

2018年第二季度

广州房地产市场季度分析

房地产政策 | 供求态势



目录 CONTENTS

2018年二季度市场供求态势

Supply and demand

1

2018年二季度房地产政策回顾

Property market policy

2

2018年二季度政策、土地供求明细

Market outlook

3

1

2018年二季度房地产政策回顾

Property market policy

调控力度不减，“有效供需”推动市场稳定

- 1、中央明确表态、重申调控不动摇、不放松，多部门出击，“组合拳”频现**
- 2、聚焦扩大“有效供给”，积极出台相关保障政策**
- 3、多城落实地方主体责任，政策密集出台**
- 4、大中城市先后出台住房发展规划、土地供给中长期计划，落实“有效供给”**
- 5、货币政策微调，流动性有望小幅转好**

2018年，第二季度房地产市场的政策环境持续了“坚持调控不放松”和“加快住房租赁市场建设”的政策基调，虽然符合市场预期，但全线收紧的调控态势，仍让市场难以乐观。受中美贸易战冲击和宏观经济承压等因素影响，宏观货币政策开始趋向灵活，流动性有望微调。

一、调控不放松

■ 中央部委层面的调控着重点，转向保证调控政策的落实到位，加大力度强化市场监管。

对网签、售价等销售环节监管加强，在打击炒房、开发企业违规操作的同时，采用公证摇号、按比例向刚需家庭提供房源等方式保障合理的购房需求。

■ 地方层面，加快落实地方主体责任，调控政策仍出台密集。主要的政策方向表现为：

- 限购扩容、升级，限售扩容明显，且向县级城市下沉。地方调控扩容从3月份开始，到5月和6月出现政策调控的高峰，截至6月底已有超过20个地级以上城市出台具体的限购、限售、限贷等调控政策。
- 限贷从紧，首付比及利率持续走高。商业贷款方面，贷款利率明显上浮，多数一二线城市首套房商业贷款利率上浮10%已是常态，提高到基准利率的1.1倍；二套房商业贷款利率多数是基准利率的1.2倍。

2018年，第二季度房地产市场的政策环境持续了“坚持调控不放松”和“加快住房租赁市场建设”的政策基调，虽然符合市场预期，但全线收紧的调控态势，仍让市场难以乐观。

二、加快住房租赁市场建设，发展住房租赁的土地资源及资本融资改革继续深入推进

■ 租赁住房融资渠道基本得到疏通。

- 一是推进住房租赁资产证券化，政策明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件以及优先和重点支持方向；
- 二是保险资金也已允许进入长租公寓市场；
- 三是多家国有银行已推出住房租赁贷款。

■ 共有产权试点、探索进一步深化。

广东提出在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点共有产权住房政策。

■ 土地供应日益多元化，倾斜保障租凭住房土地供应。

深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点；土地出让配套人才住宅、租赁住房成为常态。广州6月更专门推出了人才住房用地。

2018年，第二季度房地产市场的政策环境持续了“坚持调控不放松”和“加快住房租赁市场建设”的政策基调，虽然符合市场预期，但全线收紧的调控态势，仍让市场难以乐观。

三、货币政策微调，流动性有望小幅转好

■ 央行提出流动性从“合理稳定”变为“合理充裕”。

- 6月27日央行货币政策委员会二季度例会，在稳健中性货币政策表述后明确提出“松紧适度”，流动性表述也从一季度的“合理稳定”变为“合理充裕”。

■ 连续定向降准，释放流动性

- 4月降准释放资金给银行偿还央行的中期借贷便利（MLF），优化流动性结构。
- 6月降准为进一步推进市场化法治化“债转股”，并加大对小微企业的支持力度。

5月：住建部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，重申楼市调控不放松

住建部重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并对进一步做好房地产调控工作提出六大明确要求。这是继5月9日住建部约谈成都、太原（楼盘）两市政府负责人，强调调控目标不动摇、力度不放松后，10天内第二次重申调控目标不动摇、力度不放松，也是年内第4次对房地产调控表明坚决态度。



力争用3—5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

热点城市要积极探索推动供地主体多元化，6月底前，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。开展租赁住房、利用集体建设用地建设租赁住房、共有产权住房试点城市，6月底前要向住房城乡建设部和相关部门报告试点进展情况。

通知表明了对相关城市调控不力的严厉态度。此外，对舆论引导和预期管理，这次**明确提出严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为**，也是因为前段时间有自媒体对国务院所谓取消限购限贷的错误解读，影响到市场情绪，都是应该管理的。

6月：住建部等七部委对30个城市启动整治房地产市场乱象专项行动

6月28日，住房城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海、广州等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

- ❑ 一、打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；
- ❑ 二、打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；
- ❑ 三、是打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；
- ❑ 四、打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。
- ❑ 30个城市名单：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都、长沙、重庆、西安、昆明、佛山、徐州、太原、海口、宁波、宜昌、哈尔滨、长春、兰州、贵阳



各地已有的行动：

- **成都**：针对此前限购政策在实际执行过程中的漏洞“打补丁”
- **哈尔滨**：要求主城区内新房3年限售
- **长春**：要求商品房成交价格不得高于预售申报价格
- **贵阳**：重申3年限售规定，调整住房公积金政策
- **佛山**：重申房地产销售秩序，在房企开盘时间、认购签约流程、房源公开等方面作了较为细致的规定
- **西安**：加大了巡查力度，对违规房地产开发商和房地产经纪机构加大了处罚和通报力度
- **三亚**：将对开发商捂盘惜售和交易环节的各类违法行为进行查处
- **西安**：上线商品房意向登记平台，要买房必须先登记
- **重庆**：房价波动大问责区县，不给炒房者贷款
- **武汉**：开发商收取资料时间不得少于48小时
- **长沙**：拟将违规房企列入黑名单并限制拿地

多地推出创新举措 促进住房租赁市场健康发展

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，在推动住房租赁市场发展方面，除了规范住房租赁交易服务、搭建交易服务平台，多地政府还从金融支持、用地保障、增加房源投入市场等方面，推出各类举措，促进住房租赁市场健康发展。



金融支持

•武汉搭建“互联网+租赁+金融”服务平台，为企业和个人提供融资途径

•今年1月，由武汉市房管局与中国建设银行湖北省分行共同打造的住房租赁交易服务平台共享系统正式上线，为出租人和承租人提供住房租赁信息发布服务。同时，该平台对接住房租赁金融综合服务平台，提供全方位金融支持，实现住房“租赁超市”和“金融超市”的结合。至3月底，系统累计房屋核验8462笔，合同网签10298笔，租赁备案9993笔。



用地保障

•深圳保障人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地比例

•6月5日，深圳发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》，《意见》提出，自2018年起，在新增居住用地中，确保人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地比例不低于**60%**，同时在新出让居住用地中提高“只租不售”用地比例。



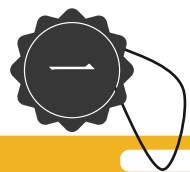
盘活房源

•成都组建国有住房租赁公司，国有租赁房源入市

•成都已经组建了4家国有住房租赁公司，并全面开展国有存量住房清理工作，盘活国有存量房源。继今年初成都首批2200多套国有租赁住房亮相网络平台之后，该市第二批1200套国有租赁住房已于近日集中上市。这些房源绝大多数分布于中心城区，选择余地大，既有可以拎包入住的精装房，也有仅通了水电气网的清水房，面积从75平方米到144平方米不等，包括面积较小的一居室、单间和部分大户型房源。目前发布的房源中，月租金起拍价最低为470元，最高为1850元。截至4月24日，已有1100余套房源竞价成功。

中国证监会、住建部：租赁住房证券化落地，优先支持大中城市、雄安等区域

2018年4月25日，中国证监会、住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，推进住房租赁资产证券化。



明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件。
主要包括物业已建成并权属清晰，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定办理住房租赁登记备案相关手续；物业正常运营且产生持续、稳定的现金流；原始权益人公司治理健全且最近两年无重大违法违规行为等。



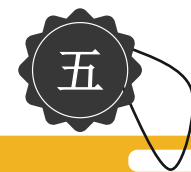
明确了优先和重点支持领域。
明确**优先支持大中城市、雄安新区**等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。
鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化。支持住房租赁企业建设和运营租赁住房，并通过资产证券化方式盘活资产。支持住房租赁企业依法依规将闲置的商业办公用房等改建为租赁住房并开展资产证券化融资。优先支持项目运营良好的发起人（原始权益人）开展住房租赁资产证券化。
重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，积极推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。



完善了住房租赁资产证券化的工作程序。
鼓励住房租赁企业结合自身运营现状和财务需求，开展资产证券化，明确了住房租赁资产证券化申请、受理、审核、发行的程序，并对开展住房租赁证券化中涉及的租赁住房建设验收、备案、交易等程序进行优化，建立绿色通道，提高工作效率。



明确提出加强住房租赁资产证券化的监督管理。
在建立健全业务合规、风控与管理体系，建立健全自律监管体系，合理评估住房租赁资产价值，强化中介机构和发起人责任等方面，提出了要求。



提出要营造良好政策环境，培育多元化的投资主体，鼓励专业化机构化的建设或运营机构，建立健全监管协作机制，支持开展住房租赁资产证券化。

在金融降杠杆的大环境下，资本市场融资渠道持续收紧、额度受到限制。对房企而言，开展租赁住房并不能通过销售快速回笼资金，资金的回笼期很长。租赁住房证券化的出台一方面是为了解决租赁住房运营者融资难的问题；另外一方面，对于投资者而言，房地产资产证券化产品是一项较为稳妥的投资产品，可以随时流通转手。发展租赁住房，尤其是长租公寓，是建立购租并举的住房体系的重要一步，而其关键就在于资产证券化与专业化运营。

长租公寓公司收购房源改建成长租公寓需要大量的资金，这也导致很多靠民营资本支持的集中式长租公寓扩张缓慢，尤其是在房地产开发商进入这个市场后，竞争变得更加惨烈，获取物业再出租的成本越来越高。但是长租公寓行业想要实现更大发展，规模化是必然的方向，而REITs则是长租公寓实现规模化扩张的最佳选择。通过发行REITs，可以充分利用社会资金，促进资本进入租赁市场，多渠道增加住房租赁房源供应。

险资准入长租市场 北京上海雄安为试点城市

继银行之后，险资也获得进入长期租赁住房市场的资格。6月1日，银保监会发布的《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，明确保险资金参与长租市场的有关要求。重点包括：

保险公司直接投资，保险资产管理机构通过设立债权计划、股权计划、资产支持计划、保险私募基金等，参与长租市场。所投资的长期租赁住房项目，应当处于北京、上海、雄安新区以及人口净流入的大中试点城市。

保险资产管理机构发起设立投资于长期租赁住房项目的债权投资计划、股权投资计划等保险资产管理产品及保险私募基金。

保险机构投资长期租赁住房项目，应当要求融资主体与项目主体加强项目建设阶段管理，按照工程进度划拨资金，并与融资主体、项目主体、托管银行签订多方账户监管合同或协议，明确各方实行资金专户管理，督促开户银行和托管银行实行资金进出的全程监控，严格审查资金支付及对价取得等事项，确保资金封闭运行，专项用于所投资的租赁住房项目建设或改造升级，不得挪作他用。

险资获准进入长期租房市场，意味着长租市场又将迎来新“金主”，有望稳定长租市场的资金供应链，破解住房租赁融资难题。不过，住房租赁市场收益率偏低，险资进入依然存在较高风险，险企对长租市场将持观望态度，短期投入金额不会过高。

6月，深圳许下“十八年住房之约” 2035年新增各类住房170万套

6月5日，深圳市住房和建设局发布了《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》明确了面向未来18年（2018年至2035年）的住房发展目标。

- 对住房供应结构和比例作出调整，明确了人才住房、安居型商品房、**公共租赁住房**占新增住房供应总量的**60%**左右，出租和出售的住房各占**50%**左右。

供应占比



- 到2035年，深圳将新增建设筹集各类住房共**170万套**，其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于**100万套**。

新增规模



- 明确规定公共租赁住房占住房供应总量的**20%**左右，主要面向低收入及部分中等偏下收入户籍住房困难居民，通过设立收入财产限额标准实施精准保障；安排一定比例的公共租赁住房房源，面向符合条件的为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体供应，且不限户籍。

保障范围



- 规定为届时同地段市场商品住房租金的**30%**左右，其中特困家庭为公共租赁住房租金的**10%**。

租金标准



此征求意见稿被称为“20年来最给力住房新政”，充分体现了深圳市发展租赁市场的决心，对于促进租赁市场的全面发展有着积极的作用，将进一步提升深圳对人才的吸引力，让人才找到归属感和幸福感，也更能有效防范住房被炒作。

佛山集体租赁住房意见稿出炉 运营主体可申租赁住房REITs

佛山市国土规划局网站6月19日发布《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房试行办法（征求意见稿）》，公开征询公众意见。集体租赁住房建设遵循“政府主导，规划先行，村民自愿，只租不售”的原则。



佛山市国土资源和城乡规划局关于《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房试行办法（征求意见稿）》的公示

- 集体租赁住房建设涵盖**新建集体租赁住房、配建集体租赁住房、城中村存量集体租赁住房**三种类型；
- 建设申请主体包括**农村集体、公有资产、租赁企业**均可申请，明确了建设开发要求；
- 建设运营主体若符合条件，可通过**房地产投资信托基金（REITs）、租赁住房租金收益权质押、IPO、发行债券及不动产证券化**等方式进行融资；
- 明确保障**承租人享受医疗、教育**等基本公共服务的权益；
- 集体租赁房**不得设计为独栋别墅、联排别墅**等低密度住宅建筑形式；
- 集体租赁住房**对外出租单次租期不得超过二十年，不得一次性收取一年以上租金**，不得以转让或出租物业（房屋）使用权等形式变相出售。

广东在五城先行探索试点共有产权住房政策 加快解决“新市民”等群体的住房困难

6月27日，广东省住房和城乡建设厅印发《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》。

- ✓ **试点城市**：广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点。
- ✓ **试点时限**：1年。
- ✓ **面向群体**：面向符合规定条件的住房困难群体供应，优先供应无房家庭，具体供应对象范围由试点市人民政府确定。
- ✓ **户型设计**：共有产权住房应以中小户型为主，要优化规划选址、区域布局、配套基础设施安排以及基本户型设计等。
- ✓ **运营主体**：要充分发挥国有企业带动引领示范作用，支持和引导国有企业开展共有产权住房项目试点实践工作。应明确由国有机构代表政府持有共有产权住房政府份额，并承担与承购人签订配售合同、日常使用管理、回购及再上市交易等事项。
- ✓ **优惠政策**：要研究参照棚户区改造、政府投资公共租赁住房的相关现行政策，在建设用地供给、土地出让金和公积金收益提取、税收等方面探索优惠政策，支持共有产权住房政策落地。
- ✓ **金融支持**：鼓励金融机构按照依法合规、风险可控的原则，支持共有产权住房项目的信贷支持。

承购人产权份额 + 政府产权份额 = 共有产权

长期以来我国形成了一种“二元化”的住房供应体系，一头是开发商主导的房地产市场，一头是政府主导的保障房，但大量收入不高但又不符合保障申请要求的“夹心层”却面临越来越窘迫的居住困境。在这种情况下，就迫切需要探索中间型的“可负担”的住房产品供应，满足这部分人的居住需求。

广东在五城先行探索试点共有产权住房政策 加快解决“新市民”等群体的住房困难（2）

在《通知》的推动下，6月26日，佛山市住房城乡建设管理局发布了《佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案（征求意见稿）》。正式方案拟于7月出台，8月，佛山将全面开展共有产权房试点工作。

佛山共有产权住房

配售价格：一般低于同期同地段楼盘普通商品住房销售价格的10-20%。

上市交易：允许承购人增购共有产权住房的产权份额，直至取得完全产权。

购买不满5年的，不得上市交易。符合上市条件的，允许承购人上市出售，同等条件下，政府享有优先购买权。

产权份额：承购人的产权份额为承购人实际出资额占配售房屋价格总额的比例，其余部分产权份额由政府承担。
承购人持有的产权份额，可在个人出资不低于60%的条件下，由个人自行选择出资份额，形成共有产权住房。

申购对象：符合以下条件的人员可以以家庭为单位申请配售一套共有产权住房：

- 1.本市户籍居民。具有本市城镇户籍，家庭成员在本市没有自有住房或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积少于15平方米，且5年内没有住房转出记录的中等及以下收入家庭。
- 2.新市民。本人在本市常年生活或工作，持有本市居住证，在本市连续购买社保5年及以上，家庭成员或本人在本市没有自有住房的非本市户籍家庭或个人。

广州取消土地成交价不超起始价145%的限制

广州市政府官网正式发布了《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》，并于4月1日正式实施。

房地产调控方面：

- ✓一是为平抑房价、稳定预期、筹措人才公寓等政府房源，在商品住宅出让中除竞配保障性住宅和拆迁安置房外，增加“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、竞自持比例、现房销售等调控措施
- ✓二是取消了“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的145%以内的规定，主要考虑是最高限价控制在土地出让起始价格的145%以内是为了达到国土资源部对超过底价150%高价地的报备要求，不宜写入规范性文件，实际操作中可根据土地市场情况灵活进行调整

开发时限方面：

- ✓规定各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起1年内开工建设，规划的配套公共服务设施应同步开工建设
- ✓各类住宅用地须自开工之日起3年内竣工
- ✓配套设施项目的建设必须在开发项目建设总量完成80%前全部完成

《实施意见》取消土地最高限价不超过起始价的145%，并不意味着土地不限价，当初限价的规定只是避免高地价向国土资源部备案的要求。如今取消限价限制，土地成交价格有可能回归市场定价，不过现时房地产调控严紧不放松，土拍市场或采取灵活的方式进行“限价”。如限溢价率，竞配建、竞自持等。值得关注的另一方面，政策规定各类住宅用地须在土地交付之日起1年内开工建设，并在3年内竣工，有效打击开发商“捂地”、“囤地”。

近期央行提出流动性从“合理稳定”变为“合理充裕”

6月27日，央行货币政策委员会2018年第二季度例会召开。会议指出，稳健的货币政策保持中性，要松紧适度，管好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕，引导货币信贷及社会融资规模合理增长。

对比此前的2017年第四季度例会通稿，**货币供给总闸门由“管住”调整为“管好”，流动性由“合理稳定”调整为“合理充裕”。**

这一变化备受关注，也被认为是货币政策边际宽松的信号。

中国人民银行货币政策委员会 召开2018年第二季度例会

2018-06-29 10:41 来源：人民银行网站

中国人民银行货币政策委员会2018年第二季度（总第81次）例会于6月27日在北京召开。

会议分析了国内外经济金融形势。会议认为，当前我国经济基本面良好，经济增长保持韧性，总供求总体平衡，增长动力加快转换。内需对经济的拉动不断上升，外贸依存度显著下降，应对外部冲击的能力增强。稳健中性的货币政策取得了较好成效，结构性去杠杆稳步推进，金融风险防控成效初显，金融对实体经济的支持力度较为稳固。国内经济金融领域的结构调整出现积极变化，但仍存在一些深层次问题和突出矛盾，国际经济金融形势更加错综复杂，面临一些严峻挑战和不确定性。

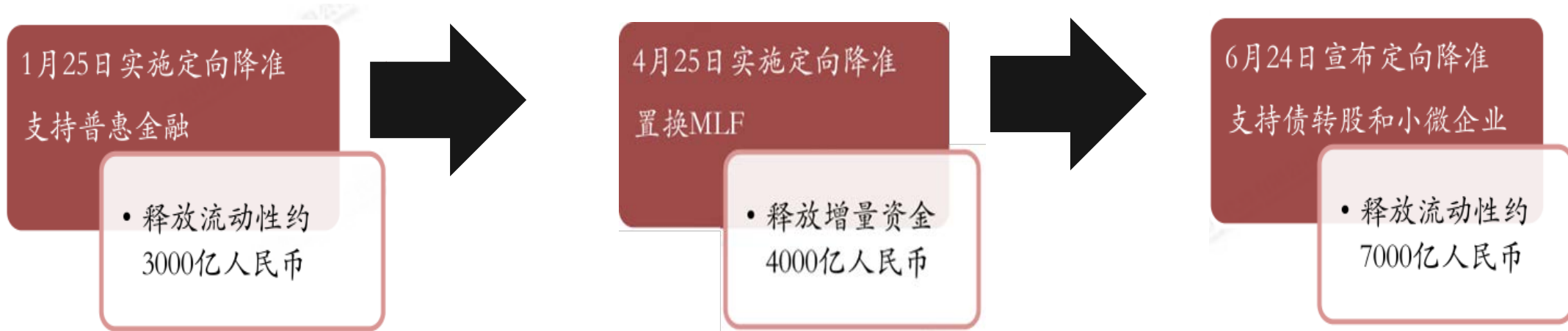
会议指出，要继续密切关注国际国内经济金融走势，加强形势预判和前瞻性预调微调。稳健的货币政策保持中性，要松紧适度，管好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕，引导货币信贷及社会融资规模合理增长。继续深化金融体制改革，健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架，疏通货币政策传导渠道。按照深化供给侧结构性改革的要求，优化融资结构和信贷结构，提升金融服务实体经济能力。主动有序扩大金融对外开放，增强金融业发展活力和韧性。

会议强调，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党的十九大和政府工作报告精神，继续按照党中央、国务院的决策部署，坚持稳中求进工作总基调，综合运用多种货币政策工具，把握好结构性去杠杆的力度和节奏，促进经济平稳健康发展，稳定市场预期，打好防范化解金融风险攻坚战，守住不发生系统性金融风险的底线。

本次会议由中国人民银行行长兼货币政策委员会主席易纲主持，货币政策委员会委员连维良、刘伟（财政部）、陈雨露、刘国强、宁吉喆、郭树青、刘士余、潘功胜、田国立、刘世锦、马骏出席会议。丁学东、刘伟（中国人民大学）因公务请假。中国人民银行上海总部、天津分行、西安分行负责同志列席会议。

央行连续定向“降准”

中国人民银行6月24日决定，从2018年7月5日起，下调国有大行商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率0.5个百分点。



这是2018年以来的第三次定向降准。1月降准为支持金融机构发展普惠金融业务，提高金融服务的覆盖率；4月降准释放资金给银行偿还央行的中期借贷便利（MLF），优化流动性结构；6月降准为进一步推进市场化法治化“债转股”，并加大对小微企业的支持力度。市场分析认为，下半年进一步降准、释放流动性的可能性依然存在。

2

2018年二季度市场供求态势

Supply and demand

- 1、土地市场
- 2、商品房住宅市场
- 3、存量住宅市场
- 4、商业、写字楼市场

■ 2018年第二季度，广州商品房市场整体活跃度有所下降。除土地市场的成交仍保持了较高活跃度之外，住宅、商业、办公一手市场的供求都显著降低；存量市场成交也较为淡静。价格方面，土地价格受控，而住宅价格继续上涨。

1、土地市场仍活跃，成交价格受控

- 广州用地供应仍然不足，而成交表现仍然活跃。
- 政府采用限地价、竞配建、竞自持、导入产业等多种手段，一方面有效控制了地价激升，一方面也强化了实务房企储地的集中度，标杆房企稳步增储，中小房企拿地日趋困难。

2、住宅供求同比双双大幅减少，价格继续上涨

- 二季度广州商品住宅供应面积新增预售面积约47.2万㎡，比2017年同期下降82%，外围市场份额继续扩大；
- 二季度广州商品住宅成交均价19619元/㎡，环比上涨16%。

3、商业办公供求大幅齐跌

- 二季度广州一手商业量价齐跌：新增供应6.8万㎡，同比大幅减少75%。成交面积12.9万㎡，同比减少23%；
- 二季度广州一手办公物业新增供应5.5万㎡，成交约29.5万㎡，对比2017年同期分别降量91%、上升19%；
- 外围市场成主力。

土地供应

二季度广州市土地挂牌出让27宗，供应面积同比减少41%

- ▣ 2018年第二季度广州供应各类土地总占地面积92.1万 m²，较2017年同期减少约41%。其中，居住、商服和商住及综合用地供应共79.1万 m²、同比增加15.2%；其中，纯居住用地新增供应42.5万 m²，较去年同期增加55%。
- ▣ 土地供应结构方面，居住用地供应9宗地；供应面积42.5万 m²；其次是商服用地供应7宗，供应面积13.7万 m²。

表1 2018年第二季度广州各类土地供应（用地性质面积比较）

用地性质	居住用地	商服用地	商住及综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	合计
用地面积（万m ² ）	42.5	13.7	16.7	13.0	6.2	92.1
建筑面积（万m ² ）	106.3	46.2	17.7	35.6	16.1	221.9
宗数	9	7	3	6	2	27

- ▣ 区域方面，郊区保持供应主力的地位。黄埔区以6宗地块位居榜首，其中3宗为纯居住地块，主要集中在黄埔开发区；而南沙区5宗地占地面积最多，合共16.6万 m²。而中心区域供应5宗地块，其中海珠区3宗商服用地，均位于琶洲西区。

表2 2018年第二季度广州各区土地供应（区域分布面积比较）

区域	白云区	番禺区	海珠区	黄埔区	天河区	越秀区	荔湾区	南沙区	花都区	从化区	增城区
用地面积（万m ² ）	0.0	4.0	1.5	12.0	5.3	0.0	1.6	16.6	6.7	28.3	16.1
建筑面积（万m ² ）	0.0	12.0	17.8	25.8	10.5	0.0	6.5	41.4	14.5	49.9	43.4
宗数	0	1	3	6	1	0	1	5	1	4	5

土地成交

二季度广州市土地成交33宗，成交面积同比减少20%

■2018年第二季度，广州共成交（出让）土地33宗，与2017年同期（33宗）持平。第二季度成交用地面积合计153.4万㎡、可建总建筑面积合计443.9万㎡，分别较2017年第二季度减少21%和5%。

■土地成交结构方面，居住、商服、工矿仓储用地均分别成交11宗地，其中纯住宅用地成交11宗，占地面积58.2万㎡；商服用地成交11宗，总占地面积17.5万㎡，工矿仓储用地及其他用地，共成交77.8万㎡。

表3 2018年第二季度广州各类土地成交（用地性质面积比较）

用地性质	居住用地	商服用地	商住及综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	合计
用地面积（万㎡）	58.2	17.5	0.0	77.8	0.0	153.4
建筑面积（万㎡）	144.4	80.8	0.0	218.7	0.0	443.9
宗数	11	11	0	11	0	33

■区域方面，2018年第二季度，广州土地成交主要集中在外围区域，其中黄埔区以11宗地成为供应主力，其次是增城、南沙区，分别有7宗及5宗地成交。中心区域以海珠区成交最多，共4宗地，而天河、荔湾也分别有3宗及1宗地成交。

表4 2018年第二季度广州各区土地成交（区域分布面积比较）

区域	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
用地面积（万㎡）	7.0	1.8	2.5	0.0	54.4	0.0	33.4	0.0	18.4	35.9	153.4
建筑面积（万㎡）	32.6	19.0	10.2	0.0	143.9	0.0	95.1	0.0	46.7	96.5	443.9
宗数	3	4	1	0	11	0	5	0	2	7	33

土地价格

土地出让金额236.6万元，同比上升32%

2018年二季度, 广州市土地成交金额总计为236.6万元，环比增加约33%，同比上升约32%。2018年二季度广州市土地成交综合平均楼面地价约为5331元/㎡，环比下降11%，同比上升39%。

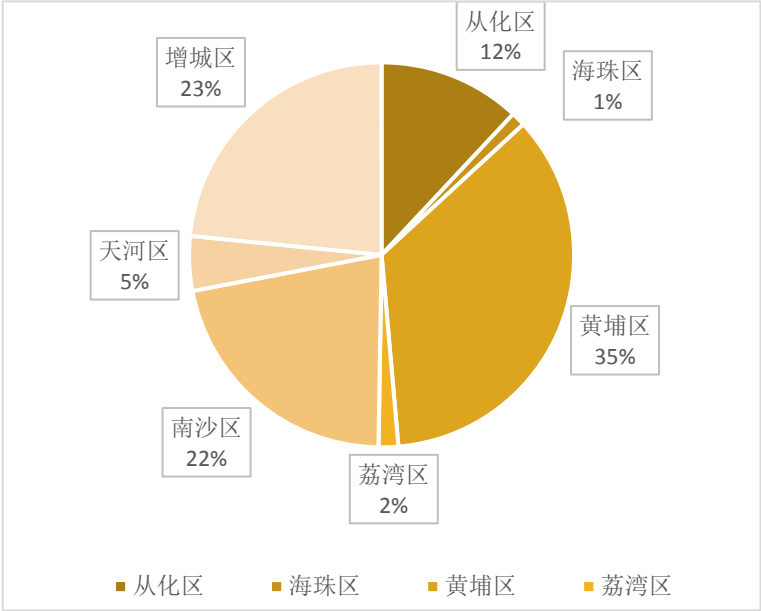
由于在官方调控下，土地市场交易变得相对理性，一方面在对出让地实行“竞配建”“竞自持”，高溢价用地较过去大幅减少，房企拿地出价越来越理性，以往“一掷千金”的拍地情况不再。另一方面，定向出让用地占比增加，而这一类用地基本以底价成交。

表5 2018年第二季度广州各类土地成交价情况

土地类别	纯住宅用地	商住用地	工业用地
总成交金额（亿元）	58.2185	17.4651	77.7577
成交平均楼面地价（元/㎡）	9930	10576	355

- ◆ 2018年二季度，广州市33宗成交土地中，共有5宗居住用地实现溢价成交，集中在南沙、增城。
- ◆ 其中南沙万顷沙镇昔仓路以南、万泰路以东、十四涌以北地块溢价45%，楼面地价4888元/㎡、南沙黄阁镇京珠高速以东、黄阁北路以南、庐前山南路以北地块溢价45%，楼面地价13022元/㎡。
- ◆ 而增城区朱村街凤岗村地块，同样以45%的高溢价成交，楼面地价14997元/㎡，由招商、保利联手竞得。

图1 2018年第二季度广州各区土地成交结构



商品住宅供应

新建商品住宅新增47.2万㎡，环比大幅减少91%

2018年第二季度，全市11区新建商品住宅新增预售面积约47.2万㎡，环比大幅减少91%，比2017年同期下降82%；全市供应创近12个季度以来的新低，主要原因在于：近年来宅地供应偏少，导致能转化的一手项目供应也随之减少；另一方面，受预售证批发速度影响，部分区域仍保持每批次50套的方式发放预售证，减缓了市场供应速度。

从区域上看，中心五区（越秀、荔湾、海珠、天河、白云）新增供应11万㎡，同比2017年大幅下降86%，区域供应集中在天河、海珠；外围六区新增供应36.2万㎡，同比下降79%，区域供应主要依靠增城、黄埔、南沙、花都四区。其中增城供应得益于新塘、朱村等板块的热盘供应，南沙则以阳光城丽景湾、保利星满花园等大盘供应为主。

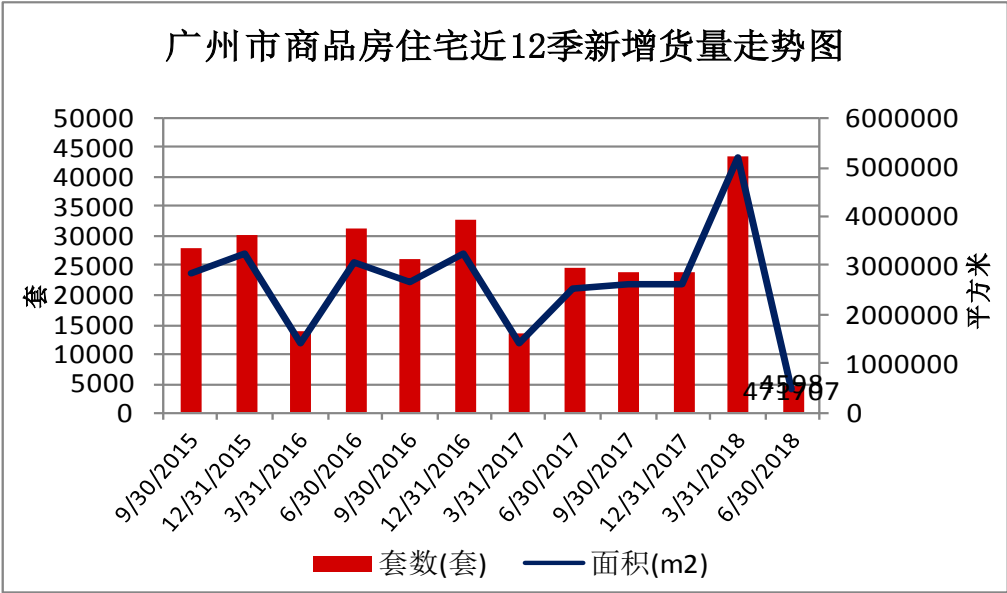


图2 广州商品房住宅近12季新增货量走势图

区域	供应量 (万㎡)	同比增幅 (%)
天河区	6.34	-73%
荔湾区	0.49	-98%
海珠区	3.17	-82%
白云区	1.12	-84%
越秀区	0.00	-100%
增城区	9.18	-84%
南沙区	8.11	-66%
番禺区	0.13	-99%
花都区	3.17	-70%
黄埔区	9.96	-69%
从化区	1.89	-86%

新增供应套数TOP3：
第1位，黄埔区1029套；
第2位，增城区890套；
第3位，南沙区752套。

新增供应面积TOP3：
第1位，黄埔区9.97万㎡；
第2位，增城区9.18万㎡；
第3位，南沙区8.11万㎡。

(数据来源：阳光家缘网 www.gzcc.gov.cn/housing，以下本节数据未经说明皆来源于此)

表3 2018年第二季度广州新建商品住宅新增供应区域分布及排行

商品住宅成交

新建商品住宅成交17529套、195.5万㎡，环比上升18%、19%

2018年二季度，商品住宅成交量有所回升，二季度成交17529套，环比上升18%，同比下降17%；成交面积195.5万㎡，环比上升19%，同比下跌17%。从供求形势看，一方面房企年中冲量，集中网签，令二季度成交环比有较大程度上升；另一方面，由于6月可售住宅批复套数增加，对成交量也有一定的积极作用。

从区域看，中心五区（越秀、荔湾、海珠、天河、白云）二季度住宅成交3841套、44.8万㎡，环比分别增长：116%和101%，其中天河区成交1510套，占全市住宅成交套数的4%；外围六区中，以增城、黄埔两区成交最多，分别成交3957套、2987套。增城区由于永和、朱村、新塘三大板块新批供应较为充足，因而支撑起整个区域的成交。黄埔区成交主要集中在知识城，科学城、长岭居等热门板块。

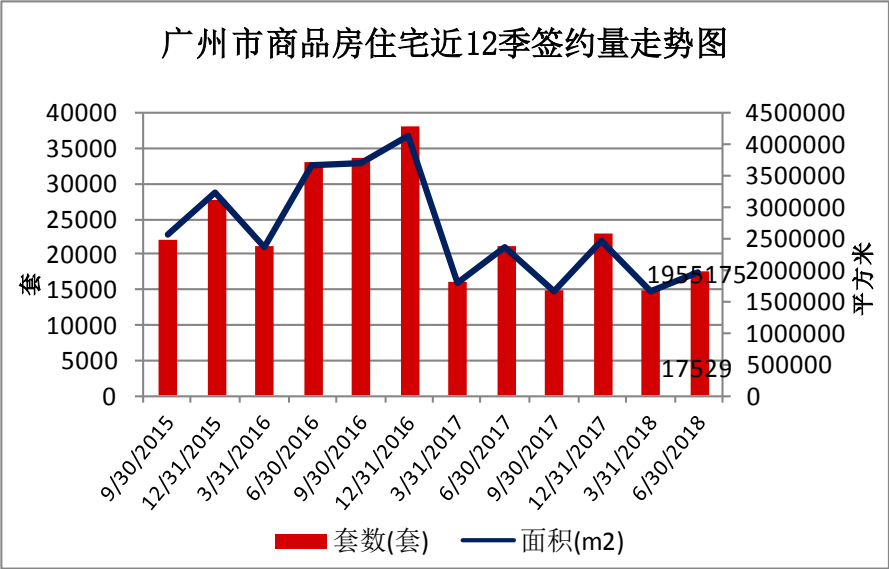


图3 广州商品房住宅近12季签约量走势图

区域	供应面积 (㎡)	环比增量	成交套数	环比增量	成交面积	环比增量	成交均价 (元/㎡)	环比增量
白云区	11088	-94%	532	105%	59704	75%	37054	-5%
从化区	18795	-96%	1148	61%	135493	53%	8268	-6%
番禺区	1250	-100%	1082	-5%	142117	0%	18811	8%
海珠区	31414	-46%	289	93%	33255	81%	37341	-4%
花都区	69012	-85%	1311	1%	149394	-1%	12057	-3%
黄埔区	99646	-81%	2987	2%	308569	5%	17200	5%
荔湾区	4824	-99%	1461	141%	167864	129%	39343	2%
南沙区	81122	-88%	2621	8%	280127	9%	13334	-1%
天河区	62696	-49%	1510	103%	182925	94%	46582	0%
越秀区	46	-100%	49	123%	4081	59%	49049	1%
增城区	91814	-92%	3957	-6%	435258	-5%	10270	-1%
全市	471707	-91%	16947	18%	1898787	19%	289309	16%

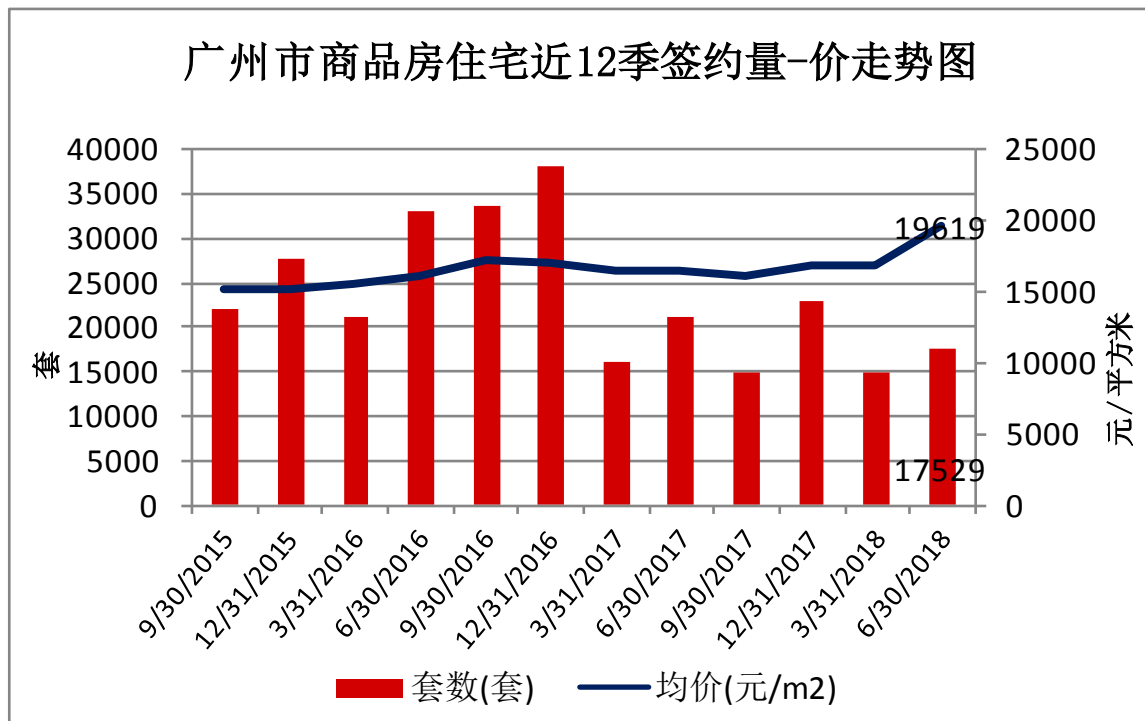
表4 广州各行政区2018年第二季度商品住宅成交环比分析表

商品住宅价格

新建商品住宅成交均价19619元/㎡，环比、同比上涨16%、19%

成交价格方面，由于成交重点在外围区域，受成交结构影响，2018年第二季度全市新建商品住宅成交均价19619元/㎡，环比上涨16%，同比上涨19%。本季中心城区均价在41935元/㎡，环比微降1%，同比上涨19%；外围区域成交均价12989元/㎡，环比微升0.2%，同比下跌13%。

具体到各区域，番禺区环比均价上涨8%，涨幅居全市之首，均价水平18811元/㎡，黄埔区涨幅居第二，上涨5%；跌幅方面，从化下降6%居首，其次是白云区，下降5%，天河区均价环比基本持平。



成交套数TOP3:

第1位亚运城，共成交521套；
第2位茉莉花园，共成交492套；
第3位保利南怡湾，共成交425套。

成交均价TOP3:

第1位珠江璠园，均价136781元/㎡；
第2位汇悦台，均价105686元/㎡；
第3位岭南苑，均价88556元/㎡。

图4 广州商品房住宅近12季签约量-价走势图

存量住宅成交

存量住宅成交152.3万㎡，环比、同比上升85%、-37%

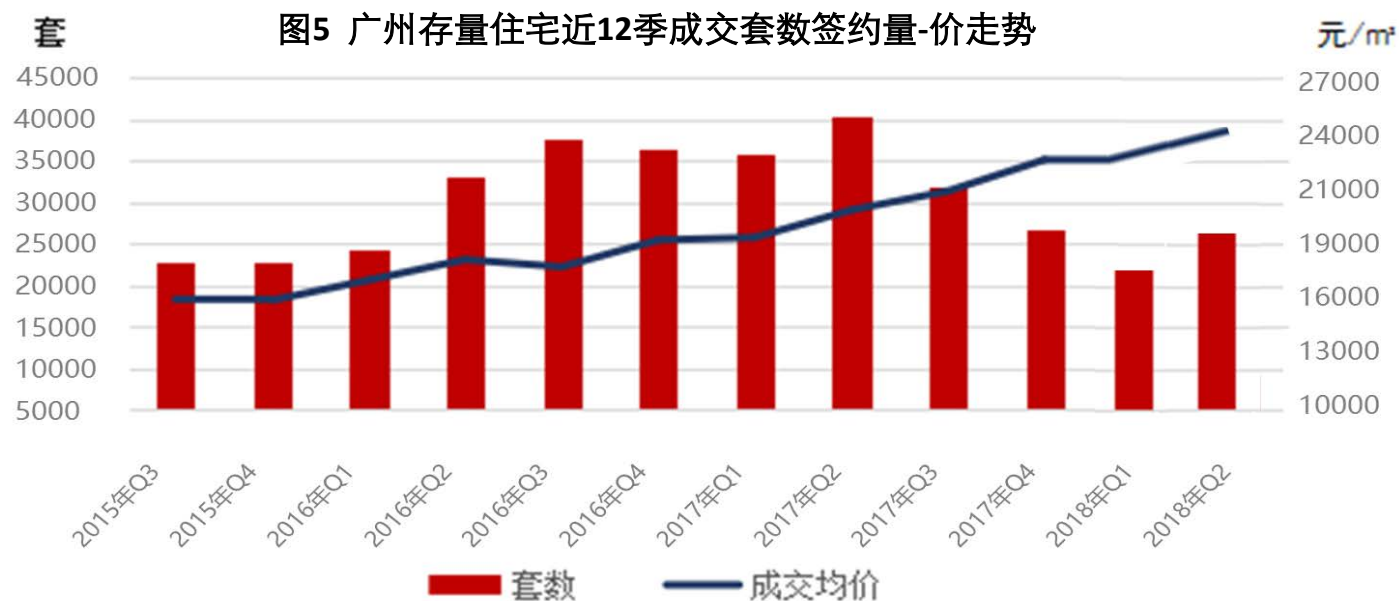
2018年4-5月，全市存量住宅成交17757套，成交面积152.3万㎡，环比上升84%、85%，同比下跌36%、37%，一方面，由于二季度一手供应大幅减少，导致客户回流二手市场；另一方面，受部分区域放松对外籍人士及港澳台置业者的购房门槛限制、“借款人年龄+贷款年限”放宽至75年等利好消息影响，部分客户对后市信心增强。

从区域上看，中心区域存量住宅成交8698套，成交59.5万㎡。中心区域存量住宅成交首位是海珠区，成交2198套，占全市成交12.4%，其次是越秀和天河区，外围区域方面，番禺区成交最多，4-5月存量住宅签约3142套。因中心区域价格逐渐高企，导致不少刚需客户逐渐转移到价格相对低洼的番禺、增城等外围区域。

成交均价方面，总体成交均价稳步上升，但区域差距较大；中心区域方面，天河区成交均价最高，为48603元/㎡，外围区则是黄埔区以24161元/㎡的成交均价领衔第一。

表5 广州2018年第二季度存量住宅各区成交均价

区域	成交均价（元/㎡）
天河区	48603
荔湾区	27030
海珠区	33644
白云区	25367
越秀区	45026
增城区	14644
南沙区	13836
番禺区	24161
花都区	12967
黄埔区	22688
从化区	11960



住宅租赁市场

住宅租赁价格整体平稳，市场需求以转租调租为主

■2018年二季度，广州市房地产中介协会发布的全市住宅租赁市场报告显示，全市住宅租金均价为53.6元/㎡/月，基本于一季度持平；其中，中心五区租金均价为55.3元/㎡/月、外围六区则为34.3元/㎡/月。

■本季度租赁市场相对平淡，市场需求主要以转租调租为主，与一季度基本持平。但各行政区租赁热门板块量价依旧坚挺。在交通条件方便、地段优势明显、租金更显“大众化”的板块往往更抗跌，如白云区机场路板块由于周边以老旧小区和城中村为主，租金水平更“接地气”，加上周边创意园区、工业厂房以及服装批发市场林立，市场租赁需求向来畅旺，板块租金及成交表现都较为坚挺。

表6 广州各行政区2018年第二季度各代表板块存量房租售价格参考表

区域	项目	租金 (元/㎡/月)	网签均价 (元/㎡)	租金回报率 (%)
天河区	华景新城	51.6	48936	1.16-1.36
	中怡城市花园	91.1	65512	1.57-1.77
	保利心语花园	86.7	84416	1.13-1.33
海珠区	金碧花园	55.5	37506	1.68-1.88
	光大花园	58.1	43155	1.51-1.71
	江南新苑	65.8	49379	1.50-1.70
白云区	汇侨新城	34.9	26463	1.49-1.69
	富力半岛花园	43.4	27136	1.82-2.02
	岭南新世界	46.4	41883	1.23-1.43

区域	项目	租金 (元/㎡/月)	网签均价 (元/㎡)	租金回报率 (%)
天河区	华景新城	51.5	48936	1.16-1.36
番禺区	广州雅居乐花园	43.6	35920	1.36-1.56
	祈福新村	31.9	25294	1.42-1.62
	丽江花园	39.9	27527	1.64-1.84
越秀区	东风广场	76.9	88976	0.94-1.14
	淘金家园	70.0	65462	1.18-1.38
荔湾区	荔港南湾	48.2	37614	1.44-1.64
	富力广场	56.5	35139	1.83-2.03
黄埔区	金碧世纪花园	47.8	35142	1.52-1.72
	黄埔花园	42.1	33939	1.39-1.59
增城区	碧桂园凤凰城	22.4	26277	0.92-1.12
花都区	雅居乐锦城	27.1	17508	1.81-2.01

一手商业供求

一手商业供求显著回落，外围区域为绝对主力

2018年第二季度，广州一手商业物业（不含商业性质公寓，下同）新增供应6.8万 m^2 ，同比大幅减少75%。一手商业物业供应以外围六区最为主，供应5.8万 m^2 ，同比下跌66%，环比下降94%；其中花都区4.24万 m^2 ，其中雅居乐汇通广场，供应4.1万 m^2 ；中心五区仅新增供应0.2万 m^2 ；中心五区供应1.1万 m^2 ，各区均有少量供应。

2018年第二季度成交面积约13万 m^2 ，同比减少23%。成交87%集中在外围六区，其中，增城区放量成交4.8万 m^2 ，居全市之首，成交量多来自丽江国际花园和同创滨江花园；黄埔区成交3.2万 m^2 ，居第二位。中心五区共成交1.6万 m^2 ，其中，天河最多，成交0.9万 m^2 ，远洋天骄广场和万科智慧商业广场贡献最多；第二是荔湾区，成交0.4万 m^2 。

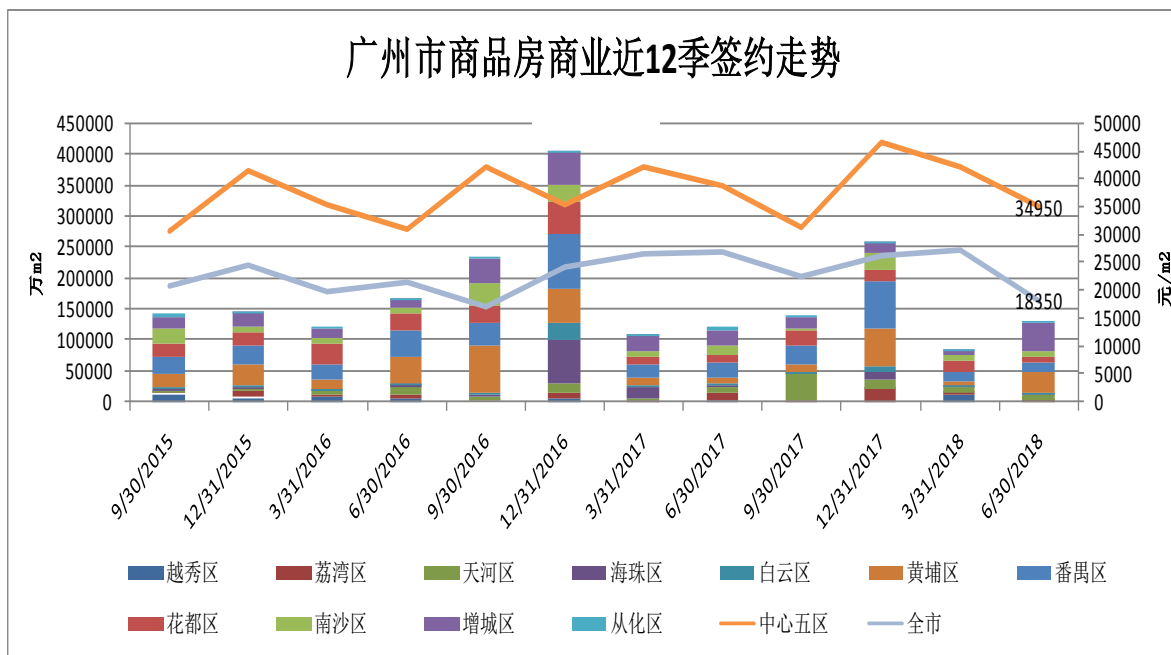


图6 广州商品房商业近12季签约走势

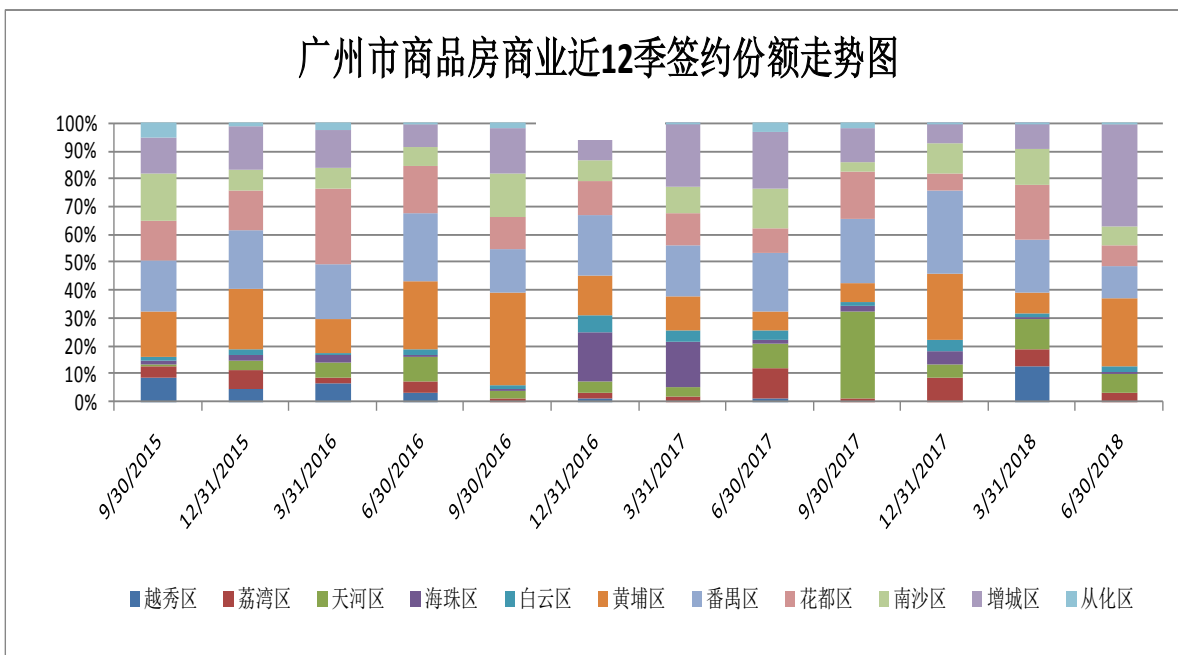


图7 广州商品房商业近12季各区签约份额走势

一手商业价格

一手商业物业成交均价为18350元/㎡，环比下跌33%

2018年第二季度，广州一手商业物业成交均价为18350元/㎡，环比下跌33%，与2017年同期相比下跌15%。

中心五区一手商业成交均价34950元/㎡，环比下跌17%，同比上升14%；其中白云区均价全市最高，42588元/㎡，其次是越秀区38752元/㎡

外围区域本季商业成交均价为15921元/㎡，环比下跌22%，同比下跌18%；其中南沙成交均价最高，为26655元/㎡，而外围成交最高单价为增城区的时尚广场，成交均价68404元/㎡。

表7 广州各行政区2018年第二季度一手商业物业成交分析表

区域	供应面积 (㎡)	环比 增量	成交套数	环比增量	成交面积	环比增量	成交均价 (元/㎡)	环比增量
白云区	11464	-24%	35	-27%	2675	200%	42855	24%
从化区	844	-97%	9	800%	447	633%	18876	-20%
番禺区	29878	-81%	241	5%	14210	-12%	21026	-3%
海珠区	1114	-99%	5	-62%	498	-20%	22363	-55%
花都区	18195	-74%	166	-21%	9904	-41%	18372	30%
黄埔区	61843	-78%	248	95%	31858	428%	19412	-18%
荔湾区	10027	-68%	31	-45%	4008	-21%	25019	-33%
南沙区	23483	-84%	97	0%	8810	-19%	26655	-7%
天河区	34936	6%	108	135%	9290	1%	37606	-22%
越秀区	264	-99%	1	-50%	68	-99%	38753	-1%
增城区	45690	-82%	669	519%	47787	515%	9561	-46%
全市	237737	-80%	1610	72%	129555	54%	18350	-33%

广州全市各区商品房商业成交情况：

成交套数TOP3：

第1位丽江国际花园，共成交248套；

第2位同创滨江花园，共成交124套；

第3位金龙财富广场，共成交122套。

成交均价前TOP3：

第1位富力盈凯广场，均价33344元/㎡；

第2位琶洲国际采购中心，均价90223元/㎡；

第3位时尚广场，均价68404元/㎡



存量商业交易

二季度全市存量商业物业成交4.91万 m²，同比上升18%

2018年二季度，广州全市存量商业物业成交4.9万 m²，同比上升18%；成交主要集中在南沙区，成交2.1万 m²。随着南沙区的建设进一步完善、招商引资、产业升级、政策等利好扶持，令南沙存量商业物业能够进一步的稳健增长。

2018年二季度，广州迎来两座购物中心开业，带来约7.7万 m²的商业面积。在上半年优质商业的带动下，预计下半年将有28万 m²的购物中心陆续开业，主要包括白云区百信广场西区、金沙洲永旺梦乐城及荔湾荔胜广场。

- ◆ 二季度，番禺基盛万科里开业，特色餐饮和新型业态的进驻十分吸睛；
- ◆ 与此同时购物中心也在容纳更多不同的业态，如正佳广场新开自然博物馆，多个项目引入共享办公空间。

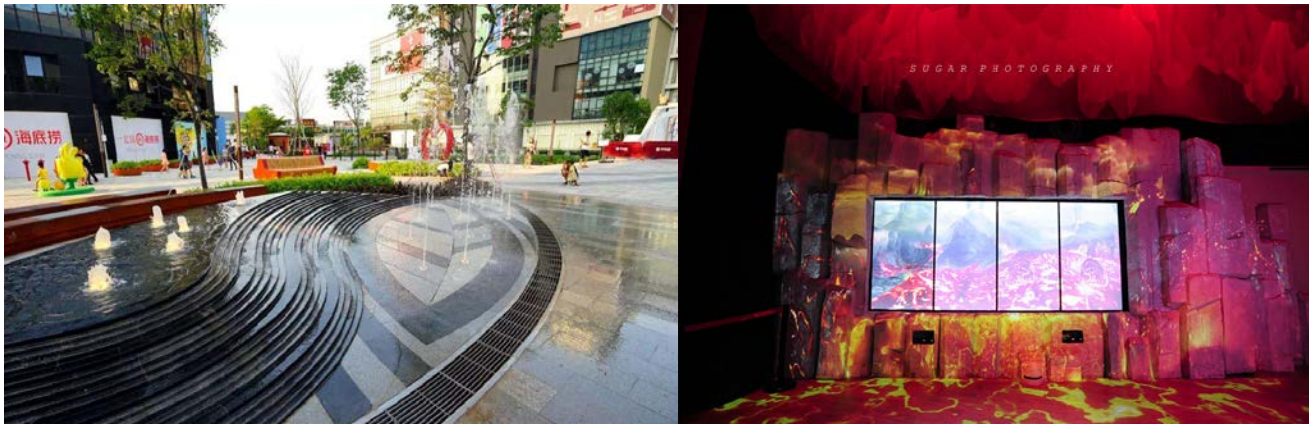
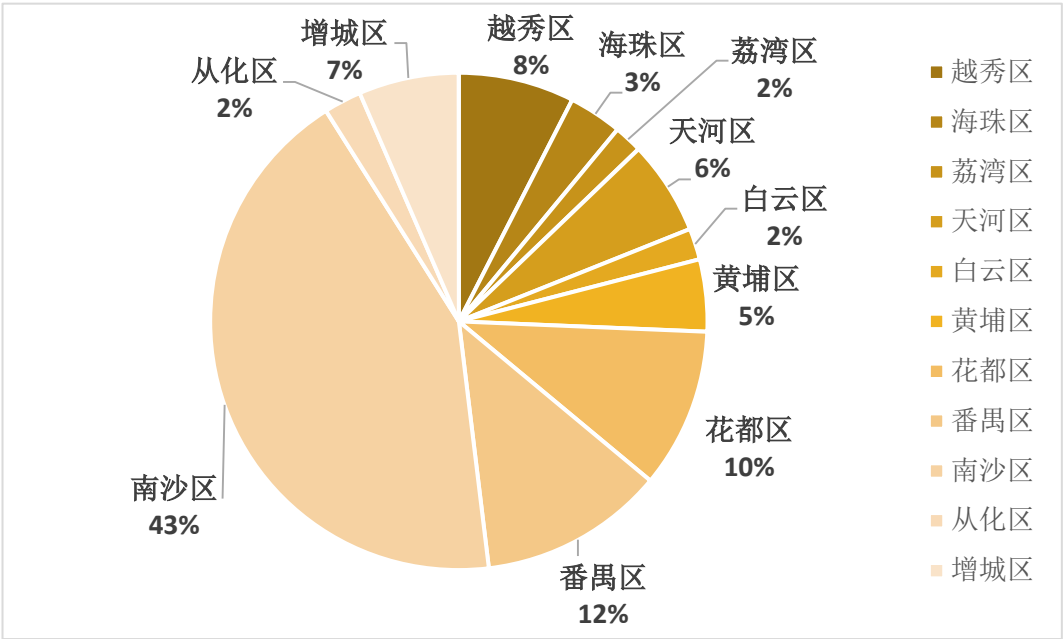


图8 广州各区2018年第二季度存量商业物业成交分析



租金方面，2018年第二季度广州核心商圈优质购物中心首层平均租金录得724元/㎡/月，环比下降12%；其中天河路商圈录得1.2%的季度增幅。在当前购物中心调整高峰，部分商场在改造初期，面对因主力租户推出而留下的大面积空置压力，租金有所下调，当未来租户调整进入后期，硬件和环境的改善，都能给租金带来提升的空间。

表8 2018年第二季度广州市存量商业代表性物业租售价参考

区域	板块	项目	二手售价 (元/㎡)	租金 (元/㎡/月)	备注
天河	体育中心	正佳	4-10万	110-1200	M层
	体育中心	天河城	只租不售	2,600-3,500	首层
	体育中心	花城汇	只租不售	250-600	北区
	珠江新城	星汇园	8.8-25万	420-605	底商
番禺	市桥	易发广场	6-20万	450-1200	首层

一手办公供求

二季度全市办公物业新增供应、成交量同比分别减少80%和上升2%，外围区成绝对主力

2018年第二季度，广州全市新建办公物业（不含办公性质公寓，下同）新增供应1851套，共5.5万㎡，对比2017年同期大幅降量80%、91%；

2018年第二季度，广州全市一手办公物业成交3361套、约29.5万㎡，成交量同比上升2%、19%，其中，南沙、番禺、黄埔分别以8.9万㎡、6.4万㎡、5.6万㎡位列全市前三位，占全市成交量的70%；黄埔、南沙是近年来广州重点建设发展的区域，政策利好、产业引进等方面力度较大，目前已成为企业进驻、投资的重要选择。

广州市商品房办公近12季签约走势

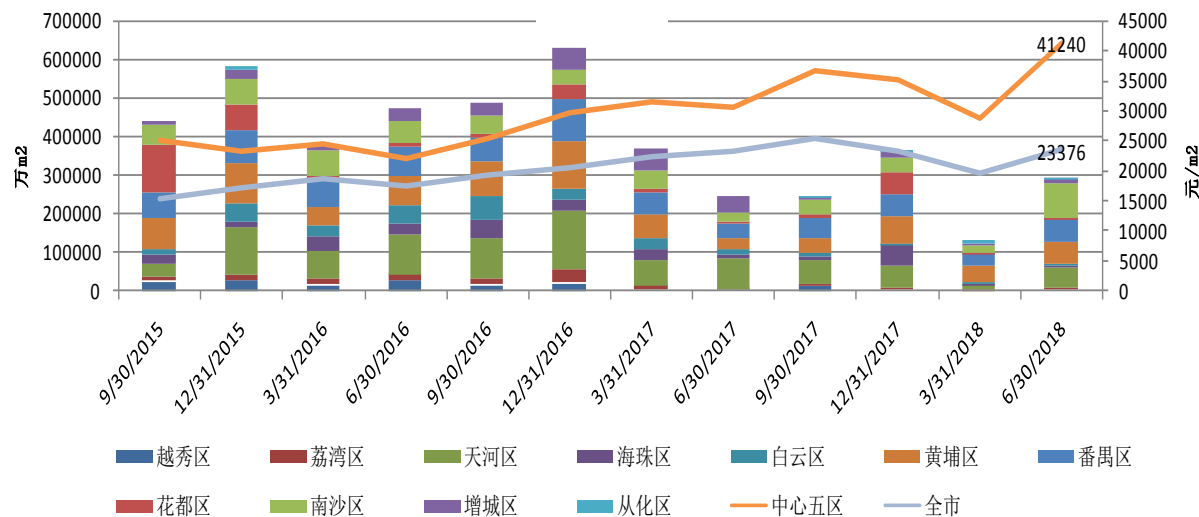


图9 广州商品房办公近12季签约走势

广州市商品房办公近12季签约份额走势图

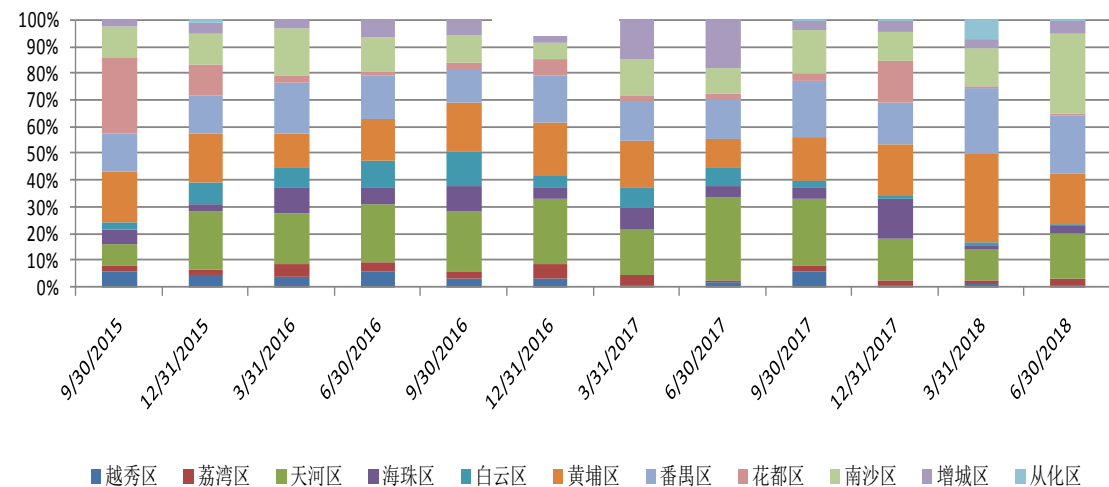


图10 广州商品房办公近12季各区签约份额走势

一手办公价格

办公物业成交价格同比略涨1%，中心城区和外围区域均价同步上涨

价格方面，2018年第二季度广州一手办公物业成交均价为23376元/㎡，同比上升1%。其中，中心五区的一手办公物业均价水平在41240元/㎡，同比升幅35%；环比大涨43%，可见优质的一手办公物业在中心区域越发稀缺；外围区域办公物业成交价17793元/㎡，同比微涨4%。

各区一手办公物业的成交均价普遍上涨，中心区域越秀和天河均价最高，分别为40294元/㎡、44626元/㎡。外围区域中，黄埔区均价19949元/㎡，环比上涨13%，主要成交在绿地智慧广场；花都区均价10344元/㎡，环比下跌39%，主要成交在广州万达文化旅游城。

表9 广州各区2018年第二季度一手办公物业成交分析表

广州全市各区商品房办公成交情况： 成交套数前三： 第1位南沙滨海花园，共成交548套； 第2位南沙金茂湾，共成交200套； 第3位万科智慧商业广场，共成交199套； 成交均价前三： 第1位天盈广场，均价69754元/㎡； 第2位恒大珺睿大厦，均价65266元/㎡； 第3位富力新天地花园，均价52556元/㎡；	区域	供应面积 (㎡)	环比 增量	成交 套数	环比增量	成交面积	环比增量	成交均价 (元/㎡)	环比增量
	白云区	0	0%	30	58%	1758	-23%	16828	41%
	从化区	0	0%	17	-87%	1576	-85%	11639	1%
	番禺区	369	-100%	586	32%	63904	90%	19702	-1%
	海珠区	0	-100%	140	438%	8034	354%	33780	-3%
	花都区	15439	-77%	8	33%	442	95%	10344	-39%
	黄埔区	823	-100%	475	-17%	55979	28%	19949	13%
	荔湾区	0	-100%	161	266%	7004	320%	31381	-23%
	南沙区	34378	-78%	1208	611%	88588	360%	16546	-11%
	天河区	52	-100%	535	185%	51344	236%	44626	61%
	越秀区	4546	330%	27	13%	2038	0%	40294	-6%
	增城区	0	-100%	174	145%	14081	230%	9336	-9%
	全市	55607	-97%	3361	99%	294748	119%	23376	19%

存量办公交易

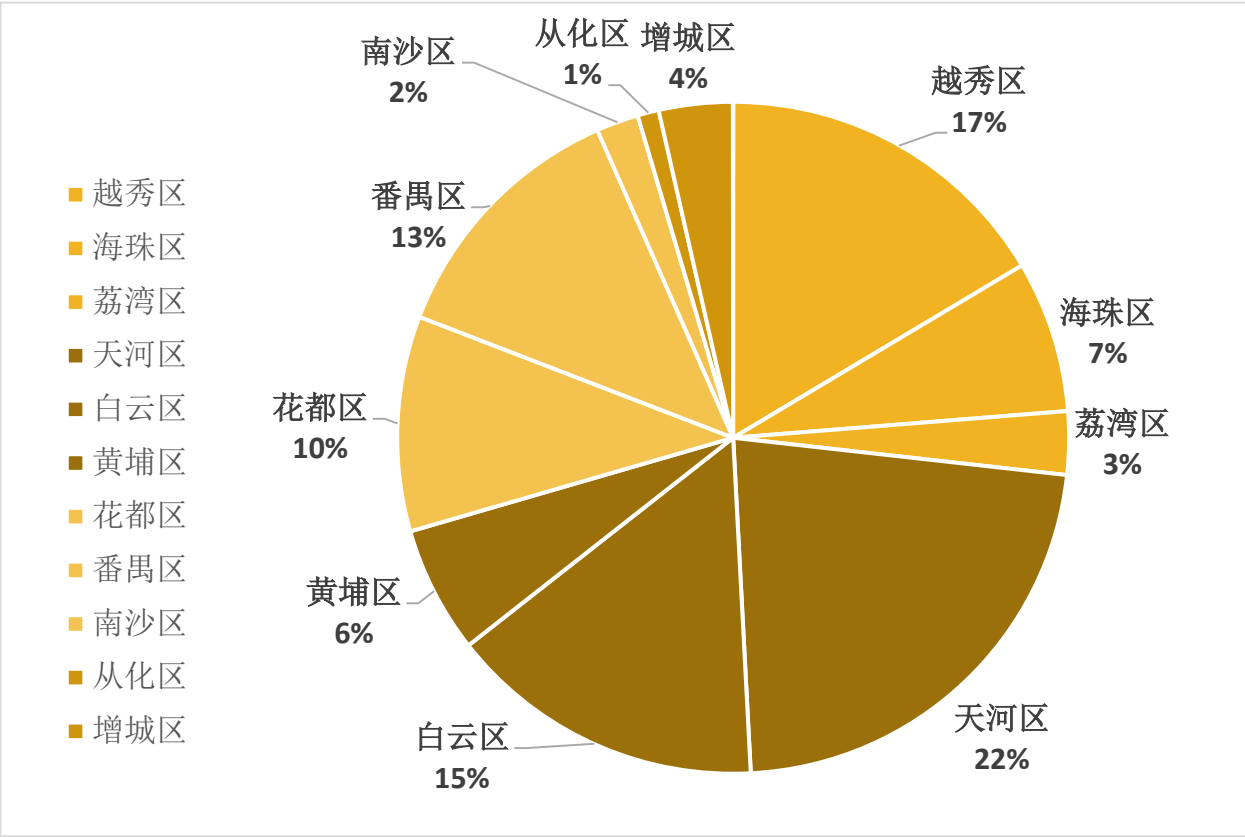
二季度全市存量办公物业成交5.9万㎡，同比下降11%，主要来自中心区

2018年二季度，全市存量办公物业成交5.9万㎡，同比下降11%；成交主要集中在天河、越秀和番禺，分别成交1.3万㎡、0.9万㎡、0.7万㎡。天河、越秀市场及氛围成熟度较高，城市发展、区域配套更为完善，因此更能满足企业升级、形象体现的需求。

区域	板块	项目	二手价 (元/㎡)	租金 (元/㎡/月)
天河	珠江新城	富力盈力大厦	32979	122-150
		富力盈隆大厦	36000	132-145
		高德置地	只租不售	165-190
		保利克洛维	36000	140-158
		富力中心	只租不售	210-230
	天河北	中信广场	29702	140-165
		耀中广场	34474	165-185
	天河体育中心	粤海天河城大厦	只租不售	183-206
		维多利广场	27813	136-150
越秀	环市东	世贸中心	19288	90-103
		电子大厦	只租不售	95-110
	东风路	华以泰国际	27000	120-130
		越秀城市广场	22000-23000	95-105
		时代地产中心	21000-22000	95-120
	中山三	中华国际中心	25000-26000	120-130
	海珠广场	万菱广场	21000-22000	80-90
海珠	琶洲	保利世贸中心	31000-33000	120-135
黄埔	萝岗	科汇金谷	16000	48-65
番禺	万博	海印星玥	26500	40-50
	市桥	天安科技园	11500	35-50

表10 2018年第二季度广州市存量写字楼租售价参考

图11 广州各区2018年第二季度存量办公物业成交分析



2018年广州经济保持稳步增长的态势，1-5月全市规模以上工业总产值与固定资产投资同比分别增长5.7%与7.9%，全市港口货物吞吐量、港口集装箱吞吐量均实现了10.6%、9.5%的同比增长，上述指标也反应了持续的经济增长，并造就了第二季度稳健的办公租赁市场需求，目前全市优质写字楼的租金约为177元/㎡/月，全市空置率约3.9%。

琶洲、珠江新城仍是交易最活跃的板块，租金分别录得139元/㎡/月及194元/㎡/月。根据广州市2018年土地供应计划，政府仍将在琶洲板块出让11宗办公用地，彰显了政府把琶洲建设成创新技术产业聚集区的决心，预计未来琶洲的租赁市场仍将延续上升势头。

表11 2018年度第二季度广州市核心板块甲级写字楼租金参考

区域	板块	平均租金水平（元/㎡/月）
越秀	东风路、环市路	131
天河	体育中心、珠江新城	172-194
海珠	琶洲	139

表12 2018年度第二季度广州办公物业典型大宗租赁案例参考

租户	区域	项目	租赁面积（㎡）
泰德邦	天河	保利中悦广场	13300
数字广东	越秀	珠江颐德大厦	5800
三星	天河	粤海天河城大厦	4500
华发集团	天河	周大福金融中心	3700
德事商务中心	天河	周大福金融中心	3600



附件

Attachment

- 1、2018年二季度广州楼市政策回顾
- 2、2018年二季度广州土地市场成交明细

范 围	颁布时间	政 策	主要内容	分 析
全国	2018/3/28	国家发改委发布正式文件，打击假离婚买房	国家发改委等多部门联合签署了《关于对婚姻登记严重失信当事人开展联合惩戒的合作备忘录》，联合惩戒对象为婚姻登记严重失信当事人。婚姻登记严重失信当事人将面临14项联合惩戒措施。	这也意味着，伪造结婚证、离婚证等证件证明，或者带着伪造证件办理结婚、离婚，将会在应聘国家公职人员，出任金融机构高管以及申请贷款、补贴等方面受到严重限制。
全国	2018/4/9	五部门发文，严控主题公园周边房地产开发	国家发展改革委等五部门联合印发《关于规范主题公园建设发展的指导意见》，提出坚持市场主导坚持因地制宜、坚持聚焦主业、坚持创新发展等4项原则，并从3方面提出12条具体政策措施。 合理界定了主题公园范围，明确指出主题公园是指以营利为目的兴建的，占地、投资达到一定规模实行封闭管理，具有一个或多个特定文化旅游主题，为游客有偿提供休闲体验、文化娱乐产品或服务的园区。主要包括以大型游乐设施为主体的游乐园，大型微缩景观公园，以及提供情景模拟、环境体验为主要内容的各类影视城、动漫城等园区。并与政府建设的各类公益性的城镇公园、动植物园等进行了区分，后者不属于主题公园。 从主题公园占地面积、投资额等方面将主题公园分为了三个等级：特大型、大型和中小型，为主题公园的规模定位给出了明确标准。 主题公园建设要严格规范，严格用地管理，严守生态保护红线，严格核准程序，严控房地产倾向。各地区要严格控制主题公园周边的房地产开发，从严限制主题公园周边住宅用地比例和建设规模，不得通过调整规划为主题公园项目配套房地产开发用地。	近年来，各类主题公园层出不穷，满足了人民日益增长的文化旅游需求。但同样出现发展弊端，比如盲目建设、主题雷同以及房地产化倾向等问题，《指导意见》的发布，对主题公园的发展有着更加明确的方向，从政府的层面上引导主题公园合理地投资、建设，让主题公园有序地发展。
全国	2018/4/17	央行决定下调部分金融机构存款准备金率	中国人民银行决定，从4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)。中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策，保持流动性合理稳定。	尽管此次定向降准是为了支持中小企业融资，在金融去杠杆背景下缓解企业融资本压力，但实际上降准也给持续偏紧房贷市场降温，可能会有一部分资金流入楼市，对于缓和当前的放款慢难题应该有极大的帮助。
全国	2018/4/25	租赁住房证券化落地，优先支持大中城市、雄安等区域	4月25日，中国证监会、住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，推进住房租赁资产证券化。 明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件。 明确了优先和重点支持领域。明确优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。 完善了住房租赁资产证券化的工作程序。鼓励住房租赁企业结合自身运营现状和财务需求，开展资产证券化，明确了住房租赁资产证券化申请、受理、审核、发行的程序，并对开展住房租赁证券化中涉及的租赁住房建设验收、备案、交易等程序进行优化，建立绿色通道，提高工作效率。 明确提出加强住房租赁资产证券化的监督管理。在建立健全业务合规、风控与管理体系，建立健全自律监管体系，合理评估住房租赁资产价值，强化中介机构和发起人责任等方面，提出了要求。 提出要营造良好政策环境，培育多元化的投资主体，鼓励专业化机构化的建设或运营机构，建立健全监管协作机制，支持开展住房租赁资产证券化。	在金融降杠杆的大环境下，资本市场融资渠道持续收紧、额度受到限制。对房企而言，开展租赁住房并不能通过销售快速回笼资金，资金的回笼期很长。租赁住房证券化的出台一方面是为了解决租赁住房运营者融资难的问题；另外一方面，对于投资者而言，房地产资产证券化产品是一项较为稳妥的投资产品，可以随时流通转手。发展租赁住房，尤其是长租公寓，是建立购租并举的住房体系的重要一步，而其关键就在于资产证券化与专业化运营。

附件 1

2018年二季度广州楼市政策回顾

范 围	颁布时间	政 策	主要内容	分 析
全国	2018/5/11	降低企业住房公积金缴存比例政策延长至2020年4月30日	5月11日，住建部、财政部、央行三部委发布《关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》。《通知》指出，为降低实体经济成本，减轻企业非税负担，将改进住房公积金缴存机制，延长阶段性适当降低企业住房公积金缴存比例政策的期限，各地区2016年出台的阶段性适当降低企业住房公积金缴存比例政策到期后，继续延长执行期至2020年4月30日。 《通知》要求，缴存住房公积金的月工资基数，不得高于职工工作地所在设区城市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的3倍。凡超过3倍的，一律予以规范调整。 《通知》明确，住房公积金缴存比例下限为5%，上限由各地区按照《住房公积金管理条例》规定的程序确定，最高不得超过12%。缴存单位可在5%至当地规定的上限区间内，自主确定住房公积金缴存比例。此外，《通知》还要求，生产经营困难的企业，经职工代表大会或工会讨论通过，可申请降低住房公积金缴存比例或者缓缴。住房公积金管理委员会应授权住房公积金管理中心审批，审批时限不得超过10个工作日。	政策可为企业减负约300亿元。对于很多职工来说，缴存公积金比例的下调会直接影响这部分收入，虽然职工到手的工资增加了，但还要缴纳个税，所以增加职工现金收入的幅度并不太明显。这个政策出发点是从企业减负考虑的，政策本身采取的是阶段性做法，未来也会坚持这个思路。
全国	2018/5/14	国务院办公厅印发《关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》	国务院办公厅印发《关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》，重点清理有违平等保护各种所有制经济主体财产所有权、使用权、经营权、收益权等各类产权的规定，不当限制企业生产经营、企业和居民不动产交易等民事主体财产权利行使的规定，以及在市场准入、生产要素使用、财税金融投资价格等政策方面区别性、歧视性对待不同所有制经济主体的规定。	依法平等保护各类产权，对增强市场主体创新创业活力和投资意愿、推动经济持续健康发展具有重要意义。
全国	2018/5/18	国务院办公厅印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》	国务院办公厅印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（以下简称《通知》），决定在北京市、天津市、上海市、重庆市、沈阳市、大连市、南京市、厦门市、武汉市、广州市、深圳市、成都市、贵阳市、渭南市、延安市和浙江省开展试点。 2018年，试点地区建成工程建设项目审批制度框架和管理系统，按照规定的流程，审批时间压减一半以上，由目前平均200多个工作日压减至120个工作日。2019年，总结推广试点经验，在全国范围开展工程建设项目审批制度改革，上半年将审批时间压减至120个工作日，试点地区审批事项和时间进一步减少；地级及以上城市建成工程建设项目审批制度框架和管理系统。2020年，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。	工程建设项目审批制度改革是推进“放管服”改革和优化营商环境的重要内容，是实现政府治理体系和治理能力现代化的重要手段，对激发市场主体活力、提高投资效益、实现高质量发展具有重要意义。 其中，减、放、并、转、调，五个措施压缩了时间，是落实“工程建设项目审批时间再压减一半”的有效举措。
全国	2018/5/19	住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知	住房城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。《通知》指出，各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。 要改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。北京、上海、广州、深圳等16个城市要探索推动供地主体多元化，6月底前提出并上报具体实施方案。	中央坚持调控目标不动摇、力度不放松，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位不变，以促进房地产市场平稳健康发展。

附件 1

2018年二季度广州楼市政策回顾

范 围	颁布时间	政 策	主要内容	分 析
全国	2018/5/22	财政部：企业改制重组继续享三年免征土地增值税优惠	财政部5月22日发布消息称，2018年1月1日至2020年12月31日，符合条件的企业将继续执行3年暂不征土地增值税政策，为企业改制重组减负，持续优化市场环境。 非公司制企业整体改制为有限责任公司或者股份有限公司，有限责任公司（股份有限公司）整体改制为股份有限公司（有限责任公司），对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。通知特别规定，上述改制重组有关土地增值税政策不适用于房地产转移任意一方为房地产开发企业的情形。	这项政策的出台是落实国务院关于对企业进一步减税降负要求的举措。并购重组是促进我国产业结构调整及升级，减少区域性不均衡，全面提高企业竞争力的重要手段。纵观世界经济发展规律，许多大型跨国企业的形成均通过并购重组得以飞速发展，税收是并购重组中非常重要的一部分成本，许多国家都规定了免税等优惠政策。 新提法对于《通知》内容的适用更为严谨，这意味着房地产开发企业任意一方涉及《通知》内容时，协议双方均不享有土地增值税免征待遇，进一步缩减了房地产开发企业的税收筹划空间。
全国	2018/5/24	国务院关于印发进一步深化中国（广东）自由贸易试验区改革开放方案的通知	5月24日上午，国务院印发进一步深化中国（天津、福建、广东）自由贸易试验区改革开放方案的通知。此举是党中央、国务院在新形势下全面深化改革和扩大开放的战略举措。 在《广东方案》中，明确提到，到2020年，率先对标国际投资和贸易通行规则，打造开放型经济新体制先行区、高水平对外开放门户枢纽和粤港澳大湾区合作示范区。包括促进粤港澳经济深度合作；深入推进粤港澳服务贸易自由化。推动在内地与香港、内地与澳门《关于建立更紧密经贸关系的安排》框架下对港澳在金融、法律、建筑、航运等领域进一步开放；创新粤港澳科技合作机制；建设粤港澳大湾区创新创业合作示范基地；携手港澳参与“一带一路”建设。	这是三年前广东自贸试验区《总体方案》的升级版，可以说是广东自贸试验区改革开放方案的2.0版。 《深改方案》明确广东自贸试验区要打造“两区一枢纽”，即开放型经济新体制先行区、高水平对外开放门户枢纽和粤港澳大湾区合作示范区。值得关注的是，广东首次在国务院文件中确立了国际航运枢纽、国际贸易中心的特殊定位，而这正是广州近年大力主攻的发展方向。
全国	2018/6/1	银保监会发布的《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》	继银行之后，险资也获得进入长期租赁住房市场的资格。6月1日，银保监会发布的《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》(以下简称《通知》)，明确保险资金参与长租市场的有关要求。	险资获准进入长期租房市场，意味着长租市场又将迎来新“金主”，破解住房租赁融资难题。不过，住房租赁市场收益率偏低，险资进入依然存在较高风险，险企对长租市场将持观望态度，短期投入金额不会过高。
全国	2018/6/27	发改委：限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目	6月27日，国家发展改革委称，将引导规范房地产企业境外发债资金投向，房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。	近两年，部分企业尤其是房地产、地方政府融资平台等企业外债发行规模有所增加。而申请外债的企业评级情况参差不齐，有的经营收入和利润不高，自身实力有限，但申请备案登记的外债规模偏大，动辄五、六亿美元，甚至高达数十亿美元，申请发债规模与自身实力不匹配；有的缺乏以项目本身收入偿还贷款的能力；部分企业由于没有外汇收入来源，抵御汇率波动风险能力较弱。
全国	2018/6/28	住建部等七部委对30个城市启动整治房地产市场乱象专项行动	住建部网站6月28日消息，针对近期房地产市场乱象，为严厉打击侵害群众利益的违法违规行为，住房城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委，近日联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括四个方面：一是打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；二是打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；三是打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；四是打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。	中央这次的意图很明显，是想要针对国内房地产市场上存在的乱象进行一次集中整治。主要针对对象是炒房团，捂房惜售的开发商以及房地产黑中介。 但是此次中央大力整治房地产乱象倒是一次顺应民心之举，有利于我国房地产市场的平稳健康发展。于民有利，于国有利。

范 围	颁布时间	政 策	主要内容	分 析
广东省	2018/4/4	广东省印发关于深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知	4月4日，广东省国土资源厅印发了《关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》。《实施意见》共六个部分，二十个条文，从标图建库、规划保障、如何申请，到用地审批、规范供地，再到实施监管。 1.调整完善“三旧”改造地块数据库：在旧村庄和旧城镇改造中，宗地数量多且面积小的，可以将相邻多个宗地整体入库；2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上；已认定为闲置土地的，不得申请纳入改造范围。 2.加强入地规划保障：将具备改造条件、近期可能实施改造的“三旧”用地全部纳入规划范围，充分保障建设用地规模。 3.明确“三旧”改造申请条件，明确实施改造的具体标准。具体改造标准由省国土资源厅统一规定。实质性改造以拆除重建为主，对于原有上盖物年代较新、质量较好的，允许继续保留使用，并通过改变功能、加建扩建、局部拆建、节能改造、完善公建配套设施等方式实施改造。 4.加快“三旧”用地审批，规范“三旧”改造涉及边角地、夹心地、插花地报批方式。 5.规范“三旧”改造工地：涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标投标挂牌方式出让；明确旧村庄改造的供地模式；加大对产业类改造项目支持力度。 6.合理分配土地增值收益，“三旧”用地由政府依法收回或征收后通过招标投标挂牌方式出让的，所得出让收益可按规定用于补偿原土地权利人，并可采取物业返还等其他方式兑现补偿。 7.规范公益性用地移交，在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目均需移交公益性用地，需移交公益性用地的改造项目类型、具体比例由“三旧”改造主管部门牵头研究确定。	广东省推行“三旧”改造政策以来，深圳、广州、惠州、佛山、中山、珠海等城市纷纷建章立制，对城市品质提升、美丽乡村建设、产业转型升级发挥着重要的积极作用。此次《实施意见》的出台无疑是“三旧”改造进入成熟阶段的应有之义，是指引广东省“三旧”改造的全面推进重要风向标，同时也对粤港澳大湾区的建设发挥重要的作用。 “三旧”改造政策中所涉及的土地供应方式，是该系列政策的一大亮点；首次确定了“三旧”改造项目用地可以通过“协议出让”的方式进行供地，有利于保障了项目前期开发主体的地位，极大提升了市场主体或权利人进行“三旧”改造的热情。对此，本次新颁布的《实施意见》进一步重申、明确了“三旧”改造用地“以协议出让为主，公开出让为辅”的供地方式：“涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标投标挂牌方式出让，其余可以协议方式出让。”同时还进一步明确“以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价”，避免土地被低价贱卖。
广东省	2018/4/10	“一小时城轨交通圈” 粤港澳大湾区有望建成	“粤港澳大湾区建设基础坚实，潜力巨大，完全有把握有信心打造成世界级大湾区。” 广东省省长马兴瑞表示，香港、澳门和珠三角9市2017年经济总量达到10万亿人民币，是中国综合实力最强、开放程度最高、经济最具活力的地区之一。广东将认真落实中央部署要求，进一步密切与港澳合作，高水平推进粤港澳大湾区建设。大湾区配套基础设施正在加速建设。港珠澳大桥、广深港高铁、深中通道等重大项目将于未来数年间落成启用。广东省发改委已启动《粤港澳大湾区城际铁路建设规划（2020-2030年）》编制工作，未来粤港澳大湾区有望建成“一小时城轨交通圈”。	基础设施互联互通是基础，粤港澳大湾区的深度融合还要依赖产业深度融合。粤港澳大湾区最重要的战略目标是创设一种新机制。
广东省	2018/5/15	广东省在全省执行统一的商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书的通知	5月15日，广东省住建厅官网发布《广东省住房和城乡建设厅关于在全省执行统一的商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书的通知》，在全省范围内执行统一的商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书。	此举有助于加强对房地产市场的监管，维护购房者合法权益，强化售后服务管理，进一步规范房地产市场秩序。
广东省	2018/6/27	广东在五城先行探索试点共有产权住房政策 加快解决“新市民”等群体的住房困难	27日，省住房和城乡建设厅印发《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》（简称《通知》），提出在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点共有产权住房政策，试点时限为1年。在此《通知》的推动下，佛山市住房城乡建设管理局发布了《佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案（征求意见稿）》宣布该市将试点共有产权住房政策，承购人的产权份额为承购人实际出资额占配售房屋价格总额的比例，其余部分产权份额由政府承担。承购人持有的产权份额，可在个人出资不低于60%的条件下，由个人自行选择出资份额，形成共有产权住房。	共有产权住房是近年来我国在推进住房供给侧改革、完善住房供应体系方面，最为重要的政策性住房创新品种。共有产权住房并非中国首创，在欧美国家以及我国香港等地都有类似的实践，但中国的大中型城市对共有产住房的需求是非常迫切的。

附件 1

2018年二季度广州楼市政策回顾

范 围	颁布时间	政 策	主要内容	分 析
广州市	2018/3/27	广州市政府：印发《广州市加快IAB产业发展五年行动计划(2018—2022年)》	3月27日，广州市人民政府印发《广州市加快IAB产业发展五年行动计划（2018—2022年）的通知》。计划明确了广州IAB产业发展的总体目标，表示到2022年，广州将建设成为影响全球、引领全国的IAB产业集聚区，建成“世界显示之都”、“国际软件名城”、国际一流的人工智能应用示范区和具有全球影响力的生物医疗健康产业重镇，2022年广州IAB产业总规模要超10000亿元。	IAB产业加速发展成为拉动经济的新动能，广州正着眼进一步提升城市影响力、创造力和竞争力，着力实施IAB计划，千亿级产业集群，以科技产业创新推动人才、技术、资本等高端要素的集聚。在招商方面，广州已引进如富士康、思科、微软等龙头企业，但本土企业相比深圳华为、腾讯、中兴、大疆、比亚迪等等企业仍有差距。现时广州营商环境日渐良好的情况下，加上产业政策扶持，相信广州IAB产业发展计划将吸引更多的企业进驻，经济迎来新的增长点。
广州市	2018/4/1	广州取消土地成交价不超起始价145%的限制	广州市政府官网正式发布了《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》，并于4月1日正式实施。《意见》主要针对土地节约集约利用进行规范，共分为十大部分，除保障措施及附则外，包括加强耕地保护、加强土地规划计划管控、加强土地储备、规范土地供应、强化建设用地供后监管、加大闲置土地处置、加强农村土地管理、完善地质矿产资源管理等八个方面内容。 在房地产调控方面，一是为平抑房价、稳定预期、筹措人才公寓等政府房源，在商品住宅出让中除竞配保障性住宅和拆迁安置房外，增加“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、竞自持比例、现房销售等调控措施。二是取消了“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的145%以内的规定，主要考虑是最高限价控制在土地出让起始价格的145%以内是为了达到国土资源部对超过底价150%高价地的报备要求，不宜写入规范性文件，实际操作中可根据土地市场情况灵活进行调整。 此外，还规定各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起1年内开工建设，规划的配套公共服务设施应同步开工建设。各类住宅用地须自开工之日起3年内竣工，配套设施项目的建设必须在开发项目建设总量完成80%前全部完成。	《实施意见》取消土地最高限价不超过起始价的145%，并不意味着土地不限价，当初限价的规定只是避免高地价向国土资源部备案的要求。如今取消限价限制，土地成交价格有可能回归市场定价，不过现时房地产调控严紧不放松，土拍市场或采取灵活的方式进行“限价”。如限溢价率，竞配建、竞自持等。值得关注的另一方面，政策规定各类住宅用地须在土地交付之日起1年内开工建设，并在3年内竣工，有效打击开发商“捂地”、“囤地”。
广州市	2018/4/10	广州发布来穗人员积分新政，积分入户享“租售同权”	2018年4月10日，广州市来穗人员服务管理局公布《广州市来穗人员积分制服务管理规定（试行）》及实施细则。这两份文件规定，来穗人员可将个人条件和社会贡献情况换算成积分，按积分高低梯次享受入户、子女入学、承租公租房等公共服务。该规定拟从今年7月1日起实施。 该实施细则共18条，核心内容是指标体系和分值表，指标体系由基础指标、加分指标和减分指标3类12项组成。合法稳定住所指标方面，对居住证每满1年计3分；合法产权住所加10分，申请人或申请人夫妇共同在从化区、增城区拥有自有产权住房的再增加5分；合法租赁住所或单位宿舍，每满1年计2分，最高不超过10分。合法稳定就业指标方面，在穗就业（创业）并参加城镇基本养老保险、社会医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险，每个险种每满1年计1分。这两项指标分值上不封顶。	方案意味着广州积分入户将实现“租售同权”，以往申请人的合法住所一项的加分额度中，在穗自有住房住往要比租赁住房有优势，而根据新政，自有住房和合法租赁住房的加分上限已经统一。广州年初已发布推动非户籍人口在城市落户的实施方案，未来人才落户已成为城市竞争力的重要指标，眼下南京等城市放宽人才落户抢夺人才资源，而广州积分入户“租售同权”政策的实施释放友好信息，将有利于吸引人才入户广州。

范 围	颁布时间	政 策	主要内容	分 析
广州市	2018/4/9	广州明确房改后续工作、存量公房出售及保障性住房小区管理等问题	4月9日，广州市住房保障办公室发布该办今年1号、2号、3号规范性文件。在清理和修订原规范性文件的基础上，分别对“解决房改后续工作”、“明确存量公房出售”、“保障性住房小区管理扣分”等有关问题进行进一步明确。 一、妥善解决房改工作后续问题 要求购买部队政策性住房的家庭，若在地方已购公有住房，可向原房改单位提出申请，经原房改单位同意，该家庭可按照原房改购房价格返售已购公有住房。原已购公有住房已经上市的，可以将售房款退回原房改单位。售房款按照该已购公有住房上市交易时点或返售时点市场评估价格确定，市场评估价格低于上市交易价格的，以上市交易价格为准。 二、明确存量公房出售有关问题 1、存量公房向未购买房改房、解困房、经适房、限价房及未参加单位内部集资建房的人员出售。住房困难户有优先购买权。2、存量公房以市场评估价出售。市场评估价由有资质的房地产评估公司按房屋所有权人确定出售的时点进行评估。3、购买存量公房可选择一次性付清房款或抵押贷款两种方式。选择抵押贷款的，按抵押贷款购房的有关规定办理。符合申请公积金贷款职工可按规定办理。 三、保障性住房小区管理扣分办法 根据《办法》规定，违规行为分为4个等级，“轻微违规行为”“较严重的违规行为”“严重违规行为”“非常严重违规行为”分别扣2分、4分、6分、20分。出现“非常严重违规行为”的住户将被扣20分，并将被直接收回保障性住房。	文件的发布，进一步明确超职务面积下限购一套公房的规定。此外，明确存量公房以市场价进行出售，住房困难户有权优先购买。保障性住房方面实行扣分制度，对保障住房使用范畴及居住行为进行监督，保证各类人群公平享受保障房的需求。
广州市	2018/4/27	广州市原则通过《广州市产业用地指南（2018年版）》（简称《指南》）	4月27日，广州市政府常务会议原则通过了广州市发展改革委、广州市国土规划委联合组织修编的《广州市产业用地指南（2018年版）》。 本版《指南》的印发实施，将对深入推进广州市供给侧结构性改革，加快产业转型升级，促进产业用地节约集约利用和提高产业用地管理水平起到积极作用。 《指南》主要内容包括限制/禁止用地项目目录、产业用地布局指南、工业用地指南、现代服务业用地指南、基础设施用地指南、社会事业用地指南和附件共七部分。适用于广州市域范围内各项新建项目，改、扩建项目可参照执行。 与以往的版本相比，本版《指南》新增两大部分：产业用地布局指南与指南使用指引。其中，产业用地布局指南明确各产业集聚区主导产业方向，为新增产业用地项目提供选址参考。鼓励、引导新增产业用地项目进入相应产业集聚区内集聚发展，发挥经济规模效应。 同时，本版《指南》还强化了土地的节约集约利用，从严设置各项用地控制指标，并在现代服务业用地指南中新增土地产出率指标。在行业覆盖范围方面，在现代服务业用地指南中新增会展业、现代生物与医疗服务等门类，并设置用地控制标准。 在区域划分方式方面，本版《指南》也进行了优化。对接《广州市城市总体规划（2011-2020年）》和《广州市土地利用总体规划（2006-2020年）》中的区域划分方式，将广州市域分为中心城区和外围区域，在工业和现代服务业用地指南中分别设置不同的用地指标控制标准。 另外，根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）和国家、省、市最新的产业发展政策，本版《指南》对限制/禁止用地项目目录也进行了调整优化。	新版用地指南从过去单纯规定工业项目拓展到现代服务业、高新技术产业、基础设施等领域，结合广州土地利用实际和未来发展定位，再次较大幅度提高了容积率、投资强度、土地产出率3项主要用地指标。

范 围	颁布时间	政 策	主要内容	分 析
广州市	2018/5/16	广州发布2018年广州经营性用地供地蓝皮书	5月16日，广州市国规委发布《2018年广州经营性用地供地蓝皮书》，共推介114宗地块，其中，住宅用地44宗、商服用地48宗，其他用地22宗。2018年广州市土地供应工作继续围绕“三中心一体系”、“三大战略枢纽”等战略部署，以促进经济提质增效及产业转型升级，保障我市房地产市场稳定健康发展。 （1）优先安排保障性住房、租赁住房用地和普通商品住房用地，加大只租不售全自持商品房和轨道交通沿线租赁住房用地供应。2018年计划供应居住用地625公顷（其中商品住宅用地477公顷，保障性住房、租赁住房用地148公顷），蓝皮书节选了44宗居住用地，主要分布在从化、花都、南沙、增城等外围区。 （2）重点提升广州国际金融城、琶洲互联网创新集聚区、白云新城商务区、白鹅潭商务区、花都中轴商务区等高端商务区，打造广州最具创新活力、最具人文气息的现代服务业集聚区。2018年计划供应商服用地400公顷，蓝皮书中介绍了48宗商服用地，主要分布在广州国际金融城起步区、琶洲互联网创新集聚区、白云新城商务区。 （3）优先保障先进制造业、战略性新兴产业和创新性产业发展，大力推进价值创新园区建设，推进产业转型升级，促进经济提质增效，保证高端产业功能区的用地供应。2018年计划供应工矿仓储用地458公顷，蓝皮书中节选了9宗工业用地，主要位于荔湾区国际科技创新产业区。 （4）今年将继续加大以改善民生为重点的养老福利设施、基础教育设施、市政交通设施、医疗卫生设施、文化体育设施等城市基础设施用地和公益事业用地供应，计划供应此类用地共计456公顷，覆盖天河、荔湾、白云、海珠、黄埔、番禺、花都、南沙、增城、从化等区。	《供地蓝皮书》节选了《2018年广州建设用地供应计划》中部分经营性用地，114宗地块是计划中的一部分。对比2017年推介住宅用地39宗、商服用地39宗，今年无论是住宅用地还是商服用地，在宗数上都有所增加。从《供地蓝皮书》来看，今年广州加大了居住用地供应，以保障房地产市场平稳健康发展。
广州市	2018/5/23	广州出台《广州市参与国家“一带一路”建设三年行动计划（2018年-2020年）》	5月22日，广州市政府常务会议审议并原则通过了由广州市商务委牵头制定的《广州市参与国家“一带一路”建设三年行动计划（2018-2020年）》。广州作为国家重要中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽，具有参与国家“一带一路”建设的雄厚基础和突出优势。截至2018年4月，广州在“一带一路”沿线国家累计投资设立了165家企业（机构），中方协议投资额达34.8亿美元；广州与“一带一路”沿线国家的进出口额占全市进出口超过1/4。另外，推进“海丝”申遗工作，一个镇街可设立两个以上社工站。	广州市深入推动与沿线国家与地区的政策沟通、实施联通、贸易畅通、资金相通、民心相通，加快形成全面开放新格局，以更加开放的姿态融入经济全球化的时代潮流。
广州市	2018/5/29	广州通过了《广州市2018年城市更新年度计划（第二批）》	老旧小区微改造已纳入广州2018年十件民生实事之一。日前，市政府审议通过了《广州市2018年城市更新年度计划（第二批）》（下称“计划”）。列入本次计划的正式项目共计428个、25.93平方公里。其中，老旧小区微改造项目422个、24.20平方公里；片区策划项目1个、1.23平方公里；旧村庄综合整治项目1个、0.42平方公里；国有土地旧厂自主改造项目3个、0.06平方公里；土地整备或政府收储项目1个、0.02平方公里。	列入今年改造计划的老旧小区，并不等于说今年就一定能完成改造，只是说要启动改造工作。
广州市	2018/6/26	广州市公布了《2017年国民经济和社会发展规划执行情况与2018年计划草案的报告》	近日，市政府公布了《2017年国民经济和社会发展规划执行情况与2018年计划草案的报告》。 一、砸2624亿建398个重点项目。二、加强综合交通网络建设。三、打造南沙高水平对外开放门户枢纽。四、提升三大国际战略枢纽能级。五、发挥粤港澳大湾区核心增长极作用。六、培育壮大IAB等新兴产业。七、促进区域联动发展。八、加快生态工程建设。九、推动消费优化升级。十、提高“一江两岸三带”发展品质。十一、提高城乡规划建设更新品质。十二、着力解决环境问题。十三、加强实体经济用地保障。十四、推动服务业优质高效发展。十五、促进有效投资增长。	该规划特别提出要“强南沙”，南沙将实现30分钟直达大湾区主要城市中心区和重大交通枢纽。

附件 2

2018年二季度广州土地市场成交明细

区域	宗地编号	地块位置	土地用途	用地面积 (㎡)	总建筑面积(㎡)	容积率	成交总价(万元)	楼面地价 (元/㎡)	土地单价 (万元/亩)	溢价率 (%)	成交日期	受让方
黄埔区	KXC-I4-8	广州开发区开泰大道以东、映日路以北	商务用地	36580	139288	4.0	73127	5250	1332.7	0.00%	4月4日	广州农村商业银行股份有限公司
黄埔区	开发区YH-M4-6地块	广州开发区永安大道以北、禾丰一街以东	工业用地	6735	20205	3.0	229	113	22.7	0.00%	4月28日	广州铭祥汽车零部件有限公司
天河区	AT090941地块	天河区广州国际金融城起步区	商务用地兼容商业用地	8826	100764	10.76	164286	16304	12409.3	0.00%	4月28日	太平人寿保险有限公司,太平财产保险有限公司,太平养老保险股份有限公司
增城区	83001204A18082	增城区荔城街三联村	居住用地	85336	256007	3.0	317800	12570	2482.7	1.26%	4月28日	深圳市润投咨询有限公司
增城区	83102229A17055	增城区石滩镇岗尾村	工业用地	63210	167995	3.0	4140	246	43.7	0.00%	5月25日	广州永源实业有限公司
黄埔区	ZSCFX-D1	知识城ZSCFX-D1地块	工业用地	140069	420207	3.0	5883	420	28.0	0.00%	4月9日	广州粤芯半导体技术有限公司
黄埔区	JLZL-B-1-2	黄埔区广河高速以南、九龙大道以西	工业用地	229600	585828	3.0	17048	743	49.5	0.00%	4月13日	广州宝能汽车有限公司
南沙区	2018NGY-5	南沙区东涌镇南沙大道以东、桂阁大道以北	工业用地	200156	600468	3.0	18295	914.0370511	60.9	0.00%	4月16日	青岛海尔空调器有限总公司
海珠区	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体①号及⑥-1号地块	海珠区琶洲互联网创新集聚区跨市政道路连接体①号及⑥-1号地块	商务设施用地兼容商业设施用地	2945	11150	3.8	20070	18000	4543.3	0.00%	4月28日	广州市腾讯计算机系统有限公司
黄埔区	开发区SDK-B-11地块	黄埔区开源大道北侧、永和隧道口	其他商务用地	12739	38217	3.0	19147	5010	1002.0	0.00%	4月28日	广州吉欧电子科技有限公司
增城区	83003210A17025	增城区朱村街凤岗村	居住用地	51498	99418	2.8	149100	14997	1930.2	45.00%	4月28日	广州金地房地产开发有限公司,广州招商房地产有限公司(招商+保利联合体)
增城区	83002002A17060	增城区增江街狮尾路	居住用地	40778	100124	2.5	133600	13344	2184.2	28.96%	4月28日	广州碧增房地产开发有限公司(碧桂园)
荔湾区	白鹤沙AF021920-6	荔湾区北至龙溪大道、南至珠江水产研究所,西达花地河,东以广钢铁路支线	工业用地	25382	101527	4.0	22677	2234	595.6	0.00%	4月28日	广州国智恒北斗实业有限公司

附件 2

2018年二季度广州土地市场成交明细

区域	宗地编号	地块位置	土地用途	用地面积(㎡)	总建筑面积(㎡)	容积率	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	土地单价(万元/亩)	溢价率(%)	成交日期	受让方
黄埔区	知识城JLGY-G3-2	广州开发区永安大道以北、禾丰一街以东	工业用地	6735	25332	3.0	229	113	22.7	0.00%	4月28日	广州铭祥汽车零部件有限公司
天河区	BA0303056	天河区广州国际金融城起步区	商务用地兼容商业用地	8826	120000	3.0	164286	16304	12409.3	0.00%	4月28日	太平人寿保险有限公司,太平财产保险有限公司,太平养老保险股份有限公司
增城区	83101227A17112	增城区永宁街九如村	工业用地	17905	62345	4.0	2310	371	86.0	0.00%	4月28日	广州市三泰汽车内饰材料有限公司
增城区	83102229A17055	增城区石滩镇岗尾村	工业用地	63210	167995	3.0	4140	246	43.7	0.00%	5月25日	广州永源实业有限公司
南沙区	2018NJY-5	广州市南沙区庆盛枢纽区块,南二环高速北侧	商务用地 商业用地	8849	53094	6.0	32550	6131	2452.3	0.00%	5月28日	广州庆盛投资有限公司
南沙区	2018NGY-7	广州市南沙区横沥工业园,洪沥大道北侧	工业用地	3634	3634	1.0	248	682	45.5	0.00%	5月28日	广州王老吉大健康产业有限公司
天河区	AT0305155	天河区天河科技园高唐新建区AT0305155地块	其他商务用地	52552	105104	2.0	81771	7780	1037.3	0.00%	6月8日	广州博冠信息科技有限公司
黄埔区	广本西南角地块	黄埔区广园东快速路以北、鱼茅路以西	工业用地	20941	31412	1.5	2626	836	83.6	0.00%	6月14日	广汽本田汽车有限公司
黄埔区	科学城KXC-I4-9地块	科学城映日路以北、凝彩路以东	商业用地兼容商务用地、 公园绿地	28010	61745	2.5	38437	6225	914.8	0.00%	6月15日	广州永龙建设投资有限公司
黄埔区	广州开发区YH-A4-6地块	广州开发区永顺大道以北、长岭居中部	居住用地	15136	2.5	1.5	6975	3072	307.2	0.00%	6月29日	广州开发区人才工作集团有限公司
南沙区	2018NJY-6地块	黄阁镇京珠高速以东、黄阁北路以南、庐前山南路以北	居住用地	56921	113842	2.0	148248	13022	1736.3	45.00%	6月28日	广州金科房地产开发有限公司
海珠区	AH040125	海珠区琶洲西区AH040125地块	商务设施用地兼容商业 设施用地	5872	72226	12.3	109928	15220	12480.5	0.00%	6月28日	广州置本产业运营管理有限公司
黄埔区	广州开发区KXC-D1-8地块	广州开发区北二环以东、发源路以北	居住用地	16514	24771	1.5	13109	5292	529.2	0.00%	6月28日	广州开发区人才工作集团有限公司
海珠区	AH040117	海珠区琶洲西区AH040117地块	酒店式公寓	4368	37128	8.5	45593	12280	6958.7	0.00%	6月28日	广州珠江住房租赁发展投资有限公司

附件 2

2018年二季度广州土地市场成交明细

区域	宗地编号	地块位置	土地用途	用地面积(㎡)	总建筑面积(㎡)	容积率	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	土地单价(万元/亩)	溢价率(%)	成交日期	受让方
海珠区	AH040126	海珠区琶洲西区AH040126地块	商务设施用地兼容商业设施用地	5084	69142	13.6	105235	15220	13799.6	0.00%	6月28日	广州华耀置业有限公司
从化区	从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四	从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四	居住用地	103151	289412	3.1	234424	8100	1515.1	0.00%	6月28日	广州金地房地产开发有限公司
从化区	FA0904022	从化区江埔街江村地段（江埔果场）FA0904022地块	居住用地	80389	177821	2.8	142258	8000	1179.8	0.00%	6月28日	广州金地房地产开发有限公司
黄埔区	KXC-K1-10	广州开发区开泰大道以北、开达路以西	居住用地	30819	92457	3.0	60551	6549	1309.8	0.00%	6月28日	科学城（广州）投资集团有限公司
南沙区	2018NJY-7地块	万顷沙镇昔仓路以南、万泰路以东、十四涌以北	居住用地	64147	179612	2.8	87797	4888	912.5	45.00%	6月28日	深圳市深恒达投资发展有限公司
增城区	83001221A18064	增城区荔城街蒋村村、新联村	居住用地	37496	110717	3.0	140300	12672	2494.5	2.18%	6月28日	中铁建工集团诺德投资有限公司



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“南粤评估”）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。

“南粤评估”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。