

2025

# 广州房地产市场年度分析报告

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



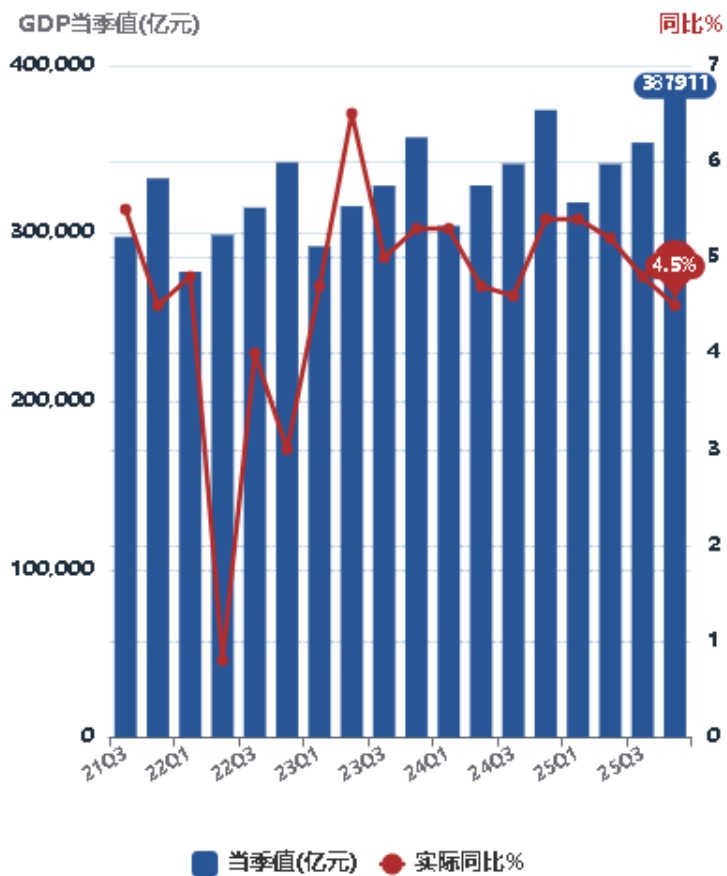
南粤机构

NANYUE MECHANISM

# 宏观经济总体态势：2025年GDP增长5.0% 长期运行在合理区间

2025年中国国内生产总值累计140.19万亿元，不变价同比增长5.0%。从更长视角看，2021年下半年以来经济增速经历疫后恢复、波动调整至稳定中高速增长。2025年各季度当季同比在4.5%-5.4%之间，全年走势平稳。与2021-2024年相比，当前增速回归至潜在产出水平附近，显示出较强的韧性与抗压能力。尽管房地产行业持续调整，但新质生产力相关行业快速增长，有效支撑了经济大盘。

## GDP当季值 & 实际同比 (2021Q3-2025Q4)



## GDP累计实际同比趋势 (2021Q3-2025Q4)

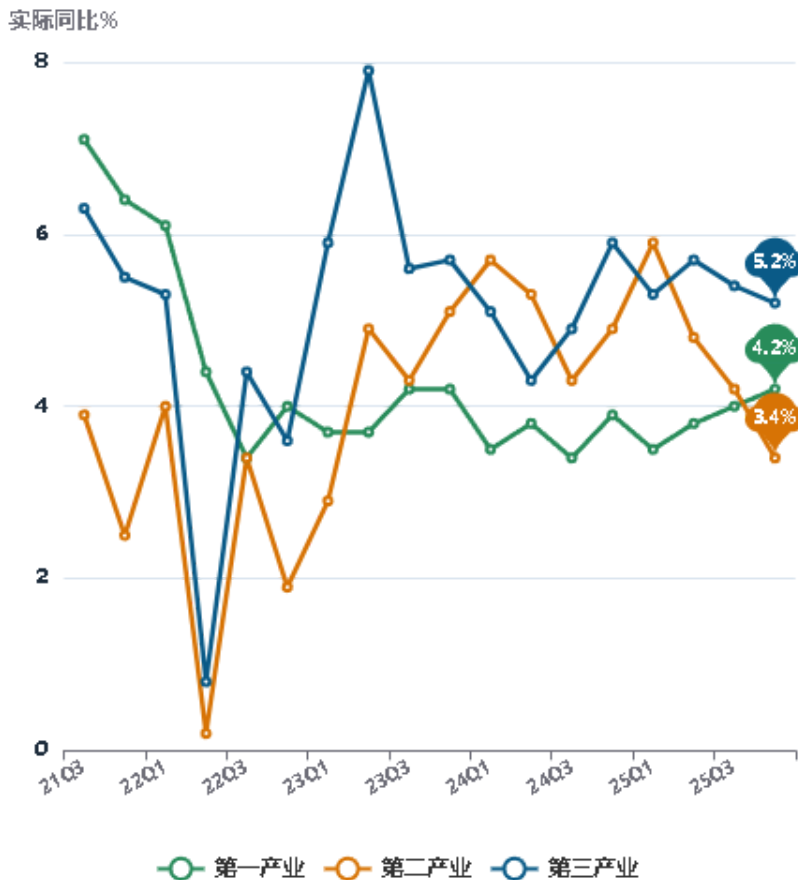


# 宏观经济总体态势：服务业支撑有力 工业结构向高端迈进

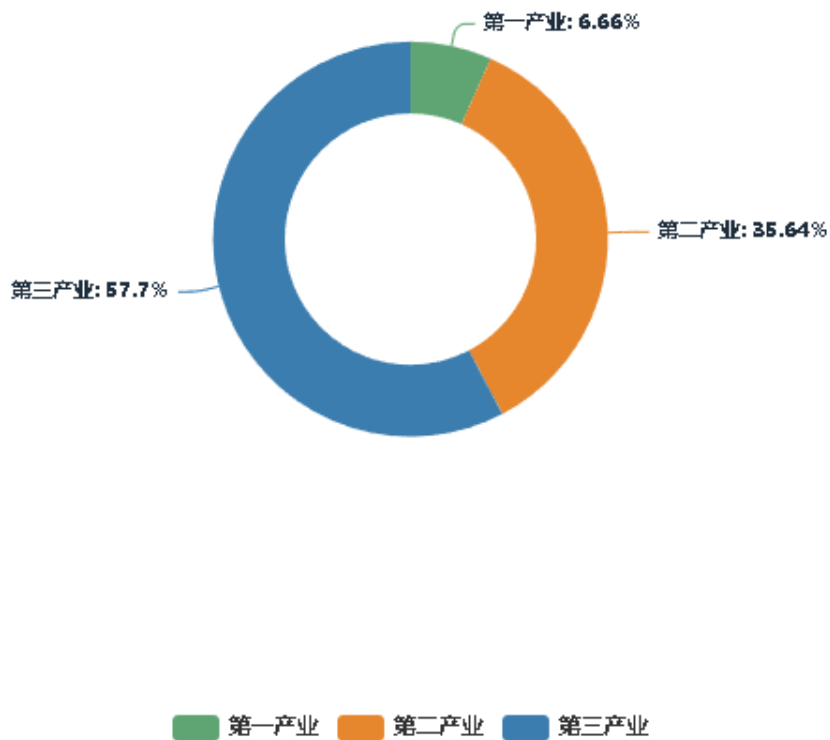
三次产业当季同比

2025年第三产业增加值同比增长5.4%，对经济增长贡献率61.4%，继续发挥“稳定器”作用。第二产业增长4.5%，其中工业增长5.8%，装备制造业和高技术制造业增速分别达6.9%和7.2%。自2021年以来，服务业增速波动明显但始终高于二产；工业增速在2022年二季度触底后稳步回升，新质生产力加速形成。第一产业保持平稳增长，粮食安全基础稳固。

### 三大产业当季实际同比 (2021Q3-2025Q4)



### 2025年三次产业累计现价构成

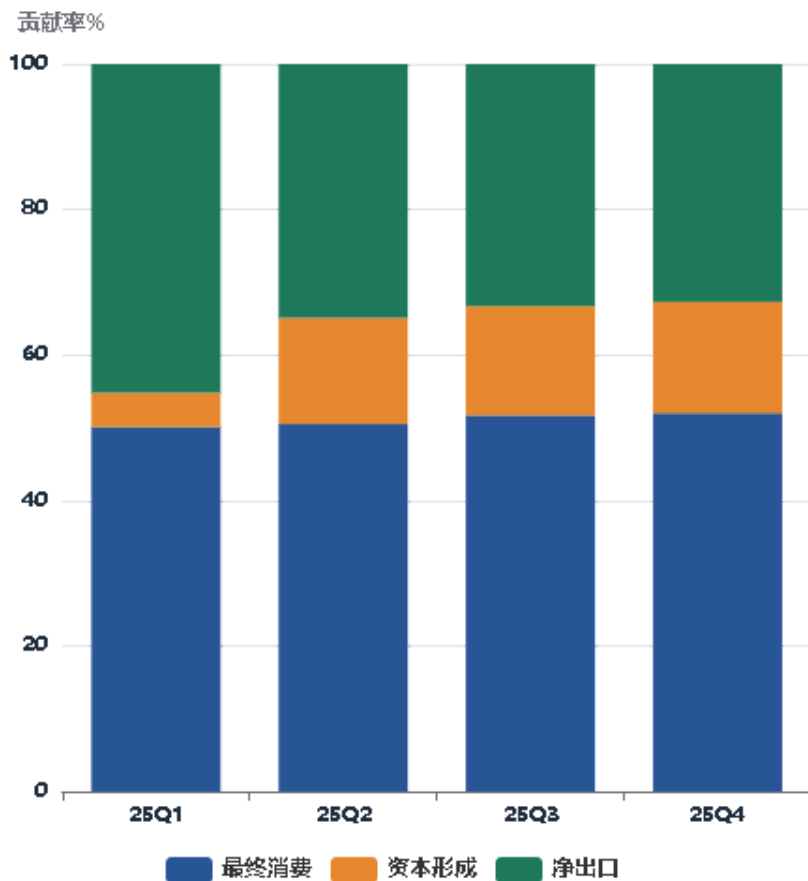


# 宏观经济总体态势：消费贡献稳步回升 净出口韧性超预期

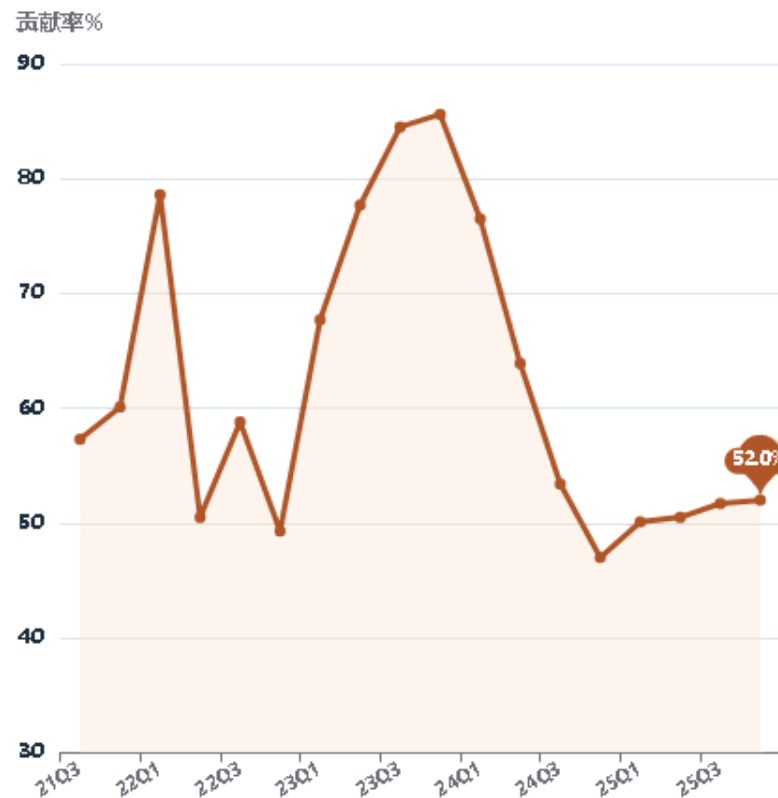
最终消费贡献率累计

从需求贡献看，2025年最终消费支出对GDP累计贡献率为52.0%，较2024年提升5.0个百分点，呈现逐季回升态势；资本形成总额贡献率15.3%；净出口贡献率32.7%，外需韧性主要来自“新三样”及高端装备出口。长期来看，消费贡献率在2023年达到峰值后有所回落，2024年触底反弹，2025年稳步恢复。但居民消费意愿仍受预防性储蓄制约，恢复基础需巩固。

## 2025年三大需求累计贡献率



## 最终消费贡献率累计值 (2021Q3-2025Q4)

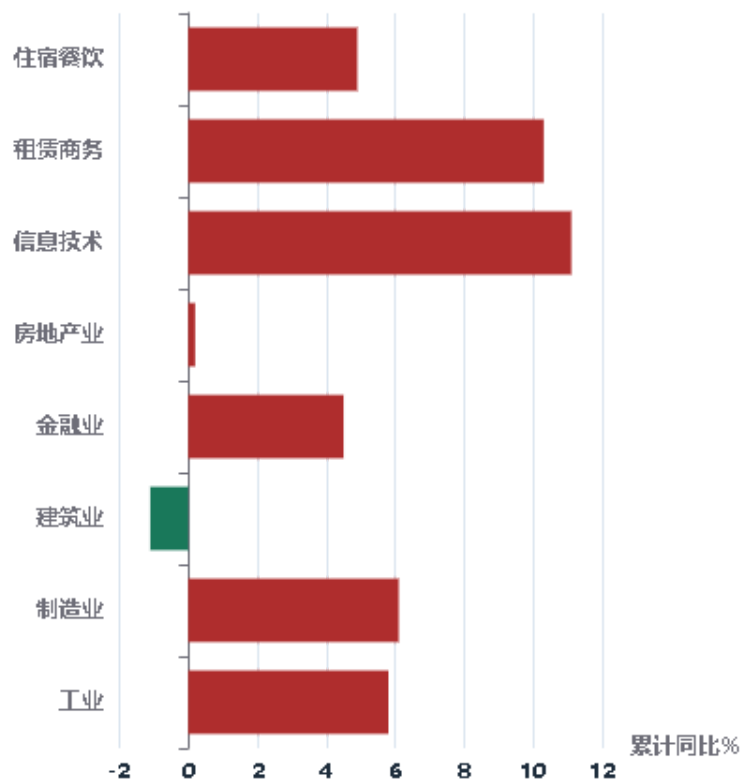


# 宏观经济总体态势：新动能加速成长 房地产仍处深度调整

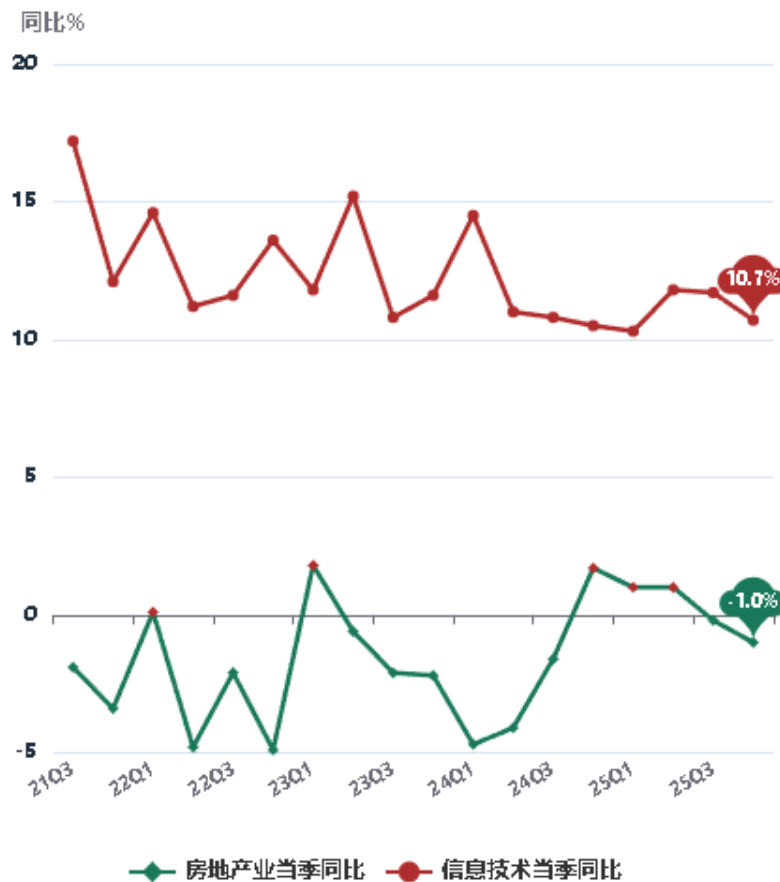
行业增速

2025年重点行业增加值增速分化显著：信息传输/软件业增长11.1%，租赁商务增长10.3%，体现数字经济和现代服务高景气；工业、制造业分别增长5.8%、6.1%。但房地产业累计仅增长0.2%，且自2021年以来多次出现季度负增长；建筑业受地产拖累累计下降1.1%。新旧动能转换特征突出：高技术产业增速远高于房地产相关产业链，政策仍需在稳增长与防风险间平衡。

## 2025年主要行业累计实际增速



## 房地产 vs 信息技术 当季同比 (2021Q3-2025Q4)

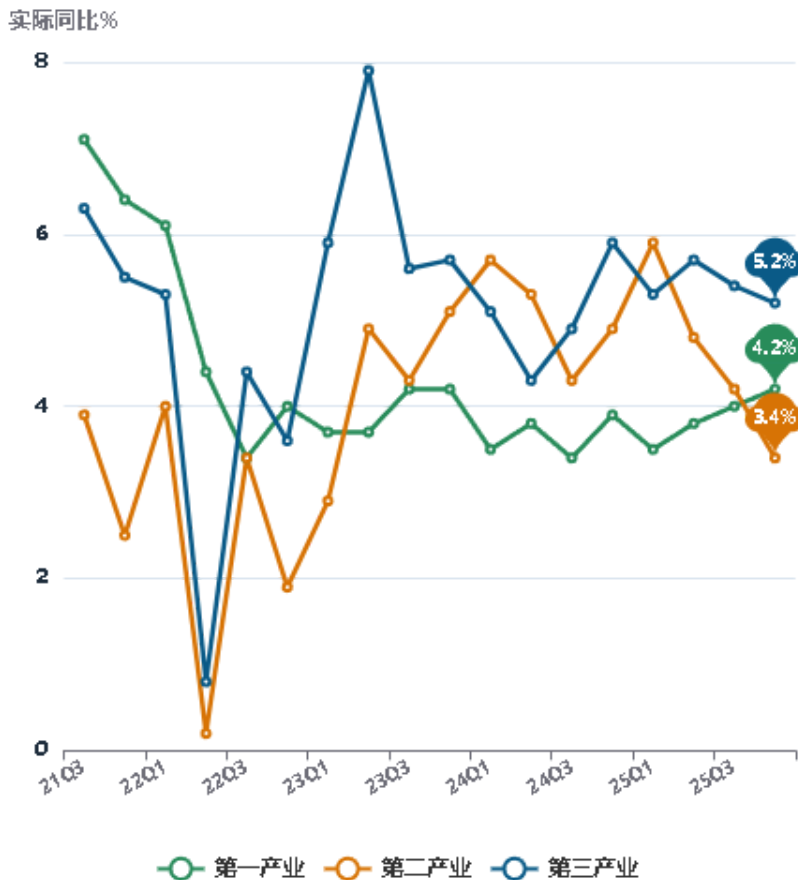


# 宏观经济总体态势：服务业支撑有力 工业结构向高端迈进

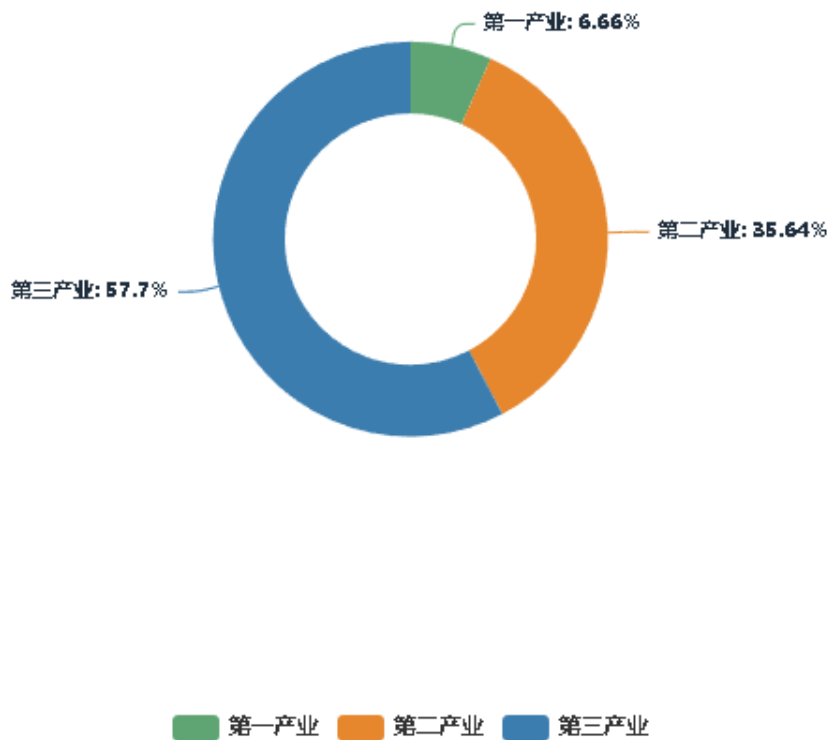
三次产业当季同比

2025年第三产业增加值同比增长5.4%，对经济增长贡献率61.4%，继续发挥“稳定器”作用。第二产业增长4.5%，其中工业增长5.8%，装备制造业和高技术制造业增速分别达9.2%和9.4%。自2021年以来，服务业增速波动明显但始终高于二产；工业增速在2022年二季度触底后稳步回升，新质生产力加速形成。第一产业保持平稳增长，粮食安全基础稳固。

### 三大产业当季实际同比 (2021Q3-2025Q4)



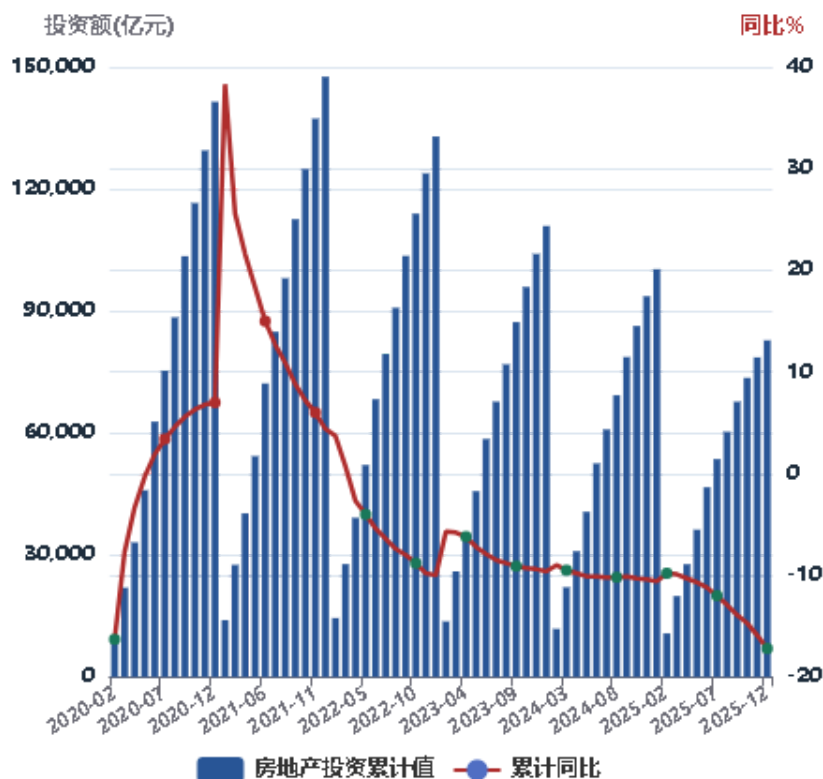
### 2025年三次产业累计现价构成



# 全国房地产行业与市场总体形势：投资持续下行，住宅占比稳中有升

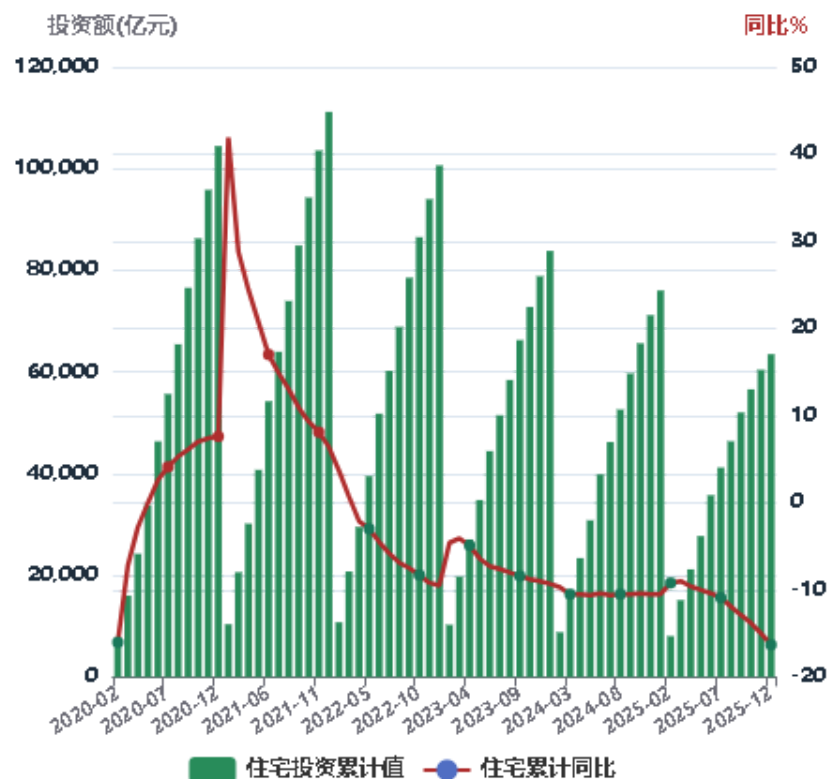
2025年房地产开发投资累计8.28万亿元，同比下降17.2%，降幅较上年扩大6.6个百分点，行业仍处深度调整期。其中住宅投资6.35万亿元，下降16.3%，降幅略小于总体，体现住宅的刚性需求支撑。从月度累计增速看，2021年投资增速冲高后逐年回落，2022年起转为负增长且降幅持续扩大，2025年各月降幅加速，反映市场信心不足、房企拿地开工意愿低迷。政策托底效果尚待显现，投资企稳仍需时日。

## 房地产投资累计值及同比增速



- 2025.12 累计值: 82788.14 亿元
- 2025.12 累计同比: -17.2%

## 住宅投资累计值及同比增速

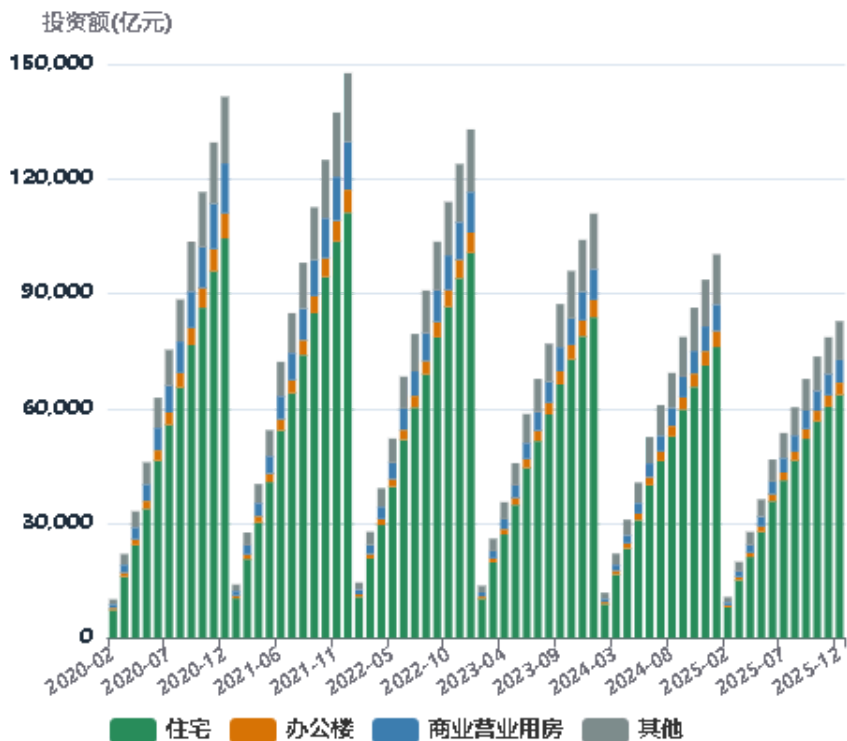


- 2025.12 累计值: 63513.66 亿元
- 2025.12 累计同比: -16.3%

# 全国房地产行业与市场总体形势：各类物业投资全面收缩，商办跌幅更深

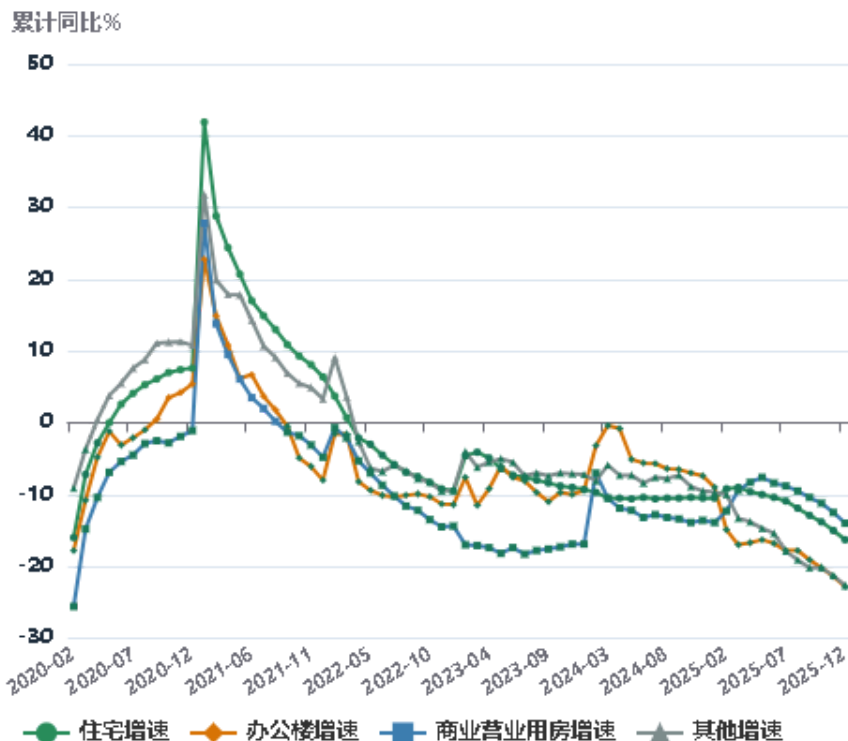
2025年各物业投资累计值均呈下降态势：住宅投资6.35万亿（-16.3%），办公楼投资0.32万亿（-22.8%），商业营业用房投资0.59万亿（-14.0%），其他投资1.01万亿（-22.7%）。商办类投资降幅明显大于住宅，反映非住宅需求疲软及去库存压力。从趋势看，2021年其他投资一度正增长，但2022年后各类物业增速悉数转负，且降幅在2025年进一步扩大，房企投资策略全面收缩，聚焦住宅主业。

## 分物业投资累计值 (亿元)



- 住宅: 63513.66 亿
- 办公楼: 3202.93 亿
- 商业营业用房: 5946.51 亿
- 其他: 10125.04 亿

## 分物业投资累计同比增速

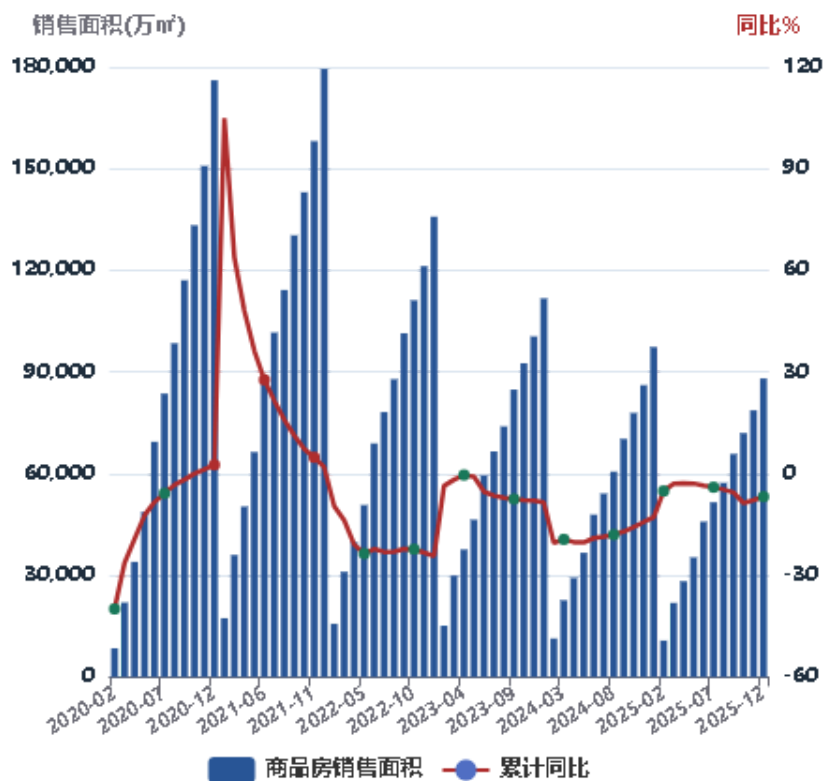


- 住宅增速: -16.3%
- 办公楼增速: -22.8%
- 商业营业用房增速: -14.0%
- 其他增速: -22.7%

# 全国房地产行业与市场总体形势：销售面积降幅收窄，销售额仍待企稳

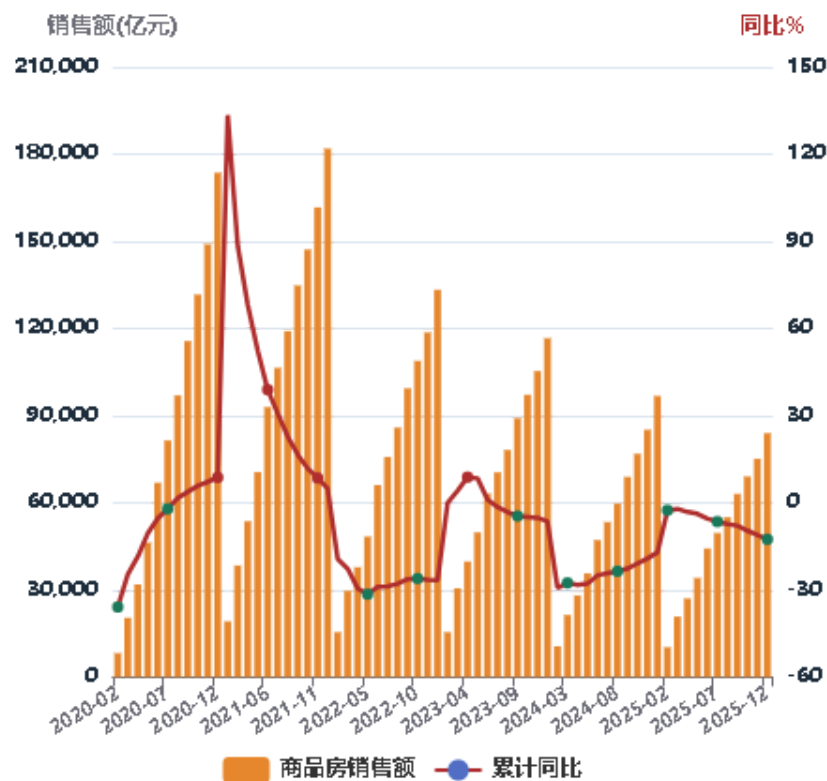
2025年商品房销售面积8.81亿 $\text{m}^2$ ，同比下降6.8%，降幅较2024年收窄6.1个百分点；销售额8.39万亿元，下降12.6%，降幅收窄4.5个百分点。市场呈现“以价换量”特征，销售面积企稳但销售额仍承压。从趋势看，2023年销售增速短暂回正后再度下行，2025年下半年降幅趋稳。住宅销售相对稳健，商办类持续萎缩，居民购房信心有待修复。

## 📊 商品房销售面积累计值及同比增速



- 2025.12 累计值: 88101.37 万 $\text{m}^2$
- 2025.12 累计同比: -6.8%

## 💰 商品房销售额累计值及同比增速

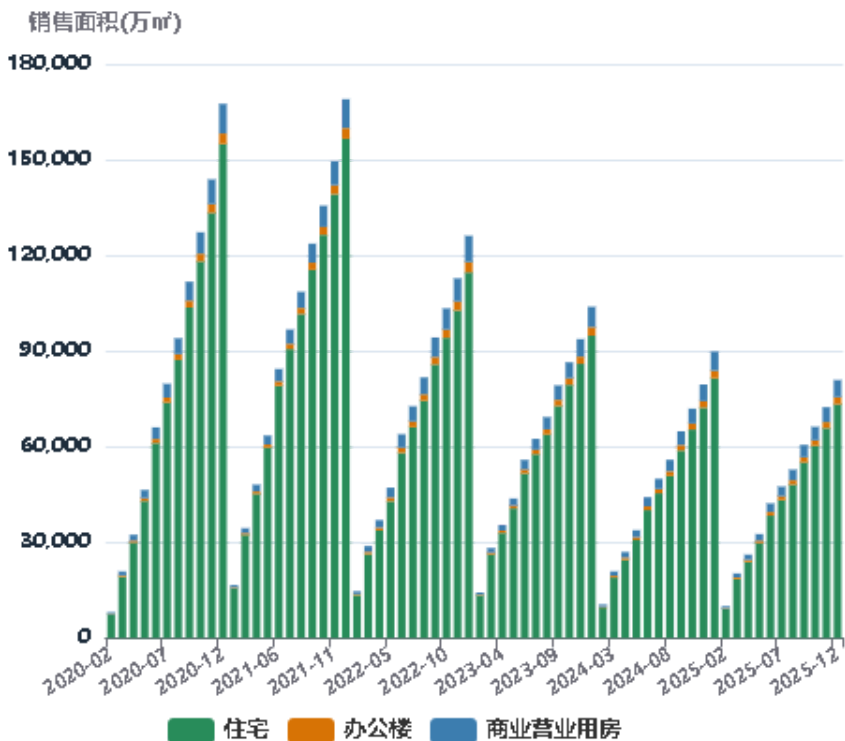


- 2025.12 累计值: 83936.78 亿元
- 2025.12 累计同比: -12.6%

# 全国房地产行业与市场总体形势：住宅降幅小于商办，商办市场持续探底

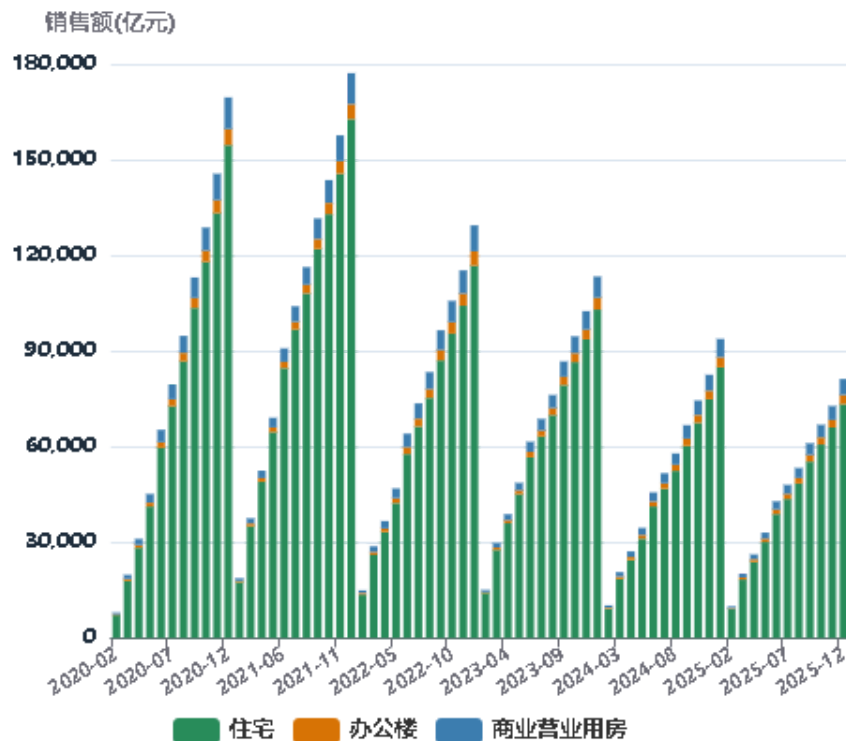
2025年住宅销售面积7.33亿㎡，下降9.2%；销售额7.33万亿元，下降13.0%。办公楼销售面积2239万㎡，下降6.2%；销售额2900亿元，下降9.3%。商业营业用房销售面积5353万㎡，下降9.5%；销售额4991亿元，下降11.7%。住宅表现相对稳健，商办市场自2022年起持续负增长，去库存压力大。需求端受经济放缓、电商冲击影响，未来恢复依赖经济复苏和业态创新。

## 分物业销售面积累计值 (万㎡)



- 住宅: 73298.63 万㎡
- 办公楼: 2239.29 万㎡
- 商业营业用房: 5353.20 万㎡

## 分物业销售额累计值 (亿元)

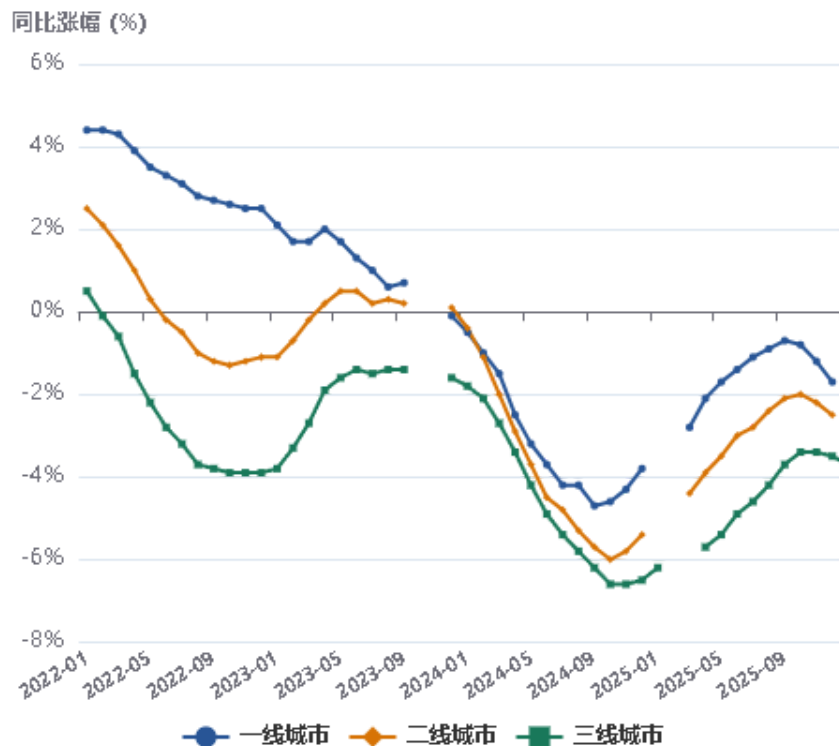


- 住宅: 73335.32 亿元
- 办公楼: 2900.34 亿元
- 商业营业用房: 4990.96 亿元

# 全国住宅销售价格：一手住宅价格同比降幅收窄，环比企稳

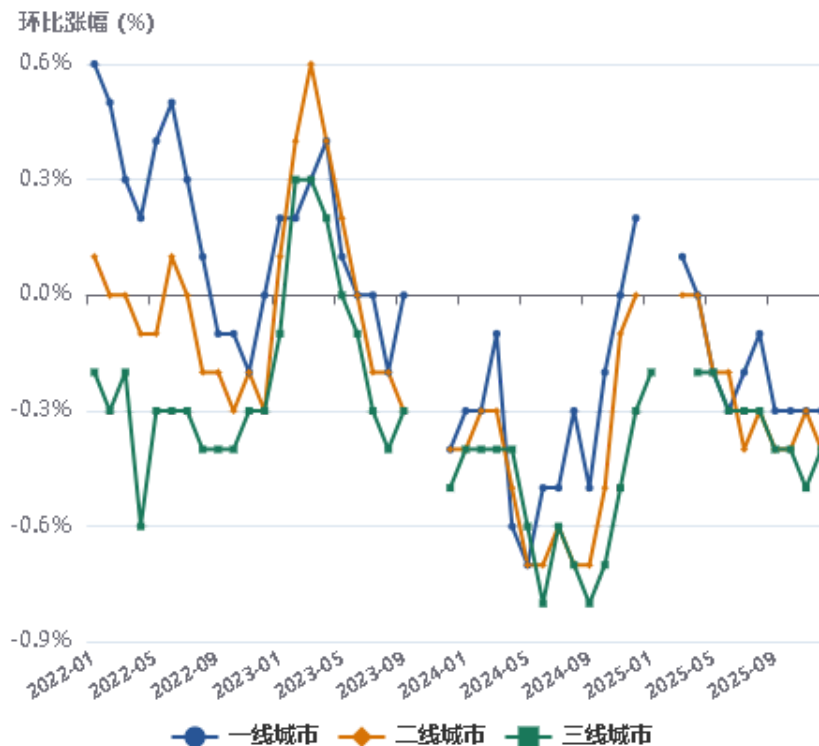
2025年一手住宅市场呈现筑底企稳态势。从同比看，一线城市年末同比-1.7%（较年初收窄1.7个百分点），二线城市-2.5%（收窄2.5个百分点），三线城市-3.7%（收窄2.3个百分点），降幅呈现收窄态势。环比方面，一线城市自2024年四季度起环比转正，2025年末环比持平；二、三线城市环比跌幅逐月收窄，年末接近零值。政策托底与居民购房预期修复共同推动价格趋稳，但区域分化依旧：一线城市率先止跌，三四线城市去库存压力仍存。

## 一手住宅价格同比涨幅 (2022.01-2025.12)



- 一线城市同比: -1.7%
- 二线城市同比: -2.5%
- 三线城市同比: -3.7%

## 一手住宅价格环比涨幅 (2022.01-2025.12)

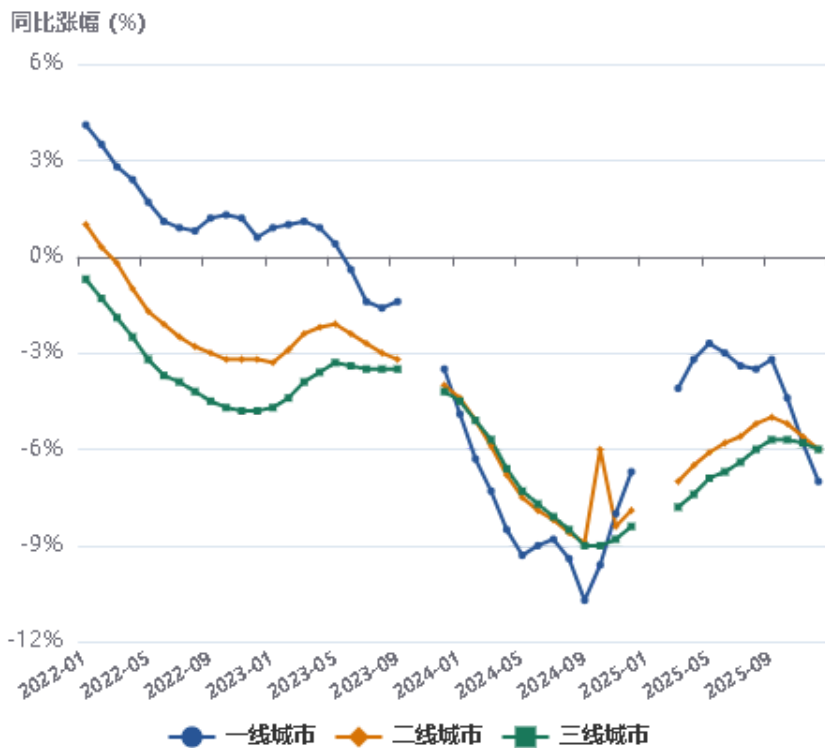


- 一线城市环比: -0.3%
- 二线城市环比: -0.4%
- 三线城市环比: -0.4%

# 全国住宅销售价格：二手住宅价格跌幅收窄，市场信心边际修复

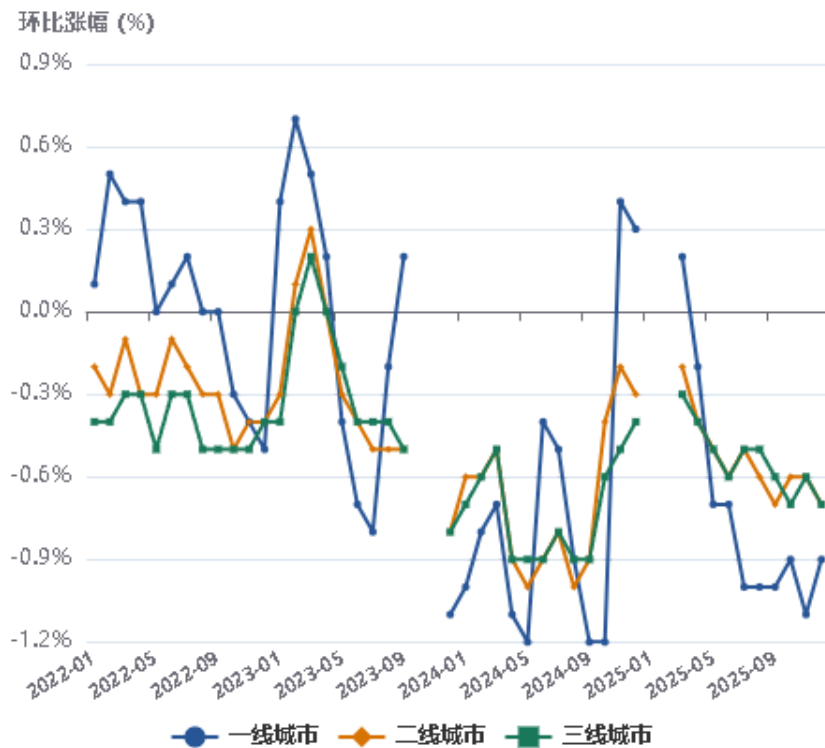
2025年二手住宅价格延续调整但降势趋缓。同比方面，一线城市年末下跌7.0%（较年初扩大1.4个百分点），二线城市下跌6.0%（收窄1.6个百分点），三线城市下跌6.0%（收窄2.2个百分点），核心城市学区房需求及改善性入市带动价格企稳。环比维度，一线城市下半年环比波动平缓；二、三线城市环比跌幅收窄至-0.7%。以价换量仍为主流，但业主挂牌预期趋稳，二手房市场逐步接近底部区间。

## 二手住宅价格同比涨幅 (2022.01-2025.12)



- 一线城市同比: -7.0%
- 二线城市同比: -6.0%
- 三线城市同比: -6.0%

## 二手住宅价格环比涨幅 (2022.01-2025.12)

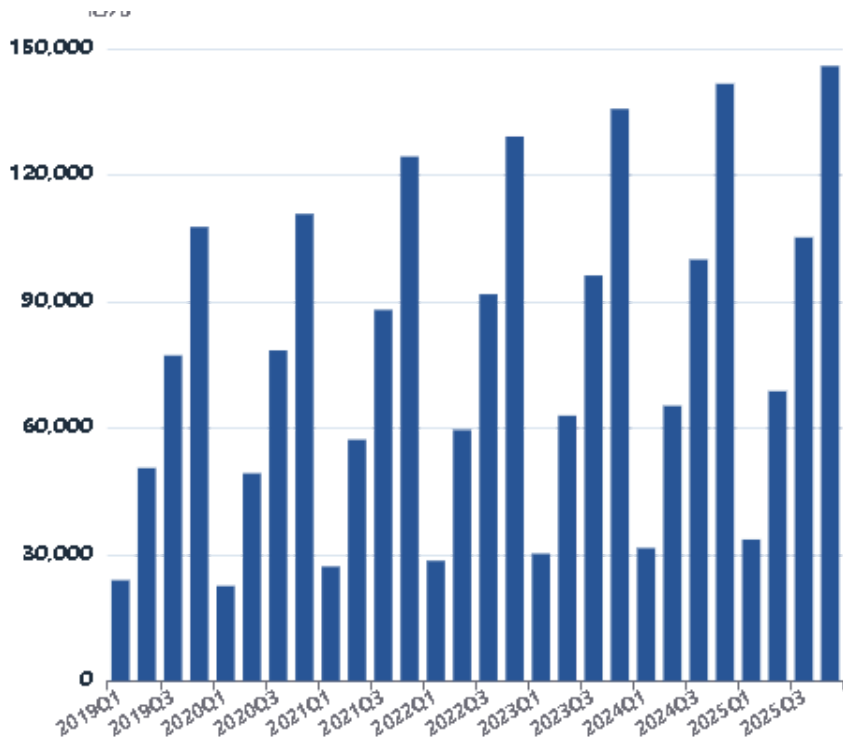


- 一线城市环比: -0.9%
- 二线城市环比: -0.7%
- 三线城市环比: -0.7%

# 广东省宏观经济发展态势：GDP稳步增长，2025年增速3.9%

2025年广东地区生产总值累计14.58万亿元，同比增长3.9%，增速较上年提升0.4个百分点。从季度走势看，一季度增长4.1%，二季度4.2%，三季度4.1%，四季度3.9%，全年保持平稳较快增长。与2019年相比，经济总量增长35.5%，年均增速约5.9%。2025年经济在复杂外部环境下展现出较强韧性，主要得益于制造业升级和新兴产业的支撑。

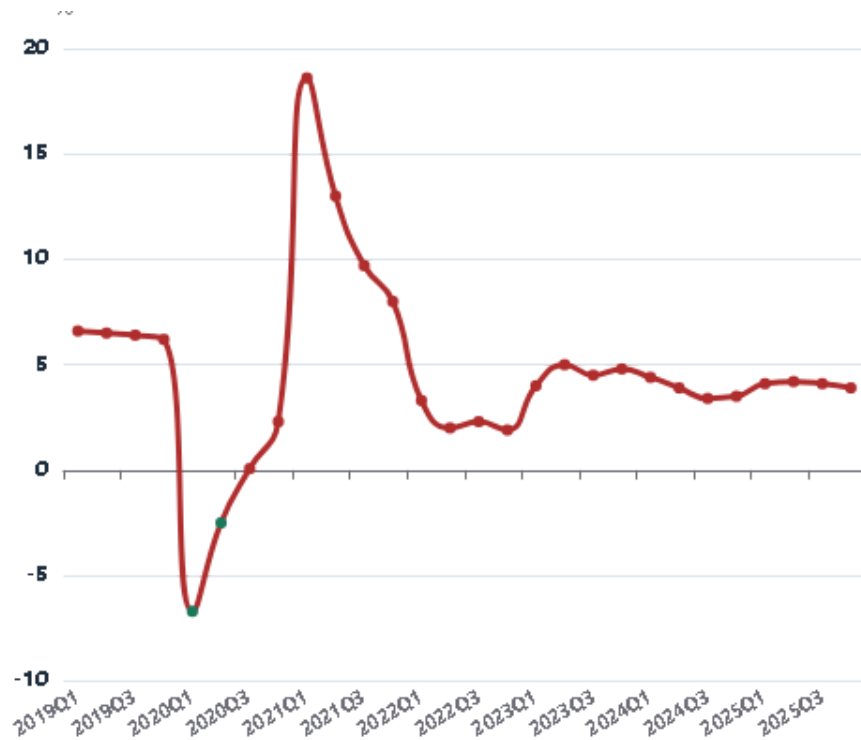
## 地区生产总值累计值 (亿元)



• 2025Q4 GDP: 145846.76 亿元

• 2025Q4 同比增速: 3.9%

## 地区生产总值累计同比增速 (%)



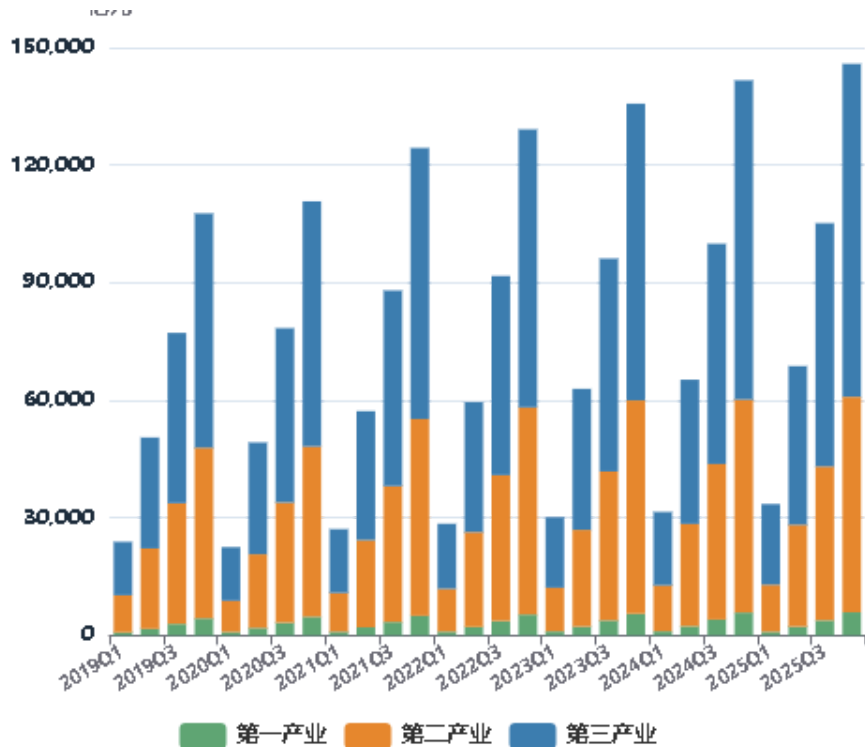
• 2025Q4 增速: 3.9%

• 2024Q4 增速: 3.5%

# 广东省宏观经济发展态势：第三产业主导，第一产业稳定增长

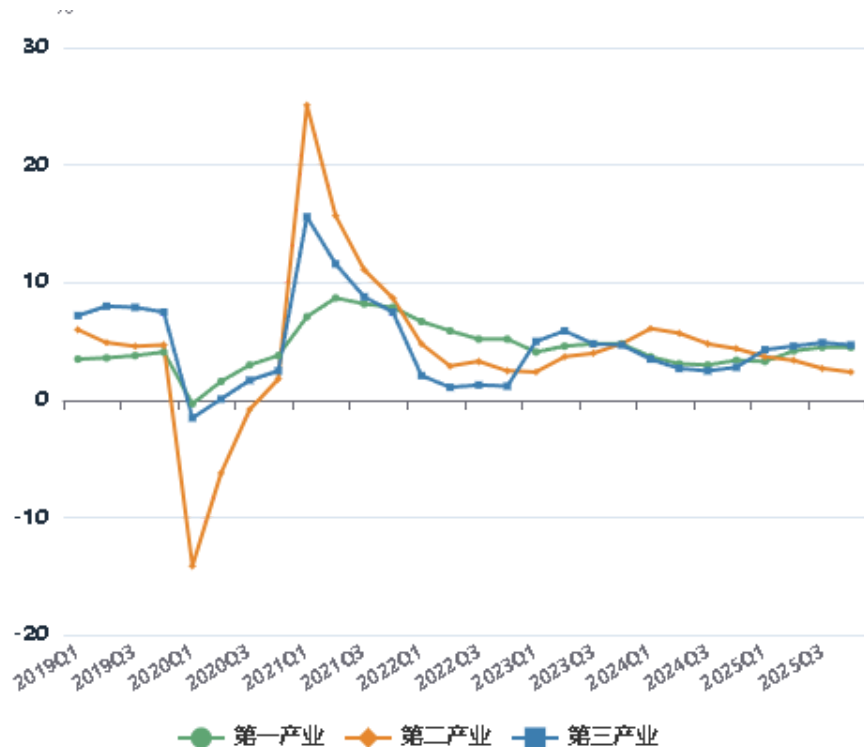
2025年广东第一产业增加值5891.8亿元，增长4.5%；第二产业增加值5.50万亿元，增长2.4%；第三产业增加值8.50万亿元，增长4.7%。三次产业结构为4.0:37.7:58.3，服务业占比持续提升。第二产业增速放缓受制造业外需波动影响，但高技术制造业保持较快增长。

## 三次产业增加值累计值 (亿元)



- 第一产业: 5891.80 亿
- 第二产业: 54993.50 亿
- 第三产业: 84961.46 亿

## 三次产业增加值累计同比增速 (%)

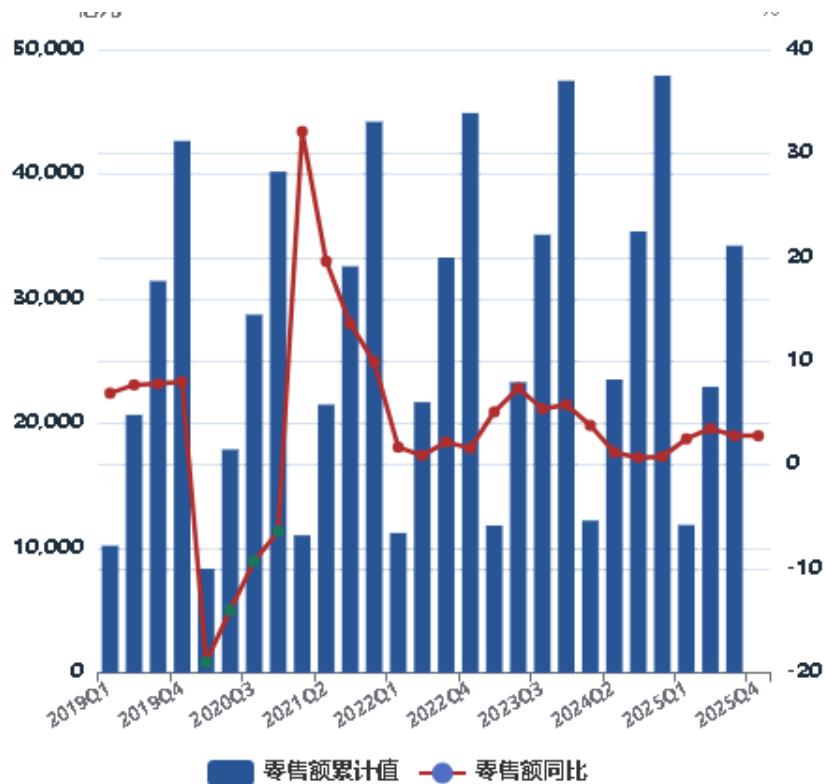


- 一产增速: 4.5%
- 二产增速: 2.4%
- 三产增速: 4.7%

# 广东省宏观经济发展态势：消费稳步回暖，投资降幅扩大，出口韧性较强

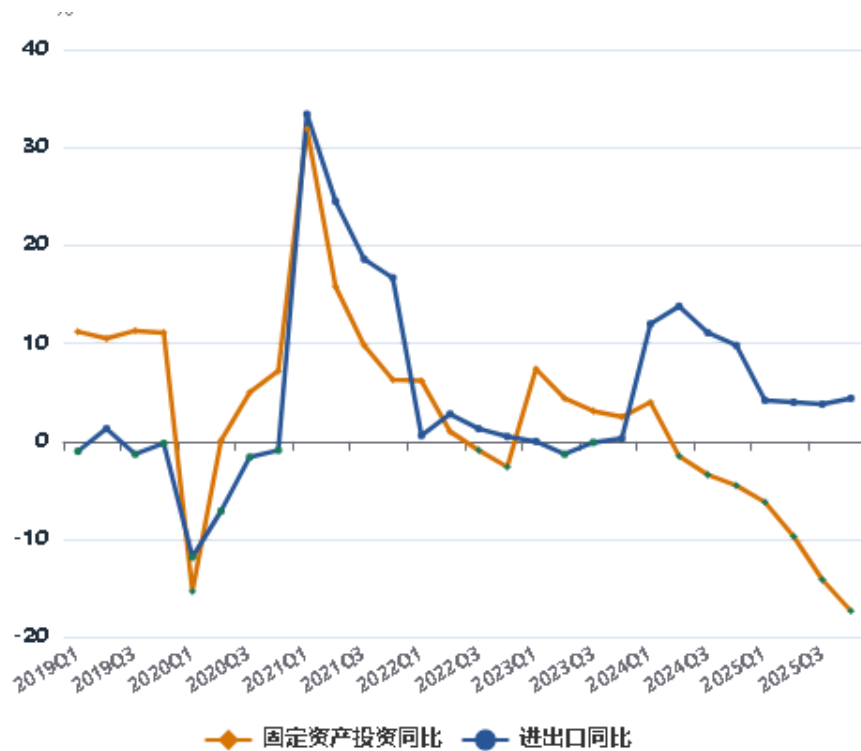
2025年社会消费品零售总额累计增长2.8%，较上年提升2.0个百分点，消费市场温和复苏。固定资产投资同比下降17.3%，降幅较上年扩大12.8个百分点，主要受房地产投资拖累，但基础设施投资保持正增长。进出口总额累计94900亿元，同比增长4.4%，其中出口表现强劲，对“一带一路”沿线国家贸易持续扩大，外需成为重要支撑。

## 社会消费品零售总额累计值及同比



- 2025Q4 累计值: 45,000 亿元
- 2025Q4 累计同比: 2.8%

## 固定资产投资与进出口累计同比 (%)

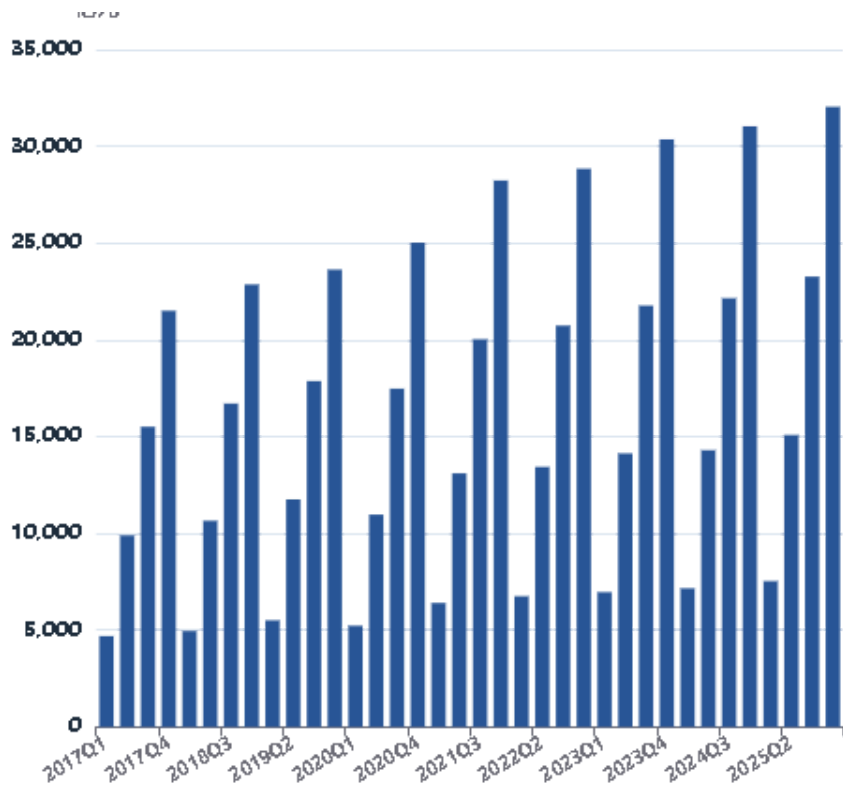


- 投资增速: -17.3%
- 进出口增速: 4.4%
- 进出口累计值: 94900.0 亿

# 广州市宏观经济发展态势：GDP稳步增长，2025年增速回升至4%

2017年以来广州GDP总量持续攀升，2025年达32039.46亿元，同比增长4.0%，较上年提升1.9个百分点。受疫情冲击2020年增速转负（-2.7%），随后快速反弹，2021年增长8.1%，近年增速趋稳。2025年工业和服务业协同发力，经济恢复基础巩固，但外部不确定性仍存。

## 地区生产总值累计值 (亿元)



- 2025Q4 GDP: 32039.46 亿元
- 2025Q4 同比增速: 4.0%

## 地区生产总值累计同比增速 (%)

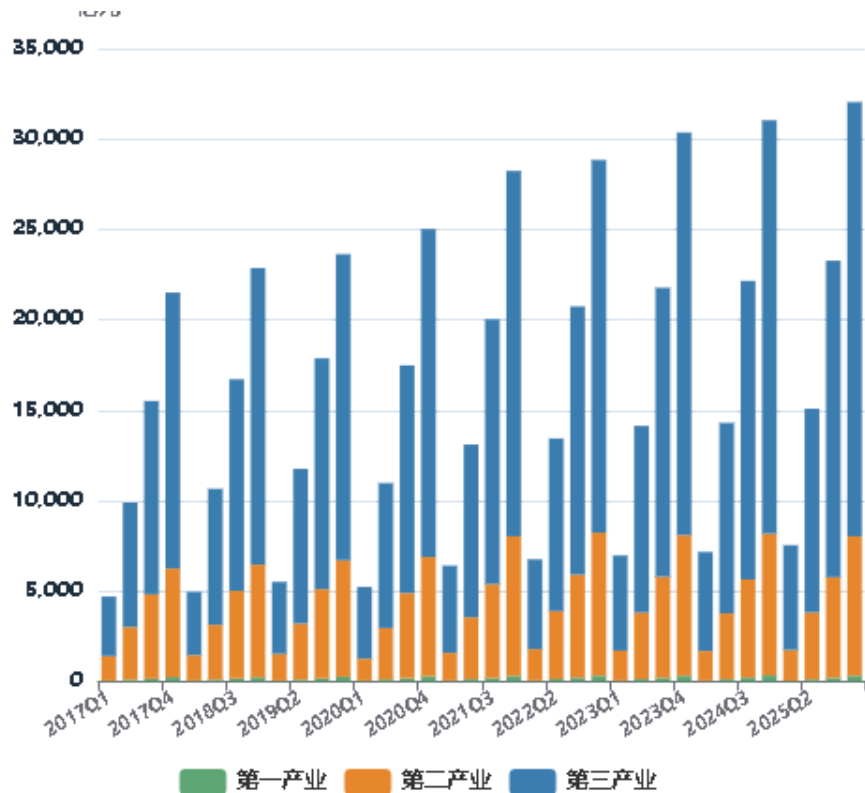


- 2025Q4 增速: 4.0%
- 2024Q4 增速: 2.1%

# 广州市宏观经济发展态势：第三产业主导，第一产业稳定增长

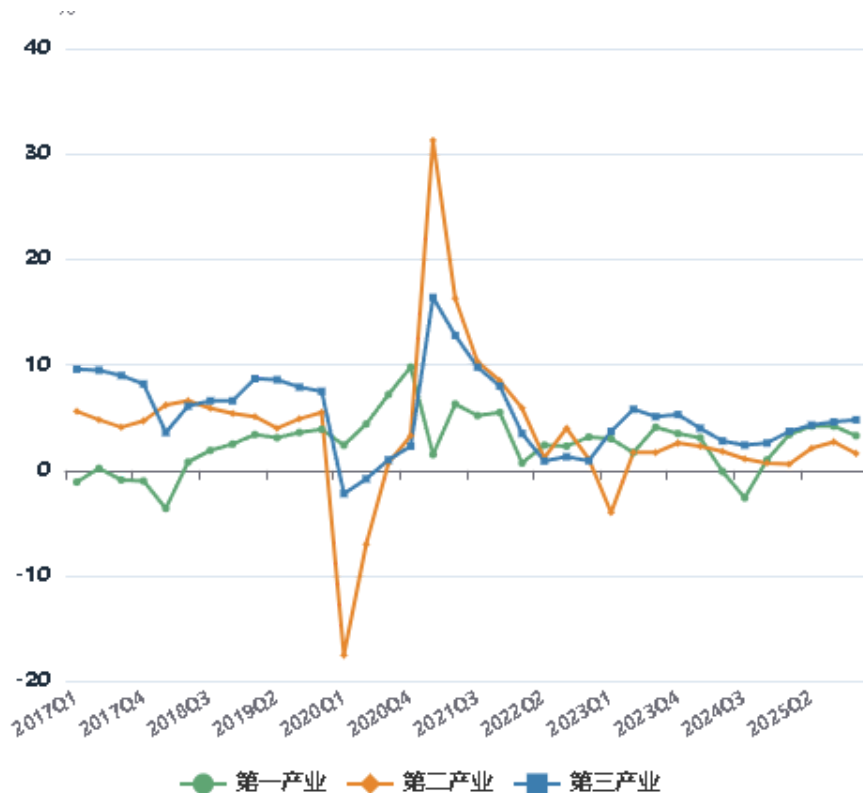
2025年广州三次产业增加值分别为317.02、7710.27、24012.17亿元，结构为1.0:24.1:74.9，服务业占比持续提升。第三产业增速4.8%高于整体，金融、信息技术等现代服务业贡献突出；第二产业增速1.6%受制造业调整影响；第一产业增速3.3%保持平稳。产业结构持续优化。

## 三次产业增加值累计值 (亿元)



- 第一产业: 317.02 亿
- 第二产业: 7710.27 亿
- 第三产业: 24012.17 亿

## 三次产业增加值累计同比增速 (%)

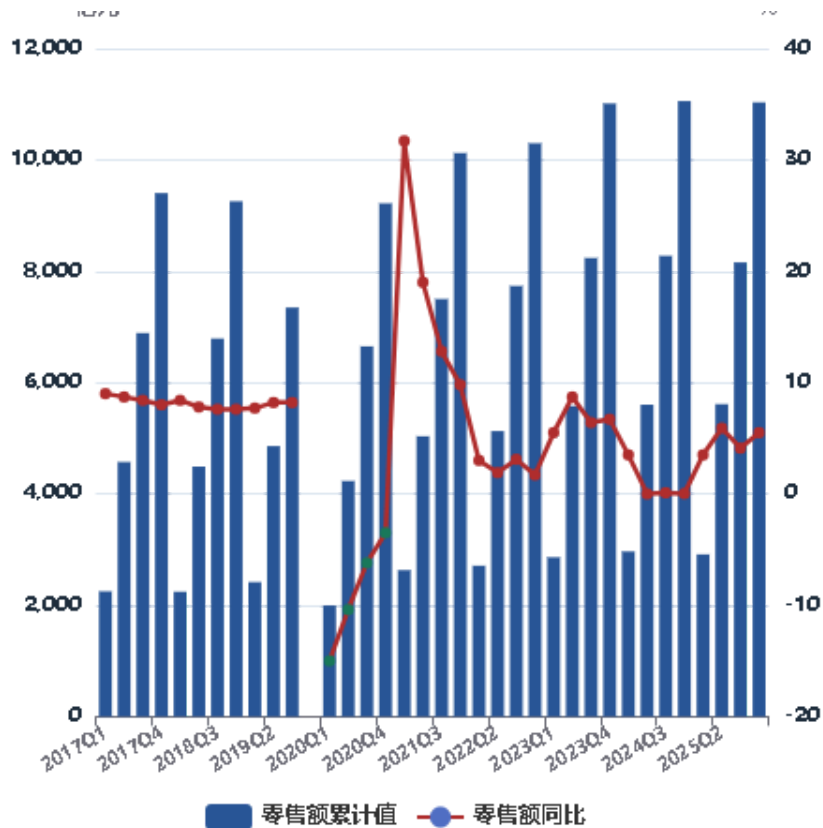


- 一产增速: 3.3%
- 二产增速: 1.6%
- 三产增速: 4.8%

# 广州市宏观经济发展态势：消费稳步复苏，进出口强劲，投资有所回落

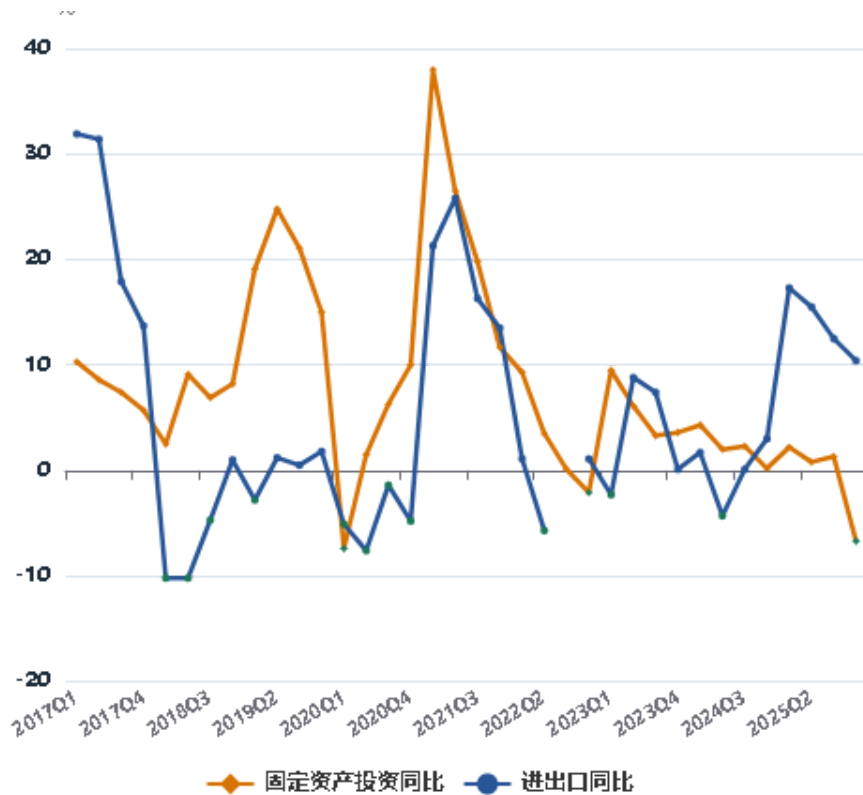
2025年社会消费品零售总额累计11032.38亿元，同比增长5.5%，消费市场持续回暖。固定资产投资同比下降6.7%，主要受房地产和基础设施投资放缓影响。进出口总值达12000亿元，同比增长10.4%，外需表现强劲，新兴市场贸易增长迅速，成为经济重要支撑。

## 社会消费品零售总额累计值及同比



- 2025Q4 累计值: 11032.38 亿
- 2025Q4 同比: 5.5%

## 固定资产投资与进出口累计同比 (%)



- 投资增速: -6.7%
- 进出口增速: 10.4%
- 进出口总值: 12000.0 亿

# 02

## 房地产政策回顾

Property market policy



# 核心观点：政策宽松贯穿全年，中央“止跌回稳”目标明确，地方因城施策持续加码

## 中央层面：基调与措施

2025年中央政策以“持续用力推动房地产市场止跌回稳”为主线。年初强调融资协调机制扩围、保障房质量监管；两会首次将“稳住楼市股市”写入总体要求，明确因城施策调减限制性措施、收购存量商品房、加力城中村改造。4月政治局提出加大高品质住房供给，优化存量收购政策；5月央行降准降息、公积金利率下调0.25个百分点；6月国常会要求更大力度推动市场稳定；7月中央城市工作会议提出“四好”建设；8月国务院要求巩固止跌回稳；9月央行推动金融措施落地；10月二十届四中全会将“推动房地产高质量发展”写入规划建议；11月住建部推进城市更新；12月中央经济工作会议部署“控增量、去库存、优供给”及好房子建设。政策力度持续加码，工具覆盖金融、财税、土地、规划等。

## 地方层面：策略与趋势

地方政策以需求侧发力为主线，全年累计出台调控政策超350条，宽松性占比85%。上半年政策密集，弱二线及三四线城市为主，聚焦公积金优化、购房补贴、房票安置、以旧换新、取消限售等；下半年一线城市跟进优化限购（北京、上海、深圳），政策重心转向存量盘活与高品质住房。各月政策特征：1月27条宽松；2月24条；3月50条；4月38条；5月46条；6月42条；7月28条；8月38条；9月32条；10月34条；11月46条；12月约8条。政策始终围绕“止跌回稳”核心，逐步深化。

# 中央政策基调：持续用力推动房地产市场止跌回稳

**12月：**中央经济工作会议部署控增量、去库存、优供给；住建部推进现房销售，增值税减免。

**11月：**住建部城市更新推进会，央行报告完善基础性制度，民间投资支持REITs。

**10月：**二十届四中全会将房地产高质量发展写入“十五五”规划建议。

**9月：**央行强调金融措施落地，外汇局便利境外个人购房，一刻钟便民生活圈扩围。

**8月：**国务院要求巩固止跌回稳，城市高质量发展意见发布，反洗钱管理加强。

**7月：**中央城市工作会议提出“四好”建设，住房租赁条例公布，育儿补贴出台。

**6月：**国常会要求更大力度推动止跌回稳，保障和改善民生意见支持保障房。

**5月：**央行降准降息、公积金利率下调，城市更新行动意见发布。

**4月：**政治局加力城市更新，金融监管总局支持受困房企，农业强国规划盘活宅基地。

**3月：**政府工作报告定调，专项债收储细则，提振消费方案涉及住房。

**2月：**政治局会议重申稳楼市，政府工作报告预热，一号文件限制农村占地。

**1月：**强调融资协调机制扩围，保障房质量监管，土地储备三年滚动计划。

**12月**

**11月**

**10月**

**9月**

**8月**

**7月**

**6月**

**5月**

**4月**

**3月**

**2月**

**1月**

**12月：**约8条(7宽1中)，存量收储、好房子建设细则。

**11月：**46条(35宽9中2紧)，北京天津等发布“十五五”建议聚焦好房子。

**10月：**34条(29宽1中4紧)，三四线城市购房补贴、房票安置持续。

**9月：**32条(27宽3中2紧)，深圳大幅优化限购，广州支持公积金支付首付。

**8月：**38条(29宽5中4紧)，北京上海优化限购，苏州取消限售。

**7月：**28条(23宽3中2紧)，长沙“以旧换新”补贴，沈阳废止部分文件引关注。

**6月：**42条(32宽8中2紧)，南通南京公积金异地贷款，儋州扩大购房待遇。

**5月：**46条(40宽4中2紧)，苏州合肥等购房补贴，济南公积金最高170万。

**4月：**38条(31宽6中1紧)，无锡取消限售，杭州契税认定优化，南京厦门房票升级。

**3月：**50条(40宽7中3紧)，苏州“三低一宽”房贷，南京全面取消限售。

**2月：**24条(19宽3中2紧)，重庆取消限售，长沙启动存量土地收购。

**1月：**27条宽松政策，公积金支持、购房补贴为主，济南、自贡等上调贷款额度。

# 中央政策基调：持续用力推动房地产市场止跌回稳（2025年1-3月）

出台部门	出台时间	政策主题/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
住建部	2025-01-07	《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	严格基本建设程序，科学确定建设周期。
中共中央 国务院	2025-01-07	《关于深化养老服务改革发展的意见》	中性	新建住宅小区与配套养老服务设施“四同步”。
财政部、住建部、工信部	2025-01-10	《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	101个市实施政府采购支持绿色建材。
自然资源部 农业农村部	2025-01-17	《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	严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房。
央行	2025-01-20	LPR公告	中性	1年期LPR3.1%、5年期以上3.6%。
中共中央国务院	2025-01-22	《乡村全面振兴规划(2024—2027年)》	宽松性	实施农业转移人口市民化行动，构建城乡统一建设用地市场。
自然资源部等四部门	2025-01-22	《土地储备管理办法》	中性	制订土地储备三年滚动计划。
央行	2025-02-20	LPR公告	中性	LPR维持不变。
中共中央、国务院	2025-02-23	《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	不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地。
中共中央	2025-02-28	中共中央政治局会议	宽松性	再次强调要稳住楼市股市。
国务院	2025-03-05	2025年政府工作报告	宽松性	因城施策调减限制性措施，加力城中村改造，收购存量商品房。

数据来源：各政府、行业网站收集整理，按出台时间排序

★ 2025年1-3月

# 中央政策基调：持续用力推动房地产市场止跌回稳（2025年4-6月）

出台部门	出台时间	政策主题/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
中共中央、国务院	2025-04-07	《加快建设农业强国规划(2024-2035年)》	宽松性	健全农业转移人口市民化政策，盘活农村宅基地。
金融监管总局	2025-04-08	《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	支持受困房企项目纾困化险。
商务部等九部门	2025-04-09	《关于促进家政服务消费扩容升级若干措施的通知》	宽松性	将家政从业人员纳入公租房保障范围。
央行	2025-04-21	LPR公告	中性	LPR维持不变。
中共中央	2025-04-25	政治局会议	宽松性	加力城市更新，优化存量商品房收购政策。
央行	2025-05-07	下调金融机构存款准备金率0.5个百分点	宽松性	释放长期流动性，支持实体经济。
央行	2025-05-07	《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》	宽松性	公积金利率下调0.25个百分点。
中共中央、国务院	2025-05-15	《关于持续推进城市更新行动的意见》	宽松性	建立健全城市更新实施机制，鼓励REITs。
央行	2025-05-20	LPR公告	宽松性	1年期LPR降至3.0%，5年期以上降至3.5%。
中共中央、国务院	2025-06-09	《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	支持各地加大保障性住房供给，引导社会力量运营长租公寓。

数据来源：各政府、行业网站收集整理，按出台时间排序

★ 2025年4-6月

# 中央政策基调：持续用力推动房地产市场止跌回稳（2025年7-9月）

出台部门	出台时间	政策主题/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
中央层面	2025-07-14	2025年中央城市工作会议工作要点	中性	以城市更新为抓手，建设创新宜居美丽韧性文明智慧城市。
国务院	2025-07-21	《住房租赁条例》	中性	规范住房租赁活动，推动租购同权。
央行	2025-07-21	LPR公告	中性	LPR维持不变。
最高人民法院	2025-07-23	《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》	宽松性	细化商品房消费者权益保护。
中共中央、国务院	2025-07-28	《育儿补贴制度实施方案》	宽松性	每孩每年3600元育儿补贴。
中共中央	2025-07-30	中共中央政治局会议	宽松性	高质量开展城市更新，巩固房地产市场稳定态势。
财政部等九部门	2025-08-12	《服务业经营主体贷款贴息政策实施方案》	紧缩性	严禁贷款资金用于房地产开发套利。
国家金融监管总局	2025-08-20	《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	支持在闽台胞同等办理住房按揭贷款。
人民银行	2025-08-20	LPR公告	中性	LPR维持不变。
财政部	2025-08-22	《关于完善增值税期末留抵退税政策的公告》	宽松性	房地产开发企业符合条件可退还60%新增留抵税额。
住建部、中国人民银行	2025-08-26	《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》	紧缩性	房地产从业机构需建立健全反洗钱制度。
中共中央、国务院	2025-08-28	《关于推动城市高质量发展的意见》	宽松性	系统推进“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。
住建部	2025-09-08	《关于提升住房城乡建设行政执法质量的指导意见》	宽松性	建立健全信用监管机制。

数据来源：各政府、行业网站收集整理，按出台时间排序

★ 2025年7-9月

# 中央政策基调：持续用力推动房地产市场止跌回稳（2025年10-12月）

出台部门	出台时间	政策主题/文件名	政策属性	政策要点/影响/评论
央行	2025-10-20	LPR公告	中性	LPR维持不变。
中共中央	2025-10-20至23	党的二十届四中全会	宽松性	推动房地产高质量发展，清理住房消费不合理限制。
中共中央	2025-10-28	《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》	宽松性	加快构建房地产发展新模式，建设安全舒适绿色智慧好房子。
国务院	2025-11-03	《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》	宽松性	鼓励民间资本参与城市基础设施，支持REITs。
央行	2025-11-20	LPR公告	中性	LPR维持不变。
中共中央	2025-12-10至11	中央经济工作会议	宽松性	因城施策控增量、去库存、优供给，加快构建房地产发展新模式。
中国人民银行	2025-12-22	《关于实施一次性信用修复政策有关安排的通知》	宽松性	小额逾期信用修复。
中国人民银行	2025-12-22	LPR公告	中性	LPR维持不变。
住建部	2025-12-22至23	全国住房城乡建设工作会议	宽松性	发挥“白名单”作用，推进现房销售，深化公积金改革。

数据来源：各政府、行业网站收集整理，按出台时间排序

★ 2025年10-12月

# 政策展望：存量盘活与好房子建设将成下一阶段政策重点

## 中央层面基调与重点

中央将继续实施适度宽松的货币政策，保持流动性充裕，择机降准降息。房地产政策主线围绕“控增量、去库存、优供给”，加快收购存量商品房用作保障性住房，完善房地产融资协调机制，推动“白名单”扩围。同时，加快构建房地产发展新模式，推进现房销售试点，完善房屋全生命周期安全管理制度，并持续通过城市更新、老旧小区改造释放改善性需求。预计后续将有更多配套细则落地，特别是专项债收储土地和商品房的实施方案将加速推进。

## 地方政府主要举措

地方将因城施策用足调控自主权。一线城市可能继续优化限购政策，降低购房门槛；二三线城市将加大房票安置力度，推进以旧换新，发放购房补贴，并加快存量商品房收储。公积金政策持续优化，提高贷款额度、降低首付比例。同时，各地将落实高品质住房建设标准，鼓励绿色、智慧住宅。去库存仍是首要任务，专项债收储土地和商品房将在更多城市落地。此外，城市更新和城中村改造将加速推进，通过货币化安置等方式创造新需求。

# 03

## 市场供求态势

Supply and demand

2025年广州土地市场分析

2025年广州新建商品房市场分析

2025年广州存量房市场分析

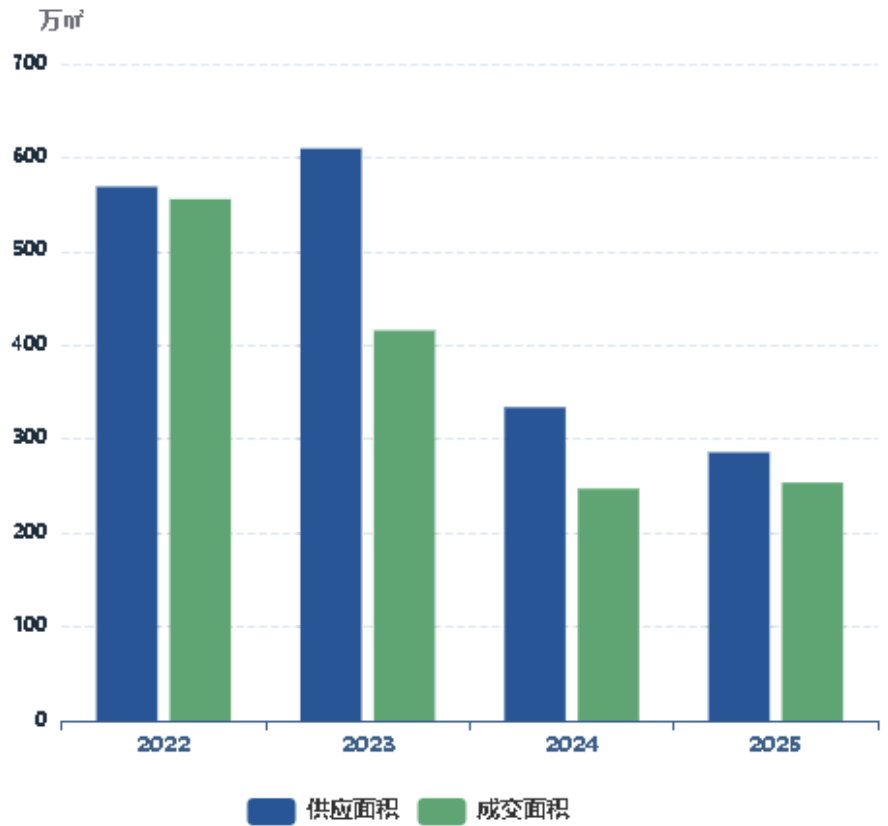
2025年广州广州房屋租赁市场分析



# 土地市场：成交面积止跌回升，均价反弹至13486元/m<sup>2</sup>

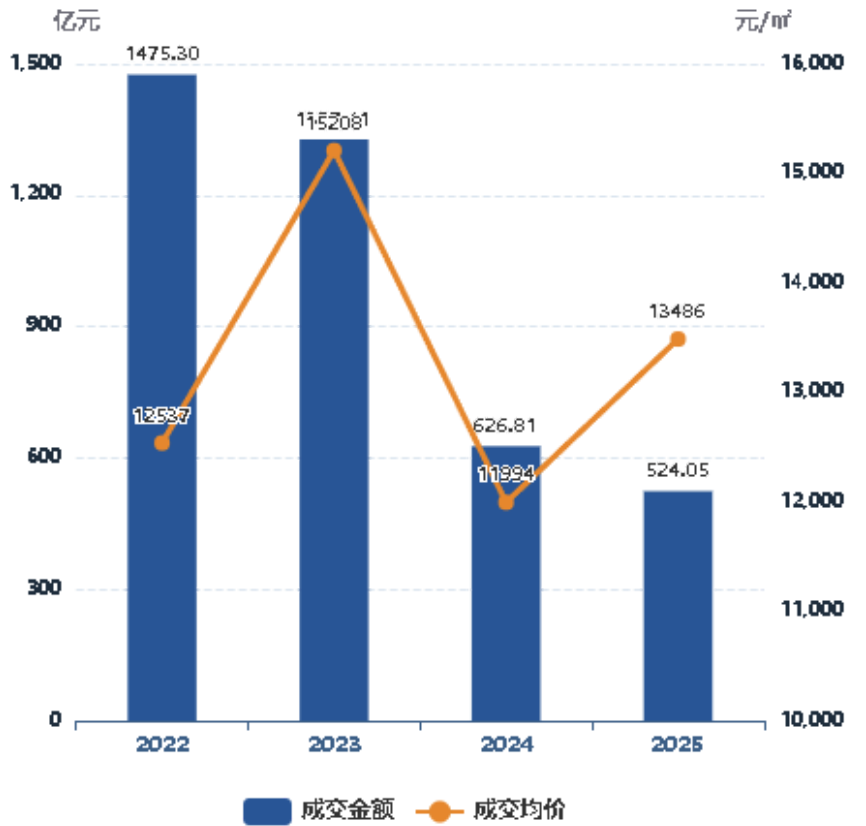
2025年广州市商品房土地（居住、商服、商住综合）供应面积285.94万m<sup>2</sup>，同比下降14.4%；成交面积253.71万m<sup>2</sup>，同比增长2.6%，结束连续两年下滑。成交金额524.05亿元，同比减少16.4%，但成交均价反弹至13486元/m<sup>2</sup>，上涨12.4%，溢价率5.04%保持平稳。供应持续收缩，成交温和回暖，均价回升反映核心区优质地块支撑。成交容积率从2.11降至1.53，低密度用地占比提升，显示供地结构向外围倾斜。市场整体处于缩量调整阶段，但价格韧性显现。

### 2022-2025年土地供应与成交面积 (万m<sup>2</sup>)



- 2025供应面积: 285.94 万m<sup>2</sup> (↓ 14.4%)
- 2025成交面积: 253.71 万m<sup>2</sup> (↑ 2.6%)
- 供求差: 32.23 万m<sup>2</sup>
- 成交计容: 388.59 万m<sup>2</sup> (↓ 25.7%)

### 2022-2025年成交金额与均价



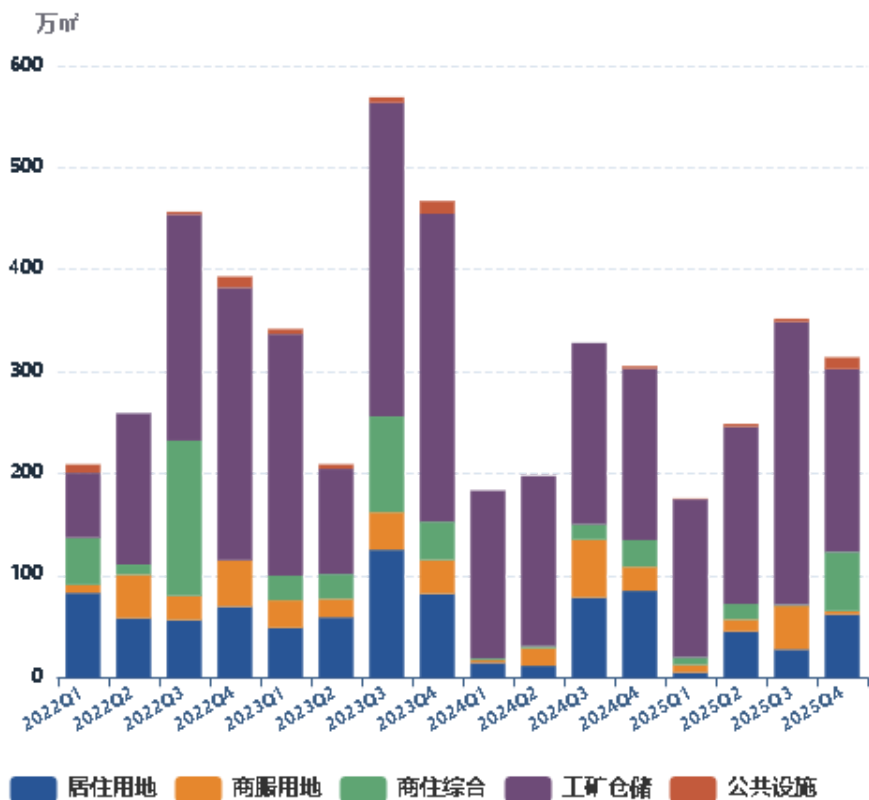
- 2025成交金额: 524.05 亿元 (↓ 16.4%)
- 2025成交均价: 13486 元/m<sup>2</sup> (↑ 12.4%)
- 溢价率: 5.04%

数据来源：广交易自然资源交易平台 (gzgzy.cn) 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：总量1089.7万㎡，工矿用地占72%，同比+5.2%

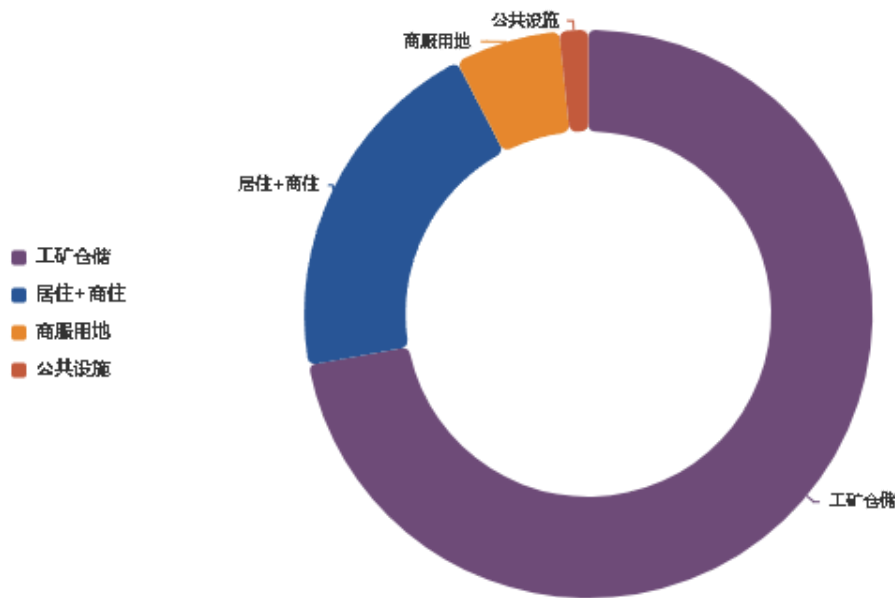
2025年广州市土地供应总量1089.66万㎡，同比增长5.2%，供应宗数361宗（+12.8%）。工矿仓储用地仍居主导，全年供应785.8万㎡，占比72.1%；居住及商住综合用地220.5万㎡（占比20.2%），商服用地65.5万㎡（6.0%），公共设施17.9万㎡（1.6%）。从历史季度看，工矿用地在2023Q3、2025Q3达到高峰，居住用地在2023Q3、2025Q4供应较多。市场整体以产业用地为压舱石，住宅用地随市场节奏调整，商服用地供应稳中略降。

### 2022-2025年各季度土地供应面积构成 (万㎡)



- 2025全年: 1089.66 万㎡
- 居住+商住: 220.50 万㎡
- 工矿仓储: 785.79 万㎡

### 2025年各类用地供应面积占比

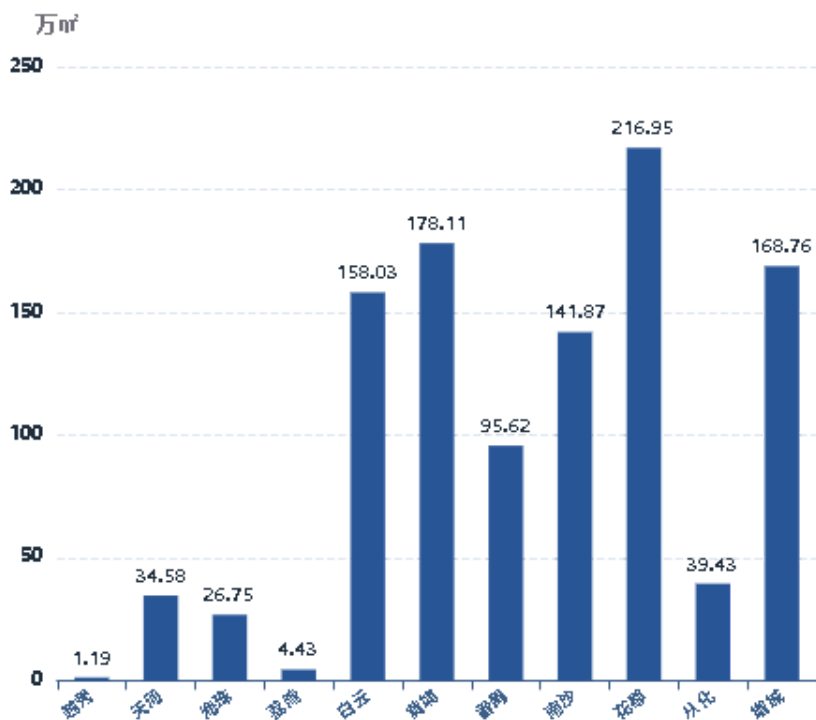


- 工矿仓储: 72.1%
- 居住+商住: 20.2%
- 商服: 6.0%

## 土地供应：花都黄埔增城领跑，三区合计占比超50%

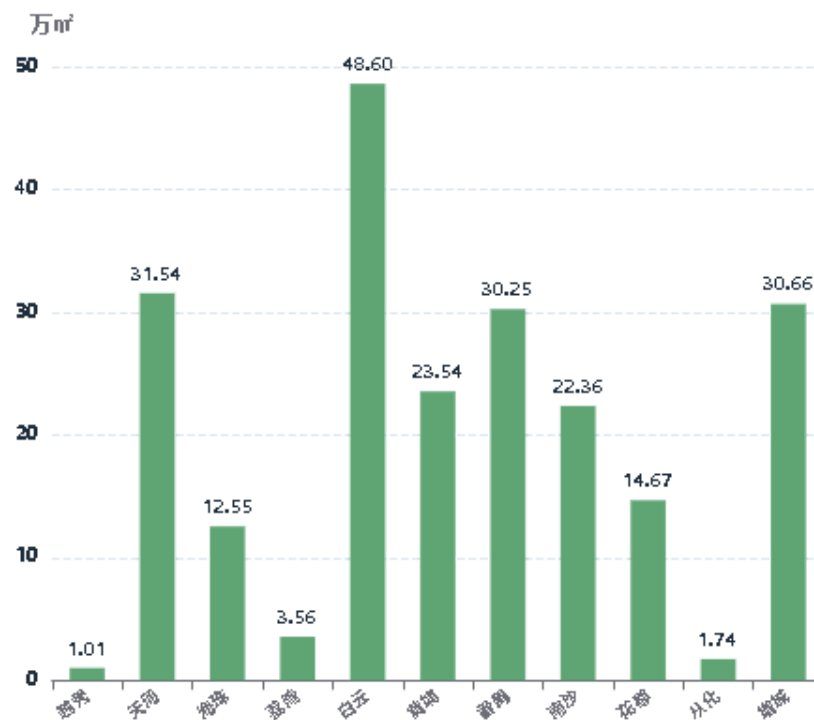
2025年各区土地供应总量差异显著。花都区以216.95万 $\text{m}^2$ 居首，占比19.9%；黄埔区178.11万 $\text{m}^2$ （16.3%）、增城区168.76万 $\text{m}^2$ （15.5%）紧随其后，三区合计超全市一半。居住及商住综合用地方面，白云区48.60万 $\text{m}^2$ 排名第一，增城、番禺、天河均超30万 $\text{m}^2$ ；中心城区（越秀、荔湾、海珠）供应稀缺，越秀全年仅1.19万 $\text{m}^2$ 。外围区域主导工业及仓储用地，近郊及外围承担主要住宅供地任务，区域分化特征明显。

### 2025年各区土地供应总面积 (万 $\text{m}^2$ )



- 花都: 216.95
- 黄埔: 178.11
- 增城: 168.76

### 2025年各区居住+商住用地面积 (万 $\text{m}^2$ )

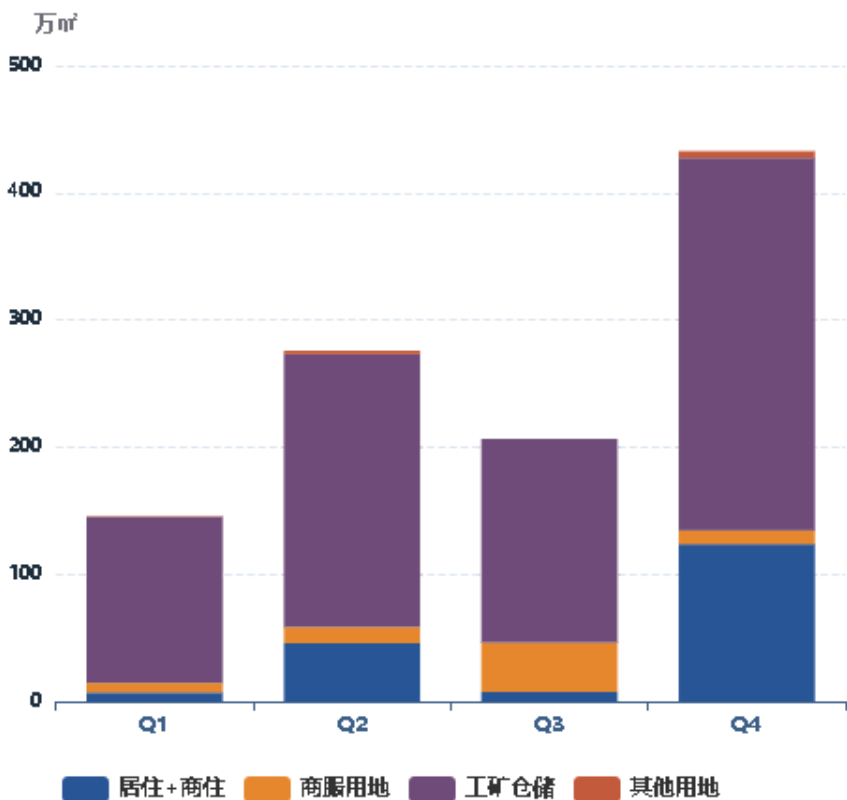


- 白云: 48.60
- 增城: 30.66
- 番禺: 30.25

# 土地成交：总量1060.76万㎡，工矿用地占75.3%，同比+25.3%

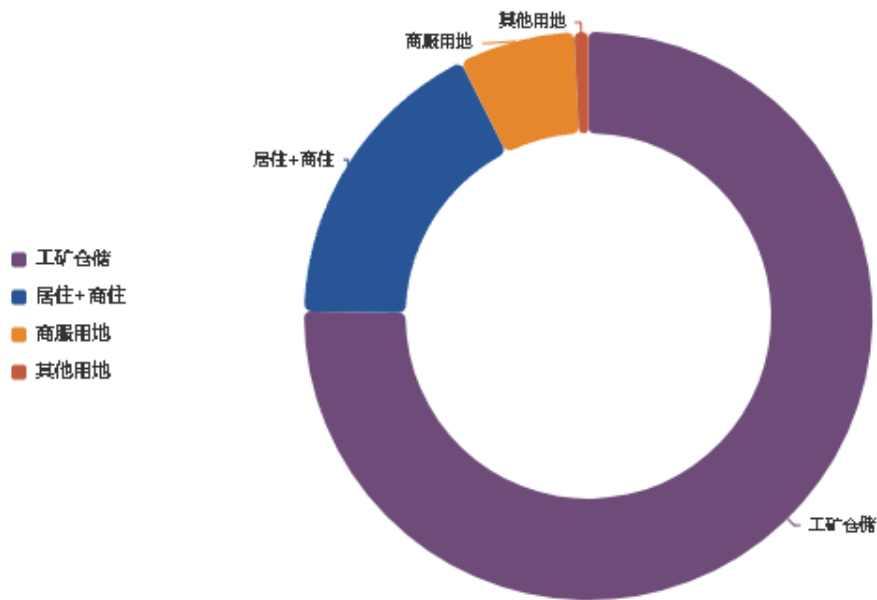
2025年广州市土地成交总量1060.76万㎡，同比增长25.3%，成交宗数351宗（+16.6%）。工矿仓储用地仍居主导，全年成交798.46万㎡，占比75.3%；居住及商住综合用地183.76万㎡（占比17.3%），商服用地69.95万㎡（6.6%），其他用地8.59万㎡（0.8%）。季度成交波动显著，第四季度为成交高峰（432.74万㎡），主要受工矿用地集中成交拉动；第二、三季度亦保持较高水平。市场整体以产业用地为压舱石，住宅用地年末放量，商服用地成交相对平稳。

## 2025年各季度土地成交面积构成 (万㎡)



- 全年总量: 1060.76 万㎡
- 居住+商住: 183.76 万㎡
- 工矿仓储: 798.46 万㎡

## 2025年各类用地成交面积占比

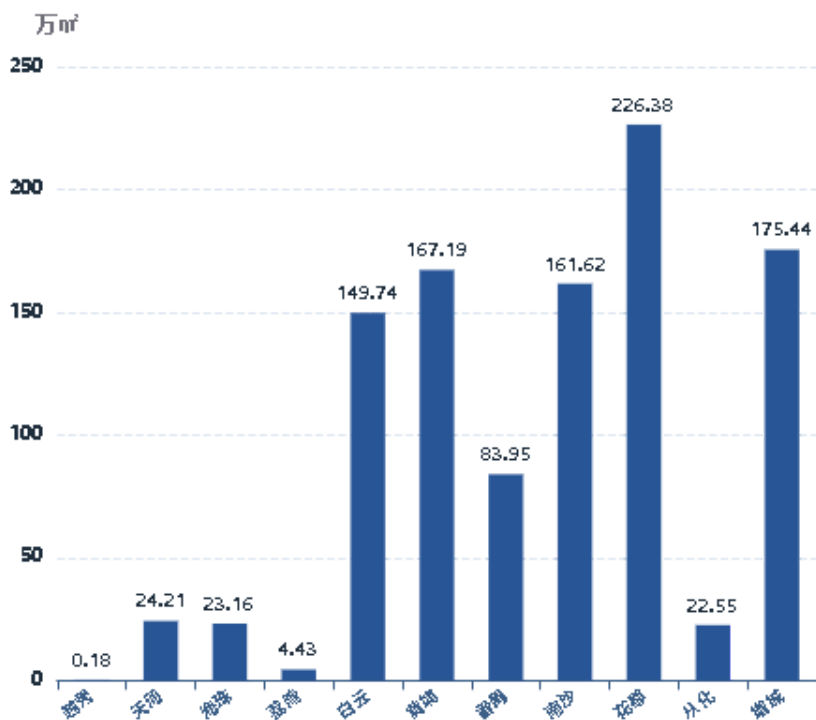


- 工矿仓储: 75.3%
- 商服: 6.6%
- 居住+商住: 17.3%

## 土地成交：花都黄埔增城南沙领跑，四区合计占比超68%

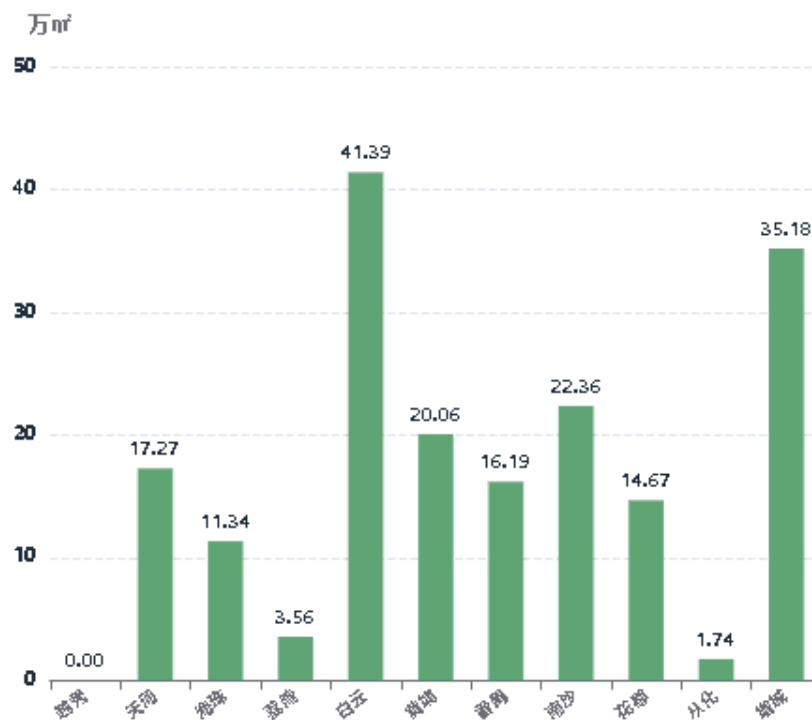
2025年各区土地成交总量差异显著。花都区以226.38万㎡居首，占比21.3%；黄埔区167.19万㎡（15.8%）、增城区175.44万㎡（16.5%）、南沙区161.62万㎡（15.2%）紧随其后，四区合计超全市三分之二。居住及商住综合用地方面，白云区41.39万㎡排名第一，增城、天河、南沙、黄埔均超15万㎡；中心城区（越秀、荔湾、海珠）供应稀缺，越秀全年仅0.18万㎡。外围区域主导工业及仓储用地，近郊及外围承担主要住宅用地成交任务，区域分化特征鲜明。

### 2025年各区土地成交总面积 (万㎡)



- 花都: 226.38
- 增城: 175.44
- 黄埔: 167.19

### 2025年各区居住+商住用地面积 (万㎡)

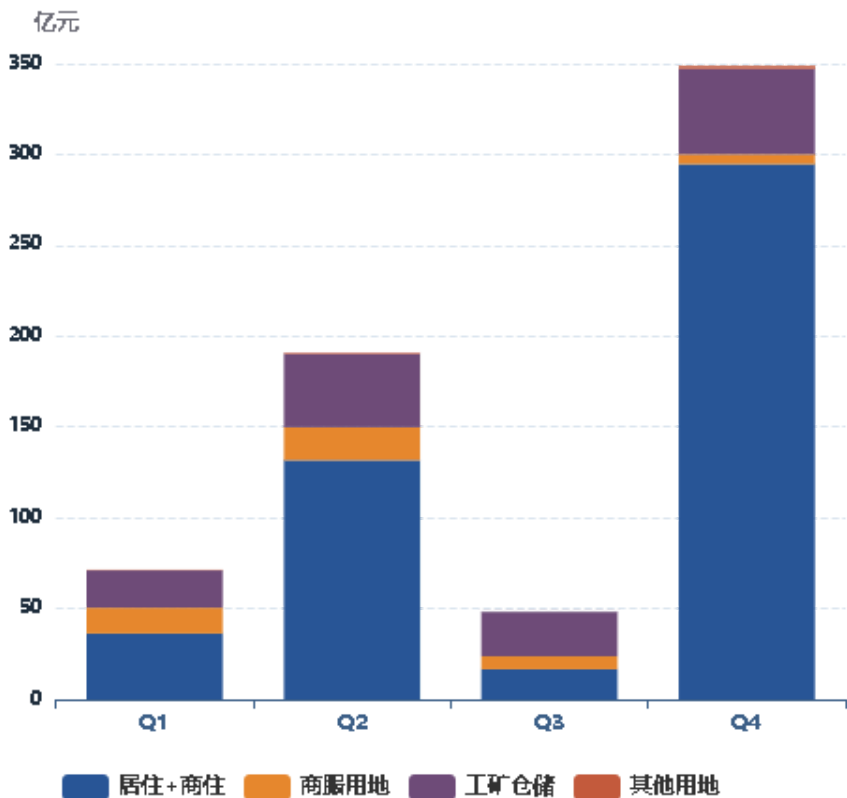


- 白云: 41.39
- 增城: 35.18
- 天河: 17.27

# 土地价格：土地成交总金额659.09亿元，居住+商住占比72.7%

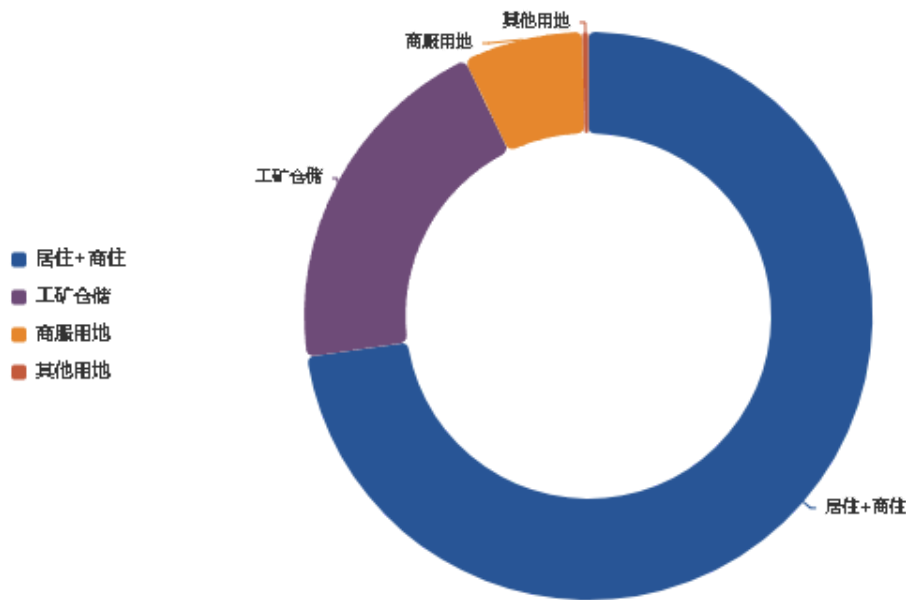
2025年广州市土地成交总金额659.09亿元，同比减少9.2%。居住及商住综合用地成交479.13亿元，占比72.7%，仍为绝对主力；商服用地成交44.92亿元（6.8%），工矿仓储用地成交132.83亿元（20.1%），其他用地2.22亿元（0.3%）。第四季度为成交高峰，贡献348.75亿元（52.9%），主要受居住用地集中成交拉动。全市居住+商住用地平均楼面地价16181元/m<sup>2</sup>，较2024年下降8.9%，反映市场理性回调。

## 2025年各季度土地成交金额构成 (亿元)



- 全年总额：659.09 亿元
- 居住+商住：479.13 亿元
- 居住+商住均价：16181 元/m<sup>2</sup>

## 2025年各类用地成交金额占比

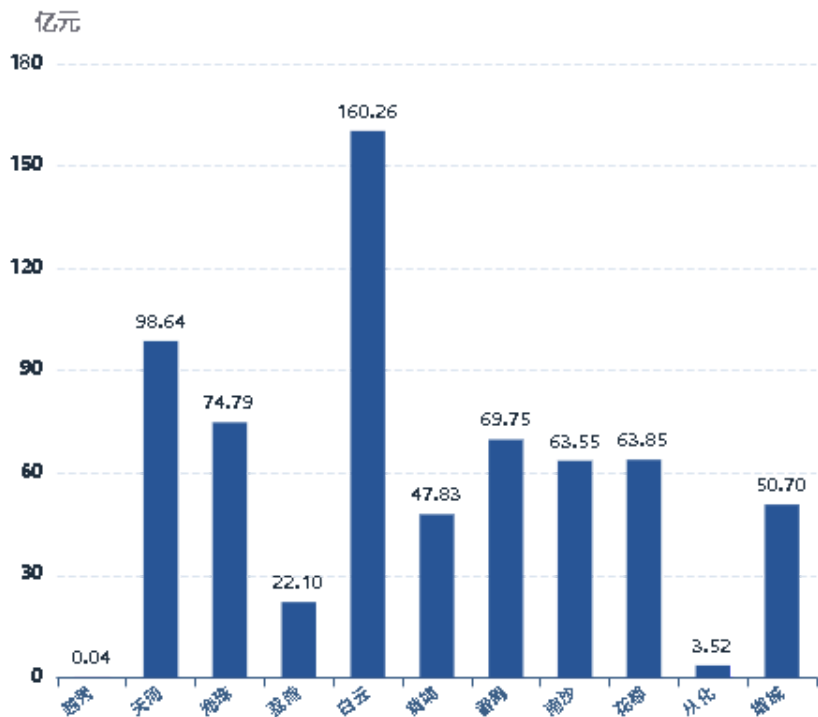


- 居住+商住：72.7%
- 工矿仓储：20.1%
- 商服：6.8%

# 土地价格：区域分化：白云成交160.26亿元居首，天河地价34400元/m<sup>2</sup>领跑

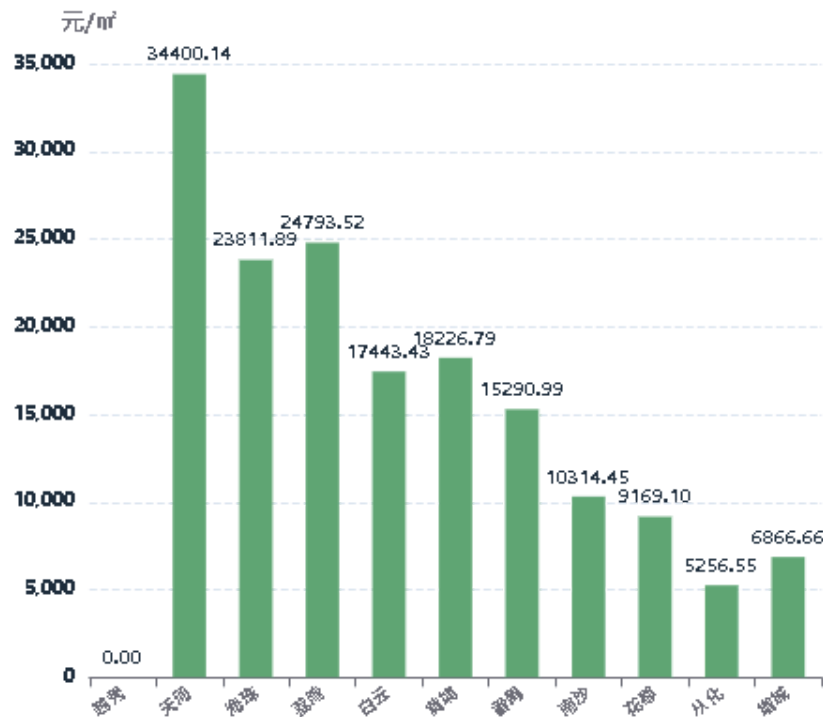
2025年各区土地成交金额差异显著。白云区以160.26亿元居首，占比24.3%；天河区98.64亿元（15.0%）、海珠区74.79亿元（11.3%）紧随其后。居住+商住用地平均楼面地价方面，天河区以34400元/m<sup>2</sup>高居榜首，荔湾24794元/m<sup>2</sup>、海珠23812元/m<sup>2</sup>分列二三位；外围区域如从化5257元/m<sup>2</sup>、增城6867元/m<sup>2</sup>。中心城区凭借稀缺地段维持高地价，外围区域以量取胜，区域分化特征鲜明。

## 2025年各区土地成交总额 (亿元)



- 白云: 160.26
- 天河: 98.64
- 海珠: 74.79

## 2025年各区居住+商住平均楼面地价 (元/m<sup>2</sup>)

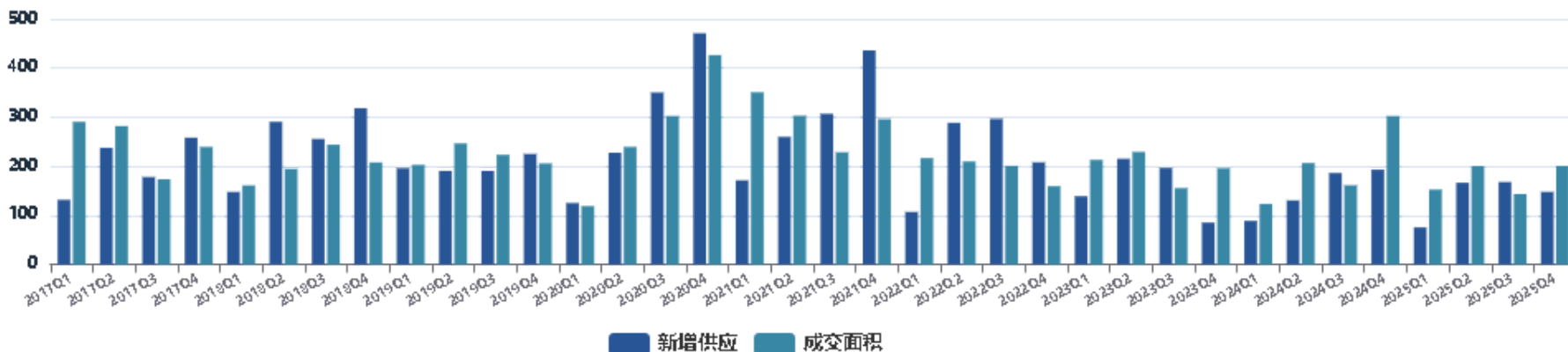


- 天河: 34400.14
- 荔湾: 24793.52
- 海珠: 23811.89

# 广州市商品房住宅：供求双缩、均价翘尾至3.6万/m<sup>2</sup>，成交同比深跌33.6%

2017年一季度至2025年四季度，广州商品住宅供应与成交规模均呈下行趋势。2025年四季度供应147.8万m<sup>2</sup>，成交200.7万m<sup>2</sup>，同比降幅扩大至33.6%。全年供求比多数季度低于1，四季度为0.74，供应收缩快于成交。价格方面，成交均价自2019年底突破2.8万元/m<sup>2</sup>后震荡上行，2024年一季度摸高3.9万元/m<sup>2</sup>，2025年回落至3.2-3.6万元/m<sup>2</sup>区间。2025年全市合计供应557.64万m<sup>2</sup>（同比-6.88%），成交697万m<sup>2</sup>（同比-12.16%），均价34866元/m<sup>2</sup>（同比+1.9%）。四季度环比大涨18.1%至36095元/m<sup>2</sup>，呈现年末翘尾行情，主要受核心区高端盘集中网签拉动。市场仍处深度调整期，以价换量持续，但结构性回暖信号隐现。

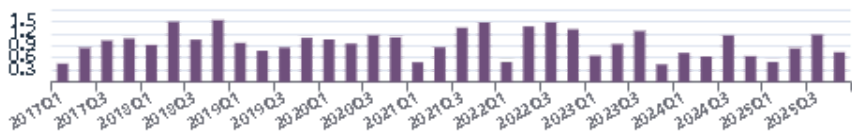
## 新增供应 & 成交面积 (万m<sup>2</sup>)



• 2025Q4 供应: 147.79 万m<sup>2</sup>

• 2025Q4 成交: 200.70 万m<sup>2</sup>

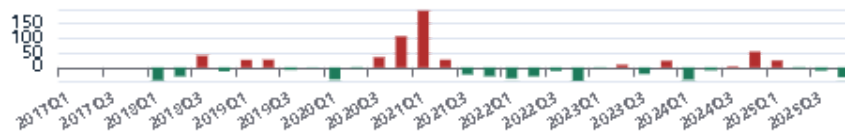
## 供求比 (供应/成交)



• 2025Q4 供求比: 0.74

• 2025全年平均: 0.80

## 成交面积同比 (%)



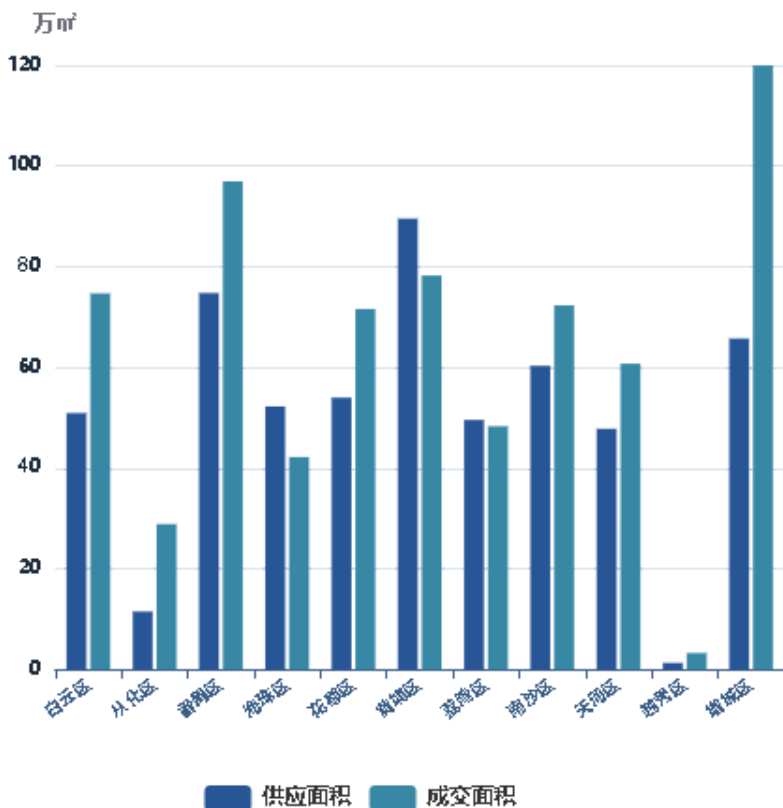
• 2025Q4 同比: -33.6%

• 2024Q4 同比: +54.3%

# 广州市商品房住宅：天河价涨7%领跑，增城成交119.96万m<sup>2</sup>居首

2025年广州各区市场分化显著。核心区价格坚挺：越秀、天河均价分别高达85723元/m<sup>2</sup>、81880元/m<sup>2</sup>，天河同比上涨7%；海珠均价同比下跌15.6%至66520元/m<sup>2</sup>。外围区以量取胜：增城成交119.96万m<sup>2</sup>全市第一，但均价同比降5.7%；黄埔供应89.54万m<sup>2</sup>、成交78.23万m<sup>2</sup>，同比分别增16.1%和15.7%，表现相对稳健。全市合计供应557.64万m<sup>2</sup>（同比-6.88%），成交697万m<sup>2</sup>（同比-12.16%），均价34866元/m<sup>2</sup>（同比+1.9%）。整体市场仍处调整，但区域分化加剧。

## 2025年分区供应 & 成交 (万m<sup>2</sup>)



- 供应最大：黄埔 89.54
- 成交最大：增城 119.96
- 全市供应：557.64
- 全市成交：697.00

## 2025年分区成交均价 (元/m<sup>2</sup>) 柱色=同比方向

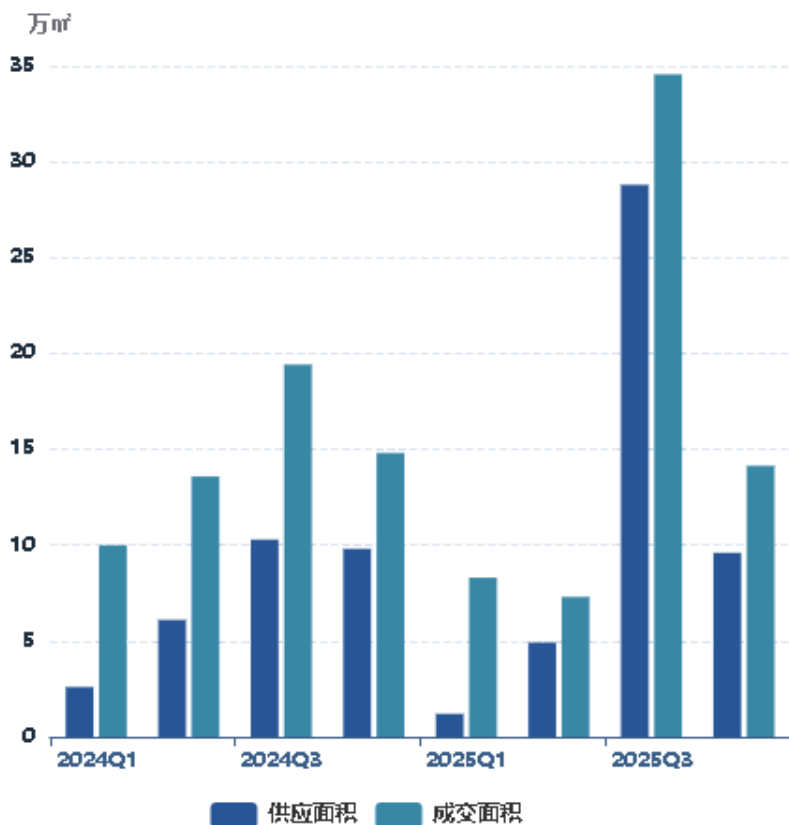


- 最高：越秀 85723
- 最低：从化 11965
- 涨幅最大：天河 +7%
- 跌幅最大：海珠 -15.6%

# 广州市商品房商铺物业：供应波动放大，成交均价先高后低

2024-2025年广州商铺市场呈现供应脉冲式放量、成交稳步回暖、均价承压回落的特征。2025年三季度供应激增至28.8万 $\text{m}^2$ （全年峰值），带动当季成交34.56万 $\text{m}^2$ ，但均价骤降至2.4万元/ $\text{m}^2$ ，反映大宗低价交易主导；四季度供应回落至9.6万 $\text{m}^2$ ，均价续降至2.1万元/ $\text{m}^2$ 。全年累计供应44.52万 $\text{m}^2$ （同比+54.6%），成交64.3万 $\text{m}^2$ （同比+12.2%），均价25823元/ $\text{m}^2$ （同比-28.3%）。市场整体供过于求，以价换量明显，年末库存压力仍存。

## 季度供应 & 成交面积 (万 $\text{m}^2$ )



• 2025全年供应: 44.52 万 $\text{m}^2$

• 2025全年成交: 64.30 万 $\text{m}^2$

## 季度成交均价 (元/ $\text{m}^2$ )



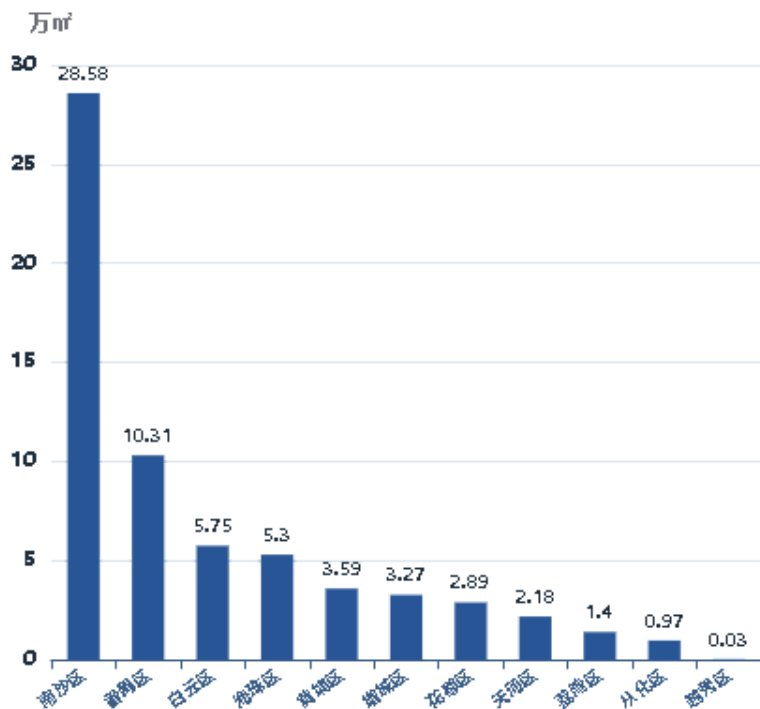
• 2025全年均价: 25823 元/ $\text{m}^2$

• 同比: -28.3%

# 广州市商品房商铺物业：区域冷热不均，南沙、海珠成交倍增

2025年广州商铺成交区域分化显著。南沙区以28.58万㎡居首，同比+71.1%；番禺、白云、海珠、花都同比增幅均超95%，海珠暴增149.9%。而黄埔、增城、从化、越秀同比大幅下滑，越秀仅成交0.03万㎡（-98.8%）。核心区中天河、荔湾表现温和。全市合计成交64.3万㎡，同比+12.2%，显示市场整体回暖但结构性特征突出，外围新兴区域及部分旧改板块成为成交主力。

## 2025年分区成交面积 (万㎡)



- 最高：南沙 28.58
- 次高：番禺 10.31
- 全市：64.30

## 分区成交同比 (%) 红涨绿跌

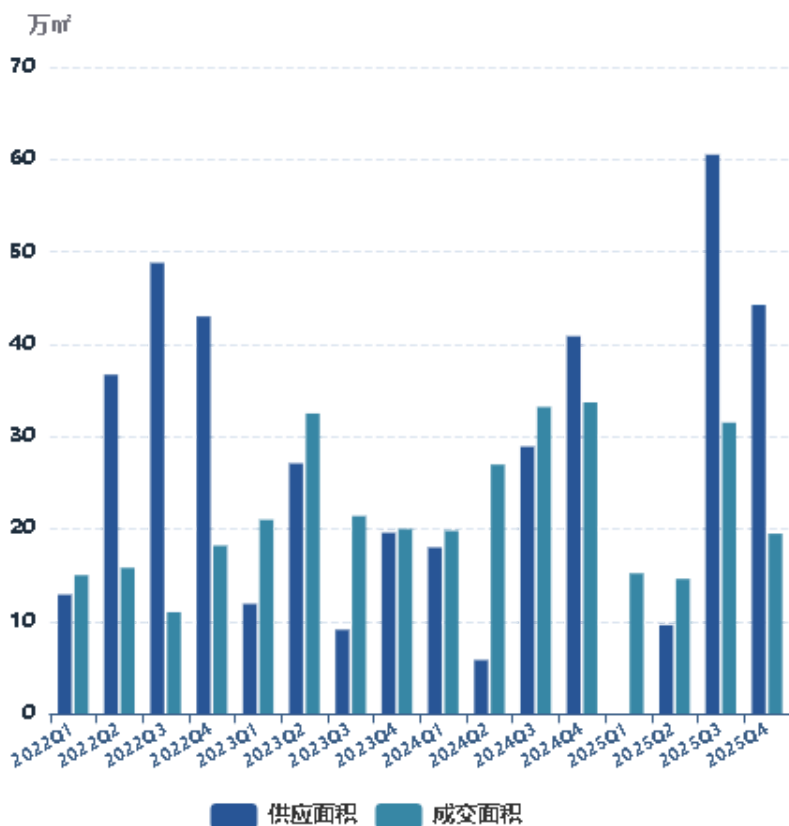


- 增幅最大：海珠 +149.9%
- 降幅最大：越秀 -98.8%

# 广州市商品房办公物业：供应放量后回落，均价承压下行

2022-2025年广州办公物业市场呈现供应脉冲、成交波动、均价趋势性下移的特征。2025年三季度供应冲高至60.51万 $\text{m}^2$ （全年峰值），带动当季成交31.51万 $\text{m}^2$ ，但均价降至2.54万元/ $\text{m}^2$ ；四季度供应回落至44.25万 $\text{m}^2$ ，均价续降至2.45万元/ $\text{m}^2$ 。全年累计供应114.36万 $\text{m}^2$ ，成交80.8万 $\text{m}^2$ （同比-31.4%），均价约27326元/ $\text{m}^2$ （同比-14.9%）。整体市场供过于求，以价换量持续，企业需求偏弱，去化压力增大。

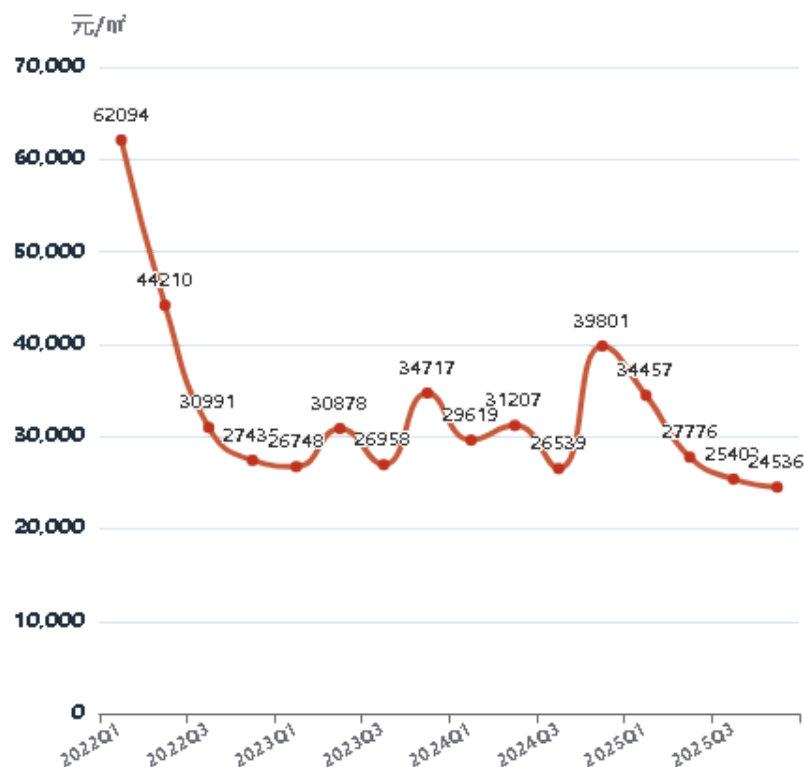
## 季度供应 & 成交面积 (万 $\text{m}^2$ )



• 2025全年供应: 114.36 万 $\text{m}^2$

• 2025全年成交: 80.80 万 $\text{m}^2$

## 季度成交均价 (元/ $\text{m}^2$ )



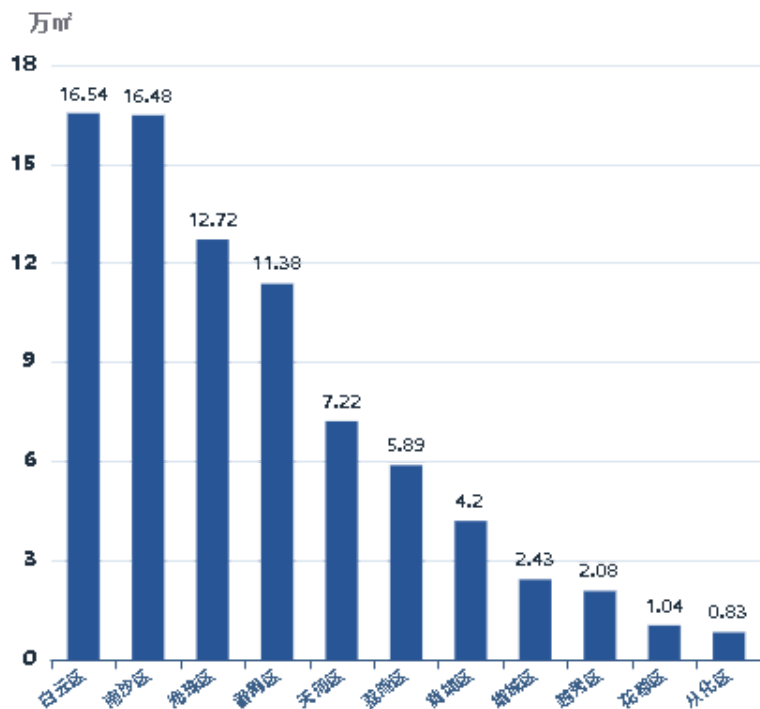
• 2025全年均价: 27326 元/ $\text{m}^2$

• 同比: -15.2%

# 广州市商品房办公物业：区域分化明显，白云、越秀逆势增长

2025年广州办公成交区域分化显著。白云区以16.54万㎡居首，同比+34%；南沙、海珠、番禺分别成交16.48、12.72、11.38万㎡，但同比均大幅下滑（-41%~-34%）。越秀区成交2.08万㎡，同比+42.5%，表现亮眼；而黄埔、增城、花都同比跌幅超50%。全市合计成交80.8万㎡，同比-31.4%，显示市场整体收缩，仅个别区域依托产业集聚或价格优势实现增长。

## 2025年分区成交面积 (万㎡)



- 最高: 白云 16.54
- 次高: 南沙 16.48
- 全市: 80.80

## 分区成交同比 (%) 红涨绿跌

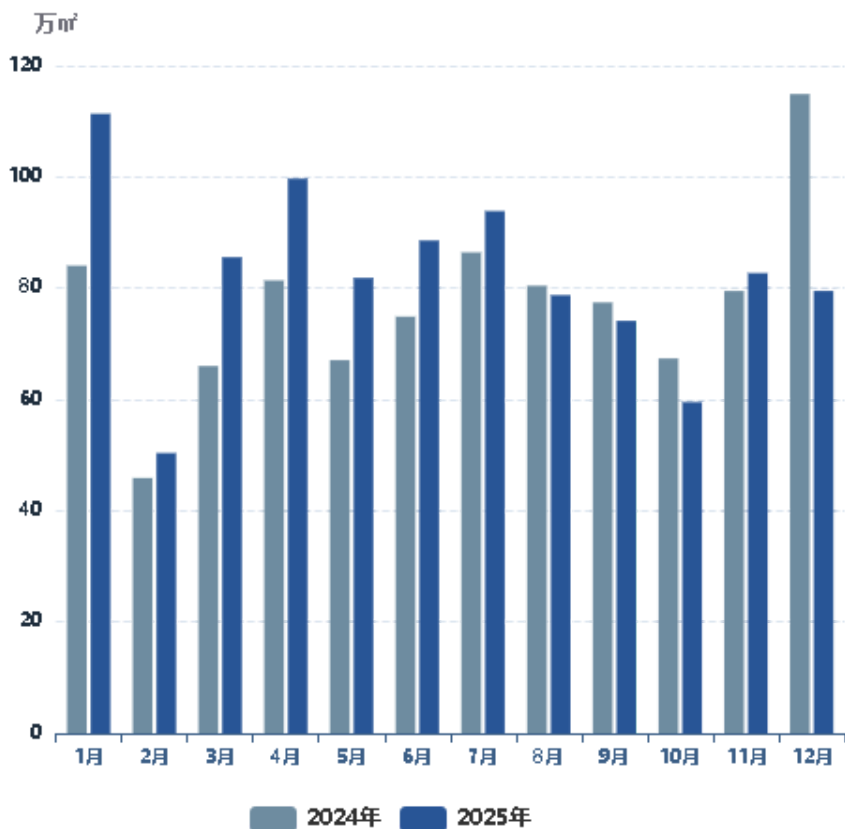


- 增幅最大: 越秀 +42.5%
- 降幅最大: 花都 -63.4%

# 广州市存量住宅物业：成交面积突破985万㎡，同比增长6.5%

2025年广州存量住宅市场成交量稳步攀升，全年成交面积985.88万㎡，同比增长6.5%。月度走势呈现两头高中间稳的特征，1月、12月为成交高峰（分别为111.35万㎡、79.52万㎡），3-7月维持80-100万㎡的活跃水平。区域分布上，番禺区以154.9万㎡居首，占比15.7%；增城、花都分别成交134.55万㎡、108.2万㎡，外围区域贡献过半。中心城区中天河、海珠表现稳健。市场整体呈现“外围主导、改善释放”的格局，政策利好持续发酵。

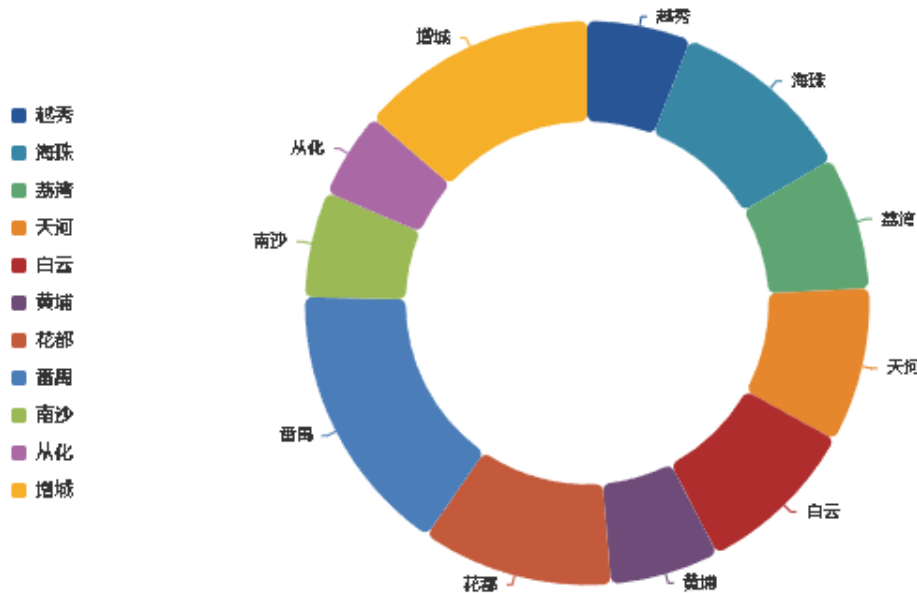
## 月度成交面积对比 (万㎡)



• 2025全年: 985.88 万㎡

• 同比: +6.5%

## 2025年分区成交面积占比



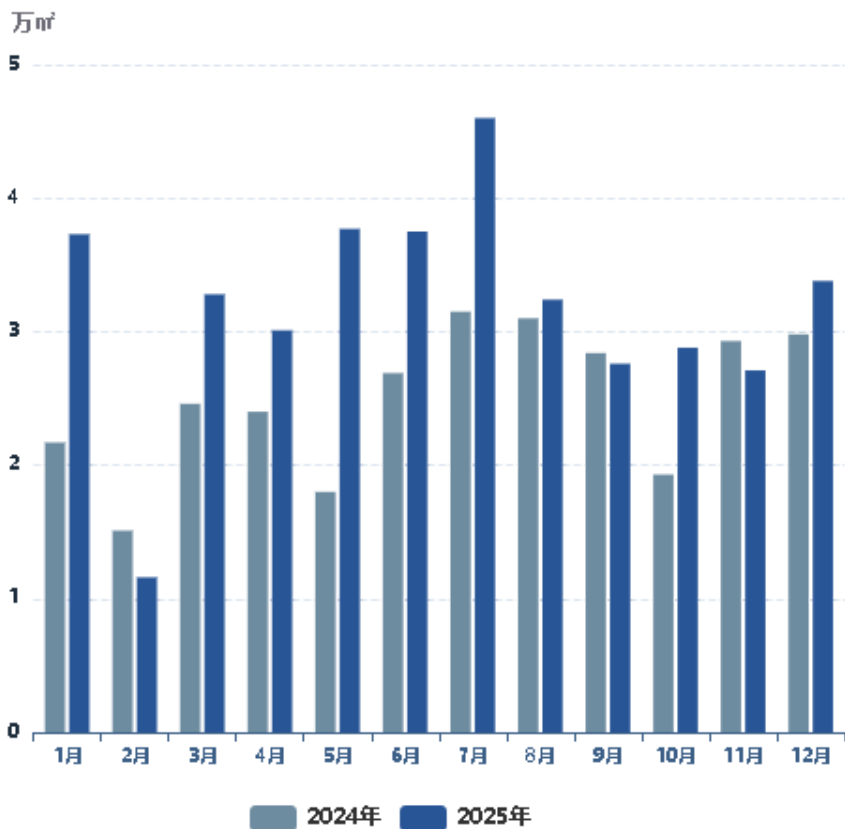
• 番禺: 15.7%  
• 花都: 11.0%

• 增城: 13.6%

# 广州市存量商铺物业：成交放量增长27.7%，花都番禺领跑

2025年广州存量商铺市场表现活跃，全年成交面积38.28万 $m^2$ ，同比增长27.7%。月度成交波动较大，7月达到峰值4.6万 $m^2$ ，1月、3月、5月均超过3.7万 $m^2$ 。区域分布高度集中，花都区以7.14万 $m^2$ 居首（占比18.7%），番禺区6.94万 $m^2$ （18.1%），天河、海珠、增城等也贡献显著。外围区域因商业配套完善、租金回报稳定，成为商铺交易主力。市场呈现“多点开花、核心区优质资产受捧”的特征。

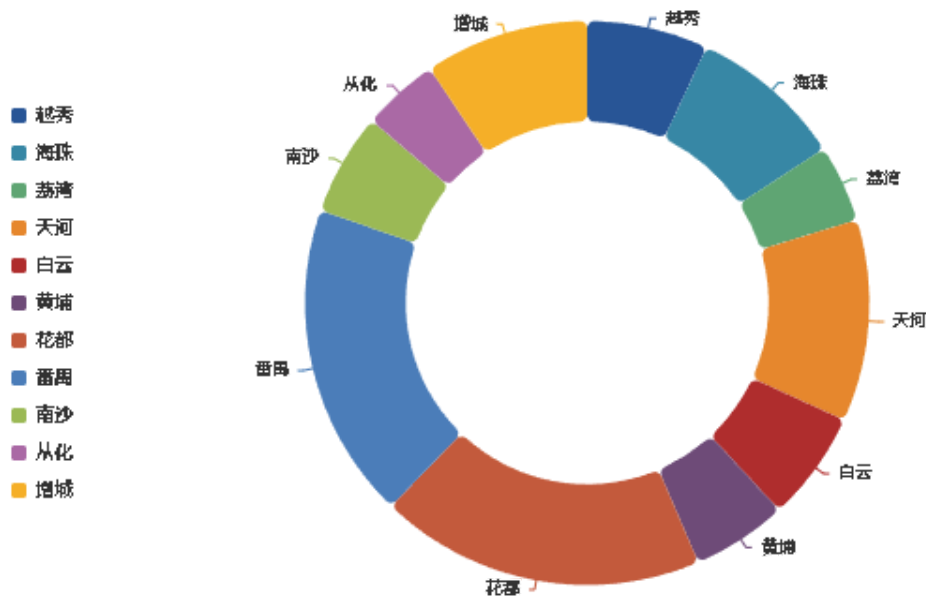
## 月度成交面积对比 (万 $m^2$ )



• 2025全年: 38.28 万 $m^2$

• 同比: +27.7%

## 2025年分区成交面积占比



• 花都: 18.7%

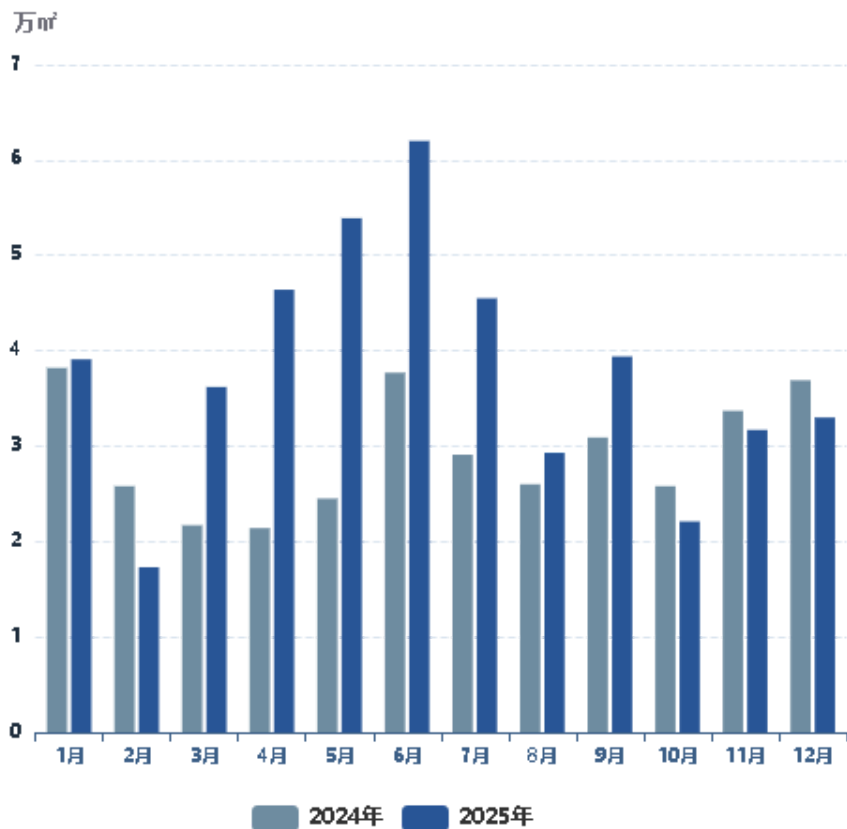
• 番禺: 18.1%

• 天河: 11.6%

# 广州市存量办公物业：成交面积45.6万㎡，同比激增29.7%

2025年广州存量办公物业成交量大幅攀升，全年成交45.6万㎡，同比增长29.7%。月度走势呈“双峰”特征，5-6月为高峰期（5.39万㎡、6.2万㎡），9月、12月也保持3万㎡以上水平。区域分布上，天河区以9.89万㎡遥遥领先（占比21.7%），越秀、番禺、黄埔分别成交7.57万㎡、6.61万㎡、5.41万㎡。核心商务区办公资产流动性增强，新兴商务区如琶洲、金融城周边也表现活跃，反映企业扩租与投资需求回暖。

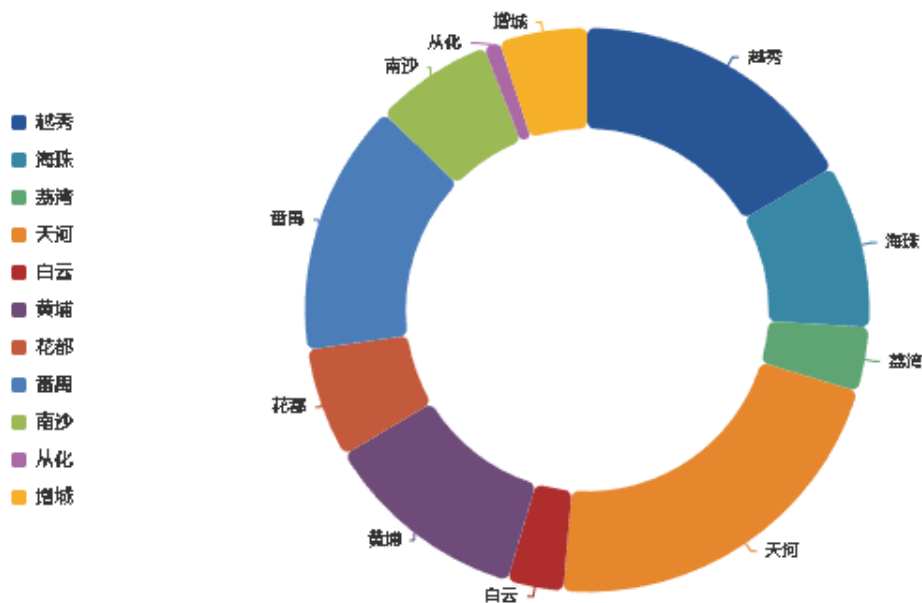
## 月度成交面积对比 (万㎡)



• 2025全年: 45.60 万㎡

• 同比: +29.7%

## 2025年分区成交面积占比



• 天河: 21.7%

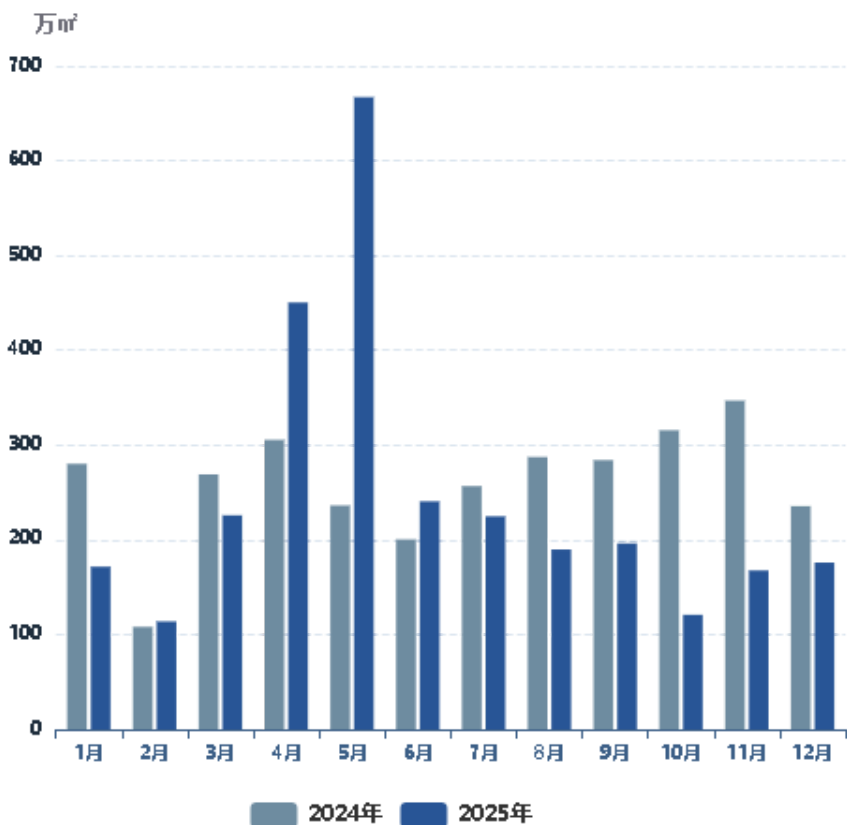
• 越秀: 16.6%

• 番禺: 14.5%

# 广州市租赁住宅物业：全年成交2944万㎡，同比略降5.8%

2025年广州租赁住宅市场成交量小幅回调，全年成交面积2944.32万㎡，同比下降5.8%。月度走势波动明显，4月、5月为成交高峰（450.37万㎡、667.09万㎡），其余月份在110-240万㎡之间。区域分布高度集中于白云区，占比达61.5%；番禺、花都、越秀分别占7.3%、5.6%、4.3%。租赁需求仍以城市外围及产业聚集区为主，中心城区房源紧俏但供应有限。市场整体呈现“外围主导、价格平稳”的格局。

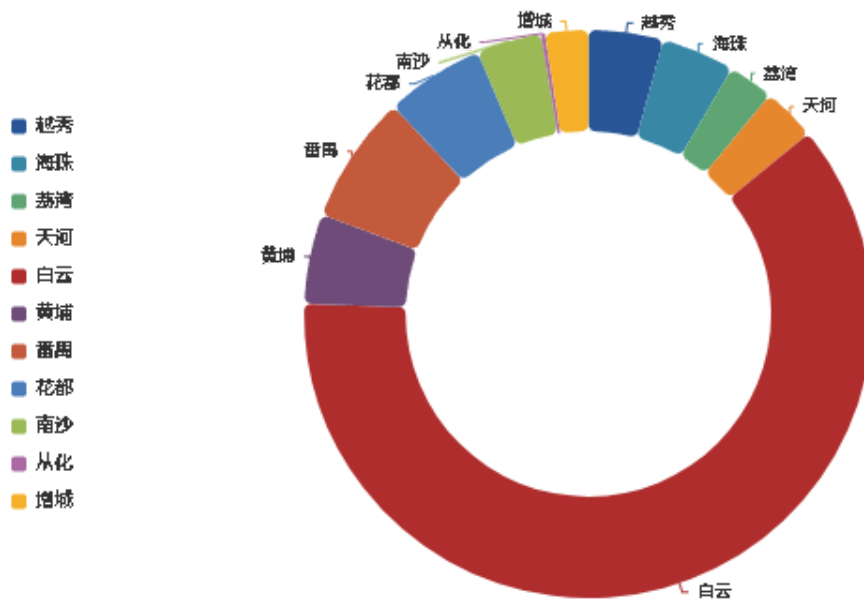
## 月度成交面积对比 (万㎡)



• 2025全年: 2944.32 万㎡

• 同比: -5.8%

## 2025年1-12月分区成交面积占比



• 白云: 61.5%

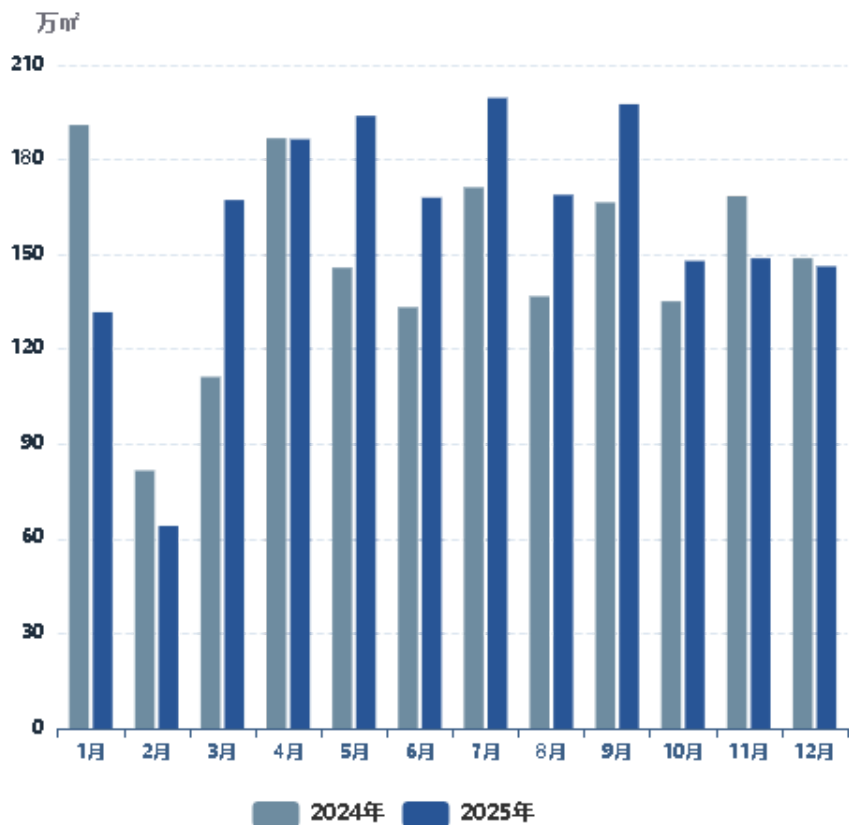
• 番禺: 7.3%

• 花都: 5.6%

# 广州市租赁商铺物业：成交1921万m<sup>2</sup>同比增长8.1%，花都番禺领跑

2025年广州租赁商铺市场表现活跃，全年成交面积1920.51万m<sup>2</sup>，同比增长8.1%。月度成交除2月（64.08万m<sup>2</sup>）外，多数月份维持在130-200万m<sup>2</sup>，7月达到峰值199.56万m<sup>2</sup>。区域分布上，花都区以26.0%占比居首，番禺区22.0%紧随其后，天河、白云、海珠等也贡献显著。外围区域因商业配套完善、租金性价比高，成为商铺租赁主力，市场呈现“多点开花、核心区优质商铺受捧”的特征。

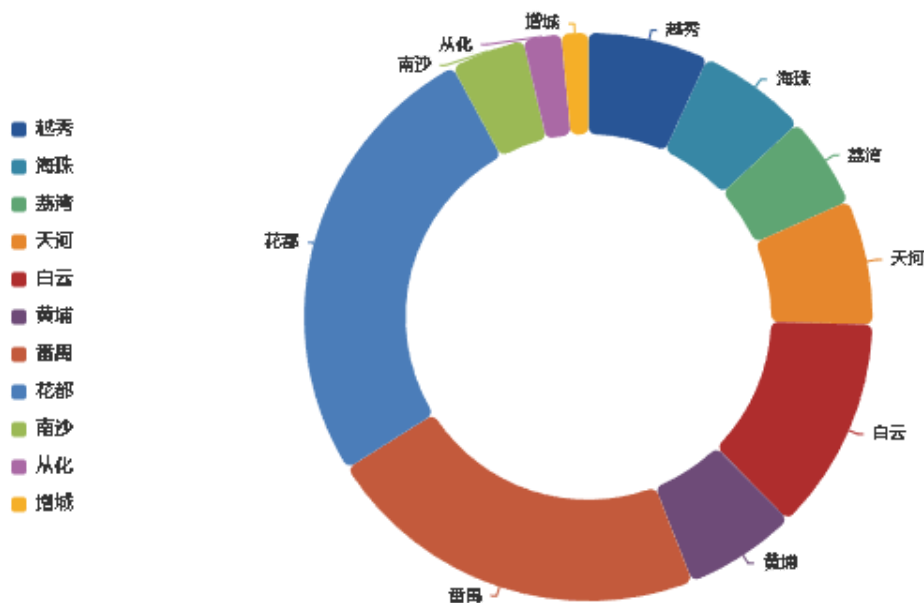
## 月度成交面积对比 (万m<sup>2</sup>)



• 2025全年: 1920.51 万m<sup>2</sup>

• 同比: +8.1%

## 2025年1-12月分区成交面积占比



• 花都: 26.0%

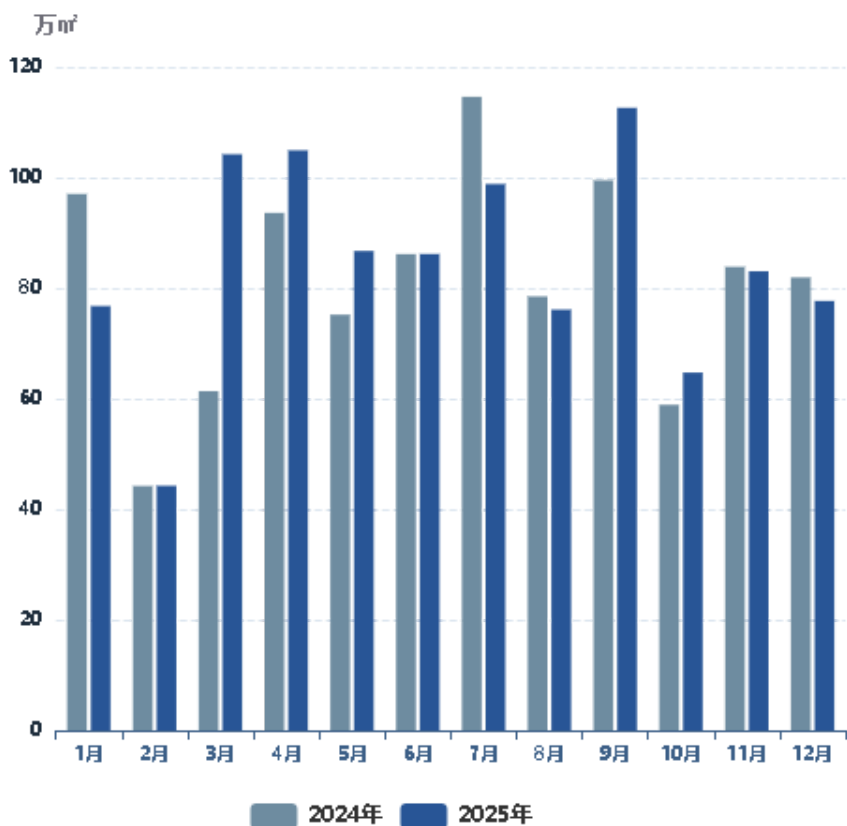
• 番禺: 22.0%

• 天河: 7.1%

# 广州市租赁办公物业：成交1016万m<sup>2</sup>同比增长4.2%，天河越秀主导

2025年广州租赁办公市场稳中有升，全年成交面积1015.96万m<sup>2</sup>，同比增长4.2%。月度成交波动较大，3月、4月、9月均超过100万m<sup>2</sup>，2月为低谷44.24万m<sup>2</sup>。区域分布上，天河区以21.0%占比遥遥领先，越秀区11.9%次之，番禺、黄埔、白云等也有一定份额。核心商务区办公租赁需求保持韧性，新兴商务区如琶洲、金融城周边活跃度提升，反映企业办公租赁需求温和回暖。

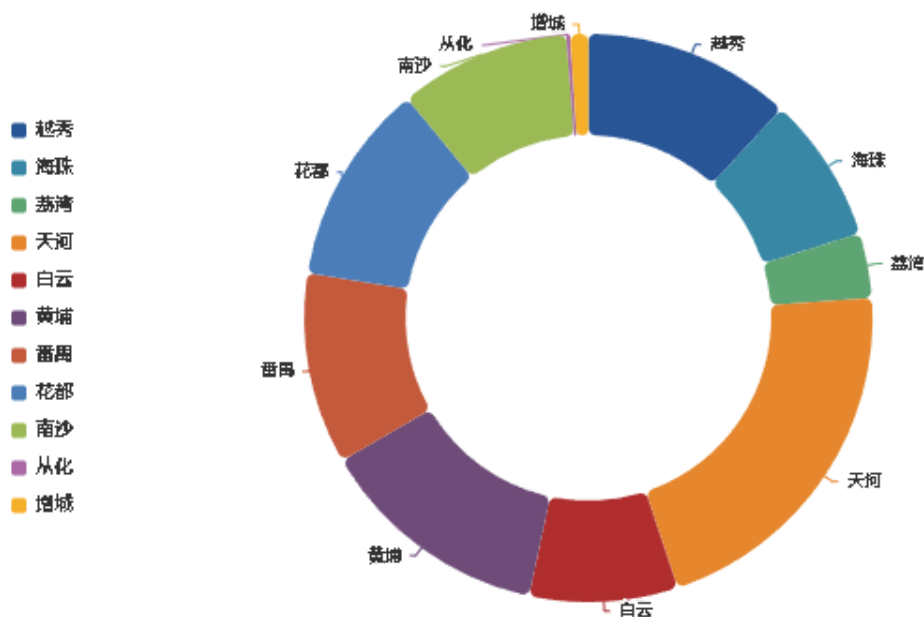
## 月度成交面积对比 (万m<sup>2</sup>)



• 2025全年: 1015.96 万m<sup>2</sup>

• 同比: +4.2%

## 2025年1-12月分区成交面积占比



• 天河: 21.0%

• 越秀: 11.9%

• 番禺: 10.9%



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。