

2014

2014 GUANG DONG FANG DI CHAN LAN PI SHU

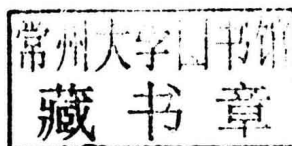
广东房地产蓝皮书

广东省房地产行业协会 编

廣東省出版集團
廣東人民出版社

2014广东房地产蓝皮书

广东省房地产行业协会 编



廣東省出版集團
廣東人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

广东房地产蓝皮书. 2014 / 广东省房地产业协会编.
--广州: 广东经济出版社, 2014.3
ISBN 978-7-5454-3292-3

I. ①广… II. ①广… III. ①房地产业—研究报告—广东省—2014 IV. ①F299.276.5

中国版本图书馆CIP数据核字 (2014) 第 040663 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11 ~ 12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	广州市怡升印刷有限公司 (广州市番禺区沙头街横江工业区)
开本	730 毫米 × 1020 毫米 1 / 16
印张	13.25
字数	230 900 字
版次	2014 年 3 月第 1 版
印次	2014 年 3 月第 1 次
书号	ISBN 978 - 7 - 5454 - 3292 - 3
定价	80.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

· 版权所有 翻印必究 ·

编委会

顾问：潘伟堂

主编：蔡穗声

副主编：王 韶 钟武贞

编辑：肖 烈 常 可 张卉芬 庞薛玲 刘浩波 梁永盛

编委：（以姓氏笔画为序）

王 韶 莫浩然 黄毅文 蔡穗声 潘伟堂

序

蔡穗声

马年立春在年初五。之前是暖冬，俨然初夏；之后陡然降温，冰雪、风寒、冻雨由北至南接踵而来。身处亚热带的广州，感觉是多年未见的寒春。但是，看着电视新闻播出美加、欧洲遭受几十年一遇风雪肆虐的惨状，似乎寒意略微减少了。

气候异常，已是常态，迫使我们适应。

房地产市场亦然。去年二月国务院办公厅颁发“国六条”，在以往限购、限贷、限价、增税等方面加码，加大对地方政府的问责力度，市场一时风声鹤唳，弥漫着悲观气氛。全国“两会”后，新一届政府的调控思路显然不同，市场又峰回路转，逐步升温。购房需求活跃，房价上涨。地方政府趁势推地，土地出让量价齐升。至年底为实现房价调控目标各地出台限制性措施时，开发商销售业绩与地方政府推地计划都已超额完成了。

当下房地产市场，信贷趋紧，房市偏冷。对于后市悲观者居多，甚至有人说，今年是开发商的“逃命年”。

危机感一年甚于一年。

其实，我们不仅要关注市场动态，还须警惕外行对传统行业的侵蚀和颠覆。

我们处于互联网时代。互联网思维特点之一是开放平台，以免费、无门槛打造商业生态圈；之二是对用户更友好，与客户互动，用户体验优先，提供增值服务；之三是追求新技术，创意，产品简单极致，“做到让客户尖叫”；还有之四，之五，留待各位提炼。

外行对传统行业的侵蚀和颠覆，早先有电商挑战商业地产，今天是网络金融侵蚀传统银行业务，以致人们存疑：互联网会不会颠覆传统房地产业？

传统房地产业开发的所有环节围绕销售转，营销就是一切，售罄就是胜利；其经营模式是买地-建房-销售-买地；其产品结构是发展住宅为主。

引入互联网思维，要把销售意识转变为经营/服务意识，围绕着客户的家居提供增值服务，不但是营销手段、而且是产品与互联网结合，实现家居智能化。调整产品结构，除了发展住宅，还有商业地产、工业地产、物流地产、科技地产、旅游休闲地产、养老养生地产……嫁接各行各业，营造商业平台，延伸产业链条。

危机感是对现状的恐惧，带来的是创新与变革。互联网时代迫使我们用新的思维对传统房地产行业的思想观念、经营模式、产品结构实施“三旧改造”，跟上时代步伐，转变发展方式，实现转型升级。

如此看来，今年不会是“逃命年”，很可能是与传统告别的元年。对此，我们期待着“马上实现”！

是为序。

2014年2月23日，于广州

（作者系广东省房地产行业协会会长）

目 录

序	1
---------	---

综论篇

2013年广东固定资产投资回顾及2014年展望	
广东省统计局固定资产投资处	3
2013年广东房地产市场发展回顾及2014年展望	
广东省房协市场分析课题组	9
2013年广东省保障房建设和管理情况及2014年展望	
广东省住房和城乡建设厅住房保障处	20
2013年广东商业地产市场发展回顾及2014年展望	
戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司	24

地区篇

2013年广州市房地产市场发展回顾及2014年展望	
广州市房地产行业协会	30
2013年广州市二手房市场发展回顾及2014年展望	
合富房地产经济研究院	41

2013年广州市土地市场发展回顾及2014年展望	
广州中地行房地产代理有限公司	48
2013年深圳市房地产市场发展回顾及2014年展望	
深圳市房地产业协会	57
2013年深圳市二手房市场发展回顾及2014年展望	
深圳市房地产经纪行业协会	62
2013年深圳市土地市场发展回顾及2014年展望	
戴德梁行华南区研究部	67
2013年珠海市房地产市场发展回顾及2014年展望	
珠海市房地产行业协会	74
2013年汕头市房地产发展回顾及2014年展望	
汕头市统计局	80
2013年佛山市房地产市场发展回顾及2014年展望	
佛山市房地产行业协会	84
2013年佛山市土地市场发展回顾及2014展望	
佛山一秀地产顾问有限公司	90
2013年韶关市房地产市场发展回顾及2014年展望	
韶关市房地产行业协会	95
2013年惠州市房地产市场发展回顾及2014年展望	
惠州市房地产行业协会	99
2013年东莞市房地产市场发展回顾及2014年展望	
东莞市房地产业协会 东莞市瑞峰置业投资顾问有限公司 ..	107
2013年中山市房地产市场发展回顾及2014年展望	
中山市房地产行业协会	112
2013年江门市房地产市场发展回顾及2014年展望	
江门市房地产行业协会	116

2013年阳江市房地产市场发展回顾及2014年展望

阳江市房地产业协会 122

2013年湛江市房地产市场发展回顾及2014年展望

湛江市房地产行业协会 128

2013年肇庆市房地产市场发展回顾及2014年展望

肇庆市房地产行业协会 136

2013年揭阳市房地产市场发展回顾及2014年展望

揭阳市房地产业协会 140

2013年云浮市房地产市场发展回顾及2014年展望

云浮市房地产行业协会 142

县域篇

广东县域经济综合发展力浅析

陈鸿宇 148

广东省县域房地产发展研究报告

广东省房地产行业协会市场研究部 156

广东县域房地产多元化发展之路

赵卓文 175

专题篇

十八届三中全会后的中国房地产

顾云昌 182

对集体建设用地流转的思考

沈 彭 185

2013年房地产金融市场发展回顾及2014年展望

郁文达 190

2014年，中国房地产市场软着陆

深圳世联行地产顾问股份有限公司 194

综论篇

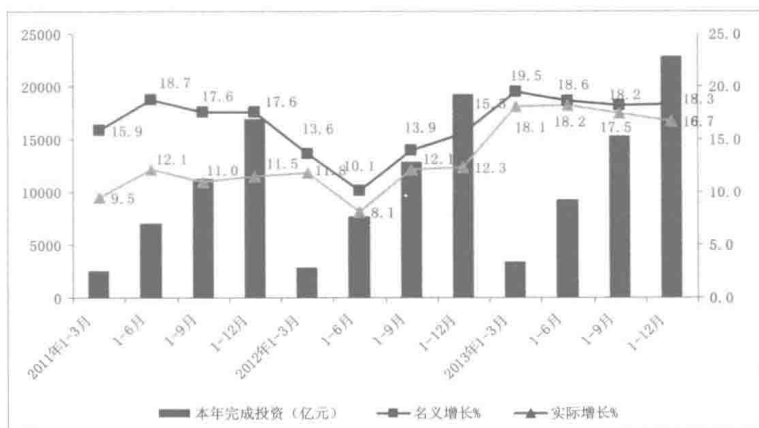
广东省统计局固定资产投资处

2013年广东固定资产投资回顾 及2014年展望

一 2013年广东固定资产投资回顾

2013年,广东固定资产投资保持良好发展势头,首次突破两万亿关口,全年完成投资22858.53亿元,同比增长18.3% (扣除价格指数后实际增长16.7%),比前三季度加快0.2个百分点,比2012年加快2.8个百分点。其中,城镇投资18907.34亿元,增长18.6%;农村投资3951.19亿元,增长17.0%。

图1 近三年广东固定资产完成投资走势



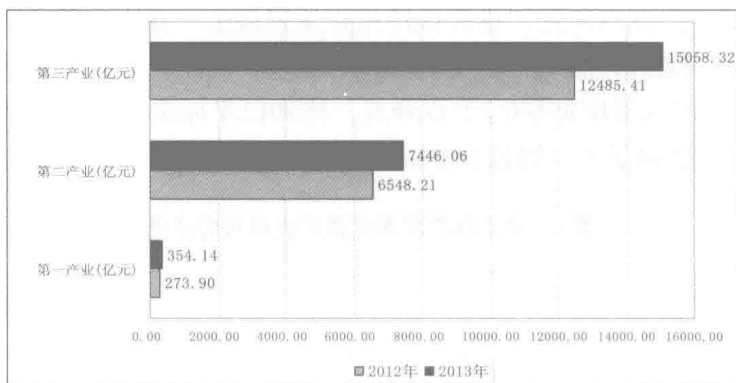
（一）运行平稳，三次产业发展向好

三次产业投资比重为1.5: 32.6: 65.9, 第三产业比重同比提高1.2个百分点, 结构进一步优化。

第一产业持续保持快速增长态势, 增速始终高于整体投资。全年完成投资354.14亿元, 增长29.2%, 比整体投资增速高10.9个百分点。亿元以上大项目同比增加9个, 主要投向现代种养殖项目, 完成投资38.28亿元, 带动了一产投资快速增长。第二产业投资低速增长, 全年完成投资7446.06亿元, 增

长13.6%，低于整体投资4.7个百分点，增幅较上年收窄5.5个百分点。全省工业完成投资7365.66亿元，增长13.1%。工业九大产业投资增长15.3%，其中，石化、食品饮料和医药保持较高增速，同比分别增长35.4%、32.3%和32.2%。第三产业投资增速领先，全年完成投资15058.32亿元，增长20.5%，增幅高于整体投资2.2个百分点，比上年加快7.1个百分点。主要行业中，房地产业、交通运输仓储和邮政业、水利环境和公共设施管理业分别完成7913.01亿元、2523.39亿元和1741.27亿元，增长21.0%、38.6%和8.3%，较上年分别提高2.7个、34.4个和7.3个百分点。

图2 广东固定资产投资三次产业对比



(二) 亮点突出，投资结构继续优化

1. 民间投资持续向好，拉动投资稳步增长

内源性经济投资自4月起持续保持20%以上的增速，全年完成投资19892.46亿元，同比增长21.4%。其中，民间投资完成12780.32亿元，同比增长25.5%，高于整体投资7.2个百分点；占比为55.9%，同比提高3.2个百分点。民间投资的贡献率显著提高，从上年的72.4%提升到73.3%，拉动投资增长13.4个百分点，成为带动投资增长的重要因素。民间投资主要投向的行业中，房地产业和制造业分别完成5609.28亿元和4286.88亿元，合计占全省民间投资的77.4%，拉动全省民间投资增长19.7个百分点。

2. 制造业发展平稳，结构优化

从鼓励发展的行业看，先进制造业完成投资2604.93亿元，增长12.9%。其中，装备制造业、石化分别完成投资1929.94亿元和596.14亿元，分别增长9.3%和35.4%。从重点控制行业看，六大高耗能行业中属于制造业的石油加工炼焦和核燃料加工业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延

加工业增速较去年分别大幅下降31.7个、10.2个和40.1个百分点。

3. 基础设施支撑作用显著增强

基础设施投资成效显著，在构建现代运输、能源保障、水利及信息网络体系上发挥了重要作用。全年共完成投资5498.55亿元，同比增长17.7%。其中，城市建设完成投资2204.62亿元，增长21.4%。从行业大类来看，道路运输业投资完成额最大，为1607.81亿元，增长43.1%。其中，城市公共交通运输在广州、深圳地铁和城轨项目带动下完成投资553.87亿元，同比增长87.0%，拉动全省基础设施投资增长5.4个百分点；航空运输业投资在广州和深圳市的飞机购置、机场扩建等项目带动下增长47.8%。

（三）区别化投资，区域协调性增强

珠三角地区大项目持续增加，完成投资16056.89亿元，同比增长15.2%。施工项目中，亿元以上项目3808个，同比增加683个，完成投资7061.36亿元，占地区总投资的44.0%，同比提高2.3个百分点。粤东西北地区投资以“三大抓手”为重点，增速均高于全省平均水平，区域协调性显著增强。全年粤东地区完成投资2329.78亿元，同比增长23.7%；粤西地区后发优势明显，完成投资2054.77亿元，同比增长38.4%，比全省平均水平高20.1个百分点；粤北山区完成投资2417.10亿元，同比增长22.9%。粤东西北地区在多条高速公路项目的带动下，交通运输业完成投资624.75亿元，增长40.1%，高于全省整体水平5.3个百分点，地区经济和生活环境不断改善。

表1 2013年广东分地区产业投资结构情况 单位：亿元

指标名称	珠三角		粤东		粤西		粤北	
	本年完成投资	增长%	本年完成投资	增长%	本年完成投资	增长%	本年完成投资	增长%
完成投资	16056.89	15.2	2329.78	23.2	2054.77	38.5	2417.10	22.9
第一产业	92.74	10.4	63.03	34.6	105.90	41.0	92.47	36.1
第二产业	4431.69	6.5	1132.53	22.3	967.03	37.9	914.81	20.2
#工业	4388.28	6.1	1122.76	21.8	956.24	36.4	898.37	19.5
第三产业	11532.46	18.5	1134.22	23.5	981.84	38.9	1409.81	24.8

（四）三大投资合作平台快速增长

国家“十二五”规划中提及的广州南沙、深圳前海和珠海横琴三大粤港澳合作平台，投资规模逐步扩大，建设进展顺利。

广州南沙区完成投资252.99亿元,增长62.5%,高于全省平均水平44.2个百分点。投资主要集中在制造业和房地产业中,分别完成80.22亿元和100.45亿元。新区基础设施建设也驶入快车道,完成投资57.08亿元,增长124.9%,发展环境不断改善。珠海横琴新区完成投资208.77亿元,增长24.0%。投资主要集中在水利环境和公共设施管理业、住宿和餐饮业中,分别完成投资91.29亿元和21.21亿元。新区本年投产项目15个,新增固定资产104.20亿元,为珠海横琴发展创造了良好条件。深圳前海完成投资84.41亿元,受同期基数较低及2013年卓越前海项目的带动,投资同比大幅增长365.4%,建设深港现代服务业合作区的步伐加快。

(五) 需要关注的问题

1. 相对于经济总量,投资规模偏小、增速偏低

广东固定资产投资规模偏小,与东部部分省份差距较大,被中西部后起之秀不断赶超。2013年全国完成固定资产投资436527.70亿元,同比增长19.6%,广东扣除跨省项目部分完成投资21794.98亿元,总量在全国排第6位,占全国的5.0%,占比与2012年持平。投资总量比江苏和山东分别少14188.02亿元和14080.88亿元,仅为江苏的60.6%。

广东扣除跨省项目投资的增速为18.3%,低于全国1.3个百分点,略高于东部地区0.4个百分点,比江苏和山东增幅低1.3个百分点,在全国31个省区中排倒数第6位,仅高于浙江天津沪京。

表2 2013年部分省区固定资产投资情况

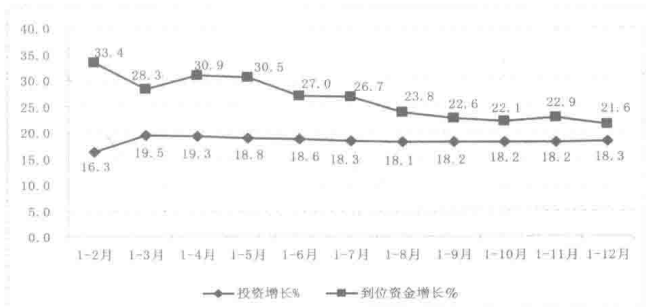
地区	投资额		比重(以全国总计为100)	
	自年初累计(亿元)	比上年同期增长(%)	自年初累计	上年同期
全国总计	436527.70	19.6	100.0	100.0
江 苏	35983.00	19.6	8.2	8.4
山 东	35875.86	19.6	8.2	8.3
河 南	25321.52	23.2	5.8	5.6
辽 宁	24791.40	15.1	5.7	5.9
河 北	22629.77	18.5	5.2	5.2
广 东	21794.98	18.3	5.0	5.0

注:扣除跨省项目。

2. 到位资金增长放缓，民营企业融资困难

广东2013年整体资金面趋紧，本年到位资金27564.22亿元，同比增长21.6%。其中，外商直接投资312.25亿元，同比下降18.6%。到位资金与整体投资增速差额较前三季度收窄1.0个百分点。各项应付款合计2499.53亿元，增长16.8%，增幅比前三季度加快1.1个百分点。

图2 固定资产投资增速与本年到位资金增速对比



各经济体中民营企业融资难的问题尤为突出。2013年，民间投资的资金来源中，国内贷款比重为12.1%，比全省固定资产投资国内贷款资金比重低3.0个百分点，比其他经济类型投资低6.8个百分点；民间投资自筹资金比重为60.4%，比全省固定资产投资自筹资金比重高5.9个百分点，比其他经济类型投资高13.5个百分点。

3. 外源性经济投资增速持续放缓，外资吸引力下降

经过改革开放三十多年的发展，土地、能源等要素资源短缺，人力等资源价格不断提高，广东的外资吸引力在不断下降。2013年外源性经济投资2966.07亿元，增长0.9%，比上年大幅下降19.1个百分点。其中港澳台商投资1640.73亿元，同比下降4.4%；外商投资1325.34亿元，同比增长8.5%，增幅比前三季度放缓6.2个百分点。

4. 项目储备情况不佳，新开工项目规模下降

广东施工项目中本年新开工项目21200个，同比增加2360个，新开工项目增加个数同比减少1149个，对投资增长后劲将产生不利影响。施工项目中本年新开工项目计划总投资16713.74亿元，同比增长3.3%，增幅比上年同期大幅收窄65.7个百分点；新开工项目平均建设规模7884万元，同比下降8.1%。