



2020

第三季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q3

2020.10

Contents

1

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

房地产政策回顾

Property market policy

3

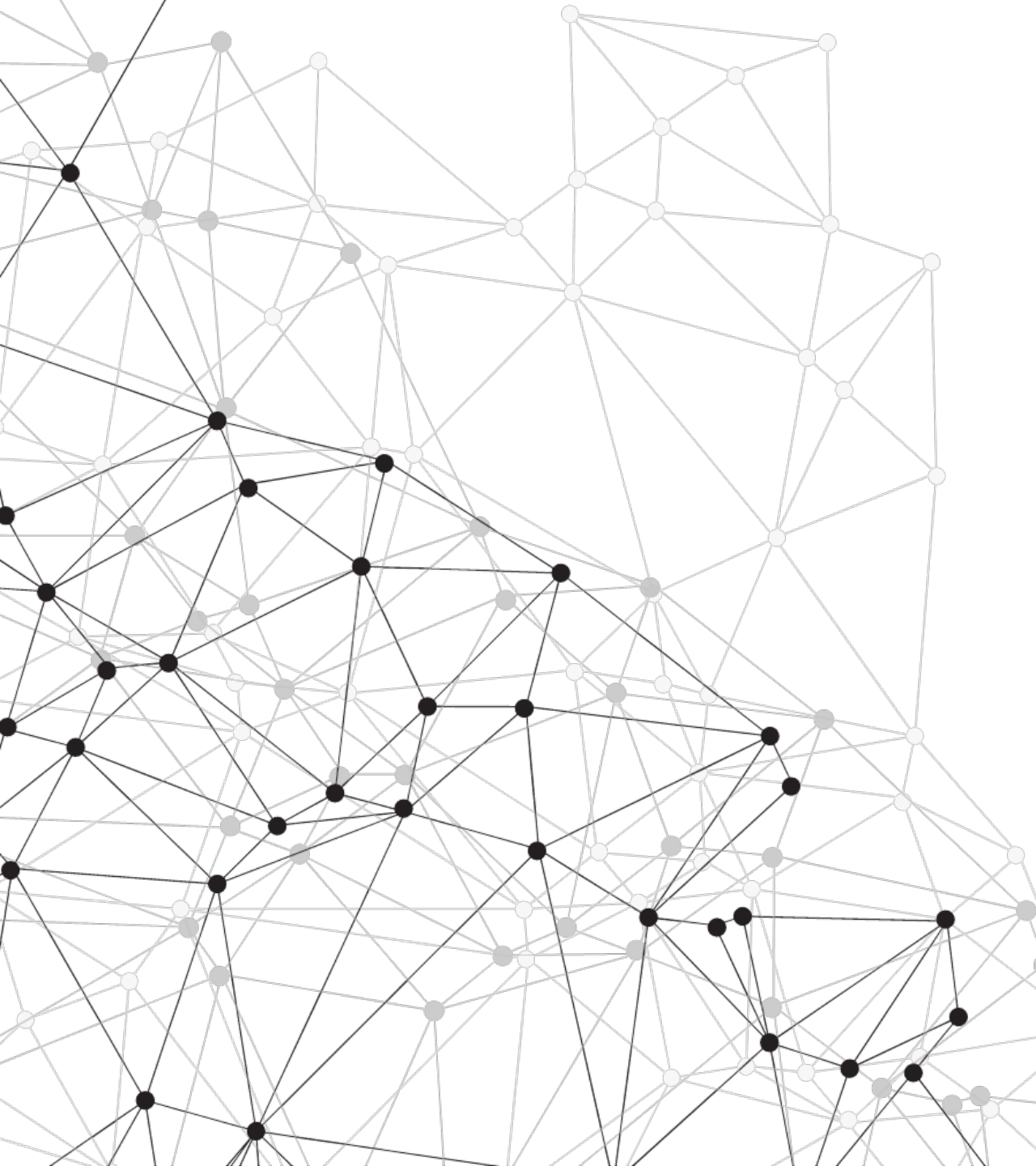
市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment



01

宏观经济

Macro-economy

2020年第三季度中国经济运行总体态势

前三季度全国经济运行稳定恢复，累计同比增速由负转正；当季同比增长4.9%。

- 今年前三季度累计，我国GDP为722786亿元，比上年同期增长0.7%，由上半年下降1.6%转为正增长；
同时，三次产业累计增速均实现了正增长：
 - 第一产业增加值48123亿元，增长2.3%；第二产业增加值274267亿元，增长0.9%；第三产业增加值400397亿元，增长0.4%。
- 第三季度当季我国GDP为266172亿元，比上年同期增长4.9%，增速比二季度提高1.7个百分点；
其中，第一产业增加值22070亿元，增长3.9%，第二产业增加值101508亿元，增长6.0%，第三产业增加值142595亿元，增长4.3%。
同时，第三季度GDP环比增长2.7%。
- 今年三季度，各行业发展总体好转，生产形势总体回升：其中，工业、建筑业、金融业、房地产业以及信息传输、软件和信息技术服务业增加值增速分别为5.6%、8.1%、7.9%、6.3%和18.8%，均高于GDP增速，合计拉动GDP增长4.1个百分点。第三产业对经济增长的贡献率为45.4%，比二季度提高12.8个百分点。

2020年第二季度中国经济运行总体态势

消费市场的逐步复苏，投资增长由负转正，对外贸易保持增长。

- 投资增速由负转正 保持逐步回升态势：前三季度，全国固定资产投资同比增长0.8%，实现年内首次转正；与第一季度和上半年分别下降16.1%和3.1%对比，投资回升态势明显。
- 消费市场持续稳定复苏，季度增速年内首次转正：前三季度，社会消费品零售总额同比下降7.2%，降幅比上半年收窄4.2个百分点。其中，三季度社会消费品零售总额同比增长0.9%，季度增速年内首次转正。
- 前三季度，货物和服务净出口向上拉动GDP 0.1个百分点，较上半年上升0.3个百分点。其中，三季度，货物和服务净出口拉动GDP增长0.6个百分点，

全国房地产开发投资增速加快，销售继续下降但降幅持续收窄。

1—9月份，全国房地产开发投资103484亿元，同比增长5.6%，增速比1—6月份提高3.7个百分点。其中，住宅投资增长6.1%。

1—9月份，商品房销售面积117073万平方米，同比下降1.8%，降幅比1—6月份收窄6.6个百分点。其中，住宅销售面积下降1.0%。

广东省和广州市：前三季度GDP均实现增速转正；

工业、消费和进出口均加快恢复，同比降幅均继续收窄；投资增长均加快。

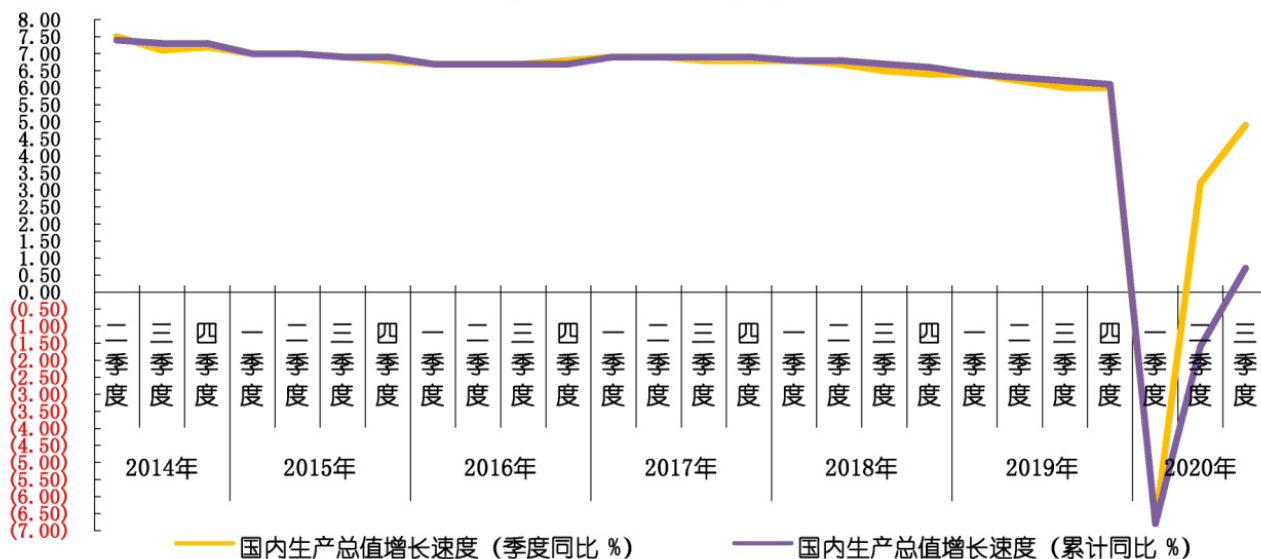
宏观经济：全国

第三季度经济加快恢复，当季GDP同比稳定增长4.9% 前三季度经济增速转正，GDP累计同比增长0.7%

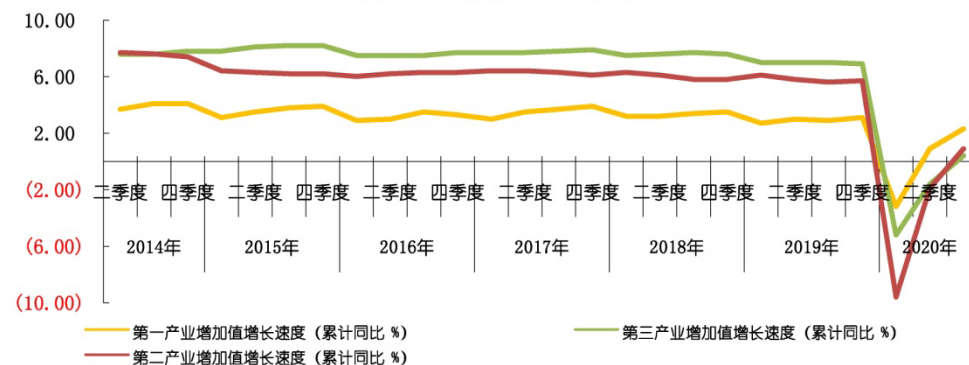
2020年前三季度全国国内生产总值722786亿元，按可比价格计算，同比增长0.7%，由前两季度累计下降转为正增长；其中第三季度经济实现同比增长4.9%，增速较第二季度加快1.7个百分点：

- 2020年前三季度第一产业累计增加值48123亿元，同比增长2.3%；
- 2020年前三季度第二产业累计增加值274267亿元，同比增长0.9%；
- 2020年前三季度第三产业累计增加值400397亿元，同比增长0.4%。

国内生产总值增长速度



三次产业增长速度季度趋势



2020年1-9月全国三次产业增加值 (累计值) 增长和结构情况

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	48123.00	274267.00	400397.00	722786.00
同比增长 (%)	2.30	0.90	0.40	0.70
GDP比重 (%)	6.66	37.95	55.40	100

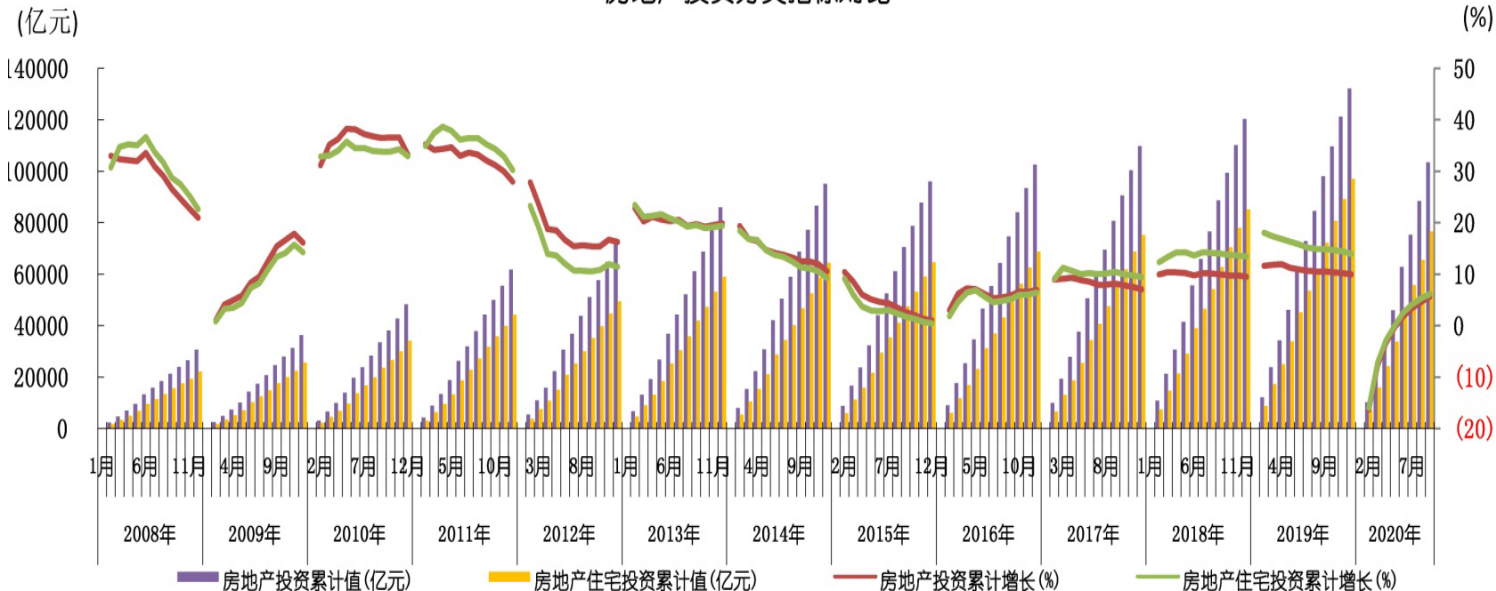
宏观经济：全国

2020年前三季度全国房地产开发投资累计同比增长5.6% 住宅投资同比增长6.1%

1—9月份，全国房地产开发投资103484亿元，同比增长5.6%，增速比1—6月份提高3.7个百分点。

- 住宅投资76562亿元，增长6.1%，增速比1—6月份提高3.5个百分点。
- 住宅投资占房地产开发投资的比重为73.98%。
- 土地购置费同比增长8.4%，增速扩大2.2个百分点。

房地产投资分类指标对比

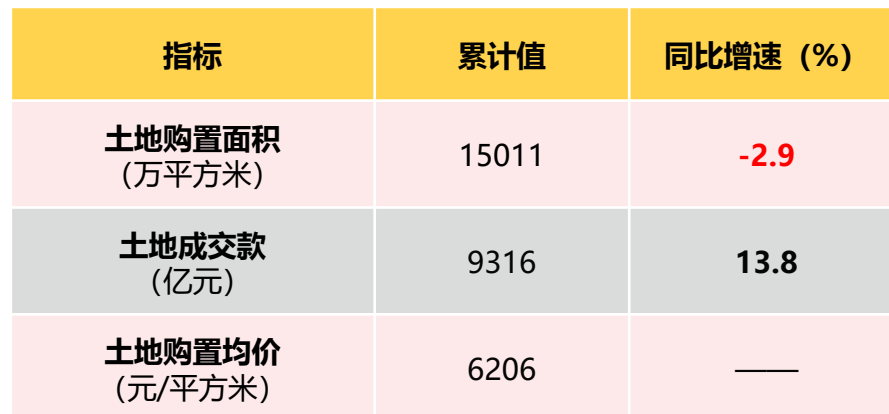


2020年1-9月全国房地产投资构成情况

指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	103484	100	5.6
按类型分			
住宅开发投资	76562	73.98	6.1
办公楼开发投资	4470	4.32	0.5
商业营业用房开发投资	9548	9.32	-2.5
其它房地产开发投资	12904	12.47	11.1
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	58309	56.35	6.1
房地产开发安装工程投资	4225	4.08	-15.6
房地产设备工器具购置投资	1070	1.03	-17.4
房地产其它费用投资	39880	38.54	8.5
房地产土地购置费	34715	—	8.4

2020年1-9月，全国房地产开发企土地购置均价为6206元/平方米。

2020年1-9月全国房地产开发企业土地购置情况



宏观经济：全国

2020年前三季度全国商品房累计销售面积同比下降1.8%，降幅收窄
销售额由同比下降较为同比增长3.7%

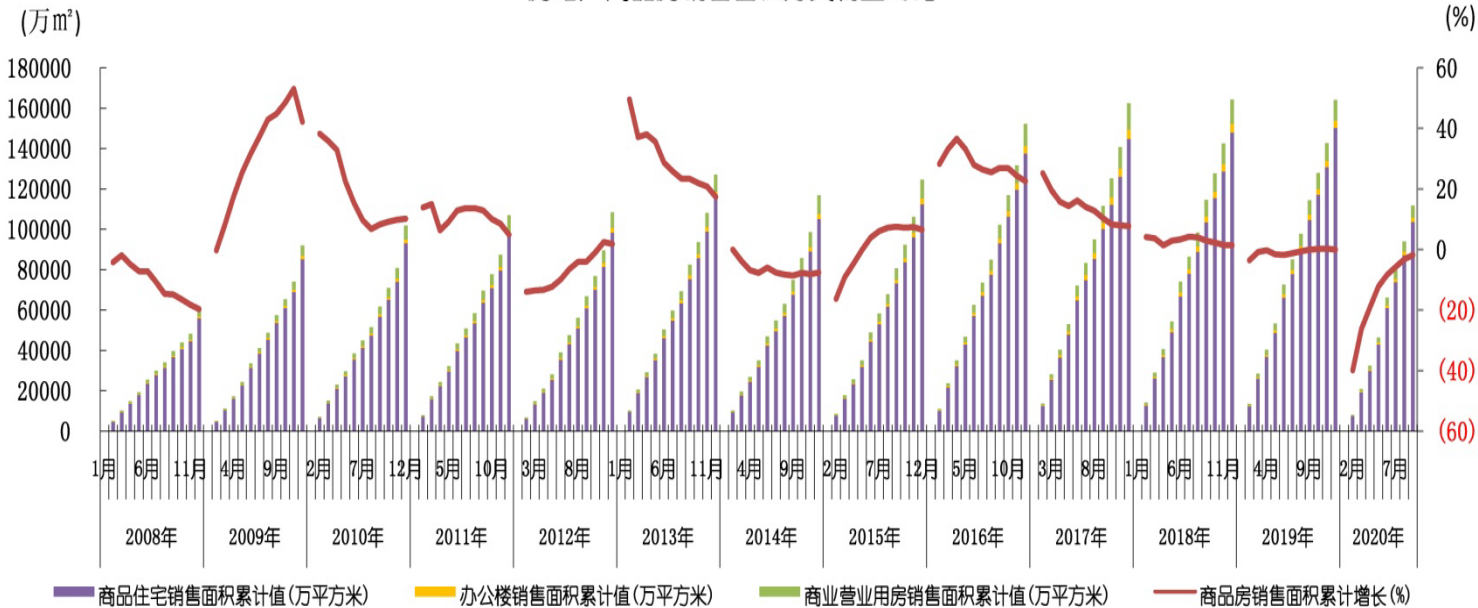
2020年1-9月份，商品房销售面积117073万平方米，同比下降1.8%，降幅比1-6月份收窄6.6个百分点。

其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降16.5%，商业营业用房销售面积下降15.3%。

2020年1-9月，全国商品房销售额累计115647亿元，同比增长3.7%，由下降转为增长。

其中，住宅销售额增长6.2%，办公楼销售额下降15.7%，商业营业用房销售额下降17.1%。

房地产商品房销售面积分类物业对比



2020年1-9月全国商品房销售累计情况

指标		销售面积 (万平方米)	占比 (%)	同比增速 (%)
商品房		117073	100	-1.8
其中	商品住宅	103614	88.50	-1
	办公楼	2190	1.87	-16.5
	商业营业用房	5929	5.06	-15.3

9月份商品住宅销售价格涨幅略有回落——
一、二、三线城市环比涨幅均回落；一线城市同比持平，二、三城市同比继续回落

2020年9月全国70城新建商品住宅价格指数：

- 4个一线城市环比涨幅回落，同比涨幅持平
 - 9月，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅回落0.2个百分点。
 - 其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.5%、0.6%和0.4%。
 - 9月，4个一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨3.9%，涨幅与上月相同。
- 31个二线城市环比、同比涨幅连续17个月持平或回落
 - 9月，31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅回落0.3个百分点。
 - 9月，31个二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.8%，涨幅回落0.2个百分点。
- 35个三线城市环比，同比涨幅连续18个月持平或回落
 - 9月，35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅回落0.5个百分点。
 - 9月，35个三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.4%，涨幅回落0.1个百分点。

城市	环比 上月=100	同比 上年同期 =100	城市	环比 上月=100	同比 上年同期 =100
北 京	100.3	103.8	唐 山	100.6	115.4
天 津	100.2	100.8	秦 皇 岛	100.4	106.0
石 家 庄	100.6	103.3	包 头	100.5	103.8
太 原	99.6	99.3	丹 东	100.8	106.7
呼和浩特	100.4	109.0	锦 州	99.8	110.6
沈 阳	100.0	108.2	吉 林	100.9	107.5
大 连	100.5	105.0	牡 丹 江	100.0	101.3
长 春	100.3	106.3	无 锡	100.3	108.7
哈 尔 滨	99.8	104.1	扬 州	100.4	107.5
上 海	100.5	104.5	徐 州	101.4	111.9
南 京	100.0	104.3	温 州	100.0	105.6
杭 州	100.0	105.1	金 华	100.2	105.7
宁 波	100.3	105.1	蚌 埠	100.4	104.3
合 肥	100.6	101.4	安 庆	100.2	96.5
福 州	100.3	103.2	泉 州	100.7	106.1
厦 门	100.6	102.8	九 江	100.5	106.1
南 昌	100.1	100.5	赣 州	100.2	104.3
济 南	100.0	97.1	烟 台	100.6	107.1
青 岛	100.5	102.9	济 宁	100.9	107.2
郑 州	99.9	99.3	洛 阳	100.3	104.8
武 汉	100.4	106.4	平 顶 山	100.4	104.3
长 沙	100.2	106.5	宜 昌	100.2	100.3
广 州	100.6	102.1	襄 阳	100.5	105.9
深 圳	100.4	105.3	岳 阳	100.3	100.5
南 宁	100.6	108.0	常 德	99.6	99.4
海 口	100.4	103.1	惠 州	100.7	109.2
重 庆	100.6	105.3	湛 江	100.6	100.7
成 都	100.3	109.5	韶 关	99.8	98.4
贵 阳	100.2	99.9	桂 林	100.7	101.4
昆 明	100.2	106.1	北 海	99.6	99.1
西 安	100.8	108.0	三 亚	100.8	105.5
兰 州	100.6	105.6	泸 州	100.2	98.7
西 宁	100.6	112.7	南 充	100.0	99.2
银 川	101.0	116.8	遵 义	99.8	99.7
乌鲁木齐	100.2	101.7	大 理	100.2	104.2

9月份二手住宅销售价格涨幅继续回落——
一线城市环比涨幅回落，同比涨幅扩大；二、三城市环比、同比均回落或持平。

2020年9月全国70城二手住宅价格指数：

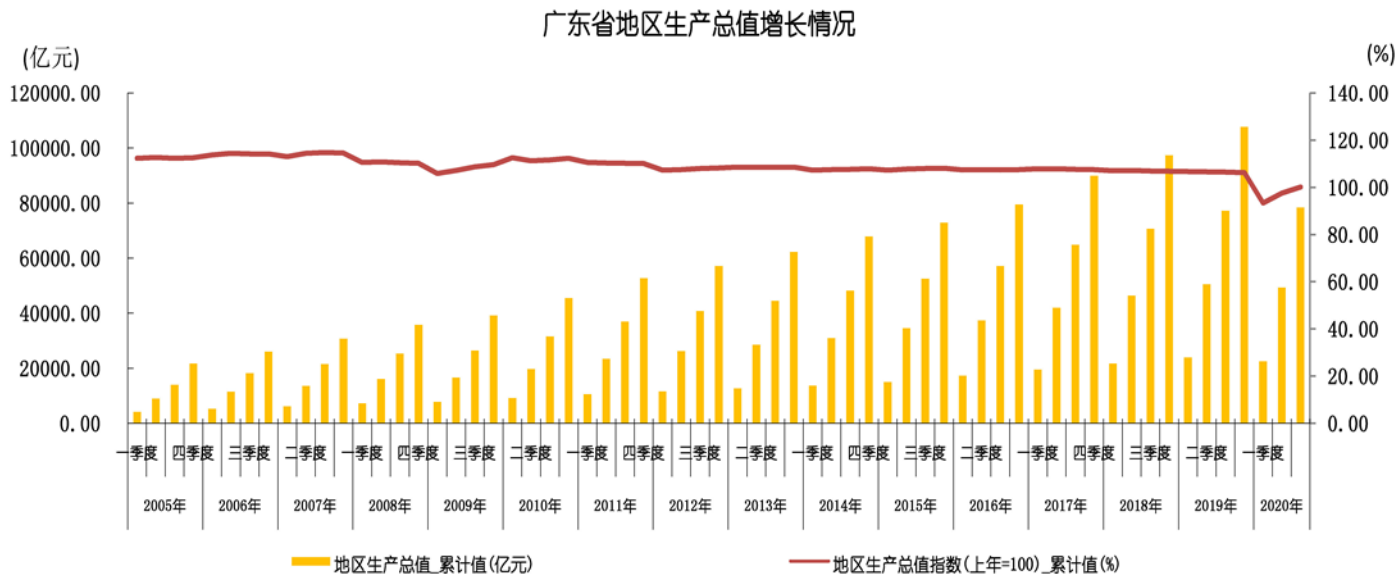
- 4个一线城市环比涨幅回落，同比涨幅继续扩大
 - 9月，4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.9%，涨幅回落0.1个百分点。
其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、1.0%、0.7%和1.1%。
 - 9月，4个一线城市二手住宅销售价格上涨7.4%，涨幅扩大0.5个百分点。
- 31个二线城市环比涨幅回落，同比涨幅连续17个月持平或回落
 - 9月，31个二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅回落0.2个百分点。
 - 9月，31个二线城市二手住宅销售价格同比上涨2.0%，涨幅与上月持平。
- 35个三线城市环比涨幅扩大，同比连续18个月涨幅回落
 - 9月，35个三线城市二手住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅与上月持平。
 - 9月，35个三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.7%，涨幅回落0.1个百分点。

城市	环比	同比	城市	环比	同比
	上月=100	上年同月=100		上月=100	上年同月=100
北 京	100.4	104.5	唐 山	100.5	112.2
天 津	99.8	95.4	秦 皇 岛	100.3	104.3
石 家 庄	100.1	97.6	包 头	100.3	102.2
太 原	99.5	96.6	丹 东	100.6	105.9
呼 和 浩 特	100.1	100.4	锦 州	100.1	100.1
沈 阳	100.3	108.8	吉 林	99.8	102.1
大 连	100.4	105.1	牡 丹 江	99.5	90.9
长 春	99.8	102.7	无 锡	100.9	108.9
哈 尔 滨	99.3	102.6	扬 州	100.7	104.0
上 海	101.0	104.6	徐 州	101.3	107.7
南 京	100.6	103.9	温 州	100.4	105.0
杭 州	100.3	105.9	金 华	100.5	102.6
宁 波	100.8	107.7	蚌 埠	100.1	102.8
合 肥	100.4	103.0	安 庆	99.9	98.6
福 州	100.4	104.8	泉 州	100.6	103.5
厦 门	99.9	103.3	九 江	100.2	103.7
南 昌	100.0	98.9	赣 州	100.5	104.3
济 南	99.6	96.9	烟 台	100.4	96.6
青 岛	99.7	97.0	济 宁	100.7	105.5
郑 州	99.5	95.5	洛 阳	100.2	105.1
武 汉	100.3	100.1	平 顶 山	100.5	105.5
长 沙	100.0	100.0	宜 昌	100.2	98.6
广 州	100.7	104.9	襄 阳	100.0	99.0
深 圳	101.1	115.7	岳 阳	100.2	99.7
南 宁	100.2	103.2	常 德	99.9	97.9
海 口	100.4	100.7	惠 州	100.8	103.6
重 庆	100.4	99.5	湛 江	100.7	96.8
成 都	100.3	108.1	韶 关	99.9	98.0
贵 阳	99.9	95.8	桂 林	100.3	102.7
昆 明	100.6	103.1	北 海	99.7	96.9
西 安	100.7	100.2	三 亚	100.5	98.3
兰 州	100.4	105.3	泸 州	100.2	97.6
西 宁	100.3	108.7	南 充	99.4	95.6
银 川	100.5	108.9	遵 义	99.9	98.0
乌鲁木齐	100.9	104.0	大 理	100.3	104.5

2020年前三季度广东省GDP同比增长转正，增速0.7%

工业、消费和进出口加快恢复，同比降幅继续收窄；投资增长加快

- 2020年前三季度广东省地区生产总值78397.07亿元，同比增长0.7%。其中：
第一产业增加值3260.42亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值30656.50亿元，同比下降0.8%；第三产业增加值44480.15亿元，同比增长1.7%。
- 2020年前三季度广东规模以上工业增加值实现2.30万亿元，同比下降1.2%，降幅比上半年收窄5.2个百分点。
- 2020年前三季度广东社会消费品零售总额2.87万亿元，同比下降9.3%，降幅比上半年收窄4.7个百分点。
- 2020年前三季度广东固定资产投资同比增长5%，增幅比上半年加快4.9个百分点。
- 2020年前三季度广东货物进出口总额5.08万亿元，同比下降1.6%，降幅比上半年收窄5.5个百分点。



2020年前三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)	3260	30656	44480	78397
同比增速 (%)	3.0	-0.8	1.7	0.7
GDP比重 (%)	4.2	39.1	56.7	100

2020年前三季度广东三驾马车(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 (万亿元)	2.87	—	5.08	—
同比增速 (%)	-9.3	5.0	-1.6	—
比重 (%)	—	—	—	100

宏观经济：广州

2020年前三季度广州GDP同比增长转正，增速1% 其中，第三季度当季同比增长7.9%，增速较第二季度加快7个百分点

■ 2020年前三季度年，广州地区生产总值为17475.86亿元，同比增长1.0%

其中：

- 第一产业增加值为182.10亿元，同比增长7.2%。
- 第二产业增加值为4704.39亿元，同比增长0.7%。
- 第三产业增加值为12589.37亿元，同比增长1.0%。

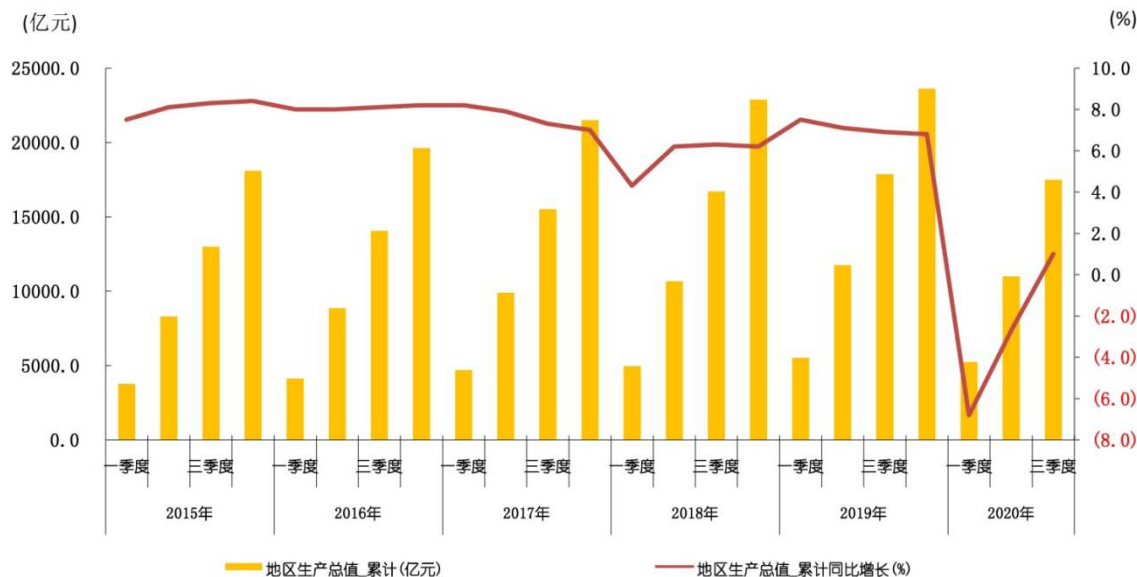
2020年前三季度广州三次产业(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	182.10	4704.39	12589.37	17475.86
同比增速 (%)	7.2	0.7	1.0	1.0
GDP比重 (%)	1.04	26.92	72.04	100

2020年前三季度广州三驾马车(累计值)增长及比重

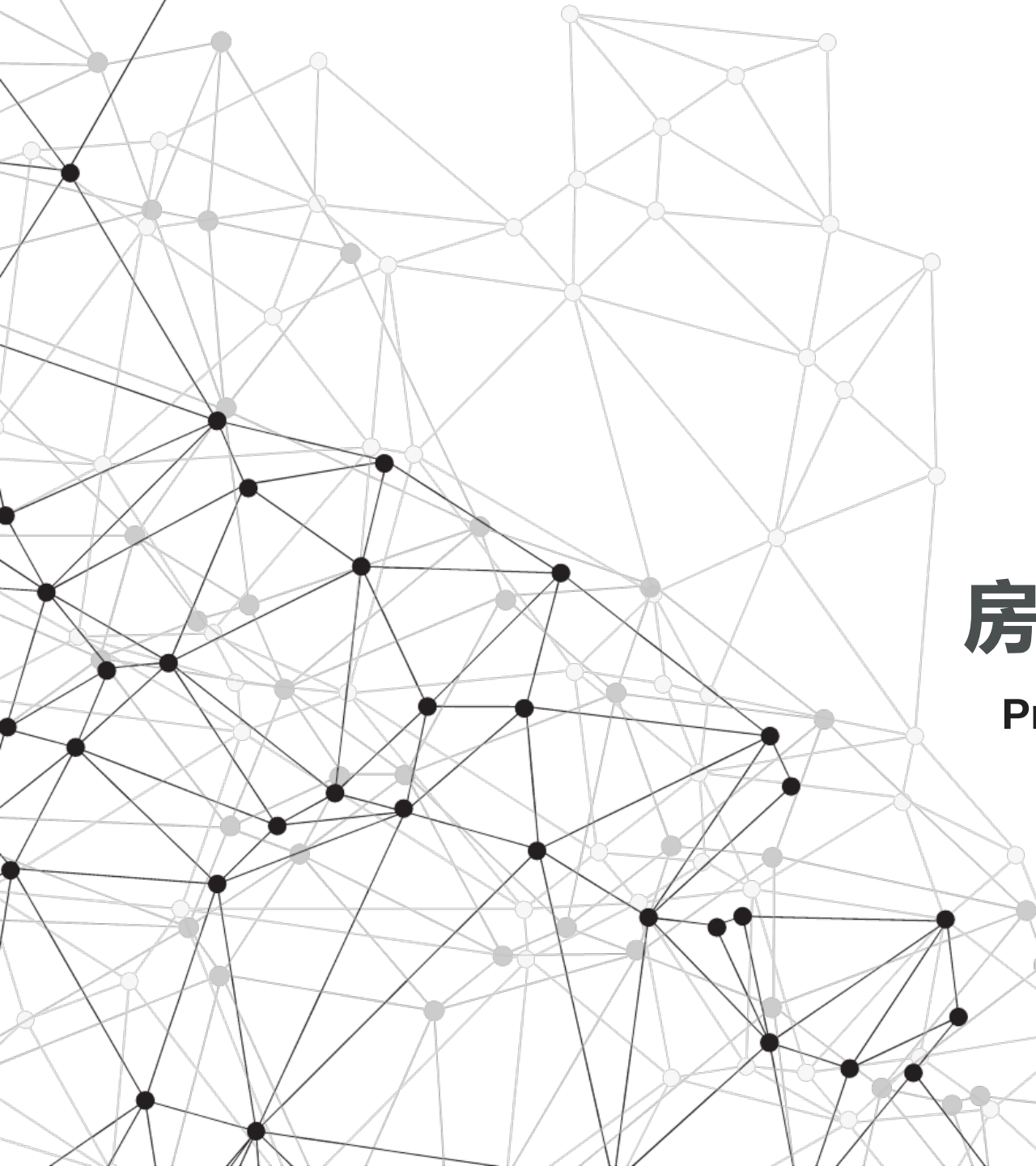
指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额	合计
增加值 (亿元)	6649.86	——	7041.8	——
同比增速 (%)	-6.2	6.3	-1.4	——
比重 (%)	——	——	——	100

广州市地区生产总值增长情况



■ 第三季度当季广州地区生产总值加快恢复，同比增长7.9%，第一、二、三产增加值全面提速。

- 第一产业增长11.5%，比第二季度加快5.3个百分点；
- 第二产业增长15.3%，比第二季度加快13.6个百分点；
- 第三产业增长4.4%，比第二季度加快4个百分点。

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, black, and white, connected by thin, light gray lines. The network is denser on the left and fades out towards the right.

02

房地产政策回顾

Property market policy

新基调：房地产降杠杆，强化落实房地产金融审慎管理； 多地连续收紧楼市调控。

2020年三季度，中央层面对房地产调控政策的严厉加码，既超乎市场预期，也**彻底粉碎了市场关于房地产调控放松、放缓的幻想**。特别是在宏观财政、货币政策灵活宽松的背景下，中央特别针对房地产行业和市场、持续加强房地产金融的管控，显示出决策层不但没有将房地产行业纳入稳定、刺激经济增长的行动方案，反而是更警惕房地产市场失控对宏观经济的破坏作用。

从三季度的中央政策看，**房地产降杠杆已经成为房地产调控的新基调——强化落实房地产金融审慎管理，严控房地产金融增量，严管资金违规流入房地产市场。**

- 7月24日，政治局常委、副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，不仅继续强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，更进一步严厉的要求“时刻绷紧房地产调控这根弦”、“落实好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场”……
- 8月20日，住房城乡建设部、中国人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，宣布已经形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度。

政策综述

新基调：房地产降杠杆，强化落实房地产金融审慎管理； 多地连续收紧楼市调控。

根据新的规划，重点房地产企业资金监测和融资实施“三道红线、四档管理”——根据“剔除预收款后的资产负债率”、“净负债率”、“现金短债比”等核心指标，分别对房地产企业资金的短期、长期及整体风险进行监测，并据此对房地产企业融资存量和增量进行控制。即使三项指标均安全，有息负债规模年增速也将控制在15%以内。

市场普遍相信，这一管理政策，短期内对之前杠杆水平高、财务风险大的企业将造成冲击；但从长期看，将有助于切实改善房地产行业传统发展模式、优化企业运营水平，降低行业和市场风险，促进市场健康、长期稳定和发展。



另一方面，在中央政策再度严厉的背景下，各地方第三季度的调控氛围也转紧张。

深圳、东莞、杭州、宁波、南京、成都等多个热点城市，均连续收紧、加码调控，主要是限购、限售、限贷、税费调节升级，以及强化土地市场、预售监管，支持、保障刚需购房、抑制投资投机需求等。

中央政策

降杠杆成为房地产政策新的主基调，强化落实房地产金融审慎管理。

中共中央政治局	下半年经济工作：牢牢把握扩大内需这个战略基点。财政政策要更加积极有为、货币政策要更加灵活适度；坚持“房住不炒”；加快新基建、深入推进重大区域发展战略、以新型城镇化带动投资和消费
中共中央政治局7月30日召开会议。会议强调，做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调…… 牢牢把握扩大内需这个战略基点 ，大力保护和激发市场主体活力，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务。	
• 要确保宏观政策落地见效。财政政策要更加积极有为、注重实效。货币政策要更加灵活适度、精准导向。要保持货币供应量和社会融资规模合理增长，推动综合融资成本明显下降。要确保新增融资重点流向制造业、中小微企业 • 要毫不放松抓好常态化疫情防控，健全常态化疫情防控机制； • 要持续扩大国内需求，扩大最终消费，为居民消费升级创造条件。 • 要着眼长远，积极扩大有效投资，鼓励社会资本参与。 • 要加快新型基础设施建设，深入推进重大区域发展战略。 • 要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新。 • 要推进资本市场基础制度建设，依法从严打击证券违法活动，促进资本市场平稳健康发展。 • 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。 •	

中央政策

降杠杆成为房地产政策新的主基调，强化落实房地产金融审慎管理。

国务院	时刻绷紧房地产调控这根弦，坚持“房住不炒”， 不将房地产作为短期刺激经济的手段，实施好房地产金融审慎管理制度
-----	---

7月24日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，

韩正提出：要坚持从全局出发，进一步提高认识、统一思想，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。

要坚持问题导向，时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制。

要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施。

要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。

要加强市场监测，对市场异动及时提示、指导和预警，精准分析市场形势。

要抓紧建立住宅用地市场监测指标体系，定期公开各地土地储备和已出让土地建设进展情况，接受社会监督。要发挥财税政策作用，有效调节住房需求。

要持续整治房地产市场乱象，依法有效查处违法违规行为。要做好住房保障工作，因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造，着力解决城市新市民和年轻人住房问题。

中央政策

降杠杆成为房地产政策新的主基调，强化落实房地产金融审慎管理。

住房和城乡建设部 央行	形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则，融资“三道红线”管理，防范化解房地产金融风险。 降杠杆已成为房地产下半场的主基调。
8月20日，住房和城乡建设部、中国人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会。 8月26日，住房和城乡建设部部分城市房地产工作会商会。	
- 为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期； - 重点房地产企业资金监测和融资管理规则为“三道红线、四档管理”—— ✓ “三道红线”：剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍； ✓ 对房企融资按“红-橙-黄-绿”四档管理： “三线”均超出阈值为“红色档”，有息负债规模以2019年6月底为上限，不得增加； “二线”超出阈值为“橙色档”，有息负债规模年增速不得超过5%； “一线”超出阈值为“黄色档”，有息负债规模年增速不得超过10%； “三线”均未超出阈值为“绿色档”，有息负债规模年增速不得超过15%。	



中央政策

降杠杆成为房地产政策新的主基调，强化落实房地产金融审慎管理。

央行■	继续强调提房住不炒、实施好房地产金融审慎管理制度
8月6日，央行发布2020年第二季度中国货币政策执行报告	
央行强调牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。	
央行■	7月1日起下调再贷款、再贴现利率,精准滴灌让利实体经济
- 支农、支小再贷款利率下调0.25个百分点；（下调后，3个月、6个月和1年期支农、支小再贷款利率分别为1.95%、2.15%和2.25%） - 同时，下调金融稳定再贷款利率0.5个百分点，调整后，金融稳定再贷款利率为1.75%，金融稳定再贷款（延期期间）利率为3.77%；	
央行■	1年期及5年期LPR利率连续保持率定
央行7月、8月、9月公布的市场报价利率（LPR）连续保持不变——1年期贷款市场报价利率为3.85%，5年期贷款市场报价利率为4.65%。	

中央政策

降杠杆成为房地产政策新的主基调，强化落实房地产金融审慎管理。

住房和城乡建设部	加强房屋网签备案信息共享，加强房贷审核管理
7月14日，住房和城乡建设部近日会同最高人民法院、公安部、人民银行、国家税务总局、银保监会印发《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》。	
- 住建部门要积极与金融、税务、法院、公安等部门及银行业金融机构共享房屋网签备案信息，对能通过信息共享获取房屋网签备案数据的，相关部门不再要求当事人提交纸质房屋买卖、抵押、租赁合同； - 优化住房商业贷款办理，以及住房公积金贷款和提取服务。金融机构要加强贷款审核管理；住房公积金管理中心应当以共享的网签备案合同为依据，办理住房公积金贷款或提取业务； - 要优化房屋交易纳税申报服务，争取今年年底前实现。	
住房和城乡建设部	要求提高政治站位，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标、坚决遏制投机炒房
8月26日，住建部召开部分城市房地产工作会商会，沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等城市参加会商。	
会议强调，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，落实城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。要高度重视当前房地产市场存在的突出问题，始终绷紧房地产市场调控这根弦。住房供需矛盾突出的城市要增加住宅及用地供应，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。	

中央政策

降杠杆成为房地产政策新的主基调，强化落实房地产金融审慎管理。

最高人民法院	依法调控楼市、防范炒地、炒房、投机，促进房地产市场平稳健康发展。
7月22日，最高人民法院和国家发改委联合发布了《关于为加快完善社会主义市场经济体制提供司法服务和保障的意见》	
《意见》提出：依法促进房地产市场平稳健康发展。 - 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，依法妥善审理涉房地产相关纠纷案件，引导房产交易回归居住属性。落实中央加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，坚持租购同权，依法保护房屋承租人的优先承租权。 - 准确把握民法典关于居住权的立法目的与成立条件，依法妥善审理涉居住权案件，充分发挥居住权扶弱、施惠的社会保障功能，保护弱势群体的居住权益。积极运用司法手段支持政府严控房价，防范炒地炒房投机行为……	
中国银保监会	网贷不得用于购房和还房贷
7月17日，中国银保监会发布《商业银行互联网贷款管理暂行办法》	
《办法》第二章第二十四条明文规定四种网贷不得使用的情况。其中包括：“不得用于购房及偿还住房抵押贷款”： - 单户用于消费的个人信用贷款授信额度应当不超过人民币20万元，到期一次性还本的，授信期限不超过一年； - 贷款资金不得用于购房及偿还住房抵押贷款，股票、债券、期货、金融衍生产品和资产管理产品等投资；固定资产、股本权益性投资。	

中央政策

长效机制建设——**建全农村建房、土地出让金管理管理。**

自然资源部 农业农村部	农村建房“八不准”；每年单列计划专项保障农村村民住宅建设用地，不得强制农民搬迁和上楼居住。
7月29日，自然资源部、农业农村部联合发布《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》、《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》	
- 不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。 - 专项保障农村村民住宅建设用地，在年度全国土地利用计划中单列安排，原则上不低于新增建设用地计划指标的5%， - 充分尊重农民意愿，不提倡、不鼓励在城市和集镇规划区外拆并村庄、建设大规模农民集中居住区，不得强制农民搬迁和上楼居住。	
国务院	土地出让金“再分配方案”出台，出让收入至少8%用于农业农村
9月23日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》	
从“十四五”第一年开始，各省（区、市）要分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村的比例；到“十四五”期末，以省（区、市）为单位核算，土地出让收益用于农业农村的比例要达到50%以上； - 一是按当年土地出让收益用于农业农村资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提； - 二是按当年土地出让收入用于农业农村资金占比逐步达到10%以上计提。	

中央政策

长效机制建设——推进这老旧小区改造与社区建设；严管特色小镇地产开发。

国务院	全面推进城镇老旧小区改造： 不涉及土地权属变化的改造项目无需办理用地手续；
7月20日，国务院办公厅发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》	
到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。	
- 改造内容分为三类：基础类、完善类和提升类。 - 加快改造项目审批。可由市县人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。	
住房和城乡建设部	13部门发文：补短板建设完整居住社区
8月26日，住建部、教育部、工信部等13部门近日联合印发《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》	
- 以建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区为目标，大力开展居住社区建设补短板行动。 - 提出5项重点任务：合理确定居住社区规模；落实完整居住社区建设标准；因地制宜补齐既有居住社区建设短板；确保新建住宅项目同步配建设施；健全共建共治共享机制。	
国家发改委	严控特色小镇房地产化倾向
9月25日，国务院办公厅转发国家发改委《关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》	
严控特色小镇房地产化倾向，在充分论证人口规模基础上合理控制住宅用地在建设用地上所占比重；违法违规占地用地、破坏生态环境的，要及时制止并限期整改。投资主体缺失、无法进行有效建设运营的，以及以“特色小镇”之名单纯进行大规模房地产开发的，要坚决淘汰除名。	

地方政策

广州各区落实人才绿卡；郑州补贴首次购房人才；吉林全面放宽落户；长三角推动落实住房公积金一体化；

省	市	主要内容
广东	广州	白云、荔湾、天河、南沙、番禺等区放宽人才绿卡申领条件，变相松绑住宅限购。 8月10日，白云区印发《广州市白云区落实广州市人才绿卡行政审核事权实施办法（暂行）》；8月12日，荔湾区印发《广州市荔湾区落实〈广州市人才绿卡制度〉实施办法》；8月13日，天河区公布《天河区落实广州市人才绿卡制度实施办法》；8月14日，南沙区发布《广州市南沙新区（自贸片区）人才绿卡申领指南》，加快引进重点发展产业急需的人才；8月26日，番禺区发布《2020年番禺区高层次人才服务卡申领指南》 - 广州市人才绿卡持有人，可享受办理长期居留证件和R字签证、子女入学、购房购车、办理营业执照等一系列待遇。 - 根据各区最新政策，符合条件的人才最短只需在当地工作或创业半年即可申领绿卡并获购房资格。
长三角城市		住房公积金一体化落地 异地贷款证明信息互认 8月14日，沪苏浙皖一市三省住建部门共同签署《长三角住房公积金一体化战略合作框架协议》，并联合发布首批一体化实项目。 - 一市三省住房公积金一体化战略合作将在已有的信息合作基础上，逐步扩大到住房公积金业务管理、服务便利、人才交流等其他领域。 - 通过“一网通办”平台开展长三角跨地区购房信息协查、异地贷款证明信息互认、购房公积金提取异常地区警示公告、试点统一购房提取业务政策等。
吉林省		开面放宽租房落户、投亲落户等的限制条件 8月26日《吉林省全面深化户籍制度改革的意见》发布。 - 全面取消城市租房落户对缴纳社保年限限制，非户籍人口只要在居住地城区或建制镇有合法稳定住所(含租房居住)即可申请落户。 - 取消投亲落户限制，配偶、子女、父母相互投靠落户城镇的，不受年龄限制，可根据本人意愿办理投亲落户。 - 实行农村籍大学生、农村籍退伍军人来去自由的落户政策。
河南	郑州	对在郑州首资购房的各类人才给予购房补贴 9月15日郑州印发《关于在中原科技城市建设河南省人才创新创业试验区的实施意见》 对在郑首次购房的高层次人才给予300万元、150万元、100万元和50万元购房补贴。E类人才给予博士10万元、其他人才5万元首次购房补贴。

地方政策

多地调控加码——加码限购、限售；加强差别化信贷以及销售等管理。

省	市	主要内容
广东	深圳	深八条严堵深圳炒房漏洞，入户三年且连缴36个月个税/社保才能买房 7月15日，深圳多部门共同发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。 • 入户满3年且社保满3年才有购房资格，非深户要5年社保； • 夫妻离婚，购房资格倒追3年计算套数； • 首付比例：无房无贷首付30%；无房有贷款记录买普通住宅首付50%，非普通住宅首付60%；家庭有1套购买普通住宅首付70%，非普通住宅80%； • 转让免征增值税条件从领证满2年提高满至5年；
广东	深圳	停止商务公寓审批，鼓励已批项目转为可售型人才住房 7月20日，深圳规划和自然资源局、住建局联合发布《关于停止商务公寓审批的通知》。 • 全市范围（含深汕特别合作区）停止新的商务公寓项目审批； • 鼓励已批商务公寓项目转为可售型人才房； • 减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例； • 已建、在建和正在审批的商务公寓项目，按照“不溯既往”原则，不受影响。
广东	深圳	建立购房婚姻信息查询机制，落实差别化住房信贷 9月10日，中国人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局、深圳市住房和建设局联合下发通知。 • 监管机构要求商业银行在办理个人住房贷款业务的时候，查询借款人婚姻状况和购房家庭成员名下在深圳所拥有住房套数，作为贷款审核依据。 • 复婚或再婚家庭，按照现有家庭住房套数计算，不再考虑其双方离异前家庭拥有住房情况。

地方政策

多地调控加码——加码限购、限售；加强差别化信贷以及销售等管理。

省	市	主要内容
广东	东莞	加强商品住房预（销）售管理，同一幢（栋）套均价相差不宜超过20%。 7月2日，东莞市住房和城乡建设局发布关于进一步加强商品住房预（销）售管理的通知 2020年8月1日起，申请预售的商品住房项目（含前期已办过预售和首次办理预售的项目），总建筑面积3万㎡及以下的，须一次性申请预售； - 新建商品住房项目一次性或分期申请预售（或现售）的，须以幢（栋）为单位申报销售价格，同一幢（栋）每套住宅均价相差幅度不宜超过20%。
广东	东莞	再次升级调控：3年限售；非本市户籍购房需2年内连续1-2年以上社保；限购2套， 7月25日，东莞市住建局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》 - 非本市户籍居民家庭在本市购买第一套商品住房的（包括新建商品住房或二手商品住房），须提供2年内连续1年以上社保证明；购买第二套商品住房的，须提供3年内连续2年以上社保证明，暂停向其销售第三套商品住房。 - 本市行政区域内购买的商品住房（以网签时间为准，含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证满3年后方可交易转让。异地公积金贷款，需要本人或配偶是东莞户籍。
广东	东莞	暂停滨海湾新区各类建设行为 7月28日，东莞市政府发布《关于暂停滨海湾新区范围内各类建设行为的通告》 自《通知》发布至滨海湾新区土地整备工作结束期间，暂停滨海湾新区规划范围内各类建设行为：严禁任何违建，暂停滨海湾新区规划范围内所有用地、建设申请的行政审批，包括发文之日前已在虎门镇、长安镇取得相关批准文书及报备的项目。

地方政策

多地调控加码——加码限购、限售；加强差别化信贷以及销售等管理。

省	市	主要内容
浙江	杭州	升级摇号政策，高层次人才购房5年限售，向无房家庭”的倾斜力度加大 7月2日杭州市发布《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》 • 本市以高层次人才家庭优先购房方式购买的新建商品住房，自房屋网签之日起5年内不得上市交易； • 对“无房家庭”的认定进行补充还需满足“自购房之日前一年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社会保险或个人所得税满12个月”的要求； • 明确均价35000元/平方米以下新建商品住房项目对“无房家庭”的房源保障比例一般不低于50%。 • 一户购房家庭同时只能参与一个新建商品房项目的购房意向登记。
浙江	杭州	升级限购：离婚或父母投靠子女需满3年，单身需满30岁才能购房 9月4日，杭州市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。 • 进一步统一税收政策，本市范围内购买新建商品住房，在办理房屋不动产证时方可缴纳契税； • 完善了住房限购政策，明确以父母投靠成年子女方式落户本市的，须满3年方可作为独立购房家庭在本市限购范围内购买新建商品住房和二手住房。 • 调整了无房家庭认定标准，明确30周岁以上未婚单身且在本市限购范围内无自有住房记录的购房人、离异单身满3年且在本市限购范围内无自有住房记录满3年的购房人，可认定为无房家庭。

地方政策

多地调控加码——加码限购、限售；加强差别化信贷以及销售等管理。

省	市	主要内容
江苏	南京	出台九大新政：支持刚需，限制“离婚”购房 7月23日，南京七部门联合印发《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》 • 加强土地市场调控，加大住宅用地供应力度，严格执行“限房价、竞地价”出让模式； • 支持刚性购房需求，优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求，商品住宅项目向本市户籍无房家庭提供每批次不低于30%比例的房源。 • 住房限购：夫妻离异的，任何一方自离异之日起2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。
江苏	常州	二套最低首付款比例调整为不低于60%；限售4年； 9月11日，常州市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》 • 凡在《通知》施行后新购买常州市区(不含金坛区)商品住房(包括新建商品住房和二手住房)的，自取得不动产权证后满4年方可上市交易。 • 对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付款比例调整为不低于60%。
江苏	无锡	升级楼市调控：二套首付六成，离婚2年内仍按离婚前家庭住房条件执行限购 8月30日无锡市出台实施《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。 • 支持居民合理自住需求；普通商品住房优先向本市无房居民家庭和引进人才销售。 • 坚决遏制投机炒房：夫妻离异2年内买房按离异前家庭在本市市区范围内拥有住房套数计算；市区个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年；购买二套住房最低首付比例由40%调整为60%； • 整顿市场秩序和加强市场监管。

地方政策

多地调控加码——加码限购、限售；加强差别化信贷以及销售等管理。

省	市	主要内容
四川	成都	住房销售摇号增加棚改、无房居民家庭比例；转让免税年限提高至5年；严查购房首付资金； 9月14日成都市人民政府网站发布《成都市人民政府办公厅关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》。 • 提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例，棚改优先最低比例由10%提高到20%，无房居民家庭优先最低比例由50%提高到60%； • 发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。 • 继续执行好差别化信贷政策，严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房。 • 增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于60%，供需紧张区域不低于70%，优先确保保障性住房用地供应； • 建立房价地价联动机制，有效调控土地价格，引导市场主体理性拿地； • 严格落实闲置土地处置规定，坚决打击捂地、捂盘行为。
浙江	宁波	发布稳楼市“十条”新政， 扩大限购范围 7月6日晚间，宁波市四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》 • 调整限购区域范围：限购圈往外扩了一圈，家庭住房情况核查范围将从老三区扩大至市五区； • 保持土地市场平稳：加大土地供应力度，强化精准供地，保证住宅用地市场平稳有序； • 强化金融政策监管：严格执行差异化个人住房信贷政策； • 保障自住住房需求：符合本市户籍的无住房家庭、等条件优先认购商品住房； • 强化市场销售管理：每批次预售建筑面积不少于5万平方米，每批次间隔时间不少于3个月；。
浙江	宁波	符合条件的“无房家庭”可优先认购1套商品住房，限售5年 7月22日，宁波市住建局、自然资源和规划局联合发布《关于进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自住需求的通知》 • 在“市六区”（海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化）无房，且符合下列条件之一的家庭，可以按照本通知要求优先认购1套商品住房： 1、家庭成员（配偶双方及未成年子女）之一具有市六区户籍的；2、近三年内在市六区已连续缴纳24个月及以上社保的；3、本人或配偶属于本市引进的顶尖人才、特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才的。 • “房企”在新盘发售的时候，至少提供50%的可售房源，供“无房家庭”优先认购， • “无房家庭”优先认购的商品住房，须取得不动产权属证书满5年后方可转让。

地方政策

多地调控加码——加码限购、限售；加强差别化信贷以及销售等管理。

省	市	主要内容
山西省		加强房地产中介和住房租赁交易管理，房地产中介禁止捆绑金融服务 8月14日，山西省住建厅、省发改委、省公安厅等九部门联合制定了《关于加强房地产中介和住房租赁交易管理的实施意见》。 加强房地产中介和住房租赁交易管理：强化登记信息共享；严格落实备案制度；推行实名服务制度等方式加强从业人员管理；严格金融业务监管，中介机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构，不得将金融服务与其他服务捆绑。
广东	东莞	严打“兜售房源指标”行为 9月11日，东莞市住建局发布《关于防范兜售新建商品住房房源指标行为的提示》 任何以提供“获取选房指标”、“锁定房号”、“优先选房”服务为由收取金钱的行为，都涉嫌违法违规。
江苏	南京	不允许同一家企业“不同身份”同时竞拍同一幅地块 9月11日，南京市规划和自然资源局发布《关于网上交易有关事宜的补充说明》 同一竞买人及同一集团成员企业在同一批出让公告中不得竞得（含联合竞得）两块及以上的住宅（商住）用地，也不得同时报名竞买（含联合竞买）同一幅住宅（商住）用地，其他用途的地块除外。

地方政策

长效机制建设——广东指导共有产权住房发展；广州落实农村村住宅建设管理；

省	市	主要内容
广东省		共有产权面积不超120平方米，购房人产权份额不低于50%， 7月29日，广东省住建厅等六部门联合印发《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》 - 共有产权住房由政府 and 购房人共担风险、共享利益； - 产权比例方面，购房人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，并且原则上不低于50%，其余部分为政府产权份额。 - 共有产权住房建筑面积不超过120平方米，各地结合实际，合理确定建筑套型和建筑面积标准。
广东	广州	宅其地建房建面不超280平，不超3层；鼓励建设公寓式住宅 8月6日，广州市政府印发《关于加强农村住宅建设管理的实施意见》，即日起实施 - 新批宅基地面积控制在80平以内，建筑面积控制在280平内，建筑层数不超过3层； - 鼓励建设公寓式住宅，每户建面不超280平，但公寓式住宅严禁出售给本村以外的人员或组织机构。 - 经区人民政府审核批准，可以按照其宅基地上已经确权发证符合规定的住房面积1：1的比例，在相邻区域置换成拆迁安置房。

未来展望

继续落实房地产融资审慎管理；热点城市仍需面临加码调控。

第三季度，中央政策新基调的明确和房地产企业融资管理规则的出台，对房地产企业形成一定冲击的同时，也很好地对行业、市场各方的预期进行了有效管理。

第四季度，中央层面房地产政策的重点将是推进落实房地产企业的资金监管和融资管理规划，其核心仍是“房地产金融审慎管理”。

同时，各地也将继续面临落实房地产金融审慎管理的要求和压力。在因城施策下，部分市场仍存在较强上涨预期、过热表现的城市，仍可能需要升级楼市政策，以稳定预期。主要的政策方向预计仍将是：

- 限购、限售、限贷、税费调节等方面政策收紧、升级；
- 强化保障刚需购房，包括对无房家庭购房等刚需购房的政策支持、倾斜；
- 加强预售供应、预售价格等市场监管与乱象治理；
- 加强、优化土地供应、开发管理等。

另一方面，在整体趋紧的政策环境下，第四季度，地方放松调控的冲动预计将更加所克制，类似上半年较普遍的加大引才力度、放宽落户限制以及购房补贴等放松调控的地方政策的出台预计将更为谨慎。



03

市场供求态势

Supply and demand

三季度广州土地市场供求分析

三季度广州新建商品房市场供求分析

三季度广州存量房市场供求分析

土地供应

2020年第三季度广州市各类土地供应环比、同比均大幅增长6成
其中，住宅类土地供应环比减少，同比大增

- 2020年第三季度广州供应各类土地101宗，520.9万㎡，供应面积环比大幅增长52.9%，同比大幅增长63.1%。其中，工矿仓储用地和商服用地同比、环比均大幅增长；居住及商住综合用地合计环比减少，同比大幅增长；
- 居住用地和商住综合用地，第三季度合计供应30宗，用地面积209.6万㎡、可建计容面积达537.9万㎡，环比分别减少13.8%和20.9%；与去年同期相比，则分别大幅增长51%和63.8%。
 - 商服用地：第三季度供应20宗，用地面积62.1万㎡，计容建筑面积157.7万㎡，用地面积环比增加45%，同比更大增超2倍；
 - 工矿仓储用地：第三季度供应46宗，用地面积218.8万㎡，环比劲增3倍，同比也大幅增长56%；

2020年第三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（㎡）	1346997	621044	748957	2188488	3760	299816	5209062
计容建筑面积（㎡）	3368055	1576710	2010818	7334749	7519	457664	14755515
宗数	19	20	11	46	2	3	101

土地供应

第三季度广州商品房用地供应以南沙、花都、增城为重点，其次为白云区
其中宅地供应主要集中在增城、白云、花都及番禺区

- 宅地供应：增城区供应居首，共9宗居住类用地，供应面积67.9万㎡、计容建筑面积约208.8万㎡，分别占全市宅地供应的32.4%和38.8%；
其次，白云区供应宅地4宗、47万㎡，计容建筑面积约80.27万㎡；花都区出供应宅地32.8万㎡，番禺区供应宅地约22.2万㎡
- 商服用地供应；南沙区占全市近7成，供应3宗、约42.2万㎡；其次，增城区、黄埔区和白云区分别供应6.2万㎡、5.6万㎡和4.97万㎡
- 工矿仓储用地供应：集中在花都区 and 南沙区，分别供应17宗和7宗、供应面积分别达88.5万㎡和65.7万㎡；其次增城区供应3宗、20.4万㎡

2020年第三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			1	2	5	3	12	16	9	15	21	2	15	101
供应土地面积（㎡）			2228	10932	67348	77789	653199	354504	332857	1374821	1213136	177098	945151	5209062
供应土地建筑面积（㎡）			19001	30444	314681	117507	1343956	1258507	801121	3842851	3114934	404943	3507571	14755515
其中	居住用地和 商住综合用地	供应土地宗数	1	0	2	0	4	2	3	4	4	1	9	30
		供应土地面积（㎡）	2228	0	51400	0	469988	55400	222834	161397	327827	126136	678745	2095954
		土地建筑面积（㎡）	19001	0	205978	0	802716	218200	576672	491196	687205	289884	2088021	5378872
	商服用地	供应土地宗数	0	2	2	0	4	5	1	3	0	0	3	20
		供应土地面积（㎡）	0	10932	13605	0	49716	56229	6583	421850	0	0	62129	621044
		土地建筑面积（㎡）	0	30444	104018	0	132664	334882	9875	857868	0	0	106960	1576710
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	2	3	8	5	7	17	1	3	46
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	17768	132078	137551	103440	657103	885309	50962	204277	2188488
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	71071	405742	442115	214575	2345869	2427729	115059	1312590	7334749

土地成交

第三季度广州各类土地成交同比、环比分别大幅增长17.5%和19.1%
其中，宅地成交同比大幅增长71%，环比减少35%；工矿用地成交环比增长2.8倍

- 2020年第三季度，广州共成交（出让）各类土地87宗，成交用地面积合计399.4万㎡，环比增长19.1%，同比增长17.5%；
此外，第三季度广州共有2宗土地流拍，包括1宗商服用地和1宗工矿仓储用地；
另有13宗土地终止出让，包括10宗居住与商住综合地、1宗商服用地，以及1宗工矿用地、1宗公共设施用地。
- 居住用地和商住综合用地：第三季度共成交24宗，用地面积140.7万㎡，计容建筑面积390.5万㎡，环比分别大幅减少35.4%和29.5%；
同比2019年第三季度，成交用地面积和计容建筑面积也大幅增长71%和68.9%；
- 商服用地：第三季度成交19宗，土地面积66.8万㎡，计容建筑面积136.9万㎡，成交用地面积环比和同比分别减少10%和1.5%；
- 工矿仓储用地：第三季度成交40宗，土地面积167.9万㎡，环比激增2.8倍，同比减少8.8%。

2020年第三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（㎡）	898874	668256	504258	1679133	3760	239795	3994076
计容建筑面积（㎡）	2529187	1368872	1376087	5967300	7519	411228	11660193
宗数	17	19	7	40	2	2	87

土地成交

第三季度广州市土地成交以南沙为重点，其次是白云、增城以及花都、黄埔区
宅地成交主要在白云区以及增城区、南沙区、番禺区、黄埔区

- 第三季度，南沙区成交各类土地137.2万㎡，占全市34.4%；
其次，白云区和增城区成交分别超66万㎡、53万㎡；花都和黄埔区分别超48万㎡和46万㎡；番禺区成交土地面积也超过32.6万㎡；
- 宅地成交：白云区居首，成交宅地3宗、40.2万㎡；其次，增城区、南沙区和番禺区成交在22万-27万㎡左右；黄埔区则成交约18万㎡；
- 商服用地成交；南沙区成交2宗、面积达38.8万㎡；其次，白云区成交4宗、14.3万㎡；
- 工矿仓储用地成交：南沙区居首，成交6宗、62.1万㎡；其次，花都区成交11宗、39万㎡；增城区4宗、20.6万㎡；黄埔区成交8宗、16.5万㎡。

2020年第三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	6	3	2	10	15	9	13	12	2	14	87
成交土地面积（㎡）			2228	46368	15948	17768	660210	463488	326313	1372665	485559	68752	534779	3994076
成交土地建筑面积（㎡）			19001	133269	108703	71071	1278189	1561264	820309	3846547	1325369	132849	2363623	11660193
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	1	0	0	0	3	4	3	4	1	0	8	24
		成交土地面积（㎡）	2228	0	0	0	402380	179188	222834	228876	94796	0	272831	1403132
		土地建筑面积（㎡）	19001	0	0	0	680188	669935	576672	803690	204588	0	951200	3905274
	商服用地	成交土地宗数	0	6	2	0	4	2	1	2	0	0	2	19
		成交土地面积（㎡）	0	46368	13605	0	143340	14456	6939	387877	0	0	55671	668256
		土地建筑面积（㎡）	0	133269	104018	0	230960	88778	20043	694372	0	0	97432	1368872
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	2	2	8	5	6	11	2	4	40
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	17768	113073	164520	96540	621441	390763	68752	206277	1679133
		土地建筑面积（㎡）	0	0	0	71071	364207	539241	223594	2200567	1120781	132849	1314991	5967300

土地价格

第三季度广州土地成交继续保持热度，成交金额659亿元，环比减14%，同比增73%
宅地平均楼面地价13380元/m²，同比、环比均大幅上升，商服用地楼面价大幅下降

- 2020年第三季度，广州市各类土地成交量金额659.1亿元，环比减少14.3%，同比则大幅增长72.5%；
- 2020年第三季度，广州土地成交价格上升，主要是住宅类价格上升支撑；商服用地价格大幅下降，工矿用地价格保持平稳。
 - 居住用地和商住综合用地：
 - ✓ 第三季度成交金额共计5522.5亿元，环比减少19%，同比增长96%
 - ✓ 第三季度广州居住用地和商住综合用地合计成交平均楼面地价13380元/m²，环比和同比分别增长14.5%和16%；
 - ✓ 第三季度广州成交居住和商住综合用地的整体溢价率为5.3%；共有9宗宅地溢价成交：其中2宗溢价超25%，1宗溢价超24%，2宗分别溢价11%和16%，另有2宗分别溢价6%和7%；1宗溢价仅1%；
 - 商用用地：第三季度成交金额约102.5亿元，环比减少13%、同比增加9%；成交平均楼面地价7485元/m²，环比下降5%，同比大幅约17.6%；
 - 工矿仓储用地：第三季度成交金额22.65亿元，环比增长3.4倍、同比增长约8%；成交平均楼面地价380元/m²，环比升15%，同比降4%。

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）	3498414	1024620	1726714	226564	1525	113708	6591545
成交平均楼面地价（元/m ² ）	13832	7485	12548	380	2028	2765	5653

2020年第三季度，溢价最高的3宗地块

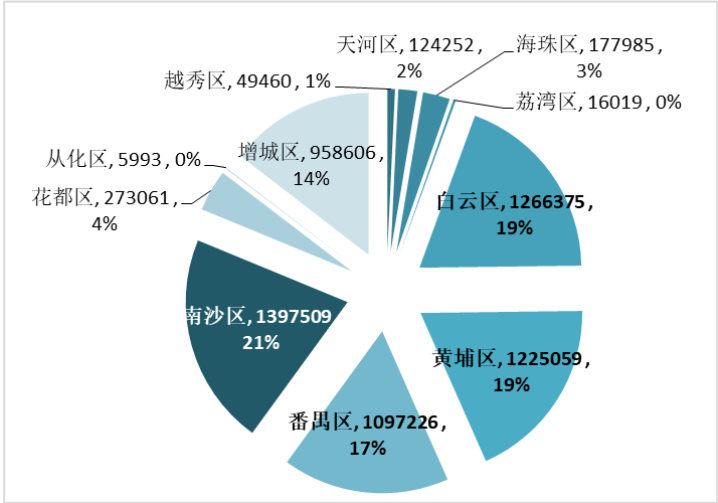
- 番禺区南站BA0501004地块，宗地面积50781 m²，成交楼面地价26328元/m²，**溢价25%**；由广州城投竞得；
- 增城区荔城街荔城大道139号83001008A20075号地块，宗地面积22875 m²，成交楼面地价13770元/m²，**溢价25%**；由中海地产竞得，
- 南沙区2020NJY-10横沥岛地块，宗地面积66277 m²，成交楼面地价191400元/m²，**溢价24%**；由深业置地竞得，

土地价格

第三季度，南沙区土地成交金额近140亿，其次白云、黄埔超120亿，番禺近110亿
增城宅地成交平均楼面地价仅9508元/m²，花都、南沙均价11000-12000元/m²左右

- 2020年第三季度，南沙区土地出让金额分别达139.8亿元；其次，白云和黄埔区出让金额分别达126.6亿元和122.5亿元，分别占全市19%；同时，番禺出让金额也达109.7亿元，占17%；增城出让金额也有95.8亿元，占14%
- 其中，居住用地和商住综合用地：也主要集中在番禺、黄埔、南沙、白云及增城等区；
 - 番禺区宅地成交金额106亿元，成交平均楼面地价为18395元/㎡；其中，南站地块溢价25%，成交楼面地价26328元/㎡，新造地块也溢价11%；成交楼面地价23260元/㎡；
 - 南沙区宅地成交金额98亿元，成交平均楼面地价为12226元/㎡；其中，横沥岛地块和港前大道地块，分别溢价24%和14%，成交楼面地价均超19100元/㎡；
 - 增城区宅地成交金额90亿元，成交平均楼面地价为9508元/㎡；其中，荔城大道地块溢价25%，成交楼面地价13770元/㎡；别外，新沙大道地块和塔岗村地块分别溢价7%和6%；
 - 黄埔区和白云区，第三季度成交宅地平均楼面地价分别为15176元/㎡和14502元/㎡；
 - 花都区：第三季度宅地成交平均楼面地价为10983元/㎡

2020年第三季度广州各区
土地出让成交金额（万元）



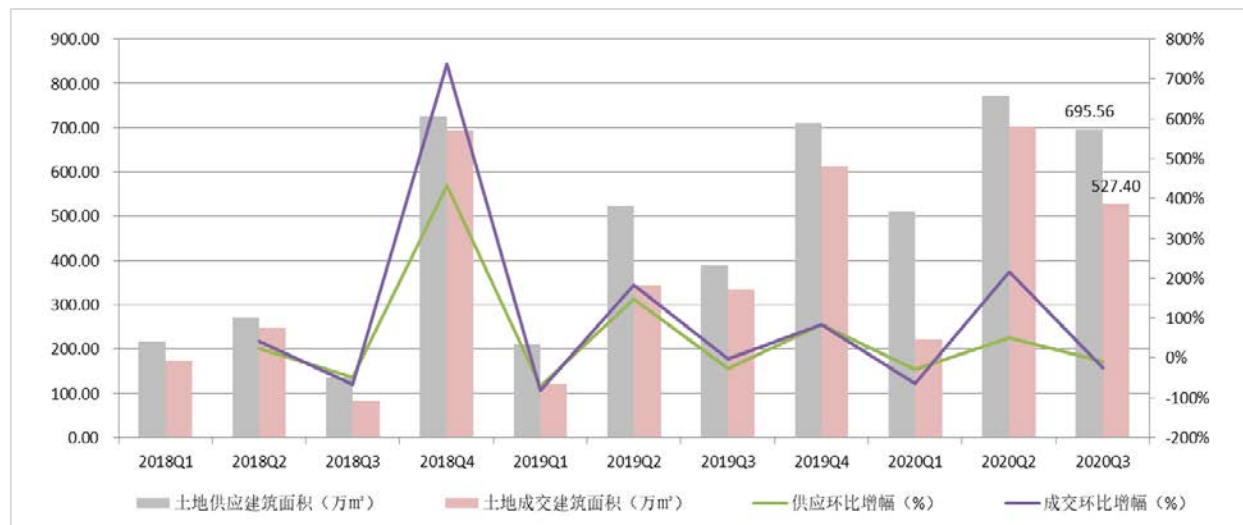
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)		49460	124252	177985	16019	1266375	1225059	1097226	1397509	273061	5993	958606	6591545
其中	居住用地和 商住综合用地	土地成交金额(万元)	49460	0	0	986439	1016719	1060807	982610	224692	0	904401	5225128
		平均楼面地价 (元/㎡)	26030			14502	15176	18395	12226	10983		9508	13380
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	124252	176831	256116	103567	15384	314080	0	0	34390	1024620
		平均楼面地价 (元/㎡)		9323	17000	11089	11666	7675	4523			3530	7485
	工矿仓储 用地	土地成交金额(万元)	0	0	0	23449	20355	21035	71529	48369	5993	19815	226564
		平均楼面地价 (元/㎡)				2254	644	377	325	432	451	151	380

土地市场小结

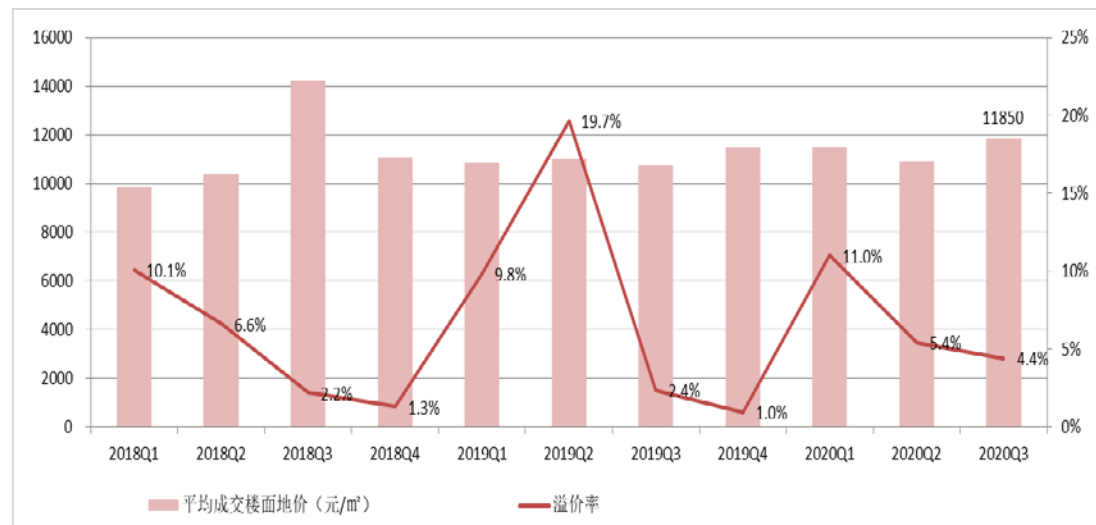
2020年第三季度，广州商品房土地供求仍保持高位，环比回落，但同比仍大幅增长 商品房土地成交平均楼面地价上升，整体溢价率连续2个季度走低

- 2020年第三季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计50宗，供应用地面积约271.7万 m^2 ，环比减少5%，同比增长70%；供应土地计容建筑面积695.56万 m^2 ，环比减少9.8%，同比增长78.9%
- 2020年第三季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计43宗，成交用地面积207.1万 m^2 ，环比减少28.9%，同比增长38.2%；成交土地计容建筑面积527.40万 m^2 ，环比减少24.9%，同比增长57.5%；
- 2020年第三季度，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11850元/ m^2 ，环比和同比分别上升8.9%和10%；第三季度广州成交商品房用地平均溢价率为4.4%，较一季度收窄1个百分点，连续2个季度回落；与去年同期相比，则仍高2个百分点。

2018年1季度至2020年3季度广州商品房用地供应与成交走势



2018年1季度至2020年3季度广州广州商品房用地成交价格走势

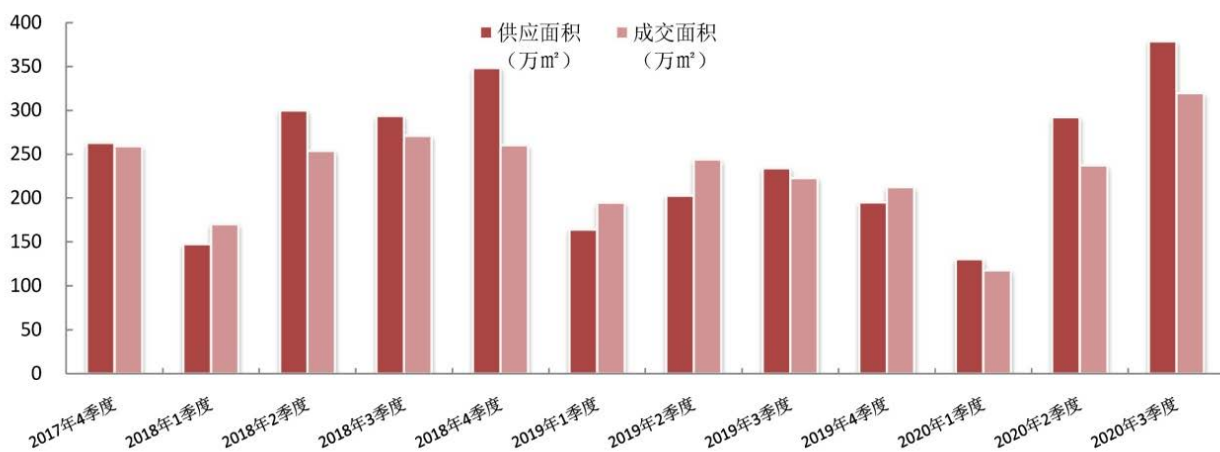


商品房：住宅

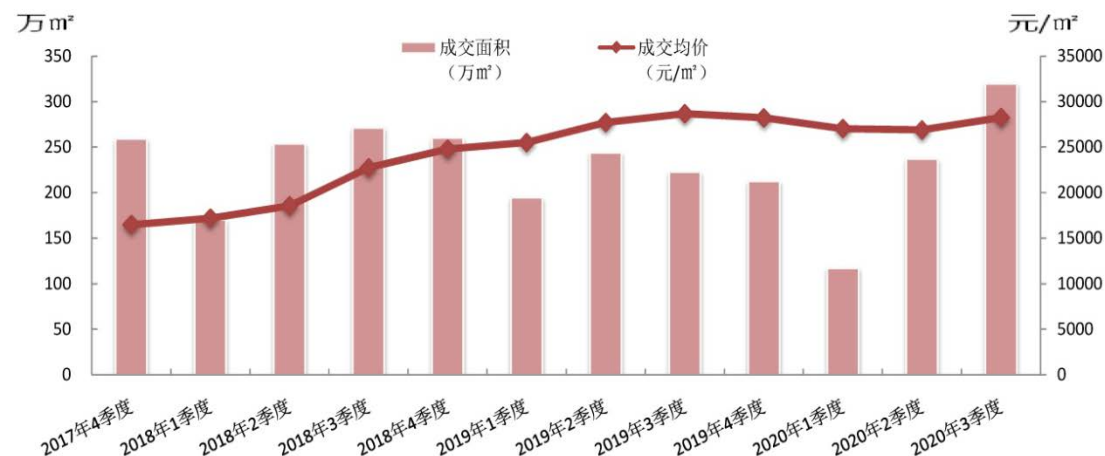
2020年前三季度广州商品住宅供应大增超3成，成交小降 其中，第三季度当季供求继续大幅增长，均达近年高位；全市均价小幅上涨

- 2020年前三季度，广州商品住宅供应798万 m^2 ，同比大幅增长31.6%；成交660万 m^2 ，同比小幅下降1.8%；
- 2020年第三季度，广州市商品住宅整体供求继续大幅增长，供应和成交均创最近3年的新高；
 - 全市供应：2020年第3季度，广州市商品住宅供应面积约378.8万 m^2 ，环比、同比分别大幅增长29.7%和98%；
 - 全市成交：2020年第3季度，广州商品住宅成交28983套、319.7万 m^2 ，环比分别大幅增长34.2%和34.8%；成交面积同比增长43%；
 - 全市成交金额：2020年第3季度，广州商品住宅成交金额总计约903.2亿元，环比增长41.6%；
 - 全市成交均价：2020年第3季度，广州商品住宅成交均价为28250元/ m^2 ，环比小幅上涨5.08%；

最近3年广州商品住宅各季度供求趋势



最近3年广州商品住宅各季度成交量价趋势



商品房：住宅

2020年第三季度广州各区商品住宅供求普遍大幅增长，成交均价普遍上涨

- 各区供应：第3季度，越秀、荔湾、天河、番禺等4区供应环比显著下降；其它7区供应环比大幅增长。
其中，花都区增长近1.5倍，南沙区增长超1倍；黄埔区和从化区增长分别高达约46%和35%。
- 各区成交：第3季度，除天河区成交环比下降外，其余10个区成交环比均大幅增长超。
其中，南沙区成交面积环比增长121%；白云区环比增长超83%，越秀、黄埔和花都区均增长超40%；荔湾、海珠、番禺和从化也均 增长超20%；越秀、花都、增城和从化等4区成交面积环比增长超1倍；
- 各区均价：普遍上涨。 第3季度，除增城区均价环比略降约1%外，其余10区均价环比均上升，
其中，黄埔区、海珠区和南沙区涨幅10%-11%左右；越秀、番禺、花都区涨幅在6.5%-7%左右；

2020年第三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%	312	58.38%	3.5	46.20%	25.6	56.89%	73660	7.32%
荔湾区	5.7	-56.04%	1548	27.72%	17.9	28.09%	86.8	31.44%	48394	2.62%
白云区	25.9	10.60%	1273	92.88%	14.0	83.41%	65.1	83.52%	46427	0.06%
海珠区	3.0	11.41%	368	21.05%	4.9	21.05%	28.4	33.51%	58080	10.29%
天河区	2.9	-61.43%	585	-42.93%	6.4	-39.40%	35.0	-37.84%	54505	2.57%
黄埔区	57.2	46.07%	4369	37.17%	45.8	40.11%	140.4	55.90%	30655	11.27%
番禺区	40.6	-8.73%	2166	25.64%	26.6	27.95%	88.1	36.44%	33118	6.64%
花都区	47.3	149.55%	3265	43.08%	38.2	40.72%	73.4	49.97%	19218	6.57%
南沙区	94.0	105.21%	6619	118.09%	71.7	121.24%	194.2	143.31%	27080	9.98%
增城区	85.3	11.46%	7189	3.78%	76.5	3.31%	145.8	2.29%	19076	-0.99%
从化区	17.1	34.88%	1289	23.23%	14.2	23.68%	20.4	25.17%	14326	1.21%
全市	378.8	29.71%	28983	34.20%	319.7	34.80%	903.2	41.65%	28250	5.08%

商品房：住宅

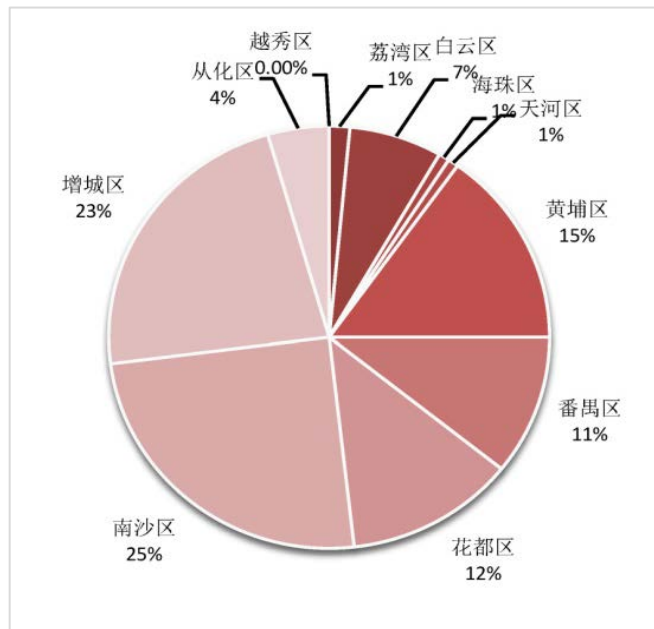
2020年第三季度广州商品住宅供应与成交仍集中外围区域 以增城、南沙、黄埔区为重点，其次是花都和番禺区

■ 2020年第3季度广州外围6区商品住宅供应面积合计占全市比例进一步扩大到90%：

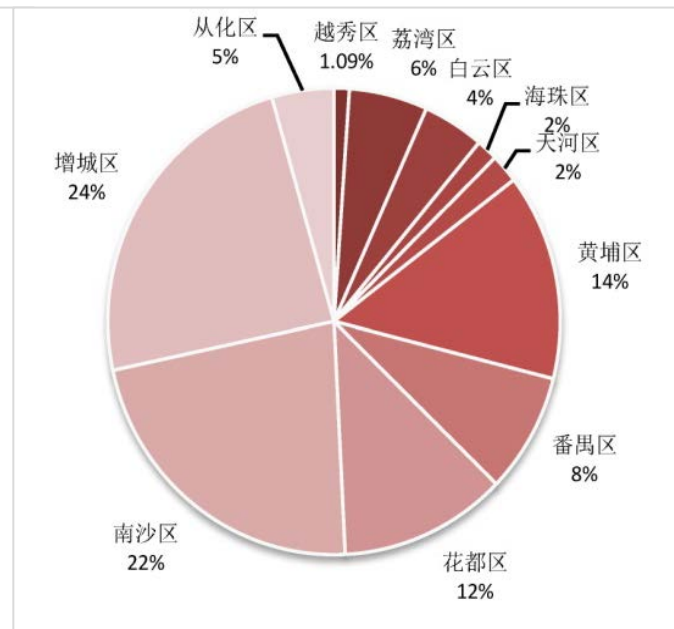
- 供应最大区域是南沙区和增城区，供应面积占全市比分别列达25%和23%；
- 其次，黄埔区、花都区 and 番禺区供应面积占比分别达15%、12%和11%；
- 中心城区供应主要来自白云区，供应面积占比达7%；其次，荔湾区占1%；

■ 2020年第3季度，广州外围6区商品住宅成交面积合计占全市比例达85%：

- 成交最大区域是增城区和南沙区，成交面积占全市比例分别达24%和22%；
- 其次，黄埔区和花都区成交面积占比分别达14%、12%；番禺和从化区则分别占比8%和5%；
- 中心城区成交主要来自荔湾区，成交面积占比达6%；其次，白云区和天河区分别占比4%和2%，



2020年第三季度广州商品住宅供应面积的各区分布结构



2020年第三季度广州商品住宅成交面积的各区分布结构

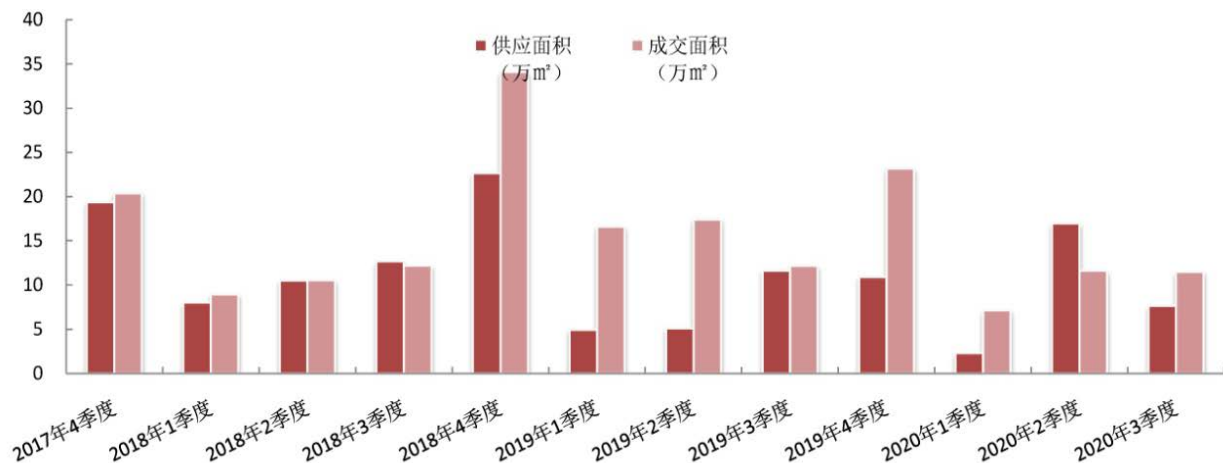
商品房：商业

2020年第三季度广州新建商业物业供应环比大降超5成，成交环比也略有回落 全市成交均价环比大幅回升

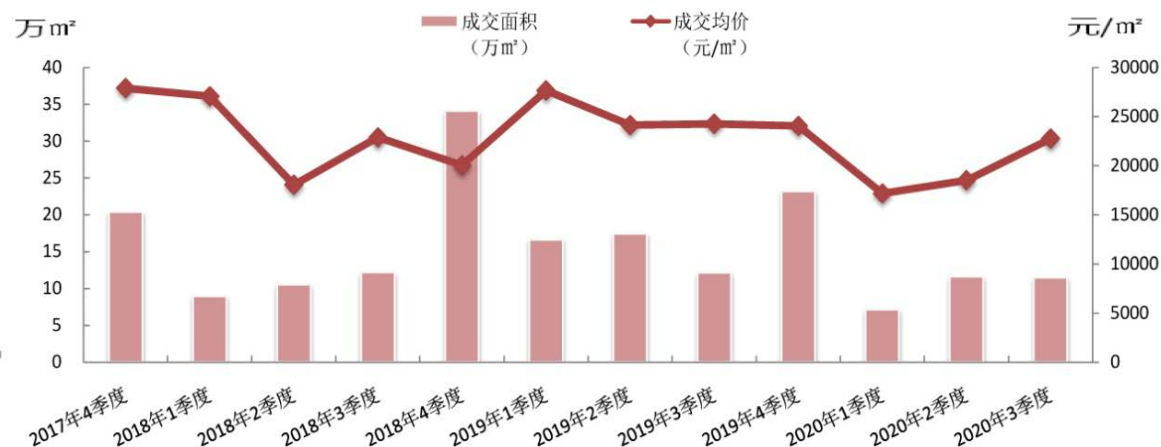
■ 2020年第3季度，全市新建商业物业供求均下降：

- 全市供应：2020年第3季度广州市新建商业物业供应仅7.7万 m^2 ，环比大幅下降54%；
- 全市成交：2020年第3季度广州新建商业物业成交1213套、11.5万 m^2 ，环比分别小幅回落1.6%和1.2%；
- 全市成交金额：2020年第3季度广州市新建商业物业成交金额：总计为26.2亿元，环比大幅增长21.4%；
- 全市成交均价：2020年第3季度广州市新建商业物业成交均价：为22758元/ m^2 ，环比大幅回升22.9%，接近去年第4季度水平。

最近3年广州新建商业物业各季度供求趋势



最近3年广州新建商业物业各季度成交量价趋势



商品房：商业

2020年第三季度广州各区新建商业物业供应集中在增城区，其次黄埔区和南沙区成交集中在黄埔区，其次是增城区及海珠区

- 各区供应：第3季度，广州新建商业物业供应集中来自增城区，共供应3万㎡，占全市供应的39%，其次，黄埔区和南沙区分别供应1.6万㎡和1.5万㎡；花都区 and 番禺区分别供应0.8万㎡和0.6万㎡供应；荔湾、白云、海珠3区分别供应0.1万㎡、越秀、天河和从化0供应。

■ 各区成交：第3季度，广州新建商业物业成交集中在黄埔区，共4.7万㎡，占全市成交的41%；其次，增城区和海珠区分别成交2.2万㎡和1.4万㎡；从化、荔湾、番禺、花都和南沙区成交分别在0.4-0.8万㎡。

■ 成交价格：各区差异大，
中心城区中，白云、海珠成交均价在36000-38000元/㎡左右；荔湾和越秀均价在67000-85000元元/㎡左右；
外围区域中，从化、增城和黄埔区均价在11000-16000元/㎡左右；南沙、花都均价在21000-22000元/㎡左右；番禺区均价达27500元/㎡；

2020年第三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	0.0	上期无供应	5	0.00%	0.0	-77.34%	0.3	33.62%	84972	489.65%
荔湾区	0.1	-99.02%	106	120.83%	0.6	32.56%	3.8	125.46%	67194	70.08%
白云区	0.1	上期无供应	12	200.00%	0.1	235.02%	0.3	259.18%	36158	7.21%
海珠区	0.1	上期无供应	108	980.00%	1.4	1617.99%	5.2	897.67%	38340	-41.93%
天河区	0.0	上期无供应	0	-100.00%	0.0	-100.00%	0.0	-100.00%	本期无成交	——
黄埔区	1.6	17.25%	357	4.39%	4.7	40.91%	7.7	33.81%	16433	-5.03%
番禺区	0.6	176.67%	81	1.25%	0.7	-25.30%	1.9	-24.69%	27517	0.81%
花都区	0.8	11.97%	62	-52.67%	0.7	-51.29%	1.7	-20.77%	22633	62.65%
南沙区	1.5	-46.32%	112	-50.00%	0.8	-65.43%	1.7	-52.17%	21270	38.37%
增城区	3.0	228.27%	301	-7.10%	2.2	-1.56%	3.1	-8.13%	14310	-6.68%
从化区	0.0	-100.00%	69	91.67%	0.4	52.60%	0.4	24.79%	11267	-18.23%
全市	7.7	-54.69%	1213	-1.62%	11.5	-1.20%	26.2	21.41%	22758	22.89%

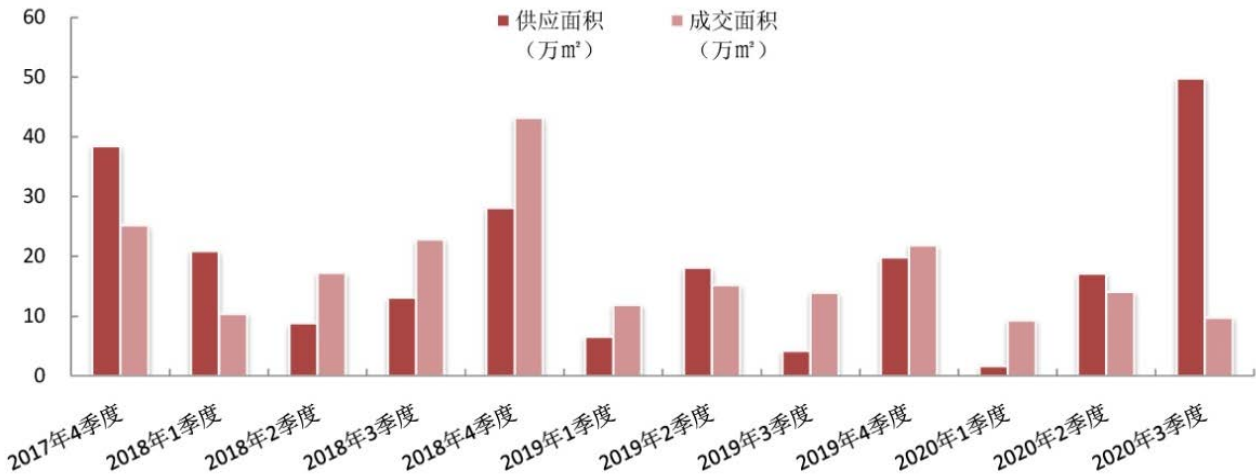
商品房：办公

2020年第三季度广州新建办公物业供应环比激增1.9倍，成交环比降30%
全市成交价环比降10%

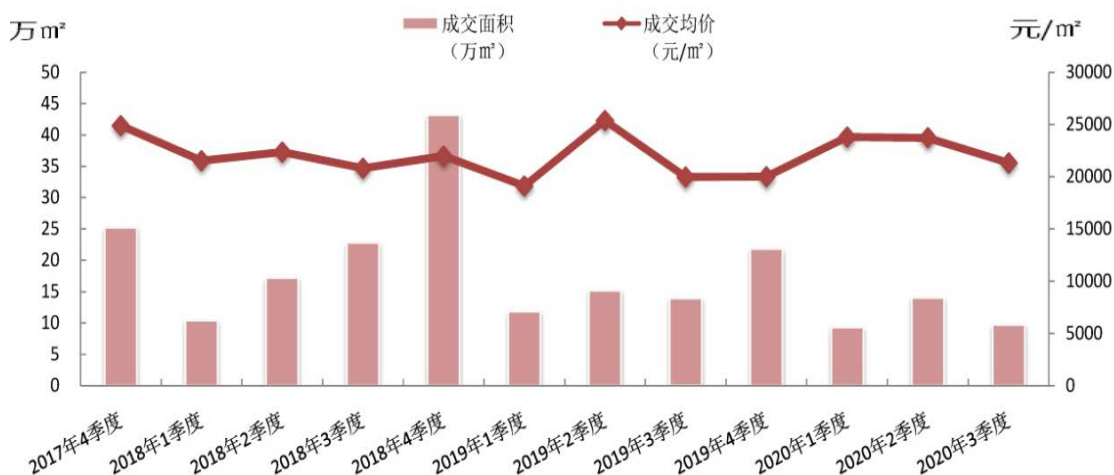
■ 2020年第3季度，全市新建办公物业成交继续低位运行：

- 全市供应：第3季度，广州市新建办公物业供应49.8万㎡，环比二季度激增191.75%；这是广州新建办公物业供应连续两个季度激增。
- 全市成交：第3季度，广州市新建办公物业成交329套、9.8万㎡，环比分别大幅下降53.27%和30.58%；同比也大幅下降3成；
- 成交金额：第3季度，广州市新建办公物业成交金额为20.8亿元，环比大幅减少37.6%；
- 成交均价：第3季度，广州市新建办公物业成交均价为21325元/㎡，环比下降10.1%。连续3个季度

最近3年广州新建办公物业各季度供求趋势



最近3年广州新建办公物业各季度成交量价趋势



2020年第三季度广州新建办公物业供应集中黄埔、海珠及南沙区 成交集中在黄埔区，其次是番禺区和南沙区

- 各区供应：第3季度，广州新建办公物业供应集中在黄埔区、海珠区和南沙区，分别供应19.2万㎡、12.5万万㎡和9.5万㎡；其次，白云区和花都区区分别供应4.3万㎡；其余6个区无供应。
- 各区成交：第3季度，广州新建办公物业成交主要来自黄埔区，成交8.2万㎡，占全市39%；其次，番禺区和南沙区分别成交4.9万㎡和3.5万㎡；海珠区和花都区分别1.8万㎡；越秀、白云和增城区分别成交0.1-0.3万㎡；荔湾和从化2区无交易；
- 成交价格：各区差异大，中心城区中，海珠区本季成交均价达40341元/㎡；越秀均价25776元/㎡；白云区则仅11299元/㎡；外围区域中，黄埔、南沙、番禺区均价在20000-23000元/㎡左右；花都区 and 增城区均价在16000-18000元/㎡左右。

2020年第三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

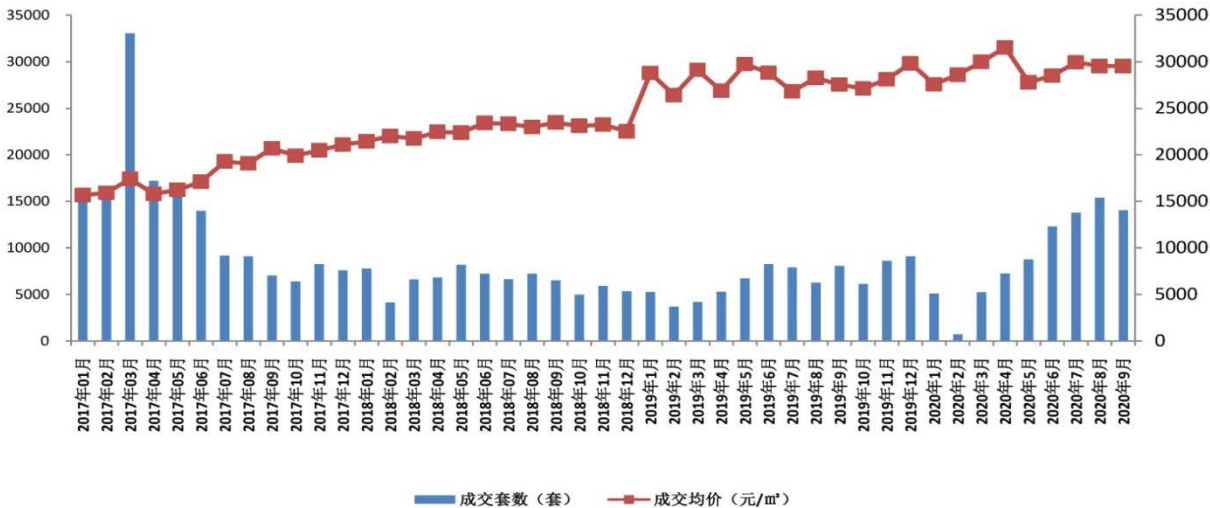
区域	供应面积 (万㎡)	增速 (%)	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)	成交金额 (亿元)	增速 (%)	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	0.0	上期无供应	4	上期无成交	0.0	上期无成交	0.1	上期无成交	25776	——
荔湾区	0.0	-100.00%	0	上期无成交	0.0	上期无成交	0.0	上期无成交	本期无成交	——
白云区	4.3	上期无供应	12	300.00%	0.2	137.69%	0.2	171.47%	11299	14.21%
海珠区	12.5	上期无供应	12	100.00%	0.4	380.18%	1.8	595.92%	40341	44.93%
天河区	0.0	上期无供应	0	-100.00%	0.0	-100.00%	0.0	-100.00%	本期无成交	——
黄埔区	19.2	上期无供应	92	-77.67%	4.2	-52.58%	8.2	-61.02%	19660	-17.79%
番禺区	0.0	-100.00%	86	-46.25%	2.1	-18.73%	4.9	-16.72%	23803	2.47%
花都区	4.3	上期无供应	49	81.48%	1.1	22.96%	1.8	8.94%	16650	-11.41%
南沙区	9.5	13.64%	66	164.00%	1.6	89.53%	3.5	99.82%	21970	5.43%
增城区	0.0	-100.00%	8	-50.00%	0.2	14.38%	0.3	67.05%	18124	46.04%
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	49.8	191.75%	329	-53.27%	9.8	-30.58%	20.8	-37.60%	21325	-10.10%

存量房：住宅

2020年第三季度广州存量住宅成交继续放量，环比、同比均大幅增长
各区成交均大幅增长

- 2020年第3季度，广州全市存量住宅成交33868套，成交面积308.37万㎡，环比分别大幅增长45.5%和50.4%。同比也分别大幅增长28.11%和35.28%；
- 2020年第3季度，广州各区存量住宅成交均大幅增长。
其中，天河、黄埔、花都区同比增幅均超过50%；海珠、南沙和增城区分别增长32%-35%；越秀、荔湾、白云和番禺区分别增长22%-26%左右；从化区增幅最低，为12%；
第3季度，花都区 and 番禺区成交达4500-4800套左右；海珠区超过4200套；天河区也近4000套；增城区超过3700套、越秀区近3200套；

2017年1月至2020年9月广州存量住宅物业交易量价趋势图



2020年第三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㎡)	同比增速
越秀区	3189	20.80%	21.21	22.60%
海珠区	4219	20.30%	30.04	32.86%
荔湾区	2263	15.34%	15.14	21.70%
天河区	3990	45.57%	35.52	51.21%
白云区	2984	22.04%	23.69	25.34%
黄埔区	1502	19.11%	17.42	53.89%
花都区	4564	46.66%	48.86	50.76%
番禺区	4798	26.90%	48.39	26.48%
南沙区	1314	36.45%	14.05	35.88%
从化区	1329	12.44%	14.06	12.03%
增城区	3716	30.75%	39.99	35.28%
合计	33868	28.11%	308.37	34.55%

存量房：住宅

2020年第三季度广州存量住宅成交均价小幅上涨2%
各区均价普遍有所上涨；仅黄埔区大幅下降

- 2020年第3季度，广州全市存量住宅成交均价29679元/㎡，环比上涨2.08%；
- 从各区均价表现看，第2季度广州各区存量住宅成交均价普遍环比上涨，仅黄埔区下降；
 - ✓ 其中，南沙区均价环比涨幅最大，12.75%；
 - ✓ 其次，白云区、番禺区均价环比涨幅均超过7%；
海珠区均价涨幅超6%；
增城区、从化区和天河区均价涨幅均超5.8%；
荔湾区涨幅超5%；
 - ✓ 黄埔区第3季度存量住宅均价大幅下跌28%，主要是成交存量物业价格结构导致。

2020年第三季度广州各区存量住宅物业交易均价对比

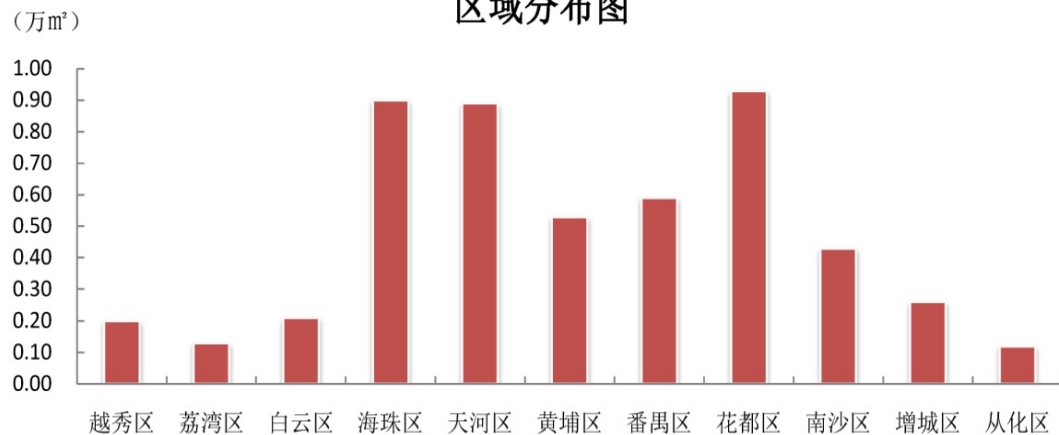
区域	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	48675	0.35%
荔湾区	35208	5.37%
白云区	31688	7.34%
海珠区	41282	6.26%
天河区	51410	5.89%
黄埔区	19846	-28.30%
番禺区	26528	7.14%
花都区	14409	0.47%
南沙区	21963	12.75%
增城区	17469	5.80%
从化区	13066	5.83%
全市	29679	2.08%

存量房：商业

2020年第三季度广州存量商业成交环比小幅下降 各区成交环比涨跌互现；成交以海珠、番禺和花都区为主

- 2020年第3季度，广州存量商业物业成交658套、5.2万㎡，环比第二季度分别下降15.3%和3.5%；
 - 从区域上看，第3季度，海珠、天河、黄埔和南沙区等4区成交环比均成倍增长，增幅103%-190%左右；此外，花都区也大幅上涨24%；番禺、白云、越秀、从化和荔湾区成交均大幅下降，降幅在28%-96%左右；
- 第3季度，广州存量商业物业成交主要集中在海珠区、番禺区和花都区，分别成交115套、100套、97套，分别是0.9万㎡、0.6万㎡、0.9万㎡；其次，黄埔区、天河区分别成交0.5万㎡和0.9万㎡。

2020年3季度广州存量商业物业成交量
区域分布图



2020年第三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	37	-84.77%	0.2	-67.21%
荔湾区	54	-33.33%	0.1	-96.67%
白云区	32	-44.83%	0.2	-52.27%
海珠区	115	15.00%	0.9	190.32%
天河区	64	56.10%	0.9	111.90%
黄埔区	72	111.76%	0.5	103.85%
番禺区	100	23.46%	0.6	-28.05%
花都区	97	64.41%	0.9	24.00%
南沙区	29	26.09%	0.4	186.67%
增城区	41	57.69%	0.3	4.00%
从化区	17	-45.16%	0.1	-73.91%
全市	658	-15.32%	5.2	-3.53%

存量房：办公

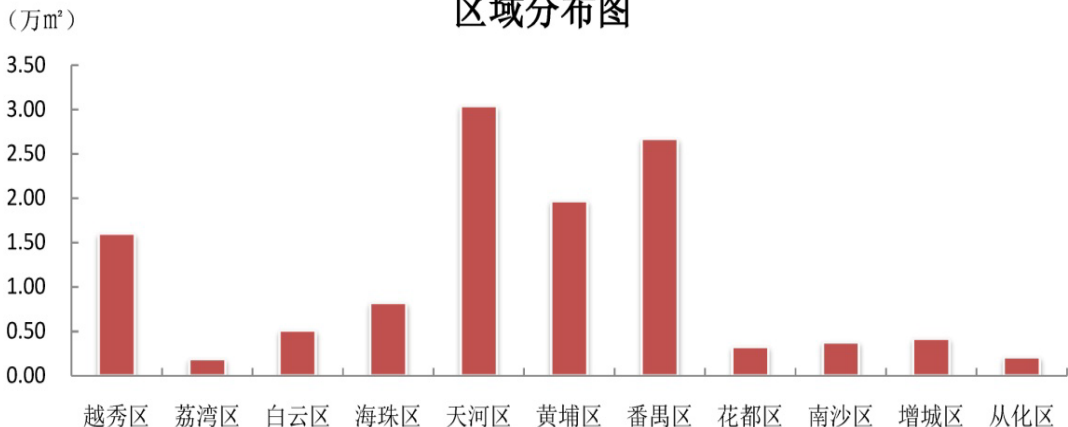
2020年第三季度存量办公成交环比大幅增长约6成；
8个区成交面积环比增长；成交集中在天河区、黄埔区、越秀区和番禺区

- 2020年第3季度，广州存量办公物业成交1291套、12.1万㎡，环比第二季度分别增长59.38%和59.95%；
- 从区域上看，第3季度广州11区存量商业物业成交中，8个区的成交面积均环比增加。
其中，番禺区成交环比增幅近3倍；越秀区和黄埔区成交环比均增长超1.2倍；荔湾区和南沙区成交环比分别大幅增长90%和46%；
从化区、花都区 and 海珠区成交环比则大幅下降，降幅34%-60%左右；
第3季度，广州存量办公物业成交集中在天河区、黄埔区、越秀区和番禺区，分别成交192-284套、1.6-3万㎡；

2020年第三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	197	140.24%	1.6	128.57%
荔湾区	37	146.67%	0.2	90.00%
白云区	78	44.44%	0.5	4.08%
海珠区	90	-8.16%	0.8	-37.40%
天河区	284	60.45%	3.0	69.83%
黄埔区	241	95.93%	2.0	126.44%
番禺区	192	79.44%	2.7	298.51%
花都区	52	-1.89%	0.3	-34.00%
南沙区	71	51.06%	0.4	46.15%
增城区	41	-18.00%	0.4	5.00%
从化区	8	100.00%	0.2	-60.38%
全市	1291	59.38%	12.1	59.95%

2020年3季度广州存量办公物业成交量
区域分布图



租赁：住宅

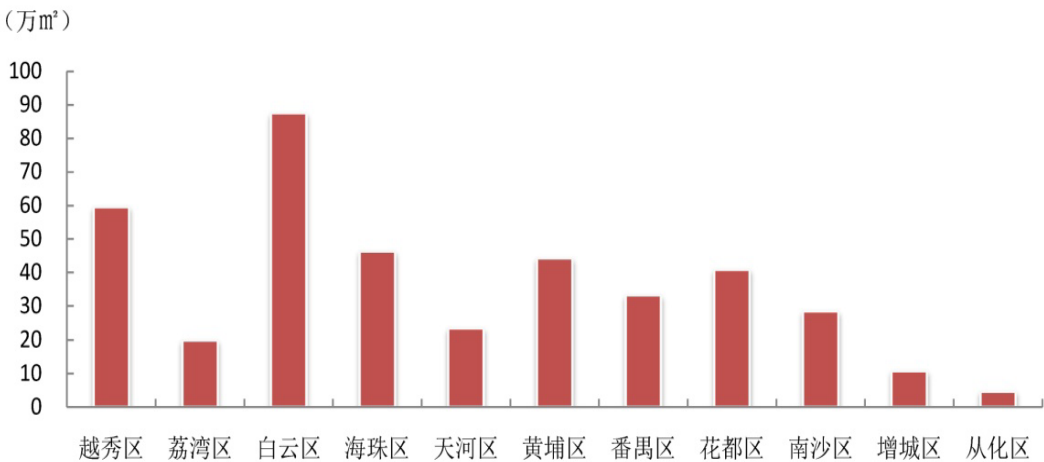
2020年第3季度广州住宅租赁登记套数环比减少9%，面积环比小幅增长
8个区登记租赁住宅套数环比减少；白云区登记套数继续居首，超2.3万套

- 2020年第3季度广州住宅租赁登记63402套，环比减少9%；登记面积399.2万㎡，环比增加4.17%；
- 从区域上看，第3季度，8个区登记住宅租赁套数环比减少，其中，黄埔、增城、天河、从化和番禺区等5个均环比分别减少20%-30%；白云区也减少7%；海珠和荔湾分别减少3.45%和4.51%；越秀区和花都区由环比增加11.47%和16.09%；南沙区小幅增加3.91%；第3季度，广州住宅租赁量最大的是仍是白云区，登记23325套、87.5万㎡，分别占全市的36.8%和21.9%；其次，越秀区和番禺区均超过6000套；花都区 and 黄埔区均超过5000套。

2020年第3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	6423	11.47%	59.6	90.23%
荔湾区	3494	-4.51%	19.9	6.90%
白云区	23325	-7.02%	87.5	-13.84%
海珠区	4763	-3.45%	46.4	37.78%
天河区	3856	-26.86%	23.4	-34.85%
黄埔区	5288	-20.27%	44.3	-3.48%
番禺区	6170	-29.88%	33.2	-33.06%
花都区	5333	16.09%	40.9	29.81%
南沙区	3242	3.91%	28.5	56.02%
增城区	1249	-26.01%	10.8	-23.80%
从化区	259	-28.06%	4.7	74.67%
全市	63402	-9.30%	399.2	4.17%

2020年3季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

2020年第3季度商业租赁环比小幅增长

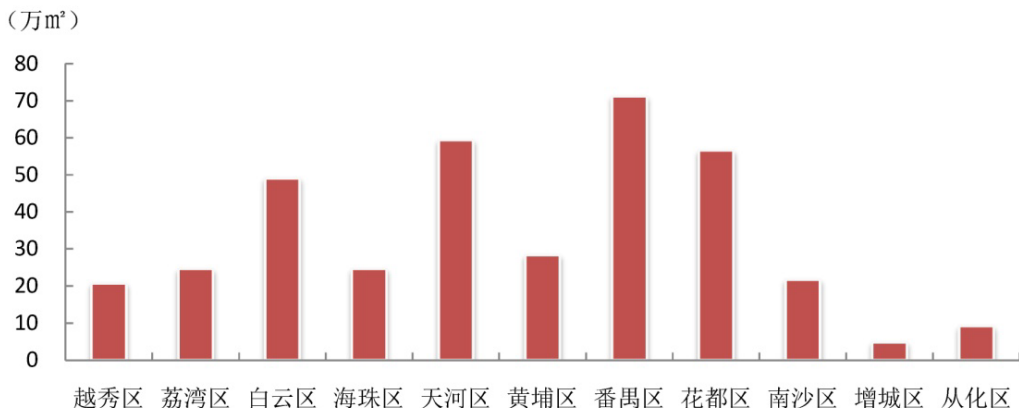
7个区商业租赁环比有所上涨；番禺区商业租赁登记居首

- 2020年第3季度广州商业租赁登记20854套、370.2万㎡，环比分别增长3.79%和0.46%；
- 分区域上看，第3季度，有7个区商业租赁登记套数环比增长，4个区环比有所下降；
其中，海珠区、从化区、花都区、荔湾区和越秀区等5个区商业租赁套数环比增长21%-30%左右；白云区和天河区也环比小幅增长；增城区、黄埔区和番禺区商业租赁套数则环比大幅下降16%-22%左右；南沙区微跌；
第3季度，番禺区商业租赁登记居全市首位，登记3887宗、71.2万㎡；其次，天河区登记2926套、59.4万㎡；同时，白云、荔湾、越秀和花都区商业租赁登记也都超过2000套。

2020年第3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	2170	30.02%	20.7	22.92%
荔湾区	2088	25.10%	24.6	-0.60%
白云区	2015	6.39%	49.1	-9.62%
海珠区	1859	20.79%	24.6	-42.76%
天河区	2926	8.53%	59.4	74.34%
黄埔区	1011	-19.51%	28.3	36.73%
番禺区	3887	-21.74%	71.2	-25.54%
花都区	2493	23.11%	56.6	22.05%
南沙区	1474	-0.27%	21.7	26.14%
增城区	358	-15.96%	4.9	-40.25%
从化区	573	21.14%	9.2	21.07%
全市	20854	3.79%	370.2	0.46%

2020年3季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

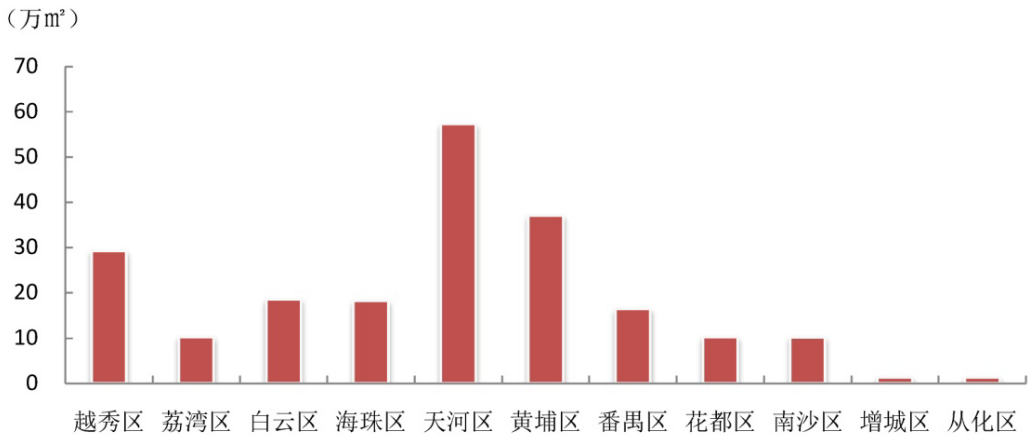
2020年第3季度广州办公租赁登记套数和面积分别环比下降约9%和13%
办公租赁以天河居首，其次是越秀区、黄埔区。南沙区环比增长近14%

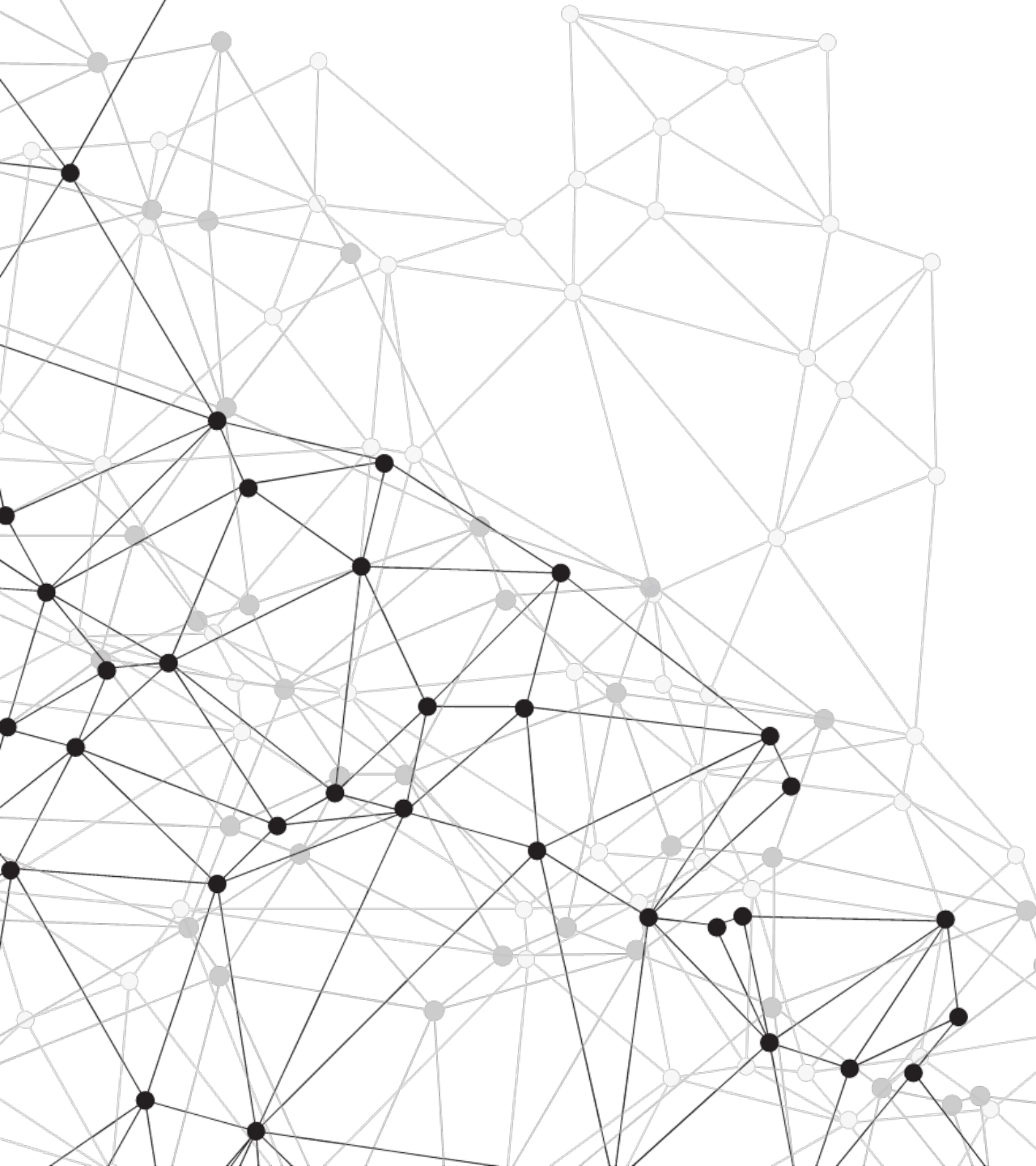
- 2020年第3季度广州办公租赁登记13057套、登记面积210万㎡，环比分别下降8.99%和12.84%；
- 分区域上看，第3季度，广州8个区办公租赁登记套数环比下降
其中，从化、增城和番禺等3区环比减少22%-31%；黄埔、海珠和白云等3区环比减少12%-14%左右；天河和花都环比减少6.6%和8.66%；南沙区办公租赁环比增长13.79%；越秀区和荔湾区也环比小幅增加；
第3季度，广州办公物业租赁成交仍以天河区居首，登记3013套，57.3万㎡；其次，越秀区超2200套，黄埔区近2000套；海珠区和番禺区分别达1200套和1373套。

2020年第3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	2231	5.78%	29.2	5.92%
荔湾区	964	3.10%	10.2	-12.19%
白云区	863	-13.96%	18.5	-5.72%
海珠区	1200	-11.70%	18.2	-16.10%
天河区	3013	-6.60%	57.3	-15.46%
黄埔区	1997	-11.68%	37.1	-17.73%
番禺区	1373	-31.35%	16.5	-40.62%
花都区	675	-8.66%	10.2	24.12%
南沙区	594	13.79%	10.2	42.04%
增城区	77	-24.51%	1.3	22.65%
从化区	70	-22.22%	1.3	-60.98%
全市	13057	-8.99%	210.0	-12.84%

2020年3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年三季度广州土地市场供应明细

附件2：2020年三季度广州土地市场成交明细



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第三季度供应各类土地15宗，其中4宗居住类用地、3宗商服用地、7宗工矿仓储用地、1宗公共设施（教研）用地；

区域	公告时间	土地位置	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	7月16日	横沥岛DH0502单元内，大元路以北、星灿路以西	2020NJY-10	居住用地	66277	≤3.8	232445	≤35%	≥35%	323940	13936
南沙区	7月10日	南沙街南沙湾片区港前大道南以西	2020NJY-9	居住用地	20043	DN0502081地块≤3.8； DN0502085地块≤3.7	74980	DN0502081地块≤28%； DN0502085地块≤28%	DN0502081地块≥35%； DN0502085地块≥35%	112850	15051
南沙区	9月4日	南沙湾片区港前大道以西、商贸大道以北	2020NJY-14	商住综合用地	42897	DN0502048地块≤2.5； DN0502049地块≤2.5； DN0502043地块≤2.5； DN0502045地块≤2.2	104743	住≤28%，商≤30%	≥35%	152290	14539
南沙区	9月10日	南沙湾DN0602071、DN0602074单元内，港前大道以东、石场上路以西	2020NJY-15	商住综合用地	32180	DN0602071≤2.18， DN0602074≤2.74	79028	DN0602071≤30% DN0602074≤30%	DN0602071≥35% , DN0602074≥35%	107480	13600
南沙区	8月29日	南沙万顷沙镇 龙利路北侧，万丰南路东侧	2020NJY-11	商服用地	139976	≤5.0	367295	≤40%	≥35%	161980	4410
南沙区	8月29日	万顷沙镇 龙利路北侧，红江路南侧	2020NJY-12	商服用地	247901	≤1.5	327077	≤40%	≥35%	152100	4650
南沙区	9月4日	南沙湾区块 港前大道南西侧，英东大道北侧，广州二中东侧	2020NJY-13	商服用地	33973	≤4.82	163496	待定	待定	130150	7960



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第三季度供应各类土地15宗，其中4宗居住类用地、3宗商服用地、7宗工矿仓储用地、1宗公共设施（教研）用地；

区域	公告时间	土地位置	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	7月7日	万顷沙镇十三涌以东， 万新大道以西	2020NJY-8	教育科研用地	134471	1-1.1	147918			29290	1980
南沙区	7月14日	榄核镇新涌工业园中部	2020NGY-4	工矿仓储用地	71059	≥1.2，且≤3.5	248706.5	≥30%	≤20%	3497	141
南沙区	7月17日	大岗镇中船大道北侧， 东新高速南侧	2020NGY-5	工矿仓储用地	23002	≥2.0且≤4.0	92008	≥30%	≤20%	3595	391
南沙区	7月24日	横沥工业园万环西路西 南侧	2020NGY-6	工矿仓储用地	9986	≥1.2，且≤3.5	34951	≥30%，且 ≤80%	≤20%	512	146
南沙区	8月25日	大岗镇龙古村洪奇沥水 道东侧	2020NGY-7	工矿仓储用地	25954	1.3-3.0	77862	35%-50%	≤20%	1495	192
南沙区	8月28日	万顷沙镇智能网联汽车 产业园中部	2020NGY-8	工矿仓储用地	437441	≥1.2，且≤3.5	1531043.5	≥30%且 ≤80%	≤20%	59055	386
南沙区	9月23日	榄核镇顺河工业园中部	2020NGY-9	工矿仓储用地	13204	≥1.2，且≤3.5	46214	≥30%，且 ≤80%	≤20%	1730	374
南沙区	9月28日	庆盛枢纽区块，南二环 以北、东部快线以西	2020NGY-10	工矿仓储用地	76457	DC303055容积率≤2.5， DC303056容积率≤5.2， DC303058容积率≤2.5， DC303059容积率≤4.0， DC303063容积率≤4.3	315084	≤50%	≥20%	86440	2743
南沙区	7月7日	万顷沙镇十三涌以东， 万新大道以西	2020NJY-8	教育科研用地	134471	1-1.1	147918			29290	1980



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第三季度供应各类土地15宗，其中9宗居住类用地、3宗商服用地、3宗工矿仓储用地；

区域	公告时间	土地位置	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	8月7日	增城区永宁街塔岗村、公安村	83101234A20019	居住用地	53392.15	≤3.2	170854.88	≤30%	≥30%	157100	9195
增城区	7月10日	增城区中新镇中新村	83103200A20044	商住综合用地	30183.89	≤5.5	163724	≤45%	≥15%	84650	5170
增城区	8月17日	增城区石滩镇郑田村	83102200A20047	商住综合用地	83394.18	≤3.0	250182.54	≤30%	≥30%	260000	10392
增城区	8月19日	增城区荔湖街罗岗村	18005200A20083	商住综合用地	125303.38	≤3.2	400970.8	≤30%	≥30%	399000	12431
增城区	8月7日	增城区荔城街庆丰村荔城大道南侧	83001220A20099	居住用地	38083.88	≤2.6	99018	≤35%	≥30%	106000	11908
增城区	9月14日	增城区中新镇九和村	18103208A20048	商住综合用地	38964.92	≤3.2	124687.7	≤30%	≥30%	120800	9688
增城区	9月24日	增城区石滩镇郑田村	83102200A20047	商住综合用地	83394.18	≤3.0	250182.54	≤30%	≥30%	260000	10392
增城区	9月24日	增城区荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村	83001208A20067	居住用地	101818.15	≤3.0	305454.45	≤30%	≥30%	335000	10967
增城区	9月24日	增城区荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村	83001208A20066	居住用地	124209.97	≤2.6	322945.92	≤30%	≥30%	335000	10373

附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第三季度供应各类土地15宗，其中9宗居住类用地、3宗商服用地、3宗工矿仓储用地；

区域	公告时间	土地位置	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	7月23日	增城区派潭镇高滩村	83105230A20012	商服用地	41192.98	≤0.55	22147.7	≤20%	≥50%	3290	1485
增城区	8月14日	增城区永宁街长岗村	83101229A20017	商服用地	14477.72	≤5.2	75284.14	≤50%	≥10%	31100	4131
增城区	9月10日	增城区朱村街山田村	83003206A20041号	商服用地	6458.65	≤1.5	9528.08	≤40%	≥20%	4280	4492
增城区	7月6日	增城区中新镇莲塘村	83103211A20020	工矿仓储用地	132000	≤8.5	1039755	≤70%	≤20%	9940	96
增城区	7月8日	增城区新塘镇塘美村	83101217A19103	工矿仓储用地	21321.85	≤5.0	94540	35%-60%	≤20%	5851	619
增城区	7月29日	增城区宁西街九如村、白水村、新塘镇塘美村	83101227A20014	工矿仓储用地	50955.08	≤4.0	178294.8	≥35%，且≤45%	≤20%	3980	223



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第三季度供应各类土地16宗，其中2宗居住类用地、5宗商服用地、8宗工矿仓储用地、1宗公共设施（教研）用地；

区域	公告时间	土地位置	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	8月28日	广州市黄埔区广汕公路以南、开创大道以西	KXC-G1-5	居住用地	39754	≤3.96	153000	≤30%	≥35%	232186	15974
黄埔区	8月28日	广州市黄埔区广汕公路以南、开创大道以西	KXC-G1-6	居住用地	15646	≤4.9	65200	≤30%	≥35%	106439	17184
黄埔区	7月15日	广州黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段	LG-YZ-06	商服用地	7414	≤10	60610	≤55%	≥20%	73520	12130
黄埔区	7月20日	广州市黄埔区开创大道以南、荔红二路以西	KXCD-F1-4	商服用地	7042	≤4.0	28168			30047	10667
黄埔区	9月18日	中新广州知识城南起步区创新大道以东、知识一路以北、凤凰湖以西	ZSCN-C3-2	商服用地	11694	≤1.3	15202	≤55%	≥20%	8711	5730
黄埔区	9月30日	中新广州知识城南起步区开放大道以东、知识一路以南	ZSCN-A8	商服用地	6405	≤4.3	27542	≤50%	≥25%	11286	4098
黄埔区	9月30日	广州市黄埔区知识城南起步区创新大道以西、永九快速路以东	ZSCN-D3-3	商服用地	23674	≤8.59	203360	≤35%	≥25%	83785	4120



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第三季度供应各类土地16宗，其中2宗居住类用地、5宗商服用地、8宗工矿仓储用地、1宗公共设施（教研）用地；

区域	公告时间	土地位置	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	7月1日	中新广州知识城九龙大道以东、广河高速公路以北	ZSCKD-D1-1	教育科研用地	105324	≤2.5	263310	≤45%	≥30%	84418	3206
黄埔区	7月1日	中新广州知识城永九快速以西、信息一路以南	ZSCXN-C3-1	工矿仓储用地	30008	≤3.5	105028	≥30%	≤20%	2986	284
黄埔区	7月15日	广州市黄埔区生物岛螺旋二路以北、星汉二路以西	SWD-D-4	工矿仓储用地	10029	≤2.5	25073	≤50%	≤20%	2367	944
黄埔区	7月15日	中新广州知识城信息技术产业园区内，永九快速以东、信息四路以北	ZSCXN-B1-6	工矿仓储用地	29247	≤3.0	87741	≤50%	≤20%	2896	330
黄埔区	8月28日	广州市黄埔区保盈大道以北、保盈东路以东	BSQ-M8-2-1	工矿仓储用地	6901	≤4.0	27604	≥30%	≤20%	953	345
黄埔区	9月18日	广州市黄埔区西区创业路以南、锦绣路以西	GQ-C3-4	工矿仓储用地	5718	≤2.5	14295	≤45%	≤20%	1721.171	1204
黄埔区	9月25日	广州市黄埔区广园快速路以南、护林路以北	HP-DS-10	工矿仓储用地	17144	≥2.0	31644			2358	745
黄埔区	9月25日	广州市黄埔区连云路以南、东鹏大道以西、宏景路以北	NP-A1-1	工矿仓储用地	36313	≤4.0	145252	≥30%	≤20%	4627	319
黄埔区	9月30日	广州开发区永和禾丰横路以北	YH-N1-4	工矿仓储用地	2191	≤2.5	5478	≤50%	≤20%	247	451



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第三季度供应各类土地9宗，其中3宗居住类用地、1宗商服用地、5宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	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	8月25日	番禺区南站	BA0501004	居住用地	50781	≤3.0	145696.9	≤30%	≥35%	204917	22759
番禺区	8月7日	番禺区新造镇新化快速 路东侧		商住综合用地	140537	地块一≤3.2, 地块二≤2.0	304915	地块一≤25%, 地块二≤40%	地块一≥35%, 地块二≥35%	609830	20944
番禺区	7月14日	番禺区华南理工大学广 州国际校区二期	BB0204001	居住用地	31516	≤4.0	126060	≤30%	≥35%	126060	22081
番禺区	9月17日	番禺区化龙镇化龙大道 西侧地块	HL18G-07	商服用地	6583	≤1.5	9874.5	≤30%	≥40%	7094	7184
番禺区	8月7日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 十二	工矿仓储用地	6745	≥2.0且≤4.0	26980	≥30%且≤50%	≤20%	2555.01	947
番禺区	8月7日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块 十四	工矿仓储用地	4477	≥2.0且≤4.0	17908	≥30%且≤50%	≤20%	1686.9336	942
番禺区	8月7日	番禺区化龙镇	HL18G-06	工矿仓储用地	60369	2	120738	≥35%且≤50%	≤20%	10413.653	863
番禺区	8月20日	番禺区化龙镇现代产业 园（汽配产业园区）		工矿仓储用地	16591	≤1.6	24536	≤50%	≥15%	3232.5031	1317
番禺区	9月23日	化龙镇现代产业园（汽 配产业园区）		工矿仓储用地	15258	≥1.2且≤1.6	24412.8	≥30%且≤50%	≥15%	3015.007	1235

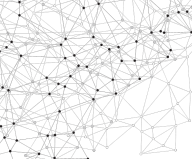


附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第三季度供应各类土地21宗，其中4宗居住类用地、17宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	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	8月27日	花都区花都大道以北、莲山路以东		居住用地	94796	≤3.2	204588	≤30%	≥35%	221692	10836
花都区	7月16日	花都区G12-XH03、04地块二期用地	G12-XH03、04	居住用地	104044	≤2.8	197763	≤28%	≥35%	217540	11000
花都区	8月31日	花都区花都大道以北花都中轴线		居住用地	78986	≤3.5	217675	≥35%	≤30%	229452	10541
花都区	9月7日	花都区广花公路以东、雅瑶中路以南广花公路东	(C1) 地块	居住用地	50001	≤1.5	67179	≤28%	≥35%	42637	6347
花都区	7月10日	花都区鸭湖路以西、民主西路以北先进装备制造产业园	先进装备制造产业园F地块分地块四	工矿仓储用地	28582	≤3.0	60105	35%-45%	≤20%	2305	383
花都区	7月10日	花都区鸭湖路以西、民主西路以北先进装备制造产业园	先进装备制造产业园F地块分地块三	工矿仓储用地	21034	≤3.0	59994	35%-45%	≤20%	2520	420
花都区	7月10日	花都区花山镇华辉路以东、两龙南路以北两龙南路地块	两龙南路地块	工矿仓储用地	31208	≤4.0	109944	≥30%	≤20%	2521	229
花都区	7月10日	花都区炭步大道以东、沿江大道以北	G08-QCC12-1	工矿仓储用地	35735	≤3.0	82293	35%-45%	≤20%	3500	425
花都区	7月10日	花都区鸭湖路以西、民主西路以北先进装备制造产业园	先进装备制造产业园F地块分地块二	工矿仓储用地	21034	≤3.0	59994	35%-45%	≤20%	2520	420
花都区	7月10日	花都区鸭湖路以西、民主西路以北国际先进制造产业园	先进制造产业园F地块分地块一	工矿仓储用地	38187	≤3.0	99900	35%-45%	≤20%	4063	407



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第三季度供应各类土地21宗，其中4宗居住类用地、17宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	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	7月10日	花都区炭步大道以西、飞达路以南	G13-TB01	工矿仓储用地	8247	≤3.0	19440	35%-45%	≤20%	765	394
花都区	7月10日	花都区雅瑶中路以北、凤凰南路以西	G07-YY01 (H-2)	工矿仓储用地	13467	2.0-3.0	36636	35%-45%	≤20%	1832	500
花都区	7月10日	花都区花港大道以西、岐山大道以北花港大道西地块一		工矿仓储用地	126481	≤3.0	325323	≤45%	≥15%且 ≤20%	11311	348
花都区	7月15日	广州白云机场综合保税区中区（龙港路以东、集富路以南）	CE0103023	工矿仓储用地	33860	≤4.0	135440	≥30%	≤20%	8635	638
花都区	7月15日	广州白云机场综合保税区中区（龙港路以东、集富路以南）	CE0103051	工矿仓储用地	32928	≤4.0	131712	≥30%	≤20%	8397	638
花都区	8月18日	花都区雅瑶中路以北、凤凰南路以西	G07-YY01 (H-2)	工矿仓储用地	13467	≥2.0且 ≤3.0	36636	≥35%且 ≤45%	≤20%	1832	500
花都区	9月14日	广州市花都区赤坭大道以南、合进大道以东		工矿仓储用地	73140	≤3.0	191517	≥35%且 ≤80%	≤20%	5363	280
花都区	9月14日	花都区赤坭大道以南、合进大道以东		工矿仓储用地	229693	≤3.0	624000	≥35%且 ≤80%	≤20%	17472	280
花都区	9月14日	广州市花都区花都大道以南、北钟路以西	G12-HD09 (A) 地块分地块一	工矿仓储用地	14555	≤1.6	19857	≤45%	≤20%	1403	707
花都区	9月14日	花都区花都大道以南、北钟路以西	G12-HD09 (A) 地块分地块二	工矿仓储用地	14783	≤1.6	19648	≤45%	≤20%	1376	700
花都区	9月30日	花都区山前旅游大道以南	J12-HD04	工矿仓储用地	148908	≤3.0	415290	≤60%	≤20%	11421	275



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第三季度供应各类土地12宗，其中4宗居住类用地、4宗商服用地、3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	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	8月25日	白云区太和镇大源村、大源南路东侧	AB1317008地块 AB1317014地块 AB1317024地块 AB1317031地块 AB1317028地块 AB1317034地块 AB1317035地块	商住综合用地	152493	AB1317008地块≤3.5 AB1317014地块≤3.5 AB1317024地块≤3.5 AB1317031地块≤4 AB1317028地块≤3 AB1317034地块≤3.8 AB1317035地块≤3.8	222252	AB1317008地块≤35% AB1317014地块≤35% AB1317024地块≤35% AB1317031地块≤60% AB1317028地块≤35% AB1317034地块≤60% AB1317035地块≤60%	AB1317008地块≥35% AB1317014地块≥35% AB1317024地块≥35% AB1317031地块≥15% AB1317028地块≥35% AB1317034地块≥15% AB1317035地块≥15%	271123	14876
白云区	7月10日	白云区白云湖东侧地块	白云湖东侧地块	居住用地	82549	≤3.2	142179	≤28%	≥35%	328860	23130
白云区	8月28日	白云区亭岗站	AB2404118 AB2404121 AB2404122	居住用地	167338	AB2404118、21≤3.5 , AB2404122≤3.3	315757	≤30%	≥35%	371456	23497
白云区	9月21日	白云区石门街朝阳联新东街	AB2401056、 AB2401058地块	居住用地	67608	≤3	122528	≤28%	≥35%	212784	22997



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第三季度供应各类土地12宗，其中4宗居住类用地、4宗商服用地、3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	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	7月10日	广州市白云区江高镇		商服用地	11688	≤2	23376	≤40%	≥35%	14493	6200
白云区	7月10日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901066	商服用地	9254	≤6.1	40304	≤40%	≥30%	36677	9100
白云区	7月14日	白云区白云新城	AB2907006、 AB2907030	商服用地	21269	AB2907006≤4.5 AB2907030≤3	59304	AB2907006≤70% AB2907030≤60%	AB2907006≥10% AB2907030≥15%	82789	13960
白云区	9月25日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901049	商服用地	7505	≤1.8	9680	≤40%	≥30%	8809	9100
白云区	7月7日	白云国际机场综合保税区中区	CE0105031	工矿仓储用地	65468	≤4.0	261872	≥30%	≤20%	14731	563
白云区	8月7日	广州市白云区太和镇石湖村	AB1309076、 AB1309067	工矿仓储用地	47605	≥3且≤5	102335	≥35%且≤60%	≤20%	8718	852
白云区	9月21日	广州轨道交通装备产业园	AB0105005-2	工矿仓储用地	19005	≥2且≤3	41535	≥35%且≤45%	≤20%	2922	704
白云区	8月14日	白云区鹤龙街黄边村	T2地块市政道路地下空间	其它综合用地	1417		2834			371	1309



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 海珠区，第三季度供应各类土地5宗，其中2宗居住类用地、2宗商服用地、1宗其它综合用地。

区域	公告时间	土地位置	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/㎡)
海珠区	9月23日	海珠区南洲路以北、东晓南路以西		居住用地	34018	≤6.256	114847	≤46%	≥30%	351409	30598
海珠区	9月25日	海珠区新港东路	AH041405	商住综合用地	17382	≤5.9	91131	≤40%	≥30%	362978	39830
海珠区	8月14日	海珠区琶洲西区	AH040135	商服用地	5770	≤7.9	42121	48%-70%	10%-20%	71606	17000
海珠区	8月14日	海珠区琶洲西区	AH040140	商服用地	7835	≤8.5	61897	48%-70%	10%-20%	105225	17000
海珠区	7月1日	海珠区大干围片区AH101515、AH101516之间市政道路地下空间		其它综合用地	2342.5		4685			1154	2463

■ 荔湾区，第三季度供应各类土地3宗，其中2宗工矿仓储用地、1宗公共建设（教研）用地。

区域	公告时间	土地位置	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	7月3日	北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	AF021920-1地块二	工矿仓储用地	12751.4	2.5-4.0	51005.6	≤50%	≥20%	11495	2254
荔湾区	7月3日	北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	AF021914地块二	工矿仓储用地	5016.3	2.5-4.0	20065.2	≤50%	≥20%	4524	2255
荔湾区	7月14日	海龙路以东，佛山水道以北鹤洞水泥厂（一期）地块		教育科研用地	60021	≤1.0	46436	≤30%	≥35%	16717	3600



附件1：2020年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 越秀区，第三季度供应1宗商住类用地。

区域	公告时间	土地位置	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/㎡)
越秀区	8月7日	越秀区广九大马路以东、 白云路以北		商住综合用地	2227.6	≤14.4	19001			49460	31926

■ 天河区，第三季度供应2宗商务用地。

区域	公告时间	土地位置	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	7月10日	广州市天河区天河科技园高唐新建区	AT0305147地块二	商服用地	6114	≤2.59	15845			13460	8495
天河区	9月7日	天河区天河科技园高唐新建区	AT0305147地块三	商服用地	4818	≤3.03	14599	—	—	12402	8495

■ 从化区，第三季度供应各类土地2宗，其中1宗居住类用地、1宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	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	7月20日	从化经济开发区高技术产业园新兴路东侧	18411120180004	工矿仓储用地	50962	≥1.2, ≤3.0	115059	≥35%, 且 ≤45%	≤20%	2493	217
从化区	9月7日	从化区江埔街迎宾大道北侧	FA0902027	居住用地	126136.1	≤2.8	289883.72	≤25%	≥35%	187845	6480



附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第三季度成交各类土地13宗；其中，4宗居住类用地，2宗商服用地，6宗工矿仓储用地，1宗公共设施（教研）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	8月17日	南沙区横沥岛DH0502单元内，大元路以北、星灿路以西	2020NJY-10	居住用地	66277	232445	≤3.8	323940	400500	19140	24%	深业置地有限公司
南沙区	8月10日	南沙区南沙街南沙湾片区港前大道南以西	2020NJY-9	居住用地	20043	74980	DN0502081地块 ≤3.8； DN0502085地块 ≤3.7	112850	129190	19117	14%	山东鲁能巨富开发有限公司
南沙区	7月16日	黄阁镇黄阁大道中南侧，市南大道东侧	2020NJY-6	商住综合用地	110168.63	387011	DG1004006≤4.50 DG1004008 ≤4.54 DG1004011≤4.50D G1004012≤4.50 DG1004027≤4.05 DG1004028≥0.92	342900	342900	10628	0%	广州市珺锐房地产开发有限公司
南沙区	7月20日	南沙区珠江街四涌东侧、万泰路南侧	2020NJY-7	居住用地	32387	109254	≤3.4	110020	110020	10070	0%	北京中建地产有限责任公司
南沙区	9月27日	南沙万顷沙镇 龙利路北侧，万丰南路东侧	2020NJY-11	商服用地	139976	367295	≤5.0	161980	161980	4410	0%	广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司
南沙区	9月27日	南沙万顷沙镇 龙利路北侧，红江路南侧	2020NJY-12	商服用地	247901	327077	≤1.5	152100	152100	4650	0%	广州南沙区恒昌文化旅游发展有限公司



附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第三季度成交各类土地13宗；其中，4宗居住类用地，2宗商服用地，6宗工矿仓储用地，1宗公共设施（教研）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	8月7日	南沙区万顷沙镇十三涌以东，万新大道以西	2020NJY-8	教育科研用地	134471	147918	1-1.1	29290	29290	1980	0%	广州合致科教投资有限公司
南沙区	7月1日	广州市南沙区大岗镇中船大道北侧，东新高速南侧	2020NGY-3	工矿仓储用地	53999	215996	≥2.0, 且 ≤4.0	3375	3375	156	0%	毅华盛世(广东)科技有限公司
南沙区	8月13日	南沙区榄核镇新涌工业园中部	2020NGY-4	工矿仓储用地	71059	248706.5	≥1.2, 且 ≤3.5	3497	3497	141	0%	广州电缆厂有限公司
南沙区	8月17日	广州市南沙区大岗镇中船大道北侧，东新高速南侧	2020NGY-5	工矿仓储用地	23002	92008	≥2.0且 ≤4.0	3595	3595	391	0%	广州奥融科技有限公司
南沙区	8月24日	横沥工业园万环西路西南侧	2020NGY-6	工矿仓储用地	9986	34951	≥1.2, 且 ≤3.5	512	512	146	0%	广州老泡茶叶有限责任公司
南沙区	9月25日	大岗镇龙古村洪奇沥水道东侧	2020NGY-7	工矿仓储用地	25954	77862	1.3-3.0	1495	1495	192	0%	广州南沙扬翔风行食品有限责任公司
南沙区	9月27日	万顷沙镇智能网联汽车产业园中部	2020NGY-8	工矿仓储用地	437441	1531043.5	≥1.2, 且 ≤3.5	59055	59055	386	0%	恒大恒驰新能源汽车科技(广东)有限公司

附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第三季度成交各类土地14宗；其中，8宗居住类用地，2宗商服用地，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	7月24日	增城区荔城街荔城大道139号	83001008A20075	居住用地	22875.84	59477.18	≤2.6	65400	81900	13770	25%	广州广奥房地产发展有限公司
增城区	7月3日	增城区新塘镇新沙大道北		商住综合用地	43044.6	99959	≤3.0	120151	128151	12820	7%	广州阳光城壹远房地产有限公司
增城区	9月7日	增城区永宁街塔岗村、公安村	83101234A20019	居住用地	53392.15	170854.88	≤3.2	157100	166100	9722	6%	广州珠江实业开发股份有限公司
增城区	7月14日	增城区中新镇集丰村	83101240A20005	居住用地	27537.21	82611.63	≤3.0	80000	80000	9684	0%	广州奥越投资有限公司
增城区	7月14日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20041	居住用地	32110	96330	≤3.0	100000	100000	10381	0%	广州意浓实业有限公司, 广州金科房地产开发有限公司
增城区	7月24日	增城区永宁街长岗村	83101229A19078	商住综合用地	25603.52	179225	≤7.0	157600	157600	8793	0%	广州市城投雪松投资发展有限公司
增城区	8月10日	增城区中新镇中新村	83103200A20044	商住综合用地	30183.89	163724	≤5.5	84650	84650	5170	0%	广州奥虹置业有限公司
增城区	9月7日	增城区荔城街庆丰村荔城大道南侧	83001220A20099	居住用地	38083.88	99018	≤2.6	106000	106000	11908	0%	北京远东新地置业有限公司



附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第三季度成交各类土地14宗；其中，8宗居住类用地，2宗商服用地，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	8月28日	派潭镇高滩村	83105230A20012	商服用地	41192.98	22147.7	≤0.55	3290	3290	1485	0%	广州市森泰旅游农业发展有限公司
增城区	9月14日	永宁街长岗村	83101229A20017	商服用地	14477.72	75284.14	≤5.2	31100	31100	4131	0%	广州骏誉地产发展有限公司
增城区	7月13日	宁西街九如村	83101227A19020	工矿仓储用地	1999.89	2401.28	≤4.0	44	44	183	0%	广州天加环境控制设备有限公司
增城区	8月7日	中新镇莲塘村	83103211A20020	工矿仓储用地	132000	1039755	≤8.5	9940	9940	96	0%	广州维福供应链管理有限公司
增城区	8月7日	新塘镇塘美村	83101217A19103	工矿仓储用地	21321.85	94540	≤5.0	5851	5851	619	0%	增城市科建有限公司
增城区	8月28日	宁西街九如村、 白水村、新塘镇 塘美村	83101227A20014	工矿仓储用地	50955.08	178294.8	≤4.0	3980	3980	223	0%	明治食品(广州)有限公司

■ 从化区，第三季度成交2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	7月14日	太平镇共星村、水南村地段		工矿仓储用地	17789.91	17789.91		1275.54	3500	1967	174%	广州盈和投资管理有限公司
从化区	8月20日	从化经济开发区高新技术产业园新兴路东侧	18411120180004	工矿仓储用地	50962	115059	≥1.2, ≤3.0	2493	2493	217	0%	广州珠江电缆有限公司

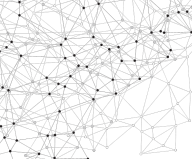


附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第三季度成交各类土地15宗；其中，4宗居住类用地，2宗商服用地，8宗工矿仓储用地，1宗公共设施（教研）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	7月28日	黄埔区开源大道以北、玉岩路以西	SDK-C1-2	居住用地	100321	383235	≤4.4	571446	571446	15674	0%	广州市天博房地产开发有限公司
黄埔区	7月28日	黄埔区开萝大道以东、香雪大道以北	LGPQ-D2-1	居住用地	23467	68500	≤3.0	106648	106648	16388	0%	广州市天创房地产开发有限公司
黄埔区	9月27日	广州市黄埔区广汕公路以南、开创大道以西	KXC-G1-5	居住用地	39754	153000	≤3.96	232186	232186	15974	0%	广州君御房地产开发有限公司
黄埔区	9月27日	广州市黄埔区广汕公路以南、开创大道以西	KXC-G1-6	居住用地	15646	65200	≤4.9	106439	106439	17184	0%	广州君御房地产开发有限公司
黄埔区	8月14日	广州黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段	LG-YZ-06	商服用地	7414	60610	≤10	73520	73520	12130	0%	科学城（广州）投资集团有限公司
黄埔区	8月21日	广州市黄埔区开创大道以南、荔红二路以西	KXCD-F1-4	商服用地	7042	28168	≤4.0	30047	30047	10667	0%	广州松瓴企业管理有限公司
黄埔区	7月31日	中新广州知识城九龙大道以东、广河高速公路以北	ZSCKD-D1-1	教育科研用地	105324	263310	≤2.5	84418	84418	3206	0%	知识城（广州）投资集团有限公司



附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第三季度成交各类土地15宗；其中，4宗居住类用地，2宗商服用地，8宗工矿仓储用地，1宗公共设施（教研）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	7月10日	中新广州知识城永九快速以西、信息一路以南		工矿仓储用地	25025	125125	≤5.0	2420	2420	193	0%	广州高新兴通信有限公司
黄埔区	7月10日	广州开发区西区保税区，东江大道以东、保环北路以南	BSQB-E-1	工矿仓储用地	21397	53492.5	≤2.5	3274	3274	612	0%	佛山安普泽生物医药股份有限公司
黄埔区	7月20日	中新广州知识城广河高速以北、创新大道以东、信息西路以南	ZSCXN-A1-2	工矿仓储用地	11407	57035	≤5.0	1118	1118	196	0%	广州汇标检测技术中心
黄埔区	7月20日	广州市黄埔区广园快速路以南、护林路以北	HP-DS-09	工矿仓储用地	30506	58142	≥2.0	4341	4341	747	0%	广州纳米产业投资有限公司
黄埔区	7月31日	中新广州知识城永九快速以西、信息一路以南	ZSCXN-C3-1	工矿仓储用地	30008	105028	≤3.5	2986	2986	284	0%	广州联东金沃实业有限公司
黄埔区	8月14日	广州市黄埔区生物岛螺旋二路以北、星汉二路以西	SWD-D-4	工矿仓储用地	10029	25073	≤2.5	2367	2367	944	0%	中国科学院广州生物医药与健康研究院
黄埔区	8月14日	中新广州知识城信息技术产业园区内，永九快速以东、信息四路以北	ZSCXN-B1-6	工矿仓储用地	29247	87741	≤3.0	2896	2896	330	0%	广州科信产业投资有限公司
黄埔区	9月27日	广州市黄埔区保盈大道以北、保盈东路以东	BSQ-M8-2-1	工矿仓储用地	6901	27604	≤4.0	953	953	345	0%	冠柏(广州)医疗器械有限公司



附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第三季度成交各类土地9宗；其中，3宗居住类用地，1宗商服用地，5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	9月25日	番禺区南站	BA0501004	居住用地	50781	145696.9	≤3.0	204917	256917	26328	25%	广州市城达房地产开发有限公司
番禺区	9月28日	番禺区新造镇新化快速路东侧		商住综合用地	140537	304915	地块一≤3.2, 地块二≤2.0	609830	677830	23280	11%	广州奥昇置业有限公司
番禺区	8月14日	番禺区华南理工大学广州国际校区二期	BB0204001	居住用地	31516	126060	≤4.0	126060	126060	22081	0%	广州越秀城开房地产开发有限公司
番禺区	7月3日	番禺区大石街新光快速路东侧		商服用地	6939	20043	≤3.19	15384	15384	9000	0%	广州市番禺区盛汇投资有限公司
番禺区	7月24日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01	工矿仓储用地	8358	33432	≥2.0且≤4.0	3147	3147	941	0%	广州市新力实业有限公司
番禺区	9月7日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块十二	工矿仓储用地	6745	26980	≥2.0且≤4.0	2555.01	2555	947	0%	广州中海达卫星导航技术股份有限公司
番禺区	9月7日	番禺区南村镇樟边村	NCG12-01地块十四	工矿仓储用地	4477	17908	≥2.0且≤4.0	1686.9336	1687	942	0%	广州维力医疗器械股份有限公司
番禺区	9月7日	番禺区化龙镇	HL18G-06	工矿仓储用地	60369	120738	2	10413.653	10414	863	0%	广州灏悦生物技术开发有限公司
番禺区	9月21日	番禺区化龙镇现代产业园（汽配产业园区）		工矿仓储用地	16591	24536	≤1.6	3232.5031	3233	1317	0%	广东文穗智能装备股份有限公司

附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第三季度成交各类土地12宗；其中，1宗居住类用地，11宗工矿仓储用地。

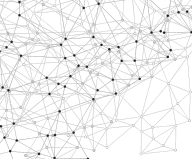
区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	9月27日	花都大道以北、莲山路东		居住用地	94796	204588	≤3.2	221692	224692	10983	1%	广东保利置业有限公司
花都区	8月11日	鸭湖路以西、民主西路以北先进装备制造产业园	先进装备制造产业园F地块分地块四	工矿仓储用地	28582	60105	≤3.0	2305	2305	383	0%	雅纯(广州)生物技术有限公司
花都区	8月11日	鸭湖路以西、民主西路以北先进装备制造产业园	先进装备制造产业园F地块分地块三	工矿仓储用地	21034	59994	≤3.0	2520	2520	420	0%	广州栋方生物科技股份有限公司
花都区	8月11日	花山镇华辉路以东、两龙南路以北两龙南路地块	两龙南路地块	工矿仓储用地	31208	109944	≤4.0	2521	2521	229	0%	广州德谷个人护理用品有限公司
花都区	8月17日	炭步大道以东、沿江大道以北	G08-QCC12-1	工矿仓储用地	35735	82293	≤3.0	3500	3500	425	0%	广州屹丰模具制造有限公司
花都区	8月11日	鸭湖路以西、民主西路以北先进装备制造产业园	先进装备制造产业园F地块分地块二	工矿仓储用地	21034	59994	≤3.0	2520	2520	420	0%	广州艾丽生物科技有限公司
花都区	8月11日	鸭湖路以西、民主西路以北国际先进制造产业园	先进制造产业园F地块分地块一	工矿仓储用地	38187	99900	≤3.0	4063	4063	407	0%	广州樊文花化妆品有限公司
花都区	8月11日	炭步大道以西、飞达路南	G13-TB01	工矿仓储用地	8247	19440	≤3.0	765	765	394	0%	广州市庆钰饰品有限公司
花都区	8月11日	花港大道以西、岐山大道以北花港大道西地块一		工矿仓储用地	126481	325323	≤3.0	11311	11311	348	0%	广州优尼精密有限公司
花都区	8月13日	广州白云机场综合保税区中区	CE0103023	工矿仓储用地	33860	135440	≤4.0	8635	8635	638	0%	广州航空国际供应链管理有限公司
花都区	8月13日	广州白云机场综合保税区中区	CE0103051	工矿仓储用地	32928	131712	≤4.0	8397	8397	638	0%	广州华南国际医药分拨中心有限公司
花都区	9月18日	雅瑶中路以北、凤凰南路以西	G07-YY01 (H-2)	工矿仓储用地	13467	36636	≥2.0且≤3.0	1832	1832	500	0%	广州怡美饰品有限公司

附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第三季度成交各类土地10宗；其中，3宗居住类用地，4宗商服用地，2宗工矿仓储用地，1宗其它综合用地。

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	9月25日	白云区太和镇大源村、大源南路东侧		商住综合用地	152493	222252	AB1317008地块≤3.5、 AB1317014地块≤3.5、 AB1317024地块≤3.5、 AB1317031地块≤4、 AB1317028地块≤3、 AB1317034地块≤3.8、 AB1317035地块≤3.8	271123	286123	15699	6%	广东保利城市发展有限公司
白云区	8月10日	白云区白云湖东侧地块	白云区白云湖东侧地块	居住用地	82549	142179	≤3.2	328860	328860	23130	0%	广东保利城市发展有限公司
白云区	9月27日	白云区亭岗站	AB2404118、 AB2404121、 AB2404122	居住用地	167338	315757	AB2404118、21≤3.5、 AB2404122≤3.3	371456	371456	23497	0%	广州越秀华城房地产开发有限公司
白云区	7月2日	白云区太和镇大源村	AB2201024、 AB2201136	商服用地	101601	89723	≤1.0	96686	96686	10776	0%	广州市启翔房地产开发有限公司
白云区	7月3日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901069	商服用地	11216	41629	≤5.6	39964	39964	9600	0%	广州云创谷投资有限公司
白云区	8月10日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901066	商服用地	9254	40304	≤6.1	36677	36677	9100	0%	广州欧派家居设计院有限公司
白云区	9月4日	白云区白云新城	AB2907006、 AB2907030	商服用地	21269	59304	AB2907006≤4.5； AB2907030≤3	82789	82789	13960	0%	银帝集团有限公司
白云区	9月7日	广州市白云区太和镇石湖村	AB1309076、 AB1309067	工矿仓储用地	47605	102335	≥3且≤5	8718	8718	852	0%	广州益云供应链科技有限公司
白云区	8月6日	白云国际机场综合保税区中区	CE0105031	工矿仓储用地	65468	261872	≤4.0	14731	14731	563	0%	紫荆谷供应链管理(广州)有限公司
白云区	9月14日	白云区鹤龙街黄边村	T2地块市政道路地下空间	其它综合用地	1417	2834		371	371	1309	0%	广东省交通规划设计研究院股份有限公司



附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 越秀区，第三季度成交各类土地1宗商住用地。

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
越秀区	9月7日	越秀区广九大马路以东、白云路以北		商住综合用地	2227.6	19001	≤14.4	49460	49460	31926	0%	深圳市海维实业发展有限公司

■ 天河区，第三季度成交5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
天河区	7月20日	天坤四路以南、健明三路以东、天坤三路以北、健明二路以西	AT0607143	商服用地	6300	25208	≤4.0	23988	23988	9516	0%	广州百田信息科技有限公司
天河区	7月20日	大观路东侧	AT1003065	商服用地	9778	23283	≤3.43	21710	21710	9324	0%	广州德岳置业投资有限公司
天河区	7月20日	大观路东侧	AT1003064	商服用地	7430	23033	≤3.10	21919	21919	9516	0%	广州市泽达新文创产业发展有限公司
天河区	7月20日	大观路东侧	AT1003062	商服用地	6565	22584	≤3.44	21491	21491	9516	0%	广州市安泰化学有限公司
天河区	8月20日	大观路东侧	AT1003061	商服用地	10181	23316	≤3.52	21684	21684	9300	0%	广州汇铂科技有限公司
天河区	8月17日	广州市天河区天河科技园高唐新建区	AT0305147地块二	商服用地	6114	15845	≤2.59	13460	13460	8495	0%	联奕科技有限公司



附件2：2020年第三季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2020 Q3 Guangzhou land market transaction

■ 海珠区，第三季度成交各类土地3宗；其中，2宗商服用地，1宗其它综合用地。

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	9月14日	海珠区琶洲西区	AH040135	商服用地	5770	42121	≤7.9	71606	71606	17000	0%	广州禾美实业有限公司
海珠区	9月14日	海珠区琶洲西区	AH040140	商服用地	7835	61897	≤8.5	105225	105225	17000	0%	广州海灏科技产业营运有限公司
海珠区	7月31日	大干围片区AH101515、AH101516之间市政道路地下空间		其它综合用地	2342.5	4685		1154	1154	2463	0%	广州中海盛安房地产开发有限公司

■ 荔湾区，第三季度成交2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
荔湾区	8月3日	北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	AF021920-1地块二	工矿仓储用地	12751.4	51005.6	2.5-4.0	11495	11495	2254	0%	广州市创金科技有限公司
荔湾区	8月3日	北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	AF021914地块二	工矿仓储用地	5016.3	20065.2	2.5-4.0	4524	4524	2255	0%	广州畅想创智信息科技有限公司



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。