

东莞市 2022 年城镇国有建设用地 标定地价基本内容

一、为提高东莞市标定地价的应用可行性，本次东莞市 2022 年城镇国有建设用地标定地价更新项目参考深圳市标定地价体系，提出新的制定思路：按照单用途划定标定区域和布设标准宗地，不再布设混合用途标准宗地，标定区域可重叠，同时以基准地价区片为依据进行调整更新，实现全域覆盖，提高标定地价应用范围。由于东莞市科研用地出让较少，且多位于松山湖，因此科研用途标定区域实现松山湖全域覆盖。

二、本次标定地价的公示范围为东莞市（东城街道、南城街道、莞城街道、万江街道 4 个街道，茶山镇、大朗镇、常平镇、大岭山镇、道滘镇、凤岗镇、东坑镇、高埗镇、横沥镇、洪梅镇、厚街镇、虎门镇、黄江镇、寮步镇、麻涌镇、企石镇、桥头镇、清溪镇、沙田镇、石碣镇、石龙镇、石排镇、塘厦镇、望牛墩镇、谢岗镇、樟木头镇、长安镇、中堂镇 28 个镇、松山湖和滨海湾新区）剔除山体后的城市范围。

三、本次东莞市 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系主要用途类型分为商服用途、住宅用途、工业用途、科研用途共四种用途。

四、本次标定地价成果共划分 569 个标定区域，布设 569 宗标准宗地，其中商服用途标定区域（标准宗地）210 个，住宅用途标定区域（标准宗地）188 个，工业用途标定区域（标准宗地）166 个，科研用途标定区域（标准宗地）5 个。

五、本次标定地价的地价内涵为：标准宗地在估价期日 2022 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，土地用途按标准宗地批准的开发利用用途设定，土地开发程度按标准宗地红线外现状基础设施开发条件、红线内现状平整条件设定，容积率按现状（各标准宗地容积率详见附件标定地价公示信息表）设定，

土地使用年期按标准宗地相应用途法定最高使用年期设定（商服用途为 40 年，住宅用途为 70 年，工业用途为 50 年，科研用途为 50 年），无抵押权、地役权等其他权利限制的出让土地使用权价格。其中，商服用途的标准宗地评估价格表现形式包括首层楼面地价和平均楼面地价，住宅用途标准宗地评估价格表现形式为平均楼面地价，工业用途和科研用途标准宗地评估价格表现形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

表 1 标定地价地价内涵表

用途类型	土地开发程度	现状容积率	价格类型	权利特征	使用年期
商服用途	宗地外按现状土地开发程度	0.02~4.21	首层楼面地价/平均楼面地价	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押	40 年
住宅用途	设定，红线内	1.20~8.90	平均楼面地价	权、地役权等	70 年
工业用途	场地平整	0.12~3.60	地面地价	他项权利的限	50 年
科研用途		1.11~3.80	地面地价	制	50 年

注：1. 土地开发程度具体见《标定地价公示信息表》，“五通一平”即宗地红线内外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；开发程度为“三通一平”即宗地红线内外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整；
2. 现状容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围，具体见《标定地价公示信息表》。

六、本次标定地价的估价期日为 2022 年 1 月 1 日。

七、参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

表 2 标定地价土地用途分类明细

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用途	商服用地	零售商业用地、餐饮用地、其他商服用地
住宅用途	住宅用地	城镇住宅用地
工业用途	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
科研用途	公共管理与公共服务用地	科研用地

八、具体宗地的用途、容积率、土地开发程度、标定地价等信息可见《标定地价公示信息表》。