荔湾区	40	8.11%	0.27	3.85%
天河区	223	-13.57%	1.58	-43.17%
白云区	75	36.36%	0.44	37.50%
黄埔区	183	10.24%	1.22	7.96%
花都区	48	-5.88%	0.29	-19.44%
番禺区	194	-0.51%	1.11	-17.78%
南沙区	47	-12.96%	0.26	-16.13%
从化区	13	-56.67%	0.21	23.53%
增城区	51	4.08%	0.42	27.27%
合计	1083	2.36%	7.53	-11.93%

2021年第2季度广州存量办公物业各区成交面积



租赁：住宅

2021年第2季度广州住宅租赁登记套数和面积环比均成倍增长

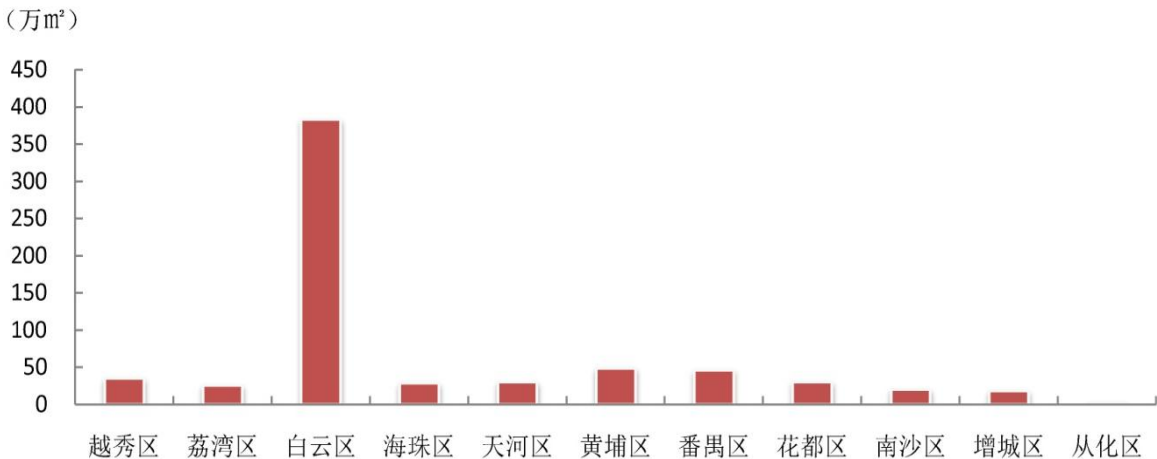
各区登记租赁住宅普遍大幅增长；白云区住宅租赁登记遥遥领先，超11万套

- 2021年第2季度广州住宅租赁登记152753套，登记面积668.9万㎡，环比分别激增2.2倍和1.3倍；
- 第2季度，广州住宅租赁登记量最大的仍是白云区，登记113899套、383.1万㎡；其次，越秀区和番禺区分别达6901套和6168套；黄埔区、海珠区和天河区则分别登记4780-5192套
- 环比看，第2季度，除番禺区、花都区 and 从化区外，其余8区住宅租赁登记套数均大幅增长。其中，白云区环比增长7.4倍，黄埔区、荔湾区、海珠区、增城区和天河区的环比增幅也都在29.7%-69.7%；

2021年第2季度广州各区住宅租赁套数和面积登记情况及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	6901	16.12%	35.4	17.42%
荔湾区	3335	46.79%	25.6	116.03%
白云区	113899	739.90%	383.1	473.03%
海珠区	4806	48.52%	28.6	45.77%
天河区	4780	69.68%	30.2	56.64%
黄埔区	5192	29.70%	49.0	50.69%
番禺区	6168	-26.49%	46.3	0.37%
花都区	3644	-11.53%	30.3	-2.57%
南沙区	2053	12.62%	20.3	28.98%
增城区	1804	52.24%	18.2	28.20%
从化区	172	-21.10%	2.0	14.45%
全市	152753	221.13%	668.9	131.36%

2021年2季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

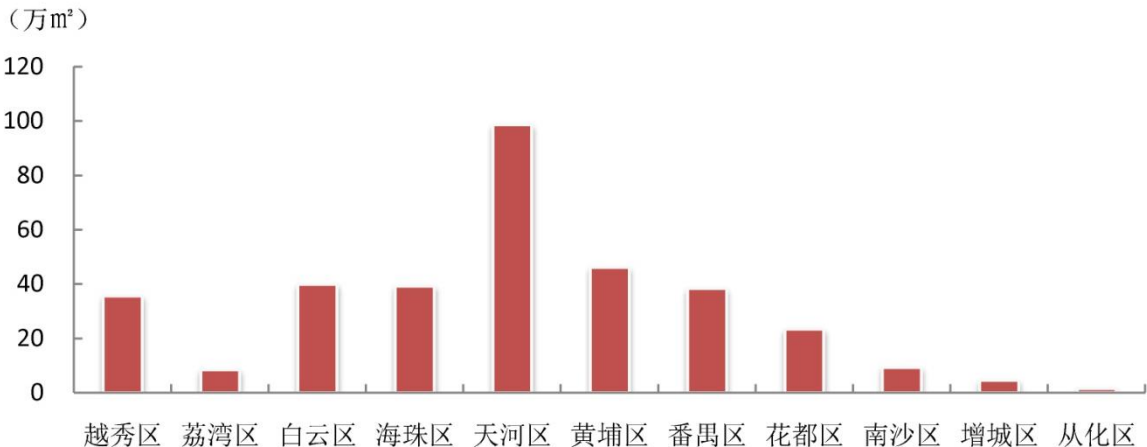
2021年第2季度广州商业租赁登记套数和登记面积环比均大幅增加 各区商业租赁登记套数环比均大幅增长；天河区区登记套数和面积均大幅领先

- 2021年第2季度广州商业租赁登记18309套，登记面积344.2万㎡，环比分别大幅增加35.7%和41.1%；
- 第2季度，广州商业租赁登记量最大的仍是天河区，登记4958套、98.5万㎡，环比分别大幅增加35.2%和48.2%；其次，番禺区、越秀区和黄埔区分别登记2742套、2636套和2213套；海珠区、花都区 and 白云区也分别登记1456套、1232套和1384套；
- 环比看，第2季度，各区商业租赁登记套数均大幅增加。其中，白云区、从化区环比增幅达77.2%和68.9%；花都区 and 增城区环比增幅超过50%；海珠区、番禺区、天河区环比增幅在35.2%-45.6%；越秀区和黄埔区的环比增幅也超过25%。

2021年第2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	2636	25.40%	35.6	-9.31%
荔湾区	744	5.53%	8.3	-6.61%
白云区	1384	77.21%	39.8	245.27%
海珠区	1456	45.60%	39.2	112.81%
天河区	4958	35.24%	98.5	48.23%
黄埔区	2213	26.38%	46.1	19.08%
番禺区	2742	42.66%	38.3	25.32%
花都区	1232	51.72%	23.3	60.76%
南沙区	679	16.67%	9.3	-32.14%
增城区	140	50.54%	4.4	263.64%
从化区	125	68.92%	1.5	113.04%
全市	18309	35.74%	344.2	41.15%

2021年2季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

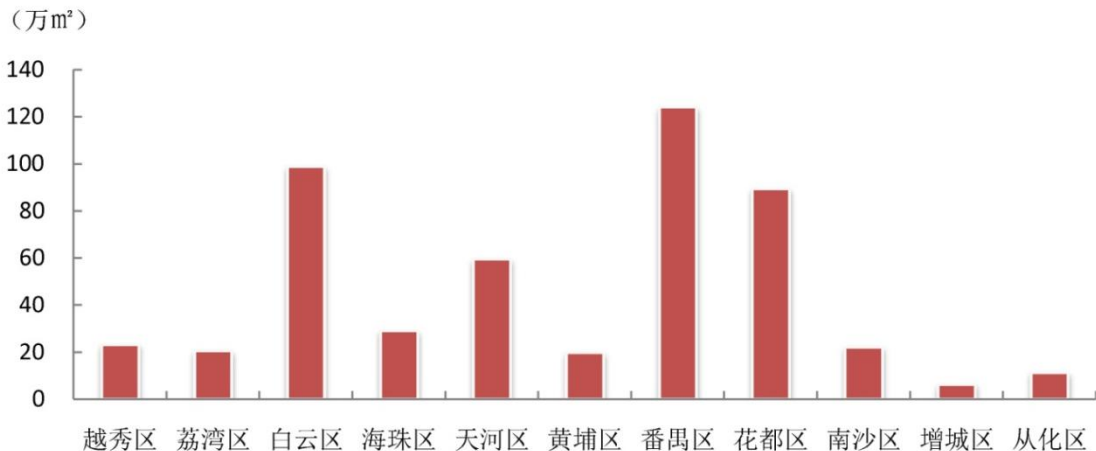
2021年第2季度广州办公租赁登记套数和登记面积环比均大幅增加超5成 各区办公租赁登记套数环比普遍大幅增长；番禺区、白云区和天河区登记套数领先

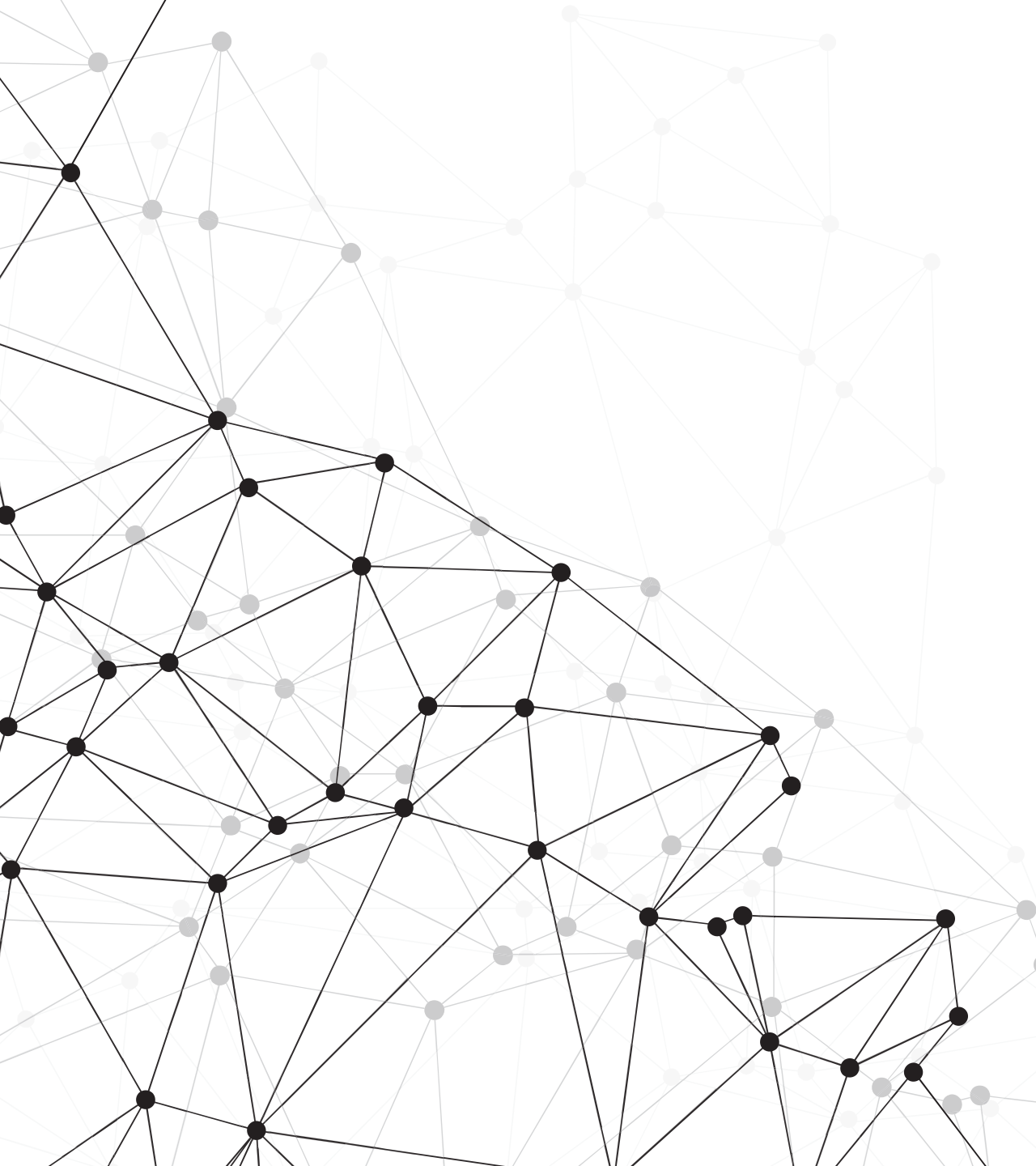
- 2021年第2季度广州办公租赁登记28410套，环比大幅增长53.1%；登记面积503.7万㎡，环比大幅增长50.1%；
- 第2季度，广州办公租赁登记量最大的是番禺区，登记6767套、124万㎡；其次，白云区和天河区的办公租赁套数也分别达5230套和4394套；同时，白云区、花都区以及天河区的办公租赁登记面积也分别达98.8万㎡、89.3万㎡和59.5万㎡；
- 环比看，第2季度，除荔湾区外，其余10个区办公租赁登记套数环比均大幅增长，其中，白云区登记套数环比激增长2.7倍；越秀区、天河区和花都区登记套数环比增幅均超过50%；黄埔区、南沙区、海珠区以及天河区登记套数环比增幅也在35.4%-46.8%

2021年第2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㎡)	增速 (%)
越秀区	2344	55.64%	23.2	-7.01%
荔湾区	1690	-20.21%	20.5	-25.72%
白云区	5230	269.35%	98.8	184.45%
海珠区	1855	38.12%	29.1	43.51%
天河区	4394	52.41%	59.5	30.06%
黄埔区	997	46.83%	19.8	-4.40%
番禺区	6767	35.37%	124.0	39.66%
花都区	2702	52.48%	89.3	140.27%
南沙区	1625	41.43%	22.1	15.22%
增城区	281	2.93%	6.2	-30.91%
从化区	525	25.30%	11.3	87.56%
全市	28410	53.11%	503.7	50.78%

2021年2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年二季度广州土地市场供应明细

附件2：2021年二季度广州土地市场成交明细

附件1：2021年第2季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第2季度供应各类土地10宗，其中，1宗住宅用地、9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年4月12日	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年4月10日	花都区凤凰南路以东、雅瑶中路以南	G10-YY01-2	工矿仓储用地	77250	≤3.0	210144	≤45%	≤20%	10508	500
花都区	2021年4月22日	花都区合进大道以东、民主西路以北先进制造产业园		工矿仓储用地	17740	≤3.0	50016	≥35%且≤45%	≤20%	1757	351
花都区	2021年4月28日	花都区宝峰北路以东、肇花高速以南擎天工业园		工矿仓储用地	24502	2.0-4.0	85548	≥30%	≤20%	2631	308
花都区	2021年4月28日	花都区宝峰北路以东、肇花高速以南擎天工业园		工矿仓储用地	12704	2.0-4.0	44184	≥30%	≤20%	1359	308
花都区	2021年5月1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	分地块四（C）	工矿仓储用地	16657	≤3.0	35502	≥30%	≤20%	1385	390
花都区	2021年5月1日	花都区狮岭镇山前大道以北、广清高速以西京广铁路西		工矿仓储用地	248827	≤1.6	378777	≤45%	≤20%	13258	350
花都区	2021年5月1日	花都区狮岭镇山前大道以北、广清高速以西京广铁路西		工矿仓储用地	447450	≤1.6	701570	≤45%	≤20%	24555	350
花都区	2021年5月14日	花都区炭步大道以西花都先进制造产业园		工矿仓储用地	28750	≤3.0	60000	≥30%	≤20%	2200	367
花都区	2021年6月30日	花都区邝村东路以东、凤凰南路以西	J13-YY01分地块三	工矿仓储用地	13300	≥2.0且≤4.0	44152	≥30%	≤20%	1954	443

附件1：2021年第2季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第2季度供应各类土地12宗，其中，2宗商服用地、9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/㎡)
黄埔区	2021年5月12日	中新广州知识城创新大道以西、知识大道以南	ZSCN-D2-3	商服用地	51263	≤2.0	102526	≤60%	≥20%	44189	4310
黄埔区	2021年6月21日	广州市黄埔区香山路以东、科翔路以北	KXC-H1-2	商服用地	18457	≤2.5	46143	≤40%	≥35%	50757.3	11000
黄埔区	2021年4月21日	中新广州知识城广河高速与永九快速路交汇处	ZSCXN-B4-1	工矿仓储用地	47155	≤3.0	141465	≥30%	≤20%	4824	341
黄埔区	2021年4月21日	中新广州知识城国际生物医药价值创新园内， 康耀大道以东、康耀四路以北	ZSCB-E2-2	工矿仓储用地	20254	≤3.0	60762	≥30%	≤20%	1985	327
黄埔区	2021年4月21日	知识城国际生物医药创新园区内， 创新大道以西，智慧西路以北	ZSCB-A3-4	工矿仓储用地	15011	2.0-3.0	45033	≤45%	≤20%	577	128
黄埔区	2021年4月23日	知识城新能源新材料及智能芯片园， 人才三路以北、芯源五路以西	ZSCFX-E4-2	工矿仓储用地	20003	≤3.0	60009	≥30%	≤20%	1921	320
黄埔区	2021年4月23日	黄埔知识城国际生物医药价值创新园内， 康耀大道以东、康耀四路以北	ZSCB-E2-1	工矿仓储用地	20281	≤3.5	70983.5	≥30%	≤20%	1988	280
黄埔区	2021年5月12日	知识城新一代信息技术价值创新园内， 狮岭涌以南，永九快速以西	ZSCXN-C6-2	工矿仓储用地	14542	≤4.0	58168	≤50%	≤20%	1510	260
黄埔区	2021年5月17日	中新广州知识城生物医药园区内， 康耀大道以东、康耀二路以北	ZSCB-E3-1	工矿仓储用地	32965	≤3.0	98896	30%-45%	≤20%	3264	330
黄埔区	2021年5月31日	中新广州知识城九龙工业园内， 凤凰五路以南、凤凰七路以东	JLGY-A3-4	工矿仓储用地	11010	≤4.0	44040	≥30%	≤20%	1082	246
黄埔区	2021年6月16日	黄埔区西区保盈北路以南、保盈西路以东	BSQ-M20	工矿仓储用地	14331	≤2.5	35828	≥30%	≤20%	2021	564
黄埔区	2021年4月16日	广州市黄埔区绕城高速以东、广深高速以南		公共设施用地	5000.3	≤1.92	9639.68	≤31.95%	≤20%	444	461

附件1：2021年第2季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第2季度供应各类土地4宗，其中，1宗商服用地、2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	2021年4月14日	番禺区沙头街禺山大道南侧	STJ15-03	商服用地	55240	≤2.68	88205	≤40%	≥30%	42805	4853
番禺区	2021年4月26日	番禺区化龙镇HL17G-02 龙丰路西侧（三期）	HL17G-02	工矿仓储用地	26198	≥1.2且 ≤3.5	91693	≥30%且 ≤80%	≤20%	5344.392	583
番禺区	2021年5月28日	番禺区石碁镇南浦村西侧地块	SQ18G-09	工矿仓储用地	20007	≥2.0且 ≤4.0	51242	30%-50%	≤20%	4850	946
番禺区	2021年4月30日	番禺区钟村街汉溪村	BA0904007	公共设施用地	21552		45000			4200	933

■ 南沙区，第2季度供应各类土地5宗，均为宗工矿仓储用地；

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年4月27日	南沙区榄核镇新涌工业园中部	2021NGY-14	工矿仓储用地	26671	≥1.2且 ≤3.5	93348	≥30%≤80% %	≤20%	1494	160
南沙区	2021年6月10日	南沙区珠江街珠江工业园东南 侧	2021NGY-15	工矿仓储用地	22054	≥2.0且 ≤4.0	88216	≥35%且 ≤50%	≤20%	3088	350
南沙区	2021年6月10日	南沙区万顷沙镇十涌东侧， 万泰路南侧	2021NGY-16	工矿仓储用地	100048	≥2.0且 ≤4.0	400192	≥30%	≤20%	14007	350
南沙区	2021年6月23日	南沙区横沥工业园，横沥一纵 路东北侧、横沥一横路西北侧	2021NGY-17	工矿仓储用地	69326	≥1.2且 ≤3.5	242641	≥30%且 ≤80%	≤20%	10399	429
南沙区	2021年6月23日	南沙区横沥工业园，横沥二纵 路西南侧、横沥一横路东南侧	2021NGY-18	工矿仓储用地	116524	≥1.2且 ≤3.5	407834	≥30%且 ≤80%	≤20%	17502	429

附件1：2021年第2季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第2季度仅供应了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	2021年5月10日	增城经济技术开发区核心区 创强路南侧	18101271A21037	工矿仓储用地	16713.48	≤4.0	43449	≥35%且 ≤45%	≤20%	910	209
增城区	2021年5月10日	增城经济技术开发区核心区 新耀北路东侧	18006206A21009	工矿仓储用地	10730.65	≤5.6	54539	≥35%且 ≤55%	≤20%	870	160

■ 从化区，第2季度仅供应了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/㎡)
从化区	2021年6月10日	从化经济开发区明珠工业园鳌 头工业基地龙星三路与龙星四 横路交汇处东南侧	11711320210001	工矿仓储用地	11763.14	≥1.2, ≤3.5	41170.99	≥30%且 ≤80%	≤20%	765	186
从化区	2021年6月10日	从化经济开发区明珠工业园鳌 头工业基地聚宝片区广韶路与 聚宝一横路交汇处西南侧	11711320200002	工矿仓储用地	13288.17	≥1.2, ≤3.5	46508.6	≥30%且 ≤80%	≤20%	874	188

附件1：2021年第2季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第2季度供应各类土地4宗，均为宗商服用地；

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	2021年4月2日	大观路东侧	AT1003004	商服用地	7162	≤3.626	22998	≤50%	≥15%	21757	9460
天河区	2021年6月7日	天河区广州国际金融城东区	AT091431	商服用地	9651	≤9.9	95545	≤65%	≥10%	146089	15290
天河区	2021年6月7日	天河区广州国际金融城东区	AT091433	商服用地	8083	≤7.3	59006	≤70%	≥10%	100665	17060
天河区	2021年6月11日	天河区珠江新城	A4-3	商服用地	6580	≤12.0	69200	≤36%	≥20%	199296	28800

■ 白云区，第2季度供应各类土地3宗，其中，1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/㎡)
白云区	2021年5月14日	白云区永平街永泰村		商服用地	23113	0.5-1.2	27736	≤35%	≥30%	10032	3617
白云区	2021年5月25日	广州轨道交通装备产业园	AB0105005-3	工矿仓储用地	15939	≥2且≤3	44661	≥35%且 ≤45%	≤20%	3140	703
白云区	2021年5月25日	广州轨道交通装备产业园	AB0203012-1	工矿仓储用地	5286	≥2且≤3	15858	≥35%且 ≤45%	≤20%	1030	650



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第2季度成交各类土地17宗；其中，14宗住宅用地，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 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
增城区	2021年4月26日	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	153500	153500	10004	0%	广东保利置业 有限公司
增城区	2021年4月26日	增城区石滩镇南北 大道西侧	18102209A20122	居住用地	42038.18	≤3.0	126114.5	90800	101800	8072	12%	广州联粤房地产开发 有限公司
增城区	2021年4月26日	增城区新塘镇蝴蝶 岭大道西侧	18101206A20134	居住用地	15868.28	≤3.0	47604.84	52000	73000	15335	40%	深圳市振业(集团) 股份有限公司
增城区	2021年4月26日	增城区荔湖街新城 大道东侧	18005200A20092	居住用地	86784	≤2.5	216960	217000	217000	10002	0%	广东珠江置业咨询 有限公司
增城区	2021年4月26日	增城区石滩镇南北 大道西侧	18102200A21024号	居住用地	86422	≤3.0	259266	260000	260000	10028	0%	广州珠江新欣房地产 有限公司
增城区	2021年4月26日	增城区中新镇新新 公路西侧	18103207A21020	居住用地	62875	≤3.2	201200	195200	216200	10746	11%	广州融发房地产开发 有限公司
增城区	2021年4月26日	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	149000	149000	9801	0%	长沙正荣正璟置业 有限公司
增城区	2021年4月26日	增城区新塘镇环城 路南侧	18101222A20165	商住综合用地	32384.08	≤5.5	178112	115960	115960	6511	0%	广州樾然房地产开发 有限公司
增城区	2021年4月27日	增城区荔湖街荔城 西环路北侧	18005204A21005	居住用地	29305.52	≤3.6	105499	113940	113940	10800	0%	广州力合置业 有限公司



附件2： 2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第2季度成交各类土地17宗；其中，14宗住宅用地，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 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
增城区	2021年4月27日	增城区永宁街创业大道北侧	18004211A19020	居住用地	24582.09	≤3.3	81120.9	73110	73110	9012	0%	广州合生弘钊投资 发展有限公司
增城区	2021年4月27日	增城区朱村街朱村大道中	18003200A21013	商住综合用地	17258.26	≤3.7	54073	54120	77120	14262	42%	深圳市新伦投资咨询 有限公司、永州湘福 房地产开发有限公司
增城区	2021年4月27日	增城区中新镇新新公路东侧	18103208A21017	居住用地	25989.93	≤3.2	83167.8	69800	91800	11038	32%	广州市金硕房地产 开发有限公司
增城区	2021年4月27日	增城区永宁街新新大道西侧	18004210A21014	商住综合用地	62551	≤3.0	187653	169300	180300	9608	6%	广州市金铭房地产 开发有限公司
增城区	2021年4月27日	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	431800	431800	9003	0%	广州创贸房地产开发 有限公司
增城区	2021年4月30日	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	5160	5160	176	0%	维泰医疗用品 广州有限公司
增城区	2021年6月11日	增城经济技术开发区核心区创强路南侧	18101271A21037	工矿仓储用地	16713.48	≤4.0	43449	910	910	209	0%	广东科虎投资 有限公司
增城区	2021年6月11日	增城经济技术开发区核心区新耀北路东侧	18006206A21009	工矿仓储用地	10730.65	≤5.6	54539	870	870	160	0%	广州市小桦科技 有限公司



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第2季度成交各类土地14宗；其中，3宗住宅用地，1宗商服用地，9宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
黄埔区	2021年4月26日	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	112488	163107	27217	45%	广州泉西实业发展 有限公司
黄埔区	2021年4月26日	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	203138	256452	27274	26%	天津振业津滨房地产 开发有限公司
黄埔区	2021年4月26日	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	82498	119622	27044	45%	广州丰博企业管理 有限公司
黄埔区	2021年6月11日	黄埔区中新广州知识城创新 大道以西、知识大道以南	ZSCN-D2-3	商服用地	51263	≤2.0	102526	44189	44189	4310	0%	知识城(广州)投资 集团有限公司
黄埔区	2021年4月2日	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	5848	5848	249	0%	广州视源创新科技 有限公司
黄埔区	2021年4月30日	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	1895	1895	620	0%	广州志橙半导体 有限公司
黄埔区	2021年5月21日	中新广州知识城广河高速与 永九快速路交汇处	ZSCXN-B4- 1	工矿仓储 用地	47155	≤3.0	141465	4824	4824	341	0%	广州凯得新能源科技 有限公司

附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第2季度成交各类土地14宗；其中，3宗住宅用地，1宗商服用地，9宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
黄埔区	2021年5月21日	中新广州知识城国际生物医药价值创新园内，康耀大道以东、康耀四路以北	ZSCB-E2-2	工矿仓储用地	20254	≤3.0	60762	1985	1985	327	0%	安济盛生物医药技术(广州)有限公司
黄埔区	2021年5月21日	知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西，智慧西路以北	ZSCB-A3-4	工矿仓储用地	15011	2.0-3.0	45033	577	577	128	0%	广通生物科技(广州)有限公司
黄埔区	2021年5月24日	知识城新能源新材料及智能芯片园，人才三路以北、芯源五路以西	ZSCFX-E4-2	工矿仓储用地	20003	≤3.0	60009	1921	1921	320	0%	广州中科飞测科技有限公司
黄埔区	2021年5月24日	黄埔知识城国际生物医药价值创新园内，康耀大道以东、康耀四路以北	ZSCB-E2-1	工矿仓储用地	20281	≤3.5	70983.5	1988	1988	280	0%	广州麓鹏制药有限公司
黄埔区	2021年6月11日	知识城新一代信息技术价值创新园内，狮岭涌以南，永九快速以西	ZSCXN-C6-2	工矿仓储用地	14542	≤4.0	58168	1510	1510	260	0%	亚洲脉络(广州)科技有限公司
黄埔区	2021年6月21日	中新广州知识城生物医药园区内，康耀大道以东、康耀二路以北	ZSCB-E3-1	工矿仓储用地	32965	≤3.0	98896	3264	3264	330	0%	广东中润药物研发有限公司
黄埔区	2021年5月17日	广州市黄埔区绕城高速以东、广深高速以南		公共设施用地	5000.3	≤1.92	9639.68	444	444	461	0%	广州科学城水务投资集团有限公司



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第2季度成交各类土地11宗；其中，5宗住宅用地，1宗商服用地，4宗工矿仓储用地，1宗公共设施用；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
番禺区	2021年4月26日	造镇广州国际创新城一期C居住地块		商住综合用地	258984	≤3.0	205182	369088	535178	33599	45%	广州长盈房地产开发
番禺区	2021年4月26日	番禺区广州南站	BA0401009 BA0401017	居住用地	70664	≤3.0	149951	97175	97175	21819	0%	广州越秀华城房地产
番禺区	2021年4月27日	桥南街蚬涌村大口涌以西		居住用地	66284	≤2.8	138770	206659	299656	24705	45%	东莞市成一企业投资
番禺区	2021年4月27日	番禺区南站核心区		商住综合用地	321669	≤3.51	917350	708200	708200	14127	0%	广州市新域发展
番禺区	2021年4月27日	石碁镇市莲路北侧地块		居住用地	36596	≤3.0	77679	89075	124287	18010	40%	深圳天地源房地产开发
番禺区	2021年5月17日	沙头街禺山大道南侧	STJ15-03	商服用地	55240	≤2.68	88205	42805	42805	4853	0%	广州国科众安置业
番禺区	2021年4月30日	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	4730.8365	4731	1070	0%	广东健力宝实业
番禺区	2021年4月30日	石碁镇亚运大道北侧	SQ18G-05	工矿仓储用地	46426	≥2.0且≤4.0	140444	6846.645	6847	488	0%	广州广电计量检测股份
番禺区	2021年5月28日	化龙镇HL17G-02龙丰路西侧（三期）	HL17G-02	工矿仓储用地	26198	≥1.2且≤3.5	91693	5344.392	5344	583	0%	广州立达尔营养科技
番禺区	2021年6月28日	石碁镇南浦村西侧地块	SQ18G-09	工矿仓储用地	20007	≥2.0且≤4.0	51242	4850	4850	946	0%	广州市番禺永华家具
番禺区	2021年5月31日	番禺区钟村街汉溪村	BA0904007	公共设施用地	21552		45000	4200	4200	933	0%	广州耀胜房地产开发



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第2季度成交各类土地8宗；其中，5宗住宅用地，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 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
南沙区	2021年4月26日	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	304100	413100	18108	36%	广州招商房地产 有限公司
南沙区	2021年4月26日	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	173940	178940	13587	3%	佛山市美的房地产发展 有限公司
南沙区	2021年4月26日	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	81020	101020	19919	25%	广州市融创地产有限公 司
南沙区	2021年4月27日	南沙区横沥岛义沙 涌以西	2021NJY-3	商住综合用 地	19797	≤4.5	89087	139160	201782	23604	45%	佛山市兆悦房地产开发 有限公司
南沙区	2021年4月27日	南沙横沥岛	2021NJY-5	居住用地	31791	≤4.5	143059	86110	86110	19300	0%	广州城建开发南沙房地 产、广州南投房地产、 中铁建南沙投资
南沙区	2021年4月30日	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	2621	2621	400	0%	广东泽亨智能科技 有限公司
南沙区	2021年4月30日	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	369	369	138	0%	广州市优贝材料科技 股份有限公司
南沙区	2021年5月27日	南沙区榄核镇新涌 工业园中部	2021NGY-14	工矿仓储用 地	26671	≥1.2且≤3.5	93348	1494	1494	160	0%	广州奥昆食品有限公司



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第2季度成交各类土地13宗；其中，4宗住宅用地，1宗商服用地，8宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	2021年4月23日	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	11172	11172	4000	0%	广州东方雨虹置业 投资有限公司等
花都区	2021年4月26日	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	319388	319388	10671	0%	广东省广晟地产集 团有限公司、中铁 建南沙投资发展有 限公司
花都区	2021年4月27日	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	632535	632535	9873	0%	中國旅遊集團投資 運營有限公司
花都区	2021年4月27日	花都区 北站东广场二期		商住综合 用地	47489	≤4.5	152048	206935	206935	13610	0%	中國旅遊集團投資 運營有限公司
花都区	2021年4月27日	花都区云山大道以南、 新街大道两侧 广州北站一地块	花都区云山大道 以南、新街大道 两侧广州北站	商住综合 用地	173686	≤6.5	472085	320346	320346	7371	0%	深圳市威新睿思 投资咨询 有限责任公司



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第2季度成交各类土地13宗；其中，4宗住宅用地，1宗商服用地，8宗工矿仓储用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
花都区	2021年5月10日	花都区凤凰南路以东、雅瑶中路以南	G10-YY01-2	工矿仓储用地	77250	≤3.0	210144	10508	10508	500	0%	采埃孚(广州)科技有限公司
花都区	2021年5月27日	花都区合进大道以东、民主西路以北先进制造产业园		工矿仓储用地	17740	≤3.0	50016	1757	1757	351	0%	广州延鑫汽车科技有限公司
花都区	2021年5月28日	花都区宝峰北路以东、肇花高速以南擎天工业园		工矿仓储用地	24502	2.0-4.0	85548	2631	2631	308	0%	广州市雅欧森姆皮革原料有限公司
花都区	2021年5月28日	花都区宝峰北路以东、肇花高速以南擎天工业园		工矿仓储用地	12704	2.0-4.0	44184	1359	1359	308	0%	广州市大新光电珠宝有限公司
花都区	2021年5月31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	E分地块四(C)	工矿仓储用地	16657	≤3.0	35502	1385	1385	390	0%	广州信强汽车配件有限公司
花都区	2021年5月31日	花都区狮岭镇山前大道以北、广清高速以西京广铁路西		工矿仓储用地	248827	≤1.6	378777	13258	13258	350	0%	广州电力机车有限公司
花都区	2021年5月31日	花都区狮岭镇山前大道以北、广清高速以西京广铁路西		工矿仓储用地	447450	≤1.6	701570	24555	24555	350	0%	中国铁路广州局集团有限公司
花都区	2021年6月15日	花都区炭步大道以西花都先进制造产业园		工矿仓储用地	28750	≤3.0	60000	2200	2200	367	0%	广州腾度实业有限公司



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第2季度成交各类土地3宗；均为住宅用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
从化区	2021年4月27日	从化区街口街从城大道东 北侧旺城南片区	旺城南片区 地块二	居住用地	61113.31	≤2.8	92241.21	65861	67861	7357	3%	广州业远企业管理 有限公司
从化区	2021年4月27日	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	37731	38731	7348	3%	广州市碧桂园地产 有限公司
从化区	2021年4月27日	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	46080	46080	6573	0%	深圳市领盛丰企业管 理咨询有限公司



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第2季度成交各类土地3宗；均为商服用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
天河区	2021年4月25日	天河区广州国际金融城起步区	AT090943	商服用地	8897.96	≤9.3	83093	138840	138840	16709	0%	中国农业银行股份有限公司广州分行、广州天河瑞盈投资
天河区	2021年4月30日	天河区广氮	AT0607089	商服用地	5779	≤4.0	23116	21998	21998	9516	0%	广东文投创工场项目管理有限公司
天河区	2021年5月6日	大观路东侧	AT1003004	商服用地	7162	≤3.626	22998	21757	21757	9460	0%	广州亿侨科技有限公司

■ 海珠区，第2季度仅成交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 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
海珠区	2021年4月25日	海珠区琶洲西区	AH040127	商服用地	5249	≤9.7	50915	78562	78562	15430	0%	广州奇洲投资发展有限公司

■ 荔湾区，第2季度仅成交1宗住宅用地；

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
荔湾区	2021年4月26日	荔湾区海龙路兴达地块	AF050215、AF050254	居住用地	48797	≤3.5	120655	202054	258054	26641	28%	佛山市越泓房地产开发有限公司



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第2季度成交各类土地17宗；其中，7宗住宅用地，5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 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
白云区	2021年4月26日	白云区钟落潭 福龙路东侧	AB0806103、 AB0806101	居住用地	58507	≤3.2	125517	173088	209088	16658	21%	正盛(广州)置业 发展有限公司
白云区	2021年4月26日	白云区金沙洲	AB3701008	居住用地	41065	≤1.8	73917	146750	212788	42122	45%	深圳市润投 咨询有限公司
白云区	2021年4月26日	白云区白云大道 北永泰客运站		商住综合用地	69123	≤3.29	122829	333985	333985	27191	0%	广州越合通房地产开 发有限公司
白云区	2021年4月26日	白云区同嘉路	AB3803035	商住综合用地	9146	≤3.4	18286	39496	39496	21599	0%	广州珠实城市更新发 展有限公司、广州水 务资产管理有限公司
白云区	2021年4月27日	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	186187	186187	14000	0%	广州越秀华城 房地产开发有限公司
白云区	2021年4月27日	白云区夏茅客运站 一期地块	AB2503129	商住综合用地	42675	≤4.0	145744	290670	290670	21750	0%	广州珠实通投资 发展有限公司
白云区	2021年4月27日	白云区石门街 朝阳联新东街	AB2401065、 AB2401073、 AB2401076	居住用地	88941	≤3.0	134734	310967	358967	26643	15%	广州招商房地产、广 州市弘裕房地产



附件2：2021年第2季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q2 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第2季度成交各类土地17宗；其中，7宗住宅用地，5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 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
白云区	2021年5月17日	白云区亭岗站周边	AB2404103	商服用地	27226	≤4.0	97793	55839	55839	5710	0%	中科云尚(广州)医疗科技, 广州博雅燕园科技园开发
白云区	2021年4月16日	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	22337	22337	7350	0%	广州加飞猫数据科技产业园有限公司
白云区	2021年4月25日	白云区太和镇大来南路	AB1209051	商服用地	11509	≤2.0	15186	7366	7366	4851	0%	广州市白云区供销总公司
白云区	2021年4月25日	白云区白云新城	AB2907034	商服用地	11470	≤3	21093	32547	32547	15430	0%	广州白云美湾新城产业发
白云区	2021年6月15日	白云区永平街永泰村		商服用地	23113	0.5-1.2	27736	10032	10032	3617	0%	广州方景投资
白云区	2021年4月23日	广州轨道交通装备产业园	AB0105102-1	工矿仓储用地	32504	≥2且≤3	57885	4905	4905	847	0%	广州民科园投资
白云区	2021年4月23日	民科园核心区	AB1207038-1	工矿仓储用地	25183	≥2且≤4	72156	4050	4050	561	0%	广东雪蕾香氛文化
白云区	2021年4月23日	民营科技园核心区	AB1207038-2	工矿仓储用地	17730	≥2且≤4	53260	3000	3000	563	0%	广州民营科技园创新发展
白云区	2021年6月25日	广州轨道交通装备产业园	AB0105005-3	工矿仓储用地	15939	≥2且≤3	44661	3140	3140	703	0%	广州市瑞宝电器
白云区	2021年6月25日	广州轨道交通装备产业园	AB0203012-1	工矿仓储用地	5286	≥2且≤3	15858	1030	1030	650	0%	广州白云电器设备股份



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。