

土地估价报告

项 目 名 称：钱健怀位于东莞市东城区温塘社区茶下
中禾街 39 号的一宗 74.8 平方米的住宅
用地司法拍卖的土地使用权价格评估

受 托 估 价 单 位：广东均安土地房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：均安评（2019）估字 062 号

提交估价报告日期：2019 年 11 月 12 日

关键词：东莞市东城区、司法拍卖、土地使用权价格评估、广东均安
土地房地产资产评估有限公司、2019 年 11 月 12 日

广东均安土地房地产资产评估有限公司

公司地址：广东省东莞市莞城街道东城路莞城段 103 号 1 单元 702
室

电 话：22318998

传 真：22318978

电子邮箱：dg22318978@163.com

邮政编码：523000

目 录

第一部分 摘要.....	1
一、估价项目名称.....	1
二、委托估价方.....	1
三、估价目的.....	1
四、估价期日.....	1
五、估价日期.....	1
六、地价定义.....	1
七、估价结果.....	3
七、土地估价师签字.....	5
八、土地估价机构.....	5
第二部分 估价对象界定.....	6
一、委托估价方.....	6
二、估价对象.....	6
三、估价对象概况.....	6
四、影响地价的因素说明.....	8
第三部分 土地估价结果及其使用.....	51
一、估价依据.....	51
二、土地估价.....	56
三、估价结果和估价报告的使用.....	59
第四部分 附 件.....	63

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

钱健怀位于东莞市东城区温塘社区茶下中禾街 39 号的一宗 74.8 平方米的住宅用地司法拍卖的土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：东莞市第一人民法院东城法庭

三、估价目的

确定该待估宗地土地使用权市场价格，为委托方确定待估宗地土地使用权司法拍卖保留价提供客观的土地使用权价格参考依据。

四、估价期日

对待估宗地进行现场勘察时间为 2019 年 11 月 7 日，根据《委托评估函》确定评估基准日为 2019 年 10 月 28 日。

五、估价日期

估价日期为 2019 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 12 日。

六、地价定义

本次评估估价对象为东莞市东城区温塘社区茶下中禾街 39 号的一宗 74.8 平方米的住宅用地。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义如下：

1、价格类型：根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18505-2014，2014 年 12 月 1 日）的规定，本次评估价格为住宅用地使用权市场价格，价格类型为公允市场价格。

2、土地使用权性质：估价对象为住宅用地，本次估价目的是为

委托方确定待估宗地土地使用权司法拍卖保留价提供客观的土地使用权价格参考依据。故本次估价设定土地使用权性质为国有划拨土地使用权。

3、土地用途：根据估价人员现场勘查，估价对象为住宅用地。根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，土地用途为住宅用地。故本次估价设定估价对象土地用途为住宅用地。

4、土地使用权年限：根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，估价对象为国有划拨住宅用地。

5、土地开发程度：估价对象于估价期日的实际开发程度为红线外“五通”（通电、通讯、通路、通上水、通下水），红线内场地基本平整；本次估价设定估价对象于估价期日的实际开发程度为红线外五通（道路通、电力通、上水通、下水通、电讯通），红线内土地平整。

6、规划条件：根据现场勘查，待估宗地内无任何建筑物，现状为空地。根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，用途为住宅用地，面积为 74.8 m²，容积率为 3（根据周边同类型地块的地上建筑物情况，取平均容积率）。故本次评估根据最有效利用原则及《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，设定用途为住宅用地，容积率为 3。

7、待估宗地上种有两棵龙眼树，本次估价不包含树木的价值。

本次评估的土地使用权市场价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度、容积率等各种评估设定条件，于估价期日 2019 年 10 月 28 日的正常市场条件下的国有划拨住宅用地使用

权市场价格。设定土地使用年限、实际土地用途、评估设定用途、宗地实际开发程度、评估设定开发程度详见下表：

内涵		实际	设定	估价设定理由
土地用途		住宅用地	住宅用地	根据《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》设定
土地开发程度		“五通一平”	“五通一平”	根据估价对象实际开发情况设定
土地使用权性质		国有划拨用地	国有划拨用地	根据《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》设定
土地利用条件	现状	空地	住宅用地，容积率 3	根据周边同类型地块的地上建筑物情况，取平均容积率
	规划	住宅用地，容积率 3		
土地使用权年限		——	国有划拨住宅用地	根据《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》设定
估价期日		——	2019 年 10 月 28 日	根据《委托评估函》设定

七、估价结果

估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和制度政策，遵循估价原则和估价程序，在现场勘察和市场调查的基础上，运用科学合理的估价方法进行分析测算，评估得到估价对象在估价设定用途、土地使用权性质、使用年限及开发程度等条件下，于估价期日的土地使用权价格。（详见《表 1-1 土地估价结果一览表》）

土地面积：74.8 平方米；

地面单价：6608 元/平方米；

土地总价：¥494278 元；

大写：人民币肆拾玖万肆仟贰佰柒拾捌元整。

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：广东均安土地房地产资产评估有限公司

估价报告编号：均安评（2019）估字 062 号

估价期日：2019 年 10 月 28 日

估价目的：为委托方确定待估宗地土地使用权司法拍卖保留价提供客观的土地使用权价格参考依据

估价期日的土地使用权性质：国有划拨土地使用权

估价期日的土地使用者	土地证号；地号；图号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	剩余土地使用年限（年）	土地面积（m ² ）	单位地价（元/m ² ）	总地价（元）	备注
			批准	实际	设定	规划	实际	设定							
钱健怀	东府国用（2009）第 19000214317 号；441902001008GB01476；549.25-382.50	东莞市东城区温塘社区茶下中禾街39号	住宅用地	住宅用地	住宅用地	3	0	3	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”	五通一平	国有划拨住宅用地	74.8	6608	494278	
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	74.8	/	494278	/

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制：

2、基础设施条件：

地面平整状况：地面平整

供电状况：来源于市政供电有供电保证

电讯条件：通过中继线与市政通讯网相联有通讯保证

周围道路状况：宗地外接市政道路

排水状况：排入市政管道有排放保证

供水状况：通过市政自来水厂有供水保障

3、规划限制条件：根据现场勘查，待估宗地内无任何建筑物，现状为空地。根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，用途为住宅用地，面积为 74.8 m²，容积率为 3（根据周边同类型地块的地上建筑物情况，取平均容积率）。故本次评估根据最有效利用原则及《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，设定用途为住宅用地，容积率为 3。

4、本报告应用有效期自估价期日起一年内有效。

二、其他需要说明的事项：

1、估价目的是为委托方确定待估宗地土地使用权司法拍卖保留价提供客观的土地使用权价格参考依据。

2、参照估价报告中第三部份第三条“其他需要特殊说明的事项”。

估价机构：广东均安土地房地产资产评估有限公司

二零一九年十一月十二日

八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	签字	盖章
----	-------	----	----

郭传龙	2011440123		
-----	------------	--	--

曾世华	2014440276		
-----	------------	--	--

九、土地估价机构

受托估价机构：广东均安土地房地产资产评估有限公司

机构地址：广东省东莞市莞城街道东城路莞城段 103 号 1 单元
702 室

估价机构信用等级：二级，证书编号：B201944034

法定代表人：郭传龙

联系电话：（0769）22318998

邮政编码：523000

法人代表：

广东均安土地房地产资产评估有限公司

二零一九年五月三十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

东莞市第一人民法院东城法庭

二、估价对象

钱健怀位于东莞市东城区温塘社区茶下中禾街 39 号的一宗 74.8 平方米的住宅用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》等资料，待估宗地登记情况如下：

土地证号：东府国用（2009）第 19000214317 号。

土地位置：东莞市东城区温塘社区茶下中禾街 39 号。

土地用途：规划用途为住宅用地，评估设定用途为住宅用地。

土地面积：74.8 平方米。

地号：441902001008GB01476；图号：549.25-382.50。

四至：东至中禾街；南至并墙，罗金水，何浩银；西至地块（空地）；北至地块（空地）。

土地来源及流转情况：国有划拨用地，现已被东莞市第一人民法院查封，拟拍卖，提请报告使用人注意。

土地使用权性质：国有土地。

土地使用权类型：建设用地使用权。

2、土地权利状况

（1）土地权属

待估宗地的土地使用权人为钱健怀。

(2) 土地权利

权利类型：建设用地使用权。

权利性质：国有土地。

(3) 土地使用年期

根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，估价对象为国有划拨住宅用地。

(4) 他项权利：

待估宗地为住宅用地，在估价期日无担保权、地役权、租赁权等其他项权利存在。

3、土地利用状况

(1) 土地现状利用状况

根据现场勘查，待估宗地内无任何建筑物，地上种有两棵龙眼树，**本次估价不包含树的价值，提请报告使用人注意！**其余现状为空地。

(2) 土地规划利用条件

根据现场勘查，待估宗地内无任何建筑物，现状为空地。根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，用途为住宅用地，面积为 74.8 m²，容积率为 3（根据周边同类型地块的地上建筑物情况，取平均容积率）。故本次评估根据最有效利用原则及《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，设定用途为住宅用地，容积率为 3。

(3) 关于土地闲置的说明

至估价期日，待估宗地现状为空地，现已被东莞市第一人民法院查封，拟拍卖。根据估价目的本次估价设定估价对象不存在闲置情况。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各土地具体价格的基础。

1、城市资源状况

(1)、地理位置及行政区域

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。因地处广州之东，境内盛产莞草而得名。介于东经 $113^{\circ} 31' - 114^{\circ} 15'$ ，北纬 $22^{\circ} 39' - 23^{\circ} 09'$ 。最东是清溪镇的银瓶嘴山，与惠州市惠阳区接壤；最北是中堂镇大坦乡，与广州市区和增城区、惠州市博罗县隔江为邻；最西是沙田镇西大坦西北的狮子洋中心航线，与广州市番禺区隔海交界；最南是凤岗镇雁田水库，与深圳市宝安区相连。毗邻港澳，处于广州至深圳经济走廊中间。西北距广州 59 公里，东南距深圳 99 公里，距香港 140 公里。东西长 70.45 公里，南北宽 46.8 公里，全市陆地面积 2460 平方公里，海域面积 97 平方公里。东莞 1985 年撤县建市，1988 年升格为地级市，2014 年，东莞市下辖 4 个街道、28 个镇，领导 248 个社区、350 个村。2000—2014 年，东莞市行政区划主要变更有：2000 年 1 月，附城区街道办事处更名为东城街道办事处；2001 年 11 月，篁村区街道办事处更名为南城街道办事处；2002 年 11 月，万江区街道办事处更名为万江街道办事处；2002 年 12 月，撤销城区人民政府筹备组，改设莞城街道办事处。

(2)、地质地貌

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,丘陵台地占 44.5%,冲积平原占 43.3%,山地占 6.2%。东南部多山,尤以东部为最,山体庞大,分割强烈,集中成片,起伏较大,海拔多在 200—600 米,坡度 30° 左右,银瓶嘴山主峰高 898.2 米,是东莞市最高山峰;中南部低山丘陵成片,为丘陵台地区;东北部接近东江河滨,岗地发育,陆地和河谷平原分布其中,海拔 30—80 米之间,坡度小,地势起伏和缓,为易于积水的埔田区;西北部是东江冲积而成的三角洲平原,是地势低平、水网纵横的围田区;西南部是濒临珠江口的江河冲积平原,地势平坦而低陷,是受潮汐影响较大的沙咸田地区。东莞市握东江和广州水道出海之咽喉,有海岸线 115.94 公里(含内航道),主航道岸线 53 公里,拥有深水良港——虎门港。

(3)、河流

东莞市主要河流有东江、石马河、寒溪水。境内 96%属东江流域,东江干流自东北角惠州市博罗县、惠阳区之间入境后,沿北部边境自东向西行至桥头新开河口;有发源于深圳市宝安区的石马河流入,至企石有企石河流入。至石龙分出南支流后,北干流续流至石滩,与来自广州市增城区的支流汇流,经市境的大盛注入狮子洋;南支流斜向西南流经石碣、万江,在峡口接纳来自市境中部的寒溪水,峡口以下有 3 支较小的支流牛山水、蛤地水和小沙河,自东向西汇入,续流至泗盛注入狮子洋。北干流与南支流之间为东江三角洲的河网区。

(4)、海洋

东莞市海域面积为 97 平方公里,主要分布在狮子洋和伶仃洋。大陆海岸线长 97.2 公里,属南亚热带浅海区,拥有海岸线的有长安、虎

门、沙田、厚街、麻涌、洪梅和道滘等 7 个镇。全市拥有威远岛、泥洲岛、木棉山岛、涌口沙、虾缙排 5 个海岛,海岛岸线长 34.58 公里,海岛面积 24.13 平方公里。沿海滩涂负 1 米以内潮间带 2057 公顷,负 3.5 米以内潮间带 3697 公顷。东莞海域有鱼类约 90 多种,贝类 18 种,甲壳类 21 种。浮游植物有硅藻、甲藻、蓝藻等 3 门,共 247 种,其中硅藻占优势。平均生物数 8.32 万个/升、生物量 0.17 毫克/升。浮游动物有 10 个种群 29 属约 63 种,生物量变幅在 0.20—0.24 毫克/升间,平均 0.22 毫克/升。海域潮间带底栖动物有环节动物、软体动物、甲壳动物和鱼类等四大类 32 种。东莞市港口资源丰富,狮子洋、伶仃洋的深槽紧靠东莞市的海岸线,麻涌镇的新沙,沙田镇的立沙、泥洲岛、西大坦,虎门镇的威远岛、沙角等拥有深水岸线和深槽通过的海域,是建设深水港区的优良港址,而且深水岸线内侧的陆域土地多平坦宽广,又处在东江入海河口区,淡水资源条件好,陆域水、土资源组合优势明显。截至 2014 年,海洋环境质量总体保持稳定,局部有所改善,全海域海水依然劣于海水水质四类标准,属于严重污染海域。(市海洋与渔业局)

(5)、植被

东莞市在历史上是森林茂密的地区,地带性森林植被类型为南亚季风常绿阔叶林,组成种类多样而富于热带性,由于人口激增,历代砍伐,使原生性森林大幅减少,主要由壳斗科、樟科、山茶科、大戟科、桃金娘科、杜英科、山矾科、梧桐科等种类组成,其中大多数是热带亚热带分布种,较常见的有樟树、阴香、铁冬青、华润楠、浙江润楠、假柿树、银柴、土蜜树、鸭脚木、蒲桃等。随着东莞市实施林业生态工程,森林植被恢复成效显著,据调查野生植物 1630 种,野生珍稀植

物 115 种,生物多样性位居全省前列。东莞市主要植被分为:针阔叶混交林,林下植被主要有野漆、椭圆叶豺皮樟、三桠苦、山乌柏、鬼灯笼和乌毛蕨、芒箕等;典型常绿阔叶林,常见种类红花荷、蕈树、黄樟、黄杞、青冈栎、网脉山龙眼等;季风常绿阔叶林,常见种类鸭脚木、乌榄、樟树等;常绿灌丛,常见种类鸭脚木、银柴、鼠刺、豺皮樟、九节、梅叶冬青、桃金娘等。其中山地、丘陵及未经开垦的岗地现状植被以人工林和次生林群落占优势,林下以灌木、蕨类植物或草本为主,沟谷等较为阴湿的山地多见攀缠植物。现状植被反映出由热带向亚热带过渡而热带性较强的特征,与南亚热带气候特点相适应。(林业局)

(6)、气候

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。2014 年,东莞市天气气候主要特点是:年总降水量 1935.6 毫米,比常年平均值略偏多 5.7%;年平均气温 22.9℃,比常年平均值偏高 0.3℃;年日照时数 1958.8 小时,比常年平均值略偏多 3.7%。基本气候特征属正常年份。年内降水分布不均匀,偏多、偏少月份两极化。3 月 30 日开汛,比常年偏早;汛期总降水量 1460.6 毫米,比常年平均值略偏少 3.3%,其中前汛期偏多 12.6%,后汛期偏少 22.6%。各月气温波动较大,夏秋气温持续偏高。全年高温($\geq 35^{\circ}\text{C}$)日数 14 天,为近 10 年来最多,低温($\leq 5^{\circ}\text{C}$)日数 3 天。(气象局)

(7)、矿产资源

东莞市内已知矿产有 VII 类 19 种,矿床点 66 处。其中,金属矿产 III 类 8 种,矿床点 34 处:黑色金属矿产 10 处(铁矿点 9 处,钛铁矿 1 处),有色金属矿产 23 处(铜矿点 4 处、铅锌矿点 4 处、钨矿点 10 处、锡

矿点 4 处、钛矿点 1 处), 贵金属黄金矿化点 1 处。非金属矿产 VI 类 11 种 32 处: 冶金辅助原料矿产 9 处(耐火黏土 4 处、泥炭土 4 处、石油 1 处), 化工原料矿产 14 处(黄铁矿点 6 处、重晶石矿点 3 处、钾长石矿点 4 处、石盐矿点 1 处), 建材非金属矿点 3 处(水泥灰岩 2 处、水泥粘土 1 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。

(8)、动植物资源

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。主要野生动物有: 哺乳类、鸟类、鱼类(134 种)、甲壳类和多种贝类、两栖、爬行类、昆虫类等。主要野生植物有: 维管束植物 1630 种, 隶属 210 科, 805 属, 其中蕨类植物 125 种, 37 科, 66 属; 裸子植物 7 种, 5 科, 5 属; 被子植物 1498 种, 168 科, 734 属(其中双子叶植物 143 科, 556 属, 1135 种; 单子叶植物 25 科, 178 属, 363 种)。内陆水域中常见浮游生物 8 门 110 属。

(9)、旅游资源

东莞市既有滨海秀色、稻海蕉林、荔红荷香、旗峰胜迹等自然风景, 又有丰富的人文景观, 是广东省历史文化名城、中国近代史开篇地、东江人民抗日根据地、改革开放的先行地。2004 年, 东莞市评出新“八景”: “松湖烟雨”(松山湖高新技术产业开发区)、“大道朝晖”(东莞大道)、“广场挹萃”(市中心广场)、“古塞飞虹”(虎门大桥)、“虎英叠翠”(虎英郊野公园及御景湾周边景观)、“板岭凝芳”(绿色世界、水濂山森林公园及周边景观)、“莲峰赏鹭”(长安莲花山风景区)、“金沙漾月”(石龙金沙湾)。同年东莞市获评“中

国优秀旅游城市”。2011年4月,又被亚太旅游联合会、国际度假联盟组织与中华生态旅游促进会、中国人民对外友好协会、中国国际友好城市联合会授予“中国最具投资价值旅游城市”称号;同年11月,又获评“中国十大特色休闲城市”称号。截至2014年,东莞市境内有鸦片战争博物馆(威远炮台、沙角炮台、海战博物馆)、广东观音山国家森林公园、松山湖景区、新华南MALL·欢笑天地、东莞市科学技术博物馆、龙凤山庄影视旅游区、粤晖园、香市动物园等8个国家级AAAA旅游景区,有林则徐销烟池与虎门炮台旧址、东莞可园等全国重点文物保护单位,有鸦片战争博物馆、可园博物馆等爱国主义教育基地,有村头村遗址、金鳌洲塔等广东省文物保护单位。(刘念宇)

2、城市社会经济发展状况

2018年,面对复杂严峻的国际形势,东莞坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神,深入学习贯彻习近平总书记对广东重要讲话和对广东工作一系列重要指示精神,认真落实省委“1+1+9”等各项决策部署,在市委坚强领导下,坚持稳中求进工作总基调,坚定践行新发展理念,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险等各项工作,全市经济运行总体平稳、稳中向好,经济结构持续优化,内生动力不断增强,高质量发展扎实推进。

初步核算,2018年东莞实现地区生产总值8278.59亿元,按可比价格计算,比上年增长7.4%,增速高于同期全国(6.6%)、全省(6.8%)平均水平,总量在全省21个地级以上市中排第4位,增速排第5位。分产业看,第一产业增加值25.04亿元,增长7.4%;第二产业增加值4027.21亿元,增长6.9%;第三产业增加值4226.34

亿元，增长 7.9%。

(1) 农业生产稳中有升，主要农产品产量增长较快

2018 年，预计全市农林牧渔业总产值 38.18 亿元，按可比价计算，比上年增长 5.4%。其中农业产值 29.17 亿元，增长 8.7%；林业产值 0.30 亿元，下降 14.2%；牧业产值 0.48 亿元，下降 69.6%；渔业产值 6.92 亿元，增长 22.9%。农作物总播种面积增长 3.0%，粮食作物产量增长 22.0%，花卉、盆栽及苗木等经济作物播种面积增长 22.6%，水果产量增长 24.0%，蔬菜产量增长 2.0%。

(2) 工业生产总体稳定，内外资结构进一步优化

2018 年，全市规模以上工业实现增加值 3904.57 亿元，比上年增长 6.4%，增速比全省平均水平（6.3%）高 0.1 个百分点，在全省 21 个地级以上市中排第 10 位。按注册类型分，内资企业实现增加值 2099.96 亿元，增长 11.0%，占规模以上工业增加值 53.8%，比重超过外资企业；港、澳、台商投资企业实现增加值 1164.22 亿元，增长 2.3%；外商投资企业实现增加值 640.39 亿元，增长 0.1%。按控股类型分，民营企业实现增加值 1938.29 亿元，增长 10.7%；其中私营企业实现增加值 1106.12 亿元，增长 16.0%。工业五大支柱产业实现增加值 2706.73 亿元，增长 7.7%。工业四个特色产业实现增加值 340.43 亿元，下降 1.0%。全市 263 家倍增计划工业企业（含名誉企业）实现增加值 758.95 亿元，增长 8.8%；其中 233 家正式试点工业企业增加值 450.09 亿元，增长 11.9%。

2018 年，全市规模以上工业销售产值比上年增长 9.7%，工业产品产销率达 98.0%。全市规模以上工业内外销比例调整为 61.3：38.7。1-11 月，全市规模以上工业主营业务收入同比增长 7.8%，规

规模以上工业利润总额下降 11.2%，全员劳动生产率提高 16.8%。工业企业单位成本有所下降，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 87.20 元，减少 0.15 元。

（3）服务业发展持续加快，新兴服务业成主要动力

2018 年 1-11 月，全市规模以上服务业实现营业收入 1251.97 亿元，同比增长 20.2%。从行业类别看，商务服务业营业收入增长 9.2%，研究和试验发展营业收入增长 12.8%，专业技术服务业营业收入增长 18.1%，物业管理营业收入增长 15.7%，邮政业营业收入增长 22.1%，科技推广和应用服务业营业收入增长 36.1%，软件和信息技术服务业营业收入增长 47.9%，互联网和相关服务营业收入增长 32.9%。

（4）投资增长趋于平缓，商品房销售降幅收窄

2018 年，全市固定资产投资 1811.43 亿元，比上年增长 5.8%。从构成看，房地产开发投资 736.79 亿元，增长 4.9%；扣除房地产开发投资的一般项目，完成投资 1074.64 亿元，增长 6.3%。按注册类型分，内资固定资产投资 1511.92 亿元，增长 8.1%；外资固定资产投资 299.50 亿元，下降 4.7%。全市基础设施投资 312.61 亿元，增长 17.2%。

2018 年，新建商品房网上签约销售面积 728.46 万平方米，比上年下降 10.2%，降幅有所收窄。12 月末，全市商品房待售面积 314.81 万平方米，其中住宅待售面积 162.10 万平方米。

（5）消费市场平稳增长，网络零售高速发展

2018 年，全市社会消费品零售总额 2905.61 亿元，比上年增长 8.1%。其中，批发和零售业实现零售额 2715.44 亿元，增长 8.1%；住宿和餐饮业实现零售额 190.18 亿元，增长 7.5%。从限额以上大宗

商品看，受“小排量汽车取消购置税优惠”和2019年即将出台汽车国VI排放标准影响，汽车类零售额下降3.1%；石油及制品类零售额增长17.9%；通讯器材类零售额增长44.6%。住餐业保持小幅增长，限上住宿业实现营业收入43.31亿元，增长4.2%。限上餐饮业实现营业收入63.03亿元，增长8.6%。新模式零售高速发展，限上单位实现网络零售额258.50亿元，增长58.9%，拉动全市社会消费品零售总额增长3.6个百分点，其中京东网络零售贡献率高达80.0%。

(6) 外贸出口保持较快增长，贸易结构继续优化

2018年，全市进出口总额13418.7亿元，比上年增长9.5%，增速高于全省(5.1%)平均水平4.4个百分点，比上年提高2个百分点。其中，出口7955.6亿元，增长13.3%；进口5463.1亿元，增长4.3%。一般贸易出口增长34.2%，占出口总额的比重为51.5%，比上年提高8.1个百分点。合同外资148.8亿元，实际利用外资83.5亿元，超千万美元项目数102宗。全年规模以上工业企业实现出口交货值7387.78亿元，比上年增长10.0%。

(7) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格低位运行

2018年，东莞居民消费价格总水平(CPI)比上年上涨2.5%，处于温和上涨区间，低于3%的年度控制目标。其中服务价格上涨2.6%，消费品价格上涨2.5%。八大类商品(服务)价格指数均有不同程度的上涨，食品烟酒类上涨2.8%，居住类上涨1.7%，生活用品及服务类上涨2.1%，教育文化和娱乐类上涨5.5%，医疗保健类上涨0.4%，交通和通信类上涨2.0%，衣着类上涨2.0%，其他用品和服务类上涨2.2%。全年工业生产者价格指数上涨0.6%，处于低位运行。

(8) 财税金融稳健增长，财政收入结构持续优化

2018年，全市税收总额2263.69亿元，比上年增长14.1%，增速高于全省（8.1%）平均水平。市一般公共预算收入649.91亿元，增长9.8%，增速在珠三角九市中并列第2位；其中，来源于税收收入增长14.5%，非税收入下降10.1%，税收收入占市一般公共预算收入的比重达到84.4%，比上年提高3.5个百分点，收入结构进一步优化。一般公共预算支出771.71亿元，增长16.7%；其中，民生类支出增长较快，全市教育支出增长20.3%，社会保障和就业支出增长16.4%，医疗卫生与计划生育支出增长11.0%，文化体育与传媒支出增长68.1%，节能环保支出增长81.2%，城乡社区支出增长17.0%。

2018年，全市金融业增加值511.45亿元，比上年增长6.9%，占地区生产总值比重为6.2%。12月末，各项本外币存款余额14157.22亿元，增长13.3%；其中，住户存款余额5656.01亿元，增长9.6%。各项本外币贷款余额8209.70亿元，增长17.5%。

（9）民营经济持续向好，占全市比重进一步提高

2018年，预计全市民营经济增加值突破4000亿元，达到4105.49亿元，比上年增长8.3%，高于地区生产总值增速0.9个百分点，占地区生产总值比重为49.6%，比重比上年提高0.1个百分点。规上民营工业增加值1938.29亿元，增长10.7%，增速比全市工业平均水平高4.3个百分点，民营工业增加值占规模以上工业增加值比重达49.6%。民营社会消费品零售总额2448.13亿元，增长7.6%，占社会消费品零售总额的比重为84.3%。民营经济缴税总额1633.26亿元，增长16.9%，占全市税收总额比重为72.2%；其中私营企业缴税424.36亿元，增长18.6%。12月末，全市民营经济登记注册户数112.11万户，增长15.0%；个体工商户64.40万户，增长9.7%。

(10) 镇域经济快速壮大，经济总量再上新台阶

2018年，在全市32个镇街中，有7个镇街地区生产总值再上新台阶，全部镇街经济规模平均超过230亿元。其中虎门、长安首次进入“600亿元俱乐部”，600亿元以上镇街达2个；东城进入“500亿元俱乐部”，500-600亿元的镇街有东城1个；厚街、塘厦首次超过400亿元，400-500亿元的镇街有南城、厚街、塘厦3个；大朗超过300亿元，300-400亿元的镇街有常平、大朗2个；200-300亿元的镇街有凤岗、寮步、清溪、麻涌、大岭山5个；石排超过100亿元，100-200亿元的镇街有黄江、石碣、莞城、桥头、沙田、高埗、万江、东坑、横沥、茶山、樟木头、石排、中堂、道滘、石龙15个；100亿元以下的镇街有4个。

(11) 高质量发展扎实推进，内生动力不断增强

2018年，从工业结构看，先进制造业工业增加值2043.77亿元，比上年增长8.6%；高技术制造业工业增加值1520.62亿元，比上年增长11.0%，两者增速分别比全市平均水平高2.2个和4.6个百分点，先进制造业和高技术制造业占规模以上工业增加值的比重分别达到52.3%和38.9%。从工业产品产量看，高技术产品保持稳定增长，智能手机产量增长7.5%，新能源汽车产量增长175.3%，电子元件增长16.1%，集成电路增长17.3%，模具增长186.7%。从工业企业数量看，2018年，规模以上工业企业新增入库后总数突破1万家，排名全省第1。地铁R2线累计运营里程2111.45万公里，累计输送旅客4605.09万人次，增长18.9%。日最高客运量达到26.96万人次，增长13.0%。

总的来看，2018年，东莞经济呈现总体平稳，稳中向优的良好

态势，实体经济发展稳健，服务业带动效应增强，新兴服务业发展迅猛，经济结构持续优化，质量效益持续提升。但也要看到，全市经济增长的不确定因素明显增多，工业增速放缓，投资增长乏力，消费缺乏亮点等，全市经济下行压力仍然很大。下来，全市上下要认真落实中央和省关于经济工作的各项决策部署，在市委、市政府的坚强领导下，以粤港澳大湾区建设为“纲”，大力实施城市品质提升、发展空间拓展、产业体系升级、基层基础强化、民生福祉增进、重点改革突破等“六大工程”，坚决打赢“九大攻坚战”，着力提升“九大品质”，全力打造“湾区都市、品质东莞”，努力争当全省实现“四个走在全国前列”排头兵。

3、产业政策

目前,东莞已吸引全球 40 多个国家和地区的外商前来投资,汇集了近 1.1 万家外资企业,累计利用外资近 800 亿美元,全球 49 家 500 强企业在莞投资项目 87 个,形成了电子信息、电气机械及设备、纺织服装鞋帽、食品饮料、造纸及纸制品等支柱产业,培育出 LED 光电、新型平板显示、太阳能光伏等新兴产业集群。

电子产业是东莞的龙头支柱产业,电子及通讯设备制造业、电子元器件配套行业高度集聚,涵盖电子消费品及信息产品、电子电气产品、家用电器等产品类别。智能手机、平板及其配件出口是东莞出口货物中的重要组成部分。其中,手机出口突破 1 亿台,主要出口东盟、欧洲、中东、非洲、美国、印度等 160 多个国家(地区)。东盟作为东莞智能手机最大的出口市场,2015 年东莞向东盟出口智能手机近 2000 万台,占全市智能手机出口量的五分之一。目前,东莞汇聚了智能手机、平板生产企业 400 多家,三星、苹果、华为、小米、OPPO、

金立等国内外知名品牌智能手机、平板及其配件均在东莞生产。智能手机出货量 2.6 亿部, 占全球市场份额 17%, 即全世界平均每 6 部智能手机, 就有一部是东莞生产的。

服务业成为东莞的新兴产业。2015 年东莞外商在服务业投资首次超过制造业, 金额达 26.9 亿美元, 实现了三年翻番, 占全市合同外资 53.1%, 比去年提升了 27.4 个百分点。随着国内的对外开放程度的提升, 越来越多的外资注重布局东莞服务业市场。商贸流通行业, 2015 年新设外资批发零售业项目 162 个, 是全年新引进外资项目最多的一个行业。商务服务业, 全年吸收合同外资 19.7 亿美元, 是吸收外资金额最多的一个行业。此外, 物流仓储行业, 新引进外资物流仓储项目 9 个, 涉及金额 1.7 亿美元。

未来, 东莞将进一步大力推进产城融合区规划建设, 其中, 市级战略性产城融合区是由市主导统筹, 具有区域意义的八大产城融合区, 包括

市区高端生产性服务业融合区

定位为“功能复合、立体便捷、低碳宜人”的东莞智慧型商务社区。将凭借优越的区位条件和发展基础, 优先发展商贸金融、科技贸易、国际消费等产业。

松山湖（生态园）高新技术产业融合区

定位为东莞“科学发展示范区、转型升级引领区”、“科技创新高地、人才集聚高地”、“循环经济示范区”。将把握两园合并和统筹发展的契机, 整合资源要素, 打造东莞中部科技创新走廊, 推动两园真正成为服务全市乃至珠三角的高新技术产业融合区。

水乡新城幸福导向型产业融合区

定位为广东省幸福导向型产业发展先行示范区、珠三角新型城镇化典型、东莞产业转型升级基点、绿色低碳发展示范区、穗莞合作示范区、生态文明建设示范区。将以高端新兴、节能环保、生态低碳为导向，发展幸福导向型产业，打造新型经济增长极，成为推动我市水乡特色经济发展的动力引擎。

长安新区高端服务业融合区

定位为珠三角国际湾区、海洋文化名城、国际滨海商务新城。将坚持高起点规划和高端化发展，强化与长安镇的一体化融合，建设成为我市对接深圳前海、广州南沙的重要平台，形成高端服务业和战略性新兴产业集聚区。

虎门港临港产业融合区

定位为东莞对外开放和经济发展的依托、广州港和深圳港等国家主枢纽港的延伸和补充、广东省地方重要港口。将围绕建设“大港区”的目标，深入推进虎门港与沙田镇“港镇一体”发展，打造功能齐全、产业聚集、服务本地、辐射华南的现代化、综合性港口新城，以其为龙头整合滨海产业空间，打造临港产业集聚区。

银瓶高端装备制造业融合区

定位为国家新型城镇化发展典范、华南“智造”产业示范基地、广东产业转型升级先导区、深莞惠一体化重要平台、东莞东部生态智慧新城。将依托广东粤海装备技术产业园，重点打造高端装备制造业集聚区，成为我市“国际制造名城”的重要承载区域。

松朗科技新城战略性新兴产业融合区

定位为松朗一体化的战略切入点与合作共建区、企业总部聚集区、生物科技制造城。将依托华为终端总部等重大项目，带动象山片

区产业转型升级，促进配套服务功能完善和生产要素集聚，形成战略性新兴产业融合区和高端科技创新成果转化基地，进一步提升松山湖在穗莞深区域创新走廊中的地位。

石龙铁路国际物流产业融合区

定位为“一带一路”海陆跨境连接枢纽的国际物流中心、中欧经贸合作交流的重要载体。将把握“一带一路”建设契机，打造“丝绸之路经济带”大通道平台，形成辐射泛珠三角以及东南亚国家的外贸水铁联运枢纽。

4、税收政策

2019年4月十三届全国人大一次会议决定降低增值税率，2019年4月1日起一般纳税人出售、转让、出租不动产，增值税税率降为9%。

2016年4月25日，财政部 国家税务总局制定了《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》{财税[2016]43号}自2016年5月1日起执行。

经研究，现将营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据有关问题明确如下：

一、计征契税的成交价格不含增值税。

二、房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

三、土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

四、个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。

个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税，计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及增值税额，在计算转租所得时予以扣除。

五、免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。

六、在计征上述税种时，税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。

2016年3月28日，《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）从2016年5月1日起执行。

增值税税率：

提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，税率为11%。

2016年3月31日，国家税务总局制定了《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，现予以公布，自2016年5月1日起施行。

第三条 一般纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：

（一）一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，纳税人应

按照上述计税方法向不动产所在地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。

不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的，纳税人向机构所在地主管国税机关申报纳税。

（二）一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税。

不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，纳税人应按照 3% 的预征率向不动产所在地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。

不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的，纳税人应向机构所在地主管国税机关申报纳税。

一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产适用一般计税方法计税的，按照上述规定执行。

第四条 小规模纳税人出租不动产，按照以下规定缴纳增值税：

（一）单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5% 的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。

不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，纳税人应按照上述计税方法向不动产所在地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。

不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的，纳税人应向机构所在地主管国税机关申报纳税。

（二）其他个人出租不动产（不含住房），按照 5% 的征收率计算应纳税额，向不动产所在地主管地税机关申报纳税。其他个人出租

住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额，向不动产所在地主管地税机关申报纳税。

第五条 纳税人出租的不动产所在地与其机构所在地在同一直辖市或计划单列市但不在同一县（市、区）的，由直辖市或计划单列市国家税务局决定是否在不动产所在地预缴税款。

第六条 纳税人出租不动产，按照本办法规定需要预缴税款的，应在取得租金的次月纳税申报期或不动产所在地主管国税机关核定的纳税期限预缴税款。

第七条 预缴税款的计算

（一）纳税人出租不动产适用一般计税方法计税的，按照以下公式计算应预缴税款：

$$\text{应预缴税款} = \text{含税销售额} \div (1+11\%) \times 3\%$$

（二）纳税人出租不动产适用简易计税方法计税的，除个人出租住房外，按照以下公式计算应预缴税款：

$$\text{应预缴税款} = \text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 5\%$$

（三）个体工商户出租住房，按照以下公式计算应预缴税款：

$$\text{应预缴税款} = \text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 1.5\%$$

第八条 其他个人出租不动产，按照以下公式计算应纳税款：

（一）出租住房：

$$\text{应纳税款} = \text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 1.5\%$$

（二）出租非住房：

$$\text{应纳税款} = \text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 5\%$$

2016 年 3 月 31 日，国家税务总局制定了《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，现予以公布，自

2016年5月1日起施行。

第四条 房地产开发企业中的一般纳税人(以下简称一般纳税人)销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下:

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 11\%)$$

第二十二條 小规模纳税人销售自行开发的房地产项目,应按照《试点实施办法》第四十五条规定的纳税义务发生时间,以当期销售额和5%的征收率计算当期应纳税额,抵减已预缴税款后,向主管国税机关申报纳税。未抵减完的预缴税款可以结转下期继续抵减。

2016年2月17日财政部国家税务总局住房城乡建设部根据国务院有关部署,现就调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策通知如下:

一、关于契税政策

(一)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90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

(二)对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭,购买的家庭第二套住房。

(三)纳税人申请享受税收优惠的,根据纳税人的申请或授权,

由购房所在地的房地产主管部门出具纳税人家庭住房情况书面查询结果，并将查询结果和相关住房信息及时传递给税务机关。暂不具备查询条件而不能提供家庭住房查询结果的，纳税人应向税务机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证，诚信保证不实的，属于虚假纳税申报，按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理，并将不诚信记录纳入个人征信系统。

按照便民、高效原则，房地产主管部门应按规定及时出具纳税人家庭住房情况书面查询结果，税务机关应对纳税人提出的税收优惠申请限时办结。

（四）具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。

三、关于实施范围

北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施本通知第一条第二项契税优惠政策及第二条营业税优惠政策，上述城市个人住房转让营业税政策仍按照《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2015〕39号）执行。

上述城市以外的其他地区适用本通知全部规定。

本通知自2016年2月22日起执行。

5、金融政策

2016年10月6日，东莞市人根据银发〔2015〕305号和银发〔2016〕26号文件规定，实施限购城市首次购房和首套房最低首付款比例不低于30%，二套房最低首付款比例不低于40%。

自2016年10月7日起，对我市相关差别化住房信贷政策作如下调整：（一）居民家庭首次购买普通住房（指从未购置过住房），按

照国家政策，申请商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 30%。

（二）对于有购房贷款记录但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭、拥有 1 套住房但没有购房贷款记录的或相应购房贷款已结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，贷款最低首付款比例不低于 30%。（三）居民家庭拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例不低于 40%。（四）对于拥有 2 套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。对于本意见实施之前已签订认购书且交付定金、或已交付首付款、未正式网签合同的居民家庭购房行为，如能提供认购书及定金电子进账单原件或首付款电子进账单原件，则最低首付款比例仍按原规定执行。人民银行东莞市中心支行、东莞银监分局将继续加强监管并指导各商业银行分类调整个人住房贷款最低首付款比例。各商业银行应严格执行差别化住房信贷政策，并进一步加强住房信贷风险控制。

央行宣布，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

经国务院同意，2016 年 2 月 17 日中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》（银发〔2016〕43 号），决定自 2 月 21 日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

央行 2016 年 2 月 2 日在官网发布《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》（以下简称“通知”），通知称，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首

次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。

中国人民银行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率0.5个百分点。

根据估价期日中国人民银行公布的基准利率为：

①贷款利率：

贷款年期	一年	一至五年	五年以上
利率%	4.35	4.75	4.90

②存款利率

存款类型	活期	三个月定期	半年定期	一年定期	二年定期	三年定期
利率%	0.35	1.10	1.30	1.5	2.10	2.75

③公积金利率

贷款年期	五年以下	五年以上
利率%	2.75	3.25

6、土地、房地产制度与政策

2017年9月30日东莞市城乡规划局 东莞市住房和城乡建设局 东莞市房产管理局发布了《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知（试行）》

各有关建设单位：

为进一步规范我市商业、办公类建筑项目管理，维护规划的严肃性和房地产市场平稳健康发展，防止变相建设公寓、住宅类建筑，结合我市实际，现对加强商业、办公类建筑项目管理通知如下：

一、开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。

二、关于建筑设计方面的要求

（一）商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计。

（二）商业、办公类建筑一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。

（三）商业、办公类建筑的平面形体应规整，不应设置供套间办公单元使用的开口天井，如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，只能设置在与公共走廊、电梯厅等公共空间相连的位置，不能设在商业、办公单元内部。

（四）建筑立面需进行公建化处理。

三、关于套内建筑面积的要求

（一）商业、办公类建筑如因功能需要，确需设置套内带独立卫生间的商业、办公单元，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于 250 平方米（首层商铺除外）。

（二）商业金融用地上建设的商业、办公类建筑，应严格控制套内带独立卫生间的商业、办公单元的比例，带独立卫生间的商业、办公单元的套内建筑面积不得超过所有商业、办公总套内建筑面积的 30%。

本通知从 2017 年 10 月 1 日起实施，有效期至 2020 年 9 月 30 日。之前有关文件与本通知不符的，以本通知为准。

2017 年 8 月 10 日东莞市发展和改革局、东莞市住房和城乡建设局、东莞市房产管理局联合发布了《**关于进一步加强新建商品住房销售价格备案管理的通知**》东发改〔2017〕453 号。

各房地产开发企业：

为切实加强房地产市场价格监管，稳定市场预期，确保商品住房价格平稳，促进房地产市场健康发展和土地市场理性运行，经市人民政府同意，现就进一步加强我市新建商品住房销售价格备案管理有关事项通知如下：

一、自本通知实施之日起，新建商品住房项目首批首次申报销售价格备案的，须以幢（栋）为单位申报，申报均价由原来规定不高于前三个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价的 20%（含）调整为 15%（含）。

本通知实施前签署《国有建设用地使用权出让合同》的住宅用地的新建商品住房项目，首批首次申报的销售价格备案均价高于前三个

月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价 15%又不能作出合理说明的，发改部门暂不办理房价备案，住建部门暂不核发预售许可证或办理现售备案证书。

本通知实施后签署《国有建设用地使用权出让合同》的住宅用地的新建商品住房项目，首批首次申报的销售价格备案均价应不高于前三个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均价的 15%（含）；高于 15%的，发改部门暂不办理房价备案，住建部门暂不核发预售许可证或办理现售备案证书。

二、办理销售价格备案的新建商品住房项目，住房类型按每幢（栋）套均建筑面积或层数分为四类，分别为：小于 90（含）平方米、90—144（含）平方米、大于 144 平方米和低层住宅[地面建筑层数 4 层（含）以下]。低层住宅不考虑建筑面积大小，均按低层住宅类型销售均价为基础申报。开发企业申报销售价格备案，须按新修订的《东莞市新建商品住房销售价格备案表》填报（详见附件）。

三、对于同一商品住房项目，开发企业分期分批申报销售价格备案的，以项目同类型楼栋首批首次备案价格为基准价[本通知实施前已办理过同类型楼栋销售价格备案的，以本通知实施前最后一次（批）备案的同类型楼栋最高备案均价为基准价]，之后项目其他楼栋首次申报均价应不高于基准价的 5%（含）；高于 5%的，发改部门暂不办理房价备案，住建部门暂不核发预售许可证或办理现售备案证书。

四、已办理销售价格备案的新建商品住房项目调低备案价格的，间隔时限为 20 天不变；调高备案价格的，间隔时限由原规定的 90 天延长至 180 天。

五、对于前三个月当地镇街（园区）同类型新建商品住房销售均

价,因异常因素出现大幅波动或没有销售数据的,由发改部门与住建、房管等相关部门会商,并结合当地镇街(园区)之前销售数据、房价水平接近的周边镇街销售价格等情况合理确定。

六、本通知自2017年8月11日起实施。此前已发出的《关于新建商品住房销售价格实行备案制度的通知》(东发改〔2016〕510号)和《关于加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》(东发改〔2017〕146号)与本通知内容不一致的,以本通知规定为准。

7月4日晚间,东莞市住房和城乡建设局、东莞市社会保障局、东莞市房产管理局联合发布了《关于进一步明确东莞市住房限购政策有关事项的补充通知(东建房〔2017〕33号)》(以下简称"通知"),通知进一步补充和完善了东莞楼市"4.10限购新政"的相关内容。政策内容如下:

各镇街(园区)房管所(局),有关单位:

根据《东莞市人民政府办公室关于进一步完善我市住房限购政策的通知》(东府办〔2017〕46号)、《关于进一步明确新建商品住房和二手住房交易转让有关问题的通知》(东房通〔2017〕14号)、《关于明确我市住房限购政策涉及学历、职称、劳动合同等要求的通知》(东建房〔2017〕19号)等文件要求,为进一步做好房地产市场调控工作,现就我市住房限购政策有关事项的认定补充通知如下:

一、关于特殊的非户籍居民家庭购房资格的认定

(一)关于军人购房问题。驻莞部队现役军人和现役武警,能提供军(警)身份证明和团级以上单位政治部门出具对其个人工作情况、居民身份证信息证明的,参照本市户籍居民家庭购房资格条件执行。

(二)关于非本市户籍退休居民购房问题。在本市领取基本养老

金的非本市户籍居民家庭，如其在本市没有住房且能提供养老保险待遇发放明细的，只可在本市购买一套新建商品住房。

（三）关于境外个人购房问题。境外个人在本市购买新建商品住房，参照非本市户籍居民家庭购房资格条件执行。申请住房查询时需按规定提交购房人及家庭成员身份证明文件、家庭关系证明文件以及个人所得税或社保证明文件等有关证明材料；境外出具的证明材料，需按有关规定进行公证、认证或转递，并附汉字文本。

二、关于学历有关问题的认定

购房人能同时提供国（境）外全日制本科以上学历（含本科）学历证书和《国（境）外学历学位认证书》，并能在教育部留学服务中心“国（境）外学历学位认证系统”上通过查验的，予以认可；对只提供学历证书的，不予认可。

三、关于企事业单位、社会组织购买住房交易转让的认定

企事业单位、社会组织于2017年4月11日零时后在本市行政区域内购买住房的（含新建商品住房和二手住房，以网签时间为准），须在取得《不动产权证书》满2年后方可进行网上签约交易。

四、关于通过拍卖所得住房再次交易转让的认定

个人、企事业单位、社会组织于2017年4月11日零时后通过拍卖所得的住房，须在取得《不动产权证书》满2年后方可进行网上签约交易。

五、关于定金或首期款电子进账单有关问题的认定

（一）电子进账单支付主体。购房人提交其本人支付或其配偶、直系亲属、兄弟姐妹代为支付的定金或首期款的电子进账单予以认定，除此之外其他人代为支付的不予认定。

(二) 电子进账单类型。购房人须提交本人或其配偶、直系亲属、兄弟姐妹代为支付定金或首期款的电子进账单的原件：经银行加盖相关印章的付款凭证或上述人员签名的 POS 单。

(三) 电子进账单时限。购房人提交的定金或首期款电子进账单记载的进账时间在 2016 年 10 月 7 日零时至 2017 年 4 月 10 日 24 时之间的，予以认定。上述时间之外的，不予认定。

(四) 购房人应提交相关证明文件（例如户口本、结婚证、出生证、公安机关证明、收养证明、公证书、村（居）委会证明等）认定配偶、直系亲属及兄弟姐妹关系。

2017 年 4 月 10 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进一步完善我市住房限购政策的通知》（东府办〔2017〕46 号）。为进一步完善我市住房限购政策，支持合理住房需求，遏制炒房行为，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

一、限购对象及条件

(一) 本市户籍及非本市户籍居民家庭在本市拥有两套及以上住房的，继续暂停向其销售新建商品住房。

(二) 非本市户籍居民家庭无法提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的，暂停向其销售新建商品住房；已有一套住房、无法提供购房之日前 3 年内在本市逐月连续缴纳 2 年以上个人所得税或社会保险证明的，暂停向其销售新建商品住房。

(三) 非本市户籍居民家庭成员具有全日制本科以上学历或初级以上职称，能提供本市工作单位劳动合同以及购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳半年以上社会保险证明的，可在本市购买首套新建商

品住房;购买第二套新建商品住房的,执行以上第(二)点规定。

(四)通过补缴的个人所得税或社会保险缴纳证明不予认定。

二、交易转让

自本通知施行之日起在本市行政区域内购买住房的(含新建商品住房和二手住房,以网签时间为准),须取得不动产权证满2年后方可上市交易。

通过赠与方式转让住房后,须满2年后方可再次购买住房;接受赠与的,须符合本市的现行限购政策。

三、执行时点

本通知自2017年4月11日零时起执行。执行时间点之前已完成《商品房买卖合同》网签的,或未完成《商品房买卖合同》网签但已签订认购书且已支付定金或首付款的(须提供定金或首付款电子进账单原件,对以现金形式支付定金或首付款的,不予认可),网上已签订《房地产买卖合同》的,仍按原政策执行。

2017年3月29日,东莞市发展和改革局,东莞市住房和城乡建设局,东莞市房产管理局于限价令后的第8天发布《关于加强新建商品住房销售价格备案管理的通知》(东发改〔2017〕146号)。重点:

(1)、新建商品住房项目首次申报房价备案的,高于前三个月当地镇街(园区)同类型新建商品住房销售均价20%的,须提交备案价格申报说明。

(2)、对同一套房屋,开发企业调高备案价格幅度超过2017年3月21日前最后一次备案价格5%(含)的(3月21日前未备案的,以首次备案价格计),发改部门可暂不办理房价备案,房管部门可暂不予以办理网签系统录入房价的变更。

(3)、调高备案价格的,间隔时限由原规定的2个月延长至90天。

(4)、按规定实行“一套一标”。开发企业在销售现场公示的价格应与备案的价格、网上公示的价格保持一致。

2017年3月21日,《东莞市人民政府办公室关于进一步规范我市房地产市场发展的通知》(东府办〔2017〕39号)中显示:

为进一步完善我市房地产市场政策,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,确保商品住房价格平稳,促进房地产市场健康有序发展,经市人民政府同意,就有关事项通知如下:

一、调整土地供应结构。加强全市房地产用地规划调整,适当增加住房用地比例,减少非商品住房用地比例,减少商住混合用地的供应,加大商品住房的有效供应。国有建设用地使用权人在取得土地使用权后,属于自身原因在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的,按照土地出让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,并将该受让人纳入土地市场诚信黑名单,禁止该受让人及其关联企业参与全市土地竞买活动。

二、创新土地供应条件。探索采取“限地价、竞配建人才房(保障性住房)”“限房价、竞地价”等新型房地产用地交易方式,促进土地市场理性平稳,严控地价过快上涨。竞买申请人商品住房用地竞买资金(即地价款,含竞买保证金)须为自有资金,不得为银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金等,否则将导致竞买失败及竞买保证金损失。

三、加强房价备案管理。开发企业应根据项目楼面地价及建安成

本等因素合理确定申报价格,新建商品住房项目首次申报房价备案,其申报价格明显高于同区域同类型在售项目价格,又不能作出合理说明的,发改部门可暂不办理房价备案,住建部门可暂不核发预售许可证或暂不办理现售备案证书。对同一套房屋,开发企业调高备案价格幅度超过本通知实施前最后一次备案价格5%(含)的(实施前未备案的,以首次备案价格计),发改部门可暂不办理房价备案,房管部门可暂不予以办理网签系统录入房价的变更。已办理销售价格备案的新建商品住房项目调低备案价格的,间隔时限由原规定的2个月缩短为20天,调高备案价格的,间隔时限由原规定的2个月延长至90天。开发企业取得发改部门房价备案回执后,须在10个工作日内到住建部门办理预售许可证或现售备案证书,逾期将不予办理,开发企业需重新到发改部门申报房价备案。

四、严格执行限购限贷政策。严肃查处弄虚作假和用不正当手段骗取或伪造购房证明、规避限购等行为,如造成房屋交易风险或损失,由当事人自行承担相应后果。各商业银行应继续加强对首付资金来源、收入证明真实性等审核,根据借款人家庭信用状况、偿债能力等审慎把握执行。金融业监管部门要加强监督检查。

五、加强房地产市场整治。未取得商品房预售许可证的项目不得进行预售、不得收取或者变相收取任何预订款性质的费用。预售商品住房须在取得预售许可证10天内一次性公开全部准售房源,不得分批销售。对多次违规、拒不整改的,采取暂停网签、暂停资质升级等方式,加大惩处力度。相关职能部门要定期组织专项执法检查,对房地产开发企业和中介企业的违法违规不正当经营行为予以严肃查处,并公开曝光。

2016年10月6日东莞市人民政府办公室首次出台限购政策：

自2016年10月7日起，在本市行政区域内，对拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭暂停向其销售新建商品住房；对拥有1套住房、无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，以及拥有2套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房。限购时间认定：新建商品住房以商品房买卖合同网签时间为准。住房限购政策视具体情况适时进行调整。

2016年2月2日，财政部、国土部、央行、银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》中提到，各地土地储备总体规模，应当根据经济发展水平、当地财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等级因素确定。现有土地储备规模偏大的，要加快已储备土地的前期开发和供应进度，相应减少或停止新增以后年度土地储备规模，避免由于土地储备规模偏大而形成土地资源利用不充分和地方政府债务压力。自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。地方政府应在核定的债务限额内，根据本地区土地储备相关政府性基金收入、地方政府性债务风险等因素，合理安排年度用于土地储备的债券发行规模和期限。

为进一步深化我市土地使用制度改革，盘活企业和城市存量用地，加强土地市场的统一管理，东莞市正式成立了土地储备中心，建立起土地收购储备制度。市政府先后颁布了《关于建立东莞市土地收购储备机制的通知》、《东莞市土地收购储备实施办法》、《东莞市土地收购和出让资金实行“收支两条线”管理实施办法》等，明确了

土地收购储备的方针政策、基本原则、收购储备的范围、方式方法以及土地收购资金的来源渠道、出让资金的使用、管理等。此外，还明确了有关政策，如统一收购储备政策、规划优先政策、合理分配收益政策、净地出让政策、垄断土地一级市场政策、土地出让公示政策、资金集中管理政策等，为收购储备工作创造了良好的条件。

7、不动产市场状况

(1)、土地市场状况

2018年东莞市一级土地市场推出市场115宗地（这里说是推出市场是指挂牌期满，挂牌结果为成交与不成交的，不包含挂牌期内中途中止及终止的），推地总面积5016711.8平方米（合7525.0677亩，成交112宗，流拍2宗。中途中止挂牌的1宗为2018WG018万江的26658平方米居住地，终止挂牌的有5宗（麻涌大盛的36214.73 m²居住地2018WG039号、沙田福绿沙村的50374.78 m²居住地2018WG034号、黄江田心村的25200.62 m²商住地2018WG033号、东坑坑尾村的21430.92 m²商住地2018WG032号、黄江田心村的10008.77 m²商住地2018WG031号。）。流拍的为南城雅园宏伟三路与宏伟四路交汇处东南侧的90580.53 m²商住地2018WG025号和石碣镇北潢路以东炎龙路以南的41586.73 m²商住地2018WG023号。成交的112宗地中地块编号为WG开始的有32宗[其中商业3宗、商住8宗、居住18宗、加气加油2宗、停车场1宗]；地块编号为WT开始的有80宗[工业63宗、教科16宗、仓库1宗]。2018年总成交宗数为2017年的128.7356%；2018年总成交面积4855792.75平方米（合7283.6891亩），为2017年的135.7264%；2018年总成交金额2919427万元，为2017年的129.4314%。

各大类用途的成交情况表

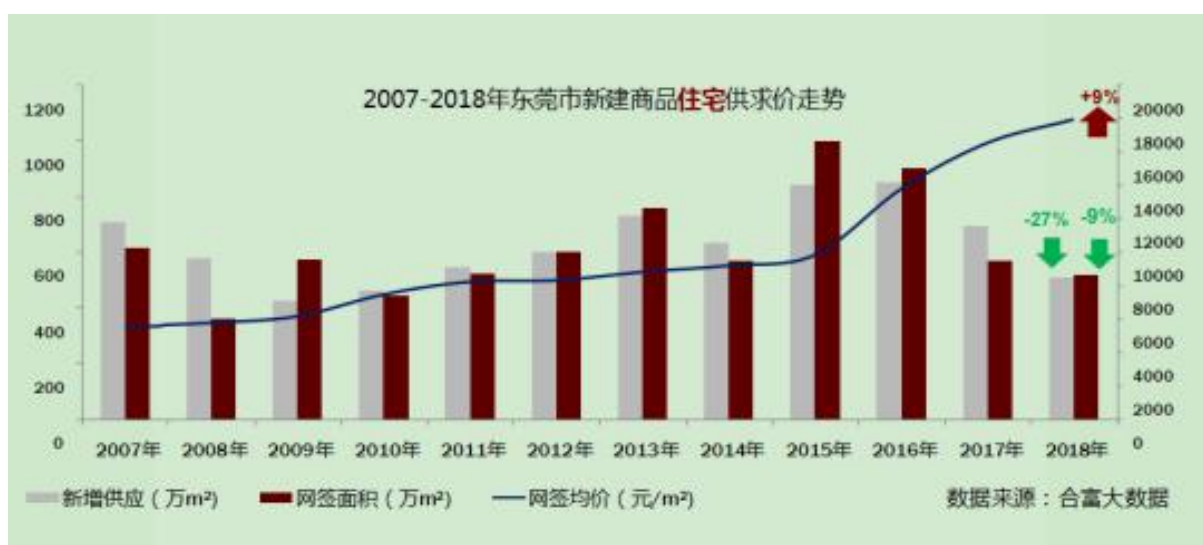
2018WG 商业地	推地面积	70555.55	平方米	成交总价	136210.00	万元
	推地宗数	3.00	宗	成交总建筑面积	525722.15	平方米
	成交面积	70555.55	平方米	成交地面单价	19305.36	元/平方米
	成交宗数	3.00	宗	成交楼面价	2590.91	元/平方米
	成交最高楼面价	4088.00	元/平方米	成交地面单价为 2017 年的	111.8700%	
	最高楼面价镇区	大岭山		成交楼面单价为 2017 年的	48.0100%	
2018WG 商住地	推地面积	436548.15	平方米	成交总价	853452.00	万元
	推地宗数	10.00	宗	成交总建筑面积	822770.77	平方米
	成交面积	304380.89	平方米	成交地面单价	28038.95	元/平方米
	成交宗数	8.00	宗	成交楼面价	10372.90	元/平方米
	流拍面积	132167.26	平方米	成交地面单价为 2017 年的	70.9200%	
	流拍宗数	2.00	宗	成交楼面价为 2017 年的	70.7400%	
	终止面积	56640.31	平方米	成交最高楼面价	15200	元/平方米
	终止宗数	3.00	宗	最高楼面价镇区	虎门	
2018WG 居住地	推地面积	773045.67	平方米	成交总价	1597045.00	万元
	推地宗数	19.00	宗	成交总建筑面积	1573293.67	平方米
	成交面积	744294.08	平方米	成交地面单价	21457.18	元/平方米
	成交宗数	18.00	宗	成交楼面价	10150.97	元/平方米
	流拍面积	28751.59	平方米	成交地面单价为 2017 年的	102.8600%	
	流拍宗数	1.00	宗	成交楼面价为 2017 年的	107.0700%	
	终止面积	86589.51	平方米	成交最高楼面价	16966	元/平方米
	终止宗数	2.00	宗	最高楼面价镇区	凤岗	
	中止面积	26658.00	平方米			
	中止宗数	1.00	宗			
2018WG 加油加气	推地面积	11277.78	平方米	成交总价	15100.00	万元
	推地宗数	2.00	宗	成交总建筑面积	8046.67	平方米
	成交面积	11277.78	平方米	成交地面单价	13389.16	元/平方米
	成交宗数	2.00	宗	成交楼面价	18765.53	元/平方米
	成交最高楼面价	25000	元/平方米	成交地面单价为 2017 年的	90.0100%	
	最高楼面价镇区	厚街		成交楼面价为 2017 年的	112.5500%	
2018WG 停车场	推地面积	3725.00	平方米	成交总价	2551.00	万元
	推地宗数	1.00	宗	成交总建筑面积	11175.00	平方米

	成交面积	3725.00	平方米	成交地面单价	6848.32	元/平方米
	成交宗数	1.00	宗	成交楼面价	2282.77	元/平方米
2018WT 工业	推地面积	3028814.18	平方米	成交总价	241136.00	万元
	推地宗数	63.00	宗	成交总建筑面积	6775632.80	平方米
	成交面积	3028814.18	平方米	成交地面单价	796.14	元/平方米
	成交宗数	63.00	宗	成交楼面价	355.89	元/平方米
	成交最高地面地价	1525	元/平方米	成交地面单价为 2017 年的	90.7800%	
	最高地面地价街镇	南城		成交楼面价为 2017 年的	96.6300%	
2018WT 教科	推地面积	631569.56	平方米	成交总价	68855.00	万元
	推地宗数	16.00	宗	成交总建筑面积	1544797.31	平方米
	成交面积	631569.56	平方米	成交地面单价	1090.22	元/平方米
	成交宗数	16.00	宗	成交楼面价	445.72	元/平方米
	成交最高地面地价	2325	元/平方米	成交地面单价为 2017 年的	137.5800%	
	最高地面地价街镇	长安		成交楼面价为 2017 年的	114.0000%	
2018WT 仓储	推地面积	61175.91	平方米	成交总价	5078.00	万元
	推地宗数	1.00	宗	成交总建筑面积	110116.64	平方米
	成交面积	61175.91	平方米	成交地面单价	830.07	元/平方米
	成交宗数	1.00	宗	成交楼面价	461.15	元/平方米
				成交地面单价为 2017 年的	67.1400%	
				成交楼面价为 2017 年的	52.2200%	

(2)、东莞市 2018 年年房地产市场状况

2018 年东莞一手楼市销售额总体与 2017 年保持相当水平

合富大数据显示,2018 年东莞新建商品房网签金额约 1246 亿元,同比去年略减 58 亿元,减幅约 4.4%; 均价约 17401 元/平方米,同比去年略涨 7.3%; 其中住宅金额约 925 亿元,同比微减 1%,非住宅金额约 321 亿元,同比小幅减少 13%。



供需连续3年持续放缓，房价回归理性平稳

合富大数据显示，2018年东莞一手住宅供应量约506万平方米，同比减少27%，连续2年萎缩；签约量约516万平方米，同比略减9%，连续3年萎缩；网签均价约17928元/平方米，同比略涨9%，涨幅连续2年回落（2016年同比涨40%，2017年同比涨20%）。

2018年东莞楼市预期回落，一二手房成交量双双萎缩

2016-2018年，东莞一二手房成交量均表现连续2年萎缩。新房市场受调控影响，市场预期下滑，二手房同样受大环境影响。

2019年东莞楼市销售形势将整体略好于2018年

2019年“房住不炒”总基调坚定不移，房地产行业发展的政策环境总体维持高压态势。在“因城施策”、“分类指导”、“城市责任”、“长效机制”等指导思想下，“一刀切”的全国性的调控政策将逐步淡出市场，如“限价”、“限签”、“禁售”等政策有望做出调整或松动。总体而言，2019年东莞楼市政策趋势将以适度放宽为主。

东莞凭借在国家战略的“粤港澳大湾区”核心区位优势，具有较大的规划利好。2019年东莞城市吸引力在持续增强，交通利好众多，楼市预期总体向上。预计2019年东莞楼市总体成交形势将好于2018年，但幅度有限。

8、城市规划与发展目标

在全新的一年，东莞将如何优化城市格局、提升城市品质，昨日（2019年1月7日），我市召开2018年度城乡规划工作总结会议。

按照“多中心、分片区、网络化”的发展理念，加快建设中心城区、松山湖、滨海湾新区“三位一体”的都市核心区空间格局；推动城区片区、松山湖片区、滨海湾片区、水乡新城片区、东部产业园片区、东南临深片区统筹发展，共同构建“三心六片”城市格局。

接下来规划部门要发挥更大作用，不断拓展空间平台，全力打造战略性空间平台，全力推进中心城区南城国际商务区、黄旗南生态科创区、三江六岸历史文化区等战略平台的规划建设工作，全面提升中心城区的辐射带动能力。要积极推进城市更新单元，大力推动TOD综合开发建设，全面提升城市承载力。此外，要不断加强规划队伍凝聚力、执行力，全面提升队伍战斗力，奋力开拓新时代规划工作新局面。今年东莞将着力在优化城市空间格局、提升城市品质内涵、保护拓展

产业空间、深化机构和审批制度改革等方面切实提升东莞的区域竞争力、城市吸引力、综合承载力和规划执行。通过推动一批精品工程，打造全设施、畅交通、趣空间、高品质的中心城区。

（1）在优化城市空间格局方面

加强区域一体化发展格局，重点推进东莞火车站、虎门高铁站、松山湖北站、滨海湾站、常平火车站、东莞汽车总站等 TOD 综合开发，加快站场一体化 TID 规划建设，打造一批高效集约、站城一体化的地铁上盖综合体。

要环绕“同沙、水濂山、大岭山”三大森林公园形成的中央绿芯，打造“中心城区、松山湖、滨海湾新区”三个都市中心，共同构建“三位一体”大都市格局。

要着力推动城区片区、松山湖片区、滨海湾片区、水乡新城片区、东部产业园片区、东南临深片区这“六大片区”实行差异化、特色化统筹协调发展。

滨海湾新区将建立完善的生态公园体系

（2）在提升城市品质方面

聚焦“一心两轴三片区”，高质量高效能提升中心城区首位度。

例如，优化行政文化中心区功能品质，实施市民服务中心改建、中心广场周边灯光提升等工程，提升鸿福路山水文化轴线、东莞大道时代发展轴线的功能品质，推动南城国际商务区、黄旗南生态科创区、“三江六岸”历史文化区三大片区的规划建设，塑造中心城区“半城山色半城水，一脉三江莞邑香”的整体格局。

（二）区域因素

影响估价对象的区域因素主要有：区域概况，交通条件，基础设

施，环境条件，商服繁华度，规划限制等。

（1）区域概况

东城街道是广东省东莞市主城区四个街道之一，位于广深黄金投资走廊中部，北依广州，南望深圳，地理位置优越，可以最快承接广深港澳产业转移，提升经济实力。辖区面积约 110 平方公里，总人口近 50 万，其中常住人口约 20 万（户籍人口 8 万多），外来人口约 30 万。街道内道路纵横交错，交通网络四通八达。近年来，东城街道积极推动城市转型升级，努力建设新型工业示范区、商贸服务中心区、生态人居休闲区、现代文明样板区、和谐富裕先导区，成为东莞城镇圈中最具实力和活力的聚富宝地、创业热土、宜居城市之一。（2）交通条件

区域内有等级公路 99.5 公里，有主要干线莞深高速公路、常虎高速路、莞惠公路、莞樟公路、公常公路等，公路等级高，密度大。镇区中心距莞深高速公路大朗立交出入口约 5 公里。驱车往深圳国际机场和福永客运码头仅 48 公里，40 分钟车程即可到达，每天有多班直通巴士到达香港。西距广州 80 公里，南至香港 60 公里，北离京九铁路东莞站 6 公里。

（3）基础公用设施条件

东城区积极实施“科教兴区”战略，多年来不断加大对教育事业的财政投入力度，努力提高学校办学水平，满足人民群众对高质量教育的需要。目前，东城区有公办幼儿园 1 所，在园幼儿 330 多人；小学 9 所，初中 2 所，在校中小學生近 1.5 万人。在办好公办学校的同时，我区大力发展民办教育，进一步促进了民办学校、学生、教师与公办学校、学生、教师的平等地位。目前，全区有民办幼儿园 45 所，

其中市一级幼儿园 7 所，在园幼儿 1.1 万多人；民办中小学校 12 所，在校学生 2.3 万多人。

（4）环境条件

东城街道城市生态环境和谐优美。充分利用丰富的生态资源，建成了同沙生态公园、黄旗山城市公园、虎英郊野公园和榴花公园等四大都市“绿洲”，启动了大王洲农业生态园开发建设项目和资福寺重建项目，优化城市生态环境，为市民营造了良好的绿色休闲空间。建成了新世界花园、星河传说、景湖花园、阳光花园等多个绿意盎然的住宅小区，营造出环境优美、格调高雅的城市生活新空间。遍布全街各个角落的小公园、小广场，形成各具特色的绿色景观点。全街绿化覆盖率约 42%，绿地率超过 39%，人均绿地面积达 25 平方米。为繁荣群众文化，提升城市文明，在建设公园的基础上，加快推进文化广场建设，目前已经建成东城文化广场、同沙工业园彩怡广场、桑园社区文化广场、榴花公园英雄广场等一批群众性文化阵地。其中东城文化中心广场和同沙工业园彩怡广场先后被评为“东莞市十佳文化广场”；桑园文化广场是目前东城街道各社区中面积最大的公共休闲广场，总占地 7.05 万平方米。

（5）商服繁华度

东城第三产业发展较快。在提高制造业科技含量的同时，立足优化产业结构，积极推进现代服务业发展，形成了主题消费、餐饮连锁、酒店服务、金融证券等特色商贸服务模式。其中，在主题消费方面，规划建设了世博广场、世纪广场、花园商贸广场、风情步行街、君豪商业中心、友谊商贸城等多个大型主题购物中心，引进了家乐福、吉之岛、好又多、嘉荣、华润万家、海雅百货、国美电器等一大批国

内外知名的购物品牌项目。在餐饮连锁方面，引进了麦当劳、肯德基、鹤留山等多个连锁餐饮品牌，建成了东城十三碗、怡丰都市商业街等特色餐饮项目，重点引进不同风格的餐饮企业，形成了以粤、川、湘菜系为主流，其他菜系为特色的覆盖面广泛的餐饮格局。在酒店服务方面，先后建成御景湾酒店、东城国际酒店、银丰假日酒店、铂尔曼酒店等 16 家中高档酒店。在金融证券方面，吸引了建行、工行、中行、农行、交行、招行、广发行、东莞银行、东莞农信社以及中信银行、兴业银行、恒生银行等多家银行和中国财产保险有限公司、东莞证券等金融企业设立分支机构，仅东城大道沿线就有 20 多家金融网点。此外，还有各类农贸市场 45 个，2008 年，注册个体工商户累计达 3 万多户。

（6）工业集聚度

东城街道，工业经济实力较强。目前共有工业企业 1000 多家，开发建设了三大工业集约基地，先后引进徐记食品、生益电子、罗门哈斯、万事达液晶、华润雪花啤酒、美维电路、科威医疗器械、拓扑实业等一批龙头企业和高科技企业；培育了光润家具、基业、德生电子、高能实业、东升电梯等一批省、市民优秀民营科技企业，全街道民营企业累计达 8435 家。特别是近年来，东城抓住转型契机，坚持把产业结构调整作为经济发展的主线来抓，大力推动实施科技东城工程。2008 年与中科院、华南理工等科研院所合作，引进了“拓扑先进材料研究中心”等 10 项产学研项目；并与 17 家企业达成合作意向，启动了“东莞市数字创意产业园”建设工作，目前已有 15 家创意企业签约落户。目前全街道拥有省高新技术企业 24 间，省民营科技企业 48 间，市民营科技企业 122 间，市级工程研究开发中心 6 个，已

授权专利累计达 2826 项。

（7）区域土地利用状况

待估宗地所处东莞市东城区温塘社区茶下中禾街 39 号，位于东城区温塘社区，周围多为私人自建楼，附近有茶岭公园、温塘幼儿园、诚惠百货、兴业批发百货、温塘茶上村综合市场、东莞国药等。

（8）微观区位条件

待估宗地临中禾街，距温增路约 100 米，距莞樟路约 2 千米，距珠三角环线高速莞樟立交入口约 2.1 千米，交通较便利。周围多为私人自建楼，居住氛围较好。四至：四至：东至中禾街；南至并墙，罗金水，何浩银；西至地块（空地）；北至地块（空地）。综上所述，待估宗地所处区域为旧村，居住氛围一般、交通条件较优。

（三）个别因素

（1）、自身条件

面积：74.8 m²。

形状：较规则多边形。

用途：住宅用地。

土地使用年期：根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，估价对象为国有划拨住宅用地。

水文地质、工程地质条件：实地勘察（只限肉眼所见，并未钻探勘察）水文地质为沙土地质，水文地质条件较好；地形较平坦，地基承载力较好，设定工程地质条件较好。

临路状况：临中禾街。

（2）、个别开发程度

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、供

水、排水、通讯)及红线内场地平整。设定开发程度为宗地红线外“五通”(通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。

(3)、最有效利用状况

估价对象位于东莞市东城区温塘社区茶下中禾街 39 号,本次评估根据估价对象的用地面积、合法用途、规划指标、临路状况结合其周边的居住氛围,结合本次评估目的,设定估价对象的最有效利用方式:设定用途为住宅用地,容积率为 3。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）法律、法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

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日通过修改，2007年8月30日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号，1999年1月1日施行；2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》已经2010年12月29日国务院第138次常务会议通过，2011年1月8日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，中华人民共和国主席令 第七十四号公布，自2008年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》有关行政审批的规定作出修改，本决定自公布之日起施行）；

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年3月16日国务院令 第62号公布，自2007年10月1日起施行）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12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》（1990年5月19日国务院令第五十五号，1990年5月19日施行）；

8、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第五十一号公布，自2008年1月1日起施行）；

9、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日国务院令第一百三十八号公布，1994年1月1日起施行）；

10、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院国发[1986]90号文件发布，2011年1月8日国务院令第五十八号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》已经2010年12月29日国务院第138次常务会议通过，2011年1月8日起施行）；

11、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第11号公告，2011年1月8日国务院令第五十八号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》已经2010年12月29日国务院第138次常务会议通过，2011年1月8日起施行）；

12、《征收教育费附加的暂行规定》（1986年4月28日国务院发布，根据《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订，2011年1月8日起施行）。

13、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日由国发[1985]19号颁布，自1985年度起施行）；

（二）部门规章、规范性文件

1、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》[计价格(1995)1628号，1995年12月1日]；

2、《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令 第 53 号， 2012 年 5 月 22 日国土资源部第 1 次部务会议修订通过，现予以发布，自 2012 年 7 月 1 日起施行）。

3、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》{国发[2001]15 号}；

4、《国务院关于深化改革土地管理的决定》{国发[2004]28 号}；

5、《国务院关于促进节约集约用地的通知》{国发[2008]3 号}；

6、《关于加强房地产税收管理的通知》{国税发[2005]89 号}；

7、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（1995 年 01 月 27 日财法字[1995]6 号颁布，1995 年 01 月 27 日实施）；

8、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（2006 年 11 月 7 日财综〔2006〕48 号）。

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起实施。

（三）地方法规

1、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议关于修改《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等三项地方性法规的决定修正，2009 年 1 月 1 日施行）；

2、《广东省土地使用权交易市场管理规定》（已经 2002 年 6 月 24 日广东省人民政府第九届 93 次常务会议通过，广东省人民政府令 第 79 号发布，自 2002 年 12 月 1 日起施行）；

3、《广东省契税实施办法》（已经 1998 年 5 月 11 日广东省人

民政府第九届7次常务会议通过，现予发布，自1997年10月1日起施行）；

4、《广东省耕地占用税征收管理实施办法》（一九八七年四月一日起施行）；

5、关于印发《东莞市农民住房管理暂行办法》的通知{东府〔2015〕49号}；

6、广东省人民政府、广东省国土资源厅、东莞市政府及东莞市国土资源局等有关部门颁布、制定的政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

（四）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3、《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

5、中华人民共和国国家标准：《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

6、原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》（TD1001-2012）；

7、《广东省土地估价实用技术指引》（2006年5月出版）；

8、《广东省土地估价估价技术报告评审标准》{粤土协发[2017]14号，2017年3月23日）；

9、集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）。

（五）其它资料

1、委托方提供的有关资料

（1）委托方提供的待估宗地的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》等资料复印件；

（2）委托方提供的基本情况；

（3）委托方提供的估价对象土地利用条件的资料；

2、受托估价方掌握的有关资料

（1）估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料；

（2）估价对象所在地城市规划资料；

（3）估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（4）估价对象所在地土地开发及房地产开发投资回报等方面的资料；

（5）估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料；

（6）人民银行公布的人民币存、贷款利率、国库券近期利息。

3、估价人员实际勘察、调查所获得的资料

（1）估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

（2）实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片；

（3）估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料；

（4）估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地统计资料；

(5) 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市规划资料；

(6) 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

二、土地估价

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要了解地价组成的各项因素及各因素之间的相互作用，对这些做细致分析并正确判断其变动趋势，才能做出正确的估价。因此，我们在确定土地估价方法之前，首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响地价的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价格做出准确的判断。

根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体状况，本次估价在遵循独立、客观、公正、科学原则的前提下，结合估价目的，对受委托估价对象进行估价。具体遵循的基本原则如下：

（一）技术原则

- 1、替代原则
- 2、供需原则
- 3、贡献原则
- 4、变动原则
- 5、预期收益原则
- 6、协调原则
- 7、最有效利用原则

（二）工作原则

- 1、合法原则
- 2、估价时点原则
- 3、多种方法相结合的原则

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，现行土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的进行。

在本次评估中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合估价目的，适宜采用剩余法、基准地价系数修正法二种估价方法对估价对象进行评估。

（1）适用的估价方法

1) 估价对象为住宅用地，周边多存在自建房出租行为，具有开发投资价值，并且估价对象已有明确的规划指标，类似物业的租金价格易于调查和收集，估价对象开发完成后的房地产价格也比较容易预测，因此适宜运用剩余法进行评估。

2) 东莞市基准地价文件为 2018 年 3 月 23 日公布的《东莞市人民政府办公室关于发布东莞市 2016 年国有建设用地基准地价的通知》{东府〔2018〕171 号}，待估宗地处于政府已公布基准地价且基准地价修正体系较为完善的地区，宜采用基准地价系数修正法，故这里采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 不适用的估价方法

1) 由于估价对象所在区域位于城镇建成区，且土地用途为宅基地，具有较大的土地增值收益性，故不采用成本逼近法进行评估。

2) 估价对象周边区域同类型单纯土地的出租经营案例较少，如果用已建成的房地产项目的租金收入剥离房屋收益的方法计算土地收益，具有较大的不确定性，相关参数及数据难以准确把握，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

3) 估价对象为住宅用地，近期估价对象邻近区域或类似区域同类型土地使用权交易行为很少，无法获得足够的交易实例（同一供需圈、用途一致或相近），因而不宜运用市场比较法进行估价。

综上所述，本次主要采用剩余法和基准地价系数修正法二种方法对估价对象进行评估，综合衡量两种估价方法的测算结果，最后求得估价对象的土地使用权价值。

A、剩余法

剩余法基本原理：又称假设开发法，是在预计开发完成后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、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

基本公式如下：

待开发房地产的价值 = 开发完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 前期费用 - 投资利息 - 销售费用 - 开发利润 - 投资者购买待开发房地产应负担的税费

B、基准地价系数修正法

基准地价修正法是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行适当的调整来

求取估价对象宗地价格的方法。待开发项目公式为：

住宅用地单位楼面地价 = (住宅用地区片基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率) × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 临水修正系数) × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价 = 住宅用地单位楼面地价 × 住宅用地总计容建筑面积

3、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择了剩余法、基准地价系数修正法二种估价方法，评估得到估价对象在估价设定用途、土地使用权性质、使用年限、开发程度等条件下，于估价期日的土地使用权价格。（详见：土地估价结果一览表见表 1）

土地面积：74.8 平方米；

地面单价：6608 元/平方米；

土地总价：¥494278 元；

大写：人民币肆拾玖万肆仟贰佰柒拾捌元整。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价前提和假设条件

- 1、土地使用者合法取得土地使用权。
- 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用期限内生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

4、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。在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，并且在评估报告有效期内地产价格将保持稳定。

5、除本报告中另有说明外，我们均假设委估土地不存在大面积的土壤损坏情况，不存在对其价值不利影响的有害物质，没有危险物的存在及有害环境条件对估价对象价格产生不利的的影响。

6、关于估价期日的设定：对待估宗地进行现场勘察时间为 2019 年 11 月 7 日，根据《委托评估函》确定评估基准日为 2019 年 10 月 28 日。故设定估价期日为 2019 年 10 月 28 日。

7、关于用途、容积率的设定：根据现场勘查，待估宗地内无任何建筑物，现状为空地。根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，用途为住宅用地，面积为 74.8 m²，容积率为 3（根据周边同类型地块的地上建筑物情况，取平均容积率）。故本次评估根据最有效利用原则及《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，设定用途为住宅用地，容积率为 3。

8、关于土地使用权年限：根据委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《宗地图》，估价对象为国有划拨住宅用地。

9、关于土地还原率的说明：土地还原利率本次评估以中国人民银行公布的一年期定期存款利率作为安全利率为基础，并考虑房地产投资的风险，结合政府公布的消费物价指数数据结合估价师经验，本次评估根据市场状况确定土地还原率为 5.93%；在设定土地使用年限内，假定土地还原率保持不变。

10、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、

估价期日、规划指标等设定条件。

(二) 估价结果与估价报告的使用

1、本报告结果仅为本报告设定的评估目的服务，为委托方确定待估宗地土地使用权司法拍卖提供客观的土地使用权价格参考依据，不对其最终定价及其它用途负责，如评估目的改变，则要重新评估。本报告之“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果交土地管理部门审查使用。

2、本报告结果仅在全满足本报告设定的条件下产生效力。

(1) 本评估报告是在满足全部假设和限制条件下，于估价期日 2019 年 10 月 28 日，用途为住宅用地，设定开发程度为宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”，土地使用权为国有划拨住宅用地。

(2) 本评估报告有效期自提交报告日起壹年内有效，即 2019 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 11 日。在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

3、本报告及估价结果的使用权为委托方所有。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责任。估价结果由广东均安土地房地产资产评估有限公司负责解释。

4、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。本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件，通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。违规使用本估价报告所造成的损失，受托估价机构不承担责任，本估价报告对任何第三者不承担责任。

5、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源

（1）、土地利用状况等资料由委托方提供；土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（2）、本报告中所采用计算的土地面积、建筑面积等是依委托方所提供的资料中所显示的，其真实性、准确性由委托方负责，评估时视其真实可靠。本公司保留由于现有资料有误而对报告进行修改的权利。

2、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

（1）、本报告估价结果未考虑国家有关土地的法律法规及宏观经济政策发生重大变化、市场供应变化、市场结构转变以及遇有自然力和其它不可抗力对土地价格的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对土地价格的影响，在估价中有关税费不考虑减免。

（2）、本报告使用币种为人民币。

第四部分 附 件

- 1、估价对象现状照片
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象的现场查勘表
- 4、委托方提供的《委托评估函》复印件
- 5、委托方提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、
《宗地图》复印件
- 6、受托估价方《营业执照》复印件
- 7、受托估价方《土地估价机构备案与信用等级证书》复印件
- 8、受托估价方《中国土地估价师资格证书》复印件

2019年11月12日

估价对象照片



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象周边状况



估价对象周边状况



估价对象周边状况



估价对象临路状况



估价对象临路状况

广东均安土地房地产资产评估有限公司

土地估价项目现场勘察记录表						
2019年11月7日		现场勘察人： 李健承 李浩球		土地估价师证号：		
项目类型	土地 (<input checked="" type="checkbox"/>)、在建工程 ()、已建成房产 ()					
项目名称						
宗地位置						土地面积
评估 (交易) 目的	抵押 ()、转让 (<input checked="" type="checkbox"/>)、司法鉴定、处置 ()、出让 ()、土地资产处置 ()、收购补偿 ()、其他：					
四至：	东至：中禾街			南至：昇塘、李全水、何浩强		
	西至：地坎			北至：地坎		
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 ()、保障性住宅 ()、其他 ()]、设备用房 ()、人防 ()、其他 (应注明具体用途)：完具地					
现使用情况：	自用 ()、出租 ()、空闲 (<input checked="" type="checkbox"/>)					
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 ()				
房产情况						
序号及用途	总楼层	建筑结构	建成年份	装修情况	设施设备	备注
1						
2						
3						
4						
周边道路：						
公交线路：						
银行：			学校：			
超市：			饭店：			
医院：			公园：			
同类型物业：						
备注：	地上种植菜及三鞭鸡眼树					

委托方：

广东省东莞市第一人民法院
委托评估函

广东均安土地房地产资产评估有限公司

(2019)粤1971执14589号

本院依法执行的(2019)粤1971执14589号执行裁定书已经发生法律效力,决定拍卖被执行人钱健怀的财产。根据最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》的有关规定,现委托你单位对被执行人的财产进行评估。

评估的标的物名称:土地

地点:东莞市东城区温塘社区茶下中禾街39号

评估的目的:拍卖;

基准日:二〇一九年十月二十八日;完成期限:十五天。

附:执行裁定书一份

联系庭室:东莞市第一人民法院东城法庭307办公室

联系人:黎浩球(承办人尹荏培)

联系电话:0769-22462631、22465573

二〇一九年十月二十八日



注:本委托函正本一式三份,档案、执行局、评估所各存一份。

东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2019)粤1971执14589号

申请执行人徐振忠,男性,1983年1月29日出生,汉族,住福建省莆田市荔城区北高镇福岭村院前29号,身份证号码:350321198301295231。

被执行人钱健怀,男性,1972年8月10日出生,汉族,住广东省东莞市东城区下桥忠孝里56号,身份证号码:442527197208100872;李月梅,女性,1978年12月25日出生,汉族,住广东省新兴县稔村镇布辰六队348号,身份证号码:441228197812252521。

申请执行人徐振忠根据已发生法律效力(2018)粤1971民初10858号民事判决书向本院申请执行,本院予以立案执行。因被执行人至今未按生效法律文书履行付款义务,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条、第二百四十七条的规定,裁定如下:

冻结、扣划被执行人钱健怀、李月梅存款369924元或查封、扣押其相应价值的财产。

本裁定立即执行。

广东均安土地房地产资产评估有限公司

东莞市国土资源局
查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2019)粤1971执14589号	查询对象	钱健怀
证件类型	身份证	证件号码	442527197208100872
承办人	执行集约管理员	书记员	TEST

产权证号(土地证号)	(2009)19000214317	土地面积(使用权面积)	74.8	权属类别(使用权类型)	国有土地使用权
土地资源地址或权属说明(坐落)	东莞市东城区温塘社区茶下中禾街39号			份额比例	
共有情况	是	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2014/08/20 00:00:00
权利人		地号			
土地状态		房号			
独用面积		分摊面积		终止日期	
使用权人登记卡续表					
登记机关					
反馈登记人	宋石红	反馈登记日期	2019/06/10 16:09:03		
备注					

控制信息	抵押权人	查封机关	查封文号	抵押贷款金额	查封起始日期	查封结束日期
		东莞市第一人民法院东城法庭	(2018)粤1971民初10858号		2018/05/03 00:00:00	2021/05/02 00:00:00
		东莞市第一人民法院东城法庭	(2019)粤1971民初1287号			

制表单位: 东莞市国土资源局

制表时间: 2019/06/10 16:24:05



440135370

营业执照

统一社会信用代码
91441900764949320Q

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	广东均安土地房地产资产评估有限公司	注册资本	人民币伍佰万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年07月23日
法定代表人	郭传龙	营业期限	长期
经营范围	土地估价; 土地登记代理; 资产评估; 房地产评估及其咨询服务; 房地产信息咨询及中介服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)		
住所	广东省东莞市莞城街道东城路莞城段103号1单元702室		

登记机关
2019年 月 日



请于每年6月30日前报送年度报告, 逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径: 登录企业信用信息公示系统, 或“东莞市场监管”微信公众号。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址: 国家市场监督管理总局监制

**广东省土地评估机构
备案与信用等级证书**

根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》以及土地评估行业管理规定, 经广东省自然资源厅批准, 业已备案。依照年度信用档案, 综合评定信用等级。

等级: 二级

有效期: 2019年12月31日

机构名称: 广东均安土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91441900764949320Q
(工商注册号)

法定代表人: 郭传龙
(执行事务合伙人)

住所: 广东省东莞市莞城街道东城路莞城段103号1单元702室

证书编号: B201944034

发证单位
二〇一九年 月 四日



持证人经国家统一考试认定，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.



编号
No. 2011440123



姓名：
Full Name 郭传龙

性别：
Sex 男

身份证号码：
ID No. 362524197711084516

持证人签名：
Signature of the bearer 

发证日期：
Date of issue 2012 年 3 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry 2032 年 2 月 29 日

发证机关：
Issued by: 中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC



姓名: 曾世华

Full Name

性别: 男

Sex

身份证号码: 360102198211066330

I.D. No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 12 月 25 日
Date of Issue

有效期至: 2034 年 12 月 24 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证, 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.



编号: 2014440276
No.