

2019 年广东房地产开发完成情况分析

内容摘要：本文分析了 2019 年广东房地产开发投资和商品房销售的基本情况和主要特点，指出全省房地产开发中存在的问题，并对 2020 年房地产开发趋势进行预判。

关键词：2019 年 房地产开发投资 商品房销售

2019年，广东省委省政府坚持贯彻落实中央决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。同时按照“稳地价、稳房价、稳预期”的要求因城施策，大力推进住房租赁市场，确保房地产市场平稳健康发展。全年房地产投资市场保持两位数增长，商品房销售市场平稳发展。

一、运行的主要特点

(一) 房地产开发投资保持两位数增长，占全国比重提升。2019年，广东完成房地产开发投资15852.16亿元，比上年增长10.0%，增幅比前三季度回落1.4个百分点，略高于全国0.1个百分点。与东部经济总量相近的省份比较，广东房地产开发投资总量位列第一，增速位列第四，低于天津(12.5%)、福建(14.8%)和山东(14.1%)，占全国的比重为12.0%，比前三季度提高0.3个百分点。(见图1，表1)

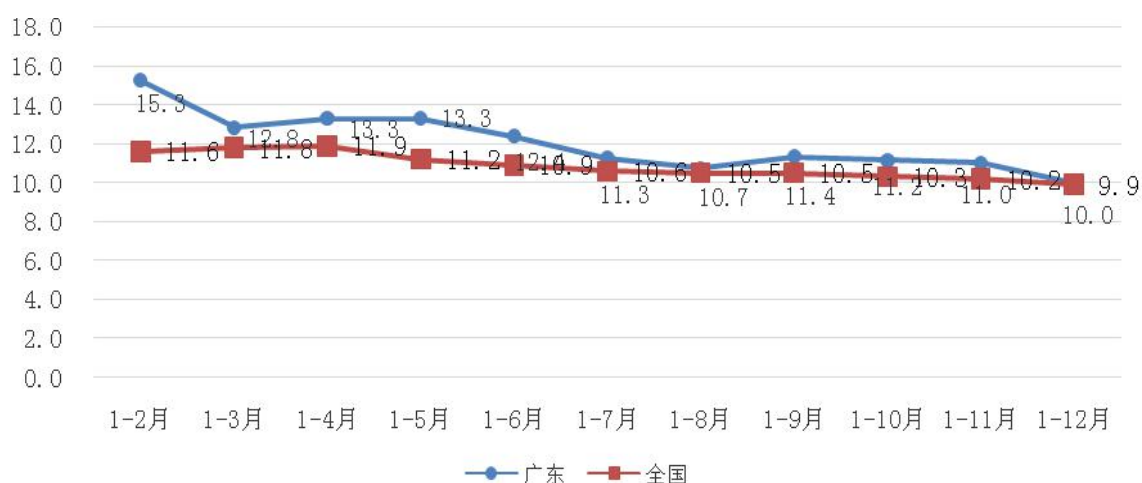


图1 2019年广东与全国房地产开发投资增速 (%)

表 1 2019 年东部地区房地产开发投资情况

地 区	完成投资 (亿元)			比上年 增 长 (%)		
		住宅	土地购置费		住宅	土地购置费
全国总计	132194.26	97070.74	41675.39	9.9	13.9	14.5
东部地区	69313.31	49838.88	25749.85	7.7	9.9	9.0
北 京	3838.38	2039.76	1860.85	-0.9	0.7	-9.1
天 津	2727.82	2200.01	1294.08	12.5	18.1	13.4
河 北	4347.05	3455.74	728.40	-2.9	-0.4	55.9
上 海	4231.38	2318.13	1963.51	4.9	4.1	6.4
江 苏	12009.35	9461.98	4552.63	9.4	13.1	17.0
浙 江	10682.97	7727.11	5364.02	7.4	8.0	-4.2
福 建	5673.13	4076.31	2151.91	14.8	17.9	9.3
山 东	8614.89	6672.22	1848.66	14.1	16.7	20.8
广 东	15852.16	10852.77	5880.44	10.0	11.2	19.6
海 南	1336.18	1034.86	105.35	-22.1	-21.0	-52.7

(二) 住宅投资增长较快, 供给结构有所优化。分工程用途看, 占比近七成的住宅投资增长较快。2019 年, 广东房地产开发投资中商品住宅投资 10852.77 亿元, 比上年增长 11.2%, 增幅比前三季度回落 1.4 个百分点。占房地产开发投资比重为 68.5%, 比上年提高 0.8 个百分点; 办公楼投资 1314.96 亿元, 增长 11.5%, 增幅比前三季度回落 0.5 个百分点, 占投资比重与上年持平; 商业营业用房投资 1473.20 亿元, 增长 4.0%, 增幅比前三季度提高 1.0 个百分点; 其他投资 2211.24 亿元, 增长 7.4%, 增幅比前三季度回落 3.2 个百分点。在当前非住宅去库存

压力较大的环境下，住宅类较快增长、非住宅类增幅放缓，开发规模结构有所优化调整。分户型看，90-144 平方米的改善性住房投资增长较快。2019 年，90-144 平方米住房投资增长 18.4%，90 平方米以下增长 8.7%，144 平方米以上住房投资下降 8.1%。

（三）珠三角房地产投资增幅回落，沿海经济带投资低迷。分区域看，珠三角九市房地产投资比上年增长 11.8%，增幅比前三季度回落 1.1 个百分点。珠三角九市中，仅深圳和珠海的房地产投资增幅有所提高，广州、肇庆回落幅度较大。2019 年，广州、肇庆投资分别增长 14.8%和 31.2%，增幅比前三季度分别回落 4.1 个和 6.2 个百分点。沿海经济带（东西两翼）增长 0.8%，增幅比前三季度回落 5.6 个百分点。其中汕头投资下降 23.9%，降幅比前三季度扩大 10.7 个百分点；茂名下降 1.0%，增幅比前三季度回落 9.7 个百分点。北部生态发展区增长 5.7%，增幅比前三季度提高 2.7 个百分点。

（四）商品房销售面积降幅略有扩大，住宅销售面积降幅收窄。2019 年，中央层面对房地产市场调控明确表态或出台相关政策 48 次左右，全国范围内的调控政策次数高达 620 次，创历史新高。在调控政策出台密集的大背景下，广东商品房销售市场表现出较强的韧性，整体保持平稳发展。全年商品房销售面积 13846.54 万平方米，比上年下降 3.4%，降幅比前三季度略扩大 0.2 个百分点。商品房销售额 19748.21 亿元，增长 5.4%，增幅比前三季度提高 0.2 个百分点。其中，商品住宅销售面积

11872.61 万平方米，下降 1.7%，降幅比前三季度收窄 0.2 个百分点。住宅销售额 16758.01 亿元，增长 7.5%，增幅比前三季度提高 0.6 个百分点。（见图 2）

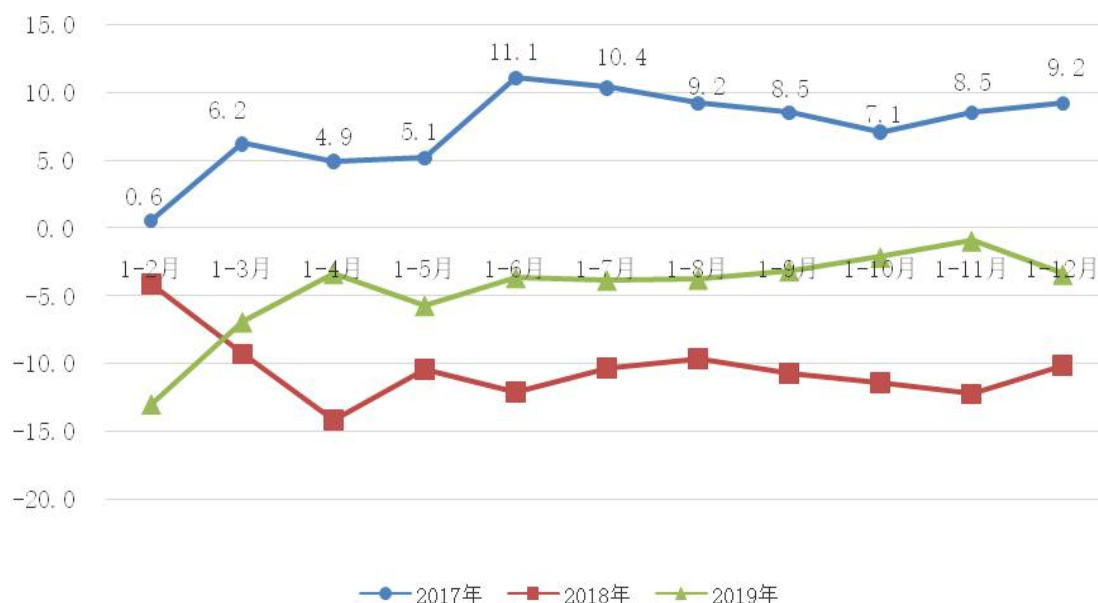


图 2 2017-2019 年广东商品房销售情况

分地市看，广州受住宅和商业地产类项目销售下滑和基数影响，商品房销售面积比上年下降 5.5%，增幅比前三季度大幅回落 15.5 个百分点。佛山虽在 11 月出台了人才引进政策，但民众观望情绪浓厚。全年商品房销售面积下降 9.3%，降幅比前三季度扩大 2.2 个百分点。深圳在豪宅线标准调整（豪宅标准从原来的 120 平方米以上调整到 144 平方米以上）和国务院支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的政策利好影响下，销售面积大幅增长 14.5%，增幅比前三季度提高 13.0 个百分点，涨幅全省第一。（见表 2）

表2 2019年分市商品房销售情况

地区	2019年 (万平方米)	2018年 (万平方米)	比上年增长 (%)	前三季度 同比增长 (%)	增速变动 (百分点)
全省	13846.54	14336.31	-3.4	-3.2	-0.3
广州	1464.64	1550.28	-5.5	10.0	-15.5
深圳	826.62	722.01	14.5	1.5	13.0
珠海	437.61	301.58	45.1	53.0	-7.9
汕头	388.07	477.58	-18.7	-14.6	-4.2
佛山	2133.64	2352.31	-9.3	-7.1	-2.2
韶关	336.98	457.54	-26.3	-21.3	-5.1
河源	462.19	501.60	-7.9	-8.0	0.2
梅州	368.45	410.42	-10.2	-16.8	6.6
惠州	1724.71	1663.37	3.7	0.7	3.0
汕尾	224.15	237.56	-5.6	4.4	-10.1
东莞	711.58	690.15	3.1	10.3	-7.2
中山	692.92	737.39	-6.0	-14.7	8.7
江门	666.92	684.40	-2.6	-1.4	-1.2
阳江	339.35	412.09	-17.7	-12.9	-4.7
湛江	529.95	547.35	-3.2	-0.7	-2.5
茂名	444.71	522.43	-14.9	-18.9	4.1
肇庆	676.46	658.27	2.8	-9.8	12.5
清远	718.55	652.56	10.1	11.0	-0.9
潮州	144.47	153.52	-5.9	-9.1	3.2
揭阳	274.26	272.28	0.7	-9.5	10.3
云浮	280.32	331.63	-15.5	-18.3	2.8
按经济区域分					
珠三角核心区	9335.10	9359.75	-0.3	0.2	-0.5
沿海经济带(东西翼)	2344.95	2622.82	-10.6	-10.2	-0.4
北部生态发展区	2166.49	2353.74	-8.0	-8.4	0.5

(五) 商品房销售均价增幅小幅提升。2019年,广东商品房平均销售价格(商品房销售额/商品房销售面积)每平方米14262元,比上年增长9.1%,增幅比前三季度提升0.5个百分点。其中,商品住宅均价每平方米14115元,增长9.3%,增幅比前

三季度提高 0.3 个百分点。分区域看，珠三角核心区商品房销售均价增速提升。2019 年，珠三角核心区商品房销售均价比上年增长 8.7%，增幅比前三季度提高 1.1 个百分点。珠三角九市中，除广州、东莞和肇庆外，其余六市商品房销售价格增幅提升。深圳在豪宅税政策出台、二手房价格上涨带动下，新建商品房销售均价增长 1.0%，增幅比前三季度提高 0.9 个百分点。珠海在放开对港澳居民购房限制影响下，销售价格增长 0.6%，增幅比前三季度提高 4.2 个百分点。沿海经济带（东西两翼）商品房销售均价下降 0.3%，降幅比前三季度扩大 1.8 个百分点。北部生态发展区商品房销售均价增长 4.6%，增幅比前三季度回落 1.6 个百分点。（见图 3）

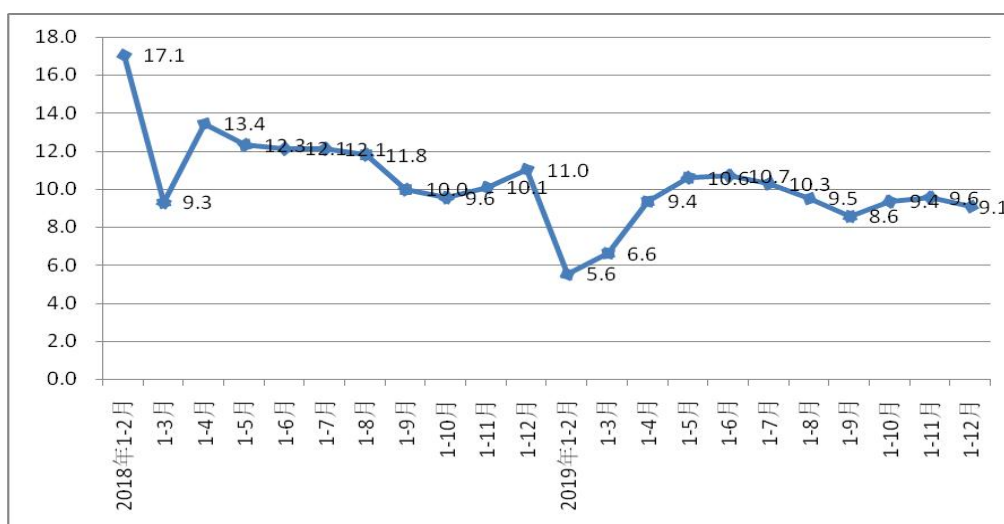


图 3 2018-2019 年广东商品房销售均价走势

根据国家统计局 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况的数据显示，2019 年 12 月，广州、深圳、惠州、湛江和韶关新建商品住宅价格同比上涨 4.7%、3.6%、3.9%、4.3%和 0.2%，其

中广州、湛江和韶关的涨幅比9月分别回落4.3个、1.7个和1.9个百分点。深圳和惠州涨幅分别提高1.6个和0.9个百分点。

二、需关注的几个问题

(一) 开发投资下行压力较大。2019年以来，房地产开发投资呈逐季回落发展态势。全年完成投资增长10.0%，增幅同比回落9.3个百分点，分别比一季度、上半年和前三季度回落2.8个、2.4个和1.4个百分点。对固定资产投资的贡献率不断下降，全年为36.4%，低于前三季度5.5个百分点。在经历了十多年的高速增长后，房地产由“黄金时代”走向“白银时代”，房地产开发投资继续保持两位数增长的压力较大。

从开发投资的构成看，2019年，广东房地产开发投资中土地购置费5880.44亿元，增长19.6%，拉动房地产开发投资增长6.7%。建筑工程投资仅增长5.9%，安装工程下降16.9%。预计未来在大项目土地购置费分摊完毕和基数的双重影响下，房地产开发投资增速放缓。从先行指标看，2019年以来，土地市场持续低迷，购置面积增速虽降幅有所收窄，但较2018年下降明显。2019年，广东土地购置面积同比下降37.0%，比上年大幅回落43.9个百分点。房地产开发企业新开工减少，全年商品房新开工面积下降3.7%，比上年同期下降17.8个百分点。从资金角度看，企业到位资金增长10.1%，略高于投资增速，但在金融监管保持较为严格的态势下，企业资金到位不确定性较大。

(二) 土地价格短期上涨过快。2019年，广东房地产开发

企业土地购置费占投资比重为 37.1%，比上年提高 3.0 个百分点。从土地购置情况看，2019 年在库企业土地购置面积 1240.33 万平方米，下降 37.0%；土地成交价款 1427.00 亿元，下降 24.9%。计算出的土地均价已过万，为 11504.97 元/平方米，增长 19.2%，增幅高于前三季度 10.8 个百分点。不断走高的土地价格，增加了房地产企业的开发成本，不断提高房价上涨的预期。

（三）企业库存压力增加。2019 年是房地产开发企业的偿债高峰期，进入下半年，房地产开发企业为了回笼资金，积极调整营销节奏，加快项目推盘和周转速度。部分地市主要在人才落户政策有所放宽，但在中央政策调控力度不放松和金融监管从严的形势下，市场观望情绪仍较浓厚，项目开盘去化速度较慢，房地产企业库存压力进一步加大。2019 年，广东房地产开发企业商品房待售面积 5716.44 万平方米，比上年同期增加 745.19 万平方米，增长 15.0%，增幅比前三季度提高 4.8 个百分点。其中住宅待售面积比上年同期增加 308.39 万平方米，增长 13.1%，增幅比前三季度提高 8.2 个百分点；办公楼待售面积比上年同期增加 71.37 万平方米，增长 26.8%，增幅比前三季度提高 6.3 个百分点；商业营业用房比上年同期增加 69.22 万平方米，增长 6.6%；其他房屋增长 22.8%。

三、对 2020 年房地产市场趋势预测

有利因素方面，一是随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》的纵深推进，将产生大量的就业机会，大量人口将源源不断地向粤

港澳大湾区聚集，新增人口住房需求会不断释放。同时，在城镇化进程加快、住房消费升级、城市更新改造需求增加的影响下，商品房的刚性需求和改善性需求仍有较大的发展空间。二是货币、财政政策继续保持较宽松稳健，为经济增长提供资金动力。三是项目储备充足。2019年12月新入库项目213个，合计总投资超3000亿。

不利因素方面，一是2020年房地产企业融资环境难有明显改观，房企资金压力依然偏大。二是房地产企业积压库存较大，企业发展受到制约。三是房地产金融监管将保持严苛的态势，商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资，房地产行业资金定向监管继续从紧。政策方面，预计2020年中央将继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，逐步完善房地产长效管理机制，同时各地按照因城施策的基本原则适度保持政策优化的灵活性。

综上所述，预计2020年广东房地产市场整体保持平稳运行，城市间分化格局愈加明显。开发投资增速个位数增长可能性较大，销售面积有望回正。

供稿单位：固定资产投资统计处

撰 稿：赖晓燕

责任编辑：黄俊彪