

2024

第三季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market 1

2024.10



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



南粤机构
NANYUE MECHANISM



0

1
宏观经济

Macro-economy



南粤机构
NANYUE MECHANISM



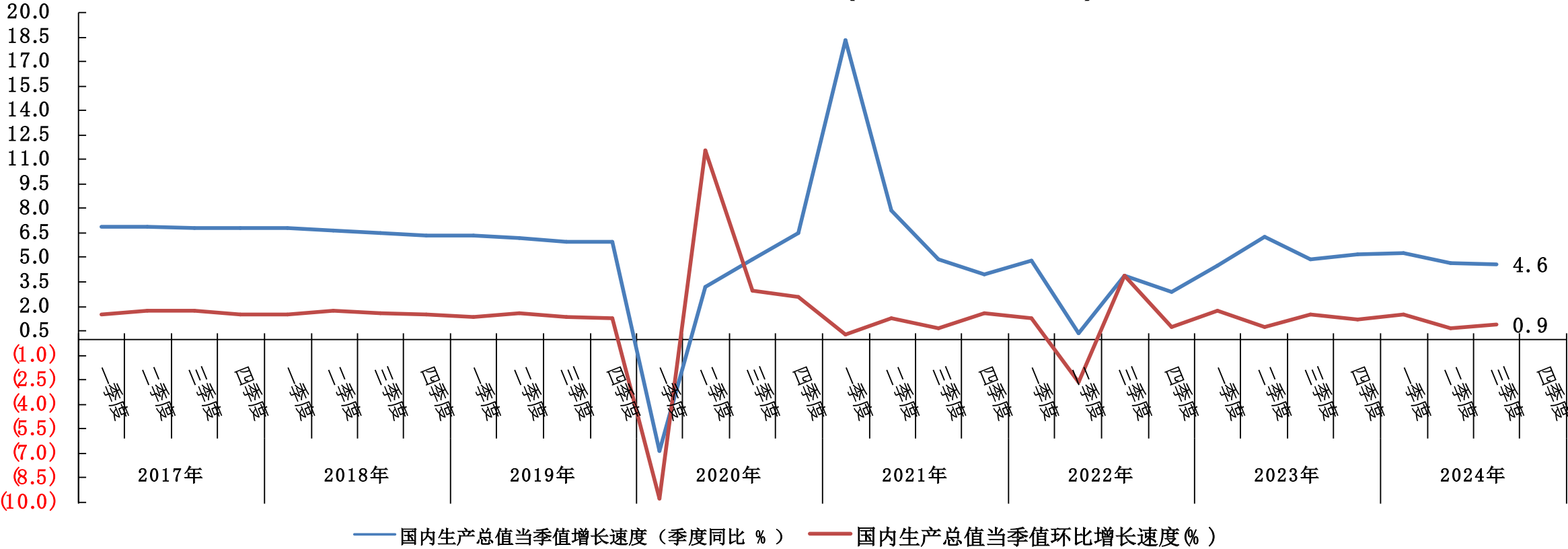
核心观点

- **前三季度经济运行总体平稳，在一系列政策效应的作用下，尤其是在9月下旬中央政治局重要会议召开以后，一揽子增量政策加快推出，这些政策极大增强了市场信心，改善了预期，增强了市场活力。**
 - 2024年1-9月份全国GDP为94.97万亿元，同比增长4.8%，其中：第三季度GDP（当季值）33.29万亿，同比增长4.6%；
 - 2024年1-9月，广东地区生产总值为99939.18亿元，同比增长3.4%。，同比增速较上一季度减少0.5个百分点；
 - 2024年1-9月，广州市地区生产总值为22149.95亿元，同比增长2.0%，同比增速比上一季度减少0.5个百分点；
 - 2024年1-9月全国房地产开发投资累计完成78680.3亿元，同比下降10.1%，降幅与24年6月持平；
 - 2024年1-9月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降17.10%和22.70%，较24年6月降幅缩小1.9和2.3个百分点。

宏观经济总体态势——国民经济稳中有进，政策增强市场信心与活力，改善预期，向好因素累积增多

2024年1-9月份GDP为94.97万亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。
其中：第三季度GDP（当季值）33.29万亿，同比增长4.6%，增速较上一季度减少0.1个百分点(一季度5.3%，二季度4.7%)；
环比增长0.9%，增速较上一季度增加0.2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——国民经济稳中有进，政策增强市场信心与活力，改善预期，向好因素累积增多

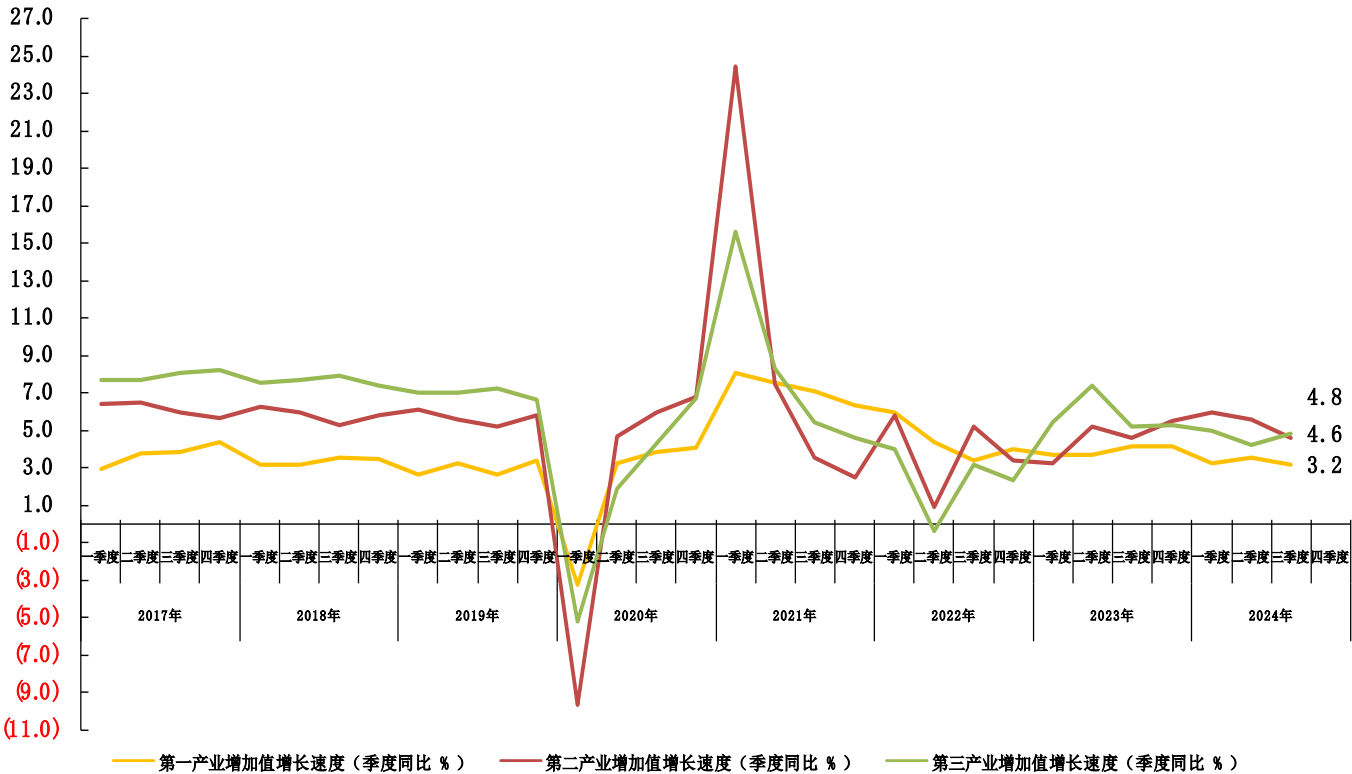
2024年1-9月份产业增加值，第一产业57.73万亿，同比增长3.4%；第二产业36.14万亿元增长5.4%；第三产业53.07万亿，增长4.7%。

其中三季度（当季值）第一产业2.71万亿，同比增长3.2%；第二产业12.48万亿元增长4.6%；第三产业18.1万亿，增长4.8%，分别较上季度调整-0.4/-1/0.6个百分点。

2024年3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	27073.1	3.2	8.1
第二产业	124832	4.6	37.5
第三产业	181005	4.8	54.4
合计	332910	4.6	100

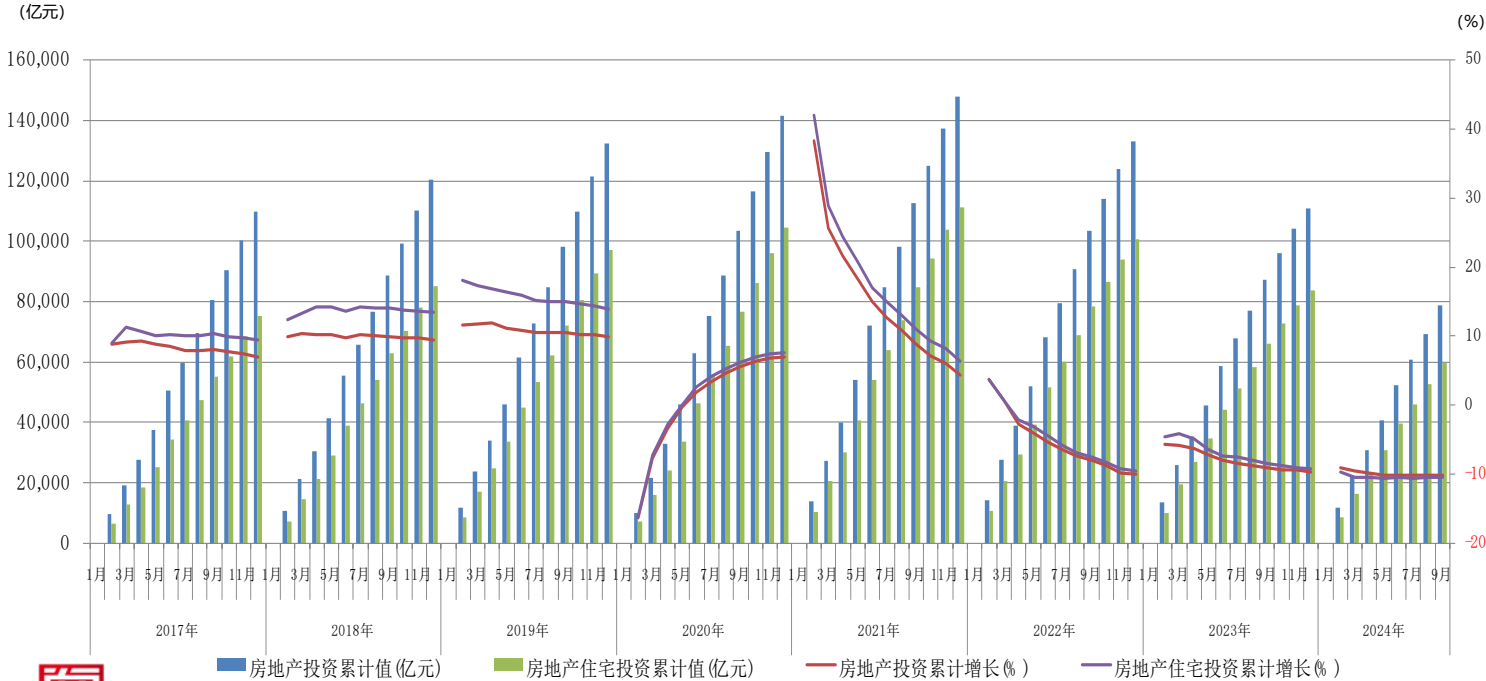
近年各季度全国三次产业增加值（当季值）同比增长情况



全国房产行业与市场总体形势——房地产行业仍处于筑底调整阶段中，主要指标边际改善

2024年1-9月全国房地产开发投资累计完成78680.3亿元，同比下降10.1%，降幅与24年6月持平；
各类型物业开发投资同比均保持下降，其中：住宅投资同比下降10.5%，降幅较24年6月扩大0.1个百分点；
办公投资同比下降6.5%，降幅较24年6月扩大0.9个百分点；
商业营业用房投资同比下降13.4%，降幅较24年6月扩大0.2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



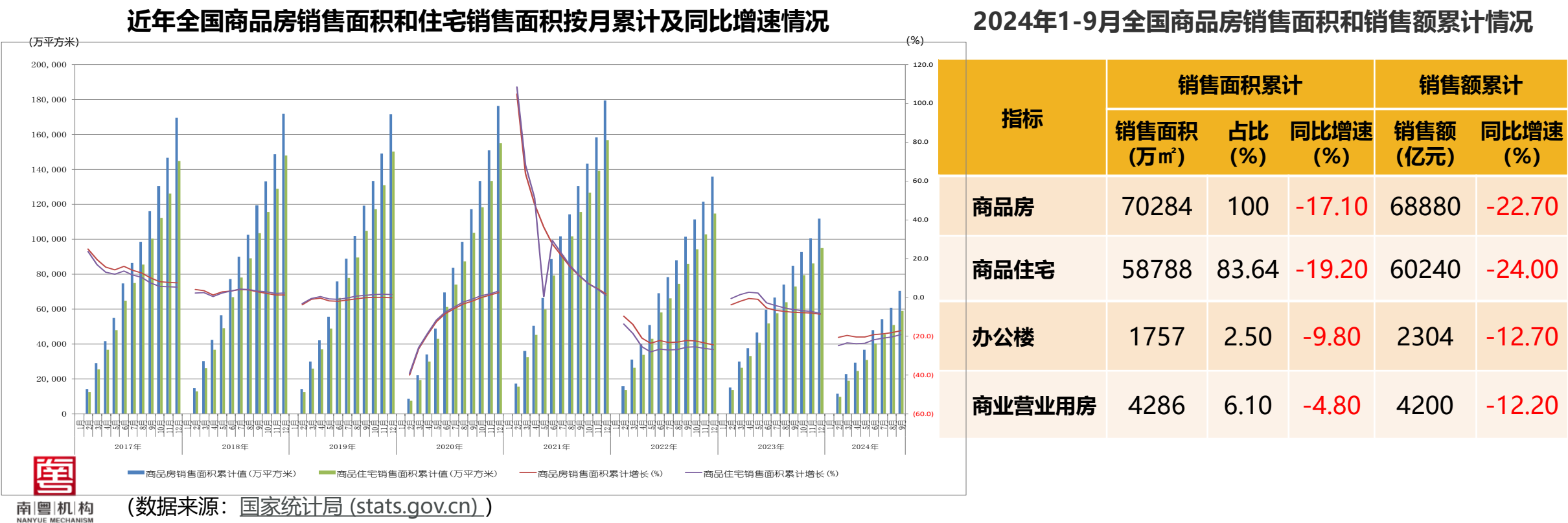
2024年1-9月全国房地产投资构成情况

指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	78680.3	100	-10.1
按开发类型分			
住宅	59701.2	75.88	-10.5
办公楼	3178.3	4.04	-6.5
商业营业用房	5388.9	6.85	-13.4
其它房地产	10411.9	13.23	-7.3

全国房产行业与市场总体形势——房地产行业仍处于筑底调整阶段中，主要指标边际改善

2024年1-9月，全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降17.10%和22.70%，较24年6月降幅缩小1.9和2.3个百分点。
其中，住宅销售面积和销售额同比分别减少19.2%和24%，较24年6月降幅缩小2.7和2.9个百分点；

办公楼销售面积和销售额同比分别减少9.8%和12.7%，商业营业用房销售面积和销售额同比分别减少4.8和12.2%，较24年6月，降幅均有所增大。



同比：一线城市下降4.7%，降幅比上月扩大0.5个百分点，二、三线城市分别下降5.7%和6.6%，降幅均比上月扩大0.4个百分点。

The chart displays the monthly percentage change in the number of people in first-tier, second-tier, and third-tier cities from January 2022 to September 2024. The y-axis represents the percentage change, ranging from -8.0% to 6.0%.

The chart is divided into three main sections based on city type:

- 一线城市 (First-tier cities):** Shows a general decline in growth rates over time, with a significant drop in 2023 and 2024. The year-on-year change for 2024 is -0.5%.
- 二线城市 (Second-tier cities):** Shows a general decline in growth rates over time, with a significant drop in 2023 and 2024. The year-on-year change for 2024 is -0.7%.
- 三线城市 (Third-tier cities):** Shows a general decline in growth rates over time, with a significant drop in 2023 and 2024. The year-on-year change for 2024 is -0.7%.

The chart also includes a legend for the months of the year:

- 2022年1月, 2022年2月, 2022年3月, 2022年4月, 2022年5月, 2022年6月, 2022年7月, 2022年8月, 2022年9月
- 2022年10月, 2022年11月, 2022年12月, 2023年1月, 2023年2月, 2023年3月, 2023年4月, 2023年5月, 2023年6月
- 2023年7月, 2023年8月, 2023年9月, 2023年10月, 2023年11月, 2023年12月, 2024年1月, 2024年2月, 2024年3月
- 2024年4月, 2024年5月, 2024年6月, 2024年7月, 2024年8月, 2024年9月

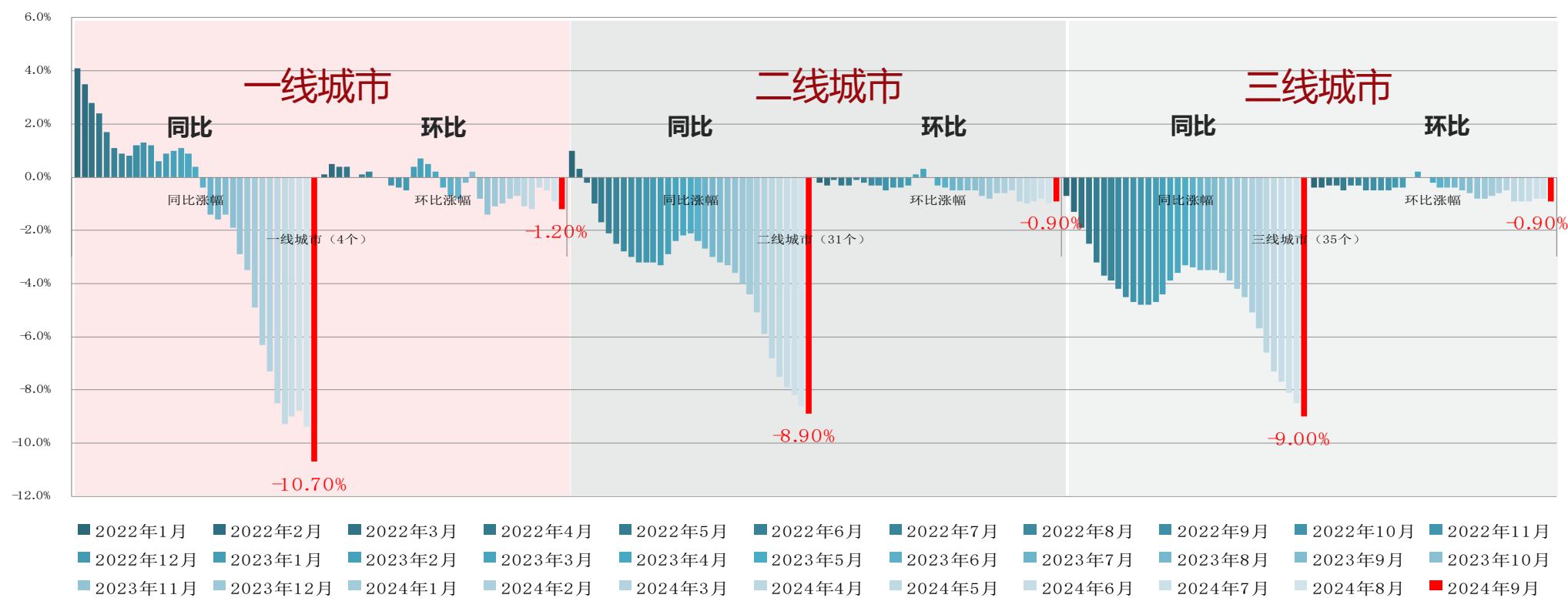


全国房产行业与市场总体形势——9月主要城市二手住宅销售价格环比同比均保持下降

环比：一线城市下降1.2%，降幅比上月扩大0.3个百分点，二线城市环比下降0.9%，降幅比上月收窄0.1个百分点。三线城市环比下降0.9%，降幅与上月相同；

同比：一线价格同比下降10.7%，降幅比上月扩大1.3个百分点，二、三线城市同比分别下降8.9%和9.0%，降幅比上月分别扩大0.3个和0.5个百分点。

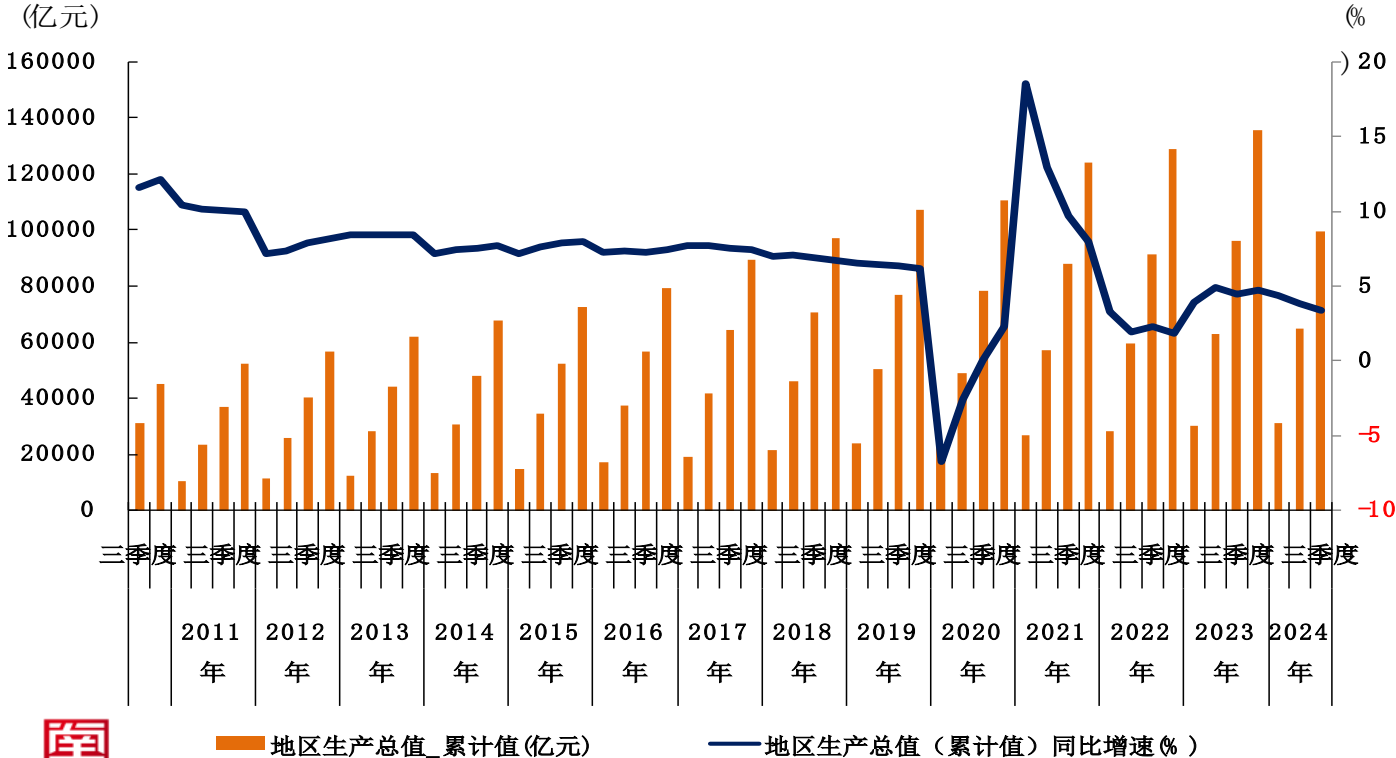
全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



广东省经济运行总体形势——经济运行总体稳健，变化波动

2024年1-9月，广东地区生产总值为99939.18亿元，同比增长3.4%。，同比增速较上一季度减少0.5个百分点；三次产业（累计值）增加值/增速分别为4041.27亿元/增长3.0%； 39702.36亿元/增长4.8%； 56195.55亿元/增长2.5%；同比增速较上一季度分别缩小0.1， 0.9， 0.2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1-9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)	4041	39702	56196	99939
同比增长 (%)	3.00	4.80	2.50	3.40
GDP比重 (%)	4.0%	39.7%	56.2%	100%

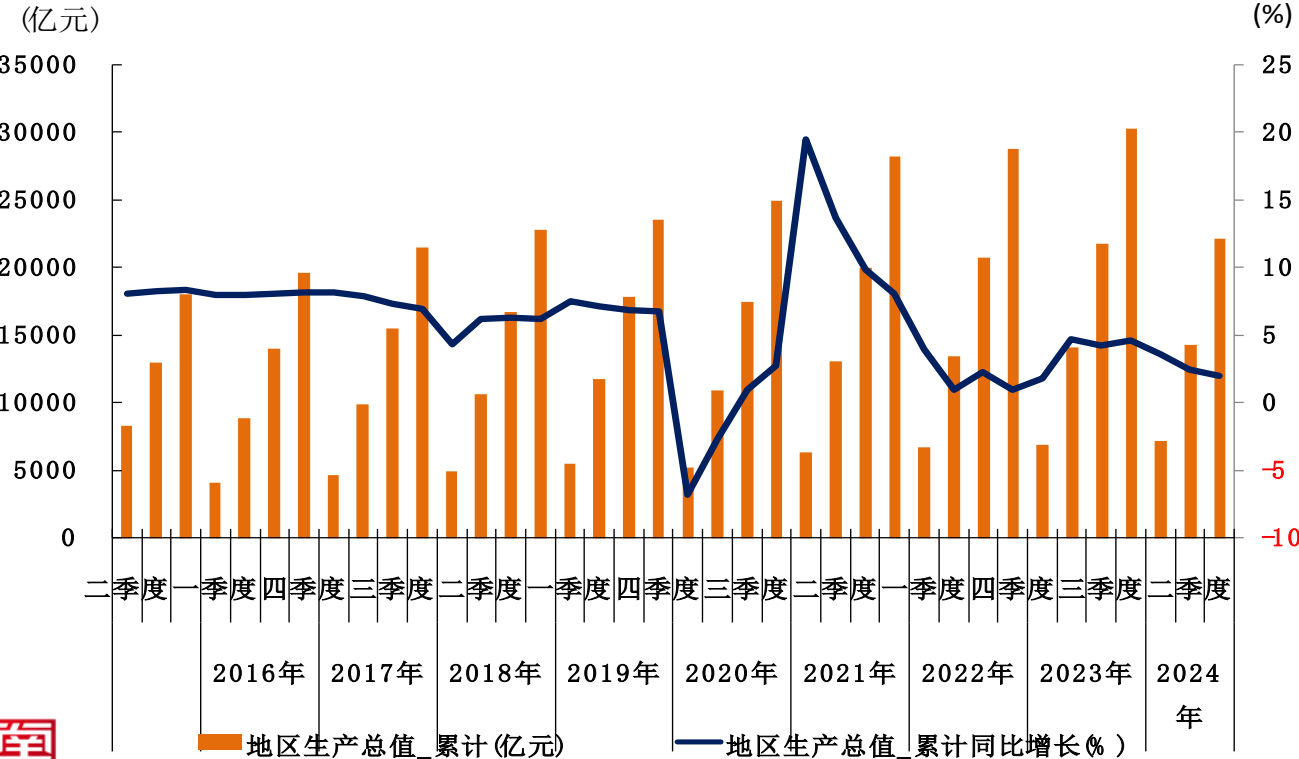
2024年1-9月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

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)	35400	——	67500
同比增长 (%)	0.70	(3.40)	11.10
比重 (%)	——	——	——

广州市经济运行总体形势——**总体平稳，向好势头阶段性承压中，GDP22149.95亿元，同比增2.0%**

2024年1-9月，广州市地区生产总值为22149.95亿元，同比增长2.0%，同比增速比上一季度减少0.5个百分点；三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为217.28亿元/-2.6%； 5422亿元/1.1%； 16510.67 亿元/2.4%；社消总额8275.82亿元，同比增长0.1%，固定资产投资同比增速2.3%，进出口总值8131.80亿元，同比增速0.1%。

广州市地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2024年1-9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)	217.28	5422.00	16510.67	22149.95
同比增长 (%)	(2.60)	1.10	2.40	2.00
GDP比重 (%)	0.98	24.48	74.54	100

2024年1-9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)	8275.82	——	8131.80
同比增长 (%)	0.10	2.3	0.10
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——

房地产政策宽松升级。9月，中央政治局会议定调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率；央行、金融监管总局等部门发布一揽子政策措施刺激市场，包括下调二套房最低首付比例至15%、降低存量房贷利率、提升收购保障性住房再贷款发放比例、延期经营性物业贷款和“金融16条”有效期限、支持收购房企存量土地等，释放出强烈的“稳地产”信号。

■ 地方层面——

呼应中央基调，北上广深等核心城市相继发布大幅优化住房限购限售和信贷政策等重磅楼市新政，同时，二三四线城市在发放购房财税补贴、加大住房公积金贷款支持、推行房票安置、支持收购存量房用作保障性住房等方面持续发力，“稳地产”政策预期再度急剧升温。



中央政策基调——促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量，调整限购政策，降低房贷利率

中央层面

7月 中央强调加快构建房地产发展新模式，二三线城市宽松政策密集发布

二十届三中全会：通过《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》，完善住房供应体系、赋予地方调控自主权、改革融资方式和预售制度、完善税收制度等；
中共中央政治局会议：房地产工作继续列入“持续防范化解重点领域风险”范畴，进一步推动“去库存”和“保交房”工作，加快构建房地产发展新模式等。

8月 中央明确“构建房地产发展新模式”改革任务，地方需求侧政策持续发力

住建部：明确“构建房地产发展新模式”“建立城市规划建设治理新机制”“推动建筑业转型升级”等重要改革任务，增加保障性住房建设和供给、建立“人、房、地、钱”要素联动机制、研究建立“房屋体检”“房屋养老金”“房屋保险”制度、建设绿色低碳智能安全的“好房子”等

9月 中央定调“要促进房地产市场止跌回稳”北上广深住房限购和信贷政策大幅优化

中央政治局会议：定调要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率；

央行、金融监管总局：下调二套房最低首付比例至15%、降低存量房贷利率、提升收购保障性住房再贷款发放比例、延期经营性物业贷款和“金融16条”有效期限、支持收购房企存量土地等。

地方层面

地方政府：以弱二线、三四线为主体密集发布宽松调控政策，重点城市仅郑州取消商品住房价格指导、南京取消商品住房公证摇号销售要求等。**延续性或跟进性宽松政策主导：**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

地方政府：宽松性调控持续高频调控主体延续以二三线城市为主，政策内容主要聚焦在优化住房信贷政策、推进住房“以旧换新”、鼓励房票安置、加大住房公积金政策支持、实施购房补贴等方面

北上广深等核心城市：住房限购限售和信贷政策再迎大幅优化，

二三四线城市：发放购房财税补贴、加大住房公积金贷款支持、推行房票安置、支持收购存量房用作保障性住房等。



中央政策基调——促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量，调整限购政策，降低房贷利率

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
中共中央	7月21日	《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》	宽松性	1.加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。2.充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度完善房地产税收制度。
央行	7月22日	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	宽松性	1.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年7月22日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。 2.为加强预期管理，促进LPR发布时间与金融市场运行时间更好衔接，自2024年7月22日起，将LPR发布时间由每月20日(遇节假日顺延)上午9:15调整为9:00。
自然资源部	7月26日	《城中村改造国土空间规划政策指引》	中性	1.鼓励各地因城施策，探索土地混合开发、空间复合利用容积率核定优化、跨空间单元统筹、存量资产运营等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。 2.各地自然资源主管部门可会同有关部门按需制定适合城中村改造的地方性规划标准和规范。充分保障村民合法权益，先行做好意愿征求、产业搬迁、人员妥善安置、历史文化保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，巩固提升村民原有生活水平。为外来人口提供经济可负担的居住空间，着力解决新市民、青年人等群体住房困难。
中共中央	7月30日	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	宽松性	1.要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。 2.要完善和落实地方一揽子化债方案，创造条件加快化解地方融资平台债务风险。 3.要统筹防风险、强监管、促发展，提振投资者信心，提升资本市场内在稳定性。

中央政策基调——促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量，调整限购政策，降低房贷利率

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	2024年7月31日	《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》	宽松性	1.进一步深化户籍制度改革。放开放宽除个别超大城市外的落户限制，推行以经常居住地登记户口制度。全面落实城区常住人口300万以下城市取消落户限制要求，全面放宽城区常住人口300万至500万市落户条件。完善城区常住人口500万以上超大特大城市积分落户政策，鼓励取消年度落户名额限制。各城市要因地制宜制定具体落户办法，促进在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民享有同等权利、履行同等义务。 2.完善农业转移人口多元化住房保障体系。鼓励有条件的城市逐步将稳定就业生活的农业转移人口纳入城市住房保障政策范围。加大农业转移人口经济可承受的小户型保障性租赁住房供给。积极培育展住房租赁市场，支持采取多种措施通过市场化方式满足农业转移人口住房需求。逐步使租购住房群体享有同等公共服务权利。在具备条件的城市推进保障性住房建设。 3.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。加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境。
自然资源部、财政部、央行	2024年8月9日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费缴费方式的补充通知》	中性	对报国务院批准农用地转用的，自然资源部不再下发新增建设用地有偿使用费缴费通知单。省(自治区、直辖市、计划单列市，下同)级自然资源主管部门收到用地批准文件后，开具《新增建设用地土地有偿使用费缴款通知书》，通知申请办理新增建设用地审批手续的市、县人民政府在规定的时间内依法足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费，同时将缴款通知书抄送财政部各地监管局以及省级财政部门备查。省级自然资源主管部门应当在收到市、县人民政府已足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费的有效凭证后，再依法办理后续用地等手续。
发改委	2024年8月19日	《京津冀一流营商环境建设三年行动方案》	宽松性	1.以创新协同发展体制机制为重点，围绕经营主体生存发展所需的高频事项，深化跨区域协同合作，推动公共服务共建共享，进一步降低经营主体制度性交易成本，增强对国内外要素资源的吸引力。经过三年时间，京津冀区域限制生产要素自由流动和优化配置的障碍有效破除，贸易投资和政务服务更加便利，制度性交易成本明显降低，经营主体活跃度和发展质量显著提高，以市场化、法治化、国际化一流营商环境打造区域协同发展新优势。 2.创新用地政策，推动产业项目用地灵活选择长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式，加快形成具有雄安新区特色的土地供应模式。深化投资项目审批制度改革，坚持项目跟着规划走、资金要素跟着项目走、监管跟着资金走，强化项目建设要素保障，着力扩大有效益的投资。推进社会投资项目用地清单制改革，提高土地资源配置效率。深化工程建设项目审批制度改革，完善并联审批协同机制，优化审批流程，提高审批效率。

中央政策基调——促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量，调整限购政策，降低房贷利率

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年8月20日	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	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年8月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.35%,5年期以上LPR为3.85%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。
财政部等六部门	2024年8月26日	《市政基础设施资产管理暂行办法(试行)》	紧缩性	1.政府投资建设的市政基础设施资产应当依法严格履行基本建设审批程序，落实资金来源，加强预算约束，防范政府债务风险。严禁为没有收益或收益不足的市政基础设施资产违法违规举债，不得增加隐性债务。 2.通过发行地方政府专项债券建设的市政基础设施管护期间产生的有偿使用收入，按规定优先用于偿还对应项目的地方政府专项债券本息，不得挪作他用。
自然资源部	2024年9月12日	《关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》	中性	1.明确地下空间准入要求。地下空间应当科学合理布局地下交通、应急防灾、人防工程、综合管廊、环境保护等城市基础设施和公用设施，鼓励合理布局商业、仓储、物流设施等项目，禁止布局居住、学校、托幼、养老等项目。各地应明确城市地下空间的管控深度，为地下交通等公共设施建设预留空间。对纳入国家和省重大项目，需要利用深层地下空间建设的，支持各地探索在不改变地表土地利用现状和用地类型的前提下，设立地下国有建设用地使用权进行开发建设。 2.实施差别化的地价支持政策。地下空间国有建设用地使用权以出让或租赁方式取得的，其土地出让价款(租金)分层计算。各地可根据当地基准地价和不动产交易实际，评估后确定地下空间国有建设用地使用权价格，并充分考虑成本差异，实行地价向下递减的优惠政策。除地方另有规定外，地下三层及以下可减免土地出让价款(租金)。已设立地表国有建设用地使用权的地下空间通过划拨方式供应并自行开发的，不再收取土地价款。对于利用公共管理与公共服务用地、公园与绿地的地下空间，建设面向社会提供公共服务的非营利性地下停车设施的，可不收取土地价款，但地下车位不得分割销售或以租代售。
央行	2024年9月20日	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	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年9月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.35%,5年期以上LPR为3.85%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效



中央政策基调——促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量，调整限购政策，降低房贷利率

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	2024年9 月24日	《关于延长部分 房地产金融政策 期限的通知》	宽松性	1.《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会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)中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日。 2.《中国人民银行办公厅国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》(银办发(2024)8号)中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至2026年12月31日。
央行、金融 监管总局	2024年9 月24日	《关于优化个人 住房贷款最低首 付款比例政策的 通知》	宽松性	1.对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15% 2.在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。
中共中央	2024年9 月26日	政治局会议：促 进房地产市场止 跌回稳	宽松性	1.我国经济的基本面及市场广阔、经济韧性强、潜力大等有利条件并未改变。同时，当前经济运行出现一些新的情况和问题。要全面客观冷静看待当前经济形势，正视困难坚定信心，切实增强做好经济工作的责任感和紧迫感。要抓住重点、主动作为，有效落实存量政策，加力推出增量政策，进一步提高政策措施的针对性、有效性，努力完成全年经济社会发展目标任务。2.要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。



中央政策基调——促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量，调整限购政策，降低房贷利率

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
	2024年9月27日	《关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知	宽松性	2024年9月27日 为支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房，进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励，中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。
	2024年9月29日	完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜公告	宽松性	2024年9月29日 1.借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的，利率水平在合同期保持不变。合同约定为浮动利率的，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成(加点可为负值),加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素。 2.固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。置换时，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成，加点幅度等于原合同利率水平与最近一个月贷款市场报价利率的差值。 3.自2024年11月1日起，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。在利率重定价日，定价基准调整为最近一个月贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。 4.自2024年11月1日起，浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。重新约定的加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化，加点幅度不得低于置换贷款时所在城市商业性个人住房贷款利率加点下限(如有)。



政策展望

■ 在“要促进房地产市场止跌回稳”基调，进一步强化“稳地产”的政策预期下，地方推进和落地成效待关注：

- 宏观政策趋向进一步适度加力，有效落实存量政策，加力推出增量政策，稳定宏观经济发展；
- 完善“市场+保障”住房供应体系，推动“去库存”和“保交房”延续性政策持续推进；
- 宽松性政策持续加注，资金面稳中偏松；
- 地方层面将获得更大自主权，行政限制类政策优化节奏将进一步提速，北上广深及部分二线城市在住房限购限售限价等方面将进一步优化，二三四线城市继续加码购房补贴、推行房票安置、降低房贷利率和交易税费、加大人才引进、鼓励农民进城购房等措施。



0

3 市场供求态势

Supply and demand

第三季度广州土地市场分析

第三季度广州新建商品房市场分析

第三季度广州存量房市场分析

第三季度广州房屋租赁市场分析



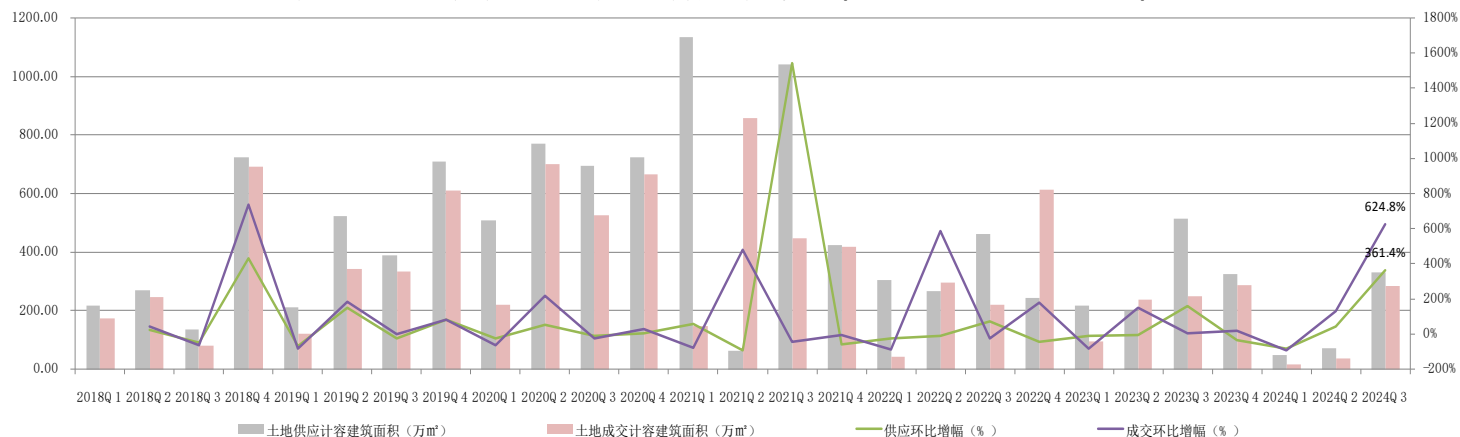
南粤机构
NANYUE MECHANISM



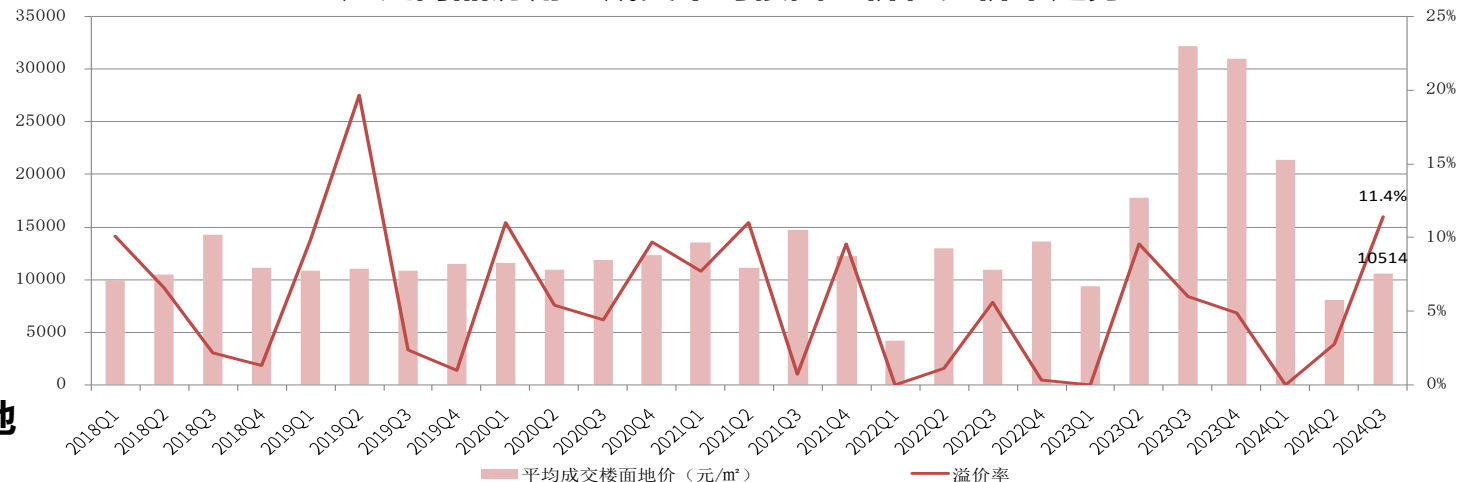
土地市场——第三季度广州商品房土地供应/成交量/均价环比均大幅回升,但仍逊去年同期

- 2024年第三季度广州商品房土地供应（按计容建筑面积统计）同比减少36%，环比增加361%，成交同比增加14%，环比增加625%；其中：住宅用地供应同比下降57%，环比增加534%；成交同比下降26%,环比增加1347%；
- 2024年第三季度广州商品房土地成交溢价率为11.4%，均价仅为10514元/平方米。

2018年1季度至2024年3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）

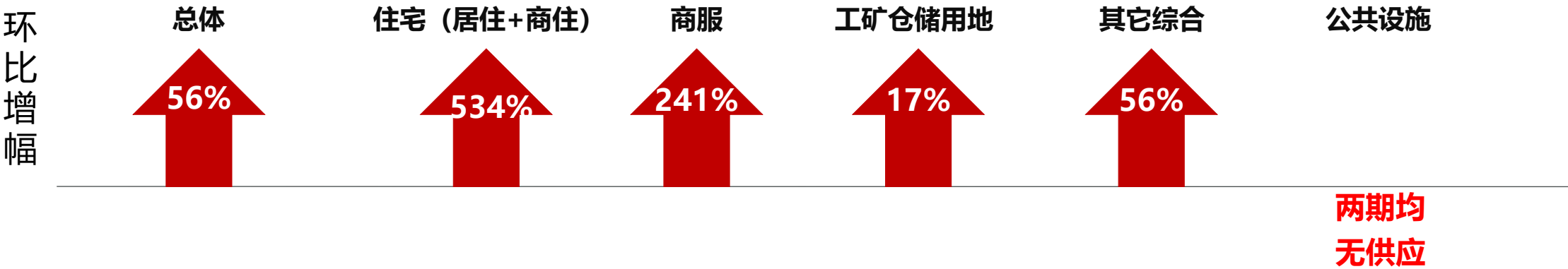


2018年1季度至2024年3季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



备注：商品房包括：居住、商服、商住综合三类用地

土地供应——2024年三季度：除公共设施用地，各类土地供应面积环比均大幅增长



(以上增幅按计容建筑面积统计)

2024年第三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（㎡）	782832	567747	150568	1778900	60288	0	3340335
计容建筑面积（㎡）	1429406	1446185	450592	6616588	87410	0	10030180
宗数	14	18	6	50	2	0	90

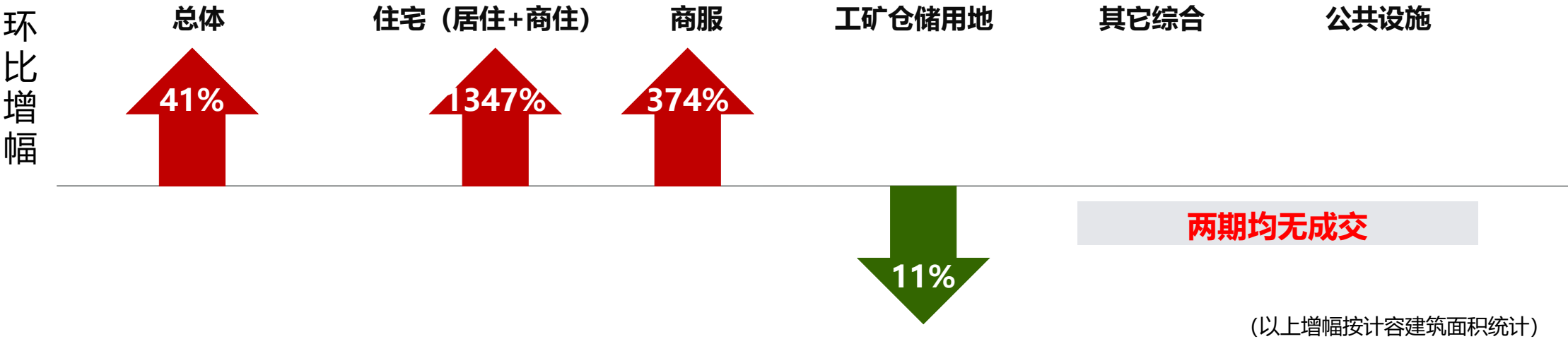
土地供应——2024年三季度：除公共设施用地，各类土地供应面积环比均大幅增长

中心四区三季度加大供应力度,各类用地16宗,其中居住12宗，商服3宗,计容建筑面积89万平方米(占比9%);
居住供地共20宗，除中心四区外，南沙、白云各供应2宗，共60万平方米；
商服供地大幅回升，共18宗,145万平方米,其中增城供应宗数最多,10宗9万平方米；白云体量最大，3宗119万平方米；
工业供地50宗，增城、黄埔、花都共供地33宗，宗数占比66%。

2024年第三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			16	8	12	6	8	9	3	28	90
土地面积（㎡）			414175	679742	538554	113868	513523	242814	21879	815780	3340335
土地计容建筑面积（㎡）			949394	1836493	1852362	379630	1804346	904816	76576	2226565	10030180
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	12	2	1	1	2	1	0	1	20
		土地面积（㎡）	334406	207660	50322	36359	112773	24382	0	167498	933400
		计容建筑面积（㎡）	837791	349146	179146	61000	248020	60956	0	143939	1879998
	商服用地	土地宗数	3	3	1	0	0	1	0	10	18
		土地面积（㎡）	45685	389567	22608	0	0	17019	0	92868	567747
		计容建筑面积（㎡）	55638	1192803	27130	0	0	54462	0	116152	1446185
	工矿仓储用地	土地宗数	0	3	10	5	6	7	3	16	50
		土地面积（㎡）	0	82515	465624	77509	400750	201412	21879	529211	1778900
		计容建筑面积（㎡）	0	294544	1646086	318630	1556326	789398	76576	1935029	6616588

土地成交——2024年三季度：住宅/商服用地成交大幅提升，拉升总体土地市场成交增长



2024年第三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（㎡）	605381	502526	115026	1073000	0	0	2295932
计容建筑面积（㎡）	1071951	1380949	390592	3940413	0	0	6783905
宗数	7	11	4	38	0	0	60

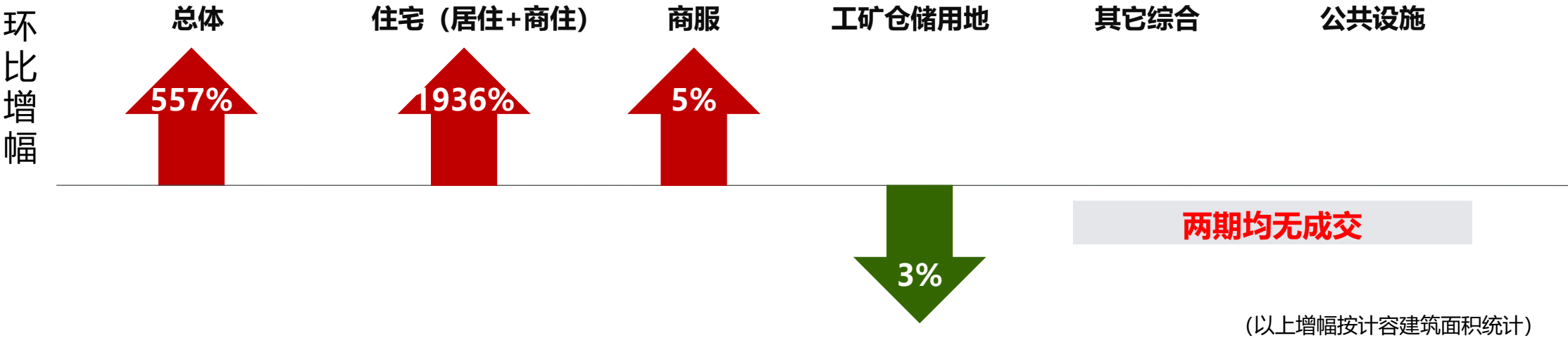
土地成交——2024年三季度：住宅/商服用地成交大幅提升，拉升总体土地市场成交增长

中心四区三季度成交提振,各类用地4宗,其中居住3宗，商服1宗,计容建筑面积46万平方米(占比7%);
居住成交共11宗，除中心四区外，南沙、白云共成交5宗，各占27%和18%;
商服成交大幅回升，共11宗,138万平方米,其中增城宗数最多,7宗18万平方米；白云体量最大，3宗118万平方米;
工业成交38宗，增城、黄埔、花都、白云共成交30宗，宗数占比79%。

2024年第三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			4	11	9	4	5	8	2	17	60
土地面积（㎡）			149156	747793	328730	111846	216743	124392	30457	586815	2295932
土地计容建筑面积（㎡）			455548	2096467	1067571	447384	634271	451483	106599	1524583	6783905
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	3	2	1	0	3	1	0	1	11
		土地面积（㎡）	138019	207660	50322	0	132526	24382	0	167498	720407
		计容建筑面积（㎡）	431954	349146	179146	0	297403	60956	0	143939	1462543
	商服用地	土地宗数	1	3	0	0	0	0	0	7	11
		土地面积（㎡）	11137	378877	0	0	0	0	0	112512	502526
		计容建筑面积（㎡）	23594	1178665	0	0	0	0	0	178690	1380949
	工矿仓储用地	土地宗数	0	6	8	4	2	7	2	9	38
		土地面积（㎡）	0	161256	278408	111846	84217	100010	30457	306806	1073000
		计容建筑面积（㎡）	0	568656	888425	447384	336868	390527	106599	1201954	3940413

土地价格——2024年第三季度：住宅/商服用地成交大幅提升，拉升总体土地市场成交增长



2024年第三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）	1169899	185778	1633883	158857	0	0	3148417
成交平均楼面地价（元/m²）	10914	1345	41831	403	0	0	4641
溢价率	1%	0%	22%	0%	0	0	11%

土地价格——2024年第三季度：住宅/商服用地成交大幅提升，拉升总体土地市场成交增长

天河区土地出让金贡献度最大，单区总额118亿，占全市总交易金额的37%；其次是海珠、白云，各占全市总交易金额的27%和13%；
全市整体楼面地价10514元/平方米，环比增长31%。

2024年第三季度广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

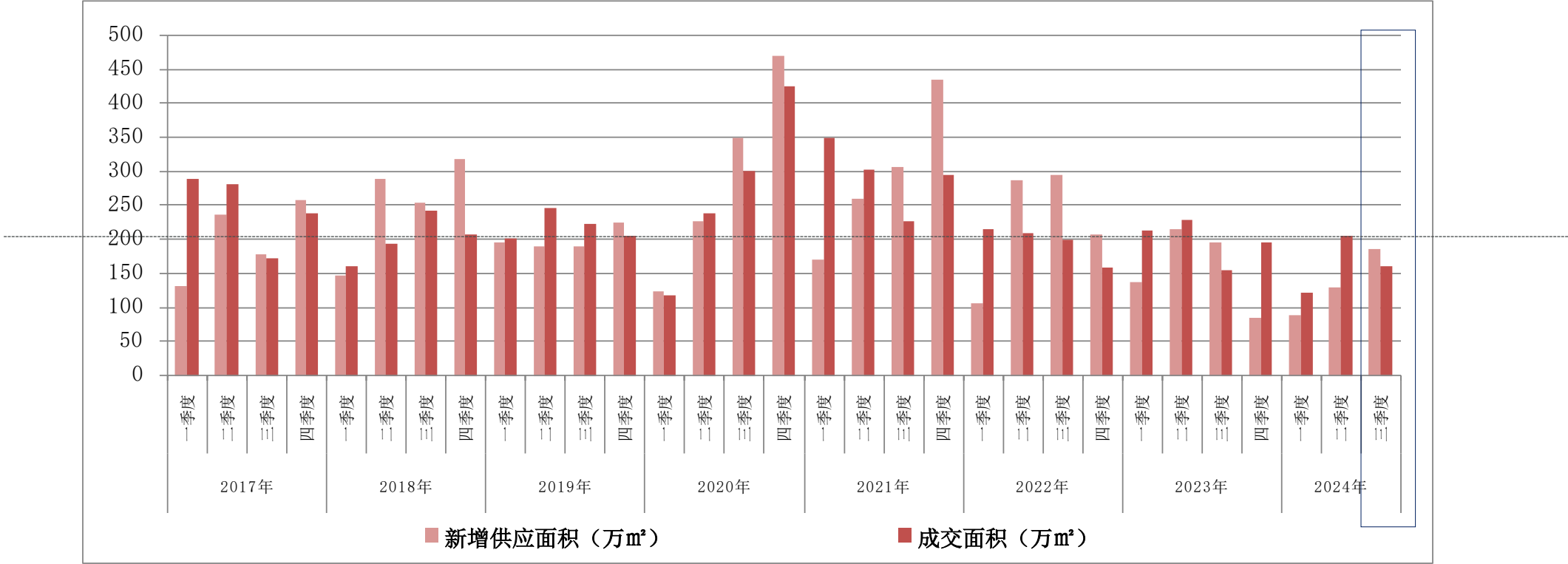
区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)				1175509	859038		399451	120627	25671	267319	59611	2684	238507	3148417
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(万元)		1175509	830450		279006	89215		255050	43279		131273	2803782
		楼面地价 (元/m²)		66957	32390		7991	4980		8576	7100		9120	19171
	商服用地	成交金额(万元)			28588		93166						64024	185778
		楼面地价 (元/m²)			12117		790						3583	1345
	工矿仓储	成交金额(万元)					27279	31412	25671	12269	16332	2684	43210	158857
		楼面地价 (元/m²)					480	354	574	364	418	252	359	403

商品房：住宅——2024年三季度：商品房住宅整体供求规模仍处低位，环比供应增加成交下调

2024年1-9月份全市商品房住宅：新批预售面积405.58万㎡,同比下降31.1%,其中三季度186.35万㎡，环比增长43%；

销售共43980套，同比下降24%，面积491.17万㎡，同比下降22%,其中三季度256134套, 161.31万㎡，面积环比下降22%；1-9月份全市销售均价约为38497元/M²，较上季度略降低2个百分点。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



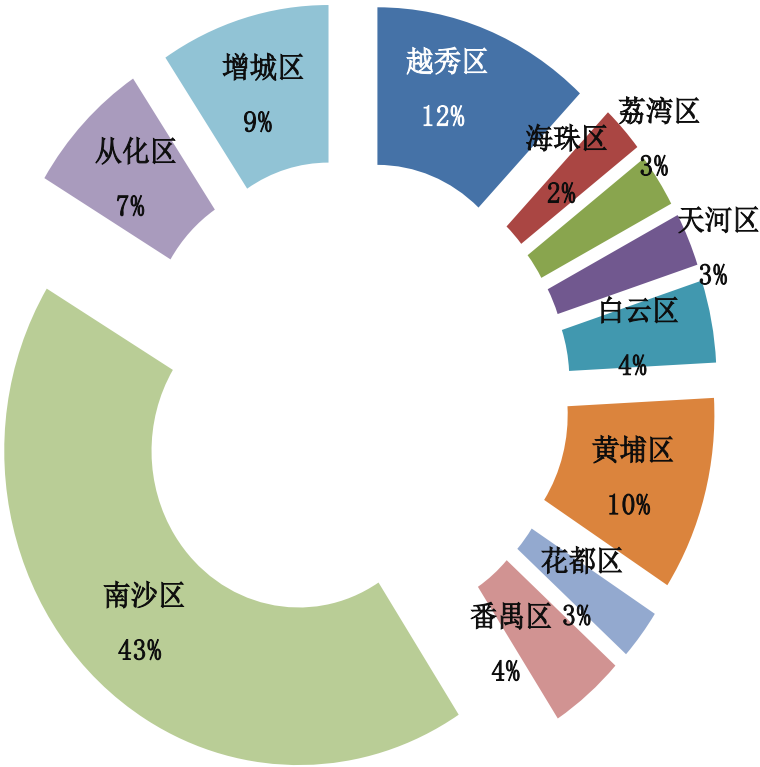
(数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)/中指研究院)

商品房：商业——2024年三季度：商业物业整体供求环比继续大幅增长

2024年1-9月份全市商业物业：新批预售面积18.99万㎡，同比下降41.4%；其中三季度10.29万㎡，环比增长69%
成交面积为42.99万㎡，同比增长36.9%；套数2930套，同比下降2.5%；其中三季度19.42万㎡，环比增加43%；1-9月份全市销售均价为34307元/㎡，同比上涨22.6%。

2024年3季度广州各行政区新建商业物业签约情况

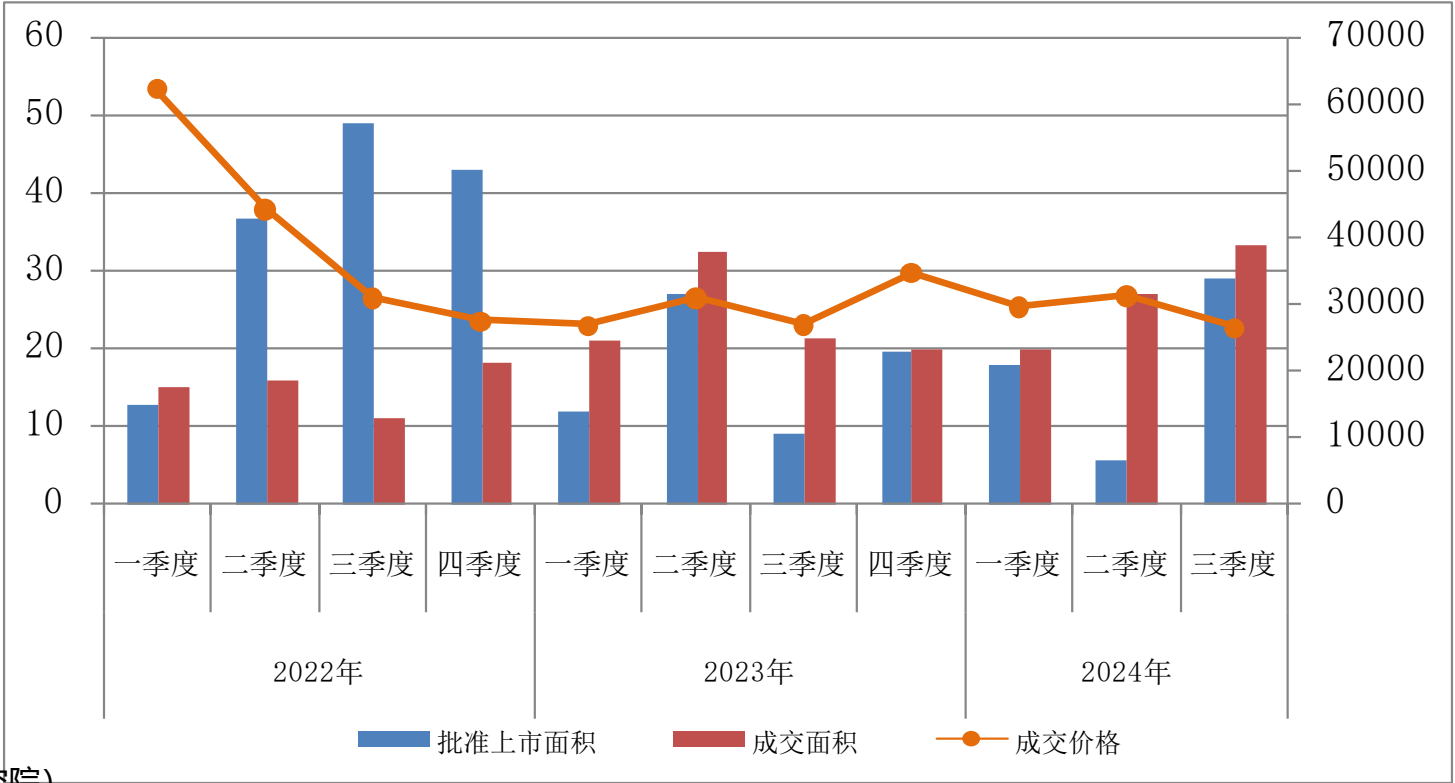
区域	签约面积	同比增速
越秀区	2.35	—
海珠区	0.46	15.58
荔湾区	0.53	61.14
天河区	0.53	154.32
白云区	0.82	199.60
黄埔区	1.94	203.27
花都区	0.50	29.27
番禺区	0.80	19.35
南沙区	8.31	314.17
从化区	1.36	328.75
增城区	1.82	17.59
全市	19.42	186.55



商品房：办公——2024年三季度：办公物业供求量环比微降

2024年1-9月份全市办公物业：新批预售面积52.74万㎡，同比增长9.7%，其中三季度28.92万㎡，环比增长397%；销售共80万㎡，同比增长1.6%，套数为8981套，同比下降4.1%，其中三季度33.2 万㎡，环比增长23%。1-9月份全市销售均价为28876元/㎡，同比下降2.4%。

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)

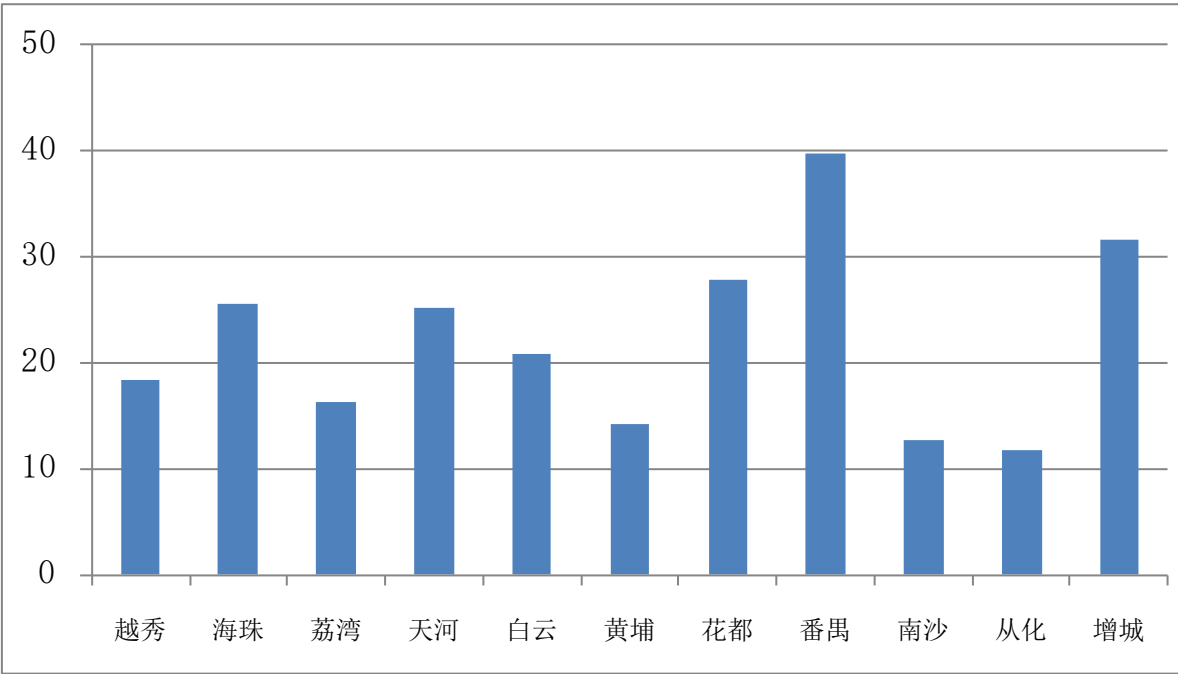
存量房：住宅——2024年三季度：广州存量住宅共成交25308套，244.29万㎡

2024年三季度，广州存量住宅共成交25308套，244.29万㎡，环比分别增长10.43%和9.38%；按套数计环比增幅，11区均表现增张，其中从化增幅最大，达17%，其次南沙达14%；成交量（按面积计）以番禺区领先，其次是增城区、花都区。

2024年三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	2456	7.58%	18.44	0.44%
海珠区	3240	9.94%	25.62	8.93%
荔湾区	2055	6.42%	16.31	8.16%
天河区	2651	9.91%	25.21	11.20%
白云区	2376	12.98%	20.83	11.75%
黄埔区	1472	9.20%	14.17	12.19%
花都区	2492	9.78%	27.8	9.36%
番禺区	3625	10.48%	39.7	9.43%
南沙区	1107	14.24%	12.68	9.88%
从化区	1088	17.24%	11.81	14.11%
增城区	2746	12.26%	31.72	9.95%
合计	25308	10.43%	244.29	9.38%

2024年三季度广州各区存量住宅物业成交面积（万㎡）



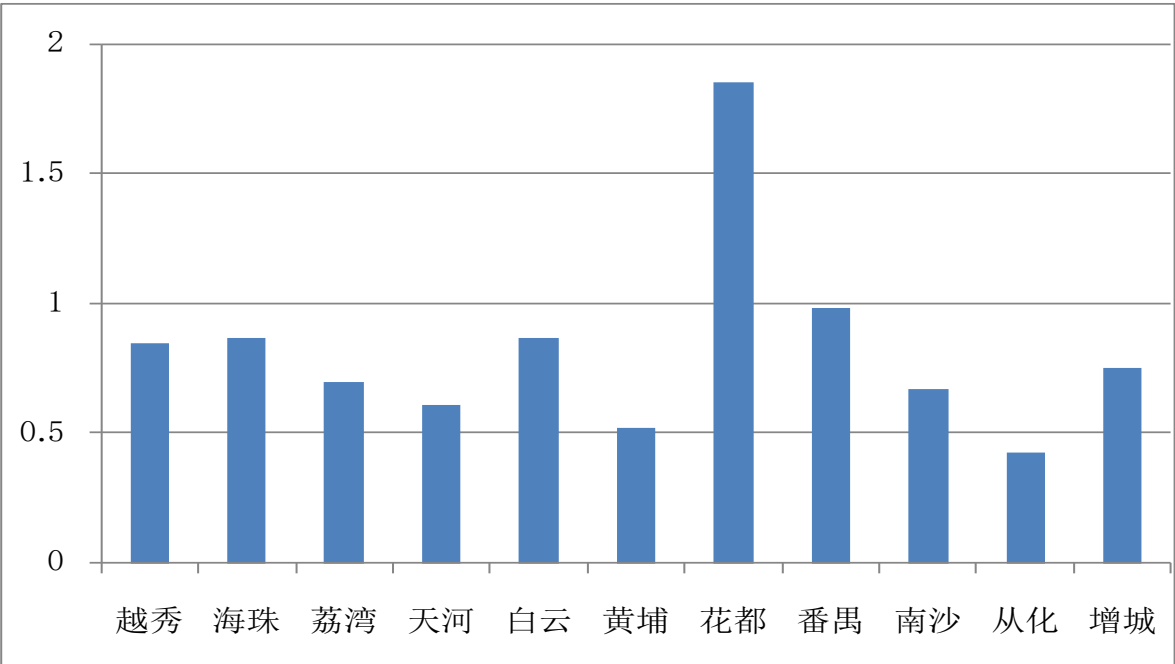
存量房：商业——2024年三季度：广州存量商业物业共成交1083套，9.09万㎡

2024年三季度，广州存量商业物业共成交1083套，9.09万㎡，环比分别增长27.86%和31.93%；按套数计环比增幅，11区中除了增城减少外，其他各区均有增长，其中南沙、荔湾、越秀增幅最大，均超过60%；成交量（按面积计）花都成交量最大，达1.85万㎡。

2024年三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	142	63.22%	0.85	54.55%
海珠区	93	8.14%	0.87	50.00%
荔湾区	87	67.31%	0.7	180.00%
天河区	82	54.72%	0.61	3.39%
白云区	78	30.00%	0.87	135.14%
黄埔区	63	50.00%	0.52	100.00%
花都区	186	18.47%	1.85	26.71%
番禺区	138	2.99%	0.98	-19.67%
南沙区	79	68.09%	0.67	67.50%
从化区	49	44.12%	0.43	65.38%
增城区	86	-9.47%	0.75	-21.05%
合计	1083	27.86%	9.09	31.93%

2024年三季度广州各区存量商业物业成交面积（万㎡）



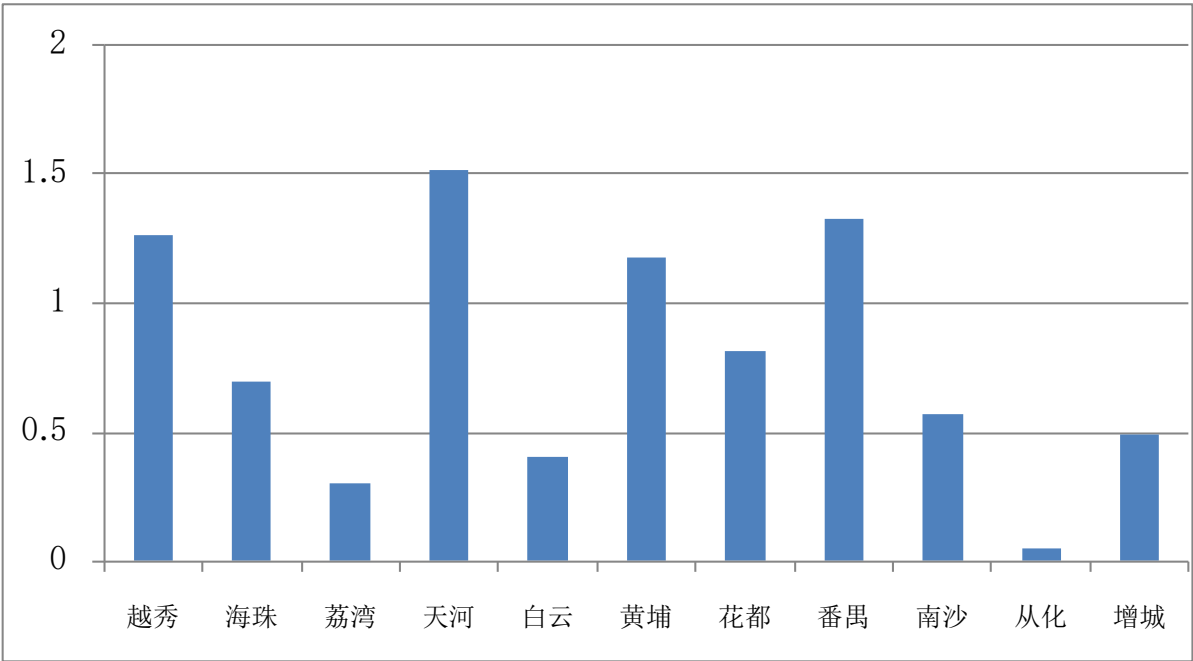
存量房：办公——2024年三季度：广州存量办公物业共成交1199套，8.59万㎡

2024年三季度，广州存量办公物业共成交1199套，8.59万㎡，环比分别增长11.43%和减少2.75%；按套数计环比增幅，11区中有三区减少，八区增长，其中增城增幅达75%；成交量（按面积计）天河、番禺、越秀、黄埔成交量均超1万㎡。

2024年三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	111	-9.02%	1.26	-4.55%
海珠区	74	34.55%	0.69	43.75%
荔湾区	48	9.09%	0.3	-16.67%
天河区	191	15.76%	1.51	4.86%
白云区	51	-16.39%	0.4	5.26%
黄埔区	151	-12.21%	1.17	-12.69%
花都区	132	21.10%	0.81	-11.96%
番禺区	244	22.61%	1.32	7.32%
南沙区	97	10.23%	0.57	7.55%
从化区	11	10.00%	0.05	-16.67%
增城区	89	74.51%	0.49	53.13%
合计	1199	11.43%	8.59	2.75%

2024年三季度广州各区存量办公物业成交面积（万㎡）



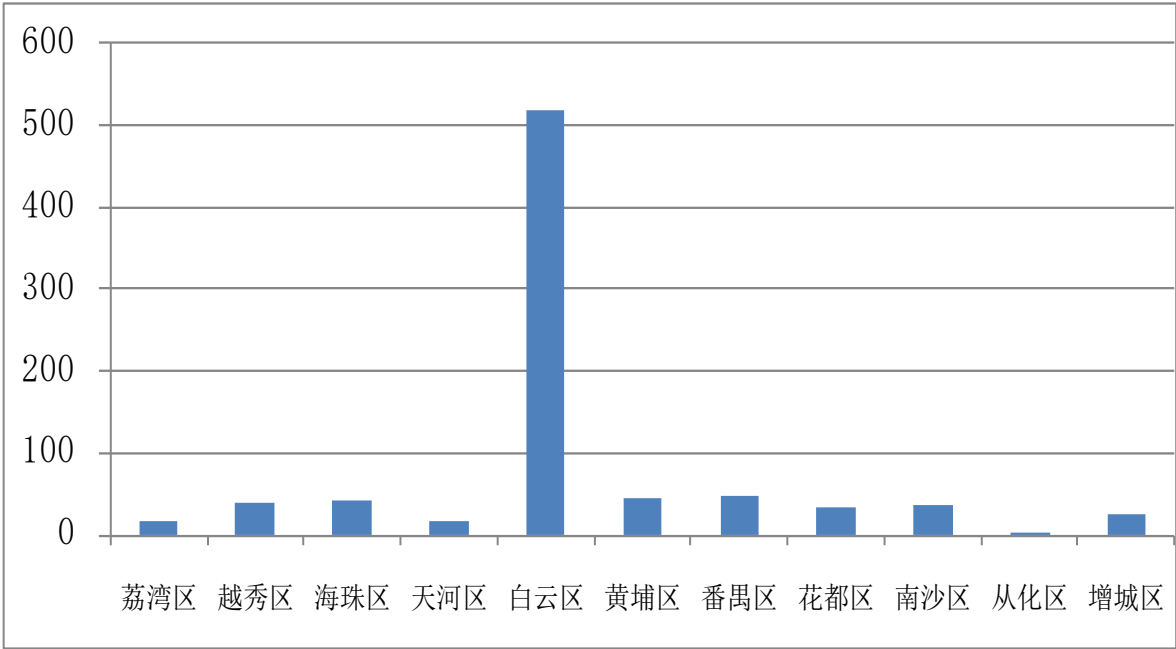
租赁：住宅——2024年三季度：广州住宅物业租赁登记共16.62万套，828万㎡

三季度，广州存量住宅物业共登记16.62万套，828万㎡，环比分别增长21%和12%；
按套数计环比增幅，11区中除海珠、白云、从化增长外,其他各区均表现下降，其中天河、南沙下滑最大，幅度超30%；
成交量（按面积计）白云区遥遥领先，突破500万㎡。

2024年三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	2917	-29%	17.86	-17%
越秀区	6526	-11%	40.24	1%
海珠区	8886	52%	42.52	30%
天河区	2529	-36%	17.41	-35%
白云区	127256	38%	519.83	25%
黄埔区	3475	-22%	44.34	-14%
番禺区	5213	-16%	47.07	-14%
花都区	2755	-27%	34.12	-16%
南沙区	4453	-33%	35.44	1%
从化区	250	32%	2.91	91%
增城区	1960	-13%	26.35	26%
合计	166220	21%	828.08	12%

2024年三季度广州各区住宅物业租赁登记面积（万㎡）



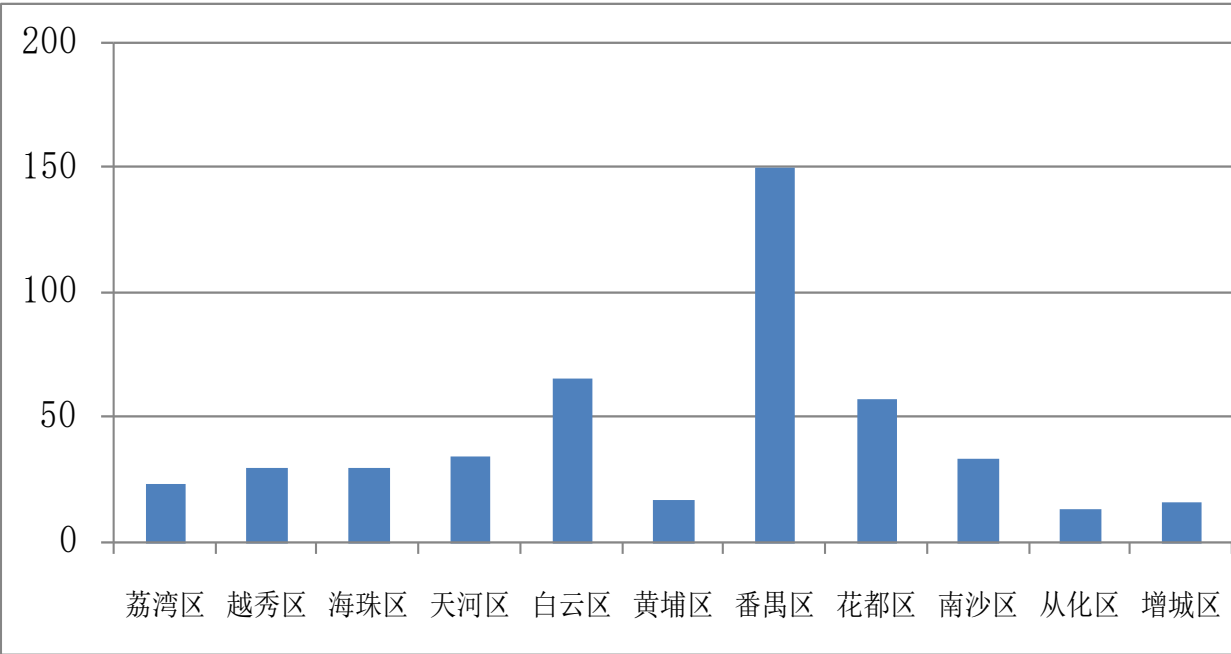
租赁：商业——2024年三季度：广州商业物业租赁登记共21451套，474万㎡

三季度，广州存量商业物业共登记21451套，474万㎡，环比分别减少8%和增加2%；
按套数计环比增幅，除番禺区外，其他各区均表现减少，其中越秀、南沙减幅最大，达到23%；
成交量（按面积计）番禺区占比最大，超过150万㎡，占全市份额31.7%。

2024年三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	1914	-7%	23.5	8%
越秀区	2005	-23%	30.12	17%
海珠区	1958	-3%	30.11	-32%
天河区	1498	-7%	35.05	-19%
白云区	3413	-5%	65.89	-16%
黄埔区	902	-14%	17.1	2%
番禺区	4928	11%	150.58	49%
花都区	2248	-15%	58.05	-20%
南沙区	1363	-23%	33.53	48%
从化区	450	-17%	14.17	-34%
增城区	772	-11%	16.36	-12%
合计	21451	-8%	474.48	2%

2024年三季度广州各区商业物业租赁登记面积（万㎡）



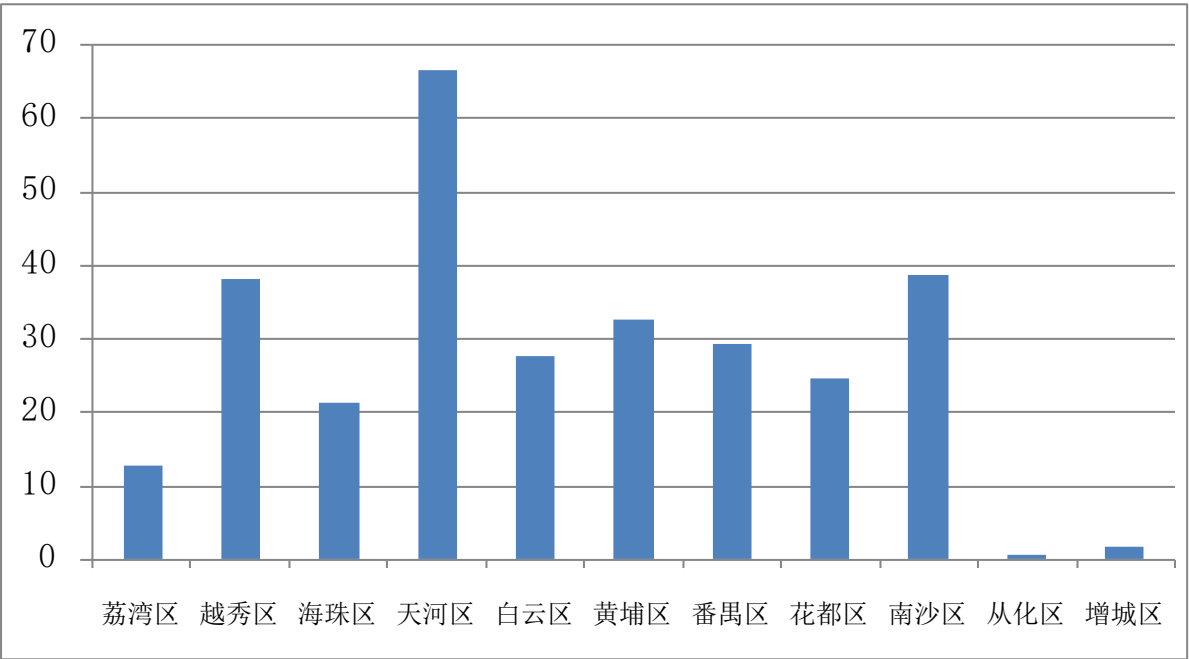
租赁：办公——2024年三季度：广州办公物业租赁登记共13779套，293万㎡

三季度，广州存量办公物业共登记13779套，293万㎡，环比分别减少10%和增加15%；按套数计环比增幅，除增城、从化增长外，其他各区均表现减少，其中海珠、白云减幅均超过20%；成交量（按面积计）天河区占比最大，超过60万㎡，占全市份额23%。

2024年三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	832	-13%	12.57	6%
越秀区	2791	-4%	37.97	6%
海珠区	1141	-22%	21.15	-16%
天河区	2848	-9%	66.41	16%
白云区	1143	-21%	27.44	15%
黄埔区	1332	-8%	32.55	14%
番禺区	1796	-2%	29.23	-1%
花都区	859	-17%	24.65	77%
南沙区	839	-11%	38.59	60%
从化区	42	56%	0.43	-10%
增城区	156	4%	1.58	-62%
合计	13779	-10%	292.59	15%

2024年三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。