

2022

第三季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q3

2022.10



南粤机构
NANYUE MECHANISM

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 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 social network. The background is white, and the network elements are primarily black and gray.

01

宏观经济

Macro-economy



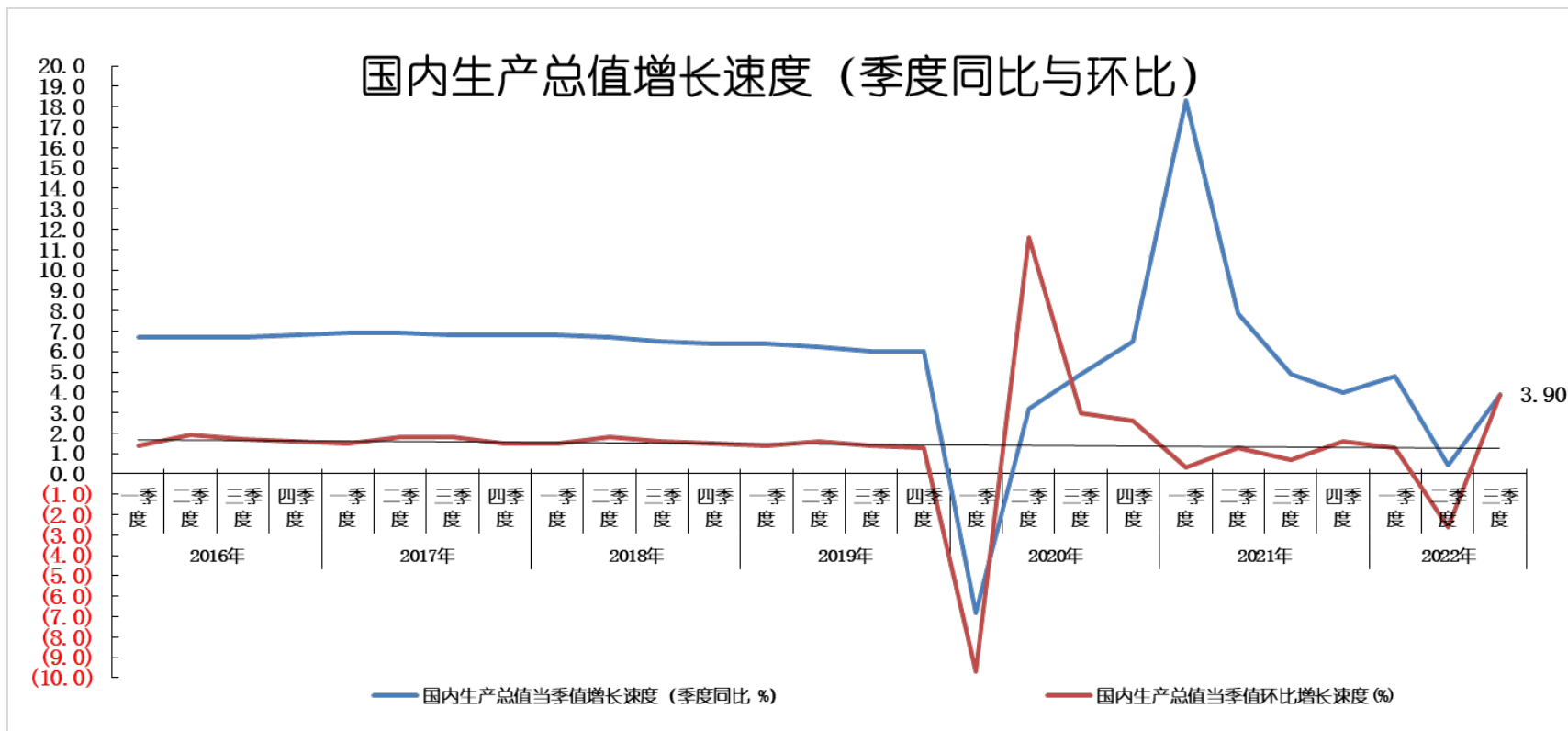
南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

- 国内外形势持续复杂，疫情持续多点散发，宏观经济运行环境仍然严峻，经济恢复基础有待巩固。
- 第三季度经济运行明显好于上半年，主要指标回升，宏观经济呈现筑底恢复态势。
 - 第三季全国国内生产总值同比增长3.9%，比增速较上季度加快3.5个百分点；季度环比也增长3.9%。
 - 广东省和广州市前三季度GDP累计同比增长速度均较上半年回升。
- 房地产市场整体仍然低迷，开发投资、销售以及价格仍然呈现向下态势，仍需维稳和预期信心的恢复巩固。
 - 前三季度全国房地产开发投资同比下降8%，土地购置面积下降超5成，商品销售面积和销售额下降超2成。

宏观经济总体态势——经济运行有所恢复

2022年第三季度，我国国内生产总值同比增长3.9%，同比增速较上季度加快3.5个百分点；季度环比也增长3.9%。



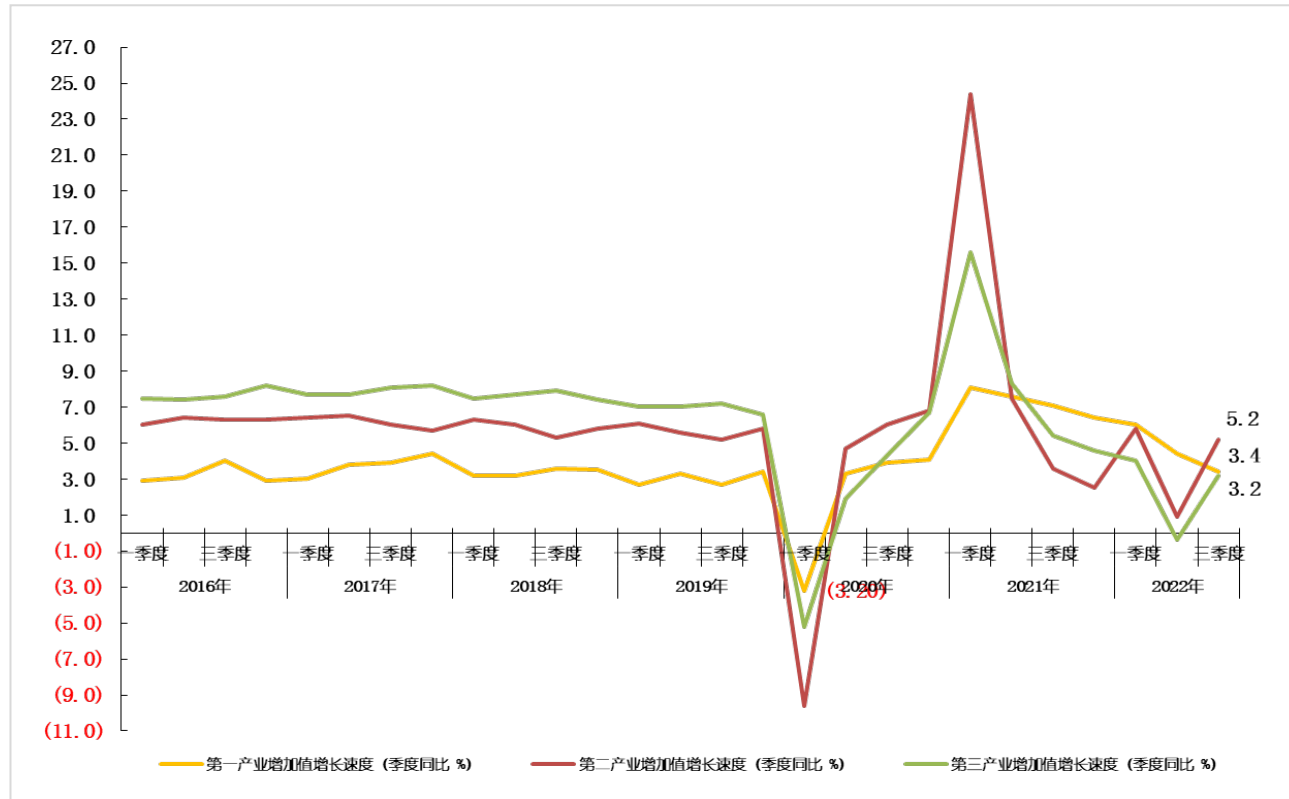
宏观经济总体态势——经济运行有所恢复

2022年第三季度，第二、第三产业同比增速明显回升，第一产业同比增速则继续有所回落。

2022年1-9月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	增加值 (亿元)	同比增长 (%)	占GDP比重 (%)
第一产业	54779	4.2	6.3
第二产业	350189	3.9	40.2
第三产业	465300	2.3	53.5
合计	870269	3.0	100

近年各季度全国三次产业增加值同比增长情况

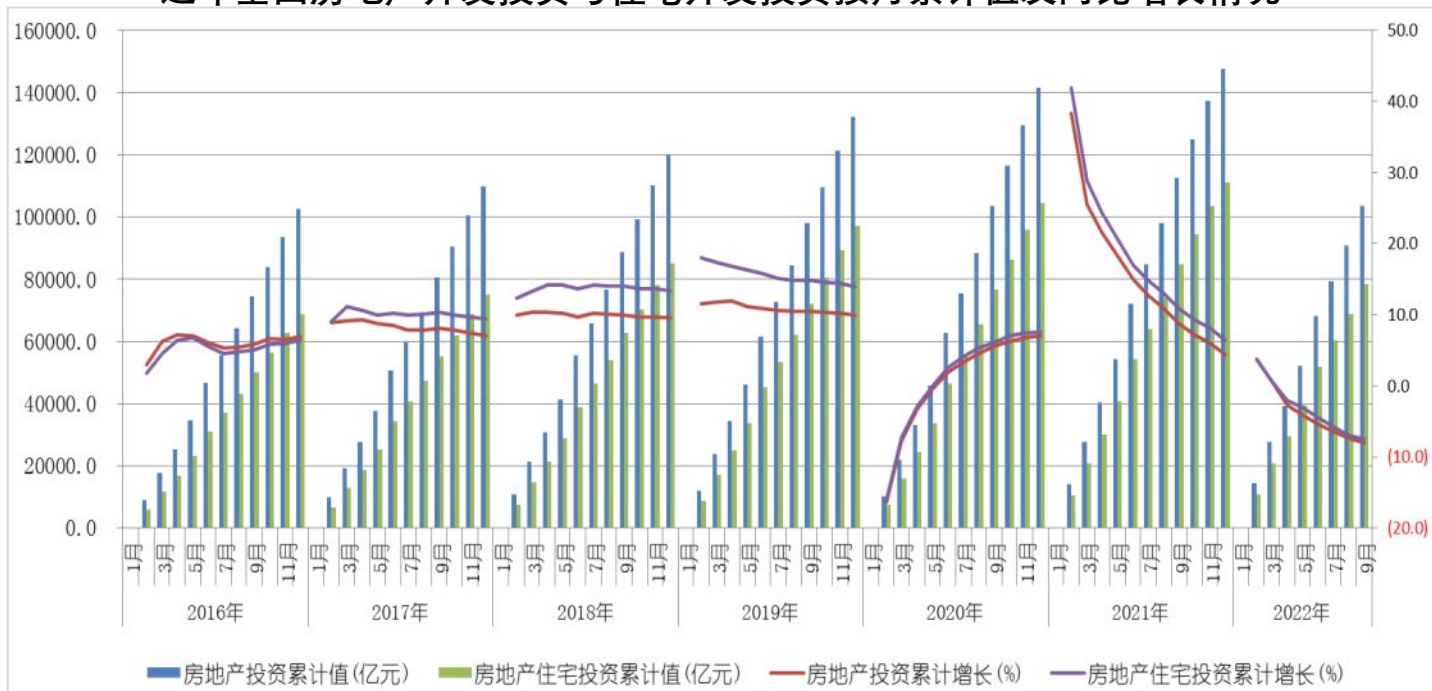


全国房地产行业与市场总体形势——

房地产开发投资（累计值）同比继续下降，降幅逐月扩大

2022年1-9月，房地产开发投资同比下降8%，各类型物业开发投资同比均大幅下降；其中住宅投资同比降7.5%；

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1-9月全国房地产投资构成情况

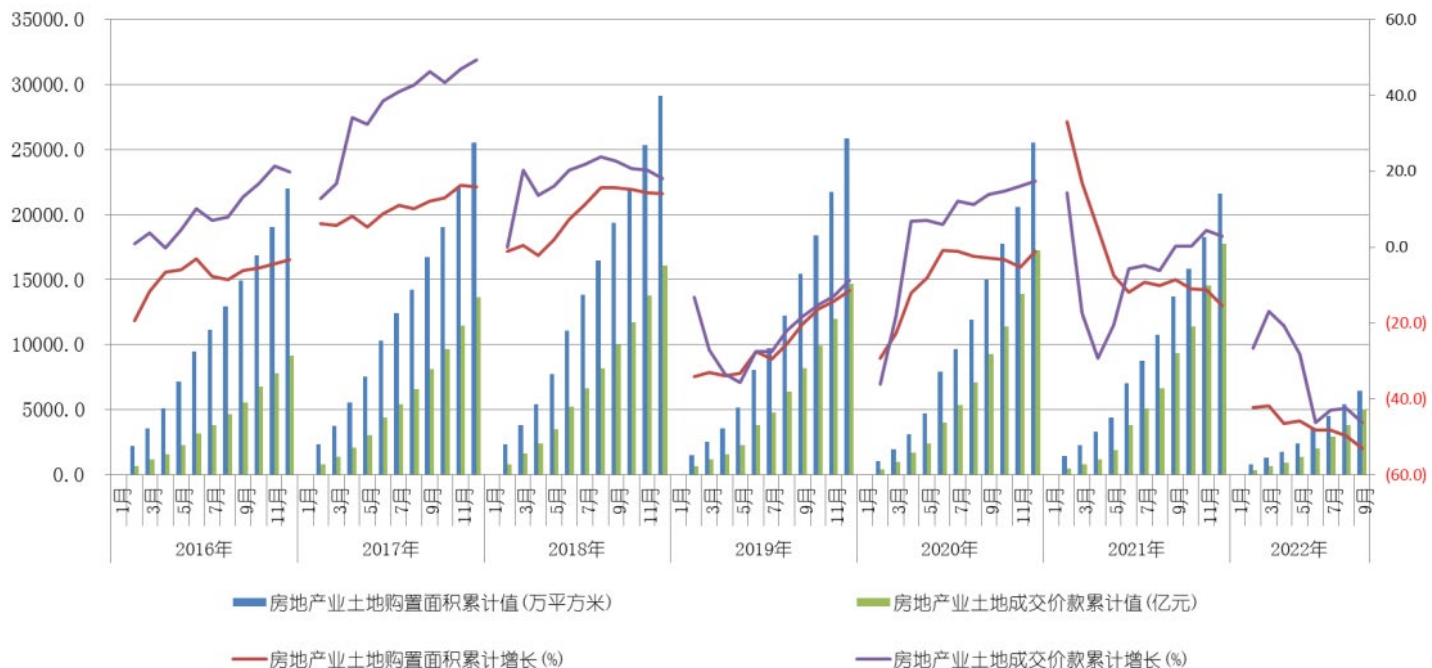
指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	103559	100.0	-8.0
按开发类型分			
住宅开发投资	78556	75.9	-7.5
办公楼开发投资	4006	3.9	-9.9
商业营业用房开发投资	8276	8.0	-12.2
其它房地产开发投资	12720	12.3	-7.8
按投资用途分			
房地产开发建筑工程投资	60771	58.7	-8.5
房地产开发安装工程投资	3519	3.4	-11.3
房地产设备器具购置投资	948	0.9	0.5
房地产其它费用投资	38322	37.0	-7.1
房地产土地购置费	33312		-5.0

全国房地产行业与市场总体形势——

土地购置规模同比大幅萎缩，前三季度购面积和成交价款同比大幅下降53%和46%

2022年1-9月，全国房地产业土地购置面积和购置土地成交价款同比分别大幅减少53%和46.2%；其中土地购置面积降幅较上半年扩大4.7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



2022年1-9月全国房地产业土地购置情况

指标	累计值	同比增速 (%)
土地购置面积 (万平方米)	6449	-53
土地成交价款 (亿元)	5024	-46.2
土地购置均价 (元/平方米)	7790.4	14

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

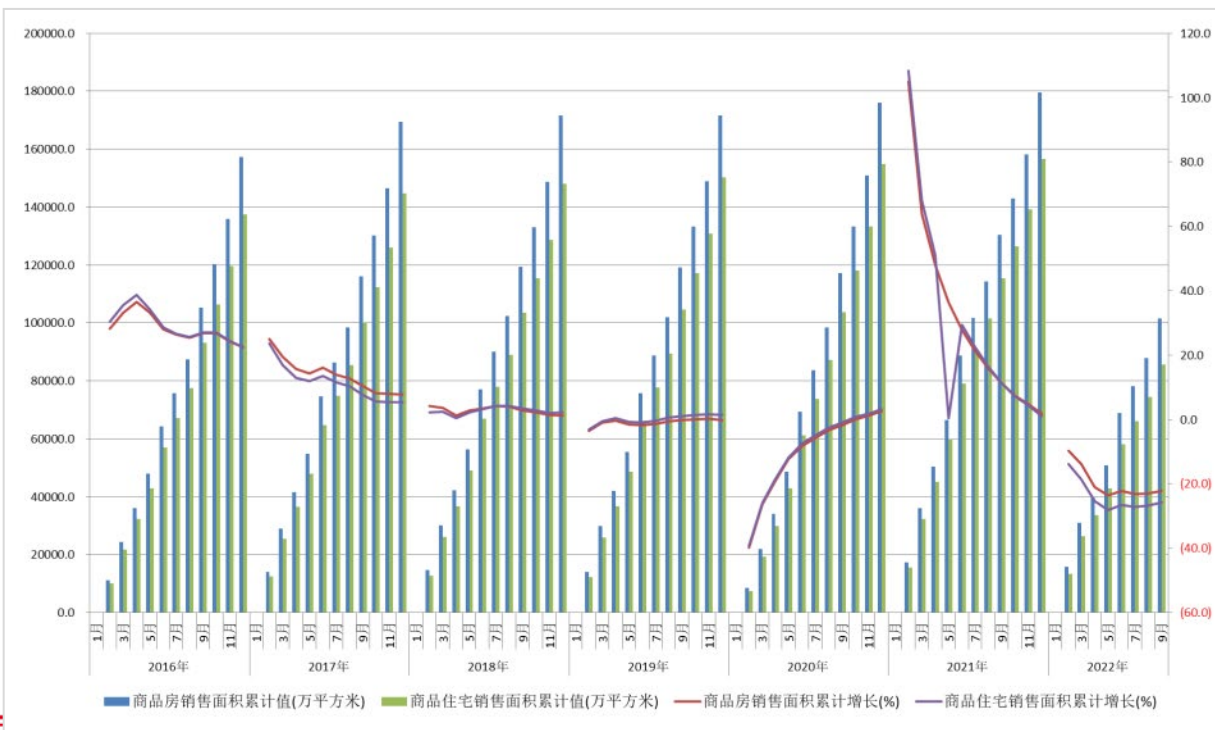
全国房地产行业与市场总体形势——

商品房销售仍然乏力，同比持续大幅下降。

2022年1-9月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别大幅下降22.2%和26.3%；

其中，住宅销售面积和销售额同比分别大幅减少25.7%和28.6%；

近年全国商品房销售面积和住宅销售面积按月累计及同比增速情况



2022年1-9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	101422	100%	-22.2	99380	-26.3
商品住宅	85758	84.6	-25.7	87054	-28.6
办公楼	2383	2.3	5.6	3293	3.6
商业营业用房	6107	6.0	2.3	6164	-4.2

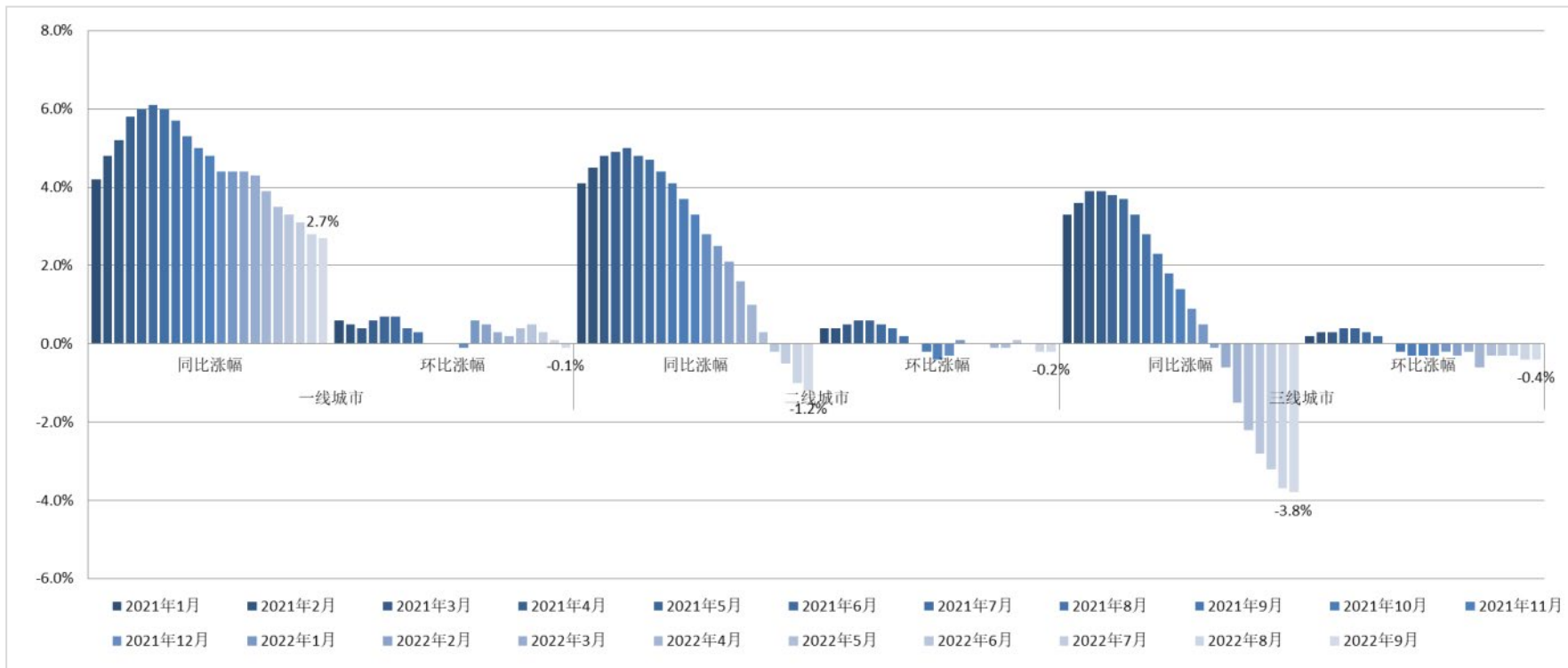


全国房地产行业与市场总体形势——

主要城市一、二手住宅销售价格整体下降趋势

一线城市涨幅逐月回落，二、三线城市降幅逐月持续扩大

全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比

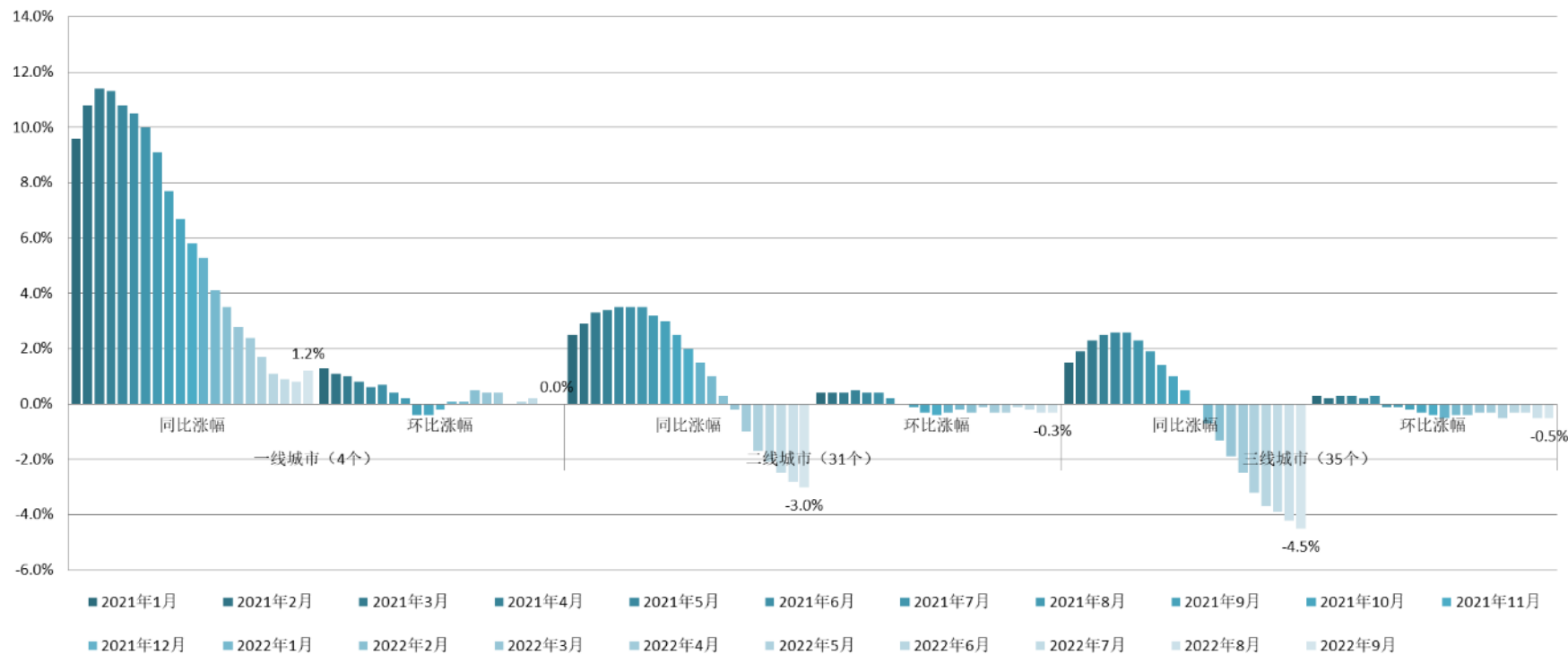


全国房地产行业与市场总体形势——

主要城市一、二手住宅销售价格整体下降趋势，

一线城市涨幅逐月回落，二、三线城市降幅逐月持续扩大

全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



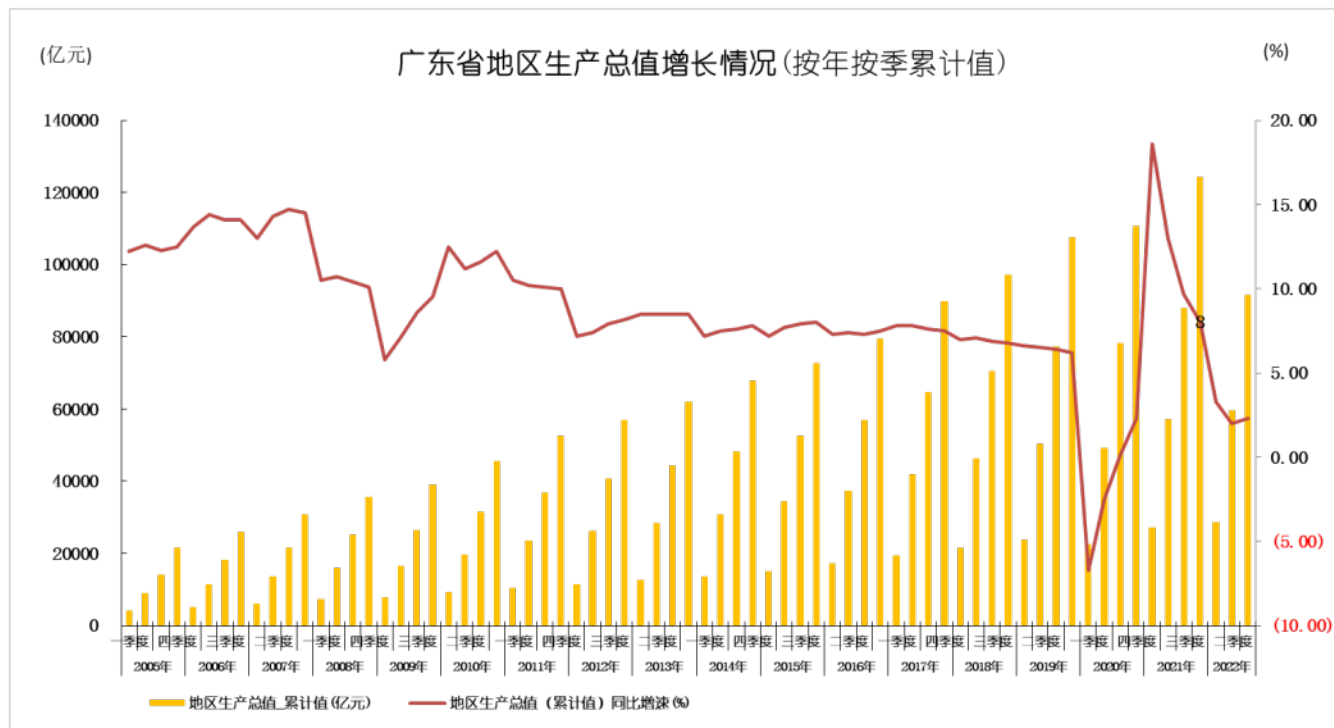
(数据来源: 国家统计局 <http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：广东

广东省经济运行总体形势——

经济运行显现触底回稳态势

2022年广东省 1-9月GDP同比增长速度较上半年有所回升；社会消费同比增速有所扩大；



2022年1-9月广东省三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	3684.39	37229.55	50809.28	91723.22
同比增长 (%)	5.2	3.3	1.3	2.3
GDP比重 (%)	4.0	40.6	55.4	100.0

2022年1-9月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值 (亿元)	3.33万	---	---
同比增长 (%)	2.2	-0.9	---
比重 (%)	---	---	---



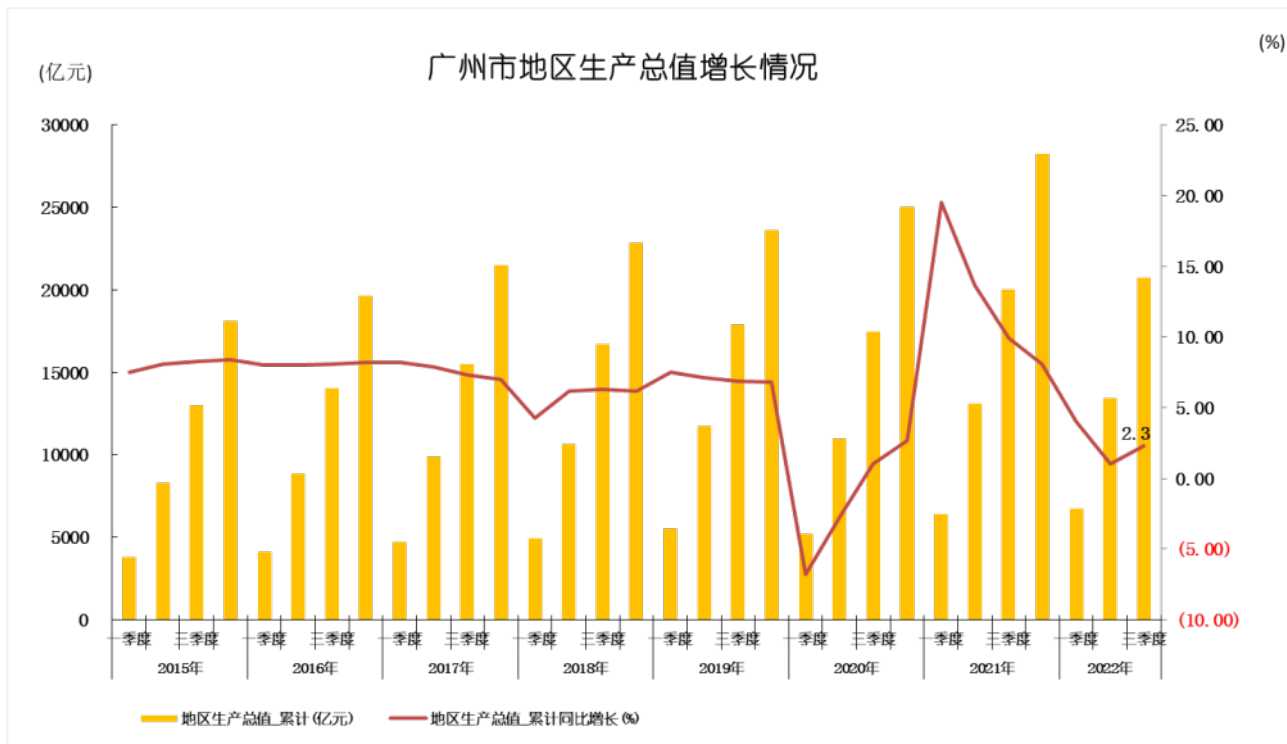
宏观经济：广州

广州市经济运行总体形势——

经济恢复发展基础继续巩固

2022年广东省 1-9月GDP同比增长速度较上半年回升1.3个百分点；

社会消费和工业产值同比增速较上半年扩大；



2022年1-9月广州三次产业(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	206.11	5696.58	14832.71	20735.40
同比增长 (%)	2.3	4.0	1.3	2.3
GDP比重 (%)	0.99	27.47	71.53	100

2022年1-9月广州市消费、投资和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额	合计
总额 (亿元)	7734.96	---	---	---
同比增长 (%)	3.1	0.9	---	---
比重 (%)	---	---	---	100



02

房地产政策回顾

Property market policy



核心观点

- 中央层面房地产政策基调以“稳”为核心和优先，有保有压。
 - 一方面积极支持合理的刚需和改善购房，通过降息、鼓励地方运用差别化信贷等工具，激活需求释放；
 - 一方面着重市场风险管控，支持房地产企业的合理融资需求和资产运作，化解近期的房企爆雷风险，积极推动“保交楼、保层生”的市场维稳工作。
- 地方层面积极运用各种政策工具，主导房地产政策宽松，刺激购房需求释放。
 - 宽松性政策主要表现在放宽行政限制、强化公积金住房信贷支持和人口人才引进等方面。其中：限购、限贷、限售等限制积极放松、货币化安置、购房财税补贴、降首付、降利率、提高公积金贷款额度等鼓励购房消费政策全面开花。
 - 另一方面，为缓解房企资金压力，保交楼等需要，优化房地产融资、预售条件、预售资金提取等限制政策；同时，也加强预售资金使用监管，防范风险。

房地产政策回顾

中央政策基调：

出台部门	出台时间		政策/文件名	政策导向	政策点评
	年度	日期			
银保监会	2022年	7月17日	7月17日，银保监会有关负责人接受《中国银行保险报》采访	宽松	有效满足房地产企业合理融资需求，保交楼，稳民生、稳楼市；支持合理住房需求。
中共中央政治局	2022年	7月28日	中共中央政治局会议	宽松	因城施策用足用好政策工具箱，一定程度上赋予了地方因城施策调控更大的自主性。
央行	2022年	8月1日	央行2022年下半年工作会议	中性	强调稳妥化解重点领域风险，因城施策实施好差别化住房信贷政策，保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定。
央行	2022年	8月10日	《2022年第二季度中国货币政策执行报告》	中性	坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求
银保监会	2022年	8月12日	银保监会召开新闻通气会	宽松	有效满足房地产企业合理融资需求，千方百计推动“保交楼”。
国家卫健委等17部门	2022年	8月16日	《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》	宽松	住房租、售政策要向多子女家庭倾斜。



房地产政策回顾

中央政策基调：

出台部门	出台时间		政策/文件名	政策导向	政策点评
	年度	日期			
央行	2022年	8月22日	最新LPR公告，下调贷款利率	宽松	5年期以上LPR年内已累计“降息”35个基点，降低购房成本，鼓励合理住房消费。
国务院	2022年	8月24日	国务院常务会议部署稳经济一揽子政策的接续政策措施。	宽松	允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。
银保监会	2022年	9月5日	银保监会副主席与银行调研座谈	宽松	强调统筹处理好房地产短期问题和长期健康发展的关系，配合地方做好保交楼、保民生工作。
国开行	2022年	9月22日	向辽宁省沈阳市支付全国首笔“保交楼”专项借款	宽松	“保交楼”，积极维稳房地产市场。
央行	2022年	9月23日	央行货币政策委员会2022年第三季度例会	宽松	因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求。



房地产政策回顾

中央政策基调：

出台部门	出台时间		政策/文件名	政策导向	政策点评
	年度	日期			
央行 银保监会	2022年	9月29日	《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》	宽松	中央持续释放稳地产的积极信号，改进住房金融服务，宽松个人住房信贷，税收优惠为购房减负，支持支持刚性和改善性合理住房消费。
央行	2022年	9月30日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	宽松	
财政部 国家税务总局	2022年	9月30日	《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》	宽松	
央行	2022年	9月30日	《关于下调首套个人住房公积金贷款利率的通知》	宽松	



房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策点评
山西省/忻州市	7月1日	《忻州市促进房地产业良性循环和健康发展的三十六条措施》	宽松	动用了购房补贴，首付最低20%，契税补助、人才购房，贷款额度一揽子政策工具稳楼市。
黑龙江省/哈尔滨市	7月1日	哈市住房公积金管委会2022年第三次会议	宽松	提高公积金贷款额度加大支持合理购房需求，缓解职工购房资金压力。
山东省/德州市	7月4日	《关于进一步调整住房公积金使用政策的通知》	宽松	优化公积金政策，促进购房需求释放。
广东省/东莞市	7月4日	《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》	宽松	对33个镇中的28镇取消限购。市场压力尚未完全解除，政策积极推动释放购房需求。
广东省/中山市	7月4日	《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报工作的通知》	紧缩	限制备案价格，下调备案价降幅不得超5%，着力稳定市场价格，防大起大落，维稳楼市。
云南省/普洱市	7月5日	《关于调整个人住房公积金贷款利率的通知》	宽松	提高额度，下调首付比例，下调贷款利率，积极促进市场需求入市。
贵州省	7月5日	贵州省住房资金管理中心《关于调整住房公积金相关政策的通知》	宽松	降低住房公积金申请限制，下调首付比例，降低购房门槛。
四川省/成都市	7月6日	《关于居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房操作指南》	中性	扩大保障性住房渠道，落实租购并举。



房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	发布时间	政策/文件名	政策导向	政策点评
广东省/ 深圳市	7月6日	《关于住房公积金提取业务管理有关事项的通知（征求意见稿）》	宽松	公积金贷款“全家帮”，降购房门槛，提高首付和月供能力，以利提振市场预期和信心。
河南省/ 信阳市	7月6日	《促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》	宽松	降低个人住房消费负担，下调住房贷款利率，更好满足个人住房消费合理信贷需求
河北省/ 保定市	7月7日	《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》	宽松	降低个人住房消费负担，下调住房贷款利率，更好满足个人住房消费合理信贷需求
安徽省/ 潜江市	7月7日	《潜山市城市规划区房屋征收房票安置办法（暂行）》	宽松	试行房票安置，促进房屋征收市场化、多元化安置，加快新型城镇化建设。
湖南省/ 衡阳市	7月7日	《关于进一步促进我市房地产业良性健康发展的若干政策措施（试行）》	宽松	给予购房契税补贴；鼓励货币化安置，下调土地保证金，项目资金可用银行保函形式。
吉林省/ 长春市	7月8日	《关于印发进一步促进房地产市场平稳发展若干措施的通知》	宽松	作为经济稳增长政策措施，下调首付比例下调住房贷款利率；为房地产企业减负减压。
辽宁省/ 大连市	7月12日	《关于调整个人住房公积金最高贷款额度的通知》	宽松	提高公积金提取额度。



房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	出台时间	政策/文件名	政策导向	政策点评
河南省/ 三门峡市	7月11日	《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策》	宽松	保障合理住房需求、改善住房市场供给、强化住房金融支持、创新服务减轻企业负担
河北省/ 石家庄市	7月11日	《支持房地产业良性循环和健康发展的七条政策措施》	宽松	加大按揭贷款投放力度，降低首付比例，合理满足房地产开发企业开发贷款需求
浙江省/ 江山市	7月12日	《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的通知》	宽松	运用购房补贴，降首付，契税补助、多种购房补贴，激活住房消费市场。
湖北省/ 宜昌市	7月12日	《宜昌市人民政府办公室关于开展个人购房补贴工作的通知》	宽松	通过购房补贴积极激活住房消费市场。
海南省	7月13日	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	中性	加快完善住房市场体系。
陕西省/ 西安市	7月14日	《关于防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》	收紧	加强商品房开发、销售各环节管理，防风险，保交楼。
山东省/ 青岛市	7月18日	青岛市住房和城乡建设局回复市民提问	宽松	放松限售政策。二手房取证2年即可上市交易。



房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	出台时间	政策/文件名	政策导向	政策点评
广东省/ 肇庆市	7月21日	《关于调整我市首套住房公积金最高贷款额度的通知》	宽松	加大对购房职工的支持力度。
湖南省/ 长沙市	7月22日	《关于优化住房公积金业务政策和流程的通知》	宽松	提高额度，降二套房首付，阶段性“可提可贷”，提高公积金使用效率。
河南省/ 郑州市	8月1日	《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》	宽松	“政府引导、多层次参与，市场化运作”，各级化解房地产风险，保交楼。
浙江省/ 杭州市	8月1日	《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策有关事项的通知》	宽松	推动释放购房消费，支持合理购房需求。
云南省/ 大理州	8月1日	《关于促进房地产业平稳健康发展的实施意见》	宽松	鼓励购房消费；支持房企通过“共有产权”方式销售商品房。
上海市	8月4日	上海银保监局召开2022年年中工作推进会	宽松	加大金融纾困服务力度，保持房地产融资平稳有序，积极支持“保交楼”。



房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	出台时间	政策/文件名	政策导向	政策点评
广东省/ 湛江市	8月9日	《湛江市金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长若干措施》	宽松	金融支持合理购房需求，支持房地产和建筑企业合理资金需求，防范行业风险。
江苏省/ 连云港市	8月9日	《关于进一步促进连云港市房地产市场健康稳定发展的通知》	宽松	积极支撑刚需并加强改善购房需求的支撑力度，稳楼市。
山东省/ 济南市	8月12日	《关于调整部分住房公积金贷款政策的通知》	宽松	下调二套房公积金贷款首付比例，释放改善住房需求。
江苏省/ 南京市	8月15日	《南京市集体土地征收补偿安置办法》政策解读	紧缩	强化土地征收补偿与安置。
山东省/ 济南市	8月17日	济南市委市政府新闻发布会，宣布推行二手房“带押过户”登记	宽松	优化二手交易，促进市场交易。
广东省	8月31日	《广东省加大力度持续促进消费若干措施》	宽松	支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，促进购房消费。



房地产政策回顾

地方政策：

省/城市	出台时间	政策/文件名	政策导向	政策点评
重庆市	9月2日	《关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》。	宽松	放松公积金限贷政策，促进购房消费释放。
河北省/ 石家庄市	9月6日	《关于进一步拓展住房公积金阶段性支持政策的通知》	宽松	扩大偿还住房公积金贷款提取范围，一人购房全家帮，促进购房消费。
广东省/ 广州市	9月14日	执行新的备案价政策	宽松	放松商品房备案价上下浮动比例，给予企业市场定价更大空间，促进市场交易。
广东省/ 广州黄埔区	9月	《关于生物产业优秀青年人才首套房购买补贴申报工作的通知》	宽松	用人才购房政策放松限购。
浙江省/ 绍兴市	9月19日	《《破局突围！绍兴力争“保交楼”优等生》》	宽松	成立风险项目处置专班，防风险，保交楼、保民生。
内蒙古/ 呼和浩特市	9月23日	举办“筑巢引凤·乐居青城”房产展销月	宽松	积极刺激购房消费。
上海市	9月	《上海市助行业强主体稳增长的若干政策措施》	宽松	合理支持刚性和改善性住房需求，加强交付保障，加大保障性租赁住房建设筹措力度。



政策展望

- 宏观经济恢复基础仍需巩固，宏观政策仍需持续发力，预计整体宏观经济政策仍将着力于助力经济企稳恢复，保持积极和相对稳定。
- 房地产市场仍然面临预期偏弱、动能不足压力，同时还面临“保交楼、保民生”的维稳与风险外置的压力。中央层面的房地产政策将继续突出稳定优先的基本方向，在坚持“房住不炒”的底线的时候，继续支持地方动用多种政策工具激活市场，稳定市场情绪，推动房地产市场恢复。
- 地方层面将继续把握政策窗口期，积极放松房地产调控政策，其重点仍然在放限购、限贷、限购以及限价等行政限制；同时通过降首付、降利率、发补贴、提高公积金贷款额度、人才购房等措施，积极释放各类购房需求、鼓励购房消费。同时，积极做好“保交楼”工作，处置市场风险，维稳市场信心。



03

市场供求态势

Supply and demand

二季度广州土地市场供求分析

二季度广州新建商品房市场供求分析

二季度广州存量房市场供求分析

二季度广州房屋租赁市场供求分析

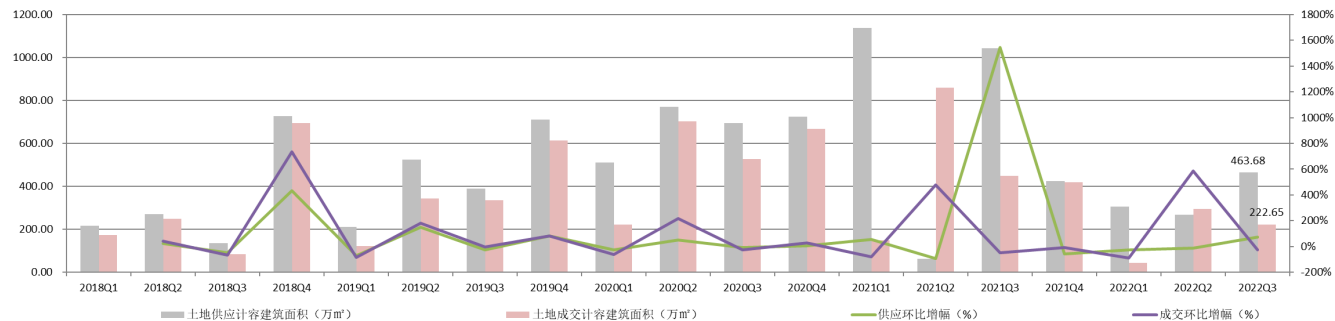


核心观点

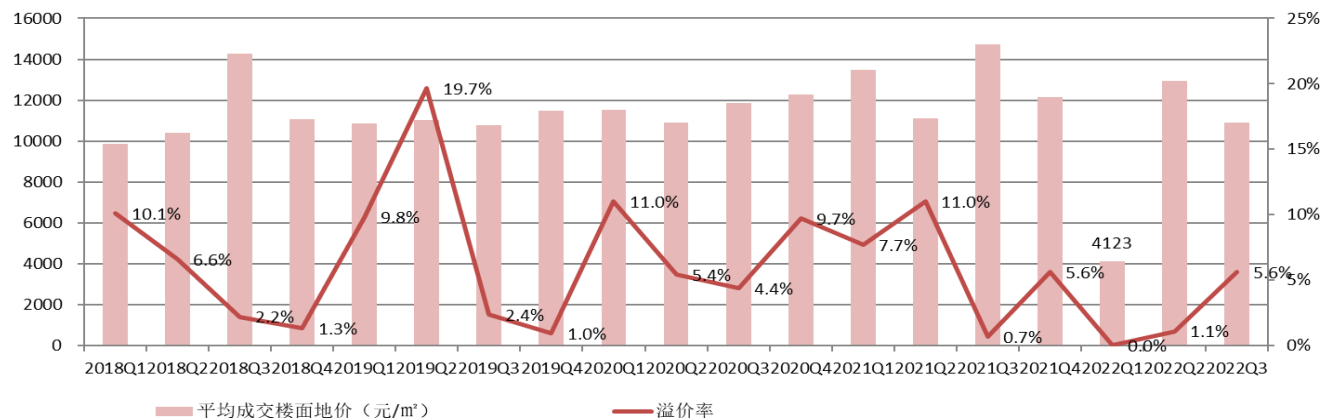
■ 第三季度广州土地市场整体低位运行，供求偏弱。

- 土地供应面积创年内新高，但同比仍下降；
- 土地成交面积同比、金额、成交均价同比、环比大幅下降；成交溢价率仍处低位。

2018年1季度至2022年3季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2022年3季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



土地供应

土地供应——2022年第三批集中供应住宅用地释放：
供地宗数、总用地面积、总起拍价均为广州今年三轮集中供地之最。
20宗住宅合计占地面积208万m²，同比减少31%；

2022年第3季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (m ²)	562231	237261	1522327	2217954	0	26723	4566496
计容建筑面积 (m ²)	1220769	702503	2713561	8048337	0	54542	12739712
宗数	12	13	8	47	0	2	82

土地供应

土地供应——2022年第三批集中供应住宅用地释放：
中心区靓地“应挂尽挂”，保成交、促市场盘活；
增城、从化等外围区住宅用地供应大幅减少。

2022年第3季度广州各区土地供应情况

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
供应土地宗数		0	6	7	4	13	10	4	9	16	3	10	82	
供应土地面积 (㎡)		0	134864	83717	549784	448007	516176	643098	79454	741919	112454	541936	3851409	
供应土地计容建筑面积 (㎡)		0	339116	354377	1269791	1302721	1437069	876111	2257124	2426176	418533	2058693	12739712	
其中	居住用地和 商住综合用地	供应土地宗数	0	2	3	2	2	1	2	3	3	1	1	20
		供应土地面积 (㎡)	0	74266	40892	533307	78240	101117	601198	368547	195849	4888	86253	2084557
		计容建筑面积 (㎡)	0	146190	108378	1180231	159974	225339	708513	773533	406923	9776	215472	3934330
	商服用地	供应土地宗数	0	4	3	1	4	1	0	0	0	0	0	13
		供应土地面积 (㎡)	0	60598	18973	3431	102718	51541	0	0	0	0	0	237261
		计容建筑面积 (㎡)	0	192926	194328	37377	216023	61849	0	0	0	0	0	702503
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	1	6	8	2	6	13	2	9	47
		供应土地面积 (㎡)	0	0	0	13046	264178	363518	41899	425994	546070	107566	455683	2217954
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	52183	923853	1149881	167598	1483591	2019253	408758	1843221	8048337

土地成交

土地成交——2022年第二批集中供应住宅用地成交：
成交11宗，流拍3宗；
成交住宅用地面积54.8万平方米，同比、环比均减少超5成。

2022年第3季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (㎡)	448568	472731	100041	1187020	0	0	2208359
计容建筑面积 (㎡)	821347	1099338	305819	4154507	0	0	6381011
宗数	7	6	4	24	0	0	41

土地成交

土地成交——2022年第二批集中供应住宅用地成交：
中心区比重增加，天河区、荔湾区、海珠区和白云区各有2宗；
外围减少，南沙区、黄埔区和增城区各有1宗。

2022年第3季度广州各区土地成交情况

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
成交土地宗数		0	1	2	3	4	14	0	7	5	2	3	41	
成交土地面积 (㎡)		0	81780	78999	66974	488453	485727	0	437439	203498	107566	257924	2208360	
成交土地计容建筑面积 (㎡)		0	168102	238290	210727	978543	1377308	0	1493326	522401	408758	983557	6381011	
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	1	2	2	1	1	0	1	3	0	0	11
		成交土地面积 (㎡)	0	81780	78999	53928	127941	46909	0	34571	124480	0	0	548608
		计容建筑面积 (㎡)	0	168102	238290	158544	108602	97045	0	103713	252870	0	0	1127166
	商服用地	成交土地宗数	0	0	0	0	3	2	0	1	0	0	0	6
		成交土地面积 (㎡)	0	0	0	0	360512	100339	0	11880	0	0	0	472731
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	0	869941	208243	0	21154	0	0	0	1099338
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	1	0	11	0	5	2	2	3	24
		成交土地面积 (㎡)	0	0	0	13046	0	338479	0	390988	79017	107566	257924	1187020
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	52183	0	1072020	0	1368459	269531	408758	983557	4154507

土地价格

土地价格——2022年第二批集中供应住宅用地成交：
中心城区靓地成交导致住宅用地成交均价结构性上升
住宅用地溢价率约6.6%。

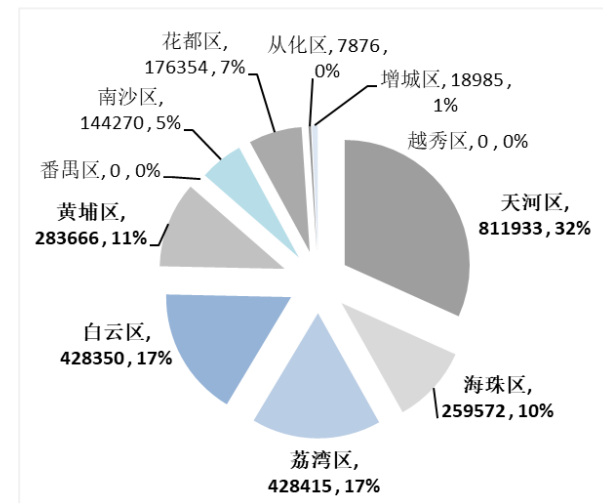
2022年第3季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	1638333	334865	457365	128849	0	0	2559412
成交平均楼面地价（元/㎡）	19947	3046	14955	310	—	—	4011
溢价率	7.1%	0.0%	4.8%	0.0%	—	—	5.3%

土地价格

土地价格——2022年第二批集中供应住宅用地成交：
总成交255.9亿元，同比减62%；
中心五区占近6成，
 天河区占32%，为燕塘住宅地块溢价15%封顶价81.2亿元；
 住宅土地成交平均楼面地价18593元/平方米

2022年第3季度
 广州各区土地出让成交金额（万元）



2022年第3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/㎡）

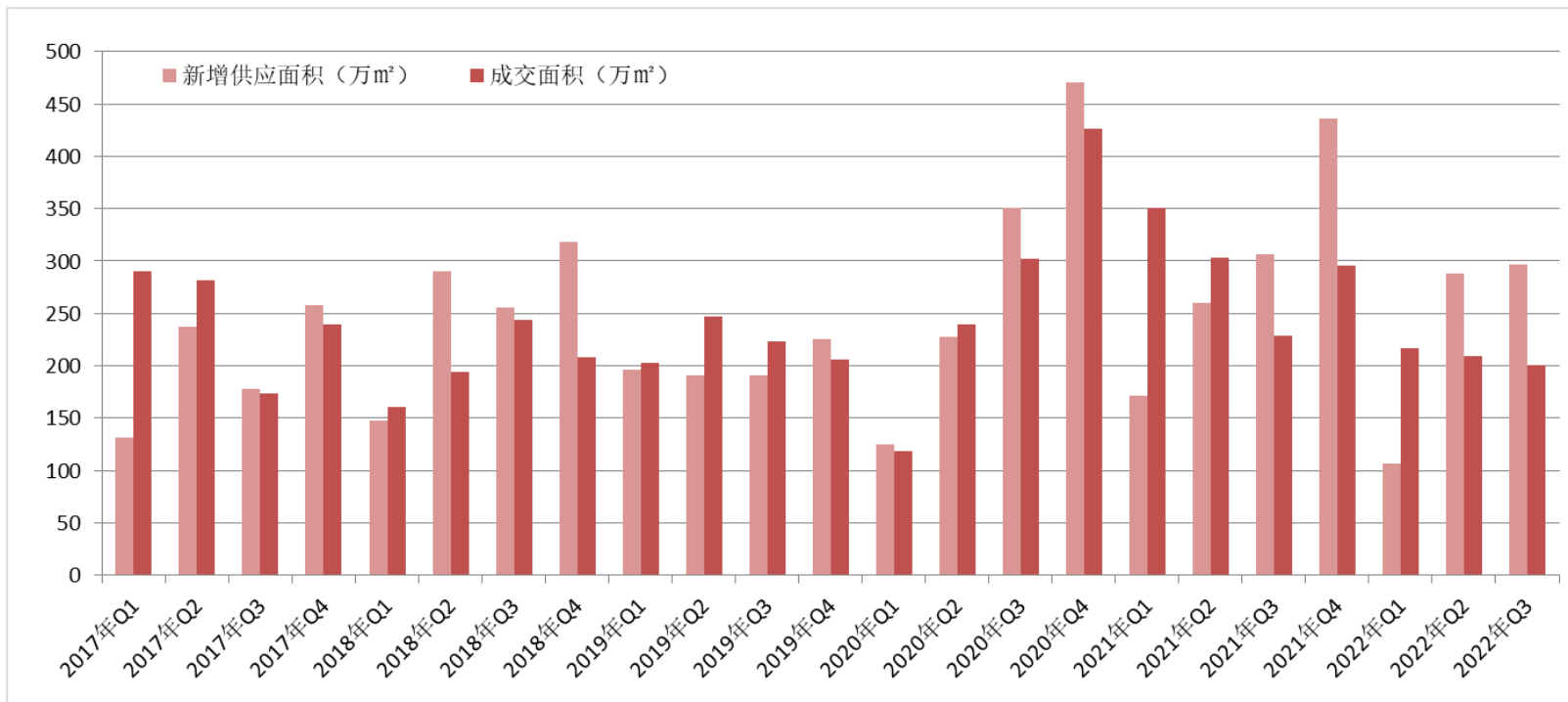
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(万元)		0	811933	259572	428415	428350	283666	0	144270	176354	7876	18985	2559421	
其中	居住用地和 商住综合用地	土地成交金额(万元)		0	811933	259572	416622	190054	157203	0	94340	165974	0	2095698
		平均楼面地价 (元/㎡)		---	48300	10893	26278	17500	16199	---	9096	6564	---	18593
	商服用地	土地成交金额(万元)		0	0	0	0	238296	80779	0	15790	0	0	334865
		平均楼面地价 (元/㎡)		---	---	---	---	2739	3879	---	7464	---	---	---
工矿仓储	土地成交金额(万元)		0	0	0	11793	0	45684	0	34140	10380	7876	18985	128858
	平均楼面地价 (元/㎡)		---	---	---	2260	---	426	---	249	385	193	193	310



商品房：住宅

- 一手住宅市场仍待提振，2022年第三季度供应连续恢复，成交继续低位徘徊。
 - 供应连续二个季度增长；成交连续三个季度回落，同比更大降12%。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



商品房：住宅

- 第三季度，中心城区供应全面增长；外围区域供应普遍环比减弱
- 第三季度，中心城区成交环比涨跌互现，天河区环比大幅增长；外围区域成交环比普遍回落。

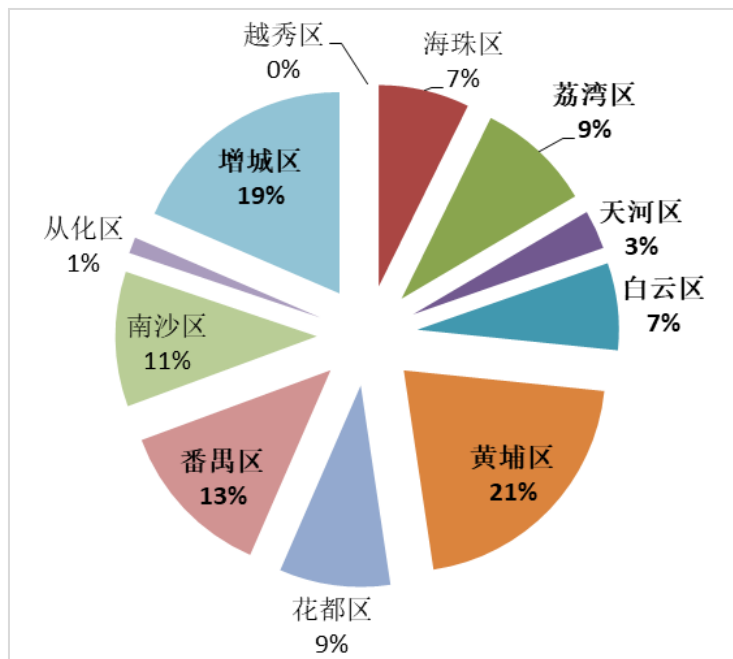
2022年第3季度广州各行政区商品房住宅供求及环比增速

区域	供应面积 (万 m ²)	环比增速	成交套数(套)	环比增速	成交面积 (万 m ²)	环比增速
越秀区	0	——	22	-62.1%	0.24	-65.7%
海珠区	21.63	154.8%	743	9.4%	9.95	-3.5%
荔湾区	27.35	29.6%	965	-27.3%	10.65	-25.9%
天河区	9.28	39.5%	702	39.0%	7.97	33.3%
白云区	20.73	22.5%	1800	-0.6%	19.73	3.6%
黄埔区	62.28	18.0%	3337	-5.5%	35.53	-7.4%
花都区	26.39	1.7%	1449	-10.2%	16.12	-8.0%
番禺区	38.03	-24.9%	2666	-9.5%	29.69	-11.9%
南沙区	32.12	44.6%	1663	-8.2%	18.18	-4.4%
从化区	3.84	-68.7%	987	-9.4%	9.95	-6.7%
增城区	54.9	-23.0%	4280	6.0%	42.29	5.2%
全市	296.55	2.8%	18614	-4.1%	200.3	-4.6%

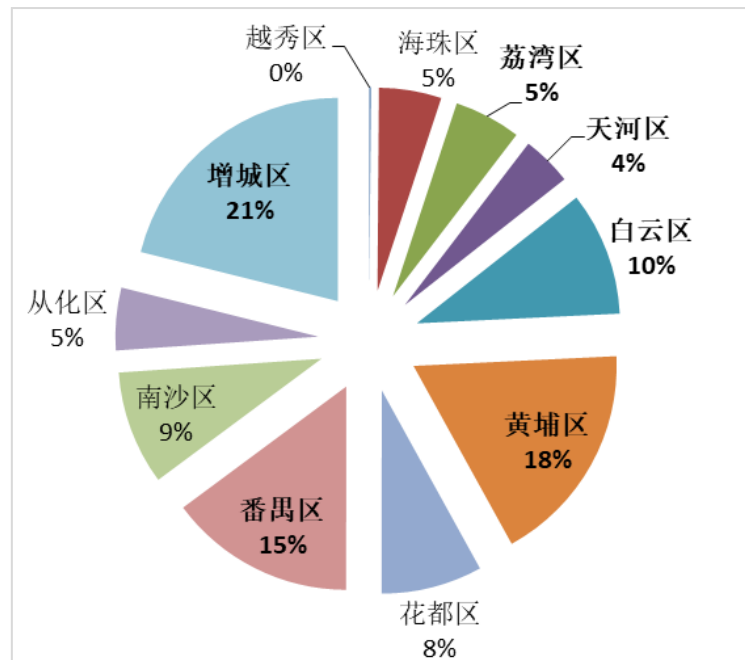
商品房：住宅

- 2022年第三季度，中心五区供应占比较上一季提升，达26%。成交占比与上一季持平，占24%。
 - 供求重点仍为黄埔区、增城区、番禺区南沙区。

2022年第3季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



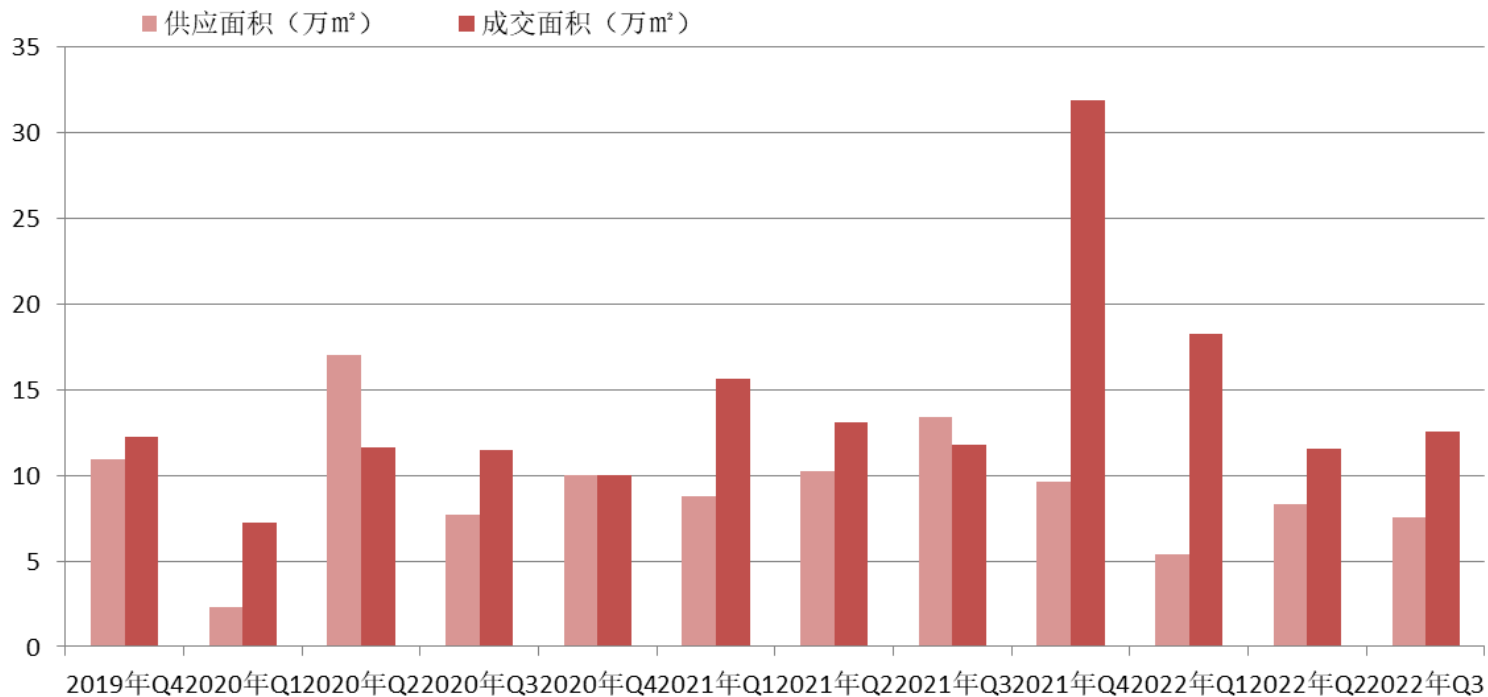
2022年第3季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构



商品房：商业

- 2022年第三季度，广州新建商业物业大幅减少，成交有所回升。
 - 供应同比大幅减少43.5%，环比减少8.8%；成交同比、环比分别增长6.1%和8.5%。

近年广州新建商业物业各季度供求趋势



商品房：商业

- 2022年第三季度，广州新建商业物业供应以从化区、增城区和南沙区为主；成交集中在黄埔区、增城区以及番禺区和南沙区。

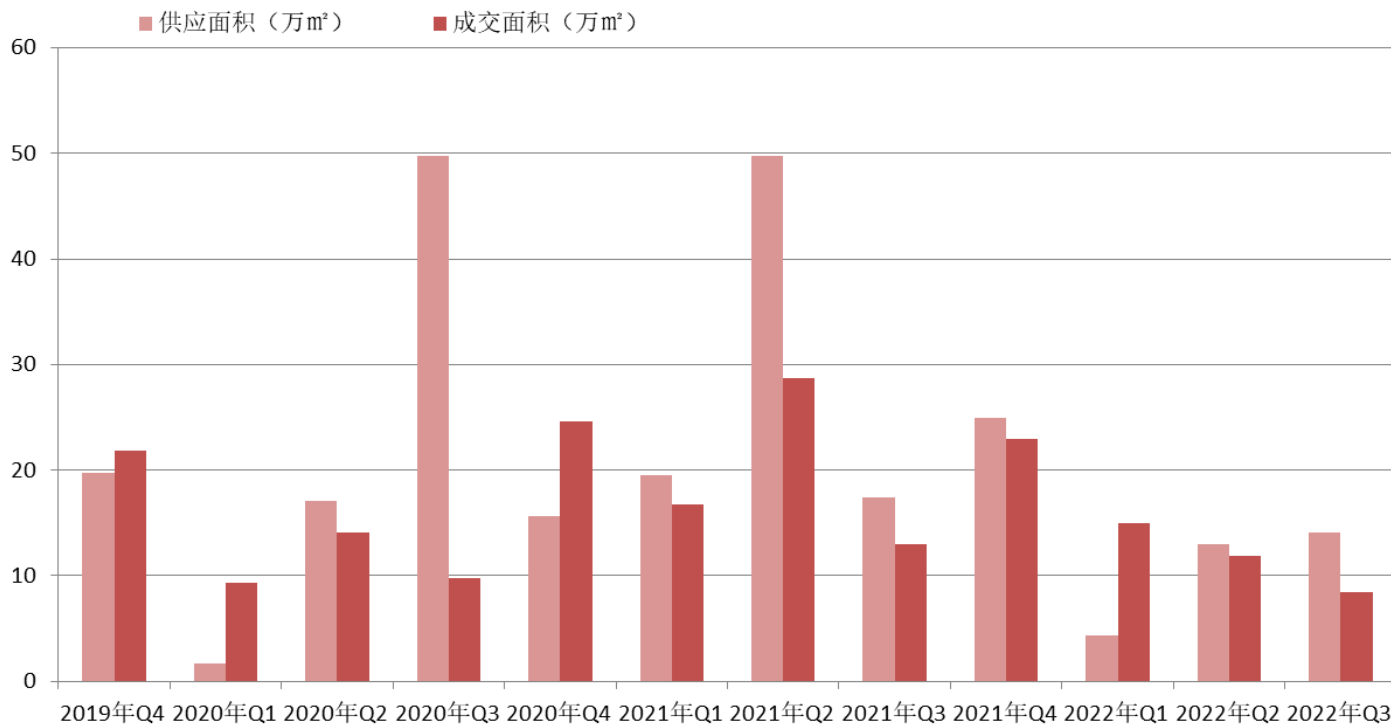
2022年第3季度广州各行政区新建商业物业供求面积及环比增速

区域	供应面积 (万 m ²)	环比增速	成交面积万 (m ²)	环比增速
越秀区	0	上季0	0.015	50.0%
海珠区	0.18	-75.0%	0.34	-83.6%
荔湾区	0.02	-94.7%	0.6	-27.7%
天河区	0.11	-94.5%	0.44	-27.9%
白云区	0.47	-26.6%	0.26	622.2%
黄埔区	0.96	上季0	6.14	667.5%
花都区	0.62	-38.6%	0.41	-28.1%
番禺区	0.82	-49.1%	2.36	12.9%
南沙区	1.01	146.3%	1.81	3.4%
从化区	1.84	上季0	0.21	-34.4%
增城区	1.51	0.0%	3.43	39.4%
全市	7.54	-9.0%	16.02	38.7%

商品房：办公

- 2022年第三季度，广州新建办公物业供应继续低位回升，成交连续3个季度大幅下降。
 - 供应同比大幅减少18.9%，环比回升8.5%；成交同比、环比分别大幅减34.8%和28.4%。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



商品房：办公

- 2022年第三季度，广州新建办公物业供应集中在黄埔区和南沙区；成交以番禺区、天河区、南沙区以及增城区为主。

2022年第3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 m ²)	环比增速	成交面积 (万 m ²)	环比增速
越秀区	0	/	0	/
海珠区	0	/	0.47	-84.8%
荔湾区	0.9	/	0.01	-99.0%
天河区	0.18	-97.7%	1.99	-53.3%
白云区	0.76	/	0	-100.0%
黄埔区	6.07	/	0.22	37.5%
花都区	0	/	0.42	-59.2%
番禺区	0.2	-91.3%	2.24	89.8%
南沙区	4.8	115.2%	1.86	69.1%
从化区	0	-100.0%	0.01	/
增城区	1.2	/	1.28	4166.7%
全市	14.11	8.5%	8.50	-28.4%

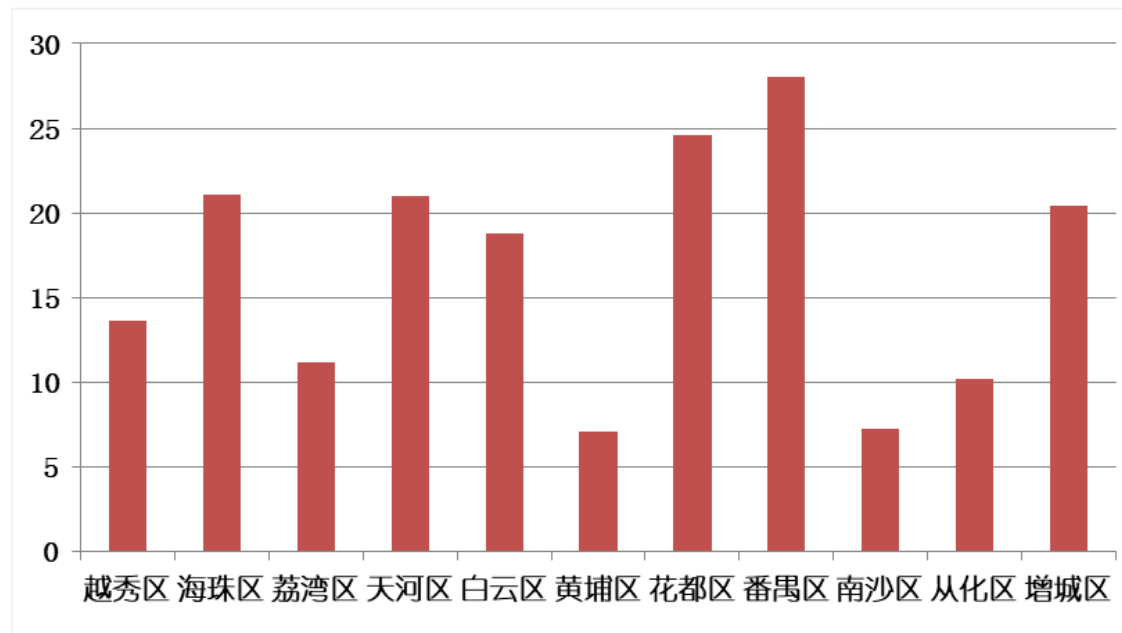
存量房：住宅

- 2022年第三季度，广州存量住宅成交环比小幅回升，但同比仍大幅下降；
存量住宅成交以番禺区、花都区领先，其次是海珠区、天河区及增城区、白云区。

2022年第3季度广州各区存量住宅物业成交情况

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万 m ²)	环比增速
越秀区	1877	12.9%	13.65	11.52%
海珠区	2681	4.4%	21.05	3.69%
荔湾区	1468	8.0%	11.19	8.54%
天河区	2254	2.5%	21	4.27%
白云区	2135	18.3%	18.8	18.76%
黄埔区	770	10.5%	7.06	10.14%
花都区	2195	3.2%	24.57	3.71%
番禺区	2613	0.8%	28.01	0.25%
南沙区	617	18.2%	7.27	13.95%
从化区	929	14.7%	10.22	11.09%
增城区	1734	1.0%	20.4	-4.14%
合计	19273	6.7%	183.22	5.47%

2022年第3季度广州各区存量住宅物业面积 (万 m²)



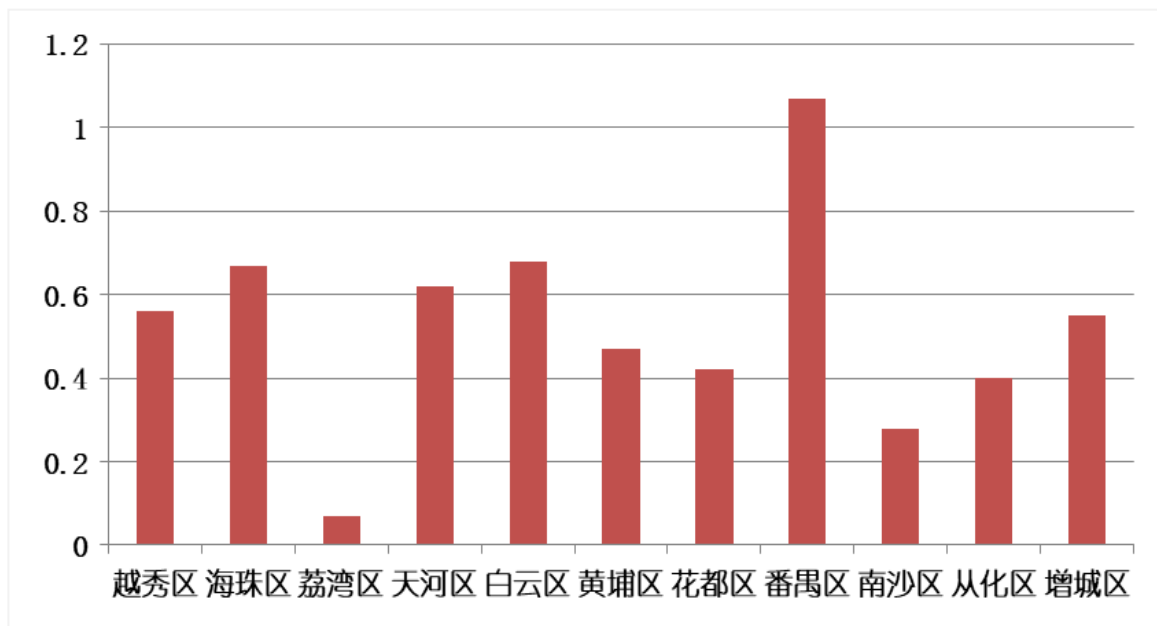
存量房：商业

- 2022年第三季度，广州存量商业物业成交环比大幅回升，但同比仍大幅下降；
存量商业物业成交以番禺区大幅领先，其次是白云区、海珠区以及天河区、越秀区和增城区。

2022年第三季度广州存量商业物业各区成交量及环比增速

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万 m ²)	环比增速
越秀区	68	88.9%	0.56	366.7%
海珠区	40	-14.9%	0.67	21.8%
荔湾区	25	-35.9%	0.07	-36.4%
天河区	59	73.5%	0.62	17.0%
白云区	35	12.9%	0.68	78.9%
黄埔区	50	108.3%	0.47	193.8%
花都区	62	-22.5%	0.42	-64.7%
番禺区	140	68.7%	1.07	57.4%
南沙区	30	15.4%	0.28	40.0%
从化区	50	-7.4%	0.4	-33.3%
增城区	51	4.1%	0.55	-5.2%
合计	610	21.3%	5.79	13.5%

2022年第三季度广州存量商业物业各区成交面积 (万 m²)



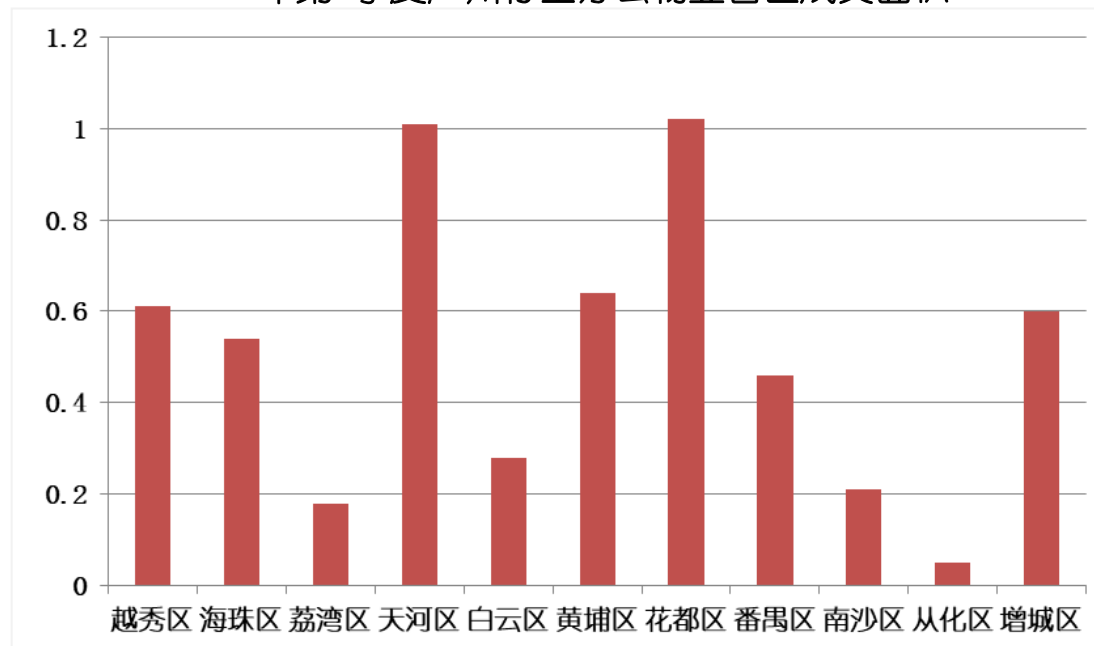
存量房：办公

- 2022年第三季度，广州存量办公物业成交环比回落，同比也大幅下降；
存量办公物业成交以花都区 and 天河区领先，其次是黄埔区、越秀区和增城区、海珠区。

2022年第2季度广州存量办公物业各区成交量及环比增速

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万 m ²)	环比增速
越秀区	51	-31.1%	0.61	-4.7%
海珠区	58	-37.0%	0.54	-35.7%
荔湾区	28	3.7%	0.18	5.9%
天河区	141	-31.2%	1.01	-37.7%
白云区	34	47.8%	0.28	64.7%
黄埔区	89	6.0%	0.64	8.5%
花都区	63	-23.2%	1.02	88.9%
番禺区	123	21.8%	0.46	-20.7%
南沙区	38	-17.4%	0.21	-12.5%
从化区	6	-62.5%	0.05	-58.3%
增城区	51	64.5%	0.6	122.2%
合计	682	-12.7%	5.6	-3.1%

2022年第三季度广州存量办公物业各区成交面积



租赁：住宅

■ 2022年第三季度，广州住宅租赁登记环比大幅回升，同比大幅下降。

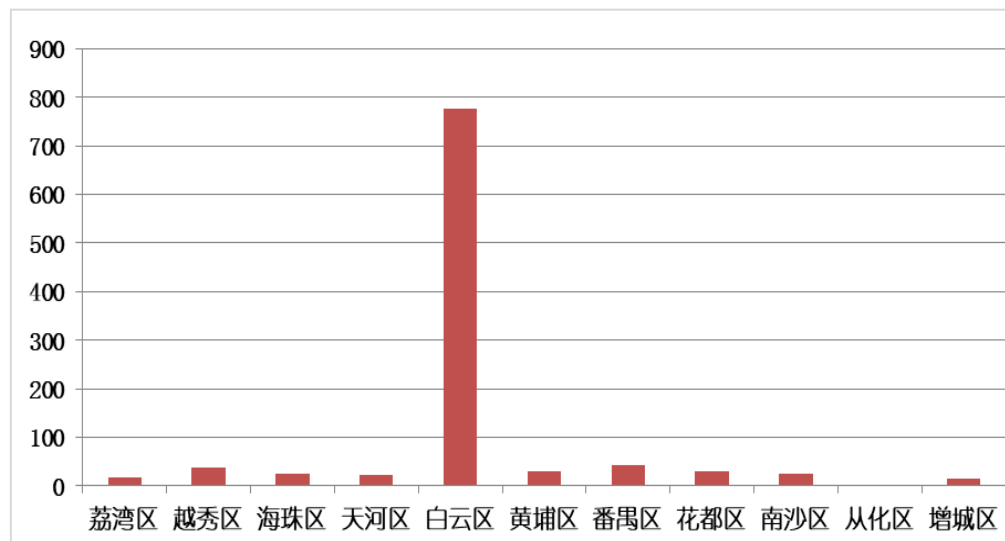
住宅租赁登记主要集中在白云区。

2022年第3季度广州各区住宅租赁套数和面积登记情况及环比增速

区域	租赁登记套数 (套)	环比增速	同比增速	租赁登记面积 (万㎡)	环比增速	同比增速
荔湾区	3796	-37.03%	-2.44%	17.76	19.60%	-1.5%
越秀区	7325	5.27%	9.34%	38.55	18.29%	17.4%
海珠区	4553	-18.17%	-33.63%	24.38	5.27%	-12.1%
天河区	4439	-20.09%	-28.41%	22.35	-2.27%	-66.3%
白云区	190082	107.60%	-22.04%	776.1	138.40%	-10.4%
黄埔区	3858	-17.55%	-27.64%	29.92	-10.47%	-31.2%
番禺区	5225	-27.64%	-23.12%	42.47	-38.66%	1.8%
花都区	3157	-20.16%	-20.90%	31.22	-5.77%	-8.1%
南沙区	2185	7.00%	-6.54%	25.64	65.63%	22.1%
从化区	299	2.40%	31.14%	3.26	61.39%	37.0%
增城区	1620	-16.54%	19.38%	15.19	54.84%	8.4%
合计	226539	66.82%	-21.21%	1026.84	76.40%	-12.0%

2022年第3季度广州住宅租赁登记面积区域分布图

(单位：万㎡)



租赁：商业

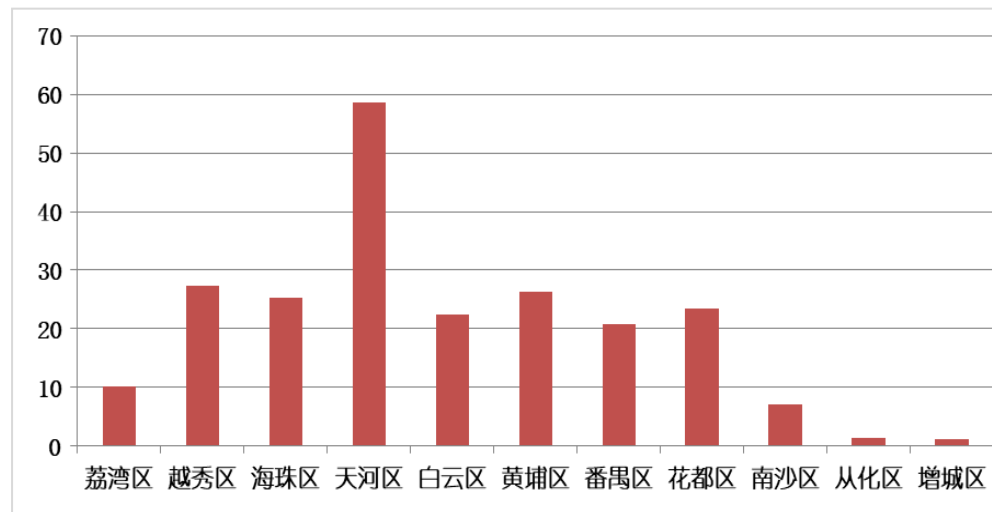
- 2022年第三季度，广州商业物业租赁登记环比均大幅下降；各区普遍下降。商业物业租赁登记以天河区大幅领先。

2022年第三季度广州各区商业物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	同比增速	租赁登记面积 (万㎡)	环比增速	同比增速
荔湾区	846	13.71%	-3.20%	10.19	17.13%	-4.3%
越秀区	1981	-3.69%	-18.91%	27.27	-21.50%	-18.1%
海珠区	984	-15.10%	-27.11%	25.3	-15.53%	4.4%
天河区	3065	-6.24%	-16.96%	58.51	-11.05%	-13.7%
白云区	1158	14.77%	0.52%	22.43	-10.03%	32.6%
黄埔区	1701	9.67%	-16.82%	26.35	-31.54%	-31.3%
番禺区	1970	1.91%	-10.90%	20.75	-19.60%	-31.5%
花都区	994	-1.88%	-1.97%	23.55	42.64%	-5.0%
南沙区	608	-3.49%	-5.30%	7.05	-37.00%	-53.8%
从化区	55	-31.25%	-28.57%	1.46	20.66%	128.1%
增城区	79	16.18%	-56.11%	1.29	7.50%	-63.5%
合计	13441	-0.53%	-14.27%	224.15	-13.29%	-15.7%

2022年第三季度广州商业物业租赁登记面积区域分布图

(单位：万㎡)



租赁：办公

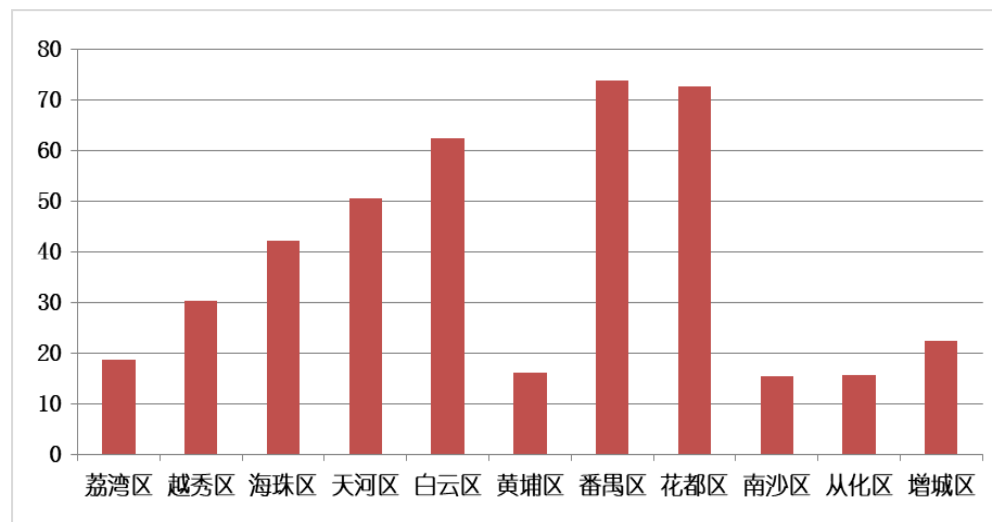
- 2022年第三季度，广州办公物业租赁登记环比有所回升，同比大幅下降；各区普遍下降。办公物业租赁登记以番禺区、花都区及白云区领先，其次是天河区和海珠区。

2022年第三季度广州各区办公物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	同比增速	租赁登记面积 (万㎡)	环比增速	同比增速
荔湾区	1508	7.48%	-16.96%	18.73	68.59%	-53.7%
越秀区	1774	14.08%	-10.99%	30.34	37.22%	-10.7%
海珠区	1589	9.21%	-0.81%	42.23	64.96%	21.2%
天河区	2253	-18.01%	-35.09%	50.59	55.95%	-35.8%
白云区	3679	30.09%	-34.60%	62.32	17.90%	-36.6%
黄埔区	969	-16.68%	-19.12%	16.09	-18.66%	-18.6%
番禺区	3728	-11.57%	-37.38%	73.81	-15.83%	-33.1%
花都区	2391	14.18%	8.29%	72.67	60.14%	9.2%
南沙区	1254	8.76%	0.80%	15.31	-20.84%	-63.3%
从化区	514	6.86%	13.72%	15.65	67.38%	177.5%
增城区	173	39.52%	-21.72%	22.36	224.06%	19.8%
合计	19832	3.18%	-23.08%	420.1	26.32%	-23.5%

2022年第三季度广州办公物业租赁登记面积区域分布图

(单位：万㎡)





附件

Attachment

附件1:

2022年第三季度重点楼市政策整理



南粤机构
NANYU MECHANISM

附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

中央政策

房地产政策

中共中央政治局

因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求；保交楼、稳民生。

7月28日，中共中央政治局召开会议。

- 要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

房地产信贷
金融政策

央行

千方百计推动“保交楼”，银行主动参与合理解决资金硬缺口方案研究，有效满足房地产企业合理融资需求，以新市民和城镇年轻人为重点，更好满足刚需和改善型客户住房需求

7月17日，银保监会有关部门负责人就近期重点工作进展接受了《中国银行保险报》记者采访。

- 银保监会加强与住建部、人民银行等部门的协同配合，坚持“房住不炒”，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”，支持地方更加有力地推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。
- 指导银行主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究，做好具备条件的信贷投放，协助推进项目快复工、早复工、早交付。
- 有效满足房地产企业合理融资需求，大力支持租赁住房建设，支持项目并购重组，以新市民和城镇年轻人为重点，更好满足刚需和改善型客户住房需求，努力保持房地产市场运行平稳有序。
- 处理好当前面临的问题，也是实现房地产模式新旧转换的重要契机。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

中央政策

房地产信贷金融政策	央行	稳妥化解重点领域风险。实施好差别化住房信贷政策。保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定。
8月1日，人民银行召开2022年下半年工作会议		
<ul style="list-style-type: none">保持货币信贷平稳适度增长。引导金融机构增加对实体经济的贷款投放，保持贷款持续平稳增长。引导实际贷款利率稳中有降。稳妥化解重点领域风险。防范化解中小银行风险。因城施策实施好差别化住房信贷政策。保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。		
房地产信贷金融政策	银保监会	落实好房地产金融审慎管理制度，有效满足房地产企业合理融资需求，千方百计推动“保交楼”
8月12日，银保监会召开新闻通气会。		
<ul style="list-style-type: none">进一步落实好房地产金融审慎管理制度，有效满足房地产企业合理融资需求，大力支持租赁住房建设，支持项目并购重组；以新市民和城镇年轻人为重点，更好满足刚性和改善性住房需求。加强与各方工作协同，配合积极推进“保交楼、稳民生”工作，依法依规做好相关金融服务，促进房地产业良性循环和健康发展。		
房地产信贷金融政策	央行	稳妥化解重点领域风险。实施好差别化住房信贷政策。保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定。
8月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期贷款市场报价利率（LPR）		
<ul style="list-style-type: none">1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，分别较上一期下调5个和15个基点。		



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

中央政策

房地产信贷金融政策

央行、银保监会

调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

9月29日，人民银行、银保监会发布《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》

- 对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
- 二、按照“因城施策”原则，符合上述条件的城市政府可根据当地房地产市场形势变化及调控要求，自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限，人民银行、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

房地产信贷金融政策

央行

个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%；地方可自主确定个人住房贷款的最低首付款比例。

9月30日发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》

- 在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。
- 按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

房地产税收政策

央行

下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点。

9月30日，中国人民银行《关于下调首套个人住房公积金贷款利率的通知》。

- 自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
山西省	忻州市	<p>购房补贴、最低首付20%，加快贷款发放，鼓励人才购房</p> <p>7月1日起，忻州市政府公告执行《忻州市促进房地产业良性循环和健康发展的三十六条措施》。</p> <ul style="list-style-type: none">• 发放临时购房补助。从2022年7月1日起至2022年12月31日，凡购买忻州城区新建商品住房的，可以家庭为单位，申请领取一次性临时购房补助• 商业银行对居民家庭购买首套住房，按揭贷款按照最低首付比例20%执行；金融机构要增加按揭贷款授信额度，简化审批流程，加快贷款发放。• 加大契税补贴政策。对购买新建首套商品房住宅的，由财政全额补贴所缴纳契税的50%-100%；购买二套房及以上的，财政按所缴纳契税的25%予以补助。• 忻州市鼓励人才购房。刚性调入忻州市财政全额拨款或差额拨款单位的紧缺高层次人才，一次性给予50万元安家费。鼓励房地产开发企业对人才购房优惠。• 住房公积金支持军人政策。住房公积金支持引进人才。• 住房公积金支持贷款政策。公积金贷款购买自住房（一套、二套），执行20%最低首付比例，贷款最高额度提高至80万元。取得预售许可的房地产开发项目，公积金贷款不受主体封顶限制。
广东省	东莞市	<p>缩小限购区域范围</p> <p>7月4日，东莞住建局等四部门联合发出《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none">• 自7月4日起，将东莞住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区。• 除上述区域外，东莞市其余28个镇优化购房政策，居民家庭购买无须进行购房资格核验。
河南省	信阳市	<p>降低个人住房消费负担，加大个人住房按揭贷款投放</p> <p>7月6日，信阳市人民政府发布《关于印发信阳市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none">• 居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例为20%。已结清贷款再购房的按首套首付比例执行。• 实施购房契税补贴。• 提高住房公积金贷款最高额度。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
广东省	中山市	<p>首次销售价格申报价格不得高于或低于各镇街最高或最低申报价；申请调低申报价的调低幅度不得超过5%</p> <p>7月4日，中山市住房和城乡建设局、中山市发展和改革局发布《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报工作的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none">首次销售价格申报或销售价格申报调整时，每一套商品住房申报价格不得高于各镇街最高申报价格，最低不得低于各镇街最低申报价格。商品住房销售价格一经申报，每次调整的间隔时间不少于3个月，如需调低申报价格的，每次调降幅度不得超过上次销售价格的5%。商品住房实际销售价格上下浮动幅度不得超过申报价格的15%。
广东省	深圳市	<p>申请人配偶等直系亲属可作为公积金贷款共同申请人；异地工作的深圳户籍职工，或在深圳申请公积金贷款。</p> <p>7月6日，深圳市住房和建设局公布《关于深圳市住房公积金提取业务管理有关事项的通知（征求意见稿）》。</p> <ul style="list-style-type: none">在异地就业且缴存住房公积金的深圳市户籍职工及其配偶在深圳市购买首套自住住房的，可以向深圳市公积金中心申请公积金贷款。公积金申请人的配偶、父母、子女可以作为共同申请人。申请人的配偶、父母、子女是购房人的，应当作为共同申请人。参与出资改造纳入深圳市老旧小区改造项目范围内房屋的产权人及其配偶、父母、子女，可以申请提取其个人公积金账户的公积金用于支付改造费用
安徽省	潜江市	<p>试行房屋征收房票安置</p> <p>7月7日潜江市发布《潜江市城市规划区房屋征收房票安置办法（暂行）》。</p> <ul style="list-style-type: none">国有土地上房屋征收房票票面金额由被征收房地产评估价值、政策性补助、搬迁费、原房屋装修补偿费及附属物补偿费等组成。集体土地上房屋征收房票票面金额由被征收房屋评估价值（含装修补偿费及附属物补偿费）、应安置面积价款、搬迁费等组成。临时安置过渡费、奖励不计入房票金额，由征收人另行支付。临时安置过渡费按24个月计算。应安置面积单价采取“一事一议，一项目一评估”模式；参与房票安置的房地产开发企业应当提供现房或已办理预售许可且两年内可以交付的期房。被征收人用于购房的资金，不得低于房票金额的70%。被征收人用房票抵付购房款，不足部分由被征收人自行支付。尚有余额的，余额部分在房地产开发企业结算首次房票购房款项的同时，由征收人在不超过房票金额30%的限度内据实支付给被征收人。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
湖南省	衡阳市	购房给予契税补贴；下调土地保证金比例，项目资本金可用银行保函形式 7月7日，衡阳市印发《关于进一步促进我市房地产业良性健康发展的若干政策措施(试行)》的通知。 <ul style="list-style-type: none">对2022年6月1日-2023年5月31日期间在市中心城区购买新建商品住房、二手住房和地下车位(库)的购房人，予以契税的50%、50%和80%的财政补贴。金融机构加大购买非住宅商品房支持力度，购房人可享受住房金融贷款同等的支持政策。加大货币化安置力度，鼓励被征收人选择货币安置方式，推行政府团购商品房作为实物安置房源。住宅土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在出让成交之日起1年内实行分期缴纳。房地产开发项目资本金可先以银行保函形式替代，商品房销售后再从商品房预售监管资金中划拨。
吉林省	长春市	下调个人住房首付比例和首套房贷款利率；鼓励集中批量购房 7月8日，长春市人民政府办公厅发布《关于印发进一步促进房地产市场平稳发展若干措施的通知》。 <ul style="list-style-type: none">支持刚需和改善性购房需求。首套住房贷款首付比例下调至20%，二套住房贷款首付比例下调至30%。首套房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。住房公积金个人住房贷款单笔最高额度；支持集中批量购买商品住房。
河南省	石家庄市	发放人才购房补贴；下调首付比例和首套房房贷利率 7月11日，石家庄市发布《支持房地产业良性循环和健康发展的七条政策措施》。 <ul style="list-style-type: none">充分保障引进人才的合理住房需求。满足房地产合理资金需求。对符合条件的个人住房按揭贷款加大投放力度，及时满足融资需求。合理确定商业性个人住房贷款首付比例，落实好首套商业性个人住房贷款利率下限参考同期限贷款市场报价利率减20个基点要求。加快推进城市更新；多渠道筹措安置房、保障性租赁住房。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
河南省	三门峡市	发放购房补贴、提高公积金密度，差异化住化信贷 7月11日，三门峡市政府正式印发《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策》。 <ul style="list-style-type: none">• 在市中心城区购置新建商品住房的购房人，根据不同情况可享受1万元至3万元不等的购房补贴。• 住房公积金个人最高贷款额度由40万元提高到50万元；鼓励自由职业者自主缴存住房公积金。• 活跃二手房市场交易，对个人转让住房，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。• 在着力帮助企业纾困解难，简化房地产项目审批流程、加快项目推进节奏、强化商品房预售资金监管、减轻企业资金压力、推进安置房建设和转化。• 在优化房地产市场环境，规范房地产市场秩序、加强商品住房销售价格管理、合理调整交房时间。• 个人住房消费优惠。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，执行首套房贷款政策；灵活调整受疫情影响人群住房按揭还款安排。
浙江省	江山市	首套房首付比例下调至20%，发放多种购房补贴 7月12日，江山市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的通知》。 <ul style="list-style-type: none">• 加大金融信贷支持力度。个人首套住房按揭贷款首付比例下调至20%，二套住房下调至30%。提高贷款审批效率提高公积金贷款支持。• 购房契税补贴。购买新建商品住宅和二手住宅，补贴契税最高3万元。• 购房消费补贴。购买新建商品住宅，单套补贴最高5万元。• 非本市户籍居民购房补贴2万元/套。• 生育二孩、三孩家庭，购房补贴100-200元/平方米。
湖北省	宜昌市	发放住房补贴。 <ul style="list-style-type: none">• 7月12日，宜昌市印发《宜昌市人民政府办公室关于开展个人购房补贴工作的通知》。• 自2022年7月8日至2022年12月31日期间在宜昌市购买新建商品住房并完成《商品房买卖合同》网签备案，按每套2万元的标准给予房屋所有权人购房补贴。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
陕西省	西安市	强化商品房预售资金监管 严格拨付标准。 7月14日，西安市住建局等五部门联合印发《防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》。 <ul style="list-style-type: none">• 确保购地资金合规。• 实施项目建设全过程监管• 加强商品房预售许可管理• 强化商品房预售资金监管：商品房预售资金(包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款)应全部直接存入专用监管账户进行监管；严格拨付标准。商品房项目完成主体结构验收前，累计使用重点监管资金不得超过总额的50%；
山东省	青岛市	<ul style="list-style-type: none">• 7月18日，青岛市住房和城乡建设局在回复市民提问• 新建商品住房满5年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算；• 二手住房取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。
浙江省	舟山市	12项政策稳市场，支持购房消费 7月26日，舟山市发布《关于做好2022年度购房消费补贴工作的通知》。 <ul style="list-style-type: none">• 实施阶段性住房契税补贴，12月31日前购房给予已缴契税60%-80%的补贴；单套补贴最高不超过3万元。• 调整公积金贷款最高额度；• 满足合理的异地购房需求，7月15日起提高公积金异地贷款额度，职工异地购房申请个人住房公积金贷款与本地缴存职工一致。
浙江省	杭州市	三孩家庭购房公积金额度上浮50% 8月1日，杭州市住房公积金管理中心发布《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策有关事项的通知》。 <ul style="list-style-type: none">• 三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定，



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
贵州省		降低住房公积金申请限制，下调首付比例 7月5日，贵州省住房资金管理中心《关于调整住房公积金相关政策的通知》。 <ul style="list-style-type: none">取消两次住房公积金个人住房贷款必须间隔12个月及以上的限制。调整住房公积金贷款首套住房的认定标准，结清贷款再购房首付比例20%；未结清房贷再购第2套房首付比例30%；对同一套住房，缴存职工家庭在申请住房公积金贷款之前可以提取住房公积金用于支付购房款。
陕西省	西安市	预售资金全额入账，严格拨付标准。 7月14日，西安市住建局等五部门联合印发《防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》。 <ul style="list-style-type: none">确保购地资金合规。实施项目建设全过程监管。加强商品房预售许可管理。强化商品房预售资金监管：资金全额入账；严格拨付标准。规范商品房交付行为。
浙江省	杭州市	三孩家庭购房公积金额度上浮50% 8月1日，杭州市住房公积金管理中心发布《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策有关事项的通知》。 <ul style="list-style-type: none">三孩家庭无房租租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定，
上海市		保持房地产融资平稳有序，有效满足刚需和改善性住房需求，支持“保交楼” 8月4日，上海银保监局召开2022年年中工作推进会。 <ul style="list-style-type: none">加大金融纾困服务力度。加强对有发展前景的中小微企业的纾困支持；做好重点领域风险化解。加强流动性风险管理，加大不良资产处置力度。坚持“房住不炒”定位，保持房地产融资平稳有序，有效满足刚性和改善性住房需求，加大对长租房市场和保障性住房建设的金融支持力度。支持上海市做好“保交楼”工作。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
河南省	郑州市	<p>房地产纾困基金设立运作方案出台 暂定规模100亿</p> <p>郑州市人民政府办公厅于印发《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》。</p> <ul style="list-style-type: none">按照“政府引导、多层次参与，市场化运作”原则，由中心城市基金下设立纾困专项基金，规模暂定100亿元；采用母子基金方式运作，根据纾困项目，吸引不同类型社会资本共同出资设立子基金，并按照项目及子基金设立情况，资金分期到位。
云南省	大理州	<p>鼓励购房消费；支持房企通过“共有产权”方式销售商品房。</p> <p>8月1日，云南省大理白族自治州政府发布《关于促进房地产业平稳健康发展的实施意见》。</p> <ul style="list-style-type: none">支持房地产开发企业通过“共有产权”方式销售商品房，购房人可以先期购买不低于50%的产权，剩余产权继续由房地产开发企业持有，由购房人租赁使用，再按双方合同约定购买剩余产权。对于商品房去化周期超过24个月的县市、大理经开区，原则上不再新建保障性租赁住房，采取“以购代建”方式筹集保障性租赁住房房源。实施棚户区改造、城市更新等项目主要采取市场购买等方式安置；首套购房人在办理不动产权登记后可按照所缴纳契税金额给予补贴或直接发放购房补贴等方式鼓励购房。
广东省	湛江市	<p>首套房首付最低20% 二手房最长可贷30年，支持房地产和建筑企业融资需求</p> <p>8月9日，湛江市人民政府办公室印发《湛江市金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长若干措施》。</p> <ul style="list-style-type: none">支持居民住房信贷需求：购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款下调至20%，加大对购买二手住房的贷款支持，贷款最长年限增加至30年。优化住房贷款审查，提高贷款审批发放效率。鼓励银行机构提升借款和还款便利度。支持房地产和建筑企业融资需求，支持金融机构积极对接和满足保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等金融服务需求。引导金融机构在风险可控基础上，加大对优质房地产项目的支持力度，保持房地产开发贷款平稳有序投放。满足建筑企业合理融资需求，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持建筑企业融资连续稳定。做好房地产企业风险处置项目并购金融服务，督促涉险房地产企业积极自救化险，属地政府和有关部门要加强协调指导和项目推介对接。鼓励金融机构加大对优质房地产项目的支持力度，按照市场化、法治化原则支持“保交楼”。支持金融机构为重点房地产企业风险处置项目出让、兼并收购提供债券发行、融资顾问等服务。鼓励优质房地产企业发行公司信用类债券，募集资金用于风险处置项目的兼并收购。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
江苏省	南京市	<p>必须先签订土地补偿安置协议，才能申请土地征收；超过10%被征地农民不同意，不予征收。</p> <p>8月15日，南京市规划和自然资源局官对《南京市集体土地征收补偿安置办法》出台解读。</p> <ul style="list-style-type: none">• 区政府必须与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议，取得农民的同意后，才能提出土地征收申请。• 如果未达成协议的比例超过10%，则土地不予征收；国家、省另有规定的，从其规定。
广东省		<p>支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。</p> <p>8月31日，广东省人民政府办公厅印发《广东省加大力度持续促进消费若干措施》。</p> <ul style="list-style-type: none">• 扩大保障性租赁住房供给，鼓励机关事业单位、国有企业等单位对现有符合安全要求物业改造为租赁住房，简化利用存量土地和房屋改建保障性租赁住房调整规划的手续，盘活存量资源；• 进一步优化住房公积金使用范围，支持有条件的地市结合实际提高租房提取额度，简化提取流程；• 支持各地从当地实际出发完善房产政策，支持刚性和改善性住房需求。
河北省	石家庄市	<p>首套房首付最低20% 二手房最长可贷30年，支持房地产和建筑企业融资需求</p> <p>9月6日，石家庄住房公积金管理委员会发布《关于进一步拓展住房公积金阶段性支持政策的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none">• 扩大偿还住房公积金贷款提取范围。10月1日起，使用住房公积金贷款购买该市行政区域内自住住房的借款人，其父母可以申请作为共同还款人参与还款；职工配偶为房产共有人的，配偶父母也可以申请作为共同还款人参与还款。共同还款人最多为2人。共同还款人可以申请提取住房公积金账户余额，借款人本人及配偶、共同还款人的提取金额之和不得超过当期偿还贷款本息总额。• 降低住房公积金贷款首付比例，至2022年12月31日。缴存职工在桥西区、长安区、新华区、裕华区、高新区，使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房的，最低首付款比例不得低于总房价的30%。在该市其他区域，最低首付款比例不得低于总房价的20%。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

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、公积金阶段性支持政策等

省	市	主要内容
江苏省	南京市	<p>推行二手房“带押过户”新模式，无须提前还贷，可用新贷还旧贷。</p> <p>8月17日，济南市委市政府召开新闻发布会。</p> <ul style="list-style-type: none">对于存在抵押的房产要上市交易的，实现不用先归还原来的房贷就可以完成过户、抵押、发放新的贷款。“带押过户”在工行、建行和北京银行等多家银行试点成功，将在全市二手房市场全面推行
广东省	广州市	<p>广州备案价格松动。</p> <p>9月14日，广州各区开始执行新备案价政策。</p> <ul style="list-style-type: none">广州新备案项目“一房一价”由原来楼栋均价上下浮动6%，调整为上浮10%、下浮20%，楼栋均价不能超项目核定线均价。实际销售价格不能高于备案价，也不能低于备案价格的10%价格备案后三个月后才能申请调整。
广东省	广州黄埔区	<p>优秀青年人才买房一次性补贴50万</p> <p>广州市黄埔区科技局下发《关于生物产业优秀青年人才首套房购买补贴申报工作的通知》。</p> <ul style="list-style-type: none">对重大科技创新平台、重大生物医药企业或机构引进的生物医药优秀青年人才，经认定，对其在黄埔区购买的广州市首套住房给予50万元一次性购买补贴，补贴金额不超实际购房金额的50%。



附件1：2022年第三季度重点楼市政策整理

Attachment: 2022Q3

地方政策

省	市	主要内容
浙江省	绍兴市	<p>成立风险项目处置专班，落实“保交楼、稳民生”。</p> <p>9月19日，发文《破局突围！绍兴力争“保交楼”优等生》。</p> <ul style="list-style-type: none">绍兴成立房地产专班，定期对全市所有住宅项目全面排查，针对重点项目，制定风险化解“一楼一策”，通过指导督促属地成立风险项目处置专班、设立项目资金安全账户、统筹项目资金使用、盘活存量资产等措施，全力落实“保交楼、稳民生”目标任务；
内蒙古	呼和浩特市	<p>购买已取证的新房全额补贴契税。</p> <p>9月23日，呼和浩特市宣布举办“筑巢引凤·乐居青城”房产展销月。</p> <ul style="list-style-type: none">于10月1日至5日房产展销月集中展示期执行购房消费补贴政策；对于购房契税补贴政策，呼和浩特市将于9月29日至10月31日房产展销月活动持续期执行。吸引人才购房补贴政策长期有效
上海市		<p>合理支持刚改住房需求，加大保障性租赁住房建设筹措力度</p> <p>9月，上海市人民政府印发《上海市助行业强主体稳增长的若干政策措施》。</p> <ul style="list-style-type: none">合理支持刚性和改善性住房需求，加强住宅项目建设交付保障，加大保障性租赁住房建设筹措力度，着力构建“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系，确保房地产市场平稳健康发展。





附件

Attachment

附件2:

2022年第三季度广州土地供应明细



南粤机构
NANYU MECHANISM

附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 荔湾区，第3季度供应土地4宗，其中，住宅用地2宗，工矿仓储用地2宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
荔湾区	2022年9月9日	珠江隧道口以西、 珠江以南A	AF020112、 AF020119	商住综合用地	133057.91	200576	AF020112≤7.01 AF020119≤5.65	AF020112≤70% AF020119≤40%	385828	32680
荔湾区	2022年9月9日	荔湾区 芳村大道南以东	芳村大道南 以东地块	商住综合用地	400249.47	979655.38	≤2.5-20.39	48%-70%	1876041	20180
荔湾区	2022年9月8日	荔湾区陆居路	AF020211	商服用地	3431	37377	≤10.9	48%-70%	63541	17000
荔湾区	2022年8月18日	北至龙溪大道、南至珠江 水产研究所，西达花地河， 东以广钢铁路支线	AF021920-5	工矿仓储用地	13045.75	52183.01	≥2.5且≤4.0	≤50%	11793	2260



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 海珠区，第3季度供应土地7宗，其中，住宅用地3宗、商服用地3宗，公共设施用地1宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
海珠区	2022年9月9日	海珠区广州大道南788号	AH031525	居住用地	13134	30735	≤3.0	≤28%	121656	43401
海珠区	2022年9月9日	海珠区洛溪桥西侧	AH101728	居住用地	17543	41981	≤3.0	≤28%	154170	36724
海珠区	2022年9月9日	海珠区金辉路	AH100129	居住用地	10215	35662	≤4.8	≤28%	105808	32335
海珠区	2022年9月13日	海珠区琶洲中二区	AH041037	商服用地	7303	21300	≤3.61	≤45%	35402	16621
海珠区	2022年9月13日	海珠区琶洲西区	AH040128	商服用地	5346	74844	≤14.0	48%-70%	108449	14490
海珠区	2022年9月13日	海珠区琶洲西区	AH040165	商服用地	6324	98184	≤15.5	40%-70%	152186	15500
海珠区	2022年9月13日	海珠区琶洲中二区	AH041010、 AH041034	公共设施用地	23852.08	51671	≤5.0	≥35%	38160	7385



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第3季度供应土地6宗，其中，住宅用地2宗、商服用地4宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/ m^2)
天河区	2022年9月9日	天河区广园快速以北、 珠吉路以东	AT1005011、 AT1005019	居住用地	41363.84	82354	≤ 2.7	$\leq 26\%-30\%$	321118	38992
天河区	2022年9月9日	天河区育新街南侧	AT0304011-1	居住用地	32902.51	63836	≤ 2.5	$\leq 30\%$	206658	32373
天河区	2022年9月13日	天河区金融城东区	AT101817	商服用地	8408	68055	≤ 8.09	$\leq 60\%$	95352	14011
天河区	2022年9月14日	天河区科韵路东侧	AT0603046	商服用地	8936	16824	≤ 1.9	$\leq 55\%$	16299	9688
天河区	2022年9月22日	天河区航天奇观二期	AT1003026	商服用地	13375	35541	≤ 3.86	$\leq 50\%$	32798	9228
天河区	2022年9月22日	天河区航天奇观二期	AT1003022、 AT1003023	商服用地	29879	72506	≤ 3.9	$\leq 50\%$	65926	9092



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 白云区，第3季度供应土地13宗，其中，住宅用地2宗、商服用地3宗，工矿仓储用地6宗，公共设施用地1宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/㎡)
白云区	2022年9月9日	白云区嘉禾望岗东北侧	AB2108014	居住用地	66385	100698	≤3.0	≤28%	215844	21435
白云区	2022年9月9日	白云区小坪村	AB2711014	居住用地	11855	59276	≤5.0	≤30%	106685	17998
白云区	2022年7月1日	石湖供应链创新产业园	AB1309036-4-2	商服用地	10001	25003	≤2.5	≤40%	8304	3321
白云区	2022年9月13日	白云区鹤龙街黄边村	AB2901074、 AB2901070	商服用地	13749	39730	≤4.7	≤40%	23751	5978
白云区	2022年9月14日	白云区东平汽车小镇二期	AB2201088	商服用地	18021	45699	≤4.0	≤50%	38187	8356
白云区	2022年9月13日	白云区白云（棠溪）站 综合交通枢纽		商服用地	60947	105591	≤3.0	≤30%	89753	8500
白云区	2022年9月13日	白云区上官苑二期		公共设施用地	2871	2871	≤1.0	—	359	1250
白云区	2022年9月16日	智能家居产业园	AB0403013-2	工矿仓储用地	15530	53388	2.0-4.0	30%-50%	3038	569
白云区	2022年9月19日	“白云美湾”美丽健康产业园		工矿仓储用地	63949	247873	≤4.0	≥30%	12487	504
白云区	2022年9月2日	智能家居产业园	AB0403007-4	工矿仓储用地	33595	97248	2.0-4.0	30%-50%	5610	577
白云区	2022年9月2日	智能家居产业园	AB0403018-1	工矿仓储用地	18013	63780	2.0-4.0	30%-50%	3558	558
白云区	2022年9月28日	智能家居产业园	AB0403007-1	工矿仓储用地	57122	216072	2.0-4.0	30%-50%	10795	500
白云区	2022年9月30日	广州轨道交通装备产业园	AB0102053	工矿仓储用地	75969	245492	2.0-4.0	≥30%	13675	557



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第3季度供应土地10宗，其中，住宅用地1宗、商服用地1宗，工矿仓储用地8宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/㎡)
黄埔区	2022年9月9日	广州市黄埔区长岭居萝岭路以东、长贤路以南	CPPQ-A4-4	居住用地	101117	225339	AG0119060地块≤3.0, AG0119065地块≤2.0	AG0119060地块≤28%, AG0119065地块≤25%	422366	18744
黄埔区	2022年7月26日	中新广州知识城环九龙湖地区, 知识五路以南, 九龙湖以北	JLXC-F1-2-1	商服用地	51541	61849.2	≤1.2	≤60%	26415	4271
黄埔区	2022年7月8日	中新广州知识城新一代信息技术价值创新园内	ZSCXN-C6-6	工矿仓储用地	12052	48208	2.0-4.0	≥30%	536	111
黄埔区	2022年7月12日	中新广州知识城国际生物医药创新园内,	ZSCB-E1-3	工矿仓储用地	11899	51165.7	2.0-4.3	≥30%	1250	244
黄埔区	2022年7月12日	中新广州知识城新一代信息技术价值创新园内	ZSCXN-C6-5	工矿仓储用地	12016	60080	≤5.0	≥30%	533	89
黄埔区	2022年8月8日	广州市黄埔区广园快速路以南、开创大道以东、宏远路以北	NP-G-6	工矿仓储用地	51951	103902	≤2.0	30%-80%	7559	728
黄埔区	2022年8月26日	中新广州知识城生物医药园区内,	ZSCB-A1-4	工矿仓储用地	12524	50096	≤4.0	≥30%	1253	250
黄埔区	2022年9月9日	广州市黄埔区永龙大道以东、花莞高速以南	ZL-D1-2	工矿仓储用地	58112	203392	≤3.5	≥30%	11002	541
黄埔区	2022年9月23日	中新广州知识城湾区半导体产业园改革大道以东	ZSCFX-D3	工矿仓储用地	186819	560457	1.2-3.0	30%-80%	14655	261
黄埔区	2022年9月23日	中新广州知识城新一代信息技术创新园	ZSCXN-B3-9	工矿仓储用地	18145	72580	2.0-4.0	≤45%	1918	264



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 番禺区，第3季度供应土地4宗，其中，住宅用地2宗，工矿仓储用地2宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
番禺区	2022年9月9日	番禺区大龙街 番禺客运站北侧	番禺客运站 北侧地块	居住用地	23467.14	51213	≤3.0	≤28%	90263	17625
番禺区	2022年9月9日	番禺区谢村		商住综合用地	577731	657300.35	≤2.87	—	315535	4800
番禺区	2022年9月27日	番禺区石碁镇 亚运大道北侧	SQG15-02	工矿仓储用地	16135.39	64541.56	2.0-4.0	≥30%	3728	578
番禺区	2022年9月27日	番禺区化龙镇	HL18BJ-03地块三	工矿仓储用地	25764	103056	2.0-4.0	≥30%	5825	565



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第3季度供应土地9宗，其中，住宅用地3宗、工矿仓储用地6宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/㎡)
南沙区	2022年9月9日	广州市南沙区珠江街万新大道西南侧、四涌东南侧	2022NJY-8	商住综合用地	183084	404515	DZ0203005≤3.0 DZ0203008≤3.2 DZ0203012≤2.8	DZ0203005≤50% DZ0203008≤40% DZ0203012≤40%	296430	7983
南沙区	2022年9月9日	广州市南沙区珠江街万泰大道南北侧、规划一横路西北侧	2022NJY-9	商住综合用地	148889	279306	≤3.0	≤40%	207250	8086
南沙区	2022年9月9日	南沙区东涌镇冠胜路	2022NJY-7	商住综合用地	36574	89712	≤2.9	≤30%	62170	6930
南沙区	2022年7月15日	广州市南沙区万顷沙保税港加工制造业区块，十涌西横一路东侧地块	2022NGY-9	工矿仓储用地	67956	237846	≥1.2且≤3.5	42%-80%	4282	180
南沙区	2022年7月15日	广州市南沙区万顷沙保税港加工制造业区块，十涌横一路西侧地块	2022NGY-10	工矿仓储用地	195405	683918	≥1.2且≤3.5	42%-80%	12311	180
南沙区	2022年7月15日	广州市南沙区万顷沙保税港加工制造业区块，迪安路西侧地块	2022NGY-11	工矿仓储用地	61601	215604	≥1.2且≤3.5	42%-80%	3881	180
南沙区	2022年9月1日	广州市南沙区万顷沙保税港加工制造业区块，万泰路东侧、十涌西北侧地块	2022NGY-13	工矿仓储用地	62610	219135	≥1.2且≤3.5	30%-80%	13105	598
南沙区	2022年9月27日	广州市南沙区万顷沙镇红钢路东南侧地块	2022NGY-14	工矿仓储用地	13300	26600	≥1.2且≤2.0	35%-50%	745	280
南沙区	2022年9月30日	广州南沙综合保税区西侧地块	2022NGY-15	工矿仓储用地	25122	100488	2.0-4.0	30%-80%	1478	147

附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第3季度供应土地16宗，其中，住宅用地3宗、工矿仓储用地13宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
花都区	2022年9月9日	花都区商业大道北	(二期) 地块	商住综合用地	37853.34	92720	≤3.0	≤40%	41107	9000
花都区	2022年9月9日	花都区花都大道以北、 莲山路以东	花都中轴线八地块 —	居住用地	66382.11	109366	≤3.0	≤30%	98430	9000
花都区	2022年9月9日	花都区广花公路以东、 雅瑶中路以南	CA1207003、 CA1207015、 CA1207020地块	居住用地	91613.07	204837	≤2.8	≤28%	170015	8300
花都区	2022年7月26日	花都区风神大道以北、 红棉大道北以西	飞鹅岭站北一地块 二期	工矿仓储用地	46538.41	139615	≤3.0	≤60%	3072	220
花都区	2022年8月19日	广州空港经济区 综合保税区中区	CE0103022	工矿仓储用地	32479	129916	≥2.0且 ≤4.0	≥30%	7308	563
花都区	2022年9月10日	花都区大广高速以南、 金谷北路以东	G09-KGW04分地块 —	工矿仓储用地	63903.27	228959	2.0-4.0	≥30%	6869	300
花都区	2022年9月10日	花都区大广高速以南、 金谷北路以东	G09-KGW04分地块 二	工矿仓储用地	47552.37	190209	2.0-4.0	≥30%	5707	300
花都区	2022年9月10日	花都区大广高速以南、 金谷北路以东	G09-KGW04分地块 三	工矿仓储用地	53103.54	212414	2.0-4.0	≥30%	6373	300



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 花都区，第3季度供应土地16宗，其中，住宅用地3宗、工矿仓储用地13宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
花都区	2022年9月10日	花都区大广高速以南， 金谷北路以东	G09-KGW04分地块 四	工矿仓储用地	41518.16	166072	2.0-4.0	≥30%	4983	300
花都区	2022年9月10日	花都区大广高速以南， 金谷北路以东	G09-KGW04分地块 五	工矿仓储用地	38742.06	154968	2.0-4.0	≥30%	4650	300
花都区	2022年9月21日	花都区邝村东路以东， 雅瑶东路以北	J13-YY01分地块七	工矿仓储用地	26752.68	74312	2.0-4.0	≥30%	3630	488
花都区	2022年9月26日	花都区炭步大道以西、沿江 大道以北先进制造产业园	A1地块分地块三	工矿仓储用地	26051	86380	2.0-3.5	30%-80%	1166	135
花都区	2022年9月26日	花都区炭步大道以西、沿江 大道以北先进制造产业园	A1地块分地块四	工矿仓储用地	33647	117764	2.0-3.5	30%-80%	2992	254
花都区	2022年9月26日	花都区赤坭大道以南，沿江 大道以东先进制造产业园	F地块分地块八	工矿仓储用地	35817.91	122509	2.0-4.0	≥30%	3829	313
花都区	2022年9月26日	花都区大广高速以南， 高新二路以东	G09-KGW04I	工矿仓储用地	64411.5	257645	2.0-4.0	≥30%	7535	292
花都区	2022年9月27日	花都区炭范公路以北	G09-TB01-2	工矿仓储用地	35553.37	138490	2.0-4.0	≥30%	3401	246



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第3季度供应土地10宗，其中，住宅用地1宗、工矿仓储用地9宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/㎡)
增城区	2022年9月9日	增城区中新镇新福大道东侧	18103206A21165	居住用地	86252.91	215472	≤2.5	≤30%	183150	8500
增城区	2022年7月15日	增城区增江街广汕公路南侧	18002206A22026	工矿仓储用地	33266.66	133066.64	≤4.0	≤60%	2662	200
增城区	2022年8月5日	增城区朱村街广汕公路北侧	18003200A22044	工矿仓储用地	197990.59	747923	≤4.0	≥35%	14220	190
增城区	2022年8月22日	增城区增江街广汕公路南侧	18002206A22033	工矿仓储用地	38355.82	153423	≤4.0	35%-50%	3080	201
增城区	2022年8月22日	增城区石滩镇东西大道北侧	18102213A22048	工矿仓储用地	53262.95	281926	≤5.5	35%-50%	4000	142
增城区	2022年8月26日	增城区石滩镇东西大道北侧	18102213A22049	工矿仓储用地	49788.96	195552.8	≤4.0	35%-50%	3750	192
增城区	2022年9月2日	增城经济技术开发区核心区永宁大道南侧地块	18006212A22034	工矿仓储用地	39111.72	156446.88	≤4.0	35%-45%	3130	200
增城区	2022年9月21日	增城区增江街广汕公路南侧地块	18002206A22032	工矿仓储用地	20020	80080	≤4.0	35%-50%	1610	201
增城区	2022年9月22日	增城区正果镇增正公路西侧	18104223A22003	工矿仓储用地	10763.74	42312	≤4.0	35%-50%	1478	349
增城区	2022年9月23日	增城区增江街广汕公路南侧	18002206A22031	工矿仓储用地	13122.77	52491	≤4.0	35%-50%	1050	200



附件2：2022年第三季度广州土地市场供应明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 从化区，第3季度供应土地3宗，其中，住宅用地1宗，工矿仓储用地2宗。

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	起始总价 (万元)	起始楼面地价 (元/m ²)
从化区	2022年9月9日	从化区街口街府前路与城南路交汇处东北侧	下围地块	商住综合用地	4888.08	9776.16	≤2.0	≤64.36%	4867	6878
从化区	2022年7月27日	从化经济开发区明珠工业园规划纵二路东侧	11700320220001	工矿仓储用地	64555.11	258220.44	≥2.0, ≤4.0	≥30%	4726	183
从化区	2022年7月27日	从化经济开发区明珠工业园规划纵一路东侧	11700320220002	工矿仓储用地	43010.64	150537.24	≥1.2且 ≤3.5	30%-80%	3141	209





附件

Attachment

附件3:

2022年第三季度广州土地成交明细



附件3：2022年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 荔湾区，第3季度成交各类土地3宗，其中，住宅用地2宗，工矿仓储用地1宗。

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	2022年 7月18日	荔湾区西塱	AF022050	居住用地	38755.46	105208	≤3.8	234614	236614	22490	1%	广州市保越房地产开发有限公司
荔湾区	2022年 7月18日	荔湾区南岸路26号 AL011113地块	AL011113	商住综合用地	15172.6	53336	≤4.2	160008	180008	33750	12%	广州城市更新集团有限公司
荔湾区	2022年 9月19日	广州市荔湾区北至龙溪大道、南至珠江水产研究所，西达花地河，东以广钢铁路支线	AF021920-5	工矿仓储用地	13045.75	52183.01	≥2.5且 ≤4.0	11793	11793	2260	0%	广东慧心医学科技有限公司

■ 海珠区，第3季度成交各类土地2宗，均为住宅用地。

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	2022年 7月18日	海珠区琶洲西区	AH040329、 AH040157	商住综合 用地	15483	88115	住≤4.96, 商≤12.7	148572	148572	27512	0%	广州越秀华城房地产开
海珠区	2022年 7月18日	海珠区鹤洞大桥南广州 锌片厂南片区、沙渡路 鹤洞大桥北侧	橡胶一厂地块	商住综合 用地	63516	150175	住≤3.0-4.6, 商≤2	110000	111000	18795	1%	广州越秀城开房地产开发、 海珠安居置业(广州)



附件3：2022年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 天河区，第3季度成交各类土地1宗，为住宅用地。

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
天河区	2022年 7月18日	天河区燕塘地块三	燕塘地块三	居住用地	81779.94	168102	≤3.65	706029	811933	50842	15%	广州越秀华城 房地产开发

■ 白云区，第3季度成交各类土地4宗，其中，住宅用地1宗，商服用地2宗。

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	2022年 7月18日	白云区黄金围	AB2302100、 AB2302101、 AB2302102	居住用地	127941	108602	≤2.5	190054	190054	17500	0%	广州交投睿郡置业
白云区	2022年 7月15日	白云区空港经济区	AB0503040、 AB0502025	商服用地	338477	814853	≤2.5	220000	220000	2939	0%	广州市城投发展控 股、上海中冶成工 置业、广州空港建 设运营集团
白云区	2022年 8月1日	白云区石湖供应链创 新产业园	AB1309036-4-3	商服用地	12034	30085	≤2.5	9992	9992	3321	0%	中交四航工程研究 院
白云区	2022年 8月1日	石湖供应链创新产业 园	AB1309036-4-2	商服用地	10001	25003	≤2.5	8304	8304	3321	0%	广州市建筑科学研 究院集团



附件3：2022年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第3季度成交各类土地14宗，其中，住宅用地1宗，商服用地1宗，工矿仓储用地11宗。

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	2022年 7月18日	开源大道以南，隧南路以 北	SDK-A-3	居住用地	46909	97045	≤2.5	157203	157203	17999	0%	广州从化保利房 地产开发
黄埔区	2022年 7月25日	中新广州知识城 科教创新区	ZSCKD-D2-4	商服用地	48798	146394	≤3.0	54364	54364	3714	0%	广州智科投资开 发
黄埔区	2022年 8月26日	中新广州知识城 环九龙湖地区	JLXC-F1-2- 1	商服用地	51541	61849.2	≤1.2	26415	26415	4271	0%	知识城(广州)商 旅服务集团
黄埔区	2022年 7月11日	中新广州知识城 国际生物医药创新园区内	ZSCB-A3-8	工矿仓储用地	3302	9906	2.0-3.0	133	133	134	0%	广州高新知识产 业投资集团
黄埔区	2022年 7月25日	黄埔区捷普东路以南	JGQ-D5-4-1	工矿仓储用地	20813	52032	≤2.5	2636	2636	507	0%	广州恒新氢能产 业园
黄埔区	2022年 8月1日	黄埔区护林路以北、 丰乐路以西	HP-DS-03	工矿仓储用地	35473	141892	≤4.0	14509	14509	1023	0%	广东科园建设投 资
黄埔区	2022年 8月1日	黄埔区广深高速路以南、 科丰路以东	HP-DS-19	工矿仓储用地	28992	86976	≤3.0	3740	3740	430	0%	国高材高分子材 料产业创新中心
黄埔区	2022年 8月1日	黄埔区广深高速路以南、 科丰路以东	HP-DS-20	工矿仓储用地	130066	390198	≤3.0	11576	11576	297	0%	广州金发碳纤维 新材料发展



附件3：2022年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 黄埔区，第3季度成交各类土地14宗，其中，住宅用地1宗，商服用地1宗，工矿仓储用地11宗。

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	2022年 8月1日	中新广州知识城 湾区半导体产业园	ZSCFX-E4-3	工矿仓储用地	19391	77564	2.0-4.0	1959	1959	253	0%	广州巨风智能科 技有限公司
黄埔区	2022年 8月8日	中新广州知识城新一代信 息技术价值创新园内	ZSCXN-C6-6	工矿仓储用地	12052	48208	2.0-4.0	536	536	111	0%	广州芯德通信科 技股份有限公司
黄埔区	2022年 8月12日	中新广州知识城 国际生物医药创新园内	ZSCB-E1-3	工矿仓储用地	11899	51165.7	2.0-4.3	1250	1250	244	0%	达创(广州)生物 科技有限公司
黄埔区	2022年 8月12日	中新广州知识城新一代信 息技术价值创新园内	ZSCXN-C6-5	工矿仓储用地	12016	60080	≤5.0	533	533	89	0%	广州多浦乐电子 科技股份有限公司
黄埔区	2022年 9月9日	广州市黄埔区广园快速路 以南、开创大道以东	NP-G-6	工矿仓储用地	51951	103902	≤2.0	7559	7559	728	0%	广州恒创氢能科 技园有限公司
黄埔区	2022年 9月26日	中新广州知识城 生物医药园区内	ZSCB-A1-4	工矿仓储用地	12524	50096	≤4.0	1253	1253	250	0%	康方隆跃(广东) 科技有限公司



附件3：2022年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 南沙区，第3季度成交各类土地7宗，其中，住宅用地1宗，商服用地1宗，工矿仓储用地5宗。

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	2022年 7月18日	南沙区南沙街金岭南路	2022NJY-5	居住用地	34571	103713	≤3.0	94340	94340	10067	0%	广州市保辉房地产开发有限公司
南沙区	2022年 7月25日	粤港深度合作区庆盛片区石排新涌以南、纵十三路以东、纵三路以西	2022NJY-6	商服用地	11880	21154	DC0303035≤2.0 DC0303158 DC0303159≤1.7	15790	15790	7464	0%	广州庆盛投资有限公司
南沙区	2022年 7月21日	南沙区大岗先进制造业基地中部，南岗大道北侧	2022NGY-8	工矿仓储用地	3416	11956	≤3.5	561	561	469	0%	广州奥融科技有限公司
南沙区	2022年 8月15日	万顷沙保税港加工制造业区块，十涌西横一路东侧地块	2022NGY-9	工矿仓储用地	67956	237846	≥1.2且≤3.5	4282	4282	180	0%	广州融捷能源材料有限公司
南沙区	2022年 8月15日	万顷沙保税港加工制造业区块，十涌西横一路西侧地块	2022NGY-10	工矿仓储用地	195405	683918	≥1.2且≤3.5	12311	12311	180	0%	广州融捷能源科技有限公司
南沙区	2022年 8月15日	万顷沙保税港加工制造业区块，迪安路西侧地块	2022NGY-11	工矿仓储用地	61601	215604	≥1.2且≤3.5	3881	3881	180	0%	广州文石信息科技有限公司
南沙区	2022年 9月30日	万顷沙保税港加工制造业区块，万泰路东侧、十涌西北侧地块	2022NGY-13	工矿仓储用地	62610	219135	≥1.2且≤3.5	13105	13105	598	0%	广州南沙置芯科技有限公司



附件3：2022年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

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

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	2022年 7月18日	花都区天贵路以东、 新华路以南	J12-SJ02	商住综合 用地	5869	14193	≤2.8	17785	17785	13924	0%	广州市宝信房地 产开发
花都区	2022年 7月18日	花都区广花公路以东、 雅瑶中路以南	CA1207006、 CA1207019	居住用地	62339	121968	≤3	122944	122944	10080	0%	广州城投城市更 新集团、 广州市宝信房地 产开发
花都区	2022年 7月18日	花都区炭步镇炭步广 场以东	HDJ07-11	居住用地	56272.36	116709	≤2.8	25245	25245	2163	0%	广州市宝信房地 产开发
花都区	2022年 8月26日	花都区风神大道以北、 红棉大道北以西	飞鹅岭站北一 地块二期	工矿仓储 用地	46538.41	139615	≤3.0	3072	3072	220	0%	广州风神汽车



附件3：2022年第3季度广州土地市场成交明细

Attachment: 2022Q3 Guangzhou land market transaction

■ 增城区，第3季度成交各类土地3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
增城区	2022年 7月8日	增城经济技术开发区 核心区永宁大道南侧	18006212A22016	工矿仓储 用地	26666.99	102567	≤4.0	2103	2103	205	0%	广东越海集成技 术有限公司
增城区	2022年 8月15日	增城区增江街 广汕公路南侧	18002206A22026	工矿仓储 用地	33266.66	133066.64	≤4.0	2662	2662	200	0%	广州市增城区专 精新产业园开发 管理有限公司
增城区	2022年 9月15日	增城区朱村街 广汕公路北侧	18003200A22044	工矿仓储 用地	197990.59	747923	≤4.0	14220	14220	190	0%	广州海格天腾产 业发展有限公司

■ 从化区，第3季度成交各类土地2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
从化区	2022年 8月29日	从化经济开发区明 珠工业园规划纵二 路东侧	11700320220001	工矿仓储 用地	64555.11	258220.44	≥2.0, ≤4.0	4726	4726	183	0%	广州宏盛利华国 际供应链管理有 限公司
从化区	2022年 8月29日	从化经济开发区明 珠工业园规划纵一 路东侧	11700320220002	工矿仓储 用地	43010.64	150537.24	≥1.2且 ≤3.5	3141	3141	209	0%	广州世盛包装有 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。