导　读

为方便广大读者解读《土地估价师看地价–2005年度广东省城市地价报告》，编者对本报告中涉及的各项指标和相关问题作简要介绍，权作导读之需。

1　广东省地价体系建设状况

2005年底，广东省100%的地级以上市、90%的县级以上市全面完成城镇基准地价的评估和更新工作；同时，所有县市已部署开展了农用地分等定级估价工作，农用地等级价格体系也有望在很短的时间内逐步建立；2003年以来，我省的广州、深圳、佛山、中山、东莞、珠海六城市纳入了全国的城市地价动态监测体系。完整的地价体系建设，进一步完善了我省的土地管理，地价更加规范、透明。

2　统一的地价内涵

本报告采用的地价内涵统一为各地级市建成区开发程度为红线外“五通一平”状态下法定最高使用年限下的土地使用权市场价格。

3　不同地价表现形式

(1) 由于各地表达地价的习惯不同，多数采用地面地价，有的采用楼面地价，个别城市采用了基底地价。本报告中对地价的表现形式没有统一，目的是使当地或者熟悉当地的读者容易接受，但对全省的地价对比分析造成了一定困难，我们力求对各市报告中对应的地价形式作清晰的说明。在阅读报告过程中，各地级市的地价表现形式应引起读者特别注意。各地对应的各种用途的平均容积率和覆盖率，在报告中都作了交待，请读者注意对比查看。

(2) 需要特别说明的是，各地商业用地地价对应的标准地块面积内涵不同。有的对应的是出让中常见的大地块概念，有的对应临街的商铺小地块概念，报告中都作了详细说明。读者在阅读过程中应特别注意查看相关内容，以免引起误解。

(3) 本报告在地价计量单位选择上也有所不同，大部分采用标准的“元／平方米”，少数采用“万元／亩”，出于对撰写估价师和当地习惯的尊重，尽量保持报告的原有特色，我们没有作统一调整。

4　地价报告深度和广度有不同

因各种原因导致各地报告内容的深度和广度各有不同。部分地区经济统计数据、房地产交易数据等不够公开透明，数据信息获取相对困难，一定程度影响了土地估价师的判断。

通过对21个地级市地价报告的编审，我们将地价报告从内容深度和广度方面作如下归纳，供读者参考。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

（1）广州市、珠海市、惠州市、中山市四城市的报告，内容丰富，条理清晰，分析广泛到位，区域特点突出，地价数据充分，基本反映了当地的地价总体特征。

（2）深圳市、佛山市、东莞市、江门市、汕头市、茂名市、韶关市七城市的报告内容丰富，条理清晰，分析深入到位。这些报告各具特色，在数据容量、重点区域划分、各类指标表现形式等方面都具有不同的特点。总体而言，这些报告重点区域划分介绍和分析方面略显不足。特别需要提醒读者注意的是东莞市地价报告，由于数据来源渠道主要是根据估价实践经验和个人市场调查情况反映分析，报告无法对当地分用途地价具体列示分析，在可比性方面受到一定限制。同时，由于东莞特殊的地理位置，出现周边个别镇房价比市区房价高的现象，这也是东莞的特色所在。

（3）潮州市、云浮市、梅州市、汕尾市、揭阳市、河源市、清远市、肇庆市、阳江市、湛江市十城市的报告影响因素分析完整，条理清晰，模式比较统一，但由于受城市特点的限制，重点区域特点不是十分明显，造成区域版块划分较少，与其他地市相比感觉内容稍有单薄。

5 重点区域划分的差异

重点区域介绍是本报告着墨较多的地方，由于地域范围缩小，区域特点相对统一，反映的区域总体特征更具有代表性，数据的准确度和各项指标的可比性都大幅提高。

从21个地级市地价变化的总体规律来看，房地产投资开发已成为一个区域板块乃至一个城市地价上涨与否的“风向标”。鉴于这种情况，重点区域的划分几乎都以房地产投资开发为脉络，特别是城市规模较小的城市，这种倾向更加明显。当然，在房地产市场如火如荼的今天，这种区域划分方式具有其独特的优点，对希望从事房地产投资或开发的读者无疑是理想的，但对于希望了解工业生产用地情况的读者就有所欠缺。在此我们特别提醒，对希望了解工业生产用地的读者，可重点关注广州、深圳、珠海、惠州、中山5城市的重点区域。鉴于编者能力和时间有限，其他城市的工业生产用地的具体情况还请读者深入调查了解。

6 地价预测

在各地级市的地价调查报告中，对当地地价变化情况都作了不同程度的预测，有的对整体地价变化情况进行了预测，有的对区域板块地价变化情况进行了预测。

土地估价师的主要任务是提供土地价格的鉴证和咨询服务，专业特质使其掌握着大量的土地价格资讯，因此对地价变化进行预测符合其职业特征，具有一定权威性。在本次报告撰写过程中，土地估价师本着严谨求实、客观的态度对各地地价变化趋势进行了不同程度的预测。但是，在我国现行的土地政策下，影响地价变化的因素非常多，某个影响因素的变化，可能出现地价的大幅度变化。因此，我们在此特别声明，报告中的地价预测仅代表土地估价师的个人观点。

编　　者

2006年3月28日

2005年度广东省地价综合评价及2006年地价预测

1 2005年度广东省城市综合地价水平

1.1 城市地价水平划分等别分析

根据调查结果，本报告根据各城市建成区范围和一致的地价内涵，按照地价水平的地域差异，按地价水平由高到低的顺序，将全省21个地级以上城市划分为五个等别，其中一等为最高等，依次为较低，五等为最低等：

一等（包括2个城市）：广州市、深圳市；

二等（包括3个城市）：珠海市、佛山市、东莞市；

三等（包括5个城市）：中山市、汕头市、江门市、惠州市、肇庆市；

四等（包括6个城市）：韶关市、阳江市、茂名市、清远市、湛江市、潮州市；

五等（包括5个城市）：揭阳市、云浮市、汕尾市、梅州市、河源市。

根据以上地价等别划分我们可以看出，城市地价水平与地区的经济发展水平基本上一致。其中，地价最高的一、二、三等城市除汕头市外，都位于经济发达的珠江三角洲地区，地价水平处在四等的城市均为广东省内经济水平一般的城市，而地价处在五等的5个城市都是经济欠发达地区。

1.2 珠江三角洲地区城市地价分析

珠江三角洲地区是指广东省珠江流域的14个市、县、区组成的区域，包括广州、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，以及肇庆市区和高要、四会两市，土地面积为4.15万平方公里，人口为2451.36万人。2004年珠三角地区GDP总值达13394亿元，占广东省总值的71%，人均为54639元，是全省人均的2.8倍，是全国人均的7.7倍。珠江三角洲是我国经济发展最快的地区，2000至2004年的GDP平均增长率为13.6%，其地产市场非常活跃，地价水平也处在全省的最高水平，全省地价最高的一二、三等城市中除汕头外，其它9个城市都位于珠江三角洲。

(1) 中心城市——广州和深圳的地价状况

广州和深圳都是广东省乃至华南地区的中心城市，2005年GDP总量分列全国第三、第四名。

2005年，广州市GDP总量为5115.75亿元，比上年增长13%。2005年广州地价的增长率为7.2%，地价的增长与经济发展的速度相适应。区域经济持续向好、需求强劲是地价增长较快的主要原因。收缩土地供应没有对地价的增长造成很大的压力，只是由于供需的调整，促使地价的增速稍稍提高。

2005年深圳市生产总值为4926.9亿元，比上年增长15%，过去4年经济增长速度平均达到

16.3%。四年来，深圳市地价保持持续的上升趋势，住宅地价由2002年的940元／平方米增长到2005年的2191元／平方米,四年来年平均增长率26.06%，办公地价由1701元／平方米增长到2365元／平方米,四年来年平均增长率为11.73%，商业地价保持平稳增长，工业地价基本保持平稳。

广州和深圳的经济实力和竞争力都难分伯仲，平均地价水平也难分高下。广州市的总体地价水平略高于深圳市，但就城市中心区而言，深圳的地价水平高于广州市。这主要是因为广州市近十年来在地铁、快速干线、城市环路等交通基础设施的急速发展，加上行政区划的调整，番禺、花都撤市设区，广州的城市架构迅速拉开和扩大，开发建设的选择余地大，开发商手中的土地储备多，整个城市的地价都呈平稳上涨的趋势，但幅度并不是很大。深圳市则由于行政区划分割局面造成特区内外发展不平衡，深圳特区经过20多年的快速发展，土地、经济、人口、交通等规模已接近饱和，特区的“体量”已容不下现代化大都市发展的规模，土地告急信号在2005年已经非常明显，导致了深圳房价两位数的高速疯长，从而拉动了深圳地价的急速上升；而特区外公共服务设施和市政设施建设滞后，市容市貌像郊区或城乡结合部，道路、交通、通讯、治安都比特区内差很远。这种“二元化”的不均衡发展造成特区内可供开发的土地少得可怜，使深圳特区内的地价明显的高于特区外。因此，无论是单独从地价体系的平衡，或是从经济发展的整体需求来看，深圳破除当前的“二元化”局面已刻不容缓。

(2) 咄咄逼人的珠三角二线城市的地价状况

珠三角二线城市指佛山、东莞、中山和珠海4个城市，其共同特点为：一是毗邻中心城市或重要城市；二是没有管辖的县或代管的市，地级市直接管辖区或镇。地域上的优势是不可替代的，佛山紧邻广州，中山与广州（番禺区）接壤，珠海紧邻澳门，东莞更是同时毗邻广州和深圳，区位优势是经济迅猛发展和地价水平较高的重要原因；另外，行政管辖链条的缩短大大地解放了生产力，促进了经济的快速发展，自然带动了地价的增长。

2005年佛山和东莞的GDP总量都是首次突破2000亿大关，分别为2379亿元和2182亿元。与此同时地价也上涨到较高的水平。1999年佛山市区城南的商住地价约1500-2000元／平方米土地面积，2005年已上升到4200-4600元／平方米,其中一手楼均价由1999年的2800元／平方米上升到近5000元／平方米。三水、高明两个区自佛山市行政区域调整撤市设区后，进一步溶入“大佛山”，土地价格上涨非常明显，商业、住宅、工业用途都有不同程度的上涨。

随着东莞市城市规划的调整，莞城和南城不再引进新工业，主要发展商贸服务业，用地性质的转变自然引起城市地价的迅速飙升。2005年5月，一幅位于东莞南城鸿福中路6000平方米的地块以总价4800万元，8000元／平方米的地面地价成功创下了东莞市土地拍卖成交单价的新高。在工业方面，由于IT产业和制造业的蓬勃发展，使得用地需求量很大，工业地价呈现逐年上升的势头。

珠海市是经济特区，同时也是一座风景优美的海滨式花园城市，经济发展较早，地价水平一直都是处在广东省内较高的水平。据统计，2005年珠海市中心区新建商品房的住宅平均房价市区为4225元／平方米,住宅用地均价为987元／平方米(楼面地价)。但是,由于城市定位的几经修改和产业政策延续性，使得该城市的企业一直缺乏稳定、高效、低成本的经营环境，导致珠海的产业没有做大做强。经济总量不足和财政不强使得珠海市在运作公共服务时力不从心，无法及时有效地改善企业的配套投入。因此，自90年代中之后珠海市的经济发展速度跟兄弟城市比较一直处于下风，地价水平一直都比较平稳。当前，随着新一波国际产业大转移的启动和横琴经济区概念的提出，广珠铁路、沿海高速公路已动工，港珠澳跨海大桥、广珠轻轨等区域战略项目已立项，交通瓶颈的突破和经济发展的战略利好消息使珠海市的地价水平有了明显的提高，并有望进入新一轮的上升期。

2005年，中山市的宏观经济形势处于良好的增长态势， GDP增长率为15.16%，工业发展势头不断加强，城镇化速度发展进一步加快，整个城市的社会经济环境得到很大的改善，并且由于房地产投资和需求的增长明显上升，对土地的需求也就相应的增加，从而刺激地价的增长。另外，国家对土地调控力度逐步加大，农用地转为建设用地受到严格控制，建设占用农用地的指标被压缩，土地供应量日趋紧张，这种供求矛盾客观上也带动了土地价格的上涨。 2005年全年，全市共成功组织了180宗土地使用权公开交易，总成交面积489.10万平方米，交易金额24.27亿元，超出底价1.44亿元，成交面积、交易金额分别比上年同期增加了25%和69%。

(3) 边缘城市的地价状况

珠三角边缘城市指惠州市、江门市和肇庆市。从地域上来看，这3个城市位于珠三角的边缘；从经济发展程度和地价水平上来看，这3个城市相对低于上述4个珠三角二线城市。

将惠州市归类为珠三角的边缘城市估计会惹来骂声一片。的确，昔日的辉煌和优越的地理位置使惠州人从心理上很难接受这样的评价和归类，但十几年来的沉寂使得惠州已被“小弟弟”东莞远远地抛离了。近年来，随着中海壳牌、南海石化和东风汽车等大型项目的落户惠州，惠州经济有了明显抬升， 2005年全市实现生产总值803.94亿元，增长15.8%，增幅为1998年以来的新高。同样是在2005年，合生创展以5.34亿元竞得江北13号小区“地王”，加上江苏、浙江、湖南和深圳等地的一批实力雄厚的外地房地产企业登陆惠州，推动惠州市房地产业进一步做大做强，而且，发展格局从原来集聚在惠城中心区域开始向南迅猛扩散，淡水、陈江等地的地产开发加快。

2005年肇庆市商品房市场快速发展，住宅地价也随房价的攀升而快速上涨，通过对去年的交易案例进行统计分析，结果显示住宅地价由2004年的平均689元／平方米升至2005年的平均849元／平方米，增幅23.2%；同期，工业地价小幅增长，由2004年的平均258元平方米增加到2005年的平均272元/平方米，增幅5.4%；与其他城市不同的是，肇庆的商业地价2005年出现了负增长，主要是因为2003年时代广场等位于中心城区的高价商铺推出，将商业地价骤然拉高，经过市场的消化、调节，2005年出现了商铺售价和商业地价的双回归。

近三年来，江门市的经营性房地产地价基本保持稳定，从市地产交易中心了解到，市中心商住用途小宗地的市场反映较为热烈，总价高出5000万元以上的大宗地较少人问津，市场反映冷淡，常有“流拍”现象。据分析，首先，相对于珠三角其他城市，江门市民购买力和需求有限；二是来自市场的压力，近两年开发的楼盘基本上都是“同质”的中高档楼盘，差别不大，开发商在竞争上有压力，都不敢随意涨价；三是土地供应量相对过大。江门目前仍存在某些土地在乡镇政府的手上，出让价格偏低；几年前有的发展商用几万元一亩的价格购置了上千亩地等不利于市场竞争的现象。至于工业用地，由于近两年来江门市致力于提高集约、节约用地，对工业项目的投资强度和容积率作了严格规定，从源头杜绝了买地炒地现象，加上政府招商引资观念的转变，工业地价略有上涨，特别是蓬江区工业地价上涨幅度较大。

1.3 东翼地区城市地价分析

东翼地区包括有汕头、潮州、揭阳、汕尾共4个城市。这四个城市的地价差别较大，汕头属于三等，潮州位列四等，揭阳和汕尾落入了五等。

汕头市是唯一位居三等以内的非珠三角城市。虽然近十年来经济状况和地价水平基本上都停滞不前甚至下滑，但作为粤东的中心城市，昔日曾经辉煌过的经济特区，地产市场发育较早，且目前中心城区在粤东仍具有较强的凝聚力，因此汕头市的地价依旧保持较高的水平。从2004年开始，汕头市的地产市场开始复苏，地价水平有明显的上涨势头，工业用地和住宅用地

需要全本请访问 www.ertongbook.com

表现尤为明显。2005年，随着经济的好转，全市GDP增长率达到近年来少见的11.3%，汕头楼市也出现近年来少见的商品房批准预售面积、商品房交易成交面积和二手房交易面积都同时突破100万平方米的现象。中心城区平均房价1937元/平方米，一手房均价为约3500元／平方米，二手房均价为1516元／平方米。在此大好形势下，地价自然水涨船高。从2005年汕头中心城区招拍卖挂方式转让的14宗土地的情况可以看出，市场竞争非常激烈。32街区的工业用地成交价达47.4万元／亩，创出该片区工业用地的新高；36街区、39街区和40街区的居住用地均拍卖到每亩二百多万元，楼面地价约为1750元／平方米。据统计，近两年汕头市中心区工业地价平均增长率为16.8%，居住地价平均增长率为12.6%，综合用途地价平均增长率为10.5%。

潮州市的地价等别为四等。2005年潮州的住宅用地价格上扬明显，工业用地稳中有升，商业用地增幅很小。由于潮州市土地公开市场正处于逐步完善阶段，难于从土地交易中心几宗挂牌出让的用地价格反映出真实的总体地价水平。地价的上涨行情可透过火爆的楼市中反映出来。相隔一年多的时间，相同的开发商、相近的地段、相同的档次，绿榕路中段的一手房每平方米的售价了涨500多元，增幅超过20%，且商品房销售人气高涨。在市场需求的拉动下，潮州各类用途的地价都有了不同程度的增长，据统计，近两年地价的平均增长率为9%，其中商住综合用地的增长率最高，纯住宅用地的增长率次之，纯商业用地的增长率最低。

揭阳市的地价等别为五等。2005年，揭阳市GDP总值为488.55亿元，比上年增长11.8%。2004年收缩土地供应以来，揭阳地价的上涨幅度非常明显，居住用地的增长率最大，近两年来的平均增长率为18.4%；商业用地为17.9%，工业用地为10.9%。地价的上涨可以从拍卖市场中得到充分的体现：2005年5月，榕城区丹凤城大型综合商贸中心鸿润广场的一幅商住用地拍出1187元／平方米；8月，临江南路的9宗商住用地采用捆绑式的挂牌方式出让，成交金额为2亿元人民币，是建市以来最大笔交易。由于榕城区、东山区属揭阳的中心区，拆迁补偿费用较高，因而地价水平较高；而揭阳试验区属正在开发的区域，地价水平较低。

汕尾市的地价等别也是五等。2005年汕尾市的GDP总值为224.02亿元，比上年增长16.3%，为10年来的最高增幅。汕尾市区一级市场招拍挂出让土地1宗，该地块位于市区品清湖北岸“银湖小区”，使用性质为商住用地，规划总用地面积200321平方米，成交价10334.7万元，是汕尾建市以来面积最大、总成交价最高的房地产开发用地；二级市场招拍挂转让土地7宗，面积29407平方米，成交价800万元，比底价高出62万元。2005年汕尾市区土地成交均价为674元／平方米；比较2003年的成交数据（招拍挂转让土地9宗，成交均价539元／平方米），成交价平均每年上涨12%。根据估价师的分析，2005年汕尾市地价总体上稳中有升，住宅用地的增长率最高，商业用地次之，工业用地增长率最低。

1.4 西翼地区城市地价分析

西翼地区包括湛江、茂名、阳江共3个城市，这3个城市的地价等别均为四等。

2005年湛江市GDP总值657.81亿元，比去年增长12.1%；市区商品房销售额为17.7亿元，同比增长44.4%，销售面积83万平方米，同比增长19.4%。数据显示，2005年房地产的热潮带动了地价的上涨。目前，湛江市区地价水平较高的地段基本集中在赤坎区、霞山区、开发区的建成区，其中霞山观海长廊区域地价水平最高。2005年6月，湛江市土地交易中心拍卖位于赤坎区海北路43号44163.1平方米商住用地的价格为1.336亿元，单价为3025元／平方米，单价和总价均创该市土地拍卖之最；2005年8月3日，赤坎区跃进路10号面积为1034.37平方米的土地拍卖价格为416万，不到两个月的时间又破了土地拍卖单价的纪录。湛江市赤坎北桥区域、麻章区、坡头区仍有大量未开发的建设用地，土地供应量充足，但远离中心城区，基础设施和公用设施

配套不完善，地价水平仍然较低，随着城市建设的推进和基础设施的完善，这些区域的地价仍有较大的上涨空间。与前两年相比， 2005年湛江市地价水平呈快速上涨态势，商住用地的增长率为21.9%，工业用地的增长率为8.5 %.

茂名市2005年的GDP总量达807亿元，同比增长15.1%。近两年来，随着经济的不断增长和房地产业逐步升温，茂名市的土地价格不断增长。 2004年位于茂名市区官山四路一块商住用地的拍卖单价为1890元/平方米；2005年位于茂名市区高凉南路东侧的商住用地拍卖单价为2640元／平方米。房地产业界人士普遍反应，商品房价格虽逐年见涨，但随着市民收入的逐年增加，茂名市民的购买力也在逐年加强，商品房价格仍在市民的承载能力之内；开发商也表示当前的土地价格下仍然可以保证不低于行业平均水平的利润率。近年来，茂名陆续引进新的工业项目，工业用地需求量不断增加；与此同时，全国性清理整顿和暂停审批各类开发园区的相关政策，压减了原有工业园区的规模、用地面积；而且，茂名市征地的难度在逐年加大，成本投入也逐年增加。因此，新增工业建设用地的地价持续向上增长。据统计，近两年来茂名市商业地价平均增长率为8.7%，住宅地价平均增长率为11.9%，工业用地平均增长率为5.4%。

2005年，阳江市GDP总值为295亿元，比上年增长14.3%，增速创近十年新高。近两年阳江市区的平均地价增长率约为8%，商业、住宅地价稳步上涨，工业地价稳中有降。由于阳江本地人的居住观念较为保守，习惯一户一幢住宅楼，基底面积一般为60-100平方米，所以进入土地市场交易的以小于100平方米的土地为主；不过，近两年阳江市区的商品住宅小区发展速度也比较快，也吸引了一部分观念较为贴近潮流的本地人。工业用地方面，市区存量的工业用地较少，新开发的工业区、高新区的工业用地优惠幅度较大，价格较低，但有意购买者并不多，成交量很小。目前，阳江市区商住用地交易较为频繁的区域为金山路以南、漠江路以北、建设路以东、东风路以西，该区域是近几年开发建设的商住区，规划比旧城区合理，交通方便，公共服务设施较完善，市场需求旺盛，地价水平也较高。

1.5 北部地区城市地价分析

北部地区包括有云浮、清远、河源、梅州、韶关共5个市。它们的地价等别均为四等或五等 。

韶关市的地价等别为四等。近几年来，韶关市的生产总值连年保持二位数增长，综合竞争力已跃居广东省二类地区前列。 2005年度韶关市区房地产市场交易活跃，价格稳中有升，市区一手住宅的平均价1418.98元／平方米，比上年度增长12.85%，最高价为2993元／平方米,最低价为820元／平方米。韶关市自1999年开始拍卖国有土地，土地有形市场建设的时间较早，土地市场交易活跃。2000年在基准地价二级居住区纯居住用地拍卖单价为2250元／平方米（楼面地价550元／平方米）；在基准地价二级商业区更是拍出商住用地12420元／平方米（建筑密度小于40%）的“天价”。据统计，2005年度韶关市浈江区、武江区建成区范围的土地有形市场共公开交易经营性用地17宗，总面积约21.8477万平方米，总交易金额17041万元。

清远市的地价等别为四等。2005年，清远市的GDP总值为305亿元，比去年增长23.3%。虽然清远市的经济总量在全省处于较低的水平，但由于清远市建成区在地域上较为靠近广州（约80公里），且交通条件优越（有高速公路和国道直达广州），与同等经济水平的城市如云浮、梅州等比较，其城市地价水平要稍高一筹。近年来，清远市区的房地产开发企业多以项目公司的形式进行开发，吸引了大量的闲散资金和外地资金投资开发房地产。随着原来征用的土地逐步消化，地价逐步上升，旧城改造也逐步实施。由于旧城区可开发利用的空地较少，拆迁成本较高，地价水平相对较高；而新城区是建市以后才发展起来的，发展的空间较为广阔，目前新城

西还有大片的空地尚未开发，因此新城区的地价水平相对较低。

云浮市的地价等别为五等。2005年，云浮市实现GDP总值215.29亿元，同比增长13.6%。云浮市是新兴的地级市，十年来随着城市建设的快速发展，现在的中心城区居住人口多，建筑密度大，已经没有足够的可供发展的建设用地，为了适应城市发展的需要，向外扩展成为必然的选择。近两年，云浮市开发兴建了一批商住小区及工业区，金山小区、城南开发区、天鹅区、初城工业园等土地开发已形成规模，对全市整体经济发展起到了一定推动作用。 2003、2004、2005年连续3年相比较，云浮市各种用地的地价总体上逐年上涨。商业用地的平均增长率为16.22%,工业用地平均增长率为13.19%，居住用地平均增长率为12.81%。

梅州市的地价等别为五等。 2005年梅州市GDP总值314.04亿元，同比增长7.8%。近几年来，梅州市地价平稳运行，没有较大的上涨，受国家宏观调控的影响，政府加大对土地供应的调控力度，梅州城区土地交易量逐年下降，从交易价格上看住宅、工业地价表现平稳，商住综合地价上涨幅度较大，据统计，近两年梅州市商业用地的地价平均增长率为15%，住宅的地价平均增长率为2.5%，工业地价基本上没有变化。梅州市区地价总体呈单中心分布，由商服中心向城镇边缘土地逐渐降低，商住综合用地价从商服中心的1650元／平方米减少到边缘的320元/平方米。江南片是梅州市区的商服中心区域，也是近几年来商品房开发精品的区域，集中了鸿都花园、客都新村等优质楼盘，地价水平较高。而在城市郊区，居住人口较少，大部分属集体用地，地价水平较低。

河源市的地价等别为五等。 2005年，河源市实现GDP总值200.13亿元，同比增长21.3%。2003年以来，河源市正式实行的土地储备制度从根本上改变了以往“多源头供地，以地换路，以地换堤”等土地供应方式，统一由政府土地储备机构组织实施土地一级市场供应的运作，开发商除消化往年已供应的土地外，均需通过土地有形市场，以公开挂牌、拍卖或招标的方式取得开发用地。因此，城市中心区商业、住宅类用地地价局部出现火爆上涨情况，土地交易市场较为活跃。2005年11月，新城东区一块约12万平方米的储备土地，成交单价为820元／平方米，成交总额接近1亿元，是河源建市以来最大笔交易。与2003、2004年相比，河源市地价总体上均稳中有升，商业用地平均增长率最大为20%，居住用地的平均增长率为15%,工业用地平均增长率为5%。

2 上地供需分析

2.1 土地供应量

（1）新增建设用地供应量

根据《2005年广东省土地利用年度计划》，2005年计划通过农用地转用为新增建设用地的土地面积共计9230公顷，实际执行情况尚无法得知。

据分析，一方面，由于土地利用年度计划执行的刚性很强，对突破指标追究责任的界定清晰，惩罚措施严厉，我们估计依法批准的实际新增建设用地占用农用地数量突破计划的可能性不大。根据2004年11月1日颁布并于2004年12月1日起施行的《土地利用年度计划管理办、法》（国土资源部令第26号），“农用地转用计划实行指令性管理，不得突破。没有农用地转用计划指标的，不得批准农用地转用。农用地转用计划中城镇村建设占用农用地指标和能源、交通、水利等独立选址的重点建设项目占用农用地指标不得混用。同时规定，没有农用地转用计划指标，擅自批准农用地转用的，按非法批准用地追究责任。”另一方面，现阶段广东省各地政府

大多以经济发展为由抱怨年度计划所给的建设用地指标不够用，且广东省国土资源厅在年末通常要对用地需求不平衡的地市统一进行调剂，我们估计实际新增建设用地占用农用地数量应大于计划。因此，我们认为， 9230公顷的数据仅反映了广东省的增量土地供应下限。

(2) 存量土地供应量

根据广东省国土资源厅对各地市所做的“城镇存量建设用地调查”， 2005年初全省的存量土地共计9183宗，总面积为40441.43公顷，其中：空闲土地1776宗，面积为11003.27公顷；闲置土地7407宗，面积为29438.15 公顷。闲置土地中的住宅用地为1915宗，面积为5443公顷。

(3) 出让方式供应土地的数量

2005年全省共出让土地13291公顷。其中以招拍挂的方式出让土地3439公顷，比2004年增加1351公顷，价款241.98亿元，比2004年增加75.07亿元；平均土地单价为704元／平方米，比2004年的1799元／平方米降低了12%。

(4 房地产开发用地的供应量

根据广东省房地产协会公布的数据，2005年广东省开发商购置的房地产开发用地面积总计为2822.29万平方米（该数据为已经成交的土地），另外考虑广东省各地国土局土地交易中心、拍卖机构流拍或流挂的土地，2005年房地产开发用地的供应量保守估计也超过3000万平方米。

2.2 土地需求情况

土地的需求较难获取全面的数据，针对当前商品房供应紧张的局面，我们着重就一手商品房的需求和房地产开发用地的需求进行分析。

(1) 商品房购买需求

2005年广东省一手商品房实际销售面积为3693.85平方米，同比增长21.15% ；均价3746元／平方米，同比增长7.71%。其中住宅用途的实际销售面积为3290.04平方米，同比增长了20%，均价3561 元／平方米，同比增长8.07%。

商品房特别是住宅，市场销售速度加快，市场需求旺盛。

(2) 房地产开发用地需求

根据广东省房地产协会公布的数据， 2005年广东省开发商购置的房地产开发用地面积总计为2822.29万平方米，比2004年的2956.22万平方米减少了4.53%。据分析，受2004年“8.31”大限的影响，部分开发商在2004年积极囤积土地，以广州最为明显，2004年广东省的开发商购置土地面积比2003年增长了36.03% ，即2004年的土地购置面积本身就是一个难以企及的高点，所以，2005年土地购置面积比2004年减少了4.53%，并不代表广东省房地产开发用地市场需求量的减小。要从实质上去分析2005年的房地产开发用地需求的变化情况，应该是与2003年（正常年份）比较才有意义。2005年广东省的房地产开发用地购置面积比2003年上涨了30%。

2.3 供求关系分析

(1) 招拍挂出让土地的供求分析

①招拍挂出让土地的价格明显高于协议出让。

2005年通过招拍挂方式出让土地的单价为704元／平方米。协议出让土地除一般的新增建设用地外，还包括因转让、企业改制等补办出让手续的土地，总共为9852公顷，价款110.08亿元，平均土地单价为112元／平方米。由于转让、企业改制等补办出让手续的土地一般只需要补交土地出让金，而非交纳完整的地价款，故112元／平方米的单价并不能视为协议出让土地完整的价格，但112与704两个数字之间的悬殊差距，明显可以得出招拍挂出让土地价格高于协议出

让的结论。这主要有以下几点原因：

一是根据《广东省土地使用权交易市场管理规定》，商业、旅游、娱乐、写字楼、宾馆和商品住宅等各类经营性用地的土地使用权出让必须在土地交易机构公开进行，即高地价的经营性用地占了招拍挂出让土地相当大的比重；而协议出让的土地一般是工业用地、基础设施、公共配套设施等地价水平较低的非经营性用地，这是招拍挂方式出让土地的单价高于协议出让土地单价的主要原因。

二是通过招拍挂方式在土地公开市场交易，有意购买的各方可以在公开、透明的市场展开平等的竞争，最终达成的交易价格一般会贴近客观的市场价值；而通过协议出让方式出让土地，一方面是由于部分地方政府以优惠的土地价格吸引投资，从而达到增加财税收入和GDP总值的目的，导致地价不合理的偏低；另一方面是由于欠发达地区协议出让土地时，多是依据成本而不是依据市场真实水平确定地价，这也很有可能造成地价偏低。

②2005年招拍挂出让土地的单价704元／平方米低于2004年799元／平方米。

这个数据似乎与广东省2005年地价稳中有升的调查结果矛盾，其实不然。首先，随着广东省土地市场建设的逐步完善，通过招拍挂方式出让土地的范围逐渐扩大，地价水平较低的土地（如工业用地）也逐步要求进行招拍挂，2005年招拍挂出让土地比2004年增加了1351公顷，增幅达到65%；其次，2005年广东省城市规划管制力度也在逐步加强，开发商叫高价拿地后再通过修改容积率盈利的空间大大减小；再次，随着广东省房地产市场的日趋成熟和土地市场体系的逐步完善，开发商逐渐趋于理性，非理性哄抬地价的现象明显减少，这也是单价减小的原因之一。

招拍挂方式出让土地数量的增长和平均单价的减小，一方面说明了招标、拍卖、挂牌是一种有效的土地资源市场配置方式，对土地实行招标、拍卖、挂牌只是土地出让、优化配置土地的方式和手段，不是抬升地价的原因，也不存在推动地价及至房价上涨的内在机制；另一方面也体现了广东省各级土地管理部门积极参与国家的宏观调控，从土地市场的供给着手，通过扩大一级市场的建设用地供给量，达到引导市场的目的，使广东省的整体地价水平保持稳中有升的良好态势。

（2）存量土地的供求分析

有开发商认为是“地荒导致房价上涨”，业界普遍也在反映宏观调控使得土地供应紧缩，那么，收否存在“地荒”呢？当前供求最紧张的房地产是商品住宅，下面我们就以住宅用地的存量情况为例子进行分析。

根据广东省国土资源厅统计的《广东省城镇存量建设用地调查汇总表》，2005年广东省闲置住宅用地为1915宗，面积为5443公顷，按容积率为1.8进行计算，则可建的商品住宅面积为9797万平方米，而2005年广东省的商品住宅销售面积为3290.04万平方米，即简单从数量上来看，存量的住宅用地可以供广东省的开发商开发3年，当然，还要考虑这些存量用地的地域分布问题，即这些存量住宅用地是否都适宜在目前开发。另外，考虑到表格中“空闲土地”中还有一部分存量住宅用地，加上每年各地有计划地推出的新增建设用地，住宅用地根本不存在“地荒”的问题。闲置用地中的商服用途为1630宗，面积为6427.87公顷，比住宅用地的存量面积更大，而2005年商服用途的商品房（含办公用房）的实际销售面积不到住宅的10%，因此商服用地更不存在“地荒”的问题。

由此可见，在源头上广东省的房地产开发用地并不存在“地荒”的问题，为了满足市场的需求，平息“地荒”的不利传言，建议管理部门适当增加土地的供应量，并且在城市规划和土地出让合同的执行上严格把关，在必要的情况下采取“限定地块中住宅的最少套数”、建立楼

盘成交公示系统（使购房者与开发商处于信息对称的平等地位）等措施。

(3) 房地产开发用地的供求分析

广东省房地产开发用地的平均购置成本则由2004年的720元／平方米，上升到2005年的741元／平方米，增幅为2.9%。另外，考虑部分地块达到“五通一平”所需的土地开发成本，2005年广东省开发商购置的开发用地在“五通一平”条件下的平均地价约为970元／平方米，其中珠三角地区的房地产开发用地的平均地价最高，为1540元／平方米；东翼地区次之，为1100元／平方米；西翼地区为480元／平方米；北部山区为250元／平方米。

一方面，从购置成本的上升可以看出，开发商取得土地的难度有所加大。

另一方面，2005年广东省的房地产开发用地购置面积比2003年（正常年份）上涨了30%，土地市场需求非常强劲，与商品房的市场需求（比增21.15%）一致，这说明广东省的房地产市场在方向上是理性和健康的，经济的持续向好和城市化的发展刺激了对房屋和土地的需求，从而引起房价和地价的上涨；但是，开发用地购置面积增幅偏大，应引起管理部门的注意，在宏观调控上加强引导，如在土地供应量、改革住房体制、房地产税收制度、科学技术进步、金融管理制度等多方面采取措施，以免形成房地产泡沫，从而引发房地产市场的危机乃至累及社会经济的发展。

房地产市场的强劲需求和土地购置成本的增加，使得开发商想方设法提高土地的开发强度，在土地购置面积和土地开发面积比2004年少的情况下，2005年广东省的商品房新开工面积（5001.52平方米）反而比2004年（4921.63平方米）增长了1.62%，由此推算，容积率应有所增加。这在某种程度上可以说明招拍挂方式是引导房地产建设“节约用地”的有效手段。

3 地价与经济的协调性分析

2005年广东省的地价水平延续前几年稳中有升的运行态势，呈现出与经济发展速度和经济结构调整相适应的理性变化特征。

3.1 地价增长低于同期GDP增长率

广东省统计局统计数据显示，2005年广东省GDP的增长率为12.5%，全省大多数城市的地价上升幅度低于本地市的GDP增长率，地价增速与GDP增速基本协调。

3.2 地价增长低于同期固定资产投资增长率

广东省统计局统计数据显示，2005年全社会固定资产投资为比上年增长16.3%。全省绝大部分城市的地价增长率低于本地区的固定资产投资增长率，地价增速与固定资产投资增速基本协调。

3.3 地价占房价的比例较低

根据广东省房地产协会公布的数据，2005年广东省房地产开发用地的平均购置成本为741元／平方米；另外，由于相当一部分的地块在购置时并非“熟地”，考虑达到“五通一平”条件所需的土地开发成本，平均地价约为970元／平方米。2005年广东省商品房平均价格为3746元／平方米，平均容积率按1.8计算，则全省地价占房价的平均比例为15%。依此类推，珠三角地区地价占房价的平均比例为18%；东翼地区为33%；西翼地区为15%；北部山区为9%。分析以上数据，可以得出以下结论：

需要全本请访问 www.ertongbook.com

一是地价占房价的比例普遍偏低。反观国内其他城市，北京住宅用地价格占商品住宅的价格比例约为35%；天津市地价占房价的比重在30%左右；重庆约为25%；武汉市25%~31%；南昌市约为30%。再看看国外，地价在房价中的比重更大，如在美国的主要城市，用于建造商业楼宇的土地价值通常占全部物业价值的30%~40%、英国25%~38%、瑞典20%~22%、新加坡55%~60%、韩国50%~65%，日本则高达80%~90%。

由此可见，广东省除东翼地区外的大部分地区（包括经济发达的珠三角地区）地价占房价的比例普遍偏低，由此推算政府土地收益占房价的比例更不足6%。这足以说明房价的上涨并不是广东省各级政府"以地生财"和多收土地出让金的结果。

二是东翼地区地价占房价的比例明显高于其他地区，与其经济发展水平和房价水平不相称。东翼地区地价占房价的比例高达33%，高出全省平均水平的一倍多，是北部山区的三倍多，也高于经济发达、房价最高的珠三角地区，与其经济水平和房价水平不相称。据分析，首先，东翼地区属潮汕地区，人多地少，人均土地面积处于全省最低的水平，土地资源紧缺，这在客观上造成该地区房地产开发用地的价格相对较高；其次，前几年较为猖獗的走私、骗税、造假等经济犯罪活动，造成潮汕地区信用丧失、经济受创，经济水平的停滞又使得在本地居民的购买力有限，房价不可能太高；再者，潮汕地区的房地产开发商有很多本身就是建筑承包商（包括挂靠国营单位的私人承包商），而该地区有实力的私人建筑承包商数量很多（有相当一部分一直活跃于外地如深圳、广州甚至是北京、上海等地的建筑和房地产市场），他们在获得开发利润的同时又可以获得建筑的利润，在竞争较为激烈的情况下自然会压缩部分的利润空间，这使得他们能够以较高的成本购置土地又可以较低的价格出售房产。

3.4 房地产开发利润占房价的比例较大

根据各地调查的情况，建安成本占房价的比例明显高于地价的比例，一般在30%至35%之间。由此推算，房地产开发商的利润占房价的比例应该在20%–40%之间，远远高于其他行业的平均利润率。再看看国外的房地产业，房地产开发商的平均利润一般也只有5%左右，高的也不过6%~8%。

根据各地估价师反映的情况，2005年广东省总体的地价涨幅不足10%；据广东省房地产协会公布的数据，房地产开发用地的土地购置成本仅上涨2.9%。如上所述，广东省地价占房价的平均比例为15%，即使地价的上涨幅度按10%算，那么因为因为地价上涨而导致房价上涨的比例无论如何不会超出2%，而2005年广东省商品房的上涨幅度7.7%，剔除建材成本和人工费用上涨的因素之外，我们还是可以得出地价的上涨并没有压缩开发商的利润、而是让开发商从房价的上涨中扼取了更多的利润，这不能不引起我们的深思。

开发商都是逐利的，我们并不奢望在当前的市场环境下，大多数开发商的思想觉悟可以达到一个很高的水平，能够体恤百姓的艰苦，承担起更大的社会责任；我们更希望的是，管理部门在这种局面下能够有所作为，在政策上、行动上予以正确的引导和调控。

4 2006年广东省地价预测

4.1 经营性房地产用地价格预测

透过对2005年经营性房地产市场分析，具有以下特点：

一是从2005年全省房地产总体市场价格走势看，宏观调控政策给整个房地产市场带来了较

大的冲击，导致房地产销售价格上涨幅度持续放缓，但房价只存在增速快或慢的问题，整体房价持续涨的总体趋势不会改变；

二是2005年全省大多数城市的地价增长率低于同期GDP增长率和固定资产投资增长率，即经济的增长是房价和地价上涨的支撑，地价仍处于良性的上升阶段；

三是与国内其他省市比较，当前全省地价占房价的比率普遍偏低，理论上仍应得到进一步的提高，即在未来的一段时期内地价上涨的幅度应该大于房价上涨的幅度；

四是2005年全省的商品房空置率下降，说明广东省的房地产市场继续向好，对商品房的需求仍然强劲，且当前广东省的收入房价比在全国处在中等偏下的水平，居民的购买力比较强。

因此，我们判断，在经济增长的带动下， 2006年广东省的经营性用地地价仍将跟随房价的上涨而上涨。在国家宏观调控政策的影响下，房地产供应结构进一步调整，政府引导开发商增加普通住宅的供应量，同时应市场要求推出更多的房地产开发用地，地价上涨幅度应该不会进一步加剧，但由于土地在经济供给上的缺乏弹性，预计涨幅减小的可能性也不大。根据以上结论和全省各地估价师预测的情况，我们估计，经营性开发用地的上涨幅度接近10%。

4.2 工业用地价格预测

透过对2005年经营性房地产市场分析，具以下特点：

一是近年来，随着广东省委省政府对保护农民权益的重视和农民权利意识的提高，广东省各地征地补偿的成本在逐年增加。就征地问题，省委书记张德江2005年底在广东省委全会上提出了“三句硬话”——“今后，征地手续不齐全、不完备的项目，不能开工；没有与农民就征地补偿民主协商、达成协议的项目，不能开工；征地补偿款没有兑现到农民手里、各种补偿不到位的项目，不能开工”。作为征地管理的具体操作部门，广东省国土资源厅也出台了相应的有力措施，正在省政府报批的《广东省征地补偿最低保护标准》、《广东省征地区片综合地价》使广东省征地补偿的标准得到普遍的提高，欠发达地区提升的幅度最大。

二是全国 性清理整顿和暂停审批各类开发园区的相关政策，压减了原有工业园区的规模、用地面积，且农用地转为建设用地受到严格控制，建设占用农用地的指标被压缩，土地供应量日趋紧张，这种供求矛盾客观上也带动了工业地价的上涨。

三是随着国家进一步严格土地管理的要求和干部政绩考核制度的科学化，各地政府招商引资的观念也在发生转变，逐步意识到营造透明、规范、舒适的投资环境比违反土地管理法规提供地价优惠更能获得投资者的青睐。

四是广东省经济的快速持续增长仍将带动对工业用地的需求。

因此，我们预测，2006年广东省的工业地价将有所上涨，但考虑到工业对地方经济巨大的推动和促进作用，工业用地的涨幅一般会小于经营性开发用地，综合广东省的经济发展情况和各地估价师的分析，预测2006年广东省工业地价的涨幅为5%~8%。

关于工业用地，重点应关注欠发达地区的土地供应。由于欠发达地区的投资环境和竞争力相对较差，时至今日部分地区依然存在着为吸引厂家投资而低价供地的现象；同时，部分城市规划监管不严的地区，有开发商或厂家通过协议出让方式，从政府手中获得廉价的工业用地，然后将其转为商住用地，从而获得丰厚的利益，却造成国家权益的受损。我们希望上级部门、社会群众、舆论传媒等加强监督，规范市场，杜绝这些违法现象的出现。

广州——调控有序　涨幅有度

广州是广东省省会，全省政治、经济、文化中心，地处珠江三角洲北缘，濒临南海，毗邻香港和澳门，是华南地区区域性中心城市及交通通讯枢纽和贸易口岸，是中国的“南大门”。

广州地势东北高、西南低，北和东北部是山区，中部是丘陵和台地，南部是珠江三角洲冲积平原。现辖十区和两县级市，分别是荔湾区、越秀区、天河区、海珠区、白云区、黄浦区、萝岗区、南沙区、花都区、番禺区以及增城市和从化市。总面积7434.4平方公里，总人口 994.30万人。

广州市近年来经济快速发展，国内生产总值（GDP）连续多年保持两位数的增长速度，工业生产强劲，市场销售活跃，居民收支稳步增长，开发南沙、推进珠江新城、启动大学城、机场迁址、会展中心落成以及亚运村的规划定位等一系列重大举措，使城市开发建设进入了新的高潮。在良好的宏观经济形势下，配合广州城市“东进、西联、南拓、北优”的发展方向，拉开布局，城市中轴线“东移”至天河区，“南拓”番禺区，大力改善交通，改善区域环境，两年来广州市房地产市场保持健康、稳定的发展趋势。

1　2005年广州地价情况

2004年紧收缩土地供应以来，广州地价上涨速度可以从拍卖市场中得到直观反映： 2005年3月，珠江新城最后一幅住宅用地拍出 3348元／平方米；20天后，琶洲地块拍卖达3818元／平方米；2005年6月，白云区种鸡场地块创出3300元／平方米的“天价”；2005年10月，琶洲会展中心南侧地块拍出6223元／平方米，广州史上最高，引起市民的“哇声一片”和房地产业行内的“嘘声一片”。果然，2006年新春就传来了琶洲两“天价”地块收地的确切信息。什么是理性的地价水平？广州市整体地价水平究竟如何，需要我们运用准确数据作出理性分析。

表1.1　广州市分用途地价表

区　域	商业（元/平方米）	住宅（元/平方米）	工业（元/平方米）
广州市（原八区）	3722	1632	491
番禺区	1634	828	322
花都区	918	412	253
广州市（十区）	2367	1216	369

备注：以上均是建成区范围内的楼面地价，商业、住宅、工业地价的容积率分别设定为 1.8、2.7、1。

2　2003~2005年地价变化对照

与2003年的基准地价相比， 2004年、2005年广州市地价总体上均稳中有升，居住用地的增长比率最大。地价变化情况详见表2.1、表2.2。

表2.1　广州市总体地价水平状况表（楼面地价）

区　域	年份（年）	商业	住宅	工业
广州市（原八区）	2003	3272	1279	436
	2004	3542	1482	477
	2005	3722	1632	491

番禺区	2003	1157	466	242
	2004	1489	719	306
	2005	1634	828	322
花都区	2003	734	332	213
	2004	836	374	241
	2005	918	412	253
广州市（十区）	2003	1927	879	339
	2004	2213	1106	369
	2005	2367	1216	384

表2.2 广州市总体地价水平指数表

区　域	年份（年）	商业	住宅	工业
广州市（原八区）	2003	100	100	100
	2004	108.25	115.87	109.4
	2005	113.75	127.6	112.61
番禺区	2003	100	100	100
	2004	128.69	154.29	126.45
	2005	141.23	177.68	133.06
花都区	2003	100	100	100
	2004	113.9	112.65	113.15
	2005	125.07	124.1	118.78
广州市（十区）	2003	100	100	100
	2004	114.84	125.82	108.85
	2005	122.83	138.34	113.27

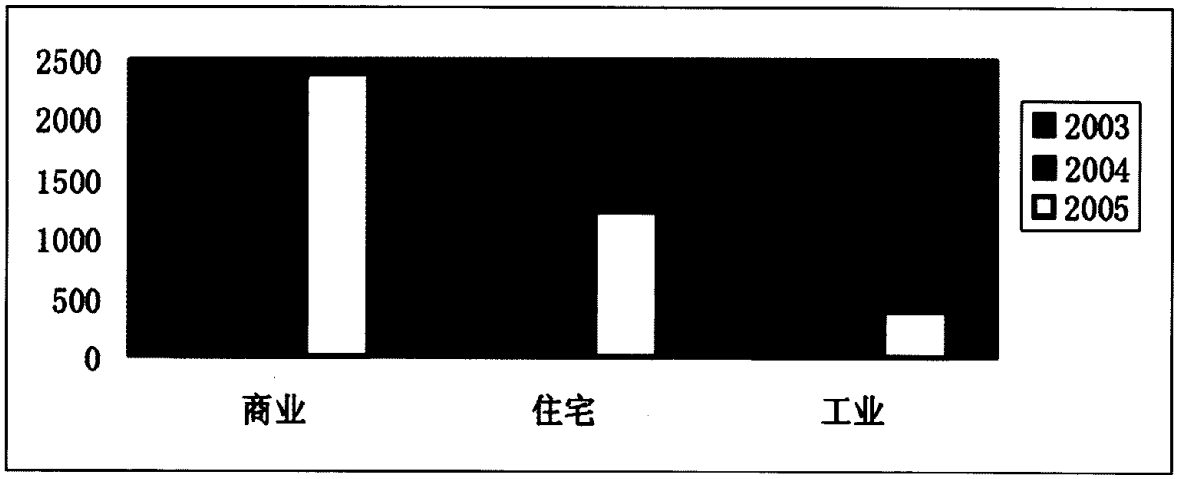


图 2.1　2003–2005 年广州市地价对照表

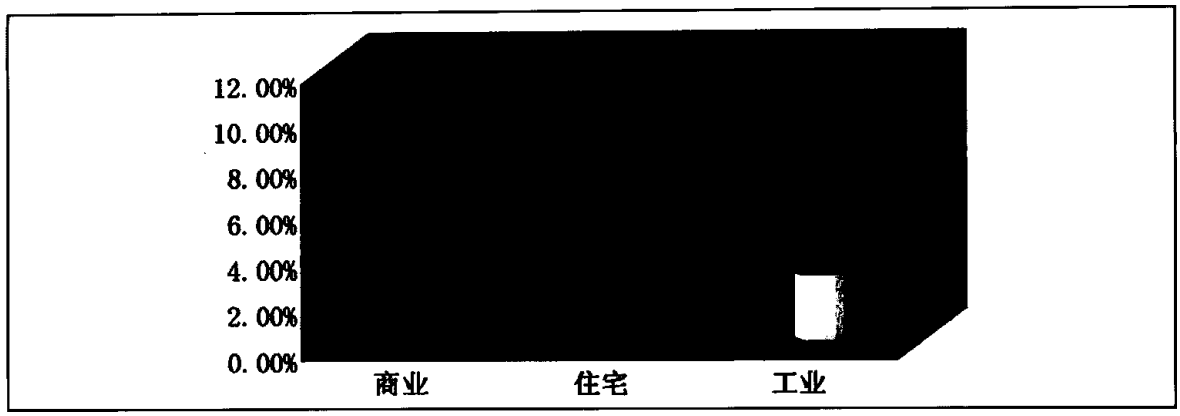


图 2.2　2005年广州地价增长率比较

3　广州市地价合理性分析

3.1　地价与房地产市场

2005年全市区房屋交易面积1969.14万平方米，增长20.2%。全市商品房空置面积为605.09万平方米，为近4年来最低。全区房地产交易面积增长也带来了地价的同步上升。随着空置商品房的消化，土地的需求必定会被激活，为2005年地价增长提供动力。

按照级别来区分，广州市的住宅熟地价占商品房售价的比例随着级别的升高而降低，即由城市中心区向城市边缘，熟地价所占的比例是逐步降低的，这种情况符合地价空间分布规律（由于城市中心拆迁成本高，造成地价水平相对较高，地价梯度由城市中心区向边缘区下降幅度较快，而物业的价格下降幅度相对缓慢）。广州市老八区住宅熟地价占商品房售价的平均水平为32%，广州市十区住宅熟地价平均占到该区商品房售价的29%，符合正常的比例关系。

3.2　土地供应对地价的影响

2005年下半年，广州楼市出现了一手房源不足，楼价飚升的现象，接着广州楼市出现“地荒”的论调不断。但据统计，从1993年到2003年，广州平均每年批出居住用地面积3.87平方公里，整体供应量与每年约3平方公里的新增居住用地需求量相比已有富余。根据房地产开发一般周期，从获得土地使用权到售楼的建设开发时间大约需2~3年，因此，与2005年、2006年房地产价格紧密相关的是2003年、2004年的供地数量，而这两年恰恰是广州历年来土地供应量的高峰时期。其中2003、2004年经营性土地出让面积分别超过5.7和6.6平方公里，住宅用地的可建筑面积分别超出此前6年批出的可建面积300万、200万平方米。2005年广州市实际可供土地总量包括三部分，第一部分是出让计划中新增的110万平方米土地；第二部分供应量是2004年“8·31”土地大限后，需完善出让手续的前置审批土地，估计要消化200万-300万平方米，其中属经营性房地产项目的就约有100万-150万平方米；第三部分来自番禺和花都两区的土地供应。还有2004年广州空置的住房面积约600万平方米要消化，这相当于广州2004年全年的成交量，2005年不仅要消化部分空置的住房，而且要配合政府“疏散老城区”、盘活二手房和烂尾楼的战略，土地的供应量是足够的。

3.3　地价与GDP

2005年，广州市实现地区生产总值5115.70亿元，比上年增长13%，经济总量仍在全国大

中城市中居第三。2005年地价的增长率为7.2%（数据由2005年广州市十区商业、住宅、工业地价的增长率平均获得）。这说明，地价的增长与经济发展的速度是相适应的，区域经济持续向好，需求强劲是地价增长较快的主要原因， 2005年收缩土地供应并没有抑制土地的投资与需求，没有对地价的增长造成很大的压力，当然由于供需的调整，促使地价的增速稍稍提高。

3.4 地价与固定资产投资

2005年广州固定资产投资1445.33亿元，增长7.10%，基本建设投资、更新改造和房地产开发投资占全社会固定资产投资比重都分别得到了调整。房地产投资488.86亿元，增长2.50%。地价的变化与固定资产投资保持了同样的方向，但速度稍慢，说明政府固定资产投资有相当一部分用于挖掘潜力、改造已有设施设备，以提高科技发展产能，而不是在新铺摊子搞固定资产投资产生用地需求。

3.5 地价与居民收入

广州2005年人均工资33839元，2005年广州城镇居民人均可支配收入18287元，比上一年实际增长8.3%，城镇居民人均消费性支出14468元。由以上数据可见广州市民有能力并且正在把更多的资金用于提高生活水平的领域。这种消费方式有利于带动房地产业的发展，从而带动地价平稳上涨。2005年地价的走势，也同样显示出居民消费能力的提高拉动地价上涨。更多的闲置资金流入房地产，刺激了房地产投资，加强了土地竞争，地价也会得益于竞争而稳步上涨。

4 地价整体走势及重点区域地价变化分析

广州市房地产市场投资、固定资产投资、国民生产总值、人均可支配收入连续几年保持高增长的势头，给区域的投资者鼓足了信心，加上流动人口旺盛的需求，合力拉动市场供给，房地产的价格持续上涨。但广州的房地产市场是一个成熟的市场，由于区域消费者基本属于自愿购房或者愿意把房产作长期投资，投机炒房者属于少数，对整体房地产价格影响不大。可以预测2006年广州市的地价水平将继续保持平稳小幅度提高的趋势，供需更为活跃，同时，随着土地配置方式的市场化以及开发商投资的理性化，地价将逐步趋于稳定。从土地出让计划、土地实际出让量及一、二级土地市场三方面可以看出：土地供求矛盾今年舒缓；各区域工地规模皆有增加，老城区土地供求矛盾将变得相对缓和，而花都、萝岗等区的土地供应量则应有显著的增长。土地出让量可望创近年新高。

为了更清晰地说明广州地价情况，根据广州市发展和规划的热点，选择了十八个区域作重点分析，其分布如表4.1和图4.1：

表4.1 广州市地价变化热点区域表

所在区域	板块名称
天河区	珠江新城、员村、大东圃、天河北——东北
海珠区	滨江东、琶州
白云区	金沙洲、白云新城、南湖
萝岗区	广州经济技术开发区、科学城
番禺区	华南、大学城、钟村、番禺南区
花都区	新机场、狮岭
南沙区	南沙

需要全本请访问 www.ertongbook.com