2021

2021年广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market 2021

2022.01

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年中国经济运行总体态势

2021年中国经济承受下行压力、保持平稳恢复态势，全国GDP同比增长8.1%，两年平均增长5.1%；

- 2021年全国国内生产总值达1143670亿元，按不变价格计算，同比增长8.1%；两年平均增长5.1%。

分季度看，一季度至四季度GDP同比分别增长18.3%、7.9%、4.9%、4.0%。

- 一、二、三产业全年同比增速加快；季度增速持续回落；

2021年，全国第一产业增加值83086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%。第一、第二、第三产业的同比增速分别比2020年加快4.1个百分点、5.6个百分点和6.1个百分点。

工业、消费、投资保持稳定恢复，进出贸易实现快速增长。

- 工业生产稳定恢复：全年全国规模以上工业增加值比上年增长9.6%，增速较2020年扩大6.8个百分点；两年平均增长6.1%，增速接近正常年份平均水平。
- 消费市场规模稳步扩大：2021年，社会消费品零售总额44.1万亿元，比上年增长12.5%，比2019年增长8%。扣除价格因素，社会消费品零售总额实际增长10.7%。
- 投资继续保持恢复态势：2021年全年完成固定资产投资（不含农户）544547亿元，比上年增长4.9%，增速比上年提高2个百分点；以2019年为基期，两年平均增长3.9%。
- 货物进出口快速增长：全年货物进出口总额391009亿元，比上年增长21.4%，增速较2020年扩大19.5个百分点；两年平均增长11.3%；其中，出口217348亿元，增长21.2%；进口173661亿元，增长21.5%。

2021年中国经济运行总体态势

全国房地产开发投资、销售规模增长速度持续回落；价格同比涨幅回落，环比下跌；

- 2021年，**全国房地产开发投资14.76万亿元，比上年增长4.4%**，增速较上年回落2.6个百分点；其中，住宅投资11.12万亿元，同比增长6.4%，增速也较上年回落1.2个百分点； 2021年1-12月，全国房地产开发投资按月、按季累计增速均连续回落。其中，全年房地产开发投资累计增幅4.4%，较前三季度增速回落4.4个百分点；
- 2021年，**全国商品房销售面积17.94亿平方米，比上年增长1.9%**，增速较上年回落0.7个百分点；商品房销售额18.19万亿元，比上年增长4.8%，增速较上年回落3.9个百分点。 2021年1-12月，全国房地产销售规模按月、按季累计增速均连续回落。其中，全年全国房地产销售面积同比增幅1.9%，较前三季度增速回落9.4个百分点；
- 2021年12月，70个大中城市中，**一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格**同比分别上涨4.4%、2.8%、0.9%，涨幅分别较年中最大涨幅回落1.7个百分点、2.2个百分点和3个百分点；环比则分别下降0.1%、0.3%、0.3%。

广东省2021年GDP超12万亿，同比增长8.0%，两年平均增长5.1%；

工业生产、社会消费稳步恢复，进出口保持快速增长，固定资产投资增速略有回落。

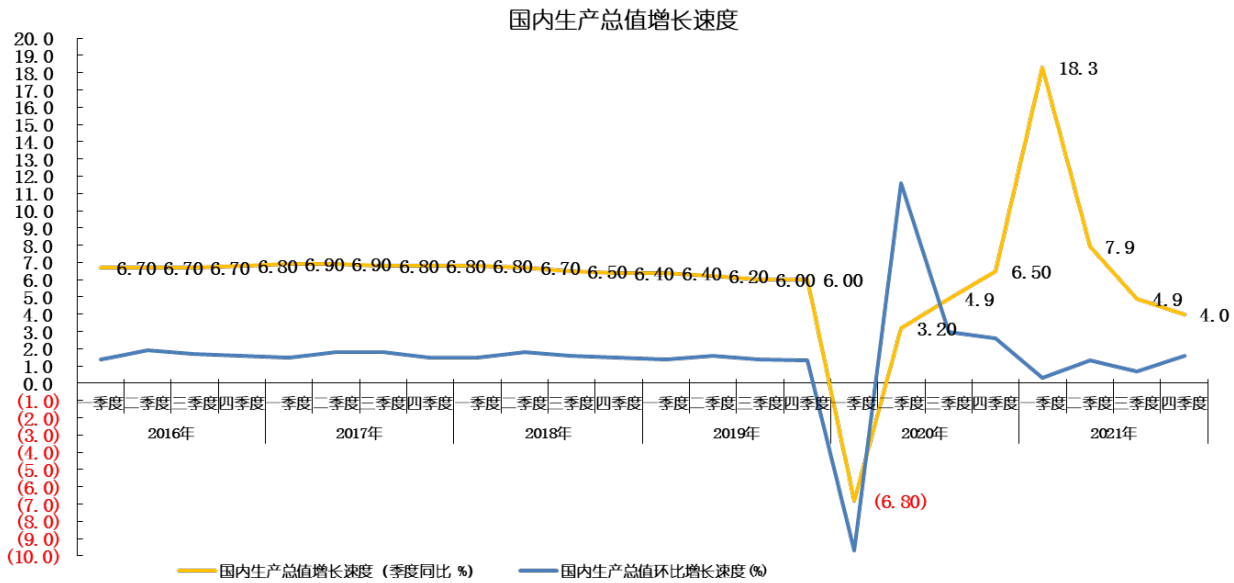
广州市2021年经济运行平稳，地区GDP同比增长8.1%，两年平均增长5.4%；

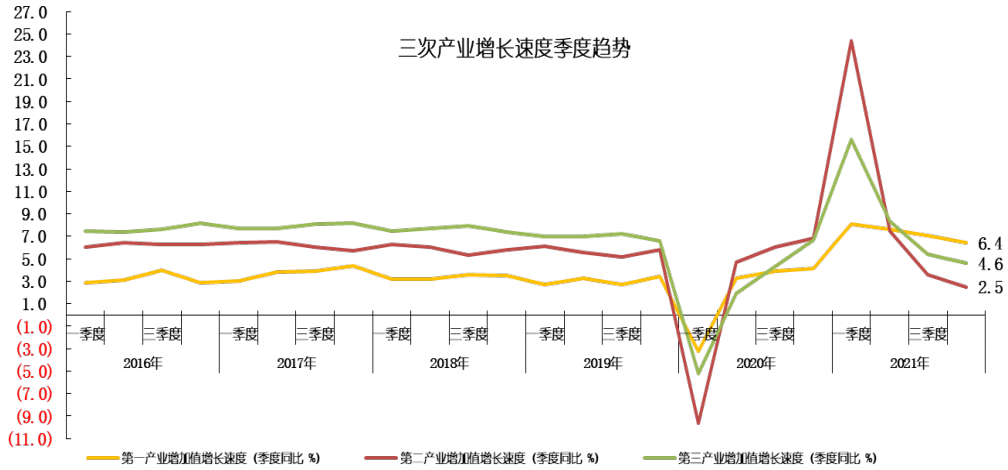
工业生产稳中有进，消费市场持续恢复，固定资产投资和外贸进出口实现较快增长。

宏观经济：全国

2021年我国国民经济保持恢复态势，同比增长8.1%，两年平均增长5.2%
第四季度当季增速继续回落，同比增长4.0%，两年平均增长4.9%；环比增长0.2%

- 2021年，我国国内生产总值为1143670亿元，按不变价格计算，比上年增长8.1%；两年平均增长5.1%；
- 分季度看，当季同比增速逐季回落。其中，第四季度，我国GDP为324237亿元，按不变价格计算，比上年同期增长4.0%，环比增长1.6%，两年平均增速，也从三季度的4.9%回升到5.2%。继续保持恢复态势。





- 分产业看，2021年全国第一、第二和第三产业增加值，同比分别增长7.1%、8.2%和增长8.2%。

2021年1-12月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值（亿元）	83086	450905	609680	1143671
同比增长（%）	7.1	8.2	8.2	8.1
GDP比重（%）	7.3	39.4	53.3	100

（数据来源：国家统计局http://data.stats.gov.cn/）

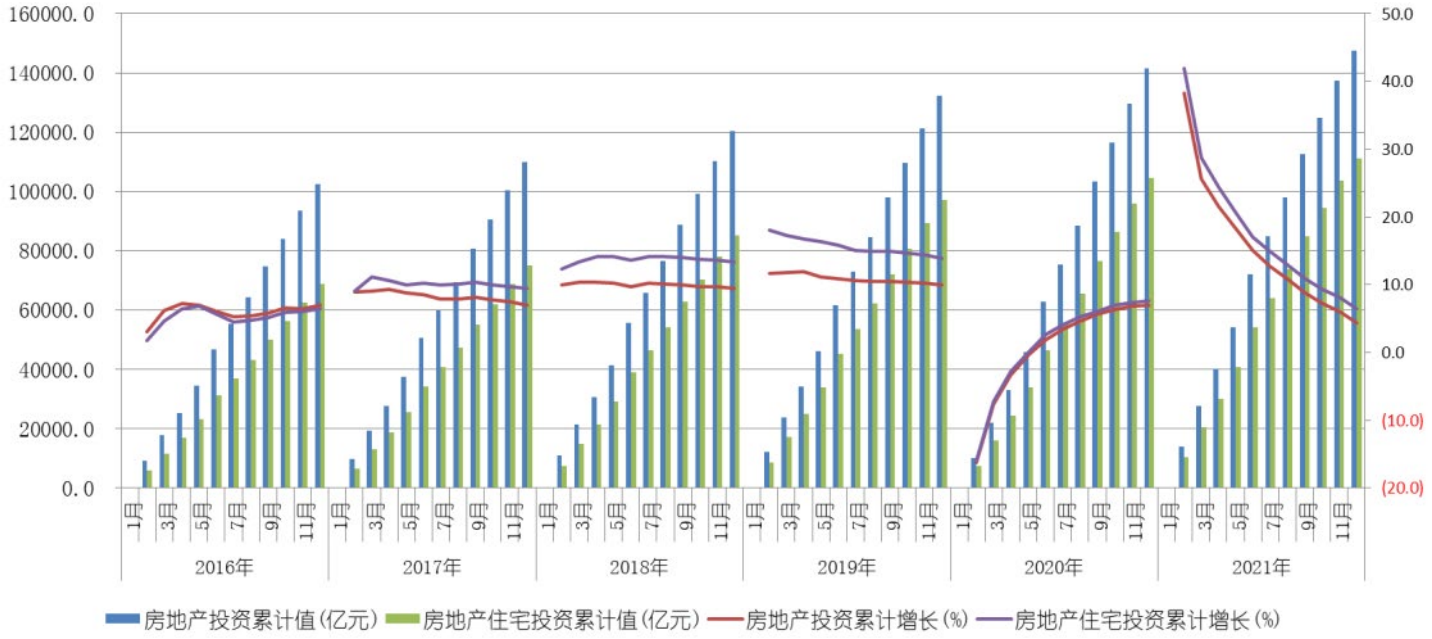
宏观经济：全国

2021年全国房地产开发投资增速持续回落，1-12月同比增速较1-9月回落4.4个百分点

全年住宅投资同比增长10.9%，较前三季度增速回落4.5个百分点；商、办开发投资下降

- 2021年1-12月，全国房地产开发投资147602亿元，同比增长4.4%，增速较上年回落2.6个百分点，较1-9月也回落4.4个百分点；
  其中，全国住宅开发投资111173亿元，同比增长6.4%，增速较上年回落1.2个百分点，增速较1-9月回落4.5个百分点；
  办公楼开发投次和商业营业用房开发投资分别为5974亿元和12445亿元，同比分别下降8%和4.8%，降幅较1-9月扩大7.5个百分点和3.5个百分点；
- 2021年1-12月，全国房地产土地购置费同比下降2.1%，较1-9月的增速回落3.2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1-12月全国房地产投资构成情况

指标	累计值（亿元）	占比（%）	同比增速（%）
房地产开发投资	147602.08	100.00	4.4
按开发类型分			
住宅开发投资	111173.00	75.32	6.4
办公楼开发投资	5973.90	4.05	-8.0
商业营业用房开发投资	12444.76	8.43	-4.8
其它房地产开发投资	18010.42	12.20	3.3
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	88910.29	60.24	8.6
房地产开发安装工程投资	5336.08	3.62	-8.8
房地产设备工器具购置投资	1331.07	0.90	-7.8
房地产其它费用投资	52024.64	35.25	-0.4
房地产土地购置费	43504.68		-2.1

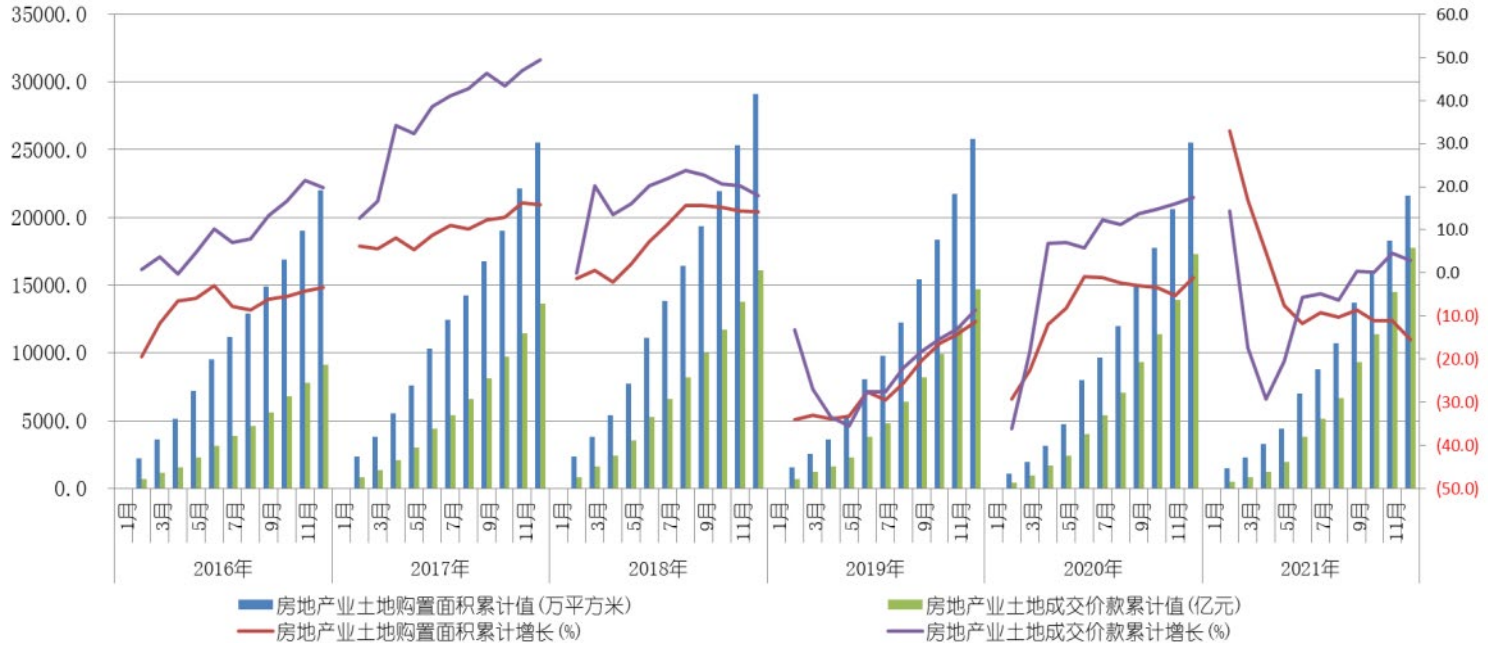
（数据来源：国家统计局http://data.stats.gov.cn/）

宏观经济：全国

2021年全国房地产业土地购置面积同比下降15.5%，降幅扩大14.4个百分点
全国土地成交价款同比增长2.8%，增幅回落14.6个百分点

- 2021年1-12月，全国房地产业土地购置面积约21590万平方米，同比大幅减少15.5%；降幅比上年扩大14.4个百分点；
- 2021年1-12月，全国房地产业购置土地成交价款约17756亿元，同比增加2.8%，增幅比上年回落14.6个百分点；
- 2021年上半年，全国房地产业土地购置均价为8224元/平方米，同比上升21.6%，增速较上年扩大14.9个百分点。

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1-12月全国房地产业土地购置情况

指标	累计值	同比增速（%）
土地购置面积（万平方米）	21590.00	-15.5
土地成交价款（亿元）	17756.00	2.8
土地购置均价（元/平方米）	8224.18	21.6

（数据来源：国家统计局http://data.stats.gov.cn/）

宏观经济：全国

2021年全国商品房累计销售面积和销售额增长乏力，增速较上年均明显回落

其中，商品住宅销售面积仅增长1.1%，增速分别较上年回落2.1个

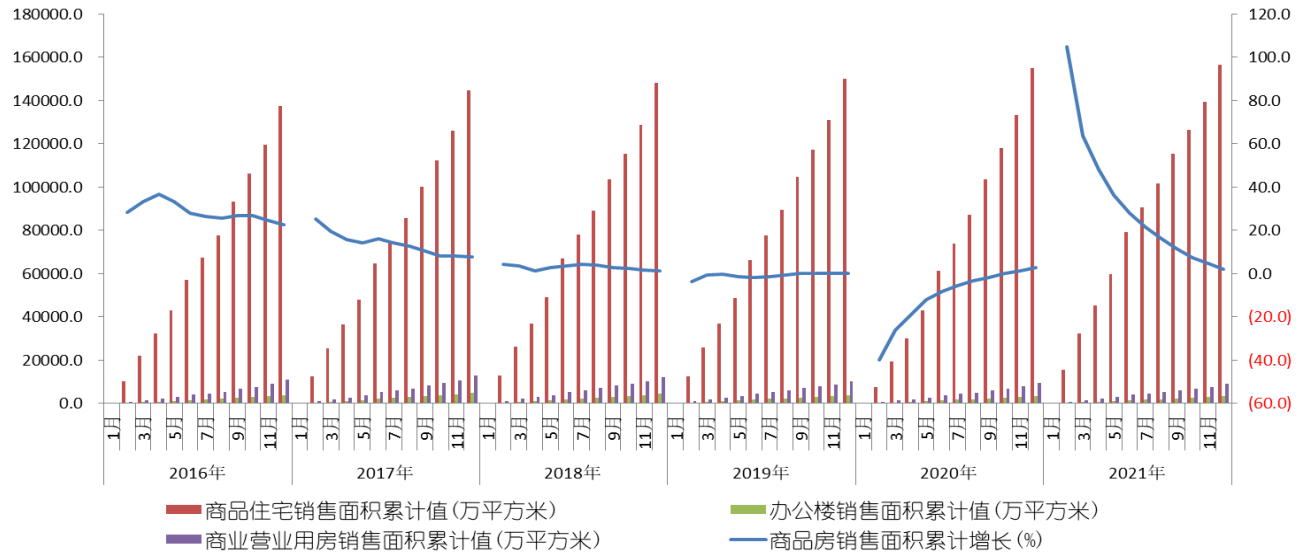
■ 2021年1—12月，全国商品房销售179133万平方米，同比仅增长1.9%，增速较上年回落0.7个百分点；

其中，全国商品住宅销售面积156532万平方米，同比仅增长1.1%，增速较上年回落2.1个百分点；全国办公楼累计销售3375万平方米，同比增长1.2%；商业营业用房累计销售9046万平方米，同比上降2.6%；

■ 2021年1-12月，全国商品房销售额181930亿元，同比增长4.8%，增速较上年回落3.9个百分点；

其中，全国商品住宅销售额约162730亿元，同比增长5.3%，增速较上年回落5.5个百分点；全国办公楼销售额约4701亿元、全国商业营业用房销售额约9692亿元，同比分别下降6.9%和2.0%。

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



2020年1-12月全国商品房销售面积和销售额累计情况

指标	销售面积累计(万㎡)			销售额累计	
	销售面积(万㎡)	占比(%)	同比增速(%)	销售额(亿元)	同比增速(%)
商品房	179433.41	100	1.9	181929.95	4.8
商品住宅	156532.17	87.24	1.1	162729.90	5.3
办公楼	3374.66	1.88	1.2	4701.46	-6.9
商业营业用房	9045.55	5.04	-2.6	9692.36	-2.0

(数据来源：国家统计局http://data.stats.gov.cn/)

宏观经济：全国

2021年全国各线城市新建商品住宅价格同比涨幅先升后落，下半年涨幅回落加速 价格环比涨幅在下半年逐步回落，并在第四季度普遍环比下降

2021年1-12月，全国70个主要城市一手住宅价格同比整体继续保持上涨，但各线城市月度涨幅由逐月扩大转变为逐月回落，二、三线城市涨幅回落速度更快；各线城市价格环比由稳中有升转变为稳中有跌。

■ 4个一线城市：

- **一手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从7月开始逐月回落。**12月，价格同比上涨4.4%，较涨幅最高的6月，同比涨幅回落了1.7个百分点；
- **一手住宅价格环比，月度涨幅从7月开始逐月回落，**9-11月环比涨幅为0%，12月环比转为环比下跌，跌幅为0.1%；

■ 31个二线城市：

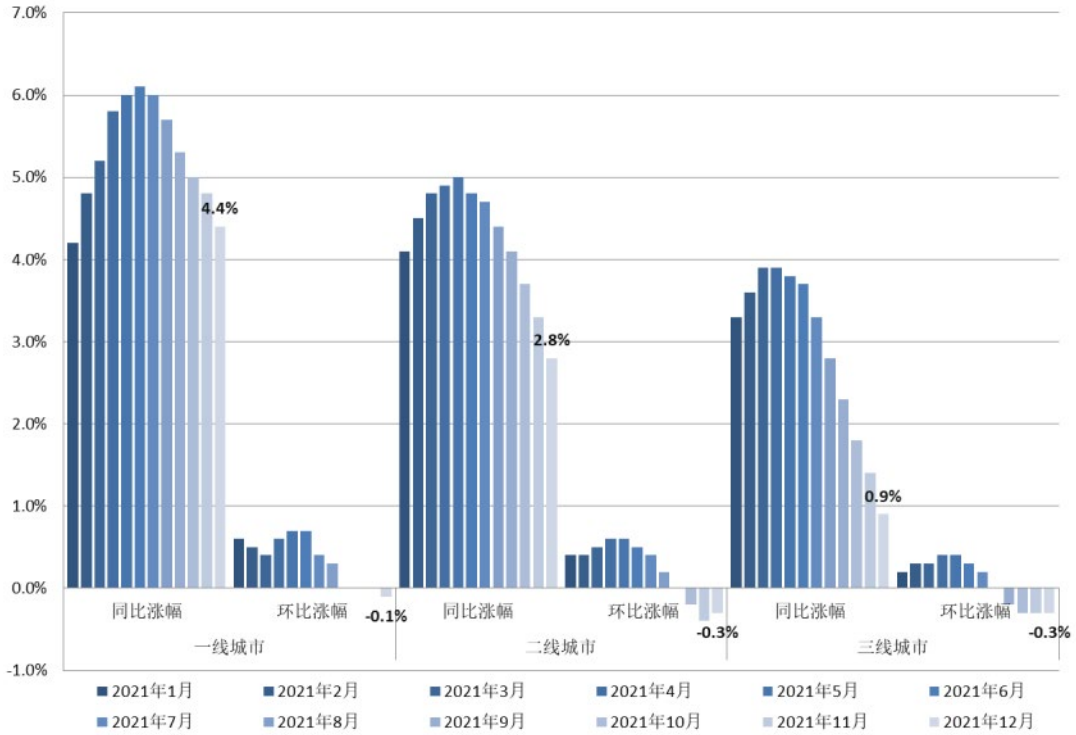
一手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从6月开始逐月回落。12月，价格同比上涨2.8%，较涨幅最高的5月，同比涨幅回落了2.2个百分点；

- **一手住宅价格环比，月度环比涨幅从6月开始逐月回落，** 9月环比涨幅为0%，10-12月，月度价格环比均下降，降幅0.2%-0.4%；

■ 35个三线城市：

- **一手住宅价格同比，月度同比涨幅从5月开始逐月回落，**12月，价格同比涨幅已回落至0.9%，较最高的3、4月，同比涨幅回落了3个百分点；
- **一手住宅价格环比，月度环比涨幅从6月开始逐月回落，并在9月较变为下跌；9-12月，价格环比下跌0.2%-0.3%；**

2021年1-12月全国一、二、三线城市一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：全国

2021年全国各线城市二手住宅价格同比涨幅从第二、三季度开始逐月加速回落 价格环比普遍在下半年由环比上升转为环比下降

2021年1-12月，全国70个主要城市二手住宅价格同比整体继续保持上涨，但各线城市月度涨幅在二、三季度开始逐月回落，二、三线城市涨幅回落速度更快；各线城市价格环比由稳中有升转变为稳中有跌。

■ 4个一线城市：

- **二手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从4月开始逐月回落。**12月，二手价格同比上涨5.3%，较涨幅最高的3月，同比涨幅回落了6.1个百分点；
- **二手住宅价格环比，月度涨幅从年初开始逐月回落，**9月-11月价格环比均下跌，12月，价格环比回升0.1%，涨幅较1月回落1.2个百分点；

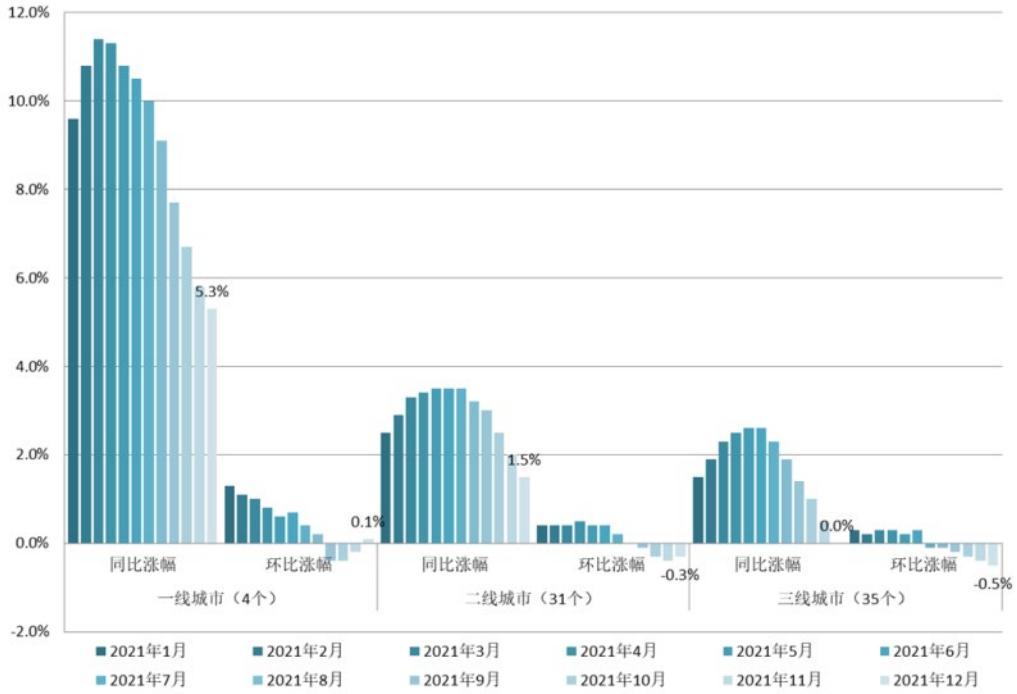
■ 31个二线城市：

- **二手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从8月开始逐月回落。**12月，二手价格同比上涨1.5%，较涨幅最高的5-7月，同比涨幅回落了2个百分点；
- **二手住宅价格环比，月度环比涨幅6下年半开始逐月回落，**并在9月开始价格环比下降，9-12月，月度价格环比降幅0.1%-0.4%；

■ 35个三线城市：

- **二手住宅价格同比，月度同比涨幅从9月开始逐月回落，**12月，二手价格同比涨幅已回落至0%，较最高的6月，同比涨幅回落了2.6个百分点；
- **二手住宅价格环比，从7月开始较变为环比下降，且降幅逐月扩大0.1个百分点；12月，二手价格环比下跌0.5%；**

2021年1-12月全国一、二、三线城市二手住宅价格涨幅对比

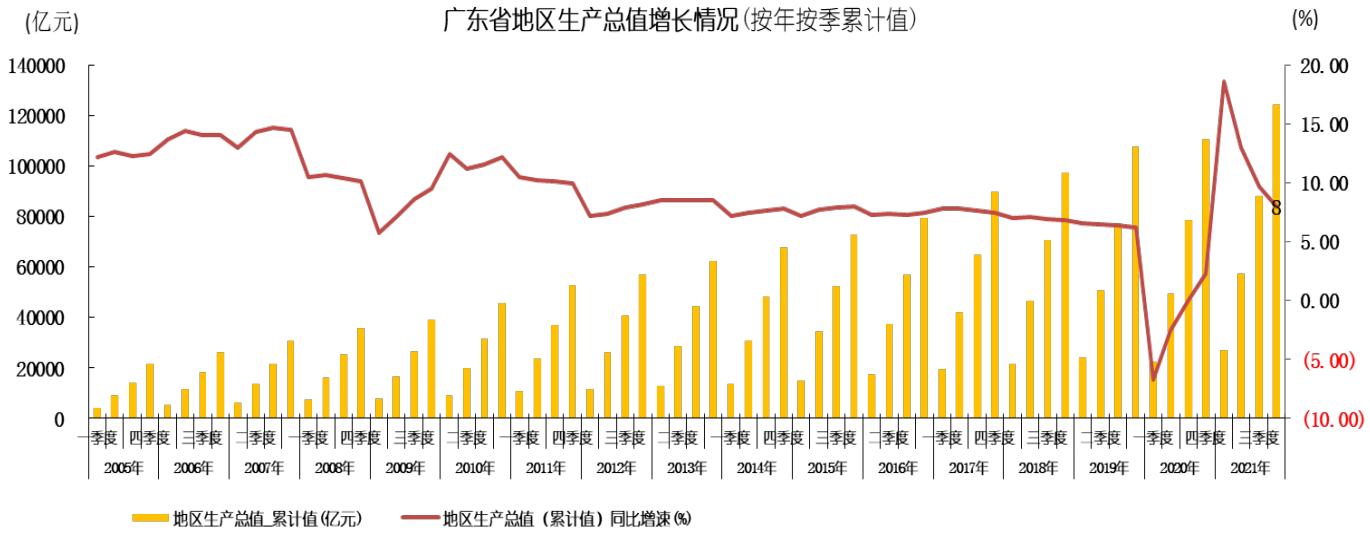


（数据来源：国家统计局http://data.stats.gov.cn/）

宏观经济：广东

2021年广东地区生产总值突破12万亿元，同比增长8%，两年平均增长5.1%
工业生产、社会消费稳步恢复，进出口保持快速增长，固定资产投资增速略有回落

- 2021年广东省地区生产总值124369.67亿元，同比增长8.0%，增速较上年加快5.7个百分点；两年平均增长5.1%。其中：
  第一产业增加值为5004亿元，同比增长7.9%，增速较上年加快4.1个百分点；两年平均增长5.8%；
  第二产业增加值为50219.19亿元，同比增长8.7%，增速较上年加快7.6个百分点；两年平均增长5.2%；
  第三产业增加值为69146.82亿元，同比增长7.5%，增速较上年加快5个百分点；两年平均增长5.0%。
- 2021年广东规模以上工业增加值实现3.75万亿元，同比增长9.0%，增速较上年提高8.5个百分点；两年平均增长5.2%；
- 2021年广东社会消费品零售总额4.42万亿元，同比增长9.9%，增速较上年显著回升17.3个百分点；两年平均增长1.4%；
- 2021年广东固定资产投资同比增长6.3%，增速较上年回落0.9个百分点；两年平均增长6.6%；
- 2021年广东货物进出口总额8.27万亿元，同比大幅增长16.7%，增速较上年回升17.6个百分点；



2021年1-12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）	5003.66	50219.19	69146.82	124369.67
同比增长（%）	7.9	8.7	7.5	8.0
GDP比重（%）	4.0	40.4	55.6	100

2021年1-12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）	4.42万	——	8.27万
同比增长（%）	9.9	6.3	16.7
比重（%）	——	——	——

(数据来源：广东统计局http://data.stats.gov.cn/)

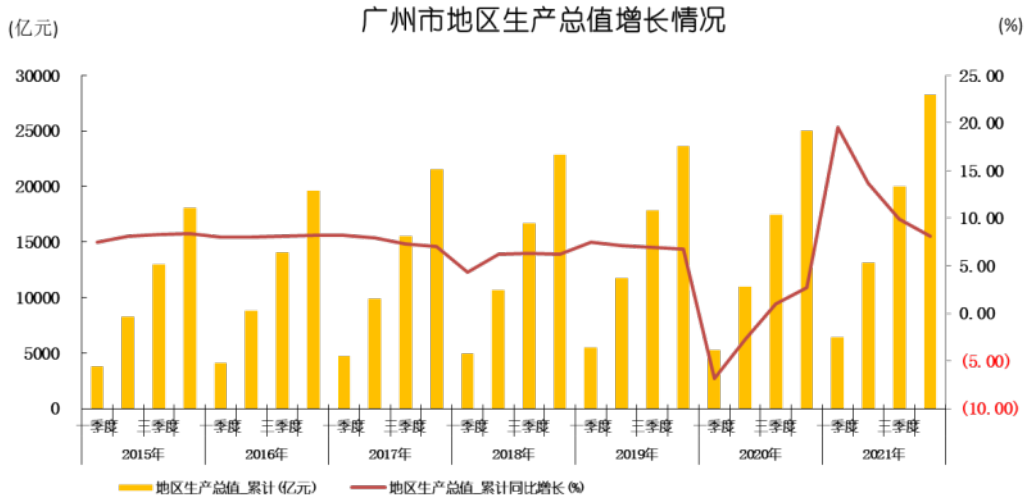
宏观经济：广州

2021年广州经济平稳运行，地区生产总值超2.8万亿元，增长8.1%，两年平均增长5.4%
工业生产稳中有进，消费市场持续恢复，固定资产投资和外贸进出口实现较快增长

■ 2021年，广州市地区生产总值为28231.97亿元，同比增长8.1%，两年平均增长5.4%。其中，

第一产业增加值为306.41亿元，同比增长5.5%，两年平均增长7.6%；
第二产业增加值为7722.67亿元，同比增长8.5%，两年平均增长5.9%；
第三产业增加值为20202.89亿元，同比增长8.0%，两年平均增长5.1%。

- **规模以上工业**：实现增加值同比增长7.8%，两年平均增长5.1%
- **社会消费品零售总额**：10123亿元，同比增长9.8%，两年平均增长2.9%
- **固定资产投资**：同比增长11.7%，两年平均增长10.8%。
- **外贸进出口**：10826亿元，同比增长13.5%。其中，出口总额6312亿元，同比增长16.4%，两年平均增长9.6%；进口总额4514亿元，同比增长9.6%，两年平均下降2.7%



2021年1-12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）	10122.56	——	10825.9	——
同比增长（%）	9.8	11.7	13.5	—
比重（%）	——	——	——	100

2021年1-12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）	306.41	7722.67	20202.89	28231.97
同比增长（%）	5.5	8.5	8.0	8.1
GDP比重（%）	1.09	27.35	71.56	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

坚持“房住不炒”，“严厉调控”到“政策筑底”
强调引导预期、满足合理需求、探索新模式、促进行业良性循环和健康发展

2021年，房地产调控整体以“坚持房住不炒”、“坚持三稳目标”和“保持市场建康平稳发展”为总基调，经历了由“严格调控”到“风向偏暖、政策筑底”两个大的阶段。

从年初开始，“房地产贷款集中度管理”快速落地，结合“三道红线”政策效果，房地产调控总体突出以防风险为着重点的“房地产金融审慎管理”。房地产信贷执行不断严厉收缩，严防资金违规流入房地产市场。土地市场调控以“双集中”为着力点，不断完善和升级；同时，中央和地方积极部署、强化房地秩序整顿，重点打击市场违规、违法行为。

严厉的调控政策，有效抑制了深圳、广州等热点城市的房、地市场过热的同时，也带来市场预期转弱、市场情绪低迷等态势，加上个别头部企业风险暴露，进一步打击市场和行业信心。因此，**9月底开始，房地产调控政策风向逐步转变，“维护房地产市场的健康发展”，“支持合理购房需求”、“准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度”等积极信号持续释放。**

到12月中央经济工作会议，房地产调控政策进一步筑底，**在继续强调坚持“房住不炒”的同时，提出“加强预期引导，探索新的发展模式”，在继续“坚持租购并举，加快发展长租市场，推进保障性住房建设”的同时，提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，在继续“促进房地产业健康发展”的同时，提出“促进房地产业良性循环”。**新的政策取向，将是在防风险、稳预期、稳需求之间寻求平衡，以房地产市场和行业的稳定，服务整体经济稳定健康。

政策综述

坚持“房住不炒”，“严厉调控”到“政策筑底”
强调引导预期、满足合理需求、探索新模式、促进行业良性循环和健康发展

另一方面，除了市场调控之外，贯穿中央和地方2021年房地产工作的一个重点，是加快推进政策性保障住房建设。中央积极部署，出台支持政策。地方纷纷出台具本的管理办法和计划、规划。包括城市更新的最新政策，也将政策性保障住房、解决青年、重点人群住房需求作为重要的政策着力点。

在地方层面，各地2021的房地产政策执行，整体跟随中央政策方向，因城施策受到中央层面的规管和指导，整体市场环境紧缩。

尤其是前三季度，各地配合严厉的信贷管理，不断在限贷、限购、限售等调控不断加码，并且持续加强一、二手价格指导管理。同时，全年配合中央部署，持续加强房地产市场秩序整顿。

第四季度，部分城市跟随政策风向，积极在人才购房、购房补贴、公积金贷款等方向定向、局部放松调控，以稳定市场情绪，巩固市场预期。

房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

中央政策以坚持“房住不炒”和房 地产健康平稳发展为基调
着力新的发展模式和房地产良性循环，支持合理需求、加快政策性保障住房建设

会议/政策	时间	宏观政策基调/重点
全国人代会	3月	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，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。
中央政治局会议	4月	4月30日，中共中央政治局会议强调：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。
中央政治局会议	5月	5月31日，中共中央政治局会议审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，明确实施三胎生育政策，强调加强税收、住房等配套扶持措施 。
中央政治局会议	7月	7月30日，中共中央政治局会议部署下半年工作，强调保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性。积极的财政政策要提升政策效能，稳健的货币政策要保持流动性合理充裕。要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，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。**落实“三孩”生育政策，完善生育、养育、教育等政策配套。**
加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议	7月	7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席“加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作”电视电话会议。 **要高度重视房地产工作中的新情况新问题，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位**，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。 **要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理**。 要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，**建立有效的企业购地资金审查制度。** 要持续规范房地产市场秩序，切实管好中介等市场机构，坚决查处市场乱象。 坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”，**加快发展保障性租赁住房。优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。**
中央经济工作会议	12月	**我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力**。明年要继续做好“六稳”、“六保”工作，围绕保持经济运行在合理区间，加强和改善宏观调控，加大宏观政策跨周期调节力度，要正确认识和把握防范化解重大风险，提高宏观调控的前瞻性针对性。明年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展。

房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

中央政策以坚持“房住不炒”和房 地产健康平稳发展为基调 着力新的发展模式和房地产良性循环，支持合理需求、加快政策性保障住房建设

前三季度以房地产金融审慎管理为核心，不断强化房地产金融、信贷监管，严防资金违规流入房地产市场，同时加强市场秩序整顿；
第四季度，以房地产信贷管理优化为着力点，房地产调控政策环境筑底，更加突出稳定预期、支持合理市场需求和加快保障性住房体系建设。

时间	宏观政策基调/重点
1月	房地产贷款集中度管理正式开始执行。
1月	国务院新闻发布会，央行坚持“房住不炒”定位，加强了房地产的金融调控。 稳妥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。 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。
1月	央行——2021年中国人民银行工作会议强调：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。
2月	自然资源部：全国2021年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议：住宅用地实行“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。
3月	央行——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，要求保持贷款平稳增长、合理适度，。保持小微企业信贷支持政策的连续性、稳定性，推动金融系统继续向实体经济合理让利。坚持“房住不炒住”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。
3月	银保监会、住建部、央行联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》：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。
3月	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，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。
3月	《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	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，加强市场监测，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”。
4月	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。
5月	中国银保监会：加强农村合作金融机构社团贷款监管，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。
6月	中国银保监会：对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理，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。
6月	财政部等四部门发布通知明确，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。

房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

宏观经济政策：不断加大宏观政策调节和实施力度，统筹疫情防控和经济社会发展

前三季度以房地产金融审慎管理为核心，不断强化房地产金融、信贷监管，严防资金违规流入房地产市场，同时加强市场秩序整顿；
第四季度，以房地产信贷管理优化为着力点，房地产调控政策环境筑底，更加突出稳定预期、支持合理市场需求和加快保障性住房体系建设。

时间	宏观政策基调/重点
7月	7月住房和城乡建设部副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府责同志，要求坚持“房住不炒”，针对上半年房地产市场出现的新情况、新问题，加大调控和监管力度，促进房地产市场平稳健康发展。要确保完成稳地价、稳房价、稳预期的目标，加快建立和完善房价地价联动机制；加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房困难问题。果断采取措施，实施供需双向调节，规范市场秩序。
7月	银保监会全系统2021年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）座谈会，严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。。
7月	住房和城乡建设部等8部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》：以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。
8月	自然资源部召开闭门会议，明确重点城市第二批次住宅用地“双集中”出让政策调整：单宗住宅用地溢价率不得超15%；，不得通过调高底价、竞配建等方式抬升实际房价；到达上限后通过摇号、一次性报价、竞高标方案决定土地归属。
8月	住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》：城市更新行动中防止大拆大建，城市住房租金年度涨幅不超过5%。
9月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会：坚持“房住不炒”和“三稳”，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，按照法治化、市场化原则，维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
10月	十三届全国人大常委会第三十一次会议表决通过了全国人大常委会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定。试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。授权试点期限为五年。
10月	国新办举行新闻发布会，银保监会谈有关“维护房地产市场的稳定健康发展，维护住房消费者的合法权益”的工作：督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求，配合人民银行实施房地产贷款集中度管理制度，保障好刚需群体信贷需求。在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持。因城施策，指导派出机构配合地方政府做好房地产调控，促进各地房地产市场平稳健康发展。严肃惩治违法违规行为。稳妥做好对住房租赁市场的金融支持。
10月	人民银行举行2021年第三季度金融统计数据新闻发布会：长期遵循中央关于房地产调控的战略和方针，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。

房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

宏观经济政策：不断加大宏观政策调节和实施力度，统筹疫情防控和经济社会发展

前三季度以房地产金融审慎管理为核心，不断强化房地产金融、信贷监管，严防资金违规流入房地产市场，同时加强市场秩序整顿；
第四季度，以房地产信贷管理优化为着力点，房地产调控政策环境筑底，更加突出稳定预期、支持合理市场需求和加快保障性住房体系建设。

时间	宏观政策基调/重点
11月	银保监会：要毫不松懈地防范化解金融风险，平衡好稳增长和防风险的关系，坚决守住不发生系统性金融风险底线。稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。
11月	央行：加快推动金融法治建设，提升金融服务保障和金融消费权益保护水平，坚决遏制金融服务业领域的垄断和资本无序扩张，维护房地产市场平稳健康发展。
11月	央行发布2021年第三季度中国货币政策执行报告：目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。
12月	住房和城乡建设部部长谈2022年住建部工作：坚持稳字当头，稳中求进，着力“增信心、防风险、稳增长、促改革”；要坚决守住不发生系统性风险的底线，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。保持调控政策连续性稳定性，继续稳妥实施房地产长效机制，落实城市主体责任，强化省级政府监督指导责任，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，努力做到稳地价、稳房价、稳预期；增强调控政策协调性精准性，加强金融、土地、市场监管等调控政策的协同，同时加强部省市县调控联动，加强对城市调控工作“一对一”的指导监督；坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标；持续整顿规范房地产市场秩序，完善市场监管机制，切实维护群众合法权益。
12月	银保监会党委传达学习中央经济工作会议精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，加大对长租房市场、保障性住房建设金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。
12月	央行：稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕；持续改进金融服务实体经济质效；坚持防范化解金融风险；深化金融供给侧结构性改革。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加快完善住房租赁金融政策体系，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
12月	央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》：鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务，助力化解风险、促进行业出清。重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。提高并购的服务效率。做好风险管理。
12月	2022年中国人民银行工作会议：坚持推动金融风险防范化解。稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。
12月	最高人民法院发布《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》，受限购政策约束竞买人不允许竞拍法拍房。

房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

宏观经济政策：不断加大宏观政策调节和实施力度，统筹疫情防控和经济社会发展

加快推进政策性租赁住房体系建设，是中央到地方全年的重点工作之一。

时间	宏观政策基调/重点
4月	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	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》：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	住房和城乡建设部召开保障性租赁住房工作座谈会，要求大力发展保障性租赁住房，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。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。
5月	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，布置促进40城发展保障性租赁住房。
6月	国家发改委印发并实施《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，保障性租赁住房纳入中央预算内投资专项支持。
6月	6月国务院常务会议，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。
10月	住房和城乡建设部召开发展保障性租赁住房工作现场会：各地要切实提高政治站位，将保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点任务。 要落实城市政府主体责任，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确的土地、财税、金融等支持政策；省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难，为促进实现全体人民住有所居作出更大贡献。
11月	住房和城乡建设部发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》：第一批试点自2021年11月开始，为期2年。重点探索城市更新统筹谋划机制；探索城市更新可持续模式。坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主；建立存量资源统筹协调机制。构建多元化资金保障机制，加大各级财政资金投入，加强各类金融机构信贷支持，完善社会资本参与机制，健全公众参与机制。探索建立城市更新配套制度政策。创新土地、规划、建设、园林绿化、消防、不动产、产业、财税、金融等相关配套政策。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策放松

加快推进政策性租赁住房体系建设，是中央到地方全年的重点工作之一。各地持续出台、完善相关领域管理政策。

省	市	主要内容
浙江	宁波	1月宁波市住建局出台《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》：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
广东	深圳	2月深圳市住建局发布《关于商务公寓、宿舍配建燃气管道设施问题的通知》，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。
浙江	宁波	6月宁波市住建局、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）闲置的商业、办公、工业等非住宅可改建租赁住房。，
北京		7月北京市住建委发布《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》（征求意见稿）：拟允许共有产权房出租，要示统一平台出租，政府租金收益采取定额方式收取。
广东	深圳	7月深圳市规划和自然资源局发布《关于进一步加大居住用地供应的若干措施（征求意见稿）》：拟允许商业整备留用地改建为商品住宅和可出售的公共住房。
上海		8上海市住房公积金管委会审议通过《关于调整本市职工提取住房公积金支付房租月提取限额的通知》：加大住房公积金对租房支持力度，保障性租赁住房“应提尽提；市场性租赁住房，每户家庭（含单身家庭）月提取2500-3000元；
广东	东莞	8月东莞市印发《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》：符合条件，“共有产权房”可购完全产权，或转让个人产权份额。
天津		9月天津市住房城乡建设委发布《关于非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见》（征求意见稿）：合法建设的，闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区政府组织联合审查认定后，允许改建为保障性租赁住房。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策放松

加快推进政策性租赁住房体系建设，是中央到地方全年的重点工作之一。各地持续出台、完善相关领域管理政策。

省	市	主要内容
广东	广州	10月广州住建局印发《广州市公共租赁住房和共有产权住房使用监管办法》：公租房可迁入户籍
广东	广州	10月广州市公积金中心试点保障性租赁住房按月还房租提取新业务
广东		11月广东省政府发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》：加快发展保障性租赁住房， 广深珠汕佛惠东中江湛等10市为重点城市；广州和深圳市单列租赁住房用地占比不低于10%。
广东	广州	11月广州市发布《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》：明确发展住房租赁市场奖补实施办法 最高奖1200元/平方米
广东	深圳	11月深圳市住建局发布《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知（ 征求意见稿 ）》：引导既有非居住房屋改造保障性租赁房，年租金涨幅不超5%，可按月、季、年收取租金。
广东	佛山	11月佛山市住建局公布《关于非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见》：非居住存量房屋有望申请改建保障性租赁住房。
浙江	杭州	12月杭州市政府公布《杭州市共有产权保障住房管理办法》：共有产权销售对像需满足限购条件。
浙江	宁波	10月1宁波住建局公开《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》（征求意见稿）：共有产权房取得不动产证满10年可以上市转让。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策放松

多地重点通过人才户籍、人才购房政策、定向购房补贴以及公积金等方向的政策调整，定向局部放松调控管理。

省	市	主要内容
江苏	镇江	4月镇江市人才办、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
辽宁	沈阳	9月辽宁省沈阳市发布《高校毕业生和高新技术企业人才首次购房补贴实施细则（新修订）》：提高人才首次购房补贴。
吉林	长春	8月《长春房地产业协会关于房地产市场稳定发展有关情况通报》明确：首次购买90平方米以下商品住房的人才及进城农民，按人才50元/平方米、农民80元/平方米额度予以购房补贴。
浙江	杭州	10月杭州市公安局发布《关于调整杭州市大学毕业生落户政策的公告》：大专学历不能再按照“人才引进”途径落户。
黑龙江	哈尔滨	10月哈尔滨市发布《关于促进哈市房地产市场平稳健康发展的实施意见》：发放人才购房补贴、放宽贷款房龄年限。
湖北	武汉	11月武汉市印发《武汉市加快推进总部经济高质量发展政策措施的通知》：支持新引进企业落户，给予办公用房补贴；支持总部企业人才引进培养方面，给予安居保障：各区可统筹安排总部企业人才住房，支持有条件的总部企业利用自有土地建设保障性租赁住房，供总部企业人才租住。落实大学生保障房配租配售政策和外来务工人员公租房保障政策；非本市户籍的总部企业高级管理人员，在武汉市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制。
安徽	芜湖	12月印发《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》。对符合条件的青年英才发放购房补贴，在芜湖市市区范围内购买首套普通商品住房，可以给予购房款最高10%的补贴。
江苏	南通	12月印发《关于进一步提升青年和人才友好型城市发展指数的若干政策》：按需提供租赁型精装修人才公寓一套，三年内免租金；在通购房自住的，按人才类别给予40—150万元的一次性购房补贴
江苏	海安	12月出台《关于促进城乡统筹改善居住条件的暂行办法》为海安市常住居民二孩、三孩家庭提供了购房优惠。
广东	东莞	12月东莞市人力资源和社会保障局发布《东莞市特色人才特殊政策实施办法》（2021年修订版）为符合条件人才提供住房保障，或优先提供租住人才公寓优惠，或给予最高2000-6000元/月租房补贴，或给予最高100-1000万元购房补贴。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策放松

多地重点通过人才户籍、人才购房政策、定向购房补贴以及公积金等方向的政策调整，定向局部放松调控管理。

省	市	主要内容
北京		6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》，进一步实现住房公积金服务“跨省通办。
上海		5月上海市公积金管理中心发布公告，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。
广东	广州	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。
辽宁	大连	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。
浙江	义乌	10月义乌市发布《关于调整部分房地产市场调控政策的通知》：降低预售条件，放松摇号销售限制
福建	厦门	11月厦门市司法局公布《厦门市商品房预售管理规定（修订草案征求意见稿）》：预售商品房交付且取得未欠工程款证明可撤销预售资金监管。
江苏	南京	10月湖南省住建厅联合省发改委、省财政厅、省自然资源厅等五部门发布《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》：进非住宅商品房去库存，严格非住宅商品房用地，降低商商办物业交易成本；公寓居民可申请执行居民水电气价标准。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

各地因城施策，重点和热点城市持续通过强化信贷管理，严防资金违规流入房地产市场；

同时，通过优化、强化限购、限售，一二手价格指导管理等措施，持续强化、完善房地产调控。

省	市	主要内容
北京		2月，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		1月北京银保监局开展专项核查及开展大数据筛查，严查消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款问题
上海		1月上海银保监局发布《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。
上海		1月上海住建委、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》，加码限购、限售调控，夫妻离异3年内不能增加房票。
上海		3月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》：加码楼市调控政策，对优先购买住房者实施5年限售；严格新建商品住房价格备案管理，强化商品住房交易管理，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，未经核验不得发布房源挂牌信息。
上海		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》：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。
广东	深圳	1月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》，加强购房人资格审查，审查购房人“偿债收入比”，违规者“禁购”。
广东	深圳	3月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：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。
广东	深圳	1月深圳市住建局发布《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》，居民家庭购买商品房，只能登记在具有购房资格的家庭成员名下；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。
广东	深圳	2月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：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

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

各地因城施策，重点和热点城市持续通过强化信贷管理，严防资金违规流入房地产市场；
同时，通过优化、强化限购、限售，一二手价格指导管理等措施，持续强化、完善房地产调控。

省	市	主要内容
广东	广州	广州各银行从3月17日起严查首付款来源。严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等。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。
广东	广州	2月收紧银行个人住贷款审查，加强非本地客户限购政策执行。南沙区不受理非广州本地客户的南沙购房贷款；黄埔区取消双外（即外地户口、外地收入证明）客户准入；
广东	广州	1月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；四大行住房贷款利率上涨15个基点。
广东	广州	6月广州市地方金融监管局通知：小额贷款公司不得开展“过桥贷”“赎楼贷”业务。
上海		4月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，严查经营贷和消费贷违规流向楼市。
浙江	绍兴	4月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》：严禁消费贷、经营贷流入楼市；严格打击市场违法违规行为。
江苏	无锡	6月无锡市住建局发布《市县联动、促进房地产市场平稳健康发展》的公告，市县联动，联手严查资金违规流入房地产市场。
江苏	南通	4月南通市委办公室、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》：全市实行“控房价、控地价”供地；严查资金违规流入房地产市场；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； 4月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》：收紧第二套住房公积金贷款额度，按照原标准的50%执行。
安徽	合肥	4月合肥市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：严格限定学区房学位，加强限购、限价；严查购房资金来源。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

各地因城施策，重点和热点城市持续通过强化信贷管理，严防资金违规流入房地产市场；

同时，通过优化、强化限购、限售，一二手价格指导管理等措施，持续强化、完善房地产调控。

省	市	主要内容
广东	深圳	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》：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/㎡
上海		5月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。
广东	广州	4月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》，指导开发企业合理定价 ， 进一步加强个人住房贷款审贷管理。个人销售住房增值税豁免年限从2年提高至5年。人才购房资格从严，统一需要12个月连续社保，人才购房限售3年。
广东	广州	4月广州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。
广东	广州	4月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，新盘要接受指导价，禁止双合同，禁止内转炒房。 4月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》：严把人才购房审核关，加强价格调控 6月广州市天河区住房建设和园林局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》：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；
广东	东莞	2月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。
广东	东莞	4月东莞住建局发布《关于进一步加强新建商品住房销售价指导的通知》，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。
广东	东莞	4月东莞住建局明确：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；
江苏	南京	5月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》：提高无房家庭购房门槛：需2年无房、连缴12月城镇社保。
四川	成都	5月2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》：建立二手住房成交参考价格发布机制。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

各地因城施策，重点和热点城市持续通过强化信贷管理，严防资金违规流入房地产市场；
同时，通过优化、强化限购、限售，一二手价格指导管理等措施，持续强化、完善房地产调控。

省	市	主要内容
江苏	南京	1月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房住房办法》，收紧人才购房政策，严打人才购房弄虚作假。
陕西	西安	3月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》：加强购房资金核验，不得以“信用贷”“消费贷”等方式支付购房首付。
湖南	长沙	1月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》，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。
浙江	杭州	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》：升级限购、限售，落户不满5年，只能买1套房。法拍房加入限购；严禁经营贷、消费贷用于购房。
浙江	嘉兴	4月浙江嘉兴市发布《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》：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。加强限购，加强销售偶像格管理，实行公证摇号销售、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。
浙江	宁波	4月宁波市住建局《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，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。
浙江	宁波	5月浙江省宁波市住建局发布明确：建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制 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》：被征收、拆迁户新购商品住房纳入限售。
浙江	绍兴	5月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。实行房价网格化管控，实行区域限购；提高限售年限。
江苏	无锡	7月无锡市房地产调控领导小组办公室发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》：建立二手住房成交参考价格发布机制。
浙江	衢州	7月浙江省衢州市公布《关于进一步规范市区房地产市场秩序的通知》：实行区域限售、严格更名管理；严格住宅备案价限制和管理。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

各地因城施策，重点和热点城市持续通过强化信贷管理，严防资金违规流入房地产市场；

同时，通过优化、强化限购、限售，一二手价格指导管理等措施，持续强化、完善房地产调控。

省	市	主要内容
上海		7月上海市发布《关于加强住房赠与管理的通知》：通过赠与方式转让住房 5年内仍记入赠与人拥有住房套数。
江苏	南京	7月南京市发布《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》：热门商品住房项目采取集中供应方式销售，申购人仅可参加一个集中供应项目报名。
北京		8月北京市住建委发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》：进一步加强限购，限定“离婚购房”资格
广东	广州	8月广州市发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》：交易机构不得发布价格虚高的二手住房房源。
广东	广州	人才购房政策收紧。8月广州市南沙区发布《关于调整人才及港澳居民购买商品房政策的通知》沙人才购房需符合广州商品住房限购总套数规定。 广州市黄埔区、广州开发区联合发布《关于取消人才住房政策的通知》：经认定的人才、人才亲属、港澳人士不再享受购房资格便利。
广东	东莞	7月东莞市住建局发布《关于新建商品住房项目销售价格申报有关事项的通知》：明确新建商品房价格申报细则，指导销售价格及理性拍地
广东	东莞	8月东莞市住建局发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》：面加强限购、限售及差别化房贷；建立二手住房指导价机制。
广东	惠州	8月惠州市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：加强限购、限售、住房信贷管理等调控政策；加大市场整治力度。
陕西	西安	8月西安市住建局发布《西安市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》：楼市调控升级，加强限购。
海南	三亚	8月三亚市发布《关于进一步加强商品房销售价格备案管理的通知》：商品房备案均价不得超过近期网签价格， 一年内不得上调。
海南	海口	8月海口市印发《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》：加强新建商品住房销售价格备案管理，开发商不得在备案价之外加价。
四川	成都	7月成都市发布《关于调整再交易房公积金贷款相关事项的通知》：二手房公积金贷款额度按备案价、评估价和参考价三者中的最低值认定。
浙江	杭州	8月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》：加强调控，加强限购、销售管理。
浙江	金华	8月浙江省金华市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：新购住宅实行限售 发布《关于金华市区实施新建商品住宅公证摇号公开销售的通知》：新建商品住宅销售优先满足 “无房家庭”首套购房需求。
河南	郑州	7月郑州住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》：公积金新政 提高贷款门槛

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

各地因城施策，重点和热点城市持续通过强化信贷管理，严防资金违规流入房地产市场；

同时，通过优化、强化限购、限售，一二手价格指导管理等措施，持续强化、完善房地产调控。

省	市	主要内容
宁夏	银川	8月银川市住建局发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：限购限售，二套房首付比例不低于50%。
辽宁	大连	8月大连市发布《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》：4区新房网签满5年方可交易，降低宅地出让溢价率。
河北	张家口	张家口市住建局印发《关于进一步加快完善房地产长效机制的通知》：稳地价、稳房价，新房销售价不得低于备案价的85%。
湖南	岳阳	8月岳阳市住建局发布《关于房地产市场新建商品住房网签成交价格限制的通知》：新建商品住房成交价格不得高于备案价，也不得低于备案价的85%。
安徽	芜湖	9月芜湖市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：加强限售、学区房及价格备案、住房信贷管理。
湖北	鄂州	9月鄂州住建局发布《关于进一步规范新建商品住房预(销)售价格备案工作的通知》：销售价格调整幅度超过备案价±10%需重新备案。
福建	厦门	9月厦门发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》：新政升级限购、限售、限价，新建商品住宅项目办理预售证时需承诺半年内不调整价格。
海南	海口	9月海口市发布《关于调整我市购房政策和人才落户政策的通知》：封堵调控政策“漏洞”，人才购房政策增加前置条件
天津		9月天津市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知》：个人公积金贷款二套利率上浮
内蒙古		二套房公积金贷款利率按同期首套1.1倍执行
广东	东莞	10月东莞市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》：公布东莞六个片区的二手楼盘交易参考价格；不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于本市二手住房交易参考价格的挂牌价格；二手住房交易应将二手住房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一。
广东	东莞	10月国家税务总局东莞市税务局发布公告：个人转让二手住宅的个税核定征收率调至1%。
福建	泉州	10月泉州市近期下发《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》：严格限售限购，严格刚需界定，保障刚需购房。
山东	烟台	10月烟台市住建局发布了《关于加强商品房现售管理的通知》：商品房现售前须备案， 信用评级C的企业禁止参与土拍。
天津		10月天津市印发《关于明确新建商品房预售资金监管工作有关要求的通知》：进一步细化新建商品房预售资金监管。
河北	石家庄	11月石家庄市住建局发布《关于调整石家庄市商品房项目预售许可形象进度的公告》：传统建筑预售许可提高至主体封顶。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

多地加强土地市场调控，持续完善土地市场规则，防止资金违规流入，抑制市场过热，稳地价。

省	市	主要内容
广东	广州	6月广州市发出《关于进一步加强住宅用地出让管控的函》：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。
广东	广州	8月广州发布2021年第二批住宅用地集中出让公告，第二批次住宅用地集中出让规则从严：限地价、限溢价、限“马甲”、限销售对象、限房价。
广东	深圳	8月深圳市重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告：土拍规则升级，限15%溢价率、竞全年期自持租赁住房面积；商品住房销售限价下调；
广东	东莞	6月东莞发布《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。
广东	东莞	9月东莞五部门联合发布《关于进一步严格住宅用地竞买有关事项的通知》：企业联合体参加竞买的，具备资质的房企出资比例不得低于50%；同一集团只能派一家子公司参与土拍，严禁马甲入场；严查买地资金，购买申请人出资金额必须是合法的自有资金；
江苏	徐州	4月徐州市住发布《进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的若干措施》：实行土地拍卖熔断，最高溢价50%；实行区域价格管控。
四川	成都	6月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	苏州	5月苏州市发布《关于严格落实竞买要求的通告》：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。
江西	南昌	6月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。
湖南	长沙	9月深圳市发布《关于加强商品住房用地土地购置资金来源核查要求的通知》：加强房企购地融资监管，防止资金违规流入商品住房用地竞拍市场。
江苏	南京	8月南京市发布第二批集中供地公告，南京市规划和自然资源局、南京发改委、南京市建委和南京市房产局四部门联合印发《关于进一步完善住宅用地出让工作的通知》：第二批集中供地最高溢价率限15%，购地6个月内不得申领预售。
浙江	杭州	8月杭州市重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告：第二批集中供地最高溢价率限15%，设置竞买准入条件，规范购地资金来源。
湖北	武汉	8月湖北省武汉市自然资源和规划局发布第二批次住宅用地“两集中”出让公告：设最高限价、溢价率最高不超15%；加强企业购地资金来源审查。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

多地持续加强秩序整顿，重点整治哄抬房价、骗取购房资格、资金违规流入以及发布虚假信息等违法违规行为。

省	市	主要内容
四川	成都	1月成都市住建局、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，严厉打击恶意炒作房价等房地产市场交易违规行为。
海南		3月海南省发布《海南省2021年房地产市场专项整治工作方案的通知》：开展专项整治，打击骗购、违规销售等市场行为。
江苏	无锡	3月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》，规范二手房交易，严查市场违规行为。
江苏	常州	3月常州市发布《关于加强我市市区新建成品住房销售管理工作的通知》：加强样板房管理，加强信息公示和销售行为管理，规范合同签约行为。
北京		4月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》启动房地产市场秩序专项整治，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。
广东	广州	5月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，专项整治骗取人才购房资格、哄抬房价等行为。
广东	广州	5月广州市教育局、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》。发展商违规宣传“学位房”，将失信处罚+限制拿地。
广东	广州	5月广州市花都区发布《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》：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。
海南	海口	5月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》：严查房企捂盘惜售。
福建	泉州	5月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》：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”。
陕西	西安	6月陕西省西安市住房和城乡建设局发布通告：严厉打击违法违规销售商品房行为，预售前不得收取定金预订款、诚意金等。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

多地持续加强秩序整顿，重点整治哄抬房价、骗取购房资格、资金违规流入以及发布虚假信息等违法违规行为。

省	市	主要内容
上海		7月上海市房管局召开全市规范二手住房房源挂牌管理会议，实施二手房源挂牌价格核验，整顿挂牌价格虚高。
广东	广州	7月广州市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范房源信息发布的通知》：严厉查处发布虚假信息、制造市场恐慌、扰乱市场秩序的行为。
浙江	绍兴	7月绍兴市发布《关于加强二手住房市场监管的通知》：加强二手住房市场监管，二手住房成交参考价格作为贷款依据。
山西	太原	7月山西省太原市印发《关于做好2021年普通中小学招生入学工作的通知》：防止学区房炒作，同一套住宅6年内只能享有学区内一个小学学位，3年内只能享有初中1个学位。
浙江	温州	7月温州市住建局向温州市下发《关于严禁炒作学区房，恶意哄抬房价行为的通知》：严禁炒作学区房、恶意哄抬房价行为。
江苏	江阴	8月江阴市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场健康稳定发展若干事项的通知》：预售资金监管从严；商品房销售价格不得高于备案价；严禁低价倾销、打价格战。
浙江	温州	8月温州市发布《关于进一步加强商品住宅销售管理的通知》：建立房价地价联动机制、二手住房交易参考价格发布机制；严厉打击二手房抱团涨价。
广东	广州	9月广州市住建局发布《广州市住建局转发广东省住建厅关于进一步规范商品房销售信息公示的通知》：商品房销售公示的销售信息应与商品房网签备案信息一致。进一步规范商品房销售信息公示。
广东	广州	9月广州市规划和自然资源局增城区分局发布《广州市增城区商品房项目“交房即交证”实施方案》：交房时间、条件，办证及税费缴存方式等内容将被写进合同。
广东	东莞	9月东莞市住建局印发《关于加强商品房预收款收存管理的通知》：加强商品房预收款专用账户收存管理。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

多地持续加强秩序整顿，重点整治哄抬房价、骗取购房资格、资金违规流入以及发布虚假信息等违法违规行为。

省	市	主要内容
广东	惠州	9月惠州市发布《关于调整惠州市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》：个人转让二手住宅的个税核定征收率调整为1%。
辽宁	沈阳	9月沈阳市发布《关于规范房地产销售宣传的通知》：中介不得以学区房名义挂牌二手房，不得明显高于市场价格或政府公布的交易参考价挂牌。
湖北	武汉	9月武汉市房管局发布《关于加强购房资格管理工作的通知》：加强购房资格管理，骗取购房资格一年内申请不受理
江苏	苏州	9月9苏州市印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》：重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域违法、违规行业。
云南		9月云南省发布《关于印发云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案的通知》：持续整治规范房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等四大领域市场秩序。
广东	广州	11月广州市新修订《广州市房屋交易监督管理办法》，商品房价格要接受指导，不得变相涨价。
辽宁		11月辽宁省印发《辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案》，全省开展整治规范房地产市场秩序行动，各地要以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域，人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题，维护房地产市场平稳健康发展；
浙江	嘉兴	12月嘉兴市住房和城乡建设局等11个部门于近日印发《嘉兴市房地产市场秩序整治规范专项行动方案》：重点整治房地产开发、交易，房屋租赁、物业管理、网络信息平台等的违法违规行为。

房地产政策回顾

Property market policy

地方政策

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

部分城市加强和完善住房租赁市场、城市更新等领域的管理。

省	市	主要内容
广东		2月《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》公布，“三旧” 改造项目应当优先建设回迁安置房和公共设施
上海		2月上海市住建委等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》：整顿规范住房租赁市场秩序，“租金贷/租金”的比重不超15% 。
广东	深圳	6月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》：开展住房租赁资金监管。
上海		6月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。
陕西	西安	5月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。
广东	佛山	佛山市发布《关于进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管的意见》（公众意见征求稿）：住房租赁企业不得变相开展金融业务
河南	洛阳	12月洛阳市发布《关于进一步加强城市区经济适用住房上市交易管理的意见》：购买经适房5年内不得上市交易；经适房上市交易需补交地价。
陕西	西安	12月西安市《关于调整限价商品房上市交易有关条款的通知》：落实“房住不炒”，购买限价商品房5年内不得上市交易
辽宁	大连	10月大连市发布《关于加强住房租赁企业监管的通知》：加强住房租赁企业监管：租金或押金纳入银行监管专用账户、住房租赁企业对租赁纠纷承担首要调处职责。

未来展望

以“房住不炒”为基调，探索新发展模式，着力房地产业“良性循环”与“健康发展”“增信心、防风险、稳增长”，支持合理需求、加快政策性保障住房体系建设

12月的中央经济工作会议，对2022年以及未来的房地产产业发展确立了更加明确、清晰的方向。

中央连续5年坚持“房住不炒”，房地产回归居住属性、房地产业突出民生属性，已经成为既定方向。

在这一方向下，首次明确提出“探索新的发展模式”、“更好满足购房者的合理住房需求”“促进房地产业良性循环”，结合“坚持租购并举，加快发展长租市场，推进保障性住房建设”，进一步指明了房地产业未来转变和发展的路径。

新的发展模式，首先要求的是结束“高周转、高杠杆的开发模式”、“土地财政模式”，要建立的是商品房和政策性保障住房体系并重、租购并举的房地产模式。房地产业的良性循环，强调房地产金融谨慎管理，既要防范风险，又要支持健康的房地产开发，更要保障合理的住房需求。

近期，房地产市场政策的特点则在于“增信心、防风险、预定预期”，保持市场健康、稳定。2022年住建部工作部署提出**“着力增信心、防风险、稳增长、促改革”，重点要落实城市主体责任，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，努力做到稳地价、稳房价、稳预期；要坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，同时，要持续整顿规范房地产市场秩序。**

预期2022年特别是上半年，中央和各地方的房地产政策，**将重点在加强金融、土地、市场调控的协同，进一步释放积极信号，增强市场信心、稳定和扭转市场预期，避免市场和行业风险扩大。**各城市“因城施策”，**部分地方将更会更加积极地放宽信贷、限购、限售、人才购房等政策，支持市场回稳。另一方面，加快推进政策性保障住房体系建设以及相关的城市更新、长租市场的管理完善，**也将是中央和各地方2022年持续的工作重点和政策着力点。

03

市场供求态势

Supply and demand

2021年广州土地市场供求分析

2021年广州新建商品房市场供求分析

2021年广州存量房市场供求分析

市场供求态势

Supply and demand

土地供应

2021年广州市各类土地供应同比有所回落，供应用地面积较2020年减少7%
其中，住宅用地供应面积同比大幅增加；商服、工矿用地供应同比均大幅减少

- 2021年广州完成供应各类土地301宗，供应面积1617.2万㎡，与2020年同比减少7.0%，供应用地计容建筑面积4371.2万㎡，同比减少11.7%；
- 土地供应结构方面：**居住用地和商住综合用地供应面积合计占比54.2%，较上年增加10个百分点；商服用地占比9.4%，**工矿仓储用地占34.3%；
  - **居住用地和商住综合用地，**共供应120宗，**用地面积876.6万㎡，同比2020年增加18.8%；**可建计容面积达2221.8万平方米，同比增加12.3%；
  - **商服用地**供应45宗，供应用地面积152.3万㎡、计容建筑面积446.5万㎡，**同比分别大幅减少44.4%和34.8%**
  - **工矿仓储用地**供应126宗，用地面积555万㎡，计容建筑面积1682.1万㎡，同比分别大幅减少18.5%和24.4%

2021年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（㎡）	4269176	1523463	4496324	5549753	127562	205455	16171734
计容建筑面积（㎡）	10547835	4464952	11670122	16820997	116412	91497	43711815
宗数	69	45	51	126	3	7	301

市场供求态势

Supply and demand

土地供应

2021广州宅地供应中以增城区、花都区、黄埔区和白云区为重点
宅地供应重点在增城区、白云区和番禺区；商服用地主要在黄埔区、白云区和天河区

- **宅地供应：增城区**供应42宗，供应面积230.2万㎡、计容建筑面积约719.0万㎡，**分别占全市宅地供应的26.3%和32.4%；**

  其次，**白云区、番禺区**分别供应宅地17宗和13宗，供应面积分别超过170万㎡和160万㎡，分别占比19.5%和18.5%；同时，**花都区、南沙区、黄埔区和从化区**供应宅地分别超过92万㎡、64万㎡、61万㎡和52万㎡；此外，**海珠区和荔湾区**分别供应宅地29.4万㎡和14.7万㎡；

- **商服用地供应；主要在从化区、黄埔区、白云区和天河区，**供应用地面积分别为41.2万㎡、33.9万㎡、33.9万㎡和27.3万㎡；其次，番禺区、荔湾区分别供应7.5万㎡和3.9万㎡；此外，南沙区、海珠区和花都区也分别有1万-2万㎡左右的供应；

- **工矿仓储用地供应：以花都区、黄埔区和南沙区为重点，**分别供应25宗、161.5万㎡和30宗、150.3万㎡和26宗、102.1万㎡；其次，增城区、从化区、白云区和番禺区，分别供应超过27万-43万㎡㎡左右；

2021年广州各区土地供应情况

区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
供应土地宗数			0	13	7	7	45	52	25	44	34	16	58	301
供应土地面积（㎡）			0	273415	310200	412060	2384496	2469062	1985468	1749889	2546799	1303729	2736616	16171734
供应土地计容建筑面积（㎡）			0	1021834	685897	541079	5468357	8019646	4717852	6074162	5817269	2427567	8938152	43711815
其中	居住用地和商住综合用地	供应土地宗数	0	0	4	3	17	9	13	15	8	9	42	120
		供应土地面积（㎡）	0	0	293825	147447	1710475	608081	1617440	642143	922243	522161	2301685	8765500
		计容建筑面积（㎡）	0	0	519510	457481	3655929	1421139	3428374	2267369	2283635	994087	7190433	22217957
	商服用地	供应土地宗数	0	13	3	1	14	9	2	1	1	1	0	45
		供应土地面积（㎡）	0	273415	16375	39112	339008	339270	75229	19023	9921	412110	0	1523463
		计容建筑面积（㎡）	0	1021834	166387	30024	813654	1717130	352020	82972	27930	253002	0	4464952
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	14	30	9	26	25	6	16	126
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	0	335013	1503288	271247	1021182	1614635	369457	434931	5549753
		计容建筑面积（㎡）	0	0	0	0	998774	4842019	892458	3653845	3505704	1180478	1747719	16820997

市场供求态势

Supply and demand

土地成交

2021年广州市土地成交大幅增长，各类土地共成交1312万㎡，同比减少14%
居住及商住综合用地共成交600万㎡，与上年基本持平；商服、工矿用地同比大减

- 2021年，广州共成交各类土地255宗，成交用地面积合计1312.2万㎡，计容建筑面积3516.6万㎡，同比分别减少14.0%和17.3%；
- 土地成交结构方面，居住用地和商住综合用地占比约45.8%，商服用地占约10.8%，工矿仓储用地占约41.3%；
  - 居住用地和商住综合用地：共成交82宗，用地面积601.6万㎡，计容建筑面积1463.7万㎡，同比分别减少0.5%和4.7%；
  - 商服用地：成交43宗，面积141.3万㎡，计容建筑面积411.7万㎡，同比分别大幅减少44.1%和29.6%；
  - 工矿仓储用地：成交122宗，面积541.5万㎡，计容建筑面积1626.7万㎡，同比分别大幅减少14.9%和21.5%。

2021年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（㎡）	2245472	1412520	3770267	5415446	73427	204587	13121719
计容建筑面积（㎡）	5408998	4117041	9227637	16267123	56863	88025	35165685
宗数	41	43	41	122	2	6	255

土地成交

2021广州市宅地成交重点在白云区、番禺区和增城区，其次是花都、黄埔及南沙区 商服用地成交重点白云区、天河区及黄埔区；工业用地重点在黄埔、花都和南沙区

- **宅地成交：白云区、番禺区和增城区**2021年分别成交13宗、8宗和23宗，成交土地面积分别超过136万㎡、109万㎡和104万㎡，分别占全市的22.6%、18.1%和17.3%；成交土地计容建筑面积约分别约275万㎡、223万㎡和328万㎡；

其次，**花都区、黄埔区**和**南沙区**分别成交宅地5宗、7宗和13宗，成交面积分别约75万㎡、52万㎡和52万㎡；此外，**从化区、海珠区区和荔湾区**也分别成交宅地6宗，4宗和3宗，成交土地面积约29万㎡、29万㎡和15万㎡；

- **商服用地成交；白云区、天河区和黄埔区分别**成交14宗、13宗和7宗，成交土地面积约34万㎡、27万㎡和23万㎡；同时，从化区成交1宗，土地面积达41万㎡；**番禺区**成交2宗、约7.5万㎡；海珠区成交3宗、约1.6万㎡；荔湾区成交1宗，约3.9万㎡；南沙区成交1宗，约1.9万㎡；
- **工矿仓储用地成交：黄埔区、花都区和南沙区**，分别成29宗、25宗、24宗，成交土地面积分别约148万㎡、161万㎡和96万㎡；其次，增城区、从化区、白云区和番禺区分别成交15宗，38万㎡，6宗、37万㎡，14宗、34万㎡和9宗、27万㎡；

2021年广州各区土地成交情况

区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
成交土地宗数			0	13	7	7	41	46	20	39	31	13	38	255
成交土地面积（㎡）			0	273415	310200	412060	2031857	2246923	1455847	1515464	2378292	1074367	1423294	13121719
成交土地计容建筑面积（㎡）			0	1021834	685897	541079	4559452	7276781	3519059	5249900	5446554	2031215	4833914	35165685
其中	居住用地和商住综合用地	成交土地宗数	0	0	4	3	13	7	8	13	5	6	23	82
		成交土地面积（㎡）	0	0	293825	147447	1357836	524473	1087819	519132	753736	292800	1038671	6015739
		计容建筑面积（㎡）	0	0	519510	457481	2747024	1163258	2229581	1727818	1912920	597735	3281307	14636634
	商服用地	成交土地宗数	0	13	3	1	14	7	2	1	1	1	0	43
		成交土地面积（㎡）	0	273415	16375	39112	339008	228327	75229	19023	9921	412110	0	1412520
		计容建筑面积（㎡）	0	1021834	166387	30024	813654	1369218	352020	82972	27930	253002	0	4117041
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	14	29	9	24	25	6	15	122
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	0	335013	1476568	271247	963903	1614635	369457	384623	5415446
		计容建筑面积（㎡）	0	0	0	0	998774	4708419	892458	3428683	3505704	1180478	1552606	16267122

土地价格

2021年广州市土地成交金额约2372亿元，同比减少7.7%；其中，宅地成交金额同比减少7%，平均楼面地价同比下降2.5%

- 2021年，广州市各类土地成交量金额约2372亿元，较2020年同比减少7.7%。
- 2021年，广州宅地成交均价小幅回落，商服用地成交均价大幅上升，工矿仓储成交均价小幅下降；
  - 居住用地和商住用地：2021年成交金额共计1902亿元，同比减少7.0%；成交平均楼面地价12994元/㎡，同比下降2.5%；

    其中：居住用地宅地平均楼面地价约14208元元/㎡，同比上升9.9%；商住综合用地平均楼面地价约12282元/㎡，同比下降12.4%

    2021年广州成交82宗宅地，整体溢价率约为5.5%；共有27宗溢价成交，其中有9宗溢价率40%-45%，2宗溢价率超32-36%；4宗溢价率在21-28%%；5宗溢价率在10-15%；7宗溢价率在10%以下；
  - 商服用地：2021年均底价成交，成交金额约403.6亿元，同比减少3.7%；成交平均楼面地价9802元/㎡，同比大幅上升36.8%；
  - 工矿仓储用地：2021年均底价成交，成交金额63.1亿元，同比大幅减少26.8%；成交平均楼面地价388元/㎡，同比下降6.8%

2021年广州各类土地成交金额与平均楼面地价

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）	7685257	4035516	11333760	631225	20087	11756	23717601
成交平均楼面地价（元/㎡）	14208	9802	12282	388	3533	1336	6745

市场供求态势

Supply and demand

土地价格

2021年土地出让金额中，白云区近420亿，番禺区、黄埔区和增城区达310-350亿
宅地平均楼面地价：仅海珠区超30000元/㎡；白云区仅13041元/㎡；从化最低，仅4916元/㎡

■ 2021年，广州各类土地合计出让金额最高的是白云区，其次是番禺区、黄埔区和增城区。

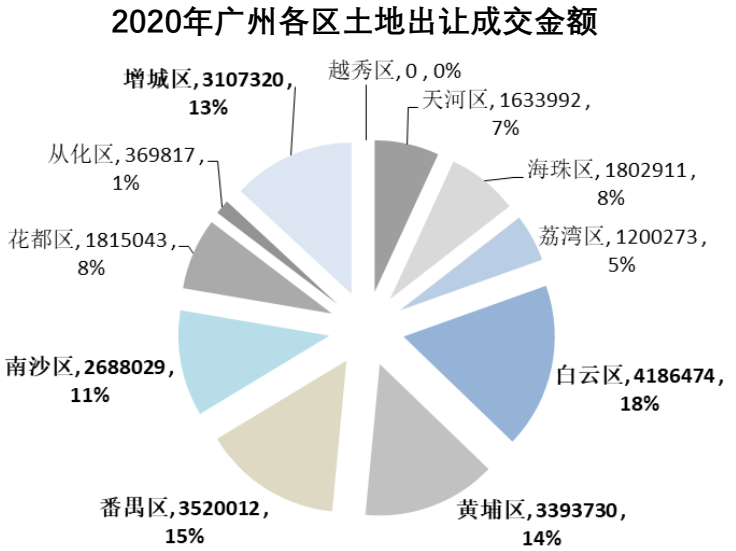
其中，白云区土地出让收入达419亿元，占全市18%；其次，番禺区、黄埔区、增城区及南沙区，出让金额269-352亿元，分别占比11%-15%；

■ 2021年各区居住用地和商住综合用地合计平均楼面地价：

- 番禺区：宅地成交金额318亿元，平均成交楼面地价14252元/㎡，同比大幅下降26.6%；
- 黄埔区：宅地成交金额203亿元，平均成交楼面地价17488元/㎡，同比大幅上升19.7%；
- 花都区：宅地成交金额167亿元，平均成交楼面地价8750元/㎡，同比大幅下降19.6%；
- 增城区：宅地成交金额达307亿元，平均成交楼面地价9316元/㎡，与上年基本持平；
- 南沙区：宅地成交金额249亿元，平均成交楼面地价14391元/㎡，同比大幅上升37.1%；
- 从化区：宅地成交金额29亿元，平均成交楼面地价仅4916元/㎡；同比上升10%。
- 中心城区中，海珠区宅地成交楼面地价最高，为30119元/㎡，同比大幅下降36%；

其次，荔湾区均价24798元/㎡，同比小幅上升4.5%；

白云区成交仅以主城区之外区域为主，平均楼面地价也仅13041元/㎡，同比大幅下降17.5%，



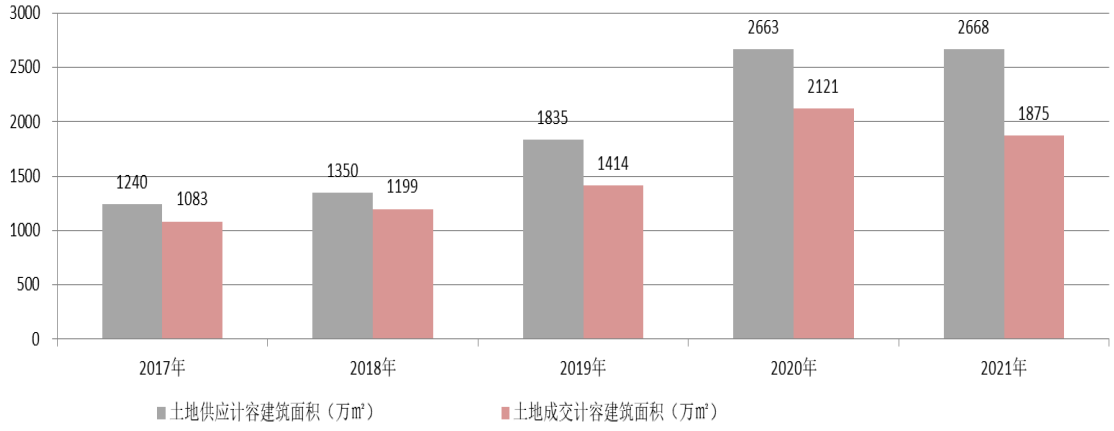
区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)			0	1633992	1802911	1200273	4186474	3393730	3520012	2688029	1815043	369817	3107320	23717601
其中	居住用地和商住综合用地	土地成交金额(万元)	0	0	1564691	1134461	3582259	2034337	3177626	2486482	1673784	293847	3071530	19019017
		平均楼面地价（元/㎡）	——	——	30119	24798	13041	17488	14252	14391	8750	4916	9361	12994
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	1633992	238220	44226	533833	1171514	283065	68760	11172	50734	0	4035516
		平均楼面地价（元/㎡）	——	15991	14317	14730	6561	8556	8041	8287	4000	2005	——	9802
	工矿仓储	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	70382	185192	55121	129417	130087	25236	35790	631225
		平均楼面地价（元/㎡）	——	——	——	——	705	393	618	377	371	214	231	388

土地市场小结

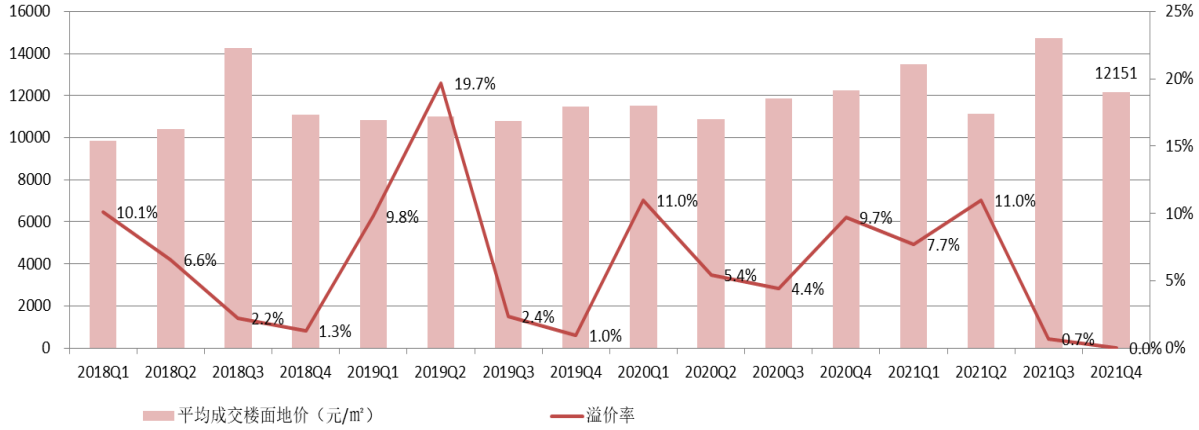
2021年，广州商品房土地供应面积同比持平，成交面积大幅下降
商品房土地成交平均楼面地价小幅上涨，整体溢价率明显回落

- 2021年广州商品房用地（含居住、商住综合用地和商服用地）供应合计165宗，供应用地面积约1029万㎡，同比增加1.7%；供应土地计容建筑面积约2668万㎡，同比增加仅0.2%；
- 2021年广州商品房用地（含居住、商住综合用地和商服用地）成交合计125宗，成交用地面积约743万㎡，同比大幅减少12.7%；成交土地计容建筑面积约1875万㎡，同比大幅减少11.6%；
- 2021年广州商品房用地（含居住、商住综合用地和商服用地）合计的平均成交楼面地价为12294元/㎡，同比上涨约5.8%，主要第一季度和第三季度土地价格带动，2021年第四季度商品房土地成交楼面地价显著回落，为12151元/㎡，环比大降17.5%，同比微降0.7%；
- 另一方面，2021年广州商品房用地成交的整体溢价率走低，仅约4.5%，较2020年回落约2.6个百分点；其中，溢价主要来自第一、二季度；第三季度市场急冷，溢价率大幅回落，第四季度则0溢价。

2017年至2021年广州商品房用地供应与成交计容建筑面积
（含居住、商住综合用地和商服用地）



2018年至2021年各季度广州商品房用地成交平均楼面地价及溢价率
（含居住、商住综合用地和商服用地）



市场供求态势

Supply and demand

商品房：住宅

2021年广州商品住宅供应超11万套、近1180万㎡，与去年相当 成交近11万套、近1180万㎡，同比继续增长；成交均价同比大幅上涨

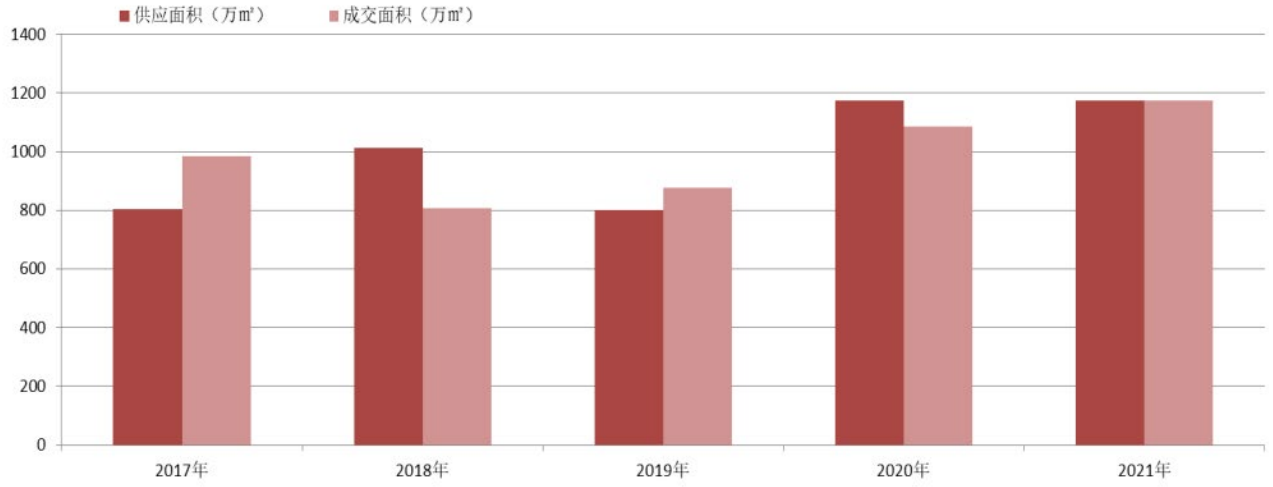
2021年，广州市商品住宅总体供求量价：

- **全市供应**：2021年广州市商品住宅**供应超115000套、1174万㎡，与2020年同比分别增长约1.5%和0.02%**；年初承接上年年底热销行情，供应保持放量，第三、第四季度开发商又急于销售回笼，抢闸入市、加大供应。
- **全市成交**：2021年广州商品住宅成交保持增长，

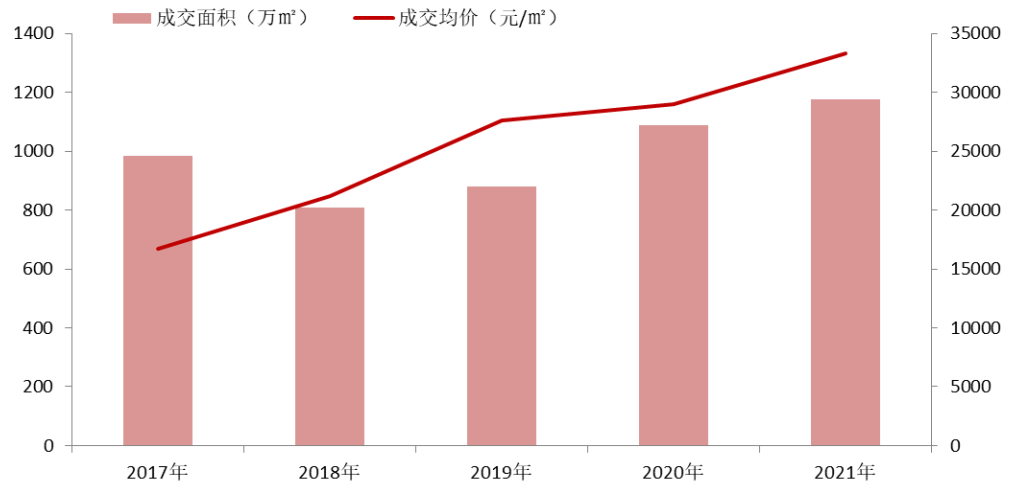
一方面是上半年延续了上年底的热销行情；另一方面，第四季度开发商普遍以价促销，销售回升。

- 2021年广州商品住宅**成交109900套、1175万㎡**，与2020年同比**分别增长约8.9%和8.1%。**
- 2021年广州商品住宅**成交金额**总计约3163亿元，同比大幅增长超20%；
- 2021年广州商品住宅**成交均价**约33300元/㎡，**同比上涨约15%。**上半年上行加上第四季度中心高价项目网签放量，带动全年均价上行。

近年广州商品住宅年度供求关系走势



近年广州商品住宅年度成交量价走势



市场供求态势

Supply and demand

商品房：住宅

2021年广州各区商品住宅供应、成交和成交均价普遍大幅增长
白云区、海珠区、番禺区成交增幅最大；外围区域成交增长乏力，南沙区大幅下降；

- 各区供应：2021年，广州8个区的供应面积大幅增长。其中，天河区、荔湾区、增城区增长最大，达22%-36%左右；其次，从化区、番禺区和海珠区同比增 幅也达12%-15%左右；同时，3个区供应面积同比大幅减少，其中，越秀区和南沙区分别减少41%和47%；
- 各区成交：2021年，广州有8个区成交面积同比增长。其中，白云区、海珠区同比增长75%-96%；番禺区同比增长38%；黄埔区和荔湾区分别增长15%和8.6%；外围的增城、从化、花都分别仅增长1%、4.3%和0.3%；南沙区更同比大降超21%；此外，中心的越秀区和天河区同比分别下降27%和4%；
- 各区价格：广州各区2021年全年住宅成交均价普遍大幅上升，越秀区、天河区、海珠区均价在70000-87000元/㎡，较2020年上涨10%-12%；荔湾区均价超55000元/㎡，同比上升10%；白云区均价近46000元/㎡，同比下降5%；黄埔区和番禺区均价约36000元/㎡，同比分别上涨16%和14%；花都区和南沙区均价分别突破23000元和27000元；增城区和从化区均价同比小降1%，分别突破20000元和16000元。

2021年广州各行政区商品房住宅物业供求量价及增速

区域	供应面积（万㎡）	同比增速	成交面积（万㎡）	同比增速	成交均价（元/㎡）	同比增速
越秀区	2.7	-40.8%	7.3	-27.3%	87360	12%
海珠区	26.6	12.2%	33.0	74.7%	69820	12%
荔湾区	54.1	25.8%	66.9	8.6%	55080	10%
天河区	29.5	36.8%	32.0	-3.6%	69260	10%
白云区	104.9	7.1%	90.9	95.8%	45730	-5%
黄埔区	194.5	8.2%	197.8	15.3%	35810	16%
花都区	97.3	-10.2%	114.6	0.3%	23430	-2%
番禺区	173.0	14.4%	158.7	37.6%	36300	14%
南沙区	131.6	-46.6%	159.2	-21.6%	27200	14%
从化区	51.8	15.7%	51.6	4.3%	16040	-1%
增城区	308.3	21.9%	265.8	1.0%	20720	-1%
合计	1174	0.02%	1178	8.3%	33300	14.9%

市场供求态势

Supply and demand

商品房：住宅

市场供应、成交以增城区、黄埔区、番禺区、南沙区为重点；其次是白云区、花都区

■ 2021年广州商品住宅供求量在各行政区的分布结构：

- 供应集中在外围市场，外围6区供应面积占全市比例合计达81%：

其中，增城区供应超300万㎡，继续居第一位，占全市供应的26%；黄埔区和番禺区分别供应超190万㎡和170万㎡，分别占全市17%和15%；同时，南沙区和花都区分别供应约130万㎡和100万㎡，分别占11%和8%；

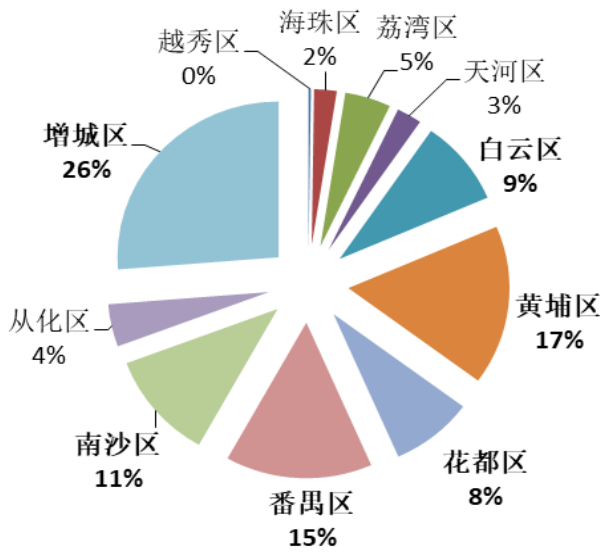
中心5区中，供应以白云区为重点，供应超100万㎡，占比约9%，其次，荔湾区供应超50万㎡，海珠区和天河区分别供应27万㎡和29万㎡；

- 成交也以外围市场为主，外围6区成交面积占全市比例合计约79%；

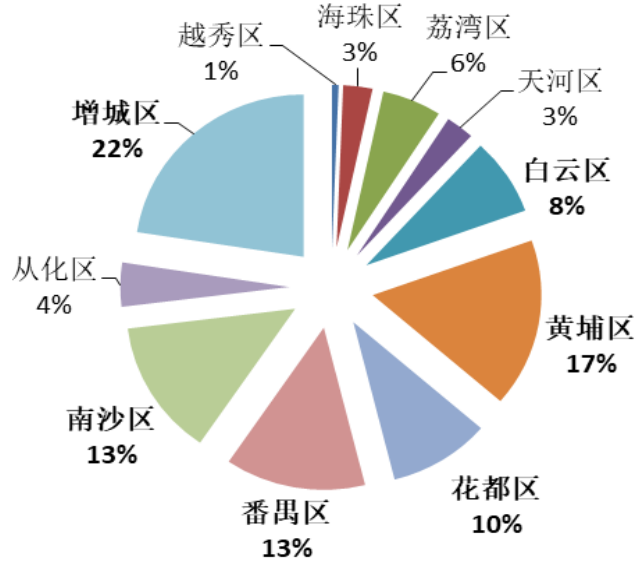
其中，增成区成交超260万㎡，居首位，占全市成交的22%；其次，黄埔区、番禺区和南沙区分别成交159-198万㎡左右，占比分别达17%-13%；花都区成交115万㎡左右，占比10%；

中心5区中，成交以白云区和荔湾区为重点，分别成交90万㎡和67万㎡，占比8%和6%。

2021年广州各区商品住宅供应面积的分布结构



2021年广州各区商品住宅成交面积的分布结构



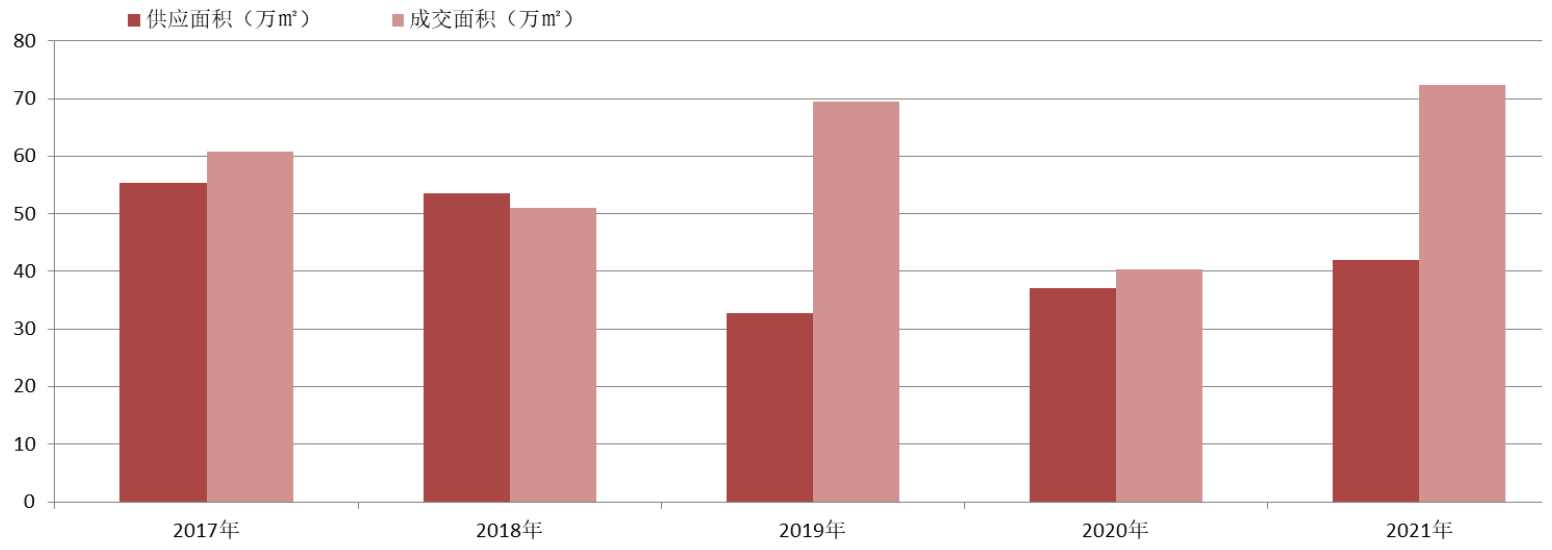
商品房：商业

供求继续低迷，供应继续有所回升，成交同比大幅增长

2021年广州市新建商业物业整体供求：

- 全市供应：2021年广州市新建商业物业供应面积约42万㎡，较2020年同比增加约13.5%，实现了连续2年供应回升，但整体供应规模仍较低位；
- 全市成交：2021年第广州新建商业物业成交面积同比大幅增长，共成交约72万㎡，同比大幅增长约8成。主要是定向大宗交易带动。

近年广州新建商业物业年度供求关系走势



市场供求态势

Supply and demand

商品房：商业

供应以南沙区、番禺区为重点，其次是增城区、海珠区、天河区
成交以南沙区为重点，其次是黄埔区、增城区和番禺区

2021年广州市各区新建商业物业供求：

- 供应：重点来自南沙区和番禺区，分别供应8.6万㎡和8.2万㎡，分别占全市供应的20%；其次，增城区、海珠区、天河区分别供应4.6-5.8万㎡；此外，花都区、黄埔区、白云区、荔湾区和从化区分别供应1万-3.2万㎡左右；
- 成交：主要南沙区成交20.6万㎡，大幅领先，占全市成交的28%；其次，黄埔区、增城区和番禺区分别成交9-11万㎡左右；此外，花都区、天河区、荔湾区和白云区分别成交3万-6.5万㎡左右；海珠区、从化区和越秀区分别成交1万-1.5万㎡。

2021年广州各行政区新建商业物业供求量及增速

区域	供应面积（万㎡）	同比增速	成交面积（万㎡）	同比增速
越秀区	0	-100.0%	0.9	350.0%
海珠区	5.3	1225.0%	1.5	-21.1%
荔湾区	1	-90.9%	3.9	105.3%
天河区	4.6	上年0	4.6	84.0%
白云区	1.6	-11.1%	3	650.0%
黄埔区	2.7	-32.5%	11.2	-2.6%
花都区	3.2	28.0%	6.5	62.5%
番禺区	8.2	134.3%	8.8	125.6%
南沙区	8.6	17.8%	20.6	312.0%
从化区	0.8	100.0%	1.5	87.5%
增城区	5.8	-3.3%	9.9	20.7%
合计	41.8	13.0%	72.4	79.7%

市场供求态势

Supply and demand

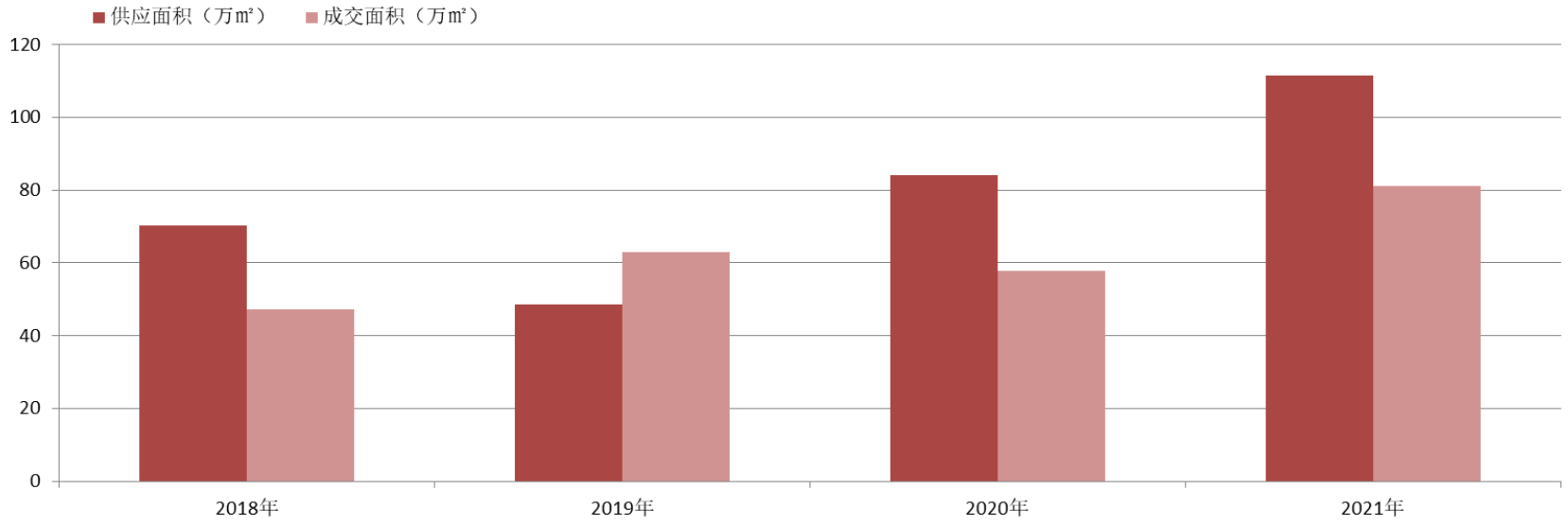
商品房：办公

供应连续2年放量增长，成交同比大幅回升；供应、成交均创近年新高

2021年广州市新建办公物业整体供求：

- 全市供应：2021年广州市新建办公物业供应面积突破110㎡，同比大幅增长33%，连续2年大幅增长，创近年新高；
- 全市成交：2021年广州新建办公物业成交超80万㎡，同比大幅增长40%，并超过2019年水平。

近年广州新建办公物业年度供求关系走势



市场供求态势

Supply and demand

商品房：办公

天河区、番禺区和花都区供应大幅领先，并且同比均放量增长
成交以花都区、南沙区和番禺区为重点，同比也放量增长

2021年广州市各区新建办公物业供求：

- 供应：2021年，天河区供应超40万㎡，占全市供应的36%，同比增长8.4倍；同时，花都区、番禺区分别供应20万㎡，分别占全市供应的18%，同比分别增长1.1倍和6.7倍；其次，黄埔区供应约15万㎡；此外，南沙区、白云区、增城区和海珠区分别供应2.5万-5.9万㎡；
- 成交：2021年，花都区、南沙区和番禺区分别成交18万㎡左右，分别占全市成交的22%，同比分别增长1.2倍、2.5倍和1.1倍；其次，黄埔区和天河区分别成交10万㎡和8万㎡；海珠区和越秀区分别成交4.4万㎡和3.6万㎡。此外，增城区、荔湾区和白云区成交0.1万-1万㎡。

2021年广州各行政区新建办公物业供求量及增速

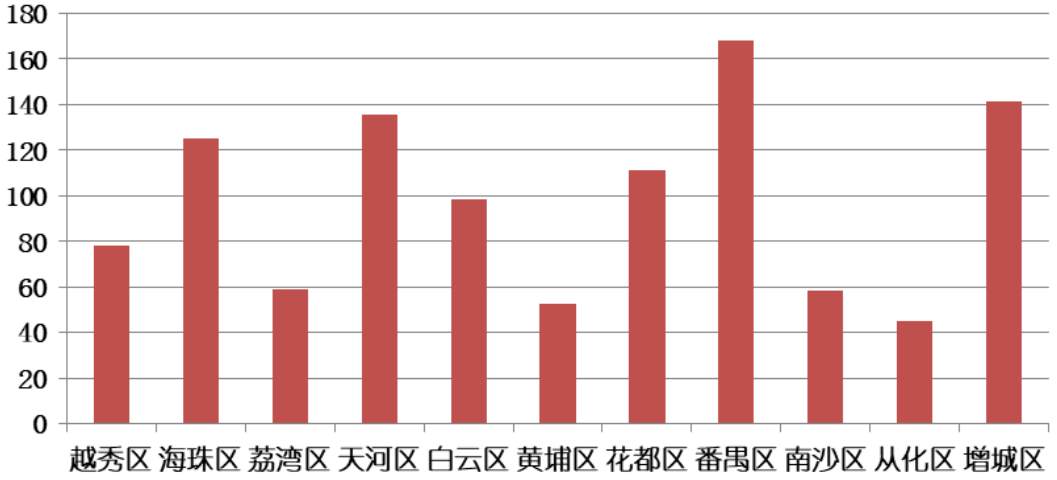
区域	供应面积（万㎡）	同比增速	成交面积（万㎡）	同比增速
越秀区	0	-100.0%	3.6	414.3%
海珠区	2.5	-80.5%	4.4	76.0%
荔湾区	0.9	-86.6%	0.3	50.0%
天河区	40.3	837.2%	8	627.3%
白云区	4.2	-2.3%	0.1	-87.5%
黄埔区	14.7	-23.4%	10.4	-65.4%
花都区	20.2	108.2%	18.2	122.0%
番禺区	20	669.2%	17.6	107.1%
南沙区	5.9	-73.7%	18	252.9%
从化区	0	上年0	0	上年0
增城区	2.9	45.0%	1	66.7%
合计	111.6	32.7%	81.6	41.2%

存量房：住宅

2021年广州存量住宅成交超11万套、1000万㎡，同比增长速度明显回落
中心各区存量住宅成交同比全面增长，外围各区同比涨跌互现

- 2021年广州存量住宅成交114379套，成交面积1073万㎡，同比分别增长4.1%和8.1%，**增长幅度分别较上年回落15个百分点和12个百分点**；
- **分区域看：番禺区、海珠区和天河区均存量住宅成交超过15000套，增城区、白云区和花都区成交12579套、11356套和10257套，**此外，荔湾区成交7537套，黄埔区、南沙区和从化区分别成交5808套、5246套和4111套；
- 2021年，中心5区存量住宅成交套数同比均增长，其中，天河区、白云区和海珠区同比增长15%-16%左右，越秀区和荔湾区分别增长4.2%和2.9%；同期，外围6区中有增城区和番禺区成交套数分别增长8%、4.3%；而花都区同比大降21.4%，从化区、黄埔区和南沙区分别降1%-7.8%。

2021年广州各区存量住宅物业成交面积（单位：万㎡）



2021年广州各区存量住宅物业成交量及增速情况

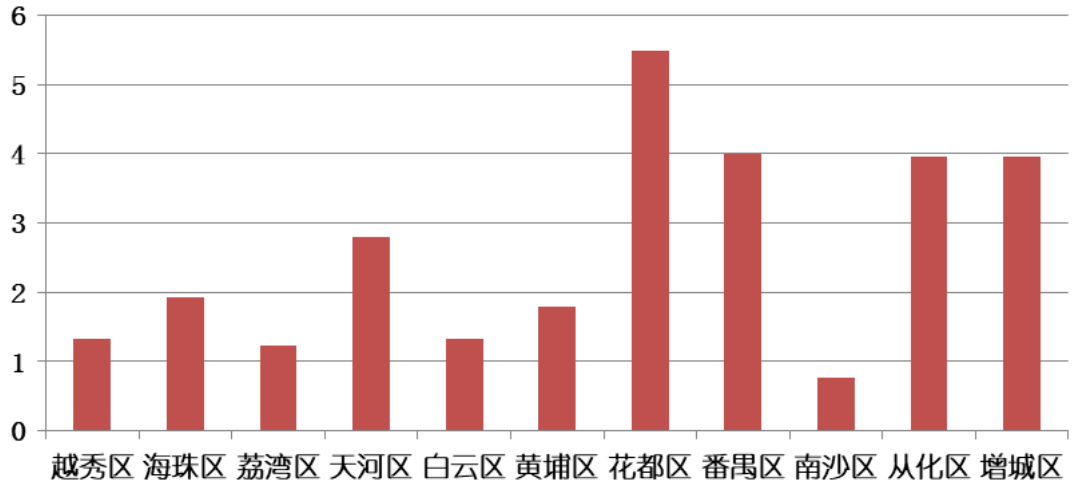
区域	成交套数（套）	同比增速	成交面积（万㎡）	同比增速
越秀区	10870	4.2%	78.26	12.4%
海珠区	15751	14.7%	125.33	25.6%
荔湾区	7537	2.9%	58.93	17.5%
天河区	15210	16.2%	135.6	17.3%
白云区	11356	16.0%	98.6	23.1%
黄埔区	5808	-4.6%	52.37	-2.7%
花都区	10257	-21.4%	110.9	-20.4%
番禺区	15654	4.3%	168.24	10.8%
南沙区	5246	-1.0%	58.17	2.0%
从化区	4111	-7.8%	44.98	-8.1%
增城区	12579	8.0%	141.36	12.0%
合计	114379	4.1%	1072.74	8.1%

存量房：商业

2021年广州存量商业成交面积仅28万㎡，同比有较大增长
花都区、番禺区以及从化区、增城区成交领先；中心各区成交普遍下降

- 2021年广州存量商业成交3013套、28.5万㎡，同比分别增长19.5%和13.6%；
- 从区域上看，花都区存量商业成交399套、5.48万㎡；其次，番禺区、增城区和从化区分别成交413套、3.99万㎡，404套、3.96万㎡和243套、3.95万㎡；此外，天河区、海珠区存量商业分别成交243套、2.79万㎡和412套、1.92万㎡；越秀区、荔湾区、白云区和黄埔区成交160-230套左右、1.2万-1.8万㎡左右；南沙区仅成交105套、0.77万㎡；
- 2021年，中心5区中，越秀区、荔湾区和海珠区存量商业成交套数和成交面积同比均下降；天河区、白云区成交套数分别大幅增长超2成，但成交面积均下降；外围6区中，除南沙区外，存量商业成交均大幅增长，其中增城区和从化区同比增长翻倍。

2021年广州各区存量商业物业成交面积（单位：万㎡）



2021年广州各区存量商业物业成交量及增速情况

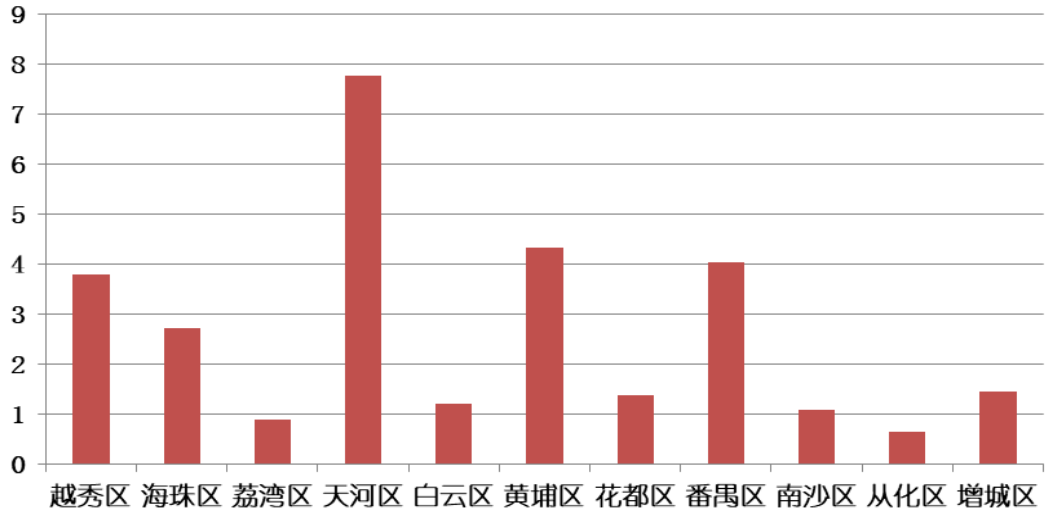
区域	成交套数（套）	同比增速	成交面积（万㎡）	同比增速
越秀区	202	-47.3%	1.32	-26.7%
海珠区	412	-5.7%	1.92	-16.5%
荔湾区	164	-13.7%	1.22	-75.1%
天河区	243	27.2%	2.79	-0.4%
白云区	193	20.6%	1.33	-11.3%
黄埔区	235	22.4%	1.79	27.9%
花都区	399	41.0%	5.48	52.2%
番禺区	413	28.7%	3.99	37.6%
南沙区	105	5.0%	0.77	-30.0%
从化区	243	109.5%	3.95	146.9%
增城区	404	173.0%	3.96	230.0%
合计	3013	19.5%	28.52	13.6%

存量房：办公

2021年广州办公成交同比继续下滑，其中成交面积下降14%
天河区成交继续大幅领先；其次，重点是番禺区、黄埔区及越秀区

- 2021年广州存量办公成交3891套、29.2万㎡，同比分别下降0.7%和14.1%；
- 从区域上看，天河区存量办公成交913套、7.7万㎡；其次，番禺区、黄埔区和越秀区分别成交657套、4.03万㎡，626套、4.32万㎡和446套、3.78万㎡；此外，海珠区成交273套、2.71万㎡；花都区、白云区、南沙区和荔湾区成交135-198套、0.88万-1.37万㎡；从化区仅成交84套；
- 2021年，除荔湾区外，广州10个区存量办公成交面积均同比下降。其中，从化区、海珠区、白云区和番禺区同比下降20%-35%；黄埔区和越秀区也分别下降约17%和12%；。

2021年广州各区存量办公物业成交面积（单位：万㎡）



2021年广州各区存量办公物业成交量及增速情况

区域	成交套数（套）	同比增速	成交面积（万㎡）	同比增速
越秀区	446	-11.7%	3.78	-12.1%
海珠区	273	-28.2%	2.71	-22.6%
荔湾区	135	21.6%	0.88	25.7%
天河区	913	4.9%	7.76	-7.6%
白云区	190	-10.8%	1.2	-20.0%
黄埔区	626	-5.2%	4.32	-16.9%
花都区	198	-4.3%	1.37	-8.7%
番禺区	657	14.7%	4.03	-21.0%
南沙区	171	-14.9%	1.07	-2.7%
从化区	84	180.0%	0.65	-35.0%
增城区	198	18.6%	1.45	-14.7%
合计	3891	-0.7%	29.22	-14.1%

租赁：住宅

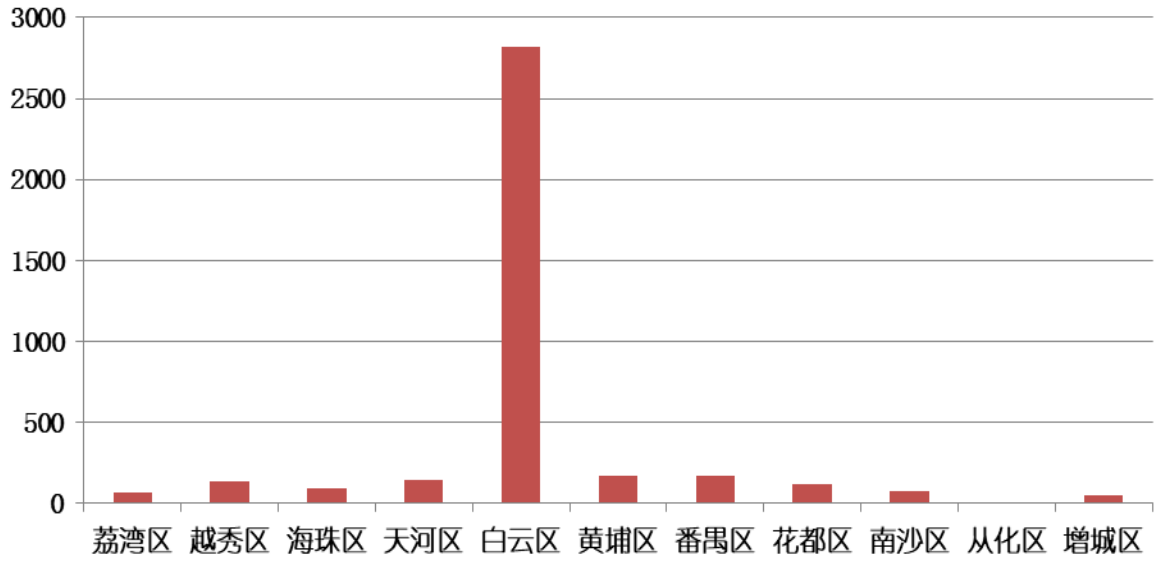
2021年广州住宅租赁登记超88万套，3800万㎡，同比分别大增超3倍和2倍
白云区住宅租赁最多、增长最大，超73万套、2800万㎡，同比增加超8倍

- 2021年广州住宅租赁登记88337套，合计3870万㎡，同比分别大幅增长310%和202%；
- 从区域上看，白云区登记732135套、2815万㎡，分别占全市的83%和73%；其次，番禺区和越秀区分别登记超26000套和25000套；天河区、海珠区和黄埔区分别登记19000套左右；花都区和荔湾区也分别登记超14000套和12000套；
- 与2020年同比，2021年广州各区住宅租赁登记中，中心各区普遍大增，其中，白云区登记套数增长9倍，天河区、海珠区和越秀区登记套数分别增长33%-55%左右；荔湾区也增长8%；黄埔区则下降11.6%；外围各区普遍大幅下降，从化区、花都区、南沙区和增城区登记套灵敏分别下降16%-69%左右；仅番禺区增长约4%，

2021年广州各区住宅租赁登记套数和面积及增速情况

区域	租赁登记套数（套）	同比增速	租赁登记面积（万㎡）	同比增速
荔湾区	12756	8.00%	69.7	15.2%
越秀区	25697	32.85%	133.41	1.5%
海珠区	19123	38.12%	98.52	-8.4%
天河区	19689	55.28%	144.47	68.4%
白云区	732135	907.91%	2814.72	828.6%
黄埔区	18932	-11.62%	173.71	12.6%
番禺区	26368	4.19%	170.16	16.7%
花都区	14691	-24.49%	123.44	-17.2%
南沙区	7989	-18.95%	78.86	2.2%
从化区	794	-68.80%	8.62	-55.6%
增城区	5203	-16.20%	54.15	13.8%
合计	883377	310.66%	3869.76	201.9%

2021年广州住宅租赁登记面积区域分布图（单位：万㎡）



租赁：商业

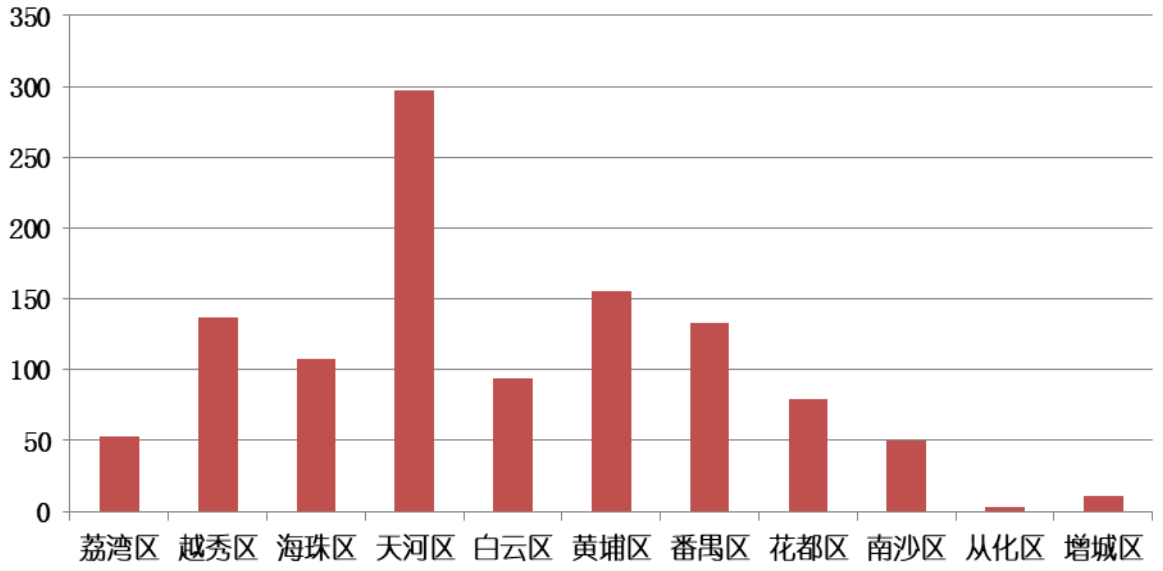
2021年广州商业租赁登记超60000套、1100万㎡，同比分别大幅下降16%和21%
8个区商业租赁登记大幅下降，外围降幅更大；天河区商业租赁规模最大，并大幅增长

- 2021年广州商业租赁登记61879套，合计1119万㎡，同比分别大幅下降16.6%和21.1%；连续两年下降。
- 从区域上看，天河区商业租赁登记套数和面积大幅领先，达15739套、297万㎡，分别占全市25.4%和26.5%；
  其次，越秀区和番禺区商业租赁登套数均超过9000套、130万㎡；黄埔区登记超7900套、155万㎡；海珠区、白云区分别超4900套和4500套；
- 2021年，仅天河区、越秀区和黄埔区商业租赁登记套数同比增长，分别增长61.6%、41.1%和18%；其余，8个区同比均大幅下降；其中，从化区、增城区和南沙区同比分别下降84.3%、78.6%、60.9%；花都区和番禺区也分别下降45.4%t 37%；同时，中心的荔湾区、白云区分别下降51.7%和34.6%；海珠区下降约7.7%。

2021年广州各区商业租赁登记套数和面积及增速情况

区域	租赁登记套数（套）	同比增速	租赁登记面积（万㎡）	同比增速
荔湾区	3066	-51.7%	53.18	-49.7%
越秀区	9265	41.1%	136.5	95.8%
海珠区	4963	-7.7%	107.3	12.5%
天河区	15739	61.6%	297.18	64.6%
白云区	4503	-34.6%	94.13	-47.7%
黄埔区	7914	18.0%	155.44	6.5%
番禺区	9174	-37.0%	132.76	-54.9%
花都区	3981	-45.4%	78.84	-56.2%
南沙区	2445	-60.9%	49.78	-44.3%
从化区	344	-84.3%	3.49	-90.8%
增城区	485	-78.6%	10.88	-73.0%
合计	61879	-16.6%	1119.48	-21.1%

2021年广州商业租赁登记面积区域分布图（单位：万㎡）



市场供求态势

Supply and demand

租赁：办公

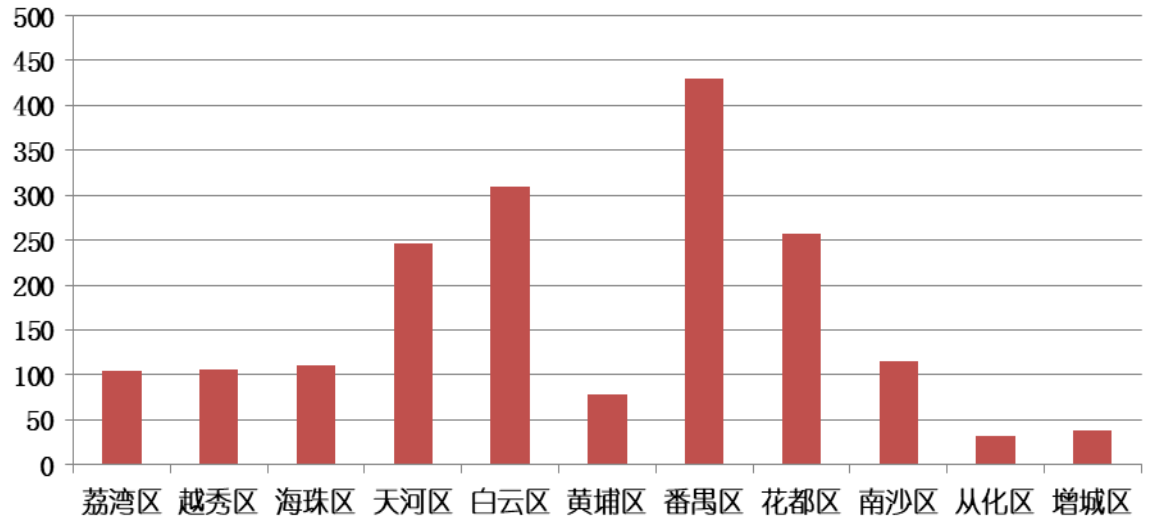
2021年广州办公租赁登记近10万套、超1800万㎡，同比强劲增长近9成
白云区、番禺区、花都区、荔湾区和从化区登记套数均番倍；黄埔区和增城区大幅减少

- 2021年广州办公租赁登记99804套，合计1828万㎡，同比分别劲增长88.4%和88.0%
- 从区域上看，番禺区登记套数和面积均居全市第一位，达23334套、430万㎡，分别占全市的23.4%和23.5%；其次，白云区和天河区，分别登记19223套、309万㎡和13641套、246万㎡；同时，花都区登记8923套、257万㎡，荔湾区和越秀区分别登记8245套、105万㎡和7945套、106万㎡；此外，海珠区、南沙区和黄埔区登记套数在4000-6300套左右；
- 2021年，9个区办公租赁登记规模大幅增长。其中，白云区登记套数和面积分别同比增长435%和278%；番禺区同比增长204%和281%；花都区同比增长191%和366%；荔湾区和从化区办公租赁登记套数也分别增长125%和101%；同时，海珠区、天河区、南沙区和越秀区的登记套数也分别增长15%-49%左右；此外，黄埔区和增城区办公租赁登记套数分别同比下降44%和34%。

2021年广州各区办公租赁登记套数和面积及增速情况

区域	租赁登记套数（套）	同比增速	租赁登记面积（万㎡）	同比增速
荔湾区	8245	125.4%	105.27	76.0%
越秀区	7945	15.9%	106.34	6.7%
海珠区	6362	49.4%	110.66	66.4%
天河区	13641	36.0%	245.76	12.2%
白云区	19223	435.3%	309.21	278.0%
黄埔区	4051	-44.4%	78.35	-42.6%
番禺区	23334	204.1%	430.12	281.8%
花都区	8923	190.9%	256.76	366.0%
南沙区	5185	26.4%	116.03	56.0%
从化区	1877	100.5%	31.5	60.7%
增城区	1018	-33.6%	38.77	-18.8%
合计	99804	88.4%	1828.77	88.0%

2021年广州办公租赁登记面积区域分布图（单位：万㎡）



04

附 件

Attachment

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 增城区，2021年供应居住和商住综合用地42宗，约230.2万㎡，可建计容建筑面积约719.0万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
增城区	2021年2月10日	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	9731
增城区	2021年3月26日	增城区荔湖街南北大道北侧	18005204A21012	商住综合用地	51144.84	153434.5	≤3.0	153500	10004
增城区	2021年3月26日	增城区石滩镇南北大道西侧	18102209A20122	居住用地	42038.18	126114.5	≤3.0	90800	7200
增城区	2021年3月26日	增城区新塘镇蝴蝶岭大道西侧	18101206A20134	居住用地	15868.28	47604.84	≤3.0	52000	10923
增城区	2021年3月26日	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A20092	居住用地	86784	216960	≤2.5	217000	10002
增城区	2021年3月26日	增城区石滩镇南北大道西侧	18102200A21024号	居住用地	86422	259266	≤3.0	260000	10028
增城区	2021年3月26日	增城区中新镇新新公路西侧	18103207A21020	居住用地	62875	201200	≤3.2	195200	9702
增城区	2021年3月26日	增城区荔湖街南北大道北侧	18005204A21013	商住综合用地	50673.31	152019.9	≤3.0	149000	9801
增城区	2021年3月26日	增城区新塘镇环城路南侧	18101222A20165	商住综合用地	32384.08	178112	≤5.5	115960	6511
增城区	2021年3月26日	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	70984	≤3.0	63900	9002
增城区	2021年3月26日	增城区荔湖街荔城西环路北侧	18005204A21005	居住用地	29305.52	105499	≤3.6	113940	10800
增城区	2021年3月26日	增城区永宁街创业大道北侧	18004211A19020	居住用地	24582.09	81120.9	≤3.3	73110	9012
增城区	2021年3月26日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A20066	商住综合用地	152623.33	666624.6	≤5.0	325550	4884
增城区	2021年3月26日	增城区朱村街朱村大道中	18003200A21013	商住综合用地	17258.26	54073	≤3.7	54120	10009

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 增城区，2021年供应居住和商住综合用地42宗，约230.2万㎡，可建计容建筑面积约719.0万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
增城区	2021年3月26日	增城区中新镇新新公路东侧	18103208A21017	居住用地	25989.93	83167.8	≤3.2	69800	8393
增城区	2021年3月26日	增城区增江街经三路与纬六路交汇处	18002205A20003	居住用地	12134.26	43683.26	≤3.6	37140	9067
增城区	2021年3月26日	增城区正果镇正果大道西侧	18104223A20003	商住综合用地	41363.93	144774	≤3.5	55100	4088
增城区	2021年3月26日	增城区永宁街新新大道西侧	18004210A21014	商住综合用地	62551	187653	≤3.0	169300	9022
增城区	2021年3月26日	增城区荔湖街增城大道三联路段北侧	18005204A20016	居住用地	139479.59	479616	≤3.6	431800	9003
增城区	2021年8月26日	增城区新塘镇广园快速路南侧	18101226A21116	居住用地	119569.77	358709	≤3.0	358700	10653
增城区	2021年8月26日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A21041	居住用地	57218.74	171656	≤3.0	153600	9996
增城区	2021年8月26日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A21035	居住用地	75568.93	226707	≤3.0	197800	9710
增城区	2021年8月26日	增城区新塘镇石新公路南侧	18101219A21140	居住用地	15843	53866	≤3.4	56600	10508
增城区	2021年8月26日	增城区新塘镇蝴蝶岭大道西侧	18101206A21128	居住用地	7551	19633	≤2.6	20100	10238
增城区	2021年8月26日	增城区荔湖街新城大道西侧	18005200A21059	居住用地	53049.08	180366	≤3.4	171400	9503
增城区	2021年8月26日	增城区新塘镇新塘大道南侧	18102218A21094	居住用地	17676	63634	≤3.6	69000	10843
增城区	2021年8月26日	增城区新塘镇新塘大道北侧	18101223A211139	居住用地	24448.3	73345	≤3.0	81100	11057
增城区	2021年8月26日	增城区朱村街朱村大道西	18003001A21052	居住用地	119254.39	357763.17	≤3.0	298200	9268

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 增城区，2021年供应居住和商住综合用地42宗，约230.2万㎡，可建计容建筑面积约719.0万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
增城区	2021年8月26日	增城区荔城街金竹大道西侧	18001008A21325	居住用地	31105.02	80419.59	≤2.6	84400	10495
增城区	2021年8月26日	增城区仙村镇仙村一路	18107000A21007	居住用地	39754.6	119263	≤3.0	67390	8143
增城区	2021年8月26日	增城区增江街广汕公路南侧	18002206A21393	商住综合用地	102452	277374	≤2.8	162800	5869
增城区	2021年8月26日	增城区永宁街新新大道西侧	18004211A21016	居住用地	39353.94	118062	≤3.0	102400	9655
增城区	2021年8月26日	增城区荔湖街新城大道西侧	18005203A21026	居住用地	20819	62457	≤3.0	65580	13228
增城区	2021年8月26日	增城区石滩镇新城大道东侧	18102203A21063	居住用地	68135.46	204406	≤3.0	161500	7901
增城区	2021年8月26日	增城区仙村镇仙村大道西侧	18107210A21019	商住综合用地	40755.58	122267	≤3.0	59970	4905
增城区	2021年8月26日	广州地铁二十一号线朱村街山田站北	18003206A21021	居住用地	46299.59	148159	≤3.2	163000	11002
增城区	2021年8月26日	增城区仙村镇石新公路南侧	18107200A21028	居住用地	87056.03	226346	≤2.6	125320	5930
增城区	2021年8月26日	增城区中新镇新新公路东侧	18103201A21251	居住用地	40947.11	122841	≤3.0	112000	9117
增城区	2021年8月26日	增城区增江街广汕公路北侧	18002205A21346	商住综合用地	37893.56	113680	≤3.0	57100	6281
增城区	2021年8月26日	增城区石滩镇新城大道西侧	18102205A21051	居住用地	47624	142872	≤3.0	100100	7006
增城区	2021年8月26日	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A21043	居住用地	138612.72	346427	≤2.5	327800	10042
增城区	2021年11月2日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A21035	商住综合用地	75568.93	226707	≤3.0	205400	9060

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 白云区，2021年供应居住和商住综合用地17宗，约171.0万㎡，可建计容建筑面积约365.6万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
白云区	2021年2月9日	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	15111
白云区	2021年3月26日	白云区钟落潭福龙路东侧	AB0806103、AB0806101	居住用地	58507	125517	≤3.2	173088	13790
白云区	2021年3月26日	白云区金沙洲	AB3701008	居住用地	41065	73917	≤1.8	146750	19853
白云区	2021年3月26日	白云区白云大道北永泰客运站		商住综合用地	69123	122829	≤3.29	333985	27191
白云区	2021年3月26日	白云区同嘉路	AB3803035	商住综合用地	9146	18286	≤3.4	39496	21599
白云区	2021年3月26日	白云区广龙路一期地块		商住综合用地	558903	622835	住≤3.4；商≤3.5	186187	14000
白云区	2021年3月26日	钟落潭镇白云生物医药健康产业基地	AB0808012	居住用地	85220	219558	≤3.0	332630	15150
白云区	2021年3月26日	白云区夏茅客运站一期地块	AB2503129	商住综合用地	42675	145744	≤4.0	290670	21750
白云区	2021年3月26日	白云区石门街朝阳联新东街	AB2401065、AB2401073、AB2401076	居住用地	88941	134734	≤3.0	310967	23080
白云区	2021年8月26日	白云区均禾街清湖村上官苑二期	AB2002015、AB2003002	居住用地	83349	124153	≤3.6	271525	24876
白云区	2021年8月26日	白云区白云新城云港城		商住综合用地	116471	506000	AB2909009≤3.85，AB2910004≤6.03，AB2909011≤3.16	1018748	20133
白云区	2021年8月26日	钟落潭镇白云生物医药健康产业基地		居住用地	85220	219558	≤3.0	198075	11031
白云区	2021年8月26日	白云区太和镇沙亭北路南侧		商住综合用地	96385	427980	≤5	260674.01	11559
白云区	2021年8月26日	白云区龙归街永兴村	AB2201123	居住用地	87685	137214	≤3	249085	19277
白云区	2021年11月2日	白云区均禾街清湖村	AB2002015、AB2003002	居住用地	83349	124153	≤3.6	242471	20014
白云区	2021年11月2日	白云区钟落潭镇雅园新村	AB1011021	商住综合用地	19653	61888	≤3.2	48372	7951
白云区	2021年11月2日	白云区太和镇沙亭北路南侧		商住综合用地	96385	427980	≤5.0	200000	6571

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 番禺区，2021年供应居住和商住综合用地13宗，约161.7万㎡，可建计容建筑面积约342.8万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
番禺区	2021年3月26日	番禺区新造镇广州国际创新城一期C居住地块		商住综合用地	258984	205182	≤3.0	369088	17988
番禺区	2021年3月26日	番禺区广州南站	BA0401009、BA0401017	居住用地	70664	149951	≤3.0	97175	21819
番禺区	2021年3月26日	番禺区桥南街蚬涌村大口涌以西		居住用地	66284	138770	≤2.8	206659	16547
番禺区	2021年3月26日	番禺区南站核心区		商住综合用地	321669	917350	≤3.51	708200	14127
番禺区	2021年3月26日	番禺区石碁镇市莲路北侧地块		居住用地	36596	77679	≤3.0	89075	12741
番禺区	2021年8月26日	番禺区新造镇创新城暨南大学北侧		商住综合用地	91114	217599	≤3.5	500478	26678
番禺区	2021年8月26日	番禺区新造镇创新城暨南大学北侧	暨南大学北侧地块一	商住综合用地	95967	230045	≤3.5	529104	26449
番禺区	2021年8月26日	番禺区石楼镇利丰北侧地块		居住用地	146541	293005	≤2.554	383548	14545
番禺区	2021年8月26日	番禺区大石街飘峰路西侧	飘峰路西侧地块一	居住用地	94600	210546	≤2.5	484256	26254
番禺区	2021年8月26日	番禺区大石街飘峰路西侧	飘峰路西侧地块二	居住用地	96940	242348	≤2.5	557401	25556
番禺区	2021年11月2日	番禺区石楼镇利丰北侧		居住用地	146541	293005	≤2.554	383548	13090
番禺区	2021年11月2日	大石街飘峰路西侧	飘峰路西侧地块一	居住用地	94600	210546	≤2.5	428580	22617
番禺区	2021年11月2日	番禺区大石街飘峰路西侧地块二	飘峰路西侧地块二	居住用地	96940	242348	≤2.5	478233	21926

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 南沙区，2021年供应居住和商住综合用地15宗，约64.2万㎡，可建计容建筑面积约226.7万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
南沙区	2021年3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	228126	住≤4.3；商≤2.5	304100	13330
南沙区	2021年3月26日	南沙区横沥岛中轴涌以南	2021NJY-2	商住综合用地	34731	131703	商业商务用地≤3.5，商住混合用地≤4.0	173940	13207
南沙区	2021年3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	50716	≤4.0	81020	15975
南沙区	2021年3月26日	南沙区横沥岛义沙涌以西	2021NJY-3	商住综合用地	19797	89087	≤4.5	139160	15621
南沙区	2021年3月26日	南沙横沥岛	2021NJY-5	居住用地	31791	143059	≤4.5	86110	19300
南沙区	2021年8月26日	南沙区南沙湾	2021NJY-13	商住综合用地	121198	190266	DN0505007地块：≤3.5 DN0501026地块：≤4.0 DN0504012地块：≤0.46 DN0504013地块：≤0.39	235200	12362
南沙区	2021年8月26日	南沙区横沥岛会议中心西侧	2021NJY-12	商住综合用地	54633	315569	4.7-6.9	388890	12323
南沙区	2021年8月26日	南沙区横沥岛长沙涌西侧	2021NJY-11	商住综合用地	48722	259281	5.2-8.2	330060	12730
南沙区	2021年8月26日	南沙区横沥岛三多涌以东	2021NJY-9	商住综合用地	57182	188118	≤3.5	282960	16722
南沙区	2021年8月26日	南沙区珠江街一涌西侧	2021NJY-8	居住用地	74289	280270	≤4.35	283080	11221
南沙区	2021年8月26日	南沙区横沥岛大元路以北	2021NJY-10	居住用地	13304	61198	≤4.6	100370	17276
南沙区	2021年11月2日	南沙街蕉门河中心区东部，友展路以东，金州涌以南	2021NJY-15	居住用地	20108	60324	≤3.0	78790	13061
南沙区	2021年11月2日	南沙区横沥岛尖	2021NJY-16	商住综合用地	23025	49488	≤2.5	77060	16941
南沙区	2021年11月2日	南沙区横沥岛尖DH0507042、DH0507043、DH0507044、DH0507045地块	2021NJY-17	商住综合用地	55363	163270	DH0507042≤5.2；DH0507044≤6.0	242830	16170
南沙区	2021年11月2日	南沙区横沥岛尖DH0508028、DH0508032地块	2021NJY-14	商住综合用地	15414	56894	≤3.8	90430	17293

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 黄埔区，2021年供应居住和商住综合用地9宗，约60.8万㎡，可建计容建筑面积约142.1万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
黄埔区	2021年3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	76579.2	＞1.0且≤1.2	112488	14689
黄埔区	2021年3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	104476	≤2.0	203138	21604
黄埔区	2021年3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	57454.8	1.0-1.2	82498	14359
黄埔区	2021年8月26日	广州市黄埔区广汕路以南、班岭村西侧	HBPQ-LD-5	居住用地	43029	107732	≤2.8	236784	24421
黄埔区	2021年8月26日	中新广州知识城改革大道以东、智能一路以北	JLXC-H5-1	商住综合用地	99326	263628.6	住≤4.3；商≤2.0-2.3	239394	9783
黄埔区	2021年8月26日	广州市黄埔区开萝大道以北、香雪八路以东、济广高速以南	LGPQ-E1-1	居住用地	36681	107715	≤3.0	188079	19401
黄埔区	2021年11月2日	黄埔区长岭居外环路C线以西、长贤路以南	CPPQ-A4-3	居住用地	116545	337751	≤3.0-3.5	590387	19422
黄埔区	2021年11月2日	黄埔区长贤路以南、萝岭路以东	CPPQ-A4-2	居住用地	101640	215636	≤3.5	404591	20847
黄埔区	2021年11月2日	黄埔区广汕公路以北、惠联路以东	HBPQ-D1-2	居住用地	46927	150166.4	≤3.2	360400	24000

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 花都区，2021年供应居住和商住综合用地8宗，约92.2万㎡，可建计容建筑面积约228.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
花都区	2021年2月1日	花都区狮岭镇长岗岭	0116063	商住综合用地	56168.92	123571.62	≤2.2	96385.9	7800
花都区	2021年3月12日	广州市花都区狮岭镇长岗岭		商住综合用地	56168.92	123571.62	≤2.2	77108.72	6240
花都区	2021年3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	451103	住≤3.5；商≤5.0	319388	10671
花都区	2021年3月26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	640692	住≤3.0；商≤5.5	632535	9873
花都区	2021年3月26日	花都区北站东广场二期		商住综合用地	47489	152048	≤4.5	206935	13610
花都区	2021年3月26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	472085	≤6.5	320346	7371
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	123571.62	≤2.2	77108.72	6240
花都区	2021年8月26日	花都区天贵路东一地块	天贵路东一地块	商住综合用地	60715	196992	≤4.0-4.4	194580	9878

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 从化区，2021年供应居住和商住综合用地9宗，约52.2万㎡，可建计容建筑面积约99.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
从化区	2021年1月8日	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	2411
从化区	2021年3月26日	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	147868.6	F0102地块：≤3.0；F0107地块：≤3.0；E0302地块：≤4.0	88998	6019
从化区	2021年3月26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	92241.21	≤2.8	65861	7140
从化区	2021年3月26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	52712.38	≤2.8	37731	7158
从化区	2021年3月26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	70103.6	≤4.0	46080	6573
从化区	2021年8月26日	从化区城郊街向阳南路与向阳二路交汇处地块	向阳南路与向阳二路交汇处地块	居住用地	7074.87	12734.77	≤1.8	8732	7570
从化区	2021年8月26日	从化区江埔街河东南路与从化大道交汇处	河东南路与从化大道交汇处地块	商住综合用地	58001.9	147868.6	住≤3.0；商≤4.0	78900	5336
从化区	2021年11月2日	从化区温泉镇G105东南侧		居住用地	113357.86	100614.76	≤1.8	47780	4749
从化区	2021年11月2日	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	147868.6	住≤3.0；商≤4.0	78900	5336

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 海珠区，2021年供应居住和商住综合用地4宗，约29.4万㎡，可建计容建筑面积约51.9万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
海珠区	2021年1月20日	海珠区赤沙车辆段		商住综合用地	211751	304000	≤2.74	823430	27195
海珠区	2021年8月26日	海珠区江泰路50号	AH0605005	居住用地	19794	60510	≤4.65	237199	45176
海珠区	2021年8月26日	海珠区石溪村蚝壳洲东街93号	AH101418	商住综合用地	17902	60000	≤5.75	120500	36295
海珠区	2021年11月2日	海珠区华洲路63号	AH0801012	居住用地	44378	95000	≤2.83	383562	44372

■ 荔湾区，2021年供应居住和商住综合用地3宗，约14.7万㎡，可建计容建筑面积约45.7万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面地价（元/㎡）
荔湾区	2021年3月26日	荔湾区海龙路兴达地块	AF050215、AF050254	居住用地	48797	120655	≤3.5	202054	20860
荔湾区	2021年8月26日	荔湾区广钢新城	AF040234地块、AF040406	商住综合用地	50911	220628.5	≤4.5	630392	28573
荔湾区	2021年8月26日	荔湾区荷景路	AF060419	居住用地	47738.97	116197.5	≤5.0	244015	22977

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 白云区，2021年供应商服用地14宗，约33.9万㎡，可建计容建筑面积约81.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
白云区	2021年1月4日	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115023	商服用地	9701	21621	≤3.45	15805	7310
白云区	2021年1月4日	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	8325
白云区	2021年1月8日	机场横五路南一号	AB0502017	商服用地	79798	160223	≤2.5	42940	4856
白云区	2021年2月26日	白云区亭岗站周边	AB2404103	商服用地	27226	97793	≤4.0	55839	5710
白云区	2021年3月15日	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115016	商服用地	8598	30391	≤5.03	22337	7350
白云区	2021年3月25日	白云区太和镇大来南路	AB1209051	商服用地	11509	15186	≤2.0	7366	4851
白云区	2021年3月25日	白云区白云新城	AB2907034	商服用地	11470	21093	≤3	32547	15430
白云区	2021年5月14日	白云区永平街永泰村		商服用地	23113	27736	0.5-1.2	10032	3617
白云区	2021年7月2日	白云区亭岗站周边	AB2404106、AB2404107地块	商服用地	40960	135759	≥2.0且≤4.0	75890	5590
白云区	2021年10月28日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901077	商服用地	10995	35300	≤5.8	35550	10071
白云区	2021年11月5日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901049	商服用地	7505	9680	≤1.8	8820	9112
白云区	2021年11月5日	黄石街江夏村广州设计之都二期	AB2904011、AB2904013、AB2904027	商服用地	63211	126701	≤4.7	124167	9800
白云区	2021年11月8日	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115021	商服用地	8566	27720	≤4.5	20710	7471
白云区	2021年11月9日	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115001	商服用地	12123	41855	≤4.5	29720	7101

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 黄埔区，2021年供应商服用地9宗，约33.9万㎡，可建计容建筑面积约171.7万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
黄埔区	2021年5月12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	102526	≤2.0	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	46143	≤2.5	50757.3	11000
黄埔区	2021年7月16日	广州市黄埔区护林路以北、丰乐路以西	HP-DS-11地块	商服用地	31879	111517	≤3.5	122512	10986
黄埔区	2021年8月20日	广州市黄埔区开创大道以南、新阳西路以东	KXC-K1-12	商服用地	4215	10538	≤2.5	10433	9900
黄埔区	2021年8月25日	广州市黄埔区知识城主城区东部快速以西，美玉四路以南	JLXC-E3-1	商服用地	7074	2122	≤0.3	4054	19105
黄埔区	2021年9月13日	广州市黄埔区黄埔东路以南、乌涌以东	HP-WC-01	商服用地	83315	1000000	≤15.9	884000	8840
黄埔区	2021年12月1日	广州市黄埔区西区东江大道以北、开发大道以西	GQ-D1	商服用地	32124	96372	≤3.0	55569	5766
黄埔区	2021年12月3日	广州市黄埔区穗东街电厂东路以西、港前路以北	HP-SD-04	商服用地	15986	63040.5	≤4.5	43417	6887
黄埔区	2021年12月21日	中新广州知识城科教创新区内，改革大道以东，信息东路以北，筑梦一路以西	ZSCKD-D3-1	商服用地	94957	284871	≤3.0	101903	3577

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 天河区，2021年供应商服用地13宗，约27.3万㎡，可建计容建筑面积约102.2万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
天河区	2021年1月4日	天河区航天奇观一期北	ZSCB-A3-6	商服用地	5808	16878	≤2.906	16061	9516
天河区	2021年1月4日	天河区航天奇观一期北	AH050946	商服用地	40444	29154	≤1.366	26554	9108
天河区	2021年3月25日	天河区广州国际金融城起步区	AT090943	商服用地	8897.96	83093	≤9.3	138840	16709
天河区	2021年3月30日	天河区广氮	AT0607089	商服用地	5779	23116	≤4.0	21998	9516
天河区	2021年4月2日	大观路东侧	AT1003004	商服用地	7162	22998	≤3.626	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	95545	≤9.9	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	59006	≤7.3	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	69200	≤12.0	199296	28800
天河区	2021年7月9日	天河区金融城东区	AT091434	商服用地	7601	56247	≤7.4	95620	17000
天河区	2021年10月11日	天河区广州国际金融城东区	AT091435	商服用地	10057	52000	≤5.2	87308	16790
天河区	2021年10月21日	天河区金融城东区	AT101833、AT101835、AT101836	商服用地	54197	270921	≤7.3	495786	18300
天河区	2021年11月1日	天河区科韵路东侧	AT0603040、AT0603043、AT0603047	商服用地	102410	162061	≤2.4	150717	9300
天河区	2021年11月4日	天河区金融城东区	AT091429	商服用地	6745	81615	≤12.1	133301	16333

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ **海珠区，**2021年供应**商服用地3宗，约1.6万㎡，可建计容建筑面积约16.6万㎡**

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
海珠区	2021年1月9日	琶洲西区	AH0401102	商服用地	5533	45000	≤8.1	40170	11815
海珠区	2021年1月29日	海珠区琶洲西区	AH040146	商服用地	5593	70472	≤13.2	119488	16955
海珠区	2021年3月25日	海珠区琶洲西区	AH040127	商服用地	5249	50915	≤9.7	78562	15430

■ **荔湾区，**2021年供应**商服用地1宗，约3.9万㎡**（可建设用地面积仅3300㎡），**可建计容建筑面积约3.0万㎡**

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
荔湾区	2021年11月8日	广州市荔湾区陆居路	AF020243	商服用地	39112	30024	≤9.1	44226	14730

附件1：2021年广州商品房土地市场供应明细

Attachment：2021Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ **番禺区，**2021年供应**商服用地2宗，约7.5万㎡，可建计容建筑面积约35.2万㎡**

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
番禺区	2021年2月25日	番禺区汉溪大道北侧	BA0902120	商服用地	19989	263815.2	≤13.2	240260	9107
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	88205	≤2.68	42805	4853

■ **南沙区，**2021年供应**商服用地1宗，约1.9万㎡，可建计容建筑面积约8.3万㎡**

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
南沙区	2021年8月18日	南沙明珠湾起步区C2-34-02、C2-24-10地块	2021NJY-7	商服用地	19023	82972	C2-24-10地块≤1.2，C2-34-02地块≤6.8	68760	8287

■ **从化区，**2021年供应**商服用地1宗，约41.2万㎡**（可建设用地面积32.8万㎡），**可建计容建筑面积约25.3万㎡**

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
从化区	2021年7月7日	从化区太平镇沙溪洞片区	11711120200002	商服用地	412110.07	253001.66	≤0.8	50734	2005

■ **花都区，**2021年供应**商服用地1宗，约0.99万㎡，可建计容建筑面积约2.8万㎡**

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始价（万元）	起拍楼面地价（元/㎡）
花都区	2021年3月24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	27930	≤5.0	11172	4000

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **增城区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地23宗，约103.9万㎡，可建计容建筑面积约328.1万㎡。其中，**8宗溢价，溢价率1%-42%。**

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	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
增城区	3月12日	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%	福瀛集团
增城区	4月26日	荔湖街南北大道北侧	18005204A21012	商住综合用地	51144.84	153434.5	≤3.0	153500	153500	10004	0%	保利置业
增城区	4月26日	石滩镇南北大道西侧	18102209A20122	居住用地	42038.18	126114.5	≤3.0	90800	101800	8072	**12%**	联发+增立钢管
增城区	4月26日	新塘镇蝴蝶岭大道西侧	18101206A20134	居住用地	15868.28	47604.84	≤3.0	52000	73000	15335	**40%**	深振业
增城区	4月26日	荔湖街新城大道东侧	18005200A20092	居住用地	86784	216960	≤2.5	217000	217000	10002	0%	珠江投资
增城区	4月26日	石滩镇南北大道西侧	18102200A21024	居住用地	86422	259266	≤3.0	260000	260000	10028	0%	珠江投资
增城区	4月26日	中新镇新新公路西侧	18103207A21020	居住用地	62875	201200	≤3.2	195200	216200	10746	**11%**	融创
增城区	4月26日	荔湖街南北大道北侧	18005204A21013	商住综合用地	50673.31	152019.9	≤3.0	149000	149000	9801	0%	正荣地产
增城区	4月26日	新塘镇环城路南侧	18101222A20165	商住综合用地	32384.08	178112	≤5.5	115960	115960	6511	0%	越秀+忠懋绿恒
增城区	4月27日	荔湖街荔城西环路北侧	18005204A21005	居住用地	29305.52	105499	≤3.6	113940	113940	10800	0%	力高实业
增城区	4月27日	永宁街创业大道北侧	18004211A19020	居住用地	24582.09	81120.9	≤3.3	73110	73110	9012	0%	合生创展
增城区	4月27日	朱村街朱村大道中	18003200A21013	商住综合用地	17258.26	54073	≤3.7	54120	77120	14262	**42%**	上坤+徐福实业

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **增城区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地23宗，约103.9万㎡，可建计容建筑面积约328.1万㎡。其中，**8宗溢价，溢价率1%-42%。**

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	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
增城区	4月27日	中新镇新新公路东侧	18103208A21017	居住用地	25989.93	83167.8	≤3.2	69800	91800	11038	**32%**	金地
增城区	4月27日	永宁街新新大道西侧	18004210A21014	商住综合用地	62551	187653	≤3.0	169300	180300	9608	**6%**	金地
增城区	4月27日	荔湖街增城大道三联路段北侧	18005204A20016	居住用地	139479.59	479616	≤3.6	431800	431800	9003	0%	融创+国贸
增城区	9月26日	朱村街朱村大道西	18003210A21041	居住用地	57218.74	171656	≤3.0	153600	154600	10061	**1%**	中建一局
增城区	9月26日	新塘镇石新公路南侧	18101219A21140	居住用地	15843	53866	≤3.4	56600	56600	10508	0%	远洋
增城区	9月26日	新塘镇蝴蝶岭大道西侧	18101206A21128	居住用地	7551	19633	≤2.6	20100	20100	10238	0%	合汇
增城区	9月26日	新塘镇新塘大道南侧	18102218A21094	居住用地	17676	63634	≤3.6	69000	79350	12470	**15%**	路劲
增城区	9月27日	荔湖街新城大道西侧	18005203A21026	居住用地	20819	62457	≤3.0	65580	65580	13228	0%	碧桂园
增城区	9月27日	仙村镇仙村大道西侧	18107210A21019	商住综合用地	40755.58	122267	≤3.0	59970	59970	4905	0%	源海地产
增城区	9月27日	增江街广汕公路北侧	18002205A21346	商住综合用地	37893.56	113680	≤3.0	57100	57100	6281	0%	中盛地产
增城区	12月2日	朱村街朱村大道西	18003210A21035	商住综合用地	75568.93	226707	≤3.0	205400	205400	9060	0%	保利

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **白云区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地13宗，约135.8万㎡，可建计容建筑面积约274.7万㎡。其中，**3宗溢价，溢价率15%-45%。**

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	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
白云区	4月26日	白云区金沙洲	AB3701008	居住用地	41065	73917	≤1.8	146750	212788	42122	**45%**	华润
白云区	4月26日	钟落潭福龙路东侧	AB0806103、AB0806101	居住用地	58507	125517	≤3.2	173088	209088	16658	**21%**	正荣地产
白云区	4月27日	石门街朝阳联新东街	AB2401065、AB2401073、AB2401076	居住用地	88941	134734	≤3.0	310967	358967	26643	**15%**	招商+弘阳
白云区	3月12日	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%	绿地集团
白云区	4月26日	白云大道北永泰客运站		商住综合用地	69123	122829	≤3.29	333985	333985	27191	0%	越秀+广州公交
白云区	4月26日	白云区同嘉路	AB3803035	商住综合用地	9146	18286	≤3.4	39496	39496	21599	0%	珠实+广州水务
白云区	4月27日	白云区广龙路	广龙路一期地块	商住综合用地	558903	622835	住≤3.4；商≤3.5	186187	186187	14000	0%	越秀
白云区	4月27日	夏茅客运站一期地块	AB2503129	商住综合用地	42675	145744	≤4.0	290670	290670	21750	0%	珠实+广州公交
白云区	9月26日	白云新城云港城		商住综合用地	116471	506000	AB2909009≤3.85 AB2910004≤6.03 AB2909011≤3.16	1018748	1018748	20133	0%	粤海地产
白云区	9月27日	钟落潭镇白云生物医药健康产业基地		居住用地	85220	219558	≤3.0	198075	198075	11031	0%	珠江实业
白云区	12月2日	均禾街清湖村	AB2002015、AB2003002	居住用地	83349	124153	≤3.6	242471	242471	20014	0%	广州地铁
白云区	12月2日	钟落潭镇雅园新村	AB1011021	商住综合用地	19653	61888	≤3.2	48372	48372	7951	0%	白云城建
白云区	12月2日	太和镇沙亭北路南侧		商住综合用地	96385	427980	≤5.0	200000	200000	6571	0%	白云城建

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **番禺区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地8宗，约108.8万㎡，可建计容建筑面积约223.0万㎡。其中，**3宗溢价，溢价率40%-45%。**

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	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
番禺区	4月26日	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	205182	≤3.0	369088	535178	33599	**45%**	越秀
番禺区	4月26日	番禺区广州南站	BA0401009、BA0401017地块	居住用地	70664	149951	≤3.0	97175	97175	21819	0%	越秀
番禺区	4月27日	番禺区桥南街蚬涌村大口涌以西		居住用地	66284	138770	≤2.8	206659	299656	24705	**45%**	卓越
番禺区	4月27日	番禺区南站核心区		商住综合用地	321669	917350	≤3.51	708200	708200	14127	0%	新鸿基
番禺区	4月27日	番禺区石碁镇市莲路北侧地块	石碁镇市莲路北侧地块	居住用地	36596	77679	≤3.0	89075	124287	18010	**40%**	天地源
番禺区	9月26日	番禺区新造镇创新城暨南大学北侧		商住综合用地	91114	217599	≤3.5	500478	500478	26678	0%	越秀
番禺区	9月26日	番禺区新造镇创新城暨南大学北侧	暨南大学北侧地块一	商住综合用地	95967	230045	≤3.5	529104	529104	26449	0%	越秀
番禺区	12月2日	番禺区石楼镇利丰北侧		居住用地	146541	293005	≤2.554	383548	383548	13090	0%	保利

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **黄埔区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地7宗，约52.3万㎡，可建计容建筑面积约116.3万㎡。其中，**4宗溢价，溢价率10%-45%。**

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	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
黄埔区	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	76579.2	＞1.0且≤1.2	112488	163107	27217	**45%**	越秀
黄埔区	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	104476	≤2.0	203138	256452	27274	**26%**	深振业
黄埔区	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	57454.8	1.0-1.2	82498	119622	27044	**45%**	德信
黄埔区	9月26日	广州市黄埔区广汕路以南、班岭村西侧	HBPQ-LD-5	居住用地	43029	107732	≤2.8	236784	260784	26897	**10%**	中铁建
黄埔区	9月27日	中新广州知识城改革大道以东、智能一路以北	JLXC-H5-1	商住综合用地	99326	263628.6	住≤4.3；商≤2.0-2.3	239394	239394	9783	0%	知识城投资+凯德
黄埔区	12月2日	黄埔区长岭居外环路C线以西、长贤路以南	CPPQ-A4-3	居住用地	116545	337751	≤3.0-3.5	590387	590387	19422	0%	知识城投资
黄埔区	12月2日	黄埔区长贤路以南、萝岭路以东	CPPQ-A4-2	居住用地	101640	215636	≤3.5	404591	404591	20847	0%	知识城投资

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **南沙区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地13宗，约51.9万㎡，可建计容建筑面积约172.8万㎡。其中，5**宗溢价，溢价率3%-45%。**

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	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
南沙区	4月26日	庆盛枢纽区块沙公堡涌北	2021NJY-1	商住综合用地	59907	228126	住≤4.3；商≤2.5	304100	413100	18108	**36%**	招商
南沙区	4月26日	横沥岛中轴涌以南	2021NJY-2	商住综合用地	34731	131703	商业商务用地≤3.5，商住混合用地≤4.0	173940	178940	13587	**3%**	美的
南沙区	4月26日	南沙街进港大道南侧地块	2021NJY-4	商住综合用地	12679	50716	≤4.0	81020	101020	19919	**25%**	融创
南沙区	4月27日	横沥岛义沙涌以西	2021NJY-3	商住综合用地	19797	89087	≤4.5	139160	201782	23604	**45%**	建发
南沙区	4月27日	南沙横沥岛	2021NJY-5	居住用地	31791	143059	≤4.5	86110	86110	19300	0%	越秀+南投+中铁建
南沙区	9月26日	南沙区南沙湾	2021NJY-13	商住综合用地	121198	190266	DN0505007地块：≤3.5 DN0501026地块：≤4.0 DN0504012地块：≤0.46 DN0504013地块：≤0.39	235200	235200	12362	0%	珠实+广州南投
南沙区	9月26日	横沥岛会议中心西侧	2021NJY-12	商住综合用地	54633	315569	4.7-6.9	388890	388890	12323	0%	广州南投
南沙区	9月26日	横沥岛三多涌以东	2021NJY-9	商住综合用地	57182	188118	≤3.5	282960	282960	16722	0%	绿城
南沙区	9月26日	横沥岛大元路以北	2021NJY-10	居住用地	13304	61198	≤4.6	100370	109370	18825	**9%**	葛洲坝
南沙区	12月2日	南沙街蕉门河中心区东部，友展路以东，金州涌以南	2021NJY-15	居住用地	20108	60324	≤3.0	78790	78790	13061	0%	广州南投
南沙区	12月2日	南沙区横沥岛尖	2021NJY-16	商住综合用地	23025	49488	≤2.5	77060	77060	16941	0%	星河
南沙区	12月2日	南沙区横沥岛尖DH0507042、DH0507043、DH0507044、DH0507045	2021NJY-17	商住综合用地	55363	163270	DH0507042≤5.2；DH0507044≤6.0	242830	242830	16170	0%	广州南投
南沙区	12月2日	横沥岛尖DH0508028、DH0508032地块	2021NJY-14	商住综合用地	15414	56894	≤3.8	90430	90430	17293	0%	广州南投

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **花都区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地5宗，约74.4万㎡，可建计容建筑面积约191.3万㎡，**均0溢价率成交。**

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
花都区	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	451103	住≤3.5；商≤5.0	319388	319388	10671	0%	广晟+中铁建
花都区	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	640692	住≤3.0；商≤5.5	632535	632535	9873	0%	中旅集团
花都区	4月27日	花都区北站东广场二期		商住综合用地	47489	152048	≤4.5	206935	206935	13610	0%	中旅集团
花都区	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		商住综合用地	173686	472085	≤6.5	320346	320346	7371	0%	金地商置
花都区	9月26日	花都区天贵路东一地块	天贵路东一地块	商住综合用地	60715	196992	≤4.0-4.4	194580	194580	9878	0%	电建

■ **从化区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地6宗，约29.3万㎡，可建计容建筑面积约59.8万㎡。其中，**2宗溢价，溢价率均仅3%。**

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	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
从化区	2月8日	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%	合景泰富
从化区	4月27日	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	92241.21	≤2.8	65861	67861	7357	**3%**	华宇集团
从化区	4月27日	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	52712.38	≤2.8	37731	38731	7348	**3%**	碧桂园
从化区	4月27日	太平镇广从南路地铁14号线太平站北侧		商住综合用地	38401.33	70103.6	≤4.0	46080	46080	6573	0%	增城中建
从化区	9月27日	城郊街向阳南路与向阳二路交汇处地块		居住用地	7074.87	12734.77	≤1.8	8732	8732	7570	0%	仟信实业
从化区	12月2日	江埔街河东南路与从化大道交汇处		商住综合用地	58001.9	147868.6	住≤3.0；商≤4.0	78900	78900	5336	0%	广州城投

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ **海珠区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地4宗，约29.4万㎡，可建计容建筑面积约51.9万㎡，**均0溢价成交。**

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
海珠区	2月19日	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
海珠区	9月26日	海珠区江泰路50号	AH0605005	居住用地	19794	60510	≤4.65	237199	237199	45176	0%	中海
海珠区	9月26日	海珠区石溪村蚝壳洲东街93号	AH101418	商住综合用地	17902	60000	≤5.75	120500	120500	36295	0%	中海
海珠区	12月2日	海珠区华洲路63号	AH0801012	居住用地	44378	95000	≤2.83	383562	383562	44372	0%	保利

■ **荔湾区，**2021年共成交居住用地和商住综合用地3宗，约14.7万㎡，可建计容建筑面积约45.7万㎡，其中，**1宗溢价28%溢价成交。**

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
荔湾区	4月26日	荔湾区海龙路兴达地块	AF050215、AF050254	居住用地	48797	120655	≤3.5	202054	258054	26641	**28%**	越秀
荔湾区	9月26日	荔湾区广钢新城	F040234地块、AF040406	商住综合用地	50911	220628.5	≤4.5	630392	632392	28663	0.3%	中海
荔湾区	9月27日	荔湾区荷景路	AF060419	居住用地	47738.97	116197.5	≤5.0	244015	244015	22977	0%	珠江实业

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ **白云区，**2021年共成交商服用地14宗，约33.9万㎡，可建计容建筑面积约81.4万㎡；均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
白云区	2月5日	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%	魅视科技
白云区	2月5日	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%	白云产投
白云区	2月7日	机场横五路南一号	AB0502017	商服用地	79798	160223	≤2.5	42940	42940	4856	0%	融创+空港城投
白云区	5月17日	白云区亭岗站周边	AB2404103	商服用地	27226	97793	≤4.0	55839	55839	5710	0%	中科云尚+北大科技园
白云区	4月16日	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115016	商服用地	8598	30391	≤5.03	22337	22337	7350	0%	加达投资+讯猫软件
白云区	4月25日	白云区太和镇大来南路	AB1209051	商服用地	11509	15186	≤2.0	7366	7366	4851	0%	白云供销
白云区	4月25日	白云区白云新城	AB2907034	商服用地	11470	21093	≤3	32547	32547	15430	0%	白云产投
白云区	6月15日	白云区永平街永泰村		商服用地	23113	27736	0.5-1.2	10032	10032	3617	0%	华新+白云堡地产
白云区	8月2日	白云区亭岗站周边	AB2404106 AB2404107	商服用地	40960	135759	≥2.0且≤4.0	75890	75890	5590	0%	力合科创
白云区	11月29日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901077	商服用地	10995	35300	≤5.8	35550	35550	10071	0%	云新投资+4K花园
白云区	12月6日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901049	商服用地	7505	9680	≤1.8	8820	8820	9112	0%	广联达
白云区	12月6日	黄石街江夏村广州设计之都二期	AB2904011 AB2904013 AB2904027	商服用地	63211	126701	≤4.7	124167	124167	9800	0%	广州城投+机场建设+中国建筑
白云区	12月10日	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115021	商服用地	8566	27720	≤4.5	20710	20710	7471	0%	好世纪集团+海润发展
白云区	12月10日	嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115001	商服用地	12123	41855	≤4.5	29720	29720	7101	0%	加达投资+贰贰捌投资

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ **天河区，**2021年共成交商服用地13宗，约27.3万㎡，可建计容建筑面积约102.1万㎡；均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
天河区	2月5日	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%	泽鹏投资+零壹沃土
天河区	2月5日	天河区航天奇观一期北	AH050946	商服用地	40444	29154	≤1.366	26554	26554	9108	0%	中扬智慧+涅生科技
天河区	4月25日	天河区广州国际金融城起步区	AT090943	商服用地	8897.96	83093	≤9.3	138840	138840	16709	0%	农业银行+瑞盈投资
天河区	4月30日	天河区广氮	AT0607089	商服用地	5779	23116	≤4.0	21998	21998	9516	0%	广东文投
天河区	5月6日	大观路东侧	AT1003004	商服用地	7162	22998	≤3.626	21757	21757	9460	0%	
天河区	7月9日	天河区广州国际金融城东区	AT091431	商服用地	9651	95545	≤9.9	146089	146089	15290	0%	酷狗+腾讯音乐
天河区	7月9日	天河区广州国际金融城东区	AT091433	商服用地	8083	59006	≤7.3	100665	100665	17060	0%	景龙建设
天河区	7月12日	天河区珠江新城	A4-3	商服用地	6580	69200	≤12.0	199296	199296	28800	0%	合景泰富
天河区	8月9日	天河区金融城东区	AT091434	商服用地	7601	56247	≤7.4	95620	95620	17000	0%	尚品宅配
天河区	11月12日	天河区广州国际金融城东区	AT091435	商服用地	10057	52000	≤5.2	87308	87308	16790	0%	澳门国际银行
天河区	11月22日	天河区金融城东区	AT101833、AT101835、AT101836	商服用地	54197	270921	≤7.3	495786	495786	18300	0%	鹏瑞地产
天河区	12月3日	天河区科韵路东侧	AT0603040、AT0603043、AT0603047	商服用地	102410	162061	≤2.4	150717	150717	9300	0%	小鹏汽车
天河区	12月6日	天河区金融城东区	AT091429	商服用地	6745	81615	≤12.1	133301	133301	16333	0%	中建四局

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ **黄埔区，**2021年共成交商服用地7宗，约22.8万㎡，可建计容建筑面积约136.9万㎡；均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
黄埔区	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	102526	≤2.0	44189	44189	4310	0%	知识城投资集团
黄埔区	7月23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	46143	≤2.5	50757.3	50757	11000	0%	南方电网
黄埔区	8月16日	广州市黄埔区护林路以北、丰乐路以西	HP-DS-11地块	商服用地	31879	111517	≤3.5	122512	122512	10986	0%	科学城投资集团+中航建设
黄埔区	9月22日	广州市黄埔区开创大道以南、新阳西路以东	KXC-K1-12	商服用地	4215	10538	≤2.5	10433	10433	9900	0%	敦庆建筑
黄埔区	9月28日	广州市黄埔区知识城主城区东部快速以西，美玉四路以南	JLXC-E3-1	商服用地	7074	2122	≤0.3	4054	4054	19105	0%	中石化
黄埔区	11月1日	广州市黄埔区黄埔东路以南、乌涌以东	HP-WC-01	商服用地	83315	1000000	≤15.9	884000	884000	8840	0%	科学城集团联合体
黄埔区	12月31日	广州市黄埔区西区东江大道以北、开发大道以西	GQ-D1	商服用地	32124	96372	≤3.0	55569	55569	5766	0%	科学城投资集团

■ **番禺区，**2021年共成交商服用地2宗，约7.5万㎡，可建计容建筑面积约35.2万㎡；均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
番禺区	3月29日	番禺区汉溪大道北侧	BA0902120	商服用地	19989	263815.2	≤13.2	240260	240260	9107	0%	中铁建
番禺区	5月17日	番禺区沙头街禺山大道南侧	STJ15-03	商服用地	55240	88205	≤2.68	42805	42805	4853	0%	众安控股

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ **海珠区，**2021年共成交商服用地3宗，约1.6万㎡，可建计容建筑面积约16.6万㎡；均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
海珠区	2月8日	琶洲西区	AH0401102	商服用地	5533	45000	≤8.1	40170	40170	11815	0%	方所文化
海珠区	3月1日	海珠区琶洲西区	AH040146	商服用地	5593	70472	≤13.2	119488	119488	16955	0%	索菲亚家居
海珠区	4月25日	海珠区琶洲西区	AH040127	商服用地	5249	50915	≤9.7	78562	78562	15430	0%	奇安信科技

■ **荔湾区，**2021年共成交商服用地1宗，约3.9万㎡（可建设用地面积仅3300㎡），可建计容建筑面积约3.0万㎡；底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
荔湾区	12月10日	广州市荔湾区陆居路	AF020243	商服用地	39112	30024	≤9.1	44226	44226	14730	0%	广州建筑

附件2：2021年广州商品房土地市场成交明细

Attachment：2021 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ **南沙区，**2021年共成交商服用地1宗，约1.9万㎡，可建计容建筑面积约8.3万㎡；底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
南沙区	9月16日	广州市南沙明珠湾起步区C2-34-02、C2-24-10地块	2021NJY-7	商服用地	19023	82972	C2-24-10地块≤1.2，C2-34-02地块≤6.8	68760	68760	8287	0%	尚东控股+利曼集团

■ **花都区，**2021年共成交商服用地1宗，约0.99万㎡，可建计容建筑面积约2.8万㎡；底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
花都区	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	27930	≤5.0	11172	11172	4000	0%	东方雨虹

■ **从化区，**2021年共成交商服用地1宗，约41.2万㎡（可建设用地面积32.8万㎡），可建计容建筑面积约25.3万㎡；底价成交。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积（㎡）	计容建面（㎡）	容积率	起始总价（万元）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	溢价率	竞得人
从化区	8月9日	从化区太平镇沙溪洞片区	11711120200002	商服用地	412110.07	253001.66	≤0.8	50734	50734	2005	0%	昊源集团

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。