

2025

# 第三季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market

2025.10



南粤机构  
NANYUE MECHANISM

# Contents

---

1

## 宏观经济发展概要

Summary of Macro-economic

2

## 房地产政策回顾

Property market policy

3

## 市场供求态势

Supply and demand



南粤机构  
NANYUE MECHANISM



# 01

## 宏观经济

Macro-economy



南粤机构  
NANYUE MECHANISM



## 核心观点

- **当前经济运行呈现"服务业驱动、制造业支撑、房地产调整"的典型特征。经济结构转型深化，服务业成为稳定增长的主要动力，而房地产行业仍处于深度调整期，投资、销售两端承压。预计未来经济将延续"稳中提质"发展态势，需重点关注房地产风险化解与经济结构优化间的平衡。**
- ◆ **经济运行总体平稳，结构持续优化**
  - 前三季度国内生产总值101.5万亿元，累计同比增长5.2%，经济保持稳健增长
  - 第三产业增加值59.3万亿元，增长5.4%，对经济增长贡献率达60.78%，服务业主导作用持续增强
  - 工业增加值累计增速6.1%，工业生产保持较快增长，制造业转型升级成效显著
- ◆ **房地产行业深度调整，市场供需双弱**
  - 房地产开发投资6.77万亿元，累计下降13.9%，降幅较上半年扩大2.7个百分点
  - 商品房销售面积6.58亿平方米，销售额6.30万亿元，分别下降5.5%和7.9%，市场销售持续承压
  - 各线城市房价环比普降，其中一线城市新建商品住宅价格环比下降0.3%，同比下降0.7%
- ◆ **区域经济分化明显，重点地区表现稳健**
  - 广东省前三季度GDP达10.52万亿元，增长4.1%，经济大省支撑作用稳固
  - 广州市实现地区生产总值2.33万亿元，增长4.1%，服务业增加值增长4.6%，经济结构持续优化



宏观经济总体态势——稳中有进，服务与新兴产业成核心增长引擎，内需复苏为经济持续向好提供支撑

三季度GDP当季值

354,500.2亿元

同比增长4.8%

前三季度累计GDP

1,015,036.1亿元

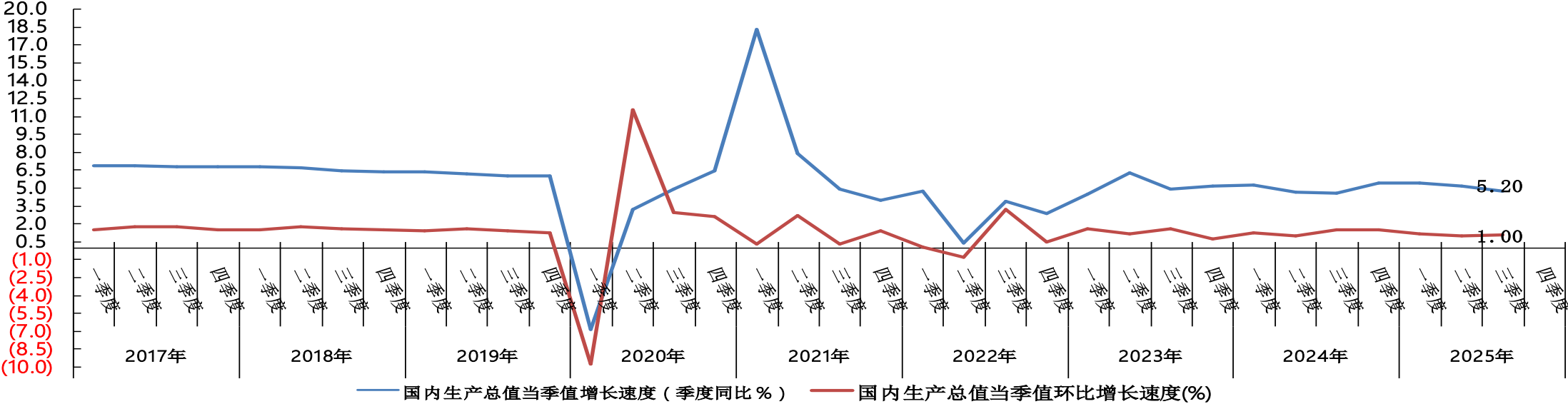
同比增长5.2%

三季度GDP环比

1.1%

较二季度回升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）



2025年第三季度中国经济延续平稳恢复态势，GDP同比增长4.8%，增速较第二季度（5.2%）小幅回落，但总体仍保持在合理区间。前三季度累计GDP同比增长5.2%，表明经济长期向好的基本面未变。

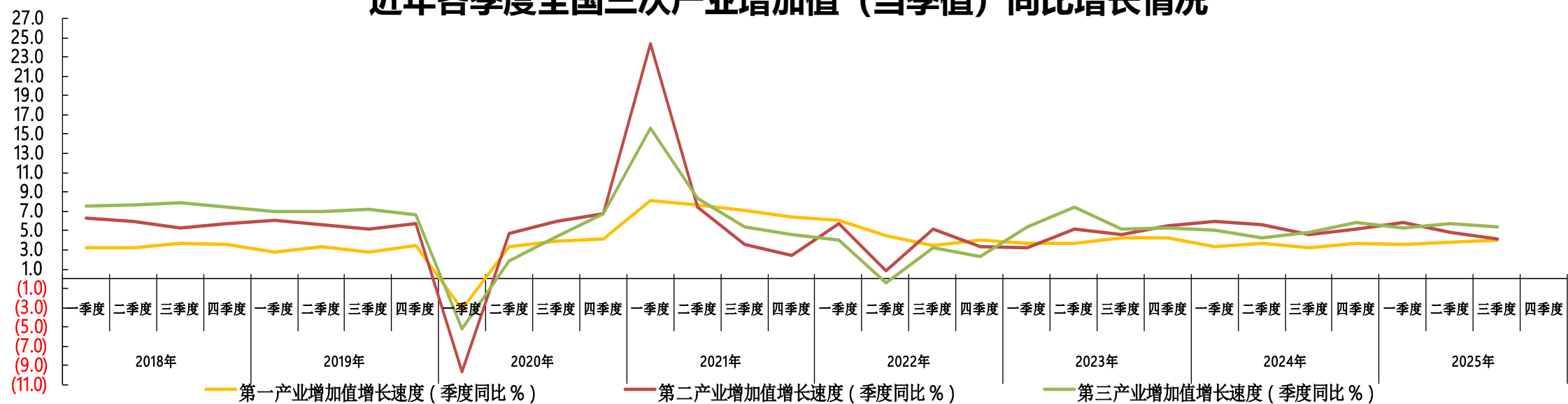
宏观经济总体态势——稳中有进，服务与新兴产业成核心增长引擎，内需复苏为经济持续向好提供支撑

第三产业增加值  
202,641.4亿元  
同比增长5.4%

第二产业增加值  
124,969.8亿元  
同比增长4.2%

工业增加值  
103,453.3亿元  
同比增长5.8%

近年各季度全国三次产业增加值（当季值）同比增长情况



2025年第三季度中国经济结构优化：第三产业增加值同比增长5.4%，占GDP比重进一步扩大，对经济增长的贡献率突出，反映消费和服务业拉动作用增强。第二产业增加值同比增长4.2%，增速较第二季度有所放缓，但工业增长韧性较强，高技术制造业和装备制造业保持较快增长。

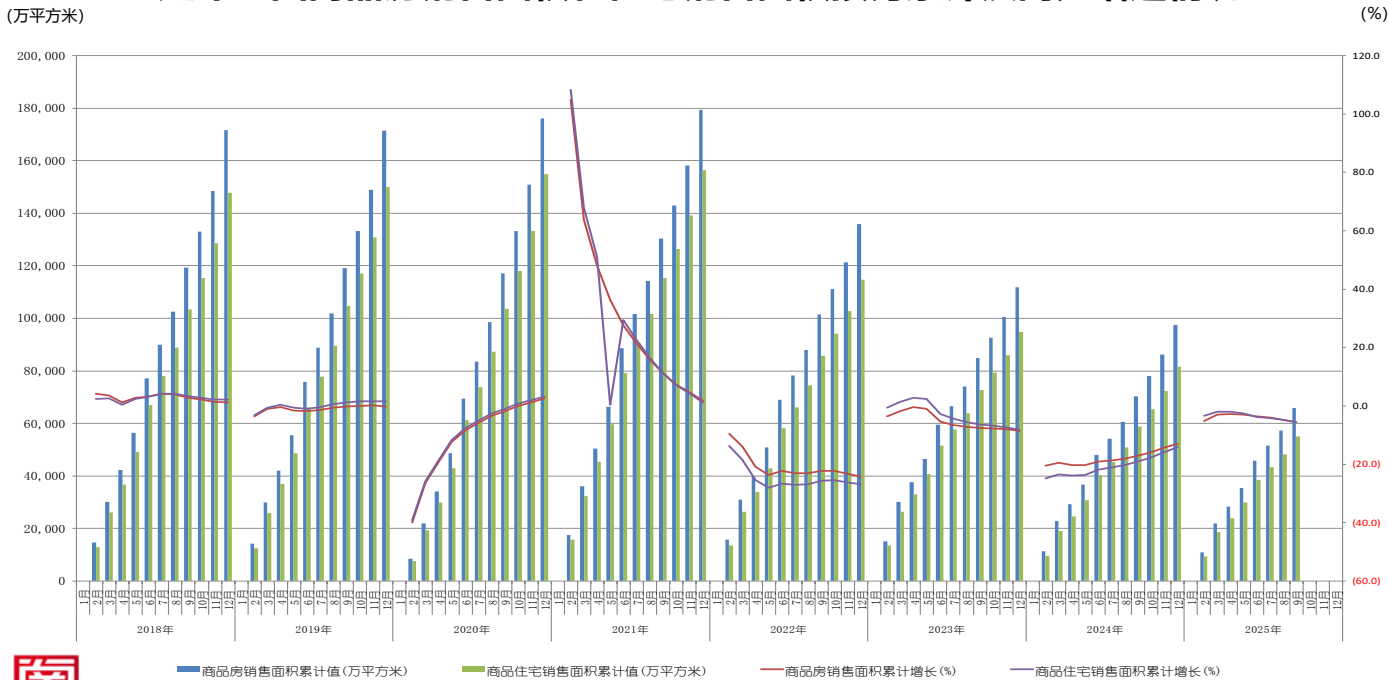
(数据来源：国家统计局 (stats.gov.cn))



全国房产行业与市场总体形势——销售整体延续下行趋势，各类物业销售面积与金额的同比降幅普遍扩大

**整体销售量价齐跌，降幅持续扩大：**全国商品房销售面积累计降幅从7月的-4.0% 扩大至9月的-5.5%；销售额累计降幅从-6.5% 扩大至-7.9%，**呈面积与金额双降**；商品住宅销售面积累计降幅从-4.1%（7月）扩大至-5.6%（9月），销售额降幅从-6.2% 扩大至-7.6%，为主导因素；**办公楼销售持续承压**，销售面积累计降幅从7月的-3.0% 扩大至9月的-6.0%，销售额降幅从-4.6% 扩大至-8.1%。**商业营业用房深度调整**，销售面积降幅从-6.1%（7月）扩大至-8.7%（9月），销售额降幅从-11.4% 扩大至-12.8%。

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1-9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	65835	100	-5.50	63040	-7.90
商品住宅	55063	83.64	-5.60	55329	-7.60
办公楼	1642	2.49	-6.00	2111	-8.10
商业营业用房	3869	5.88	-8.70	3627	-12.80

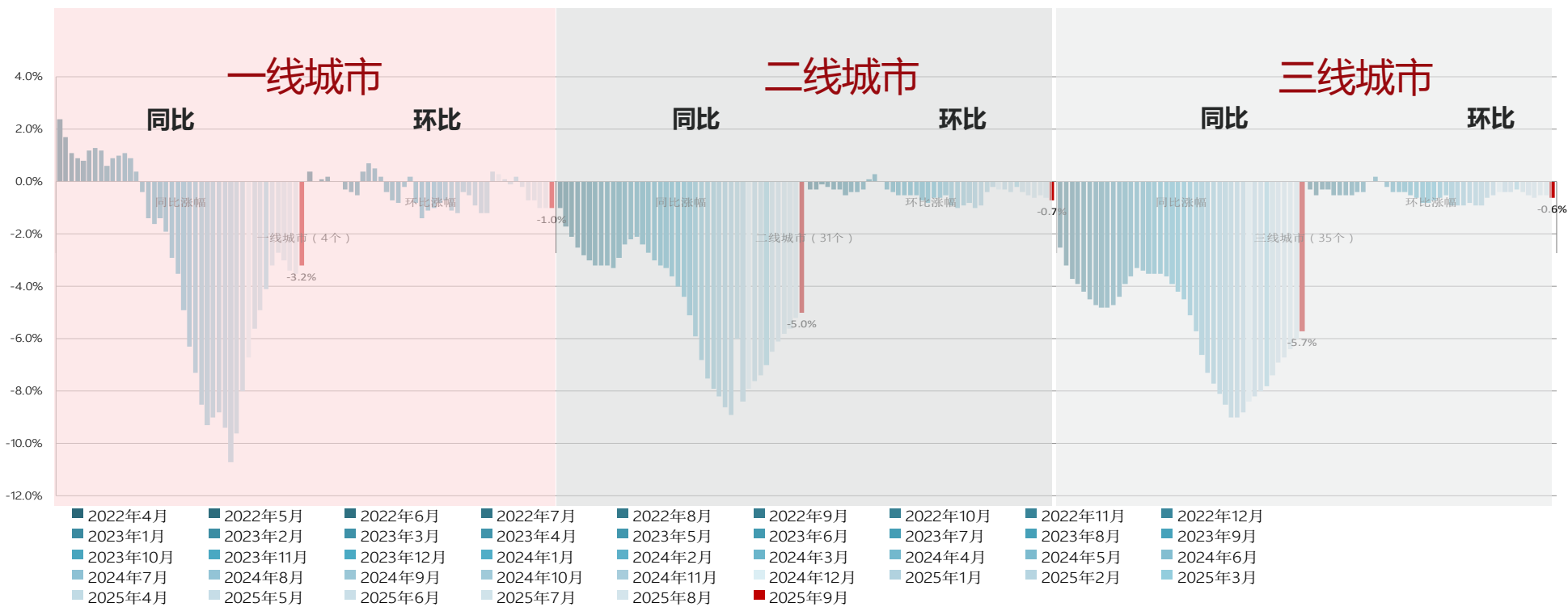




全国二手住宅销售价格——三季度：持续承压，呈普跌态势，但环比降幅趋稳定，同比降幅有收窄迹象

从环比看，三季度各月均维持下跌趋势。一线城市降幅最为显著，7-9月均保持在-1.0%的水平。二线城市降幅从7月-0.5%略微扩大至8月-0.6%后，9月进一步扩大至-0.7%，下行压力有所增加。三线城市环比降幅则由7月-0.5%微幅扩大至9月-0.6%。从同比看，各线城市价格虽仍处于深度下跌区间，但降幅在季度末均呈现收窄趋势。一线城市同比降幅由8月-3.5%收窄至9月-3.2%；二线城市从-5.2%收窄至-5.0%；三线城市则从-6.0%收窄至-5.7%。

全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比



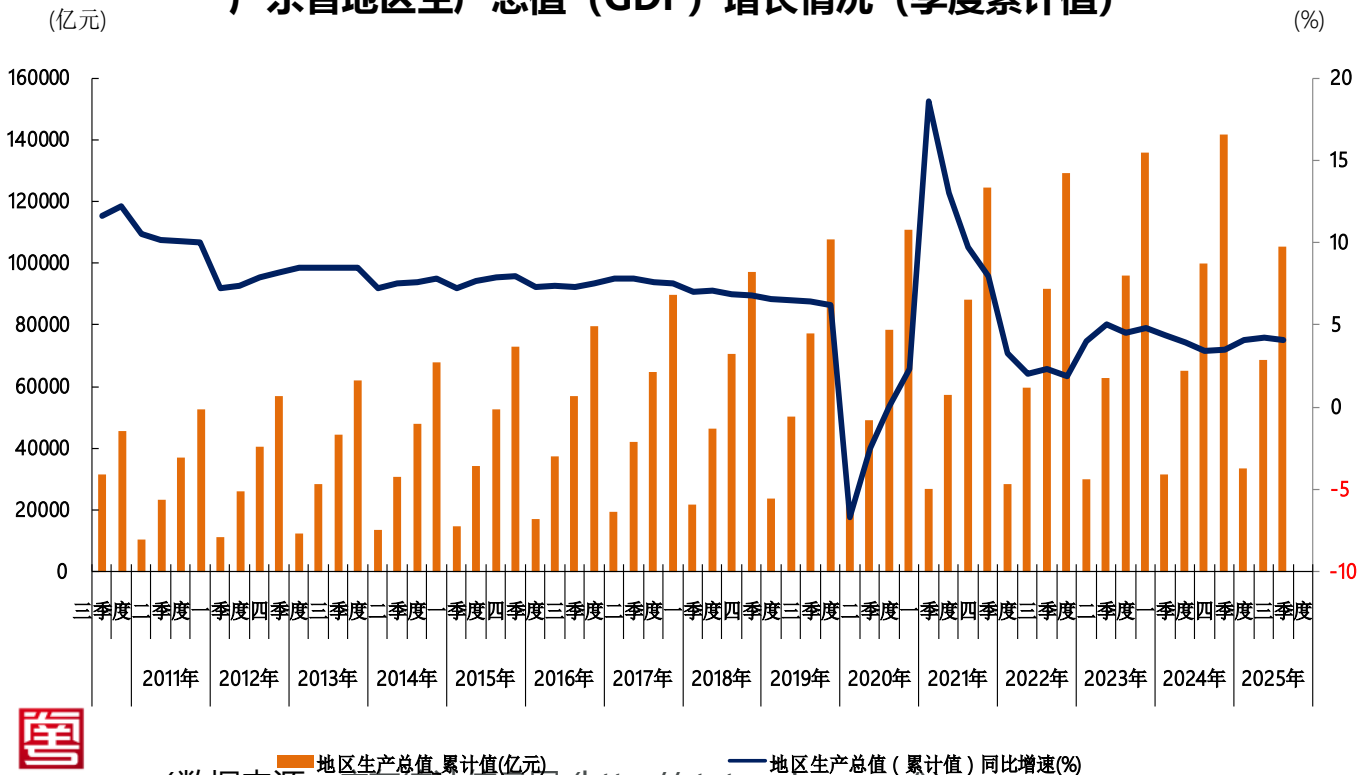
广东省经济——总体保持平稳增长，产业结构持续优化、消费市场稳步复苏、外贸韧性不断增强

2025年1-9月全省实现地区生产总值105176.98亿元，同比增长4.1%。经济增长保持在合理区间，增速较上半年（4.2%）略有回落，但经济总量稳步扩大，显示出经济大省的发展韧性。

社会消费品零售总额34254.07亿元，同比增2.8%，增速较上半年（3.5%）有所放缓。消费市场呈现稳步复苏态势。

广东外贸整体平稳,进出口总额70175.7亿元，同比增长3.8%，增速较上半年（4.0%）略有回落。

广东省地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2025年1-9月广东省三次产业增加值(累计值)增长及比重

指标	第一产业	第二产业	第三产业	合计
增加值（亿元）	3838.50	39270.75	62067.73	105176.98
同比增长（%）	4.50	2.70	4.90	4.10
GDP比重（%）	3.65	37.34	59.01	100.00

2025年1-9月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值（亿元）	34254	——	70176
同比增长（%）	2.80	(14.10)	3.80
比重（%）	——	——	——

2025年1-9月广州地区生产总值达23265.65亿元，同比增长4.1%，增速较上半年提升0.3个百分点

产业结构持续优化。第一产业增加值197.94亿元，第二产业增加值5564.37亿元，增长2.7%，第三产业增加值17503.34亿元。

需求结构改善明显。社会消费品零售总额8157.59亿元，增长4.1%，消费市场持续回暖。商品进出口总值9236.8亿元，大幅增长12.5%，外贸表现强劲，成为经济增长的重要支撑。固定资产投资增长1.3%，投资结构持续优化。

(%) 2025年1-9月广州市三次产业增加值(累计值)增长及比重



## 2025年1-9月广州市投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值 (亿元)	8157.59	——	9236.80
同比增长 (%)	4.10	1.30	12.50

# 02

## 房地产政策回顾

Property market policy



# 核心观点

三季度政策呈现“央地协同深化，供需双侧精准发力”的特点。

## ■ 中央层面：以“稳预期、促转型、建机制”为核心思路，系统性推进房地产政策调整：

- 顶层设计明确方向：7月中央城市工作会议时隔十年再次召开，明确城市发展从“增量扩张”转向“存量提质增效”，并以城市更新为抓手，部署城中村改造、保障性住房建设等7项重点任务。8月《关于推动城市高质量发展的意见》正式出台，细化“好房子”建设、老旧小区自主更新等目标。9月更侧重于推动政策落地见效（金融支持）。
- 金融与制度保障：国务院批复10省市开展要素市场化配置改革试点，鼓励盘活存量土地；央行强调落地金融政策，加大存量房与土地盘活力度；《住房租赁条例》实施，规范租赁市场，推动租购并举。

## ■ 地方层面：积极响应中央号召，从需求端与供给端同步发力

### 1.需求端刺激：

- 核心城市限购松绑：（北京7月、上海8月、深圳9月）相继取消限购，并统一信贷标准降低购房成本，形成了强大的政策合力，向市场传递了前所未有的支持信号。
- 公积金与补贴加码：其他城市则在公积金、购房补贴、房票安置等方面持续深化，共同构筑了需求端的支持体系。

### 2.供给端优化：

- 存量资源盘活：全国专项债拟投入6200亿元收储闲置土地（超4600宗），广西、山东收购存量住房近3万套。
- 土地供应改革：成都推行“三色”土地管理机制，南充暂停高库存区域供地，东莞支持商办改保障性租赁住房。





## 中央政策基调——“巩固房地产市场止跌回稳态势”，围绕“城市更新”和“房地产发展新模式”推进政策落地

### 中央层面

### 地方层面



中央政策：统筹推进“四好”建设

7月 设

言氏县开民城士面新

8月

采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，多管齐下释放改善性需求

9月

央行强调推动已出台金融政策落地，完善房地产金融基础制度，助力构建房地产发展新模式

**城市更新：**中央城市工作会议提出以推进城市更新为重要抓手  
**四好建设：**住建部提出统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区建设  
**租购并举：**国务院公布《住房租赁条例》，推动建立租购并举住房制度  
**发展新模式：**加快构建房地产发展新模式

**止跌回稳：**采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势  
**释放需求：**多管齐下释放改善性需求  
**城市更新：**结合城市更新推进城中村和危旧房改造  
**高质量发展：**系统推进“好房子”和完整社区建设

**政策落地：**着力推动已出台金融政策措施落地见效  
**存量盘活：**加大存量商品房和存量土地盘活力度  
**巩固稳定：**巩固房地产市场稳定态势  
**制度建设：**完善房地产金融基础性制度

**政策基调：**新政数量环比显著缩量，但房地产行业宽松基调不改  
**政策工具：**持续聚焦优化公积金政策、发放购房补贴、深化房地产金融支持等

**地方层面：**北、上接连优化住房限购和信贷政策，充分彰显“止跌回稳”仍是当前楼市调控核心目标。  
**各地政府：五大政策工具释放住房需求**  
行政干预：放宽限购限售、优化信贷、购房补贴  
公积金支持：提高额度、降低首付、放宽提取  
人才政策：购房补贴最高100万元  
住房保障：保租房筹建与管理  
市场监管：规范经纪、租赁、预售

**地方层面：**深圳跟进北京、上海后大幅优化住房限购政策，延续以提振需求为主要措施：  
**公积金支持：**加大住房公积金政策支持力度  
**补贴加码：**加大购房补贴力度  
**模式创新：**鼓励住房“以旧换新”、房票安置

中央政策基调——"巩固房地产市场止跌回稳态势"，围绕"城市更新"和"房地产发展新模式"推进政策落地

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
中央层面	7月14日至15日	2025年中央城市工作会议工作要点	总体要求	坚持和加强党的全面领导，认真践行人民城市理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。
			重要原则	城市工作要深刻把握、主动适应形势变化，转变城市发展理念，更加注重以人为本；转变城市发展方式，更加注重集约高效；转变城市发展动力，更加注重特色发展；转变城市工作重心，更加注重治理投入；转变城市工作方法，更加注重统筹协调。
			重点任务	1.着力优化现代化城市体系。着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈，分类推进以县城为重要载体的城镇化建设。 2.着力建设富有活力的创新城市。依靠改革开放增强城市动能，高质量开展城市更新，充分发挥城市在国内国际双循环中的枢纽作用。 3.着力建设舒适便利的宜居城市。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，优化城市空间结构;大力发展生活性服务业，提高公共服务水平，牢牢兜住民生底线。 4.着力建设绿色低碳的美丽城市。巩固生态环境治理成效，采取更有效措施解决城市空气治理、饮用水源地保护、新污染物治理等方面的问题，推动减污降碳扩绿协同增效，提升城市生物多样性。 5.着力建设安全可靠的韧性城市。推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级；严格限制超高层建筑，全面提升房屋安全保障水平。 6.着力建设崇德向善的文明城市。完善历史文化保护传承体系，完善城市风貌管理制度，保护城市独特的历史文脉、人文地理、自然景观。 7.着力建设便捷高效的智慧城市。创新城市治理的理念、模式、手段，用好市民服务热线等机制，高效解决群众急难愁盼问题。

中央政策基调——"巩固房地产市场止跌回稳态势"，围绕"城市更新"和"房地产发展新模式"推进政策落地

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	2025年7月21日	《住房租赁条例》	中性	1.国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给。国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。 2.用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。 3.住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整，在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致，发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务，经营规模达到国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的，适用本条例有关住房租赁企业的规定。 4.住房租赁经纪机构应当将其从业人员名单向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门备案。住房租赁经纪机构的从业人员不得同时在两个或者两个以上住房租赁经纪机构从事业务。住房租赁经纪机构的从业人员不得以个人名义承接住房租赁经纪业务。
央行	2025年7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7月21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在下次发布LPR之前有效。
最高人民法院	2025年7月23日	《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》	宽松性	1.解释第十一条、第十二条在《执行异议和复议规定》《商品房消费者权利保护批复》有关规定基础上，对于商品房消费者权益保护进行了细化、具体的规定，明确了请求办理所有权转移登记手续、合同解除后已付购房款处理等的条件，使商品房消费者权益保护在实践中更具可操作性。 2.解释第十八条明确了被征收人排除强制执行的具体条件。因家庭居住生活需要且遵循市场秩序而购房的商品房消费者，可以对抗房地产开发环节中商业利益的执行；财产因公共利益需要依照法律规定的权限和程序被征收的，被征收人的民事权益应予特别保护。

中央政策基调——"巩固房地产市场止跌回稳态势"，围绕"城市更新"和"房地产发展新模式"推进政策落地

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7月28日	《育儿补贴制度实施方案》	宽松性	1, 补贴对象。从2025年1月1日起，对符合法律法规规定生育的3周岁以下婴幼儿发放补贴，至其年满3周岁。 2.补贴标准。育儿补贴按年发放，现阶段国家基础标准为每孩每年3600元。其中，对2025年1月1日之前出生、不满3周岁的婴幼儿，按应补贴月数折算计发补贴。对按照育儿补贴制度规定发放的育儿补贴免征个人所得税。在最低生活保障对象、特困人员等救助对象认定时，育儿补贴不计入家庭或个人收入。
中共中央	2025年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, 宏观政策要持续发力、适时加力。要落实落细更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充分释放政策效应。加快政府债券发行使用，提高资金使用效率。兜牢基层“三保”底线。货币政策要保持流动性充裕，促进社会综合融资成本下行。用好各项结构性货币政策工具，加力支持科技创新、提振消费、小微企业、稳定外贸等。支持经济大省发挥挑大梁作用。强化宏观政策取向一致性。 2.要有效释放内需潜力。深入实施提振消费专项行动，在扩大商品消费的同时，培育服务消费新的增长点。在保障改善民生中扩大消费需求。高质量推动“两重”建设，激发民间投资活力，扩大有效投资。 3.要持续防范化解重点领域风险。落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新。积极稳妥化解地方政府债务风险，严禁新增隐性债务，有力有序有效推进地方融资平台出清。增强国内资本市场的吸引力和包容性，巩固资本市场回稳向好势头。
财政部等九部门	2025年8月12日	《服务业经营主体贷款贴息政策实施方案》	紧缩性	经营主体要确保将贷款资金用于开展合规经营活动、提升服务供给能力、改善消费基础设施，严禁虚报、冒领、套取、截留、挤占、挪用贷款资金，严禁将贷款资金用于房地产开发或投资、理财等套利活动。
国家金融监管总局	2025年8月20日	《关于银行业保险业支持福建建设两岸融合发展示范区的若干措施》	宽松性	支持福建的银行在遵循房地产调控政策的基础上，为具备购房资格的台胞同等办理住房按揭贷款业务，满足在闽台胞购买自住商品房的合理需求。
人民银行	2025年8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8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在下次发布LPR之前有效。



中央政策基调——"巩固房地产市场止跌回稳态势"，围绕"城市更新"和"房地产发展新模式"推进政策落地

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	2025年8月22日	《关于完善增值税期末留抵退税政策的公告》	宽松性	房地产开发经营业纳税人，与2019年3月31日期末留抵税额相比，申请退税前连续六个月（按季纳税的，连续两个季度，下同）期末新增加留抵税额均大于零，且第六个月（按季纳税的，第二季度，下同）期末新增加留抵税额不低于50万元的，可以向主管税务机关申请退还第六个月期末新增加留抵税额的60%。
住建部、中国人民银行	2025年8月26日	《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》	紧缩性	1，房地产从业机构应当充分考虑面临的洗钱风险，依法采取预防、监控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，指定内设机构或者人员负责反洗钱工作。 2，房地产从业机构不得向身份不明的客户销售房屋或者提供经纪服务。客户拒不配合提供身份证明材料等信息的，可以拒绝向其销售房屋或者提供经纪服务，并根据情况向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告。 3，房地产从业机构应当采取妥善措施，完整、准确地保存获取的客户身份资料和交易记录，保存期不少于十年。
中共中央、国务院	2025年8月28日	《关于推动城市高质量发展的意见》	宽松性	1.系统推进“好房子”和完整社区建设。加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求，全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，大力推进安全、舒适绿色、智慧的“好房子”建设。实施物业服务质量提升行动。稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建。持续推动城镇老旧小区改造。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，建设创新型产业社区、商务社区。加快建设完整社区，完善城市社区嵌入式服务设施，构建城市便民生活圈。科学制定实施城市更新专项规划，一体化推进城市体检和城市更新，创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好城市环境，促进产城融合、职住平衡。房需求。 2，提升公共服务优质均衡水平。健全精准高效的就业公共服务体系。完善灵活就业人员、农村进城务工人员、新就业形态人员社保制度。加快适老化、适儿化、无障碍设施建设改造。扩大普惠养老服务供给，促进医养结合。健全普惠育幼服务体系，大力发展托幼一体服务。优化教育资源配置，实施基础教质行动计划，推进学习型城市建设。大力实施医疗卫生强基工程，建设紧密型医联体，促进优质医疗资源扩容下沉和区域均衡布局。因地制宜发展保障性住房。稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度。加强社会保障和分层分类社会救助，兜牢民生底线。 3.加强房屋和市政基础设施安全管理。建立房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等房屋全生命周期安全管理制度。严格限制超高层建筑，增强高空消防能力。实施城镇预制板房屋治理改造行动和地震易发区房屋设施加固工程。加强群租房整治。加快城市基础设施生命线安全工程建设。推动重要设施、能源、水源等分布式布局，完善抗灾设防标准，提高安全保障能力。



中央政策基调——"巩固房地产市场止跌回稳态势"，围绕"城市更新"和"房地产发展新模式"推进政策落地

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9月8日	《关于提升住房城乡建设行政执法质量的指导意见》	宽松性	1.各地住房城乡建设部门要结合区域实际和行业风险特点等，建立健全以信用为基础的监管执法机制，推行差别化、精准化监管，加大守信主体激励和严重失信主体惩戒力度。按照公共信用信息基础目录推进行政执法信息归集共享，建立信用修复协同工作机制。按照各层级部门的法定权限和力量配置，不同行业领域生产经营特点和违法风险程度，不同企业的规模和守法依规情况等，实施分级分类行政检查，防止多头检查、重复检查。 2.规范涉企行政检查行为。除根据投诉举报、转办交办、数据监测、企业申请等实施的检查外，涉企行政检查要严格按照年度检查计划实施，不得随意检查或以各种名义变相检查。实施入企现场检查前，应当按规定制定检查方案并报本单位负责人批准，情况紧急、需要当场实施的，执法人员应当及时报告并补办手续。
商务部等9部门	2025年9月15日	《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》	宽松性	1.全域推进先行区试点地区坚持问题导向，对老旧小区、产业园区、城乡结合部、县城社区，有针对性加大推进力度，加强政策、制度、管理、模式创新。推动便民生活圈与养老托育圈、购物服务圈、15分钟健身圈、娱乐文化圈、就业服务圈、健康医疗圈等相融。 2.既有社区在符合规划、确保安全的前提下利用闲置厂房、仓库等补齐设施短板，推动标准化、适老化、适儿化和无障碍升级改造，利用早餐车、蔬菜直通车、自助售货柜等移动式商业设施弥补空间不足。新建社区优先考虑发展集聚式商业形态，重点建设社区商业中心、邻里中心、社区养老服务机构、老年活动中心等，与住宅同步规划、建设、验收和交付。
国家外汇管理局	2025年9月15日	《关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知》	宽松性	境外个人在满足房地产主管部门及各地购房资格条件下，可以在取得房地产主管部门的购房备案证明文件之前，凭购房合同或协议先行在银行办理购房所涉外汇资金结汇支付，后续再向银行补交购房备案证明文件。境内购房结汇支付便利不改变境外个人境内购房政策。
央行	2025年9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，2025年9月22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在下次发布LPR之前有效。

## 政策展望

- 政策将继续围绕“止跌回稳”的核心目标，在供需两端协同发力，推动市场平稳健康发展。

**中央层面：**继续聚焦城市更新与房地产发展新模式，配套财税、金融政策支持，并赋予地方更大自主权需求松绑：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。

**地方层面：**一线城市或进一步放宽首付比例与人才限购；二三线城市将加速“房票安置”与存量房收购；土地专项债发行范围扩至非试点省份，助力库存去化。

# 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

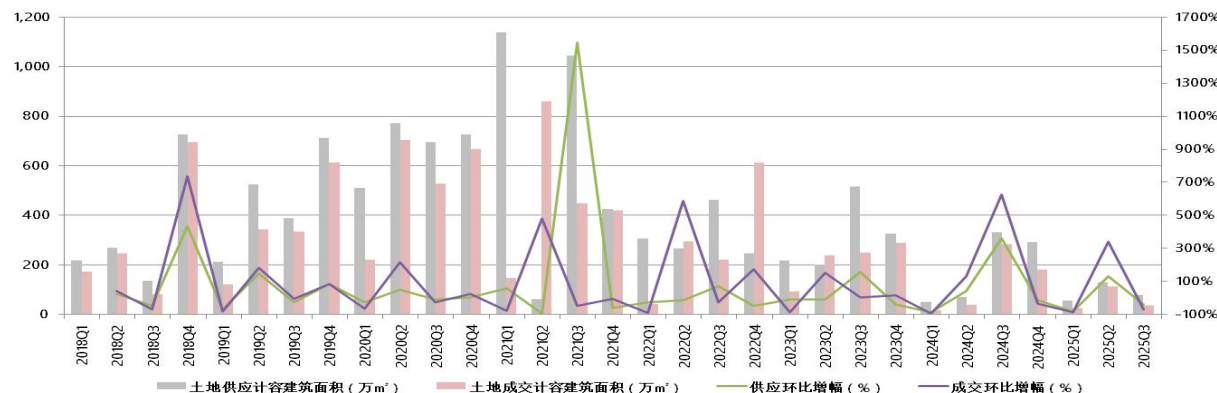
土地市场——2025年三季度：供需双降，成交创近七个季度新低，价格大幅回落，市场热度明显降温。

## 2025年第三季度广州商品房土地市场

- **供应**79.69万 $\text{m}^2$ ，同比减少76%，环比减少39%
  - **成交**36.95万 $\text{m}^2$ ，同比减少87%，环比减少68%
  - **平均楼面地价**6423元/ $\text{m}^2$ ，环比下降51%（主要受两幅商服用地低价成交及总体成交量减少的因素影响）
  - **溢价率**0%，较24年同期11.42%的高溢价大幅下降
  - 住宅用地市场收缩更为明显，成交同比降幅达93%
- (以上均按计容建筑面积统计)

短期市场预计延续谨慎态势，开发商拿地意愿不足  
政策调整将成为影响市场走向的关键因素

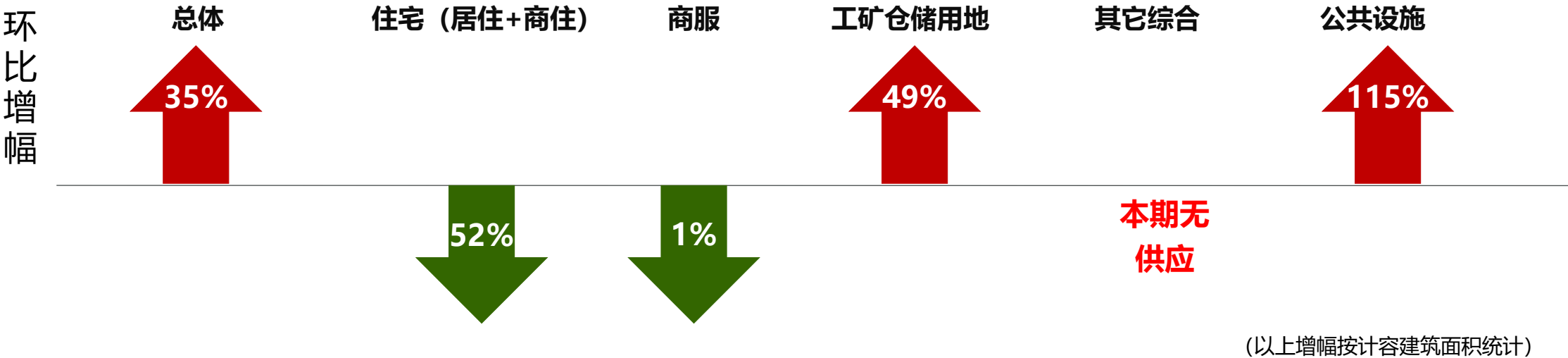
2018年1季度至2025年3季度  
广州商品房用地供应与成交走势（按计容建筑面积统计）



2018年1季度至2025年3季度  
广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



土地供应——三季度：商品房用地全面回落，宗数/面积环比均显著下降，供应节奏明显放缓



2025年第三季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积（㎡）	273950	427666	10135	2774640	0	31535	3517926
计容建筑面积（㎡）	436771	319592	40540	10052248	0	51671	10900821
宗数	9	8	1	95	0	3	116



土地供应——三季度：商品房用地全面回落，宗数/面积环比均显著下降，供应节奏明显放缓

2025年第三季度供应土地116宗，土地面积351.79万㎡，建筑面积1090.08万㎡。从区域分布看，花都区供应最为活跃，达39宗，占33.6%；黄埔区供应体量突出，建筑面达264.66万㎡，显示未来开发潜力。

居住用地供应稀缺，仅10宗，土地面积28.41万㎡。其中中心四区供应5宗，土地面积13.28万㎡，显示核心区域供应有限。

商服用地共8宗，土地面积42.77万㎡，白云区占比最高，达37.87万㎡，占商服用地总面积的88.5%。

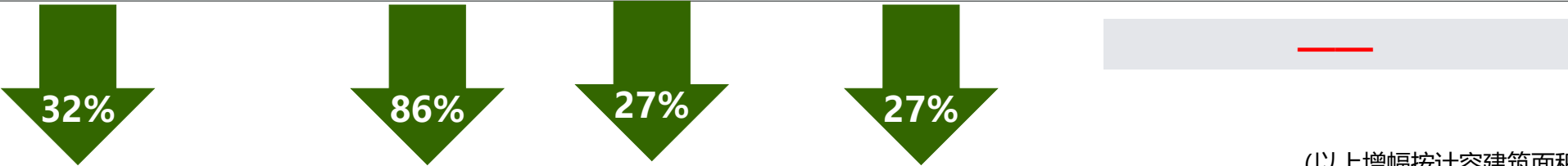
2025年第三季度广州各区土地供应情况

区域			中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
土地宗数			8	14	15	5	6	39	7	18	116
土地面积（㎡）			219606	705510	757637	171842	145259	745565	109194	451296	3517926
土地计容建筑面积（㎡）			479459	1236051	2646580	450535	557587	2659690	378143	1699286	10900821
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	5	2	0	2	0	1	0	0	10
		土地面积（㎡）	132772	64842	0	83352	0	3119	0	0	284085
		计容建筑面积（㎡）	235846	137405	0	96574	0	7486	0	0	477311
	商服用地	土地宗数	1	2	1	0	0	0	1	3	8
		土地面积（㎡）	4740	378687	21567	0	0	0	2945	19728	427666
		计容建筑面积（㎡）	13000	242274	37500	0	0	0	2945	23873	319592
	工矿仓储用地	土地宗数	1	10	12	3	6	38	6	15	95
		土地面积（㎡）	58242	261981	728387	88490	145259	742446	106249	431568	2774640
		计容建筑面积（㎡）	178942	856372	2609080	353961	557587	2652204	375198	1675413	10052248

土地成交——2025年三季度：整体趋冷，居住用地锐减，工矿仓储用地主导，商服用地单宗规模放大

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年第三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（㎡）	74005.43	388932.7	0	1602126.89	0	0	2065065.02
计容建筑面积（㎡）	108763.67	260771	0	6045622.24	0	0	6415156.91
宗数	3	4	0	62	0	0	69

土地成交——2025年三季度：整体趋冷，居住用地锐减，工矿仓储用地主导，商服用地单宗规模放大

2025年第三季度土地成交69宗，成交面积206.51万㎡，计容建筑面积641.52万㎡。区域分布呈“外围主导、中心缩量”格局。

工矿仓储用地主导，共62宗，占比89.9%，主要分布在花都区(18宗)、增城区(13宗)和黄埔区(11宗)。

居住用地仅3宗，分布在中心四区、白云区和花都区，供应极为有限。

商服用地仅4宗，白云区独占2宗且面积达37.87万㎡，占商服用地总面积的97.4%，呈现高度集中态势

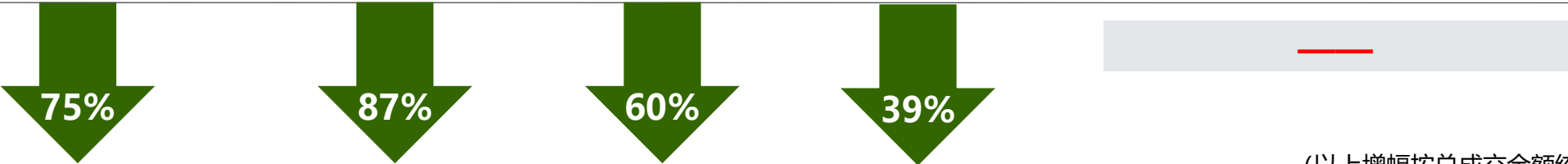
2025年第三季度广州各区土地成交情况

区域			中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计
土地宗数			3	9	11	0	6	19	3	14	69
土地面积 (㎡)			24272	581226	225973	0	280484	282728	53298	405065	2065065
土地计容建筑面积 (㎡)			76285	802933	849242	0	1096474	1051376	186544	1558813	6415157
其中	居住用地和 商住综合用地	土地宗数	1	1	0	0	0	1	0	0	3
		土地面积 (㎡)	9007	61879	0	0	0	3119	0	0	74005
		计容建筑面积 (㎡)	23523	77755	0	0	0	7486	0	0	108764
	商服用地	土地宗数	1	2	0	0	0	0	0	1	4
		土地面积 (㎡)	4740	378687	0	0	0	0	0	5506	388933
		计容建筑面积 (㎡)	13000	242274	0	0	0	0	0	5497	260771
	工矿仓储用地	土地宗数	1	6	11	0	6	18	3	13	62
		土地面积 (㎡)	10525	140660	225973	0	280484	279609	53298	399560	1602127
		计容建筑面积 (㎡)	39762	482904	849242	0	1096474	1043890	186544	1553316	6045622

土地价格——2025年三季度：交易总量缩减，溢价归零，各类用地价格回调

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



(以上增幅按总成交金额统计)

2025年三季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	165626	71708	0	245256	0	0	482590
成交平均楼面地价（元/㎡）	15228	2750	0	406	0	0	752
溢价率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

土地价格——2025年三季度：交易总量缩减，溢价归零，各类用地价格回调

2025年第三季度成交48.26亿元，环比下降74.7%，呈明显收缩态势。各区中白云区成交金额最高，达19.63亿元，占总额的40.7%；荔湾区和增城区分别为5.06亿元和5.26亿元。

中心城区中荔湾区表现突出，达5.06亿元，主要来自居住用地；海珠区商服用地成交1.35亿元，楼面地价10368元/㎡。

外围区域中白云区主导，居住用地成交11.37亿元，楼面地价14628元/㎡；花都区 and 增城区工矿仓储用地成交活跃，金额分别为5.19亿元和5.16亿元。

**2025年三季度广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价**

区域			越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计
土地成交金额(万元)			——	3589	13479	50574	196311	28435	0	40820	53216	4646	52624	482590
其中	居住用地和 商住综合用地	成交金额(万元)	——	——	——	50574	113740	——	——	——	1312	——	——	165626
		楼面地价 (元/㎡)	——	——	——	21500	14628	——	——	——	1753	——	——	15228
	商服用地	成交金额(万元)	——	——	13479	——	57173.738	——	——	——	——	——	1055	71707.738
		楼面地价 (元/㎡)	——	——	10368	——	2360	——	——	——	——	——	1919	2750
	工矿仓储	成交金额(万元)	——	3589	——	——	25397	28435	0	40820	51903.65	4646	51569	245256
		楼面地价 (元/㎡)	——	903	——	——	526	335	#DIV/0!	372	497	249	332	406





# 市场供求态势

Supply and demand

## 商品房：住宅——2025年三季度：市场呈现"供应平稳、成交缩量、价格企稳"特征

供应面积

167.93万m<sup>2</sup>

环比+0.91% 同比-9.88%

成交面积

143.4万m<sup>2</sup>

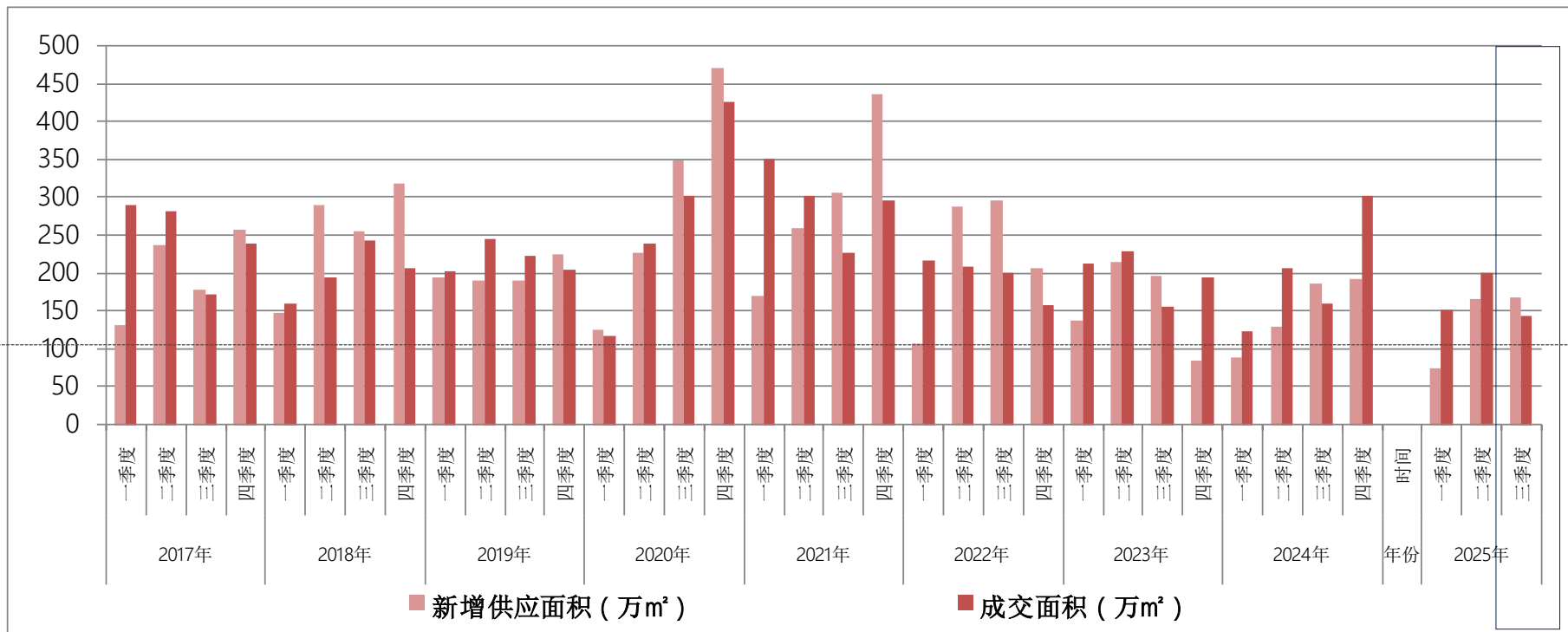
环比-28.44% 同比-11.1%

成交均价

30559元/m<sup>2</sup>

环比+1.12%

近年广州商品住宅各季度供求趋势



■ 新增供应面积 (万m<sup>2</sup>)

■ 成交面积 (万m<sup>2</sup>)



南粤机构  
NANYUE MECHANISM

(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年三季度：供应与成交面积环比倍增，均价显著回调

供应面积

28.8万m²

环比+485% 同比+180%

成交面积

34.56万m²

环比+373% 同比+78%

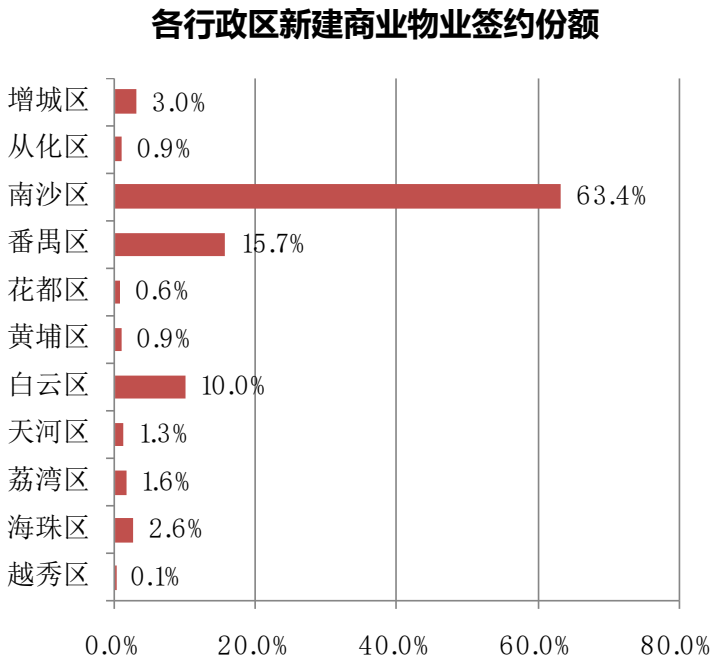
成交均价

24028元/m²

环比-28%

2025年三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	0.02	-99.15
海珠区	0.91	97.83
荔湾区	0.55	3.77
天河区	0.44	-16.98
白云区	3.44	319.51
黄埔区	0.30	-84.54
花都区	0.22	-56.00
番禺区	5.42	577.50
南沙区	21.90	163.54
从化区	0.31	-77.21
增城区	1.05	-42.31
全市	34.56	77.96



(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)

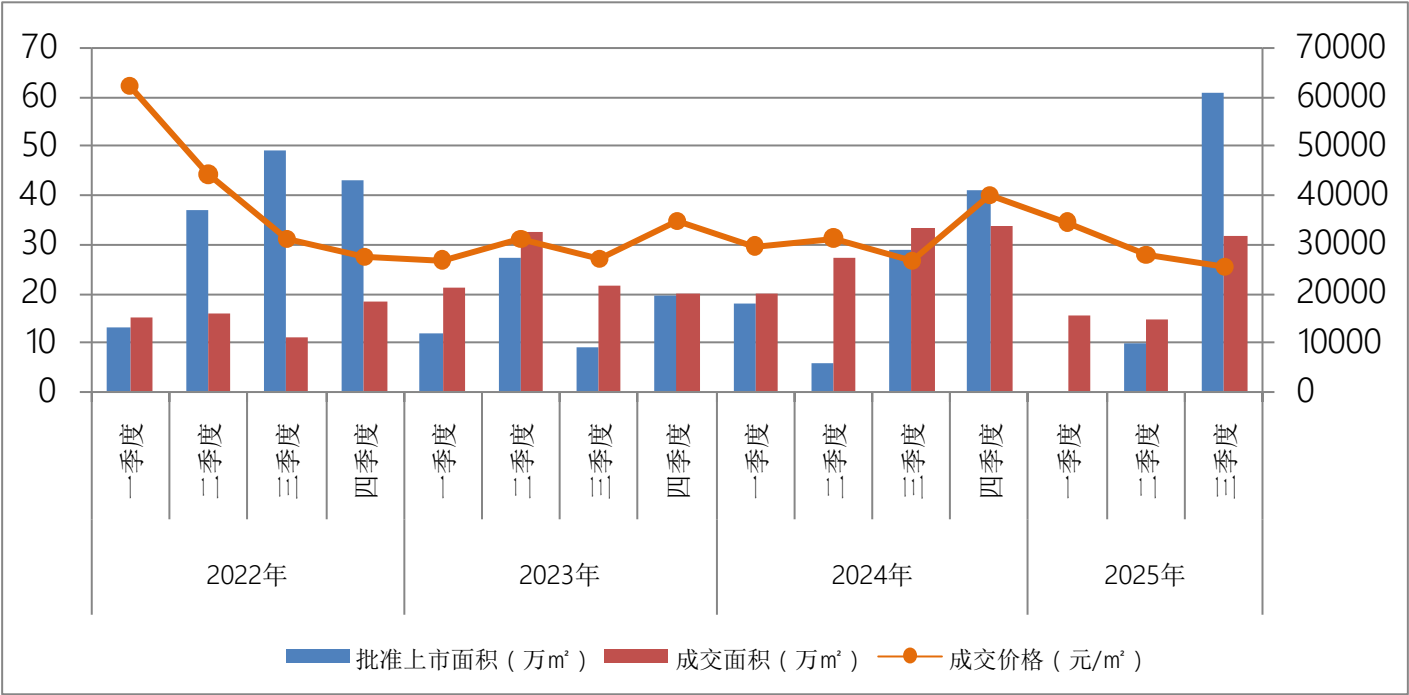
商品房：办公——2025年三季度：供应大幅增加、成交环比显著回暖，价格持续下行

供应面积  
**60.51万m<sup>2</sup>**  
环比+530% 同比+109%

成交面积  
**31.51万m<sup>2</sup>**  
环比+116% 同比-5%

成交均价  
**25403元/m<sup>2</sup>**  
环比-8.54%

近年广州商品房办公物业各季度供求趋势



存量房：住宅——2025年三季度：同比趋稳，环比小幅回调，各区套数普遍下滑，唯黄埔逆势增长

成交套数

25808套

环比-6% 同比+2%

成交面积

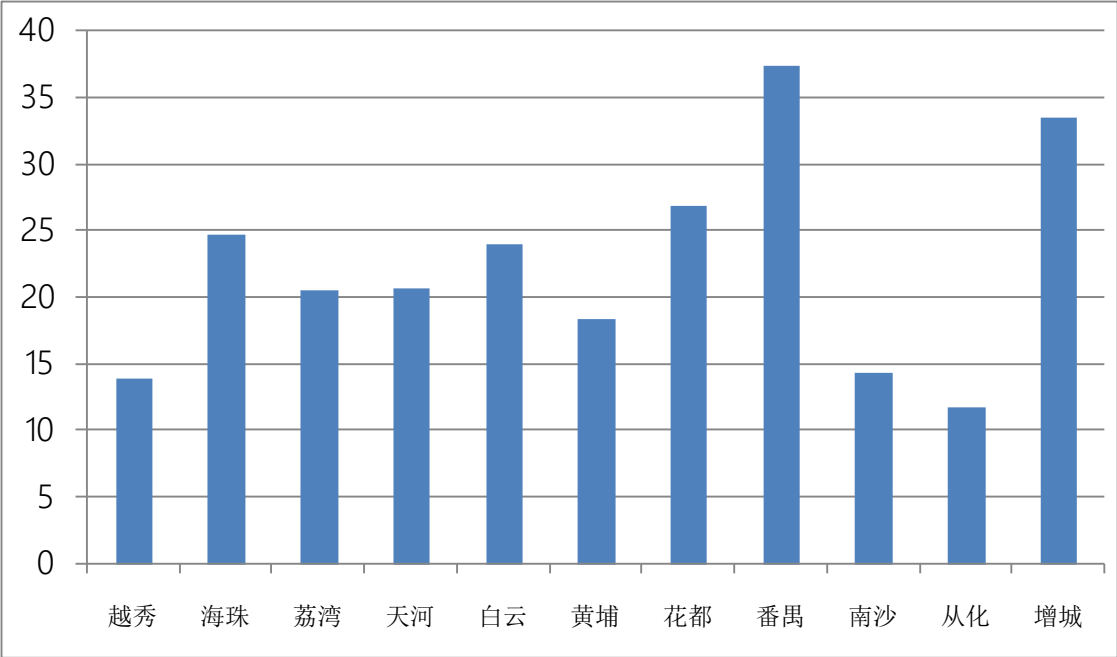
246.74万m²

环比-9% 同比+1%

2025年三季度广州各区存量住宅物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万m²）	环比增速
越秀区	1909	-14.01%	13.94	-15.92%
海珠区	3175	-14.03%	24.8	-16.39%
荔湾区	2727	1.56%	20.61	-1.76%
天河区	2286	-13.18%	20.79	-16.64%
白云区	2861	0.21%	24.1	-3.60%
黄埔区	1924	26.16%	18.43	27.54%
花都区	2402	-2.95%	26.89	-6.50%
番禺区	3346	-9.96%	37.45	-12.09%
南沙区	1203	-15.16%	14.34	-15.20%
从化区	1060	-3.46%	11.87	-6.83%
增城区	2915	-7.58%	33.51	-10.66%
合计	25808	-6.06%	246.74	-8.65%

2025年三季度广州各区存量住宅物业成交面积（万m²）



存量房：商业——2025年三季度：整体量增速缓，区域分化显著，市场冷热不均

成交套数

1303套

环比+8.86% 同比+20%

成交面积

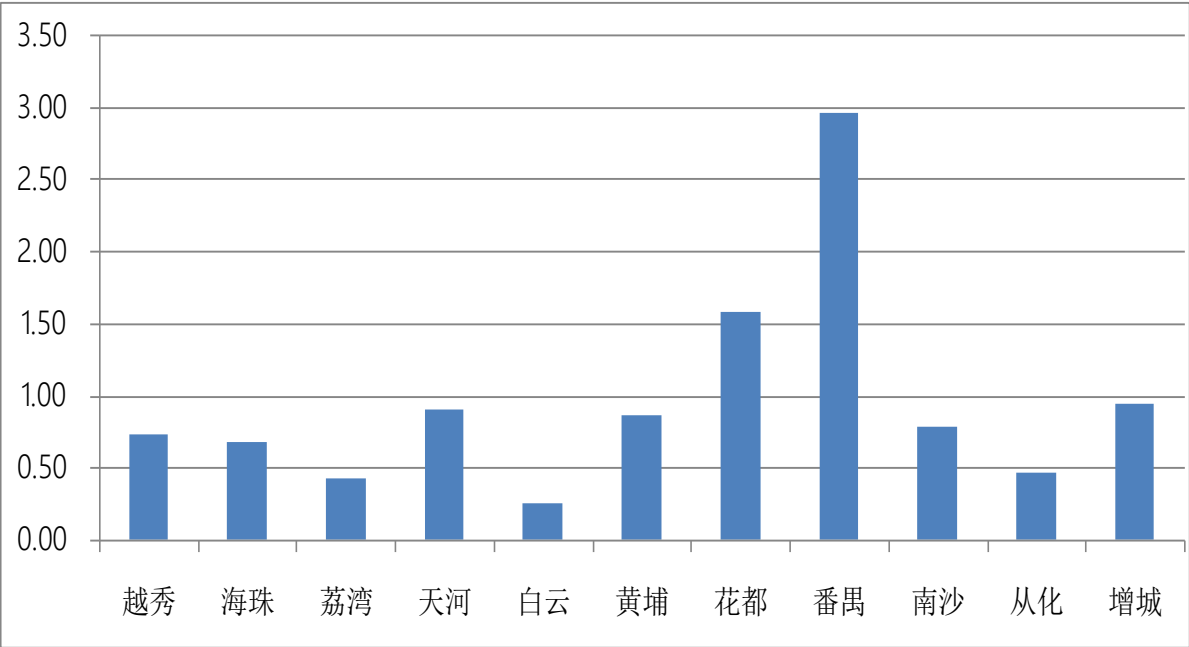
10.59万 m²

环比+0.57% 同比+17%

2025年三季度广州各区存量商业物业成交及环比情况

区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万 m²）	环比增速
越秀区	72	-17.24%	0.73	-15.12%
海珠区	115	26.37%	0.68	6.25%
荔湾区	84	-42.07%	0.43	-27.12%
天河区	175	62.04%	0.90	-37.50%
白云区	46	-35.21%	0.25	-78.99%
黄埔区	95	46.15%	0.86	59.26%
花都区	191	29.93%	1.58	6.04%
番禺区	297	72.67%	2.97	86.79%
南沙区	58	-23.68%	0.79	36.21%
从化区	58	-37.63%	0.47	-22.95%
增城区	112	-21.13%	0.95	-5.00%
合计	1303	8.86%	10.59	0.57%

2025年三季度广州各区存量商业物业成交面积（万 m²）





存量房：办公——2025年三季度：面积环比下降29.57%，同比增长33.06%，天河、番禺交易领先

成交套数

1480套

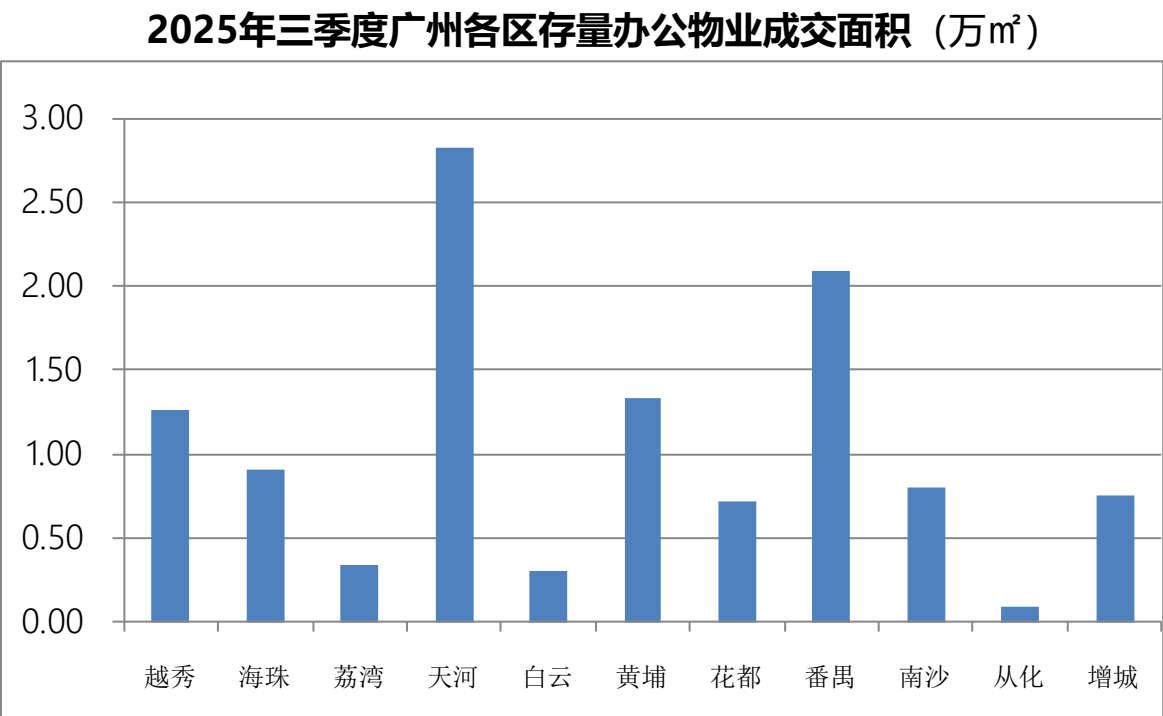
环比-29.57% 同比+23%

成交面积

11.43万㎡

环比-11.22% 同比+33%

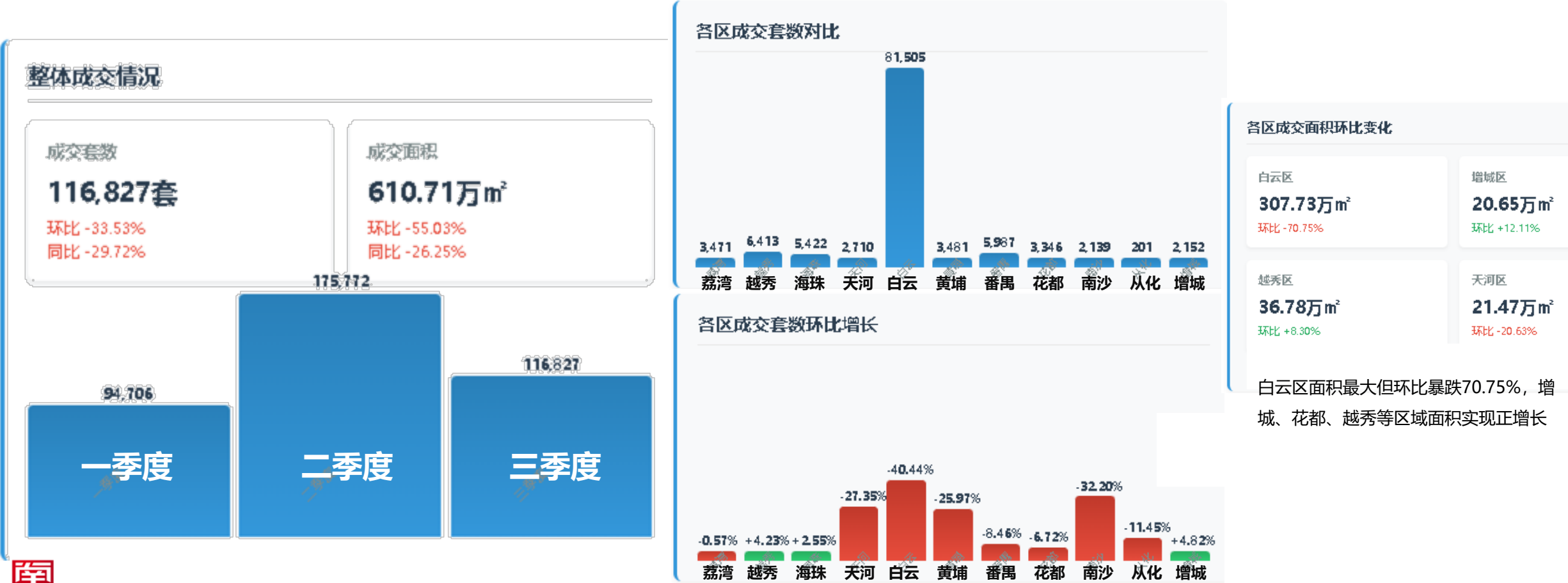
区域	成交套数（套）	环比增速	成交面积（万㎡）	环比增速
越秀区	112	-27.27%	1.26	-64.51%
海珠区	109	-44.10%	0.91	-54.04%
荔湾区	46	12.20%	0.34	25.93%
天河区	278	-19.65%	2.82	-32.86%
白云区	44	-29.03%	0.31	-22.50%
黄埔区	190	-15.56%	1.33	-24.43%
花都区	125	10.62%	0.72	2.86%
番禺区	314	28.69%	2.09	28.22%
南沙区	135	-12.90%	0.80	-20.00%
从化区	22	-29.03%	0.10	-44.44%
增城区	105	3.96%	0.75	33.93%
合计	1480	-11.22%	11.43	-29.57%





租赁：住宅——2025年三季度：市场显著回调，区域表现分化

2025年第三季度，广州市住房租赁市场呈现显著回调态势，成交套数和面积环比同比均大幅下降。市场呈现明显分化：白云区成交规模最大但套数环比暴跌40.44%；越秀、海珠和增城成为少数实现正增长的区域。

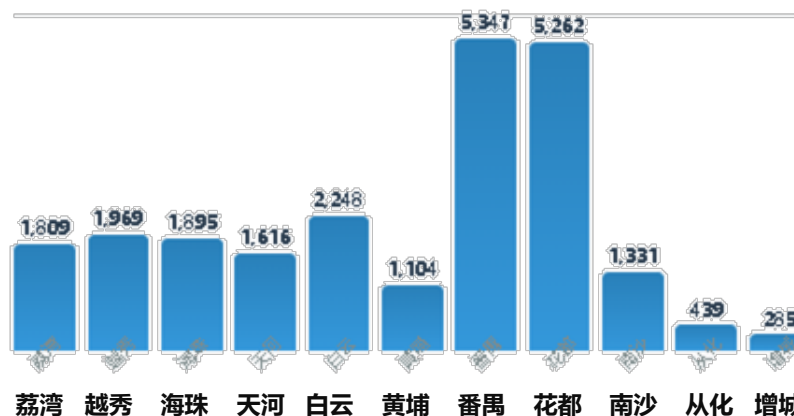


## 租赁：商业——2025年三季度：稳中有升，区域活跃，面积增长显著

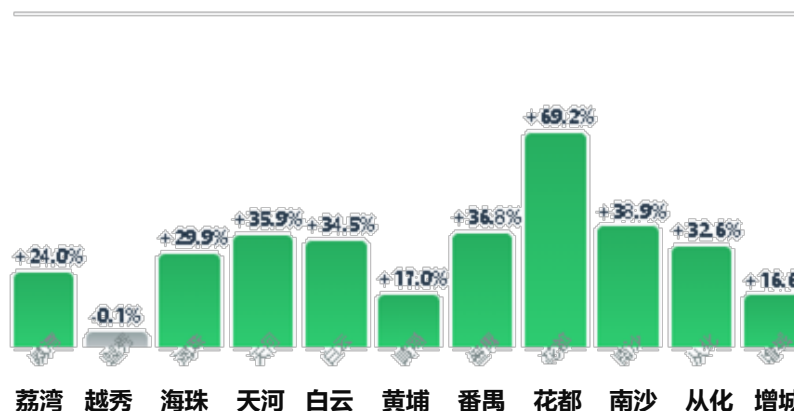
2025年第三季度，广州市商业物业租赁市场整体表现稳中有升，成交套数和面积环比同比均实现增长。市场呈现明显活跃态势：番禺区(5,347套)和花都区(5,262套)成交规模领先；花都区环比增长69.18%表现最为突出。面积增幅普遍高于套数增幅，显示商业租赁市场需求多元化发展，租赁单元规模扩大。



各区成交套数对比



各区成交套数环比增长



各区成交面积环比变化



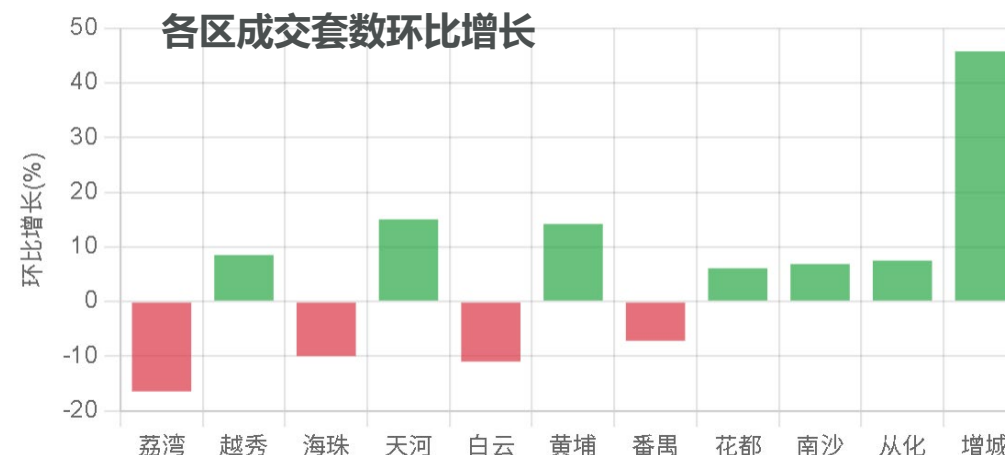
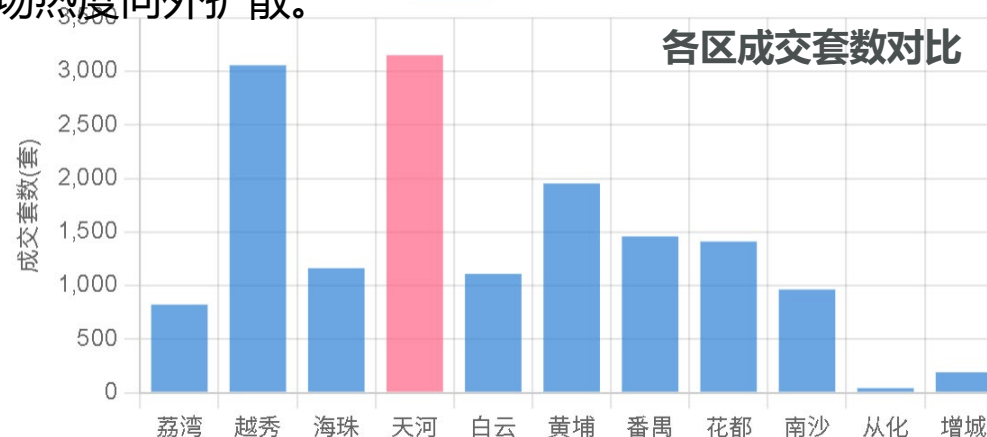
面积环比增长表现强劲，多个区域增幅超过50%，反映商业租赁单元规模扩大趋势





## 租赁：办公——2025年三季度：呈现总量温和增长与外围区域显著放量并存的态势

2025年三季度，广州办公租赁市场整体表现稳健，成交套数和面积均实现环比增长，市场活跃度持续提升。天河、越秀和黄埔是成交主力区域，合计占比超过40%，其中天河区成交套数最多，达3,152套。从环比增长看，增城、从化、南沙和花都等外围区域增长显著，其中增城区环比增幅高达45.8%，市场热度向外扩散。





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。