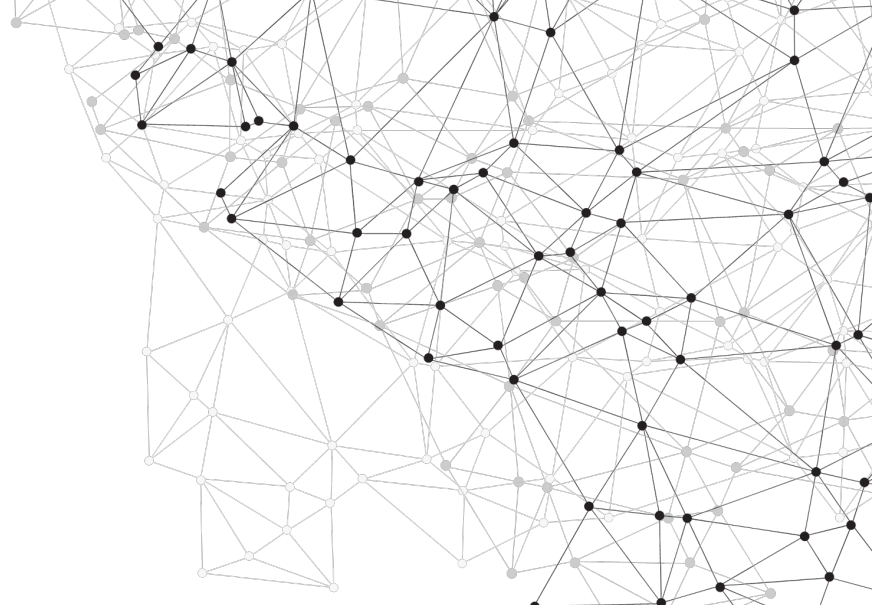
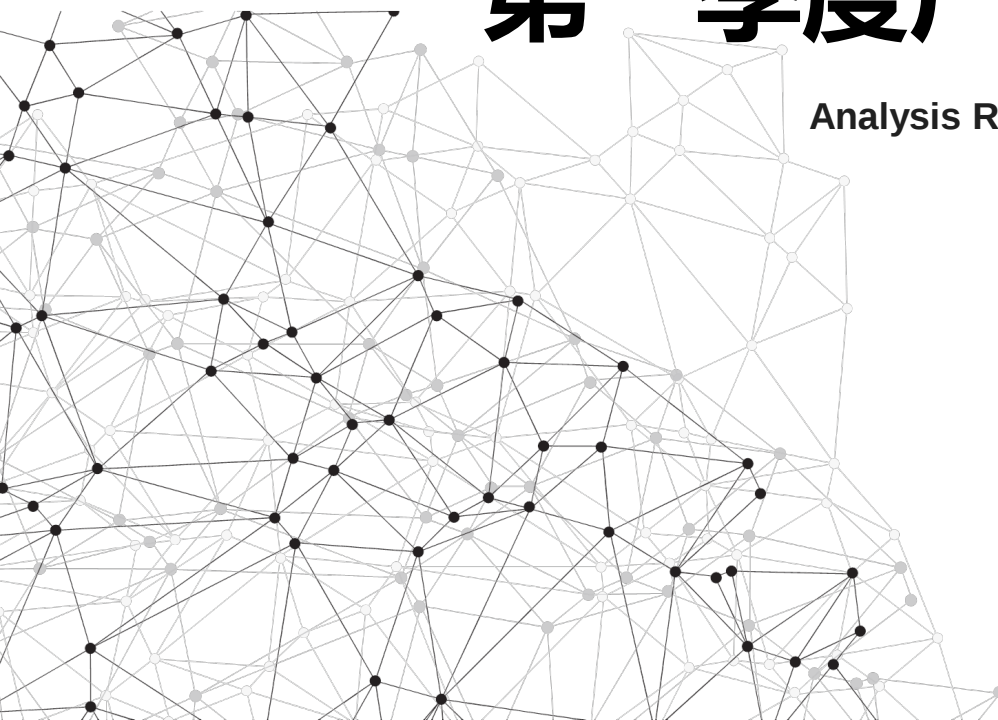




2020

第一季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2



2020.04

Contents

1

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

房地产政策回顾

Property market policy

3

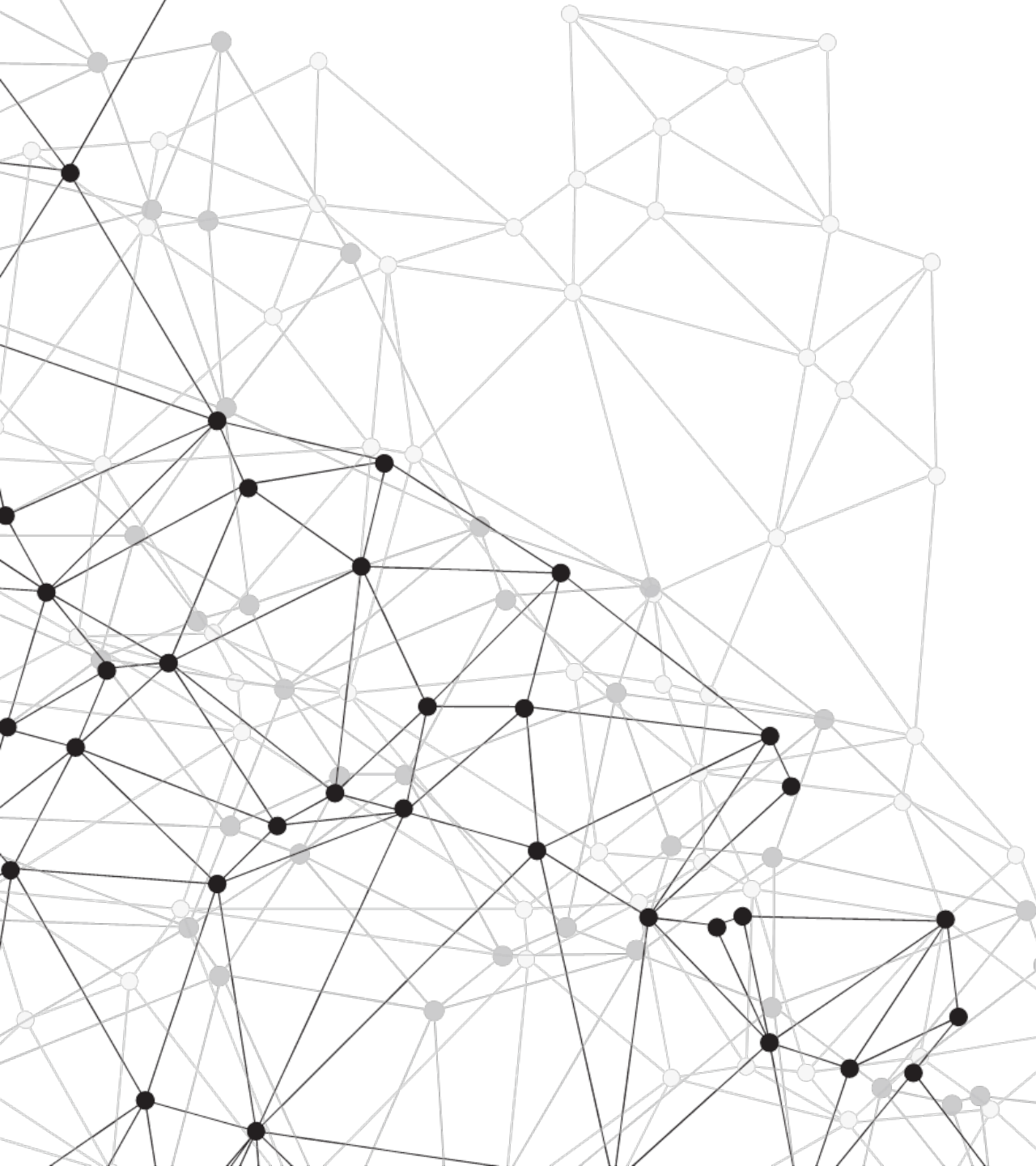
市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment

An abstract network diagram on the left side of the slide. It consists of numerous nodes (small circles) connected by thin lines, forming a complex web. The nodes are colored in shades of gray and black, and the lines are thin and light gray. The network is denser on the left and fades out towards the right.

01

宏观经济

Macro-economy

2020年第一季度中国经济运行总体态势

新冠疫情严重冲击 全国经济首次大幅下滑 投资、消费、进出口等领域全面下降

2020年第一季度，中国经济受到持续的新冠疫情严重冲击，出现改革开放以来的首次大幅下滑。虽然数据显示，经济态势在3月已有所修复，但由于全球疫情的不断扩大和持续，全年经济的不确定性仍然不断增加，经济局面的稳定和修改面临严峻考验。

2020年第一季度全国国内生产总值206504亿元，同比下降6.8%（按可比价格计算）。其中：第一、第二和第三产业增加值分别下降3.2%、9.6%和5.2%；全国固定资产投资、社会消费品零售总额和货物贸易进出口总值分别同比下降16.1%，19.0%和6.4%；同时，一季度全国规模以上工业企业实现利润总额同比下降36.7%；

2020年第一季度，广东省和广州市经济也受疫情冲击，同步大幅下降。

广东省一季度GDP同比下降6.7%。其中，固定资产投资、社会消费品零售和货物进出口的总额分别同比下降15.3%、19.0%和11.8%；广州市一季度GDP同比下降6.8%。其中，固定资产投资、社会消费品零售和货物进出口的总额分别同比下降7.4%、15%和5.1%；

房地产方面，2020年第一季度，全国房地产开发投资、销售也均大幅下降。

其中，全国房地产开发投资同比下降7.7%，全国商品房销售面积同比下降26.3%，销售金额同比下降24.7%。

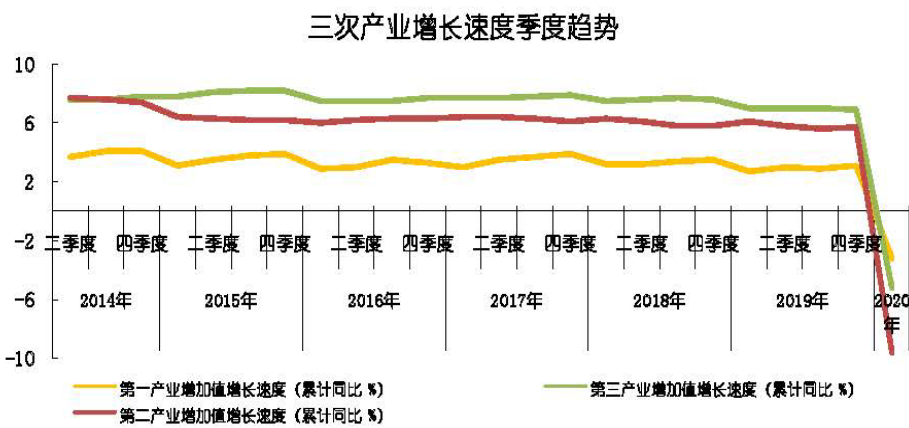
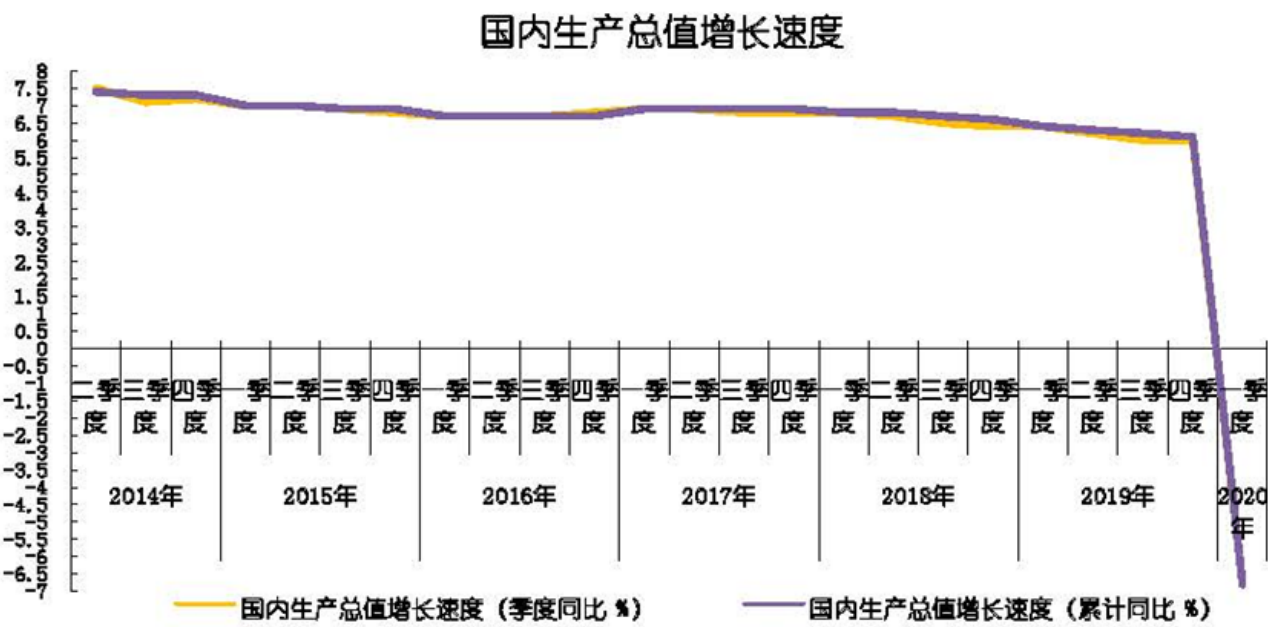
宏观经济：全国

2020年第一季度国民经济受新冠疫情严重冲击
国内生产总值同比下降6.8%，为改革开放以来首次下降纪录

2020年第一季度受新冠疫情严重冲击，中国经济发展严重下滑。

2020年第一季度全国国内生产总值206504亿元，按可比价格计算，同比下降6.8%。

- 2020年第一季度第一产业增加值10186亿元，下降3.2%；
- 2020年第一季度第二产业增加值73638亿元，下降9.6%；
- 2020年第一季度第三产业增加值122680亿元，下降5.2%。



2020年第一季度全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	10186	73638	122680	206504
同比增速 (%)	-3.2	-9.6	-5.2	-6.8
GDP比重 (%)	4.93	35.56	59.41	100

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

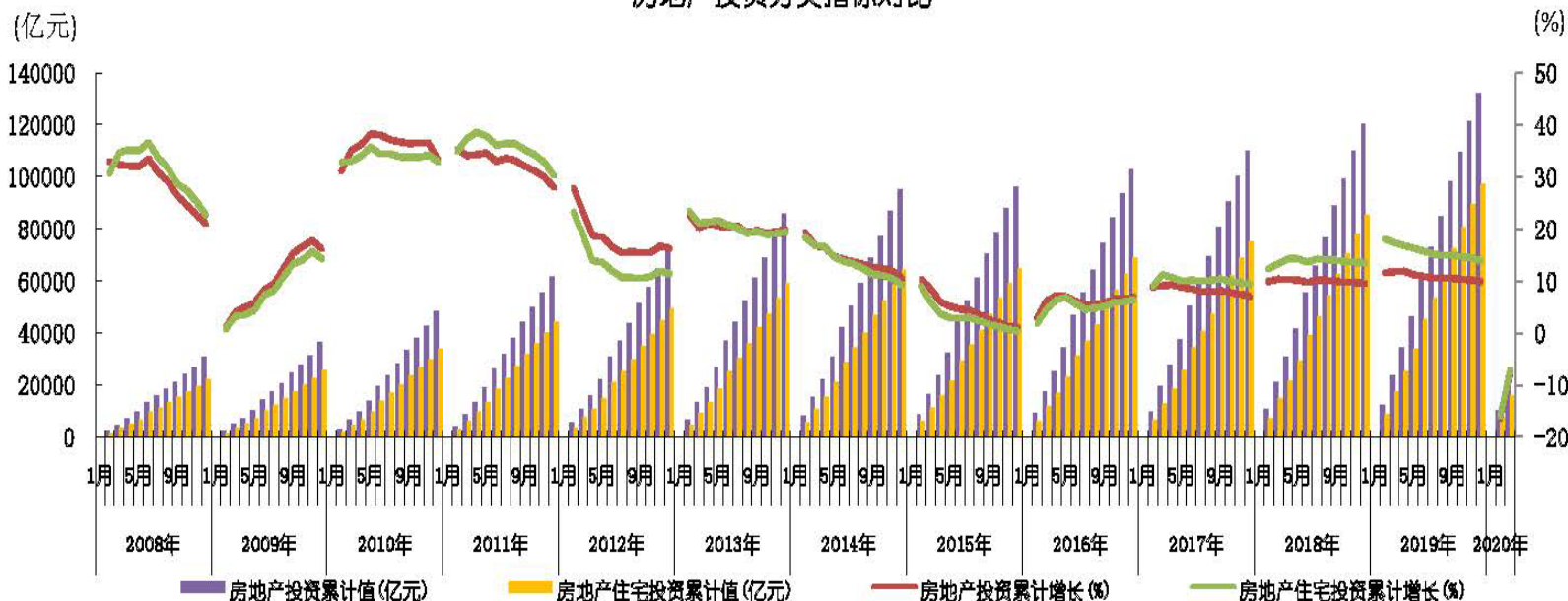
宏观经济：全国

2020年第一季度全国房地产开发投资同比下降7.7% 住宅投资下降7.2%

2020年1—3月份，全国房地产开发投资21963亿元，同比下降7.7%，降幅比1—2月份收窄8.6个百分点。其中：

- 住宅投资16015亿元，下降7.2%，降幅收窄8.8个百分点。
- 住宅投资占房地产开发投资的比重为72.92%。
- 土地购置费同比微增1%

房地产投资分类指标对比



2020年1-3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	21963	100	-7.7
按类型分			
住宅开发投资	16015	72.92	-7.2
办公楼开发投资	1036	4.72	-10.8
商业营业用房开发投资	2106	9.59	-14.8
其它房地产开发投资	2805	12.77	-3.7
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	12612	57.42	-9.5
房地产开发安装工程投资	937	4.27	-31
房地产设备工器具购置投资	257	1.17	-27
房地产其它费用投资	1154	5.25	-0.1
房地产土地购置费	7003	31.89	1

宏观经济：全国

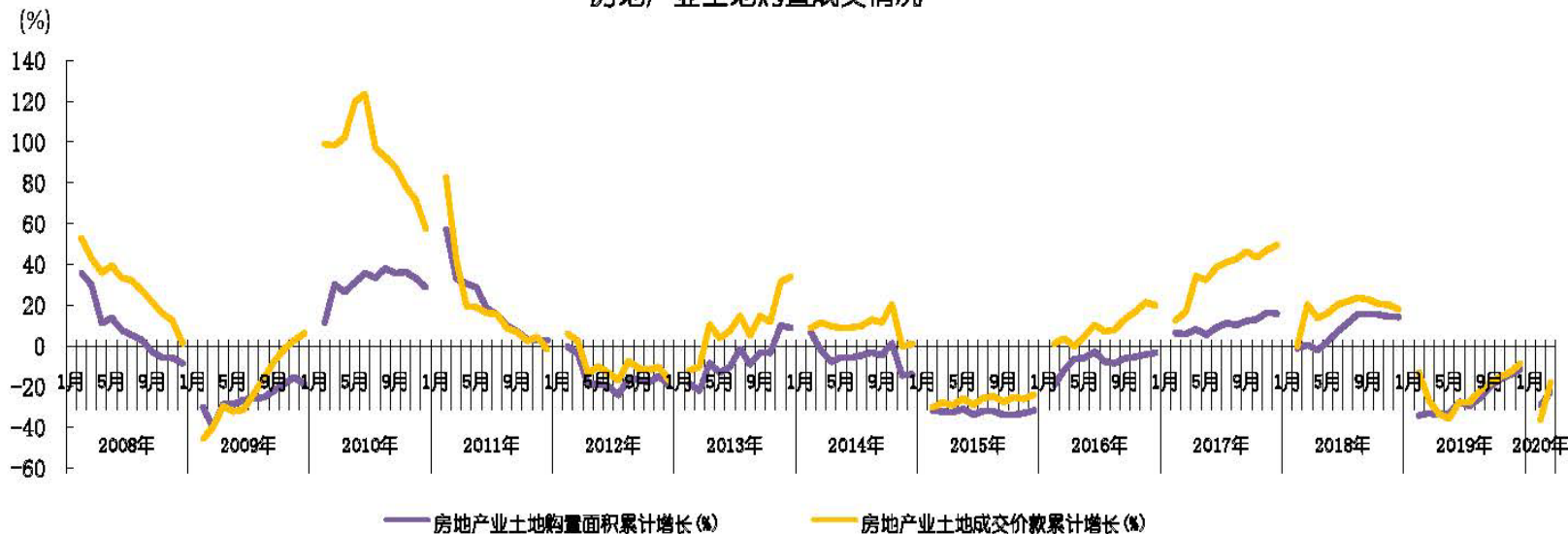
2020年第一季度全国房地产开发企业土地购置面积同比下降22.6%，成交款下降18%

2020年1-3月，全国房地产开发企业土地购置面积累计1969万平方米，同比下降22.6%，降幅比1—2月份收窄6.7个百分点；

2020年1-3月，全国房地产开发企业土地成交价款977亿元，同比下降18.1%，降幅比1-2月收窄18.1个百分点。

2020年1-3月，全国房地产业开发企土地购置均价为4965元/平方米；

房地产业土地购置成交情况



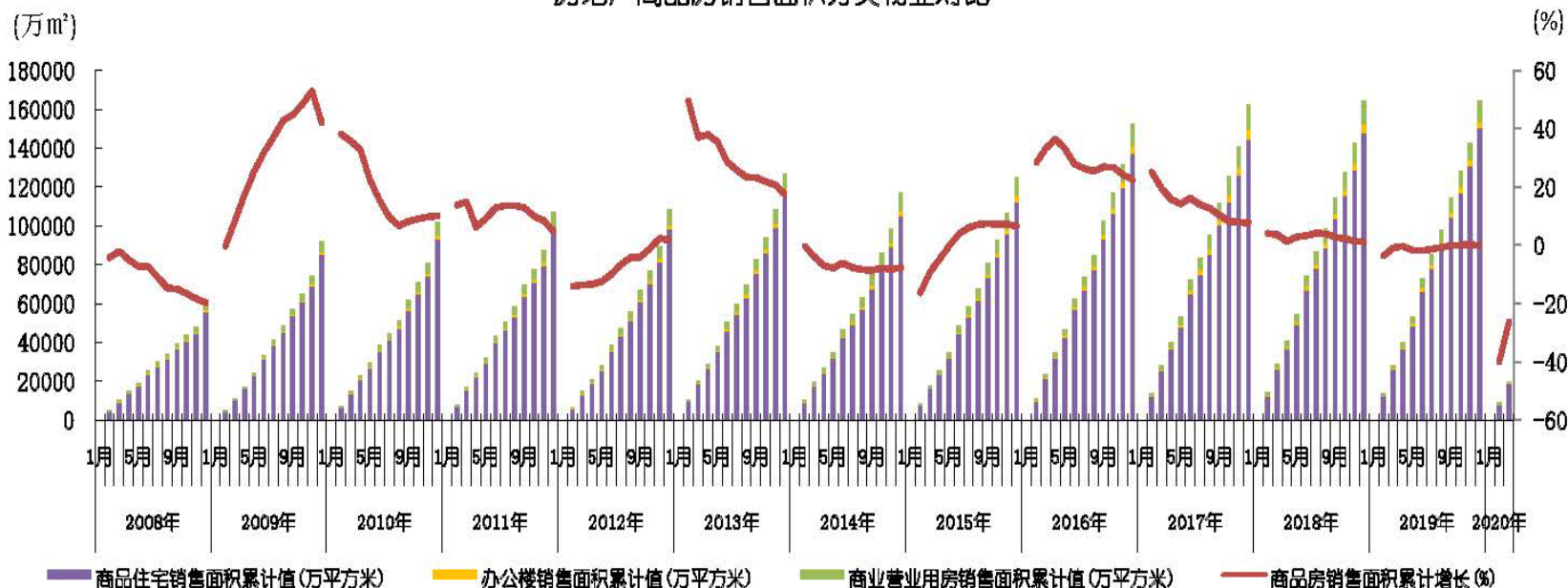
2020年第一季度全国房地产开发企业土地购置情况

指标	累计值	同比增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	1969	-22.6
土地成交款 (亿元)	977.5	-18.1
土地购置均价 (元/平方米)	4965	—

2020年第一季度全国商品房累计销售面积同比下降26.3%，销售额同比下降24.7%

■ 其中，住宅销售面积下降25.9%，办公楼销售面积下降36.2%，商业营业用房销售面积下降35.1%。

■ 其中，住宅销售额下降22.8%，办公楼销售额下降36.8%，商业营业用房销售额下降39.8%。



指标		销售面积 (万平方米)	占比 (%)	累计增速 (%)
商品房		21978	100	-26.3
其中	商品住宅	19235	87.52	-25.9
	办公楼	428	1.95	-36.2
	商业营业用房	1221	5.56	-35.1

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

宏观经济：全国

3月一、二、三线城市新建商品住宅同比涨幅均回落
二、三线城市环比涨幅扩大

2020年3月新建商品住宅价格：

- 4个一线城市环比和同比涨幅均回落
 - 3月一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，但涨幅比1月份回落0.2个百分点。其中，北京持平，上海和深圳分别上涨0.1%和0.5%，广州下降0.5%。
 - 3月一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点
- 31个二线城市环比涨幅扩大，同比连续11个月涨幅回落
 - 3月二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，比1月份扩大0.1个百分点；
 - 3月二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.8%，涨幅比上月回落0.4个百分点，连续11个月回落。
- 35个三线城市环比涨幅扩大，同比连续12个月涨幅回落
 - 3月三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月扩大0.1个百分点，比1月份回落0.2个百分点，
 - 3月三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.3%，涨幅比上月回落0.6和0.5个百分点，均连续12个月相同或回落。

表1：2020年3月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同期=100	2015年=100		上月=100	上年同期=100	2015年=100
北 京	100.0	104.1	144.8	唐 山	100.9	113.2	141.6
天 津	99.9	100.1	131.7	秦 皇 岛	100.4	108.1	148.3
石 家 庄	100.2	106.5	156.0	包 头	100.1	104.4	123.7
太 原	100.1	101.7	129.4	丹 东	100.4	106.2	130.2
呼和浩特	100.1	113.7	151.5	锦 州	100.2	107.5	121.7
沈 阳	100.4	108.7	143.2	吉 林	100.5	108.8	136.9
大 连	100.2	106.1	137.7	牡 丹 江	99.9	104.5	124.7
长 春	100.4	108.0	138.3	无 锡	100.5	109.0	155.2
哈 尔 滨	100.3	108.1	143.9	扬 州	100.4	109.5	152.4
上 海	100.1	102.4	150.4	徐 州	100.6	111.3	161.0
南 京	100.2	103.3	153.6	温 州	99.4	102.4	120.0
杭 州	101.3	105.4	149.8	金 华	100.0	107.1	135.0
宁 波	100.3	106.5	139.9	蚌 埠	100.4	103.8	131.1
合 肥	100.1	102.3	161.5	安 庆	99.4	100.0	125.0
福 州	100.4	104.0	145.6	泉 州	100.4	103.7	116.1
厦 门	100.0	103.5	157.4	九 江	99.8	107.7	144.5
南 昌	99.7	102.3	140.4	赣 州	99.9	103.2	129.1
济 南	99.6	97.8	140.2	烟 台	100.3	109.6	144.1
青 岛	99.5	102.3	138.5	济 宁	100.4	107.8	135.9
郑 州	99.8	100.5	144.0	洛 阳	99.9	111.5	143.7
武 汉	100.0	109.5	161.6	平 顶 山	100.1	106.2	130.4
长 沙	100.3	105.0	148.1	宣 昌	99.7	98.4	129.2
广 州	99.5	101.7	156.0	襄 阳	100.0	108.7	136.1
深 圳	100.5	105.2	152.7	岳 阳	100.0	97.7	119.8
南 宁	100.2	110.5	152.1	常 德	99.6	101.8	127.3
海 口	100.0	105.8	148.5	嘉 州	99.8	104.9	141.9
重 庆	100.3	106.2	142.7	湛 江	99.3	101.9	129.1
成 都	100.5	110.5	156.8	韶 关	99.9	99.2	121.9
贵 阳	99.9	102.6	146.2	桂 林	99.8	104.9	130.2
昆 明	100.0	108.6	147.2	北 海	100.0	106.0	142.4
西 安	100.5	111.0	170.9	三 亚	99.5	105.8	154.3
兰 州	99.8	104.1	127.2	泸 州	99.8	96.4	119.8
西 宁	101.4	113.2	139.8	南 充	100.5	100.5	127.9
银 川	101.1	112.5	131.4	遵 义	100.2	102.2	128.8
乌鲁木齐	100.0	99.9	116.3	大 理	100.3	110.9	149.7

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

宏观经济：全国

3月，一线城市二手住宅价格环比涨幅扩大，二三线城市二手价格微幅回升；
二三线城市二手住宅价格同比涨幅连续近一年回落

2020年3月二手住宅价格：

- 4个一线城市环比和同比涨幅均扩大
 - 3月一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点，与1月份相同。其中，北京、上海和深圳分别上涨0.2%、0.3%和1.6%，广州下降0.2%。
 - 3月一线城市二手住宅销售价格同比上涨2.4%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。
- 31个二线城市环比微幅回升，同比连续11个月涨幅回落
 - 3月二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%。
 - 3月二线城市二手住宅销售价格同比上涨2.5%，涨幅比上月回落0.5个百分点，连续11个月回落。
- 35个三线城市环比微幅回升，同比连续12个月涨幅回落
 - 3月三线城市二手住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.1%，涨幅比1月份回落0.1个百分点。
 - 3月三线城市二手住宅销售价格同比上涨2.8%，涨幅比上月回落0.5个百分点，连续12个月相同或回落。

表2：2020年3月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100				上月=100		
北 京	100.2	99.3	144.9	厦 门	101.0	116.4	135.2
天 津	99.5	97.7	132.3	秦 皇 岛	99.9	106.2	130.4
石 家 庄	100.0	99.1	125.6	包 头	99.7	104.3	113.4
太 原	101.4	103.8	130.2	丹 东	100.1	107.8	118.4
呼 和 浩 特	99.4	106.3	132.3	锦 州	100.3	102.5	103.4
沈 阳	100.4	109.0	131.1	吉 林	100.2	106.5	124.0
大 连	100.5	103.8	122.4	牡 丹 江	99.5	97.8	108.2
长 春	100.4	106.5	126.9	无 锡	100.5	109.3	148.6
哈 尔 滨	100.2	111.5	136.3	扬 州	100.3	104.9	129.9
上 海	100.3	101.6	140.1	徐 州	100.4	105.1	128.8
南 京	100.2	104.6	146.3	温 州	99.8	102.7	116.1
杭 州	100.7	103.1	145.6	金 华	100.3	101.3	120.5
宁 波	100.5	108.1	134.5	蚌 埠	99.9	103.9	125.6
合 肥	100.2	103.1	162.0	安 庆	100.3	96.4	117.4
福 州	99.8	102.7	129.3	泉 州	99.8	101.6	116.4
厦 门	100.1	104.1	142.6	九 江	99.9	106.5	130.9
南 昌	99.5	100.0	131.9	赣 州	99.7	104.3	129.8
济 南	100.0	95.9	128.4	烟 台	99.6	101.0	124.8
青 岛	99.6	94.1	124.8	济 宁	100.2	107.1	138.0
郑 州	99.4	96.6	126.9	洛 阳	100.3	110.2	129.2
武 汉	100.0	97.7	144.4	平 顶 山	100.3	106.1	123.2
长 沙	100.0	98.7	134.0	宜 昌	99.4	95.5	117.6
广 州	99.8	99.1	147.1	襄 阳	99.8	102.7	121.9
深 圳	101.6	109.7	167.1	岳 阳	100.0	98.2	112.1
南 宁	100.1	106.8	137.5	常 德	99.3	97.7	112.8
海 口	99.4	98.2	112.8	惠 州	100.0	103.1	135.4
重 庆	99.3	99.3	126.3	湛 江	99.3	96.4	109.3
成 都	100.7	101.8	119.8	韶 关	100.0	99.1	115.1
贵 阳	99.7	96.6	118.2	桂 林	100.0	104.4	112.6
昆 明	100.5	105.5	134.5	北 海	99.9	100.0	122.6
西 安	99.7	99.0	120.7	三 亚	99.5	97.5	119.4
兰 州	99.7	107.0	125.5	泸 州	99.5	98.6	118.6
西 宁	100.5	110.4	124.5	南 充	100.0	99.5	119.5
银 川	100.4	106.3	114.4	遵 义	100.0	95.6	112.8
乌鲁木齐	100.7	101.4	124.8	大 理	100.2	107.5	131.3

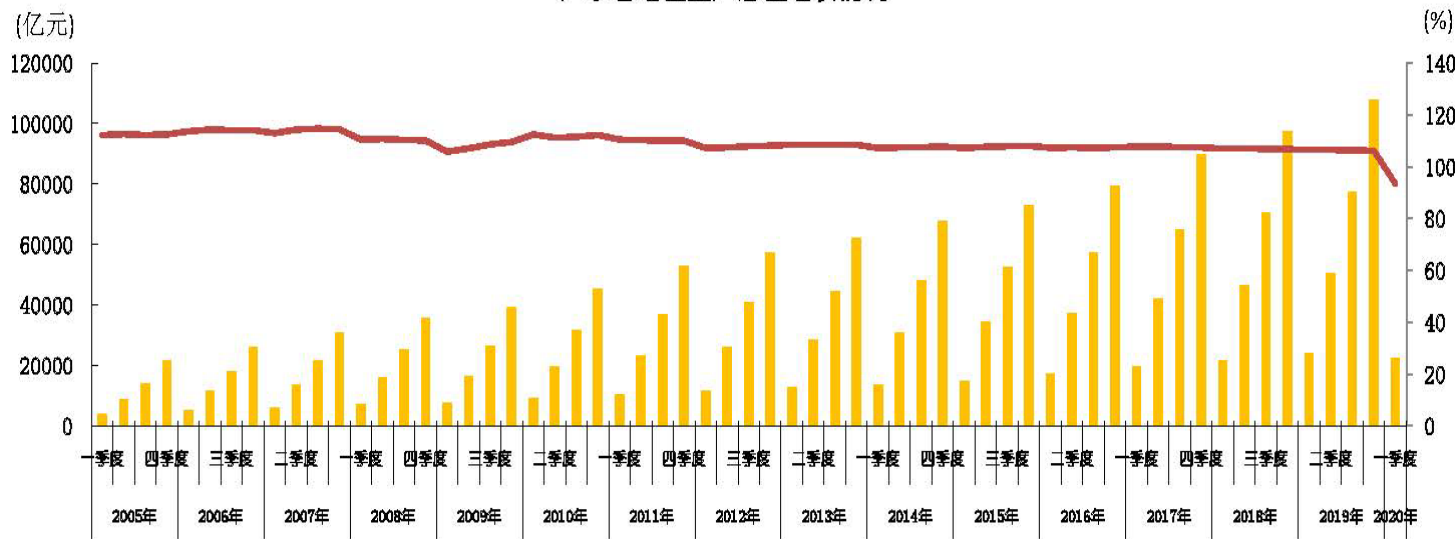
(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：广东

2020年第一季度广东省GDP同比下降6.7%；投资、消费、进出口均大幅下降 三月经济开始恢复

- 2020年一季度广东地区生产总值22518.67亿元，同比下降6.7%。其中，
 - 第一产业增加值876.60亿元，同比下降0.3%；第二产业增加值7978.07亿元，同比下降14.1%；第三产业增加值13664亿元，同比下降1.5%。
 - 一季度广东规模以上工业增加值同比下降15.1%，降幅比1-2月收窄8.1个百分点；其中，3月当月规模以上工业增加值环比大幅增长135.1%。
- 2020年一季度广东社会消费品零售总额0.83万亿元，同比下降19.0%。
- 2020年一季度广东固定资产投资同比下降15.3%，降幅比1-2月收窄6.1个百分点。
- 一季度广东货物进出口总额1.37万亿元，同比下降11.8%，降幅比1-2月收窄3.4个百分点。3月当月，全省规模以上工业企业出口交货值降幅比2月份收窄17.9个百分点。

广东省地区生产总值增长情况



2020年第一季度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)	876	7978	13664	22518
同比增速 (%)	-0.3	-14.1	-1.4	-6.7
GDP比重 (%)	3.9	35.4	60.7	100

2020年第一季度广东三驾马车(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
增加值 (亿元)	8334	——	13695	——
同比增速 (%)	-19	-15.3	-11.8	——
比重 (%)	——	——	——	100

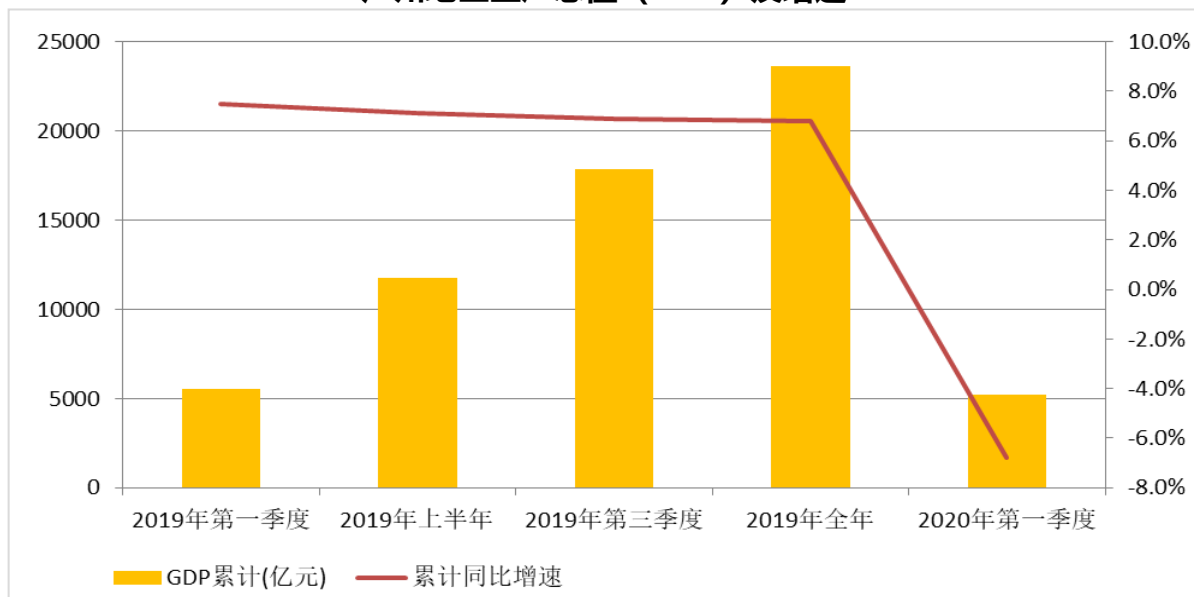
宏观经济：广州

2020年第一季度广州GDP同比下降6.8%；投资降7.4%，消费降15%

2020年第一季度广州市经济受新冠疫情冲击严重，工业、投资、消费及进出口均大幅也降。

- 2020年第一季度广州全市地区生产总值5228.8亿元，同比也降6.8%；降幅大于全省（-6.7%）水平。
- 2020年第一季度广州全市固定资产投资同比下降7.4%，降幅比1-2月收窄5.0个百分点。其中，房地产开发投资下降8.4%；
- 2020年第一季度广州实现社会消费品零售总额1995.99亿元，同比下降15.0%，降幅比1-2月扩大1.0个百分点。
- 2020年第一季度广州全市进出口总额2024.8亿元，同比下降5.1%，降幅小于全国、全省，比1-2月收窄2.5个百分点

广州地区生产总值（GDP）及增速

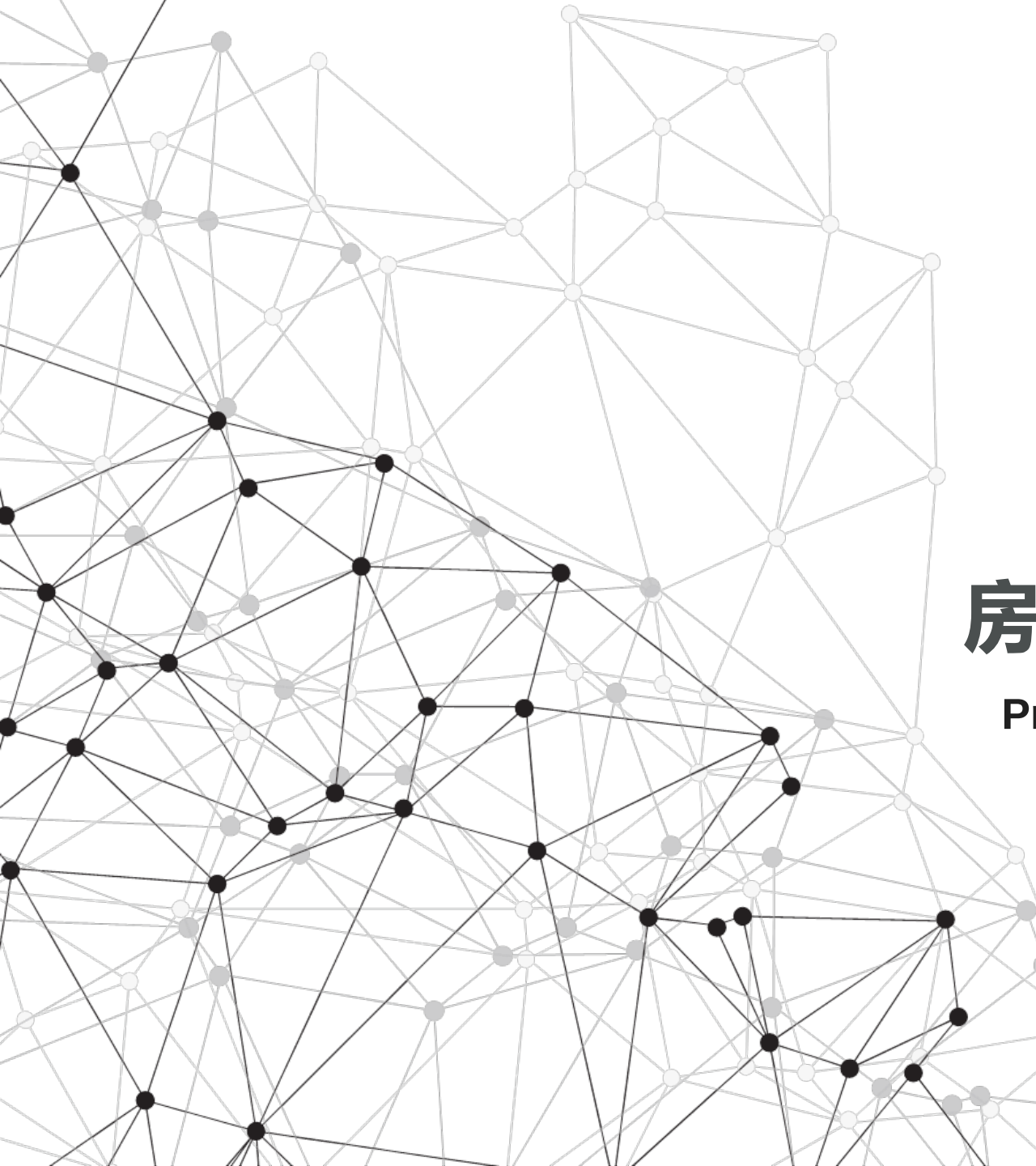


2020年第一季度广州三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	46.58	1213.87	3968.35	5228.80
同比增速 (%)	2.4%	-17.5%	-2.2	-
GDP比重 (%)	0.89%	23.2%	75.9%	100

2020年第一季度广州三驾马车(累计值)增长及比重

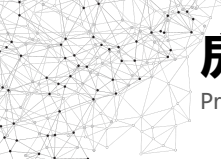
指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额	合计
增加值 (亿元)	1995.99	——	2024.8	——
同比增速 (%)	-15	-7.4	-5.1	——
比重 (%)	——	——	——	100

An abstract graphic on the left side of the slide featuring a complex network of interconnected nodes and lines. The nodes are represented by small circles in various shades of gray and black, while the lines are thin and light gray, creating a web-like structure that fills the left half of the frame.

02

房地产政策回顾

Property market policy



统筹疫情防控和经济社会发展——

宏观经济政策宽松力度不断加大

房地产政策新基调：“纾困不刺激”

政策综述

统筹疫情防控和经济社会发展——
宏观政策调节和实施力度不断加大；房地产坚持“纾困不刺激”

2020年第一季度，国民经济和社会生活受到新冠疫情的严重冲击，从中央到地方都围绕稳定疫情防控和稳定、提振经济局面积积极出台各方面政策措施。

宏观经济政策方面，一再强调“加大宏观政策调节和实施力度”，强调“积极的财政政策要更加积极有为、稳健的货币政策要更加灵活适度”，并明确“适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行”等政策方向，保持流动性合理充裕。

一季度，央行连续通过“降准”、“降息”、“逆回购”等操作，落实更加灵活的货币政策。国务院以及财政、税收等相关部门，通过阶段性税、费减免、补助、贴息等手段，积极为各方面经济主体“纾困”，支持社会复工复产，降低疫情对国民经济冲击。

时间	货币动作	具体内容
2020-1-6	降准	下调金融机构存款准备金率0.5个百分点
2020-2-3	逆回购	开展1.2万亿元公开市场逆回购操作投放资金
2020-2-4	逆回购	开展5000亿元公开市场逆回购操作投放资金
2020-2-17	降息	开展1年期2000亿元MLF操作，中标利率下调10基点至3.15%
2020-2-20	降息	央行公布新一期LPR利率，2月1年期贷款LPR利率下调10个基点至4.05%，5年期贷款LPR利率下调5个基点至4.75%
2020-2-25	再贷款	国务院常务会议确定再贷款、再贴现额度5000亿元
2020-3-13	定向降准	对达到考核标准的银行定向降准0.5个百分点至1个百分点。对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，
2020-3-30	逆回购	重新开展500亿元7天期逆回购，利率下降20个基点至2.2%

政策综述

统筹疫情防控和经济社会发展——
宏观政策调节和实施力度不断加大；房地产坚持“纾困不刺激”

房地产政策方面，市场关于房地产产业被纳入疫情冲击下经济提振方案的期待落空。“纾困不刺激”、“救企非救市”成为第一季度房地产政策执行的基调和典型表现。

中央层面，坚持“房住不炒”的底线的政策取向非常明确。财政部、央行、银保监会等中央相关部门一再重申“房住不炒”和严防信贷资金违规流入房地产领域。

地方积极出台政策纾解企业困难、支持企业复工复产，其中包括对房地产市场和企业的专门纾困措施，但相对“激进”的宽松政策仍然难以出台。

一季度多地放松房地产调控的新政被“一日游”，显示各地“一城一策”仍受中央底线严格规管——这些试图直接放宽限贷、限购的政策，被视为具有一定的市场“刺激”风险，有违“房住不炒”底线。

城市	发布时间	主要松绑内容	结果
河南省驻马店市	2020-2-21	首套房公积金贷款最低首付比例由30%下调为20%。	2月28日当地政府被约谈后撤回文件。
广东省广州市	2020-3-3	商服类项目不再限定最小分割单元、销售对象。	3月4日，重新发布文件后不再提及。
陕西省宝鸡市	2020-3-12	各银行要积极争取降低首套住房贷款首付比例政策，公积金贷款最高额度由40万元提高至50万元。	发布当天即撤回。
山东省济南市	2020-3-15	在先行区直管区范围内购买二星级及以上绿色建筑商品住宅的，不受济南市限购政策约束。	3月17日更正后不再提及。
浙江省海宁市	2020-3-24	在3月25日至4月24日云上房博会期间，“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”政策暂不执行。	发布当天即撤回。
广西柳州市	2020-3-27	柳州首套首付最低20%，二套首付最低30%，公积金最高可贷40万元等政策	3月31日撤回。

政策综述

统筹疫情防控和经济社会发展——
宏观政策调节和实施力度不断加大；
房地产坚持“纾困不刺激”

一季度，地方“一房一策”的政策力度显著加大。
一方面能过土地、资金以及税费等阶段性纾困措施，积极支持房地产企业复工复产，支持房地产市场恢复。

另一方面，各地积极继续加大公积金贷款、落户、人才购房等政策措施，实现了限贷、限购等调控政策的边际放松，整体市场环境进一步走向宽松。同时，通过放宽预售条件、预售资金监管、购房补贴等手段积极激活市场。

	类别	方向/措施	主要相关城市
企业纾困	资金	加大信贷支持力度	成都、无锡、抚州、江门、益阳、佛山三水、河南省……
	土地	调整土地出让竞买保证金比例 延期或分期缴纳出让金 加大土地供应	上海、广州、深圳、三水、杭州、南京、福州、西安、苏州、南昌、天津、济南、绍兴、合肥、青岛、南通、常州、江门……
	开发	允许办理竣工延期	上海、深圳、杭州、南京、福州、苏州、无锡、西安、南昌、天津、绍兴、合肥、贵阳、滁州、南通、包头、江门、益阳……
	税费	实施税费减免等支持政策	厦门、沈阳、贵阳、南通、江门、益阳、河南省……
放松调控	销售	放宽预售条件和预售资金监管	广州、深圳、苏州、武汉、无锡、厦门、福州、沈阳、衡阳、莆田、钦州、滁州、南涌、抚州、石家庄、长春、包头、常州、江门、益阳、佛山三水……
	公积金贷款	放宽贷款条件或提高贷款额度 豁免逾期还款处罚、放宽逾期尺度	南宁、东莞、抚州、江门、北京、上海、深圳、武汉、苏州、成都、福州、厦门、嘉兴、大连、兰州、常州、包头、无锡、广西……
	人才、落户	扩大人才购房补贴范围 放宽人才购房限制 降低人才落户门槛	杭州、南京浦口区、衡阳、江门、沈阳、广州、苏州、青岛、天津、苏州相城区、沈阳、天津滨海……
	购房	发房购房补贴	衡阳、马鞍山、宜宾、钦州、抚州、玉林、益阳……



中央政策

宏观经济政策——**加大宏观政策调节和实施力度**
统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

中央政治局会议	加大宏观政策调节和实施力度；统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作
2月12日，中央政治局会议强调：要加大宏观政策调节力度，努力实现全年经济社会发展目标任务。 2月21日，中央政治局会议强调：统筹做好疫情防控和经济社会发展工作，深化供给侧结构性改革，打好三大攻坚战，全面做好“六稳”工作、努力实现全年经济社会发展目标任务。	
- 积极的财政政策要更加积极有为，发挥好政策性金融作用。 - 稳健的货币政策要更加灵活适度，缓解融资难融资贵，为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务。 - 要坚定不移打好三大攻坚战。确保脱贫攻坚任务如期全面完成 打好污染防治攻坚战；打好防范化解重大风险攻坚战，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。 - 要继续研究出台阶段性、有针对性的减税降费措施，缓解企业经营困难。要加大对重点行业和中小企业帮扶力度，救助政策要精准落地， 要积极扩大有效需求，促进消费回补和潜力释放，发挥好有效投资关键作用，加大新投资项目开工力度，加快在建项目建设进度。加大试剂、药品、疫苗研发支持力度，推动生物医药、医疗设备、5G网络、工业互联网等加快发展。 - 要深化对外开放和国际合作 - 要加大民生托底保障力度。要实施好就业优先政策，鼓励灵活就业，做好重点群体就业工作 - 要建立与疫情防控相适应的经济社会运行秩序，有序推动复工复产，使人流、物流、资金流有序转动起来，畅通经济社会循环。	

中央政策

宏观经济政策——**加大宏观政策调节和实施力度**
统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部署会议

加大宏观政策调节和实施力度；统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

2月23日，全国统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作部署会议在北京召开。要求有序恢复生产生活秩序，强化“六稳”举措，加大政策调节力度，防止经济运行滑出合理区间，防止短期冲击演变成趋势性变化，努力实现今年经济社会发展目标任务。

第一，落实分区分级精准复工复产

第二，加大宏观政策调节力度。宏观政策重在逆周期调节，节奏和力度要能够对冲疫情影响，防止经济运行滑出合理区间，防止短期冲击演变成趋势性变化。

- 积极的财政政策要更加积极有为，财政贴息、大规模降费、缓缴税款等政策要尽快落实到企业。要集中使用部分中央部门存量资金。要加大转移支付力度。要扩大地方政府专项债券发行规模，优化预算内投资结构。
- 稳健的货币政策要更加注重灵活适度，把支持实体经济恢复发展放到更加突出的位置，用好已有金融支持政策，适时出台新的政策措施。

第三，全面强化稳就业举措。要实施好就业优先政策，根据就业形势变化调整政策力度，减负、稳岗、扩就业并举。

第四，坚决完成脱贫攻坚任务。

第五，推动企业复工复产。要落实分区分级精准防控策略，打通人流、物流。区域之间要加强上下游产销对接，推动产业链各环节协同复工复产。要积极扩大国内有效需求，加快在建和新开工项目建设进度；优化投向结构，改造提升传统产业，培育壮大新兴产业。

第六，不失时机抓好春季农业生产。

第七，切实保障基本民生。

第八，稳住外贸外资基本盘。

中央政策

宏观经济政策——**加大宏观政策调节和实施力度**
统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

中央政治局会议

加大宏观政策调节和实施力度；统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

3月27日，中央政治局会议强调：要加大宏观政策调节力度和实施力度，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，加快释放内需。

- 要加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施，**积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度**，适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。
- 要落实好各项减税降费政策，加快地方政府专项债发行和使用，加紧做好重点项目建设前期准备和建设。要充分发挥再贷款再贴现、贷款延期还本付息等金融政策的牵引带动作用，疏通传导机制，缓解融资难融资贵，为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务。对地方和企业反映的难点堵点问题，要抓紧梳理分析，及时加以解决，推动产业链协同复工复产达产。
- 要加快释放国内市场需求，在防控措施到位前提下，要有序推动各类商场、市场复工复产，生活服务业正常经营。要扩大居民消费，合理增加公共消费，启动实体商店消费，保持线上新型消费热度不减。
- 要加强国际经贸合作，加快国际物流供应链体系建设，保障国际货运畅通。

中央政策

宏观经济政策——

加大宏观政策调节和实施力度

统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

国务院	阶段性减免企业社保费和实施企业缓缴住房公积金政策
2月18日国务院常务会议决定阶段性减免企业社保费和实施企业缓缴住房公积金政策 多措并举稳企业稳就业	
阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费，以减轻疫情对企业特别是中小微企业的影响，除湖北外各省份，从2月到6月可对中小微企业免征上述三项费用，从2月到4月可对大型企业减半征收；湖北省从2月到6月可对各类参保企业实行免征。 6月底前，企业可申请缓缴住房公积金，在此期间对职工因受疫情影响未能正常还款的公积金贷款，不作逾期处理。	
国务院	阶段性减免小规模纳税人增值税
2月25日国务院常务会议决定阶段性减免小规模纳税人增值税	
自3月1日至5月底，免征湖北省境内小规模纳税人增值税，其他地区征收率由3%降至1%。 个体工商户按单位参保企业职工养老、失业、工伤保险的，参照中小微企业享受减免政策。 引导金融机构增加发放低息贷款，定向支持个体工商户。 切实落实将除高耗能行业外工商业电价进一步阶段性降低5%的政策。 鼓励各地通过减免城镇土地使用税等方式，支持出租方为个体工商户减免物业租金。	
国务院	部署进一步畅通产业链资金链，推动各环节协同复工复产
3月10日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署进一步畅通产业链资金链，推动各环节协同复工复产；要求更好发挥专项再贷款再贴现政策作用，支持疫情防控保供和企业纾困发展。	
有关部门按照国务院要求，引导金融机构实施3000亿元专项再贷款和5000亿元再贷款再贴现政策，以优惠利率资金有力支持了疫情防控物资保供、农业和企业特别是小微企业复工复产； 要进一步把政策落到位，加快贷款投放进度，更好保障防疫物资保供、春耕备耕、国际供应链产品生产、劳动密集型产业、中小微企业等资金需求。适当下放信贷审批权限、加强审计监督，防止“跑冒滴漏”，提高支持实体经济实效。 抓紧出台普惠金融定向降准措施，并额外加大对股份制银行的降准力度，促进商业银行加大对小微企业、个体工商户贷款支持，帮助复工复产，推动降低融资成本。	

中央政策

宏观经济政策——

加大宏观政策调节和实施力度

统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

财政部	重点保障企业实际融资成本降至1.6%以下
2月7日，财政部联合发展改革委、工业和信息化部、人民银行、审计署印发《关于打赢疫情防控阻击战 强化疫情防控重点保障企业资金支持的紧急通知》， - 进一步加大资金支持力度，规范资金管理，对疫情防控重点保障企业实行名单制管理，并动态调整。对名单内企业，人民银行通过专项再贷款支持金融机构提供优惠利率信贷支持。中央财政按企业实际获得贷款利率的50%给予贴息。 - 在央行专项再贷款和中央财政贴息共同支持下，重点保障企业实际融资成本降至1.6%以下，	
财政部、国家税务总局	调整疫情防控税、费安排，涉及“六税”“两费”
1月30日国家税务总局《国家税务总局关于优化纳税缴费服务配合做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的通知》 2月6日国家税务总局和财政部《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》 2月6日财政部 和税务总局《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关个人所得税政策的公告》 2月10日《国家税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收征收管理事项的公告》 - 对疫情防控重点保障物资生产企业为扩大产能新购置的相关设备，允许一次性计入当期成本费用在企业所得税税前扣除。疫情防控重点保障物资生产企业可以按月向主管税务机关申请全额退还增值税增量留抵税额。对纳税人运输疫情防控重点保障物资取得的收入，免征增值税。 - 延长申报纳税期限； - 对参加疫情防治工作的医务人员和防疫工作者按照政府规定标准取得的临时性工作补助和奖金，免征个人所得税。 - 单位发给个人用于预防新型冠状病毒感染的肺炎的药品、医疗用品和防护用品等实物（不包括现金），不计入工资、薪金收入，免征个人所得税。	

中央政策

宏观经济政策——**加大宏观政策调节和实施力度**
统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

银保监会	做好疫情防控金融服务、进一步降低小微企业综合融资成本
2月16日，银保监会《关于进一步做好疫情防控金融服务的通知》	
- 要求做好金融服务，支持企业复工复产。 - 要积极帮扶遇困小微企业、个体工商户。 - 积极通过调整还款付息安排、适度降低贷款利率、完善展期续贷衔接等措施进行纾困帮扶。 - 加大对普惠金融领域的内部资源倾斜，提高小微企业“首贷率”和信用贷款占比，进一步降低小微企业综合融资成本。	
银保监会	受疫情影响暂无收入人群可合理延后还房贷；鼓励对受影响较大的行业、企业适当下调贷款利率
1月26日，银保监会下发《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》	
- 对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。 - 对于受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业，以及有发展前景但暂时受困的企业，不得盲目抽贷、断贷、压贷。鼓励通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、增加信用贷款和中长期贷款等方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响。	
银保监会	加强对小微企业、民营企业融资支持；小微企业融资成本要再降0.5个百分点
1月12日，银保监会召开2020年全国银行业保险业监督管理工作会议。	
- 普惠型小微企业贷款综合融资成本要再降0.5个百分点，增速高于各项贷款平均增速，5家大型银行普惠型小微企业贷款增速高于20%。 - 强化对民营企业特别是民营制造业企业金融服务，突出支持先进制造业和产业集群，重点纾解有市场前景企业流动性困难。	

中央政策

宏观经济政策——

加大宏观政策调节和实施力度

统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作

央行	下调金融机构存款准备金率0.5个百分点
中国人民银行决定于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。 此次降准是全面降准，释放长期资金约8000多亿元。央行表示，此次降准为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，银行体系流动性总量保持基本稳定，保持灵活适度，并非大水漫灌。	
央行	展开逆回购操作投放资金，增加市场流动性1.7万亿元
2月3-4日，两次开展市场逆回购操作投放资金。中国人民银行先后开展1.2万亿元和5000亿元公开市场逆回购操作投放资金，确保流动性充足供应，银行体系整体流动性比去年同期多9000亿元。此次操作，旨在维护特殊时期银行体系流动性合理充裕和货币市场平稳运行	
央行	鼓励金融机构以低于贷款利率上限的利率发放贷款。
2月7日，人民银行召开电视电话会议，部署专项再贷款支持疫情防控工作。 - 金融机构负责审贷和贷后管理，运用专项再贷款资金发放贷款的利率不能超过最近一次公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）减100个基点，目前为3.15%； - 鼓励金融机构以低于贷款利率上限的利率发放贷款。	
央行	降息5-10个基点
2月20日，央行公布了最新的LPR。最新1年期LPR为4.05%，下降10个基点；5年期以上LPR为4.75%，下降5个基点。	
央行	定向降准，释放长期资金5500亿元
- 中国人民银行3月13日决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本， - 对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点；在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款；以上定向降准共释放长期资金5500亿元。	

中央政策

房地产政策——坚持“房住不炒”定位和底线，继续谨慎房地产金融风险

银保监会

坚持房住不炒，严防信贷资金违规流入房地产领域

1月银保监会召开2020年全国银行业保险业监督管理工作会议。

- 要坚决打赢防范化解金融风险攻坚战。继续拆解影子银行，特别要大力压降高风险影子银行业务，防止死灰复燃。
- 坚决落实“房住不炒”要求，严格执行授信集中度等监管规则，严防信贷资金违规流入房地产领域。

银保监会

严防信贷资金违规流入房地产领域，抑制居民杠杆率过快增长

1月银保监会网站公布《中国银保监会关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》

- 银行保险机构要落实“房住不炒”的定位，严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，抑制居民杠杆率过快增长，推动房地产市场健康稳定发展。

银保监会

房地产金融政策没有调整 and 改变，遵循一城一策原则

2月25日，银保监会媒体通气会上银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企明确表示：

- 目前，房地产金融政策没有调整 and 改变，但是会对房地产市场融资情况进一步监测，动态掌握。
- 房地产金融政策原本也是遵循‘一城一策’的原则，各地方可根据其疫情和自己地区的情况进行安排，只要不违反相关政策就可以。

银保监会

继续打好防范化解金融风险攻坚战，坚决落实“房住不炒”要求

3月22日，国新办举行应对国际疫情影响维护金融市场稳定发布会。银保监会副主席周亮在发布会上表示： 银保监会还会继续打好防范化解金融风险攻坚战，深化金融供给侧结构性改革，推动银行业保险业的高质量发展。

- 一是要采取多种措施，持续加大不良贷款的处置力度，稳妥地处置高风险机构，继续拆解影子银行，压降高风险业务。
- 二是要坚决落实“房住不炒”的要求，促进房地产市场的平稳健康发展，同时我们还会积极配合地方政府稳妥处置好地方隐性债务问题。
- 三是推进网络借贷的专项整治；
- 四是继续完善银行保险机构的公司治理；
- 五是支持银行保险机构多渠道补充资本……

中央政策

房地产政策——坚持“房住不炒”定位和底线，继续谨慎房地产金融风险

财政部

坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效机制

2月16日，财政部部长、党组书记刘昆在《求是》杂志发表《积极的财政政策要大力提质增效》

- 围绕民生大事急事难事，精准发力、补上短板，注重普惠性、基础性、兜底性，做好关键时点、困难人群的基本生活保障，是积极财政政策的重要工作。
- 要坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。

央行

否认“将放松银行房地产信贷考核”，房地产信贷总量和结构都将继续管控。

2月17日，央行有关负责人表示，市场有关央行拟调整宏观审慎评估（MPA）中房地产信贷相关考核指标的说法不属实。

- 央行将继续按照党中央、国务院的要求，坚持“房住不炒”的定位，按照因城施策的基本原则，落实房地产长效管理调控机制，统筹做好房地产金融调控，促进房地产市场平稳健康发展。
- 央行考核房地产信贷原则一定是信贷总量和结构都继续管控。

央行

房住不炒仍是当前房地产调控政策主导方向，坚持差别化住房信贷，保持房贷利率基本稳定

2月19日人民银行发布了2019年第四季度《中国货币政策执行报告》，2月22日，人民银行刘国强副行长就报告发布后相关焦点问题接受了《金融时报》记者的专访。

- LPR下行基本上不影响个人房贷利率。
- 房住不炒仍然是当前房地产调控政策的主导方向，央行刚刚发布的货币政策执行报告也强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，
- 银行可通过LPR加点方式确定个人房贷利率，基本保持原有水平。
- 在改革完善LPR形成机制过程中，要坚决贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。

中央政策

房地产政策——坚持“房住不炒”定位和底线，继续谨慎房地产金融风险

中国人民银行
+财政部+银保监会

不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性

3月3日，金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会在京召开：

- 稳健的货币政策更加注重灵活适度，保持流动性合理充裕，完善宏观审慎评估体系，释放LPR改革潜力；
- 用好3000亿元专项再贷款政策，向疫情防控保供企业提供快速精准支持；
- 加强小微企业金融服务能力建设，用好5000亿元再贷款再贴现和3500亿元政策性银行专项信贷额度；加大对中小微企业等领域的普惠性资金支持；
- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续、一致、稳定性

住建部

坚持“稳”字当头，全面落实因城施策、稳地价稳房价稳预期的长效管理调控机制，坚决防范化解房地产市场风险。

3月6日，住建部党组书记、部长王蒙徽在《人民日报》发表《推动住房和城乡建设事业高质量发展》的署名文章

2020年住建部重点工作：

- 着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案……落实城市主体责任，因城施策、分类指导，保持房地产市场平稳运行。
- 完善城镇住房保障体系……稳步推进棚户区改造，做好城镇老旧小区改造……
- 着力培育和发展租赁住房……会同有关部门落实和完善发展租赁住房的规划、土地、税收、金融等支持政策，鼓励发展长期租赁住房。
- 全面推进城市生活垃圾分类工作，46个重点城市要实现2020年基本建成生活垃圾分类处理系统的目标。



中央政策

房地产政策——长效机制建设：下放土地审批权；继续大力推动新型城镇化

国家发改委	2020年保证全面完成1亿人落户目标；扎实推进城市群和都市圈建设；加快推进城市更新
1月19日国家发改委新闻发言人孟玮在国家发改委召开的宏观经济运行情况新闻发布会上表示，2020年，发改委将继续推动新型城镇化高质量发展取得新进展。	
- 一是推动城镇落户，同时扩大城镇基本公共服务对常住人口的覆盖范围，保证全面完成1亿人落户目标。 - 二是扎实推进城市群和都市圈建设，今年将大力推动成渝地区双城经济圈建设，促进各地区城市群发展，着力提高重点都市圈交通基础设施联通水平，规范发展特色小镇和特色小城镇。 - 三是进一步增强城市可持续发展能力……加快推进城市更新，着力改善城市治理水平。 - 四是加快推进城乡融合发展，促进生产要素向乡村流动、乡村经济多元化发展和城乡公共设施联动发展。	
国务院	国务院在广东等8省市试点下放用地审批权
3月12日，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》	
- 将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准； - 试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年。 《决定》要求，各省、自治区、直辖市人民政府要按照法律、行政法规和有关政策规定，严格审查把关，特别要严格审查涉及占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区的用地，切实保护耕地，节约集约用地，盘活存量土地，维护被征地农民合法权益，确保相关用地审批权“放得下、接得住、管得好”	

地方政策

一城一策——“纾困不刺激”，各地调控政策继续定向宽松

政策放松

人才购房、落户政策进一步宽松

省	市	主要内容
广东	广州番禺	高层次人才纳税满1年购买首套房, 最高补贴50万元 3月3日, 广州市番禺区出台了《番禺区高层次人才服务保障制度》。 - 高层次人才不受国籍、户籍和身份限制; - 满足各类条件的领军人才, 在番禺区缴纳个人所得税满1年且在番禺区范围内购买首套住房(限普通商品住宅)的, 一次性给予不超过50万元(税前)的购房补贴。 - 在番禺区缴纳个人所得税满1年、未享受过番禺区住房补贴(含购房、租房补贴)且在番禺区范围内没有自有房产的, 按其租金的50%给予租房补贴(上限不超过1500元/月), 补贴期为24个月。 - 鼓励园区在自有用地自建人才公寓, 区住建部门根据有关规定予以指引和政策支持。
广东	广州	工作1年+大专学历, 即可在白云四镇直接买房 3月16日, 广州白云人力资源和社会保障局发布关于白云区完善人才新政的通知。 - 在白云区工作连续满一年, 具备中级或以上专业技术职称、或具有大专及大专以上学历、或在白云区注册企业担任中高级管理职务的人才在白云区江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市户籍居民同等待遇; - 根据此政策同, 大专学历符合条件者, 即可在江高、人和、太和、钟落潭四镇直接购房。
广东省		放开放宽广、深以外的城市落户 1月14日上午, 广东省十三届人大三次会议, 广东省省长马兴瑞在政府工作报告中表示: 广东将加快推进新型城镇化, 放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制。

地方政策

一城一策——“纾困不刺激”，各地调控政策继续定向宽松

政策放松

人才购房、落户政策进一步宽松

省	市	主要内容
广东	佛山	中专学历可申领人才T卡，买房不受户籍社保限制 3月18日，佛山市人社局发布了《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》，将对优粤佛山卡T卡申领对象进一步放开。 - 具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡T卡。 - 备注：根据此前发布的《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》：持有优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的非本市户籍人才，享受佛山市户籍人口购房政策。此次新政申领T卡的中专或大专学历人才即可享受佛山户籍人口购房政策。
广东	江门	大专学历无需社保即可购房 3月27日中午，江门市住建局发布了《关于我市限购区域内新建商品住房购房资格的通告》 - 以下非该市户籍居民家庭可以在江门市限购区域购买新建商品住房一套： ✓ 大专以上学历的/持有广东省人才优粤卡的/已任职半年以上的中直省直驻江门的机关单位、部门和国有企业的工作人员/已任职半年以上外地企业江门分公司的负责人/在江门市投资超50万元人民币现金创业的投资人。
江苏	苏州	进一步放宽人才入户政策：本科学历可直接落户 3月20日，苏州市人民政府发布《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》明确： - 有来苏就业意愿并符合以下条件之一的人员，在人事档案转入后可申请办理落户： 在国（境）外取得学士及以上学位并取得国家教育部学历学位认证的留学人员/具有全日制本科学历及学士学位以上人员/具有高级专业技术职称的人员。 - 具有大专以上学历或国家职业资格（职业技能等级）三级，年龄不超过35周岁，在苏稳定就业并在申报单位连续缴纳（不含补缴）社会保险6个月以上的人员，在人事档案转入后可申请办理落户

地方政策

一城一策——“纾困不刺激”，各地调控政策继续定向宽松

政策放松

降低房地产预售条件、放松房地产资金管控

省	市	主要内容
广东	广州	3月4日《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施》。 • 优化完善商品房预售款监管，允许房地产开发经营企业凭商业银行现金保函，申请划拨商品房预售款专用账户资金。
江苏	苏州	可提前至结构封顶前预售（销售）；住宅(商住)地块不统一要求设置竣工预售许可调整价 2月18日，苏州市发布《关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》 • 住宅（商住）地块不统一要求设置竣工预售许可调整价，超过市场指导价的，不统一要求项目工程结构封顶后申请预售许可；进入一次报价的，不统一要求工程竣工验收后申请预售许可。 • 已成交须工程结构封顶或竣工验收后预售、销售的住宅(商住)用地，开发企业预售、销售的时间节点可适当提前，以按照正常工期测算的预售、销售时点为基准，提前时间按疫情防控一级响应天数计算，具体由住建部门核定。
江苏	无锡	预售资金可提前拨付；放宽预售条件：预售部分完成投资25%即可申请预售 2月12日无锡发布《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情保障城乡有序建设的政策意见》： • 放宽预售资金监管和拨付：预售资金可跨一个节点申请提前拨付重点监管资金。累计申请使用额度不超过重点入账监管资金的95%； • 放宽预售条件：预售部分完成25%以上投资即可申请预售。
吉林	长春	阶段性降低商品房预售申请条件，放宽预售资金监管 3月23日，长春市住房保障和房屋管理局发布《关于有效应对疫情支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》。有效期至2020年6月30日。 • 有地下室的项目工程形象进度达到标高正负零即可办理预售证；无地下室的项目达到地上2层即可办理预售证 • 对已缴存商品房预售资金且依法依规诚信经营的房地产开发企业，如有新建或者续建项目，允许申请提取监管账户资金金额不超过50%的资金用于工程建设。新销售的商品房暂停预售资金监管。

地方政策

“一城一策”

政策放松

放宽公积金贷款购房政策

省	市	主要内容
广东	东莞	公积金贷款首套房最高可贷120万，最长30年；满足条件个代可贷计算额度可上浮20% 2月25日，东莞市住房公积金管理中心发布《关于实施《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知》： • 公积金最高贷款额度为首套房120万元、二套房80万元。 • 购买装配式住宅或本市认定的特色人才或已连续满5年末提取公积金的，可贷额度在计算公式计算额度的基础上最高可上浮20%，但不得超过规定限额 • 公积金贷款最长30年的贷款年限，但不得超过职工法定退休年龄后5年和抵押房屋土地使用权年限。
广西	南宁	允许公积金贷款购买二套房，首付比例不低于40%，贷款利率执行公积金贷款利率的1.1倍 2月24日，南宁住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金贷款有关政策的通知》： • 职工个人及家庭只拥有一套住房，且该住房建筑面积在120平方米(含)以内的，允许其在购买建筑面积为144平方米(含)以内的第二套住房时申请使用住房公积金贷款。 • 职工个人及家庭购买第二套住房或第二次申请住房公积金贷款的，购房首付款比例应不低于40%，贷款利率调整为同期住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，最高贷款金额为50万元，月还款额应不低于家庭收入的35%。

地方政策

一城一策——“纾困不刺激”，各地调控政策继续定向宽松

政策放松

土地、信贷、税费等方面纾困房地产企业

省	市	主要内容
广东	广州	新出让土地可分期付款 3月4日《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施》。 - 加大土地出让力度，完善供地方式，优先保障市重点建设项目用地指标，实现精准供地。 - 新出让土地可在签订出让合同时约定分期缴纳土地出让金价款，一个月内缴纳50%，余款分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。
江苏	苏州	放宽土地出让金缴纳时限、项目交地、开竣工时限 2月18日，苏州市发布《关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》 - 加快工业用地供应，保障产业项目落地。 - 调整交地、开竣工等履约要求：对受疫情影响未能按期开竣工的，用地单位可申请延期并签订补充协议，疫情防控一级响应持续期间不计入违约期。 - 延长土地出让金缴纳时限：第二期出让金缴纳时间可在原规定缴纳时间基础上顺延，交地时间相应顺延 - 调整超过市场指导价报价规则等多项措施。
江苏	无锡	信贷、土地及税费支持房地产企业复工 2月12日无锡发布《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情保障城乡有序建设的政策意见》： - 受疫情影响纳税申报困难的相关房地产企业延期申报缴纳，最长不超过3个月。房产税、城镇土地使用税有困难的可申请减免。 - 信贷支持：在锡银行机构保持房地产和建筑施工企业信贷合理适度增长，不得盲目抽贷、断贷、压贷，缓解企业流动性困难。2020年6月30日前到期、贷款期限在一年以内的贷款落实无还本续贷； - 土地：已挂牌成交土地可申请延期签订，相关企业可企业可申请延迟交地和延期缴纳出让金。 - 允许延期缴纳城市基础设施配套费； - 允许项目开工及交付延期：

地方政策

一城一策——“纾困不刺激”，各地调控政策继续定向宽松

政策放松

优化土地、房产项目审批报建、发证等服务

省	市	主要内容
广东	广州花都	开展设计方案批复和建设工程规划许可证核发的模拟审批，拍地即可拿规划许可证 2月27日，广州市规划和自然资源局花都分局关于实施“拍地即拿证”规划服务的通知： - 市规划和自然资源局花都区分局开展设计方案批复和建设工程规划许可证核发的模拟审批，对符合要求的单位分别出具模拟审批复函。竞得土地的单位在取得土地证明文件后即可换发正式批复文件。 - 有意向通过公开出让取得土地的单位均可先行向市规划和自然资源局花都区分局申请。
广东	广州增城	优化项目规划建设审批流程，规划审查意见可作为办理基坑开挖临时施工复函依据 2月27日，广州市规划和自然资源局增城区分局、广州市增城区住房和城乡建设局发布了《增城区关于优化项目规划建设审批流程的通知》 - 所有项目建筑工程设计方案（修规）未稳定前可先由市规划和自然资源局增城区分局主动服务出具规划审查意见（明确地下室控制范围）作为办理基坑开挖临时施工复函的依据。 - 商业、房地产等经营性项目建筑工程设计方案（修规）批复后，可同步申请办理《建设工程规划许可证》，并承诺在2个月内补齐“报建通”、技术审查报告及相关图纸等。 - 优化旧村全面改造项目审批流程，减少旧村全面改造项目片区策划方案审批环节，相关内容直接融入实施方案编制。
江苏省		全省推广“交房（地）即发证” 3月22日江苏省印发《关于在全省推广“交房（地）即发证”不动产登记模式提升服务质量的通知》： 在全省推广“交房（地）即发证”的不动产登记模式，实现购房人收房同时即可领取产权证书；用地单位在完成土地交付手续当天可办理不动产登记、取得不动产权证书。

海南全省新出让土地实行现房销售；全省限购2套

省	市	主要内容
海南省		新出让土地建设的商品住房实行现房销售；全省限购2套住房 3月7日海南省印发《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》： 3月7日起，新出让土地建设的商品住房实行现房销售制度。 - 对在海南省已拥有2套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭（含夫妻双方及未成年子女），停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。
广东	东莞	严格销售价格指导管理，销售价格不得高于申报价格，也不得低于申报价格的90% 3月4日东莞市发布《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》 - 项目申报价格明显高于周边同类在售项目价格或本项目前期成交价格又不能做出合理说明的，暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案； - 在取预售许可证或现售备案证书后，应在10日内一次性公开全部房源申报价格，实际成交价格不得高于申报价格，也不得低于申报价格的90%； - 取得预售许可证或现售备案证书180天后，对未售出房屋的申报价格进行调整，调高幅度不超过5%，调低幅度不限； - 不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用，不得通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，不得以“毛坯报建和验收、精装报价及交付”等方式规避住宅户内装修监督管理。

地方政策

长效机制建设——积极发展共有产权、租赁住房市场

长效机制建设

加快落实共有产权、租赁住房市场建设

省	市	主要内容
广东	广州	出让宅地须配建人才公寓和公租房，占比不少于总建面10% 广州市住建局印发实施《广州市人才公寓管理办法》 - 要通过配套建设、集中新建、盘活存量房源等7大类建设筹集人才公寓。 - 招拍挂出让的普通商品住宅用地，配建不少于总建筑面积10%的人才公寓和公租房。 - 中心城区新增供应居住用地中，人才公寓和保障性安居工程的用地面积不少于总用地面积的30%。 - 新建人才公寓，面向中高层次人才，单套建筑面积以90平米为主，原则上不超过120平米。面向高层次人才的，面积为85至200平方米。
广东	广州	本科及以上学历可不受户籍限制可申请共有产权住房 1月7日《广州市共有产权住房管理办法》细则出台。 - 本科生及以上学历或者获得国家承认的境外院校学士及以上学位、属于本市公布的中高级专业技术职称和执业资格目录、属于高技能人才和紧缺工种（职业）目录、持有有效的广州市人才绿卡主卡人员的，不受户籍或户籍年限限制，可在广州申购共有产权住房。 - 双职工家庭或有博士、硕士学位、高级专业技术职称等人员可优先配售。 - 购房人产权份额不低于50%，同批次销售的同一项目的产权份额相同。
广东	广州	个人名义申请公租房，5年期满不续租；单位申请可续租一次 2月21日，广州市住房和城乡建设局发布《广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法的通知》。 - 个人（家庭）申请政府公共租赁住房的，租赁合同有效期为5年，合同期满，不予续租，必须退出。 - 单位整体租赁的，住房保障部门与单位签订的整体租赁合同租赁期限为5年。期满后仍需租赁的，最多可以续租1次，总租赁期最长不超过10年。
上海市		上海共有产权房新政松绑 非沪籍家庭也可购买 1月，上海市人民政府修订了共有产权房的管理办法，核心变化把非沪籍家庭纳入共有产权房的供应对象

地方政策

长效机制建设——积极发展共有产权、租赁住房市场

长效机制建设

加快落实共有产权、租赁住房市场建设

省	市	主要内容
广东	广州	租赁住房奖补政策正式出台：旧建设、改造租赁住房均补贴300-800元/㎡ 3月24日，广州市住建局发布《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》。 • 利用集体、国有建设用地建设租赁住房的，按建筑面积750元/平-800元/平给予补贴； • 商业、办公、工业、酒店用房等非住宅，经批准改造为租赁住房的，按建筑面积500元/平-550元/平给予补贴； • 第三方商业运营平台与“阳光租房”平台互联的，按20万元/个给予奖励。。
广东	深圳	拟规定“商改租”只能作租赁住房，5年不变；不提供学位 1月9日，深圳市住房建设局《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》公开征求社会公众意见。 • 既有商业和办公用房需同时满足“商改租”的前提条件： ✓ 已办理不动产首次登记且不动产权证载用途为办公、商业。 ✓ 不存在查封登记等限制转移登记的情形；如果存在抵押登记等他项权益的，必须同时取得所有他项权益人同意。 ✓ 以宗地或栋为单位； ✓ 不能以宗地或栋为单位的，改建的部分应当是相对独立的空间且改建后的租赁住房原则上不少于50套（间）。 • “商改租”要求：改建后只能用作租赁住房，且5年内不能改变租赁住房用途。该类租赁住房不提供学位。

加强集体土地、旧村改造等管理

省	市	主要内容
广东省		明确集体土地上的商品住房一律不予确权登记 广东省自然资源厅印发《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》 - 集体所有土地上开发的商品住房，一律不予确权登记；城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的，亦一律不予确权登记。 - 力争2020年底前基本完成全省“房地一体”农村不动产登记发证工作，有效保障农民合法财产权益；
广东	广州	旧村改造新规：分期改造的项目，首期拆房前，须缴存复建安置资金总额的30%复建安置资金 3月5日，广州市住房和城乡建设局印发《广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法》正式实施。 - 改造项目实施不分期的，在房屋拆卸前，复建安置资金缴存人按照复建安置资金总额，采用无条件银行履约保函加现金方式足额缴存复建安置资金，现金缴存不得低于复建安置资金总额的30%； - 改造实施分期的，在首期改造房屋拆卸之前，复建安置资金缴存人按照不低于项目复建安置资金总额30%，向区政府或区城市更新机构缴交无条件银行履约保函或者在监管账户缴存履约保证金。 - 无条件银行履约保函的有效期不得短于项目实施方案批复中复建安置工程竣工验收时间。

未来展望

致力于“稳”，坚持底线，调控政策继续优化但“不刺激”

在一季度经济大幅上滑和全球疫情持续的背景下，力保中国经济局面的稳定和加速恢复，是未来经济和社会工作的全部重心。宏观经济政策的持续加大力度的宽松，将是近期的一个突出表现。

宏观经济政策环境的宽松，有利于房地产行业和市场政策环境的向好。尤其是“一城一策”的落实，将得到更大的政策微调、优化的空间。但是，从近期相关部门的表态以及不少地方调控新政策连续被叫停的现象看，房地产显然仍不被纳入短期刺激经济的宏观手段之中，“房住不炒”仍将是底线。尤其金融领域的取向更为坚定地表现为支持、刺激实体经济，稳定和严控房地产领域。

在疫情冲击下，宏观经济的稳定和提振，当然也需要房地产行业继续发挥稳定器和压舱石作用。未来房地产调控政策调整优化也将必然以“稳”核心和目标——稳房价、稳地价、稳预期，主要表现预计主要在于供应端的扶持，提振市场活力与信心——包括纾解企业资金压力、增加供应等为重点；另一方面，也将一定程度上支持激活合理的需求，支持正常的住房需求释放。但是，大规模刺激消费、甚至有突破“房住不炒”的风险的政策仍被严格控制，以确保市场预期合理，市场整体平稳。

- ① 房地产金融政策基调仍从严从稳，**继续严控资金违规流入房地产领域**；
- ② 继续扶持、纾因房地产资金困境，放宽预售资金监管，放宽预售条件；
- ③ 优化、放宽限购政策，支撑合理需求释放，人才购房、落户等政策宽松力度更大、范围更广；
- ④ 差别化信贷政策优化，房贷执行利率优化、住房公积金适用范围、额度优化，甚至限贷政策优化等。



03

市场供求态势

Supply and demand

一季度广州土地市场供求分析

一季度广州新建商品房市场供求分析

一季度广州存量房市场供求分析

土地供应

2020年第一季度广州市各类土地供应面积环比减少18%，但同比大增76%
其中居住和商住用供应面积环比大幅减少55%，同比大增1.37倍

- 2020年第一季度供应各类土地55宗，供应面积385.8万㎡，环比减少18%，同比2019年第一季度则大幅增加76%
- 土地供应结构方面：居住用地和商住综合用地供应面积显著减少，仅占约30%；商服用地供应大量增加；
 - 居住用地和商住综合用地，合计供应16宗，用地面积114.2万㎡、可建计容面积达280.8万平方米，分别环比减少54.8%和55.2%；但于去年同期相比，2020年一季度广州居住用地和商住用地供应用地面积和计容建筑面积分别增长137%和99%
 - 商服用地供应12宗，用地面积84.5万㎡，计容建筑面积229.3万㎡，环比分别增加约1.94倍和1.72倍，同比则分别才长2.66倍和2.23倍。
 - 工矿仓储用地供应25宗，用地面积186万㎡，环比增加约3%，同比增加25%。

2020年第一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（㎡）	694646	845269	446905	1860426	96	10841	3858183
计容建筑面积（㎡）	1495666	2293370	1312671	6179461	96	32523	11313787
宗数	12	12	4	25	1	1	55

土地供应

第一季度商品房用地供应以黄埔、南沙以及番禺、花都和增城 为重点

- 宅地供应：南沙区供应2宗居住类用地，供应面积32.9万㎡、计容建筑面积约95.6万㎡，分别占全市宅地供应的29%和34%；
其次，花都区供应宅地2宗、19.9万㎡，计容建筑面积约27.6万㎡；白云区、番禺区和增城区分别供应宅地约16万㎡
- 商服用地供应；番禺区供应最大，供应2宗、约50万㎡；其次，黄埔区供应5宗，27.8万㎡；此外，白云区供应4宗、5.4万㎡
- 工矿仓储用地供应：以南沙区、黄埔区和花都区为重点。
南沙区供应2宗、89.7万㎡；黄埔区和花都区分别供应10宗、36.5万㎡和5宗、30.7万㎡；

2020年第一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	0	1	8	16	7	4	7	2	8	55
供应土地面积（㎡）			0	26242	0	37299	271436	715939	712931	1226191	505582	63970	298593	3858183
供应土地建筑面积（㎡）			0	77040	0	64930	823122	2357744	1467060	4178124	1120734	212172	1012861	11313787
其中	居住用地和 商住综合用地	供应土地宗数	0	1	0	1	2	1	1	2	2	0	6	16
		供应土地面积（㎡）	0	17648	0	37299	167249	72572	160079	328720	198549	0	159435	1141551
		土地建筑面积（㎡）	0	58168	0	64930	474739	199440	317644	955698	275661	0	462057	2808337
	商服用地	供应土地宗数	0	1	0	0	4	5	2	0	0	0	0	12
		供应土地面积（㎡）	0	8594	0	0	54402	278135	504138	0	0	0	0	845269
		土地建筑面积（㎡）	0	18872	0	0	170280	1149657	954560	0	0	0	0	2293369
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	1	10	4	2	5	1	2	25
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	0	38944	365232	48714	897471	307033	63874	139158	1860426
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	145580	1008647	194856	3222426	845073	212076	550804	6179462

土地成交

2020年第一季度广州市各类土地成交面积环比大幅减少26%，但同比增长16%；
居住和商住用地合计成交面积环比大减75%；同比增长78%；

- 2020年第一季度，广州共成交（出让）各类土地61宗，成交用地面积合计310万㎡，计容建筑面积达958万㎡，环比分别减少26%和16%；
与2019年第一季度同比，成交用地面积和计容建筑面积分别增长16%和27%。
- 2020年第一季度，广州共有1宗土地流拍、4宗土地终止挂牌，其中1宗居住用地、4宗商服用地。
- 土地成交结构方面，7成成交土地为工矿仓储用地，居住用地和商住综合用地仅占比约16%，商用用地也仅占约12%；
 - 居住用地和商住综合用地：共成交6宗，用地面积50.97万㎡，计容建筑面积85.69万㎡，环比分别大幅减少75%和84%；同比2019年一季度，成交用地面积大幅增长77.9%，计容面积持平。
 - 商服用地：成交12宗，面积36.8万㎡，计容建筑面积135.97万㎡，环比分别大幅增长39%和106%；同比分别增长1.18倍和1.39倍；
 - 工矿仓储用地：成交41宗，面积221万㎡，环比大幅增加34.6%，同比基本持平。

2020年第一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（㎡）	386075	368274	123653	2212689	0	12787	3103478
计容建筑面积（㎡）	636629	1359747	220236	7337075	0	34469	9588156
宗数	5	12	1	41	0	2	61

土地成交

第一季度广州市土地成交以南沙、黄埔、花都为重点
宅地主要来自番禺、花都和荔湾区

一季度南沙成交各类土地11宗、110万㎡，居首位；其次 黄埔区和花都区分别成交17宗、58万㎡和9宗、53万㎡

■ 宅地成交：荔湾、白云、黄埔、番禺、南沙和花都区各成交1宗；

其中，番禺区、花都区 and 荔湾区成交地块面积分别达16万、15.4万和12.4万㎡。

白云区成交地块面积5.2万㎡，南沙区成交宅地面积1.16万㎡

■ 商服用地成交；黄埔区成交5宗、28.99万㎡；白云区成交3宗、约4.04万㎡；其次，海珠、番禺、南沙和花都各成交1宗。

■ 工矿仓储用地成交：南沙区大幅领先，成交9宗、108.7万㎡；其次，花都区、黄埔区和增城区分别成交37.56万、29.26万和25.95万㎡。

2020年第一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			1	0	1	1	7	17	9	11	9	1	4	61
成交土地面积（㎡）			8297	0	6427	123653	170643	584429	245103	1106415	535143	63874	259493	3103478
成交土地建筑面积（㎡）			49500	0	68126	220236	459109	1812960	635733	3988724	1183362	212076	958330	9588156
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	1	0	0	1	1	0	1	1	1	0	0	6
		成交土地面积（㎡）	8297	0	0	123653	52383	0	160079	11576	153740	0	0	509728
		土地建筑面积（㎡）	49500	0	0	220236	68096	0	317644	26625	174764	0	0	856865
	商服用地	成交土地宗数	0	0	1	0	3	5	1	1	1	0	0	12
		成交土地面积（㎡）	0	0	6427	0	40398	289933	17477	8142	5897	0	0	368274
		土地建筑面积（㎡）	0	0	68126	0	132370	1039163	47901	48852	23335	0	0	1359747
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	2	11	7	9	7	1	4	41
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	0	67021	292550	67547	1086697	375506	63874	259493	2212689
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	0	226120	771851	270188	3913247	985263	212076	958330	7337075

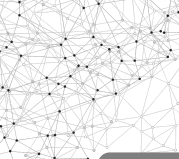
土地价格

第一季度广州市土地成交金额仅280亿元，环比减少6成，同比增长55%；
宅地成交金额环比减少74%，同比增加46%；宅地平均楼面地价结构性上升。

- 2020年第一季度，广州市各类土地成交量金额280.7亿元，环比大幅减少约62%，同比增长约55%。
- 2020年第一季度，广州土地成交价格基本保持平稳，全季仅分别有一宗商住综合用地和一宗工矿仓储用地溢价成交，其余均底价成交。
 - 居住用地和商住综合用地：第一季度成交金额共计175.3亿元，环比减少74%，但同比增加46%；
居住用地和商住综合用地合计成交平均楼面地价20456元/㎡，环比和同比分别上升约66%和46%；主要是由于由于越秀南和荔湾广船地块价格较高的带动，其中越秀南地块楼面地价达64576元/㎡；荔湾广船地块楼面地价达37216元/㎡
 - 商用用地：第一季度成交金额约80亿元，环比和同比大幅增加约1.6倍；成交平均楼面地价仅5880元/㎡，环比上升26%，同比上升约7%；
 - 工矿仓储用地：第一季度成交金额24.8亿元，环比增加32%，同比减少17%；成交平均楼面地价338元/㎡，同比和环比分别下降10%和32%。

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）	933198	799561	819623	247979	0	6984	2807345
成交平均楼面地价（元/㎡）	14658	5880	37216	338		2026	2927

2020年第一季度，广州1宗溢价成交的商住综合用地——
荔湾区芳村大道南广船一期地块，用地123653㎡，总价819623万元+25%商业自持成交，成交楼面地价37216元/㎡，溢价率45%，
由中信泰富+广船联合体竞得；

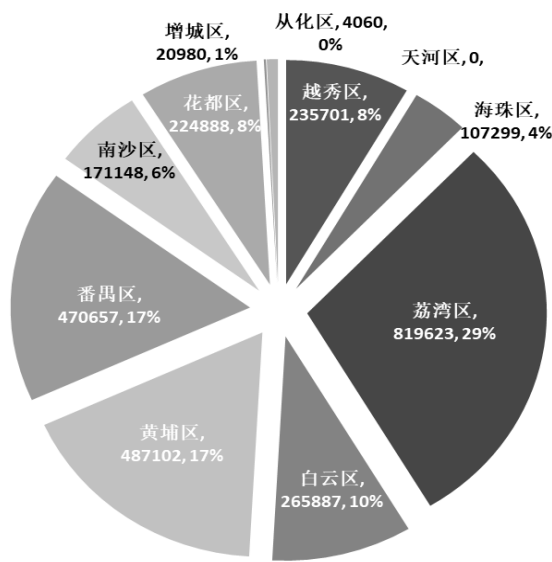


土地价格

第一季度，各区土地出让均较低，荔湾以约82亿元居首位
越秀南住宅用地楼面地价达64576元/m²；外围宅地楼面地价仍集在中1-1.2万元/m²左右

- 2020年第一季度，荔湾区土地出让金额81.96亿元，占全市29%；其次黄埔和番禺区出让金额分别为48.7亿元和47.1亿元，分别占17%；
- 其中，居住用地和商住综合用地：
 - 荔湾区：1宗，为广船地块，成交金额81.93亿元，楼面地价37216元/m²，（地块溢价45%成交，并需自持25%商业面积。）
 - 越秀区：1宗，位于越秀南，成交金额23.6亿元，成交楼面地价达64576元/m²左右，创广州新纪录。
 - 白云区：1宗，位于江高镇，成交金额9.99亿元，成交楼面地价14680元/m²；
 - 番禺、南沙和花都各成交1宗，楼面地价10056-12361元/m²。

2020年第一季度广州各区土地出让成交金额



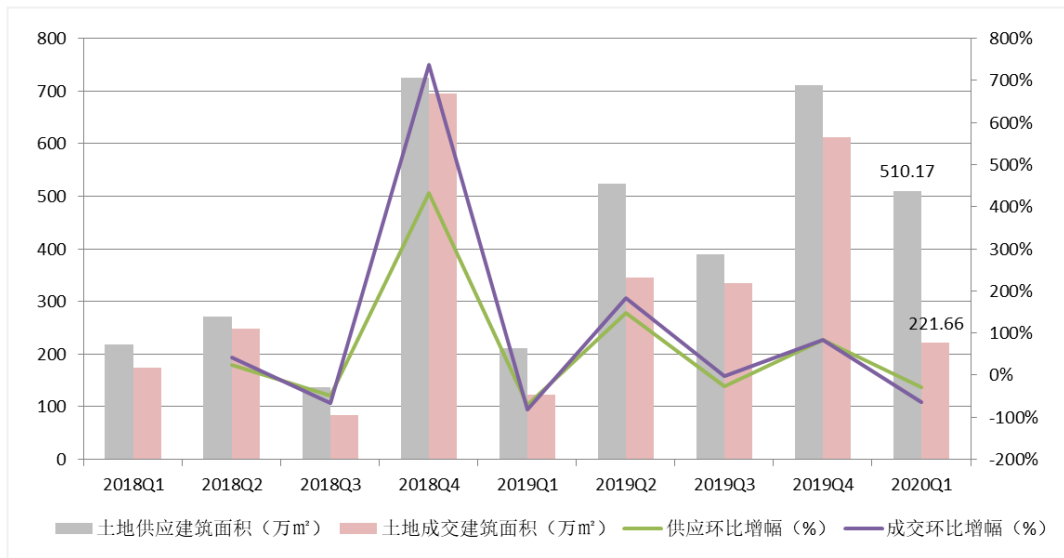
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)		235701	0	107299	819623	265887	487102	470657	171148	224888	4060	20980	2807345
其中	居住用地和商住综合用地	土地成交金额(万元)	235701	0	819623	99965	0	392628	29160	175744	0	0	1752821
		平均楼面地价 (元/m ²)	64576	——	37216	14680	——	12361	12188	10056	——	——	20456
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	0	107299	142416	450763	52596	32490	13997	0	0	799561
		平均楼面地价 (元/m ²)	——	——	15750	10759	4338	10980	6651	5998	——	——	5880
	工矿仓储用地	土地成交金额(万元)	0	0	0	16725	36136	25433	109498	35147	4060	20980	247979
		平均楼面地价 (元/m ²)	——	——	——	740	468	941	280	357	191	219	338

土地市场小结

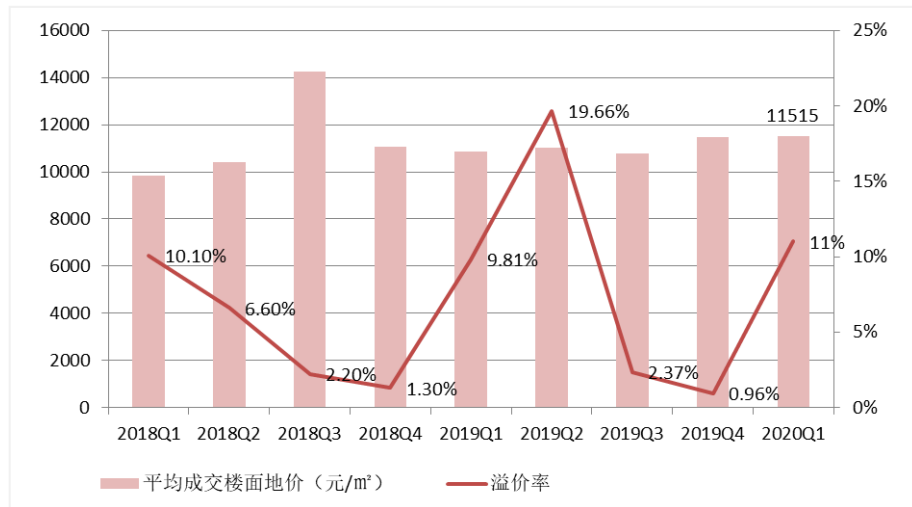
2020年第一季度，广州土地供求环比大幅减少，同比仍增长明显，土地价格继续平稳

- 2020年第一季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计28宗，供应用地面积约199万 m^2 ，环比减少9%，同比增长2.8倍；供应土地计容建筑面积510万 m^2 ，环比减少28%，同比增长1.4倍；
- 2020年第一季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计18宗，成交用地面积87.8万 m^2 ，环比减少62%，同比增长93%；成交土地计容建筑面积221.7万 m^2 ，环比减少64%，同比增长82%
- 2020年第一季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）合计的平均成交楼面均价为11515元/ m^2 ，环比持平，同比小幅上涨6.1%；第一季度广州成交商品房用地平均溢价率11%，有所回升，主要是广船地块溢价45%因素。

2018年1季度至2020年1季度广州商品房用地供应与成交走势



2018年1季度至2020年1季度广州广州商品房用地成交价格走势



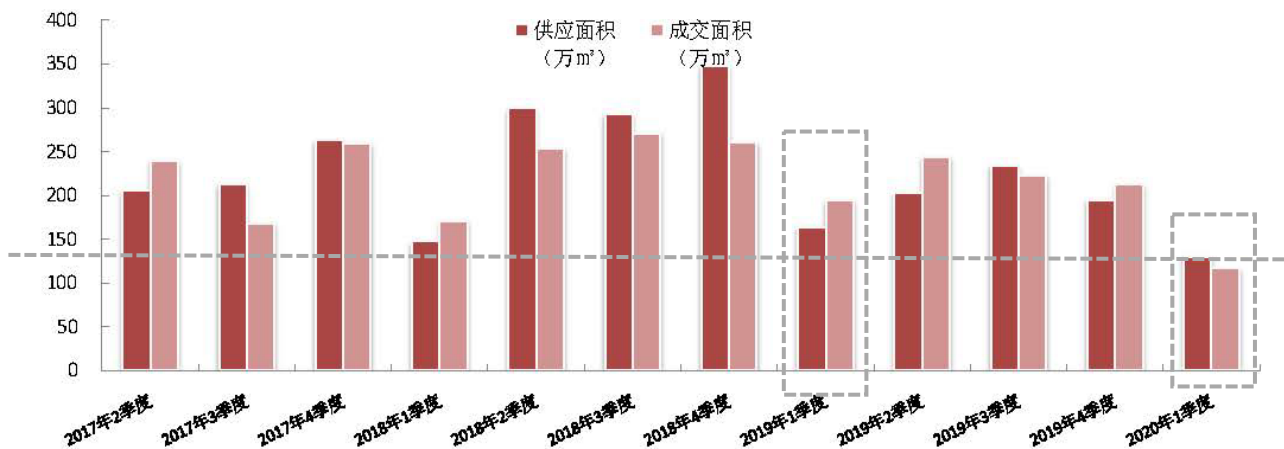
商品房：住宅

2020年第一季度，广州商品住宅供求大幅下滑，创新低；成交均价小幅下降

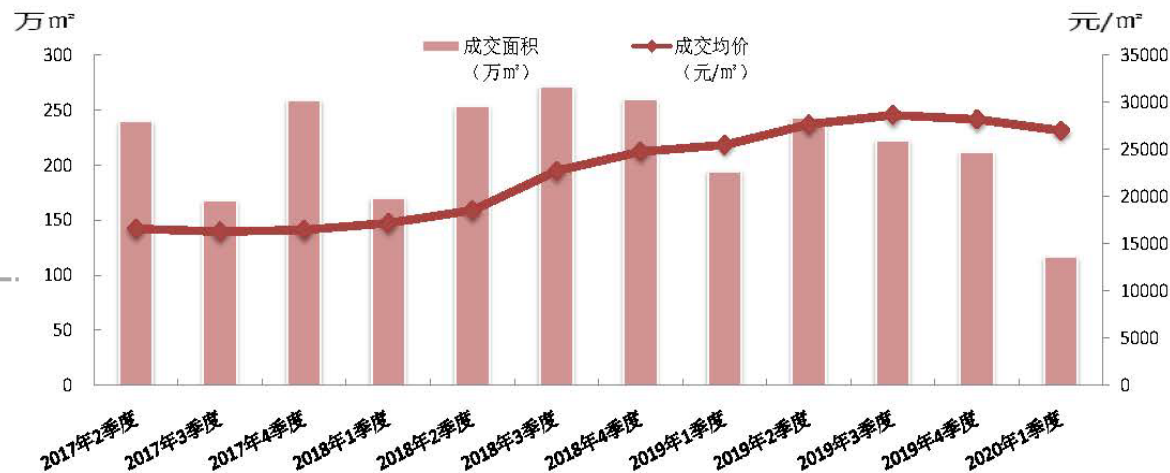
2020年第一季度，广州市商品住宅总体供求量价：

- 全市供应：2020年第1季度，广州市商品住宅供应面积约130万 m^2 ，环比大幅减约33%；同比也大幅减少超2成；
- 全市成交：2020年第一季度
 - 广州商品住宅成交10729套、117万 m^2 ，环比分别大幅下降44%；成交面积较去年同期也大幅减少4成；
 - 广州商品住宅成交金额总计约317亿元，环比减少47%；
 - 广州商品住宅成交均价为27021元/ m^2 ，环比下降约4.19%；

2017年至2020年广州商品住宅各季度供求趋势



2017年至2020年广州商品住宅各季度成交量价趋势



商品房：住宅

2020年第一季度，广州商品住宅供求大幅下滑，创新低；成交均价小幅下降

2020年第一季度，广州市各行政区商品住宅成交全面大幅下降：

- 各区供应：一季度，白云、海珠和南沙区一季度新增供应环比大幅增加，其余8个区住宅供应下降。其中黄埔、花都、番禺、增城区的供应面积下降幅度分别达81.46%、72.83%、56.58%和32.95%；
- 各区成交：11个区成交均大幅，天河区降幅最大下降67.96%，降幅最小的海珠区下降31.31%；
- 各区均价：中区各区互有涨跌。外围区域普遍小幅回落。

中心城区中，越秀和天河区成交均价分别大幅上涨11.84%和39.31%；白云区大幅下降15.21%；荔湾区和海珠区分别下降5%和0.95%；外围6区中，仅南沙区均价小幅上涨2.08%；增城均价微跌0.82%；花都、番禺、黄埔和从化均价分别小幅下降4%-6.5%。

2020年第一季度广州各行政区商品房住宅物业供求价及环比增速对比表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	-100.00%	88	-48.54%	0.9	-58.00%	6.0	-53.02%	66714	11.84%
荔湾区	0.0	-100.00%	829	-51.52%	9.3	-54.26%	41.7	-56.54%	44911	-5.00%
白云区	15.2	74.50%	357	-42.51%	4.9	-36.11%	21.2	-45.83%	43677	-15.21%
海珠区	9.3	282.69%	201	-25.56%	2.5	-31.31%	12.9	-31.96%	52181	-0.95%
天河区	3.5	-4.73%	216	-75.68%	2.9	-67.96%	20.2	-55.37%	69219	39.31%
黄埔区	6.4	-81.46%	1649	-46.43%	17.2	-44.88%	46.0	-47.25%	26782	-4.30%
番禺区	5.7	-56.58%	1017	-47.77%	12.1	-47.10%	36.6	-49.42%	30238	-4.40%
花都区	6.6	-72.83%	1196	-34.07%	13.1	-40.14%	24.5	-42.58%	18741	-4.08%
南沙区	34.9	21.66%	1629	-33.73%	17.2	-34.87%	41.0	-33.52%	23814	2.08%
增城区	40.9	-32.95%	3058	-44.31%	31.8	-45.75%	59.3	-46.20%	18640	-0.82%
从化区	7.5	-16.71%	489	-39.18%	5.5	-36.50%	7.7	-40.34%	13919	-6.05%
全市	130.1	-33.20%	10729	-44.27%	117.3	-44.76%	317.0	-47.07%	27021	-4.19%

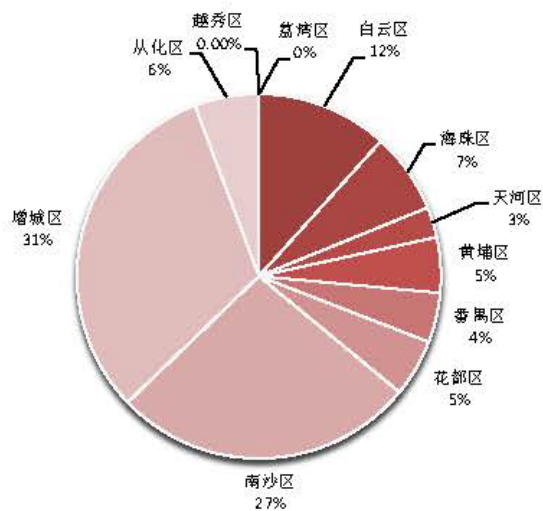
商品房：住宅

供应集中在增城和南沙区；成交重点在增城、南沙和黄埔区；

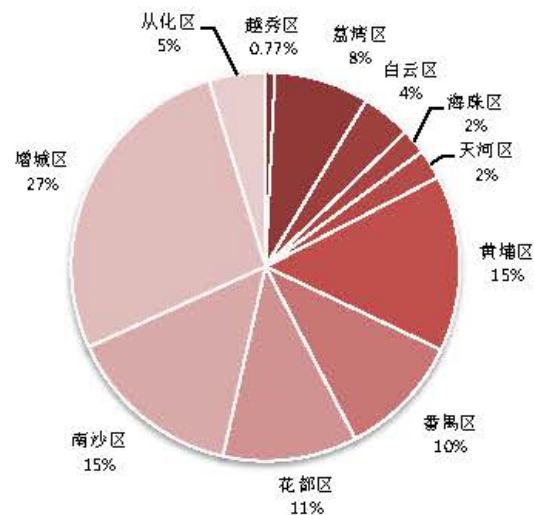
■ 2020年第1季度广州商品住宅各行政区供求：

- 供应集中在外围市场，外围6区供应面积占全市比例合计达78%：
 - 最大供应区域是增城区、南沙区，供应面积占全市比例分别达31%、27%；
 - 其次，中心城区白云区和海珠区，供应面积占例分别达12%和7%；
- 成交也集中在外围市场，外围6区成交面积占比合计达83%：
 - 增城区成交继续领先，成交31.8万平方米，占全市约27%；其次黄埔区、南沙区分别成交17.2万成平方米，分别占比15%。花都区 and 番禺区成交面积也分别占11%和10%；而中心城区成交最大的荔湾区占比8%

2020年第1季度广州各区商品住宅供应面积的分布结构



2020年第1季度广州各区商品住宅成交面积的分布结构



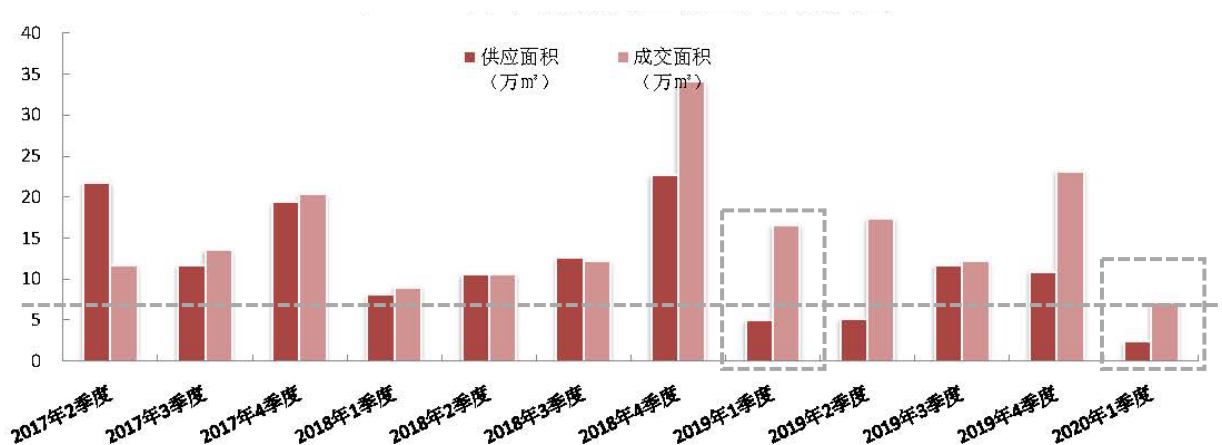
商品房：商业

2020年第一季度广州新建商业物业供求价均大幅下降，创近年新低

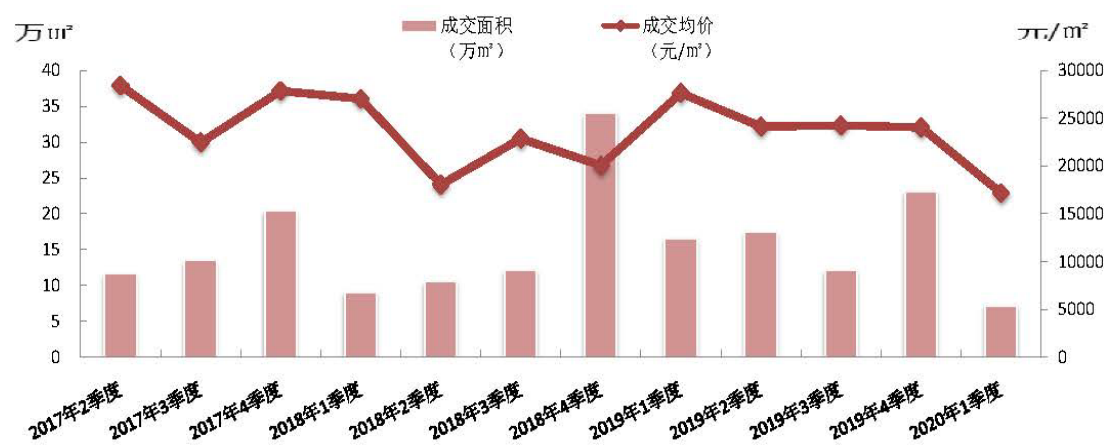
2020年第1季度，广州市新建商业物业整体供求：

- 全市供应：2020年第1季度，广州市新建商业物业供应面积仅2.3万 m^2 ，环比大幅下降约78.8%；较去年同期也大幅减少超5成；
- 全市成交：2020年第1季度，广州新建商业物业成交面积创3年内新低；
 - 广州新建商业物业成交837套、7.2万 m^2 ，环比分别大幅减少58%和69%；创2017年以来新低。
 - 广州新建商业物业成交金额总计为12.3亿元，环比大幅减少77.9%；
 - 广州新建商业物业成交均价为17173元/ m^2 ，环比大幅下降28.6%，为近三年最低。

2017年至2020年广州新建商业物业各季度供求趋势



2017年至2020年广州新建商业物业各季度成交量价趋势



商品房：商业

2020年第1季度广州各区新建商业物业成交量均大幅下降，价格普遍大降。

2020年第1季度，广州市各区新建商业物业供求：

- 供应：各区供应均很少，最大供应也仅0.8万平方米，来自增城区；其次，花都区供应0.6万平方米，白云区、越秀区、黄埔区、海珠区和南沙区分别供应0.1-0.3万平方米；其余4个区无供应。
- 成交：11区成交环比均下降，并且花都区下降幅度较小外，其余10区降幅在36%-98%之间。
成交量集中在增城区、黄埔区以及花都区、南沙区等5个区，分别成交1.2万-2万平方米；其余6区均只成交0.1-0.2万平方米；
- 成交价格：各区差异大，中心城区成交均价在32000-60000元/平方米左右；外围区域无价在9400-25000元/平方米左右。
 - 各区均价环比各有涨跌，最大涨幅为花都区，环比上升77%；最大跌幅从化区，环比下降33%。与各区具体的成交商业物业特性有关。

2020年第一季度广州各行政区新建商业物业供求价及环比增速对比表

区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.1	上期无供应	2	-77.78%	0.0	-97.56%	0.1	-97.93%	59475	-15.40%
荔湾区	0.0	-100.00%	44	-67.65%	0.2	-81.16%	0.7	-83.65%	43447	-13.19%
白云区	0.1	上期无供应	16	-23.81%	0.1	-36.33%	0.6	-18.42%	42414	28.12%
海珠区	0.3	上期无供应	7	-81.58%	0.0	-87.51%	0.2	-88.28%	60509	-6.17%
天河区	0.0	-100.00%	26	-50.94%	0.1	-84.52%	0.4	-85.69%	31839	-7.55%
黄埔区	0.2	-67.76%	197	-59.55%	1.9	-79.51%	2.7	-85.60%	14453	-29.69%
番禺区	0.0	-100.00%	28	-92.47%	0.3	-92.90%	0.8	-94.25%	27542	-18.92%
花都区	0.6	52.27%	58	-62.09%	1.3	-0.69%	3.1	75.82%	24796	77.04%
南沙区	0.3	-57.72%	158	-52.12%	1.2	-57.58%	1.8	-67.39%	14696	-23.12%
增城区	0.8	15.91%	285	-21.70%	2.0	-36.72%	1.9	-45.96%	9437	-14.59%
从化区	0.0	-100.00%	16	-60.00%	0.1	-74.85%	0.1	-83.21%	12367	-33.24%
全市	2.3	-78.61%	837	-58.21%	7.2	-69.05%	12.3	-77.90%	17173	-28.60%

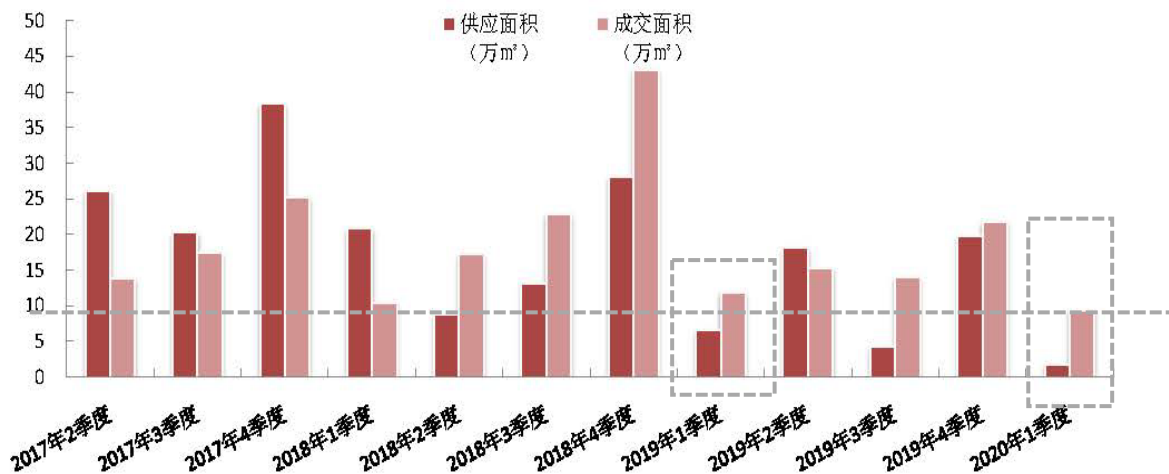
商品房：办公

2020年一季度广州新建办公物业供求大幅萎缩，均创新低；价格结构性上涨

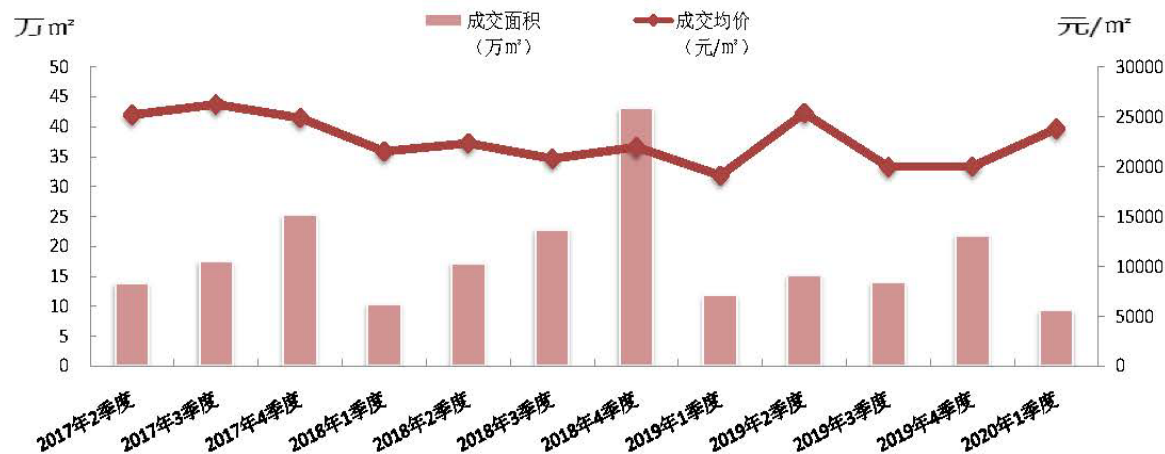
2020年第1季度，广州市新建办公物业整体供求：

- 全市供应：2020年第1季度，广州市新建办公物业供应面积仅1.7万 m^2 ，环比减少约92%，同比大幅减少近7成；
- 全市成交：2020年第1季度，
 - 广州新建办公物业成交356套、9.3万 m^2 ，环比分别大幅减少66.6%和57.3%；与去年同期相比，成交面积大幅减少超2成；
 - 广州新建办公物业成交金额总计为22.1亿元，环比大幅减少约49.2%；
 - 广州新建办公物业成交均价为23798元/ m^2 ，环比上升约19%，与成交结构有关。

2017年至2020年广州新建办公物业各季度供求趋势



2017年至2020年广州新建办公物业各季度成交量价趋势



商品房：办公

2020年一季度广州新建办公物业供应集中在番禺区，成交集中在黄埔区

2020年第1季度，广州市各区新建办公物业供求：

- 供应：仅番禺区和天河区有新增办公物业供应，其中，番禺区供应1.4万平方米，天河区供应0.3万平方米。其余9个区无新增供应。
- 成交：集中在黄埔区，供应15.9万平方米，占比约72%；其次，番禺区、花都区分别成交2.3万平方米；海珠区、白云区、增城区和南水和区分别成交0.1万-0.6万平方米；
- 成交价格：外围各区均价在15000-26000元/平左右；

天河区一季度新建办公物业均价在40353元/平；白云区均价则只有10446元/平；海珠区均价也只有26846元/平

外围的番禺、南沙和黄埔区一季度新建办公物业均价在21000-26000元/平左右；增城区和花都区均价则分别为14680元/平和17854元/平。

2020年第一季度广州各行政区新建办公物业供求价及环比增速对比表

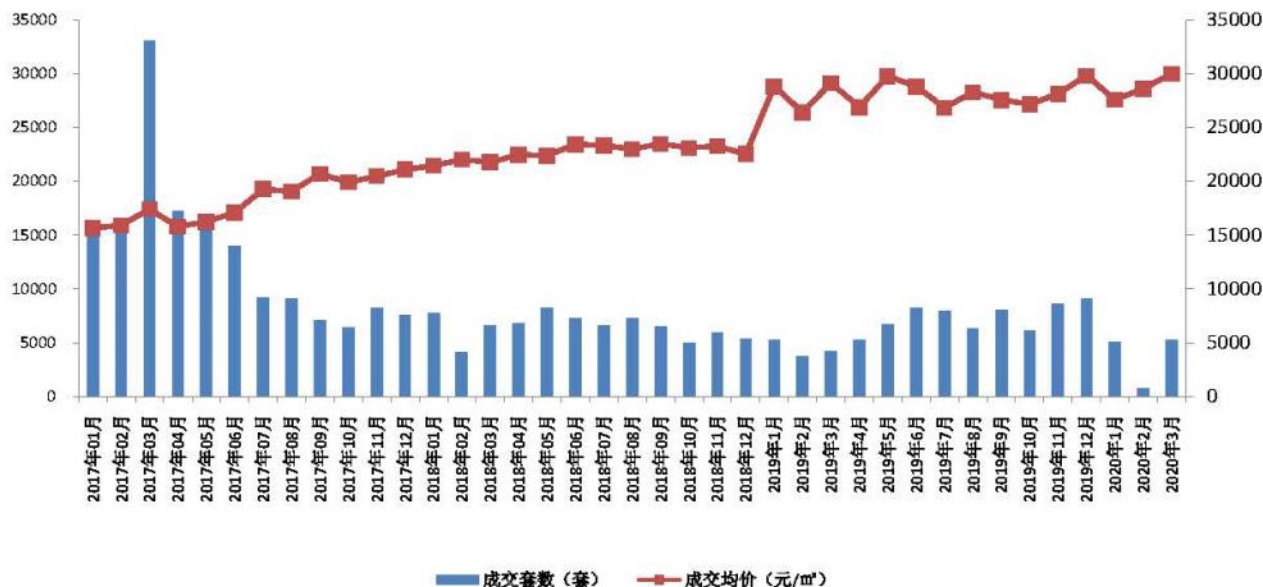
区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	0	-100.00%	0.0	-100.00%	0.0	-100.00%	本期无成交	——
荔湾区	0.0	-100.00%	0	-100.00%	0.0	-100.00%	0.0	-100.00%	本期无成交	——
白云区	0.0	上期无供应	5	-28.57%	0.2	-32.28%	0.2	-29.68%	10446	3.83%
海珠区	0.0	上期无供应	2	-66.67%	0.0	-78.76%	0.1	-74.20%	26846	21.51%
天河区	0.3	100.00%	11	-72.50%	0.1	-74.71%	0.4	-73.38%	40353	5.25%
黄埔区	0.0	-100.00%	187	112.50%	6.1	153.14%	15.9	83.64%	26117	-27.45%
番禺区	1.4	-78.05%	45	-71.88%	1.1	-75.16%	2.3	-80.23%	21267	-20.39%
花都区	0.0	-100.00%	50	-90.97%	1.3	-88.48%	2.3	-85.36%	17854	27.08%
南沙区	0.0	上期无供应	18	-76.62%	0.3	-87.98%	0.6	-86.90%	21316	9.00%
增城区	0.0	上期无供应	38	-70.31%	0.3	-66.71%	0.4	-57.74%	14680	26.93%
从化区	0.0	上期无供应	0	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	本期无成交	——
全市	1.7	-91.57%	356	-66.60%	9.3	-57.34%	22.1	-49.25%	23798	18.97%

存量房：住宅

2020年第一季度广州存量住宅成交面积环比大幅下降约40%，同比也下降超10% 8个区成交量同比大幅减少；2月受严重冲击，3月基本修复。

- 2020年第1季度，广州全市存量住宅成交15265套，成交面积133.07万 m^2 ，环比分别下降36%和39.79%。同比则分别下降13.42%和10.46%；从月度表现看，2月存量住宅成交受严重冲击，3月成交量基本修复。
- 从区域上看，第1季度普遍大幅下降。其中，越秀、海珠、荔湾、白云、番禺和增城等7个区1季存量住宅成交套数分别大幅下降18%-25%左右；从化区也下降超8%；仅黄埔和南沙区1季度成交量有明显增长；其次 花都区基本持平。
- 1季度广州存量住宅成交最活跃的区域是番禺区、海珠区、天河区、越秀区和花都区。其中，番禺、海珠成交超2000套，越秀、天河、花都区成交在1650-1700套左右；其次，白云区、增城区成交也在1250-1400套左右。

2017年1月至2020年03月广州存量住宅物业交易量价趋势图



2020年第一季度广州各区存量住宅物业交易量对比

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万 m^2)	同比增速
越秀区	1715	-18.99%	11.24	-14.59%
海珠区	2020	-16.94%	13.73	-7.79%
荔湾区	1102	-23.79%	7.22	-15.75%
天河区	1702	-18.33%	14.65	-13.31%
白云区	1402	-18.91%	11.28	-11.94%
黄埔区	759	32.46%	6.79	39.14%
花都区	1647	1.92%	17.6	1.09%
番禺区	2277	-17.68%	22.5	-21.36%
南沙区	706	58.65%	7.52	47.16%
从化区	682	-8.33%	7.1	-8.27%
增城区	1253	-25.42%	13.44	-27.47%
合计	15265	-13.42%	133.07	-10.46%

存量房：住宅

2020年第一季度广州存量住宅成交均价平稳，全市均价环比微升约1% 各区均价保持平稳，互有涨跌，最大幅度也仅在2%左右

- 2020年第1季度，广州全市存量住宅成交均价28798元/㎡，环比上涨1.03%；
- 从各区均价表现看，1季度广州各区存量住宅成交均价普遍平稳，小幅波动。其中，越秀、海珠、天河、番禺、南沙和增城等6区均价环比下跌，跌幅在0.24%至2.26%之间；天河和南沙区降幅最大，分别下降2.26%和1.87%；而荔湾区、白云区、黄埔区、花都区 and 从化等5区1季度存量住宅成交均价表现为小幅上涨，涨幅在0.11%—2.05%左右；荔湾区涨幅最大，也仅2.05%。

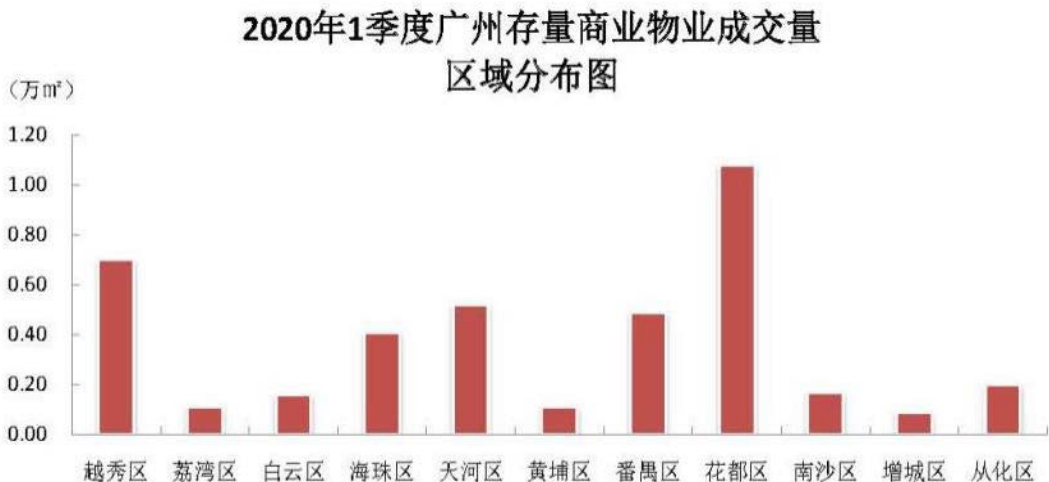
2020年第1季度广州各区存量住宅物业交易均价对比

区域	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	45809	-0.24%
荔湾区	33659	2.05%
白云区	28877	0.27%
海珠区	37591	-1.21%
天河区	45166	-2.26%
黄埔区	27135	0.11%
番禺区	23744	-0.58%
花都区	13887	1.25%
南沙区	18635	-1.87%
增城区	15833	-0.42%
从化区	12064	0.72%
全市	28798	1.03%

存量房：商业

2020年第一季度广州存量商业成交环比和同比分别大幅大跌超54%和32%
11月成交量均大幅下跌

- 2020年第1季度广州存量商业物业成交374套，环比和同比分别大幅下跌54%和41.9%；成交面积约4.03万平方米，环比和同比分别大幅减少54.63%和32.49%；
- 从区域上看，1季度广州11区的存量商业物业成交均环比大幅减少。其中，白云区、黄埔区、天河区、番禺区、从化区、花都区 and 荔湾区等7个区成交套数降幅在50%至77%左右；成交面积方面，除越秀区增长外，其余各区均大幅下降。其中荔湾区、白云区、黄埔区的环比降由在79%-86%左右；
- 1季度广州各区存量商业物业成交量均较小，主要集中在花都区、越秀区、天河区、番禺区和海珠区，分别成交53-64套、0.4万-1.1万平方米左右。



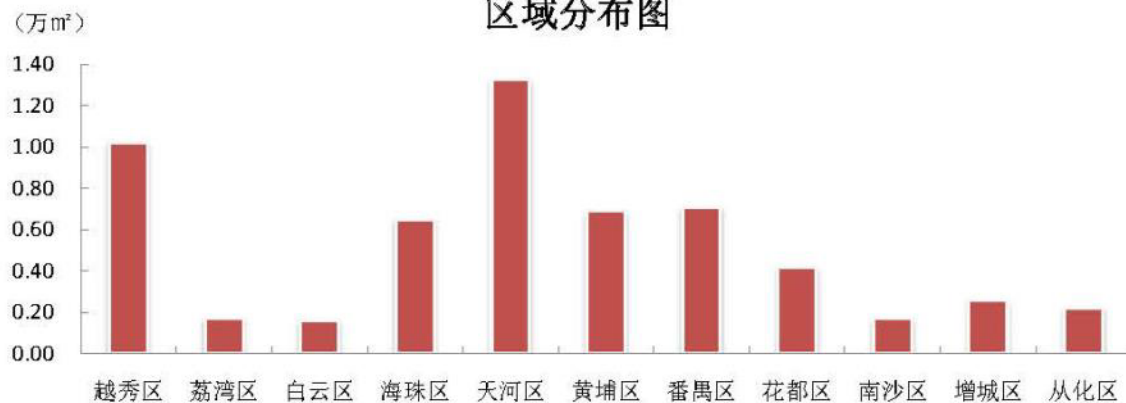
2020年第1季度广州存量商业物业各区成交量及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	57	-17.39%	0.7	25.00%
荔湾区	17	-50.00%	0.1	-86.59%
白云区	21	-77.42%	0.2	-78.95%
海珠区	59	-32.95%	0.4	-33.87%
天河区	37	-68.38%	0.5	-52.73%
黄埔区	15	-76.56%	0.1	-83.33%
番禺区	53	-61.03%	0.5	-58.47%
花都区	64	-51.52%	1.1	-56.10%
南沙区	17	-10.53%	0.2	-26.09%
增城区	18	-35.71%	0.1	-55.00%
从化区	16	-52.94%	0.2	-31.03%
全市	374	-54.05%	4.0	-54.63%

存量房：办公

2020年第一季度存量办公成交面积环比和同比分别大幅下降42%和25%
降越秀区外，其余10个区成交量环比大幅下降

- 2020年第1季度广州存量办公物业成交755套，环比和同比分别大幅下跌33.24%和18.64%；成交面积约5.8万平方米，环比和同比分别大幅减少42.3%和25.45%；
- 从区域上看，越秀区1季度存量办公物业成交大幅增长，成交套数和成交面积分别增长107%和37.84%。其余10区的存量办公物业成交均环比大幅减少。其中，白云区、花都区、番禺区和南沙区降幅最大，成交面积分别下降57%-72%左右
- 1季度广州存量办公物业主要集中在天河区、越秀区和番禺区，分别成交117-166套、0.7万-1.3万平方米左右。

2020年1季度广州存量办公物业成交量
区域分布图

2019年第4季度广州存量办公物业各区成交量及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	141	107.35%	1.0	37.84%
荔湾区	24	-20.00%	0.2	-39.29%
白云区	29	-70.10%	0.2	-71.93%
海珠区	63	-24.10%	0.7	-30.11%
天河区	166	-38.52%	1.3	-43.88%
黄埔区	96	-22.58%	0.7	-8.00%
番禺区	117	-48.68%	0.7	-59.89%
花都区	52	-46.39%	0.4	-71.62%
南沙区	31	-58.11%	0.2	-57.50%
增城区	28	-44.00%	0.3	-42.22%
从化区	8	-20.00%	0.2	-38.89%
全市	755	-33.24%	5.8	-42.30%

租赁：住宅

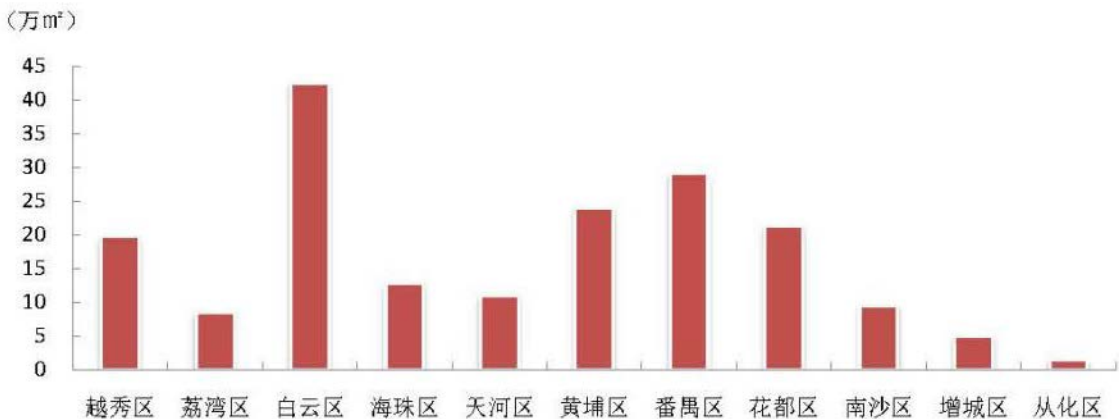
2020年第1季度广州住宅租赁登记环比大幅下降54%
各区登记住宅租赁均环比大幅下降；白云区登记套数继续居首

- 2020年第1季度广州住宅租赁登记31894套，登记面积184.5万㎡，环比分别大幅下降54.03%和56.22%；
- 从区域上看，1季度广州11区登记住宅租赁套数和租赁面积均大幅下降，其中，白云、天河、越秀、海珠、番禺、从化和荔湾等7个区租赁登记套数降幅在31%-74%左右；
- 1季度，广州住宅租赁量最大的是白云区，登记9006套、42.4万㎡，分别占全市的28%和23%；
其次，番禺区、黄埔区以及越秀区、花都区住宅租赁也较活跃。

2020年第1季度广州各区住宅租赁套数和面积登记情况及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	3787	-41.68%	19.7	-62.13%
荔湾区	1743	-31.73%	8.5	-32.68%
白云区	9006	-74.19%	42.4	-63.04%
海珠区	2009	-38.09%	12.7	-33.40%
天河区	1529	-54.90%	10.9	-86.73%
黄埔区	3913	-18.09%	24.0	-36.70%
番禺区	5740	-37.75%	29.1	-42.48%
花都区	2046	-10.89%	21.2	-24.67%
南沙区	1394	-11.83%	9.6	-34.36%
增城区	573	-17.44%	5.0	-19.62%
从化区	154	-35.29%	1.4	-56.50%
全市	31894	-54.03%	184.5	-56.22%

2020年1季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

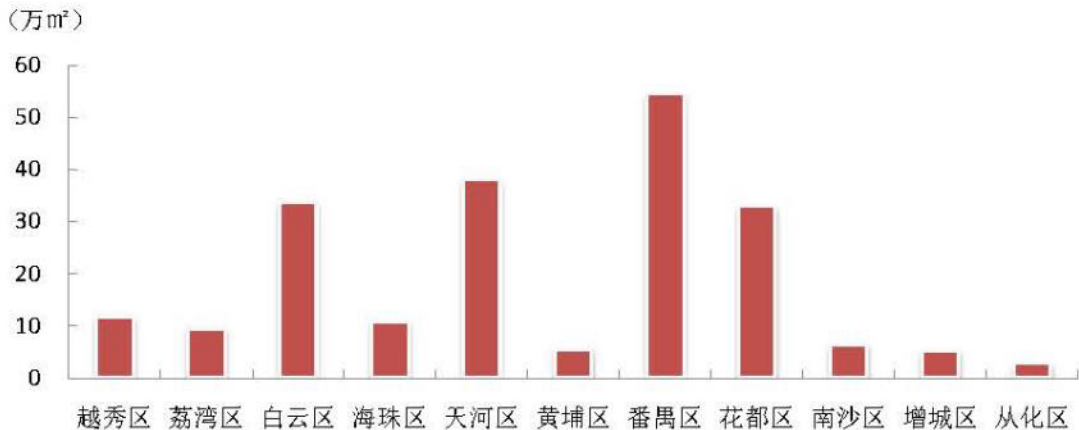
2020年第1季度商业租赁登记套数和面积分别环比大幅下降约46%和50%
各区商业租赁均大幅下降

- 2020年第1季度广州商业租赁登记11078套、211.3万平方米，环比分别大幅下降45.99%和49.86%；
- 分区域上看，11区1季度商业租赁登记套数分别大幅下降22%-67%左右；其中，9个区降幅大40%以上；
11区1季度商业租赁登记面积分别下降13%-85%左右；其中，10个区降幅在40%以下。
- 1季度，广州商业租赁登主要集中在番禺区、天河区、白云区和花都区。其中，番禺区1季度商业租赁最最大，登记2718套、54.6万平方米，其次，天河区、湾湾区、白云区、天河区、和花都区登记套数也均超过1000套。天河区、白云区和花都区的登记面积超过30万平方米。

2020年第1季度广州各区商业租赁套数和面积登记及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	1369	-35.79%	11.7	-51.77%
荔湾区	1050	-41.73%	9.4	-68.61%
白云区	1211	-22.82%	33.8	-41.41%
海珠区	812	-42.00%	10.8	-55.95%
天河区	1353	-52.24%	38.1	-12.86%
黄埔区	533	-52.33%	5.5	-85.10%
番禺区	2718	-49.22%	54.6	-48.61%
花都区	1014	-53.53%	33.0	-46.68%
南沙区	651	-47.33%	6.4	-62.94%
增城区	145	-67.63%	5.3	-61.41%
从化区	222	-49.43%	2.8	-46.94%
全市	11078	-45.99%	211.3	-49.86%

2020年1季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

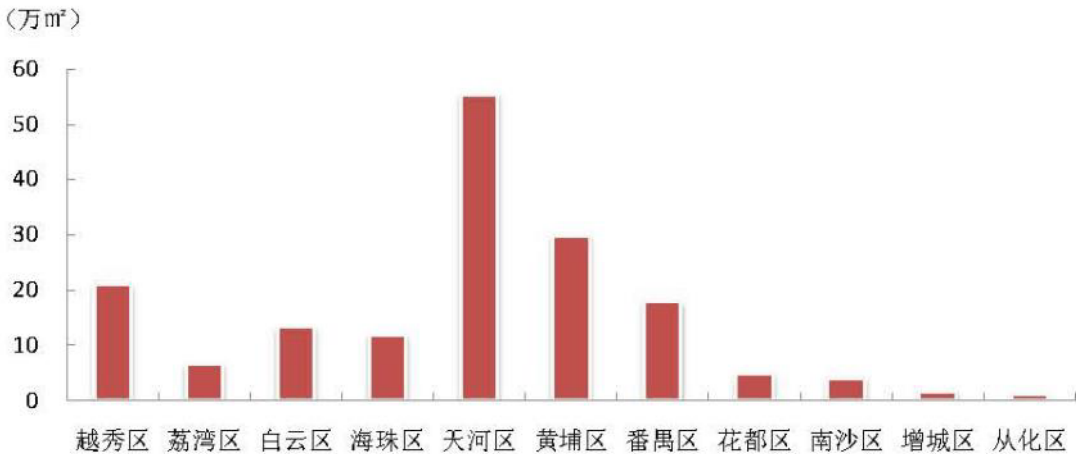
2020年第1季度广州办公租赁登记套数和面积，环比分别大幅下降约41%和30%；办公租赁以天河、越秀、黄埔和番禺区最为集中

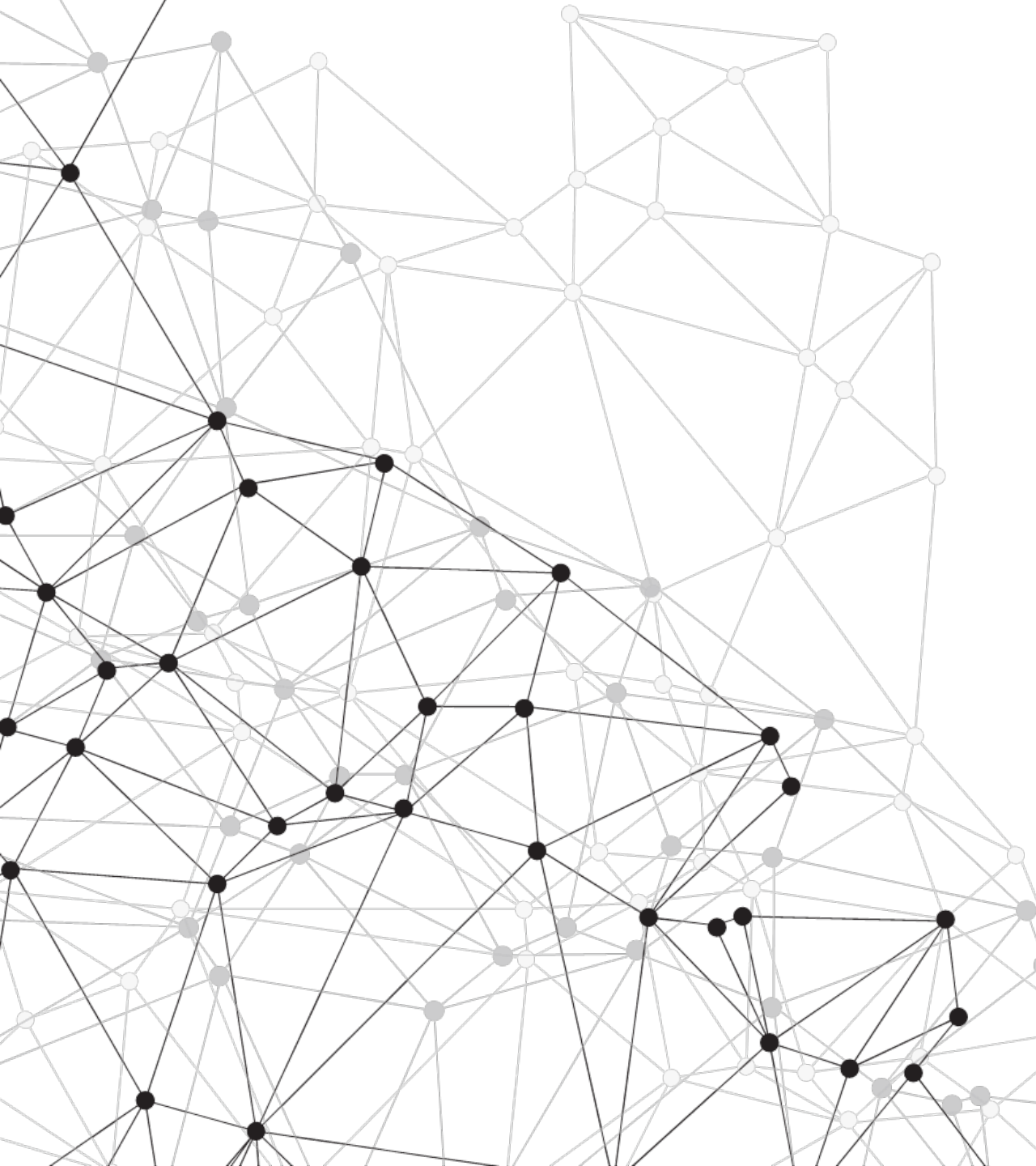
- 2020年第1季度广州办公租赁登记7924套，合计登记面积167.4万㎡，环比分别大幅下降41.23%和29.63%；
 - 分区域上看，11区办公租赁登记套数分别大幅下降28%-48%左右；
- 1季度，广州办公物业租赁成交仍主要集中在天河区，登记1684套，55.4万㎡，成交套数下降40.18%，成交面积环比基本持平；其次，黄埔区1季度登记办公租赁面积29.7万㎡，也与上一季度基本持平；越秀区和番禺区1季度登记办公租赁面积分别为21万㎡、17.9万㎡，

2020年第1季度广州各区办公租赁套数和面积登记及环比增速

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	1341	-45.42%	21.0	-25.61%
荔湾区	502	-48.09%	6.6	-47.36%
白云区	520	-37.95%	13.3	-7.00%
海珠区	814	-29.16%	11.8	-41.89%
天河区	1684	-40.18%	55.4	-0.82%
黄埔区	1204	-43.71%	29.7	0.61%
番禺区	1083	-41.77%	17.9	-38.74%
花都区	367	-41.75%	5.0	-81.19%
南沙区	288	-28.36%	4.1	-22.73%
增城区	72	-47.45%	1.6	-19.16%
从化区	49	-45.56%	1.1	-10.43%
全市	7924	-41.23%	167.4	-29.63%

2020年1季度广州办公租赁登记面积区域分布图





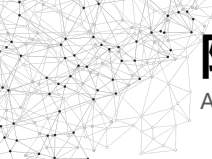
04

附件

Attachment

附件1：2020年一季度广州土地市场供应明细

附件2：2020年一季度广州土地市场成交明细



附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第一季度供应各类土地8宗，其中6宗居住用地、2宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称 /宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	2020年2月20日	增城区增江街西山村增江街经 三路与纬六路交汇	83002205A20003号	居住用地	12134.26	≤3.6	43683.3	≤30%	≥30%	45900	11205
增城区	2020年2月20日	增城区中新镇集丰村	83101240A20005	居住用地	27537.21	≤3.0	82611.63	≤30%	≥30%	90880	11001
增城区	2020年3月6日	增城区石滩镇横岭村	83102203A20013	居住用地	26938.9	≤3.0	80816.7	≤30%	≥30%	72700	8996
增城区	2020年3月6日	增城区正果镇池田村正果大道 163号	83104223A20003	商住综合用地	41363.93	≤2.7	111682.6	≤30%	≥30%	43600	4288
增城区	2020年3月25日	增城区中新镇永兴村	83103242A19047	居住用地	23661.38	≤3.0	70984	≤30%	≥30%	74500	10495
增城区	2020年3月25日	增城区荔城街庆丰村	83001220A19135	居住用地	27799.67	≤2.6	72279.14	≤30%	≥30%	100000	13835
增城区	2020年2月11日	增城区宁西街湖中村、百湖村	83101250A20011	工矿仓储用地	133329.91	≤4.0	533319.7	35%-45%	≤20%	11400	214
增城区	2020年3月27日	增城区朱村街横壆村	83003208A19033号	工矿仓储用地	5828.04	≤3.0	17484.12	≤50%	≤20%	350	200



附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第一季度供应各类土地16宗，其中1宗居住用地、5宗商服用地，10宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称 /宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
黄埔区	2020年3月30日	黄埔区广汕公路以北、惠联路以东	HBPQ-D1-1地块	居住用地	72572	≤3.2	199440	≤30%	≥30%	345443	17321
黄埔区	2020年1月2日	黄埔大道以南鱼珠地块	LG-YZ-02	商服用地	16424	≤12	144360	≤55%	≥20%	169710	11756
黄埔区	2020年1月2日	知识城北起步区开放大道以东、智慧东路以北	ZSCB-A5-1	商服用地	75946	≤5.0	379730	≤60%	≥20%	123944	3474
黄埔区	2020年1月10日	黄埔区开泰大道以南、天泰二路以西	KXC-D8-4	商服用地	10726	≤5.0	53630	≤40%	≥35%	42315	7890
黄埔区	2020年2月10日	科学大道以北、开泰大道以西	KXC-I3-2地块	商服用地	41787	≤3.0	125361	≤40%	≥35%	113978	9092
黄埔区	2020年2月25日	长岭居永顺大道以南、有轨电车岭福车辆段以西	YH-A3-8	商服用地	133252	≤4.0	446576	≤35%	≥30%	154683	3464



附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第一季度供应各类土地16宗，其中1宗居住用地、5宗商服用地，10宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	容积率	计容建面(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	起始价(万元)	起拍楼面地价(元/㎡)
黄埔区	2020年1月2日	黄埔区电台路以北、伴河路以东	KXCD-C1-12	工矿仓储用地	18205	≤3.0	54615	≤55%	≤20%	2203	403
黄埔区	2020年1月10日	知识城新能源新材料及智能芯片园区，改革大道以西、	ZSCFX-F1-2地块	工矿仓储用地	7495	2.0-3.0	22485	≤50%	≤20%	551	245
黄埔区	2020年1月17日	开发区东区开发大道以东、连云路以南	NP-A5-5	工矿仓储用地	41707	≤2.5	100755	≤50%	≤20%	4192	416
黄埔区	2020年2月4日	广州开发区永和禾丰横路以北	YH-N1-3地块	工矿仓储用地	32469	≤2.5	81173	≤50%	≤20%	3734	460
黄埔区	2020年2月25日	广园快速路以南、护林路以北	HP-DS-08地块	工矿仓储用地	34896	≥2.0	69792			5228	749
黄埔区	2020年2月25日	开创大道以西、瑞祥路以南	KXCD-B2-6	工矿仓储用地	6415	≤3.0	19245	≤50%	≤20%	802	417
黄埔区	2020年2月25日	知识城新能源新材料及智能芯片园区开放大道以东、	ZSCFX-E2	工矿仓储用地	93909	2.0-3.0	281727	35%-45%	≤20%	8988	319
黄埔区	2020年2月25日	知识城新能源新材料价值创新园，改革大道以西、	ZSCFX-E4-1	工矿仓储用地	32001	≤3.0	96003	≤50%	≤20%	2919	304
黄埔区	2020年3月6日	黄埔区护林路以北、丰乐北路以西	HP-DS-07	工矿仓储用地	80123	≤4.0	228816			8442	369
黄埔区	2020年3月20日	知识城国际生物医药创新园区内，创新大道以西	ZSCB-A3-5	工矿仓储用地	18012	2.0-3.0	54036	≤45%	≤20%	660	122



附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第一季度供应各类土地8宗，其中2宗居住用地、4宗商服用地，1宗工矿仓储用地，1宗公共建设用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称 /宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
白云区	2020年1月15日	白云区金沙洲	AB3705032地块	居住用地	90428	≤3.56	229449	≤35%	≥35%	387344	16881
白云区	2020年3月13日	白云区地铁13号线二期槎头站 场站综合体地块		商住综合用地	76821	≤3.6	245290	≤30%	≥30%	431711	17855
白云区	2020年1月13日	广州市白云区永平街东平村		商服用地	14579	AB2106018地块 ≤2.8313, AB2106027地块 ≤2.5	29819	AB2106018地块 ≤40%, AB2106027地块 ≤50%	≥30%	24172	8106
白云区	2020年2月13日	白云区白云新城	AB2906021地块	商服用地	10168	≤5.5	47773	≤70%	≥10%	62918	13170
白云区	2020年2月20日	白云区白云新城齐富路	AB2807027	商服用地	15651	≤3.5	54778	≤40%	≥35%	55326	10463
白云区	2020年3月10日	鹤龙街黄边村	AB2901076地块	商服用地	14004	≤6.3	37910	≤40%	≥35%	36394	9600
白云区	2020年2月25日	白云区民科园核心区	AB1208012地块	工矿仓储用地	38944	2.0-4.0	145580	30%-50%	≤20%	14835	1019
白云区	2020年2月27日	广百三元里地块地下空间		公共建筑用地	10841		32523			6781	2085



附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第一季度供应各类土地7宗，其中1宗居住用地、2宗商服用地，4宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称 /宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
番禺区	2020年2月20日	番禺区番禺大道以西， 汉溪大道以北	BA0902107、 BA0902111	居住用地	160079	BA0902107≤3.4; BA0902107≤5.0	317644	≤35%	≥25%	392628	12361
番禺区	2020年3月13日	番禺区大学城	BB0101810地块	商服用地	5025	≤2.5	12562.5	≤30%	≥35%	10373	8257
番禺区	2020年3月17日	番禺区谢村片区		商服用地	499113	≤3.13	941998			681348	7233
番禺区	2020年1月3日	广州市番禺区南村镇樟边村	NCG12-01	工矿仓储用地	30060	2.0-4.0	120240	30%-50%	≤20%	11317.59	941
番禺区	2020年1月7日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 九	工矿仓储用地	5235	2.0-4.0	20940	30%-50%	≤20%	1971	941
番禺区	2020年1月17日	番禺区南村镇	NCG12-01地块 十	工矿仓储用地	4991	2.0-4.0	19964	30%-50%	≤20%	1879.2	941
番禺区	2020年2月26日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01	工矿仓储用地	8428	2.0-4.0	33712	30%-50%	≤20%	3173.142	941

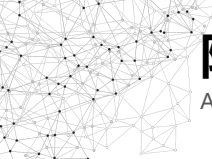


附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第一季度供应各类土地4宗，其中2宗居住用地、2宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	容积率	计容建面(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	起始价(万元)	起拍楼面地价(元/㎡)
南沙区	2020年3月11日	广州市南沙区黄阁镇亭角大桥东侧，梅山工业区	2020NJY-1	商住综合用地	168094	地块一≤2.9 地块二≤1.3 地块三≤2.7 地块四≤1.0	280627	地块一≤28%； 地块二、三、四≤55%	地块一>35%； 地块二≤20%； 地块三>20%； 地块四>25%	180500	6432
南沙区	2020年3月18日	南沙区黄阁镇庐前山南路与黄阁大道交汇处	2020NJY-2	商住综合用地	160626	地块一≤4.37； 地块二>0.75； 地块三≤4.20； 地块四≤5.48； 地块五≤3.58；	675071.5	地块一、二、三、五≤30%； 地块四≤65%	地块一、二、三、五>35%； 地块四>15%	485930	9951
南沙区	2020年1月21日	南沙区虎沙大道南侧，小虎北一路东侧，小虎北四路西侧，小虎路北侧	2020NGY-1	工矿仓储用地	734917	0.8-3.5	2572209.5	≥30%	≤20%	91865	357
南沙区	2020年2月10日	万顷沙镇智能网联汽车产业示范园东南侧、万泰路南侧	2020NGY-2	工矿仓储用地	162554	2.0-4.0	650216	≥30%	≤20%	7218	111



附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第一季度供应各类土地7宗，其中2宗居住用地、5宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称 /宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	计容建面 (㎡)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
花都区	2020年2月28日	花都区迎宾大道以北、 红棉大道以东	G12-XH03、04 地块一期	居住用地	131289	≤2.8	177847	≤28%	≥35%	163645	9201
花都区	2020年3月20日	花都区工业大道以南， 广清高速以西		居住用地	67260	≤2.8	97814	≤28%	≥35%	101583	10385
花都区	2020年1月8日	广州市花都区车城大道以北、 岭西路以西	G08-QCC04-5地 块	工矿仓储用地	40044	≤3.0	97647	≤45%	≤20%	3325	341
花都区	2020年2月14日	花都区合进大道以东、民主西 路以北国际先进制造产业园E 地块分地块一	——	工矿仓储用地	48524	≤3.0	134376	35%-45%	≤20%	4986	371
花都区	2020年2月14日	花都区雅瑶中路以北、凤凰南 路以西	G07-YY01(K)地 块	工矿仓储用地	16066	2.0-3.0	37269	35%-45%	≤20%	1804	484
花都区	2020年2月21日	花都区合进大道以东、民主西 路以北国际先进制造产业园E 地块分地块三	——	工矿仓储用地	44055	≤3.0	120714	35%-45%	≤20%	4405	365
花都区	2020年2月27日	花都区山前旅游大道以南、大 广高速以北J12-HD03地块	J12-HD03	工矿仓储用地	158344	≤3.0	455067	≤60%	≤20%	12515	275



附件1：2020年第一季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第一季度供应各类土地**2宗**，其中1宗居住用地，1宗商服用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	容积率	计容建面(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	起始价(万元)	起拍楼面地价(元/㎡)
天河区	2020年1月15日	天河区广氮AT0607113地块	AT0607113地块	居住用地	17648	≤3.296	58168	≤30%	≥35%	186138	32000
天河区	2020年3月10日	天河软件园高塘新建区	AT0305147地块	商服用地	8594	≤2.19	18872			15702	8320

■ 荔湾区，第一季度供应**1宗**居住用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	容积率	计容建面(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	起始价(万元)	起拍楼面地价(元/㎡)
荔湾区	2020年1月15日	芳村大道北西以北，珠江以南	AF010120地块	居住用地	37298.64	≤2.5	64929.6	≤26%	≥40%	182712	28140

■ 从化区，第一季度供应各类土地**2宗**，其中1宗工矿仓储用地，1宗其它综合用地。

区域	公告时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	容积率	计容建面(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	起始价(万元)	起拍楼面地价(元/㎡)
从化区	2020年1月23日	从化经济开发区明珠工业园明珠大道中西侧	18400320190001地块	工矿仓储用地	63874	1.2-3.5	212075.5	30%-80%	≤20%	4060	191
从化区	2020年3月26日	从化城郊镇新开村	1998-01695	其它综合用地	96	——	96	——	——	10.216	1064



附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 越秀区，第一季度成交1宗居住用地，位于越秀南，楼面地价达64576元/㎡。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
越秀区	3月10日	越秀区东濠涌以西， 镇龙西街以东，万福 路以南，镇龙南街、 谭公后街以北	AD013907地块	居住用地	8296.7	49500	≤5.8	235701	235701	64576	0%	广州市城市建设投资 集团有限公司

■ 海珠区，第一季度只成交1宗商服用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
海珠区	1月17日	海珠区琶洲西	AH040124	商服用地	6427	68126	≤10.6	107299	107299	15750	0%	广州三七文创科技

■ 荔湾区，第一季度成交1宗商住综合用地，位于荔湾广船地块，溢价45%成交，楼面地价达37246元/㎡

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建 面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
荔湾区	1月19日	荔湾区广船 地块一期	AF040337/AF040338/ AF040341/AF040342 AF040345/AF040346 AF040359/AF040311 AF040334/AF040336 AF040339/AF040340	商住综合用地	123653	220236	AF040337≤5.8 AF040341≤5.6 AF040342≤3.8 AF040345≤5.0 AF040346≤2.5	565257	819623	37216	45%	上海凌翔投资有限公司



附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第一季度成交各类土地7宗；其中，1宗居住用地；3宗商服用地，2宗工矿仓储用地，1宗公共建筑用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
白云区	2月10日	江高镇	AB0405036	居住用地	52383	68096	≤2.8	99965	99965	14680	0%	深圳市龙光房地产
白云区	2月13日	永平街东平村		商服用地	14579	29819	AB2106018地块≤2.8313, AB2106027地块≤2.5	24172	24172	8106	0%	广州祥源物业管理服务
白云区	3月16日	白云区白云新城	AB2906021地块	商服用地	10168	47773	≤5.5	62918	62918	13170	0%	广州地铁设计研究院
白云区	3月23日	白云新城齐富路	AB2807027	商服用地	15651	54778	≤3.5	55326	55326	10463	0%	广州市白云城市开发投资
白云区	3月27日	民科园核心区	AB1208012地块	工矿仓储用地	38944	145580	2.0-4.0	14835	14835	1019	0%	广州民科园投资
白云区	1月17日	太和镇民营科技园核心区	AB1207037-2	工矿仓储用地	28077	80540	2.0-4.0	1890	1890	235	0%	广东冠睿科技
白云区	3月30日	广百三元里地块地下空间		公共建筑用地	10841	32523		6781	6781	2085	0%	广州保骏置业



附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第一季度成交各类土地17宗；其中，5宗商服用地，11宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
黄埔区	1月13日	峻祥路以西、香雪三路以北	KXC-P6-5号地块	商服用地	28222	33866	≤1.2	15843	15843	4678	0%	广州凯得投资
黄埔区	2月28日	知识城北起步区开放大道以东、智慧东路以北	ZSCB-A5-1	商服用地	75946	379730	≤5.0	123944	123944	3474	0%	广州元创投资开发
黄埔区	3月6日	开泰大道以南、天泰二路以西	KXC-D8-4	商服用地	10726	53630	≤5.0	42315	42315	7890	0%	金中天集团
黄埔区	3月13日	科学大道以北、开泰大道以西	KXC-I3-2地块	商服用地	41787	125361	≤3.0	113978	113978	9092	0%	广州开发区交通投资集团
黄埔区	3月27日	长岭居永顺大道以南、有轨电车岭福车辆段以西	YH-A3-8	商服用地	133252	446576	≤4.0	154683	154683	3464	0%	前海人寿保险股份
黄埔区	1月6日	科学城科学大道以北、凝彩路以东	KXC-I1-D-1地块地下空间	公共设施用地	1946	1946	1	203	203	1043	0%	广州市凯科星贸房地产



附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第一季度成交各类土地17宗；其中，5宗商服用地，11宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
黄埔区	1月6日	生物岛螺旋一路以南、星汉大道	SWD-D-2号	工矿仓储用地	7297	21891	≤3.0	1686	1686	770	0%	广州绿叶生物医药投资
黄埔区	1月13日	科学城科林路以北、海云路	KXCN-C1-2-7	工矿仓储用地	1321	3963	≤3.0	160	160	404	0%	广州广电运通金融电子
黄埔区	2月3日	生物岛南端，星汉一路以东	SWD-C-2	工矿仓储用地	16835	20202	≤1.2	5673	5673	2808	0%	广州金域医学检验集团
黄埔区	2月10日	电台路以北、伴河路以东	KXCD-C1-12	工矿仓储用地	18205	54615	≤3.0	2203	2203	403	0%	广州丸美生物科技
黄埔区	3月6日	知识城新能源新材料及智能芯片 园区，改革大道以西	ZSCFX-F1-2	工矿仓储用地	7495	22485	2.0-3.0	551	551	245	0%	创维集团智能科技
黄埔区	2月24日	广州开发区东区开发大道以东	NP-A5-5	工矿仓储用地	41707	100755	≤2.5	4192	4192	416	0%	广州恒运东区天然气热电
黄埔区	3月6日	广州开发区永和禾丰横路以北	YH-N1-3地块	工矿仓储用地	32469	81173	≤2.5	3734	3734	460	0%	科学城（广州）投资集团
黄埔区	3月27日	广园快速路以南、护林路以北	HP-DS-08地块	工矿仓储用地	34896	69792	≥2.0	5228	5228	749	0%	广州纳米产业投资
黄埔区	3月27日	开创大道以西、瑞祥路以南	KXCD-B2-6	工矿仓储用地	6415	19245	≤3.0	802	802	417	0%	诺新医疗设备(广州)
黄埔区	3月27日	知识城新能源新材料及智能芯 片园区开放大道以东、改革大道 以西、	ZSCFX-E2	工矿仓储用地	93909	281727	2.0-3.0	8988	8988	319	0%	广州聚创新能源科技
黄埔区	3月27日	知识城新能源新材料价值创新园， 改革大道以西、人才五路以南	ZSCFX-E4-1	工矿仓储用地	32001	96003	≤3.0	2919	2919	304	0%	科学城（广州）投资集团



附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第一季度成交各类土地9宗；其中，1宗居住用地；1宗商服用地，7宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
番禺区	3月23日	番禺大道以西， 汉溪大道以北	BA0902107、 BA0902111	居住用地	160079	317644	BA0902107≤3.4 BA0902107≤5.0	392628	392628	12361	0%	广州城建开发南沙房地产
番禺区	2月3日	大龙街石岗东村	DLJ11-01地块	商服用地	17477	47901	≤3.0	52596	52596	10980	0%	广州市新富禺投资
番禺区	1月17日	南村镇樟边村	NCG12-01地块十一	工矿仓储用地	7534	30136	2.0-4.0	2837	2837	941	0%	广州创显科教股份
番禺区	1月17日	南村镇樟边村	NCG12-01地块七	工矿仓储用地	6527	26108	2.0-4.0	2458	2458	941	0%	广东省珠宝玉石交易中心
番禺区	2月4日	南村镇樟边村	NCG12-01地块八	工矿仓储用地	4772	19088	2.0-4.0	1797	1797	941	0%	广州凌玮科技股份
番禺区	2月11日	区南村镇樟边村	NCG12-01	工矿仓储用地	30060	120240	2.0-4.0	11317.59	11317.59	941	0%	广州番禺节能创新园
番禺区	2月11日	南村镇樟边村	NCG12-01地块九	工矿仓储用地	5235	20940	2.0-4.0	1971	1971	941	0%	广州市爱百伊生物技术
番禺区	2月21日	番禺区南村镇	NCG12-01地块十	工矿仓储用地	4991	19964	2.0-4.0	1879.2	1879.2	941	0%	广州禹能新材料
番禺区	3月27日	南村镇樟边村	NCG12-01	工矿仓储用地	8428	33712	2.0-4.0	3173.142	3173	941	0%	广州鹏辉能源科技股份

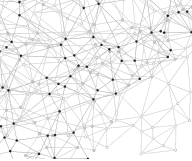


附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第一季度成交各类土地11宗；其中，1宗居住用地，1宗商服用地，9宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	2月20日	黄阁镇黄阁西路以东，鸡谷山路以南	2019NJY-17	居住用地	11576	26625	≤2.3	29160	29160	12188	0%	广州南投房地产开发
南沙区	2月7日	明珠湾起步区C2-12-07地块	2019NJY-18	商服用地	8142	48852	≤6.0	32490	32490	6651	0%	广州文投投资控股
南沙区	1月9日	东涌镇南沙大道六福珠宝园东侧	2019NGY-13	工矿仓储用地	7701	23103	1.2-3.0	327	327	142	0%	广州利盈首饰
南沙区	1月9日	大岗先进制造业基地中船大道以东、新联五路以南	2019NGY-14	工矿仓储用地	33345	133380	2.0-4.0	1684	2085	156	24%	广东宝乐机器人股份
南沙区	2月10日	万顷沙镇万环西路西南侧	2019NGY-15	工矿仓储用地	20035	60105	1.2-3.0	866	866	144	0%	广东真牛馆食品
南沙区	2月10日	大岗循环经济产业园基地东南侧	2019NGY-16	工矿仓储用地	44405	155417.5	1.2-3.5	1901	1901	122	0%	广东国宏盈通实业
南沙区	2月10日	智能网联汽车产业园东南侧	2019NGY-17	工矿仓储用地	26866	107464	2.0-4.0	1161	1161	108	0%	深圳市欧度利方科技
南沙区	2月10日	万顷沙镇万环西路西南侧	2019NGY-18	工矿仓储用地	32291.4	113019.9	1.2-3.5	1395	1395	123	0%	金酮特医投资控股 (广州)
南沙区	2月10日	智能网联汽车产业园东南侧, 万泰路以南, 十涌西侧	2019NGY-19	工矿仓储用地	24583	98332	2.0-4.0	2680	2680	273	0%	广州南砂晶圆半导体
南沙区	2月27日	虎沙大道南侧, 小虎北一路东侧, 小虎北四路西侧, 小虎路北侧	2020NGY-1	工矿仓储用地	734917	2572209.5	0.8-3.5	91865	91865	357	0%	广汽丰田汽车
南沙区	3月11日	万顷沙镇智能网联汽车产业示范园东南侧、万泰路南侧	2020NGY-2	工矿仓储用地	162554	650216	2.0-4.0	7218	7218	111	0%	广州南沙开发建设集团, 深圳市芯信技术, 广州南沙云芯投资合伙企业, 融美(广州)投资控股合伙企业。



附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第一季度成交各类土地9宗；其中，1宗居住用地；1宗商服用地，7宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地 价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	1月9日	工业大道南三地块一期用地	—	居住用地	153740	174764	≤2.8	175744	175744	10056	0%	中建地产广州有限公司
花都区	1月13日	平步大道以南、天贵路以西		商服用地	5897	23335	≤3.0	13997	13997	5998	0%	中建四局第一建筑工程
花都区	1月6日	东秀路以北、红棉大道以东	14001020190002	工矿仓储用地	26260	51846	≤2.0	2905	2905	560	0%	广东永高塑业发展
花都区	1月17日	雅瑶中路以北、凤凰南路	J13-YY01	工矿仓储用地	42213	88344	≤3.0	5207	5207	589	0%	广东华南美都投资发展
花都区	2月11日	车城大道以北、岭西路以西	G08-QCC04-5地 块	工矿仓储用地	40044	97647	≤3.0	3325	3325	341	0%	广州优得佳模具科技
花都区	3月16日	合进大道以东、民主西路以 北国际先进制造产业园E地 块分地块一	——	工矿仓储用地	48524	134376	≤3.0	4986	4986	371	0%	广东思柏科技
花都区	3月16日	雅瑶中路以北、凤凰南路	G07-YY01 (K) 地 块	工矿仓储用地	16066	37269	2.0-3.0	1804	1804	484	0%	广州市浪庭电器
花都区	3月23日	合进大道以东、民主西路以 北国际先进制造产业园E地 块分地块三	——	工矿仓储用地	44055	120714	≤3.0	4405	4405	365	0%	广州广冷华旭制冷空调 实业
花都区	3月30日	山前旅游大道以南、大广高 速以北	J12-HD03	工矿仓储用地	158344	455067	≤3.0	12515	12515	275	0%	广州花都迅科信息技术



附件1：2020年第一季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2019 Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第一季度只成交4宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
增城区	1月3日	宁西街百湖村、郭村村、湖东村	83101247A19012	工矿仓储用地	72830	215869.2	≤3.0	5500	5500	255	0%	广州中新汽车零部件
增城区	1月10日	宁西街郭村村、百湖村	83101245A19018	工矿仓储用地	33333.34	133333.36	≤4.0	2410	2410	181	0%	广东百能家居
增城区	1月31日	宁西街九如村	83101227A19019	工矿仓储用地	20000	75808	≤4.0	1670	1670	220	0%	广州科隆威自动化设备
增城区	3月17日	宁西街湖中村、百湖村	83101250A20011	工矿仓储用地	133329.91	533319.7	≤4.0	11400	11400	214	0%	广州国显科技

■ 从化区，第一季度只成交1宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
从化区	2月28日	从化经济开发区明珠工业园明珠大道中西侧	18400320190001地块	工矿仓储用地	63874	212075.5	1.2-3.5	4060	4060	191	0%	逸仙生物科技(广州)



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。