

附件1

东莞市2025年城镇国有建设用地 标定地价的基本内容

一、本次更新的公示范围除科研用途之外实现单用途全域覆盖，公示范围为东莞市4个街道（东城街道、南城街道、莞城街道、万江街道）、28个镇（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）、松山湖高新技术产业开发区以及滨海湾新区剔除山体外的城市范围。其中商服用途、住宅用途、工业用途公示范围面积均约为2111.96平方千米，科研用途公示范围仅覆盖松山湖，面积约为58.07平方千米。

二、东莞市2025年城镇国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为商服用途、住宅用途、工业用途、科研用途共四种用途。

三、本次标定地价的地价内涵为：标准宗地在估价期日2025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/规划（各标准宗地容积率详见附件2《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

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、地役权等他项权利限制的出让土地使用权价格。其中，商服用途评估价格表现形式包括首层楼面地价、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、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：

用途类型	土地开发程度	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 设定，红线内 场地平整	0.53~ 8.99	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 虑抵押权、地役 权等他项权利的 限制	40 年
住宅用途		1.08~8.99	平均楼面地价		70 年
工业用途		0.12~4.0	地面地价		50 年
科研用途		1.11~3.80	地面地价		50 年

注：容积率为该用途各标准宗地的容积率范围。

四、本次标定地价的估价期日为2025年1月1日。

五、参考《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用途	商业服务业用地	商业用地
住宅用途	居住用地	城镇住宅用地
工业用途	工矿用地、仓储用地	工业用地、物流仓储用地
科研用途	公共管理与公共服务用地	科研用地

六、标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

七、东莞市自然资源局将根据土地市场的变化情况对标定地价进行更新修订，经市政府批准后，对外公布执行。