

2025

第一季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market

2025.4



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

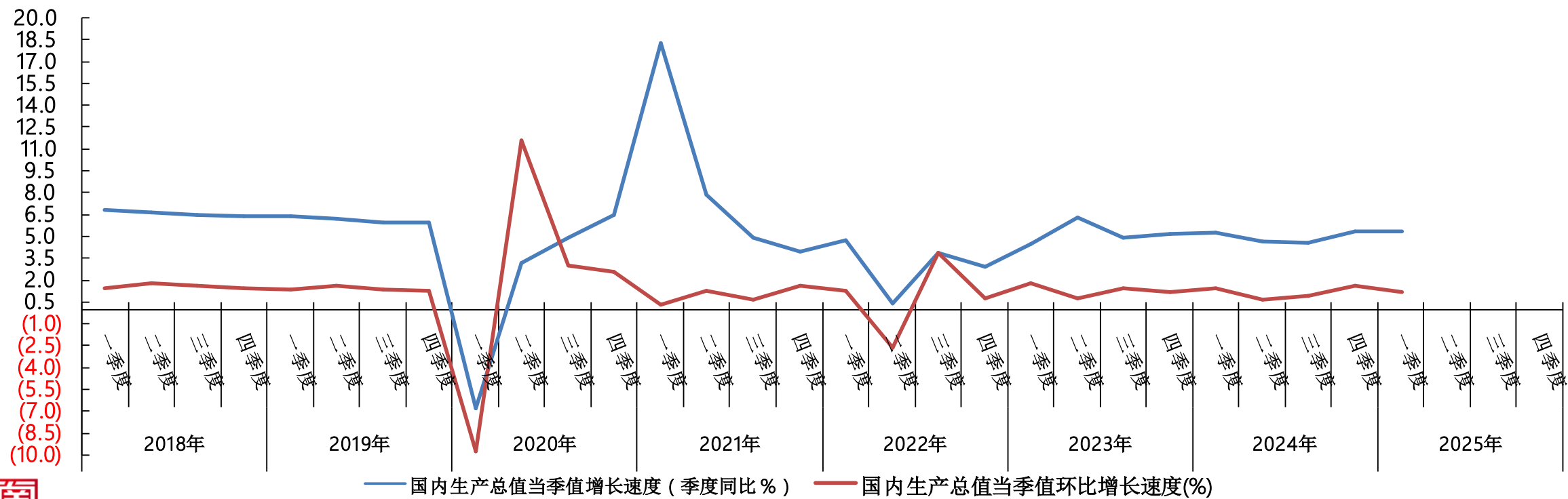
■ 2025年一季度经济稳中向好，房地产投资降幅收窄但结构性矛盾突出，政策托底驱动核心城市销售回暖，改善需求支撑住宅市场，非住宅类及低能级城市仍承压，行业转型需深化长期机制改革。

- 全国经济稳中提质：GDP达31.88万亿元，同比增长5.4%，增速与上一季度持平，三次产业增加值分别增长3.5%、5.9%、5.3%，第二产业贡献率提升，服务业维持主导地位。经济延续回升态势，但环比增速小幅回落（+1.2%）。
- 广东经济增速加快：GDP同比增4.1%（总量3.35万亿元），增幅较上季度扩大0.6个百分点，第三产业（+4.3%）为主要驱动力，外贸稳中有增，但第二产业增速放缓至3.7%。
- 广州经济结构优化：GDP同比增3%（总量7533亿元），第三产业占比达76.9%，增速3.7%领跑，工业增长疲软（+0.6%），房地产行业进入理性调整期，政策驱动供需结构优化。
- 开发投资降幅收窄，结构分化显著：全国房地产开发投资1.99万亿元，同比降9.9%，降幅较上一季度收窄0.7个百分点。住宅投资（1.51万亿元，-9%）韧性较强，办公楼投资（-17%）降幅扩大，商业用房投资（-9.4%）边际改善。房企聚焦核心城市，一线及强二线城市土拍热度回升，三四线投资持续收缩。
- 销售市场：政策显效，需求端筑底：全国商品房销售面积2.19亿㎡、销售额2.08万亿元，同比降幅收窄至3.0%、2.1%，住宅销售（面积-2%、金额-0.4%）接近触底。价格趋稳：一线城市新房价格连续5个月环比微涨（3月+0.1%），二手房跌幅收窄（一线环比+0.2%），非住宅类价格承压（商业用房销售金额同比-16%）。

宏观经济总体态势——国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势， GDP同比增5.4%

2025年一季度全国GDP总值为318758亿元，按不变价格计算，同比增加5.4%，增速与上一季度持平；环比增加1.2%，增速较上一季度减少0.4个百分点。

近年各季度国内生产总值增长速度（季度同比与环比）



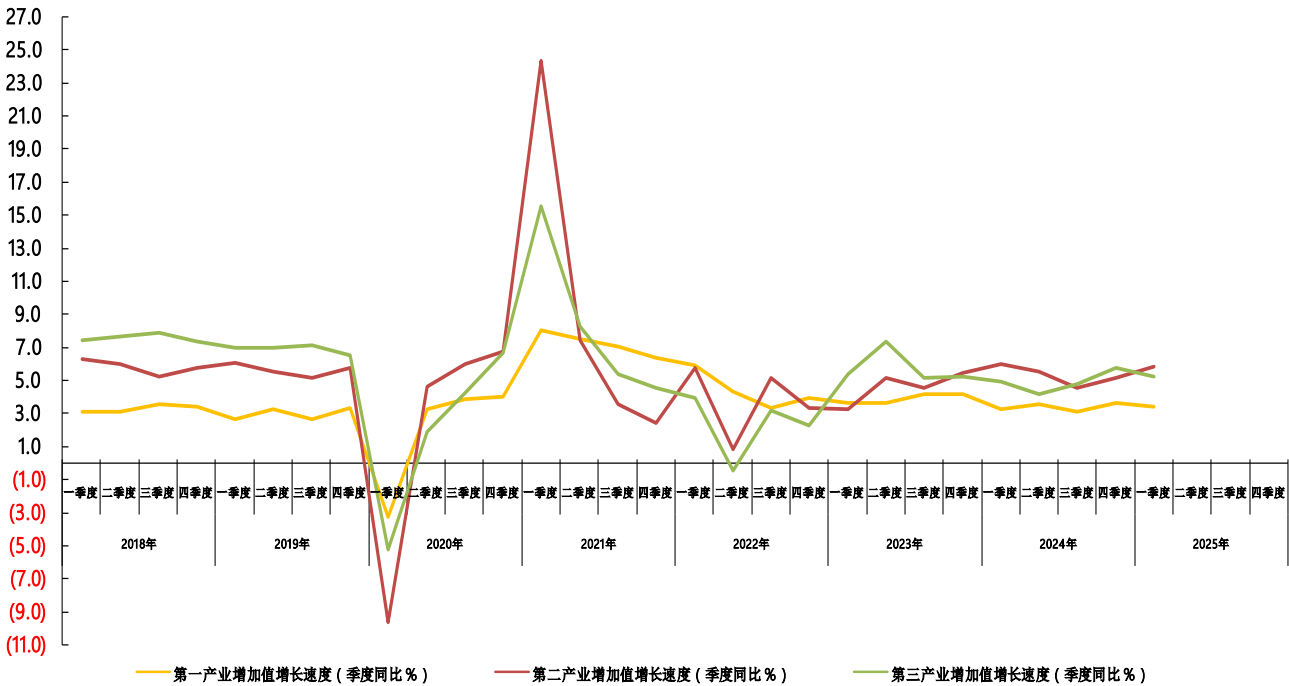
宏观经济总体态势——国民经济起步平稳，延续回升向好态势，三次产业增速均处近两年平均水平

2025年一季度产业增加值（累计值）：第一产业11713亿元，同比增加3.5%，第二产业111903亿元，同比增加5.9%，第三产业195142亿元，同比增加5.3%；
第一产业同比减少0.2个百分点，第二产业同比增加0.7个百分点，第三产业同比减少0.5个百分点。

2025年1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	11712.80	3.50	3.67
第二产业	111902.90	5.90	35.11
第三产业	195142.30	5.30	61.22
合计	318758.00	5.40	100.00

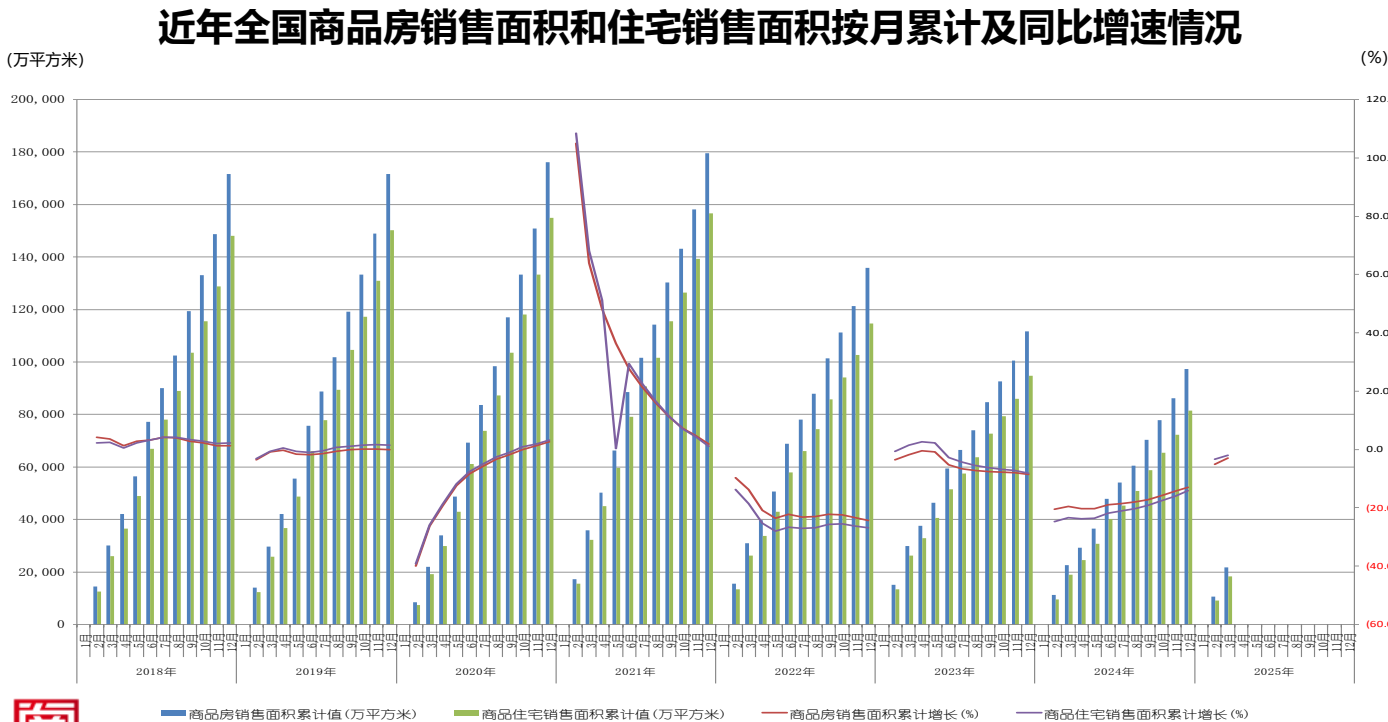
近年各季度全国三次产业增加值（当季值）同比增长情况



商业营业用房 1438亿元，同比减少9.4%，降幅较上一季度收窄4.5个百分点。

全国房地产行业与市场总体形势——销售降幅收窄，政策显效驱动核心城市回暖，改善需求主导住宅市场

2025年1-3月全国商品房销售21869万㎡，同比减3%，降幅较上一季度（下同）收窄9.9个百分点；金额20798亿元，同比减2.1%，降幅收窄15个百分点；其中：住宅 18481万㎡，同比减2%，降幅收窄12.1个百分点；金额18362亿元，同比减少0.4%，降幅收窄17.2个百分点；办公516万㎡，同比减少10.6%，降幅收窄0.9个百分点；金额661亿元，同比减12.6%，降幅收窄1.7个百分点；商业用房 1262万㎡，同比减8.1%，降幅扩大2.2个百分点；金额1160亿元，同比减16%，降幅扩大2.4个百分点。



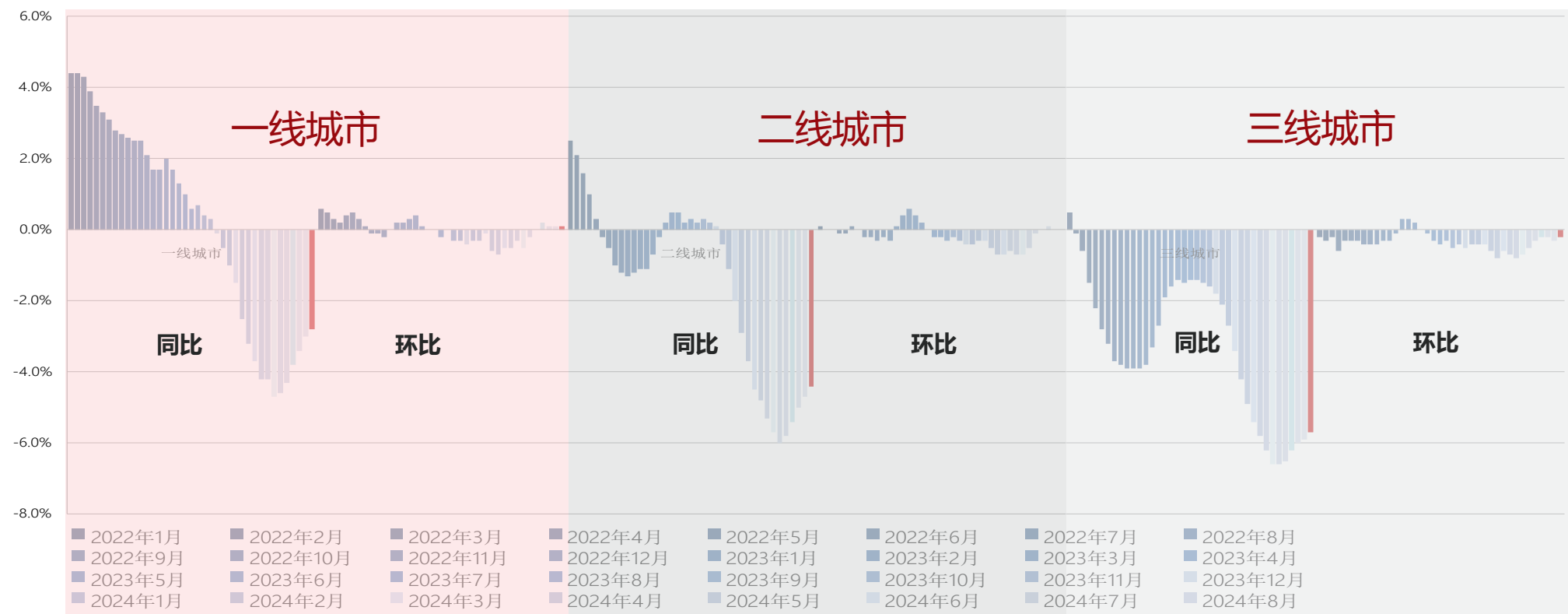
指标	销售面积累计			销售额累计	
	销售面积 (万㎡)	占比 (%)	同比增速 (%)	销售额 (亿元)	同比增速 (%)
商品房	21869	100	-3.00	20798	-2.10
商品住宅	18481	84.51	-2.00	18362	-0.40
办公楼	516	2.36	-10.60	661	-12.60
商业营业用房	1262	5.77	-8.10	1160	-16.00

全国商品住宅销售价格——3月：除一线城市环比上涨，其他各线城市同/环比降幅继续收窄，

环比：一线城市上涨0.1%，二线城市持平，均与上月相同，三线城市环比下降0.2%，降幅收窄0.1个百分点；

同比：一线城市同比下降2.8%，降幅收窄0.2个百分点，二线城市下降4.4%，降幅收窄0.3个百分点，三线城市下降5.7%，降幅比收窄0.2个百分点。

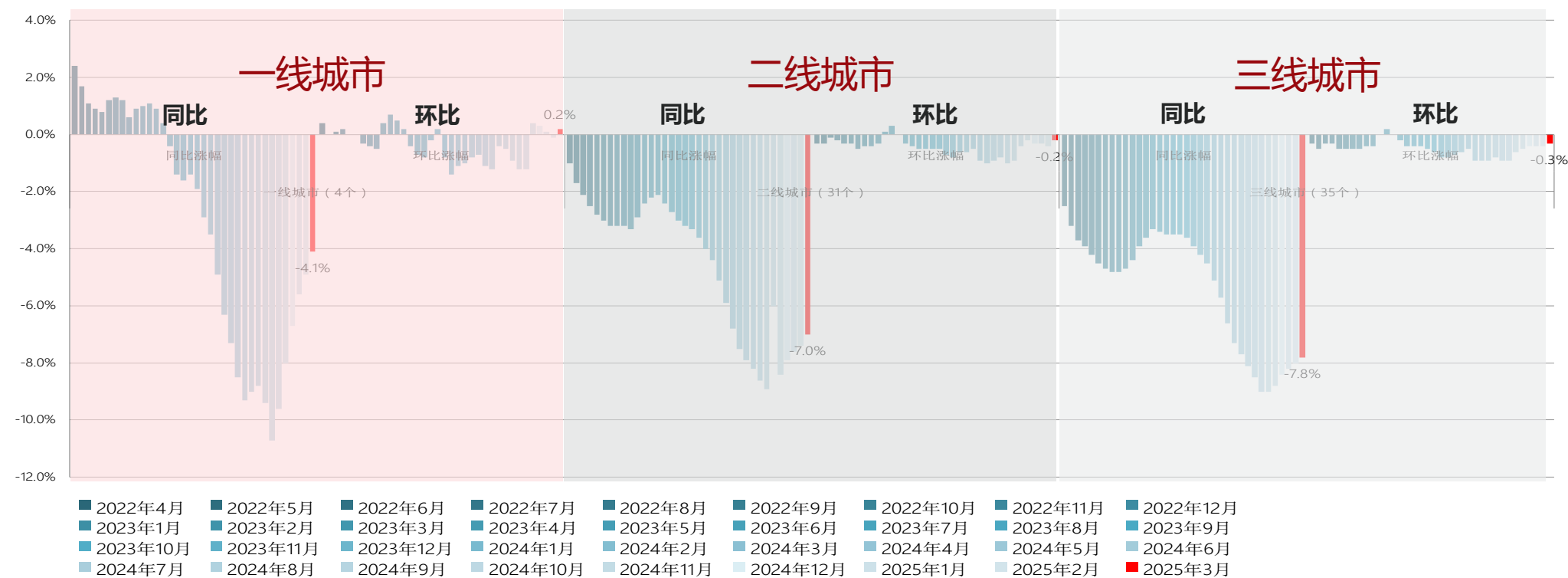
全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比



全国二手住宅销售价格——3月：除一线城市环比上涨，其他各线城市同/降幅均收窄

环比：一线城市下降0.1%转为上涨0.2%，二线城市下降0.2%，收窄0.2个百分点，三线城市下降0.2%，收窄0.1个百分点；
同比：一线城市下降4.1%，降幅收窄0.8个百分点，二线城市同比下降7.0%，收窄0.4个百分点，三线城市下降7.8%，降幅收窄0.2个百分点。

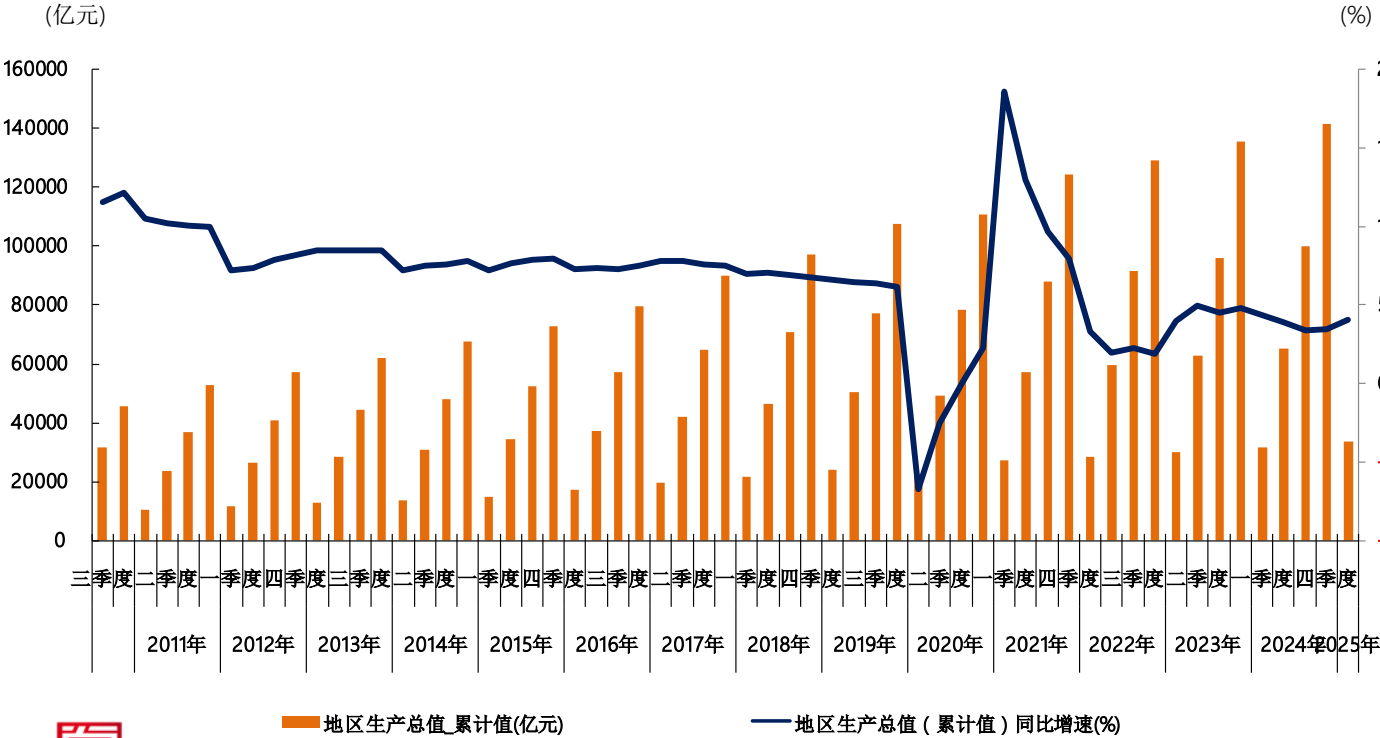
全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



广东省经济运行总体形势——经济延续回升向好态势，增速加快至4.1%，三产主导增长，外贸稳中有增

2025年1-3月广东地区生产总值为33526亿元，同比增加4.1%，增幅较上一季度扩大0.6个百分点；三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为：934亿元/增加3.3%，增幅收窄0.1个百分点；12003亿元/增加3.7%，增幅收窄0.7个百分点；20589亿元/增加4.3%，增幅扩大1.5个百分点。

广东省地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2025年1-3月广东省三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值（亿元）	934.45	12002.53	20588.53	33525.51
同比增长（%）	3.30	3.70	4.30	4.10
GDP比重（%）	2.8%	35.8%	61.4%	100%

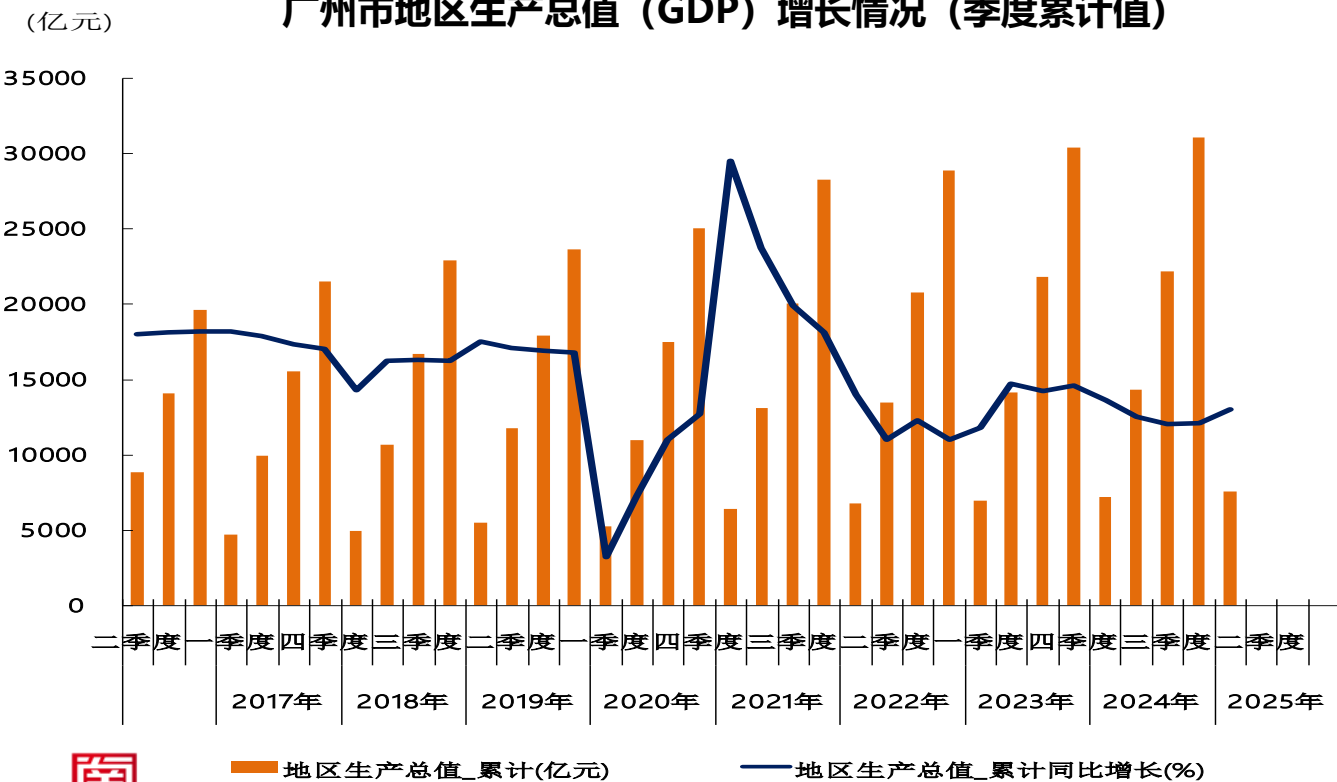
2025年1-3月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值（亿元）	11841	——	21400
同比增长（%）	2.50	(6.20)	4.20
比重（%）	——	——	——

广州市经济运行总体形势——经济稳中提质，三产引领增长，房地产理性调整，政策驱动结构优化

2025年1-3月广州地区生产总值为7533亿元，同比增加3%，增幅较上一季度扩大0.9个百分点；三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为：38亿元/增加3.4%，较上一季度（下同）增幅扩大2.4个百分点；1705亿元/增加0.6%，增幅收窄0.1个百分点；5790亿元/增加3.7%，增幅扩大1.1个百分点。

广州市地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2025年1-3月广州市三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值 (亿元)	37.60	1704.94	5789.97	7532.51
同比增长 (%)	3.40	0.60	3.70	3.00
GDP比重 (%)	0.50	22.63	76.87	100

2025年1-3月广州市投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值 (亿元)	2912.70	—	2942.99
同比增长 (%)	3.50	2.20	17.30

02

房地产政策回顾

Property market policy



核心观点

中央与地方政策协同发力，短期以“稳市场”为核心，中长期依托供给侧改革推动行业转型，政策效果取决于执行力度与房企流动性改善进度。

■ 中央层面：稳市场与促转型并重

- 稳预期防风险：中央强化“止跌回稳”基调，政府工作报告首次将“稳住楼市股市”纳入总体要求，通过保交楼、融资协调机制扩围及房企债务风险管控稳定市场。
- 供给侧改革深化：优化土地供应结构、盘活存量用地、收购商品房缓解库存压力，推动“房地产发展新模式”，以《住宅项目规范》引导建设高品质住房。
- 需求侧精准支持：因城施策调减限制性措施，释放刚需及改善性需求潜力，拓宽保障性住房再贷款范围强化民生保障。

■ 地方层面：宽松发力与风险防范双轨并行

- 需求刺激加码：弱二线及三四线城市密集出台购房补贴、公积金支持、房票安置等政策，取消限售、推动“以旧换新”加速需求释放。
- 规范市场秩序：河南、广东等地严查“零首付”“首付贷”等违规行为，强化销售监管；同步推进保障性租赁住房管理，兜底民生需求。
- 灵活执行中央导向：结合专项债收储、存量房收购等工具差异化施策，兼顾去库存与结构优化，但需警惕局部政策过度宽松风险。

中央政策基调——重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政府工作报告首提“稳住楼市股市”

1月 中央强调有效防范化解重点领域风险，推动房地产市场止跌回稳。

2月 持续用力推动房地产市场止跌回稳，加快构建房地产发展新模式

3月 持续用力推动房地产市场止跌回稳，充分释放住房需求潜力，地方提振政策加码

中央层面

国家发展改革委、央行、金融监管总局等部门多次强调，要有效防范化解重点领域风险，加快推动城市房地产融资协调机制扩围增效，推动房地产市场止跌回稳，构建房地产发展新模式等。**中共中央、国务院**发文提出，落实新建住宅小区与配套养老服务设施同步规划、同步建设、同步验收、同步交付要求，强化社区养老依托作用。

中央政治局会议再次强调要稳住楼市股市，**政府工作报告**重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并从需求侧、供给侧、行业转型与房地产发展新模式构建等多方面作出了具体的工作部署。

政府工作报告首次将“稳住楼市股市”写入总体要求，强调持续用力推动房地产市场止跌回稳；**中共中央、国务院**将“更好满足住房消费需求”纳入提振消费专项行动重要内容；**自然资源部、财政部**发布运用地方专项债收储实施细则，推动地方收储和去库存工作；**住建部**发布国家标准《住宅项目规范》，推动“好房子”建设等。

地方层面

地方层面：地方两会密集召开，推动房地产市场止跌回稳、构建房地产发展新模式、建设“好房子”等在各地政府工作报告高频出现；政策延续宽松导向，调整主体以弱二线及三、四线城市为主，涉及加大住房公积金支持力度、发放购房补贴、落实交易税收优惠、实施房票安置、加快城中村和危旧房改造、

地方层面：调控节奏进一步放缓，多以发放购房财税补贴、加大住房公积金贷款支持、鼓励住房“以旧换新”等常态化调整为主，并强调保障性租赁住房管理展开。**河南、广东等地**出台提示防范涉及房地产销售现场信息公示规范和“零首付”“首付贷”购房风险警示等政策规范。

地方层面：积极落实中央稳楼市要求，房地产调控政策频次显著增加，内容涉及取消限售、发放购房补贴、加大住房公积金贷款支持、加大房票安置力度等多个方面。





中央政策基调——重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政府工作报告首提“稳住楼市股市”

2025年2月政府工作报告重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并从需求侧、供给侧、行业转型与房地产发展新模式构建等多方面作出了具体的工作部署。

持续用力推动房地产市场止跌回稳。

因城施策调减限制性措施，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。

优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。

有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。



中央政策基调——重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政府工作报告首提“稳住楼市股市”

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	2025年1月7日	《关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知》	紧缩性	1.保障性住房和城中村改造安置房工程必须严格履行基本建设程序，通过工程建设项目审批管理系统加快推进项目实施。各地要坚持先勘察、后设计。再施工原则，取得规划、施工许可后方可进行施工。 2.各地要坚持以需定建，摸清底数需求，科学确定年度计划、发展规划，做好项目谋划储备，实现“人、房、地、钱”要素联动。要充分考虑居民就业、医疗、入学、出行等需要，严格项目选址审查，加强小区和户型设计，建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。 3.各地要在充分论证的基础上科学确定保障性住房、城中村改造安置房项目建设周期，严禁边勘察、边设计、边施工，不得简化工序、降低质量标准。
中共中央 国务院	2025年1月7日	《关于深化养老服务改革发展的意见》	中性	1.落实新建住宅小区与配套养老服务设施同步规划、同步建设同步验收、同步交付要求，将养老服务设施纳入项目配套，严格规划审批管理，确保新建住宅小区按标准配建并按协议及时移交。推进县级老年人活动中心建设，拓展为老服务功能。支持闲置公共服务资源改建养老服务设施，省级政府要指导市、县依法依规解决规划调整、土地房产使用性质变更、消防改造和消防审验手续办理等问题。科学确定养老服务设施建筑消防、防震等标准。 2.强化社区养老依托作用。扩大社区养老服务有效供给，依托社区为居家养老提供有力支持。发展嵌入式社区养老服务，大力培育专业化、连锁化、品牌化运营的社区养老服务机构，整合周边场地设施等资源，推行“社区+物业+养老服务”，增强专业照护、日间照料、康复护理、上门服务能力。将社区养老服务纳入城市一刻钟便民生活圈建设重点内容。探索老旧小区养老服务供给有效途径，推动完整社区建设。
财政部、住建部、工信部	2025年1月10日	《关于进一步扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》	宽松性	1.自2025年1月1日起，在北京市朝阳区等101个市(市辖区)实施政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策。纳入政策实施范围的项目包括医院、学校、办公楼、综合体、展览馆、会展中心、体育馆、保障性住房以及旧城改造项目等政府采购工程项目，含适用招标投标法的政府采购工程项目。鼓励各政策实施城市将其他政府投资项目纳入实施范围。 2.各政策实施城市要深入贯彻习近平生态文明思想，以推动城乡建设绿色发展为目标，运用政府采购政策积极推广应用绿色建筑和绿色建材，大力发展装配式、智能化等新型建筑工业化建造方式，建设绿色建筑，形成支持建筑领域绿色低碳转型的长效机制，引领建材和建筑产业高质量发展，着力建设安全、舒适、绿色智慧的好房子，打造宜居、绿色低碳城市。

中央政策基调——重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政府工作报告首提“稳住楼市股市”

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 农业农村部	2025年1月17日	《关于严格遵守“八不准”要求坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》	紧缩性	1.“零容忍”遏制新增问题。对违反“八不准”要求的新增违法占用耕地问题，要以“零容忍”的态度依法严肃处理，特别是对于强占多占、非法出售等恶意占地建房行为，要从严从重惩处。进一步压紧压实耕地保护主体责任，加大违法行为监测监管力度，切实做到早发现、早制止、严查处。 2.严守农村用地建房法律政策底线红线。严禁违法违规买卖宅基地和违规搞合作建房。严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房。严禁为城镇居民在农村违法建造和违法购买的住房登记发证。严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。不得以所谓的“特殊资格权”、村民决议等变相给回乡退休干部等非农村集体经济组织成员分配宅基地建房。农村村民应严格按照批准的面积和规划许可建设住宅，不得超面积占地，不得超规模建房。不得以各种名义违背农民意愿强制退出宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。
央行	2025年1月20日	全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告	中性	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年1月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.196,5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	2025年1月22日	《乡村全面振兴规划(2024—2027年)》	宽松性	1.推进城乡融合发展。实施新一轮农业转移人口市民化行动，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度，完善“人地钱挂钩”政策，推动城镇基本公共服务覆盖全部常住人口。保障进城落户农民合法土地权益，依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，探索建立自愿有偿退出的办法。构建城乡统一的建设用地市场。推动人才、技术等要素规范有序向乡村流动。 2.深化农村土地制度改革。加快完成房地一体宅基地确权登记颁证，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，优先保障乡村全面振兴用地需求，健全土地增值收益分配机制。强化乡村发展用地保障，省级土地利用年度计划安排至少5%新增建设用地指标，保障乡村重点产业和项目用地，落实农村产业融合发展设施农业用地保障政策，县乡级国土空间规划应统筹安排农业农村发展用地。规范有序稳妥开展城乡建设用地增减挂钩，腾退的建设用地指标可纳入土地利用年度计划。

中央政策基调——重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政府工作报告首提“稳住楼市股市”

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
自然资源部等四部门	2025年1月22日	《土地储备管理办法》	中性	1.县级(含)以上自然资源主管部门负责调控土地市场、促进土地资源合理利用、维护所有者权益，依法进行土地取得、资产管理、前期开发和储备供应。土地储备工作统一归自然资源主管部门管理，具体实施则由土地储备机构承担，财政部门则负责监管土地储备资金及其形成的资产。 2.各地需依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，制订土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划。自然资源主管部门与财政部门需在每年第三季度联合编制下一年度的土地储备计划，并报请同级人民政府批准，同时报省级自然资源主管部门备案。
央行	2025年2月20日	全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告	中性	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年2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	2025年2月23日	《关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》	宽松性	1.扎实做好房地一体宅基地确权登记颁证。探索农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用的有效实现形式。不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全收益分配和权益保护机制。 2.健全农业转移人口市民化机制。推动转移支付、新增建设用地指标、基础设施建设投资等与农业转移人口市民化挂钩。完善全国公开统一的户籍管理政务服务平台，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度。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。进一步提高农业转移人口义务教育阶段随迁子女在流入地公办学校就读比例。全面取消在就业地参保户籍限制。依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，探索建立自愿有偿退出的办法。

中央政策基调——重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政府工作报告首提“稳住楼市股市”

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	2025年2月28日	中共中央政治局会议再次强调要稳住楼市股市	宽松性	要进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。
国务院	2025年3月5日	2025年政府工作报告	宽松性	持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，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。优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。
自然资源部、财政部	2025年3月11日	《关于做好运用地方专项债券支持土地储备有关工作的通知》	宽松性	1、申请发行专项债券的土地储备项目纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合收回收购条件的土地。2024年11月7日后供应的土地不列入存量闲置土地范围。 2、地方各级自然资源主管部门要组织谋划土地储备项目，优先选择成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目，编制并审核项目实施方案，论证项目实施方案的可行性、合规性、合去性，包括纳入收回收购存量闲置土地清单情况、项目实施主体纳入全国土地储备机构名录情况、纳入土地储备计划小情况、土地权属(是否存在抵质押、查封等情况)、项目融资收益平衡情况等，确保使用专项债券的土地储备项目融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金：配合财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作，将项目信息及时提供财政部门，加强与财政部门信息系统互联互通。地方各级财政部门要做好用于土地储备的专项债券发行管理监督工作。 3、对非“自审自发”试点地区，各地要按照国办发52号文要求，做好常态化项目储备，并由财政部、自然资源部对用于土地储备的专项债券项目进行审核把关，对审核通过的项目，省级财政部门择优安排发行，并依托地方政府债务管理信息实施系统进行全流程监管；对“自审自发”试点地区，土地储备项目经省级人民政府审核批准后，省级财政部门即可组织发行专项债券，项目清单同步报财政部、自然资源部备案。 4、用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成，根据地块区位特点、实施其期限、项目收益等因素确定项目范围。专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用，但以单个土地储备项目为单位，确保项目融资收益平衡。

中央政策基调——重申“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政府工作报告首提“稳住楼市股市”

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、国务院	2025年3月16日	《提振消费专项行动方案》	宽松性	更好满足住房消费需求。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。允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房。落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作。
央行	2025年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，2025年3月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为31%,5年期以上LPR为36%o以上LPR在下一欠发布LPRZ前有效。
住建部	2025年3月31日	《住宅项目规范》	中性	1以住宅项目整体为对象，以安全、舒适、绿色、智慧为目标，在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面，对住宅项目的建设、使用和维护作出规定。2新规范规定了新建住宅建筑层高不低于3米，4层及以上住宅设置电梯；提高了墙体和楼板隔声性能；提高了户门、卫生间门的通行净宽；提高了阳台等临空处栏杆高度；要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内；要求空调室外机安装在专用平台；规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。

政策展望

- 政策将延续“稳预期、防风险、促转型”主线，中央侧重长效机制构建，地方聚焦需求激活与风险拆解，政策协同性增强。市场修复节奏或受制于居民收入预期与房企信用修复进度，长期转型仍依赖制度性突破。

稳市场：延续“止跌回稳”基调，强化保交楼、房企债务风险化解及融资协调机制，保障流动性。

供给侧优化：土地“提质减量”常态化，加大存量用地盘活与商品房收储，推动供需平衡；加速“好房子”建设，引导行业高质量发展。

需求松绑：因城施策下调首付比例、房贷利率，核心城市或局部放宽限购，保障性住房再贷款扩围托底民生。

03

市场供求态势

Supply and demand

第一季度广州土地市场分析

第一季度广州新建商品房市场分析

第一季度广州存量房市场分析

第一季度广州房屋租赁市场分析



南粤机构
NANYUE MECHANISM



市场供求态势

Supply and demand

土地市场——一季度广州商品房土地供应和成交面积同比增环比减，溢价率为9.68%

2025年第一季度广州商品房土地市场

供应：同比增加11%，环比减少81%；

其中住宅用地供应同比增加3.7%，环比减少82%；

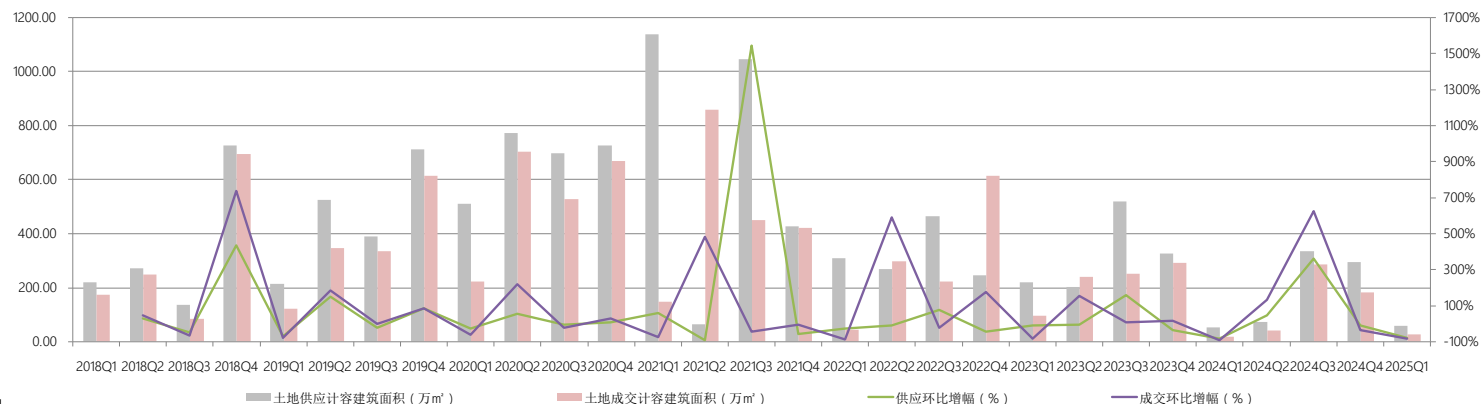
成交：同比增加53%，环比减少86%；

其中住宅用地成交同比减少21%，环比减少91%；

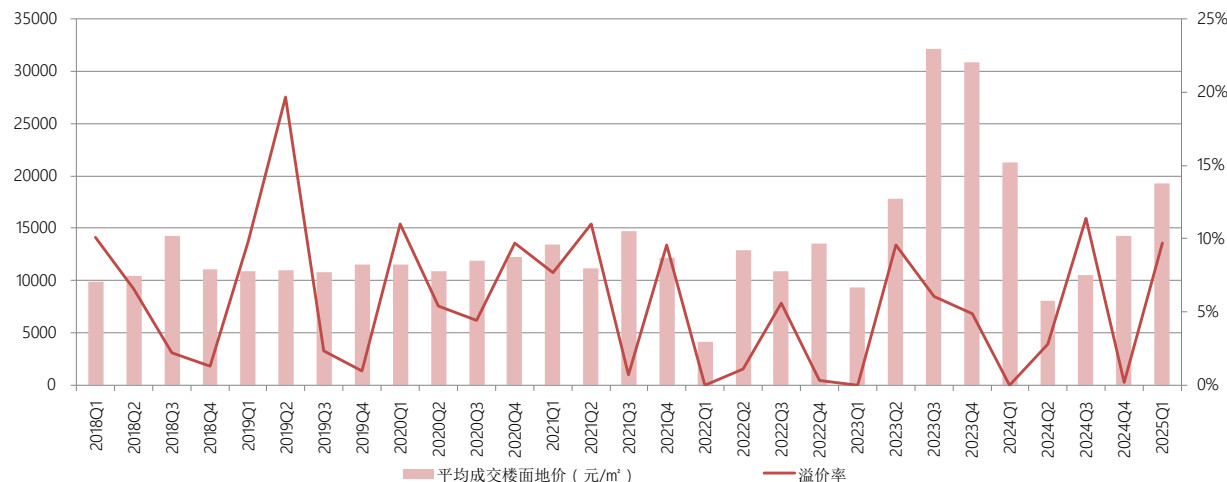
价格：土地成交溢价率为9.68%，均价为19245元/m²，环比增加35%。

(以上均按计容建筑面积统计)

2018年1季度至2025年1季度
广州商品房用地供应与成交走势 (按计容建筑面积统计)



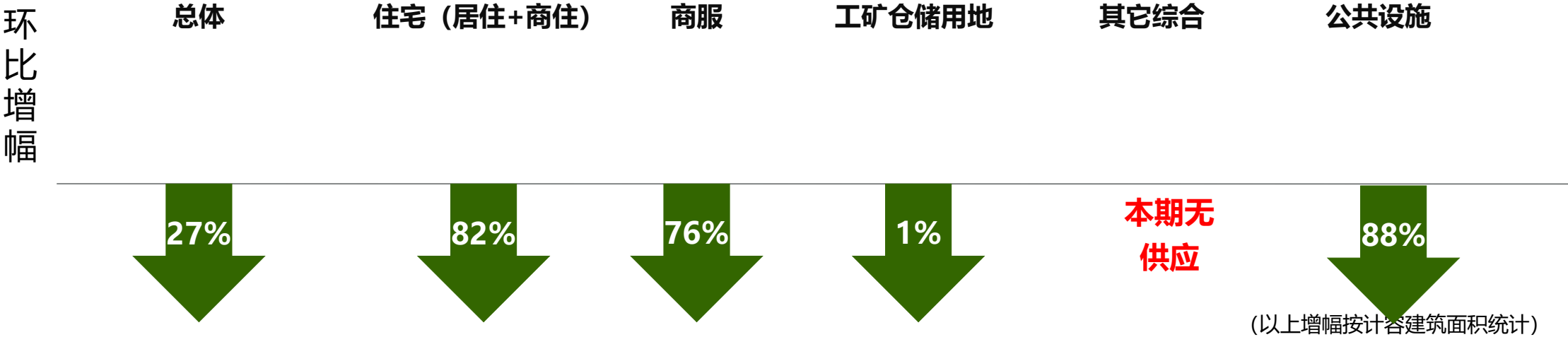
2018年1季度至2025年1季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



南粤机构
NANYUE MECHANISM

备注：商品房包括：居住、商服、商住综合三类用地
住宅包括：居住、商住综合二类用地

土地供应——2025年一季度：除工矿仓储用地微降1%，其他各类用地均大幅度下降



2025年第一季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	47061	75583	74034	1552049	0	4612	1753339
计容建筑面积（㎡）	80275	126678	354697	6352288	0	6212	6920151
宗数	3	3	4	63	0	2	75

土地供应——2025年一季度：除工矿仓储用地微降1%，其他各类用地均大幅度下降

2025年第一季度中心四区供应各类用地4宗,其中居住2宗，商服1宗,合计计容建筑面积32万㎡(占比99%);
分类供应方面：全市居住供地共7宗，除中心四区外，白云区、番禺区分别供应3宗、2宗，合计18万㎡；
全市商服供地共3宗，中心四区供应1宗，合计7万㎡，此外白云区、从化区分别供应1宗，合计6万㎡；
全市工矿仓储供地共63宗，除中心四区外，黄埔区供应16宗，白云区、花都区分别供应11宗，合计339万㎡。

2025年第一季度广州各区土地供应情况

区域			中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
土地宗数			4	15	17	11	9	11	1	7	75
土地面积（㎡）			121962	171626	371217	234133	406037	308263	8992	131108	1753339
土地计容建筑面积（㎡）			325564	782716	1456229	841536	1571898	1305840	20667	615701	6920151
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	2	3	0	2	0	0	0	0	7
		土地面积（㎡）	65132	39269	0	16694	0	0	0	0	121095
		计容建筑面积（㎡）	251364	112660	0	70947	0	0	0	0	434972
	商服用地	土地宗数	1	1	0	0	0	0	1	0	3
		土地面积（㎡）	55230	11361	0	0	0	0	8992	0	75583
		计容建筑面积（㎡）	71000	35011	0	0	0	0	20667	0	126678
	工矿仓储用地	土地宗数	0	11	16	9	9	11	0	7	63
		土地面积（㎡）	0	120996	368205	217439	406037	308263	0	131108	1552049
		计容建筑面积（㎡）	0	635045	1453217	770588	1571898	1305840	0	615701	6352288

土地成交——2025年一季度：各类用地成交均大幅度下降

环比增幅

总体

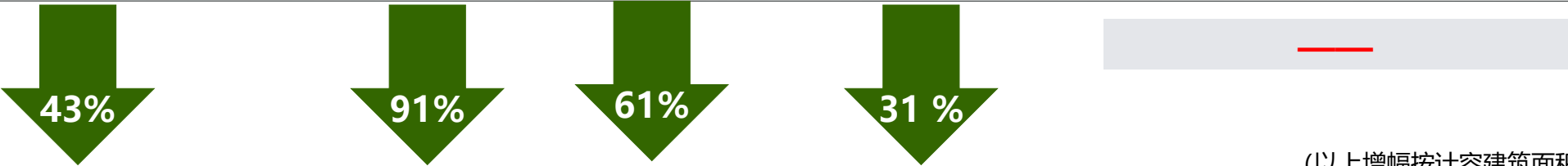
住宅（居住+商住）

商服

工矿仓储用地

其它综合

公共设施



(以上增幅按计容建筑面积统计)

2025年第一季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	47061	75583	22434	1307286	0	4612	1456976
计容建筑面积（㎡）	64858	126678	70572	4931722	0	6212	5200043
宗数	2	3	2	53	0	2	62

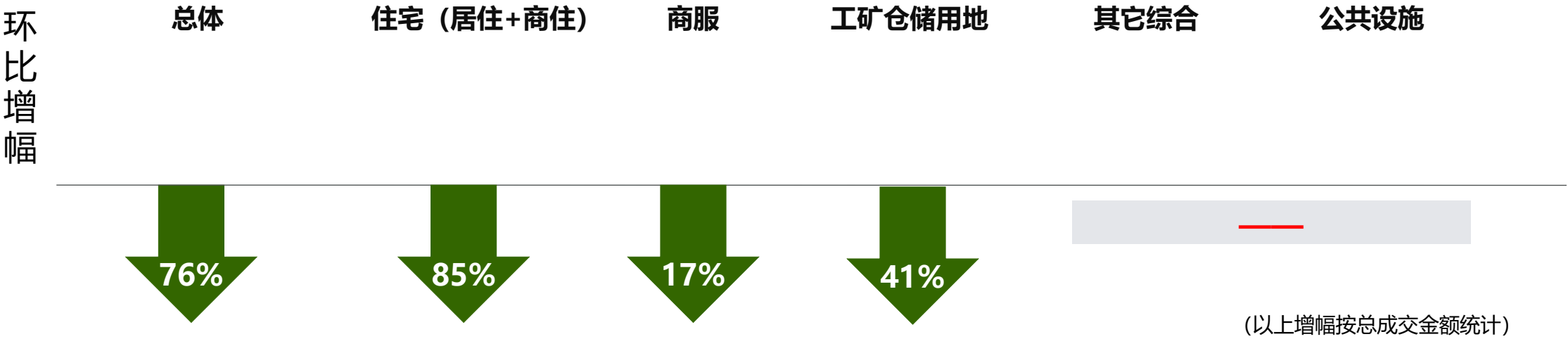
土地成交——2025年一季度：各类用地成交均大幅度下降

2025年第一季度中心四区成交各类用地3宗,其中居住1宗，商服1宗,合计计容建筑面积9万㎡(占比97%);
分类成交方面：全市居住成交共4宗，除中心四区外，白云区成交3宗，合计11万㎡；
全市商服用地成交共3宗，中心四区成交1宗，合计7万㎡，此外增城区、白云区分别成交1宗，合计6万㎡；
全市工矿仓储用地成交共53宗，除中心四区外，黄埔区、花都区分别成交15宗、10宗，合计257万㎡。

2025年第一季度广州各区土地成交情况

区域			中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
土地宗数			3	11	16	9	7	10	1	5	62
土地面积（㎡）			87056	171626	339632	217439	192859	308263	8992	131108	1456976
土地计容建筑面积（㎡）			96970	528728	1329889	770588	719186	1244223	20667	489790	5200043
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	1	3	0	0	0	0	0	0	4
		土地面积（㎡）	30226	39269	0	0	0	0	0	0	69495
		计容建筑面积（㎡）	22770	112660	0	0	0	0	0	0	135430
	商服用地	土地宗数	1	1	0	0	0	0	1	0	3
		土地面积（㎡）	55230	11361	0	0	0	0	8992	0	75583
		计容建筑面积（㎡）	71000	35011	0	0	0	0	20667	0	126678
	工矿仓储用地	土地宗数	0	7	15	9	7	10	0	5	53
		土地面积（㎡）	0	120996	336620	217439	192859	308263	0	131108	1307286
		计容建筑面积（㎡）	0	381057	1326877	770588	719186	1244223	0	489790	4931722

土地价格——2025年一季度：土地成交金额均大幅度下降



2025年一季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	249256	142193	112989	207243	0	1166	712847
成交平均楼面地价（元/㎡）	38431	11225	16010	420	——	1877	1371
溢价率	12.66%	0.00%	17.10%	0.00%	——	0.00%	6.66%

土地价格——2025年一季度：土地成交金额均大幅度下降

2025年第一季度年白云区土地出让金贡献度最大，单区成交总额29亿元，占全市总交易金额的40.75%；其次是海珠区、天河区，单区成交总额分别为12和11亿元，分别占全市总交易金额的17.03%和15.11%；全市商品房整体楼面地价为19245元/㎡，环比增长35%。其中：居住用地和楼面地价为26748元/㎡；商服用地楼面地价为11225元/㎡；工矿仓储用地楼面地价为420元/㎡。

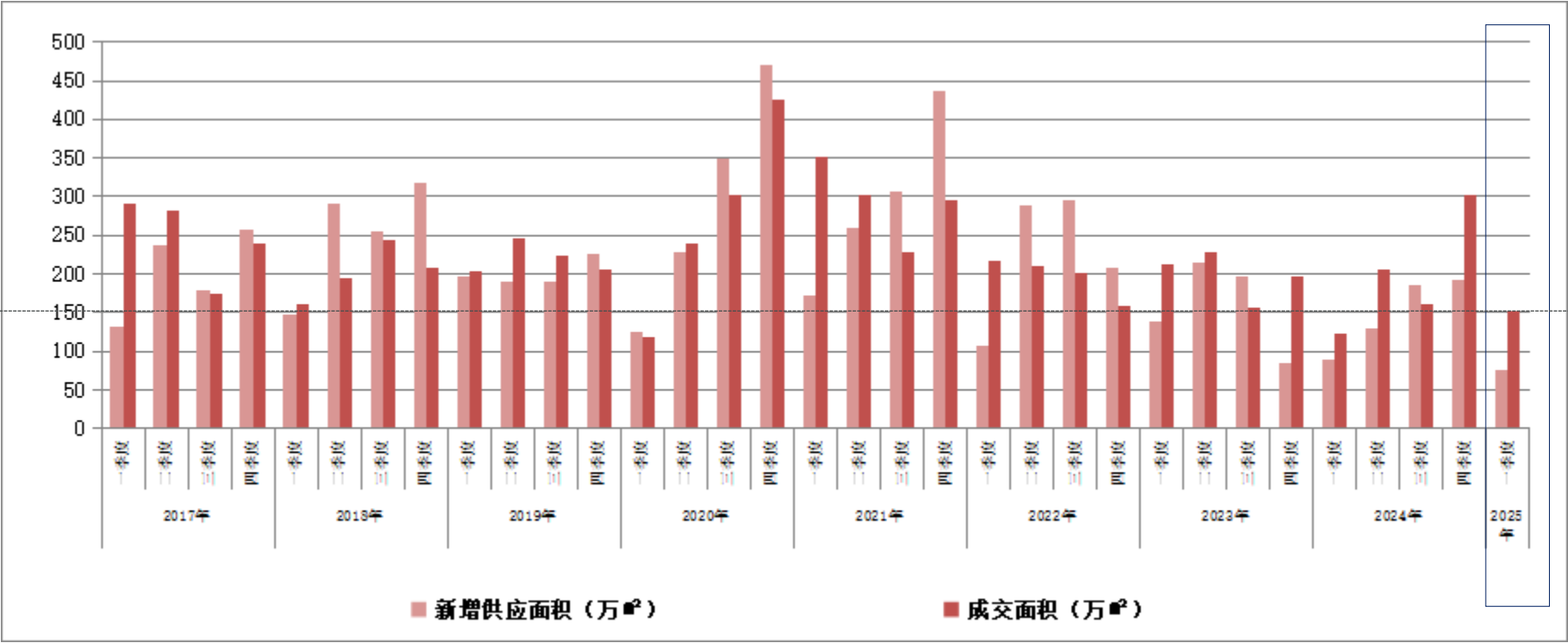
25年一季度广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)			——	107741	121402	813	290473	37726	50225	28827	58110	3700	13830	712847
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(万元)	——	107741	——	——	254504	——	——	——	——	——	——	362245
		楼面地价 (元/㎡)	——	47317	——	——	22590	——	——	——	——	——	——	26748
	商服用地	成交金额(万元)	——	——	121402	——	17091	——	——	——	——	3700	——	142193
		楼面地价 (元/㎡)	——	——	17099	——	4882	——	——	——	——	1790	——	11225
	工矿仓储	成交金额(万元)	——	——	——	——	18878	37373	50225.0667	28827	58110	——	13830	207243
		楼面地价 (元/㎡)	——	——	——	——	495	282	652	401	467	——	282	420

商品房：住宅——2025年一季度：销售量同比增长，销售均价与去年同期持平

2025年1-3月全市商品房住宅：新批预售面积75.51万㎡,同比下降32.8%；1-3月销售共14194套，同比增长29.1%，面积152.5万㎡，同比增长23.1%；1-3月全市销售均价同比累计上涨0.20%，涨幅较去年同期扩大0.10个百分点。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



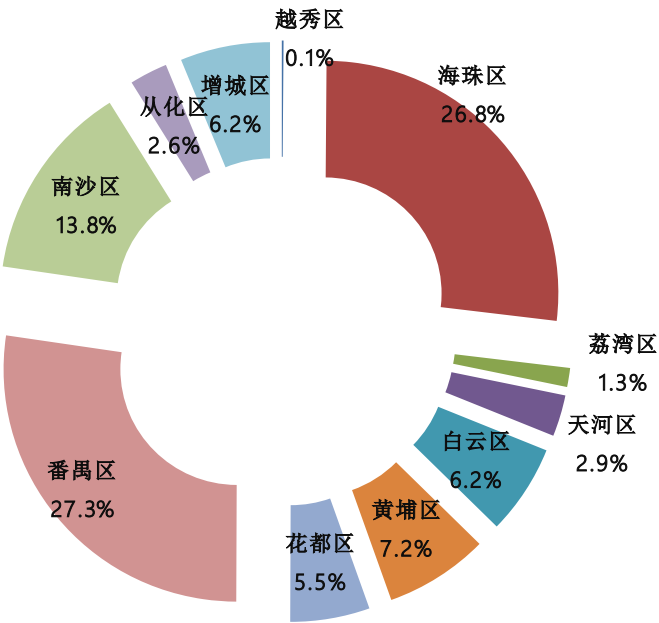
(数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)/中指研究院)

商品房：商业——2025年一季度：预售/销售面积同比双降，销售均价同比微幅下滑

2025年1-3月全市商业物业：新批预售面积1.2万㎡，同比下降81.2%；销售面积8.3万㎡，同比下降19.4%；销售套数为365套，同比下降53.9%； 2025年1-3月全市销售均价为35288元/㎡，同比下跌2.1%。。

2025年1季度广州各行政区新建商业物业签约情况

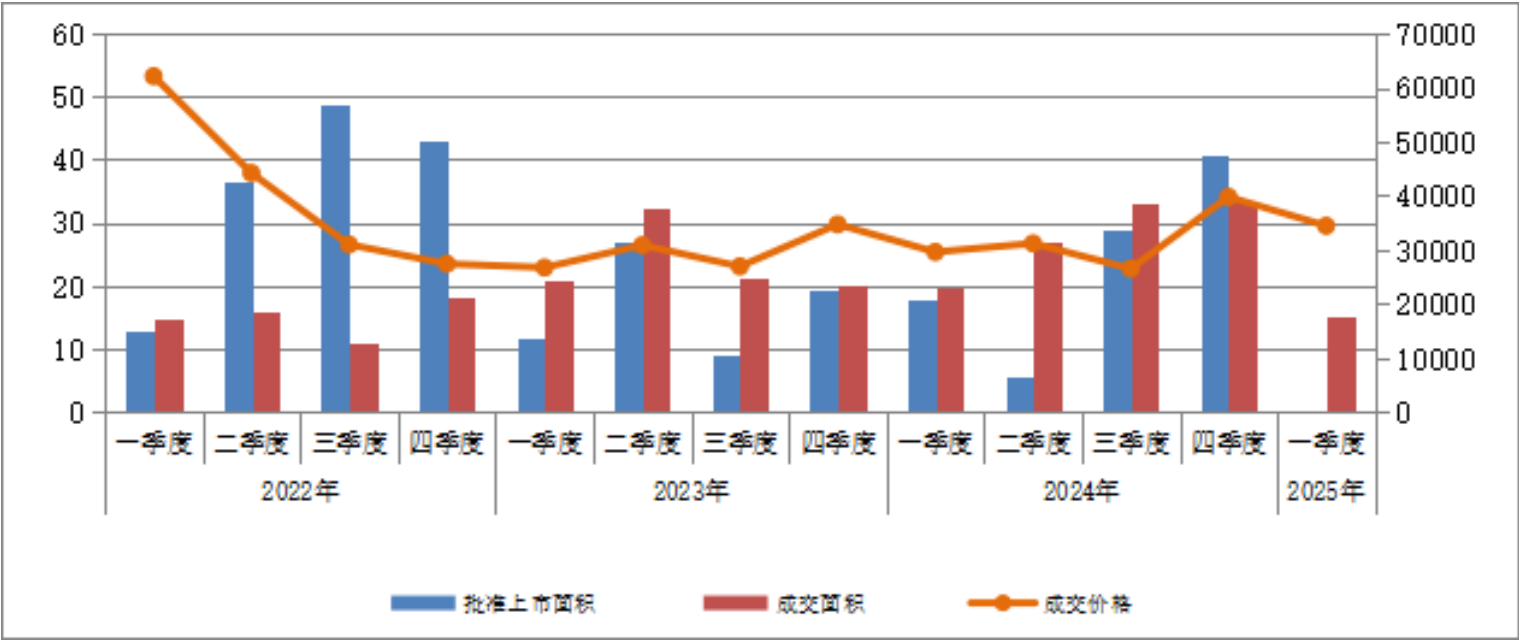
区域	签约面积	同比增速
越秀区	0.01	20.80
海珠区	2.23	108.10
荔湾区	0.11	89.30
天河区	0.24	108.00
白云区	0.52	46.70
黄埔区	0.60	-2.30
花都区	0.46	63.70
番禺区	2.27	3.30
南沙区	1.15	-20.50
从化区	0.22	-61.10
增城区	0.52	-85.50
全市	8.30	-19.40



商品房：办公——2025年一季度：销售面积同比下滑，销售均价同比增长

2025年1-3月全市办公物业：销售面积为15.2万㎡，同比下降25.4%；销售套数为1615套，同比下降41.4%；全市销售均价为34457元/㎡，同比上涨7.4%。

近年广州商品房办公物业各季度供求趋势



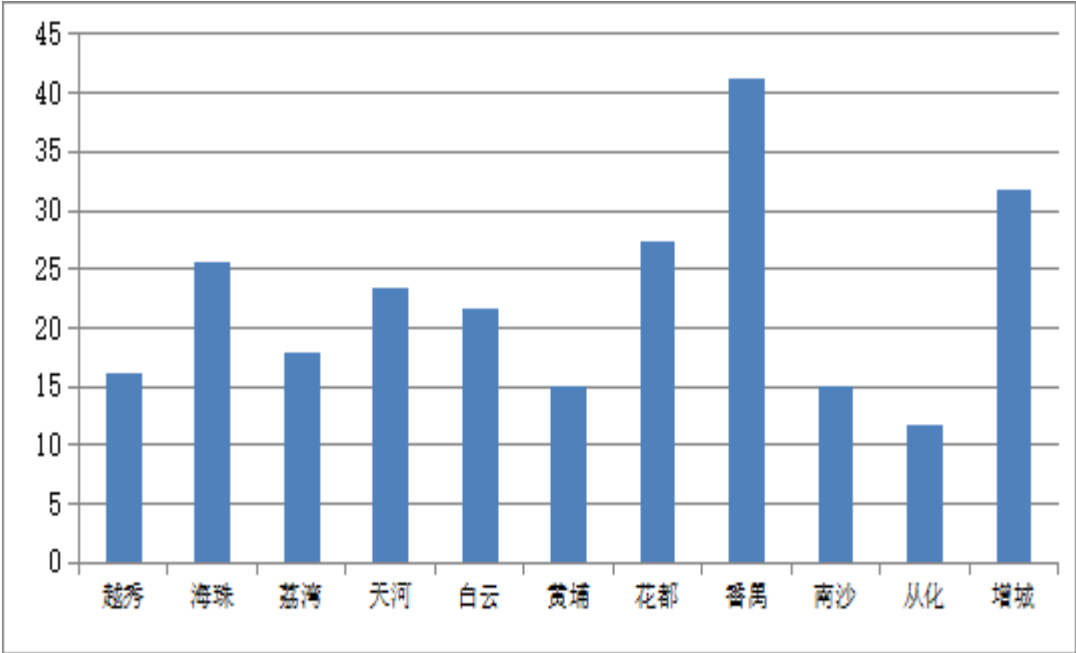
存量房：住宅——2025年一季度：广州存量住宅共成交25257套，247.27万m²

2025年一季度，广州存量住宅共成交25257套，247.27万m²，环比降幅分别为8.58%和5.54%；按套数计环比增幅，受一季度假期影响，11区均表现下滑，其中越秀区降幅最大，达16.94%，其次增城区达14.82%；成交量（按面积计）以番禺区领先，其次是增城区、海珠区。

2025年一季度广州各区存量住宅物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万m²）	环比增速
越秀区	2191	-16.94%	16.12	-15.82%
海珠区	3220	-10.43%	25.59	-7.88%
荔湾区	2306	-1.28%	17.9	-2.29%
天河区	2472	-8.88%	23.39	-5.07%
白云区	2472	-8.14%	21.69	-5.94%
黄埔区	1575	-9.12%	15.12	-8.42%
花都区	2372	-3.77%	27.45	2.50%
番禺区	3702	-3.01%	41.25	0.00%
南沙区	1292	-9.40%	15.13	1.14%
从化区	1045	-9.05%	11.78	-8.82%
增城区	2610	-14.82%	31.83	-12.53%
合计	25257	-8.58%	247.27	-5.54%

2025年一季度广州各区存量住宅物业成交面积（万m²）



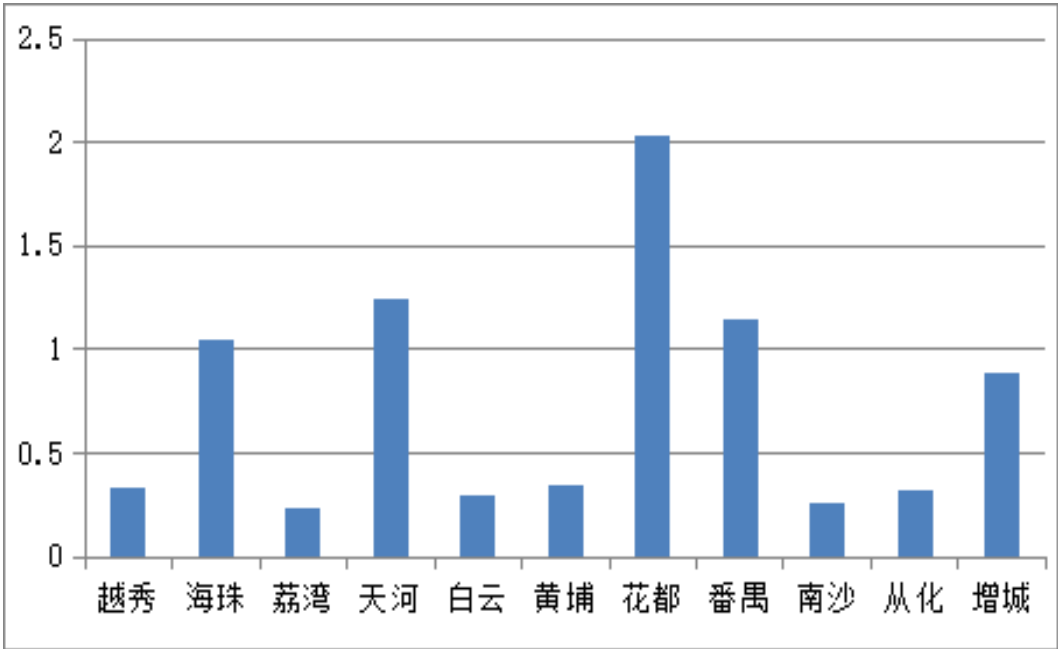
存量房：商业——2025年一季度：广州存量商业物业共成交836套，8.18万㎡

2025年一季度，广州存量商业物业共成交836套，8.18万㎡，环比波幅分别为-8.43%和4.20%；按套数计环比增幅，天河、海珠、增城、从化增幅明显，其他各区均表现减少，其中越秀、南沙降幅最大，均超过40%；成交量（按面积计）花都成交量最大，达2.03万㎡。

2025年一季度广州各区存量商业物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	50	-41.86%	0.34	-29.17%
海珠区	106	45.21%	1.05	43.84%
荔湾区	44	-25.42%	0.24	-11.11%
天河区	77	79.07%	1.24	49.40%
白云区	44	-26.67%	0.3	-26.83%
黄埔区	52	-8.77%	0.35	-7.89%
花都区	142	-14.97%	2.03	52.63%
番禺区	132	-28.26%	1.15	-42.79%
南沙区	21	-60.38%	0.26	-29.73%
从化区	56	14.29%	0.32	-28.89%
增城区	112	36.59%	0.89	53.45%
合计	836	-8.43%	8.18	4.20%

2025年一季度广州各区存量商业物业成交面积（万㎡）



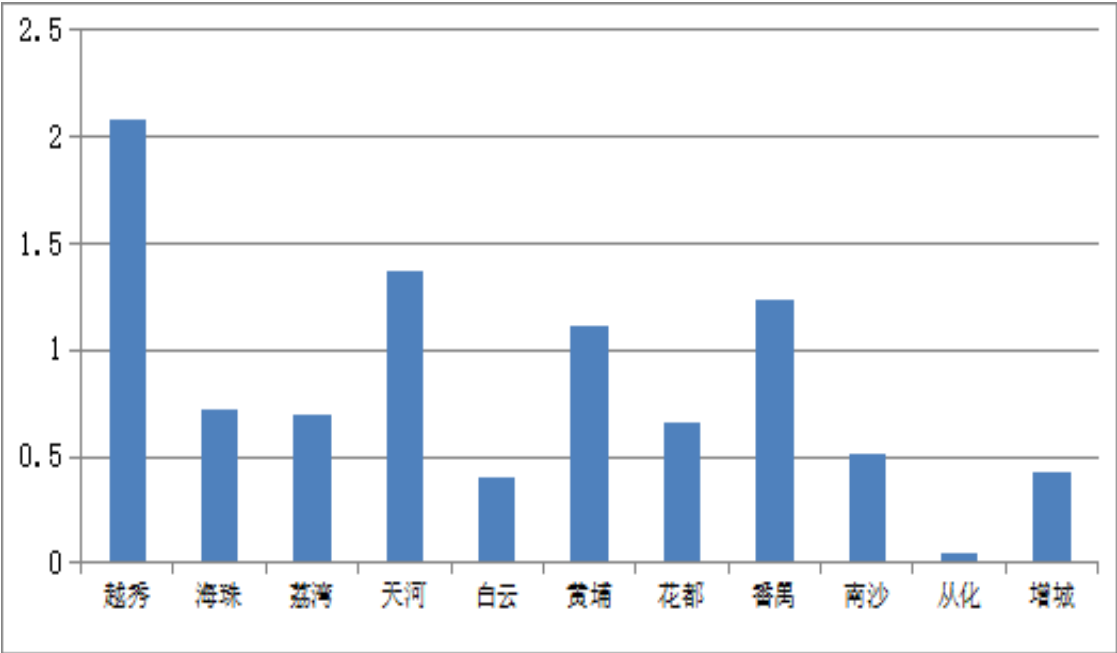
存量房：办公——2025年一季度，广州存量办公物业共成交1149套，9.26万m²

2025年一季度，广州存量办公物业共成交1149套，9.26万m²，环比波幅分别为-13.54%和-3.84%；按套数计环比增幅，花都、越秀增幅明显，海珠基本持平，其余各区均有不同程度下滑，其中番禺区降幅最大，达38.34%；成交量（按面积计）番禺、天河、越秀、黄埔成交量均超1万m²。

2025年一季度广州各区存量办公物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万m²）	环比增速
越秀区	135	33.66%	2.08	40.54%
海珠区	76	8.57%	0.72	24.14%
荔湾区	56	-21.13%	0.7	14.75%
天河区	158	-30.70%	1.37	-17.47%
白云区	55	-12.70%	0.4	-16.67%
黄埔区	151	-12.72%	1.11	3.74%
花都区	140	68.67%	0.66	15.79%
番禺区	201	-38.34%	1.24	-31.49%
南沙区	91	-3.19%	0.51	-15.00%
从化区	10	-33.33%	0.05	-61.54%
增城区	76	-27.62%	0.43	-32.81%
合计	1149	-13.54%	9.26	-3.84%

2025年一季度广州各区存量办公物业成交面积（万m²）



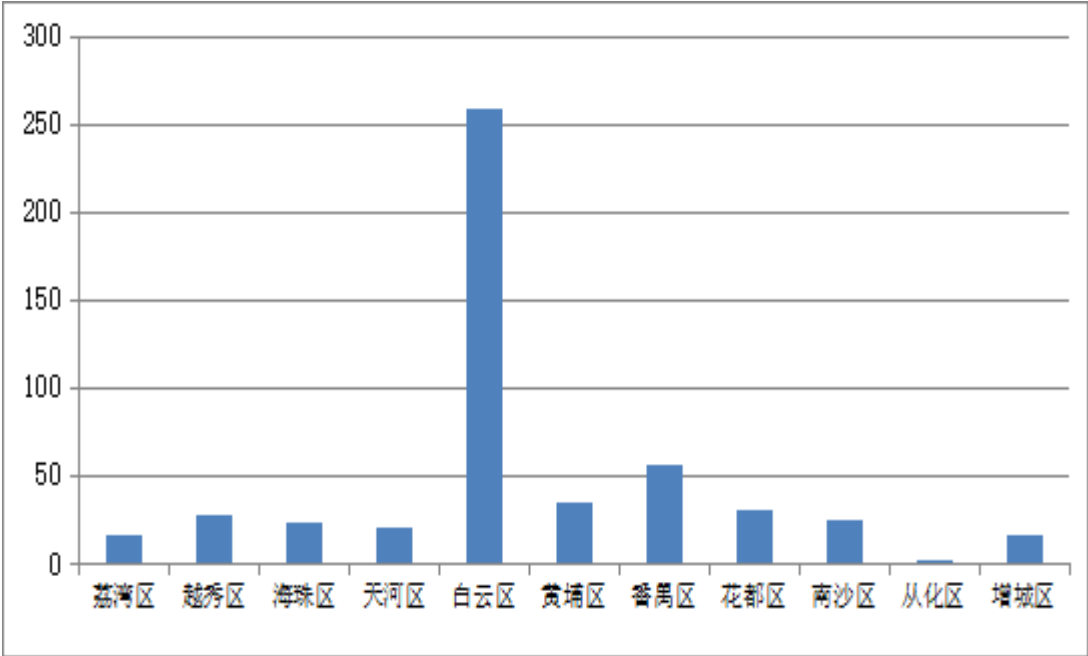
租赁：住宅——2025年一季度：广州商业物业租赁共登记94706套， 511.24万m²

2025年一季度，广州商业物业租赁共登记94706套， 511.24万m²， 较上一季度分别下滑49.19%和43.07%；按套数计环比增幅， 11区中增城、黄埔、天河、番禺、荔湾等区表现增长， 其中增城增幅最大， 幅度达45%；而白云、海珠、从化下滑明显， 均超过38%；成交量（按面积计）白云区遥遥领先， 接近260万m²。

2025年一季度广州各区住宅物业租赁登记及环比情况

区域	登记套数（套）	环比增速	登记面积（万m²）	环比增速
荔湾区	2905	15.46%	16.07	12.38%
越秀区	5407	-2.86%	27.53	-11.39%
海珠区	4055	-55.76%	24.05	-46.50%
天河区	3203	24.10%	21.17	22.94%
白云区	63270	-58.74%	259.53	-59.99%
黄埔区	3647	27.16%	34.39	18.96%
番禺区	6221	23.14%	56.12	12.69%
花都区	2423	7.50%	29.9	12.41%
南沙区	2244	12.31%	24.38	-6.34%
从化区	125	-41.86%	1.11	-38.67%
增城区	1206	44.78%	16.96	99.29%
合计	94706	-49.19%	511.24	-43.07%

2025年一季度广州各区住宅物业租赁登记面积（万m²）



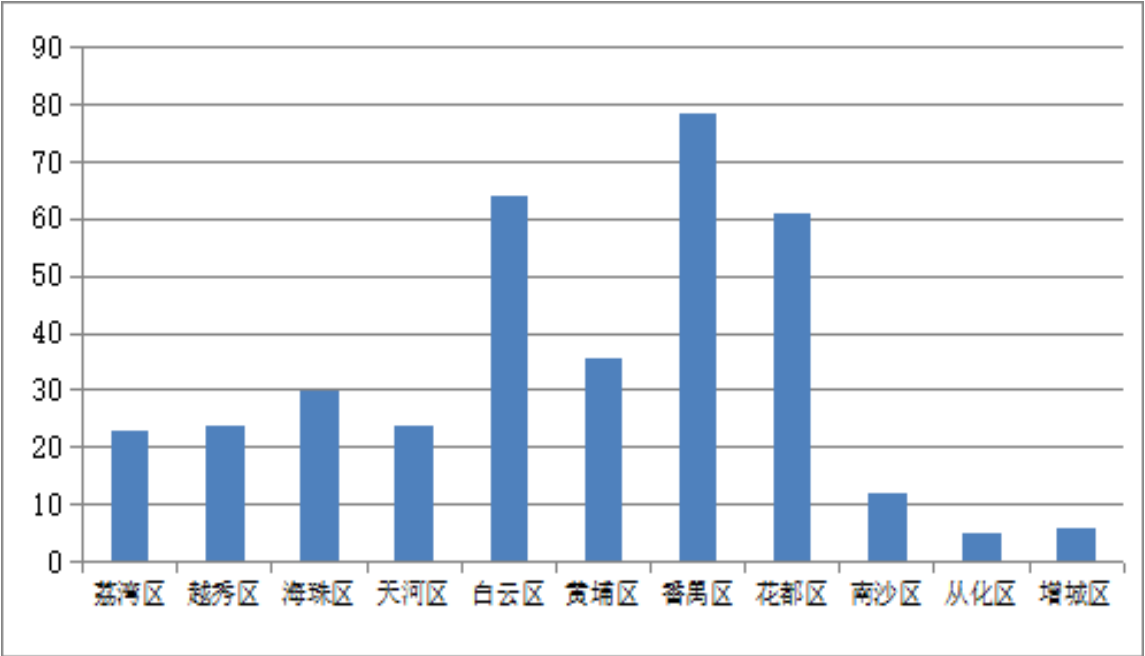
租赁：商业——2025年一季度：广州商业物业租赁共登记17476套，363.06万m²

2025年一季度，广州商业物业租赁共登记17476套，363.06万m²，较上一季度分别下滑12.05%和19.77%；按套数计环比增幅，除越秀、黄埔、花都三区外，其他各区均表现减少，其中海珠减幅最大，达到34%；成交量（按面积计）番禺区占比最大，78.61万m²，占全市份额22%。

2025年一季度广州各区商业物业租赁登记及环比情况

区域	登记套数（套）	环比增速	登记面积（万m²）	环比增速
荔湾区	1560	-4.29%	22.78	7.20%
越秀区	2181	11.90%	23.81	-5.93%
海珠区	1447	-34.14%	30.1	-3.65%
天河区	1085	-21.77%	23.76	-14.90%
白云区	2446	-14.54%	64.09	-6.90%
黄埔区	876	10.33%	35.76	41.68%
番禺区	3744	-20.49%	78.61	-15.38%
花都区	2401	6.24%	61.11	-19.64%
南沙区	1082	-10.28%	12.15	-78.20%
从化区	383	-18.51%	4.92	-75.23%
增城区	271	-33.25%	5.92	-27.36%
合计	17476	-12.05%	363.06	-19.77%

2025年一季度广州各区商业物业租赁登记面积（万m²）



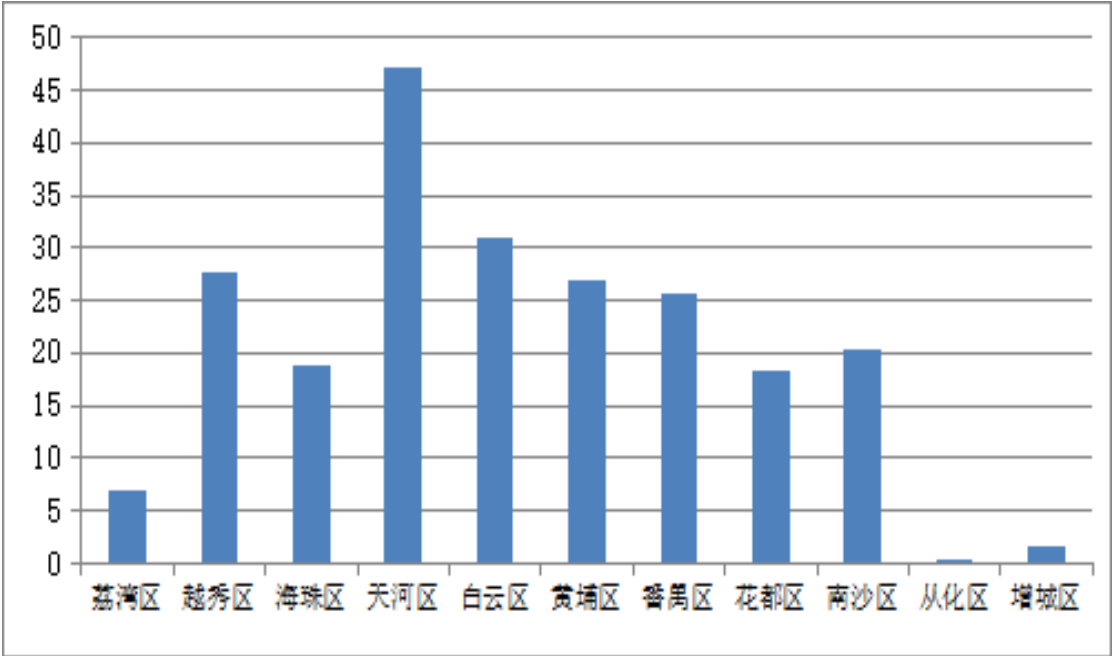
租赁：办公——2025年一季度：广州办公物业租赁登记11534套，225.2万㎡，

2025年一季度，广州办公物业租赁共登记11534套，225.2万㎡，较上一季度变化分别为-8.70%和0.24%；按套数计环比增幅，从化增幅突出，达43%，白云、南沙基本持平，其他各区均减幅较大，其中增城减幅达40%；成交量（按面积计）天河区占比最大，近47万㎡，占全市份额21%。

2025年一季度广州各区办公物业租赁登记及环比情况

区域	登记套数（套）	环比增速	登记面积（万㎡）	环比增速
荔湾区	666	-19.95%	7.07	-36.59%
越秀区	2221	-10.84%	27.73	-11.32%
海珠区	986	-8.62%	18.89	0.80%
天河区	2363	-6.34%	47.28	-9.25%
白云区	995	3.65%	30.9	72.14%
黄埔区	1220	-9.96%	27.04	21.53%
番禺区	1383	-8.95%	25.67	0.82%
花都区	865	-10.18%	18.29	49.80%
南沙区	682	-2.15%	20.35	-28.82%
从化区	43	43.33%	0.4	-74.84%
增城区	110	-40.22%	1.61	-51.65%
合计	11534	-8.70%	225.2	0.24%

2025年一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。