

2024

第一季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market 1

2024.04



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





01

宏观经济

Macro-economy



南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

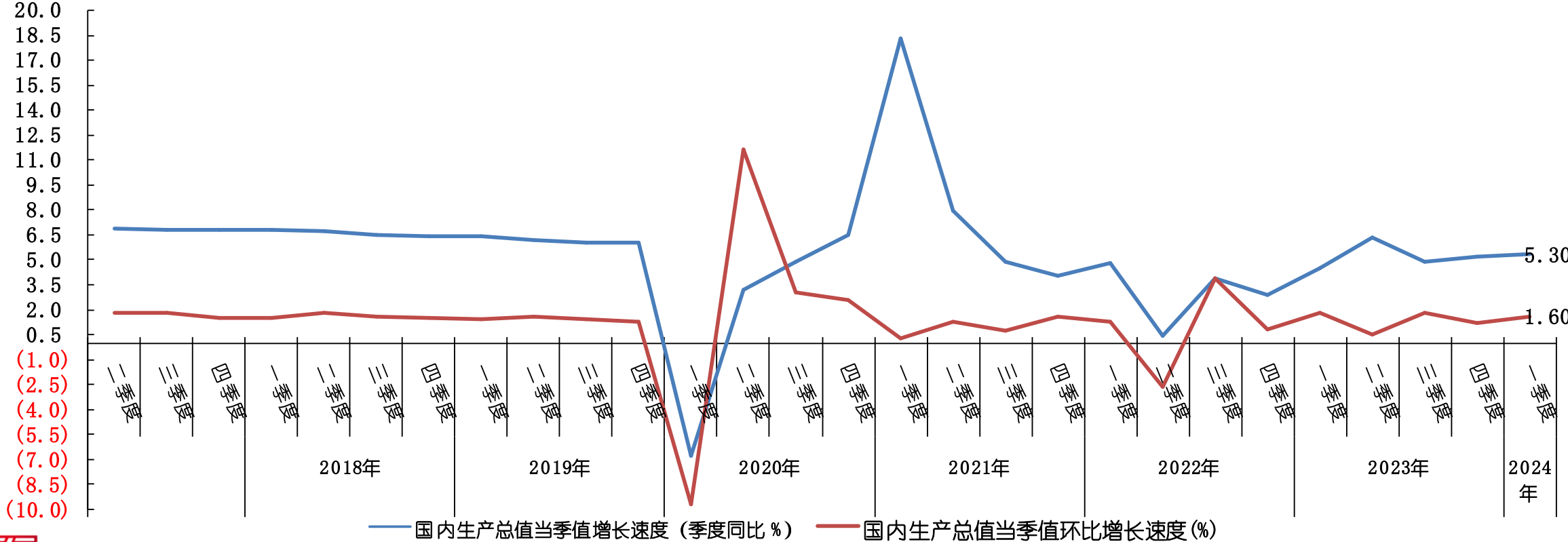
■ 全国经济延续去年底回升向好态势，开局良好，制造业尤其高技术制造业带动明显，但局部领域风险仍需重视

- 2024年一季度全国国内生产总值29.63万亿，同比增长5.3%，增速比23年全年提升0.1个百分点；其中：高技术制造业增加值增长7.5%，制造业投资同比增长9.9%，创2022年10月以来新高；
- 2024年一季度广东地区生产总值3.15万亿，同比增长4.4%，增速比23年全年下降0.4个百分点；
- 2024年一季度广州地区生产总值7161.14亿元，同比增长3.6%；
- 2024年1-3月累计，全国房地产开发投资同比下降9.5%，降幅较23年12月收窄0.1个百分点；全国房地产开发投资总体上处于跌幅略大的区间。开发投资节奏比较慢，主要原因是房企资金面承压、拿地态度审慎，“存量债务化解”是房企目前的第一大要务；
- 2024年1-3月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降19.4%和27.6%，较23年12月降幅扩大10.9和21.1个百分点。当前房地产市场仍处于深度调整筑底阶段。

宏观经济总体态势——延续去年底回升向好态势，开局良好

2024第一季度实现国内生产总值（当季值）29.63万亿，同比增长5.3%，增速较上一季度提升0.1个百分点；环比增长1.6%，增速较上一季度上升0.4个百分点。

近年各季度国内生产总值增长速度（季度同比与环比）



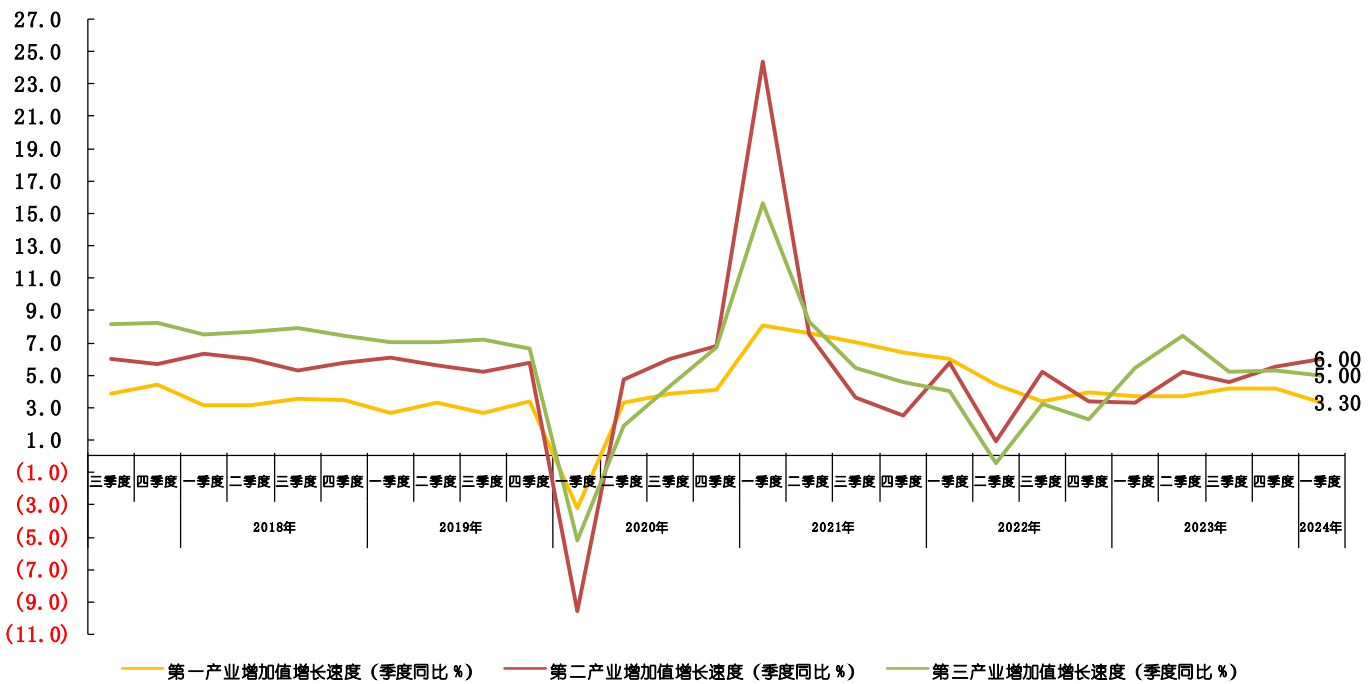
宏观经济总体态势——延续去年底回升向好态势，开局良好

2024第一季度三次产业稳定增长，总体（当季值）同比增长5.3%，较前一季度提升0.1个百分点；
分产业看：（当季值）同比增速与上季对比，第一产业增速回落0.9个百分点，第二产业增加0.5个百分点，第三产业回落0.3个百分点。

2024年1季度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	11538	3.3	3.9
第二产业	109846	6.0	37.1
第三产业	174915	5.0	59.0
合计	296300	5.3	100

近年各季度全国三次产业增加值（当季值）同比增长情况



全国房产行业与市场总体形势——房企资金面承压、拿地审慎, 房地产开发投资仍保持下降趋势

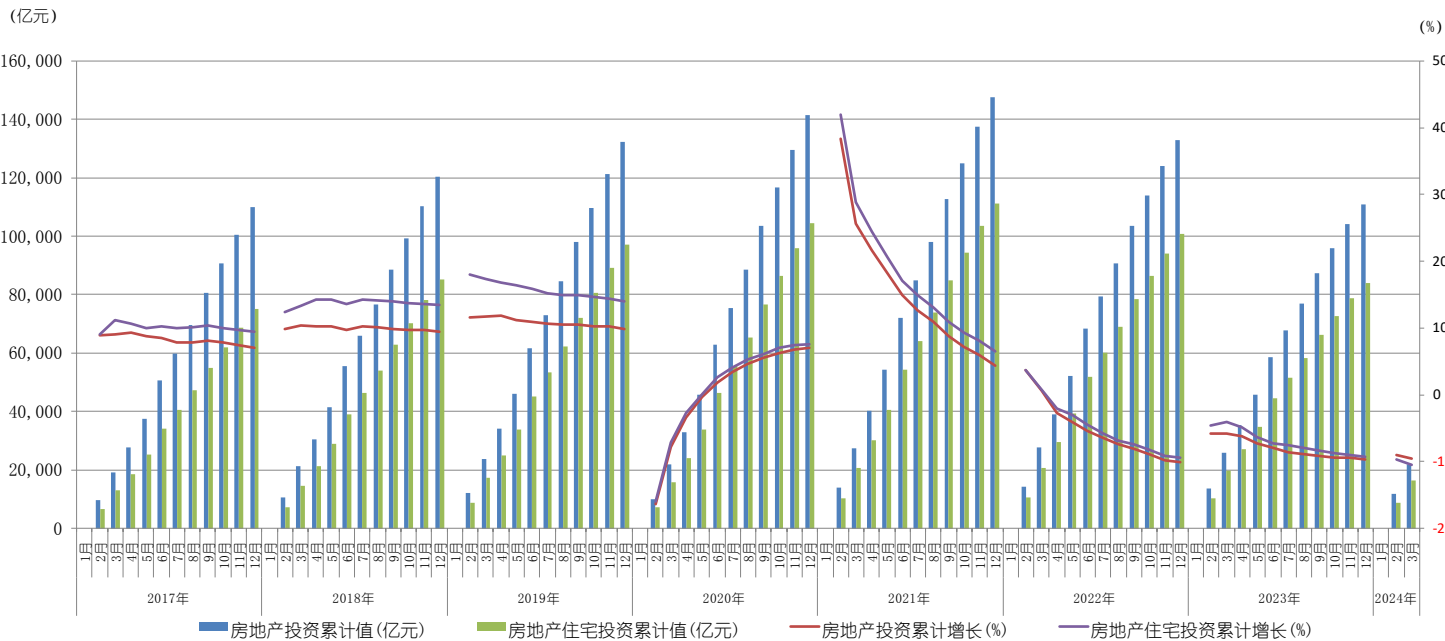
2024年1-3月累计, 全国房地产开发投资同比下降9.5%, 降幅较23年12月收窄0.1个百分点;

各类型物业开发投资同比均明显下降, 其中: 住宅投资同比下降10.5%, 降幅较23年12月扩大1.2个百分点;

办公投资同比下降0.4%, 降幅较23年12月缩小9个百分点;

商业营业用房投资同比下降10.5%, 降幅较23年12月缩小6.4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



2024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	22082.37	100	(9.50)
按开发类型分			
住宅	16584.78	75.10	(10.50)
办公楼	989.60	4.48	(0.40)
商业营业用房	1597.37	7.23	(10.50)
其它房地产	2910.62	13.18	(5.90)

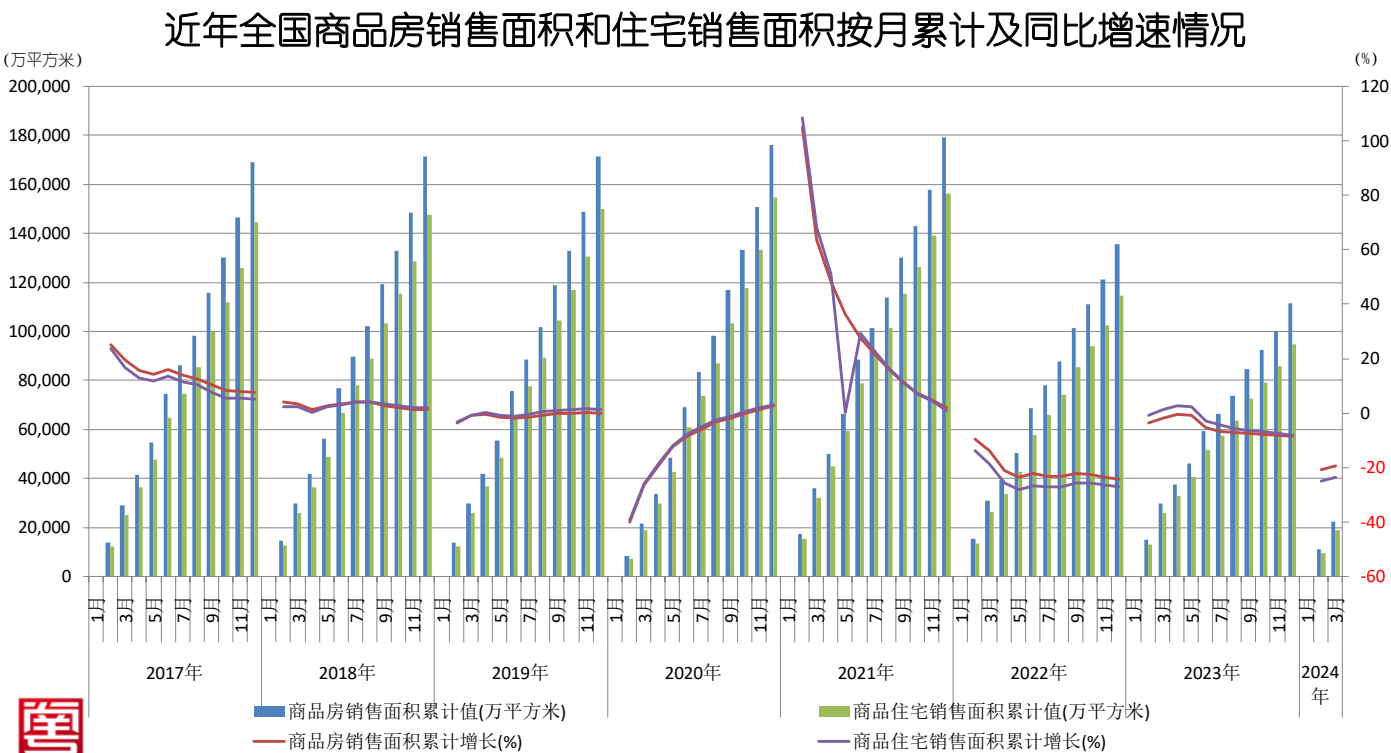
全国房产行业与市场总体形势——商品房销售面积、销售额同比保持下降，住宅降幅扩大

2024年1-3月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降19.4%和27.6%，较23年12月降幅扩大10.9和21.1个百分点。

其中，住宅销售面积和销售额同比分别减少23.4和30.7 %，较23年12月降幅扩大15.2和24.7个百分点；

办公楼销售面积和销售额同比分别增长11.9%和6.3%，较23年12月回升20.9和19.2个百分点；

商业营业用房销售面积和销售额同比分别增长4.8和1.5%，较23年12月回升16.8和10.8个百分点。



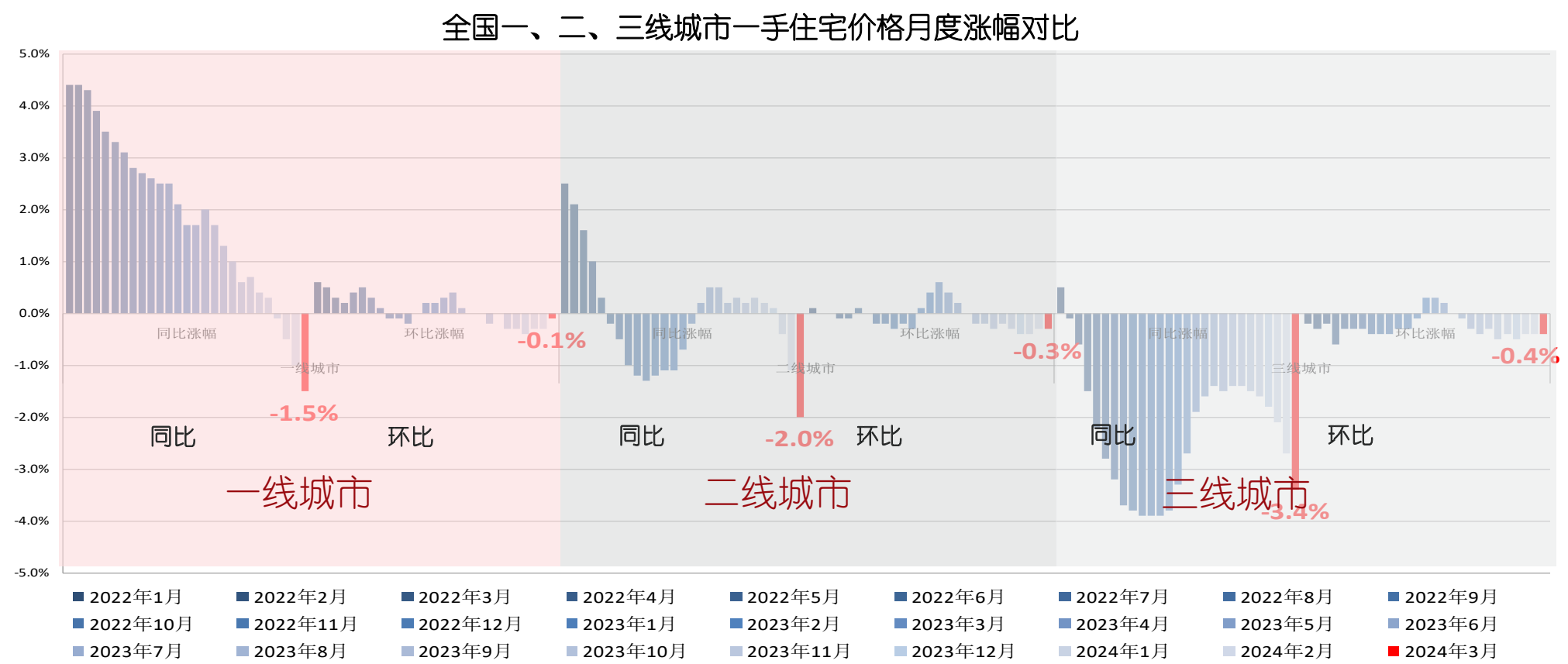
2024年1-3月全国商品房销售面积和销售额累计情况

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	22667.53		(19.40)	21354.96	(27.60)
商品住宅	18941.90	83.56	(23.40)	18522.82	(30.70)
办公楼	580.55	2.56	11.90	758.68	6.30
商业营业用房	1378.45	6.08	4.80	1385.72	1.50

全国房地产行业与市场总体形势——3月主要城市一手住宅销售价格同比降幅扩大, 环比降幅略有收窄

环比: 一线城市下降0.1%, 降幅比上月收窄0.2个百分点, 二、三线城市分别下降0.3%和0.4%, 降幅均与上月相同。

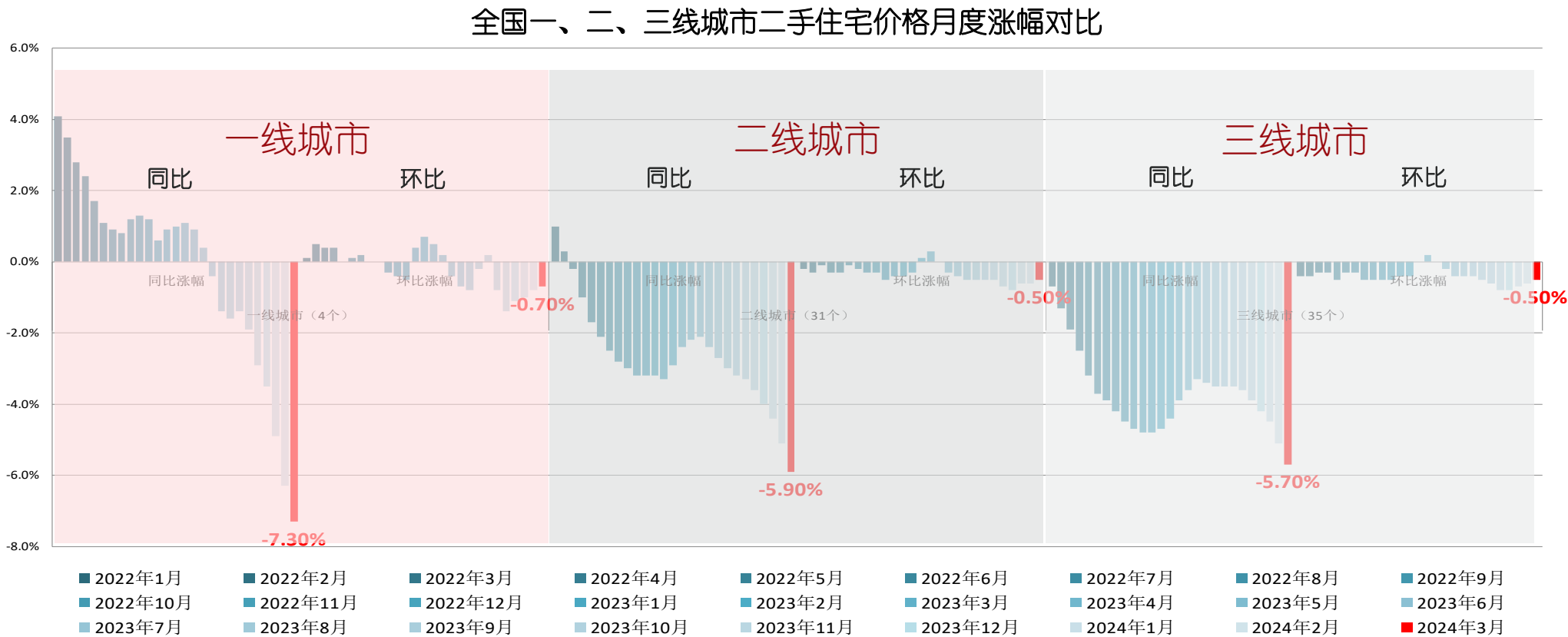
同比: 一线城市下降1.5%, 降幅比上月扩大0.5个百分点, 二、三线城市分别下降2.0%和3.4%, 降幅比上月分别扩大0.9和0.7个百分点。



全国房地产行业与市场总体形势——3月主要城市二手住宅销售价格同比降幅扩大, 环比降幅略有收窄

环比：一线城市下降0.7%，降幅比上月收窄0.1个百分点，二、三线城市均下降0.5%，降幅均比上月收窄0.1个百分点。

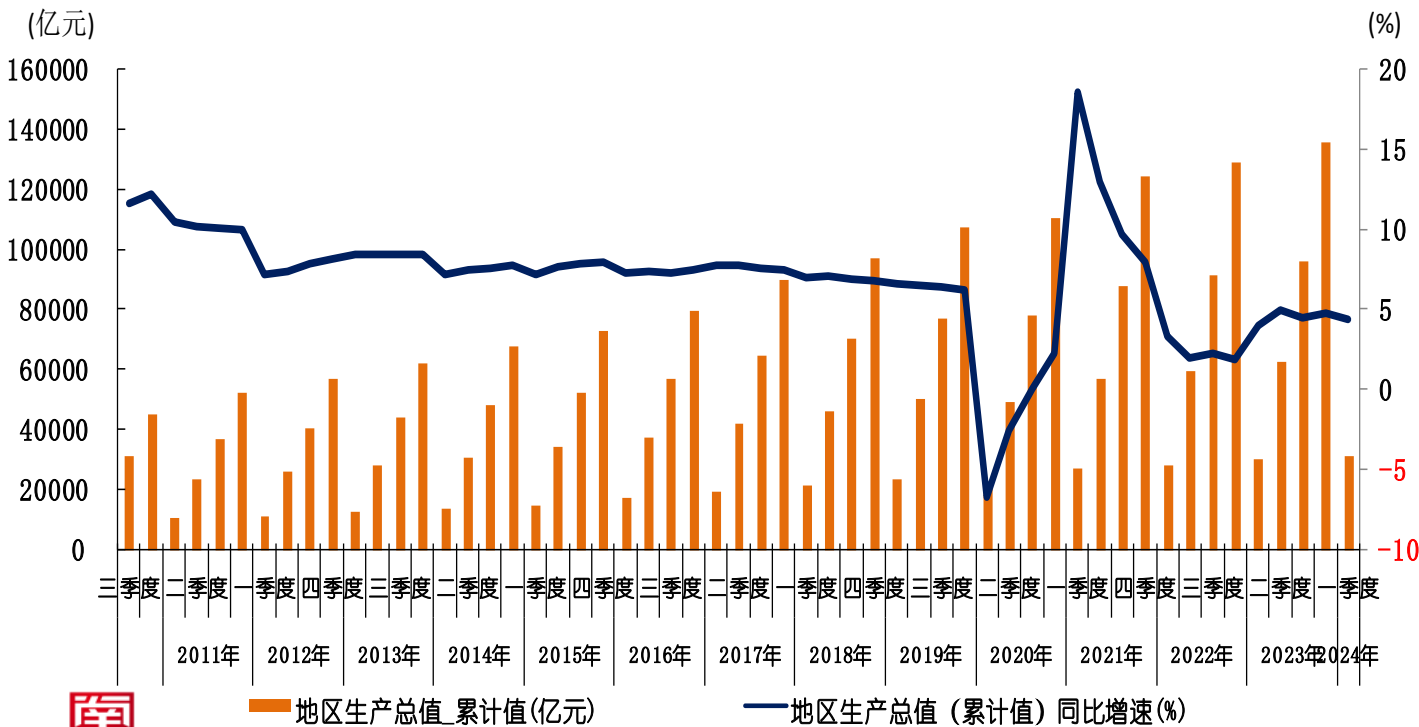
同比：一线城市下降7.3%，降幅比上月扩大1.0个百分点，二、三线城市分别下降5.9%和5.7%，降幅比上月分别扩大0.8和0.6个百分点。



广东省经济运行总体形势——全省经济总体保持稳定增长，呈现良好开局

2024年1-3月，广东地区生产总值为31510.66亿元，同比增长4.4%，同比增速比23年全年下降0.4个百分点；三次产业（累计值）增加值/增速分别为1054.24亿元/增长3.7%；11735.52亿元/增长6.1%；18720.9亿元/增长3.5%；同比增速对比23年全年变化值分别为：一产缩小1.1个百分点，二产扩大1.3个百分点，三产缩小1.2个百分点。

广东省地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2024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）	1054.24	11735.52	18720.90	31510.66
同比增长（%）	3.70	6.10	3.50	4.40
GDP比重（%）	3.3%	37.2%	59.4%	100.0%

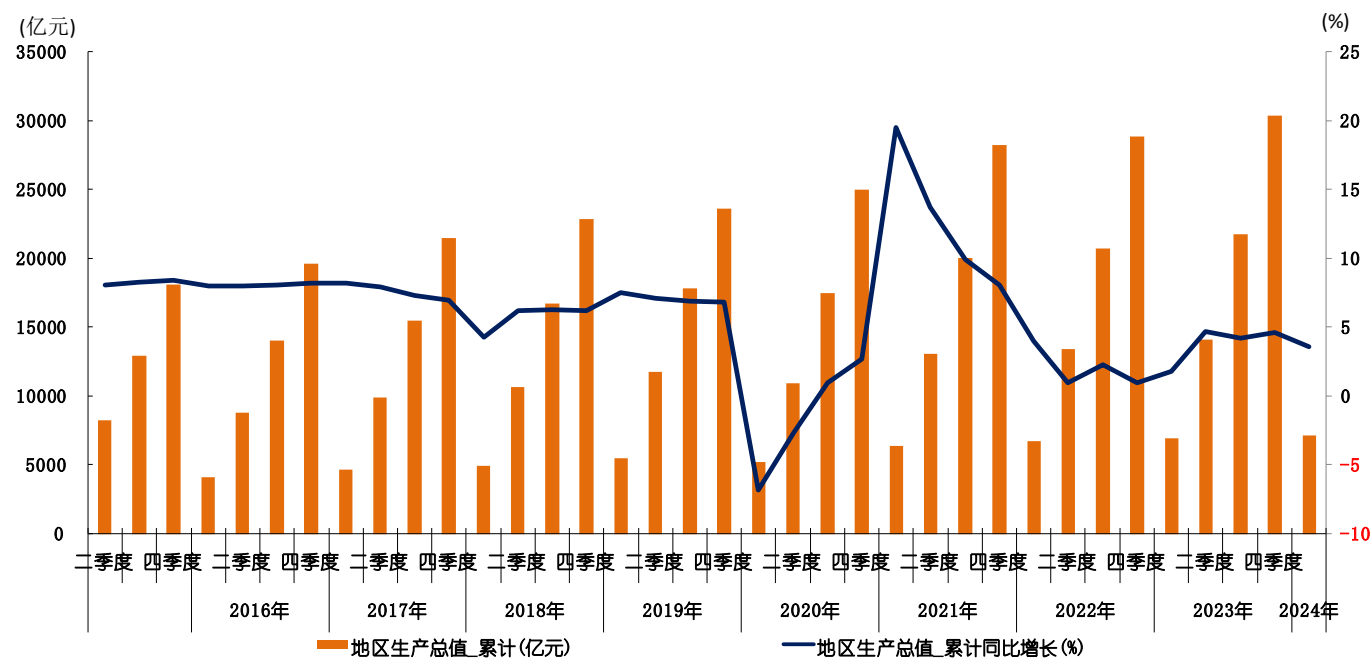
2024年1-3月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

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）	12200	——	20400
同比增长（%）	3.80	4.00	12.00
比重（%）	——	——	——

广州市经济运行总体形势——平稳开局，地区生产总值为7161.14亿元，同比增长3.6%

2024年一季度，广州市地区生产总值为7161.14亿元，同比增长3.6%，同比增速比上一季度减少1个百分点；三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为48.76亿元/同比增长3.1%；1633.25亿元/2.3%；5479.13亿元/4.0%；社消总额2965.41亿元，同比增长3.5%，固定资产投资同比增长4.3%，进出口总值2459.39亿元，同比增长1.7%。

广州市地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2024年1-3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)	48.76	1633.25	5479.13	7161.14
同比增长 (%)	3.10	2.30	4.00	3.60
GDP比重 (%)	0.68	22.81	76.51	100

2024年1-3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)	2965.41	—	2459.39
同比增长 (%)	3.50	4.30	1.70
比重 (%)	—	—	—

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——

房地产政策环境持续放松，积极改善房企融资环境，满足房企合理融资需求，优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险，持续做好保交楼、保民生、保稳定工作；配套政策陆续出台，进一步向市场传递出积极信号。

■ 地方层面——

一线城市宽松调控“小步快走”，优化鼓励购房政策，三四线城市购房财税补贴和住房公积金政策加码有序实施。

24年政府工作报告——统筹发展和安全，标本兼治化解房地产风险，优化政策，促进房市平稳健康发展

1. 有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。
2. 加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

2023年

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，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，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021年

1. 深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。
2. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民、无障碍设施，让城市更宜业宜居。

2024年

1. 更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险。坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。
2. 适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
3. 积极推进新型城镇化。深入实施新型城镇化战略行动，促进各类要素双向流动，形成城乡融合发展新格局。把加快农业转移人口市民化摆在突出位置，深化户籍制度改革，完善“人地钱”挂钩政策，让有意愿的进城农民工在城镇落户，推动未落户常住人口平等享受城镇基本公共服务。稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。



2020年



中央政策基调——房地产政策环境持续放松，配套政策出台，进一步向市场传递出积极信号

1月

2月

3月

中央层面

住建部、金融监管总局：建立城市房地产融资协调机制，满足房企合理融资需求；

央行、金融监管总局：符合条件的房企可将经营性物业贷款用于偿还企业及其集团控股公司(含并表子公司)存量房地产领域相关贷款和公开市场债券，正式发布住房租赁“金融17条”，提出加强住房租赁信贷产品创新和拓宽融资渠道等指导意见；

住建部：充分赋予城市房地产调控自主权，要求地方因地制宜调整房地产政策等。

住建部、金融监管总局：要求各地级以上城市于3月15日前建立房地产融资协调机制，**住建部：**要求各城市完善“保障+市场”的住房供应体系，满足居民多样化住房需求，

央行：调降5年期以上LPR25个基点。

2024年政府工作报告：统筹发展和安全，标本兼治化解房地产风险，优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展等。

2024年政府工作报告：优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险；

国务院常务会议：持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度；

最高法：明确商品房已售难交付纠纷债权受偿顺序，优先保障购房群众权益；

金融监管总局：加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，提高项目“白名单”对接效率，大力支持保障性住房等“三大工程”建设等

地方层面

广州、上海、苏州、海口等重点城市对限购等核心政策进行宽松性调整，

三四线城市以住房公积金政策、购房补贴、货币化/房票安置等政策为主。

地方两会大部分以构建房地产发展新模式和稳妥化解房地产风险作为省市政府工作报告中的核心任务

政策导向持续宽松。部分城市继续优化住房限购政策；

大部分三线城市维持以购房财税补贴和住房公积金政策调整为主。

杭州二手房限购全面取消、北京取消“离异3年内不得在京购房”限制、深圳及上海优化调整商品房“7090”政策等

三四线城市则继续以发放购房财税补贴和加大公积金住房贷款支持为主。





中央政策基调——改善房企融资环境，优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险，贯彻落实“三保”

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	1月5日	《房租市场发展的意见》	宽松	1. 重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。金融支持住房租赁市场发展应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业，促进其规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。 2. 建立健全住房租赁金融支持体系。金融支持住房租赁市场发展应以市场配置为主，按市场化原则自主决策，为租赁住房的投资开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，市场功能完备、结构均衡、竞争有序。 3. 加大住房租赁开发建设信贷支持力度。支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款，住房租赁开发建设贷款期限一般为3年，最长不超过5年，租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求。 4. 支持发放住房租赁经营性贷款。住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过20年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过5年，贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%等。
住建部、金融监管总局	1月5日	《关于建立城市房地产融资协调机制管的通知》	中性	1. 指导各地级以上城市建立由城市政府分管住房城乡建设的负责同志担任组长，属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制(以下简称协调机制)。协调机制要明确工作分工，强化统筹谋划，细化政策措施，将各项工作做实做细。定期组织各方会商，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接。保障金融机构合法权益，指导金融机构与房地产开发企业平等协商，按照市场化、法治化原则自主决策和实施。 2. 协调机制根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。同时，对存在重大违法违规行为、逃废金融债务等问题的房地产开发企业和项目，要提示金融机构审慎开展授信。 3. 金融机构按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的支持对象，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求;对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。同时，加强贷款资金封闭管理，严防信贷资金被挪用于购地或其他投资。 4. 协调机制要加强工作统筹，为金融机构提供有力支持和保障。协调有关部门加快行政许可事项办理，对符合条件的房地产项目要尽快为其办理“四证”;加强信息共享，及时向相关金融机构提供项目建设运行、预售资金监管等信息;为房地产开发企业和金融机构做好在建工程等抵押提供支持，保障金融机构债权安全

中央政策基调——改善房企融资环境，优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险，贯彻落实“三保”

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	1月20日	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，2024年1月22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在下一次发布LPR之前有效。
中共中央、国务院	1月22日	《浦东新区综合改革试点实施方案(2023-2027年)	宽松	1. 为各类人才安居乐业提供良好环境。健全人力资源综合服务体系。深化户籍制度改革，调整完善积分落户政策。完善居住证制度，鼓励根据实际扩大公共服务范围、提高服务标准，稳步推进基本公共服务常住人口全覆盖。完善适应新就业形态的社会保障政策，做好劳动权益保障工作。开展外籍人员医疗、教育、金融出行、住宿等服务便利化改革。加强人才住房保障，统筹使用土地指标，优化房源供给机制。 2. 促进城乡深度融合发展。建立健全城乡空间布局优化机制，支持在承诺规划期末严格落实管控指标的前提下，实施建设用地总量按规划期管控模式。优化永久基本农田以外农用地转为建设用地的审批机制，探索永久基本农田精细化管理的实施路径。按照统一部署，深化农村集体经营性建设用地入市试点，健全土地增值收益分配和征地拆迁补偿协调机制。在充分保障农民权益的前提下，支持多渠道盘活利用农村闲置宅基地资源，提高农民财产性收入。以对口支援地区为重点，创新飞地经济的成本分担和利益共享机制。
央行、金融监管总局	1月24日	《关于做好经营性物业贷款管理的通知》	宽松	1. 本通知所称经营性物业贷款，是指商业银行向持有已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营的综合效益较好的商业性房地产的企业法人发放的，以经营性物业为抵押，实际用途投向物业本身或与房地产相关领域的贷款。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。 2. 经营性物业贷款可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。经营性物业贷款在发放前应明确贷款用途。2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司(含并表子公司)存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。 3. 商业银行要根据承贷物业经营状况、评估价值，以及借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素，合理确定经营性物业贷款额度。经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的70%。商业银行应结合承贷物业经营情况等因素，按照市场化原则，与借款人协商确定贷款利率及还本付息方式。经营性物业贷款期限一般不超过10年，最长不得超过15年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少5年。

中央政策基调——改善房企融资环境，优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险，贯彻落实“三保”

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	1月24日	下调金融机构存款准备金率和支农支小再贷款、再贴现利率	宽松	自2024年2月5日起，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)，本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.0%;自2024年1月25日起，分别下调支农再贷款、支小再贷款和再贴现利率各0.25个百分点
央行	2月20日	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，2024年2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3.95%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
住建部	2月27日	《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》	中性	1. 各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。 2. 各城市要统筹考虑当地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，提前谋划2026-2030年住房发展规划。住房发展规划要立足当地实际，明确住房发展目标、重点任务和政策举措。要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标。
国务院	3月5日	2024年政府工作报告	宽松	1. 更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险。坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。 2. 适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。 3. 要稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，加快完善地下管网，推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设，打造宜居、智慧、韧性城市。

中央政策基调——改善房企融资环境，优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险，贯彻落实“三保”

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
国务院	3月13日	《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》	宽松	推动家装消费品换新。通过政府支持、企业让利等多种方式，支持居民开展旧房装修、厨卫等局部改造，持续推进居家适老化改造，积极培育智能家居等新型消费。推动家装样板间进商场、进社区、进平台，鼓励企业打造线上样板间，提供价格实惠的产品和服务，满足多样化消费需求。
发改委	3月15日	《促进国家级新区高质量建设行动计划》	宽松	1. 实施人才引进专项政策。支持上海浦东、广州南沙、重庆两江新区深入开展外籍“高精尖缺”人才认定标准试点，探索体现新区特点的标准和服务体系。鼓励相关省(市)结合千亿级产业及主导产业发展需求，赋予更多中、高级专业技术职称认定权限。鼓励在有条件的新区探索依托事业单位通过特设岗位引进急需高层次专业化人才，探索开展外国专家服务保障综合改革试点。2. 提高新区土地利用效率。指导新区制定实施土地利用效能提升专项方案，探索低效建设用地减量化政策，提高工业用地“标准地”供应比例，支持有条件新区按照功能用途互利的原则实施混合产业用地供给，探索不同产业用地类型合理转换。支持省级单列新区新增建设用地规模和年度计划指标。除党中央、国务院另有规定外，新区国土空间总体规划 and 跨地市新区的详细规划由所在省(市)组织编制。
央行	3月20日	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，2024年3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3.95%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

政策展望

■ 宽松仍是房地产市场调控的主旋律：

- 稳健的货币政策将继续灵活适度、精准有效，合理把握债券与信贷两个最大融资市场的关系，保持流动性合理充裕，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。
- 2024年政府工作报告定调要标本兼治化解房地产风险，并明确了优化房地产政策、一视同仁支持不同所有制房企合理融资需求、加大保障性住房建设和供给、加快构建房地产发展新模式等后续多方面工作重点。包括：“进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给”和“加快完善‘市场+保障’的住房供应体系，改革商品房基础性制度”等，房地产供给侧改革有望加快。
- 地方购房限制性政策有望加快优化乃至撤销，房产交易成本、房贷利率等仍有下降空间，刺激房地产市场交易措施拟进一步加强。

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



南粤机构
NANYUE JI GOU



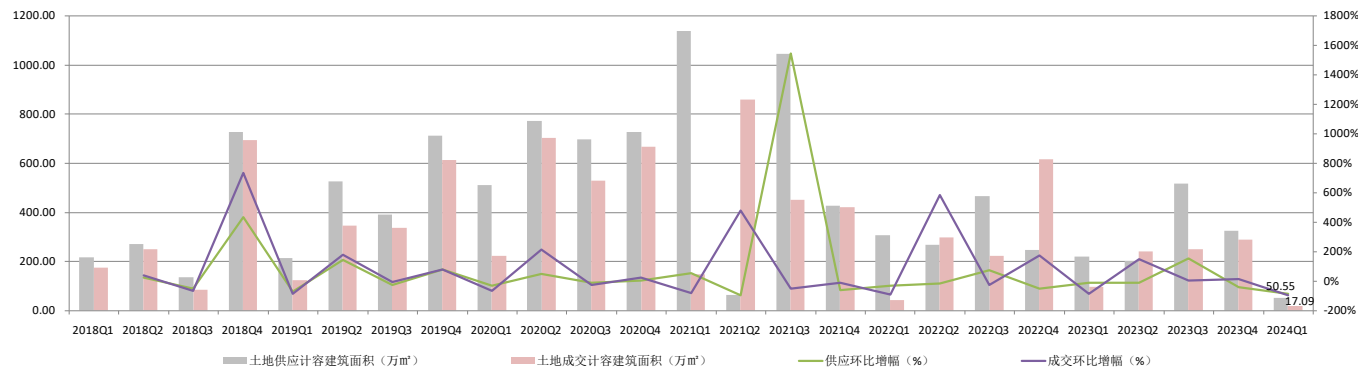
土地市场——第一季度广州商品房土地供应/成交量同/环比均大幅下滑, 均以底价成交

- 2024年第一季度广州商品房土地供应（按计容建筑面积统计）同比减少77%，环比减少84%，成交同比下降82%，环比减少94%；

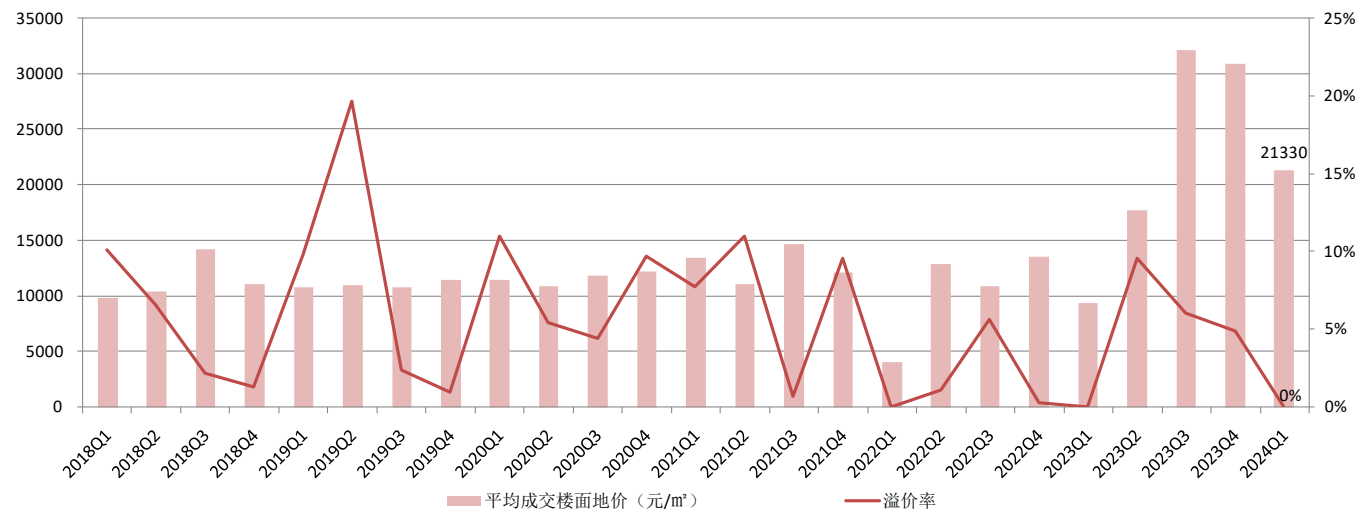
其中：住宅用地供应同比增涨124%，环比；下降46%；成交同比下降55%，环比增长2%；

- 2024年第一季度广州商品房土地成交溢价率为0，均以底价成交。

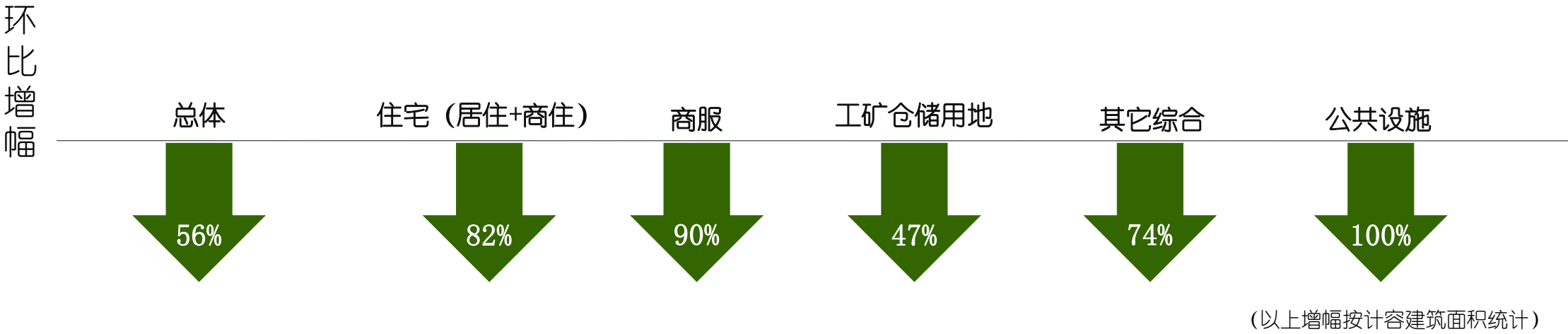
2018年1季度至2024年1季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2024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——2024年一季度：广州各类土地供应面积环比均明显大幅减少



2024年第一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（㎡）	142094.52	27190	16140.3	1647088	41464	0	1873977
计容建筑面积（㎡）	316293	86038	103128	5940815	41464	0	6487738
宗数	4	2	1	42	1	0	50

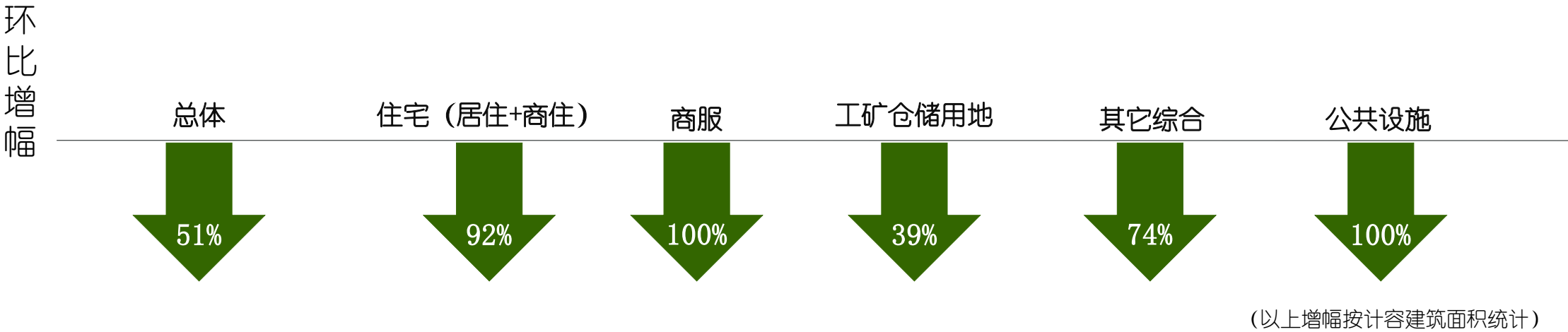
土地供应——2024年一季度：广州各类土地供应面积环比均明显大幅减少

中心四区一季度垄断宅地供应，共供地5宗，占总供地量100%；
商服供地紧缺，仅供地2宗，海珠和白云各一宗；
增城、花都工业用地贡献最大，各供地11宗，占总供地量52%；其次为番禺、从化，各供地7、6宗。

2024年第一季度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			6	3	3	7	3	11	6	11	50
土地面积（㎡）			167406	62683	217208	150579	56724	546620	312786	359971	1873977
土地计容建筑面积（㎡）			492789	184306	802918	602317	88884	1865977	977518	1473028	6487738
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	5	0	0	0	0	0	0	0	5
		土地面积（㎡）	158235	0	0	0	0	0	0	0	158235
		计容建筑面积（㎡）	419421	0	0	0	0	0	0	0	419421
	商服用地	土地宗数	1	1	0	0	0	0	0	0	2
		土地面积（㎡）	9171	18019	0	0	0	0	0	0	27190
		计容建筑面积（㎡）	73368	12670	0	0	0	0	0	0	86038
	工矿仓储用地	土地宗数	0	2	3	7	2	11	6	11	42
		土地面积（㎡）	0	44664	217208	150579	15260	546620	312786	359971	1647088
		计容建筑面积（㎡）	0	171636	802918	602317	47420	1865977	977518	1473028	5940815

土地成交——2024年一季度：广州各类土地成交面积环比均明显大幅减少



2024年第一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（㎡）	65872.13	0	0	1976539	41464	0	2083875
计容建筑面积（㎡）	170890	0	0	6907536	41464	0	7119890
宗数	1	0	0	31	1	0	33

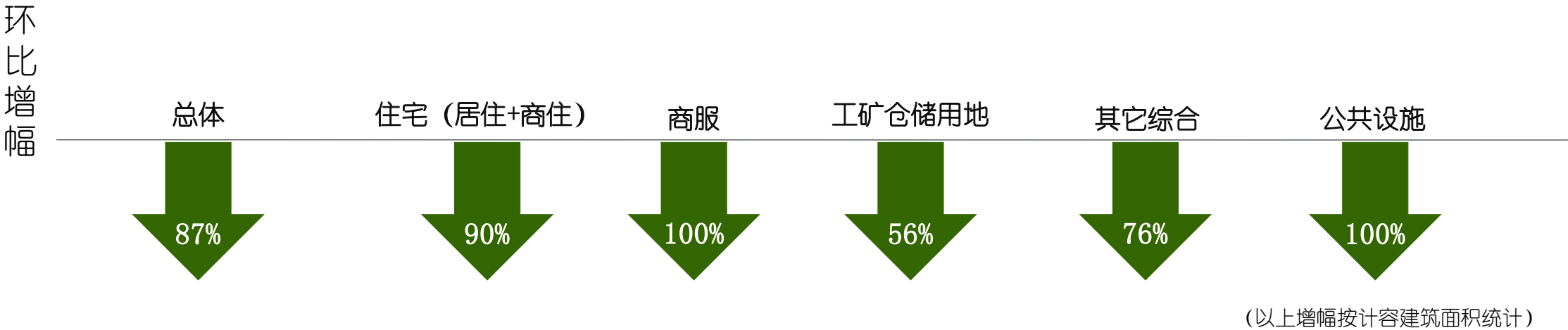
土地成交——2024年一季度：广州各类土地成交面积环比均明显大幅减少

全市仅中心四区成交宅地1宗，为天河区岐山路AT1010005、AT1010007地块；
全市商服用地零成交；
增城工业用地贡献最大，成交13宗，占总成交量42%；其次为花都，成交6宗。

2024年第一季度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			1	1	3	4	1	6	4	13	33
土地面积（㎡）			65872	40262	1023228	171700	41464	241998	106331	393020	2083875
土地计容建筑面积（㎡）			170890	141708	3271783	614141	41464	926053	358153	1595698	7119890
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		土地面积（㎡）	65872	0	0	0	0	0	0	0	65872
		计容建筑面积（㎡）	170890	0	0	0	0	0	0	0	170890
	商服用地	土地宗数	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		土地面积（㎡）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		计容建筑面积（㎡）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	工矿仓储用地	土地宗数	0	1	3	4	0	6	4	13	31
		土地面积（㎡）	0	40262	1023228	171700	0	241998	106331	393020	1976539
		计容建筑面积（㎡）	0	141708	3271783	614141	0	926053	358153	1595698	6907536

土地价格——2024年第一季度：各类用地出让金额均明显减少



2024年第一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）	364500	0	0	238119	7990	0	610609
成交平均楼面地价（元/㎡）	21330	——	——	345	1927	——	858
溢价率	0%	——	——	0%	0%	——	0%

土地价格——2024年第一季度：各类用地出让金额均明显减少

天河土地出让金贡献度最大，单区总额36.45亿，合计占全市总交易金额的60%；其次是黄埔，占全市总交易金额的18%；
天河本季度宅地楼面地价为21330元/㎡水平。

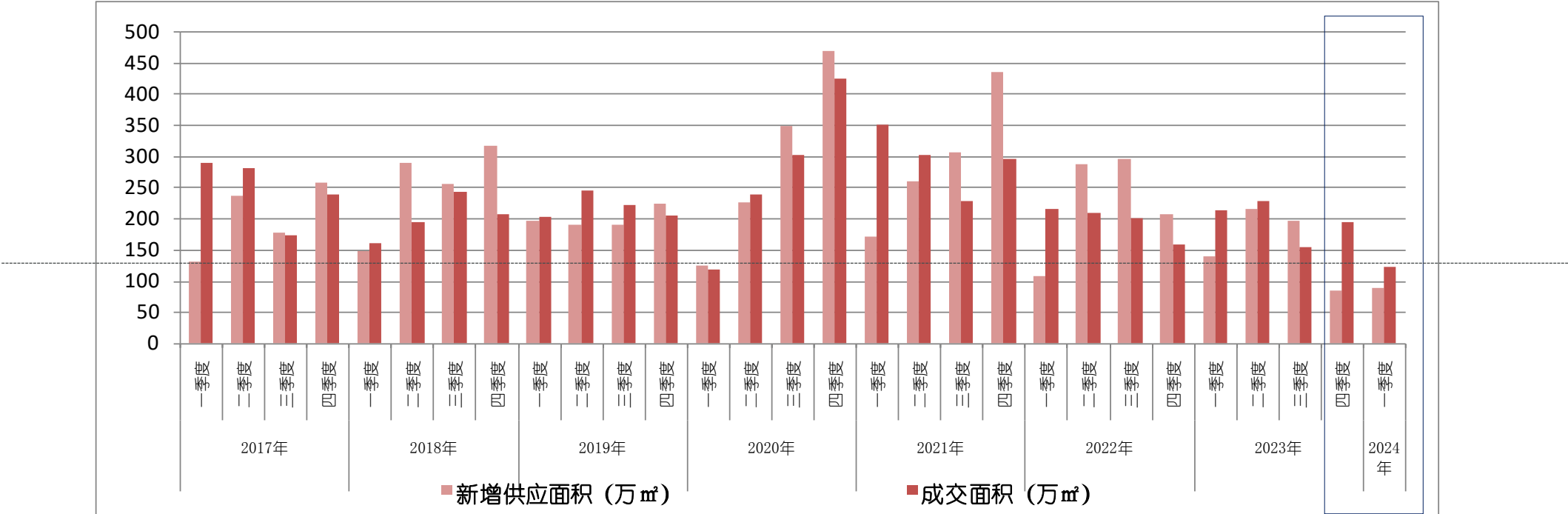
2024年第一季度广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

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(万元)			0	364500	0	0	6331	111066	34455	7990	34257	7909	44101	610609
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(万元)	0	364500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	364500
		楼面地价 (元/㎡)	---	21330	---	---	---	---	---	---	---	---	---	21330
	商服用地	成交金额(万元)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		楼面地价 (元/㎡)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	工矿仓储	成交金额(万元)	0	0	0	0	6331	111066	34455	0	34257	7909	44101	238119
		楼面地价 (元/㎡)	---	---	---	---	447	339	561	---	370	221	276	345

商品房：住宅——2024年一季度：商品房住宅整体供求规模仍处低位

2024年一季度全市商品房住宅：新批预售面积29.57万㎡，同比下降53.8%；
销售共10909套，同比下降50.3%，面积123.2万㎡，同比下降47.0%；
销售均价约39000元/㎡。

近年广州商品住宅各季度供求趋势

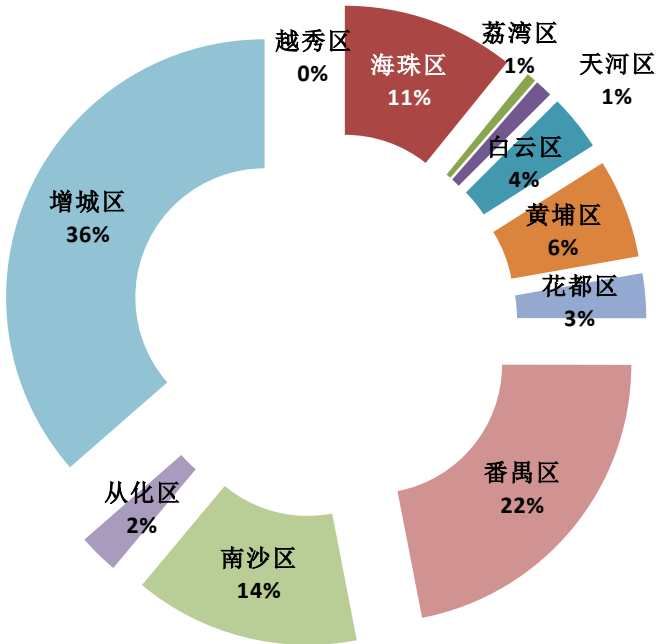


商品房：商业——2024年一季度：商业物业整体供求规模同/环比均大幅减少

2024年一季度全市商业物业：新批预售面积2.6万㎡，同/环比均下降超83%；
销售共9.99万㎡，同比下降17.8%，环比下降31.5%；
销售均价为31715元/㎡，同比上涨13.3%。

2024年1季度广州各行政区新建商业物业签约情况

区域	签约面积	同比增速
越秀区	0	-97.70
海珠区	1.08	582.10
荔湾区	0.06	-44.90
天河区	0.11	84.30
白云区	0.35	67.30
黄埔区	0.62	8.90
花都区	0.28	-77.00
番禺区	2.19	4.50
南沙区	1.41	19.30
从化区	0.25	-7.10
增城区	3.64	-40.40
全市	9.99	-17.80





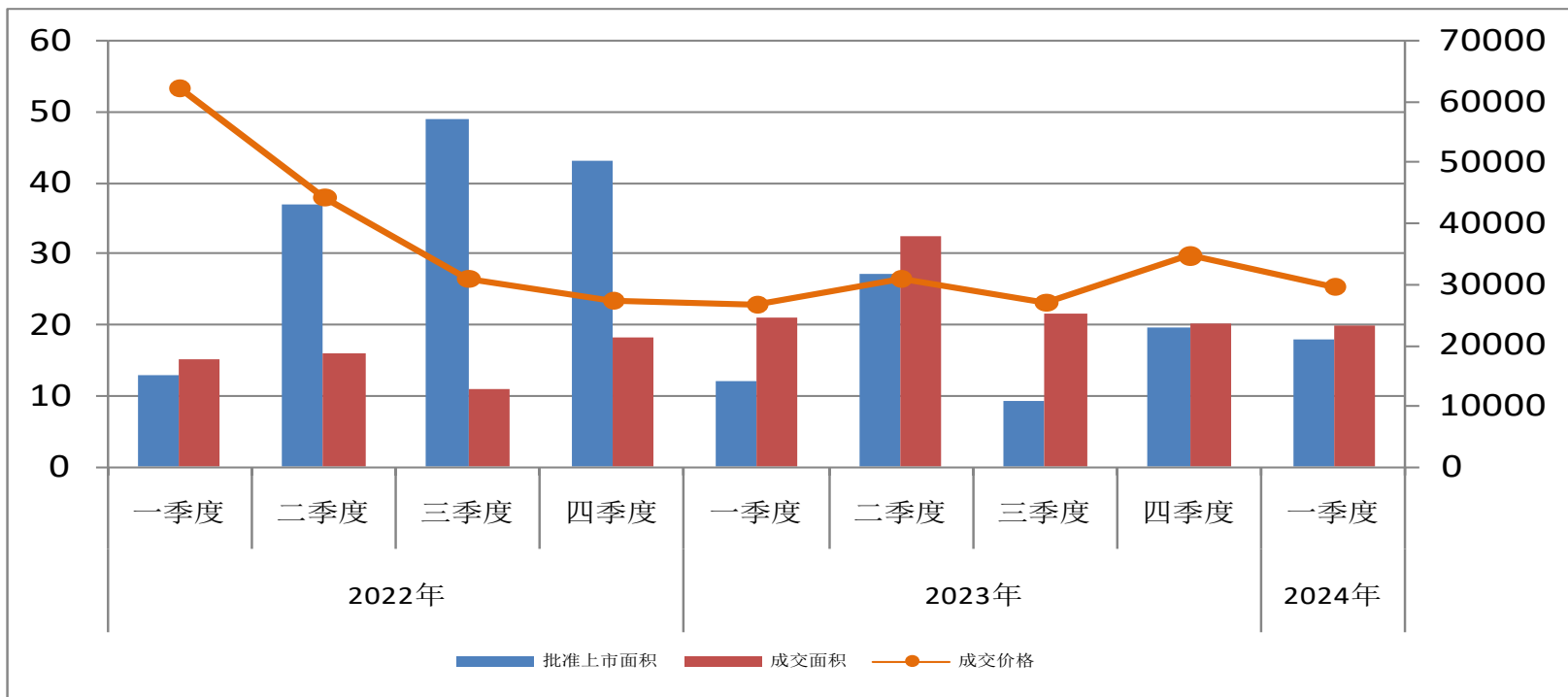
商品房：办公——2024年一季度：办公物业供求量环比微降

2024年一季度全市办公物业：新批预售面积18.0万 m²，同比增长51.6%，环比下降8%；

销售共19.8万 m²，同比下降17.6%，环比下降1%；

销售均价为29619元/ m²，同比上涨0.2%，环比下降15%。

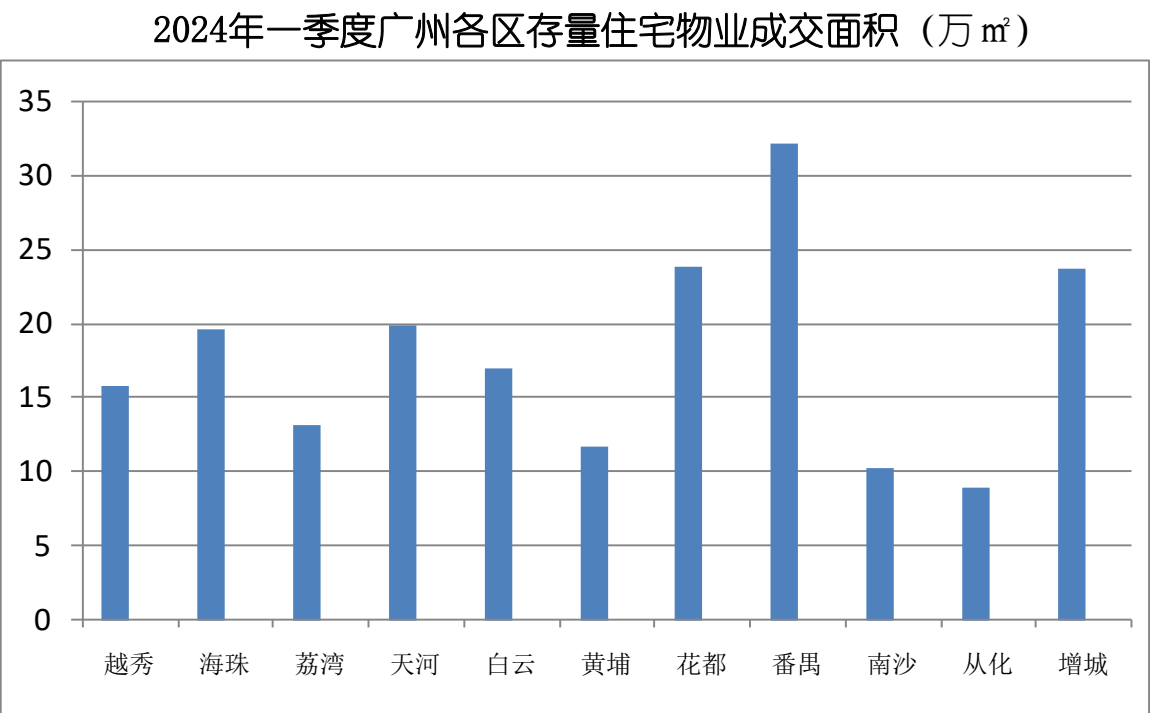
近年广州商品房办公物业各季度供求趋势



存量房：住宅——2024年一季度：广州存量住宅共成交20163套，195.92万 m²

2024年一季度，广州存量住宅共成交20163套，195.92万 m²，环比分别减少14%和13%；
按套数计环比增幅，11区均表现减少，其中番禺降幅最大，达23%；
成交量（按面积计）以番禺区领先，其次是花都区、增城区、天河区和海珠区，成交量均超19万 m² 。

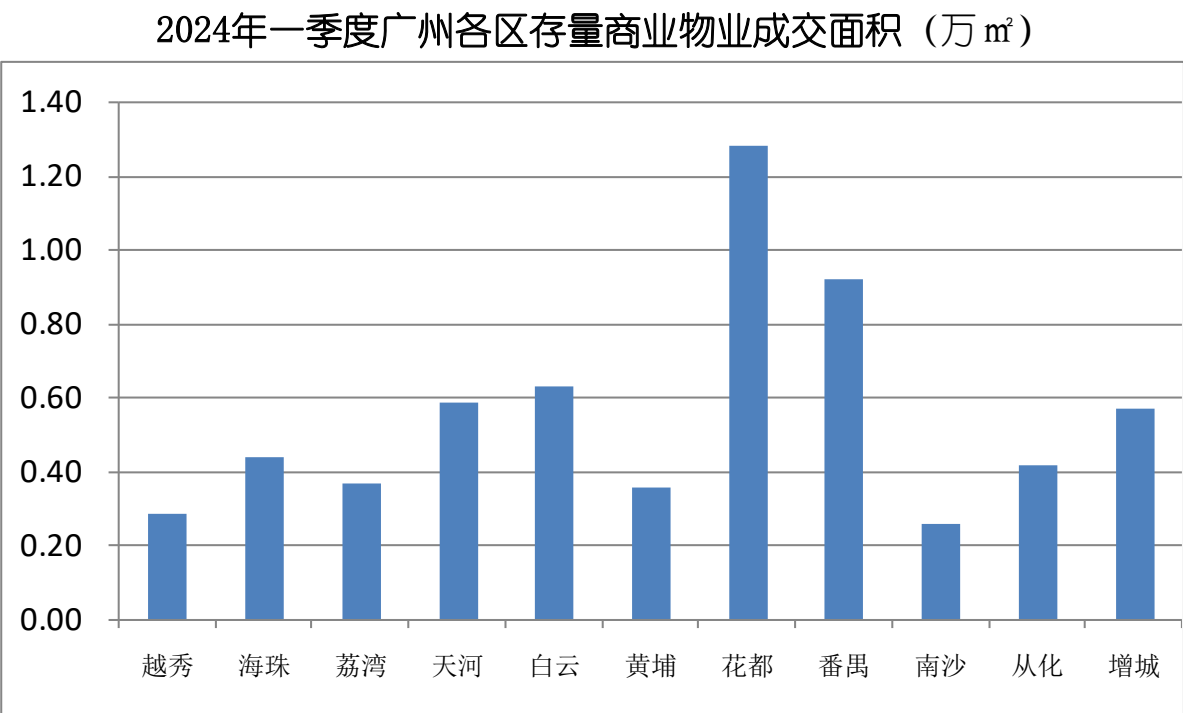
2024年一季度广州各区存量住宅物业成交及环比情况				
区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万 m²）	环比增速
越秀区	2105	-4.27%	15.78	-5.62%
海珠区	2430	-13.31%	19.55	-13.76%
荔湾区	1654	-4.67%	13.22	-4.06%
天河区	2081	-12.27%	19.82	-10.07%
白云区	1919	-13.09%	17.02	-12.31%
黄埔区	1232	-13.79%	11.65	-13.70%
花都区	2140	-15.78%	23.86	-14.42%
番禺区	2916	-22.51%	32.15	-22.14%
南沙区	876	-8.46%	10.32	-4.27%
从化区	814	-15.91%	8.93	-13.30%
增城区	1996	-15.17%	23.63	-15.52%
合计	20163	-13.57%	195.92	-13.43%



存量房：商业——2024年一季度：广州存量商业物业共成交763套，6.14万 m²

2024年一季度，广州存量商业物业共成交763套，6.14万 m²，环比分别减少6%和8%；按套数计环比增幅，11区中有5区增长，6区减少，其中南沙增幅达64%, 荔湾增幅达60%；越秀、海珠、从化降幅超35%；成交量（按面积计）番禺、花都成交量均接近或超1万 m² 。

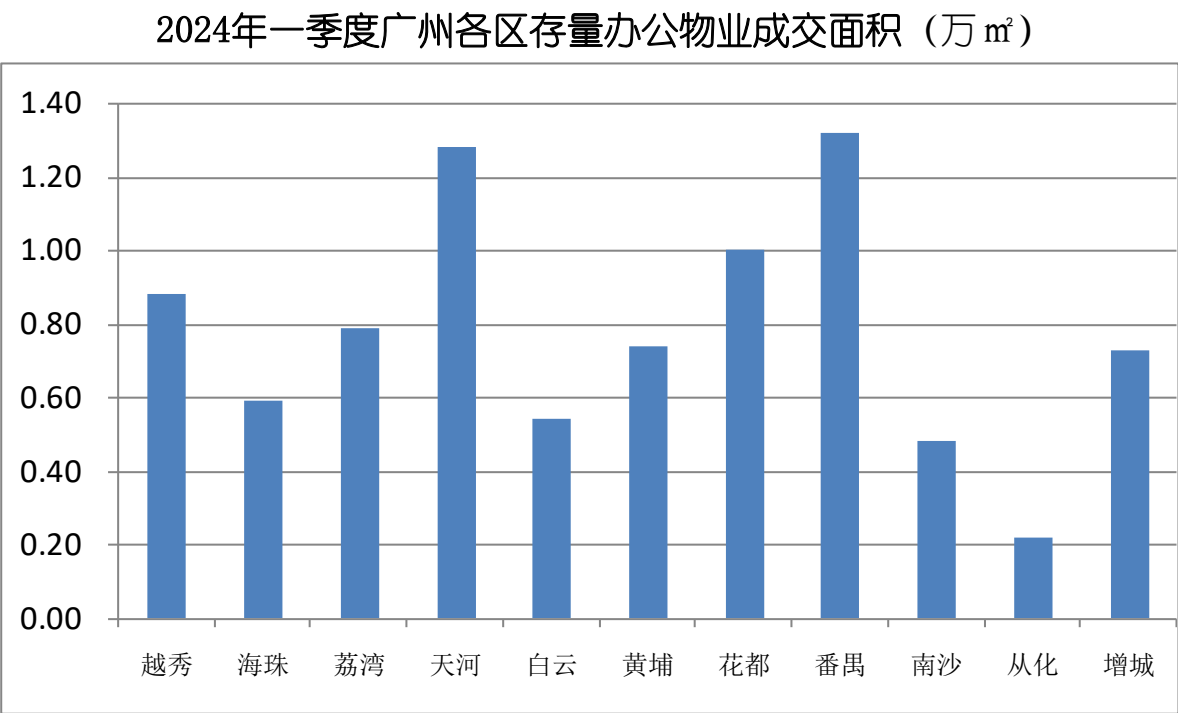
2024年一季度广州各区存量商业物业成交及环比情况				
区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万 m²）	环比增速
越秀区	67	-41.74%	0.29	-71.00%
海珠区	48	-36.00%	0.44	-35.29%
荔湾区	75	59.57%	0.37	85.00%
天河区	81	-8.99%	0.59	-23.38%
白云区	42	-8.70%	0.63	133.33%
黄埔区	56	9.80%	0.36	9.09%
花都区	122	18.45%	1.28	24.27%
番禺区	118	-9.92%	0.92	-27.56%
南沙区	46	64.29%	0.26	44.44%
从化区	40	-39.39%	0.42	-17.65%
增城区	68	19.30%	0.57	26.67%
合计	763	-5.57%	6.14	-7.81%



存量房：办公——2024年一季度：广州存量办公物业共成交986套，8.57万 m²

2024年一季度，广州存量办公物业共成交986套，8.57万 m²，环比分别减少6%和增长4%；按套数计环比增幅，11区中有5区增长，6区减少，其中增城、越秀增幅分别达51%和30%；从化降幅达到39%；成交量（按面积计）番禺、天河、花都成交量均超1万 m² 。

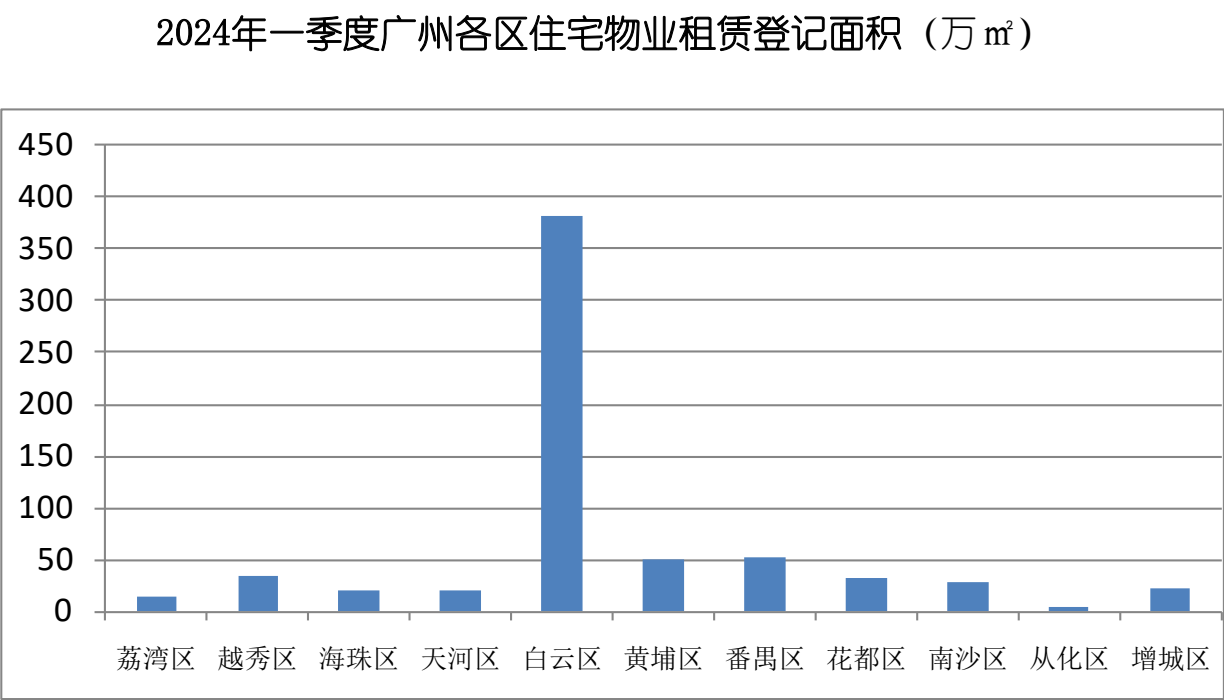
2024年一季度广州各区存量办公物业成交及环比情况				
区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万 m²）	环比增速
越秀区	91	30.00%	0.88	7.32%
海珠区	60	5.26%	0.59	7.27%
荔湾区	87	2.35%	0.79	79.55%
天河区	156	-17.02%	1.28	-12.33%
白云区	38	-20.83%	0.54	134.78%
黄埔区	116	-16.55%	0.74	-25.25%
花都区	80	-31.62%	1.00	-11.50%
番禺区	188	-5.53%	1.32	-20.96%
南沙区	76	13.43%	0.48	4.35%
从化区	14	-39.13%	0.22	46.67%
增城区	80	50.94%	0.73	143.33%
合计	986	-5.74%	8.57	4.13%



租赁：住宅——2024年一季度：广州住宅物业租赁登记共12.22万套，657万 m²

一季度，广州存量住宅物业共登记12.22万套，657万 m²，环比分别减少36%和28%；
按套数计环比增幅，11区中4区表现下滑,7区表现增长，其中白云降幅均超过45%，南沙增幅超过135%；
成交量（按面积计）白云区遥遥领先，近400万 m²。

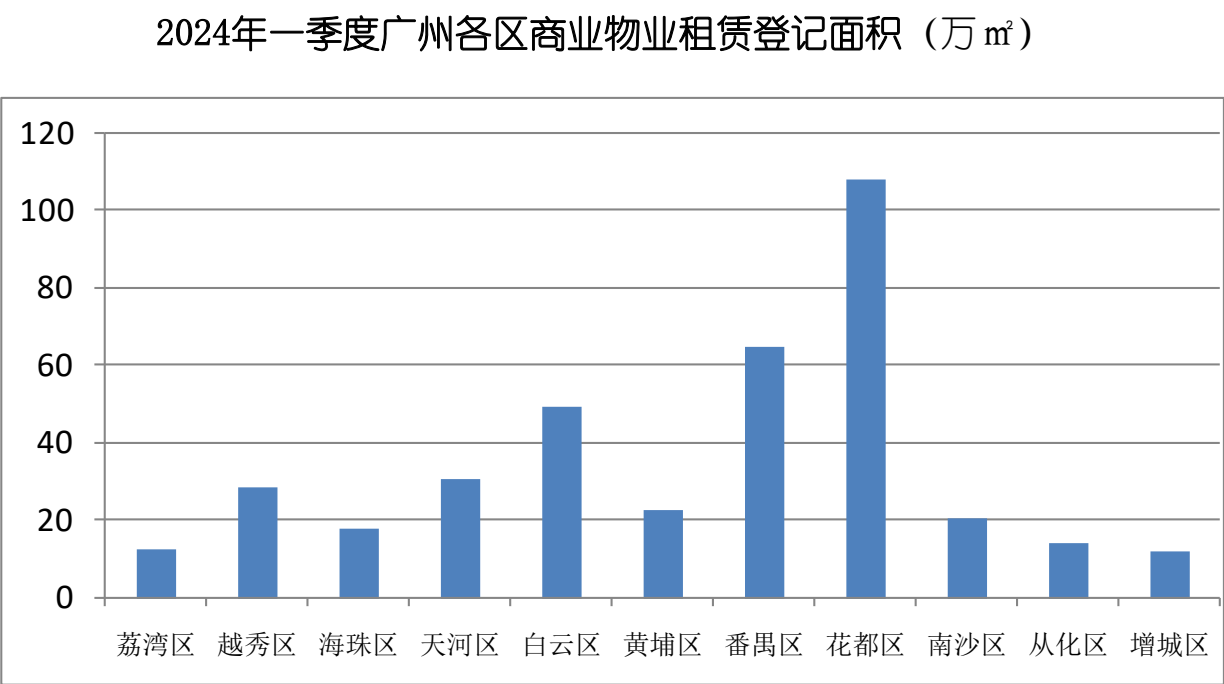
2024年一季度广州各区住宅物业租赁登记及环比情况				
区域	登记套数（套）	环比增速	登记面积（万 m²）	环比增速
荔湾区	2603	-2%	13.95	10%
越秀区	5838	1%	34.07	15%
海珠区	3549	4%	20.98	22%
天河区	3266	-14%	19.76	6%
白云区	88525	-45%	381.9	-46%
黄埔区	3112	9%	49.25	89%
番禺区	6805	40%	52.82	45%
花都区	2331	11%	31.97	40%
南沙区	4487	136%	27.67	30%
从化区	161	-34%	3.6	101%
增城区	1511	29%	21.35	17%
合计	122188	-36%	657.32	-28%



租赁：商业——2024年一季度：广州商业物业租赁登记共16778套，384万 m²

一季度，广州存量商业物业共登记16778套，384万 m²，环比分别减少25%、增长53%；按套数计环比增幅，除越秀、天河和黄埔区均超2位数下跌外，其余各区均表现增长，其中从化涨幅达到1500%，其次增城、白云、花都、番禺均有三位数增长；成交量（按面积计）花都区占比最大，超过108.24万 m²，占全市份额28%。

2024年一季度广州各区商业物业租赁登记及环比情况				
区域	登记套数（套）	环比增速	登记面积（万 m²）	环比增速
荔湾区	1362	61%	12.57	-15%
越秀区	1927	-22%	28.59	0%
海珠区	1394	25%	18.13	-30%
天河区	1160	-59%	30.87	-53%
白云区	3107	136%	49.79	39%
黄埔区	773	-53%	23	-18%
番禺区	2997	110%	65	261%
花都区	1937	121%	108.24	682%
南沙区	1232	77%	21.04	20%
从化区	464	1500%	14.37	6432%
增城区	425	199%	12.21	529%
合计	16778	25%	383.84	53%



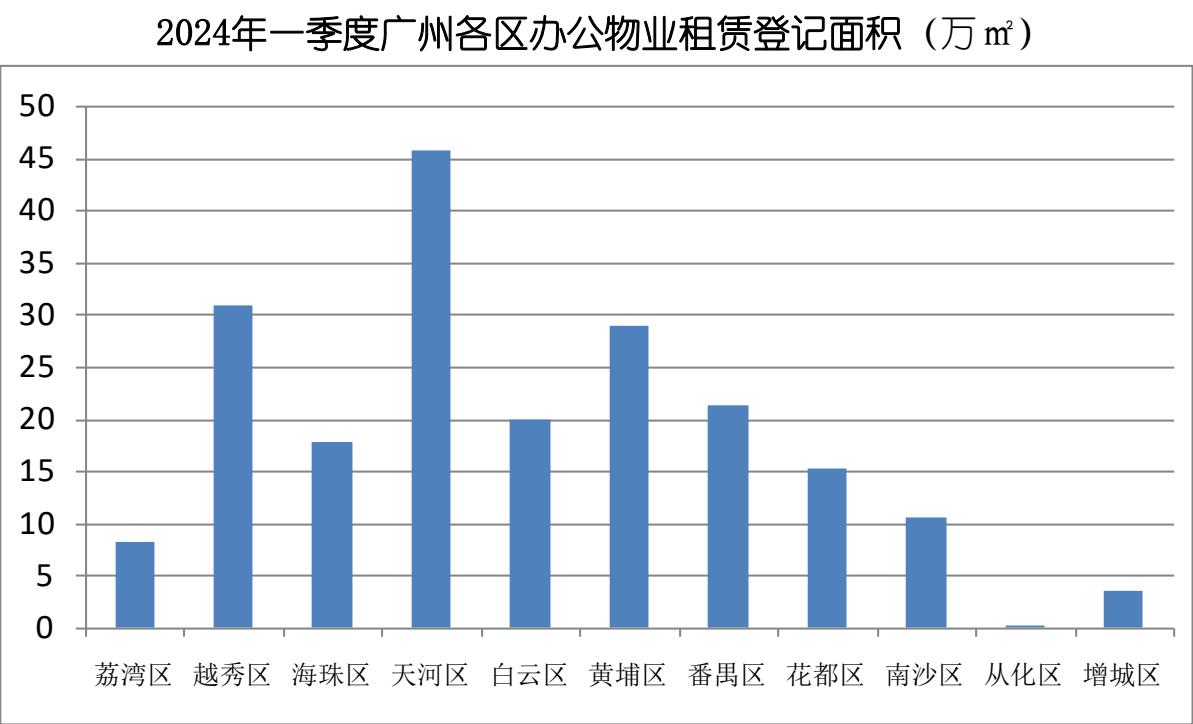
租赁：办公——2024年一季度：广州办公物业租赁登记共12552套，203万 m²

一季度，广州存量办公物业共登记12552套，203万 m²，环比分别减少41%和58%；

按套数计环比增幅，仅天河、黄埔、越秀增长；

成交量（按面积计）天河区占比最大，超过45万 m²，占全市份额23%。

2024年一季度广州各区办公物业租赁登记及环比情况				
区域	登记套数（套）	环比增速	登记面积（万 m²）	环比增速
荔湾区	715	-63%	8.21	-68%
越秀区	2360	10%	30.94	0%
海珠区	1009	-41%	17.84	-49%
天河区	2645	58%	45.79	32%
白云区	1103	-73%	19.93	-82%
黄埔区	1708	46%	28.89	-36%
番禺区	1437	-63%	21.3	-71%
花都区	842	-61%	15.29	-78%
南沙区	597	-63%	10.55	-75%
从化区	44	-92%	0.29	-97%
增城区	92	-67%	3.53	-50%
合计	12552	-41%	202.58	-58%





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。