

2023

# 2023年广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market 2023

2024.02



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



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

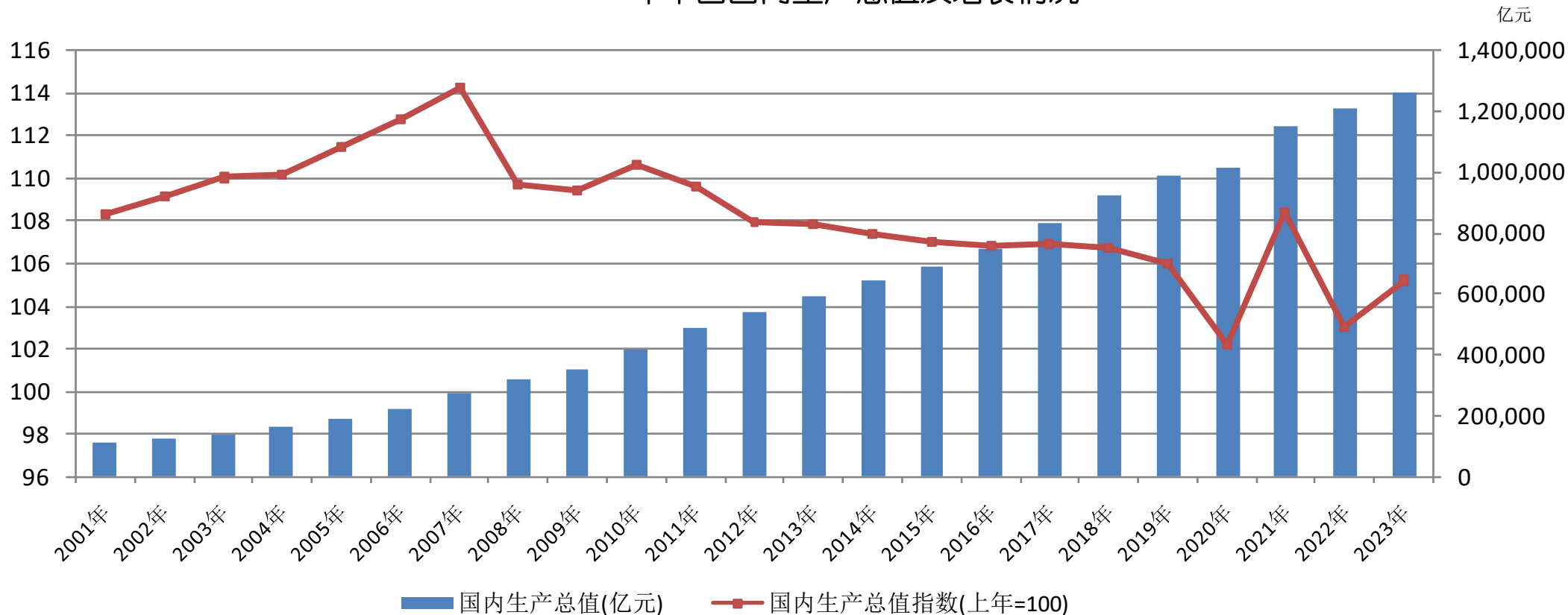
# 核心观点

- 疫后经济逐步恢复，呈现回升向好的态势，有效需求不足仍是主要矛盾，市场预期与信心仍待提振。
- 2023年全国经济增量超过6万亿，各产业增加值增均有回升：
  - 全国全年实现国内生产总值126万亿，同比增长5.2%，呈现回升向好的态势；三次产业同比增速触底回升，各产业增加值增幅均较上年明显提升。
  - 广东省和广州市经济总量再上新台阶，分别突破13万亿和3万亿。
- 2023年房地产市场整体持续萎缩，开发投资、销售以及价格持续下降态势，开发投资和销售量降幅较2002年略有收窄，市场预期、信心处于恢复阶段。
  - 2023年全国房地产开发投资同比下降9.6%，300城土地市场成交建筑面积下降21%，商品房销售面积和销售额下降8.5%和6.5%。

## 宏观经济总体态势——疫后经济逐步恢复，呈现回升向好的态势

2023年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在坚持稳中求进工作总基调下，我国全年实现国内生产总值126万亿，同比增长5.2%，呈现回升向好的态势。

### 2002-2023年中国国内生产总值及增长情况



## 宏观经济总体态势——疫后经济逐步恢复，呈现回升向好的态势

2023年，全国三次产业同比增速触底回升，各产业增加值增幅均较上年明显提升：

第一产业同比增长4.1%，较上年下降0.1个百分点；

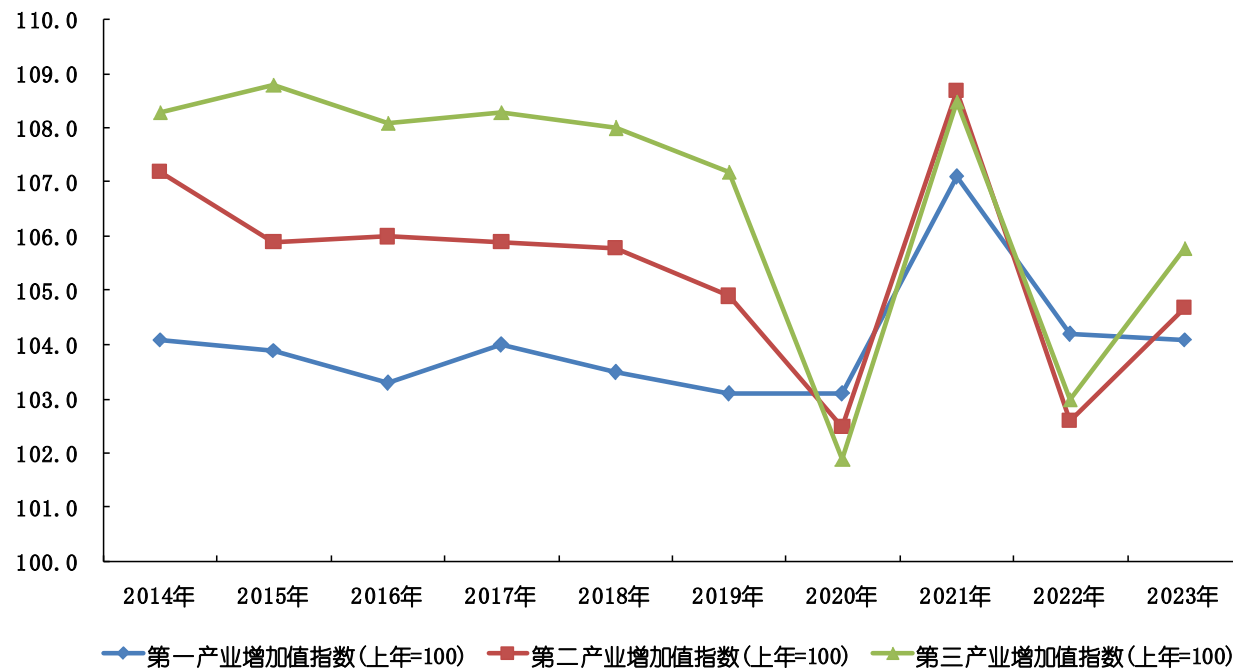
第二产业同比增长4.7%，较上年增长2.1个百分点；

第三产业同比增长5.8%，较上年增长2.8个百分点。

2023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	89755.20	4.10	7.12
第二产业	482588.50	4.70	38.28
第三产业	688238.40	5.80	54.60
合计	1260582.1	5.2	100

近年全国三次产业增加值指数情况



## 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，降幅局部缩小

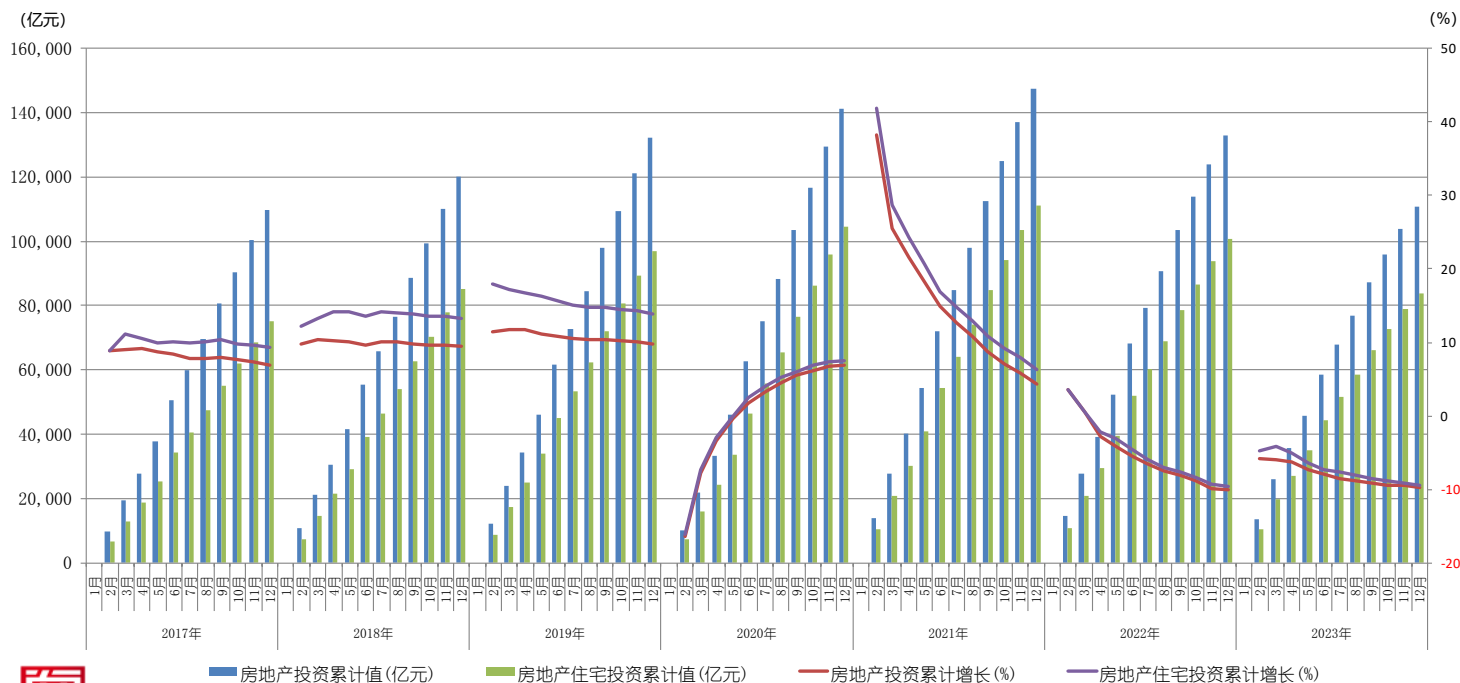
2023年1-12月累计，全国房地产开发投资同比下降9.6%，各类型物业开发投资同比均大幅下降；

其中：住宅投资同比下降9.3%，降幅较前三季度扩大0.9个百分点；

办公投资同比下降9.4%，降幅较前三季度缩小1.6个百分点；

商业营业用房投资同比下降16.9%，降幅较前三季度缩小0.7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1-12月全国房地产投资构成情况

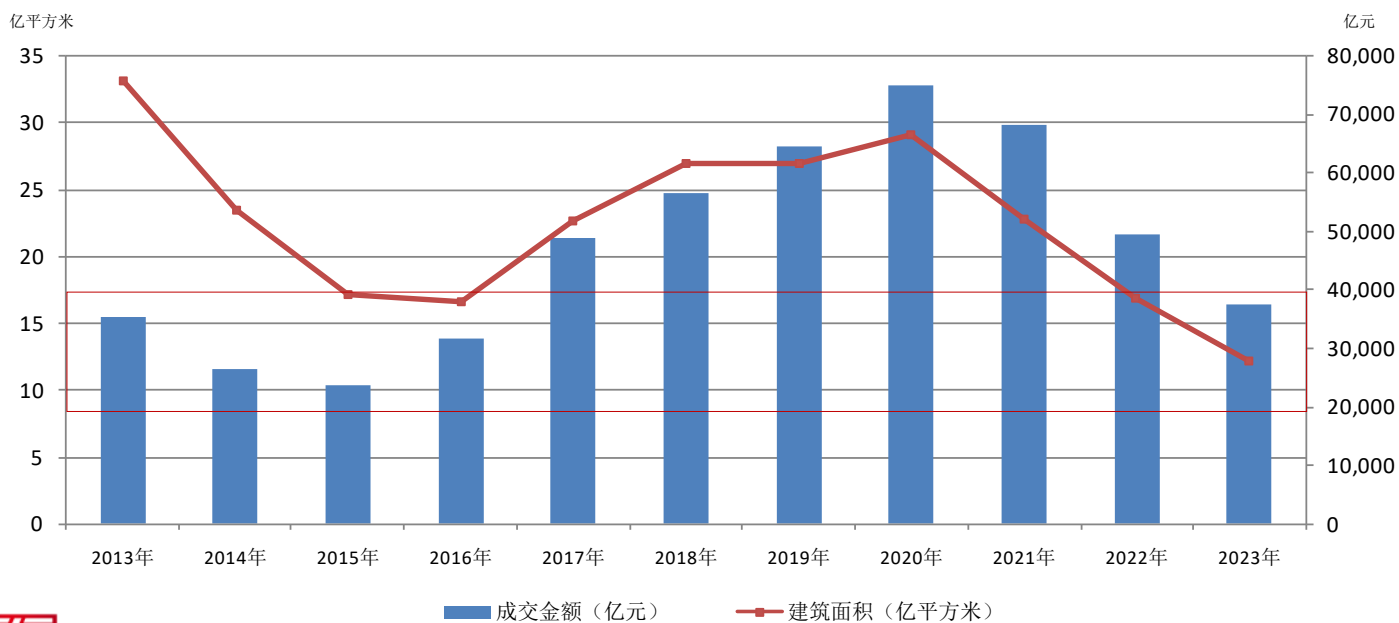
指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	110913	100.0	-9.6
按开发类型分			
住宅	83820.03	75.6	(9.30)
办公楼	4530.78	4.1	(9.40)
商业营业用房	8054.83	7.3	(16.90)
其它房地产	14507.24	13.1	(7.20)



## 全国房地产行业与市场总体形势——土地成交规模大幅萎缩，降幅略有收窄

2023年，全国300城土地市场成交建筑面积12.2亿平方米，较2022年同期下降21%，降幅较上年收窄5个百分点，处近十年低位；与之对应，成交金额较去年同期明显收缩：全国土地总成交金额37504亿元，同比去年同期下降了18%。同比降幅持续高位，地方政府在供地更加谨慎，企业拿地意愿也显著收缩，土地成交多为底价成交。

### 2013年-2023年全国300城市土地成交建筑面积/金额走势



### 2023年月全国300城市土地成交情况

指标	累计值	同比增速 (%)
土地建筑面积 (亿平方米)	12.2	-21
成交金额 (亿元)	37504	-18
土地购置均价 (元/平方米)	3074	—





## 全国房地产行业与市场总体形势——商品房成交规模持续萎缩，降幅局部收窄

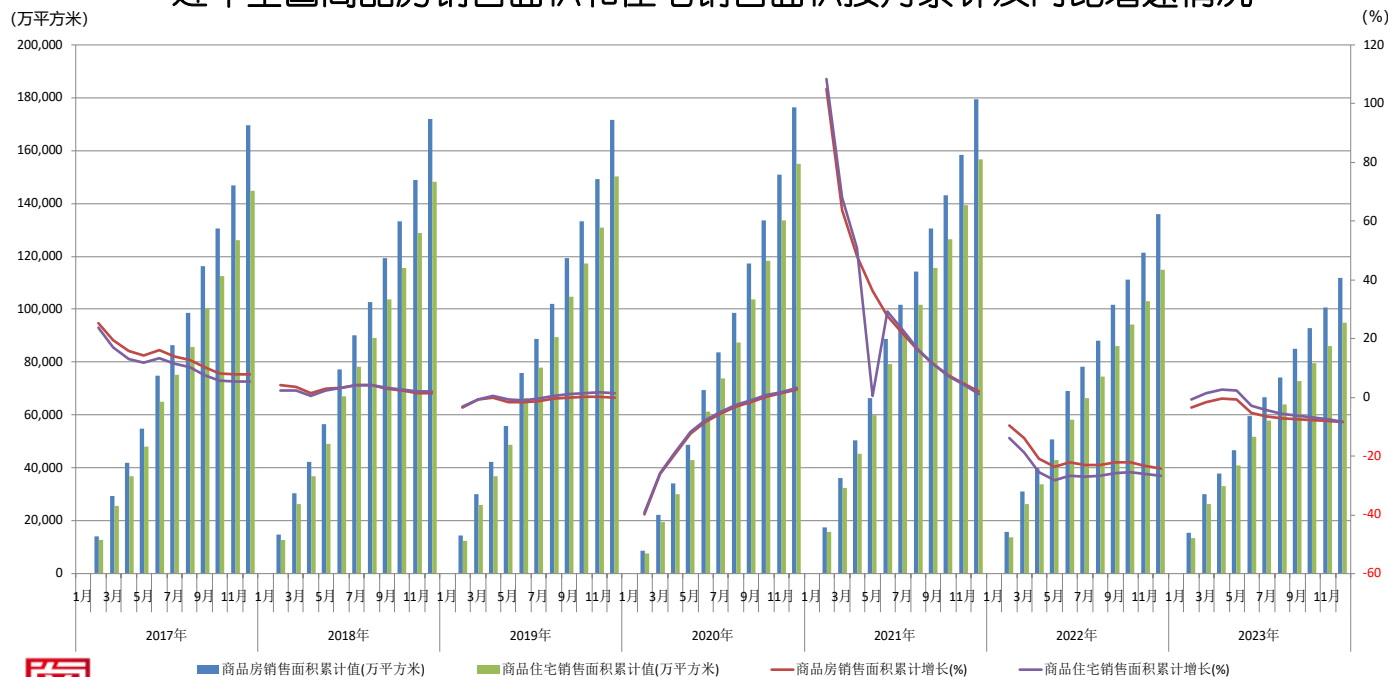
2023年1-12月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降8.5%和6.5%，降幅减少15.8和20.2个百分点。

其中，住宅销售面积和销售额同比分别减少8.2%和6%，降幅减少18.6和22.3个百分点；

办公楼销售面积和销售额同比分别减少9%和12.9%，降幅增大5.7和9.2个百分点；

商业营业用房销售面积和销售额同比分别减少12%和9.3%，降幅分别增大3.1和减少6.8个百分点。

### 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1-12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	111735.14		(8.50)	116622.21	(6.50)
商品住宅	94796.35	84.84	(8.20)	102989.59	(6.00)
办公楼	2717.14	2.43	(9.00)	3742.22	(12.90)
商业营业用房	6356.00	5.69	(12.00)	6618.59	(9.30)

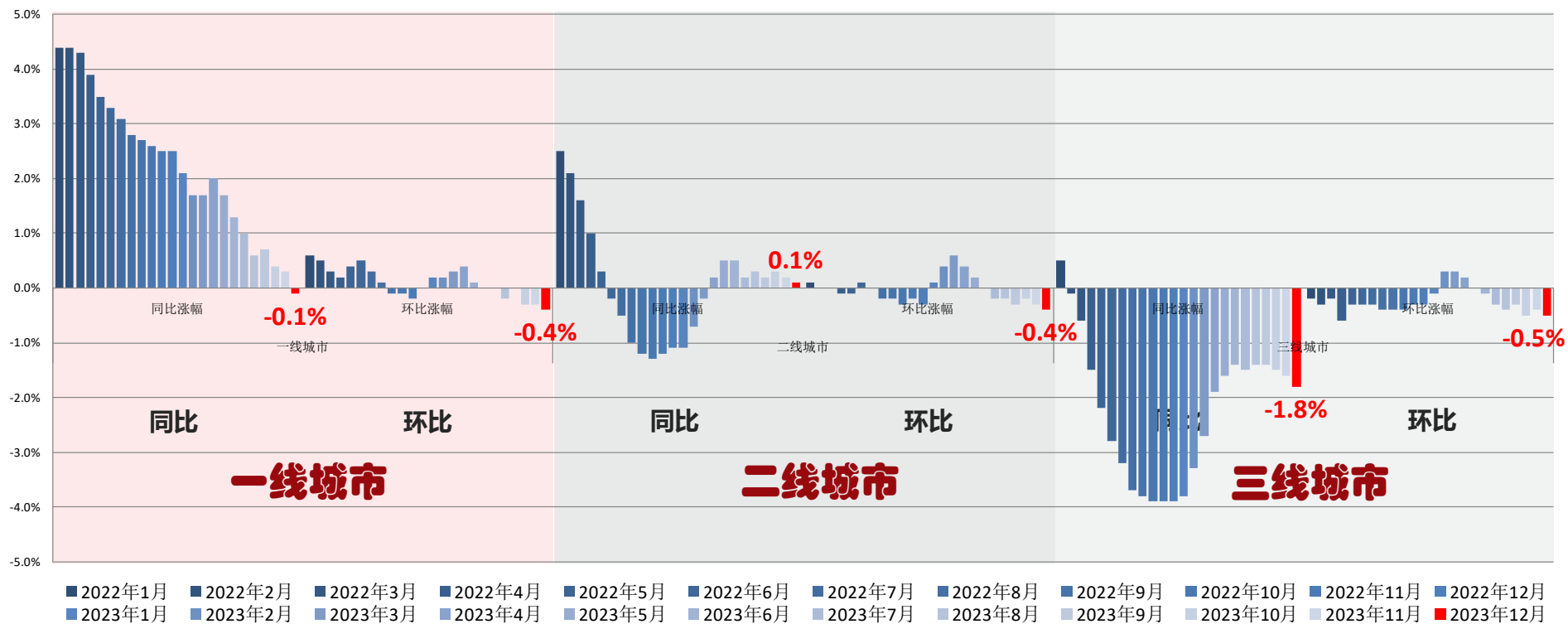


## 全国房地产行业与市场总体形势——12月主要城市一手住宅销售价格延续总体下降趋势，降幅略有增大

**环比：**一线城市下降0.4%，二、三线城市分别下降0.4%和0.5%，降幅比上月均扩大0.1个百分点。

**同比：**一线城市由上月上涨0.3%转为下降0.1%。二线城市上涨0.1%，涨幅回落0.1个百分点，三线城市下降1.8%，降幅扩大0.2个百分点。

全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比

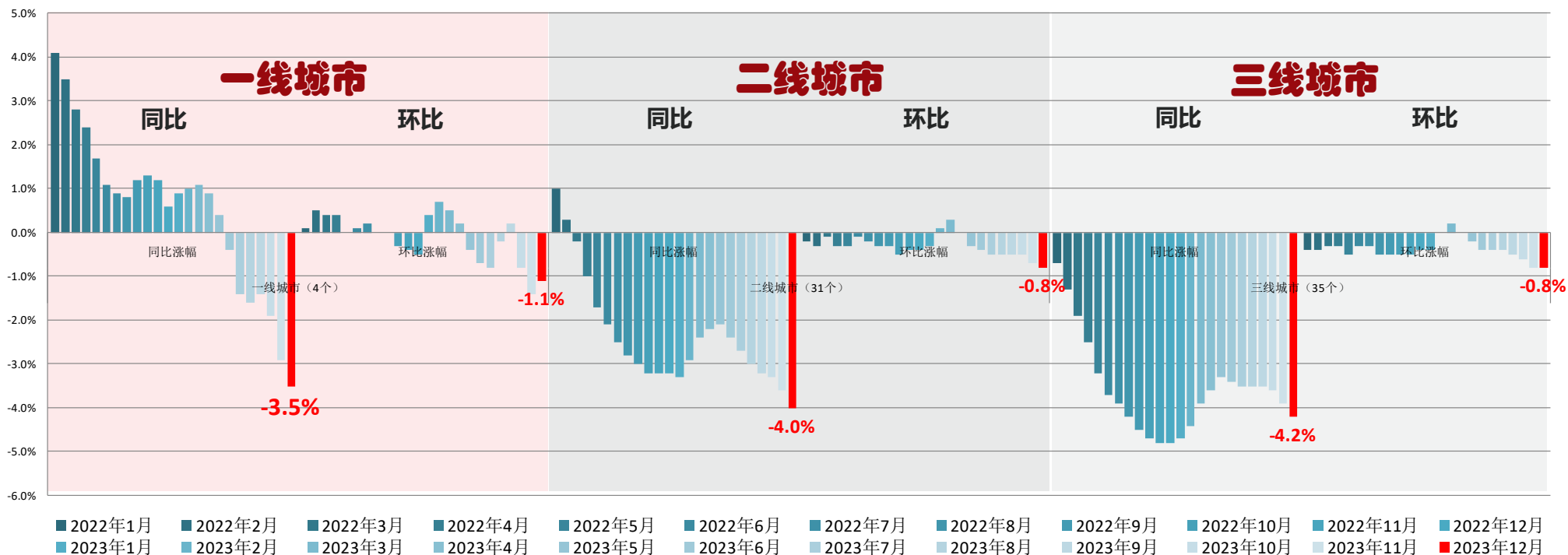


## 全国房地产行业与市场总体形势——12月主要城市二手住宅销售价格延续总体下降趋势，降幅略有增大

**环比：**一线城市下降1.1%，降幅收窄0.3个百分点；二线城市下降0.8%，降幅扩大0.1个百分点；三线城市下降0.8%，降幅持平；

**同比：**一线城市下降3.5%，降幅比上月扩大0.6个百分点；二、三线城市分别下降4.0%和4.2%，降幅比上月分别扩大0.4和0.3个百分点。

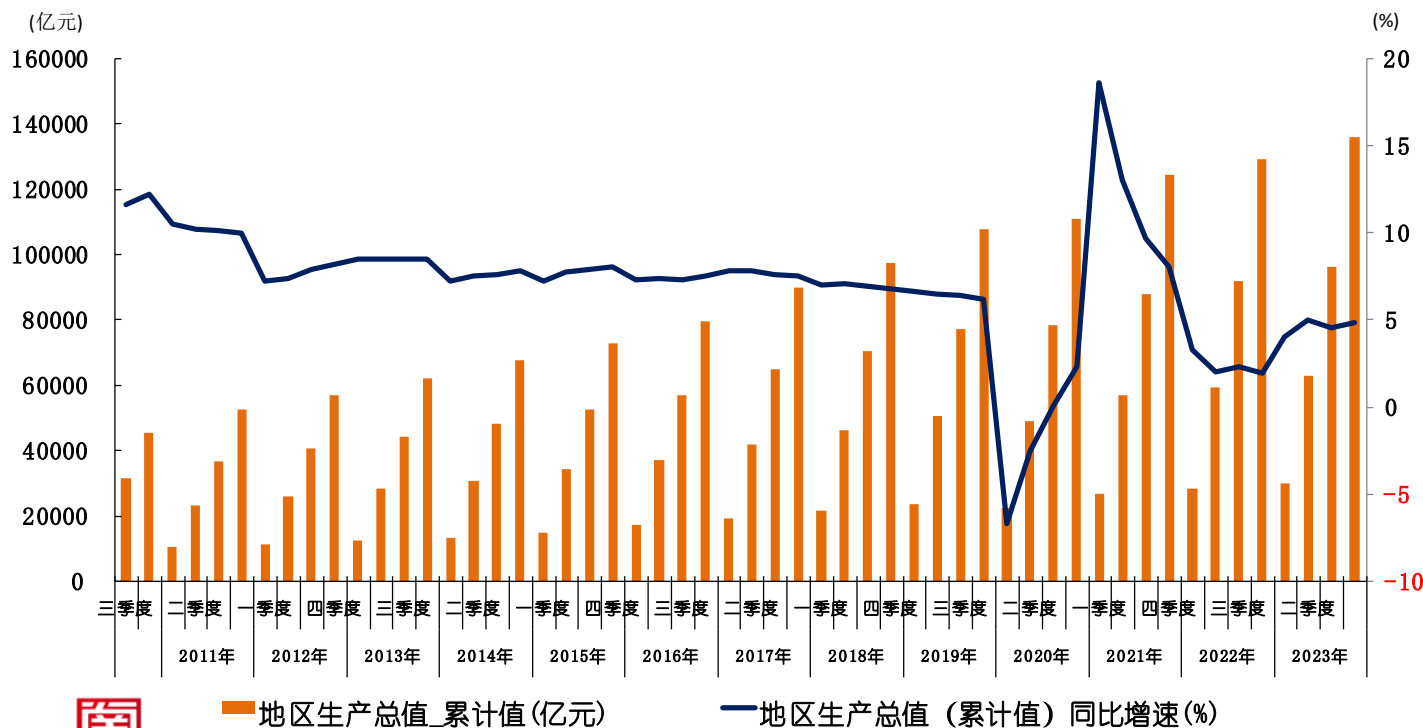
全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



## 广东省经济运行总体形势——经济回升向好，经济总量再上新台阶，突破13万亿元

2023年，广东地区生产总值为135673.16亿元，同比增长4.8%。其中，第一产业增加值5540.70亿元，增长4.8%；第二产业增加值54437.26亿元，增长4.8%；第三产业增加值75695.21亿元，增长4.7%。

### 广东省地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



### 2023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)	5540.70	54437.26	75695.21	135673.17
同比增长(%)	4.80	4.80	4.70	4.80
GDP比重(%)	4.1%	40.1%	55.8%	100.0%

### 2023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)	4.75万	—	8.30万
同比增长(%)	5.8	2.5	0.3
比重(%)	—	—	—

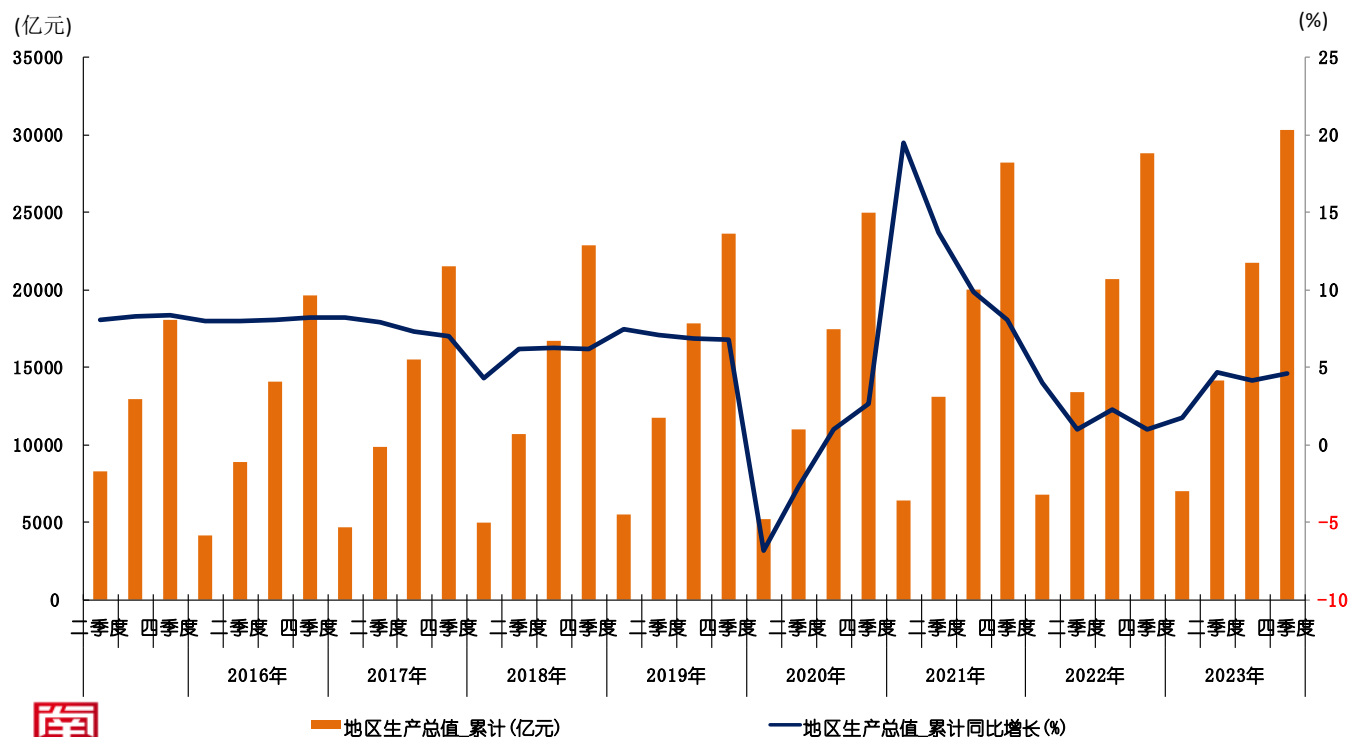


## 广州市经济运行总体形势——服务业市场需求的释放带动经济回升向好，GDP首破3万亿元

2023年，广州市地区生产总值为30355.73亿元，同比增长4.6%。其中，第一产业增加值为317.78亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值为7775.71亿元，同比增长2.6%；第三产业增加值为22262.24亿元，同比增长5.3%。

服务业市场需求的释放带动消费品市场的恢复，实现社会消费品零售总额11012.62亿元，同比增长6.7%。

### 广州市地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



### 2023年1-12月广州市三次产业增加值（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)	317.78	7775.71	22262.24	30355.73
同比增长 (%)	3.50	2.60	5.30	4.60
GDP比重 (%)	1.05	25.62	73.34	100

### 2023年1-12月广州市投资、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)	11012.62	—	10914.28
同比增长 (%)	6.70	3.60	0.10
比重 (%)	50.22	—	49.78



# 02

## 房地产政策回顾

Property market policy



## 核心观点

### ■ 中央层面：房地产政策基调重新定调，市场环境趋向实质放松。

- 2023年在两会“防风险”、支持“刚性和改善性住房需求”基调下，各地“因城施策”，持续提振消费者信心，市场平稳健康发展。
- 以7月政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，中央政策力度前稳后松，逐渐转向“托举并用”：一季度全面推进“带押过户”；二季度整治不法贷款中介、合理降低中介服务费、提高公积金贷款额度；7月下旬提出推进超大特大城中村改造，确认“适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”，在此之后，全国各地各部门的积极政策纷纷出台，政策趋向持续提振消费者信心，促进市场平稳健康发展。

### ■ 地方层面：因城施策的楼市调控策略越发清晰，限制政策松绑，加快恢复和提振消费

- 地方政策松绑加力提速，273省市622次政策松绑，从三四线到核心一二线反向传导，限制性行政措施几乎都已退出；
- 各地结合实际情况从不同层面进行政策松绑，出台调控政策，加大财税金融支持，加快恢复和提振消费。政策内容围绕放松限购，降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度，开展房贷“商转公”，发放购房补贴，支持人才和多孩家庭等群体购房，降低限售年限，降低交易税费等展开。

## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

2022年中央经济会议

需求收缩  
预期转弱  
供给冲击

1月

明确房地产业支柱地位，政策主题是防风险、促需求  
关键词是“以稳为主”“房住不炒”“因城施策”“支持刚性和改善性住房需求”“保交楼”“推动房地产业发展新模式”

建立首套住房贷款利率动态调整机制；全面推进“带押过户”；降低金融机构存款准备金率；保护商品房消费者权利；公布下调最新贷款市场报价利率(LPR)；针对性措施提振家居消费.....

7月中央政治局会议

推动经济运行持续好转  
积极扩大国内需求  
大力推动现代化产业发展  
切实防范化解重点领域风险

7月

房地产市场确立新发展基调：

“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”

延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限—金融十六条延期  
支持协调发展税费优惠政策——个人住房交易税费  
优化个人住房贷款中住房套数认定标准——认房不认贷  
降低存量首套住房贷款利率——降首付、降利率  
核心一二线“四限”松绑；普宅标准优化；配售型保障房出炉；城中村改造；房票安置；强化金融支持举措助力民营经济发展壮大.....

2023年中央经济会议

有效需求不足  
部分产能过剩  
风险隐患仍多  
社会预期偏弱

12月

实质支持政策持续出台：降首付、降利率、认房不认贷等措施支持居民购房；全年273省市622次政策放松，核心一二线“四限”松绑；年末更出台“三个不低于”等金融政策纾困缓解房企资金压力





## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

出台部门	出台时间	政策/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
央行 银保监会	2023-1-5	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	2023-1-6	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；尚不支持三套以上购房。
中共中央	2023-2-15	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。
央行	2023-2-24	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 银保监会	2023-2-24	《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 银保监会	2023-3-3	《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。
国务院	2023-3-5	《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	2023-3-7	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	2023-3-7	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。



## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

出台部门	出台时间	政策/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
住建部、应急部等15部门	2023-3-28	《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。
央行	2023-4-7	央行货币政策委员会2023年第一季度（总第100次）例会	宽松	要精准有力实施稳健的货币政策，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，着力支持扩大内需。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，因城施策支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
住建部	2023-4-10	住建部党组书记、部长倪虹到中国建筑科学研究院有限公司调研。	宽松	住房和城乡建设领域承担两个支柱产业，一个是建筑业，另一个是房地产业，把两根柱子稳住，对稳定经济大盘有重要意义。行业企业要充分发挥国民经济“顶梁柱”“压舱石”作用，自觉担当稳定宏观经济大盘使命责任，
最高人民法院	2023-4-20	《关于商品房消费者权益保护问题的批复》	中性	支持烂尾楼业主退款；购房者交付请求权、退款请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权及其它债权；
中共中央	2023-4-28	中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。	宽松	要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求；做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。
住建部 国家市场监管总局	2023-5-8	《关于规范房地产经纪服务的意见》	紧缩	明确监管措施，加强房地产经纪行业管理，保护交易当事人合法权益。严格实行明码标价，经纪机构不得混合标价和捆绑收费。
央行	2023-6-20	全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率(LPR)。	宽松	1年期LPR下降10个基点，至3.55%5年期以上LPR下降10个基点，至4.2%
国务院	2023-6-29	《关于促进家居消费的若干措施》	宽松	采取针对性措施提振家居消费，有利于带动居民消费增长和经济恢复；家居消费与老旧小区改造、住宅适老化改造等政策衔接配合、协同。
央行	2023-7-10	《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》	宽松	支持房地产企业存量融资；年底前到期可允许超出原规定1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。



## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

出台部门	出台时间	政策/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
自然资源部	2023-7-10	自然资源部明确要规范有序推进房地一体宅基地确权登记颁证。	紧缩	严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化；以行政村为基本单位，统一组织开展地籍调查；尽快办理房地一体确权登记颁证。
住建部	2023-7-18	《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》	中性	扎实抓好“楼道”“环境”“管理”3个“革命”重点；加强适老化及适儿化改造；合理安排2024年城镇老旧小区改造计划；强化城镇老旧小区改造资金保障。
央行	2023-7-20	央行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率(LPR)	宽松	贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.20%，均与上月持平。
国务院	2023-7-21	《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》	宽松	改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展，把城中村改造与保障性住房建设结合好；多渠道筹措改造资金，努力发展各种新业态，实现可持续运营。
中共中央政治局	2023-7-24	中共中央政治局召开会议	宽松	因城施策，更好满足居民刚性和改善性住房需求；推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。
国家税务总局	2023-7-25	《支持协调发展税费优惠政策指引》	宽松	个人销售住房减免增值税；个人购买安置住房免征印花税；个人购买安置住房减征契税；个人购买家庭唯一住房或第二套改善性住房减征契税等。
住建部	2023-7-27	住房和城乡建设部召开企业座谈会	宽松	支持房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资；12月31日前到期可允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。
国务院	2023-7-31	国务院常务会议召开	宽松	根据不同需求、不同城市等推出有利房地产市场平稳健康发展的政策举措；加快研究构建房地产业新发展模式。
发改委	2023-7-31	《关于恢复和扩大消费的措施》	宽松	做好保交楼、保民生、保稳定工作，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题；稳步推进老旧小区改造；在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。
住建部	2023-7-18	《关于扎实推进2023年城镇老旧小区改造工作的通知》	中性	扎实抓好“楼道”“环境”“管理”3个“革命”重点；加强适老化及适儿化改造；合理安排2024年城镇老旧小区改造计划；强化城镇老旧小区改造资金保障。
国家发展改革委、财政部、央行等	2023-8-4	国家发展改革委、财政部、人民银行、税务总局联合召开新闻发布会。	宽松	推进超大特大城市城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设；延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末。



## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

出台部门	出台时间	政策/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
央行	2023-8-8	人民银行营业管理部召开 2023 年下半年工作会议	宽松	落实“金融 16 条”、保交楼金融支持，持续加大对住房租赁、城市更新领域的金融支持，维护房地产市场稳健运行
央行	2023-8-17	《2023年第二季度中国货币政策执行报告》	宽松	保持稳健货币政策基调；坚决防范汇率超调风险；适时调整优化房地产政策。
住建部	2023-8-25	《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	宽松	家庭成员在当地名下无成套住房，申请贷款购买商品住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
财政部	2023-8-25	《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》	宽松	出售自有住房并在1年内在市场重新购买住房，按已缴纳的个人所得税予以退税。
国务院	2023-8-25	《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》	宽松	国务院常务会议指出，推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产业发展新模式的重要举措。要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。
央行	2023-8-31	《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》	宽松	首套、二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例分别统一为不低于20%、30%
自然资源部	2023-9-15	《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》	中性	完善土地供应方式，探索“工改工”与“工改商”“工改住”联动改造的条件和程序。
央行	2023-9-20	国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会	宽松	加大城中村改造、平急两用基础设施建设、保障性住房建设等金融支持款等；推动银行调整存量房贷利率。
央行	2023-10-20	全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告	中性	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。



## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

出台部门	出台时间	政策/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
央行、金融监管总局、证监会	2023-11-17	三部门召开金融机构座谈会	宽松	<p>监管部门对金融机构有三个不低于的要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>—各家银行自身房地产贷款增速不低于银行业平均房地产贷款增速；</li> <li>—对非国有房企对公贷款增速不低于本行房地产增速；</li> <li>—对非国有房企个人按揭增速不低于本行按揭增速。</li> </ul> <p>以量化式指标对银行业放贷行为做出要求，以期破解房企融资困境，同时将政策触角细化到非国有制主体，调整供给侧融资支持结构，补齐民营房企在融资扶持红利下的普惠短板。“三个不低于”要求若得到执行，将进一步缓解行业整体资金压力，防范债务风险在不同所有制房企中蔓延，带动行业基本面修复。</p>
住建部	2023-11-20	《关于印发发展智能建造可复制经验做法清单（第二批）的通知》	中性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 融入经济社会发展大局。苏州、郑州、保定、台州、长沙、厦门、成都、南京、哈尔滨、青岛先后以城市人民政府名义印发关于发展智能建造的实施意见或方案，加强组织领导，明确目标任务，出台支持政策，保障智能建造试点工作有序推进。天津、重庆、陕西、苏州、温州、嘉兴、台州、合肥、郑州、武汉、长沙、深圳、佛山、西安、乌鲁木齐等地将推进智能建造试点工作纳入政府工作报告。</li> <li>2. 给予资金奖补支持。福建、雄安、沈阳给予智能建造试点工程项目资金奖补，调动企业创新积极性。深圳将数字化设计、建筑机器人、建筑产业互联网平台等智能建造关键技术的研发应用纳入战略性新兴产业发展专项资金、工业和信息化产业发展专项资金的重点支持领域，最高资助2000万元。合肥出台政策，对智能建造领域相关软件研发、智能化设备采购、信息技术服务等方面投资额达到100万元（含）以上的建筑业企业，按投资额的20%给予资金补贴，最高200万元。</li> <li>3. 给予用地供应政策支持。深圳要求各区人民政府将智能建造产业园和生产工厂建设纳入建设用地供应计划，优先保障用地需求，明确土地产出率、地均纳税额等用地控制指标参照绿色低碳产业指标执行，并给予适当的折减优惠。雄安、南京、温州支持将智能建造应用要求纳入建设用地出让条件或国有土地划拨决定书；合肥将应用智能建造技术纳入高品质商品住宅规划建设标准，作为商品住宅用地“竞品质”出让加分项。</li> </ol>
央行等八部门	2023-11-27	联合发布《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》	宽松	<p>鼓励主办银行和银团贷款牵头银行积极发挥牵头协调作用，对暂时遇到困难但产品有市场、项目有发展前景、技术有市场竞争力的民营企业，按市场化原则提前对接接续融资需求，不盲目停贷、压贷、抽贷、断贷。抓好《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》（银发〔2022〕254号文）等政策落实落地，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定，合理满足民营房地产企业金融需求。</p>



## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

出台部门	出台时间	政策/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
央行等八部门	2023-11-27	《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》	宽松	<p>1. 总量上，通过制定民营企业年度服务目标、提高服务民营企业相关业务在绩效考核中的权重等，加大对民营企业的金融支持力度，逐步提升民营企业贷款占比。结构上，加大对科技创新、“专精特新”、绿色低碳、产业基础再造工程等重点领域以及民营中小微企业的支持力度。</p> <p>2. 银行业金融机构要加大首贷、信用贷支持力度，积极开展产业链供应链金融服务，主动做好民营企业资金接续服务，不盲目停贷、压贷、抽贷、断贷，同时抓好促发展和防风险。优化民营企业债务融资工具注册机制充分发挥民营企业债券融资支持工具作用，扩大民营企业债券融资规模。鼓励和引导机构投资者积极科学配置民营企业债券，加大对民营企业债券投资力度。支持民营企业上市融资和并购重组。</p>
自然资源部	2023-11-27	《关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》	紧缩	<p>1. 以有偿使用方式供应国有建设用地使用权或集体经营性建设用地入市的，市、县自然资源主管部门应当依据详细规划核定规划条件，作为出让公告、有偿使用合同、入市方案的组成部分。以划拨方式供应国有建设用地使用权或批准使用集体土地举办乡镇企业、建设乡（镇）村公共设施和公益事业的，依据详细规划核定用地的位置、面积、允许建设的范围，纳入国有建设用地划拨决定书或集体建设用地批准文件。用地预审与选址意见书明确的规划要求达到规划条件深度的，可作为规划条件使用。未依法确定规划条件的地块，不得供应建设用地使用权。</p> <p>2. 严格依据详细规划核定规划条件，明确用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、停车泊位以及公共服务、市政交通设施配建、城市设计、风貌管控等。对于乡村产业发展、乡村建设等乡村振兴用地允许适当简化规划条件有关内容</p>
住建部	2023-12-7	《关于全面开展城市体检工作的指导	中性	<p>1.城市体检对象包括住房、小区(社区)、街区、城区(城市)。住房、小区(社区)体检要以社区为基本单元统筹开展，街区体检要结合现有街道行政边界开展，衔接城市更新单元(片区)。相关部门可组织对“平急两用”公共基础设施建设、城市基础设施生命线安全工程、历史文化保护传承等方面开展专项体检，与城市体检工作做好衔接。</p> <p>2.完善体检指标体系。住房维度，从安全耐久、功能完备、绿色智能等方面设置房屋结构安全、管线管道、入户水质、建筑节能、数字家庭等指标。小区维度，从设施完善、环境宜居、管理健全等方面设置养老、托育、停车、充电等指标。街区维度，从功能完善、整洁有序、特色活力等方面设置中学、体育场地、老旧街区等指标。城区(城市)维度，从生态宜居、历史文化保护利用、产城融合、安全韧性、智慧高效等方面设置指标。</p>



## 中央政策基调——确立新基调，政策力度前稳后松，转向“托举并用”

出台部门	出台时间	政策/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
央行	2024-12-20	全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告	中性	全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年12月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期 LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
中共中央	2023年12月11日至12日	中央经济工作会议	宽松	在北京召开 1.要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取，不断巩固稳中向好的基础。要强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强政策工具创新和协调配合。 2.要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”
住建部	2023年12月21日至22日	全国住房和城乡建设工作会议在京召开	宽松	1.要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。 2.稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。 3.构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度，实施好“三大工程”建设，加快解决新市民、青年人、农民工住房问题，下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道。



## 政策展望

- 中央经济工作会议定调2024年经济工作“坚持**稳中求进、以进促稳、先立后破**，多出有利于**稳预期、稳增长、稳就业**的政策，在**转方式、调结构、提质量、增效益**上积极进取，不断巩固稳中向好的基础”。
- 持续有效防范化解重点领域风险：**积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求**，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进**保障性住房**建设、“**平急两用**”公共基础设施建设、**城中村改造**等“三大工程”。完善相关基础性制度，**加快构建房地产发展新模式**。
- 2024年，房地产政策有望从三方面发力，一是金融支持“**三大工程**”建设，并以此为抓手推动构建房地产发展新模式，二是落实“**三个不低于**”等供给端金融支持，三是**下调住房交易税费**，稳需求进而稳市场。



# 03

## 市场供求态势

Supply and demand

2023年广州土地市场分析

2023年广州新建商品房市场分析

2023年广州存量房市场分析

2023年广州房屋租赁市场分析

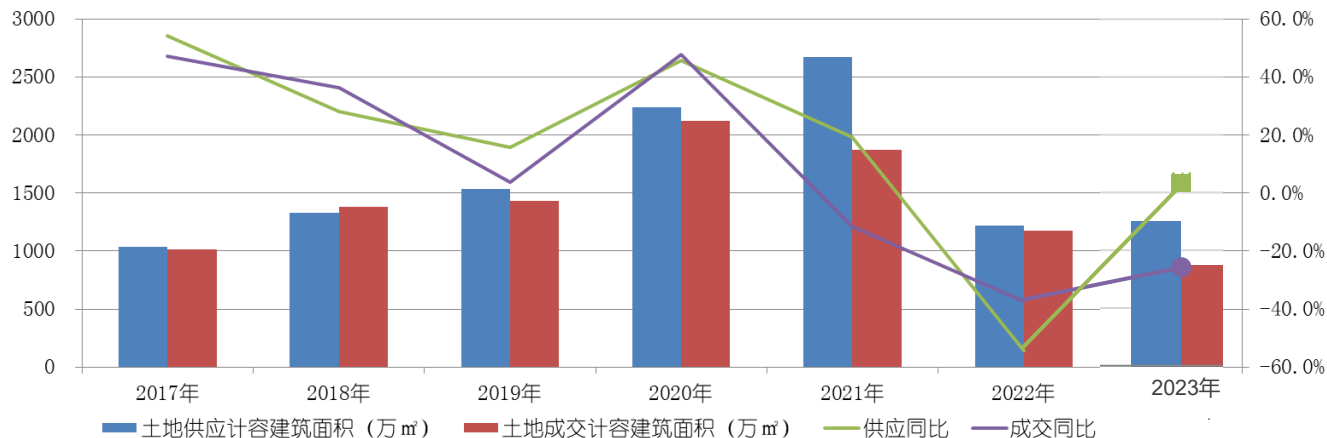


## 核心观点

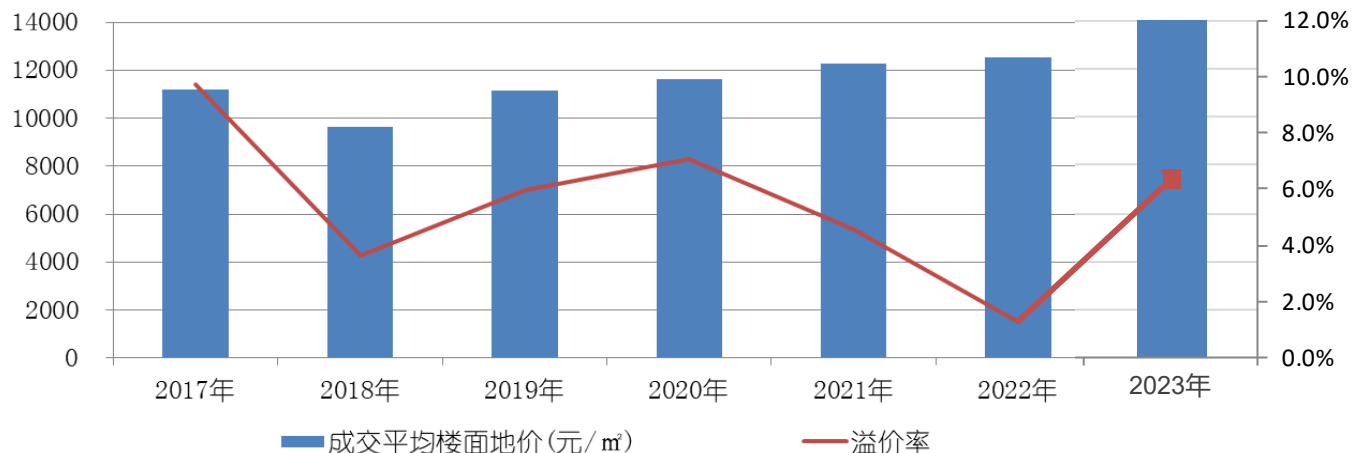
■ 2023年广州土地供求量仍处于底部徘徊，商品房土地供应规模微增，成交规模再度大幅下降，成交溢价率则略有提升。

- 商品房土地供应增幅为4%，成交降幅为26%。其中，住宅（居住+商住）用地供应增12%，成交减22%；
- 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；整体成交溢价率略有回升，从2022年不足2%提升到6%。

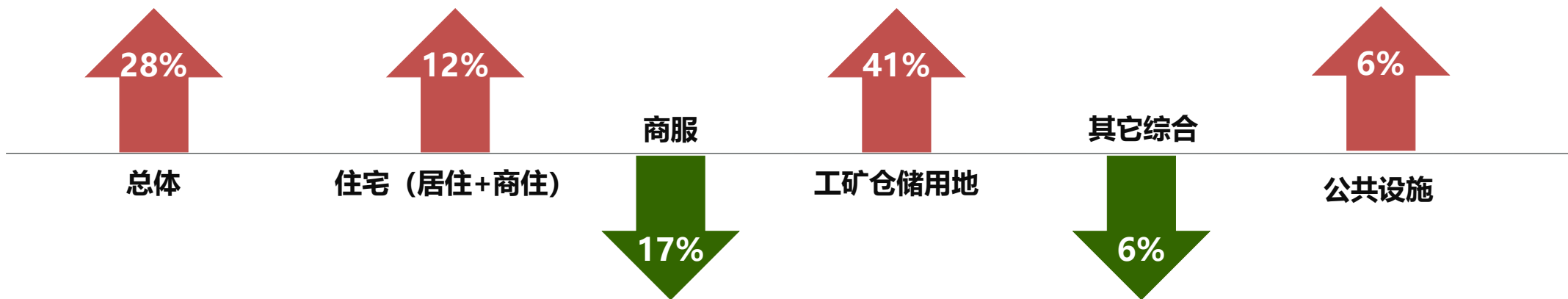
近年广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



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——2023年：广州各类土地供应面积较上年大幅增加28%



(以上增幅按计容建筑面积统计)

### 2023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 (㎡)	3145808	1149573	1802217	9497836	170009	272668	16038110
计容建筑面积 (㎡)	6187937	2843081	3584500	34900806	189276	390398	48095998
宗数	48	49	17	200	6	10	330

## 土地供应——2023年：广州各类土地供应面积较上年大幅增加28%

中心四区宅地供应突出，全年供地20宗，占总供地量31%；南沙、番禺、黄埔、花都分别供地7-10宗；

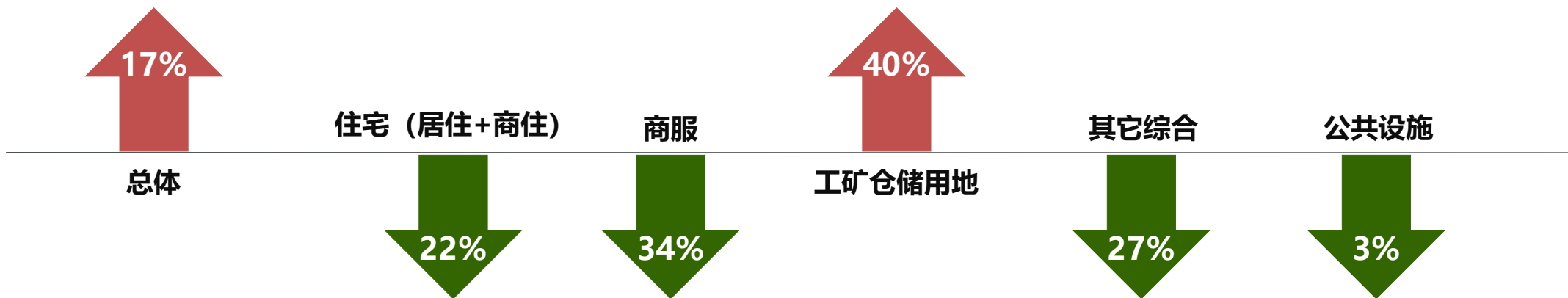
黄埔、白云主导商服，全年供地15、13宗，占总供地量的57%；

增城工业用地贡献最大，全年供地66宗，占总供地量33%；其次为白云、黄埔、番禺、花都、南沙，累计供地126宗，占总供地量63%。

### 2023年广州各区土地供应情况

区域		中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
土地宗数		34	47	56	38	32	32	10	81	330	
土地面积 (㎡)		1562884	1566098	2167186	1884299	1739590	2406420	381565	4330068	16038110	
土地计容建筑面积 (㎡)		3178349	4357334	6679085	4608831	5893212	6758479	637860	15982848	48095998	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	20	4	8	9	10	7	2	5	65
		土地面积 (㎡)	1363498	218559	408147	901032	622607	678309	114265	641607	4948025
		计容建筑面积 (㎡)	2489607	491781	1031271	1532278	1937213	927324	177494	1185470	9772437
	商服用地	土地宗数	7	13	15	2	3	1	0	8	49
		土地面积 (㎡)	63986	297848	267985	140275	120288	150344	0	108847	1149573
		计容建筑面积 (㎡)	368940	684789	803093	337284	287055	128026	0	233895	2843081
	工矿仓储用地	土地宗数	2	29	28	27	18	24	6	66	200
		土地面积 (㎡)	79782	1037373	1344970	842992	959090	1577767	124159	3531704	9497836
		计容建筑面积 (㎡)	215796	3167215	4606465	2739270	3537326	5703129	422603	14509003	34900806

## 土地成交——2023年：工业用地带动土地成交规模同比大幅增加17%，商品房用地降幅大



(以上增幅按计容建筑面积统计)

### 2023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 (㎡)	2135439	967864	1055967	8370294	170009	227905	12927478
计容建筑面积 (㎡)	4183584	2324034	2220988	31074413	189276	310160	40302455
宗数	33	40	10	173	6	8	270

## 土地成交——2023年：工业用地带动土地成交规模同比大幅增加17%，商品房用地降幅大

中心四区宅地成交突出，全年成交15宗，占总成交规模的34%；黄埔、番禺分别成交7宗和6宗；

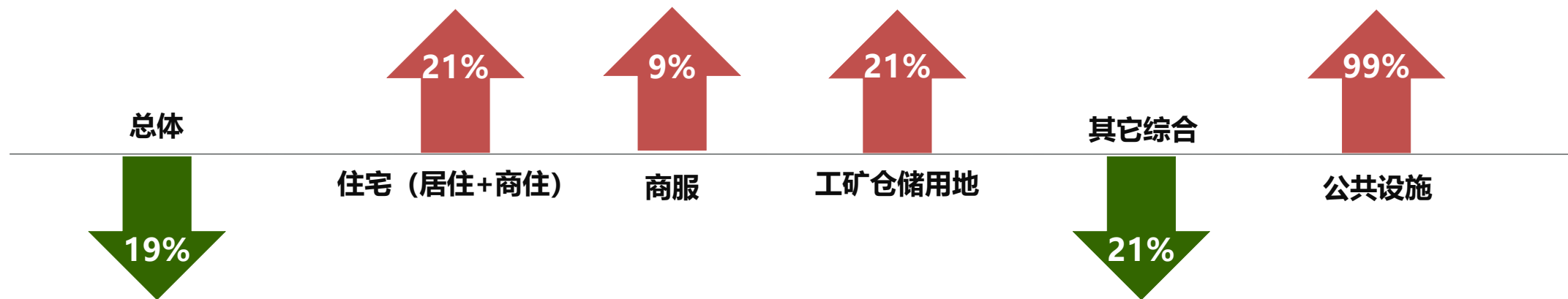
白云、黄埔主导商服成交，全年成交13、11宗，占总成交规模的60%；

增城工业用地成交最多，全年成交54宗，占总成交规模的31%；其次为黄埔、番禺、白云、南沙、花都，累计供成交111宗，占总成交规模64%。

### 2023年广州各区土地成交情况

区域		中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
土地宗数		28	40	48	33	25	23	9	64	270	
土地面积 (㎡)		1318608	1265694	2044095	1254886	1305489	1788047	284745	3665912	12927477	
土地计容建筑面积 (㎡)		2661742	3426626	6365089	3809372	4614723	4924806	500910	13999188	40302455	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	15	2	7	6	4	5	1	3	43
		土地面积 (㎡)	1124476	101004	393182	386054	280227	463760	17446	425259	3191406
		计容建筑面积 (㎡)	2027641	179139	1001341	758152	841941	643928	40544	911884	6404571
	商服用地	土地宗数	6	13	11	2	2	1	0	5	40
		土地面积 (㎡)	58732	297848	223383	140275	28567	150344	0	68715	967864
		计容建筑面积 (㎡)	314298	684789	674308	337284	103838	128026	0	81491	2324034
	工矿仓储用地	土地宗数	2	24	27	25	18	17	6	54	173
		土地面积 (㎡)	79782	854524	1326209	728558	959090	1173942	124158	3124030	8370294
		计容建筑面积 (㎡)	215796	2549148	4531422	2713935	3537326	4152852	422604	12951333	31074414

土地价格——2023年：商品房金额比重减少，工业金额比重大增，拉动总体地价同比下降19%



(以上增幅按楼面地价统计)

2023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)	7507544	1817887	3948717	1336209	50777	88215	14749350
成交平均楼面地价 (元/㎡)	17945	7822	17779	430	2683	2844	3660
溢价率	8.1%	0.2%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%	5.7%

## 土地价格——2023年：商品房金额比重减少，工业金额比重大增，拉动总体地价同比下降19%

天河、海珠、番禺土地出让金贡献度最大，总额均超过200亿，占全市总交易金额的54%；其次是黄埔、荔湾、白云三区，占全市总交易金额的31%；

宅地楼面地价，天河、海珠、番禺均已超过或接近3万元/㎡水平，荔湾、白云则超过2万元/㎡水平。

2023年广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

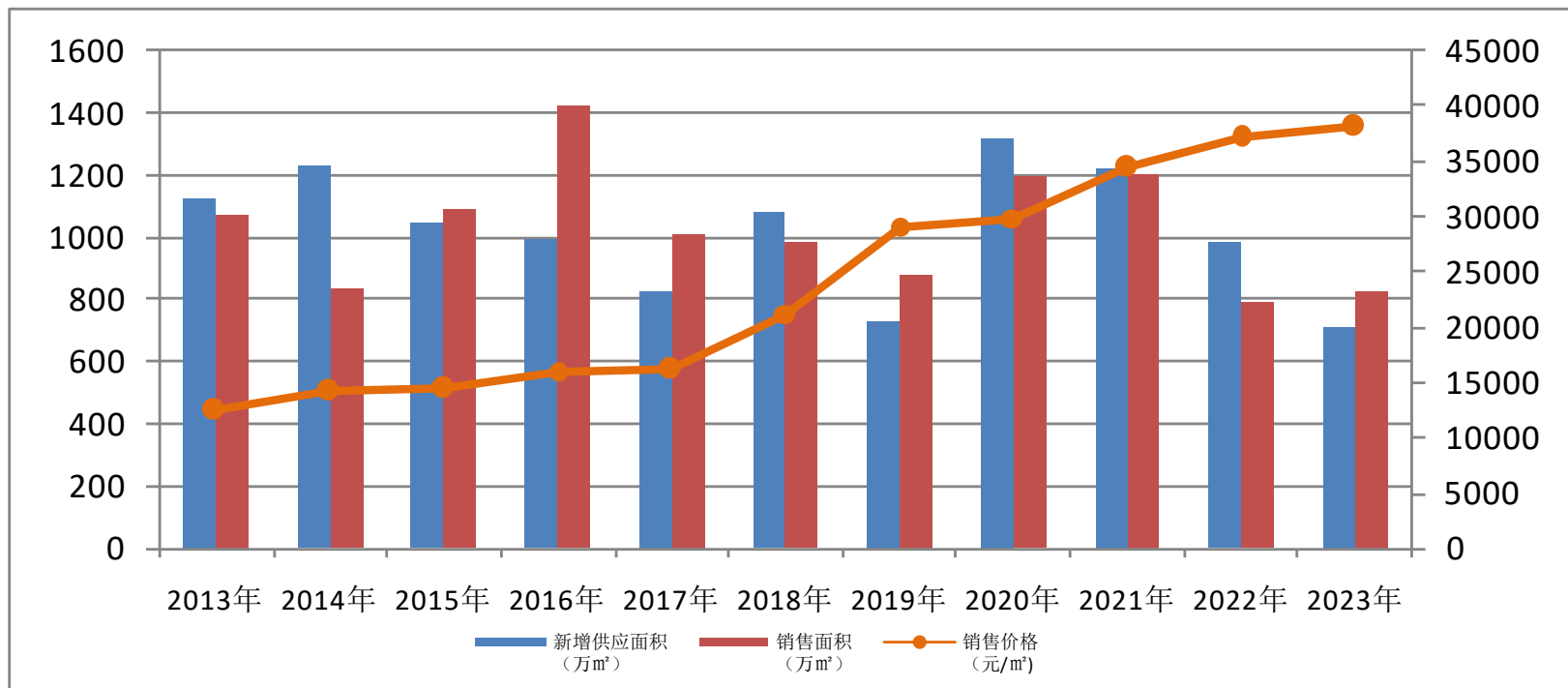
区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(亿元)		---	285	238	162	108	182	281	75	63	5	76	1475	
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(亿元)	281	191	158	40	117	224	49	43	2	41	1146	
		楼面地价(元/㎡)	---	33460	33749	25379	22288	11722	29571	5781	6675	4818	4466	17888
	商服用地	成交金额(亿元)	---	---	46	---	51	43	30	4	5	---	2	182
		楼面地价(元/㎡)	---	---	14565	---	7381	6441	8990	4296	3935	---	2714	7822
工矿仓储	成交金额(亿元)	---	---	---	4	17	17	26	22	15	1	32	134	
	楼面地价(元/㎡)	---	---	---	1929	669	364	967	608	353	276	250	430	



## 商品房：住宅——2023年：商品房住宅整体供求规模仍处低位，成交量价格略有上升

据中指研究院数据显示，2023年全市商品房住宅：新批预售共63765套，面积708万 $\text{m}^2$ ，同比下降28%；  
销售总量共75328套，面积825万 $\text{m}^2$ ，同比上涨4%；  
销售均价为38142元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨2.8%。

### 近年广州商品房住宅物业年度供求趋势



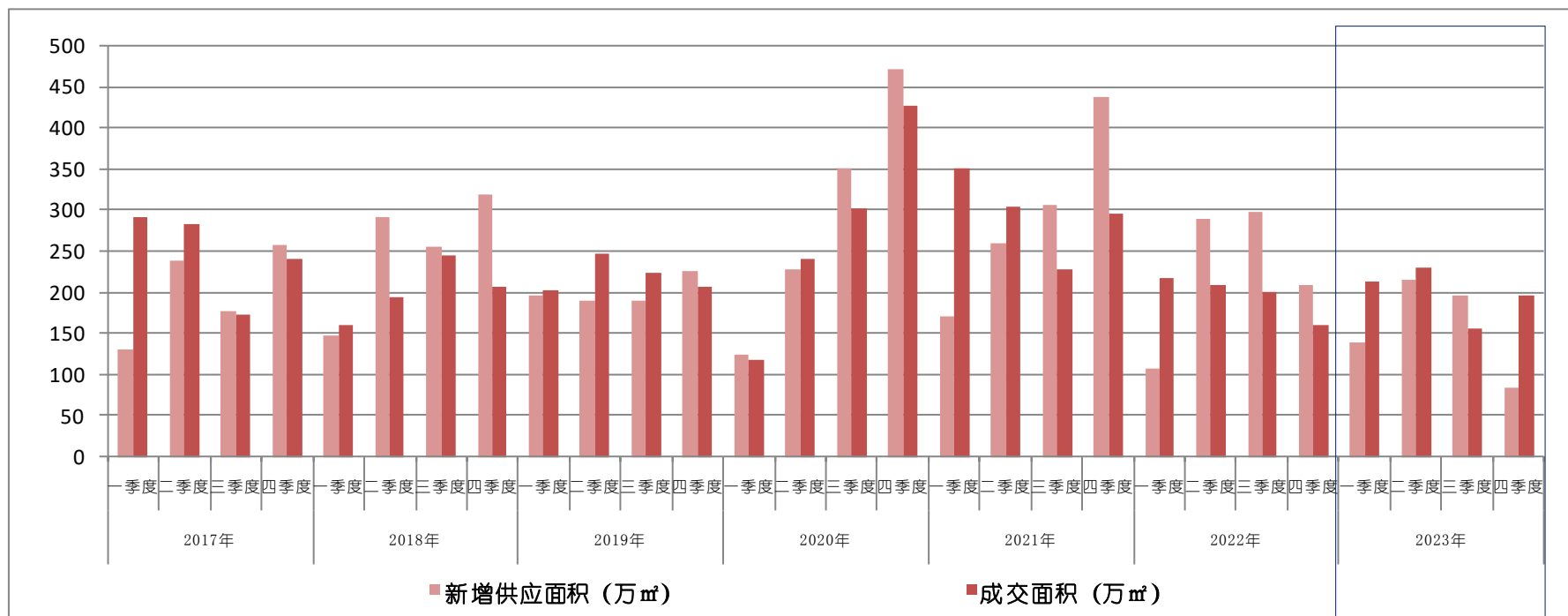
## 商品房：住宅——2023年：商品房住宅整体供求规模仍处低位，成交量价略有上升

年初，防疫优化，市场人气及购房信心逐步恢复，带动市场成交上行。3月份在开发商借助“小阳春”节点加大推货力度下，集中开盘及加推项目个数大幅增加，一二季度市场成交明显恢复；7月份政策环境优化，但传统淡季及市场信心不足影响下，三季度成交下滑；9月在多项利好政策持续出台下，供求明显改善，10-12月年底开发商加大推货，市场稳步回升，但受到存量房分流影响，四季度成交尚处低位。

### 2023年下半年关键利好政策

- 8月：广州宣布“认房不认贷”  
广州首套利率4.1%
- 9月：社保5年变为2年  
增值税免征5年缩为2年！  
番禺黄埔不限购
- 11月：“三个不低于”  
50房企白名单  
土拍取消最高限价

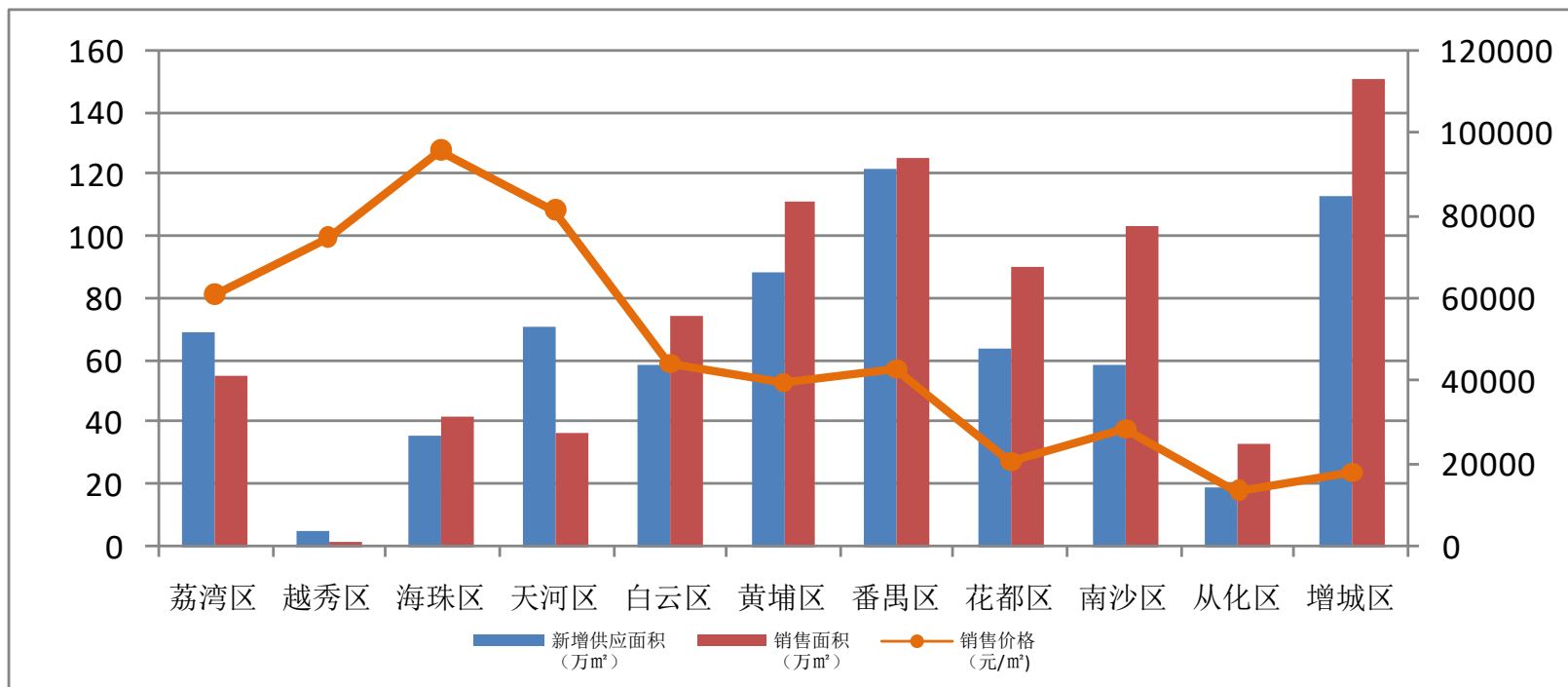
### 近年广州商品房住宅物业各季度供求趋势



## 商品房：住宅——2023年：商品房住宅整体供求规模仍处低位，成交量价格略有上升

增城、番禺、黄埔销售面积位居全市前三；同比2022年，南沙、花都、白云、荔湾、海珠、天河等六个区域销售呈增长趋势；海珠、天河、越秀三区销售价格位居全市前三；同比2022年，天河、海珠、番禺、荔湾价格有所增长。

近年广州商品房住宅物业各区供求情况



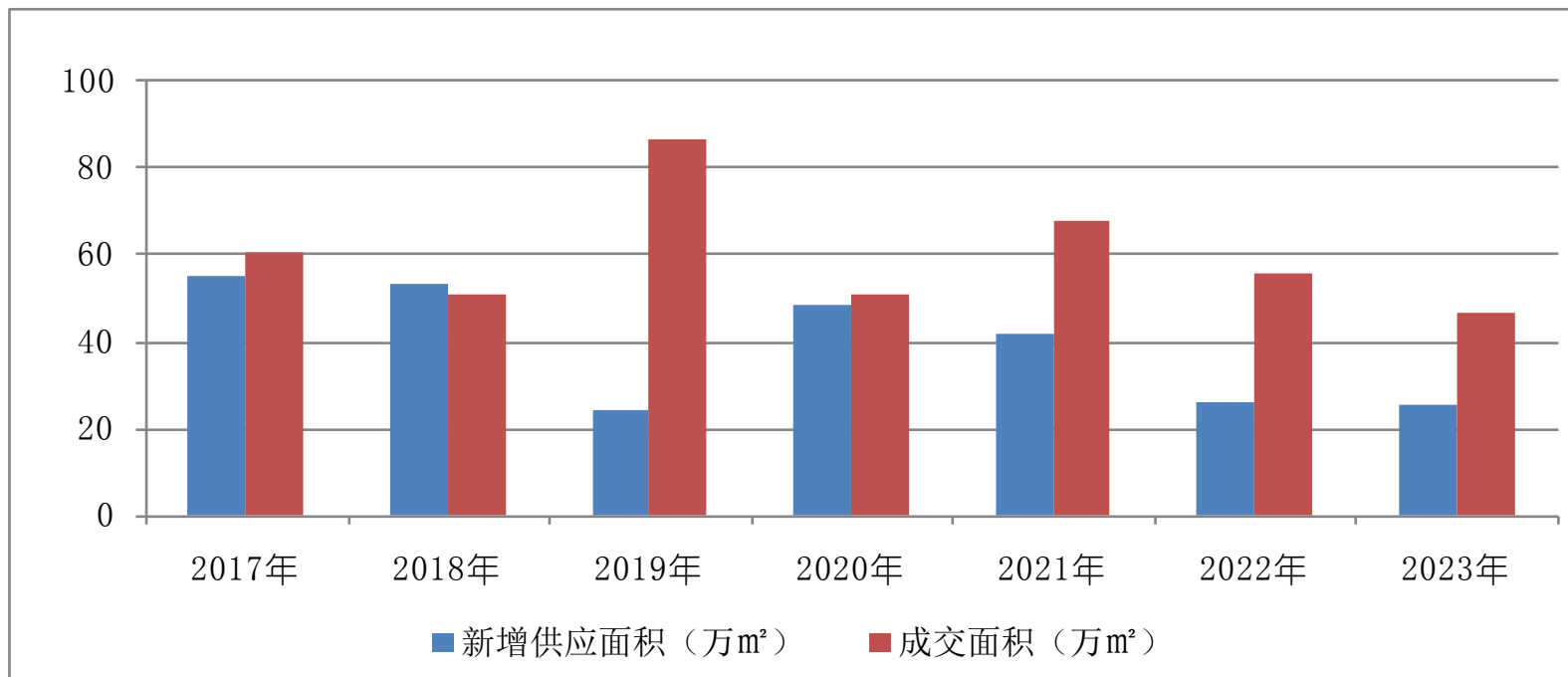
## 商品房：商业——2023年：商品房商业物业整体供求规模持续低位运行

2023年全市商品房商业物业：新批预售25.2万 $m^2$ ，同比下降2%；

销售总量共46.6万 $m^2$ ，同比下降16%；

其中：中心5区销售6.04万 $m^2$ ，同比下降24%，全市占比13%；外围4区销售24.06万 $m^2$ ，与去年持平，全市占比52%；增城&从化销售46.26万 $m^2$ ，同比上涨35%，全市占比35%。

### 近年广州商品房商业物业年度供求趋势



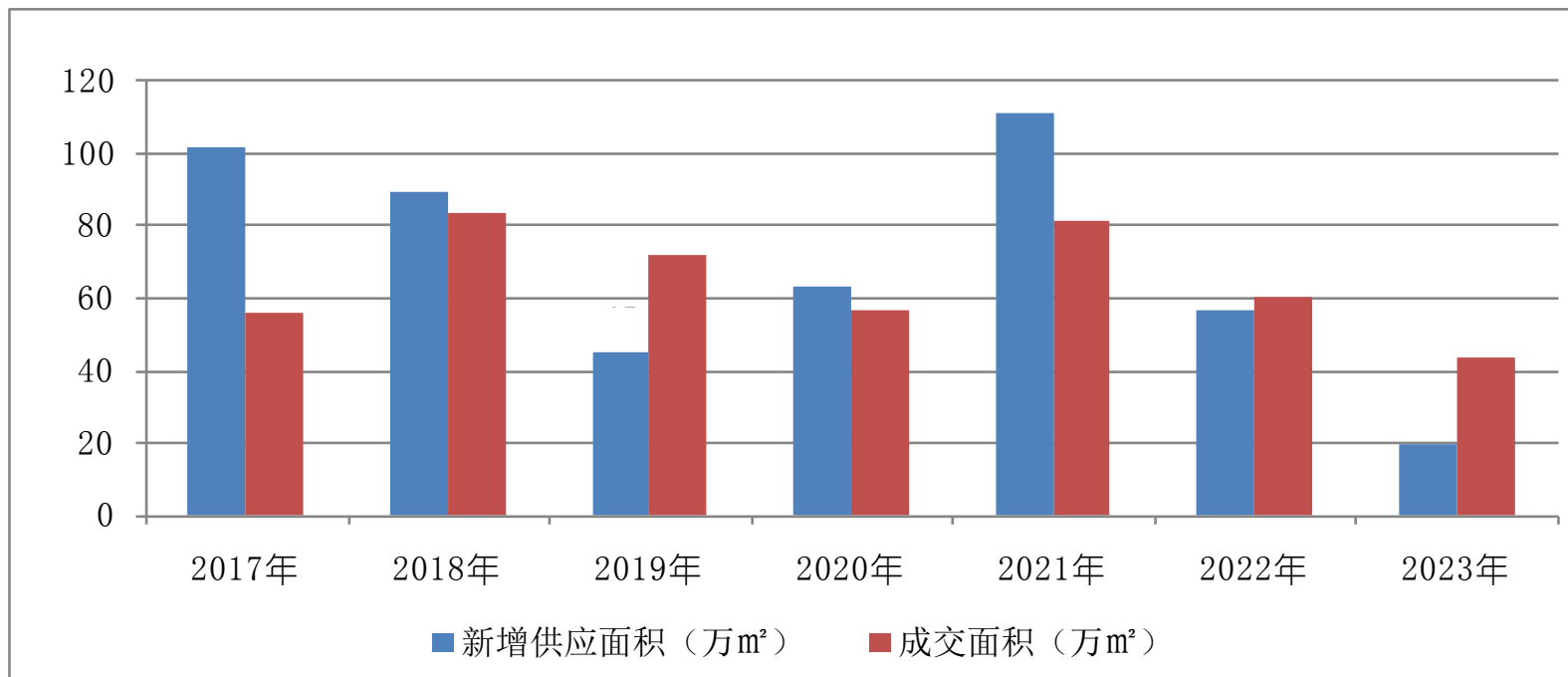
## 商品房：办公——2023年：商品房办公物业整体供求规模持续低位运行

2023年全市商品房办公物业：新批预售19.9万㎡，同比下降65%；

销售总量共43.5万㎡，同比下降28%；

其中：中心5区销售7.8万㎡，同比下降68%，全市占比18%；外围4区销售28.4万㎡，增长8%，全市占比65%；增城&从化销售1.84万㎡，同比上涨275%，全市占比17%。

### 近年广州商品房办公物业年度供求趋势



## 存量房·住宅——2023年：广州存量住宅共成交触底反弹，大幅回升30%

2023年，广州存量住宅共成交8.69万套，831万㎡，同比分别增长三成，有触底反弹之态势；

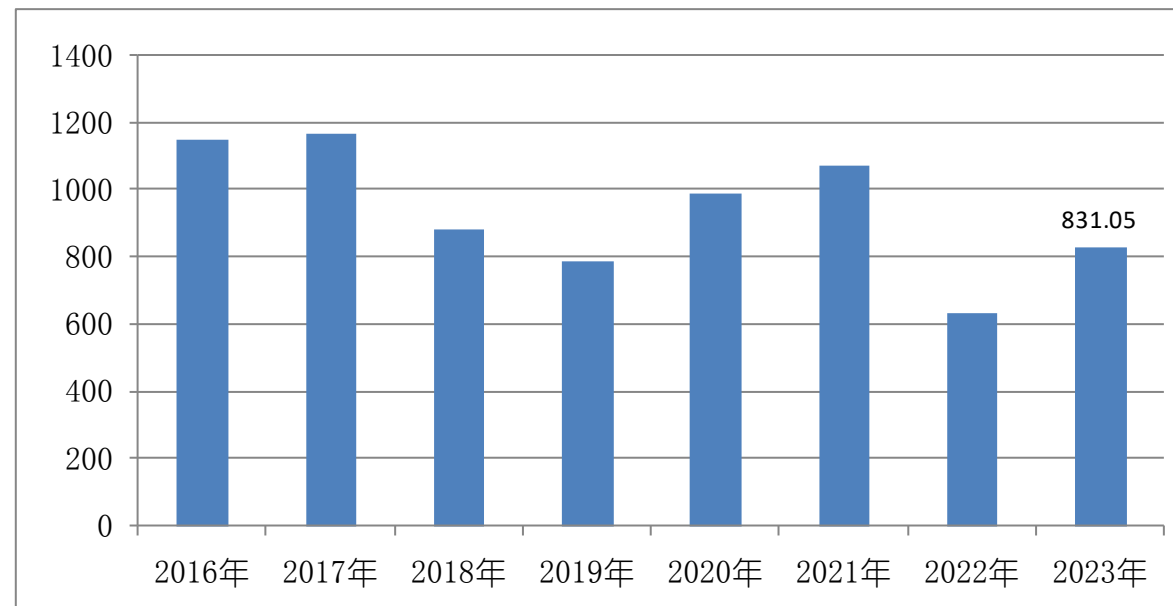
各区存量住宅成交全面大幅上升，其中黄埔增幅最大，增幅超60%；

成交量（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，成交量均超80万平方米。

2023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㎡)	同比增速
越秀区	8450	25.54%	61.76	25.25%
海珠区	11215	23.32%	89.88	25.60%
荔湾区	6980	36.22%	53.15	34.69%
天河区	9395	21.52%	87.59	23.19%
白云区	8627	23.47%	75	24.23%
黄埔区	4425	63.47%	40.86	65.43%
花都区	10025	32.76%	110.78	31.94%
番禺区	11990	31.83%	130.6	32.79%
南沙区	2925	44.44%	33.96	40.62%
从化区	4051	24.38%	43.47	20.95%
增城区	8864	34.57%	104	33.06%
合计	86947	29.99%	831.05	30.45%

近年广州存量住宅物业年度成交面积 (万㎡)



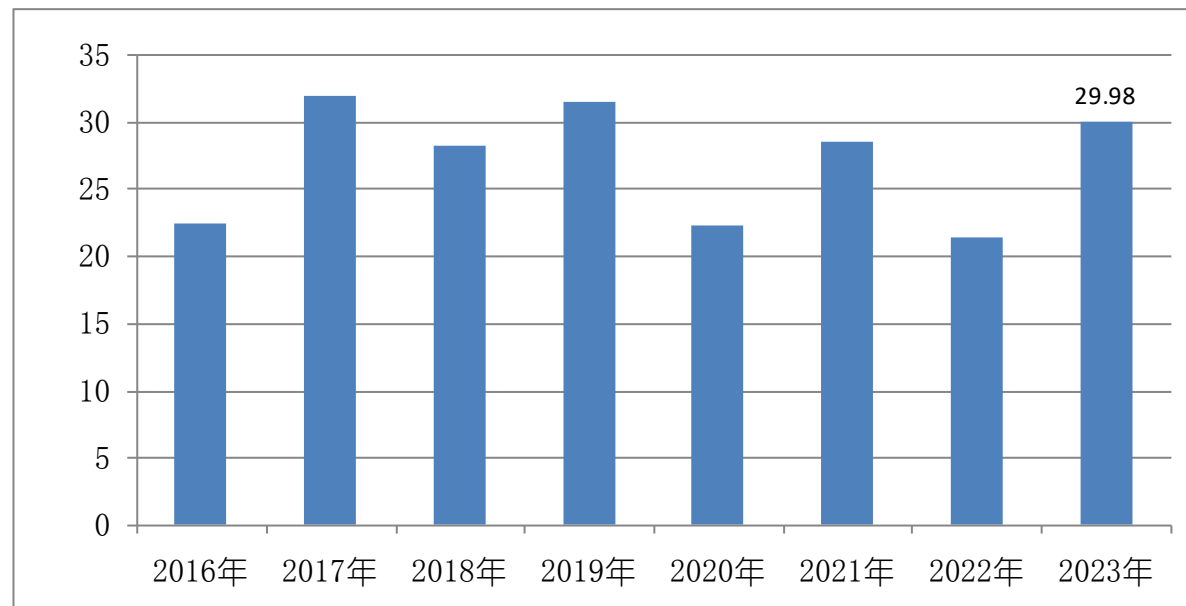
## 存量房·商业物业——2023年：广州存量商业物业成交大幅回升59%

2023年，广州存量商业共成交3505套，29.98万㎡，同比分别增长59%和40%；各区存量商业成交全面大幅上升，各区增幅差异明显，其中从化、天河增幅最大，增幅达120%；成交量（按面积计）以花都区、番禺区领先，其次是海珠区，成交量均超4万平方米。

2023年广州各区存量商业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㎡)	同比增速
越秀区	272	52.81%	1.73	66.35%
海珠区	473	64.81%	4.05	65.31%
荔湾区	166	49.55%	2.32	346.15%
天河区	366	119.16%	2.54	32.29%
白云区	259	97.71%	1.98	17.16%
黄埔区	167	25.56%	1.55	31.36%
花都区	486	63.64%	5.5	90.31%
番禺区	502	24.26%	4.53	17.66%
南沙区	135	33.66%	1.01	17.44%
从化区	420	127.03%	2.39	17.16%
增城区	259	19.91%	2.4	-18.92%
合计	3505	58.60%	29.98	40.09%

近年广州存量商业物业年度成交面积 (万㎡)



## 存量房·办公物业——2023年：广州存量办公物业成交大幅回升27%

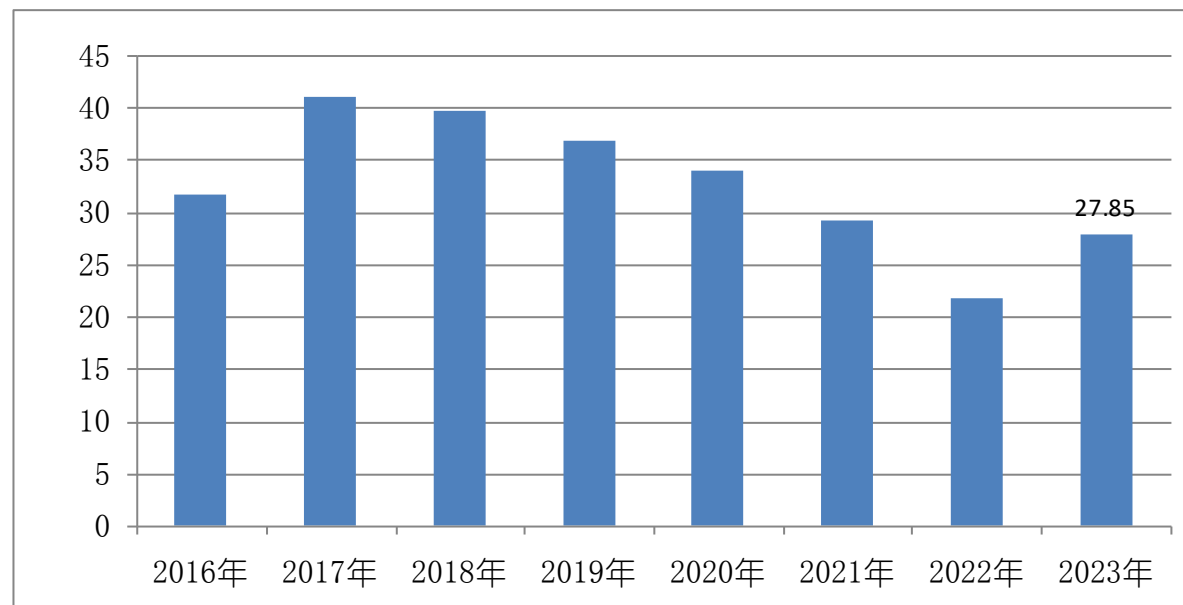
2023年，广州存量办公共成交3536套，27.85万㎡，同比分别增长27%和28%；

各区存量办公成交量除从化、海珠两区下降超15%外，其余各区均有增长，其中荔湾增幅最大，超140%（主要是上年基数小）；成交量（按面积计）以天河、番禺领先，成交量均超4万平方米。

2023年广州各区存量办公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㎡)	同比增速
越秀区	278	9.02%	2.79	0.72%
海珠区	252	-16.28%	2.36	-5.98%
荔湾区	216	142.70%	1.43	142.37%
天河区	698	8.72%	6.53	28.54%
白云区	163	55.24%	0.96	17.07%
黄埔区	422	34.39%	2.84	21.89%
花都区	422	65.49%	3.61	76.10%
番禺区	622	28.78%	4.35	40.32%
南沙区	220	53.85%	1.32	69.23%
从化区	50	-18.03%	0.33	-17.50%
增城区	193	37.86%	1.33	6.40%
合计	3536	26.83%	27.85	28.46%

近年广州存量办公物业年度成交面积 (万㎡)





## 租赁登记·住宅物业——2023年：广州住宅租赁登记增长15%

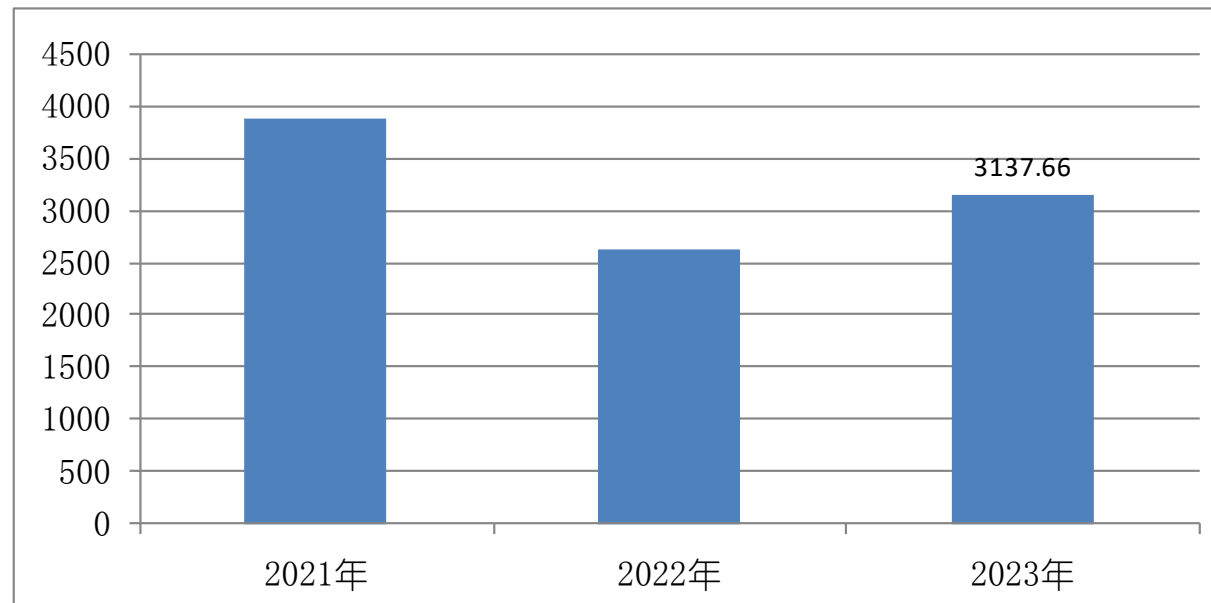
2023年，广州住宅租赁登记665348套，3138万㎡，同比分别增长15%和20%；

各区住宅租赁登记量涨跌各半，但占全市比重近8成的白云区增幅达19%，是全市涨幅首位，带动全市登记量上涨；跌幅最大的是从化，达到-18%，同时也是比重最少的区，仅占全市比重不足1%。

2023年广州各区住宅物业租赁登记备案情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万㎡)	同比增速
荔湾区	14182	-4.71%	75.13	12.03%
越秀区	25827	9.54%	184.39	46.17%
海珠区	18472	9.95%	95.06	11.81%
天河区	17133	-0.06%	90.34	1.61%
白云区	526065	18.88%	2052.79	22.83%
黄埔区	15426	1.67%	159.34	29.14%
番禺区	21282	-11.10%	179.83	-8.45%
花都区	11467	-5.47%	121.71	9.55%
南沙区	8535	0.67%	104.23	20.62%
从化区	719	-17.92%	8.13	-23.81%
增城区	6240	17.60%	66.73	34.89%
合计	665348	14.56%	3137.66	19.95%

近年广州住宅物业租赁登记备案面积 (万㎡)



## 租赁登记·商业物业——2023年：广州商业租赁登记增长16%

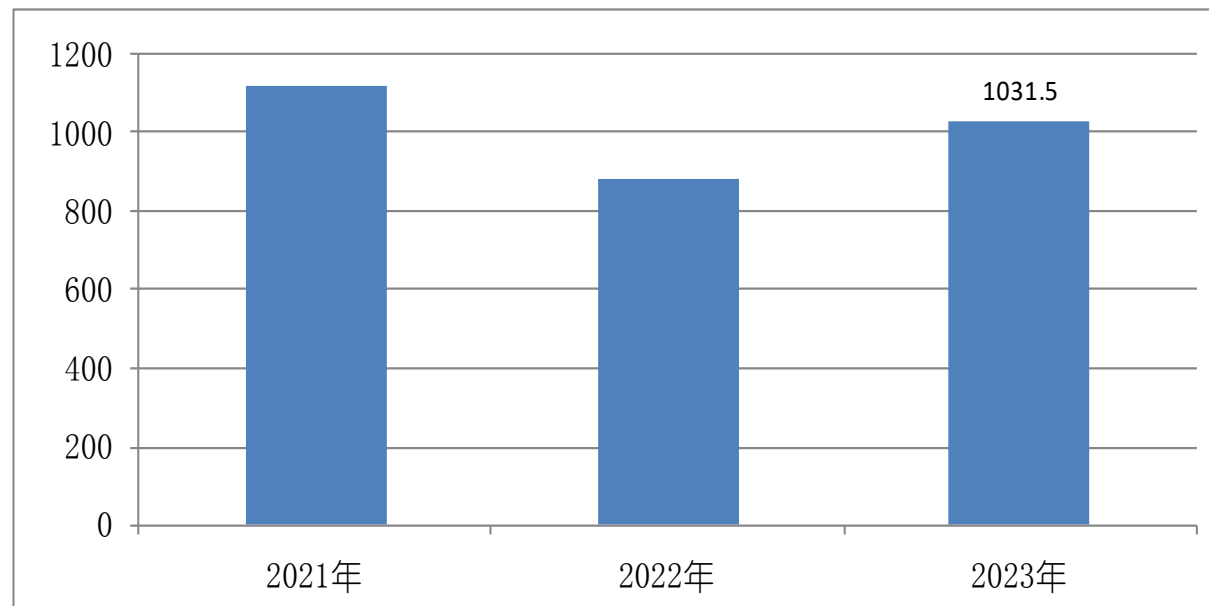
2023年，广州商业租赁登记55996套，1032万㎡，同比分别增长16%和17%；

各区住宅租赁登记量除番禺、从化两区下降外，其余各区均有增长，其中增城、白云增幅最大，分别达92%和65%；登记量（按面积计）以天河、黄埔、白云、海珠、越秀领先，登记量均超100万平方米。

2023年广州各区商业物业租赁登记备案情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万㎡)	同比增速
荔湾区	3404	16.30%	55.67	65.09%
越秀区	9829	29.64%	119.99	-11.28%
海珠区	4871	33.09%	125.51	29.18%
天河区	12290	8.59%	261.86	19.77%
白云区	6206	64.75%	126.35	66.89%
黄埔区	6123	2.08%	131.91	7.20%
番禺区	5910	-10.50%	66.71	-21.55%
花都区	4007	9.18%	73.74	10.77%
南沙区	2600	12.70%	55.59	76.70%
从化区	153	-42.26%	2.11	-46.85%
增城区	603	92.04%	12.07	17.41%
合计	55996	15.67%	1031.5	17.11%

近年广州商业物业租赁登记备案面积 (万㎡)



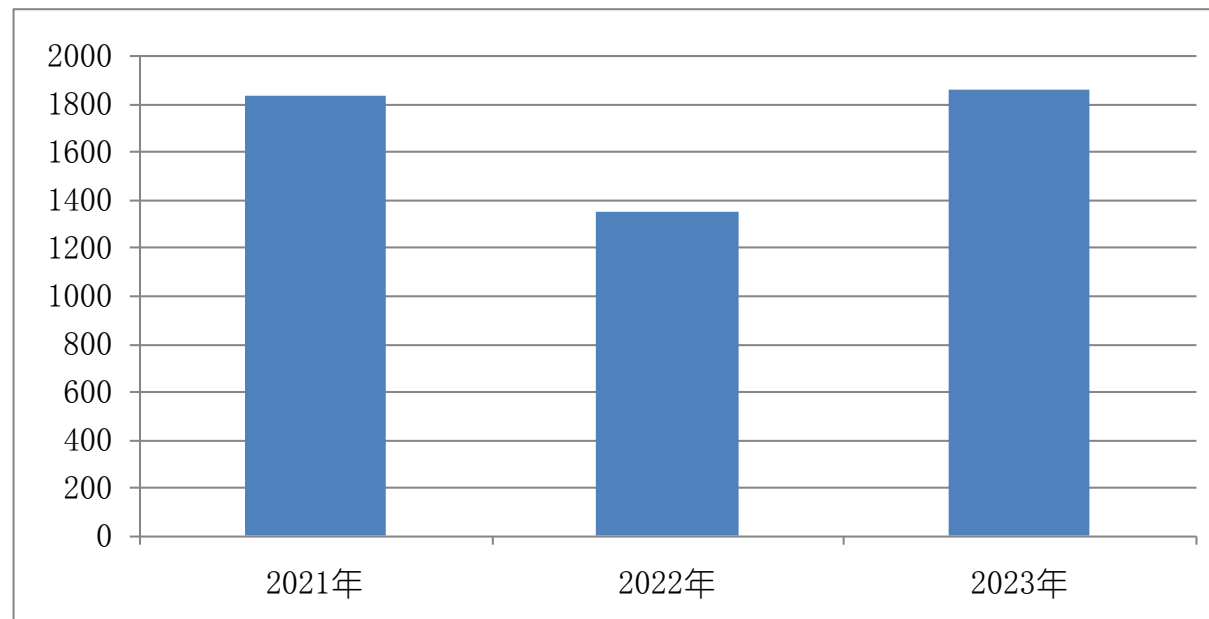
## 租赁登记·办公物业——2023年：广州办公租赁登记增长30%

2023年，广州办公租赁登记88979套，1860万 $m^2$ ，同比分别增长30%和38%；各区办公租赁登记量除天河下降外，其余各区均有增长，其中白云、增城、海珠增幅最大，均接近或超过60%；登记量（按面积计）以白云、花都、番禺领先，登记量均超250万平方米。

2023年广州各区办公物业租赁登记备案情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万 $m^2$ )	同比增速
荔湾区	7596	48.36%	87.73	44.27%
越秀区	9106	49.06%	188.68	97.94%
海珠区	7985	59.03%	152.08	35.00%
天河区	7452	-12.12%	142.43	-2.20%
白云区	19147	63.73%	425.51	85.21%
黄埔区	4346	21.23%	136.22	63.06%
番禺区	14483	2.27%	255.08	-10.85%
花都区	9137	20.41%	292.54	50.83%
南沙区	5915	43.99%	115.98	105.53%
从化区	2646	44.43%	47.52	18.59%
增城区	1166	59.51%	37.36	-14.99%
合计	88979	30.03%	1859.92	37.95%

近年广州办公物业租赁登记备案面积 (万 $m^2$ )





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。