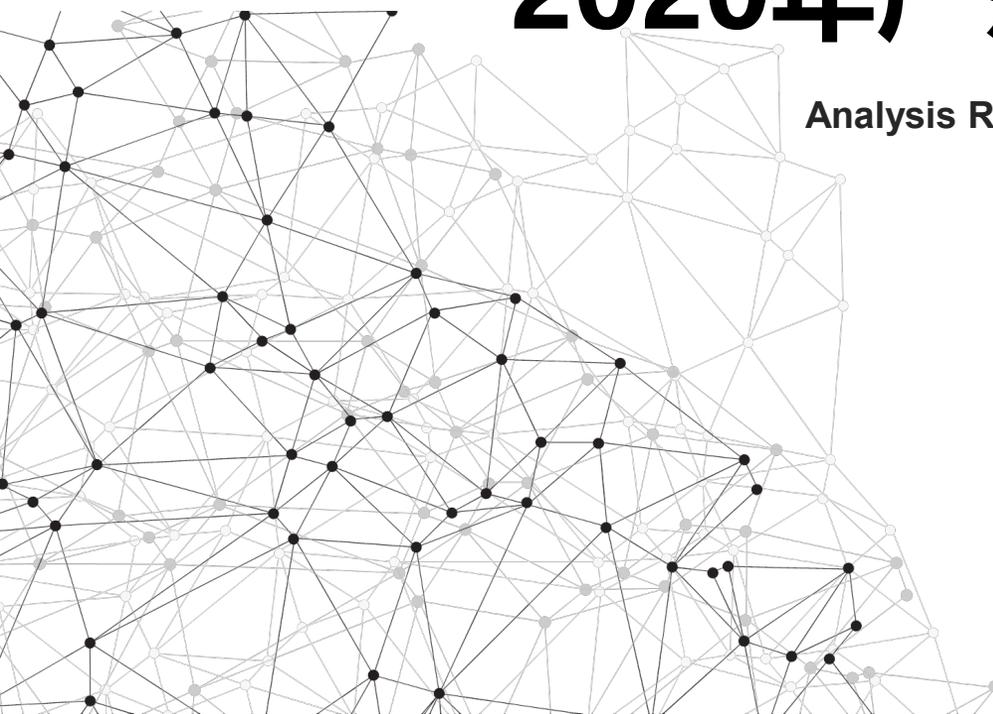


2020

2020年广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q2



2021.01

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

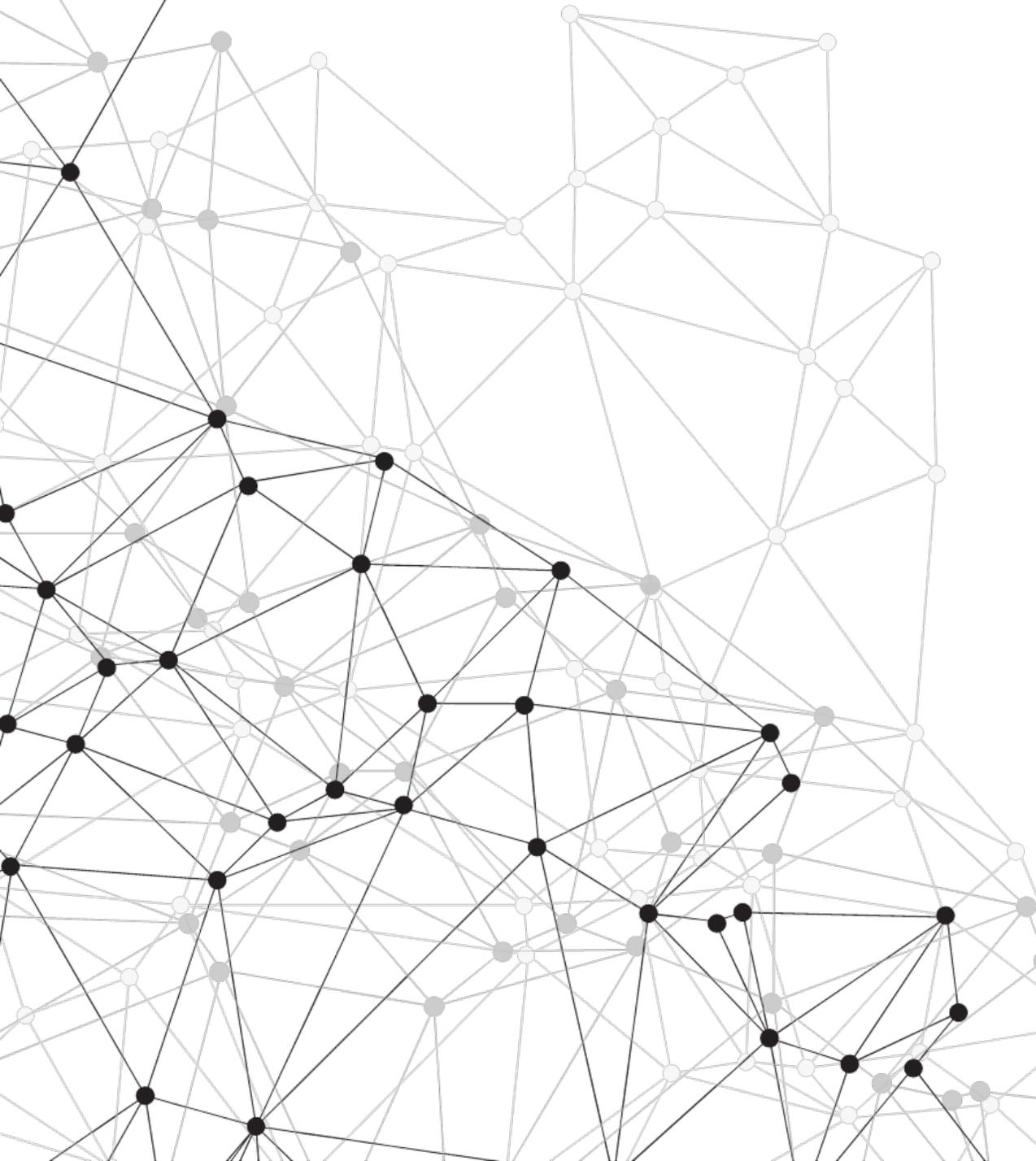
市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment



01

宏观经济

Macro-economy

2020年中国经济运行总体态势

全国经济持续恢复，增速稳步回升，全年累计突破100万亿，同比增长2.3%

2020年，在国、内外疫情严重冲击下，中国统筹疫情防控和经济社会发展，围绕“六保六稳”任务，通过不断加强宏观政策调节和实施力度，以扩大内需为战略基点，构建内外双循环经济新格局，有力、快速地稳住了经济和社会发展基本盘，实现经济在第一季度触底后稳步回升。全国全年GDP突破100万亿元，实现2.3%的增长。

- 2020年全年全国国内生产总值达1015986亿元，按不变价格计算，同比增长2.3%；分季度看，一至四季度，全国GDP增速分别为-6.8%、3.2%、4.9%和6.5%，显现出持续恢复的态势。其中，第四季度GDP比上年同期增长6.5%，增速比三季度加快1.6个百分点，保持稳步回升态势。

■ 三次产业发展均稳步回升

2020年，全国第一、第二和第三产业分别实现同比增长3.0%、2.6%和2.1%。

其中，第四季度分别同比增长4.1%、6.8%和6.7%。

- 工业生产稳定恢复，装备制造业贡献率突出：2020年全年全国规模以上工业增加值比上年增长2.8%。分季度看，一季度下降8.4%，二、三、四季度分别增长4.4%、5.8%、7.1%，工业生产呈现逐季稳步回升态势。其中，装备制造业增加值比上年增长6.6%，增速与2019年基本持平，高于全部规上工业平均水平3.8个百分点，对全部规上工业增长贡献率达70.6%
- 服务业持续稳步回升，逐步回归常态。2020年服务业增加值比上年增长2.1%，占国内生产总值比重为54.5%，较上年提高0.2个百分点。其中，四季度服务业增加值同比增长6.7%，增速已恢复至上年同期水平。

2020年中国经济运行总体态势

投资稳步回升，消费市场持续复苏，对外贸易实现正增长

- 投资稳步回升，实现正增长：2020年全年全国固定资产投资（不含农户）518907亿元，比上年增长2.9%。在实现年内首次转正；在第一季度和上半年分别下降16.1%和3.1%之后，第三季度开始实现正增长；
- 消费市场持续稳定复苏，第三、四季度均实现正增长：2020年全年全国社会消费品零售总额391981亿元，比上年下降3.9%，降幅较前三季度收窄3.3个百分点，分季度看，社会消费品零售总额同比增速也在第三季度转正。
- 全年货物进出口总额321557亿元，比上年增长1.9%。

全国房地产开发投资增速持续回升，销售规模实现正增长

- 2020年全年，全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%，增速比上年回落2.9个百分点，但较前三季度增速加快1.4个百分点；其中，住宅投资104446亿元，增长7.6%，增速比上年回落6.3个百分点，较前三季度增速加快1.5个百分点；
- 2020年全年，全国商品房销售面积176086万平方米，同比由前三季度下降1.8%转为增长2.6%，上年为下降0.1%。其中，住宅销售面积同比增速也由前三季度下降1%转为增长3.2%。

广东省2020年GDP同比增长2.3%，与全国同步

- 投资回升较快，规模以上工业生产增速转正，消费和进出口持续恢复。

广州市2020年广州GDP同比增长2.7%，高于全国及广东省增速

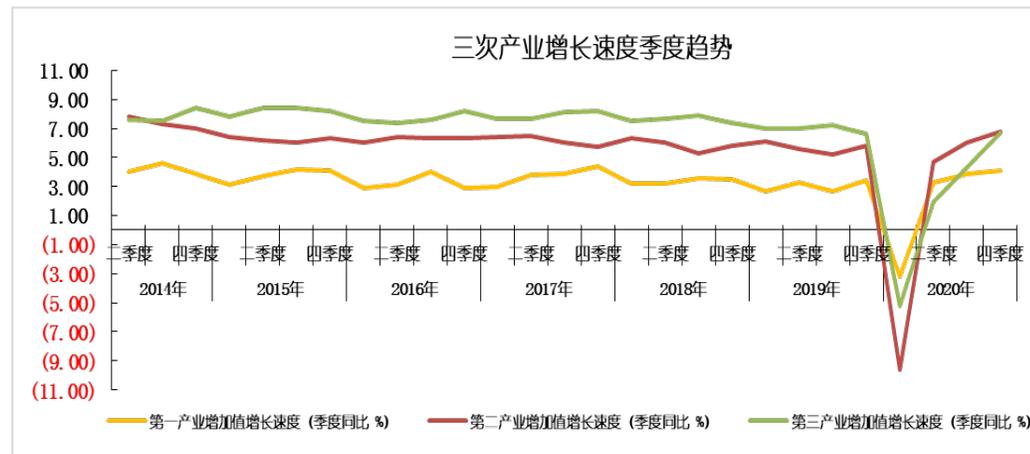
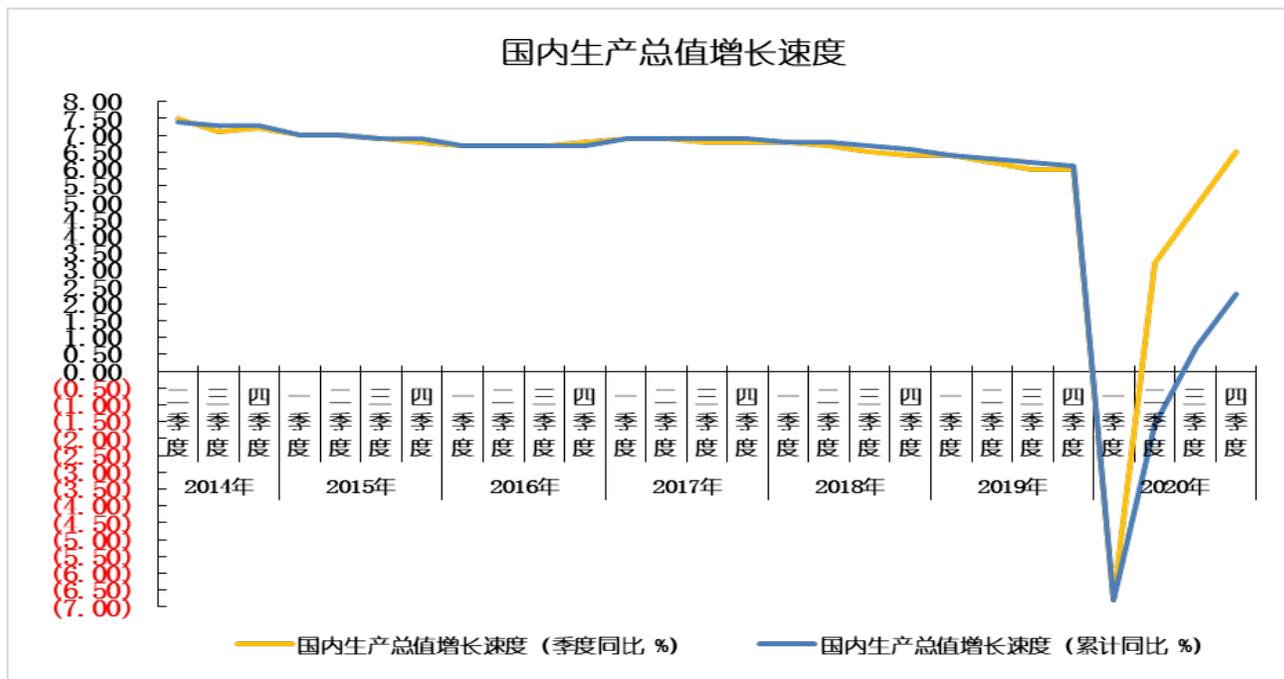
- 全年消费市场持续回暖，固定资产投资不断提速，出口保持增长。

宏观经济：全国

第四季度增速继续加快，当季GDP同比增长6.5%

2020年全年经济稳步恢复，全年GDP累计同比增长2.3%

- 2020年全年全国国内生产总值达1015986亿元，按不变价格计算，同比增长2.3%；
- 分季度看，一至四季度，全国GDP增速分别为-6.8%、3.2%、4.9%和6.5%，显现出持续恢复的态势。其中，第四季度GDP实现296298亿元，比上年同期增长6.5%，增速比三季度加快1.6个百分点，保持稳步回升态势。



- 分产业看，2020年全年全国第一、第二和第三产业增加值，同比分别增长3.0%、2.6%和增长2.1%。其中，第四季度分别同比增长4.1%、6.8%和6.7%。

2020年1-12月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

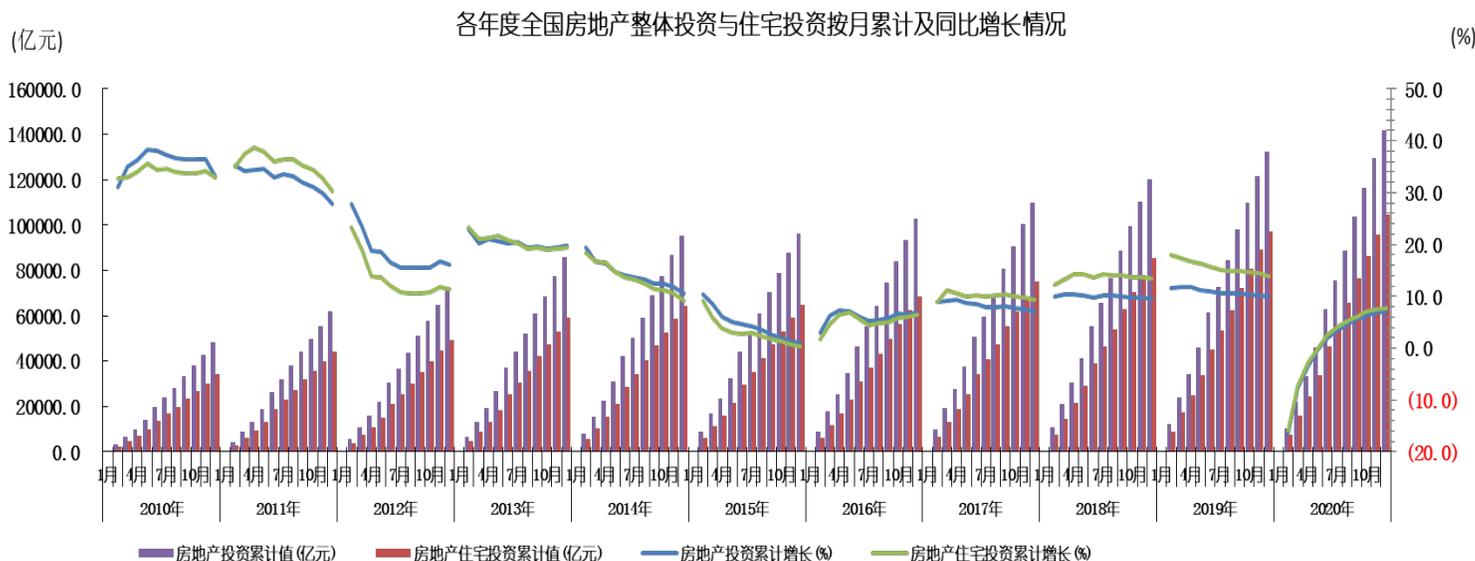
指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	77754.10	384255.30	553976.80	1015986.20
同比增长 (%)	3.00	2.60	2.10	2.30
GDP比重 (%)	7.65	37.82	54.53	100

宏观经济：全国

2020年全年全国房地产开发投资累计同比增长7%，其中，住宅投资同比增长7.6% 增速分别较上年回落2.9个百分点和6.3个百分点

- 2020年1-12月，全国房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%，增速比上年回落2.9个百分点。
 - 其中，住宅投资104446亿元，增长7.6%，增速比上年回落6.3个百分点。
- 2020年全国住宅投资占房地产开发投资的比重为73.81%；办公楼投次和商业用房投资分别占4.29%和9.24%；
- 2020年全国房地产土地购置费达44451亿元，同比增长6.7%，增速较上年降低7.8个百分点；

2020年1-12月全国房地产投资构成情况



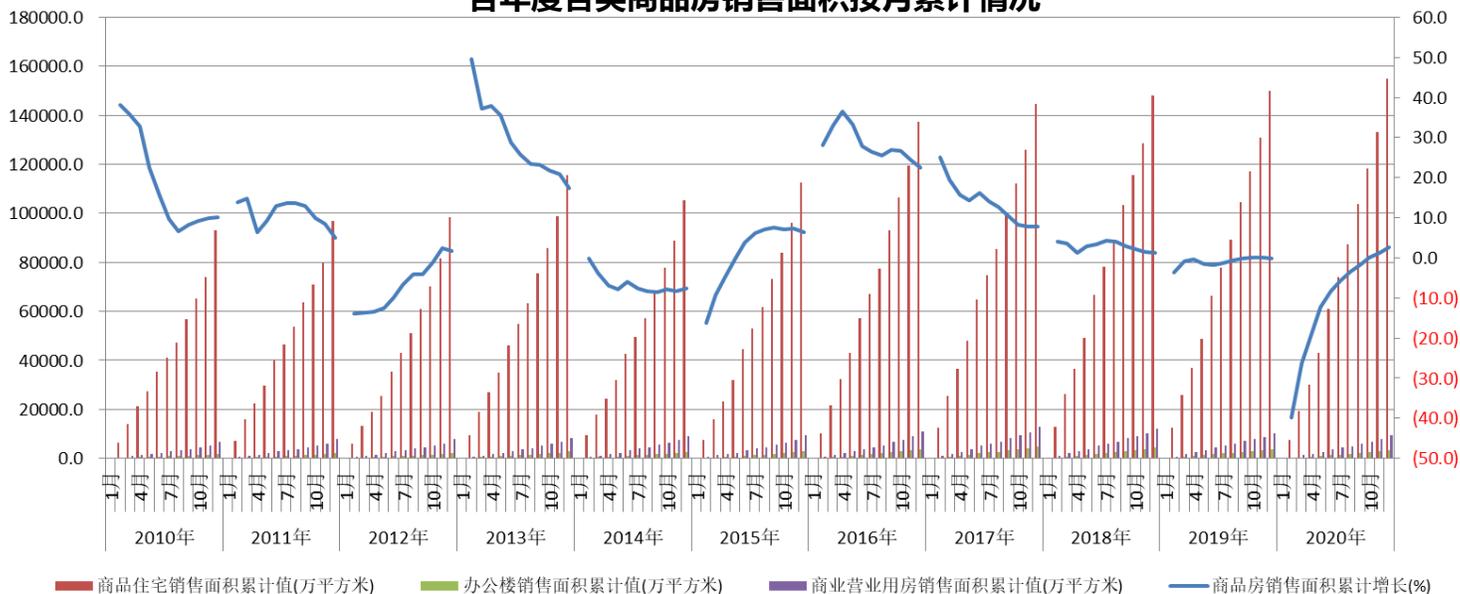
指标	累计值(亿元)	占比(%)	累计增速(%)
房地产投资	141442.95	100.00	7.00
按开发类型分			
房地产住宅投资	104445.73	73.84	7.60
房地产办公楼投资	6494.10	4.59	5.40
房地产商业营业用房投资	13076.06	9.24	-1.10
其它房地产投资	17427.05	12.32	10.80
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	81904.89	57.91	8.80
房地产开发安装工程投资	5849.85	4.14	-12.90
房地产设备工器具购置投资	1442.94	1.02	-15.80
房地产其它费用投资	52245.27	36.94	7.70
房地产土地购置费	44451.87		6.70

宏观经济：全国

2020年全国商品房累计销售面积同比增长2.6%，销售额由同比增长8.7% 其中住宅销售面积和销售额分别增长3.2%和10.8%

- 2020年，全国商品房销售面积176086万平方米，比上年增长2.6%，上年为下降0.1%。
其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。
- 2020年，全国商品房销售额173613亿元，增长8.7%，比上年提高2.2个百分点。
其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。

各年度各类商品房销售面积按月累计情况



2020年1-12月全国商品房销售累计情况

指标	销售面积 累计(万㎡)	占比 (%)	累计增速 (%)
商品房	176086.22		2.60
商品住宅	154878.47	87.96	3.20
办公楼	3334.33	1.89	-10.40
商业营业用房	9288.46	5.27	-8.70

新建商品住宅销售价格：2020年12月稳中有升—— 一线城市环比涨幅扩大，同比上涨3.9%；二、三线城市同比涨幅均继续回落

2020年12月全国70城新建商品住宅价格指数：

- 4个一线城市，12月价格，同上涨3.9%，环比涨幅扩大；其中广州环比、同比领先；
 - 4个一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0.1个百分点；广州、北京和上海分别上涨0.7%、0.3%和0.2%，深圳下降0.1%。
 - 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；广州、上海、深圳和北京同比分别上涨5.2%、4.2%、4.1%和2.3%。
- 31个二线城市，12月价格，同比上涨4%，涨幅回落；
 - 31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，涨幅与上月相同。
 - 31个二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.0%，涨幅比上月回落0.2个百分点
- 35个三线城市，12月价格，同比上涨3.5%，涨幅回落；
 - 35个三线城市新建商品住宅环比上涨0.1%，涨幅均与上月相同。
 - 35个三线城市新建商品住宅同比上涨3.5%，涨幅比上月回落0.3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	100.3	102.3	唐山	100.3	111.2
天津	100.0	101.1	秦皇岛	100.0	103.5
石家庄	99.9	102.8	包头	100.2	102.6
太原	99.8	99.0	丹东	100.6	106.6
呼和浩特	100.2	105.1	锦州	100.2	107.5
沈阳	99.6	105.0	吉林	99.7	104.1
大连	100.2	104.8	牡丹江	99.3	99.0
长春	99.6	102.3	无锡	99.7	106.3
哈尔滨	99.4	100.8	扬州	100.8	106.6
上海	100.2	104.2	徐州	100.0	110.0
南京	100.1	104.9	温州	100.0	104.3
杭州	99.7	104.5	金华	100.5	105.0
宁波	99.8	104.4	蚌埠	100.3	105.3
合肥	100.7	103.6	安庆	100.4	98.0
福州	100.7	104.4	泉州	100.5	105.5
厦门	100.6	104.5	九江	100.1	104.1
南昌	100.5	100.8	赣州	100.3	104.2
济南	99.9	99.0	烟台	100.1	105.5
青岛	100.3	102.8	济宁	100.4	108.3
郑州	99.8	99.2	洛阳	100.0	102.1
武汉	100.3	104.5	平顶山	100.1	103.4
长沙	100.3	105.0	宜昌	100.1	102.5
广州	100.7	105.2	襄阳	100.2	104.0
深圳	99.9	104.1	岳阳	100.0	101.0
南宁	100.2	105.2	常德	100.1	98.6
海口	100.1	102.7	惠州	100.4	107.6
重庆	100.3	104.6	湛江	99.8	100.5
成都	99.7	106.3	韶关	99.8	99.6
贵阳	100.5	102.5	桂林	100.2	100.9
昆明	100.3	105.6	北海	99.5	97.0
西安	100.5	106.9	三亚	100.5	105.7
兰州	100.3	105.2	泸州	99.8	99.8
西宁	100.7	109.1	南充	99.9	99.1
银川	100.5	114.2	遵义	99.9	100.1
乌鲁木齐	99.5	103.1	大理	99.8	101.7

二手住宅销售价格：2020年12月稳中有升—— 一线城市同比涨8.6%；一、二线城市同比涨幅扩大；三线城市同比涨幅均略有回落。

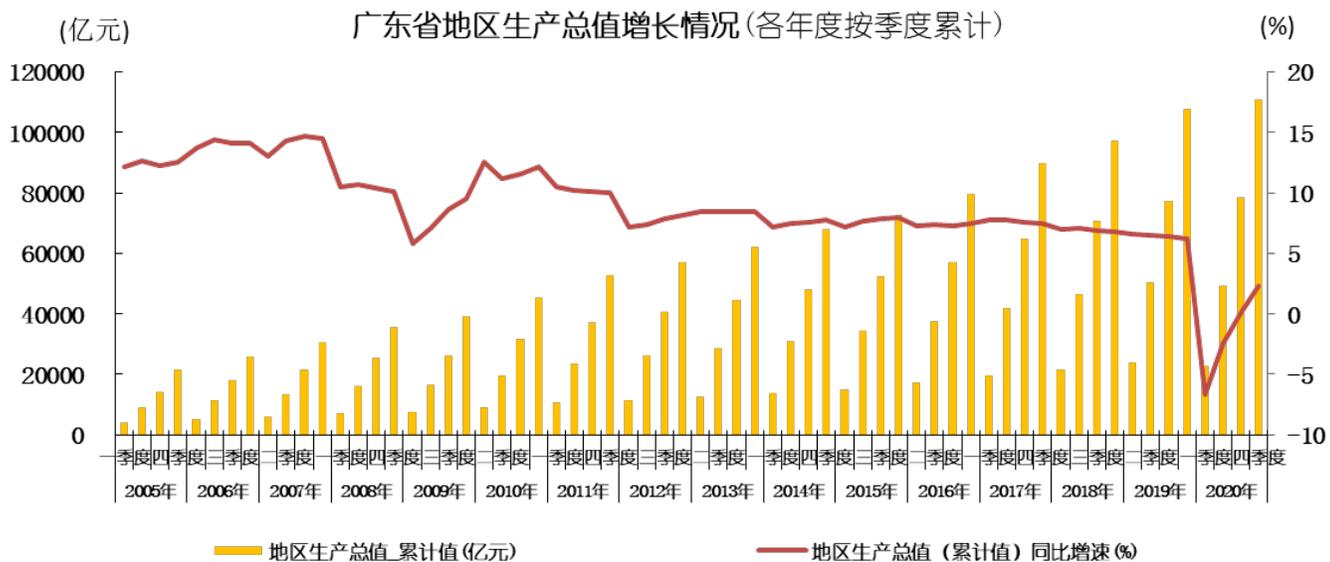
2020年12月全国70城二手住宅价格指数：

- 4个一线城市，12月二手价格，同比涨8.6%；环比、同比涨幅继续扩大；广州涨幅领先
 - 4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.5%、0.6%、0.7%和0.5%。
 - 4个一线城市二手住宅销售价格同比上涨8.6%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。
 - 其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨6.3%、6.3%、7.5%和4.1%。
- 31个二线城市，12月二手价格，环比涨幅回落，同比涨幅连续17个月持平或回落
 - 31个二线城市二手住宅销售价格环比均上涨0.1%，涨幅均与上月相同。
 - 31个二线城市二手住宅销售价格同比上涨2.2%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。
- 35个三线城市环比涨幅扩大，同比连续18个月涨幅回落
 - 35个三线城市二手住宅销售价格环比0.2%，涨幅均与上月相同；
 - 35个三线城市二手住宅销售价格同比上涨1.4%，涨幅比上月回落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	100.5	106.3	唐山	100.2	108.3
天津	99.9	96.0	秦皇岛	99.7	102.7
石家庄	99.7	97.5	包头	100.1	101.9
太原	99.9	96.9	丹东	100.4	104.7
呼和浩特	99.6	99.2	锦州	99.8	99.3
沈阳	100.1	107.8	吉林	99.6	98.5
大连	100.6	106.1	牡丹江	99.8	90.0
长春	99.4	99.8	无锡	99.9	107.4
哈尔滨	99.3	97.0	扬州	100.9	104.7
上海	100.6	106.3	徐州	100.4	108.5
南京	100.4	104.5	温州	100.2	105.2
杭州	100.5	106.9	金华	100.8	104.5
宁波	100.6	108.5	蚌埠	100.4	103.9
合肥	100.7	104.7	安庆	99.7	98.4
福州	100.8	102.5	泉州	100.6	104.5
厦门	100.7	104.8	九江	100.3	101.8
南昌	100.5	99.6	赣州	99.9	102.8
济南	99.5	97.2	烟台	100.1	98.7
青岛	99.8	97.9	济宁	100.6	105.3
郑州	99.9	96.4	洛阳	100.3	103.2
武汉	99.7	100.2	平顶山	100.1	103.4
长沙	100.5	101.3	宜昌	99.8	99.2
广州	100.7	107.5	襄阳	99.9	98.7
深圳	100.5	114.1	岳阳	100.0	100.8
南宁	100.3	103.7	常德	99.8	98.5
海口	100.3	102.4	惠州	100.3	103.6
重庆	99.9	99.4	湛江	99.8	97.9
成都	99.7	108.2	韶关	99.7	99.2
贵阳	99.6	96.5	桂林	99.8	102.5
昆明	100.1	103.0	北海	99.9	96.5
西安	100.2	102.4	三亚	100.6	100.0
兰州	100.4	104.3	泸州	99.9	96.9
西宁	100.5	107.9	南充	99.7	94.6
银川	100.2	108.5	遵义	99.8	99.0
乌鲁木齐	100.5	105.8	大理	99.8	102.5

2020年度广东省GDP超11万亿，同比增长2.3%，与全国同步 投资回升较快，规模以上工业生产增速转正，消费和进出口持续恢复

- 2020年广东省地区生产总值110760.94亿元，同比增长2.3%。其中：
第一产业增加值为4770亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值为43450亿元，同比增长1.8%；第三产业增加值为62541亿元，同比增长2.5%。
- 2020年广东规模以上工业增加值实现3.31万亿元，同比增长1.5%，扭转了前三季度下滑的局面，全年增幅比前三季度提高2.7个百分点。
- 2020年广东社会消费品零售总额4.02万亿元，同比下降6.4%，降幅比前三季度继续收窄2.9个百分点。
- 2020年广东固定资产投资同比增长7.2%，增幅比前三季度加快2.2个百分点。
- 2020年广东货物进出口总额7.1万亿元，同比下降0.9%，降幅比前三季度收窄0.7个百分点。



2020年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)	4769.99	43450.17	62540.78	110761
同比增长(%)	3.8	1.8	2.5	2.3
GDP比重(%)	4.31	39.23	56.46	100

2020年广东三驾马车(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
增加值(万亿元)	4.02	—	7.1
同比增长(%)	-6.4	7.2	-0.9
比重(%)	36.15	—	63.85

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

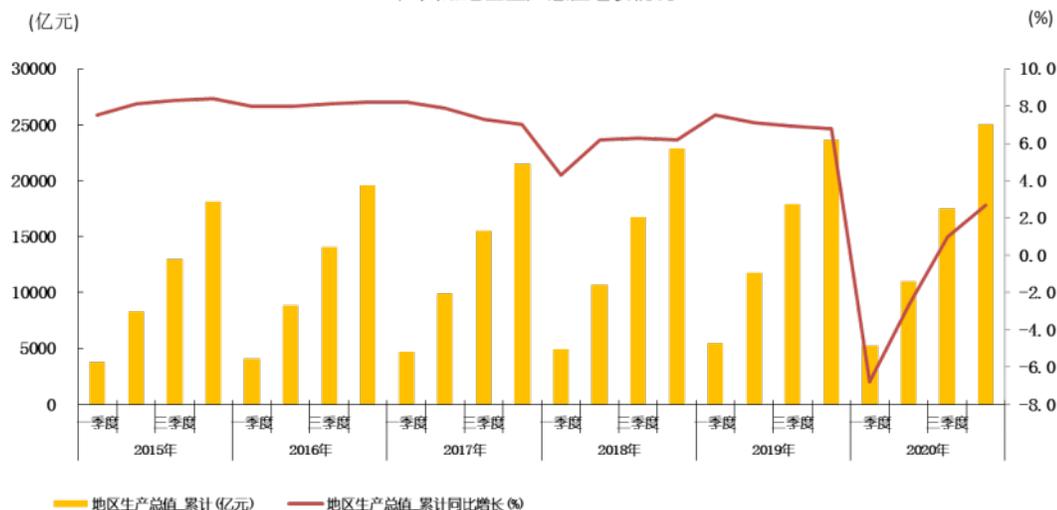
宏观经济：广州

2020年广州GDP同比增长2.7%

消费市场持续回暖，固定资产投资不断提速，出口保持增长

- 2020年广州市地区生产总值25019.11亿元，同比增长2.7%。
其中：第一产业增加值288亿元，同比增长9.8%；第二产业增加值6590亿元，同比增长3.3%；第三产业增加值为18140.4亿元，同比增长2.3%。
- 2020年广州消费市场持续回暖，固定资产投资不断提速，出口保持增长。
 - 2020年广州市实现社会消费品零售总额9218亿元，同比虽下降3.5%，全年降幅比一季度收窄11.5个百分点
 - 2020年广州市固定资产投资同比增长10%，第二季度转正后持续提速；
 - 2020年广州市外贸进出口总值9530.1亿元，同比下降4.8%。
其中，出口总值5427亿元，同比增长3.2%；进口总值4102亿元，同比下降13.6%。

广州市地区生产总值增长情况



2020年广州三驾马车(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)	9218.66	—	9530.10	—
同比增长 (%)	(3.50)	10.00	(4.80)	—
比重 (%)	49.17	—	50.83	100

2020年广州三次产业(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)	288.08	6590.39	18140.46	25019.11
同比增长 (%)	9.80	3.30	2.30	2.70
GDP比重 (%)	1.15	26.34	72.51	100



02

房地产政策回顾

Property market policy

房地产政策保持定力，坚持“房住不炒”

落实和加强房地产审慎金融管理，强调落实长效机制和促进市场平稳健康发展

2020年，在新冠疫情严重冲击和持续影响下，中国宏观政策坚持统筹疫情防控和经济社会发展，不断加大宏观政策调节和实施力度，快速有效地稳定了经济、社会局面，经济发展实现了快速触底和持续回升、回稳，到年底基本恢复常态。

在疫情影响和宏观政策不断宽松的背景下，中央层面在房地产领域的政策却保持了足够的定力，以“落实房地产长效机制”和“促进房地产市场平稳健康发展”为目标，始终坚持“房住不炒”的定位，强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，并以“降杠杆”为常态化调控新基础，积极落实和加强房地产审慎金融管理，保证了全年房地产行业 and 房地产市场的平稳运行。

上半年，以“纾困不刺激”为导向，房地产产业被纳入疫情冲击下经济提振方案的期待落空。一方面，在宏观政策指导下，中央和地方积极从土地款、销售政策、财政及税费等方向出台阶段性纾困措施，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，中央层面，坚持“房住不炒”的底线，以“从防范系统性金融风险的高度，继续谨慎房地产金融风险管理”为着力点，不断加强对房地产资金的规管。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。

同时，地方借疫情纾困放松调控的试探，也受到中央的积极干预和管控，相对“激进”的宽松政策难以出台。先后至少有12个城市出台的针对需求端松动的房地产新政被紧急叫停。

房地产政策保持定力，坚持“房住不炒”

落实和加强房地产审慎金融管理，强调落实长效机制和促进市场平稳健康发展

进入下半年，中央层面对房地产的调控政策取向的严厉加码，超乎市场预期，让市场进一步清晰认知到，新的经济格局下，顶层经济设计中，房地产产业地位发身了根本改变。

短期看，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管控，不但显示不将房地产做为短期刺激经济增长的手段的坚定意志，同时也突出反映了对房地产市场失控可能引发系统性风险的高度警惕。**重点房地产企业资金监测和融资管理规则**和**金融机构房地产贷款集中度管理制度**相继建立，**房地产降杠杆常态化**——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。

长期看，通过“十四五”规划，中央针对新经济格局下房地产产业经济地位，明确提出**“促进金融、地产同实体经济均衡发展”**、**“促进住房消费健康发展”**。同时，2021年经济工作部署中，进一步强调**加快落实长效机制、促进房地产市场平稳健康发展**。具体政策着力点，将重点在城市更新改造、住房租赁市场发展、土地市场改革、区域发展战略等落实方向。

地方层面，在中央调控严厉的前景下，江苏、浙江、广东等地多个热点城市在下半年明显收紧了调控政策，包括限购、限贷、限售等调控加码；同时，多地加强预售资金管理、日常销售行为管理；另外，针对长租公寓暴雷，多地出台政策，完善和加强住房租赁市场管理。土地、共用产权、城市更新改造、户口及人才政策等长效机制进一步落实。



房地产贷款集中度管理要求		
银行业金融机构分档	房地产贷款占比上限	个人房地产贷款占比上限
第一档：中资大型银行（7家）	40%	32.5%
第二档：中资中型银行（17家）	27.5%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构	22.5%	17.5%
第四档：县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行	12.5%	7.5%

中央政策

宏观经济政策：不断加大宏观政策调节和实施力度，统筹疫情防控和经济社会发展

2020年，在疫情严重冲击下，为统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，防止经济运行滑出合理区间，中央不断加大宏观政策调节和实施力度，积极财政政策更加积极有为，稳健的货币政策更大灵活适度，保持社会流动性合理充裕。

上半年积极的宏观政策，更突出对实体经济、中小微企业纾困以及疫情防控及复工复产等的支持；下半年刚更突出积极扩大内需、扩大有效投资，恢复经济社会常态，构建双循环新经济格局

会议/政策	时间	宏观政策基调/重点
中央政治局会议	2月	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 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，要深化对外开放和国际合作 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。
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	2月	加大宏观政策调节力度。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。 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。 落实分区分级精准复工复产，全面强化稳就业举措
中央政治局会议	3月	要加大宏观政策调节和实施力度。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，适当提高财政赤字率，……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，……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。
中央政治局会议	4月	在疫情防控常态化前提下，坚持稳中求进工作总基调，加大“六稳”工作力度，做好“六保”；要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响。积极的财政政策要更加积极有为，提高赤字率，发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率……。稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，资金用到支持实体经济特别是中小微企业上……要扩大国内需求。要释放消费潜力……扩大居民消费；要扩大有效投资……
中央政治局会议	7月	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……

宏观经济政策：定调“十四五”和2021年经济政策，扩大内需为战略基点 加快构建国内国际双循环相互促进的新发展格局

中央政策

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确，要以推动高质量发展为主题，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，推进国家治理体系和治理能力现代化。

中央经济工作会议强调，2021年宏观政策保持连续性、稳定性、可持续性，不急转弯；加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，重点做好“强化国家战略科技力量、坚持扩大内需这个战略基点、全面推进改革开放、强化反垄断和防止资本无序扩张、解决好大城市住房突出问题……”等工作。

会议/政策	时间	宏观政策基调/重点
中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议	10月	<p>中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。</p> <p>“十四五”时期经济社会发展要以推动高质量发展为主题；统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，推进国家治理体系和治理能力现代化。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 坚持创新驱动发展，强化国家战略科技力量……加快发展现代产业体系…… ✓ 形成强大国内市场，构建新发展格局；畅通国内大循环，促进国内国际双循环，全面促进消费，拓展投资空间。 ✓ 全面深化改革，激发各类市场主体活力，完善宏观经济治理，建立现代财税金融体制，建设高标准市场体系 ✓ 优先发展农业农村，全面推进乡村振兴；优化国土空间布局，推进区域协调发展和新型城镇化；实行高水平对外开放……
中央政治局会议	12月	<p>我国经济运行逐步恢复常态，2021年经济工作：巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，更好统筹发展和安全，继续做好“六稳”工作、落实“六保”任务，坚持扩大内需战略，强化科技战略支撑，扩大高水平对外开放。要扭住供给侧结构性改革，同时注重需求侧改革，打通堵点，补齐短板，贯通生产、分配、流通、消费各环节，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济体系整体效能。要整体推进改革开放，强化国家战略科技力量，增强产业链供应链自主可控能力；形成强大国内市场，夯实农业基础，强化反垄断和防止资本无序扩张，促进房地产市场平稳健康发展，持续改善生态环境质量。巩固拓展脱贫攻坚成果，做好同乡村振兴有效衔接。要抓好各种存量风险化解和增量风险防范。</p>
全国经济工作会议	12月	<p>宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，把握好政策时度效。</p> <p>加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，要紧紧扭住供给侧结构性改革这条主线，注重需求侧管理……2021年重点任务：一是强化国家战略科技力量。二是增强产业链供应链自主可控能力。三是坚持扩大内需这个战略基点。四是全面推进改革开放。五是解决好种子和耕地问题。六是强化反垄断和防止资本无序扩张。七是解决好大城市住房突出问题。八是做好碳达峰、碳中和工作。</p>

中央政策

宏观经济政策：不断加大宏观政策调节和实施力度，统筹疫情防控和经济社会发展

积极财政、金融、税收等政策，支持企业纾困、支持疫情防控和复工复产，支持实体经济恢复。

时间	宏观政策基调/重点
1月	银保监会，加强对小微企业、民营企业融资支持；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。
2月	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。
2月	国务院常务会议决定阶段性减免小规模纳税人增值税
2月	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，
2月	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》调整疫情防控税、费安排，涉及“六税”“两费”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。
2月	银保监会《关于进一步做好疫情防控金融服务的通知》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
3月	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。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；适当下放信用贷款审批权限、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：不断加大宏观政策调节和实施力度，统筹疫情防控和经济社会发展

积极财政、金融、税收等政策，支持企业纾困、支持疫情防控和复工复产，支持实体经济恢复。央行多次降准、降息，保证流动性。

时间	宏观政策基调/重点
1月	央行，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点
2月	央行，降息：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。
3月	央行，实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5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，支持发放普惠金融领域贷款；
4月	央行，再度降息，1年期LPR为3.85%，较上期下调20个基点，5年期以上LPR为4.65%，较上期下调10个基点。
2月	央行，部署专项再贷款支持疫情防控工作。鼓励金融机构以低于贷款利率上限的利率发放贷款。
3月	央行、财政部和银保监会共同召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会，强调：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；
4月	央行，定向降准：对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，支持实体经济发展，促进加大对中小微企业的支持力度。
5月	银保监会等六部门联合印发《关于进一步规范信贷融资收费降低企业融资综合成本的通知》。
7月	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；同时，下调金融稳定再贷款利率0.5个百分点。
12月	央行召开党委召开扩大会议，传达学习中央经济工作会议精神，研究部署央行2021年工作任务：2021年稳健的货币政策灵活精准、合理适度。完善货币供应调控机制，保持宏观杠杆率基本稳定……保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。进一步加大对重点领域和薄弱环节的金融支持。持续防范化解金融风险。……支持金融科技依法规范发展，坚决反对垄断和不正当竞争行为，防止资本无序扩张。深化金融供给侧结构性改革。

中央政策

房地产政策——保持定力，坚持“房住不炒”，落实和加强房地产审慎金融管理 强调落实房地产长效机制，促进市场平稳健康发展

一季度，中央相关部委不断重申请坚持“房住不炒”，做为防范系统性风险的重要领域，严防资金违规流入房地产领域。

时间	政策基调/重点
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。
1月	银保监会《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》提出，加强重点领域风险防控，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。
3月	国新办举行应对国际疫情影响维护金融市场稳定发布会，银保监会表示，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。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……
2月	央行表示，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。
2月	央行行长接受专访时表示，房住不炒仍然是当前房地产调控政策的主导方向；LPR下行基本上不影响个人房贷利率，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管理机制，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。
2月	《2019年第四季度中国货币执行报告》重申：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
3月	央行、财政部和银保监会共同召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会，明确：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。
3月	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》的署名文章明确提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。
3月	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》的署名文章明确提2020年住建部重点工作中，包括：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。

中央政策

房地产政策——保持定力，坚持“房住不炒”，落实和加强房地产审慎金融管理，强调落实房地产长效机制，促进市场平稳健康发展

二、三季度，中央重申房地产调控基调，坚持“房住不炒”，不将房地产做为短期刺激经济的工具，进一步加强和完善房地产金融审慎管理，强调落实长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

时间	政策基调/重点
4月	中央政治局会议重申：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。
5月	国务院2020年《政府工作报告》强调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。
5月	央行发布第一季度货币政策执行政策报告，重申：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性、一致性、稳定性。
6月	银保监会，《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》，要示：巩固拓展乱象整治成果，坚决打赢防范化解金融风险攻坚战，坚持“房住不炒”，严查资金违规流入房地产行为。严查表内外资金直接或变相用于土地出让金或土地储备融资、违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资、个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房、流动性贷款、并购贷款、经营性物业贷款等资金被挪用于房地产开发……
7月	中央政治局会议部署下半年工作，重申：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。
7月	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，强调：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。
7月	银保监会《商业银行互联网贷款管理暂行办法》明确：互联网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、金融衍生和资产管理产品等投资；
8月	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，会议明确：形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则，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。 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；四档管理；根据“三线”，以2019年6月底有息负债规模为上限，房地产企业有息负债规模年增速最高不得超过15%。
8月	央行发布2020年第二季度中国货币政策执行报告，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。
8月	住建部召开部分城市房地产工作会商会，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

房地产政策——保持定力，坚持“房住不炒”，落实和加强房地产审慎金融管理 强调落实房地产长效机制，促进市场平稳健康发展

第四季度，着眼于2021年经济工作和“十四五”规划，中央对房地产行业、市场发展给予了明确的定位，强调推动金融、房地产同实体经济均衡发展，落实房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

房地产调控将坚持房住不炒、加强金融和市场监管，因地制宜、多策并举，强化城市主体责任。同时，强调进一步加强租赁住房市场及保障住房系统的发展、完善。

时间	政策基调/重点
10月	银保监会信托部向各地银保监局下发《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》，要求继续严控房地产信托规模，按照“实质重于形式”原则强化房地产信托穿透监管，严禁通过各类形式变相突破监管要求，严禁为资金违规流入房地产市场提供通道，切实加强房地产信托风险防控工作。
10月	中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议在北京举行，审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出：推动金融、房地产同实体经济均衡发展，促进住房消费健康发展。推进以人为核心的新型城镇化：实施城市更新行动；坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。
11月	央行发布2020年第三季度中国货币政策执行报告，提出：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。
11月	银保监会发布《关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知》，保险资金开展财务性股权投资，所投资的标的企业不得存在十类情形，包括：不得直接从事房地产开发建设，包括开发或者销售商业住宅。
12月	中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在住建部召开座谈会，强调，要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，推动房地产市场平稳健康发展。
12月	中央经济工作会议明确2021年重要工作之一：要解决好大城市住房突出问题，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
12月	全国住房和城乡建设工作会议提出明年住房和城乡建设工作总体要求和重点工作：其中强调：促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行。
12月	央行、中国银行保险监督管理委员会下发《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，2021年1月1日起实施。人民银行、银保监会根据银行业金融机构资产规模及机构类型，分档对房地产贷款集中度进行管理。银行业金融机构（不含境外分行），“房地产贷款占比”和“个人住房贷款占比”应满足人民银行、银保监会确定的管理要求，不得上限。

中央政策

房地产政策——加强市场监管与落实长效机制：推动新型城镇化、城市群与都市圈建设 落实区域发展战略、加快城市更新、住房租赁市场发展以及户口管理改革、土地市场改革等

时间	政策基调/重点
1月	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年推动城镇落户，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，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，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。加快推进城乡融合发展。
3月	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。首批试点包括8个省份。
5月	国务院《2020年政府工作报告》提出：深入推进新型城镇化：发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。加强新型城镇化建设：赋予省级政府建设用地更大自主权。加快落实区域发展战略：继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展；深入推进京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展；推进长江经济带共抓大保护；编制黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要；推动成渝地区双城经济圈建设。
5月	自然资源部发布《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》，要求2020年底基本完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作。
4月	住建部召开电视电话会议，部署统筹推进住房和城乡建设领域新冠肺炎疫情防控和社会经济发展工作。积极扩大住房和城乡建设领域有效投资和消费。抓好棚户区改造、政策性租赁住房建设和城镇老旧小区改造，进一步完善支持政策，加快推进改造项目开工复工。推动住房租赁企业经营模式转变，鼓励房地产开发企业参与老旧小区改造，以及养老、租赁住房建设等，推动物业服务企业大力发展线上线下社区服务业，建设智慧社区。
6月	中共中央、国务院《海南自由贸易港建设总体方案》正式公布，明确：海南岛全岛加快建设高水平的中国特色自由贸易港，2025年前适时全岛封关运作
5月	《中共中央、国务院关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》发布：鼓励重庆、成都、西安等加快建设国际门户枢纽城市；提高昆明、南宁、乌鲁木齐、兰州、呼和浩特等省会（首府）城市面向毗邻国家的次区域合作支撑能力……推动北部湾、兰州-西宁、呼包鄂榆、宁夏沿黄、黔中、滇中、天山北坡等城市群发展。
7月	中央政治局会议部署下半年工作：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。
7月	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，强调：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，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。
7月	住房和城乡建设部会同最高人民法院、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》。
7月	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》，“八不准”的同时明确：专项保障农村村民住宅建设用地。
7月	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》，提出：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。

中央政策

房地产政策——加强市场监管与落实长效机制：推动新型城镇化、城市群与都市圈建设 落实区域发展战略、加快城市更新、住房租赁市场发展以及户口管理改革、土地市场改革等

时间	政策基调/重点
8月	住建部、教育部、工信部等13部门联合印发《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》，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。
9月	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。
10月	中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议在北京举行，审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出现：推进以人为核心的新型城镇化：实施城市更新行动；有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。
10月	国家发改委印发《近期扩内需促消费的工作方案》，提出加大对城镇老旧小区改造的支持。在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位基础上，加快落实支持城镇老旧小区居民提取住房公积金；推动物业服务线上线下融合发展方面，搭建智慧物业平台……
11月	自然资源部、住建部、民政部等相关部门，对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”有关“农村宅基地使用权登记问题”给出了明确答复：按照房地一体原则，农村宅基地使用权，城镇户籍子女可继承。
12月	中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在住建部召开座谈会，强调，坚定不移落实房地产长效机制，谋划好“十四五”时期住房工作，加强住房保障体系建设，有效扩大保障性租赁住房供给。要加强“十四五”时期住房发展顶层设计，研究好住房市场和住房保障两个体系，更好发挥规划的导向作用。完善相关法规和政策，加强日常监管，促进住房租赁市场健康发展；要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和扶持政策，加强住房保障体系建设。要处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题。
12月	中央经济工作会议明确2021年重要工作之一：要解决好大城市住房突出问题，要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜；要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为；要实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造。
12月	全国住房和城乡建设工作会议提出了明年住房和城乡建设工作会议总体要求和重点工作：其中，包括：全力实施城市更新行动，推动城市高质量发展：……构建以中心城市、都市圈、城市群为主体，大中小城市和小城镇协调发展的城镇体系；全面推进城镇老旧小区改造，推动物业服务企业大力发展线上线下服务业。大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。实施乡村建设行动，提升乡村建设水平；
12月	住建部与工业和信息化部、公安部、商务部、卫生健康委、市场监管总局等六部门联合发布《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》。

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

收紧、完善限购、限售、差别化限贷等调控政策，尤其在下半年明显趋紧。

省	市	主要内容
广东	深圳	7月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	9月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，建立购房婚姻信息查询机制，落实差别化住房信贷……
广东	佛山	4月佛山公积金中心发布《佛山市住房公积金管理中心关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》：2020年5月1日起，住房公积金缴存职工首次贷款没有还清前，不得再次申请……不得向已有两次贷款使用记录的职工发放贷款。
广东	东莞	7月东莞市住建局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：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，
广东	东莞	3月东莞市发布《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》：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%……
江苏	常州	9月常州市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：新购房（一手和二手）均限售4年；二套最低首付款比例不低于60%……
江苏	南京	7月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》：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	无锡	8月无锡市出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》：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……
江苏	无锡	10月无锡市下发《关于调整第二套住房公积金个人住房贷款利率的通知》：个人公积金贷款端再收紧，第二套房公积金贷款执行1.1倍利率……
江苏	徐州	10月徐州市下发《关于进一步促进市区房地产市场健康发展的通知》：商品住宅备案价格一年内不得调整；网备不满5-6年限售……
陕西	西安	12月西安住房公积金管理中心下发《关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》：再次申请公积金贷款购房的首付比例不得低于50%或55%……
陕西	西安	12月西安市下发《关于进一步加强房地产市场调控的通知》：上调二套住房商业贷款首付比例，最高为70%；居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，首付比例不低于60%。……

部分地区调控加码政策，防市场过热；强调灵活因城施策，及时响应

政策收紧

收紧、完善限购、限售、差别化限贷等调控政策，尤其在下半年明显趋紧。

省	市	主要内容
四川	成都	11月成都市发布《关于实行住房购买资格预审的通告》、《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》： 实行购房资格预审，热门楼盘优先对无房家庭销售……
四川	成都	9月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》： 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……
浙江	台州	11月台州市发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》： 实行限售政策，新购住房取证后3年方可转让；严控土地价格……
浙江	宁波	12月宁波住建局下发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》： 抬高父母投靠、离异单身等无房房申请优先购房资格门槛；限制其合同转让及交易……
浙江	宁波	7月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……
浙江	宁波	7月宁波市发布《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》： 符合条件的“无房家庭”可优先认购1套商品住房，“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。
浙江	衢州	10月衢州市住建局发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》： 建立房价、地价联动机制；加大公积金支持住房租赁扶持力度，加强预售管理，扩大限售楼盘范围……
浙江	杭州	7月杭州市发布《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》： 高层次人才购房5年限售，向无房家庭”的倾斜力度加大；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	9月杭州市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》： 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……
海南省		6月中共海南省委发布《关于贯彻落实〈海南自由贸易港建设总体方案〉的决定》，提出：推进海南自由贸易港建设要坚持 “房住不炒” ，继续全域限购，新出让土地的商品住房实行现房销售……
海南省		3月海南省印发《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》： 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……

部分地区调控加码政策，防市场过热；因城施策强调灵活与时响应

政策收紧

长租市场暴雷，多地针对性出台加强、完善住房租赁市场管理的相关政策

省	市	主要内容
山西	太原	12月太原市发布《关于加强房地产中介和住房租赁交易管理的实施意见》：房地产中介和网络平台应向主管部门进行告知性备案。金融机构不得与未备案的经纪机构或住房租赁企业合作提供金融服务。住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等不当方式要求承租人使用住房租金消费贷款；
湖北	武汉	11月武汉市房管局发布《关于进一步加强住房租赁行业监督管理的紧急通知》 从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台，以及转租住房10套(间)以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记。
江苏	南京	12月南京市八部门联合印发《关于进一步加强全市住房租赁市场监管 规范市场秩序的通知》：租赁机构租金须实行银行专户监管并缴纳风险保障金、严管租金贷...
北京	北京	12月北京市住房城乡建设委、市公安局、市网信办、市文旅局正式印发《关于规范管理短租住房的通知》：首都核心区禁止经营短租，其它区域短租需符合小区管理或楼内其它业主书面同意
广东	深圳	11月深圳市住建局发布《深圳市住房和建设局关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》加强对房源信息的发布管理、不得“高进低出”、不得诱骗使用“租金贷”、不得违法强制单方解除合同.....
广东	广州	12月广州住建局印发了《关于住房租赁纠纷调处指引的通知》，杜绝企业“高进低出”“长收短付”“违规租金贷”.....
山西省		8月山西省九部门联合制定发布《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。

部分地区调控加码政策，防市场过热；因城施策强调灵活与时响应

政策收紧

加强预售资金管理以及市场销售行为日常监管，严防资金违规流入楼市

省	市	主要内容
江苏	苏州	10月苏州市住房和城乡建设局发布《关于规范全市新建成品住房建设销售管理的通知》：成品住房交付标准不得低于样板房和合同约定；开发建设单位应负责装修质量保修、售后服务
江苏	淮安	11月淮安市住建局召集部分开发商座谈，提出：淮安房地产开发企业开发经营行为要执行“六不准”“六要”：不准认购和网签更名；不准预收定（订）金、意向金、诚意金……
浙江省		11月浙江省住房和城乡建设厅发布《关于进一步规范商品房委托销售行为的通知》，规范商品房委托销售，不得变相捂盘惜售扰乱市场秩序……
浙江	绍兴	10月绍兴市发布实施《关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知》：住房备案价格实行“双备案”，加推价格备案不得高于首次备案……
浙江	丽水	11月丽水建设局和自然资源局联合印发《关于进一步促进丽水市区新建商品房市场健康发展的通知》：分期预售商品房备案价格续推不得上涨……
北京	北京	10月北京住建委、中国人民银行营业管理部、北京银保监局组织开展住房限购政策执行、商品房预售资金监管、住房租赁合同备案等三个专项检查。
广东	清远	11月清远市住建局下发《关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知》：房企采取“可无理由退房”销售的，应明确退款时限；不得零首付销售……
江西省		11月江西省住建厅、江西银保监局下发《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》：商品房预售款全部存入监管账户，须按工程进度留存相应比例预售款以保障项目竣工

部分地区调控加码政策，防市场过热；因城施策强调灵活与时响应

政策收紧

加强预售资金管理以及市场销售行为日常监管，严防资金违规流入楼市

省	市	主要内容
广东	佛山	12月佛山市印发《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》：预售款全部存入监管账户，须按工程进度留存相应比例预售款以保障项目竣工……
四川	成都	12月成都市住建局发布《成都市商品房预售款监管办法实施细则》：按照不低于预售挂牌价款总额的15%-25%初步测算监管额度加强预售款监管。
广东	东莞	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……
广东	东莞	7月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》：总建筑面积3万㎡及以下的，须一次性申请预售；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	深圳	4月央行深圳市中心支行向深圳市各商业银行下发《关于房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况的紧急自查通知》，严查房抵经营贷资金违规流入房地产市场……
贵州	贵阳	4月贵阳市住建局发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》：严禁房地产企业及中介机构违规提供购房首付融资；严格执行稳房价、一房一价、明码标价制度，严禁使用返券、返卡、返现等手段过度营销；房地产企业及中介机构应当自销售合同签订之日起3日内，将销售合同报送主管部门备案登记……

应对疫情积极纾困；放松落户和人才政策，调整调控边际；加快落实长效机制

政策放松

上半年应对疫情影响，多地出台阶段性纾困政策，集中在放宽预售许可条件、土地款缴纳期限、税费减免等方向。

省	市	主要内容
广东	深圳	4月深圳市住建局发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》：高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目，可以申请预售；延长城市更新单元计划有效期；允许延期缴纳土地出让价款……
广东	广州	3月《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》提出：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；新出让土地可分期付款……
湖北省		4月发布的《关于促进建筑业和房地产市场平稳健康发展措施的通知》：应对疫情影响，从纾困房企的角度提供支持政策，鼓励金融机构减免个人住房贷款利息；房企可分期缴纳土地出让金……
云南	昆明	4月昆明市发布《关于应对新冠肺炎疫情保障房地产市场平稳健康发展的通知》：调整土地出让价款缴纳期限、调整城市基础设施配套费缴纳期限、审批实行容缺受理；优化商品房预售许可审批。投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，七层及七层以下建筑形象进度达到正负零，七层以上建筑形象进度达到3层的，可申请办理商品房预售许可证。适时实行住房公积金差异化政策，支持基本住房需求，加大首次购房刚需支持力度。
江苏	苏州	2月苏州市发布《关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》：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；放宽土地出让金缴纳时限、项目交地、开竣工时限……
江苏	无锡	2月无锡发布《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》：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；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：……
吉林	长春	3月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》：阶段性降低商品房预售申请条件，放宽预售资金监管……

应对疫情积极纾困；放松落户和人才政策，调整调控边际；加快落实长效机制

政策放松

部分地区完善、放松公积金贷款或其它限贷政策。

省	市	主要内容
长江中游城市		10月《长江中游城市群住房公积金管理中心合作公约》先前的4个省会城市扩大到20个城市；公积金互认互贷、异地转移接续、信息核查共享……
沪、苏、浙、皖		8月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》，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……
河北省		12月河北省住建厅下发《关于进一步做好住房公积金异地个人住房贷款工作的通知》：自2020年12月15日起，将在全省全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务。
广东	湛江	12月湛江公积金管委会下发《关于调整住房公积金个人住房贷款有关问题的通知》：提高公积金贷款额度，首次和二次申请最高限额分别提高20万和10万……
广东	东莞	2月，东莞市《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%……
广东	湛江	2月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》：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……

应对疫情积极纾困；放松落户和人才政策，调整调控边际；加快落实长效机制

政策放松

多地积极改革、放松户籍管理、人才落户、人才购房等政策，实现调控政策的边际松动。

省	市	主要内容
广东省		1月广东省政府工作报告提出：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。
广东省		12月共青团广东省委员会与广东省住房和城乡建设厅联合印发《关于开展“青年安居计划”高校应届毕业生住房保障服务行动的通知》：吸引应届毕业生，公租房和人才房优先向毕业生配租，为青年人才购房提供便利……
广东	广州	12月《广州市差别化市外迁入管理办法》公开征求公众意见：拟大专学历+社保满1年+28周岁以下，即可申请入户七个区
广东	广州花都区	12月广州市花都区人力资源和社会保障局旗发布《广州市花都区人才绿卡申领指南（修订版）》：实施更加积极、更加开放、更加有效的人才保障措施，全面放开人才绿卡申报对象在社保缴纳、学历学位等方面的制约……
广东	广州5区	8月白云、荔湾、天河、南沙、番禺等5区陆续出台“落实《广州市人才绿卡制度》的实施细则”，进一步放宽人才绿卡申领条件，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……
广东	广州黄埔区	5月广州黄埔区发布人才住房政策的细则，黄埔区半年社保+本科及以上，可在黄埔区买一套商品房；区认定的杰出人才以及直系亲属都可以在黄埔买一套；不受广州限购2套的影响；港澳台居民在黄埔区范围之内享受广州市户籍同等待遇；新加坡居民在中新知识城享受广州市民同等待遇……
广东	广州番禺区	3月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，纳税满1年购买首套房，最高补贴50万元；
广东	广州白云区	3月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，工作1年+大专学历，即可在白云四镇直接买房；

应对疫情积极纾困；放松落户和人才政策，调整调控边际；加快落实长效机制

政策放松

多地积极改革、放松户籍管理、人才落户、人才购房等政策，实现调控政策的边际松动。

省	市	主要内容
广东	珠海	11月珠海发布《珠海市人民政府办公室关于进一步放宽我市人才引进及入户条件的通知》，放宽人才引进及入户条件，毕业5年内本科学历可直接申请落户……
广东	中山	4月中山市发布《关于加强人才政策支持和服务保障的具体措施》，其中，明确放宽基础型人才入户条件：毕业5年内在中山工作的全日制本科及以上学历人才，不受参保、居住地限制，可在工作所在镇区入户……
广东	江门	6月江门市政府审议通过了《江门市进一步推进户籍制度改革实施方案（修订）》：全面取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制，实行以群众申请为主，不附加任何条件，按户口迁入途径分类登记备案的“零门槛”准入政策；在社区地址设公共集体户……
广东	江门	3月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》：大专学历无需社保即可购房……
广东	惠州	全面取消落户限制，全面取消居住和就业创业入户限制； 6月惠州市发布《关于征求〈惠州市户口登记、迁移准入条件（试行）〉（修订稿）意见的通告》：凡拥有自有合法产权住所、合法租赁房屋、缴纳社会保险、已领取营业执照等条件之一，无时间限定，本人可以在实际居住地申请入户，其直系亲属可以随迁。鼓励引进人才入户；放开子女投靠父母条件；进一步放宽集体户设立条件……
广东	东莞	5月东莞市住建局发布《关于进一步明确新建商品住房和二手住房交易转让有关问题的通知》：在2017年4月11日零时前已进行网签的新建商品住房和二手住房，无论是否已取得不动产权证，均不受“须取得不动产权证满2年后方可上市交易”条款的限制……
广东	佛山	3月佛山市人社局发布《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》，优粤佛山卡T卡申领对象进一步放开，中专学历可申领人才T卡，买房不受户籍社保限制……

应对疫情积极纾困；放松落户和人才政策，调整调控边际；加快落实长效机制

政策放松

多地积极改革、放松户籍管理、人才落户、人才购房等政策，实现调控政策的边际松动。

省	市	主要内容
福建	福州	12月福州市发布《关于进一步降低落户条件壮大人口规模的若干措施》的通知：从2021年1月1日起全面放开落户条件，不设学历、年龄、就业创业限制，外省市人员均可申请在福州市落户，实现落户“零门槛”，并且全面放开近亲属投靠条件，实现投靠“零门槛”……
江苏	苏州	12月苏州市《关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》：租房可落户，省内特大城市积分落户以居住证、社保年限累积互认……
江苏	苏州	3月苏州市《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》明确：进一步放宽人才入户政策，本科学历可直接落户……
江苏	无锡	4月无锡发布了《关于促进高校毕业生来无锡就业创业的若干措施》。不超过45周岁的海归学士、全日制本科、副高级职称以上人群可实行先落户后就业，不需缴纳社保；不超过35周岁大专学历，本科、中职职称及以上人群，在无锡就业并交社保可直接落户……
山东省		12月山东省人民政府发布《关于进一步深化户籍管理制度改革促进城乡融合区域协调发展的通知》：取消城镇居民落户附加限制；健全城镇社区（单位）集体户制度；畅通入乡返乡落户渠道……
辽宁	沈阳	4月沈阳市发布《关于全面取消人才落户限制进一步放开落户政策的补充意见》：全面取消人才落户限制，购买住宅、商业、公寓、写字楼等均可落户……
浙江省		4月浙江省公安厅发布《浙江省常住户口登记管理规定》及十项便民措施：父母投靠落户年龄将不受限制，与成年子女共同居住生活的父母，可以投靠落户；取消集体宿舍的条件限制，支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户，人才公寓、酒店式公寓可以设立集体户……
吉林省		8月《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；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	9月郑州印发《关于在中原科技城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。

应对疫情积极纾困；放松落户和人才政策，调整调控边际；加快落实长效机制

落实长效机制

加快土地政策、城市更新改造等相关政策改革与落实。

省	市	主要内容
广东	深圳	10月中共中央办公厅、国务院办公厅印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》，其中明确支持深圳在土地管理制度上深化探索：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委托深圳市政府批准，支持推进二三产业混合用地，支持盘活利用存量工业用地，探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，完善闲置土地使用权收回机制……
	广东省	4月广东省自然资源厅印发《关于“全链条”遏制违法用地的通知》：遏制违法用地：问题严重地区冻结计划指标……
	广东省	5月广东省自然资源厅发布《广东省承接国家委托用地审批权试点实施方案》：全国8个试点省（市）中首个启动国家委托用地审批权试点实施工作的省份，凡是满足一定条件的永久基本农田以外的农用地转为建设用地广东可以自主审批
广东	广州市黄埔区	12月《黄埔区广州开发区旧村合作改造类项目公开引入合作企业工作指引（试行）》正式印发实施。抬高旧村合作改造类项目合作企业准入门槛；禁止向第三方转让旧村合作改造项目合资公司股权。
广东	广州	11月广东省自然资源厅正式印发了《关于支持广州推动“四个出新出彩”实现老城市新活力实施意见》，提出：加快老城区更新改造，老城范围内的旧港口、旧学校、旧医院、旧展馆等用地，按规定纳入“三旧”改造标图建库范围……
广东	广州	11月广州市人民政府办公厅公布《广州市闲置土地处理办法（2020年修正）》：闲置土地处理办法出台：按土地价款20%计收闲置费。
广东	广州	8月广州市政府印发《关于加强农村住宅建设管理的实施意见》：宅其地建房建面不超280平，不超3层；鼓励建设公寓式住宅宅基地上已经确权发证符合规定的住房面积，可按1：1的比例，在相邻区域置换拆迁安置房。
	广东省	1月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》：明确集体土地上的商品住房一律不予确权登记……
广东	广州	3月《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：旧村改造分期改造的项目，首期拆房前，须缴存复建安置资金总额的30%复建安置资金……
江苏	南京	9月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……
江苏	南京	南京市6月起采取“限房价、竞地价”的土地出让新政策，同时调整土地出让最高限价。
	江苏省	3月江苏省印发《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》：全省推广“交房（地）即发证”

应对疫情积极纾困；放松落户和人才政策，调整调控边际；加快落实长效机制

落实长效机制

加快完善、落实促进发展共有产权住房、租赁住房市场以及人才住房、保障性住房等政策。

省	市	主要内容
广东	佛山市南海区	11月佛山市南海区表示将出台《佛山市南海区推进共有产权住房试点工作实施细则》，推共有产权住房：可享受同等入学、落户权利……
广东省		7月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；共有产权面积不超120平方米，购房人产权份额不低于50%，
上海市		1月上海市修订共有产权房的管理办法，非沪籍家庭纳入共有产权房的供应对象
广东	广州市	1月《广州市共有产权住房管理办法》细则出台：本科及以上学历可不受户籍限制可申请共有产权住房……
广东	广州市	1月 广州市住建局印发实施《广州市人才公寓管理办法》：出让宅地须配建人才公寓和公租房，占比不少于总建面10%……
广东	广州市	2月广州市发布《广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法的通知》：本科及以上学历可不受户籍限制可申请共有产权住房……
广东	广州市	3月广州市住建局发布《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》：旧建设、改造租赁住房均补贴300-800元/㎡
广东	深圳	7月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；
广东	深圳	1月《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，拟规定“商改租”只能作租赁住房，5年不变；不提供学位……
江苏	南京	10月南京市税务局下发《关于进一步支持住房租赁市场平稳健康发展的公告》：规模化住房租赁企业出租业务房产税减按4%税率征收……
安徽	合肥	10月合肥市政府办公室发布《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》：支持成套住宅改造出租；实行住房出租税收优惠……
广东	广州	10月广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组办公室发布《关于进一步推动我市装配式建筑发展有关工作的通知》：符合条件的装配式建筑项目在主体施工形象达楼栋地上总层数的十分之一时即可办理预售证。

同实体经济均衡发展，促进合理、健康的房地产投资与住房消费 审慎金融管理常态化，新型城镇化，城市更新、住房租赁市场等为重点方向

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出“坚持扩大内需这个战略基点”，加快构建“畅通国内大循环、促进国内国际双循环”经济新格局，并且明确将房地产产业和市场的方向定调为“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”。

在“双循环”新经济格局下，“促进住房消费健康发展”是“全面促进消费”战略任务的重要构成；推进区域协调发展和新型城镇化则是“拓展投资空间”的战略任务的重要方向。应该说，合理的房地产投资与消费仍将是国民经济和社会生活的重要力量，只是在整体的经济战略与产业布局中，房地产产业将不再作为拉动经济增长的支柱力量，而是转向强调其平稳、健康发展对国民经济和社会的积极的稳定器作用。

根据“十四五规划”《建议》，未来几年内，中央层面对房地产市场调控政策整体将保持连续性和稳定性，“房住不炒”的定位是总基调和底线，落实、完善各相关领域的长效机制作为工作重点，以推动房地产市场平稳健康发展为核心目标。

在建立常态化的房地产金融管理制度、防范房地产金融风险的前提和基础上，促进健康、合理的住房消费需求，其中，大城市刚需购房合理满足和住房租赁市场更快、更高质量发展成为新的重要着眼方向；同时，通过落实区域发展战略、新型城镇化战略，实施城市更新、老旧小区改造和社区建设等行动，保持房地产开发投资与市场供求平稳。土地管理制度改革、税收制度改革、人口户籍改革等配套长效机制也将深化推进。



同实体经济均衡发展，促进合理、健康的房地产投资与住房消费 审慎金融管理常态化，新型城镇化，城市更新、住房租赁市场等重点方向

在“十四五规划”《建设》指导下，“中央经济工作会议”和“住建部工作会议”对2021年的房地产政策方向和重点工作任务更加明确和清晰。

一是，坚持“房住不炒”。短期内**房地产审慎金融管理制度**将加快落实和加强，以**重点房企融资“三道线”管理和金融机构住房贷款集中度管理**为重点，稳住存量、严控增量，切实稳定市场预期。预料**短期限购、限贷、限售**等政策将会持续甚至有所加强。特别是一线及二线重点、热点城市的“**因城施策**”将趋向严厉。

二是，围绕中央提出的“**解决好大城市住房突出问题**”这一重要任务，相关部门和各地方将着手过通住房市场体系和住房保障体系两个方向来落实，其中，**加快发展租赁住房，将是重点之一**。同时，规范各类住房市场发展、严管各类市场行为、整顿市场秩序等方面的配套政策也将面临加强、收紧的趋势。

三是，**大力实施城市更新，推进新型城镇化**，将成为2021年促进合理、健康的房地产投资与住房消费的重要抓手，预料各地在与之相关的区域规划、城市更新改造、人口人才等政策上将有所作为。

此外，**房地产长效机制全面加速落实与完善**，也将是短期房地产领域政策和工作的重点任务与特征。房地产金融长效管理机制、住房市场和住房保障两个体系的完善，租赁住房管理细化深入以及土地管理制度改革、税收制度改革等方向将有持续推进。



03

市场供求态势

Supply and demand

2020年广州土地市场供求分析

2020年广州新建商品房市场供求分析

2020年广州存量房市场供求分析

土地供应

**2020年广州市各类土地挂牌供应大幅增加，供应用地面积同比增长近20%
其中，居住和商住综合用地供应面积同比增加30%；商服用地供应同比增加超40%**

- 2020年广州供应各类土地334宗，供应面积1738.5万㎡，与2019年同比增加约19.1%，供应用地计容建筑面积4950万㎡，同比增长30%；
- 土地供应结构方面：居住用地和商住综合用地供应面积合计占比42.4%，较上年增加3.7个百分点；
商服用地占比15.8%，工矿仓储用地占39.8%；
 - 居住用地和商住综合用地，共供应106宗，用地面积737.9万㎡，同比增加30.7%；可建计容面积达1978万平方米，同比大幅增加42.5%；
 - 商服用地供应76宗，用地面积274万㎡，计容建筑面积684.9万㎡，同比分别大幅增长43.8%和50%
 - 工矿仓储用地供应141宗，用地面积681.2万㎡，同比增加约1.3%

2020年广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商住综合用地	商服用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (㎡)	5111146	2267938	2740232	6812656	3856	449713	17385541
计容建筑面积 (㎡)	12396135	7383706	6849382	22245687	7615	620129	49502654
宗数	73	33	76	141	3	8	334

土地供应

2020广州宅地供应中35.5%来自增城区、其次是白云、南沙和花都 商服用地供应以黄埔为首；工业用地供应主要在南沙、花都以及黄埔、白云和从化

- 宅地供应：增城区供应41宗，供应面积262.2万㎡、计容建筑面积约818.6万㎡，分别占全市宅地供应的35.5%和41.4%；
其次，白云区、南沙区和花都区分别供应宅地10宗、14宗和10宗，供应面积分别超过95万㎡，92万㎡和86万㎡，分别占比13%、12.5%和11.85%；
从化区、番禺和黄埔区供应宅地分别超过69万㎡、54万㎡和39万㎡；荔湾区和天河区宅地供应分别超过19万㎡和13万㎡；
- 商服用地供应；黄埔区供应最大，共供应20宗、95万㎡；其次，番禺、南沙区和白云区，供应面积分别约52万㎡、42万㎡和40万㎡、
- 工矿仓储用地供应：以南沙区和花都区为重点，分别供应14宗、191.4万㎡和34宗、163万㎡；
其次，黄埔区、白云区和从化区，分别供应超过99万㎡、74万㎡和60万㎡；

2020年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	
土地供应宗数		2	20	9	9	53	62	26	33	45	18	57	334	
土地供应面积 (㎡)		12748	256642	86236	281810	2108717	2448769	1594312	3401365	2507933	1434521	3252489	17385541	
供应土地建筑面积 (㎡)		30339	646381	470446	860710	4855387	7846170	3762859	10998926	5787223	3442459	10801753	49502654	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	1	3	2	4	10	8	6	14	10	7	41	106
		土地面积 (㎡)	2228	132667	51400	194188	957043	393399	543602	924026	868444	690211	2621877	7379084
		土地建筑面积 (㎡)	19001	246749	205978	703872	1907859	1250747	1433006	3019469	1552832	1253938	8186391	19779841
	商服用地	土地宗数	1	17	4	0	18	20	4	3	1	2	6	76
		土地面积 (㎡)	10521	123975	31069	0	398419	953363	517660	421850	8840	136735	137801	2740232
		土地建筑面积 (㎡)	11338	399632	255508	0	894946	3083680	984478	857868	23075	138386	200471	6849382
	工矿仓储用地	土地宗数	0	0	0	4	23	33	15	14	34	8	10	141
		土地面积 (㎡)	0	0	0	27601	740997	996683	402457	1913980	1630649	607478	492811	6812656
		土地建筑面积 (㎡)	0	0	0	110403	2017225	3248433	1225375	6968005	4211316	2050039	2414892	22245687

土地成交

**2020年广州市土地成交大幅增长，各类土地共成交1526万㎡，同比增加25.7%
其中，居住及商住综合用地共成交约600万㎡，同比大增49%**

- 2020年，广州共成交（出让）各类土地294宗，成交用地面积合计1526万㎡，计容建筑面积约4250万㎡，同比分别增加约25.7%和32.3%
- 土地成交结构方面，居住用地和商住综合用地占比约39%，商服用地占约17%，工矿仓储用地占约42%；
 - 居住用地和商住综合用地：共成交85宗，用地面积598.4万㎡，计容建筑面积1535.9万㎡，同比分别大幅增长49.1%和46.4%
 - 商服用地：成交62宗，面积252.8万㎡，计容建筑面积584.8万㎡，同比分别大幅增长56.5%和60.2%；
 - 工矿仓储用地：成交138宗，面积636.5万㎡，计容建筑面积2071万㎡，同比分别增长2.7%和17.2%。

2020年广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商住综合用地	商服用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	4209898	1774028	2527625	6365454	3760	384600	15265365
计容建筑面积（㎡）	9779725	5579243	5848178	20714936	7519	569972	42499573
宗数	58	27	62	138	2	7	294

土地成交

2020广州市宅地成交仍以增城最多，其次重点是南沙、花都和白云 商服用地成交重点是黄埔及番禺、南沙和白云；工业用地重点在南沙和花都

- **宅地成交：**增城区2020年成交22宗居住类用地，成交面积约421万㎡、计容建筑面积约440万㎡，分别占全市宅地成交的24%和29%；其次，南沙区、花都区 and 白云区分别成交宅地15宗、10宗和9宗，成交面积、93.5万㎡、91.8万㎡和83万㎡，分别占全市宅地成交的14%-16%；计容建筑面积304.6万㎡、153万㎡和158.3万㎡，分别占全市宅地成交的10%-20%；从化区、番禺区和黄埔区也分别成交宅地6宗，成交土地面积约56万㎡、54万㎡和30万㎡，计容建筑面积约96万㎡、143万㎡和102万㎡；
- **商服用地成交；**黄埔区成交17宗、90万㎡；番禺区成交4宗、约53万㎡；南沙区成交3宗、约40万㎡；白云区成交12宗，约30万㎡
- **工矿仓储用地成交：**南沙区和花都区，分别成20宗、193万㎡和30宗、152万㎡；其次，黄埔区、白云区和增城区分别成交33宗、89万㎡，20宗、70万㎡和12宗、59万㎡；

2020年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	
土地成交宗数		2	15	9	6	43	58	26	39	42	14	40	294	
土地成交面积 (㎡)		10524	215948	86106	298310	1840658	2197949	1548225	3397657	2448414	1069132	2152442	15265365	
成交土地建筑面积 (㎡)		68501	507493	434693	930249	4165704	6765605	3627830	10909497	5512021	2239948	7338032	42499573	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	2	3	2	4	9	6	6	15	10	6	22	85
		土地面积 (㎡)	10524	132667	51400	280542	830600	295344	543602	935602	918140	564071	1421435	5983927
		土地建筑面积 (㎡)	68501	246749	205978	859178	1582923	1021919	1433006	3046094	1529833	964055	4400733	15358968
	商服用地	土地宗数	0	12	4	0	12	17	4	3	2	2	6	62
		土地面积 (㎡)	0	83281	30939	0	297032	900969	530112	396019	14737	136735	137801	2527625
		土地建筑面积 (㎡)	0	260744	219755	0	628356	2591015	1019817	743224	46410	138386	200471	5848178
	工矿仓储用地	土地宗数	0	0	0	2	20	33	15	20	30	6	12	138
		土地面积 (㎡)	0	0	0	17768	700768	894366	343918	1931565	1515537	368326	593206	6365454
		土地建筑面积 (㎡)	0	0	0	71071	1919068	2887415	1055007	6972262	3935778	1137507	2736828	20714936

土地价格

2020年广州市土地成交金额超2500亿元，同比大幅增长55%；其中，宅地成交金额同比大增53%，宅地价格稳中有升，平均楼面地价同比上升4.2%

- 2020年，广州市各类土地成交量金额约2570亿元，较2019年同比增长了55%。
- 2020年，广州宅地土地成交均价小幅上升，商服用地成交均价涨幅较大，工矿仓储成交均价平稳；
 - 居住用地和商住用地：2020年成交金额共计2046亿元，同比大幅增加52.7%；成交平均楼面地价13322元/㎡，同比上升约4.2%
 - 其中居住用地宅地平均楼面地价约12923元/㎡，同比下降1.5%；
 - 商住综合用地平均楼面地价约14021元/㎡，同比上升16.4%；
 - 2020年广州成交85宗住宅宅地，整体溢价率约为8.7%；共有32宗溢价成交，其中有3宗溢价率45%，13宗溢价率在20%-35%；8宗溢价率在11%-19%；
 - 商服用地：2020年成交商服用地均底价成交，共成交419亿元，同比激增80%；成交平均楼面地价7164元/㎡，同比大幅上升12%；工矿仓储用地：2020年成交金额86.2亿元，同比增加17.6%；成交平均楼面地价416元/㎡，与去年持平。

2020年广州各类土地成交平均楼面地价

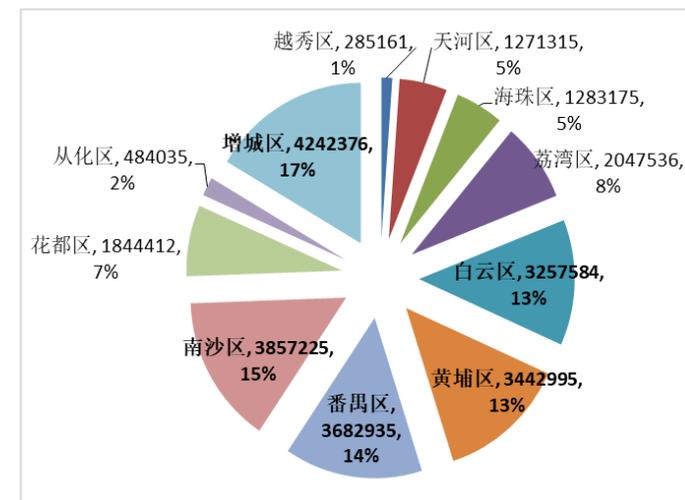
土地类别	居住用地	商住综合用地	商服用地	工矿仓储用地	公建及其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额 (万元)	12638306	7822914	4189613	862087	1525	184304	25698749
成交平均楼面地价 (元/㎡)	12923	14021	7164	416	2028	3234	6047

土地价格

2020年土地出让金额中，增城超420亿，南沙、番禺超350亿、黄埔、白云超320亿 宅地平均楼面地价：外围以9400-15000元/m²左右为主；中心有3区超41000元/m²

- 2020年，广州各类土地合计出让金额最高的是增城区，其次是南沙区、番禺区、黄埔区和白云区。
其中，增城土地出让收入达413亿元，占全市17%；其次，南沙区、番禺区、黄埔区和白云区出让金额320-385亿元，分别占比13%-15%；
- 2020年各区居住用地和商住综合用地合计平均楼面地价：
 - 外围区域：平均成交楼面地价主要在9400-15000元/m²左右；
 - ✓ 增城区：宅地成交金额达413亿元，平均成交楼面地价9388元/m²，
 - ✓ 南沙区：宅地成交金额320亿元，平均成交楼面地价10500元/m²左右；
 - ✓ 黄埔区：宅地成交金额149亿元，平均成交楼面地价14608元/m²；
 - ✓ 花都区：宅地成交金额166亿元，平均成交楼面地价10879元/m²；
 - ✓ 番禺区：宅地成交金额278亿元，平均成交楼面地价19426元/m²；
 - ✓ 从化区：宅地成交金额43亿元，平均成交楼面地价仅4470元/m²；主要是鳌头镇成交拉低。
 - 中心城区中，海珠、越秀和天河区宅地成交楼面地价分别达44295元、41629元和41723元/m²；荔湾区平均楼面地价23645元/m²；白云区成交主要在主城区之外区域，平均楼面地价也仅15799元/，

2020年广州各区土地出让成交金额



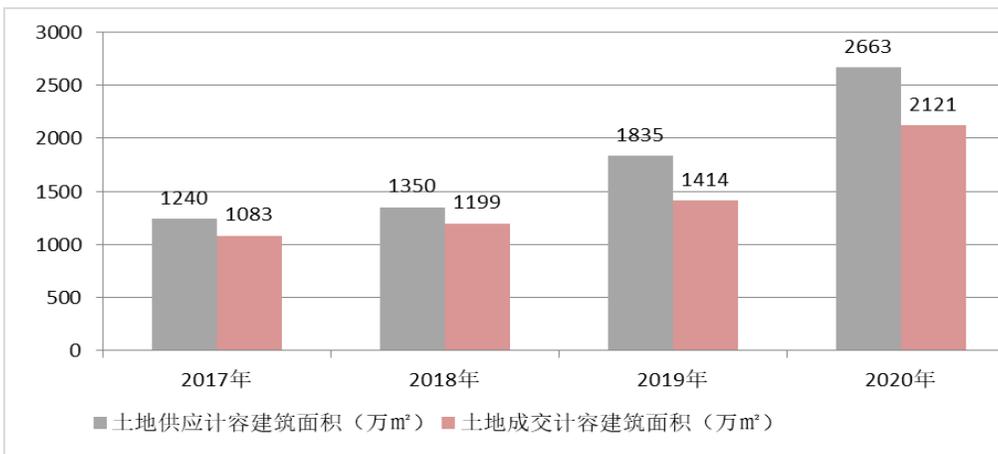
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(万元)		285161	1271315	1283175	2047536	3257584	3442995	3682935	3857225	1844412	484035	4242376	25698749	
其中	居住用地和商住综合用地	土地成交金额(万元)	285161	1029506	912387	2031517	2500915	1492800	2783741	3198429	1664239	430924	4131601	20461220
		平均楼面地价 (元/m ²)	41629	41723	44295	23645	15799	14608	19426	10500	10879	4470	9388	13322
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	241809	368578	0	604437	1757230	756422	346570	25258	27829	61480	4189613
		平均楼面地价 (元/m ²)	-	9274	16772	-	9619	6782	7417	4663	5442	2011	3067	7164
	工矿仓储用地	土地成交金额(万元)	0	0	0	16019	145080	108344	80216	282936	154915	25282	49295	862087
		平均楼面地价 (元/m ²)	-	-	-	2254	756	375	760	406	394	222	180	416

土地市场小结

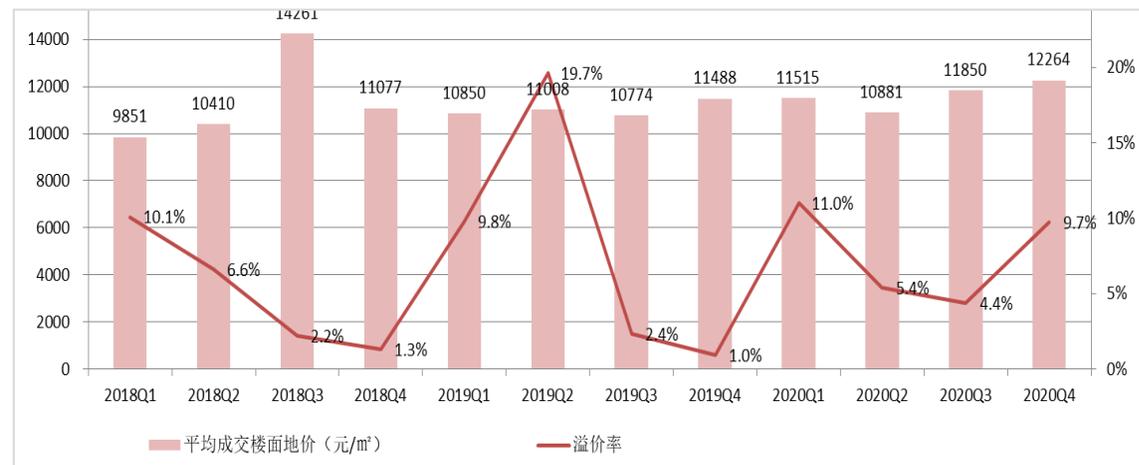
2020年，广州商品房土地供求量连续4年大幅增加 商品房土地成交平均楼面地价稳中小幅上涨，整体溢价率有所回升

- 2020年广州商品房用地（含居住、商住综合用地和商服用地）供应合计182宗，供应用地面积达1012万㎡，与2019年同比增加约34%；供应土地计容建筑面积约2663万㎡，同比增加51%；
- 2020年广州商品房用地（含居住、商住综合用地和商服用地）成交合计147宗，成交用地面积达851万㎡，同比增加45%；成交土地计容建筑面积约2121万㎡，同比增加50%；
- 2020年广州商品房用地（含居住、商住综合用地和商服用地）合计的平均成交楼面地价为11632元/㎡，同比上涨约4.4%；从各季度平均楼面地价看，2020年广州商品房用地平均楼面地价整体呈现稳中有升走势，2020年第四季度达12264元/㎡，较2019年第四季度上涨约6.8%。
另一方面，2020年广州商品房用地成交的整体溢价率仍较低，仅约7.1%，较2019年上升约1.1个百分点；其中，第二、三季度溢价率连续走低，第四季度溢价率有所回升，但仍低于第一季度。

2017年至2020年广州商品房用地供应与成交计容建筑面积
(含居住、商住综合用地和商服用地)



2018年至2020年各季度广州商品房用地成交平均楼面地价及溢价率
(含居住、商住综合用地和商服用地)



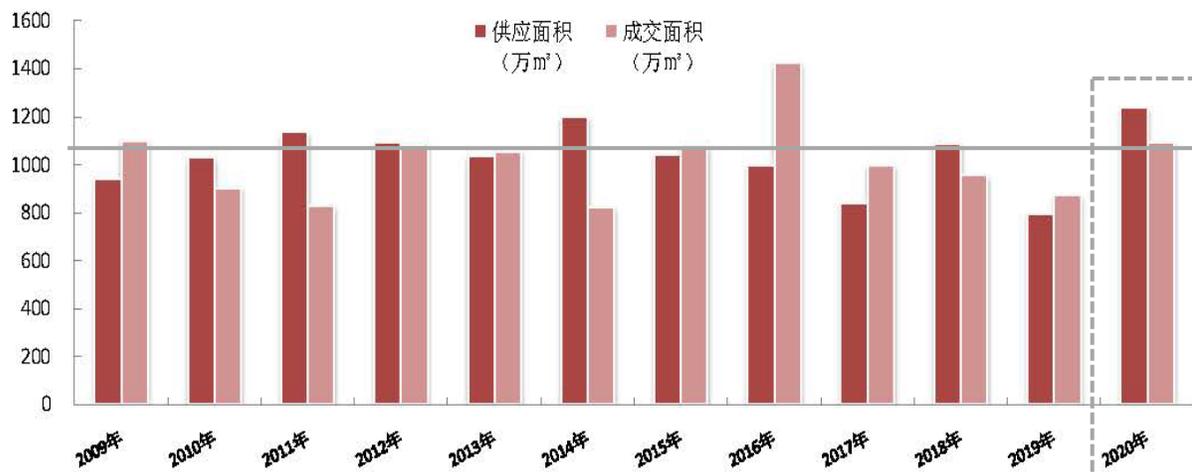
商品房：住宅

2020年广州商品住宅供求均放量增长，达近年高位水平 其中，成交超10万套、近1100万 m^2 ；成交均价小幅上涨

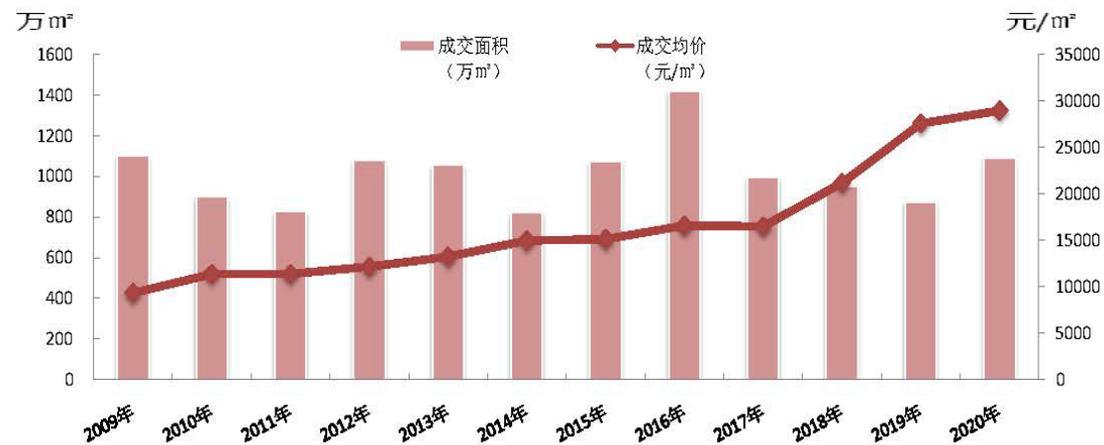
2020年，广州市商品住宅总体供求量价：

- 全市供应：2020年广州市商品住宅供应面积约1240万 m^2 ，与2019年同比大幅增长约56%；
- 全市成交：2020年广州商品住宅成交终止之前连续第3年下降的走势，转为大幅增长。
 - 2020年广州商品住宅成交100517套、1091.3万 m^2 ，与2019年同比分别大幅增长约24.5%和24.9%。
 - 2020年广州商品住宅成交金额总计约3163亿元，同比大幅增长约31.3%。
 - 2020年广州商品住宅成交均价为28985元/ m^2 ，同比上涨约5.1%。

2009年至2020年广州商品住宅年度供求关系走势



2009年至2020年广州商品住宅年度成交量价走势



商品房：住宅

2020年广州各区商品住宅供应全面大幅增长，成交量普遍大幅增长 各区住宅成交均价普遍上涨，其中南沙、越秀、黄埔以及海珠、番禺涨幅领先

2020年广州市商品住宅各行政区供求价：

- 各区供应：均大大幅增长。
其中，白云区、海珠区分别增长超2.1倍；黄埔、番禺分别增长超9成；南沙和越秀分别增长超77%和60%；增城、从化、花都、天河、荔湾的也分别增长16%-26%左右；其中，增城、从化的增速相对最低。
- 各区成交：中心的海珠区和荔湾区成交套数分别减少21.9%和28.9%；天河区小幅增长3.6%；白云区和越秀区同比大幅增长；外围的从化、南沙、花都和黄埔区成交同比分别增长30%-65%左右；增城和番禺增幅相对较小，分别增长16.3%和8.1%；
- 各区价格：中心城区，越秀区均价达73514元/㎡，其它4区均价45000-58000元/㎡左右；主力的荔湾、白云均价为44719元/㎡和48429元/㎡；外围区域，南沙、番禺、黄埔均价在27000-34000元/㎡左右；增城、花都均价在19000元/㎡左右；从化均价全市最低，仅14940元/㎡
2020年，南沙均价大幅上涨25.6%；黄埔和越秀涨18.3%和19.6%；天河、番禺和海珠分别涨8.9%-13.9%；增城和从化基本持平；白云区降5.4%。

2020年广州各行政区商品房住宅物业供求量价及增速对比表

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	7.9	60.49%	778	95.97%	8.9	88.86%	65.4	125.88%	73514	19.60%
荔湾区	43.0	26.49%	5145	-28.87%	59.4	-28.67%	287.7	-26.00%	48429	3.74%
白云区	108.6	218.86%	4566	32.27%	50.0	28.02%	223.4	21.11%	44719	-5.39%
海珠区	22.8	213.92%	1541	-21.94%	19.6	-11.77%	114.6	0.47%	58541	13.87%
天河区	24.6	21.22%	3201	3.59%	34.7	6.36%	191.4	15.86%	55164	8.93%
黄埔区	206.5	96.42%	17452	64.87%	179.9	61.79%	568.1	91.44%	31584	18.32%
番禺区	143.7	90.42%	8275	8.07%	99.5	9.04%	339.8	23.17%	34170	12.95%
花都区	117.2	24.96%	10503	54.82%	119.9	54.85%	236.3	58.37%	19698	2.27%
南沙区	228.3	77.39%	18346	34.54%	198.7	40.97%	538.7	77.06%	27109	25.60%
增城区	285.8	15.76%	25860	16.33%	269.1	16.91%	520.6	17.97%	19345	0.91%
从化区	52.1	16.18%	4850	30.31%	51.7	26.68%	77.2	27.82%	14940	0.90%
全市	1240.5	55.97%	100517	24.46%	1091.3	24.92%	3163.3	31.29%	28985	5.10%

商品房：住宅

增城、南沙、黄埔为市场供求最热区域；其次，番禺、花都及白云区也是重点

■ 2020年广州商品住宅各行政区供求量分布：

- 供应集中在外围市场，供应面积占全市比例合计达83%：

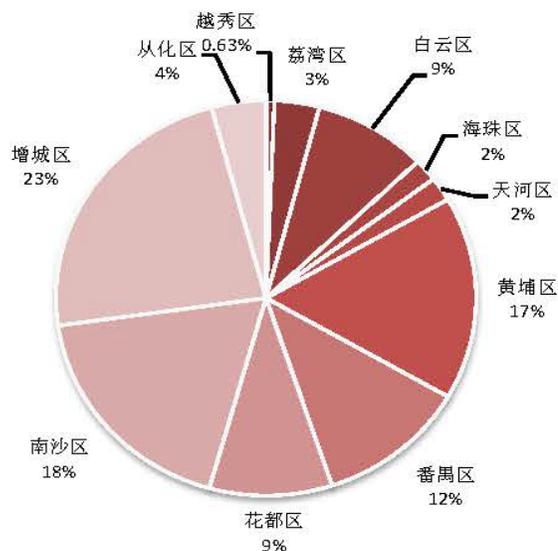
最大供应区域是增城区、南沙区和黄埔区，供应面积占全市比例分别达23%、18%和17%；其次番禺和花都区分别占比12%和9%；中心城区主要供应来自白云区，占全市9%；其次荔湾区、天河区和海珠区占全市例分别有3%、2%和2%；

- 成交也集中在外围市场，成交面积占比合计达84%；

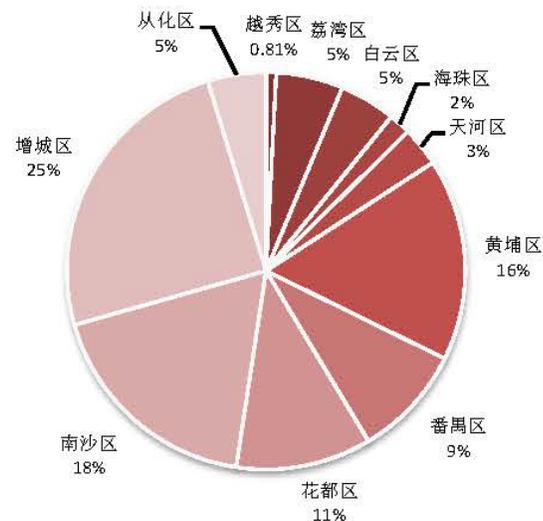
成交最大的增城区、南沙区和黄埔区占比分别达25%、18%和16%；其次，花都区和番禺区占比分别达11%、9%；

中心成区的成交主要集中在荔湾区和白云区，分别占全市5%；此外，天河区和海珠区成交面积分别占比3%和2%；

2020年广州各区商品住宅供应面积的分布结构



2020年广州各区商品住宅成交面积的分布结构



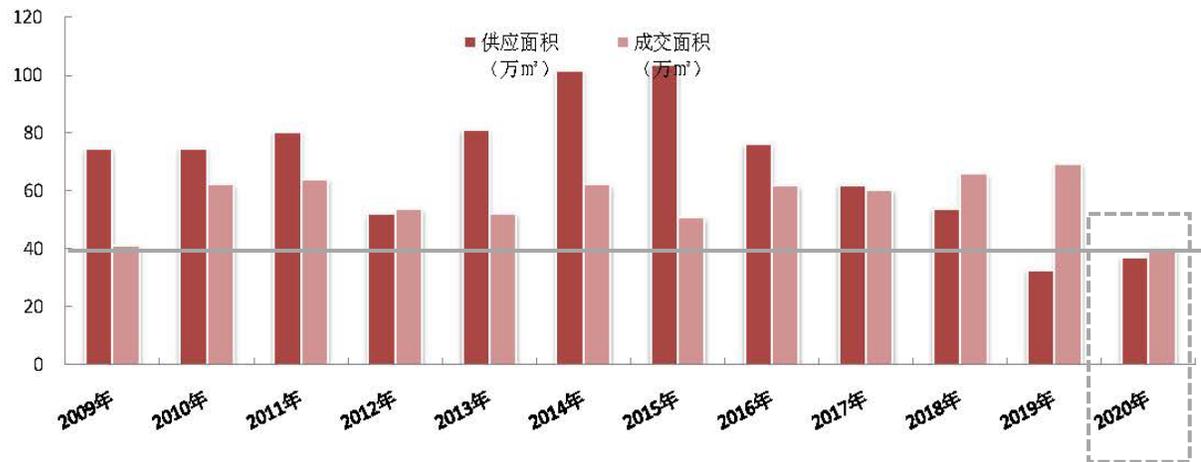
商品房：商业

供求继续低迷，供应同比略有回升，成交同比大幅减少 成交均价再度走低至近年低位

2020年广州市新建商业物业整体供求：

- 全市供应：2020年广州市新建商业物业供应面积37万 m^2 ，较2019年同比增加约13.1%；由供应之前连续4年下降较为回升，但规模仍较低；
- 全市成交：2020年第广州新建商业物业成交面积同比大幅回落；
 - 2020年广州新建商业物业成交4439套、40.3万 m^2 ，同比分别大幅减少40.6%和41.9%，
 - 2020年广州新建商业物业成交金额仅83亿元，同比大幅关减少52.1%；
 - 广州新建商业物业成交均价为20605元/ m^2 ，同比大幅下降17.5%，回落至近年低位水平。

2009年至2020年广州新建商业物业年度供求关系走势



2009年至2020年广州新建商业物业年度成交量价走势



商品房：商业

供应以荔湾区、南沙区和增城区为主； 成交以黄埔区和增城区为主；各区均价均同比下降

2020年广州市各区新建商业物业供求价：

- **供应：**集中来自荔湾区、南沙区和增城区，分别供应11万㎡、7.3万㎡和6万㎡，合计占全市供应面积的65.7%；其次，白云、花都、番禺和黄埔分别有1.8万-4万㎡供应；越秀、海珠和从化分别有0.1和0.4万㎡的少量供应；
- **成交：**主要集中在黄埔区和增城区，分别成交11.5万㎡和8.2万㎡，合计占全市成交成面积的近50%；其次，海珠区、天河区、番禺区、花都区 and 南沙区分别成交1.9万-5万㎡。
- **成交价格：**中心城区的海珠和荔湾区均价在38000-45000元/㎡左右；天河、越秀和白云区均价在29000-31000元/㎡左右；外围区域：番禺和花都区分别达25503元/㎡和20663元/㎡；黄埔和南沙区在16400元/㎡左右；从化和增城区在13000-14000元/㎡左右；各区成交均价同比均下降。其中，南沙、黄埔、天河、海珠和越秀降幅在16%-25%左右；增城、番禺、白云和荔湾区降幅在7%-10%左右。

2020年广州各行政区新建商业物业供求量价及增速对比表

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	16	-52.94%	0.2	-81.45%	0.7	-86.12%	30155	-25.18%
荔湾区	11.0	31.51%	304	-25.12%	1.9	-17.64%	8.6	-26.09%	44953	-10.25%
白云区	1.8	280.06%	46	-85.63%	0.4	-80.13%	1.3	-81.78%	31161	-8.30%
海珠区	0.4	54.20%	143	-23.12%	1.9	43.36%	7.3	5.25%	38729	-26.58%
天河区	0.0	-100.00%	262	-60.30%	2.5	-59.41%	7.3	-68.55%	28739	-22.51%
黄埔区	4.0	38.36%	1130	5.71%	11.5	-26.08%	18.9	-45.41%	16477	-26.15%
番禺区	3.5	22.69%	353	-73.12%	3.9	-68.06%	9.9	-70.77%	25503	-8.51%
花都区	2.5	-75.33%	282	-54.88%	4.0	-20.73%	8.3	-22.98%	20663	-2.84%
南沙区	7.3	125.96%	596	-56.43%	5.0	-55.80%	8.2	-62.91%	16448	-16.10%
增城区	6.0	41.95%	1165	-4.66%	8.2	-17.73%	11.7	-23.79%	14179	-7.36%
从化区	0.4	41.53%	142	-47.99%	0.8	-65.01%	1.0	-66.54%	12908	-4.36%
全市	37.0	13.14%	4439	-40.62%	40.3	-41.92%	83.0	-52.08%	20605	-17.50%

商品房：办公

供应大幅增加超7成，成交大幅套数减少36%；成交均价同比大幅上涨

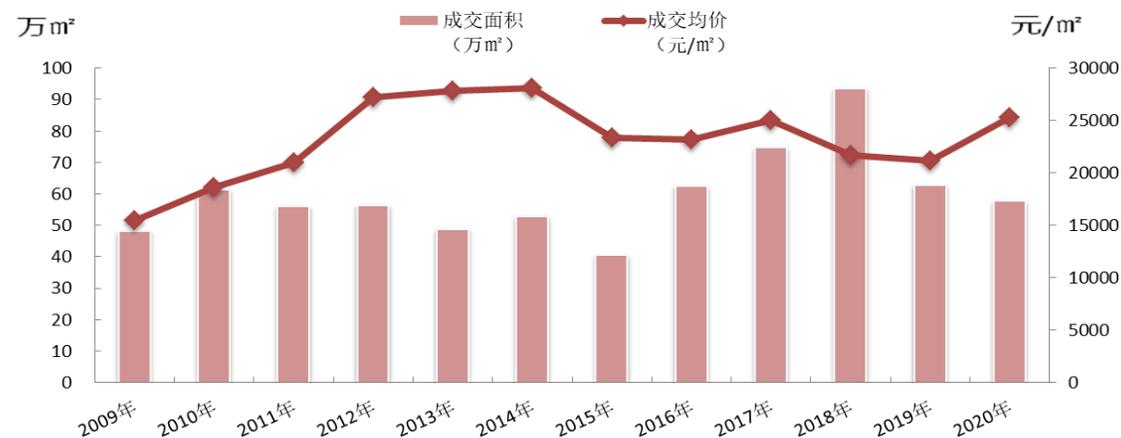
2020年广州市新建办公物业整体供求价：

- 全市供应：2020年广州市新建办公物业供应面积总计84.1万 m^2 ，同比大幅增长72.9%
- 全市成交：
 - 2020年广州新建办公物业成交2528套、57.8万 m^2 ，同比分别减少约36.1%和8.1%；
 - 2019年广州新建办公物业成交金额总计为146.1亿元，同比大幅增加约10%；
 - 2019年广州新建办公物业成交均价为25290元/ m^2 ，同比大幅上涨19.7%

2009年至2020年广州新建办公物业年度供求关系走势



2008年至2020年广州新建办公物业年度成交量价走势



商品房：办公

南沙区和黄埔区供应领先； 各区成交普遍大幅减少；黄埔区成交先大幅增长，占比超5成，远超其它各区

2020年广州市各区新建办公物业供求价：

- 供应：南沙区和黄埔区分别供应22.4万㎡和19.2万㎡，大幅领先于其它各区；分别大幅增长100%和80.2%；
其次，海的区供应大幅增长2.18倍，达12.8万㎡；花都区供应9.7万㎡；增城、番禺、天河、白云和荔湾区分别供应2万-6.7万㎡；
- 成交：黄埔区成交1296套、30.1万㎡，占全市比例均超过50%，同比分别大幅增长47.3%和118%
其次，南沙区、花都区 and 番禺区分别成交209-415套、5.1万-8.5万㎡；天河区和花都区分别成交1.1万和2.5万㎡；
除黄埔区、海珠区成交大幅增长和番禺区小幅回落外，其余8个区成交套数大幅减少47%-100%，面积大幅减少36%-100%；
- 成交价格：越秀、荔湾和番禺均价同比大幅下降13%-29%；
- 白云、海珠、增城和南沙区同比分别大幅上涨32%-71%左右；花都和天河区分别上涨12.7%和13.2%；番禺区小幅上涨4.4%。

2020年广州各行政区新建办公物业供求量价及增速对比表

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	-39.75%	39	-54.65%	0.7	-51.85%	2.5	-58.29%	34293	-13.37%
荔湾区	6.7	-2.58%	9	-92.24%	0.2	-90.13%	0.3	-93.00%	18529	-29.04%
白云区	4.3	上期无供应	31	-58.11%	0.7	-52.55%	1.8	-18.61%	25828	71.51%
海珠区	12.8	218.40%	71	61.36%	2.5	210.30%	9.4	367.74%	37333	50.74%
天河区	4.3	3128.10%	93	-57.92%	1.1	-61.52%	4.1	-56.45%	37789	13.19%
黄埔区	19.2	80.19%	1296	47.27%	30.1	117.90%	82.6	127.55%	27457	4.43%
番禺区	2.6	-79.78%	415	-0.72%	8.5	-2.07%	19.6	-22.52%	23035	-20.89%
花都区	9.7	-0.62%	300	-64.54%	8.2	-59.07%	13.6	-53.89%	16538	12.68%
南沙区	22.4	上期无供应	209	-63.46%	5.1	-35.91%	11.2	-15.46%	21934	31.91%
增城区	2.0	-49.23%	65	-90.67%	0.6	-83.45%	1.0	-76.59%	15046	41.47%
从化区	0.0	上期无供应	0	-100.00%	0.0	-100.00%	0.0	-100.00%	本期无成交	——
全市	84.1	72.92%	2528	-36.08%	57.8	-8.14%	146.1	9.96%	25290	19.70%

存量房：住宅

2020年广州存量住宅成交超10万套、990万m²，分别大幅增长19%和20% 各区存量住宅成交均增长，南沙区和黄埔区增幅近40%

- 2020年广州存量住宅累计成交109909套，同比增加19.2%；成交面积992.5万m²，同比大幅增长20.3%；
- 分区域看：番禺区、海珠区、天河区和花都区成交套数达13000-15000套左右，其次增城区、越秀区和白云区成交10000-11000套左右；
番禺区和花都区成交面积分别达151万m²和139万m²；其次，增城区、天河区和海珠区成交面积在100万-126万m²左右；
- 2020年，广州各区中，南沙区和黄埔区存量住宅成交面积同比分别增长39.1%和38%；同时海珠、增城、花都和天河区的增幅也在20%-28%左右；其余5个区的增幅也在10%-14%左右。

2020年广州各区存量住宅物业成交量及增速情况

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	10435	6.0%	69.65	9.5%
海珠区	13734	10.3%	99.79	20.2%
荔湾区	7324	2.9%	50.15	12.5%
天河区	13092	31.1%	115.64	27.8%
白云区	9786	8.4%	80.12	14.3%
黄埔区	6089	57.6%	53.82	38.0%
花都区	13043	29.5%	139.31	23.0%
番禺区	15007	12.6%	151.85	11.2%
南沙区	5298	68.6%	57.05	39.1%
从化区	4457	10.9%	48.96	14.3%
增城区	11644	24.2%	126.16	20.9%
合计	109909	19.2%	992.51	20.3%

存量房：住宅

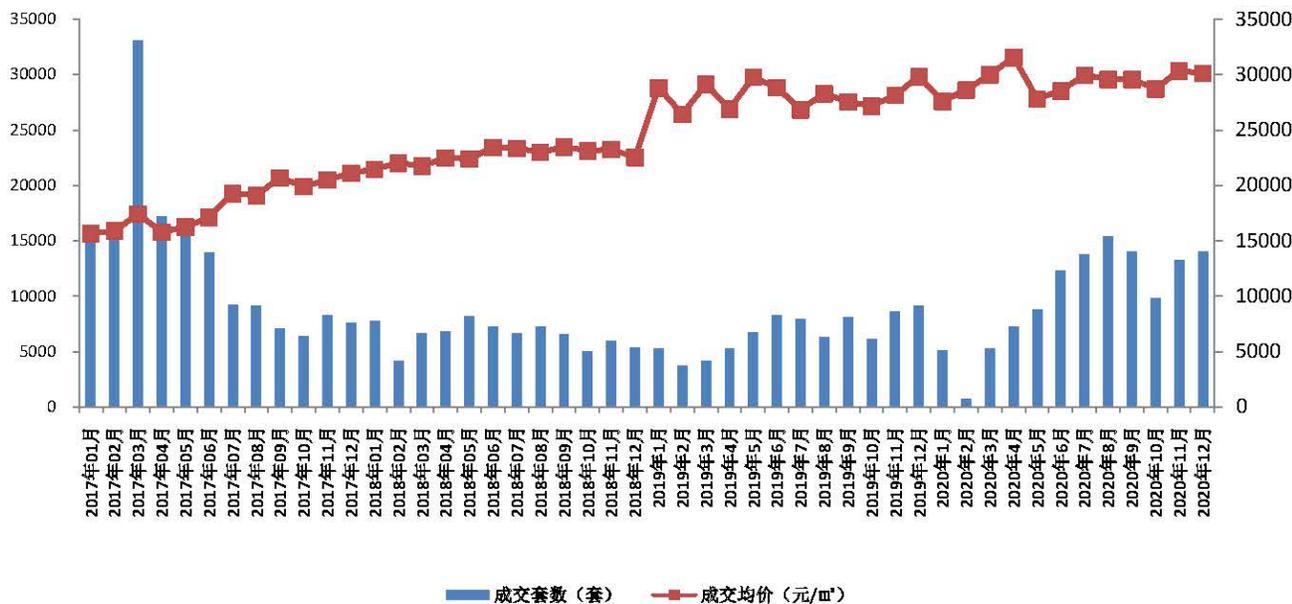
2020年广州存量住宅成交均价同比小幅上涨近5% 南沙区均价大幅上涨超16%，黄埔区均价大幅回落近16%

- 2020年广州存量住宅成交均价为29496元/㎡，同比小幅上升约4.6%；
- 分区域看：9个区均价同比上涨。其中，南沙区大幅上涨16.4%；
其次，越秀、荔湾、天河、番禺、白云和海珠区等6区涨幅在3%-5%左右；增城区和花都区涨幅均约1.1%；
2个区均价同比下降。其中，黄埔区大幅下降15.7%；从化区微降0.02%，基本持平；

2020年广州各区存量住宅物业成交量及增速

区域	成交均价 (元/㎡)	增速 (%)
越秀区	47834	5.15%
荔湾区	34574	5.39%
白云区	30423	3.81%
海珠区	39518	2.94%
天河区	49434	4.15%
黄埔区	22576	-15.69%
番禺区	25539	4.64%
花都区	14179	1.14%
南沙区	20737	16.36%
增城区	16904	1.09%
从化区	12475	-0.02%
全市	29496	4.57%

2017年1月至2020年12月广州存量住宅物业月度交易量价趋势

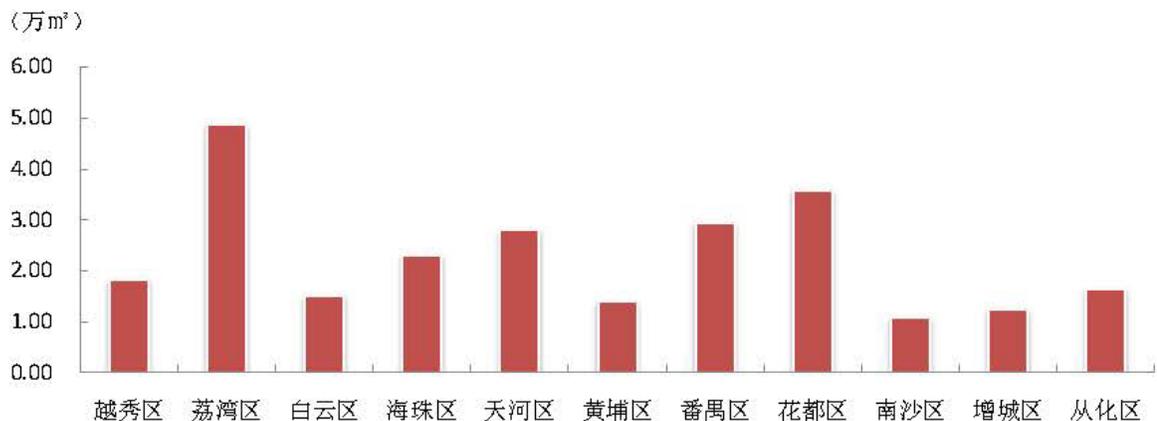


存量房：商业

2020年广州存量商业成交面积仅22万㎡，同比大幅减少近3成 荔湾区和花都区成交面积领先

- 2020年广州存量商业成交2321套、22.2万㎡，分别同比大幅减少23.7%和29.3%
- 从区域上看，荔湾区和花都区成交面积领先，分别成交4.9万㎡和3.6万㎡；其次，海珠区、天河区和番禺区成交面积在2.3-2.9万平方米；同时，成交套数以海珠区、越秀区、番禺区、花都区为主，分别成交437套、383套、321套和283套；增城区、白云区、荔湾区、天河区和黄埔区分别成交150-190套左右。

2020年广州存量商业物业成交量区域分布图



2020年广州各区存量商业物业成交及增速情况

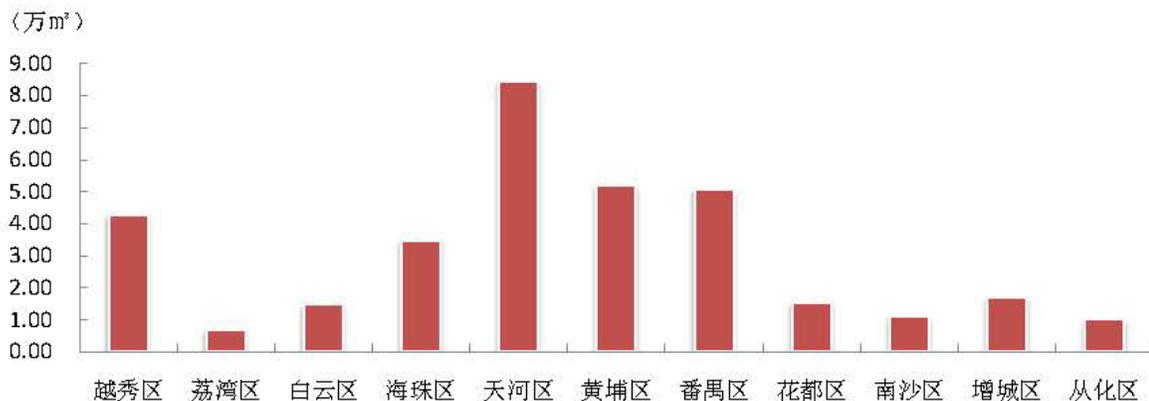
区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	383	-26.77%	1.8	-44.55%
荔湾区	190	42.86%	4.9	176.14%
白云区	160	-54.93%	1.5	-44.89%
海珠区	437	63.06%	2.3	6.94%
天河区	191	-37.79%	2.8	-17.21%
黄埔区	192	-36.00%	1.4	-52.72%
番禺区	321	-33.13%	2.9	-40.08%
花都区	283	-43.40%	3.6	-43.80%
南沙区	100	-17.36%	1.1	-9.24%
增城区	148	23.33%	1.2	27.84%
从化区	116	-40.82%	1.6	-3.53%
全市	2521	-23.68%	22.2	-29.30%

存量房：办公

2020年广州办公成交3917套、33.9万m²，同比分别减少约9%和8% 天河、黄埔和番禺区成交面积领先；黄埔区同比大幅增长44%

- 2020年广州存量办公成交3917套，成交面积合计33.9万m²，同比分别下降8.9%和7.8%；
- 从区域上看，天河区2020年成交存量办公物业870套，8.4万m²，为全市之首，其次，黄埔区和番禺区分别成交660套、5.2万m²和573套、5.1万m²；越秀区和海珠区成交也各有505套、4.3万m²和380套、3.5万m²；
- 2019年广州各区存量办公成交中，白云、荔湾、番禺、天河和花都等5个区同比大幅下降14%-48%；海珠、增城、从化和黄埔区等4区同比大幅增长15%-44%左右；南沙区和越秀区也小幅增长。

2020年广州存量办公物业成交量区域分布图



2020年广州各区存量办公物业成交及增速情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万m ²)	增速 (%)
越秀区	505	35.03%	4.3	5.19%
荔湾区	111	-13.28%	0.7	-19.54%
白云区	213	-28.76%	1.5	-14.29%
海珠区	380	23.78%	3.5	15.18%
天河区	870	-24.74%	8.4	-21.16%
黄埔区	660	34.15%	5.2	44.29%
番禺区	573	-25.97%	5.1	-20.50%
花都区	207	-35.91%	1.5	-48.84%
南沙区	201	2.55%	1.1	1.85%
增城区	167	-8.74%	1.7	17.36%
从化区	30	-56.52%	1.0	31.17%
全市	3917	-8.93%	33.9	-7.78%

租赁：住宅

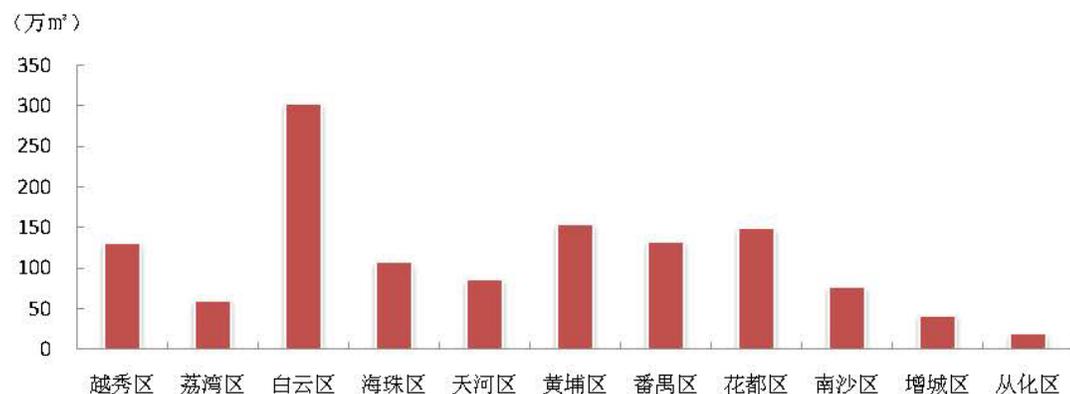
2020年广州住宅租赁登记超21万套，1200万 m^2 ，同比小幅回落 白云区住宅租赁最多，超7万套、300万 m^2

- 2020年广州住宅租赁登记215420套，合计1286万 m^2 ，同比分别大幅下降6.3%和2.8%；
- 从区域上看，白云区登记72639套、303万 m^2 ；其次，番禺区和黄埔区分别登记超21000套和23000套；花都区 and 越秀区也分别登记超19000套；
- 2019年广州各区住宅租赁登记中，越秀、荔湾、天河、黄埔和番禺等5个区大幅减少11%-38%左右；从化、增城、南沙、花都和海珠区分别大幅增加22%-72%左右；此外，白云区增长7.8%。

2020年广州各区住宅租赁登记套数和面积及增速情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万 m^2)	增速 (%)
越秀区	19343	-35.40%	131.4	-19.52%
荔湾区	11811	-23.93%	60.5	-11.10%
白云区	72639	2.22%	303.1	7.81%
海珠区	13845	6.39%	107.5	28.93%
天河区	12680	-0.31%	85.8	-38.34%
黄埔区	21421	-13.21%	154.3	-24.28%
番禺区	23645	-40.47%	132.9	-23.28%
花都区	19455	98.16%	149.1	38.36%
南沙区	9857	11.99%	77.2	35.62%
增城区	5776	45.02%	42.0	21.99%
从化区	2545	279.28%	19.4	72.61%
全市	215420	-6.31%	1286.1	-2.75%

2020年广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

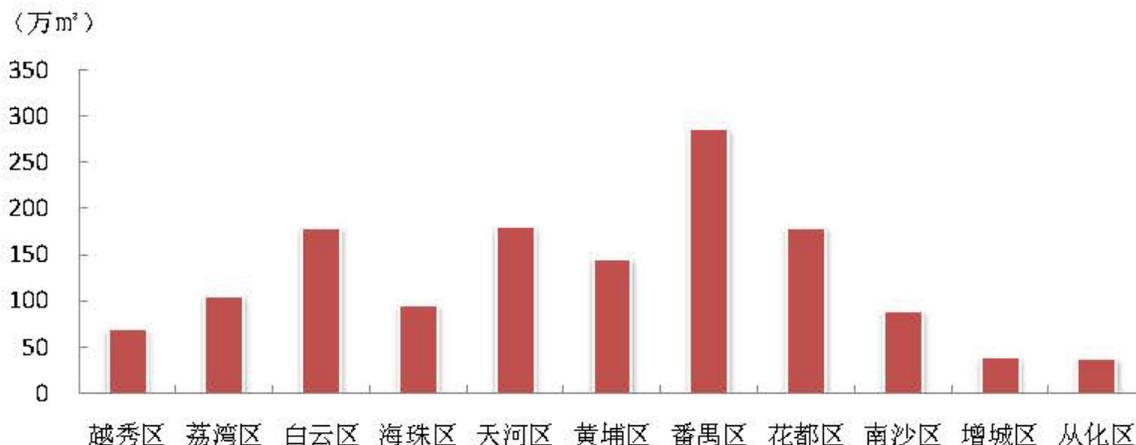
2020年广州商业租赁登记超1400万㎡，同比大幅下降14% 番禺区登记套数和面积大幅居前；黄埔区登记面积大增约5成，花都区大减超55%

- 2020年广州商业租赁登记74277套，合计1423万㎡，同比分别下降4.3%和14.1%；
- 从区域上看，番禺区登记套数和面积继续居全市第一，达13960套、287万㎡；
其次，天河区商业租赁登套数达9740套、180万㎡；黄埔区、白云区、花都区登记面积也分别达到150-180万㎡左右；
- 2020年，越秀、荔湾、海珠、天河、番禺和花都等6区商业租赁登套数分别减少8%-28%左右，其中，番禺和花都区降幅都超20%；
白云、黄埔、南沙、增城和从化等5区大幅增长30%-70%左右；其中增城区和白云区增幅分别达68.6%和41.6%；
商业租赁登面积方面，黄埔区和从化区同比分别大幅49.5%和81.7%；花都区同比大幅减少55.2%；增城、番禺和越秀区的降幅也达18%-29%左右。

2020年广州各区商业租赁登记套数和面积及增速情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万㎡)	增速 (%)
越秀区	6567	-10.05%	69.7	-29.47%
荔湾区	6350	-8.04%	105.7	10.01%
白云区	6890	41.59%	180.0	10.88%
海珠区	5375	-12.23%	95.4	-8.19%
天河区	9740	-13.68%	180.5	6.48%
黄埔区	6706	36.75%	146.0	49.54%
番禺区	13960	-27.89%	287.2	-22.79%
花都区	7290	-21.38%	180.1	-55.18%
南沙区	6256	33.28%	89.4	4.97%
增城区	2165	68.61%	38.9	-18.78%
从化区	2187	38.16%	38.0	81.75%
全市	74277	-4.25%	1423.0	-14.08%

2020年广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

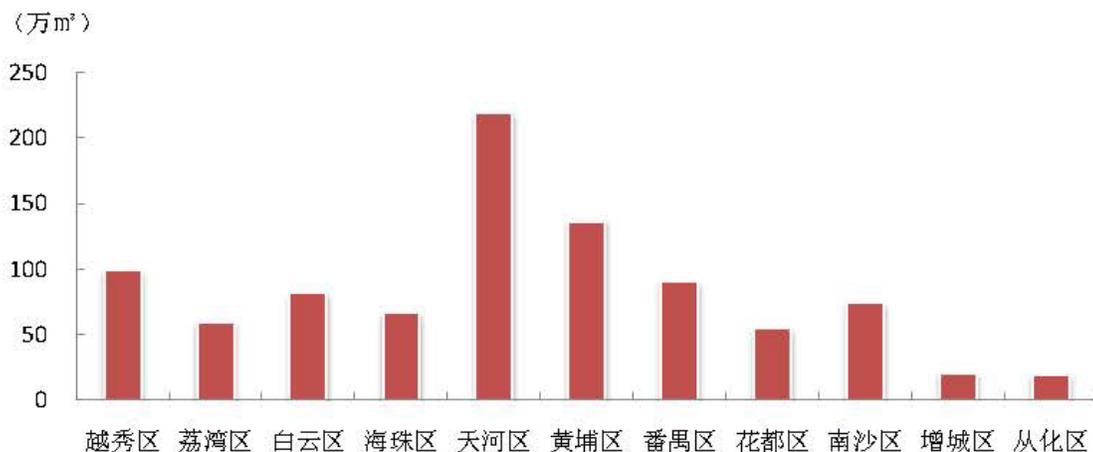
2020年广州办公租赁登记53013套、973万m²；登记面积同比增长10% 南沙、从化、增城及白云区大幅；越秀、海珠和天河大幅减少

- 2020年广州办公租赁登记53013套，合计973.4万m²，同比分别增长2.7%和10%；
- 从区域上看，天河区登记套数和面积均居全市第一位，达10028套、219万m²；其次是黄埔区和越秀区，登记套数和面积分别达7287套、136万m²和6853套、99.7万m²；此外，番禺区登记套数也达5956套、91万m²，海珠区和南沙区登记分别达4259套和4101套；
- 2020年，南沙区和从化区办公租赁登记成倍增长。其中，南沙区登记套数和面积分别增长186%和273.4%；从化区分别增长188%和247.8%；同时，增城区和白云区登记套数与面积也分别大幅增长131.4%、76.5%和49.2%、84.4%；荔湾区登记面积也增长18.6%；越秀区、海珠区和天河区办公租赁登记大幅减少，登记套数分别减少31.5%、12.7%和13.6%，登记面积分别减少20%、22%和5.3%；此外，黄埔区也减少7%和9.5%

2020年广州各区办公租赁登记套数和面积及增速情况

区域	成交套数 (套)	增速 (%)	成交面积 (万m ²)	增速 (%)
越秀区	6853	-31.50%	99.7	-19.95%
荔湾区	3658	-2.87%	59.8	18.61%
白云区	3591	49.19%	81.8	84.38%
海珠区	4259	-12.69%	66.5	-21.95%
天河区	10028	-13.55%	219.1	-5.30%
黄埔区	7287	-7.02%	136.4	-9.46%
番禺区	5956	-4.61%	91.0	1.65%
花都区	3067	21.03%	55.1	-5.37%
南沙区	4101	185.98%	74.4	273.37%
增城区	1409	131.36%	20.8	76.54%
从化区	936	188.00%	19.6	247.81%
全市	53013	2.66%	973.4	10.01%

2020年广州办公租赁登记面积区域分布图



A complex network diagram with numerous nodes and connecting lines, rendered in shades of gray and black, occupies the left side of the page. The nodes are represented by small circles, and the lines are thin, creating a dense web of connections.

04

附件

Attachment

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 增城区，2020年供应居住和商住综合用地41宗，约262.1万㎡，可建计容建筑面积约818.6万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	6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	10996
增城区	11月20日	增城区新塘镇东江大道东侧	18101205A20140	商住综合用地	162496.89	487699	≤3.0	546700	11210
增城区	4月15日	增城区石滩镇麻车村	83102213A19099	居住用地	108089.57	324268	≤3.0	204000	6990
增城区	4月15日	增城区宁西街九如村、永宁街塔岗村	83101227A19105	居住用地	113401.49	340204.47	≤3.0	261300	8534
增城区	6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	12020
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	170854.88	≤3.2	157100	9195
增城区	6月12日	增城区中新镇永兴村	83103242A19047	居住用地	23661.38	70984	≤3.0	74500	10495
增城区	3月25日	增城区荔城街庆丰村	83001220A19135	居住用地	27799.67	72279.14	≤2.6	100000	13835
增城区	4月15日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20019	居住用地	63801.52	229182.84	≤3.6	235000	11234
增城区	4月15日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20017	居住用地	85402.13	239125.96	≤2.8	235000	9827
增城区	5月27日	增城区新塘镇东洲村	83101205A20020	居住用地	40448.16	121344.48	≤3.0	136200	11224
增城区	5月27日	增城区新塘镇东洲村	83101205A20019	居住用地	55320.53	165961.59	≤3.0	182600	11003

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 增城区，2020年供应居住和商住综合用地41宗，约262.1万㎡，可建计容建筑面积约818.6万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	6月12日	增城区石滩镇横岭村	83102203A20013地块	居住用地	26938.9	80816.7	≤3.0	72700	8996
增城区	6月12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	43683.3	≤3.6	45900	11205
增城区	6月12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	111682.6	≤2.7	43600	4288
增城区	6月12日	增城区中新镇永兴村	83103242A19047	居住用地	23661.38	70984	≤3.0	74500	10495
增城区	6月12日	增城区永宁街筒村村	83101240A19072	居住用地	17957.3	70033.47	≤3.9	77000	10995
增城区	6月24日	增城区石滩镇横岭村	83102203A20053	居住用地	104670	314010	≤3.0	226000	7197
增城区	6月24日	增城区石滩镇横岭村	83102203A20051	居住用地	65075	195225	≤3.0	140000	7171
增城区	6月12日	增城区中新镇集丰村	83101240A20005	居住用地	27537.21	82611.63	≤3.0	80000	9684
增城区	6月12日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20041	居住用地	32110	96330	≤3.0	100000	10381
增城区	6月23日	增城区永宁街长岗村	83101229A19078	商住综合用地	25603.52	179225	≤7.0	157600	8793
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	163724	≤5.5	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	250182.54	≤3.0	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	400970.8	≤3.2	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	99018	≤2.6	106000	11908

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 增城区，2020年供应居住和商住综合用地41宗，约262.1万㎡，可建计容建筑面积约818.6万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	9月14日	增城区中新镇九和村	18103208A20048号	商住综合用地	38964.92	124687.7	≤3.2	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	250182.54	≤3.0	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	305454.45	≤3.0	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	322945.92	≤2.6	335000	10373
增城区	10月14日	增城区仙村镇仙村一路	18107000A17005	商住综合用地	44700.05	128096	≤3.0	74700	8155
增城区	10月12日	增城区石滩镇南北大道西侧	18102203A20095	居住用地	196435.11	589305.33	≤3.0	383000	6499
增城区	10月14日	增城区石滩镇新城大道南侧	18102202A20091	商住综合用地	33663.53	100990	≤3.0	71000	7030
增城区	10月30日	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A20092	商住综合用地	86784	216960	≤2.5	217000	10002
增城区	10月26日	广州地铁二十一条朱村街凤岗站南	18003210A20061	商住综合用地	24659.54	93706.25	≤3.8	112400	11995
增城区	11月11日	增城区石滩镇新城大道西侧	18102203A20013	商住综合用地	26938.9	80816.7	≤3.0	56600	7004
增城区	11月20日	增城区石滩镇南北大道西侧	83102200A20047号	居住用地	83394.18	250182.54	≤3.0	260000	10392
增城区	11月20日	增城区荔湖街增城大道三联段北侧	18005204A20095号	居住用地	103118.93	308499	≤3.0	310000	10049
增城区	11月23日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A20066号	商住综合用地	152623.33	666624.6	≤5.0	325550	4884
增城区	11月27日	增城区朱村街朱村大道西	18003001A20076号	商住综合用地	38230.93	114692.79	≤3.0	112300	9791
增城区	11月27日	增城区朱村街广汕公路南岗段南侧	83003207A20045号	商住综合用地	29190.43	93409.38	≤3.2	100100	10716

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 南沙区，2020年供应居住和商住综合用地14宗，约92.4万㎡，可建计容建筑面积约301.9万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
南沙区	10月27日	南沙横沥岛DH0502单元内， 义沙涌以东、三多路以北、 横沥大道东以南	2020NJY-17	商住综合用地	22720	86335	≤3.8	108870	12610
南沙区	10月27日	南沙湾英东大道以南、港前 大道以西	2020NJY-16	居住用地	30623	101056	DN0501030地块：≤3.3 DN0501031地块：≤3.3	151960	15037
南沙区	7月16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	13936
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	104743	DN0502048地块≤2.5； DN0502049地块≤2.5； DN0502043地块≤2.5； DN0502045地块≤2.2	152290	14539
南沙区	7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	15051
南沙区	9月10日	南沙区南沙湾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	79028	DN0602071≤2.18， DN0602074≤2.74	107480	13600
南沙区	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	280627	地块一≤2.9 地块二≤1.3 地块三≤2.7 地块四≤1.0	180500	6432

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 南沙区，2020年供应居住和商住综合用地14宗，约92.4万㎡，可建计容建筑面积约301.9万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
南沙区	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	675071.5	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；	485930	9951
南沙区	4月30日	南沙区黄阁镇鸡谷山路以南地块	2020NJY-3	居住用地	15673	34481	≤2.2	32819	10593
南沙区	5月1日	南沙区横沥镇横沥大道东以南、三多路以北	2020NJY-4	商住综合用地	53612	323806	DH0503008地块：≤6.7、 DH0503009地块：≤5.0、 DH0503016地块：≤6.5	380480	12632
南沙区	5月25日	黄阁西路东侧、麒麟新城三期西侧	2020NJY-5	居住用地	102392	327654	≤3.2	264290	9949
南沙区	6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≤4.50，DG1004012≤4.50 DG1004027≤4.05，DG1004028≥0.92	342900	10628
南沙区	6月18日	珠江街四涌东侧、万泰路南侧	2020NJY-7	居住用地	32387	109254	≤3.4	110020	10070
南沙区	11月16日	南沙湾片区环市大道南南侧、海港大道西侧	2020NJY-18	居住用地	66333	202977	≤3.4	192020	9460

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 花都区，2020年供应居住和商住综合用地10宗，约86.8万㎡，可建计容建筑面积约155.3万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
花都区	3月3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	177847	≤2.8	163645	9201
花都区	3月20日	花都区工业大道以南，广清高速以西		居住用地	67260	97814	≤2.8	101583	10385
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	204588	≤3.2	221692	10836
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	217675	≤3.5	229452	10541
花都区	5月16日	镜湖大道以东，雅新大道以北	J11-XH02	居住用地	97667	119661	≤2.2	142995	11950
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	197763	≤2.8	217540	11000
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	67179	≤1.5	42637	6347
花都区	10月27日	镜湖大道东侧	CA0109016、 CA0109017	居住用地	74495	168127	≤3.0	187294	11697
花都区	11月20日	花都区花都大道以北、莲山路以东	花都中轴线八地 块一	居住用地	65862	104415	≤3.0	112236	10749
花都区	11月23日	花都区迎宾大道以北、红棉大道以东	G12-XH03、04地 块二期用地	居住用地	104044	197763	≤2.8	197961	10010

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 黄埔区，2020年供应居住和商住综合用地8宗，约39.3万㎡，可建计容建筑面积约125.1万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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	153000	≤3.96	232186	15974
黄埔区	3月30日	广州市黄埔区广汕公路以北、惠联路以东	HBPQ-D1-1地块	居住用地	72572	199440	≤3.2	345443	17321
黄埔区	4月20日	广州市黄埔区长岭居长岭路以南、奥园春晓以西	CPPQ-A2-3	商住综合用地	43584	152544	≤3.5	126638	8302
黄埔区	6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	15674
黄埔区	6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	16388
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	65200	≤4.9	106439	17184
黄埔区	12月11日	黄埔区黄埔东路以北、龙头路以东		居住用地	28317	84297	≤3.74	134025	15899
黄埔区	12月28日	黄埔区黄埔东路以北、龙头路以西		居住用地	69738	144531	AP0902017≤2.73; AP0902021≤1.5;	230476	15946

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 番禺区，2020年供应居住和商住综合用地6宗，约54.4万㎡，可建计容建筑面积约143.3万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
番禺区	11月27日	亚运大道北侧番禺客运站		商住综合用地	77370	281804	≤3.64	400769	14222
番禺区	8月25日	番禺区南站	BA0501004	居住用地	50781	145696.9	≤3.0	204917	22759
番禺区	4月17日	番禺区汉溪大道北侧	BA0902101、 BA0902102、 BA0902103	居住用地	83319	256886	BA0902101地块≤2.8, BA0902102地块≤4.5, BA0902103地块≤4.9	643190	27820
番禺区	8月7日	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	20944
番禺区	2月20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	12361
番禺区	7月14日	华南理工大学广州国际校区二期	BB0204001	居住用地	31516	126060	≤4.0	126060	22081

■ 从化区，2020年供应居住和商住综合用地6宗，约56.4万㎡，可建计容建筑面积约96.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
从化区	4月17日	城郊街北星路东段南侧	440117003210GB00001	居住用地	16426	49277	≤3.0	34445	6990
从化区	5月18日	从化经济开发区明珠工业园建设南路西侧地块		居住用地	121733	162031.5	≤1.5	41902	2586
从化区	4月17日	太平镇S118与G105路口西北侧	440117111028GB01407	居住用地	30148	86848	≤3.5	56565	6513
从化区	5月13日	鳌头镇桥头村委会东侧地块		居住用地	62456	92201.2	≤2.6	24289	2645
从化区	5月13日	鳌头镇中心区域鳌大道西路东北侧		居住用地	207171.6	283813.18	≤2.2	75989	2760
从化区	9月7日	江埔街迎宾大道北侧	FA0902027	居住用地	126136.1	289883.72	≤2.8	187845	6480

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 白云区，2020年供应居住和商住综合用地10宗，约95.7万㎡，可建计容建筑面积约190.8万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
白云区	4月17日	白云区黄石街江夏村	AB2906037	居住用地	30811	68972	≤3.9	225571	32705
白云区	4月17日	广州市白云区江高镇	AB0405033地块	居住用地	110169	168400	≤2.2	182028	15774
白云区	8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	14876
白云区	1月15日	白云区金沙洲	AB3705032地块	居住用地	90428	229449	≤3.56	387344	16881
白云区	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	245290	≤3.6	431711	17855
白云区	7月10日	白云区白云湖东侧地块		居住用地	82549	142179	≤3.2	328860	23130
白云区	8月28日	白云区亭岗站	AB2404118、AB2404121、AB2404122	居住用地	167338	315757	AB2404118、21≤3.5、AB2404122≤3.3	371456	23497
白云区	9月21日	石门街朝阳联新东街	AB2401056、AB2401058地块	居住用地	67608	122528	≤3	212784	22997
白云区	10月23日	钟落潭镇五龙岗村白云生物医药健康产业基地二期融资配建地块一		居住用地	88398	163583	≤2.5	243412	15111
白云区	11月27日	白云区金沙洲	AB3705032	居住用地	90428	229449	≤3.56	252417	12286

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 荔湾区，2020年供应居住和商住综合用地4宗，约19.4万㎡，可建计容建筑面积约70.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
荔湾区	10月30日	荔湾区金桥地块	AF010136	居住用地	60203.2	72403	≤3.531	193370	26707
荔湾区	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	64929.6	≤2.5	182712	28140
荔湾区	5月20日	荔湾区珠江隧道口以 西、珠江以南		商住综合用地	65750	448984	AF020116地块≤3.5； AF020117地块≤4.9； AF020112地块≤7.01； AF020114地块≤12.15； AF020119地块≤5.65； AF020108地块≤7.05	683900	18662
荔湾区	11月3日	荔湾区芳村大道东以 西、培真路以北		商住综合用地	30936	117555	≤5.0	284624	24212

■ 越秀区，2020年供应居住和商住综合用地1宗，约0.227万㎡，可建计容建筑面积约1.9万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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	19001	≤14.4	49460	31926

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地供应

■ 天河区，2020年供应居住和商住综合用地3宗，约13.3万㎡，可建计容建筑面积约24.7万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
天河区	10月17日	天河区奥体公园北侧北	AT1003036	居住用地	50379	94530	≤2.0	406479	43000
天河区	1月15日	天河区广氮AT0607113地块	AT0607113地块	居住用地	17648	58168	≤3.296	186138	32000
天河区	5月27日	广州市天河区科韵路西侧。	汇景新城E3地块	居住用地	64640	94051	AT050747地块≤1.94, AT050706地块≤0.86	334889	41329

■ 海珠区，2020年供应居住和商住综合用地2宗，约5.14万㎡，可建计容建筑面积约20.6万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
海珠区	9月25日	海珠区新港东路	AH041405	商住综合用地	17382	91131	≤5.9	362978	39830
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	114847	≤6.256	351409	30598

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 黄埔区，2020年供应商服用地20宗，约95.3万㎡，可建计容建筑面积约308.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
黄埔区	1月2日	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块	LG-YZ-02	商服用地	16424	144360	≤12	169710	11756
黄埔区	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	379730	≤5.0	123944	3474
黄埔区	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	53630	≤5.0	42315	7890
黄埔区	2月10日	黄埔区科学大道以北、开泰大道以西	KXC-I3-2地块	商服用地	41787	125361	≤3.0	113978	9092
黄埔区	2月25日	黄埔区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	3464
黄埔区	4月20日	黄埔区科学大道以南、神舟路以东	KXC-C1-3	商服用地	46788	280728	≤6.0	307903	10968
黄埔区	7月15日	黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段	LG-YZ-06	商服用地	7414	60610	≤10	73520	12130
黄埔区	7月20日	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	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	15202	≤1.3	8711	5730

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 黄埔区，2020年供应商服用地20宗，约95.3万㎡，可建计容建筑面积约308.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
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	27542	≤4.3	11286	4098
黄埔区	9月30日	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	203360	≤8.59	83785	4120
黄埔区	10月9日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-01	商服用地	143557	152954	≤2.69	142095	9290
黄埔区	10月9日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-02	商服用地	92043	150037	≤3.72	127772	8516
黄埔区	10月9日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-03	商服用地	192010	296880	≤3.73	227114	7650
黄埔区	10月30日	黄埔区永安大道以北、华峰路以东	YH-L1-0	商服用地	43663	152821	≤3.5	106713	6983
黄埔区	10月23日	黄埔区开创大道以北、开萝大道以西	LGPQ-A1-6	商服用地	6470	34938	≤5.4	33331	10814
黄埔区	11月27日	黄埔区光谱中路以北、科珠路以东	KXC-C2-9	商服用地	41493	226790	≤5.466	201844	8900
黄埔区	11月27日	黄埔区北二环高速路东，香雪大道以南	LGPQ-A3-1	商服用地	32446	74643	≤3.0	59059	7912
黄埔区	12月28日	黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段	LG-YZ-02	商服用地	12030	144360	≤12	158363	10970
黄埔区	12月28日	黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段	LG-YZ-04	商服用地	8499	84990	≤10	103799	12213

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 番禺区，2020年供应商服用地4宗，约51.8万㎡，可建计容建筑面积约98.4万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
番禺区	3月13日	番禺区大学城	BB0101810地块	商服用地	5025	12562.5	≤2.5	10373	8257
番禺区	3月17日	番禺区谢村片区		商服用地	499113	941998	≤3.13	681348	7233
番禺区	6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	9000
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	9874.5	≤1.5	7094	7184

■ 南沙区，2020年供应商服用地3宗，约42.2万㎡，可建计容建筑面积约85.8万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
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	163496	≤4.82	130150	7960
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	367295	≤5.0	161980	4410
南沙区	8月29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	4650

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 增城区，2020年供应商服用地6宗，约13.78万㎡，可建计容建筑面积约20.05万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
增城区	4月24日	增城区派潭镇高滩村	83105230A19020号	商服用地	44096.62	21085.93	≤0.6	3160	1499
增城区	7月23日	增城区派潭镇高滩村	83105230A20012	商服用地	41192.98	22147.7	≤0.55	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	75284.14	≤5.2	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	9528.08	≤1.5	4280	4492
增城区	11月5日	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A20069	商服用地	8556	4590.08	≤0.8	2820	6144
增城区	11月27日	增城经济技术开发区核心区 香山大道西侧	18006206A20053号	商服用地	23018.55	67835	≤4.6	16830	2481

■ 花都区，2020年供应商服用地1宗，约0.88万㎡，可建计容建筑面积约2.3万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
花都区	11月25日	花都区花都中轴线	融资地块二(D)分地块一	商服用地	8840	23075	≤5.0	11261	4880

■ 从化区，2020年供应商服用地2宗，约13.7万㎡，可建计容建筑面积约13.8万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
从化区	4月17日	从化区良口镇生态设计小镇 范围 共青路东北侧	18410420190003	商服用地	112209	115588.2	地块一≤1.6, 地块二 ≤1.0, 地块三≤1.2	23118	2000
从化区	11月5日	从化区生态设计小镇范围良 口镇塘尾村委会东侧	11710420200001	商服用地	24526.4	22798.2	≤1.0	4711	2066

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 天河区，2020年供应商服用地17宗，约12.4万㎡，可建计容建筑面积约39.96万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
天河区	4月23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	广氮AT0607089	商服用地	5779	23116	≤4.0	21998	9516
天河区	4月23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	广氮AT0607088	商服用地	8075	32300	≤4.0	30736	9516
天河区	3月10日	天河软件园高塘新建区	AT0305147地块八	商服用地	8594	18872	≤2.19	15702	8320
天河区	4月23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	广氮AT0607142	商服用地	5231	20924	≤4.0	19911	9516
天河区	4月23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	广氮AT0607141	商服用地	4878	19512	≤4.0	18567	9516
天河区	4月23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	广氮AT0607086	商服用地	5317	21268	≤4.0	20239	9516
天河区	6月19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	9516

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 天河区，2020年供应商服用地17宗，约12.4万㎡，可建计容建筑面积约39.96万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003065	商服用地	9778	23283	≤3.43	21710	9324
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003064	商服用地	7430	23033	≤3.10	21919	9516
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003062	商服用地	6565	22584	≤3.44	21491	9516
天河区	6月19日	大观路东侧	AT1003061	商服用地	10181	23316	≤3.52	21684	9300
天河区	7月10日	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	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	14599	≤3.03	12402	8495
天河区	10月17日	天河区航天奇观一期北	AT1003004	商服用地	7162	22998	≤3.626	21757	9460
天河区	10月13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	AT0607088	商服用地	8075	32300	≤4.0	30736	9516
天河区	12月1日	天河区广氮	AT0607087	商服用地	6889	27556	≤4.0	26221	9516
天河区	12月1日	天河区航天奇观一期北	AT1003060	商服用地	12789	32918	≤3.28	31092	9445

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 白云区，2020年供应商服用地18宗，约39.8万㎡，可建计容建筑面积约89.5万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
白云区	3月10日	鹤龙街黄边村	AB2901076地块	商服用地	14004	37910	≤6.3	36394	9600
白云区	1月13日	白云区永平街东平村		商服用地	14579	29819	AB2106018地块≤2.8313, AB2106027地块≤2.5	24172	8106
白云区	2月13日	白云区白云新城	AB2906021地块	商服用地	10168	47773	≤5.5	62918	13170
白云区	2月20日	白云新城齐富路	AB2807027	商服用地	15651	54778	≤3.5	55326	10463
白云区	4月17日	白云区永平街东平村 均禾大道北工业区		商服用地	10651	20910	AB2106018地块≤2.8313、 AB2106027地块≤2.5、 AB2106030地块≤2.5	17772	8499
白云区	6月3日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901076	商服用地	14004	37910	≤6.3	36394	9600
白云区	5月13日	白云区太和镇大源村	AB2201024、 AB2201136	商服用地	101601	89723	≤1.0	96686	10776
白云区	6月3日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901069	商服用地	11216	41629	≤5.6	39964	9600

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 白云区，2020年供应商服用地18宗，约39.8万㎡，可建计容建筑面积约89.5万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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	23376	≤2	14493	6200
白云区	7月10日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901066	商服用地	9254	40304	≤6.1	36677	9100
白云区	7月14日	白云区白云新城	AB2907006、 AB2907030	商服用地	21269	59304	AB2907006≤4.5; AB2907030≤3	82789	13960
白云区	9月25日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901049	商服用地	7505	9680	≤1.8	8809	9100
白云区	10月30日	白云区白云新城	AB2907033	商服用地	19695	41071	≤4.5	58415	14223
白云区	11月21日	白云区亭岗站周边	AB2404114、 AB2404117地块	商服用地	42908	77753	≤2.8	45019	5790
白云区	11月21日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901120地块	商服用地	5902	30950	≤8.23	30641	9900
白云区	11月21日	白云区亭岗站周边	AB2404113、 B2404116	商服用地	34138	94342	≤3.8	54058	5730
白云区	12月16日	白云区白云（棠溪）站综合交通枢纽一体化工程西地块		商服用地	43191	122414	≤4.106	103704	8472
白云区	12月21日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901077	商服用地	10995	35300	≤5.8	33888	9600

附件1：2020年广州商品房土地市场供应明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地供应

■ 海珠区，2020年供应商服用地4宗，约3.1万㎡，可建计容建筑面积约25.6万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
海珠区	4月23日	海珠区滨江东路以南，江丽路以西	海珠区艺苑路C地块	商服用地	10906.7	47611	≤7.4	84448	17737
海珠区	8月14日	海珠区琶洲西区	AH040135	商服用地	5770	42121	≤7.9	71606	17000
海珠区	8月14日	海珠区琶洲西区	AH040140	商服用地	7835	61897	≤8.5	105225	17000
海珠区	12月1日	海珠区琶洲西区	AH040228地块	商服用地	6557	103879	≤16.3	172855	16640

■ 越秀区，2020年供应商服用地1宗，约1.05万㎡，可建计容建筑面积约1.13万㎡

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	起始价 (万元)	起拍楼面地价 (元/㎡)
越秀区	12月4日	越秀区云泉路163号		商服用地	10520.8	11338	≤1.208	21387	18863

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 增城区，2020年共成交居住用地和商住综合用地22宗，约142万㎡，可建计容建筑面积约440万㎡。其中，6宗溢价，最高溢价率25%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
增城区	7月24日	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
增城区	12月21日	新塘镇东江大道东侧	18101205A20140	商住综合用地	162496.89	487699	≤3.0	546700	630700	12932	15%	广州万科企业
增城区	5月18日	增城区石滩镇麻车村	83102213A19099	居住用地	108089.57	324268	≤3.0	204000	233000	7984	14%	广州市敏捷房地产
增城区	5月18日	宁西街九如村、永宁街塔岗村	83101227A19105	居住用地	113401.49	340204.47	≤3.0	261300	292300	9547	12%	广州业安房地产
增城区	7月3日	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
增城区	9月7日	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
增城区	5月18日	中新镇坑贝村	83103212A20019	居住用地	63801.52	229182.84	≤3.6	235000	235000	11234	0%	恒大地产集团广东房地产开发有限公司
增城区	5月18日	增城区中新镇坑贝村	83103212A20017	居住用地	85402.13	239125.96	≤2.8	235000	235000	9827	0%	恒大地产集团广东房地产开发有限公司
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, 广州金科房地产
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

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 增城区，2020年共成交居住用地和商住综合用地22宗，约142万㎡，可建计容建筑面积约440万㎡。其中，6宗溢价，最高溢价率25%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
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	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
增城区	10月19日	增城区中新镇九和村	18103208A20048	商住综合用地	38964.92	124687.7	≤3.2	120800	120800	9688	0%	广州政源房地产
增城区	10月30日	荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村	83001208A20066	居住用地	124209.97	322945.92	≤2.6	335000	335000	10373	0%	广州市德泓置业发展
增城区	11月11日	石滩镇南北大道西侧	18102203A20095	居住用地	196435.11	589305.33	≤3.0	383000	383000	6499	0%	广州港科置业有限公司
增城区	11月13日	石滩镇新城大道南侧	18102202A20091	商住综合用地	33663.53	100990	≤3.0	71000	71000	7030	0%	广州市碧桂园地产
增城区	11月27日	广州地铁二十一条朱村街凤岗站南	18003210A20061	商住综合用地	24659.54	93706.25	≤3.8	112400	112400	11995	0%	Bristol (Zengcheng) Assets Pte. Ltd.
增城区	12月11日	石滩镇新城大道西侧	18102203A20013	商住综合用地	26938.9	80816.7	≤3.0	56600	56600	7004	0%	广州意浓实业有限公司
增城区	12月25日	荔湖街增城大道三联段北侧	18005204A20095	居住用地	103118.93	308499	≤3.0	310000	310000	10049	0%	广州星宏房地产开发
增城区	12月28日	朱村街朱村大道西	18003001A20076	商住综合用地	38230.93	114692.79	≤3.0	112300	112300	9791	0%	广州奥方房地产开发
增城区	12月28日	朱村街广汕公路南岗段南侧	83003207A20045	商住综合用地	29190.43	93409.38	≤3.2	100100	100100	10716	0%	增城香江房地产

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 南沙区，2020年共成交居住用地和商住综合用地15宗，约93.56万㎡，可建计容建筑面积约304.6万㎡。其中，6宗溢价，最高溢价率45%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	11月26日	横沥岛DH0502单元内，义沙涌以东、三多路以北、横沥大道东以南	2020NJY-17	商住综合用地	22720	86335	≤3.8	108870	157850	18379	45%	佛山市美的房地产发展有限公司
南沙区	11月26日	湾英东大道以南、港前大道以西	2020NJY-16	居住用地	30623	101056	DN0501030≤3.3 DN0501031≤3.3	151960	201820	22700	33%	广州市业兴投资发展有限公司
南沙区	8月17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	232445	≤3.8	323940	400500	19140	24%	深业置地有限公司
南沙区	10月12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	104743	DN0502048≤2.5 DN0502049≤2.5 DN0502043≤2.5 DN0502045≤2.2	152290	180470	17608	19%	广州隼峰房地产开发有限公司
南沙区	8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	74980	DN0502081≤3.8 DN0502085≤3.7	112850	129190	19117	14%	山东鲁能亘富开发有限公司
南沙区	10月12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	79028	DN0602071≤2.18 DN0602074≤2.74	107480	110480	13980	3%	北京中建地产有限责任公司
南沙区	2月20日	南沙区黄阁镇黄阁西路以东，鸡谷山路以南	2019NJY-17地块	居住用地	11576	26625	≤2.3	29160	29160	12188	0%	广州南投房地产开发有限公司
南沙区	4月20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	280627	地块一≤2.9 地块二≤1.3 地块三≤2.7 地块四≤1.0	180500	180500	6432	0%	广州凤凰华宇文化投资有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 南沙区，2020年共成交居住用地和商住综合用地15宗，约93.56万㎡，可建计容建筑面积约304.6万㎡。其中，6宗溢价，最高溢价率45%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	4月17日	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	675071.5	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	485930	485930	9951	0%	广州方圆辉宏房地产
南沙区	5月29日	黄阁镇鸡谷山路以南地块	2020NJY-3	居住用地	15673	34481	<2.2	32819	32819	10593	0%	广东保利置业
南沙区	6月1日	横沥镇横沥大道东以南、三多路以北	2020NJY-4	商住综合用地	53612	323806	DH0503008<6.7 DH0503009<5.0 DH0503016<6.5	380480	380480	12632	0%	广州昌哲商务咨询
南沙区	6月28日	黄阁西路东侧、麒麟新城三期西侧	2020NJY-5	居住用地	102392	327654	<3.2	264290	264290	9949	0%	广州市佳业辉鸿房地产开发有限公司
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<4.50 DG1004012<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	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
南沙区	12月15日	南沙湾片区环市大道南南侧、海港大道西侧	2020NJY-18	居住用地	66333	202977	<3.4	192020	192020	9460	0%	广州南沙科创置业

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 黄埔区，2020年共成交居住用地和商住综合用地6宗，约29.5万㎡，可建计容建筑面积约102.2万㎡。其中，仅1宗溢价，溢价率仅2%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
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	236186	16249	2%	广州君御房地产开发有限公司
黄埔区	5月6日	广州市黄埔区广汕公路以北、惠联路以东	HBPQ-D1-1	居住用地	72572	199440	≤3.2	345443	345443	17321	0%	广州君梓房地产开发有限公司
黄埔区	5月20日	黄埔区长岭居长岭路以南、奥园春晓以西	CPPQ-A2-3	商住综合用地	43584	152544	≤3.5	126638	126638	8302	0%	广州开发区投资控股有限公司
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-G1-6	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

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 花都区，2020年共成交居住用地和商住综合用地10宗，约91.8万㎡，可建计容建筑面积约153万㎡。其中，2宗分别高溢价35%和25%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	4月2日	迎宾大道以北、红棉大道以东	G12-XH03、04地块一期	居住用地	131289	177847	≤2.8	163645	220645	12406	35%	恒大地产集团广东房地产开发有限公司
花都区	4月20日	工业大道以南，广清高速以西		居住用地	67260	97814	≤2.8	101583	126583	12941	25%	广州恒展企业管理咨询有限公司
花都区	9月27日	花都大道以北、莲山路以东		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	10月9日	花都大道以北花都中轴线		居住用地	78986	217675	≤3.5	229452	232452	10679	1%	深圳市颐盛投资有限公司
花都区	6月15日	镜湖大道以东，雅新大道以北	J11-XH02	居住用地	97667	119661	≤2.2	142995	143995	12034	1%	中建信和地产有限公司
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	10月15日	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	67179	≤1.5	42637	42637	6347	0%	中电(广州)置业发展有限公司
花都区	11月26日	镜湖大道东侧	CA0109016、CA0109017	居住用地	74495	168127	≤3.0	187294	187294	11697	0%	广州空港城锦房地产开发有限公司
花都区	12月21日	花都大道以北、莲山路以东	花都中轴线八地块一	居住用地	65862	104415	≤3.0	112236	112236	10749	0%	广州富力地产股份有限公司
花都区	12月24日	迎宾大道以北、红棉大道以东	G12-XH03、04地块二期用地	居住用地	104044	197763	≤2.8	197961	197961	10010	0%	广州金科房地产开发有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 番禺区，2020年共成交居住用地和商住综合用地6宗，约54.4万㎡，可建计容建筑面积约143.3万㎡。其中4宗溢价，最高溢价率45%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
番禺区	12月28日	番禺区亚运大道北侧番禺客运站		商住综合用地	77370	281804	≤3.64	400769	581116	21127	45%	广州市恒卓房地产
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
番禺区	5月18日	汉溪大道北侧	BA0902101 BA0902102 BA0902103	居住用地	83319	256886	BA0902101地块≤2.8, BA0902102地块≤4.5, BA0902103地块≤4.9	643190	749190	32405	16%	广州耀恒房地产
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
番禺区	3月23日	番禺区番禺大道以西, 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	8月14日	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

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 从化区，2020年共成交居住用地和商住综合用地6宗，约56.4万㎡，可建计容建筑面积约96.4万㎡。其中2宗溢价，最高溢价率20%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
从化区	5月18日	从化区城郊街北星路东段南侧	440117003210GB00001	居住用地	16426	49277	≤3.0	34445	41334	8388	20%	广州云星投资集团有限公司
从化区	6月18日	从化经济开发区明珠工业园建设南路西侧地块		居住用地	121733	162031.5	≤1.5	41902	44902	2771	7%	广东信业地产集团有限公司
从化区	5月18日	从化区太平镇S118与G105路口西北侧	440117111028GB01407	居住用地	30148	86848	≤3.5	56565	56565	6513	0%	广州恒展企业管理咨询
从化区	6月11日	从化区鳌头镇桥头村委会东侧地块		居住用地	62456	92201.2	≤2.6	24289	24289	2645	0%	广州市隽达置业发展有限公司
从化区	6月11日	从化区鳌头镇中心区域城鳌大道西路东北侧		居住用地	207171.6	283813.18	≤2.2	75989	75989	2760	0%	广州合景宏誉房地产
从化区	10月15日	从化区江埔街迎宾大道北侧	FA0902027	居住用地	126136.1	289883.72	≤2.8	187845	187845	6480	0%	广州番禺雅居乐房地产

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 荔湾区，2020年共成交居住用地和商住综合用地4宗，约28.1万㎡，可建计容建筑面积约85.9万㎡。其中，2宗溢价，溢价率45%和26%。

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	起始总价 (万元)	成交价 (万元)	成交单价 (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
荔湾区	12月1日	荔湾区金桥地块	AF010136	居住用地	60203.2	72403	≤3.531	193370	243370	33613	26%	广州星置华南投资发展有限公司
荔湾区	6月19日	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南		商住综合用地	65750	448984	AF020116≤3.5; AF020117≤4.9; AF020112≤7.01; AF020114≤12.15; AF020119≤5.65; AF020108≤7.05	683900	683900	18662	0%	御穗湾(广州)房地产开发有限公司, 华御湾(广州)房地产开发有限公司
荔湾区	12月4日	荔湾区芳村大道东以西、培真路以北		商住综合用地	30936	117555	≤5.0	284624	284624	24212	0%	广东保利城市发展有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 白云区，2020年共成交居住用地和商住综合用地9宗，约83.1万㎡，可建计容建筑面积约158.3万㎡。其中3宗溢价，最高溢价率32%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
白云区	5月18日	白云区黄石街江夏村	AB2906037	居住用地	30811	68972	≤3.9	225571	297571	43144	32%	深圳市龙光房地产
白云区	5月18日	广州市白云区江高镇	AB0405033	居住用地	110169	168400	≤2.2	182028	220028	19067	21%	广州鸿珺房地产
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
白云区	2月10日	白云区江高镇	AB0405036	居住用地	52383	68096	≤2.8	99965	99965	14680	0%	深圳市龙光房地产
白云区	4月13日	地铁13号线二期槎头站场站综合体地块		商住综合用地	76821	245290	≤3.6	431711	431711	17855	0%	广州地铁集团
白云区	8月10日	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
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
白云区	11月19日	石门街朝阳联新东街	AB2401056 AB2401058	居住用地	67608	122528	≤3	212784	212784	22997	0%	中建三局房地产
白云区	12月28日	白云区金沙洲	AB3705032	居住用地	90428	229449	≤3.56	252417	252417	12286	0%	广州越秀华城房地产

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

一、居住和商住综合用地成交

■ 越秀区，2020年共成交居住用地和商住综合用地2宗，约1.05万㎡，可建计容建筑面积约6.85万㎡。均底价成交。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
越秀区	3月10日	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
越秀区	9月7日	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

■ 海珠区，2020年共成交居住用地和商住综合用地2宗，约5.14万㎡，可建计容建筑面积约20.6万㎡。2宗均溢价成交，溢价率29%和26%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
海珠区	10月26日	海珠区新港东路	AH041405	商住综合用地	17382	91131	≤5.9	362978	468978	51462	29%	广东保利城市发展
海珠区	10月23日	南洲路以北、东晓南路以西		居住用地	34018	114847	≤6.256	351409	443409	38609	26%	广州中海盛安房地产

■ 天河区，2020年共成交居住用地和商住综合用地3宗，约13.3万㎡，可建计容建筑面积约24.7万㎡。其中，2宗溢价，溢价率20%和12%。

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	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
天河区	11月16日	奥体公园北侧北	AT1003036	居住用地	50379	94530	≤2.0	406479	486479	51463	20%	广州合景颂誉置业
天河区	4月20日	广氮AT0607113地块	AT0607113地块	居住用地	17648	58168	≤3.296	186138	208138	35782	12%	广州市金裕房地产
天河区	6月29日	天河区科韵路西侧。汇景新城E3地块		居住用地	64640	94051	AT050747≤1.94 AT050706≤0.86	334889	334889	41329	0%	广州鑫保房地产

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 黄埔区，2020年共成交商服用地17宗，约90.1万㎡，可建计容建筑面积约259.1万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
黄埔区	1月13日	广州市黄埔区峻祥路以西、香雪三路以北	KXC-P6-5号地块	商服用地	28222	33866	≤1.2	15843	15843	4678	0%	广州凯得投资有限公司
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%	广州元创投资开发有限公司
黄埔区	3月6日	广州市黄埔区开泰大道以南、天泰二路以西	KXC-D8-4	商服用地	10726	53630	≤5.0	42315	42315	7890	0%	金中天集团有限公司
黄埔区	3月13日	广州市黄埔区科学大道以北、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有限公司
黄埔区	3月27日	广州市黄埔区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%	前海人寿保险股份有限公司
黄埔区	5月20日	黄埔区科学大道以南、神舟路以东	KXC-C1-3	商服用地	46788	280728	≤6.0	307903	307903	10968	0%	广州开发区投资控股有限公司
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	10月26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	15202	≤1.3	8711	8711	5730	0%	科学城(广州)投资集团有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 黄埔区，2020年共成交商服用地17宗，约90.1万㎡，可建计容建筑面积约259.1万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
黄埔区	11月9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	27542	≤4.3	11286	11286	4098	0%	广州市海润智投资有限公司
黄埔区	11月9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	203360	≤8.59	83785	83785	4120	0%	广州知识城投资控股有限公司
黄埔区	11月27日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-01	商服用地	143557	152954	≤2.69	142095	142095	9290	0%	广州市洪圣沙建设投资有限公司
黄埔区	11月27日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-02	商服用地	92043	150037	≤3.72	127772	127772	8516	0%	广州市洪圣沙建设投资有限公司
黄埔区	11月27日	广州市黄埔区洪圣沙岛	HP-HSS-03	商服用地	192010	296880	≤3.73	227114	227114	7650	0%	广州市洪圣沙建设投资有限公司
黄埔区	11月23日	广州市黄埔区开创大道以北、开萝大道以西	LGPQ-A1-6	商服用地	6470	34938	≤5.4	33331	33331	10814	0%	科学城(广州)投资集团有限公司
黄埔区	12月28日	广州市黄埔区光谱中路以北、科珠路以东	KXC-C2-9	商服用地	41493	226790	≤5.466	201844	201844	8900	0%	广州高新城市开发投资有限公司
黄埔区	12月28日	广州市黄埔区北二环高速路东、香雪大道以南	LGPQ-A3-1	商服用地	32446	74643	≤3.0	59059	59059	7912	0%	广州开发区投资集团有限公司, 广州开发区交通投资集团有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 白云区，2020年共成交商服用地12宗，约29.7万㎡，可建计容建筑面积约62.8万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
白云区	2月13日	广白云区永平街东平村		商服用地	14579	29819	AB2106018≤2.8 AB2106027≤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	白云区白云新城齐富路	AB2807027	商服用地	15651	54778	≤3.5	55326	55326	10463	0%	广州市白云城市开发投资集团
白云区	5月18日	白云区永平街东平村均禾大道北工业区		商服用地	10651	20910	AB2106018≤2.8 AB2106027≤2.5 AB2106030≤2.5	17772	17772	8499	0%	广东粤宝置业投资
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
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
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
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	12月1日	白云区白云新城	AB2907033	商服用地	19695	41071	≤4.5	58415	58415	14223	0%	广州化建投资
白云区	12月22日	白云区亭岗站周边	AB2404114、 AB2404117地块	商服用地	42908	77753	≤2.8	45019	45019	5790	0%	广州市白云湖数字科技城投资运营有限公司
白云区	12月22日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901120地块	商服用地	5902	30950	≤8.23	30641	30641	9900	0%	思城未来城市(广州)
白云区	12月22日	白云区亭岗站周边	AB2404113、 B2404116	商服用地	34138	94342	≤3.8	54058	54058	5730	0%	广州白云公资云湖科创运营管理

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 番禺区，2020年共成交商服用地4宗，约53万 m²，可建计容建筑面积约102万 m²。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(m ²)	计容建面(m ²)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/m ²)	溢价率	竞得人
番禺区	2月3日	广州市番禺区大龙街石岗东村	DLJ11-01地块	商服用地	17477	47901	≤3.0	52596	52596	10980	0%	广州市新富禹投资有限公司
番禺区	4月16日	番禺区谢村片区		商服用地	499113	941998	≤3.13	681348	681348	7233	0%	广州市番禺区裕垚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	10月20日	番禺区化龙镇化龙大道西侧地块	HL18G-07	商服用地	6583	9874.5	≤1.5	7094	7094	7184	0%	广州市腾合投资管理有限公司

■ 海珠区，2020年共成交商服用地4宗，约3.1万 m²，可建计容建筑面积约22万 m²。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(m ²)	计容建面(m ²)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/m ²)	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%	广州三七文创科技有限公司
海珠区	5月25日	海珠区滨江东路以南，江丽路以西	海珠区艺苑路C地块	商服用地	10906.7	47611	≤7.4	84448	84448	17737	0%	广东省航运集团有限公司
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%	广州海灏科技产业运营有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 天河区，2020年共成交商服用地12宗，约8.33万㎡，可建计容建筑面积约26.1万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
天河区	4月9日	天河软件园高塘新建区	AT0305147	商服用地	8594	18872	≤2.19	15702	15702	8320	0%	金税信息技术服务
天河区	5月25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	广氮AT0607142	商服用地	5231	20924	≤4.0	19911	19911	9516	0%	广州天河智造产业园开发有限公司
天河区	5月25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	广氮AT0607141	商服用地	4878	19512	≤4.0	18567	18567	9516	0%	稳晟(广州)体育文化投资有限公司
天河区	6月22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	广氮AT0607086	商服用地	5317	21268	≤4.0	20239	20239	9516	0%	广州益的产业投资有限公司
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
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
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
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	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
天河区	10月15日	天河区天河科技园高唐新建区	AT0305147地块三	商服用地	4818	14599	≤3.03	12402	12402	8495	0%	广东南方数码科技
天河区	11月13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	AT0607088	商服用地	8075	32300	≤4.0	30736	30736	9516	0%	广州易兴信息科技有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 南沙区，2020年共成交商服用地3宗，约39.6万㎡，可建计容建筑面积约74.3万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
南沙区	2月7日	南沙新区明珠湾起步区C2-12-07地块	2019NJY-18	商服用地	8142	48852	≤6.0	32490	32490	6651	0%	广州文投投资控股有限公司
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

■ 增城区，2020年共成交商服用地6宗，约13.78万㎡，可建计容建筑面积约20.05万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
增城区	5月25日	增城区派潭镇高滩村	83105230A19020号	商服用地	44096.62	21085.93	≤0.6	3160	3160	1499	0%	广州市森水旅游农业发展有限公司
增城区	8月28日	增城区派潭镇高滩村	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	增城区永宁街长岗村	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	10月15日	增城区朱村街山田村	83003206A20041号	商服用地	6458.65	9528.08	≤1.5	4280	4280	4492	0%	广州市博皇物业管理有限公司
增城区	12月7日	增城区荔湖街新城大道东侧	18005200A20069	商服用地	8556	4590.08	≤0.8	2820	2820	6144	0%	广东中石化华澳能源有限公司
增城区	12月28日	增城经济技术开发区核心区香山大道西侧	18006206A20053号	商服用地	23018.55	67835	≤4.6	16830	16830	2481	0%	广州市集润科技发展有限公司

附件2：2020年广州商品房土地市场成交明细

Attachment: 2020 Guangzhou land market transaction

二、商服用地成交

■ 花都区，2020年共成交商服用地2宗，约1.47万㎡，可建计容建筑面积约4.64万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
花都区	1月13日	花都区平步大道以南、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有限公司
花都区	12月25日	花都区花都中轴线	融资地块二(D)分地块一	商服用地	8840	23075	≤5.0	11261	11261	4880	0%	亚士创能科技(广州)有限公司

■ 从化区，2020年共成交商服用地2宗，约13.67万㎡，可建计容建筑面积约13.84万㎡。均底价成交。

区域	成交时间	土地位置	地块名称/宗地号	土地用途	宗地面积(㎡)	计容建面(㎡)	容积率	起始总价(万元)	成交价(万元)	成交单价(元/㎡)	溢价率	竞得人
从化区	5月18日	良口镇生态设计小镇范围 共青路东北侧	18410420190003	商服用地	112209	115588.2	地块一≤1.6 地块二≤1.0 地块三≤1.2	23118	23118	2000	0%	广东坤银生态园区投资有限公司
从化区	12月7日	良口镇生态设计小镇范围良口镇塘尾村委会东侧	11710420200001	商服用地	24526.4	22798.2	≤1.0	4711	4711	2066	0%	广东坤银生态园区投资有限公司



南|粤|机|构

NANYUE MECHANISM

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司（简称“南粤机构”）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。