

2007

广东房地产 蓝皮书

广东省房地产业协会 编

廣東省出版集團
廣東人民出版社

广东房地产蓝皮书 2007

广东省房地产行业协会 编

廣東省出版集團
廣東經濟出版社

本书共分为五部分,由宏观分析、行业评价、地区观察、热点探讨和个案剖析组成,对业内固定资产投资、房地产市场、住房建设规划、土地一级市场、房地产估价、房地产营销策划、房地产金融市场、房地产广告、城市规划、建筑材料、建筑节能等方面的情况作出回顾与展望,涉及省内重点城市的房地产市场状况与发展趋势、房地产热点问题的探讨,分析房地产业的典型个案等。

全书具有权威性、专业性、指导性和前瞻性特点。

读者对象:各地政府有关部门官员,房地产及相关行业从业者,房地产市场研究机构,关注房地产市场发展的读者。

图书在版编目(CIP)数据

广东房地产蓝皮书 2007/广东省房地产行业协会编. 广州:广东经济出版社,2007.3

ISBN 978-7-80728-079-8

I. 广… II. 广… III. 房地产业-研究报告-广东省-2007 IV.F299.276.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 024895 号

书 名	广东房地产蓝皮书 2007
主 编	蔡穗声
副 主 编	黄福新
责任编辑	张健行
特约编辑	黄福新
封面设计	邱育权
版式设计	广州熙源广告有限公司
责任技编	梁碧华
出版发行	广东经济出版社(广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经 销	广东新华发行集团
印 刷	广州市官侨彩印有限公司(番禺区石楼镇)
开 本	787毫米×1092 毫米 1/16
印 张	16.25 印张 2 插页
字 数	279 千字
版 次	2007 年 3 月第 1 版
印 次	2007 年 3 月第 1 次
印 数	1~2000 册
书 号	ISBN 978-7-80728-079-8
定 价	50.00 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与承印厂联系调换。

发行部地址:广州市合群一马路 111 号省图批 107 号

电话:(020)83780718 83790316 邮政编码:510100

邮购地址:广州市东湖西路永胜中沙 4-5 号 6 楼 邮政编码:510100

(广东经世图书发行中心) 电话:(020)83781210

营销网络:<http://www.gebook.com>

·版权所有 翻印必究·

编委会

主 编：蔡穗声

副主编：黄福新

编 委：(以姓氏笔画为序)

王 韶 杜 挺 黄福新 黄毅文 蔡穗声

撰稿人：(以文序排列)

姚瑞华 王丽莹 杜 挺 史京文 吴定金 梁利坚 马 玲
甘 颖 张清山 张 鑫 袁奇峰 宋劲松 陈 环 孟庆林
王 锋 陈 亮 姚小霞 李梦如 郑立标 王幼松 赵卓文
韩世同 龙 斌 王 韶 黎文江

撰稿机构：(以文序排列)

广东省房地产行业协会市场分析课题组
广东省房地产估价师与房地产经纪人学会
合富辉煌集团市场研究部
佛山市房地产业协会
东莞市房地产业协会
惠州市房地产业协会
湛江市房地产业协会
阳江市房地产业协会
梅州市房地产业协会
肇庆市房地产业协会
中山市房地产业协会
河源市规划建设局
江门市房地产业协会
世联地产顾问(中国)有限公司
深圳市房地产业协会

序

《广东房地产蓝皮书》的编写,是根据广东省及省内各市房地产市场实际情况制定选题,邀请各地房地产业协会、有关政府官员、知名专家学者、品牌专业公司撰文,所引数据采自统计局与业务主管部门,观点出自调查研究结果,预测源自心得体会。

《广东房地产蓝皮书 2007》是广东省房协组织全省业界精英编撰的第二本“蓝皮书”。2006 年编写的《广东房地产蓝皮书》因初始编撰,自觉经验不足,未敢贸然出版,只作内部发行;后觉效果不错,为扩大影响,在编写精益求精、提高质量水平的基础上,决定从今年起公开出版发行。

感谢为编撰本书付出艰辛劳动的作者、编者,感谢鼎力相助的广东经济出版社,感谢所有关注本书的读者!

但愿《广东房地产蓝皮书 2007》以其忠实记录和理性预测,感染并启迪每一个房地产市场的关心者、支持者、参与者。

蔡穗声

2007 年 2 月 12 日

(作者系广东省房地产行业协会会长)

目 录

序	1
---------	---

综论篇

2006年广东省固定资产投资情况及 2007 年展望	
姚瑞华 王丽莹	3
2006年广东省房地产市场分析	
广东省房地产行业协会市场分析课题组	12
广东省住房建设规划编制和实施	
杜 挺	20

专题篇

2006年广东省土地市场发展状况及 2007 年展望	
史京文	27
2006年广东省房地产估价行业发展状况及 2007 年展望	
广东省房地产估价师与房地产经纪人学会	33
2006年广东省房地产营销策划发展状况及 2007 年展望	
吴定金 梁利坚 马 玲 甘 颖	37
2006年广东省房地产金融发展状况及 2007 年展望	
张清山	49
2006年广东省房地产广告发展状况及 2007 年展望	
张 鑫	56
2006年广东省城市规划发展观察	
袁奇峰 宋劲松	62

2006年广东省建材行业经济情况及 2007 年展望	
陈 环	73
2006年广东省建筑节能发展状况及 2007 年展望	
孟庆林	81

地区篇

2006年广州市房地产发展回顾及 2007 年展望	
合富辉煌集团市场研究部	87
2006年深圳市房地产发展回顾及 2007 年展望	
王 锋	108
2006年佛山市房地产市场发展回顾	
佛山市房地产业协会	119
2006年珠海市房地产发展回顾及 2007 年展望	
陈 亮 姚小霞 李梦如	125
2006年汕头市房地产市场发展回顾	
郑立标	134
2006年东莞市房地产发展回顾及 2007 年展望	
东莞市房地产业协会	138
2006年惠州市房地产市场分析及 2007 年展望	
惠州市房地产业协会	145
2006年湛江市房地产发展回顾及 2007 年展望	
湛江市房地产业协会	152
2006年阳江市房地产发展回顾及 2007 年展望	
阳江市房地产业协会	162
2006年梅州市房地产发展回顾及 2007 年展望	
梅州市房地产业协会	166
2006年肇庆市房地产市场发展回顾	
肇庆市房地产业协会	168
2006年中山市房地产发展回顾及 2007 年展望	
中山市房地产业协会	170

2006年河源市房地产发展回顾及 2007 年展望	
河源市规划建设局	173
2006年江门市房地产发展回顾及 2007 年展望	
江门市房地产业协会	176

热点篇

2006 年房地产政策影响分析	
王幼松	183
2007 年广州楼价正处于上行轨道	
赵卓文	188
2007 年广州商品住宅价格预测探讨	
韩世同	197
2007 年广州二手楼市预测	
龙 斌	202
土地增值税从严起征对房地产市场格局影响分析	
世联地产顾问(中国)有限公司	212

个案篇

深圳市房地产行业现状及展望	
深圳市房地产业协会	221
广东绿色住区——挡不住的潮流	
王 韶	232
2006年广州市土地市场分析	
黎文江	241
后 记	249

综论篇

姚瑞华 王丽莹

2006年广东省固定资产投资情况 及 2007 年展望

2006 年,广东认真贯彻落实科学发展观和构建社会主义和谐社会战略思想,全面、正确、积极理解和贯彻中央宏观调控政策,结合广东实际,稳妥地将各项调控措施落实到位,努力解决投资结构性矛盾,实现了“十一五”时期的良好开局。主要特点是:投资与消费、进出口发展相协调,投资结构调整取得积极进展,房地产开发投资增速回升,区域投资共同发展,企业自主投资活力增强。

一、2006 年固定资产投资基本情况分析

2006 年,广东全社会完成固定资产投资 8116.89 亿元,同比增长 16.7%,比上年同期略高 0.4 个百分点。城镇投资 6610.47 亿元,同比增长 13.1%,其中:房地产开发投资 1834.34 亿元,同比增长 22.4%;农村投资 1506.41 亿元,同比增长 35.7%。全年固定资产投资运行总体保持平稳、理性的态势,逐月投资同比增幅差额在 6 个百分点左右波动。

(一)投资与消费和进出口发展相协调,投资效益良好

固定资产投资对 GDP 起到较好的拉动作用,2006 年投资增速比 GDP 增速高 2.6 个百分点,广东固定资产投资率为 31.3%,在较为适度的区间内(适度区间为 30%~35%)。与全国平均水平、山东、江苏相比,分别低 21.2 个、19.7 个和 15.4 个百分点。拉动经济增长的三驾马车发展相协调,广东投资增速比社会消费品零售总额增速略高 1 个百分点,比进出口增速低 6.5 个百分

点。

2006 年广东新增固定资产 4597.82 亿元,同比增长 31.3%,全社会扣除私人建房部分投产建设项目 26149 个,增加 2947 个。新建公路 1133 公里,其中新建高速公路 200 公里,港口万吨级码头泊位新增吞吐能力 2853 万吨,新增发电机组 430 万千瓦,11 万伏安及以上的变电设备能力 2380 万千伏安,新增数字蜂窝移动电话交换机容量 1100 万户。

(二)建设项目平均规模略有加大

2006 年,广东城镇和农村(除私人建房投资)建设项目计划总投资共 20399.24 亿元,项目平均总规模为 7801.15 万元,比上年略增 184.63 万元。其中城镇项目投资平均建设规模为 8791.3 万元,比山东多 2702.29 万元,比江苏少 681.2 万元。广东目前在建的投资总规模在 10 亿元以上的超大型项目有 302 个,计划总投资共 11016.75 亿元,完成投资 1665.38 亿元;投资总规模在 30 亿元以上项目 118 个,计划总投资共 8086.52 亿元,完成投资 995.80 亿元;投资总规模在 50 亿元以上项目 86 个,计划总投资共 6644.87 亿元,完成投资 704.38 亿元。

主要受项目计划和土地征地拆迁影响,目前广东大型、超大型建设项目大多处于筹建或前期工作,大型、超大型项目本年完成投资额比上年略有减少。2006 年本年完成投资在 10 亿元以上的建设项目有 52 个,与上年持平,共 1010.24 亿元,比上年略少 13.63 亿元,行业主要集中在交通、石化、电力、地铁、汽车和移动通讯。本年完成投资 30 亿元以上项目有 3 个,比上年减少 1 个,3 个建设项目共完成投资 138.92 亿元。

全省重点项目建设进展顺利。2006 年全省 162 个重点建设项目本年完成投资 1110 亿元,实际投产 25 项,部分投产 13 项。基础设施建设步伐加快,建成投产梅龙高速公路、广东 LNG 接收站线项目和湛江奥里油发电厂等 9 个项目。重化工业及高技术重点项目稳步推进,建成投产了中山 TD-SCDMA 智能天线、东方电气(广州)重型机器等 8 个项目。加快社会主义新农村建设,行政村公路硬底化工程完成约 7000 公里,进一步解决农村群众行路难的问题;十项民心工程的农网改造工程完成高压及低压线路约 4060 公里,变电容量 835 万千伏安,农田基础设施建设工程共整治 24 万亩农田。加快推进农村义务教育学校校舍建设工程,逐步改善农村中小学校办学条件。文化发展和平安保障工程建设取得新进展,广州地区高校新校区等一大批等重点公共文化设施和平安保障项目按计划顺利推进,广东高等教育建设工程、省疾病预防控制中心迁建工程和广州市第八人民医院迁建工程新开工建设。

(三)投资结构调整取得新突破

2006年,广东按照构建和谐社会的要求,加大对促进协调发展、推动结构调整和加强薄弱环节建设等方面的建设。

1.民营经济投资快速发展。

在省委省政府对民营经济从政策支持到制度保障的大背景下,近年来民营经济发展亮点频现,其中民营经济投资持续快速增长。2006年广东民营经济投资额3048.73亿元,增长25.5%,比全社会投资高出8.8个百分点,比港澳台商投资和外商投资分别高出7.3个和27.4个百分点,占全社会投资总额的37.6%,拉动整体投资增长8.9个百分点。集体经济与个体经济固定资产投资达到446.14亿元和1691.69亿元,分别同比增长24.2%和27.5%。民间投资的方向呈现出“多元化,结构日趋合理”的特点,由于行业准入的逐渐放开和自身实力的增强,虽然民营经济仍主要集中在房地产开发(1673.39亿元)、制造业(849.99亿元)和批发零售餐饮住宿业(122.19亿元),但对水利环境公共设施管理业和文化体育娱乐业也不断增加,2006年民间投资在这些行业完成投资额分别为42.10亿元、32.86亿元,增长41.6%和120.8%。

2.农业和农村投资呈高速增长态势。

2006年广东投资在产业结构方面与往年有很大不同,全年第一产业投资保持高速增长,且增速一直高于第二和第三产业。2006年,广东第一、二、三产业完成投资49.34亿元、3236.05亿元、4831.50亿元,分别增长69.6%、15.5%和17.1%,投资比重分别为0.61:39.9:59.49(上年同期为0.39:41.4:58.21)。

2006年开局以来,农村投资一直在高位运行。农村投资每月同比增速基本上比城镇项目投资高25个百分点以上,全年农村投资比城镇项目投资(城镇投资不含房地产开发)增速快25.8个百分点,农村投资增速比上年同期提高16.6个百分点,占全社会投资比重从2005年的16.0%提高到2006年的18.6%,拉动整体投资增长5.7个百分点。农村非农户和农户分别完成投资1217.93亿元和288.48亿元,增长44.1%和8.8%。农村工业完成投资763.67亿元,同比增长42.4%,占农村投资比重50.7%,比上年提高多2.4个百分点。今年广东农村投资增长较快的主要原因:一是文明生态村(镇)建设掀起了农村投资的新浪,有力地拉动了农村固定资产投资的增加,同时近年来实施的“村村通”公路建设项目也正在各地顺利进行。二是国家严把土地闸门,而城镇土地偏紧,不少新上工业企业转移到农村地区投资。三是农民增收形势的明显好转,为农户投资提供了资金保障,更主要是增强了农户投资的预期。同

时,政府制定的粮食直补、良种和农机补贴政策,较大地调动了农民的投资热情。这是近年来第一产业投资和农村投资增速最高的一年,表明中央建设社会主义新农村和城乡公共服务均等化政策在广东投资领域已得到逐步贯彻落实。

3. 国家重点调控的行业投资增速回落,行业均衡发展趋势有所增强。

(1) 工业结构调整取得新突破。2006年,广东工业投资 3214.87 亿元,增长 17.3%,其中采矿业、制造业和电力燃气及水生产供应业完成投资 52.75 亿元、2449.45 亿元、712.66 亿元,分别增长 78.4%、19.8%和 6.8%。广东积极采取措施推进产能过剩行业结构调整,属国家重点调控的水泥、黑色金属冶炼及压延加工业(钢铁)分别投资 50.92 亿元和 81.79 亿元,下降 16.9%、12.4%,有色金属冶炼及压延加工业增速放缓,仅增长 3.8%。另外广东目前没有电解铝建设项目。

(2) 九大产业比重进一步提升。受旺盛的需求、企业利润增加和较高投资回报率的拉动,全社会九大产业共完成投资 1760.44 亿元,增长 21.7%。九大产业投资占工业投资的 54.8%。其中:三大支柱产业投资 959.90 亿元,增长 23.3%,其中电子信息业、电气机械及专用设备业、石油及化学业分别投资 392.09 亿元、302.83 亿元和 264.98 亿元,增长 40.6%、32.9%和-2.5%。三大传统产业投资 515.11 亿元,增长 19.7%,其中纺织服装由于近两年来产品质量和档次提高,出口情况较好,本年完成投资增长 29.3%。三大潜力产业投资 285.43 亿元,增长 20.1%。本田、丰田等整车项目为广东汽车零部件发展提供了充足的动力和舞台,2006 年汽车制造业投资 178.17 亿元,增长 32.6%。

(3) 交通运输、社会居民服务投资和住宿饮食业发展较快。2006 年,广东人均 GDP 按现行汇率计算已达 3509 美元,标志着广东初步迈入现代化门槛,同时对现代服务业的要求也越来越高。强劲需求的带动下,广东第三产业投资近年来首次快于第二产业的投资增速。其中交通运输仓储邮政业本年完成投资 823.96 亿元,增长 21.0%,居民服务和其他服务业本年完成投资 12.84 亿元,增长 61.0%,住宿和餐饮业完成投资 103.97 亿元,增长 44.2%。进一步加快文化大省建设,随着人们对文化产业需求的增加,文化产业投资快速发展,全年完成投资 342.10 亿元,同比增长 25.0%。广东第三产业投资的发展,将扩大消费、拉动经济增长和吸纳更多就业人员。

(四) 地区协调发展

珠三角地区产业向周边地区转移力度不断加强,珠三角地区、东西两翼和粤北山区共同发展。2006 年,珠三角 9 市完成投资 5953.70 亿元,增长

16.0%，中心城市完成投资占全省 36.6%。其中广州市增长 24.0%，拉动全省投资增长 4.7 个百分点。东翼 4 市完成投资 567.70 亿元，增长 21.8%，其中揭阳市和汕尾市分别增长 33.7% 和 31.2%，东翼占全社会投资的比重由上年的 6.7% 提高到今年的 7.0%。西翼 3 市完成投资 476.38 亿元，增长 21.9%，其中阳江市增长 27.8%，西翼占全社会投资的比重由上年的 5.6% 提高到今年的 5.9%。粤北山区 5 市完成投资 861.38 亿元，增长 27.8%，其中河源市增长 60.8%，增速居全省首位，粤北山区占全社会投资的比重由上年的 9.7% 提高到今年的 10.6%。受高速公路、跨省电网建设投入大幅减少影响，跨省跨市投资出现明显下降，本年完成投资 257.72 亿元，同比下降 12.5%。目前广东投资增长这种地区间的变动趋势，将有助于投资的空间均衡布局和地区经济协调发展。

(五) 房地产开发投资增速回升

2006 年，广东房地产开发投资增速比 2005 年加快 11.9 个百分点，是近 10 年来增速最高的一年，拉动整体投资增长 4.9 个百分点，占全社会固定资产投资 22.6%，比 2005 年上升 1.1 个百分点，开始步入新一轮的景气周期。商品住宅投资占房地产开发投资的 70.6%，但经济适用房投资仅有 2.36 亿元，仅占房地产开发投资的 0.13%，全省目前只有 8 个市有经济适用房建设投资。

竣工面积增长较快，主要受当前商品房屋价格上涨，销售情况较好的影响，房地产开发企业加快房屋建设速度，竣工的商品房屋建筑面积大幅增加。2006 年，广东竣工商品房屋 3992.46 万 m^2 ，同比增加 270.79 万 m^2 ，同比增长 16.7%。空置面积有所下降，第四季度末空置商品房屋有 1797.68 万 m^2 ，比上年减少 294.27 万 m^2 ，同比下降 14.1%。从空置的时间结构看，周转房屋下降 28.8%，滞销房屋下降 8.1%，积压房屋下降 4.2%。从空置的物业类型看，空置商品住宅下降幅度最大，减少 220.8 万 m^2 ，下降 19.2%，空置商业营业用房减少 68.16 万 m^2 ，下降 12.7%。近年来国家严把土地闸门，规范土地招投标程序，土地价格有所上升。房地产企业本年购置土地有所减少，2006 年广东房地产开发企业本年购置土地面积 2482.01 万 m^2 ，比上年同期减少 340.29 万 m^2 ，同比下降 12.1%；本年土地购置费 251.58 亿元，同比上升 20.4%。本年完成开发土地面积 2315.47 万 m^2 ，比上年同期增加 274.98 万 m^2 ，增长 13.5%。本年成交的土地价款 444.52 亿元，同比增长 192.3%。

(六) 投资资金较为充足

2006 年全社会固定资产投资本年到位建设资金 9186.12 亿元，同比增长

18.7%，高于全社会完成投资增速2个百分点，本年完成投资与本年到位资金比为1:1.13（上年为1:1.11）。在本年到位资金构成中，国家预算内资金104.37亿元，增长1.4%。到位利用外资882.55亿元，增长12.3%。全年到位国内贷款1600.31亿元，增长20.7%。近年来广东企业利润增加，使得企业自筹资金能力有所增强，本年到位自筹资金4538.47亿元，增长17.0%，其中企事业单位自有资金3153.50亿元，增长26.5%，其他资金来源2045.37亿元，增长50.2%。投资项目和房地产开发拖欠工程款共786.29亿元，增长25.2%，其中基本建设投资和房地产开发投资分别占拖欠款总额的47.3%和35.7%。

二、当前投资运行中存在的问题

从2006年投资变动的趋势看，为保持2007年投资平稳运行，对当前投资中出现的一些新情况和新问题需引起有关部门关注。

（一）全社会投资增长速度不高，特别是城镇项目投资增速偏低

与全国平均水平、山东、江苏相比，广东全社会固定资产投资增速分别低7.3个、2.9个和3.6个百分点，全社会固定资产投资总额比山东、江苏少3156.42亿元和1946.76亿元。广东城镇投资总量与山东、江苏相比，差距较大，分别少2162.28亿元和921.11亿元，增速低8.6个和9个百分点。其中城镇项目投资（城镇投资扣除房地产开发部分）只增长9.8%，增速比上年同期大幅回落8.3个百分点。

（二）投资后续能力有所下降

2006年以来，城镇新开工计划总投资每月同比增速一直是负增长，下降幅度最大的一个月近40%。全年广东城镇投资新开工计划总投资3966.36亿元，同比下降18.8%。从全国城镇新开工项目计划总投资总量看，广东在全国仅处第4位，居于山东、江苏和辽宁之后。新开工项目占施工项目比重从去年的30.1%下降到21.9%，远远低于全国平均水平、山东和江苏（见表1）。不少大项目还未正式开工，使得本年新开工的项目平均规模有所下降，2006年广东城镇新开工项目（除私人建房投资）平均规模为3817.38万元，比上年减少1448.82万元。从行业情况看，新开工项目计划总投资减少主要原因是，2006年新开工的高速公路和电源项目有所减少。新开工项目计划总投资下降这可能意味着未来投资增长的后劲不足，在消费需求难以有效扩大的情况下，可

会导致未来有效需求不足由此带来的一系列问题。

表 1		全国部分省投资情况对比表		单位:亿元、%
地区	新开工计划总投资	比去年同期增长	新开工项目占施工项目比重	
全国	67035.66	-4.4	30.9	
广东	3916.55	-18.6	21.9	
山东	6182.31	-16.5	41.3	
江苏	4744.00	4.4	36.3	
浙江	3715.63	12.7	26.7	
辽宁	4242.22	39.8	50.5	

(三)求大于供,部分地区房价上涨较快

2006 年,广东商品房屋销售建筑面积 5106.44 万 m²,增长 9.0%,商品房屋销售额 2490.64 亿元,增长 19.5%,加权平均房价每平方米 5314 元,增长 11.9%。其中广州、深圳两市平均房价分别为 6545 元/m² 和 9384 元/m²,同比增长 22.4%和 25.3%。

(四)房地产开发投资银行信贷和利用外资规模增长过快

2006 年,广东房地产开发投资本年到位的银行贷款 576.15 亿元,同比增长 63.8%。本年到位国内贷款中,房地产开发国内贷款占 36.0%,房地产开发国内贷款占全部到位国内贷款的比重比 2005 年提高 9.5 个百分点。房地产开发投资中到位的国内贷款占全部到位资金比重的 20.7%,但是这仅仅是房地产开发企业直接向金融机构融资的部分,若加上其他资金中的个人按揭贷款部分,以及房地产开发企业的流动资金贷款,房地产开发投资中实际来源于金融机构的贷款资金在 50%以上。出于对国内房地产市场看好和人民币升值,外资直接进入房地产开发的资金大幅增加,本年到位的利用外资 53.02 亿元,增长 62.4%,其中外商直接投资增长 57.6%。

三、2007 年固定资产投资展望

尽管 2006 年新开工项目计划总投资下降,但是广东投资保持平稳增长的因素未变,预计 2007 年广东整体投资不会出现大幅下滑的局面,主要是:

(一)推进本轮经济增长的诱因仍然存在