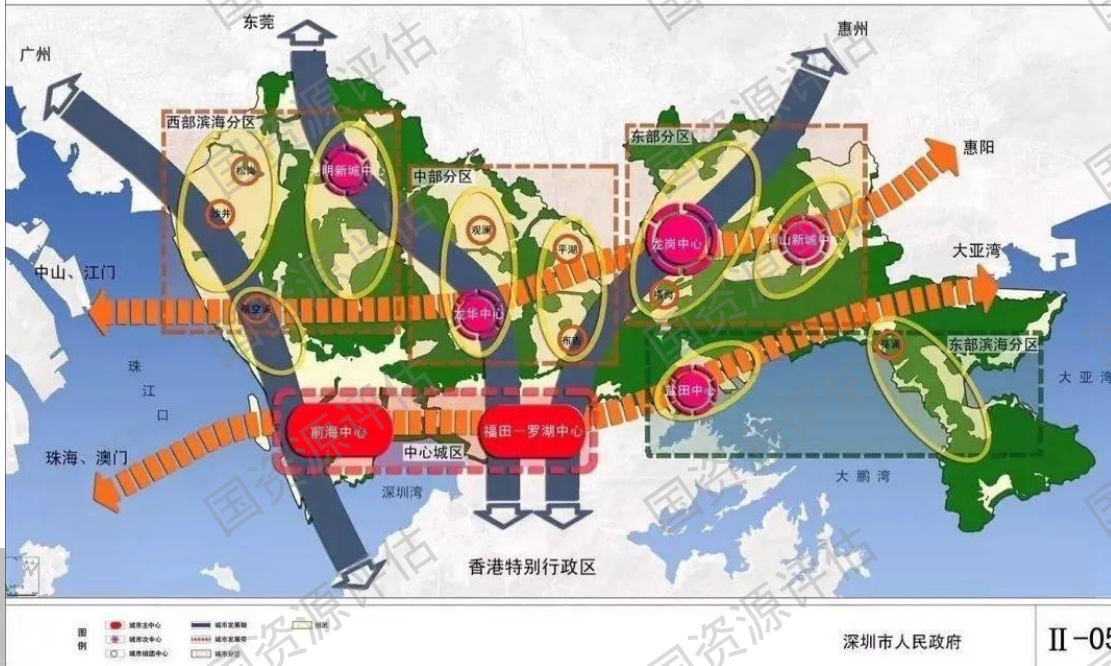


深圳市城市总体规划

THE COMPREHENSIVE PLAN OF SHENZHEN

城市布局结构规划图



2020-2022 年深圳市土地 市场分析报告

2022 年 10 月



深圳市国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	4
二、土地利用分类	6
三、土地市场分析	11
1、深圳市建设用地总体成交情况	11
2、深圳市居住用地成交情况	13
3、深圳市商办用地成交情况	15
4、深圳市工业用地成交情况	17
5、深圳市其他用地成交情况	19
6、深圳市各类用地价格变化趋势	20
7、小结	21

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。



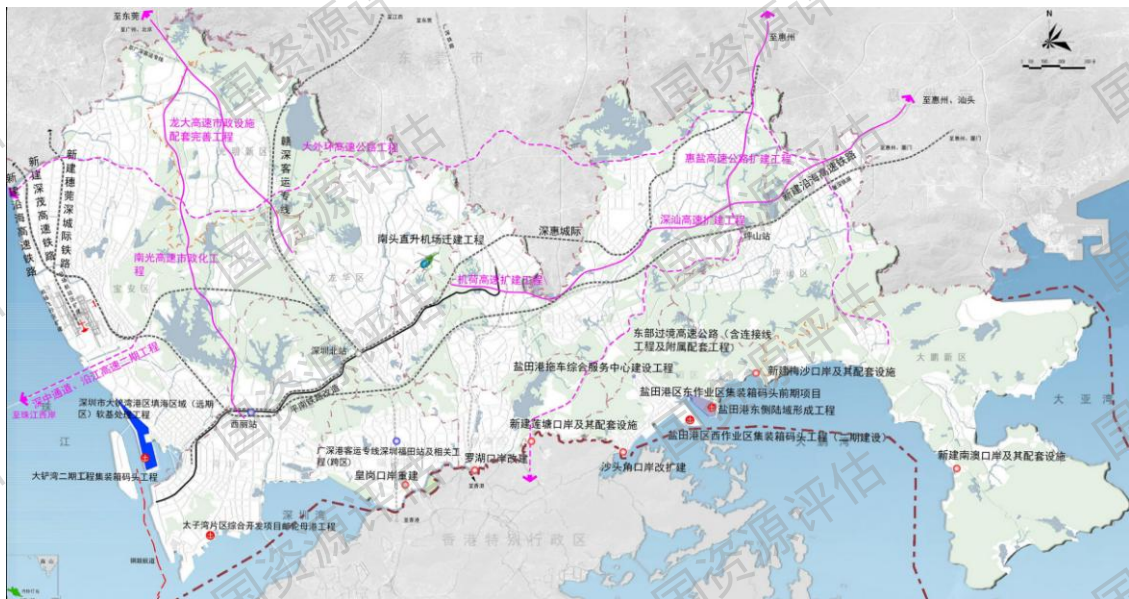
深圳市分区图

1、区位优势

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《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》：

规划期内，全市城市更新和土地整备实施规模不少于 95 平方公里。其中，完成综合整治用地不少于 45 平方公里，完成直接供应用地 10 平方公里和空间储备用地 40 平方公里。

用地供应和综合整治任务分配方案

区域	直接供应用地规模（公顷）	空间储备用地规模（公顷）	综合整治用地规模（平方公里）
福田	40	50	1.6
罗湖	45	20	1.5
南山	60	200	2.7
盐田	25	20	0.3
宝安	235	1,000	12
龙岗	195	1,000	11.3
龙华	140	430	6.5
坪山	120	500	3.6
光明	105	530	4.2
大鹏	35	250	1.3
合计	1,000	4,000	45

规划期内，通过城市更新和土地整备完成基础教育设施学位不少于 21.3 万个，重点保障一批综合医院、高中等全市紧缺的大型公共服务设施用地供应，弥补民生短板。加快推动国铁、城际铁路、轨道及相关场站、新（扩）建主干路等用地整备，促进交通设施完善。

加大住房保障力度，通过城市更新和土地整备持续稳定提供商品住房、公共住房和配套宿舍，规划期内实现供应商品住房建筑面积不少于 3000 万平方米，力争通过土地整备完成居住潜力用地不少于 10 平方公里，力争通过城市更新和土地整备规划筹集公共住房和配套宿舍面积不少于 700 万平方米。

规划期内保留提升 100 平方公里工业区，连片改造及整备 45 平方公里产业空间。其中，完成产业空间土地整备 20 平方公里，推进连片改造 25 平方公里，打造一批集中连片高质量产业发展空间，力保重大产业项目落地。

此外，规划期内完成城市更新和土地整备固定资产投资总额不少于 1 万亿元

（含各类城市更新以及土地整备项目）。有效发挥城市更新单元计划的管控作用，合理控制新增更新单元计划规模，规划期内全市新增更新单元计划规模上限为 28 平方公里。

更新单元计划规模分配方案

区域	新增城市更新单元计划规模（公顷）
福田	80
罗湖	100
南山	120
盐田	50
宝安	750
龙岗	700
龙华	300
坪山	300
光明	270
大鹏	130
合计	2,800

5、建设用地规模及布局

根据《深圳市国土空间规划保护与发展“十四五”规划》：深圳建设用地总量管控模式基本建立，建设用地总规模保持在 1032 平方公里以内（将根据第三次全国国土调查和国家批复的深圳市国土空间总体规划最终确定），建设用地供应规模 58 平方公里，其中更新整备直接供应用地 10 平方公里。

围绕深圳“十四五”建成现代化国际化创新型城市的目标，《规划》提出了具体指标：

- 全市陆域生态保护红线面积保持在 478 平方公里，海洋生态保护红线面积 394 平方公里（将根据国家批复的深圳市国土空间总体规划最终确定）；
- 森林覆盖率保持 37%以上，自然岸线保有率 40%以上；
- 公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率达到 75%；
- 完成 20 平方公里产业空间整备，有序推进 25 平方公里产业空间连片改造；
- 每千常住人口床位数达到 4.5 张，新增公办义务教育学位数 67.3 万个，保证“十四五”期间供应居住用地 15 平方公里以上。

国土空间保护与发展主要指标表

序号	类型	指标名称	单位	指标属性	2025年目标值
1	保护修复	生态保护红线面积	平方公里	约束性	陆域 478 海域 394 (将根据国家批复的深圳市国土空间总体规划最终确定)
2		永久基本农田保护面积	平方公里	约束性	20 (将根据国家批复的深圳市国土空间总体规划最终确定)

序号	类型	指标名称	单位	指标属性	2025年目标值	
3	保护修复	耕地保有量	万亩	约束性	4.03 (将根据国家批复的深圳市国土空间总体规划最终确定)	
4		森林覆盖率	%	约束性	37	
5		湿地面积	平方公里	约束性	40.7	
6		自然岸线保有率	%	约束性	40	
7		整治修复海岸线长度	公里	约束性	2	
8		用水总量	亿立方米	约束性	24	
9		开发利用	建设用地总面积	平方公里	约束性	1032 (将根据深圳市第三次全国国土调查和国家批复的深圳市国土空间总体规划最终确定)
10			五年供应建设用地规模	平方公里	预期性	58
11	其中更新整备直接供应用地规模		平方公里	预期性	10	
12	更新整备空间储备用地规模		平方公里	预期性	40	
13	建设保障	建设筹集公共住房套数	万套(间)	预期性	54	
14		新增公办普通高中学位数	万个	预期性	11	
15		新增公办义务教育学位数	万个	预期性	67.3	
16		新增学前教育学位数	万个	预期性	12.5	
17		每千常住人口床位数	张	约束性	4.5	
18		每千名老年人养老床位数	张	预期性	15	
19		每千常住人口托位数	个	预期性	4.5	
20		人均公园绿地面积	平方米	预期性	12	
21		公园绿地、广场步行5分钟覆盖率	%	预期性	75	
22		社区公共服务设施步行15分钟覆盖率	%	预期性	80	
23		人均文体设施用地面积	平方米	预期性	0.55	
24		人均文体设施场地面积	平方米	预期性	2	
25		国家铁路及城际铁路里程	公里	预期性	≥200	
26		城市轨道交通运营里程	公里	预期性	≥640	
27		绿色交通出行比例	%	预期性	81	
28		道路网密度	千米/平方公里	约束性	8.3	
29		轨道交通800米人口岗位覆盖率	%	预期性	58	
30		人均应急避难场所面积	平方米	预期性	1.5	

二、土地利用分类

根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），土地利用分类共分 12 个一级类、73 个二级类。具体详见下表：

一级类		二级类		含 义	三 大 类
类别 编码	类别名称	类别 编码	类别名称		
01	耕地			指种植农作物的土地，包括熟地、新开发、复垦、整理地，休闲地（轮歇地、轮作地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地；平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中还包括南方宽度〈1.0 米、北方宽度〈2.0 米固定的沟、渠、路和地坎（埂）；临时种植药材、草皮、花卉、苗木等的耕地，以及其他临时改变用途的耕地	农 用 地
		011	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地	
		012	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物的耕地。包括种植蔬菜等的非工厂化的大棚用地	
		013	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地	
02	园地			指种植以采集果、叶、根、茎、枝、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，覆盖度大于 50%或每亩株数大于合理株数 70%的土地。包括用于育苗的土地	
		021	果园	指种植果树的园地	
		022	茶园	指种植茶树的园地	
023	其他园地	指种植桑树、橡胶、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生农作物的园地			
03	林地			指生长乔木、竹类、灌木的土地，及沿海生长红树林的土地。包括迹地，不包括居民点内部的绿化林木用地，以及铁路、公路、征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林	
		031	有林地	指树木郁闭度 ≥ 0.2 的乔木林地，包括红树林地和竹林地	
		032	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地	

一级类		二级类		含 义	三大类
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称		
		033	其他林地	包括疏林地(指树木郁闭度 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地)、未成林地、迹地、苗圃等林地	
04	草地			指生长草本植物为主的土地	
		041	天然牧草地	指以天然草本植物为主,用于放牧或割草的草地	
		042	人工牧草地	指人工种牧草的草地	
		043	其他草地	指树林郁闭度 < 0.1 ,表层为土质,生长草本植物为主,不用于畜牧业的草地	未利用地
05	商服用地			指主要用于商业、服务业的土地	
		051	批发零售用地	指主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场,加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地	
		052	住宿餐饮用地	指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等	
		053	商务金融用地	指企业、服务业等办公用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所以及企业厂区外独立的办公场所等用地	
		054	其他商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地	
06	工矿仓储用地			指主要用于工业生产、物资存放场所的土地	建设用地
		061	工业用地	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地	
		062	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,盐田,砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	
		063	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地	
07	住宅用地			指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地	
		071	城镇住宅用地	指城镇用于居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、公寓、别墅等用地	
		072	农村宅基地	指农村用于生活居住的宅基地	
				指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、风景名胜、公共设施等的土地	
		081	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	
		082	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	

一级类		二级类		含 义	三大类
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称		
08	公共管理与公共服务用地	083	科教用地	指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地	建设用地
		084	医卫慈善用地	指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助等的用地	
		085	文体娱乐用地	指用于各类文化、体育、娱乐及公共广场等的用地	
		086	公共设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	
		087	公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地	
		088	风景名胜设施用地	指风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	
09	特殊用地			指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬等的土地	
		091	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地	
		092	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地	
		093	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地	
		094	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	
		095	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	
10	交通运输用地			指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、港口、码头、地面运输管道和各种道路用地	
		101	铁路用地	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	
		102	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地	
		103	街巷用地	指用于城镇、村庄内部公用道路（含立交桥）及行道树的用地。包括公共停车场，汽车客货运输站点及停车场等用地	
		104	农村道路	指公路用地以外的南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 的村间、田间道路（含机耕道）	

一级类		二级类		含 义	三大类
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称		
		105	机场用地	指用于民用机场的用地	建设用地
		106	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分	
		107	管道运输用地	指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	
11	水域及水利设施用地			指陆地水域，海涂，沟渠、水工建筑物等用地。不包括滞洪区和已垦滩涂中的耕地、园地、林地、居民点、道路等用地	未利用地
		111	河流水面	指天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面，不包括被堤坝拦截后形成的水库水面	
		112	湖泊水面	指天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面	建设用地
		113	水库水面	指人工拦截汇积而成的总库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面	
		114	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘常水位岸线所围成的水面	农用地
		115	沿海滩涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮侵地带。包括海岛的沿海滩涂。不包括已利用的滩涂	建设用地
		116	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。包括海岛的内陆滩地。不包括已利用的滩地	
		117	沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、北方宽度 $\geq 2.0m$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、取土坑、护堤林	农用地
		118	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建筑物用地	建设用地
		119	冰川及永久积雪	指表层被冰雪常年覆盖的土地	未利用地
12	其他土地			指上述地类以外的其他类型的土地	建设用地
		121	空闲地	指城镇、村庄、工矿内部尚未利用的土地	
		122	设施农业用地	指直接用于经营性养殖的畜禽舍、工厂化作物栽培或水产养殖的生产设施用地及其相应附属用地，农村宅基地以外的晾晒场等农业设施用地	农用地
		123	田坎	主要指耕地中南方宽度 $\geq 1.0m$ 、北方宽度 $\geq 2.0m$ 的地坎	

一级类		二级类		含 义	三大类
类别编码	类别名称	类别编码	类别名称		
		124	盐碱地	指表层盐碱聚集，生长天然耐盐植物的土地	未利用地
		125	沼泽地	指经常积水或渍水，一般生长沼生、湿生植物的土地	
		126	沙地	指表层为沙覆盖、基本无植被的土地。不包括滩涂中的沙漠	
		127	裸地	指表层为土质，基本无植被覆盖的土地；或表层为岩石、石砾，其覆盖面积 $\geq 70\%$ 的土地	

深圳市总面积 1996.85 平方公里，深圳市耕地总资源 2446.7 公顷，水果种植面积 9946.7 公顷，林业用地 7.97 万公顷。根据深圳市第三次全国国土调查资料，全市土地总面积 198179.41 公顷，其中湿地 4051.89 公顷、耕地 11345.51 公顷、林地 64323.61 公顷、草地 3994.84 公顷、城镇村及工矿用地 92416.05 公顷、交通运输用地 9810.22 公顷、水域及水利设施用地 9392.55 公顷。具体详见下表：

深圳市及各区第三次全国国土调查主要地类汇总表 （单位：公顷）

行政区	湿地	耕地	种植园用地	林地	草地	城镇村及工矿用地	交通运输用地	水域及水利设施用地
深圳市	4051.89	2844.74	11345.51	64323.61	3994.84	92416.05	9810.22	9392.55
福田区	612.69	4.6	125.68	989.3	16.23	5773.6	129.32	215.03
罗湖区	2.74	29.32	246.12	3232.26	100.25	3458.01	281.64	523.41
南山区	1025.85	62.69	2480.16	1906.03	228.34	11359.51	915.84	531.82
盐田区	95.64	7.63	73.7	4519.67	43.24	1639.76	830.81	210.17
宝安区	1191.04	466.01	2295.76	6540.42	841.69	21667.5	2847.05	2888.66
龙岗区	156.46	441.51	1622.21	11074.75	895.09	21318.49	1780.91	1461.82
龙华区	12.21	120.83	488.23	3749.62	250.34	11805.47	637.78	482.54
坪山区	53.98	452.9	854.64	6971.95	678.79	5912.05	779.54	862.01
光明区	12.69	974.05	2227.82	2893.15	573.29	6701.64	974.1	1103.59
大鹏新区	888.59	285.17	931.17	22446.46	367.58	2780.02	633.23	1113.5
汕特别合作区	531.78	1997.29	2078.23	36516.92	278.9	1956.95	703.35	2685.4

三、土地市场分析

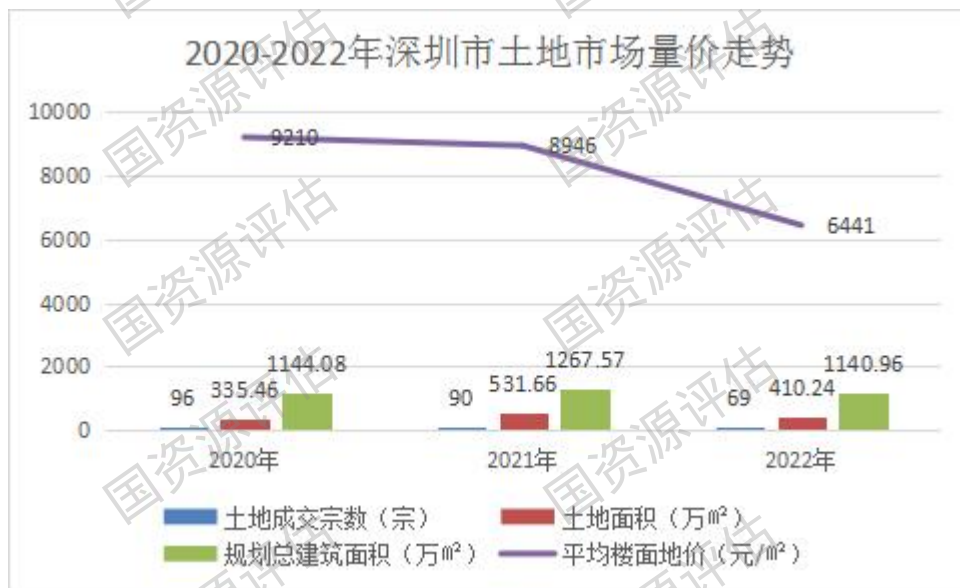
本次主要分析 2020 年-2022 年（截止 2022 年 10 月 28 日，下同）深圳市一级土地市场各建设用地类型成交情况（数据来源于深圳市土地房产交易中心发布的土地使用权出让挂牌拍卖成交公告）。

1、深圳市建设用地总体成交情况

2020 年-2022 年（截止 2022 年 10 月 28 日，下同），深圳市共挂牌及拍卖成交 255 宗土地，成交土地总面积 1,277.36 万平方米，规划总建筑面积 3,552.61 万平方米，成交总金额为 2,922.6415 亿元。

2020 年-2022 年深圳市国有建设用地成交情况

年份	土地成交宗数(宗)	土地面积(万 m ²)	规划总建筑面积(万 m ²)	出让金额(亿元)
2020 年	96	335.46	1,144.08	1,053.707
2021 年	90	531.66	1,267.57	1,134.0145
2022 年	69	410.24	1,140.96	734.92
合计	255	1,277.36	3,552.61	2,922.6415

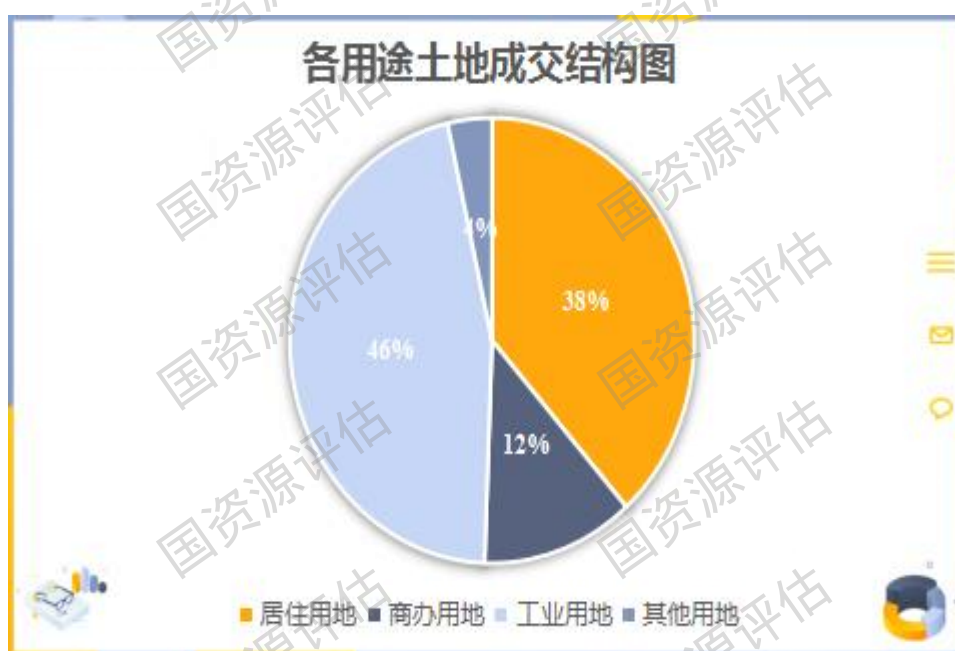


土地出让区域分布看，排名前三的分别是宝安区、龙岗区及光明区，分别成

交 39 宗、36 宗、36 宗，分别占全市比例为 15.29%、14.12%、14.12%，排名最后的为罗湖区，仅成交 4 宗，且主要为工业用地。

区域	居住用地	商办用地	工业用地	其他用地	合计	占全市比例
南山	9	17	5	3	34	13.33%
福田	2	3	1	1	7	2.75%
罗湖	0	0	3	1	4	1.57%
宝安	15	5	17	2	39	15.29%
龙华	17	2	11	0	30	11.76%
光明	20	0	16	0	36	14.12%
龙岗	15	0	21	0	36	14.12%
坪山	12	1	20	0	33	12.94%
盐田	1	0	3	1	5	1.96%
大鹏	0	2	2	1	5	1.96%
深汕	7	1	18	0	26	10.20%
合计	98	31	117	9	255	100%

而从土地出让的类型看，2020 年-2022 年期间成交的用地中依然是工业用地占大比例，共成交 117 宗，占比 46%；其次是居住用地，共成交 98 宗，占比 38%；另外还有 31 宗商办用地和 9 宗其他用地，分别占比 12%及 4%。



2、深圳市居住用地成交情况

(1) 各区域居住用地成交数量

2020年-2022年深圳市各区域共成交98宗居住用地，其中罗湖区、大鹏新区三年内无居住用地成交，成交数量最少；宝安区、龙华区、光明区及龙岗区土地市场成交相对较活跃，成交宗数分别为15宗、17宗、20宗、15宗。



2020年-2022年罗湖区无居住用地成交，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。

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。因此2020年-2022年期间大鹏新区无居住用地成交也在情理之中。

(2) 各区域居住用地成交面积

2020年-2022年深圳市成交的居住用地主要集中在宝安区、龙华区、坪山区、光明区及深汕合作区，其中宝安区成交面积最多，土地面积为121.48万平方米，规划总建筑面积为367.14万平方米。



(3) 各区域居住用地成交价格趋势分析

2020年-2022年深圳市全市居住用地整体平均楼面地价为15,978元/平方米(含深汕合作区),平均楼面地价排名前三的分别为南山区、龙华区、福田区;出让金额排名前三的分别为宝安区、南山区及龙华区,而南山区出让金额排名第二得益于其平均楼面价高。

区域	土地面积(万 m^2)	规划总建筑面积(万 m^2)	出让金额(亿元)	平均楼面地价(元/ m^2)
南山	32.11	145.2	550.1725	37,891
福田	1.65	21.59	35.68	16,526
罗湖	0	0	0	—
宝安	121.48	367.14	570.09	15,528
龙华	59.93	248.24	424.73	17,110
光明	56.45	226.13	375.34	16,598
龙岗	31.21	163.73	225.1	13,748
坪山	70.52	204.38	188.48	9,222
盐田	0.28	1.40	1.29	9,214
大鹏	0	0	0	—
深汕	63.75	137.92	50.94	3,693
合计	437.38	1,515.73	2,421.8225	15,978

从上表中可以看出,南山区平均楼面地价最高,达37,891元/平方米,出让地

块主要位于前海合作区，3年来成交的9宗居住用地中5宗来自前海合作区，楼面地价在41,000-63,000元/平方米之间，且配有一定面积的人才住房或者保障性住房。前海合作区定位为未来整个珠三角的“曼哈顿”，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17,110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，有着与深圳主城距离最近的地域优势，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，房价赶福田超罗湖，龙华的价值与日俱增。

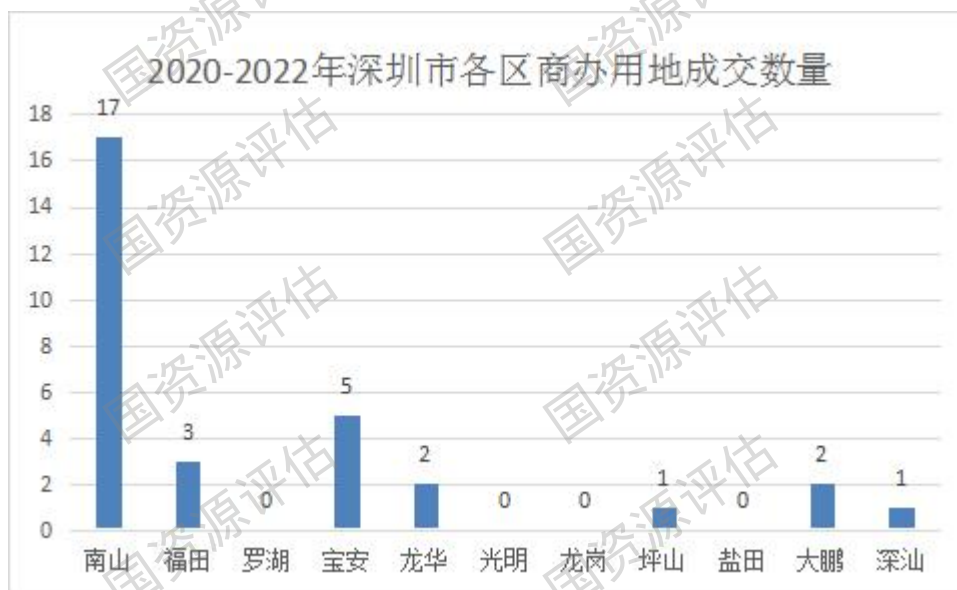
光明区位列第三名，平均楼面地价为16,598元/平方米，作为深圳市新兴发展区域，光明新区地处珠三角“穗深港”产业带和城市发展轴的重要节点，区位优势明显，发展机遇较多。

福田区三年来仅出让成交2宗居住用地，分别为2020年12月16日成交的位于福田区莲花街道的B407-0035号二类居住用地及2020年12月16日成交的位于福田区皇岗路与百合三路交汇处东南侧的B106-0065号商业+二类居住用地，且这两宗用地均需配置有较多面积的公共住房及可售型人才住房，因此平均楼面地价相对较低。

3、深圳市商办用地成交情况

(1) 各区域商办用地成交数量

2020年-2022年深圳市各区域共成交31宗商办用地，其中罗湖区、光明区、龙岗区、盐田区三年内无商办用地成交，成交数量最少；南山区最多，共成交17宗，占整个深圳市商办用地成交数量的一半以上，而成交的宗地主要位于南山区后海片区及前海合作区。后海片区作为南山区六大重点片区之一，已有40多栋高楼和20多个企业总部，作为连接福田CBD和前海湾、深圳湾金融区的关键地带，片区的商办用地备受房地产开发企业的青睐；前海合作区是深圳近年来备受关注的片区，作为特区中的特区，自2015年正式挂牌成立为自贸区，更受全球资本瞩目，片区商办用地受欢迎程度不言而喻。



(2) 各区域商办用地成交面积

2020年-2022年期间，深圳市商办用地共成交土地总面积为35.23万平方米，成交规划总建筑面积为230.26万平方米，其中南山区成交土地面积为17.96万平方米，规划总建筑面积为143.01万平方米，约占全市土地成交面积的一半。



(3) 各区域商办用地成交价格趋势分析

2020年-2022年深圳市全市商办用地整体平均楼面地价为15,150元/平方米（含深汕合作区），平均楼面地价排名前三的分别为宝安区、南山区、福田区，平均楼面地价分别为22,775元/平方米、16,616元/平方米、11,293元/平方米。

区域	土地面积(万m ²)	规划总建筑面积(万m ²)	出让金额(亿元)	平均楼面地价(元/m ²)
南山	17.96	143.01	237.62	16,616
福田	4.7	33.94	38.33	11,293
罗湖	0	0	0	—
宝安	2.88	25.01	56.96	22,775
龙华	2.61	11.17	9.44	8,451
光明	0	0	0	—
龙岗	0	0	0	—
坪山	0.55	4.54	3.15	6,938
盐田	0	0	0	—
大鹏	5.00	8.00	2.00	2,500
深汕	1.53	4.59	1.35	2,941
合计	35.23	230.26	348.85	15,150

宝安区近三年仅成交 5 宗商办用地，出让地块中除深圳市地铁集团有限公司于 2022 年 4 月 26 日拿下的位于宝安区石岩街道 A720-0189 号商业用地，因地块条件受限，需优先保障轨道交通换乘空间，楼面地价相对较低，其余出让地块均位于宝安中心区或者宝安区新安街道，具有绝对位置优势，因此平均楼面地价略超南山区、福田区。

南山区近三年来成交的商办用地中多数土地使用年限为 30 年，且成交的商办用地中大多附带有限制条件，如项目建成后全部限自用不得转让或限定自用比例等，这是南山区平均楼面地价低的主要原因。

福田区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。但近三年福田区成交的商办用地仅 3 宗，其中位于福田区香蜜湖北区的 B303-0063 号宗地上规划建设为酒店，不得转让，其余 2 宗用地建成后大部分面积全出让年期内不得转让或出租，由此可知福田区平均楼面地价远低于宝安区实属情理之中。

4、深圳市工业用地成交情况

(1) 各区域工业用地成交数量

2020 年-2022 年深圳市共成交 117 宗工业用地（含新型产业用地），龙岗区、坪山区作为深圳的工业大区，也是发展先进制造业的重点区域，2020 年以来的近三年，仍然是工业用地成交宗数最多的两个区域，分别为 21 宗及 20 宗，深汕合

作区第三，共成交 18 宗，宝安区及光明区紧随其后。



(2) 各区域工业用地成交面积

从成交面积上来看，深圳市工业用地成交面积主要在深汕合作区，成交土地面积为 294.02 万平方米，规划总建筑面积为 1577.02 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。



(3) 各区域工业用地成交价格趋势分析

2020年-2022年深圳市全市工业用地（含新型产业用地）整体平均楼面地价为722元/平方米，平均楼面地价排名前三的分别为福田区、南山区、罗湖区，平均楼面地价分别为2,683元/平方米、2,548元/平方米、2,301元/平方米，紧随其后的是盐田区，平均楼面地价为1,127元/平方米，其余片区平均楼面地价均在1,000元/平方米以下。

区域	土地面积(万m ²)	规划总建筑面积(万m ²)	出让金额(亿元)	平均楼面地价(元/m ²)
南山	3.58	37.5	9.554	2,548
福田	0.3	1.8	0.483	2,683
罗湖	2.56	19.69	4.53	2,301
宝安	86.27	237.09	14.469	610
龙华	81.25	185.63	11.138	600
光明	73.53	273.4	18.737	685
龙岗	63.39	195.42	18.771	961
坪山	42.62	158.47	15.207	960
盐田	13.79	45.48	5.126	1,127
大鹏	3.06	9.47	0.333	352
深汕	294.02	577.02	27.295	473
合计	664.37	1740.97	125.643	722

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。近年来出让的工业用地，土地使用年限基本为20年或30年，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。因此2020年-2022年深圳市全市成交的工业用地平均楼面地价普遍较低，除原关内四区的福田区、南山区、罗湖区、盐田区平均楼面地价略高，其余区域平均楼面地价均为几百元每平方米，甚至略低于政府公布的标定地价。

5、深圳市其他用地成交情况

2020年-2022年深圳市各区域共成交9宗其他用地，均为公共服务项目用地，成交土地总面积140.38万平方米，规划总建筑面积65.65万平方米，平均楼面地价为4,010元/平方米。其中盐田区以平均楼面地价14,019元/平方米位居第一，罗湖区则以楼面地价744元/平方米成为最低成交价，其原因是盐田区成交的唯一一宗其他用地为区域交通用地，容积率仅0.03，折合地面地价仅为433元/平方米；而罗湖区成交的其他用地为公园绿地+交通场站用地，宗地项目为地下工程，建成后地下车库限整体转让，因此成交地价最低不足为奇了。

2020年-2022年深圳市各区其他用地成交情况

区域	土地成交宗数(宗)	土地面积(万m ²)	规划总建筑面积(万m ²)	出让金额(亿元)	平均楼面地价(元/m ²)
南山	3	5.24	15.73	4.56	2,899
福田	1	6.39	12.7	4.52	3,559
罗湖	1	0.32	0.82	0.061	744
宝安	2	7.49	7.61	3.675	4,829
龙华	0	0	0	0	—
光明	0	0	0	0	—
龙岗	0	0	0	0	—
坪山	0	0	0	0	—
盐田	1	67.6	2.09	2.93	14,019
大鹏	1	53.34	26.7	10.58	3,963
深汕	0	0	0	0	—
合计	9	140.38	65.65	26.326	4,010

6、深圳市各类用地价格变化趋势

2020年-2022年深圳土地出让在“双竞双限”模式下，加上对人才住房和普通住房的价格限制，深圳市居住用地及商办用地平均楼面地价趋于稳定；同时由于2014年以来新型产业用地(M0)用地类型的新增及其配套的各种政策的出台，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，因此近年来出让的新型产业用地逐年减少，出让的土地类型基本为普通工业用地，这从一定程度上使得工业用地平均楼面地价逐年递减。



7、小结

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。根据上述分析结果得知，2020年-2022年深圳市供地主要为居住用地和工业用地，其中成交最活跃区域为宝安区、龙岗区、光明区，但成交宗数也并不多，分别成交39宗、36宗、36宗。龙岗区主要成交的是工业用地，而光明区则主要成交的是居住用地，居住用地基本采用“双限双竞”土拍模式，从一定程度上防止出现“地王”，稳定市场预期以及稳房价目的，但从实际效果来看，“限价地”人为干预的手段，使得地块未来入市价格与周边市场现有价格形成强烈倒挂，某种程度上增加房子金融属性，引发投资热。虽然在《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》及《深圳市住房和建设局关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》两大政策调控下，房地产市场逐步回归理性，总体上表现为平稳略有下降，但深圳市的房价依然处于高位，土地供应结构失衡是原因之一，“双限双竞”土拍模式仅从限价层面出发，并不能从根本上解决深圳房价问题，从本质上看，还需深化深圳土地改革，多渠道增加土地供应，增加含宅地供应量，并同时从市场环境、税收政策、信贷政策等多方面入手，让房子回归居住属性，从而起到稳房价目的，确保房地产市场平稳健康发展。