

2025

第四季度广州房地产市场分析报告

Analysis Report of Guangzhou Real Estate Market

2026.2



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



南粤机构

NANYUE MECHANISM

核心观点

- 经济结构持续优化，内需特别是服务消费对增长的拉动增强。尽管外部环境复杂，但经济展现较强韧性，高质量发展扎实推进，为实现中长期发展目标奠定了坚实基础。中国房地产投资延续深度收缩态势，且降幅持续扩大，呈现“全面萎缩、非住宅类加速下滑”的特点。房地产市场销售延续深度调整态势，但年末出现弱势企稳迹象，市场运行呈现“以价换量、住宅相对稳健、商办物业承压”的规律。
- ◆ 经济实现5%增长目标，服务业引领、结构优化，展现较强发展韧性
 - 四季度宏观经济运行总体平稳，实现当季GDP38.79万亿元，同比增长4.5%，环比增长1.2%。
 - 第三产业当季同比增长5.2%，第二产业同比增长3.4%，其中工业增加值同比增长5.0%，第一产业同比增长4.2%。
- ◆ 房地产市场仍处于探底与筑底阶段，复苏基础尚不牢固，开发商资金紧张、预期悲观，行业尚未触底企稳
 - 全年投资累计82788.14亿元，同比下降17.2%，较三季度（-13.9%）显著扩大
 - 全年累计销售面积与销售额8.81亿平方米，销售额8.39万亿元，同比分别为-6.8%和-12.6%
 - 商品房价格持续下行，城市分化显著，市场深度调整未止
- ◆ 区域经济服务业引领复苏，工业及投资增长仍乏力
 - 广东省全年GDP达145846.76亿元，同比增长3.9%，增速较2024年（3.5%）有所加快，实现结构性复苏
 - 广州市全年GDP达32039.46亿元，同比增4.0%，增速较上年显著回升，运行呈现“服务业引领、消费外贸双驱动”特征



宏观经济总体态势——经济实现5%增长目标，服务业引领、结构优化，展现较强发展韧性

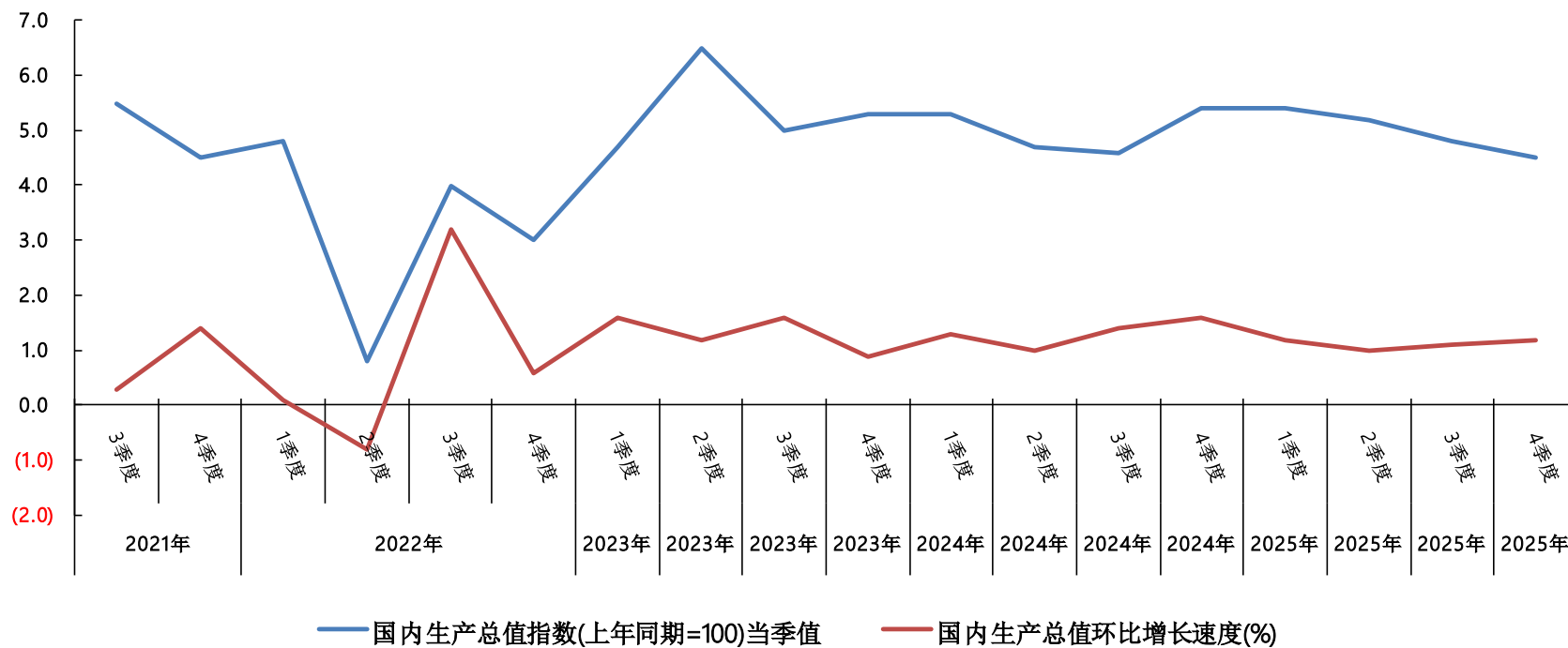
2025年四季度中国宏观经济运行总体平稳，实现当季GDP38.79万亿元，同比增长4.5%，环比增长1.2%。全年累计GDP达140.19万亿元，较2024年增长5.0%，完成年度增长目标。

四季度GDP当季值
387911.3亿元
同比增长4.5%

全年累计GDP
1401879.2亿元
较2024年增长5%

四季度GDP环比
1.2%
较三季度回升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）



宏观经济总体态势——经济实现5%增长目标，服务业引领、结构优化，展现较强发展韧性

从产业结构看，2025年四季度，服务业继续发挥主引擎作用。第三产业当季同比增长5.2%，增速领先整体经济；第二产业同比增长3.4%，增速有所放缓，其中工业增加值同比增长5.0%，保持稳健；第一产业同比增长4.2%，农业生产稳定。

第三产业增加值当季值

215948.3亿元

同比增长5.2%

第二产业增加值

136803.3亿元

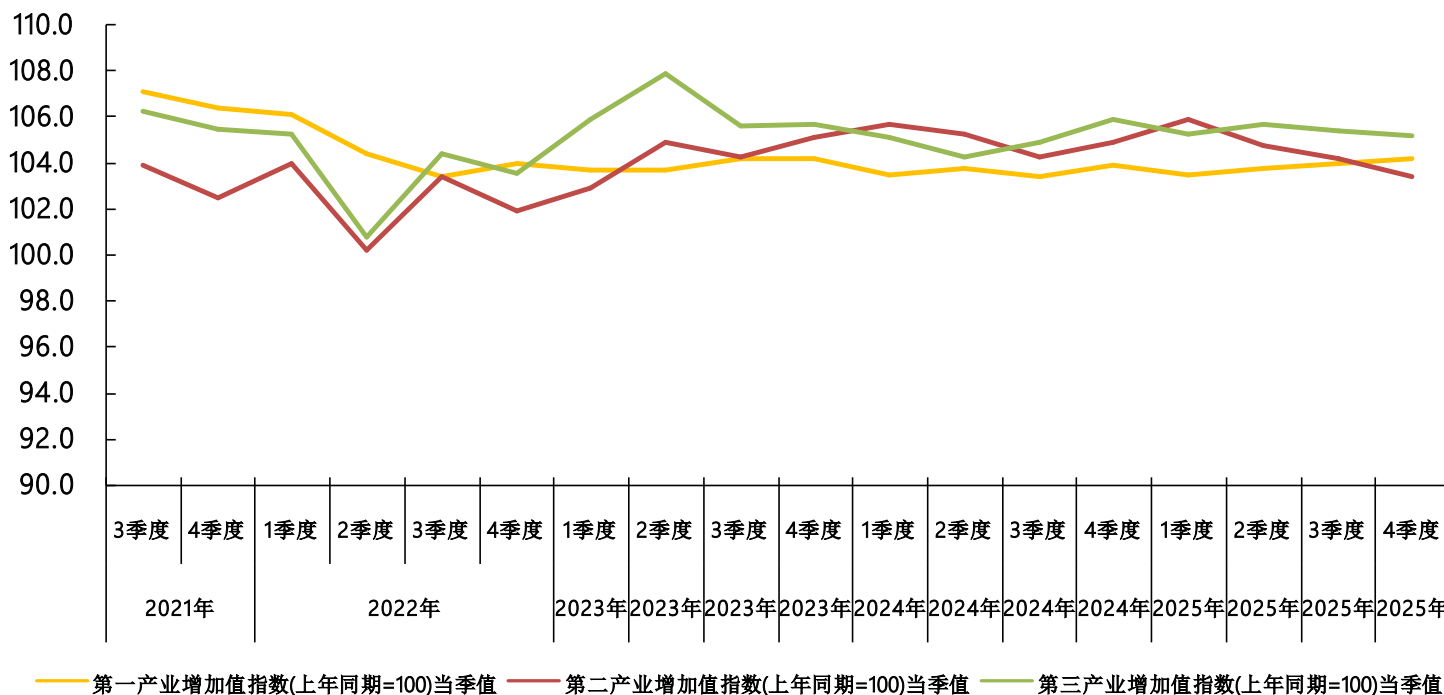
同比增长3.4%

工业增加值

111454.7亿元

同比增长5%

近年各季度全国三次产业增加值（当季值）同比增长情况



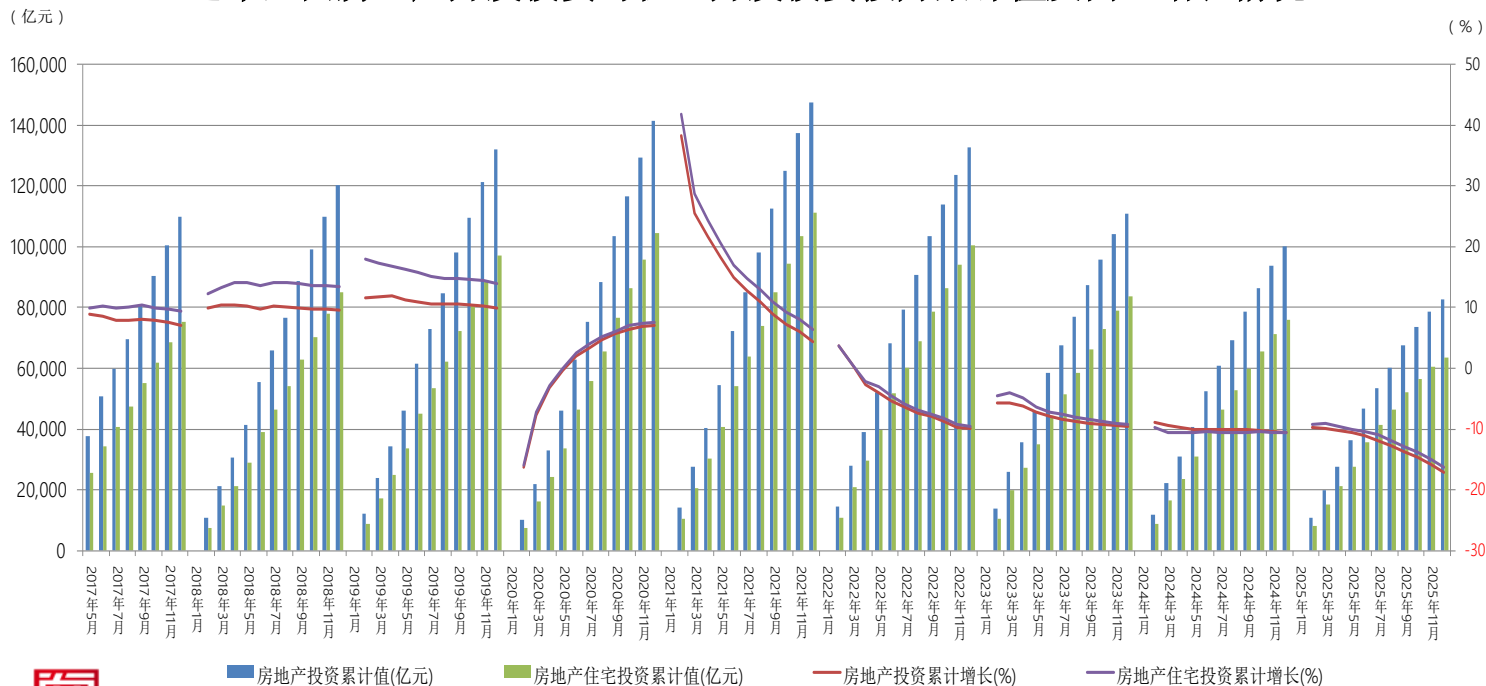
— 第一产业增加值指数(上年同期=100)当季值 — 第二产业增加值指数(上年同期=100)当季值 — 第三产业增加值指数(上年同期=100)当季值



全国房地产行业与市场总体形势——投资全面深度收缩，全年降17.2%，降幅持续扩大，尚未触底企稳

2025年四季度，中国房地产投资延续深度收缩态势，且降幅持续扩大。全年投资累计82788.14亿元，同比下降17.2%，较三季度(-13.9%)显著扩大。投资呈现“全面萎缩、非住宅类加速下滑”特点。住宅投资全年下降16.3%，其收缩加剧整体下行压力。办公楼投资降幅最大，达-22.8%；商业营业用房及其它投资降幅也均超过-14%，显示该领域投资信心尤为低迷。内在规律上，投资增速持续下滑与销售疲软形成负向循环，反映出开发商资金紧张、预期悲观，供给侧仍在深度调整，行业尚未触底企稳。

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1-12月全国房地产投资构成情况

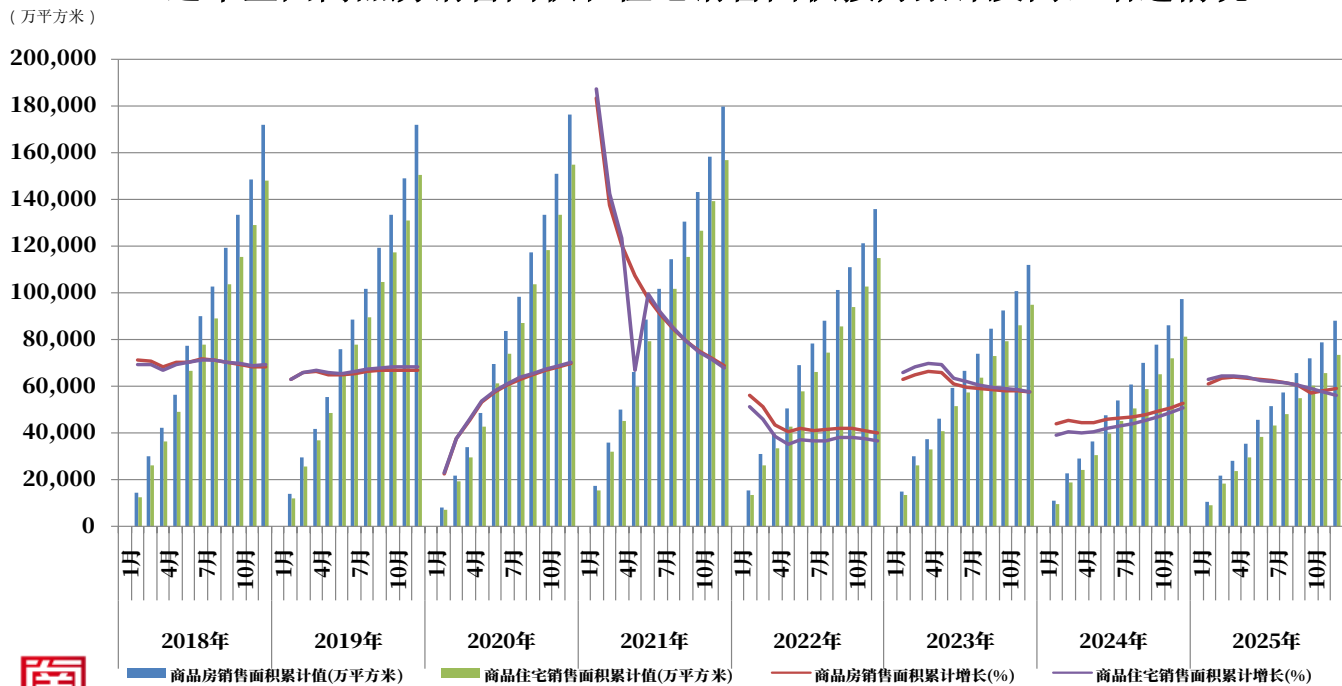
指标	累计值(亿元)	占比(%)	同比增速(%)
房地产开发投资	82788.14	100.00	(17.20)
按开发类型分			
住宅	63513.66	76.72	(16.30)
办公楼	3202.93	3.87	(22.80)
商业营业用房	5946.51	7.18	(14.00)
其它房地产	10125.04	12.23	(22.70)



全国房地产行业与市场总体形势——仍处探底/筑底阶段，年末降幅虽收窄，但复苏基础不牢，调整仍在持续

2025年四季度，全国房地产市场销售延续深度调整态势，在年末出现弱势企稳迹象。10月市场显著走弱，销售面积与销售额同比降幅分别扩大至-8.7%和-9.6%，到11-12月逐步收窄，全年累计销售面积与销售额同比分别为-6.8%和-12.6%。市场运行呈现“以价换量、住宅相对稳健、商办物业承压”的规律。销售额降幅持续大于销售面积降幅，反映价格下行压力。商品住宅作为主体，其降幅略小于整体市场。而办公楼与商业营业用房销售低迷，全年销售额同比降幅均超过-9%，显示商业地产需求尤为疲软。

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1-12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	88101	100	-6.80	83937	-12.60
商品住宅	73299	83.20	-9.20	73335	-13.00
办公楼	2239	2.54	-6.20	2900	-9.30
商业营业用房	5353	6.08	-9.50	4991	-11.70

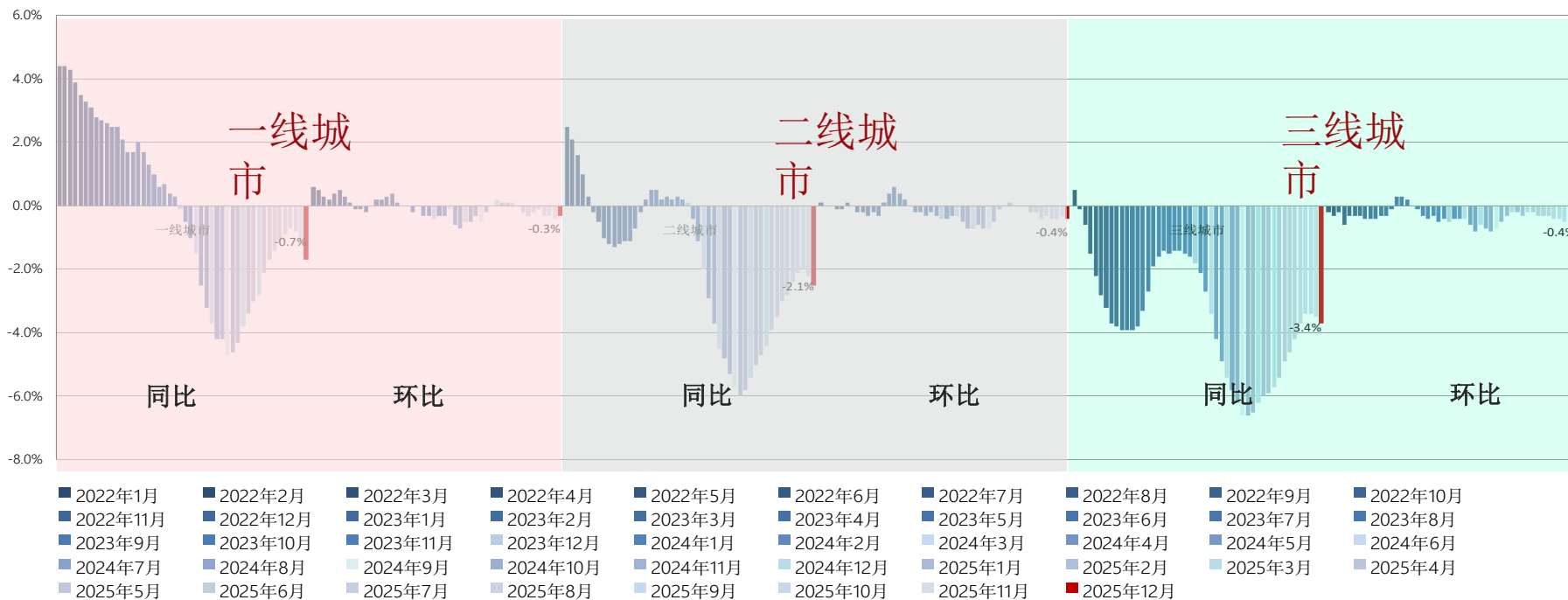


全国商品住宅销售价格——四季度：价格持续下行，城市分化显著，市场深度调整未止

2025年第四季度，中国新建商品住宅销售价格呈现持续环比下降、同比降幅逐月扩大的趋势。一线城市中，上海价格逆势上涨但涨幅收窄，京、广、深跌幅加深，市场分化显著。二、三线城市环比降幅在季度末有所趋稳或小幅波动，但同比下行压力持续加大，显示市场整体仍处于深度调整期。核心城市间的表现差异，反映了结构性需求与基本面支撑力的不同，行业整体下行趋势尚未扭转。

全国一、二、三线城市一手住宅价格月度涨幅对比

月份	一线城市		二线城市		三线城市	
	同比	环比	同比	环比	同比	环比
2025年10月	-0.8%	-0.30%	-2.0%	-0.4%	-3.4%	-0.50%
2025年11月	-1.2%	-0.40%	-2.2%	-0.3%	-3.5%	-0.4%
2025年12月	-1.7%	-0.3%	-2.5%	-0.4%	-3.7%	-0.4%

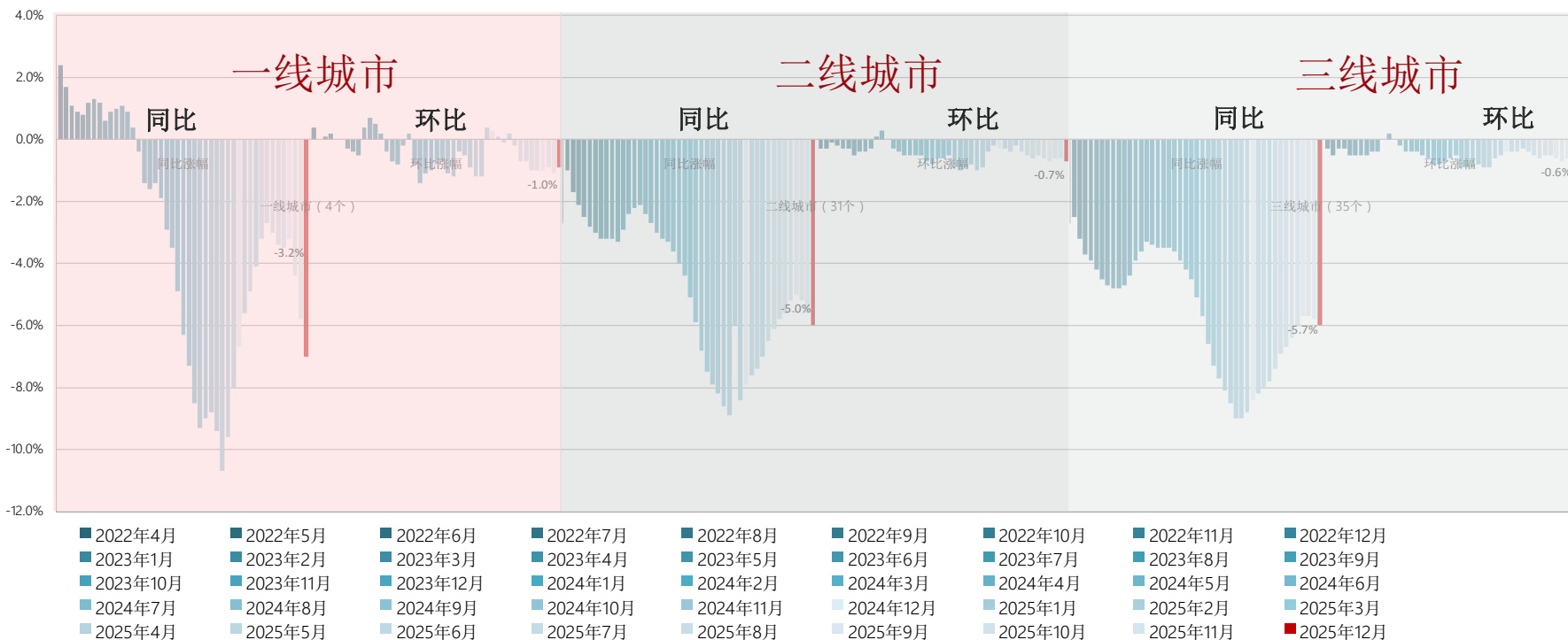


全国二手住宅销售价格——四季度：同比降幅持续扩大，内部分化显著，市场正经历深度价值重估

2025年第四季度，中国二手住宅销售价格呈现环比降幅先扩后收、同比降幅持续显著扩大的趋势。市场表现出三大特点：一是各线城市同比下行压力逐月加剧，年末降幅最深；二是一线城市内部显著分化，广州跌幅持续领跑，上海相对抗跌；三是市场流动性压力凸显，业主“以价换量”现象普遍。此趋势表明二手房市场正经历比新房更剧烈的价值重估，反映出购房者预期转弱与存量房供应压力叠加的行业运行规律。

全国一、二、三线城市二手住宅价格月度涨幅对比

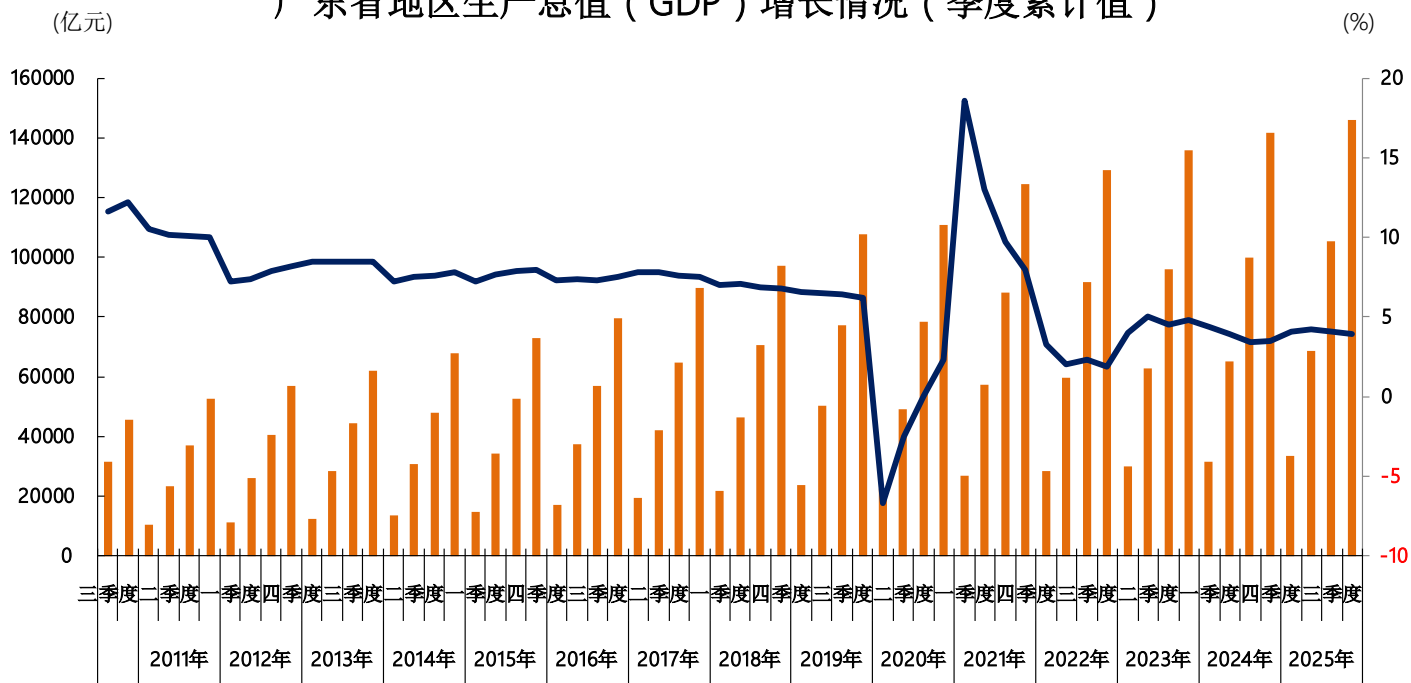
月份	一线城市		二线城市		三线城市	
	同比	环比	同比	环比	同比	环比
2025年10月	-4.4%	-0.9%	-5.2%	-0.6%	-5.7%	-0.7%
2025年11月	-5.8%	-1.1%	-5.6%	-0.6%	-5.8%	-0.6%
2025年12月	-7.0%	-0.9%	-6.0%	-0.7%	-6.0%	-0.7%



广东省——在动能转换中稳步前行，服务业与消费的韧性凸显，但产业升级与固定资产投资亟待破局。

2025年1-12月，广东省经济实现结构性复苏，全年GDP达145846.76亿元，同比增长3.9%，增速较2024年（3.5%）有所加快。经济运行呈现“服务业主导、内需与外贸温和支撑”的特征。第三产业增加值增长4.7%，是核心增长引擎；第一产业增长4.5%，表现稳健。然而，第二产业仅增长2.4%，工业增长动能明显放缓。需求侧，消费与外贸提供基础支撑，社会消费品零售总额增长2.8%，进出口总额增长4.4%。但固定资产投资同比大幅下降17.3%，反映出投资信心不足与结构转型阵痛。

广东省地区生产总值（GDP）增长情况（季度累计值）



2025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)	5891.80	54993.50	84961.46	145846.76
同比增长 (%)	4.50	2.40	4.70	3.90
GDP比重 (%)	4.04	37.71	58.25	100.00

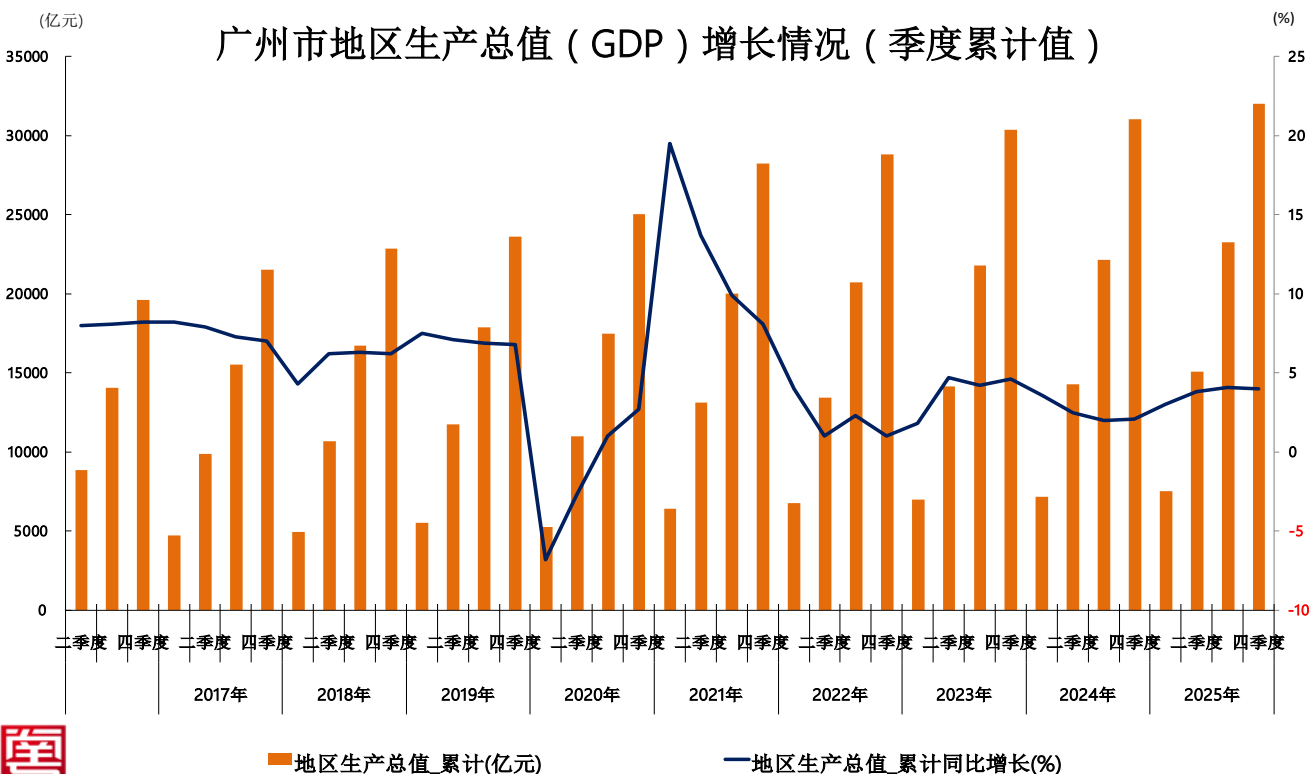
2025年1-12月广东省投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

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)	——	——	94900
同比增长 (%)	2.80	(17.30)	4.40
比重 (%)	——	——	——



广州市——GDP增长4.0%，服务业引领复苏，消费与外贸双驱动，但工业及投资增长乏力

2025年1-12月，广州经济运行呈现“服务业引领、消费外贸双驱动”特征。全年GDP达32039.46亿元，同比增4.0%，增速较上年显著回升。结构上，第三产业增加值增长4.8%，为增长主要动力，GDP占比保持高位；第二产业增长放缓至1.6%，显示工业转型承压。需求侧，社零总额增长5.5%，消费复苏态势稳固；进出口总值增长10.4%，外贸韧性凸显。但固投累计下降6.7%，投资动能减弱。总体而言，广州经济全年实现稳步复苏，增长质量提升，内外需协同发力，但工业增长与投资仍待加强。



2025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)	317.02	7710.27	24012.17	32039.46
同比增长 (%)	3.30	1.60	4.80	4.00
GDP比重 (%)	0.99	24.06	74.95	100

2025年1-12月广州市投资、消费和外贸(累计值)增长及比重

指标	社会消费品零售总额	固定资产投资	进出口总额
增加值 (亿元)	11032.38	—	12000.00
同比增长 (%)	5.50	(6.70)	10.40





02

房地产政策回顾

Property market policy



核心观点 以高质量发展为统领，防风险、稳市场、促转型，加快构建房地产发展新模式。

■ 中央层面：定调高质量发展，部署新模式、城市更新与三条主线，稳市场防风险：

- 以二十届四中全会及“十五五”规划建议为统领，确立“推动房地产高质量发展”总方向，明确清理不合理限制、构建新模式、优化保障房、建设“好房子”、建立房屋全生命周期安全制度等任务。住建部将城市更新置于更突出位置，强调规划引领、可持续投融资与运营模式、基层治理。央行提出完善房地产金融基础性制度，推动保障房再贷款落地。12月中央经济工作会议及住建部会议部署2026年工作主线：因城施策控增量、去库存、优供给；发挥“白名单”制度作用；加快构建发展新模式（项目公司制、主办银行制、现房销售、物业服务+生活服务、公积金改革等）。

■ 地方层面：三、四线城市主导，购房补贴、房票、公积金等宽松政策激活需求

- 三、四线城市为调控主体，措施聚焦发放购房补贴、鼓励“房票”安置、住房“以旧换新”、加大公积金支持。北京等核心城市优化限购信贷。多省市发布“十五五”规划建议，核心围绕构建新模式、增改善性住房、建“好房子”。同时，出台公租房管理、保障房“好房子”标准等中性政策，并加强经纪服务规范等紧缩性措施。整体形成“需求端激活、供给端提质、保障端托底”的差异化调控格局。

中央政策基调——以“推动高质量发展”为主线，以“防风险、稳市场、促转型”为着力点，持续完善基础性制度，加快构建发展新模式

10月

中央：定调推动房地产高质量发展
地方：供需两侧支持性政策持续加码

11月

城市更新更为突显，地方需求侧支持性
政策持续加码

12月

中央定调着力稳定房地产市场

中央层面

二十届四中全会定调推动房地产高质量发展，审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，为未来五年房地产发展指明具体方向：**清理**住房消费不合理限制性措施、加快构建房地产**发展新模式**、优化**保障性住房**供给、因城施策增加**改善性住房**供给、建设安全舒适绿色智慧的“**好房子**”、建立房屋全生命周期**安全管理**制度等。

住建部召开全国城市更新工作推进会提出：编制好**城市更新**专项规划、建立可持续的城市建设运营**投融资体系**、建立可持续的**运营模式**、抓好系统治理和基层治理等任务要求
央行提出：着力推动**保障性住房再贷款**等金融政策措施落地见效，完善**房地产金融基础**性制度，助力构建房地产发展新模式等。

中央经济工作会议强调要积极稳妥**化解风险**，着力**稳定**房地产市场。

全国住房城乡建设工作会议部署2026年房地产工作三条主线：**一是**因城施策控增量、去库存、优供给，**二是**进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用，充分发挥城市政府调控自主权，**三是**加快构建房地产发展新模式，有序搭建基础性制度等。

地方层面

政策基调：三、四线城市为主体供需两侧支持性政策持续加码

政策基调：政策调整延续以三、四线城市为主体，需求侧支持性政策持续加码

密集发布“十五五”规划建议，房地产工作核心聚焦加快构建房地产发展新模式、推动房地产高质量发展；北京住房限购和信贷等政策再优化，进一步强化地方稳楼市的政策预期。

政策工具：发放购房补贴、鼓励“房票”安置、鼓励住房“以旧换新”、加大住房公积金政策支持等

政策工具：聚焦发放购房补贴、鼓励“房票”安置、加大住房公积金政策支持等



中央政策基调——以“推动高质量发展”为主线，以“防风险、稳市场、促转型”为着力点，持续完善基础性制度，加快构建发展新模式

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10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，2025年10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。
中共中央	2025年10月20日至23日	党的二十届四中全会召开	宽松性	加大保障和改善民生力度，扎实推进全体人民共同富裕。坚持尽力而为、量力而行，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，解决好人民群众急难愁盼问题，畅通社会流动渠道，提高人民生活品质，要促进高质量充分就业，完善收入分配制度，办好人民满意的教育，健全社会保障体系，推动房地产高质量发展，加快建设健康中国，促进人口高质量发展，稳步推进基本公共服务均等化。
中共中央	2025年10月28日	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》发布	宽松性	1.加大直达消费者的普惠政策力度，增加政府资金用于民生保障支出。完善促进消费制度机制，清理汽车、住房等消费不合理限制性措施，建立健全适应消费新业态新模式新场景的管理办法。 2.推动房地产高质量发展。加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度。
国务院	2025年11月3日	《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》	宽松性	1.行业主管部门和各地方结合实际细化民间资本参与项目建设的具体要求，由项目审批（核准）部门按权限审核民间资本参与情况、确定持股比例。对各地方规模较小、具有盈利空间的城市基础设施领域新建项目，鼓励民间资本参与建设运营。 2.持续落实好突破关键核心技术科技型企业上市融资、并购重组“绿色通道”政策。积极支持更多符合条件的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。



中央政策基调——以“推动高质量发展”为主线，以“防风险、稳市场、促转型”为着力点，持续完善基础性制度，加快构建发展新模式

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，2025年11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
中共中央	2025年12月10日至11日	中央经济工作会议在北京召开	宽松性	1.坚持守牢底线，积极稳妥化解重点领域风险。着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。 2.积极有序化解地方政府债务风险，督促各地主动化债，不得违规新增隐性债务。优化债务重组和置换办法，多措并举化解地方政府融资平台经营性债务风险。
中国人民银行	2025年2026/12/22	《关于实施一次性信用修复政策有关安排的通知》	宽松性	对于2020年1月1日至2025年12月31日期间，单笔金额不超过10000元人民币的个人逾期信息，个人于2026年3月31日（含）前足额偿还逾期债务的，金融信用信息基础数据库将不予展示。其中，个人于2025年11月30日（含）前足额偿还逾期债务的，金融信用信息基础数据库自2026年1月1日起不予展示相关逾期信息；个人于2025年12月1日至2026年3月31日之间足额偿还逾期债务的，金融信用信息基础数据库于次月月底前不予展示相关逾期信息。
中国人民银行	2025年12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	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12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。



中央政策基调——以“推动高质量发展”为主线，以“防风险、稳市场、促转型”为着力点，持续完善基础性制度，加快构建发展新模式

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12月22日至23日	全国住房城乡建设工作会议在北京召开	宽松性	<p>1.着力稳定房地产市场，重点是：因城施策控增量、去库存、优供给，结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。优化和精准实施保障性住房供应，实施房屋品质提升工程，有序推进“好房子”建设；进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用，支持房地产企业合理融资需求。</p> <p>2.城市政府要用足用好房地产调控自主权，适时调整优化房地产政策，支持居民刚性和改善性住房需求，推动房地产市场平稳运行；加快构建房地产发展新模式，有序搭建基础性制度，在房地产开发上，做实房地产开发项目公司制。在房地产融资上，推行主办银行制。在商品房销售上，推进现房销售制，实现“所见即所得”</p> <p>从根本上防范交付风险。继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益。同时，深化住房公积金制度改革。实施物业服务质量提升行动，探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式，探索“物业服务+生活服务”模式，推动“物业服务进家庭”。</p>
财政部、税务总局	2025年12月30日	《关于个人销售住房增值税政策的公告》	宽松性	<p>个人（不含个体工商户中的一般纳税人，下同）将购买不足2年的住房对外销售的，按照3%的征收率全额缴纳增值税；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。自2026年1月1日起施行。</p>
住建部	2025年12月31日	《关于提升住房品质的意见》	宽松性	<p>1.主要目标是：到2030年，房屋品质提升工程取得显著进展，住房标准、设计、材料、建造、运维水平大幅提升，保障性住房率先建成“好房子”，商品住房更好满足刚性和改善性需求，老房子改造为“好房子”取得明显进展，形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。</p> <p>2.重点任务包括：完善住房建设标准；提升建筑设计水平；推广应用好材料；发展新型建造方式；提升运维服务水平；推动既有住房更新改造；强化科技赋能；完善产业支撑。</p>



政策展望

- 2025年四季度，中央连续通过高层会议和政策文件定调房地产发展方向，明确以“稳市场、防风险、促转型”为核心，推动房地产迈向高质量发展新阶段。2026年，政策将继续围绕“控增量、去库存、优供给”主线，在中央统一部署下，地方因城施策、精准发力，形成多层次、差异化的调控体系。

中央层面：三条主线协同推进，侧重制度构建与方向引领，通过金融、土地、住房等多维改革，夯实长效机制

1. 因城施策优化供给结构，稳定市场预期
2. 深化房地产金融与基础制度改革，构建发展新模式
3. 统筹风险化解与城市更新，提升治理效能

地方层面：地方政策将延续2025年“宽松为主、精准发力”的基调，则聚焦本地市场矛盾，以需求端激励与供给端优化为抓手，实现“精准去库存、稳步提品质”，根据城市能级与市场分化特征，实施差异化策略：

1. 核心一、二线城市：稳预期、提品质、优保障
2. 普通二线及三四线城市：去库存、促需求、防风险
3. 共性政策工具持续发力

03

市场供求态势

Supply and demand

第四季度广州土地市场分析

第四季度广州新建商品房市场分析

第四季度广州存量房市场分析

第四季度广州房屋租赁市场分析



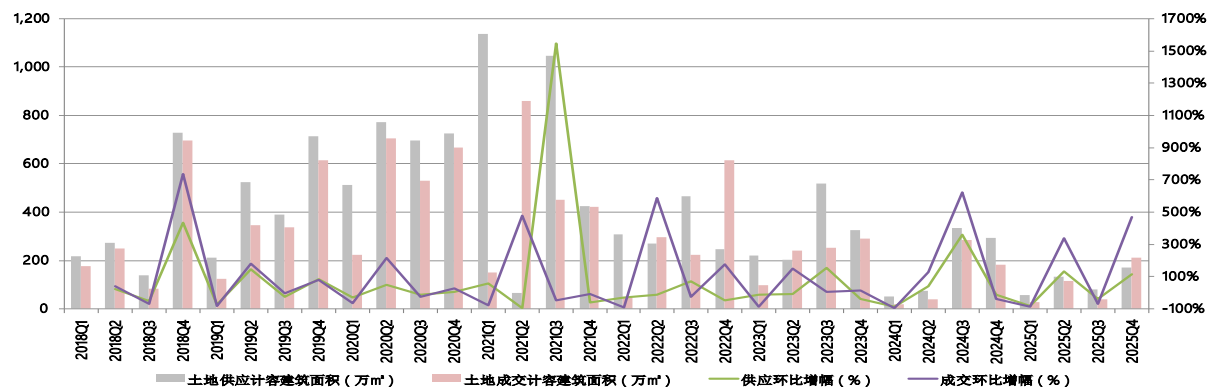


土地市场——2025年四季度：商品房用地供应环比大增，成交创季度新高，量价齐升、溢价回暖

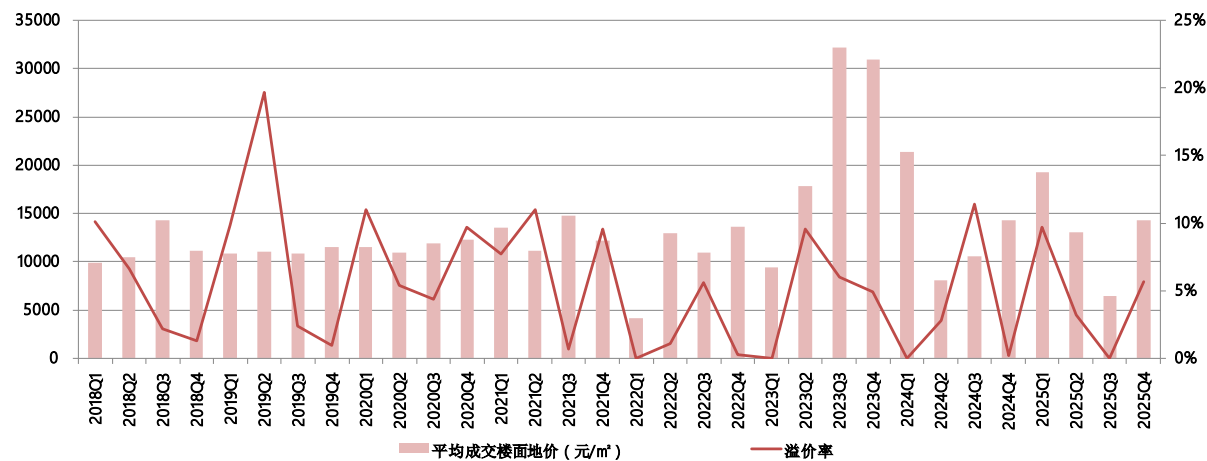
2025年第四季度广州商品房土地市场

- 供应计容建面170.58万m²，环比增长114.1%，同比（2024年四季度）下降41.7%；成交计容建面210.53万m²，环比增长469.7%，同比增长15.7%，呈现“供应环比放量、成交创季度新高”的翘尾行情。
- 成交均价为14253元/m²，环比大涨121.9%，同比基本持平（2024年四季度14288元/m²）；溢价率5.65%，略低于2024年同期水平。
- 总体看，四季度市场热度显著回暖：供应端年末集中放量，成交端量价齐升，溢价率重回正值区间，反映房企拿地信心有所修复。但同比来看，供应规模仍处收缩通道，地价维持平稳。

2018年1季度至2025年4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）

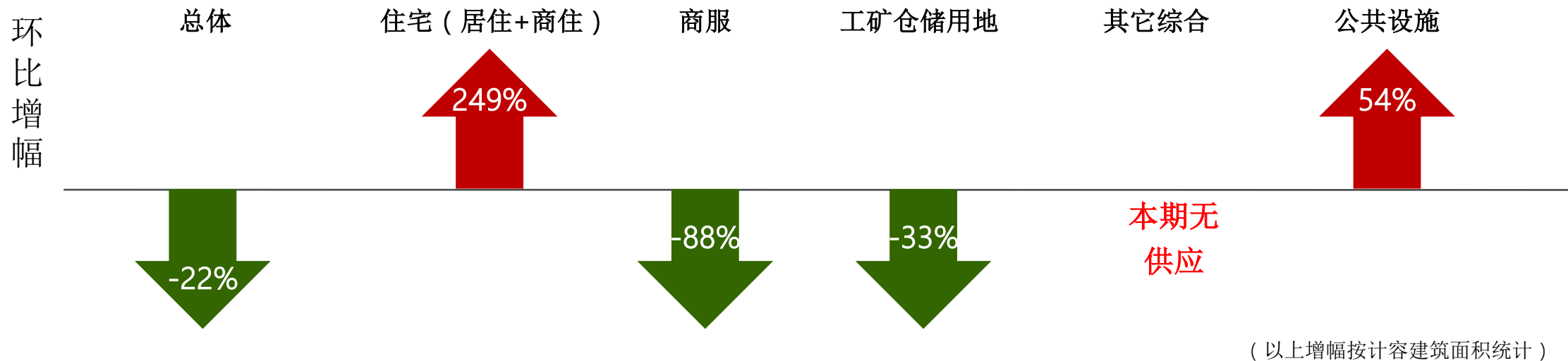


2018年1季度至2025年3季度 广州商品房用地成交平均楼面地价和溢价率走势



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——四季度：以工矿仓储为主，居住商住放量，商服减少，供应总量环比下降



2025年第四季度广州各类土地供应情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
宗地面积 (m ²)	616343	34000	580093	1793593	0	115283	3139311
计容建筑面积 (m ²)	715287	38956	951574	6739034	0	79392	8524242
宗数	9	5	12	60	0	1	87

土地供应——四季度：以工矿仓储为主，居住商住放量，商服减少，供应总量环比下降

2025年四季度土地供应以增城区为首，宗数19宗、面积72.9万m²、计容197.8万m²均列第一；黄埔、花都次之（各15宗）；中心四区供应最少（8宗、15.2万m²、40.2万m²）。

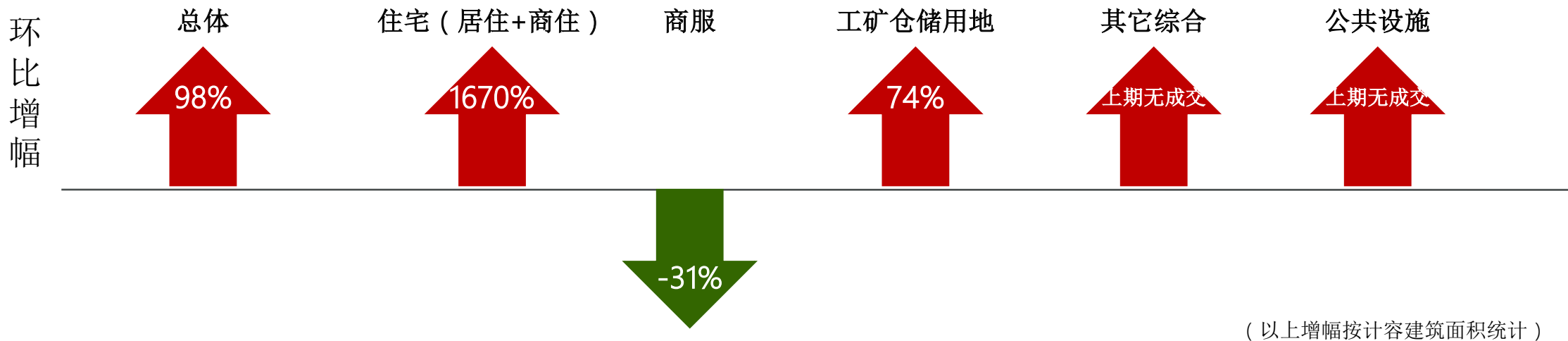
居住用地供应增量达21宗，土地面积120万m²。其中中心四区供应5宗，土地面积13.95万m²，与上季持平。

商服用地共5宗，土地面积3.4万m²，增城区占比最高，达1.53万m²，占商服用地总面积的12%。

2025年第四季度广州各区土地供应情况

区域		中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
土地宗数		8	8	15	7	6	15	9	19	87	
土地面积 (m ²)		151963	425496	586665	368327	229756	380555	267654	728896	3139311	
土地计容建筑面积 (m ²)		402190	1055115	1654206	1036351	404969	1387574	605389	1978449	8524242	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	5	4	1	1	5	2	1	2	21
		土地面积 (m ²)	139523	217531	200624	129065	223603	33725	17389	234976	1196436
		计容建筑面积 (m ²)	352441	270979	156045	138498	383433	84312	25532	255621	1666861
	商服用地	土地宗数	1	0	1	0	0	1	0	2	5
		土地面积 (m ²)	1306	0	2891	0	0	14553	0	15250	34000
		计容建筑面积 (m ²)	5212	0	1446	0	0	19696	0	12602	38956
	工矿仓储用地	土地宗数	2	4	13	6	1	12	7	15	60
		土地面积 (m ²)	11134	207965	383150	239262	6153	332277	134982	478670	1793593
		计容建筑面积 (m ²)	44538	784136	1496716	897852	21536	1283566	500465	1710226	6739034

土地成交——2025年四季度：全面放量，居住、工矿仓储及商住用地贡献主要增量，商服用地下行



2025年第四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 (m ²)	684384.8	107790	552020	2929687.3	38543.7	14957.2	4327382.5
计容建筑面积 (m ²)	1116815	180201	808300	10528018	49974	10592	12693899
宗数	16	9	10	91	1	3	130

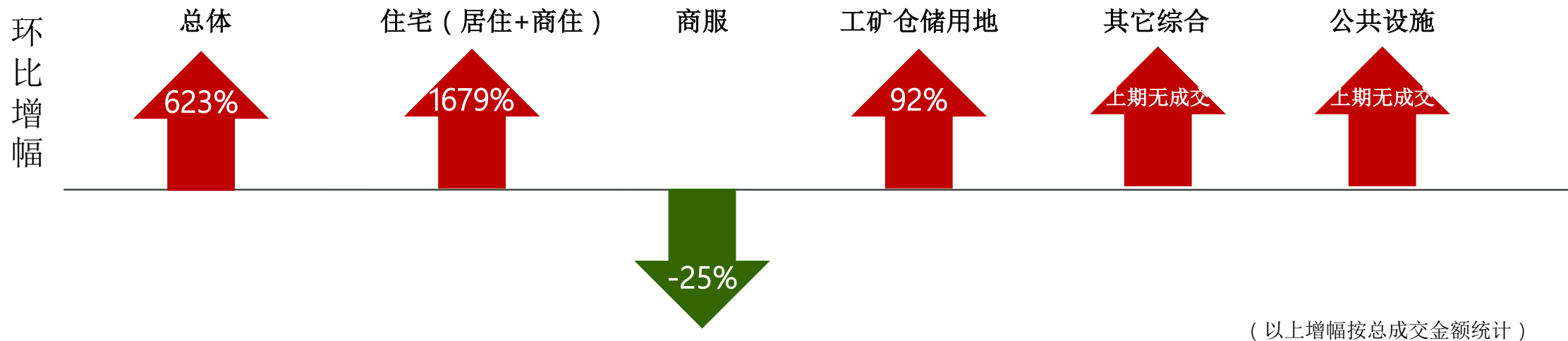
土地成交——2025年四季度：全面放量，居住、工矿仓储及商住用地贡献主要增量，商服用地下行

2025年四季度广州土地成交放量，全市成交130宗、432.74万m²、1269.39万m²。花都区成交宗数（37宗）、面积及建面均居首；增城（27宗）、黄埔（12宗）次之，南沙规模最小。工矿仓储用地为主力（91宗，占70%），花都、增城、黄埔集中；居住及商住用地成交26宗，中心四区宗数领先，增城面积最大；商服用地成交9宗，增城宗数最多、花都面积最大。

2025年第四季度广州各区土地成交情况

区域		中心四区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	合计	
土地宗数		12	12	12	12	7	37	11	27	130	
土地面积 (m ²)		351981	416633	881688	435039	245235	934156	163208	899442	4327382	
土地计容建筑面积 (m ²)		743169	1184715	2509128	1432159	467526	3284949	549819	2522433	12693899	
其中	居住用地和商住综合用地	土地宗数	7	5	1	2	5	2	1	3	26
		土地面积 (m ²)	242755	154816	200624	83352	223603	33725	17389	280141	1236405
		计容建筑面积 (m ²)	464504	346183	156045	96574	383433	84312	25532	368532	1925115
	商服用地	土地宗数	1	0	1	0	0	2	1	4	9
		土地面积 (m ²)	1306	0	21567	0	0	52501	2945	29472	107790
		计容建筑面积 (m ²)	5212	0	37500	0	0	103566	2945	30978	180201
	工矿仓储用地	土地宗数	3	7	8	10	2	33	9	19	91
		土地面积 (m ²)	69376	261817	651814	351687	21632	847931	142875	582555	2929687
		计容建筑面积 (m ²)	223480	838532	2307900	1335585	84093	3097071	521343	2120014	10528018

土地价格——2025年四季度：金额大幅放量，商服用地下行，楼面地价整体保持韧性



2025年四季度广州各类土地成交金额和平均楼面地价情况

土地类别	居住用地	商服用地	商住综合用地	工矿仓储用地	其它综合用地	公共设施用地	合计
总成交金额（万元）	1647906	54086	1298722	471364	14143	1298	3487518
成交平均楼面地价（元/m ² ）	14755	3001	16067	448	2830	1225	2747
溢价率	5.4%	0.0%	6.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%

土地价格——2025年四季度：金额大幅放量，商服用地下行，楼面地价整体保持韧性

2025年四季度广州土地成交总金额348.7亿元，海珠（61.3亿）、天河（58.9亿）、白云（53.9亿）居前三，合计占50%。居住及商住用地成交294.3亿元（占84%），海珠、天河、南沙等为主力，楼面地价核心区（天河34353元/m²、荔湾25231元/m²）远高于外围（花都7500元/m²）。商服用地成交5.4亿元，花都、黄埔为主；工矿仓储用地成交49亿元，花都、增城、番禺领先，地价多在300-600元/m²。土地出让以居住用地为核心驱动，区域梯度显著。

2025年四季度广州各区各类土地出让成交金额与平均楼面地价

区域		越秀区	天河区	海珠区	荔湾区	白云区	黄埔区	番禺区	南沙区	花都区	从化区	增城区	总计	
土地成交金额(万元)		—	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/m ²)	—	—	—	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/m ²)	—	—	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/m ²)	—	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年四季度：呈现“供应收缩、成交翘尾、均价攀升”的分化走势。

新增供应
同比降幅扩大

供应面积
147.79万m²
环比-11.99% 同比-23.54%

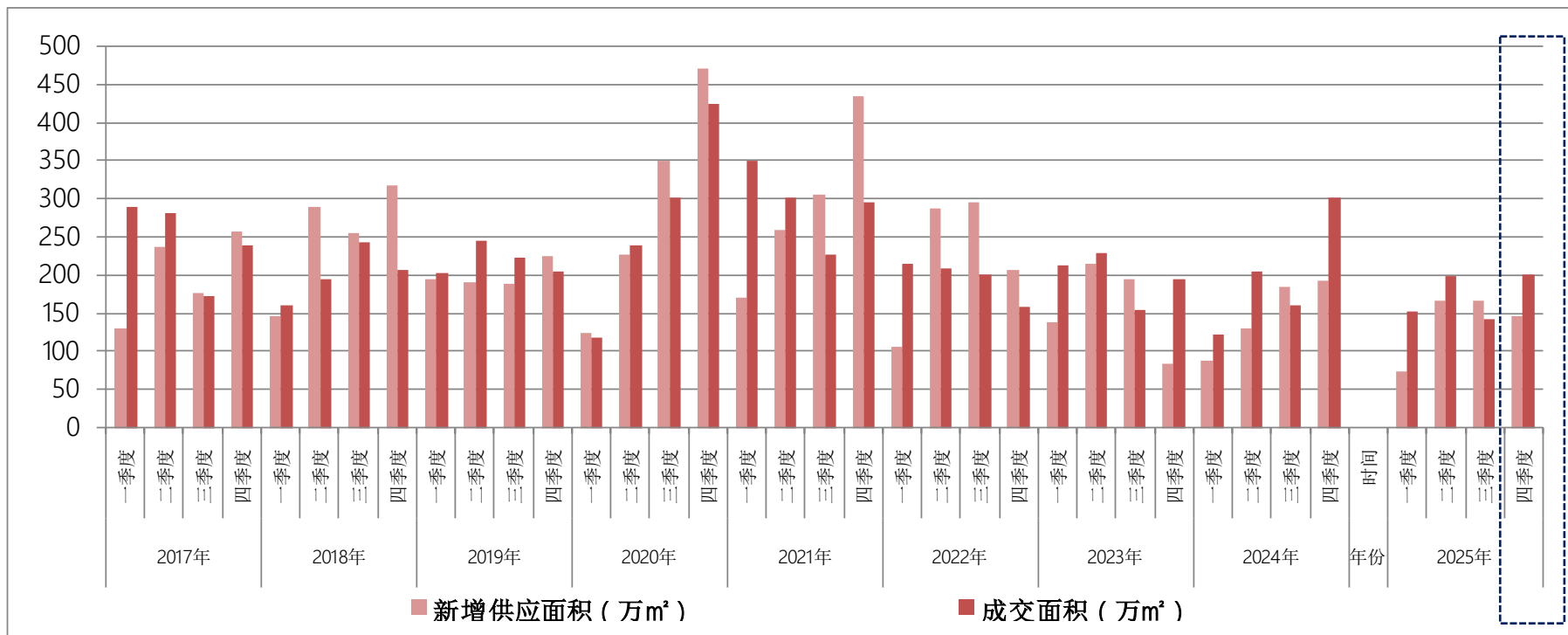
成交量年末集
中释放创新高

成交面积
200.7万m²
环比39.96% 同比-33.62%

成交均价亦回
升至年内高位

成交均价
36095元/m²
环比+18.11%

近年广州商品住宅各季度供求趋势



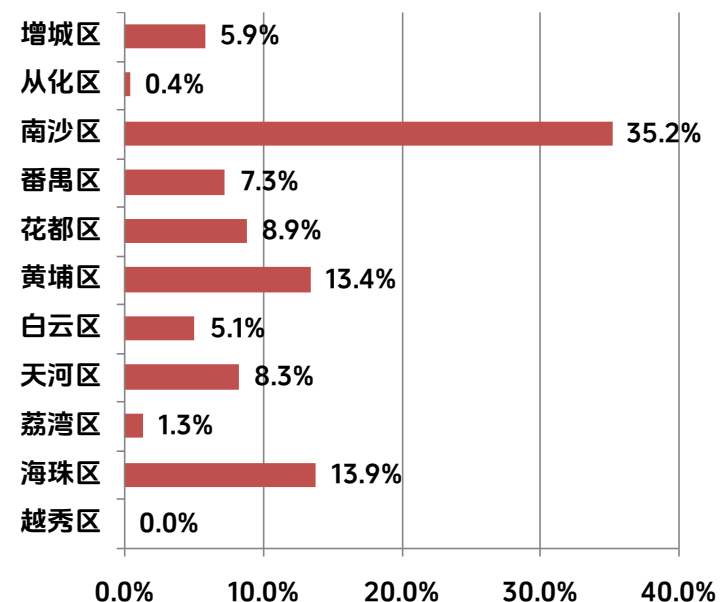
商品房：商业——2025年四季度：呈现“供应、成交双双回落，价格持续下行”的调整态势



2025年四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	1.96	1533.33
荔湾区	0.19	-63.46
天河区	1.18	103.45
白云区	0.72	-46.67
黄埔区	1.90	-49.47
花都区	1.26	800.00
番禺区	1.03	66.13
南沙区	4.98	-19.68
从化区	0.06	-84.62
增城区	0.83	-23.15
全市	14.14	-4.52

各行政区新建商业物业签约份额



(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年四季度：呈现“供应回落、成交收缩、价格续降”的调整态势

供应面积

44.25万m²

环比-27% 同比+8%

成交面积

19.49万m²

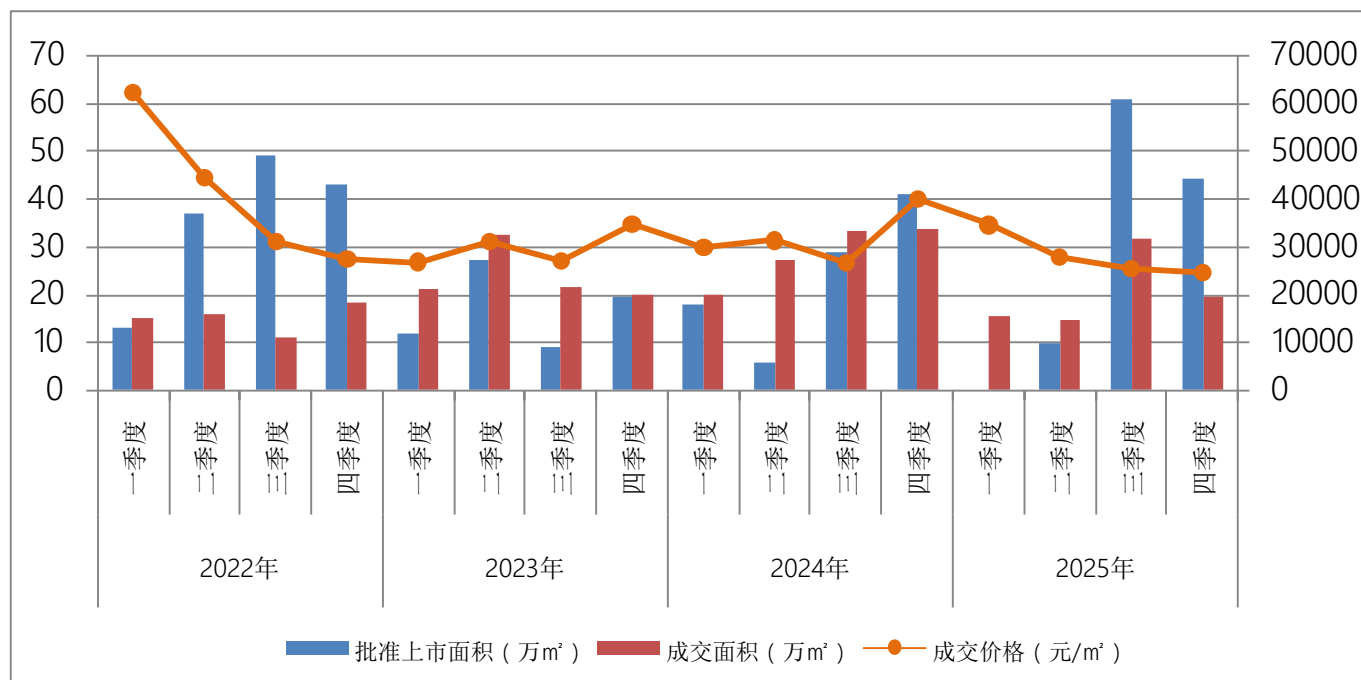
环比-38% 同比-42%

成交均价

24536元/m²

环比-3.41%

近年广州商品房办公物业各季度供求趋势



存量房：住宅——2025年四季度：同比环比大幅下调，各区普遍下滑，唯从化微增

成交套数

23082套

环比-10.56% 同比-16%

成交面积

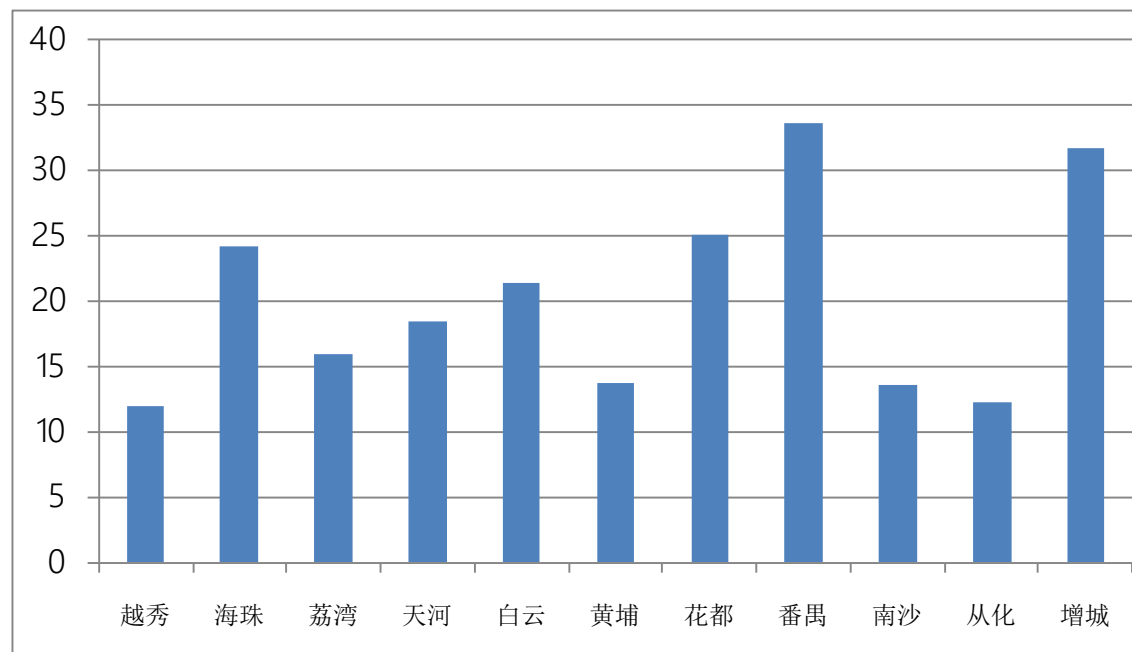
221.76万m²

环比-10.12% 同比-15%

2025年四季度广州各区存量住宅物业成交及环比情况

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万m ²)	环比增速
越秀区	1694	-11.26%	12.01	-13.85%
海珠区	3064	-3.50%	24.18	-2.50%
荔湾区	2148	-21.23%	15.87	-23.00%
天河区	1984	-13.21%	18.38	-11.59%
白云区	2450	-14.37%	21.38	-11.29%
黄埔区	1440	-25.16%	13.72	-25.56%
花都区	2219	-7.62%	25.1	-6.66%
番禺区	3074	-8.13%	33.6	-10.28%
南沙区	1139	-5.32%	13.55	-5.51%
从化区	1095	3.30%	12.3	3.62%
增城区	2775	-4.80%	31.7	-5.40%
合计	23082	-10.56%	221.76	-10.12%

2025年四季度广州各区存量住宅物业成交面积 (万m²)





存量房：商业——2025年四季度：总体同比环比大幅下调，区域分化冷热不均

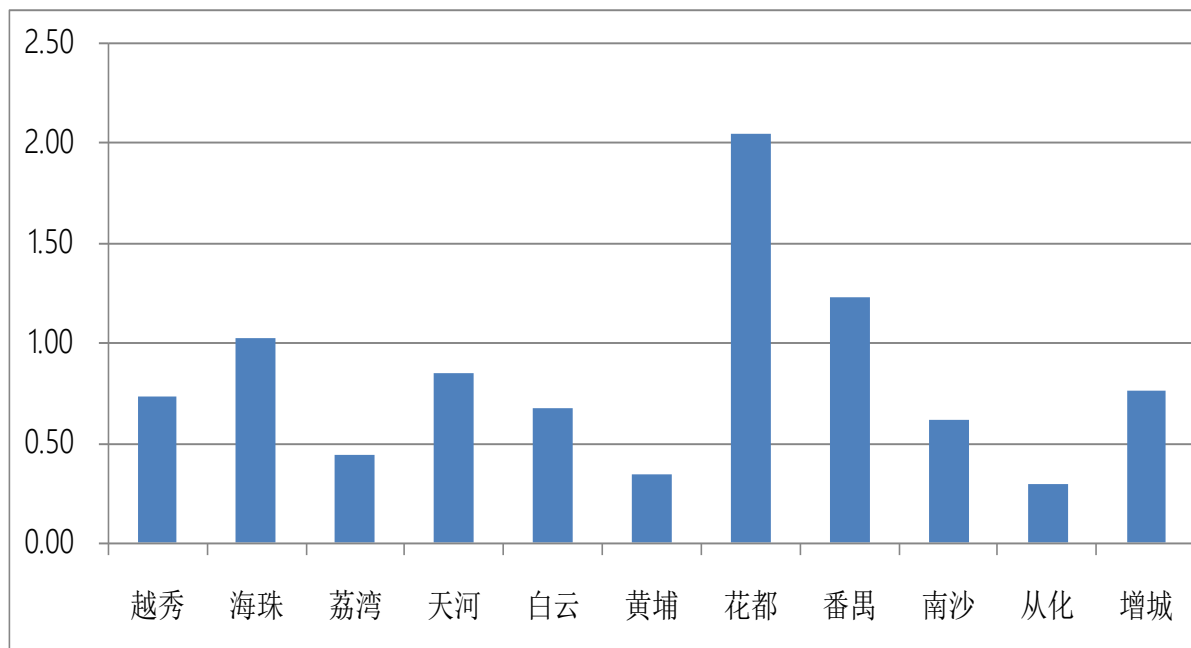
成交套数
1085套
 环比-16.73% 同比-19%

成交面积
8.98万m²
 环比-15.20% 同比-14%

2025年四季度广州各区存量商业物业成交及环比情况

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万m ²)	环比增速
越秀区	57	-20.83%	0.73	0.00%
海珠区	131	13.91%	1.02	50.00%
荔湾区	75	-10.71%	0.44	2.33%
天河区	104	-40.57%	0.85	-5.56%
白云区	73	58.70%	0.67	168.00%
黄埔区	56	-41.05%	0.34	-60.47%
花都区	191	0.00%	2.04	29.11%
番禺区	162	-45.45%	1.23	-58.59%
南沙区	65	12.07%	0.61	-22.78%
从化区	53	-8.62%	0.29	-38.30%
增城区	118	5.36%	0.76	-20.00%
合计	1085	-16.73%	8.98	-15.20%

2025年四季度广州各区存量商业物业成交面积 (万m²)



存量房：办公——2025年四季度：总体同比环比大幅下调，荔湾、白云套数逆势增长

成交套数

1239套

环比-16.28% 同比-7%

成交面积

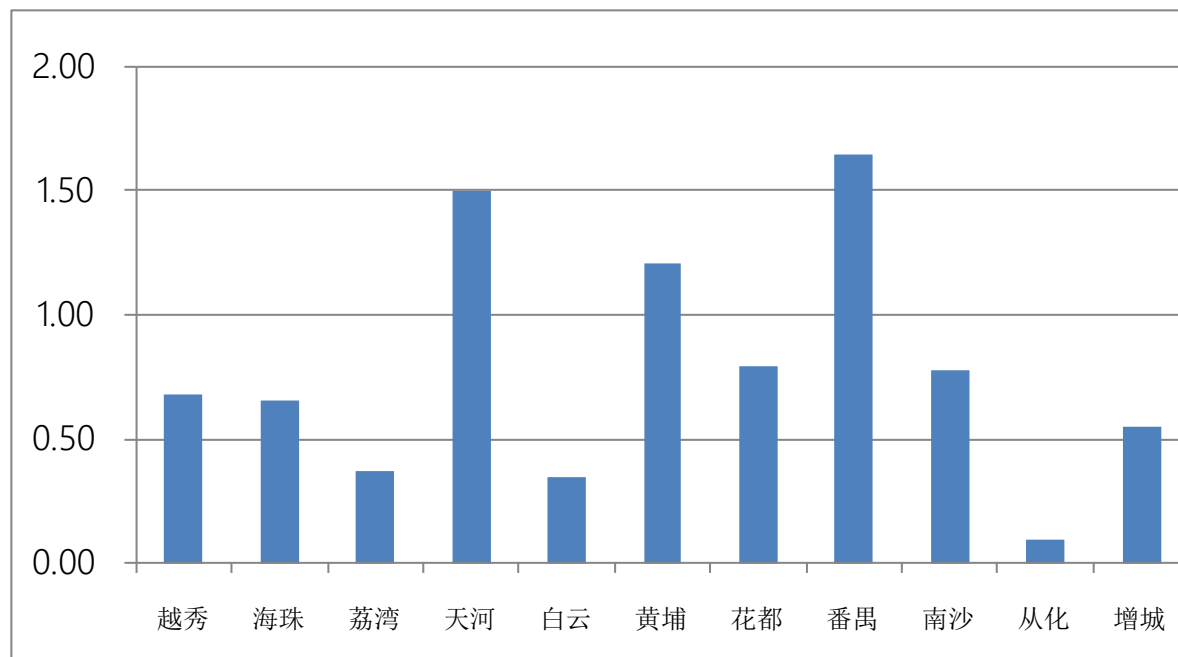
8.68万m²

环比-24.06% 同比-10%

2025年四季度广州各区存量办公物业成交及环比情况

区域	成交套数 (套)	环比增速	成交面积 (万m ²)	环比增速
越秀区	66	-41.07%	0.68	-46.03%
海珠区	75	-31.19%	0.66	-27.47%
荔湾区	61	32.61%	0.37	8.82%
天河区	179	-35.61%	1.50	-46.81%
白云区	50	13.64%	0.35	12.90%
黄埔区	169	-11.05%	1.21	-9.02%
花都区	114	-8.80%	0.80	11.11%
番禺区	274	-12.74%	1.65	-21.05%
南沙区	134	-0.74%	0.78	-2.50%
从化区	19	-13.64%	0.10	0.00%
增城区	98	-6.67%	0.55	-26.67%
合计	1239	-16.28%	8.68	-24.06%

2025年四季度广州各区存量办公物业成交面积 (万m²)



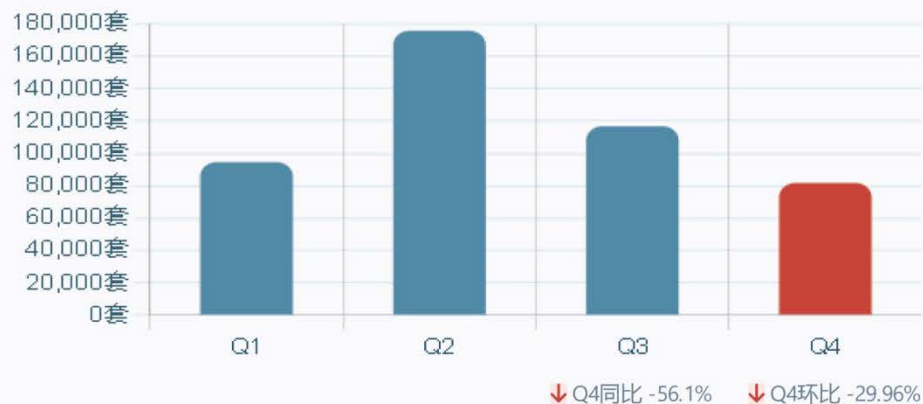
市场供求态势

Supply and demand

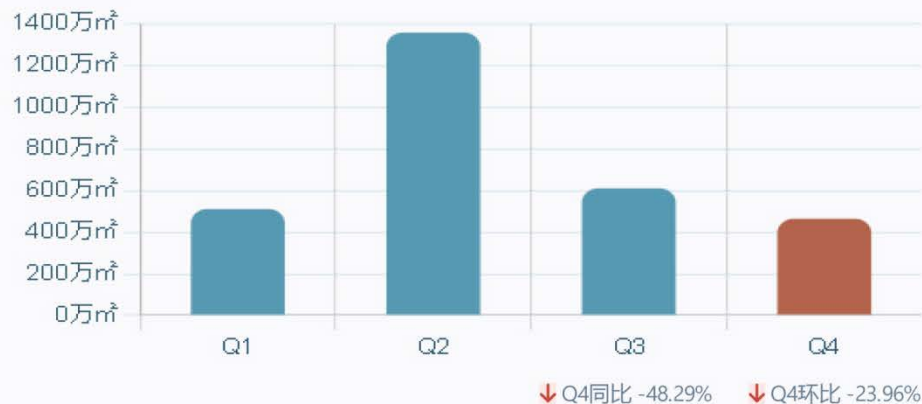
租赁：住宅——2025年四季度：呈明显回落态势，成交套数/面积双下行，市场热度较三季度显著降温

第四季度全市租赁用房成交81823套、464.37万m²，环比分别下降29.96%和23.96%，同比降幅扩大至56.1%和48.29%，为全年最低位。二季度冲高后（环比+85.6%/165.6%），市场连续两个季度深度回调，四季度成交量已低于一季度水平。

季度成交套数 (套)



□ 季度成交面积 (万m²)



第四季度成交套数



81,823 套

↓ 同比
-56.1%

↓ 环比
-29.96%

第四季度成交面积



464.37 万m²

↓ 同比
-48.29%

↓ 环比
-23.96%

全年峰值对比(Q2)



▼ 53.4% / 65.8%

套数较Q2
降53.4%

面积较Q2
降65.8%

市场供求态势

Supply and demand

租赁：商业——2025年四季度：成交呈小幅回落态势，套数/面积较三季度下降，仍处相对平稳区间

第四季度全市租赁用房商业物业成交 20,477套、443.06万m²。套数环比下降12.13%，同比仍保持小幅正增长（+3.05%），韧性好于面积指标；面积环比下降21.72%，同比转负（-2.09%）。

季度成交套数 (套)



↑ Q4同比 +3.05% ↓ Q4环比 -12.13%

□ 季度成交面积 (万m²)



↓ Q4同比 -2.09% ↓ Q4环比 -21.72%

第四季度成交套数



20,477 套

↑ 同比 +3.05%

↓ 环比 -12.13%

第四季度成交面积



443.06 万m²

↓ 同比 -2.09%

↓ 环比 -21.72%

较2025年Q3峰值



▼ 12.13% / 21.72%

套数 ↓12.13%

面积 ↓21.72%

租赁：办公——2025年四季度：呈现“套数平稳、面积显著回调”的分化走势，单笔租赁规模明显收缩

第四季度全市办公物业成交 15,214套、225.42万m²。套数环比微降0.76%，连续两季站稳1.52万套平台，同比大幅增长20.43%（全年最高），需求基础稳固；面积环比骤降21.6%，回落至一季度水平，同比微增0.34%（由负转正）。

季度成交套数 (套)



□ 季度成交面积 (万m²)



第四季度成交套数



15,214 套

↑ 同比
+20.43%

↓ 环比
-0.76%

第四季度成交面积



225.42 万m²

↑ 同比
+0.34%

↓ 环比
-21.60%

较2025年Q3峰值



▼ **0.76% / 21.60%**

套数企稳

面积显著回调



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”）系经工商管理行政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。