

2019 年一季度广东房地产市场情况分析

内容摘要：本文对 2019 年一季度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进行分析，指出存在的问题，并对 2019 年上半年房地产开发趋势进行预判。

关键词：2019 年一季度 房地产开发市场 情况分析

2019年一季度，广东各地认真贯彻落实2019年中央经济工作会议精神，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展。全省房地产开发投资增速有所放缓，商品房销售面积降幅收窄，销售均价增幅回落。

一、运行的主要特点

（一）房地产开发投资增速放缓。

受龙光玖钻、祥瑞金茂府、华润前海中心三四区等百亿大项目接近尾声，新入库项目施工进度较慢等因素影响，一季度广东房地产开发企业共完成投资2778.68亿元，同比增长12.8%，增幅同比回落10.0个百分点，高于全部固定资产投资增速1.6个百分点。（见图1）

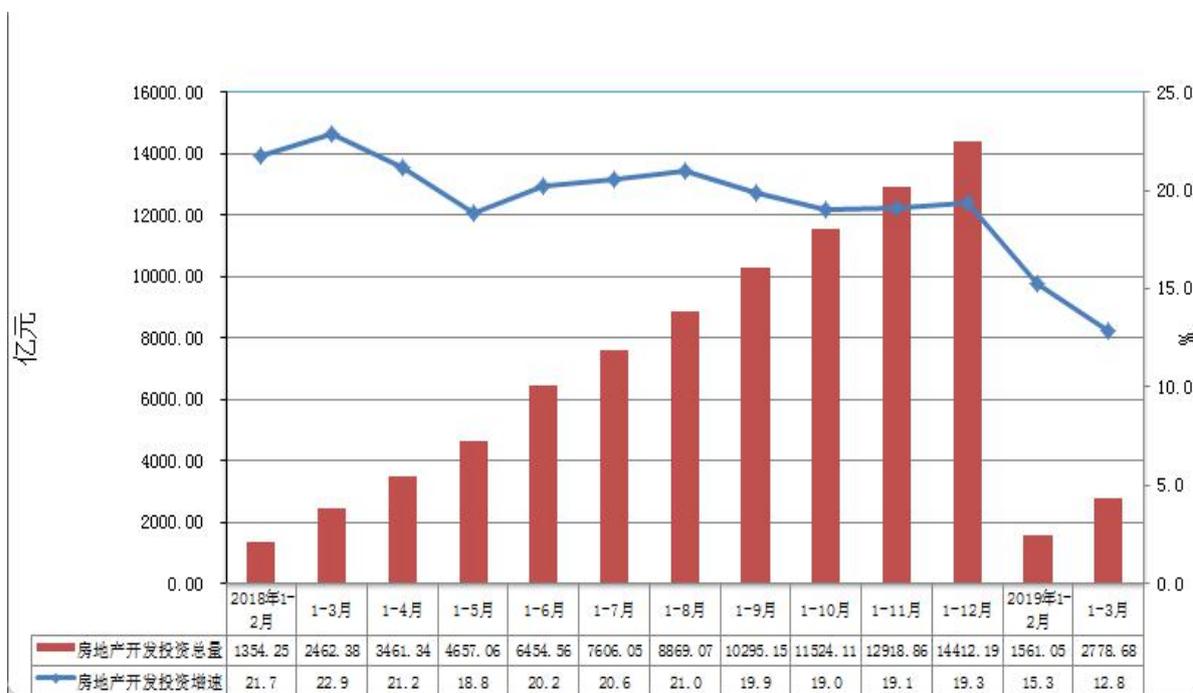


图1 2019年一季度广东房地产开发投资走势

从构成看，虽然土地购置费增幅回落，但对开发投资的拉动作用增强。一季度，广东房地产开发投资中建筑工程 1621.60 亿元，同比增长 4.1%，增幅同比回落 5.6 个百分点；安装工程完成投资 218.04 亿元，下降 3.7%，增幅同比回落 16.3 个百分点；设备工器具购置 46.53 亿元，增长 94.6%，增幅同比提高 72.8 个百分点；其他费用 892.51 亿元，增长 36.3%，增幅同比回落 43.7 个百分点。其中土地购置费 699.34 亿元，增长 34.2%，同比回落 94.6 个百分点，对房地产开发投资的拉动率由上年的 14.6% 提高到 19.3%。

从工程用途看，商品住宅和办公楼投资增速回落。一季度，广东房地产开发投资中商品住宅投资 1931.94 亿元，同比增长 13.4%，增幅同比回落 11.7 个百分点；办公楼投资 218.57 亿元，下降 3.5%，增幅同比大幅回落 44.5 个百分点；商业营业用房投资 263.21 亿元，增长 2.4%，增速同比提高 8.4 个百分点；其他投资 364.97 亿元，增长 32.4%，增幅同比提高 0.6 个百分点。

从区域看，四大区域投资增幅均有所回落。一季度，珠三角、东翼、西翼和山区房地产投资同比分别增长 12.4%、10.3%、30.5% 和 6.4%，增幅分别同比回落 6.1 个、41.6 个、23.6 个和 25.4 个百分点。其中汕尾由于碧桂园时代城、保利等较大楼盘已到竣工阶段，新项目较少，投资增速大幅回落 115.1%。（见表 1）

表 1 2019 年一季度分市房地产开发完成投资情况

	当前期	上年同期	增长 (%)	上年同期增长 (%)	增速变动 (%)
广东省	27786822	24623795	12.8	22.9	-10.0
广州市	4973662	4431071	12.2	-0.1	12.4
深圳市	4406945	3909065	12.7	31.1	-18.3
珠海市	1642065	1625968	1.0	18.6	-17.7
汕头市	739344	704359	5.0	39.4	-34.4
佛山市	3562498	3111751	14.5	28.0	-13.5
韶关市	386207	475871	-18.8	15.8	-34.6
河源市	491213	468344	4.9	16.6	-11.7
梅州市	369733	414220	-10.7	26.4	-37.1
惠州市	2318848	2026918	14.4	27.2	-12.8
汕尾市	244522	210648	16.1	131.2	-115.1
东莞市	1504020	1468454	2.4	14.5	-12.1
中山市	1466649	1334819	9.9	2.2	7.7
江门市	1169949	1021034	14.6	57.1	-42.5
阳江市	374225	289764	29.1	-4.2	33.3
湛江市	1105873	871495	26.9	101.0	-74.1
茂名市	492631	350958	40.4	43.1	-2.7
肇庆市	803511	502736	59.8	45.7	14.1
清远市	1008040	788343	27.9	59.2	-31.4
潮州市	165025	155193	6.3	1.0	5.3
揭阳市	297748	241157	23.5	112.9	-89.5
云浮市	264114	221627	19.2	36.9	-17.8
按经济区域分					
珠三角	21848147	19431816	12.4	18.5	-6.1
东翼	1446639	1311357	10.3	51.9	-41.6
西翼	1972729	1512217	30.5	54.1	-23.6
山区	2519307	2368405	6.4	31.8	-25.4

(二) 商品房销售市场分化较为严重。一季度, 广东商品房销售市场出现小幅升温, 销售面积 2540.69 万平方米, 同比下降 6.9%, 降幅比上年同期收窄 2.4 个百分点 (见图 2)。其中, 商品住宅销售面积 2178.91 万平方米, 同比下降 6.9%, 降幅同比收窄 2.5 个百分点。



图2 2019年一季度广东商品房销售情况

一季度，广东商品房销售市场呈现出一二线城市回暖，三四线城市回调压力加大的特点。珠三角地区商品房销售面积略降0.1%，增幅同比提高18.4个百分点，6个地市商品房销售面积同比提升。其中，广州商品房销售面积增长19.3%，增幅同比大幅提高69.6个百分点。主要原因：一是市场对调控政策的反应减弱；二是2018年广州市对调控细则进行调整，商业类地产项目销售利好；三是房贷利率有所松动，利率优惠使得购房者意愿加强。一季度珠海商品房销售面积增速居全省之首，大幅增长54.7%，增幅同比提高87.7个百分点。主要是因为珠海在2018年12月21日出台政策，放松对斗门、金湾两区非本市户籍居民限购（此前需连续缴纳五年社保）。粤东西北地区中，除河源（增长11.2%）、清远（增长2.5%）和揭阳（下降1.0%）增幅同比有所提高外，其余地市均有不同程度的回落；其中潮州（-26.2%）

同比回落 102.9 个百分点，阳江（-31.3%）回落 86.1 个百分点。
粤东西北地区合计商品房销售面积同比回落 27.5 个百分点。

表 2 2019 年一季度分市商品房销售情况

	当前期	上年同期	增长 (%)	上年同期 (%)	增速变动
广东省	25406889	27303576	-6.9	-9.3	2.4
广州市	2600847	2180360	19.3	-50.3	69.6
深圳市	1139881	1387114	-17.8	10.3	-28.1
珠海市	906774	586051	54.7	-33.0	87.7
汕头市	665823	997919	-33.3	41.8	-75.1
佛山市	4238200	4379679	-3.2	-7.0	3.7
韶关市	759336	1059163	-28.3	22.3	-50.6
河源市	874395	785994	11.2	-1.4	12.6
梅州市	831590	1024591	-18.8	6.5	-25.4
惠州市	2806969	2866804	-2.1	11.5	-13.6
汕尾市	210705	247933	-15.0	25.5	-40.5
东莞市	1248855	1420854	-12.1	-5.7	-6.4
中山市	1240817	1481435	-16.2	-31.3	15.1
江门市	1250138	1263068	-1.0	-26.7	25.6
阳江市	852252	1240078	-31.3	54.8	-86.1
湛江市	1311506	1322856	-0.9	31.6	-32.5
茂名市	752915	1122497	-32.9	28.3	-61.2
肇庆市	1161493	1043626	11.3	-13.1	24.4
清远市	1331663	1298858	2.5	-40.6	43.1
潮州市	290846	394206	-26.2	76.7	-102.9
揭阳市	358260	361991	-1.0	-27.7	26.7
云浮市	573624	838499	-31.6	37.5	-69.1
按经济区域分					
珠三角	16593974	16608991	-0.1	-18.5	18.4
东翼	1525634	2002049	-23.8	23.2	-47.0
西翼	2916673	3685431	-20.9	37.5	-58.3
山区	4370608	5007105	-12.7	-7.6	-5.1

（三）商品房销售均价有所回调。商品房销售价格继续走高，增幅有所回落。一季度，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 13490 元，同比增长 6.6%，增幅

同比回落 2.7 个百分点（见图 3）。其中，商品住宅均价每平方米 13304 元，增长 7.6%，增幅同比回落 6.0 个百分点。

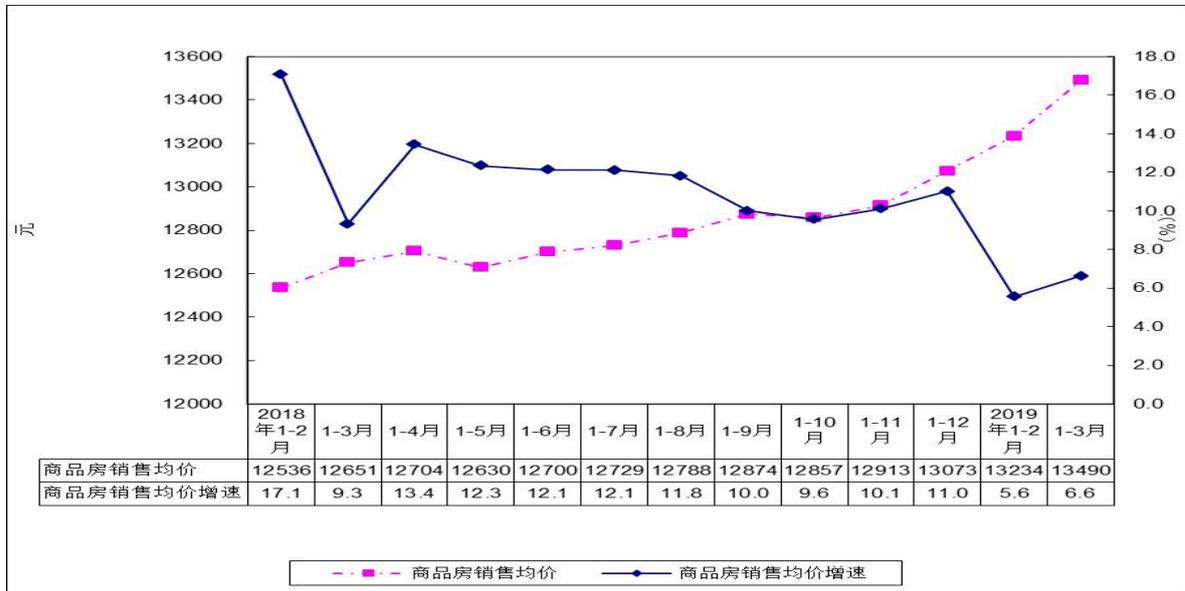


图 3 2019 年一季度广东商品房销售均价走势

根据国家统计局公布的 3 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数显示，广州、深圳、惠州、湛江、韶关同比指数分别为 111.9、100.3、103.0、108.2 和 105.0。

按区域分，珠三角、西翼和山区商品房销售均价同比分别增长 2.6%、11.9%和 5.2%，东翼下降 3.4%。分别比上年同期回落 11.1 个、6.9 个、19.4 个和 19.9 个百分点。深圳的商品房销售均价下降 0.2%，增幅同比回落 17.0 个百分点；中山市下降 2.3%，增幅同比回落 22.4 个百分点；肇庆增长 1.7%，增幅同比回落 35.6 个百分点。

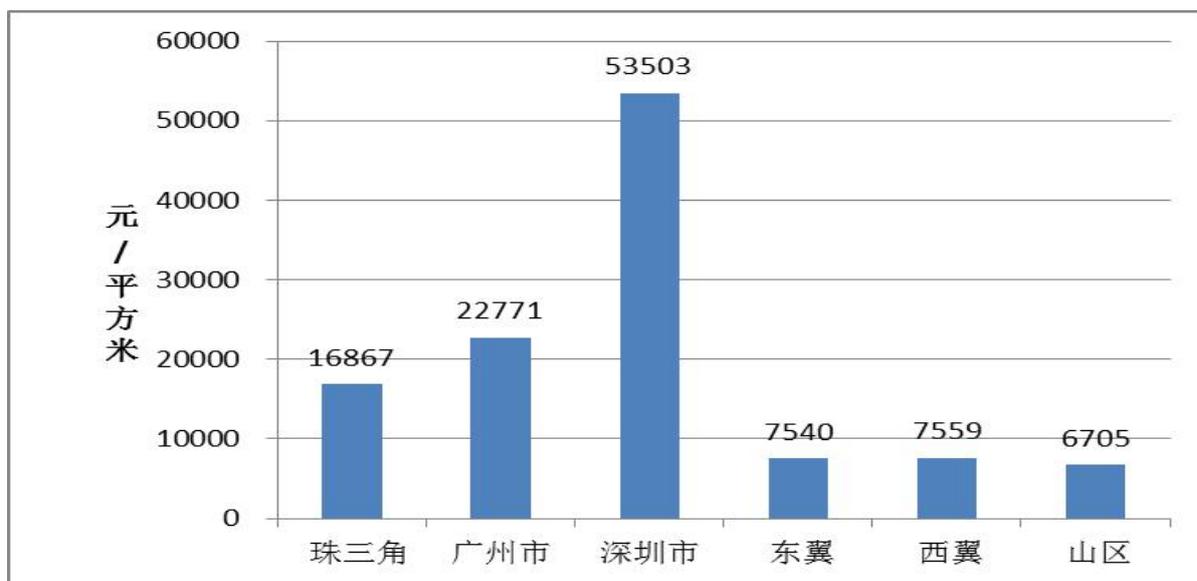


图 4 2019 年一季度广东分区域房地产销售均价

(四) 企业到位资金充足。受销售小幅回暖影响，一季度，广东房地产开发企业到位资金相对充足，实际到位资金 5692.03 亿元，增长 12.9%，增幅同比提高 9.9 个百分点。其中国内贷款 1179.43 亿元，下降 6.5%；利用外资 1.95 亿元，下降 42.9%；自筹资金 1264.07 亿元，下降 1.5%；定金及预收款 2004.68 亿元，增长 37.9%，增幅同比提高 22.4 个百分点；个人按揭贷款 822.00 亿元，增长 15.1%，增幅同比提高 21.1 个百分点；其他到位资金 419.90 亿元，增长 28.1%。以销售回笼资金为主的定金及预收款和个人按揭贷款大幅回升，开发企业经营压力得到一定的缓解。

二、需关注的问题

(一) 建安投资回落幅度较大。一季度，广东房地产开发投

资主要依赖往年购置土地分期支付的土地购置费高速增长所拉动，建安工程投资增幅却呈回落态势，对房地产投资贡献率降低。一季度，广东房地产开发投资中建安工程投资仅增长 3.1%，比上年同期回落 7.0 个百分点，占比同比回落 6.2 个百分点。对房地产开发投资的贡献率由上年同期的 35.6% 下降到今年的 17.7%。分市看，除广州、深圳、阳江建安投资增速比上年同期有所提升外，其他城市均有不同程度的回落。其中揭阳回落 161.8 个百分点，湛江回落 73.6 个百分点，梅州回落 71.2 个百分点。

（二）开发企业库存压力增加。一季度，广东商品房待售面积 5663.62 万平方米，比上年同期增加 354.91 万平方米，同比增长 6.7%，增幅同比提高 15.1 个百分点。按类型分，住宅待售面积占比 48.3%，增长 3.9%；办公楼待售面积增长 10.5%，商业营业用房待售面积下降 0.1%。按待售时间分，1-3 年待售面积占比 56.5%，增长 2.7%；3 年以上待售面积占比 14.2%，增长 69.2%。分市看，待售面积增速较高的有阳江（38.6%）、珠海（23.0%）、中山（19.9%）。

针对库存高企的现状，二三线高库存城市的开发企业，应采取多种措施，加速去化进程，同时根据市场形势合理掌控开发规模，调研市场需求积极调整产品开发结构，减小企业经营风险。

三、对上半年房地产市场走势预判

（一）政策导向。2019 年 1 月召开的中央经济工作会议继续坚守“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，要求构建房地

产市场健康发展长效机制，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。稳定房地产市场，避免房地产市场大起大落有利于经济运行的平稳。

（二）对上半年走势预判。一季度，广东房地产开发投资增幅虽有所回落，但销售市场降幅收窄、到位资金较为充足，将提振房地产开发企业的信心，预计2019年上半年广东房地产开发投资增速将在11%左右。销售市场方面，虽然一季度销售市场有所好转，但无论是政策导向还是市场基本面，商品房销售新一轮上涨的可能性非常小。但随着刚性需求的逐步恢复，以及上年同期低基数，预计上半年广东商品房销售面积降幅进一步收窄。

供稿单位：固定资产投资统计处

撰 稿：赖晓燕