

2024

第二季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market 1

2024.08



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 complex network diagram with numerous nodes (black and grey dots) connected by thin black lines, forming a web-like structure that fills the left side of the slide.

0

1
宏观经济

Macro-economy





核心观点

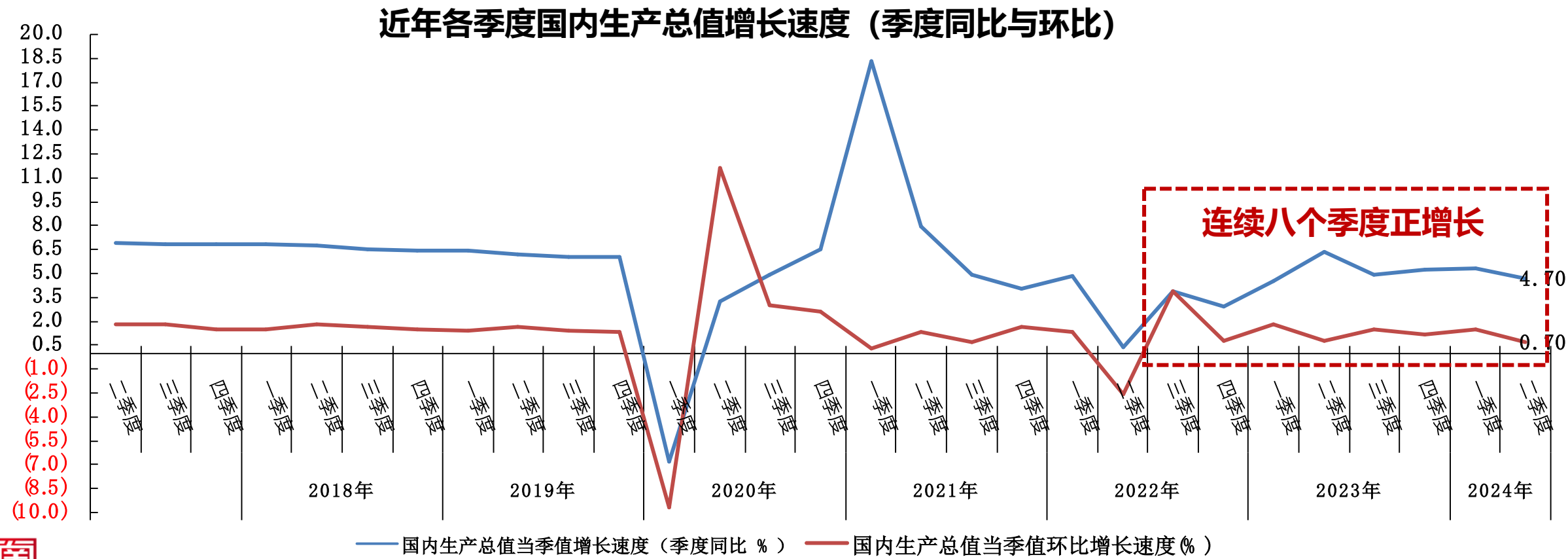
■ 上半年国民经济延续恢复向好态势，运行总体平稳，国内生产总值环比增速连续八个季度正增长，经济保持平稳向好态势，三次产业增长稳定，国内需求持续恢复，高技术行业发展良好

- 2024年1-6月份GDP为616836亿元，同比增长5.0%，其中，第二季度32.05万亿，环比增长0.7%，增速连续八个季度正增长；上半年，高技术制造业投资和高技术服务业投资分别同比增长10.1%和11.7%，高于全部固定资产投资增速6.2和7.8个百分点，推动高技术产业不断发展，产业转型升级持续深化；
- 2024年1-6月，广东地区生产总值为65242.5亿元，同比增长3.9%，同比增速较上一季度下降0.5个百分点；
- 2024年1-6月，广州地区生产总值为14297.66亿元，同比增长2.5%，同比增速比上一季度减少1.1个百分点；
- • 2024年1-6月，受新房销售市场表现尚未好转，房企拿地仍较谨慎，新增投资意愿降低等因素影响，全国房地产开发投资累计完成52528.83亿元，同比下降10.1%，降幅较24年3月扩大0.6个百分点
- • 2024年1-6月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降19.0%和25.6%，较24年3月降幅缩小0.4和2.6个百分点，同比降幅均略有收窄，但市场调整压力仍大。重点城市在政策优化带动下，市场情绪有所回升，但整体市场活跃度仍然偏弱，仍处于去库存阶段。



宏观经济总体态势——上半年经济平稳运行，环比增速连续八个季度正增长，经济保持平稳向好态势

2024年1-6月份GDP为616836亿元，同比增长5.0%，经济运行总体平稳。
其中：第二季度GDP（当季值）32.05万亿，同比增长4.7%，增速较上一季度减少0.6个百分点；环比增长0.7%，增速较上一季度减少0.8个百分点，连续八个季度正增长。



宏观经济总体态势——上半年经济平稳运行，环比增速连续八个季度正增长，经济保持平稳向好态势

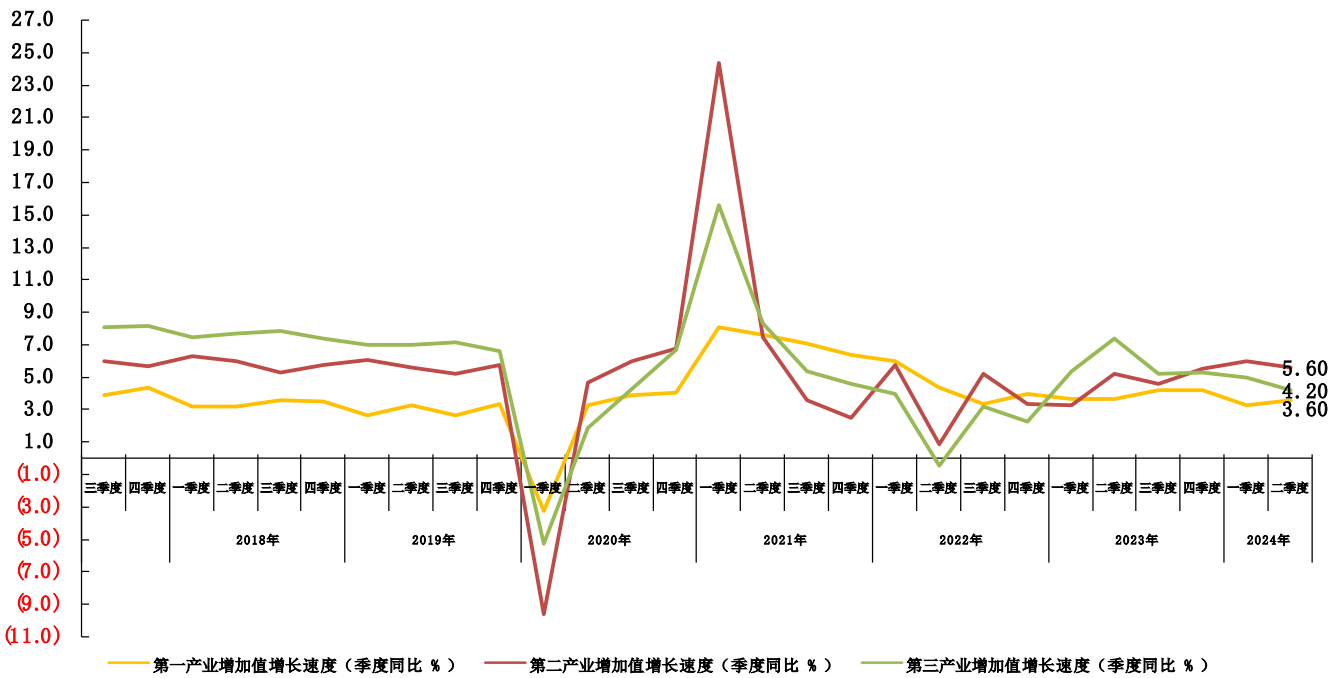
2024年1-6月份三次产业增加值/增长率/经济贡献率分别为：
30660亿/3.5%/3.8%；236530亿/5.8%/43.6%；349646亿/4.6%/52.6%
占GDP的比重分别为5.0%、38.3%和56.7%

其中二季度（当季值）同比增速及与上季对比增幅：
第一产业3.6%/增加0.3个百分点，第二产业5.6%/减少0.4个百分点，第三产业4.2%/减少0.8个百分点。

2024年2季度全国三次产业增加值（当季值）增长和结构情况

指标	增加值（亿元）	同比增长（%）	与GDP比重（%）
第一产业	19122	3.6	6.0
第二产业	126684	5.6	39.5
第三产业	174731	4.2	54.5
合计	320537	4.7	100

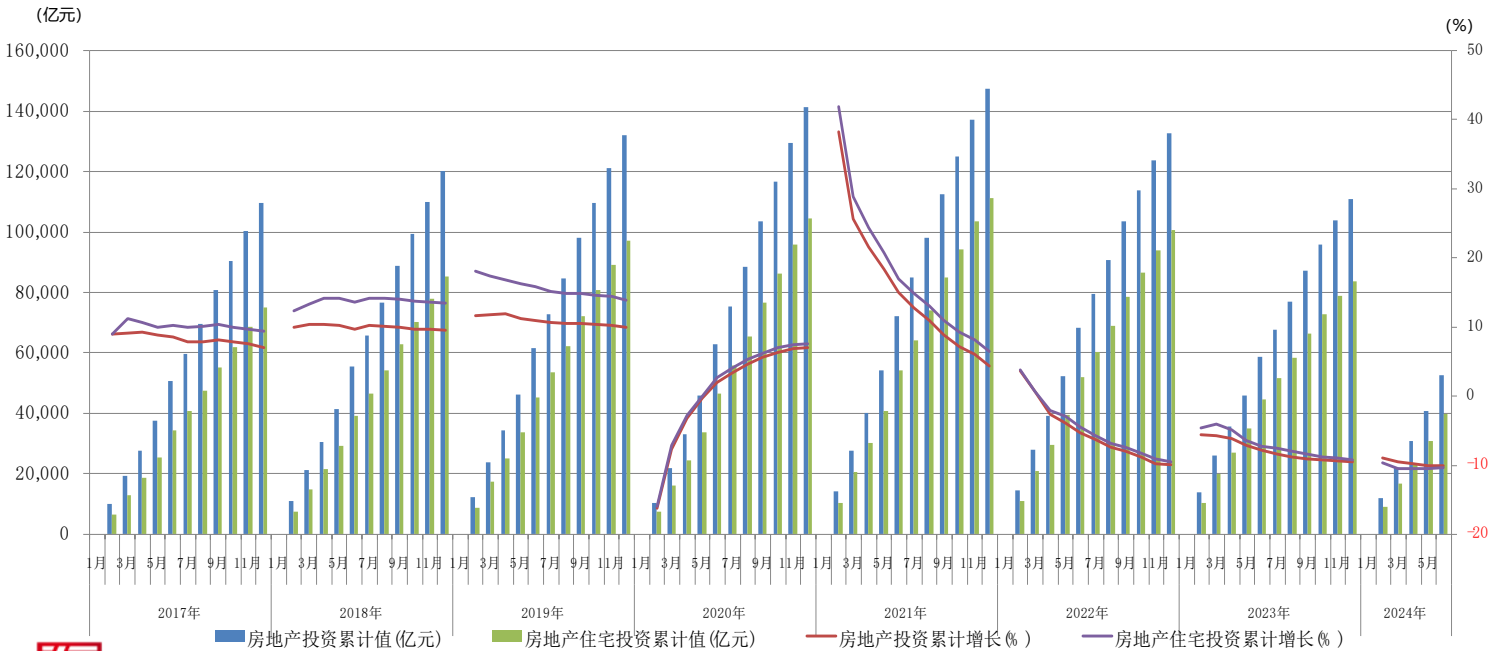
近年各季度全国三次产业增加值（当季值）同比增长情况



全国房产行业与市场总体形势——整体延续调整态势，开发投资仍保持下降趋势，整体下行压力仍较大

2024年1-6月全国房地产开发投资累计完成52528.83亿元，同比下降10.1%，降幅较24年3月扩大0.6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10.4%，降幅较24年3月缩小0.1个百分点；
办公投资同比下降5.6%，降幅较24年3月扩大5.2个百分点；
商业营业用房投资同比下降13.2%，降幅较24年3月扩大2.7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



2024年1-6月全国房地产投资构成情况

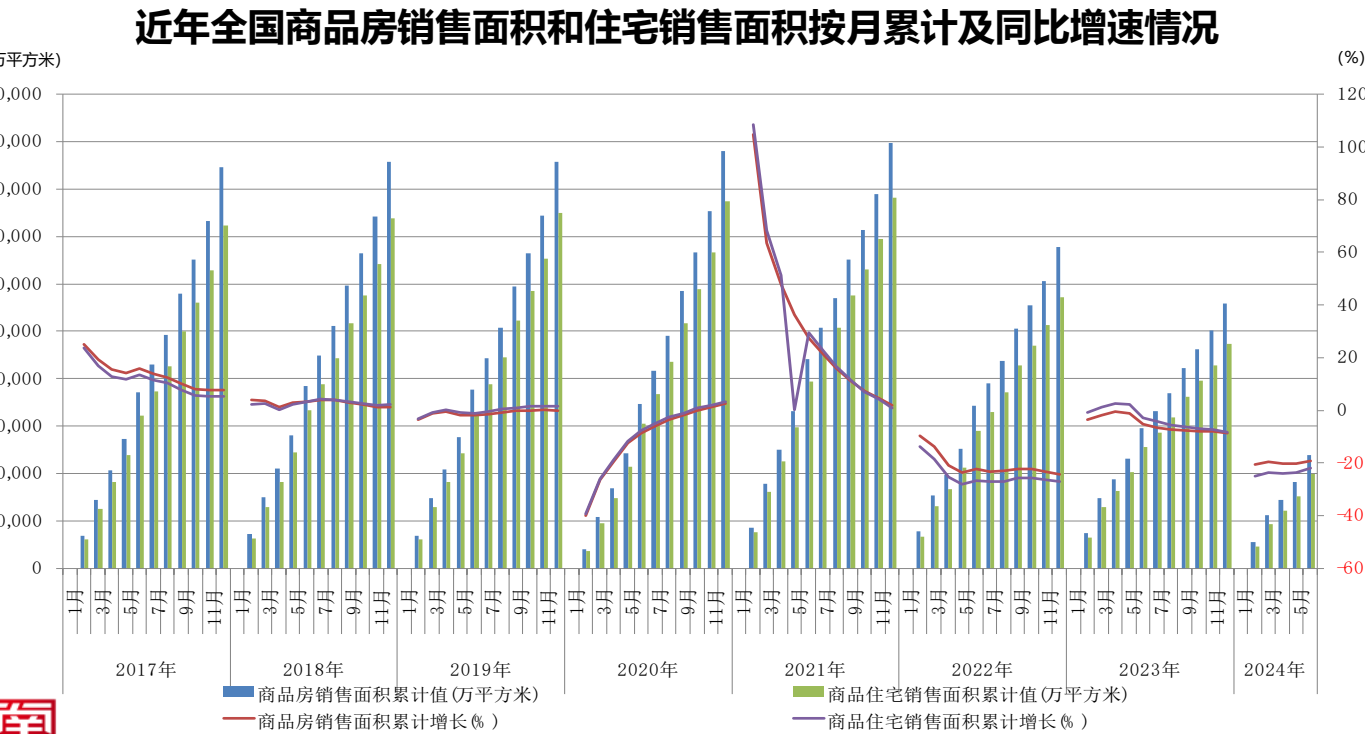
指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	52528.83	100.00	(10.10)
按开发类型分			
住宅	39882.92	75.93	(10.40)
办公楼	2160.45	4.11	(5.60)
商业营业用房	3611.49	6.88	(13.20)
其它房地产	6873.98	13.09	(8.40)

全国房产行业与市场总体形势——商品房销售额、销售面积同比降幅均收窄，市场调整压力仍大

2024年1-6月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降19.0%和25.0%，较24年3月降幅缩小0.4和2.6个百分点。

其中，住宅销售面积和销售额同比分别减少21.9和26.9 %，较24年3月降幅缩小1.5和3.8个百分点；

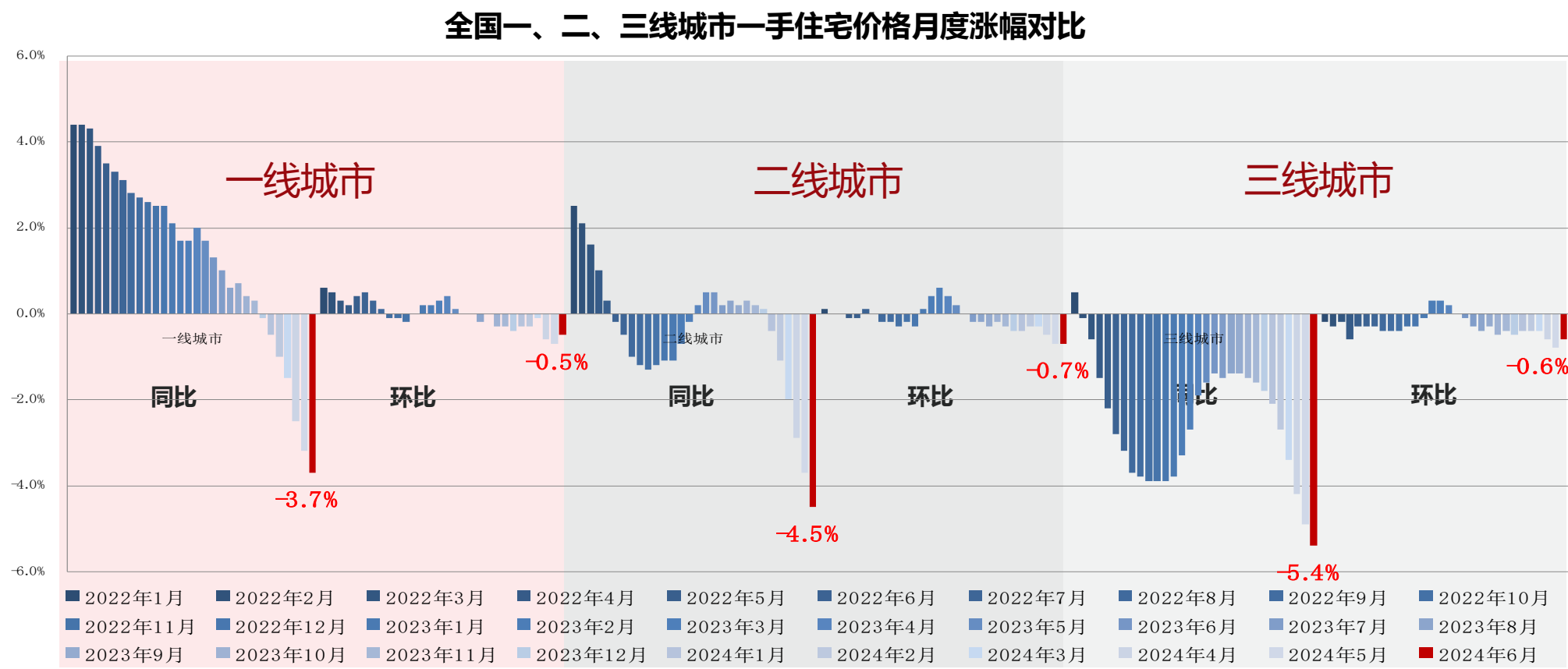
办公楼销售面积和销售额同比分别减少4.8%和9.0%，商业营业用房销售面积和销售额同比分别减少3.5和9.7%，较24年3月，增速均由正转负。



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	47916	100.0	(19.0)	47133.3	(25.0)
商品住宅	40114	83.7	(21.9)	41269.7	(26.9)
办公楼	1202	3.0	(4.8)	1567	(9.0)
商业营业用房	2853	6.0	(3.5)	2833.0	(9.7)

全国房产行业与市场总体形势——6月各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄，同比降幅扩大

环比：一线城市下降0.5%，降幅比上月收窄0.2个百分点，二、三线城市分别下降0.7%(与上月相同)和0.6%(收窄0.2个百分点)；
同比：一线城市下降3.7%，降幅比上月扩大0.5个百分点，二、三线城市分别下降4.5%和5.4%，降幅比上月分别扩大0.8个和0.5个百分点。

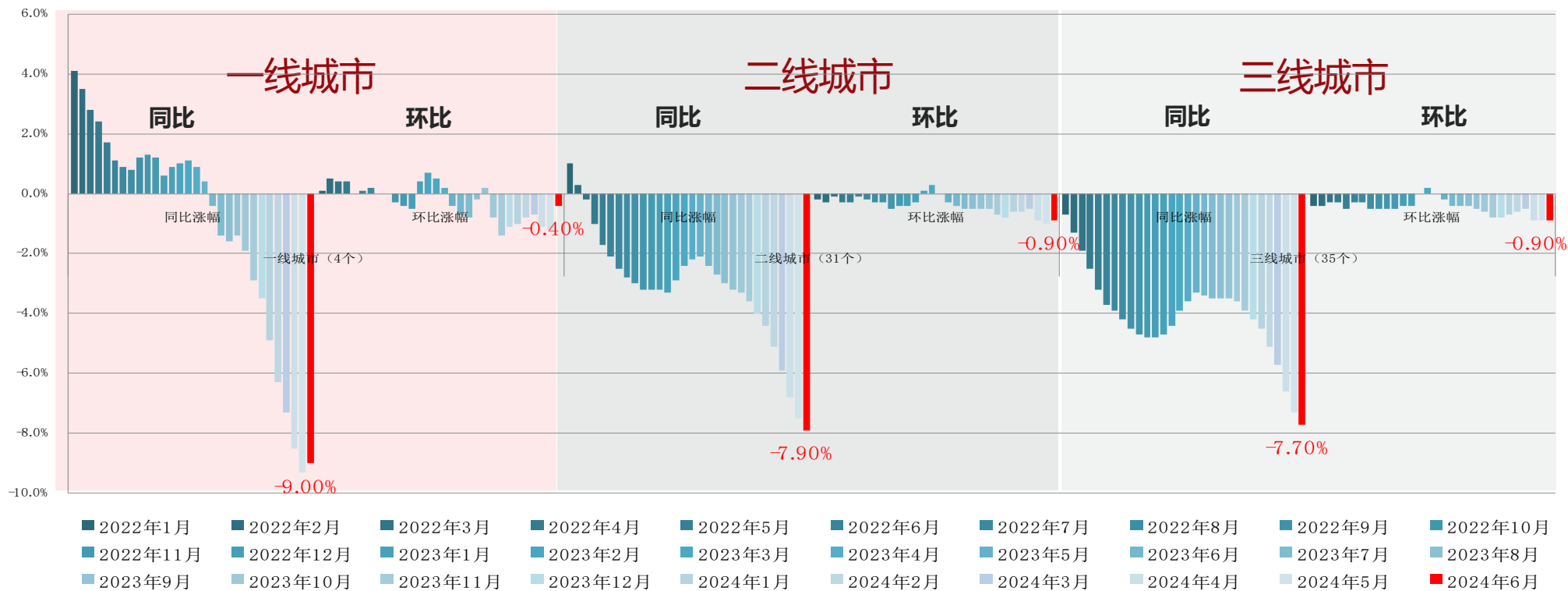


全国房产行业与市场总体形势——6月主要城市二手住宅销售价格环比下降，降幅收窄，同比继续下降

环比：一线城市下降0.4%，降幅比上月收窄0.8个百分点，二、三线城市均下降0.9%，二城市降幅比上月收窄0.1个百分点，三线城市则持平；

同比：一线城市下降9.0%，降幅比上月收窄0.3个百分点，二、三线城市分别下降7.9%和7.7%，降幅均比上月扩大0.4个百分点。

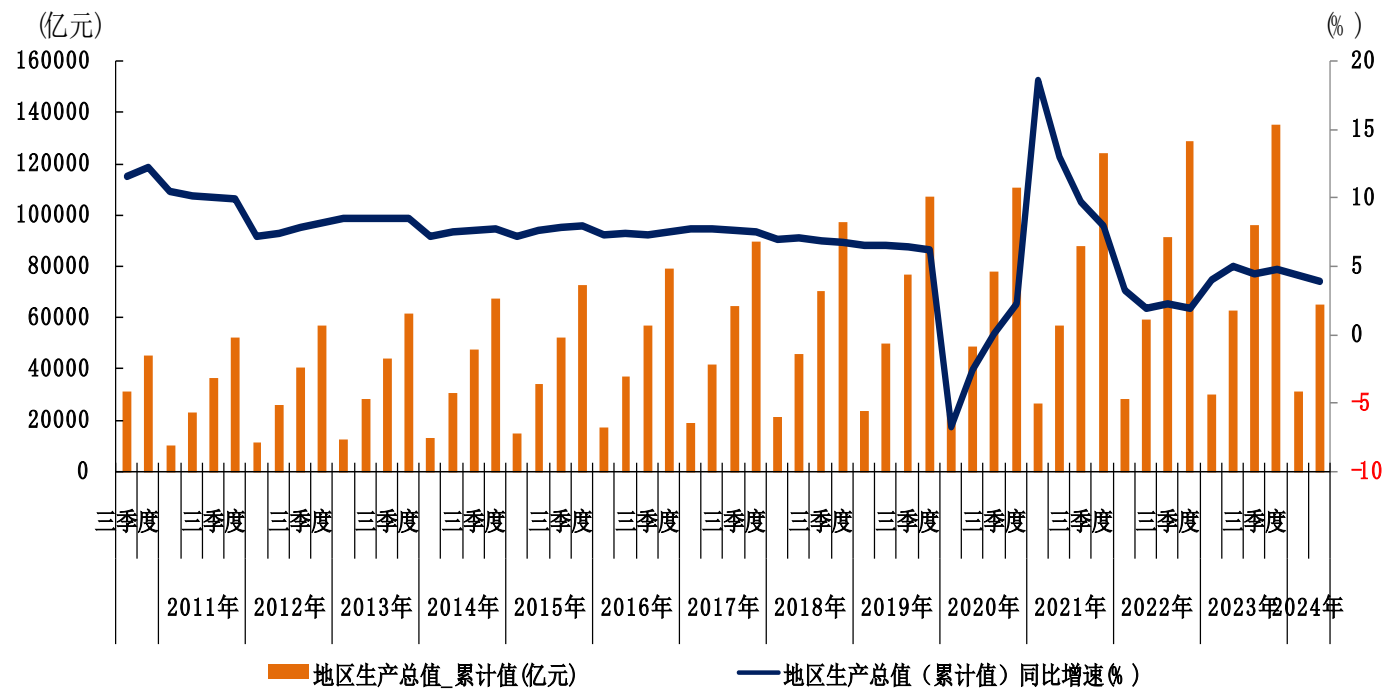
全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



广东省经济运行总体形势——经济运行总体平稳，经济回升向好基础仍需巩固

2024年1-6月，广东地区生产总值为65242.5亿元，同比增长3.9%，同比增速较上一季度下降0.5个百分点；三次产业（累计值）增加值/增速分别为2357.49亿元/增长3.1%； 26106.1亿元/增长5.7%； 36778.91亿元/增长2.7%；同比增速较上一季度分别缩小0.6， 0.4， 0.8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1-6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）	2357.49	26106.10	36778.91	65242.50
同比增长（%）	3.10	5.70	2.70	3.90
GDP比重（%）	3.6%	40.0%	56.4%	100.0%

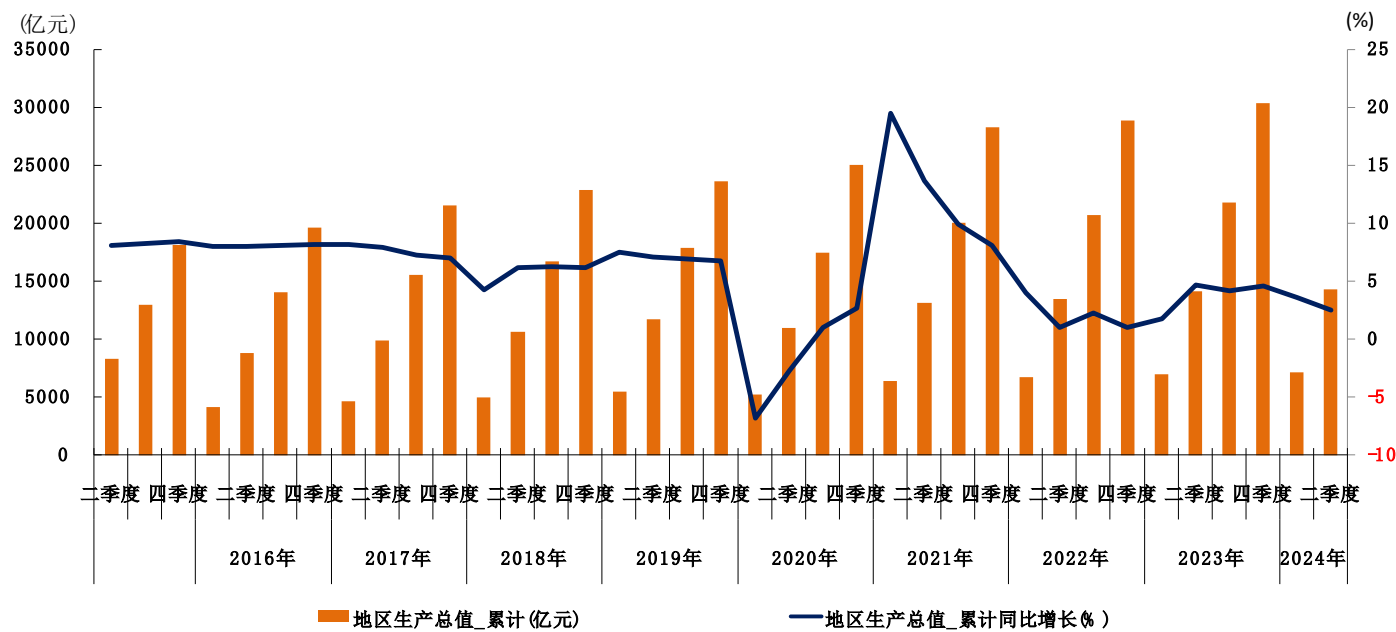
2024年1-6月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

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）	23518.06	—	43705.40
同比增长（%）	3.80	(1.50)	13.80
比重（%）	—	—	—

广州市经济运行总体形势——经济运行总体平稳，地区生产总值为14297.66亿元，同比增长2.5%

2024年1-6月，广州市地区生产总值为14297.66亿元，同比增长2.5%，同比增速比上一季度减少1.1个百分点；三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为124.14亿元/-0.1%；3640.80亿元/1.8%；10532.72亿元/2.8%；社消总额5601.55 亿元，同比增速持平，固定资产投资同比增速2.0%，进出口总值5192.30亿元，同比增速-4.3%。

广州市地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2024年1-6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)	124.14	3640.80	10532.72	14297.66
同比增长 (%)	(0.10)	1.80	2.80	2.50
GDP比重 (%)	0.87	25.46	73.67	100

2024年1-6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)	5601.55	——	5192.30
同比增长 (%)	0.00	2.00	(4.30)
比重 (%)	——	——	——



0

2
房地产政策回顾

Property market policy



南粤机构
NANYUE MECHANISM



核心观点

■ 中央层面——

政策主基调延续宽松，以“去库存”为目标，优化居民信贷政策降低居民购房门槛，支持地方政府和地方国企收购存量商品房用作保障性住房，助力去库存。建立并加速推进房地产融资协调机制，支持不同所有制房地产企业的合理融资需求。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。

■ 地方层面——

出台政策松绑，包括公积金放宽、商业贷款首付和利率调整、购房补贴等，以刺激房地产市场需求，同时推进住房“以旧换新”政策，加快存量商品房去化，促进保交楼的有效推进。



中央政策基调——房地产政策延续宽松基调，重拳“去库存”，稳市场，促发展

中央层面

4月 中央明确消化存量优化增量
地方再掀松绑潮

中央政治局会议：在坚持防范化解房地产风险、持续做好保交楼工作的同时，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施；
自然资源部：各地要坚持以人定房，以房定地，统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。。

5月 中央政策组合拳促楼市去库存
地方发力优化限购限售和信贷政策

中央层面：下调首套及二套住房最低首付比例、下调个人住房公积金贷款利率、全国层面取消首套和二套住房贷款利率政策下限、支持地方政府和地方国企收购存量商品房用作保障性住房等利好政策连发，助力房地产市场修复和楼市去库存。

6月 中央统筹推进楼市去库存、保交房
地方推进“以旧换新”，促存量供保障

央行：保障性住房再贷款工作推进会，强调要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，支持地方国企以合理价格收购存量房用作保障性住房；
住建部明确：推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作；
住建部与国家金融监管总局：建立国家、省、市三级专班联动机制，有力有序有效推进保交房各项工作。

地方层面

三四线城市常态化的加大住房公积金政策支持 and 发放购房财税补贴类政策
热点城市如长沙、成都、北京、天津等对住房限购政策作了进一步优化
郑州、长沙、深圳、南京等地推出住房“以旧换新”“以小换大”类措施，

地方政府：放宽限购限售、下调住房贷款最低首付比例、阶段性下调或取消首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限、下调个人住房公积金贷款利率和推进住房“以旧换新”

北京：对住房最低首付比例、房贷利率等作出调降；
珠海横琴粤澳深度合作区：取消限购；
二三线城市：推进住房“以旧换新”、支持地方国企收购存量房用作保障性住房、加大房票安置力度、发放购房财税补贴等



中央政策基调——防范化解房地产风险、保交楼，促进消化存量房产，优化增量住房

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	4月22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4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3.95%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
财政部、税务总局	4月25日	《关于农村集体产权制度改革土地增值税政策的公告》	宽松性	村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。
自然资源部	4月29日	《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》	紧缩性	1.各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下;商品住宅去化周期在18个月(不含)-36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。 2.各地要根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排、应保尽保。要多措并举，统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地，其中确实用于安置房建设的要优先保障土地供应;以市场化方式出让用于建设可售商品住宅的，应按照本通知要求实行供地调控。 3.各地要依托土地市场动态监测监管系统，掌握超期未动工两年以上住宅用地底数，持续动态更新，拟订分类型、分步骤的处置方案并组织实施，建立台账，实行销号管理。对于超期未动工两年以上的闲置住宅用地，该收回的要依法收回。
中共中央	4月30日	中共中央召开政治局会议	宽松性	1.继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。 2.要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。 3.要深入实施地方政府债务风险化解方案，确保债务高风险省份和市县既真正压降债务、又能稳定发展。要持续推动中小金融机构改革化险，多措并举促进资本市场健康发展。



中央政策基调——防范化解房地产风险、保交楼，促进消化存量房产，优化增量住房

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
财政部、住建部	5月6日	《关于开展城市更新示范工作的通知》	宽松性	1.城市更新示范工作支持对象是地级及以上城市。2024年，各省(区、市)可推荐1个城市参评，首批评选15个示范城市，重点向超大特大城市和长江经济带沿线大城市倾斜，中央财政补助资金重点支持城市地下管网更新改造和污水管网“厂网一体”建设改造等。 2.示范城市需同时满足以下基础条件:建立推动城市更新工作的组织领导和协调工作机制，并制定示范城市建设工作方案;城市财力应满足城市更新投入需要，地方政府债务风险低，不得因开展城市更新形成新的政府隐性债务;近年来未在住房和城乡建设领域出现重大生产安全事故或重大负面舆情事件。 3.中央财政资金补助标准。中央财政按区域对示范城市给予定额补助。其中:东部地区每个城市补助总额不超过8亿元，中部地区每个城市补助总额不超过10亿元，西部地区每个城市补助总额不超过12亿元，直辖市每个城市补助总额不超过12亿元。资金根据工作推进情况分年拨付到位。
央行、金融监管总局	5月17日	《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》	宽松性	对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。
央行	5月17日	《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》	宽松性	自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。
央行	5月17日	《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》	宽松性	1.取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。 2.中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。 3.银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有)，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。



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	5月17日	《关于做好住房公积全个人住房贷款利案下调相关工作的通知》	宽松性	1.指导城市住房公积金管理中心及时调整住房公积金个人住房贷款利率。按照《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》要求，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年》和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年》和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%3和3.325%。 2.指导城市住房公积金管理中心按照《住房公积金个人住房贷款业务规范》(GB/751267-2017)，做好存量住房公积金个人住房贷款利率调整政策衔接，对贷款期限在1年及1年以内的，应实行合同利率，不分段计息，对贷款期限在1年以上的，应于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外。
央行	5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5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。
商务部等 9 部门	6月11日	《2024年家政兴农行动工作方案》	中性	指导地方将符合条件的进城家政服务员纳入公租房、保障性租赁住房保障范围。全面推行居住证制度，促进进城家政服务员融入就业地社会。
自然资源部	6月13日	《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》	中性	纳入老旧小区改造拆除重建范围的，应保证土地、房屋权利清晰、合法、无争议，原则上已办理不动产登记。要深化规划单元及社区层面规划实施评估体检，充分了解改造更新需求和利益相关方意见。细化资源资产调查，基于产权关系，梳理挖掘可利用的存量空间资源资产，综合分析、评估改造工作的可实施性。以市县国土空间总体规划为统领，按需加快编制城市更新相关详细规划，深化近期实施规划和行动计划，系统谋划老旧小区改造项目空间布局，引导实现老旧小区及周边地区城市服务功能的整体提升，激发城市和社区活力。将总体规划相关要求传导至详细规划，以单元详细规划为平台，在单元中统筹空间功能和建筑量，实现总量控制、结构优化、区域平衡、动态平衡。在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下，鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换，由地方自然资源部门制定相应的正负面清单管理办法，积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。鼓励各地按照依法、安全、便利的原则，针对老旧小区改造不同情形优化规划许可办理程序和分类管控规则，依托国土空间基础信息平台简化工作程序，并纳入国土空间规划“一张图”系统实施全生命周期监管。
中国人民银行	6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6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

■ 保持宽松态势，给予地方更大自主权，落实政策细节，以进一步稳定市场和促进销售：

- 经济复苏仍面临压力，房地产市场企稳预期偏弱；
- 中央层面政策进一步完善“市场+保障”住房供应体系，推动“去库存”和“保交房”工作，加快构建房地产发展新模式；
- 地方层面将获得更大自主权，政策进一步具备延续性或跟进二季度宽松政策，落实政策细节和执行范围，以优化住房信贷政策、发放购房财税补贴、加大房票安置力度、支持鼓励住房“以旧换新”、加大住房公积金贷款支持等为主导。

0

3 市场供求态势

Supply and demand

第二季度广州土地市场分析

第二季度广州新建商品房市场分析

第二季度广州存量房市场分析

第二季度广州房屋租赁市场分析



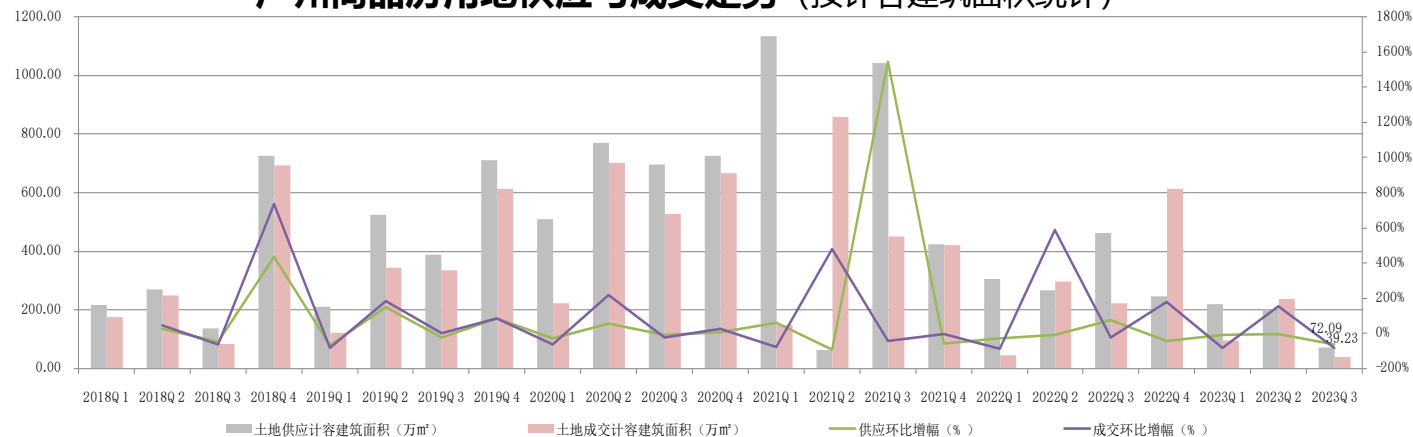
南粤机构
NANYUE MECHANISM



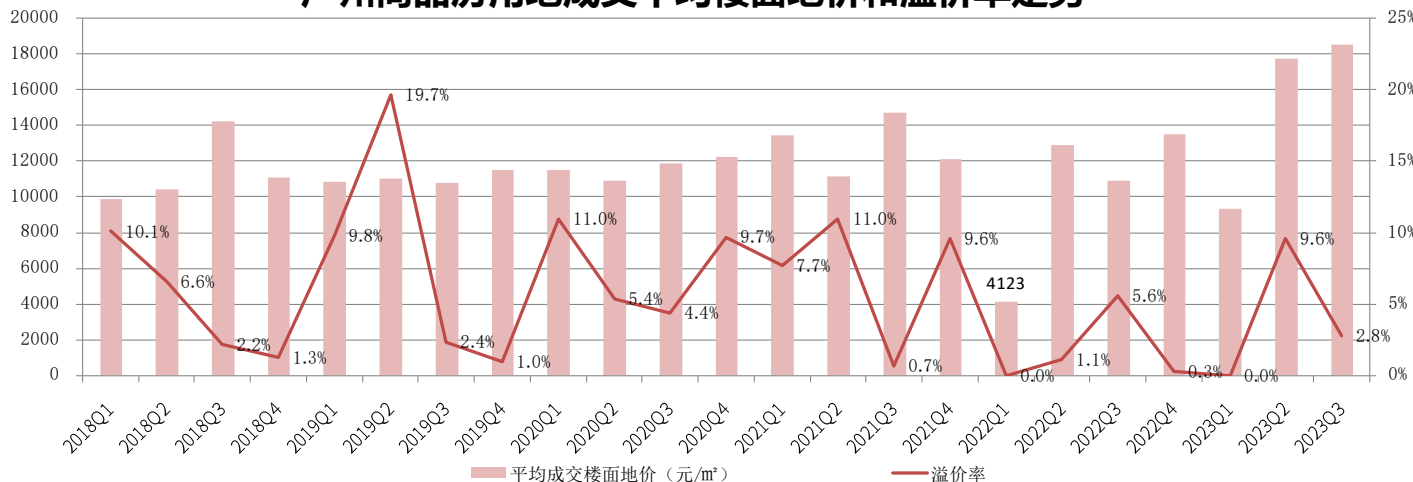
土地市场——第二季度广州商品房土地供应/成交量环比回升,同比下降,均价下跌

- 2024年第二季度广州商品房土地供应（按计容建筑面积统计）同比减少64%，环比增加42%，成交同比下降84%，环比增加130%；
其中：住宅用地供应同比下降79%，环比下降29%；成交同比下降94%,环比下降41%；
- 2024年第二季度广州商品房土地成交溢价率为2.8%，均价仅为8021元/平方米。

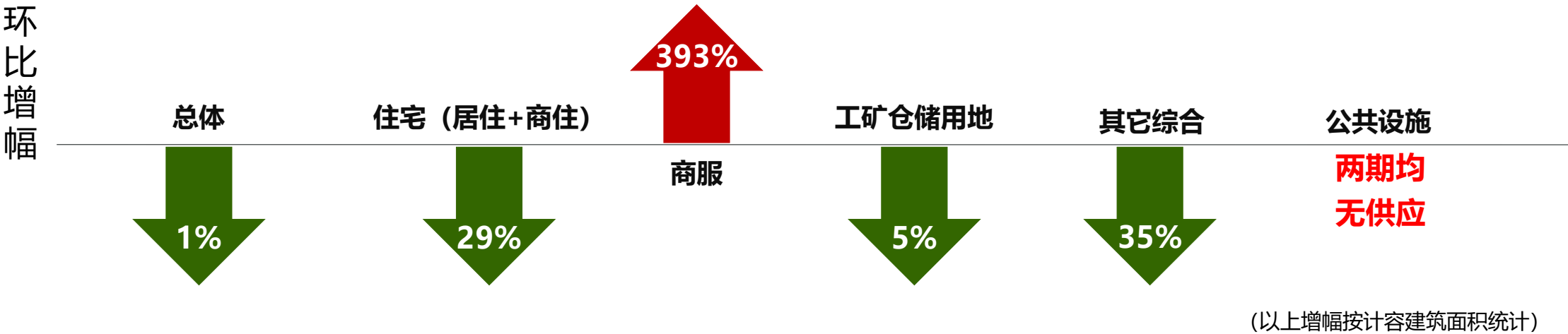
2018年1季度至2024年2季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2024年2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年二季度：除商服用地大幅增长,其他各类土地供应面积环比均减少



2024年第二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（㎡）	112990	173154	19753	1669688	34084	0	2009669
计容建筑面积（㎡）	247076	424460	49383	5668938	55965	0	6445822
宗数	3	12	1	56	1	0	73

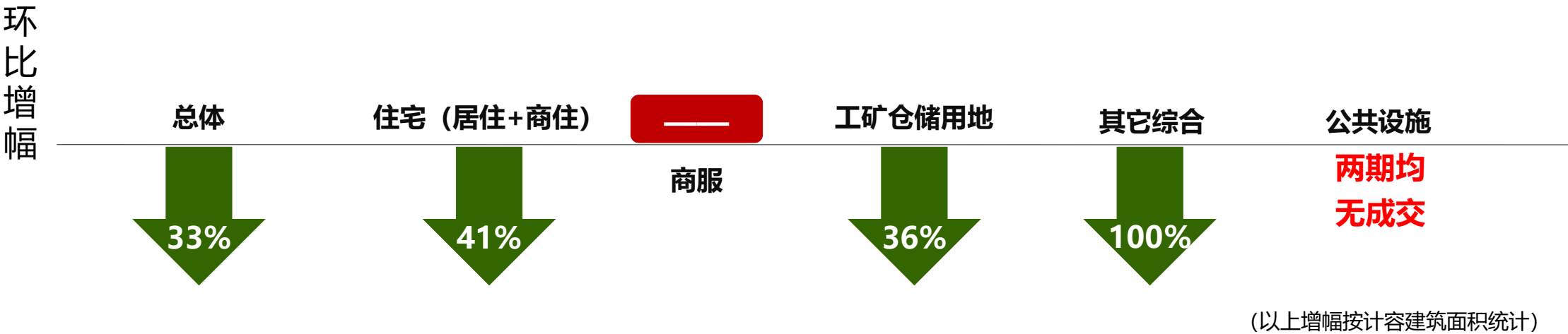
土地供应——2024年二季度：除商服用地大幅增长,其他各类土地供应面积环比均减少

中心四区二季度供应紧缺,各类用地仅3宗,其中居住\商服\教育科研各一宗,计容建筑面积13万平方米(占比仅2%);
商服供地大幅回升，共12宗,43万平方米,其中增城供应最多,5宗14万平方米(占比32%);
花都、黄埔、增城仍为工业用地供应大户，共供地39宗，宗数占比70%。

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			3	11	16	5	4	17	2	15	73
土地面积（㎡）			56864	274601	330220	296088	89807	595886	41993	324210	2009669
土地计容建筑面积（㎡）			124788	880894	1182420	393368	324619	2154570	123984	1261179	6445822
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	1	1	0	0	1	1	0	0	4
		土地面积（㎡）	12895	56925	0	0	19753	43170	0	0	132743
		计容建筑面积（㎡）	25823	145982	0	0	49383	75271	0	0	296459
	商服用地	土地宗数	1	2	2	0	0	1	1	5	12
		土地面积（㎡）	9886	34019	41903	0	0	9239	15327	62780	173154
		计容建筑面积（㎡）	43000	66236	120129	0	0	27715	30654	136726	424460
	工矿仓储用地	土地宗数	0	8	14	5	3	15	1	10	56
		土地面积（㎡）	0	183657	288317	296088	70054	543477	26666	261429	1669688
		计容建筑面积（㎡）	0	668676	1062291	393368	275236	2051584	93330	1124453	5668938

土地成交——2024年二季度：除商服用地成交7宗大幅增长外，其他各类土地成交环比均减少



2024年第二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（㎡）	56064.68	113512.5	0	1164629	0	0	1334206
计容建筑面积（㎡）	101094	291245.2	0	4406290.2	0	0	4798629
宗数	2	7	0	40	0	0	49

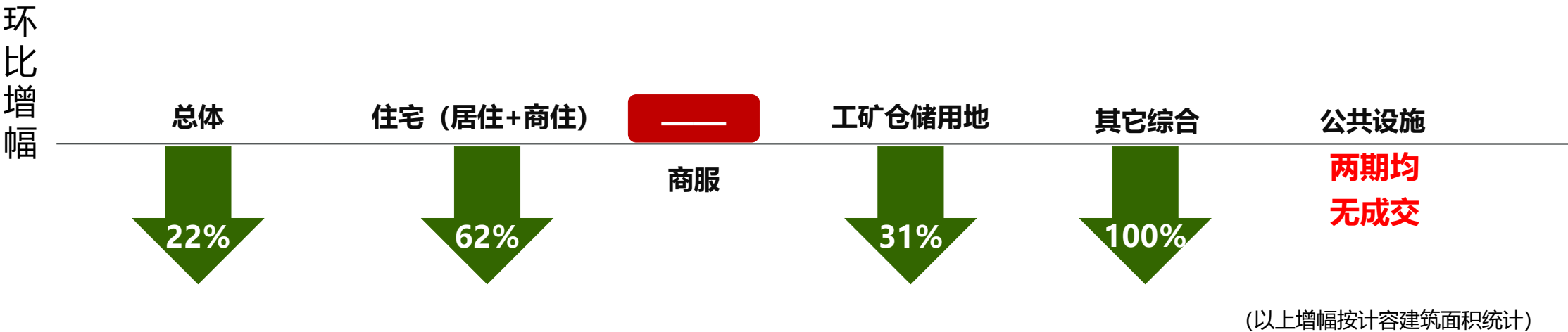
土地成交——2024年一季度：除商服用地成交7宗大幅增长外，其他各类土地成交环比均减少

中心四区仅成交土地2宗，宅地/商服用地各1宗；
全市商服用地成交7宗，其中增城区成交3宗；
本季度花都区工业用地贡献最大，成交14宗，占总成交量35%；其次为黄埔区，成交8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			2	6	9	2	4	16	1	9	49
土地面积（㎡）			22780	119951	232492	76679	82034	530314	26666	243290	1334206
土地计容建筑面积（㎡）			68823	392716	854614	306717	311176	1892282	93330	878971	4798629
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	1	0	0	0	0	1	0	0	2
		土地面积（㎡）	12895	0	0	0	0	43170	0	0	56065
		计容建筑面积（㎡）	25823	0	0	0	0	75271	0	0	101094
	商服用地	土地宗数	1	1	1	0	0	1	0	3	7
		土地面积（㎡）	9886	15161	30743	0	0	9239	0	48484	113512
		计容建筑面积（㎡）	43000	28520	92229	0	0	27715	0	99781	291245
	工矿仓储用地	土地宗数	0	5	8	2	4	14	1	6	40
		土地面积（㎡）	0	104790	201749	76679	82034	477905	26666	194806	1164629
		计容建筑面积（㎡）	0	364196	762385	306717	311176	1789296	93330	779190	4406290

土地价格——2024年第二季度：除商服用地外，其他各类用地出让金额均明显减少



2024年第二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）	137736	176943		164311			478990
成交平均楼面地价（元/㎡）	13625	6075		373			998
溢价率	4%	2%		0%			2%

土地价格——2024年第二季度：除商服用地外，其他各类用地出让金额均明显减少

花都区土地出让金贡献度最大，单区总额14亿，占全市总交易金额的30%；其次是黄埔、荔湾，各占全市总交易金额的15%；
花都、增城、黄埔三区商服用地大大拉低全市整体楼面地价水平。

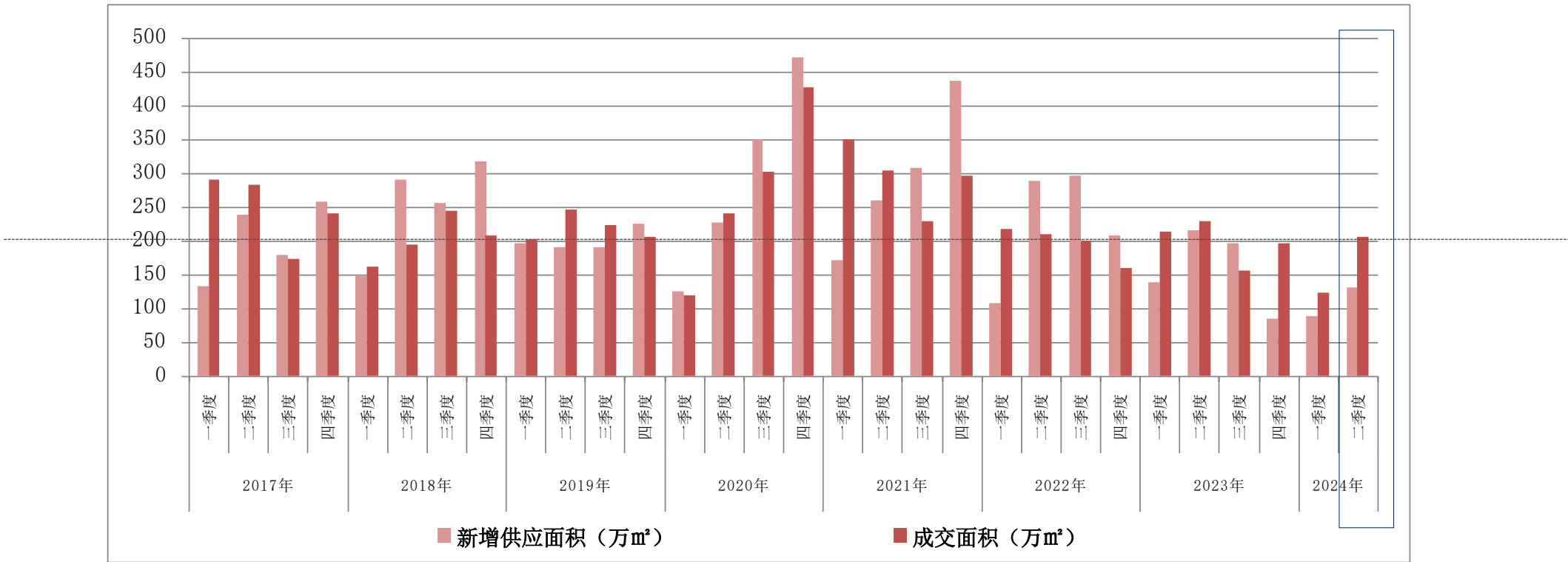
2024年第二季度广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

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	66047	0	69992	34102	70178	17627	10851	144119	2400	63674	478990
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(万元)	0	0	0	69992	0	0	0	0	67744	0	0	137736
		楼面地价 (元/㎡)				27105					9000			13625
	商服用地	成交金额(万元)	0	66047	0	0	16706	45582	0	0	8038	0	40570	176943
		楼面地价 (元/㎡)		15360			5858	4942			2900		4066	6075
	工矿仓储	成交金额(万元)	0	0	0	0	17396	24596	17627	10851	68337	2400	23104	164311
		楼面地价 (元/㎡)					478	323	575	349	382	257	297	373

商品房：住宅——2024年二季度：商品房住宅整体供求规模仍处低位，较一季度增长明显

2024年1-6月份全市商品房住宅：新批预售面积219.24万㎡,同比下降47.5%,其中二季度130.47万㎡，环比增长47%；销售共300114套，同比下降30.3%，面积329.86万㎡，同比下降47.5%,其中二季度289205套,206.61万㎡，面积环比增长68%；1-6月份全市销售均价约为39290元/M²，与上季度持平。

近年广州商品住宅各季度供求趋势

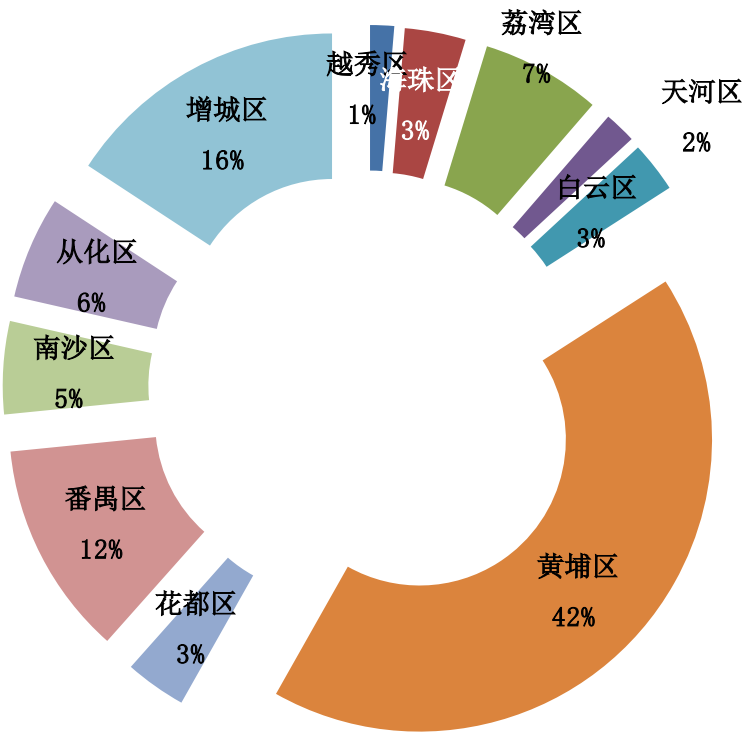


商品房：商业——2024年二季度：商业物业整体供求环比均有大幅度增长

2024年1-6月份全市商业物业：新批预售面积8.7万㎡，同比下降65.9%；其中二季度6.1万㎡，环比增长135%
成交面积为23.6万㎡，同比下降5.9%；套数2021套，同比下降14.1%；其中二季度13.58万㎡，环比增加36%；
1-6月份全市销售均价为34607元/㎡，同比上涨23.7%。

2024年2季度广州各行政区新建商业物业签约情况

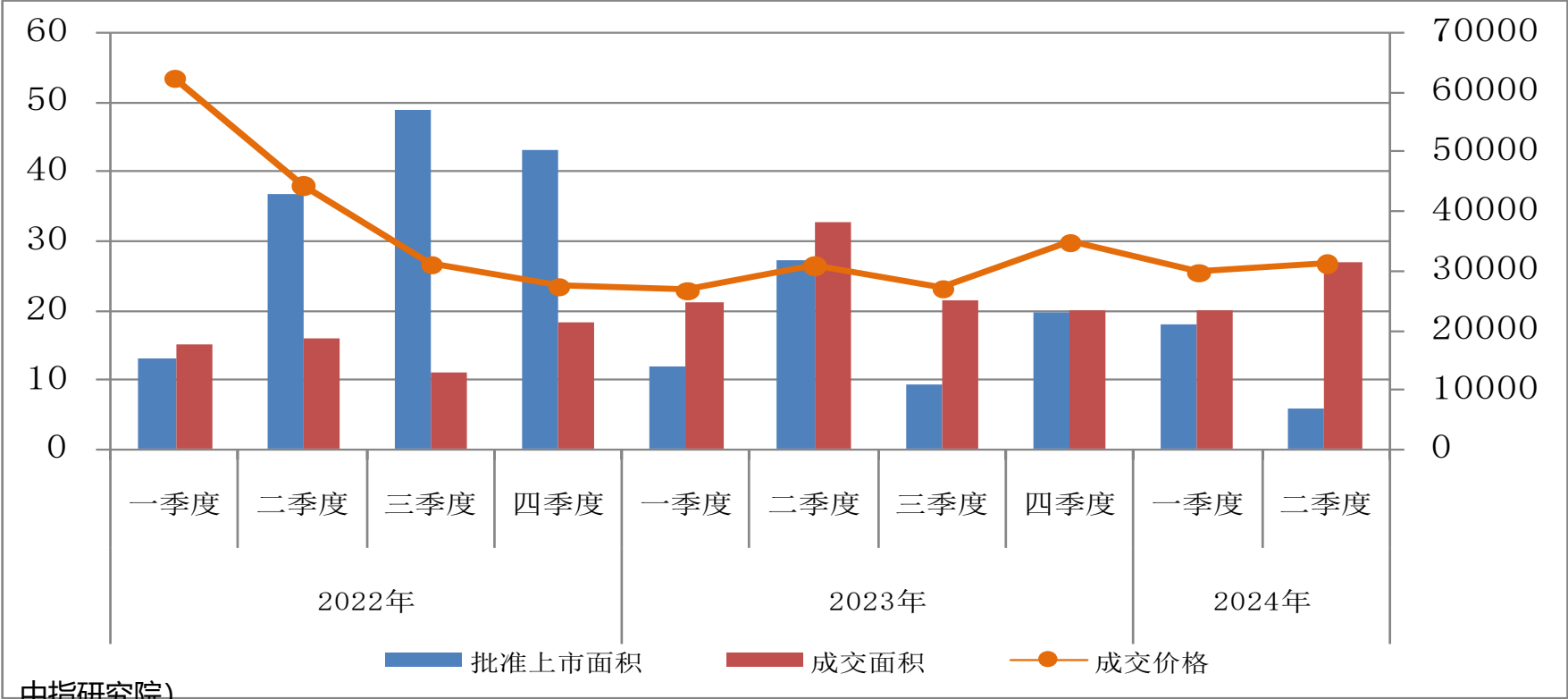
区域	签约面积	同比增速
越秀区	0.18	9.36
海珠区	0.46	-32.74
荔湾区	0.90	235.82
天河区	0.24	-74.12
白云区	0.38	-30.20
黄埔区	5.74	26.58
花都区	0.46	-47.75
番禺区	1.61	-16.01
南沙区	0.70	-80.24
从化区	0.77	258.97
增城区	2.14	-51.60
全市	13.58	-24.97



商品房：办公——2024年二季度：办公物业供求量环比微降

2024年1-6月份全市办公物业：新批预售面积3.97万㎡，同比下降38.9%，其中二季度5.82万㎡，环比下降68%；销售共46.8万㎡，同比下降18.5%，套数为5102套，同比下降22.7%，其中二季度26.97 万㎡，环比增长36%。1-6月份全市销售均价为30534元/㎡，同比上涨3.2%。

近年广州商品房办公物业各季度供求趋势



(数据来源：中指研究院)

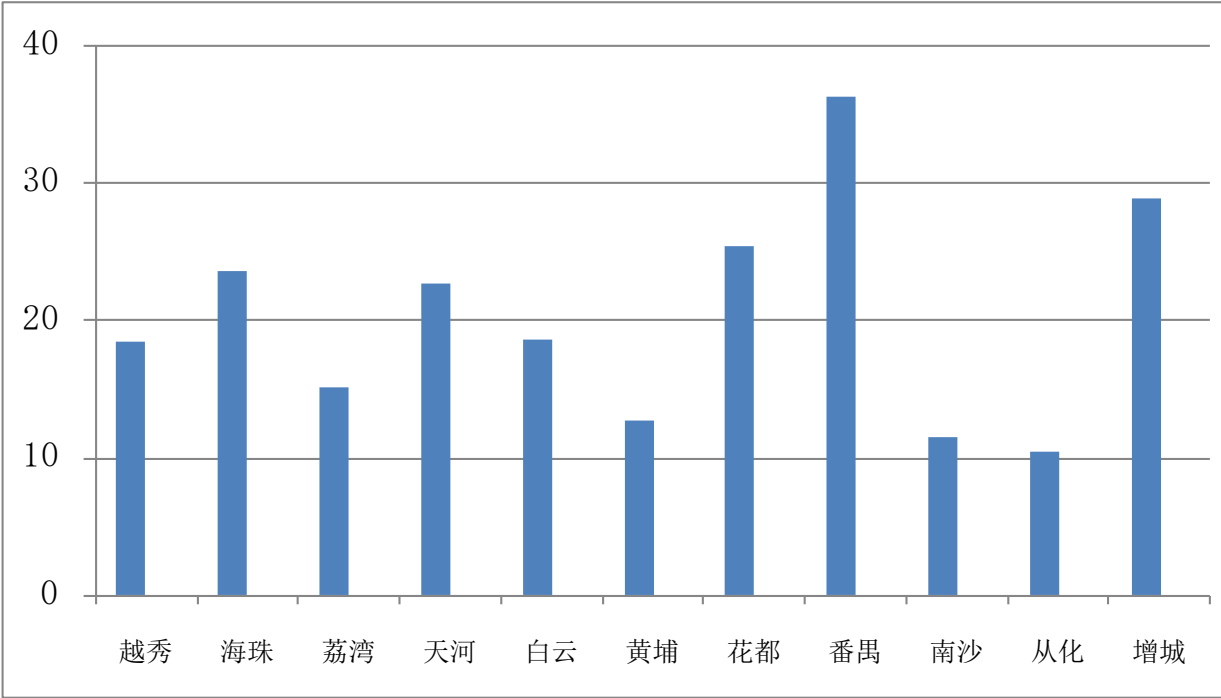
存量房：住宅——2024年二季度：广州存量住宅共成交22918套，223.35万㎡

2024年二季度，广州存量住宅共成交22918套，223.35万㎡，环比分别增长13.7%和14%；
按套数计环比增幅，11区均表现增张，其中增城\番禺增幅最大，均超过20%；
成交量（按面积计）以番禺区领先，其次是增城区、花都区。

2024年二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㎡）	环比增速
越秀区	2283	8.46%	18.36	16.35%
海珠区	2947	21.28%	23.52	20.31%
荔湾区	1931	16.75%	15.08	14.07%
天河区	2412	15.91%	22.67	14.38%
白云区	2103	9.59%	18.64	9.52%
黄埔区	1348	9.42%	12.63	8.41%
花都区	2270	6.07%	25.42	6.54%
番禺区	3281	12.52%	36.28	12.85%
南沙区	969	10.62%	11.54	11.82%
从化区	928	14.00%	10.35	15.90%
增城区	2446	22.55%	28.85	22.09%
合计	22918	13.66%	223.35	14.00%

2024年二季度广州各区存量住宅物业成交面积（万㎡）



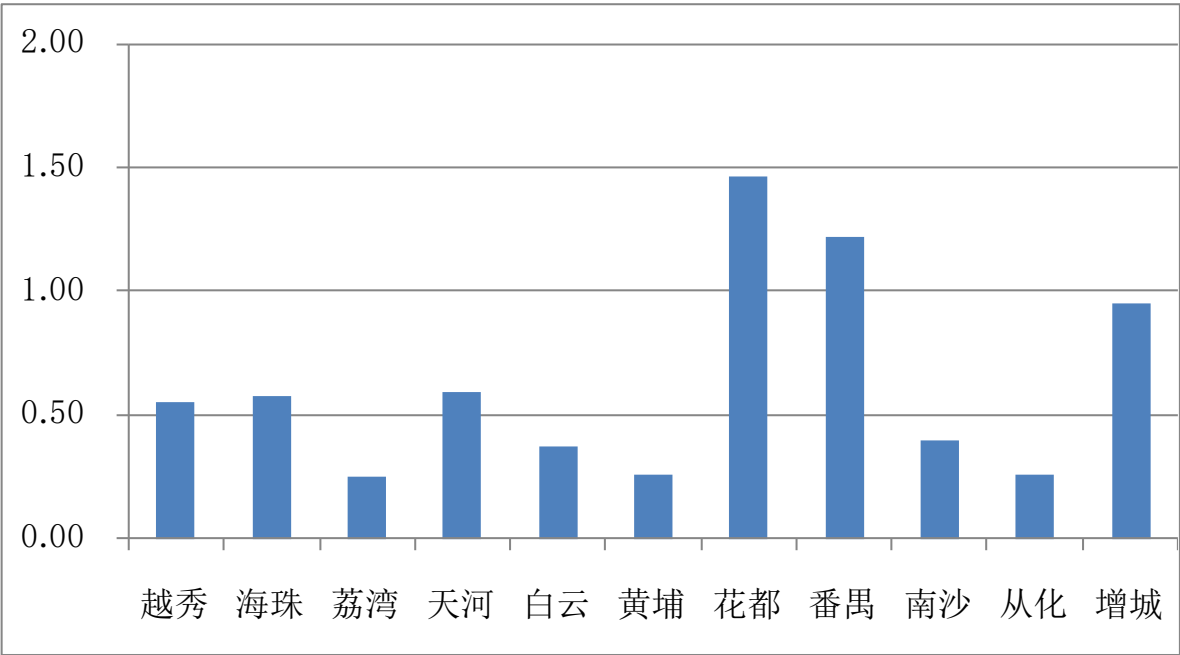
存量房：商业——2024年二季度：广州存量商业物业共成交847套，6.89万㎡

2024年二季度，广州存量商业物业共成交847套，6.89万㎡，环比分别增长11%和12%；
按套数计环比增幅，11区中除了荔湾\黄埔\从化减少外,其他各区均有增长，其中海珠增幅达79%,居首；
成交量（按面积计）番禺、花都成交量最大，均超1万㎡。

2024年二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㎡）	环比增速
越秀区	87	29.85%	0.55	89.66%
海珠区	86	79.17%	0.58	31.82%
荔湾区	52	-30.67%	0.25	-32.43%
天河区	53	-34.57%	0.59	0.00%
白云区	60	42.86%	0.37	-41.27%
黄埔区	42	-25.00%	0.26	-27.78%
花都区	157	28.69%	1.46	14.06%
番禺区	134	13.56%	1.22	32.61%
南沙区	47	2.17%	0.40	53.85%
从化区	34	-15.00%	0.26	-38.10%
增城区	95	39.71%	0.95	66.67%
合计	847	11.01%	6.89	12.21%

2024年二季度广州各区存量商业物业成交面积（万㎡）



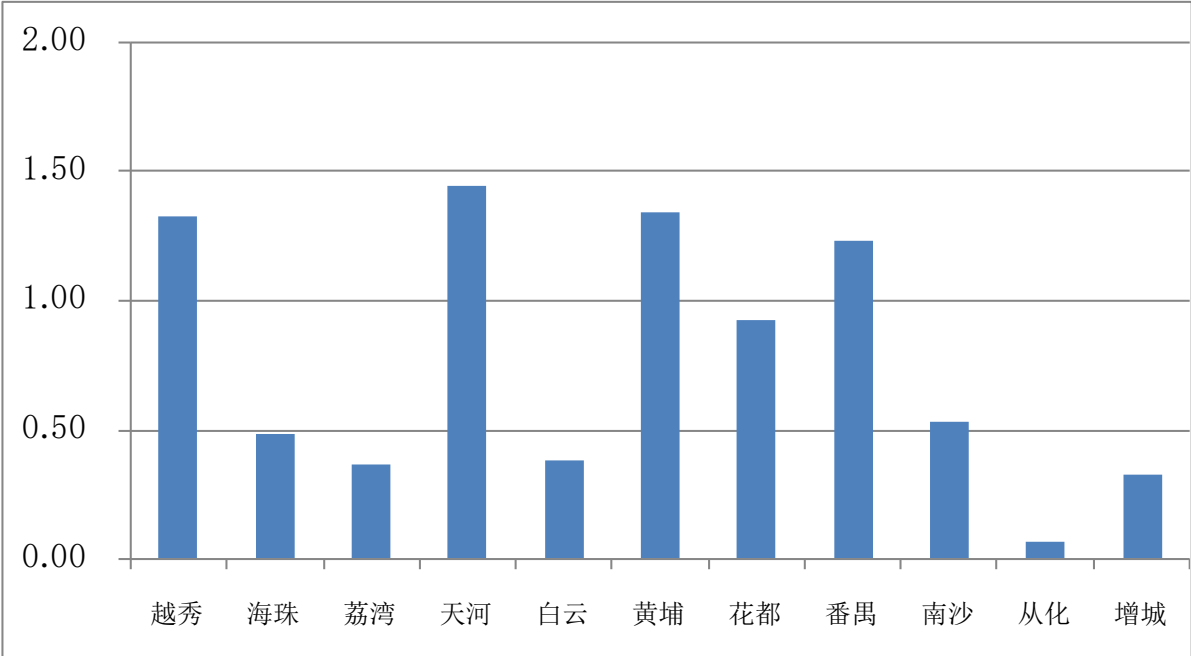
存量房：办公——2024年二季度：广州存量办公物业共成交1076套，8.36万㎡

2024年二季度，广州存量办公物业共成交1076套，8.36万㎡，环比分别增长9.1%和减少2.5%；按套数计环比增幅，11区中有4区减少，7区减少，其中白云、黄埔增幅分别达61%和48%；荔湾降幅最大，达到49%；成交量（按面积计）天河、越秀、黄埔、番禺成交量均超1万㎡。

2024年二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㎡）	环比增速
越秀区	122	34.07%	1.32	50.00%
海珠区	55	-8.33%	0.48	-18.64%
荔湾区	44	-49.43%	0.36	-54.43%
天河区	165	5.77%	1.44	12.50%
白云区	61	60.53%	0.38	-29.63%
黄埔区	172	48.28%	1.34	81.08%
花都区	109	36.25%	0.92	-8.00%
番禺区	199	5.85%	1.23	-6.82%
南沙区	88	15.79%	0.53	10.42%
从化区	10	-28.57%	0.06	-72.73%
增城区	51	-36.25%	0.32	-56.16%
合计	1076	9.13%	8.36	-2.45%

2024年二季度广州各区存量办公物业成交面积（万㎡）



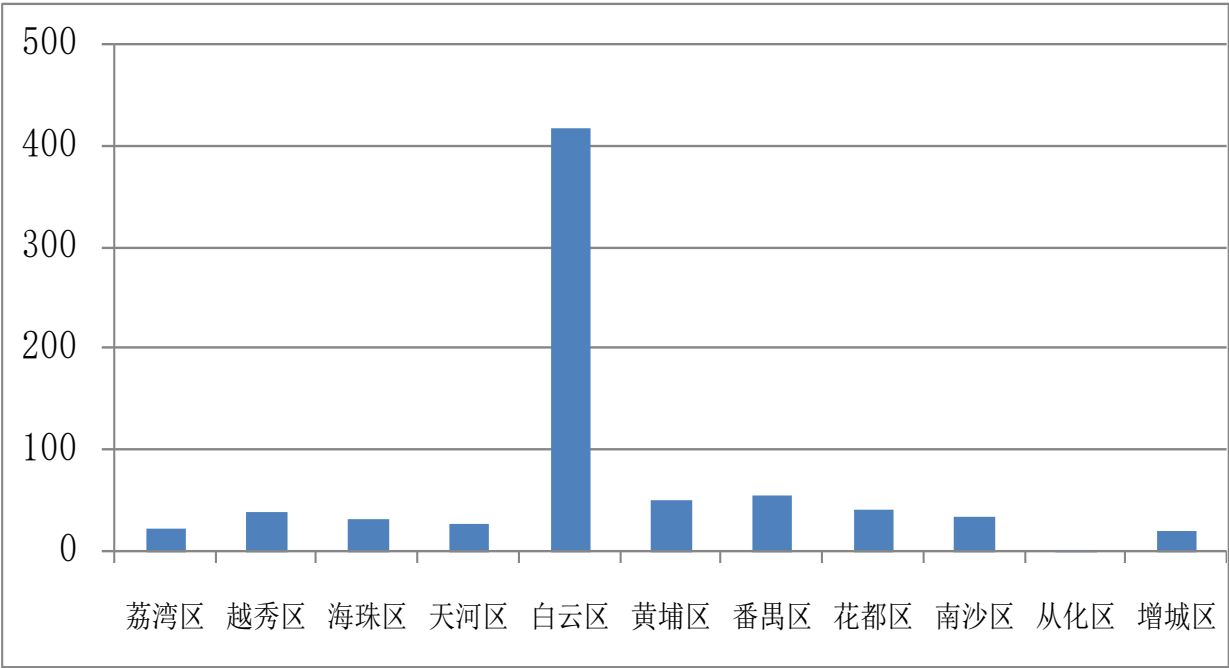
租赁：住宅——2024年二季度：广州住宅物业租赁登记共13.73万套，742万㎡

二季度，广州存量住宅物业共登记13.73万套，742万㎡，环比分别增长12%和13%；
按套数计环比增幅，11区中处番禺下滑8%,其他各区均表现增长，其中海珠增长最大，达到65%；
成交量（按面积计）白云区遥遥领先，突破400万㎡。

2024年二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㎡）	环比增速
荔湾区	4085	57%	21.54	54%
越秀区	7336	26%	39.79	17%
海珠区	5840	65%	32.67	56%
天河区	3940	21%	26.85	36%
白云区	92535	5%	417.27	9%
黄埔区	4481	44%	51.27	4%
番禺区	6233	-8%	54.67	4%
花都区	3762	61%	40.48	27%
南沙区	6658	48%	35.12	27%
从化区	190	18%	1.52	-58%
增城区	2251	49%	20.93	-2%
合计	137311	12%	742.1	13%

2024年二季度广州各区住宅物业租赁登记面积（万㎡）



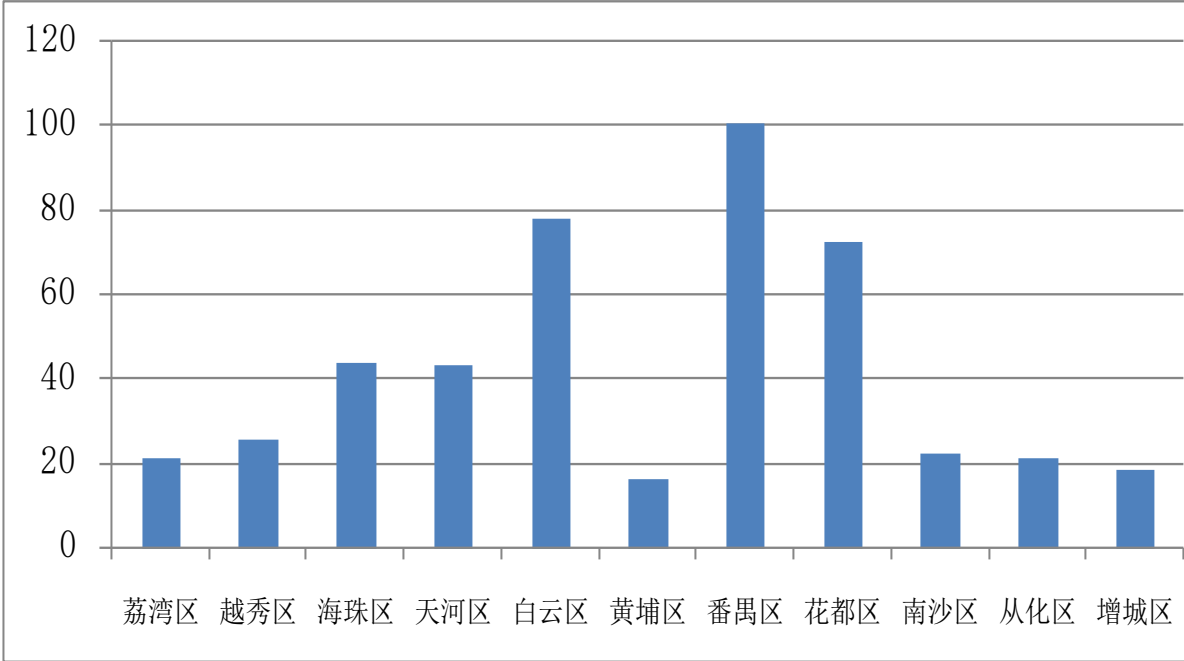
租赁：商业——2024年二季度：广州商业物业租赁登记共23210套，466万㎡

二季度，广州存量商业物业共登记23210套，466万㎡，环比分别增加38%和21%；
按套数计环比增幅，除11区均表现增长，其中增城涨幅达到103%；
成交量（按面积计）番禺区占比最大，超过100万㎡，占全市份额26%。

2024年二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㎡）	环比增速
荔湾区	2055	51%	21.68	72%
越秀区	2605	35%	25.65	-10%
海珠区	2014	44%	44.08	143%
天河区	1607	39%	43.48	41%
白云区	3598	16%	78.26	57%
黄埔区	1043	35%	16.73	-27%
番禺区	4452	49%	100.9	55%
花都区	2651	37%	72.58	-33%
南沙区	1776	44%	22.64	8%
从化区	545	17%	21.38	49%
增城区	864	103%	18.53	52%
合计	23210	38%	465.89	21%

2024年二季度广州各区商业物业租赁登记面积（万㎡）



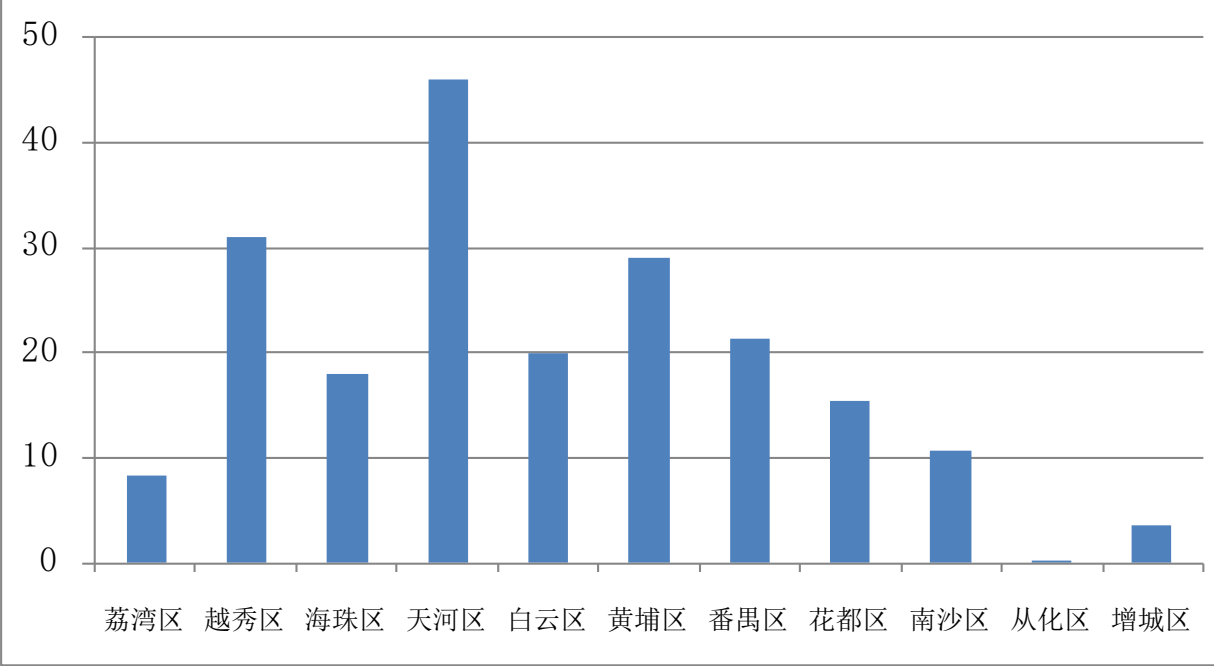
租赁：办公——2024年二季度：广州办公物业租赁登记共15323套，255万㎡

二季度，广州存量办公物业共登记15323套，255万㎡，环比分别增长22%和26%；
按套数计环比增幅，黄埔、从化下降，其他各区均表现增长，其中增城、南沙增长均超过50%；
成交量（按面积计）天河区占比最大，超过50万㎡，占全市份额22%。

2024年二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㎡）	环比增速
荔湾区	960	34%	11.86	44%
越秀区	2896	23%	35.88	16%
海珠区	1457	44%	25.31	42%
天河区	3146	19%	57.36	25%
白云区	1446	31%	23.82	20%
黄埔区	1441	-16%	28.47	-1%
番禺区	1829	27%	29.5	38%
花都区	1031	22%	13.96	-9%
南沙区	940	57%	24.13	129%
从化区	27	-39%	0.48	66%
增城区	150	63%	4.14	17%
合计	15323	22%	254.94	26%

2024年二季度广州各区办公物业租赁登记面积（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。