

内容摘要：本文对 2020 年上半年广东房地产开发投资和商品房销售的情况进行分析，指出存在的问题，并对全年房地产开发趋势进行研判。

关键词：房地产开发投资 商品房销售 分析

今年以来，广东全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，随着疫情进入常态化防控阶段，部分楼盘优惠力度加大，房地产市场逐步恢复，开发投资增速由负转正，商品房成交量有所回升，销售面积降幅收窄，开发企业资金面好转。

一、运行的主要特点

（一）房地产开发投资今年以来首次实现正增长。

上半年，广东房地产开发投资 7433.89 亿元，同比增长 2.5%，为今年以来首次实现正增长，增幅比一季度提高 10.8 个百分点，分别高于整体固定资产投资、工业投资 2.4 个和 10.2 个百分点。



图 1 2019 年以来广东房地产开发投资情况

1. 投资总量居全国第一位，进一步拉开与经济总量相近省份差距。从总量看，上半年广东房地产开发投资分别比江苏、浙江

和山东多 1156.51 亿元、2125.05 亿元和 3242.47 亿元；与一季度相比，反超江苏（一季度少于江苏 168.99 亿元），与浙江、山东之间的差额分别扩大 1620.87 亿元和 2232.30 亿元。从增速看，广东分别低于江苏、浙江和山东 0.6 个、0.2 个和 0.4 个百分点；和一季度相比，增速差距分别收窄 7.2 个、3.9 个和 7.6 个百分点。

2. 住宅、办公楼、商业营业用房等均实现正增长，增速比一季度快速回升。上半年，广东商品住宅投资 5070.24 亿元，同比增长 1.1%，增幅比一季度提高 13.6 个百分点。办公楼投资 574.54 亿元，增长 3.3%，增幅比一季度提高 3.3 个百分点；商业营业用房投资 684.11 亿元，增长 2.5%，增幅提高 9.1 个百分点；其他投资 1104.99 亿元，增长 8.5%，增幅提高 0.7 个百分点。

3. 土地购置费快速增长，建安工程降幅显著收窄。上半年，广东房地产开发投资土地购置费 3007.88 亿元，同比增长 12.2%。随着复工复产进一步加快，建安工程降幅大幅收窄，其中建筑工程完成投资 3469.36 亿元，占整个房地产开发投资的 46.7%，下降 2.6%，降幅比一季度收窄 11.8 个百分点；安装工程完成投资 315.28 亿元，下降 30.7%，降幅收窄 11.5 个百分点；设备工器具完成投资 82.09 亿元，下降 14.5%，降幅收窄 24.1 个百分点。

4. 五十强项目带动作用明显，十亿项目快速增加。上半年，房地产开发投资前 50 强项目本年完成投资 1159.82 亿元，占房地产开发投资的 15.6%。完成投资超 10 亿元项目有 98 个，比一

季度增加 88 个，合计完成投资 1747.93 亿元。

5. 珠三角核心区由负转正，沿海经济带持续正增长。上半年，珠三角完成投资 6035.19 亿元，同比增长 2.8%，增幅比一季度提高 10.5 个百分点；沿海经济带（东西两翼）完成投资 862.74 亿元，增长 5.3%，增幅提高 4.5 个百分点；北部生态发展区完成投资 535.96 亿元，下降 5.5%，降幅收窄 20.4 个百分点。从总量看，广州和深圳 2 个地市开发投资超过 1000 亿元，珠海、佛山和惠州 3 个地市的开发投资超过 500 亿元。从增速看，有 12 个地市的房地产开发投资实现正增长，其中揭阳、珠海和汕头在土地购置费拉动作用下，投资分别增长 122.5%、30.6%和 26.4%；深圳在前期土地购置费以及建安工程的带动下，投资增长 22.0%；肇庆在上半年受疫情影响小施工工期相对有保证的情况下，投资增长 18.0%；汕尾新增入库项目较多，叠加基数较小的因素，投资增长 59.0%。

（二）商品房销售面积降幅持续收窄。

随着疫情进入常态化防控阶段，生产生活秩序稳步恢复，广东各地基本开放楼盘营销中心，部分楼盘优惠力度加大，商品房销售逐步恢复。上半年，广东商品房销售面积 5262.42 万平方米，同比下降 16.8%，降幅比一季度收窄 12.3 个百分点；商品房销售额 7456.92 亿元，下降 16.1%，降幅比一季度收窄 9.3 个百分点。其中，住宅销售面积 4582.87 万平方米，下降 16.2%，降幅比一季度收窄 11.1 个百分点；住宅销售额 6444.91 亿元，下降

14.7%，降幅比一季度收窄 10.7 个百分点。从项目看，上半年广东销售前 50 强项目合计销售面积 508.94 万平方米，比一季度增长 128.3%，占全部商品房销售面积的 9.7%。

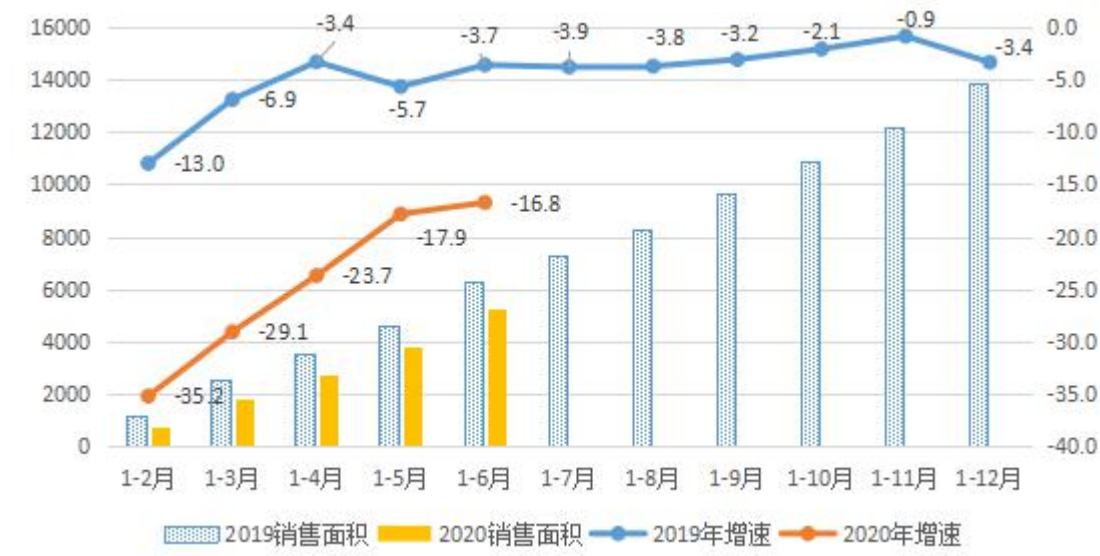


图 2 2019 年以来广东商品房销售面积情况

分地区看，“一核一带一区”销售市场均有所回暖。上半年，珠三角核心区商品房销售面积下降 21.4%，降幅比一季度收窄 10 个百分点。沿海经济带商品房销售面积下降 5.1%，降幅比一季度收窄 8.7 个百分点。北部生态发展区商品房销售面积下降 9.9%，降幅比一季度收窄 26.0 个百分点。

（三）房地产开发企业资金面有所好转。

上半年国家实行相对宽松货币政策，继续保持流动性合理充裕，加上楼市前端交易回暖，企业资金周转加速。广东房地产开

发企业到位资金 11002.75 亿元，同比下降 5.9%，降幅比一季度收窄 10.1 个百分点。其中国内贷款增长 14.9%，增幅提高 2.1 个百分点；利用外资增长 60.3%，增幅提高 7.8 个百分点；自筹资金增长 8.8%，增幅提高 7.6 个百分点；定金及预收款下降 22.2%，降幅收窄 15.2 个百分点；个人按揭贷款下降 2.7%，降幅收窄 6.1 个百分点；其他到位资金下降 49.2%，降幅收窄 10.9 个百分点。

二、需关注的二个問題

（一）商品房待售面积增长过快。

上半年，广东商品房待售面积 6306.78 万平方米，比上年同期增加 765.09 万平方米，增长 13.8%，增幅同比提高 7.7 个百分点。分类型看，住宅待售面积增加 369.48 万平方米，增长 14.0%；办公楼待售面积增加 139.15 万平方米，增长 45.3%；商业营业用房待售面积增加 68.36 万平方米，增长 6.3%；其他房屋待售面积增加 188.09 万平方米，增长 12.4%。

（二）土地价格短期上涨过快。

今年以来，部分城市土地成交价款增长较快，带动全省短期内土地价格明显上涨。上半年，广东房地产开发企业土地成交价款合计 462.72 亿元，同比增长 78.6%；土地购置面积合计 346.67 万平方米，下降 0.9%；土地成交均价为 13347.62 万元，比上年同期和上年全年分别增长 80.2%和 16.0%。

三、对全年房地产市场趋势研判

有利因素：一是国家实行相对宽松货币政策，并将维持稳健取向，继续保持流动性合理充裕。二是中央加快启动新一轮基建，有效扩大内需，对冲疫情影响，投资有望进一步提振。三是《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020年）》中建设粤港澳人才合作示范区、打造港澳青年创新创业基地、完善便利港澳居民在大湾区内地购房（租房）政策等具体细则的实施，将带动湾区产生大量就业机会，新增人口住房需求将逐步释放。

不利因素：一是境外疫情形势仍然严峻，仍然存在输入风险等不确定因素。二是企业资金改善空间有限。三是受疫情冲击影响，居民收入预期普遍下调，购房需求更为谨慎。

综上所述，预判全年广东房地产开发投资增速继续加快，商品房销售面积降幅继续收窄。

供稿单位：固定资产投资统计处

撰 稿：黄俊彪 郑瑶

责任编辑：黄俊彪