



2020年9月

2010-2020年深圳市土地市场 分析报告



深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司

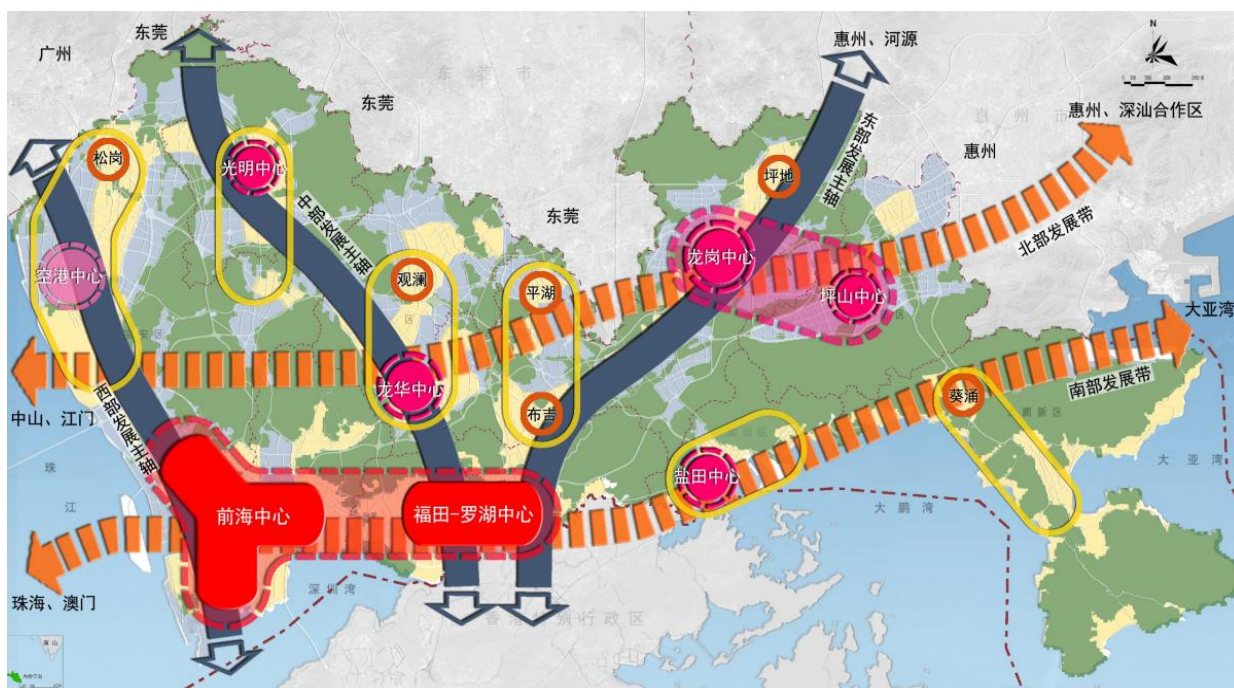
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目录

一、深圳市概况	1
1、区位概况	1
2、交通概况	2
3、发展定位	2
4、土地利用主要指标	3
5、产业用地规模及布局	3
二、土地市场分析	5
1、深圳市一级土地市场成交整体分析	5
2、深圳市建设用地成交结构分析	7
3、深圳市经营性用地成交分析	8
4、深圳市工业用地成交分析	12
5、小结	16

一、深圳市概况

深圳市是中国南部海滨城市，毗邻香港。位于北回归线以南，东经 113° 43' 至 114° 38'，北纬 22° 24' 至 22° 52' 之间。地处广东省南部，珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边深圳河与香港相连；北部与东莞、惠州两城市接壤。辽阔海域连接南海及太平洋。深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列市。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。自 2010 年 7 月 1 日起，深圳经济特区范围延伸到全市。2018 年 12 月 16 日，深圳市深汕特别合作区正式揭牌。



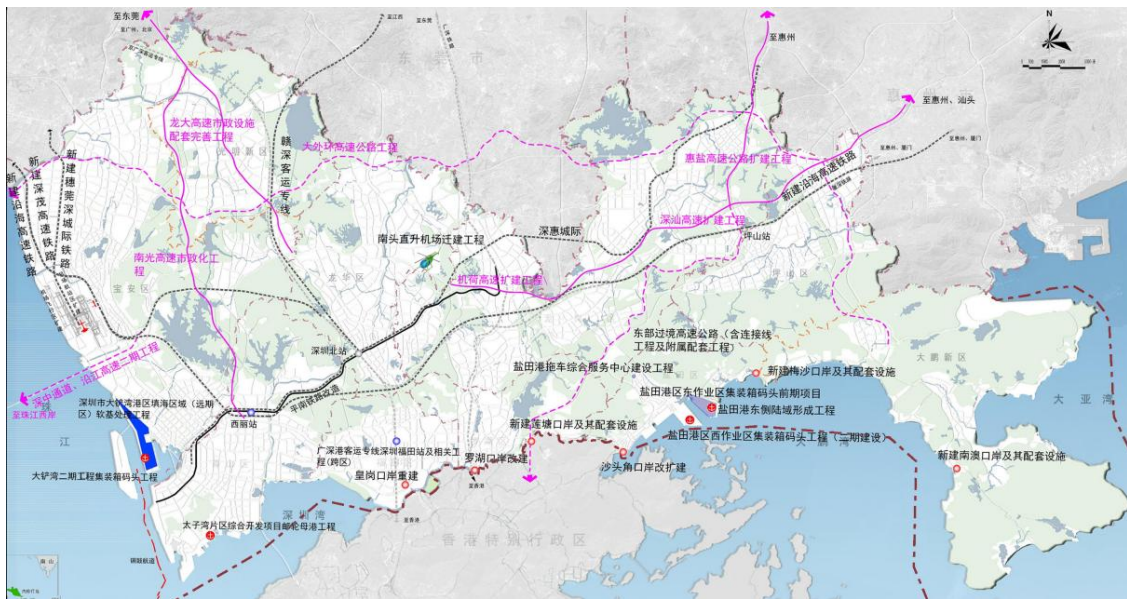
城市布局结构规划指引图

1、区位概况

深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，在中国的制度创新、扩大开放等方面肩负着试验和示范的重要使命，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。深圳经济总量居亚洲城市前五。

2、交通概况

深圳水、陆、空、铁口岸俱全。截至 2019 年底，深圳港拥有 15 个 20 万吨级靠泊能力的集装箱泊位，成为华南地区超大型集装箱船舶首选港；设有深圳站、深圳北站、深圳东站等 12 个火车站，赣深高铁加快建设，广深港高铁穿境而过，是全国重要的铁路枢纽；深圳宝安国际机场是国际枢纽机场，开通运营国际航线 60 条，港澳台航线 4 条，为中国十大机场之一，世界百强机场之一。深圳是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市，拥有经国务院批准对外开放的一类口岸 15 个，其中包括中国客流量最大的旅客出入境陆路口岸——罗湖口岸，24 小时通关的皇岗口岸，以及我国首个内地与香港无缝接驳的地铁口岸——福田口岸，唯一“一地两检”的陆路口岸——深圳湾口岸。



3、发展定位

深圳是全国经济中心城市、科技创新中心、区域金融中心、商贸物流中心,在国际上知名度、影响力不断扩大。作为我国最早实施改革开放、影响最大、建设最好的经济特区,深圳努力在新时代走在前列、在新征程勇当尖兵,高质量全面建成小康社会,推动粤港澳大湾区建设,朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行,努力创建社会主义现代化强国的城市范例。

4、土地利用主要指标

根据《深圳市城市建设与土地利用“十三五”规划》：

土地利用方面，增强城市可持续发展的资源保障能力，加强基本生态控制线管理，至 2020 年，基本生态控制线范围面积不少于 974 平方公里。探索适合城市发展的耕地和基本农田保护模式，至 2020 年，市城范围内耕地保有量不少于 26.88 平方公里，基本农田保护面积不低于 20 平方公里。

积极转变土地利用方式，在严格控制新增建设用地的前提下，探索建设用地清退与新增建设用地使用增减挂钩机制。至 2020 年，建设用地总规模控制在 1004 平方公里以内。新增建设用地控制在 87 平方公里以内，完成建设用地清退 58 平方公里。

有序推进城市更新，加强对权属不清土地的整备力度，优先保障民生设施的用地需求。至 2020 年，完成城市更新用地规模 30 平方公里，其中拆除重建规模为 12.5 平方公里。通过土地整备释放用地 50 平方公里。有序推动地下空间工程建设，科学开发海域空间，优先国土空间开发格局。完善和创新节约集约用地机制，提高土地利用的集约化程度。

土地资源利用指标

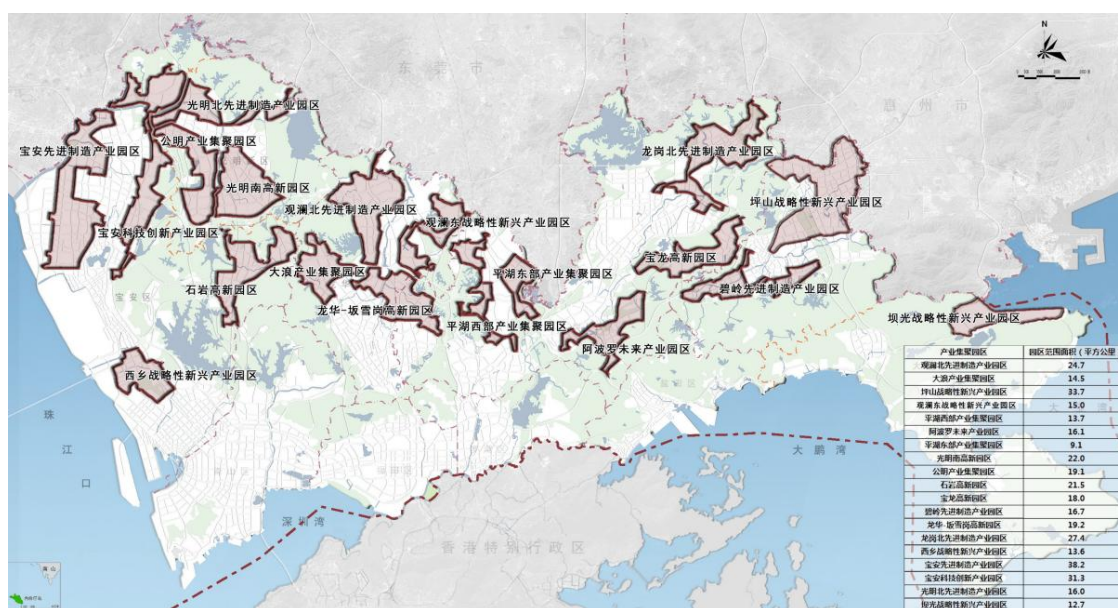
	类型	规划指标（平方公里）
土地资源保护	耕地保有量	26.88
	基本农田保护面积	20
建设用地规模控制	建设用地总规模	1004
	新增建设用地规模	87
	清退建设用地规模	58
土地综合利用	城市更新用地规模	30
	（其中：拆除重建规模）	12.5
	土地整备用地规模	50
土地节约和集约利用	人均城镇工矿用地	≤59 平方米/人

5、产业用地规模及布局

坚持“双轮驱动”战略，支持制造业稳定发展，保障产业空间规模，至 2020 年全市工业用地占建设用地比重不宜低于 30%。罗湖、福田、南山以及盐田四区

重点强化现代服务业发展，兼顾高端研发功能；宝安、龙岗、龙华、坪山和光明新区，重点保障先进制造业发展，同步培育生产性服务功能；大鹏新区大力发展旅游服务及生态保育功能，逐步降低现有工业用地规模和比重。

将制造业基础良好、集中成片且单个规模在 10-20 平方公里左右的 19 个产业园区划为产业集聚引导区，包括:宝安先进制造产业园区、宝安科技创新产业园区、西乡战略性新兴产业园区、石岩高新园区；光明南高新园区、公明产业集聚园区、光明北先进制造产业园区；大浪产业集聚园区、观澜北先进制造产业园区、观澜东战略性新兴产业园区、龙华-坂雪岗高新园区；平湖东部产业集聚园区、平湖西部产业集聚园区、阿波罗未来产业园区、龙岗北先进制造产业园区、宝龙高新园区;碧岭先进制造产业园区、坪山战略性新兴产业园区；坝光战略性新兴产业园区。



新增制造业项目原则上应布局在产业集聚引导区范围内。应以引导区为指导划定全市工业区块线。严格控制区内工业用地改变用途;改造方向为新型产业用地的拆除重建项目应审慎推进。根据产业空间变化情况适时调整产业集聚引导区范围,建立动态调校机制。

二、土地市场分析

本次主要分析 2010-2020 年（截止 2020 年 9 月 4 日，下同）深圳市一级土地市场成交、建设用地成交结构、经营性用地及工业用地成交情况（数据来源于深圳市土地房产交易中心发布的土地使用权出让挂牌拍卖成交公告）。

1、深圳市一级土地市场成交整体分析

1.1、深圳市国有建设用地总体成交情况

2010~2020 年（截止 2020 年 9 月 4 日，下同）深圳市共挂牌及拍卖成交 694 宗土地，成交土地总面积 2,513.89 万平方米，规划总建筑面积 7,599.31 万平方米。



从土地成交面积上看，2010 年成交土地总面积最大，随后下滑，2016 年土地成交最活跃，近 3 年来整体呈现稳健走势。就规划总建筑面积来看，2016 年达到顶峰，为 993.39 万平方米，近 3 年走势相对平稳。

1.2、深圳市各区域国有建设用地成交情况

①各区域国有建设用地成交数量

从土地成交宗数上看，福田、罗湖、大鹏新区成交数量最少；南山区、龙岗区、深汕合作区的土地成交宗数过百，土地市场成交活跃。



福田区挂牌出让成交为数不多的土地中多数为商业办公用地，无居住用地。福田作为深圳的行政文化中心、金融产业中心，市级资源集中，区域发展成熟。住宅项目仅有的新增供应主要来自于区域内的城市更新项目，以及近几年方兴起的安托山片区。但是，随着安托山片区的住房开发全面铺开，可供建设的白地不断减少。

罗湖区近 10 年来挂牌出让成交的 10 宗地，只有 1 宗居住用地为鹿丹村片区综合改造工程重建项目用地。作为深圳最早的建成区，近些年随着深圳发展中心的西移，罗湖的先发优势逐渐不再。“一半山水一半城”的罗湖，总面积 78.36 平方公里，建成区仅 34.74 平方公里，在建成面积中，“四旧”面积达 8.3 平方公里，占据其整体近 4 成。土地空间的制约使得罗湖区城市更新迫在眉睫。截止现在，罗湖入册城市更新项目达 105 个，受理城市更新项目 52 个，在建项目 36 个。

大鹏新区是 2011 年设立的，包括葵涌、大鹏、南澳三个办事处，辖区总面积 600 平方公里，其中陆域面积 295 平方公里，拥有 133 公里长的海岸线，占深圳海岸线总长度的大约二分之一。由于大鹏新区的山海生态价值，深圳市是大鹏新区是全市唯一一个不以 GDP 测算发展成绩的行政区，目的就在于实施对山海生态的全面保护。近 10 年来大鹏新区土地成交数最少也是这个原因。

②各区域国有建设用地成交面积

近 10 年来深圳市土地成交主要集中在南山区、宝安区、龙岗区、坪山区、深汕合作区，其中深汕合作区成交土地面积最多，为 396.42 万平方米；南山区规划总建筑面积最多，为 1,422.93 万平方米。以下面积包含经营性用地及工业（新型产业）用地。

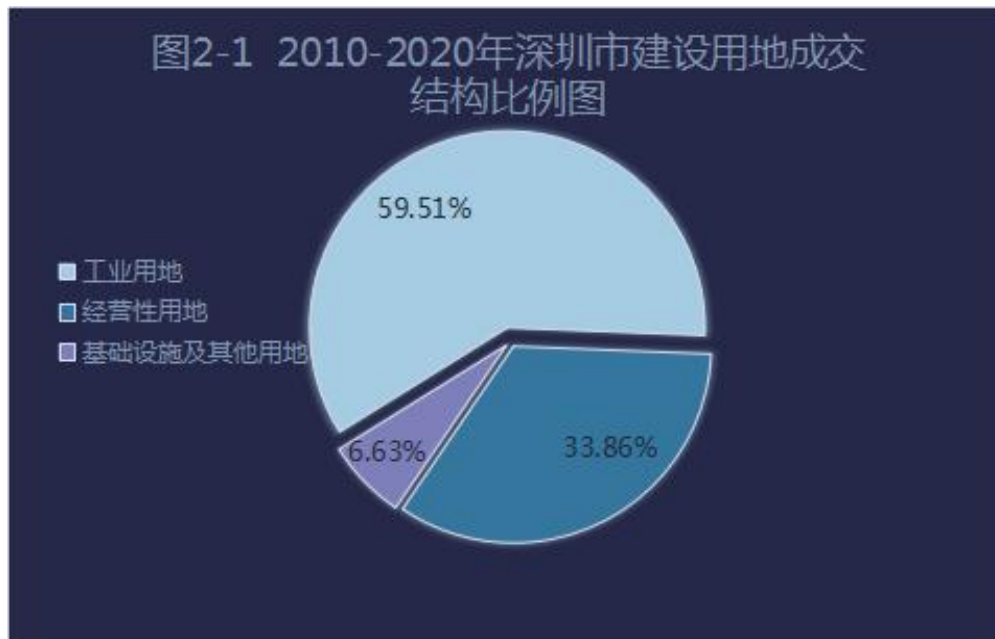


南山区近三年成交的土地主要集中在西丽留仙洞总部基地，均为新型产业用地，共 11 宗，土地成交面积为 6.74 万平方米，规划建筑面积为 216.38 万平方米；龙岗区近 10 年来成交最多的土地类型是工业用地，共 80 宗，土地面积为 237.30 万平方米，规划建筑面积为 673.59 万平方米；深汕合作区是深圳东进战略的一块“飞地”，以“总部+基地、研发+生产”为发展模式，将研发中心、公司总部放在深圳，在合作区寻找技术转化、产业落地的空间。合作区的高速发展及相对低廉的土地价格，给深圳“东进”和制造业发展带来更大的想象空间。从 2014 年以来，共成交 85 宗工业用地（鹅埠镇占比 72%），土地成交面积为 300.49 万平方米，规划建筑面积为 712.92 万平方米。

2、深圳市建设用地成交结构分析

深圳市国有建设用地的用途主要分为工业用地、经营性用地、基础设施及其

他用地。2010-2020 年深圳市建设用地成交中，工业用地占了一半以上。

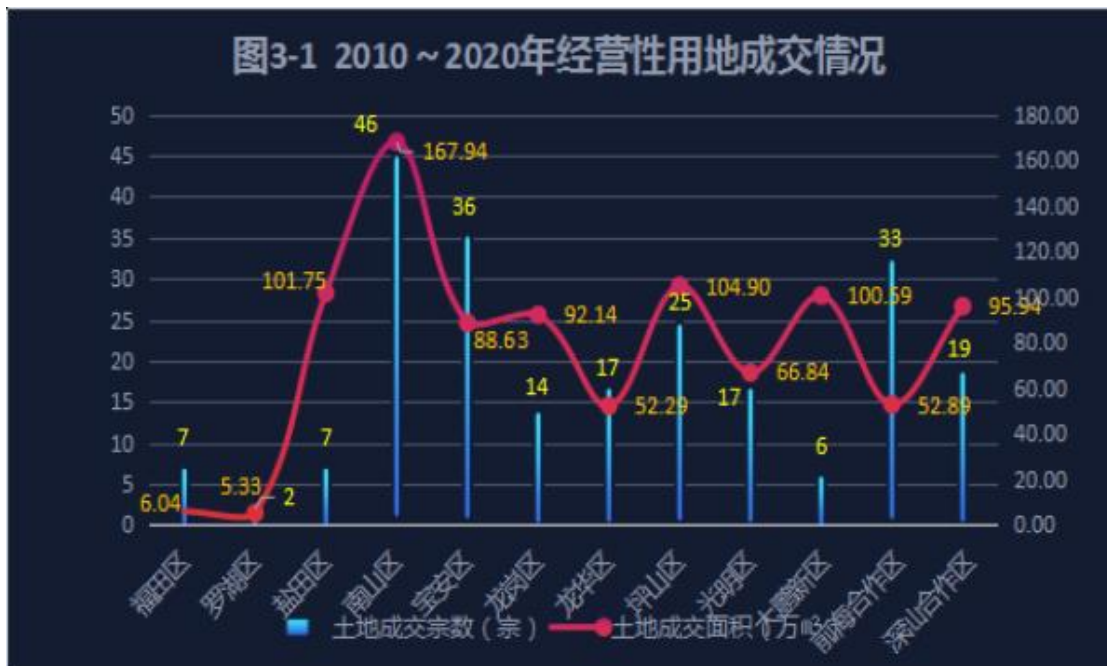


目前深圳全市面积仅有 1997.47 平方公里（不含深汕特别合作区），仅为北京的 12.17%、上海的 31.50%、广州的 26.76%。而根据 2005 年出台的《深圳市基本生态控制线管理规定》：基本生态控制线范围内的土地面积为 974.5 平方公里，占其总面积接近一半。依据《深圳市土地利用总体规划（2006—2020 年）》规定，到 2020 年全市建设用地总规模控制在 1004 平方公里以内。也就是说，深圳尚余可供开发的土地面积仅约为 20 平方公里。深圳市因土地紧缺且谋求产业发展后劲，土地供应偏向商办和工业用地。

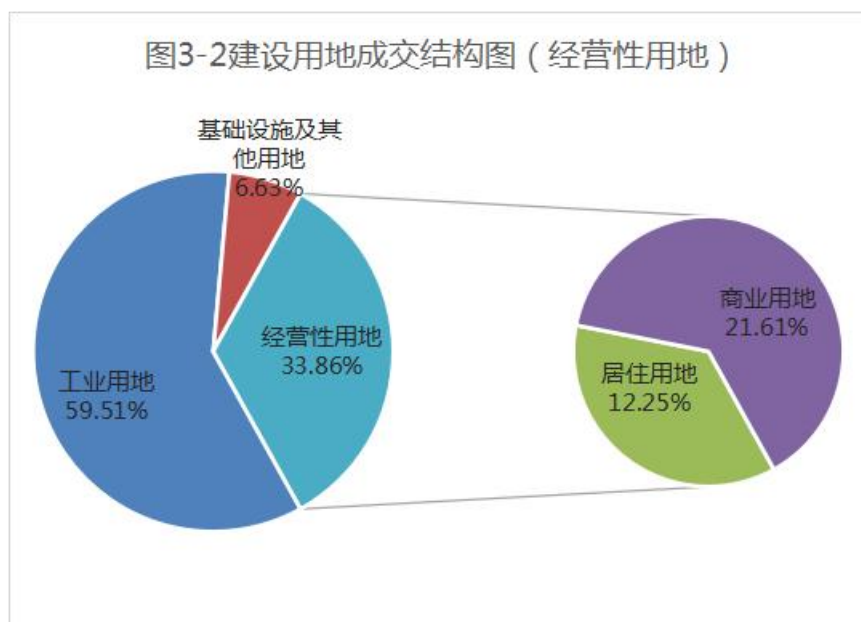
3、深圳市经营性用地成交分析

3.1、深圳市经营性用地成交情况

深圳市经营性用地（包含商办、住宅、商住及综合用地）成交中，南山区成交宗地数量及土地成交面积均位列第一名。其后宝安区、前海合作区紧随其后。



2010-2020年深圳市经营性用地成交中，商业用地比例远超居住用地。这与深圳市近年来的土地供应结构息息相关。



自2010年起，深圳的宅地供应面积逐年减少，2012年后宅地供应更是一直在超低位水平。2016年深圳市推出了自己的“一城一策”，即住宅用地以“双限双竞”方式出让。所谓“双限双竞”，即限销售房价、限成交地价，竞成交地价、竞人才住房面积。从2016年5月推出首宗试点商品房现售的商住地块，到2016年末在全国范围内率先推出此种新型招拍挂方式，深圳土地出让的“定向”式特

征，正在越加明显。深圳希望通过土地合理供应稳定房价及增加人才住房供应，增强自身吸引力，最终继续撬动产业发展。从 2017 年底至今，深圳市共出让成交 19 宗人才住房用地，出让土地面积 36.88 万平方米，规划建筑面积达 155.30 万平方米，占近三年成交居住用地宗数的 45.24%。2020 年 8 月 28 日，深圳市提出住房要学习“新加坡模式”，计划将来深圳市 60% 市民住在政府提供的租赁或出售的住房中；在“十四五”规划中，也将提高住宅用地占建设用地的比例。下表为 2020 年深圳市新供应商住用地计划分区规模表。

2020 年新供应商住用地计划分区规模表

单位：公顷

区（新区、合作区）	新供应商品住房用地
福田	0
罗湖	0
南山 (不含前海)	0
盐田	0
宝安	6
龙岗	3
龙华	2
坪山	8
光明	14
大鹏	0
前海	5
深汕	12
合计	50

在居住用地供应极度稀缺的深圳，城市更新早已成为住宅供应的主力。近年来，旧改项目已成为深圳宅地供应主要来源。对房企而言，随着招拍挂方式的土地转让减少，城市更新获取土地的方式将成为未来的趋势；且城市更新对象多是城中村、城区中心区域，改造后市场预期较高。

3.2、深圳市经营性用地成交价格趋势分析

2010-2020 年深圳市招拍挂及拍卖出让的经营性用地中，成交最活跃的依次为南山区、宝安区、前海合作区、坪山区、龙华区、光明区。

2010~2020 年经营性用地成交情况（活跃地区）

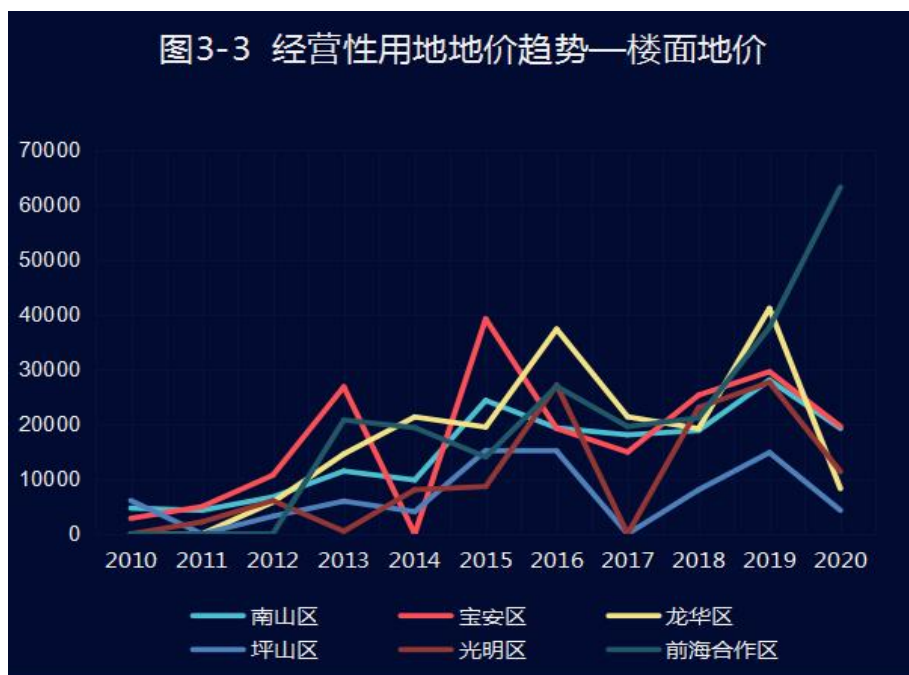
区域	土地成交宗数 (宗)	土地成交面积 (万m ²)	规划总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (万元)	2010-2020 年平均 楼面地价(元/m ²)
南山区	46	167.94	744.57	8,297,094.71	11,143
宝安区	36	88.63	334.94	5,298,441.15	15,819
前海合作区	33	52.89	424.55	10,127,690.03	23,855
坪山区	25	104.90	346.34	3,204,950.00	9,254
龙华区	17	52.29	232.65	4,830,200.00	20,762
光明区	17	66.84	227.39	4,076,848.00	17,929
合计	174	533.50	2,310.44	35,835,223.89	——

从上表中可以看出，前海合作区平均楼面地价最高，达 23,855 元/平方米。前海合作区定位为未来整个珠三角的“曼哈顿”，自 2013 年以来招拍挂及拍卖成交的 33 宗土地中只有 2 宗为居住用地，其余 31 宗均为商业、商办用地。近年来，前海多次通过以提高门槛的定向方式来出让土地和筛选进驻企业，片区的土地市场备受业界瞩目。

龙华区以 20,762 元/平方米平均楼面地价位列第二名。作为深圳发展中轴引擎的北中心龙华片区，在短短几年时间内，地铁的规划及道路的改造；多项市政配套的稳步推进，以及大规模旧改如中洲旧改的立项等等，龙华的价值与日俱增。这一系列利好使得龙华“地王”频出，地价拔高。

光明区作为深圳 9 个行政区后起之秀，随着深圳经济重心西移，光明区政策利好，开发商涌入抢地，光明区的整体房价将被刷新。

南山区近 10 年来成交的经营性用地中绝大部分为商业用地，且成交的商业用地中大多附带有条件限制，如项目建成后全部限自用不得转让或限定自用比例等，这也是南山区平均楼面地价低的原因。



备注：折现横轴为 0 为该区域当年没有经营性用地成交

从图 3-3 中，经营性用地成交活跃区域的地价整体趋势为上涨，期间有下跌主要是近年来成交的居住用地绝大部分为安居型住房。

4、深圳市工业用地成交分析

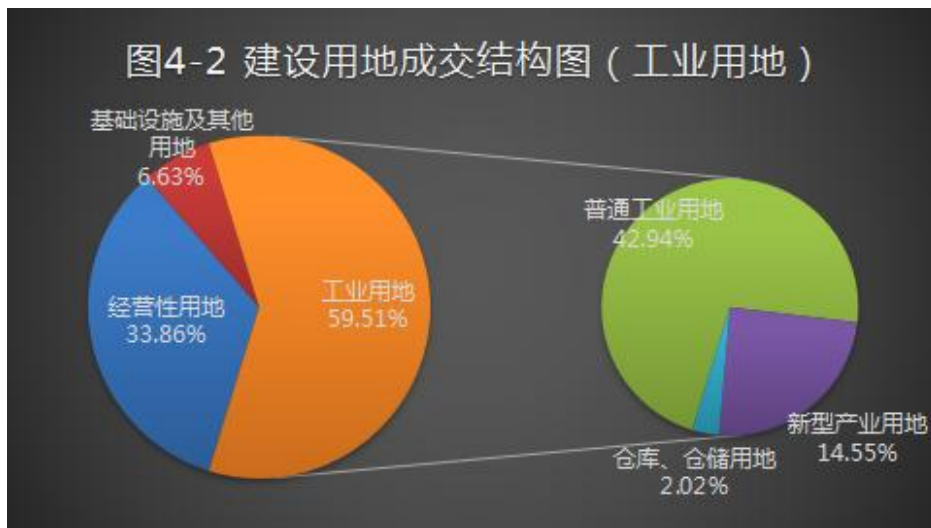
4.1、深圳市工业用地成交情况

2010-2020 年，深圳市共成交 415 宗工业用地，土地成交面积为 1468.53 万平方米。工业用地占据了深圳土地成交的绝大部分份额，显示出工业用地是土地市场重点扶持的方面。

就成交宗数来看，龙岗区工业用地成交宗数最多（88 宗），深汕合作区第二（85 宗），坪山区及光明区紧随其后。就土地成交面积而言，深汕合作区成交土地面积 300.49 万平方米最多，坪山区以成交 264.51 万平方米排第二。在深圳土地资源日益趋紧的当下，深汕特别合作区所展现出来的土地资源优势格外引人注目。



从图 4-2 中可以看出，工业用地挂牌成交中普通工业用地占了 42.94%，新型产业用地占 14.55%，仓库、仓储用地占 2.02%。



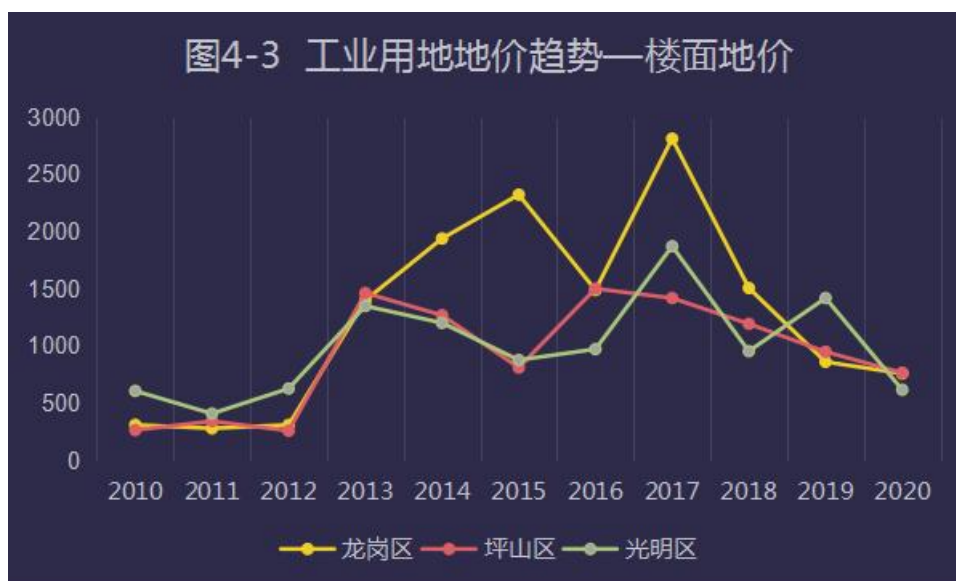
4.2、深圳市工业用地成交价格趋势分析

2010~2020 年工业用地成交情况（活跃地区）

区域	土地成交宗数 (宗)	土地成交面积 (万m ²)	规划总建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	2010-2020 年平均楼面 地价(元/m ²)
龙岗区	88	260.91	742.90	679,808.36	915
坪山区	66	264.51	684.88	541,796.49	791
光明区	65	221.11	799.42	814,938.26	1,019
合计	219	746.52	2,227.20	2,036,543.11	——

从上表中可以看出，深圳市工业用地成交最活跃地区为龙岗区、坪山区及光明区。这三个区域均为深圳的工业大区，也是发展先进制造业的重点区域。

光明区作为深圳的“后起之秀”，2016年后出让的工业用地基本均为新型产业用地（M0）。这也是光明区在三个区中平均地价高的原因。光明区主要有三种供地模式，包括单独供地、联合拿地、先租赁后转让。根据光明区政府在地价方面的解析，“原则上按照市场评估价来评估，但是对单独拿地的重点企业，会按照市场评估价的70%来确定，如果是联合拿地的重点企业，会按照市场评估价的60%，也就是更加鼓励联合申请产业用地。此外，对战略新兴产业、生产性服务业、市里面的传统优势企业，也会在上述的基础上再打五折，比如前面的60%，基本上最高力度可以达到市场评估地价的30%。”这也很好解释了为什么近年来工业用地成交价格低。



从图 4-3 中可看出，2012 年开始工业用地地价上涨，期间小幅下跌，17 年达

到顶峰，18年开始下降，这与深圳的产业规划布局及各区政府为引进重点优质企业发展区域经济而采取的策略息息相关。

4.3、工业用地政策及结构演变

2014年，深圳通过探索，新增了新型产业用地（M0）用地类型，在“工改工”城市更新中允许将普通工业用地（M1）改变为新型产业用地（M0），将旧工业区拆除重建为包括产业用房、配套商业、配套公寓在内的新型产业园。这些项目基本都被做成地产开发。而期间大量中低端企业持续迁出深圳，让政府意识到这可能会导致产业空心化，因此政策开始转向。

在2017年公布的《深圳市城市建设与土地利用“十三五”规划》中提出，坚持“双轮驱动”战略，支持制造业稳定发展，保障产业空间规模，至2020年全市工业用地占建设用地比重不宜低于30%。

2018年8月，深圳正式印发《深圳市工业区块线管理办法》，严禁在工业用地中安排成套商品住宅、专家楼、商务公寓和大规模的商业和办公等建筑功能。与此同时，深圳也一直在提高工业用地的“入门槛”，对于招拍挂的工业用地限制了准入行业类别，且对于准入行业类别的越来越细，借此甄别、吸引和留住优质产业，保障重点项目用地的精准供应。在2019年，深圳也出台了《深圳市工业及其它产业用地供应管理办法》和《深圳市宗地地价测算规则》等，提出了一系列措施，让企业能够以最便捷的途径、最优惠的价格获得产业用地。近年来出让的工业用地，也基本附带了很明确的限制条件，既设定宗地土地使用权及建筑物不得转让，又明确规定土地及建成后建筑物的抵押金额——抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物的残值之和，以此来防止产业用地被做成地产开发。

2019年12月，深圳推出30平方公里的产业用地面向全球招商，只要是符合深圳产业方向 and 高质量发展需求的优质项目，深圳一定有地可落。这些用地集中分布在36个片区，大部分都有1平方公里以上，个别达到了4平方公里，可以满足不同规模项目的需求；空间分布广，30平方公里土地在深圳市各区都有分布，其中市域内有25平方公里，深汕特别合作区有5平方公里；产业类型多，36个片区的功能定位涵盖了总部基地、先进制造业、科研教育、文化旅游、金融服务、

人工智能、海洋产业等多个领域，可以满足不同类型企业的需求。2020 年产业用地计划供应量仅为下限，不设上限。深圳在政策支持、产业链以及区位优势吸引优质产业。产业用地市场一树繁花。

5、小结

2019 年，在“粤港澳大湾区纲要出台”、“社会主义先行示范区”、“豪宅税调整”三大政策加持下，深圳这一城市的价值再次得到认可，深圳楼市确实回暖“不少。但土地市场“双竞双限”可谓趋严，加上“房住不炒”政策限制，深圳房价仍处于严控之中。

土地是房地产市场的根本性资源，也是产业发展的重要资源，对于地少人多的深圳来说，土地更是稀缺。根据上述调查结果分析得知，深圳供地更注重商办和工业用地，居住用地的供应则更多依赖城市更新，开发商在城市更新领域的竞争越来越激烈。2010~2020 年深圳市土地成交最活跃区域为南山区、龙岗区、深汕合作区。南山区主要为经营性用地（商业用地）成交活跃，龙岗区工业用地成交最多，深汕合作区工业用地成交仅次于龙岗区。

由于深圳每年新增用地及住房极为有限，与之形成对比的是工业用地及商业用地的过剩。深圳商用办公楼空置率持续飙升，今年还将迎来甲级写字楼的供应高峰，全年累计共有 134 万平方米的新增写字楼面积交付，且未来五年新增供应总计达 507 万平方米。深圳的零售总额、人均消费总额均低于北上广，但商业面积数量惊人，且持续推高。土地供给失衡，严重的扭曲了房价，也扭曲了产业结构。

《深圳市城市建设与土地利用“十三五”规划》的公布决定了深圳的土地政策，也定格了深圳的产业政策。到 2020 年，深圳约 49%的土地不可开发，剩下可开发的 1023.47 平方公里中，30%划拨给了工业，剩余 716.43 平方公里由耕地、农田、居住、商业、交通、公共服务设施共同使用。深圳的人口密度远远大于北上广，深圳的实际人口密度可能达到 2 万人/平方公里，这一土地规划加剧了深圳的人地矛盾。

2019 年全市供应居住用地 189.6 公顷（其中新供应 87.4 公顷，城市更新供应

66.0 公顷，土地整备供应 36.2 公顷)；其中新供应公共住房用地 44.4 公顷。2020 年计划供应居住用地 293.2 公顷，其中新供应 129.2 公顷（包含商品住房用地 50 公顷，公共住房用地 79.2 公顷），城市更新和土地整备供应 87 公顷，棚户区改造供应 46 公顷，其他（含工改保）渠道供应 31 公顷。按用地性质分，2020 年计划供应居住用地 2019 年增加一倍，达 93.2 公顷。根据《深圳市 2020 年度建设用地供应计划》显示，深圳居住用地占全市各类建设用地供应量的 24.43%，远低于国家《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》中 25%-40%的下限标准。结合《深圳市国土空间总体规划（2020-2035 年）》和“十四五”住房发展规划研究，建议通过新供应居住用地、工业用地功能调整等多种渠道，实现居住用地占全市建设用地比例逐步提高至 25%。这一定程度上有效及时增加商品住房的供应，确保房地产市场平稳健康发展。