



2022

第一季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q1



2022.04

Contents

1

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

房地产政策回顾

Property market policy

3

市场供求态势

Supply and demand

4

附件

Attachment

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.

01

宏观经济

Macro-economy

2022年第一季度中国经济运行总体态势

受疫情反复和外部不确定因素增加等影响，中国经济面临进一步的冲击和下行压力。

第一季度全国GDP同比增长4.8%，环比增长1.3%，平稳开局。

- 2022年第一季度，我国GDP为270178亿元，按不变价格计算，比上年同期增长4.8%，增速较上年四季度加快0.8个百分点。

从环比看，一季度GDP环比增长1.3%，增速较上年第四季度回落0.3个百分点；

- 第一产业增加值10954亿元，同比增长6.0%；第二产业增加值106187亿元，同比增长5.8%；第三产业增加值153037亿元，同比增长4.0%，

与上年第四季度同比增速对比，第一产业同比增速回落0.4个百分点，第二产业同比增速加快3.3个百分点，第三产业同比增速回落0.6个百分点；

2022年第一季度中国经济运行总体态势

工业增速扩大，消费、投资保持增长，进出口贸易较快增长。

- **工业生产增速有所扩大：**一季度，全国第二产业产值同比增长5.8%，增速较上年第四季度加快3.3个百分点。其中，全国规模以上工业增加值同比增长6.5%，增速较上年第四季度加快2.7个百分点。
- **消费稳增长压力增加：**一季度，社会消费品零售总额108659亿元，同比增长3.3%，较上年第四季度增速回落0.2个百分点；同时，扣除价格因素，一季度社会消费品零售总额同比实际增长1.3%。其中，3月份，社会消费品零售总额34233亿元，同比下降3.5%
- **投资继续有所增长：**1-3月份，全国固定资产投资（不含农户）104872亿元，同比增长9.3%。从环比看，3月份固定资产投资（不含农户）增长0.61%。
- **进出口较快增长：**一季度，货物进出口总额94151亿元，同比增长10.7%。

2022年第一季度中国经济运行总体态势

全国房地产开发投资增长乏力，销售规模大幅下降；价格同比涨幅回落，环比下跌；

- 第一季度，全国房地产开发投资同比增长0.7%；其中，住宅投资同比增长0.7%；
- 第一季度，全国商品房销售面积同比下降13.8%；其中，商品住宅销售面积同比下降18.6%；
- 第一季度，全国商品房销售额同比大幅下降22.7%；其中，商品住宅销售额同比大幅减少25.6%；
- 第一季度一手住宅价格：一线城市同比平稳上涨，二线城市同比涨幅持续回落；三线城市下降；
- 第一季度二手住宅价格：一线城市同比涨幅持续回落，二线城市下降，三线城市同比降幅逐月扩大。

广东省2022年第一季度GDP超2.8万亿，同比增长3.3%，增速低于全国水平；

工业生产、社会消费、固定资产投资和进出口增速较去年同期均显著回落。

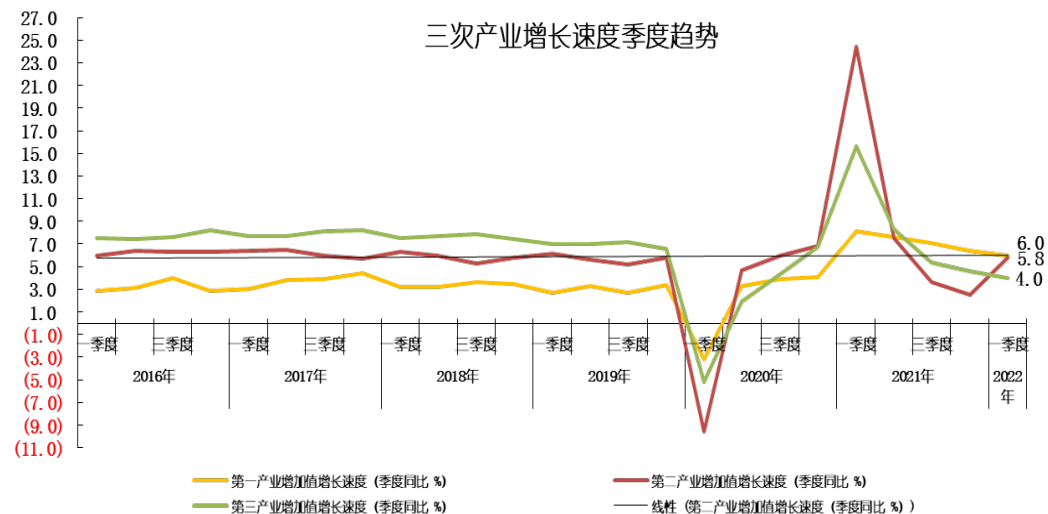
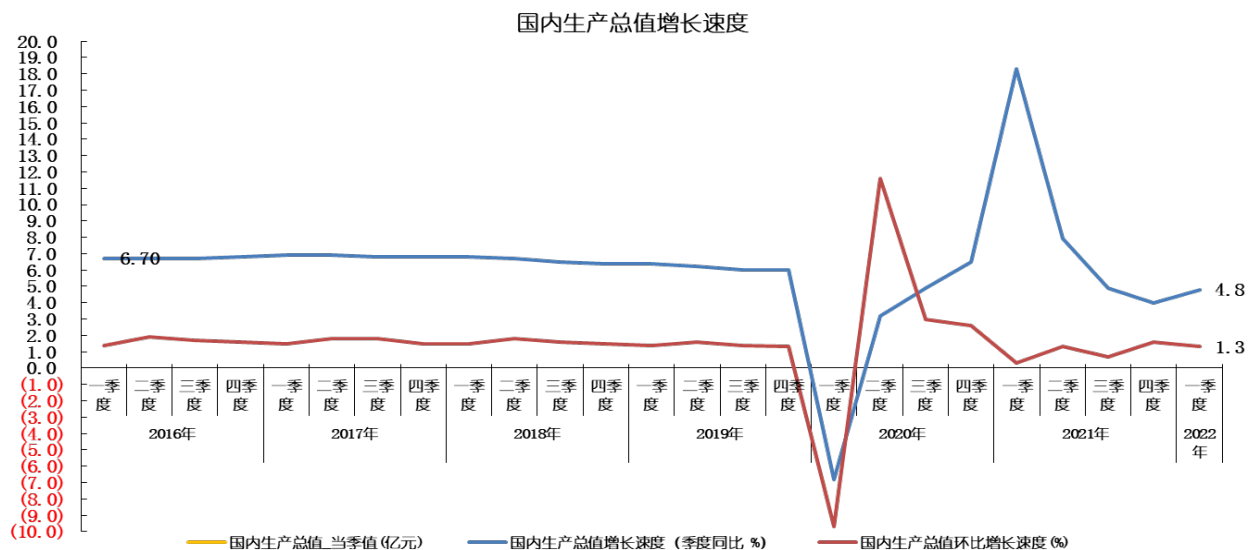
广州市2022年第一季度广州地区生产总值同比增长4.0%：

工业生产实现较快增长，消费市场平稳，固定资产投资和外贸进出口增速回落。

宏观经济：全国

2022年第一季度我国国民经济延续恢复态势、总定平稳，面临较大压力 同比增长4.8%，环比增长1.3%

- 2022年第一季度，我国国内生产总值为270178亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%，比2021年四季度环比增长1.3%。
- 分产业看，第一产业增加值10954亿元，同比增长6.0%；第二产业增加值106187亿元，增长5.8%；第三产业增加值153037亿元，增长4.0%。第一、二、三产同比增速较上一季均有所回落。



2022年1-3月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

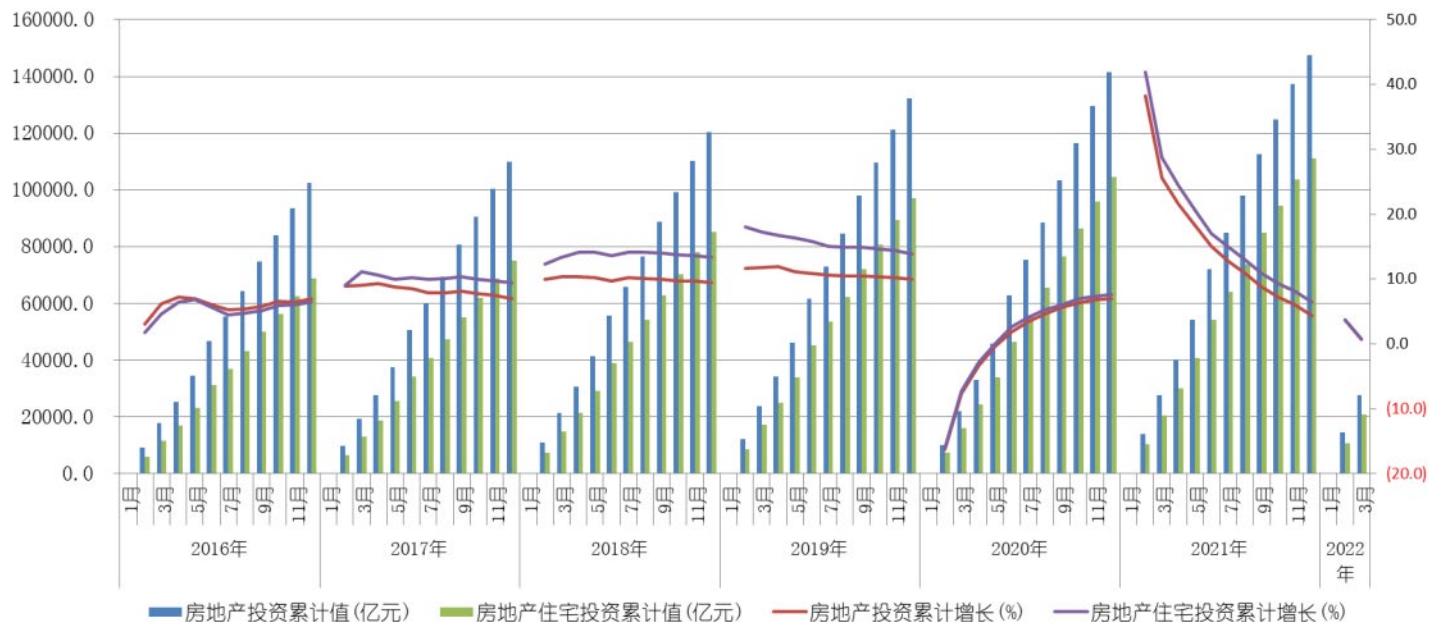
指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	10954	106187	153037	270178
同比增长 (%)	6.0	5.8	4.0	4.8
GDP比重 (%)	4.05	39.30	56.64	100

宏观经济：全国

2022年第一季度全国房地产开发投资增长乏力，1-3月累计同比增速仅0.7% 住宅投资累计同比增长也仅0.7%，较去年同期增速回落28.1个百分点

- 2022年1-3月，全国房地产开发投资27765亿元，同比增长0.7%；增速较去年同期回落24.9个百分点；其中，住宅投资20761亿元，增长0.7%，增速较去年同期回落28.1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1172亿元和2347亿元，同比分别下降1.6%和2.1%；
- 2022年1-3月，全国房地产土地购置费同比增长仅0.6%，增速较去年同期回落10.8个百分点。

近年全国房地产开发投资与住宅开发投资按月累计值及同比增长情况



2022年1-3月全国房地产投资构成情况

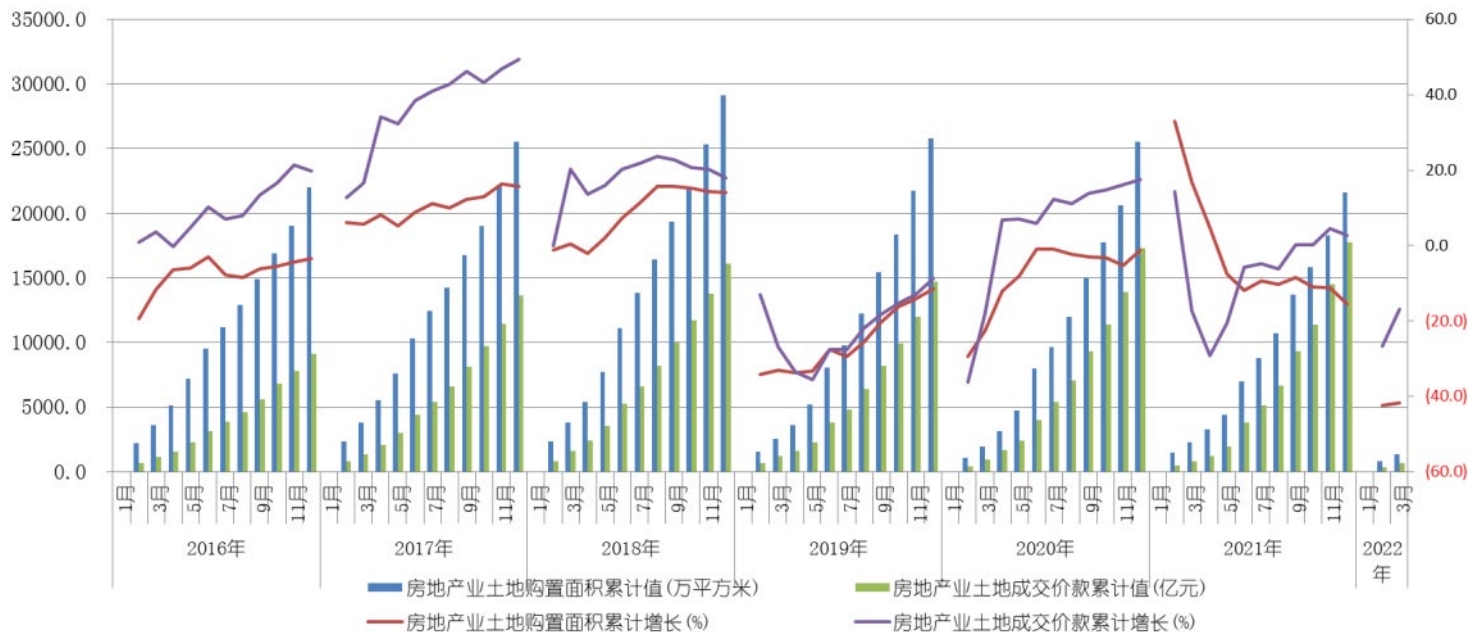
指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	27765	100.0	0.7
按开发类型分			
住宅开发投资	20761	74.8	0.7
办公楼开发投资	1172	4.2	-1.6
商业营业用房开发投资	2347	8.5	-2.1
其它房地产开发投资	3485	12.6	3.6
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	17198	61.9	1.6
房地产开发安装工程投资	984	3.5	-10.1
房地产设备工器具购置投资	247	0.9	-2.8
房地产其它费用投资	9336	33.6	0.5
房地产土地购置费	7853		0.6

宏观经济：全国

2022年第一季度全国房地产业土地购置面积同比下降41.8% 全国土地成交价款同比减少16.9%

- 2022年1-3月，全国房地产业土地购置面积约1339万平方米，同比大幅减少41.8%；
- 2022年1-3月，全国房地产业购置土地成交价款约672亿元，同比减少16.9%；
- 2022年1-3月，全国房地产业土地购置均价为约5019元/平方米，较去年同期高42.7%。

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



2022年1-3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)	1339	-41.8
土地成交价款 (亿元)	672	-16.9
土地购置均价 (元/平方米)	5019	42.7

宏观经济：全国

2022年第一季度全国商品房累计销售面积和销售额同比均大幅下降

其中，商品住宅销售面积和销售额同比分别下降18.6%和25.6%，商、办物业销售增长

- 2022年1-3月，全国商品房销售31046万平方米，同比下降13.8%；其中，全国商品住宅销售面积26305万平方米，同比下降18.6%；全国办公楼累计销售718万平方米，同比增长24.8%；商业营业用房累计销售1860万平方米，同比增长22%；
- 2021年1-3月，全国商品房销售额29655亿元，同比大幅下降22.7%；其中，全国商品住宅销售额约26073亿元，同比大幅减少25.6%；全国办公楼销售额约910亿元、全国商业营业用房销售额约1812亿元，同比分别增长4.1%和11.3%。

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



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

2022年1-3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	31046	—	-13.8	29655	-22.7
商品住宅	26305	84.73	-18.6	26073	-25.6
办公楼	718	2.31	24.8	910	4.1
商业营业用房	1860	5.99	22.0	1812	11.3

宏观经济：全国

2022年1-3月一手住宅价格：一线城市同比平稳上涨，环比涨幅先升后落 二线城市同比涨幅持续回落，环比持平；三线城市同比转为下降，环比持续下降

2021年1-3月，一线城市一手住宅价格涨幅稳中有落，二、三线城市一手住宅价格面临下行压力逐月加大。

■ 4个一线城市：

- 一手住宅价格同比，保持上涨，1-2月月度同比涨幅平稳在4.4%，3月同比涨幅回落0.1个百分点；
- 一手住宅价格环比涨幅较第4季度回升，但2月和3月涨幅连续回落至0.3%；

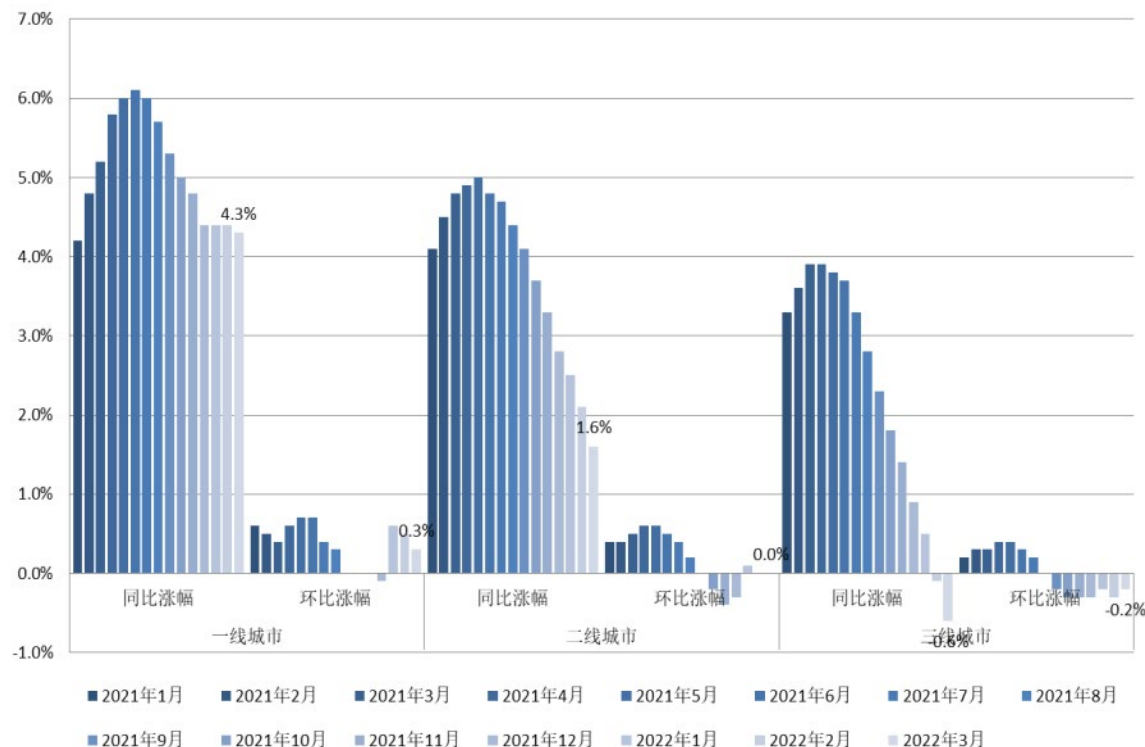
■ 31个二线城市：

- 一手住宅价格同比，保持上涨，但月度涨幅继续持续明显回落，3月同比涨幅仅1.6%，较去年12月回落1.2个百分点；
- 一手住宅价格环比，由去年第4季度连续3个月下降转为1月环比增长0.1%、2、3月环比持平；

■ 35个三线城市：

- 一手住宅价格同比，月度同比由上涨转为下降，其中2月同比下降0.1%，3月同比降幅扩大到0.6%；
- 一手住宅价格环比，月度环比已连续7个月下降，1-3月，价格环比下跌0.2%-0.3%；

全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比



宏观经济：全国

2022年1-3月二手住宅价格：一线城市同比涨幅持续回落，环比略有回稳 二线城市同比转为下降，环比持续下降；三线城市同比降幅逐月扩大，环比持续下降

2021年1-3月，各线城市二手住宅价格明显走弱。一线城市二手住宅价格同比涨幅继续明显回落，二、三线城市二手住宅价格同比、环比均下跌。

■ 4个一线城市：

- 二手住宅价格同比，仍小幅上涨，但涨幅已持续9月回落。3月月度同比涨幅仅2.8%，较去年12月回落2.5个百分点，较去年3月同比涨幅更回落8.6个百分点；
- 二手住宅价格环比涨幅较去年底有所回升，2月和3月涨幅达0.5%和0.4%；

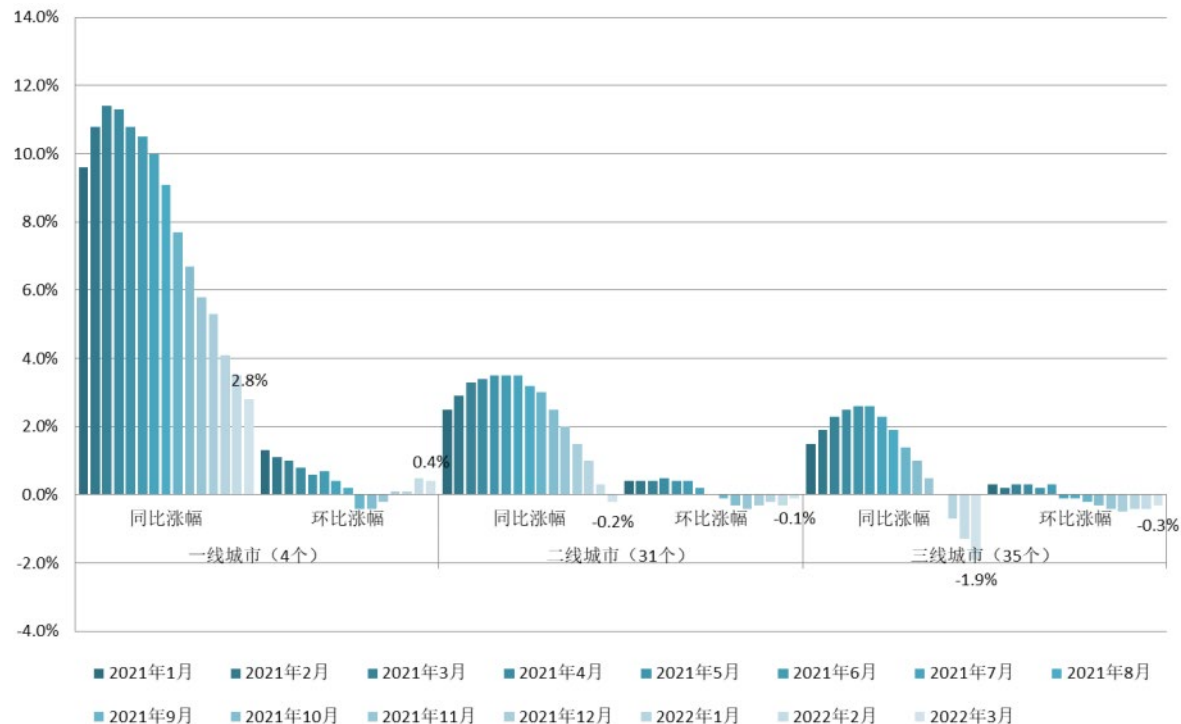
■ 31个二线城市：

- 二手住宅价格同比，由1月上涨1.0%转为3月下跌0.2%；
- 二手住宅价格环比，已连续7个月下降，1-3月环比分别下降0.2%、0.3%和0.1%；

■ 35个三线城市：

- 二手住宅价格同比，转为下降且降幅逐月扩大，1-3月同比分别下降0.7%、1.3%和1.9%；
- 二手住宅价格环比，已连续10个月下降，1-3月，价格环比下跌0.3%-0.4%；

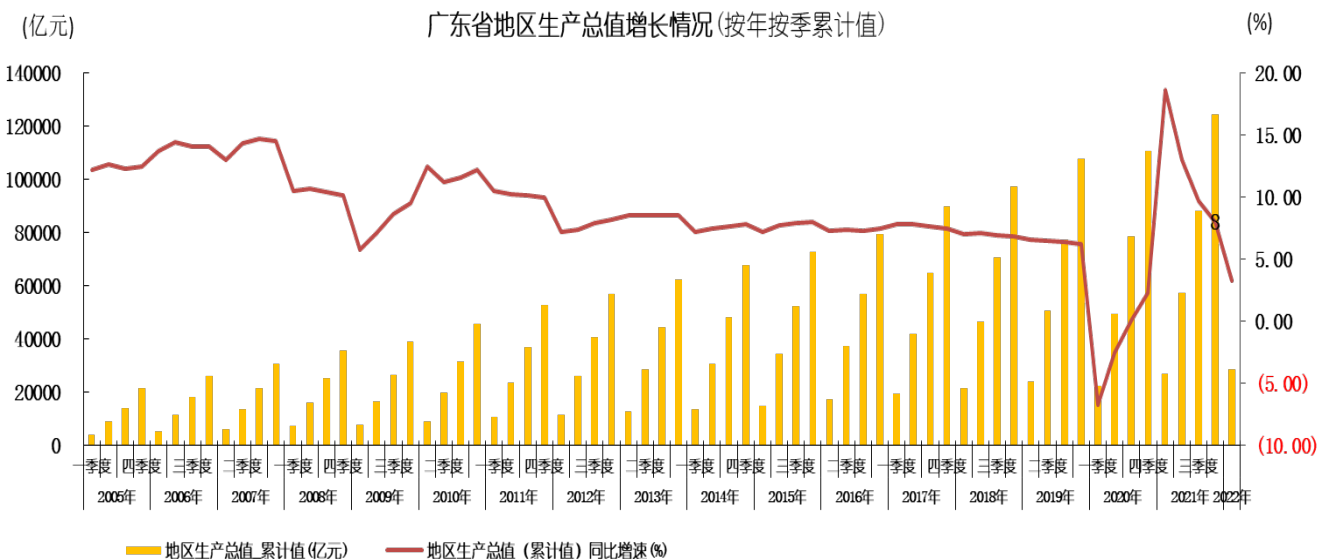
全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



宏观经济：广东

2022年第一季度广东地区生产总值2.8万亿元，同比增长3.3%，低于全国水平 工业生产、社会消费、固定资产投资和进出口增速均显著回落

- 据广东省统计局，广东2022年一季度GDP超2.8万亿元，同比增长3.3%。其中，第一产业增加值976.15亿元，增长6.7%；第二产业增加值10920.95亿元，增长4.8%；第三产业增加值16601.69亿元，增长2.1%。
- 2022年广东规模以上工业增加值实现0.89万亿元，同比增长5.8%，增速较去年同期回落23个百分点；
- 2022年广东社会消费品零售总额1.12万亿元，同比增长1.7%；增速较上年第一季度回落30个百分点；
- 2022年广东固定资产投资同比增长6.2%，增速较上年同期回落25个百分点；
- 2022年广东货物进出口总额1.84万亿元，同比大幅增长0.6%，增速较上年同期回落近33个百分点；



2022年1-3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)	976.15	10920.95	16601.69	28498.79
同比增长(%)	6.7	4.8	2.1	3.3
GDP比重(%)	3.4	38.3	58.3	100

2022年1-3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)	1.12万	—	1.84万
同比增长(%)	1.7	6.2	0.6
比重(%)	—	—	—

2022年第一季度广州地区生产总值同比增长4.0%

工业实现较快增长，消费市场平稳，固定资产投资和外贸进出口增速回落。

■ 2022年一季度，广州市地区生产总值为6751.84亿元，同比增长4.0%。其中：

第一产业增加值为51.71亿元，同比增长0.7%；

第二产业增加值为1738.20亿元，同比增长5.9%；

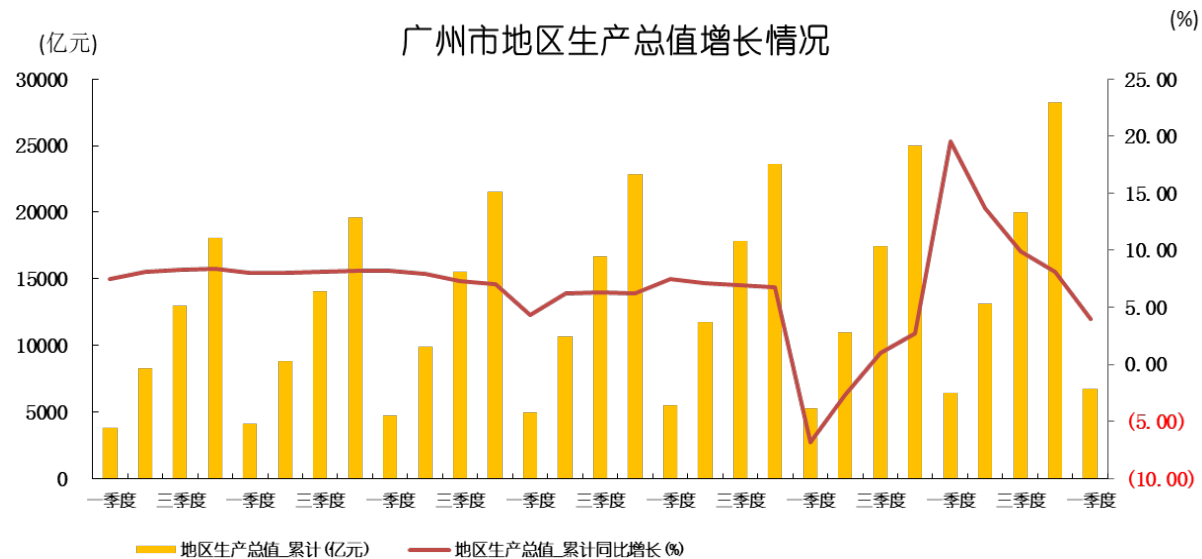
第三产业增加值为4961.93亿元，同比增长3.5%。

- 规模以上工业：实现增加值同比增长7.9%，比2020-2021年两年平均增速加快2.8个百分点
- 社会消费品零售总额：2709.34亿元，同比增长3.0%，比2020-2021年两年平均增速加快0.1个百分点
- 固定资产投资：同比增长9.3%，较去年同期增速显著回落；
- 外贸进出口：2470.3亿元，同比增长1.1%，较去年同期增速显著回落。

2022年1-3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)	2709.34	—	2470.3	—
同比增长(%)	3.0	9.3	1.1	—
比重(%)	—	—	—	100

广州市地区生产总值增长情况



2022年1-3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)	51.71	1738.2	4961.93	6751.84
同比增长(%)	0.7	5.9	3.5	4.0
GDP比重(%)	0.77	25.73	73.49	100



02

房地产政策回顾

Property market policy

房地产调控政策实质性转变，房地产金融信贷支持政策回归 地方积极松绑限贷限购限售等调控政策，加快推进政策性保障住房体系建设

第一季度，以宏观经济维稳为核心，宏观经济政策取向积极。房地产调控，在去年第四季度政策筑底的基础上，实现了实质性的转变，从中央到地方都持续释放积极信号，特别是在房地产金融信贷政策方面，由紧缩、审慎管理转变为对合理房地产开发融资、合理购房需求信贷的积极支持。

第一季度，中央进一步强调“政策发力适当靠前”、“提升积极的财政政策效能，加大稳健的货币政策实施力度”，稳定宏观经济大盘，国务院金融委会议在关键时刻释放关于股市、楼市、金融市场等政策信息，明确提出“积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策”，稳定房地产、平台经济发展，积极稳定、恢复行业、市场信心。在此背景下，中央各部委在一季度持续强调“稳妥实施好房地产金融审慎管理制度”，并进一步部署“有效化解房地产企业风险”、“满足市场主体合理融资需求，加大融资供给”、“更好满足购房人合理住房需求”、“促进房地产业良性循环和健康发展”。同时，财政部还明确暂停了房地产税扩大试点工作。房地产政策迎来实际性放松和支持。

在中央政策积极的支持下，地方放松房地产调控的力度不断加大、政策出台速度不断加快。重点是在住房信贷领域入手，变严厉的管制为积极的支持，主要涉及针对性放松限购政策、降低首付比例、降低房贷利率、取消限售、为房企提供资金支持等方面，同时，部分城市还出台住房补贴等政策鼓励合理住房消费。

此外，第一季度，中央到地方的另一个政策重心，仍然在大力推进政策性住房体系建设。银保监会、住建部等明确从供给侧改革、金融支持等方向大力支持、推动增加保障性租赁住房供给。上海、北京、广州等多地也积极出台政策落实共有产权、租赁住房等政策性住房体系建设和管理。

中央政策

提升积极的财政政策效能，加大稳健的货币政策实施力度。稳定宏观经济大盘
“稳”字当头，坚持“房住不炒”，满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环

宏观经济政策

国务院

着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间
提升积极的财政政策效能，加大稳健的货币政策实施力度

3月5日，十三届全国人大五次会议召开，国务院总理李克强作政府工作报告。

2022年着力稳定宏观经济大盘保持经济运行在合理区间。

- 继续做好“六稳”“六保”工作。宏观政策有空间有手段，要强化跨周期和逆周期调节，为经济平稳运行提供有力支撑。
- 积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续；提升积极的财政政策效能。要用好政府投资资金，带动扩大有效投资。
- 稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。加大稳健的货币政策实施力度。发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，为实体经济提供更有力支持。
- 防范化解重大风险。继续按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的基本方针，做好经济金融领域风险处置工作。
- 着力稳市场主体保就业加大宏观政策实施力度。
- 政策发力适当靠前，及时动用储备政策工具，确保经济平稳运行……

房地产调控政策

国务院

坚持“房住不炒”，满足购房者合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环

3月5日，十三届全国人大五次会议召开，国务院总理李克强作政府工作报告。

- 继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，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，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

中央政策

宏观、金融政策积极，着力稳定房地产、平台经济发展、防范化险风险
支持合理的房地产开发及住房需求信贷

宏观经济
金融政策

国务院

积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策
稳定房地产、平台经济发展

3月16日，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，研究当前经济形势和资本市场问题。

- **有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策。**对市场关注的热点问题要及时回应。凡是对资本市场产生重大影响的政策，应事先与金融管理部门协调，保持政策预期的稳定和一致性……各方面必须坚决做到“两个维护”，保持中国经济健康发展的长期态势，共同维护资本市场的稳定发展。
- 关于宏观经济运行：切实振作一季度经济，货币政策要主动应对，新增贷款要保持适度增长。
- 关于房地产企业：**要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。**
- 关于平台经济治理：有关部门要按照市场化、法治化、国际化的方针完善既定方案，坚持稳中求进，通过规范、透明、可预期的监管，稳妥推进并尽快完成大型平台公司整改工作，红灯、绿灯都要设置好，促进平台经济平稳健康发展，提高国际竞争力。

中央政策

宏观、金融政策积极，着力稳定房地产、平台经济发展、防范化险风险
支持合理的房地产开发及住房需求信贷

宏观经济
金融政策

银保监会、证监会
财政部、央行

积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险
促进房地产业良性循环和健康发展，房产税扩大试点工作暂停

3月16日，银保监会、证监会、财政部、外汇局、央行5部门传达学习贯彻国务院金融委会议精神。

- 财政部：今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。
- 证监会：保持政策预期的稳定和一致性，助力稳定宏观经济大盘和金融运行；继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险，促进平台经济规范健康发展、提高国际竞争力。
- 银保监会：满足市场主体合理融资需求，加大融资供给，新增贷款要保持适度增长。要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”房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。要按照市场化、法治化、国际化的方针完善既定方案，坚持稳中求进……促进平台经济平稳健康发展。难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。
- 央行：货币政策要主动应对，新增贷款要保持适度增长，大力支持中小微企业，坚定支持实体经济发展，保持经济运行在合理区间。坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险，稳妥推进并尽快完成大型平台公司整改工作，促进平台经济健康平稳发展，提高国际竞争力。

中央政策

宏观、金融政策积极，着力稳定房地产、平台经济发展、防范化险风险
支持合理的房地产开发及住房需求信贷

财政金融政策

银保监会
央行

满足新市民合理购房信贷需求，合理确定符合条件新市民首套房按揭贷款标准

3月4日，中国银保监会、中国人民银行发布《关于加强新市民金融服务工作的通知》

- 针对新市民在创业、就业、住房、教育、医疗、养老等重点领域的金融需求，鼓励引导银行保险机构积极做好与现有支持政策的衔接，结合地方实际，因地制宜强化产品和服务创新，高质量扩大金融供给，提升金融服务的均等性和便利度；
- 主动与新市民较为集中的城市、城镇、创新创业基地、产业工业园区等重点区域对接，为新市民提供专业化、多元化的金融服务；
- 支持商业银行依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，降低住房租赁企业资金成本，助力缓解新市民住房压力。鼓励保险机构开展出租人责任险、承租人责任险等保险业务，支持长租市场发展；
- 满足新市民合理购房信贷需求：因城施策执行好差别化住房信贷政策，合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，提升借款和还款便利度。鼓励商业银行充分运用信息技术手段，多维度科学审慎评估新市民信用水平，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理满足其购房信贷需求。

财政金融政策

央行

坚持“房住不炒”，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度

3月1日，人民银行召开2022年金融市场工作电视会议。

- 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，加大住房租赁金融支持，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
- 加快构建金融有效支持实体经济的体制机制，引导金融机构优化融资结构，更好支持国民经济重点领域和薄弱环节。抓好金融支持中小微企业和保市场主体工作，做好两项直达工具转换后的接续工作，细化实化中小微企业金融服务能力提升工程，加大对受疫情影响较大的服务行业金融支持。

中央政策

促进房地产业良性循环和健康发展，大力推进政策性住房建设实施和长郊机制建设

房地产金融政策

银保监会

坚持化解金融风险，坚持“房住不炒”，持续完善“三稳”长效机制

1月24日，2022年银保监会工作会议召开。

- 要努力促进国民经济良性循环。按照稳字当头、稳中求进的要求，全力支持稳定宏观经济大盘。支持适度超前开展基础设施投资。促进中小微企业融资增量、扩面、降价。创新支持国家重大科技任务，提升金融服务乡村振兴质效，助力“新市民”在城镇安居创业。
- 要坚持不懈防范化解金融风险。稳妥处置金融领域风险，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。妥善应对不良资产反弹。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”房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。持续拆解高风险影子银行，全面落实资管新规。严厉打击违法违规金融活动，严肃整治“代理退保”乱象。加快非法集资存案处置，严防风险反弹。

房地产金融政策

央行

准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度

更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展

1月19日，中国人民银行营业管理部召开2022年北京地区货币信贷工作会议。

- 各银行业金融机构要坚持“稳字当头、稳中求进”。要把保持信贷总量增长的稳定性作为当前信贷工作的首要任务。想方设法加大对实体经济的融资支持力度。充分考虑“稳”的要求，既要适当靠前发力，全力以赴实现一季度“开门红”，也要保持全年信贷均衡投放。
- 要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，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环。
- 坚守合规经营稳健发展底线，切实加强金融风险管理和防范。

中央政策

宏观、金融政策积极，着力稳定房地产、平台经济发展、防范化险风险
支持合理的房地产开发及住房需求信贷

房地产调控政策

住建部

2022年着力增信心、防风险、稳增长……

加强房地产市场调控，坚持“房住不炒”，大力增加保障性租赁住房建设，实施城市更新行动……

1月20日，全国住房和城乡建设工作会议召开。

- 坚持稳中求进工作总基调。一是增信心。二是防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。三是稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。四是促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系……

- 2022年住建部重点工作：

一是加强房地产市场调控。毫不动摇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工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，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，持续整治规范房地产市场秩序；二是推进住房供给侧结构性改革。坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构。大力增加保障性租赁住房供给，加快发展长租房市场。健全住房公积金缴存、使用、管理和运行机制。三是实施城市更新行动。将实施城市更新行动作为推动城市高质量发展的重大战略举措，指导各地制定和实施城市更新规划，有计划有步骤推进各项任务。

四是实施乡村建设行动。以农房和村庄建设现代化为着力点，加快建设美丽宜居乡村。推动转变县城建设方式。五是落实碳达峰碳中和目标任务。六是推动建筑业转型升级。完善智能建造政策和产业体系，大力发展装配式建筑，2022年新建建筑中装配式建筑面积占比达到25%以上……

中央政策

促进房地产业良性循环和健康发展，大力推进政策性住房市场建设

房地产调控政策

住建部

加强房地产市场调控、努力稳地价、稳房价、稳预期；
推进住房供给侧结构性改革，大力增加保障性租赁住房供给、实施城市更新行动，

2月24日，国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会。住房和城乡建设部部长王蒙徽阐述2022年房地产行业发展方向及调控政策。

2022年要重点抓好加强房地产市场调控、推进住房供给侧结构性改革、实施城市更新行动、实施乡村建设行动、落实碳达峰碳中和目标任务等工作。

- 一是保持房地产市场平稳运行。保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性协调性。继续稳妥实施房地产长效机制，保障住房的刚需，同时满足合理的改善性需求，促进房地产业良性循环和健康发展，努力稳地价、稳房价、稳预期。
- 二是推进住房供给侧结构性改革。主要是大力增加保障性租赁住房供给，我们希望全年能够建设筹集保障性租赁住房240万套（间）。新筹集公租房10万套，棚户区改造120万套。同时，我们还将加快推进长租房市场建设。
- 三是推进城镇老旧小区改造。四是推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程。
- 五是大力推进“新城建”，也就是我们说的基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。加快构建国家、省、市三级城市信息模型基础平台体系，全面推进智能市政、智慧社区、智能建造，协同发展智慧城市和智能网联汽车，通过打造示范基地，加快“新城建”项目落地。

中央政策

促进房地产业良性循环和健康发展，大力推进政策性住房建设实施和长租机制建设

房地产金融政策

银保监会
住建部

鼓励加大对保障性租赁住房项目信贷支持

2月25日，银保监会、住房和城乡建设部发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》

- 发挥好国家开发银行作用。在依法合规、风险可控的前提下，加大对保障性租赁住房项目的中长期信贷支持。
- 鼓励银行业金融机构运用银团贷款加大对保障性租赁住房项目的融资支持。
- 鼓励银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。
- 鼓励银行保险机构为用于保障性租赁住房项目的公司债券、非金融企业债务融资工具等债券融资提供发行便利，加大债券投资力度。
- 各地要加快建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。严厉打击以保障性租赁住房为名骗取银行保险机构优惠政策行为。

房地产金融政策

银保监会
住建部

保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理

2月8日，中国人民银行、中国银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》

- 保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理；
- 鼓励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，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

中央政策

促进房地产业良性循环和健康发展，大力推进政策性住房建设实施和长郊机制建设

住房保障政策

国务院

扩大保障性租赁住房供给
“十四五”期间预计可帮助1300万新市民、青年人缓解住房困难

1月，经国务院审议批复，国家发展改革委等21个部门近日联合印发《“十四五”公共服务规划》

- 加大金融、土地、公共服务等政策支持力度，扩大保障性租赁住房供给。“十四五”期间，40个重点城市初步计划新增650万套（间），预计可帮助1300万新市民、青年人等缓解住房困难。同时，继续做好公租房保障，因地制宜发展共有产权住房，稳步推进棚户区改造。
- 针对城镇老旧小区居民的住房改善需求，创新金融支持方式，落实闲置土地利用、存量房屋用途调整等政策，加快形成推进城镇老旧小区改造的政策机制。“十四五”期间，将基本完成2000年底前建成的、约21.9万个城镇老旧小区的改造任务。
- 持续推进农村危房改造和地震高烈度设防地区农房抗震改造，精准识别保障对象，持续跟踪住房安全保障情况；对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。
- 多种手段扩大住房公积金制度覆盖范围，让更多就业群体享受住房公积金服务；优化使用政策，支持缴存人租购并举，解决基本住房问题；提升服务标准化、规范化、便利化水平，推动建设智慧住房公积金。

经济政策

国家发改委

加强预期引导，促进住房消费健康发展

1月16日，国家发改委发布《关于做好近期促进消费工作的通知》

- 促进住房消费健康发展。加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。推进保障性住房建设，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。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。

中央政策

促进房地产业良性循环和健康发展，大力推进政策性住房建设实施和长郊机制建设

城市建设、更新
政策

住建部

完整居住社区应建立15分钟生活圈

1月，住建部发布《关于印发完整居住社区建设指南的通知》

- 完整居住社区是指在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。
- 建立15分钟生活圈，即15分钟内步行可达各类生活服务设施，服务半径为800-1000米，与街区、街道的管理和服务范围相衔接

土地市场政策

国务院办公厅

支持探索土地管理制度改革，建立健全城乡统一的建设用地市场

1月6日，国务院办公厅发布《关于印发〈要素市场化配置综合改革试点总体方案〉的通知》。

- 支持探索土地管理制度改革：合理划分土地管理事权，在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，探索赋予试点地区更大土地配置自主权。
- 鼓励优化产业用地供应方式：鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等方式供应产业用地。
- 建立健全城乡统一的建设用地市场：在坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线的前提下，支持试点地区结合新一轮农村宅基地制度改革试点，探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式。

地方政策

各地积极放松调控，稳定市场，重点是住房信贷放松，主要是针对性放松限购、降低首付比例、降低房贷利率以及发放购房补贴、取消限售、支持房企资金需求等

省	市	主要内容
广东省	广州市	<p>实施动态价格指导 2月10日广州市住建局回应媒体。</p> <ul style="list-style-type: none"> 目前对楼盘实施动态价格指导，当前执行的（限价）政策也并没有放松。 未实行“分级价格备案”，还是通过引导市场，满足社会合理住房需求。
河南省	郑州市	<p>支持合理住房需求，加大信贷融资支持；放松限购限贷政策 3月1日，郑州市发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》 通知涉及五大项19条，其中包括支持合理住房需求、改善住房市场供给、加大信贷融资支持、推进安置房建设和转化、优化房地产市场环境。</p> <ul style="list-style-type: none"> 支持合理住房需求：大学生及以上学历在郑创业就业，可购买共有产权住房，购买商品住房的按照政策给予购房补贴。提供保障性租赁住房 and 租赁住房补贴。为外来务工人员置业提供便利。满足居家养老需求。鼓励老年人来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房。支持居民改善性住房需求。 加大信贷融资支持：给予企业项目贷款支持。降低个人住房消费负担。引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。推进信贷支持协作。对支持开发贷、降低个人按揭贷款利率的金融机构，在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持。
黑龙江	哈尔滨市	<p>废止新房限售政策 3月23日，哈尔滨市住房和城乡建设局发布《关于拟废止〈哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知〉文件的公示》</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉴于《进一步加强房地产市场调控工作的通知》已完成其阶段性调控使命，拟予以废止。
广东省	东莞市	<p>首批集中供地取消新房销售限价 3月13日，东莞首批集中供地正式挂牌上线</p> <ul style="list-style-type: none"> 出让规则明显变化：取消无偿配建安居房要求；取消了新房销售限价；再次挂牌地块竞买保证金有所下调。

地方政策

各地积极放松调控，稳定市场，重点是住房信贷放松，主要是针对性放松限购、降低首付比例、降低房贷利率以及发放购房补贴、取消限售、支持房企资金需求等

省	市	主要内容
河北省	唐山市	<p>提高公积金贷款额度，降低二套房首付比例</p> <p>3月15日起唐山市住房公积金管理中心执行新的住房公积金贷款新政。</p> <ul style="list-style-type: none"> 提高贷款最高额度：单、双缴存职工家庭住房公积金个人住房贷款最高额度由60万元调整为80万元。购买二星级及以上绿色建筑标准的新建被动式超低能耗自住住宅的，贷款额度上浮20%，最高贷款额度为96万元。唐山凤凰英才人员最高贷款额度为100万元。中国（河北）自由贸易试验区曹妃甸片区引进的高端创新人才最高贷款额度按照原政策规定执行，最高贷款额度为120万元。 降低二套首付比例：职工购买第二套自住住房的，最低首付款比例由原来的不低于60%调整为不低于30%，贷款利率按同期首套住房公积金个人贷款利率的1.1倍执行。
广东省	东莞市	<p>东莞上调公积金贷款流动调节系数，公积金可贷额度有所增加</p> <p>2月25日，东莞市住房公积金管理中心发布《关于执行新区间流动性调节系数的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 从2022年3月起住房公积金贷款流动性系数调整为1。
安徽省	宣城市	<p>实行最低20万贷款额度保底，提高人才家庭购房、绿色建筑项目的公积金贷款额度</p> <p>3月3日，宣城市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 经认定的人才家庭在本地购买新建商品房的，首次使用公积金贷款的最高限额在现有基础上增加10万元。 45岁职工家庭首次使用公积金贷款购房，保底最低贷款额20万元； 购买符合最低标准等级绿色建筑的，公积金贷款的最高限额可再上浮20%
广东省	中山市	<p>提高公积金贷款额度，提高租房提取公积金额度</p> <p>3月1日，中山市住房公积金管理中心发布《关于进一步加大住房公积金对人才安居保障支持力度的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none"> 在中山市无房产且在该市工作并连续缴存住房公积金满三个月或以上的全日制本科及以上学历以上毕业生，自毕业之日起两年内可申请每月全额提取其月缴存额用于租房支出，每次提取后账户内须保留至少100元的余额，自申请之日起两年内可享受本提取政策。 在中山市购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行40万元调整至50万元，两名或以上缴存人共同申请住房贷款最高额度由现行80万元调整至90万元。

地方政策

各地积极放松调控，稳定市场，重点是住房信贷放松，主要是针对性放松限购、降低首付比例、降低房贷利率以及发放购房补贴、取消限售、支持房企资金需求等

省	市	主要内容
山西省	晋中市	<p>提高公积金贷款额度，生育二、三孩子家庭均享受最高贷款额度</p> <p>2月25日，晋中市发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知（试行）》</p> <ul style="list-style-type: none"> 家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的，首付比例下调为不低于购房总价的20%。 在申请贷款前未使用过住房公积金贷款购房的认定为首套房；使用一次住房公积金贷款购房且已结清的认定为二套房，利率上浮10%。不得向使用过两次及以上家庭发放住房公积金贷款。 夫妻双方均正常缴存公积金的家庭，贷款最高额度为80万元；夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为50万元。 生育二孩或三孩的家庭，无论单、双缴存职工，均按双缴存职工计算最高贷款额度。
江西省	南昌市	<p>提高公积金贷款额度，提高租房提取公积金额度</p> <p>3月4日，南昌公积金管理中心正式发布《关于优化住房公积金使用政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 提高公积金贷款额度：住房公积金贷款最高额度统一调增至双缴存职工80万元、单缴存职工70万元。 提高租房提取公积金额度：租房提取额度统一提高为1500元/月；单身职工减半执行。
安徽省	宣城市	<p>实行最低20万贷款额度保底，提高人才家庭购房、绿色建筑项目的公积金贷款额度</p> <p>3月3日，宣城市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 经认定的人才家庭在本地购买新建商品房的，首次使用公积金贷款的最高限额在现有基础上增加10万元。 45岁职工家庭首次使用公积金贷款购房，保底最低贷款额20万元； 购买符合最低标准等级绿色建筑的，公积金贷款的最高限额可再上浮20%
广东省	中山市	<p>提高公积金贷款额度，提高租房提取公积金额度</p> <p>3月1日，中山市住房公积金管理中心发布《关于进一步加大住房公积金对人才安居保障支持力度的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none"> 在中山市无房产且在该市工作并连续缴存住房公积金满三个月或以上的全日制本科及以上学历及以上毕业生，自毕业之日起两年内可申请每月全额提取其月缴存额用于租房支出，每次提取后账户内须保留至少100元的余额，自申请之日起两年内可享受本提取政策。 在中山市购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行40万元调整至50万元，两名或以上缴存人共同申请住房贷款最高额度由现行80万元调整至90万元。

地方政策

各地积极放松调控，稳定市场，重点是住房信贷放松，主要是针对性放松限购、降低首付比例、降低房贷利率以及发放购房补贴、取消限售、支持房企资金需求等

省	市	主要内容
福建省		<p>购买新建商品住房可提取住房公积金支付首付款</p> <p>3月福建省住房和城乡建设厅印发《关于进一步优化购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款的指导意见》符合条件的购房职工(含共有产权人)及配偶可申请提取公积金账户内的住房公积金(含住房补贴)，用于支付购房首付款。</p>
山东省	德州市	<p>首套房贷首付比例下调10%</p> <p>3月初起，德州市商业性个人住房贷款首付比例降至最低20%。</p> <ul style="list-style-type: none"> 德州市各商业银行个人首套住房贷款首付比出现由之前的最低30%降至最低20%。二套房贷首付比例仍为40%。
广西省	南宁市	<p>住房公积金首套、二套房贷款首付比例分别降为20%和30%</p> <p>2月底，南宁住房公积金管理中心出台《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》</p> <ul style="list-style-type: none"> 首套房公积金贷款的最高额度为70万元，第二套房公积金贷款的最高额度为60万元；首套房公积金贷款首付款比例不得低于住房价值的20%，即可贷额度不高于住房价值的80%；第二套房公积金贷款首付款比例不低于住房价值的30%，即可贷额度不高于住房价值的70%。
山东省	菏泽市	<p>下调住房贷款首付比例，最低降至20%</p> <p>2月，菏泽市四大银行下调了该市个人住房贷款首付款比例，</p> <ul style="list-style-type: none"> 对名下无商品住房且无个人住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行20%。对名下无商品住房有个人住房贷款记录且已结清或实际拥有1套住房但无贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行25%。
浙江省	衢州市	<p>提高住房公积金贷款额度</p> <p>2月15日，衢州市住房公积金管理委员会发布《关于调整优化住房公积金相关政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 衢州市住房公积金贷款额度调整为家庭最高80万元，个人最高50万元。
四川省	自贡市	<p>放宽公积金贷款住房套数认定政策，只认贷不认房</p> <p>1月18日，自贡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金政策问题的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 放宽住房套数认定政策。实行只认贷不认房的认定标准。无住房公积金贷款记录又无尚未完清的住房商业贷款，按首套房贷款政策执行；有一笔已结清的住房公积金贷款记录或一笔尚未完清的住房商业贷款，按二套房贷款政策执行。贷款记录以征信报告为准。除此以外为三套房，不予贷款。 取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制。对持有天府英才A、B、C卡的高层次人才给予政策支持，具体办法另行制定。

地方政策

各地积极放松调控，稳定市场，重点是住房信贷放松，主要是针对性放松限购、降低首付比例、降低房贷利率以及发放购房补贴、取消限售、支持房企资金需求等

省	市	主要内容
吉林省	延吉市	<p>鼓励农民进城购房，发放优惠补贴</p> <p>2月17日，延吉市鼓励农民进城购房试点工作领导小组发布《延吉市鼓励农民进城购房优惠补贴的实施方案》</p> <ul style="list-style-type: none"> 农民购买家庭(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)唯一住房，政府参照购房农民所缴纳契税的额度全额给予补贴。同时，向购房的农民提供家电消费券和装修消费券补贴。
青海省		<p>合理安排住房租售结构，提供多元化住房选择</p> <p>1月，青海省完善促进消费体制机制部门联席会议办公室发布《关于做好当前促进消费工作的十条措施》</p> <ul style="list-style-type: none"> 促进住房消费健康发展。适应住房需求变化，提高住房市场化水平，合理安排住房租售结构，提供多元化住房选择， 因城施策、一城一策，促使房价、房租水平保持在合理区间。 开展西宁等城市住房租赁试点，落实税收、金融、租购同权等优惠支持政策，依法保障承租人享有基本公共服务。鼓励住房租赁企业开展规模化运营，多渠道增加租赁房源供应。 以西宁市为重点，其他地区结合实际需求，因地制宜发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，有效保障新市民、青年人住房。
安徽省		<p>引导房企通过降首付比例等方式扩大消费</p> <ul style="list-style-type: none"> 1月27日，安徽省发展和改革委员会下发《进一步做好近期促进消费工作若干措施》 引导房产、汽车、家电销售企业在春节消费旺季，通过分期免手续费、赠送抵扣券、降低首付比例、补贴置换等方式，扩大大宗商品消费。 加快推进保障性住房建设，发展长租房市场，稳步推进“租购同权”。鼓励家装企业开展家装促销活动。

地方政策

各地积极落实政策性住房建设，加大力度推进租赁住房、共有产权住房市场建设和管理规范

省	市	主要内容
北京市		<p>共有产权房出租需经统一服务平台办理</p> <p>3月1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）》。</p> <ul style="list-style-type: none"> 共有产权住房租赁活动需要统一通过市级代持机构建立的网络服务平台办理，办理内容包括住房出租意向登记、出租使用协议签订、住房情况核验、住房信息发布、租赁合同网签、租赁登记备案等。服务平台与市住房租赁管理服务平台、房屋大数据平台、安居北京住房保障管理信息系统实行联网。 共有产权住房代持机构会同同级住房城乡建设委（房管局），根据区域市场租赁价格和共有产权住房政府产权份额比例，按照就低原则，综合确定各项目各套型政府产权份额租金定额收益，租金定额收益也将在服务平台中公布。住房租赁合同期限超过三年的，每三年代持机构可调整一次租金定额收益。
陕西省	西安市	<p>保障性租赁住房按不高于市场评估租金的90%执行；土地、财税、金融等政策支持保障性租赁住房建设</p> <p>2月21日，陕西省西安市住房和城乡建设局发布《西安市人民政府办公厅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"> 西安保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。保障性租赁住房租金按照租赁运营企业可持续、租户可负担的原则，接受政府指导。租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行。 西安保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。鼓励国有企业带头开展保障性租赁住房建设运营工作，建立健全国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营的考核机制。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。
四川省		<p>加快发展保障性租赁住房，适当配置三居室、四居室房源</p> <p>2月17日，四川住建厅出台《四川省住房城乡建设厅等8部门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"> 优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。 保障性租赁住房适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求。 租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，并保持相对稳定。 打通保障性租赁住房与市场租赁住房通道，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，注重发挥国有企业、事业单位发展保障性租赁住房的引领带动作用。

地方政策

各地积极落实政策性住房建设，加大力度推进租赁住房、共有产权住房市场建设和管理规范

省	市	主要内容
浙江省	宁波市	<p>共有产权房出租需经统一服务平台办理</p> <p>2月，宁波市住建局出台《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》</p> <ul style="list-style-type: none"> 交付未满1年的市场销售价格，参考相近时期、相邻地段商品住房项目销售备案平均价格；交付满1年的市场销售价格，参照相近时期、相邻地段存量住房小区平均交易价格。单套住房销售价格在上述市场销售价格基础上，结合楼层、朝向、位置等因素，实行差价浮动。
浙江省	宁波市	<p>加快发展保障性租赁住房</p> <p>1月，宁波市住建局出台发布《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"> 对保障性租赁住房的筹建计划、建设标准、区域布局、保障对象、租金标准以及支持政策等方面进行了明确，同时对保障性租赁住房的项目认定和审批做了规定。
上海市		<p>“保障性租赁住房”新规：三孩家庭可申请三居，租金年增幅不高于5%</p> <p>1月18日，上海出台《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》</p> <ul style="list-style-type: none"> 对保障性租赁住房（简称“保租房”）的申请条件、租赁价格做出详细规定。 保障性租赁住房集中配租期间应优先保障上海市无房对象。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，符合条件对象“先到先租，随到随租”。 保租房的可供应房源，将在“一网通办”门户网站和上海市住房租赁管理服务平台上进行统一发布。 三人以下家庭和单身人士可以入住二居室及以下户型，二孩、三孩家庭可以入住三居室及以下户型。根据供需匹配情况，出租单位也可以将多居室户型拆套安排使用。 保障性租赁住房租赁价格采取“一房一价”，实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保租房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。年增幅应不高于5%。面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保租房，租赁价格可进一步降低，并相应建立随租赁年限增加的租赁价格累进机制和管理规则。

地方政策

各地积极落实政策性住房建设，加大力度推进租赁住房、共有产权住房市场建设和管理规范

省	市	主要内容
江苏省	无锡市	<p>加快发展保障性租赁住房</p> <p>1月19日，无锡市住房和城乡建设局发布《无锡市政府办公室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"> 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，优先保障其中从事基本公共服务行业的住房困难群体，解决其阶段性住房困难问题。 新建的成套保障性租赁住房以一室户、二室户小户型为主，单套建筑面积原则上控制在45-70平方米，考虑到二孩、三孩人口政策，可少量建设90平方米左右小三房户型。各产业园区及工业项目可配建宿舍型公寓，重点解决企业单身员工居住问题。 主要利用存量土地和房屋建设，适当利用新供应国有建设用地、集体经营性建设用地、产业园区配套用地建设。
广东省	广州市	<p>完善配建政策性住房管理办法，配建的政策性住房的建设标准与品质不得低于商品住宅。</p> <p>3月1日，广州市住房和城乡建设局联合市规划和自然资源局，共同印发《广州市商品住宅用地公开出让配建政策性住房管理办法》</p> <ul style="list-style-type: none"> 年度商品住宅用地公开出让配建政策性住房的比例根据年度政策性住房需求情况，结合年度建设用地供应计划中具备配建条件的地块综合确定，原则上配建政策性住房的总建筑面积不少于年度住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的10%。 每个商住项目配建政策性住房的具体比例，通过直接设定初始配建比例或“限地价、竞配建”等方式确定。政策性住房的配建方式以集中配建为主，分散配建为辅，配建方式因地制宜。 配建的政策性住房的建设标准与品质不得低于商品住宅。在整体设计、建筑材料、外形、风格、色彩应当与所在项目的商品住房保持一致且总体和谐。内部装修应不低于广州市政策性住房的标准，大堂、走廊、电梯、园林、地下室等公共区域应当与所在项目同期商品住房公共区域装修标准一致。 首期商品住宅办理不动产登记时，应已完成配建政策性住房不动产登记或者与其同步办理。

地方政策

海口、厦门等个别城市强化风险管控，进一步加强预售资金、工程建设等过程监管。

省	市	主要内容
海南省	海口市	<p>所有售房款应直接存入监管账户，重点监管资金的拨付</p> <p>2月23日，海口市住建局发布《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> 开发企业、销售代理单位收取的所有售房款（含定金、订金、认购款、各分期房款、按揭贷款等）应当直接存入监管账户。 重点监管资金的拨付，严格按照建设进度、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等各节点把控。 未按规定收存及使用预售资金、提供虚假证明材料申请使用预售资金、以收取其他款项为名变相逃避监管，或存在其他违反预售资金监管规定的，责令其限期改正，整改期间开发企业不得申请拨付预售资金；情节严重或拒不改正的，暂停开发企业在我市所有开发项目的商品房预售，记入企业不良行为向社会公示及纳入企业征信系统。监管银行有违规行为的，市住房和城乡建设局报送海南银保监局依法依规处理，并限制其三年内不得监管新的预售项目。
福建省	厦门市	<p>预售资金全部存入监管专用账户，预售资金应当优先支付项目建设所必要的费用</p> <p>1月10日，厦门市政府印发《厦门市商品房预售管理规定》</p> <ul style="list-style-type: none"> 进一步加强预售资金监管，确保预售项目能够顺利竣工，采用“先留后用”的监管模式：预购人支付的全部购房款均为预售资金，应当全部存入预售资金监管专用账户纳入监管；项目竣工前，预售资金应当优先支付项目建设所必要的费用。
浙江省	宁波市	<p>商品住宅工程有5种情况不能预售，严禁楼盘盲目赶工期</p> <p>3月11日宁波市住建局发布《关于进一步加强住宅工程质量管理的若干措施》。</p> <ul style="list-style-type: none"> 商品住宅工程存在以下5种情况不能预售，一是发生一般事故及以上等级质量事故的；二是使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；三是承重构件的混凝土实体强度不符合设计要求，导致建筑主体结构存在严重质量隐患的；四是存在未经改正的严重质量缺陷或者严重质量风险问题的；五是因质量问题造成恶劣社会影响的； 各大楼盘要保证合理工期和造价，严禁盲目赶工期、抢进度；现浇混凝土主体结构施工周期不得少于5天/层，地下室结构的施工周期不得少于12天/层；
河南省		<p>加强预售资金监管，重点资金不得用于缴纳土地价款</p> <p>3月11日，河南省住房和城乡建设厅、中国人民银行郑州中心支行、银保监会河南监管局联合发布《关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> 房地产开发企业预售商品房取得的全部收入，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等，均应纳入商品房预售资金监管范围。其中，重点监管资金是确保项目竣工交付所需的资金。监管账户重点监管资金，经批准后专项用于支付项目工程建设费用，不得用于支付其他借(贷)款的本金和利息，不得用于缴纳土地价款、罚金、支付营销费用及房地产开发企业员工工资等。

宏观政策继续积极，房地产市场仍需政策“维稳” “增信心、防风险、稳增长”仍是重心，房地产金融信贷等政策进一步改善

第一季度，在新一轮的疫情反复和外部“战火”等不确定因素影响下，我国宏观经济面临进一步的下行压力，“稳增长”的任务进一步突显。市场预期，在第二季度以及下半年，中国宏观经济政策将持续保持积极、宽松取向，有进一步出台稳定、支持性经济政策的需要。

房地产业在稳定宏观经济任务中的作用被再度重视。但房地产市场恢复节奏在第一季度被疫情冲击，房地产调控政策的放松效应未能充分显现。市场普遍认为，当前房地产市场信心仍然有待恢复，防风险和稳增长，仍然是房地产市场的核心任务。未来房地产市场仍然需要进一步的调控松绑，甚至支持性、鼓励性政策。预期第二季度，全国房地产政策环境将得到进一步改善，中央层面将继续在金融信贷政策方面加大力度，支持市场主体的合理资金需求，包括支持房地产企业融资，防范房企“爆雷”风险；支持个人购房住贷、满足合理住房需求等。

地方层面，来自中央层面的督导预计进一步放松，因城施策的空间将有所放大。预期更多地城市将更积极地放松房地产调控政策，重点是加大信贷支持力度，更大力度地降低首付比例要求、放松认贷标准、提高公积金贷款额度、放宽甚至取消限购、限售等政策；同时发放住房补贴、购房税费优惠等鼓励性政策也将继续出台，以期积极促进房地产销售回暖，恢复市场信心和预期。

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 neural network or a data visualization of relationships.

03

市场供求态势

Supply and demand

一季度广州土地市场供求分析

一季度广州新建商品房市场供求分析

一季度广州存量房市场供求分析

一季度广州房屋租赁市场供求分析

土地供应

2022第1季度广州供应各类土地面积同比劲减约7成、环比大幅减少36%

今年首批“双集中”住宅用地供应129万平方米，同比大减超7成；商服用地劲减7成

- 2022年第1季度广州供应各类土地42宗、208.8万㎡，供应面积环比大降36.4%，同比更大幅减少69.2%。
- 居住用地和商住综合用地：2022年3月底，广州完成今年第一批“双集中”住宅用地供应。
第1季度广州居住用地和商住综合用地共供应18宗、129.1万㎡，环比分别小幅增加5.9%和6.9%；同比则分别大幅减少69%和71.8%；供应土地计容建筑面积276.5万㎡，环比小幅减少6.7%，同比劲减74.2%；
- 商服用地：2021年第1季度供应5宗，用地面积仅7.9万㎡，计容建筑面积30.1万㎡，用地面积环比和同比分别劲减82.7%和72.6%；
- 工矿仓储用地：2021年第1季度供应16宗，用地面积63.6万㎡，环比大幅减少59.2%，同比也大幅减少62.6%；

2022年第1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 (㎡)	828003	79348	462835	636217	0	82071	2088473
计容建筑面积 (㎡)	1639460	300594	1125054	2189958	0	244763	5499828
宗数	13	5	5	16	0	3	42

土地供应

第1季度广州各区供应规模普遍较少，主要是受信心不足等市场环境影响 主要土地供应以黄埔区、白云区、南沙区、番禺区和增城区为重点

- 2022年第1季度广州各区商品房用地供应；
 - 宅地供应：白云区和南沙区相对领先，分别供应6宗、43.1万㎡和3宗、30.3万㎡；其次，海珠区和增城区分别供应2宗，供应面积分别约20.2万㎡和12.8万㎡。此外，黄埔区、花都区、番禺区和荔湾区分别供应4.6万—7.2万㎡不等。；
 - 商服用地供应；共3个区有供应。其中，主要来自黄埔区，供应3宗、6.1万㎡；其次，白云区和天河区分别供应1宗、1.1万㎡和1宗、0.7万㎡。
 - 工矿仓储用地供应：仅4个区有供应。其中，黄埔区供应5宗、38.2万㎡；南沙区供应4宗、10.5万㎡，增城区供应2宗、9.5万㎡，番禺区供应5宗、5.4万㎡。

2022年第1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	2	7	10	6	7	1	0	6	42	
供应土地面积 (㎡)		0	6745	201985	46352	442731	526878	105438	407719	56665	0	293960	2088473	
供应土地计容建筑面积 (㎡)		0	81615	489559	164760	757646	1537183	273307	1106478	89915	0	999365	5499828	
其中	居住用地和商住综合用地	供应土地宗数	0	0	2	2	6	1	1	3	1	0	2	18
		供应土地面积 (㎡)	0	0	201985	46352	431423	72225	51334	302682	56665	0	128172	1290838
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	489559	164760	734246	144450	106467	712828	89915	0	322289	2764514
	商服用地	供应土地宗数	0	1	0	0	1	3	0	0	0	0	0	5
		供应土地面积 (㎡)	0	6745	0	0	11308	61295	0	0	0	0	0	79348
		计容建筑面积 (㎡)	0	81615	0	0	23400	195579	0	0	0	0	0	300594
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	0	5	5	4	0	0	2	16
		供应土地面积 (㎡)	0	0	0	0	0	382473	54104	105037	0	0	94603	636217
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	0	0	1175385	166840	393650	0	0	454082	2189958

土地成交

2022年第1季度广州土地成交同比、环比均劲减超7成 无住宅类土地成交；商服、工矿土地成交面积均大幅减少

- 2022年第1季度广州成交各类土地仅21宗，86.7万㎡，成交面积环比和比别分别大幅减少72.8%和71.2%。
- 居住用地和商住综合用地：第1季度广州无宅地成交。住宅类土地仍执行“双集中”政策。今年首批“双集中”宅地在3月31日才公布。
- 商服用地：2022年第1季度成交3宗，13.4万㎡，计容建筑面积约43万㎡，用地面积同比和环比分别大幅减少68.8%和57.7%；
- 工矿仓储用地：2022年第1季度成交16宗，用地面积67.8万㎡，同比和环比分别大幅减少超64%。

2022年第1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 (㎡)	0	134330	0	677924	54135	868	867257
计容建筑面积 (㎡)	0	429766	0	2353873	59549	3472	2846660
宗数	0	3	0	16	1	1	21

土地成交

第1季度广州市仅黄埔区、番禺区、南沙区和增城区等4区有土地成交 其中，黄埔区居首位，成交土地约50万m²

- 第1季度，黄埔区各类土地共成交7宗、约50万m²，居首位；其次，南沙区成交7宗、21.6万m²。此外，增城区成交2宗、10.7万m²，番禺区成交5宗、5.4万m²；
- 宅地成交：第1季度广州各区均无住宅类土地成交
- 商服用地成交；仅黄埔区成交3宗、13.4万m²；
- 工矿仓储用地成交：黄埔区成交3宗、35.5万m²，南沙区成交6宗、16.2万m²，增城区成交2宗、10.7万m²，番禺区成交5宗、5.4万m²；。

2022年第1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	0	0	0	0	7	5	7	0	0	2	21	
成交土地面积 (m ²)		0	0	0	0	0	489981	54104	216451	0	0	106721	867257	
成交土地计容建筑面积 (m ²)		0	0	0	0	0	1505023	166840	678361	0	0	496436	2846660	
其中	居住用地和商住综合用地	成交土地宗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		成交土地面积 (m ²)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		计容建筑面积 (m ²)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	商服用地	成交土地宗数	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
		成交土地面积 (m ²)	0	0	0	0	0	134330	0	0	0	0	0	134330
		计容建筑面积 (m ²)	0	0	0	0	0	429766	0	0	0	0	0	429766
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	0	3	5	6	0	0	2	16
		成交土地面积 (m ²)	0	0	0	0	0	354783	54104	162316	0	0	106721	677924
		计容建筑面积 (m ²)	0	0	0	0	0	1071785	166840	618812	0	0	496436	2353873

土地价格

第1季度广州各类土地成交金额29.3亿元，同比、环比劲减超9成 各类土地均底价成交；商服用地价格同比降6成；工矿用地价格上升

- 2022年第1季度，广州市各类土地成交金额仅约29.3亿元，同比、环比分别大幅减少94.5%和91.6%；其中：
 - 居住用地和商住综合用地：第1季度广州无住宅类用地成交；
 - 商服用地：第1季度广州商服用地成交金额17.7亿元，同比和环比分别劲减85.4%和91.4%；均底价成交，成交平均楼面地价4123元/㎡，同比和环比分别下降56.6%和61.5%。主要是结构性下降，成交的3宗商服用地均来自黄埔区，其中2宗在知识城。
 - 工矿仓储用地：第1季度广州工矿仓储用地成交金额9.9亿元，同比和环比分别大幅减少52.5%和60.9%；均底价成交，成交平均楼面地价419元/㎡，同比大幅上升24.3%，环比也小幅上涨2.5%。

2022年第1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）	0	177209	0	98621	16110	622	292562
成交平均楼面地价（元/㎡）	—	4123	—	419	2705	1791	1028

土地价格

第1季度，仅4区有土地成交，黄埔区土地成交金额占全市超7成，其次是南沙区 各区均无宅地成交；商服、工矿仓储土地均底价成交

■ 2022年第1季度，黄埔区土地成交金额约21.5亿元，占全市74%，其中，商服用地成交金额均17.7亿元，占全市100%；其次南沙区成交金额5.6亿元，占全市19%；此外，番禺区和增城区分别成交约1.3亿元和0.9亿元，分别占全市的4%和3%。

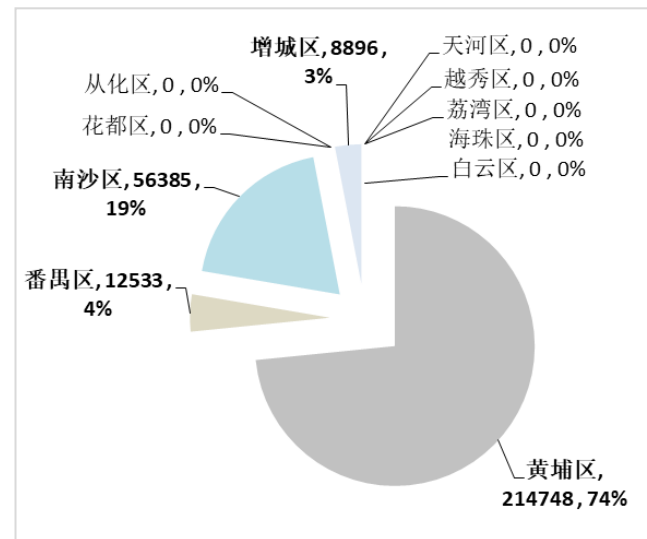
■ 2022年第1季度，各区均无住宅用地成交；

同时，全市只有黄埔区有3宗商服用地成交，成交平均楼面地价约4123元/平方米，主要是由于其中2宗来自知识城板块，价格相对较低。

此外，仅黄埔区、番禺区、南沙区和增城区有工矿仓储用地成交，工矿仓储用地成交平均楼面地价，番禺区和南沙区分别约751元/㎡和651元/㎡，黄埔区和增城区分别仅约344元/㎡和179元/㎡。

■ 2022年第1季度，广州各区各类土地全部以底价成交，均无溢价。

2022年第1季度
广州各区土地出让成交金额（万元）



2022年第1季度广州各区各类土地出让成交金额（万元）与平均楼面地价（元/㎡）

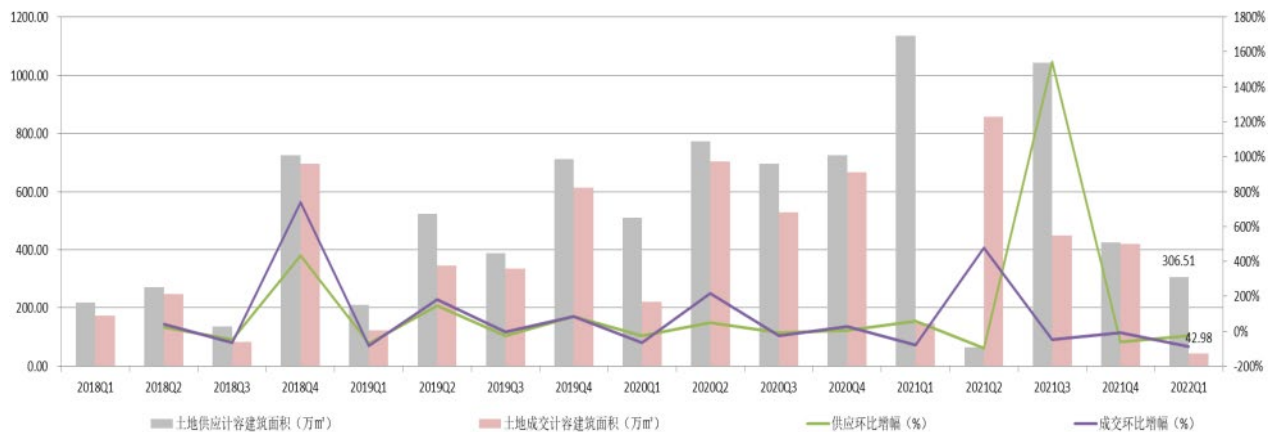
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)		0	0	0	0	0	214748	12533	56385	0	0	8896	292562
其中	居住用地和 商住综合用地	土地成交金额(万元)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	平均楼面地价(元/㎡)		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	商服用地	土地成交金额(万元)		0	0	0	0	177209	0	0	0	0	177209
		平均楼面地价(元/㎡)		---	---	---	---	4123	---	---	---	---	---
工矿仓储	土地成交金额(万元)		0	0	0	0	36917	12533	40275	0	0	8896	98621
	平均楼面地价(元/㎡)		---	---	---	---	344	751	651	---	---	179	419

土地市场小结

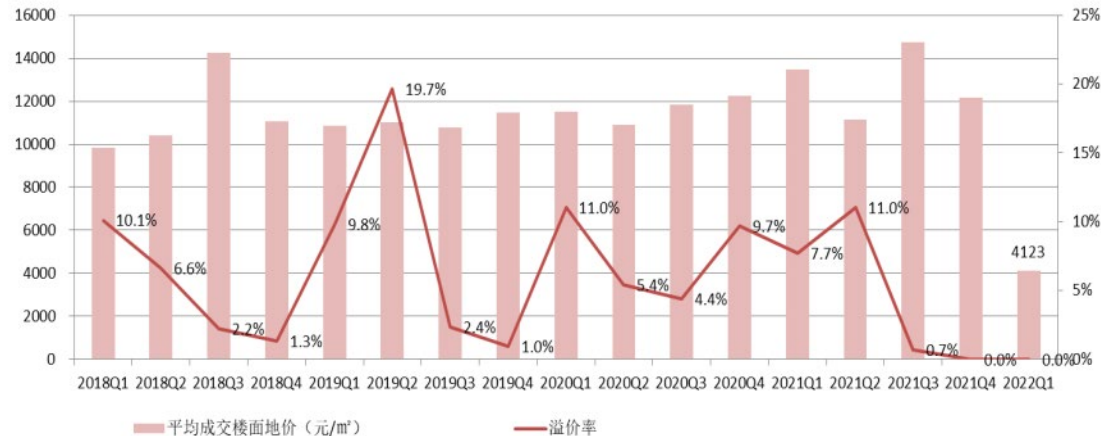
2022年第1季度末，今年第1批“双集中”宅地供应 第1季度无宅地成交，商品房土地成交规模劲减，全部底价成交

- 2022年第1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23宗，供应用地面积137.0万㎡，环比和同比分别大幅减少17.7%和71.1%；供应土地计容建筑面积仅306.5万㎡，环比和同比分别大幅减少27.8%和73.0%；主要是第1批次住宅用地“双集中”的供应规模较小。
- 2022年第1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3宗商服地，无住宅用地成交。3宗商服地成交用地面积仅13.4万㎡，同比和环比分别大幅减少84.2%和89.6%；成交土地计容建筑面积仅约43.0万㎡，同比和环比分别大幅减少82.2%和89.8%；
- 2022年第1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仅4123元/㎡，主要是由于无住宅用地成交。
- 第4季度广州成交商品房用地全部底价成交。

2018年1季度至2022年1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2022年1季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



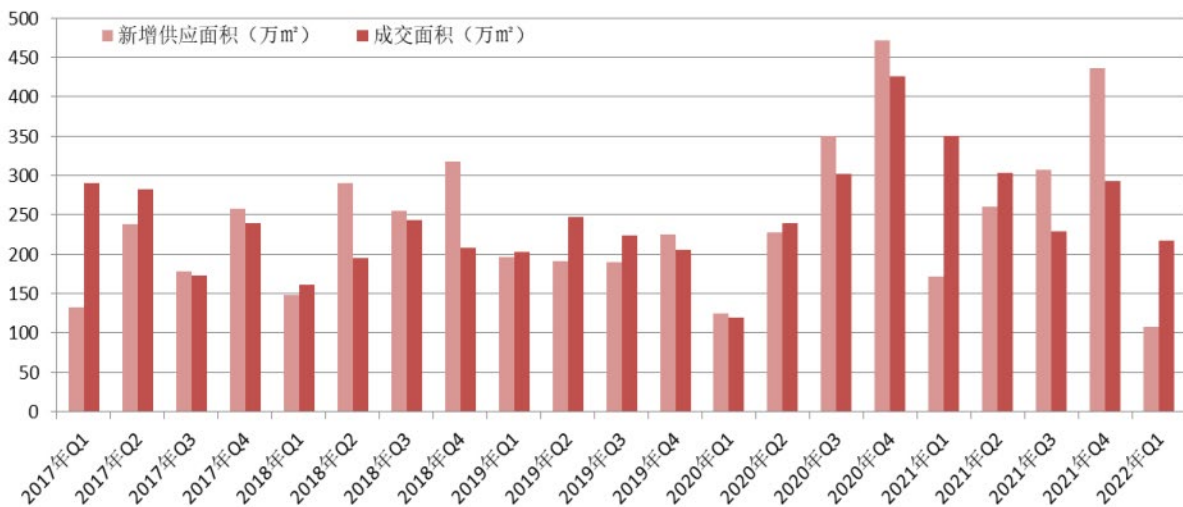
商品房：住宅

2022年第1季度广州全市商品住宅供应、成交同比、环比均大幅下滑； 均价回落至约31000元/m²，环比上一季度大幅下降，与上年同期基本持平

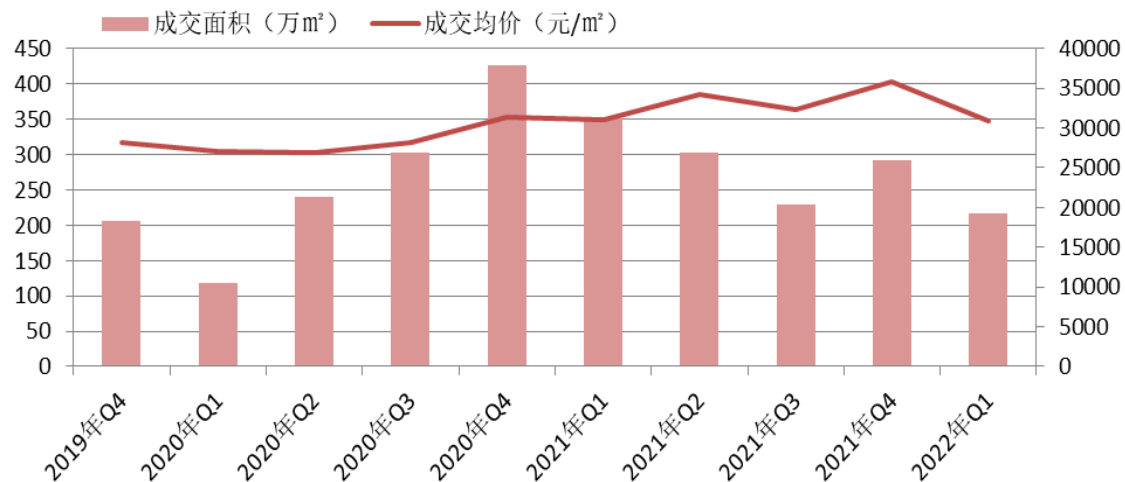
■ 2022年第1季度，广州市商品住宅供求量及价格均显著回落；

- 全市供应：2022年第1季度，广州市商品住宅供应面积仅107万 m²，环比劲减75.5%，同比也大幅减少37.6%；
- 全市成交：2022年第1季度，广州商品住宅成交20207套、217万 m²，成交面积环比和同比则分别大幅下降26.7%和38.2%；
- 全市成交金额：2022年第1季度，广州商品住宅成交金额合计约670亿元，环比和同比分别大幅减少超35%；
- 全市成交均价：2022年第1季度，广州商品住宅成交均价约31000元/m²，环比大幅回落约14%；同比基本持平，微降0.4%。

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

2022年第1季度广州各区商品住宅供应环比全面大幅减少 天河区和番禺区成交环比增长，其余9区成交环比均大幅回落

- 各区供应：第1季度，广州11个区的商品住宅新增供应面积环比均大幅减少。其中，荔湾区和增城区环比减少近9成，海珠区和番禺区降幅环比超8成；白云区和花都区环比减少近8成，黄埔区环比减少超7成；南沙区和从化区环比减少超50%；天河区也环比减少35%。
- 各区成交：第1季度，天河区成交946套、10.0万㎡，环比分别大幅增长37.5%和32.4%；同时，番禺区成交4154套、47.3万㎡，环比分别增长11.8%和9.8%；其余9个区1季度商品住宅成交环比均大幅减少，其中，花都区、从化区和海珠区环比减少超40%，黄埔区环比减少也近4成；增城区、白云区和南沙区环比减少超30%；荔湾区环比也减少约15%。

2022年第1季度广州各行政区商品房住宅物业供求及环比增速

区域	供应面积 (万㎡)	环比增速	成交套数(套)	环比增速	成交面积 (万㎡)	环比增速
越秀区	0.2	-9.1%	89	-67.8%	1	-68.7%
海珠区	2.91	-81.7%	329	-42.1%	4.69	-40.2%
荔湾区	4.29	-88.2%	1381	-18.7%	15.43	-14.6%
天河区	12.35	-35.2%	946	37.5%	10.02	32.4%
白云区	9.38	-78.3%	1615	-36.7%	17.76	-32.0%
黄埔区	23.04	-71.7%	3783	-34.4%	40.04	-38.2%
花都区	5.35	-77.1%	1373	-39.8%	14.87	-41.0%
番禺区	12.25	-81.2%	4154	11.8%	47.3	9.8%
南沙区	19.88	-52.8%	1556	-29.8%	16.68	-30.7%
从化区	4.43	-51.3%	945	-41.2%	9.34	-41.2%
增城区	12.97	-87.1%	4036	-35.0%	39.59	-33.6%
全市	107.05	-75.5%	20207	-26.7%	216.72	-26.7%

商品房：住宅

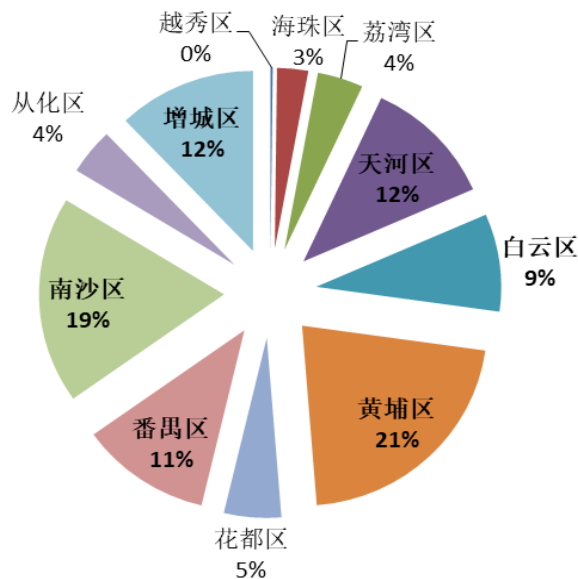
2022年第1季度广州商品住宅供应与成交中，外围6区占比分别达72%和78% 天河区供应增加，增城区和南沙区供应此消彼长；成交以番禺区、黄埔区和增城区为主

- 2022年第1季度广州外围6区商品住宅供应面积合计占全市比例达72%，较上一季度继续回落2个百分点：
 - 供应最大区域是黄埔区，供应面积占全市比例高达21%，占比较上一季度增加2个百分点；
 - 南沙区供应面积占比较一季度增加9个百分点，达19%；同期，增城区供应占比继续回落，仅占12%，较上一季度减少11个百分点；
 - 此外，番禺区供应面积占比11%，花都区 and 从化区分别占比5%和4%；
 - 中心城区供应主要来自天河区和白云；天河区供应面积占全市的12%，增加8个百分点；白云区占比9%；荔湾区和海珠区分别占比4%和3%；

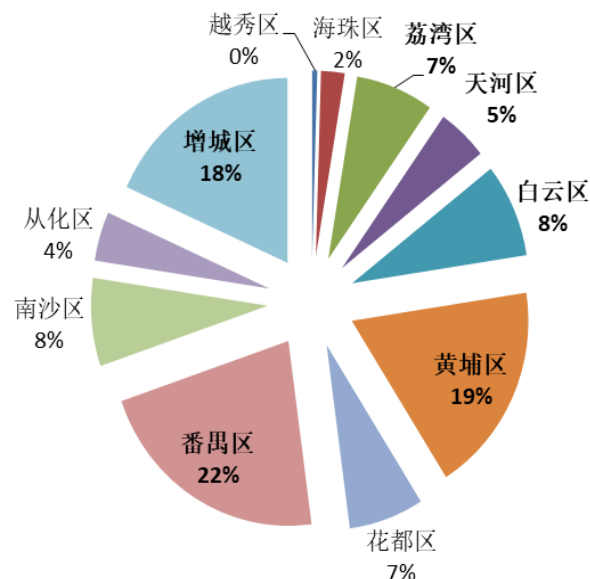
- 2022年第1季度，广州外围6区商品住宅成交面积合计占全市比例约78%，与上一季度持平；

- 成交最大区域是番禺区，成交面积占全市比例达22%，较上一季度增加7个百分点；其次，黄埔区和增城区，成交面积占全市比例分别达19%和18%；此外，南沙区、花都区分别占8%和7%；从化区占比4%；
- 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8%和7%；同时，天河区占比5%，海珠区占比2%。

2022年第1季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



2022年第1季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构



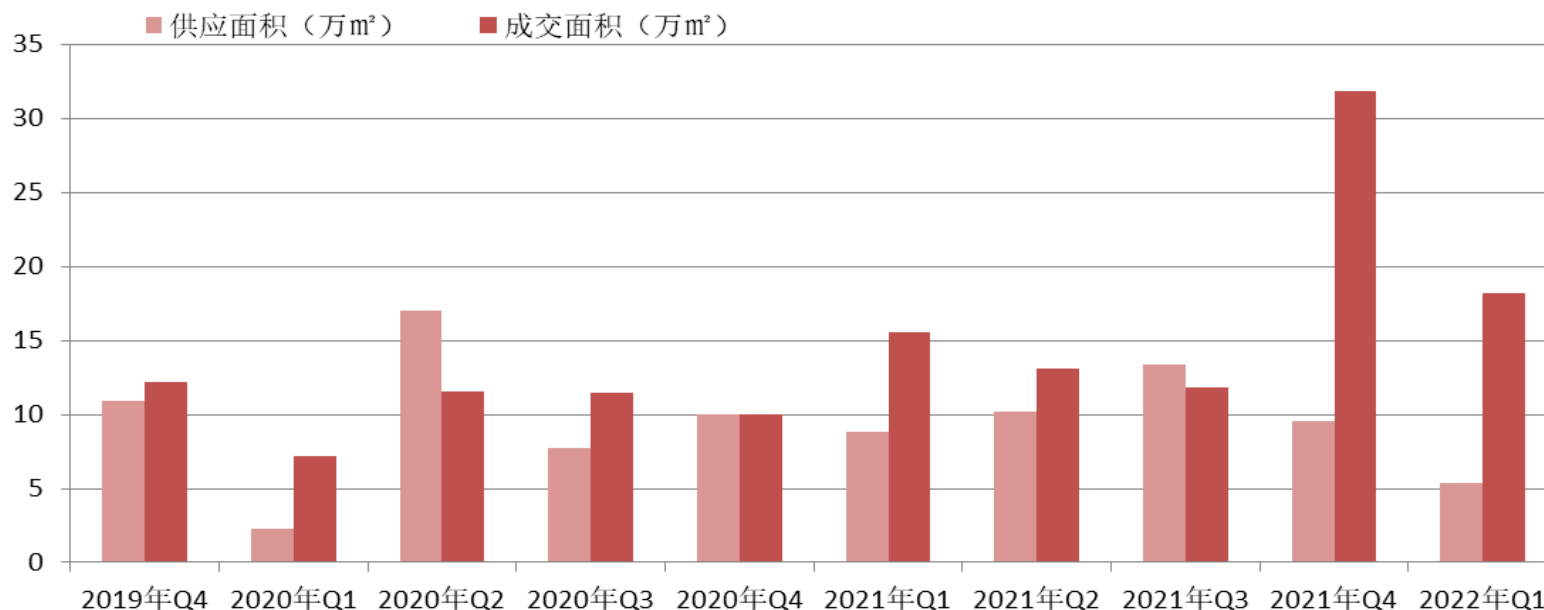
商品房：商业

2022年第1季度广州新建商业物业供应、成交均大幅回落 其中，供应面积和成交面积环比均降超4成；成交面积同比则增长16%

■ 2022年第1季度，全市新建商业物业供应、成交环比均大幅减少：

- 全市供应：2022年第1季度广州市新建商业物业供应约5.4万 m^2 ，环比大幅减少约44%，同比也大幅减少约39%；
- 全市成交：2022年第1季度广州新建商业物业成交约18万 m^2 ，环比大幅减少约43%，主要是由于成交在上一季度放量后回落；与去年同期相比，则增长约16%，

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集中来自增城区 成交也重点在增城区，其次是番禺区

- 各区供应：第1季度，广州新建商业物业供应集中来自增城区，共供应4.1万㎡，占全市供应的76%；此外，黄埔区、白云区和番禺区分别供应0.75万㎡、0.21万㎡和0.13万㎡；荔湾区、南沙区和天河区分别供应不足0.1万㎡。
- 各区成交：第1季度，广州新建商业物业成交以增城区为绝对主力，成交面积占全市成交64%，共成交11.7万㎡，环比增加1.6倍；其次，番禺区成交2.6万㎡；黄埔区、南沙区、荔湾区、白云区、从化区分别成交0.5-0.9万㎡左右；海珠区、花都区分别成交0.14万㎡和0.17万㎡。

2022年第1季度广州各行政区新建商业物业供求面积及环比增速

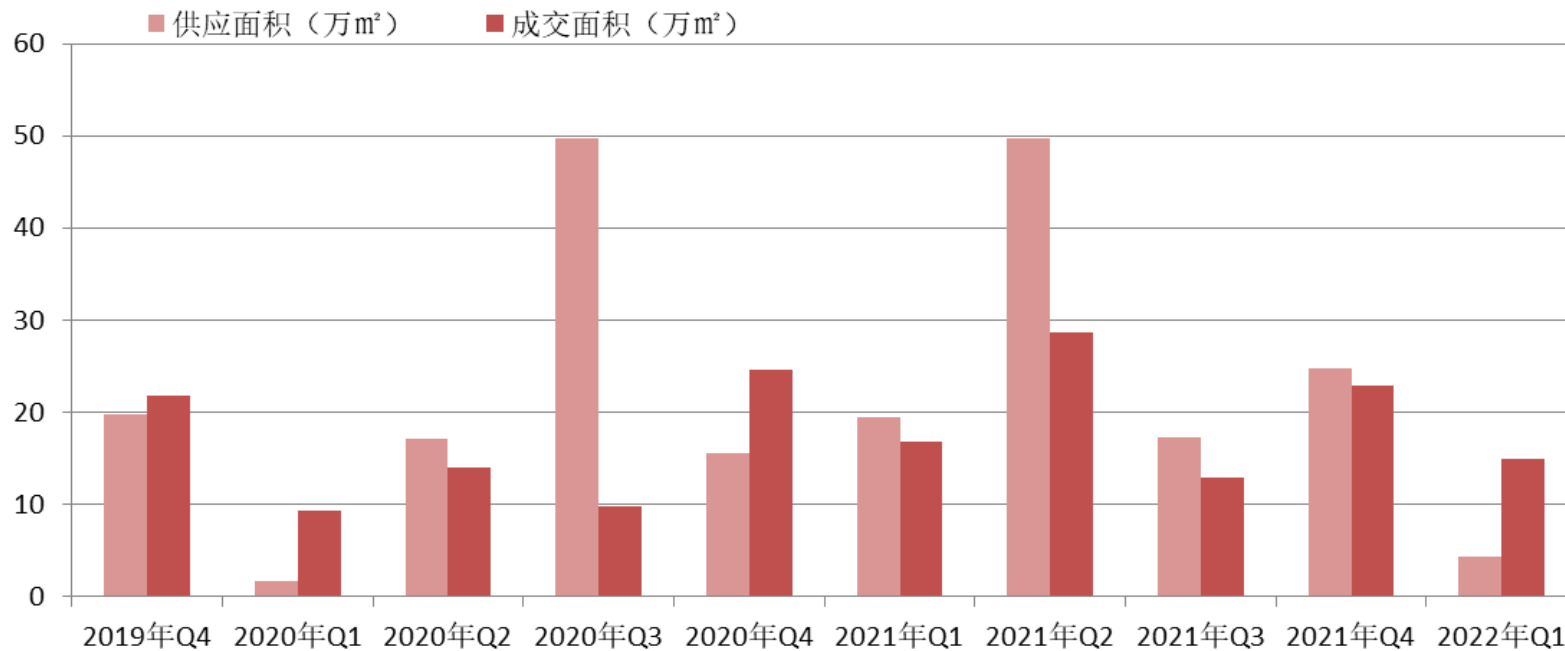
区域	供应面积 (万㎡)	环比增速	成交面积万 (㎡)	环比增速
越秀区	0	上季0	0.01	上季0
海珠区	0	-100.0%	0.14	上季0
荔湾区	0.09	-87.1%	0.56	-68.9%
天河区	0.02	-99.0%	0.14	上季0
白云区	0.21	-80.9%	0.544	-58.2%
黄埔区	0.75	275.0%	0.95	-76.3%
花都区	0	-100.0%	0.17	-95.4%
番禺区	0.13	-78.3%	2.63	上季0
南沙区	0.07	-97.0%	0.91	-94.4%
从化区	0	-100.0%	0.45	-25.0%
增城区	4.11	193.6%	11.72	160.4%
全市	5.38	-43.4%	18.22	-42.9%

2022年第1季度广州新建办公物业供应环比、同比均劲减约8成 成交面积环比、同比增大幅回落

■ 2022年第1季度，全市新建办公物业供、求量均大幅减少。

- 全市供应：第1季度，广州市新建办公物业供应仅约4.3万 m^2 ，环比、同比分别强劲减少82.7%和77.9%；
- 全市成交：第1季度，广州市新建办公物业成交约15万 m^2 ，环比大幅减少34.7%，同比也下降约10.6%。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



商品房：办公

2022年第1季度广州仅黄埔区和番禺区新增新建办公物业供应 天河区成交激增4倍，占全市成交5成；其次，海珠区、南沙区和花都区等少量成交

- 各区供应：第1季度，广州新建办公物业供应均来自黄埔区和番禺区，分别供应约2.2万㎡和2.1万㎡，分别52%和48%；其余9区均无新增供应。
- 各区成交：第1季度，广州新建办公物业成交以天河区为绝对主力，成交面积占全市的51%，约7.6万㎡，环比增长4.4倍；其次，海珠区、南沙区和花都区分别成交约1.8万㎡、1.5万㎡和1.3万㎡；此外，荔湾区、黄埔区、番禺区和增城区分别成交约0.4-0.9万㎡。

2022年第1季度广州各行政区新建办公物业供求面积及环比增速

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	上季0
海珠区	0	上季0	1.84	上季0
荔湾区	0	-100.0%	0.91	上季0
天河区	0	-100.0%	7.59	442.1%
白云区	0	-100.0%	0.02	上季0
黄埔区	2.23	457.5%	0.91	-74.0%
花都区	0	-100.0%	1.34	-29.5%
番禺区	2.07	上季0	0.54	-50.9%
南沙区	0	-100.0%	1.48	-90.0%
从化区	0	上季0	0	上季0
增城区	0	-100.0%	0.37	23.3%
全市	4.3	-82.7%	15.0	-35.1%

存量房：住宅

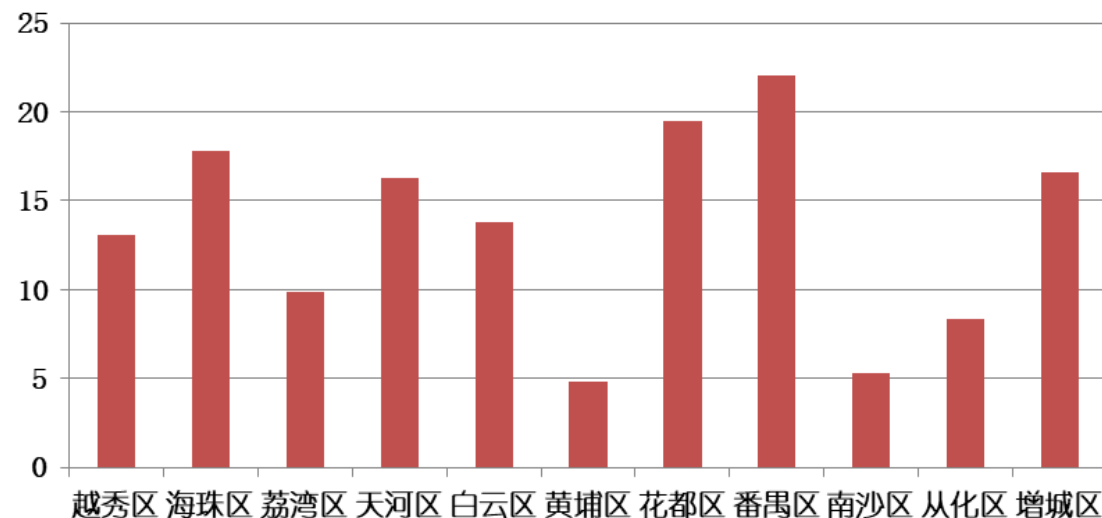
2022年第1季度广州存量住宅成交继续下降，环比降近10%、同比降幅近6成 各区成交环比、同比全面下降；番禺区、花都区、海珠区、天河等成交领先；

- 2022年第1季度，广州全市存量住宅成交仅15734套，成交面积147.3万㎡，环比分别减少9.4%和9.8%，同比更分别大幅减少约56.8%和57.1%；
- 2022年第1季度，全市11区成交套数和成交面积全部环比下降，其中，增城区、黄埔区成交面积环比降幅领先，分别下降22.9%和16.3%；同时，海珠区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区面积环比降幅也在12%左右；11区同比降幅更高达37%-77%左右；
- 2022年第1季度，广州市存量住宅成交中，海珠区和番禺区成交套数别超2200套和2000套，天河区、花都区、越秀区、和白云区分别成交1600-1800套左右；其次，增城区、荔湾区成交也分别超1400套和1200套。成交面积领先的是番禺区、花都区、海珠区、天河区和增城区。

2022年第1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	1764	-3.7%	13.07	0.77%
海珠区	2287	-12.2%	17.82	-11.78%
荔湾区	1289	-8.8%	9.87	-8.70%
天河区	1810	-4.7%	16.26	-6.66%
白云区	1631	-12.5%	13.79	-12.83%
黄埔区	531	-13.9%	4.79	-16.26%
花都区	1765	-0.7%	19.51	0.00%
番禺区	2030	-10.7%	22.05	-11.12%
南沙区	450	-8.7%	5.28	-11.85%
从化区	753	-4.2%	8.32	-2.23%
增城区	1424	-20.8%	16.58	-22.85%
合计	15734	-9.4%	147.34	-9.75%

2022年第1季度广州各区存量住宅物业面积（万㎡）



存量房：商业

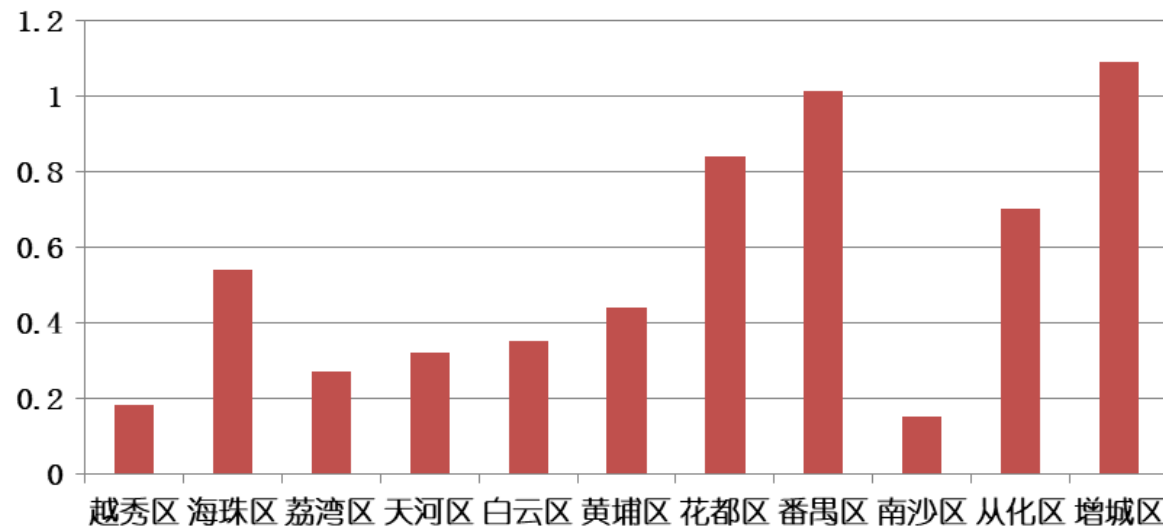
2022年第1季度广州存量商业成交套数环比，同比继续下降，成交面积同比略有增加 各区成交环比、同比涨跌互现；成交面积以增城区、番禺区、花都区为主

- 2022年第1季度，广州存量商业物业成交592套，环比和同比分别大幅下降24.2%和16.6%；成交面积5.9万㎡，环比下降11%，同比增加4.6%；
- 2022年第1季度，广州存量商业物业成交中，花都区 and 番禺区成交套数领先，分别成交96套和91套，其次，海珠区成交81套；同时，增城区、白云区、越秀区、从化区和黄埔区分别成交42-55套；成交面积方面，则增城区和番禺区领先，分别成交1.1万㎡和1.0万㎡；其次，花都区成交0.8万㎡；同时从化区、海珠区分别成交0.7万㎡和0.5万㎡；
- 2022年第1季度，白云区成交套数和成交面积分别环比增长35.9%和94.4%；同时，增城区、荔湾区、番禺区、海珠区和南沙区的成交面积分别环比大幅增长36%-78%左右；另一方面，增城区、花都区、荔湾区、从化区和黄埔区的成交套数分别大幅下降20%-60%。

2022年第1季度广州存量商业物业各区成交量及环比增速

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万㎡)	环比增速
越秀区	45	-11.8%	0.18	-51.4%
海珠区	81	-14.7%	0.54	50.0%
荔湾区	27	-30.8%	0.27	68.8%
天河区	34	-8.1%	0.32	-71.4%
白云区	53	35.9%	0.35	94.4%
黄埔区	42	-20.8%	0.44	15.8%
花都区	96	-35.6%	0.84	-48.1%
番禺区	91	-8.1%	1.01	57.8%
南沙区	20	5.3%	0.15	36.4%
从化区	48	-23.8%	0.7	-34.6%
增城区	55	-59.9%	1.09	78.7%
合计	592	-24.2%	5.89	-11.0%

2022年第1季度广州存量商业物业各区成交面积 (万㎡)



存量房：办公

2022年第1季度广州存量办公成交环比、同比均大幅下降

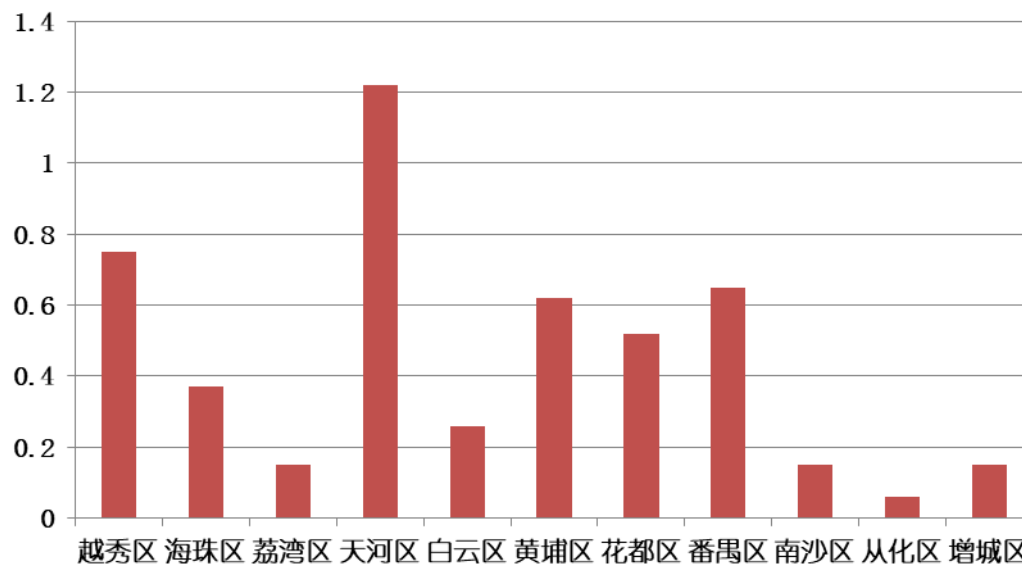
各区成交环比、同比涨跌互现；成交以天河区为重点，其次越秀区、黄埔区、番禺区

- 2022年第1季度，广州存量办公物业成交仅645套、4.9万㎡，环比分别减少约12.1%和17.2%；同比更大降39.0%和42.7%；
- 2022年第1季度，存量办公物业成交中，天河区仍大幅领先，成交166套、1.2万㎡；其次，番禺区成交107套，0.65万㎡；越秀区成交69套、0.75万㎡、黄埔区成交81套、0.62万㎡；同时，花都区和海珠区分别成交55套、0.52万㎡和44套、0.37万㎡；
- 2022年第1季度，广州各区存量办公物业成交中，白云区成交套数和面积分别环比增长42.3%和18.2%，番禺区、荔湾区和花都区成交套数分别增长18.9%、13.6%和3.8%；成交面积分别增长22.6%、15.4%和20.9%；其余各区成交套数或成交面积普遍大幅下降。

2022年第1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	69	-11.5%	0.75	5.6%
海珠区	44	-42.9%	0.37	-58.4%
荔湾区	25	13.6%	0.15	15.4%
天河区	166	-6.2%	1.22	-18.1%
白云区	37	42.3%	0.26	18.2%
黄埔区	81	-27.7%	0.62	-24.4%
花都区	55	3.8%	0.52	20.9%
番禺区	107	18.9%	0.65	22.6%
南沙区	27	-6.9%	0.15	-21.1%
从化区	11	-54.2%	0.06	-64.7%
增城区	23	-50.0%	0.15	-55.9%
合计	645	-12.1%	4.9	-17.2%

2022年第1季度广州存量办公物业各区成交面积



租赁：住宅

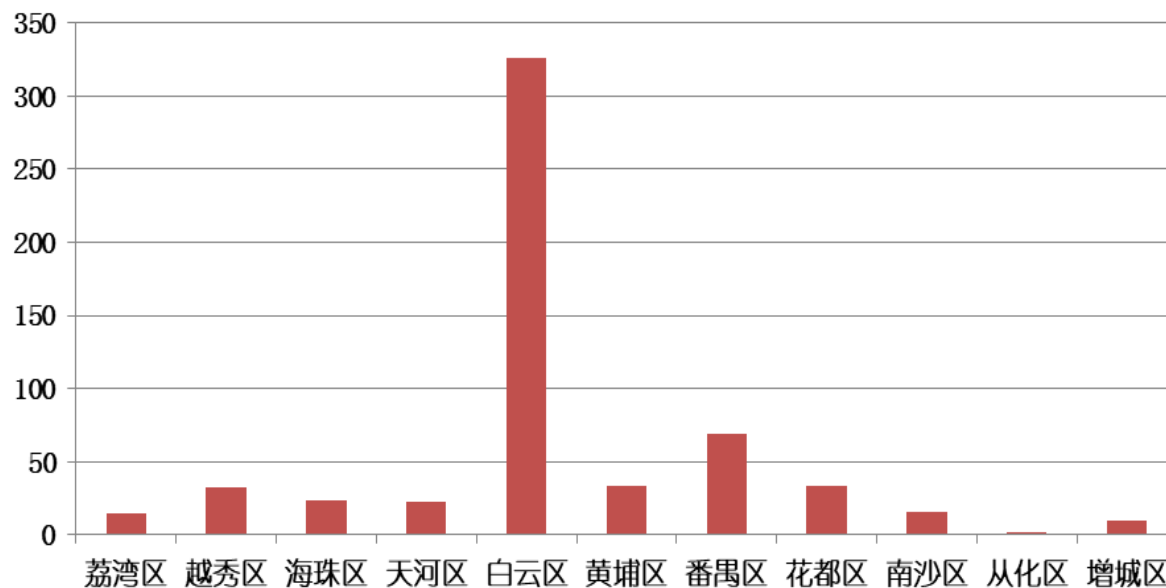
2022年第1季度广州住宅租赁登记套数和登记面积环比大幅减少，同比放量增加 白云区环比减少超7成，番禺区环比增长超6成，花都区、增城区和海珠区环比也大幅增加

- 2022年第1季度广州住宅租赁登记13.3万套，登记面积582.1万㎡，环比分别大幅减少66%；同比也分别放量增长1.8倍和1倍。
- 第1季度，广州住宅租赁登记量最大的仍是白云区，登记超9.5万套、325万㎡，其次，番禺区区住宅租赁套数超8100套；越秀区和海珠区分别登记近5800套和4800套；同时，天河区、黄埔区、花都区 and 荔湾区分别登记3200-4400套左右；
- 环比看，第1季度，白云区住宅租赁登记大幅减少，套数和面积分别环比减少73.5%和78.3%；其次天河区住宅租赁登记套数面积环比分别大幅减少超20%。另一方面，番禺区登记套数和面积环比分别增长62.3%和92.3%，花都区、增城区和海珠区环比也大幅增加13%-30%左右。

2022年第1季度广州各区住宅租赁套数和面积登记情况及环比增速

区域	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	3242	-0.49%	14.85	4.43%
越秀区	5795	-5.83%	32.59	-6.94%
海珠区	4771	13.03%	23.16	2.52%
天河区	4457	-24.34%	22.87	-20.31%
白云区	95593	-73.51%	325.55	-78.28%
黄埔区	4054	-7.97%	33.42	-31.33%
番禺区	8137	62.32%	69.24	92.28%
花都区	3685	25.47%	33.13	17.90%
南沙区	1802	1.52%	15.48	-29.19%
从化区	174	-1.14%	2.02	-19.52%
增城区	1109	29.40%	9.81	27.07%
合计	132819	-66.42%	582.12	-66.63%

2022年第1季度广州住宅租赁登记面积区域分布图 (单位: 万㎡)



租赁：商业

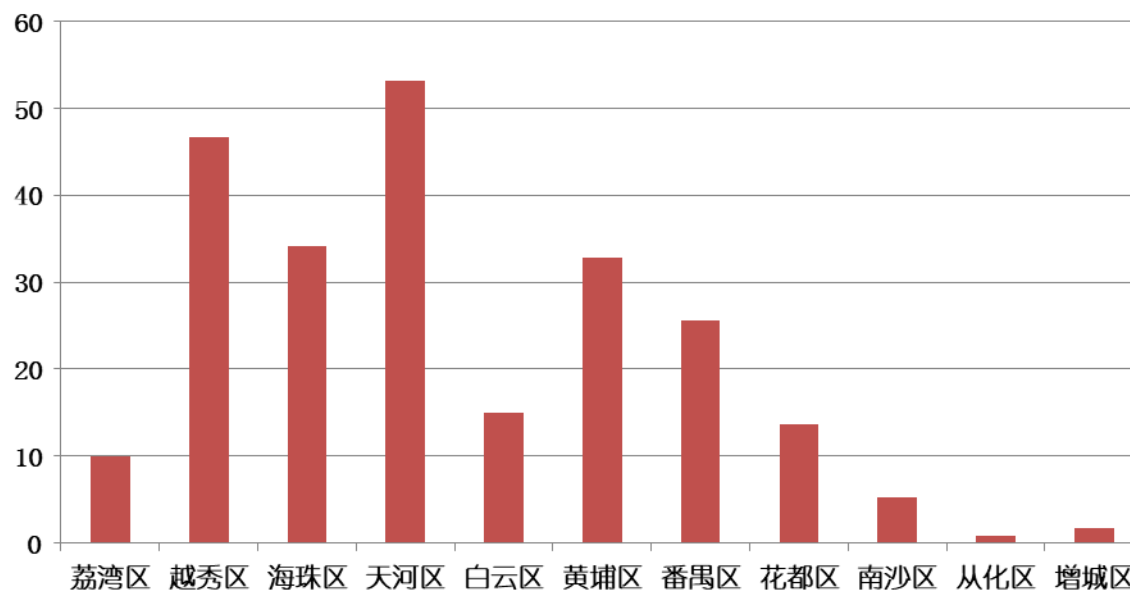
2022年第1季度广州商业租赁登记套数和登记面积同比、环比均继续回落 天河区、越秀区以及海珠区、黄埔区为主；主要区域商业租赁登记普遍环比减少

- 2022年第1季度广州商业租赁登记12036套，登记面积238.9万㎡，环比分别减少16.4%和10.1%；同比也分别减少10.8%和2.1%。
- 第1季度，广州商业租赁登记量最大的仍是天河区，登记2672套、53.1万㎡；其次，越秀区商业租赁套数1937套、46.6万㎡；同时，海珠区、黄埔区和番禺区商业租赁分别达1071套、34.1万㎡，1411套、32.8万㎡和1598套、25.6万㎡。此外，花都区也登记超950套、13.7万㎡。
- 环比看，第1季度，仅荔湾区、花都区 and 从化区商业租赁登记套数环比增加，其余8个区均环比减少，其中白云区、天河区、黄埔区和番禺区登记套数环比分别大幅减少20%-30%左右；。

2022年第1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	793	6.73%	10.04	-60.33%
越秀区	1937	-7.05%	46.64	64.17%
海珠区	1071	-7.43%	34.11	34.08%
天河区	2672	-21.96%	53.14	-17.50%
白云区	961	-18.97%	14.99	-42.08%
黄埔区	1411	-25.93%	32.82	1.64%
番禺区	1598	-30.49%	25.62	-23.89%
花都区	953	3.25%	13.66	-15.94%
南沙区	499	-7.93%	5.26	-54.22%
从化区	78	14.71%	0.8	21.21%
增城区	63	-12.50%	1.78	2.30%
合计	12036	-16.43%	238.86	-10.05%

2022年第1季度广州商业租赁登记面积区域分布图 (单位：万㎡)



租赁：办公

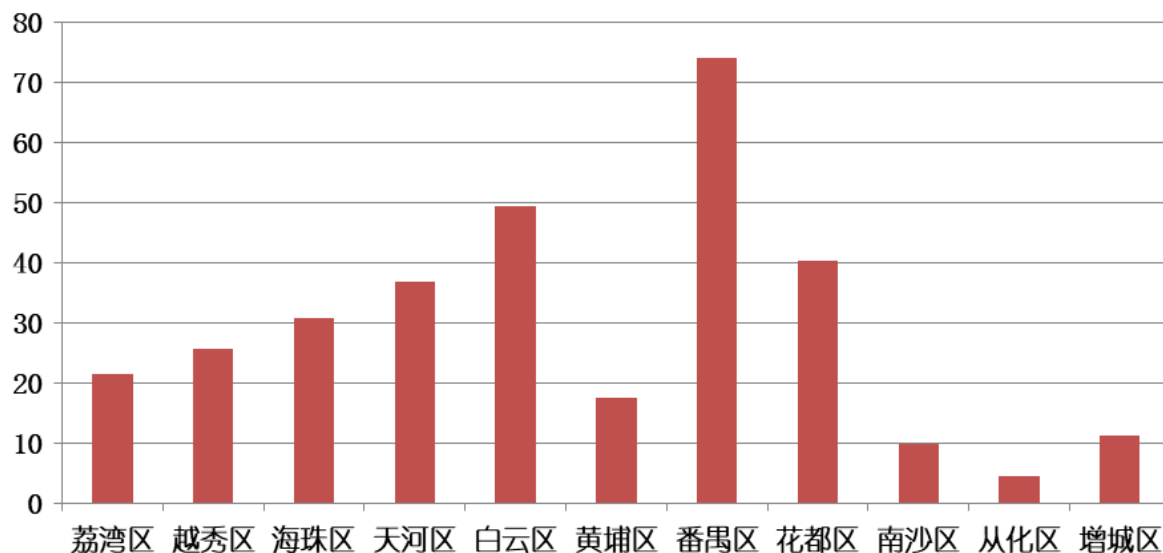
2022年第1季度广州办公租赁登记环比大幅减少超3成，同比也小幅回落 10个区登记套数环比大幅减少；增城区、荔湾区和海珠区登记面积环比大幅增加

- 2022年第1季度广州办公租赁登记17219套，登记面积321.2万㎡，环比分别大幅减少36.4%和27.3%；同比分别减少7.2%和3.8%；
- 第1季度，广州办公租赁登记量最大的是番禺区，登记3585套、74万㎡；其次，白云区办公租赁登记3341套、49.4万㎡；同时，花都区 and 天河区分别登记1929套、40.4万㎡和2000套、36.8万㎡；此外，海珠区、越秀区和荔湾区也分别登记1200-1500套左右，登记面积21-30万㎡左右；
- 环比看，第1季度，仅增城区办公租赁登记套数环比增长，其余10个区均大幅下降，降幅在14%-50%左右；其中白云区、荔湾区降幅超过50%，越秀区、天河区、黄埔区和番禺区降幅超30%，海珠区和南沙区降幅也超20%；同时，南沙区办公租赁登记面积环比大降70%；天河区、白云区、番禺区和花都区登记面积环比下降30%-40%；而荔湾区、增城区和海珠区办公租赁登记面积大幅增长；

2022年第1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	1305	-50.21%	21.41	28.05%
越秀区	1470	-30.07%	25.65	5.95%
海珠区	1221	-21.83%	30.81	16.44%
天河区	2000	-30.87%	36.81	-40.31%
白云区	3341	-51.94%	49.44	-36.07%
黄埔区	810	-31.18%	17.49	-3.48%
番禺区	3585	-36.15%	74	-30.84%
花都区	1929	-13.92%	40.36	-36.69%
南沙区	890	-23.74%	9.78	-70.38%
从化区	399	-17.05%	4.38	-48.65%
增城区	269	10.70%	11.1	122.89%
合计	17219	-36.35%	321.23	-27.29%

2022年第1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 neural network or a data network.

04

附件

Attachment

附件1：2022年第一季度广州土地市场供应明细

附件2：2022年第一季度广州土地市场成交明细

附件1：2022年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第1季度供应各类土地10宗，其中，1宗住宅用地、3宗商服用地、5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 (m ²)	计容建面 (m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
黄埔区	2022年3月31日	黄埔区长贤路以南、萝岭路以东	CPPQ-A4-5	居住用地	72225	144450	≤2.0	≤25%	≥35%	258566	19889
黄埔区	2022年1月1日	中新广州知识城科教创新区内，改革大道以东，科教一路以北	ZSCKD-D2-2	商服用地	23387	81854.5	≤3.5	≤30%	≥35%	31889	3896
黄埔区	2022年3月2日	广州市黄埔区开源大道以北，开创大道以西	KXCD-F2-7	商服用地	4581	13743	≤3.0	≤30%	≥35%	13399	9750
黄埔区	2022年3月23日	中新广州知识城新一代信息技术价值创新园内，开放大道以西，凤凰湖一路以南	ZSCXN-E7-1-1	商服用地	33327	99981	≤3.0	≤40%	≥35%	53595	5361
黄埔区	2022年1月19日	中新广州知识城改革大道以西，人才一路以北	ZSCFX-F5-2	工矿仓储用地	7436	29744	2.0-4.0	≥30%	≤20%	752	253
黄埔区	2022年1月26日	中新广州知识城广河高速与永九快速路交汇处	ZSCXN-B4-2	工矿仓储用地	203982	611946	≤3.0	30%-80%	≤20%	21255	347
黄埔区	2022年2月16日	中新广州知识城集成电路创新园内，人才九路以南、创新大道以西、创育四路以东	ZSCFX-C1-3	工矿仓储用地	143365	430095	2.0-3.0	≥30%	≤20%	14910	347
黄埔区	2022年3月2日	广州市黄埔区瑞祥路以南、开创大道以西	KXCD-B2-7	工矿仓储用地	8402	16804	≥2.0			1057	629
黄埔区	2022年3月10日	广州市黄埔区开源大道以北、玉岩路以东	SDK-B-12	工矿仓储用地	19288	86796	≤4.5	≥30%	≤20%	895	103
黄埔区	2022年3月23日	广州市黄埔区广澳高速以东、广深高速以南	JGQ-C5	公共设施用地	10884.57	21769.14	≤2.0	≤30%	≥30%	978	449

附件1：2022年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第1季度供应各类土地7宗，其中，3宗住宅用地、4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/㎡)
南沙区	2022年3月31日	南沙区亭角地区 (原梅山工业区)	2022NJY-3	商住综合用地	170439	305626	DG1503008、 DG1503037地块≤3.5, DG1503009地块≤3.2, DG1503017地块≤3	≤35%	≥25%	273600	8952
南沙区	2022年3月31日	南沙区亭角地区 (原梅山工业区)	2022NJY-2	商住综合用地	57954	181669	DG1503020地块≤3.0, DG1503021地块≤4.0	≤35%	≥25%	163310	8989
南沙区	2022年3月31日	南沙区珠江街一涌西侧	2022NJY-1	居住用地	74289	225533	≤3.5			156100	7670
南沙区	2022年1月21日	庆盛枢纽区块石排新涌以南、 横二路以北、庆盛大道以东、 纵十三路以西地块	2022NGY-1	工矿仓储用地	41114	138228	≤4.0	≤65%	≥15%	19836	1435
南沙区	2022年1月21日	珠江街珠江工业园番中公路与 灵新大道交界东侧地块	2022NGY-2	工矿仓储用地	35301	141204	≥2.0且≤4.0	≥35%且≤50%	≤20%	5596	396
南沙区	2022年1月21日	珠江街珠江工业园美德一路北 侧、美德二路东侧	2022NGY-3	工矿仓储用地	28081	112324	≥2.0且≤4.0	≥35%且≤50%	≤20%	4353	388
南沙区	2022年1月28日	榄核镇新涌工业区东侧	2022NGY-4	工矿仓储用地	541	1894	≥1.2且≤3.5	30%-80%	≤20%	79	417

附件1：2022年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第1季度供应各类土地6宗，其中，1宗住宅用地、5宗工矿仓储用地。

区域	公告时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	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/㎡)
番禺区	2022年3月31日	沙头街禺山大道南侧	STJ15-02	居住用地	51334	106467	≤3.6	≤28%	≥35%	143371	14963
番禺区	2022年1月26日	大龙街南沙港快速路东侧	DL6-1	工矿仓储用地	15736	21230.4	≤1.6	≤45%	≤20%	3583	1688
番禺区	2022年1月26日	南村镇兴业大道南侧地块二	NC17G-01	工矿仓储用地	5689	22756	≥2.0且 ≤4.0	≥30%	≤20%	1405	618
番禺区	2022年1月27日	石碁镇亚运大道北侧	SQG15-02地块一	工矿仓储用地	13217	52868	≥2.0且 ≤4.0	≥30%	≤20%	3159	598
番禺区	2022年1月27日	石碁镇石碁村储备用地二期	SQG16-06	工矿仓储用地	2290	6870	≥2.0且 ≤3.0	≥30%	≤20%	541	788
番禺区	2022年1月28日	南村镇兴业大道南侧地块一	NC17G-01	工矿仓储用地	17172	63116	≥2.0且 ≤4.0	≥30%	≤20%	3845	609

■ 花都区，第1季度供应1宗居住用地。

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	2022年3月31日	花都区凤凰路西	花都区凤凰路西二地块	居住用地	56665	89915	住：2.5-3.2 商：4.0	住≤35%， 商≤40%	≥35%	71168	7915

附件1：2022年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第1季度供应各类土地6宗，其中，2宗住宅用地、2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 (㎡)	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	2022年3月31日	增城广州地铁二十一号线朱村街山田站北	18003206A21021	居住用地	46299.59	148159	≤3.2	≤30%	≥30%	132800	8963
增城区	2022年3月31日	新塘镇广园快速路南侧	18101226A21188	居住用地	81872.07	174130	≤2.5	≤30%	≥30%	128600	8453
增城区	2022年1月27日	增城区荔湖街荔新公路南侧	18005000A21069号	公共设施用地	35593	111497	≤5.0	≤50%	≥20%	20000	1794
增城区	2022年1月27日	增城经济技术开发区核心区创业大道南侧	18006206A21093号	工矿仓储用地	56412.98	301323.39	≤5.5	≥30%	≤20%	4701	156
增城区	2022年3月14日	增城区荔湖街荔新公路南侧	18005000A21069号	公共设施用地	35593	111497	≤5.0	≤50%	≥20%	20000	1794
增城区	2022年3月17日	增城区宁西街沙宁路东侧	18006209A22005号	工矿仓储用地	38189.84	152759	≤4.0	35%-45%	≤20%	2991	196

附件1：2022年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第1季度供应各类土地7宗，其中，6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 (㎡)	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/㎡)
白云区	2022年3月23日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901023、 AB2901048	商服用地	11308	23400	≤3.4	≤45%	≥30%	22750	9722
白云区	2022年3月31日	石井水泥厂西	石井水泥厂西地块	居住用地	137976	267253	≤2.71	≤35%	≥30%	378569	19192
白云区	2022年3月31日	白云区东平地铁站	AB2201086	居住用地	38823	46853	≤3	≤28%	≥35%	117182	25011
白云区	2022年3月31日	白云区广龙路	AB0805102	居住用地	39926	50533	≤3	≤30%	≥35%	21973	4348
白云区	2022年3月31日	白云区马沥智慧健康产业园	AB0903166、 AB0903176	居住用地	166835	222187	≤3.5	≤28%	≥35%	65591	3157
白云区	2022年3月31日	白云区广龙路	AB0805104	居住用地	22871	68612	≤3	≤30%	≥35%	20145	2936
白云区	2022年3月31日	白云区空港大道中东侧	AB2904003	居住用地	24992	78808	≤3.48	≤25%	≥35%	236424	30000

附件1：2022年第1季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第1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 (㎡)	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	2022年3月22日	天河区金融城东区	AT091430	商服用地	6745	81615	≤12.1	≤65%	≥10%	129528	15871

■ 海珠区，第1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 (㎡)	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	2022年3月31日	海珠区赤沙车辆段	赤沙车辆段AH031422、 AH031419地块	商住综合用地	166331	419462	≤2	≤40%	≥30%	945400	22538
海珠区	2022年3月31日	海珠区石榴岗南侧	AH032318	商住综合用地	35654	70097	≤4.3	≤35%	≥25%	210724	37571

■ 荔湾区，第1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 (㎡)	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	2022年3月31日	广州市荔湾区珠江以南， 滘口大街以北	金桥二期AF010120	居住用地	13895	16560	≤2.68	≤26%	≥40%	49976	30179
荔湾区	2022年3月31日	珠江隧道及花地大道以东， 珠江以南，芳村大道以北	AF020208、 AF020245	商住综合用地	32457	148200	住≤7.03； 商≤14.65	48%-70%	≥10%	303810	20500

附件2：2022年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第1季度成交各类土地7宗，其中，3宗商服用地，3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 (m ²)	计容建面 (m ²)	容积率	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
黄埔区	2022年1月5日	广州市黄埔区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	43417	43417	6887	0%	广州高新区投资控股有限公司
黄埔区	2022年1月21日	中新广州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	101903	101903	3577	0%	广州智科投资开发有限公司
黄埔区	2022年2月14日	中新广州知识城科教创新区内，改革大道以东，科教一路以北	ZSCKD-D2-2	商服用地	23387	81854.5	≤3.5	31889	31889	3896	0%	科环博睿(广州)投资有限公司
黄埔区	2022年1月17日	广州市黄埔区黄埔东路以南、黄埔公园西路以西	HP-DS-14	公共设施用地	868	3472	≤4.0	622	622	1791	0%	广州侨谊房产开发有限公司
黄埔区	2022年2月18日	中新广州知识城改革大道以西，人才一路以北	ZSCFX-F5-2	工矿仓储用地	7436	29744	2.0-4.0	752	752	253	0%	广州视源创新科技有限公司
黄埔区	2022年2月25日	中新广州知识城广河高速与永九快速路交汇处	ZSCXN-B4-2	工矿仓储用地	203982	611946	≤3.0	21255	21255	347	0%	广州凯得新能源科技有限公司
黄埔区	2022年3月18日	中新广州知识城集成电路创新园内，人才九路以南、创新大道以西、创育四路以东	ZSCFX-C1-3	工矿仓储用地	143365	430095	2.0-3.0	14910	14910	347	0%	广州广芯封装基板有限公司

附件2：2022年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第1季度成交各类土地7宗，其中，6宗工矿仓储用地，1宗教育科研用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (m ²)	计容建面 (m ²)	容积率	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
南沙区	2022年2月7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	16110	16110	2705	0%	广州南华工贸高级技工学校
南沙区	2022年2月7日	广州市南沙区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	467	467	169	0%	广州电缆厂有限公司
南沙区	2022年2月7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	9944	9944	504	0%	广州南沙置业有限公司
南沙区	2022年2月21日	庆盛枢纽区块石排新涌以南、横二路以北、庆盛大道以东、纵十三路以西地块	2022NGY-1	工矿仓储用地	41114	138228	≤4.0	19836	19836	1435	0%	广州市城市建设开发有限公司
南沙区	2022年2月21日	广州市南沙区珠江街珠江工业园番中公路与灵新大道交界东侧地块	2022NGY-2	工矿仓储用地	35301	141204	≥2.0且 ≤4.0	5596	5596	396	0%	广东药谷产业投资有限公司
南沙区	2022年2月21日	广州市南沙区珠江街珠江工业园美德一路北侧、美德二路东侧	2022NGY-3	工矿仓储用地	28081	112324	≥2.0且 ≤4.0	4353	4353	388	0%	广州医健孵化器有限公司
南沙区	2022年2月28日	南沙区榄核镇新涌工业区东侧	2022NGY-4	工矿仓储用地	541	1894	≥1.2且 ≤3.5	79	79	417	0%	澳兰斯健康产业有限公司

附件2：2022年第1季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q1 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第1季度成交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
番禺区	2022年2月28日	番禺区大龙街南沙港快速路东侧	DL6-1	工矿仓储用地	15736	21230.4	≤1.6	3583	3583	1688	0%	广州卓远虚拟现实科技有限公司
番禺区	2022年2月28日	番禺区南村镇兴业大道南侧地块二	NC17G-01	工矿仓储用地	5689	22756	≥2.0且 ≤4.0	1405	1405	618	0%	广州慧睿思通科技股份有限公司
番禺区	2022年2月28日	番禺区石碁镇亚运大道北侧	SQG15-02地块一	工矿仓储用地	13217	52868	≥2.0且 ≤4.0	3159	3159	598	0%	广东意高能源科技股份有限公司
番禺区	2022年2月28日	番禺区石碁镇石碁村储备用地二期	SQG16-06	工矿仓储用地	2290	6870	≥2.0且 ≤3.0	541	541	788	0%	广州市番禺区华鑫科技有限公司
番禺区	2022年2月28日	番禺区南村镇兴业大道南侧地块一	NC17G-01	工矿仓储用地	17172	63116	≥2.0且 ≤4.0	3845	3845	609	0%	扬韬电子设备(广州)有限公司

■ 增城区，第1季度成交2宗工矿仓储用地。

区域	成交时间	土地位置	宗地号	土地用途	宗地面积 (㎡)	计容建面 (㎡)	容积率	挂牌总价 (万元)	成交总价 (万元)	成交楼面 地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
增城区	2022年1月4日	增城经济技术开发区核心区创业大道南侧	18006206A21050号	工矿仓储用地	50308.12	195112.52	≤4.0	4195	4195	215	0%	广州墨力技术有限公司
增城区	2022年3月10日	增城经济技术开发区核心区创业大道南侧	18006206A21093号	工矿仓储用地	56412.98	301323.39	≤5.5	4701	4701	156	0%	洁特生命科学(广州)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。