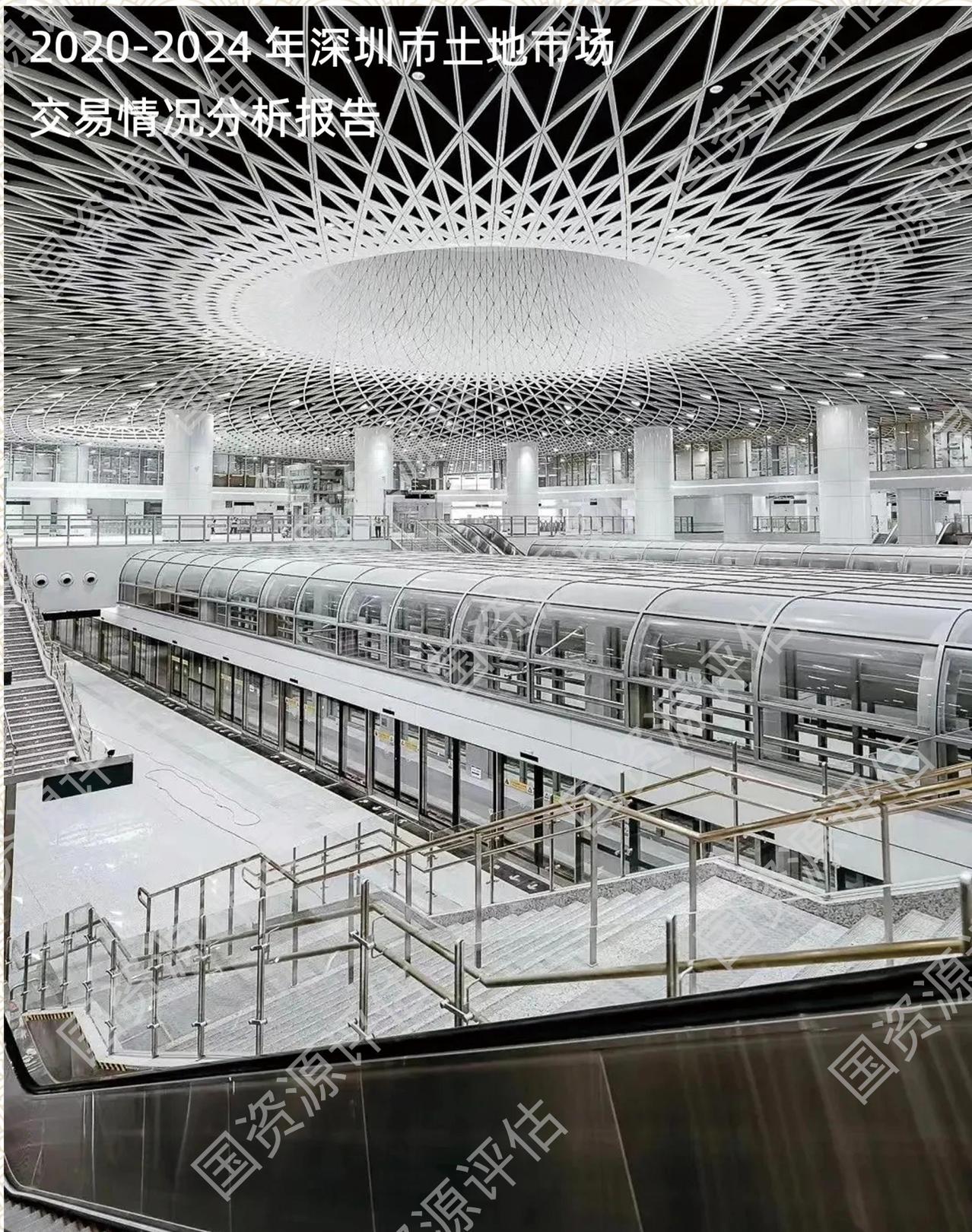




国资源评估
土地 房地产 资产

2025 年 | 第 2 期
— 总第 154 期

2020-2024 年深圳市土地市场
交易情况分析报告



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	3
4、深圳市国土空间总体规划	3
二、深圳市建设用地供应计划	5
1、深圳市建设用地供应计划量分析	5
2、深圳市建设用地供应计划量结构分析	5
3、小结	6
三、土地市场分析	7
1、深圳市一级土地市场成交整体分析	7
2、深圳市建设用地成交结构分析	9
3、深圳市居住用地成交分析	10
4、深圳市商办用地成交分析	12
5、深圳市工业用地成交分析	15
6、深圳市基础设施及其他用地成交情况	18
7、深圳市各类用地价格变化趋势	19
8、小结	20

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。2018 年 12 月 16 日，位于汕尾市的深汕特别合作区正式揭牌。



深圳市分区图

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，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。深圳 260 千米的海岸线和与香港接壤的 27.5 千米的陆地上，深圳已拥有经国务院批准对外开放的一类口岸 15 个。其中：陆路口岸 6 个，分别是罗湖、文锦渡、皇岗、沙头角、深圳湾、福田区口岸；海港口岸 8 个，分别是盐田港、大亚湾、梅沙、蛇口、赤湾、妈湾、东角头、大铲湾口岸；空港口岸 1 个为深圳宝安国际机场，地铁共计 18 条线路及 1 条有轨电车运营，随着 2024 年底的“5 线 2 场”投入运营后，深圳地铁全市运营里程达到 595.1 公里，这不仅极大便利了市民出行，也为深圳加快建设多层次城市交通网络提供了重要支撑。



罗湖口岸是我国目前客流量最大的旅客出入境陆路口岸之一；皇岗口岸是目前我国货车出入境数量最多的客货综合性公路口岸，也是我国率先实行 24 小时通关的口岸；深圳湾口岸是我国第一个按照“一地两检”查验模式运作的客货综合性公路口岸；文锦渡口岸是我国最早对外开放的口岸之一；福田区口岸是我国首个内地与香港无缝接驳的地铁口岸；盐田港口岸是我国四大国际中转深水港之一；蛇口港口岸是第一个由企业自筹资金建设、管理和经营的海港口岸；赤湾口岸是

第一个中外合资港口企业建设和经营的海港口岸；深圳宝安国际机场是我国第一家以地方投资为主兴建的机场，是我国四大航空港之一。

深圳口岸是全国最繁忙的口岸之一，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——福田区口岸，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、深圳市国土空间总体规划

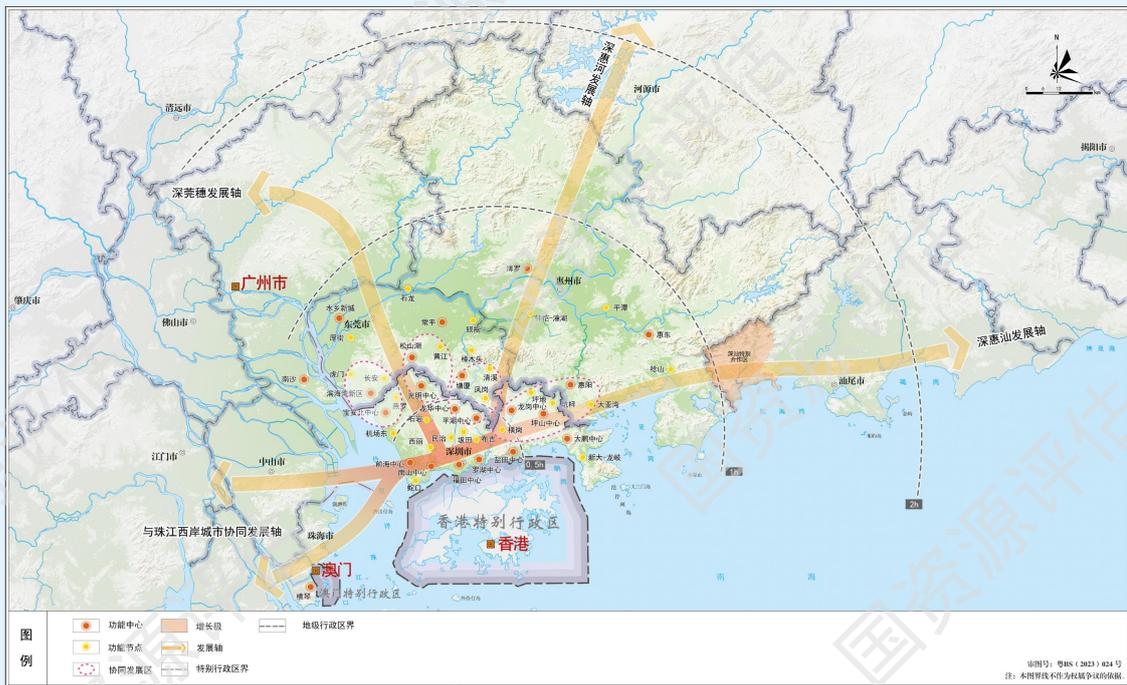
根据《深圳市国土空间总体规划（2021-2035年）》：

深圳市全市划定耕地保有量不低于3.24万亩，其中永久基本农田保护面积不低于3.40万亩（含易地代保0.4万亩）；生态保护红线面积不低于872.02平方千米，其中海洋生态保护红线面积不低于394.28平方千米；城镇开发边界面积控制在1130.74平方千米以内。

主动服务共建“一带一路”，发挥粤港澳大湾区核心引擎优势，强化前海深港现代服务业合作区、河套深港科技创新合作区深圳园区建设，与香港、澳门深度合作、协同发展。强化与广州“双城”联动，高标准建设深汕特别合作区，促进与珠江口西岸城市融合互动，加强深圳都市圈国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。

加快构建区域协调的城镇体系，完善带状组团城市的功能布局，强化组团间网络联通，促进都市核心区品质提升。强化区域和组团生态绿廊作用，重点保护好东部海域大鹏湾、大亚湾等滨海生态资源，系统保护和集约利用海域、海岛、海岸线资源，筑牢陆海协同的生态安全格局。创造优良人居环境，协调产业布局、

综合交通、设施配置和土地使用，培育海洋科研集群，优先保障战略性产业、先进制造业、生产性服务业以及创意产业发展空间需求。建设服务网络覆盖度更高的国际航空枢纽，完善口岸功能体系，建设安全便捷、绿色低碳的城市综合交通体系。统筹水利、能源、环境、通信、国防等基础设施空间，积极稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，优化防灾减灾救灾设施区域布局，提高国土空间安全韧性。统筹安排公共服务设施布局，完善城市生活圈，促进职住平衡；系统布局蓝绿开放空间，完善通山达海的游憩空间网络，营造更加宜业宜居宜乐宜游的人民城市。严格开发强度管控，促进地上地下空间复合利用，有序实施城市有机更新、土地综合整治和城中村改造。彰显城乡自然与文化特色，健全文化遗产与自然遗产空间保护机制，系统保护各类文化遗产，加强对城市建筑高度、体量、色彩等空间要素的管控引导，构建文化资源、自然资源、景观资源整体保护的体系。



深圳都市圈协同发展示意图

二、深圳市建设用地供应计划

本次主要分析 2020-2024 年深圳市建设用地供应计划（数据来源于深圳市规划和自然资源局），分析深圳市土地市场趋势及特点。

1、深圳市建设用地供应计划量分析

2020~2023 年深圳市建设用地计划供应总量高位运行，2024 年深圳市建设用地计划供应总量较上一年减少 33%。2020~2024 年民生设施用地为供应计划中占比的大头，产业用地占比也较大。

2020-2024 年深圳市建设用地供应计划情况表

单位：公顷

年份	建设用地合计	居住用地			产业用地	民生设施用地	商服用地
		居住用地小计	商品住房	公共住房			
2020	1200	293.2	125	168.2	198	601.8	107
2021	1130	363.3	149.3	214	171.4	543	52.3
2022	1200	365	215	150	253	548	34
2023	1200	330	205	125	300	543	27
2024	800	180	80	100	250	365	5

2024 年深圳市建设用地计划供应量缩减原因与市场调整、存量用地盘活及“精准供应”策略相关，强调“优民生、增居住、强工业、稳商办”原则。

2、深圳市建设用地供应计划量结构分析



深圳市建设用地供应计划中居住用地占比从2021年起供应量在当年供应量占比中（下同）逐年压缩，进一步落实“以需定供”，促进房地产市场供求关系健康稳定。

产业用地从2021年起供应量占比逐年上涨，通过优化空间布局，推动产业升级与高附加值项目落地，并更强调对战略性新兴产业（如先进制造业园区、“工业上楼”项目）的保障。

商服用地占比从8.9%降至0.6%，反映深圳压缩商业地产、腾挪资源至居住和产业的战略；严控商办用地，避免过剩风险，同时引导存量改造。

民生设施用地占比近一半，从中反映了政府在土地资源配置中的多重战略意图和城市发展阶段的特点。深圳作为高度城市化地区，民生设施用地的高占比不仅是应对土地资源稀缺的被动调整，更是主动推动城市高质量发展的重要举措。



2023年商品住房用地占比61.1%（205公顷），2024年降至44.4%（80公顷）；保障性住房用地占比从37.9%提升至55.6%（100公顷），居住用地向保障性住房倾斜。

3、小结

深圳市土地市场呈现“总量收缩、结构优化”特征：居住用地向保障性住房倾斜，产业用地聚焦高附加值领域，商服用地持续压缩，公共服务用地扩容。

三、土地市场分析

本次主要分析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

2020~2024年深圳市共挂牌及拍卖成交403宗土地，成交土地总面积2,219.31万平方米，规划总建筑面积6,138.75万平方米，成交总金额3,991.82亿元。成交量从2022年起逐渐下降。

2020-2024年深圳市国有建设用地成交情况

年份	土地成交面积 (万㎡)	规划总建筑面积 (万㎡)	出让金额(亿 元)	平均楼面地价 (元/㎡)	土地成交宗数 (宗)
2020年	335.46	1,178.78	1,053.71	8,939	96
2021年	531.66	1,267.57	1,134.01	8,946	90
2022年	633.46	1,764.32	961.33	5,449	94
2023年	478.24	1,242.48	426.86	3,436	70
2024年	240.49	685.60	415.90	6,066	53

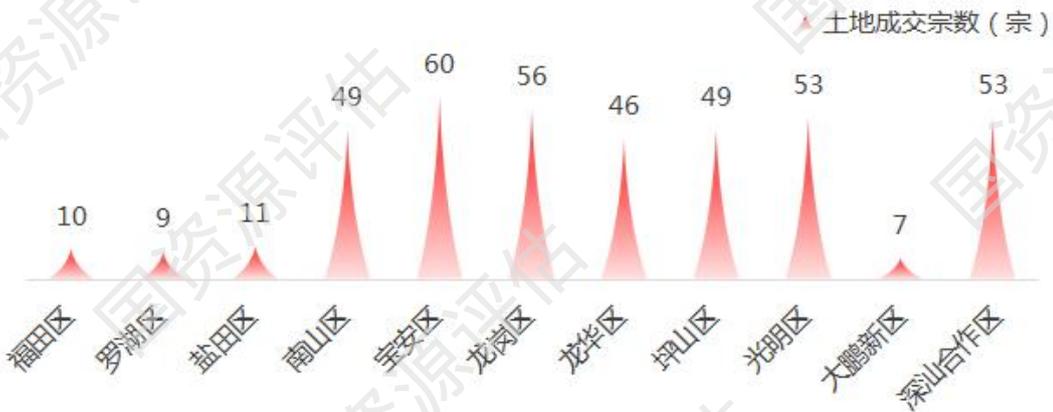


1.2、深圳市各区域国有建设用地成交情况

①各区域国有建设用地成交数量

从土地成交宗数上看，福田区、罗湖区、盐田区、大鹏新区成交数量最少；其余行政区成交数量差异不大，土地市场成交活跃。

2020-2024年深圳市各区土地成交数量

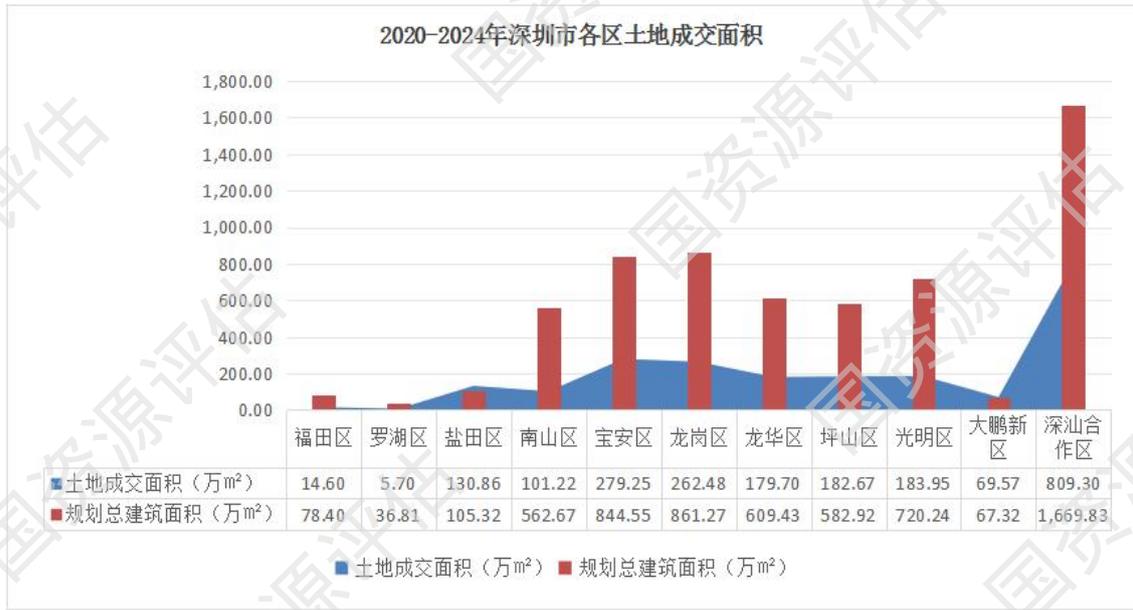


福田区、罗湖区核心区域作为早期开发的行政区，土地开发强度已接近或超过 50%，远高于国际警戒线（30%），剩余可开发建设用地极少，新增供应主要依赖城市更新或土地二次开发，但旧改周期长、成本高，导致供应受限。

盐田区、大鹏新区因生态保护要求和山地地形限制，可出让土地资源更为有限。大鹏新区因地理位置偏远、配套不足，市场化出让难度更大。盐田区则因新房去化周期长达 101.8 个月，被列入减少供地范围。

②各区域国有建设用地成交面积

2020-2024 年深圳市土地成交主要集中在龙岗区、宝安区、光明区、深汕合作区，其中深汕合作区成交土地面积最多，为 809.30 万平方米；龙岗区次之，为 262.48 万平方米。



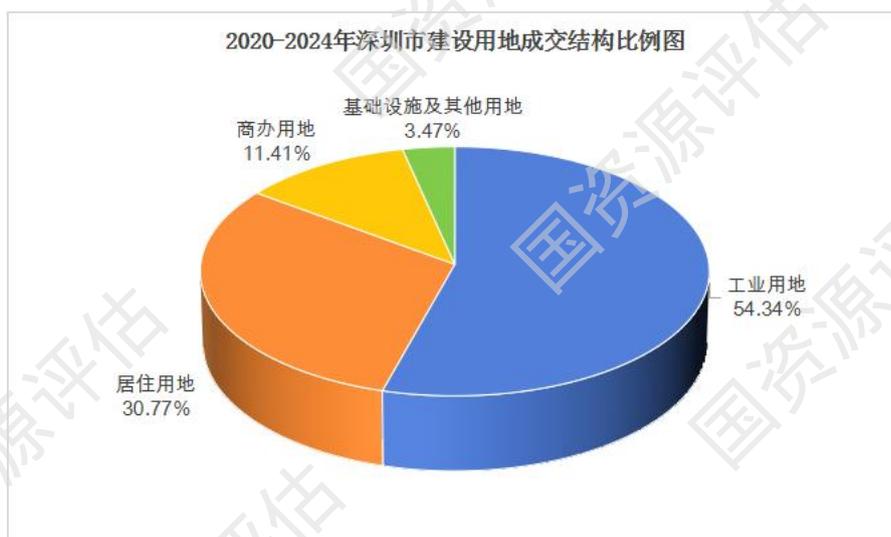
深汕合作区与龙岗区作为深圳产业发展的重要承载区，近年来土地出让活跃，这一现象的背后是政策支持、产业布局、空间优化等多重因素的综合作用。两地均围绕深圳“20+8”产业集群布局，深汕侧重新能源汽车与新材料，龙岗聚焦电子信息与生物医药，政策红利和产业升级直接拉动土地需求。

深汕合作区是深圳“东进战略”的重要支点，被定位为“东部板块高质量发展战略引擎”和“世界级汽车制造城核心承载区”。其管理体制创新及与深圳“同城同质同效”的营商环境，吸引了大量企业投资。2020-2024年，共成交38宗工业用地，占成交总数71.7%。

龙岗区连续七年位居全国工业百强区榜首，聚焦“IT+BT+低碳”三大主导产业，2020-2024年成交最多的土地类型是工业用地，共37宗。

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、居住用地、商办用地、基础设施及其他用地。2020-2024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%。根据《深圳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，到 2035 年，城镇开发边界面积控制在 1130.74 平方千米以内。深圳市因土地紧缺且谋求产业发展后劲，土地供应偏向工业用地。

3、深圳市居住用地成交分析

3.1、深圳市居住用地成交情况

2020-2024 年深圳市各区域共成交 124 宗居住用地（按成交宗地用途占比最大的进行统计，下同），其中罗湖区、大鹏新区五年内无居住用地成交；宝安区、龙岗区、龙华区及光明区居住用地成交活跃，成交宗数分别为 20 宗、19 宗、21 宗及 25 宗。



2020-2024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、南山区及深汕合作区，其中宝安区成交面积最多，土地面积为145.22万平方米，规划总建筑面积为424.20万平方米。



3.2、深圳市居住用地成交价格趋势分析

2020-2024年深圳市全市居住用地整体平均楼面地价为17,366元/平方米，平均楼面地价南山区遥遥领先，出让金额排名前三的分别为南山区、龙华区、宝安区。

区域	土地成交面积 (万m ²)	规划总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	2020-2024年平均楼面地价 (元/m ²)
福田区	1.65	21.59	35.68	16,525
罗湖区	0.00	0.00	0.00	—
盐田区	0.28	1.40	1.29	9,231
南山区	40.96	196.08	874.96	44,622
宝安区	145.22	424.20	727.18	17,142
龙岗区	46.76	226.20	273.91	12,109
龙华区	67.44	286.06	514.35	17,981
坪山区	74.61	221.99	205.16	9,242
光明区	68.06	287.88	488.98	16,986
大鹏新区	0.00	0.00	0.00	—
深汕合作区	75.68	164.50	56.26	3,420
合计	520.66	1,829.90	3,177.77	17,366

从上表中可以看出，南山区平均楼面地价最高，达 44,622 元/平方米。5 年来共出让 12 宗居住用地，其中 6 宗位于前海合作区，楼面地价在 37600-63200 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 17,981 元/平方米平均楼面地价位列第二名，其平均楼面地价远低于南山区的原因，是其 21 宗居住用地中有 6 宗为公共住房用地。作为深圳发展中轴引擎的北中心龙华片区，数字经济产业发达，拥有富士康、美团等知名企业；福田的人口外溢、产业外溢的现象保持了龙华房价的竞争力，龙华的价值与日俱增。

宝安区位列第三名，平均楼面地价为 17,142 元/平方米。2021 年，前海合作区向西扩展了宝安中心与大铲湾片区、宝安机场及周边片区、会展新城和海洋新城片区等，使得宝安可以借助大前海的独特优势，强力推进跨越式、跳升式的发展。宝安还是深圳的西大门，也是粤港澳大湾区核心引擎的黄金交汇点。这些因素使得宝安区的预期拉满，这也是宝安区地价较高的原因。

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。

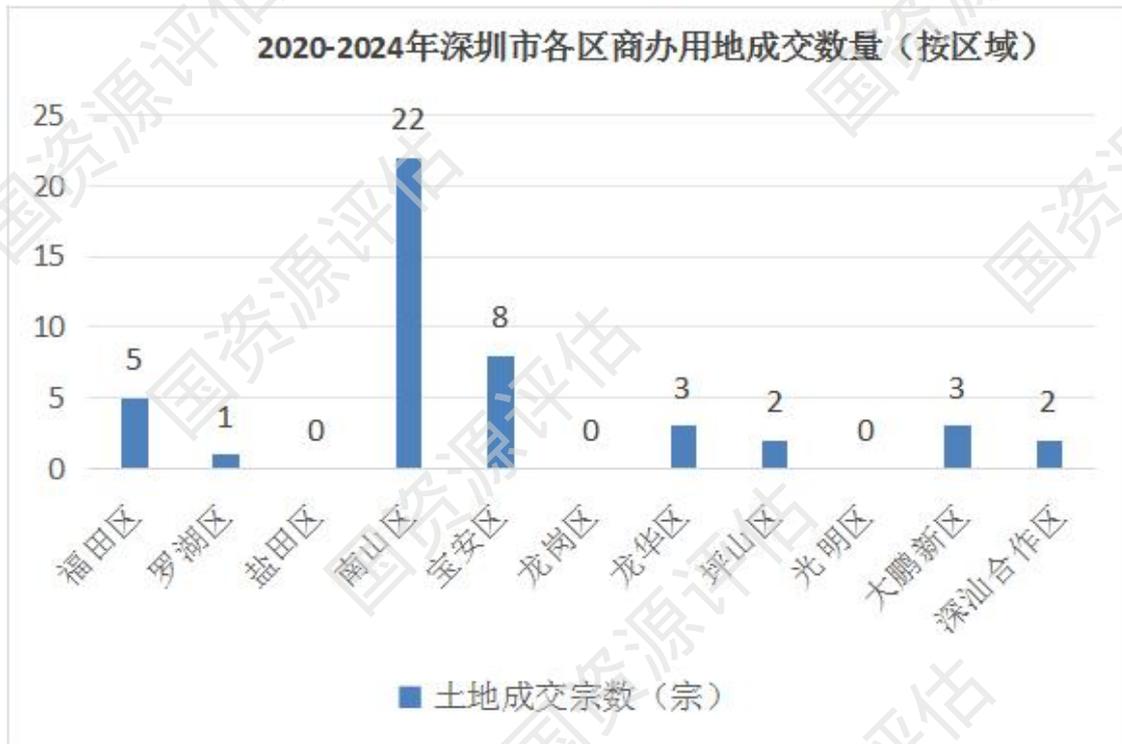
福田区仅出让成交 2 宗居住用地，分别为 2020 年 12 月 16 日成交的位于福田区莲花街道的 B407-0035 号二类居住用地及 2021 年 11 月 25 日成交的位于福田区皇岗路与百合三路交汇处东南侧的 B106-0065 号商业+二类居住用地，且这两宗用地均需配置有较多面积的公共住房及可售型人才住房，平均楼面地价显著低于同级别核心区域。

4、深圳市商办用地成交分析

4.1、深圳市商办用地成交情况

2020-2024 年，深圳市各区域共成交 44 宗商办用地，其中盐田区、龙岗区及光明区五年内无商办用地成交；南山区最多，共成交 21 宗，占整个深圳市商办用地成交数量的近一半，而成交的宗地主要位于南山区后海片区及前海合作区。后

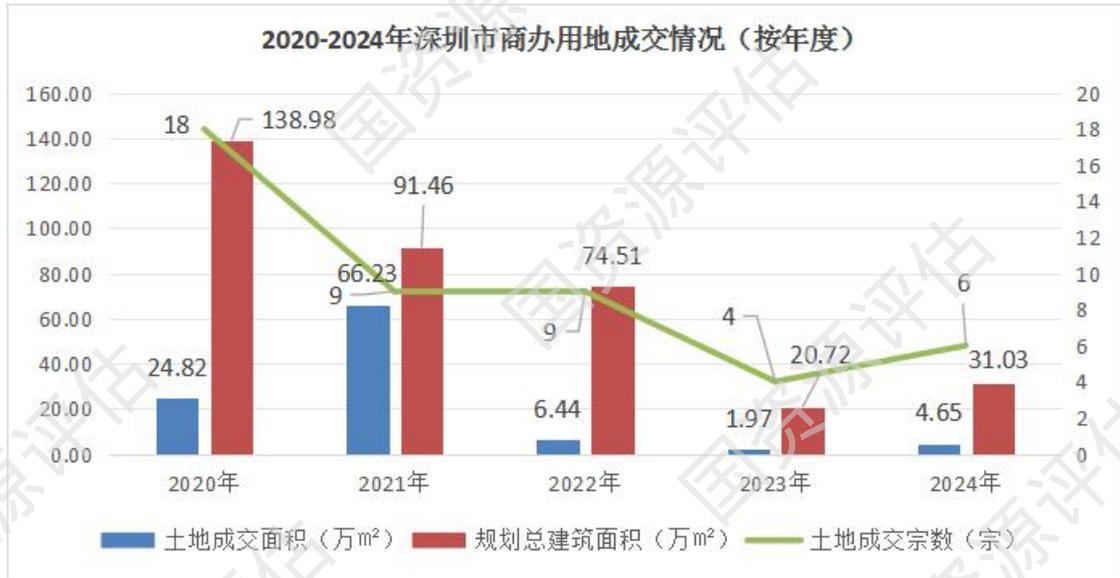
海片区作为南山区六大重点片区之一，已有 40 多栋高楼和 20 多个企业总部，作为连接福田 CBD 和前海湾、深圳湾金融区的关键地带，片区的商办用地备受房地产开发企业的青睐；前海合作区是深圳近年来备受关注的片区，作为特区中的特区，自 2015 年正式挂牌成立为自贸区，更受全球资本瞩目，片区商办用地受欢迎程度不言而喻。



按分区看，2020-2024 年期间，深圳市商办用地共成交土地总面积为 104.10 万平方米，成交规划总建筑面积为 356.69 万平方米，其中南山区成交土地面积为 22.03 万平方米，规划总建筑面积为 203.98 万平方米，占全市土地成交面积的 43%；大鹏新区 2021 年 8 月份成交了一宗游乐设施用地，该土地面积 53 万平方米，容积率仅为 0.5，计容建筑面积 26.7 万平方米，导致大鹏新区商办用地成交面积位居首位。



按年度看，2020-2024年深圳市商办用地成交呈下降趋势，商办用地持续压缩，与深圳市商办地产现状息息相关。



4.2、深圳市商办用地成交价格趋势分析

2020-2024年深圳市全市商办用地整体平均楼面地价为14,351元/平方米，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19,212元/平方米、17,369元/平方米、10,819元/平方米。

区域	土地成交面积 (万m ²)	规划总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	2020-2024年平均楼面地价 (元/m ²)
福田区	5.77	39.63	42.87	10,819

罗湖区	0.81	1.93	0.87	4,521
盐田区	0.00	0.00	0.00	—
南山区	22.03	203.98	354.29	17,369
宝安区	10.78	41.48	79.70	19,212
龙岗区	0.00	0.00	0.00	—
龙华区	3.53	23.14	15.99	6,909
坪山区	0.95	6.14	3.94	6,421
光明区	0.00	0.00	0.00	—
大鹏新区	58.34	34.70	12.58	3,625
深汕合作区	1.90	5.69	1.63	2,868
合计	104.10	356.69	511.88	14,351

宝安区近五年仅成交 8 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。

南山区近五年来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。但近五年福田区成交的商办用地仅 5 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 4 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。

5、深圳市工业用地成交分析

5.1、深圳市工业用地成交情况

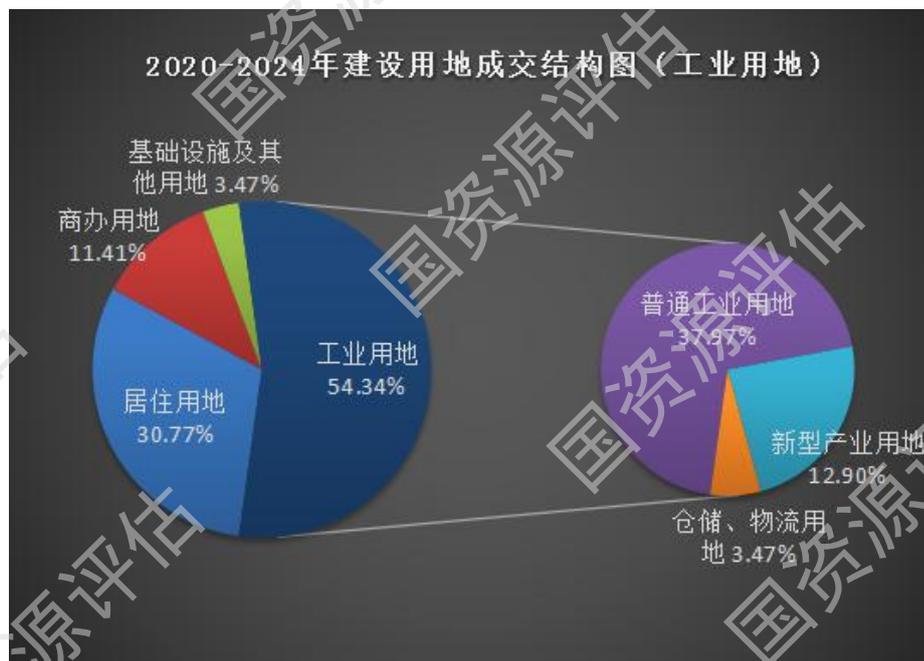
2020-2024 年，深圳市共成交 219 宗工业用地，土地成交面积为 1,459.16 万平方米。工业用地占据了深圳土地成交的绝大部分份额，显示出工业用地是土地市场重点扶持的方面。

就成交宗数来看，深汕合作区工业用地成交宗数最多（38 宗），龙岗区紧随其后，成交 37 宗。就土地成交面积而言，深汕合作区成交土地面积 719.58 万平方米最多，断崖式领先，龙岗区以成交 215.72 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。



从下图中可以看出，工业用地挂牌成交中普通工业用地占了 37.97%，新型产业用地占 12.9%，仓储、物流用地占 3.47%。



5.2、深圳市工业用地成交价格趋势分析

2020年-2024年深圳市全市工业用地整体平均楼面地价为 733 元/平方米，平均楼面地价排名前三的分别为南山区、福田区、罗湖区，平均楼面地价分别为 3,099 元/平方米、2,287 元/平方米、2,229 元/平方米，紧随其后的是盐田区，平均楼面

地价为 1,739 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	土地成交面积 (万m ²)	规划总建筑面积 (万m ²)	成交总价 (亿元)	2020-2024 年平均 楼面地价(元/m ²)
福田区	0.79	4.49	1.03	2,287
罗湖区	4.56	34.06	7.59	2,229
盐田区	22.61	89.49	14.43	1,739
南山区	31.81	144.70	42.15	3,099
宝安区	122.35	377.25	20.79	598
龙岗区	215.72	635.07	62.77	924
龙华区	108.74	300.23	23.36	760
坪山区	105.87	353.02	24.16	643
光明区	115.89	432.36	29.81	690
大鹏新区	11.23	32.62	2.43	746
深汕合作区	719.58	1,449.21	54.01	359
合计	1,459.16	3,852.49	282.52	733

从上表中可以看出，深圳市工业用地成交最活跃地区为深汕合作区，其凭借政策、地理、产业、土地、市场和基础设施等多重优势，远超其他区域。

深圳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，土地使用年限为 20 年或 30 年，并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 2020-2024 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、罗湖区、南山区、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。

5.3、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。

2022 年 7 月，《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》出台，明确指出，要“优化产业空间结构，严格控制新型产业用地规模增长。”规划期内新增“工改 M0”类拆除重建更新单元计划需同时满足空间引导和指标管理要求。

2023 年，深圳重提“工业立市”、“制造强市”战略，未来 5 年，深圳将按照每年建设不少于 2000 万平方米的高品质、低成本“工业上楼”产业空间。

2014-2024 年，深圳工业用地政策逐步市场化、灵活化，注重节约集约利用、产业升级和绿色低碳发展，旨在优化土地资源配置，支持经济高质量发展。深圳市工业用地的政策与结构演变，体现了从“增量扩张”到“存量优化”、从“单一生产”到“复合生态”的转型逻辑，未来需进一步通过制度创新和技术赋能，支撑全球科技创新中心的目标。

6、深圳市基础设施及其他用地成交情况

2020-2024 年深圳市各区域共成交 14 宗基础设施及其他用地，均为公共服务项目用地，成交土地总面积 135.38 万平方米，规划总建筑面积 64.98 万平方米，平均楼面地价为 2,982 元/平方米。其中盐田区以平均楼面地价 6,084 元/平方米位

居第一，坪山区则以楼面地价 271 元/平方米成为最低成交价，其原因是盐田区成交的宗地均为区域交通用地，容积率低，导致折合楼面地价高；而坪山区成交的其他用地为公用设施用地，宗地项目为污水处理厂，因此成交地价最低不足为奇了。

区域	土地成交宗数 (宗)	土地成交面积 (万㎡)	规划总建筑面积 (万㎡)	成交总价 (亿元)	2020-2024 年平均 楼面地价(元/㎡)
福田区	1	6.39	12.70	4.25	3,346
罗湖区	1	0.32	0.82	0.06	744
盐田区	3	107.97	14.43	8.78	6,084
南山区	4	6.41	17.90	4.72	2,636
宝安区	1	0.90	1.61	0.35	2,140
龙岗区	0	0.00	0.00	0.00	—
龙华区	0	0.00	0.00	0.00	—
坪山区	1	1.24	1.77	0.05	271
光明区	0	0.00	0.00	0.00	—
大鹏新区	0	0.00	0.00	0.00	—
深汕合作区	3	12.14	15.74	1.17	746
合计	14	135.38	64.98	19.38	2,982

7、深圳市各类用地价格变化趋势

2020-2023 年深圳市居住用地出让在“双竞双限”模式下，加上对人才住房和普通住房的价格限制，深圳市居住用地平均楼面地价趋于稳定，2023-2024 年为了平衡市场供应增加了市中心区域的居住用地供应，缩减了龙岗、光明等外围区域的居住用地供应量，2024 年居住用地出让条件不再捆绑保障房建筑面积，也取消了限价，更使得居住用地价格飞升；2020-2024 年，深圳市为避免商办地产过剩风险，逐步压缩商办用地，商办用地平均楼面地价相对较平稳；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，使得工业用地平均楼面地价很平稳。



8、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。根据上述调查结果分析得知，深圳供地更注重工业用地和居住用地，其中最活跃区域为宝安区、龙岗区、光明区、深汕合作区，均主要为工业用地、次之为住宅用地。可以看出深圳对“20+8”战略性新兴产业和未来产业发展的支持力度空前加大，推动深圳经济高质量发展。而居住用地则是“以需定供”，减少居住用地总量，尤其是商品房用地，旨在进一步稳定市场预期。从深圳土地供应计划或者成交结果看，深圳开始着手严控商办供地。因实体经济的收缩一级部分行业如金融、地产的退租潮，使得写字楼空置率持续高企，加剧了市场的供需失衡。严控商办供地，可以应对商办地产过剩风险。市场层面，房企分化加剧，央国企主导核心地块，而政策持续引导土地资源向民生和实体经济倾斜。未来，深圳或进一步通过存量盘活和精细化供应平衡供需矛盾。