

2022年4月，在广州疫情反复、楼市信心依然不足的背景下，广州整体市场维持低位运行态势，商品住宅成交规模环比

3月有所下降。供应端方面，为迎战“五一”黄金周，开发商纷纷抢在节前拿证，“五一”前一周商品住宅获批预售证就达30张，全月商品住宅供应面积大幅反弹。

在市场整体信心依旧不足的情况下，各大品牌房企及具体项目1-4月表现如何，我们可通过下面各项图表来进行详细了解。



2022年1-4月广州房地产企业 销售业绩TOP20

排名	企业名称	销售额 (亿元)	排名	企业名称	销售面积 (万m ²)
1	越秀地产	188.4	1	越秀地产	42.6
2	保利发展	120.5	2	保利发展	27.9
3	珠光集团	55.3	3	合景泰富集团	19.9
4	万科	48.3	4	时代中国	15.5
5	合景泰富集团	43.2	5	珠江投资	14.9
6	珠江投资	37.6	6	碧桂园	13.4
7	珠实地产	35.8	7	万科	11.7
8	碧桂园	33.5	8	珠实地产	10.1
9	时代中国	32.4	9	祈福集团	8.3
10	富力集团	31.0	10	融创中国	7.8
11	祈福集团	23.8	11	珠光集团	7.2
12	新世界中国	23.5	12	富力集团	6.7
13	融创中国	21.9	13	奥园集团	5.5
14	龙湖集团	19.2	14	合生创展	5.1
15	中海地产	19.1	15	敏捷集团	5.1
16	奥园集团	17.9	16	龙湖集团	4.7
17	合生创展	16.2	17	方圆集团	4.0
18	华润置地	13.9	18	新世界中国	4.0
19	中国铁建	12.1	19	华润置地	3.8
20	方圆集团	11.6	20	中国铁建	3.4

特别声明：房地产企业销售数据统计是以2022年1月1日-4月30日期间销售的商品

房为统计口径，包括商品住宅、写字楼、公寓、商业全口径，主要依据在广州市域范围的销售监测数据，并参考当期总体经营情况和推盘去化情况进行分析统计；对于少数没有在监测范围内的企业和项目，由企业提供相关文件，经审核，也纳入统计范围。本报告仅供参考，不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。

丨中指点评

2022年1-4月广州销

售金额前20房企门槛为11.6亿元。其中，越秀地产以188.4亿元的成交额占据销售排行榜榜首，保利发展

以120.5亿元的销售金额紧随其后，珠光集团以55.3亿元的销售金额位居第三。4-10名房企销售金额在31-48亿元之间，万科、合景泰富、珠江投资、珠实地产、碧桂园、时代中国、富力集团均上榜。

销售面积方面，越秀地产与保利发展分别位居销售面积榜第一、第二名，其中越秀地产以42.6万㎡领先其他企业，保利发展以27.9万㎡紧随其后，合景泰富集团以19.9万㎡位居第三。位居第4-10名房企销售面积在7.8-15.5万㎡，时代中国、珠江投资、碧桂园、万科、珠实地产、祈福集团、融创中国均上榜。



2022年1-4月广州商品住宅项目 销售业绩TOP20

排名	企业名称	销售额 (亿元)	排名	企业名称	销售面积 (万m ²)
1	越秀·和樾府	95.3	1	越秀·和樾府	16.2
2	富力南驰·富颐华庭	27.1	2	亚运城	6.0
3	万科金域曦府	24.2	3	富力南驰·富颐华庭	5.5
4	岭南新世界	18.2	4	智联·汽车小镇	4.6
5	珠江铂世湾	17.7	5	万科金域曦府	4.5
6	保利天汇	17.5	6	越秀·星汇城TOD	4.3
7	亚运城	16.5	7	珠江铂世湾	3.8
8	越秀·星汇文玺	14.7	8	越秀·星汇文玺	3.2
9	保利·罗兰国际	13.5	9	越秀星寰TOD	3.1
10	珠江花城	12.7	10	保利·罗兰国际	3.0
11	大壮名城	12.7	11	黄埔中央城	2.9
12	智联·汽车小镇	12.3	12	品秀·星瀚	2.9
13	越秀·星汇城TOD	11.9	13	广州融创文旅城	2.8
14	中海观雲府	11.7	14	岭南新世界	2.8
15	越秀·星寰TOD	11.5	15	时代天韵	2.8
16	品秀·星瀚	11.1	16	保利天汇	2.7
17	黄埔中央城	11.0	17	合景誉山国际	2.7
18	时代天韵	10.3	18	大壮名城	2.3
19	悦江上品苑	9.9	19	敏捷·绿湖首府	2.2
20	华远·霁和墅	9.8	20	珠江花城	2.1

特别声明：房地产项目销售数据统计是以2022年1月1日-3月31日期间销售的商品

住宅为统计口径，主要依据在广州市域范围的销售监测数据，对于监测不全的项目数据，由企业提供相关文件并审核，也纳入统计范围。本报告仅供参考，不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。

中指点评

番禺区万博板块的热销楼盘越秀·和樾府1-4月销售额为95.3亿，遥遥领先其他项目。位于黄埔区的旧改大盘富力南驰·富颐华庭以27.1亿销售额位居销售排行榜第二。荔湾区万科金域曦府以24.2亿元的销售金额位居第三。销售额前10项目中，4个位于番禺区，黄埔、天河各有两盘上榜，荔湾、白云各有一个项目上榜。

从成交面积来看，越秀·和樾府以16.2万㎡的销售面积位居榜首，亚运城以6.0万㎡销售面积位居第二，富力南驰·富颐华庭以5.5万㎡的成交面积位居第三。销售面积前10项目中有四个项目为越秀地产参与开发，为其1-4月销售提供良好支撑。

房地产政策解读

2022年4月以来，全国已有60余城出台房地产相关政策近90条，政策落地节奏加快。且调控政策主要向限购、限贷、限售方向延伸，优化调整力度也在加大。

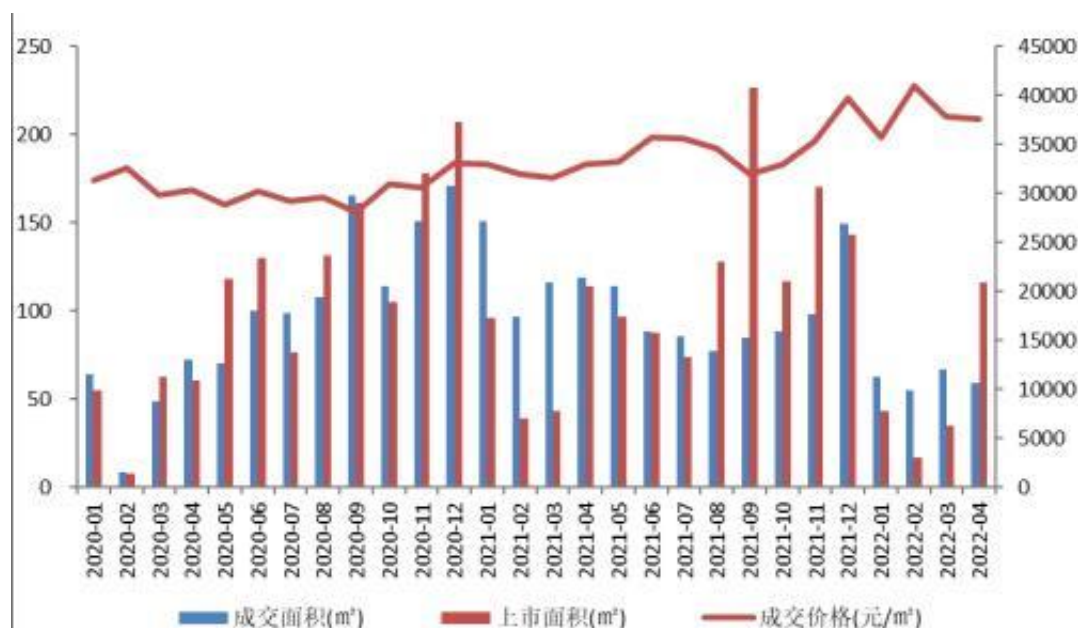
广州目前虽然无明显的政策变动，但在全国房地产政策持续宽松的背景下，预计广州后续将会在部分政策方面继续优化。当前广州信贷政策环境持续改善，房贷利率持续下降，放款速度加快，为购房者提供较为有力的信贷支持。

土地市场解读

4月，广州暂无商住用地供应，成交商业/办公用地供4宗，成交建筑面积21.9万㎡，成交楼面价10024元/㎡，均为底价成交。推出工业用地9宗，推出建筑面积218.5万㎡，成交工业用地4宗，成交建筑面积27.0万㎡，均为底价成交。

房地产市场解读

图：2020年1月-2022年4月广州商品住宅成交走势



数据来源：

2022年4月，为备战“五一”黄金周的营销节点，开发商纷纷提前拿证备货，尤其四月份的最后一周，共有30张商品住宅预售证获批。4月广州商品住宅供应规模大幅反弹，当月共新增商品住宅9925套、116.1万 m^2 ，新增商品住宅套数、面积环比分别增加183.6%、232.3%。

成交方面，受疫情反复及购房者信心不足背景下，4月广州商品住宅成交依然低迷，成交量价相比3月有所下降，当月广州商品住宅实现网签面积59.5万平方米，环比下降10.9%，同比下降49.8%。

本文源自中指研究院