

附件 1

东莞市 2021 年城镇国有建设用地 标定地价的基本内容

一、确定公示范围为东莞市 4 个街道（东城街道、南城街道、莞城街道、万江街道），28 个镇（茶山镇、大朗镇、常平镇、大岭山镇、道滘镇、凤岗镇、东坑镇、高埗镇、横沥镇、洪梅镇、厚街镇、虎门镇、黄江镇、寮步镇、麻涌镇、企石镇、桥头镇、清溪镇、沙田镇、石碣镇、石龙镇、石排镇、塘厦镇、望牛墩镇、谢岗镇、樟木头镇、长安镇、中堂镇）、松山湖高新技术产业开发区以及滨海湾新区由 224 个标定区域组合构成的空间范围，面积为 365.41 平方公里。

二、本次东莞市 2021 年城镇国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为商服用地、住宅用地、混合用地（同一宗地含两种及两种以上用途）、工业用地、科研用地共五种用途，其中混合用途指商住混合用地。

三、本次标定地价的地价内涵为：标准宗地在估价期日 2021 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，土地用途按标准宗地批准的开发利用用途设定，土地开发程度按标准宗地红线外现状基础设施开发条件、红线内现状平整条件设定，容积率按现状（各标准宗地容积率详见附件 2《标定地价公示信息表》）设定，土地使用年期按标准宗地相应用途法定最高使用年期设定（住宅用地为 70 年，商服用地

为 40 年，工业用地为 50 年，科研用地为 50 年)，无抵押权、地役权等他项权利限制的出让土地使用权价格。其中，商服用地与商住混合用地中的商业部分评估价格表现形式包括首层楼面地价、平均楼面地价，工业用地标准宗地评估价格表现形式为地面地价，其余标准宗地评估价格表现形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

用地类型	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	科研用地
土地开发程度	宗地外按现状土地开发程度设定，红线内场地平整				
现状容积率	0.55 ~ 10.00	0.38 ~ 4.94	0.53 ~ 6.13	0.32 ~ 3.60	2.10 ~ 3.80
价格类型	首层楼面地价/ 平均楼面地价	平均楼面地价	首层楼面地价/ 平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价
权利特征	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制				
使用年期	40 年	70 年	商服用地 40 年， 住宅用地 70 年	50 年	50 年
估价期日	2021 年 1 月 1 日				
注：	1. 商服用地、商住混合用地中商业部分的价格类型表现为首层楼面地价，其余部分为平均楼面地价； 2. 含低密度住宅、旅馆用地（公寓）、商务金融用地的宗地会在各用途价格中单独列出以上价格； 3. 现状容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围，具体见《标定地价公示信息表》； 4. 土地开发程度为各标准宗地现状土地开发程度，具体见《标定地价公示信息表》； 5. 现状土地开发程度为“五通一平”或“三通一平”。其中，“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”：宗地红线外通水、通电、通路，宗地红线内场地平整。				

四、本次标定地价的估价期日为 2021 年 1 月 1 日。

五、参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

标定地价评估用途		二级用途
商服用地		零售商业用地、旅馆用地（公寓）、商务金融用地
住宅用地		城镇住宅用地
混合用地	商住混合用地	零售商业用地、旅馆用地（公寓）、商务金融用地、城镇住宅用地
工业用地		工业用地
科研用地		科研用地

六、标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

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