

广东省城市地价动态监测报告 (2020 年度)

广东省不动产登记与估价专业人员协会

2021 年 5 月

广东省城市地价动态监测报告 (2020 年度)

一、工作概况

监测地价是由土地估价专业评估师根据相关技术标准独立评估确定，旨在及时反映地价客观走势，是市场地价信号的一种。广东省城市地价动态监测已实现全覆盖，其中广州、深圳、珠海、汕头、佛山、韶关、惠州、东莞、中山、湛江等 10 个城市纳入国家级城市地价动态监测，河源、梅州、汕尾、江门、阳江、茂名、肇庆、清远、潮州、揭阳、云浮等 11 个城市纳入省级城市地价动态监测。

2020 年，21 个监测城市共布设 1853 个地价监测点，其中 692 个商服用地监测点，覆盖范围为 5138.51 平方千米，800 个住宅用地监测点，覆盖范围为 5141.37 平方千米，361 个工业用地监测点，覆盖范围为 5585.24 平方千米。

二、地价监测情况

(一) 广东省总体地价情况

从地价水平值看¹，广东省综合、商服、住宅、工业平均地价²依次为 16615 元/m²、10071 元/m²、9128 元/m²、1080 元/m²。从地价增长率看，综合、住宅地价季度增长率相对平

¹ 本报告中地价水平值是衡量监测范围内某一时点平均地价高低的指标，其中商服地价与住宅地价的表现为楼面地价，综合地价与工业地价的表现为地面地价。综合地价为商服、住宅、工业三种不同用途地价水平值的实际监测面积加权平均值，并非综合用途土地价格。

² 本报告中的平均地价采用 21 个城市地价的面积加权计算。

稳，工业、商服地价季度增长率呈上升态势，且各季度工业地价增长率最高，商服地价增长率最低。从年末年初对比³看，综合、商服、住宅和工业地价分别增加了 0.74%、-0.51%、1.31%和 2.53%。

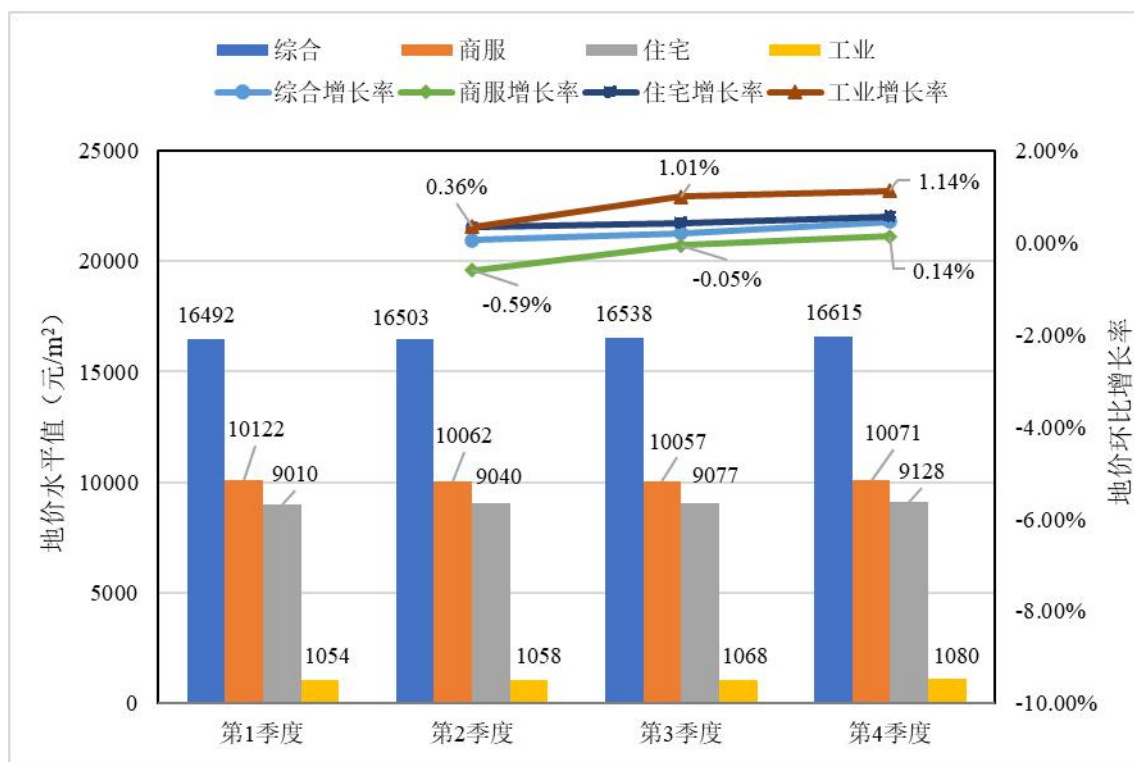


图 1 广东省 2020 年各用途地价水平值及季度增长率

(二) “一核一带一区”⁴地价情况

从地价水平值看，珠三角地区各用途地价均高于全省平均地价，综合、商服、住宅和工业地价是全省平均地价的 1.29、1.21、1.30、1.18 倍；沿海经济带东西两翼和北部生态发展

³ 本报告中“年末年初对比”是指第 4 季度地价水平值与第 1 季度地价水平值对比。

⁴ “一核”指珠三角地区，包括广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆 9 市；“一带”指沿海经济带，包括珠三角沿海 7 市（广州、深圳、珠海、惠州、东莞、中山、江门）和东西两翼地区 7 市（东翼为汕头、汕尾、揭阳、潮州 4 市，西翼为湛江、茂名、阳江 3 市），本报告中沿海经济带仅包括东西两翼地区；“一区”指北部生态发展区，包括韶关、梅州、清远、河源、云浮 5 市。“一核”“一带”“一区”地价分别为珠三角地区 9 个城市、沿海经济带东西两翼 7 个城市、北部生态发展区 5 个城市地价的加权平均值。

区的各用途地价均低于全省平均地价，其中沿海经济带东西两翼的综合、商服、住宅和工业地价分别是全省平均地价的21.36%、26.27%、23.20%和59.82%；北部生态发展区的综合、商服、住宅和工业地价分别是全省平均地价的23.51%、25.19%、21.95%和42.02%。

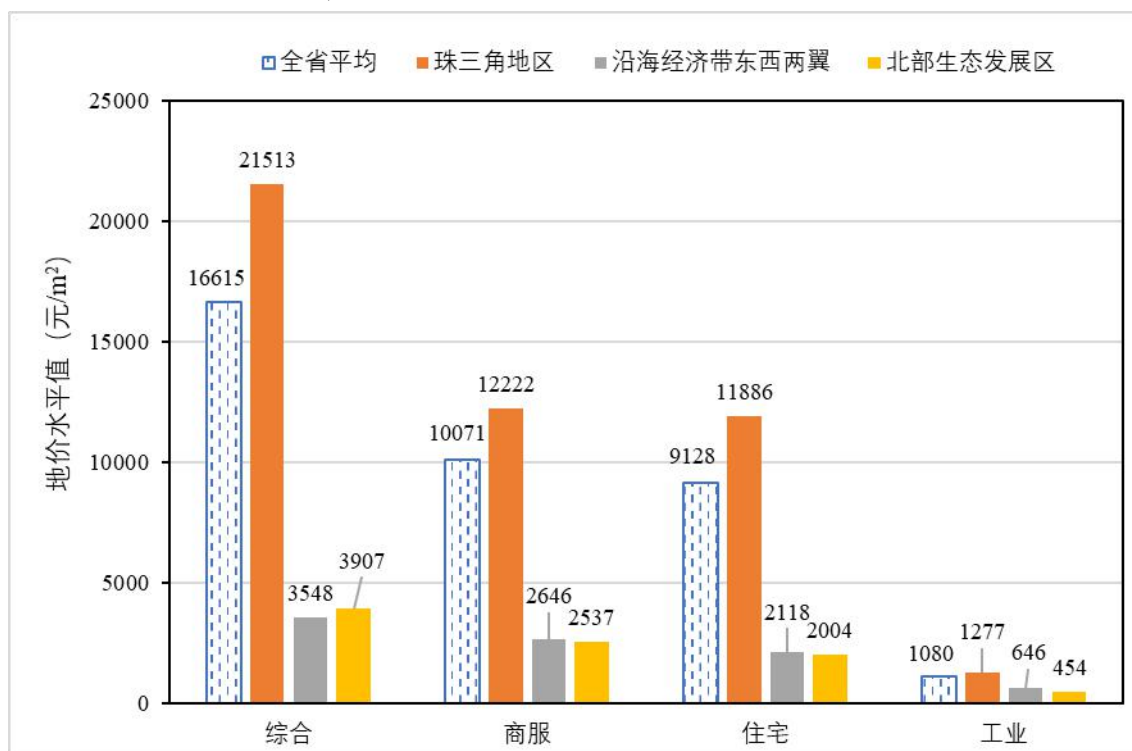


图 2 广东省各区域分用途地价水平值

从不同区域地价增长率看，珠三角地区各用途地价季度增长率全年保持增长态势，沿海经济带东西两翼各用途地价季度增长率先增后降；北部生态发展区工业地价季度增长率先增后降，而其他用途地价增长率持续增加。

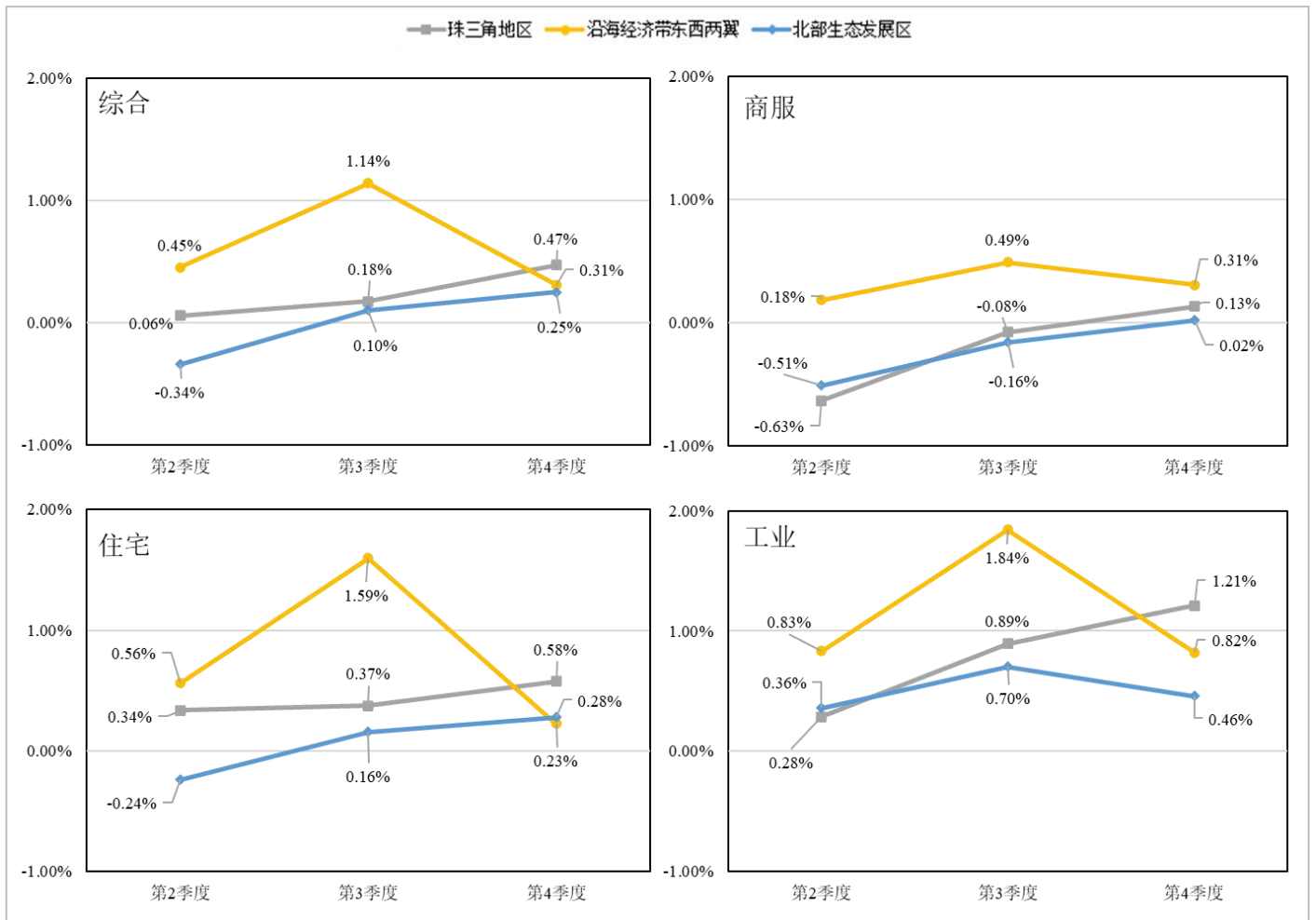


图 3 “一核一带一区”各用途地价季度增长率情况

从年末年初对比看，珠三角地区综合、商服、住宅和工业地价分别增长了 0.71%、-0.58%、1.29%和 2.41%；沿海经济带东西两翼综合、商服、住宅和工业地价分别增长了 1.91%、0.98%、2.39%和 3.54%；北部生态发展区综合、商服、住宅和工业地价分别增长了 0.01%、-0.65%、0.20%和 1.52%。

（三）各城市地价情况

各监测城市综合、商服、住宅地价水平呈两级梯度分布，梯度间差异较大，广州、深圳、珠海处于第一梯队；工业地价呈均匀梯度分布，深圳市最高，河源市最低。

1.综合地价。从地价水平值看，深圳、广州、珠海综合地价较高，分别为 32078 元/m²、29139 元/m²和 21360 元/m²，揭阳市综合地价全省最低，为 1877 元/m²。从地价增长率看，深圳、湛江、韶关、云浮、梅州等地季度增长率由负转正，汕尾等地季度增长率由正转负，肇庆、清远等地季度增长率均为负。从年末年初对比看，汕头市综合地价增长最多，增长了 4.84%，肇庆市最低，为-1.60%。

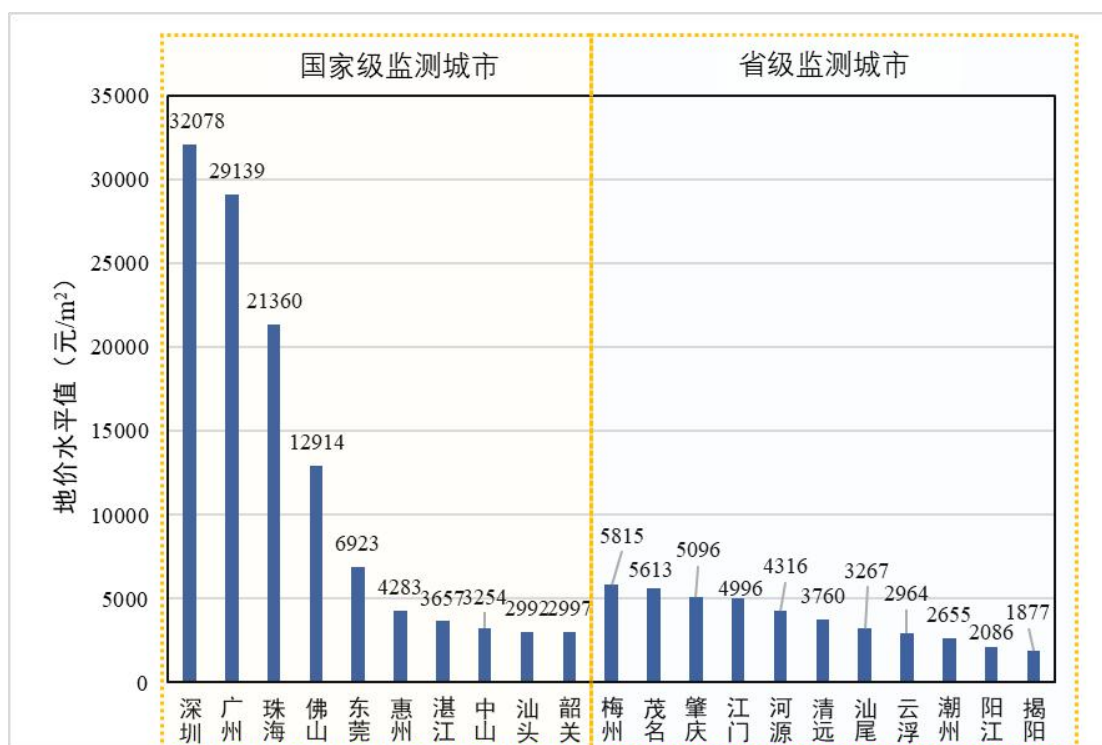


图 4 广东省各城市 2020 年综合地价水平值

2.商服地价。从地价水平值看，深圳、广州、珠海商服地价较高，分别为 22855 元/m²、13073 元/m²和 9906 元/m²，汕尾、云浮相对较低，分别为 1653 元/m²和 1606 元/m²。从地价增长率看，广州、深圳、东莞、江门、韶关等地季度增长率由负转正，肇庆、中山、汕尾等地由正转负，湛江、阳江、清远、梅州等地季度增长率均为负。从年末年初对比看，汕头市商服地价增长最多，增长了 2.01%，梅州市最低，为 -4.35%。

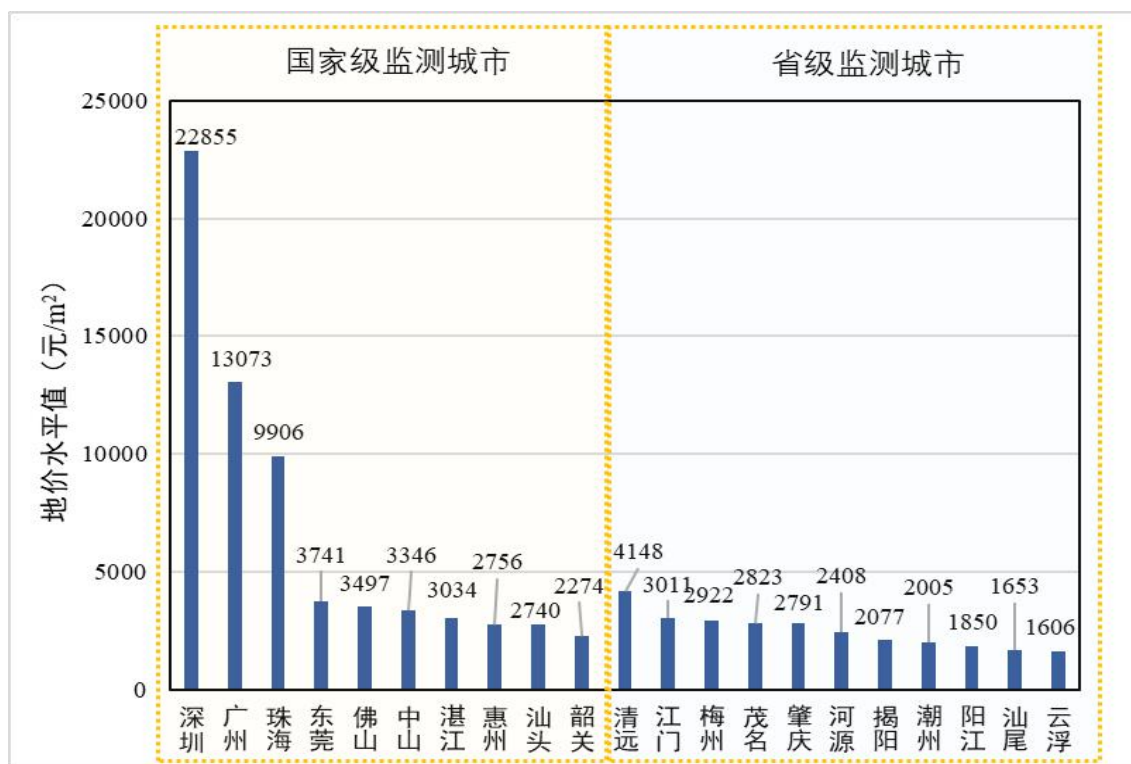


图 5 广东省各城市 2020 年商服地价水平值

3.住宅地价。从地价水平值看，广州、深圳、珠海住宅地价较高，分别为 18321 元/m²、18973 元/m²和 12880 元/m²；云浮市住宅地价全省最低，为 1523 元/m²。从地价增长率看，湛江、韶关、云浮、梅州等地季度增长率由负转正，汕尾等地由正转负，肇庆、清远等地季度增长率始终为负。从年末年初对比看，汕头市住宅地价增长最多，增长了 5.38%，肇庆市最低，为-2.60%。

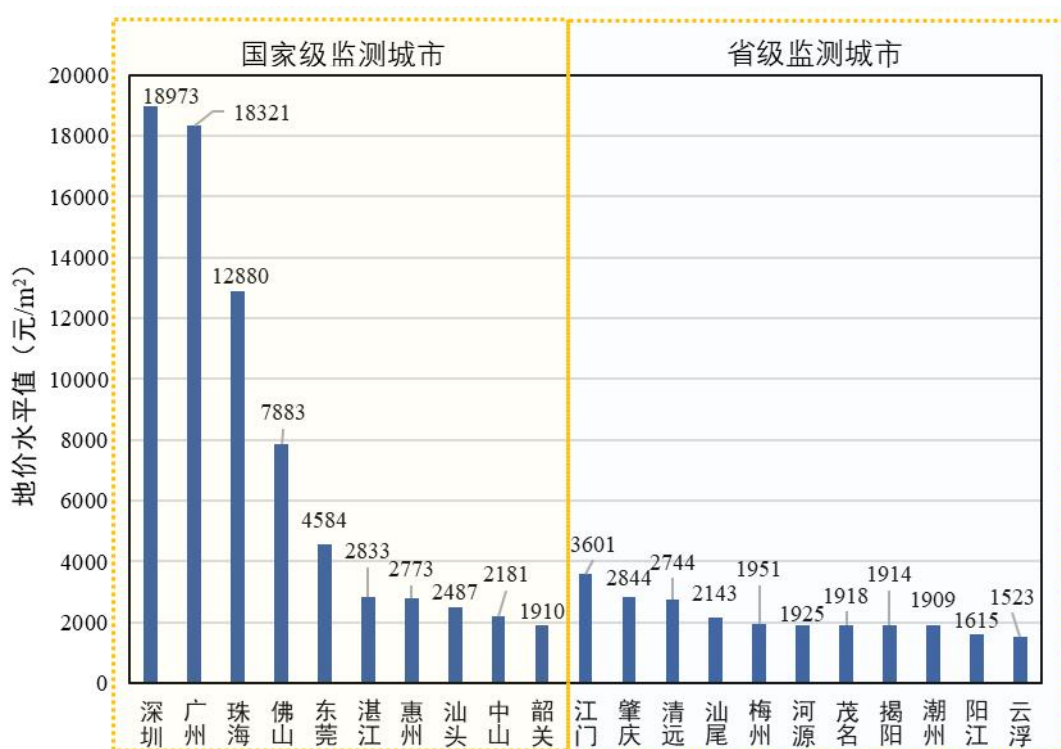


图 6 广东省各城市 2020 年住宅地价水平值

4.工业地价。从地价水平值看，广州、深圳、汕头、云浮4个城市工业地价相对较高，分别为1463元/m²、1752元/m²、1102元/m²和1044元/m²，河源市最低，为293元/m²。从地价增长率看，深圳、江门、湛江等地季度增长率由负转正，珠海市各季度保持零增长。从年末年初对比看，惠州市工业地价增长最多，增长了7.78%，深圳市最低，为-0.45%。



图 7 广东省各城市 2020 年工业地价水平值

三、趋势预判

2021年，新冠疫情对经济的影响仍存在不确定性，宏观经济环境复杂多变，国家为构建新发展格局，陆续实施一系列有力举措，土地需求逐步增加，预计全年土地供应价格稳中有升，但不同用途土地价格会分化，其中，商服用地受存量较大及互联网经济影响，预计小幅下降；住宅用地受房价上涨影响，会有一定涨幅；工业用地因我国为全球唯一恢复经济常态运行的大国，制造业稳步增长，预计工业地价平稳增长。

附表：

2020年广东省各区域及城市监测地价

单位：元/m²

城市 \ 用途	综合	商服	住宅	工业
广州	29139	13073	18321	1463
佛山	12914	3497	7883	851
肇庆	5096	2791	2844	590
深圳	32078	22855	18973	1752
东莞	6923	3741	4584	711
惠州	4283	2756	2773	762
珠海	21360	9906	12880	640
中山	3254	3346	2181	879
江门	4996	3011	3601	526
汕头	2992	2740	2487	1102
潮州	2655	2005	1909	640
揭阳	1877	2077	1914	669
汕尾	3267	1653	2143	443
湛江	3657	3034	2833	402
茂名	5613	2823	1918	392
阳江	2086	1850	1615	371
韶关	2997	2274	1910	313
清远	3760	4148	2744	386
云浮	2964	1606	1523	1044
梅州	5815	2922	1951	408
河源	4316	2408	1925	293
全省平均	16615	10071	9128	1080
珠三角地区	21513	12222	11886	1277
沿海经济带东西两翼	3548	2646	2118	646
北部生态发展区	3907	2537	2004	454

注：

1. 地价表现形式：商服地价和住宅地价为楼面地价，综合地价和工业地价为地面地价，其中综合地价为商服、住宅、工业三种不同用途地价水平值的加权平均值，而非综合用途土地价格。

2. 地价内涵主要设定为：

- (1) 估价期日：统一设定为2020年12月31日。
- (2) 土地使用权年限：商服用途40年，住宅用途70年，工业用途50年（其中深圳市设定为30年）。
- (3) 土地开发程度：按各地价区段内平均土地开发程度分别设定。
- (4) 容积率：按各地价区段的设定容积率测算。

