



广州全面取消限购

中国一线城市中，广州率先彻底放开限购。

- 7月，中央再次强调因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。
- 9月24日，中央宣布下调存量房贷利率约0.5个百分点，下调二套房贷最低首付比例至15%。
- 广州宣布取消全市范围限购，政策自9月30日生效。这标志着自2010年10月以来持续14年的限购政策已全面解除。
- 本季录得一宗瞩目宅地成交。9月29日，经过148轮竞价，保利发展以人民币117.6亿元竞得位于国际金融城的AT080722地块，成交楼面价达人民币每平方米66,957元，为历史第二高。
- 第三季度，广州一手住宅供应面积环比增长17.6%，至145.6万平方米，成交面积环比下降10.3%，至137.8万平方米。
- 截至季末，全市一手住宅成交均价环比下降12.9%，至人民币每平方米40,648元。

“全面取消持续长达14年之久的限购是广州楼市迄今最瞩目的政策调整，这展现了本地政府稳市场、稳预期的决心，也助力多个项目询盘及成交量在国庆期间实现大幅回升。”

谢靖宇，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系
市场研究部

James Macdonald

高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

Carlby Xie

董事
华南区
+8620 3665 4874
carlby.xie@
savills.com.cn

中央管理层

Alvin Lau

董事总经理
广州
+8620 3665 4888
alvin.lau@savills.com.cn

第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 广州市九区一手住宅供应面积与成交面积, Q4/2019至Q3/2024

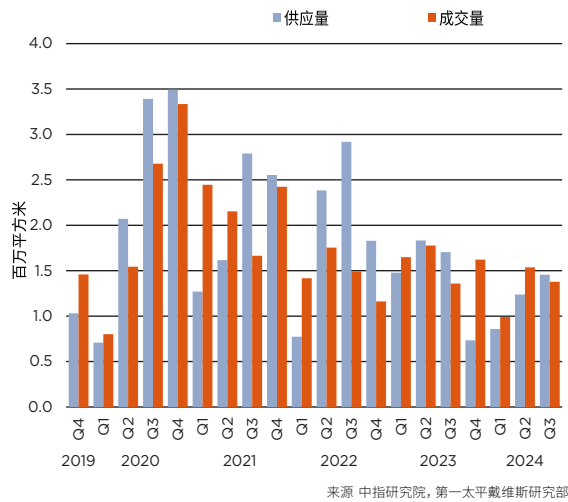


图2: 广州市九区一手住宅成交均价, Q4/2019至Q3/2024

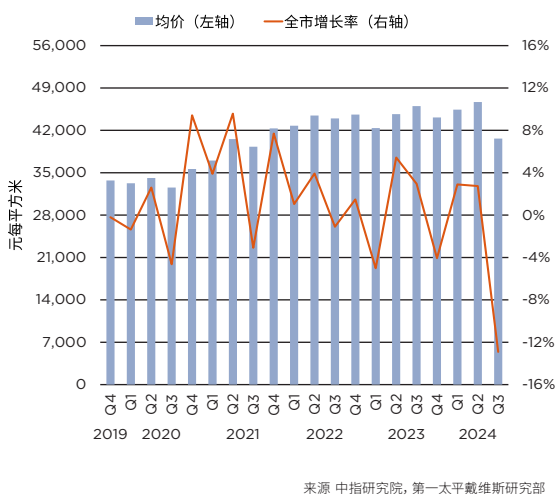
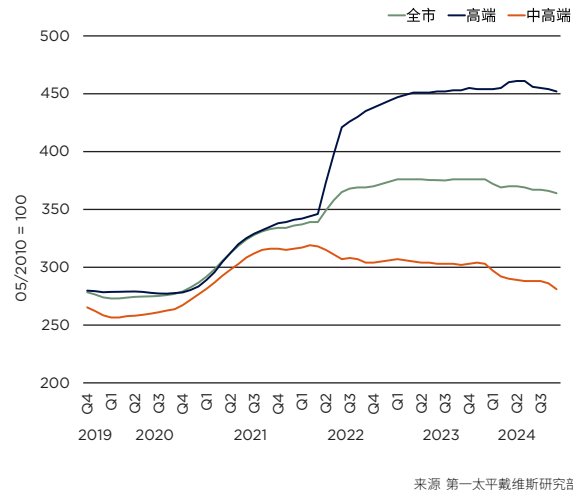


图3: 二手高端与中高端住宅价格指数, Q4/2019至Q3/2024



政策回顾

就第三季度整体而言，市场情绪持续倾软，成交量仍处低位。对此，政府发布了更多刺激性政策，以提振住宅销售表现及市场信心。7月，中央再次强调因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。9月24日，中国人民银行和国家金融监管总局联合出台了一揽子政策，从个人融资层面促进房地产市场发展。相关政策包括：下调存量房贷利率，平均降幅在0.5个百分点左右；继5月下调首套房贷最低首付比例后，再将二套房贷最低首付比例也降至15%。这些举措均有望减少购房融资成本，鼓励改善型需求的释放。尤为瞩目的是，在地方层面，广州在一线城市中率先全面放开限购，这意味着彻底解除了自2010年10月以来持续长达14年的住宅限购。随着新政在9月30日的正式生效，国庆假期市场问询及成交量显著增长。根据广州市住房和城乡建设局数据，国庆七天全市一手住宅成交面积达61万平方米，超越了今年8月和9月的单月成交数据。

土拍市场

2024年初以来，全市土拍市场表现低迷。前八月，全市仅录三宗住宅用地成交，同比下降81.3%。为激发市场活力，广州于8月26日举办了2024年秋季土地推介会，向60多家知名开发商推介了24宗优质地块。这些地块的供应吸引了开发商的拿地热情，这在AT080722地块的成功出让上有所体现。9月29日，在经过148轮竞价后，位于国际金融城片区的AT080722地块（又称“南方面粉厂地块”）被保利发展以人民币117.6亿元竞得。地块成交楼面价达人民币每平方米66,957元，为历史第二高。

一手住宅市场

9月末，新政的出台推动部分开发商加快推盘节奏。因此，第三季度广州一手住宅供应面积环比增长17.6%，至145.6万平方米。尽管季末限购政策解除后多个项目问询量和

访问量回升，但在新政发布前本季度内的大部分时间中，潜在购房者仍保审慎，交易量处于较低水平，全市一手住宅季度成交面积环比下降10.3%，至137.8万平方米。

季内，成交多集中于市郊区域更具价格优势的项目中。此外，开发商为加速去库存继续提供购房优惠。受上述因素影响，广州一手住宅市场成交均价环比下降12.9%，至人民币每平方米40,648元。其中，核心区域和市郊区域均价分别环比下降7.3%和9.8%。

展望

全面放开限购等刺激性政策的出台料推动本地改善型买家需求的释放，并吸引广州周边城市购房者需求。此外，预计政府将出台更多针对个人贷款利率优化、提升土拍市场活跃度、促进楼市止跌回稳等的政策细节及实施举措，这料助四季度市场成交量回升。