

2024

第四季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market

2025.1



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

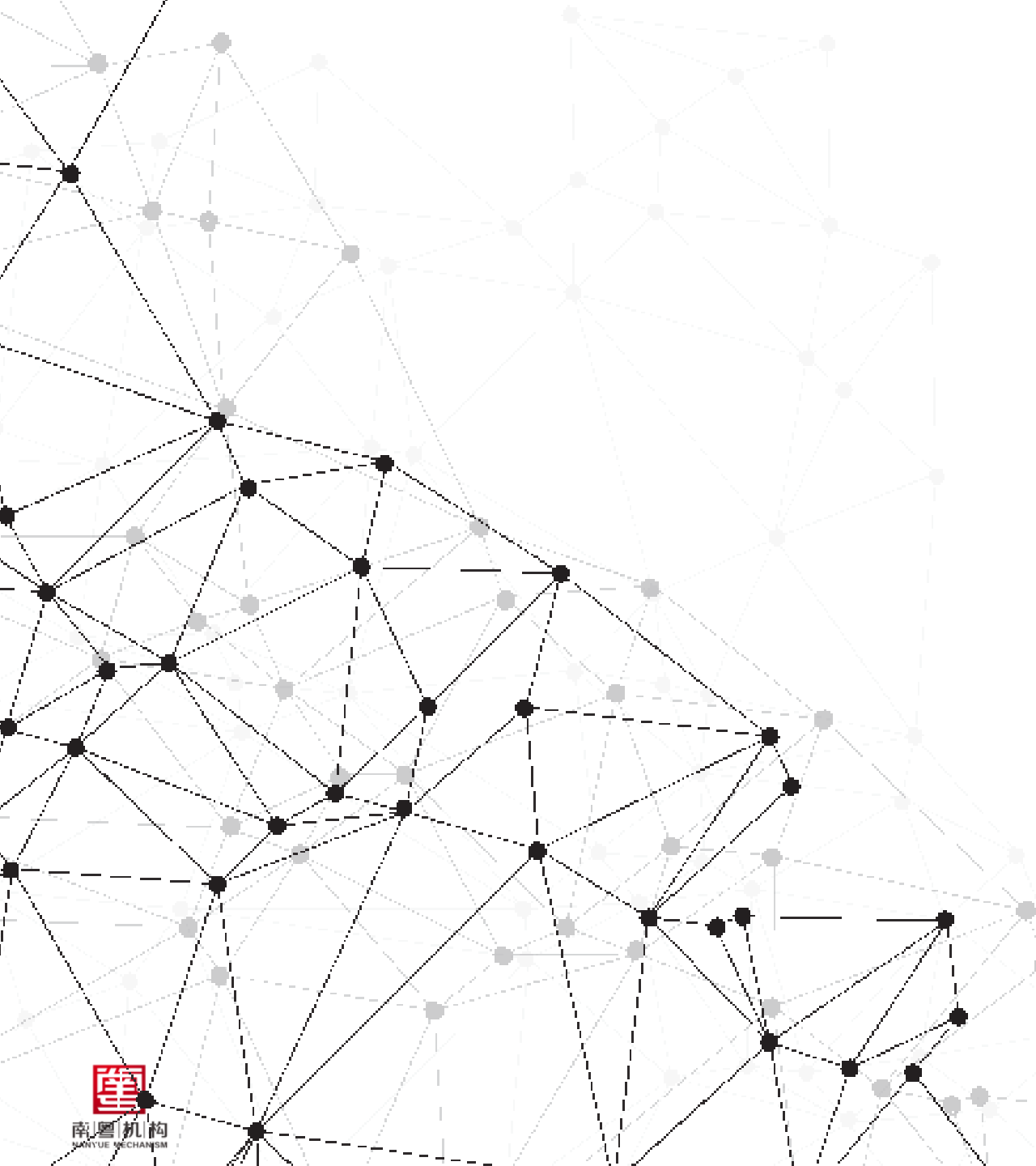
3

市场供求态势

Supply and demand



南粤机构
NANYUE MECHANISM



01

宏观经济

Macro-economy



南粤机构
NANYUE MECHANISM

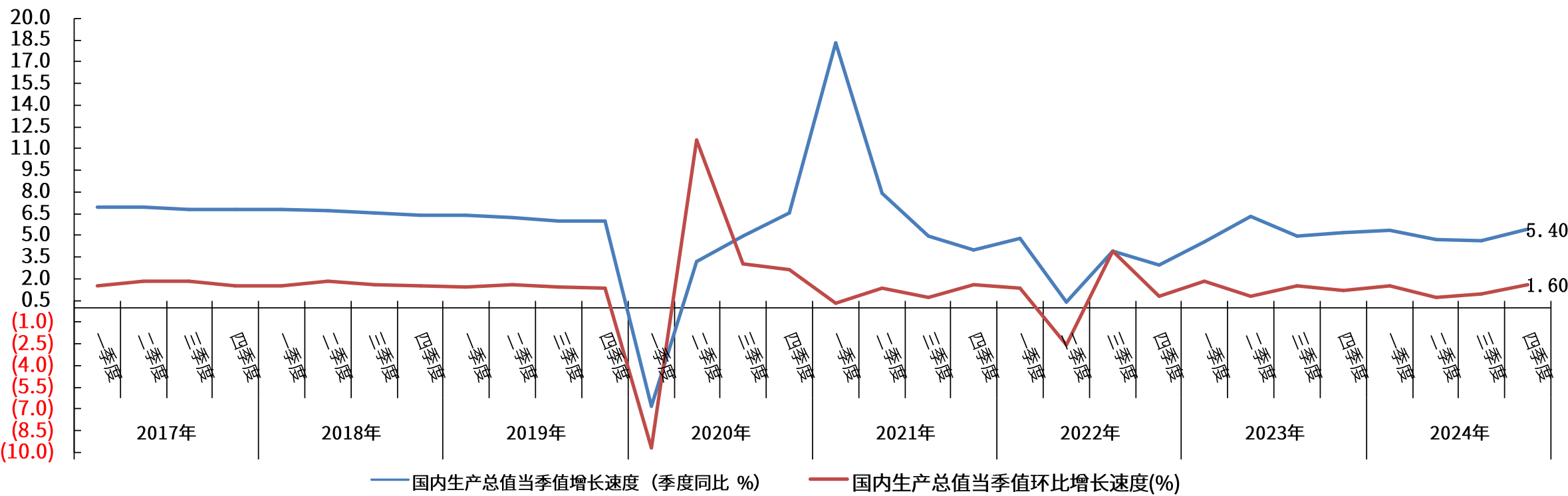
核心观点

- 2024年四季度中国GDP同比增5.4%，全年增5%，总量达134.9万亿元。一揽子增量政策（如降首付、以旧换新等）推动消费回升，四季度社零增速加快至3.8%；制造业升级（高技术制造业增8.9%）及出口韧性支撑工业增加值增5.8%；服务业回暖，但全年房地产投资同比下降10.6%，市场仍处调整筑底阶段，需政策持续发力巩固复苏基础。
 - 2024年四季度GDP总量达373726亿元，同比增速回升至5.4%，带动全年经济增长5%的预期目标顺利实现，全年经济总量跃上新台阶，达到1349084亿元；其中，农业生产总体平稳，工业生产保持较快增长，增加值同比增长5.8%，服务业恢复向好，增加值增速稳中有升，科技创新与消费驱动力增强，高质量发展扎实推进，新质生产力稳步发展；
 - 2024年1-12月广东GDP突破14万亿元，增3.5%，制造业升级、外贸强劲及科技创新驱动增长；
 - 2024年1-12月广州经济稳步增长，GDP超3万亿，同比增加2.1%，工业承压转型，服务消费释放，固投结构优化，进出口贸易持续改善；
 - 2024年1-12月全国房地产开发投资累计完成 100280亿元，同比减少10.6%；市场需求疲软，2024年1-12月全国商品房销售面积和销售金额同比分别下降12.9%和17.1%，降幅收窄，市场仍处于调整筑底、逐步回稳的阶段。

宏观经济总体态势——四季度持续平稳向好，环同比均增，全年增长目标顺利实现，经济总量上新台阶

2024年1-12月全国GDP总值为1349084亿元，按不变价格计算，同比增加5%；
其中：四季度373726亿元，同比增加5.4%，增速较上一季度增加0.8个百分点；
环比增加1.6%，增速较上一季度增加0.7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——四季度，农业稳、工业增长较快，服务业回升向好，科技创新与消费驱动力增强

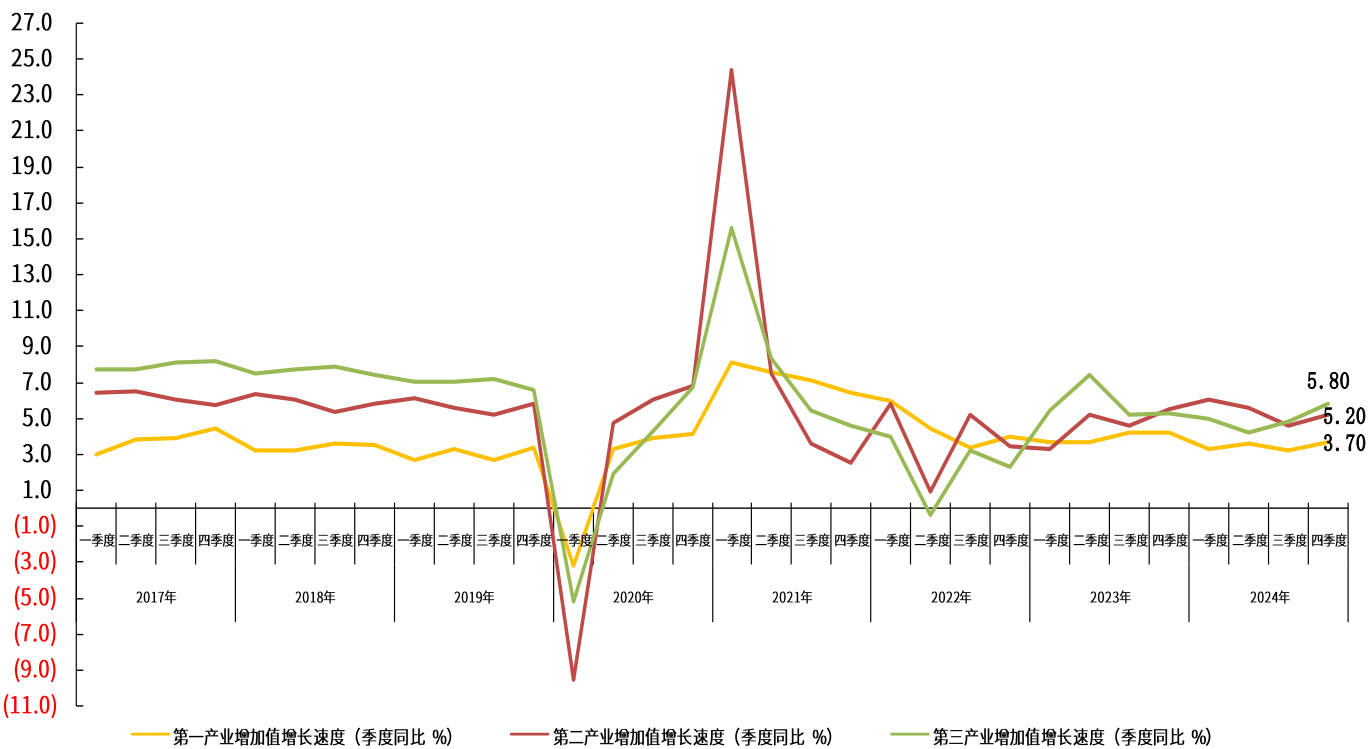
2024年1-12月产业增加值（累计值）：第一产业91414亿元，同比增加3.5%，第二产业492087亿元，同比增加5.3%，第三产业765583亿元，同比增加5%；

其中：四季度（当季值）第一产业34050亿元，同比增加3.7%，第二产业135595亿元，同比增加5.2%，第三产业204081亿元，同比增加5.8%，分别较上一季度增加0.5/0.6/1个百分点。

2024年4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（%）	占GDP比重（%）
第一产业	34050.3	3.7	9.1
第二产业	135595	5.2	36.3
第三产业	204081	5.8	54.6
合计	373726	5.4	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——房地产投资额/增速持续减少，市场处于调整筑底、逐步回稳的阶段

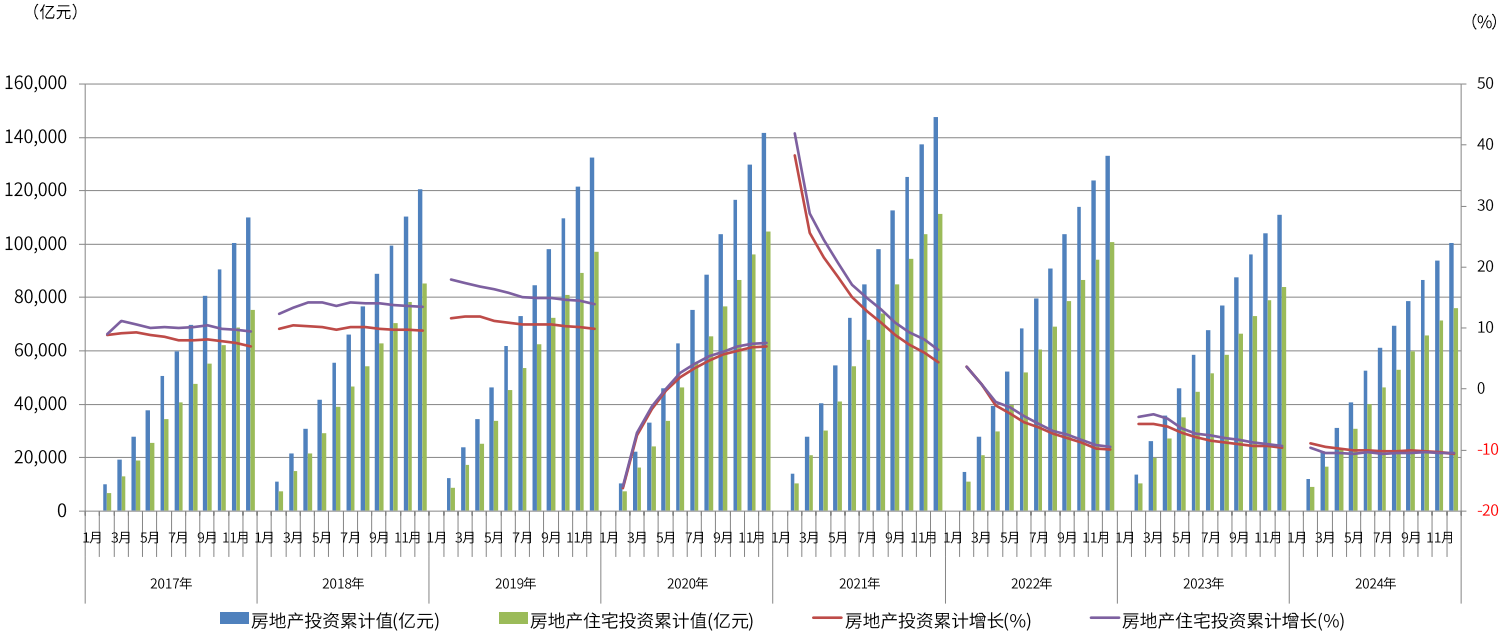
2024年1-12月全国房地产开发投资累计完成 100280亿元，同比减少10.6% ，降幅较上一季度扩大0.5个百分点；

各类型物业开发投资同比均表现下降，其中：住宅 76040亿元，同比减少10.5% ，降幅与上一季度持平；

办公楼 4160亿元，同比减少9% ，降幅较上一季度扩大2.5个百分点；

商业营业用房 6944亿元，同比减少13.9% ，降幅较上一季度扩大0.5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



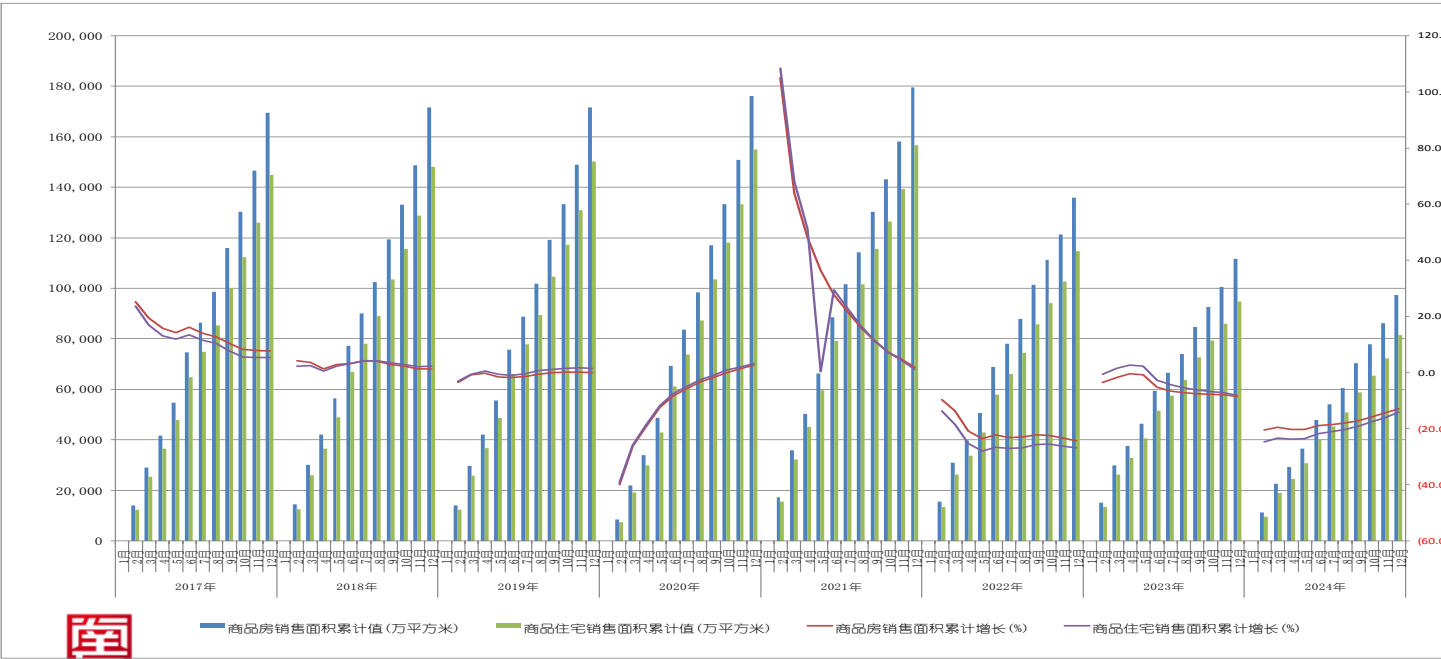
2024年1-12月全国房地产投资构成情况

指标	累计值 (亿元)	占比 (%)	同比增速 (%)
房地产开发投资	100280.21	100	-10.6
按开发类型分			
住宅	76039.94	75.83	-10.5
办公楼	4159.88	4.15	-9
商业营业用房	6943.97	6.92	-13.9
其它房地产	13136.42	13.10	-9.7

全国房产行业与市场总体形势——商品房销售9.74亿㎡，金额9.67万亿元，同比均降，但降幅收窄

2024年1-12月，全国商品房销售9.74亿㎡，同比减少12.9%，降幅收窄4.2个百分点；销售金额达9.67万亿元，同比下降17.1%，降幅收窄5.6个百分点。其中，住宅销售8.15亿㎡，减少14.1%，降幅收窄5.1个百分点；金额为8.49万亿元，减少17.6%，降幅收窄6.4个百分点。办公销售2403万㎡，减少11.5%，降幅扩大1.7个百分点；金额为3208亿元，减少14.3%，降幅扩大1.6个百分点。商业用房销售5986万㎡，减少5.9%，降幅扩大1.1个百分点；金额为5728亿元，减少13.6%，降幅扩大1.4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



2024年1-12月全国商品房销售面积和销售额累计情况

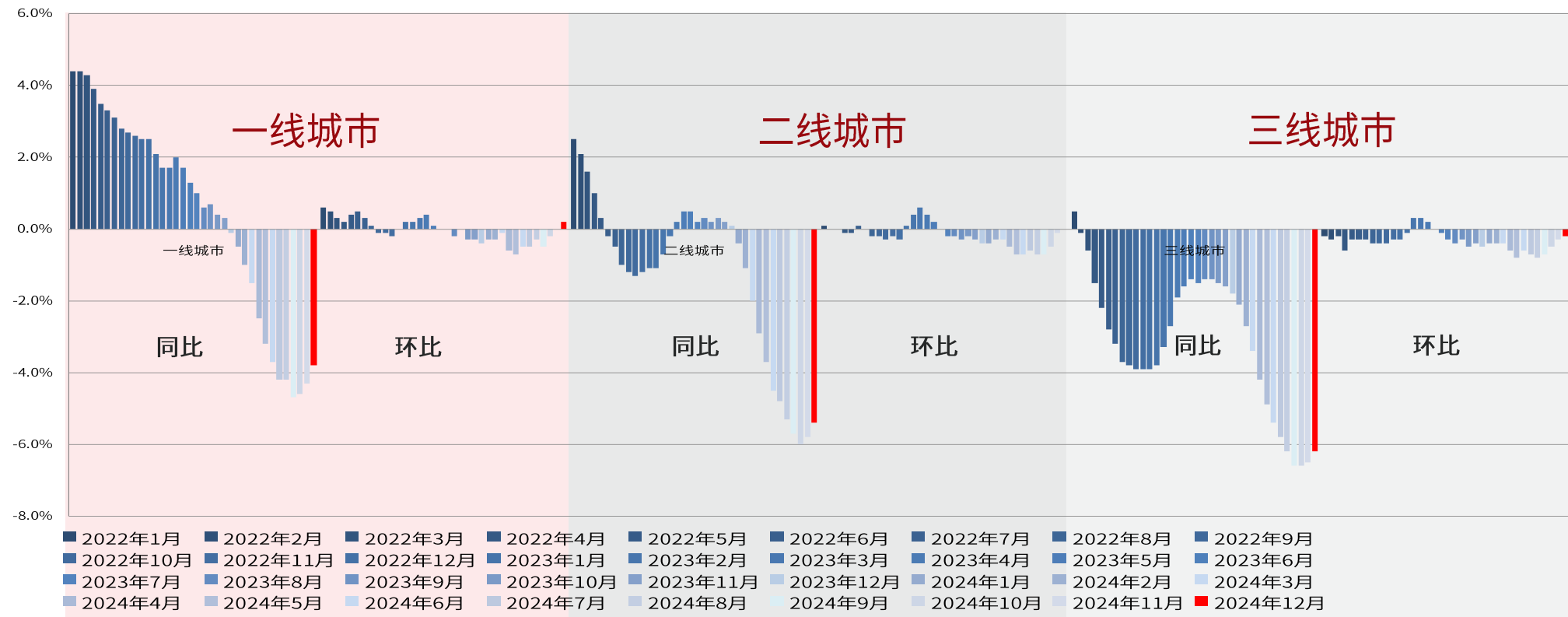
指标	销售面积累计			销售额累计	
	销售面积 (万㎡)	占比 (%)	同比增速 (%)	销售额 (亿元)	同比增速 (%)
商品房	97385	100	-12.90	96750	-17.10
商品住宅	81450	83.64	-14.10	84864	-17.60
办公楼	2403	2.47	-11.50	3208	-14.30
商业营业用房	5986	6.15	-5.90	5728	-13.60

全国商品住宅销售价格——12月：一线城市环比上涨，二三线城市环比降幅收窄；同比降幅均继续收窄

环比：一线城市上涨0.2%，增幅比上月扩大0.2个百分点，二线城市增幅持平，三线城市下降0.2%，降幅减少0.1个百分点；

同比：一线城市下降3.8%，降幅比上月缩小0.5个百分点，二、三线城市分别下降5.4%和6.2%，降幅比上月缩小0.4/0.3个百分点。

全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比

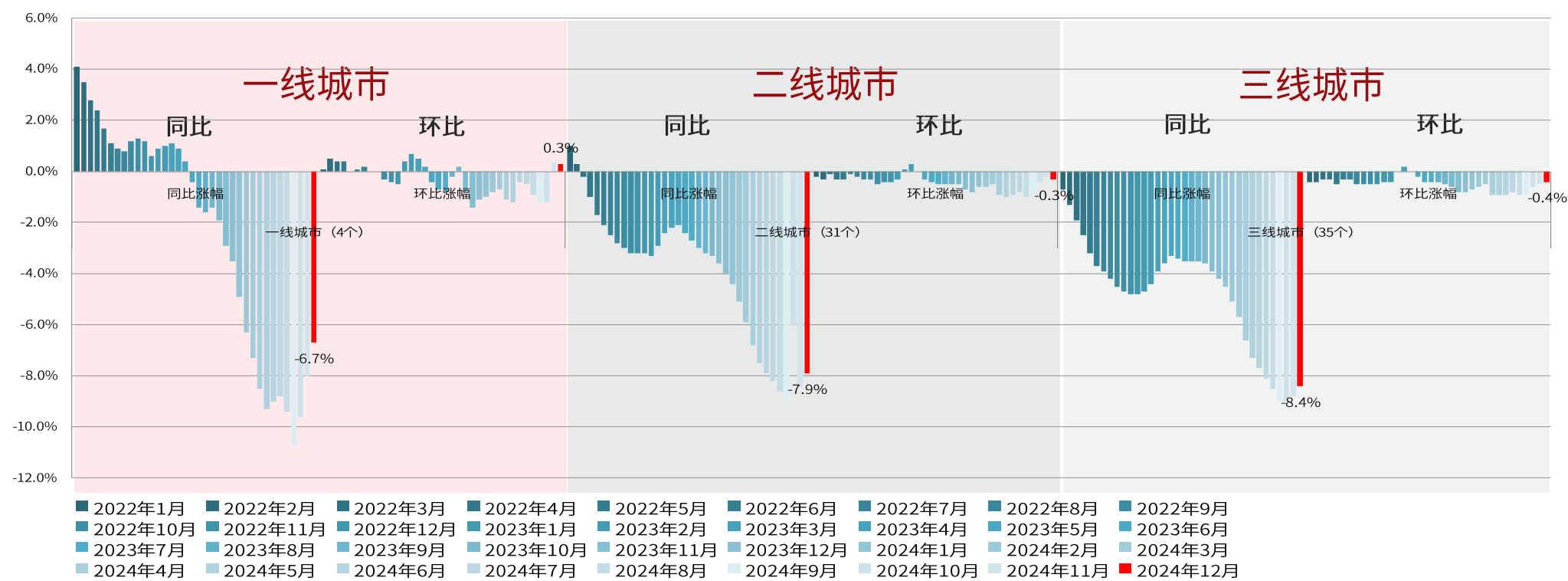


全国二手住宅销售价格——12月：一线城市环比上涨，二三线城市环比下降，同比降幅均收窄

环比：一线城市增长0.3%，增幅比上月缩小0.1个百分点，二线城市环比分别下降0.3%，降幅比上月扩大0.1个百分点；三线城市环比下降0.4%，降幅缩小0.1个百分点；

同比：一线价格同比下降6.7%，降幅比上月缩小1.3个百分点，二、三线城市同比分别下降7.9%和8.4%，降幅比上月分别缩小0.5个和0.4个百分点。

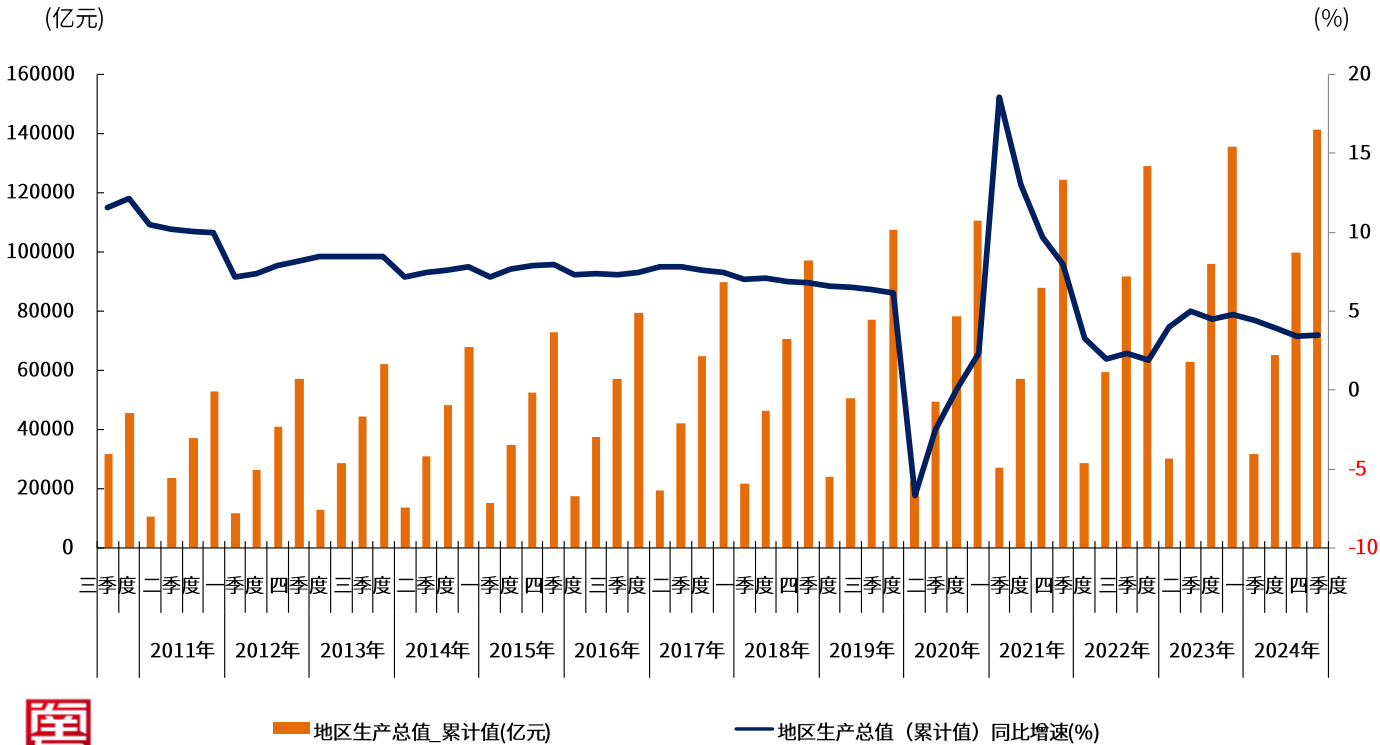
全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



广东省经济运行总体形势——GDP突破14万亿元，增3.5%，制造业升级、外贸强劲及科技创新驱动增长

2024年1-12月广东地区生产总值为141634亿元，同比增加3.5%，增幅较上一季度扩大0.1个百分点；
三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为：5837亿元/增加3.4%，54365亿元/增加4.4%，81431亿元/增加2.8%，
较上一季度，增幅变化分别为：扩大0.4%、缩小0.4%、扩大0.3%。

广东省地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2024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）	5837.03	54365.47	81431.31	141633.81
同比增长（%）	3.40	4.40	2.80	3.50
GDP比重（%）	4.1%	38.4%	57.5%	100%

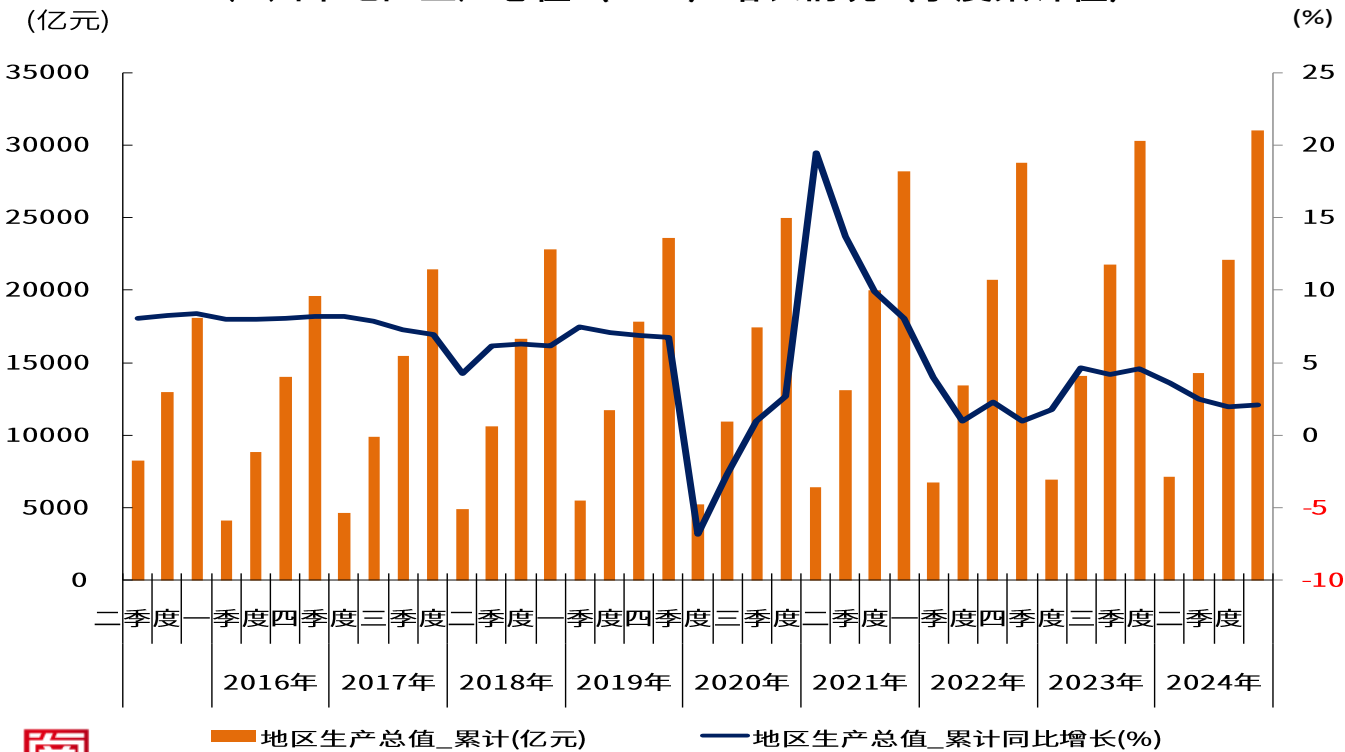
2024年1-12月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

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）	47900	—	91100
同比增长（%）	0.80	(4.50)	9.80
比重（%）	—	—	—

广州市经济运行总体形势——经济稳增长，GDP超3万亿，工业承压转型，服务消费释放，固投结构优化

2024年1-12月广州地区生产总值为31033亿元，同比增加2.1%，增幅较上一季度扩大0.1个百分点；
三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为：334亿元/增加1%，7839亿元/增加0.7%，22859亿元/增加2.6%，
较上一季度增速分别为：增幅扩大3.6/增幅缩小0.4/增幅扩大0.2个百分点。

广州市地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2024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）	334.47	7839.45	22858.58	31032.50
同比增长（%）	1.00	0.70	2.60	2.10
GDP比重（%）	1.08	25.26	73.66	100

2024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）	11055.77	—	11238.38
同比增长（%）	0.03	0.20	3.00
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——

房地产政策宽松持续升。10月，中央打出“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳并持续推进政策落地，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地和收购存量房用作保障性住房，加快研究明确与取消普通住宅和非普通住宅相衔接的增值税、土地增值税政策等，进一步加大城中村改造政策支持力度等助力房地产市场止跌回稳。12月，中央政治局会议及全国住房和城乡建设工作会议定调2025住房建设重点工作为**持续用力推动房地产市场止跌回稳**，同时涉及推动构建房地产发展新模式、城市更新等。

■ 地方层面——

一线城市大幅优化住房限购和信贷政策，跟进取消普通住房标准并落实交易税收优惠政策；二三线城市加快落实“四个取消、四个降低、两个增加”，同时，围绕供需端发力，发放购房财税补贴、加大房票安置力度、优化住房公积金政策支持、推动住房“以旧换新”等常规性政策举措持续发力。

中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

10月 中央打出“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳，二三线城市加快政策落实

11月 中央推进住房交易全面减税，重点城市跟进“四取消、四降低”政策

12月 中央强调持续用力推动房地产市场止跌回稳，地方住房需求侧支持性政策加码

中央层面

住建部等五部门：打出“四个取消、四个降低、两个增加”的政策组合拳并持续推进政策落地，**财政部：**明确支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地和收购存量房用作保障性住房，提出加快研究明确与取消普通住宅和非普通住宅相衔接的增值税、土地增值税政策等，助力房地产市场止跌回稳。

全国人大常委会：批准增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务；**自然资源部：**支持地方政府运用专项债券资金收购存量闲置土地；**财政部、税务总局、住建部：**联合发布契税、土地增值税等税收优惠政策；**住建部：**进一步加大城中村改造政策支持力度等。

中央政治局会议：定调持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作，推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度等
全国住房和城乡建设工作会议：部署25年住房建设重点工作，涉及持续用力推动房地产市场止跌回稳、推动构建房地产发展新模式、城市更新等

地方层面

北上广深：一线城市大幅优化住房限购和信贷政策，
二三线城市：加快落实“四个取消、四个降低、两个增加”，同时，发放购房财税补贴、加大房票安置力度、优化住房公积金政策支持、推动住房“以旧换新”等常规性政策举措持续发力。

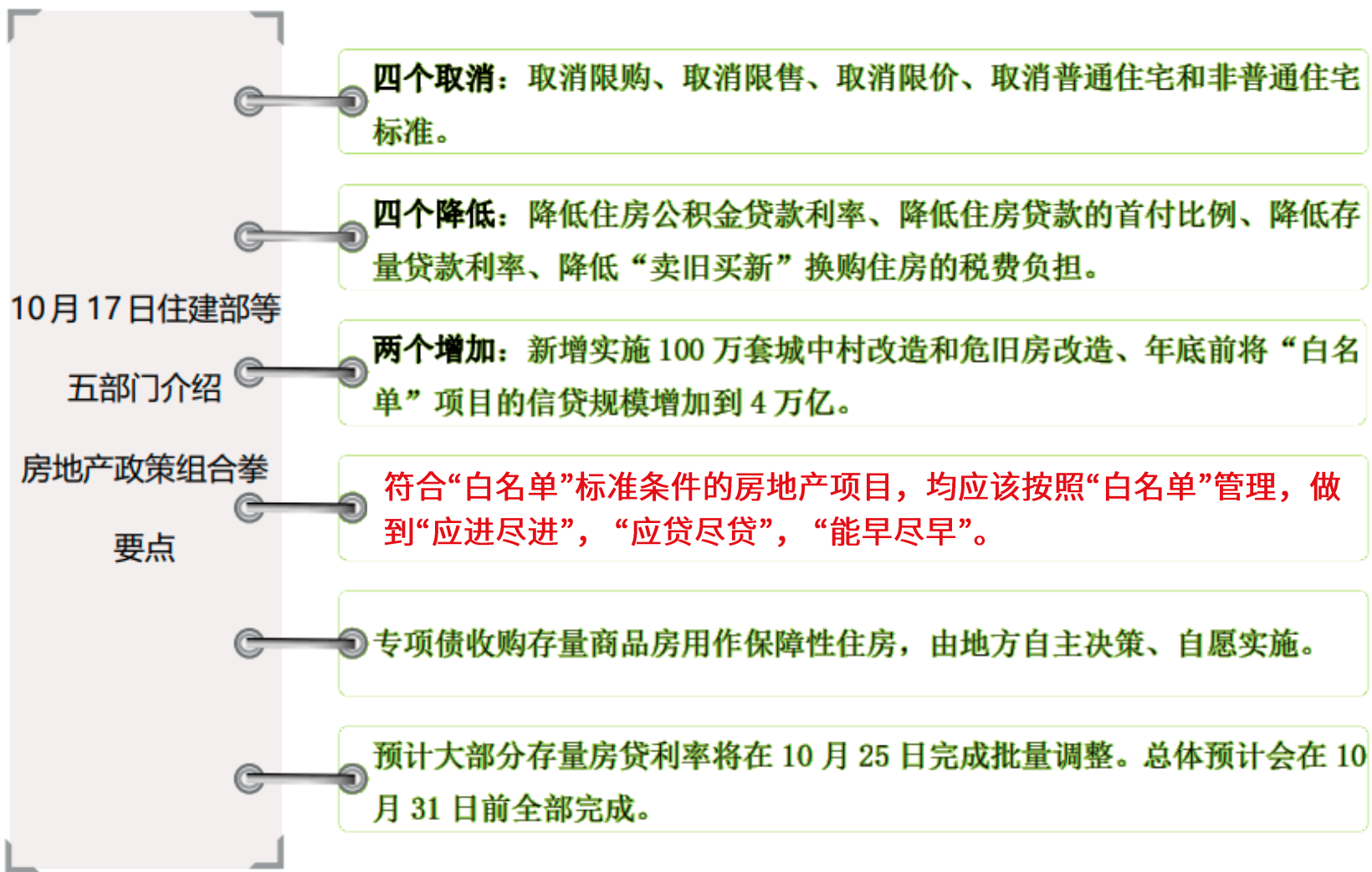
北上广深：四个一线城市和重庆、哈尔滨等重点二线城市跟进取消普通住房标准并落实交易税收优惠政策
二三线城市：围绕供需端发力，如优化住房信贷政策、加大住房公积金政策支持、推动住房“以旧换新”、鼓励房票安置、加大房地产融资支持、加大高品质住房供给、优化房企预售监管等

地方层面：延续宽松导向，主要聚焦优化住房信贷政策、加大住房公积金政策支持、鼓励房票安置、发放购房财税补贴等需求侧支持。





中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳



中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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、生态环境部、金融监管总局、证监会	2024年10月12日	《关于发挥绿色金融作用服务美丽中国建设的意见》	宽松性	1.积极引导金融机构服务于京津冀、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角地区、黄河流域等重大区域发展战略，加大对美丽省域建设的金融扶持。同时，鼓励地方探索创新美丽城市建设的投融资模式，系统规划和全面推进美丽城市项目的建设。 2.统筹支持乡村生态振兴和农村人居环境整治，助力构建美丽乡村。支持创建美丽河湖、美丽海湾示范样板工程，推动生态旅游等绿色低碳产业的一体化发展。按照降碳、减污、扩绿增长的多目标协同原则，制定金融支持美丽中国建设的指导目录，构建项目库，确保与现行绿色金融标准、生态环保金融支持项目储备库的有效衔接，为美丽中国建设提供坚实的金融保障。
住建部	2024年10月12日	《“数字住建”建设整体布局规划》	中性	1.“数字住建”按照"2+2+N+3"的整体框架进行布局实施。第一个"2"即夯实数字基础设施和数据资源体系"两大基础";第二个"2"即构筑信息安全保障体系 and 政策标准保障体系"两大体系";“ N”即重点推进数字住房、数字工程、数字城市、数字村镇等"N大应用";“ 3”即实现大系统共治、大数据慧治、大服务惠民“ 三大目标 ”。 2.围绕住房全生命周期管理，统筹推进住房领域系统融合、数据联通，促进集分析研判、监管预警和政务服务为一体的综合应用，大力提升住房领域智慧监管、智能安居水平。优化住房保障数字化管理和服务。重点为保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”提供平台支撑。加强房地产市场运行数字化监测。加快推动房地产市场数字化监管，实现房地产市场运行情况监测。 3.加快住房公积金数字化发展。推动数字技术广泛应用于住房公积金管理服务，推进业务流程优化、模式创新和履职能力提升，打造全系统业务协同、全方位数据赋能、全业务线上服务、全链条智能监管的住房公积金数字化发展新模式。健全全国住房公积金监管服务平台功能，形成部、省、市协同联动的监管体系。完善全国住房公积金公共服务平台功能，更好地服务缴存人和缴存单位。建立全国统一的住房资金管理相关系统，支撑各地做好住房资金管理。 4.推进智慧住区、数字家庭建设。全面推动智慧住区建设，支持有条件的住区结合完整社区建设实施公共设施数字化、网络化、智能化改造与管理，赋能公共设施可持续运营，提高智慧化监测预警和应急处理能力。创新智慧物业服务模式，引导支持物业服务企业开展智慧物业管理服务系统建设，打造物业管理和生活服务等应用，积极对接市场化优质服务资源，为居民提供优质服务。加快发展数字家庭，提高居住品质。



中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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、国家标准化管理委员会	2024年10月14日	《国土空间规划标准体系建设三年行动计划（2025—2027年）》	中性	1.强化数字化治理领域。健全完善国土空间信息平台建设、管理、维护、应用与服务，开展国土空间规划实施监测网络建设、智能化城市模型建设、规划许可数字化转型等方面相关标准的研制，提升新时代国土空间规划与用途管制的信息化、数字化水平。 2.助推美丽中国建设领域。按照自然资源领域扎实推进美丽中国建设的要求，开展国土空间详细规划、乡村空间设计、规划评估、自然资源保护利用等方面标准研制，为构建国土空间开发保护新格局、推进主体功能区战略落地、深化国土空间规划精细化管理等工作做好支撑。 3.发展新质生产力领域。搭建适应新质生产力发展要求的规划支撑体系，开展空间综合利用、竖向规划、产城融合等方面基础标准、技术规程的研制，引领人、地、产、城全要素统筹发展，促进资源优化配置、资源资产科学管理与高效利用。 4.践行人民城市领域。理顺人与城市的协调发展关系，健全城市规划的标准化体系，开展城市更新、健康城市、公园城市韧性城市等方面基础标准、技术规程的研制，提升公共服务水平、优化城市生活环境、推动城市可持续发展，以人民为中心打造宜居、韧性、智慧城市。
央行	2024年10月21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	宽松性	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年10月21日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.1%，5年期以上LPR为3.6%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
自然资源部	2024年11月7日	《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》	宽松性	1.使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。 2.优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入回收收购范围。 3.回收收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实"五类调控"的同时，供应面积不得超过当年回收收购房地产用地总面积的50%。回收收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。



中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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
全国人大常委会	2024年11月8日	《全国人民代表大会常务委员会关于批准<国务院关于提请审议增加地方政府债务限额置换存量隐性债务的议案>的决议》	宽松性	1.增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务，全部安排为专项债务限额，一次报批，分三年实施，2024年至2026年每年2万亿元。 2.从2024年开始，连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿元，补充政府性基金财力，专门用于化债，累计可置换隐性债务4万亿元。
财政部、税务总局、住建部	2024年11月13日	《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》	宽松性	1.对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同),面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。 2.对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。 3.取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。 4.北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。
住建部、财政部	2024年11月15日	《部署各地进一步做好城中村改造工作》	宽松性	1.城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等。 2.各地要结合当地房地产市场形势，统筹考虑商品房的存量和增量，从实际出发，稳妥推进城中村改造货币化安置，城市危旧房改造可参照执行。 3.各地要落实好城中村改造财税、土地、金融等支持政策，严格落实"一项目两方案"，即每个项目都要制定完备的征收补偿方案、资金平衡方案等，这样既能避免新增地方政府债务风险，又能确保征收工作顺利推进、切实维护群众合法权益，推动各项支持政策尽快落地见效。



中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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
最高人民法院	2024年11月20日	《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》	宽松性	1.拍卖财产为不动产的，执行法院应当在拍卖公告中公示不动产占有使用情况，不得在拍卖公告中使用“占有不明”“他人占用”等表述。决定“带租赁权”或者“带居住权”拍卖的，应当如实披露占有使用情况、租金、期限以及有关权利人情况等重要信息。 2.加大不动产腾退交付力度。对不动产进行处置，除有法定事由外，执行法院应当负责腾退交付，严禁在拍卖公告中声明“不负责腾退”。
中国人民银行	2024年11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11月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.1%，5年期以上LPR为3.6%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
中共中央、国务院	2024年12月5日	《关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》	宽松性	1.发展智慧住区。支持有条件的住区结合完整社区建设，实施公共设施数字化、网络化、智能化改造与管理，提高智慧化安全防范、监测预警和应急处置能力。支持智能信包箱（快件箱）等自助服务终端在住区布局。鼓励对出入住区人员、车辆等进行智能服务和秩序维护。创新智慧物业服务模式，引导支持物业服务企业发展线上线下生活服务。实施城市社区嵌入式服务设施建设工程，提高居民服务便利性、可及性。发展智慧商圈。 2.提升房屋建筑管理智慧化水平。建立房屋使用全生命周期安全管理制度。依托第一次全国自然灾害综合风险普查数据和底图，全面动态掌握房屋建筑安全隐患底数，重点排查老旧住宅电梯、老旧房屋设施抗震性能、建筑消防设施、消防登高作业面和疏散通道等安全隐患，形成房屋建筑安全隐患数字档案。建立房屋建筑信息动态更新机制，强化数据共享，在城市建设、城市更新过程中同步更新房屋建筑的基础信息与安全隐患信息，逐步建立健全覆盖全面、功能完备、信息准确的房屋建筑综合管理平台。健全房屋建筑安全隐患消除机制。 3.推动智能建造与建筑工业化协同发展。培育智能建造产业集群，打造全产业链融合一体的智能建造产业体系，推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型升级。深化应用建筑信息模型（BIM）技术，提升建筑设计、施工、运营维护协同水平。大力发展数字设计、智能生产和智能施工，加快构建数字设计基础平台和集成系统。

中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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	2024年12月10日	《关于印发住房公积金数据质量提升经验做法清单(第一批)的通知》	宽松性	1.健全制度机制，加大统筹推进力度。清单列举了健全工作机制、完善制度规范、强化内部考核、加强培训交流4项主要举措。其中，山东省住房城乡建设厅统筹推进全省数据质量提升工作，建立“周调度、月通报”机制。每周调度重点问题数据整改情况，分析问题原因、汇总解决措施，每月通报数据质量评估、问题数据发生率等情况，推广数据质量提升典型做法，督促指导各城市持续提升数据质量；深圳、成都市住房公积金管理中心构建“1+5”数据全生命周期质量管理体系。 2.注重源头管理，实施常态化质量管控。清单列举了摸清数据资源底数、落实源头管控措施、实施常态化质量检核3项主要举措。其中，福建省住房和城乡建设厅建设全省住房公积金数据资产管理平台，对核心业务系统、综合服务平台、外部共享平台的数据进行全面盘点，建立缴存、提取、贷款、共享、渠道等13大主题域、43个子域、662个数据实体、11934个数据项，形成数据资产目录；深圳、大连、长春、厦门、马鞍山、上饶等市住房公积金管理中心加强系统控制和逻辑验证，将数据质量控制规则嵌入业务流程，并充分利用共享数据实现数据自动返显、自动核验，规范数据采集。 3.施行闭环管理，做好分类整改工作。清单列举了健全闭环整改机制、协同整改问题数据、集中开展专项清理3项主要举措。其中，甘肃省住房和城乡建设厅在省级智慧公积金平台增加数据质量管控功能，制定了600余项数据检核规则，定期开展数据质量检核，自动生成检核报告，将问题数据反馈各城市进行核实处理，整改完成后进行再检核，形成“采集一检核一反馈一治理一再采集一再检核”的常态化数据质量管控机制；重庆、太原、鹤壁等市住房公积金管理中心在APP、公众号等线上服务渠道，增加单位缴存登记信息、个人账户信息变更功能，引导缴存单位和缴存人更正完善相关信息。
中共中央	12月11日-12日	中央经济工作会议：持续用力推动房地产市场止跌回稳	宽松性	1.持续用力推动房地产市场止跌回稳。加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。 2.发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，适时降准降息，保持流动性充裕。



中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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12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12月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.1%，5年期以上LPR为3.6%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。
自然资源部、国家发改委、国家林业和草原局	2024年12月23日	《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》	紧缩性	1.建设用地要严格控制增量，积极盘活存量，把节约用地放在首位，重点在盘活存量上下功夫。新上建设项目首先要利用现有建设用地，严格控制建设占用耕地、林地、草地和湿地等。各地要严格按照目录有关要求，在建设项目批准、核准前或者备案前后，依法依规对建设项目用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见；除依据有关规定不需用地预审的情形外，没有预审意见或预审未通过的，不得批准或核准建设项目。 2.各地要坚持底线原则，严格治理整顿当前土地市场中仍然存在的圈占土地、乱占滥用耕地等问题。针对养老地产、商业办公、文旅古镇、标准厂房等各类用地中存在的闲置浪费突出问题，要加强对土地供应、用地结构和时序、开发利用和价格变化等指标的分析研判，及时准确把握市场预期，从源头上防止盲目投资和低水平重复建设，切实提升国土空间资源利用效率。 3.有关单位和个人不得违法违规占用耕地从事非农建设、乱占耕地建房。各地要严格规范审批，有关项目应符合自然资源保护利用等国家法律法规、国土空间规划和国家安全、环保、能耗、质量、自然资源利用方面强制性标准。违反本通知规定办理相关手续的，依法追究有关部门和有关责任人的责任。



中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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	12月24日至25日	全国住房城乡建设工作会议：明确2025年住房建设五个方面重点工作	宽松性	1.持续用力推动房地产市场止跌回稳。一是着力释放需求。把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求。有效发挥住房公积金支持作用。加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。二是着力改善供给。商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，配售型保障房要加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。 2.推动构建房地产发展新模式。一是着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。二是推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。三是大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。四是加快建立房屋全生命周期安全管理制度，为房屋安全提供有力保障。五是完善房地产全过程监管，整治房地产市场秩序，切实维护群众合法权益。 3.大力实施城市更新。一是坚持"先体检、后更新，无体检、不更新”，建立城市体检和城市更新一体化推进机制。坚持问题导向查找人民群众身边的急难愁盼问题；坚持目标导向，找出影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项，体检出的问题就是更新改造的重点。二是深化城市建设、运营、治理体制改革，建立可持续的城市更新模式和政策法规。三是谋划实施一批城市更新改造项目，全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务。四是构建城市管理新模式，完善“一委一办一平台”，推动城市管理融入基层治理，形成智慧高效治理新体系，提高城市管理科学化、精细化、智能化水平。五是以“新城建”为引擎打造高水平“数字住建”，系统推进数字家庭、智慧住区、房屋建筑管理智慧化、城市运行管理服务平台、智能化市政基础设施建设改造等任务，全方位提升数字化、网络化、智能化水平。 4.打造“中国建造”升级版。一是全面深化建筑业改革，变革建造方式，改革工程监理、工程造价、竣工验收等制度，健全工程质量安全保障体系，大力发展现代化建筑产业。二是以更高质量的制度供给激发建筑企业和从业人员的强大活力。全面梳理建筑业法律法规规章和文件，凡是影响活力和积极性的，该改的改、该废的废。三是整体提升工程建设标准，国家标准提高底板、行业标准相应提升，鼓励支持制定团体标准、企业标准，以标准提升引领建筑产业升级。四是更大范围推广智能建造、绿色建造、装配式建筑。选择一些基础好的地区，支持打造形成现代化建筑产业链。五是把绿色建筑培育发展成新的经济增长点。2025年实现新建建筑全面执行绿色建筑标准的目标，推进建筑领域节能降碳，开展建筑光伏高质量发展试点。 5.建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。一是提高住宅建设标准，发布新修订的《住宅项目规范》等住宅标准。二是构建支持住房品质提升的制度体系，大力发展顺应人民群众新期待的好房子。三是支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板，把保障房率先建成好房子。四是推进老旧住宅更新改造，推广装配式装修，把老房子、旧房子变成好房子。五是大力实施物业服务质量提升行动。





中央政策基调——房地产政策宽松持续升级，“四个取消、四个降低、两个增加”组合拳助力止跌回稳

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12月25日	《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》	中性	实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。
财政部	2024年12月25日	《中华人民共和国增值税法》	中性	纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为百分之九。农业生产者销售的自产农产品免征增值税。托儿所、幼儿园、养老机构、残疾人服务机构提供的养育服务，婚姻介绍服务，殡葬服务免征增值税。小规模纳税人发生应税交易，销售额未达到起征点的，免征增值税；达到起征点的，依照本法规定全额计算缴纳增值税。

政策展望

- 年末中央政治局会议及中央经济工作会议再次强调2025年房地产市场走向，政策基调转向“化风险、稳主体、稳市场”：
 - 2024年刺激政策基本应出尽出，未来政策发力在于已出台政策的落地实施。
 - 持续用力推动房地产市场止跌回稳仍是重心，进一步将“四个取消、四个降低、两个增加”等存量政策和增量政策落实到位，加力实施城中村改造和危旧房改造等，充分释放刚性和改善性住房需求。
 - 合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。
 - 推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度：在加快构建房地产发展新模式进程推动下，“人、房、地、钱”要素联动机制、商品住房销售制度、房屋养老金制度、房地产开发融资方式等房地产业相关制度搭建或改革或将提速。

03

市场供求态势

Supply and demand

第三季度广州土地市场分析

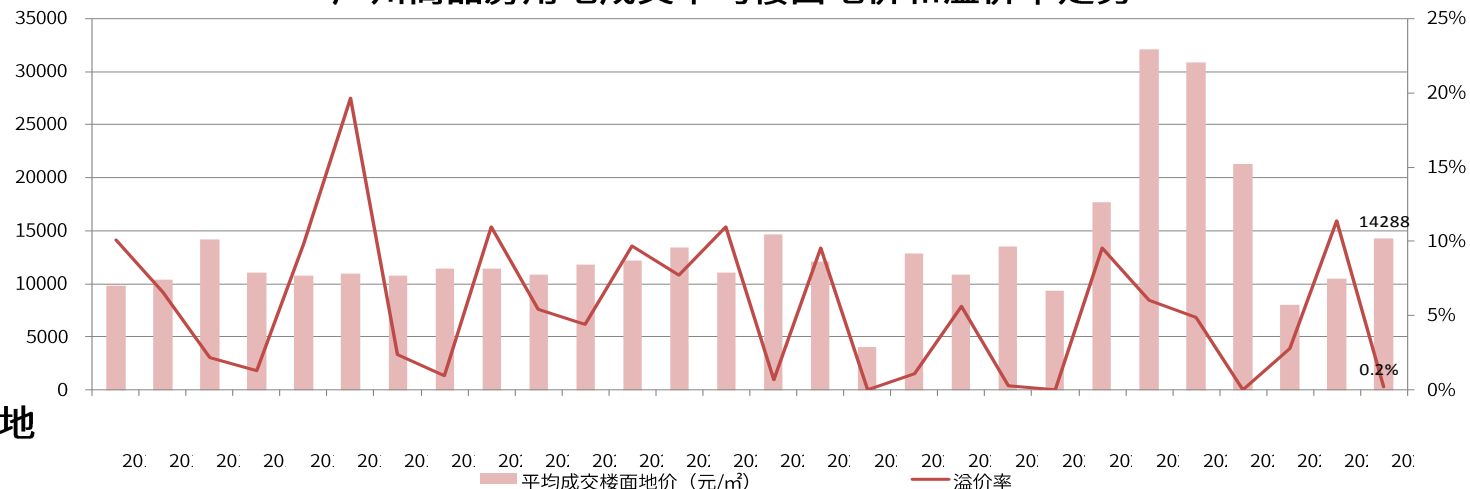
第三季度广州新建商品房市场分析

第三季度广州存量房市场分析

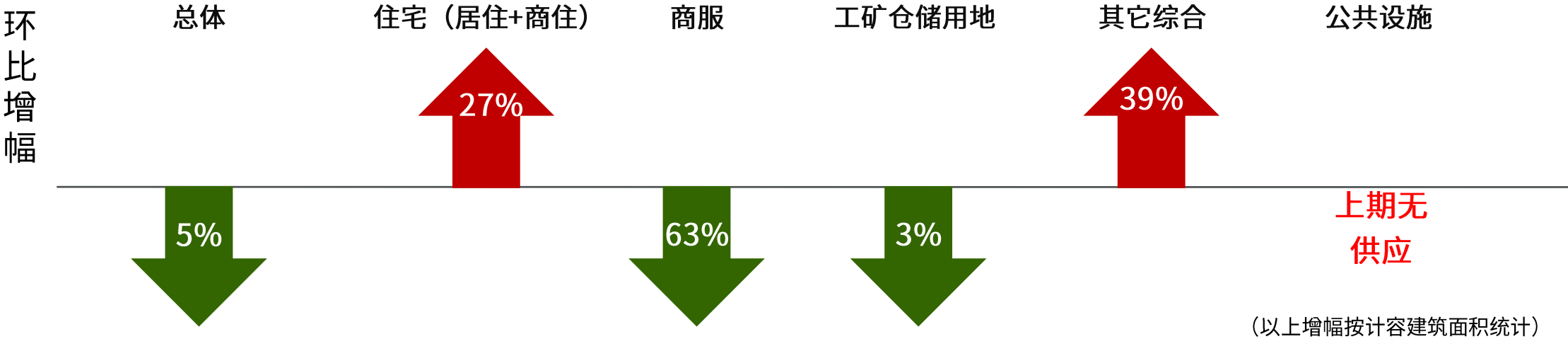
第三季度广州房屋租赁市场分析



南粤机构
NANYUE MECHANISM



土地供应——2024年四季度：土地供应环比微降，住宅明显增长，商服减幅达63%



2024年第四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（㎡）	848712	235702	262255	1681829	83523	23852	3135872
计容建筑面积（㎡）	1797206	530736	596049	6391263	121079	51671	9488004
宗数	21	15	6	62	2	1	107

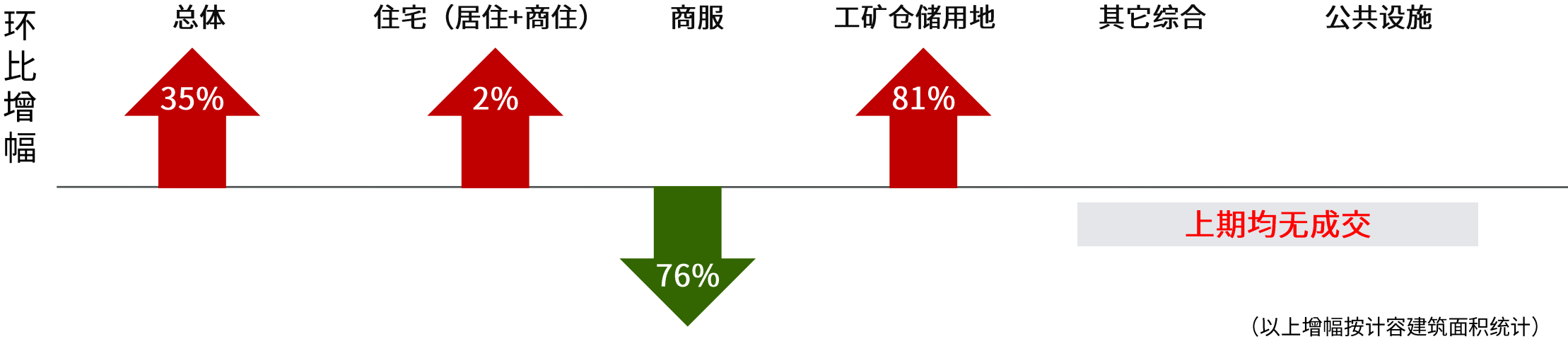
土地供应——2024年四季度：土地供应环比微降，住宅明显增长，商服减幅达63%

2024年第四季度中心四区供应各类用地14宗,其中居住7宗，商服3宗,合计计容建筑面积60万平方米(占比80%)；
分类供应方面：全市居住供地共27宗，除中心四区外，番禺区、南沙区分别供应6宗、5宗，合计113万平方米；
全市商服供地共15宗，中心四区供应3宗，合计9万平方米，此外增城区供应6宗，合计16万平方米；
全市工业仓储供地共62宗，除中心四区外，番禺区、花都区分别供应16宗、15宗，合计337万平方米。

2024年第四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			14	9	11	22	10	19	7	15	107
土地面积（㎡）			311532	203737	224671	691796	407181	660326	268423	368206	3135872
土地计容建筑面积（㎡）			753551	566446	678724	1816510	1340862	2348435	811184	1172291	9488004
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	7	2	2	6	5	3	1	1	27
		土地面积（㎡）	190694	88119	106695	353855	203604	136771	20000	11229	1110967
		计容建筑面积（㎡）	516163	167931	235608	466157	666283	300584	24000	16528	2393255
	商服用地	土地宗数	3	2	1	0	0	1	2	6	15
		土地面积（㎡）	56412	26667	2208	0	0	10000	75543	64872	235702
		计容建筑面积（㎡）	85773	77319	5520	0	0	25000	182105	155019	530736
	工矿仓储用地	土地宗数	2	5	8	16	5	15	4	7	62
		土地面积（㎡）	15574	88951	115768	337940	203577	513555	172880	233583	1681829
		计容建筑面积（㎡）	54944	321196	437596	1350353	674579	2022851	605079	924665	6391263

土地成交——2024年四季度：土地成交环比增长明显，住宅微增2%，商服减幅达76%



2024年第四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（㎡）	694133	194821	125359	1898216	117607	0	3030136
计容建筑面积（㎡）	1327268	326970	164988	7131378	177044	0	9127648
宗数	17	14	3	55	3	0	92

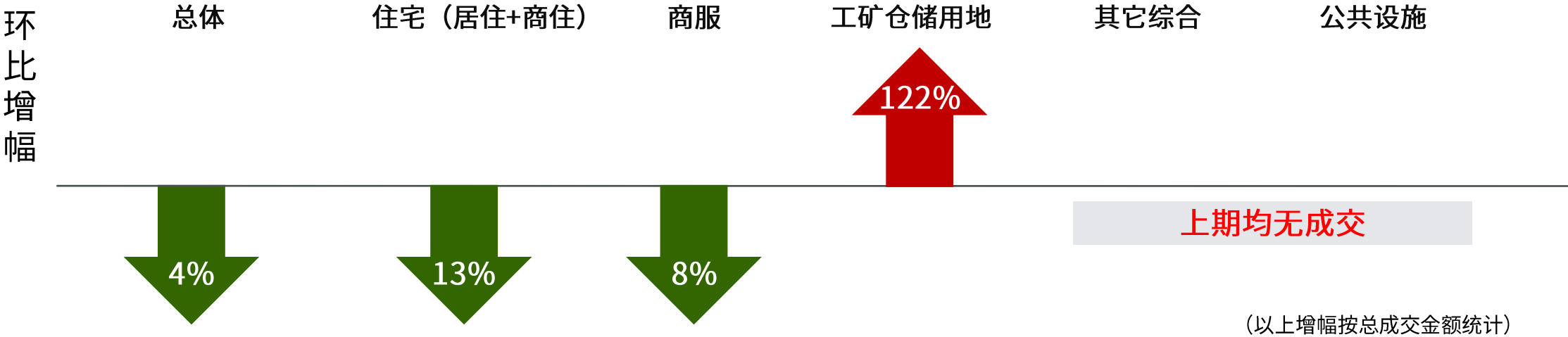
土地成交——2024年四季度：土地成交环比增长明显，住宅微增2%，商服减幅达76%

2024年第四季度中心四区成交各类用地12宗,其中居住5宗，商服3宗,合计计容建筑面积38万平方米(占比71%)；
分类成交方面：全市居住成交共20宗，除中心四区外，番禺区、花都区 分别成交6宗、3宗，合计77万平方米；
全市商服用地成交共14宗，中心四区供应3宗，合计6万平方米，此外增城区、白云区 分别成交7宗、2宗，合计20万平方米；
全市工业仓储成交共55宗，除中心四区外，增城区、花都区 分别成交10宗、16宗，合计367万平方米。

2024年第四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			12	8	6	13	9	19	6	19	92
土地面积（㎡）			283373	118691	361887	512531	326152	723171	172626	531705	3030136
土地计容建筑面积（㎡）			540169	401379	1201999	1132127	1125406	2598566	532476	1595526	9127648
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	5	1	2	6	1	3	1	1	20
		土地面积（㎡）	155166	26240	106695	353855	9536	136771	20000	11229	819492
		计容建筑面积（㎡）	328687	90176	235608	466157	30515	300584	24000	16528	1492256
	商服用地	土地宗数	3	2	1	0	0	0	1	7	14
		土地面积（㎡）	53548	26667	22608	0	0	0	18962	73036	194821
		计容建筑面积（㎡）	55573	77319	27130	0	0	0	40651	126297	326970
	工矿仓储用地	土地宗数	2	5	3	7	8	16	4	10	55
		土地面积（㎡）	15574	65784	232584	158675	316616	586401	133664	388918	1898216
		计容建筑面积（㎡）	54944	233884	939261	665970	1094891	2297982	467824	1376622	7131378

土地价格——2024年四季度：土地成交金额总体微幅下降，溢价不高，工矿仓储成交增幅大



2024年第四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）	2252023	171709	175631	353425	69704	0	3022492
成交平均楼面地价（元/m²）	16967	5252	10645	496	3937	——	3311
溢价率	0.1%	1.7%	0.6%	0.0%	0.0%	——	0.2%

土地价格——2024年四季度：土地成交金额总体微幅下降，溢价不高，工矿仓储成交增幅大

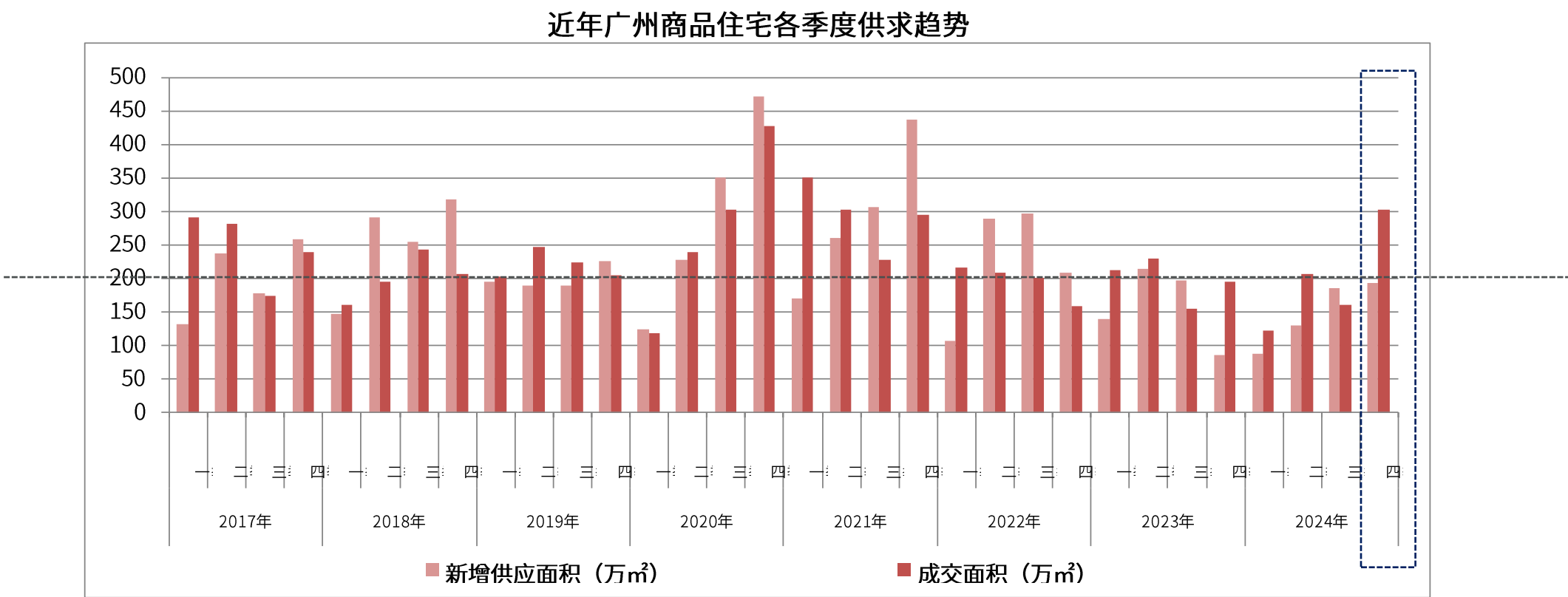
2024年第四季度海珠区土地出让金贡献度最大，单区成交总额74亿元，占全市总交易金额的24.45%；其次是天河区、番禺区，单区成交总额分别为71和63亿元，分别占全市总交易金额的23.47%和20.99%；全市商品房整体楼面地价为14288.29元/m²，环比增长36%；其中：居住用地和楼面地价为16268元/m²；商服用地楼面地价为5252元/m²；工矿仓储用地楼面地价为496元/m²。

2024年第四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)			11687	709256	739146	5761	135274	301074	634385	94424	255450	27454	108581	3022492
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(万元)		702185	634059		63575	271508	580778	20560	138869	9720	6400	2427654
		楼面地价（元/m²）		50970	33210		7050	11524	12459	6738	4620	4050	3872	16268
	商服用地	成交金额(万元)	11687		44596		59640	14212				7765	33809	171709
		楼面地价（元/m²）	11926		9743		7713	5239				1910	2677	5252
	工矿仓储	成交金额(万元)		7071		5761	12059	15354	53607	73864	116581	9969	59159	353425
		楼面地价（元/m²）		3080		1801	516	163	805	675	507	213	430	496

商品房：住宅——2024年四季度：预售/销售量环比增长，但全年销售均价较上个季度有所下降

2024年1-12月全市商品房住宅：新批预售面积598.86万㎡,同比下降14.8%，其中四季度193.28万㎡，环比增长3.72%；1-12月销售共71840套，同比下降4.6%，面积793.51万㎡，同比下降3.9%；其中四季度27860套，环比增长99.48%，面积302.34万㎡，环比增长87.43%；1-12月全市销售均价为36464元/㎡，较上个季度下降5.28%。



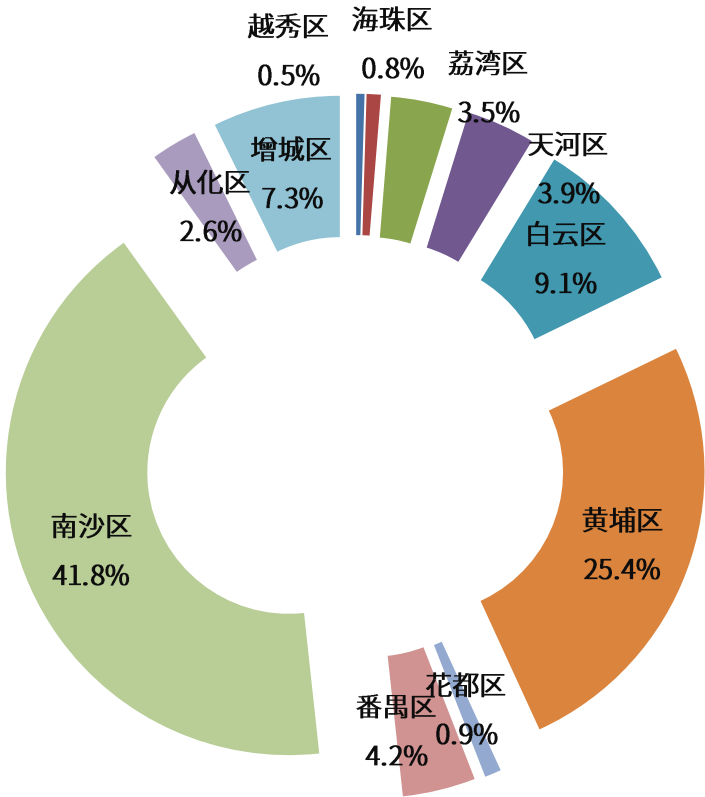
(数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据(gz.gov.cn)/中指研究院)

商品房：商业——2024年四季度：预售/销售面积环比双降，全年销售均价较上季度有所增长

2024年1-12月全市商业物业：新批预售面积28.8万㎡，同比下降26.8%，其中：四季度9.81万㎡，环比下降4.66%；销售共3940套，同比下降6.2%，面积57.8万㎡，同比增长36.8%,其中：四季度1010套，环比增长11.11%，面积14.81万㎡，环比下降23.74%；2024年1-12月全市销售均价为36032元/㎡，较上个季度增长5.03%。

2024年4季度广州各行政区新建商业物业签约情况

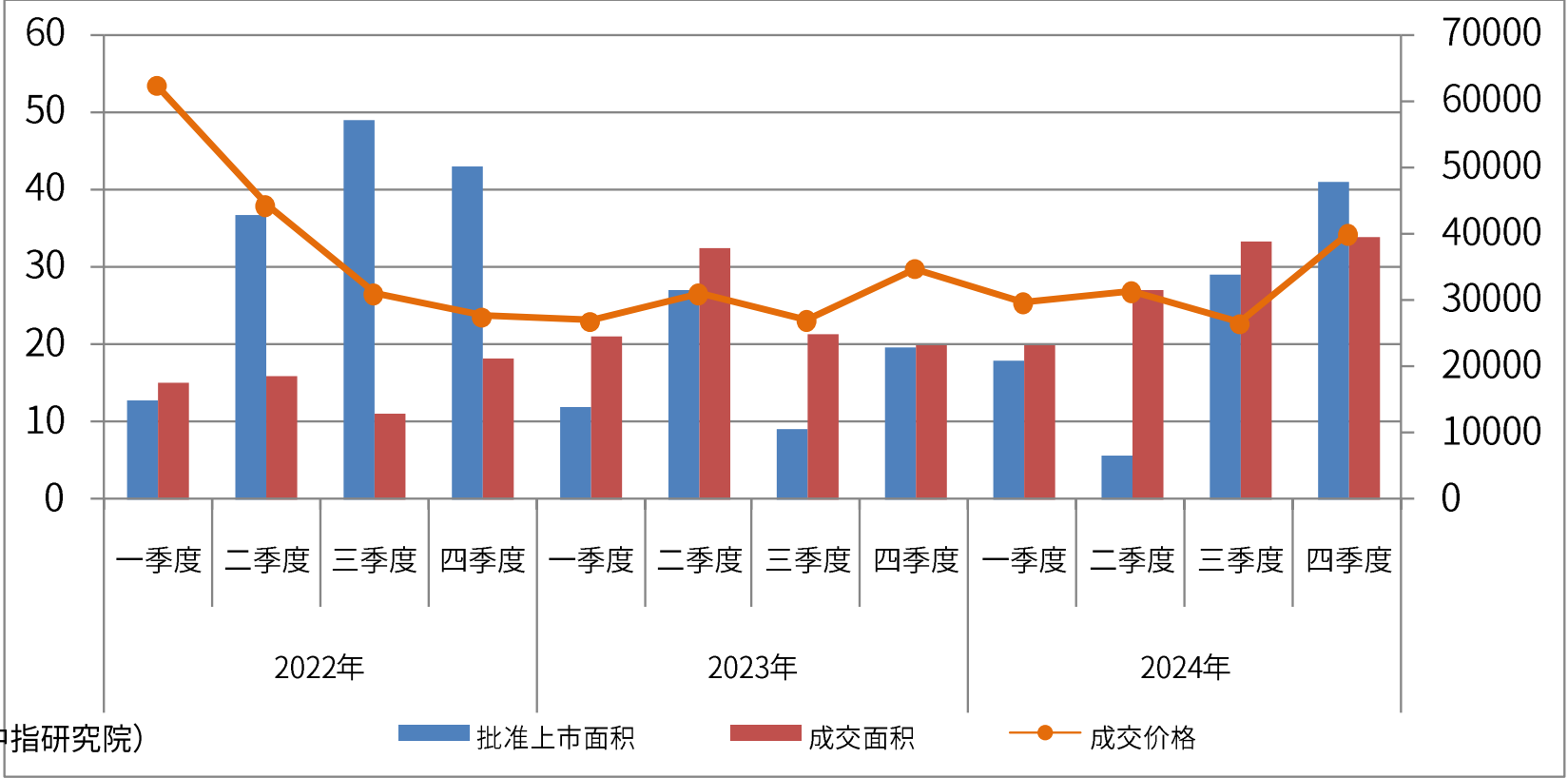
区域	签约面积	同比增速
越秀区	0.07	——
海珠区	0.12	-69.85
荔湾区	0.52	58.10
天河区	0.58	178.31
白云区	1.35	393.24
黄埔区	3.76	487.78
花都区	0.14	-63.81
番禺区	0.62	-7.50
南沙区	6.20	209.01
从化区	0.39	22.95
增城区	1.08	-30.22
全市	14.81	118.53



商品房：办公——2024年四季度：预售/销售面积环比增长，全年销售均价较上个季度增长

2024年1-12月全市办公物业：新批预售面积93.6万㎡，同比增长32.9%，其中：四季度40.86万㎡，环比增长41.29%；销售共12731套，同比增长9.6%，面积113.7万㎡，同比增长15.1%；其中：四季度3750套，环比下降3.33%，面积33.7万㎡，环比增长1.51%；2024年1-12月全市销售均价为32114元/㎡，较上个季度增长11.21%。

近年广州商品房办公物业各季度供求趋势





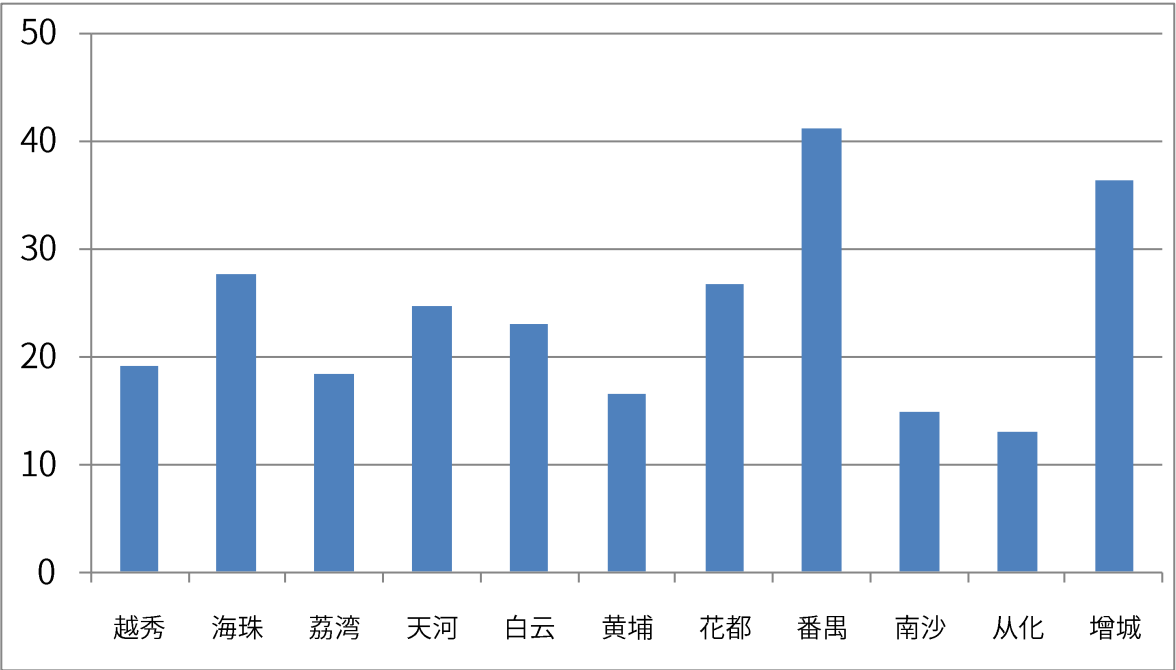
存量房：住宅——2024年四季度：广州存量住宅共成交27627套，261.77万m²

2024年四季度，广州存量住宅共成交27627套，261.77万m²，环比分别增长9.16%和7.16%；按套数计环比增幅，除花都外，其他10区均表现增涨，其中南沙增幅最大，达29%，其次黄埔达18%；成交量（按面积计）以番禺区领先，其次是增城区、海珠区。

2024年四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	2638	7.41%	19.15	3.85%
海珠区	3595	10.96%	27.78	8.43%
荔湾区	2336	13.67%	18.32	12.32%
天河区	2713	2.34%	24.64	-2.26%
白云区	2691	13.26%	23.06	10.71%
黄埔区	1733	17.73%	16.51	16.51%
花都区	2465	-1.08%	26.78	-3.67%
番禺区	3817	5.30%	41.25	3.90%
南沙区	1426	28.82%	14.96	17.98%
从化区	1149	5.61%	12.92	9.40%
增城区	3064	11.58%	36.39	14.72%
合计	27627	9.16%	261.77	7.16%

2024年四季度广州各区存量住宅物业成交面积（万m²）



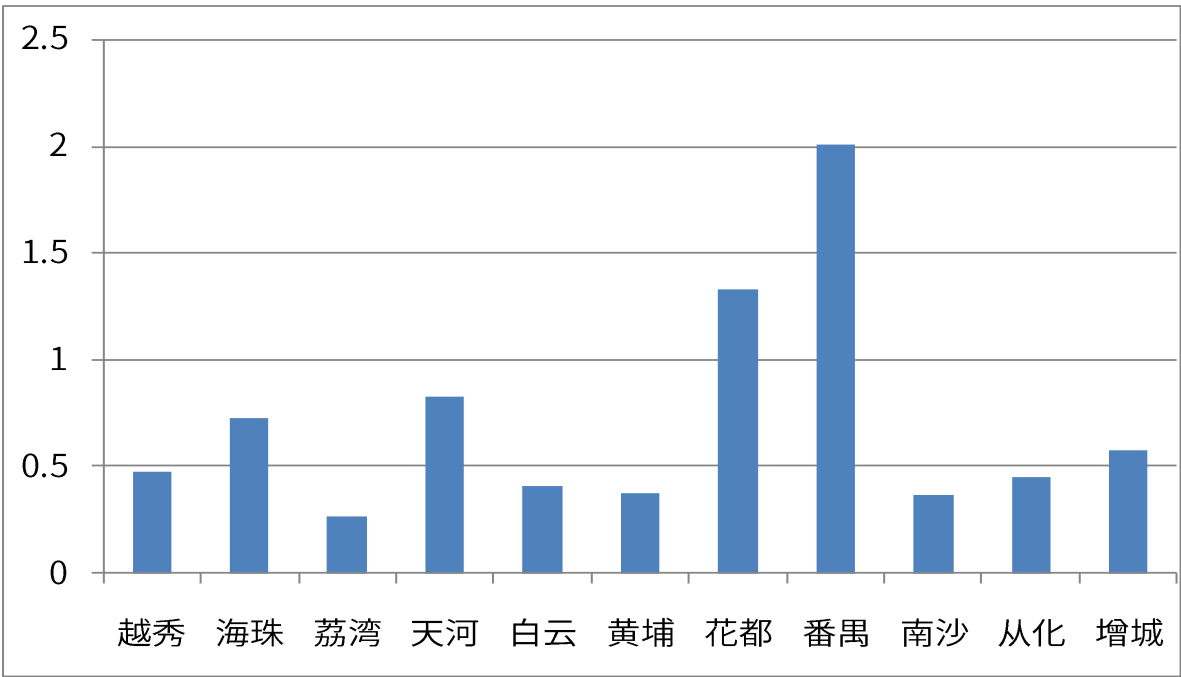
存量房：商业——2024年四季度：广州存量商业物业共成交913套，7.85万m²

2024年四季度，广州存量商业物业共成交913套，7.85万m²，环比波幅分别为-15.7%和-13.64%；按套数计环比增幅，除番禺增长/从化持平外，其他各区均表现减少，其中天河、越秀、南沙、荔湾降幅最大，均超过30%；成交量（按面积计）番禺成交量最大，达2.01万m²。

2024年四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	86	-39.44%	0.48	-43.53%
海珠区	73	-21.51%	0.73	-16.09%
荔湾区	59	-32.18%	0.27	-61.43%
天河区	43	-47.56%	0.83	36.07%
白云区	60	-23.08%	0.41	-52.87%
黄埔区	57	-9.52%	0.38	-26.92%
花都区	167	-10.22%	1.33	-28.11%
番禺区	184	33.33%	2.01	105.10%
南沙区	53	-32.91%	0.37	-44.78%
从化区	49	0.00%	0.45	4.65%
增城区	82	-4.65%	0.58	-22.67%
合计	913	-15.70%	7.85	-13.64%

2024年四季度广州各区存量商业物业成交面积（万m²）



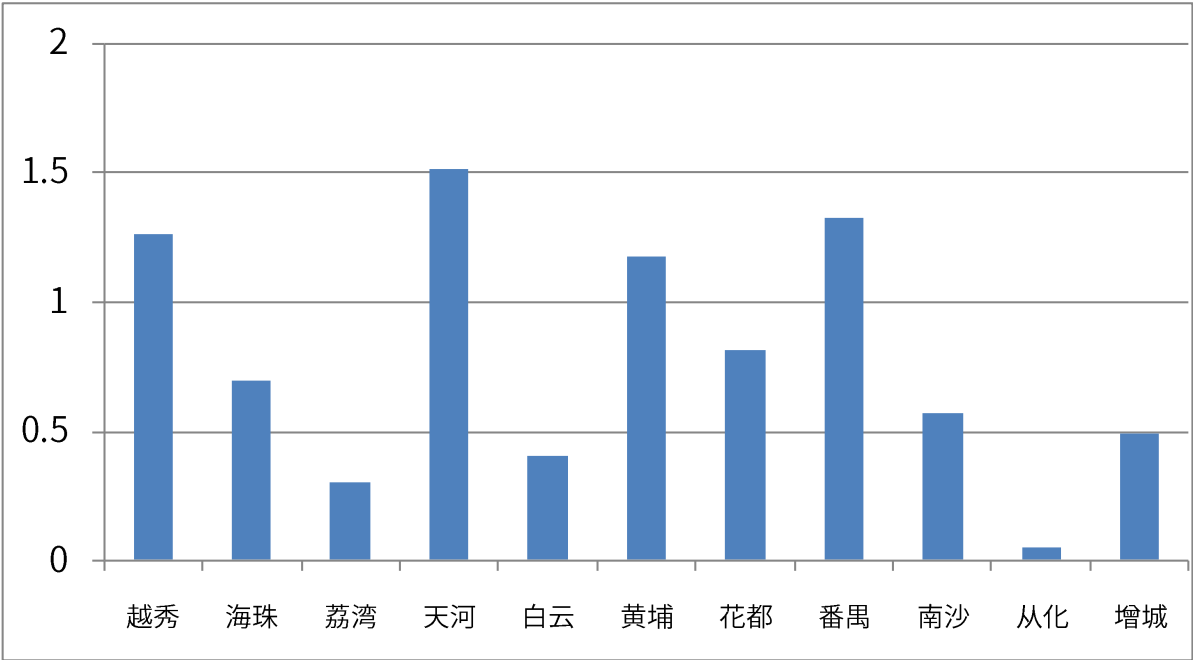
存量房：办公——2024年四季度，广州存量办公物业共成交1329套，9.63万㎡

2024年四季度，广州存量办公物业共成交1329套，9.63万㎡，环比波幅分别为10.84%和12.11%；按套数计环比增幅，花都降幅最大，达37.12%，七区增长，其中荔湾增幅最大，达48%；成交量（按面积计）番禺、天河、越秀、黄埔成交量均超1万㎡。

2024年四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	101	-9.01%	1.48	17.46%
海珠区	70	-5.41%	0.58	-15.94%
荔湾区	71	47.92%	0.61	103.33%
天河区	228	19.37%	1.66	9.93%
白云区	63	23.53%	0.48	20.00%
黄埔区	173	14.57%	1.07	-8.55%
花都区	83	-37.12%	0.57	-29.63%
番禺区	326	33.61%	1.81	37.12%
南沙区	94	-3.09%	0.6	5.26%
从化区	15	36.36%	0.13	160.00%
增城区	105	17.98%	0.64	30.61%
合计	1329	10.84%	9.63	12.11%

2024年四季度广州各区存量办公物业成交面积（万㎡）



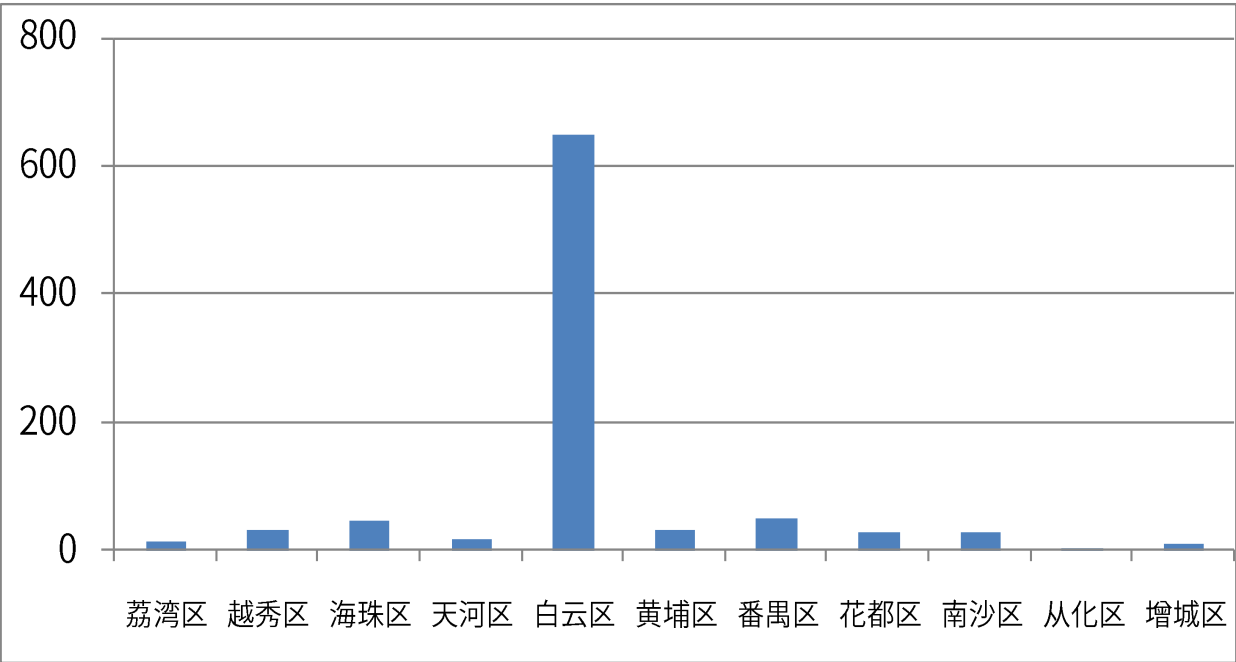
租赁：住宅——2024年四季度：广州存量住宅物业共登记186392套，897.95万㎡

2024年四季度，广州存量住宅物业共登记186392套，897.95万㎡，环比波幅分别为12.14%和8.44%；按套数计环比增幅，11区中除白云、海珠、天河增长外,其他各区均表现下降，其中增城、南沙下滑最大，幅度超55%；成交量（按面积计）白云区遥遥领先，接近650万㎡。

2024年四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	2516	-13.75%	14.3	-19.93%
越秀区	5566	-14.71%	31.07	-22.79%
海珠区	9166	3.15%	44.95	5.71%
天河区	2581	2.06%	17.22	-1.09%
白云区	153343	20.50%	648.71	24.79%
黄埔区	2868	-17.47%	28.91	-34.80%
番禺区	5052	-3.09%	49.8	5.80%
花都区	2254	-18.19%	26.6	-22.04%
南沙区	1998	-55.13%	26.03	-26.55%
从化区	215	-14.00%	1.81	-37.80%
增城区	833	-57.50%	8.51	-67.70%
合计	186392	12.14%	897.95	8.44%

2024年四季度广州各区住宅物业租赁登记面积（万㎡）





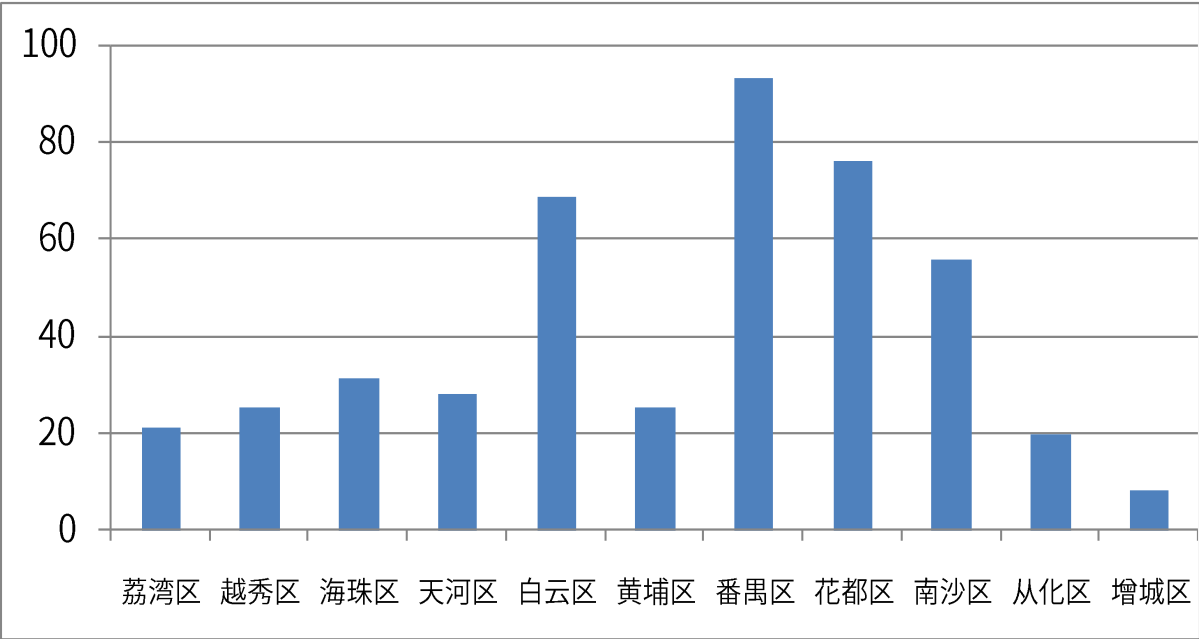
租赁：商业——2024年四季度：广州商业物业租赁共登记19870套，452.51万㎡

2024年四季度，广州存量商业物业共登记19870套，452.51万㎡，环比波幅分别为-7.37%和-4.63%；按套数计环比增幅，除海珠、从化、花都三区外，其他各区均表现减少，其中增城减幅最大，达到47%；成交量（按面积计）番禺区占比最大，92.9万㎡，占全市份额21%。

2024年四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	1630	-14.84%	21.25	-9.57%
越秀区	1949	-2.79%	25.31	-15.97%
海珠区	2197	12.21%	31.24	3.75%
天河区	1387	-7.41%	27.92	-20.34%
白云区	2862	-16.14%	68.84	4.48%
黄埔区	794	-11.97%	25.24	47.60%
番禺区	4709	-4.44%	92.9	-38.31%
花都区	2260	0.53%	76.05	31.01%
南沙区	1206	-11.52%	55.74	66.24%
从化区	470	4.44%	19.86	40.16%
增城区	406	-47.41%	8.15	-50.18%
合计	19870	-7.37%	452.51	-4.63%

2024年四季度广州各区商业物业租赁登记面积（万㎡）





租赁：办公——2024年四季度：广州办公物业租赁登记12633套，224.66万㎡，

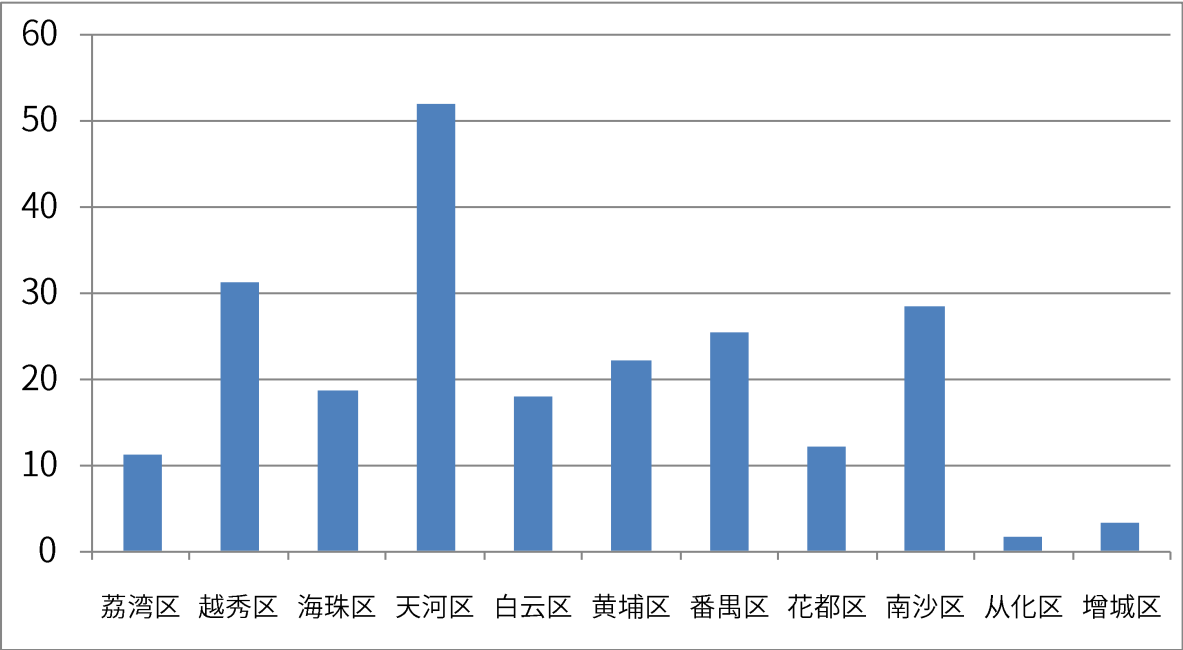
2024年四季度，广州存量办公物业共登记12633套，224.66万㎡，环比波幅分别为-8.32%和-23.22%；

按套数计环比增幅，增城、花都、黄埔增长，荔湾持平，其他各区均表现减少，其中从化、南沙、白云、番禺减幅均超过15%；成交量（按面积计）天河区占比最大，超过50万㎡，占全市份额23%。

2024年四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	0.00%	11.15	-11.30%
越秀区	2491	-10.75%	31.27	-17.65%
海珠区	1079	-5.43%	18.74	-11.39%
天河区	2523	-11.41%	52.1	-21.55%
白云区	960	-16.01%	17.95	-34.58%
黄埔区	1355	1.73%	22.25	-31.64%
番禺区	1519	-15.42%	25.46	-12.90%
花都区	963	12.11%	12.21	-50.47%
南沙区	697	-16.92%	28.59	-25.91%
从化区	30	-28.57%	1.59	269.77%
增城区	184	17.95%	3.33	110.76%
合计	12633	-8.32%	224.66	-23.22%

2024年四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。