

高质量发展背景下广东房地产统计数据分析

冯尖辉

广东省江门市统计局, 广东 江门 529000

摘要： 房地产作为我国经济的支柱产业, 对促进经济发展起着至关重要的作用。房地产除了本身产生较大经济贡献外, 还能带动家居、建材、家电等相关产业快速发展; 房地产及其上下游产业还能吸纳大量就业人口, 为社会提供丰富的就业机会, 从而提高居民生活水平。疫情以来, 房地产业的低迷对整个社会的经济发展造成较大影响。广东作为经济大省, 如何摆脱房地产业发展困境, 保持经济社会高质量发展将是重中之重。

关键词： 高质量发展; 房地产; 回归分析; 聚类分析; 描述性统计

Analysis of Guangdong real estate statistics under the background of high-quality development

Feng Jianhui

Guangdong Jiangmen Statistics Bureau, Jiangmen, Guangdong 529000

Abstract: As the pillar industry of China's economy, real estate plays a vital role in promoting economic development. In addition to its large economic contribution, real estate can also promote the rapid development of home furnishing, building materials, home appliances, and other related industries; real estate and its upstream and downstream industries can also absorb a large number of employees and provide abundant employment opportunities for the society, thus improving the living standard of residents. Since the epidemic, the downturn of the real estate industry has had a great impact on the economic development of the whole society. As a major economic province, how to get rid of the predicament of real estate industry and maintain high-quality economic and social development will be the top priority.

Keywords: high-quality development; real estate; regression analysis; cluster analysis; descriptive statistics

前言

2024年7月15日, 中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议在北京举行, 会议通过《中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议公报》^[1]。全会提出, 高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。必须以新发展理念引领改革, 立足新发展阶段, 深化供给侧结构性改革, 完善推动高质量发展激励约束机制, 塑造发展新动能新优势。本文通过对广东近年来房地产业统计数据情况进行深入分析, 了解广东房地产当前的发展现状及存在问题, 研究分析当前高质量发展背景下广东房地产业的发展方向, 从而更有效地助力房地产业高质量发展, 进而推动广东全省经济水平高质量发展。

一、广东房地产业发展情况数据分析

(一) 房地产与地区生产总值关系

根据广东统计局官网发布的统计数据显示, 2023年广东全省地区生产总值达到135673.16亿元^[2] (约合13.57万亿元)。其中, 房地产业增加值达到10545.72亿元, 占广东地区生产总值比重约7.8%。房地产业作为重要支柱产业除本身产生较大经济贡献外, 其繁荣兴旺能带动家居、建材、家电等相关产业快速发展, 可以说, 房地产是广东经济发展的重要引擎。

(二) 房地产业增加值与广东省地区生产总值回归分析

为研究广东经济发展对房地产业的依赖程度, 本文选取从2014年到2023年近10年的统计数据作为样本数据。2014年广东地区生产总值67792.24亿元, 经过10年到2023年为135673.16亿元; 房地产业增加值4415.95亿元, 经过10年, 到2023年增长为10545.72亿元。运用统计软件对这10年的数据进行线性回归分析^[3]。

线性回归分析^[4]结果: 1. 该线性回归模型的总体回归系数不等于0, 说明了变量之间存在着回归关系。2. 从F检验的结果分析

作者简介: 冯尖辉 (1984.11-), 男, 汉族, 广东台山人, 本科, 中级, 研究方向: 统计分析。

来看,显著性P值小于0.05,水平上呈现显著性,拒绝回归系数为0的原假设,因此该回归模型基本满足要求。3.根据F检验结果对模型进行检验来看, R^2 代表曲线回归的拟合程度,非常接近1,表示效果相对较好。4.从变量共线性的表现来看,VIF全部都小于10,由此可见,模型并没有多重共线性的问题,模型的构建相当良好。从线性回归分析结果看,近十年来房地产业的发展对广东地区生产总值有较大促进作用。相反而言,广东地区经济发展对房地产业具有较大的依赖性。

(三) 广东各市房地产价格分析

1. 描述性统计分析

对广东21个城市2023年房价^[6]描述性统计分析^[6],结果如下:样本量21,最大值是深圳63788,最小值是云浮5706,平均值13018,标准差13548,中位数是江门7768,方差183569769.5,峰度10.2,偏度3.04,变异系数1.041。从描述性统计及聚类分析结果来看,广东各地市之间每平方的平均房价差异比较大,最大值63788元与最小值5706元,相差近10倍,变异系数达1.041,大于1,说明数据的离散程度相当高。主要原因在于:广东各个城市之间,其经济发展、地理位置、城市规模、资源分配、人口流动及政策环境等许多方面存在较大差异,这些都是影响房价的重大因素,从而造成广东各城市之间房地产单价存在巨大差异。

2. 广东21个市房价聚类分析^[7]。

聚类分为四类^[8],第一类是深圳、广州、东莞、珠海、佛山等5个地级市;第二类是汕头、中山、惠州、湛江等4个地级市;第三类是潮州、江门、茂名、肇庆、汕尾、揭阳、梅州、清远等8个地级市;第四类是韶关、阳江、河源、云浮等4个地级市。从聚类分析结果来看,深圳、广州、东莞、珠海、佛山等5个聚类在第一类别的城市都是珠三角的中心城市,而且都是广东经济最为活跃的城市,伴随着城市发展水平的不断提高,外来人口将越来越多生活在城市中,造成人口密集较大并导致住房需求量增大,供给相对紧张,进而促使房价上涨。

二、当前广东房地产业发展面临的主要问题

(一) 房地产开发投资明显下滑

2023年广东房地产开发投资13465.88亿元,同比下降10.0%,降幅大于全国平均水平(-9.6%),分区域看,珠三角11528.55亿元,同比下降9.9%;粤东609.38亿元,同比下降18.8%;粤西667.77亿元,同比下降2.4%;粤北660.19亿元,同比下降10.1%。分用途看,全省商品住宅开发投资9711.47亿元,同比下降9.2%;全省办公楼投资864.82亿元,同比下降19.4%;全省商业营业用房投资1042.57亿元,同比下降15.8%。

可以说,2023年广东房地产相关指标几乎全面下降,且降幅要大于全国平均水平。主要原因是市场预期不振影响投资。消费者的购房意愿受到抑制,尤其是在经历了连续的价格下跌后,许多潜在购房者选择观望,进一步抑制了市场的交易活跃度。加上,近年来国内和国外的经济形势都在较为复杂的状态中,经济

发展持续受阻,市场需求不足。此外,政府前些年为控制房地产价格过快地上升,并为防范相关金融风险,出台的一系列针对房地产业的调控政策,如限购、限贷、限售等措施,也影响了房地产市场的供需关系。

(二) 房地产企业普遍经营困难。

一是企业到位资金持续回落。2023年,全省房地产实际到位资金17840.74亿元,同比下降5.1%,其中国内贷款同比下降3.8%,企业自筹资金同比下降15.1%。

二是民营房地产开发企业融资困难。目前,房地产销售持续低迷,民营企业难以获得银行贷款,加上资金周转速度已明显降低,原来四年的周期,如今需要七八年的时间,从而进一步加大了房地产企业的融资难度。

三是房地产开发企业的成本不断上升,进一步压缩了企业的利润空间。主要原因是,随着全球经济的发展和资源价格的上涨,建筑材料如钢筋、水泥、砂石等的价格也在不断攀升。同时,建筑工人的工资水平也在逐步提高,加上环保政策的加码,建材价格普遍上涨,直接推高建筑成本。

(三) 房地产市场需求持续下降

从2023年广东商品房销售情况来看,商品房销售面积同比下降9.2%,商品房销售额同比下降4.6%,从2023年房地产施工情况看,广东房屋施工面积同比下降6.4%,房屋新开工面积同比下降19.4%。主要原因在于:一是当前全球经济增长放缓、疫情的反复以及经济复苏的不确定性,导致居民收入和消费预期受到一定影响。二是目前居民对就业和收入的预期减弱,购房能力和意愿下降,房地产企业的市场预期也不高,投资更加谨慎。三是经历连续的价格下跌后,许多潜在购房者选择观望,抑制市场的交易活跃度。四是有部分房地产项目逾期交房,加剧购房者对房地产市场的担忧。

(四) 房地产企业科技研发力度不足

由于当前经济环境较为低迷,房地产企业资金相对短缺,资金是推动研发活动的重要支持,造成房地产企业无法充分投入到研发领域。而且科技行业的高风险特性使得许多企业对未知风险感到不安,许多企业选择保守策略,限制了对研发的投入。加上科技创新和研发通常需要较长时间才能取得可见成果,对于一些短期主义倾向比较强的企业来说,大举投入研发无疑是不可接受的,从而导致研发资金的投入偏少。房地产行业在科技投资方面资金明显偏少,使得房地产企业在管理水平和建筑的科技方面相对有些滞后,加上环保的投入也偏少,难以适应现代经济发展的需求。

三、为促进广东房地产业健康发展,提出相关建议

(一) 提振市场预期

首先,构建房地产高质量发展模式,通过保障性住房建设、多用途的公共基础设施建设、以及旧城改造等多元化、可持续的发展路径,有效缓解住房供需矛盾,提升居住品质,带动相关产业链的投资与消费,为经济增长注入新动力。其二,优化调整房

地产政策，中央政治局会议提出促进房地产市场止跌回稳，由此可见国家对房地产市场的平稳健康发展有其比较强烈的要求。广东对此应积极响应，出台一系列政策调整优化措施，如取消限购、限贷或加强金融支持、税收优惠等方面利好政策。此外，务必推进保交房政策^[9]，通过完善房地产行业的信贷融资制度，大力提升房地产行业的信贷需求，有效推动房地产项目建成交付。保交房的持续推进，必将有助于消除购房者的担忧，恢复市场信心。

（二）完善房地产企业融资政策

一是优化融资结构，房地产企业应根据自身经营状况和市场环境，合理搭配股权融资和债权融资，以降低融资成本，提高融资效率。二是拓展融资渠道，包括房地产境外融资、房地产私募基金，房地产融资性售后回租等。三是加强风险管理。建立健全风险管理制度，对融资过程中可能出现的风险进行预警、监控和应对。严格控制负债规模，避免过度融资导致的财务风险。四是充分利用政策优惠。包括税收优惠、贷款贴息等，从而降低融资成本。

（三）优化土地出让机制

主要是加强国土空间规划布局引领，聚焦主城区等规划发展重点地区，结合地块准备成熟度，加大区位条件好、公共服务设施齐全、交通出行便捷、市场需求旺盛地区的优质地块供应。然后根据房地产市场供求关系的最新变化，加强规划资源统筹，强化精准市场调控。而后提高土地要素配置的精准性和利用效率，优先保障主导产业、重大项目合理用地，推动形成房地产主体功能，以及国土开发协调有序的空间发展格局。此外，需完善企业服务，为企业提供更加快速、高效的房地产服务，简化房地产审批流程，减少企业的负担。

（四）推动房地产企业转型升级

随着产业经济快速发展，房地产市场可谓日新月异，企业必须加快转型升级，才能在竞争中立于不败之地。推动房地产企业转型升级的关键因素主要在于：一是技术创新推动房地产企业转型升级的核心动力。随着科技的进步，如大数据、人工智能和物联网等技术的应用，房地产企业可以更精准地进行市场分析和客户定位，优化产品设计，提高运营效率；二是政策支持推动房地产企业转型升级。政府在土地供应、税收优惠和金融支持等方面的政策调整直接影响企业的转型升级；三是资本市场推动转型升级。通过资本市场融资，企业可以获得更多的资金用于技术研发和市场拓展；四是利用行业合作和跨界融合推动转型升级。房地产企业可以通过与科技公司、金融机构和其他行业的合作，实现资源共享和优势互补。

四、结语

从近年来房地产行业发展中存在的问题来看，房地产行业发展已到了一个关键路口。今年国家已要求构建房地产业高质量发展新模式，这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决“有没有”时期追求速度和数量的发展模式，已不能适应现在房地产行业坚持“造好房子”为已任的要求^[10]，为达到新形势的要求，高质量发展模式势在必行。虽然目前正处于转型期，遇到许多困难，但未来高质量发展模式必定是最强大支撑。随着国家各项政策部署的持续落实，房地产“房住不炒”高质量发展新模式必将逐步建立，为经济社会高质量发展提供强有力保障。

参考文献

- [1] 中国政府网. 第二十届中央委员会第三次全体会议公报 [EB/OL]. https://www.gov.cn/yaowen/liebiao/202407/content_6963409.htm?sid_for_share=80113_2
- [2] 广东省人民政府. 2023年广东经济运行简报 [EB/OL]. http://www.gd.gov.cn/zwgk/sjfb/sjkk/content/post_4339612.html
- [3] The SPSSAU project (2024). SPSSAU. (Version 24.0) [Online Application Software]. Retrieved from <https://www.spssau.com>.
- [4] 周俊, 马世澎. SPSSAU 科研数据分析方法与应用. 第1版 [M]. 电子工业出版社, 2024.
- [5] 安居客房价. 2023年广东房价排行榜 [EB/OL]. <https://www.anjuke.com/fangjia/guangdong2023/>
- [6] 威廉 H·格林. 经济计量分析 [M]. 北京: 中国社会科学出版社, 1998.
- [7] 李玲静, 汪存友, 余嘉元. 对两阶段聚类法自动确定聚类数规则的求证 [J]. 统计与决策, 2010(20):2.
- [8] 祝迎春. 二阶聚类模型及其应用 [J]. 市场研究, 2005(1):3.
- [9] 住房和城乡建设部. 努力打好保交房攻坚战 [EB/OL]. https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/jsyw/202411/20241101_780647.html
- [10] 中国房地产业协会. 刘志峰: 以建“好房子”为已任, 推动房地产质量兴业 [EB/OL]. <http://www.fangchan.com/prefecture/112/2016-11-23/6206997701020947145.html>