

广东省城市地价报告

土地

估价师  
看地价

广东省土地估价师协会

编

土地

估价师  
看地价

主 编  
副 主 编

张英奇  
谢戈力

薛红霞

## 图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价师看地价：2007 年度广东省城市地价报告 / 广东省土地估价师协会编. —广州：广东经济出版社，2008. 6

ISBN 978-7-80728-910-4

I. 土… II. 广… III. 城市—地价—研究报告—广东省—2007 IV. F299.232

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 081793 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	广东新华发行集团
印刷	广东信源彩色印务有限公司 (广州市番禺区南村村东兴工业园)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	25.75 2 插页
字数	572 000 字
版次	2008 年 6 月第 1 版
印次	2008 年 6 月第 1 次
印数	1~1 500 册
书号	ISBN 978-7-80728-910-4
定价	288.00 元

如发现印装质量问题，影响阅读，请与承印厂联系调换。

发行部地址：广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话：〔020〕38306055 38306107 邮政编码：510075

邮购地址：广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话：(020) 37601950 邮政编码：510075

营销网址：<http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问：屠朝锋律师、刘红丽律师

· 版权所有 翻印必究 ·

## 策划及审定：

总策划及终审 张英奇（省国土资源厅）  
方案设计、内容编排、统稿、总审 谢戈力、薛红霞（省土地估价师协会）

## 各市报告较审：

惠州、湛江、茂名、阳江四市 朱晓岚（省土地估价师协会）  
深圳、东莞、梅州、中山、汕尾五市 李胜胜（省土地估价师协会）  
广州、佛山、韶关、清远、河源五市 何剑锋（省土地估价师协会）  
珠海、江门、肇庆、云浮四市 陈伟玲（省土地估价师协会）  
汕头、潮州、揭阳三市 吴建辉（省土地估价师协会）

## 主要执笔人：

前言 张英奇、谢戈力  
全省报告 薛红霞、谢戈力  
罗伟玲（广东正元评估公司）  
广州报告 罗少峰、刘陶琨、钟玉燕、谢建春、庄国华（广东中地评估公司）  
深圳报告 骆晓红、谭 杰、张玉霞（深圳国策评估公司）  
珠海报告 邓国英（广东思远评估公司）  
佛山报告 林声雄（佛山市国土资源局）  
东莞报告 张伟星、蔡远豪（东莞正和评估公司）  
惠州报告 周经义（惠州恒正评估公司）  
中山报告 黄 萌（中山置信评估公司）  
汕头报告 李奕虹（汕头市住房公积金中心）  
江门报告 卢启佳（江门中坤评估公司）  
肇庆报告 何秀文（肇庆永正评估公司）  
韶关报告 张东灵（韶关市国土资源局）  
阳江报告 冯 飞、龚业榕（广东国正评估公司）  
茂名报告 彭伟瑞（茂名骏业评估公司）  
清远报告 周宇飞、段丹桂（广东国政评估公司）  
湛江报告 林文镔（湛江方正评估公司）  
潮州报告 林东霞（潮州市国土资源局）  
揭阳报告 林健雄（揭阳明源评估公司）  
云浮报告 魏伟芳（云浮市国土资源局）  
汕尾报告 吴伟琦（汕尾市国土资源局）  
周裕丰、杨亚杰（广东正元评估公司）  
梅州报告 叶卓华（梅州地源评估公司）  
河源报告 邓 军（河源兴国评估公司）

# 前言（2008年版）

“既然选择了方向，便只顾风雨兼程。”汪国真的诗句引用到《土地估价师看地价》的序言中，虽稍显矫情，却是撰稿人时常鼓励自己的心语。全省年度地价报告已是连续第三年出版成书，08奥运年的初春，本书完稿付“铅”之时，感慨良多。三年的劳作，广东土地估价人因为投入、因为专注、更因为肩负责任，自嘲也算经历了三载的沧桑，感觉进步的同时，对是否曰臻“成熟”仍然缺乏自信，彷徨间突然发现，原来“守成不易、创新更难”。

诚然，我们坚守自己的信念，围绕“看地价”这个主题，土地估价师们不回避、不偏离，既充满激情，更注重实际，一次又一次地调查、挖掘、探索，不断地增加了分析的广度和深度。

为增强年度报告数据之间的可比性，2007年报告沿用了2006年报告的体例，各城市报告的架构仍然是四段式——“导读”、“2007年经济运行情况”、“2007年度地价水平分析”、“2008年地价走势预测及拟流转地地块信息”。

各报告的“导读”简明扼要地总结归纳了正文中最重要的参考数据，包括：2007年的土地供应情况、2007年地价水平分析、2008年地价走势预测。

“2007年经济运行状况”由2007年重要经济数据、城镇居民年可支配收入、房地产市场发展状况几部分构成，为分析地价水平打下基础。

“2007年地价水平分析”是报告的重心所在，主要包括四个方面的内容：影响地价的因素分析、2007年公开交易土地市场情况、估价师调查的间接土地市场情况、估价师分析判断的城市平均地价水平现状。在“影响地价的因素分析”一节中，估价师们主要从政策层面、城市规划、基础设施投资、产业结构调整、土地供需关系和利用状况等各个方面对2007年的地价水平可能造成的影响进行了分析；之后在“2007年公开交易土地市场情况”一节中全面介绍2007年通过招标、拍卖、挂牌等公开交易方式供应和成交的土地情况，从土地公开交易的面积、宗数、用地类型、位置分布和价格水平上分析其合理性；“间接土地市场情况”是在对各个城市的建成区进行了片区平均租金和平均房价的跟踪调研的基础上，根据成熟的估价原

理并结合估价经验，从租金和房价中推导出目前市场上接受或形成的地价水平；土地市场成交（招拍挂）宗数有限，而且成交土地的个别因素较强，土地成交价格并不能全面反映各区域市场地价水平，因此估价师分析判断的“城市平均地价水平现状”一节中，我们将上述公开交易地价与估价师根据间接土地市场反映的地价水平进行了有机结合，推导出了目前市场状况下各区域各类型用地平均地价水平。

2007年度的地价报告中，我们使用到的地价内涵、表现形式等与前两年度的地价报告基本一致，前文中述及的“片区平均租金、平均房价”指的是2007年12月31日的各城市某个片区一手楼盘市场均价和八成新以上楼盘市场租金的均值，“平均地价”则是在现行市场条件下，根据合法、最佳使用和收益报酬原则，充分考虑区域因素影响后，推导出的区域均价。由于篇幅的限制，推导原理、推导过程等在本报告中没有细述。

每份报告的结尾——“2008年地价走势预测”，是体现编撰者队伍水平的点睛篇章，分析了2008年的城市地价整体走势，分析了那些可能的土地交易热点区域及炙手可热的原因和可能成交的价格水平，提供了可能产生流转的地块信息并进行了简略预测。地价预测虽只代表了土地估价师的个人观点，但考验了其分析推理判断的精准度，因此，估价师们感觉到了压力和挑战，我们期盼广大读者发挥您的智慧参与到类似的思考中，并给予秉承专业独立的估价师们更多的支持和理解。

需要特别补充说明的是，今年的全省综合报告增加了各年地价水平的比照分析，因开展这项工作的时间有限，作者们掌握的数据不多，有的城市用一级市场招牌挂的成交价进行对比，有的城市用一级市场和二、三级市场的平均地价，造成对于每个城市而言，数据是可比的，但各市之间，数据的可比性是比较差的。来年的地价报告将致力于建立可比的基准，与国土资源部重点推进的城市地价动态监测工作结合，用新的视角、新的研究成果以飨读者。

广东土地估价人付出并收获着，一如既往投入的心血和汗水终将浇灌出南粤大地估价行业立足于技术发展的希望之花。

编者

2007年3月28日

# 目 录

前言 (2008年版)

2007年度广东省城市地价分析及2008年地价综合预测 .....	2
广州——调控“组合拳”见效 地产市场回稳 .....	16
深圳——特区人努力集约节约用地 房地产市场调控效果明显 .....	58
珠海——创特色发展之路 三大产业结构优化 房地产市场看好 .....	89
佛山——经济基础扎实 土地需求强 地价走势好 .....	128
东莞——经济结构调整 社会服务功能不断完善 土地价格起伏不大 .....	146
惠州——楼市遇冷 地价回归理性 .....	168
中山——城市建设环境协调 地产市场保持稳健 .....	191
汕头——楼市走出低谷 地价水平攀升 .....	208
江门——全市经济质量提高 地价基本反映市场 泡沫不明显 .....	228
肇庆——山湖江特色城市 地价稳中有升 .....	250
韶关——打破相对封闭市场环境 市场潜能被加速挖掘 .....	266
阳江——一二三产业协调发展向好 各类地价略有上升 .....	281
茂名——工业立市 需求增大 地价看涨 .....	297
清远——地价变化不大 上升压力仍然存在 .....	308
湛江——思想解放 重点区域地价增幅大 .....	321
潮州——经济发展加快 地价涨幅明显 .....	337
揭阳——基础设施建设投入加大 地价上扬势头强 .....	347
云浮——多品种石材工业基础好 工业用地市场价格两旺 .....	356
汕尾——“三大基地”引领发展 地价升幅明显 .....	367
梅州——山区特色经济喜人 地价小幅增长 .....	379
河源——高新园区大发展 推动南部地价涨幅大 .....	392

# 2007年度广东省城市地价分析及2008年地价预测

## 1 2007年度土地交易价格水平比较

### 1.1 根据地域分布和地价水平将城市聚类

根据地域相连、地域分异及地价水平的接近性，将全省21个地级以上城市划分为四类，并进行对照分析。

第一类——珠三角城市，之下细分为三类：

- 1.珠三角一线（中心）城市2个：广州市、深圳市；
- 2.珠三角二线城市4个：珠海市、佛山市、东莞市、中山市；
- 3.珠三角边缘城市3个：江门市、惠州市、肇庆市；

第二类——东翼地区城市4个：汕头市、潮州市、揭阳市、汕尾市；

第三类——西翼地区城市3个：湛江市、茂名市、阳江市；

第四类——北部地区城市5个：韶关市、云浮市、梅州市、河源市、清远市。

#### 1.1.1 珠江三角洲地区城市地价比较

珠江三角洲地区涉及9个地市，其经济实力排名依次为：深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、江门、惠州、肇庆，严格意义上是指广东省珠江流域的广州、深圳、珠海、佛山、江门、东莞、中山等7市以及惠州市区和惠阳、惠东、博罗三县，肇庆市区和高要、四会两市。整体来看，2007年度的地价水平与其经济发展水平基本对应。

##### 1.1.1.1 一线中心城市——广州和深圳的地价状况

尽管广州人对历年的城市竞争力排名落后于深圳颇有微词，但深圳市民更高的文化素质、更为优美的城市环境一直是被普遍认可的。如果把土地的供应能力以及地价水平的高低也当作竞争力指标，广州显然略胜一筹。深圳由于中心区面积小，地价水平整体已经超过广州，但是在个别黄金地段，商业和住宅、办公楼的地价仍然是广州高于深圳；外围城区，深圳宝安和龙岗的地价已经大大超出广州的番禺、花都、萝岗、黄埔。2007年深圳市工业地价较2006年大幅降低，主要原因是政府对工业用地实行产业准入化的供应政策，限制了拟用地企业的范围，对交易价格产生了一定的抑制作用。

表1 两市不同用地各均值地域平均楼面地价 单位: 元/m<sup>2</sup>

年度	商业		住宅		工业	
	广州	深圳	广州	深圳	广州	深圳
2006年	1875 ~ 9727	2056 ~ 5510	948 ~ 4043	1596 ~ 3368	350 ~ 1767	500 ~ 2330
2007年	2065 ~ 10787	2654 ~ 7843	994 ~ 4257	2734 ~ 5199	356 ~ 1804	671 ~ 1664
较上年增幅	11%	39%	14%	60%	2%	-17%

1.1.1.2 珠江三角洲二线城市的地价状况

2007年, 珠江三角洲二线城市GDP、城镇居民收入和房地产开发投资都保持了较高的增长率, 尤其房地产开发投资增幅明显高于广州和深圳。中山、佛山、东莞的城市地价在2007年以超过50%的增幅领先全省, 充分显现出二线城市的地价成长空间正被迅速挖掘。

表2 珠海市中心区平均楼面地价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	楼面地价	2927	1432	428
2007年	楼面地价	3294	1657	504
	较上年增幅	13%	16%	18%

表3 佛山市招拍挂成交平均楼面地价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅
2006年	楼面地价	3203	1274
2007年	楼面地价	2414	2495
	较上年增幅	-25%	96%

说明: 2007年成交的商业用地多位于城镇新开发区域是商业地价下降的主因。

表4 东莞市各类用地平均地面价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	商住	工业
2006年	地面地价	1201	2161	301
2007年	地面地价	2953	4989	375
	较上年增幅	146%	131%	25%

表5 中山市招拍挂成交平均地面地价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	商住	办公
2006年	地面地价	428	711	789	1103
2007年	地面地价	1370	1244	1958	1256
	较上年增幅	220%	75%	148%	14%

### 1.1.1.3 珠江三角洲边缘城市的地价状况

被划入珠三角边缘城市的惠州和肇庆从地域上说的确处于边缘，其中占了肇庆市85%以上面积的广宁、封开、德庆、怀集等四个山区县和占了惠州20%左右面积的龙门县本也不是珠江三角洲的范围。惠州市因为壳牌项目的影晌以及与深圳、东莞距离的便捷，与肇庆、江门之间的地价差十分明显。江门市的经济实力一直逊于其他珠三角兄弟城市，随着广珠城际轻轨建设的推进，江门的发展提速较快，从2007年的地价增长变化可略窥一斑，与肇庆市区地价已不相上下。

表6 惠州市各用途土地交易平均楼面价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	楼面地价	2388	1233	266
2007年	楼面地价	2945	2332	330
	较上年增幅	23%	89%	24%

表7 肇庆市各用途土地平均地面价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	地面地价	1806	1093	300
2007年	地面地价	1925	1200	330
	较上年增幅	7%	10%	10%

表8 江门市各区招牌挂土地平均地面价 单位：元/m<sup>2</sup>

		蓬江区			江海区		
		商业	住宅	工业	商业	住宅	工业
2006年	地面地价	374	693	-	511	427	-
2007年	地面地价	274	2370	341	1202	1661	336
	较上年增幅	-27%	242%	-	135%	289%	-

### 1.1.2 东翼地区城市地价状况

2006年9月，广东省委、省政府在汕头召开了促进粤东地区加快经济社会发展工作会议，出台了粤东产业发展规划，拟以2700亿元助推粤东发展，“三年打基础，五年大变化，十年大发展”的总体部署给粤东四市带来了强大的动力和难得的机遇，在2007年非常强烈地表现在了汕头市地价的强势增长中，潮州市中心城区的地价也有接近于珠三角地区的增幅，揭阳市和汕尾市地价水平则相对平稳。

表9 汕头市龙湖区、金平区平均地价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业		住宅		综合		工业	
		龙湖区	金平区	龙湖区	金平区	龙湖区	金平区	龙湖区	金平区
2006年	地面地价	3200	2500	2500	2000	2650	2000	600	450
2007年	地面地价	5500	4500	4500	3500	5000	4000	620	600
	较上年增幅%	72%	80%	80%	75%	89%	100%	3%	33%

表10 潮州市湘桥区、枫溪区平均地价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业		住宅		工业	
		湘桥区	枫溪区	湘桥区	枫溪区	湘桥区	枫溪区
2006年	地面地价	2200	1800	1900	1500	550	500
2007年	地面地价	2800	2400	2500	2000	600	550
	较上年增幅	27%	33%	32%	33%	9%	10%

表11 揭阳市榕城区、东山区平均地价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业		住宅		工业	
		榕城区	东山区	榕城区	东山区	榕城区	东山区
2006年	地面地价	2250	2000	1530	1250	398	350
2007年	地面地价	2300	2156	1530	1620	525	570
	较上年增幅	2%	8%	0%	30%	32%	63%

表12 汕尾市中心城区平均地价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	地面地价	1100	850	210
2007年	地面地价	1150	880	250
	较上年增幅	5%	4%	19%

### 1.1.3 西翼地区城市地价状况

2007年，西翼地区湛江、茂名、阳江等三个城市地价的增幅明显，尤其是工业地价。湛江作为粤西的中心城市，2007年工业企业经济效益综合指数达到270%，居全省第二位，工业用地需求强劲，而千万吨钢铁项目前期工作的开展使人们看到湛江发展的广阔前景，对商业用地的需求也大幅增加。茂名则坚持“工业立市”，工业用地需求不断增长，房地产市场也在逐步升温。对于房地产业才刚刚起步的阳江而言，“南海I号”和“广东海上丝绸之路博物馆”为阳江旅游项目启动和房地产行业的发展提供了很好的资源条件，社会治安的好转、城市基础设施新建和改造正在促进阳江房地产业加速发展，2007年阳江市东门区的商业地价增幅达到90.87%，岗列区工业地价增幅达到151%，但工业用地交易量不大。

表13 湛江市城区土地交易平均地面价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业	商住	住宅	工业
2006年	地面地价		1306		272
2007年	地面地价	3442 - 8608		1262 - 2435	

表14 茂名市土地交易平均地面价 单位：元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	地面地价	1142	952	206
2007年	地面地价	1225 - 2555	660 - 1440	288
	较上年增幅	>65%	>10%	40%

表15 阳江市城区不同用地各均值地域平均地面价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	商住	工业
2006年	地面地价	1750 - 5480	640 - 1624	100 - 400
2007年	地面地价	2000 - 5700	1000 - 2800	200 - 502
	较上年增幅	平稳	> 10%	> 40%

#### 1.1.4 北部地区城市地价状况

北部地区的五个城市, 韶关、清远居于正北, 河源、梅州占据东北, 云浮偏西。从面积而言, 五个城市山地、丘陵占据绝对比例, 所以为这五个城市聚类产生了理由。虽然都是山区城市, 表现在经济发展的速度上并没有落后于其他地市, 地产市场开始活跃。清远市已经连续四年稳拔全省GDP增速头筹, 河源市的经济增速虽然未能与清远市再次并列全省第一, 但固定资产投资增速依然在全省名列前茅, 云浮中心区几近无地可用, 所以清远、河源、云浮的地价增幅明显; 而韶关、梅州的地价变化虽相对于前三者为相对平稳, 却也都屡创新高, 韶关、梅州两市住宅用地地价增幅超过了20%。

表16 韶关市区平均楼面地价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅
2006年	楼面地价	5453	430
2007年	楼面地价	5924	535
	较上年增幅	9%	24%

表17 清远市各用途土地平均地面价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	地面地价	3850	673	150
2007年	地面地价	4400	1075	285
	较上年增幅	14%	60%	91%

表18 河源市各类用地平均地面价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	地面地价	1300 - 2000	600 - 1000	255 - 350
2007年	地面地价	1400 - 2400	500 - 1100, 成交均价1100	255 - 350
	较上年增幅	30%	近50%	平稳

表19 梅州市各类用地平均地面价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	地面地价	562 - 1897	332 - 748	263 - 450
2007年	地面地价	650 - 2156	398 - 905	282 - 472
	较上年增幅	10%	20%	5%

表20 云浮市土地交易平均地面价 单位: 元/m<sup>2</sup>

		商业	住宅	工业
2006年	地面地价	1520	820	795
2007年	地面地价	1860	1050	930
	较上年增幅	22%	28%	17%

## 1.2 广东省与全国地价水平的对比

### 1.2.1 2007年广东省与全国主要城市地价水平的对比分析

表21 广东省与全国主要城市地价水平的对比分析

年份	区域	商业用途	居住用途	工业用途
2007年	广东省	2156	1843	216
	全国	2509	1702	507

注：1. 广东省数据来源于广东省国土资源厅，为21个地级市实际土地交易地价平均水平，居住用途平均地价通过别墅、普通商品房、经济适用房和其他住房这几种类型按面积加权计算出；

2. 全国主要城市地价水平数据来源于中国城市地价动态监测系统网站。

从广东省与全国主要城市地价对比可以看出，2007年，广东省21个地级市商业用地交易实际地价平均水平为2156元/m<sup>2</sup>，低于全国主要城市平均水平2509元/m<sup>2</sup>，而广东省21个地级市居住用地交易实际地价平均水平为1843元/m<sup>2</sup>，高于全国主要城市平均地价水平1702元/m<sup>2</sup>。工业地价方面，广东省2007年平均水平为216元/m<sup>2</sup>，而全国主要城市地价水平为507元/m<sup>2</sup>，这主要是因为广东省二、三线城市工业地价水平相对较低，拉低了全省的平均水平。

### 1.2.2 珠三角与全国其他重点区域的地价水平及增长趋势对比

2007年，珠三角地区地价增长幅度大于长三角地区和环渤海地区，其中工业地价最为明显，上涨幅度达到9.47%。各重点区域主要城市地价平均水平及增长状况见下表。

表22 重点区域主要城市地价平均值状况(元/m<sup>2</sup>)

年份	重点区域	综合	商业用途	居住用途	工业用途
2007年	长江三角洲	3691	6442	4100	715
	珠江三角洲	2349	2931	3246	668
	环渤海地区	2794	4835	2877	661
	全国平均	1569	2509	1702	507

注：数据来源于中国城市地价动态监测系统网站。

表23 重点区域主要城市地价增长率状况(%)

年份	重点区域	综合	商业用途	居住用途	工业用途
2007年	长江三角洲	-0.15	0.1	-0.67	6.89
	珠江三角洲	3.21	1.92	2.81	9.47
	环渤海地区	2.94	3.04	2.56	2.63
	全国平均	1.56	1.14	1.22	4.7

注：数据来源于中国城市地价动态监测系统网站。

## 看地价

# 2 2007年广东省地价变化特点分析

## 2.1 2007年度广东省地价总体增长幅度明显加快

从全省21个地级市的土地交易地价水平的分析可以看出,2007年度广东省各地市地价总体增长幅度明显快于2006年,个别区域如江门、惠州、东莞、汕头等城市住宅用地的交易地价增长率甚至超过50%。究其原因,主要有三个方面:

### 2.1.1 对房地产市场的预期带动对土地需求,引起土地供需关系的相对紧张,从而导致地价上升

2007年,全年商品房销售额3663.97亿元,同比增长47.11%;销售面积6219.75万平方米,同比增长21.8%。房地产市场消化系数持续了从2004年开始的增长,以有效供应量为分母的消化系数高达1.67,同比增长0.29。年末商品房空置量下降12%。商品房空置量从2004年开始持续下降,至2007年末共减少633万平方米。在需求旺盛,商品房销售额增长迅猛,销售面积稳定增长的同时,房地产价格也增长迅速。2007年,全省商品房均价5891元/m<sup>2</sup>,一手住宅5653元/m<sup>2</sup>,涨幅分别为20.8%和22.8%。

市场需求强劲和房地产价格的持续上升,极大地增强了房地产开发商的市场预期,拉动了投资增长,2007年广东房地产开发投资同比增长36.84%,为近年最高。对房地产市场前景的看好也带动了开发商对购置土地的需求,这种土地市场需求在2007年达到高峰,土地市场竞争激烈,各地“地王”频繁出现,导致土地市场价格持续走高。

### 2.1.2 土地供应刚性与土地需求弹性的矛盾加速了地价上涨

当前地价上升的因素除了房地产市场预期的驱动外,土地供给是另一个重要影响因素。当土地需求增加时,如果土地供给能够相应增加,地价的上涨就会受到抑制。但是,土地是稀缺的,在绝对数量上,可供出让的土地越来越少;在相对区域上,地段良好的土地更是稀少。因此,土地的稀缺是房地产市场的先天限制,是房地产自身特性决定的,也在很大程度上决定了房地产市场发展的趋势。只要市场对土地的需求增加,地价的上涨就不可避免。

### 2.1.3 国家宏观调控政策的滞后性未能抑制2007年大部分月份地价上涨的步伐

2005年以来,国家和广东省以及广东各地市为了抑制价格涨幅、整顿市场秩序,相继出台了多项针对房地产市场的调控政策。从调整住房供应结构和稳定住房价格的两个“国八条”到“国六条”及9部委的“十五条”;从2005年6月1日后,对个人转让购买不足5年的住房全额征收营业税到加强房产交易的营业税、契税、房产转让个人所得税的征管;从关于加强土地调控的31号文到确保低收入家庭住房用地供应不低于70%的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》;从调整新增建设用地有偿使用费标准并确定全国工业用地出让最低价到出台《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(39号令)对工业用地全面实行招拍挂;从修改《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》到全面清算土地增值税;从加大闲置土地处置

力度到《全国土地执法百日行动》；从颁布“外资限炒令”、严禁“小产权房”到《物权法》正式公布并实施；从05年两次加息到07年连续10次调高央行存贷款基准利率并在年内6次加息，几乎从房地产的各环节出台了一系列的调控政策，包括土地、金融、法律、税收以及社会保障体系结构、产品供应结构的重大调整。然而，任何宏观调控政策都存在一定的时滞，宏观调控政策对经济行为产生效果需要一定的时间。2007年10月份以前，广东各地土地市场竞争激烈，地王频现，一个重要原因是因为国家各项宏观调控政策影响不可能立竿见影，且土地市场需求的强劲使投资者形成对市场的预期导致了土地市场供求的失衡，因而导致交易地价上涨较快。而受宏观调控政策的影响，2007年第四季度以来，以深圳为首的部分城市楼市遇冷。

从2007年9月份开始，深圳二手房市场成交量急剧下降，8月份深圳二手房成交面积达100万余平方米，而10月份的成交面积却下降到28万余平方米，至2007年底，更是出现量价齐跌的格局。受房地产市场影响，下半年土地市场需求呈现下滑的趋势。

与深圳邻近的惠州楼市也受到深圳楼市的影响。2007年10月初深圳秋交会现场，惠州参展楼盘集体遇冷，参加看楼团人数比春交会少了40%左右，而且看楼客户的整体购房能力也不高。本打算在深圳有所斩获的惠州项目，最终却与深圳房地产市场的“寒冬”不期而遇。深圳投资者一直以来是惠州市房地产市场的主要购买力量，当这股深圳投资力量受挫后必然大大削弱惠州市房地产市场的需求量，进而影响土地(特别是住宅用地)价格的增长。这主要是因为房地产商往往要根据某个城市某个地段的房价，来决定出多高的地价，也就是说对未来房价的预期是投资者考虑可以承受多少地价的重要因素。房价对地价的影响同样具有一定的时滞性，楼市遇冷对2007年土地市场的地价的影响尚不明显，因而2007年广东省地价总体增长幅度依然较高。

## 2.2 住宅用地交易量最大，地价变化明显

从2005-2007年广东省各地市土地交易统计数据来看，住宅用地交易量最大，地价的變化比工业用地和商业用地地价的变化更为明显。这主要是因为住宅用地是关系千千万万老百姓生存的问题，住宅用地需求的无限性与供给的有限性矛盾相对于商业用地和工业用地更为明显。广东省为沿海经济发展的前沿城市，良好的创业和投资环境吸引了大批外来劳动力，外来人口占全省总人口的三分之一左右。人口的集聚必然带来对住房的需求，从而引起对住宅用地的需求。居住用地供需的矛盾导致地价变化明显。正因为住宅用地的供需矛盾性更加突出，部分投资者有一种投机心理，大量囤地，通过制造市场供需的紧张气氛来哄抬价格，从而增加自己上市公司的资产量等。

商业用地中，区位好的土地多数已经得到完善的开发利用，旧城区的拆迁改造目前实现起来十分困难，投资大、周期长、程序复杂，造成很多投资者知难而退，因此商业用地的开发多数在新区且开发有限，相对于价格、租金均已经处于高位的旧城，商业地价的整体增幅较小甚至是负增长。

工业用地，由于“最低价”标准的强制执行，市场曾经突然萧条，工业土地面临有价无市、招商较为困难的局面。但是多数城市的经济发展离不开实体经济的发展，工业用地需求量

依然是非常大的，在国家政策的强制性被确定后，用地者降低成本减少投入的方式将逐渐向节约集约用地转化，工业用地二、三级市场的地价也将向“最低价”标准靠拢。

### 2.3 珠三角中心城市广州、深圳辐射作用强，带动周边城市地价增长快

近年来，珠三角二线城市及边缘城市，如紧邻深圳的惠州、东莞，靠近广州的清远、佛山等地，由于其地理区位优势，与深圳、广州的交通距离相对较小，城市基础设施环境日益改善，且土地供应相对较为充足，地价水平相对于深圳、广州等地较低，不少投资者开始看好广州、深圳周边城市的房地产市场，转向对这些区域的投资，另外，由于这些区域的居住环境相对于广州、深圳等大城市较具有吸引力，且交通成本相对还能承受，有不少广州、深圳的置业者选择在周边城市购置第二套住房。广州、深圳等地对周边城市楼市自住性需求和投资性需求的增加，带动周边城市的土地需求。深圳市土地资源相对更稀缺，市中心区地价与周边城市地价差相对更大，因而深圳市对周边城市地价和房价的辐射影响相对于广州更明显。

与深圳相邻的惠州地价变化最为明显。惠州紧靠深圳龙岗，价格却只是其1/3，这对深圳买家有很大的吸引力。而随着惠州经济的快速发展，在大产业的拉动下，惠州交通的逐步改善，来往深圳也将更加方便，沿海高速公路、地铁3号线等交通干道的开工建设，给惠州楼市带来美好投资前景和升值空间。2007年上半年，深圳置业者在惠州房地产市场出现“反客为主”的现象，许多项目的深圳客比例甚至超过“半壁江山”。与深圳相邻的惠阳区，深圳购房者一度占了58%左右。很多惠州楼盘把营销的重点放在吸引深圳客上面。2007年，惠州市的住宅用地地价达到2332元/m<sup>2</sup>，较上年上涨89%。

而基于普遍看好东莞房地产市场的投资前景，2007年东莞商住土地成交价在众多开发商的互相哄抬下越拍越高，一些上市企业、实力雄厚的开发商纷纷在东莞作战略部署，使得2007年东莞“地王”频频出现，如塘厦地王、虎门地王、南城水濂山地王、万江地王，以及南城西平村地王等等。2007年，东莞商住地价较上年增长131%，商业用地地价较上年增长146%。

2005年以来，与广州相邻的佛山、清远等地地价，尤其是住宅用地地价增长也较快。佛山市2007年的住宅用地地价增长率达到96%，清远的住宅用地地价增长率达到60%。清远市中心城区的住宅用地市场受人口的增加、收入的增加、投资需求的增加影响，另外，清远毗邻珠江三角洲，城市性质定位为“珠江三角洲后花园，以轻加工工业和旅游服务业为支柱产业的滨江山水园林城市”，城市发展目标是建设岭南宜居名城，因此，在清远大力推进以发展品牌房产改善城市居住环境的“人文宜居”的过程中，引来了大量的珠三角的以投资、自住需求为目的的购房者。居住房地产的强劲市场需求直接带动了居住用地地价的上涨。

### 2.4 东西两翼和北部山区城市地价增长潜力凸现

随着国家宏观调控政策的不断出台，诸多房地产企业在广州、深圳等大城市的投资面临土地资源日益稀缺，资本门槛不断提高，行业整合速度加快等重重困境。而东西两翼和北部山区正处于城市化的发展阶段，土地资源相对较丰富，市场竞争相对平和，土地利用成本相对较低，利润空间逐渐凸显。当然这些城市地价稳定增长的内在原因一方面是由于本地经济实力提升、

产业的发展增加了对用地的需求，产业转移、基础设施建设及其他政策倾斜吸引了外地投资，人流、物流有较大的增加，经济集聚功能日益增强，带动着相关产业对土地的需求，带旺了当地的土地市场需求，从而实现了土地价值的显化和提升；另一方面是城市基础设施完善和公共设施建设等土地投入的增加，使城市面貌和品位不断提高，提升了土地价值。

从2005—2007年广东省各地级市地价整体情况来看，东西两翼和粤北山区的地价总体呈上升趋势，潮州、汕头、云浮、河源、阳江、茂名、梅州、湛江等地增长潜力日益凸显。2006年，潮州商业用地交易平均地价为1800~2200元/m<sup>2</sup>，住宅用地平均交易地价为1500~1900元/m<sup>2</sup>，2007年，潮州商业用地和住宅用地地价以30%左右的增长率上涨。2007年，汕头市商业用地和住宅用地的交易地价增长率达到70%以上，云浮的商业地价增长率达到22%，住宅用地地价增长率达到28%，工业用地地价增长率为17%。河源作为“珠三角两小时经济生活圈”区域，其土地投资潜力也日益凸现，2007年商业地价增长率维持在30%左右。

深圳万福集团于2006年进驻汕尾，建设位于市区品清湖北岸的“万福黄金海岸”超大型高档住宅区；2007年6月，碧桂园公司竞得汕尾市区东涌片环品清湖北岸一个占地约300万平方米的地块，以作住宅及商业用途。2006年4月24日，雅居乐地产以7.3亿元成交价拍得广东省河源市东城西片区0601号商住用地，该地块面积达2047亩。2007年底，京基集团以11.03亿元竞得了湛江市中心区域一块占地416亩集住宅、商业、办公于一体的综合用地。大型房地产开发企业进驻东西两翼及粤北山区对企业和当地发展是双赢的：从企业来讲，能以较低的土地成本和劳动力成本来进行房地产开发，具有较大的利润空间；从地方经济发展的角度来说，大开发商的进驻，①，可以增加税收，带动就业机会，促进当地经济的发展；②，大盘开发模式能提升当地的居住环境和居住品位，改善城市面貌；③，可以增加公共设施配套和市政建设，提升城市形象，从而吸引更多的投资，促进土地价值的显化与增值。

## 2.5 2007年工业地价增长幅度大，最低出让价标准作用显现

2007年广东省部分城市的工业地价增长幅度较大，阳江、云浮、清远、东莞等地的工业地价增长幅度在15%以上，清远的工业用地地价增长率甚至达到91%。

阳江工业用地的价格比2006年上升了40%以上，但交易量不足。主要原因是交易土地位于规划中的教育和居住用地功能区，现有工业用地将要逐渐改变为居住用地，工业用地蕴藏的潜在利益引来旺盛的需求，导致该区域工业用地价格大幅上升。而清远正处于工业发展上升阶段，正朝着以工业化特征的现代经济方向发展，已形成了龙塘工业区、石角工业区、源潭工业区、高新技术开发区等工业大园区。受此工业规模经济的影响，带动了清远工业地价的上升。随着近年来“中国石材基地中心”和“中国石材流通示范基地”的落户，石材业成为云浮市主要的经济命脉。石材经营者看好云浮石材行业的市场前景，纷纷在这庞大石材市场中抢占有利的市场位置，市场需求旺盛而供给有限，因而加剧了竞争，使得云浮部分区域的工业地价居高不下，面临不断上涨的趋势。2007年，东莞工业用地的价格涨幅为24.58%，这与东莞近年的城市升级、产业升级发展相关。随着近年东莞房地产开发进一步加快，为了优化东莞土地