2025

第二季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market

2025.8

南粤机构

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

01

宏观经济

Macro-economy

南粤机构
NANYUE MECHANISM

核心观点

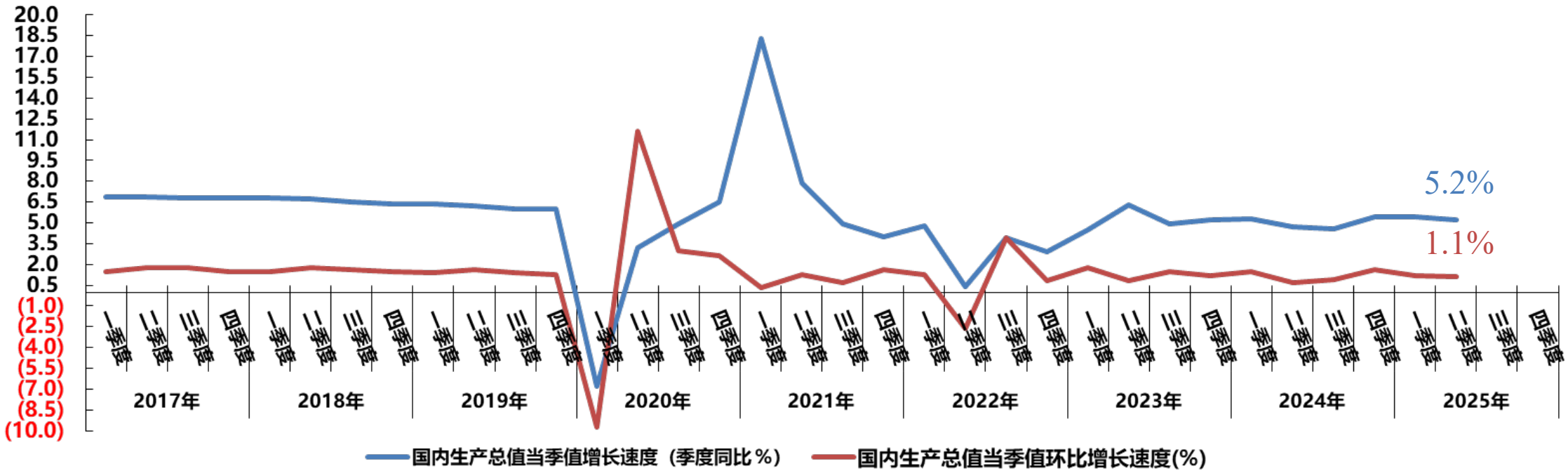
■ 总体来看，经济保持恢复态势，但房地产市场阶段性波动，需持续关注政策效果及结构性变化

- 2025年二季度中国经济基本上延续一季度的回升态势，GDP同比增长5.2%，环比增长1.1%，增速较上季度略有放缓。产业结构持续优化，第三产业增长5.7%，贡献显著；第一、第二产业分别增长3.8%和4.8%。
- 经过前期的持续性、实质性小幅改善之后，随着宏观经济的波动和政策效能的逐步衰减，房地产市场指标数据略有回落：开发投资同比下降11.2%，住宅、办公楼、商业用房投资均呈负增长，但降幅分化（住宅（3.58万亿元，-10.4%）韧性较强，办公楼（-16.8%）降幅收窄0.2个百分点，商业用房投资（-8.4%）降幅收窄1 个百分点）。商品房销售面积和销售额同比分别下降3.5%和5.5%，住宅市场降幅略有扩大，办公和商业用房降幅收窄。价格方面，二季度新房和二手房价格同比跌幅缩窄较一季度加速，但新房和二手房价格的环比跌幅则从缩窄转为小幅扩大。
- 广东省经济增速加快至4.2%，第三产业增长4.6%，成为主要拉动力量。广州市GDP同比增长3.8%，第三产业增长4.3%，表现稳健，房地产调整趋于理性，政策驱动结构优化。

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5.2%**

2025年二季度全国GDP总值为341777.8亿元，按不变价格计算，同比增加5.2%，增速与上一季度相比减少0.2个百分点；环比增加1.1%，增速较上一季度减少0.1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）



（数据来源：国家统计局 (stats.gov.cn) ）

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**

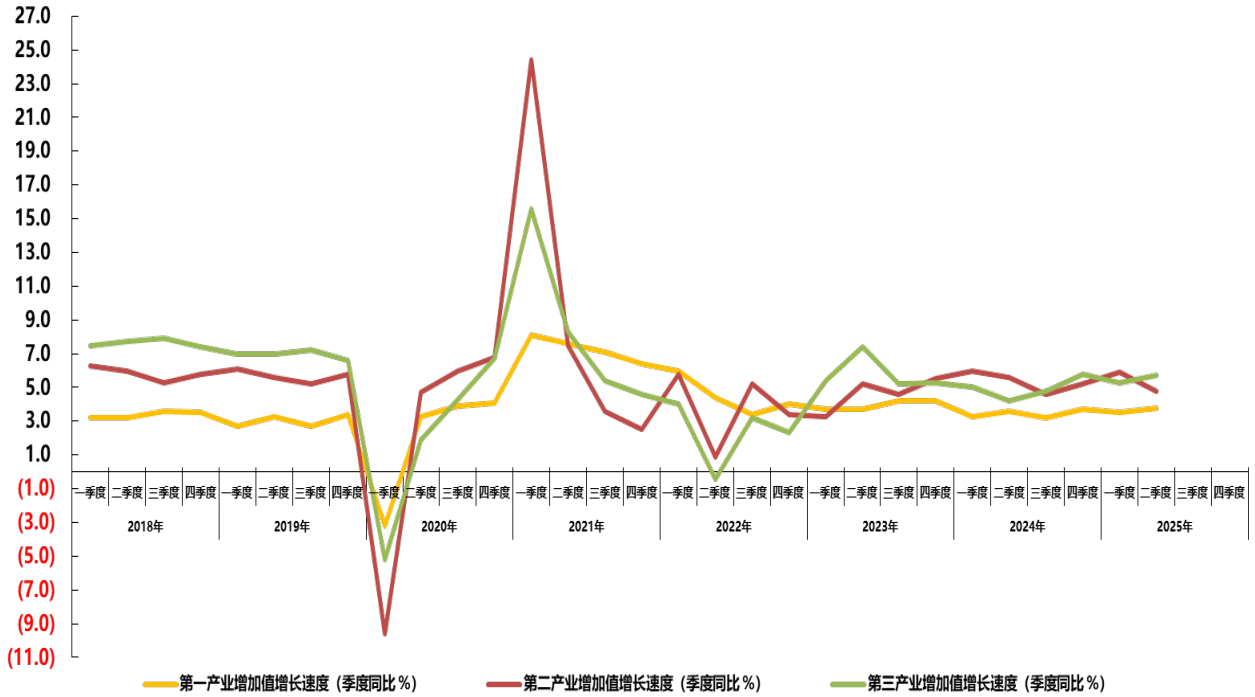
2025年二季度产业增加值（当季值）：第一产业19459亿元，同比增长3.8%，第二产业127147.3亿元，同比增长4.8%，第三产业195171.6亿元，同比增长5.7%；

同比增速：第一产业增加0.2个百分点，第二产业减少0.8百分点，第三产业增加1.5个百分点。

2025年2季度全国三次产业增加值（当季值）增长和结构情况

指标	增加值（亿元）	同比增长（%）	与GDP比重（%）
第一产业	19459.0	3.80	5.69
第二产业	127147.3	4.80	37.20
第三产业	195171.6	5.70	57.10
合计	341777.8	5.20	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



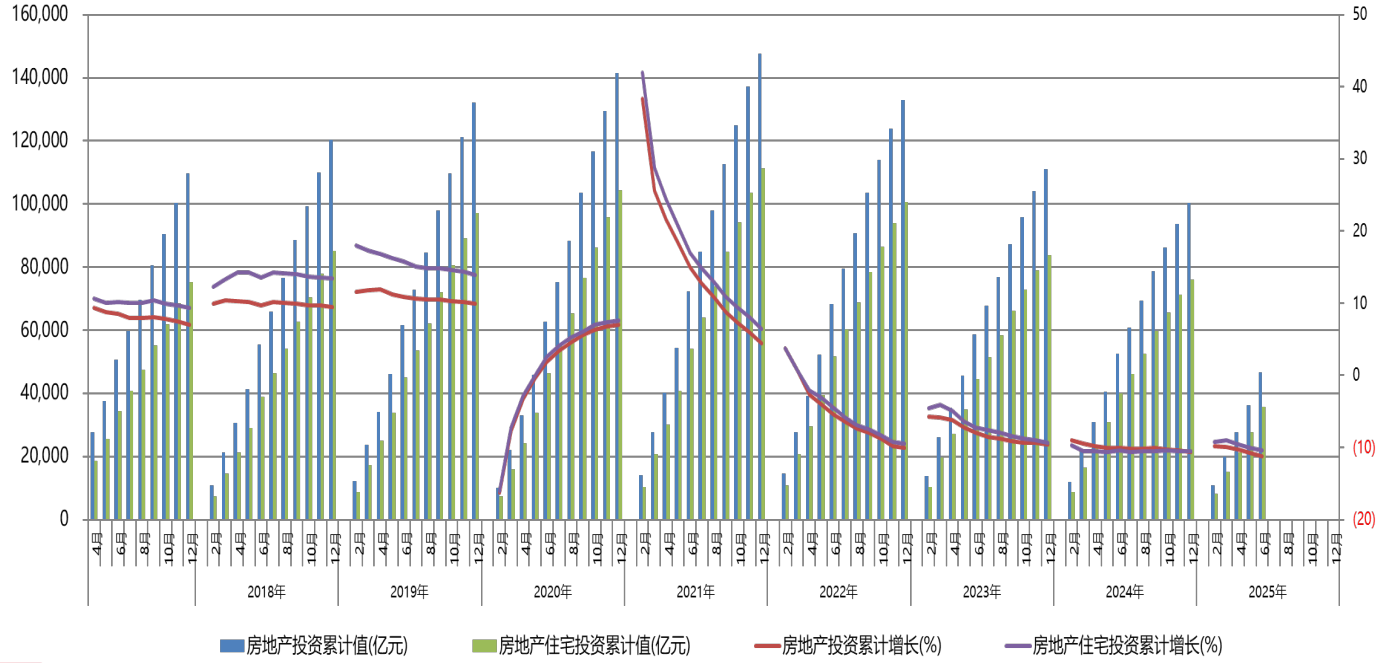
南粤机构 NANYUE MECHANISM

（数据来源：国家统计局 (stats.gov.cn)）

全国房产行业与市场总体形势——受经济波动和政策效能衰减影响，投资降幅扩大，结构性分化加剧

2025年1-6月全国房地产开发投资累计完成46657.6亿元，同比增速减少11.2%，降幅较上一季度扩大1.3个百分点；
各类型物业开发投资同比均表现下降，其中：住宅 35770.4亿元，同比增速减少10.4%，降幅较上一季度扩大1.4百分点；
办公楼 1792.4亿元，同比增速减少16.8%，降幅较上一季度缩小0.2个百分点；
商业营业用房 3293.5亿元，同比增速减少8.4%，降幅较上一季度缩小1.0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



2025年1-6月全国房地产投资构成情况

指标	累计值(亿元)	占比(%)	同比增速(%)
房地产开发投资	46657.6	100.00	(11.2)
按开发类型分			
住宅	35770.4	76.67	(10.4)
办公楼	1792.4	3.84	(16.8)
商业营业用房	3293.5	7.05	(8.4)
其它房地产	5801.2	12.43	(15.4)

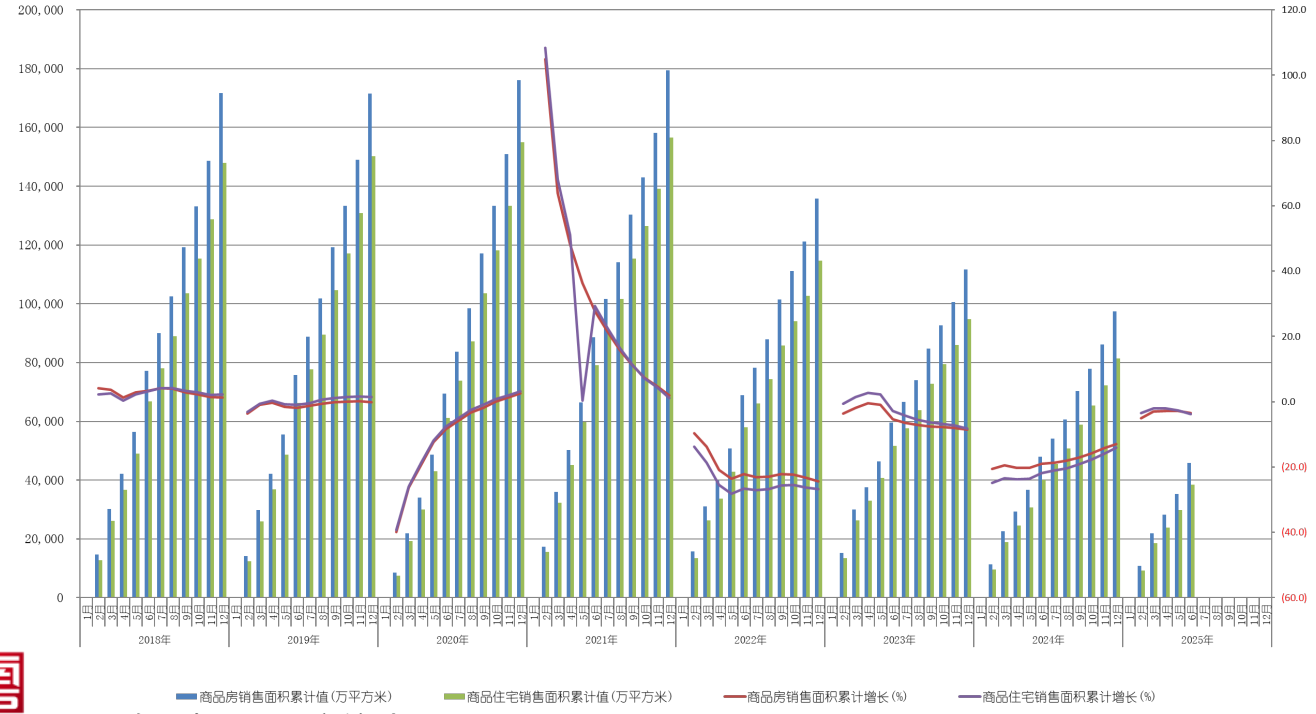
南粤机构 NANYUE MECHANISM

（数据来源：国家统计局 (stats.gov.cn) ）

全国房产行业与市场总体形势——受经济波动和政策效能衰减影响，住宅销售降幅扩大，商办降幅收窄

2025年1-6月全国商品房销售45850.6万㎡，同比减3.5%，降幅较上一季度（下同）扩大0.5个百分点；金额44241.3亿元，同比减5.5%，降幅扩大3.4个百分点；其中：住宅 38357.9万㎡，同比减3.7%，降幅扩大1.7个百分点；金额38849.3亿元，同比减少5.2%，降幅扩大4.8个百分点；办公1159.8万㎡，同比减少3.0%，降幅收窄7.6个百分点；金额1496.8亿元，同比减4.2%，降幅收窄8.4个百分点；商业用房 2696.6万㎡，同比减4.8%，降幅收窄3.3个百分点；金额2524.2亿元，同比减10.4%，降幅收窄5.6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



2025年1-6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	45850.6	100	-3.50	44241.3	-5.50
商品住宅	38357.9	83.66	-3.7	38849.3	-5.20
办公楼	1159.8	2.53	-3.0	1496.8	-4.20
商业营业用房	2696.6	5.89	-4.8	2524.2	-10.40

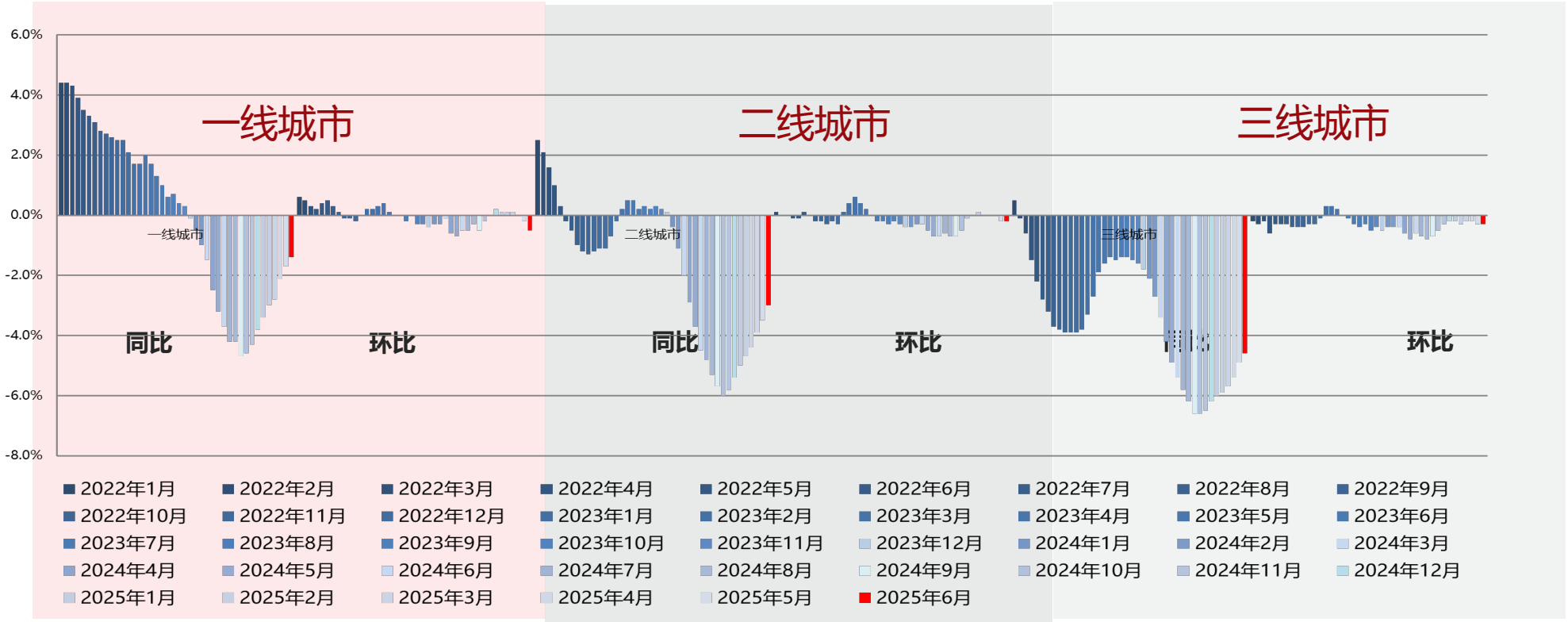
（数据来源：国家统计局 (stats.gov.cn)）

全国商品住宅销售价格——6月：除一、二、三线城市环比与同比均下降

环比：一线城市环比下降0.3%，降幅扩大0.1%，二线城市环比下降0.2%，三线城市环比下降0.3%；

同比：一线城市同比下降1.4%，降幅收窄0.3个百分点，二线城市下降3.0%，降幅收窄0.5个百分点，三线城市下降4.6%，降幅比收窄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



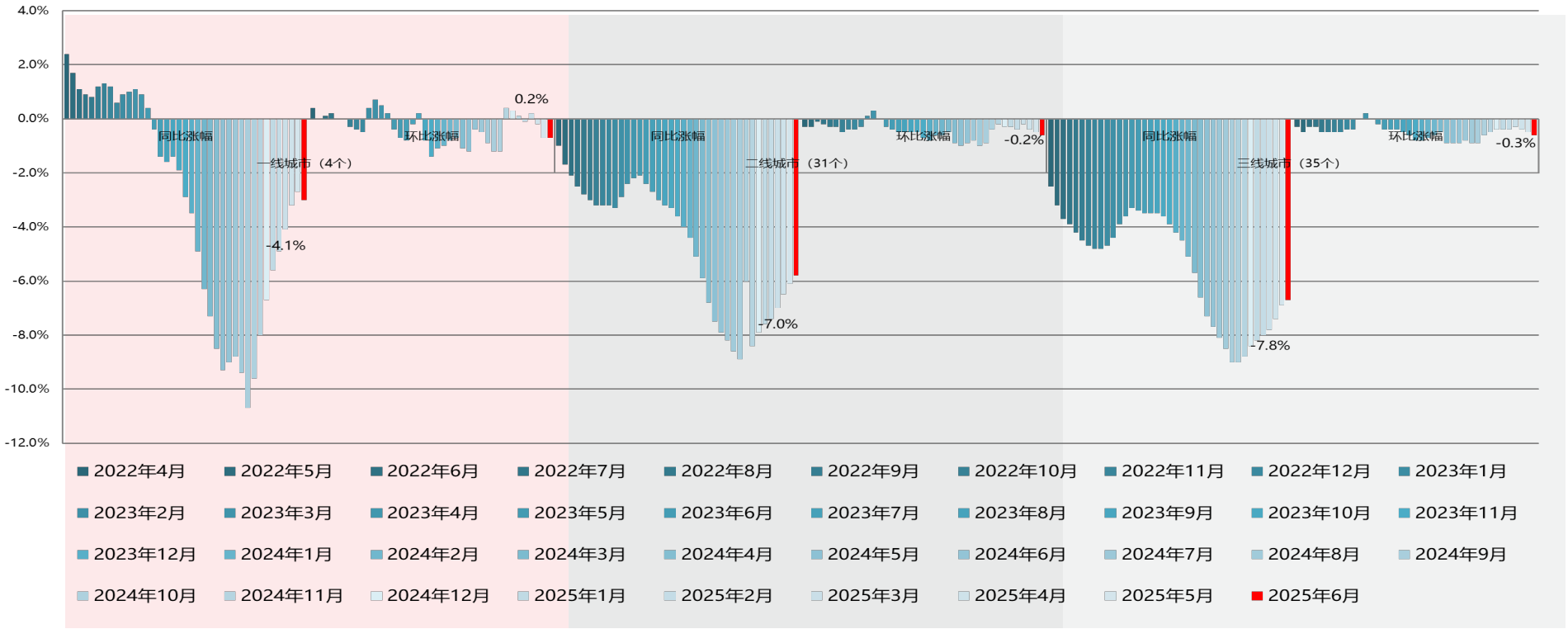
（数据来源：国家统计局 (stats.gov.cn)）

全国二手住宅销售价格——6月：一、二、三线城市环比、同比均下降。

环比：一线城市下降0.7%，二线城市下降0.6%，扩大0.1个百分点，三线城市下降0.6%，扩大0.1个百分点；

同比：一线城市下降3.0%，降幅扩大0.3个百分点，二线城市同比下降5.8%，收窄0.3个百分点，三线城市下降6.7%，降幅缩小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

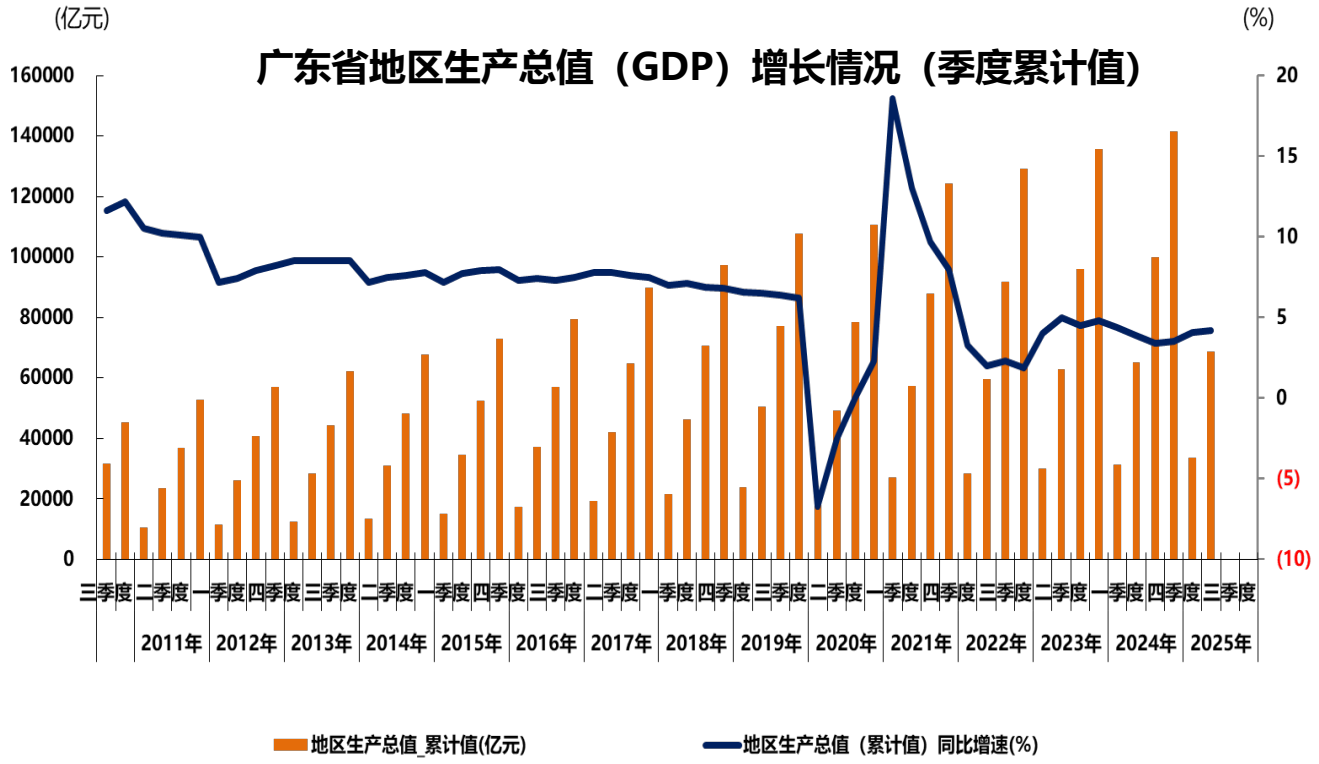


（数据来源：国家统计局 (stats.gov.cn) ）

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4.2%，三产主导增长，外贸稳中有增

2025年二季度广东地区生产总值为68725.4亿元，同比增加4.2%，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：2258.9亿元/增加4.2%，增幅扩大0.9个百分点；25978.9亿元/增加3.4%，增幅收窄0.3个百分点；40487.7亿元/增加4.6%，增幅扩大0.3个百分点。



2025年4-6月广东省三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值（亿元）	2258.9	25978.9	40487.7	68725.4
同比增长（%）	4.20	3.40	4.60	4.20
GDP比重（%）	3.29	37.80	58.91	100%

2025年1-3月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

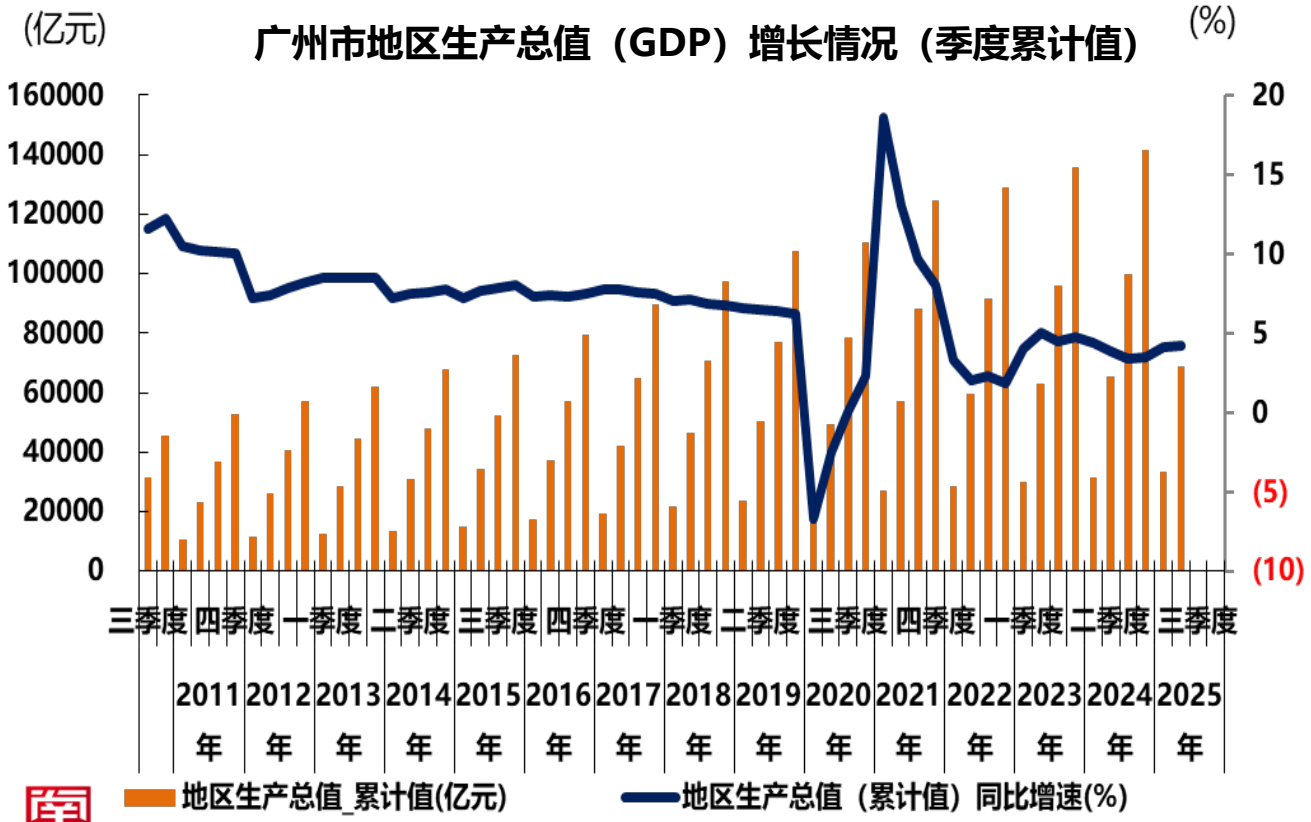
指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值（亿元）	22932.66	——	45555.00
同比增长（%）	3.50	(9.70)	4.00
比重（%）	——	——	——

南粤机构 NANYUE MECHANISM

（数据来源：广东统计信息网 (http://stats.gd.gov.cn/)）

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1-6月份，广州地区生产总值为15081.0亿元，同比增加3.8%，增幅较上一季度扩大0.8个百分点；三次产业（累计值）增加值/同比增速分别为：112.3亿元/增加4.2%，较上一季度（下同）增幅扩大0.8个百分点；3705.9亿元/增加2.1%，增幅扩大1.5个百分点；11262.8亿元/增加4.3%，增幅扩大0.6个百分点。



2025年1-6月广州市三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值（亿元）	112.3	3705.9	11262.8	15081.0
同比增长（%）	4.20	2.10	4.30	3.80
GDP比重（%）	0.74	24.57	74.68	0.74

2025年1-6月广州市投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值（亿元）	5611.22	——	6050.50
同比增长（%）	5.90	0.80	15.50

南粤机构 NANYUE MECHANISM

（数据来源：广东统计信息网 (http://stats.gd.gov.cn/)）

02

房地产政策回顾

Property market policy

南粤机构
NANYUE MECHANISM

房地产政策回顾

Property market policy

核心思想：中央定调“**底线安全与发展方向**”，地方侧重“**因城施策激活市场**”，形成“风险可控-供给优化-需求释放”的闭环

中央层面：构建长效机制

1.风险化解与模式转型

2.土地与更新制度突破

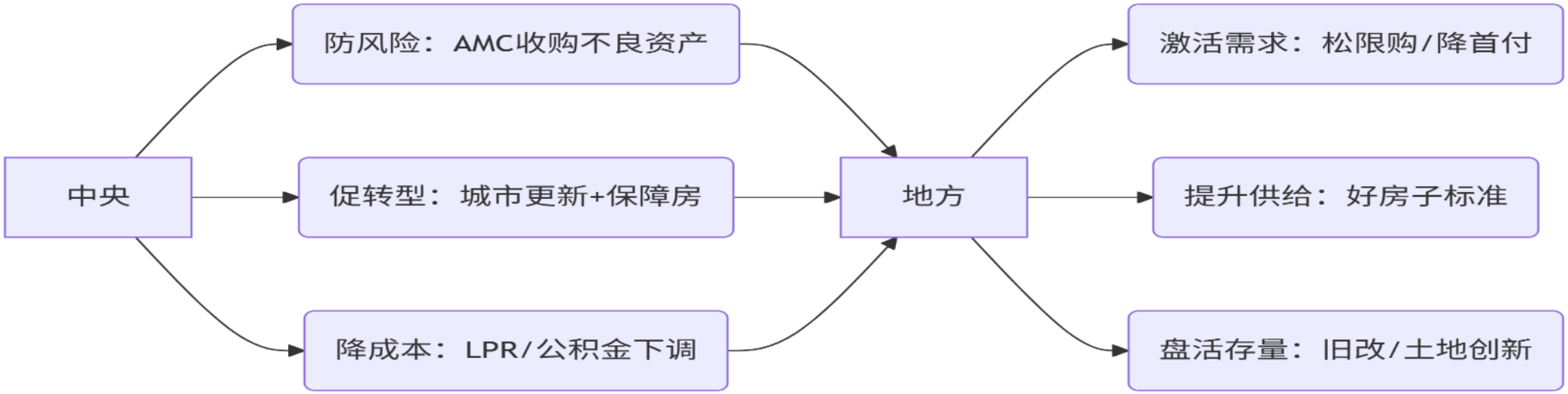
3.金融信贷支持

地方层面：深化落实与弹性调整

1.需求端松绑

2.供给端提质

3.存量盘活提速



南粤机构 NANYUE MECHANISM

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：构建长效机制

1.风险化解与模式转型：通过金融资产管理公司收购房企不良资产，重点支持受困项目纾困（金融监管总局）。明确“构建房地产发展新模式”，加大保障房供给，优化存量商品房收购（政治局会议）。

2.土地与更新制度突破：推动农村集体经营性建设用地入市，允许宅基地盘活利用（农业强国规划）。建立城市更新专项规划体系，完善投融资机制（城市更新意见）。

3.金融信贷支持：下调公积金利率（央行），两度降低5年期LPR（央行公告）。定向支持保障性住房建设（民生意见）。

地方层面：深化落实与弹性调整

1.需求端松绑：多地取消或放宽限购政策，降低购房门槛（如非核心区域松绑）。普遍上调公积金贷款额度，降低首付比例。

2.供给端提质：制定“高品质住宅”技术标准，解决房屋质量痛点（多地省级政策）。简化交易流程，取消住宅分类标准以降低税费。

3.存量盘活提速：老旧小区改造采用装配式技术缩短工期（城市更新行动落实）。探索闲置土地创新处置方式，强化产业用地保障。

房地产政策回顾

Property market policy

中央政策基调——重申“长效发展机制”，政府工作深化供需改革，激活市场内生动力

	4月 中央延续“稳预期、促需求、降风险”热点城市楼市支持性政策持续加码	5月 中央房地产金融支持加码，地方需求侧政策持续发力	6月 中央定调更大力度推动房地产市场止跌回稳，地方需求与供给政策支持双轨并进
中央层面	**房地产政策宽松预期增强：**政治局会议强调，加大实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造，加快构建房地产发展新模式，持续巩固房地产市场稳定态势。 5月7日，央行、金融监管总局发布一揽子金融政策，为房地产政策进一步优化和市场平稳健康发展创造有利条件。	一方面通过政策工具协同发力呵护流动性，同时，5年期以上LPR和公积金贷款利率下调,进一步降低居民房贷成本；另一方面，明确支持商品房库存较多城市可自主决定以合理价格收购存量商品房转为保障性住房，加快推进地方收储工作。此外，**中央持续推进**城市更新行动，城市更新示范城市再扩围。	房地产政策环境延续宽松。**国常会**定调要进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，更大力度推动房地产市场止跌回稳；中共中央、国务院发文支持各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，引导支持社会力量运营长期租赁住房等，进一步释放政策加力的积极信号。
地方层面	**地方层面：**房地产调控频次较上月减少，热点城市楼市支持性政策持续加码： 无锡全面取消限售并暂停限价政策 杭州优化主城区契税优惠住房套数认定规则 南京、厦门升级房票安置政策等。	**地方层面：**政策继续聚焦房地产市场稳定、城市更新和城中村改造，以发放购房财税补贴、优化住房公积金政策、鼓励房票安置、加码人才购房激励等措施为主。	**地方层面：**地方政策需求侧与供应侧双轨并进，重点聚焦加大住房公积金政策支持、发放购房补贴、深化房地产金融支持、持续推进“好房子”建设等。

房地产政策回顾

Property market policy

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4月7日	《加快建设农业强国规划(2024-2035年)》	宽松性	1.构建城乡统一的建设用地市场，新编县乡级国土空间规划安排不少于10%建设用地指标用于农业农村。健全农业转移人口市民化配套政策体系，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度，推动符合条件的农业转移人口社会保险、住房保障、随迁子女义务教育等享有同迁入地户籍人口同等权利。 2.加强农村宅基地规范管理，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，健全土地增值收益分配机制。
金融监管总局	2025年4月8日	《关于促进金融资产管理公司高质量发展提升监管质效的指导意见》	宽松性	1.做强做优不良资产收购处置业务，服务化解中小金融机构、房地产等领域风险。在风险可控、商业可持续前提下，积极加大商业银行、非银行金融机构不良资产收购、管理和处置力度，服务地方中小金融机构改革化险。稳妥审慎开展以结构化交易方式收购不良资产，坚持资产真实洁净转让，不得为金融机构利用结构化交易违规掩盖不良、美化报表等提供支持。 2.积极落实国家有关房地产政策，支持受困房企项目纾困化险，促进房地产市场平稳健康发展。
商务部等九部门	2025年4月9日	《关于促进家政服务消费扩容升级若干措施的通知》	宽松性	加大社保支持力度。引导家政服务企业和家政服务人员依法参加社会保险，推动符合条件的灵活就业家政服务人员在就业地参加社会保险。将符合条件的家政从业人员纳入公租房、保障性租赁住房保障范围。
央行	2025年4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	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4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在下一次发布LPR之前有效。
中共中央	2025年4月25日	召开政治局会议，强调持续巩固房地产市场稳定态势	宽松性	要持续用力防范化解重点领域风险。继续实施地方政府一揽子化债政策，加快解决地方政府拖欠企业账款问题。加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势，持续稳定和活跃资本市场。

南粤机构 NANYUE MECHANISM

（数据来源：各政府、行业网站收集整理_，按出台时间排序）

房地产政策回顾

Property market policy

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	2025年5月7日	央行决定下调金融机构存款准备金率0.5个 百分点	宽松性	自2025年5月15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),下调汽车金融公司和金融租赁公司存款准备金率5个百分点。
央行	2025年5月7日	《关于下调个人住房公积金贷款利率的通 知》	宽松性	个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，5年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%,其他期限利率同步调整。
中共中央、国务院	2025年5月15日	《关于持续推进城市更新行动的意见》	宽松性	1.建立健全城市更新实施机制。创新完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制。全面开展城市体检评估，建立发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升的工作路径。依据国土空间规划，结合城市体检评估结果，制定实施城市更新专项规划，确定城市更新行动目标、重点任务、建设项目和实施时序。 2.建立健全城市更新实施机制。创新完善以需求为导向、以项目为牵引的城市更新体制机制。全面开展城市体检评估，建立发现问题、解决问题、评估效果、巩固提升的工作路径。不断完善适应城市更新的工程项目建设实施管理制度。 3.建立房屋使用全生命周期安全管理制度。落实房屋使用安全主体责任和监管责任，加强房屋安全日常巡查和安全体检，及时发现和处置安全隐患。探索以市场化手段创新房屋质量安全保障机制。完善住宅专项维修资金政策，推动建立完善既有房屋安全管理公共资金筹集、管理、使用模式。 4.健全多元化投融资方式。加大中央预算内投资等支持力度，通过超长期特别国债对符合条件的项目给予支持。中央财政要支持实施城市更新行动。地方政府要加大财政投入，推进相关资金整合和统筹使用，落实城市更新相关税费减免政策。鼓励各类金融机构在依法合规、风险可控、商业可持续的前提下积极参与城市更新，强化信贷支持，完善市场化投融资模式。
央行	2025年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	宽松性	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年5月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.0%,5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

(数据来源：各政府、行业网站收集整理_，按出台时间排序)

房地产政策回顾

Property market policy

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6月9日	《关于进一步保障和改善民生着力解决群众急难愁盼的意见》	宽松性	1.推行由常住地提供基本公共服务。采取常住地直接提供、跨区域协同经办、完善转移接续等方式，逐步将基本公共服务调整为常住地提供。推动人口集中流入地城市“一城一策”制定常住地提供基本公共服务实施办法，推动符合条件的农业转移人口享有同迁入地户籍人口同等权利。稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度。支持各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，引导支持社会力量运营长期租赁住房。 2.引导支持在保障性住房中加大兼顾职住平衡的宿舍型、小户型青年公寓供给。清理取消限制老年人社会参与的不合理政策规定，支持推广“以老助老”服务模式，开发适合大龄劳动者的多样化工作岗位。大力发展老年用户友好的智能技术产品和应用，推动公共设施、居民住宅等多层建筑加装电梯。
中共中央、国务院	2025年6月10日	《关于深入推进深圳综合改革试点深化改革创新扩大开放的意见》	宽松性	1.完善海外引进人才支持保障机制。用好推进粤港澳大湾区高水平人才高地建设契机，引进更多急需紧缺人才。完善人才配套服务政策，在引进海外人才及相关人事、科研、外事管理等方面赋予用人单位更大自主权。 2.健全土地等自然资源管理制度。支持开展土地、建筑物、林地、湿地、海域海岛的综合调查。探索基于建筑信息模型的计算机辅助审核制度，在特定区域试行开展不动产立体化登记。改革闲置土地处置和收回机制，完善土地闲置费收取标准与闲置时长挂钩政策，创新土地盘活利用方式，加强重大产业项目用地保障。
央行等6部门	2025年6月19日	《关于金融支持提振和扩大消费的指导意见》	宽松性	1.强化结构性货币政策工具激励。鼓励引导金融机构针对批发零售、住宿餐饮、文体娱乐、旅游、教育、居民服务等服务消费重点领域的各类经营主体发放贷款，支持其提升服务消费供给质效。 2.支持发展服务消费。坚持促消费与惠民生相结合，加大对服务消费重点领域信贷支持力度，结合服务消费具体场景和特点，提供个性化、差异化金融产品和服务。增加对批发零售、餐饮住宿、家政服务、养老托育等领域信贷投放，重点丰富适合小微企业的信用类金融产品，支持经营主体产业升级、业态融合，助力挖掘基础型服务消费潜力。围绕文化旅游、体育、娱乐、教育培训、居住服务等领域创新融资模式，在依法合规、风险可控前提下结合产业发展周期适当延长贷款期限，积极开展应收账款、知识产权等质押融资业务，促进激发改善型服务消费活力。
央行	2025年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，2025年6月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

南粤机构 NANYUE MECHANISM

(数据来源：各政府、行业网站收集整理_，按出台时间排序)

03

市场供求态势

Supply and demand

- 第二季度广州土地市场分析
- 第二季度广州新建商品房市场分析
- 第二季度广州存量房市场分析
- 第二季度广州房屋租赁市场分析

南粤机构
NANYUE MECHANISM

土地市场——二季度广州商品房土地供应和成交面积同比与环比均增加，溢价率为3.77%

2025年第二季度广州商品房土地市场

供应：同比增加81.6%，环比增加133.1%；

其中住宅用地供应同比增加233%，环比增加127%；

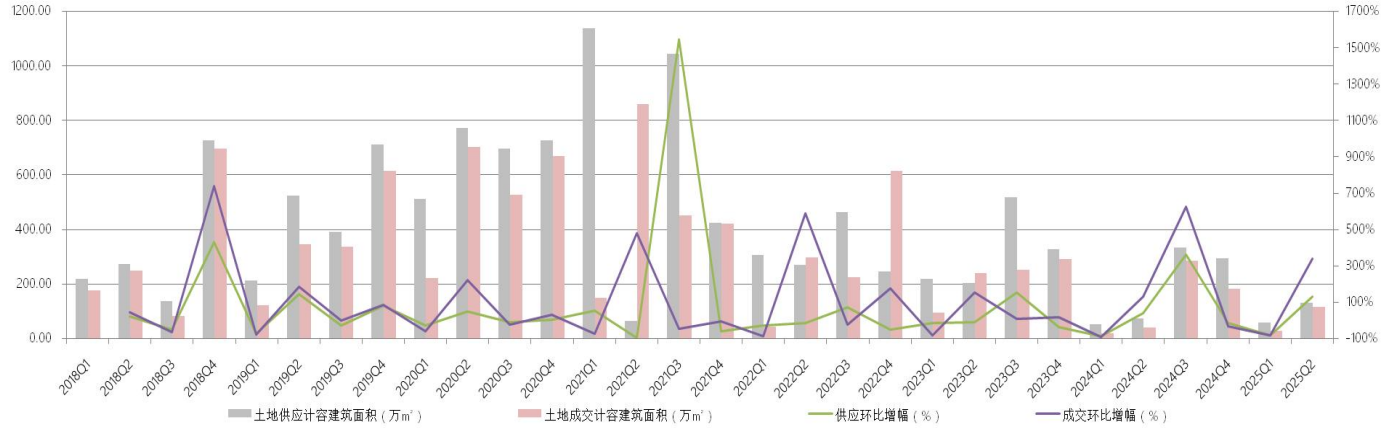
成交：同比增加192.8%，环比增加338.3%；

其中住宅用地成交同比增加683%，环比增加485%；

价格：土地成交溢价率为3.2%，均价为13038元/㎡，环比降低32%。

（以上均按计容建筑面积统计）

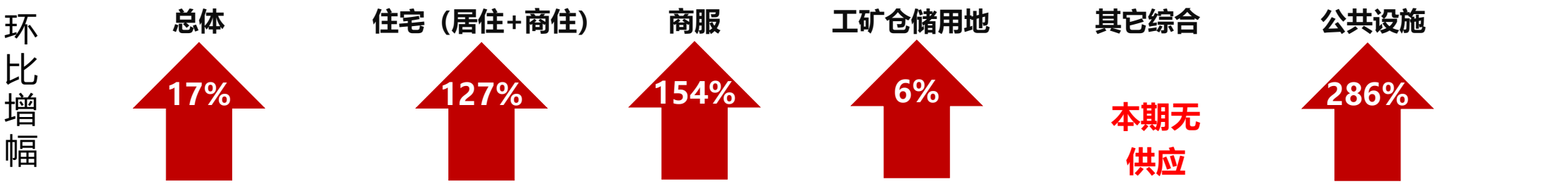
2018年1季度至2025年2季度
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2025年2季度
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势

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年二季度：除工矿仓储用地微升6%，其他各类用地均大幅度上升



（以上增幅按计容建筑面积统计）

2025年第二季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	449848.42	117204.76	153487	1737667.41	0	27824.88	2486032.47
计容建筑面积（㎡）	785325.87	322115	201949	6738074.06	0	23989.78	8071453.71
宗数	14	9	2	55	0	3	83

土地供应——2025年二季度：除工矿仓储用地微升6%，其他各类用地均大幅度上升

2025年第二季度中心四区供应各类用地9宗,其中居住5宗，商服1宗，合计计容建筑面积28万㎡(占比81%)；

分类供应方面：全市居住供地共16宗，除中心四区外，番禺区、花都区分别供应4宗和3宗，合计39万㎡；

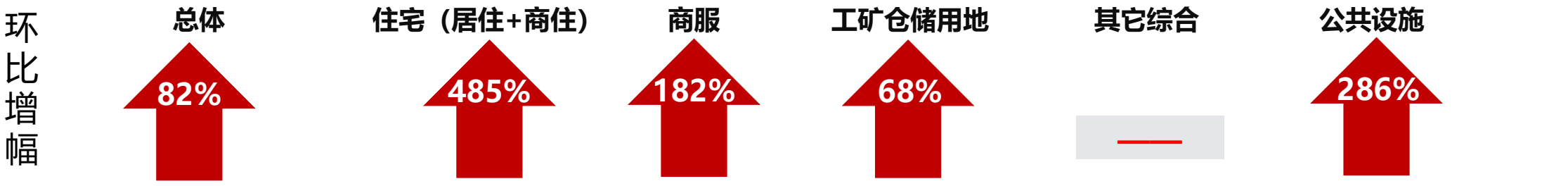
全市商服供地共9宗，中心四区供应1宗，白云区、花都区、增城区分别供应2宗，2宗、4宗，合计29万㎡；

全市工矿仓储供地共55宗，中心四区供应2宗，此外花都区、增城区和南沙区分别供应14宗、14宗和13宗，合计580万㎡。

2025年第二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			9	8	4	9	13	20	1	19	83
土地面积（㎡）			175934	277649	65560	209386	637679	735128	8412	376285	2486032
土地计容建筑面积（㎡）			341793	564542	156522	794396	2382138	2621986	29442	1180634	8071454
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	5	2	1	4	0	3	0	1	16
		土地面积（㎡）	149176	164403	34822	73385	0	109903	0	71647	603335
		计容建筑面积（㎡）	242993	192649	87055	235564	0	155933	0	73080	987275
	商服用地	土地宗数	1	2	0	0	0	2	0	4	9
		土地面积（㎡）	6781	54061	0	0	0	26998	0	29366	117205
		计容建筑面积（㎡）	32427	135153	0	0	0	119988	0	34547	322115
	工矿仓储用地	土地宗数	2	4	2	5	13	14	1	14	55
		土地面积（㎡）	18227	59185	12333	136001	637679	590558	8412	275272	1737667
		计容建筑面积（㎡）	64622	236740	51062	558832	2382138	2342231	29442	1073007	6738074

土地成交——2025年二季度：各类用地成交均大幅度上升



（以上增幅按计容建筑面积统计）

2025年第二季度广州各类土地成交情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	316534.28	127207.8	141099	2145502.3	0	27824.88	2758168
计容建筑面积（㎡）	606313.9	357126	185466	8294646.8	0	23989.78	9467542
宗数	12	10	3	62	0	3	90

土地成交——2025年二季度：各类用地成交均大幅度上升

2025年第二季度中心四区成交各类用地5宗,其中居住2宗，商服1宗，合计计容建筑面积11.7万㎡(占比81.4%)；

分类成交方面：全市居住成交共15宗，除中心四区外，番禺区、白云区、花都区分别成交5宗、4宗和3宗，合计63万㎡；

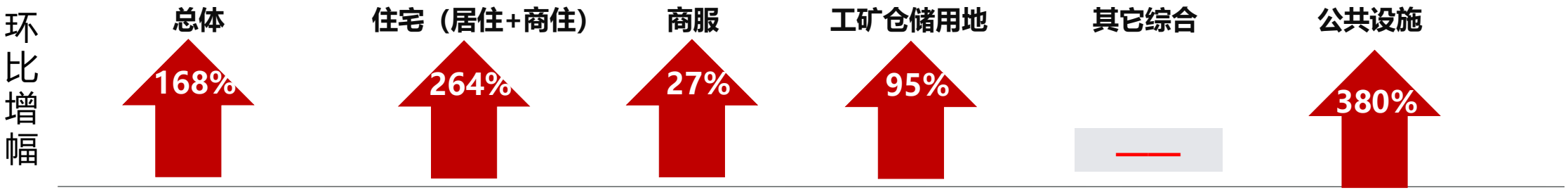
全市商服用地成交共10宗，中心四区成交1宗，合计3万㎡，增城区、白云区、花都区分别成交4宗、3宗和2宗，合计32万㎡；

全市工矿仓储用地成交共62宗，除中心四区外，花都区和南沙区分别成交16宗、15宗，合计573万㎡。

2025年第二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			5	14	7	9	15	22		18	90
土地面积（㎡）			56443	327941	224557	194166	897575	738652		318834	2758168
土地计容建筑面积（㎡）			143270	821490	838800	728378	3374024	2636082		925499	9467542
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	2	4		5		3		1	15
		土地面积（㎡）	39626	157934		78523		109903		71647	457633
		计容建筑面积（㎡）	84232	227554		250981		155933		73080	791780
	商服用地	土地宗数	1	3				2		4	10
		土地面积（㎡）	6781	64064				26998		29366	127208
		计容建筑面积（㎡）	32427	170164				119988		34547	357126
	工矿仓储用地	土地宗数	1	7	6	4	15	16		13	62
		土地面积（㎡）	8287	105943	206152	115643	897575	594082		217821	2145502
		计容建筑面积（㎡）	24860	423772	820395	477397	3374024	2356327		817872	8294647

土地价格——2025年二季度：土地成交金额均大幅度上升



（以上增幅按总成交金额统计）

2025年二季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	985509	181189	331288	404398		5601	1907985
成交平均楼面地价（元/㎡）	16254	5074	17862	488		2335	2015
溢价率	3.1%	0.0%	5.2%	0.0%		0.0%	2.5%

土地价格——2025年二季度：土地成交金额均大幅度上升

2025年第二季度年白云区土地出让金贡献度最大，单区成交总额58亿元，占全市总交易金额的30.23%；其次是番禺区、花都区。单区成交总额分别为40和32亿元，分别占全市总交易金额的21%和7%；

全市商品房整体楼面地价为13038元/㎡，环比降低32%。其中：居住用地楼面地价为16631元/㎡；商服用地楼面地价为5074元/㎡；工矿仓储用地楼面地价为488元/㎡。

2025年二季度广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)			375	285914		31338	576824	25487	398655	167685	316030		105677	1907985
其中	居住用地和商住综合用地	成交金额(万元)		225190		31338	472803		362366		162600		62500	1316797
		楼面地价（元/㎡）		30519		30000	20778		14438		10428		8552	16631
	商服用地	成交金额(万元)		50163.59			83798				38507		8720	181188.59
		楼面地价（元/㎡）		15470			4925				3209		2524	5074
	工矿仓储	成交金额(万元)		10561			20223	23049	36289	167685	112135		34457	404398
		楼面地价（元/㎡）		4248			477	281	760	497	476		421	488

商品房：住宅——2025年二季度：供应/销售量均有增长，价格略有下降

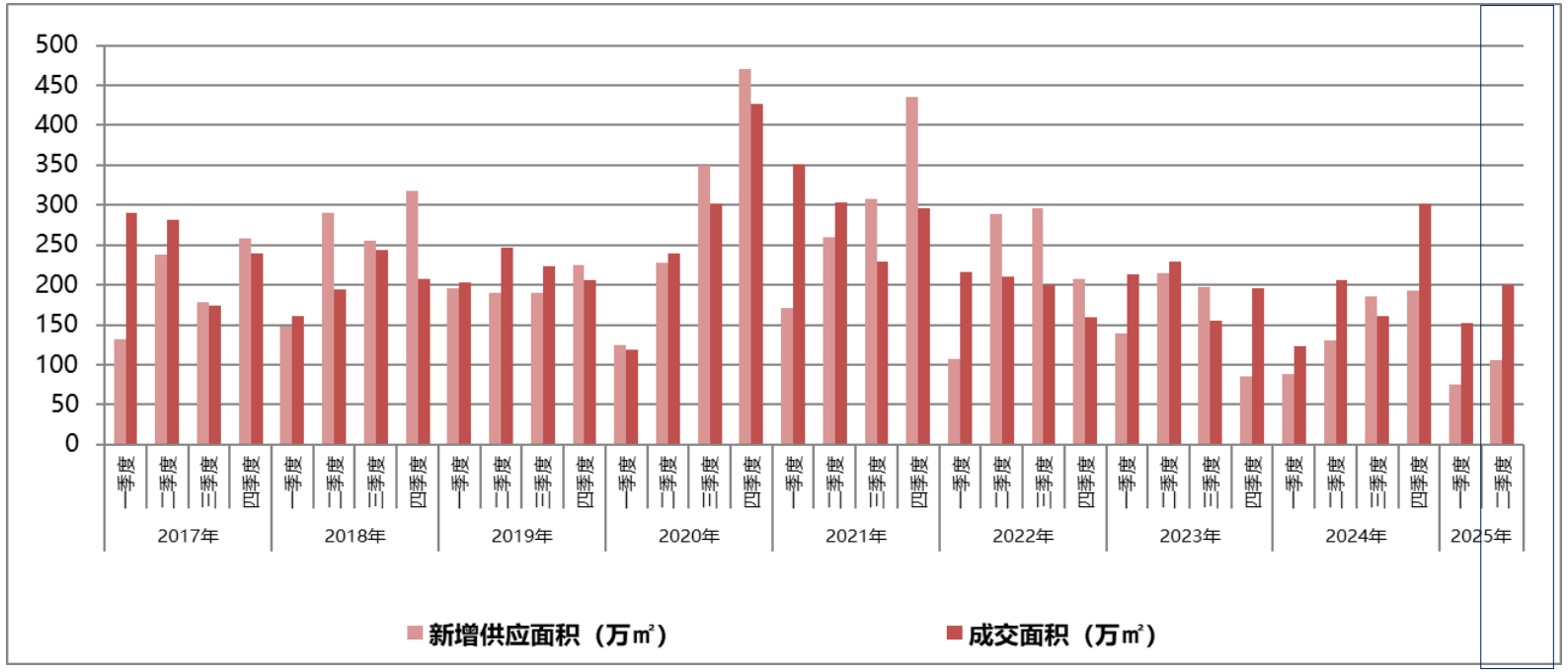
2025年1-6月全市商品房住宅：新批预售面积241.92万㎡，同比下降13.6%，其中二季度166.41万㎡，环比增长120.38%；

1-6月销售共31747套，同比增长10.9%，面积352.9万㎡，同比增长11.1%；

其中二季度17553套，环比下降130.45%，面积200.4万㎡，环比增长87.43%；

二季度全市销售均价为30222元/㎡，较上个季度下降6.58%。

近年广州商品住宅各季度供求趋势



（数据来源：各政府、行业网站收集整理_，按出台时间排序）

商品房：商业——2025年二季度：供应量大幅增加，销售量小幅减少，价格略有下降

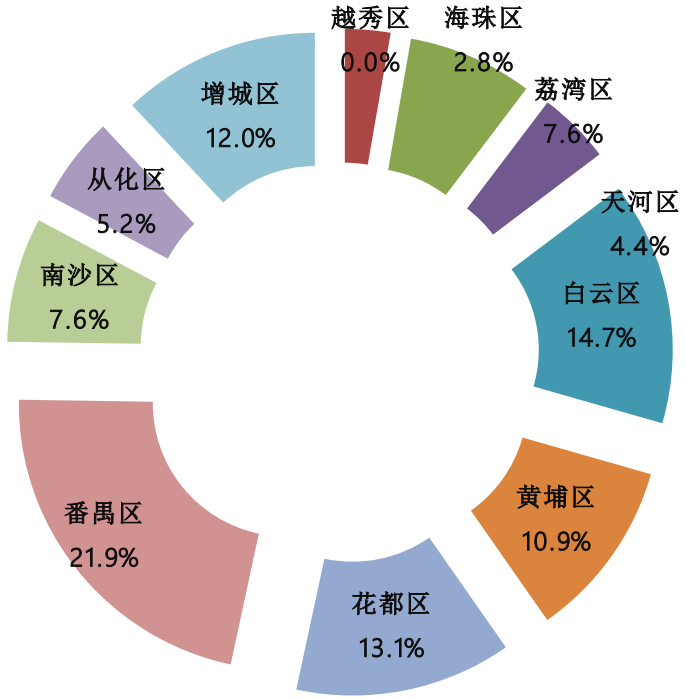
2025年1-6月份全市商业物业：新批预售面积1.02万㎡，同比下降70.9%；其中二季度4.92万㎡，环比增长310%

成交面积为15.6万㎡，同比下降33.8%；套数1122套，同比下降44.4%；其中二季度7.3万㎡，同比减少59.7%，环比减少12%；

销售均价为34083元/㎡，同比下跌5.4%；期中二季度32713元/㎡，同比下跌7.3%。

2025年二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	0.00	-100.00
海珠区	0.20	-70.76
荔湾区	0.55	105.22
天河区	0.32	-65.50
白云区	1.07	96.55
黄埔区	0.79	-82.58
花都区	0.95	7.91
番禺区	1.59	-17.05
南沙区	0.55	-84.48
从化区	0.38	77.16
增城区	0.87	-80.32
全市	7.30	-59.67



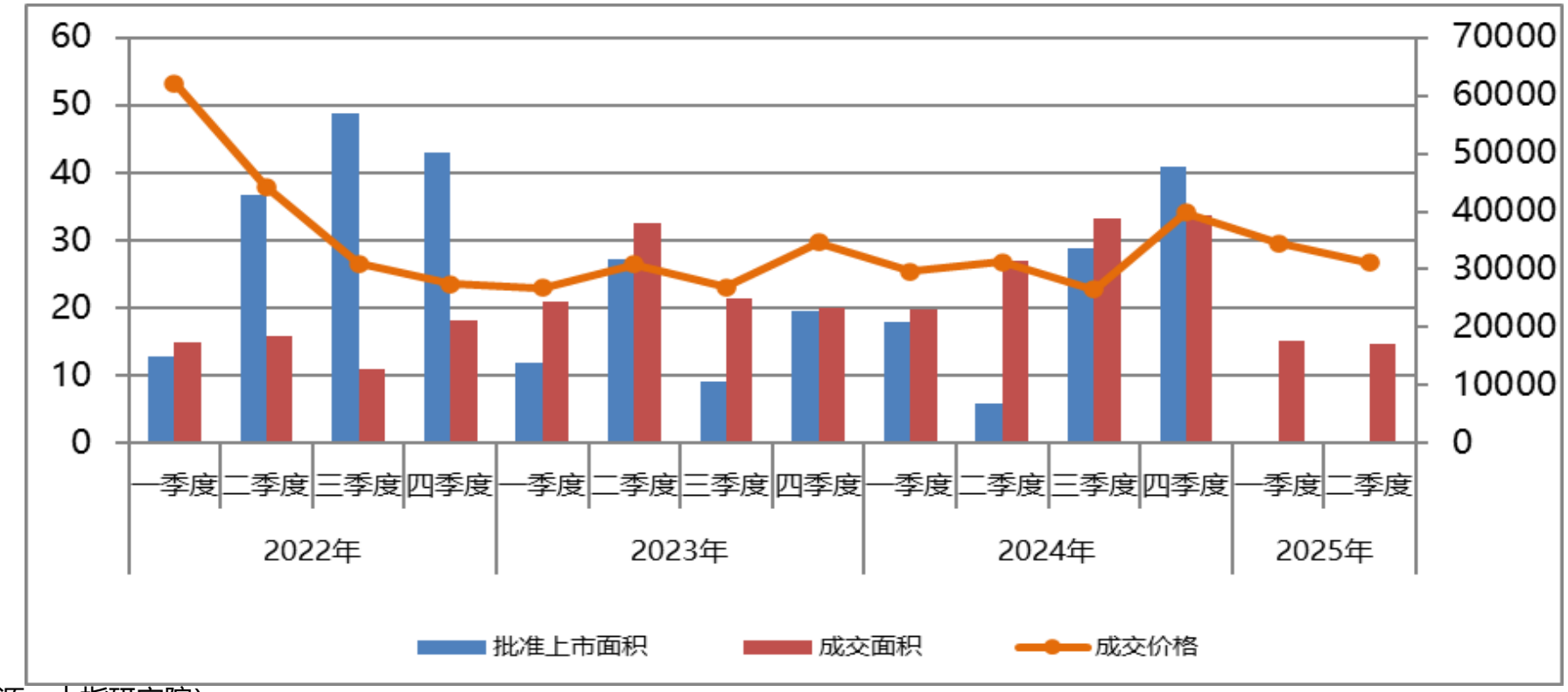
(数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)/中指研究院)

商品房：办公——2025年二季度：供应/销售量减少，价格略有下降

20251-6月份全市办公物业：新批预售面积9.6万㎡，同比下降82.3%。

销售共29.8万㎡，同比下降36.7%；套数为3522套，同比下降31.4%。其中二季度14.6万㎡，环比减少3.9%。1-6月份全市销售均价为31184元/㎡，同比下跌2.4%，其中二季度为27777元/㎡。

近年广州商品房办公物业各季度供求趋势



（数据来源：中指研究院）

存量房：住宅——2025年二季度：广州存量住宅共成交27472套，270.11万㎡

2025年二季度，广州存量住宅共成交27472套，270.11万㎡，环比降幅分别为8.77%和9.24%；

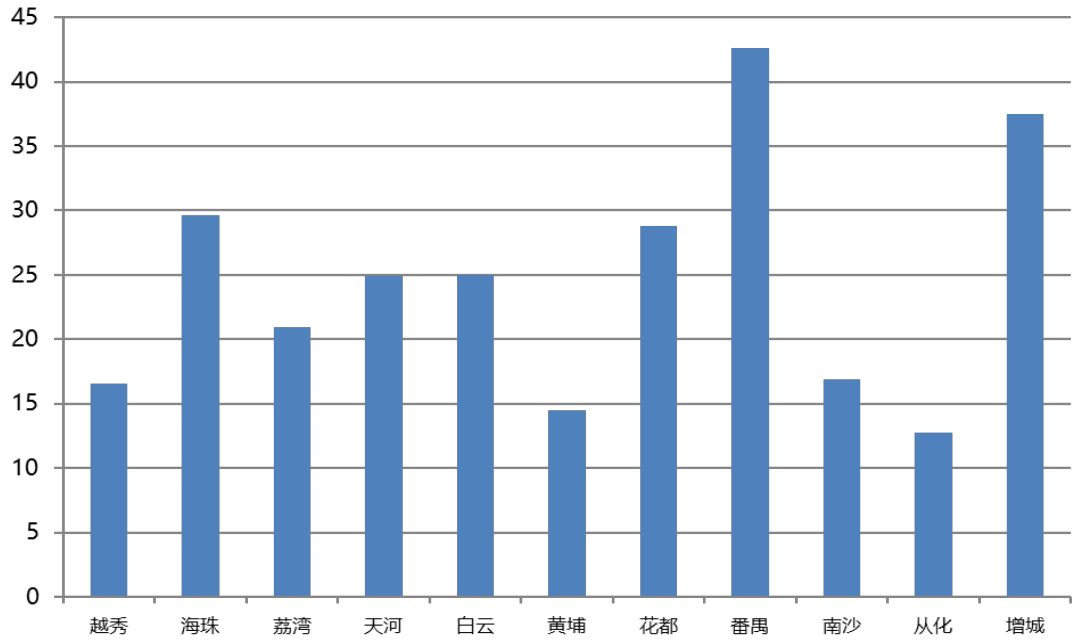
按套数计环比增幅，除黄埔区降低3.17%外，其他各区均有不同幅度的上升，其中增城区增幅最大，达20.81%，其次荔湾区达16.44%；

成交量（按面积计）以番禺区领先，其次是增城区与海珠区。

2025年二季度广州各区存量住宅物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀	2220	1.32%	16.58	2.85%
海珠	3693	14.69%	29.66	15.90%
荔湾	2685	16.44%	20.98	17.21%
天河	2633	6.51%	24.94	6.63%
白云	2855	15.49%	25	15.26%
黄埔	1525	-3.17%	14.45	-4.43%
花都	2475	4.34%	28.76	4.77%
番禺	3716	0.38%	42.6	3.27%
南沙	1418	9.75%	16.91	11.76%
从化	1098	5.07%	12.74	8.15%
增城	3154	20.84%	37.51	17.84%
合计	27472	8.77%	270.11	9.24%

2025年二季度广州各区存量住宅物业成交面积（万㎡）



（数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)）

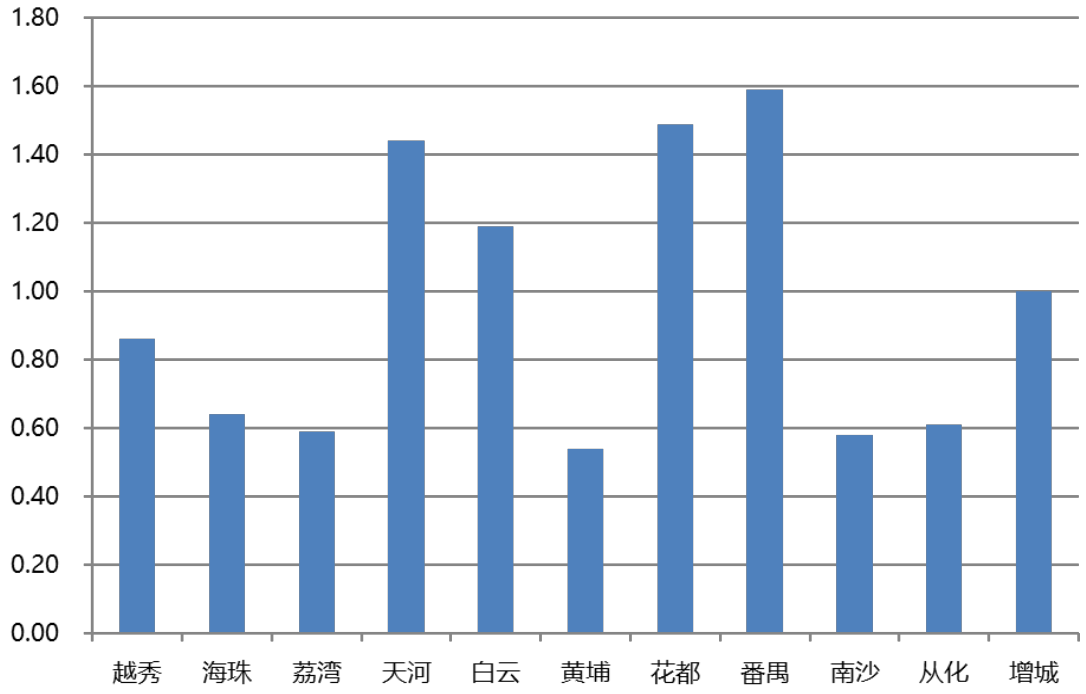
存量房：商业——2025年二季度：广州存量商业物业共成交1197套，10.53万㎡

2025年二季度，广州存量商业物业共成交1197套，10.53万㎡，环比增幅分别为43.18%和28.73%；
按套数计环比荔湾、南沙增幅最为明显，超过220%，海珠表现减少，降幅为-14.15%，其他各区都有小幅度上升；
成交量（按面积计）番禺成交量最大，达1.59万㎡。

2025年二季度广州各区存量商业物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀	87	74.00%	0.86	152.94%
海珠	91	-14.15%	0.64	-39.05%
荔湾	145	229.55%	0.59	145.83%
天河	108	40.26%	1.44	16.13%
白云	71	61.36%	1.19	296.67%
黄埔	65	25.00%	0.54	54.29%
花都	147	3.52%	1.49	-26.60%
番禺	172	30.30%	1.59	38.26%
南沙	76	261.90%	0.58	123.08%
从化	93	66.07%	0.61	90.63%
增城	142	26.79%	1.00	12.36%
合计	1197	43.18%	10.53	28.73%

2025年二季度广州各区存量商业物业成交面积（万㎡）



（数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)）

存量房：办公——2025年二季度，广州存量办公物业共成交1667套，16.23万㎡

2025年二季度，广州存量办公物业共成交1667套，16.23万㎡，环比增幅分别为45.08%和75.27%；

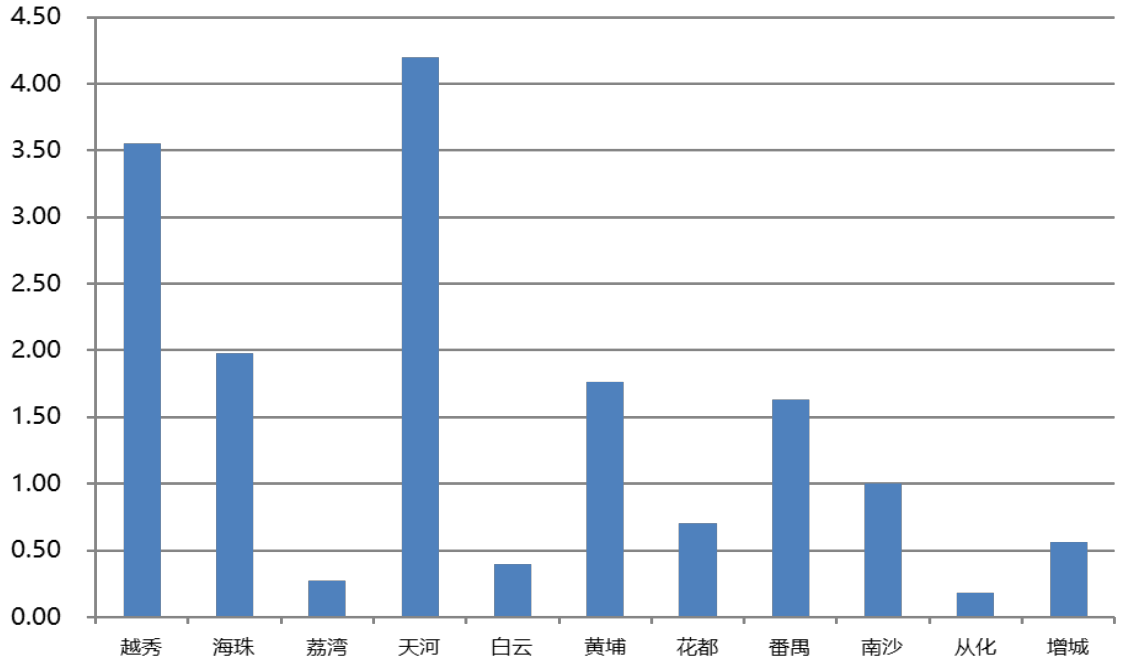
按套数计环比增幅，从化、海珠、天河增幅明显，荔湾、花伴随不同程度下滑，其中荔湾区降幅最大，达26.79%；

成交量（按面积计）越秀、海珠、天河、黄埔、番禺、南沙成交量均超1万㎡ 。

2025年二季度广州各区存量办公物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀	154	14.07%	3.55	70.67%
海珠	195	156.58%	1.98	175.00%
荔湾	41	-26.79%	0.27	-61.43%
天河	346	118.99%	4.20	206.57%
白云	62	12.73%	0.40	0.00%
黄埔	225	49.01%	1.76	58.56%
花都	113	-19.29%	0.70	6.06%
番禺	244	21.39%	1.63	31.45%
南沙	155	70.33%	1.00	96.08%
从化	31	210.00%	0.18	260.00%
增城	101	32.89%	0.56	30.23%
合计	1667	45.08%	16.23	75.27%

2025年二季度广州各区存量办公物业成交面积（万㎡）



（数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)）

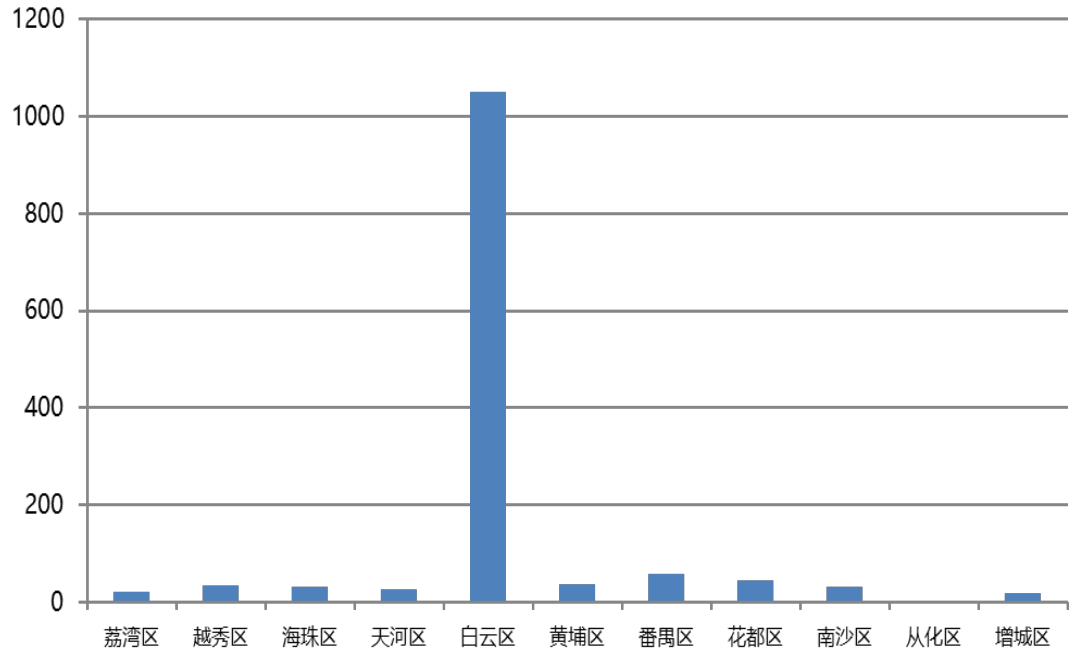
租赁：住宅——2025年二季度：广州商业物业租赁共登记175772套，1358万㎡

2025年二季度，广州商业物业租赁共登记175772套，1358万㎡，较上一季度分别增长85.6%和165.63%；
按套数计环比增幅，11区中均表现增长，其中白云区增幅最大，幅度达116.29%；其次分别为从化、增城，均超过70%；
成交量（按面积计）白云区遥遥领先，接近1051.91万㎡。

2025年二季度广州各区住宅物业租赁登记及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
荔湾区	3491	20.17%	20.31	26.38%
越秀区	6153	13.80%	33.96	23.36%
海珠区	5287	30.38%	32.17	33.76%
天河区	3730	16.45%	27.05	27.78%
白云区	136847	116.29%	1051.91	305.31%
黄埔区	4702	28.93%	36.63	6.51%
番禺区	6540	5.13%	58.72	4.63%
花都区	3587	48.04%	44.07	47.39%
南沙区	3155	40.60%	32.67	34.00%
从化区	227	81.60%	2.1	89.19%
增城区	2053	70.23%	18.42	8.61%
合计	175772	85.60%	1358	165.63%

2025年二季度广州各区住宅物业租赁登记面积（万㎡）



（数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)）

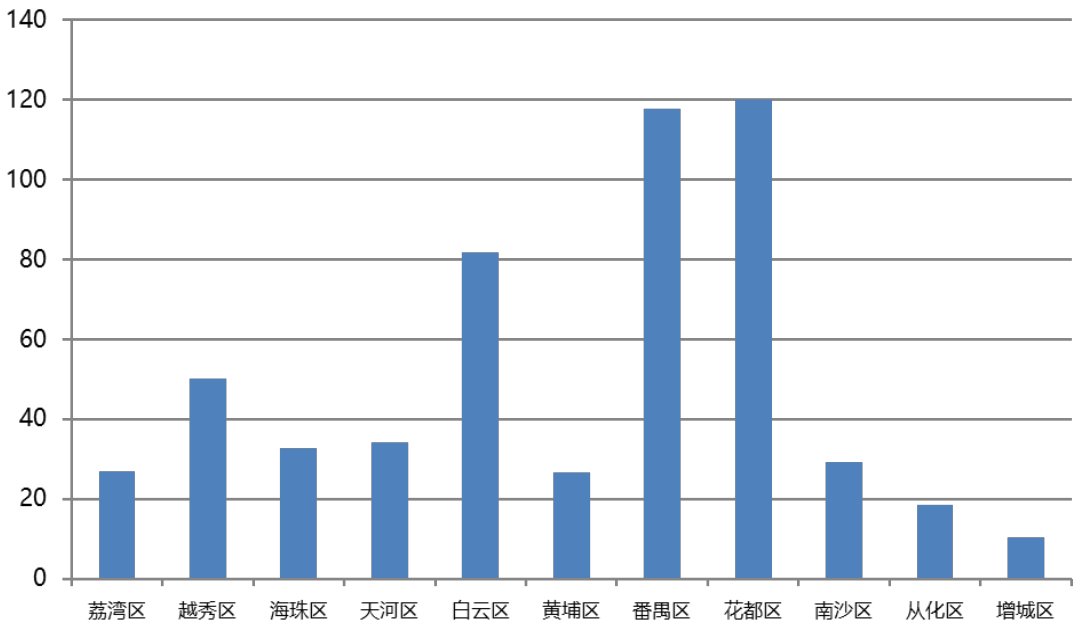
租赁：商业——2025年二季度：广州商业物业租赁共登记23296套，548.37万㎡

2025年二季度，广州商业物业租赁共登记23296套，548.37万㎡，较上一季度分别上升33.3%和51.4%；
按套数计环比增幅，除越秀区外，其他各区均表现增加，其中花都增幅最大，达到69.18%；
成交量（按面积计）花都区占比最大，120.12万㎡，占全市份额22%。

2025年二季度广州各区商业物业租赁登记及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
荔湾区	1935	24.04%	26.9	18.09%
越秀区	2179	-0.09%	50.11	110.46%
海珠区	1880	29.92%	32.8	8.97%
天河区	1475	35.94%	34.07	43.39%
白云区	3290	34.51%	81.72	27.51%
黄埔区	1025	17.01%	26.61	-25.59%
番禺区	5123	36.83%	117.73	49.76%
花都区	4062	69.18%	120.12	96.56%
南沙区	1503	38.91%	29.26	140.82%
从化区	508	32.64%	18.59	277.85%
增城区	316	16.61%	10.46	76.69%
合计	23296	33.30%	548.37	51.04%

2025年二季度广州各区商业物业租赁登记面积（万㎡）



（数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)）

租赁：办公——2025年二季度：广州办公物业租赁登记14770套，277.8万㎡，

2025年二季度，广州办公物业租赁共登记14770套，277.8万㎡，较上一季度增幅分别为28.06%和23.36%；

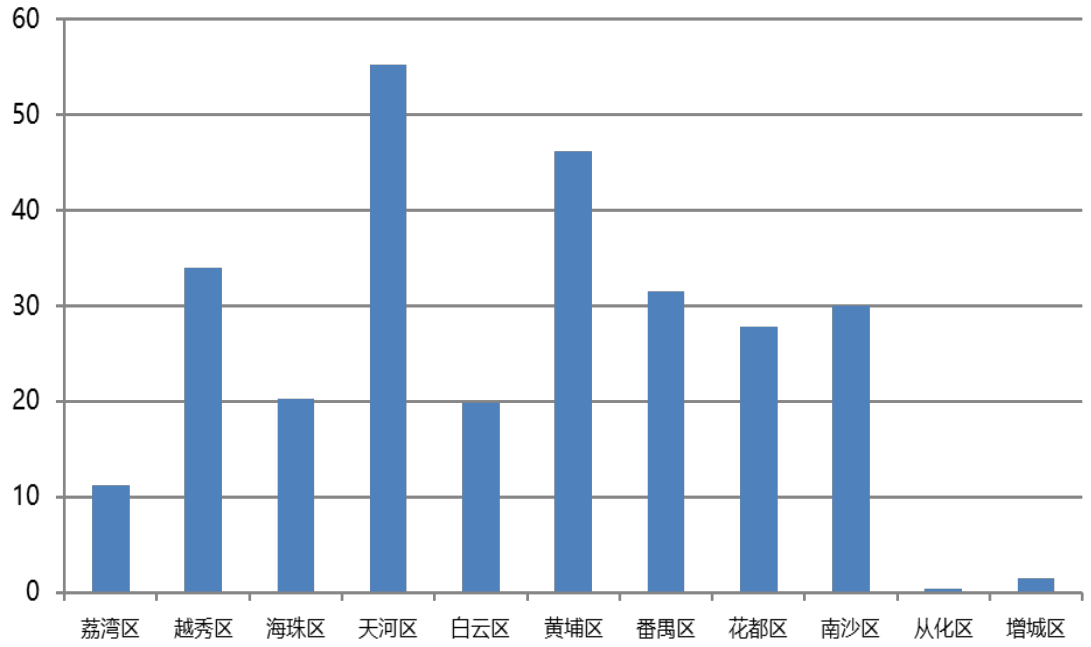
按套数计环比增幅，花都增幅突出，达53.9%，其次分别为荔湾、黄埔、海珠、南沙增幅均超过了30%。其他各区均有一定的增幅，从化则为唯一减少的区域，减幅为7%；

成交量（按面积计）天河区占比最大，近55.22万㎡，占全市份额20%。

2025年二季度广州各区办公物业租赁登记及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
荔湾区	985	47.90%	11.21	58.56%
越秀区	2818	26.88%	33.89	22.21%
海珠区	1292	31.03%	20.21	6.99%
天河区	2740	15.95%	55.22	16.79%
白云区	1247	25.33%	19.88	-35.66%
黄埔区	1711	40.25%	46.21	70.89%
番禺区	1573	13.73%	31.52	22.79%
花都区	1331	53.87%	27.74	51.67%
南沙区	902	32.26%	30.05	47.67%
从化区	40	-6.98%	0.37	-7.50%
增城区	131	19.09%	1.5	-6.83%
合计	14770	28.06%	277.8	23.36%

2025年二季度广州各区办公物业租赁登记面积（万㎡）



（数据来源：广州市住房和城乡建设局行业数据 (gz.gov.cn)）

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。