

附件 1

东莞市 2022 年国有建设用地区基准地价
评估范围及内涵

一、评估范围

本次东莞市 2022 年国有建设用地区基准地价更新项目的评估范围为东莞市辖区范围内的土地，面积约为 2465 平方公里，包括 4 个街道（东城街道、莞城街道、南城街道、万江街道）、28 个镇（长安镇、常平镇、厚街镇、虎门镇、大朗镇、寮步镇、石碣镇、石龙镇、塘厦镇、樟木头镇、大岭山镇、道滘镇、凤岗镇、高埗镇、横沥镇、黄江镇、桥头镇、清溪镇、企石镇、望牛墩镇、谢岗镇、麻涌镇、茶山镇、洪梅镇、东坑镇、沙田镇（东莞港）、石排镇、中堂镇）、松山湖（生态园）和滨海湾新区。详见下图。



图 1 东莞市 2022 年国有建设用地区基准地价评估范围图

二、地价内涵

1、商服用地

(1) 商服用地

地价内涵：土地在估价期日 2022 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表国有商服用地各级别及区片在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

(2) 商服路线价

地价内涵：土地在估价期日 2022 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，标准宽度为 4 米，标准深度为 15 米的标准铺面，代表国有商服用地各路线段在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为商服路线价区段基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地

地价内涵：土地在估价期日 2022 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表国有城镇住宅用地各级别及区片在土地使用年期为 70 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、工业用地

地价内涵：土地在估价期日 2022 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表国有工业用地各级别及区片在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、公共管理与公共服务用地

地价内涵：土地在估价期日 2022 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.5，代表国有公共管理与公共服务用地中的机关团体、新闻出版、科教文卫用地各级别及区片在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5、公共设施用地

地价内涵：土地在估价期日 2022 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表国有公共管理与公共服务用地中的公用设施用地各级别及区片在土地使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1 东莞市土地价格内涵表

用地类型	用地定义	对应土地利用 现状分类二级类	内 容	地价内涵
商服用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			地价表现形式	平均楼面地价
商服路线价	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地(特指临街商铺)。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			地价表现形式	平均楼面地价
			标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米,标准深度为 15 米
住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地。	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			地价表现形式	平均楼面地价
工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			地价表现形式	地面地价
公共管理与公共服务用地	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫的用地。	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.5
			地价表现形式	平均楼面地价
公共设施用地	指用于公用设施的用地。	公用设施用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.0
			地价表现形式	地面地价

注:“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。

三、成果体系

本次东莞市 2022 年国有建设用地基准地价成果包括宏观成果的级别基准地价、中观成果的区片基准地价和商服路线价三种价格形式。