

2021

第三季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q3



2021.10

Contents

1

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

房地产政策回顾

Property market policy

3

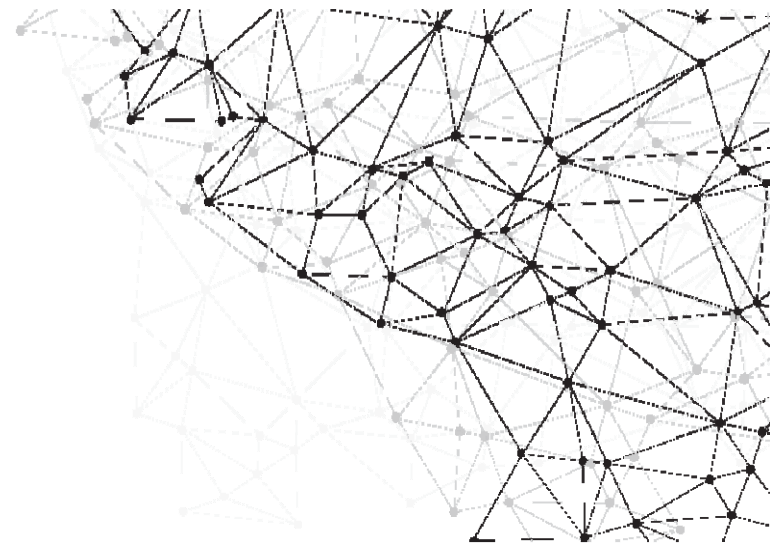
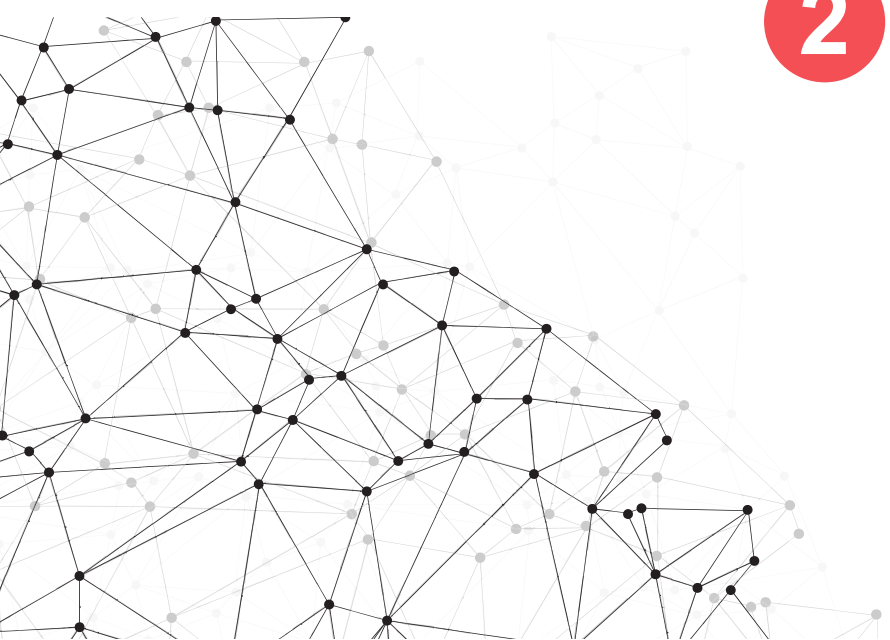
市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment





01

宏观经济

Macro-economy



2021年三季度经济运行总体态势

国民经济继续保持恢复态势，运行保持平稳

前三季度全国GDP同比增长9.8%，两年平均增长5.2%。第三季同比增长4.9%，环比增长0.2%

- 前三季度，全国国内生产总值（GDP）为823131亿元，按不变价格计算，同比增长9.8%，两年平均增长5.2%。
- 第三季度，全国GDP为290964亿元，按不变价格计算，同比增长4.9%，两年平均增长4.9%；环比增长0.2%。
分产业看：第三季度第一产业增加值为23028亿元，同比增长7.1%；第二产业增加值为113786亿元，同比增长3.6%；第三产业增加值为154150亿元，同比增长5.4%。
- 工业生产继续恢复：1—9月份，全国规模以上工业增加值同比增长11.8%，两年平均增长6.4%；增速与疫情前水平相当。
- 投资稳定恢复：前三季度，全国固定资产投资（不含农户）同比增长7.3%，两年平均增速为3.8%。
- 消费市场平稳增长：前三季度，社会消费品零售总额同比增长16.4%，保持两位数较快增长；比2019年同期增长8.0%，两年平均增长3.9%；9月份市场销售增速加快，社会消费品零售总额同比增长4.4%，增速比上月加快1.9个百分点；

2021年三季度经济运行总体态势

■ 房地产市场总体上趋于平稳，房地产开发投资、商品房销售增速回落，土地购置面积下降 第三季度各线城市一手价格同比涨幅逐月回落，环比稳中有跌；其中，9月二手价格环比均下跌

- 全国房地产开发投资：前三季度同比增长8.8%，增速比1-6月回落6.2个百分点；其中，全国住宅开发投资增长10.9%，增速较1-6月回落6.1个百分点；
- 全国商品房销售：前三季度销售面积同比增长11.3%；其中，商品住宅销售面积同比增长11.4%，增速分别较上半年回落16.4个和18个百分点；前三季度商品房销售额同比增长16.6%，增速较上半年回落22.3个百分点；其中，商品住宅销售额，同比增长17.8%，增速较上半年回落24.1个百分点
- 70城住宅价格：第三季度各线城市一手房价同比涨幅均逐月回落，环比稳中有跌；9月一、二线城市一手价格环比持平，三线城市一手价格环比下跌；
- 第三季度各线城市二手价格同比涨幅均逐月回落，一线城市回落加速；9月各线城市二手价格环比均下跌，一线城市领跌，

■ 广东省：2021年前三季度广东地区GDP同比增长9.7%，两年平均增长5.1%

经济运行保持恢复态势：工业生产和固定资产投资保持稳定增长，市场销售稳步恢复，外贸进出口持续较快增长。

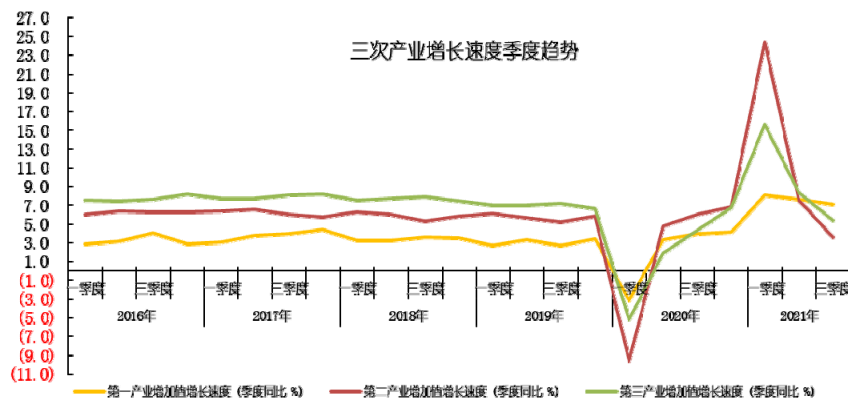
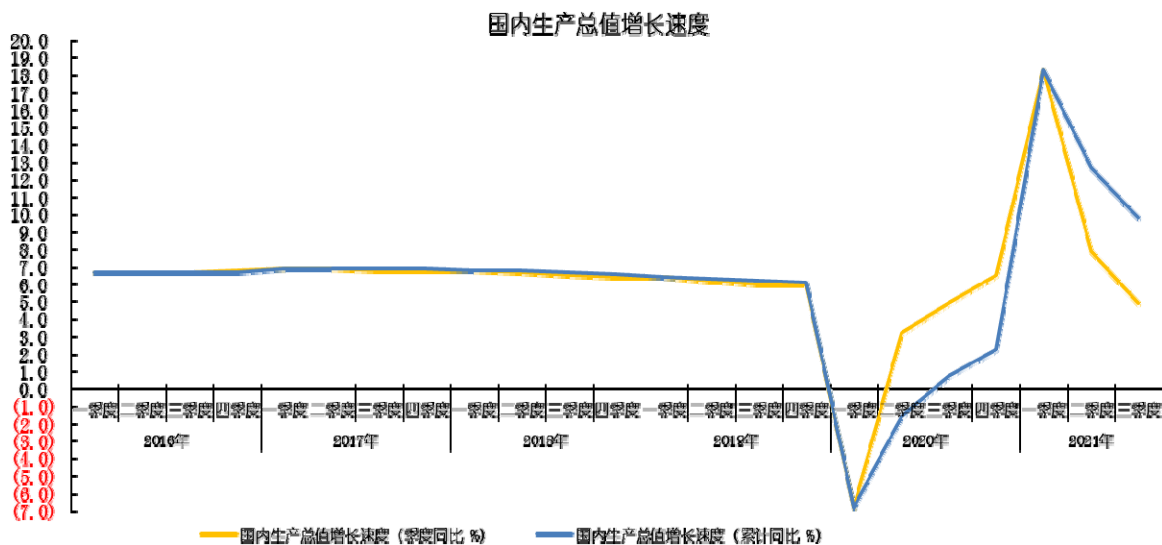
■ 广州市：2021年前三季度广州市地区GDP同比增长9.9%，两年平均增长5.3%

经济运行平稳：工业生产表现稳定，消费市场持续恢复，固定资产投资较快增长，外贸进出口增长稳定。

宏观经济：全国

**2021年前三季度全国国民经济持续稳定恢复，同比增长9.8%，两年平均增长5.2%
第三季度当季增速明显回落，同比增长4.9%，两年平均增长4.9%；环比增长0.2%**

- 2021年前三季度中国国内生产总值累计823131亿元，同比增长9.8%，两年平均同比增速为5.2%，比上半年两年平均增速回落0.1个百分点；
- 其中，第三季度全国国内生产总值290964亿元，同比增长4.9%，两年平均增长4.9%，分别比第二季度回落3个百分点和0.6个百分点；
第三季度全国国内生产总值环比增长0.2%，较第二季度环比增速回落1个百分点。



- 分产业看，2021年前三季度全国第一、第二和第三产业增加值，同比分别增长7.4%、10.6%和增长9.5%。

2021年1-9月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

| 指标 | 第一产业 | 第二产业 | 第三产业 | 合计 |
|-----------|-------|--------|--------|--------|
| 增加值 (亿元) | 51430 | 320940 | 450761 | 823131 |
| 同比增长 (%) | 7.4 | 10.6 | 9.5 | 9.8 |
| GDP比重 (%) | 6.25 | 38.99 | 54.76 | 100 |

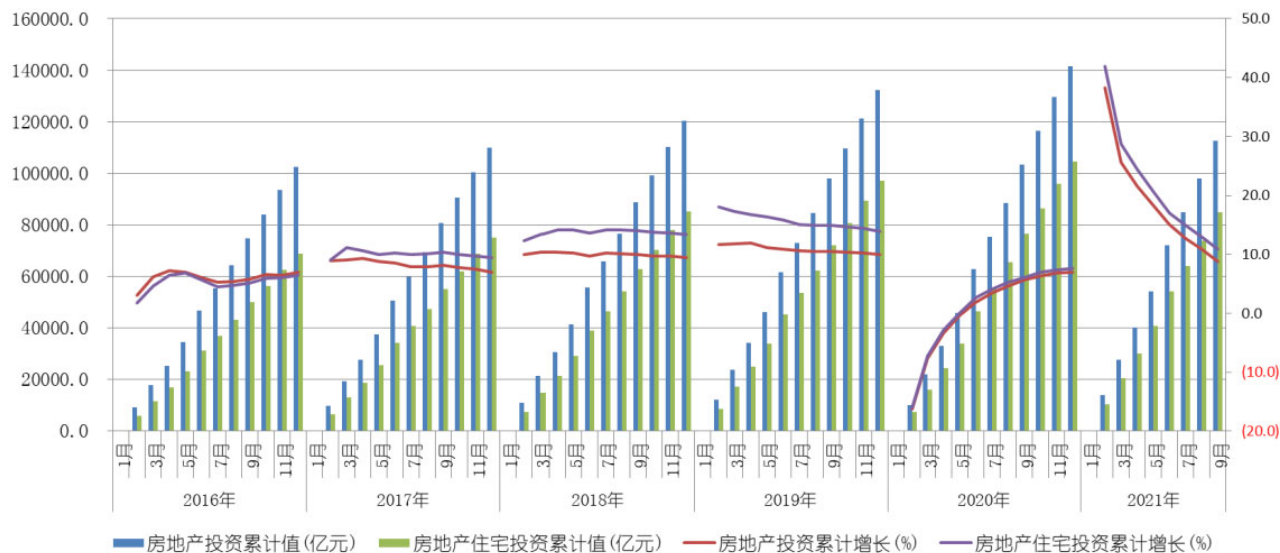
(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：全国

2021年全国房地产开发投资增速持续回落，1-9月同比增速较1-6月回落6.2个百分点 前三季度，住宅投资同比增长10.9%，较上半年增速回落6.1个百分点；商、办开发投资下降

- 1—9月份，全国房地产开发投资112568亿元，同比增长8.8%，两年平均增长7.2%，增速分别比1-6月回落6.2个和1个百分点；其中，全国住宅开发投资84906亿元，增长10.9%，增速较1-6月回落6.1个百分点；同期，办公楼开发投资和商业营业用房开发投资分别为4446亿元和9422亿元，同比分别下降0.5%和1.3%；
- 2021年前三季度全国房地产土地购置费用增速持续大幅回落，1-9月累计为35083亿元，同比增长1.1%，增速较1-6月回落5.2个百分点，较1-3月回落10.3个百分点；

近年全国房地产整体投资与住宅投资按月累计值及同比增长情况



2021年1-9月全国房地产投资构成情况

| 指标 | 累计值 (亿元) | 占比 (%) | 同比增速 (%) |
|--------------|-------------|-----------|-------------|
| 房地产开发投资 | 112568.07 | 100.00 | 8.8 |
| 按开发类型分 | | | |
| 住宅开发投资 | 84905.56 | 75.43 | 10.9 |
| 办公楼开发投资 | 4446.29 | 3.95 | -0.5 |
| 商业营业用房开发投资 | 9422.83 | 8.37 | -1.3 |
| 其它房地产开发投资 | 13793.39 | 12.25 | 6.9 |
| 按投资用途分 | | | |
| 房地产开发建筑工程投资 | 66398.09 | 58.98 | 13.9 |
| 房地产开发安装工程投资 | 3968.57 | 3.53 | -6.1 |
| 房地产设备工器具购置投资 | 942.77 | 0.84 | -11.9 |
| 房地产其它费用投资 | 41258.64 | 36.65 | 3.5 |
| 房地产土地购置费 | 35083.13 | | 1.1 |

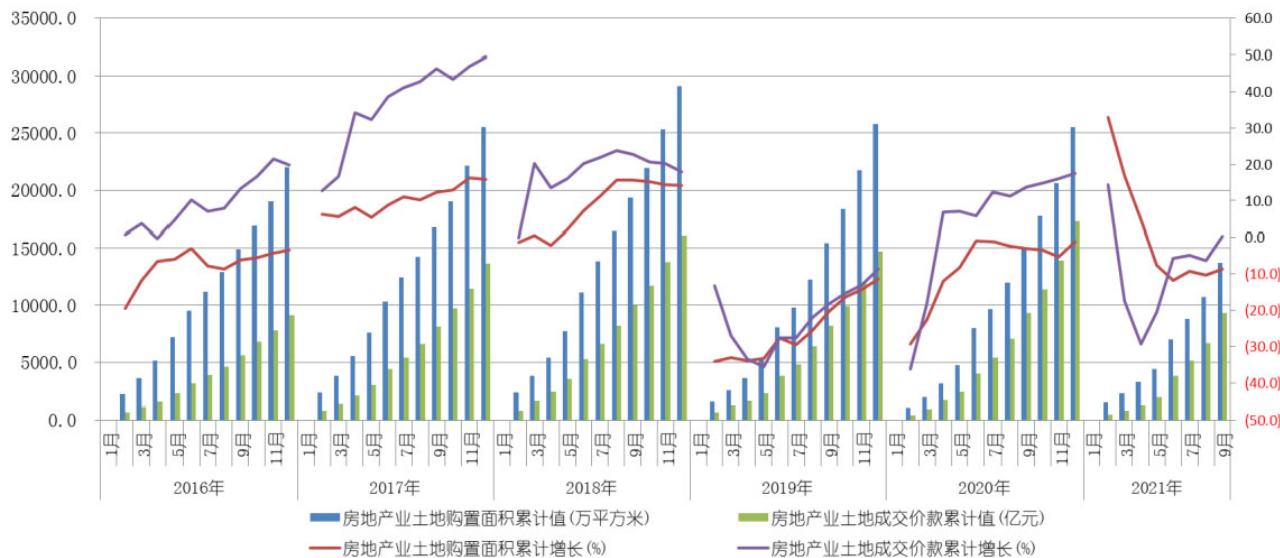
(数据来源：国家统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：全国

2021年前三季度全国房地产业土地购置面积同比下降8.5% 前三季度全国土地成交价款与去年同期基本持平

- 2021年1-9月，全国房地产业土地购置面积约13730万平方米，同比大幅减少8.5%；
- 2021年1-9月，全国房地产业购置土地成交价款约9347亿元，同比增加0.3%，
- 2021年上半年，全国房地产业土地购置平均均价为6808元/平方米，同比上升9.7%。

近年全国房地产业土地购置面积和土地成交价款按月累计值及同比增长情况



2021年1-9月全国房地产业土地购置情况

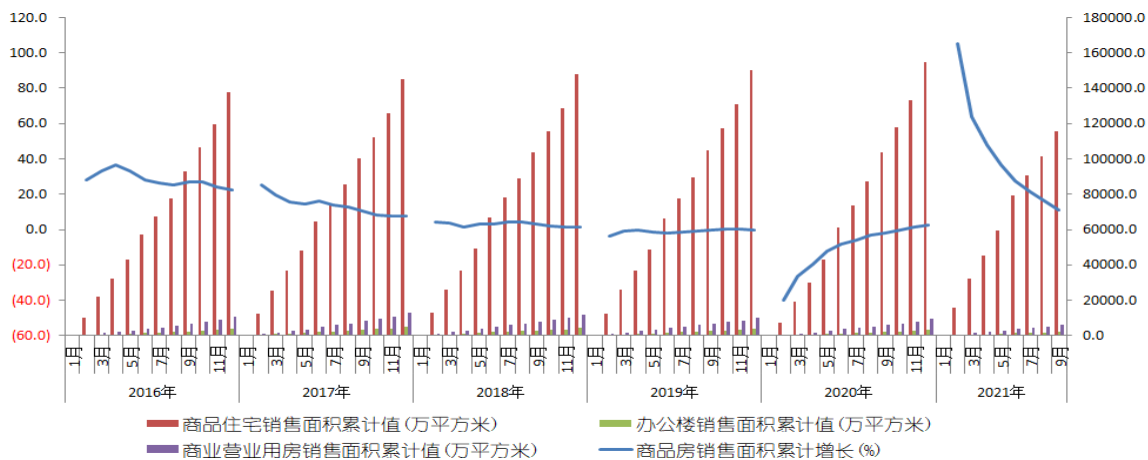
| 指标 | 累计值 | 同比增速 (%) |
|----------------|----------|----------|
| 土地购置面积 (万平方米) | 13729.98 | -8.5 |
| 土地成交价款 (亿元) | 9346.91 | 0.3 |
| 土地购置均价 (元/平方米) | 6808 | 9.7 |

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

2021年前三季度全国商品房累计销售面积和销售额的增速较上半年均大幅回落 1-9月商品住宅销售面积和销售额的增速分别较上半年回落18个和24个百分点

- 1—9月份全国商品房销售130332万平方米，同比增长11.3%，增速较上半年回落16.4个百分点；比2019年同期增长9.4%，两年平均增长4.6%。
其中，1-9月商品住宅销售面积115431万平方米，同比增长11.4%，增速较上半年回落18个百分点；
1-9月办公楼和商业营业用房分别累计销售2257万和5972万平方米，同比分别增长3.1%和0.7%，增速分别较上半年回落6.9个和5个百分点；
- 1-9月商品房销售额134795亿元，同比增长16.6%，增速较上半年回落22.3个百分点；比2019年1—9月份增长20.9%，两年平均增长10.0%。
其中，1-9月商品住宅销售额约121957亿元，同比增长17.8%，增速较上半年回落24.1个百分点；
1-9月全国办公楼销售额和商业营业用房销售额增长乏力，分别同比增幅均仅0.5%。

近年全国商品房销售面积按月累计同比增速和各类商品房按月累计销售面积情况



2021年1-9月全国商品房销售累计情况

| 指标 | 销售面积 累计(万㎡) | 占比 (%) | 同比增速 (%) |
|--------|----------------|-----------|-------------|
| 商品房 | 130331.78 | | 11.3 |
| 商品住宅 | 115431.87 | 88.57 | 11.4 |
| 办公楼 | 2256.95 | 1.73 | 3.1 |
| 商业营业用房 | 5972.15 | 4.58 | 0.7 |

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

宏观经济：全国

第三季度新建商品住宅销售价格：各线城市同比涨幅均逐月回落，环比稳中有跌 9月一、二线城市价格环比持平，三线城市价格环比下跌0.2%

2021年1-9月，全国70个主要城市一手住宅价格同比整体继续保持上涨，但各线城市月度涨幅由逐月扩大转变为逐月回落。各线城市价格环比由稳中有升转变为稳中有跌

■ 4个一线城市：

- 一手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从7月开始涨幅逐月回落。9月同比涨幅5.3%，较6月的6.1%回落0.8个百分点；
- 一手住宅价格环比，月度涨幅从7月开始逐月回落，9月环比价格持平，涨幅较6月回落0.7个百分点；

■ 31个二线城市：

一手住宅价格同比，月度同比涨幅连续扩大后，从6月较变为逐月回落。

9月同比涨幅4.1%，较5月的5%，回落0.9个百分点；

- 一手住宅价格环比，月度环比涨幅从6月开始逐月回落，9月环比价格持平，涨幅较6月回落0.5个百分点；

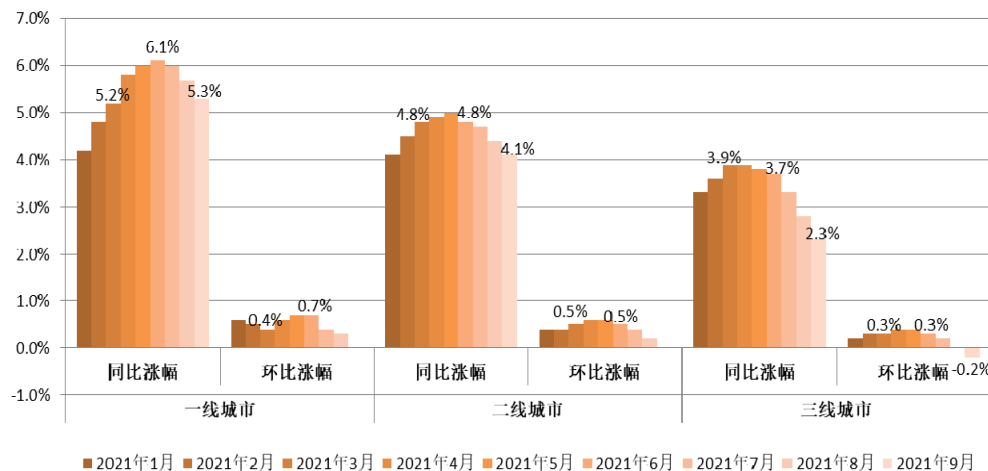
■ 35个三线城市：

- 一手住宅价格同比，月度同比涨幅从5月开始较变为逐月回落，

9月同比涨幅2.3%，较3、4月的3.9%，回落1.6个百分点；

- 一手住宅价格环比，月度环比涨幅从6月开始较变为逐月回落，并在9月较变为下跌；9月价格环比涨幅下跌0.2%；

2021年1-9月全国一、二、三线城市一手住宅价格涨幅对比



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

宏观经济：全国

第三季度二手住宅销售价格：各线城市同比涨幅均逐月回落，一线城市回落加速 各线城市9月价格环比均下跌，一线城市领跌，跌幅0.4%；三线城市环比连跌3月

■ 4个一线城市：

- 二手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从4月开始涨幅逐月回落。
- 9月同比涨幅7.7%，较3月和6月回落3.7和2.8个百分点；其中7、8、9月同比涨幅分别较上月回落0.5、0.9和1.4个百分点，回落明显加速；
- 二手住宅价格环比，月度涨幅从年初开始整体持续回落态势，并在9月环比下跌0.4%。

■ 31个二线城市：

二手住宅价格同比，月度同比涨幅在一季度稳中有升之后较变为稳中有落。

5-7月连续3个月月度涨幅均为3.5%，8月和9月连续2月回落；9月同比涨幅

3.0%，较7月和8月分别回落0.5和0.2个百分点；较3月回落0.3个百分点；

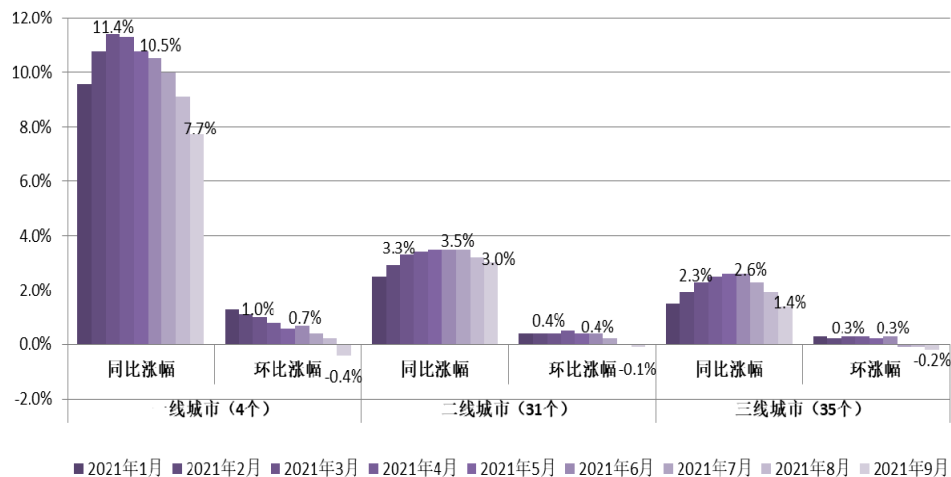
- 二手住宅价格环比，月度环比涨幅在一、二季度保持稳定，第三季度连续回落，并在9月转为下跌，9月环比下跌0.1%；

■ 35个三线城市：

- 二手住宅价格同比，整体稳中有升，月度同比涨幅在第三季度较变为逐月回落，9月同比涨幅1.4%，较3月和6月的分别回落0.9和1.2个百分点；

- 二手住宅价格环比，在第三季度连续3月环比下跌，7月、8月、9月价格环比分别下跌0.1%、0.1%和0.2%。

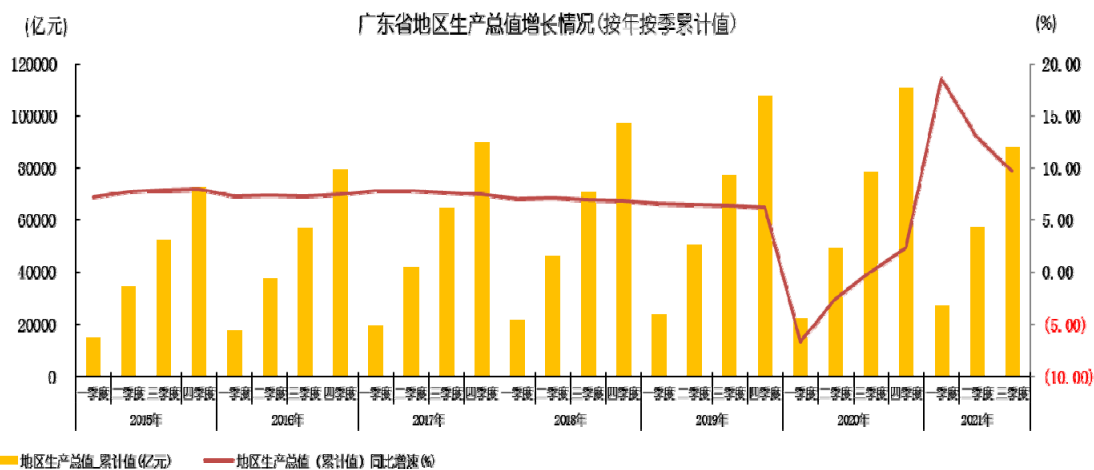
2021年1-9月全国一、二、三线城市
二手住宅价格涨幅对比



宏观经济：广东

**2021年前三季度广东地区生产总值为8.8万亿，同比增长9.7%，两年平均增长5.1%
工业生产和固定资产投资保持稳定增长，市场销售稳步恢复，外贸进出口持续较快增长**

- 2021年前三季度广东地区生产总值为88009.86亿元，同比增长9.7%，两年平均增长5.1%。其中，
 - 第一产业增加值为3425.59亿元，同比增长8.2%，两年平均增长5.6%；第二产业增加值为34684.45亿元，同比增长11.1%，两年平均增长5.0%；第三产业增加值为49899.82亿元，同比增长8.8%，两年平均增长5.2%。
 - 工业生产：规模以上工业增加值2.67万亿元，同比增长12.1%，两年平均增长5.2%。
 - 固定资产投资：同比增长9.8%，两年平均增长7.3%。
 - 市场消费：社会消费品零售总额3.26万亿元，同比增长13.6%，两年平均增长1.5%。
 - 外贸进出口：总额6.03万亿元，同比增长18.6%，持续今年以来两位数增长态势，两年平均增长8.0%。



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

2021年1-9月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) | 3425.59 | 34684.45 | 49899.82 | 88009.86 |
| 同比增长(%) | 8.2 | 11.1 | 8.8 | 9.7 |
| GDP比重(%) | 3.89 | 39.41 | 56.70 | 100 |

2021年1-9月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

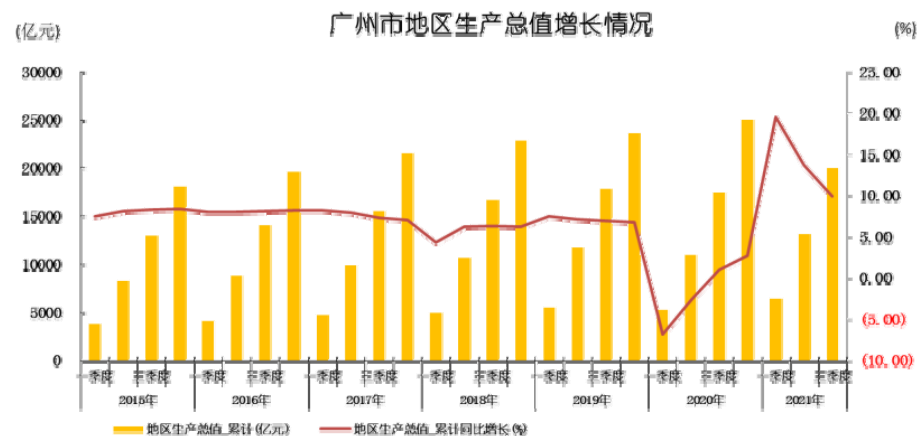
| 指标 | 社会消费品零售总额 | 固定资产投资 | 进出口总额 |
|---------|-----------|--------|-------|
| 增加值(亿元) | 3.26万 | — | 6.03万 |
| 同比增长(%) | 13.6 | 9.8 | 18.6 |
| 比重(%) | — | — | — |

宏观经济：广州

**2021年前三季度广州市地区生产总值超2万亿元，同比增长9.9%，两年平均增长5.3%
工业生产表现稳定，消费市场持续恢复，固定资产投资较快增长，外贸进出口增长稳定**

■ 2021年前三季度广州市地区生产总值为20029.12亿元，同比增长9.9%，两年平均增长5.3%。其中，

- 第一产业增加值为188.63亿元，同比增长5.2%，两年平均增长6.2%；
第二产业增加值为5195.00亿元，同比增长10.3%，两年平均增长5.4%；
第三产业增加值为14645.49亿元，同比增长9.8%，两年平均增长5.3%。
- 规模以上工业：实现增加值同比增长10.3%，两年平均增长4.6%。
- 社会消费品零售总额：7499.89亿元，同比增长12.8%。
- 固定资产投资：同比增长19.8%，两年平均增长12.8%。
- 外贸进出口：总值8160.10亿元，同比增长16.3%，两年平均增长7.1%。
其中进口3336.4亿元，同比增长10.7%。出口4823.7亿元，同比增长20.5%。



2021年1-9月广州市消费、投资和外贸(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 |
|----------|-----------|--------|---------|-----|
| 总额 (亿元) | 7499.89 | — | 8160.10 | — |
| 同比增长 (%) | 12.8 | 19.8 | 16.3 | — |
| 比重 (%) | — | — | — | 100 |

2021年1-9月广州三次产业(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) | 188.63 | 5195.00 | 14645.49 | 20029.12 |
| 同比增长 (%) | 5.2 | 10.3 | 9.8 | 9.9 |
| GDP比重 (%) | 0.94 | 25.94 | 73.12 | 100 |

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



02

房地产政策回顾

Property market policy

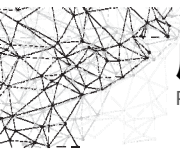
中央政策保持连续性、稳定性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，地方调控不断深化细化 季中政策组合强化，全国经历最严厉调控政策环境；季末房地产金融政策现稳定迹象

2021年三季度以来，中央政治局会议以及住建部、央行、银保监会等中央部委等，连续、严厉表态，保持政策连续性、稳定性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，不把房地产作为短期刺激经济的手段，为下半年房地产政策定下基调。

第三季度，中央房地产政策的核心和重点，一是强调加快发展租赁住房，二是加强和完善房地产审慎金融政策执行，三是加强土地出让调控和地方督导。在严格执行房地产企业融资“三道红线”、涉房信贷集中度管理等政策基础上，又对住宅土地集中出让政策进行完善和强化，继续加强地方调控的督导，形成强烈的市场调控压力环境。

同时，各地方在第三季度密集出台政策，“堵漏洞”、“打补丁”，持续完善和强化调控措施和效果——集中以“7.22电视电话会议”精神为指导，在限售、限价、限购、限贷、公证摇号购房、调整增值税免征年限、土地出让管理及二手房成交参考价机制等多个方面不断深化细化，调控升级或加强的态势从一二线热点城市扩大至三四线热点城市，出台二手房成交指导价格的城市规模也不断扩充。一、二手市场在政策组合压力下，均持续调整、降温。

第三季度末，受市场降温以及房地产企业资金困境的影响，央行、银保监会等部门连续表态将指导、完善房地产金融信贷政策执行，“共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益”，显示房地产审慎金融政策的将趋于稳定，房地产信贷执行边际松动。



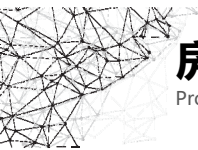
房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标
加快发展租赁住房，加强和完善房地产审慎金融政策执行，加强土地出让调控和地方督导

| | |
|--|--|
| 中共中央政治局 | 下半年保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性 坚持“房住不炒”、加快发展租赁住房 |
| 7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。 | |
| <ul style="list-style-type: none">保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，统筹做好今明两年宏观政策衔接，保持经济运行在合理区间。积极的财政政策要提升政策效能，稳健的货币政策要保持流动性合理充裕。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。落实“三孩”生育政策，完善生育、养育、教育等政策配套。 | |



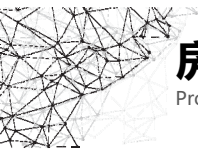
房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

下半年保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，加快发展租赁住房，加强和完善房地产审慎金融政策执行，加强土地出让调控和地方督导

| | |
|--|----------------------------------|
| 中共中央、国务院 | 坚持“房住不炒”、抓住房地产金融这个关键、建立企业购地资审查制度 |
| 7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席“加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作”电视电话会议。 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 要高度重视房地产工作中的新情况新问题，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，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。 城市政府要切实落实主体责任，不断完善和用好政策工具箱。 要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理。 要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，建立有效的企业购地资金审查制度。 要持续规范房地产市场秩序，切实管好中介等市场机构，坚决查处市场乱象。 坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”。按照“可负担、可持续”原则，建立科学的租金定价机制。因地制宜，以人口净流入城市为重点，落实城市主体责任，加快发展保障性租赁住房。优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。 | |



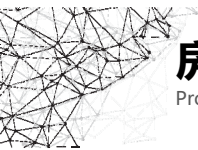
房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

下半年保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，加快发展租赁住房，加强和完善房地产审慎金融政策执行，加强土地出让调控和地方督导

| | |
|---|------------------|
| 国务院 | 商业办公、厂房等允许改为租赁住房 |
| 7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》 | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 从土地、资金、金融、税收支持以及优化行政审批等6大方面全方位支持保障性租赁住房的发展， • 减轻保障性租赁住房的企业负担，提高企事业单位、租赁企业等市场主体参与保障性租赁住房的积极性。 • 大力增加保障性租赁房源供给，解决新市民、青年人等群体特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题。 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 进一步完善土地支持政策：对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款； ✓ 保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照“保基本”的原则合理确定。 | |



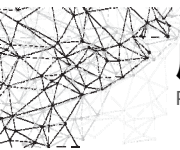
房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

下半年保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，加快发展租赁住房，加强和完善房地产审慎金融政策执行，加强土地出让调控和地方督导

| | |
|---|--|
| 央行、银保监会 | 坚持“房住不炒”和“三稳”，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益 |
| 9月29日，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 金融部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，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，持续落实房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。 金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。 | |
| 银保监会 | 严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求 |
| 7月27日，银保监会召开全系统2021年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）座谈会 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。 | |



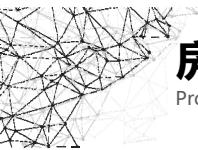
房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

下半年保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，加快发展租赁住房，加强和完善房地产审慎金融政策执行，加强土地出让调控和地方督导

| | |
|---|-----------------------------|
| 住建部 | 重点城市土地出让政策调整，土地溢价率不超过15% |
| 8月10日，自然资源部召开闭门会议，明确重点城市第二批次住宅用地“双集中”出让政策调整 | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 单宗住宅用地溢价率不得超15%； • 不得通过调高底价、竞配建等方式抬升实际房价； • 到达上限后通过摇号、一次性报价、竞高标方案决定土地归属。 | |
| 住建部 | 约谈5城市，要求加大调控和监管力度，促市场平稳健康发展 |
| 7月29日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府负责同志 | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 要求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，切实履行城市主体责任，针对上半年房地产市场出现的新情况、新问题，加大调控和监管力度，促进房地产市场平稳健康发展。 • 增强工作的积极性、主动性、创造性，确保完成稳地价、稳房价、稳预期的目标。 • 必须加快建立和完善房价地价联动机制，优化土地竞拍规则，限房价、控地价、提品质，坚决稳定地价、稳定房价。 • 必须加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房困难问题。 • 必须果断采取措施，实施供需双向调节，规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。省级政府要加强监督指导，督促城市落实主体责任。 | |



房地产政策回顾

Property market policy

中央政策

下半年保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，加快发展租赁住房，加强和完善房地产审慎金融政策执行，加强土地出让调控和地方督导

| | |
|---|-------------------------------|
| 住建部 | 城市更新行动中防止大拆大建，城市住房租金年度涨幅不超过5% |
| 8月30日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》 | |
| <ul style="list-style-type: none">• 要严格控制大规模拆除。除违法建筑和被鉴定为危房的以外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上老城区更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%等；• 严格控制大规模增建。除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增建设规模，不突破老城区原有密度强度，严格控制老城区改扩建、新建建筑规模和建设强度，原则上更新单元（片区）或项目内拆建比不宜大于2。• 严格控制大规模搬迁。不大规模、强制性搬迁居民，更新单元（片区）或项目居民就地、就近安置率不宜低于50%。• 确保住房租赁市场供需平稳，不短时间、大规模拆迁城中村等城市连片旧区，防止出现住房租赁市场供需失衡加剧新市民、低收入困难群众租房困难。注重稳步实施城中村改造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过5%。 | |

中央政策

下半年保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，坚持“房住不炒”和“三稳”目标，加快发展租赁住房，加强和完善房地产审慎金融政策执行，加强土地出让调控和地方督导

住建部

未来3年，持续整治规范房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域秩序

7月23日，住房和城乡建设部等8部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》

以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。因城施策突出整治重点：

- ✓ **房地产开发。**房地产开发企业违法违规开工建设；未按施工图设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按完整居住社区建设标准建设配套设施。
- ✓ **房屋买卖。**发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人非法规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。
- ✓ **住房租赁。**未提交开业报告即开展经营；未按规定如实完整报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；未按规定办理租金监管。
- ✓ **物业服务。**未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用等相关信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

地方政策

沈阳、长春等地补贴购房；上海加大公积多租房支持力度 天津支持非居住存量房屋改建“保障性租赁住房”

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 辽宁省 | 沈阳市 | 提高人才首次购房补贴 9月28日，辽宁省沈阳市日前发布《高校毕业生和高新技术企业人才首次购房补贴实施细则（新修订）》 <ul style="list-style-type: none">• 博士毕业生补贴由6万元提高到7万元，硕士毕业生由3万元提高到4万元，本科毕业生和技师由1万元提高到2万元。 |
| 吉林省 | 长春市 | 实行人才和农民首次购房补贴 8月31日，吉林省房地产业协会发布《长春房地产业协会关于房地产市场稳定发展有关情况通报》 <ul style="list-style-type: none">• 首次购买90平方米以下商品住房的人才及进城农民，按人才50元/平方米、农民80元/平方米额度予以购房补贴。。 |
| 上海市 | | 加大住房公积金对租房支持力度 8月5日，上海市住房公积金管委会审议通过《关于调整本市职工提取住房公积金支付房租月提取限额的通知》 <ul style="list-style-type: none">• 保障性租赁住房“应提尽提；市场性租赁住房，每户家庭（含单身家庭）月提取2500-3000元； |
| 天津市 | | 非居住存量房屋可申请改“保障性租赁住房” 9月23日，天津市住房城乡建设委发布《关于非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见》（征求意见稿） <ul style="list-style-type: none">• 本市行政区域内合法建设的，闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区政府组织联合审查认定后，允许改建为保障性租赁住房。 |

地方政策

北京、深圳、东莞完善“共有产权”相关政策

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|---|
| 北京市 | | <p>拟允许共有产权房出租，要求统一平台出租，政府租金收益采取定额方式收取</p> <p>7月16日，北京市住建委发布《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》（征求意见稿）</p> <ul style="list-style-type: none"> 共有产权房购房人需统一通过市级代持机构建立的网络服务平台填报出租意向，经核验通过后方可对外发布出租房源。 共有产权房出租租金收取将采用资金托管； 共有产权房出租租金收益中政府租金收益采取定额方式收取，实施动态调整。每三年代持机构可调整一次租金定额收益。 |
| 广东省 | 东莞市 | <p>符合条件，“共有产权房”可购完全产权，或转让个人产权份额</p> <p>8月23日，东莞市印发《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》</p> <ul style="list-style-type: none"> “三限房”（共有产权住房）项目坚持商品住房属性，以限房价、限地价、限销售对象为原则，符合条件的无房家庭方可购买 政府产权部分也可购买：承购人取得不动产权证书满5年且入户东莞满3年的，可按市场评估价8折获得完全产权；莞香卡、玉兰卡持有者可分别按市场评估价7折、5折购买； 承购人取得“三限房”不动产权证书达到限售年限的，允许一次性转让其所持有的全部产权份额。承购人可按双方协商自愿原则转让给政府指定代持机构或其他符合条件的申请人。 |
| 广东省 | 深圳市 | <p>拟允许商业整备留用地改建为商品住宅 + 可出售的公共住房</p> <p>7月9日，深圳市规划和自然资源局发布《关于进一步加大居住用地供应的若干措施（征求意见稿）》</p> <ul style="list-style-type: none"> 原批准土地用途为商业的整备留用土地，可申请将部分或全部商业建筑面积调整为居住用途，其中商品住房面积按所调整商业建筑面积的30%确定，其余住宅建筑面积作为出售的公共住房。调整后按本措施可提高居住用地开发强度的，新增的住宅建筑面积为出售的公共住房。 原批准土地用途为居住的整备留用土地，可申请提高开发强度， |

地方政策

广州、深圳、东莞、南京、杭州、武汉等地土地出让规划从严，限地价、限溢价、限“马甲”，严查企业购地资金来源

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 广东省 | 广州市 | <p>第二批住宅用地集中出让规则从严：限地价、限溢价、限“马甲”、限销售对象、限房价</p> <p>8月26日广州发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告</p> <ul style="list-style-type: none"> • 三种竞拍方式：“限地价+竞自持+摇号”、“限房价+限地价+竞自持+摇号”和“限地价+竞自持+一次性书面报价”； • 限“马甲”：同一申请人只能进行一次交易申请（含联合申请）：自然人及由其担任法定代表人的法人或其他组织，或者同一法定代表人的法人或其他组织视为同一申请人；凡与申请人之间有参股、控股等关联关系的法人或其他组织，也视为同一申请人； • 房企竞买宅地必须使用自有资金 • 限高价、限溢价：所有集中挂牌地块土地最高溢价率不超15%； • 限销售对象、限房价：部分地块采用“竞地价、限房价”模式，每一地块都明确最高房屋销售价格；部分地块明确规定首套住房购房家庭(或个人)购房总套数占新建商品住房规划总套数的比例不低于50%。 |
| 广东省 | 深圳市 | <p>土拍规则升级，限15%溢价率、竞全年期自持租赁住房面积；商品住房销售限价下调3%-9.2%</p> <p>8月29日深圳市重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告</p> <ul style="list-style-type: none"> • 采取“三限双竞+摇号”的办法挂牌出让：限地价（限15%溢价率）、限全年期（70年）自持租赁住房面积（普通商品住房面积的40%）、限住房销售均价，竞地价、竞全年自持租赁住房面积（相应扣减普通商品住房面积），达到全年期自持租赁住房最高限制面积后通过摇号方式确定竞得人。 • 同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买；同一企业及其控股的各个公司，参与本批次用地竞买最多可竞3宗用地（含联合竞买）。 • 限制全年期自持租赁住房：不得作为时租房、日租房、旅馆等进行经营。办理一本不动产权证书，不得申请办理分证登记。如果要转让，只能整体转让。而且转让后，不得改变“自持市场租赁住房”用途，并应当继续用于出租。 • 本批次用地普通商品住房销售限价在原限价基础上下调3%-9.2%不等。 |

地方政策

广州、深圳、东莞、南京、杭州、武汉等地土地出让规划从严，
限地价、限溢价、限“马甲”，严查企业购地资金来源

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 广东省 | 深圳市 | <p>加强房企购地融资监管，防止资金违规流入商品住房用地竞拍市场</p> <p>9月24日，深圳市地方金融监督管理局等六部门发布《关于加强商品住房用地土地购置资金来源核查要求的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 竞买企业需要说明购地资金来源并承诺为自有资金，提供相应证明； 竞买企业的股东不得违规向其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等作为购地资金。 银行、证券、保险、期货、信托、基金和资产管理公司等持牌金融机构及“7+3”类地方金融机构不得违规为竞买企业提供各类融资资金用于购地。 |
| 广东省 | 东莞市 | <p>土拍新政——去马甲, 严查买地资金</p> <p>9月9日，东莞市自然资源局、住建局、金融工作局、不动产登记中心、公共资源交易中心等五部门联合发布《关于进一步严格住宅用地竞买有关事项的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 企业联合体参加竞买的，具备资质的房企出资比例不得低于50%； 同一集团只能派一家子公司参与土拍，严禁马甲入场； 严查买地资金，购买申请人出资金额必须是合法的自有资金。 |
| 江苏省 | 南京市 | <p>第二批集中供地最高溢价率限15%，购地6个月内不得申领预售</p> <p>8月25日南京市发布第二批集中供地公告，南京市规划和自然资源局、南京发改委、南京市建委和南京市房产局四部门联合印发《关于进一步完善住宅用地出让工作的通知》、由南京市规划和自然资源局制定《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 本次集中出让的所有地块，全部采用“限房价、定品质、竞地价”的全新出让模式； 地块最高溢价率上限15%； 为确保工程建设质量和施工安全，保证科学的设计和施工周期，在竞得土地后6个月内，住宅部分不得申领预售许可证；申领预售许可证时，需由房产部门会同建设部门现场核实进度，符合要求的方可销售。 |

地方政策

广州、深圳、东莞、南京、杭州、武汉、南京等地土地出让规划从严
限地价、限溢价、限“马甲”，严查企业购地资金来源

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|---|
| 浙江省 | 杭州市 | <p>第二批集中供地最高溢价率限15%，设置竞买准入条件，规范购地资金来源 8月26日杭州市重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告</p> <ul style="list-style-type: none"> 竞买人必须具备一年以上房地产开发资质；同一集团成员企业不得同时报名竞买（或联合竞买）同一地块，除“竞品质”地块外，同一集团成员企业最多只能参与5宗地块竞买。 地块最高溢价率上限15%；“竞品质”试点地块溢价率上限为5%；出让地块达到上限价格后，转为通过线下公开摇号的方式确定竞得人； 竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资； |
| 湖北省 | 武汉市 | <p>第二批集中供地：设最高限价、溢价率最高不超15%；加强企业购地资金来源审查 8月31日，湖北省武汉市自然资源和规划局发布第二批住宅用地“两集中”出让公告</p> <ul style="list-style-type: none"> 严格市场准入机制，加强企业购地资金来源审查，强化企业诚信管理机制； 启用“限地价、限房价、竞品质”的综合竞拍方式：对住宅类用地设定出让最高价，严格控制住宅用地溢价率不突破15%的上限；房地联动，明确住宅用地的房屋销售备案价标准以其上市当月所在区域板块新建商品住宅合同网签成交均价作为参考；在地价到达上限后，依次采取“竞地价款的付款进度”、“竞现房销售的比例”、“竞全装修房屋的比例”等三种方式竞拍；当以上三种方式竞至100%时，转而采取“评比建筑品质方案”方式。 |
| 江苏省 | 南京市 | <p>热门商品住房项目采取集中供应方式销售，申购人仅可参加一个集中供应项目的购房报名 7月15日南京市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于规范购买新建商品住房报名工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 建立全市统一的购买新建商品住房在线报名平台；自实施之日起，核发预售许可（现售备案证）的商品住房项目，申购人须通过“宁小通”平台报名。 针对部分关注度较高的商品住房项目，采取集中供应方式上市销售，申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止，仅可参加一个集中供应项目的购房报名； |

地方政策

广州建立二手住房交易参考价格发布机制，强化二手房价格与信息发布时间管理 加强商品房销售信息公示管理

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|---|
| 广东省 | 广州市 | <p>建立二手住房交易参考价格发布机制，交易机构不得发布价格虚高的二手住房房源</p> <p>8月31日广州市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 对于成交活跃的热点区域，以住宅小区为单位，由广州市住房政策研究中心在过去一年二手住房网签成交价格基础上，综合考虑评估价格、周边一手楼盘成交价格等因素，形成二手住房交易参考价格，适时发布。 房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查，不得发布价格虚高的二手住房房源。 二手住房交易涉及的相关机构，应将二手住房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一。 |
| 广东省 | 广州市 | <p>严厉查处发布虚假信息、制造市场恐慌、扰乱市场秩序的行为</p> <p>7月26日广州市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范房源信息发布的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 应当通过存量房网上交易平台与委托人签订书面房地产经纪服务合同，取得盘源编码，并编制房屋状况说明书。 房地产网络信息发布平台不得为未取得“广州市房地产中介服务机构备案证书”的房地产中介服务机构开通房源信息发布端口。不得为未取得“广州市房地产中介服务人员信息卡”的从业人员发布房源信息。 加强对房地产中介服务机构、房地产网络信息发布平台房源信息的检查力度，严厉查处发布虚假信息、制造市场恐慌、扰乱房地产市场秩序的行为。 |
| 广东省 | 广州市 | <p>商品房销售公示的销售信息应与商品房网签备案信息一致</p> <p>9月8日广州市住建局发布《广州市住建局转发广东省住建厅关于进一步规范商品房销售信息公示的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 进一步规范商品房销售信息公示，维护商品房买卖双方的合法权益。 商品房销售价格备案证明文件、商品房销售价目表和商品房销售价格相关信息公示表，纳入商品房销售信息公示。 公示的销售信息应与商品房网签备案信息一致。 |

地方政策

广州南沙、黄埔收紧人才购房限制；广州增城规划“交房即交证”实施

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|------|--|
| 广东省 | 广州增城 | 交房时间、条件，办证及税费缴存方式等内容将被写进合同 9月6日广州市规划和自然资源局增城区分局发布《广州市增城区商品房项目“交房即交证”实施方案》 <ul style="list-style-type: none">10月1日起，企业在与购房人签订《广州市商品房买卖合同（预售）》及补充协议时，须增加“交房即交证”登记模式条款，明确双方责任义务，包括交房时间、交房条件、办证方式、税费缴存方式等内容。 |
| 广东省 | 广州南沙 | 人才购房政策收紧 8月17日广州市南沙区发布《关于调整人才及港澳居民购买商品房政策的通知》 <ul style="list-style-type: none">南沙人才购房需符合广州商品住房限购总套数规定（户籍家庭2套，单身1套；非户籍家庭和单身1套）。 |
| 广东省 | 广州黄埔 | 取消人才住房政策，经认定的人才、人才亲属、港澳人士不再享受购房资格便利 8月2日广州市黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局联合发布《关于取消人才住房政策的通知》 <ul style="list-style-type: none">决定取消《广州黄埔住建局广州开发区建设和交通局关于完善人才住房政策的通知》（穗埔建(2019)261号）。 |

地方政策

东莞市连续收紧限购、限售及限贷调控；加强商品销售价格指导及预收款专用账户管理 建立二手房指导价机制

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|---|
| 广东省 | 东莞市 | <p>明确新建商品房价格申报细则，指导销售价格及理性拍地</p> <p>7月9日东莞市住建局发布《关于新建商品住房项目销售价格申报有关事项的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 根据近一年内新建商品住房的申报销售价格及网签销售价格、二手住房网签交易价格以及自然资源、税务部门对区域地价、房价的分级管理、住宅建造品质等因素，确定各镇街当前房价基准及调节系数，该系数将作为新建商品住房销售价格申报的重要参考依据； • 下一年度首次销售的新建商品住房项目的申报价格，参照同区域、同地段当前同类型项目的申报价格及网签价格，结合房价调控目标审核确定； • 通以招拍挂方式出让的商业比例较高的商住用地（R2+C2用地），商业比例将不作为核定住宅申报价格的考虑因素。 |
| 广东省 | 东莞市 | <p>全面加强限购、限售及差别化房贷；建立二手住房指导价机制</p> <p>8月2日东莞市住建局官网发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 非房地产开发企业不得参加住宅用地（含商住用地）竞买，企业联合体参加竞买，房地产开发企业出资比例不得低于50%；强化购地资金来源审查。 • 法拍房纳入限购；暂停向个体工商户销售商品住房；社保造假五年不能买房。 • 严格执行差别化住房信贷政策，优先支持居民家庭首套刚需自购房需求。严格审核购房人首付资金来源，从严查处消费及经营用途贷款违规流入房地产领域的行为。严禁违规提供首付贷等购房融资产品或服务。 • 个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。 • 建立二手住房成交指导价发布机制，引导商业银行合理发放二手住房贷款。 • 对意向购房人数超出上市房源套数一定比例的楼盘实行公证摇号选房、积分排序选房等制度。对意向购房人数超出上市房源套数比例较高的热点楼盘，住宅限售期限由取得不动产权证后3年延长到5年。 |
| 广东省 | 东莞市 | <p>加强商品房预收款专用账户收存管理</p> <p>9月14日东莞市住建局印发《关于加强商品房预收款收存管理的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商品房预售资金全部存入预售款专用账户；房地产开发企业不按规定交存、使用商品房预售资金的，东莞市住建局将暂停监管资金拨付和商品房网签，并依法依规作出行政处罚处理。 |

地方政策

上海实施二手房源挂牌价格检验；上海、北京进一步加强和完善限购政策

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|---|--|
| 上海市 | | <p>实施二手房源挂牌价格核验，整顿挂牌价格虚高</p> <p>7月9日，上海市房管局召开全市规范二手住房房源挂牌管理会议</p> <ul style="list-style-type: none">• 实施二手房源价格核验。上海市相关交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。• 各经纪机构和房地产信息服务平台企业要严格执行挂牌房源价格核验。对诱导虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为，将会同相关部门采取暂停网签等措施予以严肃查处。• 上海市住建委、市房管局等八部门将开展本市房地产市场秩序专项整顿规范工作，严格整治违规发布信息（含未经房源核验发布二手房源信息）、违规销售、扰乱市场秩序的违法违规行为。 |
| 上海市 | | <p>通过赠与方式转让住房 5年内仍记入赠与人拥有住房套数</p> <p>7月23日，上海市住房城乡建设管理委、市房管局、市自然资源确权登记局出台《关于加强住房赠与管理的通知》</p> <ul style="list-style-type: none">• 通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起5年内仍记入赠与人拥有住房套数；• 受赠人应符合国家和本市住房限购政策。 |
| 北京市 | | <p>进一步加强限购，限定“离婚购房”资格</p> <p>8月5日，北京市住建委发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》</p> <p>夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。</p> |

地方政策

惠州、厦门、西安升级限购、限售、限价、限贷等调控政策；加强市场管理

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 广东省 | 惠州市 | <p>加强限购、限售、住房信贷管理等调控政策；加大市场整治力度</p> <p>8月9日惠州市住房和城乡建设局等8部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建立完善房价地价联动机制。 • 加强新建商品住房预售和价格备案管理 • 严格执行新购住房三年限售政策； • 重点片区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房 • 坚决遏制投机炒房。严格审查购房资金来源，严防居民挪用消费贷款、个人经营性贷款等用于购房，禁止非银行金融机构向个人提供购房贷款。 • 严格规范房地产市场秩序。大力开展房地产市场专项整治，严厉打击捂盘惜售、炒买炒卖、价外加价、发布虚假广告等扰乱市场行为，加大对网络、自媒体等媒介利用虚假统计数据炒作、发布背离“房住不炒”定位信息的惩治力度。 |
| 福建省 | 厦门市 | <p>新政升级限购、限售、限价，新建商品住宅项目办理预售证时需承诺半年内不调整价格</p> <p>9月18日，厦门五部门发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新建商品住宅价格一律参照同区域、同品质、同类型项目的价格，合理定价，办理预售许可时需承诺半年内不调整价格； • 参与竞买“法拍房”的人员，应当事先确定在厦门市具有购房资格； • 岛内新购买的一手住房，需取得产权证后满5年方可上市交易； • 严格执行“认房又认贷”的差别化住房贷款政策。 |
| 陕西省 | 西安市 | <p>楼市调控升级，加强限购</p> <p>8月30日西安市住建局发布《西安市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 居民家庭在该市落户满3年的，方可在限购区域购买第2套商品住房； • 夫妻离异的，离异前家庭在限购区域拥有2套及以上商品住房，离异后一年内任何一方均不得在限购区域购买商品住房； • 经批准引进的E类人才在该市已连续缴纳12个月社会保险或个人所得税的，方可在限购区域购房。 |

地方政策

三亚、海口加强商品住房价格备案管理；海口收紧人才购房限制

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|---|
| 海南省 | 三亚市 | <p>商品房备案均价不得超过近期网签价格，一年内不得上调</p> <p>三亚市发展和改革委员会和三亚市住建局发布《关于进一步加强商品房销售价格备案管理的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 9月1日前已经备案的项目，须将未网签房源重新进行价格备案，整体备案均价不得超过该项目近期网签价格；初次申报商品住房销售价格备案的新建商品住房项目，整体备案均价不得超过同地段、同品质、同类型项目近期网签价； 经核准价格备案的商品住房项目原则上1年内不得上调备案价格。 商品房价格备案时，开发企业须出具《商品房销售价格承诺书》，承诺不超出备案价格销售、不将委托装修、购买车位、加入会员等作为购房前置条件捆绑销售变相涨价。 |
| 海南省 | 海口市 | <p>加强新建商品住房销售价格备案管理，开发商不得在备案价之外加价销售</p> <p>8月25日海口市发改委、市住建局、市市场监管局联合印发《关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none"> 初次申报预、现售的商品住房销售价格备案时，申报价格原则上不超过之前一年内同地段、同类型项目网签价格； 开发企业不得在备案价格之外加价销售商品住房， |
| 海南省 | 海口市 | <p>封堵调控政策“漏洞”，人才购房政策增加前置条件</p> <p>9月18日，海口市人民政府办公室发布了《关于调整我市购房政策和人才落户政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 落户人才需缴纳1年社保/个税才可购房；购买第一套房满3年才可购第2套房；未落户人才需2年社保/个税才可购1套房；非本省户籍，需缴纳5年社保/个税才可购房；离异人员3年内按离异前家庭总套数算（限购2套住房）。 |

地方政策

杭州、金华、衢州等地加强限售、限购调控；加强商品住宅销售备案价格管理

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|---|
| 浙江省 | 杭州市 | <p>加强调控，加强限购、销售管理</p> <p>杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 落户本市未满5年户籍家庭，购房之日前2年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保满24个月，方可在本市限购范围内限购1套住房； • 非本市户籍家庭，在购房之日前4年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个税满48个月，方可在本市限购范围内限购1套住房； • 进一步完善新建商品住房销售管理，优先无房家庭购房； |
| 浙江省 | 金华市 | <p>新购住宅实行限售</p> <p>8月2日浙江省金华市住建局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 凡在金华市区（婺城区、金义新区、金华经济技术开发区全域）新购买的新建商品住宅和二手住宅，在取得《不动产权证》满3年后方可上市交易。 |
| 浙江省 | 金华市 | <p>新建商品住宅销售优先满足“无房家庭”首套购房需求</p> <p>8月19日，金华市住房和城乡建设局发布《关于金华市区实施新建商品住宅公证摇号公开销售的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 对金华市区限价地块新建商品住宅项目以及购房意向登记人数大于当期批准销售房源数的新上市（不含已开盘销售的）商品住宅项目，由房地产开发企业委托市公证机构采用公证摇号方式确定选房顺序并明确每批次的选房人数。 • 房地产开发企业应按照优先满足金华市区“无房家庭”首套房购房需求的原则制定销售方案，并提供不少于50%比例的房源用于金华市区“无房家庭”购买。 |
| 浙江省 | 衢州市 | <p>实行区域限售、严格更名管理；严格住宅备案价限制和管理；</p> <p>7月21日浙江省衢州市公布《关于进一步规范市区房地产市场秩序的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 智慧新城、老城区范围内新出让地块，对其中144 m²以下的普通新建商品住房自签订《商品房买卖合同》之日起5年内不得转让。 • 原则上市区范围内所有商品房住宅项目均实行“限房价、限地价、竞配建”方式出让土地。分批次申请预售许可的项目，每批次预售申报均价不高于前一批次预售申报均价。预售申报价格经备案后，后续不再上调。 • 商品住房在办理合同网签备案后，除可以在父母、配偶、子女之间增减名字外，其他不予更名。 • 审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规用于购房。 • 加强房地产开发销售市场管理，严厉打击违规收费、捂盘惜售、捆绑销售等行为，优化市场环境； |

地方政策

芜湖、大连、银川等地加强限售、限购、限贷等调控

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|---|
| 安徽省 | 芜湖市 | <p>楼市新政：加强限售、学区房及价格备案、住房信贷管理</p> <p>9月3日，芜湖市住建局、网信办、发改委、教育局等九部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 完善房价地价联动机制； • 严格住房价格备案管理，新房价格备案后1年内不得调整； • 严禁利用学区炒作房价； • 完善商品住房限售政策，居民摇号所购新建商品住房自取得不动产权证书3年后方可转让； • 强化住房信贷审慎管理，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。 |
| 宁夏省 | 银川市 | <p>限购限售，二套房首付比例不低于50%</p> <p>8月23日银川市住建局发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 宁夏户籍居民家庭在银川市辖区限购2套住房，宁夏以外户籍个人在银川市辖区限购1套住房，市辖区内新签订的商品房买卖合同满3年后方可转让； • 调整差别化住房信贷政策，二套房首付比例由不低于40%提高至不低于50%。 |
| 辽宁省 | 大连市 | <p>4区新房网签满5年方可交易，降低宅地出让溢价率</p> <p>8月16日大连市发布《大连市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控和监管工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新签订商品房网签备案合同的商品住房需自网签备案之日起满5年方可上市交易；新办理《不动产权证书》的二手住房需取得《不动产权证书》满3年方可上市交易； • 结合区域和地块实际，采用“限定最高溢价率、达到最高溢价率摇号”“达到最高溢价率后转为竞配建政策性住房面积”等竞价方式，防止高地价推高市场预期。 |

地方政策

强家口、江阴、岳阳、鄂州等地 “限跌”，强化“稳房价”管理 新房销售价格不得高于备案价，也不得低于备案价的一定比例

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|------|--|
| 河北省 | 张家口市 | <p>稳地价、稳房价，新房销售价不得低于备案价的85% 张家口市住建局等四部门联合印发《关于进一步加快完善房地产长效机制的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 严格执行商品房销售明码标价，一房一价制度，所有项目不得超出备案价格对外销售；已取得预售许可的项目不得低于成本进行销售，新取得预售许可的项目不得低于备案价格的85%进行销售； 坚持和完善土地招拍挂出让制度，严格落实资金来源审查机制，建立土地拍卖熔断机制，土地招标采购过程中，当溢价率达50%或超过设置的最高限价时，中止网上竞价，采取摇号方式确定竞买人。 优化预售资金监管机制，房产交易部门和不动产登记部门加快建立数据共享系统，进一步提高服务效率。 |
| 湖北省 | 鄂州市 | <p>销售价格调整幅度超过备案价±10%，需重新备案 9月30日鄂州住建局发布《关于进一步规范新建商品住房预(销)售价格备案工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有项目，不得超出备案价格对外销售，在取得商品房预售许可后，拟销售价格（实际成交价格）调整幅度超过已备案价±10%（包括各种销售打折促销），均需到鄂州市住房和城乡建设局重新备案。 |
| 江苏省 | 江阴市 | <p>预售资金监管从严；商品房销售价格不得高于备案价；严禁低价倾销、打价格战 8月31日江阴市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场健康稳定发展若干事项的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 商品房预售资金监管从严；对信用不良、矛盾纠纷多、涉稳风险大的项目及企业加大监管力度； 商品住房实际成交价格不得高于备案价，严禁低价（如低于成本价、变相降价等）倾销、打价格战等，坚决杜绝恶性竞争、降标降质、逾期交付等违法违规行为。 |
| 湖南省 | 岳阳市 | <p>新建商品住房成交价格不得高于备案价，也不得低于备案价的85% 8月湖南省岳阳市住建局发布《关于房地产市场新建商品住房网签成交价格限制的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 新建商品住房销售价格备案后，商品住房销售的实际成交价格不得高于备案价格，也不得低于备案价格的85%，否则无法网签； 新建商品住房销售价格备案后，开发企业确需重新调整备案价格，6个月后方可申请调整。 |

地方政策

温州、无锡、绍兴等地加强二手房市场监管，建立二手房成交参考价格机制

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 浙江省 | 温州市 | <p>建立房价地价联动机制、二手房交易参考价格发布机制；二手房抱团涨价将受严厉打击</p> <p>8月23日温州市发布《关于进一步加强商品住宅销售管理的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 建立房价地价联动机制。通过“限房价、竞地价”、“限房价、限溢价、竞地价”等房价地价联动措施，合理确定土地起拍价，严格控制溢价率和楼面地价； 建立二手房交易参考价格发布机制，重点对热点住宅小区二手房交易价格进行监测，落实交易参考价格在金融信贷等应用。 |
| 江苏省 | 无锡市 | <p>建立二手房成交参考价格发布机制</p> <p>7月26日，无锡市房地产调控领导小组办公室发布《关于建立二手房成交参考价格发布机制的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 无锡市房地产市场管理和监测中心在调查分析基础上，形成本市二手房成交参考价格，并在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布。 |
| 浙江省 | 绍兴市 | <p>加强二手房市场监管，二手房成交参考价格作为贷款依据</p> <p>7月23日绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于加强二手房市场监管的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 房地产中介机构在发布房源挂牌信息时同步匹配同类房源近期网签价格区间；及时下架挂牌价格明显高于所在楼盘合理成交价格的异常房源。 以住宅小区为单元，参考二手房网签成交价格、评估价格等因素，形成住宅小区二手房成交参考价格；商业银行应严格按照二手房成交参考价格发放住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。 严厉打击中介机构违法违规行为。不得对外发布挂牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息，不得以“学区房”名义炒作房价，不得诱导小区业主参与哄抬房价…… |
| 广东省 | 惠州市 | <p>个人转让二手住宅的个税核定征收率调整为1%</p> <p>9月22日惠州市税务局发布《关于调整惠州市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》</p> <ul style="list-style-type: none"> 11月1日起，个人（不含个体工商户）转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%；转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%；转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为5%。 |

地方政策

太原、温州、沈阳等地加强二手市场管理；严禁炒作学区房和哄抬房价

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 山西省 | 太原市 | <p>防止学区房炒作，同一套住宅6年内只能享有学区内一个小学学位，3年内只能享有初中1个学位</p> <p>7月12日山西省太原市教育局印发《关于做好2021年普通中小学招生入学工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 实行房产地址“学位限定”：自登记入学之年起，同一套住宅6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位(符合国家生育政策的除外)。 |
| 浙江省 | 温州市 | <p>严禁炒作学区房、恶意哄抬房价行为</p> <p>7月温州市住建局向温州市房地产估价师与经纪人协会、各房地产经纪机构及相关从业人员下发了《关于严禁炒作学区房，恶意哄抬房价行为的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 加强房源发布管理，落实房源核验程序，不得在门店、线上以学区房为卖点发布房源信息。 规范业务承接管理，规范委托程序，不接受价格明显高于市场价格的经纪委托。 房地产经纪从业人员不得参与炒作学区房的任何活动，严禁在网络平台发布、传播炒作学区房、哄抬房价的信息。 |
| 辽宁省 | 沈阳市 | <p>中介不得以学区房名义挂牌二手房，不得明显高于市场价格或政府公布的交易参考价挂牌</p> <p>9月26日沈阳市房产局、沈阳市互联网信息办公室、沈阳市市场监督管理局联合发布《关于规范房地产销售宣传的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 房地产中介机构在居间代理二手房买卖过程中，不得以学区房名义挂牌二手房；不得以明显高于市场价格或政府公布的交易参考价格挂牌二手房； 不得组织出售方联合抬高报价；不得协助交易双方签订阴阳合同。 |

地方政策

天津、郑州、成都、内蒙等地公积金政策执行从紧从严

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 天津市 | | 个人公积金贷款二套利率上浮 9月14日天津市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知》 <ul style="list-style-type: none">个人公积金贷款在津购买二套住房利率调整为同期首套利率的1.1倍。 |
| 河南省 | 郑州市 | 公积金新政 提高贷款门槛 7月16日河南省郑州住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》 <ul style="list-style-type: none">申请住房公积金贷款的，应满足申请人已连续、正常缴存住房公积金12个月以上，账户状态正常，且近期应缴未缴不超过4个月的条件；审批住房公积金贷款时，按最长还款期限和所选还款方式计算的住房公积金贷款月还款额应不超过家庭月收入的50%；住房公积金贷款审批部门不得批准向近2年内有连续3次或累计6次不良个人征信记录的申请人； |
| 内蒙古 | | 二套房公积金贷款利率按同期首套1.1倍执行 |
| 四川省 | 成都市 | 二手房公积金贷款额度按备案价、评估价和参考价三者中的最低值认定 7月13日成都住房公积金中心发布《关于调整再交易房公积金贷款相关事项的通知》 <ul style="list-style-type: none">购买再交易房办理公积金贷款，如所购再交易房由住建部门公布了成交参考价格，则住房价值按住建部门确认的网签备案合同价、房屋评估价以及住建部门公布的成交参考价格三者中的最低值认定，计算可贷额度。 |

地方政策

佛山、武汉、苏州、去南、重庆等加强市场整治规范；强化房屋销售、租赁资金监管

| 省 | 市 | 主要内容 |
|-----|-----|--|
| 广东省 | 佛山市 | <p>住房租赁企业不得变相开展金融业务</p> <p>佛山市住建局发布《关于进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业租赁业务监管的意见》（公众意见征求意见稿）</p> <ul style="list-style-type: none"> 加强住房租赁资金监管，单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，住房租赁企业应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。 住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款。 |
| 湖北省 | 武汉市 | <p>加强购房资格管理，骗取购房资格一年内申请不受理</p> <p>9月24日，武汉市房管局官网发布《关于加强购房资格管理工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 规范购房登记，凭资格购房。意向购房人每次只能在一个新建商品房项目登记，意向购房人骗取购房资格的，将取消其家庭本次购房资格，一年内不予受理其家庭购房资格申请。 |
| 江苏省 | 苏州市 | <p>将持续整治规范房地产市场秩序</p> <p>9月9日 苏州市住建局、发改委、自然资源和规划局等8部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域违法、违规行业，到2024年7月，实现房地产市场秩序明显改善。 |
| 云南省 | | <p>重点整治挪用监管资金、恶意炒作等</p> <p>9月19日，云南省住建厅联合省发展改革委、省自然资源厅等发布《关于印发云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 持续整治规范房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等四大领域市场秩序。 |
| 重庆市 | | <p>不再执行降低预售资金监管比例的相关政策</p> <p>重庆市住建委出台《关于加强房地产开发项目预售资金监管的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 全市房地产开发项目预售资金首付款监管全部按照预售总额的35%核定，不再执行其它有关文件明确的降低预售资金监管比例的规定。 |

市调控政策存边际改善空间，落实“两个维护” 巩固“房住不炒”和“三稳”目标，地方继续调控政策执行落实

由于前三季度宏观经济恢复速度放缓和严厉的房地产调控政策执行带来的房地产降温与预期转变，市场普遍预期，第四季度宏观及楼市调控政策存在边际改善的空间与机会。

近期中央强调保持政策连续性、稳性定，强调实施好宏观政策的跨周期调节，提出稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性。预期第四季度，市场流动性将进一步得到支持和改善，对于房地产金融执行的压力也将明显减小。根据9月底中央接连释放的稳楼市信号，四季度中央房地产政策，特别是房地产金融政策将更突出地落实“两个维护”要求，正常需求下地的房地产信贷将得到支持，将对稳定市场预期、提振市场信心起到积极作用。

同时，为进一步巩固“房住不炒”和“三稳”目标，中央层面将继续在加快保障性住房建设、进一步落实房地产长效机制等方向上持续发力，相应的保障性住房发展鼓励、支持以及长效管理的房地产相关税收、财政、行政政策将稳步推进。

地方层面，调控继续大力度加码的可能性明显降低。四季度，各地抓紧抓好调控政策的执行落实将成为重点。特别是要在的房地产调控与维护市场平稳健康发展之间不断平衡。预期各地将继续以“房住不炒”为核心，同时落实“两个维护”，积极稳定市场预期、规范市场秩序。现有限购、限售、差别化信贷、以及一、二手限价、土地政策、市场整治政策仍将是执行落实的重点。同时，二手房价参考机制有机会在更多城市落地，土拍规则调整等政策执行有可能进一步向三四线城市扩展。

另一方面，在市场降温压力下，部分城市将可能尝试边际松动政策的出台，包括限降令、购房补贴、公积金政策、户口政策以及住房按揭贷款额度和放款时间、房贷利率、限签等方向都有可能出现微调或执行层面的改善。



03

市场供求态势

Supply and demand

三季度广州土地市场供求分析

三季度广州新建商品房市场供求分析

三季度广州存量房市场供求分析

三季度广州房屋租赁市场供求分析

土地供应

2021第3季度广州完成第二批“双集中”住宅用地供应，宅地供应同、环比均大增 各类土地供应面积合计环比增加1.5倍，同比减少12.8%

- 2021年第3季度广州供应各类土地94宗、454万㎡，供应面积环比放量激增1.5倍，同比则减少12.8%。
- 居住用地和商住综合用地：2021年第3季度，广州完成第二批“双集中”住宅用地供应，第3季度广州居住用地和商住综合用地共供应48宗、303.6万㎡，环比分别激增47倍和53倍；同比也分别大幅增长60%和44.8%；供应土地计容建筑面积达878.7万㎡，环比增长70倍，同比增长63.4%；
- 商服用地：2021年第3季度供应8宗，用地面积60.6万㎡，计容建筑面积165.2万㎡，用地面积环比增长2.4倍，同比则小降2.4%；
- 工矿仓储用地：2021年第3季度供应35宗，用地面积87.7万㎡，环比大幅减少43%，同比更大幅减少59.9%；

2021年第3季度广州各类土地供应情况

| 土地类别 | 居住用地 | 商服用地 | 商住综合用地 | 工矿仓储用地 | 其它综合用地 | 公共设施用地 | 合计 |
|------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|----------|
| 宗地面积 (㎡) | 1886133 | 606177 | 1149629 | 876980 | 13406 | 7759 | 4540083 |
| 计容建筑面积 (㎡) | 5050113 | 1652157 | 3737297 | 2882523 | 10427 | 22364 | 13354881 |
| 宗数 | 32 | 8 | 16 | 35 | 1 | 2 | 94 |

土地供应

第3季度广州各区供应规模普遍增加，主要是住宅用地供应增加 宅地供应中40%主要来自增城，其次来自番禺、白云、南沙以及黄埔

- 2021年第3季度广州各区商品房用地供应重点首要是增城区，其次是白云区、黄埔区以及番禺、南沙和从化区；
- 宅地供应：增城区居首，供应22宗、123.1万㎡，占全市宅地供应的4成；其次，番禺区和白云区分别供5宗，用地面积52.5万㎡和46.9万㎡；同时，南沙区供应6宗、36.9万㎡；黄埔区供应3宗、17.9万㎡；
- 商服用地供应；从化区供应1宗、面积达41.2万平方米；其次，黄埔区供应4宗、12.6万㎡；此外，白云区和南沙区各供应1宗，面积分别约4.1万㎡和1.9万㎡；
- 工矿仓储用地供应：黄埔区供应11宗、34.8万㎡，其次，白云区供应8宗、22.3万㎡；南沙区供应7宗、11.8万㎡。

2022年第3季度广州各区土地供应情况

| 区域 | | 越秀区 | 天河区 | 海珠区 | 荔湾区 | 白云区 | 黄埔区 | 番禺区 | 南沙区 | 花都区 | 从化区 | 增城区 | 合计 | |
|----------------|-------------|------------|-------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|---------|
| 供应土地宗数 | | 0 | 1 | 2 | 3 | 14 | 19 | 8 | 15 | 4 | 3 | 25 | 94 | |
| 供应土地面积 (㎡) | | 0 | 7601 | 37696 | 99563 | 733504 | 660581 | 548173 | 520284 | 133156 | 477187 | 1322339 | 4540083 | |
| 供应土地计容建筑面积 (㎡) | | 0 | 56247 | 120510 | 338652 | 2268275 | 2583211 | 1274015 | 1896094 | 455552 | 413605 | 3948720 | 13354881 | |
| 其中 | 居住用地和商住综合用地 | 供应土地宗数 | 0 | 0 | 2 | 2 | 5 | 3 | 5 | 6 | 1 | 2 | 22 | 48 |
| | | 供应土地面积 (㎡) | 0 | 0 | 37696 | 98650 | 469110 | 179036 | 525162 | 369328 | 60715 | 65077 | 1230988 | 3035762 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 0 | 120510 | 336826 | 1414905 | 479076 | 1193543 | 1294702 | 196992 | 160603 | 3590253 | 8787410 |
| | 商服用地 | 供应土地宗数 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 8 |
| | | 供应土地面积 (㎡) | 0 | 7601 | 0 | 0 | 40960 | 126483 | 0 | 19023 | 0 | 412110 | 0 | 606177 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 56247 | 0 | 0 | 135759 | 1124177 | 0 | 82972 | 0 | 253002 | 0 | 1652157 |
| | 工矿仓储用地 | 供应土地宗数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 11 | 3 | 7 | 3 | 0 | 3 | 35 |
| | | 供应土地面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 0 | 223434 | 348216 | 23011 | 118527 | 72441 | 0 | 91351 | 876980 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 0 | 717611 | 959420 | 80472 | 507993 | 258560 | 0 | 358467 | 2882523 |

2021年第3季度广州土地成交面积同比、环比分别大幅减少约36%和52% 第二批“双集中”住宅用出让遇冷，超半数流拍；

- 2021年第3季度广州成交各类土地59宗，254.6万㎡，成交面积环比和同比分别大幅减少51.8%和36.6%。其中：
 - 居住用地和商住综合用地：共成交23宗、117.9万㎡，计容建筑面积357.4万㎡，面积同比分别减少15.9%和8.5%；环比第一季度更是分别大幅减少66.9%和55.3%。第二批宅地集中出让成交惨淡，共有25宗流拍，与第二季度的第一批次成交火热形成鲜明对比。
 - 商服用地：2021年第3季度成交11宗，56.6万㎡，计容建筑面积92.2万㎡，用地面积环比大幅增加1.5倍，同比则减少15.4%；
 - 工矿仓储用地：2021年第3季度成交22宗，用地面积78万㎡，同比和环比分别大幅减少53.5%和46.7%。

2021年第3季度广州各类土地成交情况

| 土地类别 | 居住用地 | 商服用地 | 商住综合用地 | 工矿仓储用地 | 其它综合用地 | 公共设施用地 | 合计 |
|------------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|---------|
| 宗地面积 (㎡) | 335269 | 565633 | 844068 | 780071 | 13406 | 7759 | 2546206 |
| 计容建筑面积 (㎡) | 949176 | 922051 | 2624793 | 2489321 | 10427 | 22364 | 7018132 |
| 宗数 | 11 | 11 | 12 | 22 | 1 | 2 | 59 |

第3季度广州第二批“双集中”住宅用出让供应48宗，最终只成交23宗，有25宗流拍；25流拍土地中，有22宗主在外围区域；增城流拍15宗，流拍率高达68%；番禺流拍3宗、南沙流拍2宗，黄埔和从化分别流拍1宗；中心城区中，白云区流拍3宗。

土地成交

第3季度广州市土地成交主要在南沙、从化、黄埔和白云

住宅用地成交主要在南沙、白云以及增城和番禺；商服用地成交集中在从化

- 第3季度，南沙区各类土地共成交60.9万㎡，居首位；其次，从化区、番禺区和白云区分别成交44.4万㎡、40.4万㎡和38.3万㎡；
- 宅地成交：南沙区和白云区居前，分别成交24.6万㎡和20.2万㎡；其次，增城区、番禺区和黄埔区分别成交19.8万㎡、18.7万㎡和14.2万㎡；
- 商服用地成交：从化区成交1宗大型商服用地，用地面积达41.2万㎡；其次，黄埔区、白云区和天河区分别成交6.2万㎡、4.1万㎡和3.2万㎡；
- 工矿仓储用地成交：南沙区最多，共成交6宗、33.1万㎡，其次，黄埔区和白云区分别成交4宗、面积19.4万㎡和14万㎡。

2021年第3季度广州各区土地成交情况

| 区域 | | 越秀区 | 天河区 | 海珠区 | 荔湾区 | 白云区 | 黄埔区 | 番禺区 | 南沙区 | 花都区 | 从化区 | 增城区 | 合计 | |
|----------------|-------------|------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|
| 成交土地宗数 | | 0 | 4 | 2 | 3 | 7 | 11 | 4 | 12 | 4 | 4 | 8 | 59 | |
| 成交土地面积 (㎡) | | 0 | 31915 | 37696 | 99563 | 382758 | 404441 | 196978 | 609432 | 110198 | 444236 | 228989 | 2546206 | |
| 成交土地计容建筑面积 (㎡) | | 0 | 279998 | 120510 | 338652 | 1271964 | 978720 | 486902 | 2089904 | 365944 | 353416 | 732122 | 7018132 | |
| 其中 | 居住用地和商住综合用地 | 成交土地宗数 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 4 | 1 | 1 | 7 | 23 | |
| | | 成交土地面积 (㎡) | 0 | 0 | 37696 | 98650 | 201691 | 142355 | 187081 | 246317 | 60715 | 7075 | 197757 | 1179337 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 0 | 120510 | 336826 | 725558 | 371361 | 447644 | 755151 | 196992 | 12735 | 607193 | 3573969 |
| | 商服用地 | 成交土地宗数 | 0 | 4 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 11 |
| | | 成交土地面积 (㎡) | 0 | 31915 | 0 | 0 | 40960 | 61625 | 0 | 19023 | 0 | 412110 | 0 | 565633 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 279998 | 0 | 0 | 135759 | 170320 | 0 | 82972 | 0 | 253002 | 0 | 922051 |
| | 工矿仓储用地 | 成交土地宗数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 | 2 | 6 | 3 | 2 | 1 | 22 |
| | | 成交土地面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 0 | 140107 | 193615 | 9897 | 330686 | 49483 | 25051 | 31232 | 780071 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 0 | 410647 | 416501 | 39258 | 1241354 | 168952 | 87680 | 124929 | 2489321 |

土地价格

**第3季度广州各类土地成交金额674亿元，同比增长约2.3%，环比大幅减30%
宅地平均楼面地价15931元/m²，同比和环比分别大涨约19%和40%，溢价率仅0.8%**

- 2021年第3季度，广州市各类土地成交量金额674.3亿元，同比增加2.3%；环比则大幅减少30.4%；其中：
 - 居住用地和商住综合用地：
 - ✓ 第3季度成交金额合计569.4亿元，同比增长9%；环比则大幅减少37.2%；主要是由于第二批次集中供应住宅用地超半数流拍；
 - ✓ 合计成交平均楼面地价15931元/m²，同比和环比分别大幅上升19.1%和40.5%；主要是由于外围土地大量流拍，成交区域结构有所变化；
 - ✓ 第3季度广州成交居住和商住综合用地的整体溢价率仅0.8%，环比大降10.9个百分点；第二批次宅地集中出让遇冷。
 - 商服用地：
 - ✓ 第3季度广州商服用地成交金额92.5亿元，同比减少9.7%，环比大幅增加89.7%；
 - ✓ 均底价成交，成交平均楼面地价10030元/m²，同比和环比分别大幅上升34%，环比下降21.6%。
 - 工矿仓储用地：第3季度广州工矿仓储用地成交金额11.9亿元，同比大幅减少47.7%，环比也减少9.3%；
均底价成交，成交平均楼面地价476元/m²，同比和环比分别上升25.4%和28%。

2021年第3季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

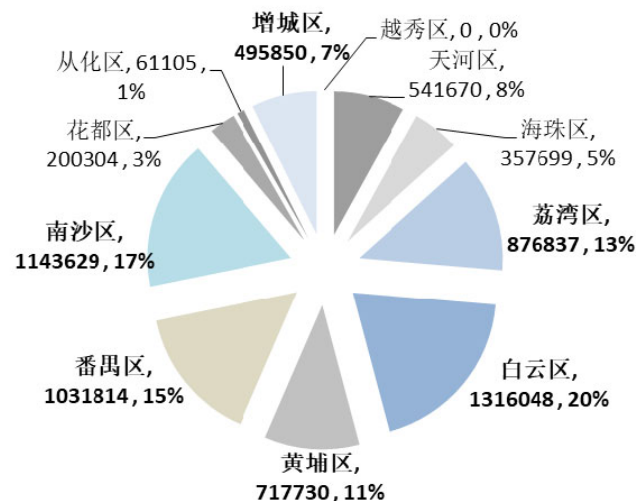
| 土地类别 | 居住用地 | 商服用地 | 商住综合用地 | 工矿仓储用地 | 其它综合用地 | 公共设施用地 | 合计 |
|-----------------------------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 总成交金额（万元） | 1434405 | 924810 | 4259316 | 118602 | 3370 | 2183 | 6742686 |
| 成交平均楼面地价（元/m ² ） | 15112 | 10030 | 16227 | 476 | 3232 | 976 | 9608 |

土地价格

第3季度，白云、南沙和番禺土地成交金额居前，其次是荔湾、黄埔 成交土地绝大多数均底价成交，仅增城、黄埔、南沙和荔湾各有1宗宅地低溢价成交

- 2021年第3季度，白云、南沙和番禺成交金额居前，分别超过130亿、110亿和100亿，分别占全市的20%、17%和15%；其次，荔湾区超过87亿元，占比13%，黄埔区超71亿元，占比11%；而增城区宅地大量流拍，仅收金49.6亿元，仅占全市的7%。天河区商服用地成交54亿元；
- 2021年第3季度，外围各区的宅地成交平均楼面地价中，黄埔、南沙、增城和从化环比有明显回落，分别为13469元/㎡、13460元/㎡、8124元/㎡和6857元/㎡；番禺和花都环比有所上涨，分别达23000元/㎡和9878元/㎡；中心城区平均楼面地价中，海珠、荔湾分别为29682元/㎡和26020元/㎡；白云则约16771元/㎡；
- 2021年第3季度，广州成交各类土地中仅4宗宅地有溢价，且最高溢价为15%。
 - 增城区珠朱村大道地块溢价15%，是此次唯一一宗达到溢价率上限的地块。成交楼面地价10061元/㎡；
 - 黄埔区广汕路班岭地块溢价10%，成交楼面地价26897元/㎡；
 - 南沙区横沥岛大元路地块溢价9%，成交楼面地价18825元/㎡；
 - 此外，荔湾区广钢新城地块溢价0.3%成交，成交楼面地价28663元/㎡；

2021年第3季度
广州各区土地出让成交金额（万元）



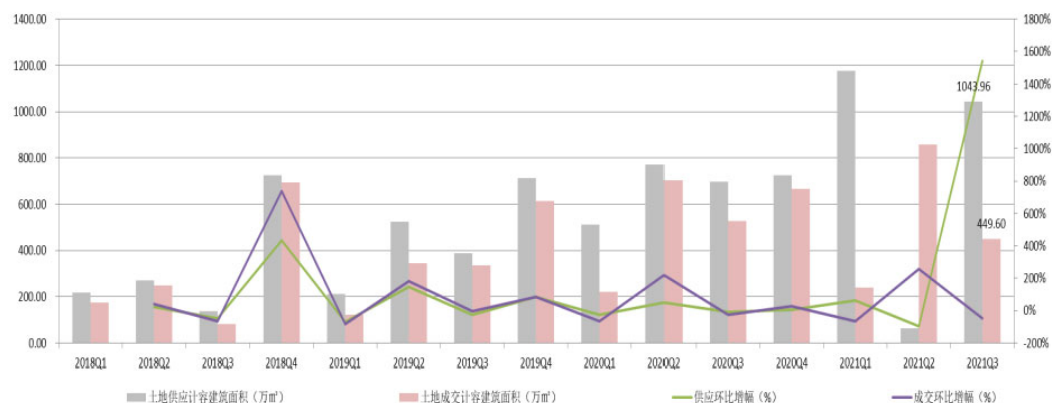
| 区域 | | 越秀区 | 天河区 | 海珠区 | 荔湾区 | 白云区 | 黄埔区 | 番禺区 | 南沙区 | 花都区 | 从化区 | 增城区 | 总计 | |
|------------|-----------------|-------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|
| 土地成交金额(万元) | | 0 | 541670 | 357699 | 876837 | 1316048 | 717730 | 1031814 | 1143629 | 200304 | 61105 | 495850 | 6742686 | |
| 其中 | 居住用地和 商住综合用地 | 土地成交金额(万元) | 0 | 0 | 357699 | 876407 | 1216823 | 500178 | 1029582 | 1016420 | 194580 | 8732 | 493300 | 5693721 |
| | | 平均楼面地价(元/㎡) | --- | --- | 29682 | 26020 | 16771 | 13469 | 23000 | 13460 | 9878 | 6857 | 8124 | 15931 |
| | 商服用地 | 土地成交金额(万元) | 0 | 541670 | 0 | 0 | 75890 | 187756 | 0 | 68760 | 0 | 50734 | 0 | 924810 |
| | | 平均楼面地价(元/㎡) | --- | 19345 | --- | --- | 5590 | 11024 | --- | 8287 | --- | 2005 | --- | 10030 |
| | 工矿仓储 | 土地成交金额(万元) | 0 | 0 | 0 | 0 | 23335 | 28043 | 2232 | 55079 | 5724 | 1639 | 2550 | 118602 |
| | | 平均楼面地价(元/㎡) | --- | --- | --- | --- | 568 | 673 | 569 | 444 | 339 | 187 | 204 | 476 |

土地市场小结

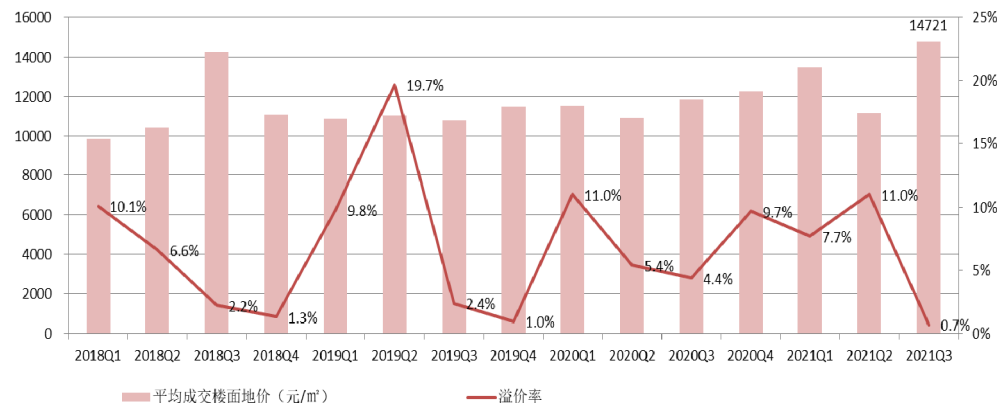
2021年第3季度，第二批“双集中”宅地出让结果惨淡，广州土地市场较冷 商品房土地整体溢价率大幅回落，平均楼面地价结构性上升

- 2021年第3季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计56宗，供应用地面积361.2万㎡，环比劲增14倍，同比也大幅增加34%；供应土地计容建筑面积高达1044万㎡，环比劲增15倍，环比大增50.1%；主要是由于第二批住宅用地“双集中”的供应。
- 2021年第3季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计34宗，成交用地面积共174.5万㎡，同比和环比分别大幅减少15.8%和53.9%；成交土地计容建筑面积449.6万㎡，同比和环比也分别大幅减少14.8%和47.6%；
- 2021年第3季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）合计的成交平均楼面均价为14721元/㎡，同比和环比分别大幅上升24.2%和32.3%；主要是由于外围区域宅地大量流拍，外围区域宅地成交占比大幅减少导致平均楼面地价结构性上升；第2季度广州成交商品房用地整体溢价率仅0.7%，较上一季度大幅回落10.3个百分点，是近4年内的季度新低。

2018年1季度至2021年3季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2021年3季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



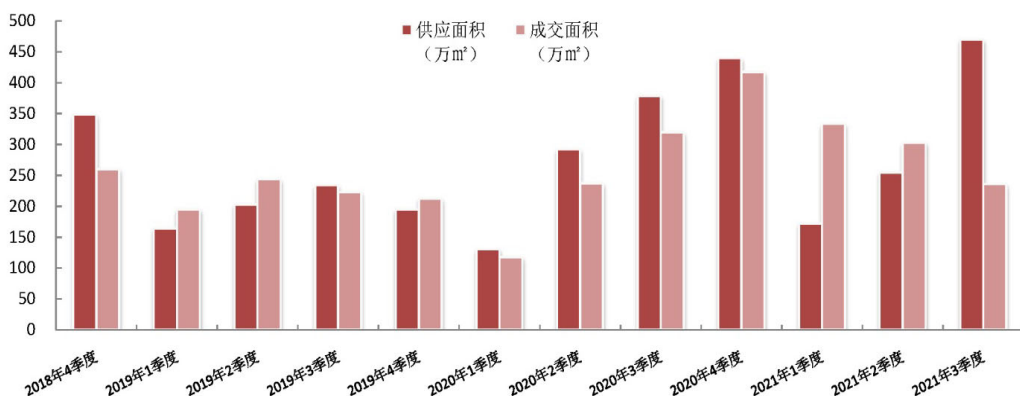
商品房：住宅

2021年第3季度广州全市商品住宅供应继续放量激增，成交环比继续下降，均价回落
其中，供应面积环比增长超8成，成交环比大降超20%，成交均价环比下跌近6%

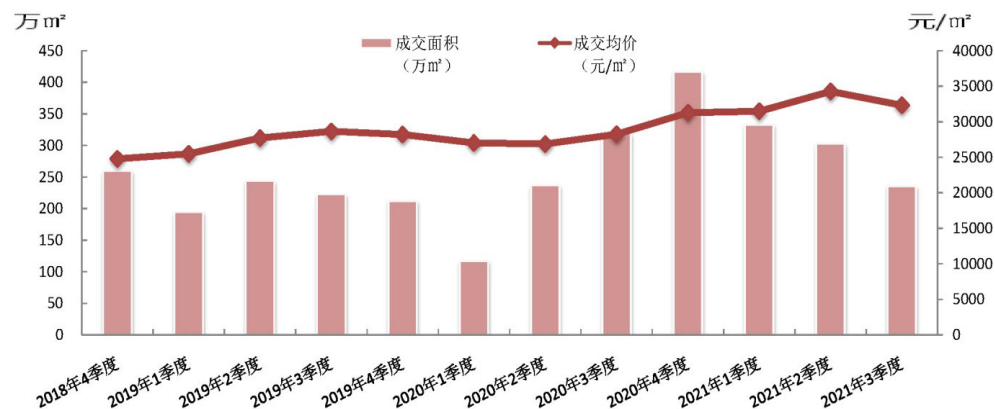
■ 2021年第3季度，广州市商品住宅供应继续放量激增，成交连续三个季度环比，价格环比转为下跌；

- 全市供应：2021年第3季度，广州市商品住宅供应面积达470万 m^2 ，环比大幅增长84.4%，创近3年供应新高；
- 全市成交：2021年第3季度，广州商品住宅成交21966套、235.8万 m^2 ，环比分别大幅回落20.9%和22.2%，降幅比上一季度扩大10个百分点；这也是今年1季度以来，广州商品住宅成交量连续3月逐季下滑；
- 全市成交金额：2021年第3季度，广州商品住宅成交金额合计约761.9亿元，环比大幅减少约26.6%；
- 全市成交均价：2021年第3季度，广州商品住宅成交均价为32314元/ m^2 ，环比下跌约5.8%。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



近年广州商品住宅各季度成交量价趋势



商品房：住宅

2021年第3季度广州各区住宅供应环比普遍放量增长，成交环比全面大幅下跌 成交均价环比涨跌互现，越秀、荔湾均价环比大幅下跌，天河均价环比大幅上涨

- **各区供应**：第3季度，广州各区中，除海珠区、天河区供应环比均大幅减少44%，南沙区供应环比大幅减少17.5%；其余8个区供应均放量增长；其中，从化区供应环比增长4倍，荔湾区供应环比增长超2.14倍，白云区、番禺区和增城区供应环比也分别增长超1.52倍、1.44倍和1.08倍；
- **各区成交**：第3季度，仅白云区和从化区住宅成交环比增长，成交套数分别大幅增长21.8%和65.2%；其余9区住宅成交环比均大幅下降。其中，海珠区和天河区成交套数环比分别大降65.3%和62.5%；越秀区、荔湾区、番禺区和南沙区住宅成交套数环比分别大幅下降31%-39%；增城区环比也大降约23%；黄埔区和花都区环比分别超13%和12%
- **各区均价**：第3季度，越秀区、海珠区住宅成交均价环比大幅下跌20.8%和9.07%；番禺区环比下跌5.4%；天河区环比增长约15%；其余7区住宅成交均价环比小幅波动，互有涨跌，升降幅度在1%-3%左右

2021年第3季度广州各行政区商品房住宅物业供求价及环比增速对比表

| 区域 | 供应面积 (万m ²) | 增速 (%) | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万m ²) | 增速 (%) | 成交金额 (亿元) | 增速 (%) | 成交均价 (元/m ²) | 增速 (%) |
|-----|----------------------------|-----------|-------------|-----------|----------------------------|-----------|--------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| 越秀区 | 2.5 | - | 69 | -37.84% | 0.9 | -44.41% | 6.9 | -55.99% | 79330 | -20.84% |
| 荔湾区 | 27.5 | 214.67% | 1110 | -32.85% | 12.1 | -33.05% | 68.6 | -31.96% | 56633 | 1.63% |
| 白云区 | 44.1 | 152.66% | 2290 | 21.81% | 23.7 | 17.28% | 110.2 | 16.22% | 46400 | -0.91% |
| 海珠区 | 4.2 | -44.81% | 316 | -65.27% | 4.9 | -58.15% | 32.6 | -61.94% | 66622 | -9.07% |
| 天河区 | 4.2 | -44.58% | 393 | -62.50% | 4.6 | -58.88% | 36.4 | -52.71% | 79087 | 14.99% |
| 黄埔区 | 55.2 | 55.70% | 3118 | -13.07% | 33.7 | -18.55% | 127.8 | -19.16% | 37960 | -0.75% |
| 番禺区 | 60.2 | 144.42% | 2131 | -31.15% | 26.5 | -30.23% | 94.7 | -34.03% | 35773 | -5.44% |
| 花都区 | 30.3 | 13.92% | 2294 | -12.78% | 26.6 | -10.14% | 57.2 | -11.36% | 21511 | -1.36% |
| 南沙区 | 35.1 | -17.54% | 2537 | -39.06% | 26.8 | -40.06% | 76.3 | -39.34% | 28456 | 1.20% |
| 增城区 | 154.5 | 108.70% | 5820 | -22.98% | 56.9 | -23.77% | 120.9 | -21.52% | 21242 | 2.95% |
| 从化区 | 52.4 | 401.62% | 1888 | 65.18% | 19.1 | 61.80% | 30.2 | 63.35% | 15854 | 0.96% |
| 全市 | 470.0 | 84.40% | 21966 | -20.92% | 235.8 | -22.16% | 761.9 | -26.64% | 32314 | -5.76% |

市场供求态势

Supply and demand

商品房：住宅

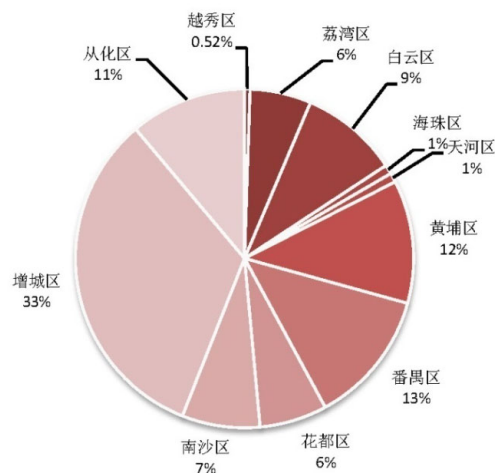
2021年第3季度广州商品住宅供应与成交中，外围6区占比分别达82%和80%
供应以增城、番禺、黄埔和从化为主；成交以增城、黄埔、南沙及番禺、花都、为主

- 2021年第3季度广州外围6区商品住宅供应面积合计占全市比例达82%，较上一季度回落2个百分点：
 - 供应最大区域是增城区供应面积占全市比例高达33%，占比较上一季度扩大4个百分点；
 - 其次番禺区、黄埔区和从化区供应面积占比分别达13%、12%和11%；此外，南沙区和花都区则分别占比7%和6%；
 - 中心城区供应仍主要来自白云区，供应面积占9%；其次，荔湾区供应占比6%；天河和海珠区供应占比分别约1%；

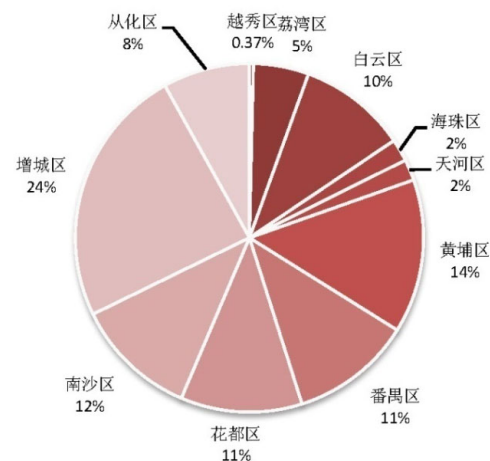
- 2021年第3季度，广州外围6区商品住宅成交面积合计占全市比例约80%，占比较上一季度增加6个百分点；

- 成交最大区域仍是增城区成交面积占全市比例分别达24%；
- 其次，黄埔区、南沙区及番禺区、花都区成交占比分别约14%、12%及11%；从化区占比也达8%；
- 中心城区成交主要来自白云区和荔湾区，成交面积占比分别为10%和5%；海珠区和天河区分别占比2%，

2021年第3季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



2021年第3季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构



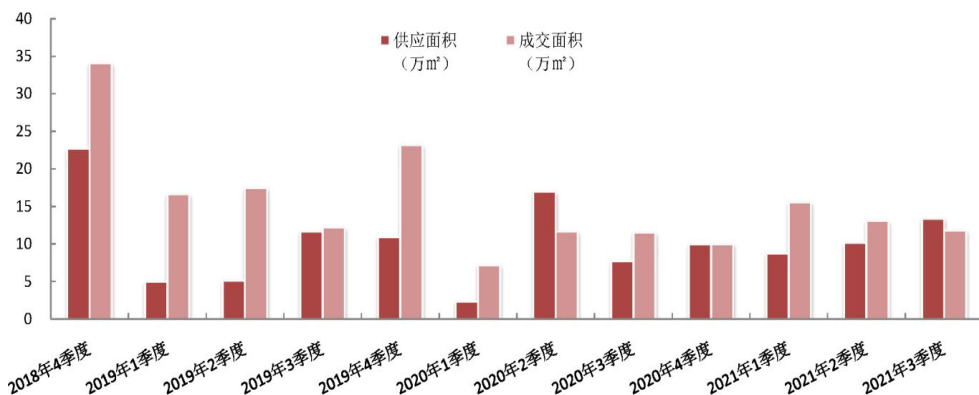
商品房：商业

2021年第3季度广州新建商业物业供应环比大幅增加，成交量跌价稳
供应面积环比增加超3成；成交面积环比减少近10%，成交均价小幅上升约3%

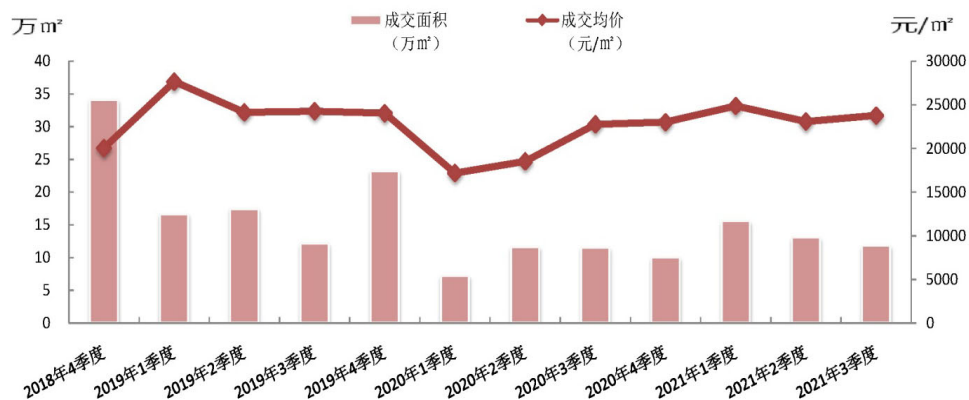
■ 2021年第3季度，全市新建商业物业环比供应增加成交回落：

- 全市供应：2021年第3季度广州市新建商业物业供应13.4万㎡，环比增加31.5%；
- 全市成交：2021年第3季度广州新建商业物业成交1230套、11.8万㎡，环比分别减少约3.1%和9.7%；
- 全市成交金额：2021年第3季度广州市新建商业物业成交金额合计为28.1亿元，环比减少约7.1%；
- 全市成交均价：2021年第3季度广州市新建商业物业成交均价为23770元/㎡，环比上升约3%。

近年广州新建商业物业各季度供求趋势



近年广州新建商业物业各季度成交量价趋势



商品房：商业

2021年第3季度广州新建商业物业供应主要在海珠区和南沙区 成交以黄埔区及增城区为重点；各区成交均价环比互有涨跌，环比波动较大

- 各区供应：第3季度，广州新建商业物业供应主要来自海珠区，供应4.4万㎡，占全市供应的33.8%；其次，南沙区、增城区和天河区分别供应2.9万㎡、1.7万㎡和1.1万㎡，此外，黄埔区、花都区、番禺区和南沙区分别供应0.6-0.9万㎡；荔湾区和白云区分别供应0.3万㎡和0.1万㎡；
- 各区成交：第3季度，广州新建商业物业成交重点在黄埔区，成交363套、4.6万㎡，分别占全市的近3成和近4成；其次，增城区成交396套、2.5万㎡，海珠区和花都区分别成交58套和51套，成交面积均1.1万㎡；此外，荔湾区和南沙区分别成交123套和108套，成交面积均0.7万㎡，
- 成交价格：第3季度，5个区新建商业成交均价环比大幅下降。其中，海珠区和黄埔区成交均价环比分别大降36.4%和36.0%；花都区、荔湾区和番禺区成交均价环比下降10%-17%；
- 同时，6个区新建商业成交均价环比大幅上升。其中，从化区均价环比上升1.16倍，天河区环比大升80.8%；白云区、增城区环比升隆分别达39.7%和25.1%；越秀区和南沙区环比分别上升18%和17.4%；

2021年第3季度广州各行政区新建商业物业供求价及环比增速对比表

| 区域 | 供应面积 (万㎡) | 增速 (%) | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万㎡) | 增速 (%) | 成交金额 (亿元) | 增速 (%) | 成交均价 (元/㎡) | 增速 (%) |
|-----|--------------|-----------|-------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| 越秀区 | 0.0 | 上期无供应 | 4 | 100.00% | 0.0 | 121.65% | 0.3 | 161.53% | 133698 | 17.99% |
| 荔湾区 | 0.3 | 1221.15% | 123 | 6.03% | 0.7 | -12.14% | 4.1 | -23.30% | 58589 | -12.70% |
| 白云区 | 0.1 | -56.43% | 58 | 0.00% | 0.3 | -54.15% | 0.8 | -35.96% | 25935 | 39.66% |
| 海珠区 | 4.4 | 上期无供应 | 58 | 5700.00% | 1.1 | 8496.99% | 4.4 | 5371.07% | 38533 | -36.36% |
| 天河区 | 1.1 | -23.86% | 17 | -77.92% | 0.2 | -59.11% | 2.0 | -26.07% | 81518 | 80.80% |
| 黄埔区 | 0.9 | 1.74% | 363 | 88.08% | 4.6 | 180.81% | 8.2 | 79.73% | 17898 | -35.99% |
| 番禺区 | 0.6 | 13.40% | 31 | -85.84% | 0.4 | -78.69% | 0.8 | -80.99% | 20516 | -10.80% |
| 花都区 | 0.8 | -62.11% | 51 | -70.69% | 1.1 | -28.98% | 1.6 | -41.22% | 13760 | -17.23% |
| 南沙区 | 2.9 | 22.37% | 108 | -22.30% | 0.7 | -78.85% | 1.5 | -75.17% | 22077 | 17.39% |
| 增城区 | 1.7 | -29.67% | 396 | 67.80% | 2.5 | 19.27% | 4.2 | 49.25% | 16925 | 25.13% |
| 从化区 | 0.6 | 1592.07% | 21 | -61.11% | 0.1 | -85.16% | 0.2 | -67.85% | 16865 | 116.63% |
| 全市 | 13.4 | 31.54% | 1230 | -3.07% | 11.8 | -9.74% | 28.1 | -7.07% | 23770 | 2.96% |

市场供求态势

Supply and demand

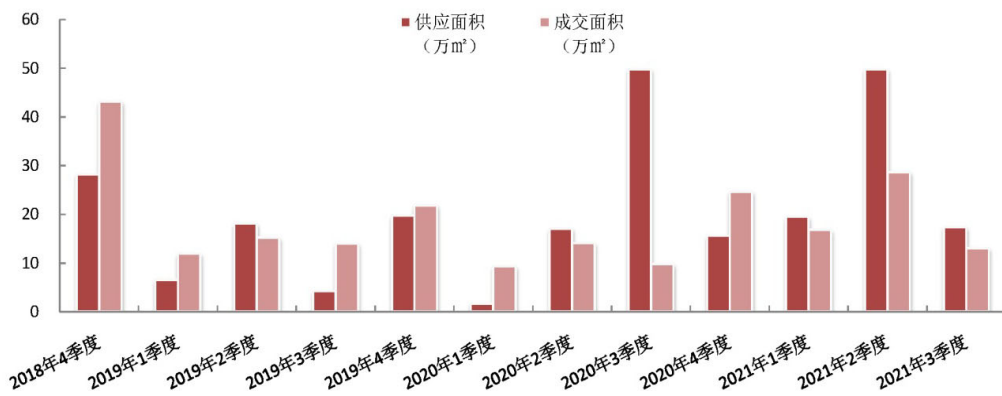
商品房：办公

2021年第3季度广州新建办公物业供、求量均大幅减少，成交均价环比下降
供应面积环比减少65%；成交面积环比减少约55%；成交均价环比下降约8%

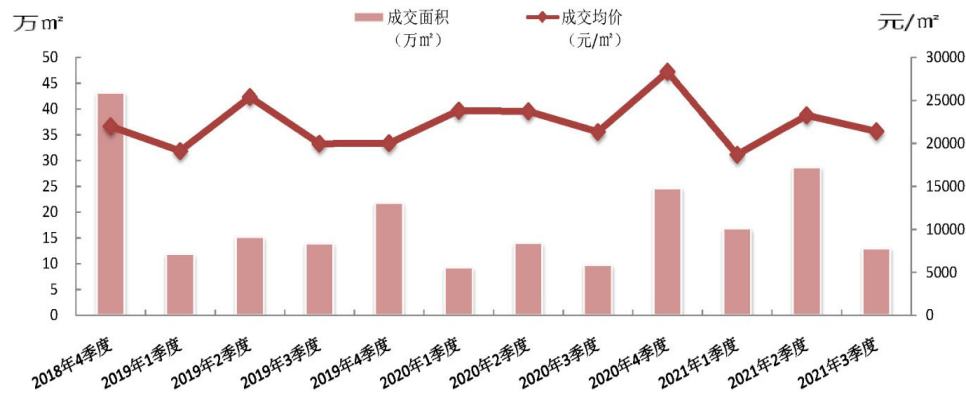
■ 2021年第3季度，全市新建办公物业环比供、求量均大幅减少，成交均价环比下降。

- 全市供应：第3季度，广州市新建办公物业供应仅17.4万 m^2 ，环比大幅减少65.1%；
- 全市成交：第3季度，广州市新建办公物业成交仅657套、13万 m^2 ，环比分别大幅减少47.7%和54.7%；
- 成交金额：第3季度，广州市新建办公物业成交金额为27.9亿元，环比大幅减少58.2%；
- 成交均价：第3季度，广州市新建办公物业成交均价为21399元/ m^2 ，环比下降8%。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



近年广州新建办公物业各季度成交量价趋势



商品房：办公

2021年第3季度广州新建办公物业供应集中在天河区和黄埔区；其次是海珠区 成交主要在番禺区、海珠区和花都区；其次是天河区和黄埔区

- 各区供应：第3季度，广州新建办公物业供应主要集中在天河区和黄埔区，分别供应7.1万㎡，分别占全市40.1%；其次，海珠区供应2.511.4万㎡；此外，白云区供应0.6万㎡；其余7个区均无供应；
- 各区成交：第3季度，广州新建办公物业成交主要来自番禺区、海珠区和花都区，分别成交109套、3.8万㎡，72套、2.8万㎡和191套、2.7万㎡；其次，天河区和黄埔区分别成交96套、1.3万㎡和83套、1.4万㎡；此外4个区成交在0.1-0.4万㎡，2个区0成交；
- 成交价格：第3季度，6个区新建办公物业成交均价环比下跌，其中4个区环比大幅下跌。包括，增城区成交均价环比下降超35%，海珠区、黄埔区环比均下跌超24%；番禺区环比也下跌约11%；此外，花都区、天河区环比略有下降；
同时，3个区新建办公物业成交均价环比小幅上升，其中，花都区均价环比上升约2%，越秀区和荔湾区仅略升0.4%和0.3%；

2021年第3季度广州各行政区新建办公物业供求价及环比增速对比表

| 区域 | 供应面积 (万㎡) | 增速 (%) | 成交套数 (套) | 增速 (%) | 成交面积 (万㎡) | 增速 (%) | 成交金额 (亿元) | 增速 (%) | 成交均价 (元/㎡) | 增速 (%) |
|-----|--------------|-----------|-------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| 越秀区 | 0.0 | 上期无供应 | 36 | 0.00% | 0.2 | 11.37% | 0.6 | 11.81% | 22939 | 0.40% |
| 荔湾区 | 0.0 | 上期无供应 | 7 | 133.33% | 0.1 | 110.75% | 0.3 | 111.35% | 18815 | 0.29% |
| 白云区 | 0.6 | 上期无供应 | 0 | 上期无成交 | 0.0 | 上期无成交 | 0.0 | 上期无成交 | 本期无成交 | —— |
| 海珠区 | 2.5 | 上期无供应 | 191 | 2022.22% | 2.7 | 1661.99% | 8.4 | 1237.30% | 31065 | -24.10% |
| 天河区 | 7.1 | -75.49% | 96 | -70.00% | 1.3 | -74.90% | 5.4 | -75.25% | 41770 | -1.42% |
| 黄埔区 | 7.1 | 79.21% | 83 | -47.47% | 1.4 | -64.84% | 3.6 | -73.49% | 26052 | -24.63% |
| 番禺区 | 0.0 | -100.00% | 109 | 5.83% | 3.8 | -14.19% | 4.2 | -23.54% | 11097 | -10.89% |
| 花都区 | 0.0 | -100.00% | 72 | -87.28% | 2.8 | -76.89% | 4.4 | -77.17% | 15543 | -1.19% |
| 南沙区 | 0.0 | -100.00% | 7 | -86.54% | 0.2 | -89.67% | 0.5 | -89.46% | 20984 | 2.02% |
| 增城区 | 0.0 | 上期无供应 | 56 | 700.00% | 0.4 | 168.91% | 0.5 | 73.82% | 12302 | -35.36% |
| 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 | 17.4 | -65.14% | 657 | -47.65% | 13.0 | -54.56% | 27.9 | -58.19% | 21399 | -7.99% |

存量房：住宅

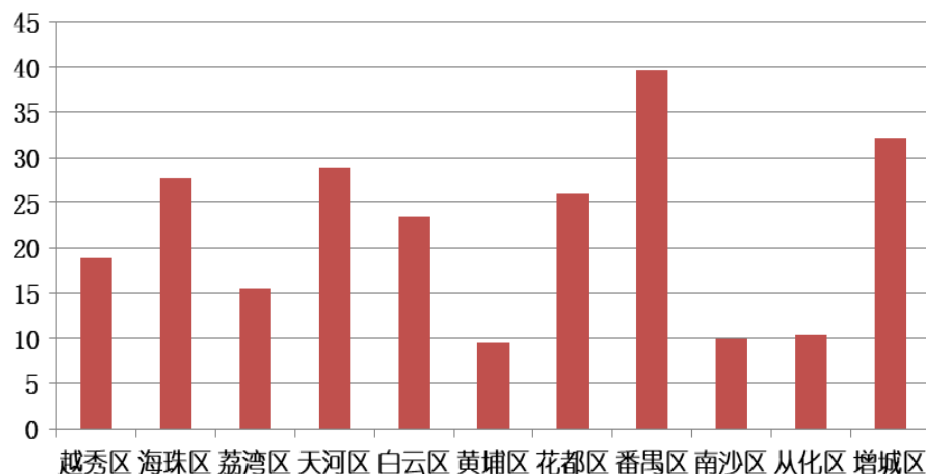
2021年第3季度广州存量住宅成交大幅下降，同比、环比均减少超过2成 各区成交环比全面大幅下降；南沙、黄埔成交套数环比降幅高达48%和41%；

- 2021年第3季度，广州全市存量住宅成交25783套，成交面积242.3万㎡，环比分别大幅减少25.9%和25.3%，降幅分别较第一季度扩大21.3个百分点和19.9个百分点。同比也分别减少23.9%和21.4%；
- 2021年第3季度，全市11区成交套数和成交面积全部环比下降，并且除荔湾区降幅较小外，其余10个区均大幅下降：其中，南沙区和黄埔区成交套数环比降幅高达48.1%和41%，成交面积降幅也分别达46%和41.9%；同时，天河区、海珠区、增城区成交套数和面积环比下降约28%-30%；其余5个区存量住宅成交环比降幅也在18%-25%左右。
- 2021年第3季度，广州市存量住宅成交量领先的是番禺区、海珠区和天河区，成交3300-3600套左右；同时越秀、白云、花都和增城成交2300-2900套左右；

2021年第3季度广州各区存量住宅物业成交情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 环比增速 | 成交面积 (万㎡) | 环比增速 |
|-----|----------|---------|-----------|---------|
| 越秀区 | 2574 | -18.88% | 18.87 | -17.49% |
| 海珠区 | 3482 | -27.98% | 27.75 | -27.58% |
| 荔湾区 | 1939 | -4.62% | 15.43 | -3.56% |
| 天河区 | 3308 | -29.50% | 28.92 | -29.50% |
| 白云区 | 2707 | -20.85% | 23.51 | -20.68% |
| 黄埔区 | 1058 | -40.96% | 9.6 | -41.92% |
| 花都区 | 2355 | -25.43% | 25.94 | -21.54% |
| 番禺区 | 3640 | -23.47% | 39.71 | -21.43% |
| 南沙区 | 874 | -48.10% | 10 | -45.98% |
| 从化区 | 921 | -22.02% | 10.38 | -18.52% |
| 增城区 | 2925 | -27.85% | 32.23 | -27.86% |
| 合计 | 25783 | -25.86% | 242.33 | -25.19% |

2021年第3季度广州各区存量住宅物业面积 (万㎡)



市场供求态势

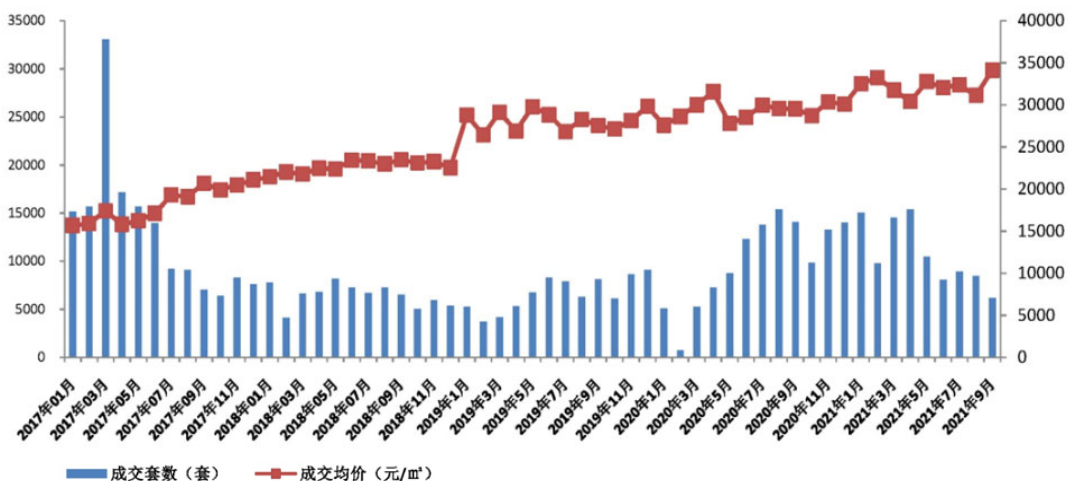
Supply and demand

存量房：住宅

2021年第3季度广州存量住宅成交均价趋稳，涨幅继续回落，环比上升约2.7%
从化、花都和越秀均价环比下跌；8个区均价环比上涨，南沙涨幅最高，约10%

- 2021年第3季度，广州存量住宅成交均价环比上升约2.7%，涨幅较第1季度回落6个百分点；
- 2021年第3季度，8个区存量住宅成交均价环比上升，其中，南沙区环比涨幅最高，达9.8%；其次，海珠区和黄埔区均价环比分别上升约7.2%和5.4%；增城、番禺和荔湾区环比涨幅在3.9%-4.1%左右；此外，白云区和天河区环比涨幅分别约1.8%和0.7%；天河区的涨幅较第1季度时回落17个百分点；同时，从化区、花都区 and 越秀区存量住宅成交均价环比下跌；其中，从化区下跌6.7%，花都区下跌约4.6%，荔湾区下跌约1.3%。

2017年1月至2021年广州市存量住宅物业成交量价走势



2021年第3季度广州各区存量住宅物业成交均价（元/㎡）

| 区域 | 成交均价 (元/㎡) | 增速 (%) |
|-----|---------------|-----------|
| 越秀区 | 50219 | -1.31% |
| 荔湾区 | 37749 | 3.92% |
| 白云区 | 32009 | 1.81% |
| 海珠区 | 43280 | 7.20% |
| 天河区 | 58462 | 0.70% |
| 黄埔区 | 33160 | 5.41% |
| 番禺区 | 27465 | 3.98% |
| 花都区 | 14002 | -4.58% |
| 南沙区 | 21949 | 9.78% |
| 增城区 | 17379 | 4.14% |
| 从化区 | 11241 | -6.66% |
| 全市 | 32383 | 2.73% |

存量房：商业

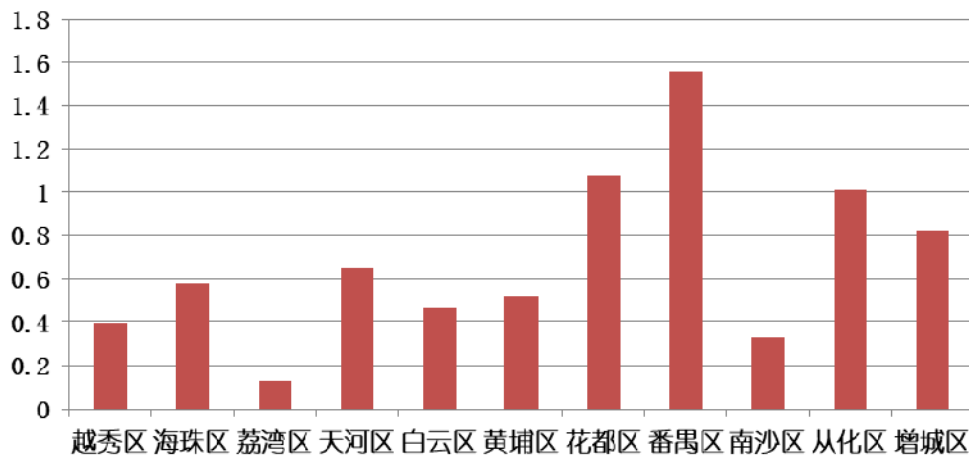
2021年第3季度广州存量商业成交7.54万㎡，环比大幅减少，同比大幅增加 各区成交环比涨跌互现；成交面积以番禺区为主，其次是花都区 and 从化区

- 2021年第3季度，广州全市存量商业物业成交780套，环比增加5.1%；成交面积7.54万㎡，环比下降13.6%；与去年同期同比，成交套数和成交面积分别大幅增长18.5%和47.8%；
- 2021年第3季度，广州存量商业物业成交中，番禺区以100套、1.56万㎡领先；其次，花都区、从化区和增城区也分别成交80套、1.1万㎡，59套、1.0万㎡和90套、0.8万㎡；此外，海珠区成交101套、0.6万㎡，黄埔区成交57套、0.5万㎡；
- 2021年第3季度，越秀区、南沙区存量商业成交套数环比增长幅度分别高达71.4%和69.2%，成交面积环比也分别增长43.4%和30%；其次，荔湾、花都、天河和海珠等4区成交套数涨幅在21%-31%左右；另一方面，增城、黄埔、从化和番禺第4区成交套数环比大幅下降13%-21%左右。荔湾区成交面积环比下降超80%，花都、增城和从化等3区成交面积环比降幅在18%-40%左右。

2021年第3季度广州存量商业物业各区成交量及环比增速

| 区域 | 成交套数 (套) | 环比增速 | 成交面积 (万㎡) | 环比增速 |
|-----|-------------|---------|--------------|---------|
| 越秀区 | 72 | 71.43% | 0.39 | 30.00% |
| 海珠区 | 101 | 21.69% | 0.58 | 31.82% |
| 荔湾区 | 46 | 31.43% | 0.13 | -83.54% |
| 天河区 | 79 | 23.44% | 0.65 | 10.17% |
| 白云区 | 52 | -1.89% | 0.47 | 11.90% |
| 黄埔区 | 57 | -20.83% | 0.52 | 1.96% |
| 花都区 | 80 | 25.00% | 1.08 | -40.00% |
| 番禺区 | 100 | -13.79% | 1.56 | 36.84% |
| 南沙区 | 44 | 69.23% | 0.33 | 43.48% |
| 从化区 | 59 | -19.18% | 1.01 | -18.55% |
| 增城区 | 90 | -21.05% | 0.82 | -35.43% |
| 合计 | 780 | 5.12% | 7.54 | -13.63% |

2021年第3季度广州存量商业物业各区成交面积 (万㎡)



存量房：办公

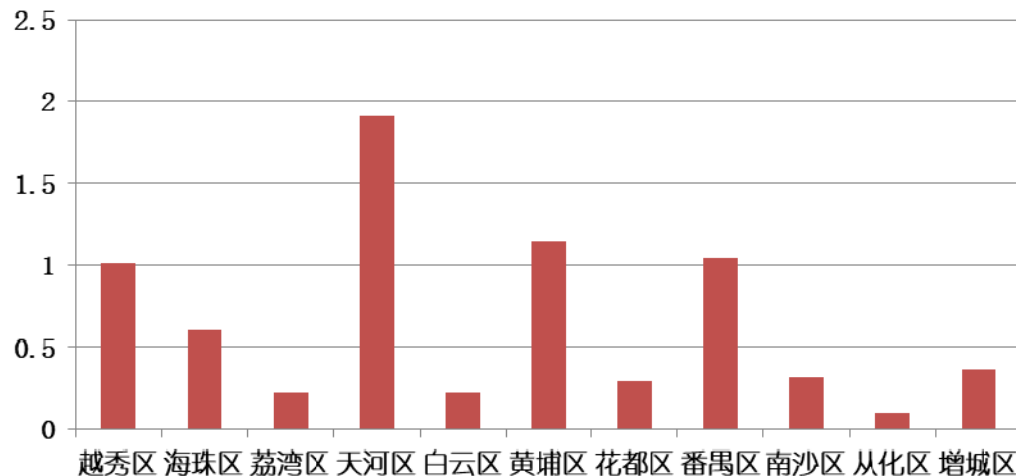
2021年第3季度广州存量办公成交环比小幅减少，同比大幅下降 各区成交环比普遍下降；成交以天河、黄埔、番禺和越秀领先

- 2021年第3季度，广州存量办公物业成交1016套、7.21万㎡，环比分别减少6.2%和4.4%；与去年同比，成交套数和面积分别大降21.3%和40.4%；
- 2021年第3季度，存量办公物业成交中，天河区大幅领先，成交255套、1.91万㎡；其次，番禺区和黄埔区分别成交178套、1.0万㎡和165套、1.2万㎡；同时，越秀区也成交127套、1.0万㎡。其余7区成交面积在0.1万至0.6万㎡左右；
- 2021年第3季度，广州各区存量办公物业成交套数中，从化和天河区环比分别增长30.8%和14.4%；增城区环比略增2%，海珠区环比持平；而白云区成交套数大幅下降54.7%，南沙、越秀、荔湾、黄埔、番禺等5区环比下降8%-13%左右；成交面积中，天河区和南沙区环比分别大幅增加20.9%和19.2%；海珠区环比持平；而白云区、从化区环比大幅降超50%，荔湾、增城和越秀区环比也下降11%-18%左右；

2021年第3季度广州存量办公物业各区成交量及环比增速

| 区域 | 租赁登记套数 (套) | 环比增速 | 租赁登记面积 (万㎡) | 环比增速 |
|-----|---------------|---------|----------------|---------|
| 越秀区 | 127 | -11.81% | 1.01 | -11.40% |
| 海珠区 | 65 | 0.00% | 0.6 | 0.00% |
| 荔湾区 | 36 | -10.00% | 0.22 | -18.52% |
| 天河区 | 255 | 14.35% | 1.91 | 20.89% |
| 白云区 | 34 | -54.67% | 0.22 | -50.00% |
| 黄埔区 | 165 | -9.84% | 1.15 | -5.74% |
| 花都区 | 46 | -4.17% | 0.29 | 0.00% |
| 番禺区 | 178 | -8.25% | 1.04 | -6.31% |
| 南沙区 | 41 | -12.77% | 0.31 | 19.23% |
| 从化区 | 17 | 30.77% | 0.1 | -52.38% |
| 增城区 | 52 | 1.96% | 0.36 | -14.29% |
| 合计 | 1016 | -6.19% | 7.21 | -4.38% |

2021年第3季度广州存量办公物业各区成交面积



租赁：住宅

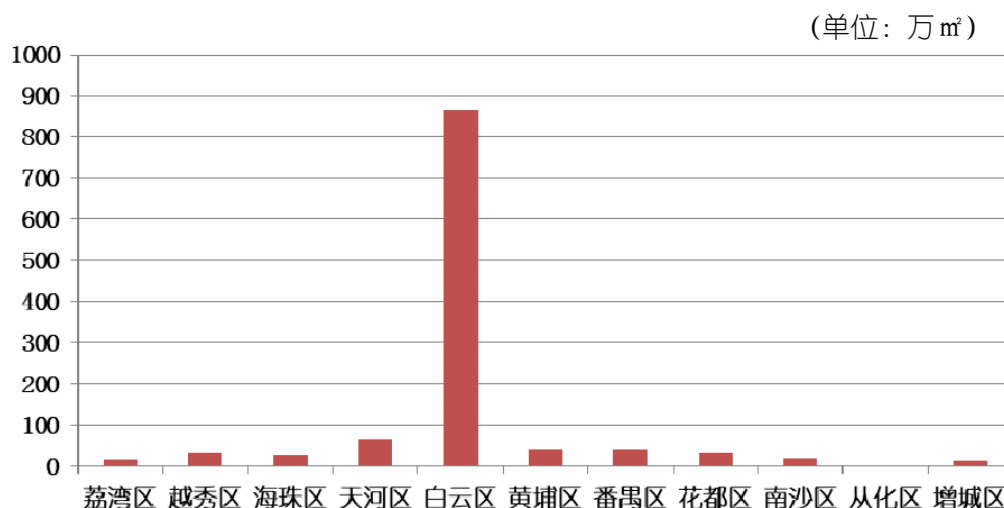
2021年第3季度广州住宅租赁登记套数和登记面积同比、环比均放量增长 9个登记套数环比增长，白云、海珠和天河增幅领先；增城和越秀则环比下降

- 2021年第3季度广州住宅租赁登记28.75万套，登记面积1167万 m^2 ，环比分别激增88.23%和74.47%；同比也分别放量增长3.5倍和1.9倍。
- 第3季度，广州住宅租赁登记量最大的仍是白云区，登记超24万套、865万 m^2 ；其次，越秀、海珠、番禺和天河区、住宅租赁套数在6200-6900套左右；黄埔区超5300套、荔湾和花都区均接近4000套；
- 环比看，第3季度，9个区住宅租赁登记套数环比增长，其中，白云区环比增长1.14倍；海珠区环比增长超40%；天河区和从化区环比增长30%左右；南沙和荔湾区增长分别约14%和17%；此外，增城区住宅租赁登记套数环比下降约25%；越秀区减少约3%。

2021年第3季度广州各区住宅租赁套数和面积登记情况及环比增速

| 区域 | 租赁登记套数 (套) | 环比增速 | 租赁登记面积 (万 m^2) | 环比增速 |
|-----|---------------|---------|----------------------|---------|
| 荔湾区 | 3891 | 16.67% | 18.03 | -29.57% |
| 越秀区 | 6699 | -2.93% | 32.85 | -7.20% |
| 海珠区 | 6860 | 42.74% | 27.73 | -3.04% |
| 天河区 | 6201 | 29.73% | 66.29 | 119.50% |
| 白云区 | 243834 | 114.08% | 865.72 | 125.98% |
| 黄埔区 | 5332 | 2.70% | 43.51 | -11.20% |
| 番禺区 | 6796 | 10.18% | 41.7 | -9.94% |
| 花都区 | 3991 | 9.52% | 33.97 | 12.11% |
| 南沙区 | 2338 | 13.88% | 21 | 3.45% |
| 从化区 | 228 | 32.56% | 2.38 | 19.00% |
| 增城区 | 1357 | -24.78% | 14.01 | -23.02% |
| 合计 | 287527 | 88.23% | 1167.19 | 74.47% |

2021年第3季度广州住宅租赁登记面积区域分布图



租赁：商业

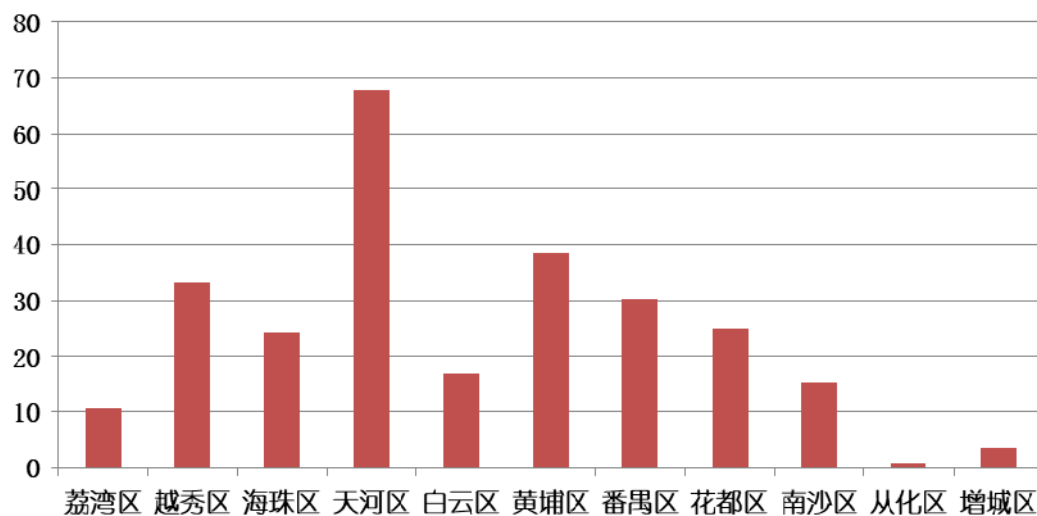
2021年第3季度广州商业租赁登记套数和登记面积同比、环比均大幅下降 仅荔湾和增城登记套数环比增长，其余区均大幅下降；天河区登记套数和面积领先

- 2021年第3季度广州商业租赁登记15679套，登记面积265.76万㎡，环比分别减少14.36%和22.81%；同比也分别大幅减少24.8%和28.2%。
- 第3季度，广州商业租赁登记量最大的仍是天河区，登记3691套、67.8万㎡；其次，越秀区、番禺区和黄埔区商业租赁套数分别达2443套、2211套和2045套，登记面积也分别达33.28万㎡、30.27万㎡和38.37万㎡；
- 环比看，第3季度，2个区商业租赁登记套数环比增长，荔湾区和增城区环比分别增长17.4%和28.57%；其余9区商业租赁登记套数环比均下降，其中，天河区登记套数环比降幅超25%；番禺、白云和花都区环比减少17%-19%左右；

2021年第3季度广州各区商业租赁套数和面积登记情况及环比增速

| 区域 | 租赁登记套数 (套) | 环比增速 | 租赁登记面积 (万㎡) | 环比增速 |
|-----|---------------|---------|----------------|---------|
| 荔湾区 | 874 | 17.47% | 10.65 | 28.31% |
| 越秀区 | 2443 | -7.32% | 33.28 | -6.52% |
| 海珠区 | 1350 | -7.28% | 24.24 | -38.16% |
| 天河区 | 3691 | -25.55% | 67.8 | -31.17% |
| 白云区 | 1152 | -16.76% | 16.92 | -57.49% |
| 黄埔区 | 2045 | -7.59% | 38.37 | -16.77% |
| 番禺区 | 2211 | -19.37% | 30.27 | -20.97% |
| 花都区 | 1014 | -17.69% | 24.79 | 6.39% |
| 南沙区 | 642 | -5.45% | 15.27 | 64.19% |
| 从化区 | 77 | -38.40% | 0.64 | -57.33% |
| 增城区 | 180 | 28.57% | 3.53 | -19.77% |
| 合计 | 15679 | -14.36% | 265.76 | -22.81% |

2021年第3季度广州商业租赁登记面积区域分布图



租赁：办公

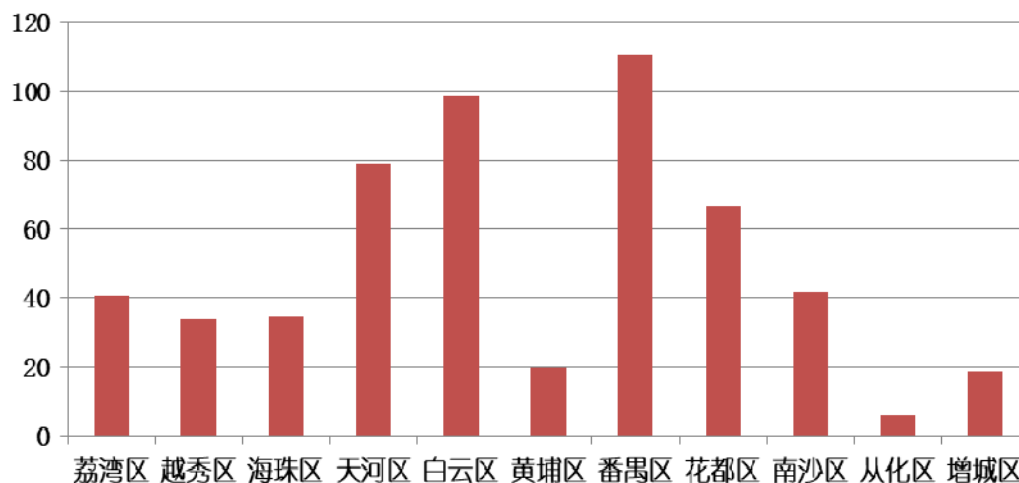
2021年第3季度广州办公租赁登记套数和登记面积同比均大幅增长 黄埔、白云和荔湾登记套数环比增长，其余区均大幅下降；番禺、白云登记套数领先

- 2021年第3季度广州办公租赁登记25783套，登记面积549.1万㎡，环比分别减少9.25%和增长8.99%；同比则分别大幅增长97.46%和161.5%。
- 第3季度，广州办公租赁登记量最大的是番禺区和白云区，分别登记5953套、110.37万㎡和5625套、98.34万㎡；其次，天河区办公租赁登记3471套；花都区、越秀区和荔湾区也分别登记2208套、1993套和1816套；
- 环比看，第3季度，3个区办公租赁登记套数环比增长，其中黄埔区环比大幅增长20.16%；白云区和荔湾区环比分别增长约7.5%；其余8区办公租赁登记套数环比大幅下降12%-23%左右，其中，南沙、天河、增城区登记套数环比降幅超20%；；

2021年第3季度广州各区办公租赁套数和面积登记情况及环比增速

| 区域 | 租赁登记套数 (套) | 环比增速 | 租赁登记面积 (万㎡) | 环比增速 |
|-----|---------------|---------|----------------|---------|
| 荔湾区 | 1816 | 7.46% | 40.41 | 97.12% |
| 越秀区 | 1993 | -14.97% | 33.96 | 46.38% |
| 海珠区 | 1602 | -13.64% | 34.83 | 19.69% |
| 天河区 | 3471 | -21.01% | 78.85 | 32.52% |
| 白云区 | 5625 | 7.55% | 98.34 | -0.47% |
| 黄埔区 | 1198 | 20.16% | 19.77 | -0.15% |
| 番禺区 | 5953 | -12.03% | 110.37 | -10.99% |
| 花都区 | 2208 | -18.28% | 66.54 | -25.49% |
| 南沙区 | 1244 | -23.45% | 41.73 | 88.82% |
| 从化区 | 452 | -13.90% | 5.64 | -50.09% |
| 增城区 | 221 | -21.35% | 18.66 | 200.97% |
| 合计 | 25783 | -9.25% | 549.1 | 8.99% |

2021年第3季度广州办公租赁登记面积区域分布图



A network diagram background consisting of a complex web of interconnected nodes and lines. The nodes are represented by small circles in various shades of gray and black, connected by thin, light gray lines. The overall structure is dense and organic, resembling a neural network or a data flow diagram.

04

附件

Attachment

附件1：2021年三季度广州土地市场供应明细

附件2：2021年三季度广州土地市场成交明细

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第3季度供应各类土地25宗，其中，22宗住宅用地、3宗工矿仓储用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|---------------|-----------------|--------|-------------|------|-------------|------|------|--------------|-----------------|
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区新塘镇广园快速路南侧 | 18101226A21116 | 居住用地 | 119569.77 | ≤3.0 | 358709 | ≤30% | ≥30% | 358700 | 10653 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区朱村街朱村大道西 | 18003210A21041 | 居住用地 | 57218.74 | ≤3.0 | 171656 | ≤30% | ≥30% | 153600 | 9996 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区朱村街朱村大道西 | 18003210A21035 | 居住用地 | 75568.93 | ≤3.0 | 226707 | ≤30% | ≥30% | 197800 | 9710 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区新塘镇石新公路南侧 | 18101219A21140 | 居住用地 | 15843 | ≤3.4 | 53866 | ≤30% | ≥30% | 56600 | 10508 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区新塘镇蝴蝶岭大道西侧 | 18101206A21128 | 居住用地 | 7551 | ≤2.6 | 19633 | ≤40% | ≥20% | 20100 | 10238 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区荔湖街新城大道西侧 | 18005200A21059 | 居住用地 | 53049.08 | ≤3.4 | 180366 | ≤30% | ≥30% | 171400 | 9503 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区新塘镇新塘大道南侧 | 18102218A21094 | 居住用地 | 17676 | ≤3.6 | 63634 | ≤30% | ≥30% | 69000 | 10843 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区新塘镇新塘大道北侧 | 18101223A211139 | 居住用地 | 24448.3 | ≤3.0 | 73345 | ≤30% | ≥30% | 81100 | 11057 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区朱村街朱村大道西 | 18003001A21052 | 居住用地 | 119254.39 | ≤3.0 | 357763.17 | ≤30% | ≥30% | 298200 | 9268 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区荔城街金竹大道西侧 | 18001008A21325 | 居住用地 | 31105.02 | ≤2.6 | 80419.59 | ≤30% | ≥30% | 84400 | 10495 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区仙村镇仙村一路 | 18107000A21007 | 居住用地 | 39754.6 | ≤3.0 | 119263 | ≤30% | ≥30% | 67390 | 8143 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区增江街广汕公路南侧 | 18002206A21393 | 商住综合用地 | 102452 | ≤2.8 | 277374 | ≤30% | ≥30% | 162800 | 5869 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第3季度供应各类土地25宗，其中，22宗住宅用地、3宗工矿仓储用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (m ²) | 容积率 | 计容建面 (m ²) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/m ²) |
|-----|------------|--------------------|-----------------|--------|---------------------------|------|---------------------------|---------------|------|--------------|-------------------------------|
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区永宁街新新大道西侧 | 18004211A21016 | 居住用地 | 39353.94 | ≤3.0 | 118062 | ≤30% | ≥30% | 102400 | 9655 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区荔湖街新城大道西侧 | 18005203A21026 | 居住用地 | 20819 | ≤3.0 | 62457 | ≤30% | ≥30% | 65580 | 13228 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区石滩镇新城大道东侧 | 18102203A21063 | 居住用地 | 68135.46 | ≤3.0 | 204406 | ≤30% | ≥30% | 161500 | 7901 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区仙村镇仙村大道西侧 | 18107210A21019 | 商住综合用地 | 40755.58 | ≤3.0 | 122267 | ≤40% | ≥30% | 59970 | 4905 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 广州地铁二十一条线朱村街山田站北 | 18003206A21021 | 居住用地 | 46299.59 | ≤3.2 | 148159 | ≤30% | ≥30% | 163000 | 11002 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区仙村镇石新公路南侧 | 18107200A21028 | 居住用地 | 87056.03 | ≤2.6 | 226346 | ≤30% | ≥30% | 125320 | 5930 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区中新镇新新公路东侧 | 18103201A21251 | 居住用地 | 40947.11 | ≤3.0 | 122841 | ≤30% | ≥30% | 112000 | 9117 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区增江街广汕公路北侧 | 18002205A21346 | 商住综合用地 | 37893.56 | ≤3.0 | 113680 | ≤30% | ≥30% | 57100 | 6281 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区石滩镇新城大道西侧 | 18102205A21051 | 居住用地 | 47624 | ≤3.0 | 142872 | ≤30% | ≥30% | 100100 | 7006 |
| 增城区 | 2021年8月26日 | 增城区荔湖街新城大道东侧 | 18005200A21043 | 居住用地 | 138612.72 | ≤2.5 | 346427 | ≤30% | ≥30% | 327800 | 10042 |
| 增城区 | 2021年7月20日 | 增城经济技术开发区核心区永宁大道南侧 | 18006206A21038号 | 工矿仓储用地 | 31232.14 | ≤4.0 | 124929 | ≥35%且 ≤60% | ≤20% | 2550 | 204 |
| 增城区 | 2021年8月31日 | 增城区永宁街永宁大道北侧 | 18004208A21033号 | 工矿仓储用地 | 35403 | ≤5.0 | 144220 | ≥35%且 ≤60% | ≤20% | 8847 | 613 |
| 增城区 | 2021年7月26日 | 增城经济技术开发区核心区永宁大道南侧 | 18006206A21037号 | 工矿仓储用地 | 24715.54 | ≤4.0 | 89318 | ≥35%且 ≤45% | ≤20% | 1850 | 207 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第3季度供应各类土地19宗，其中，3宗住宅用地、4宗商服用地、11宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|----------------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|-------------|------------------|---------|--------------|-----------------|
| 黄埔区 | 2021年8月26日 | 广州市黄埔区广汕路以南、班岭村西侧 | HBPQ-LD-5 | 居住用地 | 43029 | ≤2.8 | 107732 | ≤30% | ≥30% | 236784 | 24421 |
| 黄埔区 | 2021年8月26日 | 中新广州知识城改革大道以东、智能一路以北 | JLXC-H5-1 | 商住综合用地 | 99326 | 住≤4.3； 商≤2.0-2.3 | 263628.6 | 住≤30%； 商≤40%； | ≥30-35% | 239394 | 9783 |
| 黄埔区 | 2021年8月26日 | 广州市黄埔区开萝大道以北、香雪八路以东、济广高速以南 | LGPQ-E1-1 | 居住用地 | 36681 | ≤3.0 | 107715 | ≤28% | ≥35% | 188079 | 19401 |
| 黄埔区 | 2021年7月16日 | 广州市黄埔区护林路以北、丰乐路以西 | HP-DS-11 | 商服用地 | 31879 | ≤3.5 | 111517 | ≤40% | ≥35% | 122512 | 10986 |
| 黄埔区 | 2021年8月20日 | 广州市黄埔区开创大道以南、新阳西路以东 | KXC-K1-12 | 商服用地 | 4215 | ≤2.5 | 10538 | ≤40% | ≥35% | 10433 | 9900 |
| 黄埔区 | 2021年8月25日 | 广州市黄埔区知识城主城区东部快速以西，美玉四路以南 | JLXC-E3-1 | 商服用地 | 7074 | ≤0.3 | 2122 | ≤30% | ≥20% | 4054 | 19105 |
| 黄埔区 | 2021年9月13日 | 广州市黄埔区黄埔东路以南、乌涌以东 | HP-WC-01 | 商服用地 | 83315 | ≤15.9 | 1000000 | ≤55% | ≥20% | 884000 | 8840 |
| 黄埔区 | 2021年7月16日 | 广州市黄埔区香雪大道以北，北二环高速以西 | KXC-P4-7 | 公共设施用地 | 6846 | 3.0 | 20538 | | | 1753 | 854 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第3季度供应各类土地19宗，其中，3宗住宅用地、4宗商服用地、11宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|-------------------------------|------------|--------|-------------|------|-------------|------|------|--------------|-----------------|
| 黄埔区 | 2021年7月23日 | 中新广州知识城生物医药园区内，康耀大道以西、创新大道以东 | ZSCB-C3-1 | 工矿仓储用地 | 104728 | ≤2.0 | 133286 | ≥30% | ≤20% | 10197 | 765 |
| 黄埔区 | 2021年8月18日 | 中新广州知识城集成电路创新园内，人才三路以南、人才一路以北 | ZSCFX-F4-1 | 工矿仓储用地 | 63546 | ≤3.2 | 203347.2 | ≥30% | ≤20% | 14743 | 725 |
| 黄埔区 | 2021年8月31日 | 广州市黄埔区护林路以北、丰乐路以西 | HP-DS-12 | 工矿仓储用地 | 9431 | ≥2.0 | 12206 | | | 946 | 775 |
| 黄埔区 | 2021年8月31日 | 广州市黄埔区护林路以北、丰乐路以西 | HP-DS-13 | 工矿仓储用地 | 2571 | ≤4.0 | 10284 | | | 381 | 370 |
| 黄埔区 | 2021年8月31日 | 广州市黄埔区广深沿江高速以南、开发大道以东 | HP-NG-03 | 工矿仓储用地 | 20000 | ≤5.0 | 100000 | ≥30% | ≤20% | 9516 | 952 |
| 黄埔区 | 2021年9月27日 | 广州市黄埔区护林路以北、丰乐路以西 | HP-DS-15 | 工矿仓储用地 | 13898 | ≥2.0 | 12478 | | | 968 | 776 |
| 黄埔区 | 2021年9月27日 | 广州市黄埔区斗塘路以南，春分路以东 | YH-S-8 | 工矿仓储用地 | 2253 | ≤4.0 | 9012 | ≥30% | ≤20% | 274 | 304 |
| 黄埔区 | 2021年9月27日 | 中新广州知识城集成电路创新园内，创新大道以西，紫光南路以北 | ZSCFX-C1-1 | 工矿仓储用地 | 54689 | ≤3.0 | 164067 | ≥30% | ≤20% | 5579 | 340 |
| 黄埔区 | 2021年9月27日 | 中新广州知识城集成电路创新园内，创育四路以东，紫光南路以北 | ZSCFX-C1-2 | 工矿仓储用地 | 30000 | ≤4.0 | 120000 | ≥30% | ≤20% | 7920 | 660 |
| 黄埔区 | 2021年9月30日 | 广州市黄埔区氢能产业园园区二路以南、开达路南延线以西 | HP-DS-17 | 工矿仓储用地 | 20380 | ≤3.0 | 61140 | ≤50% | ≤20% | 2426 | 397 |
| 黄埔区 | 2021年9月30日 | 中新广州知识城生物医药园区内，康耀东路以西、康耀大道以北 | ZSCB-E4-1 | 工矿仓储用地 | 26720 | ≤5.0 | 133600 | ≥30% | ≤20% | 2646 | 198 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第3季度供应各类土地15宗，其中，6宗住宅用地、1宗商服用地、7宗工矿仓储用地，1宗其它用地（教育科研用地）；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|--------------------------------|------------|--------|-------------|--|-------------|---------|---------|--------------|-----------------|
| 南沙区 | 2021年8月18日 | 广州市南沙明珠湾起步区C2-34-02、C2-24-10地块 | 2021NJY-7 | 商服用地 | 19023 | C2-24-10地块≤1.2, C2-34-02地块≤6.8 | 82972 | ≤60% | ≥20% | 68760 | 8287 |
| 南沙区 | 2021年8月26日 | 南沙区南沙湾 | 2021NJY-13 | 商住综合用地 | 121198 | DN0505007地块：≤3.5 DN0501026地块：≤4.0 DN0504012地块：≤0.46 DN0504013地块：≤0.39 | 190266 | ≤30% | ≥35% | 235200 | 12362 |
| 南沙区 | 2021年8月26日 | 南沙区横沥岛会议中心西侧 | 2021NJY-12 | 商住综合用地 | 54633 | 4.7-6.9 | 315569 | ≤45-55% | ≥25% | 388890 | 12323 |
| 南沙区 | 2021年8月26日 | 南沙区横沥岛长沙涌西侧 | 2021NJY-11 | 商住综合用地 | 48722 | 5.2-8.2 | 259281 | ≤40-55% | ≥25-30% | 330060 | 12730 |
| 南沙区 | 2021年8月26日 | 南沙区横沥岛三多涌以东 | 2021NJY-9 | 商住综合用地 | 57182 | ≤3.5 | 188118 | ≤35% | ≥35% | 282960 | 16722 |
| 南沙区 | 2021年8月26日 | 南沙区珠江街一涌西侧 | 2021NJY-8 | 居住用地 | 74289 | ≤4.35 | 280270 | ≤35% | ≥35% | 283080 | 11221 |
| 南沙区 | 2021年8月26日 | 南沙区横沥岛大元路以北 | 2021NJY-10 | 居住用地 | 13304 | ≤4.6 | 61198 | ≤45% | ≥30% | 100370 | 17276 |
| 南沙区 | 2021年7月23日 | 珠江街DZ0102单元内，珠江街凤凰大道南侧、二涌北路西侧 | 2021NJY-6 | 教育科研用地 | 13406 | ≤1.0 | 10427 | ≤35% | ≥15% | 3370 | 3232 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第3季度供应各类土地15宗，其中，6宗住宅用地、1宗商服用地、7宗工矿仓储用地，1宗其它用地（教育科研用地）；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|--|------------|--------|-------------|-------------------------|-------------|------------------------------|-------------|--------------|-----------------|
| 南沙区 | 2021年7月5日 | 南沙区东涌镇马克工业园 骏马大道南侧 | 2021NGY-19 | 工矿仓储用地 | 7466 | ≥ 1.2 且 ≤ 3.5 | 26131 | $\geq 30\%$ 且 $\leq 80\%$ | $\leq 20\%$ | 463 | 177 |
| 南沙区 | 2021年7月5日 | 庆盛枢纽片区横一路以南， 横六路以北，纵十三路以 东，纵三路以西 | 2021NGY-20 | 工矿仓储用地 | 15268 | ≥ 3.0 且 ≤ 5.0 | 76340 | $\geq 35\%$ 且 $\leq 60\%$ | $\leq 20\%$ | 9620 | 1260 |
| 南沙区 | 2021年9月1日 | 广州市南沙区大岗镇大岗 先进制造业基地新联二路 北侧 | 2021NGY-21 | 工矿仓储用地 | 16787 | ≥ 2.0 且 ≤ 4.0 | 67148 | $\geq 30\%$ | $\leq 20\%$ | 2653 | 395 |
| 南沙区 | 2021年9月1日 | 广州市南沙区万顷沙镇智 能网联汽车示范园南侧 | 2021NGY-22 | 工矿仓储用地 | 43363 | ≥ 2.0 且 ≤ 4.0 | 173452 | $\geq 30\%$ | $\leq 20\%$ | 2516 | 145 |
| 南沙区 | 2021年9月1日 | 广州市南沙区万顷沙镇智 能网联汽车示范园南侧 | 2021NGY-23 | 工矿仓储用地 | 13293 | ≥ 2.0 且 ≤ 4.0 | 53172 | $\geq 30\%$ | $\leq 20\%$ | 761 | 143 |
| 南沙区 | 2021年9月1日 | 广州市南沙区东涌镇马克 工业园骏马大道南侧 | 2021NGY-24 | 工矿仓储用地 | 8677 | ≥ 1.2 且 ≤ 5.0 | 43385 | $\geq 35\%$ 且 $\leq 80\%$ | $\leq 20\%$ | 542 | 125 |
| 南沙区 | 2021年9月29日 | 庆盛枢纽片区纵十一路以 西、纵三路以东、庆沙路 以南、新鸿路以北 | 2021NGY-25 | 工矿仓储用地 | 13673 | ≥ 3 且 ≤ 5 | 68365 | $\leq 50\%$ | $\geq 20\%$ | 18710 | 952 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第3季度供应各类土地14宗，其中，5宗住宅用地、1宗商服用地、8宗工矿仓储用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|------------------|------------------------|--------|-------------|--|-------------|---|---|--------------|-----------------|
| 白云区 | 2021年8月26日 | 均禾街清湖村上官苑二期 | AB2002015 AB2003002 | 居住用地 | 83349 | ≤3.6 | 124153 | ≤28% | ≥35% | 271525 | 24876 |
| 白云区 | 2021年8月26日 | 白云区白云新城云港城 | | 商住综合用地 | 116471 | AB2909009≤3.85 AB2910004≤6.03 AB2909011≤3.16 | 506000 | AB2909009≤50% AB2910004≤50% AB2909011≤28% | AB2909009≥25% AB2910004≥25% AB2909011≥35% | 1018748 | 20133 |
| 白云区 | 2021年8月26日 | 钟落潭镇白云生物医药健康产业基地 | | 居住用地 | 85220 | ≤3.0 | 219558 | ≤25% | ≥35% | 198075 | 11031 |
| 白云区 | 2021年8月26日 | 白云区太和镇沙亭北路南侧 | | 商住综合用地 | 96385 | ≤5 | 427980 | 商务商服用地 50%-70%，居住用地≤30% | ≥20% | 260674.01 | 11559 |
| 白云区 | 2021年8月26日 | 龙归街永兴村 | AB2201123 | 居住用地 | 87685 | ≤3 | 137214 | ≤28% | ≥35% | 249085 | 19277 |
| 白云区 | 2021年7月2日 | 亭岗站周边 | AB2404106 AB2404107 | 商服用地 | 40960 | ≥2.0且≤4.0 | 135759 | ≤60% | ≥25% | 75890 | 5590 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第3季度供应各类土地14宗，其中，5宗住宅用地、1宗商服用地、8宗工矿仓储用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (m ²) | 容积率 | 计容建面 (m ²) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/m ²) |
|-----|------------|-------------|-------------------|--------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------|--------------|-------------------------------|
| 白云区 | 2021年7月23日 | 广州轨道交通装备产业园 | AB0105005-1 地块 | 工矿仓储用地 | 21331 | ≥2且≤3 | 39111 | ≥35%且 ≤45% | ≤20% | 3245 | 830 |
| 白云区 | 2021年7月24日 | 广药一期西侧地块 | AB0807061地 块 | 工矿仓储用地 | 33094 | ≤3.5 | 103544 | ≥30%且 ≤80% | ≤20% | 5335 | 515 |
| 白云区 | 2021年7月24日 | 广药一期西侧地块 | AB0807037地 块 | 工矿仓储用地 | 62202 | ≤3.5 | 196616 | ≥30%且 ≤80% | ≤20% | 10705 | 544 |
| 白云区 | 2021年8月13日 | 白云美湾美丽健康产业园 | | 工矿仓储用地 | 23480 | ≤3.5 | 71376 | ≥30%且 ≤80% | ≤20% | 4050 | 567 |
| 白云区 | 2021年9月3日 | 白云工业园 | SQQ-0502地块 | 工矿仓储用地 | 4913 | ≥2.0且 ≤4.0 | 19652 | ≥30% | ≤20% | 1050 | 534 |
| 白云区 | 2021年9月14日 | 石湖供应链创新产业园 | AB1309074 | 工矿仓储用地 | 30938 | ≥3且≤5 | 122413 | ≥35%且 ≤60% | ≤20% | 11675 | 954 |
| 白云区 | 2021年9月14日 | 石湖供应链创新产业园 | AB1309075-2 | 工矿仓储用地 | 29451 | ≥3且≤5 | 93049 | ≥35%且 ≤60% | ≤20% | 8820 | 948 |
| 白云区 | 2021年9月28日 | 石湖供应链创新产业园 | AB1309075-1 | 工矿仓储用地 | 18025 | ≥3且≤5 | 71850 | ≥35%且 ≤60% | ≤20% | 6840 | 952 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第3季度供应各类土地8宗，其中，5宗住宅用地、3宗工矿仓储用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|------------------|-------------|--------|-------------|---------------|-------------|------|------|--------------|-----------------|
| 番禺区 | 2021年8月26日 | 番禺区新造镇创新城暨南大学北侧 | | 商住综合用地 | 91114 | ≤3.5 | 217599 | ≤55% | ≥20% | 500478 | 26678 |
| 番禺区 | 2021年8月26日 | 番禺区新造镇创新城暨南大学北侧 | | 商住综合用地 | 95967 | ≤3.5 | 230045 | ≤55% | ≥20% | 529104 | 26449 |
| 番禺区 | 2021年8月26日 | 番禺区石楼镇利丰北侧地块 | | 居住用地 | 146541 | ≤2.554 | 293005 | ≤25% | ≥35% | 383548 | 14545 |
| 番禺区 | 2021年8月26日 | 大石街飘峰路西侧 | 飘峰路西侧地块一 | 居住用地 | 94600 | ≤2.5 | 210546 | ≤30% | ≥35% | 484256 | 26254 |
| 番禺区 | 2021年8月26日 | 大石街飘峰路西侧 | 飘峰路西侧地块二 | 居住用地 | 96940 | ≤2.5 | 242348 | ≤30% | ≥35% | 557401 | 25556 |
| 番禺区 | 2021年9月15日 | 石碁镇亚运大道北侧 | SQ18G-05 | 工矿仓储用地 | 13114 | ≥2.0且 ≤4.0 | 41214 | ≥30% | ≤20% | 2395.68 | 581 |
| 番禺区 | 2021年7月27日 | 番禺区化龙镇智能家居产品生产基地 | | 工矿仓储用地 | 330 | ≤3.0 | 990 | | | 65 | 657 |
| 番禺区 | 2021年8月5日 | 番禺区石碁镇石碁村储备用地二期 | SQG16-03地块一 | 工矿仓储用地 | 9567 | ≥2.0且 ≤4.0 | 38268 | ≥30% | ≤20% | 2167 | 566 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第3季度供应各类土地4宗，其中，1宗住宅用地、3宗工矿仓储用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|--------------------|----------------------|--------|-------------|---------------|-------------|---------------|------|--------------|-----------------|
| 花都区 | 2021年8月26日 | 花都区天贵路东一地块 | 天贵路东一地块 | 商住综合用地 | 60715 | ≤4.0-4.4 | 196992 | ≤50% | ≥25% | 194580 | 9878 |
| 花都区 | 2021年7月8日 | 广花公路以东、雅瑶中路以南广花公路东 | 东一(A2)地块 | 工矿仓储用地 | 24870 | 2.0-4.0 | 80000 | ≥35%且 ≤45% | ≤20% | 2700 | 338 |
| 花都区 | 2021年7月28日 | 花都区育才路以南、华辉路以东两龙南路 | | 工矿仓储用地 | 11313 | ≤3.96 | 44800 | ≥30% | ≤20% | 1070 | 239 |
| 花都区 | 2021年9月3日 | 花都区花东镇高信二路以东 | G09-KGW04G分地块一(一期)用地 | 工矿仓储用地 | 36258 | ≥2.0且 ≤4.0 | 133760 | ≥30% | ≤20% | 3512 | 263 |

■ 从化区，第3季度供应各类土地3宗，其中，2宗住宅用地、1宗商服用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/㎡) |
|-----|------------|--------------------|----------------|--------|-------------|----------------|-------------|--------------------|----------------|--------------|-----------------|
| 从化区 | 2021年7月7日 | 从化区太平镇沙溪洞片区 | 11711120200002 | 商服用地 | 412110.07 | ≤0.8 | 253001.66 | ≤30% | ≥35% | 50734 | 2005 |
| 从化区 | 2021年8月26日 | 从化区城郊街向阳南路与向阳二路交汇处 | | 居住用地 | 7074.87 | ≤1.8 | 12734.77 | ≤30% | ≥35% | 8732 | 7570 |
| 从化区 | 2021年8月26日 | 从化区江埔街河东南路与从化大道交汇处 | | 商住综合用地 | 58001.9 | 住≤3.0 商≤4.0 | 147868.6 | 住≤30-35% 商≤55%； | 住≥35% 商≥30% | 78900 | 5336 |

附件1：2021年第3季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第3季度供应1宗商服用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (m ²) | 容积率 | 计容建面 (m ²) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/m ²) |
|-----|-----------|----------|----------|------|---------------------------|------|---------------------------|------|------|--------------|-------------------------------|
| 天河区 | 2021年7月9日 | 天河区金融城东区 | AT091434 | 商服用地 | 7601 | ≤7.4 | 56247 | ≤65% | ≥10% | 95620 | 17000 |

■ 海珠区，第3季度供应2宗住宅用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (m ²) | 容积率 | 计容建面 (m ²) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/m ²) |
|-----|------------|--------------------|-----------|--------|---------------------------|-------|---------------------------|------|------|--------------|-------------------------------|
| 海珠区 | 2021年8月26日 | 海珠区江泰路50号 | AH0605005 | 居住用地 | 19794 | ≤4.65 | 60510 | ≤30% | ≥35% | 237199 | 45176 |
| 海珠区 | 2021年8月26日 | 海珠区石溪村蚝壳洲 东街93号 | AH101418 | 商住综合用地 | 17902 | ≤5.75 | 60000 | ≤50% | ≥25% | 120500 | 36295 |

■ 荔湾区，第3季度供应各类土地3宗，其中，2宗住宅用地、1宗公共设施用地；

| 区域 | 公告时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (m ²) | 容积率 | 计容建面 (m ²) | 建筑密度 | 绿地率 | 起始总价 (万元) | 起始楼面地价 (元/m ²) |
|-----|------------|-----------|-------------------------|--------|---------------------------|------|---------------------------|------|------|--------------|-------------------------------|
| 荔湾区 | 2021年8月26日 | 荔湾区广钢新城 | AF040234地块、 AF040406 | 商住综合用地 | 50911 | ≤4.5 | 220628.5 | ≤25% | ≥35% | 630392 | 28573 |
| 荔湾区 | 2021年8月26日 | 荔湾区荷景路 | AF060419 | 居住用地 | 47738.97 | ≤5.0 | 116197.5 | ≤35% | ≥30% | 244015 | 22977 |
| 荔湾区 | 2021年7月9日 | 荔湾区广船一期地块 | | 公共设施用地 | 913 | | 1826 | | | 430 | 2355 |

附件2：2021年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第3季度成交各类土地12宗；其中，4宗住宅用地，1宗商服用地、6宗工矿仓储用地、1宗其它（教育科研用地）；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价(元/㎡) | 溢价 率 | 竞得人 |
|-----|------------|-------------------|------------|--------|-------------|--|-------------|--------------|--------------|-----------------|---------|----------------------------|
| 南沙区 | 2021年9月26日 | 南沙区南沙湾 | 2021NJY-13 | 商住综合用地 | 121198 | DN0505007地块：≤3.5 DN0501026地块：≤4.0 DN0504012地块：≤0.46 DN0504013地块：≤0.39 | 190266 | 235200 | 235200 | 12362 | 0% | 广州城市更新集团有限公司、广州南投房地产开发有限公司 |
| 南沙区 | 2021年9月26日 | 南沙区横沥岛会议中心西侧 | 2021NJY-12 | 商住综合用地 | 54633 | 4.7-6.9 | 315569 | 388890 | 388890 | 12323 | 0% | 广州南投房地产开发有限公司 |
| 南沙区 | 2021年9月26日 | 南沙区横沥岛三多涌以东 | 2021NJY-9 | 商住综合用地 | 57182 | ≤3.5 | 188118 | 282960 | 282960 | 16722 | 0% | 无锡绿城和风置业有限公司 |
| 南沙区 | 2021年9月26日 | 南沙区横沥岛大元路以北 | 2021NJY-10 | 居住用地 | 13304 | ≤4.6 | 61198 | 100370 | 109370 | 18825 | 9% | 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司 |
| 南沙区 | 2021年9月16日 | 广州市南沙明珠湾起步区 | 2021NJY-7 | 商服用地 | 19023 | C2-24-10地块≤1.2, C2-34-02地块≤6.8 | 82972 | 68760 | 68760 | 8287 | 0% | 广州尚丰柏悦科技发展有限公司 |
| 南沙区 | 2021年8月23日 | 珠江街凤凰大道南侧、二涌北路西侧 | 2021NJY-6 | 教育科研用地 | 13406 | ≤1.0 | 10427 | 3370 | 3370 | 3232 | 0% | 广州南沙现代农业产业集团公司 |
| 南沙区 | 2021年7月9日 | 南沙区珠江街珠江工业园东南侧 | 2021NGY-15 | 工矿仓储用地 | 22054 | ≥2.0且≤4.0 | 88216 | 3088 | 3088 | 350 | 0% | 广州美的华凌冰箱有限公司 |
| 南沙区 | 2021年7月9日 | 南沙区万顷沙镇十涌东侧，万泰路南侧 | 2021NGY-16 | 工矿仓储用地 | 100048 | ≥2.0且≤4.0 | 400192 | 14007 | 14007 | 350 | 0% | 广东芯粤能半导体有限公司 |
| 南沙区 | 2021年7月22日 | 横沥一纵路东北侧、横沥一横路西北侧 | 2021NGY-17 | 工矿仓储用地 | 69326 | ≥1.2且≤3.5 | 242641 | 10399 | 10399 | 429 | 0% | 云南沃森生物技术股份有限公司 |
| 南沙区 | 2021年7月22日 | 横沥二纵路西南侧、横沥一横路东南侧 | 2021NGY-18 | 工矿仓储用地 | 116524 | ≥1.2且≤3.5 | 407834 | 17502 | 17502 | 429 | 0% | 广州南沙置业有限公司 |
| 南沙区 | 2021年8月6日 | 东涌镇马克工业园骏马大道南侧 | 2021NGY-19 | 工矿仓储用地 | 7466 | ≥1.2且≤3.5 | 26131 | 463 | 463 | 177 | 0% | 广东寰宇电子科技股份有限公司 |
| 南沙区 | 2021年8月6日 | 庆盛枢纽片区横一路以南，横六路以北 | 2021NGY-20 | 工矿仓储用地 | 15268 | ≥3.0且≤5.0 | 76340 | 9620 | 9620 | 1260 | 0% | 广东城市交通投资有限公司 |

附件2：2021年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第3季度成交各类土地11宗；其中，2宗住宅用地，4宗商服用地、4宗工矿仓储用地、1宗公共设施用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价(元/㎡) | 溢价 率 | 竞得人 |
|-----|------------|------------------------------------|------------|--------|-------------|-----------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|---------|------------------|
| 黄埔区 | 2021年9月26日 | 广州市黄埔区广汕路以南、班岭村西侧 | HBPQ-LD-5 | 居住用地 | 43029 | ≤2.8 | 107732 | 236784 | 260784 | 26897 | 10% | 广州增城中铁房地产置业 |
| 黄埔区 | 2021年9月27日 | 广州知识城改革大道以东、智能一路以北 | JLXC-H5-1 | 商住综合用地 | 99326 | 住≤4.3；商≤2.0-2.3 | 263628.6 | 239394 | 239394 | 9783 | 0% | 广州知识城投资控股、昆山昆安置业 |
| 黄埔区 | 2021年7月23日 | 广州市黄埔区香山路以东、科翔路以北 | KXC-H1-2 | 商服用地 | 18457 | ≤2.5 | 46143 | 50757.3 | 50757 | 11000 | 0% | 中国南方电网 |
| 黄埔区 | 2021年8月16日 | 广州市黄埔区护林路以北、丰乐路以西 | HP-DS-11 | 商服用地 | 31879 | ≤3.5 | 111517 | 122512 | 122512 | 10986 | 0% | 广州科城航建投资 |
| 黄埔区 | 2021年9月22日 | 广州市黄埔区开创大道以南、新阳西路以东 | KXC-K1-12 | 商服用地 | 4215 | ≤2.5 | 10538 | 10433 | 10433 | 9900 | 0% | 广东敦庆建筑工程 |
| 黄埔区 | 2021年9月28日 | 广州市黄埔区知识城主城区东部快速以西，美玉四路以南 | JLXC-E3-1 | 商服用地 | 7074 | ≤0.3 | 2122 | 4054 | 4054 | 19105 | 0% | 广东中恒石化能源发展 |
| 黄埔区 | 2021年8月16日 | 广州市黄埔区香雪大道以北，北二环高速以西 | KXC-P4-7 | 公共设施用地 | 6846 | 3.0 | 20538 | 1753 | 1753 | 854 | 0% | 广州开发区交通投资集团 |
| 黄埔区 | 2021年7月2日 | 中新广州知识城九龙工业园内，凤凰五路以南、凤凰七路以东 | JLGY-A3-4 | 工矿仓储用地 | 11010 | ≤4.0 | 44040 | 1082 | 1082 | 246 | 0% | 广州康立明生物科技 |
| 黄埔区 | 2021年7月16日 | 黄埔区西区保盈北路以南、保盈西路以东 | BSQ-M20 | 工矿仓储用地 | 14331 | ≤2.5 | 35828 | 2021 | 2021 | 564 | 0% | 广州科诚运营管理 |
| 黄埔区 | 2021年8月23日 | 广州知识城生物医药园区内，康耀大道以西、创新大道以东 | ZSCB-C3-1 | 工矿仓储用地 | 104728 | ≤2.0 | 133286 | 10197 | 10197 | 765 | 0% | 广州科城海归建设开发 |
| 黄埔区 | 2021年9月17日 | 广州知识城集成电路创新园内，人才三路以南、人才一路以北、芯源七路以东 | ZSCFX-F4-1 | 工矿仓储用地 | 63546 | ≤3.2 | 203347.2 | 14743 | 14743 | 725 | 0% | 创维集团智能科技 |

附件2：2021年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第3季度成交各类土地8宗；其中，7宗住宅用地，1宗工矿仓储用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (m ²) | 容积率 | 计容建面 (m ²) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价 (元/m ²) | 溢价 率 | 竞得人 |
|-----|------------|--------------------|----------------|--------|---------------------------|------|---------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|---------|-----------------|
| 增城区 | 2021年9月26日 | 增城区朱村街朱村大道西 | 18003210A21041 | 居住用地 | 57218.74 | ≤3.0 | 171656 | 153600 | 154600 | 10061 | 1% | 中建一局智地(北京)房地产开发 |
| 增城区 | 2021年9月26日 | 增城区新塘镇石新公路南侧 | 18101219A21140 | 居住用地 | 15843 | ≤3.4 | 53866 | 56600 | 56600 | 10508 | 0% | 北京远东新地置业 |
| 增城区 | 2021年9月26日 | 增城区新塘镇蝴蝶岭大道西侧 | 18101206A21128 | 居住用地 | 7551 | ≤2.6 | 19633 | 20100 | 20100 | 10238 | 0% | 广东合汇集团有限公司 |
| 增城区 | 2021年9月26日 | 增城区新塘镇新塘大道南侧 | 18102218A21094 | 居住用地 | 17676 | ≤3.6 | 63634 | 69000 | 79350 | 12470 | 15% | 佛山隽智房地产开发 |
| 增城区 | 2021年9月27日 | 增城区荔湖街新城大道西侧 | 18005203A21026 | 居住用地 | 20819 | ≤3.0 | 62457 | 65580 | 65580 | 13228 | 0% | 广州市仙碧房地产开发 |
| 增城区 | 2021年9月27日 | 增城区仙村镇仙村大道西侧 | 18107210A21019 | 商住综合用地 | 40755.58 | ≤3.0 | 122267 | 59970 | 59970 | 4905 | 0% | 广州源海发展 |
| 增城区 | 2021年9月27日 | 增城区增江街广汕公路北侧 | 18002205A21346 | 商住综合用地 | 37893.56 | ≤3.0 | 113680 | 57100 | 57100 | 6281 | 0% | 四川中盛锦泰置业 |
| 增城区 | 2021年8月20日 | 增城经济技术开发区核心区永宁大道南侧 | 18006206A21038 | 工矿仓储用地 | 31232.14 | ≤4.0 | 124929 | 2550 | 2550 | 204 | 0% | 广州仕上科技 |

附件2：2021年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第3季度成交各类土地7宗；其中，2宗住宅用地，1宗商服用地，4宗工矿仓储用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价(元/㎡) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------------|------------------|-------------------------|--------|-------------|--|-------------|--------------|--------------|-----------------|-----|---------------------|
| 白云区 | 2021年9月26日 | 白云区白云新城云港城 | | 商住综合用地 | 116471 | AB2909009<3.85 AB2910004<6.03 AB2909011<3.16 | 506000 | 1018748 | 1018748 | 20133 | 0% | 广东粤海置地集团有限公司 |
| 白云区 | 2021年9月27日 | 钟落潭镇白云生物医药健康产业基地 | | 居住用地 | 85220 | <3.0 | 219558 | 198075 | 198075 | 11031 | 0% | 广州城市更新集团有限公司 |
| 白云区 | 2021年8月2日 | 白云区亭岗站周边 | AB2404106、 AB2404107 | 商服用地 | 40960 | >2.0且<4.0 | 135759 | 75890 | 75890 | 5590 | 0% | 广州力合科创中心有限公司 |
| 白云区 | 2021年8月23日 | 广州轨道交通装备产业园 | AB0105005-1 | 工矿仓储用地 | 21331 | >2且<3 | 39111 | 3245 | 3245 | 830 | 0% | 广州博澳斯电器有限公司 |
| 白云区 | 2021年8月23日 | 广药一期西侧地块 | AB0807061 | 工矿仓储用地 | 33094 | <3.5 | 103544 | 5335 | 5335 | 515 | 0% | 广州白云山医药集团、白云山何济公制药厂 |
| 白云区 | 2021年8月23日 | 广药一期西侧地块 | AB0807037 | 工矿仓储用地 | 62202 | <3.5 | 196616 | 10705 | 10705 | 544 | 0% | 广州医药股份 |
| 白云区 | 2021年9月13日 | 白云美湾美丽健康产业园 | | 工矿仓储用地 | 23480 | <3.5 | 71376 | 4050 | 4050 | 567 | 0% | 广州市新泽峰生物科技有限公司 |

■ 番禺区，第3季度成交各类土地4宗；其中，2宗住宅用地，2宗工矿仓储用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价(元/㎡) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------------|------------------|-------------|--------|-------------|-----------|-------------|--------------|--------------|-----------------|-----|-----------------|
| 番禺区 | 2021年9月26日 | 番禺区新造镇创新城暨南大学北侧 | | 商住综合用地 | 91114 | <3.5 | 217599 | 500478 | 500478 | 26678 | 0% | 广州越秀华城房地产开发有限公司 |
| 番禺区 | 2021年9月26日 | 番禺区新造镇创新城暨南大学北侧 | 暨南大学北侧地块一 | 商住综合用地 | 95967 | <3.5 | 230045 | 529104 | 529104 | 26449 | 0% | 广州越秀华城房地产开发有限公司 |
| 番禺区 | 2021年8月27日 | 番禺区化龙镇智能家居产品生产基地 | | 工矿仓储用地 | 330 | <3.0 | 990 | 65 | 65 | 657 | 0% | 广东好太太科技股份有限公司 |
| 番禺区 | 2021年9月6日 | 番禺区石碁镇石碁村储备用地二期 | SQG16-03地块一 | 工矿仓储用地 | 9567 | >2.0且<4.0 | 38268 | 2167 | 2167 | 566 | 0% | 广州万居隆电器有限公司 |

附件2：2021年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第3季度成交各类土地4宗；其中，1宗住宅用地，1宗商服用地，2宗工矿仓储用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价 (元/㎡) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------------|--------------------------------------|----------------|--------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|------------------|-----|-----------------|
| 从化区 | 2021年8月9日 | 从太平镇沙溪洞片区 | 11711120200002 | 商服用地 | 412110.07 | ≤0.8 | 253001.66 | 50734 | 50734 | 2005 | 0% | 昊源集团有限公司 |
| 从化区 | 2021年9月27日 | 城郊街向阳南路与向阳二路交汇处地块 | | 居住用地 | 7074.87 | ≤1.8 | 12734.77 | 8732 | 8732 | 7570 | 0% | 广东奥和投资有限公司 |
| 从化区 | 2021年7月12日 | 从化经济开发区明珠工业园鳌头工业基地龙星三路与龙星四横路交汇处东南 | 11711320210001 | 工矿仓储用地 | 11763.14 | ≥1.2, ≤3.5 | 41170.99 | 765 | 765 | 186 | 0% | 舒耐康医疗用品(广州)有限公司 |
| 从化区 | 2021年7月12日 | 从化经济开发区明珠工业园鳌头工业基地聚宝片区广韶路与聚宝一横路交汇处西南 | 11711320200002 | 工矿仓储用地 | 13288.17 | ≥1.2, ≤3.5 | 46508.6 | 874 | 874 | 188 | 0% | 广州市建港农业科技有限公司 |

■ 花都区，第3季度成交各类土地4宗；其中，1宗住宅用地，3宗工矿仓储用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价 (元/㎡) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------------|-----------------------|------------------|--------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|------------------|-----|-----------------|
| 花都区 | 2021年9月26日 | 花都区天贵路东一地块 | | 商住综合用地 | 60715 | ≤4.0- 4.4 | 196992 | 194580 | 194580 | 9878 | 0% | 电建地产(深圳) |
| 花都区 | 2021年7月30日 | 花都区邝村东路以东、凤凰南路以西 | J13-YY01分 地块三 | 工矿仓储用地 | 13300 | ≥2.0且 ≤4.0 | 44152 | 1954 | 1954 | 443 | 0% | 广州市鸿鼎电子科技有限公司 |
| 花都区 | 2021年8月9日 | 花都区广花公路以东、雅瑶中路以南广花公路东 | 东一(A2) 地块 | 工矿仓储用地 | 24870 | 2.0-4.0 | 80000 | 2700 | 2700 | 338 | 0% | 广州市智德飞航科技实业有限公司 |
| 花都区 | 2021年9月3日 | 花都区育才路以南、华辉路以东两龙南路 | | 工矿仓储用地 | 11313 | ≤3.96 | 44800 | 1070 | 1070 | 239 | 0% | 广州德谷个人护理用品有限公司 |

附件2：2021年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q3 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第3季度成交4宗商服用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价(元/㎡) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------------|--------------|----------|------|-------------|-------|-------------|--------------|--------------|-----------------|-----|-------------------------|
| 天河区 | 2021年7月9日 | 天河区广州国际金融城东区 | AT091431 | 商服用地 | 9651 | ≤9.9 | 95545 | 146089 | 146089 | 15290 | 0% | 广州酷狗计算机科技、 广州世音联软件科技 |
| 天河区 | 2021年7月9日 | 天河区广州国际金融城东区 | AT091433 | 商服用地 | 8083 | ≤7.3 | 59006 | 100665 | 100665 | 17060 | 0% | 广东景龙建设集团有、 广东新顺景实业 |
| 天河区 | 2021年7月12日 | 天河区珠江新城 | A4-3 | 商服用地 | 6580 | ≤12.0 | 69200 | 199296 | 199296 | 28800 | 0% | 广州科盛创新港产业运 营管理 |
| 天河区 | 2021年8月9日 | 天河区金融城东区 | AT091434 | 商服用地 | 7601 | ≤7.4 | 56247 | 95620 | 95620 | 17000 | 0% | 广州尚品宅配家居股份 |

■ 海珠区，第3季度成交2宗住宅用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价(元/㎡) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------------|----------------|-----------|------------|-------------|-------|-------------|--------------|--------------|-----------------|-----|---------------------|
| 海珠区 | 2021年9月26日 | 海珠区江泰路50号 | AH0605005 | 居住用地 | 19794 | ≤4.65 | 60510 | 237199 | 237199 | 45176 | 0% | 广州中海盛安房地 产开发有限公司 |
| 海珠区 | 2021年9月26日 | 海珠区石溪村蚝壳洲东街93号 | AH101418 | 商住综合用 地 | 17902 | ≤5.75 | 60000 | 120500 | 120500 | 36295 | 0% | 广州中海盛安房地 产开发有限公司 |

■ 荔湾区，第3季度成交各类土地3宗；其中，2宗住宅用地，1宗公共设施用地；

| 区域 | 成交时间 | 土地位置 | 宗地号 | 土地用途 | 宗地面积 (㎡) | 容积率 | 计容建面 (㎡) | 挂牌总价 (万元) | 成交总价 (万元) | 成交楼面地 价(元/㎡) | 溢价率 | 竞得人 |
|-----|------------|-----------|-----------------------|--------|-------------|------|-------------|--------------|--------------|-----------------|------|--------------------|
| 荔湾区 | 2021年9月26日 | 荔湾区广钢新城 | AF040234、 AF040406 | 商住综合用地 | 50911 | ≤4.5 | 220628.5 | 630392 | 632392 | 28663 | 0.3% | 中海企业发展集团 有限公司 |
| 荔湾区 | 2021年9月27日 | 荔湾区荷景路 | AF060419 | 居住用地 | 47738.97 | ≤5.0 | 116197.5 | 244015 | 244015 | 22977 | 0% | 广州珠江实业开发 股份有限公司 |
| 荔湾区 | 2021年8月9日 | 荔湾区广船一期地块 | | 公共设施用地 | 913 | | 1826 | 430 | 430 | 2355 | 0% | 广州瑞凌实业发展 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。