

2018年第三季度 广州房地产市场季度分析

宏观经济

房地产政策

供求态势



C 目录 CONTENTS

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

1

市场供求态势

Supply and demand

3

房地产政策回顾

Property market policy

2

附件

Attachment

4

1

2018年三季度宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

1. **全国：2018年第三季度全国GDP同比增长6.5%，宏观经济运行平稳，下行压力加大；房地产整体投资趋于平稳，住宅投资带动明显，开发投资放缓；商品房销售增速保持下降态势，价格增长速度进一步放缓；一线城市商品住宅销售价格环比下降，二三线城市涨幅回落。**
2. **广东：2018年前三季度季度广东经济运行总体保持平稳，但下行压力较大；“三驾马车”保持增长，消费、固投增速回落，进出口回升势头明显。**
3. **广州：2018年前三季度经济运行平稳向好，延续“稳”、“快”、“好”基本态势，全市地区生产总值16708.27亿元，按可比价格计算，增长6.3%。**

2018年三季度国内经济运行保持总体平稳、稳中有进发展态势，但下行压力加大；初步核算，前三季度国内生产总值650899亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%；分季度看，一季度同比增长6.8%，二季度增长6.7%，三季度增长6.5%。

图1：国内生产总值增长速度

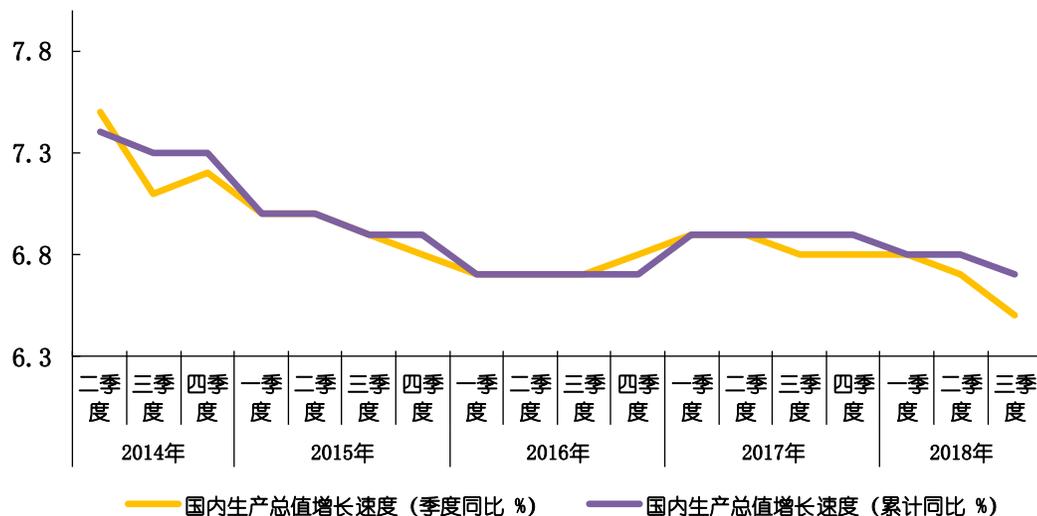
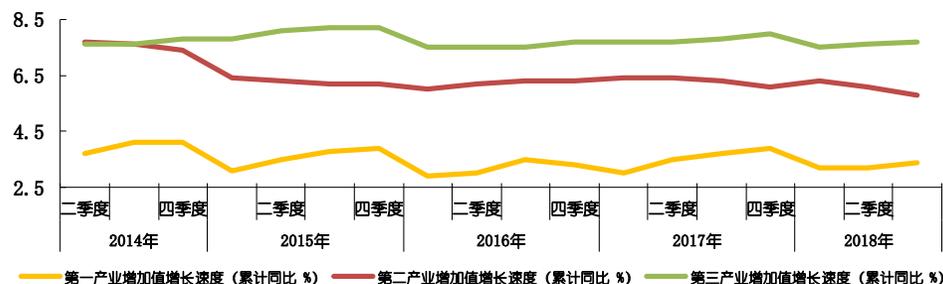


表1：2018年前三季度全国三次产业增加值

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	42172.6	262953.1	345773.2	650898.8
同比增长 (%)	3.4	5.8	7.7	6.7
GDP比重 (%)	6.48	40.40	53.12	100

图2：三次产业增长速度季度趋势



- ▶ 三季度国内生产总值增长速度为6.5%，前三季度累计增速为6.7%，显示经济保持总体平稳；
- ▶ 增长速度自2017年以来持续放缓，显示经济运行下行压力持续增大。

- ▶ 前三季度，第三产业增加值增速比第二产业快1.9个百分点；占国内生产总值的比重为53.1%，比上年同期提高0.3个百分点，高于第二产业12.7个百分点，产业发展持续升级。

2018年1-9月份，全国房地产开发投资88665亿元，同比增长9.9%，增速比1-8月份回落0.2个百分点；其中，住宅投资62806亿元，增长14.0%，增速回落0.1个百分点；住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%，占比持续增加；房地产开发工程投资增长速度连续七个月为负，显示房地产开发投资持续放缓。

图3：房地产投资分类指标对比

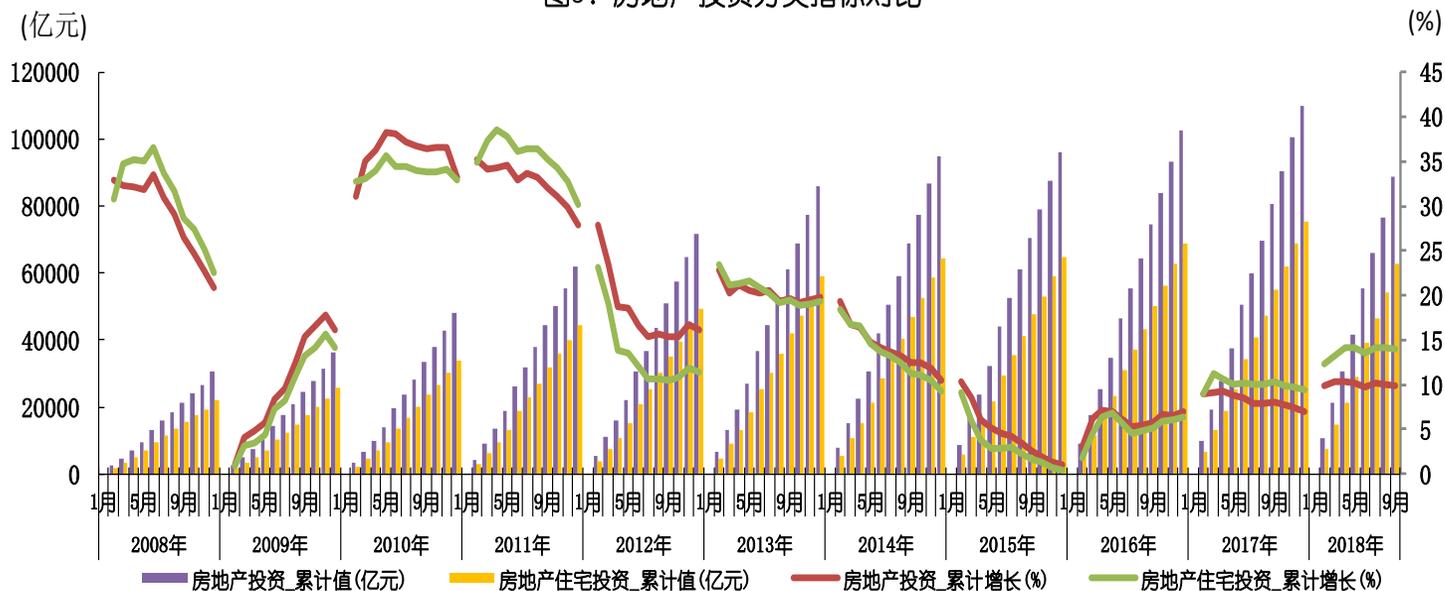


表2：2018年前三季度房地产投资构成

指标	累计值(亿元)	占比(%)	累计增速(%)
房地产投资	88665.04	100.00	9.90
按开发类型分：			
房地产住宅投资	62806.34	70.84	14.00
房地产办公楼投资	4409.40	4.97	-11.40
房地产商业营业用房投资	10649.85	12.01	-9.10
其它房地产投资	10799.44	12.18	22.10
按投资用途分：			
房地产开发建筑工程投资	49680.11	56.03	-3.40
房地产开发安装工程投资	6642.76	7.49	-8.00
房地产设备器具购置投资	1054.16	1.19	-8.60
房地产其它费用投资	31288.00	35.29	50.30
房地产土地购置费	26757.46		66.00

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

2018年1-9月份，全国房地产业土地购置面积19366亿元，同比增长15.7%，增速比1-8月份增加0.1个百分点；房地产业土地成交价款10002.2亿元，增长22.7%，增速回落1个百分点；显示土地购置需求强烈，价格处于低幅增长水平。

图4：房地产业土地购置成交情况

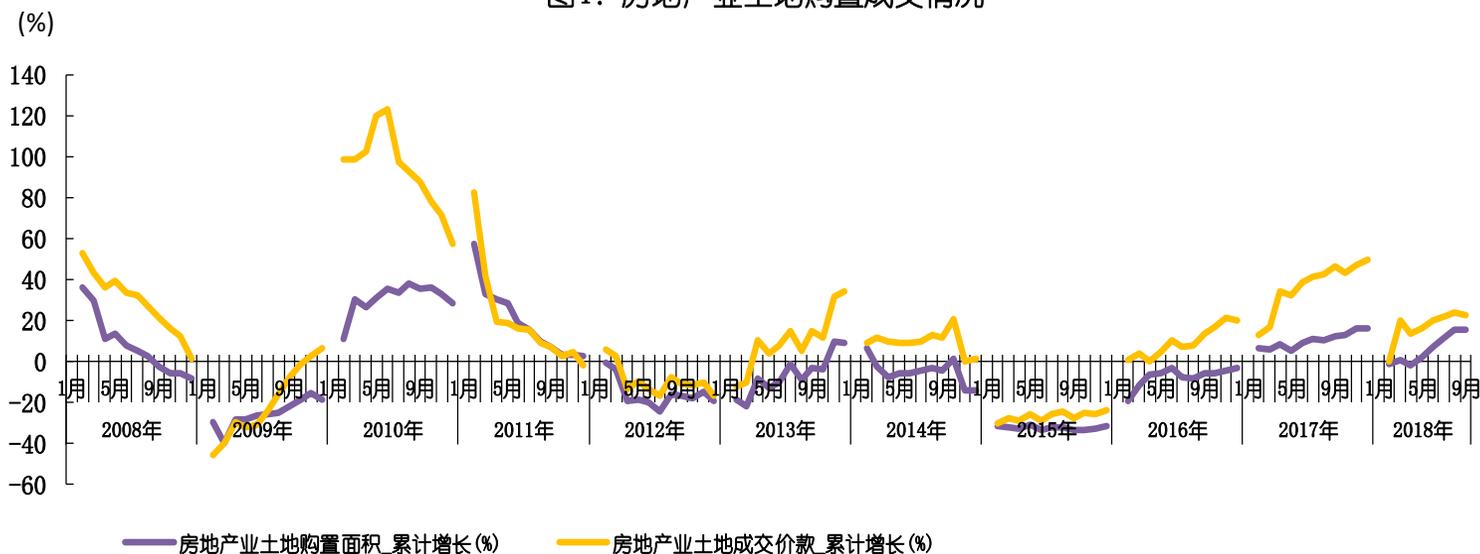


表3：2018年前三季度房地产土地购置成交情况

指标	累计值	累计增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	19366.18	15.70
土地成交价款 (亿元)	10002.20	22.70
土地购置单价 (元/平方米)	5164.78	—

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

2018年1-9月份，全国商品房累计销售面积119313万 m²，同比增长2.9%，增速比1-8月份增加1.1个百分点；商品住宅累计销售面积103479万 m²，同比增长3.3%，增速比1-8月份回落0.8个百分点；办公楼累计销售面积2949万 m²，同比下降9.3%，增速比1-8月份回落3个百分点；商业营业用房累计销售面积8110万 m²，同比下降1.1%，增速比1-8月份回落2.9个百分点；

图5：房地产商品房销售面积分类物业对比

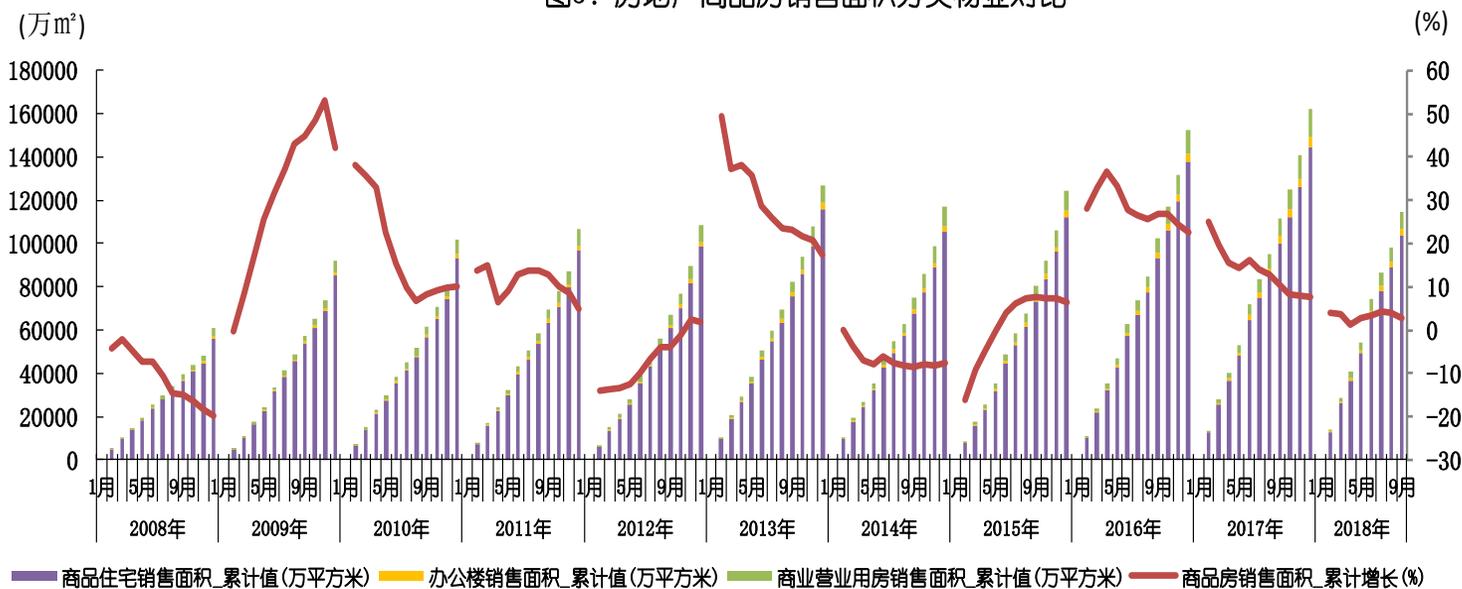


表4：2018年前三季度商品房累计销售情况

指标	销售面积累计值(万 m ²)	占比 (%)	累计增速 (%)	累计销售价格 (元/ m ²)
商品房	119312.77	100.00	2.90	8728
商品住宅	103478.79	86.73	3.30	8539
办公楼	2948.99	2.47	-9.30	14325
商业营业用房	8109.93	6.80	-1.10	10951

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

2018年9月份一线城市商品住宅销售价格环比下降，二三线城市涨幅回落

环比：一线城市新建商品住宅销售价格由上月上涨0.3%转为下降0.1%；二手住宅销售价格由上月持平转为下降0.1%；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨1.1%和0.8%，涨幅比上月分别回落0.2和0.5个百分点；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%和0.8%，涨幅比上月分别回落1.1和0.6个百分点。

同比：销售价格仍有增长，但增长幅度有所放缓。

图6：2018年9月不同城市新建商品住宅销售价格环比

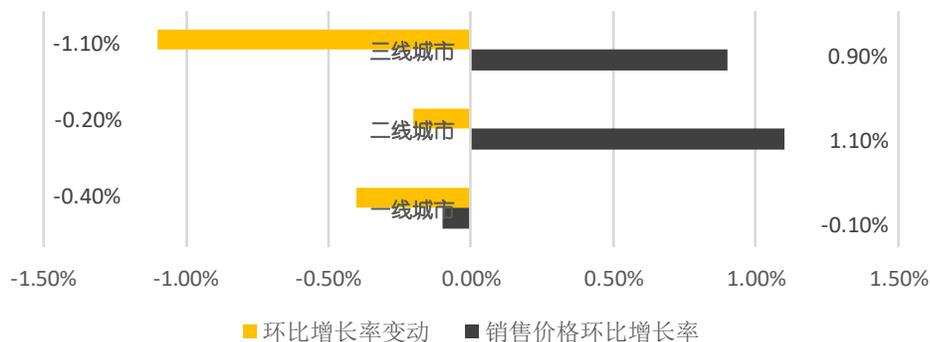


图7：2018年9月不同城市二手住宅销售价格环比

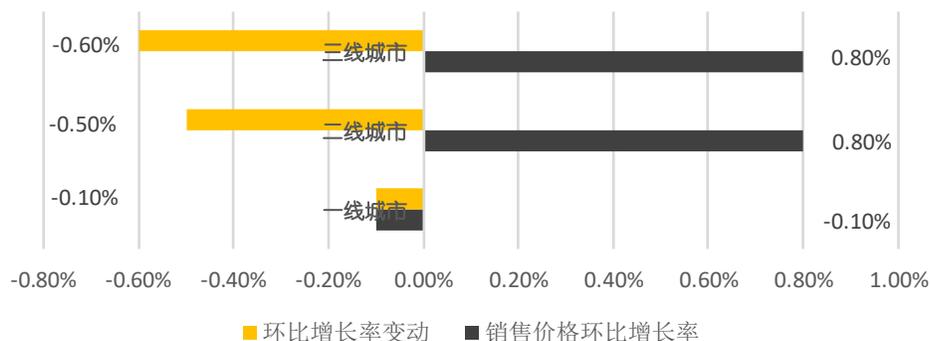


图8：2018年9月不同城市新建商品住宅销售价格同比

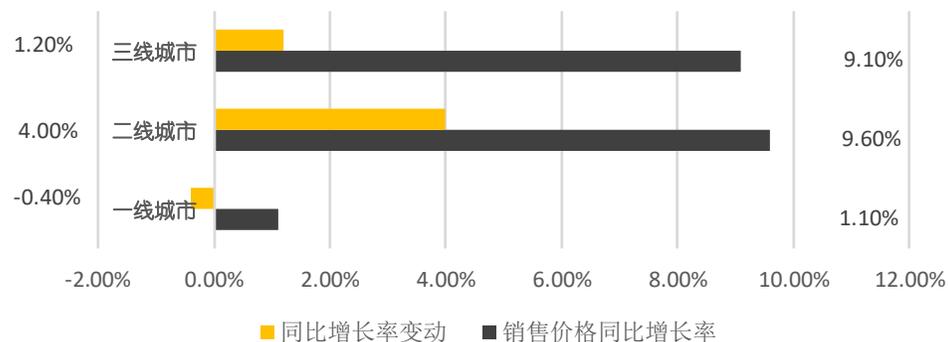
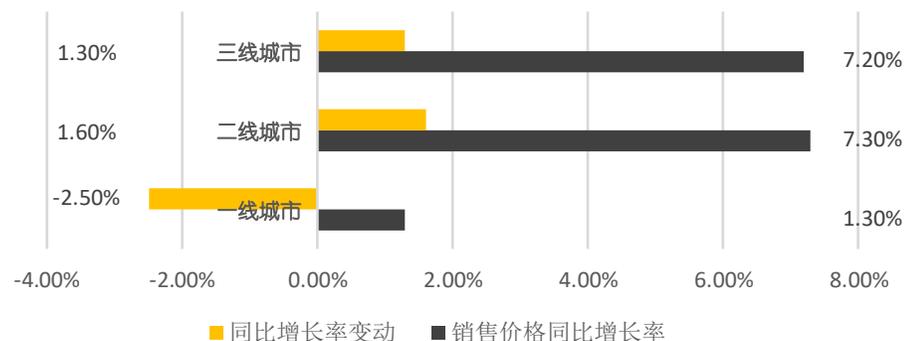


图9：2018年9月不同城市二手住宅销售价格同比



9月份，15个热点城市新建商品住宅销售价格

环比：

- 下降的城市有2个，比上月增加1个；
- 持平的2个，与上月相同；上涨的11个，减少1个
- 最高涨幅为1.3%，11个城市中有9个城市涨幅比上月回落；
- 上海和深圳分别下降0.1%和0.2%，北京持平，广州上涨0.4%；

同比：

- 下降的城市有2个，与上月相同，最大降幅为1.3%；
- 持平的1个；
- 上涨的12个，减少1个，最高涨幅为12.3%。

表5：15个热点城市新建商品住宅销售价格变动对比表

城市	同比（上年同月=100）		环比（上月=100）	
	9月	8月	9月	8月
北京	100.4	100.2	100.0	100.0
天津	101.9	101.6	100.3	100.2
上海	99.8	99.8	99.9	100.1
南京	98.7	98.4	100.4	100.0
无锡	103.6	102.9	100.5	103.4
杭州	102.4	101.9	100.2	100.6
合肥	102.9	101.8	100.9	101.6
福州	105.1	103.5	101.1	102.2
厦门	100.5	100.3	100.0	99.9
济南	112.3	110.2	101.3	102.8
郑州	107.3	106.7	100.4	101.5
武汉	105.2	104.8	100.3	101.4
广州	104.3	103.3	100.4	100.9
深圳	100.0	100.3	99.8	100.5
成都	108.9	108.2	100.7	101.1

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

2018年前三季度季度广东经济运行总体保持平稳，但下行压力较大

前三季度，广东实现地区生产总值70635.22亿元，同比增长6.9%，增幅同比回落0.7个百分点，比上半年回落0.2个百分点。其中：第一、二、三次产业增加值为2614.17亿元、29095.66亿元、38925.39亿元，同比增长4.2%、5.8%和8.0%。与上半年相比，第一产业增速提高0.2个百分点，第二、三产业均回落0.2个百分点。

图10：广东省地区生产总值增长情况

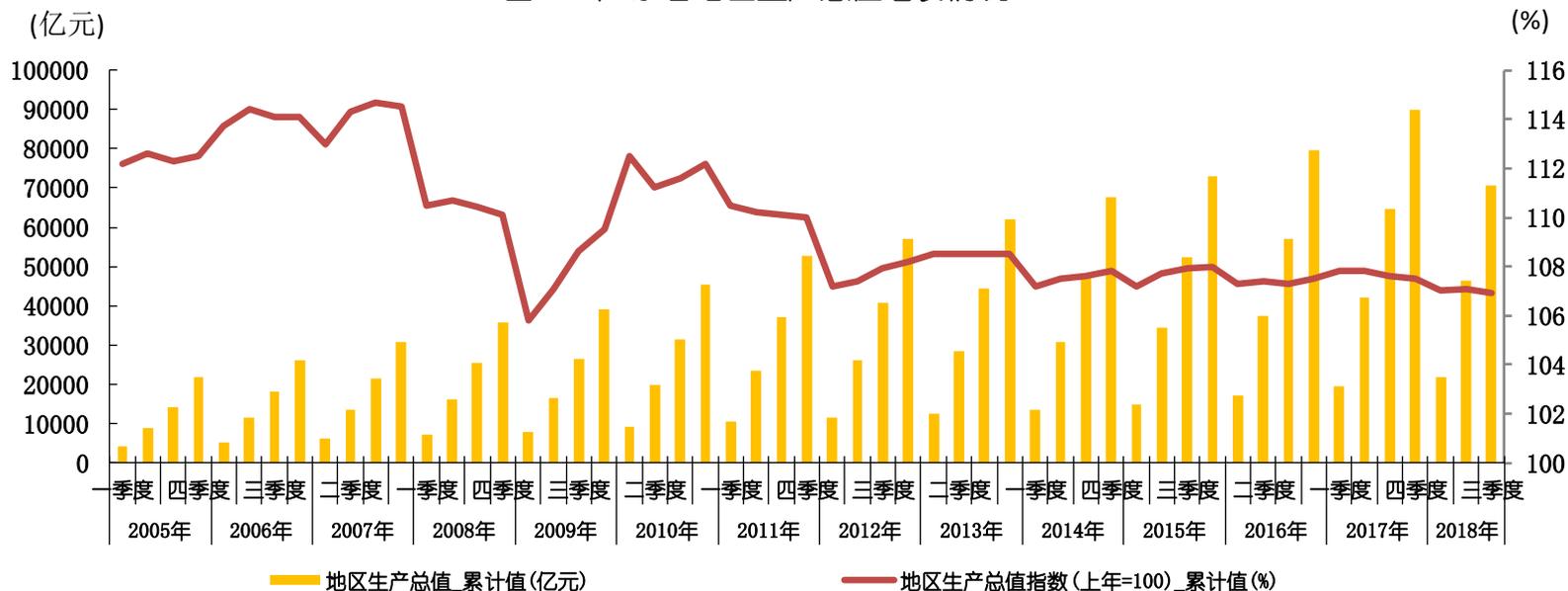


表5：2018年前三季度广东三次产业增加值

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值（亿元）	2614.17	29095.66	38925.39	70635
同比增长（%）	4.2	5.8	8	6.9
GDP比重（%）	3.70	41.19	55.11	100

▶ 前三季度，广东第三产业增加值增速比第二产业快2.2个百分点；占地区生产总值的比重为55.1%，比上年同期提高1.0个百分点，高于第二产业13.9个百分点。

前三季度，“三驾马车”保持增长，消费增长略有放缓、固投与进出口回升趋势突出：

- 实现社会消费品零售总额29155.67亿元，同比增长9.1%，增幅同比回落1.2个百分点，比上半年回落0.2个百分点；
- 固定资产投资（不含农户）24456.76亿元，同比增长10.2%，增幅同比回落4.4个百分点，比上半年提升0.1个百分点；其中，房地产开发投资10295.15亿元，同比增长19.9%，增幅比上半年回落0.3个百分点；
- 进出口总额52041.4亿元，同比增长5.9%，增速比上半年加快3.2个百分点，进出口增速连续3个月回升。其中，出口30636.1亿元，同比增长0.4%，增速比上半年加快3.7个百分点；进口21405.3亿元，同比增长14.8%，增速比上半年提高2.2个百分点。

表6： 2018年前三季度广东“三驾马车”增长情况

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额	合计
增加值（亿元）	29155.67	24456.76	52041.4	105654
同比增长（%）	9.1	10.2	5.9	—
比重（%）	27.60	23.15	49.26	100

（数据来源：广东统计信息网<http://www.gdstats.gov.cn/>）

前三季度，全市地区生产总值16708.27亿元，按可比价格计算，增长6.3%，增速比上半年提升0.1个百分点；其中，第一产业增加值158.06亿元，增长1.9%；第二产业增加值4648.66亿元，增长5.9%；第三产业增加值11697.06亿元，增长6.6%。第三产业增加值占全市地区生产总值的比重为70.01%。

图11：广州市地区生产总值增长情况

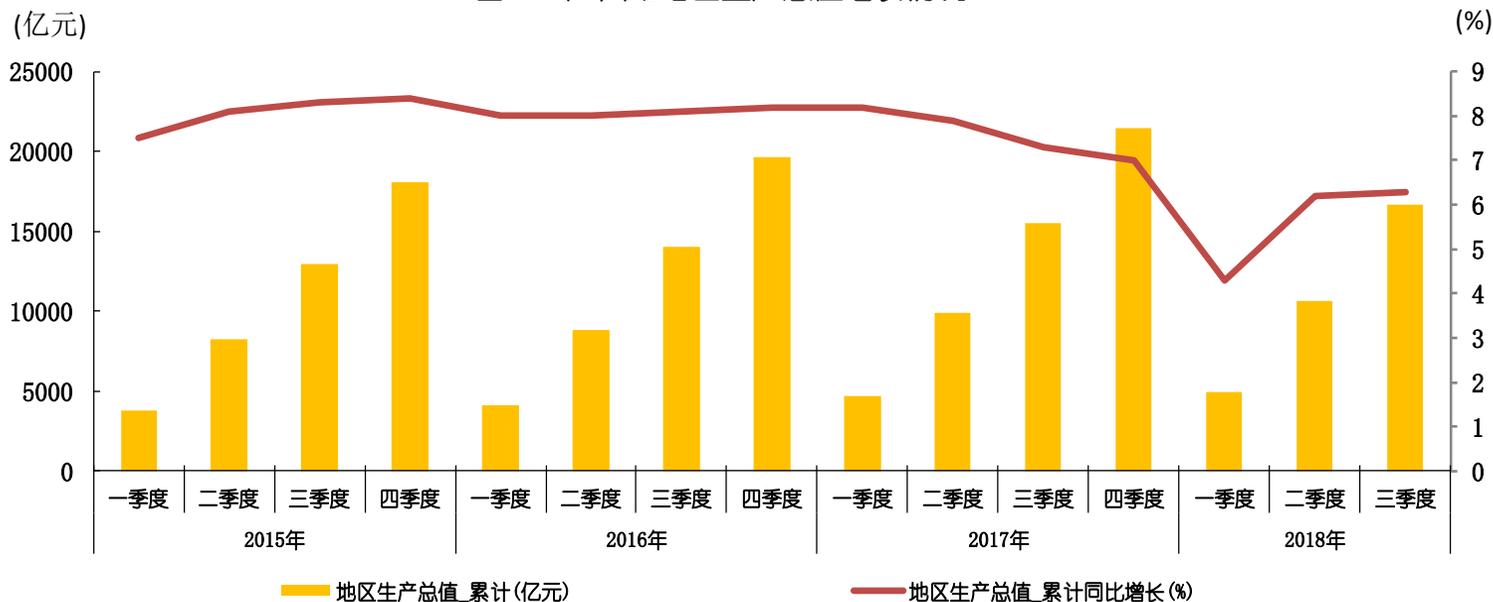


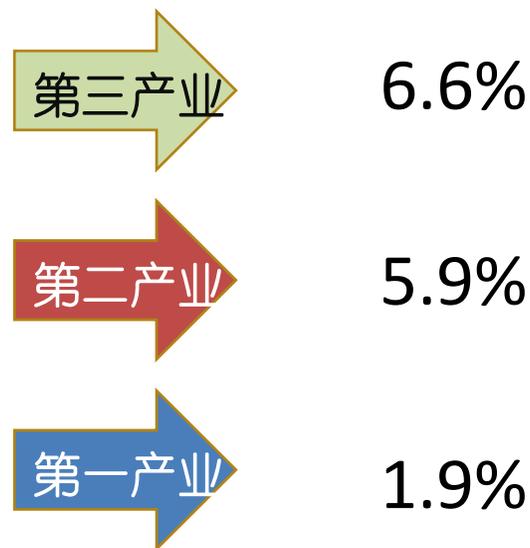
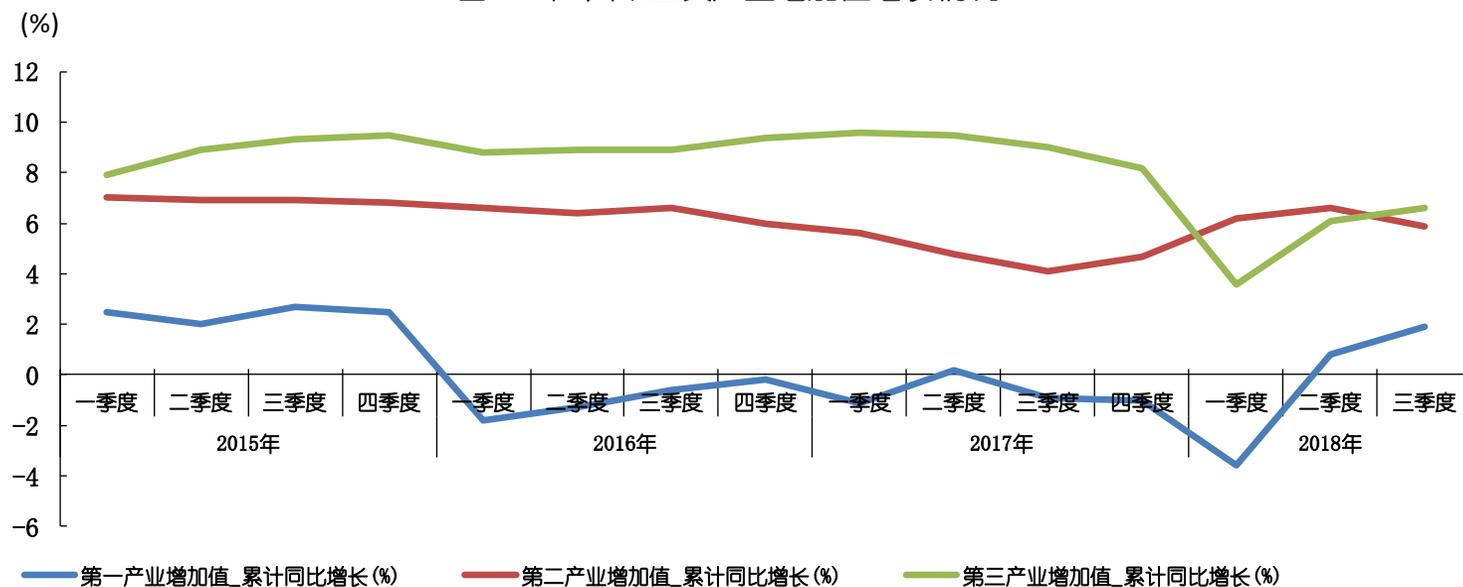
表7：2018年前三季度广州三次产业增加值

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	162.55	4848.66	11697.07	16708.27
同比增长 (%)	1.9	5.9	6.6	6.3
GDP比重 (%)	0.97	29.02	70.01	100

(数据来源: <http://www.gzstats.gov.cn/gzstats/>)

三次产业增加值持续保持恢复性增长，第二产业增加值增长5.9%，增速比上半年回落0.7个百分点；第三产业增加值增长6.6%，增速比上半年回落0.5个百分点，比第二产业增速高0.7个百分点。

图12：广州市三次产业增加值增长情况



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

2

2018年三季度房地产政策回顾

Property market policy

调控不放松，加强市场监管，整顿房地产市场秩序

- 1、整治市场秩序，坚决遏制房价上涨**
- 2、中央明确要大力发展住房租赁市场，住房保障逐渐加强**
- 3、中央强化金融风险防范**

2018年第三季度，中央政策层面没有大动作，调控重点还是加强市场监管，整顿房地产市场秩序。各线城市的调控政策主基调不变，部分城市结合自身情况再度加码调控，限制企业购房、提高首付比例、严控预售证审批等措施整顿市场。

一方面，住建部接连公布两批次违法违规房地产开发企业和中介机构名单，涉及哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、未批先售、虚假宣传等方面，着力打击违法违规行为。加强市场监管有利于规范房地产市场交易秩序；另一方面，进一步遏制投机炒房，合理引导市场预期，促进供求关系平衡。

一、整治市场秩序，坚决遏制房价上涨

7月，在中央政治局会议继续强调下，决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。住建部要求因地制宜地推进棚改货币化安置，有针对性地及时调整棚改安置政策并且要求各地继续深入开展专项行动，整顿和规范房地产市场秩序。

8月，住建部要求加快制定实施住房发展规划，持续开展专项行动，强化地方问责机制。强化稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。大力整顿规范市场秩序，严厉打击投机炒作。发改委要大力整顿规范市场秩序，严厉打击投机炒作，遏制房价上涨。

9月，住建部再次要求持续深入开展专项行动，严厉打击侵害群众利益违法违规行为。截止2018年第三季度，全国超50城发布整顿房地产秩序的政策，45城发布55次楼市调控政策，年内调控高达315次，创历史新高

2018年7-9月施行房地产专项整顿的省市 (不完全统计)	
住建部等七部委要求整顿的30城	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
省份	福建、海南、河南、黑龙江、湖北、湖南、吉林、浙江、贵州、青海
其他	温州、湖州、嘉兴、绍兴、金华、舟山、台州、丽水、南通、扬州、荆门、泰州、大理、西双版纳、鄂州、涿州、烟台、三亚



中共中央政治局召开会议，会议上称，要保持经济社会大局稳定，深入推进供给侧结构性改革，打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治“三大攻坚战”。会议要求：

第一

保持经济平稳健康发展，**坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。要把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕。**

第二

把补短板作为当前深化供给侧结构性改革的重点任务，加大基础设施领域补短板的力度，增强创新力、发展新动能，打通去产能的制度梗阻，降低企业成本。

第三

把防范化解金融风险和服务实体经济更好结合起来，坚定做好去杠杆工作，把握好力度和节奏，协调好各项政策出台时机。

第四

推进改革开放，继续研究推出一批管用见效的重大改革举措。要落实扩大开放、大幅放宽市场准入的重大举措，推动共建“一带一路”向纵深发展，精心办好首届中国国际进口博览会。

第五

下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

第六

做好民生保障和社会稳定工作，把稳定就业放在更加突出位置，确保工资、教育、社保等基本民生支出，强化深度贫困地区脱贫攻坚工作，做实做细做深社会稳定工作。

遏制房价上涨，有利于加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。促进整个经济平稳、健康、可持续发展。

内容包括企业限购、商务公寓限售、个人限售、抑制离婚买房等内容细则。其中明确规定，住宅3年内禁售，暂停公司购买住宅，公寓只租不售，离婚2年内申请贷款首付七成。

为了响应中央大力整顿规范市场秩序，严厉打击投机炒作的思想，深圳市新政的出台，有利于堵住漏洞、抑制投机，防止未来过度抛售可能导致的经济风险，并确保产业用地供给、增加租赁供应，对规范市场、保证未来产业发展空间，具有积极意义。

 一、暂停企事业单位购买新建商品住房和二手住房
停止办理企事业单位、社会组织等法人单位购买新建商品住房和二手住房网签手续。

 三、个人、企事业单位新购买的商务公寓5年内限售
个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起5年内禁止转让。

二、商务公寓一律只租不售
各类新供应地（含招拍挂、城市更新、征地返还用地等）上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途。企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不超过10年。


四、居民家庭新购买的新建商品住房和二手住房3年内限售；购房人离婚2年内申请住房贷款，贷款首付款比例不低于七成
居民家庭新购买商品住房的（不含人才住房、安居型商品房），自取得不动产权利证书之日起3年内禁止转让。
对购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款，各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于70%执行；若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于30%执行；若能提供离婚前家庭仅有1套住房证明的按贷款首付款比例不低于50%执行。


中央层面明确要大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。

三季度，广东、上海、烟台、西安等省市相继出台政策，探索共有产权住房供应和管理模式。广东明确共有产权住房享有同等的落户、入学等公共服务，购买共有产权住房不满5年不得转让，购买满10年的可增持取得完全产权。上海出台政策重点解决本市户籍住房困难家庭以及学历层次高、符合本市产业发展导向、持有居住证时间符合条件的人才的住房需求。烟台试点共有产权住房供应模式，明确购房人共有2年后可按规定增购剩余产权。西安明确20%的居住用地用于限地价、限售价的“双限房”共有产权住房建设。



粤建网 > 政务公开 > 公示公告

名称：广东省住房和城乡建设厅关于《关于推进共有产权住房发展的指导意见（征求意见稿）》
公开征求意见的公告
文号：
分类：城乡建设

索引号：006939799/2018-152150
发布机构：广东省住房和城乡建设厅
成文日期：2018年09月10日

广东省住房和城乡建设厅关于《关于推进共有产权住房发展的指导意见（征求意见稿）》公开征求意见的公告

2018-09-11 下午 03:26:59 来源：广东省住房和城乡建设厅

9月，国务院下发《关于完善促进消费体制机制，进一步激发居民消费潜力的若干意见》。要求大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。总结推广住房租赁试点经验，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。

大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，能推进国有租赁企业的建设，充分发挥对市场的引领、规范、激活和调控作用。支持专业化、机构化住房租赁企业发展，可推动建设政府主导的住房租赁管理服务平台，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。促进房地产市场平稳健康发展。引导住房需求合理分布。



7月，国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，其中第12条万众瞩目：允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

改革开放以来，我国住房租赁市场不断发展，对加快改善城镇居民住房条件、推动新型城镇化进程等发挥了重要作用，但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。

将商业用地改为住宅用地，有利于培育和发展住房租赁市场。允许商业用地改为住宅用地的意义重大，有利于商业去库存。商业服务业用房库存较大、消化周期较长的区域，在满足环保、日照、公共设施配套等相关要求的前提下，允许商业服务业设施用地申请调整为居住或其他用地性质，对商业的发展有很大的推动作用。

国务院办公厅印发 《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》

到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标

《意见》从六个方面，提出了培育和发展住房租赁市场的具体政策措施

- 1 培育市场供应主体
- 2 鼓励住房租赁消费
- 3 完善公共租赁住房
- 4 支持租赁住房建设
- 5 加大政策支持力度
- 6 加强住房租赁监管

9月11日，广东省住建厅发布了《关于推进共有产权住房发展的指导意见（征求意见稿）》，征求意见截止时间为2018年9月20日。本次意见稿对广东省共有产权住房的性质、供应对象以及产权关系等方面进行了明确。其中，意见稿规定，满足购买共有产权住房（以取得不动产权证书为准）不少于10年等条件的，允许承购人取得共有产权房的全部产权，住房性质将转变为商品住房。

发展共有产权住房的出发点是完善保障性住房供应体系，解决城市“夹心层”等群体的住房需求，推进新型城镇化红利共享。

供应对象：规定广东共有产权住房重点突出供应对象为城镇无房家庭，其他规定条件由地方自行制定；

面积标准：一个家庭只能购买一套共有产权住房，并享受与购买商品住房同等的落户、入学等公共服务；建筑面积以90平方米以下的中小套型为主，允许各地结合实际，适当拓展户型类型；

产权比例：承购人的产权份额为承购人实际出资价格占共有产权住房评估价格的比例，原则上不低于50%，确保共有产权住房在承购人合理承受范围内。

■ 中央层面要求坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策

坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，提高政策的前瞻性、灵活性、有效性。财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。要把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕。深化供给侧改革方面，会议把补短板作为当前深化供给侧结构性改革的重点任务，加大基础设施领域补短板的力度，增强创新力、发展新动能，打通去产能的制度梗阻，降低企业成本。

■ 国务院常务会议要求保持宏观政策稳定，坚持不搞“大水漫灌”式强刺激

根据形势变化预调微调、定向调控，应对好外部环境不确定性，保持经济运行在合理区间。积极推进财政政策，稳健的货币政策要松紧适度。保持适度的社会融资规模和流动性合理充裕。财政金融政策要协同发力，更有效服务实体经济。国务院常务会议坚持稳健的货币政策，不搞“大水漫灌”。出台实施一系列缓解小微企业融资难融资贵的措施。

银保监会于8月8日印发《中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》，决定即日起将老年人住房反向抵押养老保险扩大到全国范围开展。截至今年6月底，有多家保险公司获得了“以房养老”保险试点资格，但只有幸福人寿开展了业务，共有98户家庭139位老人完成承保手续。

开展老年人住房反向抵押养老保险，可以将社会存量资产转化为养老资源，也有利于保险业发挥在风险管理、资金管理等方面的优势，更好地参与养老服务业发展。但目前仍需政府加强完善法律规条，促进行业的健康发展。

对保险公司来说，反向抵押养老保险业务流程复杂，期限长，涉及领域广。保险公司开展此项业务，将面临较为突出的利率风险、房价波动风险、长寿风险、现金流风险等业务风险。

对于老人来说，住房反向抵押养老保险，是解决老年人“有房产、无现金”问题的有效手段。

The screenshot shows the official website of the China Insurance Regulatory Commission (CIRC). The main content is a notice titled "中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知" (Notice of the China Insurance Regulatory Commission on Expanding the Scope of Reverse Mortgage Pension Insurance for the Elderly). The notice is dated 2018-08-08 and is identified as 银保监发〔2018〕43号. It details the expansion of the program to a nationwide level, effective from August 8, 2018. The notice includes three main points: 1. Expanding the program to all provinces, autonomous regions, and municipalities. 2. Encouraging innovation in products and services to meet the needs of the elderly. 3. Strengthening supervision and reporting to local governments and relevant departments. The website header includes the CIRC logo and the slogan "为民监管 依法公正 科学审慎". A sidebar on the right shows a "阅读排行" (Reading Ranking) section with various related articles.

7月16日，国家统计局发言人毛盛勇指出，中央提出“因城施策、精准调控”。从房地产下一步发展情况来看，中央一方面进一步加强和完善宏观调控，同时，从供给侧进一步发力，包括加快推进房地产税相关政策举措，实现多主体供给、多渠道保障，加快推进租售同权等一系列配套政策的落实，更好地促进房地产平稳健康发展，促进长效机制建设，更好地实现“房子是用来住的而不是用来炒的”这样一个基本定位。

国家统计局此类表述依然是围绕在“房住不炒”概念下进行的，对宏观调控依然是强调了“加强和完善”的概念，即调控会继续。在供给侧方面明确提到了两类政策，一是房地产税的政策，一是租售同权的政策。房地产税的出台符合预期，未来也不排除上海、重庆等地会在既有的改革基础上，率先升级为房地产税的政策，这也是试点的思路。

而对于租赁市场来说，当前“同权”基本是空白，未来会加快新的政策落地。



3

2018年三季度市场供求态势

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年三季度，中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”，为房地产政策走向定下基调，各地调控政策继续密集出台，完善限购、限售政策，强化差别化信贷，同时调整住房和土地供应结构，因地制宜推进棚改货币化安置等。受政策持续深化影响，购房者预期出现转变迹象，市场开始逐步调整。

▣ 2018年第三季度，广州商品房市场整体活跃度有所回升。一方面，受季节性影响，住宅供求回升，价格有所上扬；另一方面，商业、办公供应上升，但物业成交环比有所回落。

▣ 土地方面，由于土地供应结构变动较大，整体成交规模收窄，价格有所下降。

1、土地市场供应以工业用地为主，整体成交规模收窄

- 三季度，广州土地供应结构变动较大，工业用地为供求主力；区域方面，黄埔、增城两区供求最为活跃。

2、住宅供求同比双双大幅减少，价格继续上涨

- 三季度广州新建商品住宅新增预售面积约302万㎡，比2017年同期上涨39%，外围市场份额继续扩大；
- 三季度广州商品住宅成交均价22396元/㎡，环比上涨23%

3、商业办公供过于求，价格环比下跌7%

- 三季度广州一手商业量价齐跌：成交面积122万㎡，成交面积成交均价22813元/㎡，环比下跌16%、27%；
- 三季度广州一手办公物业新增供应13万㎡，成交约23万㎡，环比上升49%、下跌8%；

土地供应

三季度广州市土地挂牌出让38宗，供应面积环比上升41.3%

2018年第三季度广州供应各类土地总占地面积130万㎡，环比上升41.3%。

土地供应结构方面，主要以工矿仓储用地为主，供应面积92万㎡，其次是居住用地，共供应9宗，供应面积45万㎡，环比上升5%；居住、商服和商住及综合用地供应共61万㎡。

表1 2018年第三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（㎡）	446552	10594	152601	599981	92166	1301894
建筑面积（㎡）	887370	31782	63674	1497583.56	203916	2684325.56
宗数	9	2	3	20	4	38

区域方面，郊区仍保持供应主力的地位；

黄埔区以12宗地块位居榜首，其中3宗为纯居地块，主要集中在黄埔开发区；增城区8宗地居次位；中心区域供应3宗地块，均位于白云区。

表2 2018年第三季度广州各区土地供应（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（㎡）	0	0	0	43903	352788	94329	52992	353878	132748	271256	1301894
建筑面积（㎡）	0	0	0	116122	809531	120073	31795	605763	122883.45	878158.11	2684325.6
宗数	0	0	0	3	12	4	1	6	4	8	38

土地成交

三季度广州市土地成交31宗，成交面积环比下降48.5%

2018年第三季度，广州共成交（出让）土地31宗，成交用地面积合计95万 m²、可建总建筑面积合计228万 m²，环比分别下降37.9%、48.5%。

土地成交结构方面，纯住宅用地成交7宗，占地面积28万 m²；商服用地成交2宗，总占地面积2万 m²，工矿仓储用地及其他用地，共成交65万 m²。

表3 2018年第三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（m ² ）	279526	22027	0	541972	108991	952516
建筑面积（m ² ）	599342	74286	0	1399811.56	210664.5	2284104.1
宗数	7	2	0	18	4	31

区域方面，广州土地成交主要集中在外围区域，其中黄埔、增城区分别以10宗地成交成为主力，其次是花都区，成交4宗地；中心区域仅白云区成交2宗地，其余区域均无成交。

表4 2018年第三季度广州各区土地成交（区域分布面积比较）

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
用地面积（m ² ）	0	0	0	0	26846	306212	89348	0	183166	33139	313805	952516
建筑面积（m ² ）	0	0	0	0	85700	754263	86051.5	0	296301	91004.45	970784.11	2284104.06
宗数	0	0	0	0	2	10	3	0	4	2	10	31

土地价格

三季度广州市土地成交金额96.3万元，环比下降60%

▣ 2018年三季度,广州市土地成交金额总计为96万元,环比下降60%,2018年三季度广州市土地成交综合平均楼面地价约为4216元/㎡,环比下降20.1% ;

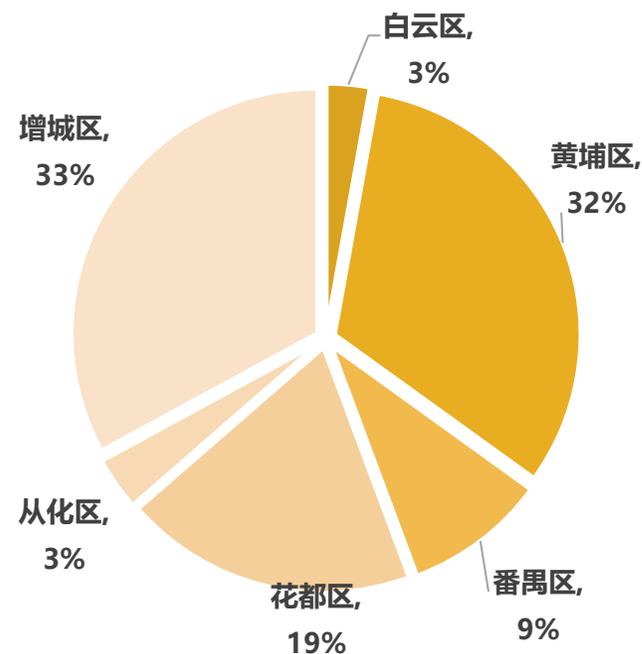
▣ 由于三季度土地成交区域以外围增城、黄埔两区为主,工业用地居多,同时溢价出让的居住地块少之又少,因此,整体综合楼面地价较上季度有所回落。

表5 2018年第三季度广州各类土地成交价情况

土地类别	居住用地	商服用地	工业用地	其他用地
总成交金额 (万元)	802774	51040	61279	47900
成交平均楼面地价 (元/㎡)	13394	6871	438	2274

- ◆ 三季度,广州土地市场总体表现平淡。10月10日,广州一次性推出5宗商住地,其中3宗地块以底价“秒成交” ;
- ◆ 在去杠杆背景下,房企融资成本越来越高,监管部门更是三令五申严禁资金违规进入房地产市场,房企的资金压力越来越大,拿地也愈发谨慎;
- ◆ 加上7月的全国严控和各地不断收紧的限价政策,大大降低了房企对未来市场的预期,房企拿地热情有所下降。

图1 2018年第三季度广州各区土地成交结构



商品住宅供应

三季度新建商品住宅新增供应302万 m²，环比上涨2%

2018年第三季度，全市11区新建商品住宅新增预售面积约302万 m²，比2017年同期上涨39%，环比上升2%；由于“金九银十”旺季来临，整体供应量环比二季度略为上升。

从区域上看，中心五区（越秀、荔湾、海珠、天河、白云）新增供应73万 m²，同比2017年上升93%，区域供应集中在天河、海珠；外围六区新增供应229万 m²，同比上升28%，区域供应主要依靠增城、黄埔、天河四区。其中增城供应得益于新塘、朱村等板块的热盘持续供应，三季度仍保持全市第一的位置。

图2 广州商品房住宅近12季新增货量走势图

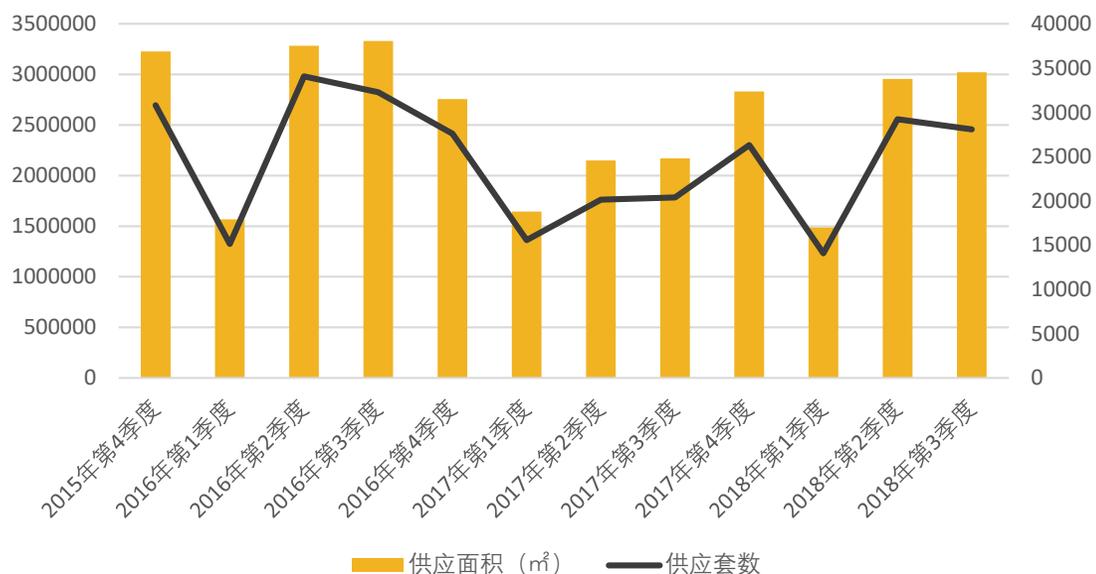


表6 2018年第三季度广州新建商品住宅新增供应区域分布及排行

区域	供应量 (m ²)	同比增幅 (%)
越秀区	1808.6	390%
荔湾区	198693	238%
天河区	81684	-51%
海珠区	359077	200%
白云区	88891	178%
黄埔区	238774	-44%
番禺区	190193	251%
花都区	318525	285%
南沙区	477633	54%
增城区	783966	-8%
从化区	281634	289%
全市	3020878	39%

新增供应套数TOP3:

第1位，黄埔区4064套；
第2位，南沙区3029套；
第3位，天河区1470套。

新增供应面积TOP3:

第1位，增城区847962 m²；
第2位，黄埔区424264 m²；
第3位，天河区166666 m²。

商品住宅成交

三季度新建商品住宅成交25791套、271万㎡，环比上升5%、7%

2018年三季度，商品住宅成交量持续回升，三季度成交25791套，环比上升5%；成交面积271万㎡，环比上升7%。

从区域看，中心五区（越秀、荔湾、海珠、天河、白云）三季度住宅成交6008套、66万㎡，环比分别增长：48%和56%，其中荔湾区成交环比涨幅最大，上升64%，成交畅旺；外围六区中，以黄埔区成交2516套，位列全市第一，占全市住宅成交套数的12%。

图3 广州商品房住宅近12季签约量走势图



表7 广州各行政区2018年第三季度商品住宅成交环比分析表

区域	供应面积 (㎡)	环比增速	成交套数	环比增速	成交面积 (㎡)	环比增速	成交均价 (元/㎡)	环比增速
越秀区	1809	-2%	50	2%	5423	33%	56048	14%
荔湾区	198693	39%	2668	76%	290353	67%	40115	4%
天河区	81684	40%	2743	69%	315794	65%	46223	5%
海珠区	359077	77%	2175	30%	240089	32%	21142	25%
白云区	88891	-9%	690	27%	83169	37%	41612	13%
黄埔区	238774	-26%	3526	-8%	347764	-10%	16472	0.30%
番禺区	190193	191%	1301	-6%	165140	2%	19410	8%
花都区	318525	90%	1434	5%	160257	9%	12884	6%
南沙区	477633	-5%	2991	-18%	307563	-17%	13431	-0.20%
增城区	783966	-35%	6986	-11%	675543	-10%	14019	20%
从化区	281634	48%	1227	24%	125788	20%	9247	15%
全市	3020878	2%	25791	5%	2716884	7%	22396	23%

商品住宅价格

新建商品住宅成交均价22396元/㎡，环比、同比上涨23%、42%

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年第三季度全市新建商品住宅成交均价22396元/㎡，环比上涨23%，同比上涨42%。本季中心城区均价在37761元/㎡，环比上升11%；外围区域成交均价14456元/㎡，环比上升8%。

具体到各区域，越秀区成交均价最高，为56048元/㎡；环比涨幅方面，海珠区环比均价上涨25%，涨幅居全市之首，均价水平21142元/㎡，增城区涨幅居第二，上涨20%；跌幅方面，仅有南沙区微跌0.2%。

图4 广州商品房住宅近12季签约量-价走势图

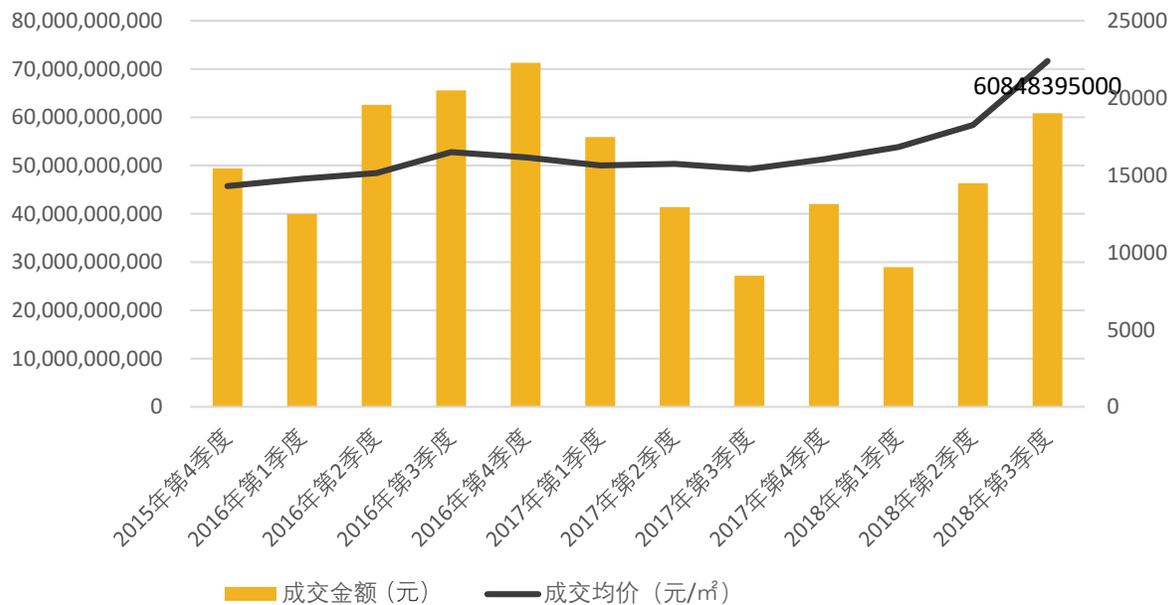


表8 广州商品房住宅近三季度各区成交均价

区域	成交均价 (元/㎡)
越秀区	56048
荔湾区	40115
天河区	46223
白云区	41612
海珠区	21142
黄埔区	16472
花都区	12884
番禺区	19410
南沙区	13431
增城区	14019
从化区	9247
全市	22396

存量住宅成交

三季度存量住宅成交222.5万㎡，环比上升46%

2018年三季度，全市存量住宅成交23355套，成交面积222万㎡，环比上升46%。一方面，二手房市场部分卖家因盘源长时间未能出售而适当下调报价；另一方面，整体交易气氛趋于理性，对于买家而言不失为入市好时机。

从区域上看，中心区域存量住宅成交8781套，成交68万㎡。中心区存量住宅签约4114套，因中心区价格逐渐高企，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，全市存量住宅成交均价为23259元/㎡，从区域上看，中心区以天河均价最高，为37934元/㎡，外围区则是黄埔区以23027元/㎡的均价领衔第一。

图5 广州存量住宅2014-2018年新增放盘与签约面积走势

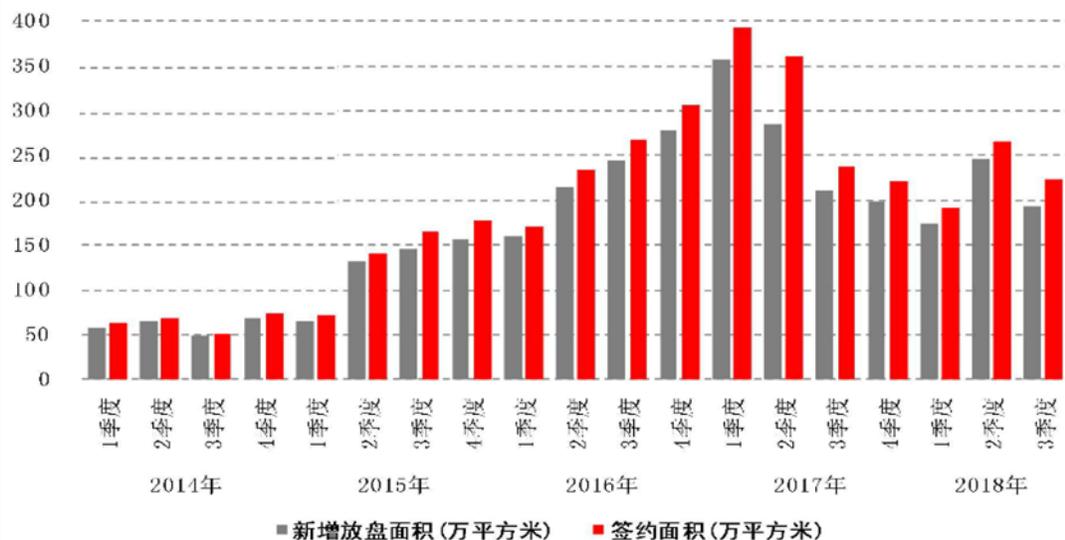


表6 广州2018年第三季度存量住宅各区成交均价

区域	成交均价 (元/㎡)
越秀区	32621
荔湾区	25463
天河区	37934
白云区	25443
海珠区	30843
黄埔区	23027
花都区	12471
番禺区	22348
南沙区	14991
增城区	14877
从化区	8663
全市	23259

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年三季度，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元/㎡/月，环比略升0.42%，同比上升0.57%；其中，中心五区租金均价为55元/㎡/月、外围六区则为35元/㎡/月，环比上升0.34%及1.42%。

▣本月广州住宅租赁市场需求稍有回落，租金趋势平缓。随着毕业旺季的逐渐远去，租赁市场又开始向淡季转折，预计短期内住宅租赁市场将以换租需求为主，市场成交将趋向寡淡，成交节奏大概率放慢。

表9 广州各行政区2018年第三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 (%)	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	57.02	49012	1.3-1.5	番禺区	广州雅居乐花园	47.59	32599	1.6-1.8
	富力天朗居	56.23	42300	1.5-1.7		祈福新村	33.6	22388	1.7-1.9
	中怡城市花园	101.48	56097	2.0-2.2		丽江花园	34.26	26144	1.4-1.6
	保利心语花园	89.27	89396	1.1-1.3	越秀区	东风广场	80.63	80347	1.1-1.3
海珠区	金碧花园	55.48	39510	1.6-1.8		淘金家园	75.33	64210	1.3-1.5
	光大花园	64.13	42301	1.7-1.9	荔湾区	荔港南湾	50.44	36763	1.5-1.7
	江南新苑	67.95	52364	1.5-1.6		富力广场	59.92	29631	2.3-2.5
白云区	汇侨新城	33.55	27545	1.3-1.5	黄埔区	金碧世纪花园	43.4	37178	1.3-1.5
	富力半岛花园	41.15	31170	1.4-1.6		黄埔花园	40.27	42171	1.0-1.2
	岭南新世界	48.3	39627	1.3-1.5	增城区	碧桂园凤凰城	22.32	25008	1.0-1.1
					花都区	雅居乐锦城	32.25	17745	2.1-2.2

一手商业供求

一手商业供应回升，外围区域仍是主力

2018年第三季度，广州一手商业物业新增供应13万㎡，环比上升20%。一手商业物业供应以外围六区最为主，供应6万㎡，环比下降94%；其中中心五区仅新增供应0.6万㎡，白云、越秀、海珠无供应；外围区域方面，以南沙供应最多，供应3万㎡。

2018年第三季度成交面积约122万㎡，环比下降16%。成交主要集中在外围六区，其中，增城区放量成交4万㎡，居全市之首，南沙区成交2万㎡，居第二位。中心五区以天河最多，成交0.9万㎡，第二是荔湾区，成交0.4万㎡。

图6 广州商品房商业近12季签约走势（量价）

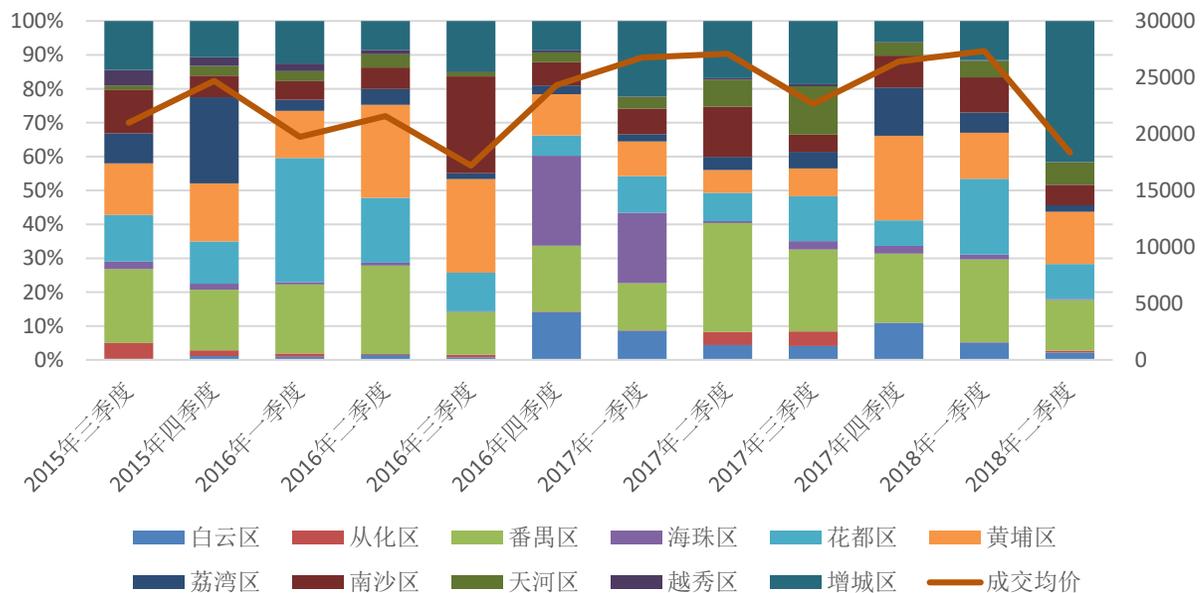
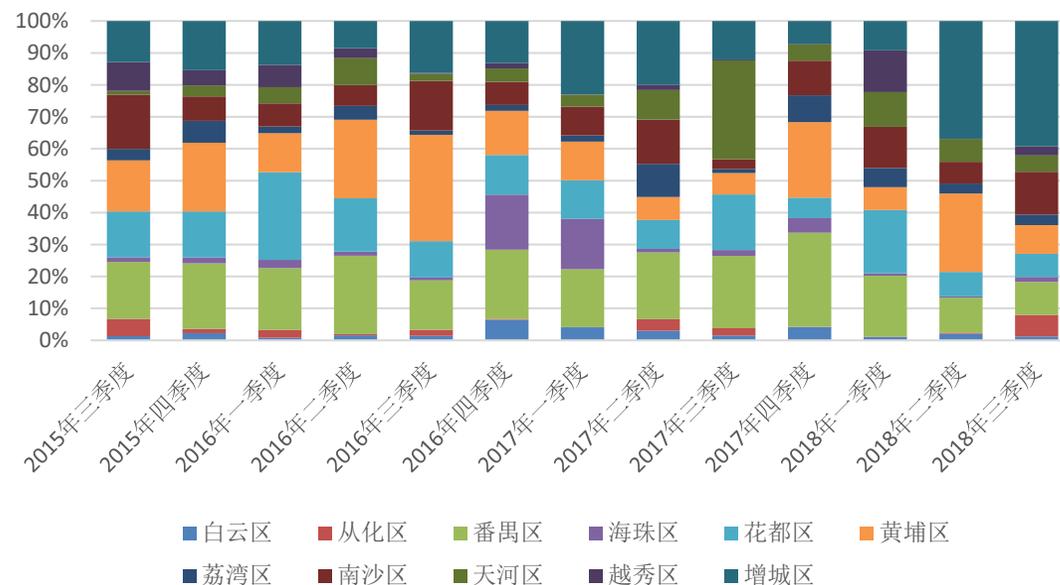


图7 广州商品房商业近12季各区签约份额走势（面积）



一手商业价格

一手商业物业成交均价为22841元/㎡，环比上升27%

- 2018年第三季度，广州一手商业物业成交均价为22814元/㎡，环比上升27%，与2017年同期相比略升1.4%。
- 中心五区一手商业成交均价42285元/㎡，环比上升18%；其中白云区均价全市最高，49857元/㎡，其次是天河区44331元/㎡
- 外围区域本季商业成交均价为19839元/㎡，环比上升29%，其中花都成交均价最高，为33273元/㎡。

图8 广州商品房商业近12季价格走势图

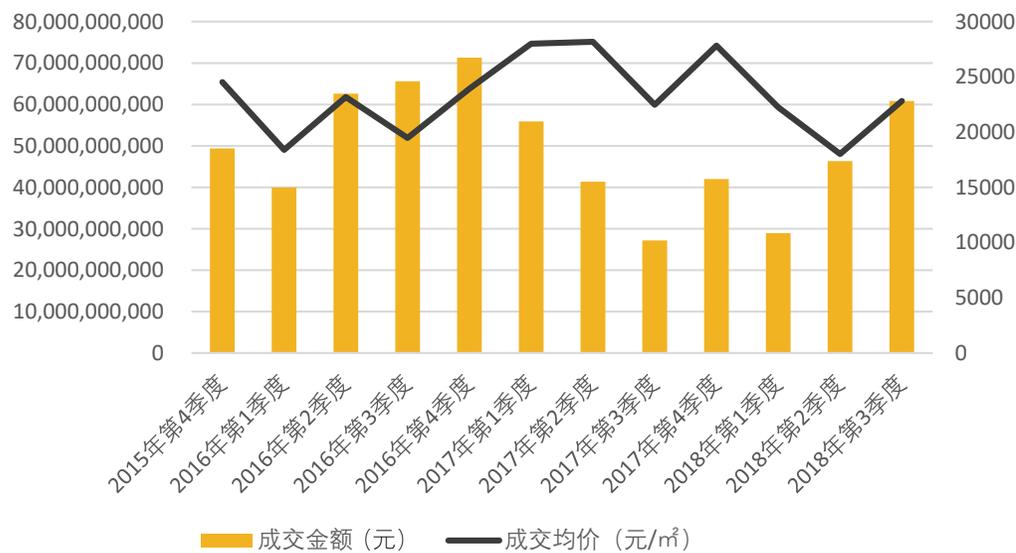


表10 广州各行政区2018年第三季度一手商业物业成交分析表

区域	供应面积	环比增速	成交套数	环比增速	成交面积	环比增速	成交均价	环比
越秀区	0	—	1	0%	286.09	325%	0	—
荔湾区	1232	45%	54	54%	4883.53	17%	38770	52%
天河区	5076	41%	122	97%	9801.17	57%	44331	12%
海珠区	0	—	0	-100%	0	-100%	—	—
白云区	0	—	27	-27%	1218.59	-56%	49857	13%
黄埔区	10282	-34%	201	175%	11453.8	-53%	26607	33.00%
番禺区	35261	251%	180	67%	15552.1	199%	26876	-5%
花都区	14481	-20%	108	227%	9557.29	324%	33273	0%
南沙区	31195	73%	265	155%	22602.3	134%	23883	-5.20%
增城区	16330	-47%	277	-60%	41408.9	-18%	11393	24%
从化区	12804	53%	38	322%	5416.41	1111%	9322	-51%
全市	126661	20%	1273	10%	122180.16	16%	22814	27%

存量商业交易

三季度全市存量商业物业成交4.91万㎡，同比上升18%

2018年三季度，广州全市存量商业物业成交5万㎡，同比上升18%；成交主要集中在南沙区，成交2.1万㎡。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年三季度，广州迎来两座购物中心开业，带来约8万㎡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㎡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。

- ◆ 据不完全统计，今年年底之前，广州拟开业购物中心（5万㎡以上）就有5座，分别是天河万科广场、百信广场西区、云门New Park、金沙洲永旺梦乐城和广州悠方，总体量突破50万㎡。



租金方面，2018年第三季度广州核心商圈优质购物中心首层平均租金录得733元/㎡/月，环比上涨1.4%，同比上涨5%。

从各区域情况来看，天河路整体商场首层平均租金达1245元/㎡，环比微涨0.9%，同比上涨4.8%。随着商圈发展逐渐成熟，珠江新城、荔湾和海珠区等三个城中心商圈正处在租金补涨的“快车道”。

表11 2018年第三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

表12 2018年第三季度广州市存量商业区域首层租金参考

区域	首层租金 (元/㎡/月)	环比 (%)	同比 (%)
天河路	1245	0.9	4.8
越秀	937	0.3	3.9
珠江新城	509	1.5	5.5
荔湾	476	2.4	7.0
海珠	506	2.8	8.5
白云	288	0.8	3.5
番禺	253	2.7	2.9

一手办公供求

三季度全市办公物业新增供应、成交量环比上升49%、下降8%

2018年第三季度，广州全市新建办公物业新增供应380套，共13万㎡，环比上升49%、32%；

2018年第三季度，广州全市新建办公物业成交1019套，共23万㎡，环比下降8%、上升32%；按区域看，外围区域得益于黄埔、番禺成交畅旺，分别成交11万㎡、6万㎡，个盘以番禺万科世博汇持续保持市场关注度；中心区方面，天河区成交最多，成交面积2万㎡。

图9 广州商品房办公近12季签约走势（量价）

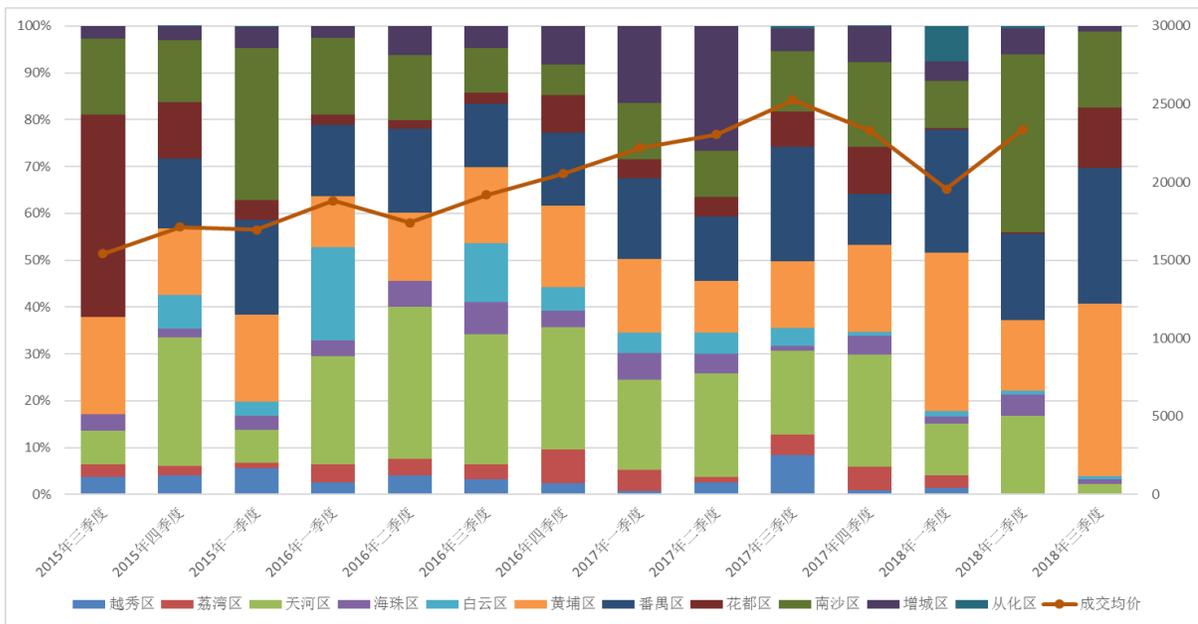
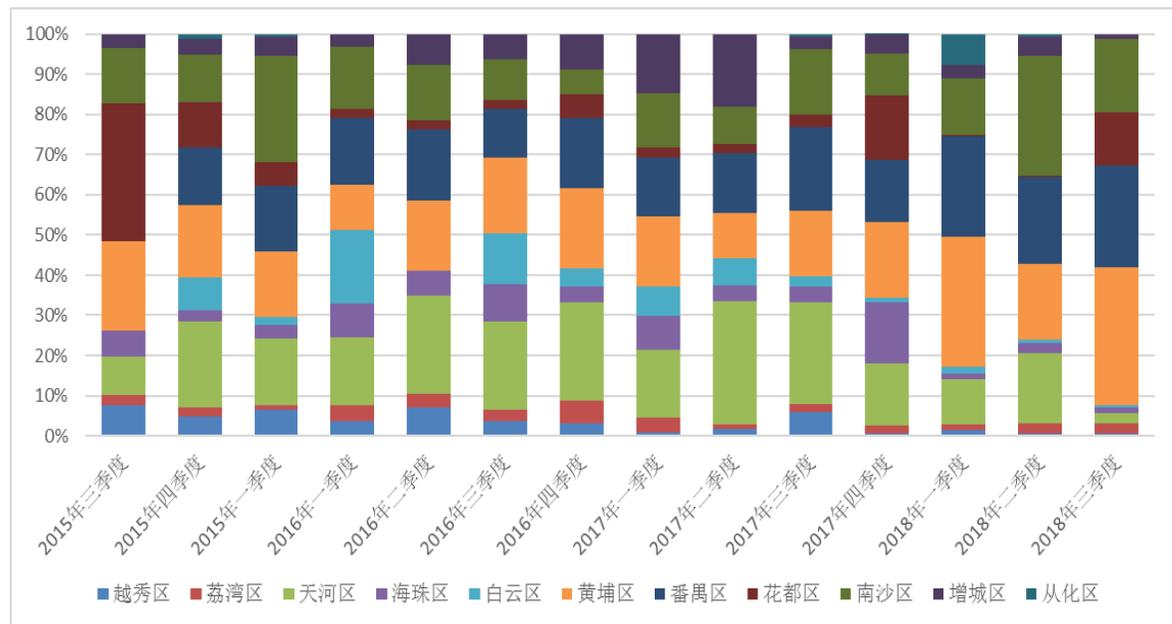


图10 广州商品房办公近12季各区签约份额走势（成交面积）



一手办公价格

三季度办公物业成交价格环比下降7%，成交均价20801元/㎡

价格方面，2018年第三季度广州一手办公物业成交均价为20801元/㎡，环比下降7%。其中，中心五区的一手办公物业均价水平在47140元/㎡，环比大涨32%，优质办公物业在中心区域越发稀缺，价格或会持续上升；外围区域办公物业成交价16968元/㎡，环比下跌8%。

各区一手办公物业的成交均价普遍上涨，中心区域天河均价最高，成交均价53021元/㎡，越秀区均价26420元/㎡居次位。外围区域中，番禺区均价最高，成交均价22000元/㎡，南沙区均价20441元/㎡居次位。

图11 广州商品房办公近12季价格走势图

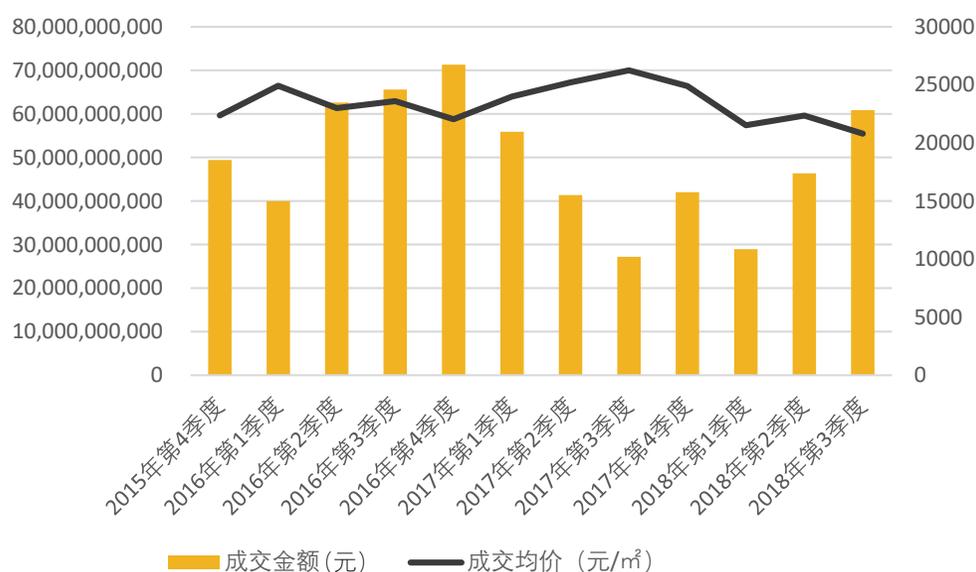


表13 广州各区2018年第三季度一手办公物业成交分析表

区域	供应面积	环比增速	成交套数	环比增速	成交面积	环比增速	成交均价	环比
越秀区	0	—	33	1550%	3082.01	503%	26420	-7%
荔湾区	0	—	0	—	0	—	—	—
天河区	0	—	165	-44%	23403	-32%	53021	41%
海珠区	0	—	9	-31%	1528.81	-58%	21549	12%
白云区	0	—	6	—	970.09	—	11437	—
黄埔区	61110	147%	377	30%	107346	111%	15796	-25.20%
番禺区	24719	—	254	92%	58325.9	60%	22000	12%
花都区	37891	-40%	29	—	7166.11	—	17444	—
南沙区	7466	—	33	-87%	3707	-90%	20441	22.10%
增城区	0	—	113	-11%	22656.9	107%	8855	6%
从化区	0	—	0	—	0	—	—	—
全市	131186	49%	1019	-8%	228185.42	32%	20801	-7%

三季度，广州甲级办公楼市场持续活跃，联合办公成为租赁市场新亮点，互联网企业大面积需求持续显著，三季度全市优质写字楼的租金约为173元/㎡/月，全市空置率约3.7%，环比上一季度基本持平。预计四季度琶洲保利天幕广场即将交付，届时将为写字楼市场带来12万㎡的新增供应，琶洲甲级写字楼空置率将有所回升。

珠江新城、天河北成为三季度交易最活跃的板块，租金分别录得202元/㎡/月及165元/㎡/月。其中珠江新城租赁需求持续旺盛，租赁价格短期或将继续上升。

表14 2018年度第三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	133
天河	体育中心、珠江新城	202
海珠	琶洲	141



附件

Attachment

- 1、2018年三季度广州楼市政策回顾
- 2、2018年三季度广州土地市场成交明细

附件 1

2018年三季度广州楼市政策回顾

范围	颁布时间	标题	主要内容
全国	2018/7/5	国家海洋局：鼓励无居民海岛使用权市场化出让	7月5日，国家海洋局官网发布《关于海域、无居民海岛有偿使用的意见》。意见指出，到2020年，基本建立保护优先、产权明晰、权能丰富、规则完善、监管有效的海域、无居民海岛有偿使用制度。同时，生态保护和合理利用水平显著提升，资源配置更加高效，市场化出让比例明显提高，使用金征收标准动态调整机制建立健全，使用金征收管理更加规范，监管服务能力显著提升，海域、无居民海岛国家所有者和使用权人的合法权益得到切实维护，实现生态效益、经济效益、社会效益相统一。
全国	2018/7/3	重磅：国务院出台商业去库存意见 允许商业用地调整为居住用地	国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》 万众瞩目的是第12条： 允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。
全国	2018/7/10	国务院：国有金融资本全民所有 授权财政部履行出资人职责	中国网：中共中央、国务院近日印发《关于完善国有金融资本管理的指导意见》，明确财政部履行国有金融资本出资人职责，地方财政部门履行地方国有金融资本出资人职责。财政部表示，下一步将牵头明确落实《意见》的施工图、时间表和责任单位，并于10月向全国人大常委会口头报告金融企业国有资产管理情况。
全国	2018/7/18	全国超60城发布人才政策：落户、购房与租房补贴争相推出	证券日报：根据不完全统计数据，截至2018年6月份，全国已有超70城已出台限售调控政策，从一、二线城市逐步向三、四线城市深入。与此同时，全国也有超60城发布人才政策，人才落户、购房与租房补贴争相推出，在吸引人才的同时推动住房供应完善。
全国	2018/7/18	官方再提房地产税 专家：不排除上海重庆先升级	经济日报：国家统计局新闻发言人毛盛勇16日在国新办新闻发布会上表示，加快推进房地产税相关政策举措。业内分析认为，楼市调控将会继续，房地产税的政策出台符合预期，不排除上海重庆等试点城市率先升级为房地产税。
全国	2018/7/16	国家统计局：加快房地产税相关政策举措的推进	国家统计局：7月16日，国家统计局发言人毛盛勇指出，中央提出“因城施策、精准调控”。从房地产下一步发展情况来看，中央一方面进一步加强和完善宏观调控，同时，从供给侧进一步发力，包括加快推进房地产税相关政策举措，实现多主体供给、多渠道保障，加快推进租售同权等一系列配套政策的落实，更好地促进房地产平稳健康发展，促进长效机制建设，更好地实现“房子是用来住的而不是用来炒的”这样一个基本定位。
全国	2018/7/25	国务院重磅表态：全面停止新增围填海项目审批	近年来，我国滨海湿地保护工作取得了一定成效，但由于长期以来大规模围填海活动，滨海湿地大面积减少，自然岸线锐减，对海洋和陆地生态系统造成损害。为切实提高滨海湿地保护水平，严格管控围填海活动。国务院日前发布关于加强滨海湿地保护严格管控围填海的通知，完善围填海总量管控，取消围填海地方年度计划指标，除国家重大战略项目外，全面停止新增围填海项目审批。严格限制围填海用于房地产开发、低水平重复建设旅游休闲娱乐项目及污染海洋生态环境的项目。
全国	2018/7/31	国资委：央企管理人员在经营投资中造成国有资产损失的要严肃问责	国资委：7月30日印发《中央企业违规经营投资责任追究实施办法（试行）》，针对违规经营投资问题集中的领域和环节，明确了集团管控、风险管理、购销管理、工程承包建设、资金管理、固定资产投资、投资并购、改组改制、境外经营投资和转让产权、上市公司股权、资产以及其他责任追究情形等11个方面72种责任追究情形。

范围	颁布时间	标题	主要内容
全国	2018/8/10	银保监会：“以房养老保险”从试点扩至全国范围	8月10日消息，银保监会于8月8日印发《中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》，决定即日起将老年人住房反向抵押养老保险扩大到全国范围开展。
全国	2018/8/9	自然资源部：不动产登记办理5年内压缩到5个工作日	人民日报：日前，自然资源部印发《关于全面推进不动产登记便民利民工作的通知》，全面部署不动产登记便民利民改革举措，制定压缩不动产登记办理时限时间表。五年内，除遗产继承以外的登记时间压缩到5个工作日以内。2018年底前，全国所有市县的不动产一般登记、抵押登记业务办理时间分别压缩至15个和7个工作日内。
全国	2018/8/19	国务院印发港澳台居民居住证申领发放办法的通知	国务院：8月19日印发《港澳台居民居住证申领发放办法》的通知。通知称，港澳台居民前往内地（大陆）居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的，根据本人意愿，可以依照本办法的规定申请领取居住证。未满十六周岁的港澳台居民，可以由监护人代为申请领取居住证。本办法自2018年9月1日起施行。
全国	2018/9/3	750万香港人、2500万台湾人将有资格来大陆买房	自9月1日起，港澳台居民即可凭居住证享受到《办法》规定的3项权利、6项基本服务、9项便利措施，其中明确提到“依法享有使用住房公积金”。 前往内地大陆居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的港澳台居民，根据本人的意愿，可以持有效的港澳居民来往内地通行证或者五年期台湾居民来往大陆的通行证，到当地公安机关申请办理港澳台居民居住证。 3项权利： 港澳台居民凭居住证在内地可以依法享受劳动就业、参加社会保险、依法缴存提取和使用住房公积金等三项权利。
全国	2018/9/3	我国拟规定占用耕地建房等将缴税	中国新闻网：十三届全国人大常委会第五次会议8月27日至8月31日在北京举行。会议审议了《中华人民共和国耕地占用税法（草案）》。其中草案明确，占用耕地建房或者从事非农业建设的单位和个人为耕地占用税的纳税人，依法缴纳耕地占用税；占用耕地建设农田水利设施不缴纳耕地占用税等。
全国	2018/9/6	占用耕地建房的注意！耕地占用税马上了，这四类情形可减免	十三届全国人大常委会第五次会议8月27日至8月31日在北京举行。会议审议了《中华人民共和国耕地占用税法（草案）》（以下简称“草案”）。草案明确，占用耕地建房等将缴纳耕地占用税。 为合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地，国务院起草《中华人民共和国耕地占用税法（草案）》（以下简称草案），并将代替《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（以下简称暂行条例），暂行条例于新法案施行之日起废止
全国	2018/9/20	国务院：大力发展住房租赁市场	9月20日，国务院下发《关于完善促进消费体制机制，进一步激发居民消费潜力的若干意见》。要求大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。总结推广住房租赁试点经验，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。
全国	2018/9/26	国务院：扩大免征房产税、增值税优惠政策范围	9月26日，国务院发布《国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》，为深入实施创新驱动发展战略、进一步激发市场活力和社会创造力提出一系列意见。

附件 1

2018年三季度广州楼市政策回顾

范围	颁布时间	标题	主要内容
广东省	2018/7/17	离职、假离婚不给提公积金！异地购房将严审	7月17日，广东省住房和城乡建设厅、广东省财政厅、广东省公安厅、中国人民银行广州分行，转发住房城乡建设部等四部门关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知。 通知明确规定不允许提取公积金用于炒房，以下几种情况尤为注意： 1、同一人多次变更婚姻关系购房和多人频繁买卖同一套住房等情况，不允许其申请提取住房公积金。 2、异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等，各地可结合自身实际情况，停止实施该类型公积金提取政策； 3、不得通过离职提取方式提取公积金，原则上必须通过全国异地转移接续平台转移个人住房公积金。
广东省	2018/7/17	广州公积金中心：异地购房、离职目前仍可提取公积金	《广东省住房和城乡建设厅 广东省财政厅 广东省公安厅 中国人民银行广州分行转发住房城乡建设部等四部门关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》。具体内容显示，该《通知》由国家四部委联合下发，广东住建厅于今年5月已开始向全省下发。（一）提取政策要向首次置业、购买普通商品住房和在户籍地或缴存地购房等情况倾斜。加大提取住房公积金支付房租政策支持力度。 （二）对于同一人多次变更婚姻关系购房和多人频繁买卖同一套住房等情况，不允许其申请提取住房公积金。在媒体转载报道过程中，引起较大关注的是另外两条： （三）对于异地购房尤其是非户籍地非缴存地购房、非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的情况，各地可结合自身实际情况阶段性停止实施该类型提取政策；继续实施该类型提取政策的地方，要严格审核申请提取住房公积金的资格。 （四）严格落实住房公积金异地转移接续有关政策，原则上必须通过全国异地转移接续平台转移个人住房公积金，不得选择通过离职提取方式提取。
广东省	2018/8/2	广东：严禁以保护利用为由将村民全部迁出、实施房地产开发	广州日报：近日，广东省住房和城乡建设厅发布《公开征求〈广东省传统村落保护利用办法〉意见的公告》。根据《办法》，传统村落中，严禁拆除、迁移保护发展规划中确定的保护性建（构）筑物，严禁以保护利用为由将村民全部迁出、实施房地产开发。
广东省	2018/8/17	重磅！省政府发布关于铁路建设推进土地综合开发新规	符合条件的可划拨供地、部分项目可按70%确定出让底价……8月26日，广东省人民政府办公厅印发了《关于支持铁路建设推进土地综合开发若干政策措施的通知》（以下简称《通知》）。
广东省	2018/9/5	广东拟多种方式推进城中村改造	南方日报：近日，广东省政府已出台《关于推动城市老旧小区等环境改善的指导意见》，省住房城乡建设厅会同有关部门，正在研究支持城中村改造的政策，运用微改造、拆除重建、“微改造+拆除重建”等方式加快推进全省城中村改造工作。 省住房城乡建设厅有关负责人介绍，该厅已会同省国土资源厅研究报送具体推进措施，明确时间节点、责任落实到人，并纳入厅整改落实办公室督办台账，建立起由省住房城乡建设厅厅长张少康负总责、该厅城乡规划处专人跟进、各市具体推动实施的责任体系。 根据省住房城乡建设厅和省国土资源厅的要求，各市均已开展城中村标图建库前期核查的技术工作，梳理改造条件成熟的改造项目，拟定改造方案。截至目前，各地将符合“三旧”改造入库条件但尚未入库的189宗“城中村”改造地块，增补纳入标图建库范围并向省国土资源技术中心备案，涉及面积490公顷（7356亩）；全省共177个“城中村”改造项目被列入2018年度改造实施计划，涉及面积4613公顷（6.92万亩）。
广东省	2018/9/11	广东省：共有产权房满足条件或可转变为商品住房	9月11日，广东省住建厅发布了《关于推进共有产权住房发展的指导意见（征求意见稿）》，征求意见截止时间为2018年9月20日。本次意见稿对广东省共有产权住房的性质、供应对象以及产权关系等方面进行了明确。其中，意见稿规定，满足购买共有产权住房（以取得不动产权证书为准）不少于10年等条件的，允许承购人取得共有产权房的全部产权，住房性质将转变为商品住房。

附件 1

2018年三季度广州楼市政策回顾

范围	颁布时间	标题	主要内容
广州市	2018/7/2	广州住房公积金缴存基数下限上调为2100元	7月2日，广州住房公积金管理中心发布《广州住房公积金管理中心关于2018-2019年度住房公积金缴存调整有关问题的通知》。根据该文件规定，广州市住房公积金缴存基数下限由1895元调整为2100元。通知自2018年7月2日起执行。 观点地产新媒体了解到，另根据《广东省人民政府关于调整我省企业职工最低工作标准的通知》及《广州市人力资源和社会保障局关于调整我市企业职工最低工资标准的通知》，广州市企业职工最低工资标准定为2100元。
广州市	2018/7/10	广州留用地兑现方式拓宽鼓励折算货币补偿	近日，广州市人民政府第15届44次常务会议审议通过了《关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（下称《意见》）。《意见》提出，严格核定农村集体土地留用地指标，实行留用地指标台账管理。设置留用地基准容积率，通过折算货币补偿、置换物业、实物留地等方式推动留用地兑现。推进留用地集中安置区建设，提高留用地审批效率。 会议指出，《意见》是征收农村集体土地留用地实践的总结，对提高土地利用效率、促进经济高质量发展具有重要作用。市各级各部门要认真组织实施《意见》，并加强调研，推广有益经验做法，深化和完善政策。
广州市	2018/7/10	广州市房屋面积测算地方标准修订发布	为更好地适应《物权法》和《不动产登记暂行条例》对于房屋产权、产籍管理的新要求，广州市住房城乡建设委根据职能，组织市房地产测绘院（市测绘产品质量检验中心）对原广州市地方标准《房屋面积测算规范》进行了修订，于6月26日经市质量技术监督局批准发布，自8月1日起正式实施。 该《规范》自2014年3月1日首次发布实施以来，在我市房屋产权、产籍管理、城市建设中发挥了重要作用，较好地解决了广州市各类房屋面积测算等问题。但随着《物权法》、《不动产登记暂行条例》的实施，对于房产测绘成果提出了新的要求，如建筑区划内依法属于业主共有的物权面积没有相关的测算标准，因此亟需对《房屋面积测算规范》进行修订完善。 新修订的《规范》进一步完善了房屋建筑面积测算标准，对建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等面积测算作出了相应规定，属国内首创，有效满足了业主共有物权登记和物业管理的要求，为做好业主共有物权登记和信息公开工作打下了良好基础，对于维护人民群众的切身利益起到了实质性的作用。
广州市	2018/7/11	广州新举措：“地规证”和建设用地批准书可合并办理	广州市国土规划委发布《关于建设工程项目国土规划审批事项试行合并办理的通告》，定于7月10日起建设工程项目审批试行合并办理。据悉，这是落实国办发33号文《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》关于推动政府职能转向减审批、强监管、优服务的重大举措，也是机构改革以来落实国土规划业务深度融合的重要突破。
广州市	2018/7/25	广州公积金新政：违规提取公积金，将被停贷5年	7月25日，广州住房公积金中心官网发布《关于贯彻落实广东省住房和城乡建设厅等四部门开展治理违规提取住房公积金工作通知的实施意见》（以下简称“意见”）。《意见》对广州市公积金在提取、转移接续等方面都作出新规定。 离职提取先办个人账户封存 根据《意见》，缴存人与单位解除或终止劳动关系的，先办理个人账户封存，不得选择通过离职提取方式提取。账户封存期间，在异地开立住房公积金账户并稳定缴存半年以上的，可通过全国异地转移接续平台办理个人住房公积金转移接续手续。 对此，政策解读中指出，粤建金〔2018〕115号明确规定：“严格落实住房公积金异地转移接续有关政策，原则上必须通过全国异地转移接续平台转移个人住房公积金，不得选择通过离职提取方式提取”。
广州市	2018/7/26	广清住房公积金互贷新政出炉！个人最高可贷30万	7月26日，广州公积金中心出台了《实施广清住房公积金互贷新政的通知》。该通知和之前的广清住房公积金互贷政策对比，新政策的贷款额度下降明显，由此前个人最高可贷款金额40万，夫妻双方最高可贷款金额为50万，下降到现如今的个人最高贷款额30万元，夫妻双方最高贷款额为40万元。

附件 1

2018年三季度广州楼市政策回顾

范围	颁布时间	标题	主要内容
广州市	2018/8/6	广州“三旧”改造项目涉及用地报批工作指引发布!	8月6日,广州市城市更新局发布“三旧”改造项目涉及用地报批工作指引,明确“三旧”改造涉及完善土地征收手续审批、旧村庄集体建设用地转为国有建设用地审批、“三地”农用地转用和土地征收审批以及完善集体建设用地手续审批4种报批类型的办理流程、材料目录及相关模板。
广州市	2018/8/10	广州市政府发文!农村集体留用地不得建商品住宅	近日,广州市人民政府办公厅印发《关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》(以下简称《意见》)。 1.《意见》提出,留用地指标面积按实际征地面积的10%核定;留用地在项目征地范围内安排的,留用地指标按项目征地面积的1/11核定;已办理规划用地手续的留用地再次被政府征收的,按原抵扣留用地指标面积等量返还留用地指标。 2.《意见》鼓励,市场主体参与留用地开发,农村集体经济组织可通过自行开发建设,引入社会资本合作开发,依法出让、转让、出租留用地土地使用权和交由政府储备等方式开发利用留用地。 3.《意见》明确,农村集体经济组织自行开发或者自主引入产业开发的留用地,按照规划使用,但不得建设商品住宅。政府收储后公开出让实施的,按照规划使用。
广州市	2018/8/10	广州:违规提公积金将被停取停贷5年	广州日报:近日,广州住房公积金管理中心发布《关于支持缴存人依规提取住房公积金严厉打击非法中介的通告》。通告称租房提取住房公积金手续简单方便,符合任何一种提取条件,且没有不良记录的缴存人,都可以提取住房公积金;同时提醒缴存人切勿轻信非法中介谣言而支付高昂的代办手续费,否则不但将造成经济上的损失,经查实违规提取行为的,将被停止提取和贷款资格五年,并将个人失信记录记录在案。
广州市	2018/8/14	广州:建设工程审批有望减至90日	信息时报:近日《广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案》已经市政府常务会议审议通过,并通过住房城乡建设部组织的专家评审和备案审核。按照国务院的要求,广州市在再压缩审批时间远超一半的基础上,政府投资项目压减至90个工作日内,比国务院120个工作日的目标还减少了25%。
广州市	2018/9/6	广州:发布扩大金融对外开放实施意见	中国证券报:昨日,广州市金融局召开新闻发布会,发布了《关于广州扩大金融对外开放 提高金融国际化水平的实施意见》。据了解,《实施意见》明确10项主要任务,包括:放宽外资准入限制、降低港澳资金融机构准入门槛、支持开展先行先试业务、支持外资金融机构深度参与广州市经济和社会发展、支持外资金融机构批筹工作、营造优质金融营商环境、加大金融政策支持力度、加强服务外资金融机构、加强服务外资金融机构人才、推动金融国际交流合作。
广州市	2018/9/25	广州市:调整家庭住房保障标准	9月25日,广州市住建委印发《关于进一步加强户籍家庭住房保障工作的通知》,对户籍家庭住房保障政策进行“三调整一完善”,即调整公共租赁住房收入线准入标准,调整住房租赁补贴标准,调整公共租赁住房租金缴交标准,完善住房困难家庭的公共租赁住房保障退出机制等。同时,将从现阶段的29434元/年,提高到35660元/年,提高了6226元。比上个月“征求意见稿”中的“33300元/年”还提高了2360元。意味着更多“临界”中低收入户籍家庭符合标准,从而获得了申请资格。

附件 2

2018年三季度广州土地市场成交明细

区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/m ²)	规划条件	溢价率	竞得单位
白云区	2018/8/27	AB1207037-1	白云区太和镇北太路以北、草塘路以西	工业用地	11516	35280	762	216	容积率: ≤4.0且≥2.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≥30%且≤50%	0.00%	广州保瑞医疗技术有限公司
白云区	2018/8/27	AB1207029-2	白云区太和镇北太路以北、草塘路以西	工业用地	15330	50420	1089	216	容积率: ≤4.0且≥2.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≥30%且≤50%	0.00%	广州彩熠灯光有限公司
从化区	2018/9/30	1.84E+13	从化区明珠工业园振兴路东侧	工业用地	1609	3218.15	101	314	容积率: ≤2.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≤45%; 限制高度: ≤24	0.00%	从化国利灯饰有限公司
从化区	2018/9/30	1.84E+13	从化经济开发区明珠工业园吉祥大道北侧	工业用地	31530	87786.3	1859	212	容积率: ≥1.2且≤3.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≥35%且≤45%	0.00%	广州志宁制药有限公司
番禺区	2018/7/23	SWD-B-1	生物岛螺旋二路以南、星汉一路以东	其他商务用地即科研用地工业用地	19424	5808	22520	3865	容积率: ≤3.0; 绿化率: ≥35%; 建筑密度: ≤40%; 限制高度: ≤60	0.00%	百奥泰生物科技(广州)有限公司
番禺区	2018/9/7	STJ15-01	番禺区沙头街禺山大道南侧	居住用地	64943	72772	116436	16000	容积率: BC0408020地块≤3.5; 绿化率: ≥35%; 建筑密度: ≤28%	0.00%	大华(集团)有限公司
番禺区	2018/9/30	SWD-A-1	生物岛月湾一路以西、螺旋二路以北	娱乐康体用地	4981	7471.5	2190	3771	容积率: ≤1.5; 绿化率: ≥35%; 建筑密度: ≤40%; 限制高度: ≤40	0.00%	广州国际生物岛科技投资开发有限公司
花都区	2018/8/6	G08-QCC25-3	红棉大道以西、大步路以东	工业用地	7667	8075	707	876	容积率: ≤1.6; 绿化率: ≥15%且≤20%; 建筑密度: ≤45%	0.00%	风神物流有限公司
花都区	2018/8/6	G08-QCC25-1	红棉大道以西、永祥路以南	工业用地	25754	37122	3249	875	容积率: ≤1.6; 绿化率: ≥15%且≤20%; 建筑密度: ≤45%	0.00%	广州惠发物流有限公司
花都区	2018/8/6	G09-QCC01B	东风大道以东、疏港大道以南	工业用地	66397	88029	2151	244	容积率: ≤1.6; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≤45%	0.00%	广州花都汽车城发展有限公司

附件 2

2018年三季度广州土地市场成交明细

区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/m ²)	规划条件	溢价率	竞得单位
花都区	2018/8/13	花都区凤凰路地块二	凤凰南路以东、花都湖以南	居住用地	83348	163075	259518	15914	容积率: ≤2.8; 绿化率: ≥35%; 建筑密度: ≤28%; 限制高度: ≤60	0.00%	深圳市润投咨询有限公司(华润)
黄埔区	2018/7/23	YH-P-8	广州开发区永安大道以南、永新街以西	工业用地	19977	49943	704	141	容积率: ≥1.0且≤2.5; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≤50%; 限制高度: ≤30	0.00%	广州晋阳电子有限公司
黄埔区	2018/7/23	DJ-2-7	广州开发区西区蕉园路以北、夏园路以西	工业用地	50017	125043	6103	488	容积率: ≥1.0且≤2.5; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≤55%; 限制高度: ≤60	0.00%	露乐健康科技(广州)有限公司
黄埔区	2018/7/23	NP-A5-5	广州开发区东区开发大道以东、连云路以南	工业用地	41707	100755	1802	179	容积率: ≤2.5; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≥30%且≤50%	0.00%	广州恒运企业集团股份有限公司
黄埔区	2018/7/23	YH-P-5	广州开发区永和, 永安大道以南、木古路以北	工业用地	25431	49186	837	170	容积率: ≥1.0且≤2.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≥30%且≤50%; 限制高度: ≤60	0.00%	广州丘比食品有限公司
黄埔区	2018/7/30	KXC-F8-4	大观路以东、中华墓园以北	公共交通场站用地	62780	156615	16790	1072	容积率: ≤2.5; 绿化率: ≥20%; 建筑密度: ≤55%; 限制高度: ≤30	0.00%	广州珍宝巴士有限公司
黄埔区	2018/7/30	JLGY-A3-2	中新广州知识城医港大道以南、技术大道以西	工业用地	28005	84015	982	117	容积率: ≥1.2且≤3.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≤50%	0.00%	康朝药业有限公司
黄埔区	2018/7/30	JGQ-D2-8-1	黄埔区广深高速以南、捷普东侧路西延线以北	工业用地	3768	9420	415	441	容积率: ≥1.0且≤2.5; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≤55%; 限制高度: ≤60	0.00%	科学城(广州)投资集团有限公司
黄埔区	2018/9/19	AT090904	黄埔大道以南、花城大道以北, 湾融路以东, 棠下涌以西	交通枢纽用地兼容商业用地	16730	58395	36981	6333	容积率: ≤3.5; 绿化率: ≥10%; 建筑密度: ≤55%	0.00%	中铁建工集团有限公司
黄埔区	2018/9/21	KXC-K2-4	广州开发区科学城开创大道以南、新阳西路以东	商务用地兼容商业用地	5297	15891	14059	8847	容积率: ≤3.0; 绿化率: ≥35%; 建筑密度: ≤40%; 限制高度: ≤80	0.00%	广州市恒德房地产开发有限公司
黄埔区	2018/9/30	NP-G-0	广州市黄埔区东区广园快速路以南、开创大道以东、宏远路以北	工业用地	52500	105000	21578	2055	容积率: ≤2.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≤50%; 限制高度: ≤60	0.00%	鸿基创能科技(广州)有限公司

附件 2

2018年三季度广州土地市场成交明细

区域	成交时间	宗地编号	地块位置	用途	出让面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	成交价 (万元)	折合楼面地价 (元/m ²)	规划条件	溢价率	竞得单位
增城区	2018/8/13	83001221A18111	增城区荔城街蒋村村、 新联村	居住用地	26556	75373.5	104020	13801	容积率: ≤3.0; 绿化率: ≥30%; 建筑密度: ≤30%; 限制高度: ≤120	11.23%	上海重达实业 发展有限公司 (凯德)
增城区	2018/8/13	83103241A18029	增城区中新镇三迳村	居住用地	26030	78091	86600	11090	容积率: ≤3.0; 绿化率: ≥30%; 建筑密度: ≤30%; 限制高度: ≤120	0.58%	深圳市润投资 咨询有限公司 (华润)
增城区	2018/8/13	83001221A18110	增城区荔城街蒋村村、 新联村	居住用地	26878	74398.5	101300	13616	容积率: ≤3.0; 绿化率: ≥30%; 建筑密度: ≤30%; 限制高度: ≤120	9.75%	上海重达实业 发展有限公司 (凯德)
增城区	2018/8/13	83103241A18027	增城区中新镇三迳村	居住用地	31028	83775	92900	11089	容积率: ≤2.7; 绿化率: ≥30%; 建筑密度: ≤30%; 限制高度: ≤120	0.54%	广州华创房地 产开发有限公司 (华发)
增城区	2018/8/31	83102230A18012	增城区增江街四丰村	工业用地	24000	52378.5	1300	248	容积率: ≤3.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≥35%且 ≤45%	0.00%	尚雷仕(广州) 健康科技有限 公司
增城区	2018/7/6	83002001A18042	增江街桥东社区 83002001A18042 地块	特殊医疗用地	21806	40770	6400	1570	容积率: ≤2.0; 绿化率: ≥30%; 建筑密度: ≤40%; 限 制高度: ≤40	0.00%	广州惠康医院 有限公司
增城区	2018/7/5	83102235A18035	增城区石滩镇溪头村	居住用地	20743	51857	42000	8099	容积率: ≤2.5; 绿化率: ≥30%; 建筑密度: ≤30%; 限制高度: ≤100	1.20%	广州市方圆乐 书实业投资有 限公司
增城区	2018/9/22	83101227A18019	增城区永宁街九如村、 白水村	工业用地	28539	82825.4 1	2370	286	容积率: ≤3.0; 绿化率: ≤20%; 建筑密度: ≥35%且 ≤45%	0.00%	广州光堡电子 有限公司
增城区	2018/9/25	83101220A18066	增城区永宁街章陂村	工业用地	84871	308256	12490	405	容积率: ≤4.0; 绿化率: ≥20%; 建筑密度: ≤50%; 限制高度: ≤120	0.00%	广州利之城产 业投资有限公 司
增城区	2018/9/25	83101229A11038	增城区永宁街长岗村 梅花山	工业用地	23354	123059. 2	2780	226	容积率: ≤5.5; 绿化率: ≥20%; 建筑密度: ≤50%; 限制高度: ≤100	0.00%	广州广明孵化 器有限公司



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”）系经工商管理行政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。