

2023

第一季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market Q1

2023.04



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 complex system of relationships.

01

宏观经济

Macro-economy



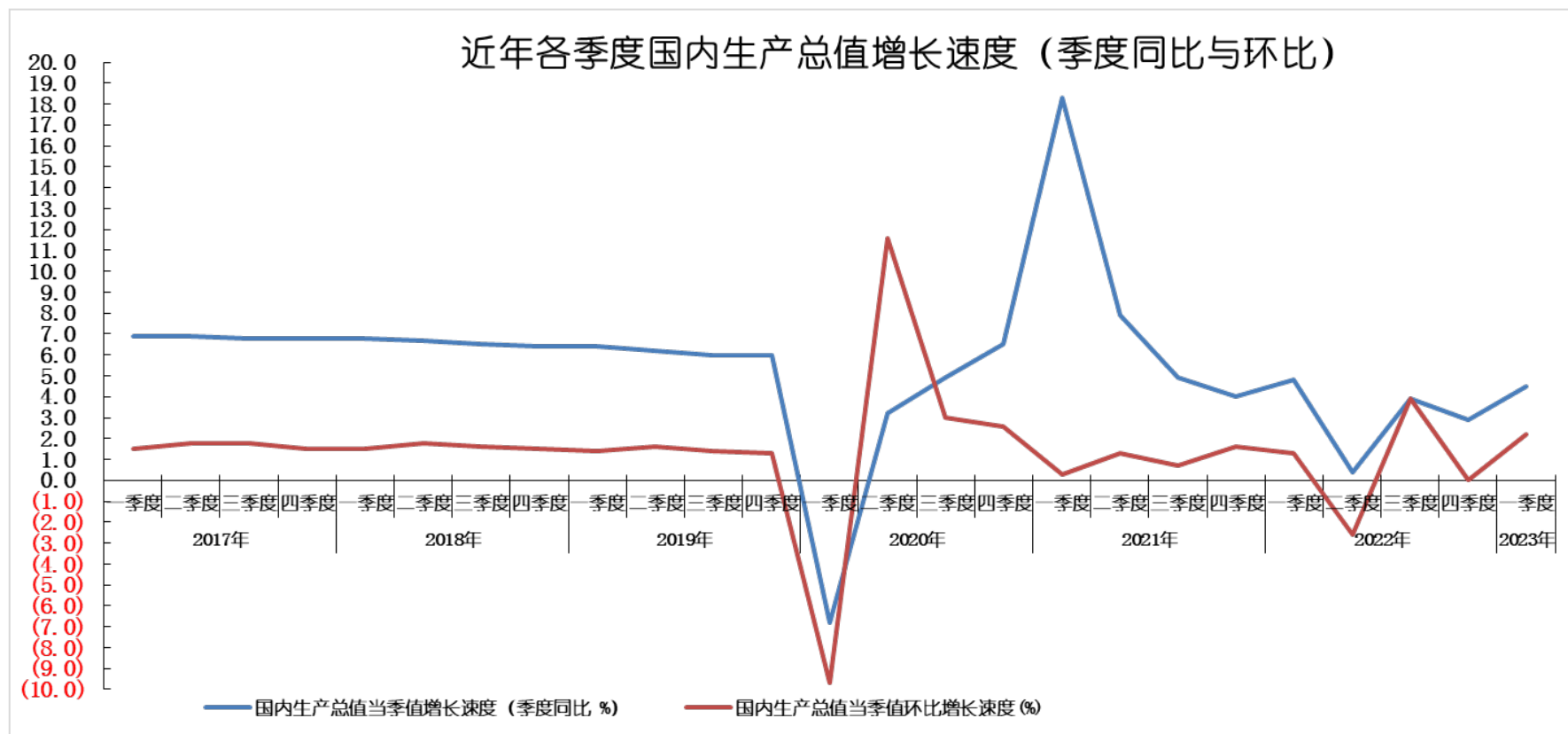
南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

- 疫情防控较快平稳转段，宏观经济企稳回升。
- 第一季度主要经济指标企稳升
 - 第一季全国国内生产总值同比增长4.5%，增速较上季度加快1.6个百分点；季度环比增长2.2%，增速较上一季度加快2.2个百分点。
 - 广东省和广州市2023第一季度经济运行企稳回升，GDP同比分别增长4%和1.8%，投资和消费较快恢复。
- 房地产市场整体呈现企稳态势，开发投资降幅缩小，住宅销售逆转为同比上升。
 - 一季度全国房地产开发投资同比下降5.8%；
 - 一季度全国商品房销售面积小降1.8%，销售额同比增长4.1%；其中，住宅销售面积和销售额同比分别增长1.4%和7.1%

宏观经济总体态势——企稳回升。

2023年第一季度，我国国内生产总值同比增长4.5%，增速较上季度加快1.6个百分点；
季度环比增长2.2%，增速较上一季度加快2.2个百分点。



宏观经济总体态势——企稳回升。

2023年第一季度，三次产业稳定增长。其中，第三产业同比增速加速2.1个百分点；第一、第二产业同比增速较上一季度略有回落。

2023年1-3月全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	增加值 (亿元)	同比增长 (%)	占GDP比重 (%)
第一产业	11575	3.7	4.1
第二产业	107947	3.3	37.9
第三产业	165475	5.4	58.1
合计	284997	4.5	100

近年各季度全国三次产业增加值同比增长情况

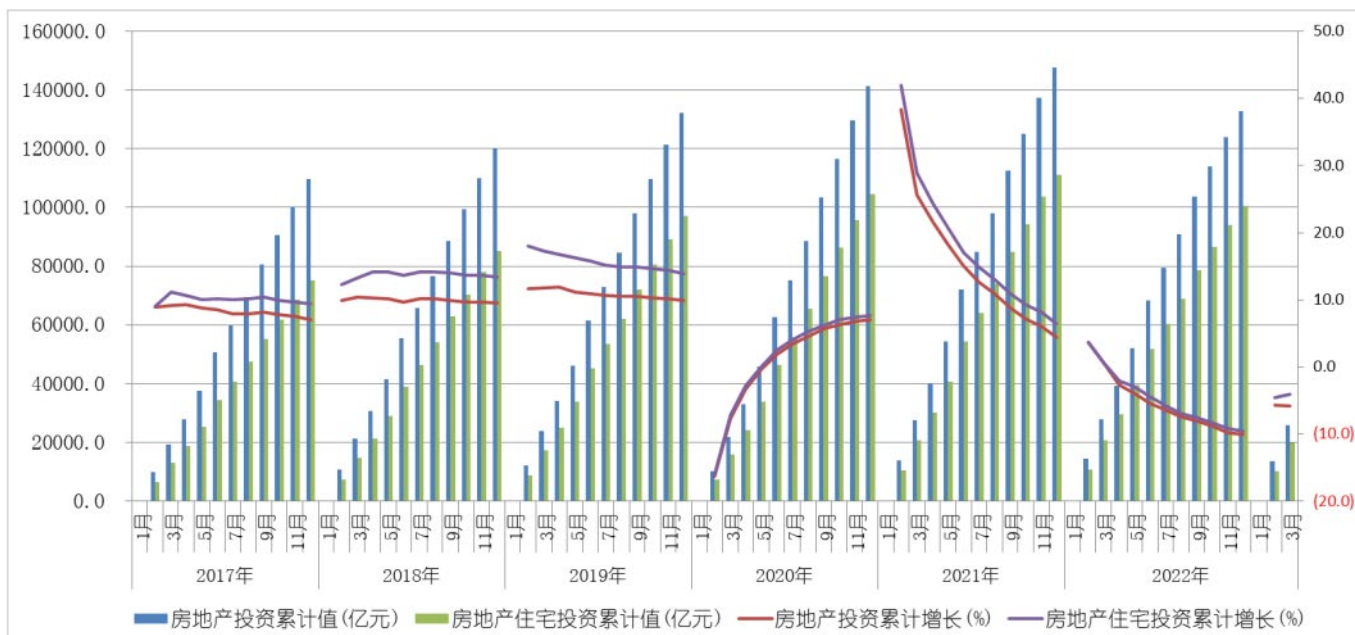


全国房地产行业与市场总体形势——

房地产开发投资（累计值）同比继续下降，降幅缩小。

2023年1-3月累计，全国房地产开发投资同比下降5.8%，各类型物业开发投资同比均继续下降；其中住宅投资同比降4.1%，降幅较去年底的降幅缩小5.4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



2023年1-3月全国房地产投资构成情况

指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	25974	100.0	-5.8
按开发类型分			
住宅开发投资	19767	76.1	-4.1
办公楼开发投资	1031	4.0	-11.5
商业营业用房开发投资	1928	7.4	-17.1
其它房地产开发投资	3247	12.5	-6.2



全国房地产行业与市场总体形势——

商品房销售回稳，商品住宅销售面积、销售额逆转上升。

2023年1-3月，全国商品房销售面积同比继续有所下滑，但降幅大幅缩小；销售金额同比止降回升4.1%；其中，住宅销售面积和销售额同比均由大幅下降逆转为上升，同比分别回升1.4%和7.1%；

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



2023年1-3月全国商品房销售面积和销售额累计情况

指标	销售面积累计			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	29946		-1.8	30545	4.1
商品住宅	26251	88	1.4	27647	7.1
办公楼	552	2	-21.8	728	-18.7
商业营业用房	1428	5	-21.9	1459	-18.2

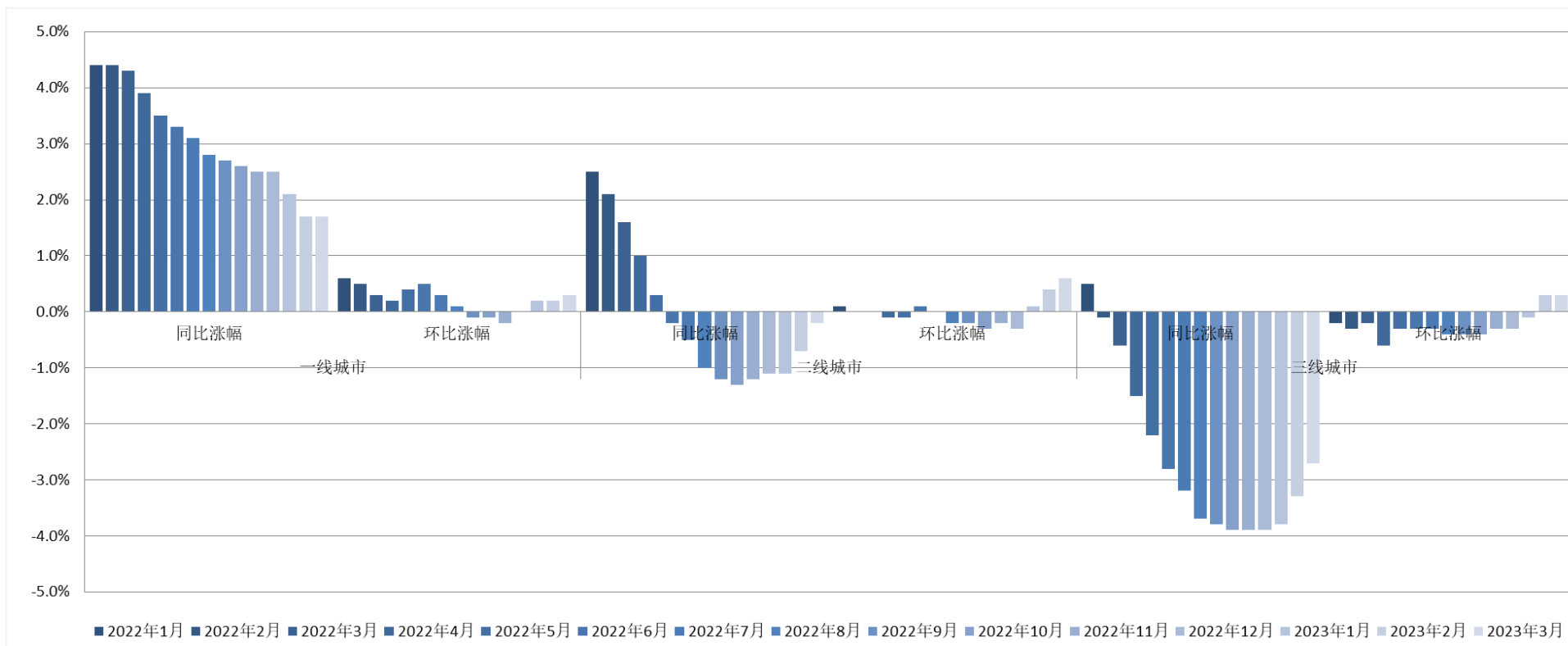


全国房地产行业与市场总体形势——主要城市住宅销售价格呈现回稳、降幅收窄趋势

一手住宅销售价格：

环比：各线城市环比均上涨；**同比：**一线城市同比涨幅平稳，二、三线城市同比降幅收窄。

全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比

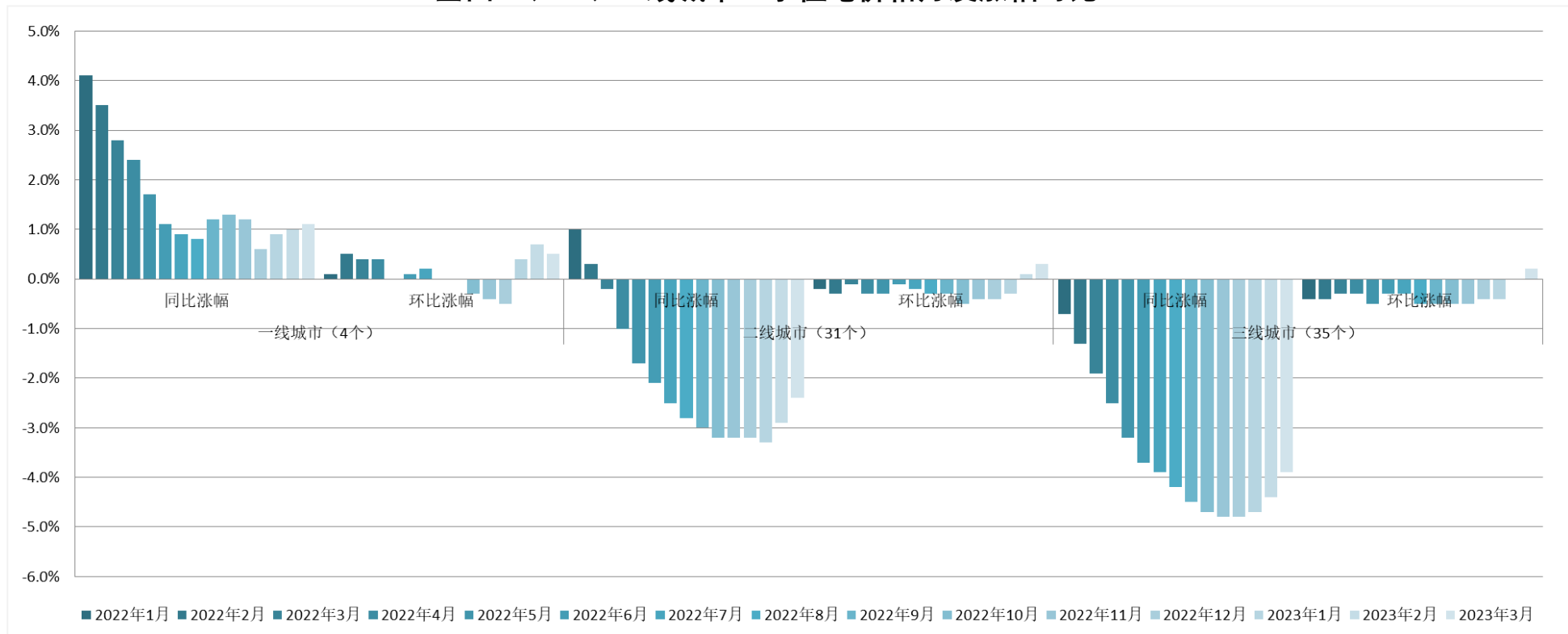


全国房地产行业与市场总体形势——主要城市住宅销售价格呈现回稳、降幅收窄趋势

二手住宅销售价格：

环比：二、三线城市环比转为上涨；**同比：**一线城市同比涨幅扩大，二、三线城市同比降幅收窄。

全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比

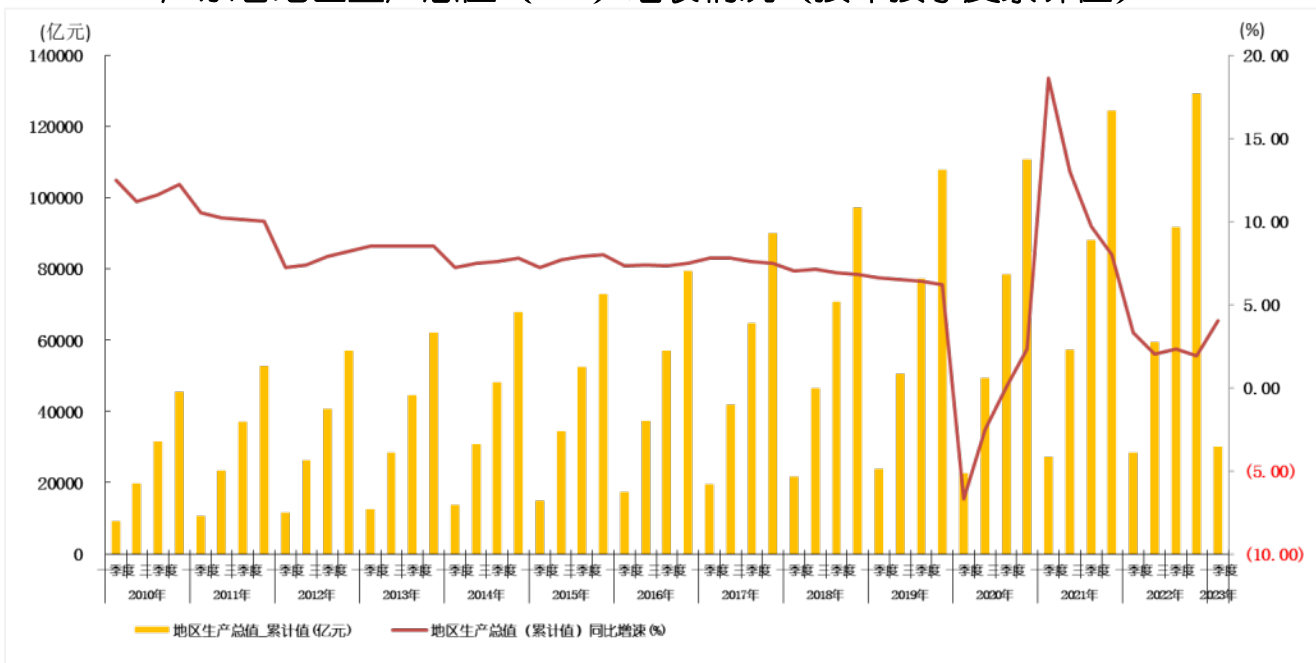


宏观经济：广东

广东省经济运行总体形势——经济运行整体好转，主要经济指标企稳回升

2023年第一季度广东省GDP同比增长4%，速度较去年同期扩大0.7个百分点；
一季度社会消费同比增长5.1%，固定资产投资同比增长7.4%。

广东省地区生产总值（GDP）增长情况（按年按季度累计值）



2023年1-3月广东省三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	1039.06	11141.35	17997.83	30178.24
同比增长 (%)	4.1	2.4	5.0	4.0
GDP比重 (%)	3.4%	36.9%	59.6%	100.00

2023年1-3月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值 (亿元)	1.18万	—	—
同比增长 (%)	5.1	7.4	—
比重 (%)	—	—	—

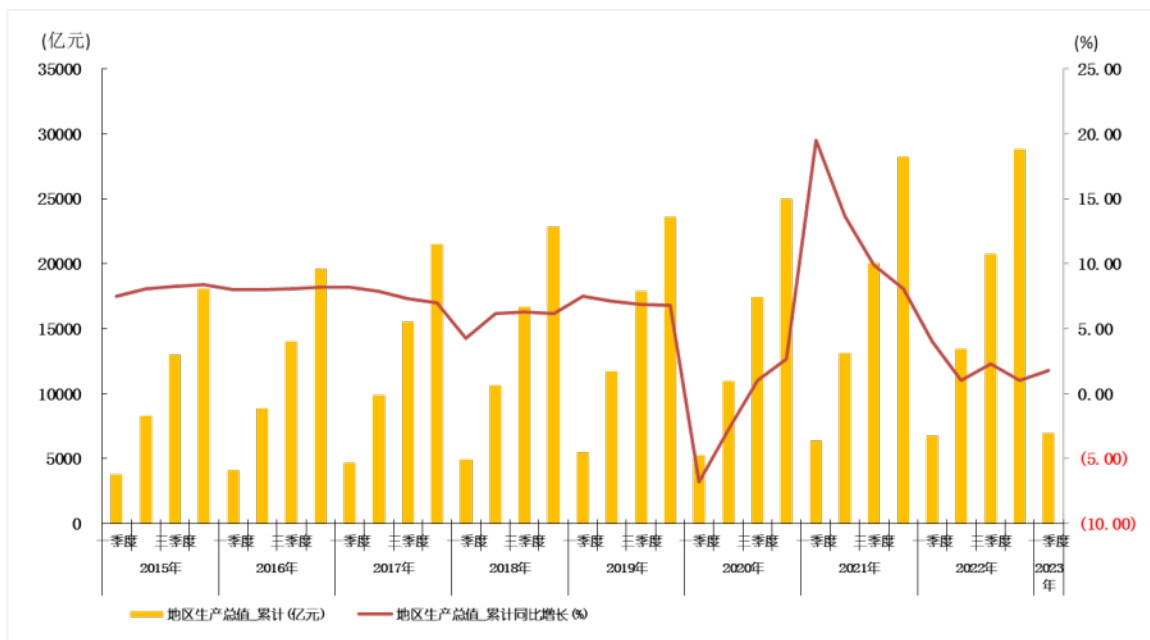


宏观经济：广州

广州市经济运行总体形势——**经济运行企稳回升，社会消费和投资较快恢复，工业、进出口下滑**

2023年第一季度广州市GDP同比增长1.8%，其中第一、第三产业保持增长，第二产业则同比下滑4%；社会消费同比增长5.5%，固定资产投资同比增长9.5%，进出口总额同比下滑2.3%。

广州市地区生产总值（GDP）增长情况（按年按季度累计值）



2023年1-3月广州三次产业(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	50.42	1654.16	5259.34	6963.92
同比增长 (%)	3.00	-4.0	3.70	1.8
GDP比重 (%)	0.72	23.75	75.52	100

2023年1-3月广州市消费、投资和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额	合计
总额 (亿元)	2860.98	—	2417.9	—
同比增长 (%)	5.5	9.5	-2.3	—
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



核心观点

- 中央层面以“稳支住，促需求、防风险”为基调“托底”房地产
 - 《政府工作报告》未提“房住不炒”，而是明确要出台金融支持措施，支持刚性和改善性住房需求；防范化解头部房企风险。住建部多次重申“建筑业、房地产业为两大支柱产业”，着力稳支柱、防风险、惠民生。
 - 大力支持合理住房需求，继续推动“因城施策”，鼓励各城市优化调整首付比例、房贷利率、公积金政策以及限购、限售等政策，积极激活刚性和改善等合理住房需求，支持“扩大内需”、支持经济回稳。
- 地方继续积极运用政策工具，渐进放松，刺激房地产消费释放。
 - 各地的政策宽松举措仍主要集中在调整限购区域、实施差别化信贷政策、放宽落户或购房门槛、发放购房财税补贴、提高住房公积金贷款最高额度、推行二手房“带押过户”、优化房企资金监管、增加多孩家庭购房指标等方面。部分重点城市全面放开限购或限售。

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	2023年	1月5日	人民银行、银保监会通知：决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。	宽松	“因城施策”，满足条件的城市可自主调整首套住房贷款利率下限，更好地支持刚性住房需求。
住建部	2023年	1月6日	住建部部长倪虹接受专访：2023年房地产工作要增信心防风险促转型	宽松	增信心、防风险。大力支持刚性和改善性住房需求，因城施策、精准施策，提振市场信心 大力支持首套置业；合理支持二套购房；上不支持三套以上购房。
中共中央	2023年	2月15日	习近平总书记《当前经济工作的几个重大问题》	中性	房地产是“着力扩大国内需求”的重要力量，同时也是“有效防范化解重大经济金融风险”的关键领域。防范房地产业引发系统性风险，一方面要因城施策，着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，另一方面要坚持“房住不炒”，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。



房地产政策回顾

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	2023年	2月24日	2022年第四季度中国货币政策执行报告	宽松	强调稳妥实施房地产金融审慎管理制度，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。
央行 中国银保监会	2023年	2月24日	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》	宽松	进一步支持住房租赁市场发展，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域，支持发放住房租赁经营性贷款。
自然资源部 中国银行保险监督管理委员会	2023年	3月3日	《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》	宽松	全面推进“带押过户”，最终实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。降低制度性交易成本，维护买卖双方、抵押人抵押权人等各方权益，有利于促进二手房交易市场发展。



房地产政策回顾

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	2023年	3月5日	《政府工作报告》	宽松	对房地产的支持态度仍然是“以稳为主”，未提“房住不炒”明确要出台金融支持措施，支持刚性和改善性住房需求；防范化解头部房企风险。
住建部	2023年	3月7日	十四届全国人大一次会议第二场“部长通道”，住房和城乡建设部部长倪虹谈房地产工作。	宽松	强调牢牢坚持“房住不炒”，大力支持刚性和改善性住房需求，防止市场大起大落；重申建筑业、房地产业为两大支柱产业，着力稳支柱、防风险、惠民生。
央行	2023年	3月7日	中国人民银行宣布：于2023年3月27日起降低金融机构存款准备金率0.25个百分点。	宽松	释放流动性，有利支持住房消费和开发信贷融资。
住建部、应急部等15部门	2023年	3月28日	《关于加强经营性自建房安全管理的通知》	紧缩	加强安全管理，严格落实产权人和使用人安全责任。



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	1月5日	《深圳市推广二手房“带押过户”模式的工作方案》	宽松	提高二手房交易效率和便利度，降低二手房交易成本。
广东省/	1月28日	省住房城乡建设厅党组书记张勇在广东全省高质量发展大会“推动房地产业平稳健康发展的”分论坛上阐述今年广东房地产政策	宽松	突出强调大力促进住房消费，积极支持刚性和改善性住房需求，为以旧换新、以小换大、生育多子女家庭住房消费提供便利。同时强调稳预期及“三稳”目标，强调防风险、保民生。
广东省/ 广州市	1月19日	《广州市旧村改造合作企业引入及退出指引》以及政策解读	宽松	降低开发商进入“门槛”，取消圈层要求。
广东省/ 广州市	1月10日	《广州市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知（修订征求意见稿）》	紧缩	进步加强和规范销售现场信息公示。
辽宁省/	1月27日	《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》	宽松	稳经济，鼓励合理住房消费，二手房可带押过户；支持烂尾楼项目盘活处置
黑龙江省/ 哈尔滨市	1月20日	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的措施意见（征求意见稿）》	宽松	针对不同人群发放购房补贴，支持、鼓励首套、二套购房需求释放。



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	1月12日	《关于停止个人住房查询有关事项的通知》	宽松	停止个人住房查询，事实上推行“认贷不认房”，进一步释放支持房地产的积极信号，有利于稳定增强市场信心。
山东省/	1月31日	山东省住房和城乡建设工作会议	中性	一方面强调一城一策同步激活新房和二手房市场，促进住房消费合理需求平稳释放；部署加快发展长租房市场，推进“租购同权”；另一方面加强市场管理和风险管控，强调提升发展品质，并部署逐步提高预售门槛，开展现房销售试点、人房地钱联动新机制、防风险长效机制等。
广东省/ 深圳市	2月2日	《关于严禁全市房地产中介机构及从业人员参与违规利用“经营贷”的郑重提示》	紧缩	针对市场新情况，及时管理规范违规行为，坚持“房住不炒”，严格管理房地产金融住贷。
四川省/	2月7日	《聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政策措施》	宽松	房地产行业作为推动经济运行发转的重要领域，支持优化限购、限售、限贷等政策，鼓励合同购房消费；支持房地产开发贷款等房地产融资，支持灵活调整预售监管资金拨付，支持开展现房销售试点。



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
吉林省/ 吉林市	2月14日	《关于延长阶段性支持政策实施时间和调整相关贷款政策的通知》	宽松	继续鼓励支持刚需购房，促进市场回暖。
广东省/ 广州市	2月14日	《关于支持市场主体高质量发展促进经济运行率先整体好转的若干措施》	宽松	大力支持房地产消费，为企业和个人减负，稳心市场信心，支持经济回稳。
广东省/ 惠州市	2月16日	《关于优化房地产调控政策的通知》	宽松	放松限售，优化调控政策，积极鼓励购房消费释放。
江苏省/ 扬州市	2月20日	《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》	中性	取消限购、限售政策；提高公积金贷款额度，发购房补贴，支持房地产领域合理融资等措施鼓励住房消费，稳定市场信心，促进房地产市场平稳。
广东省/ 佛山市	2月21日	《佛山市公安局关于调整部分区域稳定居住就业入户政策的通知》	宽松	恢复两个区稳定居住就业入户政策。购房可入户，有利于刺激购房消费。
河南省/ 郑州市	2月22日	《郑州市2023年国民经济和社会发展计划》	宽松	强调保交楼、化解风险；加大金融支持力度，支持企业或项目并购重组等；积极满足刚性和改善性住房个人贷款需求。
江苏省/ 宿迁市	2月24日	《关于进一步促进中心城区房地产平稳健康发展的若干政策措施》	宽松	发放补贴、退税、提高公积金贷款额度、加大信贷投放、动态利率调整等措施，积极支持合理住房消费。



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
江苏省/ 南京市	2月27日	《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款相关规定的实施细则》	宽松	公积金账户余额可作前期购房款，积极支持鼓励购房消费。
广东省/ 广州市	2月27日	《广州市农民集体所有土地征收补偿办法》（修订稿）	中性	进一步规范土地征收，特别增加了征地过程中公证介入的内容和规范，并细化了被征地权利人权益保障内容。在征地补偿部分分别对补偿内涵、对象、范围及标准作出了明确规定。
广东省/	2月28日	《广东省激发企业活力推动高质量发展的若干政策措施》	宽松	提出多项房地产支持政策，以提振消费。强调及时优化房地产政策，因城施策，大力支持刚性和改善性住房需求，支持房地产业合理融资需求，优化预售资金管理。
广东省/	2月28日	《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》	宽松	强调实施好差异化住房信贷政策，支持居民刚性和改善性住房需求；鼓励金融机构重点支持房地产企业稳健发展，参与房地产项目并购重组，切实做好“保交楼”；同时鼓励发展租赁住房金融支持。
广东省/ 深圳市	2月28日	深圳市2023年首批可售型人才房配售通告。	宽松	降低人才房购房人年龄限制门槛、放宽了人才房对共同申请人的户籍要求。



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
江苏省/ 南京市	3月1日	《关于开办二手房住房公积金“带押过户”贷款业务的通知》	宽松	积极支持刚需和改善型住房需求释放，进一步激活二手房市场及整体房地产市场活力。
福建省/ 厦门市	3月3日	《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》	宽松	支持多孩家庭购房，促进购房消费。
江苏省/ 常州市	3月7日	《关于调整优化房地产相关政策的通知》	宽松	全面取消限售政策，优化预售管理。为因城施策，用足用好政策工具箱，促进市场活力。
河南省/ 驻马店市	3月9日	《驻马店市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）》	宽松	27条措施稳楼市，重点落实企业扶持措施、支持合理住房需求、完善金融服务、优化房地产市场环境、多措并举去库存。
广东省/ 深圳市	3月10日	深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设局发布《关于积极支持刚性和改善型住房需求的通知》	宽松	一线城市中首个调整放开限购区域，具有一定的标志性。显示房地产政策调控整体进一步放松的趋势。



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
安徽省/ 亳州市	3月17日	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策的通知》	宽松	重点是加大购房信贷支持、降首付、降贷款利率，提高公积金额度，推进税收优惠等措施，积极鼓励住房消费。
江苏省/ 无锡市	3月19日	《关于进一步促进房地产市场健康发展若干措施的通知》	宽松	进一步优化放松限购、限售政策，积极释放购房需求。
广东省/ 深圳市	3月24日	《深圳市住房公积金贷款管理规定》 (修订)	宽松	住房公积金加大对首套置业、多子女家庭购买、购买绿色建筑住房的支持力度。
河南省/ 郑州市	3月25日	《关于住房公积金支持新市民和青年人住房租赁需求的实施意见》	宽松	住房公积金支持新市民和青年人住房租赁需求。
福建省/ 厦门市	3月28日	厦门房管局证实厦门限购限售政策有所调整	宽松	放松限购、限售政策，积极促进房地产市场需求释放和市场回暖。
北京市/	3月31日	《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》	宽松	推行二手房交易“带押过户”，促进二手房交易。



政策展望

- 为巩固房地产市场回稳基础，支持宏观经济大局，短期内房地产政策基调将继续，而且随着宏观经济金融政策的进一步加力，房地产的金融信贷政策环境将保持放松。
- 同时，中央层面以“稳支柱、防风险、保交楼、惠民生、促消费”为方向，将更积极推动各地“因城施策”，扩大鼓励合理的购房需求释放的积极政策。
- 地方继续放松各类房地产限制性政策的积极性仍然很高，重点、热点城市将继续把握政策窗口期，渐进放松房地产调控政策，进一步激活刚需和改善型住房消费。
- 经过自去年以来的政策宽松，各地的调控工具普遍启用，特别是前期积极的二、三线城市未来政策调整的力度、广度预计将有收缩，调控节奏总体更趋平稳。而一线城市的调控政策预计将有所释放，成为近期房地产市场观察的一个重要方向。

03

市场供求态势

Supply and demand

第一季度广州土地市场分析

第一季度广州新建商品房市场分析

第一季度广州存量房市场分析

第一季度广州房屋租赁市场分析

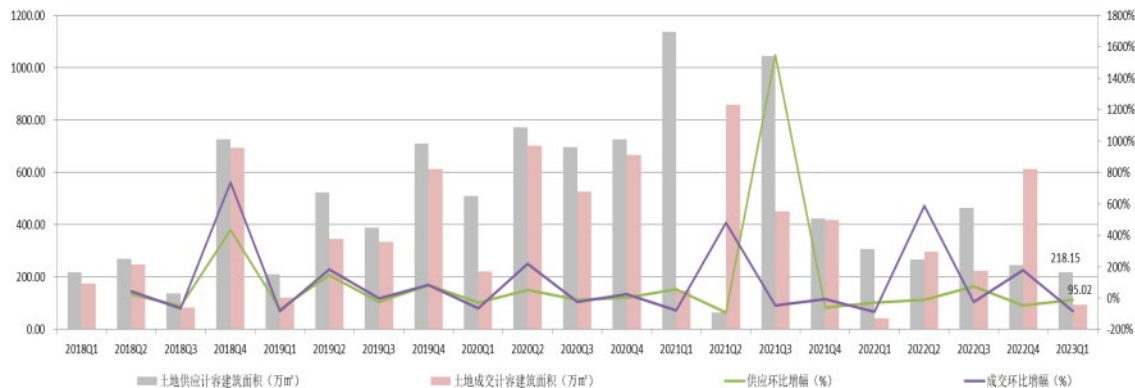


核心观点

■ 2023年第1季度广州土地市场未有起色，商品房土地出让地少，全部底价成交。

- 商品房土地供应面积创2021年第三季度以来的季度新低，成交为近年的第二低位（仅高于去年一季度）；
- 商品住宅用地改为“集中供应、分散出让”模式，一季度仅2宗住宅用地成交；
- 商品房土地均底价成交，成交平均楼面地价走低，为近年第二低（仅高于去年一季度）。

2018年1季度至2023年1季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2023年1季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



土地供应

土地供应——2023年第一季度：广州各类土地供应面积同比大幅增加64%，环比减少13%

住宅用地供应8宗，72.6万m²，供应面积同比减少44%，环比增加5%；

商务用地和工矿仓储用地供应面积均同比均增长超2倍，环比则均大幅减少。

2023年第1季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (m ²)	485535	270728	240973	2369787	3952	49923	3420898
计容建筑面积 (m ²)	846294	615544	719619	8422515	3952	145168	10753092
宗数	6	10	2	46	1	2	66

土地供应

土地供应——2023年第一季度：**住宅用地仍以中心优质地块为主，来自番禺、增城、荔湾和天河4区；**
商服用地供应以黄埔、海珠、番禺为重点；工矿仓储用地供应集中在增城、番禺、黄埔。

2023年第1季度广州各区土地供应情况

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
供应土地宗数		0	1	3	4	6	12	16	5	4	1	15	67	
供应土地面积 (㎡)		0	70181	34949	155047	233402	296960	770898	193755	186979	22345	1456382	3420898	
供应土地计容建筑面积 (㎡)		0	278584	162011	222210	589581	754642	1654852	538753	591390	57706	5903364	10753092	
其中	居住用地和 商住综合用地	供应土地宗数	0	1	0	2	0	0	3	0	0	0	2	8
		供应土地面积 (㎡)	0	70181	0	110220	0	0	320040	0	0	0	226067	726508
		计容建筑面积 (㎡)	0	278584	0	158090	0	0	605293	0	0	0	523946	1565913
	商服用地	供应土地宗数	0	0	3	0	1	3	2	1	0	0	0	10
		供应土地面积 (㎡)	0	0	34949	0	20208	66554	140275	8742	0	0	0	270728
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	162011	0	13155	89981	337284	13113	0	0	0	615544
	工矿仓储用地	供应土地宗数	0	0	0	1	4	9	11	3	4	1	13	46
		供应土地面积 (㎡)	0	0	0	40875	200876	230406	310583	147408	186979	22345	1230315	2369787
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	60168	562876	664661	712276	394022	591390	57706	5379418	8422515

土地成交

土地成交——2023年第一季度：广州各类土地成交面积同比大幅增加1.5倍、环比减少近7成
第一批集中供应住宅用地分散出让，第一季度仅成交2宗，9.2万m²，环比减少9成；
商服用地成交面积同比和环比分别减少31%和83%。工矿仓储用地同比增1.6倍，环比减少44%。

2023年第1季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (m ²)	0	92086	240973	1752625	3952	49923	2139559
计容建筑面积 (m ²)	0	230575	719619	6718191	3952	145168	7817505
宗数	0	4	2	31	1	2	40

土地成交

土地成交——2023年第一季度：广州住宅用地成交2宗，天河、增城各成交1宗；

商服用地成交集中以海珠区为主；工矿仓储用地成交集中在增城区，成交107万㎡。

2023年第1季度广州各区土地成交情况

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
成交土地宗数		0	1	3	2	3	7	6	4	3	0	11	40	
成交土地面积 (㎡)		0	70181	34949	44827	45647	224364	130158	185013	157242	0	1247178	2139559	
成交土地计容建筑面积 (㎡)		0	278584	162011	64120	118453	519583	494695	525640	481578	0	5172842	7817506	
其中	居住用地和 商住综合用地	成交土地宗数	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	
		成交土地面积 (㎡)	0	70181	0	0	0	0	0	0	0	0	170793	240973
		计容建筑面积 (㎡)	0	278584	0	0	0	0	0	0	0	0	441035	719619
	商服用地	成交土地宗数	0	0	3	0	0	1	0	0	0	0	0	4
		成交土地面积 (㎡)	0	0	34949	0	0	57137	0	0	0	0	0	92086
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	162011	0	0	68564	0	0	0	0	0	230575
	工矿仓储用地	成交土地宗数	0	0	0	1	2	6	6	3	3	0	10	31
		成交土地面积 (㎡)	0	0	0	40875	33329	167227	130158	147408	157242	0	1076386	1752625
		计容建筑面积 (㎡)	0	0	0	60168	104903	451019	494695	394022	481578	0	4731807	6718192

土地价格

土地价格——2023年第一季度：**广州各类土地成交金额约112亿元，同比增加2.8倍，环比减少近9成**

其中，住宅用地成交仅约63亿元，同比增加，环比减少近9成。

住宅用地均底价成交，扣除配套建面，成交平均楼面地价10899元/m²，环比下降27%；

商服用地成交平均楼面地价环比、同比均上升；工矿仓储用地成交平均楼面地价环比下降13%。

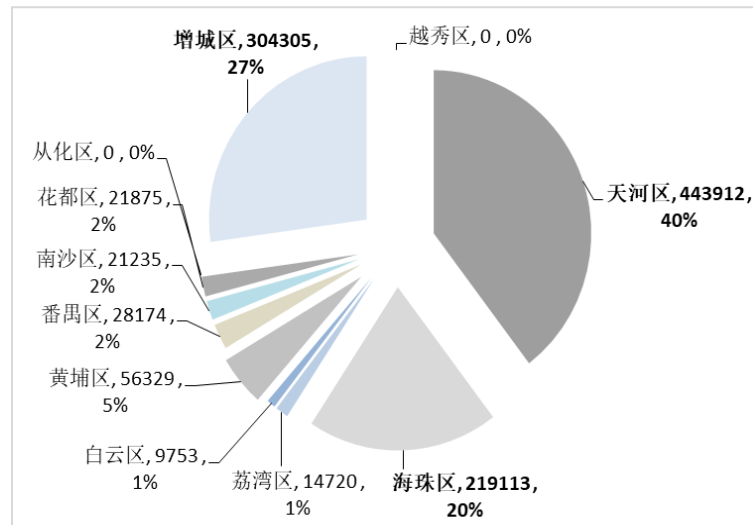
2022年第4季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

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）	0	254558	633912	221234	1126	8586	1119417
成交平均楼面地价（元/m ² ）	—	11040	10899	329	2850	591	1432
溢价率	—	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

土地价格

土地价格——2023年第一季度：广州**土地出让金收入近9成集中在天河、增城和海珠区，分别占全市40%、27%和20%**；
 天河区1宗住宅用地成交楼面地价仅2180541000元/m²；
 增城区1宗住宅用地成交楼面地价仅5026元//m²。

2022年第1季度
 广州各区土地出让成交金额（万元）



2023年第1季度广州各区各类土地出让成交金额（万元）与平均楼面地价（元/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	443912	219113	14720	9753	56329	28174	21235	21875	0	304305	1119417	
其中	居住用地和	土地成交金额(万元)		0	443912	0	0	0	0	0	0	190000	633912	
	商住综合用地	平均楼面地价 (元/ m ²)		---	21805	---	---	---	---	---	---	5026	8809	
	商服用地	土地成交金额(万元)		0	0	219113	0	0	35445	0	0	0	0	254558
		平均楼面地价 (元/ m ²)		---	---	13525	---	---	5170	---	---	---	---	11040
工矿仓储	土地成交金额(万元)		0	0	0	13594	5688	20884	28174	16714	21875	0	114305	221234
	平均楼面地价 (元/ m ²)		---	---	---	2259	542	463	570	424	454	---	242	329

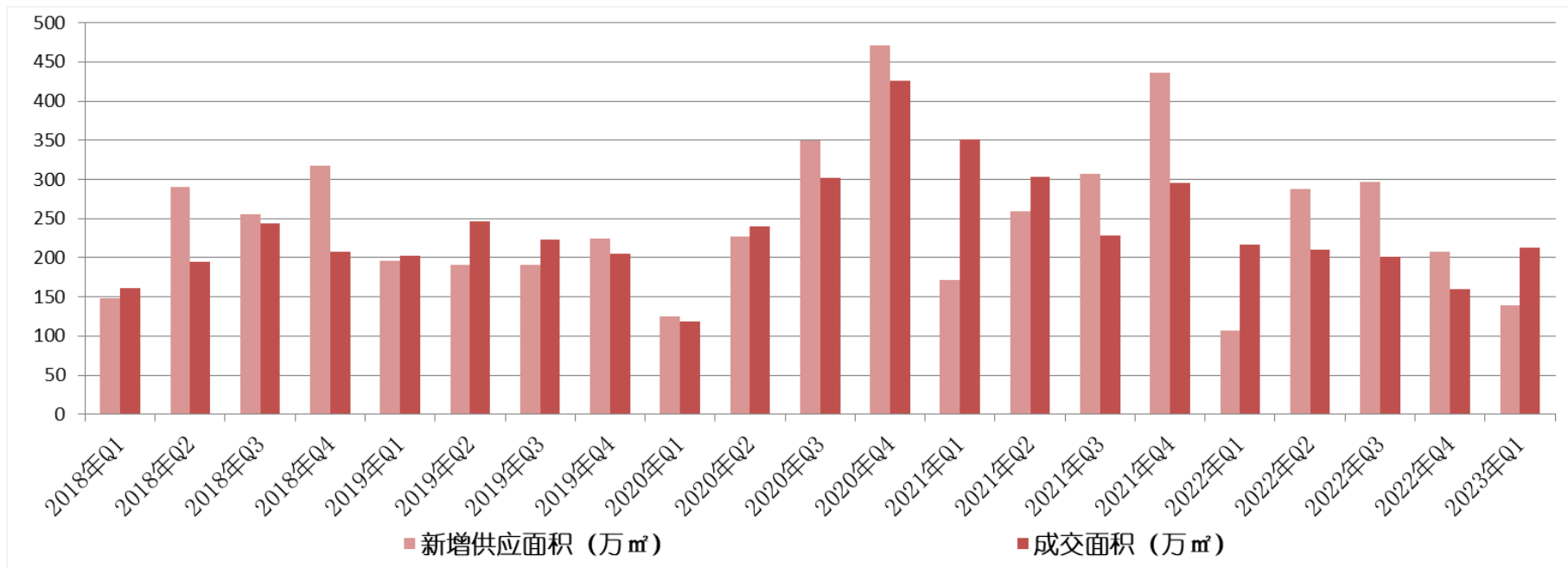


商品房：住宅

■ 2023年第1季度，广州一手住宅市场有所回升，成交环比增长超3成。

- 供应：仅约139万 m^2 ，环比减少33%，同比则大幅增加约30%；
- 成交：约213万 m^2 ，环比增长约34%，同比小幅减少约-2%。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



商品房：住宅

- 2023年第1季度，广州各区一手住宅供应环比普遍大幅下降，仅荔湾区和花都区供应环比增加；
- 2023年第1季度，广州各区一手住宅成交环比全面大幅增长，仅越秀区成交环比降幅超过20%。

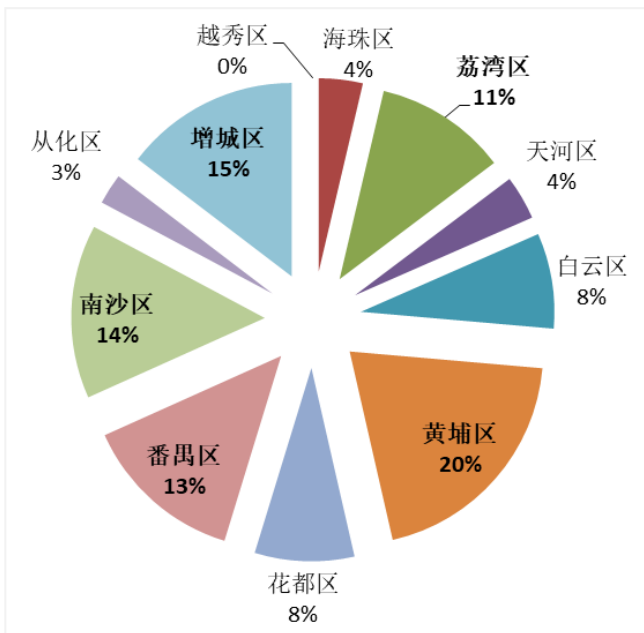
2023年第1季度广州各行政区商品房住宅供求及环比增速

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	——	45	21.6%	0.29	-19.4%
海珠区	5.1	-74.7%	822	64.1%	12.08	60.0%
荔湾区	15.38	68.1%	1307	50.7%	13.76	42.6%
天河区	5.13	-64.4%	462	19.7%	5.18	11.9%
白云区	11.09	-51.9%	1610	11.9%	17.3	11.1%
黄埔区	27.86	-21.1%	2809	11.4%	29.9	9.2%
花都区	11.56	26.9%	2295	65.7%	24.53	62.7%
番禺区	18.83	-54.9%	2026	17.0%	23.7	12.3%
南沙区	20.21	-15.0%	2109	60.3%	22.27	58.8%
从化区	3.56	-60.3%	1307	49.9%	12.83	50.1%
增城区	20.35	-9.2%	5215	43.0%	51.28	44.0%
全市	139.07	-33.2%	20007	36.1%	213.12	33.6%

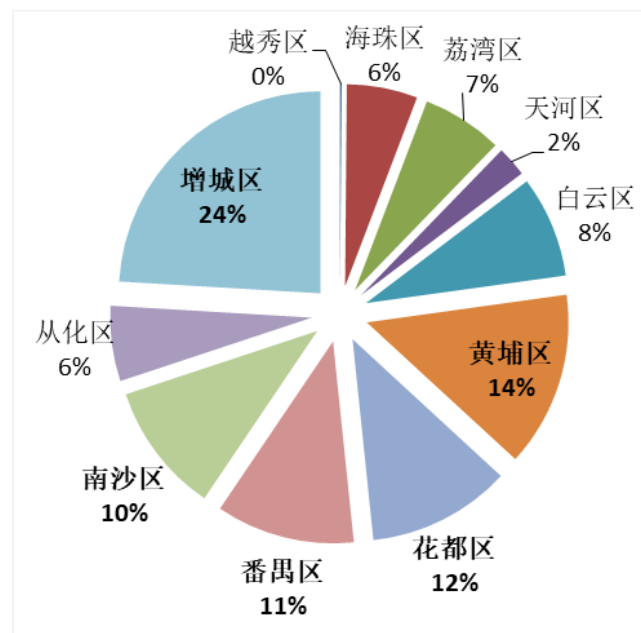
商品房：住宅

- 2023年第1季度，中心五区供求占比均有所减少，供应面积占比约26%，成交面积占比约23%。
 - 各区供应：黄埔区占比增加，达到20%，增城区、南沙区、番禺区和荔湾区占比分别达11%-15%。
 - 各区成交：增城区占比进一步增加至24%；黄埔区、花都区、番禺区和南沙区占比分别达10%-14%。

2023年第1季度广州商品住宅供应面积的区域分布结构



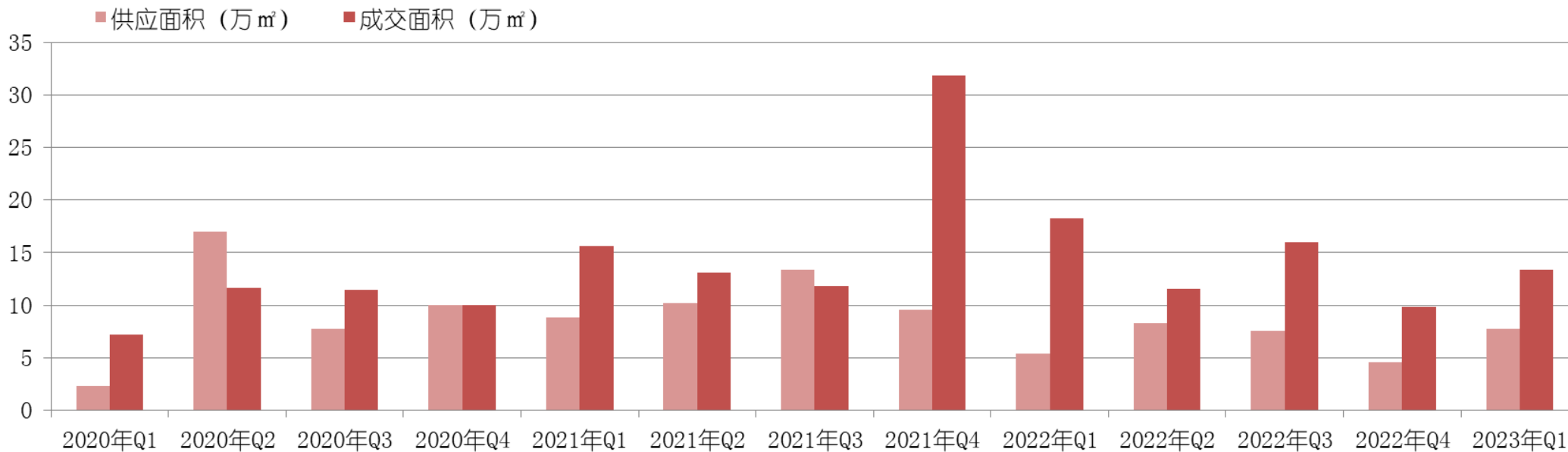
2023年第1季度广州商品住宅成交面积的区域分布结构



商品房：商业物业

- 2023年第1季度，广州新建商业物业供应大幅增加；成交同比大幅减少，环比大幅增加。
 - 供应：约7.8万 m^2 ，同比增加约44%，环比增加近7成；
 - 成交：约13.4万 m^2 ，同比大幅减少近3成；环比大幅增加近4成。

近年广州新建商业物业各季度供求趋势



商品房：商业物业

- 2023年第1季度广州新建商业物业，供应集中在在增城区，其次是南沙区和番禺区；成交集中在增城区，其次是番禺区及南沙、花都区。

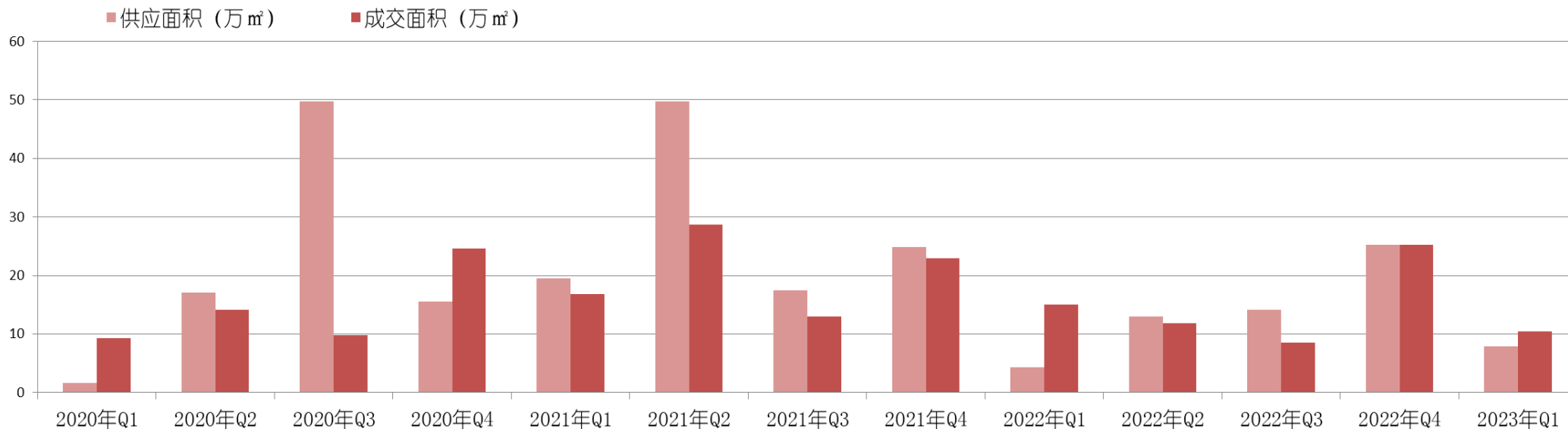
2023年第1季度广州各行政区新建商业物业供求面积及环比增速

区域	供应面积 (万 m ²)	环比增速	成交面积万 (m ²)	环比增速
越秀区	0	—	0.31	—
海珠区	0	-100.0%	0.36	-68.7%
荔湾区	0.15	—	0.32	52.4%
天河区	0.16	-78.9%	0.08	-84.3%
白云区	0	-100.0%	0.17	6.2%
黄埔区	0.11	-84.1%	0.64	-69.7%
花都区	0.16	-40.7%	1.06	202.9%
番禺区	0.64	166.7%	2.58	214.6%
南沙区	1.42	178.4%	1.76	-24.5%
从化区	0.07	-73.1%	0.15	-79.2%
增城区	5.04	554.5%	5.98	301.3%
全市	7.75	68.8%	13.41	36.2%

商品房：办公物业

- 2023年第1季度，广州新建办公物业供应同比大幅增加，环比大幅下降；成交同、环比大幅下降。
 - 供应：7.9万 m^2 ，同比大幅增长超8成，环比大幅减少近7成；
 - 成交：10.4万 m^2 ，同比减少3成，环比减少近6成。

近年广州新建办公物业各季度供求趋势



商品房：办公物业

- 2023年第1季度广州新建办公物业，供应以南沙区、天河区为重点，其次是白云区；成交集中在南沙区，其次是黄埔、番禺和天河区。

2023年第1季度广州各行政区新建办公物业供求面积及环比增速

区域	供应面积 (万 m ²)	环比增速	成交面积 (万 m ²)	环比增速
越秀区	0	—	0.22	—
海珠区	0	-100.0%	0	-100.0%
荔湾区	0	—	0	—
天河区	2.02	-64.9%	1.51	-3.2%
白云区	1.47	-27.9%	0.04	-20.0%
黄埔区	0	-100.0%	1.97	-87.0%
花都区	0	—	0.31	-80.7%
番禺区	0	-100.0%	1.64	57.7%
南沙区	3.64	—	4.26	-26.0%
从化区	0	—	0	-100.0%
增城区	0.78	—	0.48	—
全市	7.91	-68.6%	10.43	-58.9%

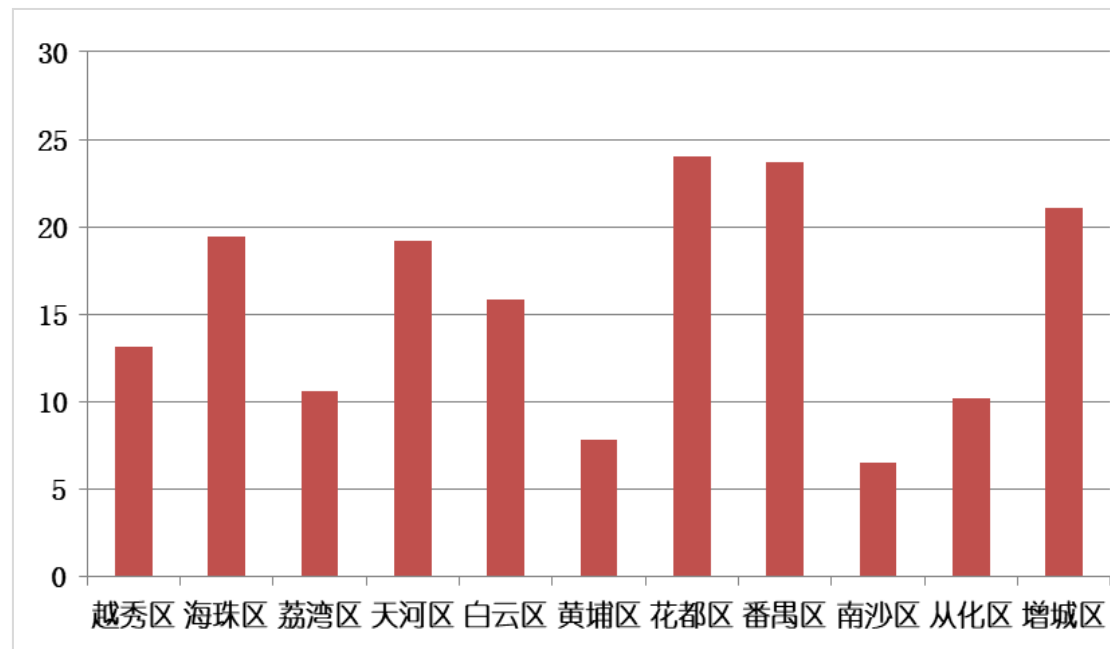
存量房：住宅物业

■ 2023年第一季度广州存量住宅成交“小阳春”，成交18231套、172万 m^2 ，环比增长3成、同比增16%；11个区存量住宅成交环比、同比全面增长；其中，除增城外，其它10区的环比增长幅度达21%–54%左右；存量住宅成交以海珠区、番禺区、花都区、天河区领先，其次是越秀区、增城区和白云区。

2023年第1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 m^2)	环比增速
越秀区	1893	32.6%	13.15	27.05%
海珠区	2406	54.4%	19.42	56.74%
荔湾区	1406	39.5%	10.62	31.27%
天河区	2060	40.3%	19.18	40.00%
白云区	1807	27.6%	15.83	32.47%
黄埔区	871	22.8%	7.84	21.74%
花都区	2226	52.0%	24.02	48.36%
番禺区	2247	20.7%	23.68	16.36%
南沙区	556	27.5%	6.53	25.10%
从化区	948	23.9%	10.18	24.15%
增城区	1811	5.8%	21.07	5.88%
合计	18231	31.9%	171.52	29.18%

2023年第1季度广州各区存量住宅物业成交面积 (单位: 万 m^2)



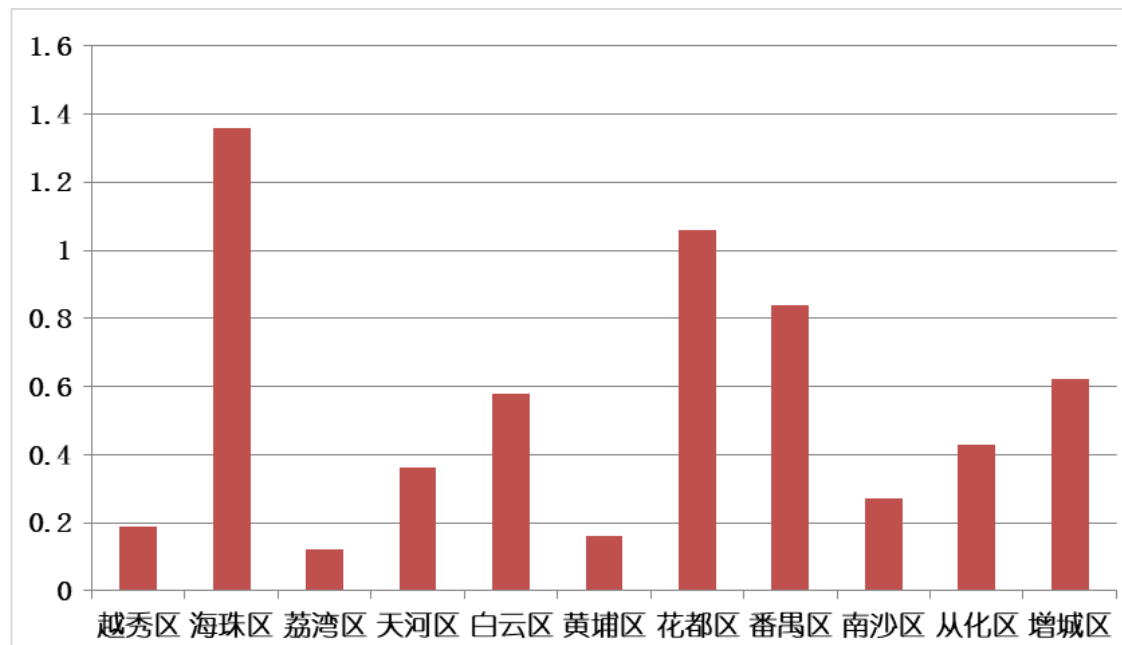
存量房：商业物业

- 2023年第一季度广州存量商业物业成交657套、6万㎡，环比显著回升30%，同比也小幅增长；存量商业物业成交以海珠区和番禺区大幅领先，均超过110套；其次是花都区 and 白云区。其中，花都区、白云区、海珠区、荔湾区、黄埔区等区的成交面积环比均大幅增长。

2023年第1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	53	82.8%	0.19	5.6%
海珠区	117	-1.7%	1.36	97.1%
荔湾区	24	20.0%	0.12	71.4%
天河区	50	25.0%	0.36	-20.0%
白云区	87	625.0%	0.58	107.1%
黄埔区	23	35.3%	0.16	45.5%
花都区	74	25.4%	1.06	140.9%
番禺区	112	24.4%	0.84	-22.9%
南沙区	27	8.0%	0.27	17.4%
从化区	41	24.2%	0.43	26.5%
增城区	49	-19.7%	0.62	-16.2%
合计	657	30.1%	5.99	29.7%

2023年第1季度广州各区存量商业物业成交面积 (单位: 万㎡)



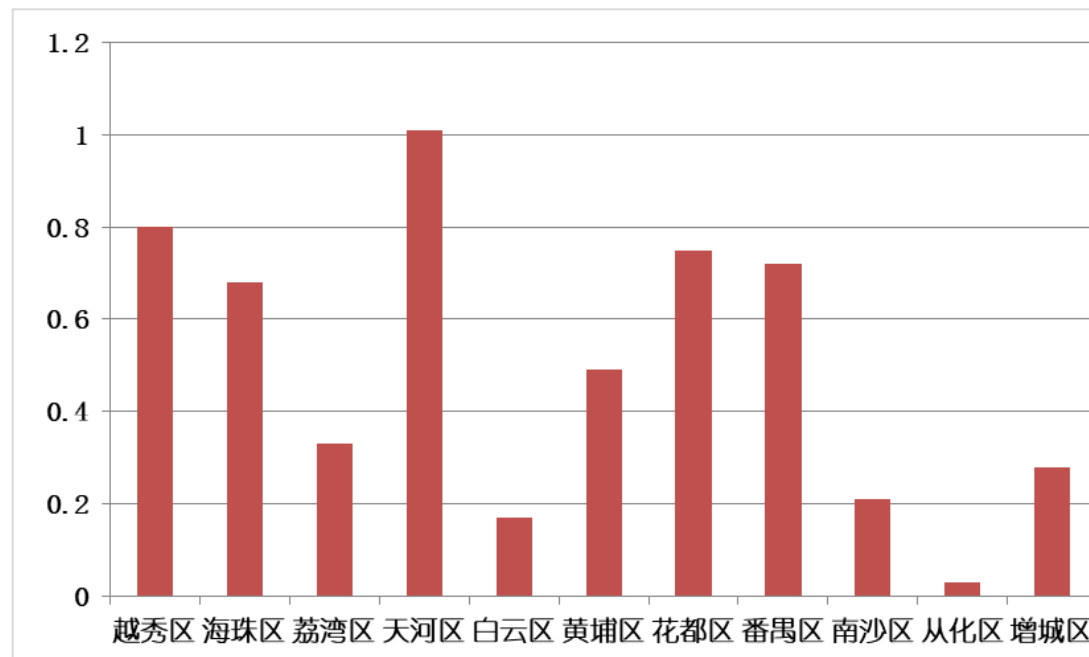
存量房：办公物业

- 2023年第1季度广州存量办公物业成交659套、5.5万㎡，成交面积环比，同比分别增长1.3%和11%；
- 存量办公物业成交以天河区、越秀区、海珠区，以及花都区番禺区为重点；荔湾区、白云区、花都区以及增城区、南沙区成交环比大幅增长。

2023年第1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㎡)	环比增速
越秀区	64	4.9%	0.8	3.9%
海珠区	63	-41.1%	0.68	-10.5%
荔湾区	41	355.6%	0.33	266.7%
天河区	114	-12.3%	1.01	-17.9%
白云区	20	81.8%	0.17	54.5%
黄埔区	78	30.0%	0.49	2.1%
花都区	93	69.1%	0.75	108.3%
番禺区	107	-29.6%	0.72	-29.4%
南沙区	37	15.6%	0.21	16.7%
从化区	4	-85.7%	0.03	-82.4%
增城区	38	8.6%	0.28	21.7%
合计	659	-3.1%	5.47	1.3%

2023年第1季度广州各区存量办公物业成交面积 (单位: 万㎡)



租赁：住宅物业

■ 2023年第1季度，广州住宅租赁登记环比大幅增长，同比仍下降。

11区住宅租赁登记套数和面积环比均大幅增长，同比也普遍实现增长；

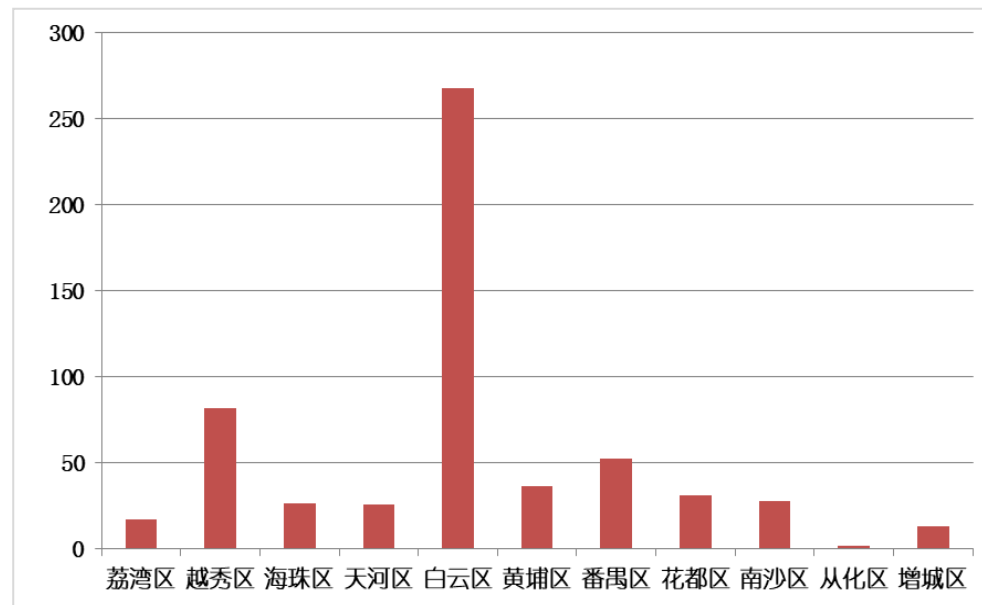
2023年第一季度广州住宅租赁登记主要集中在白云区。

2023年第1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	3388	86.46%	4.50%	17.12	85.68%	15.3%
越秀区	6170	76.29%	6.47%	81.82	269.56%	151.1%
海珠区	5003	161.66%	4.86%	26.61	171.81%	14.9%
天河区	4396	63.30%	-1.37%	25.86	61.52%	13.1%
白云区	69475	6.46%	-27.32%	267.87	9.09%	-17.7%
黄埔区	3628	40.57%	-10.51%	36.31	55.90%	8.6%
番禺区	5440	62.15%	-33.14%	52.24	74.31%	-24.6%
花都区	2863	114.46%	-22.31%	30.96	87.52%	-6.5%
南沙区	2149	-12.25%	19.26%	27.69	17.93%	78.9%
从化区	176	58.56%	1.15%	1.64	45.13%	-18.8%
增城区	1442	126.73%	30.03%	12.92	110.77%	31.7%
合计	104130	21.58%	-21.60%	581.04	44.10%	-0.2%

2023年第1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

■ 2023年第1季度，广州商业物业租赁登记环比大增、同比也小幅增长；

各区商业物业租赁登记环比普遍大幅增长、同比涨跌互现。

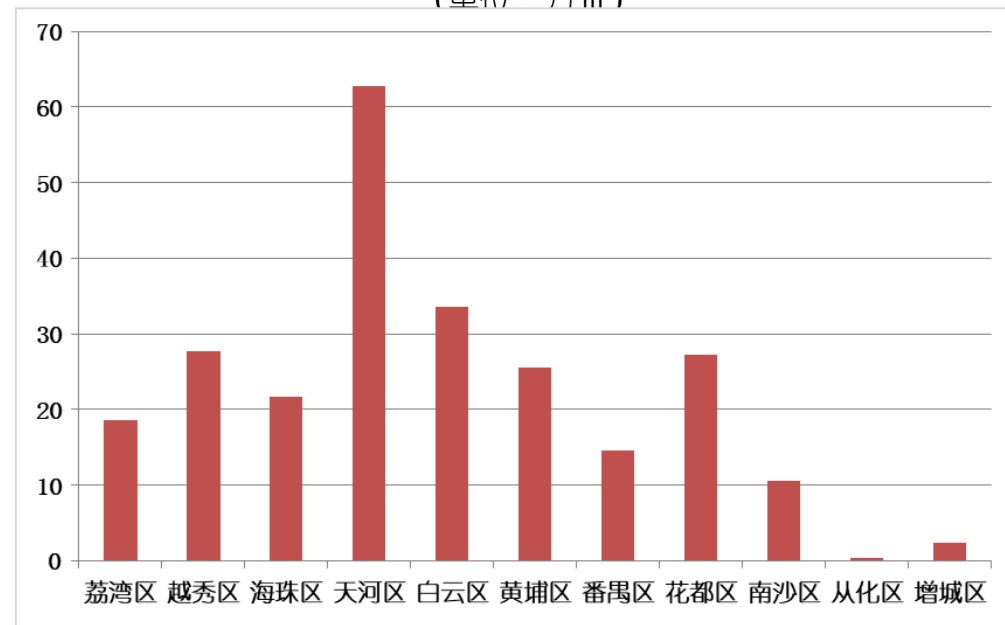
2023年第1季度广州商业物业租赁登记以天河区大幅领先，其次是白云区、越秀区以及花都区、黄埔区。

2023年第1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	740	36.03%	-6.68%	18.55	287.27%	84.8%
越秀区	2196	36.65%	13.37%	27.76	4.36%	-40.5%
海珠区	1241	178.25%	15.87%	21.65	177.56%	-36.5%
天河区	2746	18.77%	2.77%	62.74	52.28%	18.1%
白云区	1489	133.02%	54.94%	33.64	151.80%	124.4%
黄埔区	1288	-3.52%	-8.72%	25.49	0.39%	-22.3%
番禺区	1180	7.08%	-26.16%	14.66	14.09%	-42.8%
花都区	960	35.21%	0.73%	27.21	111.75%	99.2%
南沙区	514	-9.82%	3.01%	10.62	33.42%	101.9%
从化区	50	-3.85%	-35.90%	0.34	-32.00%	-57.5%
增城区	144	38.46%	128.57%	2.38	-60.40%	33.7%
合计	12548	33.19%	4.25%	245.04	53.81%	2.6%

2023年第1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

■ 2023年第一季度广州办公物业租赁登记环比，同比均大幅增长；

各区办公物业租赁登记环比普遍大幅增长、同比涨跌互现。

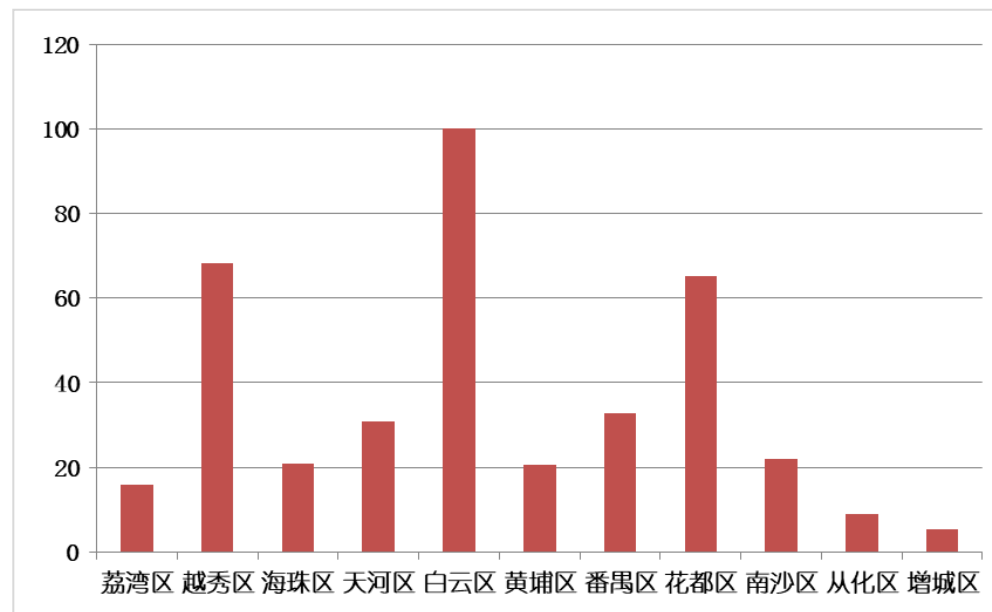
2023年第1季度广州办公物业租赁登记以白云区领先，其次是越秀区和花都区。

2023年第1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㎡)	环比增速	同比增速
荔湾区	1592	76.11%	21.99%	15.8	65.27%	-26.2%
越秀区	1750	33.59%	19.05%	68.17	295.88%	165.8%
海珠区	1584	109.52%	29.73%	20.73	47.97%	-32.7%
天河区	1662	12.37%	-16.90%	30.72	19.12%	-16.5%
白云区	3524	90.90%	5.48%	100.13	53.76%	102.5%
黄埔区	770	19.75%	-4.94%	20.66	-31.54%	18.1%
番禺区	2607	-0.95%	-27.28%	32.68	-35.44%	-55.8%
花都区	1973	68.06%	2.28%	65.12	83.23%	61.3%
南沙区	909	12.08%	2.13%	21.86	82.17%	123.5%
从化区	406	-7.31%	1.75%	8.85	-17.21%	102.1%
增城区	194	17.58%	-27.88%	5.26	46.52%	-52.6%
合计	16971	39.59%	-1.44%	389.98	42.16%	21.4%

2023年第1季度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。