

东莞市 2021-2023 年度一级土地市场公开招 拍挂出让平均成交楼面地价（可售）

地价管理片区	镇街	按可售建筑面积	
		住宅平均楼面地价（元/m ² ）	商服平均楼面地价（元/m ² ）
片区一	东城街道、莞城街道、南城街道、万江街道、厚街镇	21918	4716
片区二	道滘镇、高埗镇、洪梅镇、麻涌镇、沙田镇（东莞港）、石碣镇、望牛墩镇、中堂镇	13391	近三年无商服用地（2831）
片区三	茶山镇、常平镇、东坑镇、横沥镇、石龙镇、石排镇、樟木头镇、松山湖（生态园）	13190	3172
片区四	企石镇、桥头镇、谢岗镇	11081	近三年无商服用地（3150）
片区五	大朗镇、大岭山镇、黄江镇、寮步镇、松山湖	20055	3200
片区六	凤岗镇、清溪镇、塘厦镇	19704	近三年无商服用地（3160）
片区七	虎门镇、长安镇、滨海湾新区	20015	5500
全市	——	17594	3901

注：商服平均楼面地价中括号内价格为 2019-2021 年商服土地平均楼面地价说明：

- 1.数据来源为东莞市公共资源交易网，统计年份为 2021 年-2023 年；
- 2.平均成交楼面地价（可售）=成交总价÷可售总建筑面积，可售建筑面积为规划计容建筑面积减去配建建筑面积所得；
- 3.住宅用地：成交 60 宗（含收储后出让的“三旧”改造项目用地 2 宗），其中人才房用地 1 宗（滨海湾新区 1 宗），共有产权房 6 宗（分别位于长安、虎门、塘厦、凤岗、大朗和松山湖）与普通住宅用地成交单价有较大差别；TOD 综合用地 2 宗（茶山镇 1 宗、虎门镇 1 宗）用途综合多样，设置条件较多，与一般住宅用途地块有所区别；南城 2021WR020 华润地块、2021WR022 港心地块（R2+C2）、松山湖 2022WR012 华侨城地块和滨海湾 2022WR026 华润地块，主要以商服用地为主和一般住宅用地有较大区别；均不纳入本次统计范围；招拍挂出让住宅用地统计包含 R2 二类居住用地、R2 二类居住用地+C2 商业金融业用地、R5 商住混合用地等住宅用地为主的多用途地块；
- 4.商服用地：成交 16 宗（含收储后出让的“三旧”改造项目用地），其中公共加油站加气站用地 3 宗（厚街镇 1 宗、虎门镇 1 宗、道滘镇 1 宗）因与一般商服用地成交单价有较大差别，不纳入本次统计。招拍挂出让商服用地统计包含

C2 商业金融业用地、C2 商业金融业用地+S2 广场用地（地下空间）等商业金融业用地为主的多用途地块；

5.村自行改造、村企合作改造以及原使用权人自行改造的“工改住宅”项目三种类型具体项目的补缴地价计算，若低于所在地价管理片区 2021-2023 年度一级土地市场公开招拍挂住宅用地出让平均交易楼面地价（可售）的 30%水平的，则按照所在地价管理片区 2021-2023 年度一级土地市场公开招拍挂住宅用地出让平均交易楼面地价（可售）的 30%水平计收；

6.村自行改造、村企合作改造以及原使用权人自行改造的“工改商服”项目三种类型具体项目的补缴地价计算，若低于所在地价管理片区 2021-2023 年度一级土地市场公开招拍挂商服用地出让平均交易楼面地价（可售）的 30%水平的，则按照所在地价管理片区 2021-2023 年度一级土地市场公开招拍挂商服用地出让平均交易楼面地价（可售）的 30%水平计收。