

2022

第四季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q4

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

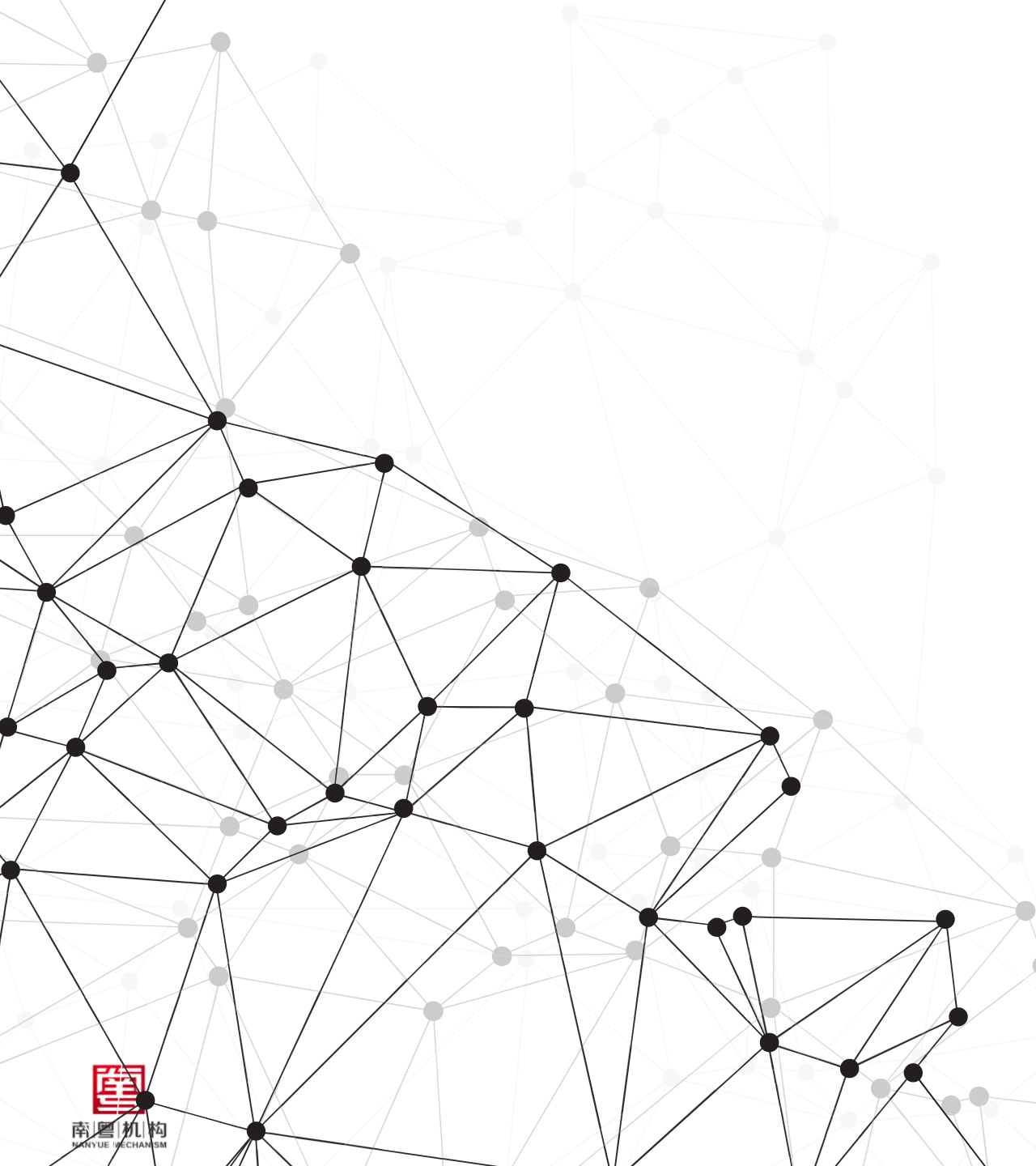
4

附件

Attachment



南粤机构
NANYUE MECHANISM



01

宏观经济

Macro-economy



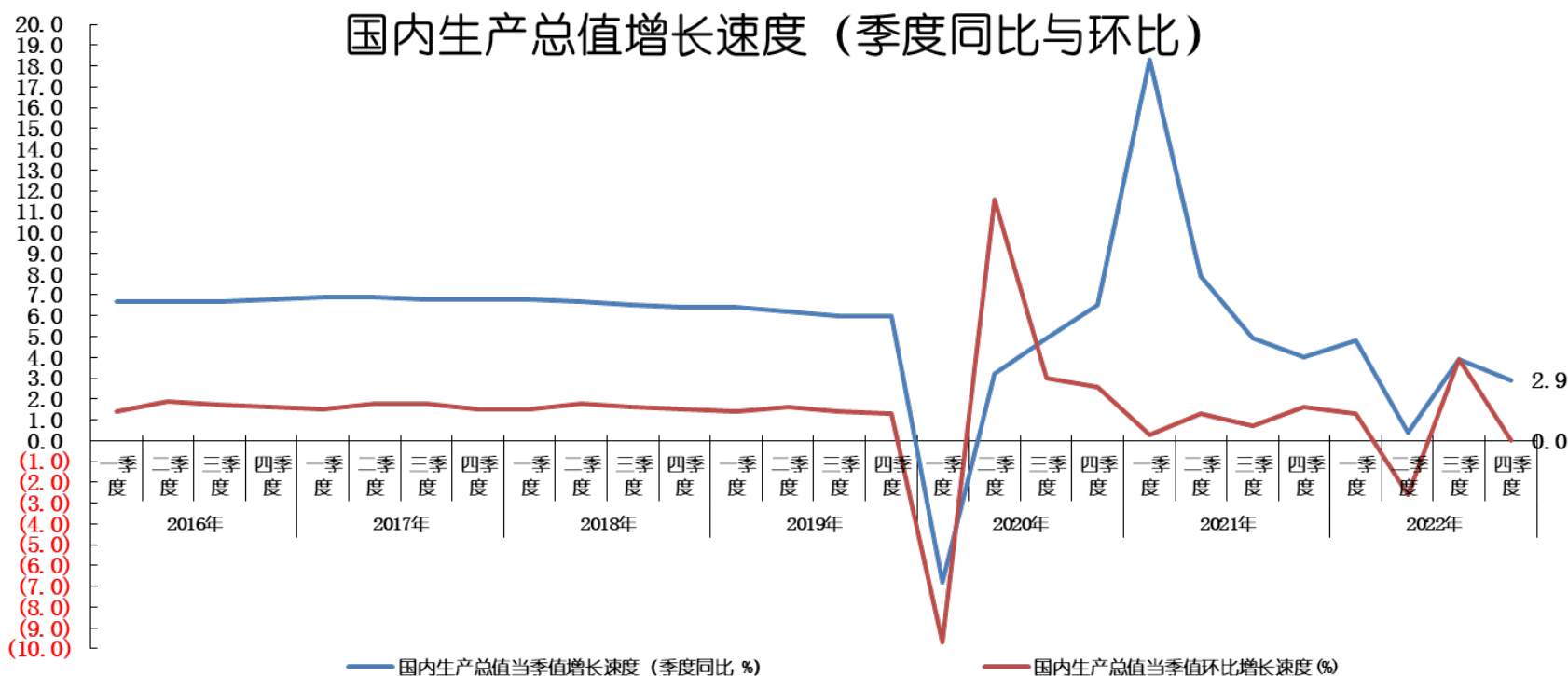
南粤机构
NANYUE MECHANISM

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。
- 第四季度经济运行筑底恢复面临冲击，主要指标增速较上一季度有所落。
 - 第四季全国国内生产总值同比增长2.9%，增速较上季度回落1个百分点；季度环比持平，增速较上一季度回落3.9个百分点。
 - 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%，增速均较1-9月有所回落。
- 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。
 - 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均超2成。

宏观经济总体态势——疫情冲击，当季经济增速有所回落。

2022年第四季度，我国国内生产总值同比增长2.9%，增速较上季度回落1个百分点；
季度环比持平，增速较上一季度回落3.9个百分点。



宏观经济总体态势——疫情冲击，当季经济增速有所回落。

2022年第四季度，第一产业同比增速探底回升，第二、第三产业同比增速明显较上一季度有所回落。

2022年1-12月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	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

近年各季度全国三次产业增加值同比增长情况

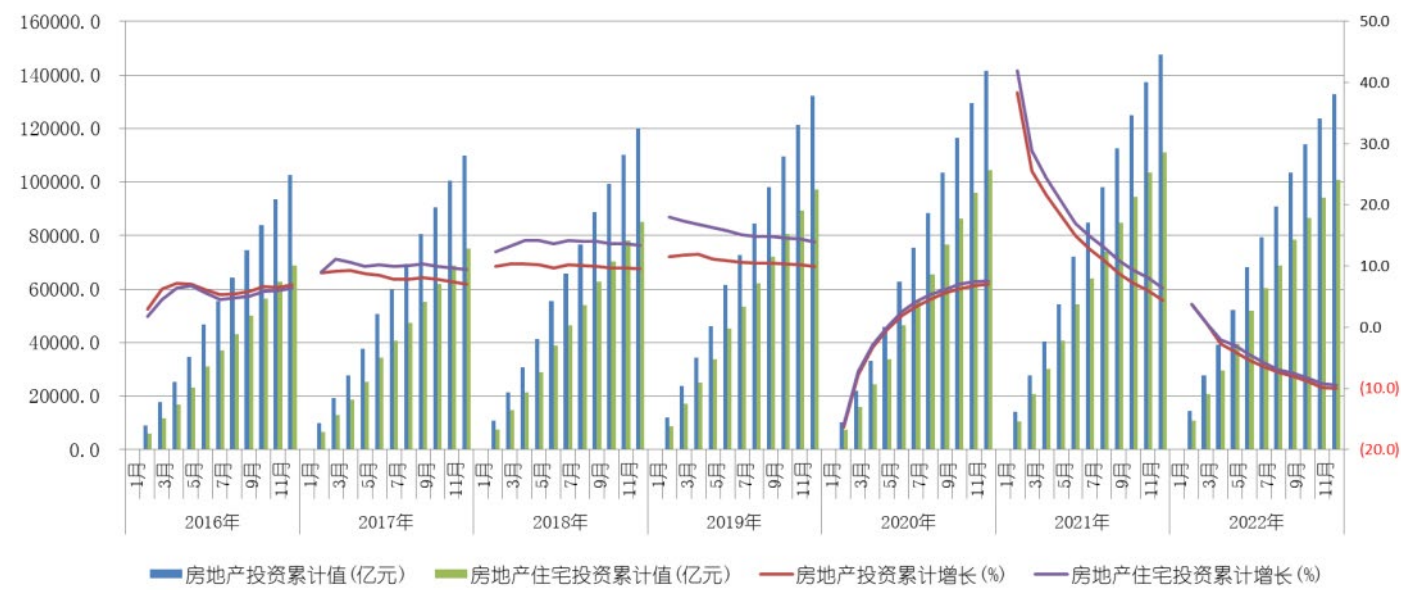


全国房产行业与市场总体形势——

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

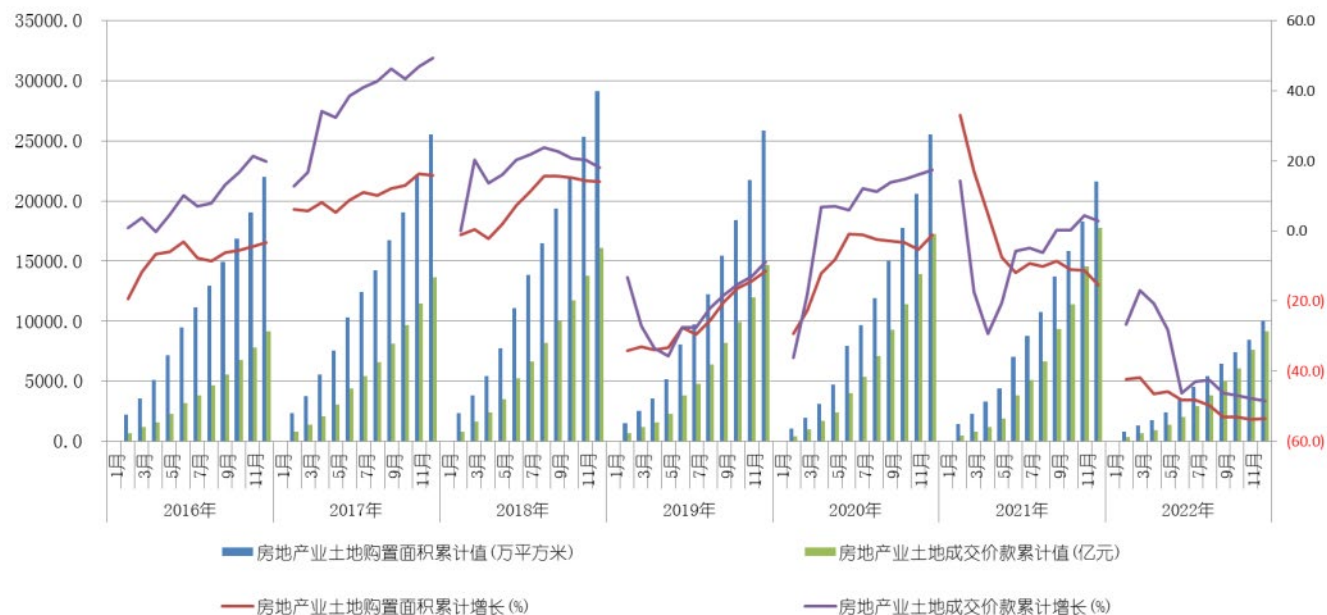
指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	132895	100.0	-10.0
按开发类型分			
住宅开发投资	100646	75.7	-9.5
办公楼开发投资	5291	4.0	-11.4
商业营业用房开发投资	10647	8.0	-14.4
其它房地产开发投资	12720	12.3	-9.4

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. 3%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



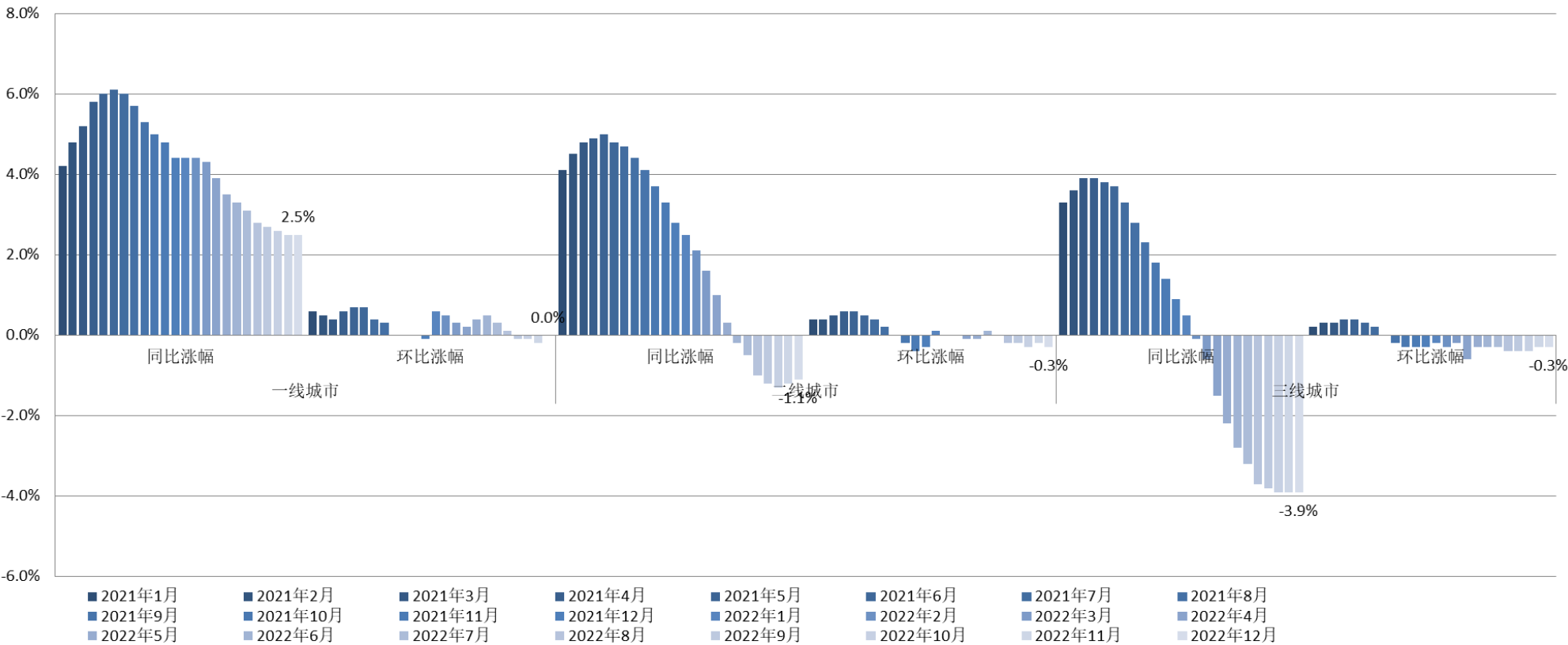
2022年1-12月全国商品房销售面积和销售额累计情况

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

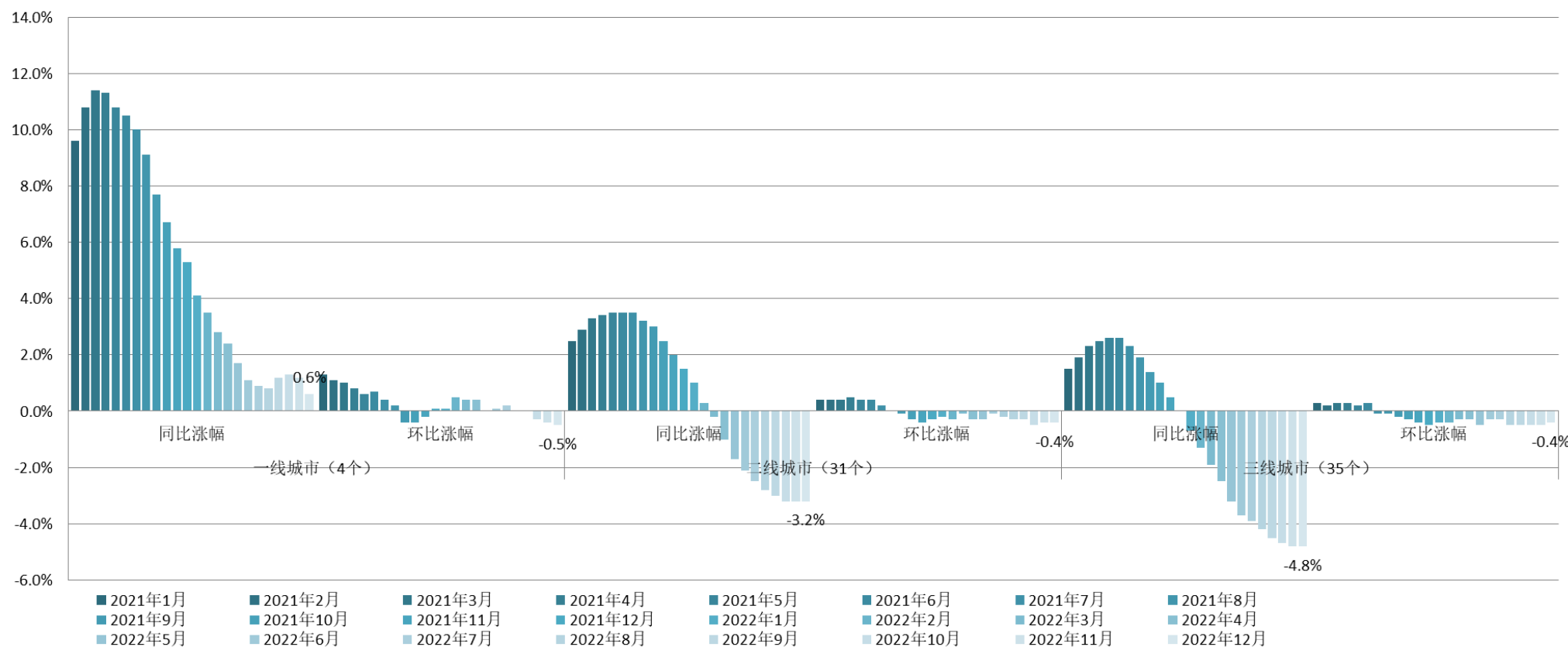
全国房地产行业与市场总体形势——

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。



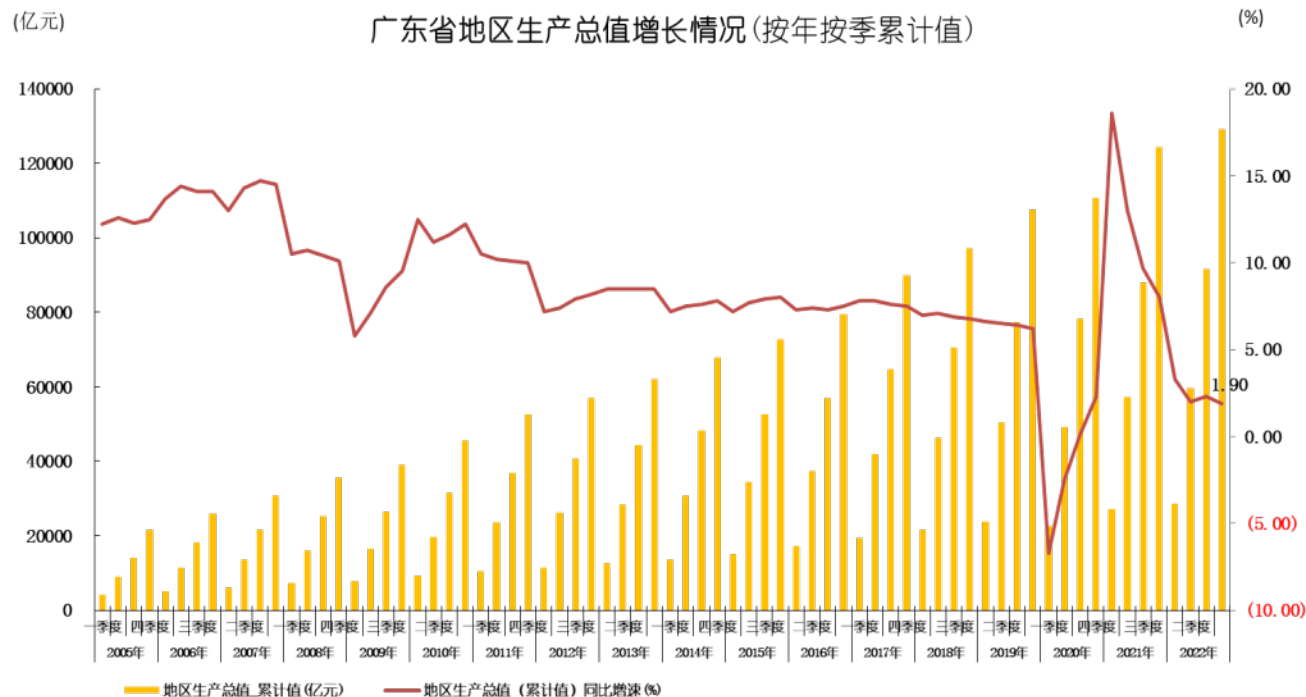
全国房地产行业与市场总体形势——
主要城市二手住宅销售价格延续总体下降趋势，
一线城市同比涨幅仍呈回落态势，环比略有下降，二、三线城市价格同、环比保持下降。



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(%)	—	—	—

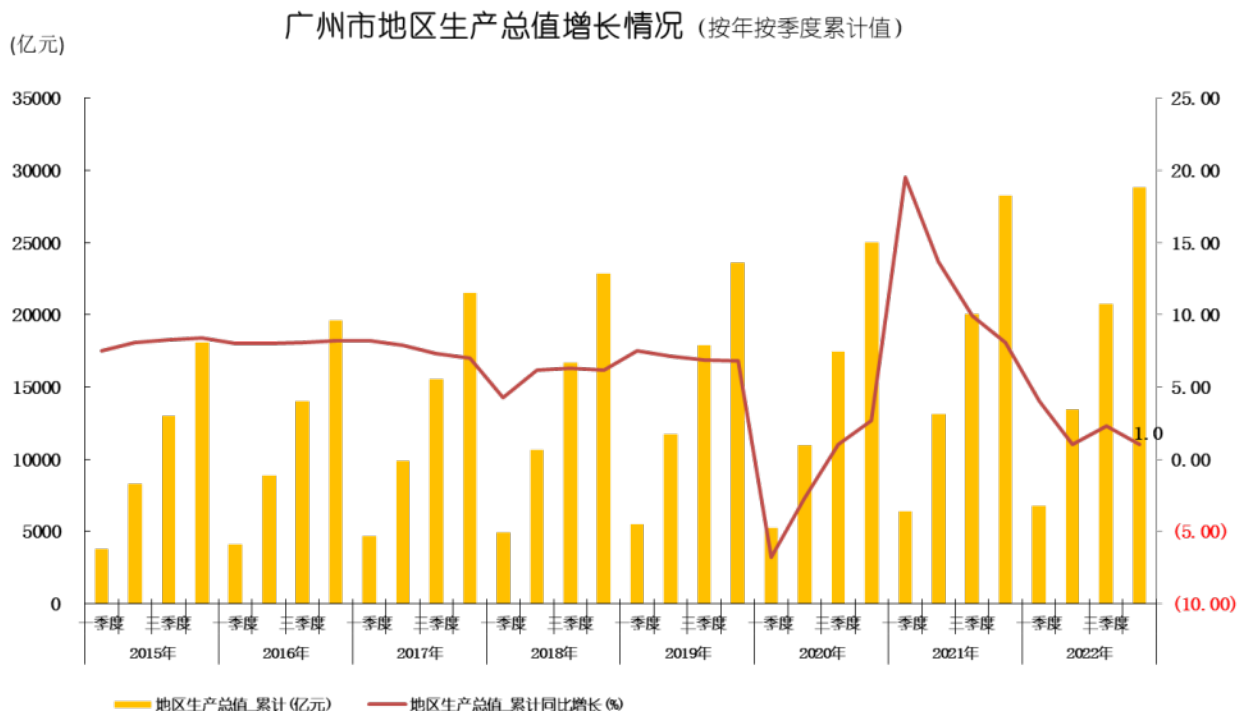
(数据来源：广东统计局<http://data.stats.gov.cn/>)



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%；



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

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



02

房地产政策回顾

Property market policy



南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

- 中央层面房地产政策基调趋向积极，尤其突出房地产金融政策的宽松态势。
 - 落实金融支持稳经济大盘政策措施，进一步放松、支持包括房地产企业资本市场融资、债务展期、并购重组等融资信贷政策，加大对房地产市场资金需求的保障力度，积极落实“保交楼、保民生”，保持房地产市场稳定；
 - 进一步完善、落实差别化信贷政策，支持刚性和改善性合理住房消费。
 - 作为稳经济大盘、扩大内需重要部分，再次明确房地产的支柱产业地位；

- 核心城市进一步运用各种政策工具，刺激、鼓励购放需求释放。
 - 重点是通过优化调整限购、限贷、限售等限制性政策，并通过购房财税补贴、降首付、降利率、提高公积金贷款额度等鼓励购房消费政策等，积极从需求端激活市场。

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			
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。

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。
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，支持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	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
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	放松限购，降低首付比例	宽松	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。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

第四季度广州土地市场分析

第四季度广州新建商品房市场分析

第四季度广州存量房市场分析

第四季度广州房屋租赁市场分析



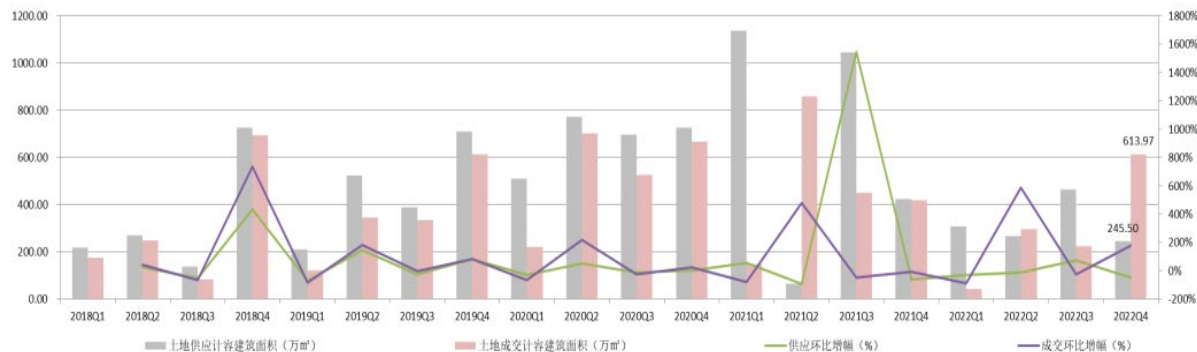
南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

■ 第四季度广州土地市场整体继续在底部徘徊，底价成交主导，溢价率再探底。

- 商品房土地供应面积年内最低，同、环比均大幅下降；
- 商品房土地成交面积因第三、第四轮住宅用地集中出让带动，同比、环比大幅增加；
- 商品房土地成交金额因第三、第四轮住宅用地集中出让带动同比、环比大幅增加；
- 商品房土地成交均价因中心住城区宅用地成交占比增加带动结构性上升；但整体成交溢价率仍探底。

2018年1季度至2022年4季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2022年4季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



土地供应

土地供应——2022年第四季度：

各类土地供应面积同比增长20%，环比减少14%
第四批集中供应住宅用地供应宗数少，供地的质量较高，以中心城区供应为主。
6宗住宅用地，供应用地面积69万m²，同比减少43%，环比少67%；
商务用地供应面积同比持平，环比大增91%。

2022年第4季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	693282	454162	0	2674660	0	109024	3931128
计容建筑面积（㎡）	1062878	1392106	0	9421159	0	179111	12055254
宗数	6	14	0	65	0	3	88

土地供应

土地供应——2022年第四季度

第四批集中供应住宅用地继续以中心区靓地领衔，保成交；
商务用地供应以黄埔、白云为重点；工矿仓储用地供应集中在花都、增城、黄埔。

2022年第4季度广州各区土地供应情况

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
供应土地宗数		0	2	2	2	11	16	5	4	29	6	11	88
供应土地面积（㎡）		0	229403	63223	47638	547304	619087	405175	228351	1181065	166946	442936	3931128
供应土地计容建筑面积（㎡）		0	351078	123450	250808	1456696	1893879	738867	849880	3967456	611045	1812096	12055254
其中	居住用地和 商住综合用地	供应土地宗数	0	2	1	0	1	1	1	0	0	0	6
		供应土地面积（㎡）	0	229403	4717	0	109173	90229	259760	0	0	0	693282
		计容建筑面积（㎡）	0	351078	19450	0	250890	219262	222198	0	0	0	1062878
	商服用地	供应土地宗数	0	0	1	1	4	7	0	0	1	0	14
		供应土地面积（㎡）	0	0	58506	34927	194048	156689	0	0	9992	0	454162
		计容建筑面积（㎡）	0	0	104000	248408	468751	550962	0	0	19985	0	1392106
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	0	4	8	4	4	29	5	65
		供应土地面积（㎡）	0	0	0	0	147770	372169	145415	228351	1181065	156953	442936
		计容建筑面积（㎡）	0	0	0	0	560344	1123655	516669	849880	3967456	591060	1812096

土地成交

土地成交——2022年第四季度：

各类土地成交面积放量，同比、环比分别增长近1倍和近2倍

第三、第四批住宅用地集中出让完成，成交20宗，仍有4宗流拍；

成交住宅用地面积253万平方米，同比、环比分别大增超1.9倍和3.6倍；

商务用地成交同比和环比分别增长27%和16%。工矿仓储用地同比增70%，环比增1.7倍。

2022年第4季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	1003255	547054	1522327	3158508	0	111895	6343039
计容建筑面积（㎡）	1785016	1641144	2713561	11167780	0	181982	17489483
宗数	12	22	8	79	0	4	125

土地成交

土地成交——2022年第四季度：

宅地成交中心城区占近一半，天河、海珠各成交3宗，荔湾2宗、白云1宗；
商务用地成交以白云、黄埔为重点；工矿仓储用地成交以花都为重点，其次增城、黄埔和白云区。

2022年第4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	6	7	4	19	19	8	6	39	5	12	125
成交土地面积（㎡）			0	260435	112873	549449	839666	946690	1024806	421592	1698419	59635	429473	6343039
成交土地计容建筑面积（㎡）			0	475272	390494	1220008	2331209	2809287	1563765	959113	5882739	204716	1652879	17489483
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	3	3	2	1	2	2	3	2	1	1	20
		成交土地面积（㎡）	0	229716	35394	533307	109173	191346	837491	368547	129466	4888	86253	2525582
		计容建筑面积（㎡）	0	354852	92166	1180231	250890	444601	879498	773533	297557	9776	215472	4498577
	商服用地	成交土地宗数	0	3	4	1	6	7	0	0	0	1	0	22
		成交土地面积（㎡）	0	30719	77479	3431	268744	156689	0	0	0	9992	0	547054
		计容建筑面积（㎡）	0	120420	298328	37377	614072	550962	0	0	0	19985	0	1641144
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	0	9	10	6	3	37	3	11	79
		成交土地面积（㎡）	0	0	0	0	362565	598655	187315	53045	1568953	44755	343220	3158508
		计容建筑面积（㎡）	0	0	0	0	1286665	1813724	684266	185580	5585182	174955	1437407	11167780

土地价格

土地价格——2022年第四季度

广州各类土地成交金额876亿元，同比增64%，环比增2.4倍；

其中，住宅用地成交670亿，同比和环比分别增长1.2倍和2.2倍。

住宅用成交均价环比下降20%，同比上升11%；溢价率再走低，仅0.4%；

商服用地和工矿仓储用地成交均价同比分别下降9%和7%。

2022年第4季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

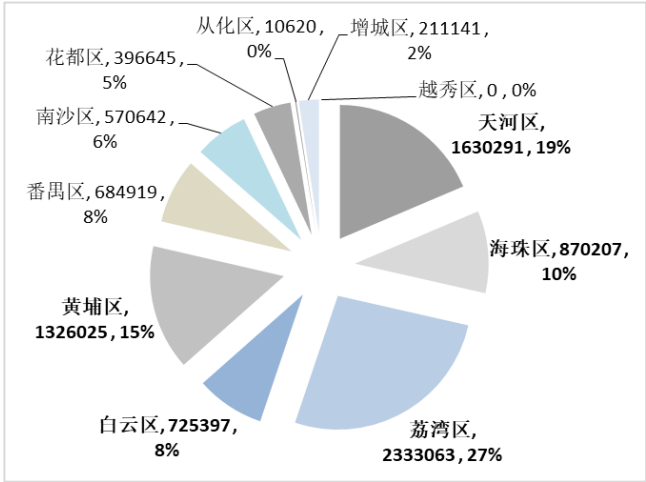
土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	3515365	1605242	3189228	425087	0	24028	8758950
成交平均楼面地价（元/㎡）	19694	9781	11753	381	——	1320	5008
溢价率	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	——	0.0%	0.3%

土地价格

土地价格——2022年第四季度

土地出让金收入以荔湾区和天河区领先，分别占全市27%和19%；
天河区、海珠区成交住宅用地楼面地价均超41000元/m²；
外围区域住宅用地楼面地价普遍在7000-8000元/m²左右，最低约5000元/m²。

2022年第四季度
广州各区土地出让成交金额（万元）



2022年第四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/m²）

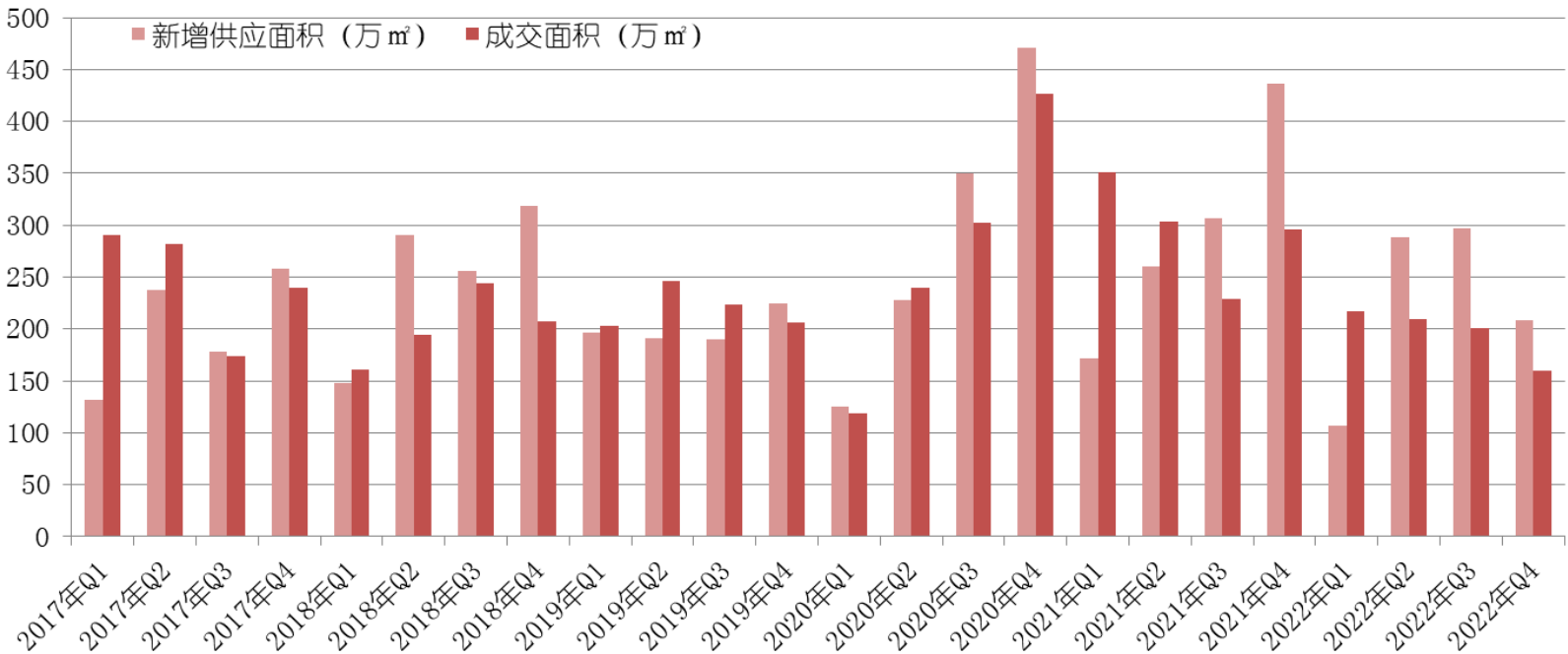
区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)			0	1630291	870207	2333063	725397	1326025	684919	570642	396645	10620	211141	8758950
其中	居住用地和	土地成交金额(万元)	0	1485842	381768	2261869	163549	801396	645180	565850	211122	4867	183150	6704593
	商住综合用地	平均楼面地价（元/㎡）	——	41872	41422	19165	6519	18025	7336	7315	7095	4978	8500	14904
	商服用地	土地成交金额(万元)	0	144449	488439	63541	478219	428075	0	0	0	2519	0	1605242
		平均楼面地价（元/㎡）	——	11995	16373	17000	7788	7770	——	——	——	1260	——	9781
	工矿仓储	土地成交金额(万元)	0	0	0	0	67254	96554	39739	4792	185523	3234	27991	425087
		平均楼面地价（元/㎡）	——	——	——	——	523	532	581	258	332	185	195	381

商品房：住宅

- 持续疫情冲击，一手住宅市场继续走低，第四季度供求均大幅下降，成交创6年内第二低位。
- 供应208万 m²，止升回落，环比降30%，同比更大降52%；

• 成交仅159万 m²，创近11个季度的新低，为6年内第二低位，环比减少21%，同比更大降46%%。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



商品房：住宅

- 第四季度，各区供应环比普遍大幅下降，仅4个环比增加；
- 第四季度，除越秀区外，各区成交环比全面大幅下降，6个区环比降幅超过20%。

2022年第4季度广州各行政区商品房住宅供求及环比增速

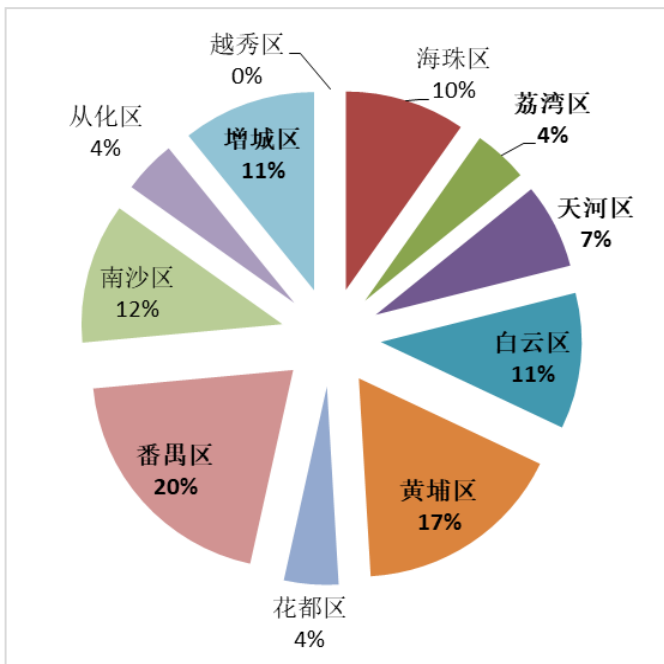
区域	供应面积（万㎡）	环比增速	成交套数(套)	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	0	——	37	68.2%	0.36	50.0%
海珠区	20.17	-6.7%	501	-32.6%	7.55	-24.1%
荔湾区	9.15	-66.5%	867	-10.2%	9.65	-9.4%
天河区	14.42	55.4%	386	-45.0%	4.63	-41.9%
白云区	23.07	11.3%	1439	-20.1%	15.57	-21.1%
黄埔区	35.32	-43.3%	2522	-24.4%	27.37	-23.0%
花都区	9.11	-65.5%	1385	-4.4%	15.08	-6.5%
番禺区	41.77	9.8%	1731	-35.1%	21.11	-28.9%
南沙区	23.78	-26.0%	1316	-20.9%	14.02	-22.9%
从化区	8.96	133.3%	872	-11.7%	8.55	-14.1%
增城区	22.4	-59.2%	3648	-14.8%	35.61	-15.8%
全市	208.15	-29.8%	14704	-21.0%	159.5	-20.4%

商品房：住宅

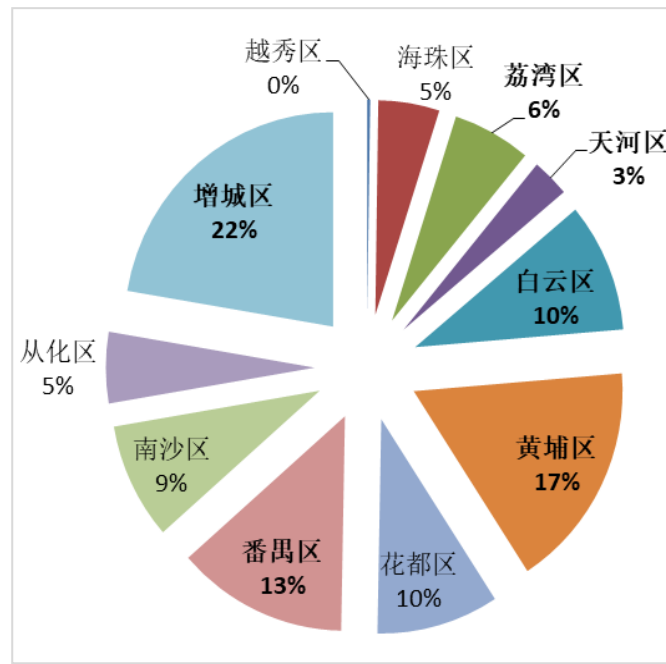
■ 2022年第4季度，中心五区供应面积占比进一步提升至32%，成交占比与上一季持平，约24%。

- 供应以番禺区、黄埔区为重点，其次是南沙区、增城区和白云区。
- 成交以增城区、黄埔区为重点，其次是番禺区、花都区及白云区。

2022年第4季度广州商品住宅供应面积的
区域分布结构



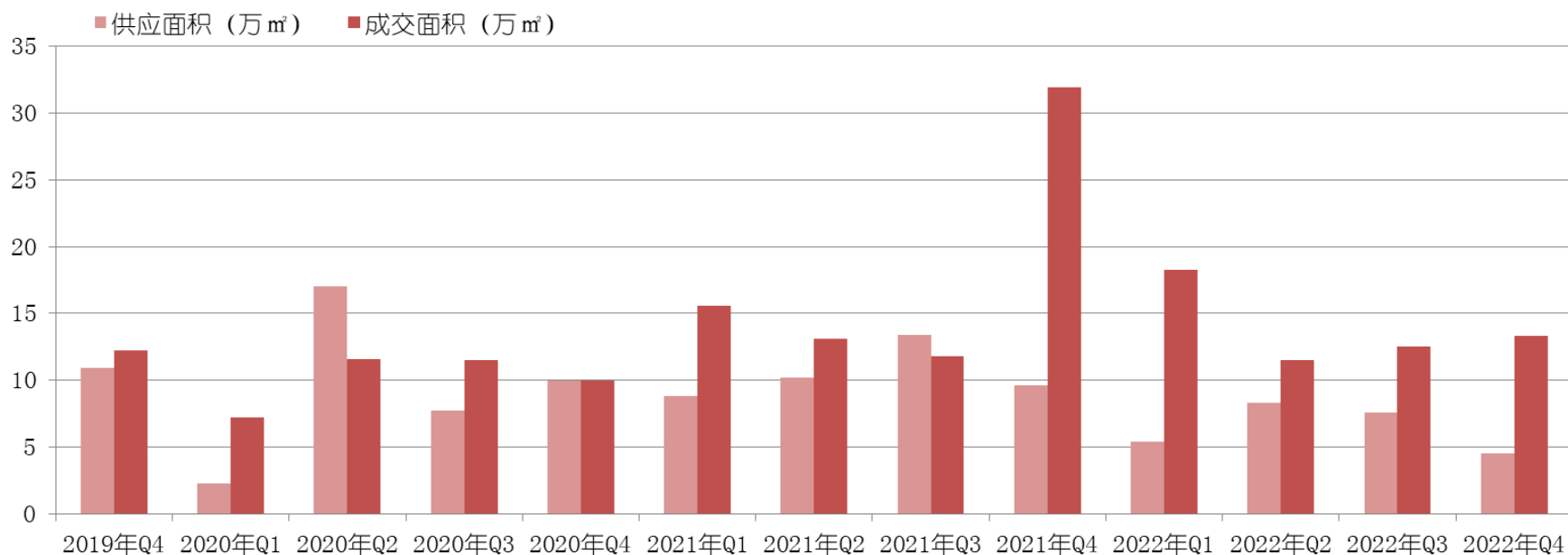
2022年第4季度广州商品住宅成交面积的
区域分布结构



商品房：商业物业

- 2022年第四季度，广州新建商业物业供应环比继续大幅减少，成交环比继续有所回升。
- 供应4.6万 m²，同比大幅减少53%，环比大幅减少40%；
 - 成交13万 m²，同比大幅减少58%；环比回升6%。

近年广州新建商业物业各季度供求趋势



商品房：商业物业

- 2022年第四季度，广州新建商业物业供应主要在增城、天河和黄埔区，其次白云、海珠和南沙区；成交以南沙区、黄埔区、增城区及海珠区为重点。

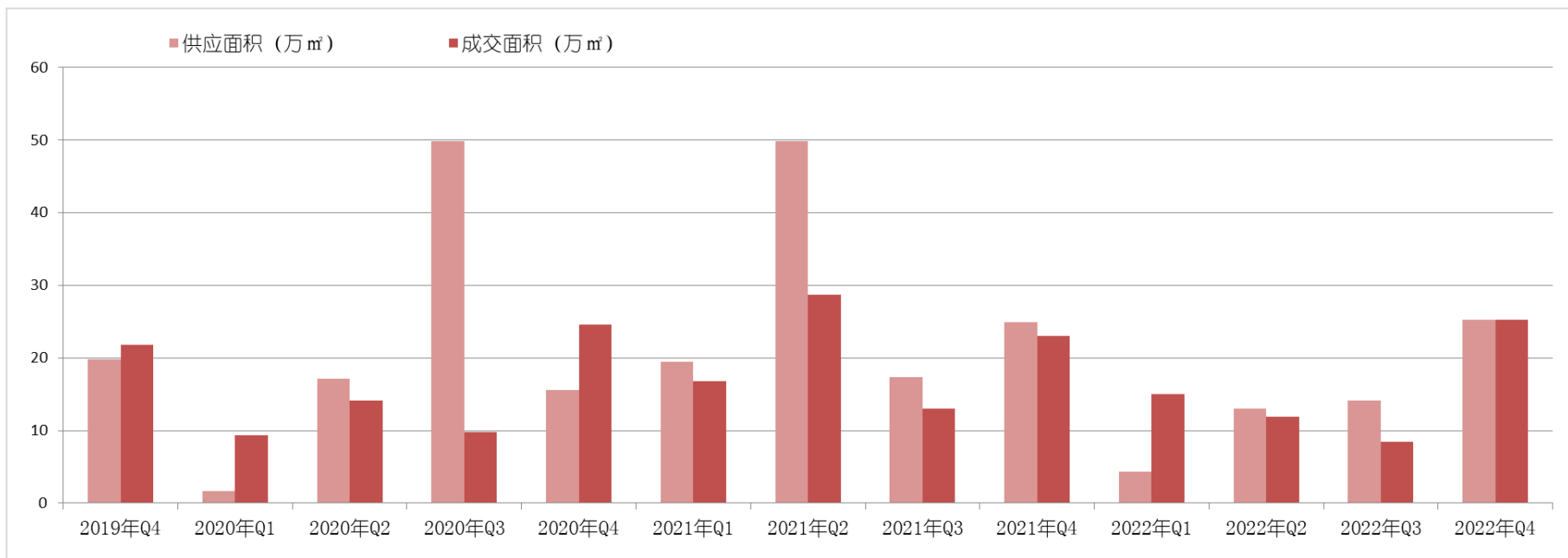
2022年第4季度广州各行政区新建商业物业供求面积及环比增速

区域	供应面积（万㎡）	环比增速	成交面积万（㎡）	环比增速
越秀区	0	——	0	-100.0%
海珠区	0.5	177.8%	1.15	238.2%
荔湾区	0	-100.0%	0.21	-65.0%
天河区	0.76	590.9%	0.51	15.9%
白云区	0.58	23.4%	0.16	-38.5%
黄埔区	0.69	-28.1%	2.11	-65.6%
花都区	0.27	-56.5%	0.35	-14.6%
番禺区	0.24	-70.7%	0.82	-65.3%
南沙区	0.51	-49.5%	2.33	28.7%
从化区	0.26	-85.9%	0.72	242.9%
增城区	0.77	-49.0%	1.49	-56.6%
全市	4.59	-39.1%	9.85	-38.5%

商品房：办公物业

- 2022年第四季度，广州新建办公物业供求均放量，供应连续三季度回升，成交止跌回升。
- 供应25万 m^2 ，同比小幅增长约2%，环比大幅增长79%；
 - 成交25万 m^2 ，同比增长10%，环比激增2倍。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



商品房：办公物业

- 2022年第四季度，广州新建办公物业供应集中在番禺区、天河区、海珠区及黄埔区；成交以黄埔区为重点，其次是南沙区以及花都区、天河区。

2022年第4季度广州各行政区新建办公物业供求面积及环比增速

区域	供应面积（万㎡）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	0	——	0	——
海珠区	5.3	——	0	-100.0%
荔湾区	0	-100.0%	0	-100.0%
天河区	5.76	3100.0%	1.56	-21.6%
白云区	2.04	168.4%	0	——
黄埔区	4.7	-22.6%	15.11	6768.2%
花都区	0	——	1.61	283.3%
番禺区	7.44	3620.0%	1.04	-53.6%
南沙区	0	-100.0%	5.76	209.7%
从化区	0	——	0.02	100.0%
增城区	0	-100.0%	0	-100.0%
全市	25.19	78.5%	25.10	195.3%

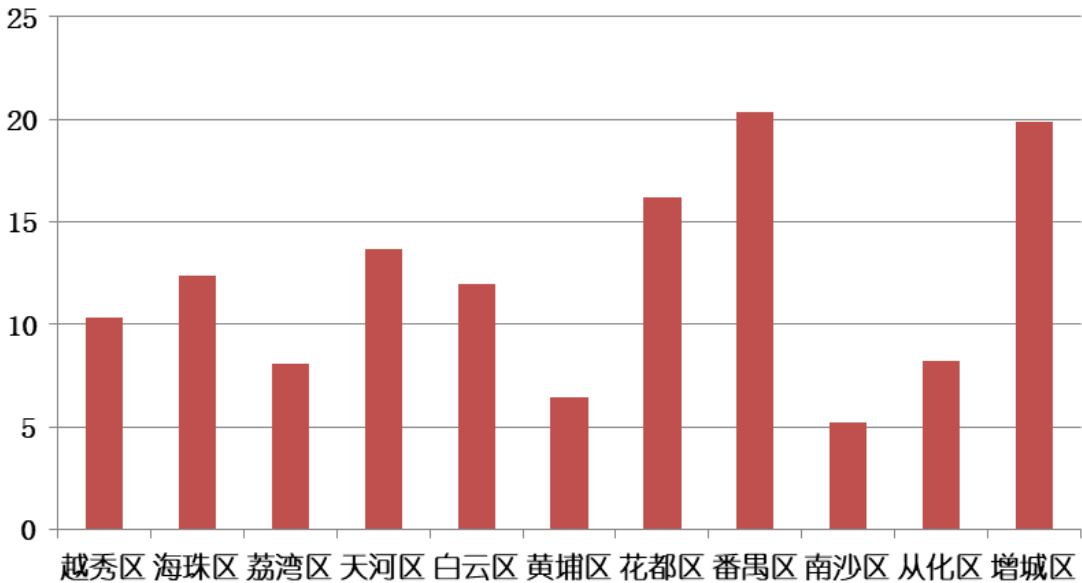
存量房：住宅物业

■ 2022年第四季度，广州存量住宅成交13825套、约132万㎡，环比、同比分别大幅下降28%和20%；11个区存量住宅成交环比、同比全面下降；其中，除增城区、黄埔区外，其它9区的降幅在20%-40%左右；存量住宅成交以番禺区、增城区领先，其次是花都区、天河区及海珠区。

2022年第4季度广州各区存量住宅物业成交量及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	1428	-23.9%	10.35	-24.18%
海珠区	1558	-41.9%	12.39	-41.14%
荔湾区	1008	-31.3%	8.09	-27.70%
天河区	1468	-34.9%	13.7	-34.76%
白云区	1416	-33.7%	11.95	-36.44%
黄埔区	709	-7.9%	6.44	-8.78%
花都区	1464	-33.3%	16.19	-34.11%
番禺区	1861	-28.8%	20.35	-27.35%
南沙区	436	-29.3%	5.22	-28.20%
从化区	765	-17.7%	8.2	-19.77%
增城区	1712	-1.3%	19.9	-2.45%
合计	13825	-28.3%	132.78	-27.53%

2022年第4季度广州各区存量住宅物业成交面积（单位：万㎡）



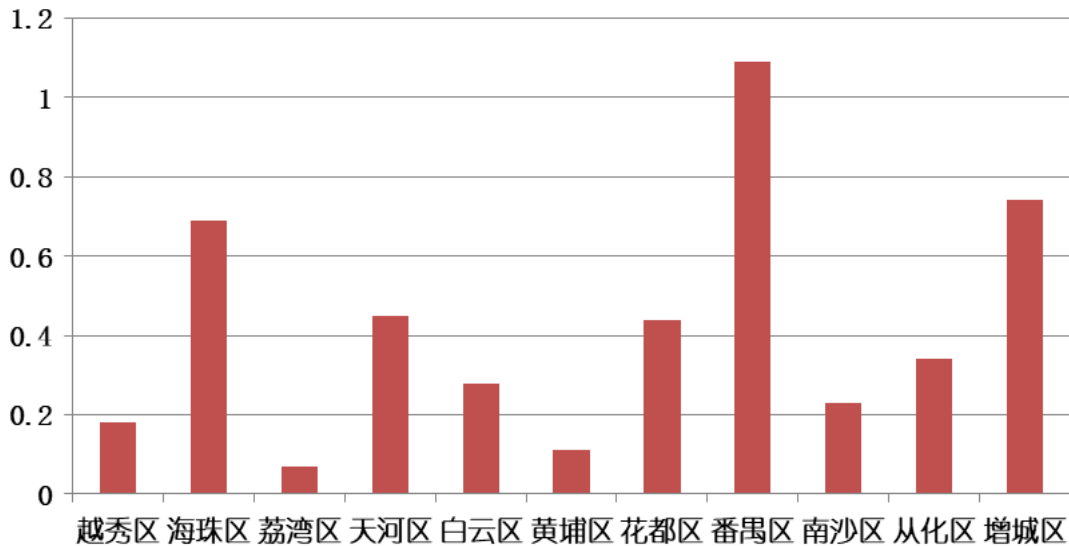
存量房：商业物业

■ 2022年第四季度，广州存量商业物业成交505套、4.6万㎡， 环比下降约20%，同比下降超3成；
存量商业物业成交以番禺区大幅领先，其次是增城区和海珠区。
其中，海珠区、增城区成交环比增长，其余9区均环比下降。

2022年第4季度广州存量商业物业各区成交量及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	29	-57.4%	0.18	-67.9%
海珠区	119	197.5%	0.69	3.0%
荔湾区	20	-20.0%	0.07	0.0%
天河区	40	-32.2%	0.45	-27.4%
白云区	12	-65.7%	0.28	-58.8%
黄埔区	17	-66.0%	0.11	-76.6%
花都区	59	-4.8%	0.44	4.8%
番禺区	90	-35.7%	1.09	1.9%
南沙区	25	-16.7%	0.23	-17.9%
从化区	33	-34.0%	0.34	-15.0%
增城区	61	19.6%	0.74	34.5%
合计	505	-17.2%	4.62	-20.2%

2022年第4季度广州各区存量商业物业成交面积（单位：万㎡）



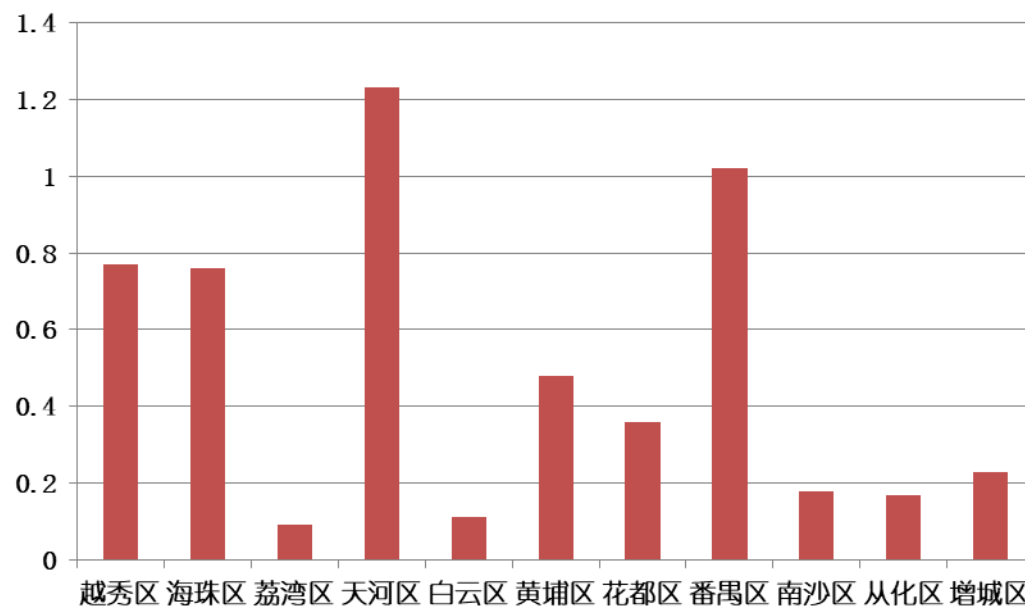
存量房：办公物业

- 2022年第四季度，广州存量办公物业成交680套、5.4万 m^2 ，环比小幅回落，同比下降约8%；
- 存量办公物业成交以天河区和番禺区领先，其次是越秀区和海珠区；
- 荔湾区、白云区、黄埔区、增城区、南沙区和花都区成交环比均大幅下降。

2022年第4季度广州存量办公物业各区成交量及环比情况

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	61	19.6%	0.77	26.2%
海珠区	107	84.5%	0.76	40.7%
荔湾区	9	-67.9%	0.09	-50.0%
天河区	130	-7.8%	1.23	21.8%
白云区	11	-67.6%	0.11	-60.7%
黄埔区	60	-32.6%	0.48	-25.0%
花都区	55	-12.7%	0.36	-42.9%
番禺区	152	23.6%	1.02	20.0%
南沙区	32	-15.8%	0.18	-14.3%
从化区	28	366.7%	0.17	240.0%
增城区	35	-31.4%	0.23	-61.7%
合计	680	-0.3%	5.4	-3.6%

2022年第4季度广州各区存量办公物业成交面积 (单位: 万 m^2)



租赁：住宅物业

■ 2022年第四季度，广州住宅租赁登记环比大幅减少超6成，同比大幅下降近8成。

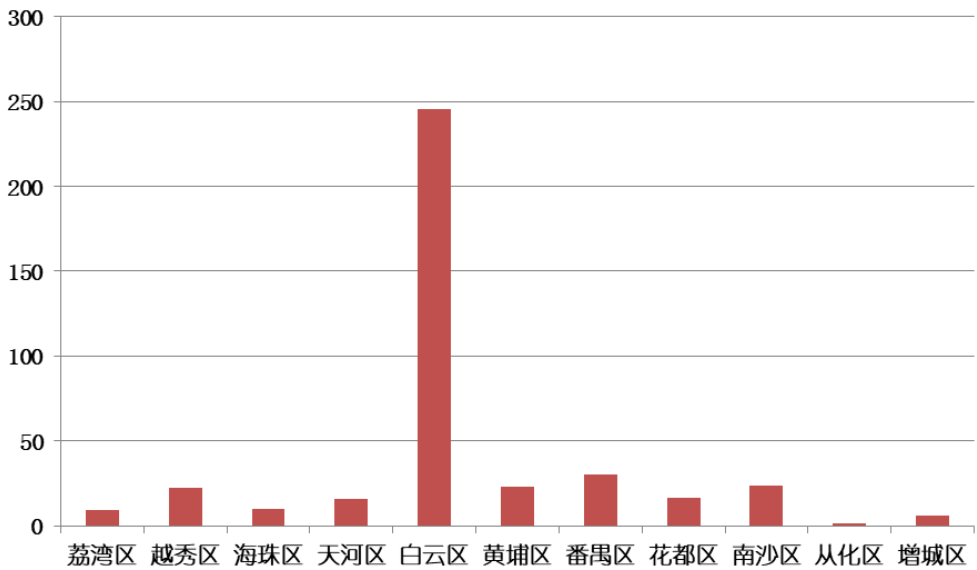
除南沙区外，其余10区住宅租赁登记同比、环比均大幅减少；

2022年第四季度广州住宅租赁登记主要集中在白云区。

2022年第4季度广州各区住宅租赁套数和面积登记及环比、同比情况

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	1817	-52.13%	-44.23%	9.22	-48.09%	-35.2%
越秀区	3500	-52.22%	-43.13%	22.14	-42.57%	-36.8%
海珠区	1912	-58.01%	-54.70%	9.79	-59.84%	-56.7%
天河区	2692	-39.36%	-54.30%	16.01	-28.37%	-44.2%
白云区	65262	-65.67%	-81.91%	245.55	-68.36%	-83.6%
黄埔区	2581	-33.10%	-41.41%	23.29	-22.16%	-52.1%
番禺区	3355	-35.79%	-33.07%	29.97	-29.43%	-16.8%
花都区	1335	-57.71%	-54.55%	16.51	-47.12%	-41.2%
南沙区	2449	12.08%	37.97%	23.48	-8.42%	7.4%
从化区	111	-62.88%	-36.93%	1.13	-65.34%	-55.0%
增城区	636	-60.74%	-25.79%	6.13	-59.64%	-20.6%
合计	85650	-62.19%	-78.35%	403.22	-60.73%	-76.9%

2022年第4季度各区广州各区住宅租赁登记面积
(单位：万㎡)



租赁：商业物业

■ 2022年第四季度，广州商业物业租赁登记环比、同比均大幅下降；

各区商业物业租赁登记环比、同比普遍大幅下降。

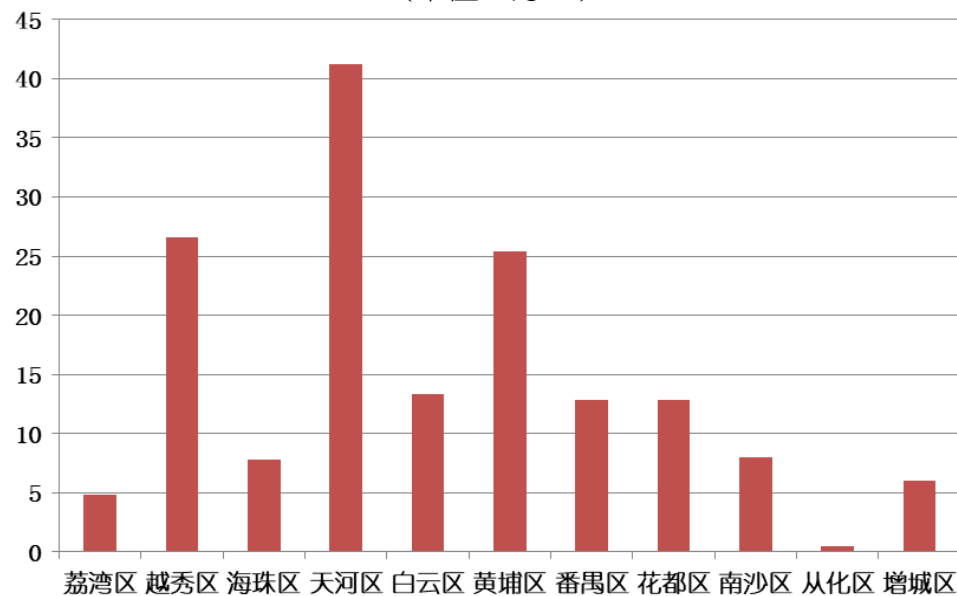
2022年第四季度广州商业物业租赁登记以天河区大幅领先，其次是越秀区和黄埔区。

2022年第4季度广州各区商业物业租赁套数和面积登记及环比、同比情况

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	544	-35.70%	-26.78%	4.79	-52.99%	-81.1%
越秀区	1607	-18.88%	-22.89%	26.6	-2.46%	-6.4%
海珠区	446	-54.67%	-61.45%	7.8	-69.17%	-69.3%
天河区	2312	-24.57%	-32.48%	41.2	-29.58%	-36.0%
白云区	639	-44.82%	-46.12%	13.36	-40.44%	-48.4%
黄埔区	1335	-21.52%	-29.92%	25.39	-3.64%	-21.4%
番禺区	1102	-44.06%	-52.07%	12.85	-38.07%	-61.8%
花都区	710	-28.57%	-23.08%	12.85	-45.44%	-20.9%
南沙区	570	-6.25%	5.17%	7.96	12.91%	-30.7%
从化区	52	-5.45%	-23.53%	0.5	-65.75%	-24.2%
增城区	104	31.65%	44.44%	6.01	365.89%	245.4%
合计	9421	-29.91%	-34.59%	159.31	-28.93%	-40.0%

2022年第4季度各区广州商业物业租赁登记面积

(单位：万㎡)



租赁：办公物业

■ 2022年第四季度广州办公物业租赁登记环比，同比均大幅下降；

各区办公物业租赁登记环比、同比全面大幅下降。

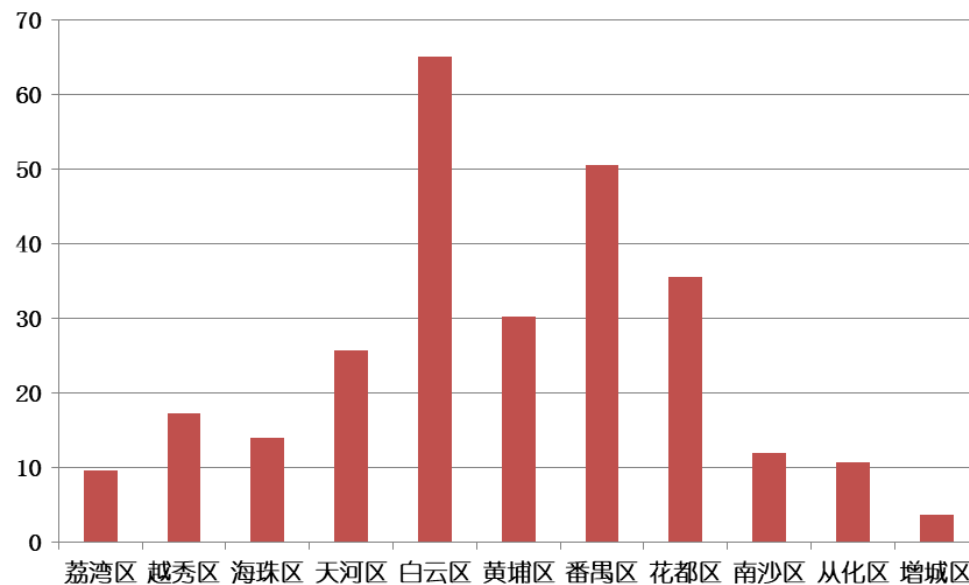
2022年第四季度广州办公物业租赁登记以白云区领先，其次是番禺区、花都区及黄埔区和天河区。

2022年第4季度广州各区办公物业租赁套数和面积登记及环比、同比情况

区域	租赁登记套数 (套)	环比增速	同比增速	租赁登记面积 (万 m ²)	环比增速	同比增速
荔湾区	904	-40.05%	-65.51%	9.56	-48.96%	-42.8%
越秀区	1310	-26.16%	-37.68%	17.22	-43.24%	-28.9%
海珠区	756	-52.42%	-51.60%	14.01	-66.82%	-47.1%
天河区	1479	-34.35%	-48.88%	25.79	-49.02%	-58.2%
白云区	1846	-49.82%	-73.45%	65.12	4.49%	-15.8%
黄埔区	643	-33.64%	-45.37%	30.18	87.57%	66.6%
番禺区	2632	-29.40%	-53.13%	50.62	-31.42%	-52.7%
花都区	1174	-50.90%	-47.61%	35.54	-51.09%	-44.3%
南沙区	811	-35.33%	-30.51%	12	-21.62%	-63.7%
从化区	438	-14.79%	-8.94%	10.69	-31.69%	25.3%
增城区	165	-4.62%	-32.10%	3.59	-83.94%	-27.9%
合计	12158	-38.70%	-55.06%	274.32	-34.70%	-37.9%

2022年第4季度广州各区办公物业租赁登记面积

(单位：万 m²)





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。