

粤港澳大湾区规划解读及粤九城楼市发展前景研判

2019年2月22日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、柏品慧

近日，中共中央、国务院正式印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，两万七千余字勾勒出未来粤港澳大湾区发展蓝图。粤港澳大湾区规划哪些城市将显著受益？房地产市场又将如何演变？

粤港澳大湾区“四轮驱动”，前海、南沙和横琴成试验田及发展高地

毫无疑问粤港澳大湾区是继一带一路、京津冀协同发展和长江经济带之后，又一个国家级发展战略，有望成为中国新的经济增长极。

粤港澳大湾区远期发展目标分两步走：到2022年，国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成；到2035年，全面建成宜居宜业宜游的国际一流湾区。届时粤港澳大湾区将形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，经济实力、科技实力大幅跃升，国际竞争力、影响力进一步增强，力争打造继旧金山湾区、纽约湾区和东京湾区之后的世界第四大经济湾区。

区别于多为单核结构的国际经济湾区，**粤港澳大湾区则是“四轮驱动”**，核心引擎在于香港、澳门、广州和深圳四大中心城市。其中，**香港无疑抢占了“C位”**，将在跨境投资、离岸人民币业务、自由贸易协定、亚投行等领域施展拳脚。与此同时，全面提升珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等7大节点城市综合实力，香港-深圳、广州-佛山、澳门-珠海更要强强联合。受此影响，粤港澳大湾区同城化建设将进一步提速，并将在创新环境、基建交通、产业体系、公共服务等方面融为一个整体，以优势互补、互利，进而带动城市交通、经济、产业等领域协同发展。

粤港澳大湾区重点建设领域涉及科技创新、基础设施、现代产业、生态文明、金融服务等，并在教育、文化、旅游、社会保障等领域深度合作，共同打造宜居宜业宜游的优质生活圈。其中，“广州-深圳-香港-澳门”科技创新走廊备受市场关注，我们认为**深圳以互联网为代表的科创产业将与香港高校、科研院所强强合作**，全面推动科技成果转化。鉴于科创人才乃是科技创新的血脉，预计**广、深两市将进一步降低人才落户门槛，对于高端人才更将提供诸如人才公寓、购房补贴、生活补助等福利**，以期吸引更多高素质人才落户就业，助推城市经济、产业更好、更快发展，房地产市场也将明显受益。值得关注的是，深圳前海、广州南沙、珠海横琴有望成为内地对接港澳的窗口，充分发挥前海、南沙、横琴等改革试验田效应，全面融合粤港澳三地不同的社会、法律制度，重点打造内地与港澳深度合作示范区。我们认为**前海、南沙、横琴有望成为大湾区新一轮发展高地，房地产市场前景着实可期。**

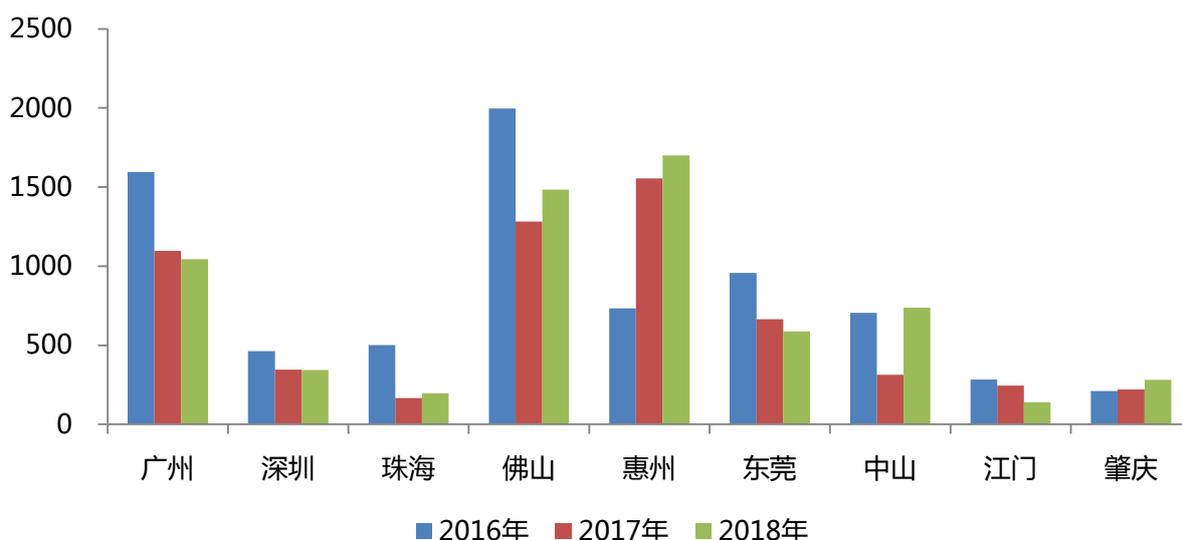
当下世界正面临百年未见之大变局，中美贸易战、英国脱欧等黑天鹅事件时有发生，“后金融危机”时期注定全球经济复苏的过程漫长且曲折，中国经济长期面临较大下行压力。我们认为粤港澳大湾区发展规划势必给渐显疲态的中国经济注入一针强心剂，更为中华民族实现伟大复兴、经济再崛起提供有力支撑。鉴于同城化建设本是城市群发展的题中之义，粤港澳大湾区同城化建设早已走在市场前列，广佛同城堪称典型代表。大湾区发展规划有望成为其他城市群未来发展规划重要的参考模板，市场对长三角、成渝、长江中游城市群发展规划颇有期待。

粤九城楼市对政策敏感性高，城市间广泛渗透、购房需求多向外溢

纵观近年来湾区粤9城房地产市场变化，不乏以下共同特征：

其一，广东9城房地产市场对调控政策敏感度高、受其影响大。2016年3月深圳率先升级限购，2017年3月广州跟进升级限购，随后广、深两市房地产市场明显降温，投资性需求梯次离场。而从市场走势来看，深圳、广州成交量分别于2015年、2016年创历史新高，随后成交量均高位回落。近年来，深圳、广州成交量仍处下行通道，但同比跌幅明显收窄，2018年深圳、广州成交量同比分别微降0.4%和4.8%。另外，2016年国庆期间东莞、珠海和佛山重启限购令，核心城市投资性需求被迫离场，成交量皆高位回落。相较而言，珠海市场对政策敏感性颇高，因政策严厉打压，珠海市场步入调整期，成交量连续两年低位运行。鉴于粤港澳大湾区规划释放巨大改革红利，叠加2019年市场普遍预期调控政策将有所松绑，粤9城房地产市场将显著受益，市场前景可高看一线。

2016-2018年粤9城商品住宅成交面积（单位：万平方米）



注：惠州、肇庆分别与2017年、2018年调整数据统计口径，新增下辖县级市

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

其二，粤9城房地产市场规模呈现不同的城市梯队。具体而言：受制于调控政策持续高压，核心城市

成交量连续两年低位运行，广州略超 1000 万平方米，深圳则不足 350 万平方米。**惠州、佛山堪称“超大卫星城市”，2018 年惠州、佛山双双跻身成交面积 TOP10 城市**，市场热度可见一斑。**东莞、中山可谓“中等卫星城市”，近两年成交量皆不足惠州、东莞的一半。江门、肇庆房地产市场相较封闭，成交主力皆为本地居民自住以及改善性需求，核心城市外溢置业需求成交占比寥寥。因此，江门、肇庆堪称“小型卫星城市”，市场规模暂居末位**，多数年份成交量均在 200-300 万平方米区间范围窄幅波动。珠海市场率先调整，近两年成交量皆不足 200 万平方米。

其三，因地理位置临近深圳，长期以来东莞承接了大量的深圳外溢置业需求，市场高热阶段成交异常活跃，全年成交量接近 1000 万平方米。而在**东莞限购后，深圳外溢客群由东莞分流至惠州**，市场热度持续提升，近两年惠州成交量迭创新高，2018 年升至 1700 万平方米高位，仅次于重庆，位列城市成交面积榜第二名。反观，佛山限购后，市场虽有降温特征，但成交量依旧维持在较高水平。**中山、江门、肇庆等对佛山的分流作用并不明显**，成交量整体提升幅度有限。一方面，广佛同城化建设成效显著，现已在基建交通、产业体系、公共服务等领域深度融合。因此，**广州外溢客群更为青睐佛山，优先级明显高于中山、江门、肇庆等市**。另一方面，**深圳乃是典型的移民城市，本地居民对周边卫星城市并不排斥，更无明显的地域鄙视链**。另外，深圳供地长期受限，房价持续高位运行，很大程度挤压大量刚需客群外溢至周边卫星城市，**东莞、惠州显著受益，已然成为深圳刚需客群的第一居所**。

其四，**核心城市与三四线城市市场轮动特征明显**。广州、深圳房地产市场分别于 2016 年、2017 年开始调整，**市场调整周期相较漫长，现已基本调整到位**。相较而言，**湾区三四线城市市场调整周期较短**，2018 年下半年以来，湾区三四线城市房地产市场明显降温，市场观望情绪再起，新开盘项目去化率均有不同程度的回落。主要原因在于房价现已升至阶段性高点，市场购买力难免透支，**成交明显减速**也属正常现象。与此同时，湾区三四线城市房地产库存小幅回升，但**库存风险整体可控**，截止 2018 年 12 月中山、东莞、佛山等市消化周期皆在 12 个月以内。因 2018 年底中山、佛山集中网签备案，去化周期明显回落，环比跌幅都在 10%以上。

2018 年 12 月粤 5 城商品住宅库存量及消化周期（单位：万平方米）

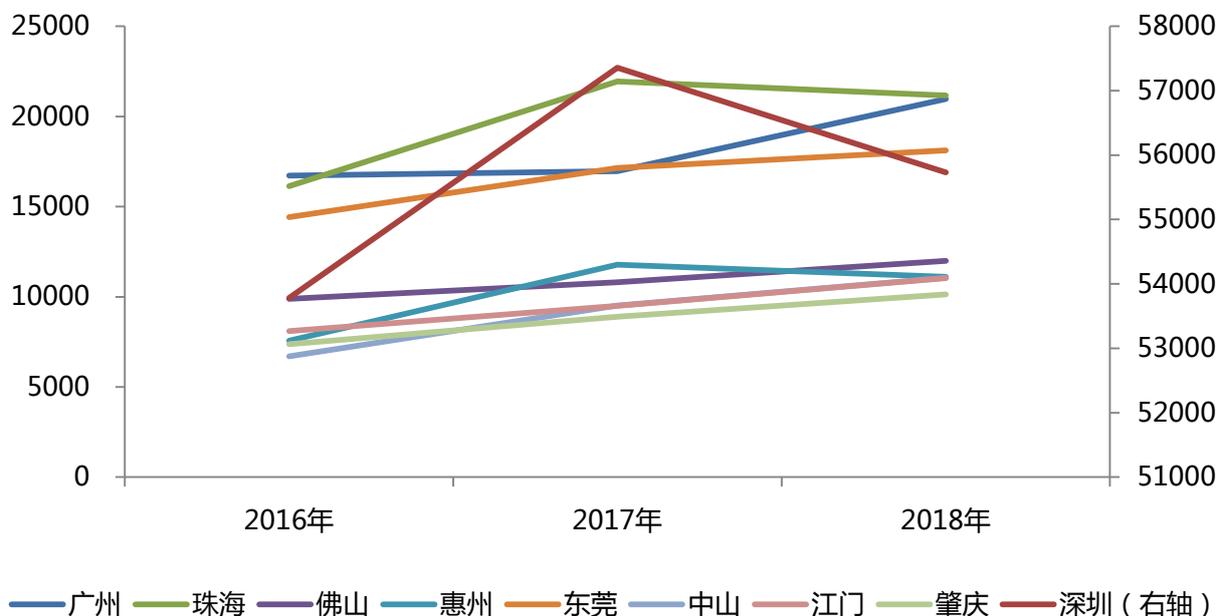
城市	库存量	环比	同比	消化周期	环比	同比
广州	1166	4%	30%	12.0	-2%	23%
深圳	458	1%	39%	14.1	-18%	64%
中山	876	-4%	7%	6.8	-19%	-74%
东莞	735	1%	-6%	11.3	-22%	8%
佛山	1654	-2%	3%	10.8	-15%	-29%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

其五，**粤九城房价涨幅趋缓，深圳、珠海房价高位盘整**，部分城市滞销盘打折降价，但整体**折扣力度有限**。2018 年四季度广州限价政策有所松绑，市场盛行的“阴阳合同”逐渐规范化，叠加年底已售未备案

的高价盘集中网签备案，广州房价结构性拉升，2018年同比上涨23.7%，涨幅明显高于湾区其他城市。鉴于核心城市现已基本调整到位，而在粤港澳大湾区规划强刺激下，房地产市场有望步入上行通道，进而带动湾区三四线城市市场热度，预计湾区三四线本轮调整周期将明显缩短。

2016-2018年粤9城商品住宅成交均价（单位：元/平方米）



注：惠州、肇庆分别与2017年、2018年调整数据统计口径，新增下辖县级市

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

看好中长期大湾区市场前景，购房需求多向流动将强化城市梯度发展

展望未来，受益于粤港澳大湾区远景规划，释放巨大的改革制度红利，粤港澳大湾区将对标打造成全球第四大经济湾区。湾区交通、经济、产业等快速发展，高素质人才大量引进，有望将给粤9城房地产市场提供更为坚实的需求支撑，市场前景长期看好。具体而言：

广州、深圳市场需求基数和购买力都相对坚挺，叠加土地供应有限，市场将持续供不应求格局。

佛山、珠海将分别与广州、澳门强强联合，新一轮发展红利着实可期，叠加核心城市外溢置业需求不断涌入，房地产市场可高看一线。预计佛山成交量将稳步提升，珠海市场有望摆脱盘整，成交将逐步回升。

同样受益于香港、深圳、广州等核心城市需求外溢，惠州、中山市场热度将惯性延续，成交量将持续高位运行；东莞市场调整阶段性收尾，成交量将明显回升。

预计江门、肇庆市场规模将明显扩容，成交量增长空间可期，后发优势将逐渐显现。

鉴于深圳前海、广州南沙、珠海横琴将重点打造内地与港澳深度合作示范区，有望成为大湾区新一轮发展高地，必将成为房企布局投资的沃土，市场前景长期看好。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞研究中心

易居企业集团的专业研发部门，组建十余年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续第 8 年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。