

# 土地估价报告

项 目 名 称：位于东莞市大岭山镇旧飞鹤村 62 号的一宗 90.60 平方米农村宅基地土地使用权拍卖价格评估

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（2022）估字 040 号

电子备案编号：见封面

提交估价报告日期：2022 年 7 月 5 日

关键词：东莞市大岭山镇、土地使用权拍卖价格评估、广东均安土地房地产资产评估有限公司、2022 年 7 月 5 日

广东均安土地房地产资产评估有限公司

公司地址：广东省东莞市大岭山镇体育路南城段 26 号盈锋商务中心 2 栋 904 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 .....	2
一、估价项目名称 .....	2
二、委托估价方 .....	2
三、估价目的 .....	2
四、估价期日 .....	2
五、估价日期 .....	2
六、地价定义 .....	2
七、估价结果 .....	4
八、土地估价师签字 .....	6
九、土地估价机构 .....	6
第二部分 估价对象界定 .....	7
一、委托估价方 .....	7
二、估价对象 .....	7
三、估价对象概况 .....	7
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 .....	49
一、估价依据 .....	49
二、土地估价 .....	54
三、估价结果和估价报告的使用 .....	57
第四部分 附 件 .....	60

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

位于东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号的一宗 90.60 平方米农村宅基地土地使用权拍卖价格评估

### 二、委托估价方

委托单位：广东省东莞市中级人民法院

### 三、估价目的

确定该待估宗地土地使用权拍卖价格，为委托方确定财产处置参考价提供价格参考依据。

### 四、估价期日

对待估宗地进行现场勘察时间为 2022 年 6 月 20 日。故确定估价期日为 2022 年 6 月 20 日。

### 五、估价日期

估价日期为 2022 年 6 月 20 日至 2022 年 7 月 5 日。

### 六、地价定义

本次评估估价对象为位于东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号的一宗 90.60 平方米农村宅基地的土地使用权，不包含地上建筑物。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，本次评估价格为集体土地使用权拍卖价格，价格类型为拍卖价格。

2、土地使用权性质及类型：估价对象为农村宅基地，本次估价目的是为委托方确定财产处置参考价提供价格参考依据。故本次估价设定土地使用权性质及类型为集体土地使用权。

3、土地用途：根据估价人员现场勘查，估价对象为农村宅基地。根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》，土地规划用途为农村宅基地。故本次估价设定估价对象土地用途为农村宅基地。

4、土地使用权年限：根据《不动产登记信息查询结果》，估价对象土地使用权年限未定。

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、通路、通上水、通下水、通讯），红线内已建设；根据《评估委托书》，委托方要求仅评估土地使用权。故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”（通电、通路、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整。

6、规划条件：根据《不动产登记信息查询结果》，规划指标：无。用地性质：农村宅基地。

7、本报告估价结果为待估宗地于估价期日的土地使用权拍卖价格，不包含地上建筑物。

本次评估的土地使用权拍卖价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各种评估设定条件，于估价期日 2022 年 6 月 20 日的集体土地使用权拍卖价格。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		农村宅基地	农村宅基地	根据《不动产登记信息查询结果》设定
土地开发程度		已建设	“五通一平”	根据估价对象实际开发情况及《评估委托书》设定
土地使用权性质		集体土地使用权	集体土地使用权	根据《不动产登记信息查询结果》设定
土地利用条件	现状	已建设	农村宅基地	根据《不动产登记信息查询结果》设定
	规划	农村宅基地		
土地使用权年限		集体土地使用权	集体土地使用权	根据《不动产登记信息查询结果》设定

估价期日	——	2022年6月20日。	根据实地查勘日期设定
------	----	-------------	------------

## 七、估价结果

### 1、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：90.60 平方米；

地面单价：5600 元/平方米；

地价小计：50.736 万元；

大写：人民币伍拾万柒仟叁佰陆拾元整。

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（2022）估字 040 号

估价期日：2022 年 6 月 20 日。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供价格参考依据

估价期日的土地使用权性质：设定为农村宅基地

估价期日的土地使用者	土地权证编号	宗地名称	估价期日的用途			容积率		估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	土地面积（m <sup>2</sup> ）	单位面积地价（元/m <sup>2</sup> ）	地价小计（万元）
			批准	实际	设定	实际	设定						
李如洪	东府集用字（1990）第 1900150810074 号	东莞市大岭山镇旧飞鹅村62号	农村宅基地	已开发	农村宅基地	/	/	宗地红线外“五通”，红线内已建设	五通一平	/	90.60	5600	50.736
合计：		大写：人民币伍拾万柒仟叁佰陆拾元整									90.60		50.736

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制：无

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 周围道路状况：宗地外接市政道路 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《不动产登记信息查询结果》，规划指标：无。用地性质：农村宅基地。

4、影响土地价格的其它限定条件：本报告估价结果为待估宗地于估价期日的土地使用权拍卖价格，不包含地上建筑物。

5、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、估价目的为委托方确定财产处置参考价提供价格参考依据。

2、《不动产登记信息查询结果》显示地址为东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号，现场查勘实际地址为东莞市大岭山镇旧飞鹅旧村三巷 21 号，本次评估假设以上两个地址为同一地址。

3、参照估价报告中第三部分第三条“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

二零二二年七月五日

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	签字	盖章
-----	-------	----	----

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

康厚书	2011440116		
-----	------------	--	--

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：广东省东莞市大岭山镇体育路南城段 26 号盈锋商务  
中心 2 栋 904 室

估价机构信用等级：二级，证书编号：B202244013

法定代表人：康厚书

联系电话：（0769）22318998

邮政编码：523000

法定代表人：

广东均安土地房地产资产评估有限公司

二零二二年七月五日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：广东省东莞市中级人民法院

### 二、估价对象

位于东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号的一宗 90.60 平方米农村宅基地的土地使用权，不包含地上建筑物。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》等资料，待估宗地登记情况如下：

《不动产登记信息查询结果》编号：192022052000017。

土地位置：东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号。

权利人：李如洪

土地权证编号：东府集用字（1990）第 1900150810074 号

土地用途：规划用途为农村宅基地，评估设定用途为农村宅基地。

土地面积：90.60 平方米。

四至：东至民宅；南至巷道；西至民宅；北至民宅。（根据估价人员现场勘查进行描述）

土地来源及情况：农村宅基地，现拟拍卖。

土地使用权性质：农村宅基地使用权。

土地使用权类型：集体土地使用权。

#### 2、土地权利状况

##### （1）土地权属

待估宗地的土地使用权人为李如洪。

##### （2）土地权利



权利类型：集体土地使用权。

权利性质：农村宅基地使用权。

(3) 土地使用年期

根据《不动产登记信息查询结果》，估价对象土地使用权年限未定。

(4) 他项权利：

1、由于本次估价目的为法院强制拍卖估价，因此不考虑他项权利对房地产价格的影响。

2、在估价时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### 3、土地利用状况

(1) 土地现状利用状况

根据估价师现场勘查，待估宗地已建建筑物。

(2) 土地规划利用条件

根据《不动产登记信息查询结果》，规划指标如下：用地性质：农村宅基地。

(3) 关于土地闲置的说明

至估价期日，待估宗地已建建筑物，现拟拍卖，不存在闲置状态。

## 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，盛产莞草而得名。介于东经  $113^{\circ} 31'$  ~  $114^{\circ} 15'$ ，北纬  $22^{\circ} 39'$  ~  $23^{\circ} 09'$ 。东西最大横距 70.45 千米，最东是清溪镇的银瓶嘴山，与惠州市惠阳区接壤；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、南沙区隔海交界；南北最大纵距 46.8 千米，最北是中堂镇大坦村，与广州市黄埔区和增城区、惠州市博罗县隔江为邻；最南是凤岗镇雁田水库，与深圳市宝安区相连。2019 年，全市陆地面积 2460.1 平方千米，海域面积 82.57 平方千米。毗邻港澳，处于广州市至深圳市经济走廊中间。西北距广州市中心区 59 千米，东南距深圳市中心区 99 千米，距香港中心区 140 千米。

1958 年 9 月，建立人民公社制，全县设 14 个人民公社、196 个生产大队。1983 年 10 月，人民公社改设为区；撤销生产大队，设立乡。全县设区 31 个、区级镇 3 个，乡 487 个、乡级镇 29 个。1986 年，撤销区，改设为镇。1987 年，撤销乡和乡级镇，成立管理区。全市设 29 个镇、5 个区，各镇区辖管理区 581 个。从 1998 年 9 月起至 2000 年 5 月，撤销管理区，建立村（居委会）。2004 年起，全市部分村（居委会）改设为社区。截至 2019 年底，全市设 32 个镇（街道），下辖村 350 个、社区 242 个。

## （2）、城市性质

东莞是广东省下辖的地级市、珠三角中心城市之一、粤港澳大湾区城市之一，国务院批复确定的珠江三角洲东岸中心城市。东莞是珠江三角洲地区性中心城市，东莞市的政治、经济、科技和文化中心，全国重要的信息技术研发和产业化基地，环境优美的现代化城市。

## （3）、人口

截至 2020 年底，东莞市户籍人口 263.88 万人。2020 年户籍人口出生 3.42 万人，出生率 13.38%；死亡人口 1.1 万人，死亡率 4.29%；人口自然增长率 9.08%。截至 2020 年底，东莞市有流动人

口 711.39 万人，其中男 439.38 万人、女 272.01 万人。按人口来源地分，广东（除本市外）、湖南、广西、湖北、四川、河南、江西、贵州、重庆、陕西等 10 个省（区）在东莞市的流动人口 652.27 万人，占流动人口总数的 91.69%；按居住原因分，以务工、投资经商、务农、其他等四种原因居住的流动人口 697.95 万人，占流动人口总数的 98.11%；按居住处所性质分，以租赁房屋、单位内部、自购房屋、其他等四种性质居住处所的流动人口 701.19 万人，占流动人口总数的 98.56%。

#### （4）、地质地貌

东莞市地质构造属于罗浮山断裂带南部边缘的博罗大断裂、东莞断凹盆地。地势东南高、西北低。截至 2019 年底，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，海拔在 200~600 米，坡度约 30°，银瓶嘴山主峰高 898.2 米，为东莞市最高峰；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，坡度小，地势起伏和缓，多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，多为地势低平、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。

#### （5）、河流

东莞市 96%属东江流域，东江干流由惠州市惠城区、博罗县流入东莞市桥头镇，再沿北部边境西流至石龙镇石龙头分流为北干流和南支流。东江干流境内长 35 千米，北干流继续西流至麻涌镇大盛口注入狮子洋，境内长 42 千米；南支流由石龙头经峡口斜向西南，至沙田镇泗盛口注入狮子洋，长 39.5 千米。北干流与南支流之间，形成

以石龙镇为顶点的东江三角洲，面积 319.5 平方千米。境内较大的河流有石马河、寒溪水及东引运河等。石马河发源于深圳市宝安区大脑壳山，北流至塘厦镇沙湖村附近入东莞境内，继续北流汇合雁田水、观澜水、契爷石水、清溪水、官仓水等水系，至桥头镇新开河口注入东江，境内长 64 千米。寒溪水源于东莞市中南部大屏障山观音髻，北流有仁和水、梅塘水、松木山水、东坑水、寮步水、黄沙河水等水系汇入，至峡口注入东江南支流，主流河道长 59 千米。东引运河于 1970 年建成，以原有的东莞运河和沙田引淡渠为基础，上延下伸连接而成，在峡口处连接寒溪水，于仁和水上游横沥、石排镇地段开凿人工河抵企石镇与旧石马河连接，沿河经 15 个镇街，最后在独墩汇入茅洲河，全长 102 千米。（水务局）

#### （6）、海洋

东莞市海域主要分布在狮子洋和伶仃洋，面积 97 平方千米，海岸线长 97.2 千米，分布在 7 个沿海镇及 1 个园区，分别是麻涌、沙田、洪梅、道滘、厚街、虎门、长安镇和滨海湾新区。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 34.67 千米，海岛面积 25.86 平方千米。（自然资源局）

#### （7）、植被

东莞历史上属森林茂密的地区，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，使东莞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。东莞主要植被分为：常绿针叶林，林下植被常见有桃金娘、椭圆叶豺皮樟、岗松、芒萁、纤毛鸭嘴草、乌毛蕨、鹧鸪草、蜈蚣草等；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）

#### （8）、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。（气象局）

#### （9）、矿产资源

东莞市矿产种类少，矿产地不多，金属矿产短缺；非金属矿产中建筑用花岗岩、盐矿、芒硝较丰富；矿泉水水质良好，具备一定储量，有较好开发潜力。（自然资源局）

#### （10）、动植物资源

东莞市植物组成具有由热带到亚热带的过渡性质，记录有高等维管植物 1630 种，当地珍稀植物 100 多种，包括广东五针松、三尖杉、穗花轴榈、短萼仪花等。东莞植物以双子叶植物纲为主，占总数的 83%。草本种类丰富，其中禾亚科有 90 种；在物种组成中，被子植物占绝对优势，蕨类植物和裸子植物种类较少。

东莞动物记录有爬行动物 44 种，隶属于 2 目 11 科 33 属，龟鳖目淡水龟科 1 种，其余 40 种为有鳞目，其中蜥蜴亚目鬣蜥科 1 种、壁虎科 5 种、石龙子科 5 种，以壁虎科和石龙子科物种为多；蛇亚目蟒蛇科 1 种、游蛇科 22 种、眼镜蛇科 5 种、蝰科 1 种，以游蛇科物种为多；其中国家一级保护动物 1 种，即蟒蛇；国家二级保护动物 2

种，即三线闭壳龟和大壁虎；列入 IUCN（世界自然保护联盟）《世界自然保护联盟濒危物种红色名录》的极危等级物种 1 种，即三线闭壳龟；易危等级物种 3 种，即蟒蛇、舟山眼镜蛇和眼镜王蛇；属于 CITES 附录 II 的物种有 5 种，即三线闭壳龟、蟒蛇、滑鼠蛇、舟山眼镜蛇和眼镜王蛇。两栖类 18 种，隶属 2 目 7 科 14 属，有尾目蝾螈科 1 种，无尾目角蟾科 2 种，蟾蜍科 1 种，蛙科 3 种，叉舌蛙科 4 种，树蛙科 1 种，姬蛙科 6 种。鸟类 151 种，隶属于 13 目 41 科，占全省鸟类的 24.1%。其中雀形目有 91 种，占所调查鸟类总物种数的 60.3%；鹤形目次之，10 种，占 6.6%；其他鸟类共计 11 目 50 种，占 39.7%；个体数超过 1000 只的种群有树麻雀、红耳鹎、白头鹎和暗绿绣眼鸟，在市域广泛分布。其中国家 II 级重点保护动物 11 种，有黑耳鸢、普通鵟、蛇雕、游隼、领角鸮等；被列入濒危野生动植物种国际贸易公约（CITES）附录 I 的 1 种，即游隼；附录 II 的有蛇雕、红隼、普通鵟、画眉、红嘴相思鸟等 11 种。兽类 30 种，隶属于食虫目、翼手目、鳞甲目、食肉目、偶蹄目和啮齿目等 6 目 15 科。其中，食虫目包括鼯鼠科 1 种；翼手目包括狐蝠科 2 种，菊头蝠科 1 种，蹄蝠科 1 种，长翼蝠科 1 种，蝙蝠科 4 种；鳞甲目包括鲮鲤科 1 种；食肉目包括鼬科 3 种，灵猫科 2 种，猫科 1 种；偶蹄目包括猪科 1 种，鹿科 1 种；啮齿目包括松鼠科 2 种，竹鼠科 1 种，鼠科 8 种。（林业局）

#### （11）、旅游资源

东莞是一座历史文化名城，有 5000 多年文明史，是岭南文化重要发源地、中国近代史开篇地、华南抗日重要根据地、改革开放先行地，有蚝岗贝丘遗址、南社村和塘尾村古建筑群、可园、林则徐销烟池与虎门炮台旧址、大岭山抗日根据地旧址等国家重点文物保护单位。东莞文化底蕴深厚、风土人情独特，有东莞千角灯、龙舟制作技艺、樟木头舞麒麟、木鱼歌、赛龙舟、麒麟制作、莞香制作技艺、寮

步香市等国家级非物质文化遗产。东莞是“中国优秀旅游城市”，拥有 24 个 A 级旅游景区，其中 AAAA 级景区 15 个，AAA 级景区 9 个；拥有 26 家星级旅游饭店，其中五星级 12 家、四星级 10 家，酒店类型多样，品质优良、价格实惠。东莞是一座美食之城，美食品种丰富、样式繁多，有白沙油鸭、东莞腊肠、东莞碌鹅、虎门蟹饼等地道美食。东莞是一座绿色生态之城，森林公园个数和占比面积均居全省前列，有银瓶山森林公园、大王山森林公园、黄旗山森林公园、同沙生态公园、华阳湖湿地公园等绿色生态旅游景点。东莞是一座休闲乐活之城，有龙凤山庄影视旅游区、隐贤山庄、玉兰大剧院、文化馆、篮球中心等主题突出的休闲公园及特色鲜明的文化创意场所。东莞还是著名的制造业名城，有虎门女装、大朗羊毛衫、厚街家具等享誉中外的工业品牌及相应的购物场所，有国家高新技术产业开发区松山湖，园内集“山、水、园”于一体，吸引大批知名企业进驻。（刘念宇）

## 2、城市社会经济发展状况

2021 年，是中国共产党成立 100 周年，是“十四五”规划的开局之年。面对“双区”建设、“两个合作区”建设等重大历史机遇，面对新冠肺炎疫情全球蔓延、中美经贸摩擦深入演变等严峻风险挑战，面对艰巨繁重的改革发展稳定任务，东莞坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实省委“1+1+9”工作部署和市委“1+1+6”工作安排，在市委、市政府的正确领导下，科学统筹疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，经济运行稳中有进、稳中向好，成功迈上“双万”新起点，成为地区生产总值过万亿元、人口超千万的城市，实现“十四五”良好开局。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年全年我市地区生产总值为 10855.35 亿元，同比增长 8.2%，两年平均增长 4.6%。其

中，第一产业增加值为 34.66 亿元，同比增长 11.8%，两年平均增长 8.9%；第二产业增加值为 6319.41 亿元，同比增长 10.5%，两年平均增长 4.6%；第三产业增加值为 4501.28 亿元，同比增长 5.1%，两年平均增长 4.3%。

(1)、农业生产稳中向好，粮食畜牧产品快速增长

2021 年，全市农林牧渔业总产值 53.00 亿元，按可比价计算，同比增长 13.7%。其中农业产值 39.54 亿元，增长 16.9%；牧业产值 0.84 亿元，增长 31.0%；渔业产值 10.53 亿元，增长 3.2%；农林牧渔专业及辅助性活动产值 1.65 亿元，增长 8.5%。粮食、蔬菜生产稳定，荔枝、禽肉快速增长。全市粮食总产量 0.95 万吨，增长 16.3%；蔬菜及食用菌产量 41.27 万吨，增长 3.9%；水果产量 7.50 万吨，增长 7.7%，其中荔枝产量 2.40 万吨，增长 38.1%；畜禽产品产量 0.26 万吨，增长 44.0%，其中禽肉产量 0.15 万吨，增长 111.1%；水产品产量 5.09 万吨，增长 3.0%。

(2)、工业生产基础稳固，总量突破 5000 亿元

2021 年，全市规模以上工业增加值 5008.81 亿元，同比增长 10.2%，两年平均增长 4.4%。支柱产业保持稳定。工业五大支柱产业增加值 3295.26 亿元，增长 9.1%；其中，电子信息制造业增长 6.4%，电气机械及设备制造业增长 14.7%，纺织服装鞋帽制造业增长 7.1%，食品饮料加工制造业增长 10.5%，造纸及纸制品业增长 5.2%。特色产业增速高于全市。工业四个特色产业增加值 462.90 亿元，增长 16.6%；其中，玩具及文体用品制造业增长 21.9%，家具制造业增长 18.9%，化工制造业增长 9.7%，包装印刷业增长 14.3%。“倍增企业”发挥引领作用。全市 410 家倍增计划工业企业（含名誉企业）增加值 1381.36 亿元，增长 18.0%，增速快于全市规模以上工业 7.8 个百分点。

1-11 月，全市规模以上工业企业实现利润总额 876.38 亿元，同



比增长 14.8%，两年平均增长 3.4%；规模以上工业企业营业收入利润率为 3.92%，同比提高 0.23 个百分点。

### (3)、服务业态势良好，保持较快增长

1-11 月，全市规模以上服务业实现营业收入 1451.31 亿元，同比增长 14.2%，两年平均增长 8.9%。其中多式联运和运输代理业营业收入增长 38.3%，装卸搬运和仓储业营业收入增长 20.6%，信息传输、软件和信息技术服务业营业收入增长 13.9%，租赁和商务服务业营业收入增长 19.8%，文化、体育和娱乐业营业收入增长 62.0%。

### (4)、固定资产投资稳步增长，工业投资支撑有力

2021 年，全市固定资产投资同比增长 8.2%，两年平均增长 10.6%。工业投资支撑有力。工业投资同比增长 25.3%，两年平均增长 17.9%；其中，工业技改投资增长 23.9%，占工业投资比重 63.6%。分领域看，制造业投资增长 25.4%，两年平均增长 20.3%，占全市固定资产投资比重为 34.2%，比重同比提高 4.7 个百分点；房地产开发投资增长 11.7%，两年平均增长 10.5%。现代产业投资较快增长，结构持续优化。先进制造业投资同比增长 28.4%，高于制造业投资 3.0 个百分点，占制造业投资比重 71.1%，比重同比提高 1.7 个百分点；高技术产业（制造业）投资增长 26.2%，高于制造业投资 0.8 个百分点，占制造业投资比重 54.0%，比重同比提高 0.4 个百分点。

### (5)、消费市场规模逐步扩大，线上消费需求持续释放

2021 年，全市社会消费品零售总额 4239.24 亿元，同比增长 13.3%，两年平均增长 2.9 %。按消费类型分，商品零售额 3896.45 亿元，增长 13.3%，两年平均增长 3.0%；餐饮收入 342.78 亿元，增长 13.4%，两年平均增长 1.8%。部分基本生活类消费平稳增长，饮料类、烟酒类、日用品类商品零售额分别增长 58.9%、54.8%、40.8%。消费提档升级态势延续，体育、娱乐用品类、通讯器材类、家具类商

品零售额保持较快增长，分别增长 85.6%、84.6%、70.6%。

线上消费需求持续释放。全市限额以上单位通过公共网络实现商品零售额 492.75 亿元，同比增长 39.5%，两年平均增长 20.8%，占全市社会消费品零售总额的比重为 11.6%，比重同比提高 0.9 个百分点。

#### (6)、外贸进出口较快增长，增速保持两位数

2021 年，全市进出口总额 15247 亿元，同比增长 14.6%；两年平均增长 5.0%。其中，出口 9559.8 亿元，增长 15.4%，两年平均增长 5.0%；进口 5687.2 亿元，增长 13.2%，两年平均增长 4.8%。

#### (7)、市场主体规模不断壮大，新业态新动能快速增长

12 月末，全市工商登记注册户数 146.34 万户，同比增长 9.1%。新兴产业 6.70 万户，增长 16.2%；其中新能源产业 0.76 万户，增长 20.7%；新材料产业 1.26 万户，增长 30.4%。

高技术制造业产品产量快速增长。从先进设备产品看，2021 年，工业机器人增长 66.8%，服务机器人增长 42.7%。从高端电子产品看，集成电路增长 22.5%，智能手表增长 209.6%。从新能源产品看，新能源汽车增长 62.5%，充电桩增长 115.7%，锂离子电池增长 24.4%。

邮政电信业务快速发展。2021 年，东莞邮政行业业务总量 316.21 亿元，同比增长 16.7%；快递业务量累计 26.84 亿件，增长 26.8%。全市电信业务总量增长 29.5%，保持快速增长态势。

#### (8)、财税收入平稳增长，金融业稳健运行

2021 年，市一般公共预算收入 769.46 亿元，同比增长 10.8%，两年平均增长 6.9%。一般公共预算支出 874.29 亿元，增长 3.6%，两年平均增长 0.5%。其中，全市教育支出 216.24 亿元，增长 6.3%；社会保障和就业支出 67.88 亿元，增长 7.4%；住房保障支出 15.50 亿元，增长 28.0%。全市税收总额 2412.84 亿元，增长 12.1%，两年平均增长 5.5%。

金融存贷款稳健运行。12月末，各项人民币存款余额 19194.21 亿元，增长 10.1%；其中住户存款余额 7609.65 亿元，增长 9.5%。各项人民币贷款余额 14082.26 亿元，增长 17.1%。

### (9) 居民消费价格温和上涨，涨幅环比持平

2021 年，东莞居民消费价格指数（CPI）同比上涨 1.1%，涨幅与 1-11 月持平。八大类商品（服务）价格指数呈“六升二降”态势：食品烟酒类上涨 0.1%，教育文化娱乐类上涨 2.0%，居住类上涨 0.4%，医疗保健类上涨 0.9%，交通通信类上涨 4.6%，生活用品及服务类上涨 0.6%，其他用品及服务类下降 1.0%，衣着类下降 1.1%。

总的来看，2021 年东莞经济运行稳中有进，稳中向好，成功迈上“双万”新起点。同时也要看到，外部环境更趋复杂严峻，疫情变化仍然存在不确定性因素，经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。下阶段，东莞要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、十九届历次全会和中央经济工作会议精神，坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，科学统筹疫情防控和经济社会发展，继续做好“六稳”“六保”工作，保持经济运行在合理区间，推动东莞在“双万”新起点上加快高质量发展，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

## 3、产业政策

2021 年 2 月 25 日，市政府召开新闻发布会公布 2021 年市政府“一号文”——《关于加快打造新动能 推动高质量发展的若干意见》。《若干意见》分为五大部分、16 条政策措施，具体包含 87 项实施条款。其中，政策创新 51 项、政策加码 14 项、政策集成 22 项。主要包括：

### (1)、聚焦打造产业、企业、科技、投资、市场、平台六大新动能

能。

东莞作为一个以实体经济、以制造业为主的城市，产业和企业是东莞发展新动能最重要的力量，科技、投资、市场是巨大发展潜能的新领域，重大发展平台是新动能的主战场。在产业新动能方面，围绕战略性新兴产业基地布局建设、优势传统产业做大做强、各行业龙头引进培育等方面提出 6 项支持措施。在企业新动能方面，围绕龙头企业招引、优质企业并购、上市企业集聚、倍增企业高质量发展及中小企业加速成长等方面提出 10 项支持措施。在科技新动能方面，围绕科技成果转化、核心技术攻关、企业研发投入、科研资金跨境使用等方面提出 8 项支持措施。在投资新动能方面，围绕优化审批流程、优先配置用地指标、开拓建筑行业市场等方面提出 9 项支持措施。在市场新动能方面，围绕拓展跨境电商 B2B 业务、支持出口产品转内销以及建设首店经济集聚区、奥特莱斯购物公园等方面提出 8 项支持措施。在平台新动能方面，围绕支持重大发展平台超前布局新基建、率先培育发展新业态模式、深化港澳合作等方面提出 3 项支持措施。

### (2)、大力实施人才、数字、品牌三大赋能行动。

将人才、数字、品牌作为提升东莞制造附加值、激发商业模式创新的有效手段和抓手。人才赋能方面，围绕人才最为关注个税补贴、住房安置、子女教育等方面提出 8 项支持措施。数字赋能方面，围绕重点行业产业链数字化转型、“5G+工业互联网”发展、推广工业应用开发移植、培育壮大数字产业等方面提出 7 项支持措施。品牌赋能方面，围绕企业质量变革、名标名牌创建、新品宣传推介、工业设计提升等方面提出 6 项支持措施。

### (3)、全力夯实空间拓展、资金投入、绩效激励三大支撑。

从空间、资金、绩效等三方面为打造新动能提供有力保障。空间拓展方面，推广征收集体土地经营性用途和产业用途“基础补偿+增

值共享”模式，试点推进违规出让、转让、出租土地清理，盘整更多空间发展新动能。资金投入方面，探索对专项债申报额度实行单列考核、支持园区镇街成立城市更新公司、鼓励国资参与城市发展领域等，撬动更多资金用于发展新动能。绩效激励方面，完善企业发展质量综合评价体系，采取差异化的资源配置和政策扶持措施，倒逼效益低下企业加速提质，调动更多主体参与发展新动能。

(4)、进一步优化统筹推动、氛围营造两大保障。

统筹推动方面，提出每年遴选及动态调整一批打造新动能的试点园区、试点镇街、试点村组、试点企业、试点项目，实施重点扶持和资源倾斜。氛围营造方面，通过政策信息推送、典型案例推广、新闻舆论引导，为打造新动能营造良好的社会氛围。

26日上午，东莞市推进战略性新兴产业基地建设动员会召开。为加快打造发展新动能，破解全市经济发展中存在的立柱不够、缺少龙头大项目等问题，推动东莞高质量迈入万亿GDP俱乐部，东莞市委市政府发布了《东莞市战略性新兴产业基地规划建设实施方案》。根据《实施方案》，东莞将首批规划布局建设7大战略性新兴产业基地。

(1)、松山湖生物医药产业基地，选址松山湖三角地及台湾科技园部分，重点发展生物医药、高端医疗器械、智慧医疗等产业；

(2)、东部智能制造产业基地，选址松山湖东部工业园，重点发展信息技术（含集成电路）、智能装备等产业；

(3)、东莞新材料产业基地，选址松山湖东部工业园，发展新型显示、第三代半导体等电子信息产业关键材料；

(4)、东莞数字经济融合发展产业基地，选址水乡功能区，重点围绕5G产业、工业互联网，大力建设5G基础设施；

(5)、东莞水乡新能源产业基地，选址水乡功能区，重点推进氢能汽车和能源存储、转运、灌装技术的研发生产；

(6)、临深新一代电子信息产业基地，选址临深片区塘厦镇，重点发展新一代通信设备、新型网络、手机与新型智能终端、半导体元器件、新一代信息技术创新应用；

(7)、银瓶高端装备产业基地，选址谢岗镇，重点发展工业机器人、医疗器材机器人、5G 装备制造、高端装备基础材料、前沿新材料等产业。

#### 4、税收政策

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：

##### 1、关于契税政策

①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。

②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。

③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。

④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。

## 2、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。

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：

①一般纳税人出租其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。

②一般纳税人出租其 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：

①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。

②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

①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：

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

②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：

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

③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：

①出租住房：

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

②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：

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷  
（1+11%）

第二十二条 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。

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：

- （1）、计征契税的成交价格不含增值税。
- （2）、房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。
- （3）、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。

- （4）、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。

(5)、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。

(6)、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。

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%。

2021年10月30日国家税务总局东莞市税务局公告2021年第1号《国家税务总局东莞市税务局关于调整东莞市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》：根据《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税的有关问题的通知》（国税发〔2006〕108号）《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21号）等相关规定，现就我市调整个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率有关事项公告如下：

一、个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。

二、个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率调整为5%。

本公告从2021年11月1日起执行。

## 5、金融政策

### (1) 东莞市金融政策

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）第二条规定：进一步加强房地产金融管理调整差别化住房信贷政策。经广东省市场利

率定价自律机制研究通过，对我市差别化住房信贷政策作以下要求：

①居民家庭名下在本市无住房且无住房贷款记录（含商业性住房贷款和公积金住房贷款，下同）的，购买普通住房首付款比例不低于30%，购买非普通住房首付款比例不低于40%。

②居民家庭名下在本市无住房但有已结清的住房贷款记录，或在本市拥有1套住房且住房贷款已结清的，购买普通住房首付款比例不低于40%，购买非普通住房首付款比例不低于60%。

③居民家庭拥有1套住房且住房贷款未结清的，购买普通住房首付款比例不低于50%，购买非普通住房首付款比例不低于60%。

④对拥有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。

进一步规范房地产金融秩序。严格执行差别化住房信贷政策。实施好房地产贷款集中度管理，加强个人住房贷款审慎管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速，防止突击放贷。督导商业银行进一步加强审贷管理，对购房人首付资金来源、债务收入比加大核查力度。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。

## （2）国家金融政策

2021年3月26日，银保监会、住建部、人民银行联合发布《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、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。

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	4.9
-----	------	------	-----

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	1.50	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

### (1) 2021 年国家土地、房地产制度与政策

2021 年，房地产行业去杠杆从控制风险到制造风险，百强规模房企接连出现了债务违约问题，甚至到了破产清算的境地。央行第三季度例会定调“两维护”，政治局会议首提促进房地产业良性循环。22 个重点城市实行集中供地，另有 9 城自主加入。年内地市转折，土拍规则同步调整，即 18 城二轮土拍规则明显收紧，从控“名义地价”到控“实际地价”，11 城三轮土拍规则明显放松。地方调控高频化、精准化，截至 12 月 20 日，73 省市、249 次政策加码，深圳政策加码多达 20 次。下半年，压力城市政策解绑稳预期，19 城落地“限跌令”，39 城通过财税托市。房地产税试点将落未落，现已进入实操阶段，距离最终落地仅剩时间问题。

2 月 18 日，住建部发文对 22 个重点城市实施土地供应两集中，即集中发布出让公告，集中组织出让活动，2021 年住宅用地公告不超过 3 次。22 个重点城市包括 4 个一线城市北京、上海、广州和深圳，以及 18 个热点二、三线城市杭州、宁波、南京、苏州、无锡、合肥、武汉、成都、重庆、长沙、郑州、天津、青岛、济南、厦门、福州、沈阳和长春。

年内地市转折，首轮集中土拍异常火爆，重点城市优质宅地大都进入竞自持阶段，重庆平均溢价率更是高达 43%。二轮集中土拍显著

遇冷，底价成交常态化，国企、央企频频托底拿地，热点城市北京、广州、杭州、长沙等平均流拍率皆超 50%。三轮集中土拍热度持续下滑，受限于资金周转压力，民营房企缓拿地甚至不拿地，国企、央企托底现象愈加突出。

这从土拍规则的变化同样可以看出端倪，二轮土拍规则明显收紧，三轮土拍规则明显放松。

8 月 11 日，自然资源部对集中供地提出四点明确要求，预示着从控“名义地价”到控“实际地价”：

其一，参加商品住宅用地竞买企业应当具有房地产开发资质。

其二，房企参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他融资便利，并将“建立购地资金来源审查制度”由可选项改为统一实施的政策措施。

其三，单宗地溢价率不得超过 15%，绝不允许通过提高起拍价格调整溢价率，严控城市楼面地价新高。

其四，在达到地价或溢价率上限时，不得以竞配建等方式增加实际地价，可通过一次性合理报价、摇号、竞更高更优品质建设方案等方式确定竞得人。

而在房地产行业去杠杆的政策大环境下，2021 年以来，基于个别大型房企风险暴露，金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降，房企境内融资出现了一致性的收缩行为。与此同时，国际评级机构批量下调中国房企信用评级，房企海外融资近乎陷入停摆。受此影响，企业资金周转压力不断加剧，“促销售、抢回款”已是业内共识。

## **(2) 2021 年东莞市地方土地、房地产制度与政策**

2021 年 2 月 27 日凌晨，东莞 7 部门印发《关于进一步加强房地产市场调控的通知(东建〔2021〕6 号)》(通知自 2021 年 2 月 27 日起实施)，通知提出：

①、调整商品住房限购年限

自本通知施行之日起，非本市户籍居民家庭在本市购买第二套商品住房（新建商品住房或二手商品住房），须在购房之日前四年内在本市逐月连续缴纳社保满三年。夫妻离异的，任何一方自离异之日起两年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。新入户居民家庭购买第一套新建商品住房的，须在本市落户满半年、且在购房前两年内逐月连续缴纳社保满半年。企业须经市场监督管理机关核准登记注册满两年后方可购买商品住房。

②、进一步加强房地产金融管理

调整差别化住房信贷政策。经广东省市场利率定价自律机制研究通过，对我市差别化住房信贷政策作以下要求：

a、居民家庭名下在本市无住房且无住房贷款记录（含商业性住房贷款和公积金住房贷款，下同）的，购买普通住房首付款比例不低于 30%，购买非普通住房首付款比例不低于 40%。

b、居民家庭名下在本市无住房但有已结清的住房贷款记录，或在本市拥有 1 套住房且住房贷款已结清的，购买普通住房首付款比例不低于 40%，购买非普通住房首付款比例不低于 60%。

c、居民家庭拥有 1 套住房且住房贷款未结清的，购买普通住房首付款比例不低于 50%，购买非普通住房首付款比例不低于 60%。

d、对拥有 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。

进一步规范房地产金融秩序。严格执行差别化住房信贷政策。实施好房地产贷款集中度管理，加强个人住房贷款审慎管理，指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速，防止突击放贷。督导商业银行进一步加强审贷管理，对购房人首付资金来源、债务收入比加大核查力度。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房



地产市场。

### ③、加强新建商品住房价格指导与监管

积极应对我市房地产市场发展的新情况，坚决遏制房价过快上涨势头。根据住宅项目体量规模、价格水平以及对区域房价的影响，切实加强分类指导。对新建商品住房项目申报价格高于近期属地镇街（园区）同类在售项目申报价格或本项目前期申报价格的，暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案，待出台具体申报细则后按其执行。

### ④、强化房地联动调控机制

围绕稳地价稳房价稳预期的调控目标，进一步完善土地市场管理。加大住宅用地供应，今年供应住宅用地不少于 300 公顷，进一步缓解商品住房供需矛盾。优化住房供应结构，加大中小套型普通住房供应比例，增加住房供应数量，促进供需关系平衡。加大人才安居保障力度，今年筹集人才安居房不少于 5000 套。严格落实住宅用地项目配建安居房要求，落实做好移交政府的配建安居房的配租配售工作，加快实施限价住房的建设和分配试点方案，尽快让符合条件的人才和特定保障对象群体享受政策红利。

### ⑤、完善房地产市场监测及信息公开工作

建立健全房地产市场运行数据的统计与共建共享机制，加强与社会第三方机构的合作，加强房地产市场监测分析，准确把握市场变化趋势、区域分化情况，及时研究制定有效应对措施，化解市场潜在风险，抑制不合理需求过度释放。

进一步完善二手住房网签交易价格发布机制。一季度发布首批典型镇街部分成交活跃二手楼盘的网签交易信息，并视情况尽快扩大统计镇街范围、增加发布楼盘数量。进一步提高二手房价透明度，引导市场理性交易。

### ⑥、持续规范房地产市场秩序

加强对房地产开发企业、销售代理企业、房地产经纪机构的监管。持续开展房地产市场秩序整顿工作，加大联合整治执法力度，强化执法合力。严肃查处捂盘惜售、收“茶水费”、未明码标价、虚假广告、发布虚假房源、捏造和散布不实言论、变相规避调控政策等违法违规行为，对涉事企业及人员依法依规采取约谈、预售资金降级监管、暂停网签、停业整顿、取消从业资格、吊销营业执照等处理措施，并加大曝光力度，涉嫌犯罪的移交司法机关处理

2021年8月2日，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》（东建〔2021〕11号），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。主要措施包括：

#### ①稳控住宅用地价格

实行以“限房价、控地价、提品质”为主导的新型土地出让方式，强化房地联动机制。严格购地主体资格审查，非房地产开发企业不得参加住宅用地竞买。建立有效的企业购地资金审查制度，对购地资金来源进行穿透式核查，确保竞买企业购地资金依法合规。

#### ②强化住房限购措施

将“法拍房”纳入限购范围，暂停向个体工商户销售商品住房，对弄虚作假骗取社保证明的购房人禁止5年内在我市购买商品住房。同时对新入户购房的认定条件作出适当调整，使相关政策的衔接更合理。

#### ③加强金融规范管理

严格银行业金融机构房地产贷款集中度管理，加强房地产金融监测分析。严格执行差别化住房信贷政策，严格审核购房人首付资金来源，从严查处消费及经营用途贷款违规流入房地产领域的行为。

#### ④加大税收调节力度

借鉴部分房地产市场监测重点城市做法，将个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整为 5 年，加大交易转让成本，抑制“短炒”投机行为。

⑤发布二手房指导价

在前期发布成交活跃二手楼盘网签交易价格的基础上，加快建立二手住房成交指导价发布机制，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，并加大对虚高挂牌价乱象的整治力度。

⑥加强认购销售管理

首次将商品住房认购环节纳入监管，建立购房意向登记系统，对热点楼盘实行公证摇号选房、积分排序选房、延长限售年限等，促进公平公正销售，遏制收“茶水费”等乱象，支持刚需自住购房需求。

⑦持续规范市场秩序

加大房地产市场惩治治乱力度，严厉打击房地产开发企业和中介机构违法违规行。切实管好中介等市场机构，加快完善信用管理制度。强化部门联动加大执法力度，发挥行业组织协同治理作用。

⑧完善住房保障体系

加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。认真落实国家、省相关部署要求，加快发展保障性租赁住房，坚持小户型、低租金，注重实现职住平衡，着力做好新市民和青年人的住房保障。

2021 年 10 月 8 日，东莞市住房和城乡建设局印发《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》（东建房〔2021〕10 号）。

东莞市这次发布二手房指导价。在前期发布成交活跃二手楼盘网签交易价格的基础上，加快建立二手住房成交指导价发布机制，引导商业银行合理发放二手住房贷款，防控个人住房信贷风险，并加大对虚高挂牌价乱象的整治力度。

## 7、不动产市场状况

### (1) 土地市场状况

#### ①、2022年1月1日至估价期日商住用地土地市场状况

2022年1月1日至估价期日东莞市一级土地市场尚无商住用地成交案例。

#### ②、2021年东莞市土地市场状况

2021年一级土地市场供应133宗地块，约605.5万 $m^2$ ，同比大幅减少42宗，约24%；土拍市场冷热不均，终止7宗，成交126宗地块，约564.6万 $m^2$ ，宗数同比减27%，整体仍处于历史同期第二高位。2021年全年成交金额约652.9亿元，同比跌9%，主要为供地不足制约成交；楼面地价约4072元/ $m^2$ ，同比持续上涨，约25%，为历史最高记录。详见下表：

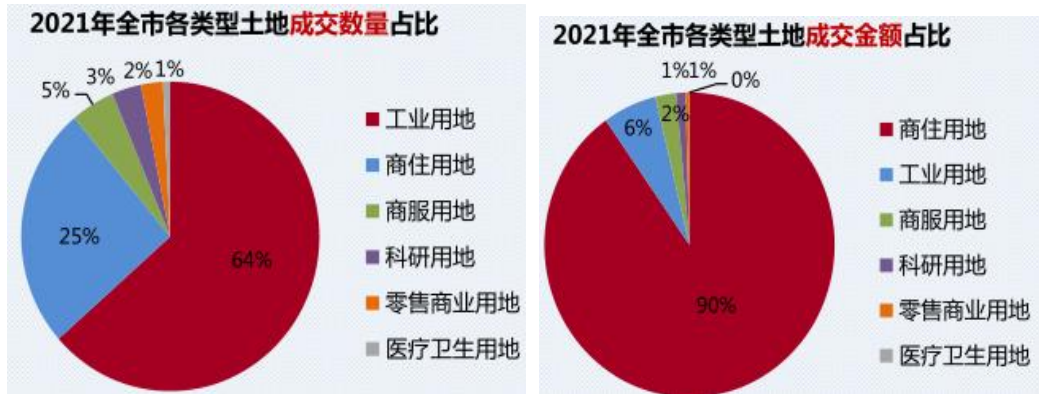
时间	供应宗数 (宗)	供应面积 (万 $m^2$ )	成交宗数 (宗)	成交面积 (万 $m^2$ )	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/ $m^2$ )
2016年	93	444.2	89	430.9	223.7	2405
2017年	92	399.8	89	364.9	213.8	2573
2018年	120	512.4	111	481.6	291.5	2591
2019年	125	727.6	122	717.4	481.6	2329
2020年	175	730.6	173	719.8	715.7	3247
2021年	133	605.5	126	564.6	652.9	4072
<b>同比</b>	<b>-24%</b>	<b>-17%</b>	<b>-27%</b>	<b>-22%</b>	<b>-9%</b>	<b>25%</b>

注：楼面地价未剔除配建、公共设施面积

2021年土拍市场共成交126宗地块，其中工业用地成交80宗，约339.5万 $m^2$ ，揽金近40亿元，为全年成交宗数最高，占比约64%；其次为商住用地，成交32宗，约170.8万 $m^2$ ，吸金约589亿元，为全年成交金额最高，占比高达90%；第三为商服金融用地，成交6宗，均为底价成交，约7.2万 $m^2$ ，成交金额约15.2亿元。详见下表：

2021年各类型土地成交一览表

土地类型	成交宗数	成交占面 (万m <sup>2</sup> )	成交总建面 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)
工业用地	80	339.5	1005.0	39.1
商住用地	32	170.8	487.1	589.1
商服用地	6	7.2	30.7	15.2
科研用地	4	44.8	75.4	6.6
零售商业用地	3	1.3	0.8	2.8
医疗卫生用地	1	1.1	4.2	0.1
<b>合计</b>	<b>126</b>	<b>564.6</b>	<b>1603.3</b>	<b>652.9</b>



上半年商住土拍高热延续，高价地频现，下半年受土拍市场政策频出、商住出让条件升级、三限房政策出台等影响下，土拍骤冷，最终4宗商住地终止出让。全年成交32宗商住用地，约171万m<sup>2</sup>，同比大幅减少10宗，供需同比均明显回落；揽金约589亿元，同比跌5%，可售楼面地价13598元/m<sup>2</sup>，同比涨22%，剔除人才用地、三限房，可售楼面地价约14926元/m<sup>2</sup>，同比涨23%。详见下表：

2016-2021年商住用地供求一览表

年份	供应宗数	成交宗数	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
2016年	28	25	102.0	187.4	7679
2017年	21	19	80.7	179.4	10069
2018年	34	26	104.9	245.0	11210
2019年	32	30	130.5	373.7	11021
2020年	44	42	208.2	621.4	11186
2021年	36	32	170.8	589.1	13598
同比	-18%	-24%	-18%	-5%	22%

注：含人才用地、三限房用地

商服土拍市场相对平淡，成交 6 宗，约 7.2 万 m<sup>2</sup>，与去年同期相比持平，整体供需回落至较低位水平；由于东莞近两年商办产品趋于饱和，去化压力大，库存量居于高位，资金回笼难度较大，房企拿地更为之保守，2021 年商服用地均是底价成交，成交金额约 15.2 亿元，同比跌近 4 成，可售楼面地价 4960 元/m<sup>2</sup>，同比微涨 2%。

### ③、2020 年东莞市二级土地市场

#### 2021 年东莞市二级公开挂牌交易土地市场

地块编号	位置	面积	用途	截使用时点	截止交易时间	成交价 (万)	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	容积率	买方
2021FG001	东莞市东城区堑头黎屋围村	2622.70	宿舍	2073/4/18	2021/1/27	流拍	/		/
2021FG002	东莞市东城区堑头黎屋围村	2622.70	宿舍	2073 年 4 月 18 日	2021/3/25	957.00	3649.00		东莞市城区房地产开发公司

### (2) 房地产市场状况

#### (1)、 东莞市商品住宅市场分析

※根据东莞市住宅和城乡建设局公布的 2021 年 12 月东莞市商品住宅网上签约销售情况：

### 2021 年 12 月东莞市商品住宅网上签约销售情况

镇街	新建商品住宅						二手住宅		
	地面建筑层数超过 4 层			地面建筑层数 4 层以下			套数 (套)	面积 (万)	均价 (元/
	套数 (套)	面积 (万)	均价 (元/	套数 (套)	面积 (万)	均价 (元/			

广东均安土地房地产资产评估有限公司

		平方 米)	平方 米)		平方 米)	/平 方 米)		平方 米)	平方 米)	
东莞市		3716	44.10	25784	168	3.67	31396	985	10.41	18155
城区 片区	莞城街道	0	0.00	0	0	0.00	0	40	0.40	15211
	东城街道	29	0.46	27911	0	0.00	0	95	1.14	22089
	万江街道	107	1.26	33691	0	0.00	0	28	0.28	17469
	南城街道	4	0.11	45477	0	0.00	0	95	0.96	24224
	高埗镇	66	0.92	23621	2	0.04	22768	5	0.05	25094
	石碣镇	122	1.16	23869	0	0.00	0	25	0.23	16802
松山 湖片 区	松山湖	972	13.16	46928	1	0.04	23998	8	0.10	37729
	茶山镇	95	1.03	25077	1	0.07	13438	13	0.13	13706
	石龙镇	28	0.35	18800	0	0.00	0	39	0.33	6345
	石排镇	38	0.41	17871	22	0.38	22288	8	0.10	13903
	寮步镇	279	2.89	27206	0	0.00	0	40	0.40	16846
	大岭山镇	145	1.59	31012	6	0.14	38439	15	0.17	22329
	大朗镇	11	0.11	25812	0	0.00	0	19	0.17	18003
滨海 片区	虎门镇	217	2.52	35174	0	0.00	0	67	0.77	19482
	长安镇	7	0.09	35425	0	0.00	0	23	0.24	27569
	沙田镇	92	0.93	23996	1	0.01	38303	23	0.28	18386
	厚街镇	401	5.67	30114	2	0.14	19039	32	0.36	18935
水乡 新城 片区	中堂镇	57	0.63	20320	0	0.00	0	10	0.09	11031
	望牛墩镇	13	0.13	19164	0	0.00	0	6	0.07	19137
	麻涌镇	67	0.65	20772	9	0.20	28449	11	0.11	15554
	道滘镇	31	0.33	22780	2	0.10	12567	15	0.16	21992
	洪梅镇	39	0.38	21506	0	0.00	0	11	0.13	17386
东南 临深 片区	清溪镇	21	0.21	22688	6	0.15	25926	44	0.50	18549
	樟木头镇	45	0.48	19350	0	0.00	0	64	0.64	14913
	凤岗镇	70	0.77	31533	0	0.00	0	26	0.28	21050
	塘厦镇	190	2.03	31140	105	2.22	35985	31	0.29	20928
东部 产业 园片 区	黄江镇	78	0.85	26601	0	0.00	0	36	0.38	17419
	谢岗镇	142	1.35	16838	1	0.02	33142	1	0.02	11023
	常平镇	73	0.83	21751	8	0.12	24243	97	0.92	11768
	桥头镇	25	0.24	18256	1	0.01	22128	15	0.20	13157
	横沥镇	222	2.24	20240	1	0.01	39594	21	0.21	14055
	东坑镇	24	0.25	20974	0	0.00	0	10	0.13	16164
	企石镇	6	0.07	16976	0	0.00	0	12	0.15	13217

注：1. 本次公布的新建商品住宅网签销售数据来源于东莞市住房和城乡建设局，二手住宅网签销售数据来源于东莞市不动产登记中心。

2. 本次数据统计时段为2021年12月1日至31日，销售均价四舍五入取整数。

3. 镇街的统计范围包括全市4个街道办、28个镇及松山湖高新区。

4. 全市新建商品住宅的销售套数、面积及均价数据包含配建安居房。为避免部分镇街房价数



据出现明显异常，统计各镇街新建商品住宅销售数据时已剔除配建安居房。

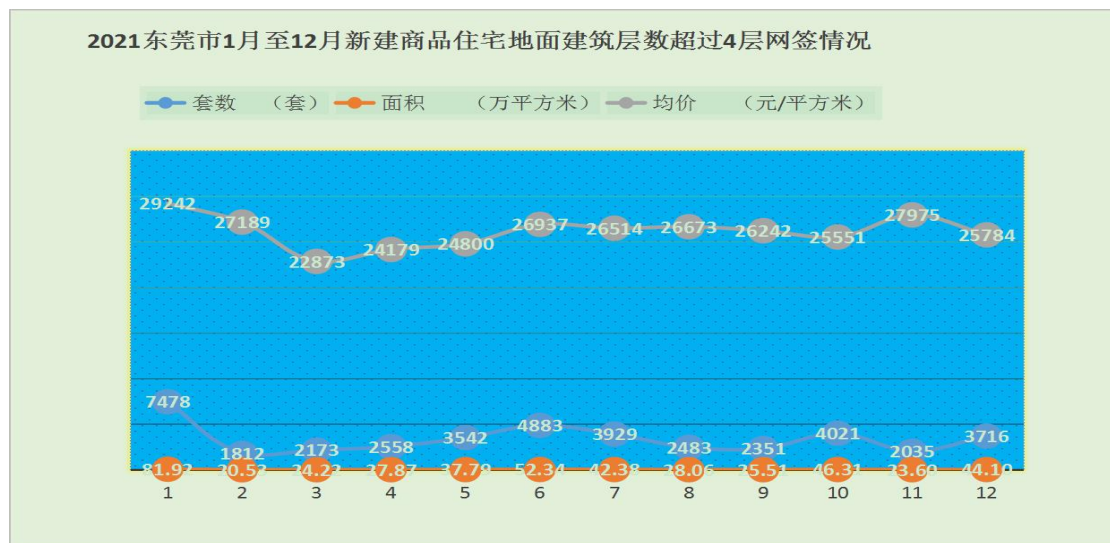
5. 当新建商品住宅和二手住宅发生解除或撤销合同的情况时，需对相关数据进行调整，因此在不同时点进行统计，数据可能会略有差异。

※根据东莞市住房和城乡建设局公布的2021年1-12月东莞市商品住宅网上签约销售情况统计：

2021年1-12月东莞市商品住宅网上签约销售情况

	新建商品住宅地面建筑层数超过4层			新建商品住宅地面建筑层数4层以下			二手住宅		
	套数(套)	面积(万平方米)	均价(元/平方米)	套数(套)	面积(平方米)	均价(元/平方米)	套数(套)	面积(万平方米)	均价(元/平方米)
1月	7478	81.92	29242	290	7.72	32886	3523	39.5	18022
2月	1812	20.53	27189	123	3.8	40013	1509	16.57	18760
3月	2173	24.22	22873	129	3.82	30639	2760	29.89	18257
4月	2558	27.87	24179	106	2.92	28180	2449	25.96	18635
5月	3542	37.79	24800	72	1.68	25899	1809	19.84	18184
6月	4883	52.34	26937	103	2.68	26848	1713	19.59	18251
7月	3929	42.38	26514	136	3.52	32017	1775	19.91	18796
8月	2483	28.06	26673	84	2.06	30055	1682	18.52	17903
9月	2351	25.51	26242	100	2.44	32863	1516	16.85	18473
10月	4021	46.31	25551	336	7.37	33300	423	4.95	15282
11月	2035	23.60	27975	136	2.78	35792	943	10.86	16612
12月	3716	44.10	25784	168	3.67	31396	985	10.41	18155
合计	40981	454.63		1783	44.46	/	21087	232.85	/

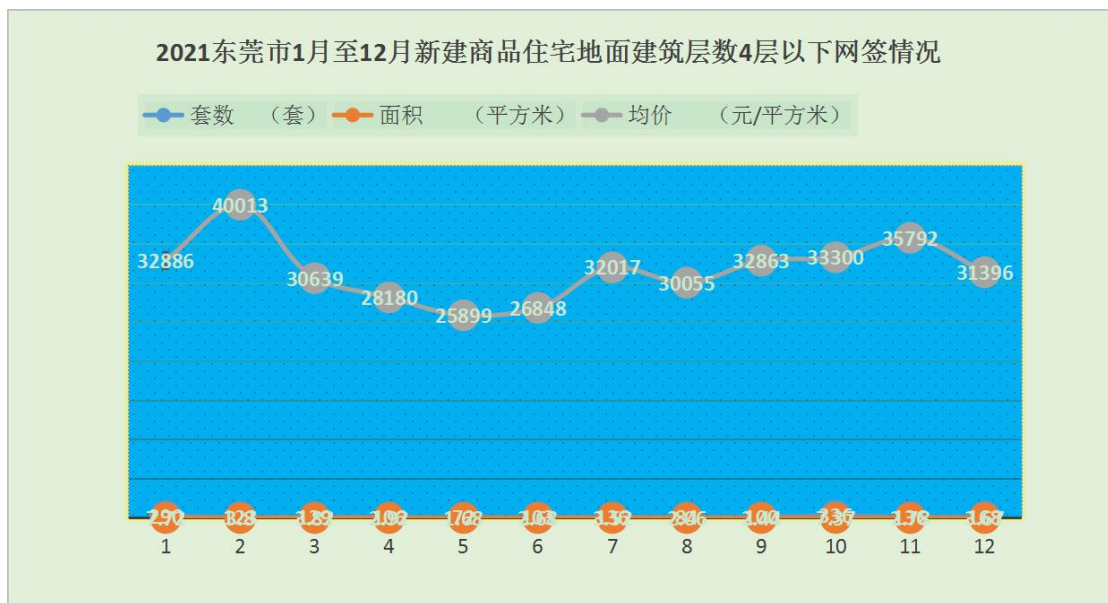
※2021 东莞市 1 月至 12 月新建商品住宅地面建筑层数超过 4 层网签情况：





2021 东莞市 1 月至 12 月新建商品住宅地面建筑层数超过 4 层洋房成交总套数 40981 套，成交面积 454.63 万平方米，均价以 1 月成交均价最高，均价 29242 元/平方米，3 月份成交均价最低，均价 22873 元/平方米，以 1 月份成交面积最高，成交 81.92 万平方米，以 2 月成交面积最低，成交 20.53 万平方米。以 1 月份成交套数最高，成交 7478 套，以 2 月成交套数最低，成交 1812 套。

※2021 东莞市 1 月至 12 月新建商品住宅地面建筑层数 4 层以下网签情况：



2021 东莞市 1 月至 12 月新建商品住宅地面建筑层数 4 层以下别墅成交总套数 1783 套，成交面积 44.46 万平方米，均价以 2 月成交均价最高，均价 40013 元/平方米，5 月份成交均价最低，均价 25899 元/平方米，以 1 月份成交面积最高，成交 7.72 万平方米，以 5 月成交面积最低，成交 1.68 万平方米。以 10 月份成交套数最高，成交 336 套，以 5 月成交套数最低，成交 72 套。

※2021 东莞市 1 月至 12 月二手住宅网签情况



2021 东莞市 1 月至 12 月二手住宅成交总套数 21087 套，成交面积 232.85 万平方米，均价以 7 月成交均价最高，均价 18796 元/平方米，10 月份成交均价最低，均价 15282 元/平方米，以 1 月份成交面积最高，成交 39.5 万平方米，以 10 月成交面积最低，成交 4.95 万平方米。以 1 月份成交套数最高，成交 3523 套，以 10 月成交套数最低，成交 423 套，东莞市二手住宅成交数量，2021 年 10 月 8 日，市住建局发布《关于建立二手住房交易参考价格发布机制的通知》（东建房〔2021〕10 号），宣布建立二手住房交易参考价格发布机制，并同步公布成交活跃住宅小区二手住房交易参考价格表，首批 218 个住宅小区执行。随即，东莞二手楼市成交大受影响。据东莞市住房和城乡建设局官网发布数据显示，2021 年 10 月，全市二手住宅网签套数降至 423 套；2021 年 11 月有所回升，943 套，但也仍在低位；2021 年 12 月保持稳定，985 套。2021 年四季度，东莞二手住宅月均成交仅约为 784 套。

※住宅成交量创近 11 年以来新低

根据东莞市住房和城乡建设局官网发布数据统计整理显示，2021 东莞市 1 月至 12 月新建商品住宅地面建筑层数超过 4 层洋房全年均价为 26163 元/平方米，环比上涨 7.86%，2021 年全市新建商

品住宅网签合计 42764 套，环比减少 34.17%；网签面积为 499.09 万平方米，环比减少 32.92%。2021 年东莞一手楼市成交量创近 11 年以来新低，2021 年东莞市房地产市场价涨量跌，纵观全年，年初一月一手、二手商品房成交量为最高，随着东莞市房地产市场调整，成交量下降，房价也有所回落。

#### ※消化周期上升至 9.1 个月

据东莞市住房和城乡建设局官网发布数据统计显示，截至 2021 年 12 月底，全市新建商品住宅库存 389.48 万平方米，住宅套数 32662 套，按照过去 12 个月的平均消化速度测算，消化周期为 9.1 个月，与年初相比大幅拉长。经历了连续 3 年的供不应求之后，2021 年，东莞一手楼市开始逐步趋向供过于求，市场逐步回归理性。

#### ※商业市场情况

从商业市场看，2021 年商业市场供应同比微减 8%，商业供应自 2017 年后，连续四年维持低位水平；网签成交同比下降 40%，成交下降明显，商业持续多年低位徘徊后今年继续下探，疫情过后消费恢复疲弱导致商业需求下降；商业价格同比上涨 16%，优质地段商业带动整体价格上升。以樟木头、松山湖、凤岗、麻涌表现最为突出，占全市近 4 成比重，供应大增区域供过于求态势明显；成交热点区域包括大朗、塘厦和南城，其中大朗成交最为突出，当前处于供不应求的状态，塘厦、南城供求基本平衡

#### ※写字楼市场情况

从写字楼市场看，2021 年写字楼市场供应约 47.9 万平方米，同比大幅增加 363%，供应于 2020 年探底后今年回升至 2019 年的水平；网签面积约 10.9 万 m<sup>2</sup>，同比下降近 5 成，成交量自 2016 年来持续回落并再创新低；价格同比上涨 6%，成交价格在 2020 年探底后回升 19000 元/平方米的水平。今年供应大增，成交疲弱，写字楼市场供

过于求态势明显；其中，南城区域供求最为集中，大数据显示南城区供应同比去年增加近 10 倍，区域内写字楼供过于求达 6.7: 1，供过于求态势严重，其余区域基本消化去年库存。

※2021 年东莞商品房成交量价总结分析：

2021 年东莞楼市形势受政策因素影响较大，供需回落符合市场预期。一年超过 10 次的高频次的政策收紧，创了东莞历史之最。在国内大环境及东莞自身调控影响下，2021 年东莞楼市观望氛围较浓郁，需求受到了严重压抑，最终导致成交量同比减少 3 成。经历一年的调整，东莞房价预期基本得到稳定，房价快速上涨势头得到终结，部分区域呈现价格松动。成交情况亦出现分化，热点区域或项目成交形势仍然保持高涨，部分非热点区域则出现较大的去化压力。总体而言，2021 年东莞市场经历深度盘整，成交回归理性，市场向着更加健康和理性方向发展。

## 8、城市规划与发展目标

2021 年 5 月 3 日，东莞市人民政府发布关于《东莞市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的通知，主要明确“十四五”时期（2021-2025 年）东莞经济社会发展的指导思想、基本原则、发展目标、重大战略、重大任务，并对 2035 年远景目标进行展望。

锚定 2035 年远景目标，围绕广东新发展阶段总定位总目标，综合考虑我市发展形势和条件，聚焦破解制约发展的问题和短板，今后五年要努力实现以下主要目标：

（1）城市综合实力明显提升，打造富有活力和国际竞争力的高品质现代化都市。

经济发展活力和韧性明显增强，发展质量和效益显著提高，到 2025 年 GDP 达到 1.3 万亿元左右，年均增长 6% 左右。城市空间布局、

城乡人居环境、生态文明建设、城市文化实力全面优化升级，营商环境全国领先，城市能级显著跃升，城市承载力、吸引力、亲和力显著提升，全面对接国际一流湾区和世界级城市群，向富有活力和国际竞争力的高品质现代化都市坚定迈进。

(2) 创新驱动发展动力明显提升，打造具有全球影响力的湾区创新高地。

大湾区综合性国家科学中心先行启动区（松山湖科学城）建设加快推进，源头创新、技术创新、成果转化、企业培育“四大创新体系”更加完善，创新发展体制机制逐步健全，全球高端创新资源加快集聚，创新人才“磁场”效应更加凸显，全链条创新生态全面优化，城市创新精神品格更加彰显，全要素生产率全面提高，创新能力再上新台阶，R&D占GDP比例达到3.2%，每万人拥有高价值发明专利26.9件，建成国家创新型城市。

(3) 产业链供应链现代化水平明显提升，打造以科技创新为引领的全国先进制造之都。

制造业智能化绿色化改造深入推进，“东莞制造”核心竞争力显著增强，多元支撑的先进制造体系构建完善，数字经济、现代服务业加快发展，产业基础高级化、产业链供应链现代化水平大幅提升，以先进制造业为根基的现代产业体系逐步构建，更多产业链进入全球价值链中高端，高技术制造业占规模以上工业增加值比重达到42%，初步建成以科技创新为引领的全国先进制造之都。

(4) 构建新发展格局支撑作用明显提升，打造链接国内国际双循环的现代化枢纽城市。

依托强大国内市场，扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合，有效投资持续加大，需求结构明显优化，消费拉动经济增长的作用显著提升，外资质量和外贸结构更加优化，更高水平开放型经济

新体制加快构建，畅通国内大循环和链接国内国际双循环的枢纽功能显著增强，为全省打造新发展格局战略支点提供有力支撑。

(5) 公共服务保障水平明显提升，打造民生幸福美好城市。

民生短板加快补齐，就业更加充分更高质量，居民收入增长同经济增长基本同步，中等收入群体比重明显增加，高品质基本公共服务供给更加丰富，教育供给质量更加优质均衡，卫生健康体系更加完善，民生保障水平位居全省前列，城市更有温度，市民更有归属感，群众获得感更有成色，幸福感更可持续，安全感更有保障。

(6) 城市治理效能明显提升，打造城市治理体系和治理能力现代化范例。

党领导下的基层协同共治机制更加完善，市域社会治理现代化水平明显提高，高效服务型、响应型政府加快构建，法治东莞建设达到更高水平，防范化解重大风险体制机制不断健全，发展安全保障更加有力，海纳百川、厚德务实的城市精神和开放包容、融洽共生的城市文化更加彰显，社会充满生机活力、保持安定有序。

## (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、基础设施和市政公用设施条件、环境条件、商服繁华度、规划条件、区域土地利用状况、微观区位条件等。

### 1、区域概况

大岭山镇位于东莞市中南部，面积 95 平方公里，辖下 23 个村(社区)，常住人口约 30 万人。

### 2、交通条件

大岭山镇是东莞南部重要交通枢纽，广深珠、莞深、常虎、龙大等高速均在镇内（旁）设有出口，107 国道、厚大路、石大路横贯全镇，交通较便捷。

### 3、基础设施和市政公用设施条件

#### (1) 基础设施条件

道路：是东莞南部重要交通枢纽，广深珠、莞深、常虎、龙大等高速均在镇内（旁）设有出口，107国道、厚大路、石大路横贯全镇，到虎门高铁站、宝安机场、白云机场较便捷；规划建设中的轨道交通、莞番高速、环莞快速也将经过大岭山镇。

供水：区域内分地下水和地表水源，地下水源来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库。给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率较高。

供电：区域内有4座110千伏安及以上变电站，总用电量347430万千瓦时。电网分为高压网和中压网，供电保证率达99.9%。

电讯：设有电信大楼、有线广播电视台，信息互联网已开通，并进入许多政府部门和家庭。

排水：区域排水主要为雨污合流方式，明、暗渠并用，排水通畅。

#### (2) 市政公用设施条件

大岭山辖区内有大岭山广场、大岭山体育公园、大岭山图书馆、工人文化宫等公共设施，也有大岭山森林公园等自然资源。

### 4、环境条件

区域环境质量属东莞市低度污染区，绿化率较高。

### 5、商服繁华度

今年前三季度，大岭山镇实现地区生产总值246.4亿元。高企总数大幅提升至210家，具备自建研发机构规上工业企业增至190家，建成1家省级重点实验室、23家省、市工程技术研究中心。先进制造特色越趋明显。成功引培伟创力、德普特、拓斯达、大族激光等优质企业，培育出48家倍增企业和4家“专精特新”企业；全镇规上工业企业增至434家，规上工业总产值突破536亿元。

## 6、规划条件

以规划引领优化空间布局。持续推进“一心二轴三带四站五组团”规划建设，主动融入深圳都市圈一体化发展，依托国土空间规划，加快全镇交通专项规划的编制，形成可实施性强的路网规划“一张图”。加快推动轨道交通 TOD、TID 综合开发，支持配合松山湖二通道规划建设，争取 2025 年底前打通建设路延长线。全力推进一流电网建设攻坚，统筹做好电房、变电站、垃圾中转站、停车场等基础配套设施的规划布局，促进城市承载力、吸引力和竞争力逐年提升。

## 7、区域土地利用状况

待估宗地所处东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号，周围多为民宅，附近没有公共设施及商业配套，待估宗地地理位置一般，交通便捷度一般，周边公共配套较少，居住适合度一般，区域内土地利用状况对估价对象用地类型无特殊限制。

## 8、微观区位条件

待估宗地所处东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号，一面临巷道，地理位置一般，交通便捷度一般，周边公共配套较少，居住适合度一般。

四至：东至民宅；南至巷道；西至民宅；北至民宅。（根据估价人员现场勘查进行描述）

综上所述，待估宗地的交通条件一般，所处的区域环境一般。

### （三）个别因素

#### （1）自身条件

面积：90.60 m<sup>2</sup>

形状：基本规则多边形。

用途：农村宅基地。

土地使用年期：/。

水文地质、土壤、工程地质条件：实地勘察（只限肉眼所见，并



未钻探勘察)水文地质条件较好;土壤未发现污染情况;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:一面临巷道。

### (2) 个别开发程度

估价对象于估价期日的实际开发程度为红线外“五通”(通电、通路、通上水、通下水、通讯),红线内已建设;根据《评估委托书》,土地开发程度按宗地红线外“五通”(通电、通路、通上水、通下水、通讯),红线内场地基本平整。故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”(通电、通路、通上水、通下水、通讯),红线内场地平整。

### (3) 最有效利用状况

根据《不动产登记信息查询结果》,规划指标如下:用地性质:农村宅基地。故本次评估根据最有效利用原则、《不动产登记信息查询结果》及《评估委托书》,估价对象位于东莞市大岭山镇旧飞鹅村62号,本次评估根据估价对象的用地面积、合法用途、临路状况,结合本次评估目的,设定估价对象的最有效利用方式:开发为住宅。

## 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》（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〉的决定》第三次修正，2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1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，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》修正，本决定自公布之日起施行）；

5、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国十三届全国人大三次会议于2020年5月28日表决通过，自2021年1月1日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第九

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 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；

8、《中华人民共和国耕地占用税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2018 年 12 月 29 日通过，自 2019 年 9 月 1 日起施行）；

9、《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，自 2019 年 4 月 1 日起执行）；

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 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）；

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 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）；

12、《中华人民共和国城市维护建设税法》（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，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

13、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国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，现予公布，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

## （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、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省契税具体适用税率等事项的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议于2021年7月30日通过，自2021年9月1日起施行）；

4、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税

额的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议于2019年7月25日通过，现予公布，自2019年9月1日起施行）；

5、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（已经2005年5月17日广东省人民政府第十届六十六次常务会议通过，现予发布，自2005年10月1日起施行）；

6、《东莞市集体建设用地使用权流转管理实施办法》（2005年10月1日起施行）《东莞市人民政府关于修改、废止部分市政府规范性文件的决定》（东府〔2020〕4号）2020年01月06日起施行）；

7、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》（2019年修订版，试行）（粤土协函〔2019〕35号，2019年9月17日）；

- 9、《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市 2019 年集体建设用  
地和农用地基准地价的通知》（东府办函〔2021〕367 号）；
- 10、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 11、《自然资源拍卖价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

#### （五）其它资料

##### 1、委托方提供的有关资料

- （1）委托方提供的《评估委托书》；
- （2）委托方提供的待估宗地的《不动产登记信息查询结果》（编  
号：192022052000017）等资料复印件；
- （3）委托方提供的基本情况；
- （4）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；
- （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，对此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：

### 1、估价原则

#### (1) 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

#### (2) 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，适宜采用基准地价系数修正法和剩余法对估价对象进行评估。

### (1) 适用的估价方法

1) 估价对象位于政府已公布基准地价且基准地价修正体系较完善的地区，宜采用基准地价系数修正法。东莞市基准地价文件为 2021 年 7 月 6 日公布的《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市 2019 年集体建设用地和农用地基准地价的通知》（东府办函〔2021〕367 号）。

2) 由于估价对象所在区域位于农村建成区，土地用途为农村宅基地，且土地面积较小，适建独栋民宅，类似民宅出租案例较多，不动产总价可以收益法评估，类似民宅开发成本较容易收集，可采用剩余法进行评估。

### (2) 不适用的估价方法

1) 由于估价对象所在区域位于农村建成区，土地用途为农村宅基地，土地取得成本难于获取，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缺乏，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) 近期估价对象邻近区域或类似区域缺乏同类型土地使用权交易行为，无法获得足够的交易实例（同一供需圈、用途一致或相近），因而不适宜运用市场比较法进行估价。

综上所述，本次主要采用基准地价系数修正法和剩余法对估价对象进行评估，最后综合求得估价对象的土地使用权价值。

#### A、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。估价对象为农村宅基地，公式为：

宅基地地面单价 = (宅基地区片基准地价 ± 开发程度修正值) × 住宅容积率修正系数 × 住宅期日修正系数 × (1 + 住宅临水修正系数) × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和)

宅基地总地价 = 宅基地单位面积地价 × 宅基地总用地面积

#### B、剩余法

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物费用和建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地使用权价格的一种方法。计算公式为：

地价 = 不动产总价 - 开发成本 - 利息 - 利润 - 销售费用

### 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，选择了基准地价系数修正法和剩余法，评估得到估价对象在估价设定用途、土地使用权性质、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：90.60 平方米；

地面单价：5600 元/平方米；

地价小计：50.736 万元；

大写：人民币伍拾万柒仟叁佰陆拾元整。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### （一）估价前提和假设条件

- 1、估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 2、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行。
- 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。在估价期日地产市场为公正、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。
- 4、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影响。
- 5、关于估价期日的设定：现场勘察日期为 2022 年 6 月 20 日。故设定估价期日为 2022 年 6 月 20 日。
- 6、关于用途、容积率的设定：待估宗地的《不动产登记信息查询结果》（编号：192022052000017）显示土地用途为农村宅基地，故本次评估设定用途为农村宅基地。
- 7、关于土地使用权年限：根据《不动产登记信息查询结果》，估价对象土地使用权年限未定。
- 8、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、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，为委托方确定财产处置参考价提供价格参考依据，不对其它用途负责，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2022年6月20日，用途为农村宅基地，设定开发程度为宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”，土地使用权为集体土地使用权。

(2) 本评估报告有效期自提交报告日起壹年内有效，即2022年7月5日至2023年7月4日。在报告有效期内，如果房地产市场发生重大变化，并对土地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)、本报告估价结果为待估宗地于估价期日的土地使用权拍卖价格，不包含地上建筑物价值。

(3)、《不动产登记信息查询结果》显示地址为东莞市大岭山镇旧飞鹅村 62 号，现场查勘实际地址为东莞市大岭山镇旧飞鹅旧村三巷 21 号，本次评估假设以上两个地址为同一地址。

(4)、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、委托方提供的《评估委托书》复印件
- 4、委托方提供的《不动产登记信息查询结果》（编号：192022052000017）等资料复印件
- 5、受托估价方《营业执照》复印件
- 6、受托估价方《土地估价机构备案与信用等级证书》复印件
- 7、受托估价方《中国土地估价师资格证书》复印件

2022年7月5日