

# 附件 1

## 东莞市 2023 年集体建设用地基准地价 评估范围及内涵

### 一、评估范围

本次东莞市 2023 年集体建设用地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 2023 年集体建设用地基准地价评估范围图

## 二、地价内涵

### 1、集体商服用地

地价内涵：土地在估价期日 2023 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，代表集体商服用地各级别及区片在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的**出让使用权平均价格**。

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、集体工业用地

地价内涵：土地在估价期日 2023 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，代表集体工业用地各级别及区片在土地使用年期为 50 年条件下限制分割处分的**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

用途	集体商服用地	集体工业用地
	在符合国土空间总体规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得不动产权证的集体建设用地	
估价期日	2023 年 9 月 1 日	
土地开发程度	五通一平	
设定容积率	2.0	2.0
土地使用年限	40 年	50 年
地价表现形式	级别价/区片价	
价格表达形式	平均楼面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等他项权利的限制。
备注	(1) 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； (2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格；	

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 2023 年集体建设用地基准地价成果包括宏观成果的级别基准地价和中观成果的区片基准地价两种价格形式。