

杨现领 任颀 主编

粤港澳大湾区

2018年房地产市场报告

链家研究院 北京大学汇丰商学院 著

Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area

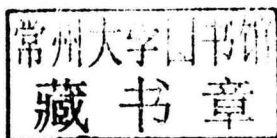
Real Estate Market Report 2018

格致出版社 上海人民出版社

杨现领 任颀 主编

粤港澳大湾区 2018年房地产市场报告

链家研究院 北京大学汇丰商学院 著



Guangdong-Hong Kong-Macao Greater Bay Area
Real Estate Market Report 2018

格致出版社  上海人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

粤港澳大湾区 2018 年房地产市场报告/杨现领,任
颀主编;链家研究院,北京大学汇丰商学院著. —上海:
格致出版社:上海人民出版社,2018.1

ISBN 978-7-5432-2831-3

I. ①粤… II. ①杨… ②任… ③链… ④北… III.
①房地产市场—研究—广东、香港、澳门—2018 IV.
①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 327841 号

责任编辑 钱 敏
装帧设计 路 静

粤港澳大湾区 2018 年房地产市场报告

杨现领 任 颀 主编
链家研究院 北京大学汇丰商学院 著

出 版 世纪出版股份有限公司 格致出版社
世纪出版集团 上海人民出版社
(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.co)



编辑部热线 021-63914988
市场部热线 021-63914081
www.hibooks.cn

发 行 上海世纪出版股份有限公司发行中心

印 刷 常熟新骅印刷有限公司
开 本 720×1000 1/16
印 张 9.5
插 页 2
字 数 84,000
版 次 2018 年 1 月第 1 版
印 次 2018 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5432-2831-3/F·1088

定价:40.00 元

序 言：

房地产新时代从这里起航

在中国房地产发展历史上，“租购同权”注定会记下浓墨重彩的一笔。党的十九大明确指出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。构建租购并举的住房制度，是房地产行业诞生以来的伟大转折，其历史意义丝毫不亚于1998年的住房商品化改革，必定会推动房地产市场和行业走向新时代。

房地产进入新时代，行业面临的主要矛盾发生了巨大转变，由总量供给不足转变为结构上的不平衡和品质上的不充分。不平衡主要表现为区域之间住房不平衡、住房供给与人口流动的不平衡、租赁与购买的不平衡等；不充分表现为人均居住面积小、房屋老旧、配套设施不齐全、居住服务跟不上等方面。房地产行业肩负的使命和发展模式也面临巨大的挑战，生产让位于服务，投资让位于消费，过去高杠杆、快周转的开发模式让位于长期持有管理，由过去满足居民基本居住需求向满足居民美好居住转变。

房地产进入新时代，行业和企业如何顺应时代发展规律，引领时代发展变化浪潮？我们再次把目光聚焦在粤港澳大湾区这片不寻常、不甘于现状的土地上。为什么是粤港澳大湾区？

——这里不仅是改革开放的前沿，更是中国房地产制度改革的前沿。30年前，深圳在新中国卖出第一幅土地拉开了房地产改革发展行业的序幕。珠三角以“敢为人先”的改革气魄和开放包容的务实态度，不断吸引来自五湖四海的企业，成为中国房地产的开疆之地。这里诞生了房地产行业的巨头万科、世联行，著名的“华南五虎”均发轫于广州，向全国扩张，都取得了骄人的业绩。今年，碧桂园、中国恒大、雅居乐和富力地产销售面积和销售金额均达到了前20名。碧桂园和中国恒大商品房销售面积位居第一和第二，深圳起家的万科位居第三，强者恒强的时代加速来临。正是这些开发企业的加入，让千千万万老百姓满足基本住房需求，使中国住房基本告别短缺时代，为房地产迈入新时代奠定了坚实的基础。

——这里有最活跃的经济，有最年轻的人口，有不可限量的前景。30年后的今天，粤港澳大湾区在全球区域版图上再次闪现耀眼的光芒。我国城市化已经进入中后期，城市区域协调发展已成为当前城市化的主旋律，城市群成为城市化新的载体。三大城市圈以及长江

中游城市群羽翼渐丰，其中，粤港澳大湾区是在国家顶层战略和“一国两制”框架下区域发展的尝试和创新，是实现民族伟大复兴的一个关键动力。粤港澳大湾区未来将重点打造成为全球科技创新中心，以及全球先进制造业中心、国际金融航运和国际贸易中心，必定成为比肩纽约、东京和洛杉矶大湾区的重要一极。

今天，在房地产新时代，广州和深圳又以“敢为人先”的精神在全国率先开启了租赁市场的改革。广州在全国率先提出“租购同权”的口号，引发了全国大讨论。深交所挂牌全国首单住房租赁类REITs，标志着千呼万唤的资产证券化时代加速到来。鼓励“商改租”，创新地将极具深圳特色的“城中村”农民房纳入租赁管理平台，提供了“多元化供给”的模式。中国建设银行广东省分行在全国率先进入租赁市场，提出“要租房，找建行”的新口号，标志着租赁市场的发展从此有了国有金融的支持。

正是在这种行业巨变和区域市场迎来新的重大发展机遇的背景下，链家研究院与北京大学汇丰商学院联手推出《粤港澳大湾区2018房地产市场白皮书》，并将按照年度发布成为系列。双方还将结合各自在理论、数据、地域等各方面的优势，继续围绕房地产市场及相关领域深入开展合作研究。

蒸蒸日上的国运、大湾区的发展潜力以及房地产行业的改革创新

新，大湾区房地产行业的未来前景已经无需赘言，我们更加坚信的是，中国的房地产新时代必定从这里起航，让我们拭目以待！

编者

2017年12月

目 录 Contents

第一篇 粤港澳大湾区经济和人口概况 / 001

一、创新驱动：未来中国经济增长极 / 003

（一）经济总量体量庞大，增长速度较快 / 003

（二）经济结构更加优化 / 006

（三）核心城市经济发达 / 007

（四）城市群内部发展相对均衡 / 010

（五）经济和制度优势明显 / 012

二、人口红利：由数量向质量的提升 / 018

（一）人口集聚态势显著 / 018

（二）人口结构不断优化 / 020

（三）龙头核心城市人口吸引能力增强 / 024

第二篇 2017 年房地产行业运行概况 / 029

一、开发商：行业集中度增强，业态多元化扩展 / 031

（一）行业集中度进一步提升 / 031

(二) 龙头房企加快拿地, 加快向非核心城市布局 / 035

(三) 推动业务转型 / 037

二、房产经纪公司集中度提高、流失率下降 / 039

(一) 市场集中度上升 / 040

(二) 职业认同感提高, 流失率下降 / 041

三、长租公寓加速发展 / 043

(一) 政策鼓励租赁市场 / 043

(二) 行业环境不断改善 / 044

(三) 长租公寓加速发展 / 045

第三篇 2017年房地产市场回顾 / 049

一、2017年大湾区总体状况 / 051

(一) 土地供应量快速放大, 价格略有下跌 / 051

(二) 新房成交量大幅下降, 价格依然坚挺 / 055

(三) 二手房市场量跌价涨 / 057

(四) 租赁市场基本持平 / 058

二、各城市房地产市场回顾 / 060

(一) 土地市场量价齐升 / 060

(二) 新房市场 / 074

(三) 二手房市场 / 087

(四) 租赁市场 / 109

第四篇 新时代展望 / 121

一、经济增长进一步集聚，占比达到9.6%，人均GDP达到13.1万 / 123

二、人口进一步集聚，未来总人口有望达到7360万，占全国人口5.3%左右 / 124

三、未来三年新建住宅需求每年仍有90万套的空间 / 126

四、二手房市场占比仍有提升空间 / 127

五、佛中江价值低估，未来涨幅空间较大 / 130

六、租赁市场仍有一倍的市场空间 / 133

后 记：大湾区房地产发展的不平衡与不充分 / 137

第一篇

粤港澳大湾区经济和人口概况¹

核心观点：

粤港澳大湾区在市场化和制度的优势下，经济快速发展，增速达7.5%，处于全国前列，其中珠三角增速高达9.1%，GDP占全国GDP的9.1%。第三产业占比达到65.5%，民营企业不断发展壮大，深圳上市民企市值占比超过32%，远超北京和上海，深港创新能力全球第二，经济发展后劲十足，人口吸引力持续提高。

1 粤港澳大湾区是由广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆九市和香港、澳门两个特别行政区形成的城市群。本报告主要侧重于珠三角城市的研究，由于数据的可获得性和可比性等原因，未能将各城市的所有指标均进行比较。

作为中国改革开放的最前沿，珠三角地区凭借独特的区位、制度优势，成为过去四十年中国经济增长的“火车头”，进一步吸引了来自全国各地大量的劳动力涌入，形成“经济增长—劳动力增加—经济更快增长”的内生循环。1978年以来，粤港澳大湾区经济总量快速增长，实现了世界区域经济增长的奇迹。

粤港澳大湾区经历了经济增速换挡、产业结构转型的阵痛之后，重新整合区域资源，以更大的气魄探索不同制度的融合发展，在全国率先转到创新驱动发展的快车道，在“一国两制”的制度优势下，未来的发展前景不可限量。

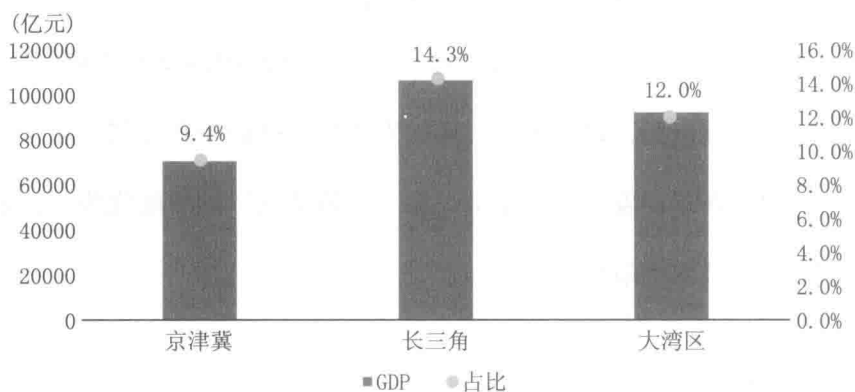
一、创新驱动：未来中国经济增长极

从过去以制造业、出口拉动到向科技创新驱动、消费升级驱动转变，粤港澳大湾区率先实现经济增长方式向服务业主导、向创新驱动转型升级。大湾区经济以较大的发展潜力，吸引更多高素质人口集聚，实现了内生增长的良性循环。

（一）经济总量体量庞大，增长速度较快

2016年大湾区GDP总量达到9.2万亿元，略低于长三角城市

圈¹，但明显高于京津冀城市圈²，总量居全国经济圈第二位，占全国GDP的12.0%。从占比来看，尽管大湾区占全国比重有所下降，但广东珠三角9市GDP占全国比重不断上升。这表明，从区域发展总量上看，内地城市对大湾区经济增长的贡献超过港澳地区。

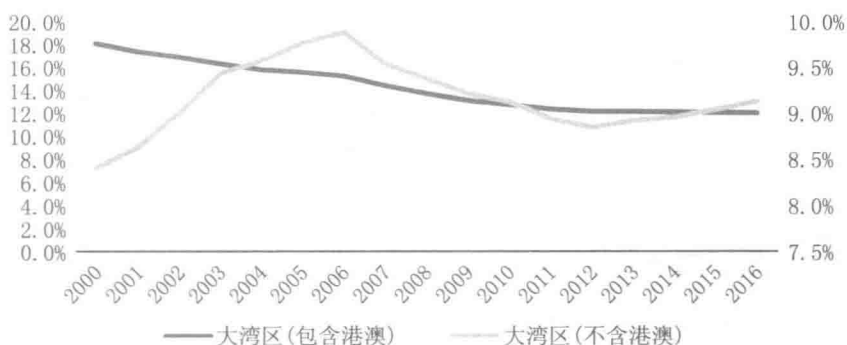


数据来源：Wind。

图1 2016年粤港澳大湾区GDP规模和占全国比重

2016年大湾区名义GDP³增长7.5%，整体经济增速略低于长三角和京津冀⁴。单从内地城市来看，2016年珠三角地区GDP增速达到

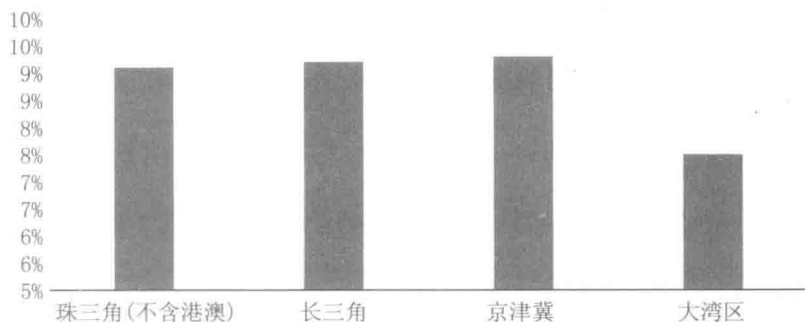
- 1 为与大湾区相对可比，长三角城市圈选择了离上海最近的11个城市，包括上海、南京、无锡、常州、苏州、南通、杭州、宁波、嘉兴、湖州、绍兴。
- 2 京津冀城市圈选择了离北京最近的11个城市，包括北京、天津、石家庄、唐山、保定、张家口、承德、沧州、廊坊、衡水、秦皇岛。
- 3 大湾区名义GDP为各城市名义GDP总量之和。
- 4 2016年香港GDP增长2%，澳门下降2%，两地经济增速较慢拉低了大湾区增速。



数据来源：Wind。

图2 2000—2016年粤港澳大湾区GDP占全国比重

9.1%，基本与长三角和京津冀持平。从增长的角度看，内地城市的经济增长速度超过香港、澳门特别行政区。在自贸试验区等政策推动下，内地城市与港澳之间的差距不断缩小，大湾区城市之间的发展将更加均衡。

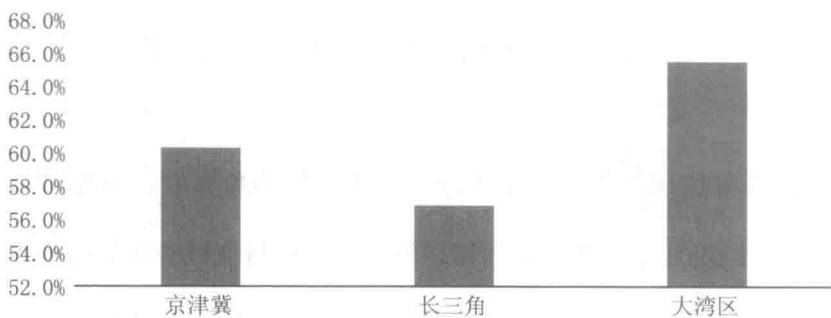


数据来源：Wind、链家研究院。

图3 2016年各区域GDP增速

（二）经济结构更加优化

服务业主导态势明显。2016年大湾区第三产业增加值占比达到65.5%，高于长三角和京津冀¹。香港、澳门的服务业占比超过90%，内地城市第三产业占比为56%，低于京津冀和长三角。



数据来源：Wind。

图4 第三产业占比

近几年在大力发展新兴消费、服务消费等扩大内需战略带动下，消费的基础性作用得到较好发挥。2013—2016年，珠三角社会消费品零售总额年均增长10.9%，比GDP年均增速高2.4个百分点；最终消费支出对经济增长的年均贡献率为45.8%²，高于资本形成总额9.2

1 长三角和京津冀城市圈第三产业占比高主要是由于上海和北京的贡献较大，上海第三产业占比为70%，北京则超过80%。

2 数据来源：广东省统计局。

个百分点。

（三）核心城市经济发达

香港是粤港澳大湾区经济增长的领头羊，主要表现在人均GDP达到33万元，是广州和深圳的2.3和2.0倍。但近年来，香港的经济增速保持在2%左右。广州和深圳是广东省的两个经济强市，在大湾区的“双龙头”地位明显，对大湾区的引领作用日益增强。

从经济总量看，预计2017年广州和深圳的GDP均将达到2.1万亿¹，增速均超过7.9%，高于全国水平，占广东省比重均约为24%。

从居民财富的角度看，广州人均可支配收入最高，达到5万元；人均储蓄也处于最高位，为10万；深圳人均可支配收入为4.9万元，人均储蓄8.7万元，略低于佛山。

从企业来看，深圳的规模以上企业数量达到11017家，超过广州。其中，高新技术企业数量达到8037家，是广州的1.7倍。深圳已诞生了华为、腾讯、大疆等知名新兴高科技公司，对城市产业结构

1 估算的方法：按照2016年增速估算。