

2024

2024年广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market 2024

2025.02



南粤机构
NANYUE MECHANISM

Contents

1

宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

房地产政策回顾

Property market policy

3

市场供求态势

Supply and demand





01 宏观经济

Macro-economy



核心观点

■ 总体经济稳健前行，全年目标顺利实现

- 经济稳健增长：全年GDP总量134.9万亿元，同比增长5%。
- 区域经济复苏：广东省GDP突破14万亿元，广州市GDP超3万亿元。

■ 产业结构优化，向高质量发展转型

- 制造业升级：高技术制造业增加值同比增长8.9%。
- 服务业回暖：服务业增加值同比增长5%。
- 农业现代化：第一产业增加值同比增长3.5%。

■ 消费市场复苏，内需潜力释放，结构持续优化

- 社零增速回升：消费市场逐步回暖。
- 消费升级：新业态快速增长，线上线下融合。

■ 投资与房地产优化调整

- 固定投增速放缓，投资结构优化：高技术产业投资增速显著。
- 房地产调整：开发投资同比下降10.6%，商品房销售面积和金额分别下降12.9%和17.1%，市场正处于调整筑底阶段

■ 外贸出口

- 韧性显现：出口总额保持正增长。
- 结构优化：高技术产品、机电产品出口占比提升。

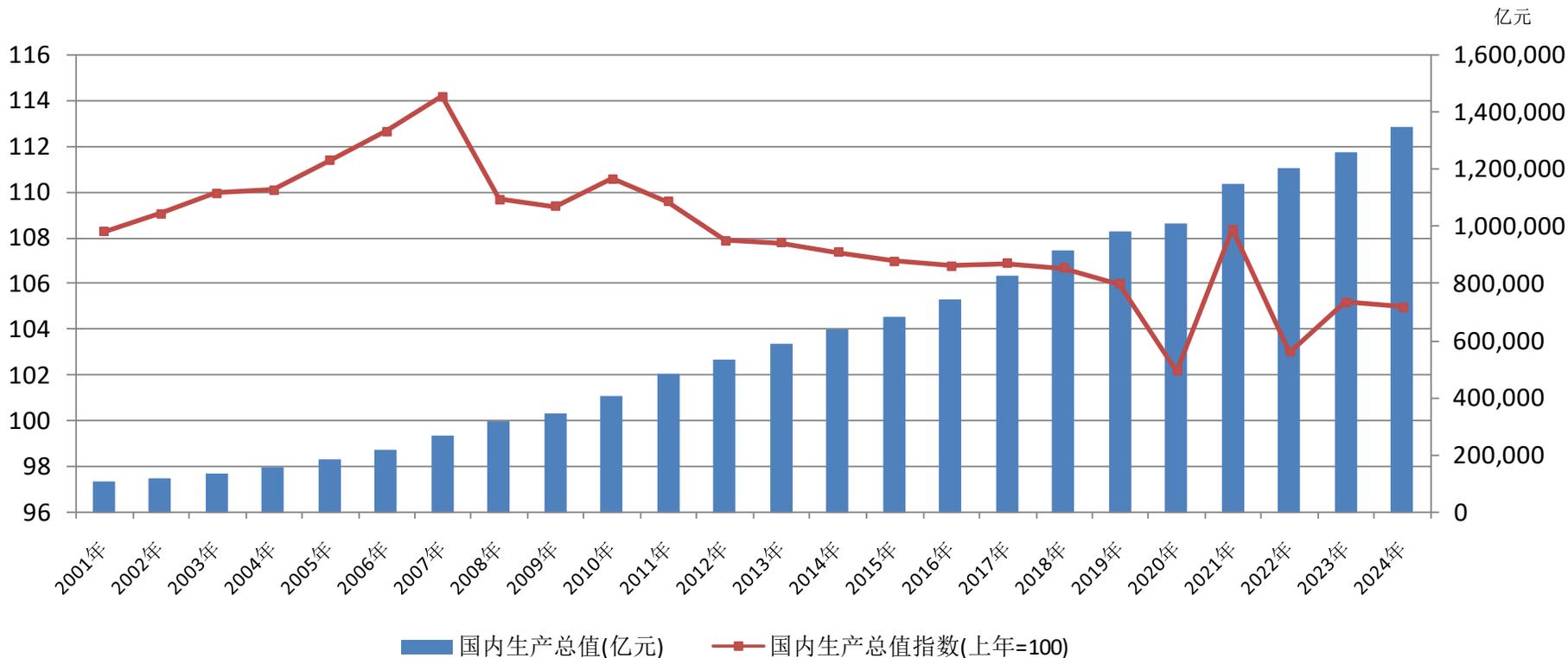
■ 政策支持，高质量发展扎实推进

- 政策发力：一揽子增量政策推动消费回升。
- 创新驱动：科技创新投入加大，新动能加速成长。

宏观经济总体态势——经济总量稳步增长，增速符合预期

2024年，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展取得新进展，特别是及时部署出台一揽子增量政策，推动社会信心有效提振、经济明显回升，经济总量跃上新台阶，全年实现国内生产总值135万亿，比上年增长5.0%，经济社会发展主要目标任务顺利完成。

2001-2024年中国国内生产总值及增长情况



国内生产总值(亿元)

国内生产总值指数(上年=100)



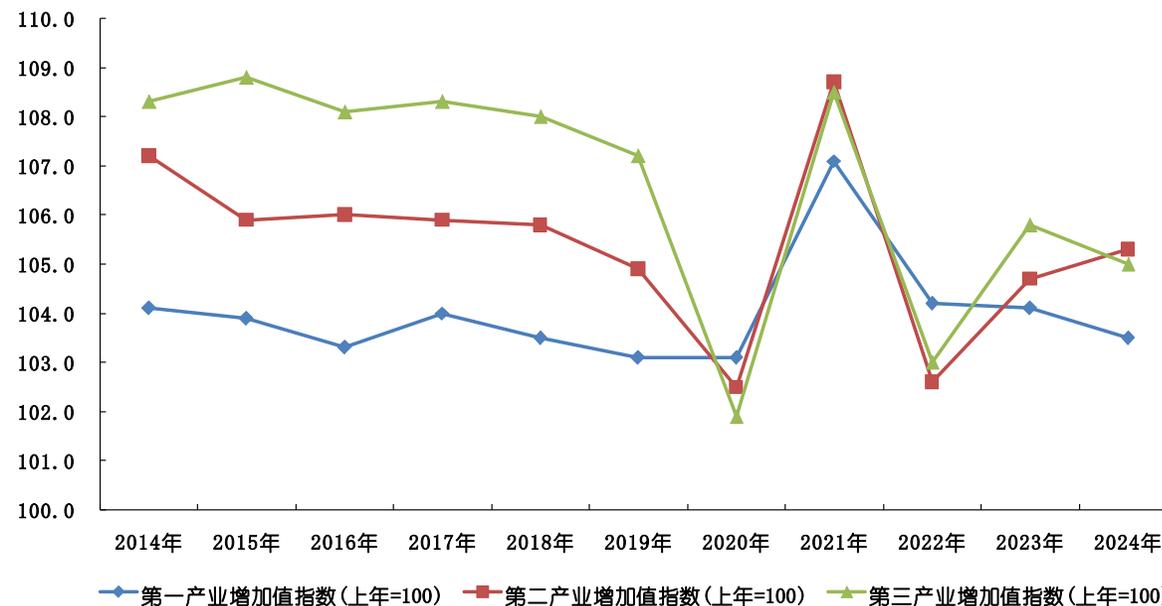
宏观经济总体态势——济总量稳步增长，增速符合预期

2024年，全国三次产业：第一产业增加值91414亿元，比上年增长3.5%，较上年**下降0.6**个百分点，粮食产量保持稳定，农业现代化水平进一步提升；第二产业增加值492087亿元，增长5.3%，较上年增长0.6个百分点，工业生产增势较好，装备制造业和高技术制造业增长较快；第三产业增加值765583亿元，增长5.0%，较上年**下降0.8**个百分点，服务业持续增长。

2024年全国三次产业增加值（累计值）增长和结构情况

指标	增加值（亿元）	同比增长（%）	占GDP比重（%）
第一产业	91413.9	3.50	6.8
第二产业	492087.1	5.30	36.5
第三产业	765582.5	5.00	56.7
合计	1349083.5	5.00	100.0

近年全国三次产业增加值指数情况



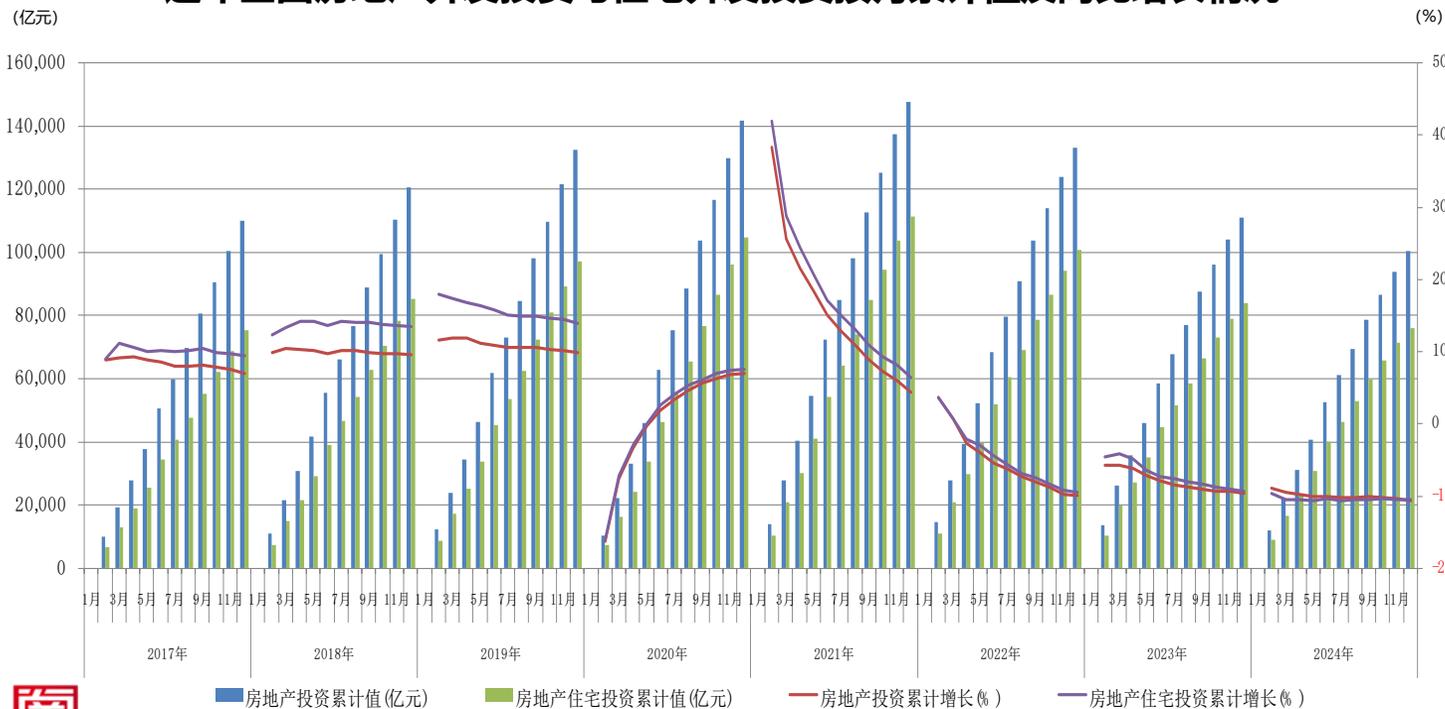
全国房地产行业与市场总体形势——房地产投资额/增速持续减少，市场处于调整筑底、逐步回稳的阶段

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	100.00	(10.60)
按开发类型分			
住宅	76039.94	75.83	(10.50)
办公楼	4159.88	4.15	(9.00)
商业营业用房	6943.97	6.92	(13.90)
其它房地产	13136.42	13.10	(9.70)



全国房地产行业与市场总体形势——全国土地成交面积/金额延续下滑，溢价率低位徘徊

2024年土地成交规模延续下滑，截至2024年12月20日，全国300城土地成交建筑面积同比下滑17%，成交金额同比降幅扩大至23%，溢价率维稳在4%左右；

各能级城市土地成交规模均延续收窄，其中一二线城市同比降幅更大：一线城市较上年同期下降了30%，二线城市下降21%，三四线城市下降16%；

全国300城市土地成交建筑面积走势(单位:亿平方米)

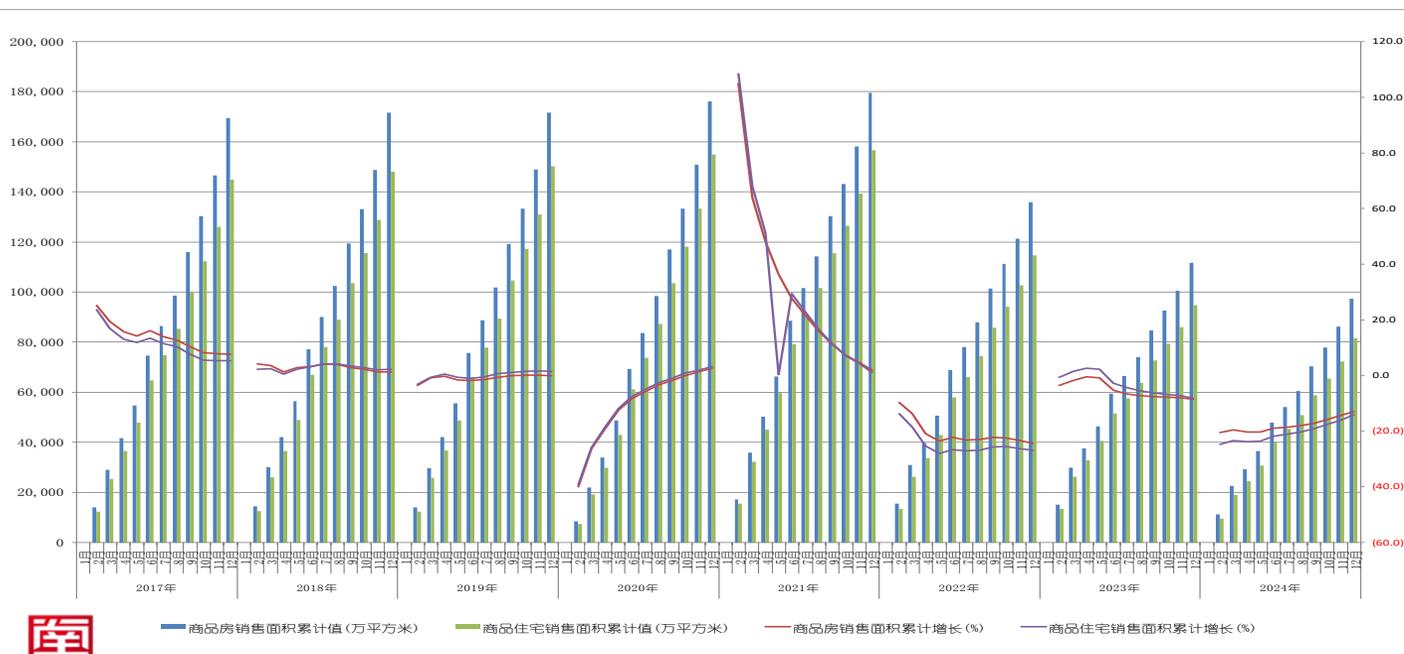


全国房地产行业与市场总体形势——商品房销售9.74亿m²，金额9.67万亿元，同比均降，但降幅收窄

2024年1-12月，全国商品房销售9.74亿m²，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m²，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m²，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m²，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

(万平方米)



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m ²)	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

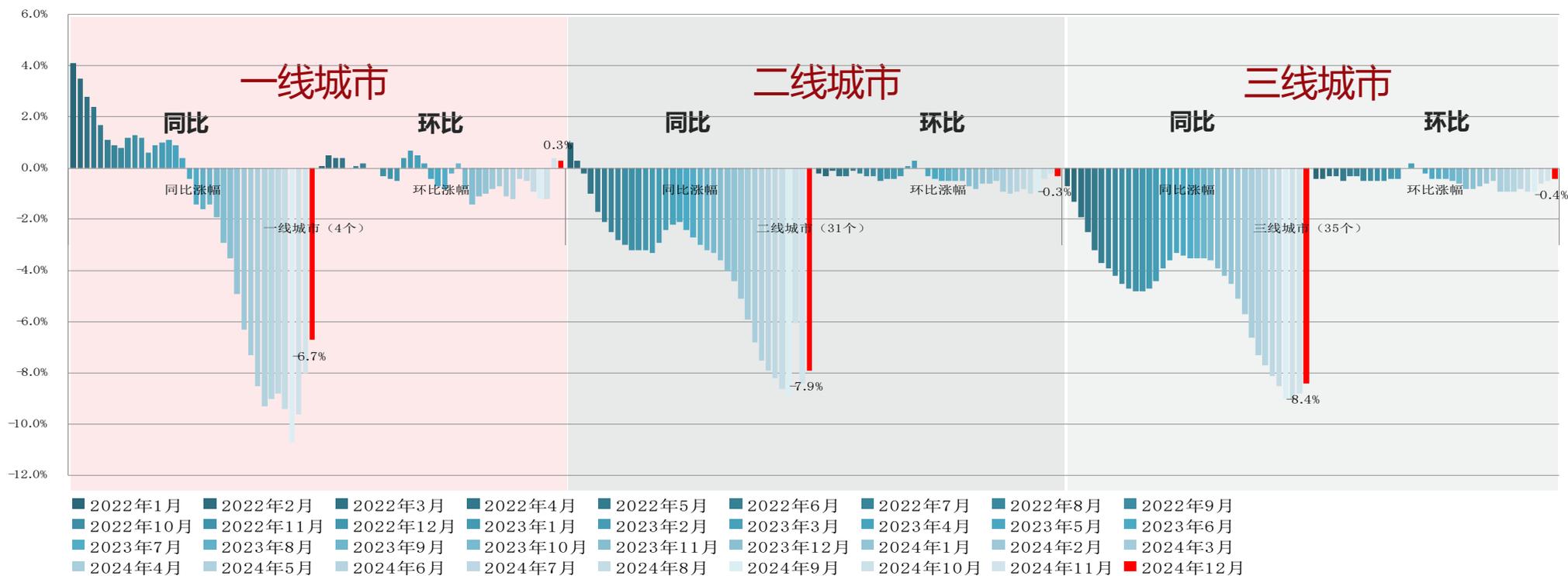


全国二手住宅销售价格——12月：一线城市环比上涨，二三线城市环比下降，同比降幅均收窄

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

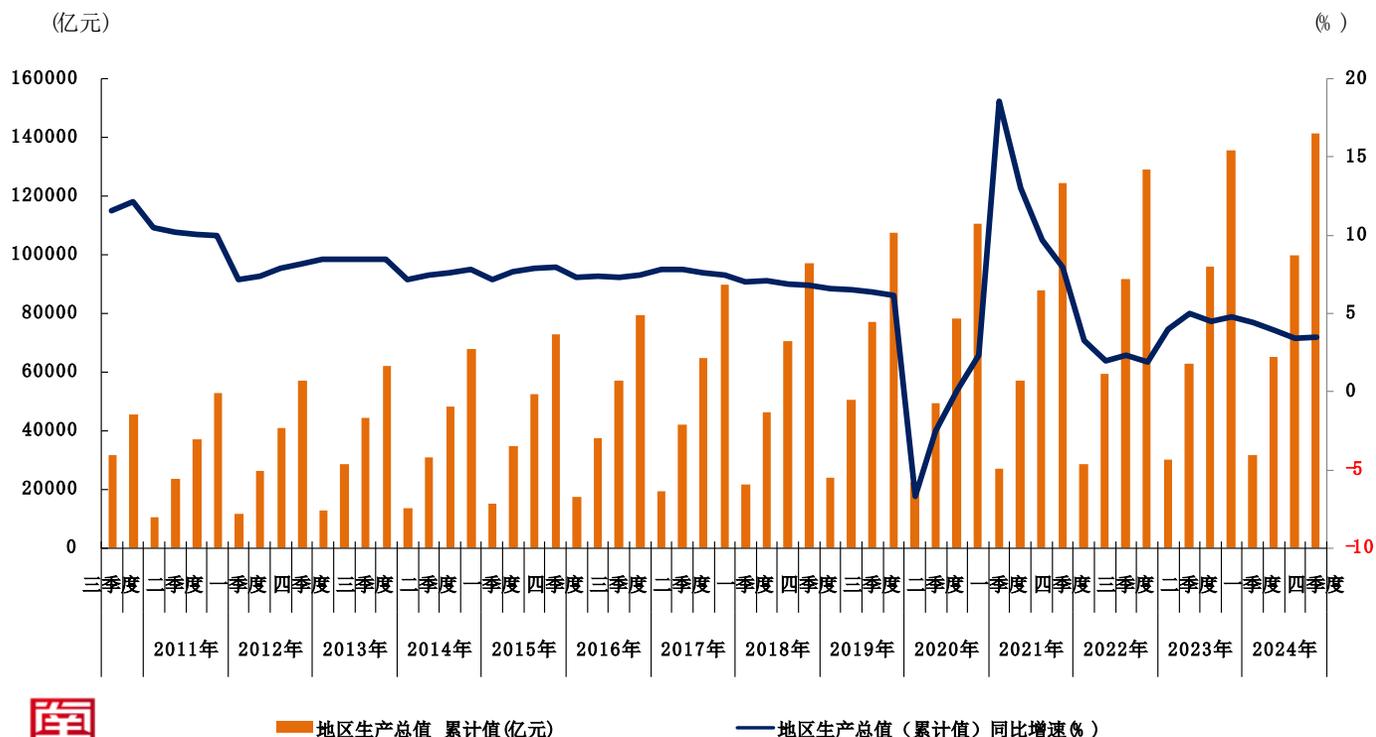


广东省经济运行总体形势——GDP突破14万亿元，增3.5%，制造业升级、外贸强劲及科技创新驱动增长

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(%)	—	—	—

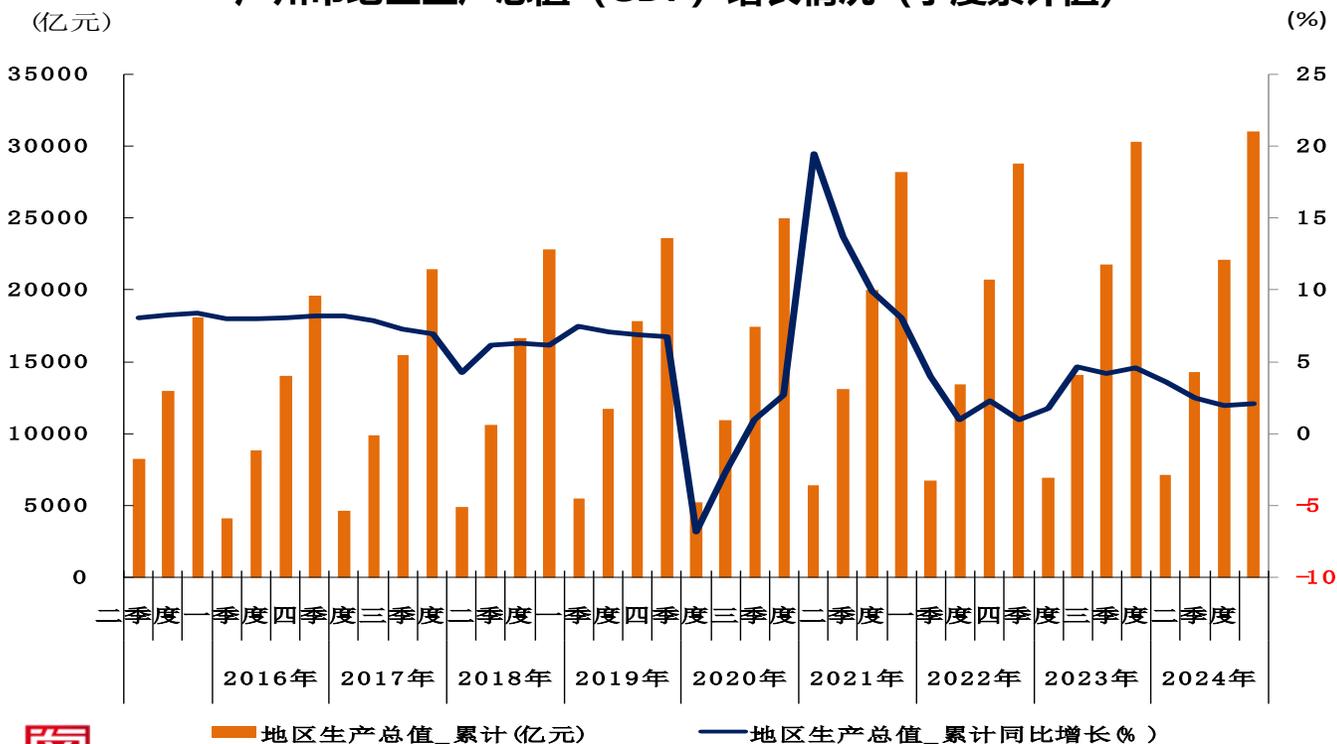


广州市经济运行总体形势——经济稳增长，GDP超3万亿，工业承压转型，服务消费释放，固投结构优化

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

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



核心观点

■ 中央层面：2024年政策面迎来“重磅级转折”，从松绑限制性到出台刺激性政策，政策措施基本应出尽出，市场也在四季度取得了阶段性的止跌

- 中央加强政策预期管理，提振市场信心，提出“止跌回稳”、“切实回应群众需求”、“稳楼市”等新表述和清晰定调；
- 针对市场存在问题“对症下药”，提出收购商品房、回购存量土地、扩容白名单等方式保交楼、去库存；
- 降低首付比例、贷款利率，通过组合拳手段降低购房门槛、修复购房信心；

■ 地方层面：二三四线政策出台后，核心一二线包括北上广深放松限购、限贷、调整普宅标准等，持续促进市场回稳

- 2024年全年政策调控呈现“广泛、高频”的特征，共有三百多个省市发布超过千次的松绑政策，其中以放松公积金贷款、解除限贷以及购房补贴三类政策发布最为频繁，意在从资金层面给予购房者更多支持。
- 上广深等30城放松限购，南京、重庆、合肥、杭州、合肥、武汉等134个城市放松限贷，深圳、郑州、天津、西安等9城放松限价，深圳、重庆、成都、厦门等22城放松限售，上海、广州、武汉等266省市放松公积金贷款，北上广深在内的24个城市出台税费减免政策。地方政策供/需双管齐下，各城市购房环境和支持已处历年较为宽松的水平，一线城市受益最为明显，大多数二三线城市政策边际效应递减显著。

政策基调——持续用力推动房地产市场止跌回稳，政策基调转向化风险、稳主体、稳市场

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。

2020年

2025年

有效防范**化解重点领域风险**，牢牢守住不发生系统性风险底线。**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。

2024年

1. **更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险。促进房地产市场平稳健康发展。**
2. **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。**

中央政策基调——“稳住楼市”，持续推动市场“止跌回稳”，促进房地产市场平稳健康和高质量发展

2024年政府工作报告

9月26日政治局会议

中央政治局及中央经济工作会议

中央定调标本兼治化解房地产风险

“517新”

“926新政”
中央定调“止跌回稳”
明确房地产发展方向

五部委发布了“四个取消、四个降低、两个增加”

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

2月
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。

3月
两会定调房地产政策继续优化方向不变

4月
中央政治局会议强调统筹研究消化存量房产和优化增量的政策

- 全面调低购房首付比例
- 取消利率下限
- 全面下调公积金贷款利率
- 政府收购存量商品房

一季度：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”

5月

二季度：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

9月

- 加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出
- 促进中低收入群体增收，提升消费结构。
- 促进房地产市场止跌回稳
- 回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率
- 降低存款准备金率，实施有力度的降息
- 努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，打通社保、保险、理财等资金入市堵点
- 支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施
- 发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用

三季度：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

10月

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

四季度：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



Q1 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	《房租市场发展意见》	宽松	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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的通知》	中性	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>



Q1 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控的实施路径。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。



Q1 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在下一发布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，结合存里住房和存里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。



Q1 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和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。



Q2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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。



Q2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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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%。</p>
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	<p>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%。</p>
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	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p>



Q2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
住建部	5月17日	《关于做好住房公积金全个人住房贷款利率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%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。

Q3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。



Q3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	<p>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。</p> <p>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。积极培育租赁住房市场，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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p>
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	<p>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。</p> <p>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。</p>



Q3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



Q3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。



Q3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)。



Q4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	<p>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。</p> <p>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。</p>
住建部	2024年10月12日	《“数字住建”建设整体布局规划》	中性	<p>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和政策标准保障体系“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”。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>



Q4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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。



Q4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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。



Q4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。



Q4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	<p>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、成都等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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p> <p>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。</p>



Q4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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>



Q4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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>



Q4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”**
 - 2025年重点任务之一就是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。
- **房地产市场“止跌回稳”将是政策发力和检验政策效果的重点，政策仍将保持宽松，重点在落实**
 - 未来调控发力在已出台政策的落地实施，如继续下调房贷利率、存量房贷继续下降（本次仍未与新增齐平）、全面取消限制性购房措施(京沪深海南等)，以及逐步恢复企业正常运营能力，如收购房企存量闲置土地、收购存量商品住房作保障性住房，推进“白名单”融资协调机制做好保交付稳预期，多措并举逐步改善市场供求关系失衡导致的房价下行预期，最终实现房地产市场止跌回稳。

03 市场供求态势

Supply and demand

2024年广州土地市场分析

2024年广州新建商品房市场分析

2024年广州存量房市场分析

2024年广州房屋租赁市场分析

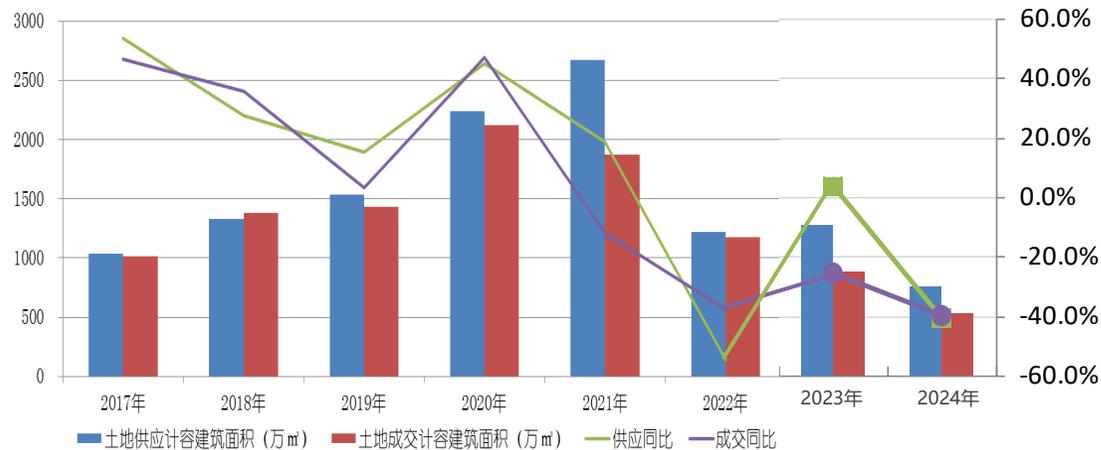


核心观点

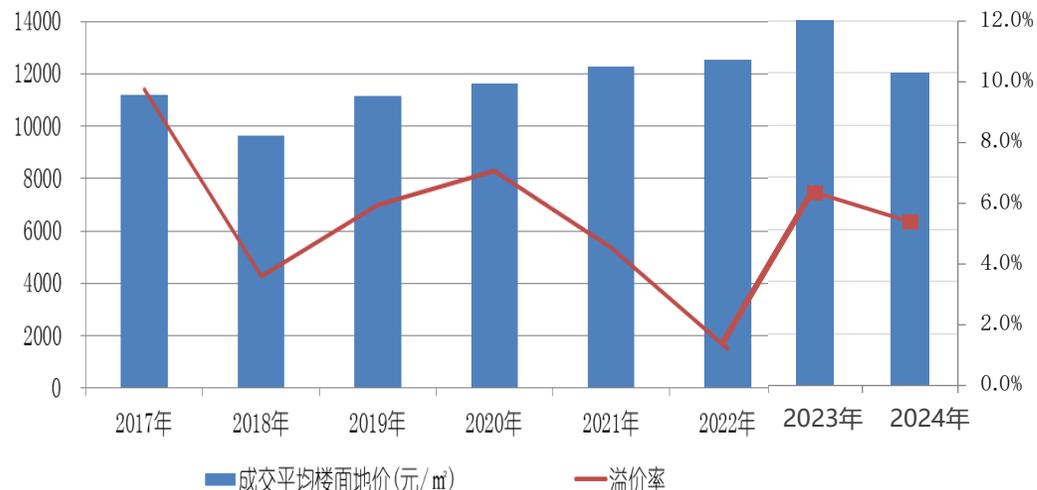
■ 2024年广州商品房土地市场显现下行趋势，供应和成交面积，成交金额和均价，溢价率均表现下降，反映土地市场仍处于低位徘徊阶段。

- 全年土地供应用地面积333.9万 m^2 ，计容建筑面积747.7万 m^2 ，环比分别下降45%和41%；
- 成交用地面积247.3万 m^2 ，计容建筑面积522.6万 m^2 ，环比分别下降41%和40%；
- 成交金额626.8亿元，环比下降53%，成交均价11994元/ m^2 ，环比下降21%，溢价率为5.38%。

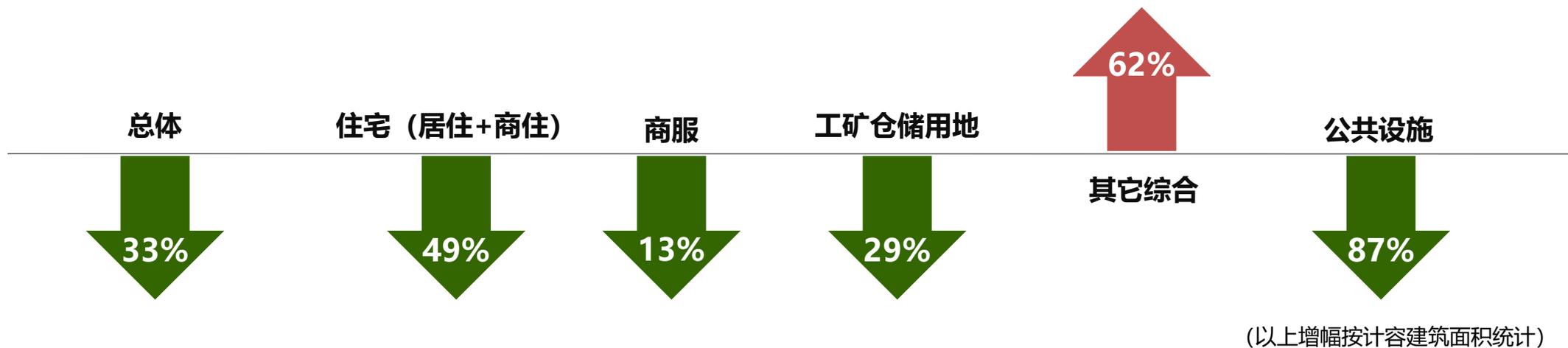
近年广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



近年广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



土地供应——2024年：除其他综合用地增长外，各类用地供应均减少，尤以住宅用地减幅最大



2024年广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (m ²)	1886628	1003792	448717	6777505	219359	23852	10359852
计容建筑面积 (m ²)	3789981	2487419	1199151	24617604	305918	51671	32451744
宗数	42	47	14	210	6	1	320

土地供应——2024年：除其他综合用地增长外，各类用地供应均减少，尤以住宅用地减幅最大

2024年全年中心四区供应各类用地39宗,其中居住25宗, 商服8宗,合计计容建筑面积206万㎡(占比89%);

分类供应方面: 全市居住供地共56宗, 除中心四区外, 番禺区、南沙区分别供应7宗、8宗, 合计149万㎡;

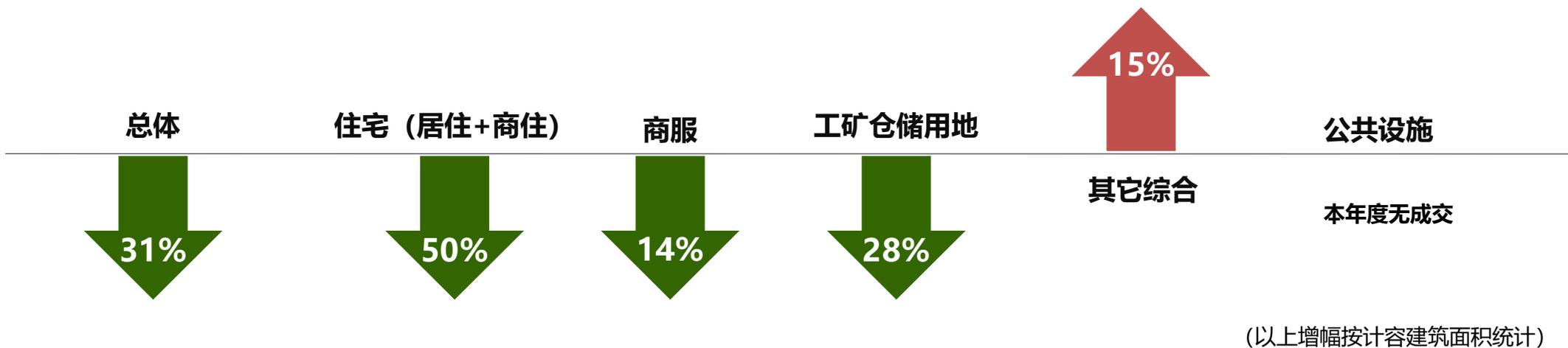
全市商服供地共47宗, 中心四区供应8宗, 合计26万㎡, 增城区、白云区分别供应21宗、8宗, 合计176万㎡;

全市工业仓储供地共210宗, 除中心四区外, 花都区、增城区分别供应48宗、44宗, 合计1219万㎡。

2024年广州各区土地供应情况

区域		中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
土地宗数		39	31	42	40	25	56	18	69	320	
土地面积 (㎡)		949977	1220763	1310653	1252331	1067235	2045646	645080	1868166	10359852	
土地计容建筑面积 (㎡)		2320522	3468139	4516423	3191826	3558710	7273798	1989262	6133063	32451744	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	25	5	3	7	8	5	1	2	56
		土地面积 (㎡)	696230	352704	157017	390214	336130	204323	20000	178726	2335345
		计容建筑面积 (㎡)	1799198	663059	414754	527157	963686	436811	24000	160467	4989133
	商服用地	土地宗数	8	8	4	0	0	3	3	21	47
		土地面积 (㎡)	121153	468272	66719	0	0	36258	90870	220520	1003792
		计容建筑面积 (㎡)	257779	1349028	152779	0	0	107177	212759	407897	2487419
	工矿仓储用地	土地宗数	2	18	35	33	16	48	14	44	210
		土地面积 (㎡)	15574	399787	1086917	862117	689641	1805065	534210	1384193	6777505
		计容建筑面积 (㎡)	54944	1456052	3948891	2664669	2553560	6729810	1752503	5457176	24617604

土地成交——2024年：除其他综合用地增长外，各类用地成交均减少，尤以住宅用地减幅最大



2024年广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (m ²)	1421451	810859	240385	6112384	159071	0	8744149
计容建筑面积 (m ²)	2671203	1999164	555580	22385616	218508	0	27830072
宗数	27	32	7	164	4	0	234

土地成交——2024年：除其他综合用地增长外，各类用地成交均减少，尤以住宅用地减幅最大

2024年全年中心四区成交各类用地19宗,其中居住10宗, 商服5宗,合计计容建筑面积108万m²(占比87%);

分类成交方面: 全市居住用地成交共34宗, 除中心四区外, 番禺区、花都区分别成交6宗、5宗, 合计90万m²;

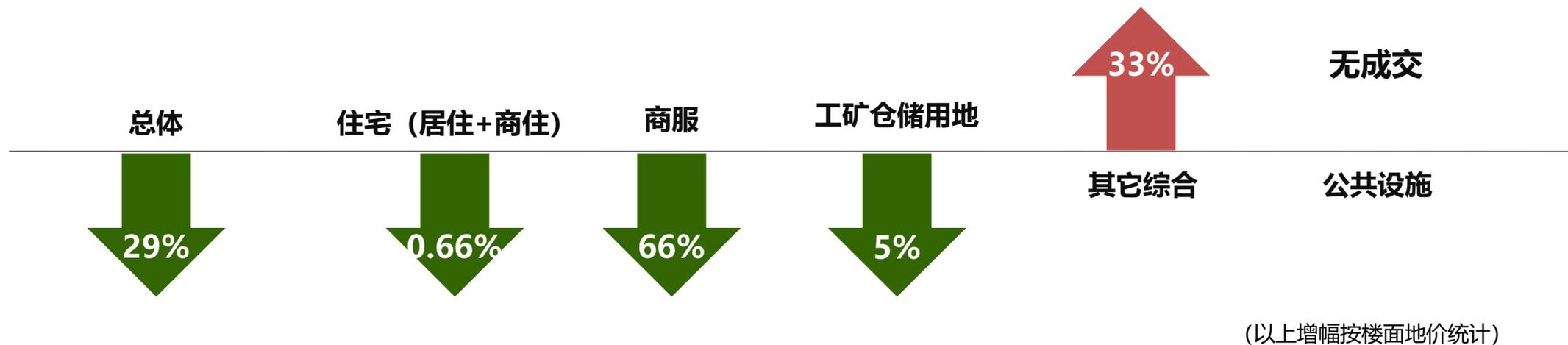
全市商服用地成交共32宗, 中心四区5宗, 合计12万m², 增城区、白云区分别成交17宗、6宗, 合计169万m²;

全市工业仓储用地成交共164宗, 除中心四区外, 花都区、增城区分别成交43宗、38宗, 合计1036万m²。

2024年广州各区土地成交情况

区域		中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
土地宗数		19	26	27	23	19	49	13	58	234	
土地面积 (m ²)		521181	1026697	1946337	872756	666393	1619875	336079	1754830	8744149	
土地计容建筑面积 (m ²)		1235430	3032270	6395967	2500369	2112317	5868384	1090558	5594778	27830072	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	10	3	3	6	4	5	1	2	34
		土地面积 (m ²)	371952	233900	157017	353855	142062	204323	20000	178726	1661836
		计容建筑面积 (m ²)	957354	439322	414754	466157	327918	436811	24000	160467	3226783
	商服用地	土地宗数	5	6	2	0	0	1	1	17	32
		土地面积 (m ²)	74571	420705	53351	0	0	9239	18962	234033	810859
		计容建筑面积 (m ²)	122167	1284504	119359	0	0	27715	40651	404769	1999164
	工矿仓储用地	土地宗数	2	17	22	17	14	43	11	38	164
		土地面积 (m ²)	15574	372092	1735969	518901	482867	1406314	297117	1283549	6112384
		计容建筑面积 (m ²)	54944	1308444	5861854	2034212	1742935	5403858	1025907	4953463	22385616

土地价格——2024年：土地成交总额726亿，平均楼面地价2609元/m²，整体溢价率4.6%



2024年广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额 (万元)	3924158	534430	1809514	914712	77694	—	7260508
成交平均楼面地价 (元/m ²)	14691	2673	32570	409	3556	—	2609
溢价率	0.5%	1.3%	19.5%	0.00%	0.00%	—	4.6%

土地价格——2024年：土地成交总额726亿，平均楼面地价2609元/m²，整体溢价率4.6%

2024年全年天河区土地出让金贡献度最大，单区成交总额232亿元，占全市总交易金额的31.89%；

其次是海珠区、番禺区，单区成交总额分别为160和71亿元，分别占全市总交易金额的22.01%和9.81%；

全市商品房整体楼面地价为11994元/m²，环比增长-21%；

其中：居住用地和商住综合用地楼面地价为17769元/m²；商服用地楼面地价为2673元/m²；工矿仓储用地楼面地价为409元/m²，均较去年有所下降，其中商服用地下降尤为明显。

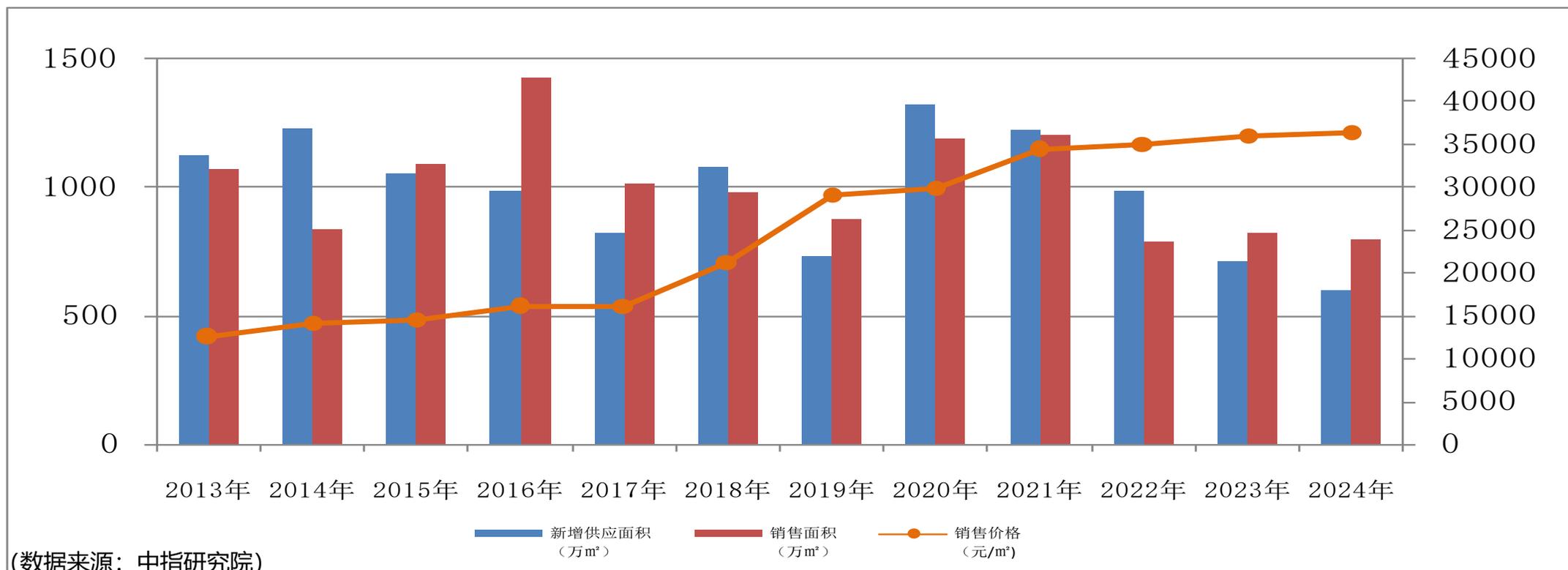
2024年广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(亿元)		1	232	160	8	58	60	71	38	49	4	45	726	
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(亿元)	0	224	146	7	34	36	58	28	25	1	14	573
		楼面地价 (元/m ²)	——	46306	32740	27105	7798	8697	12459	8405	5721	4050	8580	17769
	商服用地	成交金额(亿元)	1	7	7	0	17	6	0	0	1	1	14	53
		楼面地价 (元/m ²)	11926	15360	10550	——	1320	5010	——	——	2900	1910	3419	2673
	工矿仓储	成交金额(亿元)	0	1	0	1	6	18	13	10	24	2	17	91
		楼面地价 (元/m ²)	——	3080	——	1801	482	311	646	556	436	224	342	409

商品房：住宅——2024年：总体供应收缩，去库存加快，成交止跌回稳

据中指研究院数据显示，2024年，在去存量和优化增量基调下，广州商品住宅（不含保障性住房）新批上市598.86万 m^2 ，同比下降14.8%；5月新政叠加9月后中央政策支持，推动四季度市场止跌回稳，全年成交套数达71840套，同比下降4.6%，成交面积793.5万 m^2 ，同比下降3.9%；新建住宅价格累计上涨0.10%，涨幅同去年同期持平。

近年广州商品房住宅物业年度供求趋势



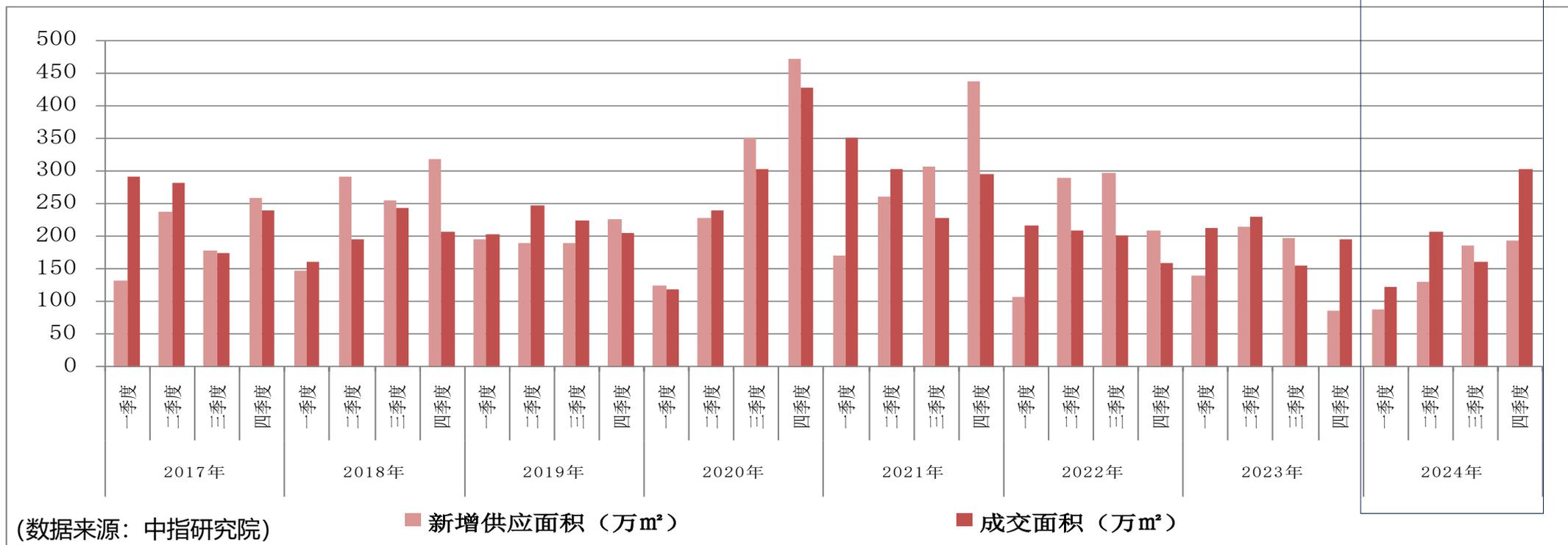
商品房：住宅——2024年：全年行情先抑后扬，四季度成交翘尾，实现止跌回稳

前三季度市场疲软，除二季度突破200万M²外，一、三季度成交均在200万M²内，四季度在政策利好下成交翘尾，突破300万M²，实现止跌回稳。

2024下半年关键利好政策

- 5月29日：信贷政策优化
- 9月30日：取消居民家庭购买住房限购
- 12月1日：契税政策调整

近年广州商品房住宅物业各季度供求趋势



(数据来源：中指研究院)

■ 新增供应面积 (万m²)

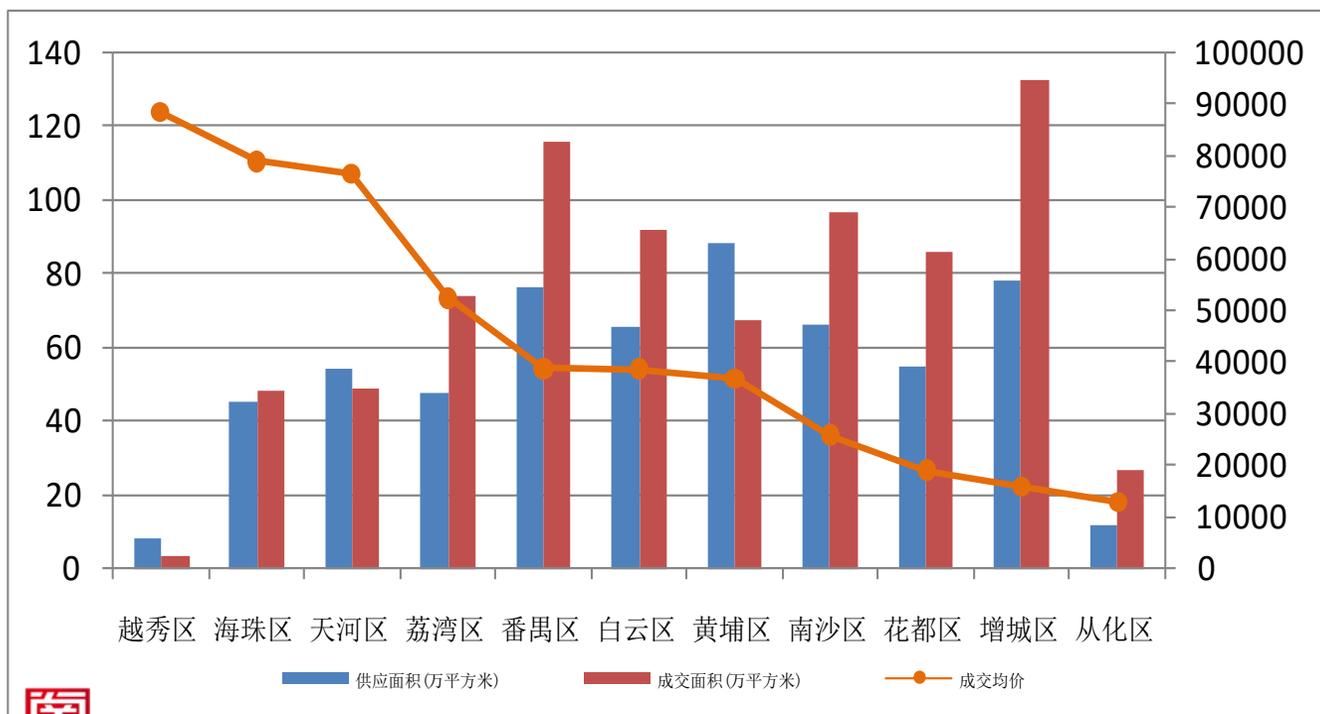
■ 成交面积 (万m²)

商品房：住宅——2024年：中心区域成交回升，外围区域缩量明显，价格普遍下跌

增城、番禺、南沙销售面积位居全市前三；中心城区越秀、荔湾、海珠、天河以及白云区销售呈增长趋势，其他区域成交萎缩，黄埔、从化、增城降幅大；

成交均价除越秀成交均价同比上涨10.8%外，其他各区域价格均下跌。

2024年广州商品房住宅物业各区供求情况



2024年广州商品房住宅物业分区供求情况

区域	新增预售面积 (万㎡)	签约面积 (万㎡)	签约价格 (元/㎡)
越秀区	8.57	3.31	88431
海珠区	45.42	48.24	78950
天河区	54.43	49.26	76556
荔湾区	48.13	73.96	52434
番禺区	76.29	116.31	38764
白云区	65.69	92.25	38701
黄埔区	88.6	67.56	36941
南沙区	66.54	96.96	25957
花都区	54.75	86.17	19030
增城区	78.33	132.84	15865
从化区	12.11	26.65	12965

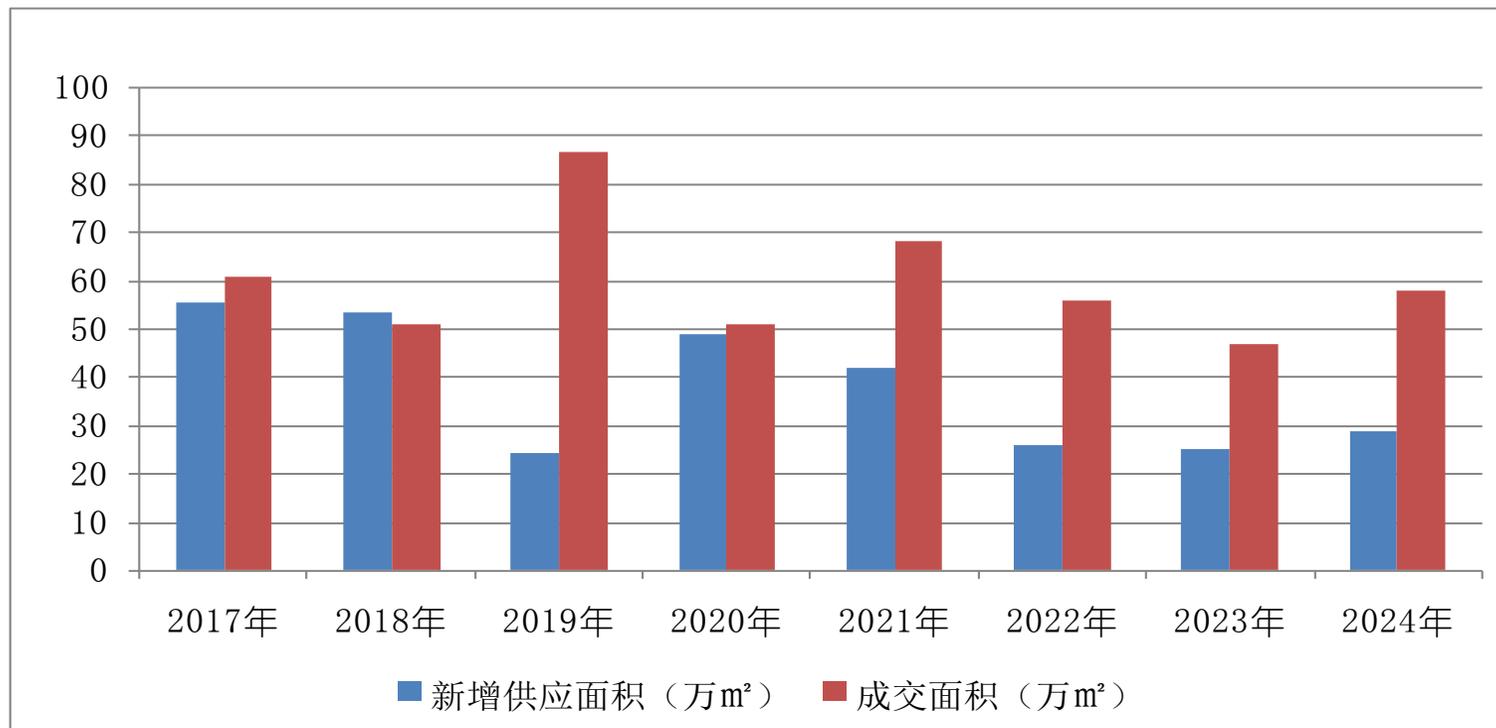
商品房：商业——2024年：物业整体供求规模略有回升

2024年全市商品房商业物业：新批预售28.8万 m^2 ，同比下降27%；

共成交面积为57.8万 m^2 ，同比增长36.8%；成交套数为3940套，同比下降6.2%；

其中：中心5区销售11.09万 m^2 ，同比增长14%，全市占比19%；外围4区销售35.28万 m^2 ，同比增长17%，全市占比61%；增城&从化销售11.45万 m^2 ，同比减少40%，全市占比20%；全市成交均价为36032元/ m^2 ，同比上涨28.7%。

近年广州商品房商业物业年度供求趋势



■ 新增供应面积 (万 m^2) ■ 成交面积 (万 m^2)



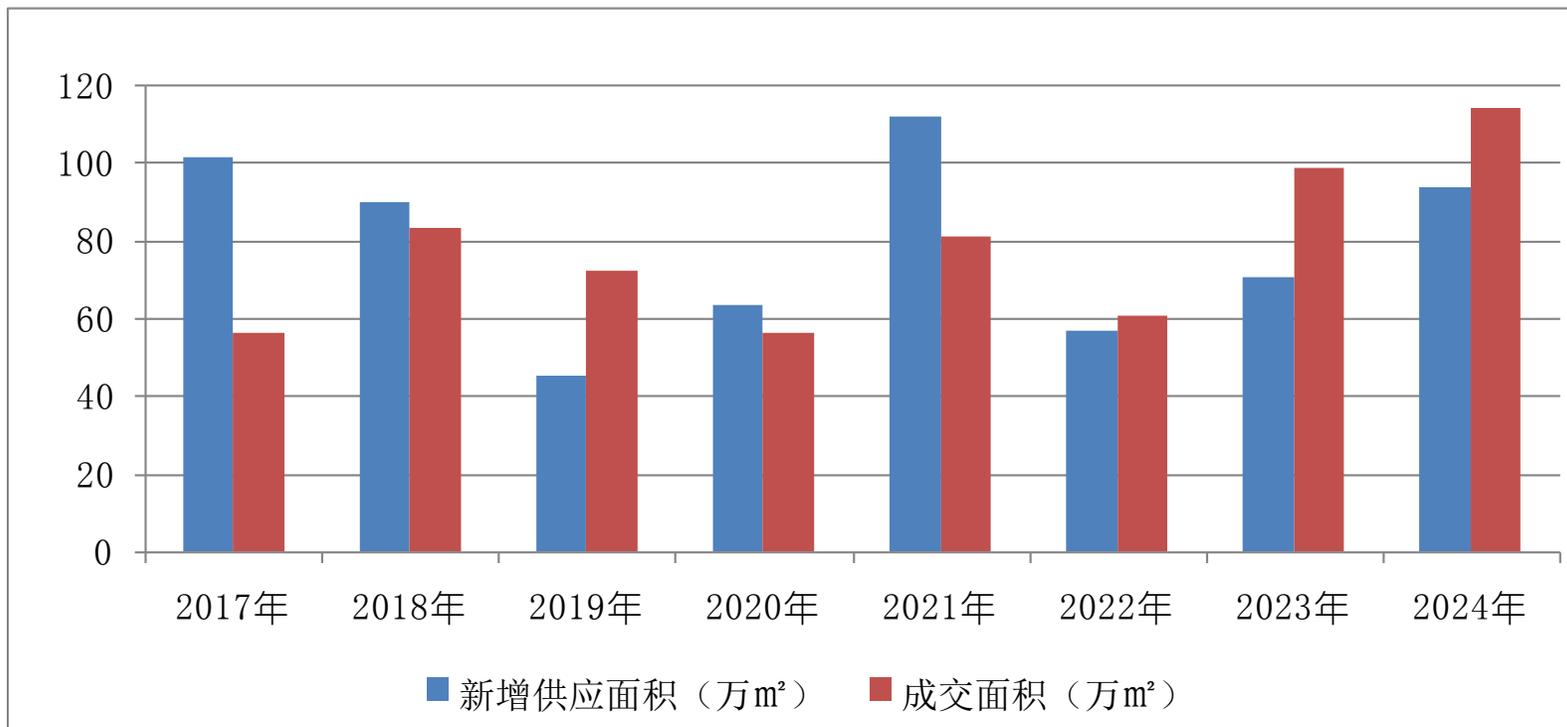
商品房：办公——2024年：物业整体供求规模略有增长

2024年全市商品房办公物业：新批上市面积为93.6万m²，同比增长32.9%；

成交面积为113.7万m²，同比增长15.1%；楼成交套数为12731套，同比增长9.6%；

成交均价为32114元/m²，同比上涨8.6%。

近年广州商品房办公物业年度供求趋势



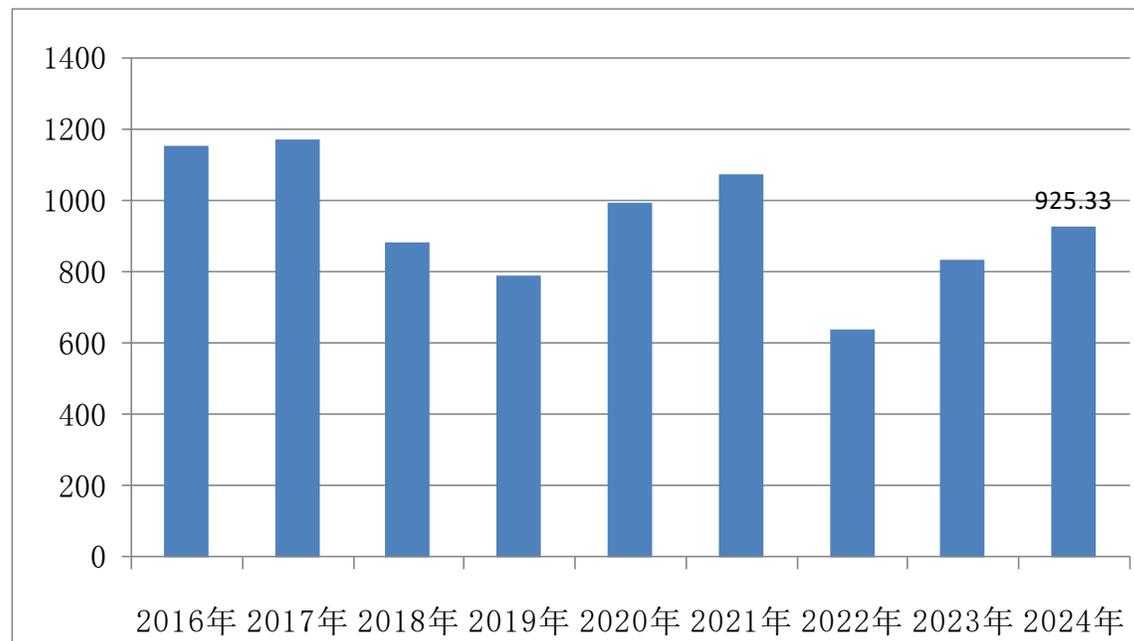
存量房·住宅——2024年：成交持续回升，番禺、增城、花都继续领跑

2024年，广州存量住宅共成交9.6万套，925万 m^2 ，同比分别增长10%和11%，连续三年回升；除花都区外，各区存量住宅成交全面有所上升，其中（按面积计）南沙区增幅最大，增幅超45%；成交量（按面积计）以番禺区、增城区、花都区领先，成交均超过100万 m^2 。

2024年广州各区存量住宅物业成交及同比情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万 m^2)	同比增速
越秀区	9482	12.21%	71.73	16.14%
海珠区	12212	8.89%	96.47	7.33%
荔湾区	7976	14.27%	62.93	18.40%
天河区	9857	4.92%	92.34	5.42%
白云区	9089	5.36%	79.55	6.07%
黄埔区	5785	30.73%	54.96	34.51%
花都区	9367	-6.56%	103.86	-6.25%
番禺区	13639	13.75%	149.38	14.38%
南沙区	4378	49.68%	49.5	45.76%
从化区	3979	-1.78%	44.01	1.24%
增城区	10252	15.66%	120.59	15.95%
合计	96016	10.43%	925.33	11.34%

近年广州存量住宅物业年度成交面积 (万 m^2)



存量房·商业物业——2024年：成交与去年持平，花都、番禺继续领跑

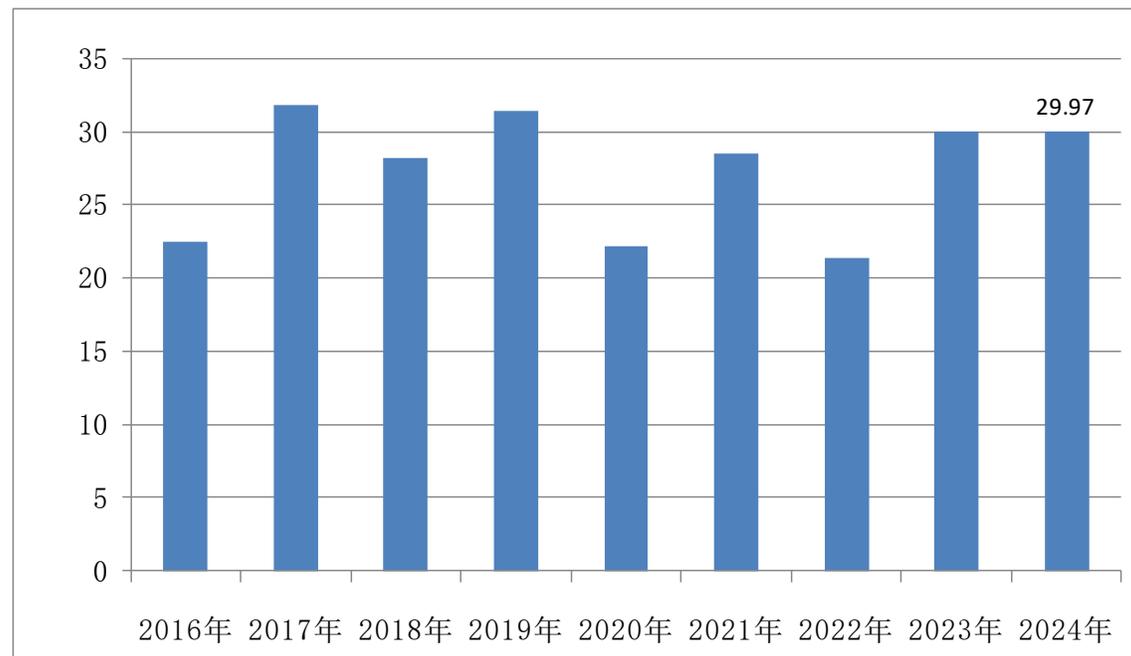
2024年，广州存量商业共成交3606套，29.97万 m^2 ，基本与去年持平；

海珠区、从化区成交量（套数/面积）均表现双降，其他各区（按面积计）增幅最大为南沙区，达68%，其次为越秀，增幅25%；成交量（按面积计）以花都区、番禺区，成交量均超5万 m^2 。

2024年广州各区存量商业物业成交及同比情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万 m^2)	同比增速
越秀区	382	40.44%	2.17	25.43%
海珠区	300	-36.58%	2.62	-35.31%
荔湾区	273	64.46%	1.59	-31.47%
天河区	259	-29.23%	2.62	3.15%
白云区	240	-7.34%	2.28	15.15%
黄埔区	218	30.54%	1.52	-1.94%
花都区	632	30.04%	5.92	7.64%
番禺区	574	14.34%	5.13	13.25%
南沙区	225	66.67%	1.7	68.32%
从化区	172	-59.05%	1.56	-34.73%
增城区	331	27.80%	2.85	18.75%
合计	3606	2.88%	29.97	-0.03%

近年广州存量商业物业年度成交面积 (万 m^2)



存量房·办公物业——2024年：成交大幅回升超26%，天河、番禺、越秀领先

2024年，广州存量办公共成交4590套，35.15万㎡，同比分别增长30%和26%；

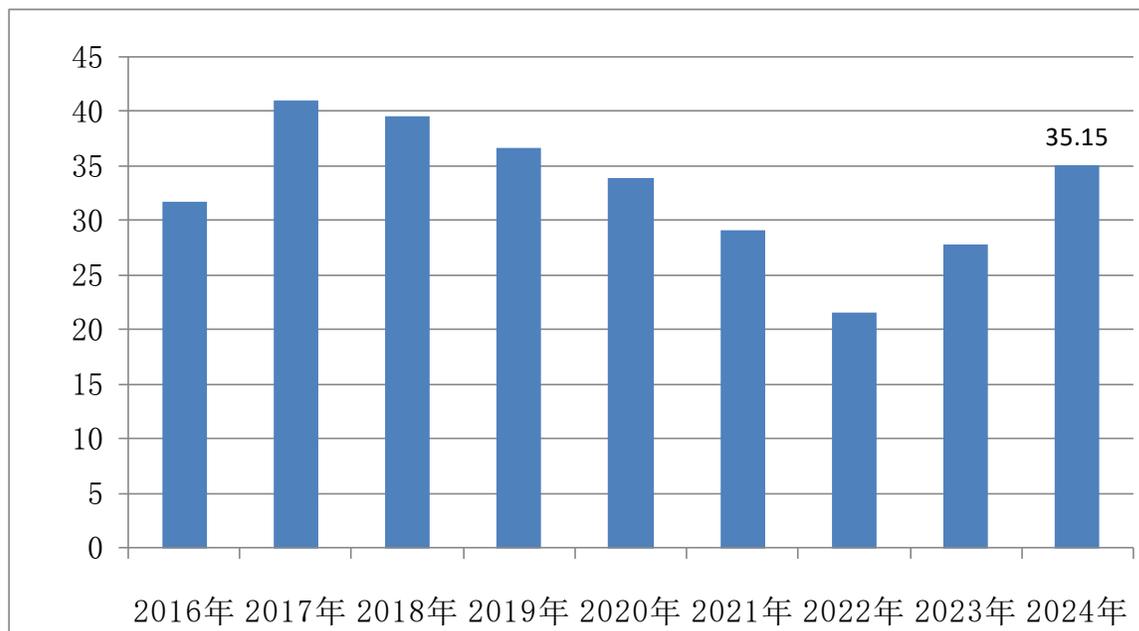
花都区成交量（套数/面积）表现双降，其他各区（按面积计）增幅最大为白云区，达88%，其次为越秀，增幅77%；

成交量（按面积计）以天河、番禺、越秀领先，成交量均超或接近5万㎡。

2024年广州各区存量办公物业成交及同比情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万㎡)	同比增速
越秀区	425	52.88%	4.94	77.06%
海珠区	259	2.78%	2.34	-0.85%
荔湾区	250	15.74%	2.06	44.06%
天河区	740	6.02%	5.89	-9.80%
白云区	213	30.67%	1.8	87.50%
黄埔区	612	45.02%	4.32	52.11%
花都区	404	-4.27%	3.3	-8.59%
番禺区	957	53.86%	5.68	30.57%
南沙区	355	61.36%	2.18	65.15%
从化区	50	0.00%	0.46	39.39%
增城区	325	68.39%	2.18	63.91%
合计	4590	29.81%	35.15	26.21%

近年广州存量办公物业年度成交面积 (万㎡)



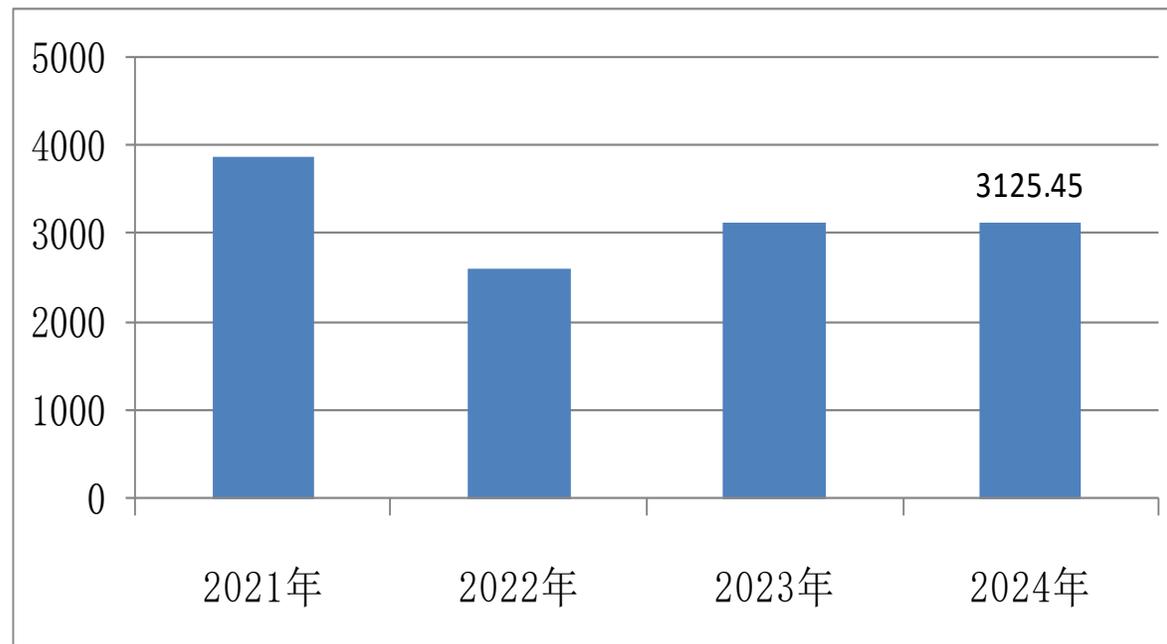
租赁登记·住宅物业——2024年：租赁登记612111套，市场规模趋于稳定

2024年，广州住宅租赁登记612111套，3125万 m^2 ，同比分别减少8%和0.4%，市场规模趋于稳定；中心五区除海珠区大幅增长近50%外，其余四区均表现（套数/面积）双降，中心以外各区备案量（按面积计）均表现增长，其中从化、增城、番禺增幅最大。

2024年广州各区住宅物业租赁登记备案情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万 m^2)	同比增速
荔湾区	12121	-14.5%	67.7	-10.0%
越秀区	25266	-2.2%	145.2	-21.3%
海珠区	27441	48.6%	141.1	48.5%
天河区	12316	-28.1%	81.2	-10.1%
白云区	461659	-12.2%	1967.7	-4.1%
黄埔区	13936	-9.7%	173.8	9.1%
番禺区	23303	9.5%	204.4	13.6%
花都区	11102	-3.2%	133.2	9.4%
南沙区	17596	106.2%	124.3	19.2%
从化区	816	13.5%	9.8	21.0%
增城区	6555	5.0%	77.1	15.6%
合计	612111	-8.0%	3125.5	-0.4%

近年广州住宅物业租赁登记备案面积 (万 m^2)



租赁登记·商业物业——2024年：租赁登记大幅增长45%，番禺、花都、白云登记量领先

2024年，广州商业租赁登记81309套，1777万 m^2 ，同比分别增长45%和72%；

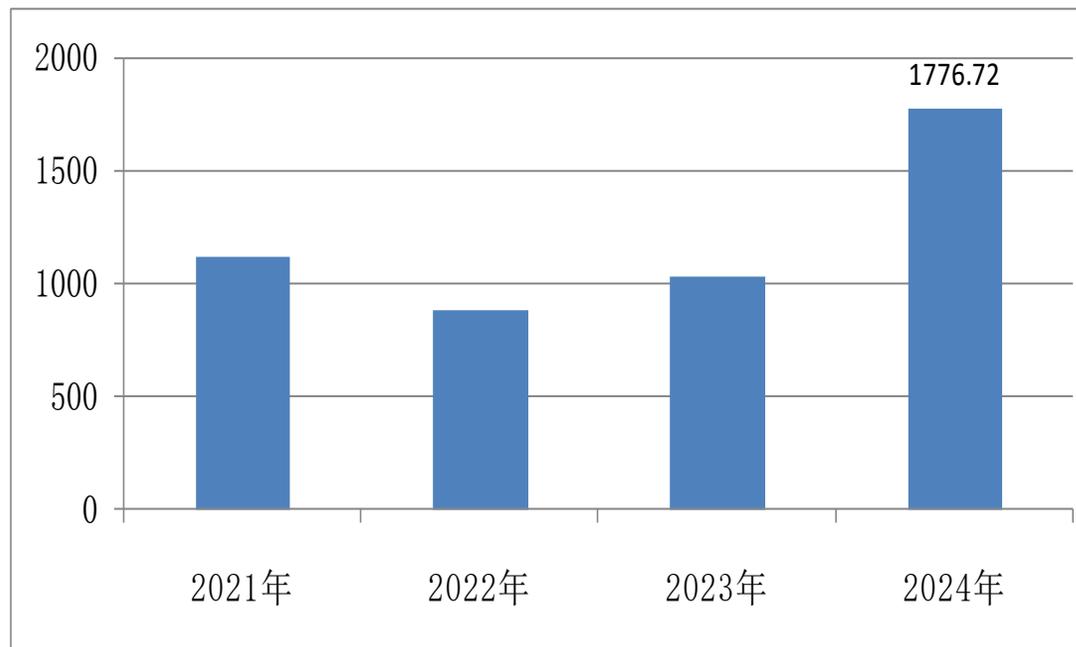
越秀、天河、黄埔均表现（套数/面积）双降，登记量（按面积计）从化、番禺、增城、花都均大幅增长，增幅超300%；

登记量（按面积计）以番禺、花都、白云领先，登记量均超200万 m^2 。

2024年广州各区商业物业租赁登记备案情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万 m^2)	同比增速
荔湾区	6961	104.5%	79.0	41.9%
越秀区	8486	-13.7%	109.7	-8.6%
海珠区	7563	55.3%	123.6	-1.6%
天河区	5652	-54.0%	137.3	-47.6%
白云区	12980	109.2%	262.8	108.0%
黄埔区	3512	-42.6%	82.1	-37.8%
番禺区	17086	189.1%	409.4	513.7%
花都区	9096	127.0%	314.9	327.1%
南沙区	5577	114.5%	133.0	139.2%
从化区	1929	1160.8%	69.8	3207.1%
增城区	2467	309.1%	55.3	357.7%
合计	81309	45.2%	1776.7	72.2%

近年广州商业物业租赁登记备案面积 (万 m^2)



租赁登记·办公物业——2024年：登记量全市大幅减少，天河超200万㎡领先各区

2024年，广州办公租赁登记54287套，975万㎡，同比分别减少39%和48%；

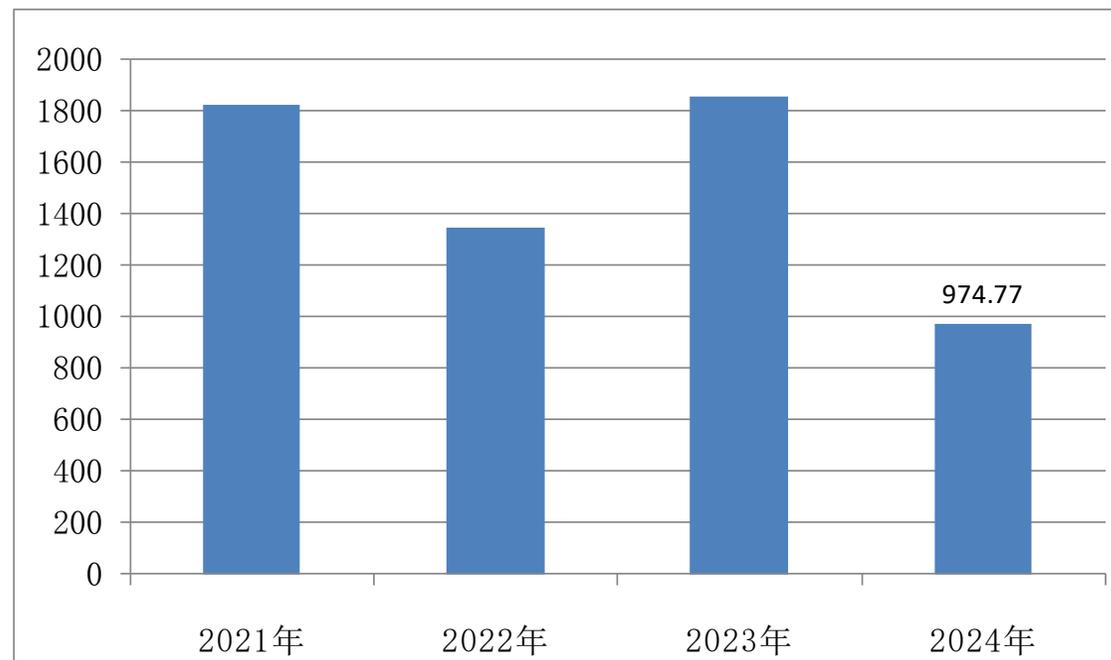
除天河区表现（套数/面积）双增长外，其余各区均有不同程度下滑，其中从化、白云降幅最大；

登记量（按面积计）以天河、越秀、黄埔、番禺、南沙领先，登记量均超100万㎡。

2024年广州各区办公物业租赁登记备案情况

区域	成交套数 (套)	同比增速	成交面积 (万㎡)	同比增速
荔湾区	3339	-56.0%	43.8	-50.1%
越秀区	10538	15.7%	136.1	-27.9%
海珠区	4686	-41.3%	83.0	-45.4%
天河区	11162	49.8%	221.7	55.6%
白云区	4652	-75.7%	89.1	-79.1%
黄埔区	5836	34.3%	112.2	-17.7%
番禺区	6581	-54.6%	105.5	-58.6%
花都区	3695	-59.6%	66.1	-77.4%
南沙区	3073	-48.0%	101.9	-12.2%
从化区	143	-94.6%	2.8	-94.1%
增城区	582	-50.1%	12.6	-66.3%
合计	54287	-39.0%	974.8	-47.6%

近年广州办公物业租赁登记备案面积 (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。