

广东房地产开发规模、结构与效益研究

内容摘要：本文利用 2018 年全国第四次经济普查数据，对广东房地产开发投资的规模、结构和效益进行分析，并提出了相关建议。

关键词：房地产开发 规模 结构 效益

改革开放以来，广东认真贯彻落实国家方针政策，积极稳妥推进住房制度改革。伴随着经济社会的发展和城市化进程的加快，房地产逐渐成为经济增长的引擎和国民经济的支柱产业，为提高人民生活质量，改善居住环境作出了重要贡献。

一、规模不断扩大，综合实力不断提高

一方面，为进一步规范房地产市场的发展，遏制房价过快上涨，各级政府频繁出台调控政策，房地产企业面临前所未有的压力与挑战。另一方面，土拍市场火热，地王频现，大量企业涌入房地产开发市场。从数据看，2018年，广东房地产企业增加的数量为历次普查之最；企业资产突破十万亿，单个企业资产超十亿；投资规模和建设规模稳步扩大，企业的综合实力不断提高。

（一）企业主体规模稳步发展。

企业个数增加较快。2018年，全省房地产开发经营企业8721家，比2013年增加2140家，是历次普查中企业数增加最多的一次，平均每年增加428家。

企业资产破10万亿。2013-2018年，广东房地产企业规模不断扩大，涌现出恒大、碧桂园、万科等一批综合实力强的大型房地产企业。2018年末，全省房地产业企业资产总计111716.01亿元，比2013年末增长169.6%，年平均增速21.9%。平均每家企业资产12.81亿元，比2013年增加一倍多。

实收资本不断充实。2018年末，全省房地产开发经营企业实收资本10708.25亿元，是2013年的2.3倍，年平均增速18.2%。

平均每家企业实收资本 12278.70 万元，是 2013 年的 1.74 倍，年平均增速 11.7%。

从业人员增长稳定。2018 年末，全省房地产业开发经营企业从业人员 26.69 万人，比 2013 年增加 5.39 万人，年均增加 10770.6 人，年平均增速 4.6%。（见表 1）

表 1 两次经济普查广东房地产开发经营主要指标情况

	计量单位	2018 年	2013 年	年平均增长 (%)
企业个数	个	8721	6581	5.8
资产总计	亿元	111716.01	41432.64	21.9
实收资本	亿元	10708.25	4650.42	18.2
从业人员	人	266852	212999	4.6

（二）投资规模和建设规模不断扩大。

投资规模快速增长，总量突破万亿。2013 年，全省房地产开发投资 6489.59 亿元，2018 年增加到 14412.13 亿元，总量稳居全国第一，是 2013 年的 2.22 倍，五年间投资保持两位数增长，年平均增速为 17.3%。2019 年，广东房地产开发投资突破 1.5 万亿，为 15852.16 亿元，增长 9.9%（见图 1）。



图 1 2013-2018 年广东房地产开发投资情况

市场规模稳步扩大，居民居住条件明显改善。从供给端看，2018 年末，广东房地产开发企业施工面积达 79582.63 万平方米，是 2013 年的 1.71 倍，年均增长 11.4%；竣工面积 7768.18 万平方米，是 2013 年的 1.23 倍，年均增长 4.4%。从需求端看，2018 年末广东商品房销售面积 14330.44 万平方米，位居全国第一，是 2013 年的 1.46 倍，年均增长 7.8%（见图 2）；商品房销售额 18734.73 亿元，是 2013 年的 2.09 倍，年均增长 15.9%。

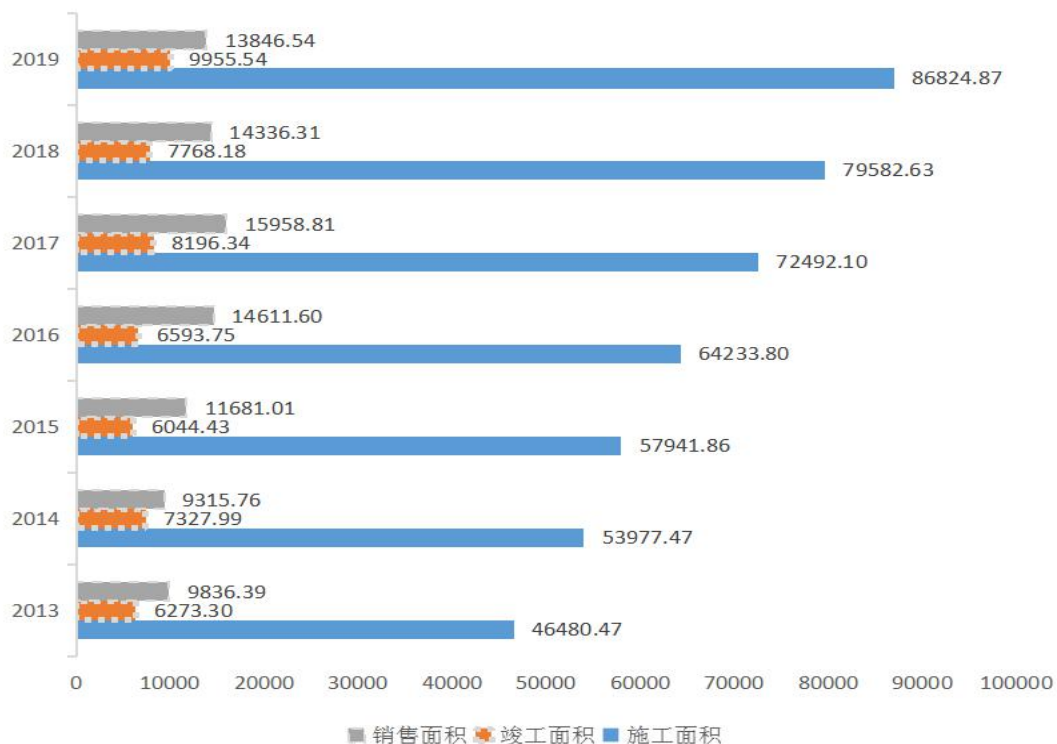


图 2 2013-2019 年广东房地产企业施工、竣工和销售情况

二、结构优化，对国民经济的贡献加强

随着房地产业的不断深入发展，企业市场化程度逐步提高，结构不断调整优化，经济效益稳步提升。房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的重要产业，对拉动经济增长发挥了重要作用。

（一）市场化程度不断提高。

非国有资本成为主流。2018 年，广东房地产开发企业实收资本中国家资本 1601.27 亿元，占比 15.0%。非国家资本中法人资本占比最大，为 57.8%，比 2008 年提高 24.8 个百分点。个人资本、港澳台资本和外商资本分别占 10.6%、13.3%和 2.3%。

私人控股企业占主导地位。从登记注册类型看，2018年末广东房地产企业法人中内资企业7923个，占比90.8%，比2013年提高3.5个百分点。其中，私营有限责任公司3913家，占开发企业的44.9%；其他有限责任公司3531个，占比40.5%，二者合计占比超八成。从控股类型看，国有控股企业501家，占比5.7%；集体控股219家，占比2.5%；私人控股6112家，占比70.1%；港澳台控股、外商控股和其他分别占7.1%、2.1%和12.5%。对比2013年，仅私人控股提高8.6%，其他控股类型比重均有不同程度下降（见表2）。

表2 两次经普广东房地产开发企业控股情况

	2018年 企业个数	2013年 企业个数	2018年比重 (%)	2013年比重 (%)	比重差 (%)
合计	8721	6581	100.0	100.0	0.0
国有控股	501	447	5.7	6.8	-1.0
集体控股	219	350	2.5	5.3	-2.8
私人控股	6112	4046	70.1	61.5	8.6
港澳台商控股	618	626	7.1	9.5	-2.4
外商控股	182	228	2.1	3.5	-1.4
其他	1089	884	12.5	13.4	-0.9

（二）商品住宅投资占比近七成。

2018年，广东商品住宅投资9760.93亿元，占开发投资比重为67.7%，比2013年下降2.1个百分点。办公楼、商业营业用房和其他投资分别为1180.57亿元、1416.57亿元和2063.06

亿元，占比分别为 8.2%、9.8%和 14.3%。其中，办公楼和其他投资比重比 2013 年分别提高 3.0 个和 0.2 个百分点，商业营业用房投资比重下降 1.1 个百分点。从户型看，90-144 平方米是商品住宅的主力。2018 年，90-144 平方米商品住宅投资 5431.06 亿元，占商品住宅的比重为 55.6%，90 平方米以下和 144 平方米以上的商品住宅分别占 27.1%和 17.3%。

（三）地区发展不平衡现象有所缓解。

随着一、二线城市进入增量市场同质化产品的激烈竞争阶段，以及土地价格的不断上涨，市场空间逐步萎缩，经营成本逐年提高，房地产开发企业开始进军三、四线城市。从两次经普数据看，珠三角核心区房地产开发的主要指标占比有所下降，地区不平衡现象得到一定缓解。2013 年，珠三角核心区开发企业个数占全省比重为 71.0%，开发投资占全省比重为 82.6%，销售面积占全省比重为 73.2%，营业收入占全省的比重为 86.0%。2018 年，珠三角核心区的企业数占比下降至 67.2%，完成投资占比下降至 79.7%，销售面积占比下降至 65.3%，营业收入占比下降至 83.7%。2013-2018 年，虽然粤东西北地区房地产开发得到一定程度的发展，但是和珠三角相比，还存在较大的发展潜力和发展空间。

（四）企业经济效益稳步提升。

营业收入较快增长。2018 年，广东房地产开发企业实现营业收入 14796.51 亿元，是 2013 年 2.02 倍，年平均增速 15.1%。

尽管 2018 年商品房销售面积和销售额出现回落,但与 2013 年比,全省房地产企业主营业务收入仍实现较快增长。2018 年,房地产开发企业主营业务收入 14484.11 亿元,是 2013 年的 1.99 倍,年平均增速 14.8%。其中商品房销售收入 13850.31 亿元,年平均增速 14.9%。

企业利润率不断提高。2018 年,广东房地产开发企业净资产(资产-负债) 22412.68 亿元,是 2013 年 2.55 倍,年均增长 20.6%。按单个企业计算,2018 年企业净资产 25699.67 万元,是 2013 年的 1.92 倍,年均增长 14.0%。利润总额 3461.84 亿元,是 2013 年的 2.37 倍,年均增长 18.9%。平均利润率(利润总额/营业收入)为 23.4%,比 2013 年、2008 年和 2004 年分别提高 3.5 个、7.0 个和 14.7 个百分点。

(五) 对经济增长贡献明显。

随着改革开放的不断深入,城市化进程的不断加快,广东房地产开发建设在快速发展的同时,也直接拉动经济增长。1986 年,国家首次建立房地产统计制度,当年房地产业增加值 11.69 亿元,占地区生产总值比重为 1.8%。到第三次全国经济普查时,广东房地产业增加值总量达 4207.46 亿元,占地区生产总值的比重为 6.6%,占第三产业的比重为 13.7%。2018 年,广东房地产业增加值 8022.41 亿元,是 2013 年的 1.91 倍,占地区生产总值的比重为 8.2%,比 2013 年提高 1.6 个百分点;占第三产业的比重为 15.2%,比 2013 年提高 1.5 个百分点。1986-2018 年房地产

业对经济增长的平均贡献率为 5.1%，年均拉动经济增长 0.5 个百分点（见图 3）。

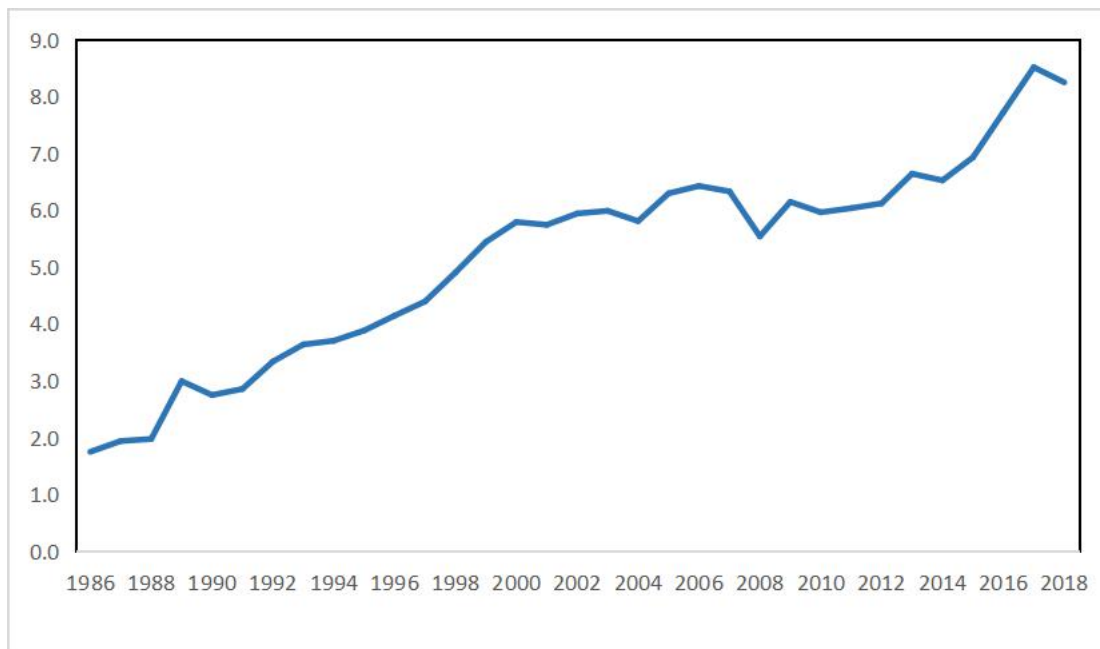


图 3 房地产业增加值占地区生产总值比重（%）

（六）地位和作用不断增强。

大力改善人居条件。随着商品化开发的推进，新建住宅的功能品质和环境条件明显提高，房地产生活设施齐全、各项配套设施不断完善。2013-2018 年，广东房地产开发企业年均竣工房屋面积 7186.14 万平方米，按每套面积 90 平方米，三人居住计算，5 年间解决近 1200 万人的住房问题。同时，不断发展的房地产市场大幅提高了人均居住面积，使住有所居，乐业安居正一步步成为现实。2018 年，广东城镇居民人均居住建筑面积 34.49 平方米，比 2013 年增加 4.22 平方米。

拓宽就业渠道，增加地方财力。2013年，广东省房地产业就业人员人数86.77万人，占就业人员比重为1.4%；2018年，广东房地产就业人员比2013年增加近60万，达141.47万人，占就业人员的比重提高0.8个百分点。快速发展的房地产在创造大量就业机会的同时，也为地方的财政作出了巨大的贡献。2018年，广东房地产业税收收入3406.03亿元，占税收收入的14.4%。

带动相关产业发展。房地产业的快速发展，不仅带动冶金、建筑、建材、机械、家具、电器等行业的发展，有力促进金融、商务、交通、旅游等现代服务业的综合发展，并大力促进居民消费。2018年，广东城镇居民和农村居民居住类支出为8147.75元和3355.77元，成为仅次于食品烟酒支出后的第二大支出，占消费性支出的比重为26.3%和21.8%，比2013年提高3.2%和0.6%。

三、几点建议

中央高度重视房地产市场的健康发展。2016年12月，中央经济工作会议明确提出“房子是用来住的不是用来炒的”，2017年写入党的十九大报告。2018年，政府工作报告中强调要“建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展”。2019年7月中央首次提出“落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短信刺激经济的手段”，为房地产市场的发展指明了道路。

（一）建立健全法律法规，确保房地产税征收稳步推进。

一是要在发挥房地产税作用的前提下，体现税收公平，保障政府税收收入，拓展税基。在具体征收中，需要将城市范围内的商品房、办公楼、商业营业用房等纳入征税范围。二是要完善税制结构，实现税收调节收入分配的功能。通过适当消减开发环节的税种以及交易环节的税费，重点增加持有环节的税种，改革房地产税制。

（二）完善土地供应，制定结构合理的多元供应模式。

一是要加大土地供应的监管力度，探索差异化土地供应方式，使土地供应的优化成为房地产长效机制建设的起点。二是要加大保障房供应，包括廉租房、经济适用房、政策性租赁住房等社会保障性住房。增加保障房开发的土地供给和扶持力度。三是完善共有产权房土地供应。四是推行长期租赁，将租赁住房的土地供应加入供地计划编制中。

（三）改革财政制度，降低政府对土地的依赖。

一是以经济发展扩大税源。地方政府要创新经济发展方式，以产业结构的转型升级以及高新技术企业为重点，提高产业附加值，扩大税源，降低政府对土地财政的依赖性。二是以房地产税来规范土地财政，为地方政府提供规模合理的土地税收收入，引导地方政府逐步放弃对土地市场的直接干预。

（四）优化资源配置，推动资源均等化建设。

资源配置不合理是房地产乱象的重要因素，资源在一二线城市的过度集中是房地产调控的难点，也导致了越来越严重的大城

市病，如交通拥堵、环境污染等。因此，必须推动公共资源均等化建设，合理引导公共资源从城市中心地区向周边分散，加大中小城市公共资源建设的投入力度，重点优化教育、医疗等与人民群众利益密切相关的公共资源的配置。

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