



58 安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

一线城市存量房地产市场白皮书

——广州篇（2022版）



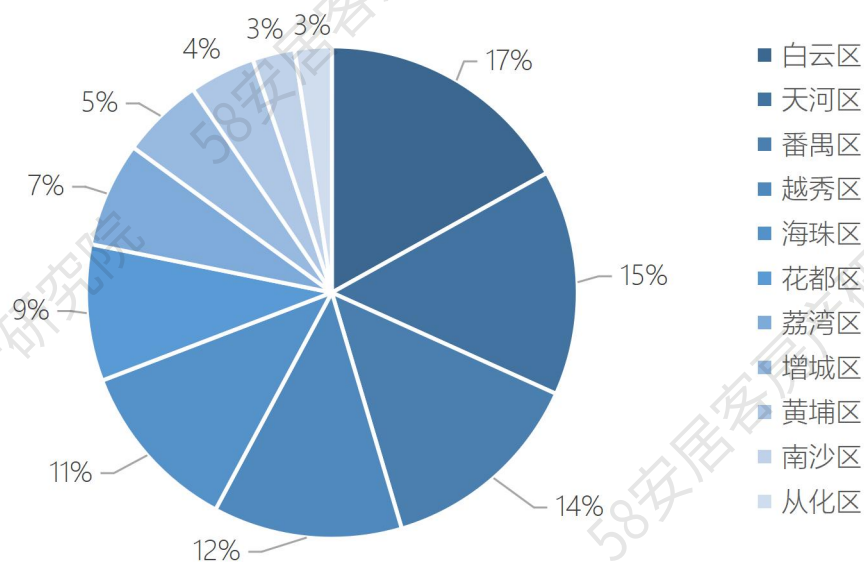
一、存量房小区规模概况

1、区域分布情况

2022 年，广州目前有 1.43 万个存量房小区统计在册。其中白云区、天河区和番禺区的存量房小区相对最多，占比分别为 17%、15%和 14%，三个区域的存量房小区占比接近 50%。另外两个区域越秀区和海珠区两个存量房小区占比也超过了 10%，分别为 12%和 11%。从化区、南沙区和黄埔区的二手房存量小区数量为最少，其占比都不超过 5%，分别为 3%、3%和 4%。

广州市的房地产开发节奏主要呈现出以市中心为原点，逐步往外围区域拓展的趋势，整体呈现出向南、向北、向东的发展。因此从整个城市的二手房分布来看，中心城区的二手房分布相对密度会较高，而外围区域的相对较广。并且从整个广州市的存量房市场来看，房龄结构也会相对较老一些，10 年内的次新房比例也相对会一些，直接导致整个城市中低端的存量房占比也较大。

广州市各行政区存量房小区数量分布图



数据来源：58 安居客房产研究院

2、商圈分布情况

从广州市行政区各板块的存量小区分布来看，存在相对不均衡的情况，如花都区的旧区存量小区数量达到 640 多个，为整个广州市存量小区数量最多的区域，其次番禺区大石、花都区新区、荔湾区芳村板块，去二手房存量小区都超过了 300 个，部分区域由于小区信息相对不完整，有些区域数量都会相对较少。

广州市各行政区商圈小区数量分布图

区域	板块	小区数
白云区	黄石	228
	嘉禾望岗	196
	新市	186
	太和	181
	机场路	175
	同和	167
	石井	162
	龙归	152
	京溪	132
	南湖	123
	同德围	116
	景泰	109
	人和	97
	罗冲围	77
	永泰	75
	金沙洲	69
	白云大道	64
从化区	三元里	58
	江高	52
	街口	259
	太平	50
番禺区	温泉	28
	鳌头	11
	大石	348
	市桥	267
	市桥东	153
	石基	150
	南村	147
	祈福	137
	市桥南	133
	洛溪	99

	石楼	85
	汉溪长隆	84
	钟村	64
	广州雅居乐	62
	星河湾	57
	南浦	43
	亚运城	35
	大学城	32
	南站	27
	市桥西	24
海珠区	滨江东	239
	宝岗	191
	赤岗	184
	前进路	111
	南洲	95
	宝岗大道	73
	江南大道北	72
	新港西	69
	琶洲	68
	工业大道北	67
	江南西	66
	工业大道南	65
	海珠湿地公园	64
	广州大道南	62
	江燕路	60
	昌岗	47
花都区	晓港	47
	东晓南	46
	旧区	642
	新区	378
	狮岭	105
	花都西	89
黄埔区	花东	50
	机场	21
	黄埔开发区	145
	大沙地	118
	黄埔港	88
	科学城	71
	文冲	56
	香雪	52
	长岭居	45
荔湾区	知识城	31
	旧黄埔北	17
	芳村	303

	西关	123
	陈家祠	119
	环市西路	96
	黄沙	88
	中山八路	85
	龙溪大道西	73
	滘口	62
	南岸	23
	坦尾	15
	金洲	119
南沙区	南沙北	116
	明珠湾	70
	黄阁	59
	南沙湾	33
	东圃	265
天河区	天河公园	217
	员村	153
	棠下	135
	龙口	129
	岑村	111
	粤垦	105
	沙太	104
	岗顶	101
	五山	97
	天河城	80
	车陂	78
	沙河	72
	天河北	70
	龙洞	65
	珠江新城东	65
	长湴	64
	黄村	61
	体育中心	46
	珠江新城西	37
	珠江新城东	32
	天河智慧城	31
越秀区	东川	192
	西门口	179
	北京路	177
	小北	124
	五羊新城	117
	东山口	91
	淘金	89
	农讲所	82

	东风东	79
	建设	79
	瑶台	78
	环市东	75
	麓湖	64
	杨箕	56
	大沙头	54
	水荫路	54
	盘福路	43
	公园前	40
	火车站(流花)	37
	一德路	34
	黄花岗	26
	新塘	239
	荔城中区	163
增城区	荔城富鹏	126
	广园东	62
	朱村	42
	荔城增江	41
	永和	36
	石滩	34
	中新	30

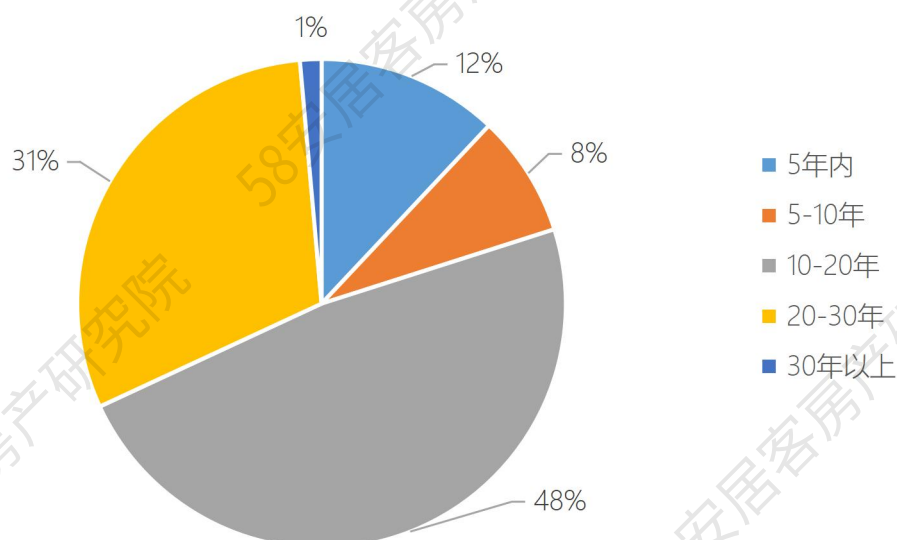
数据来源：58 安居客房产研究院

二、存量房小区房龄概况

1、存量房小区房龄分析

从广州市存量房小区房龄结构来看，10-20 年之间房龄的小区占比会相对最大，为 48%，其次是 20-30 年之间房龄的小区，占比为 31%，房龄在 5 年以内的小区占比为 12%，会比上海和深圳多一些，房龄在 5-10 年之间的小区占比 8%，不过广州市二手房存量小区房龄在 30 年以上的小区占比会相对较少，仅有 1%，首先是由于数据为不完全统计和部分小区房龄数据缺失而导致，其次是整个广州市城市更新速度相对会较快，知道导致城市中房龄相对较老的小区数量占比较少。

广州市存量房小区房龄分布图



数据来源：58 安居客房产研究院

2、各行政区小区房龄分析

从广州市各行政区存量房小区房龄结构来看，次新房相对集中的区域为从化区和南沙区，其中南沙区 5-10 年房龄的小区占比更是接近 50%；而房龄结构相对较老的小区集中度较高的区域有越秀区、荔湾区和海珠区，这些区域 20-30 年之间房龄占比多 40% 岁以上的水平。

广州市各行政区存量房小区房龄结构表

行政区	5 年以内	5-10 年	10-20 年	20-30	30 年以上
白云区	7.66%	7.20%	61.36%	23.22%	0.55%
从化区	20.92%	25.23%	39.00%	13.85%	1.00%
番禺区	8.10%	13.23%	53.17%	24.99%	0.51%
海珠区	5.69%	5.42%	47.53%	39.86%	1.49%
花都区	13.90%	13.99%	46.59%	24.13%	1.40%
黄埔区	8.01%	25.62%	44.84%	20.28%	1.25%
荔湾区	6.06%	10.24%	35.68%	46.15%	1.87%
南沙区	16.09%	46.41%	29.02%	7.47%	1.00%
天河区	6.56%	5.95%	52.57%	33.50%	1.42%
越秀区	3.78%	5.85%	38.37%	47.87%	4.14%
增城区	11.87%	33.79%	41.70%	12.18%	0.46%

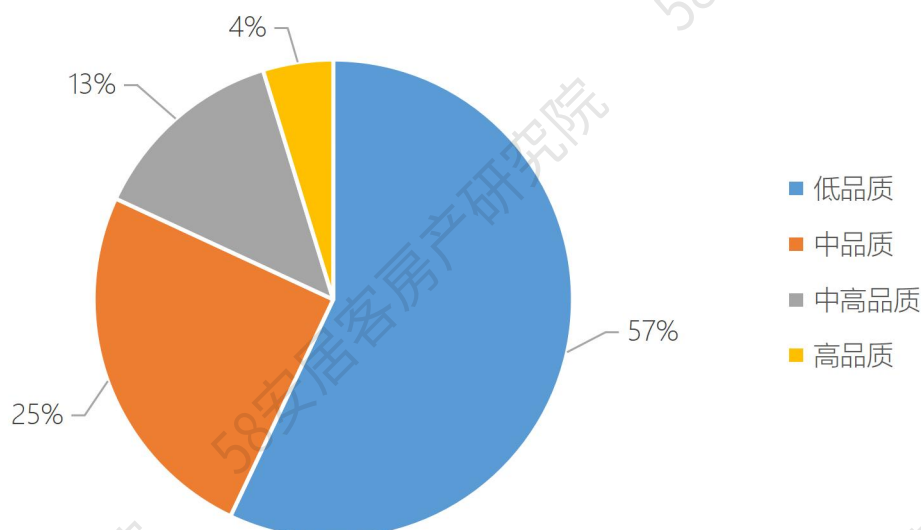
数据来源：58 安居客房产研究院

三、存量房小区品质

1、全市小区品质分析（标准：物业费高低）

广州市存量房小区中，低品质小区占比为 57%，重品质小区占比为 25%，中高品质小区占比为 13%，高品质小区占比为 4%。广州市二手房存量小区中，多层小区和小高层小区占比会相对较高，那么其电梯运营费占小区物业费的比重会相对较低，直接导致整个广州的小区物业管理费的标准相对会较低，变相会影响小区品质，而区域的 20 年左右房龄小区占比也较高，也是影响小区品质的主要因素。

广州市存量房小区品质分布



数据来源：58 安居客房产研究院

注：低品质小区：物业管理费小于 1 元/㎡*月；中品质小区：物业管理费在 1-2 元/㎡*月；中高品质小区：物业管理费在 2-5 元/㎡*月之间，高品质小区：物业管理费大于 5 元/㎡*月，剔除掉无物业费小区。

2、全市各区域不同品质小区分布

从广州市各行政区存量房小区品质来看，白云区、番禺区、海珠区、花都区、黄埔区、荔湾区、天河区和越秀区的低品质小区占比都相对会较高，占比都超过了 60%。而相对外围区域的小区其房龄结构相对较新，物业费也会相对较高，使其小区品质会整体相对较高。

广州市各行政区存量房小区品质分布

区域	小区品质（物业费）	占比情况
白云区	低品质	82.0%
	中品质	11.3%
	中高品质	6.2%
	高品质	0.5%
从化区	低品质	51.9%
	中品质	30.4%
	中高品质	17.4%
	高品质	0.3%
番禺区	低品质	62.3%
	中品质	17.5%
	中高品质	19.7%
	高品质	0.4%
海珠区	低品质	71.7%
	中品质	18.9%
	中高品质	8.1%
	高品质	1.3%
花都区	低品质	66.3%
	中品质	21.2%
	中高品质	12.3%
	高品质	0.2%
黄埔区	低品质	65.7%
	中品质	9.7%
	中高品质	23.6%
	高品质	0.9%
荔湾区	低品质	69.6%
	中品质	17.4%
	中高品质	12.1%
	高品质	0.9%
南沙区	低品质	36.0%
	中品质	18.9%
	中高品质	43.3%
	高品质	1.7%
天河区	低品质	68.0%
	中品质	17.3%
	中高品质	13.1%
	高品质	1.5%
越秀区	低品质	68.0%
	中品质	21.3%

增城区	中高品质	8.6%
	高品质	2.2%
	低品质	43.6%
	中品质	24.9%
	中高品质	28.6%
	高品质	3.0%

数据来源：58安居客房产研究院

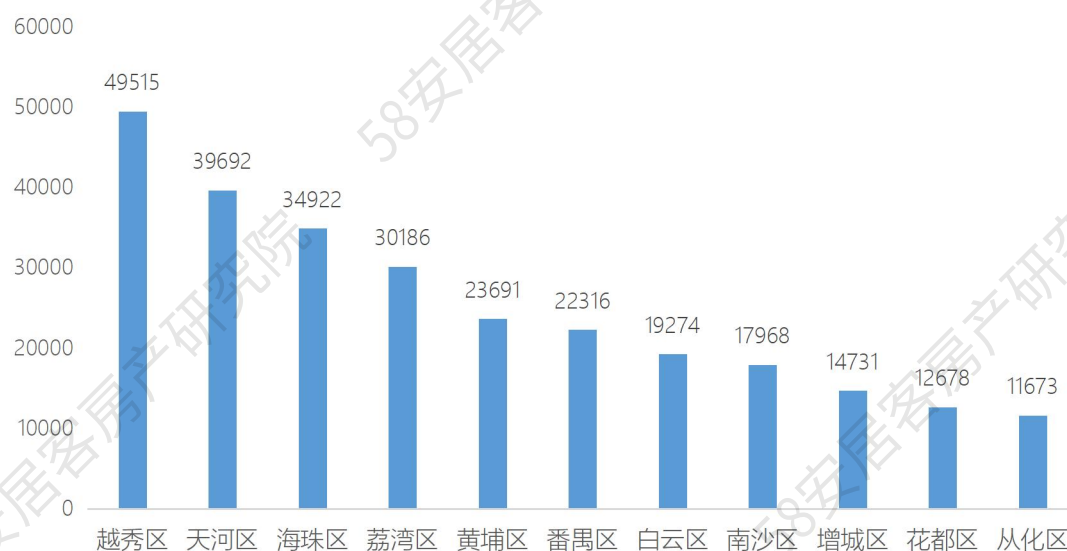
注：低品质小区：物业管理费小于 1 元/㎡*月；中品质小区：物业管理费在 1-2 元/㎡*月；中高品质小区：物业管理费在 2-5 元/㎡*之间，高品质小区：物业管理费大于 5 元/㎡*月，剔除掉无物业费小区。

四、小区房价概况

1、各行政区小区均价

广州市各行政区存量房小区挂牌均价最高的区域为越秀区，接近 5 万元/平方米，其次是天河区、海珠区、荔湾区，均价都在 3 万元/平方米以上的水平，黄埔区和番禺区的存量房小区均价 2 万元/平方米以上，其他区域都在 1 万元/平方米以下的水平。

广州市各行政区存量房小区均价（元/㎡）



数据来源：58安居客房产研究院

3、各行政区不同房龄段小区房价

广州市各区域存量房小区均价整体呈现出房龄越新，其小区均价会越高，房龄越老其小区均价会越低的情况。小区房龄对房价影响相对较为明显，而上海和深圳的不同区

域存在一定的差异性。

广州市各行政区不同房龄存量房小区均价

区域	建筑年代	小区均价 (元/m ²)
白云区	5 年内	32117
	5-10 年	24951
	10-20 年	18489
	20-30 年	21074
	30 年以上	20855
从化区	5 年内	13322
	5-10 年	11476
	10-20 年	11392
	20-30 年	9733
	30 年以上	--
番禺区	5 年内	27688
	5-10 年	28637
	10-20 年	22962
	20-30 年	18924
	30 年以上	16944
海珠区	5 年内	49453
	5-10 年	42775
	10-20 年	37116
	20-30 年	32171
	30 年以上	32936
花都区	5 年内	15458
	5-10 年	14115
	10-20 年	12925
	20-30 年	10818
	30 年以上	10575
黄埔区	5 年内	31545
	5-10 年	25380
	10-20 年	20993
	20-30 年	23903
	30 年以上	17414
荔湾区	5 年内	42246
	5-10 年	36091
	10-20 年	28444
	20-30 年	29180
	30 年以上	31376
南沙区	5 年内	23398
	5-10 年	17721
	10-20 年	13132

	20-30 年	11950
	30 年以上	--
	5 年内	52004
	5-10 年	58719
	10-20 年	37466
天河区	20-30 年	40758
	30 年以上	35432
	5 年内	51708
	5-10 年	57203
	10-20 年	52120
越秀区	20-30 年	48649
	30 年以上	47500
	5 年内	18047
	5-10 年	16397
	10-20 年	14167
增城区	20-30 年	10313
	30 年以上	23867

数据来源：58 安居客房产研究院

4、各行政区不同品质小区房价

广州市各行政区存量房小区均价明显存在品质越高，其小区均价会越高的现象，而品质越低，其小区均价会相对较低。

广州市各行政区不同品质存量房小区均价

区域	小区品质	小区均价 (元/㎡)
白云区	低品质	17726
	中品质	29540
	中高品质	39389
	高品质	67056
从化区	低品质	10314
	中品质	13130
	中高品质	13152
	高品质	24800
番禺区	中品质	18258
	低品质	27841
	中高品质	33971
	高品质	35257
海珠区	低品质	30966
	中品质	44416
	中高品质	59658
	高品质	61200

花都区	低品质	11483
	中品质	14726
	中高品质	17480
	高品质	13050
黄埔区	低品质	20740
	中品质	28576
	中高品质	33811
	高品质	37320
荔湾区	低品质	27018
	中品质	36322
	中高品质	44294
	高品质	36114
南沙区	中品质	13929
	低品质	17237
	中高品质	23274
	高品质	16700
天河区	低品质	30806
	中品质	50962
	中高品质	73170
	高品质	90203
越秀区	低品质	47091
	中品质	53603
	中高品质	67017
	高品质	71100
增城区	低品质	11566
	中品质	18042
	中高品质	18719
	高品质	--

数据来源：58安居客房产研究院

注：低品质小区：物业管理费小于1元/㎡*月；中品质小区：物业管理费在1-2元/㎡*月；中高品质小区：物业管理费在2-5元/㎡*月之间，高品质小区：物业管理费大于5元/㎡*月，剔除掉无物业费小区。

报告说明

1. 数据来源:

58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 版权声明:

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3. 免责条款:

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。