

2022

2022年广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market 2022

2023.01



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



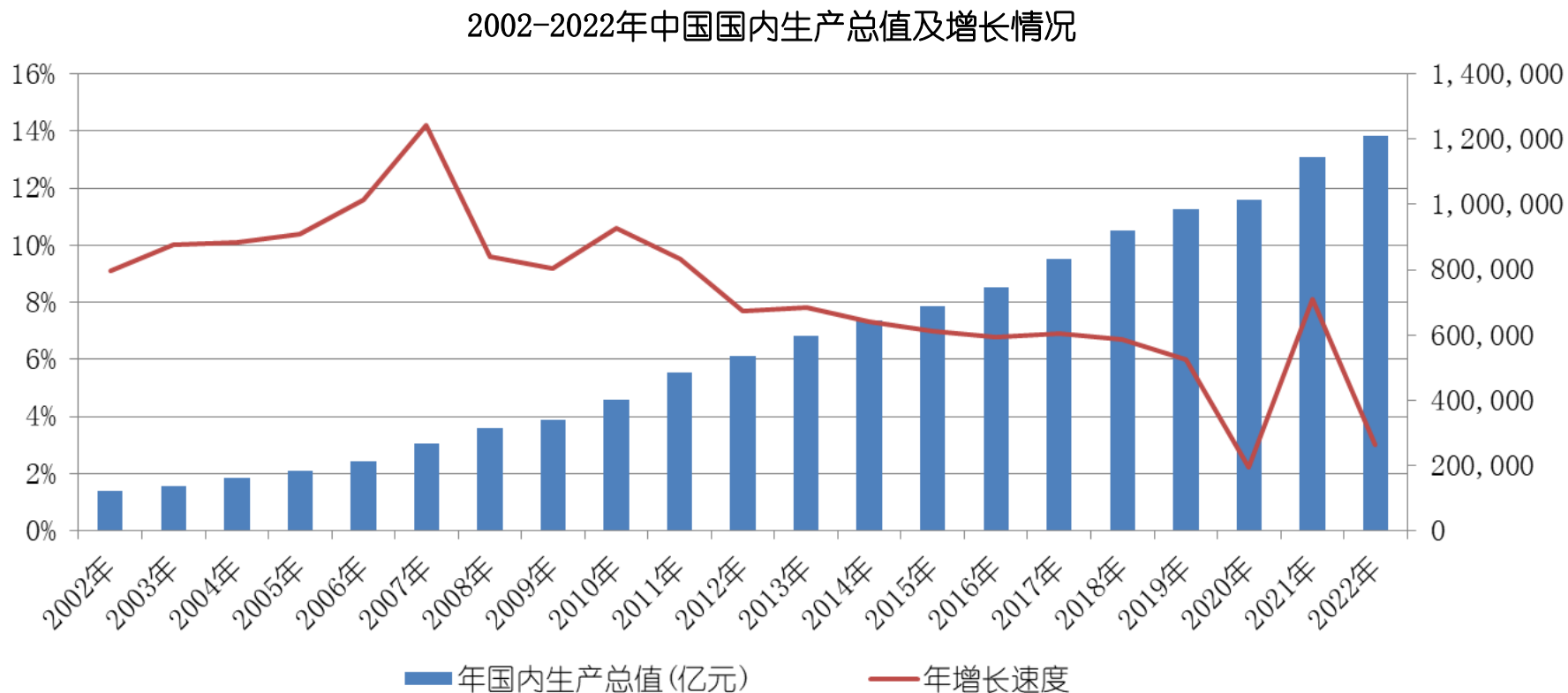
南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

- 国内外形势持续复杂，疫情高峰冲击，宏观经济恢复基础亟待稳固。
- 2022年经济规模再上台阶，但GDP增速再探底，较上一年显著回落
 - 初步核算2022年全国国内生产总值超120万亿，同比增长3.0%；
三次产业同比增速均明显回落，再探底。
 - 广东省和广州市2022经济运行总体呈恢复态势，同比分别增长1.9%和1.0%。
- 2022年房地产市场整体低迷，开发投资、销售以及价格持续下降态势，市场预期、信心尚有待恢复巩固。
 - 2022年全国房地产开发投资同比下降10%，土地购置面积下降超5成，商品房销售面积和销售额下降24%和27%。

宏观经济总体态势——严重疫情冲击全年经济恢复，GDP增速显著回落

初步核算，2022年我国国内生产总值突破120万亿，同比增长3.0%，增速较上年明显回落；



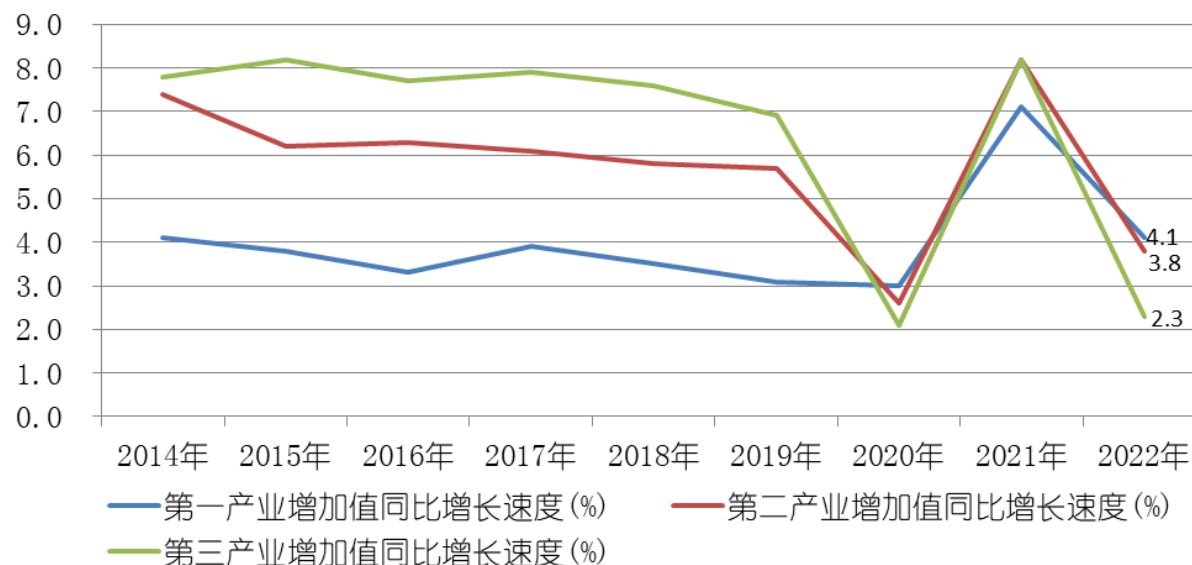
宏观经济总体态势——严重疫情冲击全年经济恢复，GDP增速显著回落

2022年，全国三次产业同比增速再次探底，各产业增加值增幅均较上年大幅回落。

2022年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 | 88345 | 4.1 | 7.3 |
| 第二产业 | 483164 | 3.8 | 39.9 |
| 第三产业 | 638698 | 2.3 | 52.8 |
| 合计 | 1210207 | 3.0 | 100 |

近年全国三次产业增加值年度同比增长情况

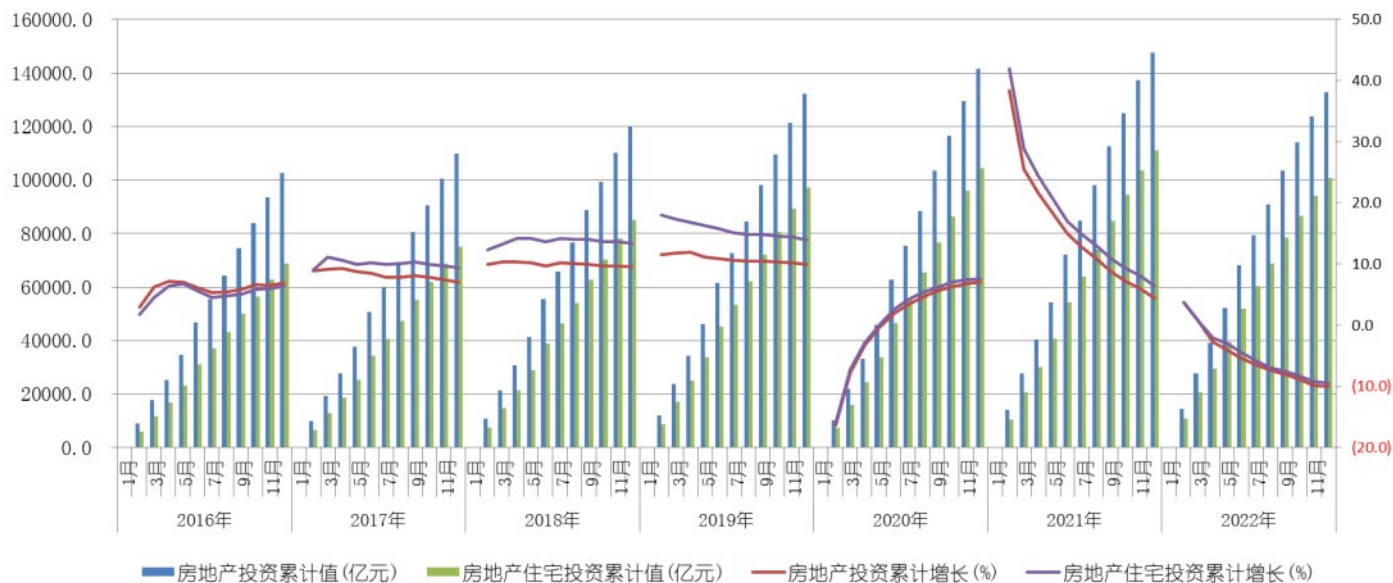


全国房地产行业与市场总体形势——

房地产开发投资（累计值）同比持续大幅下降，且降幅继续扩大

2022年1-12月累计，全国房地产开发投资同比下降10%，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9.5%，降幅较前三季度扩大2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1-12月全国房地产投资构成情况

| 指标 | 累计值 (亿元) | 占比 (%) | 同比增速 (%) |
|------------|-------------|-----------|-------------|
| 房地产开发投资 | 132895 | 100.0 | -10.0 |
| 按开发类型分 | | | |
| 住宅开发投资 | 100646 | 75.7 | -9.5 |
| 办公楼开发投资 | 5291 | 4.0 | -11.4 |
| 商业营业用房开发投资 | 10647 | 8.0 | -14.4 |
| 其它房地产开发投资 | 12720 | 12.3 | -9.4 |

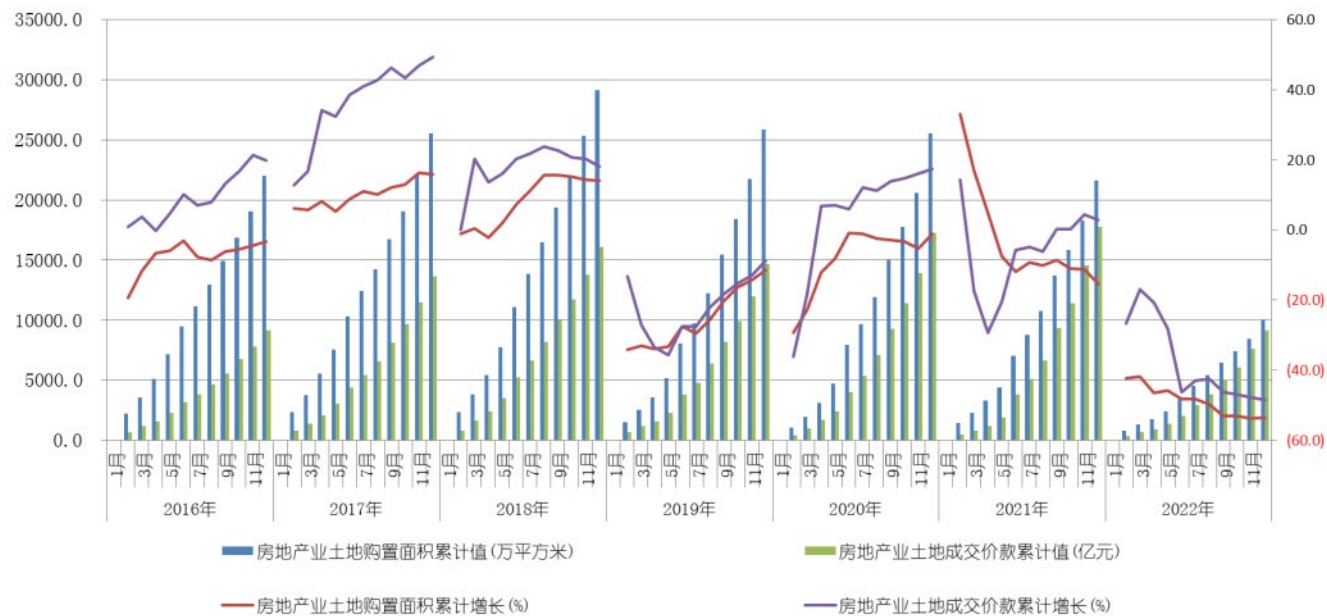


全国房地产行业与市场总体形势——

土地购置规模同比大幅萎缩，全年土地购置面积和成交价款同比大幅下降5成

2022年1-12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48%；其中土地成交价款降幅较1-9月扩大2.2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1-13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) | 10052 | -53.4 |
| 土地成交价款 (亿元) | 9166 | -48.4 |
| 土地购置均价 (元/平方米) | 9119 | — |

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

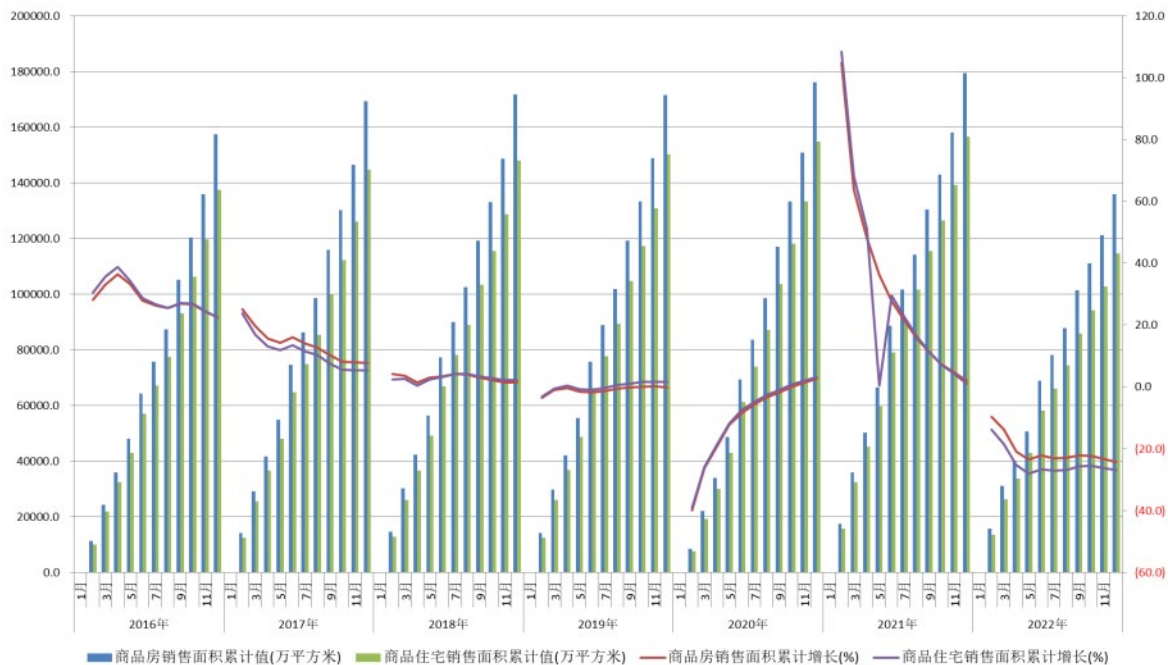
全国房地产行业与市场总体形势——

商品房销售继续低迷，销售面积、销售额大幅下降，且降幅继续扩大。

2022年1-12月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别大幅下降24.2%和26.7%；

其中，住宅销售面积和销售额同比分别大幅减少26.8%和28.3%；

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1-12月全国商品房销售面积和销售额累计情况

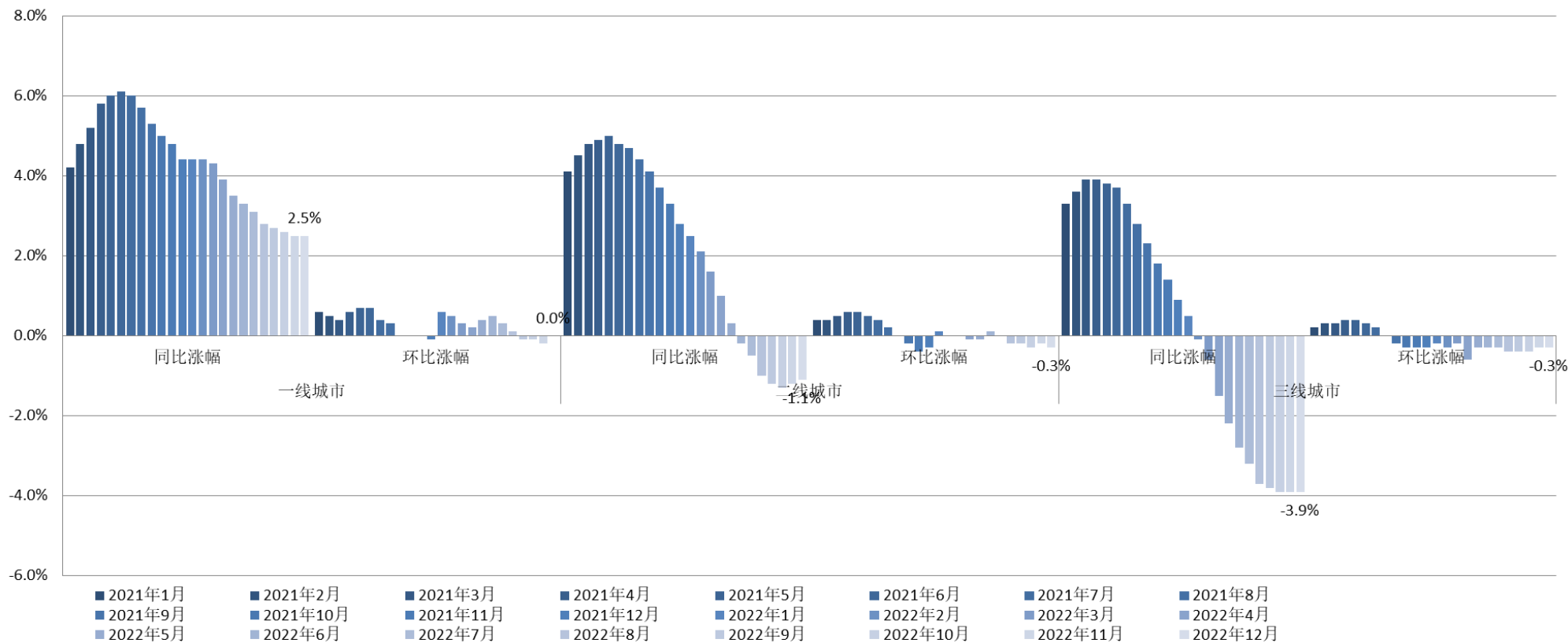
| 指标 | 销售面积累计 | | | 销售额累计 | |
|--------|--------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| | 销售面积 (万㎡) | 占比 (%) | 同比增速 (%) | 销售额 (亿元) | 同比增速 (%) |
| 商品房 | 135837 | | -24.3 | 133308 | -26.7 |
| 商品住宅 | 114631 | 84 | -26.8 | 116747 | -28.3 |
| 办公楼 | 3264 | 2 | -3.3 | 4528 | -3.7 |
| 商业营业用房 | 8239 | 6 | -8.9 | 8127 | -16.1 |



全国房地产行业与市场总体形势——

主要城市一手住宅销售价格延续总体下降趋势

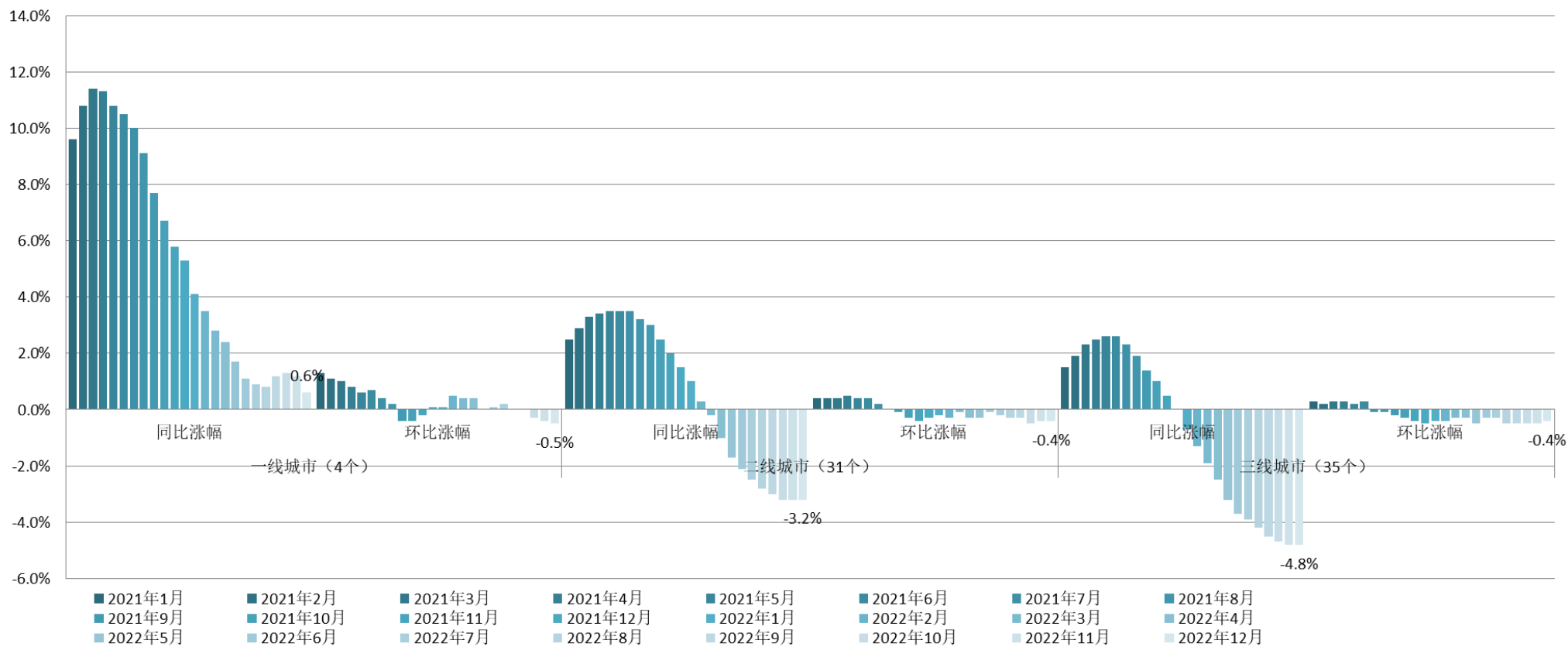
一线城市同比涨幅仍呈回落态势，环比略有下降，二、三线城市价格同、环比保持下降。



全国房地产行业与市场总体形势——

主要城市二手住宅销售价格延续总体下降趋势，

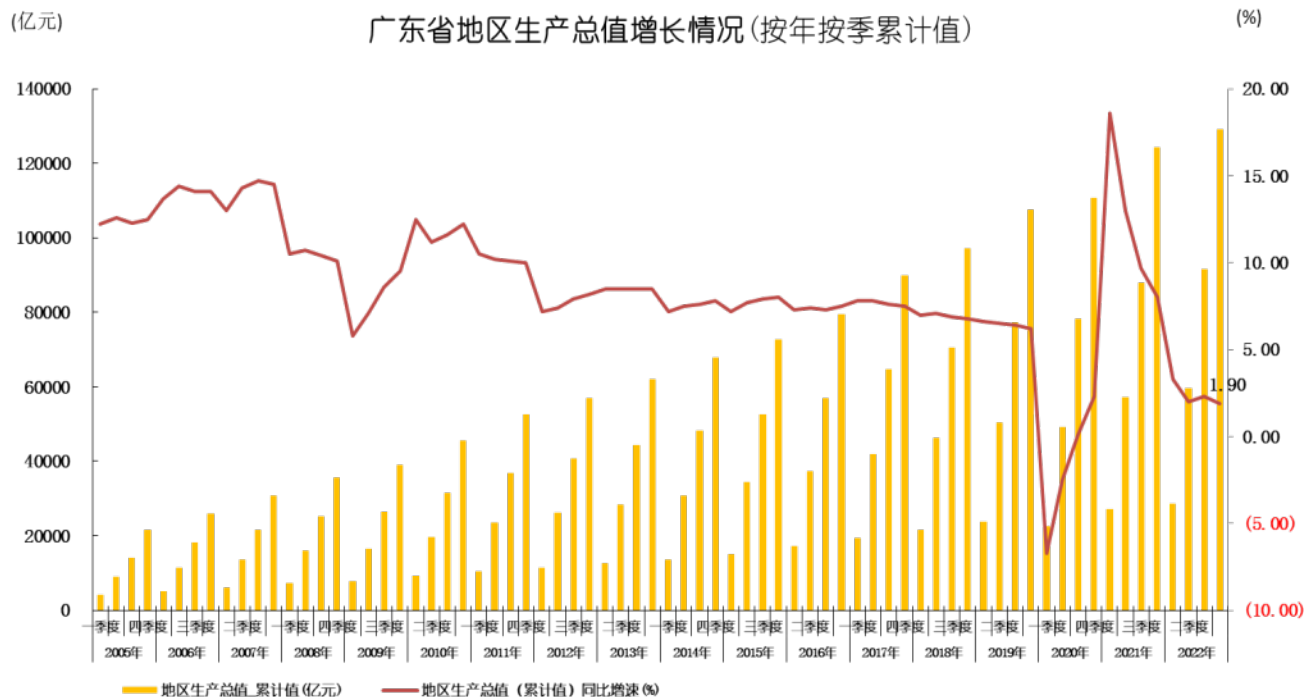
一线城市同比涨幅仍呈回落态势，环比略有下降，二、三线城市价格同、环比保持下降。



宏观经济：广东

广东省经济运行总体形势——全年经济运行实现恢复回稳

2022年广东省GDP同比增长1.9%，速度较1-9月有所回落；
全年社会消费同比实现小幅增长，固定资产投资同比下降2.6%；



2022年1-12月广东省三次产业增加值(累计值)增长及比重

| 指标 | 第一产业 | 第二产业 | 第三产业 | 合计 |
|----------|---------|----------|----------|-----------|
| 增加值(亿元) | 5340.36 | 52843.51 | 70934.71 | 129118.58 |
| 同比增长(%) | 5.2 | 2.5 | 1.2 | 1.9 |
| GDP比重(%) | 4.1 | 40.9 | 54.9 | 100.0 |

2022年1-12月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

| 指标 | 社会消费品零售总额 | 固定资产投资 | 进出口总额 |
|---------|-----------|--------|-------|
| 增加值(亿元) | 4.49万 | --- | --- |
| 同比增长(%) | 1.6 | -2.6 | --- |
| 比重(%) | --- | --- | --- |

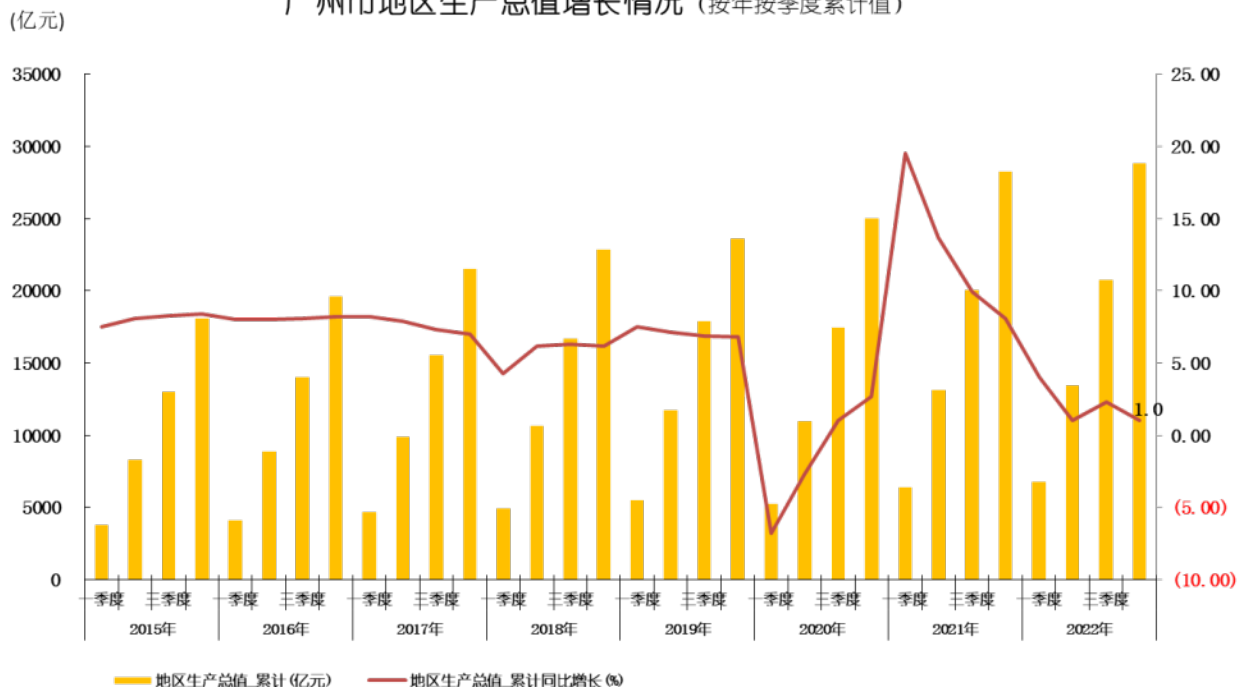
(数据来源：广东统计局<http://data.stats.gov.cn/>)

宏观经济：广州

广州市经济运行总体形势——全年经济总体保持恢复态势，恢复基础有待巩固

受疫情影响，2022年广州市GDP累计同比1%，增速较1-9月回落1.3个百分点；
全年社会消费品和进出口总额实现同比小幅增长，固定资产投资同比下降2.1%；

广州市地区生产总值增长情况（按年按季度累计值）



2022年1-12月广州三次产业(累计值)增长及比重

| 指标 | 第一产业 | 第二产业 | 第三产业 | 合计 |
|-----------|--------|---------|----------|----------|
| 增加值 (亿元) | 318.31 | 7909.29 | 20611.40 | 28839.00 |
| 同比增长 (%) | 3.17 | 1.07 | 0.97 | 1.0 |
| GDP比重 (%) | 1.10 | 27.43 | 71.47 | 100 |

2022年1-12月广州市消费、投资和外贸(累计值)增长及比重

| 指标 | 社会消费品零售总额 | 固定资产投资 | 进出口总额 | 合计 |
|----------|-----------|--------|---------|-----|
| 总额 (亿元) | 10298.2 | --- | 10948.4 | --- |
| 同比增长 (%) | 1.7 | -2.1 | 1.1 | --- |
| 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由“稳”积极转向，实质性进入宽松周期。

- 上半年继续坚持强调“房住不炒”的同时，也从稳经济大盘角度，强调纾困企业和个人，强调运用好差别化信贷政策，支持满足合理购房需求，积极“稳地价、稳房价、稳预期”。
- 下半年，在疫情冲击持续和重点房企爆雷等冲击下，政策层面更突出风险化解与防范，以保交楼、保民生为方向，在房地产金融政策方面持续放松，并更进一步鼓励地方因城施策，激活、释放购房需求，积极修复市场信心和预期。11月前后，以拼经济为核心的宏观政策基调明确，房地产作为着力扩大内需的重要内容，行业的支住产业地位再次被明确，房地产利好政策陆续出台，特别是“金融16条”的出台，房地产信贷融资、股权融资、债券融资政策“三箭”齐出，政策“托底”和支持信号明确，房地产调控政策再次进一步入宽松周期。

■ 地方层面发挥“因城施策”能动性，积极运用各种政策工具，积极放松调控，释放购房需求。

- 除一线城市外，其它核心、重点城市积极、持续放松调控，重点是从需求端限制性政策的退出、优化、调整着力，包括限购、限贷、限售等限制积极放松或退出，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、公积金支付首付、“全家帮”等，各种政策工具灵活运用、全面支持、鼓励合理的购房需求，以激活市场及维稳市场信心。

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 | 政策要点/点评 |
|------------|-------|-------|------------------------------|------|---|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 国务院 | 2022年 | 1月6日 | 《要素市场化配置综合改革试点总体方案》 | 宽松 | 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。 |
| 国家发改委等21部门 | 2022年 | 1月10日 | 《“十四五”公共服务规划》 | 宽松 | 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。加快形成推进城镇老旧小区改造的政策机制，多种手段扩大住房公积金制度覆盖范围 |
| 国家发改委 | 2022年 | 1月16日 | 《关于做好近期促进消费工作的通知》 | 宽松 | 加强预期引导，促进住房消费，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。 |
| 央行 | 2022年 | 1月19日 | 中国人民银行营业管理部2022年北京地区货币信贷工作会议 | 宽松 | 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 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|-------|---------------------------------|------|---|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 住建部 | 2022年 | 1月20日 | 全国住房和城乡建设工作会议 | 中性 | 明确2022年住建部工作基调，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”，坚决处置逾期交付风险。大力增加保障性租赁住房建设，实施城市更新行动。 |
| 保监会 | 2022年 | 1月24日 | 2022年银保监会工作会议 | 中性 | 坚持化解金融风险，坚持“房住不炒”，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”长效机制。 |
| 央行 银保监会 | 2022年 | 2月8日 | 《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》 | 宽松 | 局部放松、完善房地产企业金融信贷管理，鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。 |
| 银保监会 住建部 | 2022年 | 2月25日 | 《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》 | 宽松 | 加大对保障性租赁住房项目的中长期信贷支持。 |



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 | 政策要点/点评 |
|------------|-------|-------|----------------------|------|--|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 住建部 | 2022年 | 2月24日 | 国新办推动住房和城乡建设高质量发展发布会 | 中性 | 强调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，努力稳地价、稳房价、稳预期；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。 |
| 央行 | 2022年 | 3月1日 | 人民银行2022年金融市场工作电视会议 | 中性 | 强调坚持“房住不炒”，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度；加快构建金融有效支持实体经济的体制机制。 |
| 央行 银保监会 | 2022年 | 3月4日 | 《关于加强新市民金融服务工作的通知》 | 宽松 | 要求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。 |



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 | 政策要点/点评 |
|---------------------------------|-------|-------|---------------------|------|--|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 国务院 | 2022年 | 3月5日 | 十三届全国人大五次会议《政府工作报告》 | 宽松 | 明确提出政策发力适当靠前，及时动用储备政策工具，确保经济平稳运行；继续保障好群众住房需求。坚持房住不炒，探索新的发展模式，坚持租购并举，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期。 |
| 国务院 | 2022年 | 3月16日 | 国务院金融稳定发展委员会召开专题会议 | 宽松 | 明确表示要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，有力有效的防范化解风险。 |
| 银保监会 证监会 财政部 外汇局 央行 | 2022年 | 3月16日 | 传达学习贯彻国务院金融委会议精神 | 宽松 | 财政部明确今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。 各部门积极表态，配合相关部门有力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，新增贷款要保持适度增长。持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，促进房地产业良性循环和健康发展。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------------|-------|-------|-------------------------------------|------|--|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 央行 国家外汇管理局 | 2022年 | 4月18日 | 《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》 | 宽松 | 提供充足流动性；完善住房领域金融服务，稳地价、稳房价、稳预期。加大对优质企业、项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，加大房地产开发和建筑企业融资支持；更好满足合理住房需求，合理确定最低首付比例、最低利率，提高对重点地区和受困人群的金融服务质效 |
| 央行 银保监会 证监会 | 2022年 | 4月22日 | 召开会议，深入学习贯彻党中央指示精神，部署落实国务院金融委专题会议要求 | 宽松 | 要推动降低综合融资成本，为统筹疫情防控和经济社会发展提供良好的货币金融环境。执行好稳健的货币政策，保持流动性合理充裕；支持改善和刚性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。 |
| 中央政治局 | 2022年 | 4月29日 | 中央政治局会议 | 宽松 | 要加大宏观政策调节力度，要全力扩大国内需求，全面加强基础设施建设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 |



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 | 政策要点/点评 |
|------------------|-------|-------|---------------------------|------|---|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 央行 银保监会 | 2022年 | 5月15日 | 《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》 | 宽松 | 降低首套住房商业性个人住房贷款利率下限，首套房贷利率最低降，给地方更多自主权。 |
| 央行 银保监会 | 2022年 | 5月22日 | 分别召开银行系统、主要金融机构货币信贷形势分析会 | 宽松 | 明确要求尽快落实国务院常务会议提出的各项金融政策，加大金融力度支持稳经济；保持房地产信贷平稳增长。 |
| 住建部 财政部 央行 | 2022年 | 5月24日 | 《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》 | 宽松 | 针对受新冠肺炎疫情影响的企业、个人，实施住房公积金阶段性支持政策。 |
| 国务院 | 2022年 | 5月25日 | 全国稳住经济大盘电视电话会议 | 宽松 | 积极部署稳经济，确保5月底政策落地见效；房地产方面敦促各地狠抓落实，稳地价、稳房价，支持刚性和改善性住房需求。 |
| 国务院 | 2022年 | 5月31日 | 《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》 | 宽松 | |



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 | 政策要点/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 | 政策要点/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 | 政策要点/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

中央政策基调：

| 出台部门 | 出台时间 | | 政策/文件名 | 政策导向 | 政策要点/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 | 系列政策在10月1日起施行，为第四季度市场释放积极信号，显示中央稳定房地产市场的积极作为。积极改进住房金融服务，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 | |
| 中共中央 | 2022年 | 10月16日 | 中共二十大报告 | 中性 | 重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；“租购并举”是未来住房制度的方向和着力点。 |
| 证监会 | 2022年 | 10月20日 | 允许部分涉房业务但不以房地产为主业的企业在A股市场融资 | 宽松 | 放松、满足房地产企业融资需求，稳定房地产市场，服务经济大盘。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------------|-------|--------|------------------------------|------|---|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 自然资源部 | 2022年 | 10月18日 | 《关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》 | 中性 | 规划国土空间规划利用。 |
| 中共中央 | 2022年 | 10月16日 | 中共二十大报告 | 中性 | 重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；“租购并举”是未来住房制度的方向和着力点。 |
| 证监会 | 2022年 | 10月20日 | 允许部分涉房业务但不以房地产为主业的企业在A股市场融资 | 宽松 | 放松、满足房地产企业融资需求，稳定房地产市场，服务经济大盘。 |
| 央行 银保监会 | 2022年 | 11月11日 | 《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》 | 宽松 | 稳定房地产金融，支持满足合理开发贷款需求和个人住房贷款合理需求，化解房地产市场风险，保交楼，稳定市场预期，保持房地产市场平稳发展。 |
| 住建部 银保监会 央行 | 2022年 | 11月14日 | 《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》 | 宽松 | 允许商业银行与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务，积极缓解、支持房地产企业资金需求。 |



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 | 政策要点/点评 |
|------------|-------|--------|--|------|--|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 央行 | 2022年 | 11月25日 | 于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点。 | 宽松 | 增加市场流动性，支持经济稳定。 |
| 央行 银保监会 | 2022年 | 11月21日 | 人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。 | 宽公 | 落实金融支持稳经济大盘政策措施，支撑房地产合理融资信贷需求，稳定房地产市场，稳定经济大盘。 |
| 证监会 | 2022年 | 11月28日 | 1证监会答记者问，发布5项措施，恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，同时恢复上市房企和涉房上市公司再融资。 | 宽松 | 支持房企资本市场融资，金融支持稳定房地产市场。 |
| 央行 银保监会 | 2022年 | 12月5日 | 央行营业管理部召开北京地区中资银行货币信贷和金融服务通报会。要求各银行要做好稳大盘和助企纾困金融服务工作，加大对稳定房地产、实体经济的支持力度。 | 宽松 | 强化落实做好稳大盘和助企纾困金融服务工作，用好“保交楼”专项借款等政策，加大房地产贷款投放力度，稳定房地产市场。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|-----------|--|------|--|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 中共中央 国务院 | 2022年 | 12月15-16日 | 中央经济工作会议： 继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；着力扩大国内需求，要把恢复和扩大消费摆在优先位置，加快建设现代化产业体系，切实落实“两个毫不动摇”，更大力度吸引和利用外资，有效防范化解重大经济金融风险，全面推进乡村振兴，谋划新一轮全面深化改革，推动共建“一带一路”高质量发展，深入实施区域重大战略和区域协调发展战略，推动经济社会发展绿色转型。 | 宽松 | 明确2023年宏观经济政策基调和方向，政策。2023年宏观经济坚持稳字当头、稳中求进，经济政策更为积极，力度更大。 |
| | | | 中央经济工作会议： 支持住房改善消费。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作；支持刚性和改善性住房需求；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。 | 宽松 | 明确2023年房地产政策基调和方向：将住房消费作为支持扩大内需的重要部分，支持合理住房需求；着眼化解风险，强调保交楼、保稳定；重申“房住不炒”。 |



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 | 政策要点/点评 |
|------|-------|--------|--|------|--|
| | 年度 | 日期 | | | |
| 中央财办 | 2022年 | 12月18日 | 中央财办有关负责同志就中央经济工作会议精神和当前经济热点问题作深入解读： 要充分认识到房地产行业的重要性。确保房地产市场平稳发展，抓紧研究中长期治本之策。 | 宽松 | 重申房地产是国民经济支柱产业，强调继续给行业提供足够的流动性，满足行业合理融资，需求着力改善预期，扩大有效需求，确保房地产市场平稳发展。 进一步明确房地产业地位、方向和政策着力点，稳定市场预期和信心。 |
| 央行 | 2022年 | 12月28日 | 中国人民银行货币政策委员会2022年第四季度（总第99次）例会：满足房地产行业合理融资需求，引导平台企业金融业务规范健康发展。 | 宽松 | 要扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，改善优质头部房企资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性住房需求，做好新市民、青年人等住房金融服务，维护住房消费者合法权益，确保房地产市场平稳发展。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|---|------|--|
| 福建省/ 厦门市 | 1月10日 | 《厦门市商品房预售管理规定》 | 紧缩 | 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。 |
| 上海市 | 1月18日 | 《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》、《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》 | 中性 | 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、规范。 |
| 四川省/ 自贡市 | 1月18日 | 《关于调整住房公积金政策问题的通知》 | 宽松 | 放宽公积金贷款住房套数认定政策，只认贷不认房。 |
| 江苏省/ 无锡市 | 1月19日 | 《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》 | 中性 | 加快发展保障性租赁住房。 |
| 青海省 | 1月27日 | 《关于做好当前促进消费工作的十条措施》 | 宽松 | 促进住房消费健康发展。适应住房需求变化，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。 |
| 安徽省 | 1月27日 | 《进一步做好近期促进消费工作若干措施》 | 宽松 | 引导房企通过降首付比例等方式扩大消费。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|----------------------------|------|---|
| 浙江省/ 衢州市 | 2月15日 | 《关于调整优化住房公积金相关政策的通知》 | 宽松 | 提高住房公积金贷款额度，支持、鼓励合理住房消费。 |
| 山东省/ 菏泽市 | 2月17日 | 四大银行下调个人住房贷款首付比例 | 宽松 | 下调住房贷款首付比例，最低降至20%。 |
| 吉林省/ 延吉市 | 2月17日 | 《延吉市鼓励农民进城购房优惠补贴的实施方案》 | 宽松 | 鼓励农民进城购房，发放优惠补贴。 |
| 四川省 | 2月17日 | 《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》 | 宽松 | 加快发展保障性租赁住房，规范保障性租赁住房市场发展、管理。 |
| 广西省/ 南宁市 | 2月18日 | 《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》 | 宽松 | 住房公积金首套、二套房贷款首付比例分别降为20%和30%；提高贷款额度。 |
| 海南省/ 海口市 | 2月23日 | 《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》 | 紧缩 | 所有售房款应直接存入监管账户，重点监管资金的拨付。 |
| 山西省/ 晋中市 | 2月25日 | 《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知（试行）》 | 宽松 | 优化首套认定标准，降低首付比例，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。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|------------------------------|------|---|
| 浙江省/ 宁波市 | 2月26日 | 《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》 | 中性 | 共有产权住房价格参考相近时期、相邻地点商品房项目或存量住房小区平均价格。 |
| 广东省/ 广州市 | 3月1日 | 《广州市商品住宅用地公开出让配建政策性住房管理办法》 | 中性 | 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。 |
| 广东省/ 中山市 | 3月1日 | 《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》 | 宽松 | 提高公积金贷款额度，提高租房提取公积金额度，支持人才购房消费。 |
| 北京市 | 3月1日 | 《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》 | 中性 | 完善、规范共有产权住房管理；共有产权房出租需经统一服务平台办理。 |
| 江西省/ 南昌市 | 3月4日 | 《关于优化住房公积金使用政策的通知》 | 宽松 | 提高公积金贷款额度，提高租房提取公积金额度。 |
| 安徽省/ 宣城市 | 3月3日 | 《关于调整住房公积金贷款政策的通知》 | 宽松 | 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。 |
| 浙江省/ 宁波市 | 3月11日 | 《关于进一步加强住宅工程质量管理的若干措施》 | 紧缩 | 加强住宅工程质量，商品住宅工程有5种情况不能预售，严禁楼盘盲目赶工期。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|--------------------------------------|------|--|
| 河南省 | 3月11日 | 《关于进一步规范商品房预售资金监管工作的意见》 | 紧缩 | 加强预售资金监管,重点资金不得用于缴纳土地价款。 |
| 福建省 | 3月31日 | 《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》 | 宽松 | 购买新建商品住房可提取住房公积金支付首付款,鼓励住房消费。 |
| 甘肃省/ 兰州市 | 4月1日 | 《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施(第1号)》 | 宽松 | 加大项目贷款支持。降低首套住房,二套住房首付款比例,分别不低于20%和30%。加大个人住房按揭贷款发放力度,加大住房公积金支持。 |
| 浙江省/ 衢州市 | 4月1日 | 《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》 | 宽松 | 全面取消限购,大幅放宽限售政策。 |
| 江苏省/ 南京市 | 4月11日 | 《关于商品房预售资金监管试点使用银行保函的通知》 | 宽松 | 试点放松预售资金监管,凭银行保函换取6成预售监管资金。 |
| 江苏省/ 苏州市 | 4月11日 | 放松二手房限售 | 宽松 | 自4月11日起,二手房限售由5年改3年。 |
| 广东省/ 广州市 | 4月12日 | 《关于规范住房租赁市场的通知》 | 紧缩 | 规范住房租赁市场,设立住房租赁资金监管账户,租赁合同中不得包含“租金贷”。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|-----------------------------|------|--|
| 湖北省/ 宜昌市 | 4月14日 | 《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》 | 宽松 | 取消限售政策；首、二套房首付比例分别降低至20%和30%；放松限贷。 |
| 云南省/ 昆明 | 4月16日 | 《关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》 | 宽松 | 降低二套住房首付款比例，实施好差别住房信贷政策。 |
| 广东省/ 佛山市 | 4月26日 | 《关于优化存量商品住房政策的通知》 | 宽松 | 放松限购政策，满5年的二手房不再纳入限购认定政策。 |
| 广东省 | 4月28日 | 《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》 | 宽松 | 积极支持居民合理住房信贷需求，优化首付款比例、最低贷款利率要求；做好房地产企业风险处置项目并购金融服务，支持“保交楼”；支持保障性租赁市场。 |
| 广东省/ 中山市 | 4月30日 | 《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 宽松 | 优化商品房预售资金监管、加大住房公积金支持力度、优化商品房销售价格备案机制、优化限购区域、加大购房金融支持力度、优化土地供应。 |
| 广东省/ 惠州市 | 4月30日 | 《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》 | 宽松 | 允许先提取本人及其配偶的住房公积金用于支付购房首付款。满足惠阳区和大亚湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购片区；实施好差别化住房信贷政策。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|-----------------------------------|------|--|
| 江苏省/ 无锡市 | 5月1日 | 《关于调整个人住房转让增值税 免征年限的通知》 | 宽松 | 个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年。 |
| 江苏省/ 苏州市 | 5月9日 | 放松限购、限售政策 | 宽松 | 新房限制转让时间由3年调整为2年，二手房转让不再 设年限限制。非限购区域房产不再计入家庭限购套数。 非本市户籍居民连续缴纳6个月社保可购房。 |
| 福建省/ 泉州市 | 5月10日 | 《关于调整住房公积金使用政策 通知》 | 宽松 | 允许提取公积金支付首付款，且可“全家帮”；提高 住房公积金贷款最高额度。 |
| 广东省/ 东莞市 | 5月14日 | 《关于促进房地产市场平稳健康 发展的通知》 | 宽松 | 放松限购认定、放松；完善商品房预售资金监管制度； 纾困房地产企业拿地资金压力。 |
| 海南省/ 海口市 | 5月15日 | 《关于促进房地产市场平稳健康 发展的通知》 | 宽松 | 放松限购、限贷、首付比例等政策，支持刚需和改善 型购房需求。 |
| 浙江省/ 杭州市 | 5月17日 | 《关于进一步促进房地产市场平 稳健康发展的通知》 | 宽松 | 降低楼市限购门槛，针对多孩家庭放松限购。 |
| 广东省/ 广州市 | 5月23日 | 《关于城市更新项目配置政策性 住房和中小户型租赁住房的意见》 | 中性 | 旧改需配置政策性住房和中小户型租赁住房。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|-----------------------------|------|--|
| 山西省/ 太原市 | 5月23日 | 《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见的通知》 | 宽松 | 新市民、青年人购首套房无需社保证明，首套房首付比例最低20%；发放购房补贴。 |
| 湖南省 | 5月23日 | 《关于落实房地产市场调控目标优化房地产用地审批的通知》 | 紧缩 | 对商品住房去化周期超24个月的市县暂停新宅地审批。 |
| 河北省/ 唐山市 | 5月25日 | 对部分房地产调控政策进行梳理清理和优化调整 | 宽松 | 取消商品住房限购限售 降低房贷利率。 |
| 浙江省/ 义乌市 | 5月26日 | 《义乌市2022年购房契税补贴实施细则》。 | 宽松 | 购房可享契税补贴。 |
| 陕西省/ 西安市 | 5月28日 | 《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》 | 宽松 | 放松限购、限售、降低公积金贷款首付比例。 |
| 上海市 | 5月29日 | 《上海市加快经济恢复和重整行动方案》 | 宽松 | 支持刚性和改善性住房需求, 缓解房企拿地资金压力。 |
| 广东省/ 江门市 | 5月31日 | 《关于优化江门市房地产政策的通知》 | 宽松 | 取消城区限购政策，但实行限售政策；积极支持居民合理住房信贷需求 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|---------------------------------|------|--|
| 四川省/ 成都市 | 5月31日 | 《关于进一步优化完善房地产政策促进市场平稳健康发展的通知》 | 宽松 | 优化放松限购。优化限售，下调首套、二套首付比例，提高贷款额度。； |
| 广东省/ 广州市 | 6月1日 | 放松限购 | 宽松 | 外地人购房允许断缴或补缴社保不超过3个月；退休人士提供退休之日前五年在广州市连续纳税证明的，可购房。 |
| 广东省/ 珠海市 | 6月1日 | 《发挥住房公积金作用支持服务“产业第一”工作方案》 | 宽松 | 可用公积金帮直系亲属付首付和还贷。 |
| 广东省/ 佛山市 | 6月2日 | 《关于因城施策进一步完善房地产调控政策的通知》 | 宽松 | 放松限购，8个镇街不再纳入限购区；限购区内：满5年的商品住房在买卖、赠与、司法拍卖时，无需进行购房资格查验。 |
| 山东省/ 青岛市 | 6月3日 | 《我市适度调整优化房地产政策促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 宽松 | 调整限购区域范围，优化非本市户籍居民家庭购房条件。 |
| 广东省/ 广州市 | 6月6日 | 《国家城乡融合发展试验区广清接合片区广州（片区）实施方案》 | 宽松 | 大专学历可落户花都从化增城。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|-------|----------------------------------|------|--|
| 江苏省/ 南京市 | 6月8日 | 《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》 | 宽松 | 提高公积金租房额度；受疫情影响公积金贷款还款异常不作逾期处理； |
| 广东省/ 广州市 | 6月20日 | 《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》 | 宽松 | 受疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作为逾期记录。 |
| 广东省/ 佛山市 | 6月21日 | 《佛山市住房和城乡建设局关于商品房销售信息公示的规定》 | 宽松 | 规范商品房销售信息公示；样板房所有家具应标示真实尺寸。 |
| 广东省/ 广州市 | 6月23日 | 《广州市贯彻落实国务院〈扎实稳住经济的一揽子政策措施〉实施方案》 | 宽松 | 鼓励对受疫情影响的个人住房与消费贷款等实施延期还本付息；全力稳定房地产投资，推进保障性安居工程建设；促进房地产开发投资健康发展，优化挂牌住宅用地供地时序和区域分布结构，加快去化周期较短区域新建商品住房项目上市供应，加大对刚需和改善性购房需求的支持。 |



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 | 政策要点/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 | 政策要点/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 | 发布时间 | 政策/文件名 | 政策导向 | 政策要点/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 | 政策要点/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 | 政策要点/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、多层级参与，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 | 政策要点/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 | 政策要点/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。 |



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 | 政策要点/点评 |
|--------------|--------|-----------------------------|------|--------------------------------------|
| 广东省/ 东莞市 | 10月28日 | 《关于试行灵活就业人员参加住房公积金制度的通知》 | 宽松 | 完善住房公积金制度，扩大覆盖面。 |
| 广东省/ 梅州市 | 10月27日 | 《职工提取住房公积金作购房首付款实施细则》 | 宽松 | 落实金融支持个人住房消费政策，促进购房消费。 |
| 上海市/ 临港片区 | 10月27日 | 定向优化人才购房准入条件，部分外地户口社保满一年可购房 | 宽松 | 局部放松限购政策，促进购房消费。 |
| 海南省/ 海口市 | 10月31日 | 《关于严禁房地产经纪机构违规销售安居房相关事项的通知》 | 紧缩 | 规划市场行业。 |
| 浙江省/ 义乌市 | 11月6日 | 鼓励房企开展团购活动，首套房契税补贴延长至年底 | 宽松 | 支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。 |
| 江西省/ 抚州市 | 11月3日 | 《关于阶段性调整住房公积金的几项管理规定》 | 宽松 | 公积金贷款首付最低2成，异地使用公积金范围扩大至全国，积极支持购房消费。 |
| 广西省/ 南宁市 | 11月2日 | 《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》 | 宽松 | 优化放宽住房公积金使用，支持、鼓励购房消费。 |
| 北京市/ 通州区 | 11月8日 | 《关于加强亦庄新城台马地区商品住房管理的通知》 | 宽松 | 局部调整、放宽原限购政策，释放购房需求。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|--------|-----------------------------------|------|---------------------------------------|
| 浙江省/ 杭州市 | 11月28日 | 《关于调整住房公积金贷款政策的通知》 | 宽松 | 回归“认房不认贷”，放宽首套、二套房认定标准，降低首付比例，释放购房消费。 |
| 陕西省/ 西安市 | 11月19日 | 《关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知》 | 宽松 | 放松限购，积极释放购房需求。 |
| 四川省/ 成都市 | 11月17日 | 《关于进一步优化区域限购措施的通知》 | 宽松 | 放松限购，积极释放购房需求。 |
| 辽宁省/ 兴城市 | 11月17日 | 《关于印发兴城市促进房地产业健康发展的意见》 | 宽松 | 通个契税、个税补贴，降低首付等措施积极激活房地产需求与交易。 |
| 山东省/ 青岛市 | 12月1日 | 《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》 | 宽松 | 实施多子女家庭住房公积金支持政策，有利于释放合理的住房消费潜能。 |
| 福建省/ 厦门市 | 12月5日 | 非厦门市户籍无房家庭和个人可在岛外限购1套房。 | 宽松 | 局部放松限购，释放购房消费。 |
| 湖北省/ 荆州市 | 12月5日 | 《关于进一步促进荆州市中心城区房地产市场平稳健康发展的10条措施》 | 宽松 | 通过补贴、全家帮、降首付等措施积极支持、鼓励购房消费。 |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|--------|----------------------------------|------|---|
| 广东省/ 佛山市 | 12月9日 | 《佛山市住房和城乡建设局关于进一步优化房地产调控政策的通知》 | 宽松 | 取消最后三个限购区域限购政策，全市不再限购，更进一步激活购房消费。 |
| 广东省/ 广州市 | 12月9日 | 广州市政府常务会议审议通过《广州市人口与计划生育服务规定》 | 宽松 | 二房及以上家庭公积金贷款额度可提高，支持鼓励合理的购房需求。 |
| 甘肃省/ 兰州市 | 12月13日 | 《兰州市助企纾困激发市场主体活力若干措施》 | 宽松 | 取消现行限售政策，个人住房贷款不再纳入房地产贷款集中度管理，积极激活市场。 |
| 浙江省/ 杭州市 | 12月13日 | 《关于调整住房公积金贷款政策的通知》 | 宽松 | 公积金住房贷款首付比例执行“认房不认贷”政策，首、二套首付比例分别降为30%和40%。 |
| 山东省/ 莱州市 | 12月14日 | 《关于进一步促进莱州市房地产市场平稳健康发展的实施意见》 | 宽松 | 发放购房补贴，购房契税补贴。 |
| 天津市 | 12月21日 | 《关于调整租房提取住房公积金和个人住房公积金贷款有关政策的通知》 | 宽松 | 二套房公积金贷款首付比例降为40%，二孩家庭首套房公积金贷款额度上浮20% |



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 | 政策要点/点评 |
|-------------|--------|--|------|--|
| 广东省/ 东莞市 | 12月26日 | 《关于进一步优化房地产调控政策的通知》 | 宽松 | 东莞中心、重点区域限购取消，全市不再限购，部分区域二手房限售政策取消，积极促进释放购房需求。 |
| 重庆市 | 12月28日 | 《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 宽松 | 放松限购限贷同，支持刚性和改善性住房需求，满足企业合理融资需求。 |
| 河南省/ 郑州市 | 12月30日 | 《支持房地产市场平稳健康发展相关政策》 | 宽松 | 放松限贷、限购、公积金政策，发放补贴等，大力支持房地产消费。 |
| 江苏省/ 南京市 | 12月21日 | 部分购房政策的调整：降低二套房首付比例，限购政策放松，外地人购房不再需要南京当地社保或个税证明。 | 宽松 | 积极释放购房需求，支持房地产消费和市场回稳。 |



政策展望

- 中央经济工作会议定调拼经济，宏观经济政策更为积极。
- 稳经济大盘，重新明确房地产的支柱产业地位，房地产政策再次迎来全面宽松的周期和基本面，坚持“房住不炒”基调不变的前提下，阶段性的房地产金融、信贷融资保障、支持有望加大力度，保障企业、行业的合理资金需求，确保房地产市场风险的化解和市场的健康平稳发展。
- 同时，作为着力扩大内需的重要组成部分，房地产需求端的优化调整、政策发力，将是近期的重点，刚需和改善性房地产消费进一步得到鼓励，各类购房消费限制性政策进一步放松或退出，鼓励购房消费政策会持续并有望更大范围的覆盖，尤其是重点、热点城市将继续把握政策窗口期，积极放松房地产调控政策，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。

03

市场供求态势

Supply and demand

2022年广州土地市场分析

2022年广州新建商品房市场分析

2022年广州存量房市场分析

2022年广州房屋租赁市场分析

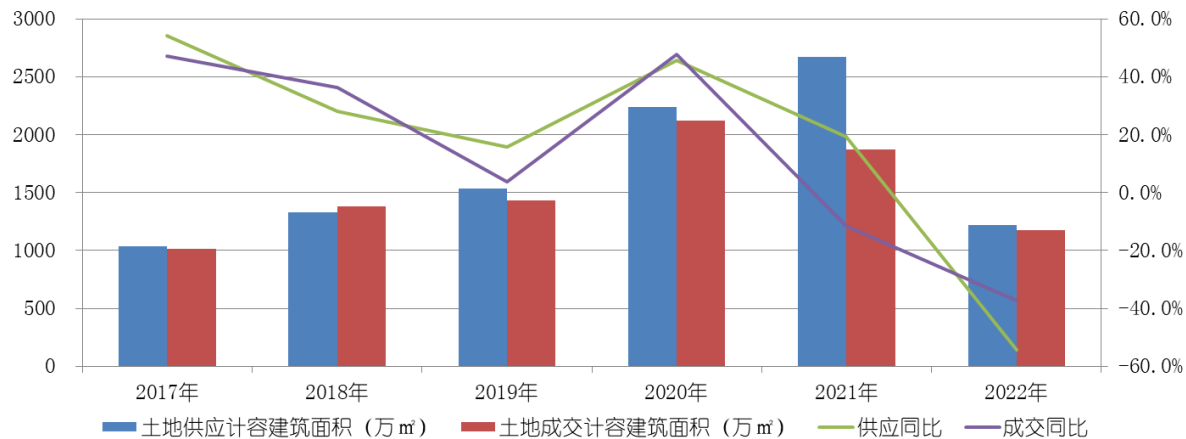


核心观点

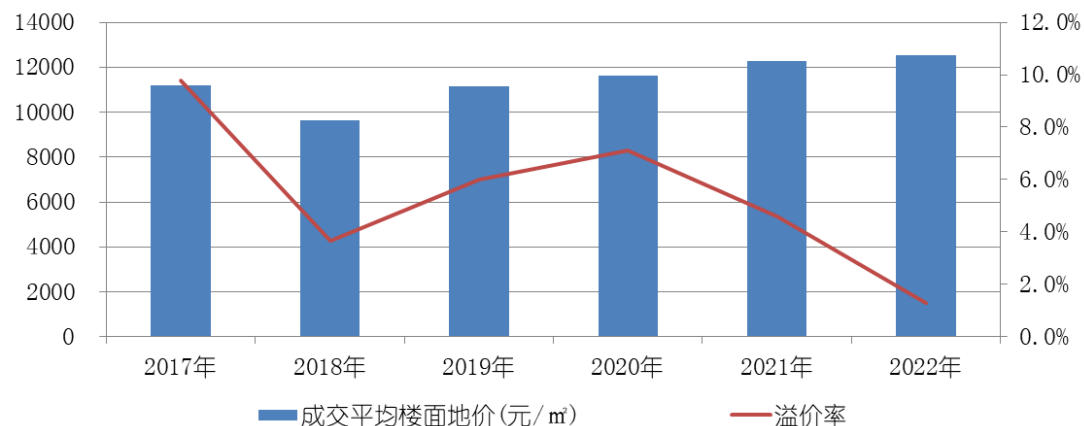
■ 2022年广州土地市场底部徘徊，商品房土地供应和成交规模均大幅减少，成交溢价率创近年新低。

- 商品房土地供应面积和成交面积均为2018年以来最低位，供应同比降幅超5成；其中，住宅用地供应同比下降近5成，成交同比大降近3成；
- 中心住城区住宅用地供应和成交占比显著增加，带动商品房土地成交均价带动结构性上升；但整体成交溢价率仍进一步探底。

近年广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



近年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：

广州各类土地供应面积较上年大幅减少20%

住宅供应用地供应面积更同比大幅减少48%；

商服用地供应面积同比也大幅减少25%；工矿仓储用地供应面积则同比大幅增长26%。

2022年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 (㎡) | 2398821 | 1149452 | 2141867 | 7011766 | 80195 | 182224 | 12964326 |
| 计容建筑面积 (㎡) | 4509511 | 3425977 | 4234349 | 24800708 | 200871 | 366919 | 37538335 |
| 宗数 | 35 | 36 | 18 | 155 | 2 | 7 | 253 |

土地供应

土地供应——2022年

住宅用地突出加大中心区供应；中心4区分别供应5-10宗；外围以南沙和花都为重点；
商务用地供应以黄埔、白云为重点；工矿仓储用地供应以花都、黄埔、增城为重点。

2022年广州各区土地供应情况

| 区域 | | 越秀区 | 天河区 | 海珠区 | 荔湾区 | 白云区 | 黄埔区 | 番禺区 | 南沙区 | 花都区 | 从化区 | 增城区 | 合计 | |
|----------------|-----------------|------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 供应土地宗数 | | 0 | 10 | 12 | 10 | 34 | 51 | 20 | 25 | 50 | 10 | 31 | 253 | |
| 供应土地面积 (㎡) | | 0 | 433724 | 417709 | 697702 | 1917255 | 2295342 | 1220733 | 1705407 | 2084367 | 403870 | 1788218 | 12964327 | |
| 供应土地计容建筑面积 (㎡) | | 0 | 990155 | 1170014 | 1843903 | 4483944 | 6676485 | 2146574 | 5079856 | 6779328 | 1465226 | 6902851 | 37538335 | |
| 其中 | 居住用地和 商住综合用地 | 供应土地宗数 | 0 | 5 | 7 | 6 | 10 | 4 | 4 | 7 | 6 | 1 | 3 | 53 |
| | | 供应土地面积 (㎡) | 0 | 385449 | 316378 | 633587 | 746777 | 310480 | 912292 | 705800 | 310612 | 4888 | 214425 | 4540688 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 665370 | 820015 | 1503535 | 1253712 | 686096 | 1037178 | 1590074 | 640342 | 9776 | 537761 | 8743860 |
| | 商服用地 | 供应土地宗数 | 0 | 5 | 4 | 2 | 10 | 13 | | 1 | 0 | 1 | 0 | 36 |
| | | 供应土地面积 (㎡) | 0 | 48275 | 77479 | 38358 | 640564 | 322904 | 0 | 11880 | 0 | 9992 | 0 | 1149452 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 324785 | 298328 | 285785 | 1507413 | 968527 | 0 | 21154 | 0 | 19985 | 0 | 3425977 |
| | 工矿仓储用地 | 供应土地宗数 | 0 | 0 | 0 | 1 | 11 | 32 | 16 | 16 | 44 | 8 | 27 | 155 |
| | | 供应土地面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 13046 | 430730 | 1606852 | 308441 | 951753 | 1773755 | 388990 | 1538200 | 7011766 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 52183 | 1543237 | 4867430 | 1109395 | 3400420 | 6138986 | 1435465 | 6253593 | 24800708 |

土地成交

土地成交——2022年：

广州各类土地成交面积同比减少约7%，其中住宅、商服用地均大幅减少
住宅用地成交面积同比减少27%；
商服用地成交面积同比减少13%；工矿仓储用地成交则同比增16%。

2022年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（㎡） | 2223160 | 1225468 | 2109410 | 6304147 | 134330 | 159241 | 12155757 |
| 计容建筑面积（㎡） | 4155908 | 3525480 | 4086149 | 22200682 | 260420 | 318720 | 34547359 |
| 宗数 | 31 | 37 | 17 | 141 | 3 | 7 | 236 |

土地成交

土地供应——2022年

住宅用地成交中心4区占一半，分别成交4-8宗；外围以南沙和花都为重点；
商务用地成交以黄埔、白云为重点；工矿仓储用地成交以花都、黄埔、增城为重点。

2022年第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 | 9 | 11 | 8 | 31 | 53 | 19 | 25 | 47 | 8 | 25 | 236 | |
| 成交土地面积 (㎡) | | 0 | 359771 | 393857 | 630318 | 1789632 | 2370563 | 1197265 | 1603093 | 2005202 | 291672 | 1514384 | 12155757 | |
| 成交土地计容建筑面积 (㎡) | | 0 | 847739 | 1118343 | 1447295 | 4126438 | 6881508 | 2095361 | 4573179 | 6647332 | 1049121 | 5761043 | 34547359 | |
| 其中 | 居住用地和 商住综合用地 | 成交土地宗数 | 0 | 4 | 7 | 5 | 8 | 4 | 3 | 7 | 6 | 1 | 3 | 48 |
| | | 成交土地面积 (㎡) | 0 | 311496 | 316378 | 601130 | 668537 | 310480 | 888825 | 705800 | 310612 | 4888 | 214425 | 4332571 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 522954 | 820015 | 1355335 | 1093738 | 686096 | 985965 | 1590074 | 640342 | 9776 | 537761 | 8242057 |
| | 商服用地 | 成交土地宗数 | 0 | 5 | 4 | 1 | 10 | 15 | 0 | 1 | 0 | 1 | | 37 |
| | | 成交土地面积 (㎡) | 0 | 48275 | 77479 | 3431 | 640564 | 433847 | 0 | 11880 | 0 | 9992 | 0 | 1225468 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 324785 | 298328 | 37377 | 1507413 | 1316438 | 0 | 21154 | 0 | 19985 | 0 | 3525480 |
| | 工矿仓储用地 | 成交土地宗数 | 0 | 0 | 0 | 1 | 10 | 31 | 16 | 15 | 41 | 6 | 21 | 141 |
| | | 成交土地面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 13046 | 381347 | 1570262 | 308441 | 795304 | 1694590 | 276791 | 1264366 | 6304147 |
| | | 计容建筑面积 (㎡) | 0 | 0 | 0 | 52183 | 1345705 | 4721070 | 1109395 | 2834194 | 6006990 | 1019359 | 5111785 | 22200682 |

土地价格

土地价格——2022年

广州各类土地成交金额同比大降34%，住宅和商服用地成交额均大降

住宅用地成交1221亿，同比大降36%，均价同比结构性上升，溢价率走低，仅1.6%；
商服用地金额和成交均价同比分别大降37%和27%。

2022年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） | 6903458 | 2538715 | 5310795 | 788206 | 87979 | 45628 | 15674781 |
| 成交平均楼面地价（元/㎡） | 16611 | 7201 | 12997 | 355 | 3378 | 1432 | 4537 |
| 溢价率 | 2.6% | 0.0% | 0.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.3% |

土地价格

土地价格——2022年

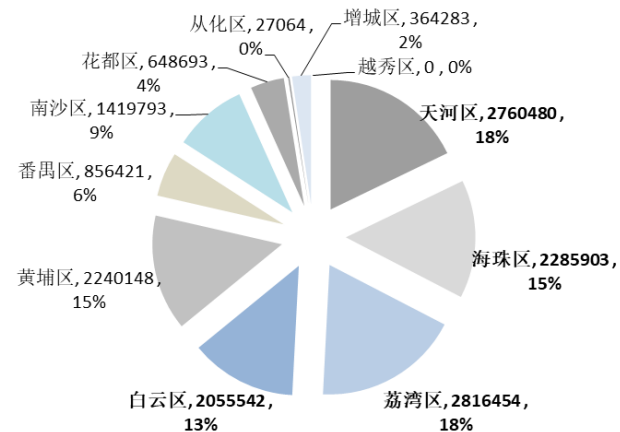
中心4个区土地出让金收入占全市64%；

住宅土地普遍底价成交，中心区与外围区域价格差距进一步扩大。

天河区成交住宅用地楼面地价近44000元/㎡；海珠、荔湾超20000元/㎡

外围区域住宅用地楼面地价普遍在7000-8000元/㎡左右，最低约5000元/㎡。

2022年
广州各区土地出让成交金额（万元）



2022年广州各区各类土地出让成交金额（万元）与平均楼面地价（元/㎡）

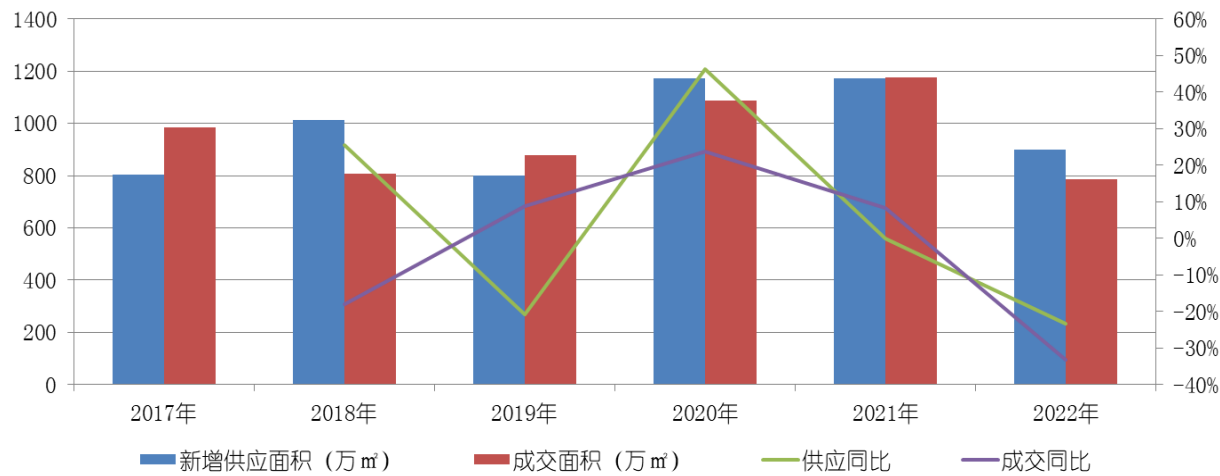
| 区域 | | 越秀区 | 天河区 | 海珠区 | 荔湾区 | 白云区 | 黄埔区 | 番禺区 | 南沙区 | 花都区 | 从化区 | 增城区 | 总计 | |
|------------|-----------------|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|----------|----------|
| 土地成交金额(万元) | | 0 | 2760480 | 2285903 | 2816454 | 2055542 | 2240148 | 856421 | 1419793 | 648693 | 27064 | 364283 | 15474781 | |
| 其中 | 居住用地和 商住综合用地 | 土地成交金额(万元) | 0 | 2297775 | 1797464 | 2733467 | 1228950 | 1217165 | 788551 | 1253200 | 448264 | 4867 | 444550 | 12214253 |
| | | 平均楼面地价(元/㎡) | — | 43938 | 21920 | 20168 | 11236 | 17740 | 7998 | 7881 | 7000 | 4978 | 8267 | 14819 |
| | 商服用地 | 土地成交金额(万元) | 0 | 462705 | 488439 | 63541 | 739265 | 766456 | 0 | 15790 | 0 | 2519 | 0 | 2538715 |
| | | 平均楼面地价(元/㎡) | — | 14247 | 16373 | 17000 | 4904 | 5822 | — | 7464 | — | 1260 | — | 7201 |
| 工矿仓储 | 土地成交金额(万元) | 0 | 0 | 0 | 11793 | 70952 | 209388 | 67870 | 108363 | 200429 | 19678 | 99733 | 788206 | |
| | 平均楼面地价(元/㎡) | — | — | — | 2260 | 527 | 444 | 612 | 382 | 334 | 193 | 195 | 355 | |



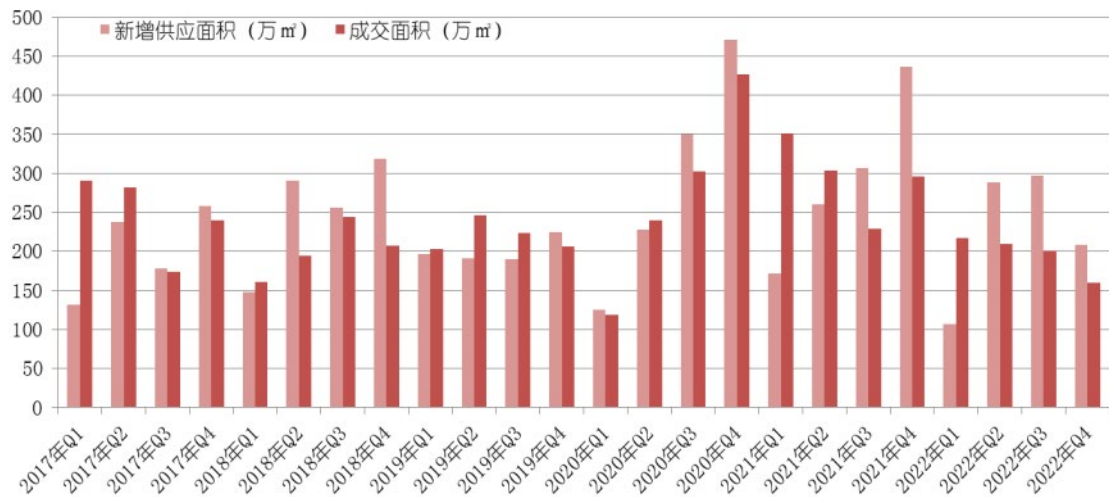
商品房：住宅物业

- 持续疫情冲击以及调控周期调整，2022年广州一手住宅市场供求大幅下降，成交创6年内新低；年内各季度成交连续走低，持续供大于求。
 - 2022年广州一手住宅供应900万㎡，同比更大降23%；
 - 2022年广州一手住宅成交仅786万㎡，同比更大降33%。

近年广州商品住宅年度供求趋势



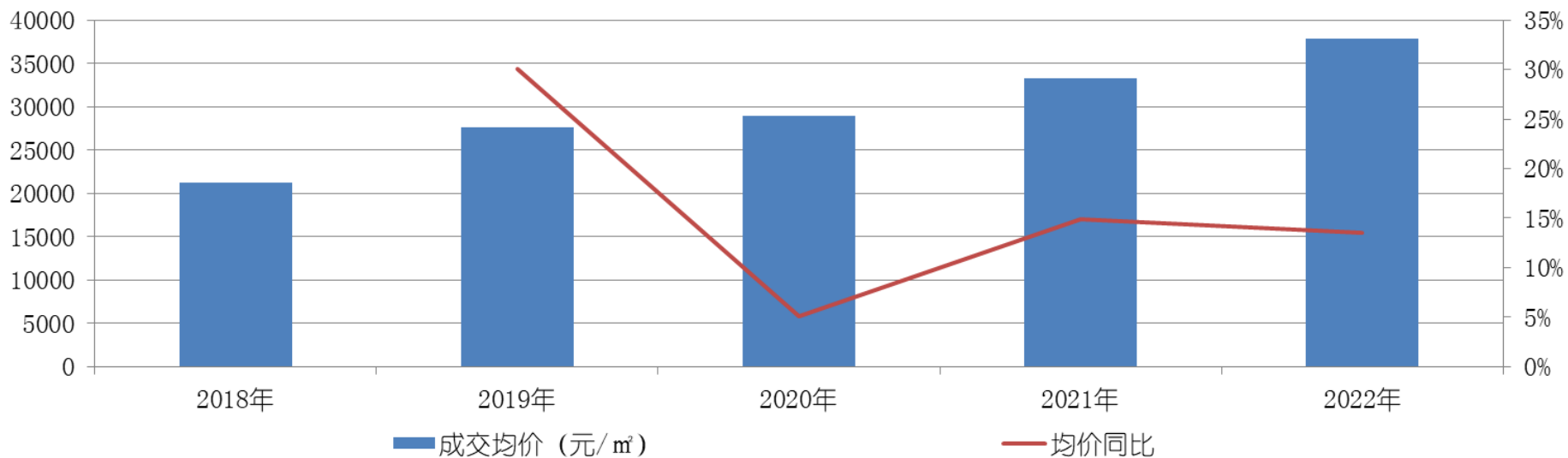
近年广州商品住宅各季度供求趋势



商品房：住宅物业

- 中心城区成交以及改善性成交占比上升，2022年广州一手住宅成交均价结构性上升，升幅略有回落。
 - 2022年广州一手住宅成交均价约37800元/㎡，同比上升约14%。

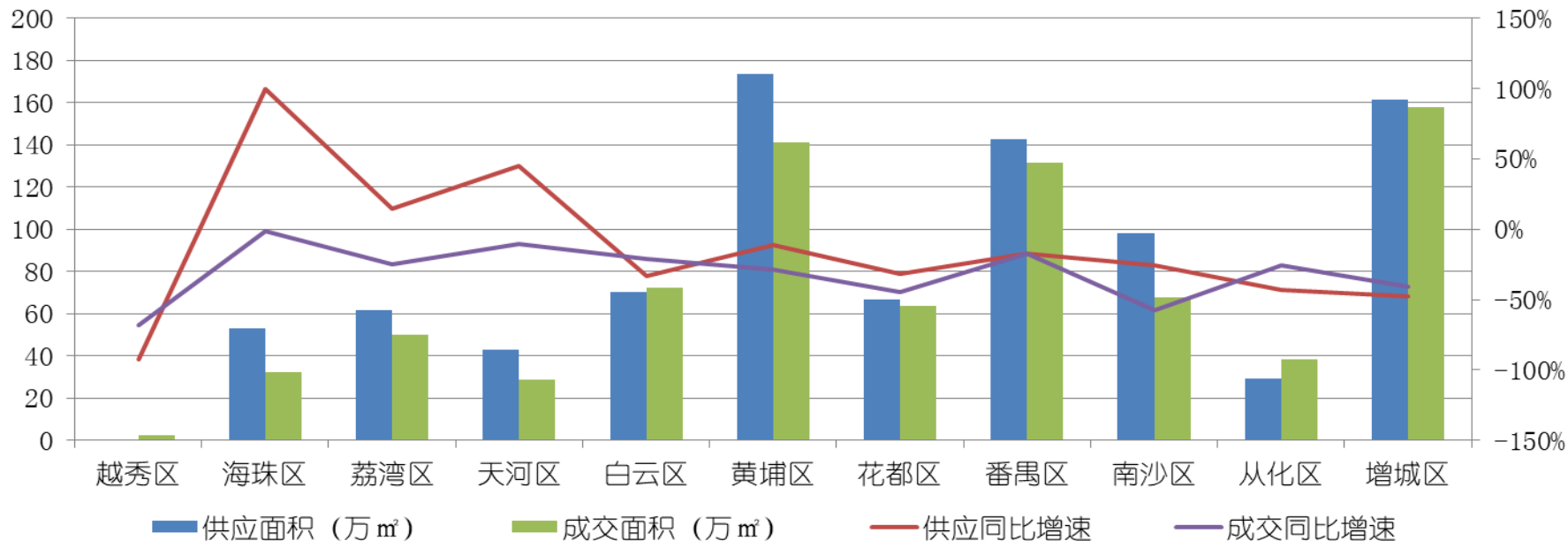
近年以来广州商品住宅各年度成交均价走势



商品房：住宅物业

- 2022年，广州各区一手住宅供应普遍同比大幅下降，成交同比则全面下降；
 - 2022年，除中心的海珠、白云和天河外，其余8个月供应面积同比分别下降11%-93%；
 - 2022年，11区成交面积同比全部下降，除海珠降幅较小外，其余10区同比分别下降11%-68%。

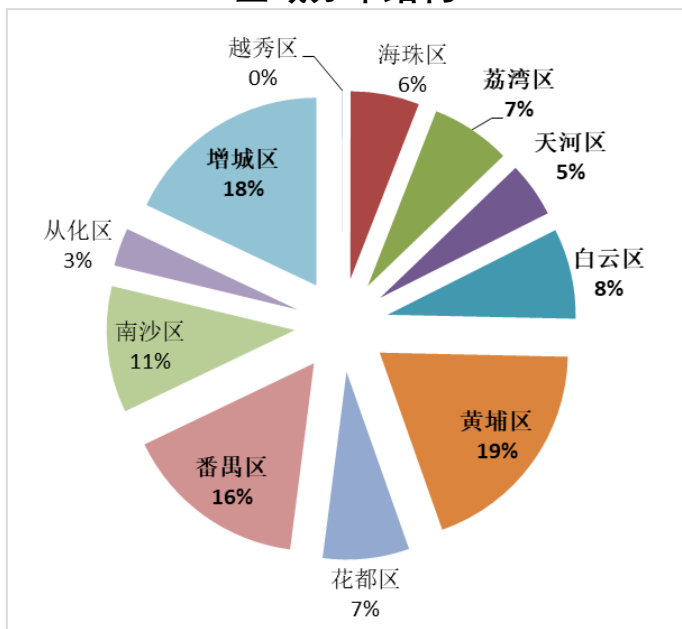
2022年广州各行政区商品房住宅供求及同比增速



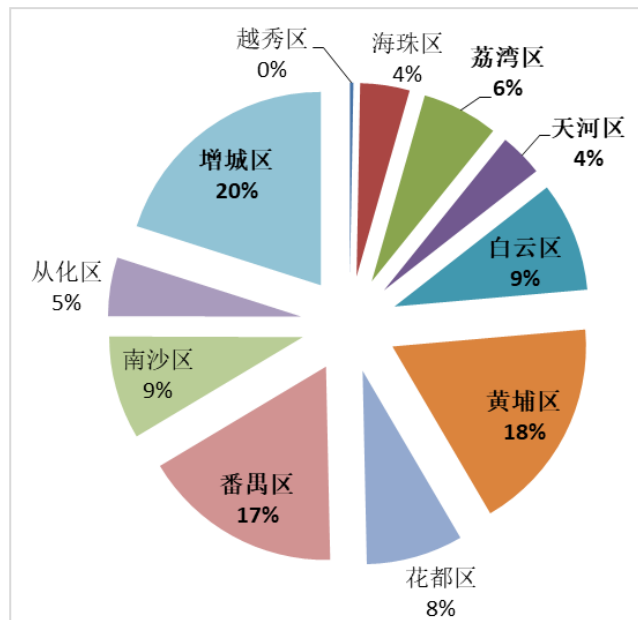
商品房：住宅物业

- 2022年，供、求区域结构变化显著，中心五区供应和成交面积占比较上一年明显提升。
 - 中心五区供应和成交面积分别占比25%和20%，较上年分别提升7个百分点和4个百分点；
 - 全年供应和成交增城区、黄埔区为重点，其次是番禺区、花都区及南沙区，白云区。

2022年广州商品住宅供应面积的区域分布结构



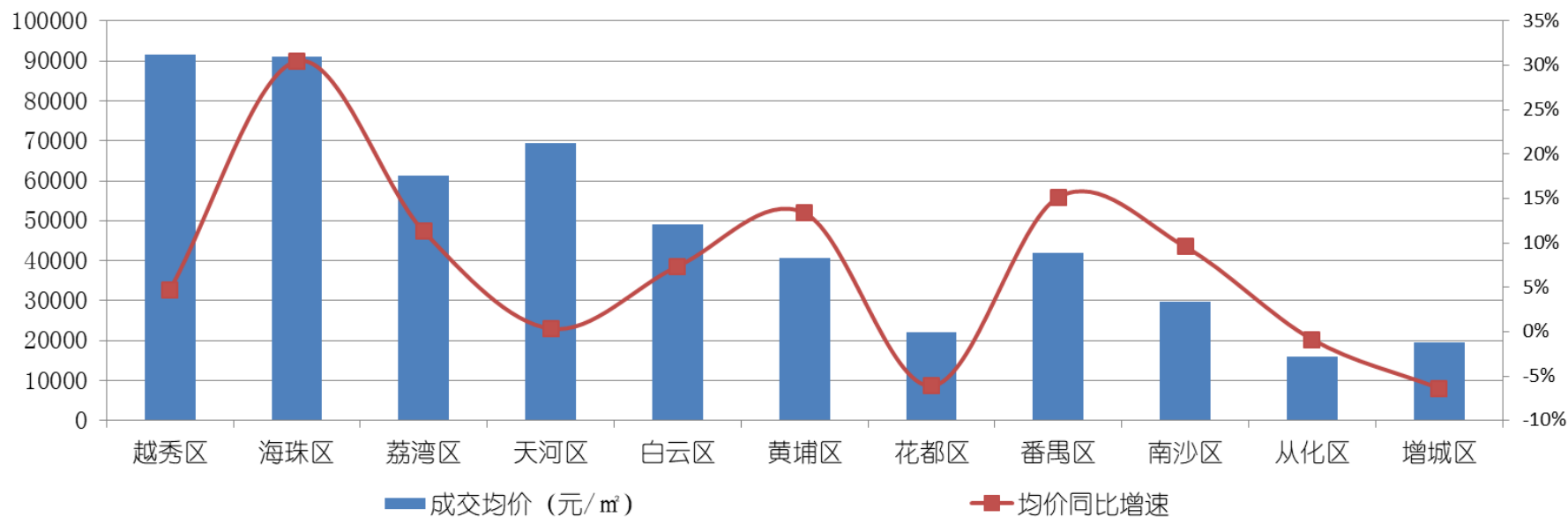
2022年广州商品住宅成交面积的区域分布结构



商品房：住宅

- 2022年，广州各区一手住宅普遍结构性上升，外围三个区域下降。
 - 2022年，外围的花都、增城、从化一手住宅成交均价同比分别下降1%-7%；其余8个区同比上升；其中海珠、荔湾、黄埔、番禺的升幅居前。

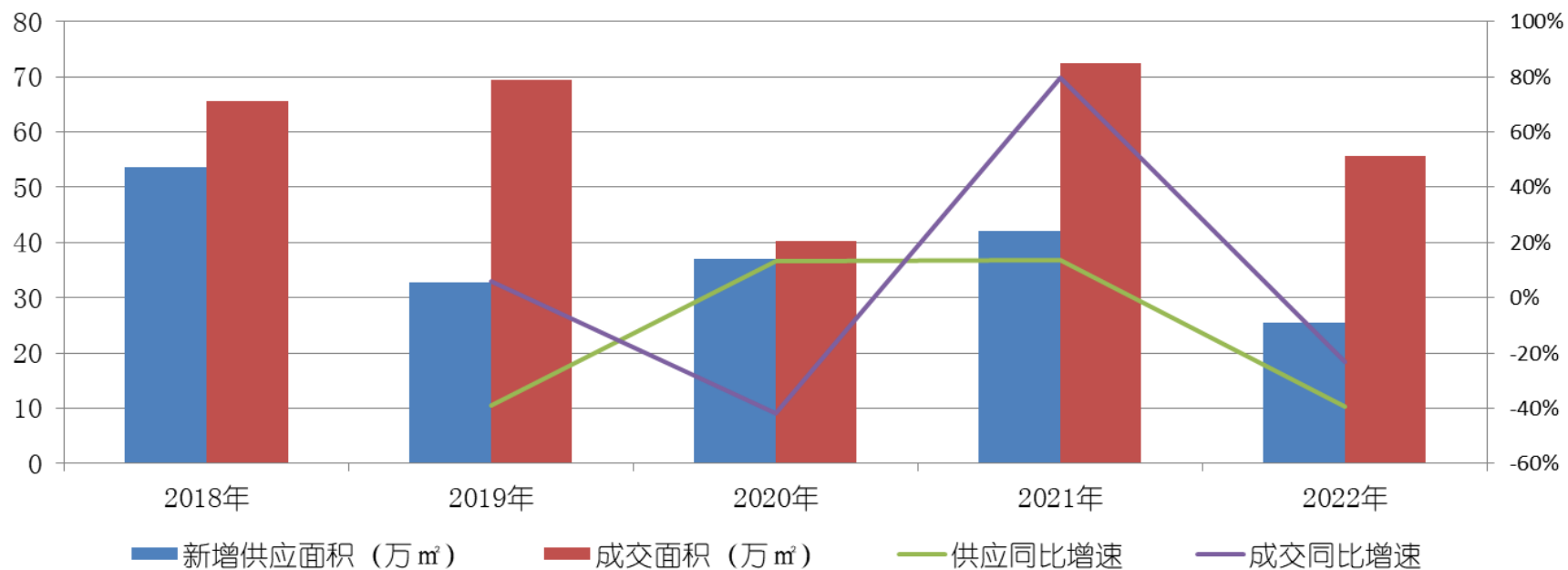
2022年广州各行政区商品房住宅成交均价及同比增速



商品房：商业物业

- 2022年，广州新建商业物业供求规模较小，供应显著收缩，成交同比大幅回落。
 - 2022年供应仅约26万 m^2 ，为近年新底，同比大幅减少49%；
 - 2022年成交约56万 m^2 ，同比大幅减少23%。

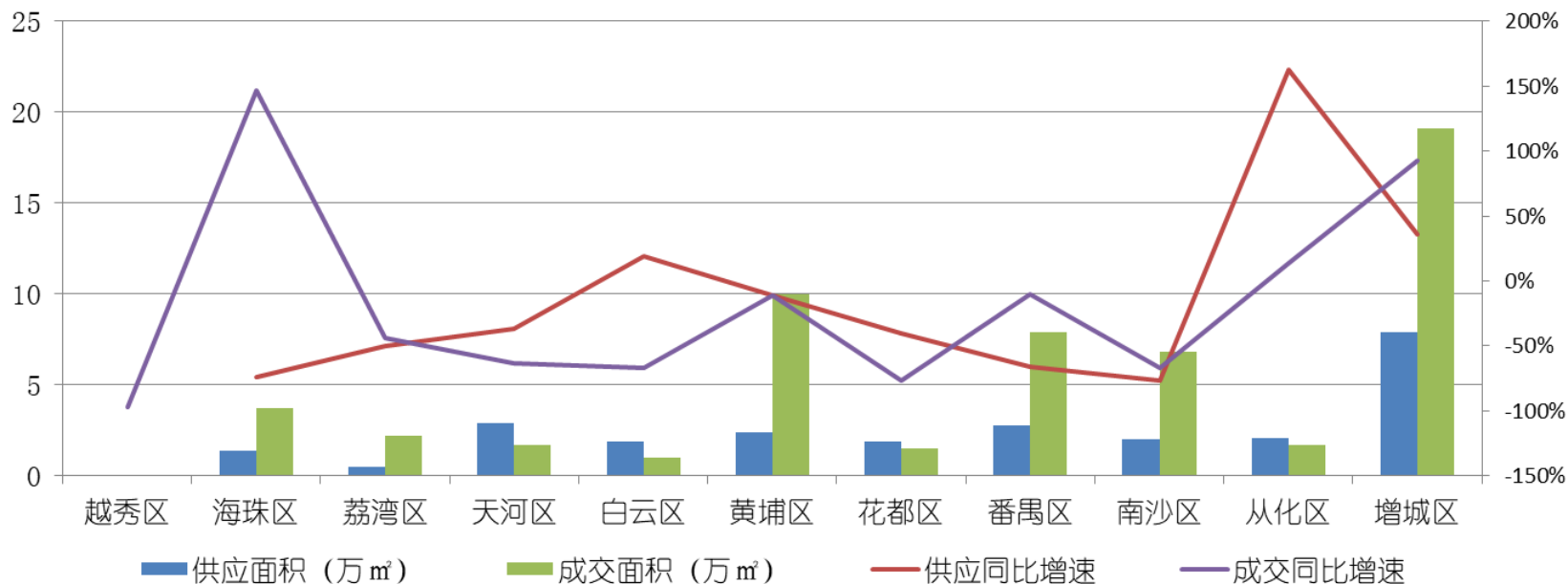
近年广州新建商业物业各年度供求趋势



商品房：商业物业

- 2022年，广州各区新建商业物业供应和成交普遍大幅下降。
 - 2022年，新建商业物业供应主要在增城区，其次天河区、番禺区及黄埔区；增城和白云区供应同比大幅增加。
 - 2022年，新建商业物业成交以增城和黄埔区为重点，其次番禺区和南沙区；增城和海珠区成交同比大幅增加。

2022年广州各行政区新建商业物业供求面积及同比增速

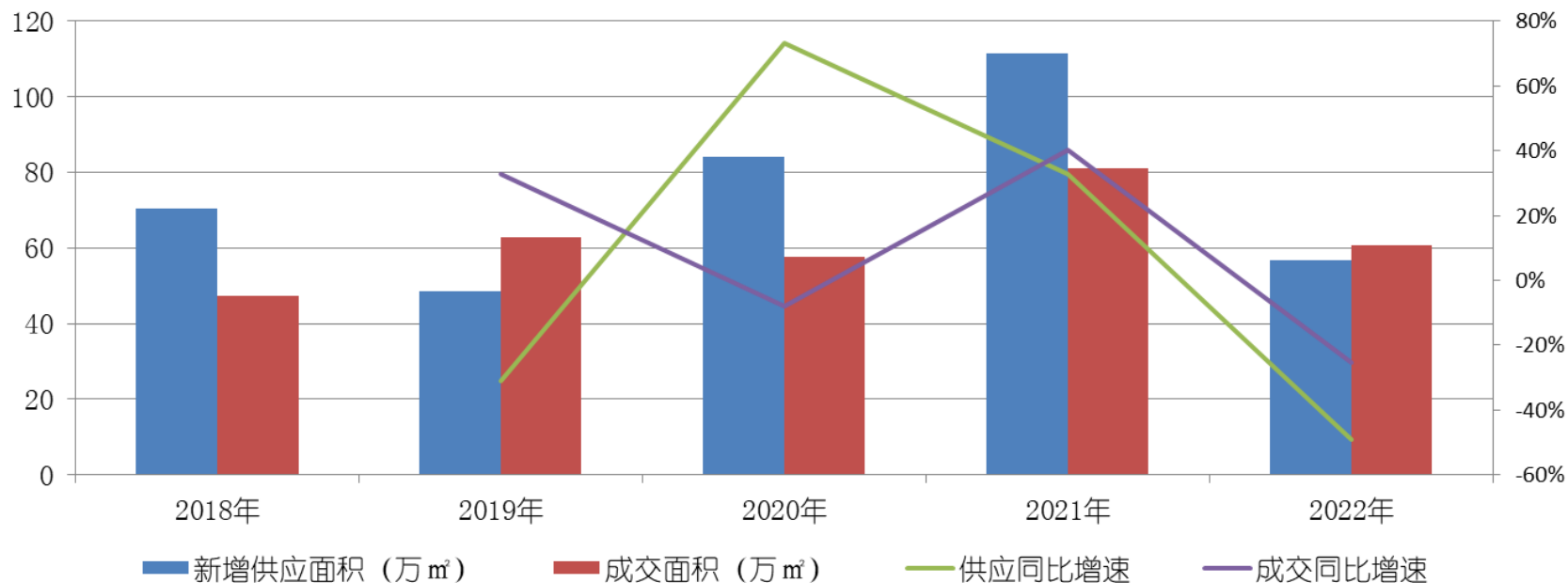


商品房：办公物业

■ 2022年，广州新建办公物业供应和成交均大幅下降。

- 2022年供应57万 m²，同比大幅下降49%；
- 2022年成交61万 m²，同比大幅下降25%。

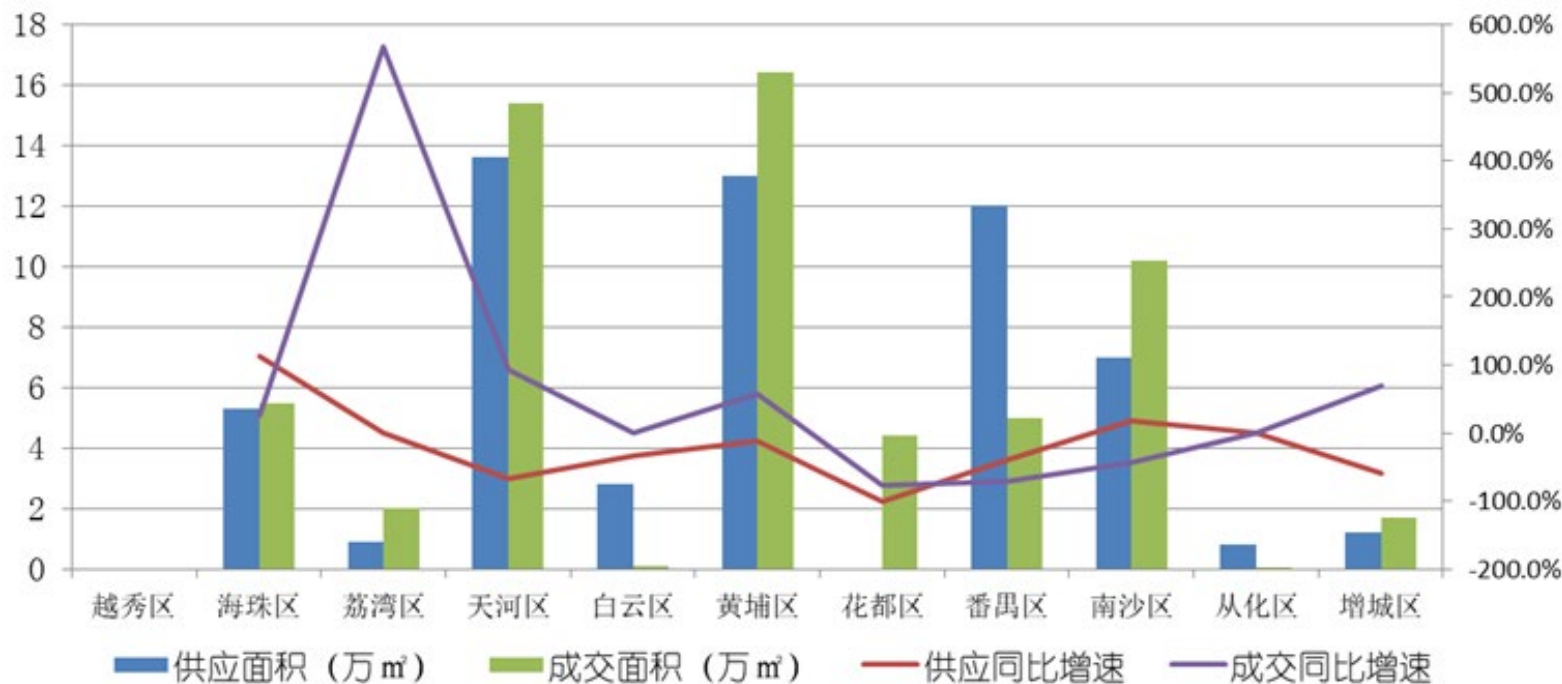
近年广州新建办公物业各年度供求趋势



商品房：办公物业

- 2022年，广州各区新建办公物业供应普遍大幅下降，成交则涨跌互现。
 - 2022年，新建办公物业供应主要在天河、黄埔和番禺区，其次是南沙和海珠区；
 - 2022年，新建办公物业成交以黄埔、天河及南沙区为重点，其次海珠、番禺和花都区。

2022年广州各行政区新建办公物业供求面积及同比增速



存量房：住宅物业

■ 2022年，广州存量住宅共成交6.69万套，637万 m^2 ，同比分别下降超4成，创近年新低。

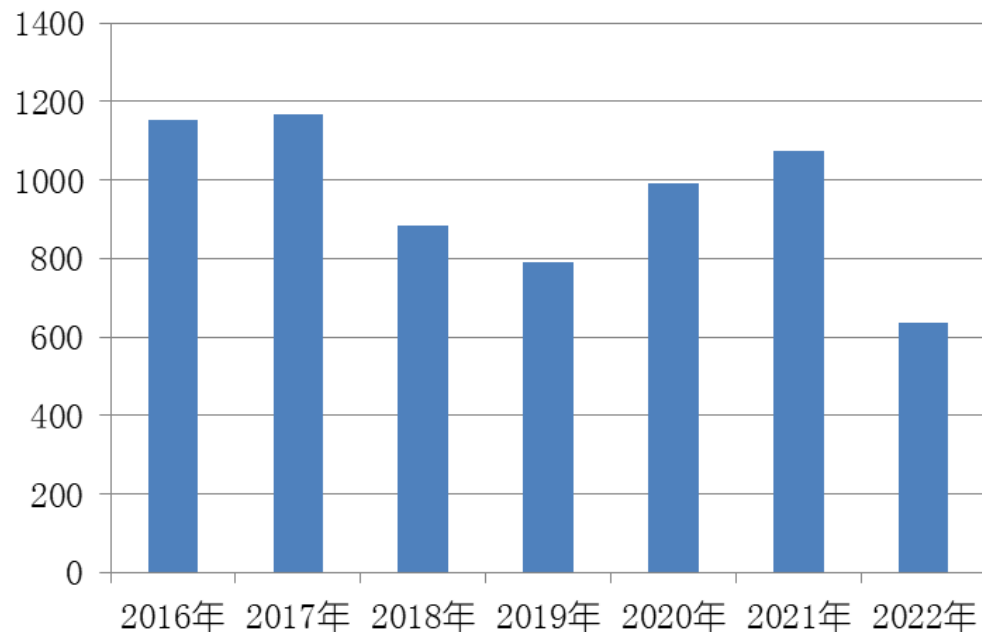
各区存量住宅成交全面大幅下降；

2022年广州存量住宅成交（按面积计）以番禺区、花都区领先，其次是增城区、海珠区、天河区及白云区、越秀区。

2022年广州各区存量住宅物业成交及同比情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 同比增速 | 成交面积 (万 m^2) | 同比增速 |
|-----|----------|--------|-----------------|--------|
| 越秀区 | 6731 | -38.1% | 49.31 | -37.0% |
| 海珠区 | 9094 | -42.3% | 71.56 | -42.9% |
| 荔湾区 | 5124 | -32.0% | 39.46 | -33.0% |
| 天河区 | 7731 | -49.2% | 71.1 | -47.6% |
| 白云区 | 6987 | -38.5% | 60.37 | -38.8% |
| 黄埔区 | 2707 | -53.4% | 24.7 | -52.8% |
| 花都区 | 7551 | -26.4% | 83.96 | -24.3% |
| 番禺区 | 9095 | -41.9% | 98.35 | -41.5% |
| 南沙区 | 2025 | -61.4% | 24.15 | -58.5% |
| 从化区 | 3257 | -20.8% | 35.94 | -20.1% |
| 增城区 | 6587 | -47.6% | 78.16 | -44.7% |
| 合计 | 66889 | -41.5% | 637.06 | -40.6% |

近年广州存量住宅物业年度成交面积 (万 m^2)



存量房：商业物业

■ 2022年，广州存量商业物业成交2210套、21万㎡，同比大幅下降超25%，创近年新低；

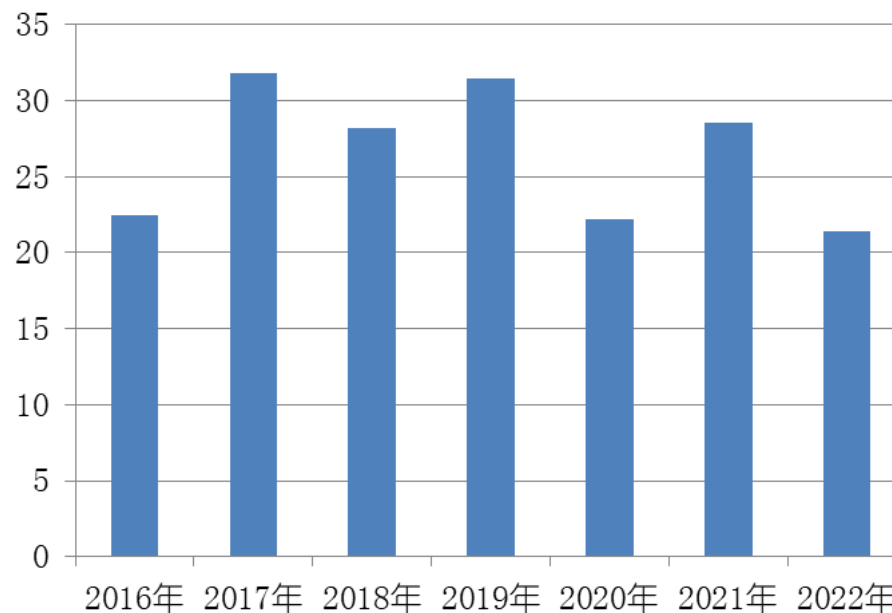
各区存量产业成交同比全面下降；

2022年广州存量商业物业成交（按面积计）以番禺区领先，其次是增城区、花都区、海珠区以及天河区和白云区。

2022年广州存量商业物业各区成交量及同比情况

| 区域 | 成交套数（套） | 同比增速 | 成交面积（万㎡） | 同比增速 |
|-----|---------|--------|----------|--------|
| 越秀区 | 178 | -11.9% | 1.04 | -21.2% |
| 海珠区 | 287 | -30.3% | 2.45 | 27.6% |
| 荔湾区 | 111 | -32.3% | 0.52 | -57.4% |
| 天河区 | 167 | -31.3% | 1.92 | -31.2% |
| 白云区 | 131 | -32.1% | 1.69 | 27.1% |
| 黄埔区 | 133 | -43.4% | 1.18 | -34.1% |
| 花都区 | 297 | -25.6% | 2.89 | -47.3% |
| 番禺区 | 404 | -2.2% | 3.85 | -3.5% |
| 南沙区 | 101 | -3.8% | 0.86 | 11.7% |
| 从化区 | 185 | -23.9% | 2.04 | -48.4% |
| 增城区 | 216 | -46.5% | 2.96 | -25.3% |
| 合计 | 2210 | -26.7% | 21.4 | -25.0% |

近年广州存量商业物业年度成交面积（万㎡）



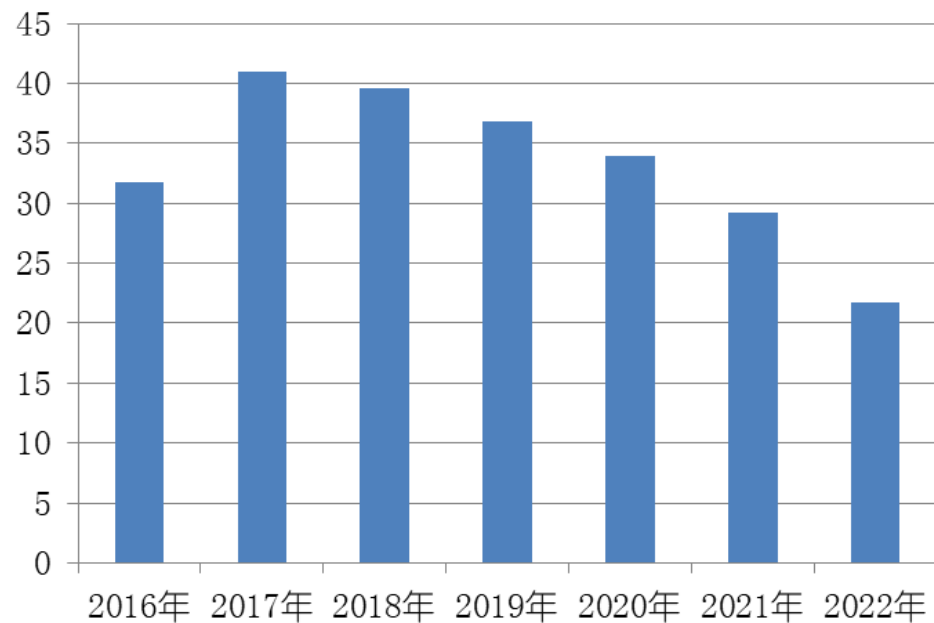
存量房：办公物业

- 2022年广州存量办公物业成交2788套、21.7万㎡，继续近年逐年下降态势，同比大降近3成；花都区2022年存量办公物业成交同比大幅增长，海珠区成交套数也同比增长；其余9区成交同比均大幅下降；2022年广州存量办公物业成交（按面积计）以天河区领先，其次是番禺区、越秀区以及海珠区、黄埔区花都区。

2022年广州存量办公物业各区成交量及同比情况

| 区域 | 成交套数 (套) | 环比增速 | 成交面积 (万㎡) | 环比增速 |
|-----|----------|--------|-----------|--------|
| 越秀区 | 255 | -42.8% | 2.77 | -26.7% |
| 海珠区 | 301 | 10.3% | 2.51 | -7.4% |
| 荔湾区 | 89 | -34.1% | 0.59 | -33.0% |
| 天河区 | 642 | -29.7% | 5.08 | -34.5% |
| 白云区 | 105 | -44.7% | 0.82 | -31.7% |
| 黄埔区 | 314 | -49.8% | 2.33 | -46.1% |
| 花都区 | 255 | 28.8% | 2.05 | 49.6% |
| 番禺区 | 483 | -26.5% | 3.1 | -23.1% |
| 南沙区 | 143 | -16.4% | 0.78 | -27.1% |
| 从化区 | 61 | -27.4% | 0.4 | -38.5% |
| 增城区 | 140 | -29.3% | 1.25 | -13.8% |
| 合计 | 2788 | -28.3% | 21.68 | -25.8% |

近年广州存量办公物业成交面积 (万㎡)



租赁：住宅物业

■ 2022年广州住宅租赁登记同比大幅下降超3成。

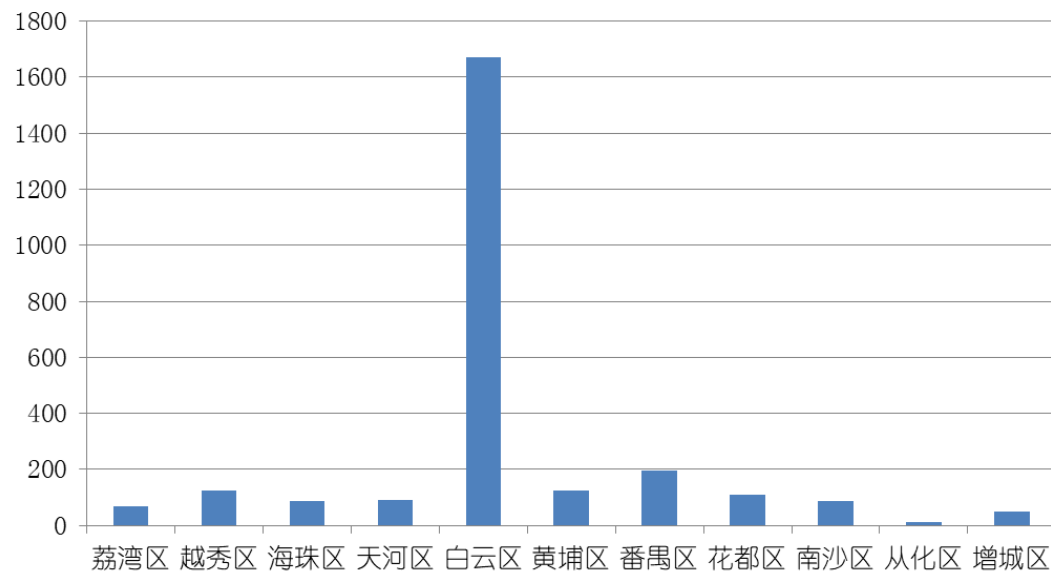
2022年广州中心五区以及黄埔区、番禺区、花都区住宅租赁登记普遍大幅下降。南沙区、从化区则同比增长；2022年广州住宅物业租赁登记集中在白云区，其次是番禺区、越秀区。

2022年广州各区商业物业租赁套数和面积登记及同比情况

| 区域 | 租赁登记套数 (套) | 同比增速 | 租赁登记面积 (万㎡) | 同比增速 |
|-----|------------|---------|-------------|--------|
| 荔湾区 | 14883 | 16.67% | 67.06 | -3.8% |
| 越秀区 | 23578 | -8.25% | 126.15 | -5.4% |
| 海珠区 | 16800 | -12.15% | 85.02 | -13.7% |
| 天河区 | 17143 | -12.93% | 88.91 | -38.5% |
| 白云区 | 442500 | -39.56% | 1671.24 | -40.6% |
| 黄埔区 | 15172 | -19.86% | 123.39 | -29.0% |
| 番禺区 | 23938 | -9.22% | 196.43 | 15.4% |
| 花都区 | 12131 | -17.43% | 111.1 | -10.0% |
| 南沙区 | 8478 | 6.12% | 86.41 | 9.6% |
| 从化区 | 876 | 10.33% | 10.67 | 23.8% |
| 增城区 | 5306 | 1.98% | 49.47 | -8.6% |
| 合计 | 580805 | -34.25% | 2615.85 | -32.4% |

2022年广州各区住宅租赁登记面积

(单位：万㎡)



租赁：商业物业

■ 2022年广州商业物业租赁登记同比大幅下降超2成。

2022年广州各区商业物业租赁登记均同比下降，增城、天河、番禺、海珠、黄埔、从化和白云7区同比大幅下降。

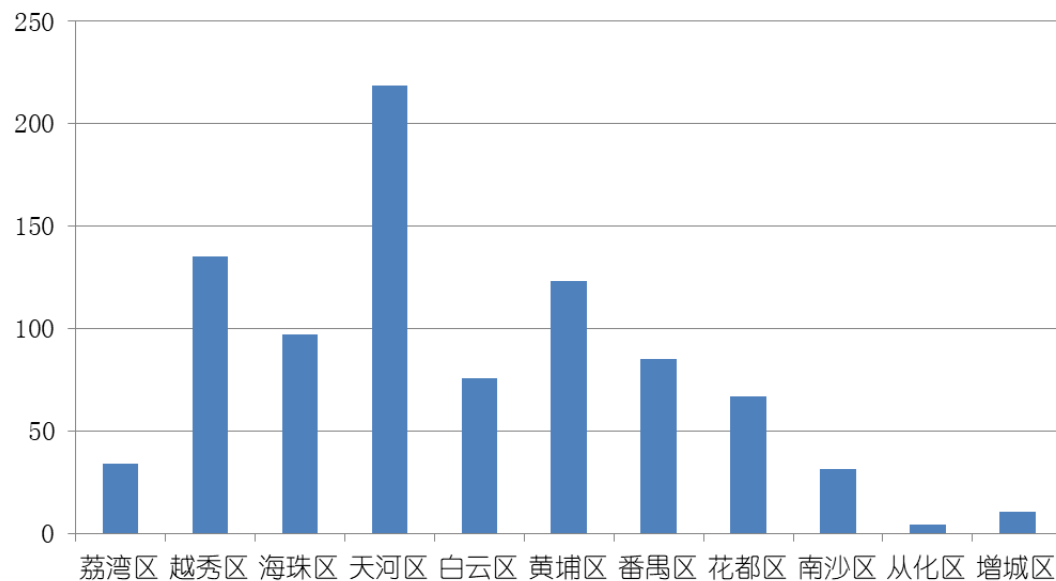
2022年广州商业物业租赁登记重点在天河区，其次是越秀区、黄埔区、海珠区、番禺区以及白云区、花都区。

2022年广州各区商业物业租赁套数和面积登记及同比情况

| 区域 | 租赁登记套数 (套) | 同比增速 | 租赁登记面积 (万㎡) | 同比增速 |
|-----|------------|---------|-------------|--------|
| 荔湾区 | 2927 | -4.53% | 33.72 | -36.6% |
| 越秀区 | 7582 | -18.17% | 135.25 | -0.9% |
| 海珠区 | 3660 | -26.25% | 97.16 | -9.5% |
| 天河区 | 11318 | -28.09% | 218.63 | -26.4% |
| 白云区 | 3767 | -16.34% | 75.71 | -19.6% |
| 黄埔区 | 5998 | -24.21% | 123.05 | -20.8% |
| 番禺区 | 6603 | -28.02% | 85.03 | -36.0% |
| 花都区 | 3670 | -7.81% | 66.57 | -15.6% |
| 南沙区 | 2307 | -5.64% | 31.46 | -36.8% |
| 从化区 | 265 | -22.97% | 3.97 | 13.8% |
| 增城区 | 314 | -35.26% | 10.28 | -5.5% |
| 合计 | 48411 | -21.77% | 880.83 | -21.3% |

2022年广州各区商业物业租赁登记面积

(单位: 万㎡)



租赁：办公物业

■ 2022年广州办公物业租赁登记同比大幅下降3成。

2022年广州各区办公物业租赁登记同比普遍大幅下降；

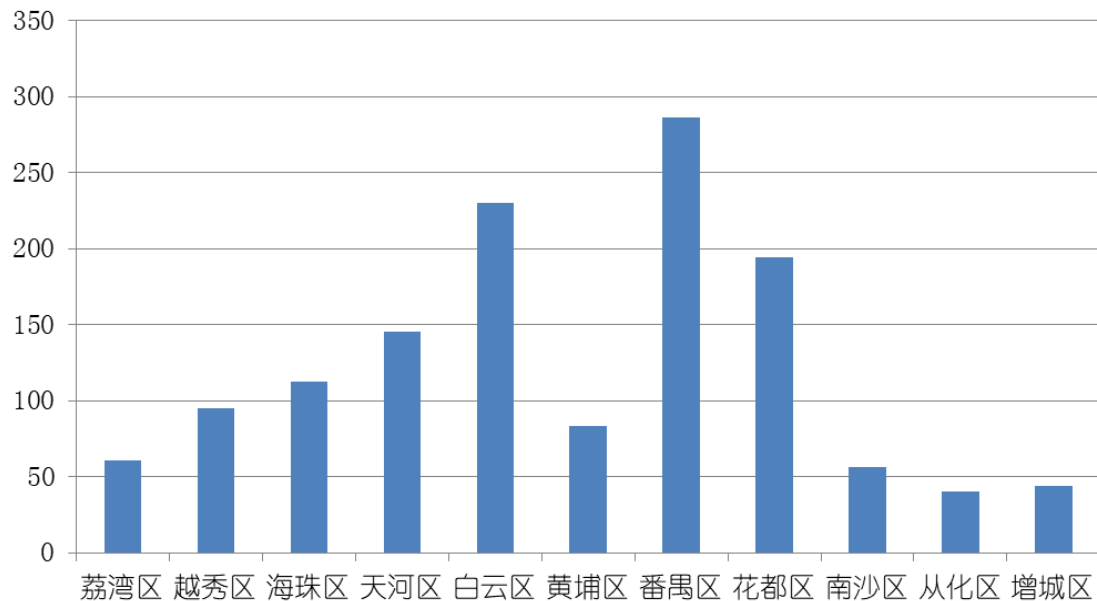
2022年广州办公物业租赁登记以番禺区和白云区领先，其次是花都区、天河区及海珠区、越秀区。

2022年广州各区办公物业租赁套数和面积登记及同比情况

| 区域 | 租赁登记套数 (套) | 同比增速 | 租赁登记面积 (万㎡) | 同比增速 |
|-----|------------|---------|-------------|--------|
| 荔湾区 | 5120 | -37.90% | 60.81 | -42.2% |
| 越秀区 | 6109 | -23.11% | 95.32 | -10.4% |
| 海珠区 | 5021 | -21.08% | 112.65 | 1.8% |
| 天河区 | 8480 | -37.83% | 145.63 | -40.7% |
| 白云区 | 11694 | -39.17% | 229.74 | -25.7% |
| 黄埔区 | 3585 | -11.50% | 83.54 | 6.6% |
| 番禺区 | 14161 | -39.31% | 286.12 | -33.5% |
| 花都区 | 7588 | -14.96% | 193.95 | -24.5% |
| 南沙区 | 4108 | -20.77% | 56.43 | -51.4% |
| 从化区 | 1832 | -2.40% | 40.07 | 27.2% |
| 增城区 | 731 | -28.19% | 43.95 | 13.4% |
| 合计 | 68429 | -31.44% | 1348.21 | -26.3% |

2022年广州各区办公物业租赁登记面积

(单位：万㎡)





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。