

内容摘要：本文回顾总结党的十八大以来广东房地产市场发展取得的成就。

关键词：房地产市场 房住不炒 长效机制

党的十八大以来，广东紧紧围绕“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，深入贯彻落实房地产各项调控政策，因地制宜、因城施策，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”，积极构建、稳妥实施房地产健康发展长效机制，房地产业从快速增长逐渐过渡至平稳发展新阶段，在保障和改善民生、促进经济社会发展等方面发挥重要作用。

一、投资规模不断扩大，投资结构持续优化

党的十八大以来，在粤港澳大湾区建设、城市更新、工业园区改造、棚户区改造等支撑下，广东房地产开发投资规模不断扩大，实现稳步增长。2021年，广东房地产开发投资17465.85亿元，总量居全国首位，比2012年增长2.3倍，2013—2021年年均增长14.0%，高于同期固定资产投资2.0个百分点。（见图1）



图1 2012年以来广东房地产开发投资及增速

投资重心向住宅领域倾斜。从开发投资构成看，住宅领域投

资不断增加，占比明显提高。2021年，广东住宅开发投资12438.31亿元，比2012年增长2.4倍，年均增长14.4%；非住宅投资（办公楼、商业营业用房和其他）开发投资5027.54亿元，比2012年增长2.1倍，年均增长13.2%。2021年，住宅投资占房地产开发投资的71.2%，比2012年提高2.0个百分点，年均增速比非住宅开发投资高1.2个百分点。从户型结构看，2021年90平方米及以下住宅投资占26.6%，比2012年提高0.4个百分点，年均增长14.6%，人民群众基本居住需求不断得到满足。

建设规模稳步扩大。党的十八大以来，广东不断加大住房供应，满足人民群众购房需求，房地产开发施工规模持续扩大，新开工面积保持增长，竣工面积不断增加。全省房屋施工面积2014年突破4亿平方米，2016年突破6亿平方米，2019年突破8亿平方米，2021年达9.4亿平方米，2013—2021年年均增长10.2%；其中，住宅施工面积6.4亿平方米，年均增长9.1%，高于同期广东常住人口增长率7.5个百分点；房屋新开工面积占施工面积的17.1%，年均增长4.7%；房屋竣工面积8043.47万平方米，比2012年增长26.5%，年均增长2.7%。

区域投资趋于协调。党的十八大以来，粤东西北地区城镇化进程加快，房地产开发投资占全省比重提升。2021年，粤东西北房地产开发投资占全省的18.7%，比2012年上升2.5个百分点，2013—2021年年均增长15.8%，快于珠三角地区2.1个百分点。2021年，粤东西北地区中心城市汕头、湛江、韶关房地产

开发投资占全省比重 6.8%，比 2012 年提升 1.4 个百分点。

二、行业实力增强，民间投资主体地位进一步巩固

行业规模扩大，企业数量增长。2021 年，广东房地产开发法人单位 9814 家，比 2013 年增长 49.1%。行业品牌逐步建立，企业营运力、产品力不断提升。以 5G、大数据、人工智能为代表的科技与房地产行业深度融合，为房地产开发、运营、服务等全流程注入新动力，智慧社区、互联网+、智慧服务、社区 O2O 等极大提升房地产开发服务水平。

企业总资产增加，效益提升。2021 年，广东房地产开发企业总资产 15.80 万亿元，是 2012 年的 4.6 倍，2013—2021 年年均增长 18.5%，有 11 家企业资产超过千亿元；营业收入 17523.48 亿元，是 2012 年的 3.3 倍，2013—2021 年年均增长 14.3%；利润总额 2416.06 亿元，是 2012 年的 2.7 倍，2013—2021 年年均增长 11.5%。（见图 2）



图2 2012年以来广东房地产企业总资产及增速

资金保障有力，自筹资金和销售回款比重提高。2021年，广东房地产企业本年到位资金28156.22亿元，比2012年增长2.6倍，2013—2021年年均增长15.1%，高于同期房地产开发投资增速1.1个百分点。其中，国内贷款4377.99亿元，年均增长12.6%；自筹资金9183.75亿元，年均增长16.0%，高于本年到位资金增速0.9个百分点，占本年到位资金比重32.6%，比2012年提高2.1个百分点；定金及预收款和个人按揭贷款合计年均增长15.9%，高于本年到位资金增速0.8个百分点，占本年到位资金比重49.1%，比2012年提高2.7个百分点。

民营企业占比大幅提升，主体地位进一步巩固。2021年，民营企业开发投资占全部房地产开发投资的76.8%，比2012年

提高 9.4 个百分点，商品房销售面积占 84.2%，比 2012 年提高 9.5 个百分点；其中，私人控股企业开发投资占比提高 8.4 个百分点，销售面积占比提高 8.1 个百分点。国有控股企业稳中有升。2021 年，国有控股企业开发投资占比 16.1%，比 2012 年提高 3.7 个百分点；商品房销售面积占比 9.6%，比 2012 年提高 1.5 个百分点。外资控股企业明显下降。2021 年，外资控股企业开发投资占比 7.1%，比 2012 年回落 13.1 个百分点，商品房销售面积占比 6.1%，比 2012 年回落 11.0 个百分点；其中港澳台商控股和外商控股企业开发投资占比相比 2012 年分别回落 9.2 个和 3.9 个百分点，销售面积占比分别回落 6.6 个和 4.4 个百分点。

三、贡献日益提升，带动周边产业与就业发展

党的十八大以来，房地产在加快城镇化进程、吸纳社会就业、改善人居环境等方面贡献突出，为广东经济社会发展做出积极贡献。2021 年，广东房地产业增加值超万亿元，达 10804.67 亿元，占地区生产总值比重 8.7%，比 2012 年提升 2.8 个百分点，自 2016 年以来，房地产占地区生产总值比重保持在 8% 以上。（见图 3）



图3 2012年以来广东房地产业增加值及占比情况

房地产业作为广东国民经济支柱产业，直接或间接带动建筑、建材、钢铁、家电和装修装饰、物业管理、房产中介等上下游多个行业的生产与消费，推动相关产业发展，增加就业机会。2021年，广东城镇常住人口占74.6%，比2012年提升7.2个百分点；钢材、水泥产量分别比2012年增长70.8%和49.3%；建筑及装潢材料限额以上批发额比2012年增长142.2%；家具类、家用电器和音响材料类零售额比2012年增长196.9%和97.4%。房地产相关行业就业显著增加。2021年末，广东规模以上物业管理和房地产中介服务从业人员分别为82.42万人和7.70万人，比2012年增长178.9%和133.7%，年均增长12.1%和9.9%。

四、调控成效显著，市场更趋理性

党的十八大以来，房地产调控手段从行政干预向市场主导转变，市场逐渐回归理性，重点区域房价较快上涨势头得到有效遏

制。2012—2013年，房地产市场热度居高不下，2013年，广东商品房销售面积同比增长24.5%。2014年，在房地产调控严格执行限购和差别化信贷政策、实行针对不同城市分类调控等政策影响下，市场行情转冷，商品房销售面积同比下降5.3%。2015—2016年，在去库存政策带动下，市场再次升温，2015年，商品房销售面积同比增长25.4%，增速为近十年来最高。2016年末，中央明确提出“房住不炒”，投资、投机性需求逐步退出市场，房地产销售增速明显放缓，2017年，商品房销售面积达到15958.81万平方米的历史高位，同比增长9.2%。此后，房地产调控进入构建长效机制新阶段，通过土地供应“两集中”、房企融资“三道红线”和银行放贷“五类分档”等，从源头控制土地价格和资金价格，控制地产“金融加速器”的乘数效应，多措并举、多方合力推动住房市场持续健康发展，销售市场趋于稳定，实现理性回归，到2021年，广东商品房销售面积14011.26万平方米，2013—2021年年均增长6.6%。（见图4）



图 4 2012 年以来广东商品房销售面积及增速

在销售市场趋于稳定理性的同时，广东坚持多措并举遏制一线城市房价过快上涨势头，稳房价、稳预期取得成效。从商品住宅价格指数看，2017—2021 年，广州、深圳新建商品住宅价格指数年均分别上涨 5.7%和 1.6%，分别低于前五年（2012—2016 年）年均增速 4.0 个和 15.4 个百分点；二手房价格年均分别上涨 4.6%和 5.6%，分别低于前五年年均增速 5.1 个和 9.3 个百分点。

五、住房保障体系日益健全，民生福祉不断增加

党的十八大以来，广东在保持房地产市场平稳健康发展的同时，着力推进多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度建设，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，多渠道满足住房困难群众、新市民、新青年的基本住房需要，不断提升住有所居水平，推动形成房地产长效机制，

持续增加民生福祉。2018年、2021年，省政府分别将棚户区改造、城镇老旧小区改造纳入当年广东十大民生实事；2021年筹建保障性租赁住房相关房源27.8万套（间）。广东城镇居民人均住房建筑面积从2013年的30.27平方米提高至2021年的38.79平方米，增加8.52平方米。

党的十八大以来，广东稳妥有序实施城市更新行动，因地制宜、高标准推进老旧小区改造，2021年全省开工改造超过1500个城镇老旧小区，惠及超31万居民，1500个城市社区达到绿色社区创建标准，占全省城市社区总数的30%，人居环境品质显著改善。

展望未来，站在新的历史起点上，广东房地产业将继续坚持“房住不炒”定位，加快完善房地产长效机制，实现行业良性循环和健康发展，肩负起为人民群众美好生活及为国民经济各行业高质量发展提供优质空间、场所和服务的使命，服务经济社会发展，不断提升居民获得感和幸福感。

供稿单位：固定资产投资统计处

撰 稿：周媛媛 李文韬

责任编辑：彭惜君