

广东省城市地价动态监测报告 (2021年上半年)

根据广东省城市地价动态监测数据汇交成果，广东省2021年上半年（估价期日：2021年6月30日，下同）地价状况如下：

一、广东省整体地价情况

从地价水平值看，广东省2021年上半年，总体地面地价^①为16857元/m²，商服、住宅、工业平均地价^②依次为10099元/m²、9301元/m²、1105元/m²。

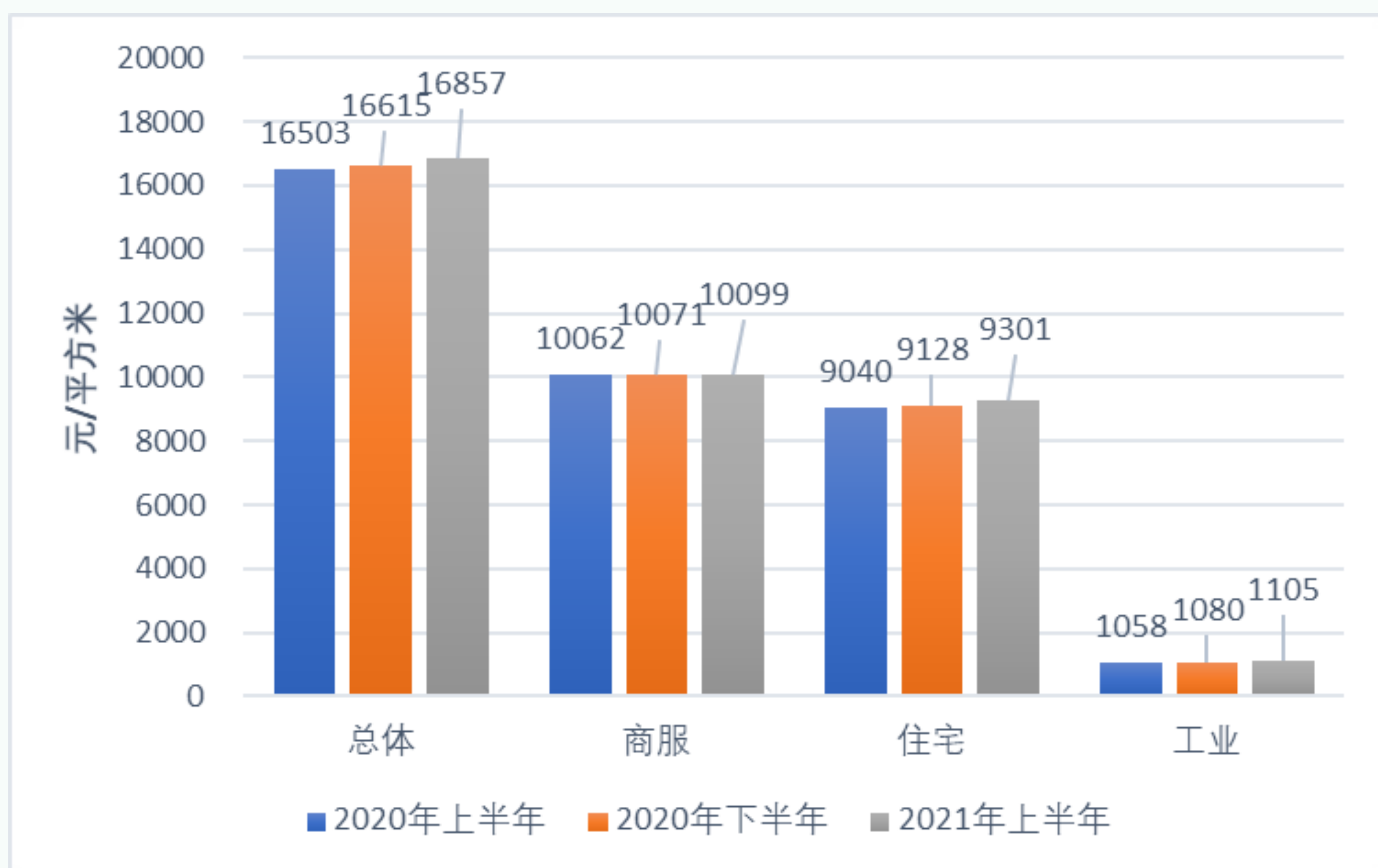


图1 广东省2020~2021年上半年各用途地价水平值

从环比增长率^③看，2021年上半年广东省总体地价增速为1.46%，分用途看，商服、住宅、工业地价环比增长率依次为0.39%、1.86%和2.29%。从同比增长率^④看，2021年上半年广东省总体地价增速为2.15%，分用途看，商服、住宅、工业地价同比增长率依次为0.52%、2.84%和4.52%。

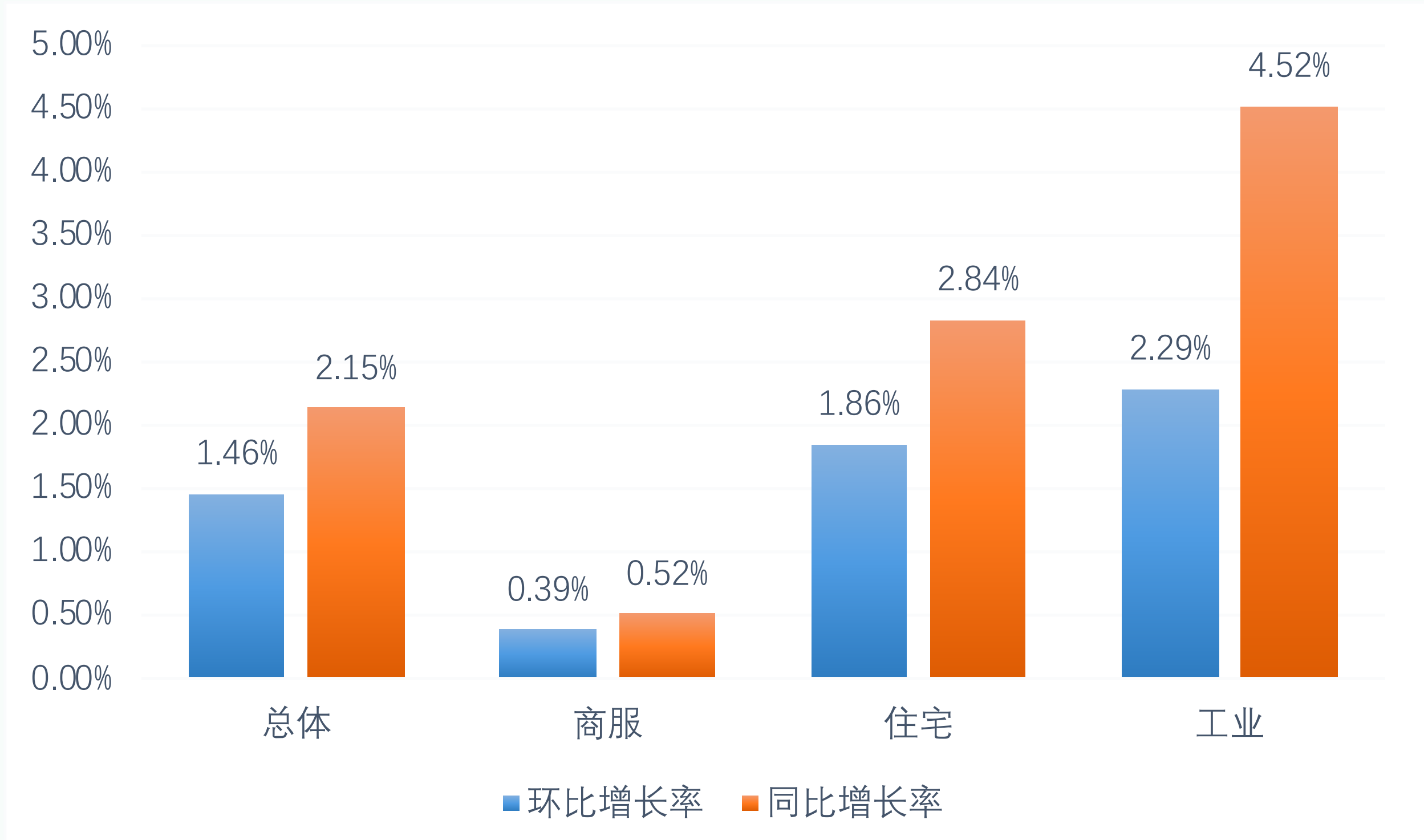


图2 广东省2021年上半年各用途地价增长率

二、“一核一带一区”^⑤地价情况

从总体地价水平值看，珠三角地区总体地价水平相对较高，约为广东省平均水平的1.30倍；沿海经济带东西两翼和北部生态发展区总体地价水平相对较低，分别为全省平均地价的21.22%和23.31%。

分用途看，珠三角地区商服、住宅和工业地价均高于全省平均地价，分别是全省平均地价的1.21、1.30、1.18倍；沿海经济带东西两翼和北部生态发展区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商服、住宅和工业地价分别是全省平均地价的26.09%、23.15%和59.66%；北部生态发展区的商服、住宅和工业地价分别是全省平均地价的25.21%、21.69%和41.34%。

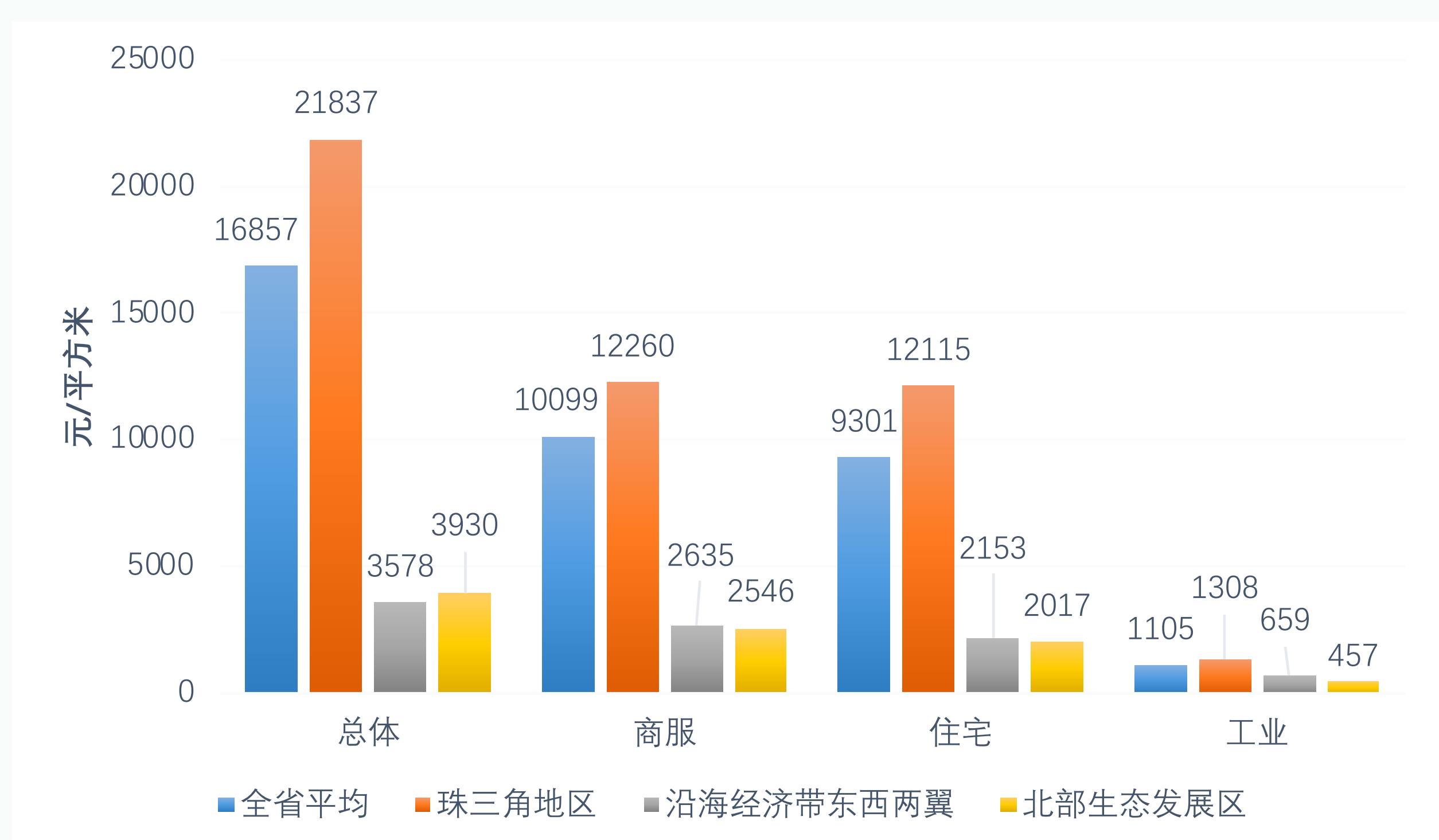


图3 广东省2021年上半年各区域分用途地价水平值

从不同用途的环比增长率看，珠三角地区商服、住宅、工业地价环比增长率依次为0.46%、1.89%、2.39%；沿海经济带东西两翼商服、住宅、工业地价环比增长率依次为-0.80%、1.64%、2.02%；北部生态发展区商服、住宅、工业地价环比增长率依次为0.30%、0.66%、0.66%。

从不同用地的同比增长率看，珠三角地区商服、住宅、工业地价同比增长率依次为0.54%、2.86%、4.58%；沿海经济带东西两翼商服、住宅、工业地价同比增长率依次为0.08%、3.28%、4.76%；北部生态发展区商服、住宅、工业地价同比增长率依次为0.22%、1.06%、1.83%。

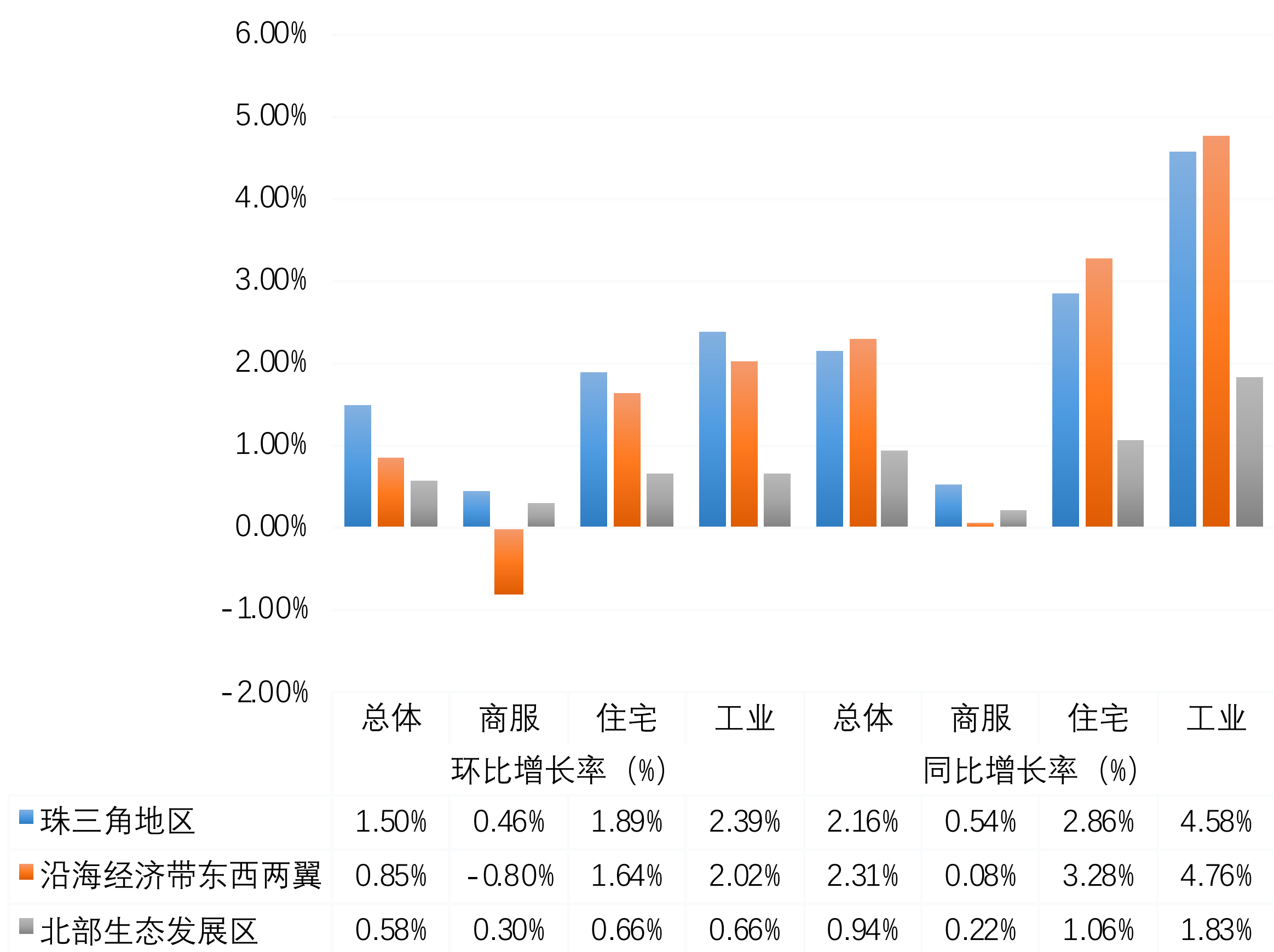


图 4 各区域分用途环比增长率与同比增长率

三、各城市地价情况

从总体地价水平值看，各监测城市中，深圳、广州、珠海等地的总体地价高于全省平均水平，总体地价水平依次为 31913 元 /m²、29878 元 /m² 和 21793 元 /m²，其次为佛山、东莞，依次为 13220 元 /m² 和 7276 元 /m²，揭阳相对较低，为 1893 元 /m²；从总体地价增长率看，广州、佛山、东莞、惠州、汕头、珠海、湛江等地环比增长率高于全省平均水平，深圳、茂名、肇庆、汕尾等地出现负增长。

(一) 商服地价

从地价水平值看，深圳、广州、珠海等地相对较高，分别为 22722 元 /m²、13236 元 /m² 和 9937 元 /m²，汕尾、云浮等地相对较低，分别为 1644 元 /m²、1607 元 /m²。从环比增长率看，惠州、广州、东莞等地相对较高，分别为 1.31%、1.21% 和 1.15%，汕头、茂名等地相对较低，分别为 -1.04% 和 -0.97%；从同比增长率看，惠州、揭阳、河源等地相对较高，分别为 2.50%、2.00% 和 1.99%，阳江、汕尾、梅州等地同比下降幅度相对较大，分别为 -1.65%、-1.38%、-1.05%。

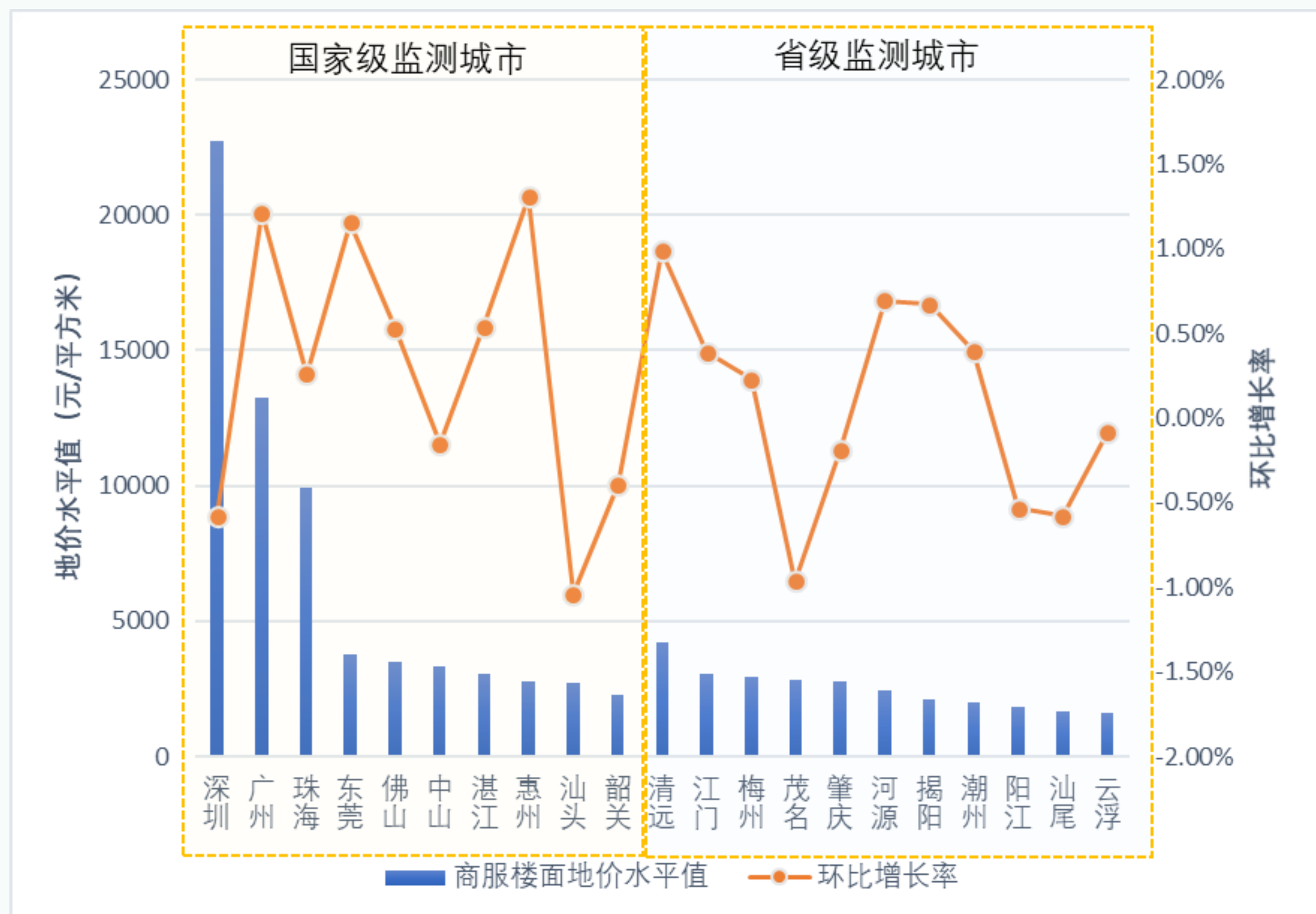


图 5 广东省各城市 2021 年上半年商服用地楼面地价水平值及环比增长率

（二）住宅地价

从地价水平值看，广州、深圳、珠海等地相对较高，分别为 18895 元 /m²、18878 元 /m² 和 13161 元 /m²；阳江、云浮等地相对较低，分别为 1615 元 /m²、1528 元 /m²。从环比增长率看，东莞、汕头、广州、佛山等地相对较高，分别为 5.85%、3.32%、3.04% 和 2.79%，深圳、汕尾、肇庆等地增长率为负，分别为 -0.50%、-0.44% 和 -0.17%；从同比增长率看，东莞、汕头等地相对较高，分别为 9.79% 和 7.24%，汕尾、肇庆、清远、深圳等地增长率为负，分别为 -1.85%、-1.45%、-0.52% 和 -0.07%。

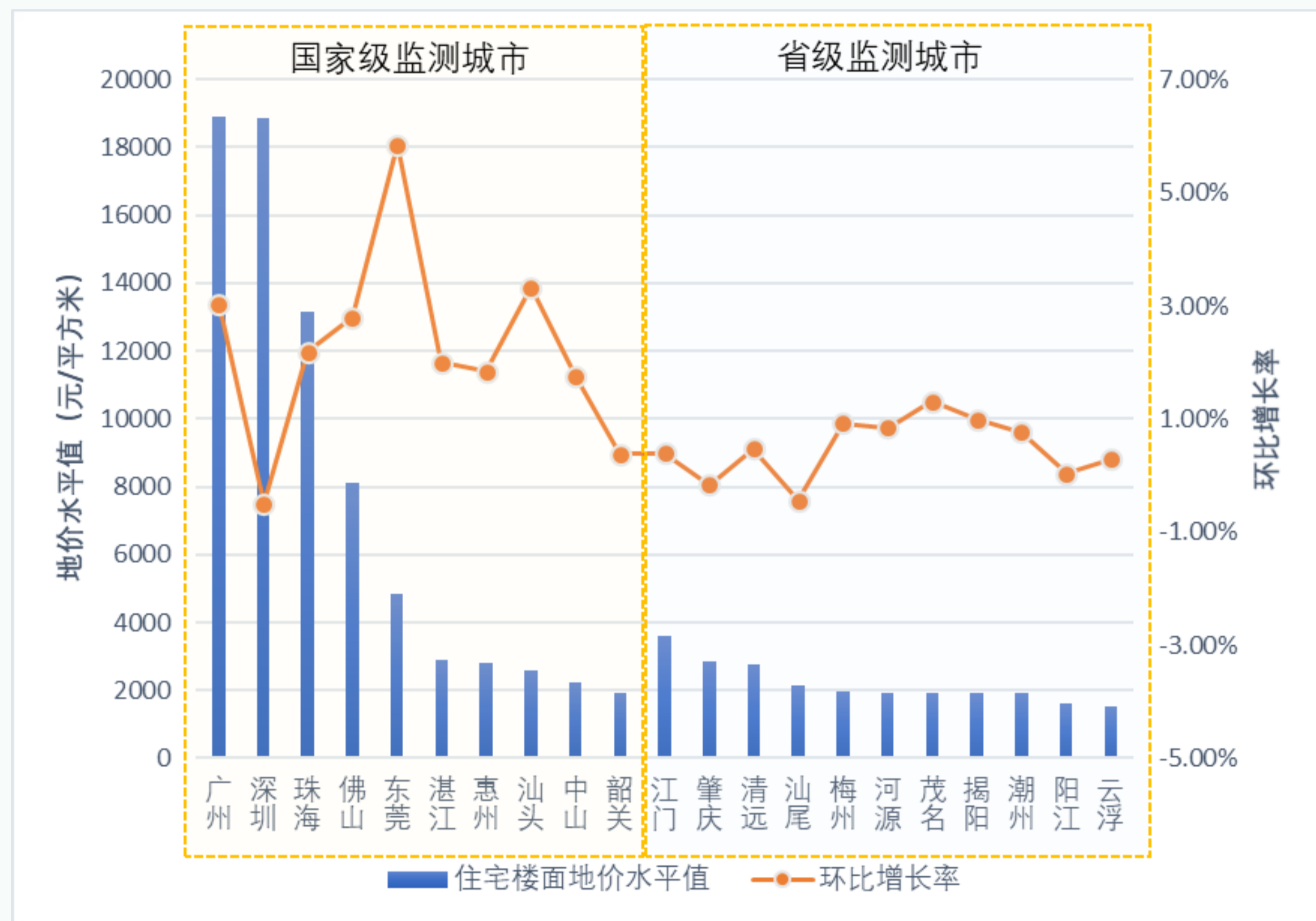


图6 广东省各城市2021年上半年住宅用地楼面地价水平值及环比增长率

（三）工业地价

从地价水平值看，深圳、广州、汕头、云浮等地相对较高，分别为 1753 元 /m²、1521 元 /m²、1130 元 /m² 和 1046 元 /m²，韶关、河源等地相对较低，分别为 313 元 /m²、294 元 /m²。从环比增长率看，汕尾、广州、佛山等地相对较高，分别为 4.50%、3.96% 和 2.82%，茂名、韶关等地相对较低，均为零增长；从同比增长率看，各监测城市同比增长率均为正，广州、汕头、汕尾和惠州等地相对较高，分别为 7.57%、6.70%、6.42% 和 5.27%，深圳、韶关、珠海、茂名等地相对较低，分别为 0.34%、0.32%、0.31% 和 0.26%。

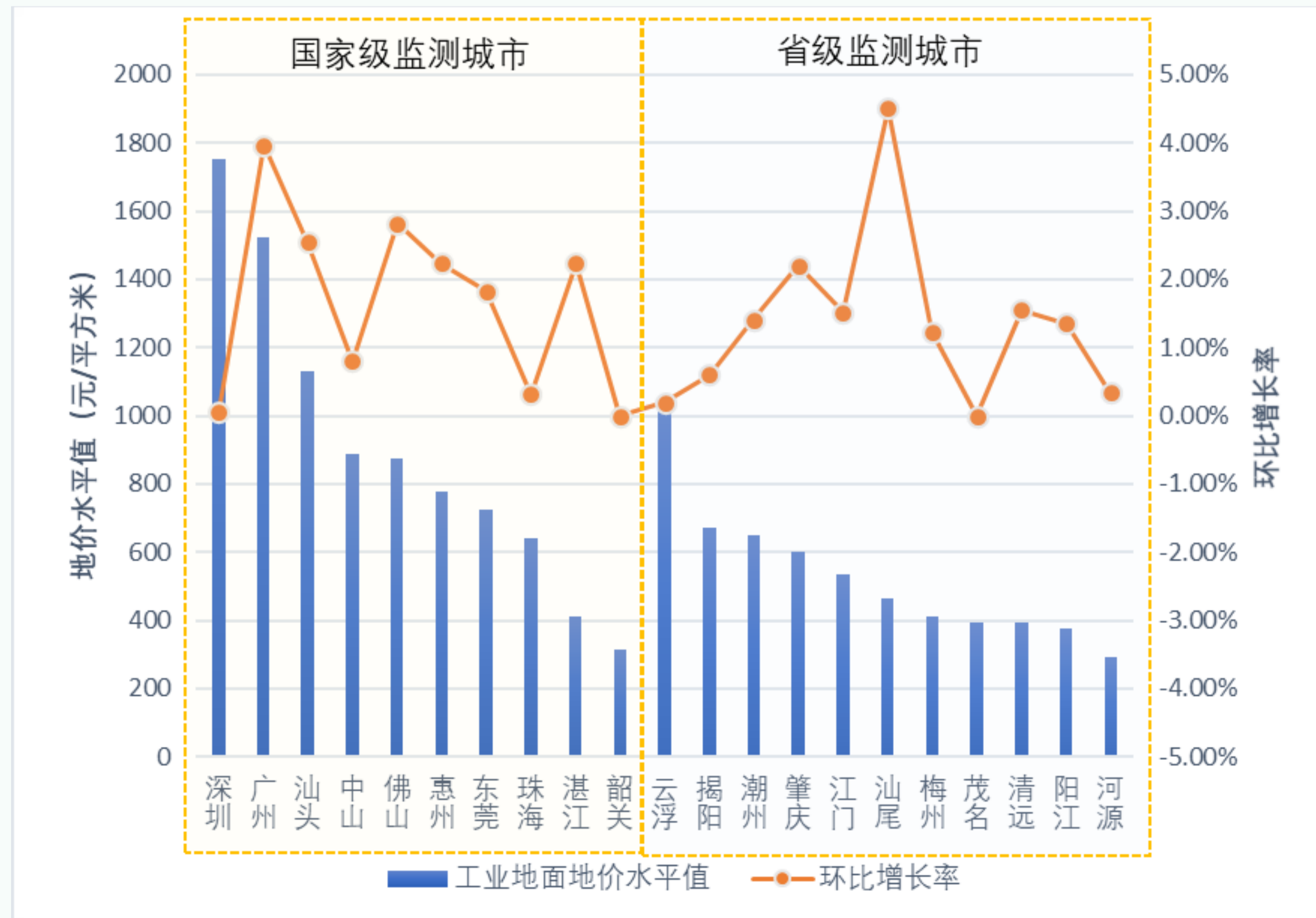


图7 广东省各城市2021年上半年工业用地地面地价水平值及环比增长率

四、趋势预判

2021年上半年，中国经济强势复苏，经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势；2021年下半年，全球疫情持续演变，外部不稳定不确定因素较多，国内经济恢复不均衡，预计2021年下半年土地价格整体将呈现小幅波动、区域分化的趋势。其中，商服用地受经济逐步好转的影响，预计地价整体趋于平稳，部分地区小幅下降；住宅用地受政策调控影响，预计地价整体会有小幅上涨，但区域间地价分化仍将持续；工业用地受工业生产稳步增长和深化工业用地市场化配置改革的影响，预计地价将整体保持平稳。

1. 本报告中总体地价是指商服地价、住宅地价与工业地价的面积加权平均值，反映区域各用途地价的总体情况。
2. 本报告中的平均地价是指区域内各监测城市监测地价的面积加权平均值。
3. 环比增长率为本报告期（估价期日：2021年6月30日）相比于上一报告期（估价期日：2020年12月31日）地价水平值的增长率。
4. 同比增长率为本报告期（估价期日：2021年6月30日）相比于上年同期（估价期日：2020年6月30日）地价水平值的增长率。
5. “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。

附表 1

2021年上半年广东省各区域及城市监测地价

单位：元/m²

用途城市	总体 (地面地价)	商服 (楼面地价)	住宅 (楼面地价)	工业 (地面地价)
广州	29878	13236	18895	1521
佛山	13220	3515	8101	875
肇庆	5093	2786	2839	603
深圳	31913	22722	18878	1753
东莞	7276	3784	4852	724
惠州	4360	2792	2824	779
珠海	21793	9937	13161	642
中山	3293	3341	2219	886
江门	5018	3026	3615	534
汕头	3066	2711	2569	1130
潮州	2676	2013	1923	649
揭阳	1893	2091	1933	673
汕尾	3234	1644	2133	464
湛江	3722	3051	2890	411
茂名	5609	2812	1940	392
阳江	2087	1840	1615	376
韶关	3002	2265	1917	313
清远	3781	4189	2760	392
云浮	2969	1607	1528	1046
梅州	5862	2930	1969	413
河源	4352	2426	1941	294
全省平均	16857	10099	9301	1105
珠三角地区	21837	12260	12115	1308
沿海经济带 东西两翼	3578	2635	2153	659
北部生态发 展区	3930	2546	2017	457

注：

1. 地价表现形式：商服地价和住宅地价为楼面地价，总体地价和工业地价为地面地价，其中总体地价为商服、住宅、工业三种用途地面地价水平值的加权平均值。

2. 地价内涵主要设定为：

(1) 估价期日：统一设定为2021年6月30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。

附表 2

广东省各城市 2021 年上半年地价增长率

城市	环比增长率 (%)				同比增长率 (%)			
	总体	商服	住宅	工业	总体	商服	住宅	工业
广州	2.54%	1.21%	3.04%	3.96%	3.44%	1.45%	4.13%	7.57%
佛山	2.37%	0.53%	2.79%	2.82%	3.91%	0.51%	4.70%	4.79%
肇庆	-0.06%	-0.19%	-0.17%	2.20%	-0.91%	-0.03%	-1.45%	4.69%
深圳	-0.51%	-0.58%	-0.50%	0.06%	-0.54%	-0.71%	-0.07%	0.34%
东莞	5.10%	1.15%	5.85%	1.83%	8.42%	1.46%	9.79%	2.84%
惠州	1.80%	1.31%	1.84%	2.23%	3.74%	2.50%	3.79%	5.27%
珠海	2.03%	0.26%	2.18%	0.31%	2.54%	0.70%	2.70%	0.31%
中山	1.20%	-0.15%	1.74%	0.80%	2.65%	-0.15%	3.61%	3.50%
江门	0.44%	0.39%	0.39%	1.52%	0.84%	1.04%	0.76%	1.91%
汕头	2.47%	-1.04%	3.32%	2.54%	6.13%	0.95%	7.24%	6.70%
潮州	0.79%	0.40%	0.76%	1.41%	3.24%	1.16%	3.56%	2.69%
揭阳	0.85%	0.67%	0.99%	0.60%	2.88%	2.00%	2.38%	4.83%
汕尾	-0.19%	-0.58%	-0.44%	4.50%	-1.28%	-1.38%	-1.85%	6.42%
湛江	1.78%	0.54%	2.00%	2.24%	2.34%	0.07%	2.77%	2.75%
茂名	-0.07%	-0.97%	1.30%	0.00%	0.97%	0.05%	2.42%	0.26%
阳江	0.05%	-0.54%	0.03%	1.35%	0.00%	-1.65%	0.05%	2.45%
韶关	0.17%	-0.39%	0.38%	0.00%	0.43%	-0.45%	0.77%	0.32%
清远	0.56%	0.99%	0.47%	1.55%	-0.24%	0.03%	-0.52%	3.16%
云浮	0.17%	-0.08%	0.29%	0.19%	0.81%	0.00%	1.03%	1.45%
梅州	0.81%	0.23%	0.92%	1.23%	1.07%	-1.05%	1.46%	2.99%
河源	0.83%	0.69%	0.84%	0.34%	2.04%	1.99%	2.05%	1.03%
全省平均	1.46%	0.39%	1.86%	2.29%	2.15%	0.52%	2.84%	4.52%
珠三角地区	1.50%	0.46%	1.89%	2.39%	2.16%	0.54%	2.86%	4.58%
沿海经济带东西两翼	0.85%	-0.80%	1.64%	2.02%	2.31%	0.08%	3.28%	4.76%
北部生态发展区	0.58%	0.30%	0.66%	0.66%	0.94%	0.22%	1.06%	1.83%

(广东省不动产登记与估价专业人员协会)