

2023

第二季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2

2023.07



南粤机构
NANYUE MECHANISM

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



南粤机构
NANYUE MECHANISM



01

宏观经济

Macro-economy



南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

■ 季度同比增速加快，环比增速回落

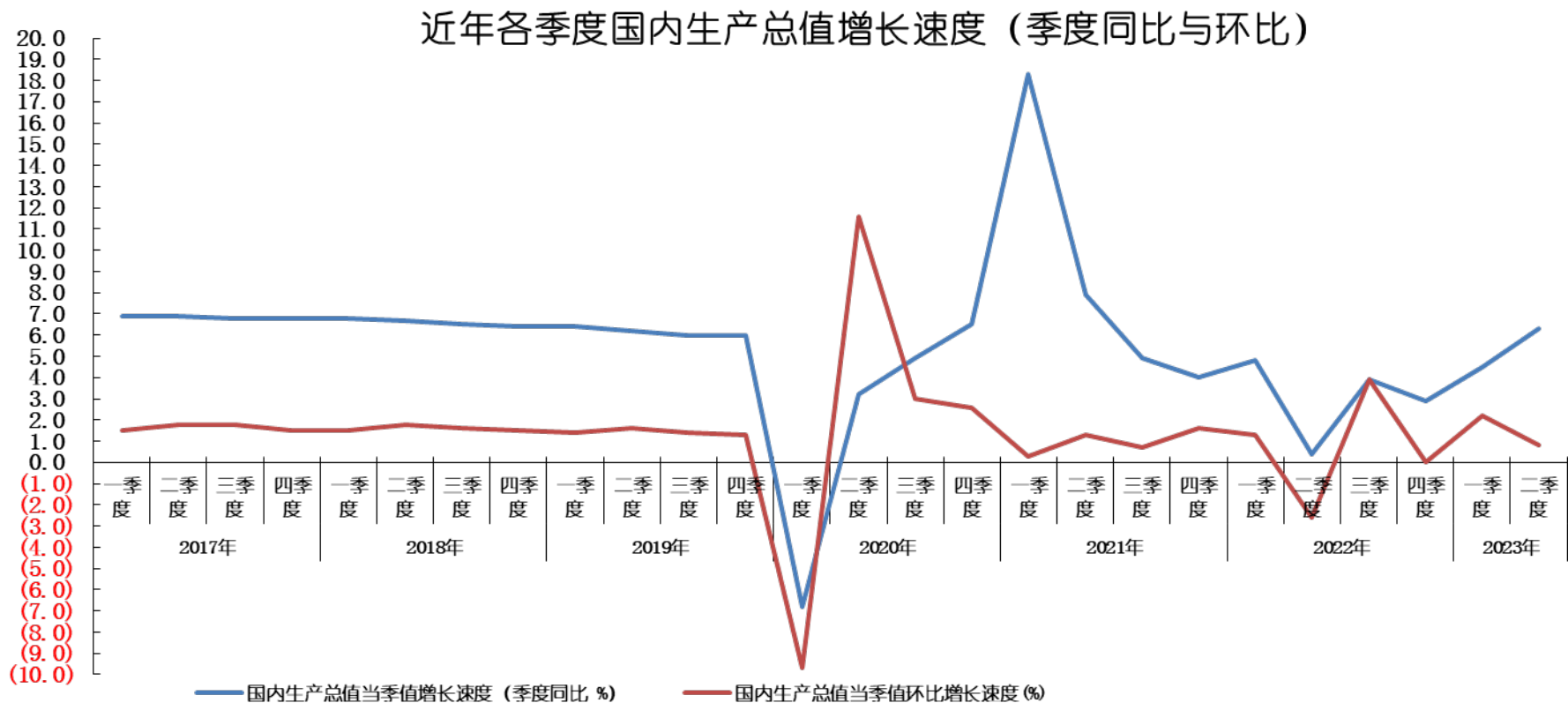
- 2023年上半年全国GDP同比增长5.5%；
其中，第二季度全国GDP同比增长6.3%，增速较上一季度加快1.8个百分点；环比增长0.8%，增速较上一季度回落1.4个百分点。

■ 房地产市场继续下行，开发投资和商品房销售面积降幅扩大，住宅销售面积同比下降。

- 2023年上半年全国房地产开发投资额同比下降7.9%，降幅较一季度扩大2.1个百分点；
其中，住宅投资额同比降7.3%，降幅较一季度扩大3.2个百分点。
- 2023年上半年，全国商品房销售面积同比下降5.3%，降幅较一季度扩大3.5个百分点；
其中，住宅销售面积同比下降2.8%。

宏观经济总体态势——季度同比增速加快，环比增速回落

2023年上半年，全国GDP同比增长5.5%；其中，第二季度全国GDP同比增长6.3%，增速较上一季度加快1.8个百分点；环比增长0.8%，增速较上一季度回落1.4个百分点。



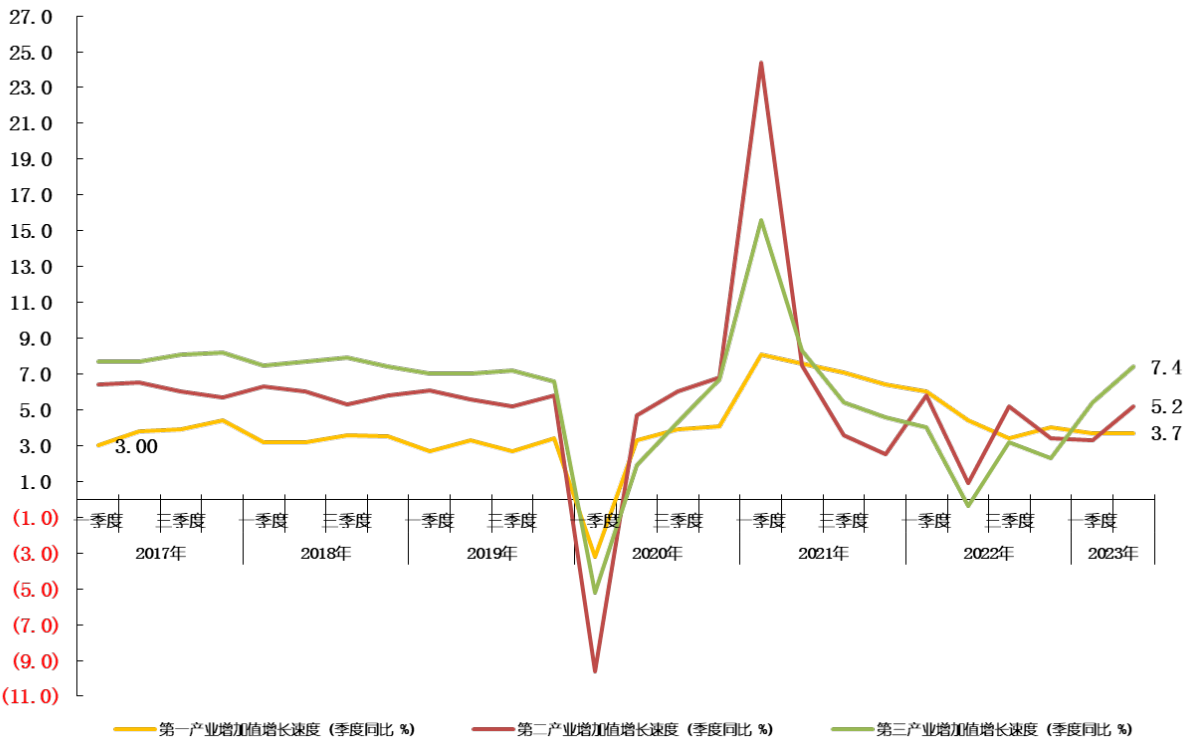
宏观经济总体态势——季度同比增速加快，环比增速回落

2023年上半年，二、三产业加速回升，同比增速分别较一季度加速1个百分点；
第一产业同比增速则与一季度持平。

2023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	增加值（亿元）	同比增长（%）	占GDP比重（%）
第一产业	30416	3.7	5.1
第二产业	230682	4.3	38.9
第三产业	331937	6.4	56.0
合计	593034	5.5	100.0

近年各季度全国三次产业增加值同比增长情况

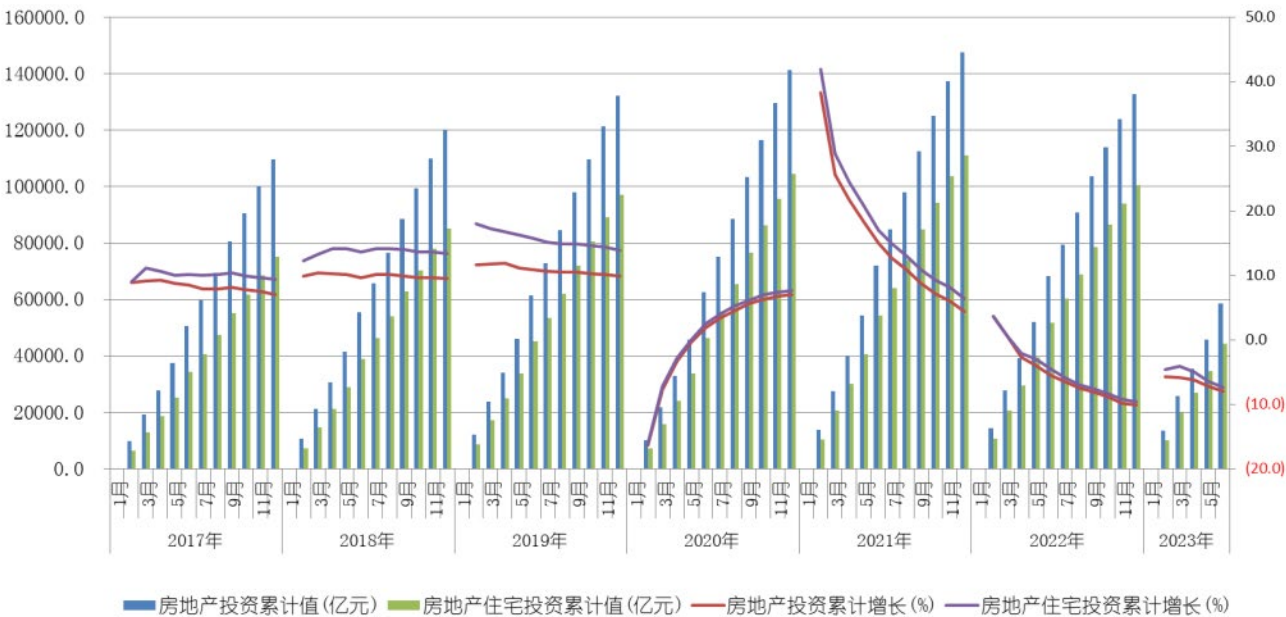


全国房产行业与市场总体形势——

房地产开发投资（累计值）同比继续下降，降幅逐月扩大。

2023年1-6月累计，全国房地产开发投资额同比下降7.9%，降幅较一季度扩大2.1个百分点；其中，住宅投资额同比降7.3%，降幅较一季度扩大3.2个百分点；

近年全国房地产开发投资与住宅开发投资按月累计值及同比增长情况



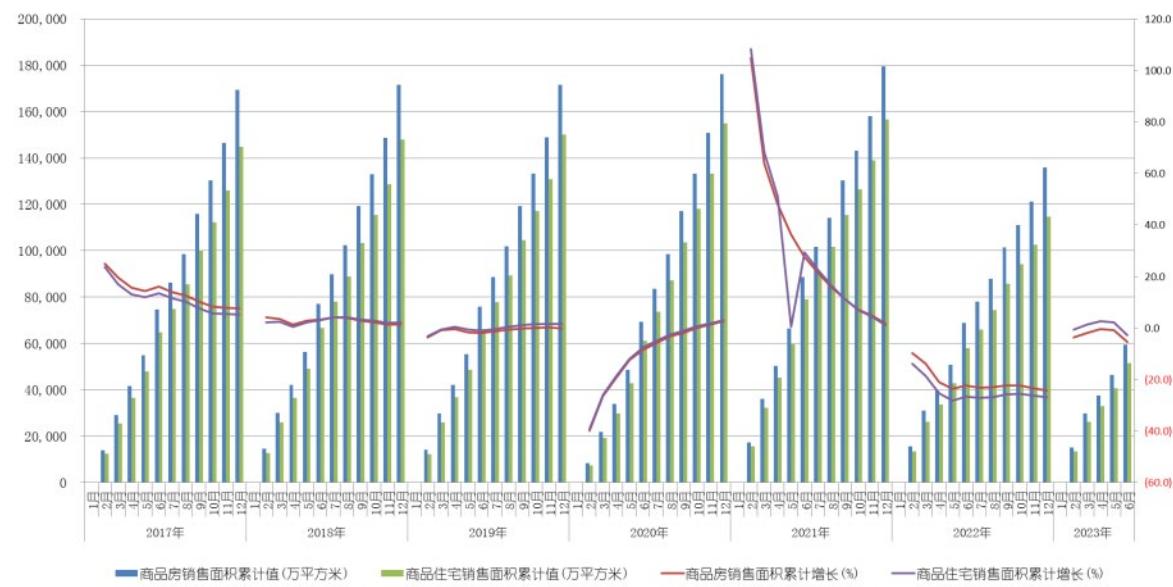
2023年1-6月全国房地产投资构成情况

指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	58550	100.0	-7.9
按开发类型分			
住宅开发投资	44439	75.9	-7.3
办公楼开发投资	2332	4.0	-7.6
商业营业用房开发投资	4205	7.2	-17.4
其它房地产开发投资	7574	12.9	-9.5

全国房地产行业与市场总体形势——
商品房销售面积降幅扩大，销售额升幅回落；住宅销售面积同比下降

2023年1-6月，全国商品房销售面积同比降幅较一季度扩大3.5个百分点；销售金额同比升幅较一季度回落3个百分点；
其中，住宅销售面积同比下降2.8%，销售额同比增长幅度较一季度回落3.4个百分点；

近年全国商品房销售面积和住宅销售面积按月累计及同比增速情况



2023年1-6月全国商品房销售面积和销售额累计情况

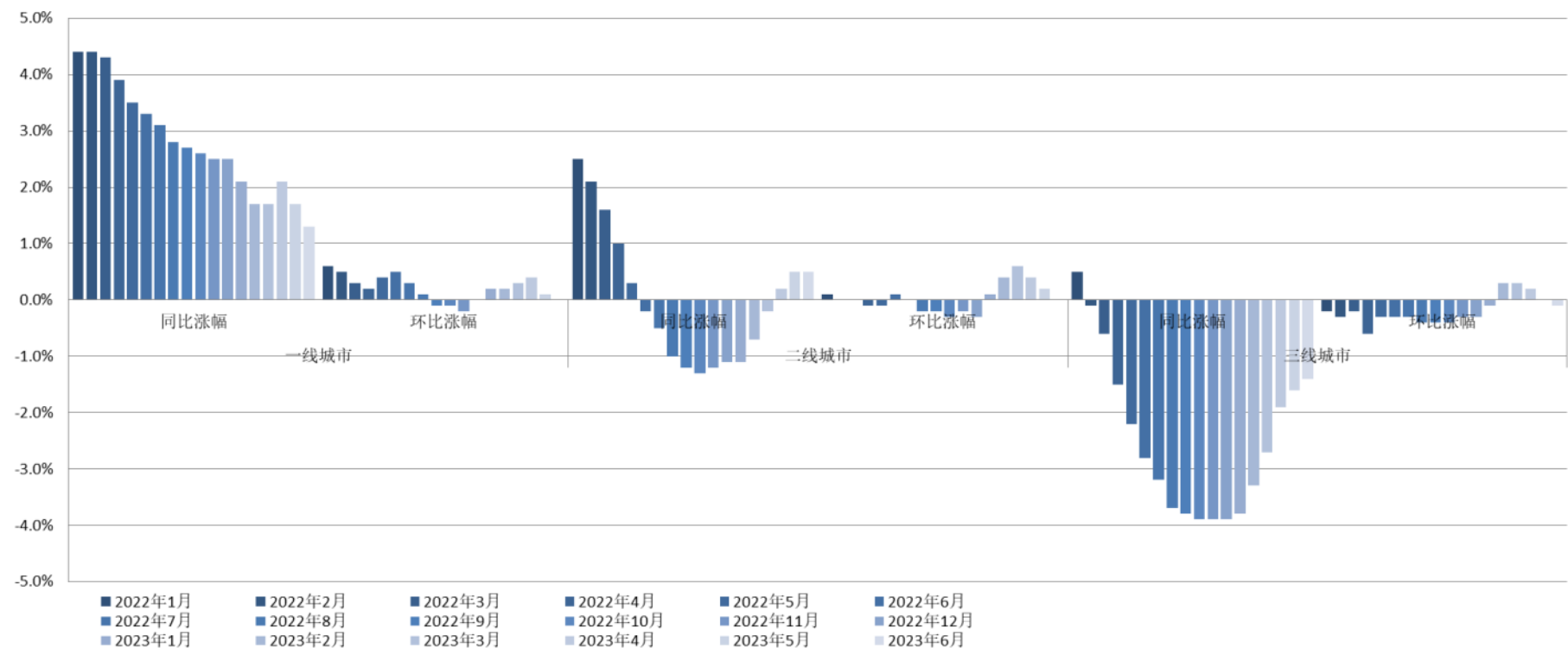
指标	销售面积累计			销售额累计	
	销售面积 (万㎡)	占比 (%)	同比增速 (%)	销售额 (亿元)	同比增速 (%)
商品房	59515	100	-5.3	63092	1.1
商品住宅	51592	86.7	-2.8	56639	3.7
办公楼	1269	2.5	-18.8	1728	-18.6
商业营业用房	3008	5.1	-20.5	3185	-17.7

全国房地产行业与市场总体形势——主要城市住宅销售价格乏力，下行态势继续

一手住宅销售价格：

环比：各线城市环比涨幅均回落；同比：一线城市涨幅回落，二线城市涨幅扩大，三线城市降幅收窄。

全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比

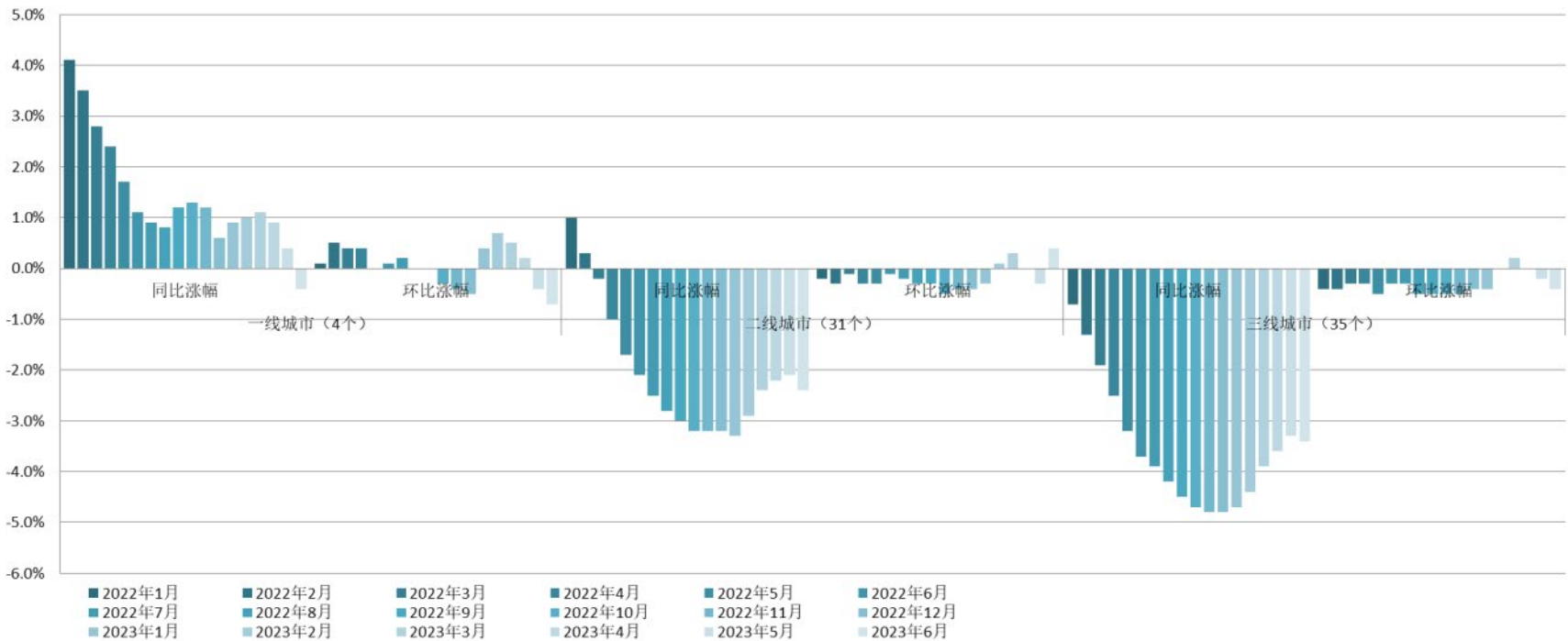


全国房地产行业与市场总体形势——主要城市住宅销售价格乏力，下行态势继续

二手住宅销售价格：

环比：均转为下降，一、三线城市降幅扩大；同比：一线城市转为下降，二、三线城市降幅持续扩大。

全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



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

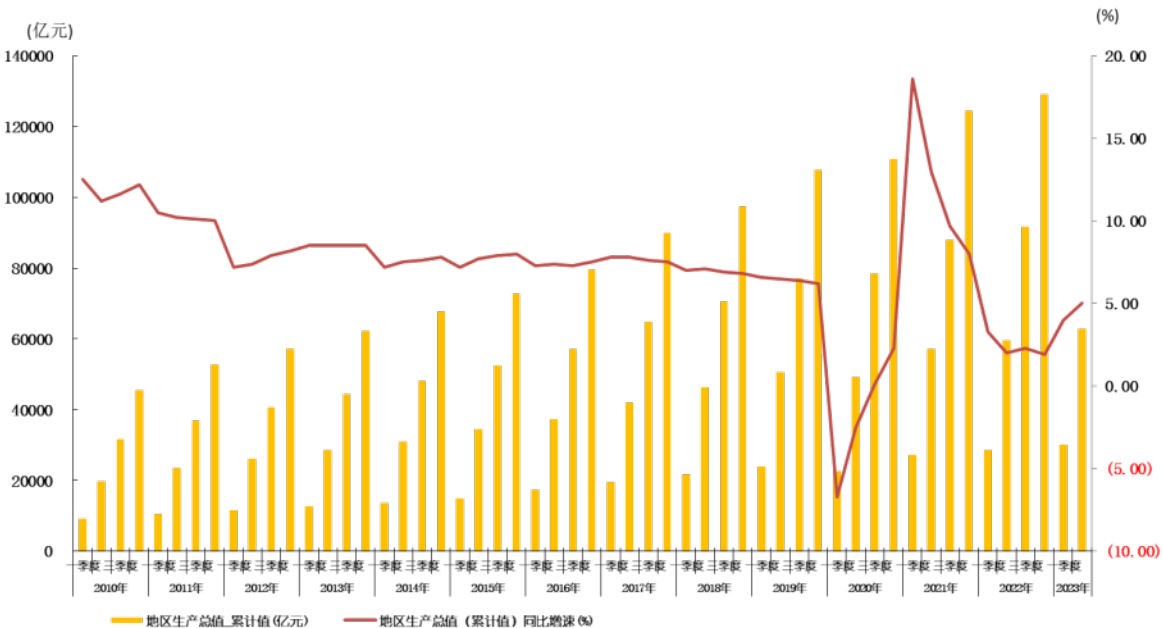
宏观经济：广东

广东省经济运行总体形势——三次产业同比增速均加快；投资同比增速加落，消费同比增速加快

2023年上半年广东省GDP同比增长5.0%，速度较一季度扩大1个百分点；

上半年广东社会消费总额同比增速加快2.3个百分点至7.4%，固定资产投资同比增速回落3个百分点至4.4%。

广东省地区生产总值（GDP）增长情况（按年按季度累计值）



2023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）	2270.95	24661.44	35977.41	62909.80
同比增长（%）	4.60	3.70	5.90	5.0
GDP比重（%）	3.6%	39.2%	57.2%	100

2023年1-6月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

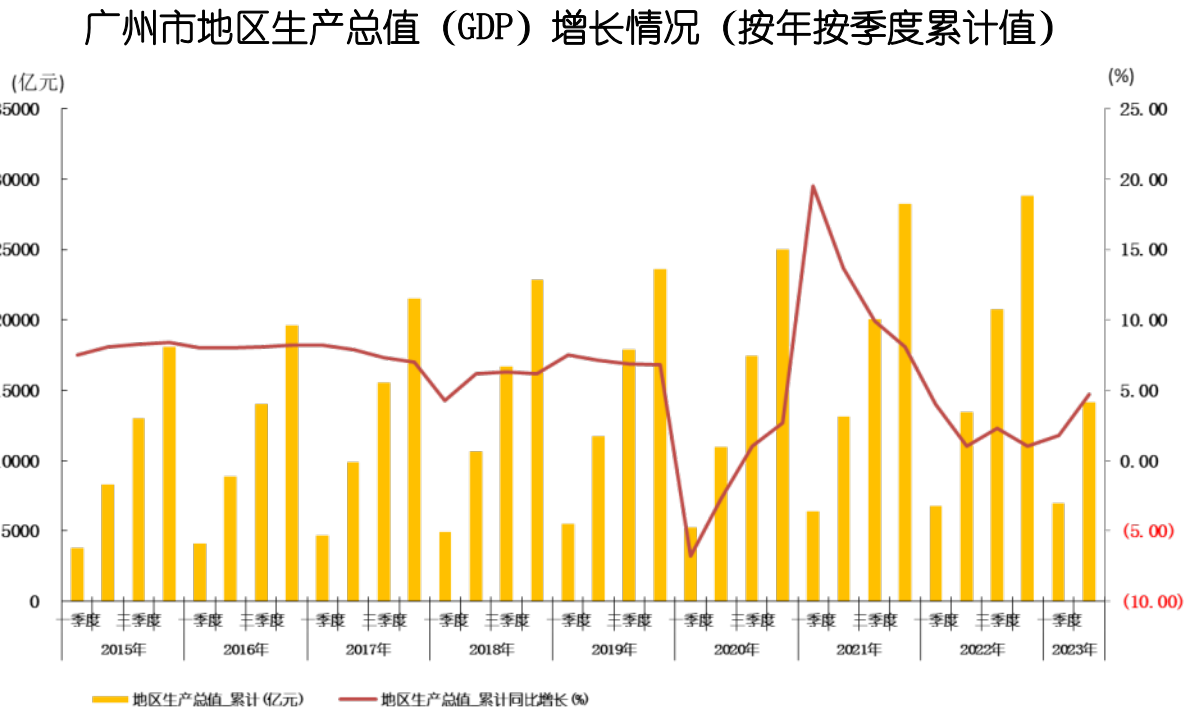
指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值（亿元）	2.33万	——	——
同比增长（%）	7.4	4.4	——
比重（%）	——	——	——



宏观经济：广州

广州市经济运行总体形势——经济运行整体好转，消费增速扩大，进出口恢复增长

2023年上半年广州市GDP同比增长4.7%，增速较一季度加快2.9个百分点；其中第三产业同比增长5.84%；社会消费同比增长8.7%，固定资产投资同比增长6.1%，进出口总额同比增长8.8%。



2023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）	128.64	3687.10	10314.95	14130.69
同比增长（%）	1.7	1.7	5.8	4.7
GDP比重（%）	0.91	26.09	73.00	100

2023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）	5577.83	——	5450.1	——
同比增长（%）	8.7	6.1	8.8	——
比重（%）	——	——	——	100

02

房地产政策回顾

Property market policy



南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

■ 中央层面政策释放较预期弱，市场期待政策加力。

- 上半年，中央层面持续释放对房地产行业的支持政策信号，以防风险、保交楼、稳支柱、惠民生、促消费等作为房地产调控政策的基调，积极支持房地产企业合理金融需求和市场合理住房需求，并鼓励地方出台政策，推动房地产市场回稳、回暖。
- 其中，第二季度房地产整体政策基本是一季度的延续，中央层面缺乏针对房地产出台进一步的调控宽松的实质性策略，与市场普通预期有一定差距。

■ 地方政策效力减弱。

- 上半年各地的在“因城施策”进一步得到鼓励，以二、三线城市为主的政策宽松举措持续释放，限购、限贷、限售、降首付、提高公积金贷款额度、放宽落户或购房门槛、发放购房财税补贴等政策工具等到普遍落实。第二季度，政策宽松释放的城市数量、范围减少，节奏减弱，政策效力与影响也有所减弱。

房地产政策回顾

出台部门	出台时间		政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
	年度	日期			
央行	2023年	4月7日	央行货币政策委员会2023年第一季度（总第100次）例会	宽松	要精准有力实施稳健的货币政策，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，着力支持扩大内需。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，因城施策支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
住建部	2023年	4月10日	住建部党组书记、部长倪虹到中国建筑科学研究院有限公司调研。	宽松	住房和城乡建设领域承担两个支柱产业，一个是建筑业，另一个是房地产业，把两根柱子稳住，对稳定经济大盘有重要意义。行业企业要充分发挥国民经济“顶梁柱”“压舱石”作用，自觉担当稳定宏观经济大盘使命责任，
最高人民法院	2023年	4月20日	《关于商品房消费者权利保护问题的批复》	中性	支持烂尾楼业主退款；购房者交付请求权、退款请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权及其它债权；

房地产政策回顾

出台部门	出台时间		政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
	年度	日期			
中共中央	2023年	4月28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。	宽松	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求；做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。
住建部 国家市场监管总局	2023年	5月8日	《关于规范房地产经纪服务的意见》	紧缩	明确监管措施，加强房地产经纪行业管理，保护交易当事人合法权益。严格实行明码标价，经纪机构不得混合标价和捆绑收费。
央 行	2023年	6月20日	全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率 (LPR)。	宽松	1年期LPR下降10个基点，至3.55% 5年期以上LPR下降10个基点，至4.2%
国务院	2023年	6月29日	《关于促进家居消费的若干措施》	宽松	采取针对性措施提振家居消费，有利于带动居民消费增长和经济恢复；家居消费与老旧小区改造、住宅适老化改造等政策衔接配合、协同。

房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
河南省/ 郑州市	4月3日	郑州市房管局下发通知	宽松	限购范围调整：二环外取消限购；首套首付比例最低20%；取消二手房交易一年期限限制加大对刚性及改善性住房需求的支持力度，提高公积金贷款额度。
河南省/ 郑州市	4月7日	《关于住房公积金租房提取和购房贷款有关事项的通知》	宽松	
安徽省/ 合肥市	4月4日	合肥市房屋交易管理中心明确调控政策调整	宽松	放开部分区域限购；有60岁老人家庭和二孩及以上多孩家庭可购第3套房；持居住证以及非连续社保2年可购房。
北京市	4月10日	北京市住建委2023年北京市政府工作报告重点任务清单及实事事项一季度工作进展情况。	宽松	完善“一区一策”，支持“一老一小”、中心城区人口疏解和职住平衡的合理住房需求。
河南省/ 周口市	4月10日	《放宽住房公积金政策支持房地产市场平稳健康发展》	宽松	公积贷款认房不认贷，购房可提直系亲属公积金，取消公积金贷款户籍限制，提高公积金贷款额度。

房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
广东省/ 广州市	4月11日	《关于产业园区工业项目配套用地新建宿舍型保障性租赁住房的实施细则》	宽松	允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积比例上限由7%提高到15%，建筑面积（计容）比例上限由15%提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。
广东省/ 广州市	4月11日	《关于企事业单位利用自有存量土地新建保障性租赁住房的实施细则》	宽松	经批准允许建设保障性租赁住房的项目，可按需要建设必要的其他商业服务设施并按规定缴交地价。其他商业服务设施建筑面积（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例不应高于5%。
浙江省/ 杭州市	4月13日	《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》	宽松	放宽落户政策，符合条件大专生可直接落户，研究生可“先落房后就业”；全面放开县域落户。
广东省/ 广州市	4月20日	《关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知》	宽松	鼓励非居住存量房改建保障性租赁住房。已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等合法非居住存量房屋，可以按规定改建为保障性租赁住房。不动产权证、土地使用年限、用地性质、建筑高度、建筑层高不变，不补缴土地价款。不得分割登记、转让和抵押，不得“以租代售”。

房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
河南省/ 周口市	4月21日	《关于公积金贷款人员办理存量房“带押过户”业务的公告》	宽松	开展办理存量房“带押过户”业务，促进市场活跃。
广东省/ 广州市	4月28日	《关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知（征求意见稿）》	宽松	生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮30%。
上海市	4月30日	《关于本市实施多子女家庭住房公积金支持政策的通知》	宽松	至少有一个子女为未成年人的多子女家庭的职工在本市购买首套住房，最高贷款限额在本市现行公积金最高贷款限额(含补充公积金最高贷款限额)的基础上上浮20%。
福建省/ 宁德市	5月8日	《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干意见》	宽松	全面放宽限购，支持刚性和改善性住房需求，进一步提振市场信心。允许企业与员工可共同出资购买新建商品住房解决员工的住房问题，并给予补贴；实施二手房“带押过户”。推行房屋征收补偿房票安置方式。
河南省/ 郑州市	5月11日	《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）》	宽松	在市内五区开展提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款业务。

房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
天津市/	5月25日	《关于调整住房公积金贷款审核标准的通知》	宽松	公积金贷款政策调整，执行“认房不认贷”。
江苏省/南京市	5月29日	《关于〈南京市人才落户实施办法（修订稿）〉公开征求意见的公告》	宽松	拟放宽人才落户政策，有提于房地产需求。
广东省/广州市	5月30日	《关于印发2023年广州金融支持实体经济高质量发展行动方案的通知》	宽松	因城施策实施好差别化住房信贷政策，支持居民刚性和改善性住房需求；支持信托公司、金融资产管理公司依法合规参与房地产项目并购重组；做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作。
山东省/青岛市	6月1日	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	宽松	放松限售、降首付、试点房票制。
广西省/	6月5日	《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》（2023年修订）	宽松	房企申请商品房预售许可前，应签订预售资金三方监管协议；获预售许可前，房企不得开展商品房销售活动；房企申请预售许可，多层建筑应完成基础结构施工，高层建筑应完成主体结构三层以上，超高层建筑应完成主体结构十层以上。

房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
北京市/	6月6日	《关于进一步优化租房提取业务的通知》	宽松	优化租房提取公积金业务，多子女家庭可按实际房租提取公积金
辽宁省/ 大连市	6月15日	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	宽松	优化公积金提取政策，支持提取住房公积金支付首付款，允许按月提取住房公积金偿还商业贷款；阶段性下调首套住房贷款利率下限。
福建省/ 福清市	6月15日	《关于贯彻落实巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的实施意见》	宽松	支持合理住房消费：全面推行带押过户、支持“卖旧买新”；调整供地节奏；加大对房地产项目金融扶持力度。
广东省/ 广州市	6月16日	《优化城中村全面改造项目审批流程的通知》	宽松	优化城中村全面改造项目审批流程，加快审批，支持分片分区实施，每片签约率80%即可启动拆迁，加大金融支持力度。
天津市/	6月16日	《天津市住房公积金提取管理办法（征求意见稿）》 《关于提取住房公积金有关政策的通告（征求意见稿）》 《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知（征求意见稿）》	宽松	拟提高首套、二套住房公积金贷款额度；购共有产权房可申请公积金贷款。

房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策要点/点评
山东省/ 临沂市	6月19日	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	宽松	高品质住宅售价可上浮不超5%；团购、人才购房优惠可达15%；调整预售资金监管执行标准；合理确定土地价格。
河南省/ 南阳市	6月21日	市政府网站：出台支持中心城区刚需和改善性购房一系列利好政策	宽松	人才购房、多子女家庭购房货币补贴1-5万元；首套房契税补贴50%；放宽公积金使用条件，提高公积金贷款限额。
浙江省/ 嘉兴市	6月27日	《关于进一步落实住房公积金支持“浙有善育”政策的通知》。	宽松	针对性宽松、鼓励购房消费。二孩及以上家庭购自住住房，公积金贷款最高限额可上浮20%。
江苏省/ 连云港市	6月27日	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	宽松	公积金贷款首付最低比例下调20%，商转公贷款可带押转贷、推进以“房票”为主的征收安置模式、土地出让金缴纳最长时限调整为不超过一年；延长购房税费补贴政策。

政策展望

- 上半年房地产市场“先扬后抑”，市场信心进一步受挫，对房地产宽松政策加力甚至实质性调整的需求更为强烈。市场普遍预期，针对下半年的宏观经济和房地产市场，中央层面出台更为积极的政策的动力更强，房地产调控政策基调有机会由“稳”、“支持”向更为积极的“鼓励”、“活跃”方向转变。
- 针对第三季度，市场认为是政策出台的窗口期。预期中央积极鼓励、活跃房地产合理开发投资、合理住房消费的政策将在三季度及时出台、落地。各地将利用时机，在全面放开限购、限贷、限售以及首付比例、提高贷款额度、购房税费补贴等方向上全面发力，优化；包括一线城市、重点城市的房地产政策都有望有实质性调整。市场预期以三季度的市场回稳，支持下半年整体行情调整。

03

市场供求态势

Supply and demand

第二季度广州土地市场分析

第二季度广州新建商品房市场分析

第二季度广州存量房市场分析

第二季度广州房屋租赁市场分析



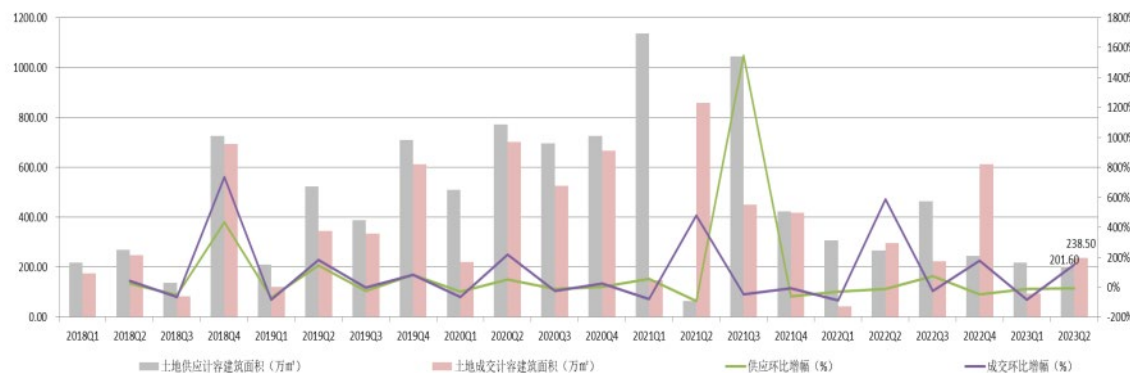
南粤机构
NANYUE JI GOU

土地市场

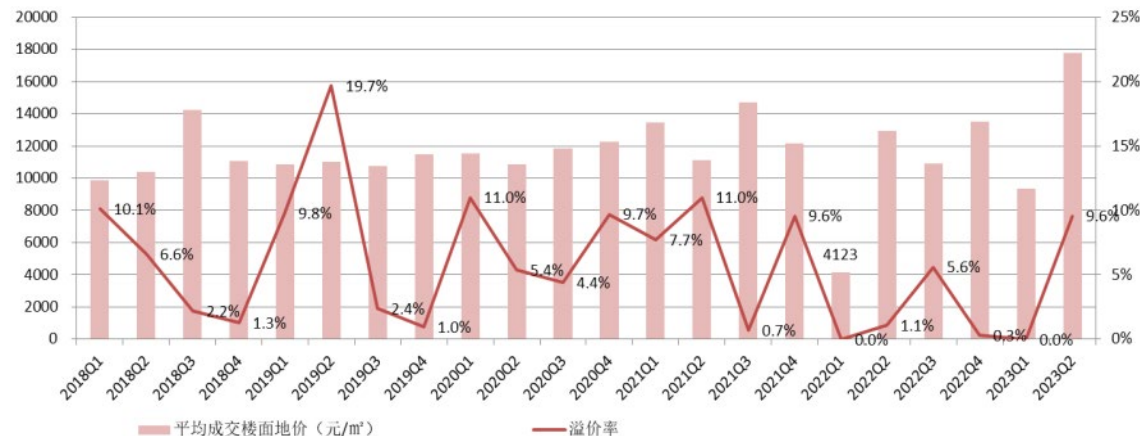
■ 第二季度广州商品房土地供求较第一季度大幅改善，带动2023年上半年广州商品房土地成交小幅同比增加，溢价率回升。

- 2023年上半年广州商品房土地供应同比大幅减少19%，成交同比增长8%；其中住宅用地供应同比减少21%，成交小幅减少5%；
- 第二季度，广州商品房土地供应面积增长约2%，成交面积环比则大幅增长2.7倍。其中，住宅用地供应环比增长15%，成交面积增长近3倍；
- 2023年上半年广州商品房土地成交溢价率近8%，其中第二季度溢价率达9.6%。

2018年1季度至2023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2023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



土地供应

2023年第二季度：广州各类土地供应面积环比和同比分别减少39%和22%。
其中，住宅用地供应面积环比和同比分别增长15%和23%；
商务用地和工矿仓储用地供应面积环比分别减少33%和57%，同比分别减少58%和30%。

2023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（㎡）	588987	180320	243859	1031643	0	44763	2089572
计容建筑面积（㎡）	971789	580636	463939	3884721	0	80238	5981323
宗数	11	10	3	27	0	2	53

土地供应

2023年第二季度：宅地供应仍向中心区倾斜，荔湾、番禺、海珠和白云为重点，其次是南沙、花都和从化区；
商服用地供应以黄埔和增城为重点；工矿仓储用地以花都、南沙、增城、和白云为重点。

2023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	2	1	3	6	10	8	6	7	1	9	53
供应土地面积（㎡）			0	125491	11637	163415	251140	205951	187688	346342	506360	96819	194729	2089572
供应土地计容建筑面积（㎡）			0	235492	65145	152533	685004	602054	454859	1271201	1568516	136950	809569	5981323
其中	居住用地和 商住综合用地	供应土地宗数	0	2	0	3	2	0	3	2	1	1	0	14
		供应土地面积（㎡）	0	125491	0	163415	94326	0	114406	113567	124821	96819	0	832846
		计容建筑面积（㎡）	0	235492	0	152533	185182	0	203256	410502	111813	136950	0	1435728
	商服用地	供应土地宗数	0	0	1	0	1	5	0	0	0	0	3	10
		供应土地面积（㎡）	0	0	11637	0	15203	112470	0	0	0	0	41010	180320
		计容建筑面积（㎡）	0	0	65145	0	38008	326944	0	0	0	0	150539	580636
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	3	3	5	4	6	0	6	27
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	0	141611	48718	73281	232775	381538	0	153719	1031643
		计容建筑面积（㎡）	0	0	0	0	461814	194872	251603	860699	1456703	0	659030	3884721

土地成交

2023年第二季度： 广州各类土地成交面积环比增加7%，同比则减少16%。
住宅用地成交14宗，成交面积95万m²，环比增加约3倍，但同比仍减少24%；
商服用地成交面积环比和同比分别增长2.1倍和3.3倍。工矿仓储用地环比、同比分别减少40%和18%。

2023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（㎡）	710404	285621	243859	1055463	0	0	2295348
计容建筑面积（㎡）	1207751	713619	463939	3697461	0	0	6082771
宗数	11	11	3	31	0	0	56

土地成交

2023年第二季度：广州住宅用地成交以番禺、荔湾为重点，其次天河、白云、南沙和花都；
商服用地成交以黄埔、番禺为主；工矿仓储用地成交集中以增城及白云、南沙和从化为主。

2023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	1	1	4	7	9	15	7	3	1	8	56
成交土地面积（㎡）			0	14052	11637	268250	371761	180876	646734	355084	175684	22345	248923	2295347
成交土地计容建筑面积（㎡）			0	38154	65145	300176	932740	579184	1491480	1284314	301698	57706	1032174	6082770
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	1	0	4	1	0	5	2	1	0	0	14
		成交土地面积（㎡）	0	14052	0	268250	66385	0	367188	113567	124821	0	0	954263
		计容建筑面积（㎡）	0	38154	0	300176	100698	0	710346	410502	111813	0	0	1671690
	商服用地	成交土地宗数	0	0	1	0	2	4	2	1	0	0	1	11
		成交土地面积（㎡）	0	0	11637	0	35411	87740	140275	8742	0	0	1816	285621
		计容建筑面积（㎡）	0	0	65145	0	51163	245714	337284	13113	0	0	1200	713619
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	4	5	8	4	2	1	7	31
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	0	269965	93136	139272	232775	50863	22345	247107	1055463
		计容建筑面积（㎡）	0	0	0	0	780879	333470	443849	860699	189885	57706	1030974	3697461

土地价格

2023年第二季度：广州各类土地成交金额约442亿元，环比增长约3倍，同比增加9%。

其中，住宅用地成交约368亿元，环比增长4.8倍，同比增加约8%；主要是由于中心靓地占比增加；住宅用地成交平均楼面地价22001元/m²，环比、同比分别上升101%和68%；

商服用地成交平均楼面地价环比、同比大幅下降；工矿仓储用地成交平均楼面地价环比、同比大幅上升。

2023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）	3035559	561864	642382	183269	0	0	4423074
成交平均楼面地价（元/m ² ）	25134	7873	13846	496	— —	— —	7271
溢价率	12.5%	0.7%	4.6%	0.0%	— —	— —	9.1%

土地价格

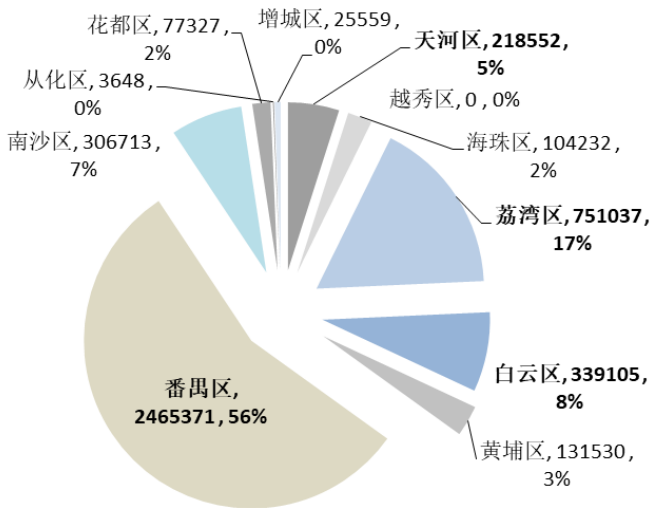
2023年第二季度：广州**土地出让金收入超7成集中在番禺和荔湾区**，**分别占全市56%、17%；同时，天河区也占比5%；**

番禺区5宗住宅用地成交，平均楼面地价30041元/m²

荔湾区4宗住宅用地成交，平均楼面地价25020元/m²

天河区1宗住宅用地成交，楼面地价达57281元/m²

2022年第2季度
广州各区土地出让成交金额（万元）



2023年第2季度广州各区各类土地出让成交金额（万元）与平均楼面地价（元/m²）

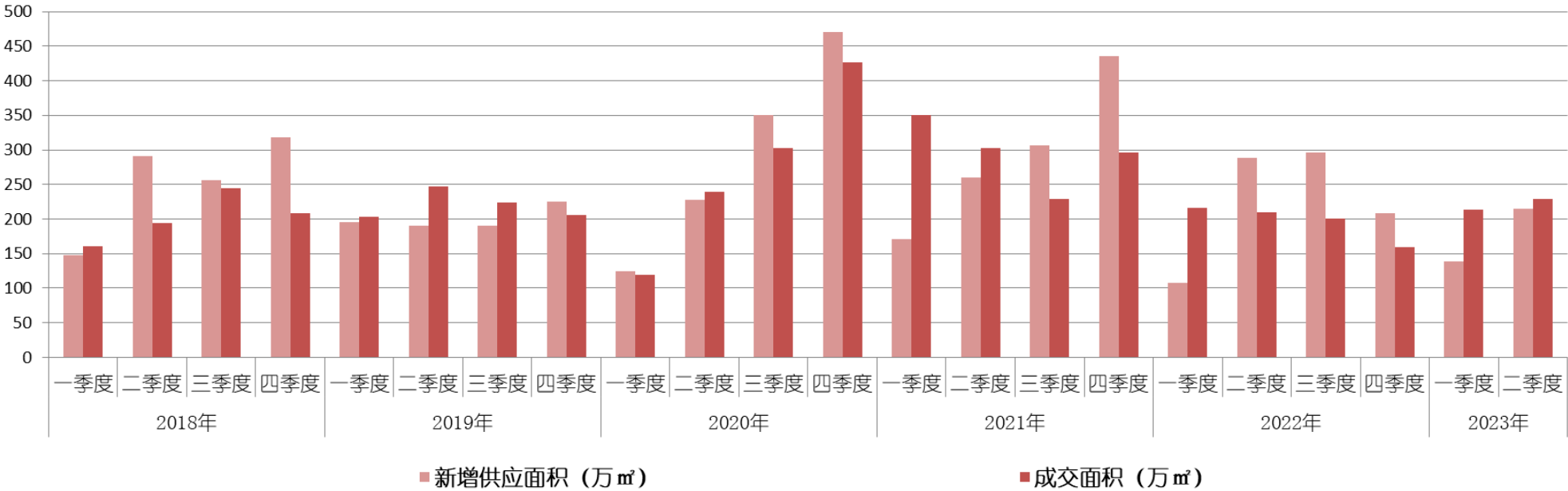
区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)			0	218552	104232	751037	339105	131530	2465371	306713	77327	3648	25559	4423074
其中	居住用地和	土地成交金额(万元)	0	218552	0	751037	248220	0	2133970	255160	71002	0	0	3677941
	商住综合用地	平均楼面地价（元/㎡）	—	57281	—	25020	24650	—	30041	6216	6350	—	—	22001
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	0	104232	0	27566	119981	303205	6410	0	0	470	561864
		平均楼面地价（元/㎡）	—	—	16000	—	5388	4883	8990	4888	—	—	3917	7873
	工矿仓储	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	63319	11549	28196	45143	6325	3648	25089	183269
		平均楼面地价（元/㎡）	—	—	—	—	811	346	635	524	333	632	243	496



商品房：住宅

- 2023年上半年，广州一手住宅供应同比减少，成交同比小幅增长。
 - 上半年，供应面积约355万 m^2 ，同比减少10%%；成交面积约442万 m^2 ，同比回升约4%；
 - 第二季度，供应面积约215万 m^2 ，环比增长约55%，同比大幅减少约25%；成交面积约229万 m^2 ，同比、环比分别增长约9%和约8%。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



■ 新增供应面积 (万 m^2)

■ 成交面积 (万 m^2)

商品房：住宅

- 2023年第2季度，广州各区一手住宅供应环比普遍大幅增加。
中心5区供应均大幅增加，其中，天河和海珠分别环比增长超过3倍和2倍；
- 2023年第1季度，广州各区一手住宅成交环比普遍大幅增长，天河、荔湾和白云区成交增幅领先。

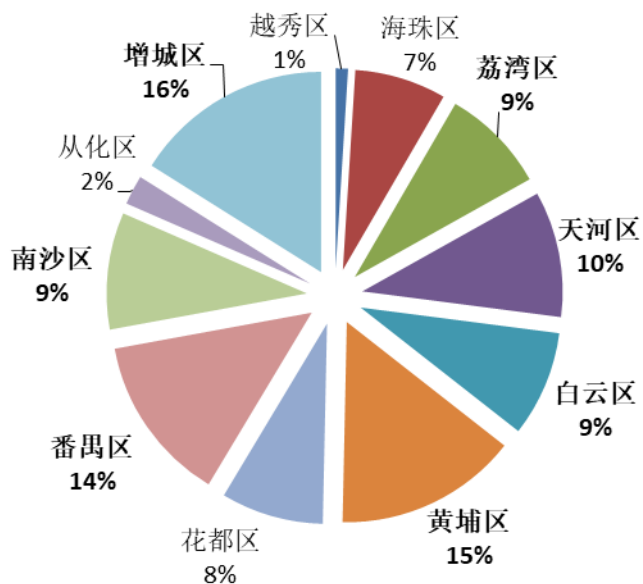
2023年第2季度广州各行政区商品房住宅供求及环比增速

区域	供应面积（万㎡）	环比增速	成交套数(套)	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	2.13	——	49	8.9%	0.35	20.7%
海珠区	15.91	212.0%	544	-33.8%	7.33	-39.3%
荔湾区	18.31	19.1%	1382	5.7%	17.64	28.2%
天河区	21.89	326.7%	770	66.7%	11.27	117.6%
白云区	18.36	65.6%	2007	24.7%	21.78	25.9%
黄埔区	31.75	14.0%	3261	16.1%	34.29	14.7%
花都区	17.81	54.1%	2398	4.5%	26.36	7.5%
番禺区	29.07	54.4%	2563	26.5%	28.93	22.1%
南沙区	20.32	0.5%	2140	1.5%	23.69	6.4%
从化区	5.12	43.8%	1073	-17.9%	10.68	-16.8%
增城区	34.6	70.0%	4649	-10.9%	46.91	-8.5%
全市	215.27	54.8%	20836	4.1%	229.23	7.6%

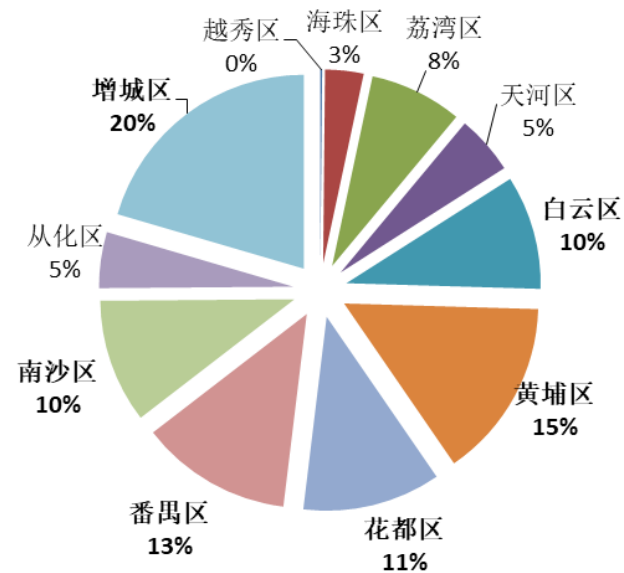
商品房：住宅

- 2023年第2季度，中心五区供求占比较上季提升，供应面积占比约36%，成交面积占比约26%。
 - 各区供应：增城、黄埔和番禺区为重点，占比14%-16%；天河、荔湾、白云和海珠区占比分别达7%-9%。
 - 各区成交：增城占比下降但仍达20%；黄埔、番禺、花都、南沙和白云区占比分别达10%-15%。

2023年第2季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



2023年第2季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构



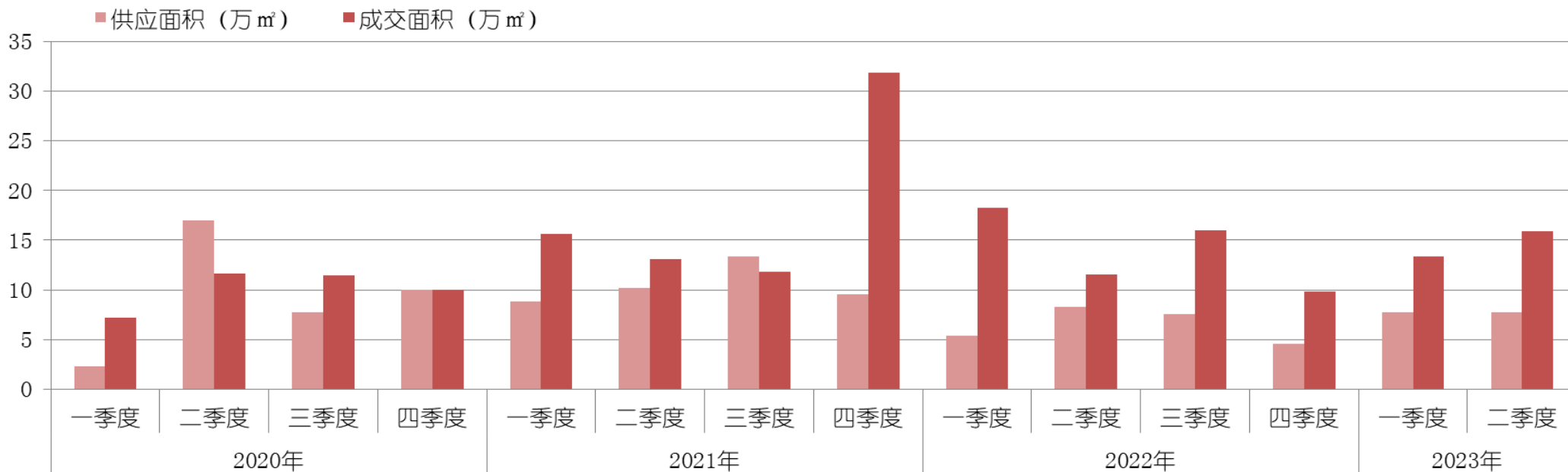


商品房：商业物业

■ 2023年上半年广州一手商业供应面积同比增长，成交面积小降；二季度成交大幅增长。

- 上半年，供应面积约15万 m²，同比增加约13%；成交面积约29万 m²，同比小降约2%；
- 第2季度供应面积同比下降约7%，环比微减约1%；成交面积同比、环比分别大增近40%和20%。

近年广州新建商业物业各季度供求趋势



商品房：商业物业

■ 2023年第2季度广州一手商业物，
供应以海珠、增城和黄埔区为重点；成交以黄埔、增城和南沙区为重点。

2023年第2季度广州各行政区新建商业物业供求面积及环比增速

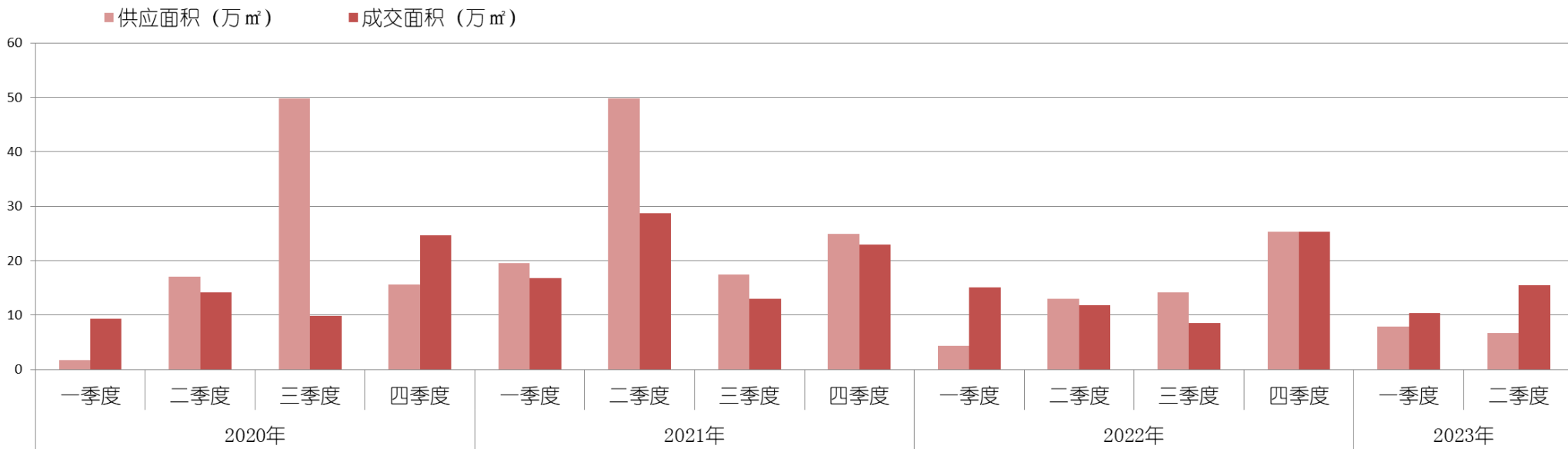
区域	供应面积（万㎡）	环比增速	成交面积万（㎡）	环比增速
越秀区	0.02	上季0	0.17	-45.2%
海珠区	1.73	上季0	0.31	-13.9%
荔湾区	0.07	-53.3%	0.09	-71.9%
天河区	0.9	462.5%	0.7	775.0%
白云区	0.37	上季0	0.5	194.1%
黄埔区	1.25	1036.4%	4.34	578.1%
花都区	0.49	206.3%	0.93	-12.3%
番禺区	0.72	12.5%	1.77	-31.4%
南沙区	0.27	-81.0%	3.02	71.6%
从化区	0.2	185.7%	0.3	100.0%
增城区	1.67	-66.9%	3.78	-36.8%
全市	7.69	-0.8%	15.91	18.6%

商品房：办公物业

- 2023年上半年广州一手办公物业供应、成交面积同比下降；二季度供应大减，成交大增。
- 上半年，供应面积约15万 m²，同比大幅减少约16%；成交面积约26万 m²，同比小降约4%；

• 第2季度供应面积同比、环比分别大幅减少约49%和16%，成交面积同比、环比分别大增约31%和49%。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



商品房：办公物业

- 2023年第2季度广州新建办公物业，
供应集中在天河和海珠区；成交主要在增城、南沙和天河区，其次是海珠区。

2023年第2季度广州各行政区新建办公物业供求面积及环比增速

区域	供应面积（万㎡）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	0	上季0	0	-100.0%
海珠区	1.66	上季0	1.21	上季0
荔湾区	0	上季0	0.17	上季0
天河区	4.9	142.6%	3.14	107.9%
白云区	0	-100%	0.11	175.0%
黄埔区	0	上季0	0.64	-67.5%
花都区	0	上季0	0.44	41.9%
番禺区	0	上季0	0.62	-62.2%
南沙区	0	-100.0%	4.22	-0.9%
从化区	0	上季0	0	上季0
增城区	0	-100.0%	4.95	931.3%
全市	6.56	70.5%	15.50	48.6%

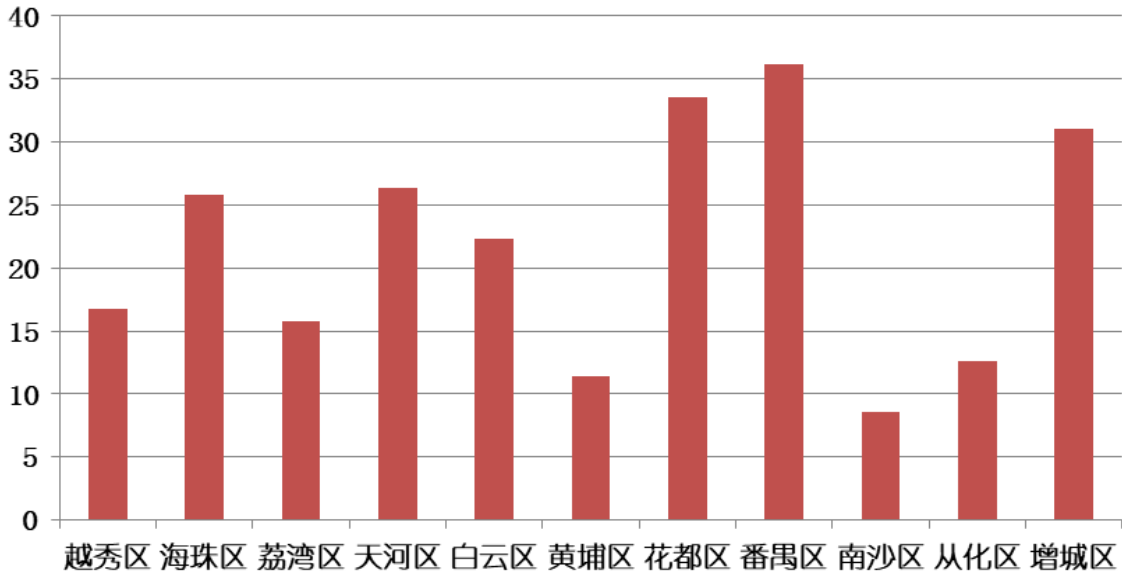
存量房：住宅物业

- 2023年上半年广州存量住宅成交同比大幅增长近3成，其中，第2季度同比、环比均大幅增长约4成；
- 2023年上半年广州存量住宅成交43539套、约412万㎡，同比分别大幅增长29%和28%；
- 第2季度广州各区存量住宅成交环比、同比全面大幅增长，其中成交面积环比分别增长24%-53%，同比分别增长27%-77%；
- 第2季度广州存量住宅成交面积以番禺、花都、增城等3个外围区域领先，其次是中心城区的海珠、天河和白云区。

2023年第2季度广州各区存量住宅物业成交量及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	2336	23.4%	16.77	27.53%
海珠区	3307	37.4%	25.8	32.85%
荔湾区	2075	47.6%	15.78	48.59%
天河区	2833	37.5%	26.33	37.28%
白云区	2573	42.4%	22.28	40.75%
黄埔区	1250	43.5%	11.37	45.03%
花都区	3052	37.1%	33.59	39.84%
番禺区	3342	48.7%	36.18	52.79%
南沙区	729	31.1%	8.53	30.63%
从化区	1149	21.2%	12.59	23.67%
增城区	2662	47.0%	31.03	47.27%
合计	25308	38.8%	240.25	40.07%

2023年第2季度广州各区存量住宅物业成交面积（单位：万㎡）



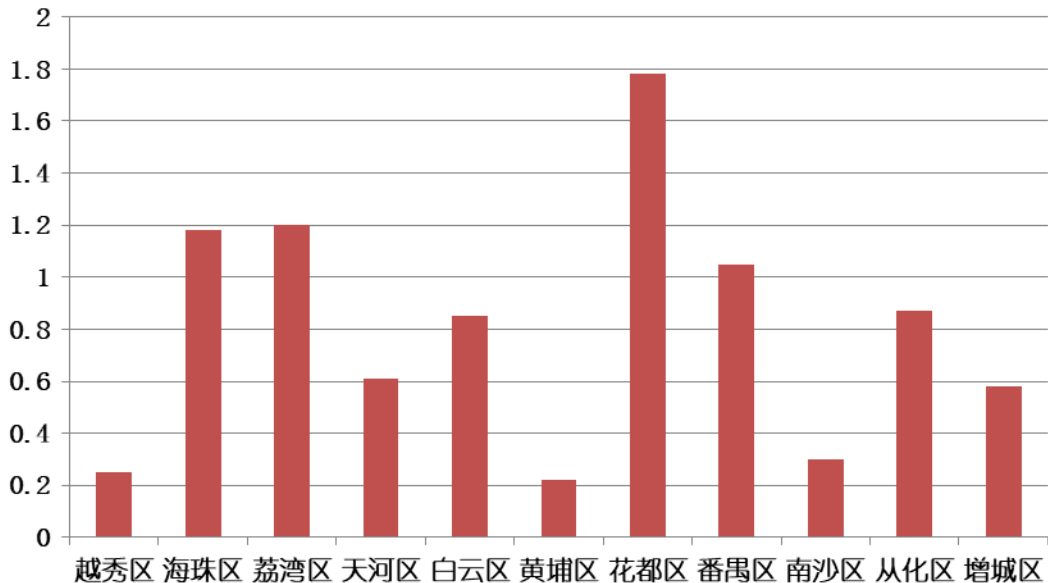
存量房：商业物业

- 2023年上半年广州存量商业成交同比大幅增长，其中，第2季度同比翻倍，环比大增近7成；
- 2023年上半年广州存量商业成交1761套、约15万 m²，同比分别大幅增长61%和35%；
- 第2季度广州存量商业成交1104套，同比增长1.2倍，环比增长68%；各区存量商业成交环比、同比普遍大幅增长。
- 第2季度广州存量商业成交面积以花都领先，其次是海珠、荔湾、番禺以及白云、从化区。

2023年第2季度广州存量商业物业各区成交量及环比情况

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	61	15.1%	0.25	31.6%
海珠区	135	15.4%	1.18	-13.2%
荔湾区	42	75.0%	1.2	900.0%
天河区	143	186.0%	0.61	69.4%
白云区	72	-17.2%	0.85	46.6%
黄埔区	33	43.5%	0.22	37.5%
花都区	151	104.1%	1.78	67.9%
番禺区	144	28.6%	1.05	25.0%
南沙区	37	37.0%	0.3	11.1%
从化区	229	458.5%	0.87	102.3%
增城区	57	16.3%	0.58	-6.5%
合计	1104	68.0%	8.89	48.4%

2023年第2季度广州各区存量商业物业成交面积（单位：万 m²）



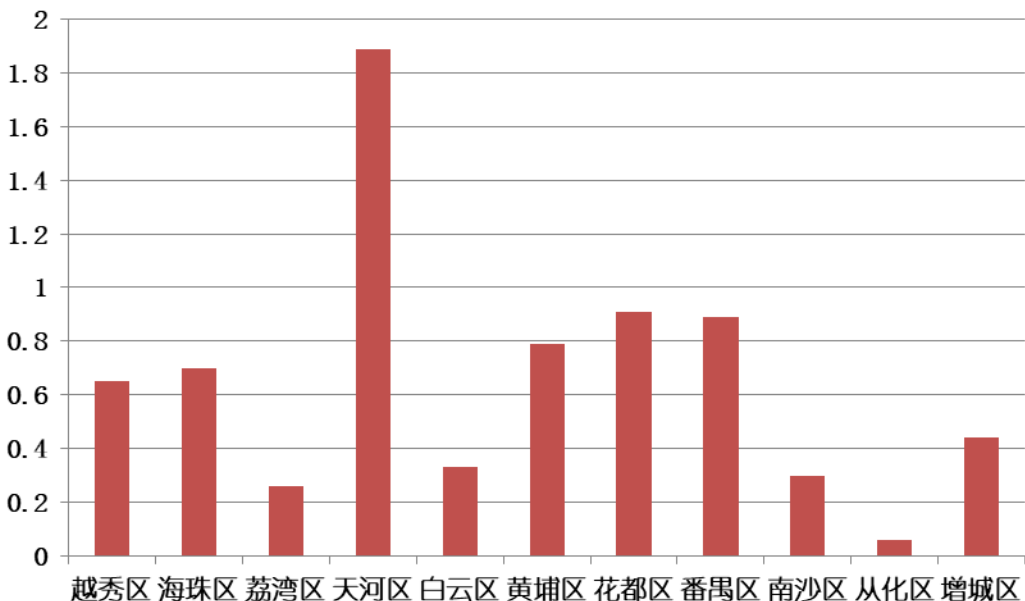
存量房：办公物业

- 2023年上半年广州存量办公成交同比增长超1成；其中，第2季度同比、环比分别增长20%和43%；
- 2023年上半年广州存量办公物业成交1599套、约13万㎡，同比分别大幅增长12%和19%；
- 第2季度广州存量办公成交940套、7.2万㎡，环比分别增长43%和32%；除荔湾区外，各区存量办公成交环比大幅增长。
- 第2季度广州存量办公成交面积以天河区大幅领先，其次是花都、番禺、黄埔以及海珠、越秀区。

2023年第2季度广州存量办公物业各区成交量及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	79	23.4%	0.65	-18.8%
海珠区	78	23.8%	0.7	2.9%
荔湾区	39	-4.9%	0.26	-21.2%
天河区	179	57.0%	1.89	87.1%
白云区	57	185.0%	0.33	94.1%
黄埔区	109	39.7%	0.79	61.2%
花都区	117	25.8%	0.91	21.3%
番禺区	160	49.5%	0.89	23.6%
南沙区	52	40.5%	0.3	42.9%
从化区	10	150.0%	0.06	100.0%
增城区	60	57.9%	0.44	57.1%
合计	940	42.6%	7.22	32.0%

2023年第2季度广州各区存量办公物业成交面积（单位：万㎡）



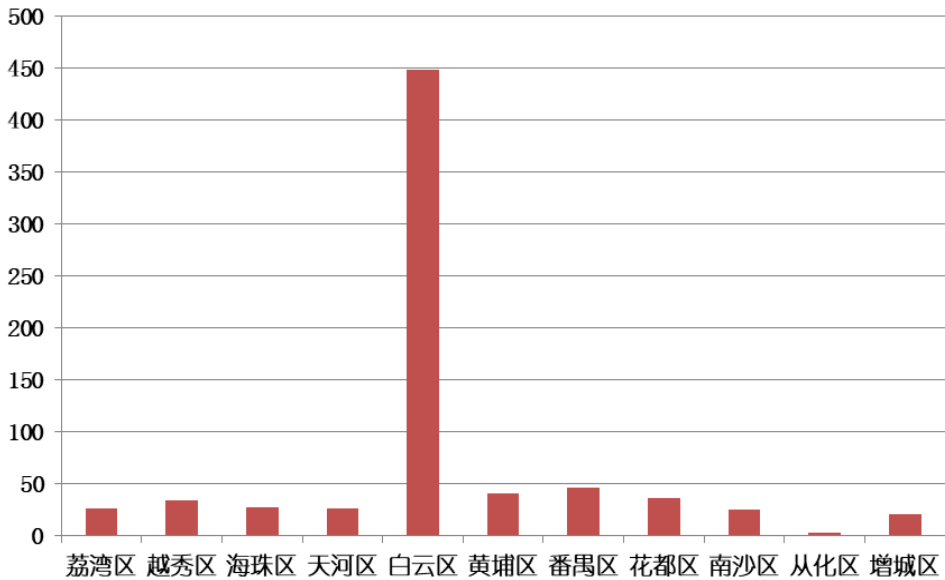
租赁：住宅物业

- 2023年第2季度，广州住宅租赁登记同比、环比均大幅增长。
- 2023年第2季度广州住宅租赁登记套数和面积环比分别大幅71%和26%，同比分别增长31%和21%；
- 2023年第2季度广州住宅租赁登记主要集中在白云区；白云、增城、荔湾、黄埔、花都等区增长幅度领先。

2023年第2季度广州各区住宅租赁套数和面积登记及环比、同比情况

区域	租赁登记套数 (套)	环比增速	同比增速	租赁登记面积 (万㎡)	环比增速	同比增速
荔湾区	4476	32.11%	-25.75%	25.54	49.18%	1.2%
越秀区	6841	10.88%	-1.68%	33.95	-58.51%	3.3%
海珠区	5215	4.24%	-6.27%	26.62	0.04%	-3.9%
天河区	4880	11.01%	-12.15%	26.11	0.97%	-5.7%
白云区	138737	99.69%	51.52%	448.64	67.48%	38.5%
黄埔区	4683	29.08%	0.09%	40.32	11.04%	9.7%
番禺区	5401	-0.72%	-25.20%	46.01	-11.93%	-16.0%
花都区	3561	24.38%	-9.94%	36.49	17.86%	20.7%
南沙区	2403	11.82%	17.68%	24.98	-9.79%	14.5%
从化区	134	-23.86%	-54.11%	2.2	34.15%	-48.4%
增城区	2016	39.81%	3.86%	20.97	62.31%	14.3%
合计	178347	71.27%	31.33%	731.83	25.95%	21.2%

2023年第2季度各区广州各区住宅租赁登记面积
(单位：万㎡)



租赁：商业物业

■ 2023年第2季度，广州商业物业租赁登记环比、同比继续增长；

2023年第2季度广州商业物业租赁套数和面积环比分别大幅增长23%和11%，同比分别增长14%和5%。

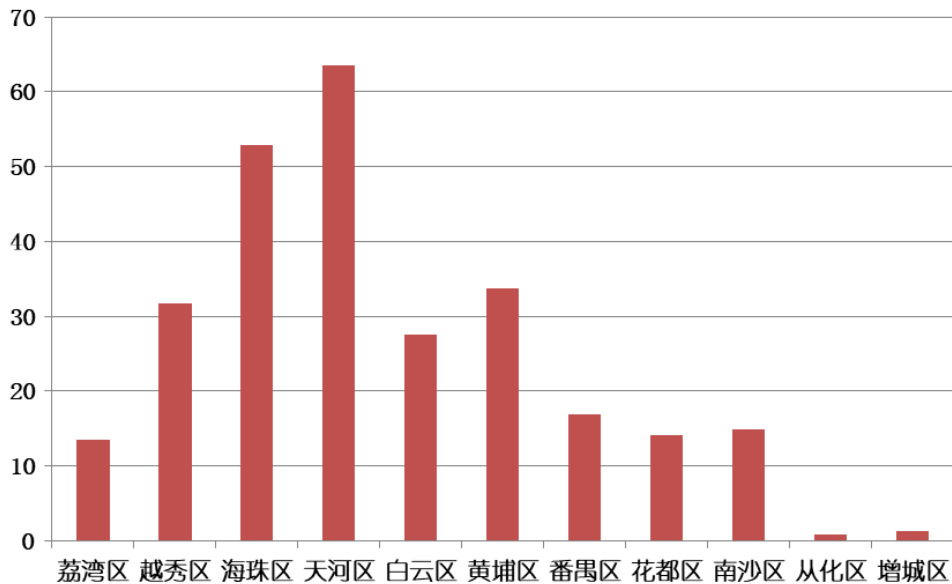
2023年第2季度广州商业物业租赁登记以天河区大幅领先，其次是海珠、黄埔、越秀和白云等区。

2023年第2季度广州各区商业物业租赁套数和面积登记及环比、同比情况

区域	租赁登记套数 (套)	环比增速	同比增速	租赁登记面积 (万㎡)	环比增速	同比增速
荔湾区	940	27.03%	26.34%	13.46	-27.44%	54.7%
越秀区	2569	16.99%	24.89%	31.7	14.19%	-8.8%
海珠区	1259	1.45%	8.63%	52.95	144.57%	76.8%
天河区	3543	29.02%	8.38%	63.49	1.20%	-3.5%
白云区	1849	24.18%	83.25%	27.49	-18.28%	10.3%
黄埔区	1596	23.91%	2.90%	33.71	32.25%	-12.4%
番禺区	1597	35.34%	-17.38%	16.92	15.42%	-34.4%
花都区	1184	23.33%	16.88%	14.14	-48.03%	-14.4%
南沙区	683	32.88%	8.41%	14.88	40.11%	33.0%
从化区	40	-20.00%	-50.00%	0.86	152.94%	-28.9%
增城区	139	-3.47%	104.41%	1.33	-44.12%	10.8%
合计	15399	22.72%	13.96%	270.93	10.57%	4.8%

2023年第2季度各区广州商业物业租赁登记面积

(单位：万㎡)



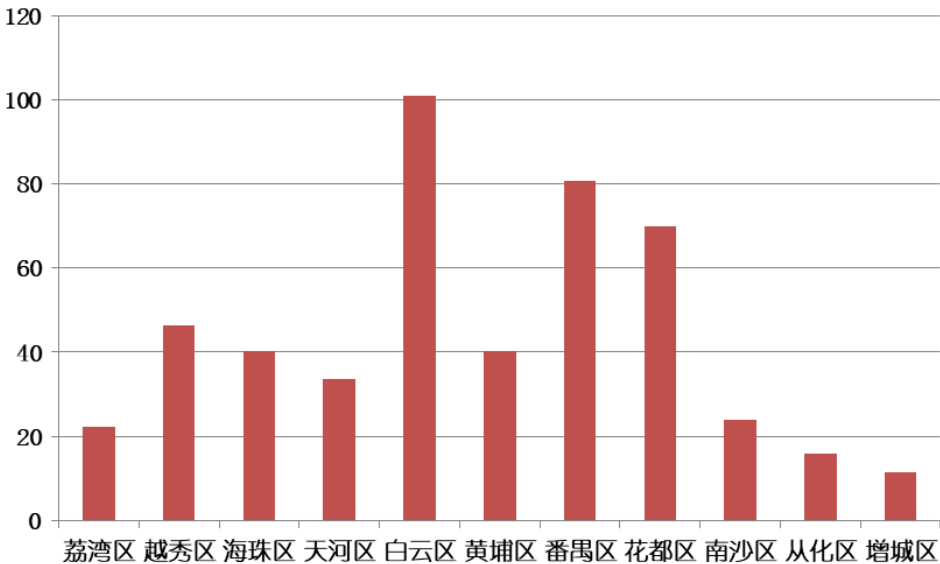
租赁：办公物业

- 2023年第2季度广州办公物业租赁登记环比，同比均继续大幅增长，各区普遍大幅增长；
- 2023年第2季度广州办公物业租赁登记套数和面积环比分别大幅增长55%和25%；同比分别大幅增长37%和46%。
- 2023年第2季度广州办公物业租赁登记以白云区领先，其次是番禺区和花都区。

2023年第2季度广州各区办公物业租赁套数和面积登记及环比、同比情况

区域	租赁登记套数 (套)	环比增速	同比增速	租赁登记面积 (万㎡)	环比增速	同比增速
荔湾区	1889	18.66%	34.64%	22.38	41.65%	101.4%
越秀区	2461	40.63%	58.26%	46.36	-31.99%	109.7%
海珠区	2570	62.25%	76.63%	40.28	94.31%	57.3%
天河区	2153	29.54%	-21.65%	33.65	9.54%	3.7%
白云区	6365	80.62%	125.07%	100.99	0.86%	91.1%
黄埔区	1252	62.60%	7.65%	40.32	95.16%	103.8%
番禺区	4180	60.34%	-0.85%	80.87	147.46%	-7.8%
花都区	2509	27.17%	19.82%	69.94	7.40%	54.1%
南沙区	1740	91.42%	50.91%	23.96	9.61%	23.9%
从化区	920	126.60%	91.27%	15.76	78.08%	68.6%
增城区	336	73.20%	170.97%	11.41	116.92%	65.4%
合计	26375	55.41%	37.23%	485.92	24.60%	46.1%

2023年第2季度广州各区办公物业租赁登记面积
(单位：万㎡)





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。