



2021

# 第四季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q4



2022.01

# 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

A network diagram background consisting of a complex web of interconnected nodes and lines. The nodes are represented by small circles, some in black and some in light gray. The lines connecting them are thin and black. The overall structure is dense and organic, resembling a neural network or a social network. The background is white, and the network elements are concentrated on the left side of the image.

**01**

**宏观经济**

**Macro-economy**

## 2021年中国经济运行总体态势

**2021年中国经济承受下行压力、保持平稳恢复态势，全国GDP同比增长8.1%，两年平均增速5.1%；第四季度经济增长有所好转，环比增长1.6%；同比增长4.0%，两年平均增速5.2%。**

- 2021年全国国内生产总值达1143670亿元，按不变价格计算，同比增长8.1%；两年平均增长5.1%。

分季度看，一季度至四季度GDP同比分别增长18.3%、7.9%、4.9%、4.0%。

其中，第四季度经济较三季度有所好转。2021年第四季。中国GDP季度环比增速从第三季度的0.7%升至1.6%；两年平均增速也从三季度的4.9%回升到5.2%。

- 一、二、三产业全年同比增速加快；季度增速持续回落；

2021年，全国第一产业增加值83086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%。第一、第二、第三产业的同比增速分别比2020年加快4.1个百分点、5.6个百分点和6.1个百分点。

第四季度第一、第二、第三产业分别同比增长6.4%、2.5%和4.6%，增速均连续三个季度有所回落。

## 2021年中国经济运行总体态势

### 工业、消费、投资保持稳定恢复，进出口贸易实现快速增长。

- **工业生产稳定恢复**：全年全国规模以上工业增加值比上年增长9.6%，增速较2020年扩大6.8个百分点；两年平均增长6.1%，增速接近正常年份平均水平。各季度同比增速前高后低，连续回落。其中，第四季度当季同比增速3.8%，但两年平均增长5.5%，较三季度两年平均增速加快0.2个百分点。
- **消费市场规模稳步扩大**：2021年，社会消费品零售总额44.1万亿元，比上年增长12.5%，比2019年增长8%。扣除价格因素，社会消费品零售总额实际增长10.7%。各季度同比增速前高后低，连续回落。其中，第四季度当季同比增速3.5%，但两年平均增长4%，较三季度两年平均增速加快1个百分点。
- **投资继续保持恢复态势**：2021年全年完成固定资产投资（不含农户）54.45万亿元，比上年增长4.9%，增速比上年提高2个百分点；以2019年为基期，两年平均增长3.9%。
- **货物进出口快速增长**：全年货物进出口总额39.1万亿元，比上年增长21.4%，增速较2020年扩大19.5个百分点；两年平均增长11.3%；其中，出口21.73万亿元，增长21.2%；进口17.37万亿元，增长21.5%。

## 2021年中国经济运行总体态势

### 全国房地产开发投资、销售规模增长速度持续回落；价格同比涨幅回落，环比下跌；

- 2021年，全国房地产开发投资14.76万亿元，比上年增长4.4%，增速较上年回落2.6个百分点；其中，住宅投资11.12万亿元，同比增长6.4%，增速也较上年回落1.2个百分点；2021年1-12月，全国房地产开发投资按月、按季累计增速均连续回落。其中，全年房地产开发投资累计增幅4.4%，较前三季度增速回落4.4个百分点；
- 2021年，全国商品房销售面积17.94亿平方米，比上年增长1.9%，增速较上年回落0.7个百分点；商品房销售额18.19万亿元，比上年增长4.8%，增速较上年回落3.9个百分点。2021年1-12月，全国房地产销售规模按月、按季累计增速均连续回落。其中，全年全国房地产销售面积同比增幅1.9%，较前三季度增速回落9.4个百分点；
- 2021年12月，70个大中城市中，一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨4.4%、2.8%、0.9%，涨幅分别较年中最大涨幅回落1.7个百分点、2.2个百分点和3个百分点；环比则分别下降0.1%、0.3%、0.3%。

### 广东省2021年GDP超12万亿，同比增长8.0%，两年平均增长5.1%；

工业生产、社会消费稳步恢复，进出口保持快速增长，固定资产投资增速略有回落。

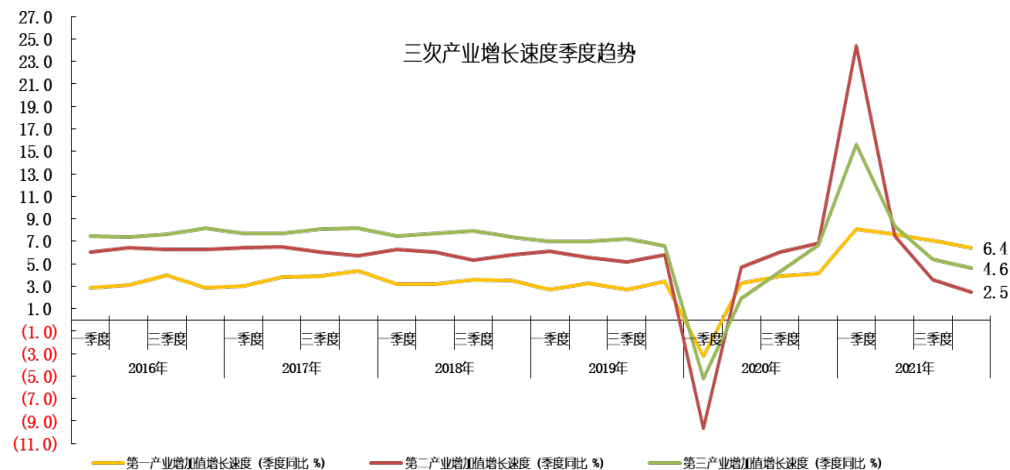
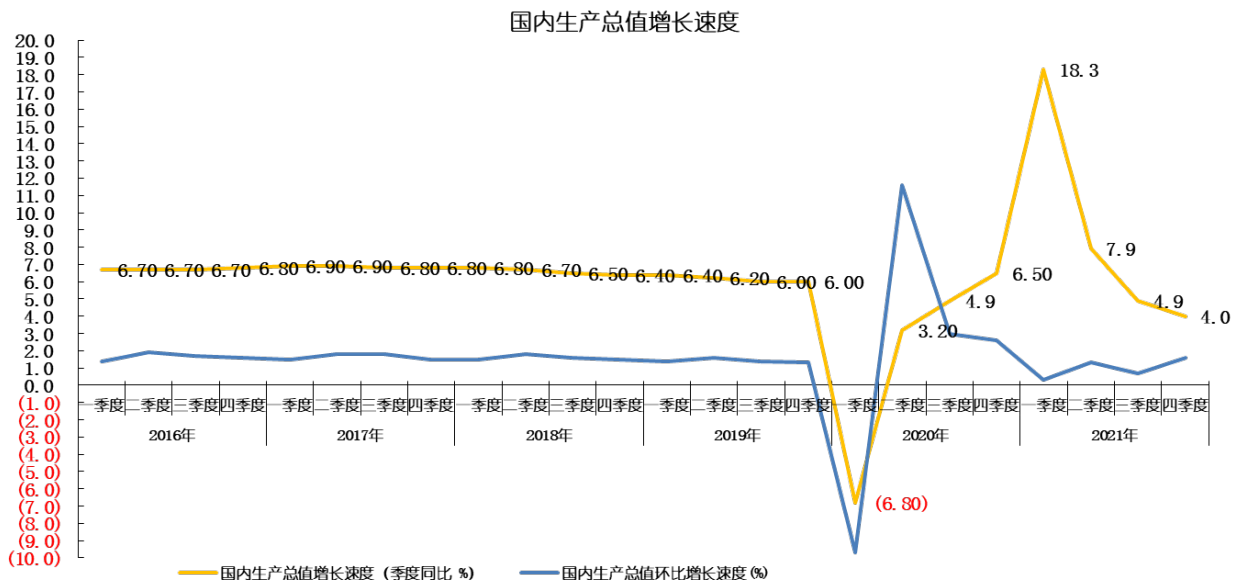
### 广州市2021年经济运行平稳，地区GDP同比增长8.1%，两年平均增长5.4%；

工业生产稳中有进，消费市场持续恢复，固定资产投资和外贸进出口实现较快增长。

## 宏观经济：全国

**2021年我国国民经济保持恢复态势，同比增长8.1%，两年平均增长5.2%**  
**第四季度当季增速继续回落，同比增长4.0%，两年平均增长4.9%；环比增长0.2%**

- 2021年，我国国内生产总值为1143670亿元，按不变价格计算，比上年增长8.1%；两年平均增长5.1%；
- 分季度看，当季同比增速逐季回落。其中，第四季度，我国GDP为324237亿元，按不变价格计算，比上年同期增长4.0%，环比增长1.6%，两年平均增速，也从第三季度的4.9%回升到5.2%。继续保持恢复态势。



- 分产业看，2021年全国第一、第二和第三产业增加值，同比分别增长7.1%、8.2%和增长8.2%。

2021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)	83086	450905	609680	1143670
同比增长 (%)	7.1	8.2	8.2	8.1
GDP比重 (%)	7.3	39.4	53.3	100

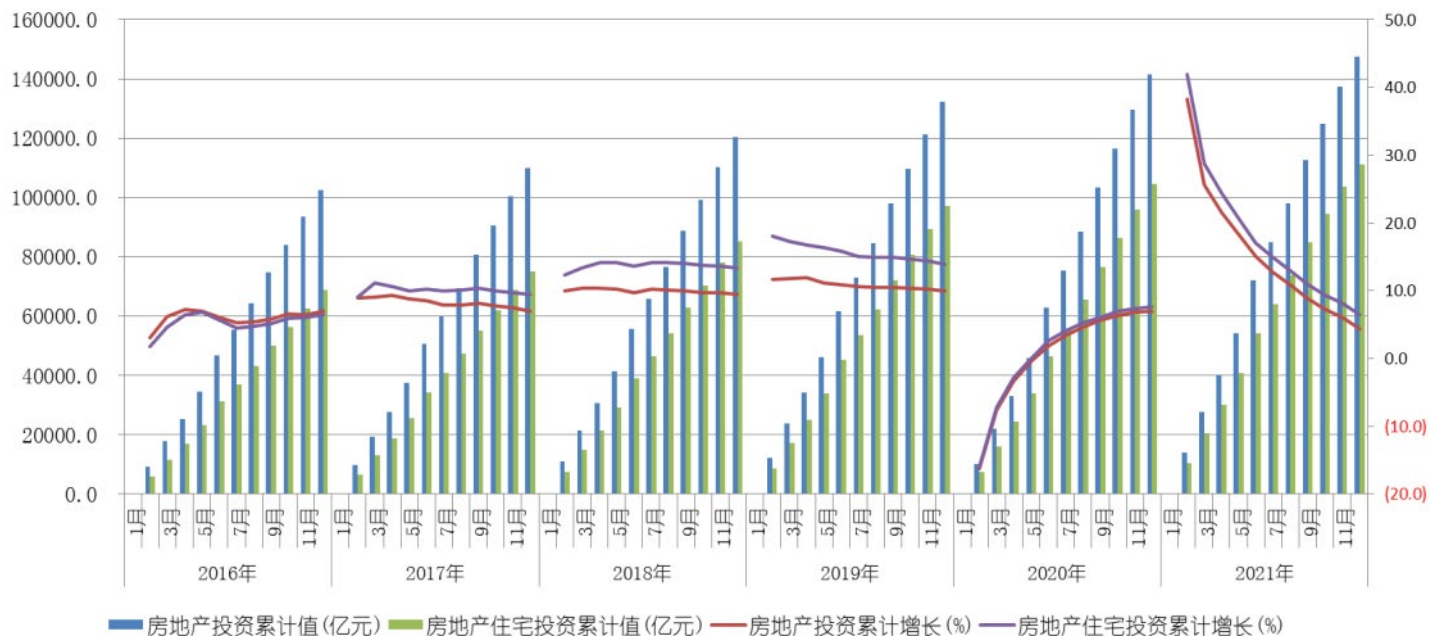
## 宏观经济：全国

### 2021年全国房地产开发投资增速持续回落，1-12月同比增速较1-9月回落4.4个百分点

全年住宅投资同比增长10.9%，较前三季度增速回落4.5个百分点；商、办开发投资下降

- 2021年1-12月，全国房地产开发投资147602亿元，同比增长4.4%，增速较上年回落2.6个百分点，较1-9月也回落4.4个百分点；其中，全国住宅开发投资111173亿元，同比增长6.4%，增速较上年回落1.2个百分点，增速较1-9月回落4.5个百分点；办公楼开发投资和商业营业用房开发投资分别为5974亿元和12445亿元，同比分别下降8%和4.8%，降幅较1-9月扩大7.5个百分点和3.5个百分点；
- 2021年1-12月，全国房地产土地购置费同比下降2.1%，较1-9月的增速回落3.2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1-12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	147602.08	100.00	4.4
<b>按开发类型分</b>			
住宅开发投资	111173.00	75.32	6.4
办公楼开发投资	5973.90	4.05	-8.0
商业营业用房开发投资	12444.76	8.43	-4.8
其它房地产开发投资	18010.42	12.20	3.3
<b>按投资用途分</b>			
房地产开发建筑工程投资	88910.29	60.24	8.6
房地产开发安装工程投资	5336.08	3.62	-8.8
房地产设备工器具购置投资	1331.07	0.90	-7.8
房地产其它费用投资	52024.64	35.25	-0.4
房地产土地购置费	43504.68		-2.1

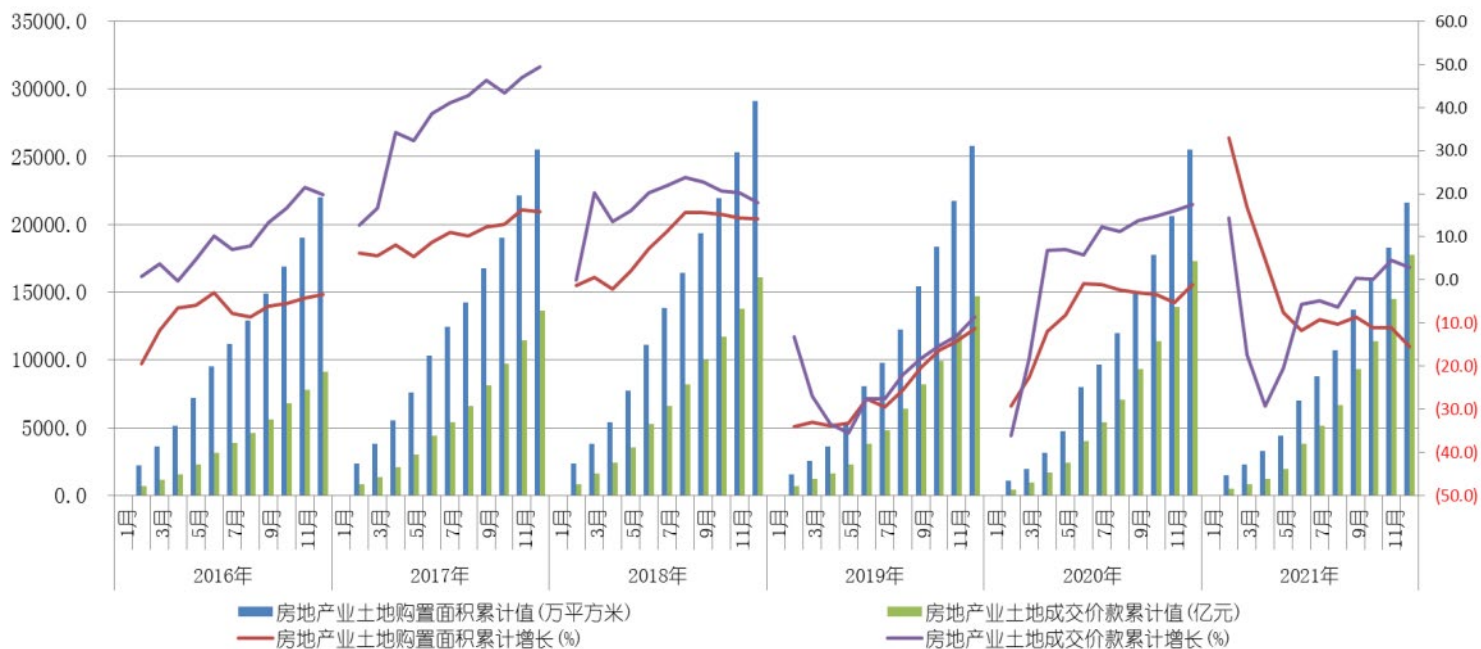


## 宏观经济：全国

# 2021年全国房地产业土地购置面积同比下降15.5%，降幅扩大14.4个百分点 全国土地成交价款同比增长2.8%，增幅回落14.6个百分点

- 2021年1-12月，全国房地产业土地购置面积约21590万平方米，同比大幅减少15.5%；降幅比上年扩大14.4个百分点；
- 2021年1-12月，全国房地产业购置土地成交价款约17756亿元，同比增加2.8%，增幅比上年回落14.6个百分点；
- 2021年1-12月，全国房地产业土地购置均价为8224元/平方米，同比上升21.6%，增速较上年扩大14.9个百分点。

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1-12月全国房地产业土地购置情况

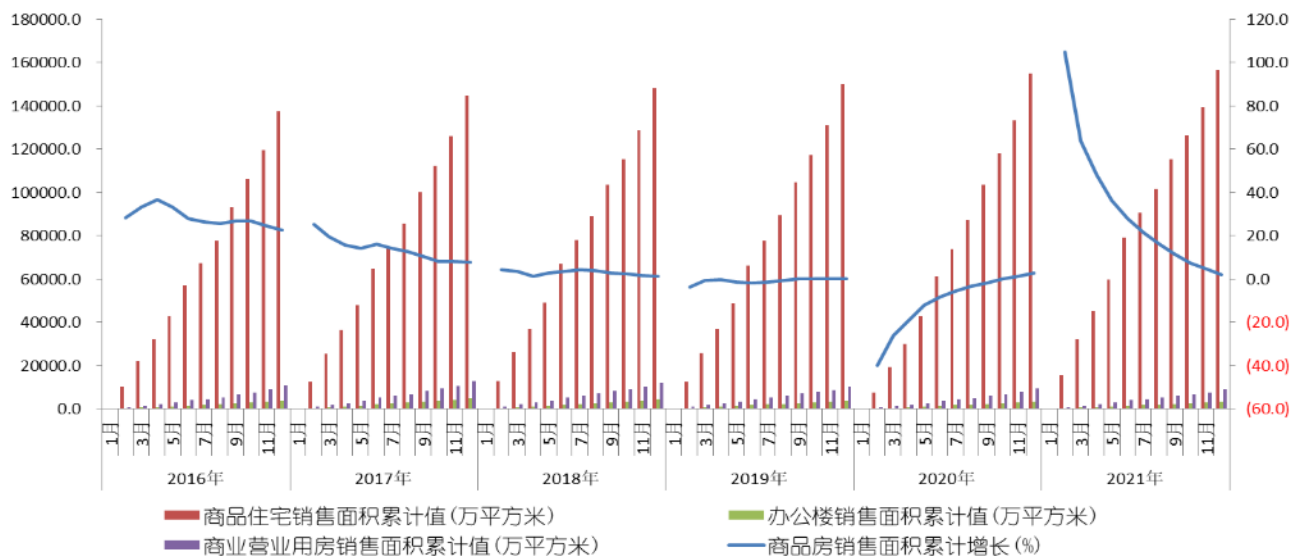
指标	累计值	同比增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	21590.00	-15.5
土地成交价款 (亿元)	17756.00	2.8
土地购置均价 (元/平方米)	8224.18	21.6

## 宏观经济：全国

### 2021年全国商品房累计销售面积和销售额增长乏力，增速较上年均明显回落 其中，商品住宅销售面积仅增长1.1%，增速分别较上年回落2.1个

- 2021年1—12月，全国商品房销售179433万平方米，同比仅增长1.9%，增速较上年回落0.7个百分点；  
其中，全国商品住宅销售面积156532万平方米，同比仅增长1.1%，增速较上年回落2.1个百分点；全国办公楼累计销售3375万平方米，同比增长1.2%；商业营业用房累计销售9046万平方米，同比下降2.6%；
- 2021年1—12月，全国商品房销售额181930亿元，同比增长4.8%，增速较上年回落3.9个百分点；  
其中，全国商品住宅销售额约162730亿元，同比增长5.3%，增速较上年回落5.5个百分点；全国办公楼销售额约4701亿元、全国商业营业用房销售额约9692亿元，同比分别下降6.9%和2.0%。

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



2020年1-12月全国商品房销售面积和销售额累计情况

指标	销售面积累计(万㎡)			销售额累计	
	销售面积(万㎡)	占比(%)	同比增速(%)	销售额(亿元)	同比增速(%)
商品房	179433.41	100	1.9	181929.95	4.8
商品住宅	156532.17	87.24	1.1	162729.90	5.3
办公楼	3374.66	1.88	1.2	4701.46	-6.9
商业营业用房	9045.55	5.04	-2.6	9692.36	-2.0

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

## 宏观经济：全国

## 2021年全国各线城市新建商品住宅价格同比涨幅先升后落，下半年涨幅回落加速 价格环比涨幅在下半年逐步回落，并在第四季度普遍环比下降

2021年1-12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，二、三线城市涨幅回落速度更快；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月开始逐月回落。12月，价格同比上涨4.4%，较涨幅最高的6月，同比涨幅回落了1.7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，9-11月环比涨幅为0%，12月环比转为环比下跌，跌幅为0.1%；

### ■ 31个二线城市：

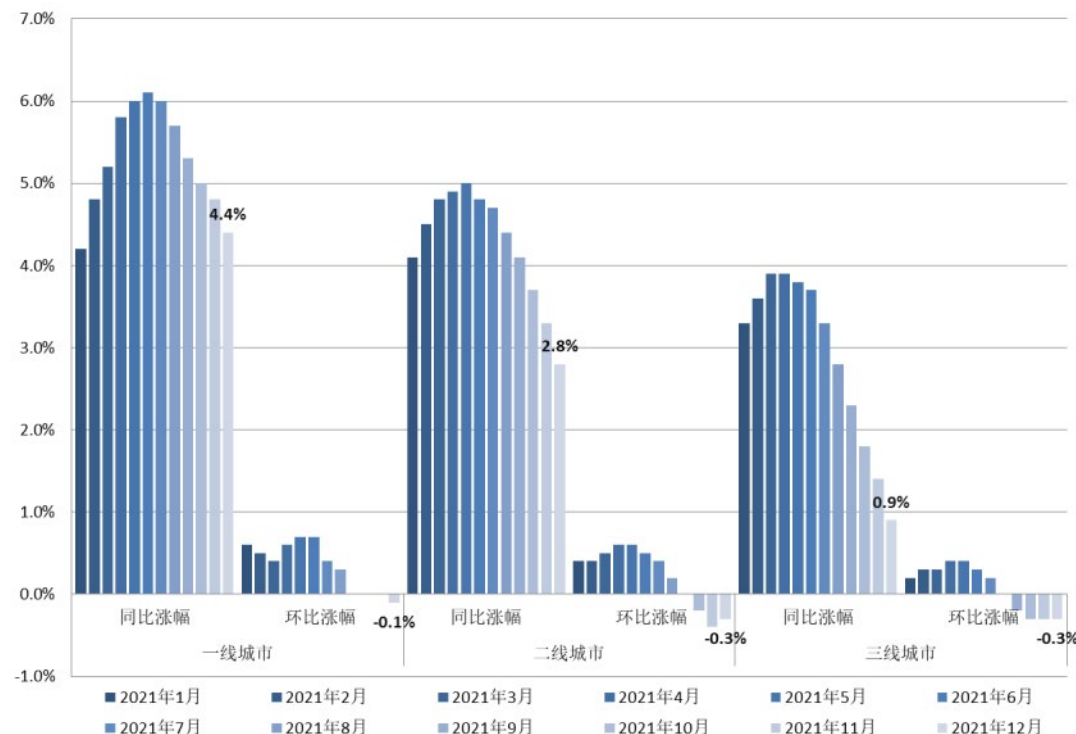
一手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从6月开始逐月回落。12月，价格同比上涨2.8%，较涨幅最高的5月，同比涨幅回落了2.2个百分点；

- 一手住宅价格环比，月度环比涨幅从6月开始逐月回落，9月环比涨幅为0%，10-12月，月度价格环比均下降，降幅0.2%-0.4%；

### ■ 35个三线城市：

- 一手住宅价格同比，月度同比涨幅从5月开始逐月回落，12月，价格同比涨幅已回落至0.9%，较最高的3、4月，同比涨幅回落了3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，并在9月较变为下跌；9-12月，价格环比下跌0.2%-0.3%；

2021年1-12月全国一、二、三线城市一手住宅价格涨幅对比



## 宏观经济：全国

## 2021年全国各线城市二手住宅价格同比涨幅从第二、三季度开始逐月加速回落 价格环比普遍在下半年由环比上升转为环比下降

2021年1-12月，全国70个主要城市二手住宅价格同比整体继续保持上涨，但各线城市月度涨幅在二、三季度开始逐月回落，二、三线城市涨幅回落速度更快；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：

- 二手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从4月开始逐月回落。12月，二手价格同比上涨5.3%，较涨幅最高的3月，同比涨幅回落了6.1个百分点；
- 二手住宅价格环比，月度涨幅从年初开始逐月回落，9月-11月价格环比均下跌，12月，价格环比回升0.1%，涨幅较1月回落1.2个百分点；

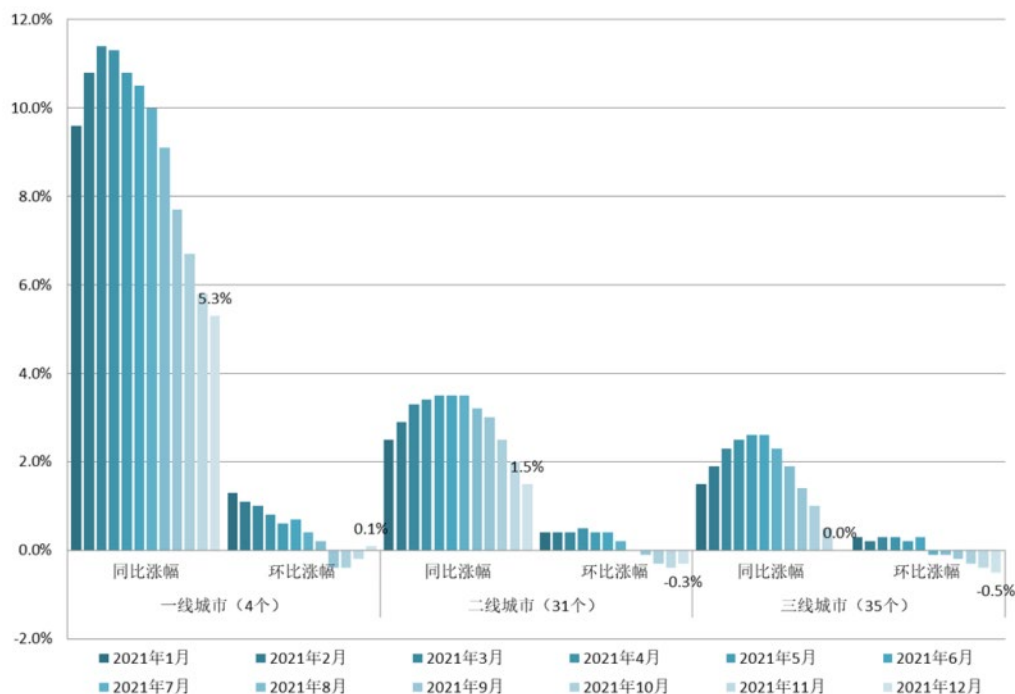
### ■ 31个二线城市：

- 二手住宅价格同比，保持上涨，但月度同比涨幅从8月开始逐月回落。12月，二手价格同比上涨1.5%，较涨幅最高的5-7月，同比涨幅回落了2个百分点；
- 二手住宅价格环比，月度环比涨幅6下半年开始逐月回落，并在9月开始价格环比下降，9-12月，月度价格环比降幅0.1%-0.4%；

### ■ 35个三线城市：

- 二手住宅价格同比，月度同比涨幅从9月开始逐月回落，12月，二手价格同比涨幅已回落至0%，较最高的6月，同比涨幅回落了2.6个百分点；
- 二手住宅价格环比，从7月开始较变为环比下降，且降幅逐月扩大0.1个百分点；12月，二手价格环比下跌0.5%；

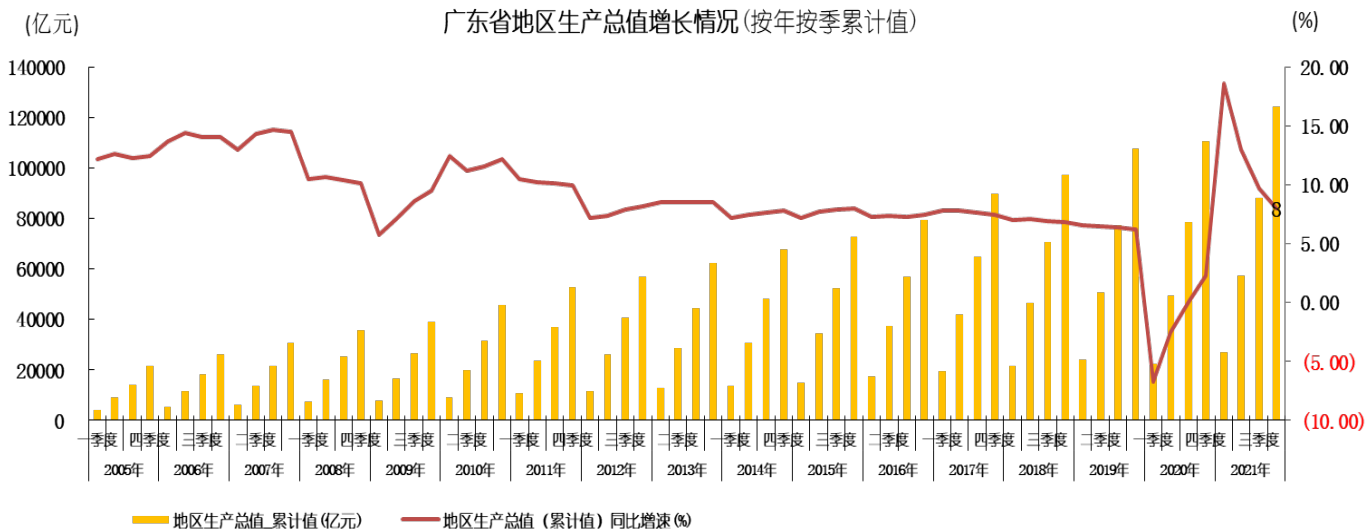
### 2021年1-12月全国一、二、三线城市二手住宅价格涨幅对比



## 宏观经济：广东

# 2021年广东地区生产总值突破12万亿元，同比增长8%，两年平均增长5.1% 工业生产、社会消费稳步恢复，进出口保持快速增长，固定资产投资增速略有回落

- 2021年广东省地区生产总值124369.67亿元，同比增长8.0%，增速较上年加快5.7个百分点；两年平均增长5.1%。其中：第一产业增加值为5004亿元，同比增长7.9%，增速较上年加快4.1个百分点；两年平均增长5.8%；第二产业增加值为50219亿元，同比增长8.7%，增速较上年加快7.6个百分点；两年平均增长5.2%；第三产业增加值为69147亿元，同比增长7.5%，增速较上年加快5个百分点；两年平均增长5.0%。
- 2021年广东规模以上工业增加值实现3.75万亿元，同比增长9.0%，增速较上年提高8.5个百分点；两年平均增长5.2%；
- 2021年广东社会消费品零售总额4.42万亿元，同比增长9.9%，增速较上年显著回升17.3个百分点；两年平均增长1.4%；
- 2021年广东固定资产投资同比增长6.3%，增速较上年回落0.9个百分点；两年平均增长6.6%；
- 2021年广东货物进出口总额8.27万亿元，同比大幅增长16.7%，增速较上年回升17.6个百分点；



2021年1-12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)	5003.66	50219.19	69146.82	124369.67
同比增长(%)	7.9	8.7	7.5	8.0
GDP比重(%)	4.0	40.4	55.6	100

2021年1-12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)	4.42万	—	8.27万
同比增长(%)	9.9	6.3	16.7
比重(%)	—	—	—

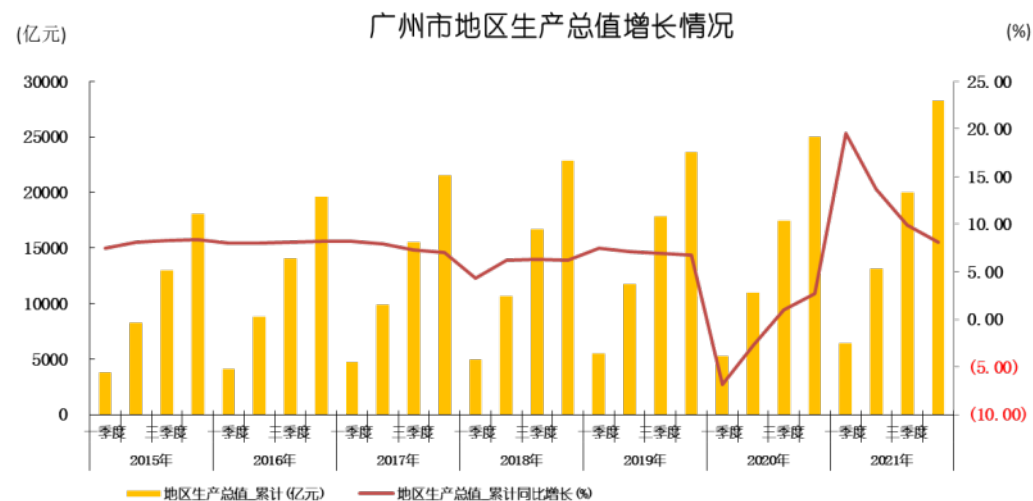
## 宏观经济：广州

# 2021年广州经济平稳运行，地区生产总值超2.8万亿元，增长8.1%，两年平均增长5.4% 工业生产稳中有进，消费市场持续恢复，固定资产投资和外贸进出口实现较快增长

■ 2021年，广州市地区生产总值为28231.97亿元，同比增长8.1%，两年平均增长5.4%。其中，

第一产业增加值为306.41亿元，同比增长5.5%，两年平均增长7.6%；  
第二产业增加值为7722.67亿元，同比增长8.5%，两年平均增长5.9%；  
第三产业增加值为20202.89亿元，同比增长8.0%，两年平均增长5.1%。

- 规模以上工业：实现增加值同比增长7.8%，两年平均增长5.1%
- 社会消费品零售总额：10123亿元，同比增长9.8%，两年平均增长2.9%
- 固定资产投资：同比增长11.7%，两年平均增长10.8%。
- 外贸进出口：10826亿元，同比增长13.5%。其中，出口总额6312亿元，同比增长16.4%，两年平均增长9.6%；进口总额4514亿元，同比增长9.6%，两年平均下降2.7%



2021年1-12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)	10122.56	—	10825.9	—
同比增长 (%)	9.8	11.7	13.5	—
比重 (%)	—	—	—	100

2021年1-12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)	306.41	7722.67	20202.89	28231.97
同比增长 (%)	5.5	8.5	8.0	8.1
GDP比重 (%)	1.09	27.35	71.56	100

A background network diagram consisting of numerous nodes (dots) connected by thin lines. The nodes are arranged in a complex, interconnected pattern, with some nodes being larger and darker than others. The overall effect is a dense, web-like structure.

02

# 房地产政策回顾

Property market policy

## 政策综述

### 房地产调控政策筑底，中央释放积极信号

### 坚持“房住不炒”基调，强调“两个维护”和满足合理购房需求；加快推进政策性保障住房体系建设

受房地产调控政策持续显效，特别是房地产金融信贷政策的紧缩，到第三季度末，房地产市场明显降温，尤其是个别房企风险问题暴露，市场情绪低迷，预期转变。在此背景下，第四季度，房地产调控转趋温和，特别是中央层面不断释放防风险、满足合理需求、维护市场健康的积极信号，市场政策环境加速筑底。

第四季度，房地产政策的基调，仍然强调坚持“房住不炒”，中央经济工作会议以及央行、银监会、住建部等继续坚持“房住不炒”，“不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段”，坚持稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”目标不变。

另一方面，第四季度的房地产政策还重点突出防风险、稳定预期。强调更精准地执行好“房地产金融谨慎管理”，房地产信贷环境持续改善，支持满足合理的首套房、改善性住房按揭需求。同时，加强引导，果断处置个别房地产企业风险。同时，更加突出强调房地产长效机制的落实，强调促进房地产业良性循环和健康发展。国务院获授权推进房地产税试点工作；中央经济工作会议提出房地产加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租市场，推进保障性住房建设。

在中央政策筑底的背景下，第四季度，各地方一方面是继续完善“限购、限售”以及加强市场秩序整顿，以强化落实“房住不炒”；另一方面，也积极定向放松调控，甚至出台扶持型政策稳定市场信心，其中，重点是从放松人才限购、提供购房补贴、放松公积金贷款政策等方向，支持合理购房需求。此外，部分城市还通过放松预售条件、预售资金管理政策来支持房地产企业流动性。同时，地方的另一个工作重点是，加快推进政策性保障住房体系落实，各地不断出来相应计划和管理政策。



## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

### 中央经济工作会议

我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力  
要求政策发力适当靠前，传递稳增长信号；继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

12月8日至10日，中央经济工作会议在北京举行。

- 我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。
- 要正确认识和把握防范化解重大风险。
- 明年要继续做好“六稳”、“六保”工作，围绕保持经济运行在合理区间，加强和改善宏观调控，加大宏观政策跨周期调节力度，提高宏观调控的前瞻性针对性。
- 明年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力适当靠前。

一、宏观政策要稳健有效。要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。要保证财政支出强度，加快支出进度。二、微观政策要持续激发市场主体活力；三、结构政策要着力畅通国民经济循环；四、科技政策要扎实落地；五、改革开放政策要激活发展动力；六、区域政策要增强发展的平衡性协调性；七、社会政策要兜住兜牢民生底线。

### 央行

宣布降准 0.5%，释放长期资金约 1.2 万亿元

12月6日，央行发布公告。

- 中国人民银行决定于 2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行 5%存款准备金率的金融机构)。

## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

### 中央经济工作会议

“房住不炒”基调不变，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。

12月8日至10日，中央经济工作会议在北京举行。

- 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展。

### 住建部

明年房地产调控坚持“房住不炒”，着力“增信心、防风险、稳增长、促改革”；

12月25日，住房和城乡建设部部长王蒙徽接受新华社记者的采访。

- 2022年住建部工作坚持稳字当头，稳中求进，着力“增信心、防风险、稳增长、促改革”；要坚决守住不发生系统性风险的底线，防范和化解住房和城乡建设领域的各类风险隐患。充分发挥或者释放住房和城乡建设经营领域在扩内需、稳增长中的内需潜力，进一步扩大内需，为稳增长作出贡献。推动住房和城乡建设领域的供给侧结构性改革……
- 坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

（一）保持调控政策连续性稳定性，继续稳妥实施房地产长效机制，落实城市主体责任，强化省级政府监督指导责任，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，努力做到稳地价、稳房价、稳预期；（二）增强调控政策协调性精准性，加强金融、土地、市场监管等调控政策的协同，同时加强部省市县调控联动，加强对城市调控工作“一对一”的指导监督；（三）坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，按照省市统筹的工作要求，以法治化市场化为原则，确保社会稳定、国家和群众利益不受损失；（四）持续整顿规范房地产市场秩序，完善市场监管机制，切实维护群众合法权益。

## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

银保监会	督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求；保障好刚需群体信贷需求
10月21日，国新办举行新闻发布会，银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞谈有关“维护房地产市场的稳定健康发展，维护住房消费者的合法权益”的工作。	
<ul style="list-style-type: none"><li>督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求，配合人民银行实施房地产贷款集中度管理制度，保障好刚需群体信贷需求。在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持。</li><li>因城施策，指导派出机构配合地方政府做好房地产调控，促进各地房地产市场平稳健康发展。严肃惩治违法违规行为。</li><li>稳妥做好对住房租赁市场的金融支持。加大对保障性租赁住房支持力度，研究细化金融支持措施，会同人民银行推进房地产投资信托基金试点。</li></ul>	
银保监会	加大对长租房市场、保障性住房建设金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。
12月14日，银保监会党委传达学习中央经济工作会议精神	
<ul style="list-style-type: none"><li>坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，加大对长租房市场、保障性住房建设金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。</li></ul>	

## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

央行、银保监会

鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产兼并收购

12月，央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》并且会同国资委召集部分民营、国有房地产企业和主要商业银行召开座谈会。

- 鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务，助力化解风险、促进行业出清。
- 银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。
- 支持优质房地产企业在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购。
- 提高并购的服务效率。加快重点房地产企业项目并购贷款的审批流程，提升全流程服务效率。
- 做好风险管理。金融机构要按照穿透原则评估项目的合规性。严格遵守房地产开发贷款的监管要求，加强并购贷款的风险控制和贷后管理，做好资金用途的监控。

## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

央行	长期遵循中央关于房地产调控的战略和方针，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展
10月15日，人民银行举行2021年第三季度金融统计数据新闻发布会。	
<ul style="list-style-type: none"><li>中央关于房地产调控的战略和方针，是我们做好房地产金融工作的长期遵循。下一阶段，稳健的货币政策将灵活精准、合理适度，以我为主、稳字当头，做好跨周期调节，统筹考虑今明两年政策衔接。</li><li>中央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，加快建立房地产长效机制，在防范化解房地产“灰犀牛”风险、实现房地产市场平稳健康发展的同时，也有力推动了中国经济结构转型和高质量发展，降低了整体金融风险水平。</li><li>部分金融机构对“三线四档”融资管理规则存在一些误解。人行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。</li></ul>	
央行	稳妥实施好房地产金融审慎管理制度
12月13日，中国人民银行党委召开扩大会议，传达学习中央经济工作会议精神，研究部署贯彻落实工作。	
<ul style="list-style-type: none"><li>稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕；持续改进金融服务实体经济质效；</li><li>坚持防范化解金融风险；深化金融供给侧结构性改革。</li><li>坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加快完善住房租赁金融政策体系，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。</li></ul>	

## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

央行	目前房地产市场风险总体可控，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，共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。
11月19日，央行发布2021年第三季度中国货币政策执行报告。	
<ul style="list-style-type: none"><li>稳健的货币政策稳字当头，以我为主，增强自主性，根据国内经济形势和物价走势把握好政策力度和节奏。</li><li>目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。</li><li>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，加大住房租赁金融支持力度，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，维护住房消费者的合法权益。</li></ul>	
央行	稳妥实施好房地产金融审慎管理制度， 更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。
12月27日，2022年中国人民银行工作会议以视频形式召开	
<ul style="list-style-type: none"><li>会议要求，坚持推动金融风险防范化解。继续按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的方针，稳妥有序做好重点机构风险处置化解工作，发挥存款保险制度和行业保障基金在风险处置中的作用。坚持规范与发展并重，依法加强对资本和平台企业监管，持续做好头部网络金融平台整改工作。稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。</li></ul>	

## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

### 银保监会

稳地价稳房价稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向

11月12日，银保监会召开党委（扩大）会议，传达学习贯彻党的十九届六中全会和习近平总书记重要讲话精神。

- 要毫不松懈地防范化解金融风险，平衡好稳增长和防风险的关系，坚决守住不发生系统性金融风险底线。
- 稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。

### 央行

坚决遏制金融服务业领域的垄断和资本无序扩张，维护房地产市场平稳健康发展

11月12日，人民银行党委召开会议。

- 加快推动金融法治建设，提升金融服务保障和金融消费者权益保护水平，坚决遏制金融服务业领域的垄断和资本无序扩张，维护房地产市场平稳健康发展。
- 聚焦发展不平衡不充分问题和经济社会民生的薄弱环节，创新货币政策工具，引导金融机构加大对小微企业、绿色发展、科技创新、乡村振兴、区域协调发展的支持力度，促进共同富裕。

## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

全国人大	授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点
10月23日，十三届全国人大常委会第三十一次会议表决通过了全国人大常委会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定。	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。</li><li>• 非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。</li><li>• 国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。</li><li>• 国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，</li><li>• 本决定授权的试点期限为五年。</li></ul>	
最高法	受限购政策约束竞买人不允许竞拍法拍房
12月19日，最高人民法院发布《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》，	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许；</li><li>• 人民法院组织司法拍卖房产活动时，发布的拍卖公告载明竞买人必须具备购房资格及其相应法律后果等内容，竞买人申请参与竞拍的，应当承诺具备购房资格及自愿承担法律后果；</li><li>• 买受人虚构购房资格导致拍卖行为无效的，应当依法承担赔；</li><li>• 竞买人虚构购房资格或者当事人之间恶意串通，侵害他人合法权益或者逃避履行法律文书确定的义务的，人民法院应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。</li></ul>	



## 中央政策

坚持“房住不炒”基调，释房信贷积极信号，防范化解风险，维护正常需求和市场健康稳定；加强市场秩序整顿和长效机制建设，加快推进政策性保障住房体系建设

住建部	各地要将保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点任务，加快发展保障性租赁住房
10月21至22日，住房和城乡建设部在福建省福州市召开发展保障性租赁住房工作现场会。	
<ul style="list-style-type: none"><li>各地要切实提高政治站位，将保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点任务。</li><li>要落实城市政府主体责任，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确的土地、财税、金融等支持政策；</li><li>省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难，为促进实现全体人民住有所居作出更大贡献。</li></ul>	
住建部	城市更新坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主；在北京等21城开展城市更新试点。
11月4日，住房和城乡建设部发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》。	
<ul style="list-style-type: none"><li>第一批试点自2021年11月开始，为期2年。重点开展以下工作：<ul style="list-style-type: none"><li>（一）探索城市更新统筹谋划机制。</li><li>（二）探索城市更新可持续模式。坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主；建立存量资源统筹协调机制。构建多元化资金保障机制，加大各级财政资金投入，加强各类金融机构信贷支持，完善社会资本参与机制，健全公众参与机制。</li><li>（三）探索建立城市更新配套制度政策。创新土地、规划、建设、园林绿化、消防、不动产、产业、财税、金融等相关配套政策。深化工程建设项目审批制度改革，优化城市更新项目审批流程，提高审批效率。探索建立城市更新规划、建设、管理、运行、拆除等全生命周期管理制度。分类探索更新改造技术方法和实施路径，鼓励制定适用于存量更新改造的标准规范。</li></ul></li></ul>	

## 地方政策

## 强化落实“房住不炒”，规范完善限售、限购，加强市场秩序整顿和监管

省	市	主要内容
广东省	东莞市	<p><b>正式出台二手住房交易参考价格发布机制</b></p> <p>10月8日，东莞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"> <li>公布东莞六个片区的二手楼盘交易参考价格。</li> <li>房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于本市二手住房交易参考价格的挂牌价格。</li> <li>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。</li> </ul>
广东省	东莞市	<p><b>个人转让二手住宅的个税核定征收率调至1%</b></p> <p>10月31日，国家税务总局东莞市税务局发布公告。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。</li> <li>个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为5%。</li> </ul>
陕西省	西安市	<p><b>落实“房住不炒”，购买限价商品房5年内不得上市交易</b></p> <p>12月8日西安市住房保障工作领导小组办公室发布《关于调整限价商品房上市交易有关条款的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案满5年，可购买其它住房。网签备案满5年且取得《不动产权证书》上市交易的，按普通商品房交易相关规定办理。网签备案未满5年，因特殊原因确需转让的，经市住房保障部门批准，按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续作为限价商品房使用。</li> </ul>
河南省	洛阳市	<p><b>购买经适房5年内不得上市交易；经适房上市交易需补交地价</b></p> <p>12月2日，洛阳市人民政府发布《关于进一步加强城市区经济适用住房上市交易管理的意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>经济适用住房购买不满5年的，不得直接上市交易或取得完全产权。如购房人因特殊原因确需出售，由政府按原出售价格扣除折旧费后回购。</li> <li>经济适用住房购买满5年或实际居住满5年需上市交易或取得完全产权的，须报经市住建部门审查，确定是否回购。政府不回购的，按照规定标准缴纳相关费用后可上市交易或取得完全产权。经核准同意上市交易的经济适用住房按我市二手房交易流程办理。</li> <li>市区经济适用住房上市交易或取得完全产权土地出让金补缴标准为交易当年基准地价的20%。</li> </ul>

## 地方政策

### 强化落实“房住不炒”，规范完善限售、限购，加强市场秩序整顿和监管

省	市	主要内容
福建省	泉州市	<p><b>严格限售限购，严格刚需界定，保障刚需购房</b></p> <p>10月，泉州市近期下发《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"> <li>本市户籍家庭于所在县（市、区）新购买的商品住房（包括二手商品住房），取得不动产权证满2年后方可转让；非泉州市户籍家庭在泉州市和本市户籍跨中心市区、县（市、区）新购买的商品住房（包括二手商品住房），须取得不动产权证满5年后方可转让。</li> <li>泉州中心市区新楼盘在优先安排10%住房套数供高层次人才和产业实用人才购买后，剩余的90%房源按刚需70%、非刚需30%分配。</li> <li>严格刚需界定条件，中心市区以外户籍迁入需满12个月；</li> <li>加强市场监管 重拳整治违法违规中介及不良自媒体，及时下架挂牌价格明显异常的房源。对存在发布虚假广告、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、捏造和散布房价上涨不实言论等违法违规行为的中介机构及从业人员，将依法依规处理。</li> </ul>
辽宁省	大连市	<p><b>加强住房租赁企业监管：租金或押金纳入银行监管专用账户、住房租赁企业对租赁纠纷承担首要调处职责。</b></p> <p>10月12日大连市住房和城乡建设局、大连市发展和改革委员会等8部门联合发布《关于加强住房租赁企业监管的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>从事住房租赁活动的企业和转租住房10套（间）以上的单位或个人依法办理市场主体登记，注册名称应当包含“住房租赁”相关字样；</li> <li>住房租赁企业（租赁房源全部为自有的住房租赁企业除外）要将单次向承租人收取超过三个月的租金或超过一个月的押金纳入银行租赁资金监管专用账户，并通过监管账户向承租人退还预付的租金、押金。</li> <li>住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等高风险方式进行经营，不得变相开展金融业务，对发布的房源信息真实性、有效性负责，对租赁纠纷承担首要调处职责。</li> </ul>
天津市		<p><b>全面开展经纪机构存量房屋买卖网签</b></p> <p>天津市住建委发布《关于全面开展经纪机构存量房屋买卖网签工作的通知（征求意见稿）》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>经纪机构网签经纪服务合同时，应查验委托人的户口簿、身份证明、婚姻关系证明文件和委托出售房屋的不动产权属证书等有关资料，并将出售人身份信息及不动产权属证书证号录入网签系统进行匹配核验，凡通过核验的方可网签服务合同并发布房屋出售信息。</li> <li>凡通过经纪机构成交的房屋，应由经纪机构网签存量房屋买卖协议。经纪机构应认真核对买卖双方出示的户口簿、身份证明、婚姻关系证明、不动产权属证书等材料。凡买卖双方未出示上述材料或经核对信息有误的，不得网签存量房屋买卖协议。经纪机构网签存量房屋买卖协议，不得收取任何费用。</li> </ul>

## 地方政策

## 强化落实“房住不炒”，规范完善限售、限购，加强市场秩序整顿和监管

省	市	主要内容
山东省	烟台市	<p><b>商品房现售前须备案，信用评级C的企业禁止参与土拍</b></p> <p>10月12日，烟台市住建局发布了《关于加强商品房现售管理的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>房地产开发企业应当在商品房现售前将符合商品房现售条件的有关材料报送当地住建部门备案，并取得《商品房现售备案证明》：所有商品房现售备案、现售商品房合同网签备案均需通过烟台市房屋交易监管服务平台进行，并统一使用市商品房买卖合同示范文本；</li> <li>对于信用评级B级的企业，将限制企业申请财政资金或者政策支持，取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便利措施等；对于信用评级C的企业，将向有关部门和银行业金融机构通报情况，进行联合惩戒或风险提示，禁止企业参加新的土地招拍挂出让。</li> </ul>
天津市		<p><b>进一步细化新建商品房预售资金监管</b></p> <p>10月，天津市住建委等三部门于近日联合印发《关于明确新建商品房预售资金监管工作有关要求的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>房地产开发企业应当按幢或者多幢建立新建商品房预售资金监管专用账户；各商业银行应当根据市房地产市场服务中心或新区住建中心出具的《新建商品房预售资金监管账户建立通知书》开立监管账户；</li> <li>各商业银行在发放新建商品房购房贷款时，应当将购房贷款发放到该套房屋对应的监管账户中。监管账户开户行根据市房地产市场服务中心或新区住建中心同意拨付的证明和传输的电子息，核对房地产开发企业提交的天津市新建商品房预售资金监管账户划款凭证，将核准使用资金拨付给收款单位。</li> </ul>
河北省	石家庄市	<p><b>传统建筑预售许可提高至主体封顶</b></p> <p>11月7日，石家庄市住建局发布《关于调整石家庄市商品房项目预售许可形象进度的公告》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>按照“新项目新办法、老项目老办法”的原则，2021年11月8日后出让的房地产开发项目（不包括纳入房地产解遗、烂尾楼、专项整治台账和纳入历史遗留的城中村、旧城改造台账项目），传统建筑预售许可形象进度由设计总层数的三分之一提高至主体封顶。被动式超低能耗建筑、装配式建筑和中央商务区商品房项目继续按原政策执行，预售形象进度调整后，涉及预售资金监管等措施将相应做出调整。</li> </ul>

地方政策

## 强化落实“房住不炒”，规范完善限售、限购，加强市场秩序整顿和监管

省	市	主要内容
广东省	广州市	<p><b>商品房价格要接受指导, 不得变相涨价</b></p> <p>11月18日, 广州市人民政府发布新修订《广州市房屋交易监督管理办法》, 办法自今年12月20日起施行。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 开发商要按照相关规定合理确定商品房销售价格, 并接受住建部门指导; 禁止以各种名目乱收费、以装修费等名义变相涨价, 禁止强制买受人购买车位、接受装修或者接受第三方有偿服务;</li> <li>• 未取得预售证的商品房项目开发商不得进行预售, 不得向买受人收取或者变相收取诚意金、订金、定金等费用。不得以提供中介服务等名义向买受人变相收取电商费、团购费、服务费、咨询费等费用。</li> <li>• 规范房屋销售广告发布行为, 禁止各种误导、虚假、夸大事实或者信息不完整的宣传, 细化销售现场公示事项和明码标价要求。未取得商品房预售许可证, 任何单位和个人不得发布商品房预售广告。</li> </ul>
辽宁省		<p><b>全省开展整治规范房地产市场秩序行动</b></p> <p>11月10日, 辽宁省住建厅会同相关部门联合印发《辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 各地要以问题为导向, 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, 维护房地产市场平稳健康发展;</li> <li>• 在房地产开发和物业服务领域, 各地要重点整治未依法依规取得土地即开工建设, 未按期动工或中止开发建设导致住宅项目用地构成闲置土地, 房屋存在渗漏、开裂、空鼓等突出质量问题, 未按房屋买卖合同约定如期交付, 实际交付房屋与样板间或销售宣传资料严重不一致等行为。</li> <li>• 在房屋买卖和住房租赁领域, 各地要重点整治发布虚假违法房地产广告、虚假房源信息, 以学区房等名义炒作房价, 未取得预售许可证或不符合商品房销售条件时, 以认购、预订、排号等方式向买受人变相收取诚意金、定金、预订款, 捆绑销售车位、储藏室, 变相涨价等行为。对存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为的, 以及克扣租金押金, 采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户的企业机构予以重点整治。</li> </ul>
浙江省	嘉兴市	<p><b>全省开展整治规范房地产市场秩序行动</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12月6日嘉兴市住房和城乡建设局等11个部门于近日印发《嘉兴市房地产市场秩序整治规范专项行动方案》</li> <li>• 开展房地产市场秩序联合整治, 力争用3年左右时间, 有效遏制房地产领域违法违规行为, 重点整治房地产开发、交易, 房屋租赁、物业管理、网络信息平台等的违法违规行为。</li> </ul>

地方政策

通过人才、户籍、购房补贴等定向政策局部放松调控；放松预售条件及预售资金提取  
大力加快推进政策性保障住房建设

省	市	主要内容
广东省	广州市	<p><b>公积金中心试点保障性租赁住房按月还房租提取新业务</b></p> <p>10月27日，广州市政府新闻办发布消息。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>广州住房公积金管理中心针对保障性租赁住房推出按月还房租提取新业务试点，该试点在广州市首个保障性租赁住房项目“继园东”社区推出。</li> <li>符合租房提取条件的住房公积金缴存人，可授权公积金中心每月将所缴存的住房公积金直接划转给收租方用于支付房租。审核通过后，缴存人住房公积金账户余额每月自动直接转入出租人指定银行账户用于支付租金。</li> <li>提取额度不超过当月应付租金。</li> </ul>
浙江省	杭州市	<p><b>大专学历不能再按照“人才引进”途径落户</b></p> <p>10月9日，杭州市公安局发布《关于调整杭州市大学毕业生落户政策的公告》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>具有全日制普通高校本科以上学历者，在杭州市区落实工作单位并由用人单位正常缴纳社保的可以落户杭州市区；</li> <li>全日制普通高校博士研究生学历者，可“先落户，后就业”。</li> </ul>
黑龙江省	哈尔滨市	<p><b>发放人才购房补贴、放宽贷款房龄年限</b></p> <p>10月10日，哈尔滨市住建局联合市自然资源局、市财政局、市人社局等部门发布《关于促进哈市房地产市场平稳健康发展的实施意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自2021年10月1日起，全市普通标准住宅、非普通标准住宅及其他类型房地产土地增值税预征率分别按1.5%、2%、2.5%执行。</li> <li>与本地用人单位签订聘用合同或服务协议、缴纳6个月社保的，以及已自主创业的，年龄在35岁以下的各类人才，在哈购置首套商品房时即可享受购房补贴，购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准为全日制博士生10万元、全日制硕士生5万元、全日制本科生3万元、大中专生（含技工院校）2万元；</li> <li>放宽二手房公积金贷款房龄年限：由20年提高到30年，贷款年限与房龄之和不超过50年。</li> </ul>
广东省	广州市	<p><b>公租房可迁入户籍</b></p> <p>10月9日，广州住建局印发《广州市公共租赁住房和共有产权住房使用监管办法》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>符合条件的公共租赁住房的承租人、共有产权住房承购人及共同居住人可以将户籍迁入公共租赁住房、共有产权住房；</li> <li>公共租赁住房租赁合同解除，或共有产权住房发生产权转移的，应当同时履行将公共租赁住房、共有产权住房内的户籍迁出的义务。无处落户的，迁至区政府公共集体户口；</li> </ul>

地方政策

通过人才、户籍、购房补贴等定向政策局部放松调控；放松预售条件及预售资金提取  
大力加快推进政策性保障住房建设

省	市	主要内容
安徽省	芜湖市	<p><b>发放青年英才购房补贴</b></p> <p>12月13日印发《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>对符合条件的青年英才发放购房补贴，在芜湖市市区范围内购买首套普通商品住房，可以给予购房款最高10%的补贴</li> </ul>
江苏省	南通市	<p><b>发放人才购房补贴</b></p> <p>12月6日印发《关于进一步提升青年和人才友好型城市发展指数的若干政策》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>按需提供租赁型精装修人才公寓一套，三年内免租金；在通购房自住的，按人才类别给予40—150万元的一次性购房补贴</li> </ul>
江苏省	海安市	<p><b>针对二、三孩家庭提供购房优惠</b></p> <p>12月7日，出台《关于促进城乡统筹改善居住条件的暂行办法》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>为海安市常住居民二孩、三孩家庭提供了购房优惠，在市场价格基础上二孩家庭给予每平方米200元、三孩家庭给予每平方米400元的优惠。</li> </ul>
广东省	东莞市	<p><b>发放青年英才购房补贴</b></p> <p>12月7日，东莞市人力资源和社会保障局发布《东莞市特色人才特殊政策实施办法》（2021年修订版）</p> <p>为符合条件人才提供住房保障，或优先提供租住人才公寓优惠，或给予最高2000-6000元/月租房补贴，或给予最高100-1000万元购房补贴。。</p>
湖北省	武汉市	<p><b>非户籍总部企业高级管理人员买首套房不受限购政策限制</b></p> <p>11月5日，武汉市人民政府于印发《武汉市加快推进总部经济高质量发展政策措施的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>支持新引进企业落户，给予办公用房补贴；</li> <li>支持总部企业人才引进培养方面，给予安居保障：</li> </ul> <p>各区可统筹安排总部企业人才住房，支持有条件的总部企业利用自有土地建设保障性租赁住房，供总部企业人才租住。</p> <p>落实大学生保障房配租配售政策和外来务工人员公租房保障政策；</p> <p>非本市户籍的总部企业高级管理人员，在武汉市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制。</p>

## 地方政策

通过人才、户籍、购房补贴等定向政策局部放松调控；放松预售条件及预售资金提取  
大力加快推进政策性保障住房建设

省	市	主要内容
浙江省	义乌市	<p><b>降低预售条件，放松摇号销售限制</b></p> <p>10月20日，义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于调整部分房地产市场调控政策的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>降低预售条件，保障市场供应：取消每批次间隔时间不少于3个月的规定；总建筑面积在4万平方米以下的，须一次性申请预售；总建筑面积在4万平方米(含本数)以上申请分批次办理预售许可的，每批次的建筑面积不低于2万平方米(末次除外)；</li> <li>调整摇号政策，低密住宅和登记人数不足项目无需公证摇号：容积率<math>\leq 1.2</math>的商品住宅小区以及建筑层数<math>\leq 3</math>层的商品住宅，可以不采用公证摇号排序选房的开盘销售方式；经公证处公证，登记人数与当期预售房源数相比大于等于1的，实行公证摇号。</li> </ul>
福建省	厦门市	<p><b>预售商品房交付且取得未欠工程款证明可撤销预售资金监管</b></p> <p>11月，厦门市司法局公布《厦门市商品房预售管理规定（修订草案征求意见稿）》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商品房预售资金应当全部存入预售资金监管专用账户，纳入监管。</li> <li>商品房预售资金监管专用账户内初始留存资金额度按照预售项目工程造价及风险金（工程造价的20%）核定，后续留存资金额度按照预售项目的工程形象进度确定，以保证项目竣工。</li> <li>预售商品房竣工交付，取得监理单位、施工单位共同出具的未欠工程款证明，预售人可以向受托机构申请撤销商品房预售资金监管。</li> </ul>
湖北省		<p><b>推进非住宅商品房去库存，严格非住宅商品房用地，降低商办物业交易成本；公寓居民可申请执行居民水电气价标准</b></p> <p>10月28日，湖南省住建厅联合省发改委、省财政厅、省自然资源厅等五部门发布《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>严格控制非住宅商品房用地增量。</li> <li>降低商办物业的交易成本。对于新购或租赁(自持)存量非住宅商品房的单位和个人，可由市县按政策规定采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持。对于转让非住宅商品房的单位和个人，可适当降低相关交易费用。</li> <li>降低公寓居民用户使用成本。居住在公寓的居民住户，符合“一户一表”安装条件和建设标准的，由城市自来水公司、电网公司、城市燃气公司抄表到户后，用户可持房屋所有权证或不动产登记证书等证件，申请执行城镇居民用水用电用气价格标准。</li> <li>加快盘活非住宅商品房用地存量、鼓励非住宅商品房自持、加大金融支持力度。</li> </ul>



地方政策

通过人才、户籍、购房补贴等定向政策局部放松调控；放松预售条件及预售资金提取  
大力加快推进政策性保障住房建设

省	市	主要内容
广东省		<p><b>加快发展保障性租赁住房，广深珠汕佛惠东中江湛等10市为重点城市；广州和深圳市单列租赁住房用地占比不低于10%</b> 11月5日，广东省政府发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市10市是发展保障性租赁住房的重点城市。</li> <li>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金。</li> <li>各地要建立保障性租赁住房租金定价机制，对保障性租赁住房项目租金实施监控指导，定期公开周边市场租金参考价。</li> <li>各地级以上市要在年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地，其中，广州和深圳市单列租赁住房用地占比原则上不低于10%。</li> <li>出台鼓励和支持省属企事业单位利用自有非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的政策措施。各地级以上市可把闲置棚改安置房、公租房、经适房等政府闲置住房用作保障性租赁住房。</li> <li>国有企业出租自有物业开展保障性租赁住房业务，租期可放宽到10年。</li> </ul>
广东省	广州市	<p><b>明确发展住房租赁市场奖补实施办法 最高奖1200元/平方米</b> 11月23日，广州市住房和城乡建设局和广州市财政局联合发布了《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>为环卫工人、公共交通一线从业人员等城市重要公共服务群体提供租赁住房，且租金接受政府指导的，按以下标准给予补贴：新建租赁住房的，按建筑面积1200元/平方米给予补贴；改造租赁住房的，按建筑面积800元/平方米给予补贴；实施品质化提升的租赁住房项目，按建筑面积600元/平方米给予补贴。</li> </ul>
广东省	深圳市	<p><b>引导既有非住房屋改造保障性租赁房，年租金涨幅不超5%，可按月、季、年收取租金</b> 11月1日，深圳市住建局发布《关于既有非住房屋改造保障性租赁住房的通知（征求意见稿）》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆(酒店)、厂房、研发用房、仓库等非居住存量房屋改造为保障性租赁住房，应当同时符合不动产权证（或建设工程规划许可证）记载用途为商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房或者仓库等非居住用途；不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；</li> <li>商业、办公、旅馆（酒店）、研发用房应以栋、座或者层为单位进行改造，厂房、仓库应以栋或者座为单位进行改造；</li> <li>改造后的保障性租赁住房面向深圳市的新市民、青年人等群体出租，租金标准按照相关规定执行，年度租金涨幅不超过5%；对外出租单次租赁期限原则上不低于30天，经承租人同意，可按月、季、年收取租金。</li> </ul>

## 地方政策

通过人才、户籍、购房补贴等定向政策局部放松调控；放松预售条件及预售资金提取  
大力加快推进政策性保障住房建设

省	市	主要内容
广东省	佛山市	<p><b>非居住存量房屋有望申请改建保障性租赁住房</b></p> <p>11月16日，佛山市住建局公布《关于非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>佛山市行政区域内权属清晰的商业办公、酒店旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合一定条件的前提下，可申请改建为保障性租赁住房。</li> <li>改建后的保障性租赁住房由运营机构长期运营、只租不售，单套建筑面积一般不超70平，以30~45平小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，主要缓解符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。</li> <li>改建仅临时变更房屋使用功能，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款，不分割登记、分割抵押及分割销售。</li> <li>改建项目原则上以整栋、整层或者相对独立部分为申请单元集中改建，同一楼栋内的保障性租赁住房原则上应相对集中配置。单个改建项目原则上不少于50套（间）或建筑面积不少于2000平。</li> </ul>
浙江省	杭州市	<p><b>共有产权销售对象需满足限购条件</b></p> <p>12月1日，杭州市政府官网公布《杭州市共有产权保障住房管理办法》。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>共有产权保障住房销售基准价按同地段、同类型商品住房市场价格合理优惠后确定。</li> <li>共有产权保障性住房按照申请预售、发布公告、资格审核、配售摇号选房四个步骤销售和申购程。</li> <li>共有产权管理对象：在符合限购前提下，户籍家庭需要满足：主申请人具有一定年限以上市区户籍、购房家庭一定年限内在市区无房、单身申请人需年满30周岁以及市政府规定的其他条件；非户籍家庭需要满足：主申请人持有《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》、主申请人申请前在市区累计缴纳社保或个人所得税满一定年限、购房家庭一定年限内在市区无房、单身申请人需年满30周岁以及市政府规定的其他条件。</li> </ul>
浙江省	宁波市	<p><b>共有产权房取得不动产证满10年可以上市转让</b></p> <p>10月13日，宁波住建局公开《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》（征求意见稿）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>共有产权住房单套建筑面积应满足生活居住需求，以中小套型面积为主。既有房源转用的，单套建筑面积不受限制；</li> <li>政府筹集建设共有产权住房建设成本或收购改建成本、销售、管理、财务费用及相关税费等统一由财政住房保障资金专户支出；</li> <li>共有产权住房市场销售价格参考相近时期、相邻地段商品住房项目销售备案平均价格确定或参照相近时期、相邻地段存量住房小区平均交易价格；</li> <li>取得不动产权证书满10年的共有产权住房可以上市转让；对取得不动产权证书满4年（含）、未满5年（不含）的共有产权住房，未持有其他自有住房的承购人可以按照原购房价格一次性购买政府产权份额，准予上市交易时间不变；</li> <li>承购人购买政府产权份额的，住房性质转为普通商品住房，可以单独上市转让。</li> </ul>

## 以“房住不炒”为基调，探索新发展模式，着力房地产业“良性循环”与“健康发展” “增信心、防风险、稳增长”，支持合理需求、加快政策性保障住房体系建设

12月的中央经济工作会议，对2022年以及未来的房地产产业发展确立了更加明确、清晰的方向。

中央连续5年坚持“房住不炒”，房地产回归居住属性、房地产业突出民生属性，已经成为既定方向。

在这一方向下，首次明确提出“探索新的发展模式”、“更好满足购房者的合理住房需求”“促进房地产业良性循环”，结合“坚持租购并举，加快发展长租市场，推进保障性住房建设”，进一步指明了房地产业未来转变和发展的路径。

新的发展模式，首先要求的是结束“高周转、高杠杆的开发模式”、“土地财政模式”，要建立的是商品房和政策性保障住房体系并重、租购并举的房地产模式。房地产业的良性循环，强调房地产金融谨慎管理，即要防范风险，又要支持健康的房地产开发，更要保障合理的住房需求。

近期，房地产市场政策的得点则在于“增信心、防风险、预定预期”，保持市场健康、稳定。2022年住建部工作部署提出“着力增信心、防风险、稳增长、促改革”，重点要落实城市主体责任，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，努力做到稳地价、稳房价、稳预期；要坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，同时，要持续整顿规范房地产市场秩序。

预期2022年特别是上半年，中央和各地方的房地产政策，将重点在加强金融、土地、市场调控的协同，进一步释放积极信号，增强市场信心、稳定和扭转市场预期，避免市场和行业风险扩大。各城市“因城施策”，部分地方将更会更加积极地放宽信贷、限购、限售、人才购房等政策，支持市场回稳。另一方面，加快推进政策性保障住房体系建设以及相关的城市更新、长租市场的管理完善，也将是中央和各地地方2022年持续的工作重点和政策着力点。

A network diagram background consisting of a complex web of black and grey nodes connected by thin lines, creating a mesh-like structure. The nodes are of varying sizes and are distributed across the left and bottom portions of the slide.

# 03

## 市场供求态势

Supply and demand

四季度广州土地市场供求分析

四季度广州新建商品房市场供求分析

四季度广州存量房市场供求分析

四季度广州房屋租赁市场供求分析

## 土地供应

### 2021第4季度广州完成第三批“双集中”住宅用地供应，相对第二批次明显降温 第4季度商住、商服土地供应同、环比均大幅减少

- 2021年第4季度广州供应各类土地59宗、328.5万㎡，供应面积环比大降27.7%，同比也大幅减少34.9%。
- 居住用地和商住综合用地：2021年第4季度，广州完成第三批“双集中”住宅用地供应，第4季度广州居住用地和商住综合用地共供应17宗、120.8万㎡，环比分别大幅减少64.6%和60.2%；同比也分别大幅减少34.6%和34.4%；供应土地计容建筑面积296.4万㎡，环比和同比分别劲减66.3%，42.8%；
- 商服用地：2021年第4季度供应13宗，用地面积45.8万㎡，计容建筑面积128.2万㎡，用地面积环比和同比分别减少24.4%和45.9%；
- 工矿仓储用地：2021年第4季度供应26宗，用地面积155.8万㎡，环比大幅增加77.7%，同比则大幅减少29.7%；

2021年第4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 (㎡)	864386	457988	343411	1558220	54135	6577	3284716
计容建筑面积 (㎡)	1829544	1282161	1134096	4978294	59549	9181	9292824
宗数	10	13	7	26	1	2	59

## 土地供应

### 第4季度广州各区供应规模普遍减少，主要是受第二批次宅地出让急冷的冲击 其中增城区第4季度宅地供应由上一季的22宗大幅缩减为仅有1宗

- 2021年第4季度广州各区商品房用地供应普遍减少，仅黄埔区、花都区、白云区、增城区、南沙区保持相对充足的供应量（按宗数计算）；
- 宅地供应：番禺区和黄埔区供应面积相对领先，分别供应3宗，供应面积分别达33.8万㎡和26.5万㎡；其次白云区和从化区、南沙区分别供应3宗和2宗、4宗，用地面积分达19.9万㎡和17.1万㎡、11.4万㎡；增城区和海珠区分别供应1宗、约7.6万㎡和4.4万㎡；
- 商服用地供应；供4个区有供应。其中，主要来自天河区、黄埔区和白云区，分别供应4宗、3宗和5宗，供应面积分别为17.3万㎡、14.3万㎡和10.2万㎡；其次，荔湾区供应1宗、3.9万㎡。
- 工矿仓储用地供应：黄埔区供应6宗、85.3万㎡；花都区、增城区和从化区分别供应10宗、30万㎡，7宗、20.9万㎡和1宗、13.8万㎡；此外，南沙区供应2宗、5.7万㎡。

2022年第4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	4	1	1	8	14	3	7	10	3	8	59	
供应土地面积 (㎡)		0	173409	44378	39112	301787	1268177	338081	225324	300149	309509	284791	3284716	
供应土地计容建筑面积 (㎡)		0	566597	95000	30024	855277	4037545	745899	614687	704971	561688	1081135	9292824	
其中	居住用地和商住综合用地	供应土地宗数	0	0	1	0	3	3	3	4	0	2	1	17
		供应土地面积 (㎡)	0	0	44378	0	199387	265112	338081	113910	0	171360	75569	1207797
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	95000	0	614021	703553	745899	329976	0	248483	226707	2963640
	商服用地	供应土地宗数	0	4	0	1	5	3	0	0	0	0	0	13
		供应土地面积 (㎡)	0	173409	0	39112	102400	143067	0	0	0	0	0	457988
		计容建筑面积 (㎡)	0	566597	0	30024	241256	444284	0	0	0	0	0	1282161
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	0	6	0	2	10	1	7	26
		供应土地面积 (㎡)	0	0	0	0	0	853421	0	57279	300149	138149	209222	1558220
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	0	0	2880528	0	225162	704971	313205	854428	4978294

## 土地成交

### 2021年第4季度广州土地成交面积同比大减，环比大增 第三批“双集中”住宅用出让规模锐减，市场冷清，国企托底

- 2021年第4季度广州成交各类土地70宗，318.5万㎡，成交面积环比大增25.1%，同比大幅减少33.8%。其中：宅地、商服用地均锐减：
  - 居住用地和商住综合用地：第三批“双集中”住宅用地成交13宗、流拍4宗；成交用地面积仅85.6万㎡，同比和环比分别锐减55%和27.4%；计容建筑面积226万㎡，同比和环比分别大幅减少55.3%和36.8%。
  - 商服用地：2021年第4季度成交12宗，43.0万㎡，计容建筑面积193.4万㎡，用地面积同比和环比分别大幅减少42.1%和23.9%；
  - 工矿仓储用地：2021年第4季度成交44宗，用地面积189.2万㎡，同比小幅减少6.9%，环比则劲增1.4倍。

2021年第4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 (㎡)	512561	430360	343411	1892465	0	5709	3184506
计容建筑面积 (㎡)	1125869	1934249	1134096	6168204	0	5709	10368127
宗数	6	12	7	44	0	1	70

第4季度广州第三批“双集中”住宅用出让，供应的17宗中，成交13宗，仍有4宗流拍；成交13宗宅地中，有12宗为国企取得，4流拍土地中，番禺2宗，黄埔1宗，从化1宗；

## 土地成交

### 第4季度广州市各区土地成交规模普遍不大，黄埔区居首，其次是白云区、花都区 住宅用地成交以白云区、黄埔区、番禺区及南沙区为主；天河区商服用地领先

- 第4季度，黄埔区各类土地共成交19宗、134.6万㎡，居首位；其次，白云区、花都区分别成交38.5万㎡、33.6万㎡和29.5万㎡；
- 宅地成交：黄埔区、白云区分别成交21.8万㎡和19.9万㎡；其次，番禺区、南沙区分别成交14.7万㎡、11.4万㎡；
- 商服用地成交；天河区成交4宗，，用地面积17.3万㎡；其次，黄埔区、白云区分别成交11.5万㎡、10.2万㎡；此外，荔湾区成交3.9万㎡；
- 工矿仓储用地成交：黄埔区最多，共成交14宗、100.7万㎡，其次，花都区分别成交33.6万㎡和21.9万㎡。

2021年第4季度广州各区土地成交情况

		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	1	1	12	19	2	9	11	2	9	70	
成交土地面积 (㎡)		0	173409	44378	39112	385114	1345976	159655	209703	336407	196151	294601	3184506	
成交土地计容建筑面积 (㎡)		0	566597	95000	30024	1162241	5025183	334219	735498	838731	461073	1119561	10368127	
其中	居住用地和商住综合用地	成交土地宗数	0	0	1	0	3	2	1	4	0	1	1	13
		成交土地面积 (㎡)	0	0	44378	0	199387	218185	146541	113910	0	58002	75569	855972
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	95000	0	614021	553387	293005	329976	0	147869	226707	2259965
	商服用地	成交土地宗数	0	4	0	1	5	2	0	0	0	0	0	12
		成交土地面积 (㎡)	0	173409	0	39112	102400	115439	0	0	0	0	0	430360
		计容建筑面积 (㎡)	0	566597	0	30024	241256	1096372	0	0	0	0	0	1934249
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	4	14	1	5	11	1	8	44
		成交土地面积 (㎡)	0	0	0	0	83327	1006643	13114	95793	336407	138149	219032	1892465
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	0	306964	3369715	41214	405522	838731	313205	892854	6168204



## 土地价格

### 第4季度广州各类土地成交金额534.9亿元，同比、环比均大幅减少 宅地均底价成交，平均楼面地价13391元/m<sup>2</sup>，同比略降3.3%，环比大降15.9%

- 2021年第4季度，广州市各类土地成交金额534.9亿元，同比、环比分别大幅减少37.7%和20.7%；其中：
  - 居住用地和商住综合用地：第4季度成交金额合计302.6亿元，同比、环比分别锐减56.8%和46.8%；主要是由于第三批“双集中”住宅供应锐减；合计成交平均楼面地价13391元/m<sup>2</sup>，同比下降3.3%，环比下降15.9%；第4季度广州成交居住和商住综合用地的全部底价成交，继第二批宅地集中出让遇冷之后，市场继续冷清。
  - 商服用地：第4季度广州商服用地成交金额207亿元，同比和环比分别激增76.4%和123.8%；均底价成交，成交平均楼面地价10701元/m<sup>2</sup>，同比大幅上升46.9%，环比小幅上升6.7%。
  - 工矿仓储用地：第4季度广州工矿仓储用地成交金额25.2亿元，同比大幅减少24.9%，环比则激增112.5%；均底价成交，成交平均楼面地价409元/m<sup>2</sup>，同比和环比分别大幅下降28.9%和14.2%。

2021年第4季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

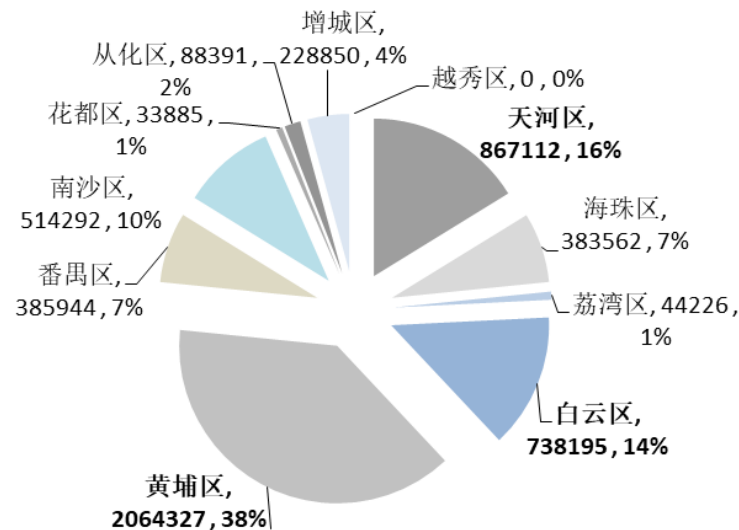
土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额(万元)	2083349	2069874	942992	252079	0	490	5348784
成交平均楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	18504	10701	8315	409	—	858	5159

## 土地价格

### 第4季度，黄埔区土地成交金额占全市近4成，其次是天河区和白云区 成交土地均底价成交，白云、番禺、从化宅地成交均价环比明显下降

- 2021年第4季度，黄埔区土地成交金额约206.4亿元，占全市38%，其中，宅地和商务用地成交金额均超过90亿元；其次天河区和白云区成交金额居前，分别达86.7亿、73.8亿，分别占全市的16%、14%；增城区继续减少，仅22.9亿元，仅占全市的4%。
- 2021年第4季度，白云区宅地成交均价仅7994元/㎡，主要是由于成交土地均位于北部外围区域；番禺区成交宅地位于石楼镇，均价仅13090元/㎡，而大石2宗楼面地价超过2万元/㎡的地块则流拍；从化区宅地成交均价5336元/㎡，全市最低；此外，海珠区华洲路宅地成交均价达40375元/㎡；黄埔区、南沙区、增城区宅地成交均价分别为17980元/㎡、14823元/㎡和9060元/㎡，环比上一季度，有所上升。
- 2021年第4季度，广州各区各类土地全部以底价成交，均无溢价。

2021年第4季度  
广州各区土地出让成交金额（万元）



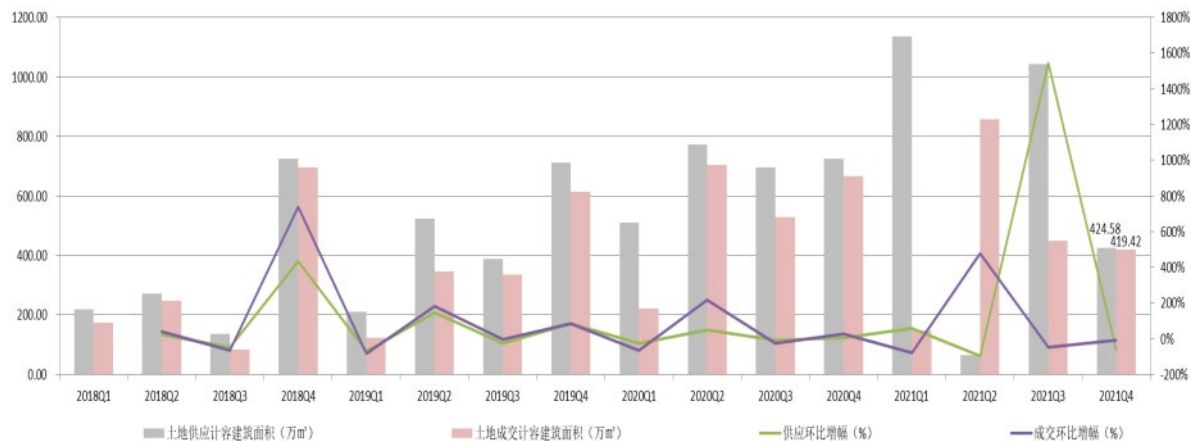
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(万元)		0	867112	383562	44226	738195	2064327	385944	514292	33885	88391	228850	5348784	
其中	居住用地和 商住综合用地	土地成交金额(万元)	0	0	383562	0	490843	994978	383548	489110	0	78900	205400	3026341
		平均楼面地价(元/㎡)	---	---	40375	---	7994	17980	13090	14823	---	5336	9060	13391
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	867112	0	44226	218967	939569	0	0	0	0	0	2069874
		平均楼面地价(元/㎡)	---	15304	---	14730	9076	8570	---	---	---	---	---	10701
工矿仓储	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	28385	129290	2396	25182	33885	9491	23450	252079	
	平均楼面地价(元/㎡)	---	---	---	---	925	384	581	621	404	303	263	409	

## 土地市场小结

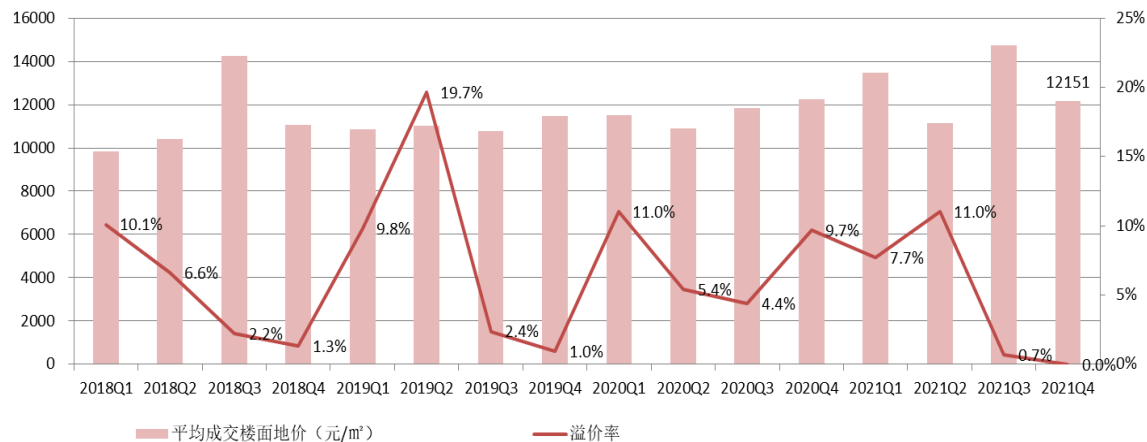
### 2021年第4季度，第三批“双集中”宅地出让冷淡收场 商品房土地全部0溢价成交，平均楼面地价环比大幅回落

- 2021年第4季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）供应合计仅30宗，供应用地面积166.6万㎡，环比和同比分别大幅减少54.3%和38.0%；供应土地计容建筑面积仅424.6万㎡，环比和同比分别大幅减少59.3%和41.4%；主要是由于第三批次住宅用地“双集中”的供应规模大减。
- 2021年第4季度，广州商品房用地（居住与商住用地、商服用地）成交合计仅25宗，成交用地面积共128.6万㎡，同比和环比分别大幅减少51.3%和26.3%；成交土地计容建筑面积419.4万㎡，同比大幅减少37.1%，环比也减少6.7%；
- 2021年第4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12151元/㎡，同比微跌0.9%，环比则大幅下降17.5%；主要第三批“双集中”宅地供应价格有所控制，并且均底价成交；第4季度广州成交商品房用地全部0溢价，整体溢价率为4年来最低。

2018年1季度至2021年4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4季度  
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势

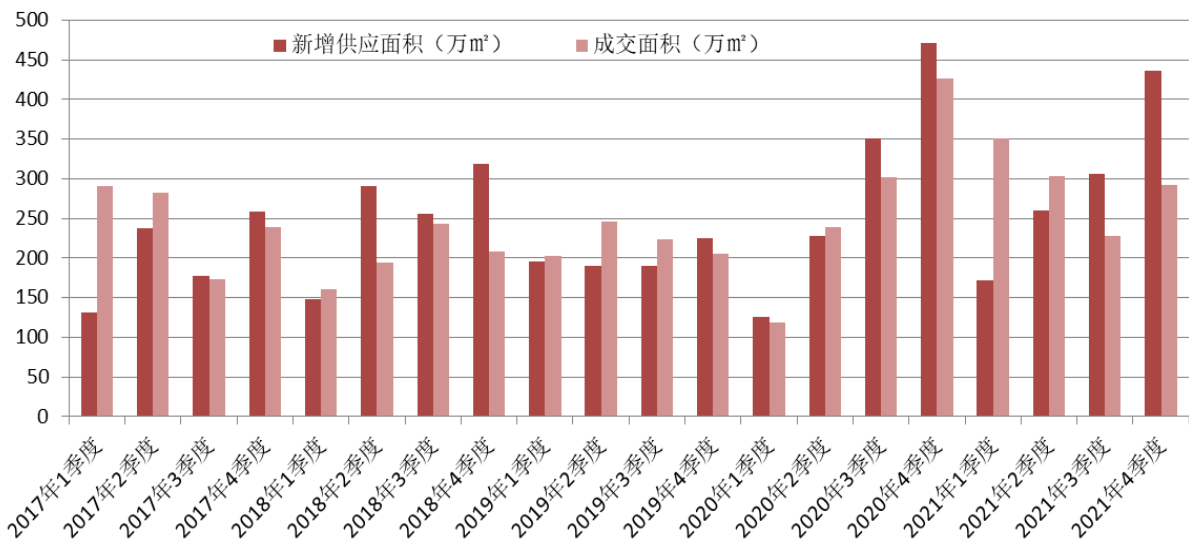


## 商品房：住宅

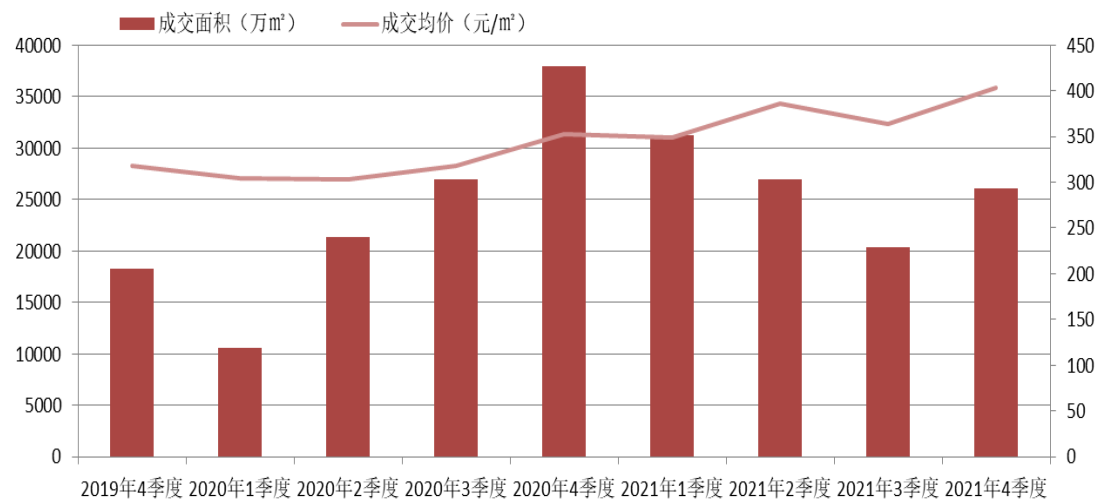
### 2021年第4季度广州全市商品住宅供应、成交环比增长，同比下降； 均价突破35000元/平方米，主要中心高价项目网签增加带动

- 2021年第4季度，广州市商品住宅供应继续放量激增，成交环比上升，价格环比转为上升；
  - 全市供应：2021年第4季度，广州市商品住宅供应面积达436万 $\text{m}^2$ ，环比大幅增长42%，但同比仍下降7%；
  - 全市成交：2021年第4季度，广州商品住宅成交27559套、295万 $\text{m}^2$ ，环比分别大幅增长29%和28%，同比则分别大幅下降31%；
  - 全市成交金额：2021年第4季度，广州商品住宅成交金额合计约1040亿元，环比大幅增长约37%，同比则大幅减少约20%；
  - 全市成交均价：2021年第4季度，广州商品住宅成交均价约35750元/ $\text{m}^2$ ，环比、同比分别上长约11%和14%，主要是前期受限的中心高价项目网签增加影响成交结构。

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4季度广州各区住宅供应、成交环比均普遍大幅增长，全年均价破3.3万元/m<sup>2</sup> 2021年全年各区成交均价同比普遍大幅上涨，仅白云区等4区小幅回落

- 各区供应：第4季度，广州各区中，8个区供应面积均环比增长。其中，海珠、天河环比分别增长25倍和52倍，荔湾区环比也增长7.2倍；同时，白云区、黄埔区、番禺区和南沙区环比分别增长34%-79%左右；另一方面，从化区环比大降57%，增城区降5%
- 各区成交：第4季度，9个区住宅成交环比均大幅增长；其中，越秀区成交套数环比增长5.4倍；海珠区、荔湾区、黄埔区、番禺区和从化区成交套数环比增长35%-90%；同时，增城区、白云区和天河区成交套数环比增长4%-19%左右；仅花都区 and 南沙区环比分别下降5%和16%；
- 各区均价：截至第4季度，广州各区2021年全年住宅成交均价普遍大幅上升，越秀区、天河区、海珠区均价在70000-87000元/m<sup>2</sup>，较2020年上涨10%-12%；荔湾区均价超55000元/m<sup>2</sup>，同比上升10%；白云区均价近46000元/m<sup>2</sup>，同比下降5%；黄埔区和番禺区均价约36000元/m<sup>2</sup>，同比分别上涨16%和14%；花都区 and 南沙区均价分别突破23000元和27000元；增城区 and 从化区均价同比小降1%，分别突破20000元和16000元。

2021年第4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 <sup>2</sup> )	环比增速	成交套数(套)	环比增速	成交面积万 m <sup>2</sup>	环比增速
越秀区	0.22	-91.0%	276	541.9%	3.19	398.4%
海珠区	15.89	2504.9%	568	53.9%	7.84	51.4%
荔湾区	36.41	720.0%	1698	35.1%	18.07	33.5%
天河区	19.07	5197.2%	688	3.9%	7.57	5.3%
白云区	43.23	59.5%	2550	10.4%	26.12	10.0%
黄埔区	81.52	62.4%	5763	90.2%	64.79	97.7%
花都区	23.4	1.4%	2282	-5.3%	25.19	-7.1%
番禺区	65.23	34.2%	3714	60.5%	43.07	50.6%
南沙区	42.09	79.7%	2215	-16.4%	24.07	-13.5%
从化区	9.1	-56.8%	1607	59.1%	15.88	49.5%
增城区	100.16	-5.1%	6209	18.7%	59.58	16.1%
全市	436.34	42.2%	27570	29.5%	295.63	29.4%

2021年广州各行政区商品房住宅成交均价

区域	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比增速
越秀区	87360	12%
海珠区	69820	12%
荔湾区	55080	10%
天河区	69260	10%
白云区	45730	-5%
黄埔区	35810	16%
花都区	23430	-2%
番禺区	36300	14%
南沙区	27200	14%
从化区	16040	-1%
增城区	20720	-1%
全市	33300	14.9%

## 商品房：住宅

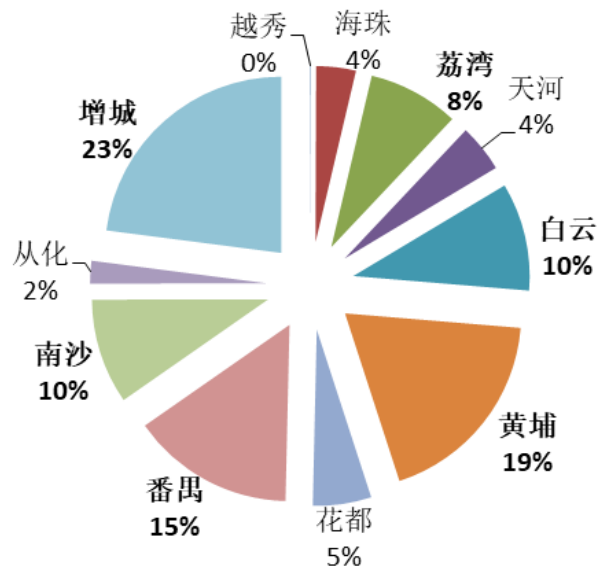
### 2021年第4季度广州商品住宅供应与成交中，外围6区占比分别达74%和78% 供应以增城区、黄埔区、番禺区和南沙区为主；成交以增城区、黄埔区和番禺区为主

- 2021年第4季度广州外围6区商品住宅供应面积合计占全市比例达74%，较上一季度回落8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23%，占比较上一季度减少10个百分点；
  - 其次黄埔区、番禺区和南沙区供应面积占比分别达19%、15%和10%；此外，花都区 and 从化区则分别占比5%和2%；
  - 中心城区供应主要来自白云区和荔湾区，供应面积分别占全市的10%和8%；此外，海珠区、天河区供应占比分别为4%；

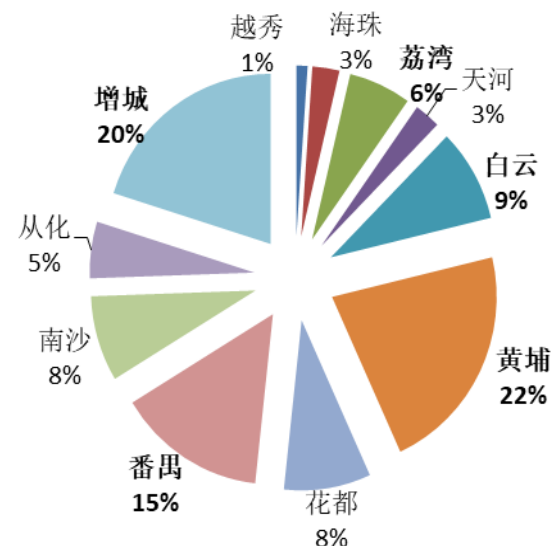
- 2021年第4季度，广州外围6区商品住宅成交面积合计占全市比例约78%，占比较上一季度回落2个百分点；

- 成交最大区域是黄埔区和增城区，成交面积占全市比例分别达22%和20%；
- 其次，番禺区成交占比15%；南沙区、花都区均占8%；从化区占比5%；
- 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9%和6%；海珠区和天河区分别占比3%；越秀区占比1%。

2021年第4季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



2021年第4季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构



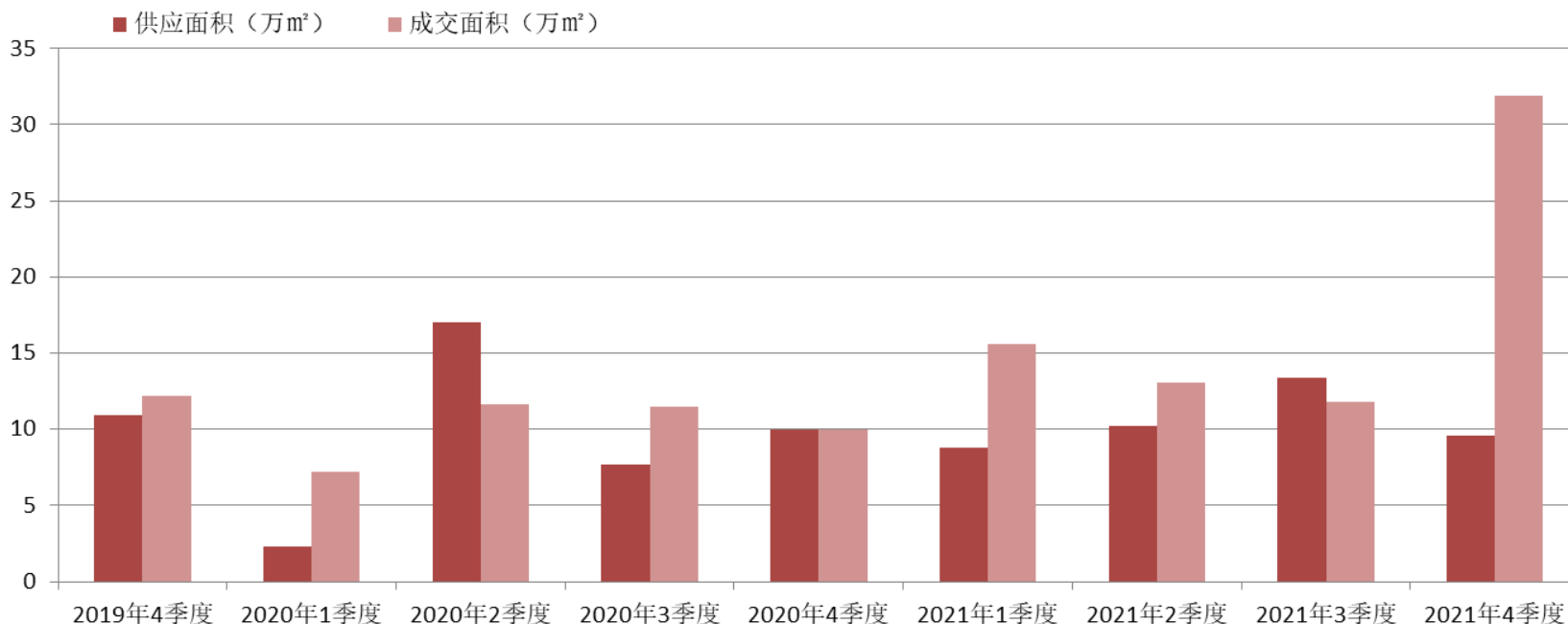
## 商品房：商业

### 2021年第4季度广州新建商业物业供应减少，成交大幅增加 其中，供应面积环比降近3成；成交面积环比、同比均翻倍

#### ■ 2021年第4季度，全市新建商业物业环比供应减少，成交放量：

- 全市供应：2021年第4季度广州市新建商业物业供应近10万 $\text{m}^2$ ，环比减少29%，同比也小幅减少4%；
- 全市成交：2021年第4季度广州新建商业物业成交超30万 $\text{m}^2$ ，环比、同比分别增加1.7倍和2.2倍；主要是定向交易为主的大宗交易活跃带动。

#### 近年广州新建商业物业各季度供求趋势



## 商品房：商业

### 2021年第4季度广州新建商业物业供应主要在南沙区和天河区 南沙区成交放量激增；其次是增城区、黄埔区和花都区为主

- 各区供应：第4季度，广州新建商业物业供应主要来自南沙区和天河区，分别供应2.3万㎡和2万㎡，分别占全市供应的24%和21%；其次，增城区和白云区，分别供应1.4万㎡和1.1万㎡，此外，海珠区、荔湾区和番禺分别供应0.6-0.9万㎡；黄埔区、从化区和花都区分别供应0.2万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；
- 各区成交：第4季度，广州新建商业物业成交以南沙区大幅领先，超16万㎡，环比激增22倍；占全市成交的5成；其次，增城区、黄埔区和花都区成交4.5万㎡、4万㎡和3.7万㎡；此外，荔湾区和白云区分别成交1.8万㎡和1.3万㎡，从化区成交0.6万㎡。

2021年第4季度广州各行政区新建商业物业供求环比增速

区域	供应面积 (万㎡)	环比增速	成交面积万 (㎡)	环比增速
越秀区	0	上季0	0	上季0
海珠区	0.9	-79.5%	0	-100.0%
荔湾区	0.7	133.3%	1.8	157.1%
天河区	2	81.8%	0	-100.0%
白云区	1.1	1000.0%	1.3	333.3%
黄埔区	0.2	-77.8%	4	-13.0%
花都区	0.1	-87.5%	3.7	236.4%
番禺区	0.6	0.0%	0	-100.0%
南沙区	2.3	-20.7%	16.2	2214.3%
从化区	0.2	-66.7%	0.6	500.0%
增城区	1.4	-17.6%	4.5	80.0%
全市	9.5	-29.1%	31.9	172.6%

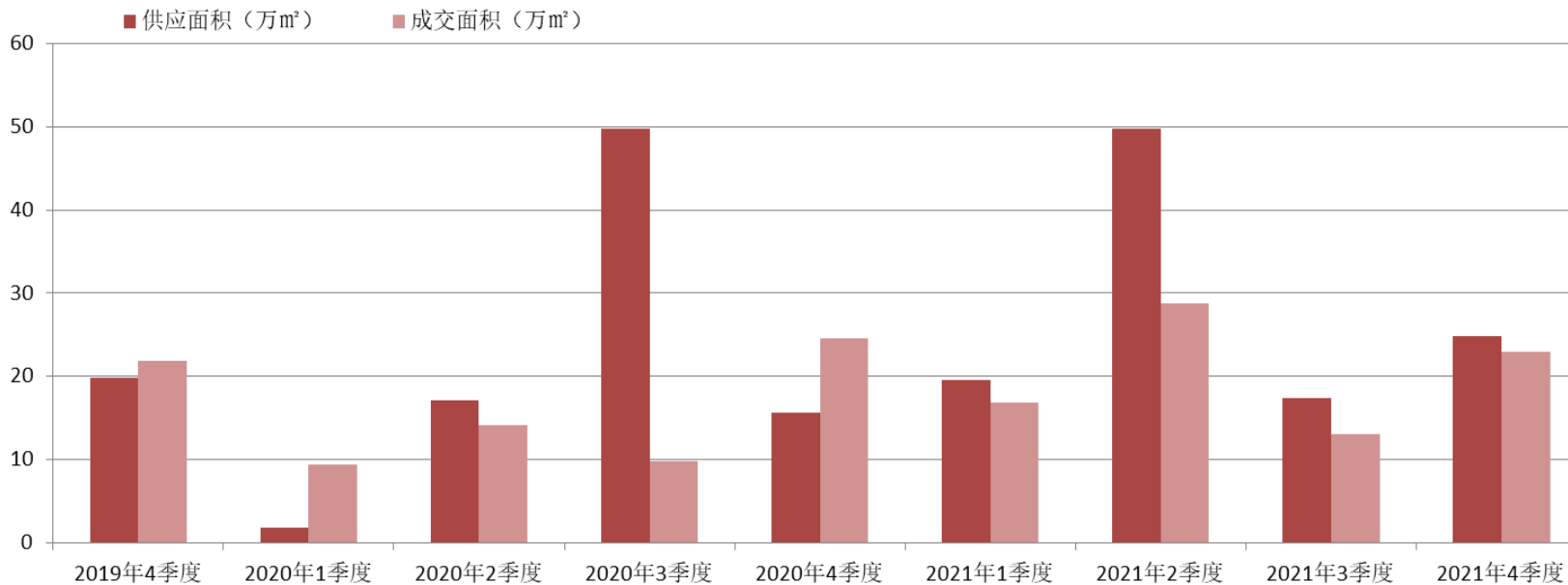


## 2021年第4季度广州新建办公物业供应环比、同比均大幅增长 成交面积环比大幅增长超7成，同比则有所回落

■ 2021年第4季度，全市新建办公物业环比供、求量均大幅增长。

- 全市供应：第4季度，广州市新建办公物业供应约25万 $m^2$ ，环比、同比分别大幅增长43%和60%；
- 全市成交：第4季度，广州市新建办公物业成交约23万 $m^2$ ，环比分别大幅增长77%，同比则下降约8%。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



## 商品房：办公

### 2021年第4季度广州新建办公物业供应以花都区为主，其次是南沙区、天河区 成交集中在南沙区，其次是黄埔区

- 各区供应：第4季度，广州新建办公物业供应以花都区为重点，供应8.8万㎡，占全市的35%；其次，南沙区、天河区以及白云区、增城区分别供应2.6-4.6万㎡，此外，荔湾区和黄埔区分别供应0.9万㎡和0.4万㎡。
- 各区成交：第4季度，广州新建办公物业成交集中在南沙区，成交约15万㎡，占全市的64%；其次，黄埔区成交3.5万㎡；花都区，天河区、番禺区分别成交1.1-1.9万㎡；此外，增城区成交0.3万㎡；其余4个区0成交。

2021年第4季度广州各行政区新建办公物业供求及环比增速

区域	供应面积 (万㎡)	环比增速	成交面积(万㎡)	环比增速
越秀区	0	上季0	0	-100.00%
海珠区	0	-100.0%	0	-100.00%
荔湾区	0.9	上季0	0	-100.00%
天河区	4.1	-42.2%	1.4	7.7%
白云区	3.6	500.0%	0	上季0
黄埔区	0.4	-94.3%	3.5	150.0%
花都区	8.8	上季0	1.9	-32.1%
番禺区	0	上季0	1.1	-71.0%
南沙区	4.6	上季0	14.8	7300.0%
从化区	0	上季0	0	
增城区	2.6	上季0	0.3	-25.0%
全市	25	43.1%	23.1	76.9%

## 存量房：住宅

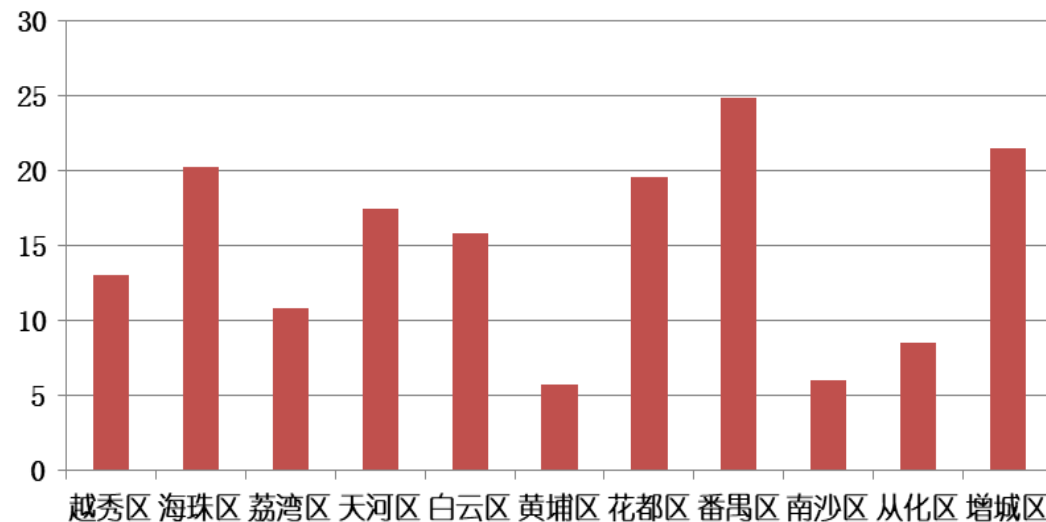
### 2021年第4季度广州存量住宅成交继续大幅下降，环比、同比降幅分别超3成和5成 各区成交环比、同比全面大幅下降；番禺区、海珠区成交领先；

- 2021年第4季度，广州全市存量住宅成交仅17360套，成交面积163.5万㎡，环比分别大幅减少超32%，同比也分别减少约53%；
- 2021年第4季度，全市11区成交套数和成交面积全部环比大幅下降，降幅在15%-42%左右；11区同比降幅更高达42%-77%左右；。
- 2021年第4季度，广州市存量住宅成交量领先的是海珠区和番禺区，分别成交2604套和2274套；其次，天河区、越秀区、白云区、花都区 and 增城区成交均在1780-1900套左右；荔湾区成交超1400套；从化区、黄埔区和南沙区分别成交786套、617套和493套。

2021年第4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	1832	-28.8%	12.97	-31.27%
海珠区	2604	-25.2%	20.2	-27.21%
荔湾区	1413	-27.1%	10.81	-29.94%
天河区	1900	-42.6%	17.42	-39.76%
白云区	1865	-31.1%	15.82	-32.71%
黄埔区	617	-41.7%	5.72	-40.42%
花都区	1778	-24.5%	19.51	-24.79%
番禺区	2274	-37.5%	24.81	-37.52%
南沙区	493	-43.6%	5.99	-40.10%
从化区	786	-14.7%	8.51	-18.02%
增城区	1798	-38.5%	21.49	-33.32%
合计	17360	-32.7%	163.25	-32.63%

2021年第4季度广州各区存量住宅物业面积 (万㎡)



## 存量房：商业

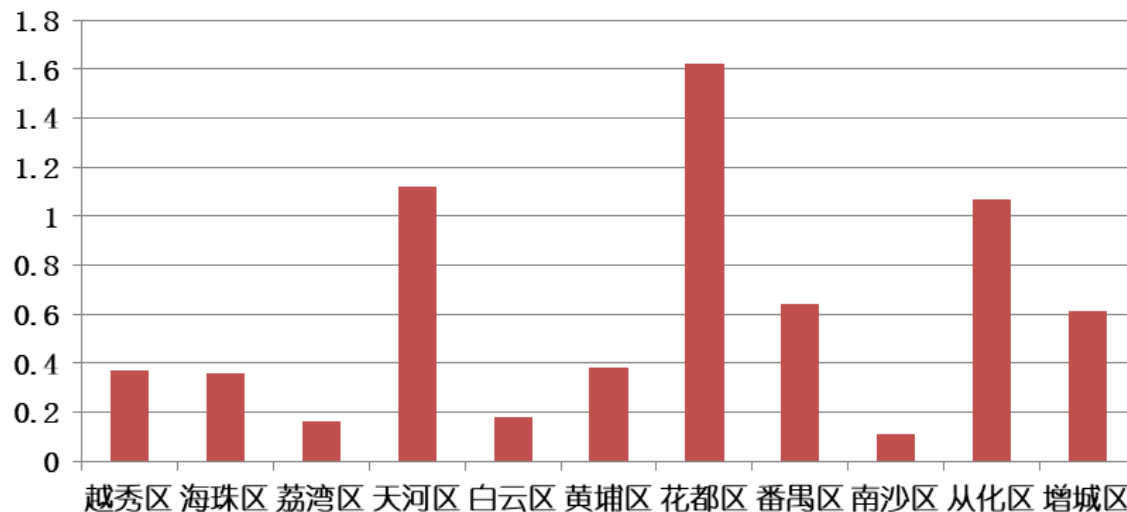
### 2021年第4季度广州存量商业成交仅6.62万㎡，环比，同比均下降约12% 各区成交环比、同比涨跌互现；成交面积以花都区为主，其次是天河区和从化区

- 2021年第4季度，广州全市存量商业物业成交781套，环比基本持平，同比增加约10%；成交面积6.62万㎡，环比和同比均下降约12%；
- 2021年第4季度，广州存量商业物业成交中，花都区成交149套、1.62万㎡领先；其次，天河区和从化区分别成交37套、1.12万㎡和63套、1.07万㎡；同时，番禺区和增城区分别成交99套、0.64万㎡和137套、0.61万㎡；此外，越秀区、海珠区、黄埔区成交51-95套、0.36-0.38万㎡；
- 2021年第4季度，花都区成交套数环比增长86%、成交面积环比增长50%；增城区成交套数同比增长52%；而天河区、南沙区、越秀区和白云区成交套数环比下降25%-57%左右。

2021年第4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	51	-29.2%	0.37	-5.1%
海珠区	95	-5.9%	0.36	-37.9%
荔湾区	39	-15.2%	0.16	23.1%
天河区	37	-53.2%	1.12	72.3%
白云区	39	-25.0%	0.18	-61.7%
黄埔区	53	-7.0%	0.38	-26.9%
花都区	149	86.3%	1.62	50.0%
番禺区	99	-1.0%	0.64	-59.0%
南沙区	19	-56.8%	0.11	-66.7%
从化区	63	6.8%	1.07	5.9%
增城区	137	52.2%	0.61	-25.6%
合计	781	0.1%	6.62	-12.2%

2021年第4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4季度广州存量办公成交环比、同比均大幅下降

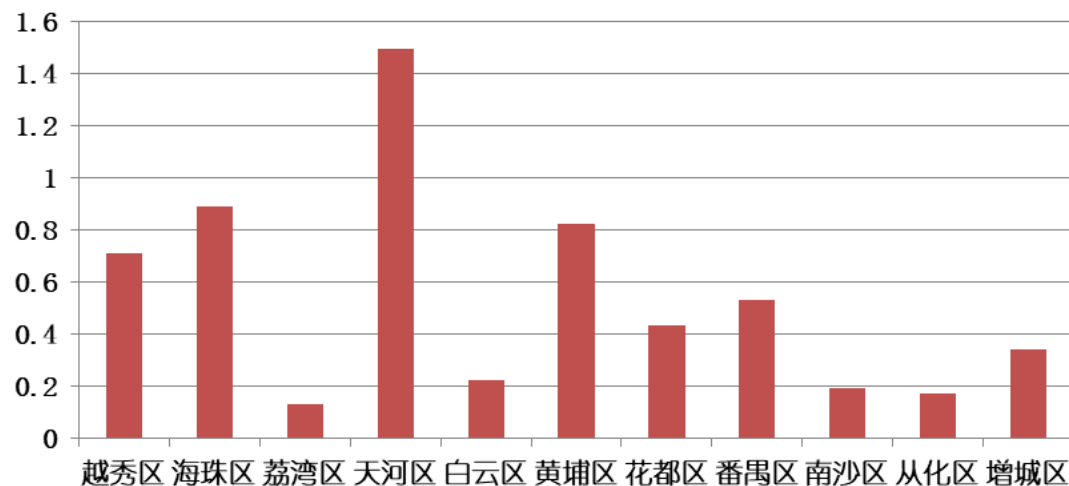
### 各区成交普遍环比、同比下降；成交以天河为重点，其次是海珠区、黄埔区

- 2021年第4季度，广州存量办公物业成交仅734套、5.92万㎡，环比分别大幅减少约28%和18%；同比也分别大降31%和30%；
- 2021年第4季度，存量办公物业成交中，天河区仍大幅领先，成交177套、1.49万㎡；其次，海珠区、黄埔区和越秀区分别成交77套、0.89万㎡、112套、0.82万㎡和78套、0.71万㎡；同时，番禺区成交90套、0.53万㎡，花都区成交53套、0.43万㎡；
- 2021年第4季度，广州各区存量办公物业成交套数中，仅从化区、海珠区和花都区等3区环比增长，其余8区成交同比大幅下降11%-49%左右；其中，番禺区、越秀区、荔湾区和天河区、黄埔区成交套数环比减少30%-49%左右。白云区和增城区环比分别减少23%和11%。

2021年第4季度广州存量办公物业各区成交量及环比增速

区域	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	78	-38.6%	0.71	-29.7%
海珠区	77	18.5%	0.89	48.3%
荔湾区	22	-38.9%	0.13	-40.9%
天河区	177	-30.6%	1.49	-22.0%
白云区	26	-23.5%	0.22	0.0%
黄埔区	112	-32.1%	0.82	-28.7%
花都区	53	15.2%	0.43	48.3%
番禺区	90	-49.4%	0.53	-49.0%
南沙区	29	-29.3%	0.19	-38.7%
从化区	24	41.2%	0.17	70.0%
增城区	46	-11.5%	0.34	-5.6%
合计	734	-27.8%	5.92	-17.9%

2021年第4季度广州存量办公物业各区成交面积



## 租赁：住宅

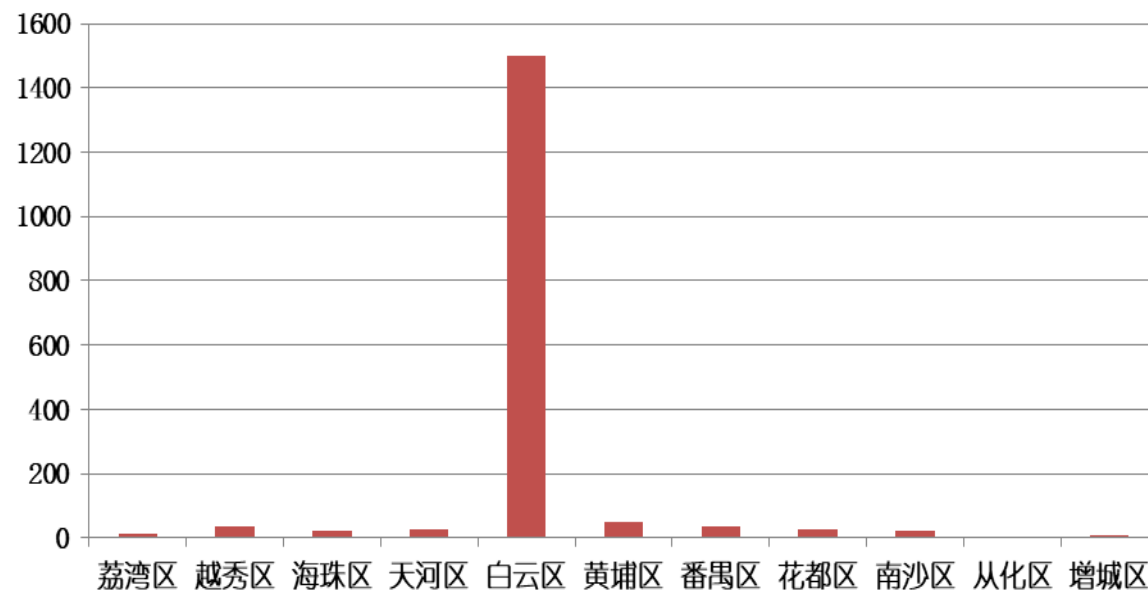
### 2021年第4季度广州住宅租赁登记套数和登记面积同比、环比均放量增长 超9成来自白云区，增长也主要来自白云区；其余10区住宅租赁登记套数环比均下降

- 2021年第4季度广州住宅租赁登记39.5万套，登记面积1744.4万㎡，环比分别激增37.6%和49.5%；同比也分别放量增长6.9倍和4.5倍。
- 第4季度，广州住宅租赁登记量最大的仍是白云区，登记超36万套、1499万㎡，分别占全市的91%和86%；其次，越秀区住宅租赁套数超6100套；天河区和番禺区分别超5800套和5000套；黄埔区、番禺区分别超4400套和4200套；荔湾区超3200套，花都区近3000套；
- 环比看，第4季度，仅白云区登记套数环比增长，且增幅达48%；其余10区环比均下降。其中，海珠区、增城区分别环比下降38.5%和36.9%；番禺区、花都区、南沙区和从化区，环比降幅在22%-26%左右；黄埔区和荔湾区环比降幅在16%-17%左右；仅天河区、越秀区环比降幅在10%以内。

2021年第4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㎡)	环比增速
荔湾区	3258	-16.27%	14.22	-21.13%
越秀区	6154	-8.14%	35.02	6.61%
海珠区	4221	-38.47%	22.59	-18.54%
天河区	5891	-5.00%	28.7	-56.71%
白云区	360841	47.99%	1499.04	73.16%
黄埔区	4405	-17.39%	48.67	11.86%
番禺区	5013	-26.24%	36.01	-13.65%
花都区	2937	-26.41%	28.1	-17.28%
南沙区	1775	-24.08%	21.86	4.10%
从化区	176	-22.81%	2.51	5.46%
增城区	857	-36.85%	7.72	-44.90%
合计	395528	37.56%	1744.44	49.46%

2021年第4季度广州住宅租赁登记面积区域分布图 (单位: 万㎡)



## 租赁：商业

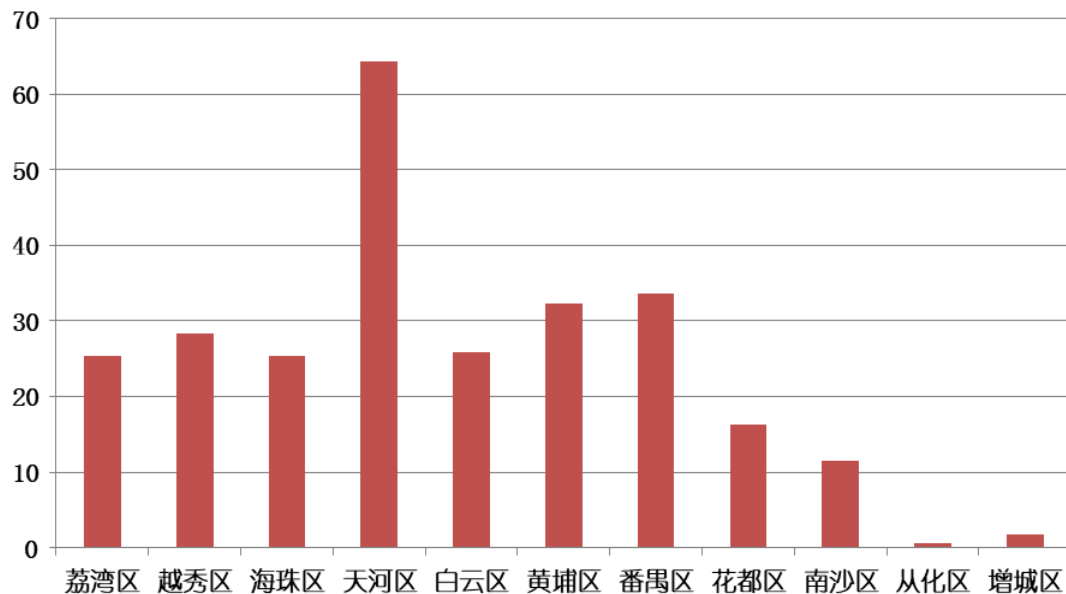
### 2021年第4季度广州商业租赁登记套数和登记面积同比大幅下降，环比也继续回落 仅番禺区和白云区登记套数环比增长；天河区商业租赁登记套数和面积继续大幅领先

- 2021年第4季度广州商业租赁登记14403套，登记面积265.54万㎡，环比分别减少8.1%和0.1%；同比也分别大幅减少33.2%和43.4%。
- 第4季度，广州商业租赁登记量最大的仍是天河区，登记3424套、64.4万㎡，分别占全市的23.8%和24.3%；其次，番禺区、越秀区和黄埔区商业租赁套数分别达2299套、2084套和1905套，登记面积也分别达33.7万㎡、28.4万㎡和32.3万㎡；海珠区和白云区也分别登记超1100套。
- 环比看，第4季度，仅番禺区和白云区环比分别小幅增长约4.0%和3.0%；其余9区商业租赁登记套数环比均下降，其中，增城区环比降幅超60%；南沙区、荔湾区、越秀区、海珠区及从化区环比降幅在11%-15%左右。

2021年第4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	743	-14.99%	25.31	137.65%
越秀区	2084	-14.70%	28.41	-14.63%
海珠区	1157	-14.30%	25.44	4.95%
天河区	3424	-7.23%	64.41	-5.00%
白云区	1186	2.95%	25.88	52.96%
黄埔区	1905	-6.85%	32.29	-15.85%
番禺区	2299	3.98%	33.66	11.20%
花都区	923	-8.97%	16.25	-34.45%
南沙区	542	-15.58%	11.49	-24.75%
从化区	68	-11.69%	0.66	3.13%
增城区	72	-60.00%	1.74	-50.71%
合计	14403	-8.14%	265.54	-0.08%

2021年第4季度广州商业租赁登记面积区域分布图 (单位: 万㎡)



## 租赁：办公

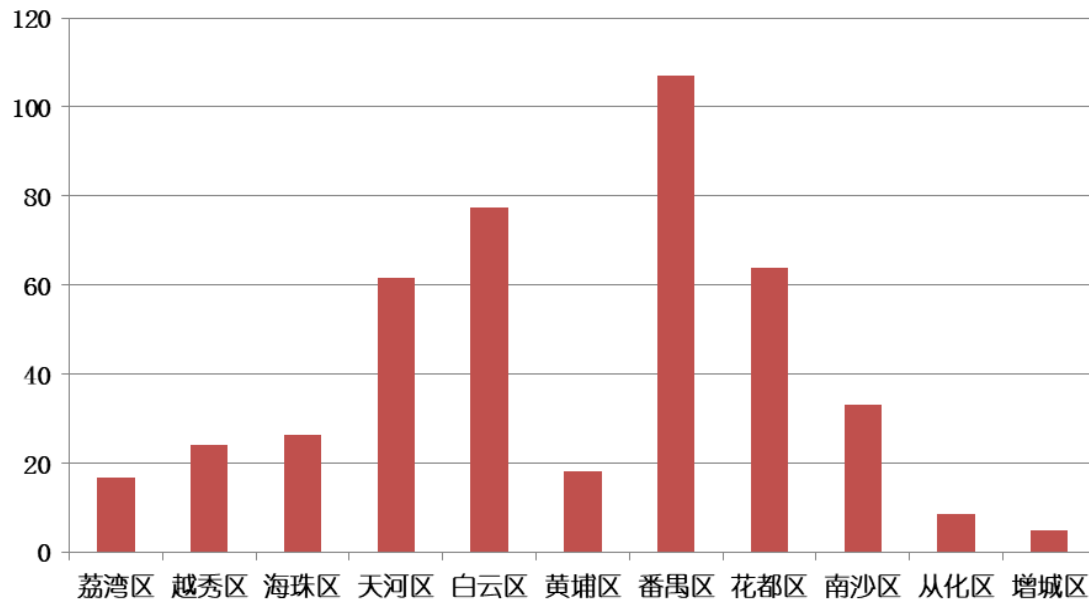
### 2021年第4季度广州办公租赁登记同比大幅增长；环比套数小幅增长，环比面积大降 7个区登记套数环比增长，荔湾区和白云区增幅较大；天河区登记套数环比大减

- 2021年第4季度广州办公租赁登记27054套，环比增长4.9%；登记面积441.8万㎡，环比大幅减少19.5%；同比则分别大幅增长53.2%和24.6%；
- 第4季度，广州办公租赁登记量最大的是白云区和番禺区，分别登记6952套、77.3万㎡和5615套、107万㎡；其次，天河区和花都区分别登记2893套、61.7万㎡和2241套、63.8万㎡；荔湾区、越秀区和海珠区也分别登记2621套、2102套和1562套；
- 环比看，第4季度，7个区办公租赁登记套数环比增长，其中荔湾区和白云区环比大幅增长44.3%和23.6%；另外5个区环比增幅在2%-10%左右；此外，4个区办公租赁登记套数环比下降，其中，天河区环比大幅下降16.7%；另外3个区环比降幅在2%-6%左右。

2021年第4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	2621	44.33%	16.72	-58.62%
越秀区	2102	5.47%	24.21	-28.71%
海珠区	1562	-2.50%	26.46	-24.03%
天河区	2893	-16.65%	61.67	-21.79%
白云区	6952	23.59%	77.34	-21.35%
黄埔区	1177	-1.75%	18.12	-8.35%
番禺区	5615	-5.68%	107.00	-3.05%
花都区	2241	1.49%	63.75	-4.19%
南沙区	1167	-6.19%	33.02	-20.87%
从化区	481	6.42%	8.53	51.24%
增城区	243	9.95%	4.98	-73.31%
合计	<b>27054</b>	<b>4.93%</b>	<b>441.8</b>	<b>-19.54%</b>

2021年第4季度广州办公租赁登记面积区域分布图 (单位：万㎡)





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 black lines. The overall structure is dense and organic, resembling a molecular or digital network.

# 04

## 附件

Attachment

附件1：2021年四季度广州土地市场供应明细

附件2：2021年四季度广州土地市场成交明细

# 附件1：2021年第4季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第4季度供应各类土地14宗，其中，3宗住宅用地、3宗商服用地、6宗工矿仓储用地，2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 <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
黄埔区	2021年11月2日	黄长岭居外环路C线以西、长贤路以南	CPPQ-A4-3	居住用地	116545	337751	≤3.0-3.5	≤25-28%	≥35%	590387	19422
黄埔区	2021年11月2日	长贤路以南、萝岭路以东	CPPQ-A4-2	居住用地	101640	215636	≤3.5	≤25%	≥35%	404591	20847
黄埔区	2021年11月2日	广汕公路以北、惠联路以东	HBPQ-D1-2	居住用地	46927	150166.4	≤3.2	≤30%	≥30%	360400	24000
黄埔区	2021年12月1日	东江大道以北、开发大道以西	GQ-D1	商服用地	32124	96372	≤3.0	≤40%	≥35%	55569	5766
黄埔区	2021年12月3日	穗东街电厂东路以西、港前路以北	HP-SD-04	商服用地	15986	63040.5	≤4.5	≤40%	≥35%	43417	6887
黄埔区	2021年12月21日	知识城科教创新区内，改革大道以东，信息东路以北，筑梦一路以西	ZSCKD-D3-1	商服用地	94957	284871	≤3.0	≤40%	≥30%	101903	3577
黄埔区	2021年10月15日	广园路以北、丰乐路以西		工矿仓储用地	22053	33080	≤1.5	≤45%	≤20%	4696	1420
黄埔区	2021年10月29日	广园快速路以南、东鹏大道以东	NP-B2-1	工矿仓储用地	206098	412196	≤2.0	≤80%	≤20%	24279	589
黄埔区	2021年11月5日	广深高速以南、宝洁分销中心以西	JGQ-D2-9	工矿仓储用地	6659	26636	≤4.0	≥30%	≤20%	764	287
黄埔区	2021年11月5日	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	133600	≤5.0	≥30%	≤20%	2646	198
黄埔区	2021年11月12日	生物岛螺旋二路以北、星汉二路以西	SWD-D-8	工矿仓储用地	30731	76827.5	≤2.5	≤50%	≤20%	7376	960
黄埔区	2021年11月26日	黄埔区永安大道以北	YH-Q2-4地块	工矿仓储用地	561160	2198188	≤4.0	≥50%	≤20%	61519	280
黄埔区	2021年11月22日	知识城平岗河以西，改革大道以东，招商雍景湾以南	ZSCN-A8-2	公共设施用地	5709	5709	≤1.0			490	858
黄埔区	2021年12月15日	黄埔东路以南、黄埔公园西路以西	HP-DS-14	公共设施用地	868	3472	≤4.0			622	1791

# 附件1：2021年第4季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第4季度供应各类土地7宗，其中，4宗住宅用地，2宗工矿仓储用地，1宗教育科研用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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11月2日	南沙街蕉门河中心区东部，友展路以东，金州涌以南	2021NJY-15	居住用地	20108	60324	≤3.0	≤30%	≥35%	78790	13061
南沙区	2021年11月2日	南沙区横沥岛尖	2021NJY-16	商住综合用地	23025	49488	≤2.5	≤40%	≥30%	77060	16941
南沙区	2021年11月2日	南沙区横沥岛尖DH0507042、DH0507043、DH0507044、DH0507045地块	2021NJY-17	商住综合用地	55363	163270	DH0507042≤5.2； DH0507044≤6.0	≤40%	≥30%	242830	16170
南沙区	2021年11月2日	南沙区横沥岛尖DH0508028、DH0508032地块	2021NJY-14	商住综合用地	15414	56894	≤3.8	≤40%	≥25%	90430	17293
南沙区	2021年12月31日	粤港深度合作园东涌大道以南、三沙涌以北、庆盛大道以西、四龙涌以东	2021NJY-18	教育科研用地	54135	59549	≤1.1	≥30%	≤20%	16110	2705
南沙区	2021年12月31日	榄核镇新涌工业园榄张路南侧	2021NGY-26	工矿仓储用地	7908	27678	≥1.2且≤3.5	≥30%且 ≤80%	≤20%	467	169
南沙区	2021年12月31日	广州市南沙区南沙区横沥一纵路东北侧、上九街西北侧	2021NGY-27	工矿仓储用地	49371	197484	≥2.0且≤4.0	≥30%	≤20%	9944	504

# 附件1：2021年第4季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第4季度供应各类土地3宗，均为住宅用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
番禺区	2021年11月2日	番禺区石楼镇利丰北侧		居住用地	146541	293005	≤2.554	≤25%	≥35%	383548	13090
番禺区	2021年11月2日	大石街飘峰路西侧	飘峰路西侧地块一	居住用地	94600	210546	≤2.5	≤30%	≥35%	428580	22617
番禺区	2021年11月2日	番禺区大石街飘峰路西侧地块二	飘峰路西侧地块二	居住用地	96940	242348	≤2.5	≤30%	≥35%	478233	21926

■ 从化区，第4季度供应各类土地3宗，其中，2宗住宅用地、1宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
从化区	2021年11月2日	从化区温泉镇G105东南侧		居住用地	113357.86	100614.76	≤1.8	≤28%	≥35%	47780	4749
从化区	2021年11月2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	147868.6	住≤3.0; 商≤4.0	住≤30-35%, 商≤55%	住≥35%; 商≥30%	78900	5336
从化区	2021年11月9日	从化经济开发区明珠工业园规划纵二路	11700320210003	工矿仓储用地	138149.07	313204.61	≥1.2, ≤3.5	≥30%且≤80%	≤20%	9491	196

# 附件1：2021年第4季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第4季度供应各类土地8宗，其中，3宗住宅用地、5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 <sup>2</sup> )	计容建面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
白云区	2021年11月2日	白云区均禾街清湖村	AB2002015、 AB2003002	居住用地	83349	124153	≤3.6	≤28%	≥35%	242471	20014
白云区	2021年11月2日	白云区钟落潭镇雅园新村	AB1011021	商住综合用地	19653	61888	≤3.2	≤53%	≥13.5%	48372	7951
白云区	2021年11月2日	白云区太和镇沙亭北路南侧		商住综合用地	96385	427980	≤5.0	商≤50-70% 住商≤30%	≤20%	200000	6571
白云区	2021年10月28日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901077	商服用地	10995	35300	≤5.8	≤40%	≥35%	35550	10071
白云区	2021年11月5日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901049	商服用地	7505	9680	≤1.8	≤40%	≥30%	8820	9112
白云区	2021年11月5日	白云区黄石街江夏村广州设计之都二期	AB2904011、 AB2904013、 AB2904027	商服用地	63211	126701	≤4.7	≤55%	≥20%	124167	9800
白云区	2021年11月8日	白云区嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115021	商服用地	8566	27720	≤4.5	≤50%	≥25%	20710	7471
白云区	2021年11月9日	白云区嘉禾街望岗村移动互联网产业园	AB2115001	商服用地	12123	41855	≤4.5	≤50%	≥25%	29720	7101

# 附件1：2021年第4季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

## ■ 海珠区，第4季度供应各类土地1宗，为住宅用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/㎡)
海珠区	2021年11月2日	海珠区华洲路63号	AH0801012	居住用地	44378	95000	≤2.83	≤35%	≥35%	383562	44372

## ■ 荔湾区，第4季度供应各类土地1宗，为商服用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/㎡)
荔湾区	2021年11月8日	广州市荔湾区陆居路	AF020243	商服用地	39112	30024	≤9.1	≥48%且≤70%	≥10%	44226	14730

## ■ 天河区，第4季度供应各类土地4宗，均为商服用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/㎡)
天河区	2021年10月11日	天河区广州国际金融城东区	AT091435	商服用地	10057	52000	≤5.2	≤65%	≥10%	87308	16790
天河区	2021年10月21日	天河区金融城东区	AT101833、AT101835、 AT101836	商服用地	54197	270921	≤7.3	≤60%	≥10%	495786	18300
天河区	2021年11月1日	天河区科韵路东侧	AT0603040、AT0603043 、AT0603047	商服用地	102410	162061	≤2.4	≤55%	≥25%	150717	9300
天河区	2021年11月4日	天河区金融城东区	AT091429	商服用地	6745	81615	≤12.1	≤65%	≥10%	133301	16333

# 附件1：2021年第4季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第4季度供应各类土地8宗，其中，1宗住宅用地，7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 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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11月2日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A21035	商住综合用地	75568.93	226707	≤3.0	≤30%	≥30%	205400	9060
增城区	2021年11月5日	增城经济技术开发区核心区 创业大道以南、香山大道以东	18006206A21044	工矿仓储用地	12980.57	60000.25	≤5.0	≥35%且 ≤60%	≤20%	1050	175
增城区	2021年11月5日	增城经济技术开发区核心区 永宁大道南侧	18006212A21041	工矿仓储用地	13870.47	50445	≥2.0且 ≤4.0	≥35%且 ≤45%	≤20%	1050	208
增城区	2021年11月5日	增城经济技术开发区核心区 创业大道南侧	18006206A21049	工矿仓储用地	7866.67	60958.71	≤9.0	≥35%且 ≤50%	≤20%	592	97
增城区	2021年11月8日	增城经济技术开发区核心区 永宁大道南侧	18006206A21048	工矿仓储用地	64402.98	248740	≤4.0	≥35%且 ≤65%	≤20%	5106	205
增城区	2021年11月8日	增城经济技术开发区核心区 永宁大道南侧	18006212A21051	工矿仓储用地	16986.5	67946	≤4.0	≥35%且 ≤45%	≤20%	1395	205
增城区	2021年11月8日	增城区荔湖街荔新公路西侧	18005205A21040	工矿仓储用地	42806.39	171226	≤4.0	≥35%且 ≤45%	≤20%	3560	208
增城区	2021年12月3日	增城经济技术开发区核心区 创业大道南侧	18006206A21050	工矿仓储用地	50308.12	195112.52	≤4.0	≥35%且 ≤45%	≤20%	4195	215

# 附件1：2021年第4季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第4季度供应各类土地10宗，均为工矿仓储用地；

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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10月14日	花都区肇花高速以北、山前旅游大道以南		工矿仓储用地	84974	106208	≤1.6	≥35%且 ≤50%	≤20%	6439	606
花都区	2021年10月21日	花都区炭步大道以东	G13-TB02分地块一	工矿仓储用地	24518	60342	≤3.0	≥35%且 ≤45%	≤20%	3105	515
花都区	2021年10月21日	花都区炭步大道以东	G13-TB02分地块二	工矿仓储用地	39884	99219	≤3.0	≥35%且 ≤45%	≤20%	5106	515
花都区	2021年10月27日	花都区花东镇高信二路以东	G09-KGW04G分地块三	工矿仓储用地	14295	40052	≥2.0且 ≤4.0	≥30%	≤20%	1122	280
花都区	2021年10月27日	花都区炭步大道以西、沿江大道以北先进制造产业园	H分地块二	工矿仓储用地	24622	60000	≤3.0	≥30%且 ≤60%	≤20%	2260	377
花都区	2021年11月3日	花都区花东镇高信二路以东	G09-KGW04G分地块二	工矿仓储用地	19674	65668	≥2.0且 ≤4.0	≥30%	≤20%	1734	264
花都区	2021年11月20日	花都区炭步大道以西、沿江大道以北先进制造产业园	F地块分地块六	工矿仓储用地	23531	80000	2.0-4.0	≥30%	10%-20%	2528	316
花都区	2021年11月20日	花都区炭步大道以西、沿江大道以北先进制造产业园	F地块分地块七	工矿仓储用地	23513	80040	2.0-4.0	≥30%	10%-20%	2522	315
花都区	2021年11月20日	花都区赤坭镇赤坭大道北	G12-CN04-2	工矿仓储用地	26666	46774	≤2.0	≤50%	≤20%	2760	590
花都区	2021年11月26日	花都区雅瑶中路以北、凤凰南路以西	J13-YY01分地块四	工矿仓储用地	18472	66668	2.0-4.0	≥30%	10%-20%	2797	420



# 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第4季度成交各类土地19宗，其中，2宗住宅用地，2宗商服用地，14宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
黄埔区	2021年12月2日	黄埔区长岭居外环路C线以西、长贤路以南	CPPQ-A4-3	居住用地	116545	337751	≤3.0-3.5	590387	590387	19422	0	广州知识城投资控股有限公司
黄埔区	2021年12月2日	黄埔区长贤路以南、萝岭路以东	CPPQ-A4-2	居住用地	101640	215636	≤3.5	404591	404591	20847	0	广州知识城投资控股有限公司
黄埔区	2021年11月1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	1000000	≤15.9	884000	884000	8840	0	广州科锦投资开发有限公司
黄埔区	2021年12月31日	广州市黄埔区西区东江大道以北、开发大道以西	GQ-D1	商服用地	32124	96372	≤3.0	55569	55569	5766	0	广州科港投资运营有限公司
黄埔区	2021年12月24日	中新广州知识城平岗河以西，改革大道以东，招商雍景湾以南	ZSCN-A8-2	公共设施用地	5709	5709	≤1.0	490	490	858	0	广东中恒石化能源发展有限公司
黄埔区	2021年10月11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	12206	≥2.0	946	946	775	0	广州纳米产业投资有限公司
黄埔区	2021年10月11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	10284	≤4.0	381	381	370	0	中国科学院空天信息创新研究院
黄埔区	2021年10月11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	100000	≤5.0	9516	9516	952	0	南方电网数字电网研究院有限公司

# 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第4季度成交各类土地19宗，其中，2宗住宅用地，2宗商服用地，13宗工矿仓储用地，1宗公共设施用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
黄埔区	2021年10月29日	护林路以北、丰乐路以西	HP-DS-15	工矿仓储用地	13898	12478	≥2.0	968	968	776	0	广州纳米产业投资
黄埔区	2021年10月29日	斗塘路以南，春分路以东	YH-S-8	工矿仓储用地	2253	9012	≤4.0	274	274	304	0	广州百拓生物科技
黄埔区	2021年10月29日	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	164067	≤3.0	5579	5579	340	0	广州新锐光掩模科技
黄埔区	2021年10月29日	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	120000	≤4.0	7920	7920	660	0	广州科骅科技
黄埔区	2021年11月1日	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	61140	≤3.0	2426	2426	397	0	广东电网有限责任公 司广州供电局
黄埔区	2021年11月15日	广园路以北、丰乐路以西		工矿仓储用地	22053	33080	≤1.5	4696	4696	1420	0	广汽本田汽车
黄埔区	2021年11月29日	广园快速路以南、东鹏大道 以东	NP-B2-1	工矿仓储用地	206098	412196	≤2.0	24279	24279	589	0	广汽本田汽车
黄埔区	2021年12月6日	广深高速以南、宝洁分销中心 以西	JGQ-D2-9	工矿仓储用地	6659	26636	≤4.0	764	764	287	0	广州建智科技实业
黄埔区	2021年12月6日	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	133600	≤5.0	2646	2646	198	0	广州达安基因股份
黄埔区	2021年12月13日	黄埔区生物岛螺旋二路以北、 星汉二路以西	SWD-D-8	工矿仓储用地	30731	76827.5	≤2.5	7376	7376	960	0	中国科学院广州生物 医药与健康研究院
黄埔区	2021年12月27日	黄埔区永安大道以北	YH-Q2-4地 块（分地块 1、2）	工矿仓储用地	561160	2198188	≤4.0	61519	61519	280	0	广州华星光电半导体 显示技术

# 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第4季度成交各类土地9宗，其中，4宗住宅用地，5宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
南沙区	2021年12月2日	南沙街蕉门河中心区东部, 友展路以东, 金州涌以南	2021NJY-15	居住用地	20108	60324	≤3.0	78790	78790	13061	0	广州南投房地产开发
南沙区	2021年12月2日	南沙区横沥岛尖	2021NJY-16	商住综合 用地	23025	49488	≤2.5	77060	77060	16941	0	广州星河地产集团
南沙区	2021年12月2日	南沙区横沥岛尖DH0507042、 DH0507043、DH0507044、 DH0507045地块	2021NJY-17	商住综合 用地	55363	163270	DH0507042 ≤5.2; DH0507044 ≤6.0	242830	242830	16170	0	广州南投房地产开发
南沙区	2021年12月2日	南沙区横沥岛尖DH0508028、 DH0508032地块	2021NJY-14	商住综合 用地	15414	56894	≤3.8	90430	90430	17293	0	广州南投房地产开发
南沙区	2021年10月11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	67148	≥2.0且 ≤4.0	2653	2653	395	0	广州市瑞高包装工业
南沙区	2021年10月11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	173452	≥2.0且 ≤4.0	2516	2516	145	0	广州先导电子科技
南沙区	2021年10月11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	53172	≥2.0且 ≤4.0	761	761	143	0	烟台睿创微纳技术股份
南沙区	2021年10月11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	43385	≥1.2且 ≤5.0	542	542	125	0	广东万龙高新材料科技
南沙区	2021年10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	68365	≥3且≤5	18710	18710	952	0	广州奥缔飞梭数字科技

# 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

## ■ 增城区，第4季度成交各类土地9宗，其中，1宗住宅用地，8宗工矿仓储用地

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
增城区	2021年12月2日	增城区朱村街朱村大道西	18003210A21035	商住综合 用地	75568.93	226707	≤3.0	205400	205400	9060	0	广州市保昊房地产开发 有限公司
增城区	2021年10月25日	增城经济技术开发区核心区永 宁大道南侧	18006206A21037	工矿仓储 用地	24715.54	89318	≤4.0	1850	1850	207	0	广东爱和模具科技有 限公司
增城区	2021年11月29日	增城区永宁街永宁大道北侧	18004208A21033	工矿仓储 用地	35403	144220	≤5.0	8847	8847	613	0	广东数字农业有限公 司
增城区	2021年12月6日	增城经济技术开发区核心区创 业大道以南、香山大道以东	18006206A21044	工矿仓储 用地	12980.57	60000.25	≤5.0	1050	1050	175	0	安晟医疗设备(广州) 有限公司
增城区	2021年12月6日	增城经济技术开发区核心区永 宁大道南侧	18006212A21041	工矿仓储 用地	13870.47	50445	≥2.0 且 ≤4.0	1050	1050	208	0	禾大爱伯馨(广州)香 精香料制造有限公司
增城区	2021年12月6日	增城经济技术开发区核心区创 业大道南侧	18006206A21049	工矿仓储 用地	7866.67	60958.71	≤9.0	592	592	97	0	广州大津智能科技有 限公司
增城区	2021年12月10日	增城经济技术开发区核心区永 宁大道南侧	18006206A21048	工矿仓储 用地	64402.98	248740	≤4.0	5106	5106	205	0	广州极东机械有限公 司
增城区	2021年12月10日	增城经济技术开发区核心区永 宁大道南侧	18006212A21051	工矿仓储 用地	16986.5	67946	≤4.0	1395	1395	205	0	雅迪科技(广州)有限 公司
增城区	2021年12月27日	增城区荔湖街荔新公路西侧	18005205A21040	工矿仓储 用地	42806.39	171226	≤4.0	3560	3560	208	0	广东诺臻丰科技有限 公司

# 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第4季度成交各类土地2宗；其中，1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 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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12月2日	番禺区石楼镇利丰北侧		居住用地	146541	293005	≤2.554	383548	383548	13090	0	广州悦腾房地产有限公司
番禺区	2021年10月19日	番禺区石碁镇亚运大道北侧	SQ18G-05	工矿仓储用地	13114	41214	≥2.0且 ≤4.0	2395.68	2396	581	0	广州思林杰科技股份有限公司

■ 从化区，第4季度成交各类土地2宗；其中，1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 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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12月2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	147868.6	住≤3.0; 商≤4.0	78900	78900	5336	0	广州市城瑞房地产开发
从化区	2021年12月10日	从化经济开发区明珠工业园规划纵二路	11700320210003	工矿仓储用地	138149.07	313204.61	≥1.2, ≤3.5	9491	9491	196	0	联合利华(广州)

# 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第4季度成交各类土地12宗；其中，3宗住宅用地，5宗商服用地、4宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
白云区	2021年12月2日	均禾街清湖村	AB2002015、 AB2003002	居住用地	83349	124153	≤3.6	242471	242471	20014	0	广州地铁集团有限公司
白云区	2021年12月2日	落潭镇雅园新村	AB1011021	商住综合用地	19653	61888	≤3.2	48372	48372	7951	0	广州市继丰房地产开发
白云区	2021年12月2日	太和镇沙亭北路南侧		商住综合用地	96385	427980	≤5.0	200000	200000	6571	0	广州市继丰房地产开发
白云区	2021年11月29日	鹤龙街黄边村	AB2901077	商服用地	10995	35300	≤5.8	35550	35550	10071	0	广州市云新投资开发、 科正信息科技(广州)、 盛通信息服务(广州)
白云区	2021年12月6日	鹤龙街黄边村	AB2901049	商服用地	7505	9680	≤1.8	8820	8820	9112	0	广联达数字科技(广州)
白云区	2021年12月6日	黄石街江夏村 广州设计之都二期	AB2904011、 AB2904013、 AB2904027	商服用地	63211	126701	≤4.7	124167	124167	9800	0	广州新城建投资发展
白云区	2021年12月10日	嘉禾街望岗村 移动互联网产业园	AB2115021	商服用地	8566	27720	≤4.5	20710	20710	7471	0	广东海旭数字化科技
白云区	2021年12月10日	嘉禾街望岗村 移动互联网产业园	AB2115001	商服用地	12123	41855	≤4.5	29720	29720	7101	0	广州加恒投资
白云区	2021年10月11日	白云工业园	SQQ-0502地块	工矿仓储用地	4913	19652	≥2.0且 ≤4.0	1050	1050	534	0	广州市传麒制衣
白云区	2021年10月20日	石湖供应链 创新产业园	AB1309074	工矿仓储用地	30938	122413	≥3且≤5	11675	11675	954	0	广州华新供应链科技
白云区	2021年10月20日	石湖供应链 创新产业园	AB1309075-2	工矿仓储用地	29451	93049	≥3且≤5	8820	8820	948	0	广州市高恒供应链
白云区	2021年10月29日	石湖供应链 创新产业园	AB1309075-1	工矿仓储用地	18025	71850	≥3且≤5	6840	6840	952	0	广东穗锦供应链科技

## 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

### ■ 海珠区，第4季度成交各类土地1宗，为宗住宅用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	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12月2日	海珠区华洲路63号	AH0801012	居住用地	44378	95000	≤2.83	383562	383562	44372	0	广州市保越房地产开发有限公司

### ■ 荔湾区，第4季度成交各类土地1宗，为宗商服用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
荔湾区	2021年12月10日	广州市荔湾区陆居路	AF020243	商服用地	39112	30024	≤9.1	44226	44226	14730	0	广州建筑股份有限公司

### ■ 天河区，第4季度成交各类土地4宗，均为商服用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
天河区	2021年11月12日	天河区广州国际金融城东区	AT091435	商服用地	10057	52000	≤5.2	87308	87308	16790	0	澳门国际银行股份有限公司广州分行
天河区	2021年11月22日	天河区金融城东区	AT101833、 AT101835、 AT101836	商服用地	54197	270921	≤7.3	495786	495786	18300	0	广州市鹏湾投资发展
天河区	2021年12月3日	天河区科韵路东侧	AT0603040、 AT0603043、 AT0603047	商服用地	102410	162061	≤2.4	150717	150717	9300	0	广州鹏跃汽车发展
天河区	2021年12月6日	天河区金融城东区	AT091429	商服用地	6745	81615	≤12.1	133301	133301	16333	0	中国建筑第四工程局

# 附件2：2021年第4季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2021Q4 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第4季度成交各类土地11宗，均为工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价 率	竞得人
花都区	2021年10月11日	花东镇高信二路以东	G09-KGW04G分地 块一（一期）	工矿仓储用地	36258	133760	≥2.0且 ≤4.0	3512	3512	263	0	广州中检工业设备
花都区	2021年11月15日	肇花高速以北、山前旅 游大道以南		工矿仓储用地	84974	106208	≤1.6	6439	6439	606	0	广州隆腾食品股份
花都区	2021年11月22日	炭步大道以东	G13-TB02分地 块一	工矿仓储用地	24518	60342	≤3.0	3105	3105	515	0	广州市锦华食品
花都区	2021年11月22日	炭步大道以东	G13-TB02分地 块二	工矿仓储用地	39884	99219	≤3.0	5106	5106	515	0	广州市果美味食品
花都区	2021年11月26日	花东镇高信二路以东	G09-KGW04G分地 块三	工矿仓储用地	14295	40052	≥2.0且 ≤4.0	1122	1122	280	0	广州市德胜扬声器材 科技
花都区	2021年11月26日	炭步大道以西、沿江大 道以北先进制造产业园	H分地块二	工矿仓储用地	24622	60000	≤3.0	2260	2260	377	0	广州市康都智能装备
花都区	2021年12月3日	花东镇高信二路以东	G09-KGW04G分地 块二	工矿仓储用地	19674	65668	≥2.0且 ≤4.0	1734	1734	264	0	广州市巨龙印制板设 备
花都区	2021年12月20日	炭步大道以西、沿江大 道以北先进制造产业园	F地块分地块六	工矿仓储用地	23531	80000	2.0-4.0	2528	2528	316	0	羽楠(广州)化妆品
花都区	2021年12月20日	炭步大道以西、沿江大 道以北先进制造产业园	F地块分地块七	工矿仓储用地	23513	80040	2.0-4.0	2522	2522	315	0	广东柏俐臣生物科技
花都区	2021年12月20日	赤坭镇赤坭大道北	G12-CN04-2	工矿仓储用地	26666	46774	≤2.0	2760	2760	590	0	广州海天塑胶
花都区	2021年12月27日	雅瑶中路以北、凤凰南 路以西	J13-YY01分地 块四	工矿仓储用地	18472	66668	2.0-4.0	2797	2797	420	0	广州邦男服饰





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。