

备案号：44244261B0016

查询码：53F30704



备案编号：[2026] 216

经核对，该报告出具的评估

土地估价报告各家系统的结果

核对人：[Signature]

日期：2026.10.16

土地估价报告

项 目 名 称：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权市场价格评估，目的是为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据

受托估价单位：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：金尺评字[2026]TD070001 号

提交估价报告日期：2026 年 7 月 27 日

估价报告备案日期：2026 年 10 月 16 日

土地估价报告

项 目 名 称：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权市场价格评估，目的是为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据

受托估价单位：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：金尺评字[2026]TD070001 号

电子备案编号：44244261B0016

提交估价报告日期：二〇二六年七月二十七日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权市场价格评估，目的是为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据。

二、委托估价方

名称：东莞市沙田镇人民政府

三、估价目的

为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据而评估国有建设用地使用权市场价格。

四、估价期日

根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《拟收回国有土地使用权告知书》，结合本次估价目的，确定本次估价期日为二〇二六年五月二十二日。

五、估价日期

二〇二六年七月十一日至二〇二六年七月二十七日

六、地价定义

根据估价目的及估价依据，结合委托估价方提供的资料及现场勘查情况，确定本次估价地价定义。

（一）土地用途

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特225-2号]复印件，估价对象土地用途为商住用地，根据《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010），估价对象用地性质为居住用地；根据现场查勘，估价对象现状为利澳花园居住小区二期的一部分，该区域全开发为住宅，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自

然资发〔2023〕234号），本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。

（二）土地开发程度

至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整，结合本次估价目的，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整。

（三）土地使用权年限

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》〔东府国用（2004）第特225-2号〕、《土地估价委托书》复印件，估价对象土地终止日期为2068年12月27日，土地剩余使用年期为42.60年。结合本次估价目的，本次估价设定土地剩余使用年期为42.60年。

（四）土地使用权类型

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》〔东府国用（2004）第特225-2号〕复印件，估价对象土地使用权类型为出让，故本次估价设定土地使用权类型为出让。

（五）土地使用权价格类型

本次估价目的是为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据而评估国有建设用地使用权市场价格，故本次估价设定土地使用权价格类型为市场价格。

（六）现状及规划利用条件

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象所在整宗土地已开发完成，现状为利澳花园居住小区二期的一部分。根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》〔东府国用（2004）第特225-2号〕、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象所在宗地证载土地面积为21,542.20平方米，

本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米。估价对象用地性质为居住用地，容积率 ≤ 1.20 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 85 米，绿地率 $\geq 35\%$ ，其它规划要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行。本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回前的容积率为 1.20。

沙田镇人民政府收回 372.38 平方米土地后，估价对象所在宗地的面积变更为 21,169.82 平方米，容积率变更为 $1.22[(21542.20 \times 1.2) \div (21542.20 - 372.38) \approx 1.22]$ ，本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回后的容积率为 1.22。

综上所述，本次评估的土地收回前估价对象所在宗地使用权价格是指在公开市场条件下于估价期日 2026 年 5 月 22 日，设定土地用途为城镇住宅用地，设定土地剩余使用年期为 42.60 年，设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内场地平整，设定容积率为 1.20 的规划利用条件下的国有出让建设用地使用权正常市场价格。

土地收回后估价对象所在宗地使用权价格是指在公开市场条件下于估价期日 2026 年 5 月 22 日，设定土地用途为城镇住宅用地，设定土地剩余使用年期为 42.60 年，设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内场地平整，设定容积率为 1.22 的规划利用条件下的国有出让建设用地使用权正常市场价格。

估价对象地价定义一览表

估价对象	估价对象所在整宗地块面积 (m ²)	估价设定的土地用途	设定土地剩余使用年限 (年)	估价设定的开发程度	设定容积率	设定土地使用权类型	备注
东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权	21,542.20	城镇住宅用地	42.60	宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整	1.20	国有出让	372.38 平方米土地收回前

东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权	21,169.82	城镇住宅用地	42.60	宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整	1.22	国有出让	372.38平方米土地收回后
--------------------------------	-----------	--------	-------	---	------	------	----------------

七、估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择适当的估价方法，得到估价对象在设定用途、容积率、土地使用权类型、土地使用权年期及土地开发程度等条件下于估价期日 2026 年 5 月 22 日土地收回前后的国有建设用地使用权市场价格差额如下：

（一）土地收回前的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：21,542.20 平方米；

地面单价：9,067 元/平方米；

土地总价：19532.3127 万元；

（二）土地收回后的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：21,169.82 平方米；

地面单价：9,160 元/平方米；

土地总价：19391.5551 万元；

（三）估价结果

本次土地估价结果为 372.38 平方米土地收回前后的整宗地价之差额，即：

估价结果=土地收回前的国有建设用地使用权市场价格-土地收回后的国有建设用地使用权市场价格

=19532.3127-19391.5551

=140.7576（万元）

地价大写：壹佰肆拾万零柒仟伍佰柒拾陆元整；

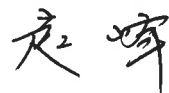
（货币种类：人民币）

估价对象单位地价、总地价及宗地情况详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	签字	签章
梁瑜彬	2019440115		
李路长	305202311440000 00221		

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字： 

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

二〇二六年七月二十七日



土地估价结果一览表

估价机构：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司
报告编号：金尺评字[2026]TD070001号
估价日期：2026年5月22日
估价目的：为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据
估价期日的土地使用权类型：国有出让

序号	估价期日的土地权利人	国有土地 使用 证号	宗地 位置	估价期日的用途			容积率		估价设定土地开 发程度	土地 使用 年限 (年)	宗地面积	地面单价	总地价	备注
				证载 (或批 准)	实际	设定	规 划	现 状			(m²)	(元/m²)	(万元)	
1	东莞市沙田镇齐沙村利花园小区全体业主	东府国用(2004)第特225-2号	东莞市沙田镇齐沙村利花园小区	商住用地	商住用地	城镇住宅用地	1.20	/	宗地红线外“六通”(即通路、通水、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	42.60	21,542.20	9,067	19,532.3127	土地收回前，总价保留四位小数
2				商住用地	商住用地	城镇住宅用地	1.22	/	宗地红线外“六通”(即通路、通水、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	42.60	21,169.82	9,160	19,391.5551	土地收回后，总价保留四位小数
土地收回前后面积、地价款差额											372.38	—	140.7576	—

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无。
2. 基础设施条件：通路：北临无名路，一面面临路；通电：市政供电；通上水：市政供水；通下水：市政排水管网疏通；通讯：市政通讯；通气：市政天然气；场地平整状况：宗地红线内场地平整。
3. 规划限制条件：《建设用地规划许可证》(编号：2003-12-100108)等材料确定，如最终规划指标有调整，估价结果应作相应调整或重新估价。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

其他需要说明的事项详见本报告“需要特殊说明的事项”。

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

二〇二六年七月二十七日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：东莞市沙田镇人民政府

二、估价对象

本次估价对象为位于东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权，根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《拟收回国有土地使用权告知书》复印件，估价对象属于《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]所记载宗地范围的一部分，估价对象土地使用权面积为 372.38 平方米，土地使用权人为东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

至估价期日，估价对象所在宗地已办理了不动产权登记，根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《拟收回国有土地使用权告知书》复印件记载，确定其土地登记内容为：

土地权利人：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主；

座落：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区；

土地证号：东府国用（2004）第特 225-2 号；

地籍图号：526.50-360.00；

土地用途：商住用地；

土地面积：21,542.20 平方米（本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米）；

土地四至：东至空地，南至利澳花园小区住宅楼，西至利澳花园小区住宅楼，北至无名路；

土地使用权性质：国有建设用地使用权；

土地级别：住宅用地 V 级，土地级别（楼面）价格为 5,900 元/平方

米（根据东莞市 2022 年国有建设用地基准地价更新成果确定）。

权属来源及变更：根据《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象原土地使用权人为东莞市利澳实业有限公司，现土地使用权人为东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主。

（二）土地权利状况

1. 土地所有权状况

估价对象土地所有权属于国家所有。

2. 土地使用权状况

根据《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象土地权利人为东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主，设定土地使用权类型为出让，设定土地用途为城镇住宅用地，设定土地剩余使用年期为 42.60 年。

3. 土地他项权利状况

根据提供的《国有土地使用证》资料显示，土地来源合法，权属清晰，界址清楚，至估价期日宗地未设有抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利状况及相邻关系权利状况。

（三）土地利用状况

1. 土地利用现状

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整，土地形状为较规则多边形，宗地地势较平坦，无不良地质条件，城市规划对估价对象所在区域无特殊限制。估价对象的土地利用现状详见“估价对象现场照片”（附件）。

2. 土地规划利用条件

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象所在整宗土地已开发完成，现状为利澳花园居住小区二期的一部分。根据委托估价方提供的《土

地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象所在宗地证载土地面积为 21,542.20 平方米，本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米。估价对象用地性质为居住用地，容积率 ≤ 1.20 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 85 米，绿地率 $\geq 35\%$ ，其它规划要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行。本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回前的容积率为 1.20。

沙田镇人民政府收回 372.38 平方米土地后，估价对象所在宗地的面积变更为 21,169.82 平方米，容积率变更为 1.22 $[(21542.20 \times 1.2) \div (21542.20 - 372.38) \approx 1.22]$ ，本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回后的容积率为 1.22。

3. 土地闲置状况

根据《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号，自 2012 年 7 月 1 日起施行）第二条：本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。第十四条：除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。

至估价期日，估价对象所在整宗土地为已开发用地，因此不存在土地闲置情况。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1. 城市资源状况

(1) 地理位置

东莞市位于广东省中南部,珠江口东岸,东江下游的珠江三角洲。地处东经 $113^{\circ} 31' - 114^{\circ} 15'$ 北纬 $22^{\circ} 39' - 23^{\circ} 09'$ 。最东是清溪的银瓶嘴山,与惠州市接壤;最北是中堂大坦乡,与广州市、惠州市隔江为邻;最西是沙田西大坦西北的狮子洋中心航线,与广州市隔海相望;最南是凤岗雁田水库,与深圳市相连,毗邻港澳,处于广州至深圳经济走廊中西间。东西长约 70.45 公里,南北宽约 46.8 公里,全市陆地面积 2465 平方公里。

(2) 自然资源及气候

东莞市地势特点东南高,西北低,地貌以丘陵台地和冲积平原为主,丘陵台地占 44.5%,冲积平原占 43.3%,海拔在 30~80 米之间,东南部山地占 6.2%,海拔在 200~600 米之间,全市最高峰为与惠阳市交界的银瓶咀,海拔 898.2 米。

东莞市属亚热带季风气候,长夏无冬,雨量充沛,温差振幅少,季风明显,年平均气温 23.3°C ,年平均降雨量 2042.6 毫米,常受台风、暴雨侵袭。

东莞市地质构造上,位于北东东向罗浮山断裂带南部边缘的北东向博罗大断裂南西部、东莞断凹盆地中。地势东南高、西北低。地貌以丘陵台地、冲积平原为主。东莞市有海岸线 115.94 公里(含内航道),海域面积 15000 公顷,浅海滩涂面积 4500 公顷,主航道岸线 53 公里,拥有深水良港——虎门港。东莞市主要河流有东江、石马河、寒溪水。境内 96% 属东江流域。东莞市属于亚热带季风气候,长夏无冬,光照充足,热量丰富,气候温暖,温度变幅小,雨量充沛,干湿季明显。东莞市内已知矿产有 VII 类 19 种,矿床点 66 处。主要分布在东莞中部、南部和东部的山地、丘陵地带。矿产分布分散,无规律。东莞市野生动物种类繁多,主要分布于山区和丘陵地带,体型较大的野兽多栖息在东南山区,一般兽类出没于平川、丘陵。东莞是岭南古邑,被誉为广东省历史文化名城,人文景观丰富,自然风景优美,旅游、休闲度假设施完善。东莞是广九铁路、广深准高速铁

路、广梅汕铁路与大京九铁路的交汇点。公路通车里程 2871 公里，其中高速公路 154 公里；一级公路 1315 公里。全市境内共有航道 82 条，通航里程 664 公里。

（3）行政区划及城市人口

东莞市现下辖 32 个镇（街道）；其中包括 4 个街道（莞城街道、南城街道、东城街道、万江街道）；28 个镇（石龙镇、石排镇、茶山镇、企石镇、桥头镇、东坑镇、横沥镇、常平镇，虎门镇、长安镇、沙田镇、厚街镇，寮步镇、大岭山镇、大朗镇、黄江镇，樟木头镇、谢岗镇、塘厦镇、清溪镇、凤岗镇，麻涌镇、中堂镇、高埗镇、石碣镇、望牛墩镇、洪梅镇、道滘镇）。

截至 2024 年末，东莞市户籍人口 326.95 万人。全年出生人口 3.53 万人，出生率为 11.67‰；死亡人口 1.08 万人，死亡率为 3.57‰；人口自然增长率为 8.09‰。

2. 不动产制度与不动产市场状况

（1）土地政策

2019 年 1 月 17 日，为了合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过制定《中华人民共和国耕地占用税法》。

2019 年 4 月 14 日，为加快健全自然资源资产产权制度，进一步推动生态文明建设，中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》。

2019 年 5 月 16 日，财政部会同农业农村部制定了《农田建设补助资金管理办法》（财农〔2019〕46 号），为了加强和规范农田建设补助资金管理，提高资金使用效益，根据《中华人民共和国预算法》等有关规定，财政部会同农业农村部制定了本办法。

2019 年 5 月 20 日，为贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》和《节约集约利用土地规定》等文件要

求，合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题，印发《住房城乡建设部国土资源部关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（建城〔2016〕193号）。

2019年7月19日，为完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，结合各地改革试点实践，制定《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）。

2019年9月06日，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

2019年9月20日，《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）。将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书（见附件1），不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见；将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证（见附件2），不再单独核发建设用地批准书；以统一规范标准、强化成果共享为重点，将建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合，归口成果管理，推进“多测合并、联合测绘、成果共享”。

2020年03月12日，自然资源部关于贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》的通知（自然资规〔2020〕1号）。对应国务院授权和委托的用地审批权，将部的用地预审权同步下放省级自然资源主管部门；将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。其中委托用地预审和先行用地批准权的期限与试点时间相同。

2020年07月20日，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造

工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区；合理确定改造内容，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

2020年08月21日，《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）。为落实省委、省政府《关于对标三年取得重大进展硬任务扎实推动乡村振兴的实施方案》要求，推进我省征收农村集体土地留用地高效开发利用，切实保障被征地农民合法权益，全力助推乡村振兴战略实施。

2021年05月21日，《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》的通知》（粤自然资函〔2021〕436号）。为贯彻国家和省关于全面推进乡村振兴战略部署，纵深推动村庄规划全面优化提升。

2021年06月02日，《广东省自然资源厅关于印发地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法的通知》（粤自然资规字〔2021〕3号）。为规范我省地上、地下国有建设用地使用权及其所附建筑物、构筑物所有权的确权登记工作，依法保护权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等有关法律法规规定，结合我省实际，制定本办法。

2022年05月27日，《广东省自然资源厅广东省农业农村厅广东省林业局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》，为坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，严格耕地用途管制，根据《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）精神（以下简称166号文），结合我省实际，现提出

实施意见。

2023 年 04 月 28 日，广东省自然资源厅发布《广东省自然资源厅关于实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》（粤自然资规字〔2023〕2 号），为进一步完善我省乡村产业用地保障政策体系，助力乡村产业振兴，推进城乡融合发展，根据《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12 号）、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》等文件精神，经省人民政府同意，现就实施点状供地有关事项通知如下：①聚焦乡村产业振兴，实行点状供地模式；②衔接国土空间规划，落实用地规模指标；③结合实际用地需求，实行分类审批管理；④突出多元化差异性，优化土地供应方式；⑤根据产权管理需要，做好确权登记发证；⑥跟踪全要素全过程，加强项目实施监管。

2024 年 3 月，东莞市印发了《东莞市田长制工作实施方案》，全面推动各镇街（园区）开展田长制各项工作，实现耕地网格化管理、保护责任全覆盖，建立市、镇、村和网格“3+1”田长组织体系和责任体系。同年 7 月，广东省 2024 年第 1 号总田长令（印发《广东省田长制工作规则》等三项配套制度）出台。东莞市结合实际，整合形成《东莞市田长制工作规则（试行）》《东莞市田长制巡田工作规则（试行）》，进一步发挥田长制制度优势。要求全市各级田长全面开展巡田工作，对各类违法违规占用耕地行为早发现、早制止、严查处，加强土地经营权流转合同履行监督，加强耕地保护政策宣传，以“长牙齿”的硬措施落实最严格的耕地保护制度，坚守耕地红线，保障粮食安全。

2024 年 7 月 4 日，东莞市人民政府办公室发布《东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市集体土地征收实施工作管理规定》的通知》（东府办〔2024〕15 号）文件，明确了集体土地征收的实施程序和职责分工。该规定要求市政府受委托实施原由省人民政府审批的成片开发方案审批、土地征收和土地征收实施方案等建设用地审批职权，并将这些职权委托给园区

管理委员会、镇人民政府(街道办事处)行使。

(2) 房地产政策

2020 年 04 月 14 日,住房和城乡建设部办公厅关于印发全国房屋网签备案业务数据标准的通知(建办房〔2020〕14 号)。为推进房屋网签备案系统建设规范化、标准化、便民化,按照经国务院同意的《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128 号)和《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》(建房规〔2020〕4 号)、《住房城乡建设部办公厅关于印发〈房屋交易与产权管理工作导则〉的通知》(建办房〔2015〕45 号)精神,编制了《全国房屋网签备案业务数据标准》。

2020 年 08 月 18 日,《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7 号)。当前,居住社区存在规模不合理、设施不完善、公共活动空间不足、物业管理覆盖面不高、管理机制不健全等突出问题和短板,与人民日益增长的美好生活需要还有较大差距。为贯彻落实习近平总书记关于更好为社区居民提供精准化、精细化服务的重要指示精神,建设让人民群众满意的完整居住社区,现就开展居住社区建设补短板行动提出意见。

2020 年 9 月 28 日,东莞市住房和城乡建设局发布关于印发《东莞市安居房配建管理实施细则》的通知(东建房〔2020〕15 号),为规范安居房的配建管理,确保安居房的建设质量和居住品质,满足各类人群的安居需求,根据《东莞市人才安居办法(试行)》、《东莞市公共租赁住房管理办法》等规定,结合我市实际,制定本细则,自 2020 年 9 月 28 日起施行。

2021 年 2 月 27 日,东莞市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》(东建〔2021〕6 号),为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制,坚决抑制投机

炒房，遏制房价过快上涨，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意发布，自公布之日起实施。

2021 年 12 月 24 日，东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》的通知》（东府办〔2021〕44 号），为落实中央“房住不炒”要求，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善我市住房供应体系，努力解决我市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧，市委市政府决定选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗等 5 个镇开展三限房（共有产权住房）建设试点。

2022 年 01 月 19 日，关于印发《东莞市老旧小区改造工作实施方案》的通知（东建房〔2022〕1 号），城市老旧小区改造是城市更新的重要内容 and 方向，是城市建设工作的重要任务和抓手，对构建“住有宜居”，改善城市民生，增强人民的获得感、幸福感和安全感具有重要的意义。为贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3 号）等政策文件要求，更好发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用，满足人民群众美好生活需要，经市人民政府同意，结合我市实际，制定本实施方案。

2022 年 05 月 13 日，东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市发展保障性租赁住房实施意见》的通知（东府办〔2022〕30 号），为落实中央“房住不炒”要求，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善我市住房供应体系，努力解决我市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧，市委市政府决定选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗等 5 个镇开展三限房（共有产权住房）建设试点。

2022 年 05 月 13 日，关于促进房地产市场平稳健康发展的通知（东建〔2022〕4 号），为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，支持刚性和改善性住房需求，因城施

策促进房地产业良性循环和健康发展，经市人民政府同意，现将有关事项通知如下。

2022 年 07 月 04 日，关于加强分类指导优化住房限购政策的通知（东建〔2022〕7 号），为切实贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，引导住房需求合理分布，促进房地产市场平稳健康发展。

2022 年 08 月 24 日，东莞市三限房运营管理实施细则（东建房〔2022〕17 号），本细则所称三限房是指政府提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，限定套型面积，限制使用范围和处分权利，实行政府与承购人按份共有产权，面向符合规定条件的本市无房家庭供应的保障性住房，属于共有产权住房。本细则适用于长安、虎门、塘厦、凤岗、大朗等三限房试点项目以及经市政府批准按照《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》建设的其他三限房项目。

2024 年 2 月 28 日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市财政局、国家税务总局东莞市税务局联合发布关于调整我市普通住房价格标准的通知（东建房〔2024〕5 号）文件，根据各园区、镇街普通住房 2024 年上半年平均交易价格情况，将享受优惠政策的普通住房实际成交价格分为四类标准，最低为 19435 元/平方米。

2024 年 5 月 24 日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市自然资源局、东莞市住房公积金管理中心、中国人民银行东莞市分行、国家金融监督管理总局东莞监管分局联合发布《关于进一步优化房地产相关政策的通知》（东建〔2024〕4 号）文件，提出优化土地供应管理，优化建筑工程容积率计算规则，调整开竣工违约责任核算标准，优化商品房销售管理等政策。

2024 年 9 月 30 日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于调整我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（东建〔2024〕4 号），取消商品住房转让限制，优化个人住房贷款政策。

（3）不动产市场状况

1) 土地市场-供应计划

①土地储备计划

总体规模：根据东莞市自然资源局发布的《广东省东莞市土地储备三年（2024—2026）滚动计划》，2025 年计划储备土地 203 宗，总面积约 13061.02 亩。

用途分类：储备土地的主要用途包括工矿用地、居住用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等。其中，工矿用地占比最高，体现了东莞对产业发展的重视。

②居住用地供应

供应规模：2025 年东莞市计划供应居住用地 36 宗，总面积约 2454.85 亩（约 163.7 万平方米），占总供应地块面积的 19.6%。

供应方式：32 宗地将通过网上挂牌方式供应，4 宗地采用政府划拨方式供应。

重点区域：居住用地供应主要集中在南城、滨海湾新区、虎门、塘厦等区域。例如，南城计划供应 4 宗居住用地，滨海湾新区供应 2 宗，虎门供应 4 宗。

③产业用地与现代化产业园区建设

工矿用地：工矿用地是东莞市土地供应的重点，2025 年计划储备工矿用地 27048.33 亩，主要用于支持制造业和战略性新兴产业的发展。现代化产业园区：东莞将重点推进现代化产业园区建设，包括万江新村、厚街厚山、洪梅河西等园区。这些园区将结合“工改工”和城中村改造，优化产业空间布局，吸引龙头企业落地。

④交通与公共设施用地

交通运输用地：2025 年计划储备交通运输用地 2799.61 亩，主要用于完善区域交通网络，支持“外联内畅”的立体交通体系建设。

公共设施用地：计划储备公共管理与公共服务用地 2472.03 亩，重点用于教育、医疗、文体等公共服务设施的建设。

⑤政策支持与创新举措

专项债支持：东莞将利用专项债资金收购存量闲置土地，优化土地资源配置，推动房地产市场稳定发展。

连片土地整备：通过连片土地整备和标准化产业片区建设，东莞将实现集中连片土地供给，提升土地利用效率。

2025 年东莞市土地市场供应计划以产业用地和居住用地为重点，兼顾交通、公共设施等配套用地，旨在通过土地资源的优化配置，推动经济高质量发展 and 城市功能提升。

2) 土地市场-土地交易

2025 年东莞市全年共成交 6 宗住宅用地，总成交金额约 50.3 亿元。地块分化显著，3 宗商品房用地聚焦核心价值高地，3 宗安置房用地探索创新开发模式，共同勾勒出东莞土拍“聚焦核心、稳健多元”的新特征。

3 宗商品房用地均瞄准东莞顶级价值板块，成为市场共识的“硬通货”。滨海湾新区交椅湾地块、松山湖高新区临湖地块，以及临深凤岗的别墅地块，分别凭借产业规划优势、稀缺生态资源和深圳外溢需求承接能力，成为房企争夺的核心标的。

与过往狂热竞拍不同，今年核心地块竞争更趋理性。滨海湾地块仅华润、招商两家参与，松山湖临湖靓地吸引华润、中海、东实三家报名，凤岗别墅地块则以 3.97 亿元底价成交。其中，松山湖地块历经 71 轮鏖战，最终华润以 19.1 亿元竞得，溢价率 12%；滨海湾地块经过 29 轮竞价，由华润联合滨海湾置业以 12.3 亿元拿下，溢价率 7.3%东莞滨海湾新区。

另外 3 宗地块位于常平、黄江、万江，均为安置房用地，采用“土地出让+回购安置”创新模式，同样引发市场关注。该模式下，房企拿地建设后，由政府以约定价格整体回购，盈利点从“销售溢价”转向“建设差价”，有效回避了市场去化风险，政府则能高效推进城市更新与安置保障。

尽管是安置房用地，部分地块竞争热度颇高。其中常平镇木榆村地块历经 109 轮竞价，最终以约 6.06 亿元成交，溢价约 1 亿元，该地块作为

“香港城”项目先导工程，是东莞首个引入该创新模式的城中村改造项目。这种高热度并非市场回暖信号，而是房企对新模式下稳定收益权的争夺，标志着东莞土地市场不再依赖商品房销售单一逻辑，开始探索兼具公共职能与收益可控的“稳健型”开发路径。

2025年东莞土拍的分化特征，既体现了房企对核心资产的坚定看好，也反映了市场对风险的审慎规避。核心区域的优质商品房用地仍是实力房企的必争之地，但竞争已告别盲目狂热，转向基于价值判断的理性竞价；而安置房用地的创新模式，则为土地市场提供了更稳健的补充路径，助力城市更新与民生保障落地。

3) 住宅房地产

根据东莞市住建局公布的统计数据，二手房成交量首次突破3万套，达到31515套，而新房成交量仅为15843套。这一趋势表明，东莞的房地产市场正在从“新房主导”逐渐转向“存量房流转”，购房者的理性选择愈发明显，开始更加关注实际居住价值与价格的匹配，而非盲目追求全新房源。

2025年，东莞全市共计网签房源47358套，其中二手房占比超过66%，成为市场的绝对主力。具体来看，南城以2763套的成交量位居榜首，占全市二手房成交总量的8.8%。常平和樟木头分别以2426套和2144套紧随其后，显示出成熟生活区的刚需置业需求依然旺盛。此外，东城、虎门和塘厦的成交量均突破1800套，构成了强有力的第二梯队。整体来看，成交量前十的镇街共成交19140套，占全市总量的60.7%，显示出市场集中度较高。

在成交均价方面，松山湖以29514元/m²的均价遥遥领先，成为市场的高地。南城、长安和东城的均价分别为19799元/m²、18330元/m²和18021元/m²，紧随其后。值得注意的是，常平和樟木头虽然成交量较高，但均价却相对较低，分别为9647元/m²和8781元/m²，显示出高性价比吸引了大量购房者。整体来看，南城、东城和虎门等区域的成交量与均价均表现

出良好的均衡关系。

与二手房市场的火爆形成鲜明对比的是，新房市场则呈现出明显的调整态势。2025 年，新房市场的成交量较去年下降近四成，松山湖由于政策影响，成交量大幅跃升，占全市新房总量的 20.4%。市场价格梯度拉大，核心区与镇区的价差可达 4 倍以上，显示出板块价值的分化加剧。松山湖以 3238 套的成交量位居新房市场之首，凤岗和塘厦分别以 1286 套和 1018 套紧随其后

在新房均价方面，东莞市场分为四个梯队。第一梯队的南城和东城均价超过 3 万/m²，分别为 42053 元/m²和 38793 元/m²，显示出核心区域的稀缺性与成熟配套支撑了高房价。第二梯队的万江和长安均价在 2-3 万/m²之间，第三梯队的凤岗、厚街等镇区均价在 1.5-2 万/m²，而最后一个梯队则涵盖了多个镇街，麻涌和望牛墩成为全市新房价格最低的区域，均价分别为 10405 元/m²和 9425 元/m²。

随着市场的逐步成熟，东莞楼市进入了一个分化的时代。核心区域的价值愈发凸显，价格坚挺；而二手房市场则活跃，成为刚需购房者的主流选择。部分镇区则通过价格优势吸引购房者，主打居住功能。

3. 金融政策

2019 年 1 月 4 日，央行决定分别于 1 月 15 日和 1 月 25 日下调存款准备金率各 0.5 个百分点，也即 2019 年 1 月 15 日，中小型和大型金融机构的存准率将分别下降 0.5 个百分点至 12%和 14%；2019 年 1 月 25 日，将分别再降 0.5 个百分点至 11.50%和 13.50%。

2019 年 3 月 13 日，财政部印发《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10 号），在公共服务领域推广运用政府和社会资本合作（PPP）模式，引入社会力量参与公共服务供给，提升供给质量和效率，是党中央、国务院作出的一项重大决策部署。为贯彻落实中央经济工作会议和全国财政工作会议精神，有效防控地方政府隐性债务风险，充分发挥 PPP 模式积极作用，落实好“六稳”工作要求，补齐基础

设施短板，推动经济高质量发展。

2019 年 7 月 16 日，《关于开展财政支持深化民营和小微企业金融服务综合改革试点城市工作的通知》（财金〔2019〕62 号），为贯彻落实党中央、国务院关于支持民营和小微企业发展的决策部署，更好发挥财政资金引导作用，探索改善民营和小微企业金融服务的有效模式，从 2019 年起，财政部联合科技部、工业和信息化部、人民银行、银保监会开展财政支持深化民营和小微企业金融服务综合改革试点城市工作，中央财政给予奖励资金支持。

2020 年 12 月 31 日央行、银保监会、财政部、发改委与工信部联合发布《关于继续实施普惠小微企业贷款延期还本付息政策和普惠小微企业信用贷款支持政策有关事宜的通知》（银发〔2020〕324 号），明确贷款延期还本付息政策、信用贷款支持政策等延期至 2021 年底。

2021 年 2 月 5 日，工信部印发《关于引入政府性融资担保工具支持产业基础能力提升的通知》。通知指出，为提升产业基础能力，增强企业创新发展活力，工业和信息化部拟联合国家融资担保基金，充分发挥政府性融资担保作用，引导金融资本投向工业基础领域。

2021 年 3 月，银保监会、住建部、央行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核等方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，并要求各分支机构开展经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31 日前完成排查工作。

2021 年 4 月，中国银保监会发布《关于 2021 年进一步推动小微企业金融服务高质量发展的通知》。通知要求，要继续加大对小微企业首贷、续贷、信用贷款投放力度，大型银行要将“首贷户”纳入内部考核评价指标等。

2021 年 8 月 6 日，广东省人民政府关于印发《广东省金融改革发展“十四五”规划》的通知（粤府〔2021〕48 号），本规划根据《广东省国民经

济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》编制，重点明确“十四五”时期（2021—2025 年）广东省金融改革发展的指导思想、战略导向、主要目标，部署重大任务，并对 2035 年远景目标进行展望。

2021 年 8 月 18 日，央行、国家发改委、财政部、银保监会、证监会和外汇局联合发布《关于推动公司信用类债券市场改革开放高质量发展的指导意见》。

2021 年 9 月 15 日，广东省人民政府关于印发广东省深入推进资本要素市场化配置改革行动方案的通知（粤府函〔2021〕268 号）。为贯彻落实《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9 号）精神，建立完善的现代金融体系，提高资本要素配置能力和效率。

2021 年 10 月 13 日，广东省地方金融监督管理局关于印发 2022-2024 年广东省政策性农村住房保险实施方案的通知（粤金监〔2021〕79 号）。为充分发挥财政保费补贴的引导作用，创新政府防灾减灾救灾模式，进一步增强全省农村地区和农村人口抗灾减灾能力，助力乡村振兴战略落地见效。

2022 年 8 月 2 日，关于印发《关于完善期现货联动市场体系 推动实体经济高质量发展实施方案》的通知（粤金监〔2022〕54 号）。为发展完善期现货联动交易市场体系，打造完整期货产业链，推动广东优势产业升级，提升广东对重要大宗商品的价格影响力，促进广东经济高质量发展，制定本实施方案。

2023 年 6 月 16 日，中国人民银行 国家金融监督管理总局 证监会 财政部 农业农村部《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》。为深入贯彻党的二十大、中央经济工作会议、中央农村工作会议精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，围绕建设供给保障强、科技装备强、经营体系强、产业韧性强、竞争能力强且具有中国特色的农业强国，强化目标导向、问题导向和结果导向，锚定目标，鼓足干劲，建立

完善多层次、广覆盖、可持续的现代农村金融服务体系，增强金融服务能力，助力全面推进乡村振兴、加快建设农业强国。

2024 年 4 月 30 日，广东省人民政府办公厅关于印发广东省大力发展融资租赁支持制造业高质量发展指导意见的通知（粤府办〔2023〕18 号）。融资租赁是经济主体的重要融资渠道，在推动制造业企业技术改造、设备更新，带动产业升级、促进产品销售、缓解市场主体资金压力等方面具有重要作用。为深入贯彻习近平总书记关于金融服务实体经济的重要论述精神，认真落实省委“1310”具体部署，进一步发挥融资租赁服务实体经济作用，支持我省制造业高质量发展。

2023 年 12 月 11 日，广东省人民政府办公厅印发《关于金融支持“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展实施方案的通知》（粤办函〔2023〕316 号）。为全面贯彻党的二十大精神和习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，认真落实中央金融工作会议部署，全面落实省委、省政府关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”）促进城乡区域协调发展的部署要求，充分发挥金融资源要素保障作用，全力推动金融支持“百千万工程”落实到县镇村。

4. 税收政策

2019 年 1 月 18 日，财政部发布《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

2019 年 3 月 26 日，按照《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，将《住房城乡建设部办公厅关于调整建设工程计价根据增值税税率的通知》（建办标〔2018〕20 号）规定的工程造价计价根据中增值税税率由 10% 调整为 9%。

2019 年 4 月 15 日，为继续支持公共租赁住房（以下称公租房）建设和运营财政部税务总局发布《关于公共租赁住房税收优惠政策公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号）。

2019 年 05 月 28 日，《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）。

2019 年 6 月 13 日，《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 74 号），为贯彻落实修改后的《中华人民共和国个人所得税法》，做好政策衔接工作，将个人取得的有关收入适用个人所得税应税所得项目的事项公告。

2020 年 8 月 11 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过了《中华人民共和国契税法》、《中华人民共和国城市维护建设税法》两部新税法，均自 2021 年 9 月 1 日起施行。

2020 年 9 月 4 日，财政部、海关总署、税务总局印发《关于 2020 年中国国际服务贸易交易会展期内销售的进口展品税收优惠政策的通知》（财关税〔2020〕36 号），支持 2020 年中国国际服务贸易交易会。

2020 年 9 月 28 日，税务总局、发展改革委、公安部、司法部、财政部、人力资源社会保障部、住房城乡建设部、商务部、人民银行、海关总署、医保局、档案局、密码局等十三部门印发《关于推进纳税缴费便利化改革优化税收营商环境若干措施的通知》（税总发〔2020〕48 号），进一步推进纳税缴费便利化改革、持续提升为市场主体服务水平、加快打造市场化法治化国际化税收营商环境。

2021 年 3 月 31 日，财政部、税务总局制发《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（2021 年第 11 号），提高了小规模纳税人起征点月销售额标准。

2021 年 4 月 2 日，财政部、税务总局印发《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号），规定对小型微利企业和个体工商户年应纳税所得额

不超过 100 万元的部分，在现行优惠政策基础上，再减半征收所得税。

2021 年 6 月 22 日，国家税务总局印发《关于企业所得税若干政策征管口径问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 17 号），明确了 6 项企业所得税政策操作执行口径。

2021 年 8 月 2 日，《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》（东建〔2021〕11 号），去年我市及时出台“莞九条”“莞六条”等调控政策，收紧限购、限售、限贷等措施，加强房地产金融监管，增加住宅用地供应，强化商品住房价格管控，持续整治房地产市场秩序，坚决遏制投机炒房，较好地遏制了房价过快上涨的势头。我市被列入房地产市场监测重点城市名单后，市委、市政府高度重视，强调东莞坚持制造业立市，全力打造民生幸福美好城市，必须保持头脑清醒，进一步提高政治站位，牢牢把握“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，更加自觉接受上级部门监督指导，坚决确保实现党中央、国务院提出的稳地价稳房价稳预期调控目标。在深入评估前期调控政策成效与不足的基础上，继续充实和丰富“一城一策”调控工具箱，不断探索房地产长效机制的“东莞路径”。经市人民政府同意，今天，市住房城乡建设局等八部门联合印发了《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，再次表明了东莞坚持房地产市场调控不动摇、不放松的态度。

2021 年 8 月 24 日，财政部 税务总局《关于城市维护建设税计税依据确定办法等事项的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 28 号），《中华人民共和国城市维护建设税法》已由第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行。经国务院同意。

2021 年 8 月 27 日，财政部 税务总局《关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 29 号）。为贯彻落实《中华人民共和国契税法》，现将税法实施后继续执行的契税优惠政策公告。

2021 年 12 月 13 日广东省财政厅等 4 部门关于印发《广东省国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收实施方案》的通知（粤财税〔2021〕39 号）。

2022 年 4 月 26 日，国家税务总局广东省税务局关于印发《落实住房租赁税收政策操作指引》的通知（粤税函〔2022〕117 号），为做好我省住房租赁工作，推动住房租赁市场健康发展，确保税收优惠政策精准落实，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（中华人民共和国财政部 国家税务总局 中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号，以下简称《公告》）和《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）的有关规定，制定本指引。

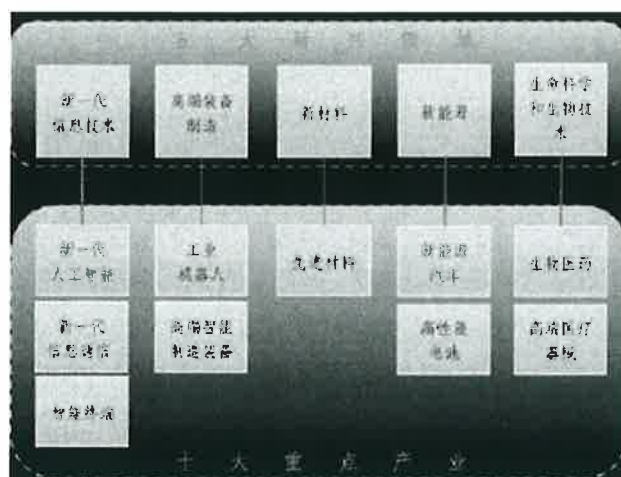
2024 年 11 月 12 日中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国住房和城乡建设部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（2024 年第 16 号），提出对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

5. 产业政策

为紧抓全球新一轮产业变革机遇，在新时代经济潮流中保持竞争优势，要进一步聚焦重点产业发展方向。立足东莞产业发展优势，以中国制造 2025 为主攻方向，夯实先进制造业基础，持续做大做强数字经济，加快发展新一代产业，在新一代信息技术、高端装备制造、新材料、新能源、生命科学和生物技术等重点新兴领域形成集群优势，构建以科技创新为引擎、以智能制造为核心、以新一代产业为重点、以数字经济为引领的现代产业

体系，实现产业高端集聚发展和创新融合发展，打造未来发展新优势，助力形成湾区增长新格局。力争到 2025 年发展形成千亿乃至万亿级产业集群。

东莞重点新兴产业框架图



(1) 新一代信息技术领域

抢抓新一代信息技术发展机遇，加快实施智能化战略，大力发展数字经济，在人工智能、信息通信、智能终端、核心元器件等领域开展技术攻关，抢占 5G 网络、物联网、大数据、云计算等“高端环节”，加快从制造向智造转变，将东莞打造成屹立于粤港澳大湾区的世界级高端电子信息产业高地。

(2) 高端装备制造领域

紧抓全球产业变革和粤港澳大湾区建设的发展机遇，提升原始创新能力，推进示范应用和产业化，打造东莞“智能制造”品牌，将东莞建设成为服务湾区、影响国际的机器人和智能装备产业基地。

(3) 新材料领域

依托松山湖材料实验室和散裂中子源（CSNS）大科学装置等，大力凝聚国内外在材料领域具有优势的高校院所，引进海内外高端科研团队，重点发展先进材料、加快布局前沿材料，打通从基础科学发现、关键技术突破到产业应用的完整创新链，积极推动材料科学重大成果转化和产业化，

以中子科学城为核心，培育发展龙头企业和一批创新能力强、市场活力足的中小型创新科技企业，打造完整的先进材料产业链，努力将东莞建设成为国际先进材料产业的研发高地、先进材料产业化基地和产业集聚区。

（4）新能源领域

把握绿色发展和“一带一路”建设战略契机，重点突破新能源汽车及关键零部件和高性能电池，大力发展新型能源和智慧能源技术，推进项目示范应用和高技术产业化，促进产业链协调发展，形成若干国际、国内知名品牌，推动东莞新能源产业实现新跨越。

（5）生命科学和生物技术领域

抢抓全球生命科学和生物科技发展浪潮，推动国内外大型生物研究机构和企业东莞发展，突出前沿性、原创性技术创新，着力突破创新药物、高端医疗器械等领域，壮大大健康产业集群。

6. 城市规划与发展目标

根据《东莞市城市总体规划（2016-2030）》，东莞的城市发展目标为国际制造名城、现代生态都市。东莞坚定制造业强市发展方向，以建设国际制造名城为目标，推动制造业升级发展，努力争创中国制造样板城市。同时，坚持生态优先发展，融入珠三角世界级城市群，建设经济持续发展、生态优美怡人、交通安全便捷、生活舒适方便、社会和谐稳定的现代生态都市。

根据《东莞市城市总体规划（2016-2030）》，东莞市将构建“一中心四组团”的新型空间格局，跨镇域整合配置产业、土地、基础设施和公共服务等资源。

其中中心组团以“市区、松山湖（生态园）”为核心建设全市最具竞争力的高品质综合服务中心和创新中心。中心城区将构建由行政文化中心、南城国际商务区组成的城市主中心，以及莞城、东城、万江三个特色城市副中心。同时连接区域功能节点和交通枢纽，构建“东莞大道-东城中路-莞龙路”综合功能发展轴与“松山湖大道-八一路-鸿福路-银龙路”山水

特色发展轴。

同时，将轨道2号线沿线重要区域、松山湖拓展地区、莞樟路-东深公路沿线重要区域、轨道门户枢纽地区确定为市域重点更新区域，划定松山湖、生态园、虎门港、长安新区、水乡新城、粤海银瓶合作创新区、南城国际商务区、东莞火车站地区、虎门中心区、常平中心区、塘厦中心区为特别政策地区，制定鼓励发展政策。

规划到2030年，全市城乡建设用地规模控制在全市总面积的50%以内，约1233平方公里，确保以生态控制线为底线调控城镇用地发展，全市生态用地规模不低于全市总面积的50%；中心城区城乡建设用地规模控制在中心城区总面积的70%以内，约156平方公里，营造绿色生态宜居城市。到2030年，预测全市常住人口规模为950万，比目前多出110多万，城镇化率也将达到90%以上；其中，中心城区常住人口规模约为160万人。

2017年3月底，东莞拉开了新一轮园区统筹片区联动协调发展工作大幕。在“中心四组团”城市格局的基础上，东莞继续深化“统筹”战略，在不改变现有园区、镇、街道行政架构和空间范围的前提下，将全市划分为六大片区，并谋划14个重点发展先行区，集中优势资源，将其建设成为引领片区发展的“引爆点”。

（1）城区片区：

范围：包括南城街道、莞城街道、东城街道、万江街道、高埗镇、石碣镇。

定位：做大做强中心城区，打造中心城区“三江六岸”水文章，建设现代城市滨水岸线、现代综合服务中心和南城CBD中央商务区。

先行区：东江滨水区、南城国际商务区。

（2）松山湖片区：

范围：包括松山湖高新技术产业开发区（东莞生态产业园区）茶山镇、寮步镇、大朗镇、大岭山镇、石龙镇、石排镇。

定位：发挥松山湖自主创新示范区的创新引领作用，构建“1+6”的

区域科技产业创新中心。

先行区：松山湖（生态园）中子科学城、东莞火车站地区。

（3）滨海片区：

范围：包括长安镇（滨海湾新区）沙田镇（东莞港）虎门镇和厚街镇。

定位：全面对接深圳大空港、前海和广州南沙，积极融入粤港澳大湾区发展战略，对接“一带一路”国家战略，增强区位优势。

先行区：滨海湾新区、东莞港、虎门北站地区、威远岛。

（4）水乡新城片区：

范围：包括麻涌镇、中堂镇、望牛墩镇、洪梅镇、道滘镇，是东莞水乡特色发展经济区的核心5镇。

定位：集中力量加快水乡新城建设，做精水乡新兴产业和轻柔产业，加强与广州和深圳的对接，加快推进水乡产业转型升级和城市升级。

（5）东部产业园片区：

范围：包括常平镇、谢岗镇（广东东莞粤海银瓶合作创新区）东坑镇、桥头镇、企石镇、横沥镇、黄江镇。

定位：激活原东部产业园片区（企石辖区）承接深圳辐射通道，广东东莞粤海银瓶合作创新区与常平镇形成产城互补关系，并加强与惠州潼湖生态智慧区的对接，加快东部发展。

先行区：广东东莞粤海银瓶合作创新区、原东部工业园（企石辖区）。

（6）东南临深片区：

范围：包括塘厦镇、清溪镇、凤岗镇、樟木头镇。

定位：发挥生态资源优势，对接深圳“东进战略”，承接深圳创新资源和现代产业外溢，做强先进制造和新兴产业集群。

先行区：赣深高铁塘厦站地区。

7. 城市社会经济发展状况

（1）工业生产稳定增长

2026年1-4月，东莞市规模以上工业增加值同比增长6.8%。分行业

看，主导产业贡献突出，电子信息制造业增加值同比增长 9.4%，电气机械及设备制造业增加值同比增长 9.8%，分别快于全部规模以上工业增加值 2.6 和 3.0 个百分点。新动能产业增势良好，先进制造业、高技术制造业增加值分别同比增长 6.7%、10.2%。从产品产量看，高技术产品产量增长较快，虚拟现实设备、集成电路、智能手表、智能手机等产品产量分别同比增长 67.9%、35.8%、34.4%、27.7%。从用电量看，全社会用电量 350.31 亿千瓦时，同比增长 8.6%；工业用电量 245.03 亿千瓦时，同比增长 7.1%。

（2）固定资产投资较快增长

2026 年 1-4 月，东莞市固定资产投资总额同比增长 12.1%；扣除房地产开发投资，全市固定资产投资同比增长 23.4%。新动能投资快速增长，先进制造业、高技术制造业投资分别同比增长 46.2%、81.4%。分领域看，基础设施投资同比增长 7.6%，制造业投资同比增长 33.2%，房地产开发投资同比下降 28.4%。

（3）消费市场保持增长

2026 年 1-4 月，东莞市社会消费品零售总额 1501.48 亿元，同比增长 0.2%。按消费类型分，限额以上单位餐饮收入同比增长 1.7%，限额以上单位商品零售同比下降 3.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势向好，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、中西药品类、粮油食品类商品零售额分别同比增长 29.9%、27.9%、14.7%、11.8%。汽车消费增长较快，限额以上单位新能源汽车商品零售额同比增长 30.8%。

（4）外贸进出口平稳增长

2026 年 1-4 月，东莞市外贸进出口总额 5125.2 亿元，同比增长 5.4%。其中，出口 3148.9 亿元，同比增长 8.0%；进口 1976.2 亿元，同比增长 1.5%。4 月份，全市外贸进出口总额同比增长 6.8%；其中，出口同比增长 10.5%；进口同比增长 1.4%。

（5）金融市场运行稳健

2026 年 4 月末，东莞市金融机构本外币存款余额 30549.19 亿元，同

比增长 7.1%；其中，住户存款 12772.24 亿元，同比增长 9.2%。金融机构本外币贷款余额 20582.41 亿元，同比增长 3.1%；制造业贷款较快增长，制造业贷款余额 4203.25 亿元，同比增长 12.0%。

（6）居民消费价格温和回升

2026 年 1-4 月，东莞市居民消费价格（CPI）同比上涨 0.9%。分类别看，食品烟酒及在外餐饮类价格同比上涨 0.3%，衣着类价格同比上涨 1.5%，居住类价格同比上涨 1.1%，生活用品及服务类价格同比上涨 3.5%，交通通信类价格同比持平，教育文化娱乐类价格同比上涨 0.2%，医疗保健类价格同比上涨 3.0%，其他用品及服务类价格同比上涨 6.2%。4 月份，全市居民消费价格同比上涨 1.5%。

（二）区域因素

1. 区域概况

沙田镇位于东莞市西南部，东江南支流出海口与狮子洋交汇处，面积约 111.5 平方公里，下辖 16 个村委会和 2 个社区，截至 2024 年底，沙田镇户籍人口约 7 万人，常住人口约 26.31 万人。沙田镇区位优势明显，地处广州-东莞-深圳-香港等城市发展轴带的中央和珠三角经济圈几何中心位置；码头岸线资源优越，沙田港区是东莞港主港区，拥有东莞首个享受国家级特殊政策的园区——东莞保税物流中心；已通车的广深沿江高速、南沙大桥、穗莞深城轨以及莞番高速、沿海公路等交通要道都经过沙田并留有出入口或站点，与广州、深圳形成半小时同城经济圈，进入与香港、澳门 1 小时的便利经济圈。

2. 交通条件

沙田交通网络四通八达，有广深沿江高速、常虎高速虎门港支线、广深港客运铁路，建设中的穗莞深城际轨道、番莞高速、沿海公路、进港中路、进港南路以及已通车的港口大道等省、市重点道路工程都经过沙田并留有出入口或站点，沙田迎来与广州、深圳、东莞半小时间距的同城化时代，进入与香港、澳门 1 小时的便利经济圈，同时，可通过虎门港 300 多

条航线连接世界，沙田正成为珠三角乃至华南地区重要的交通枢纽。

3. 基础设施条件

(1) 供水：沙田镇辖区内水厂供水，管网日通水能满足全镇需求，自来水普及率 100%。

(2) 排水：沙田镇辖区内为雨污合流方式，新建城区为雨污分流方式，排水基本通畅。

(3) 供电：沙田镇辖区内建成 11 万千伏变电站 2 个、22 万千伏变电站 1 个，电力供应基本满足需求。

(4) 通信：区域内通讯与市政通讯网相联，形成了交换程控化、传输光纤化、数字化的现代通信网络，程控电话、移动电话被普遍应用，通讯线路通畅。

(5) 供气：现状燃气气源为液化石油气，供气方式有瓶装供应和管道输送两种。天然气由燃气公司提供，目前大部分住宅小区已使用天然气。

(6) 市政公用配套条件

教育普及：目前，沙田镇拥有公民办中小学及幼儿园 23 所，适龄儿童入学率 100%，新建成东莞湾区中学，计划于 2026 年 9 月正式启用。

医疗保障：以沙田医院为主，结合各社区卫生站，居民医疗保障率较高。

休闲设施：正在有步骤地规划建设临海、滨江、沿河城市景观休闲区，已经建成淡水湖“一湖两岸”和南环河城市滨水景观带。

4. 环境条件

(1) 自然环境

沙田镇地处东江南支流出海口与狮子洋交汇处，地势平坦，河涌交错，西北部地势较高，东南部地势较低，由西北向东南倾斜，属珠江三角洲平原的一部分。其地势可分两个单元：一是河漫滩地貌，标高 0.9-1.6 米，低于普通水位，地势平坦、低洼，第四纪的冲积层分布于整个沙田地域；二是三级阶地地貌，标高 25-50 米，属剥蚀阶地，坡度较大，有基岩暴露，分布于

闾西山和稔洲山二处。面积 107 平方公里,拥有 28 公里的黄金海岸线。

(2) 人文环境

沙田镇素有“鱼米之乡”美誉,曾被评为“全国农业先进单位”,是中国港口物流重镇、全国龙舟之乡、中国水上民歌(咸水歌)之乡、国家卫生镇、广东省教育强镇、广东省园林城镇、广东省生态镇、广东省文明镇。疍家文化源远流长,保留大量疍家风俗、民居,水文化展览馆收藏有相关疍家的资料和用品 500 余件,并建立咸水歌创作培训基地,出版了《沙田咸水歌》。沙田咸水歌于 2007 年被列入省级非物质文化遗产名录。

5. 商服繁华程度

沙田镇的商业服务设施已初步形成“大型商业综合体+特色文旅消费点+社区底商”的多层次格局,有万隆购物广场、君汇缤纷城,定位于“休闲、购物、娱乐、餐饮”一体化 MALL;沙湾星空不夜城主打夜间经济,2025 年已开业运营,旨在激发片区消费活力。沙田镇商业服务设施正经历从“有”到“优”的质变。通过激活存量空间、塑造特色场景、借力政策扶持,其商业吸引力正在脱离单纯的“工业配套”属性,向“湾区至美滨海港城”的品质生活中心迈进。

6. 规划条件

强化土地要素保障,完成镇级国土空间总体规划(草案)编制和东部片区、西部片区控制性详细规划修编,推动完成新增耕地约 400 亩,力争完成约 879 亩土地整备。全力攻坚招商引资,紧扣“招商引资年”工作部署,全力冲刺全年 18 亿元的招商引资目标,积极争取数智蛋业全产业链项目、核电模块拼装项目等重大项目落户沙田。坚持提品质、强特色,推动城乡协调发展。持续完善基础设施,加快推进红干二期、横四路连接线、白云大道三期等重大基础设施建设,争取完成 X822 道路拓宽升级、200 盏路灯亮化提升、13 条村道巷道硬化提升、3 个街心公园(村居公园)改造建设、3 条市政道路建设;实施排水管网提质增效工程,实现污水收集双主管,分步推进管网清淤疏浚与修复改造。

7. 微观区位因素

估价对象位于东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，北临无名路，一面临路。周边有轮渡路交通主干道。区域内基础设施较完善，周边有福客百货（齐居海岸店）、沙田镇第二小学、东莞市沙田镇齐沙社区卫生服务站等配套设施，公用设施状况完善度一般。

综合以上因素分析，估价对象区域内基础设施较完善，公用设施状况完善度一般，整体交通条件一般。

（三）个别因素

1. 位置

估价对象位于东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，东至空地，南至利澳花园小区住宅楼，西至利澳花园小区住宅楼，北至无名路。

2. 面积

根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象土地使用权面积为 372.38 平方米，其所在整宗土地使用权面积为 21,542.20 平方米，宗地面积适中，较合理且较利于使用。

3. 用途

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]复印件，估价对象土地用途为商住用地，根据《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010），估价对象用地性质为居住用地；根据现场查勘，估价对象现状为利澳花园居住小区二期的一部分，该区域全开发为住宅，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。

4. 临路状况

估价对象东至空地，南至利澳花园小区住宅楼，西至利澳花园小区住宅楼，北至无名路。

5. 形状

根据估价人员现场勘查，结合《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]宗地图，估价对象形状为较规则多边形，宗地形状对土地利用度一般。

6. 地质、地势、水文条件

估价对象地质条件较优，地基承载力较好，地势较平坦，无不良水文地质条件，整体较有利于宗地的利用开发。

7. 个别开发程度

根据估价人员现场勘查，估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整，根据委托估价方提供的《土地估价委托书》，结合本次估价目的，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整。

8. 规划利用条件

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象所在整宗土地已开发完成，现状为利澳花园居住小区二期的一部分。根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象所在宗地证载土地面积为 21,542.20 平方米，本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米。估价对象用地性质为居住用地，容积率 ≤ 1.20 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 85 米，绿地率 $\geq 35\%$ ，其它规划要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行。本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回前的容积率为 1.20。

沙田镇人民政府收回 372.38 平方米土地后，估价对象所在宗地的面积变更为 21,169.82 平方米，容积率变更为 1.22，本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回后的容积率为 1.22。

9. 最合理和最有效利用

土地用途的多样性表明，不同的利用方式，可以为权利人带来不同的收益。土地价格应在合法使用的前提下，以该地块的效用得到最有效发挥为原则确定。本次估价对象的批准用途为商住用地，根据估价人员现场勘查了解，估价对象地处东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，附近有碧海云天花园、天琴湾花园等住宅小区，居住氛围较好，基础设施较完善，周边用地类型以住宅用地为主，估价人员认为该土地最合理和最有效利用为城镇住宅用地。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律、法规、政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 20 日主席令第 8 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院第 256 号令，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日起施行）；

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国

务院令第 55 号，2020 年 11 月 29 日修订)；

8. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15 号，2001 年 4 月 30 日施行)；

9. 《国务院关于深化改革土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号，颁布时间 2004 年 10 月 21 日)；

10. 《国务院关于节约促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号)；

11. 《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发〔2012〕47 号，自 2012 年 3 月 16 日起施行)；

12. 《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令第 53 号，自 2012 年 7 月 1 日起施行)；

13. 《广东省土地管理条例》(广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号)；

14. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)；

15. 《东莞市国有土地上房屋征收与补偿办法》(东府〔2017〕25 号)；

16. 国务院、自然资源部、广东省人民政府、东莞市人民政府及有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件。

(二) 有关技术标准

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014，中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布、2014 年 7 月 24 日发布，2014 年 12 月 1 日实施)；

2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014，中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布、2014 年 7 月 24 日发布，2014 年 12 月 1 日实施)；

3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234 号)；

4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4 号，2018 年 4 月 9 日实施)；

5. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，2007 年 9 月 1 日实施）；

6. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）。

（三）委托估价方提供的有关资料

1. 《土地估价委托书》；

2. 《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]复印件；

3. 《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）复印件；

4. 《拟收回国有土地使用权告知书》及附件《拟收回利澳花园小区部分国有土地使用权范围红线图》复印件。

（四）受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

1. 估价对象所在区域社会经济条件、城市规划发展、城市基础设施、环境条件等方面的基本资料；

2. 估价对象所在区域房地产市场情况资料；

3. 估价人员现场勘查记录、照片等资料；

4. 估价人员现场勘查、调查收集的有关估价对象土地利用现状、基础设施、公用设施、环境状况等方面资料。

二、土地估价

（一）估价原则

1. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2. 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

3. 最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。

4. 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价师既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

5. 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

6. 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，在确定土地价值时应充分考虑土地的综合质量，包括交通条件、区位条件、配套设施、环境条件、规划前景等。

7. 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应充分考虑和分析当前的土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险，并综合分析提醒报告使用者注意。

8. 公开市场原则

公开市场原则是指估价选取的估价依据和估价结论都可在公开市场存在或成立，公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公允价格。

（二）估价方法

1. 各种估价方法的适用性及估价技术路线分析

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。

（1）市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。该方法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。其技术线路为：根据替代原则，选取数个与待估宗地在同一供需圈内的具有可比性的案例，比较它们在正常情况下的区域因素和个别因素等方面的差异，求得待估宗地在正常市场情况下的价格。

（2）收益还原法，是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。该方法主要适用于有现实收益或潜在收益的土地。其技术路线为：将待估宗地未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算待估宗地价格的方法，房地产在合理利用的条件下，在未来年间具有产生收益的可能性，任意房地产的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该房地产的期间内从中获得的各年纯收

益的现值之和。

(3) 剩余法，是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。该方法主要适用于具有投资开发或再开发潜力的土地。其技术线路为：在估算待估宗地开发完成后价值的基础上，扣除未来待估宗地正常的开发成本、利息、利润、税费等费用后，以剩余之数来确定待估宗地的价格。

(4) 成本逼近法，是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。该方法主要适用于新开发土地、或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型及特殊土地估价。其技术路线为：把对土地的所有投资、包括土地取得费和基础设施开发费两大部分，作为“基本成本”，加上基本投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分。并同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（即土地出让金），从而求得土地价格。

(5) 公示地价系数修正法，是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过求取待估宗地在估价期日价格的方法。公示地价系数修正法适用于具备城镇基准地价及宗地价格修正体系成果的城镇土地价格评估。其技术线路为：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地于估价期日价格。

2. 估价方法的选择及根据

估价对象土地性质为国有出让，估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）

的要求，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）选用的估价方法

①市场比较法

市场比较法的应用基础是发达的不动产市场及丰富的交易案例资料，适用于市场比较稳定且有大量的交易案例的地区，并且交易案例与待估宗地应有相关性和替代性。估价对象为商住用地，有充足的具有替代性的土地交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

②公示地价系数修正法

根据已公布的《东莞市 2022 年城镇国有建设用地基准地价评估范围及内涵》（东府办函〔2023〕701 号），估价对象位于基准地价覆盖范围内，有完善的基准地价修正体系可作参考。估价日期距基准地价基准日已超过 3 年，未超过 6 年，且当地相关部门公布有实时的地价动态数据，可定量分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正，故可采用公示地价系数修正法进行评估。

（2）不采用的估价方法

①剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。该方法主要适用于具有投资开发或再开发潜力的土地。估价对象所在宗地已完成开发，现状为利澳花园小区，但委托估价方未能提供估价对象已开发完成的住宅楼设计、建筑工程指标，对建造成本、开发完成后的房地产市场价值均不易预测，故不适宜采用剩余法进行评估。

②收益还原法

估价对象设定用途为城镇住宅用地，通过市场调查，区域内基本无类似纯土地租赁案例，难以确定土地客观租金水平，故不适宜采用收益还原

法进行评估。

③成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估，而待估宗地所在市场交易活跃，周边类似用地征地案例较多，故不适用成本逼近法。

综上所述，我们采用市场比较法、公示地价系数修正法两种方法对估价对象进行评估，在两种方法测算结果的基础上，再结合市场行情对估价结果可信度进一步分析，综合确定估价结果。

（三）估价结果

1. 地价确定

本次估价根据《城镇土地估价规程》，结合估价对象的实际情况，采用了市场比较法、公示地价系数修正法两种方法进行评估，两种估价方法的可信度分析如下：

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象价格的方法。其本质是以类似土地的实际成交价格为导向来求取土地的价值，因此市场比较法的测算结果可信度较高。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。但考虑到基准地价系数修正法主要是为政府宏观调控决策提供参考信息，反映地价空间分布规律及其大致的地价水平，较难反应出正常土地市场的地价水平，且具有一定的滞后性，故公示地价系数修正法测算结果可信度相对一般。

通过对土地市场及本次测算结果可信度综合分析，市场比较法测算结果更能反映估价对象目前地价水平，且符合市场状况，故本次估价采用加权平均法确定本次最终估价结果，其中市场比较法测算结果权重取值为 0.8，公示地价系数修正法测算结果权重取值为 0.2，在土地收回前后估价

对象所在宗地的测算结果如下：

(1) 土地收回前，估价对象所在宗地的测算结果

市场比较法测算楼面单价为 8,040 元/平方米，公示地价系数修正法测算楼面单价为 5,620 元/平方米，则土地收回前宗地估价结果为：

$$\text{楼面单价} = 8,040 \times 0.8 + 5,620 \times 0.2$$

$$= 7,556 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{地面单价} = \text{楼面单价} \times \text{土地收回前宗地容积率}$$

$$= 7,556 \times 1.20$$

$$= 9,067 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 土地收回后，估价对象所在宗地的测算结果

市场比较法测算楼面单价为 7,989 元/平方米，公示地价系数修正法测算楼面单价为 5,584 元/平方米，则土地收回后宗地估价结果为：

$$\text{楼面单价} = 7,989 \times 0.8 + 5,584 \times 0.2$$

$$= 7,508 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{地面单价} = \text{楼面单价} \times \text{土地收回后宗地容积率}$$

$$= 7,508 \times 1.22$$

$$= 9,160 \text{ (元/平方米，个位取整)}$$

2. 估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择适当的估价方法，得到估价对象在设定用途、容积率、土地使用权类型、土地使用权年期及土地开发程度等条件下于估价期日 2026 年 5 月 22 日土地收回前后的国有建设用地使用权市场价格差额如下：

(1) 土地收回前的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：**21,542.20** 平方米；

地面单价：**9,067** 元/平方米；

土地总价：**19532.3127** 万元；

(货币种类：人民币)

(2) 土地收回后的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：21,169.82 平方米；

地面单价：9,160 元/平方米；

土地总价：19391.5551 万元；

(货币种类：人民币)

(3) 估价结果

本次土地估价结果为 372.38 平方米土地收回前后的整宗地价之差额，
即：

估价结果=土地收回前的国有建设用地使用权市场价格-土地收回后的国有建设用地使用权市场价格

=19532.3127-19391.5551

=140.7576 (万元)

地价大写：壹佰肆拾万零柒仟伍佰柒拾陆元整；

(货币种类：人民币)

估价对象单位地价、总地价及宗地情况详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价结果基于委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用(2004)第特 225-2 号]、《建设用地规划许可证》(编号：2003-12-10010)、《拟收回国有土地使用权告知书》等资料记载的数据求取，委托估价方对其提供的相关资料的真实性、准确性负责。

2. 估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益，不考虑改变土地用途可以取得的增值收益。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

4. 估价期日土地市场为公正、公平、公开的均衡市场。

5. 估价假设条件：

- (1) 设定估价期日：2026 年 5 月 22 日；
- (2) 设定土地用途：城镇住宅用地；
- (3) 设定土地使用权类型：国有出让；
- (4) 设定土地剩余使用年限：42.60 年；
- (5) 设定容积率：设定估价对象土地收回前所在整宗地块容积率为 1.20，估价对象土地收回后整宗地块容积率为 1.22；
- (6) 设定土地开发程度：宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 撰写本估价报告，形成意见和结论。本次估价报告和结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 本报告由广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司提供。本报告及估价结果仅为本次估价目的使用，不作其他使用，当用于其他目的，本报告估价结果无效。违背或超越本报告规定的使用方向使用本报告估价结果，受托估价方不承担法律和经济责任。

3. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地使用权面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应的调整。

4. 本估价报告和估价结果自报告提交日起，原则上不超过一年内有效，但为了保证估价结果与市场情况的一致性，委托估价方使用本报告的时间应尽量接近估价期日。超出有效期或市场行情有较大波动时，土地估价结果应作相应调整或重新评估。

5. 本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

6. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损

失,受托估价机构不承担任何责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意,不得以任何形式发表、肢解本报告。对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为,我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

7. 本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价格水平,估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响,也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,评估结果应做相应调整。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 估价对象的权属证明等资料由委托估价方提供,委托估价方对所提供资料的合法性、准确性、真实性负责,如有虚假,本估价机构不承担相应责任。

2. 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[东府国用(2004)第特225-2号]、《拟收回国有土地使用权告知书》,估价对象土地面积为372.38平方米,为《国有土地使用证》[东府国用(2004)第特225-2号]证载整宗地块的局部。

3. 本次估价所采用的地价指数是根据中国城市地价动态监测网公布的东莞市地价动态更新数据调整后得到。

4. 本报告估价结果是基于本报告设定地价定义为前提的,并满足假设与限制条件下生效,如上述条件发生变化,则估价结果应进行调整或重新估价,提请报告使用人注意。

5. 本次估价所采用的土地报酬率是根据东莞市人民政府2023年12月21日发布的《关于公布东莞市2022年城镇国有建设用地基准地价的通知》(东府办函〔2023〕701号)确定的。

6. 估价人员未能取得估价对象及比较实例的相关地质工程报告资料,无法调查落实其实际地质状况,据实地勘查情况设定其地质状况为适宜。本次估价未考虑特殊地质状况对土地价值的影响,不承担估价对象地基承

载力的测试事项，提请报告使用人注意。

7. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托估价方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

8. 本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象现场照片；
- 三、《土地估价委托书》复印件；
- 四、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]复印件；
- 五、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）复印件；
- 六、《拟收回国有土地使用权告知书》及附件《拟收回利澳花园小区部分国有土地使用权范围红线图》复印件；
- 七、宗地查勘表；
- 八、估价机构营业执照复印件；
- 九、估价机构备案证书复印件；
- 十、土地估价师资质证书复印件。

土地估价技术报告

项 目 名 称：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权市场价格评估，目的是为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据

受托估价单位：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：金尺评字[2026]TD070001 号

土地估价技术报告编号：金尺评字[2026](技)TD070001 号

电子备案编号：44244261B0016

提交估价报告日期：二〇二六年七月二十七日

关键词：东莞市沙田镇

国有出让

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

2026 年

土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称

东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权市场价格评估，目的是为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据。

二、委托估价方

名称：东莞市沙田镇人民政府

三、受托估价方

机构名称：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

机构住所：广东省东莞市南城街道鸿福路 200 号 2 栋 2 单元 709 室

法定代表人：赵峰

证书编号：B202644047

等级：二级

有效期限：2026 年 12 月 31 日

发证单位：广东省不动产登记与估价专业人员协会

四、估价目的

为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据而评估国有建设用地使用权市场价格。

五、估价依据

（一）有关法律、法规、政策文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 20 日主席令第 8 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全

国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过,2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布,自公布之日起施行;根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

3. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布,自2016年12月1日起施行);

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日主席令第74号,自2008年1月1日起施行,根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院第256号令,自1999年1月1日起施行,2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订,2021年9月1日起施行);

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号,2020年11月29日修订);

8. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号,2001年4月30日施行);

9. 《国务院关于深化改革土地管理的决定》(国发〔2004〕28号,颁布时间2004年10月21日);

10. 《国务院关于节约促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号);

11. 《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发〔2012〕47号,自2012年3月16日起施行);

12. 《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令第53号,

自 2012 年 7 月 1 日起施行)；

13. 《广东省土地管理条例》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第 113 号）；

14. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；

15. 《东莞市国有土地上房屋征收与补偿办法》（东府〔2017〕25 号）；

16. 国务院、自然资源部、广东省人民政府、东莞市人民政府及有关部门颁布的其它有关法规和政策性文件。

（二）有关技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布、2014 年 7 月 24 日发布，2014 年 12 月 1 日实施）；

2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布、2014 年 7 月 24 日发布，2014 年 12 月 1 日实施）；

3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；

4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号，2018 年 4 月 9 日实施）；

5. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，2007 年 9 月 1 日实施）；

6. 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）。

（三）委托估价方提供的有关资料

1. 《土地估价委托书》；

2. 《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]复印件；

3. 《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）复印件；

4. 《拟收回国有土地使用权告知书》及附件《拟收回利澳花园小区部分国有土地使用权范围红线图》复印件。

（四）受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料

1. 估价对象所在区域社会经济条件、城市规划发展、城市基础设施、环境条件等方面的基本资料；
2. 估价对象所在区域房地产市场情况资料；
3. 估价人员现场勘查记录、照片等资料；
4. 估价人员现场勘查、调查收集的有关估价对象土地利用现状、基础设施、公用设施、环境状况等方面资料。

六、估价期日

根据提供的《土地估价委托书》、《拟收回国有土地使用权告知书》，结合本次估价目的，确定本次估价期日为二〇二六年五月二十二日。

七、估价日期

二〇二六年七月十一日至二〇二六年七月二十七日

八、地价定义

根据估价目的及估价依据，结合委托估价方提供的资料及现场勘查情况，确定本次估价地价定义。

（一）土地用途

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特225-2号]复印件，估价对象土地用途为商住用地，根据《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010），估价对象用地性质为居住用地；根据现场查勘，估价对象现状为利澳花园居住小区二期的一部分，该区域全开发为住宅，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。

（二）土地开发程度

至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整，结合本次

估价目的，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整。

（三）土地使用权年限

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特225-2号]、《土地估价委托书》复印件，估价对象土地终止日期为2068年12月27日，土地剩余使用年期为42.60年。结合本次估价目的，本次估价设定土地剩余使用年期为42.60年。

（四）土地使用权类型

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特225-2号]复印件，估价对象土地使用权类型为出让，故本次估价设定土地使用权类型为出让。

（五）土地使用权价格类型

本次估价目的是为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据而评估国有建设用地使用权市场价格，故本次估价设定土地使用权价格类型为市场价格。

（六）现状及规划利用条件

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象所在整宗土地已开发完成，现状为利澳花园居住小区二期的一部分。根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特225-2号]、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象所在宗地证载土地面积为21,542.20平方米，本次涉及收回土地面积为372.38平方米。估价对象用地性质为居住用地，容积率 ≤ 1.20 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 85 米，绿地率 $\geq 35\%$ ，其它规划要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行。本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回前的容积率为1.20。

沙田镇人民政府收回372.38平方米土地后，估价对象所在宗地的面积变更为21,169.82平方米，容积率变更为 $1.22[(21542.20 \times 1.2) \div$

(21542.20-372.38) ≈ 1.22], 本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回后的容积率为 1.22。

综上所述, 本次评估的土地收回前估价对象所在宗地使用权价格是指在公开市场条件下于估价期日 2026 年 5 月 22 日, 设定土地用途为城镇住宅用地, 设定土地剩余使用年期为 42.60 年, 设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及红线内场地平整, 设定容积率为 1.20 的规划利用条件下的国有出让建设用地使用权正常市场价格。

土地收回后估价对象所在宗地使用权价格是指在公开市场条件下于估价期日 2026 年 5 月 22 日, 设定土地用途为城镇住宅用地, 设定土地剩余使用年期为 42.60 年, 设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及红线内场地平整, 设定容积率为 1.22 的规划利用条件下的国有出让建设用地使用权正常市场价格。

估价对象地价定义一览表

估价对象	估价对象所在整宗地块面积(m ²)	估价设定的土地用途	设定土地剩余使用年限(年)	估价设定的开发程度	设定容积率	设定土地使用权类型	备注
东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权	21,542.20	城镇住宅用地	42.60	宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	1.20	国有出让	372.38 平方米土地收回前
东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权	21,169.82	城镇住宅用地	42.60	宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	1.22	国有出让	372.38 平方米土地收回后

九、估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析, 按照土地估价的基本原则和

估价程序，选择适当的估价方法，得到估价对象在设定用途、容积率、土地使用权类型、土地使用权年期及土地开发程度等条件下于估价期日 2026 年 5 月 22 日土地收回前后的国有建设用地使用权市场价格差额如下：

（一）土地收回前的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：21,542.20 平方米；

地面单价：9,067 元/平方米；

土地总价：19532.3127 万元；

（二）土地收回后的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：21,169.82 平方米；

地面单价：9,160 元/平方米；

土地总价：19391.5551 万元；

（三）估价结果

本次土地估价结果为 372.38 平方米土地收回前后的整宗地价之差额，即：

估价结果=土地收回前的国有建设用地使用权市场价格-土地收回后的国有建设用地使用权市场价格

=19532.3127-19391.5551

=140.7576（万元）

地价大写：壹佰肆拾万零柒仟伍佰柒拾陆元整；

（货币种类：人民币）

估价对象单位地价、总地价及宗地情况详见《土地估价结果一览表》。

（本页以下无正文）



土地估价结果一览表

估价机构：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司
报告编号：金尺评字[2026]（技）TD070001号
估价日期：2026年5月22日
估价目的：为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据
估价日期的土地使用权类型：国有出让

序 号	估价期 日的土 地使用 权人	国有土 地使用 证号	宗地 位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土 地开发程度	估价设定土地开 发程度	土地 使用 年限 (年)	宗地面积 (㎡)	地面单价		备注	
				证载 (或批 准)	实际	设定	规 划	现 状	设 定					(元/㎡)	(万元)		
1	东莞市沙田镇利奥花园小区全体业主	东府国用(2004)第特225-2号	东莞市沙田镇利奥花园小区	商住用地	商住用地	城镇住宅用地	1.20	/	1.20	宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	42.60	21,542.20	9.067	19,532.3127	土地收回前，总地价保留四位小数	
2				商住用地	商住用地	城镇住宅用地	1.22	/	1.22	宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整	42.60	21,169.82	9,160	19,391.5551	土地收回后，总地价保留四位小数	
土地收回前后面积、地价款差额											=土地收回前的国有建设用地使用权市场价格-土地收回后的国有建设用地使用权市场价格		—	372.38	—	140.7576	—

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无。
2. 基础设施条件：道路：北临无名路，一面临路；通电：市政供电；通水：市政供水；下水：市政排水管网疏通；通讯：市政通讯；通气：市政天然气；场地平整状况：宗地红线内场地平整。
3. 规划限制条件：《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）等资料确定，如最终规划指标有调整，估价结果应作相应调整或重新估价。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

三、其他需要说明的事项

其他需要说明的事项详见本报告“需要特殊说明的事项”。

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司



十、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价结果基于委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用(2004)第特 225-2 号]、《建设用地规划许可证》(编号:2003-12-10010)、《拟收回国有土地使用权告知书》等资料记载的数据求取,委托估价方对其提供的相关资料的真实性、准确性负责。

2. 估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用,并会产生相应的土地收益,不考虑改变土地用途可以取得的增值收益。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

4. 估价期日土地市场为公正、公平、公开的均衡市场。

5. 估价假设条件:

(1) 设定估价期日:2026 年 5 月 22 日;

(2) 设定土地用途:城镇住宅用地;

(3) 设定土地使用权类型:国有出让;

(4) 设定土地剩余使用年限:42.60 年;

(5) 设定容积率:设定估价对象土地收回前所在整宗地块容积率为 1.20,估价对象土地收回后整宗地块容积率为 1.22;

(6) 设定土地开发程度:宗地红线外“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和宗地红线内场地平整。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)撰写本估价报告,形成意见和结论。本次估价报告和结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 本报告由广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司提供。本报告及估价结果仅为本次估价目的使用,不作其他使用,当用于其他目的,本

报告估价结果无效。违背或超越本报告规定的使用方向使用本报告估价结果，受托估价方不承担法律和经济责任。

3. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地使用权面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应的调整。

4. 本估价报告和估价结果自报告提交日起，原则上不超过一年内有效，但为了保证估价结果与市场情况的一致性，委托估价方使用本报告的时间应尽量接近估价期日。超出有效期或市场行情有较大波动时，土地估价结果应作相应调整或重新评估。

5. 本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，广东金尺资产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

6. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为，我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权利。

7. 本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的价格水平，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

（三）需要特殊说明的事项

1. 估价对象的权属证明等资料由委托估价方提供，委托估价方对所提供资料的合法性、准确性、真实性负责，如有虚假，本估价机构不承担相应责任。

2. 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第

特 225-2 号]、《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象土地面积为 372.38 平方米，为《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]证载整宗地块的局部。

3. 本次估价所采用的地价指数是根据中国城市地价动态监测网公布的东莞市地价动态更新数据调整后得到。

4. 本报告估价结果是基于本报告设定地价定义为前提的，并满足假设与限制条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价，提请报告使用人注意。

5. 本次估价所采用的土地报酬率是根据东莞市人民政府 2023 年 12 月 21 日发布的《关于公布东莞市 2022 年城镇国有建设用地基准地价的通知》（东府办函〔2023〕701 号）确定的。

6. 估价人员未能取得估价对象及比较实例的相关地质工程报告资料，无法调查落实其实际地质状况，据实地勘查情况设定其地质状况为适宜。本次估价未考虑特殊地质状况对土地价值的影响，不承担估价对象地基承载力的测试事项，提请报告使用人注意。

7. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托估价方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

8. 本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

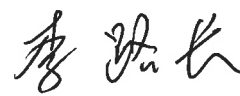
（本页以下无正文）

十一、土地估价师签字

姓名	资格证书号	签字	签章
----	-------	----	----

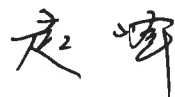
梁瑜彬	2019440115		
-----	------------	--	---

李路长	305202311440000 00221
-----	--------------------------





十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字: 

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司



二〇二六年七月二十七日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

（一）土地登记状况

至估价期日，估价对象所在宗地已办理了不动产权登记，根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《拟收回国有土地使用权告知书》复印件记载，确定其土地登记内容为：

土地权利人：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主；

座落：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区；

土地证号：东府国用（2004）第特 225-2 号；

地籍图号：526.50-360.00；

土地用途：商住用地；

土地面积：21,542.20 平方米（本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米）；

土地四至：东至空地，南至利澳花园小区住宅楼，西至利澳花园小区住宅楼，北至无名路；

土地使用权性质：国有建设用地使用权；

土地级别：住宅用地 V 级，土地级别（楼面）价格为 5,900 元/平方米（根据东莞市 2022 年国有建设用地基准地价更新成果确定）。

权属来源及变更：根据《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象原土地使用权人为东莞市利澳实业有限公司，现土地使用权人为东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主。

（二）土地权利状况

1. 土地所有权状况

估价对象土地所有权属于国家所有。

2. 土地使用权状况

根据《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象土地权利人为东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主，设定土地使用权类型为出让，设定土地用途为城镇住宅用地，设定土地剩余使用年期为 42.60 年。

3. 土地他项权利状况

根据提供的《国有土地使用证》资料显示，土地来源合法，权属清晰，界址清楚，至估价期日宗地未设有抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利状况及相邻关系权利状况。

（三）土地利用状况

1. 土地利用现状

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整，土地形状为较规则多边形，宗地地势较平坦，无不良地质条件，城市规划对估价对象所在区域无特殊限制。估价对象的土地利用现状详见“估价对象现场照片”（附件）。

2. 土地规划利用条件

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象所在整宗土地已开发完成，现状为利澳花园居住小区二期的一部分。根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象所在宗地证载土地面积为 21,542.20 平方米，本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米。估价对象用地性质为居住用地，容积率 ≤ 1.20 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 85 米，绿地率 $\geq 35\%$ ，其它规划要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行。本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回前的容积率为 1.20。

沙田镇人民政府收回 372.38 平方米土地后，估价对象所在宗地的面积变更为 21,169.82 平方米，容积率变更为 $1.22[(21542.20 \times 1.2) / (21542.20 - 372.38) \approx 1.22]$ ，本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回后的容积率为 1.22。

3. 土地闲置状况

根据《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号，自 2012 年 7 月 1 日起施行）第二条：本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。第十四条：除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。

至估价期日，估价对象所在整宗土地为已开发用地，因此不存在土地闲置情况。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 城市资源状况

（1）地理位置

东莞市位于广东省中南部，珠江口东岸，东江下游的珠江三角洲。地处东经 $113^{\circ} 31' - 114^{\circ} 15'$ 北纬 $22^{\circ} 39' - 23^{\circ} 09'$ 。最东是清溪的银瓶嘴山，与惠州市接壤；最北是中堂大坦乡，与广州市、惠州市隔江为邻；最西是沙田西大坦西北的狮子洋中心航线，与广州市隔海相望；最南是凤岗雁田水库，与深圳市相连，毗邻港澳，处于广州至深圳经济走廊中西间。

东西长约 70.45 公里,南北宽约 46.8 公里,全市陆地面积 2465 平方公里。

(2) 自然资源及气候

东莞市地势特点东南高,西北低,地貌以丘陵台地和冲积平原为主,丘陵台地占 44.5%,冲积平原占 43.3%,海拔在 30~80 米之间,东南部山地占 6.2%,海拔在 200~600 米之间,全市最高峰为与惠阳市交界的银瓶咀,海拔 898.2 米。

东莞市属亚热带季风气候,长夏无冬,雨量充沛,温差振幅少,季风明显,年平均气温 23.3℃,年平均降雨量 2042.6 毫米,常受台风、暴雨侵袭。

东莞市地质构造上,位于北东东向罗浮山断裂带南部边缘的北东向博罗大断裂南西部、东莞断凹盆地中。地势东南高、西北低。地貌以丘陵台地、冲积平原为主。东莞市有海岸线 115.94 公里(含内航道),海域面积 15000 公顷,浅海滩涂面积 4500 公顷,主航道岸线 53 公里,拥有深水良港——虎门港。东莞市主要河流有东江、石马河、寒溪水。境内 96%属东江流域。东莞市属于亚热带季风气候,长夏无冬,光照充足,热量丰富,气候温暖,温度变幅小,雨量充沛,干湿季明显。东莞市内已知矿产有 VII 类 19 种,矿床点 66 处。主要分布在东莞中部、南部和东部的山地、丘陵地带。矿产分布分散,无规律。东莞市野生动物种类繁多,主要分布于山区和丘陵地带,体型较大的野兽多栖息在东南山区,一般兽类出没于平川、丘陵。东莞是岭南古邑,被誉为广东省历史文化名城,人文景观丰富,自然风景优美,旅游、休闲度假设施完善。东莞是广九铁路、广深准高速铁路、广梅汕铁路与大京九铁路的交汇点。公路通车里程 2871 公里,其中高速公路 154 公里;一级公路 1315 公里。全市境内共有航道 82 条,通航里程 664 公里。

(3) 行政区划及城市人口

东莞市现下辖 32 个镇(街道);其中包括 4 个街道(莞城街道、南

城街道、东城街道、万江街道)；28 个镇(石龙镇、石排镇、茶山镇、企石镇、桥头镇、东坑镇、横沥镇、常平镇，虎门镇、长安镇、沙田镇、厚街镇，寮步镇、大岭山镇、大朗镇、黄江镇，樟木头镇、谢岗镇、塘厦镇、清溪镇、凤岗镇，麻涌镇、中堂镇、高埗镇、石碣镇、望牛墩镇、洪梅镇、道滘镇)。

截至 2024 年末，东莞市户籍人口 326.95 万人。全年出生人口 3.53 万人，出生率为 11.67‰；死亡人口 1.08 万人，死亡率为 3.57‰；人口自然增长率为 8.09‰。

2. 不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地政策

2019 年 1 月 17 日，为了合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过制定《中华人民共和国耕地占用税法》。

2019 年 4 月 14 日，为加快健全自然资源资产产权制度，进一步推动生态文明建设，中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》。

2019 年 5 月 16 日，财政部会同农业农村部制定了《农田建设补助资金管理办法》(财农〔2019〕46 号)，为了加强和规范农田建设补助资金管理，提高资金使用效益，根据《中华人民共和国预算法》等有关规定，财政部会同农业农村部制定了本办法。

2019 年 5 月 20 日，为贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》和《节约集约利用土地规定》等文件要求，合理配置停车设施，提高空间利用效率，促进土地节约集约利用；充分挖潜利用地上地下空间，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用；鼓励社会资本参与，加快城市停车场建设，逐步缓解停车难问题，印发《住房城乡建设部国土资源部关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政

策的通知》（建城〔2016〕193号）。

2019年7月19日，为完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，结合各地改革试点实践，制定《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）。

2019年9月06日，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

2019年9月20日，《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）。将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书（见附件1），不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见；将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证（见附件2），不再单独核发建设用地批准书；以统一规范标准、强化成果共享为重点，将建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合，归口成果管理，推进“多测合并、联合测绘、成果共享”。

2020年03月12日，自然资源部关于贯彻落实《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》的通知（自然资规〔2020〕1号）。对应国务院授权和委托的用地审批权，将部的用地预审权同步下放省级自然资源主管部门；将先行用地批准权委托给试点省份省级自然资源主管部门。其中委托用地预审和先行用地批准权的期限与试点时间相同。

2020年07月20日，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地

要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区；合理确定改造内容，城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类 3 类。

2020 年 08 月 21 日，《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4 号）。为落实省委、省政府《关于对标三年取得重大进展硬任务扎实推动乡村振兴的实施方案》要求，推进我省征收农村集体土地留用地高效开发利用，切实保障被征地农民合法权益，全力助推乡村振兴战略实施。

2021 年 05 月 21 日，《广东省自然资源厅 广东省农业农村厅关于印发《广东省村庄规划全面优化提升三年行动计划》的通知》（粤自然资函〔2021〕436 号）。为贯彻国家和省关于全面推进乡村振兴战略部署，纵深推动村庄规划全面优化提升。

2021 年 06 月 02 日，《广东省自然资源厅关于印发地上地下国有建设用地使用权及其所附建筑物构筑物所有权确权登记暂行办法的通知》（粤自然资规字〔2021〕3 号）。为规范我省地上、地下国有建设用地使用权及其所附建筑物、构筑物所有权的确权登记工作，依法保护权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《不动产登记暂行条例》等有关法律法规规定，结合我省实际，制定本办法。

2022 年 05 月 27 日，《广东省自然资源厅广东省农业农村厅广东省林业局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》，为坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，严格耕地用途管制，根据《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166 号）精神（以下简称 166 号文），结合我省实际，现提出实施意见。

2023 年 04 月 28 日，广东省自然资源厅发布《广东省自然资源厅关于

实施点状供地助力乡村产业振兴的通知》（粤自然资规字〔2023〕2号），为进一步完善我省乡村产业用地保障政策体系，助力乡村产业振兴，推进城乡融合发展，根据《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12号）、《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》等文件精神，经省人民政府同意，现就实施点状供地有关事项通知如下：①聚焦乡村产业振兴，实行点状供地模式；②衔接国土空间规划，落实用地规模指标；③结合实际用地需求，实行分类审批管理；④突出多元化差异性，优化土地供应方式；⑤根据产权管理需要，做好确权登记发证；⑥跟踪全要素全过程，加强项目实施监管。

2024年3月，东莞市印发了《东莞市田长制工作实施方案》，全面推动各镇街（园区）开展田长制各项工作，实现耕地网格化管理、保护责任全覆盖，建立市、镇、村和网格“3+1”田长组织体系和责任体系。同年7月，广东省2024年第1号总田长令（印发《广东省田长制工作规则》等三项配套制度）出台。东莞市结合实际，整合形成《东莞市田长制工作规则（试行）》《东莞市田长制巡田工作规则（试行）》，进一步发挥田长制制度优势。要求全市各级田长全面开展巡田工作，对各类违法违规占用耕地行为早发现、早制止、严查处，加强土地经营权流转合同履行监督，加强耕地保护政策宣传，以“长牙齿”的硬措施落实最严格的耕地保护制度，坚守耕地红线，保障粮食安全。

2024年7月4日，东莞市人民政府办公室发布《东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市集体土地征收实施工作管理规定》的通知》（东府办〔2024〕15号）文件，明确了集体土地征收的实施程序和职责分工。该规定要求市政府受委托实施原由省人民政府审批的成片开发方案审批、土地征收和土地征收实施方案等建设用地审批职权，并将这些职权委托给园区管理委员会、镇人民政府（街道办事处）行使。

（2）房地产政策

2020 年 04 月 14 日，住房和城乡建设部办公厅关于印发全国房屋网签备案业务数据标准的通知（建办房〔2020〕14 号）。为推进房屋网签备案系统建设规范化、标准化、便民化，按照经国务院同意的《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128 号）和《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4 号）、《住房城乡建设部办公厅关于印发〈房屋交易与产权管理工作导则〉的通知》（建办房〔2015〕45 号）精神，编制了《全国房屋网签备案业务数据标准》。

2020 年 08 月 18 日，《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7 号）。当前，居住社区存在规模不合理、设施不完善、公共活动空间不足、物业管理覆盖面不高、管理机制不健全等突出问题和短板，与人民日益增长的美好生活需要还有较大差距。为贯彻落实习近平总书记关于更好为社区居民提供精准化、精细化服务的重要指示精神，建设让人民群众满意的完整居住社区，现就开展居住社区建设补短板行动提出意见。

2020 年 9 月 28 日，东莞市住房和城乡建设局发布关于印发《东莞市安居房配建管理实施细则》的通知（东建房〔2020〕15 号），为规范安居房的配建管理，确保安居房的建设质量和居住品质，满足各类人群的安居需求，根据《东莞市人才安居办法（试行）》、《东莞市公共租赁住房管理办法》等规定，结合我市实际，制定本细则，自 2020 年 9 月 28 日起施行。

2021 年 2 月 27 日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（东建〔2021〕6 号），为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，坚决抑制投机

炒房，遏制房价过快上涨，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市人民政府同意发布，自公布之日起实施。

2021年12月24日，东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》的通知》（东府办〔2021〕44号），为落实中央“房住不炒”要求，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善我市住房供应体系，努力解决我市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧，市委市政府决定选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗等5个镇开展三限房（共有产权住房）建设试点。

2022年01月19日，关于印发《东莞市老旧小区改造工作实施方案》的通知（东建房〔2022〕1号），城市老旧小区改造是城市更新的重要内容 and 方向，是城市建设工作的重要任务和抓手，对构建“住有宜居”，改善城市民生，增强人民的获得感、幸福感和安全感具有重要的意义。为贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）等政策文件要求，更好发挥城镇老旧小区改造在推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展等方面的重要作用，满足人民群众美好生活需要，经市人民政府同意，结合我市实际，制定本实施方案。

2022年05月13日，东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市发展保障性租赁住房实施意见》的通知（东府办〔2022〕30号），为落实中央“房住不炒”要求，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善我市住房供应体系，努力解决我市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧，市委市政府决定选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗等5个镇开展三限房（共有产权住房）建设试点。

2022年05月13日，关于促进房地产市场平稳健康发展的通知（东建〔2022〕4号），为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子

是用来住的、不是用来炒的”定位，支持刚性和改善性住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，经市人民政府同意，现将有关事项通知如下。

2022 年 07 月 04 日，关于加强分类指导优化住房限购政策的通知（东建〔2022〕7 号），为切实贯彻党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，引导住房需求合理分布，促进房地产市场平稳健康发展。

2022 年 08 月 24 日，东莞市三限房运营管理实施细则（东建房〔2022〕17 号），本细则所称三限房是指政府提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，限定套型面积，限制使用范围和处分权利，实行政府与承购人按份共有产权，面向符合规定条件的本市无房家庭供应的保障型住房，属于共有产权住房。本细则适用于长安、虎门、塘厦、凤岗、大朗等三限房试点项目以及经市政府批准按照《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》建设的其他三限房项目。

2024 年 2 月 28 日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市财政局、国家税务总局东莞市税务局联合发布关于调整我市普通住房价格标准的通知（东建房〔2024〕5 号）文件，根据各园区、镇街普通住房 2024 年上半年平均交易价格情况，将享受优惠政策的普通住房实际成交价格分为四类标准，最低为 19435 元/平方米。

2024 年 5 月 24 日，东莞市住房和城乡建设局、东莞市自然资源局、东莞市住房公积金管理中心、中国人民银行东莞市分行、国家金融监督管理总局东莞监管分局联合发布《关于进一步优化房地产相关政策的通知》（东建〔2024〕4 号）文件，提出优化土地供应管理，优化建筑工程容积率计算规则，调整开竣工违约责任核算标准，优化商品房销售管理等政策。

2024 年 9 月 30 日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于调整我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（东建〔2024〕4 号），取消商

品住房转让限制，优化个人住房贷款政策。

（3）不动产市场状况

1) 土地市场-供应计划

①土地储备计划

总体规模：根据东莞市自然资源局发布的《广东省东莞市土地储备三年（2024—2026）滚动计划》，2025 年计划储备土地 203 宗，总面积约 13061.02 亩。

用途分类：储备土地的主要用途包括工矿用地、居住用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等。其中，工矿用地占比最高，体现了东莞对产业发展的重视。

②居住用地供应

供应规模：2025 年东莞市计划供应居住用地 36 宗，总面积约 2454.85 亩（约 163.7 万平方米），占总供应地块面积的 19.6%。

供应方式：32 宗地将通过网上挂牌方式供应，4 宗地采用政府划拨方式供应。

重点区域：居住用地供应主要集中在南城、滨海湾新区、虎门、塘厦等区域。例如，南城计划供应 4 宗居住用地，滨海湾新区供应 2 宗，虎门供应 4 宗。

③产业用地与现代化产业园区建设

工矿用地：工矿用地是东莞市土地供应的重点，2025 年计划储备工矿用地 27048.33 亩，主要用于支持制造业和战略性新兴产业的发展。现代化产业园区：东莞将重点推进现代化产业园区建设，包括万江新村、厚街厚山、洪梅河西等园区。这些园区将结合“工改工”和城中村改造，优化产业空间布局，吸引龙头企业落地。

④交通与公共设施用地

交通运输用地：2025 年计划储备交通运输用地 2799.61 亩，主要用于

完善区域交通网络，支持“外联内畅”的立体交通体系建设。

公共设施用地：计划储备公共管理与公共服务用地 2472.03 亩，重点用于教育、医疗、文体等公共服务设施的建设。

⑤政策支持与创新举措

专项债支持：东莞将利用专项债资金收购存量闲置土地，优化土地资源配置，推动房地产市场稳定发展。

连片土地整备：通过连片土地整备和标准化产业片区建设，东莞将实现集中连片土地供给，提升土地利用效率。

2025 年东莞市土地市场供应计划以产业用地和居住用地为重点，兼顾交通、公共设施等配套用地，旨在通过土地资源的优化配置，推动经济高质量发展和城市功能提升。

2) 土地市场-土地交易

2025 年东莞市全年共成交 6 宗住宅用地，总成交金额约 50.3 亿元。地块分化显著，3 宗商品房用地聚焦核心价值高地，3 宗安置房用地探索创新开发模式，共同勾勒出东莞土拍“聚焦核心、稳健多元”的新特征。

3 宗商品房用地均瞄准东莞顶级价值板块，成为市场共识的“硬通货”。滨海湾新区交椅湾地块、松山湖高新区临湖地块，以及临深凤岗的别墅地块，分别凭借产业规划优势、稀缺生态资源和深圳外溢需求承接能力，成为房企争夺的核心标的。

与过往狂热竞拍不同，今年核心地块竞争更趋理性。滨海湾地块仅华润、招商两家参与，松山湖临湖靓地吸引华润、中海、东实三家报名，凤岗别墅地块则以 3.97 亿元底价成交。其中，松山湖地块历经 71 轮鏖战，最终华润以 19.1 亿元竞得，溢价率 12%；滨海湾地块经过 29 轮竞价，由华润联合滨海湾置业以 12.3 亿元拿下，溢价率 7.3%东莞滨海湾新区。

另外 3 宗地块位于常平、黄江、万江，均为安置房用地，采用“土地出让+回购安置”创新模式，同样引发市场关注。该模式下，房企拿地建

设后，由政府以约定价格整体回购，盈利点从“销售溢价”转向“建设差价”，有效回避了市场去化风险，政府则能高效推进城市更新与安置保障。

尽管是安置房用地，部分地块竞争热度颇高。其中常平镇木榆村地块历经 109 轮竞价，最终以约 6.06 亿元成交，溢价约 1 亿元，该地块作为“香港城”项目先导工程，是东莞首个引入该创新模式的城中村改造项目。这种高热度并非市场回暖信号，而是房企对新模式下稳定收益权的争夺，标志着东莞土地市场不再依赖商品房销售单一逻辑，开始探索兼具公共职能与收益可控的“稳健型”开发路径。

2025 年东莞土拍的分化特征，既体现了房企对核心资产的坚定看好，也反映了市场对风险的审慎规避。核心区域的优质商品房用地仍是实力房企的必争之地，但竞争已告别盲目狂热，转向基于价值判断的理性竞价；而安置房用地的创新模式，则为土地市场提供了更稳健的补充路径，助力城市更新与民生保障落地。

3) 住宅房地产

根据东莞市住建局公布的统计数据，二手房成交量首次突破 3 万套，达到 31515 套，而新房成交量仅为 15843 套。这一趋势表明，东莞的房地产市场正在从“新房主导”逐渐转向“存量房流转”，购房者的理性选择愈发明显，开始更加关注实际居住价值与价格的匹配，而非盲目追求全新房源。

2025 年，东莞全市共计网签房源 47358 套，其中二手房占比超过 66%，成为市场的绝对主力。具体来看，南城以 2763 套的成交量位居榜首，占全市二手房成交总量的 8.8%。常平和樟木头分别以 2426 套和 2144 套紧随其后，显示出成熟生活区的刚需置业需求依然旺盛。此外，东城、虎门和塘厦的成交量均突破 1800 套，构成了强有力的第二梯队。整体来看，成交量前十的镇街共成交 19140 套，占全市总量的 60.7%，显示出市场集中度较高。

在成交均价方面，松山湖以 29514 元/m²的均价遥遥领先，成为市场的高地。南城、长安和东城的均价分别为 19799 元/m²、18330 元/m²和 18021 元/m²，紧随其后。值得注意的是，常平和樟木头虽然成交量较高，但均价却相对较低，分别为 9647 元/m²和 8781 元/m²，显示出高性价比吸引了大量购房者。整体来看，南城、东城和虎门等区域的成交量与均价均表现出良好的均衡关系。

与二手房市场的火爆形成鲜明对比的是，新房市场则呈现出明显的调整态势。2025 年，新房市场的成交量较去年下降近四成，松山湖由于政策影响，成交量大幅跃升，占全市新房总量的 20.4%。市场价格梯度拉大，核心区与镇区的价差可达 4 倍以上，显示出板块价值的分化加剧。松山湖以 3238 套的成交量位居新房市场之首，凤岗和塘厦分别以 1286 套和 1018 套紧随其后

在新房均价方面，东莞市场分为四个梯队。第一梯队的南城和东城均价超过 3 万/m²，分别为 42053 元/m²和 38793 元/m²，显示出核心区域的稀缺性与成熟配套支撑了高房价。第二梯队的万江和长安均价在 2-3 万/m²之间，第三梯队的凤岗、厚街等镇区均价在 1.5-2 万/m²，而最后一个梯队则涵盖了多个镇街，麻涌和望牛墩成为全市新房价格最低的区域，均价分别为 10405 元/m²和 9425 元/m²。

随着市场的逐步成熟，东莞楼市进入了一个分化的时代。核心区域的价值愈发凸显，价格坚挺；而二手房市场则活跃，成为刚需购房者的主流选择。部分镇区则通过价格优势吸引购房者，主打居住功能。

3. 金融政策

2019 年 1 月 4 日，央行决定分别于 1 月 15 日和 1 月 25 日下调存款准备金率各 0.5 个百分点，也即 2019 年 1 月 15 日，中小型和大型金融机构的存准率将分别下降 0.5 个百分点至 12%和 14%；2019 年 1 月 25 日，将分别再降 0.5 个百分点至 11.50%和 13.50%。

2019 年 3 月 13 日，财政部印发《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10 号），在公共服务领域推广运用政府和社会资本合作（PPP）模式，引入社会力量参与公共服务供给，提升供给质量和效率，是党中央、国务院作出的一项重大决策部署。为贯彻落实中央经济工作会议和全国财政工作会议精神，有效防控地方政府隐性债务风险，充分发挥 PPP 模式积极作用，落实好“六稳”工作要求，补齐基础设施短板，推动经济高质量发展。

2019 年 7 月 16 日，《关于开展财政支持深化民营和小微企业金融服务综合改革试点城市工作的通知》（财金〔2019〕62 号），为贯彻落实党中央、国务院关于支持民营和小微企业发展的决策部署，更好发挥财政资金引导作用，探索改善民营和小微企业金融服务的有效模式，从 2019 年起，财政部联合科技部、工业和信息化部、人民银行、银保监会开展财政支持深化民营和小微企业金融服务综合改革试点城市工作，中央财政给予奖励资金支持。

2020 年 12 月 31 日央行、银保监会、财政部、发改委与工信部联合发布《关于继续实施普惠小微企业贷款延期还本付息政策和普惠小微企业信用贷款支持政策有关事宜的通知》（银发〔2020〕324 号），明确贷款延期还本付息政策、信用贷款支持政策等延期至 2021 年底。

2021 年 2 月 5 日，工信部印发《关于引入政府性融资担保工具支持产业基础能力提升的通知》。通知指出，为提升产业基础能力，增强企业创新发展活力，工业和信息化部拟联合国家融资担保基金，充分发挥政府性融资担保作用，引导金融资本投向工业基础领域。

2021 年 3 月，银保监会、住建部、央行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核等方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，并要求各分支机构开展经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31

日前完成排查工作。

2021 年 4 月，中国银保监会发布《关于 2021 年进一步推动小微企业金融服务高质量发展的通知》。通知要求，要继续加大对小微企业首贷、续贷、信用贷款投放力度，大型银行要将“首贷户”纳入内部考核评价指标等。

2021 年 8 月 6 日，广东省人民政府关于印发《广东省金融改革发展“十四五”规划》的通知（粤府〔2021〕48 号），本规划根据《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》编制，重点明确“十四五”时期（2021—2025 年）广东省金融改革发展的指导思想、战略导向、主要目标，部署重大任务，并对 2035 年远景目标进行展望。

2021 年 8 月 18 日，央行、国家发改委、财政部、银保监会、证监会和外汇局联合发布《关于推动公司信用类债券市场改革开放高质量发展的指导意见》。

2021 年 9 月 15 日，广东省人民政府关于印发广东省深入推进资本要素市场化配置改革行动方案的通知（粤府函〔2021〕268 号）。为贯彻落实《中共中央 国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9 号）精神，建立完善的现代金融体系，提高资本要素配置能力和效率。

2021 年 10 月 13 日，广东省地方金融监督管理局关于印发 2022-2024 年广东省政策性农村住房保险实施方案的通知（粤金监〔2021〕79 号）。为充分发挥财政保费补贴的引导作用，创新政府防灾减灾救灾模式，进一步增强全省农村地区和农村人口抗灾减灾能力，助力乡村振兴战略落地见效。

2022 年 8 月 2 日，关于印发《关于完善期现货联动市场体系 推动实体经济高质量发展实施方案》的通知（粤金监〔2022〕54 号）。为发展完善期现货联动交易市场体系，打造完整期货产业链，推动广东优势产业升

级，提升广东对重要大宗商品的价格影响力，促进广东经济高质量发展，制定本实施方案。

2023年6月16日，中国人民银行 国家金融监督管理总局 证监会 财政部 农业农村部《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》。为深入贯彻党的二十大、中央经济工作会议、中央农村工作会议精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，围绕建设供给保障强、科技装备强、经营体系强、产业韧性强、竞争能力强且具有中国特色的农业强国，强化目标导向、问题导向和结果导向，锚定目标，鼓足干劲，建立完善多层次、广覆盖、可持续的现代农村金融服务体系，增强金融服务能力，助力全面推进乡村振兴、加快建设农业强国。

2024年4月30日，广东省人民政府办公厅关于印发广东省大力发展融资租赁支持制造业高质量发展指导意见的通知（粤府办〔2023〕18号）。融资租赁是经济主体的重要融资渠道，在推动制造业企业技术改造、设备更新，带动产业升级、促进产品销售、缓解市场主体资金压力等方面具有重要作用。为深入贯彻习近平总书记关于金融服务实体经济的重要论述精神，认真落实省委“1310”具体部署，进一步发挥融资租赁服务实体经济作用，支持我省制造业高质量发展。

2023年12月11日，广东省人民政府办公厅印发《关于金融支持“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展实施方案的通知》（粤办函〔2023〕316号）。为全面贯彻党的二十大精神和习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，认真落实中央金融工作会议部署，全面落实省委、省政府关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”）促进城乡区域协调发展的部署要求，充分发挥金融资源要素保障作用，全力推动金融支持“百千万工程”落实到县镇村。

4. 税收政策

2019年1月18日，财政部发布《关于实施小微企业普惠性税收减免

政策的通知》（财税〔2019〕13号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

2019年3月26日，按照《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）规定，将《住房城乡建设部办公厅关于调整建设工程计价根据增值税税率的通知》（建办标〔2018〕20号）规定的工程造价计价根据中增值税税率由10%调整为9%。

2019年4月15日，为继续支持公共租赁住房（以下称公租房）建设和运营财政部税务总局发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）。

2019年05月28日，《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号）。

2019年6月13日，《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》（财政部税务总局公告2019年第74号），为贯彻落实修改后的《中华人民共和国个人所得税法》，做好政策衔接工作，将个人取得的有关收入适用个人所得税应税所得项目的事项公告。

2020年8月11日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过了《中华人民共和国契税法》、《中华人民共和国城市维护建设税法》两部新税法，均自2021年9月1日起施行。

2020年9月4日，财政部、海关总署、税务总局印发《关于2020年中国国际服务贸易交易会展期内销售的进口展品税收优惠政策的通知》（财关税〔2020〕36号），支持2020年中国国际服务贸易交易会。

2020年9月28日，税务总局、发展改革委、公安部、司法部、财政部、人力资源社会保障部、住房城乡建设部、商务部、人民银行、海关总

署、医保局、档案局、密码局等十三部门印发《关于推进纳税缴费便利化改革优化税收营商环境若干措施的通知》（税总发〔2020〕48号），进一步推进纳税缴费便利化改革、持续提升为市场主体服务水平、加快打造市场化法治化国际化税收营商环境。

2021年3月31日，财政部、税务总局制发《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（2021年第11号），提高了小规模纳税人起征点月销售额标准。

2021年4月2日，财政部、税务总局印发《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第12号），规定对小型微利企业和个体工商户年应纳税所得额不超过100万元的部分，在现行优惠政策基础上，再减半征收所得税。

2021年6月22日，国家税务总局印发《关于企业所得税若干政策征管口径问题的公告》（国家税务总局公告2021年第17号），明确了6项企业所得税政策操作执行口径。

2021年8月2日，《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》（东建〔2021〕11号），去年我市及时出台“莞九条”“莞六条”等调控政策，收紧限购、限售、限贷等措施，加强房地产金融监管，增加住宅用地供应，强化商品住房价格管控，持续整治房地产市场秩序，坚决遏制投机炒房，较好地遏制了房价过快上涨的势头。我市被列入房地产市场监测重点城市名单后，市委、市政府高度重视，强调东莞坚持制造业立市，全力打造民生幸福美好城市，必须保持头脑清醒，进一步提高政治站位，牢牢把握“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，更加自觉接受上级部门监督指导，坚决确保实现党中央、国务院提出的稳地价稳房价稳预期调控目标。在深入评估前期调控政策成效与不足的基础上，继续充实和丰富“一城一策”调控工具箱，不断探索房地产长效机制的“东莞路径”。经市人民政府同意，今天，市住房城乡建设局等

八部门联合印发了《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，再次表明了东莞坚持房地产市场调控不动摇、不放松的态度。

2021 年 8 月 24 日，财政部 税务总局《关于城市维护建设税计税依据确定办法等事项的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 28 号），《中华人民共和国城市维护建设税法》已由第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行。经国务院同意。

2021 年 8 月 27 日，财政部 税务总局《关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 29 号）。为贯彻落实《中华人民共和国契税法》，现将税法实施后继续执行的契税优惠政策公告。

2021 年 12 月 13 日广东省财政厅等 4 部门关于印发《广东省国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收实施方案》的通知（粤财税〔2021〕39 号）。

2022 年 4 月 26 日，国家税务总局广东省税务局关于印发《落实住房租赁税收政策操作指引》的通知（粤税函〔2022〕117 号），为做好我省住房租赁工作，推动住房租赁市场健康发展，确保税收优惠政策精准落实，根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（中华人民共和国财政部 国家税务总局 中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号，以下简称《公告》）和《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）的有关规定，制定本指引。

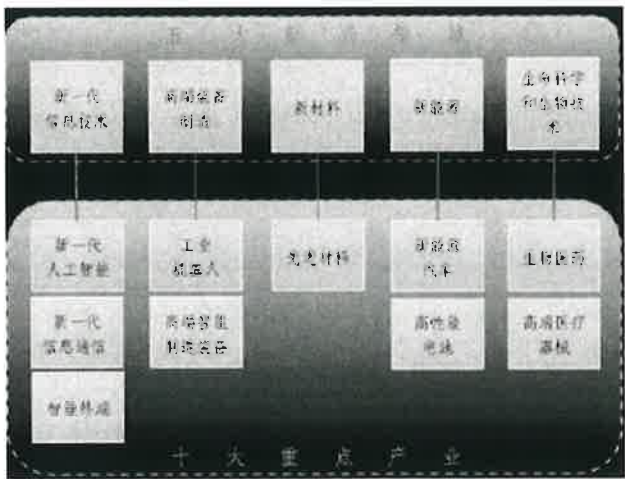
2024 年 11 月 12 日中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国住房和城乡建设部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（2024 年第 16 号），提出对个人购买家庭唯一住房

（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 140 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

5. 产业政策

为紧抓全球新一轮产业变革机遇，在新时代经济潮流中保持竞争优势，要进一步聚焦重点产业发展方向。立足东莞产业发展优势，以中国制造 2025 为主攻方向，夯实先进制造业基础，持续做大做强数字经济，加快发展新一代产业，在新一代信息技术、高端装备制造、新材料、新能源、生命科学和生物技术等重点新兴领域形成集群优势，构建以科技创新为引擎、以智能制造为核心、以新一代产业为重点、以数字经济为引领的现代产业体系，实现产业高端集聚发展和创新融合发展，打造未来发展新优势，助力形成湾区增长新格局。力争到 2025 年发展形成千亿乃至万亿级产业集群。

东莞重点新兴产业框架图



（1）新一代信息技术领域

抢抓新一代信息技术发展机遇，加快实施智能化战略，大力发展数字经济，在人工智能、信息通信、智能终端、核心元器件等领域开展技术攻

关，抢占 5G 网络、物联网、大数据、云计算等“高端环节”，加快从制造向智造转变，将东莞打造成屹立于粤港澳大湾区的世界级高端电子信息产业高地。

（2）高端装备制造领域

紧抓全球产业变革和粤港澳大湾区建设的发展机遇，提升原始创新能力，推进示范应用和产业化，打造东莞“智能制造”品牌，将东莞建设成为服务湾区、影响国际的机器人和智能装备产业基地。

（3）新材料领域

依托松山湖材料实验室和散裂中子源（CSNS）大科学装置等，大力凝聚国内外在材料领域具有优势的高校院所，引进海内外高端科研团队，重点发展先进材料、加快布局前沿材料，打通从基础科学发现、关键技术突破到产业应用的完整创新链，积极推动材料科学重大成果转化和产业化，以中子科学城为核心，培育发展龙头企业和一批创新能力强、市场活力足的中小型创新科技企业，打造完整的先进材料产业链，努力将东莞建设成为国际先进材料产业的研发高地、先进材料产业化基地和产业集聚区。

（4）新能源领域

把握绿色发展和“一带一路”建设战略契机，重点突破新能源汽车及关键零部件和高性能电池，大力发展新型能源和智慧能源技术，推进项目示范应用和高技术产业化，促进产业链协调发展，形成若干国际、国内知名品牌，推动东莞新能源产业实现新跨越。

（5）生命科学和生物技术领域

抢抓全球生命科学和生物科技发展浪潮，推动国内外大型生物研究机构和企业东莞发展，突出前沿性、原创性技术创新，着力突破创新药物、高端医疗器械等领域，壮大大健康产业集群。

6. 城市规划与发展目标

根据《东莞市城市总体规划（2016-2030）》，东莞的城市发展目标

为国际制造名城、现代生态都市。东莞坚定制造业强市发展方向，以建设国际制造名城为目标，推动制造业升级发展，努力争创中国制造样板城市。同时，坚持生态优先发展，融入珠三角世界级城市群，建设经济持续发展、生态优美怡人、交通安全便捷、生活舒适方便、社会和谐稳定的现代生态都市。

根据《东莞市城市总体规划（2016-2030）》，东莞市将构建“一中心四组团”的新型空间格局，跨镇域整合配置产业、土地、基础设施和公共服务等资源。

其中中心组团以“市区、松山湖（生态园）”为核心建设全市最具竞争力的高品质综合服务中心和创新中心。中心城区将构建由行政文化中心、南城国际商务区组成的城市主中心，以及莞城、东城、万江三个特色城市副中心。同时连接区域功能节点和交通枢纽，构建“东莞大道-东城中路-莞龙路”综合功能发展轴与“松山湖大道-八一路-鸿福路-银龙路”山水特色发展轴。

同时，将轨道2号线沿线重要区域、松山湖拓展地区、莞樟路-东深公路沿线重要区域、轨道门户枢纽地区确定为市域重点更新区域，划定松山湖、生态园、虎门港、长安新区、水乡新城、粤海银瓶合作创新区、南城国际商务区、东莞火车站地区、虎门中心区、常平中心区、塘厦中心区为特别政策地区，制定鼓励发展政策。

规划到2030年，全市城乡建设用地规模控制在全市总面积的50%以内，约1233平方公里，确保以生态控制线为底线调控城镇用地发展，全市生态用地规模不低于全市总面积的50%；中心城区城乡建设用地规模控制在中心城区总面积的70%以内，约156平方公里，营造绿色生态宜居城市。到2030年，预测全市常住人口规模为950万，比目前多出110多万，城镇化率也将达到90%以上；其中，中心城区常住人口规模约为160万人。

2017年3月底，东莞拉开了新一轮园区统筹片区联动协调发展工作大

幕。在“中心四组团”城市格局的基础上，东莞继续深化“统筹”战略，在不改变现有园区、镇、街道行政架构和空间范围的前提下，将全市划分为六大片区，并谋划 14 个重点发展先行区，集中优势资源，将其建设成为引领片区发展的“引爆点”。

（1）城区片区：

范围：包括南城街道、莞城街道、东城街道、万江街道、高埗镇、石碣镇。

定位：做大做强中心城区，打造中心城区“三江六岸”水文章，建设现代城市滨水岸线、现代综合服务中心和南城 CBD 中央商务区。

先行区：东江滨水区、南城国际商务区。

（2）松山湖片区：

范围：包括松山湖高新技术产业开发区（东莞生态产业园区）茶山镇、寮步镇、大朗镇、大岭山镇、石龙镇、石排镇。

定位：发挥松山湖自主创新示范区的创新引领作用，构建“1+6”的区域科技产业创新中心。

先行区：松山湖（生态园）中子科学城、东莞火车站地区。

（3）滨海片区：

范围：包括长安镇（滨海湾新区）沙田镇（东莞港）虎门镇和厚街镇。

定位：全面对接深圳大空港、前海和广州南沙，积极融入粤港澳大湾区发展战略，对接“一带一路”国家战略，增强区位优势。

先行区：滨海湾新区、东莞港、虎门北站地区、威远岛。

（4）水乡新城片区：

范围：包括麻涌镇、中堂镇、望牛墩镇、洪梅镇、道滘镇，是东莞水乡特色发展经济区的核心 5 镇。

定位：集中力量加快水乡新城建设，做精水乡新兴产业和轻柔产业，加强与广州和深圳的对接，加快推进水乡产业转型升级和城市升级。

(5) 东部产业园片区：

范围：包括常平镇、谢岗镇（广东东莞粤海银瓶合作创新区）东坑镇、桥头镇、企石镇、横沥镇、黄江镇。

定位：激活原东部产业园片区（企石辖区）承接深圳辐射通道，广东东莞粤海银瓶合作创新区与常平镇形成产城互补关系，并加强与惠州潼湖生态智慧区的对接，加快东部发展。

先行区：广东东莞粤海银瓶合作创新区、原东部工业园（企石辖区）。

(6) 东南临深片区：

范围：包括塘厦镇、清溪镇、凤岗镇、樟木头镇。

定位：发挥生态资源优势，对接深圳“东进战略”，承接深圳创新资源和现代产业外溢，做强先进制造和新兴产业集群。

先行区：赣深高铁塘厦站地区。

7. 城市社会经济发展状况

(1) 工业生产稳定增长

2026 年 1-4 月，东莞市规模以上工业增加值同比增长 6.8%。分行业看，主导产业贡献突出，电子信息制造业增加值同比增长 9.4%，电气机械及设备制造业增加值同比增长 9.8%，分别快于全部规模以上工业增加值 2.6 和 3.0 个百分点。新动能产业增势良好，先进制造业、高技术制造业增加值分别同比增长 6.7%、10.2%。从产品产量看，高技术产品产量增长较快，虚拟现实设备、集成电路、智能手表、智能手机等产品产量分别同比增长 67.9%、35.8%、34.4%、27.7%。从用电量看，全社会用电量 350.31 亿千瓦时，同比增长 8.6%；工业用电量 245.03 亿千瓦时，同比增长 7.1%。

(2) 固定资产投资较快增长

2026 年 1-4 月，东莞市固定资产投资总额同比增长 12.1%；扣除房地产开发投资，全市固定资产投资同比增长 23.4%。新动能投资快速增长，先进制造业、高技术制造业投资分别同比增长 46.2%、81.4%。分领域看，

基础设施投资同比增长 7.6%，制造业投资同比增长 33.2%，房地产开发投资同比下降 28.4%。

（3）消费市场保持增长

2026 年 1-4 月，东莞市社会消费品零售总额 1501.48 亿元，同比增长 0.2%。按消费类型分，限额以上单位餐饮收入同比增长 1.7%，限额以上单位商品零售同比下降 3.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势向好，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、中西药品类、粮油食品类商品零售额分别同比增长 29.9%、27.9%、14.7%、11.8%。汽车消费增长较快，限额以上单位新能源汽车商品零售额同比增长 30.8%。

（4）外贸进出口平稳增长

2026 年 1-4 月，东莞市外贸进出口总额 5125.2 亿元，同比增长 5.4%。其中，出口 3148.9 亿元，同比增长 8.0%；进口 1976.2 亿元，同比增长 1.5%。4 月份，全市外贸进出口总额同比增长 6.8%；其中，出口同比增长 10.5%；进口同比增长 1.4%。

（5）金融市场运行稳健

2026 年 4 月末，东莞市金融机构本外币存款余额 30549.19 亿元，同比增长 7.1%；其中，住户存款 12772.24 亿元，同比增长 9.2%。金融机构本外币贷款余额 20582.41 亿元，同比增长 3.1%；制造业贷款较快增长，制造业贷款余额 4203.25 亿元，同比增长 12.0%。

（6）居民消费价格温和回升

2026 年 1-4 月，东莞市居民消费价格（CPI）同比上涨 0.9%。分类别看，食品烟酒及在外餐饮类价格同比上涨 0.3%，衣着类价格同比上涨 1.5%，居住类价格同比上涨 1.1%，生活用品及服务类价格同比上涨 3.5%，交通通信类价格同比持平，教育文化娱乐类价格同比上涨 0.2%，医疗保健类价格同比上涨 3.0%，其他用品及服务类价格同比上涨 6.2%。4 月份，全市居民消费价格同比上涨 1.5%。

（二）区域因素

1. 区域概况

沙田镇位于东莞市西南部,东江南支流出海口与狮子洋交汇处,面积约 111.5 平方公里,下辖 16 个村委会和 2 个社区,截至 2024 年底,沙田镇户籍人口约 7 万人,常住人口约 26.31 万人。沙田镇区位优势明显,地处广州-东莞-深圳-香港等城市发展轴带的中央和珠三角经济圈几何中心位置;码头岸线资源优越,沙田港区是东莞港主港区,拥有东莞首个享受国家级特殊政策的园区——东莞保税物流中心;已通车的广深沿江高速、南沙大桥、穗莞深城轨以及莞番高速、沿海公路等交通要道都经过沙田并留有出入口或站点,与广州、深圳形成半小时同城经济圈,进入与香港、澳门 1 小时的便利经济圈。

2. 交通条件

沙田交通网络四通八达,有广深沿江高速、常虎高速虎门港支线、广深港客运铁路,建设中的穗莞深城际轨道、番莞高速、沿海公路、进港中路、进港南路以及已通车的港口大道等省、市重点道路工程都经过沙田并留有出入口或站点,沙田迎来与广州、深圳、东莞半小时间距的同城化时代,进入与香港、澳门 1 小时的便利经济圈,同时,可通过虎门港 300 多条航线连接世界,沙田正成为珠三角乃至华南地区重要的交通枢纽。

3. 基础设施条件

(1) 供水:沙田镇辖区内水厂供水,管网日通水能满足全镇需求,自来水普及率 100%。

(2) 排水:沙田镇辖区内为雨污合流方式,新建城区为雨污分流方式,排水基本通畅。

(3) 供电:沙田镇辖区内建成 11 万千伏变电站 2 个、22 万千伏变电站 1 个,电力供应基本满足需求。

(4) 通信:区域内通讯与市政通讯网相联,形成了交换程控化、传

输光纤化、数字化的现代通信网络，程控电话、移动电话被普遍应用，通讯线路通畅。

（5）供气：现状燃气气源为液化石油气，供气方式有瓶装供应和管道输送两种。天然气由燃气公司提供，目前大部分住宅小区已使用天然气。

（6）市政公用配套条件

教育普及：目前，沙田镇拥有公民办中小学及幼儿园 23 所，适龄儿童入学率 100%，新建成东莞湾区中学，计划于 2026 年 9 月正式启用。

医疗保障：以沙田医院为主，结合各社区卫生站，居民医疗保障率较高。

休闲设施：正在有步骤地规划建设临海、滨江、沿河城市景观休闲区，已经建成淡水湖“一湖两岸”和南环河城市滨水景观带。

4. 环境条件

（1）自然环境

沙田镇地处东江南支流出海口与狮子洋交汇处，地势平坦，河涌交错，西北部地势较高，东南部地势较低，由西北向东南倾斜，属珠江三角洲平原的一部分。其地势可分两个单元：一是河漫滩地貌，标高 0.9-1.6 米，低于普通水位，地势平坦、低洼，第四纪的冲积层分布于整个沙田地域；二是三级阶地地貌，标高 25-50 米，属剥蚀阶地，坡度较大，有基岩暴露，分布于闾西山和稔洲山二处。面积 107 平方公里，拥有 28 公里的黄金海岸线。

（2）人文环境

沙田镇素有“鱼米之乡”美誉，曾被评为“全国农业先进单位”，是中国港口物流重镇、全国龙舟之乡、中国水上民歌（咸水歌）之乡、国家卫生镇、广东省教育强镇、广东省园林城镇、广东省生态镇、广东省文明镇。疍家文化源远流长，保留大量疍家风俗、民居，水文化展览馆收藏有相关疍家的资料和用品 500 余件，并建立咸水歌创作培训基地，出版了《沙田咸水歌》。沙田咸水歌于 2007 年被列入省级非物质文化遗产名录。

5. 商服繁华程度

沙田镇的商业服务设施已初步形成“大型商业综合体+特色文旅消费点+社区底商”的多层次格局，有万隆购物广场、君汇缤纷城，定位于“休闲、购物、娱乐、餐饮”一体化 MALL；沙湾星空不夜城主打夜间经济，2025 年已开业运营，旨在激发片区消费活力。沙田镇商业服务设施正经历从“有”到“优”的质变。通过激活存量空间、塑造特色场景、借力政策扶持，其商业吸引力正在脱离单纯的“工业配套”属性，向“湾区至美滨海港城”的品质生活中心迈进。

6. 规划条件

强化土地要素保障，完成镇级国土空间总体规划（草案）编制和东部片区、西部片区控制性详细规划修编，推动完成新增耕地约 400 亩，力争完成约 879 亩土地整备。全力攻坚招商引资，紧扣“招商引资年”工作部署，全力冲刺全年 18 亿元的招商引资目标，积极争取数智蛋业全产业链项目、核电模块拼装项目等重大项目落户沙田。坚持提品质、强特色，推动城乡协调发展。持续完善基础设施，加快推进红干二期、横四路连接线、白云大道三期等重大基础设施建设，争取完成 X822 道路拓宽升级、200 盏路灯亮化提升、13 条村道巷道硬化提升、3 个街心公园（村居公园）改造建设、3 条市政道路建设；实施排水管网提质增效工程，实现污水收集双主管，分步推进管网清淤疏浚与修复改造。

7. 微观区位因素

估价对象位于东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，北临无名路，一面临路。周边有轮渡路交通主干道。区域内基础设施较完善，周边有福客百货（齐居海岸店）、沙田镇第二小学、东莞市沙田镇齐沙社区卫生服务站等配套设施，公用设施状况完善度一般。

综合以上因素分析，估价对象区域内基础设施较完善，公用设施状况完善度一般，整体交通条件一般。

（三）个别因素

1. 位置

估价对象位于东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，东至空地，南至利澳花园小区住宅楼，西至利澳花园小区住宅楼，北至无名路。

2. 面积

根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象土地使用权面积为 372.38 平方米，其所在整宗土地使用权面积为 21,542.20 平方米，宗地面积适中，较合理且较利于使用。

3. 用途

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]复印件，估价对象土地用途为商住用地，根据《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010），估价对象用地性质为居住用地；根据现场查勘，估价对象现状为利澳花园居住小区二期的一部分，该区域全开发为住宅，结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。

4. 临路状况

估价对象东至空地，南至利澳花园小区住宅楼，西至利澳花园小区住宅楼，北至无名路。

5. 形状

根据估价人员现场勘查，结合《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]宗地图，估价对象形状为较规则多边形，宗地形状对土地利用度一般。

6. 地质、地势、水文条件

估价对象地质条件较优，地基承载力较好，地势较平坦，无不良水文地质条件，整体较有利于宗地的利用开发。

7. 个别开发程度

根据估价人员现场勘查，估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整，根据委托估价方提供的《土地估价委托书》，结合本次估价目的，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整。

8. 规划利用条件

根据估价人员现场勘查，至估价期日估价对象所在整宗土地已开发完成，现状为利澳花园居住小区二期的一部分。根据委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）及《拟收回国有土地使用权告知书》，估价对象所在宗地证载土地面积为 21,542.20 平方米，本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米。估价对象用地性质为居住用地，容积率 ≤ 1.20 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 85 米，绿地率 $\geq 35\%$ ，其它规划要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行。本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回前的容积率为 1.20。

沙田镇人民政府收回 372.38 平方米土地后，估价对象所在宗地的面积变更为 21,169.82 平方米，容积率变更为 1.22，本次估价根据合法原则及最有效利用原则设定估价对象土地收回后的容积率为 1.22。

9. 最合理和最有效利用

土地用途的多样性表明，不同的利用方式，可以为权利人带来不同的收益。土地价格应在合法使用的前提下，以该地块的效用得到最有效发挥为原则确定。本次估价对象的批准用途为商住用地，根据估价人员现场勘查了解，估价对象地处东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，附近有碧海云天花园、天琴湾花园等住宅小区，居住氛围较好，基础设施较完善，周边用地类型以住宅用地为主，估价人员认为该土地最合理和最有效利用为城镇住宅用地。

第三部分 土地估价

一、估价原则

（一）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（二）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，他的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（三）最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。

（四）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小

于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价师既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（五）贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

（六）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，在确定土地价值时应充分考虑土地的综合质量，包括交通条件、区位条件、配套设施、环境条件、规划前景等。

（七）审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应充分考虑和分析当前的土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险，并综合分析提醒报告使用者注意。

（八）公开市场原则

公开市场原则是指估价选取的估价依据和估价结论都可在公开市场存在或成立，公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格被称为公允价格。

二、估价方法及过程

（一）估价方法选择

1. 各种估价方法的适用性及估价技术路线分析

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等。

(1) 市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。该方法主要用于土地市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。其技术线路为：根据替代原则，选取数个与待估宗地在同一供需圈内的具有可比性的案例，比较它们在正常情况下的区域因素和个别因素等方面的差异，求得待估宗地在正常市场情况下的价格。

(2) 收益还原法，是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。该方法主要适用于有现实收益或潜在收益的土地。其技术路线为：将待估宗地未来正常年纯收益，以一定的收益还原利率，估算待估宗地价格的方法，房地产在合理利用的条件下，在未来年间具有产生收益的可能性，任意房地产的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该房地产的期间内从中获得的各年纯收益的现值之和。

(3) 剩余法，是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。该方法主要适用于具有投资开发或再开发潜力的土地。其技术线路为：在估算待估宗地开发完成后价值的基础上，扣除未来待估宗地正常的开发成本、利息、利润、税费等费用后，以剩余之数来确定待估宗地的价格。

(4) 成本逼近法，是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。该方法主要适用于新开发土地、或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型及特殊土地估价。其技术路线为：把对土地的所有投资、包括土地取得费和基础设施开发费两大部分，作为“基本成本”，加上基本投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分。并

同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（即土地出让金），从而求得土地价格。

（5）公示地价系数修正法，是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过求取待估宗地在估价期日价格的方法。公示地价系数修正法适用于具备城镇基准地价及宗地价格修正体系成果的城镇土地价格评估。其技术线路为：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地于估价期日价格。

2. 估价方法的选择及根据

估价对象土地性质为国有出让，估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）的要求，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）选用的估价方法

①市场比较法

市场比较法的应用基础是发达的不动产市场及丰富的交易案例资料，适用于市场比较稳定且有大量的交易案例的地区，并且交易案例与待估宗地应有相关性和替代性。估价对象为商住用地，有充足的具有替代性的土地交易案例，故可采用市场比较法进行评估。

②公示地价系数修正法

根据已公布的《东莞市2022年城镇国有建设用地基准地价评估范围及内涵》（东府办函〔2023〕701号），估价对象位于基准地价覆盖范围内，有完善的基准地价修正体系可作参考。估价日期距基准地价基准日已

超过 3 年，未超过 6 年，且当地相关部门公布有实时的地价动态数据，可定量分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正，故可采用公示地价系数修正法进行评估。

（2）不采用的估价方法

①剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。该方法主要适用于具有投资开发或再开发潜力的土地。估价对象所在宗地已完成开发，现状为利澳花园小区，但委托估价方未能提供估价对象已开发完成的住宅楼设计、建筑工程指标，对建造成本、开发完成后的房地产市场价值均不易预测，故不适宜采用剩余法进行评估。

②收益还原法

估价对象设定用途为城镇住宅用地，通过市场调查，区域内基本无类似纯土地租赁案例，难以确定土地客观租金水平，故不适宜采用收益还原法进行评估。

③成本逼近法

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估，而待估宗地所在市场交易活跃，周边类似用地征地案例较多，故不适用成本逼近法。

综上所述，我们采用市场比较法、公示地价系数修正法两种方法对估价对象进行评估，在两种方法测算结果的基础上，再结合市场行情对估价结果可信度进一步分析，综合确定估价结果。

（二）估价过程

结合委托估价方提供的《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]及《拟收回国有土地使用权告知书》资料，

估价对象为利澳花园小区宗地的局部，本次以《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]所记载宗地平均单价作为估价对象评估单价，估价对象土地收回前所在整宗土地使用权面积为 21,542.20 平方米，设定容积率为 1.20；估价对象土地收回后所在整宗土地使用权面积变更为 21,169.82 平方米，容积率变更为 1.22。

1. 市场比较法测算过程

1) 可比实例的选择

根据市场中的替代原理，通过对估价对象近邻区域或类似区域的同类型市场进行调查，选择与估价对象相类似的三个可比实例，具体选择原则和可比实例情况如下：

- A. 与估价对象的用途相同或相近；
- B. 与估价对象的交易类型相同；
- C. 交易实例必须属于正常交易；
- D. 与估价对象所处的区域及个别条件相近；
- E. 与估价对象的价值时点相近或可进行比较修正；
- F. 统一价格基础。

可比实例基本情况表

比较实例状况	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
地号	2023WR009	2025WR006	2026WR002
土地座落	樟木头镇樟洋社区	凤岗镇天堂围村	厚街镇福岗路南侧
交易日期	2023/10/31	2025/11/19	2026/4/28
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地面积(m²)	7,805.00	44,000.58	43411.41
用途	城镇住宅用地（R2）	城镇住宅用地（R1）	城镇住宅用地（R2）
容积率	$1.0 \leq R \leq 2.5$	$1.0 \leq R \leq 1.1$	$1.0 \leq R \leq 2.0$
建筑密度(%)	$M \leq 22\%$	$M \leq 40\%$	$M \leq 22\%$
土地使用年限（年）	70	70	70
开发程度	宗地外“三通”，宗地内 场地平整	宗地外“三通”，宗地内 场地平整	宗地外“三通”，宗地内 场地平整

比较实例状况	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
地号	2023WR009	2025WR006	2026WR002
土地形状	较规则	较规则	规则
土地竞得者	东莞市基裕泰房地产开发有限公司	东莞市雁田瀚海房地产开发有限公司	东莞市保益恒实业投资有限公司
成交楼面单价 (元/m ²)	9,174	8,203	8,002

可比实例位置图



2) 比较因素选择

根据估价对象的用途及所处区域的地价影响因素，影响估价对象价格的主要因素有

- ①交易时间：指可比实例的成交时间，通过地价指数反映；
- ②交易情况：交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；
- ③交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正；
- ④土地使用年限：指在法律批准下的剩余使用时间；
- ⑤区域因素：用于调整基础设施状况、商服繁华程度、交通情况、公共设施状况、环境质量状况、绿化及景观、规划限制等方面的差异；
- ⑥实物因素：用于调整宗地的容积率、宗地面积、宗地形状、临街状

况、地质条件、宗地内土地开发程度、宗地最佳最有效利用等方面的差异。

3) 编制比较因素条件说明表

根据估价对象与比较案例的比较因素，编制比较因素条件说明表，如下：
比较因素条件说明表

比较项目		估价对象		比较实例 A		比较实例 B		比较实例 C	
名称		东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区		樟木头镇樟洋社区		凤岗镇天堂围村		厚街镇福岗路南侧	
交易价格(元/m²)		——		9174		8203		8002	
交易时间		2026 年 5 月 22 日		2023 年 10 月 31 日		2025 年 11 月 19 日		2026 年 4 月 28 日	
交易情况		正常		正常		正常		正常	
交易方式		国有出让		国有出让		国有出让		国有出让	
土地使用年限(年)		42.60		70		70		70	
区位因素	基础设施状况	好	六通(宗地红线外通给水、通排水、通电、通讯、通气、通路)	一般	三通(宗地红线外通给水、通电、通路)	一般	三通(宗地红线外通给水、通电、通路)	一般	三通(宗地红线外通给水、通电、通路)
	商服繁华程度	一般	位于商服中心半径一公里至两公里之间,商业服务业设施集聚度一般,人流量一般	一般	位于商服中心半径一公里至两公里之间,商业服务业设施集聚度一般,人流量一般	较差	区域内商业服务业设施零星分布,人流量较小	较好	位于商服中心半径五百米至一公里之间,商业服务业设施较集聚,人流量较大
	交通状况	一般	区域内路网较密集,道路通达度一般;公共交通配置数量一般,乘搭较方便	较好	区域内路网密集,道路通达度较好,能接轨城市交通主干道;公共交通配置数量较多,乘搭较方便	一般	区域内路网较密集,道路通达度一般;公共交通配置数量一般,乘搭较方便	较好	区域内路网密集,道路通达度较好,能接轨城市交通主干道;公共交通配置数量较多,乘搭较方便
	公用设施状况	一般	区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施完善度一般	较好	区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施较完善	一般	区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施完善度一般	一般	区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施完善度一般

比较项目		估价对象		比较实例 A		比较实例 B		比较实例 C	
	环境质量状况	较好	区域内无空气、噪音、水质、土壤等污染源,距离类似污染源五至十公里之间	较好	区域内无空气、噪音、水质、土壤等污染源,距离类似污染源五至十公里之间	较好	区域内无空气、噪音、水质、土壤等污染源,距离类似污染源五至十公里之间	一般	区域内无空气、噪音、水质、土壤等污染源,距离类似污染源一至五公里之间
	绿化及景观	较好	区域内公共绿地面积较大,环境优美;景观较好	一般	区域内公共绿地面积一般,环境一般;景观一般	好	区域内公共绿地面积大,环境优美;景观好	一般	区域内公共绿地面积一般,环境一般;景观一般
	规划限制	好	无限制	好	无限制	好	无限制	好	无限制
个别因素	容积率	1.20		2.5		1.1		2.0	
	宗地面积	一般	较合适且比较有利于使用	差	不合适且不利于使用	好	合适且利用使用	好	合适且利用使用
	宗地形状	一般	较规则	一般	较规则	一般	较规则	好	规则
	临街状况	较差	单面临街	一般	两面临街	较差	单面临街	一般	两面临街
	地质条件	较好	地基承载力在 20—25 吨/平方米	较好	地基承载力在 20—25 吨/平方米	较好	地基承载力在 20—25 吨/平方米	较好	地基承载力在 20—25 吨/平方米
	宗地内开发程度	好	场地平整	好	场地平整	好	场地平整	好	场地平整
	宗地最佳最有效利用	好	无限制	好	无限制	好	无限制	好	无限制

4) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

A. 交易情况修正

本次估价选取的三个可比实例，均为正常市场挂牌出让交易行为，故不需作交易情况修正。

B. 市场状况调整

根据分析中国城市地价动态监测系统数据，并结合估价人员对东莞市土地市场的详细调查和专业分析，因三个成交案例的成交日期至价值时点，

土地价格有一定程度的波动，结合三个交易案例，需作相应修正。

估价对象作为国有出让商住用地，故本次采用住宅用途的地价分析估价对象的地价增长情况。

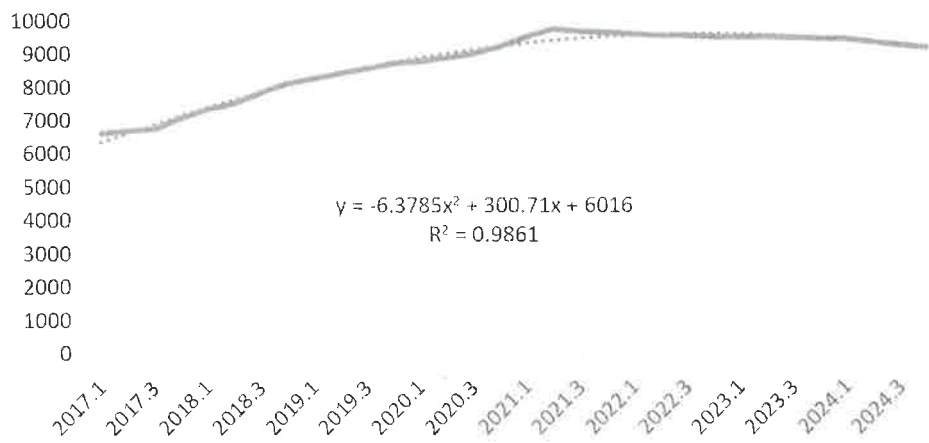
根据《中国城市地价动态监测》(网站:<http://www.landvalue.com.cn>)发布的东莞市城镇住宅用地地价水平，观测期为 2017 年第 1 季度至 2024 第 4 季度，如下表所示：

东莞城镇住宅用地地价水平情况一览表

季度	2017 年 1 季度	2017 年 2 季度	2017 年 3 季度	2017 年 4 季度	2018 年 1 季度	2018 年 2 季度	2018 年 3 季度	2018 年 4 季度
地价指数	6578	6649	6707	7037	7298	7474	7791	8075
季度	2019 年 1 季度	2019 年 2 季度	2019 年 3 季度	2019 年 4 季度	2020 年 1 季度	2020 年 2 季度	2020 年 3 季度	2020 年 4 季度
地价指数	8217	8375	8515	8678	8730	8838	8960	9167
季度	2021 年 1 季度	2021 年 2 季度	2021 年 3 季度	2021 年 4 季度	2022 年 1 季度	2022 年 2 季度	2022 年 3 季度	2022 年 4 季度
地价指数	9468	9703	9632	9607	9549	9506	9498	9457
季度	2023 年 1 季度	2023 年 2 季度	2023 年 3 季度	2023 年 4 季度	2024 年 1 季度	2024 年 2 季度	2024 年 3 季度	2024 年 4 季度
地价指数	9457	9463	9436	9405	9395	9304	9212	9138

根据上表绘制地价水平曲线，并由其波动规律采用多项式模型得出拟合度最高的趋势线及其方程式 ($Y=-6.3785X^2+300.71X+6016$) 如下：

东莞市住宅地价水平趋势线



模型中，X 取 2017 年第 1 季度为基期值 $x=1.0$ ，并将估价期日与基准日参照基期换算成相对季度数（季度时间间隔数量），计算出各时点 X 对

应的地价水平 Y，以求取估价对象的交易期日地价水平，再以估价期日的住宅地价为基准，计算估价对象的期日修正指数具体计算如下表：

对象	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易时间	2026 年 5 月 22 日	2023 年 10 月 31 日	2025 年 11 月 19 日	2026 年 4 月 28 日
转化为季度	36.57	26.34	34.55	36.30
住宅地价	8483	9511	8791	8527
修正指数	100	112.12	103.63	100.52

C. 交易方式

交易类型一般有五类：招标、拍卖、挂牌、协议和强制拍卖，拍卖价格最高，挂牌次之，招标再次，协议再次，强制拍卖最低。

估价对象与三个比较实例均为挂牌出让方式，故不需作交易方式修正。以估价对象修正指数为 100，则三个比较实例修正指数均为 100。

D. 土地使用年限

土地使用年期修正系数公式为：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：K—土地使用年期修正系数；

r—土地还原率；

m—估价对象剩余土地使用年限；

n—比较实例土地使用年限。

①土地还原率确定

本次估价根据《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市 2022 年城镇国有建设用地基准地价的通知》（东府办函〔2023〕701 号）公布的住宅用地土地报酬率确定估价对象土地报酬率为 5.07%。

②年期修正

估价对象剩余土地使用年限设定为 42.60 年，三个比较实例剩余土地使用年限均为 70 年，代入上述年限修正公式，以估价对象为基准，可得估价对象与比较实例土地使用年限修正系数，详见下表：

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
土地使用年期	42.60 年	70 年	70 年	70 年
修正系数	100	90.68	90.68	90.68

E. 区位状况调整

①基础设施状况，宗地外基础设施状况分宗地外六通、五通、三通，分为三个等级，根据基准地价公布的宗地外基础设施状况修正值，进行打分。基础设施状况修正值见下表：

基础设施状况	开发项目及成本（元/平方米•土地面积）						三通合计	五通合计	六通合计
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气			
修正值	80	30	35	45	21	30	155	211	241

②商服繁华程度，指估价对象所处区域与商服中心的距离、商业服务设施的分布集中与否、数量的多少等，分好、较好、一般、较差、差五个级别，

a. 位于区域商服中心半径五百米范围内，商业服务业设施集聚，人流量大；

b. 位于区域商服中心半径五百米至一公里之间，商业服务业设施较集聚，人流量较大；

c. 位于区域商服中心半径一公里至两公里之间，商业服务业设施集聚度一般，人流量一般；

d. 区域内商业服务业设施零星分布，人流量较小；

e. 区域内无商业服务业设施，人流量小。

以估价对象条件级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5。

③交通状况：根据区域内路网密集度、道路通达度及公共交通配套数量，分好、较好、一般、较差、差五个级别，

a. 区域内路网密集，道路通达度好，能快速接轨城市交通主干道；公共交通配置数量多，乘搭方便；

b. 区域内路网密集，道路通达度好，能接轨城市交通主干道；公共交通配置数量较多，乘搭较方便；

c. 区域内路网较密集，道路通达度较好；公共交通配置数量一般，乘搭较方便；

d. 区域内路网较稀疏，道路通达度一般；公共交通配置数量较少，乘搭不方便；

e. 区域内路网稀疏，道路通达度差；尚未配置公共交通设施；

以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。

④公用设施状况完善度：根据区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施完善度分好、较好、一般、较差、差五个级别：

a. 区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施完善；

b. 区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施较完善；

c. 区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施完善度一般；

d. 区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施较不完善；

e. 区域内商服、金融、医疗、教育、休闲娱乐等公共服务设施不完善；

以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

⑤环境质量状况：根据区域内有无空气、噪音、水质、土壤等污染源以及与类似污染源距离远近情况分好、较好、一般、较差、差五个级别，

a. 区域内无空气、噪音、水质、土壤等污染源，距离类似污染源十公里以上；

b. 区域内无空气、噪音、水质、土壤等污染源，距离类似污染源五至十公里之间；

c. 区域内无空气、噪音、水质、土壤等污染源，距离类似污染源一至五公里之间；

d. 区域内有空气、噪音、水质、土壤等一种的污染源；

e. 区域内有空气、噪音、水质、土壤等一种以上的污染源；

以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。

⑥绿化及景观：根据区域内公共绿地面积大小以及景观环境优劣分为好、较好、一般、较差、差五个级别，

a. 区域内公共绿地面积大，环境优美；居住人口素质高；

b. 区域内公共绿地面积较大，环境优美；居住人口素质较高；

c. 区域内公共绿地面积较小，环境一般；居住人口素质较高；

d. 区域内公共绿地面积小，环境较差；居住人口素质一般；

e. 区域内公共绿地面积小，环境较差；居住人口素质较差；

以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。

⑦规划限制：指估价对象所处区域是否有特殊的城市规划限制，分为好和差两个等级，以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5。

F. 个别因素调整

①参照《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市 2022 年城镇国有建设用地的基准地价的通知》（东府办函〔2023〕701 号）修正体系，住宅用地容积率修正系数如下表：

住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r < 1.0$	$1.0 \leq r < 2.0$	$2.0 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$(2.0/r)^{0.412}$	$(2.0/r)^{0.388}$	$(2.0/r)^{0.125}$	0.855

于价值时点，估价对象土地收回前，设定容积率为 1.20，比较实例的

容积率分别为 2.5、1.1、2.0，根据上表，容积率修正系数如下所示：

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
容积率	1.20	2.5	1.1	2.0
修正系数	1.2192	0.9725	1.2611	1.0000
修正指数	100.00	79.77	103.44	82.02

②宗地面积：根据宗地面积大小、类似用地产业规模分合适且有利于利用、较合适且比较有利于利用、不合适或不利于利用三个等级，以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

③宗地形状：根据宗地形状分规则、较规则、不较规三个等级，以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

④临街状况：根据临街状况分四面临街（路）、三面临街（路）、二面临街（路）、一面临街（路）、不临街（路）五个等级，以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

⑤地质条件：将地质条件按地基承载力的大小分优（地基承载力大于 25 吨/平方米）、较优（地基承载力在 20-25 吨/平方米）、一般（地基承载力在 12-20 吨/平方米）、较劣（地基承载力在 8-12 吨/平方米）、劣（地基承载力小于 8 吨/平方米）五个等级，以估价对象条件等级指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

⑥宗地内土地开发程度：根据宗地内土地开发程度情况分好（场地平整）、差（场地不平整）二个等级，根据估价对象与可比实例场地开发程度差异，进行打分。

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米•土地面积）	
	场地平整	场地不平整
修正值	60	0

⑦宗地最佳最有效利用：根据是否在合法前提下，达到最佳最有效利用状态，具体视利用情况作判断。根据宗地的规划条件，估价对象和比较实例均达到最佳最效利用状态，故不作修正。

根据以上比较因数指数的说明，编制比较因数条件指数表，如下：

比较因素条件指数表

比较项目		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
名称		东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区	樟木头镇樟洋社区	凤岗镇天堂围村	厚街镇福岗路南侧
交易价格（元/㎡）		——	9,174	8,203	8,002
交易时间		100	112.12	103.63	100.52
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		100	90.68	90.68	90.68
区位因素	基础设施状况	241	155	155	155
	商服繁华程度	100	100	95	105
	交通状况	100	103	100	103
	公用设施状况	100	102	100	100
	环境质量状况	100	100	100	99
	绿化及景观	100	99	101	99
	规划限制	100	100	100	100
个别因素	容积率	100.00	79.77	103.44	82.02
	宗地面积	100	98	102	102
	宗地形状	100	100	100	102
	临街状况	100	102	100	102
	地质条件	100	100	100	100
	宗地内开发程度	60	60	60	60
	宗地最佳最有效利用	100	100	100	100

6）编制比较因素修正系数表并计算比较价格

在各因素条件指数表的基础上，进行比较案例市场状况修正、交易情况修正、交易方式修正、土地使用年限修正、区位状况修正、实物状况修正，即将估价对象的因素条件指数与比较案例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，如下表：

比较因素修正系数表

比较项目		比较实例 A			比较实例 B			比较实例 C		
名称		樟木头镇樟洋社区			凤岗镇天堂围村			厚街镇福岗路南侧		
交易价格（元/m²）		9,174			8,203			8,002		
交易时间		100	/	112.12	100	/	103.63	100	/	100.52
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易方式		100	/	100	100	/	100	100	/	100
土地使用年限		90.68	/	100	90.68	/	100	90.68	/	100
区 位 因 素	基础设施状况	241	—	155	241	—	155	241	—	155
	商服繁华程度	100	/	100	100	/	95	100	/	105
	交通状况	100	/	103	100	/	100	100	/	103
	公用设施状况	100	/	102	100	/	100	100	/	100
	环境质量状况	100	/	100	100	/	100	100	/	99
	绿化及景观	100	/	99	100	/	101	100	/	99
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个 别 因 素	容积率	100	/	79.77	100	/	103.44	100	/	82.02
	宗地面积	100	/	98	100	/	102	100	/	102
	宗地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	102
	临街状况	100	/	102	100	/	100	100	/	102
	地质条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宗地内开发程度	60	—	60	60	—	60	60	—	60
	宗地最佳最有效利用	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格（元/m²）		9033			7177			7910		

经过综合分析并比较测算，三个可比实例修正后的地面单价的差异在合理范围内，各可比实例与估价对象的相似度接近，结合当地同类土地市场交易行情、地价指数、估价目的及评估经验，本次采用简单算术平均法确定，即：

估价对象地面单价 = $(9,033 + 7,177 + 7,910) \div 3 = 8,040$ （元/平方米，个位取整）

2. 公示地价系数修正法测算过程

(1) 公式定义

本次公示地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。

(2) 计算公式

根据《东莞市 2022 年城镇国有建设用地基准地价修正体系》，公示地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

住宅用地宗地建筑面积单价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+临水修正系数）×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地宗地总地价=住宅用地宗地建筑面积单价×住宅总建筑面积

(3) 测算过程

1) 基准地价内涵

根据东莞市人民政府 2023 年 12 月 21 日发布的《关于公布东莞市 2022 年城镇国有建设用地基准地价的通知》（东府办函〔2023〕701 号），该基准地价于 2023 年 12 月 21 日起实施，其基准地价内涵如下表：

东莞市基准地价更新土地价格内涵表

土地用途	设定容积率	使用年限	地价表现形式	土地开发程度	价值时点
商服用地	2.0	40 年	平均楼面地价	五通一平	2022 年 9 月 1 日
住宅用地	2.0	70 年	平均楼面地价	五通一平	2022 年 9 月 1 日
工业用地	2.0	50 年	地面地价	五通一平	2022 年 9 月 1 日
公共服务项目用地类别一	1.5	50 年	平均楼面地价	五通一平	2022 年 9 月 1 日
公共服务项目用地类别二	1.0	50 年	地面地价	五通一平	2022 年 9 月 1 日
备注	1. 五通一平指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯；宗地内场地平整。				

2) 具体测算过程

城镇住宅用地

①确定估价对象土地级别及区片价



估价对象位于东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，经在东莞市自然资源局网站公布的东莞市 2022 年基准地价系统查询，如下表所示：

区片编号	区片名称	所在区	所在级别	平均楼面地价 (元/m²)
ZZ357	碧海云天花园片	沙田镇（东莞港）	5	5,543

②确定用地类型修正系数

该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共服务项目用地扩大到其他土地利用二级分类，增加其他不同二级用途的基准地价的覆盖面，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价，具体各二级分类用地地价修正系数见下表：

用地类型修正系数表

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
住宅用地	普通住宅用地	指城镇用于生活居住的普通房屋用地及其附属设施用地	城镇住宅用地	居住用地（R，含 R1、R2、R3）	住宅用地	1.0	——

估价对象为普通住宅用地，根据《用地类型修正系数表》，确定估价对象住宅用地类型修正系数为 1.0。

③确定容积率修正系数

根据东莞市基准地价修正体系，城镇住宅用地容积率修正公式及修正系数表如下：

城镇住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r < 1.0$	$1 \leq r < 2.0$	$2.0 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$(2.0/r)^{0.412}$	$(2.0/r)^{0.388}$	$(2.0/r)^{0.125}$	0.855

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；
（2）容积率 <1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；
（3）容积率 <0.1 时，容积率修正系数按容积率为0.1的修正系数进行取值，且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为0.1时的建筑面积来计算。

根据《土地估价委托书》及本次估价设定，估价对象土地收回前，宗地容积率为1.20，即估价对象容积率修正系数为1.2192。

④确定区域因素修正系数（ Σk ）

A. 根据东莞市基准地价修正体系，区域因素修正系数详见下表：

区域因素	估价对象区域因素说明	权重
基本设施状况	估价对象市政供水保证率、排水状况、供电保障率、供气设施完备度、区域内医疗、文体、教育等住宅配套设施完善程度	27.0%
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站设情况，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站的距离	23.0%
环境条件	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响	18.0%
周边城市影响度	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度	10.0%
商服繁华程度	与商服中心和高级商务区的距离，区域商服氛围水平	11.0%
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	5.0%
人口状况	人口密集程度，居住氛围度水平	6.0%

注：（1）住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；
（2）住宅用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

B. 编制估价对象区域因素条件说明、修正范围值：

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《住宅区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以估

价对象所在区片 ZZ357 的《住宅各区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度-10.30%-8.56%，得到估价对象所在区片 ZZ357 因素修正范围值，得到估价对象所在区片 ZZ357 因素修正范围值如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	权重	修正幅度
基本设施状况	估价对象市政供水保证率、排水状况、供电保障率、供气设施完备度、区域内医疗、文体、教育等住宅配套设施完善程度	27.0%	-2.78%~2.31%
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站设情况，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站的距离	23.0%	-2.37%~1.97%
环境条件	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响	18.0%	-1.85%~1.54%
周边城市影响度	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度	10.0%	-1.03%~0.86%
繁华程度	与商服中心和高级商务区的距离，区域商服氛围水平	11.0%	-1.13%~0.94%
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	5.0%	-0.52%~0.43%
人口状况	人口密集程度，居住氛围度水平	6.0%	-0.62%~0.51%

C. 编制估价对象区域因素指标说明、修正系数，详见下表：

区域因素	估价对象区域因素说明	估价对象指标差异情况	修正值
基本设施状况	估价对象市政供水保证率、排水状况、供电保障率、供气设施完备度、区域内医疗、文体、教育等住宅配套设施完善程度	一般	0.00%
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站设情况，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站的距离	一般	0.00%
环境条件	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响	较优	0.77%
周边城市影响度	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度	一般	0.00%
繁华程度	与商服中心和高级商务区的距离，区域商服氛围水平	一般	0.00%
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	一般	0.00%
人口状况	人口密集程度，居住氛围度水平	一般	0.00%
ΣK			0.77%

⑤确定其他个别因素修正系数（ Σk ）

A. 根据东莞市基准地价修正体系，其他个别因素修正系数详见下表：
其他个别因素修正系数表

指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
------	------	-------	-------	-------	------

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套差
	修正系数	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
山、湖、园景景观条件	指标说明	山、湖、园景景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

B. 编制估价对象其他个别因素指标说明、修正系数，详见下表：

名称		指标说明	修正系数 (%)
其他个别因素	小区配套设施	配套一般	0.00%
	宗地形状	形状较规则	1.00%
	宗地地基承载力	良好	1.00%
	景观条件	景观状况适宜	0.00%
Σk			2.00%

⑥住宅用地临水修正系数

东莞市范围内的东江北干流、东莞水道（东江南支流）、太平水道、麻涌水道、中堂水道、倒运海水道、洪屋涡水道、大汾北水道等主要河道两岸的临水建设用地住宅用地基准地价在其用途基准地价的基础上加价10%；东莞市范围内的松山湖、雁田水库、清林径水库等大型水库（湖泊）边的临水建设用地住宅用地基准地价在其用途基准地价的基础上加价15%；临水建设用地是指临水道或湖泊的首宗建设用地。

估价对象位于东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区，不临水，故确定估

价对象住宅临水修正系数为 0。

⑦确定土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气；宗地红线内场地平整”，当估价对象开发程度达不到或超过设定开发程度时，应进行开发程度修正。

东莞市土地开发程度修正表

土地开 发程度	开发项目及成本（元/平方米•土地使用权面积）							五通一平 合计	六通一平 合计
	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	平整土地		
数据统 计范围	50~105	15~40	15~50	30~90	6~25	20~50	30~120	146~475	166~525
一级镇 平均数 平均值	90	35	45	50	23	35	70	313	348
二级镇 平均值	80	30	35	45	21	30	60	271	301
三级镇 平均值	70	28	30	40	18	25	50	236	261
四级镇 平均值	60	20	20	35	15	20	40	190	210
备注	一级镇：东城街道、南城街道、莞城街道、万江街道								
	二级镇：长安镇、常平镇、大朗镇、厚街镇、虎门镇、寮步镇、石碣镇、石龙镇、塘厦镇、樟木头镇、松山湖（生态园）								
	三级镇：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								
	四级镇：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								

注：（1）五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、平整；（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

估价对象设定土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及宗地红线内土地已平整）与基准地价的开发程度为“五通一平”具体是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯及宗地红线内土地平整不一致，故需作土地开发程度修正，估价对象位于东莞市沙田镇，为四级镇，依据土地开发程度修正表，土地开

发程度修正值为 20。

⑧确定土地剩余使用年期修正系数

住宅用地基准地价为最高使用年限 70 年的价格，估价对象剩余使用年限为 42.60 年，与基准地价土地使用年期不一致，故需作土地使用年期修正。

土地使用年期修正系数公式为：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：K—土地使用年期修正系数；

r—土地还原率；

m—估价对象剩余土地使用年限；

n—比较实例土地使用年限。

根据《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市 2022 年城镇国有建设用地基准地价的通知》（东府办函〔2023〕701 号）公布的住宅用地土地报酬率为 5.07%，估价对象年期修正系数为 0.9068。

⑨确定期日修正系数

根据分析中国城市地价动态监测系统数据，并结合估价人员对东莞市土地市场的详细调查和专业分析，因基准地价期日至估价期日，土地价格有一定程度的波动，需作估价期日修正。

估价对象作为国有出让城镇住宅用地，故本次采用住宅用途的地价分析估价对象的地价增长情况。

根据《中国城市地价动态监测》（网站：<http://www.landvalue.com.cn>）发布的东莞市城镇住宅用地地价水平，观测期为 2017 年第 1 季度至 2024 第 4 季度，如下表所示：

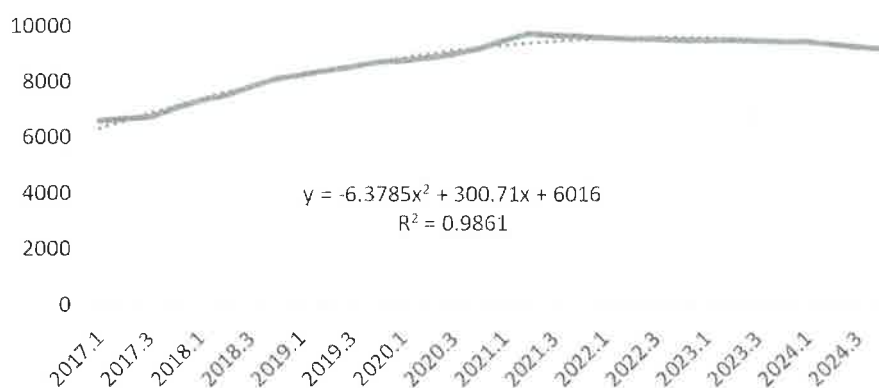
东莞城镇住宅用地地价水平情况一览表

季度	2017 年 1 季度	2017 年 2 季度	2017 年 3 季度	2017 年 4 季度	2018 年 1 季度	2018 年 2 季度	2018 年 3 季度	2018 年 4 季度
地价指数	6578	6649	6707	7037	7298	7474	7791	8075

季度	2019 年 1 季度	2019 年 2 季度	2019 年 3 季度	2019 年 4 季度	2020 年 1 季度	2020 年 2 季度	2020 年 3 季度	2020 年 4 季度
地价指数	8217	8375	8515	8678	8730	8838	8960	9167
季度	2021 年 1 季度	2021 年 2 季度	2021 年 3 季度	2021 年 4 季度	2022 年 1 季度	2022 年 2 季度	2022 年 3 季度	2022 年 4 季度
地价指数	9468	9703	9632	9607	9549	9506	9498	9457
季度	2023 年 1 季度	2023 年 2 季度	2023 年 3 季度	2023 年 4 季度	2024 年 1 季度	2024 年 2 季度	2024 年 3 季度	2024 年 4 季度
地价指数	9457	9463	9436	9405	9395	9304	9212	9138

根据上表绘制地价水平曲线，并由其波动规律采用多项式模型得出拟合度最高的趋势线及其方程式 ($Y = -6.3785X^2 + 300.71X + 6016$) 如下：

东莞市住宅地价水平趋势线



模型中，X 取 2017 年第 1 季度为基期值 $x=1.0$ ，并将估价期日与基准日参照基期换算成相对季度数（季度时间间隔数量），计算出各时点 X 对应的地价水平 Y，以求取估价对象的交易期日地价水平，再以估价期日的住宅地价为基准，计算估价对象的期日修正指数具体计算如下表：

基期	基准日	估价对象
2017/3/31	2022/9/1	2026/5/22
转化为季度	21.68	36.57
地价水平	9,537	8,483

期日修正系数 $= 8,483 \div 9,537 = 0.8895$

⑩ 计算估价对象设定条件下的宗地价格

住宅用地宗地建筑面积单价 = (住宅区片基准地价 ± 开发程度修正值

÷容积率)×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+临水修正系数)×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

$$= (5543+20 \div 1.20) \times 1.2192 \times 0.8895 \times (1+0\%) \times (1+0.77\%) \times (1+2\%) \times 0.9068 = 5,620 \text{ (元/平方米, 个位取整)}$$

综上同理可得, 选用市场比较法、公示地价系数修正法求取估价对象土地收回前、收回后的楼面单价如下表所示:

地块位置	设定容积率	用地面积 (m ²)	市场比较法	公示地价系数修正法
			楼面单价 (元/m ²)	楼面单价 (元/m ²)
东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区	1.20	21,542.20	8,040	5,620
	1.22	21,169.82	7,989	5,584

三、估价结果

1. 地价确定

本次估价根据《城镇土地估价规程》, 结合估价对象的实际情况, 采用了市场比较法、公示地价系数修正法两种方法进行评估, 两种估价方法的可信度分析如下:

市场比较法是根据替代原理, 将估价对象与具有替代性的, 且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较, 并对类似宗地的成交价格进行差异修正, 以此估算估价对象价格的方法。其本质是以类似土地的实际成交价格为导向来求取土地的价值, 因此市场比较法的测算结果可信度较高。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果, 按照替代原则, 将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较, 进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。但考虑到基准地价系数修正法主要是为政府宏观调控决策提供参考信息, 反映地价空间分布规律及其大致的地价水平, 较难反应出正常土地市场的地价水平, 且具有一定的滞后性, 故公示地价系数修正法测算结果可信度相对一般。

通过对土地市场及本次测算结果可信度综合分析, 市场比较法测算结

果更能反映估价对象目前地价水平，且符合市场状况，故本次估价采用加权平均法确定本次最终估价结果，其中市场比较法测算结果权重取值为0.8，公示地价系数修正法测算结果权重取值为0.2，在土地收回前后估价对象所在宗地的测算结果如下：

(1) 土地收回前，估价对象所在宗地的测算结果

市场比较法测算楼面单价为8,040元/平方米，公示地价系数修正法测算楼面单价为5,620元/平方米，则土地收回前宗地估价结果为：

$$\text{楼面单价} = 8,040 \times 0.8 + 5,620 \times 0.2$$

$$= 7,556 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{地面单价} = \text{楼面单价} \times \text{土地收回前宗地容积率}$$

$$= 7,556 \times 1.20$$

$$= 9,067 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 土地收回后，估价对象所在宗地的测算结果

市场比较法测算楼面单价为7,989元/平方米，公示地价系数修正法测算楼面单价为5,584元/平方米，则土地收回后宗地估价结果为：

$$\text{楼面单价} = 7,989 \times 0.8 + 5,584 \times 0.2$$

$$= 7,508 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{地面单价} = \text{楼面单价} \times \text{土地收回后宗地容积率}$$

$$= 7,508 \times 1.22$$

$$= 9,160 \text{ (元/平方米, 个位取整)}$$

2. 估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择适当的估价方法，得到估价对象在设定用途、容积率、土地使用权类型、土地使用权年期及土地开发程度等条件下于估价期日2026年5月22日土地收回前后的国有建设用地使用权市场价格差额如下：

(1) 土地收回前的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：21,542.20 平方米；

地面单价：9,067 元/平方米；

土地总价：19532.3127 万元；

(2) 土地收回后的国有建设用地使用权市场价格

土地使用权面积：21,169.82 平方米；

地面单价：9,160 元/平方米；

土地总价：19391.5551 万元；

(3) 估价结果

本次土地估价结果为 372.38 平方米土地收回前后的整宗地价之差额，
即：

估价结果=土地收回前的国有建设用地使用权市场价格-土地收回后
的国有建设用地使用权市场价格

=19532.3127-19391.5551

=140.7576（万元）

地价大写：壹佰肆拾万零柒仟伍佰柒拾陆元整；

（货币种类：人民币）

估价对象单位地价、总地价及宗地情况详见《土地估价结果一览表》。

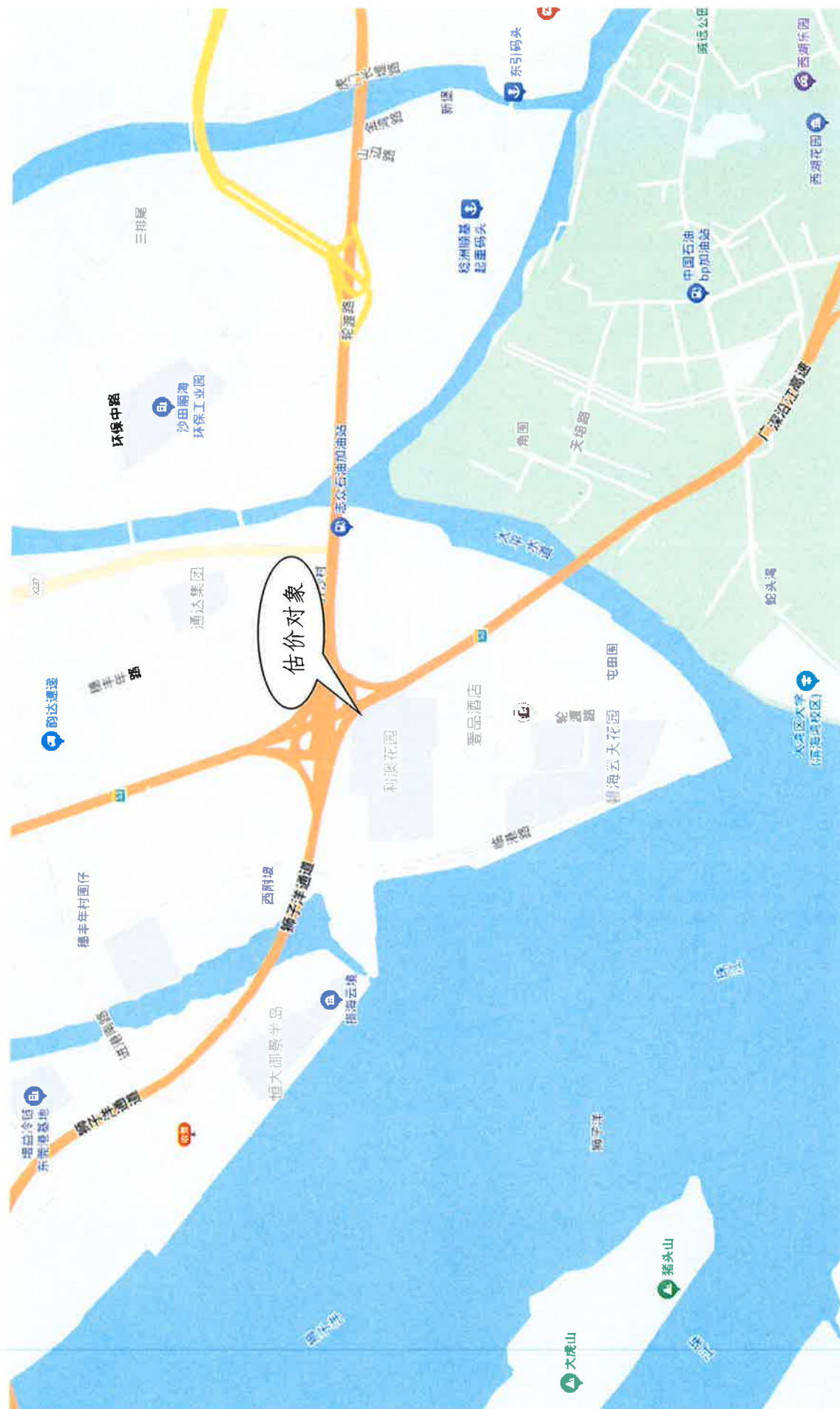


第四部分 附 件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象现场照片；
- 三、《土地估价委托书》复印件；
- 四、《拟收回国有土地使用权告知书》及附件《拟收回利澳花园小区部分国有土地使用权范围红线图》复印件；
- 五、《国有土地使用证》[东府国用（2004）第特 225-2 号]复印件；
- 六、《建设用地规划许可证》（编号：2003-12-10010）复印件；
- 七、宗地查勘表；
- 八、估价机构营业执照复印件；
- 九、估价机构备案证书复印件；
- 十、土地估价师资质证书复印件。

估价对象位置示意图

地址：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区



估价对象相关照片

地址：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区



估价对象地块现状



估价对象地块现状



整宗地块现状



整宗地块现状



整宗地块现状



整宗地块现状

土地估价委托书

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司：

兹因狮子洋通道建设工程涉及收回国有土地补偿事宜，而委托贵司对东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用途建设用地使用权进行评估，宗地信息及相关要求如下：

一、宗地信息

1. 土地证号：东府国用（2004）第特 225-2 号；
2. 建设用地规划许可证号：2003-12-10010；
3. 宗地图号：526.50-360.00；
4. 使用权人：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区全体业主；
5. 用地位置：东莞市沙田镇齐沙村；
6. 土地面积：21,542.20 平方米；
7. 土地性质：国有建设用地；
8. 使用权类型：出让；
9. 土地用途：商住用地；
10. 容积率： ≤ 1.2 ；
11. 开发程度：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气和宗地红线内场地平整；
12. 土地终止日期：2068 年 12 月 27 日。

二、估价目的：为委托估价方集体决策收回国有建设用地使用权提供价格参考依据。

三、估价期日：2026 年 5 月 22 日。

四、特别事项说明：本次涉及收回土地面积为 372.38 平方米，为整宗土地的局部，详见《拟收回国有土地使用权告知书》及附件《拟收回利澳花园小区部分国有土地使用权范围红线图》。



东莞市 国用(2004)字第225-2号

土地使用权人 东莞市利澳实业有限公司			
座落	沙田镇齐沙村		
地号		图号	526.50-360.00
地类(用途)	商住用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	二〇七〇年十二月二十七日
使用权面积	贰万壹仟伍佰肆拾贰点贰贰 M ²	独用面积	贰万壹仟伍佰肆拾贰点贰贰 M ²
		分摊面积	零.零零 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



劉

1:1690

共 1 頁

建筑占地(平方米)

2004 年 4 月 13

2004年04月13日

经审查附件与正本无误
沙田镇土地所经办人: 梁

445 (11)

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号 2003-12-10010

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规

定, 经审核, 本用地项目符合城市规划要求, 准予办理征用
划拨土地手续。

特发此证



2003年07月04日

经审查附件与正本无误
沙田镇土地所经办人: 梁

用地单位 东莞市利澳花园开发有限公司

用地项目名称 利澳花园二期

用地位置 沙田镇齐沙村

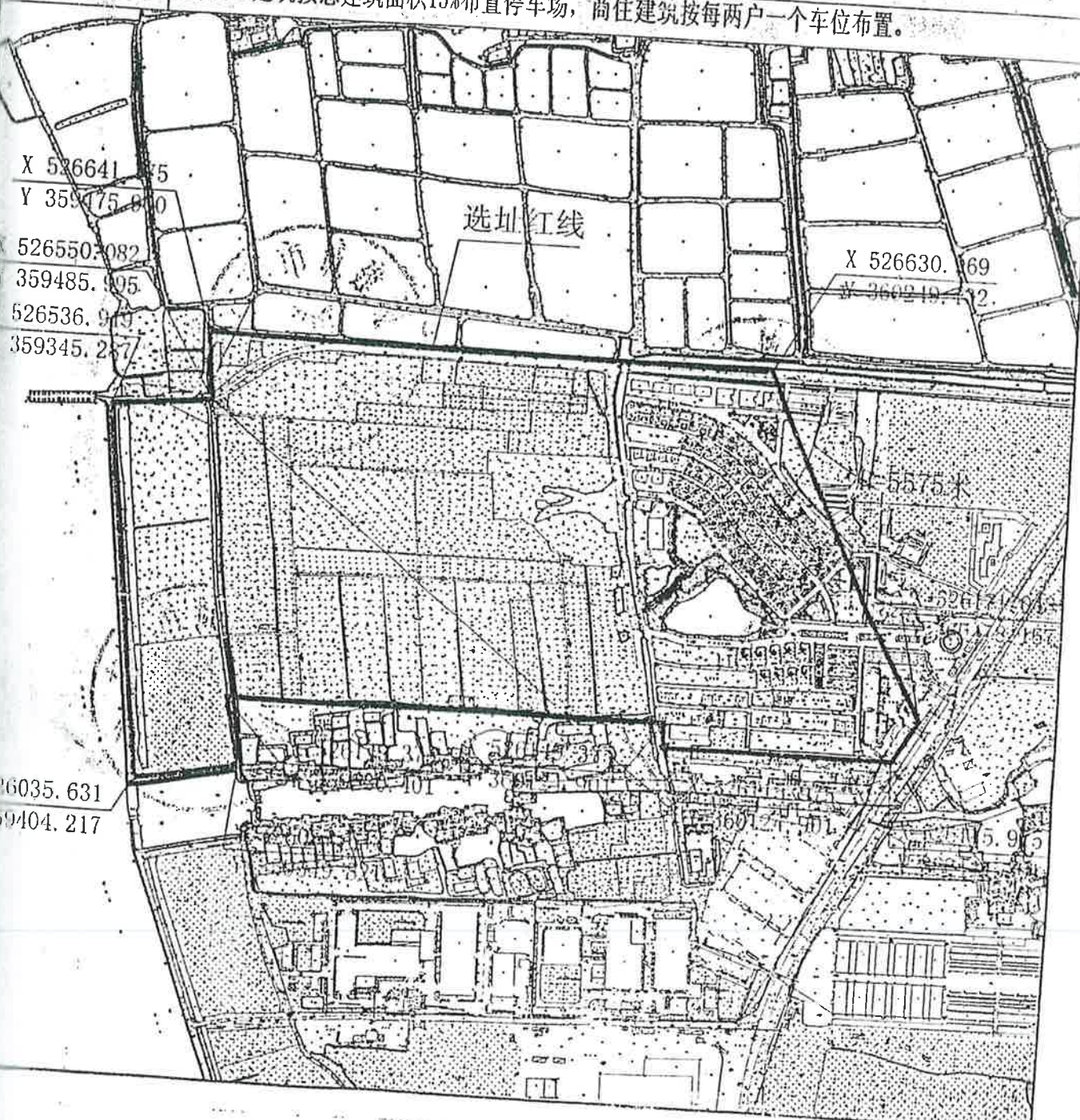
用地面积 499752.9平方米

附图及附件名称 用地红线图 (图号: 2003-12-10010)

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内, 经城市规划行政主管部门审核, 许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证, 而取得建设用地批准文件、占用土地的, 批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意, 本证的有关规定不得变更。
- 四、本证自核发之日起, 有效期为六个月, 逾期未使用, 本证自行失效。

用地单位	东莞市利澳花园开发有限公司		选址图号	2003-12-10022
用地项目	东莞市利澳花园二期工程		选址编号	2003-12-10022
用地位置	沙田镇齐沙村		比例	1:8000
用地面积	499752.9平方米[749.629]亩		用地性质	居住用地(R1)
批准机关	东莞市城建规划局 2003年05月26日		备注	珠区坐标系 选址变更
设计要求	容积率 ≤ 1.2	建筑层数 ≤ 26 层	建筑高度 ≤ 85 米	绿地率 $\geq 35\%$
	建筑密度 $\leq 20\%$	其中塔楼 $\leq / \%$	建筑物间距 ≥ 4 米	其中南北向建筑 $\geq 0.8H$
	建筑物退缩用地红线: 多层建筑退缩 ≥ 5 米			
	高层建筑退缩 ≥ 9 米			
其它要求	停车位: 汽车位 $\geq /$ 个			
	摩托车及自行车位 $\geq /$ 平方米			
	1、建筑红线须退狮子洋岸线200米以上, 退沿海高速中线70米以上, 退渡轮路中线40米以上。			
	2、商业建筑按总建筑面积15%布置停车场, 商住建筑按每两户一个车位布置。			



1. 选址
 2. 用地
 3. 规划
 4. 设计
 5. 审批
 6. 施工
 7. 验收
 8. 交付
 9. 入住
 10. 维护

东莞市自然资源局

拟收回国有土地使用权告知书

沙田镇利澳花园小区全体业主：

因狮子洋通道工程建设需要，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定，拟收回你小区部分国有土地使用权，并依法给予相应补偿。为依法处理土地收回事宜，现将相关事项告知如下：

一、拟收回国有土地使用权情况

原土地使用权人为东莞市利澳实业有限公司，土地使用权证号为东府国用（2004）第特225-2号，土地使用权总面积为21542.20平方米，土地用途为商住用地。现土地使用权人为本小区全体业主。

本次拟收回前述宗地中的部分国有土地使用权，共计372.38平方米，土地现状为公共绿地。（具体范围请见附件）

二、收回事由

因交通基础设施建设的公共利益需要，收回前述共372.38平方米的国有土地使用权。

三、收回依据

《中华人民共和国土地管理法》第五十八条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十条。

四、补偿方式

实行货币补偿。

五、补偿标准

由沙田镇人民政府委托具有资质的测绘机构对拟收回土地、地上青苗、建（构）筑物及其他地上附着物进行调查、登记，具体现场调查事宜由沙田镇人民政府另行通知。

由沙田镇人民政府委托具有资质的第三方房地产价格评估机构根据前述调查登记结果进行评估，评估结果作为补偿标准。评估时点为本告知书发布之日。房地产价格评估机构由沙田镇人民政府与你方在本告知书发布之日起 15 个工作日内协商选定，如协商不成的由沙田镇人民政府组织通过摇珠、抽签等随机方式确定。

自本告知书发布之日起，任何单位和个人不得在拟收回国有土地使用权范围内抢栽抢建，违反规定抢栽抢建的，对抢栽抢建部份不予补偿。

六、公告期限

自本告知书发布之日起 10 个工作日。

七、陈述、申辩权利

土地使用权人及相关利害关系人对拟收回土地事宜享有陈

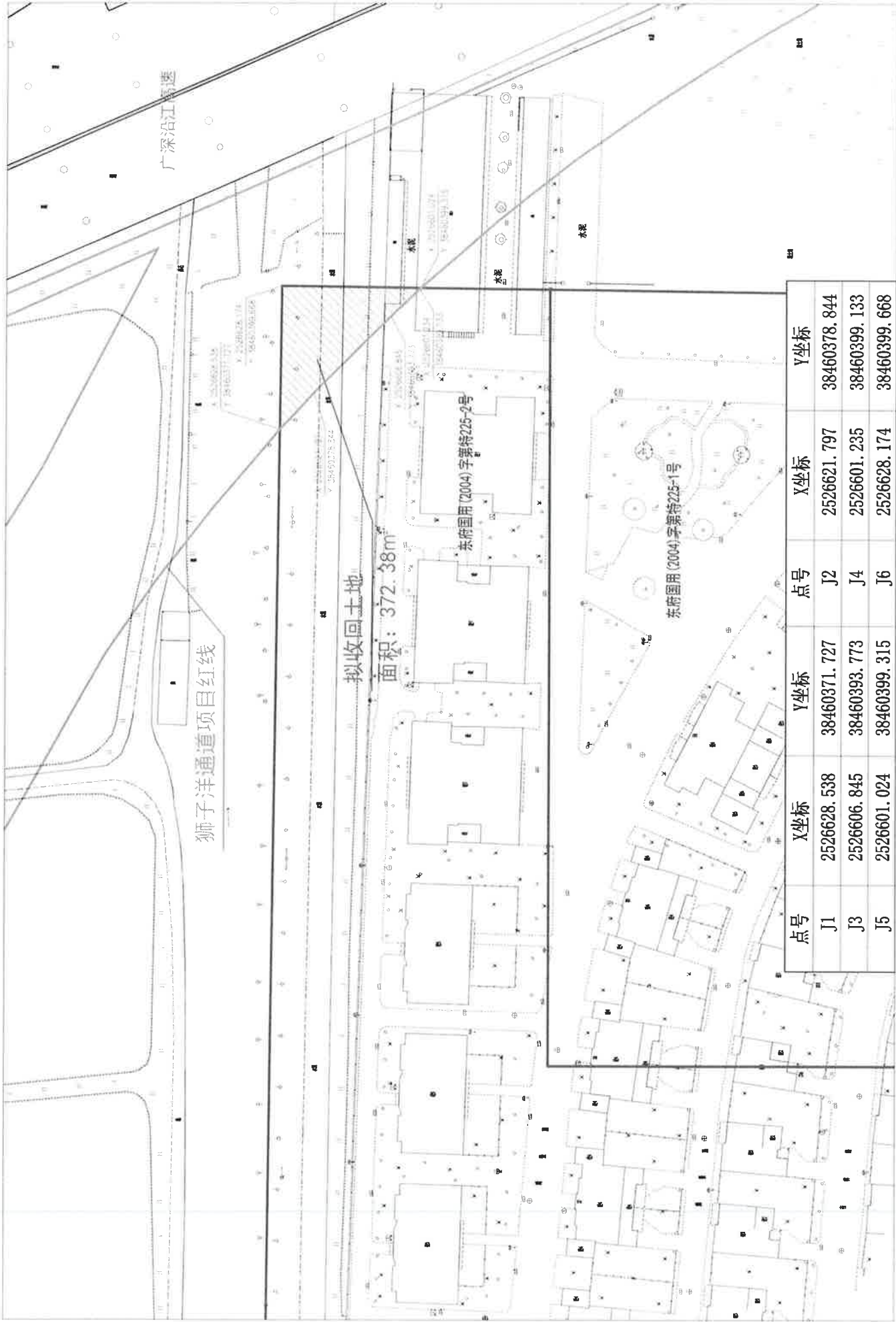
述和申辩的权利。如需进行陈述、申辩的，请在公告期限内向我局提交书面陈述、申辩意见（邮寄地址：东莞市东城大道 268 号测绘大厦房屋征收管理科收，邮编：523000），逾期未提出的，则视为放弃陈述、申辩权利。

附件：拟收回国有土地使用权范围红线图



（联系人：陈生，电话：26989930）

拟收回利澳花园小区部分国有土地使用权范围红线图



现场勘查记录表

表1 基本情况调查表

	现场勘查人： 李路长	土地估价师证号： 30520231144000000221				
项目类型	土地（√）、在建工程（）、已建成房产（）					
项目名称	东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权市场价格评估					
宗地位置	东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区		土地面积（m²）	372.38		
评估（交易）目的	抵押（）、司法鉴定（）、处置（）、出让（）、转让（） 土地资产处置（）、收购补偿（√）、其他（）					
四至	东至：空地		南至：利澳花园小区住宅楼			
	西至：利澳花园小区住宅楼		北至：无名路			
用途	商服（）[是否底商（）]、办公（）、工业（）、地下车库（）、 住宅[别墅（）、公寓（）、普通商品住宅（√）、保障性住房（）、其他（）] 设备用房（）、人防（）、其他（）					
现使用情况	自用（√）、出租（）、空闲（）、拟出让（）					
项目基础设施情况	宗地红线外：	通路（√）、通电（√）、通讯（√）、通上水（√）、 通下水（√）、通热力（）、通燃气（√）、场地平整（）				
	宗地红线内：	通路（）、通电（）、通讯（）、通上水（）、 通下水（）、通热力（）、通燃气（）、场地平整（√） 其他（）				
房产情况						
序号及用途	总楼层	建筑结构	建成年份	装修情况	物业用途	建筑面积
公交线路：246路、286路						
生活配套：福客百货（齐居海岸店）			学校：沙田镇第二小学			
银行：--			市场：--			
医院：东莞市沙田镇齐沙社区卫生服务站			广场：--			
同类型物业：	附近有碧海云天花园、天琴湾花园等住宅小区		附市场案例情况调查表及资料			
备注：						

表2 区域及个别条件调查表

宗地名称：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权
 现场勘查人：李路长 土地估价师证号：30520231144000000221

宗地	内 容	备注
形状	宗地形状： ☐ 规则 ☐ 较规则 ☒ 不规则	
周围土地利用状况	1、宗地位于城市开发区内（选填郊区、市区、开发区等）； 2、周围如有农地，主要耕种类型为_____； 3、周围区域的小区楼盘主要有：碧海云天花园、天琴湾花园等	
宗地所在区域交通路网状况	周围区域的主要交通道路有： 1、道路名称 <u>轮渡路</u> ，[属（主、 ☒ 次、支路）道路、路面宽 <u>10</u> 米、路面材料 <u>水泥</u>]；	
宗地距城市商服中心距离	距离市级商服中心约_____千米； 距离区级商服中心约 <u>2.5</u> 千米；	
宗地临路状况	东临_____，[属（主、次、支路）道路、路面宽_____米、路面材料_____]； 南临_____，[属（主、次、支路）道路、路面宽_____米、路面材料_____]； 西临_____，[属（主、次、支路）道路、路面宽_____米、路面材料_____]； 北临无名路，[属（主、次、 ☒ 支路）道路、路面宽 <u>6</u> 米、路面材料 <u>水泥</u>]；	
宗地附近公共交通情况	1、附近有 <u>246、286</u> 公交线路通过，宗地距站点最近距离约500米； 2、距_____客运站约_____千米； 3、距_____机场为_____千米；	
公用设施	附近有邮局 ☐ 银行 ☐ 学校 ☒ 医院 ☒	
环境质量状况	附近污染性企业有 ☐ （列出企业名称：_____）无 ☐ ； 主要污染源为（大气、粉尘、噪声、水、其他_____）；	
宗地内部地质状况	宗地范围内土质结构：良好 ☒ 一般 ☐ 较差 ☐ ； 地基承载力为 <u>大于25</u> t/m ² ；	
灾害情况	影响企业生产、施工的自然灾害： 有 ☐ （地震 ☐ 洪水 ☐ 其他：_____）无 ☒ ；	
规划条件	规划限制：有 ☒ （规划容积率为： <u>R≤1.20</u> ）无 ☐ ；	

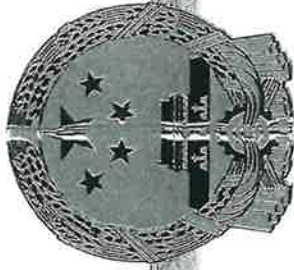
表3 基础设施情况调查表

宗地名称：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园小区一宗国有商住用地局部土地使用权

现场勘察人：李路长

土地估价师证号：30520231144000000221

宗地	条件描述	备注
通路	1、通路情况：好○ 较好○ 一般● 较差○ 不通○ 2、周边主要道路： 路名 <u>轮渡路</u> 道路类型与等级 <u>交通次干道</u> ； 路名_____道路类型与等级_____； 路名_____道路类型与等级_____； 路名_____道路类型与等级_____；	
供电	1、供电来源： <u>市供电</u> ，所用电网名称： <u>南方电网</u> ； 2、供电保证率为 <u>100</u> %； 3、用户自备发电设备总功率： <u> </u> KV•A；	
供水	1、供水来源：由城市自来水厂供应，供水保证率为 <u>100</u> %； 2、企业自备深水井，允许取水指标为 <u> </u> 万t/年，占企业用水量的 <u> </u> %；	
排水	1、宗地污水排入 <u>ø </u> mm总污水管网后进入市政污水管网； 2、雨水：（如有管网）排入 <u>ø </u> mm总雨水管进入市政网； 3、如为明渠或暗渠，则排水渠规格（H） <u> </u> m×（W） <u> </u> m； 4、其他： <u> </u> ；	
供暖（热）	1、自建供暖锅炉 <u> </u> 台，锅炉型号为 <u> </u> ，吨数为 <u> </u> t； 2、连接市政供暖管网系统○	
供气	企业自建○ 市政供给天然气● 或煤气○	
通讯	总通讯能力为： <u> </u> ；交换机型号 <u> </u> ； 安装电话门，其中分机 <u> </u> 门、直拨 <u> </u> 门；	
其他		
宗地内平整状况	平坦√/基本平坦/有一定的坡度/有较大坡度， 其坡度约为 <u> 3 </u> %	



营业执照

统一社会信用代码

91441900666495003W

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

注册资本 人民币柒佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年09月13日

法定代表人 赵峰

住所 广东省东莞市南城街道鸿福路200号2栋2单元709室

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；价格鉴证评估；不动产登记代理服务；房地产经纪；房地产咨询；工程管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；社会稳定风险评估；房屋拆迁服务；财政资产评估服务；社会土地整治服务；环保咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息系统集成服务；土壤污染治理与修复服务；规划设计管理；市政设施管理；城乡市容管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025年09月30日



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
估价行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。

土地估价备案信息查询：



等级：二级

证书编号：B202644047

有效期：2026年1月1日至2026年12月31日

机构名称：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：914419006666495003W

法定代表人：赵峰
(执行事务合伙人)

住所：东莞市南城街道鸿福路200号2栋2单元709室

发证单位：二〇二五年十二月二十二日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2025〕0063号

关于广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司备案情况的函

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2025年10月16日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

备案编号：2025440063

统一社会信用代码：91441900666495003W

法定代表人（执行事务合伙人）：赵峰

估价师信息见附记页

原函（粤土估备字〔2020〕0403号）作废。



附记

估价师信息

备案日期：2025 年 10 月 16 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
田正茂	房地产估价专业人员	0018	肖波	土地估价专业人员	0074
唐英杰	土地估价专业人员	0015	文德生	土地估价专业人员	0037
曹蓓	土地估价专业人员	0003	张喜胜	土地估价专业人员	0068
何钧	资产评估师	0055	陈雪柱	土地估价专业人员	0003
梁瑜彬	土地估价专业人员	0115	李路长	土地估价专业人员	0221
杜云英	土地估价专业人员	0080	郑立东	土地估价专业人员	0056
赵峰	土地估价专业人员	0103			

变更前信息

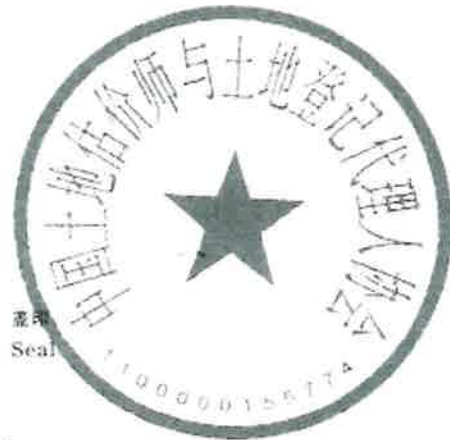
备案日期：2025 年 8 月 12 日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
田正茂	房地产估价专业人员	0018	肖波	土地估价专业人员	0074
唐英杰	土地估价专业人员	0015	文德生	土地估价专业人员	0037
曹蓓	土地估价专业人员	0003	张喜胜	土地估价专业人员	0068
何钧	资产评估师	0055	陈雪柱	土地估价专业人员	0003
梁瑜彬	土地估价专业人员	0115	李路长	土地估价专业人员	0221
杜云英	土地估价专业人员	0080	郑立东	土地估价专业人员	0056

全国土地估价
监管系统
备案号2025440063
2025.10.16

持证人经全国统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer



Seal

编号
No. 2019440115

姓名: 梁瑜彬
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码:

持证人姓名:
Signature of the bearer

发证日期: 2019 年 12 月 8 日
Date of Issue

有效期至: 2029 年 12 月 7 日
Date of Expiry



房地产估价师

Real Estate Appraiser



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部、自然资源部批准颁发，
表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师职业资格。



中华人民共和国
住房和城乡建设部



中华人民共和国
自然资源部



姓名：李路长

证件号码：

性别：男

出生年月：

批准日期：2023年11月12日

管理号：30520231144000000221

