

地价内涵：土地在估价期日 2019 年 12 月 25 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表集体商服用地各级别及区片在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2.宅基地

地价内涵：土地在估价期日 2019 年 12 月 25 日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 4.0，代表农村宅基地各级别及区片在土地使用年期为无年期限条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3.集体工业用地

地价内涵：土地在估价期日 2019 年 12 月 25 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0，代表集体工矿仓储用地各级别及区片在土地使用年期为 50 年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1 东莞市集体建设用地区片基准地价内涵表

| 用途 | 集体商服用地 | 宅基地 | 集体工业用地 |
|--------|--|------|--------|
| | 在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地 | | |
| 估价期日 | 2019 年 12 月 25 日 | | |
| 土地开发程度 | 五通一平 | | |
| 设定容积率 | 2.0 | 4.0 | 2.0 |
| 土地使用年限 | 40 年 | 无年期限 | 50 年 |
| 地价表现形式 | 级别价/区片价 | | |

| | 集体商服用地 | 宅基地 | 集体工业用地 |
|-----------|--|--|-----------------------------------|
| 用途 | 在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有权证和集体土地使用证的集体建设用地 | | |
| 价格表达形式 | 平均楼面地价 | 地面地价 | 地面地价 |
| 市场特征及价格类型 | 土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格 | 土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场 | 土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格 |
| 权利特征 | (1) 土地限制分割处分；(2) 无抵押、地役权等其他权利的限制。 | (1) 土地限制分割处分且有转让流转条件限制；(2) 除不可抵押外，无地役权等其他权利的限制。 | (1) 土地限制分割处分；(2) 无抵押、地役权等其他权利的限制。 |
| 备注 | <p>(1) 土地开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；</p> <p>(2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格；</p> <p>(3) 根据 2020 年 11 月 4 日《东莞市人民政府关于印发<东莞市农民安居房管理办法>的通知》（东府〔2020〕28 号），宅基地设定容积率是按照目前东莞市农村自建房报建最大建筑面积 600 平方米，最大用地面积 150 平方米，最大建筑基底面积 150 平方米的要求进行设定。</p> | | |

三、成果体系

本次东莞市 2019 年集体建设用地基准地价成果包括宏观成果的级别基准地价和中观成果的区片基准地价两种价格形式。