

东莞市常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元
政府（集体）综合收益评估报告

项目名称：东莞市常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新
单元政府（集体）综合收益评估报告

委托人：东莞市常平镇人民政府

房地产估价机构：广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

报告出具日期：2025 年 5 月 16 日

报告编号：金尺评字[2024]Z010004 号

地址：东莞市南城街道新城市中心区第一国际百安中心 B 座 709 室
电话：0769-23029655

致委托人函

东莞市常平镇人民政府：

承蒙委托，我对位于东莞市常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”项目（以下简称“本项目”）的政府（集体）综合收益进行评估，评估目的是为东莞市常平镇人民政府党政联席会议决策项目实施“三旧”改造提供参考依据。

项目改造前情况：

改造范围总用地面积为 111812.37 平方米，单元内用地面积为 101999.01 平方米，其中，国有性质用地面积为 3333.21 平方米，用途为工业用地；集体性质用地面积为 98665.80 平方米，土地用途为工业用地、道路、巷道、绿化等。

改造范围内房屋总建筑面积为 91362.67 平方米，房屋用途均为工业厂房及其他配套设施。

项目改造后情况：

地块编号	土地性质	土地用途	地块面积 (m ²)	容积率
I-04-02c	国有出让	工业用地 (M1)	50193	3.5
I-03-01	国有出让	工业用地 (M1)	45603	3.5
合计		——	95796	——

参照广东省、东莞市现行有关“三旧”改造（城市更新）相关政策、委托人提供的相关资料，遵循公认的原则，按照严谨的

程序，选取适当的方法，结合专业人员的经验，对本项目的地价款起始价及政府（集体）综合收益进行了测算，得出以下评估结论：

一、地价款起始价

本改造单元地价款起始价为 14346.8801 万元，其中：

1. 政府土地出让收益为 3014.0608 万元；
2. 集体经济组织货币补偿为 11332.8193 万元，其中，东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社货币补偿 10202.9597 万元，东莞市常平镇横江厦股份经济联合社货币补偿 1129.8596 万元。

二、政府（集体）综合收益

本改造单元政府（集体）综合收益为 33650.2771 万元，其中：

1. 政府综合收益为 4167.8188 万元；
2. 集体经济组织综合收益为 29482.4583 万元。

三、集体经济组织投入与收益

（一）东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社

1. 改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建筑物的市场评估价值 14174.55 万元；
2. 集体收益总额 30674.9597 万元；
3. 集体收益率=（集体收益总额—改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值）÷改造前使用

条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值
=116.41%

（二）东莞市常平镇横江厦股份经济联合社

1. 改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建筑物的市场评估价值 2265.34 万元；

2. 集体收益总额 6311.0596 万元；

3. 集体收益率=（集体收益总额—改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值）÷改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值
=178.59%

广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二五年五月十六日

表 1：地价款评估分析表

序号	项目		金额（万元）
1	政府 土地 出让 收益	区片地价	11064.438
2		起始价系数	20%
3		“三地”地价款	0.00
4		配建并无偿移交公共设施成本	744.36
5		政府分成物业补偿成本	0.00
6		地价款起始价	1468.5276
7		集体承担的计提费用	1545.5332
8		满足支付计提费用的政府土地出让收益	3014.0608
9	集体经济组织货币补偿		11332.8193
10	地价款		14346.8801

备注：1. 地价款起始价=区片地价×起始价系数+出让“三地”地价款—配建并无偿移交公共设施成本—政府分成物业补偿成本；

2. 满足支付计提费用的政府土地出让收益=地价款起始价+集体承担的计提费用；

3. 地价款=政府土地出让收益+集体经济组织货币补偿。

表 2：政府（集体）综合收益评估汇总表

序号	项目		金额（万元）
1	实物性 收益	政府无偿取得的公共设施用地	409.398
2		成交方建设并无偿移交政府的公共设施	744.36
3		成交方承担的综合整治工程	0.00
4		集体经济组织物业补偿	18149.639
小计		——	19303.397
5	地价款	政府土地出让收益	3014.0608
6		集体经济组织货币补偿	11332.8193
小计		——	14346.8801
7	政府（集体）综合收益		33650.2771
8	其中	政府综合收益	4167.8188
9		集体综合收益	29482.4583

备注：

1. 政府（集体）综合收益=实物性收益+地价款=政府综合收益+集体综合收益；
2. 政府无偿取得的公共设施用地为城镇道路用地，宽度为 24 米，占地面积为 6203 平方米；
3. 成交方建设并无偿移交政府的公共设施为新建道路交通设施；
4. 集体经济组织物业补偿以成本价确定，即物业补偿成本=土地成本+建安成本=（楼面地价+单位建筑面积建安成本）×补偿物业建筑面积。

表 3: 集体投入与收益汇总表

代码	项目		金额（万元）	
			黄泥塘	横江夏
A1	集体投入	集体现状土地评估价	6222.57	1366.16
A2		集体现状房屋评估价	7951.98	899.18
A3		合计（A3=A1+A2）	14174.55	2265.34
B1	集体收益	集体补偿货币收益	10202.9597	1129.8596
B2		集体补偿物业评估价	20472	5181.2
B3		合计（B3=B1+B2）	30674.9597	6311.0596
C1	集体净收益	集体净收益额（C1=B3-A3）	16500.4097	4045.7196
C2		集体收益率（C2=C1/A3）	116.41%	178.59%

目 录

假设和限制说明	1
一、假设条件	1
二、报告使用限制	2
评估基本事项	4
一、委托人	4
二、评估机构	4
三、评估目的	4
四、评估对象	4
五、价值时点	6
六、评估依据	6
七、项目改造前情况	9
八、项目改造后情况	19
九、项目拆迁补偿安置情况	19
十、项目区位情况	20
十一、市场背景状况	23
地价款评估	30
一、政府土地出让收益（地价款起始价）	30
二、集体货币补偿	33
三、地价款确定	34
四、计提费用确定	34
五、满足支付计提费用的政府土地出让收益确定	36
六、集体实际货币补偿确定	36
七、调整后的地价款起始价确定	36
政府（集体）综合收益评估	37
一、实物性收益	37
二、地价款	55
三、政府（集体）综合收益确定	56
集体经济组织投入与收益分析	57
一、集体经济组织投入分析	57
二、集体经济组织收益分析	72
评估结论	76
一、地价款评估	76
二、政府（集体）综合收益分析	76
三、集体经济组织投入与收益分析	76
附件	78

假设和限制说明

一、假设条件

（一）一般假设

1. 我们对委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对上述资料进行查证和确认，无理由怀疑委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2. 本次项目已符合相关“三旧”改造（城市更新）政策，其改造的相关批复手续已齐全，以此前提条件进行评估。

3. 本项目涉及的政府无偿取得的公共设施用地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施以委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》为准；

4. 本项目涉及的集体经济组织物业补偿及货币补偿以委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》为准；

5. 本项目涉及的改造前土地及地上建（构）筑物情况以委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋权籍调查明细表》为准；

6. 本项目的价值时点确定为 2025 年 4 月 15 日，本次评估以评估对象于价值时点的权益状况、实物状况，以及实行的地价政策为准。

（二）未定事项假设

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》记载，实施主体须新建道路交通设施并无偿移交给政府，参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，新建道路交通设施土地用途设定为城镇道路用地。

（三）背离事实假设

本次评估无此假设。

（四）不相一致假设

本次评估无此假设。

（五）依据不足假设

本次评估无此假设。

二、报告使用限制

1. 本报告仅限于东莞市常平镇人民政府党政联席会议决策本项目实施“三旧”改造提供参考依据，不得用作其他用途使用。

2. 本报告是基于上述设定的假设前提和报告出具日前提供的相关有效资料进行分析，报告使用期限原则上为壹年，自报告出具之日起计算，如上述设定条件发生变化，或“三旧”改造（城市更新）地价更新，则应进行相应调整，提请报告使用人注意。

3. 本报告仅为委托人决策提供参考意见，并不承担相关当事人决策的责任，不应当被认为是委托人最终可实现收益的保证。

4. 本次评估未考虑国家宏观经济政策、“三旧”改造（城市更新）政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素影响，也未考虑本项目将来可能承担违约责任的事宜。

5. 本报告的使用者为本次委托人，或为委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。未经本机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 本机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。由于报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与本机构无关，同时保留追究因报告使用不当给本机构造成损失的法律責任。

7. 本报告解释权为本机构所有，任何单位或个人意见不代表本机构意见。
8. 本报告中所使用的货币均为人民币。

评估基本事项

一、委托人

东莞市常平镇人民政府

二、评估机构

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：肖波

资质证书编号：粤房估备字壹 1000011

资质等级：壹级

资质证书有效期限：2027 年 11 月 26 日止

三、评估目的

评估目的是为东莞市常平镇人民政府党政联席会议决策实施“三旧”改造提供参考依据。

四、评估对象

（一）政府（集体）综合收益

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》第二章第六条：政府（集体）综合收益包括实物性收益和地价款。

1. 实物性收益包含：

- （1）单元规划方案提出的政府无偿取得的公共设施用地；
- （2）成交方建设并无偿移交政府的公共设施；
- （3）成交方承担的综合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房（包括政府发展备用地、分成物业等）；
- （4）补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

2. 地价款包含：

(1) 政府土地出让收益；

(2) 补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

结合本项目的实际情况，本次评估对象确定为：

单元规划方案提出的政府无偿取得的公共设施用地：

是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，土地性质为国有建设用地，使用权类型为出让，用途为城镇道路用地，使用年期为 50 年，开发程度为“五通一平”（宗地红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路，宗地红线内场地平整）条件下于价值时点的土地使用权价格。

成交方建设并无偿移交政府的公共设施：

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184 号），成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本按照《关于印发〈东莞市政府投资项目估算造价指标〉的通知》（东财〔2024〕95 号）确定建安成本。

补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿：

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》确定的集体经济组织可获得的物业补偿成本。集体物业补偿成本 =（项目区片市场评估价+单位建筑面积建安成本）×集体物业建筑面积。

政府土地出让收益：

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184 号），政府土地出让收益是指地价款起始价，地价款起始价=区片地价×起始价系数+“三地”地价款—配建并无偿移交公共设施成本—政府分成物业补偿成本。

补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿：

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》确定的集体经济组织可获得的货币补偿金额。

（二）集体投入与收益

1. 集体投入：

是指改造前使用条件下的集体所有的土地、地上建（构）筑物市场价值。

（1）集体所有的土地市场评估价，是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，土地按照改造前的土地用途、实际容积率、开发程度、无使用年限限制情况下于价值时点的土地使用权价值。

（2）地上建（构）筑物市场评估价，是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，重新构建规模、用途、档次相当的全新评估对象所需的社会必要成本及应得利润，扣除相应折旧后的重置成新价。

2. 集体收益：

是指集体经济组织获得的货币收益和分成物业价值之和，分成物业价值以其市场评估价为基础确定。

五、价值时点

本项目价值时点确定为 2025 年 4 月 15 日。

六、评估依据

1. 有关法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 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）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1995 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）；

(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，2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二修订）；

(7) 《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，广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议于2022年6月1日通过，自2022年8月1日起施行）；

(8) 《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（2021年1月17日广东省人民政府令第279号公布，自2021年3月1日起施行）；

(9) 《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号，2023年1月10日施行）；

(10) 《东莞市“三旧”改造（城市更新）实施操作细则（试行）》（东自然资〔2023〕311号，2023年6月19日施行）；

(11) 《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号，2023年5月1日施行）；

(12) 《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号，2023年5月1日施行）；

(13) 《东莞市“三旧”改造（城市更新）项目开发容量计算指引（试行）》（东自然资〔2023〕185号，2023年5月1日施行）；

(14) 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。

2. 有关评估标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日施行）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2014 年 2 月 1 日施行）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014 年 12 月 1 日施行）；
- (4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资源办发〔2020〕51 号，2020 年 11 月 17 日施行）；
- (5) 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，2007 年 9 月 1 日施行）；
- (6) 《广东省建设工程计价依据（2018）》（粤建市〔2019〕6 号，2019 年 3 月 1 日施行）；
- (7) 《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，2023 年 12 月 21 日施行）；
- (8) 《关于公布东莞市 2023 年集体建设用地基准地价的通知》（东府办函〔2025〕52 号，2024 年 1 月 24 日施行）；
- (9) 《东莞市政府投资项目估算造价指标》（东财〔2024〕95 号）；
- (10) 《东莞市 2024 年建设工程造价指标和造价指数》（东造价〔2025〕1 号）；
- (11) 《关于公布东莞市 2024 年区片市场评估价更新成果的通知》。

3. 委托人提供的评估所需资料

- (1) 《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》；
- (2) 《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》；

(3)《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地权籍调查明细表》；

(4)《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋权籍调查明细表》；

(5)《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地权属分布图》；

(6)《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋权属分布图》；

(7)《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋测绘成果报告》。

4. 专业人员掌握和搜集的评估所需资料

(1) 专业人员现场查勘和市场调查获得的实况和资料；

(2) 东莞市相关市场价值信息；

(3) 评估机构及专业人员掌握的其他相关资料。

七、项目改造前情况

本项目位于东莞市常平镇黄泥村北部，东平大道南侧，从莞高速东侧，西临沥唇河。

(一) 土地及地上房屋实物状况

1. 土地实物状况

本项目改造范围总用地面积为 111812.37 平方米，单元内用地面积为 101999.01 平方米，其中，国有性质用地面积为 3333.21 平方米，集体性质用地面积为 98665.80 平方米，土地用途均为工业用地、道路、巷道、绿化等。土地开发程度为“五通”（通电、通讯、通给水、通排水、通路），土地地势平躺，承力良好。

2. 建筑物实物状况

本项目改造范围房屋总建筑面积为 91362.67 平方米，简易建筑物水平投影面积为 18053.11 平方米，用途均为工业厂房及其他配套设施。房屋结

构包括砼（框架）、混（砖混）、砖木、钢等，简易建筑有简易房、棚等结构。房屋楼龄约为 20~30 年，装修情况为普通装修，设施设备较完善，维护状况一般。

（二）土地及地上房屋权益状况

1. 土地权益状况

本项目土地性质包括国有土地及集体土地，其中，集体土地所有权人为东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社、东莞市常平镇横江厦股份经济联合社。

（1）国有土地

国有土地使用权人为东莞市常平耀俊五金店，使用权面积为 3333.21 平方米，用途为工业用地，权属证号为东府国用(2002)第特 135 号。

（2）黄泥塘村

东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社所有的土地面积为 78738.78 平方米，土地实际用途包括工业用地、道路、巷道、绿化、巷道、绿化等，详见下表。

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)
1	441924022001JB00708	工业用地	9039.88
2	441924022001GB00121	工业用地	560.54
3	441924022001JB00709	工业用地	3128.97
4	——	道路、巷道、绿化	2656.97
黄泥塘第一股份经济合作社小计		——	15386.36
5	441924022001JB00712	工业用地	3554.93
6	441924022001JB00711	工业用地	4186.73
7	441924022001JB00710	工业用地	4182.90
8	441924022001JB00122	工业用地	3305.10
9	——	道路、巷道、绿化	3389.54
黄泥塘第二股份经济合作社小计		——	18619.2
10	441924022001JB00869	工业用地	5274.01

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)
11	441924022001JB00123	工业用地	3836.12
12	441924022001JB00124	工业用地	2062.30
13	441924022001JB00124	工业用地	2165.90
14	441924022001JB00124	工业用地	3694.09
15	441924015010JB90026	工业用地	32.41
16	——	水域	104.33
17	——	道路、巷道、绿化	2114.32
黄泥塘第三股份经济合作社小计		——	19283.48
18	441924022001JB00120	工业用地	6752.62
19	441924022001JB00125	工业用地	1671.62
20	441924022001JB90002	工业用地	184.03
21	——	道路、巷道、绿化	20.49
黄泥塘第四股份经济合作社小计		——	8628.76
22	441924022001JB00120	工业用地	38.18
23	441924022001JB00705	工业用地	8735.34
24	441924019001JB01150	工业用地	99.94
25	441924022001JB00707	工业用地	2260.44
26	441924022001JB00706	工业用地	3037.52
27	——	道路、巷道、绿化	2649.56
黄泥塘第五股份经济合作社小计		——	16820.98
合计		——	78738.78

(3) 横江厦村

东莞市常平镇横江厦股份经济联合社所有的土地面积为 19927.02 平方米，土地实际用途包括工业用地、道路、巷道、绿化等。

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)
1	441924022001JB00120	工业用地	974.46
2	441924019001JB01150	工业用地	11332.67
3	——	工业用地	0.36

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)
4	——	道路、巷道、绿化	7619.53
合计		——	19927.02

2. 建筑物权益状况

(1) 国有土地

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋权籍调查明细表》及测绘报告记载，房屋所有权人为东莞市常平耀俊五金店，房屋总建筑面积为 2456.7 平方米，临时建筑物水平投影面积为 799.44 平方米。

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m²)	水平投影面 积 (m²)
1	10-1	办公楼	1	混	318.73	—
	10-2	厕所	1	混	9.03	—
	10-3	仓库	1	混	126.4	—
	10-4	仓库	1	混	34.87	—
	10-5	储物间	1	混	41.03	—
	10-6	生产车间	1	混	1203.91	—
	10-7	生产车间	1	混	188.27	—
	10-8	宿舍楼	1	混	169.77	—
	10-9	厕所	1	混	7.77	—
	10-10	生产车间	1	混	356.92	—
	—	简易房（包括简砖铁）	—	简	—	497.2
	—	棚	—	棚	—	302.24
合计			—	—	2456.7	799.44

(2) 黄泥塘村

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋权籍调查明细表》及测绘报告记载，东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社所有的房屋总建筑面积为 72829.08 平方米，临时建筑物水平投影面积为 15951.67 平方米，详细情况如下所示：

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m²)	水平投影面 积 (m²)
3	3-2	宿舍楼	2	砼	295.82	—
	3-3	生产车间	2	砼	2460.33	—
				混	4.1	—

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	3-4	厕所	1	混	15.92	-
	3-5	冲凉房	1	混	13.22	-
	3-6	厕所	1	混	12.98	-
	3-7	宿舍楼	2	砼	294.35	-
	3-8	生产车间	1	砖木	118.12	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	-
	-	棚	-	棚	-	736.76
小计			-	-	3214.84	736.76
4	4-1	门卫室	1	混	18.69	-
	4-2	商铺/宿舍楼	2	砼	247.01	-
	4-3	生产车间	3	砼	2712.78	-
				钢	662.82	-
	4-4	生产车间/宿舍楼	4	砼	1626.25	-
	4-6	仓库	1	混	9.67	-
	4-9	生产车间	1	混	1364.59	-
	4-10	商铺	1	混	82.03	-
	4-11	商铺	1	混	36.74	-
	4-12	商铺	1	混	41.36	-
	4-13	厨房	1	混	4.81	-
	4-14	生产车间	1	混	415.23	-
	4-15	储物间	1	混	15.22	-
	4-16	门卫室	1	混	8.15	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	522.74
	-	棚	-	棚	-	1390.79
小计			-	-	7245.35	1913.53
5	5-1	商铺/办公楼/生产车间	3	砼	1874.38	-
	5-2	生产车间/宿舍楼	3	砼	727.53	-
	5-3	储物间	1	混	9.37	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	527.22
	-	棚	-	棚	-	319.69
小计			-	-	2611.28	846.91
6	6-1	门卫室	1	混	21.42	-
	6-2	生产车间	3	砼	1871.74	-
	6-3	食堂/宿舍楼	3	砼	726.67	-
	6-4	厕所	1	混	18.37	-
	6-5	宿舍楼	1	砖	108.91	-
	6-6	配电房	1	混	57.14	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	61.3

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	-	棚	-	棚	-	311.68
小计			-	-	2804.25	372.98
7	7-1	门卫室	1	混	6.57	-
	7-2	生产车间	5	砼	5936.35	-
	7-3	宿舍楼	3	砼	211.32	-
	7-4	生产车间	2	砼	1321.92	-
	7-5	生产车间	1	混、砖木	1126.24	-
	7-6	生产车间	1	混、砖木	1149.6	-
	7-7	厕所	1	混	16.26	-
	7-8	门卫室	1	混	11.58	-
	7-9	办公楼	3	砼	766.9	-
	7-10	宿舍楼	3	砼、砖木	1452.17	-
	7-11	配电房	1	混	75.41	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	3154.89
	-	棚	-	棚	-	765.17
小计			-	-	12074.32	3920.06
8	8-1	门卫室	1	混	8.01	-
	8-2	储物间	1	混	7.56	-
	8-3	宿舍楼	2	砼	760.6	-
				砖木	183.78	-
	8-4	配电房	1	混	69.08	-
	8-5	配电房	1	混	27.55	-
	8-6	生产车间	2	砼	2796.31	-
				砖木	886.67	-
	8-7	锅炉房	3	砼	262.62	-
	8-8	生产车间	1	砼	1035.23	-
	8-9	办公楼	3	砼	656.4	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	449.83
	-	棚	-	棚	-	264.42
小计			-	-	6693.81	714.25
9	9-1	仓库	1	砼	202.32	-
				砖木	22.55	-
	9-2	生产车间	1	钢	596.63	-
	9-3	生产车间	1	钢	832.73	-
	9-4	宿舍楼	2	砼	126.25	-
	9-5	仓库	1	混	392.71	-
				砖木	17.37	-
	9-6	储物间	1	混	17.99	-

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	-	简易房 (包括筒砖铁)	-	筒	-	170.21
小计			-	-	2208.55	170.21
11	-	门卫室	1	混	9.12	-
	-	配电房	1	混	36.71	-
	11-3	办公楼	3	砼	422.9	-
	11-4	生产车间	1	混	13.43	-
	11-5	宿舍楼	3	砼	1193	-
	11-6	配电房	1	混	45.96	-
	11-7	生产车间	3	砼	3585.56	-
				砖木	952.64	-
	11-8	储物间	1	混	78.29	-
	-	简易房 (包括筒砖铁)	-	筒	-	882.37
小计			-	-	6337.61	990.19
13	13-1	门卫室/商铺	1	混	30.84	-
	13-2	商铺	1	混	22.78	-
	13-3	生产车间	1	钢	925.62	-
	13-4	厨房	1	混	9.35	-
	13-5	生产车间	1	混	359.77	-
	13-6	配电房	1	混	36.38	-
	13-7	生产车间	3	砼	1402.64	-
	13-8	宿舍楼	3	砼、砖木	1010.74	-
	-	简易房 (包括筒砖铁)	-	筒	-	78.26
	-	棚	-	棚	-	24.5
小计			-	-	3798.12	102.76
14	14-1	门卫室	1	混	45.75	-
	14-2	办公楼	2	砼	172.65	-
	14-3	生产车间	1	钢	1220.5	-
	14-4	生产车间	1	钢	504.19	-
	14-5	食堂	1	钢	242.88	-
	14-6	厕所	1	混	31.44	-
	14-7	宿舍楼	3	砼	1024.63	-
	14-8	配电房	1	混	11.53	-
	-	简易房 (包括筒砖铁)	-	筒	-	4.86
	-	棚	-	棚	-	362.2
小计			-	-	3253.57	367.06
15	15-1	门卫室	1	混	11.29	-
	15-2	宿舍楼	3	砼	671.62	-

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	15-3	配电房	1	混	16.24	—
	15-4	生产车间	1	钢	1099.21	—
	15-5	生产车间	3	砼	3113.82	—
	15-6	生产车间	1	混	50.66	—
	15-7	生产车间	1	混	147	—
	15-8	宿舍楼	4	砼	816.17	—
				混	4.93	—
	15-9	生产车间	1	钢	379.62	—
	15-10	食堂	1	砼	369.74	—
	15-11	宿舍楼	3	砼	1223.6	—
	—	简易房（包括简砖铁）	—	简	—	182.95
	—	棚	—	棚	—	1286.43
小计			—	—	7903.9	1469.38
16	16-1	配电房/宿舍楼	2	混	70.7	—
				砖木	74.89	—
	16-2	生产车间	2	钢	2542.68	—
	16-3	厕所	1	混	18.44	—
	16-4	厕所	1	混	16.74	—
	16-5	宿舍楼	1	混	130.59	—
	16-6	宿舍楼	1	混	45.38	—
	16-7	宿舍楼	1	混	23.24	—
	16-8	生产车间	1	混	531.7	—
	16-9	办公楼	1	混	86.67	—
	16-10	门卫室	1	混	12.4	—
	—	简易房（包括简砖铁）	—	简	—	407.95
	—	棚	—	棚	—	890.21
小计			—	—	3553.43	1298.16
17	17-1	门卫室	1	混	10.65	—
	17-2	办公楼	2	混	118.22	—
				砖木	96.05	—
	17-3	生产车间	1	钢	1589.02	—
	17-4	门卫室	1	混	10.66	—
	17-5	厨房	1	混	41	—
	17-6	生产车间	1	钢	1121.17	—
	17-7	宿舍楼	2	砼	427.54	—
	17-8	配电房	1	混	38.63	—
	17-9	厕所	1	混	13.88	—
	17-10	门卫室	1	混	13.35	—

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	17-11	商铺/仓库	2	混	341.83	-
				砖木	315.4	-
	17-12	商铺/宿舍楼	2	砼	270.21	-
	17-13	宿舍楼	3	砼	1142.93	-
	17-14	食堂	1	混	95.78	-
	17-15	门卫室	1	混	26.17	-
	17-16	储物间	1	混	6.56	-
	17-17	生产车间	3	砼	2809.9	-
	17-18	仓库	1	混	135.19	-
	17-19	仓库	1	混	11.44	-
	17-20	设备间	1	混	33.99	-
	17-21	办公楼	1	混	57.85	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	428.34
	-	棚	-	棚	-	1813.07
小计			-	-	8727.42	2241.41
20	20	车库	1	混	108.31	-
小计			-	-	108.31	-
21	21	配电房	1	混	55.35	-
小计				-	55.35	-
22	22-1	生产车间	1	砼	100.77	-
	22-2	储物间	1	砖木	92.66	-
	22-3	门卫室	1	砖木	26.09	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	258.07
	-	棚	-	棚	-	18.41
小计			-	-	219.52	276.48
23	23-1	办公楼	1	混	166.27	-
	23-2	厕所	1	混	10.73	-
	23-3	生产车间	1	混	1158.63	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	7.07
	-	棚	-	棚	-	186.02
小计			-	-	1335.63	193.09
24	24-1	生产车间	1	混	188.08	-
	24-2	宿舍楼	1	混	100.28	-
	24-3	宿舍楼	1	混	99.02	-
	24-4	储物间	1	混	44.33	-
	24-5	生产车间	1	混	252.11	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	40.68
	-	棚	-	棚	-	297.76

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
小计		-	-	683.82	338.44
合计		-	-	72829.08	15951.67

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋权籍调查明细表》及测绘报告记载，房屋所有权人为东莞常平黄泥塘美泰制衣厂，房屋总建筑面积为 5457.94 平方米，临时建筑物水平投影面积为 701.04 平方米。

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m²)	水平投影面 积 (m²)
12	12-1	门卫室	1	混	12. 1	—
	12-2	宿舍楼	3	砼	1528. 47	—
	12-3	厕所	1	混	65. 57	—
	12-4	储物间	1	混	36. 58	—
	12-5	仓库	1	混	235. 92	—
	12-6	生产车间	2	砼	267. 44	—
	12-7	生产车间	3	砼	2371. 09	—
				砖木	312. 59	—
	12-8	办公楼	3	砼	448. 16	—
	12-9	仓库	1	混	180. 02	—
	—	简易房（包括简砖铁）	—	简	—	202. 88
	—	棚	—	棚	—	498. 16
合计			—	—	5457. 94	701. 04

（3）横江夏村

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋权籍调查明细表》及测绘报告记载，东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社所有的房屋总建筑面积为 10618.95 平方米，临时建筑物水平投影面积为 600.96 平方米，详细情况如下所示：

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m²)	水平投影面 积 (m²)
18	18-1	生产车间	1	钢	1283. 71	—
	18-2	生产车间	1	钢	1618. 29	—
	18-3	生产车间	1	钢	6064. 45	—
	—	棚	—	棚	—	600. 96
小计			—	—	8966. 45	600. 96
4	4-5	生产车间	2	砼	1310. 32	—

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
			钢	300.8	—
4-7	储物间	1	混	5.77	—
4-8	冲凉房	1	混	35.61	—
小计		—	—	1652.5	—
合计		—	—	10618.95	600.96

八、项目改造后情况

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》，内容整理如下：

（一）项目可开发净用地信息

地块编号	土地性质	土地用途	用地面积 (m ²)	容积率
I-04-02c	国有出让	工业用地 (M1)	50193	3.5
I-03-01	国有出让	工业用地 (M1)	45603	3.5
合计		——	95796	——

（二）捆绑实施项目信息

捆绑实施 地块	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地提供/ 建设主体	接收主体	备注
I-04-02c	规划支路	6203	——	开发主体	常平镇人民政府	24 米 道路

九、项目拆迁补偿安置情况

（1）补偿方式：

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》，改造范围内的土地及房屋补偿方式如下：

（1）物业置换补偿：参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》的通知（东府办〔2023〕5 号）规定，以权籍调查确认的土地面积为基数，结合置换物业建安成本。单元内现状国有用地按 1: 0.527 置换新建厂

房建筑面积；现状集体用地按 1：0.65 置换新建厂房建筑面积。

(2) 货币补偿：主体建筑以及构筑物、附着物等参照《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》的通知（东府办〔2023〕5 号）规定，并综合考虑现状建筑物成新率，按标准的 70%核算补偿货币。

(3) 搬迁费用按现状建筑面积×30 元/平方一次性补偿。

(4) 停产停业损失费按现状建筑面积×13 元/月一次性补偿 6 个月。

2. 补偿内容：

(1) 须补偿给东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社本单元内新建标准工业厂房 51180 平方米，货币补偿人民币 11594.4032 万元。

(2) 须补偿给东莞市常平镇横江厦股份经济联合社本单元内新建标准工业厂房 12953 平方米，货币补偿人民币 1283.9493 万元。

十、项目区位情况

(一) 区域概况

常平镇地处东莞市东部，东与桥头镇、谢岗镇为邻，南与樟木头镇、黄江镇相接，西与大朗镇、东坑镇毗连，北与横沥镇、企石镇接壤。辖区总面积 103.27 平方千米。区域面积 103 平方公里，下辖 33 个村（社区），截至 2020 年 11 月 1 日，常平镇常住人口为 444894 人。

(二) 交通条件

常平坐落在珠江三角洲东岸，南接深圳、香港，北通穗京沪，市内与八镇相邻，交通四通八达，京九、广九、广梅汕铁路和莞惠城际铁路在此交汇，是全国唯一拥有两个大型火车客运站（东莞火车站、常平站）和国家一类铁路口岸的镇。同时，镇内设有常平东站、常平南站两个莞惠城际轨道站点，莞番、潮莞、从莞等高速路穿城而过，与东莞市区、深圳、惠州形成半小时生活圈，且 38 分钟可达广州，70 分钟可直达香港。拥有两个大型铁路货场，年货运能力达 250 万吨，国际集装箱可以编组直达盐田港，“东莞常平号”

中欧班列实现常态化运行，是珠三角的重要交通枢纽和物资集散地。

（三）基础设施和市政公用设施条件

供水：常平镇全境供水服务由常平粤海水务统一供应，并落实供水一体化管理，实现了“全镇供水一张网”。

排水：常平镇共建成 3 个层次截污管网逾 1100 公里，建成区管网密度超 15 公里/平方公里，打造了一个相对坚实的截污系统基础。

供电：常平镇内电站供电，电力供应基本满足需求。

通讯：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、各种无线寻呼被普遍应用，通讯线路通畅。

供气：常平镇现状城市燃气供应主要为管道天然气、液化石油气瓶组气化站以及瓶装液化石油气供应。管道天然气气源主要来自大鹏 LNG、西二线；瓶装液化石油气气源主要来自区内、区外的液化石油气储配站。

医疗：常平镇有常平、常安 2 所医院各类医疗科室齐全。有卫生技术人员 835 人，编制病床 700 张，拥有多种较先进诊疗设备。新型农村合作医疗制度健全，有 1 间社区卫生服务中心，20 间社区卫生服务站，农村医疗保险全覆盖。

教育：常平镇现有公办学校 20 所，初级中学 2 所、高级中学、职业中学各 1 所，小学 16 所；民办学校 10 所，镇村两级幼儿园 16 所，民办幼儿园 13 所，在校学生 38220 万多人。学前一年幼儿入园率达 100%；小学适龄儿童入学率达 100%，小学毕业生升学率达 100%；初等教育完成率达 100%，升学率达 97%。

（四）环境条件

自然环境：常平镇地处东江南部泛洪区，寒溪流域的南段，石马河北段之西部。东南角连绵起伏的山岭，形成丘陵地带；西北部寒溪水穿贯其间，河涌交错，形成埔田地区。地势东南高而西北底，西部北侧岗地连片。境内石马河、

仁和水、寒溪水跟山势走向基本一致,为南北走向。常平镇临近南海,属于亚热带海洋性季风气候区。夏季盛行南风,冬季盛行东风和北风。全年气候温和湿润,四季如春。年平均气温 22℃,无霜期 314 天,年平均相对湿度为 79%。全镇降雨量充沛,多年平均降水量 1970 毫米。雨量多集中在 4-9 月份,占全年降水量的 87.6%。

人文环境: 隐贤山庄隐贤山庄景区布局优美雅致,景点浑然而成,在碧波之畔,青山之颠坐落着我国最大的,以二千吨天然汉白玉雕刻而成的普慈观音圣像(29 米高),气势宏伟,香火鼎盛的隐贤寺以每日的晨钟暮鼓迎送八方的信善者前来上香拜佛,最具代表性的晚翠居(即李觉斯纪念馆)向人们再现了这位明末贤臣的人生轨迹。星罗棋布的人文景观;大肚弥勒佛,大清宫,月华泉,独脚天蟾,佛香塔,仙人床等集中反映了我国儒、佛、道各家传统文化的寓意内涵。

(五) 产业集聚状况

常平镇有制造业企业约 1.3 万家,形成了以纺织制衣、玩具、塑料制品等优势产业为基础,电子信息产业为支柱,高端电子、装备制造、LED 智能应用、分子材料、生物制造等为先导的现代工业体系。招商引资和重大项目建设取得突破,引进维他奶、山水音响、标谱半导体、康迪智能等超亿元重大产业项目 30 宗,投资总额约 250 亿元,达产后年税收可达 20 亿元。联基总部、山水音响等项目顺利动工,固达机械等重点项目竣工投产,储备了译码等一批优质项目。民营企业基础扎实,拥有 4 家上市企业(国内 A 股 2 家,香港联交所 H 股 2 家),2 家挂牌新三板,5 家上市后备企业。加快“定制之都”建设步伐,推动工业上云,发展服务型制造业。加快培育先进制造业产业,推动“香港现代服务+东莞先进制造”模式深度融合,获批建设深化莞港经贸产业合作基层改革创新实验区。

(六) 项目所在微观区位状况

位置状况	
坐落	东莞市常平镇黄泥塘村
与重要场所（设施） 距离	距离常平火车站约 3.5 公里
交通状况	
道路状况	附近有东平大道、黄泥塘工业路、桥常路等交通干道
对外通达情况	距离从莞深高速、河惠莞高速“常平北入口”约 0.5 公里
交通管制情况	区域内无交通管制
周围环境状况	
自然环境	无特殊自然景观
人文环境	人口素质较高，治安状况较好
景观	无特殊景观
外部配套设施情况	
基础设施	给水、排污、排水、供电、通讯、燃气等基础设施完备
公共服务设施	位于工业区，公共服务设施一般

十一、市场背景状况

（一）东莞经济运行情况

2024 年，东莞坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全市上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委“1310”具体部署，在市委、市政府的正确领导下，坚持稳中求进工作总基调，聚焦“科技创新+先进制造”，积极推动一揽子增量政策落实显效，高质量发展扎实推进，全市经济运行保持回升向好、稳中有进态势，坚决扛起经济大市挑大梁的政治责任。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2024 年，我市地区生产总值 12282.15 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.6%。其中，第一产业增加值 38.54 亿元，同比增长 0.5%；第二产业增加值 6800.80 亿元，同比增长 6.6%；第三产业增加值 5442.81 亿元，同比增长 2.1%。

1. 农业生产平稳发展，畜牧渔业产量稳定增长

2024 年，全市农林牧渔业总产值 59.34 亿元，按可比价计算，同比增长 1.5%。其中，农业产值 43.84 亿元，增长 1.3%；林业产值 0.30 亿元，下降 3.8%；牧业产值 1.23 亿元，下降 2.7%；渔业产值 12.08 亿元，增长 3.5%；

农林牧渔专业及辅助性活动产值 1.89 亿元，增长 5.3%。从产量看，观赏苗木产量增长 27.2%，蔬菜及食用菌产量增长 4.3%。

2. 工业生产保持较快增长，先进和高技术制造业增势较好

2024 年，全市规模以上工业增加值同比增长 6.9%。分行业看，“五支四特”产业中，主导产业增速较快，电子信息制造业增加值增长 14.8%，化工制造业增长 8.7%，包装印刷业增长 3.6%。先进制造业、高技术制造业增长较快，先进制造业、高技术制造业增加值分别增长 11.1%、12.7%，高于全市平均水平。从产品产量看，高技术产品产量快速增长，智能手表、路由器、充电桩、集成电路、工业机器人、智能手机等产品产量分别增长 61.5%、46.8%、41.1%、35.8%、21.7%、10.9%。

3. 服务业平稳增长，物流行业发展向好

2024 年，全市服务业增加值同比增长 2.1%。从营收情况看，1-11 月，全市规模以上服务业营业收入 2477.02 亿元，同比增长 3.5%。其中，多式联运和运输代理业增长 23.6%，互联网和相关服务增长 14.1%，居民服务、修理和其他服务业增长 11.1%，租赁和商务服务业增长 7.9%。2024 年，邮政、电信、快递行业发展形势较好，邮政、电信、快递业务量分别增长 21.8%、7.5%、21.4%。

4. 工业投资增速较快，新动能持续增强

2024 年，全市固定资产投资总额同比下降 6.9%。分领域看，工业投资增长 6.9%，其中，工业技改投资增长 9.1%；基础设施投资增长 2.8%；房地产开发投资下降 23.0%。分行业看，新动能投资较快增长，先进制造业投资增长 9.4%，其中，装备制造业投资增长 10.8%；高技术制造业投资增长 4.1%，其中，电子及通信设备制造投资增长 7.0%。房地产市场降幅大幅收窄，商品房销售面积下降 1.9%，降幅比前三季度收窄 31.2 个百分点。

5. 消费延续恢复态势，线上消费表现活跃

2024 年，全市社会消费品零售总额 4446.26 亿元，同比增长 0.5%，增速

比前三季度提高 0.9 个百分点。按消费类型分，餐饮收入增长 1.3%，商品零售增长 0.4%。分商品类型看，部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位家用电器和音像器材类，日用品类，家具类，粮油、食品类商品零售额分别增长 51.9%、40.9%、17.2%、13.2%。线上消费较为活跃，限额以上单位通过公共网络实现商品零售额增长 8.1%。12 月份，全市社会消费品零售总额增长 4.1%。

6. 外贸进出口持续回暖

2024 年，全市外贸进出口总额 13880.4 亿元，同比增长 8.3%，增速比前三季度提高 1.8 个百分点。其中，出口 8897.0 亿元，增长 5.2%，增速比前三季度提高 2.7 个百分点；进口 4983.4 亿元，增长 14.5%。12 月份，全市外贸进出口总额增长 12.6%。

7. 财政金融运行稳定

2024 年，全市一般公共预算收入 789.38 亿元，同比下降 2.0%；一般公共预算支出 908.64 亿元，增长 0.7%。12 月末，金融机构本外币存款余额 28543.87 亿元，增长 9.3%，其中，住户存款 11239.03 亿元，增长 10.7%；金融机构本外币贷款余额 19258.94 亿元，增长 4.7%。

8. 居民消费价格总体平稳

2024 年，全市居民消费价格指数（CPI）同比持平。八大类商品（服务）价格指数呈“四升两平两降”态势：教育文化娱乐类上涨 1.5%，其他用品及服务类上涨 1.2%，生活用品及服务类上涨 0.8%，居住类上涨 0.4%，医疗保健类和食品烟酒类持平，交通通信类下降 1.3%，衣着类下降 1.7%。12 月份，全市居民消费价格指数（CPI）下降 0.6%。

总的来看，2024 年东莞经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展迈出扎实步伐。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，经济运行仍面临不少困难和挑战。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，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照中央、

省委、市委经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，推动经济持续回升向好。

（二）房地产市场概况

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

2024 年，东莞土地成交 140 宗，较 2023 年减少 3 宗；土地市场年度成交量为 494.49 万平方米，同比上涨 0.81%。2024 年度除 1 宗工业用地和 2 宗城镇住宅土地提前终止，其余均已成交。从土地成交面积来看，其中 122 宗传统工业仓储用地占主导，合计占地面积 418.87 万平方米，占总成交量的 85%，土地楼面地价集中在 1000-1900 元/m² 区间，揽金 49.19 亿元；其次 3 宗城镇住宅用地累计成交合计占地面积 32.36 万平方米，占总成交量的 7%，土地整体楼面地价约 5300-6300 元/m²（三宗商住地均为人才房用地及安置房用地），揽金 28.76 亿元；5 宗新型工业用地，占地面积 22.64 万平方米，占总成交量的 5%，土地楼面地价区间 400-1000 元/m²；1 宗商业金融用地，占地面积 0.89 万平方米，占总成交量的 0.18%，土地整体楼面地价约 6400 元/m²（未剔除配建面积），揽金 1.15 亿元；2024 年全年土拍总成交金额约 89.29 亿元，金额较去年下浮 34.05%。2024 年整体市场持续冷淡，房企拿地更趋谨慎。政府虽从

土地端持续放松政策，如减少配建要求、允许新出让住宅用地分期付款利息按 LPR 执行、调整开竣工违约责任核算标准等，但对 2024 年市场的影响总体有限。2024 年东莞商住地成交数量极少，挂牌 5 宗涉宅地块，其中 2 宗普通商品住宅用地终止出让，仅 2 宗人才房用地、1 宗安置房用地顺利成交，收金约 28.76 亿元，创下近十年来新低。严格意义上相当于 2024 年东莞商住地无成交，土地市场整体持续冷淡，市场基本处于低温状态，市场活跃度极低，土地供应和成交规模大幅缩水，处于低谷调整期。

3. 房地产市场

2024 年东莞商品房成交 50776 套，成交面积 405.78 万平方米，同比上涨 8.19%。其中住宅成交 25770 套，同比上涨 3.46%，住宅成交面积 291.74 万平方米，同比下降 2.57%，2024 年全年住宅网签均价约 25703 元/m²（含别墅），同比下降 18%。2024 年东莞住宅商品房市场成交量呈现出阶段性变化态势。上半年，得益于部分区域如东城和塘厦等热门板块的新盘集中入市，带动新增供应有所增长，不过部分区域因库存压力仍聚焦于去库存，推新节奏较为缓慢。成交方面，一季度在多项利好政策协同发力以及刚需与改善需求前期积压的双重作用下，市场成交显著回升，呈现出快速增长的良好态势。二季度，尽管经济增长保持一定韧性，但市场活跃度环比出现下滑，主要由于前期积压需求释放殆尽，加上新增购房需求动力不足，市场活跃度有所降温，不过整体仍维持在相对稳定的水平。下半年，随着一系列稳楼市政策持续落地，尤其是房贷利率下调等政策的刺激，市场在 8-10 月迎来成交小高峰，10 月达到全年最高成交量，其他月份市场表现相对平淡，整体成交活跃度有所波动。价格方面，一些非核心区域，由于市场竞争加剧，部分楼盘为加速去化，采取了一定程度的优惠策略，使得区域内房价向下波动。宏观经济环境的不确定性以及购房者对未来预期的谨慎态度，仍对市场的进一步上扬形成一定制约。市场供需关系上，整体仍处于供略大于求的状态，但供求结构在不同区域有所差异，核心地段需求相对旺盛，而偏远区域去库存压力依然较

大。

2024 年新建商品住宅成交面积位于前五的镇街为松山湖、塘厦镇、南城街道、东城街道、黄江镇。其中松山湖以 99.5 万 m² 的成交面积稳居首位，塘厦镇以 17.81 万 m² 位列第二，南城街道成交面积为 14.17 万 m² 位居第三。区域分化态势依旧显著，前 5 镇街占市场份额约 54%。东莞市新建商品住宅松山湖片区（121.12 万 m²）、城区片区（50.22 万 m²）、东部产业园片区（41.92 万 m²）依然是成交的主要区域。受宏观经济环境持续影响，市场投资信心恢复缓慢，同时二手房市场活跃度虽有所提升，但价格竞争激烈，一定程度上抑制了新房成交量的大幅增长。从区域来看，核心地区凭借优质的资源和高端的配套，豪宅项目依然受到市场青睐，成交价格坚挺且去化速度相对较快；而非热点片区由于配套设施不完善、产业支撑不足等原因，去货难度较大，开盘及加推的去化率普遍偏低，与核心区域的差距进一步拉大。2024 年新建商品住宅成交均价大于 2.5 万元/平方米的镇街达 6 个，其中住宅年成交均价突破 4 万元/平方米的镇街有 4 个，分别为南城街道、东城街道、松山湖、中堂镇。核心优质项目凭借其品牌、品质和地段优势，价格持续走高且销售情况良好，而非核心项目则面临较大的销售压力，价格波动较大，市场分化加剧的趋势愈发明显。整体楼市处于相对平稳的状态，市场观望情绪依然存在。

地价款评估

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号）及《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》，地价款=政府土地出让收益（地价款起始价）+集体货币补偿，其中，政府土地出让收益（地价款起始价）=区片地价×起始价系数+“三地”地价款—配建并无偿移交公共设施成本—政府分成物业补偿成本。

一、政府土地出让收益（地价款起始价）

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》以及项目改造后用地规划建设指标，实施改造的国有出让土地情况如下所示：

地块编号	土地性质	土地用途	地块面积（m ² ）	容积率
I-04-02c	国有出让	工业用地（M1）	50193	3.5
I-03-01	国有出让	工业用地（M1）	45603	3.5
合计		——	95796	——

（一）区片地价确定

本次评估价值时点为2025年4月15日，根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》规定，地价款起始价应以受理改造单元总体实施方案之日作为计算时点，则参照最新公布的《关于公布东莞市2024年区片市场评估价更新成果的通知》，评估对象所在区域的区片名称为“常平镇外围东片”，对应的工业用途区片市场评估价770元/平方米。

本项目为可分割销售工业用地，可分割销售比例小于或等于70%，对应的修正系数为1.5，则区片市场评估价=770×1.5=1155元/平方米。

序号	地块编号	土地用途	用地面积 (m ²)	区片评估价 (元/m ²)	区片地价 (万元)
1	I-04-02c	工业用地 (M1)	50193	1155	5797.2915
3	I-03-01	工业用地 (M1)	45603	1155	5267.1465
合计		——	95796	——	11064.438

2. 起始价系数确定

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号），旧厂房改造为工业的起始价系数为20%。

3. “三地”地价款确定

本项目不涉及“三地”，“三地”地价款为0。

4. 配建并无偿移交公共设施成本确定

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》显示：

捆绑实施地块	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	用地提供/ 建设主体	接收主体	备注
I-04-02c	规划支路	6203	——	开发主体	常平镇人民政府	24米道路

(1) 价值类型及定义：

成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本价值类型为市场价值，是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，以价值时点的人工、材料、机械等成本的价格水平在市场交易活动中形成的建设工程价格。

(2) 评估对象价值确定

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号），成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本按照《关于印发〈东莞市政府投资项目估算造价指标〉的通知》（东财〔2024〕95号）确定建安成本。

根据本项目新建道路的类型，参考《关于印发〈东莞市政府投资项目估

算造价指标〉的通知》（东财〔2024〕95号）“2.2.3 新建城市次干道”综合估算指标，详见下表：

序号	项目名称	单位	造价指标	建议值	指标包含内容	备注
1	道路综合指标	元/m²	950~1700	1325	包括：道路、排水、照明、交通设施（含监控系统）、交通安全设施、绿化、电力通信管沟等。	1. 按道路路面面积计算(含人行道)； 2. 不含软基处理费，排水工程不含顶管、污水管道、渠箱工程费。 3. 双向4车道，红线宽度30m。本估算指标按道路红线宽度研究，如实际道路宽度不同时，需进行换算。
		万元/km	2850~5100	3975		
1.1	道路工程	元/m²	450~820	635	包括：土石方工程、路基修整、铺筑、路面铺筑、人行道铺设、侧、平石铺设等，不包括软基处理。	1. 按道路路面面积计算(含人行道)； 2. 不含软基处理费。
1.2	排水工程	元/m²	200~330	265	包括：土方开挖、回填、管路铺筑、余泥外运、检查井砌筑等（综合考虑埋深和地质情况、支护方式）。	1. 按道路路面面积计算(含人行道)； 2. 不含软基处理、污水管道、顶管、渠箱工程费。
1.3	交通设施（不含监控设施）	元/m²	80~120	100	包括：线路标志牌制作、安装，线路标线划设，交通信号灯的布置、交通监控设备等。	1. 按道路路面面积计算(含人行道)； 2. 不含电子警察、智慧交通。
1.4	照明工程	元/m	1100~1650	1375	包括：土方开挖、基础制安、线路敷设、立灯杆、灯具安装、调试等，不含外电。	按道路延米计算。
1.5	交通安全设施					
1.5.1	其中 钢筋混凝土护栏	元/m	750~1590	1170	单侧钢筋砼护栏包括：1、模板制安；2、砼浇注；3、钢筋制安。	按护栏长度计算。
1.5.2		元/m	350~600	475	单侧波形钢板护栏包括：立柱、波形护栏制作安装、立柱。	
1.6	绿化	元/m²	70~260	165	包括：绿化地的整理、乔木、灌木、地被的种植、保养。	按绿化面积计算。
1.6.1	其中 铺种草坪	元/m²	70~100	85	包括：铺种草皮、地被保养。	
1.6.2		元/m²	100~250	175	包括：绿化地的整理、乔木、灌木、地被的种植、保养等。	

序号	项目名称	单位	造价指标	建议值	指标包含内容	备注
1.7	电力通信管沟	元/m	3500~4480	3990	包括：开挖管沟、铺设保护管。	按道路延米计算。
2	建设工程其他费和预备费	元/m²	150~290	225	建设工程其他费、预备费。	根据案例统计分析，建设工程其他费和预备费合计按建安费的 17%计取。
3	综合估算指标	元/m²	1100~1990	1500	——	——

由于以上新建城市次干道综合估算指标对应的是宽度 30 米的道路，本项目新建道路宽度为 24 米，须做修正：

24 米新建城市次干道=1500÷30×24=1200 元/平方米

捆绑实施地块	项目名称	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	工程单价 (元/m²)	工程总价 (万元)	备注
I-04-02c	规划支路	6203	——	1200	744.36	24 米道路

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184 号），旧厂房改造的配建并无偿移交公共设施和综合整治工程总成本不超过该项目区片地价的 10%，计 11064.438×10%=1106.4438 万元，大于成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本 744.36 万元，则可抵扣地价款的成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本以其工程造价为准，即 744.36 万元。

5. 政府分成物业补偿成本确定

本项目不涉及政府分成物业补偿，则政府分成物业补偿成本为 0。

6. 政府土地出让收益（地价款起始价）确定

政府土地出让收益（地价款起始价）=区片地价×起始价系数+“三地”地价款—配建并无偿移交公共设施成本—政府分成物业补偿成本

=11064.438×20%+0-744.36-0

=1468.5276 万元

二、集体货币补偿

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置

补偿方案》确定的集体经济组织可获得的货币补偿金额情况如下：

序号	权利人	货币补偿金额（万元）
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	11594.4032
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	1283.9493
合计		12878.3525

三、地价款确定

地价款=政府土地出让收益（地价款起始价）+集体货币补偿

=1468.5276+12878.3525

=14346.8801 万元

四、计提费用确定

（一）计提费用计算

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号），计提费用包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、轨道交通建设发展专项资金、历史文化保护资金。

1. 轨道交通建设发展专项资金计提标准如下：城际轨道交通站点周边 800 米和城市轨道交通站点周边 500 米半径范围内，按土地成交价款的 20% 征收；其它范围按土地成交价款的 10%征收。

本项目不在城际轨道交通站点周边 800 米和城市轨道交通站点周边 500 米半径范围内，则按照土地成交价款的 10%征收轨道交通建设发展专项资金：

轨道交通建设发展专项资金=地价款×10%

=14346.8801×10%

=1434.688 万元

2. 国有土地收益基金按招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得土地成交价款的 1%征收。

$$\begin{aligned} \text{国有土地收益基金} &= \text{地价款} \times 1\% \\ &= 14346.8801 \times 1\% \\ &= 143.4688 \text{ 万元} \end{aligned}$$

3. 农业土地开发资金按国有出让土地面积 15 元/平方米计提。

$$\begin{aligned} \text{农业土地开发资金} &= \text{国有出让土地面积} \times 15 \\ &= 95796 \times 15 \div 10000 \\ &= 143.694 \text{ 万元} \end{aligned}$$

4. 本项目为“工改工”项目，不需要计提历史文化保护资金。

$$\begin{aligned} \text{计提费用} &= \text{轨道交通建设发展专项资金} + \text{国有土地收益基金} + \text{农业土地开} \\ \text{发资金} &= 1434.688 + 143.4688 + 143.694 \\ &= 1721.8508 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(二) 集体承担的计提费用确定

根据《市自然资源管理委员会（市国土空间规划委员会）会议纪要》（（2023）30号）规定：土地成交价款按规定计提各项费用，村集体货币补偿部分按比例计提土地成交价款（不含“三地”地价款）的各项费用后再拨付村集体。

$$\begin{aligned} \text{集体占比} &= \text{集体补偿货币} \div \text{地价款} \\ &= 12878.3525 \div 14346.8801 \\ &= 89.76\% \end{aligned}$$

集体承担的计提费用=各项计提费用×集体占比，具体计算如下：

项目	计提费用（元）	集体占比	集体承担计提费用（元）
轨道交通建设发展专项资金	1434.688	89.76%	1287.7759
国有土地收益基金	143.4688	89.76%	128.7776

农业土地开发资金	143.694	89.76%	128.9797
合计	1721.8508	——	1545.5332

五、满足支付计提费用的政府土地出让收益确定

上述计算确定的政府土地出让收益为 1468.5276 万元，不足以支付计提费用，差额部分由集体货币补偿部分承担。

满足支付计提费用的政府土地出让收益=政府土地出让收益+集体承担的计提费用=1468.5276+1545.5332
=3014.0608 万元

六、集体实际货币补偿确定

集体实际货币补偿=集体货币补偿-集体承担的计提费用
=12878.3525-1545.5332
=11332.8193 万元

七、调整后的地价款起始价确定

地价款起始价=满足支付计提费用的政府土地出让收益+集体实际货币补偿
=3014.0608+11332.8193
=14346.8801 万元

政府（集体）综合收益评估

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》第二章第六条：政府（集体）综合收益=实物性收益+地价款。

一、实物性收益

实物性收益=单元规划方案提出的政府无偿取得的公共设施用地成本+成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本+成交方承担的综合整治工程成本+其他由成交方贡献的用地、用房（包括政府发展备用地、分成物业等）成本+补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿成本

（一）单元规划方案提出的政府无偿取得的公共设施用地：

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》显示，本项目改造范围有新建道路交通设施，宽度为 24 米，占地面积为 6203 平方米。

1. 价值类型及定义：

公共设施用地价值类型为市场价值，是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，土地性质为国有建设用地，使用权类型为出让，用途为城镇道路用地，使用年期为 50 年，开发程度为“五通一平”（宗地红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路，宗地红线内场地平整）条件下于价值时点最可能成交的土地使用权价格。

2. 估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》，通行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。

市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在价值时点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。

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。

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。

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。

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价值时点价格的方法。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价值时点价格。

（1）选用的估价方法

①成本逼近法

评估对象所在区域的土地市场上同类型用地交易案例较少，且土地开发所耗费的各项费用均易于取得，故可采用成本逼近法估价。

②公示地价系数修正法

根据已公布的《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），评估对象在基准地价覆盖区域范围内，且有配套的基准地价修正体系，故可采用公示地价系数修正法估价。

（2）未选用的估价方法

①市场比较法

评估对象所在区域的土地市场上同类型用地交易案例较少，难以搜集到足够的成交案例作比较，故不可采用市场比较法估价。

②收益还原法

评估对象作为公共设施用地，带有公益性质，其在使用过程的收益难以量化，且其他空地出租案例无参考性，故不可采用收益还原法估价。

③剩余法

评估对象作为公共设施用地，具有公益性质，其开发价值难以确定，故不可采用剩余法估价。

综上分析，本次采用了成本逼近法和公示地价系数修正法两种估价方法进行评估，详见以下测算过程。

（3）成本逼近法测算过程

①公式定义

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要根据，再加上一定的利润、利息、税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法，结合《城镇土地估价规程》，成本逼近法公式为：

成本地价=（土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+开发利润+土地增值）×年期修正×（1+区域因素修正）×（1+个别因素修正）

②土地取得费

根据估价对象现场查勘，估价对象所在区域为建设用地及农用地混合区。本次估价模拟农用地（耕地）的征收过程，并确定此过程中发生的土地取得费。征地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费。

土地取得费是指估价对象所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用，即征用同类用地所支付的平均费用。土地取得费包括土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、被征地农民的社会保障费用。根据《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地区片综合地价的公告》（东府〔2021〕16号），常平镇征地补偿保护标准为17.4万元/亩，故土地取得费=261元/平方米。

③相关税费

根据广东省省发改委、省财政厅发布《关于免征中央、省设立的涉企行政事业性收费省级收入的方案》得知：自2014年5月1日起，全省范围内所有企业免征32项中央设立和7项省设立涉企行政事业性收费，其中就包含了耕地开垦费、征地管理费。因此本次估价的相关税费只包含耕地占用税。

根据《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公告第41号），东莞市适用的耕地占用税额为50元/平方米。

④土地开发费

土地开发费，是土地使用者获得土地后，为使土地达到一定的开发、建设条件而投入的客观费用之和。

估价对象实际的开发程度为宗地红线外“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整，本次估价设定开发程度为宗地红线外“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整，结合《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），估价对象土地开发费确定如下：
（单位：元/平方米）

土地开发程度	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	平整土地	合计
取值范围	50~105	15~40	15~50	30~90	6~25	20~50	30~120	146~475
取值	80	30	35	45	21	0	60	271

则，土地开发费为 271 元/平方米。

⑤投资利息

根据估价对象的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为一年，投资利息根据估价期日中国人民银行公布的一年期贷款利率 4.35% 计算。假设土地取得费及相关税费为一次性投入，土地开发费为平均投入，以复利计算，则：

$$\text{利息} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times [(1 + \text{年利率})^{\text{开发期}} - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{年利率})^{\text{开发期}/2} - 1]$$

$$= (261 + 50) \times [(1 + 4.35\%)^1 - 1] + 261 \times [(1 + 4.35\%)^{(1/2)} - 1]$$

$$= 19.36 \text{ 元/平方米 (保留两位小数)}$$

⑥投资利润

投资利润是指把土地作为一种生产要素，以固定资产形式投入发挥作用，一般投资利润率为 10%~30%，综合考虑东莞市经济增长因素，结合该区域情

况，本次评估确定投资利润率为 15%。

$$\text{开发利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{相关税费}) \times 15\%$$

$$= (261 + 271 + 50) \times 15\%$$

$$= 87.3 \text{ 元/平方米 (保留两位小数)}$$

⑦土地增值收益

土地增值收益，是指土地所有权性质转变、用途变更、开发改良等导致土地价值上涨，其差额就是土地增值。

土地增值 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润) × 土地增值率

根据本次设定，土地增值收益应为从农用地转为建设用地的增值收益，根据市场调查，土地增值率区间为 10%~30%，结合估价对象土地用途，本次土地增值率取 15%。

$$\text{土地增值} = (261 + 271 + 50 + 19.36 + 87.3) \times 15\%$$

$$= 63.87 \text{ 元/平方米 (保留两位小数)}$$

⑧年期修正

估价对象为城镇道路用地，根据《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号)规定，最高使用年限为 50 年。

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)，参照工业用途基准地价年期修正方式，确定土地还原率为 4.8%。

$$\text{年期修正系数} = 1 \div [1 - 1 \div (1 + 4.8\%)^{50}] = 0.9041$$

⑨区域因素修正

影响土地的区域因素有交通条件、商服繁华程度、基本设施状况、人口状况、环境条件、产业集聚效应、用地潜力等。

区域因素修正表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域道路路网密集程度、地铁、公交站点密集程度，与客运站、高速出入口、高铁站的距离	3%	1%	0%	-1%	-3%
商服繁华程度	与商服中心、高级商务区、集贸农贸市场的距离	3%	1%	0%	-1%	-3%
基本设施条件	所在区域市政供水、排水、供电、供气及电讯设施完备程度，区域内金融、酒店、停车场等商服配套设施的完善程度	3%	1%	0%	-1%	-3%
人口状况	区域人口密集程度，商业人流聚集程度	3%	1%	0%	-1%	-3%
环境条件	区域内土地自然条件情况	3%	1%	0%	-1%	-3%
用地潜力	区域整体的规划主导土地利用规划方向	3%	1%	0%	-1%	-3%

根据上表，结合估价对象实际情况，区域因素修正情况如下所示：

估价对象区域因素修正情况

估价对象情况		修正系数
交通条件	估价对象周边有东城中路、学院路等主、次干道，路网较密集，公共交通较便捷，交通条件较优	1%
商服繁华程度	估价对象距商业中心区较远，商业繁华度一般	0%
基本设施条件	估价对象所在区域市政供水、排水、供电、供气及电讯设施完备程度较好，区域内配套设施的完善程度一般	0%
人口状况	估价对象所在区域人口状况一般	0%
环境条件	估价对象周边多为工厂及民宅，自然条件情况一般	0%
用地潜力	估价对象所在区域整体的规划主导土地利用规划方向为机关团体用地，用地潜力一般	0%
合计	——	1%

(8) 个别因素修正

影响土地的个别因素有宗地形状、地形地质、宗地大小、景观条件等。

个别因素修正表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	宗地形状对土地利用的有利程度	3%	1%	0%	-1%	-3%
地形地质	宗地地形地质情况对土地利用的有利程度	3%	1%	0%	-1%	-3%
宗地大小	宗地面积大小对土地利用的有利程度	3%	1%	0%	-1%	-3%
景观条件	景观条件对土地利用的有利程度	3%	1%	0%	-1%	-3%

根据上表，结合估价对象实际情况，个别因素修正情况如下所示：

估价对象个别因素修正情况

估价对象情况		修正系数
宗地形状	估价对象宗地形状规则，对土地利用的有利程度较优	1%
地形地质	估价对象宗地地形地质较好，对土地利用的有利程度较优	1%
宗地大小	估价对象宗地面积对土地利用的有利程度较优	1%
景观条件	估价对象周边多为工厂及民宅，景观条件一般	0%
合计	——	3%

估价对象地价=（土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+开发利润+土地增值）×年期修正×（1+区域因素修正）×（1+个别因素修正）

=（261+271+50+19.36+87.3+63.87）×0.9041×（1+1%）×（1+3%）

=708 元/平方米（个位取整）

(4) 公示地价系数修正法测算过程

①计算公式

根据《东莞市 2022 年国有建设用地基准地价更新修正体系》，基准地价修正法评估宗地地价的计算公式为：

城镇道路用地单位地面地价=（工业用地区片基准地价±开发程度修正值）×用地类型修正系数×工业容积率修正系数×工业期日修正系数×（1+工业临港区修正系数）×（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

② 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），该基准地价于公布之日起实施，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。				

③ 具体测算过程

A. 确定估价对象土地级别及区片价

估价对象为城镇道路用地，适用工业用途基准地价，经在东莞市国土资源局公布的东莞市 2022 年基准地价系统查询，待估宗地所在区片地面地价为 626 元/m²。见下所示：

区片编号	区片名称	所在区	所在级别	地面地价	修正幅度
GY202	常平外围北片	常平镇	4	626	-12.94%~13.96%

B. 确定用地类型修正系数

估价对象为城镇村道路用地，根据《用地类型修正系数表》，确定估价对象工业用地类型修正系数为 0.7。

C. 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：

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与公路或火车货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	35%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率
	指标权重值 (Q)	29%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	15%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	14%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	7%

注：(1) 工业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) 工业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《工业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 GY184 的《工业各区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±4.56%，得到估价对象所在区片 GY184 因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
交通条件	区域道路路网密集程度，与公路或火车货运站、高速出入口、港口码头的距离	-4.53%~4.89%
基本设施状况	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率	-3.75%~4.05%
产业集聚效益	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度	-1.94%~2.09%
环境条件	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	-1.81%~1.95%
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	-0.91%~0.98%

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	指标差异情况	修正值
交通条件	估价对象区域道路网密集度高，临近中信路、石路街等交通干道	一般	0.00%
基础设施状况	估价对象区域内市政供水保证率高，排水状况较优，供电保障率高	一般	0.00%
产业集聚效益	估价对象区域内产业集聚度一般，周边工业区分布及联系较紧密	一般	0.00%
环境条件	估价对象域内土地自然条件较好，区域地势与工程地质条件对建筑影响较好	一般	0.00%
用地潜力	估价对象区域规划主导土地利用规划用途为工业用地，区域规划前景一般	一般	0.00%
ΣK			0.00%

D. 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：

工业用地其他实物因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
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	1	0	-1	-2
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	1	0	-1	-2
宗地大小(S)	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数(%)	2	1	0	-1	-2

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	宗地形状	形状较规则	1.00%
	宗地地基承载力	良好	1.00%
	宗地大小	$S < 10000 \text{ m}^2$	-2.00%
Σk			0.00%

E. 工业临港区修正系数

东莞市港区主要指滨海湾新区和东莞港，整个东莞港划分为麻涌港区、沙田港区以及内河港区。

估价对象位于东莞市常平镇，不临滨海湾新区和东莞港，故确定估价对象工业临港区修正系数为 1。

F. 确定土地开发程度修正

估价对象设定土地开发程度为“宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯；宗地红线内场地平整”，与基准地价的开发程度为“宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯；宗地红线内场地平整”一致，土地开发程度修正为 0。

G. 确定土地剩余使用年期修正系数

工业用地基准地价为最高使用年限 50 年的价格，本次评估估价对象剩余使用年限为 50 年，与基准地价土地使用年期一致，故不需作土地使用年期修正。

H. 确定期日修正系数

估价对象作为城镇道路用地，故本次采用工业用途的地价分析估价对象的地价增长情况。

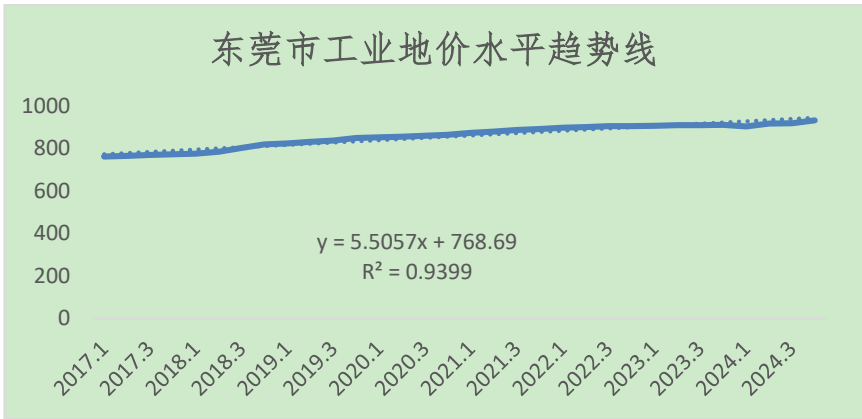
根据《中国城市地价动态监测》发布的东莞市工业用地地价水平，观测期为 2017 年第 1 季度至 2023 第 4 季度，如下表所示：

东莞工业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	763	766	770	773	776	786	804	820
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	825	832	839	851	853	857	861	866
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	874	881	888	893	898	902	906	906

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	907	911	911	912	904	918	919	933

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（ $Y=6.1311X+762.21$ ）如下：



模型中，X 取 2017 年第 1 季度为基期值 $x=1.0$ ，并将价值时点与基准地价期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，以求取各比较案例的交易期日地价水平，再以价值时点的工业地价为基准，计算各比较案例的期日修正指数具体计算如下表：

项目名称	地价起始日	基准地价期日	价值时点
地价日期	2017/3/31	2022/9/1	2025/4/15
季度数	——	21.68	32.16
工业地价	——	888	946

期日修正系数=946÷888=1.0653。

I. 容积率修正系数

估价对象为城镇道路用地，容积率不做修正。

J. 计算估价对象设定条件下的宗地价格

城镇道路用地单位地面地价=（工业用地区片基准地价±开发程度修正值）×用地类型修正系数×工业容积率修正系数×工业期日修正系数×（1+工业临港区修正系数）×（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

=（626-0）×0.7×1×1.0653×（1+0.00%）×（1+0.00%）×（1+

0.00%) × 1

=467 元/平方米（个位取整）

本次评估根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），结合评估对象的实际情况，采用了成本逼近法和公示地价系数修正法两种估价方法进行评估，成本逼近法测算地面地价为 708 元/平方米，公示地价系数修正法测算地面地价为 467 元/平方米，两种估价方法测算结果有较大的差异率，两种估价方法的可信度分析如下：

成本逼近法是通过土地开发过程中发生的各项成本为依据，并考虑利息、利润及土地增值收益，进而通过修正求取评估对象在价值时点价格的方法。评估对象作为公共设施用地，具有公益性质，通过成本的构成确定价格更符合此类型用地的特点，故成本逼近法测算结果可信度较高。

公示地价系数修正法是利用集体基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象在价值时点价格的方法。由于基准地价作为政策性地价，与实际市场地价有一定的偏离，故公示地价系数修正法测算结果可信度较低。

通过对土地市场状况及本次测算结果的可信度分析，成本逼近法测算结果更能反映评估对象于价值时点的地价水平，故本次采用加权平均法确定评估对象价值，赋予成本逼近法权重 80%，赋予公示地价系数修正法权重 20%，计算结果如下：

公共设施用地地面单价=708×80%+467×20%=660 元/平方米（个位取整）

公共设施用地总价=660×6203=409.398 万元（个位取整）

（二）成交方建设并无偿移交政府的公共设施

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》显示：

捆绑实施地块	项目名称	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	用地提供/建设主体	接收主体	备注
I-04-02c	规划支路	6203	——	开发主体	常平镇人民政府	24米道路

1. 价值类型及定义：

成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本价值类型为市场价值，是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，以价值时点的人工、材料、机械等成本的价格水平在市场交易活动中形成的建设工程价格。

2. 评估对象价值确定

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号），成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本按照《关于印发〈东莞市政府投资项目估算造价指标〉的通知》（东财〔2024〕95号）确定建安成本。

根据本项目新建道路的类型，参考《关于印发〈东莞市政府投资项目估算造价指标〉的通知》（东财〔2024〕95号）“2.2.3 新建城市次干道”综合估算指标，详见下表：

序号	项目名称	单位	造价指标	建议值	指标包含内容	备注
1	道路综合指标	元/m²	950~1700	1325	包括：道路、排水、照明、交通设施（含监控系统）、交通安全设施、绿化、电力通信管沟等。	2. 按道路路面面积计算（含人行道）；
		万元/km	2850~5100	3975		2. 不含软基处理费，排水工程不含顶管、污水管道、渠箱工程费。 3. 双向4车道，红线宽度30m。本估算指标按道路红线宽度研究，如实际道路宽度不同时，需进行换算。
1.1	道路工程	元/m²	450~820	635	包括：土石方工程、路基修整、铺筑、路面铺筑、人行道铺设、侧、平石铺设等，不包括软基处理。	1. 按道路路面面积计算（含人行道）； 2. 不含软基处理费。
1.2	排水工程	元/m²	200~330	265	包括：土方开挖、回填、管路铺筑、余泥外运、检查井砌筑等（综合考虑埋深和地质情况、支护方式）。	1. 按道路路面面积计算（含人行道）； 2. 不含软基处理、污水管道、顶管、渠箱工程费。

序号	项目名称		单位	造价指标	建议值	指标包含内容	备注
1.3	交通设施（不含监控设施）		元/m²	80~120	100	包括：线路标志牌制作、安装，线路标线划设，交通信号灯的布置、交通监控设备等。	1. 按道路路面面积计算(含人行道)； 2. 不含电子警察、智慧交通。
1.4	照明工程		元/m	1100~1650	1375	包括：土方开挖、基础制安、线路敷设、立灯杆、灯具安装、调试等，不含外电。	按道路延米计算。
1.5	交通安全设施						
1.5.1	其中	钢筋混凝土护栏	元/m	750~1590	1170	单侧钢筋砼护栏包括：1、模板制安；2、砼浇筑；3、钢筋制安。	按护栏长度计算。
1.5.2		波形钢板护栏	元/m	350~600	475	单侧波形钢板护栏包括：立柱、波形护栏制作安装、立柱。	
1.6	绿化		元/m²	70~260	165	包括：绿化地的整理、乔木、灌木、地被的种植、保养。	按绿化面积计算。
1.6.1	其中	铺种草坪	元/m²	70~100	85	包括：铺种草皮、地被保养。	
1.6.2		铺种草坪、灌木种植、乔木种植	元/m²	100~250	175	包括：绿化地的整理、乔木、灌木、地被的种植、保养等。	
1.7	电力通信管沟		元/m	3500~4480	3990	包括：开挖管沟、铺设保护管。	按道路延米计算。
2	建设工程其他费和预备费		元/m²	150~290	225	建设工程其他费、预备费。	根据案例统计分析，建设工程其他费和预备费合计按建安费的17%计取。
3	综合估算指标		元/m²	1100~1990	1500	——	——

由于以上新建城市次干道综合估算指标对应的是宽度 30 米的道路，本项目新建道路宽度为 24 米，须做修正：

$$24 \text{ 米新建城市次干道} = 1500 \div 30 \times 24 = 1200 \text{ 元/平方米}$$

捆绑实施地块	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	工程单价 (元/m ²)	工程总价 (万元)	备注
I-04-02c	规划支路	6203	——	1200	744.36	24 米道路

（三）成交方承担的综合整治工程成本

本项目不涉及成交方承担的综合整治工程，则综合整治工程成本为 0。

（四）其他由成交方贡献的用地、用房（包括政府发展备用地、分成物业等）成本

本项目不涉及其他由成交方贡献的用地、用房（包括政府发展备用地、分成物业等），则成交方贡献的用地、用房成本为 0。

（五）补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》，本项目中集体经济组织获得物业补偿情况如下：

序号	权利人	补偿物业类型	补偿物业建筑面积 (m ²)
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	51180
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	12953
合计		——	64133

1. 价值类型及定义：

集体物业补偿成本=（项目区片市场评估价+单位建筑面积建安成本）×集体物业建筑面积。

土地成本是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，土地性质为国有建设用地，使用权类型为出让，用途为工业用地，使用年期为 50 年，容积率为 3.5，开发程度为“五通一平”（宗地红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路，宗地红线内场地平整）条件下于价值时点最可能成交的土地使用权价格。

建安成本是指在满足本次估价的全部假设和限制条件的情况下，以价值时点的人工、材料、机械等成本的价格水平在市场交易活动中形成的建设工程价格。

2. 评估对象价值确定

（1）土地成本确定

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式地价计

收和分配办法（试行）》（东自然资〔2023〕184号），地价款参照对应所在区片市场评估价确定。

由上文可得改造单位区片单位地价为 1155 元/平方米，则楼面地价=1155÷3.5=330 元/平方米（个位取整）。

（2）建安成本确定

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》，补偿物业为地上部分的工业厂房，不包含地下室，则本次评估仅考虑地上部分工业厂房的建安成本。

项目		工程造价（元/m²）
土建工程	基础工程	350
	主体工程	1400
	小计	1750
安装工程	给排水工程	100
	电气工程	130
	消防工程	80
	电梯工程	70
	通风空调工程	50
	弱电工程	20
	小计	450
装修装饰工程	外墙装饰工程	100
	公共部位装修工程	200
	室内装修工程	-
	小计	300
合计		2500

（3）集体经济组织的物业补偿成本确定

根据上述过程确定的土地成本及建安成本，集体经济组织的物业补偿成

本如下表所示：

序号	权利人	补偿物业性质类型	补偿建筑面积 (m ²)	土地成本 (元/m ²) (楼面地价)	建安成本 (元/m ²)	总成本 (万元)
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	51180	330	2500	14483.9994
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	12953	330	2500	3665.5745
合计			64133	——	——	18149.639

(六) 实物性收益确定

实物性收益=单元规划方案提出的政府无偿取得的公共设施用地成本+成交方建设并无偿移交政府的公共设施成本+成交方承担的综合整治工程成本+其他由成交方贡献的用地、用房（包括政府发展备用地、分成物业等）成本+补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿成本

$$=409.398+744.36+0+0+18149.639$$

$$=19303.397 \text{ 万元}$$

二、地价款

地价款=政府土地出让收益（地价款起始价）+集体货币补偿

(一) 政府土地出让收益

根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》，政府土地出让收益包括地价款起始价及溢价，由于本项目未进行网上挂牌交易，不涉及溢价部分，则政府土地出让收益=地价款起始价。

根据前文“地价款评估”，确定政府土地出让收益为 1468.5276 万元。

(二) 补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿确定

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》确定的集体经济组织可获得的货币补偿金额情况如下：

序号	权利人	货币补偿（万元）
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	11594.4032
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	1283.9493
合计		12878.3525

由于本项目政府土地出让收益小于计提费用，不足额部分须在集体货币补偿部分按比例承担。根据前文可知，集体需要承担的计提费用为 1545.5332 万元。

集体实际货币补偿=集体货币补偿-集体承担的计提费用。集体承担的计提费用根据东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社及东莞市常平镇横江厦股份经济联合社各自的货币补偿比例分摊。

序号	权利人	货币补偿（万元）	占比	分摊的计提费用（万元）	实际货币补偿（万元）
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	11594.4032	90.03%	1391.4435	10202.9597
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	1283.9493	9.97%	154.0897	1129.8596
合计		12878.3525	100%	1545.5332	11332.8193

备注：1. 集体货币补偿占比=***股份经济联合社货币补偿÷总集体货币补偿；

2. 分摊的计提费用=集体承担的计提费用×集体货币补偿占比；

3. 集体实际货币补偿=***股份经济联合社货币补偿-对应分摊的计提费用。

（三）地价款确定

$$\begin{aligned}
 \text{地价款} &= \text{满足支付计提费用的政府土地出让收益} + \text{集体实际货币补偿} \\
 &= 3014.0608 + 11332.8193 \\
 &= 14346.8801 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

三、政府（集体）综合收益确定

$$\begin{aligned}
 \text{政府（集体）综合收益} &= \text{实物性收益} + \text{地价款} \\
 &= 19303.397 + 14346.8801 \\
 &= 33650.2771 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

集体经济组织投入与收益分析

一、集体经济组织投入分析

(一) 土地及建筑物面积范围确定

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地/房屋权籍调查明细表》和测绘报告，本次项目改造前属于集体所有的土地及建（构）筑物具体情况如下所示：

1. 东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社

土地概况一览表（黄泥塘）

序号	地号	用途	用地面积（m ² ）
1	441924022001JB00708	工业用地	9039.88
2	441924022001GB00121	工业用地	560.54
3	441924022001JB00709	工业用地	3128.97
4	——	道路、巷道、绿化	2656.97
黄泥塘第一股份经济合作社小计		——	15386.36
5	441924022001JB00712	工业用地	3554.93
6	441924022001JB00711	工业用地	4186.73
7	441924022001JB00710	工业用地	4182.90
8	441924022001JB00122	工业用地	3305.10
9	——	道路、巷道、绿化	3389.54
黄泥塘第二股份经济合作社小计		——	18619.2
10	441924022001JB00869	工业用地	5274.01
11	441924022001JB00123	工业用地	3836.12
12	441924022001JB00124	工业用地	2062.30
13	441924022001JB00124	工业用地	2165.90
14	441924022001JB00124	工业用地	3694.09
15	441924015010JB90026	工业用地	32.41
16	——	水域	104.33
17	——	道路、巷道、绿化	2114.32

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)
黄泥塘第三股份经济合作社小计		——	19283.48
18	441924022001JB00120	工业用地	6752.62
19	441924022001JB00125	工业用地	1671.62
20	441924022001JB90002	工业用地	184.03
21	——	道路、巷道、绿化	20.49
黄泥塘第四股份经济合作社小计		——	8628.76
22	441924022001JB00120	工业用地	38.18
23	441924022001JB00705	工业用地	8735.34
24	441924019001JB01150	工业用地	99.94
25	441924022001JB00707	工业用地	2260.44
26	441924022001JB00706	工业用地	3037.52
27	——	道路、巷道、绿化	2649.56
黄泥塘第五股份经济合作社小计		——	16820.98
合计		——	78738.78

建（构）筑物概况一览表（黄泥塘）

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m²)	水平投影面 积 (m²)
3	3-2	宿舍楼	2	砼	295.82	—
	3-3	生产车间	2	砼	2460.33	—
				混	4.1	—
	3-4	厕所	1	混	15.92	—
	3-5	冲凉房	1	混	13.22	—
	3-6	厕所	1	混	12.98	—
	3-7	宿舍楼	2	砼	294.35	—
	3-8	生产车间	1	砖木	118.12	—
	—	简易房（包括筒砖铁）	—	筒	—	—
—	棚	—	棚	—	736.76	
小计			—	—	3214.84	736.76
4	4-1	门卫室	1	混	18.69	—
	4-2	商铺/宿舍楼	2	砼	247.01	—
	4-3	生产车间	3	砼	2712.78	—
				钢	662.82	—
	4-4	生产车间/宿舍楼	4	砼	1626.25	—

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	4-6	仓库	1	混	9.67	-
	4-9	生产车间	1	混	1364.59	-
	4-10	商铺	1	混	82.03	-
	4-11	商铺	1	混	36.74	-
	4-12	商铺	1	混	41.36	-
	4-13	厨房	1	混	4.81	-
	4-14	生产车间	1	混	415.23	-
	4-15	储物间	1	混	15.22	-
	4-16	门卫室	1	混	8.15	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	522.74
	-	棚	-	棚	-	1390.79
小计			-	-	7245.35	1913.53
5	5-1	商铺/办公楼/生产车间	3	砼	1874.38	-
	5-2	生产车间/宿舍楼	3	砼	727.53	-
	5-3	储物间	1	混	9.37	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	527.22
	-	棚	-	棚	-	319.69
小计			-	-	2611.28	846.91
6	6-1	门卫室	1	混	21.42	-
	6-2	生产车间	3	砼	1871.74	-
	6-3	食堂/宿舍楼	3	砼	726.67	-
	6-4	厕所	1	混	18.37	-
	6-5	宿舍楼	1	砖	108.91	-
	6-6	配电房	1	混	57.14	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	61.3
	-	棚	-	棚	-	311.68
小计			-	-	2804.25	372.98
7	7-1	门卫室	1	混	6.57	-
	7-2	生产车间	5	砼	5936.35	-
	7-3	宿舍楼	3	砼	211.32	-
	7-4	生产车间	2	砼	1321.92	-
	7-5	生产车间	1	混、砖木	1126.24	-
	7-6	生产车间	1	混、砖木	1149.6	-
	7-7	厕所	1	混	16.26	-
	7-8	门卫室	1	混	11.58	-
	7-9	办公楼	3	砼	766.9	-
	7-10	宿舍楼	3	砼、砖木	1452.17	-
	7-11	配电房	1	混	75.41	-

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	-	简易房 (包括简砖铁)	-	简	-	3154.89
	-	棚	-	棚	-	765.17
小计			-	-	12074.32	3920.06
8	8-1	门卫室	1	混	8.01	-
	8-2	储物间	1	混	7.56	-
	8-3	宿舍楼	2	砼	760.6	-
				砖木	183.78	-
	8-4	配电房	1	混	69.08	-
	8-5	配电房	1	混	27.55	-
	8-6	生产车间	2	砼	2796.31	-
				砖木	886.67	-
	8-7	锅炉房	3	砼	262.62	-
	8-8	生产车间	1	砼	1035.23	-
	8-9	办公楼	3	砼	656.4	-
	-	简易房 (包括简砖铁)	-	简	-	449.83
	-	棚	-	棚	-	264.42
小计			-	-	6693.81	714.25
9	9-1	仓库	1	砼	202.32	-
				砖木	22.55	-
	9-2	生产车间	1	钢	596.63	-
	9-3	生产车间	1	钢	832.73	-
	9-4	宿舍楼	2	砼	126.25	-
	9-5	仓库	1	混	392.71	-
				砖木	17.37	-
	9-6	储物间	1	混	17.99	-
	-	简易房 (包括简砖铁)	-	简	-	170.21
小计			-	-	2208.55	170.21
11	-	门卫室	1	混	9.12	-
	-	配电房	1	混	36.71	-
	11-3	办公楼	3	砼	422.9	-
	11-4	生产车间	1	混	13.43	-
	11-5	宿舍楼	3	砼	1193	-
	11-6	配电房	1	混	45.96	-
	11-7	生产车间	3	砼	3585.56	-
				砖木	952.64	-
	11-8	储物间	1	混	78.29	-
	-	简易房 (包括简砖铁)	-	简	-	882.37
	-	棚	-	棚	-	107.82

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
小计			-	-	6337.61	990.19
13	13-1	门卫室/商铺	1	混	30.84	-
	13-2	商铺	1	混	22.78	-
	13-3	生产车间	1	钢	925.62	-
	13-4	厨房	1	混	9.35	-
	13-5	生产车间	1	混	359.77	-
	13-6	配电房	1	混	36.38	-
	13-7	生产车间	3	砼	1402.64	-
	13-8	宿舍楼	3	砼、砖木	1010.74	-
	-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	78.26
	-	棚	-	棚	-	24.5
小计			-	-	3798.12	102.76
14	14-1	门卫室	1	混	45.75	-
	14-2	办公楼	2	砼	172.65	-
	14-3	生产车间	1	钢	1220.5	-
	14-4	生产车间	1	钢	504.19	-
	14-5	食堂	1	钢	242.88	-
	14-6	厕所	1	混	31.44	-
	14-7	宿舍楼	3	砼	1024.63	-
	14-8	配电房	1	混	11.53	-
	-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	4.86
	-	棚	-	棚	-	362.2
小计			-	-	3253.57	367.06
15	15-1	门卫室	1	混	11.29	-
	15-2	宿舍楼	3	砼	671.62	-
	15-3	配电房	1	混	16.24	-
	15-4	生产车间	1	钢	1099.21	-
	15-5	生产车间	3	砼	3113.82	-
	15-6	生产车间	1	混	50.66	-
	15-7	生产车间	1	混	147	-
	15-8	宿舍楼	4	砼	816.17	-
				混	4.93	-
	15-9	生产车间	1	钢	379.62	-
	15-10	食堂	1	砼	369.74	-
	15-11	宿舍楼	3	砼	1223.6	-
	-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	182.95
	-	棚	-	棚	-	1286.43
小计			-	-	7903.9	1469.38

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
16	16-1	配电房/宿舍楼	2	混	70.7	-
				砖木	74.89	-
	16-2	生产车间	2	钢	2542.68	-
	16-3	厕所	1	混	18.44	-
	16-4	厕所	1	混	16.74	-
	16-5	宿舍楼	1	混	130.59	-
	16-6	宿舍楼	1	混	45.38	-
	16-7	宿舍楼	1	混	23.24	-
	16-8	生产车间	1	混	531.7	-
	16-9	办公楼	1	混	86.67	-
	16-10	门卫室	1	混	12.4	-
	-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	407.95
	-	棚	-	棚	-	890.21
小计			-	-	3553.43	1298.16
17	17-1	门卫室	1	混	10.65	-
	17-2	办公楼	2	混	118.22	-
				砖木	96.05	-
	17-3	生产车间	1	钢	1589.02	-
	17-4	门卫室	1	混	10.66	-
	17-5	厨房	1	混	41	-
	17-6	生产车间	1	钢	1121.17	-
	17-7	宿舍楼	2	砼	427.54	-
	17-8	配电房	1	混	38.63	-
	17-9	厕所	1	混	13.88	-
	17-10	门卫室	1	混	13.35	-
	17-11	商铺/仓库	2	混	341.83	-
				砖木	315.4	-
	17-12	商铺/宿舍楼	2	砼	270.21	-
	17-13	宿舍楼	3	砼	1142.93	-
	17-14	食堂	1	混	95.78	-
	17-15	门卫室	1	混	26.17	-
	17-16	储物间	1	混	6.56	-
	17-17	生产车间	3	砼	2809.9	-
	17-18	仓库	1	混	135.19	-
	17-19	仓库	1	混	11.44	-
	17-20	设备间	1	混	33.99	-
	17-21	办公楼	1	混	57.85	-
	-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	428.34

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
	-	棚	-	棚	-	1813.07
小计			-	-	8727.42	2241.41
20	20	车库	1	混	108.31	-
小计			-	-	108.31	-
21	21	配电房	1	混	55.35	-
小计			-	-	55.35	-
22	22-1	生产车间	1	砼	100.77	-
	22-2	储物间	1	砖木	92.66	-
	22-3	门卫室	1	砖木	26.09	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	258.07
	-	棚	-	棚	-	18.41
小计			-	-	219.52	276.48
23	23-1	办公楼	1	混	166.27	-
	23-2	厕所	1	混	10.73	-
	23-3	生产车间	1	混	1158.63	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	7.07
	-	棚	-	棚	-	186.02
小计			-	-	1335.63	193.09
24	24-1	生产车间	1	混	188.08	-
	24-2	宿舍楼	1	混	100.28	-
	24-3	宿舍楼	1	混	99.02	-
	24-4	储物间	1	混	44.33	-
	24-5	生产车间	1	混	252.11	-
	-	简易房（包括简砖铁）	-	简	-	40.68
	-	棚	-	棚	-	297.76
小计			-	-	683.82	338.44
合计			-	-	72829.08	15951.67

2. 东莞市常平镇横江厦股份经济联合社

土地概况一览表（横江厦）

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)
1	441924022001JB00120	工业用地	974.46
2	441924019001JB01150	工业用地	11332.67
3	——	工业用地	0.36
4	——	道路、巷道、绿化	7619.53
合计		——	19927.02

建（构）筑物概况一览表（横江厦）

建筑编号		用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面 积 (m ²)
18	18-1	生产车间	1	钢	1283.71	-
	18-2	生产车间	1	钢	1618.29	-
	18-3	生产车间	1	钢	6064.45	-
	-	棚	-	棚	-	600.96
小计			-	-	8966.45	600.96
4	4-5	生产车间	2	砼	1310.32	-
				钢	300.8	-
	4-7	储物间	1	混	5.77	-
	4-8	冲凉房	1	混	35.61	-
小计			-	-	1652.5	-
合计			-	-	10618.95	600.96

(二) 改造前集体所有的土地及建（构）筑物市场价值确定

1. 集体土地所有权评估价值

(1) 黄泥塘村所有的土地价值评估明细表

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总地价(万 元)
1	441924022001JB00708	工业用地	9039.88	850	768.39
2	441924022001GB00121	工业用地	560.54	850	47.65
3	441924022001JB00709	工业用地	3128.97	850	265.96
4	——	道路、巷 道、绿化	2656.97	420	111.59
黄泥塘第一股份经济合作社 小计		——	15386.36	——	1193.59
5	441924022001JB00712	工业用地	3554.93	850	302.17
6	441924022001JB00711	工业用地	4186.73	850	355.87
7	441924022001JB00710	工业用地	4182.90	850	355.55
8	441924022001JB00122	工业用地	3305.10	850	280.93
9	——	道路、巷 道、绿化	3389.54	420	142.36
黄泥塘第二股份经济合作社 小计		——	18619.2	——	1436.88
10	441924022001JB00869	工业用地	5274.01	850	448.29
11	441924022001JB00123	工业用地	3836.12	850	326.07

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总地价(万元)
12	441924022001JB00124	工业用地	2062.30	850	175.3
13	441924022001JB00124	工业用地	2165.90	850	184.1
14	441924022001JB00124	工业用地	3694.09	850	314
15	441924015010JB90026	工业用地	32.41	850	2.75
16	——	水域	104.33	420	4.38
17	——	道路、巷道、绿化	2114.32	420	88.8
黄泥塘第三股份经济合作社小计		——	19283.48	——	1543.69
18	441924022001JB00120	工业用地	6752.62	850	573.97
19	441924022001JB00125	工业用地	1671.62	850	142.09
20	441924022001JB90002	工业用地	184.03	850	15.64
21	——	道路、巷道、绿化	20.49	420	0.86
黄泥塘第四股份经济合作社小计		——	8628.76	——	732.56
22	441924022001JB00120	工业用地	38.18	850	3.25
23	441924022001JB00705	工业用地	8735.34	850	742.5
24	441924019001JB01150	工业用地	99.94	850	8.49
25	441924022001JB00707	工业用地	2260.44	850	192.14
26	441924022001JB00706	工业用地	3037.52	850	258.19
27	——	道路、巷道、绿化	2649.56	420	111.28
黄泥塘第五股份经济合作社小计		——	16820.98	——	1315.85
合计		——	78738.78	——	6222.57

(2) 横江夏村所有的土地价值评估明细表

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总地价(万元)
1	441924022001JB00120	工业用地	974.46	850	82.83
2	441924019001JB01150	工业用地	11332.67	850	963.28
3	——	工业用地	0.36	850	0.03
4	——	道路、巷	7619.53	420	320.02

序号	地号	用途	用地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总地价(万元)
		道、绿化			
合计		——	19927.02	——	1366.16

2. 集体建（构）筑物评估价值

(1) 黄泥塘村所有的建（构）筑物价值评估明细表

建筑 编号	用途	总层 数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影 面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
3-2	宿舍楼	2	砼	295.82	—	1186	35.08
3-3	生产车间	2	砼	2460.33	—	1186	291.8
			混	4.1	—	790	0.32
3-4	厕所	1	混	15.92	—	790	1.26
3-5	冲凉房	1	混	13.22	—	790	1.04
3-6	厕所	1	混	12.98	—	790	1.03
3-7	宿舍楼	2	砼	294.35	—	1186	34.91
3-8	生产车间	1	砖木	118.12	—	790	9.33
—	简易房（包括筒 砖铁）	—	筒	—	—	317	0
—	棚	—	棚	—	736.76	140	10.31
小计		—	—	3214.84	736.76	—	385.08
4-1	门卫室	1	混	18.69	—	790	1.48
4-2	商铺/宿舍楼	2	砼	247.01	—	1186	29.3
4-3	生产车间	3	砼	2712.78	—	1186	321.74
			钢	662.82	—	790	52.36
4-4	生产车间/宿舍楼	4	砼	1626.25	—	1186	192.87
4-6	仓库	1	混	9.67	—	790	0.76
4-9	生产车间	1	混	1364.59	—	790	107.8
4-10	商铺	1	混	82.03	—	790	6.48
4-11	商铺	1	混	36.74	—	790	2.9
4-12	商铺	1	混	41.36	—	790	3.27
4-13	厨房	1	混	4.81	—	790	0.38
4-14	生产车间	1	混	415.23	—	790	32.8
4-15	储物间	1	混	15.22	—	790	1.2
4-16	门卫室	1	混	8.15	—	790	0.64
—	简易房（包括筒 砖铁）	—	筒	—	522.74	317	16.57
—	棚	—	棚	—	1390.79	140	19.47
小计		—	—	7245.35	1913.53	—	790.02

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积(m ²)	水平投影面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
5-1	商铺/办公楼/生产车间	3	砼	1874.38	-	1186	222.3
5-2	生产车间/宿舍楼	3	砼	727.53	-	1186	86.29
5-3	储物间	1	混	9.37	-	790	0.74
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	527.22	317	16.71
-	棚	-	棚	-	319.69	140	4.48
小计		-	-	2611.28	846.91	-	330.52
6-1	门卫室	1	混	21.42	-	790	1.69
6-2	生产车间	3	砼	1871.74	-	1186	221.99
6-3	食堂/宿舍楼	3	砼	726.67	-	1186	86.18
6-4	厕所	1	混	18.37	-	790	1.45
6-5	宿舍楼	1	砖	108.91	-	790	8.6
6-6	配电房	1	混	57.14	-	790	4.51
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	61.3	317	1.94
-	棚	-	棚	-	311.68	140	4.36
小计		-	-	2804.25	372.98	-	330.72
7-1	门卫室	1	混	6.57	-	790	0.52
7-2	生产车间	5	砼	5936.35	-	1186	704.05
7-3	宿舍楼	3	砼	211.32	-	1186	25.06
7-4	生产车间	2	砼	1321.92	-	1186	156.78
7-5	生产车间	1	混、砖木	1126.24	-	790	88.97
7-6	生产车间	1	混、砖木	1149.6	-	790	90.82
7-7	厕所	1	混	16.26	-	790	1.28
7-8	门卫室	1	混	11.58	-	790	0.91
7-9	办公楼	3	砼	766.9	-	1186	90.95
7-10	宿舍楼	3	砼、砖木	1452.17	-	790	114.72
7-11	配电房	1	混	75.41	-	790	5.96
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	3154.89	317	100.01
-	棚	-	棚	-	765.17	140	10.71
小计		-	-	12074.32	3920.06	-	1390.74
8-1	门卫室	1	混	8.01	-	790	0.63
8-2	储物间	1	混	7.56	-	790	0.6
8-3	宿舍楼	2	砼	760.6	-	1186	90.21

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积(m ²)	水平投影面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
			砖木	183.78	-	790	14.52
8-4	配电房	1	混	69.08	-	790	5.46
8-5	配电房	1	混	27.55	-	790	2.18
8-6	生产车间	2	砼	2796.31	-	1186	331.64
			砖木	886.67	-	790	70.05
8-7	锅炉房	3	砼	262.62	-	1186	31.15
8-8	生产车间	1	砼	1035.23	-	1186	122.78
8-9	办公楼	3	砼	656.4	-	1186	77.85
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	449.83	317	14.26
-	棚	-	棚	-	264.42	140	3.7
小计		-	-	6693.81	714.25	-	765.03
9-1	仓库	1	砼	202.32	-	1186	24
			砖木	22.55	-	790	1.78
9-2	生产车间	1	钢	596.63	-	790	47.13
9-3	生产车间	1	钢	832.73	-	790	65.79
9-4	宿舍楼	2	砼	126.25	-	1186	14.97
9-5	仓库	1	混	392.71	-	790	31.02
			砖木	17.37	-	790	1.37
9-6	储物间	1	混	17.99	-	790	1.42
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	170.21	317	5.4
小计		-	-	2208.55	170.21	-	192.88
-	门卫室	1	混	9.12	-	790	0.72
-	配电房	1	混	36.71	-	790	2.9
11-3	办公楼	3	砼	422.9	-	1186	50.16
11-4	生产车间	1	混	13.43	-	790	1.06
11-5	宿舍楼	3	砼	1193	-	1186	141.49
11-6	配电房	1	混	45.96	-	790	3.63
11-7	生产车间	3	砼	3585.56	-	1186	425.25
			砖木	952.64	-	790	75.26
11-8	储物间	1	混	78.29	-	790	6.18
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	882.37	317	27.97
-	棚	-	棚	-	107.82	140	1.51
小计		-	-	6337.61	990.19	-	736.13
13-1	门卫室/商铺	1	混	30.84	-	790	2.44
13-2	商铺	1	混	22.78	-	790	1.8

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	水平投影面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
13-3	生产车间	1	钢	925.62	-	790	73.12
13-4	厨房	1	混	9.35	-	790	0.74
13-5	生产车间	1	混	359.77	-	790	28.42
13-6	配电房	1	混	36.38	-	790	2.87
13-7	生产车间	3	砼	1402.64	-	1186	166.35
13-8	宿舍楼	3	砼、砖木	1010.74	-	1186	119.87
-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	78.26	317	2.48
-	棚	-	棚	-	24.5	140	0.34
小计		-	-	3798.12	102.76	-	398.43
14-1	门卫室	1	混	45.75	-	790	3.61
14-2	办公楼	2	砼	172.65	-	1186	20.48
14-3	生产车间	1	钢	1220.5	-	790	96.42
14-4	生产车间	1	钢	504.19	-	790	39.83
14-5	食堂	1	钢	242.88	-	790	19.19
14-6	厕所	1	混	31.44	-	790	2.48
14-7	宿舍楼	3	砼	1024.63	-	1186	121.52
14-8	配电房	1	混	11.53	-	790	0.91
-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	4.86	317	0.15
-	棚	-	棚	-	362.2	140	5.07
小计		-	-	3253.57	367.06	-	309.66
15-1	门卫室	1	混	11.29	-	790	0.89
15-2	宿舍楼	3	砼	671.62	-	1186	79.65
15-3	配电房	1	混	16.24	-	790	1.28
15-4	生产车间	1	钢	1099.21	-	790	86.84
15-5	生产车间	3	砼	3113.82	-	1186	369.3
15-6	生产车间	1	混	50.66	-	790	4
15-7	生产车间	1	混	147	-	790	11.61
15-8	宿舍楼	4	砼	816.17	-	1186	96.8
			混	4.93	-	790	0.39
15-9	生产车间	1	钢	379.62	-	790	29.99
15-10	食堂	1	砼	369.74	-	1186	43.85
15-11	宿舍楼	3	砼	1223.6	-	1186	145.12
-	简易房（包括筒砖铁）	-	筒	-	182.95	317	5.8
-	棚	-	棚	-	1286.43	140	18.01

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积(m ²)	水平投影面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
小计		-	-	7903.9	1469.38	-	893.53
16-1	配电房/宿舍楼	2	混	70.7	-	790	5.59
			砖木	74.89	-	790	5.92
16-2	生产车间	2	钢	2542.68	-	790	200.87
16-3	厕所	1	混	18.44	-	790	1.46
16-4	厕所	1	混	16.74	-	790	1.32
16-5	宿舍楼	1	混	130.59	-	790	10.32
16-6	宿舍楼	1	混	45.38	-	790	3.59
16-7	宿舍楼	1	混	23.24	-	790	1.84
16-8	生产车间	1	混	531.7	-	790	42
16-9	办公楼	1	混	86.67	-	790	6.85
16-10	门卫室	1	混	12.4	-	790	0.98
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	407.95	317	12.93
-	棚	-	棚	-	890.21	140	12.46
小计		-	-	3553.43	1298.16	-	306.13
17-1	门卫室	1	混	10.65	-	790	0.84
17-2	办公楼	2	混	118.22	-	790	9.34
			砖木	96.05	-	790	7.59
17-3	生产车间	1	钢	1589.02	-	790	125.53
17-4	门卫室	1	混	10.66	-	790	0.84
17-5	厨房	1	混	41	-	790	3.24
17-6	生产车间	1	钢	1121.17	-	790	88.57
17-7	宿舍楼	2	砼	427.54	-	1186	50.71
17-8	配电房	1	混	38.63	-	790	3.05
17-9	厕所	1	混	13.88	-	790	1.1
17-10	门卫室	1	混	13.35	-	790	1.05
17-11	商铺/仓库	2	混	341.83	-	790	27
			砖木	315.4	-	790	24.92
17-12	商铺/宿舍楼	2	砼	270.21	-	1186	32.05
17-13	宿舍楼	3	砼	1142.93	-	1186	135.55
17-14	食堂	1	混	95.78	-	790	7.57
17-15	门卫室	1	混	26.17	-	790	2.07
17-16	储物间	1	混	6.56	-	790	0.52
17-17	生产车间	3	砼	2809.9	-	1186	333.25
17-18	仓库	1	混	135.19	-	790	10.68
17-19	仓库	1	混	11.44	-	790	0.9

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积(m ²)	水平投影面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
17-20	设备间	1	混	33.99	-	790	2.69
17-21	办公楼	1	混	57.85	-	790	4.57
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	428.34	317	13.58
-	棚	-	棚	-	1813.07	140	25.38
小计		-	-	8727.42	2241.41	-	912.59
20	车库	1	混	108.31	-	790	8.56
小计		-	-	108.31	-	-	8.56
21	配电房	1	混	55.35	-	790	4.37
小计		-	-	55.35	-	-	4.37
22-1	生产车间	1	砼	100.77	-	1186	11.95
22-2	储物间	1	砖木	92.66	-	790	7.32
22-3	门卫室	1	砖木	26.09	-	790	2.06
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	258.07	317	8.18
-	棚	-	棚	-	18.41	140	0.26
小计		-	-	219.52	276.48	-	29.77
23-1	办公楼	1	混	166.27	-	790	13.14
23-2	厕所	1	混	10.73	-	790	0.85
23-3	生产车间	1	混	1158.63	-	790	91.53
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	7.07	317	0.22
-	棚	-	棚	-	186.02	140	2.6
小计		-	-	1335.63	193.09	-	108.34
24-1	生产车间	1	混	188.08	-	790	14.86
24-2	宿舍楼	1	混	100.28	-	790	7.92
24-3	宿舍楼	1	混	99.02	-	790	7.82
24-4	储物间	1	混	44.33	-	790	3.5
24-5	生产车间	1	混	252.11	-	790	19.92
-	简易房(包括简砖铁)	-	简	-	40.68	317	1.29
-	棚	-	棚	-	297.76	140	4.17
小计		-	-	683.82	338.44	-	59.48
合计		-	-	72829.08	15951.67	-	7951.98

(2) 横江夏村所有的建(构)筑物价值评估明细表

建筑编号	用途	总层数	结构	建筑面积(m ²)	水平投影面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
18-1	生产车间	1	钢	1283.71	-	790	101.41
18-2	生产车间	1	钢	1618.29	-	790	127.84
18-3	生产车间	1	钢	6064.45	-	790	479.09
-	棚	-	棚	-	600.96	140	8.41
小计		-	-	8966.45	600.96	-	716.75
4-5	生产车间	2	砼	1310.32	-	1186	155.4
			钢	300.8	-	790	23.76
4-7	储物间	1	混	5.77	-	790	0.46
4-8	冲凉房	1	混	35.61	-	790	2.81
小计		-	-	1652.5	-	-	182.43
合计				10618.95	600.96	-	899.18

3. 改造前集体所有土地及地上建（构）筑物市场价值

权利人	土地价值(万元)	建（构）筑物价值(万元)	合计(万元)
东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	6222.57	7951.98	14174.55
东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	1366.16	899.18	2265.34

二、集体经济组织收益分析

根据《指引》有关规定：收益总额等于货币收益和分成物业价值之和，分成物业价值以其市场评估价为基础确定。

(一) 货币收益

1. 集体经济组织货币补偿

根据《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》确定的集体经济组织可获得的货币补偿金额情况如下：

序号	权利人	货币补偿(万元)
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	11594.4032
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	1283.9493
合计		12878.3525

由于本项目政府土地出让收益小于计提费用，不足额部分须在集体货币补偿部分按比例承担。根据前文可知，集体需要承担的计提费用为 1545.5332 万元。

集体实际货币补偿=集体货币补偿-集体承担的计提费用。集体承担的计提费用根据东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社及东莞市常平镇横江厦股份经济联合社各自的货币补偿比例分摊。

序号	权利人	货币补偿 (万元)	占比	分摊的计提费用 (万元)	实际货币补偿 (万元)
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	11594.4032	90.03%	1391.4435	10202.9597
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	1283.9493	9.97%	154.0897	1129.8596
合计		12878.3525	100%	1545.5332	11332.8193

备注：1. 集体货币补偿占比=***股份经济联合社货币补偿÷总集体货币补偿；

2. 分摊的计提费用=集体承担的计提费用×集体货币补偿占比；

3. 集体实际货币补偿=***股份经济联合社货币补偿-对应分摊的计提费用。

（二）分成物业价值

1. 分成物业确定

根据委托人提供的《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》，各集体经济组织获取的分成物业如下：

（1）各集体经济组织全年期分成物业

序号	权利人	补偿物业类型	补偿物业建筑面积 (m²)
1	东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	51180
2	东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	12953

2. 分成物业价值确定

根据《东莞市“三旧”改造补偿安置成本核算暂行指引》（东府办〔2023〕5号），由于集体持有物业多为自持出租获取收益，且同类型厂房市场租金易于取得，适用收益法评估。

通过市场调查，同类型厂房市场月租金为 20 元/m²，确定国有性质工业厂房市场价值为 4000 元/平方米。测算过程如下：

a. 年净收益计算

序号	项目		计算依据	计算数值 (元/m ²)
1	年有效毛收入		年潜在毛收入×(1-空置损失率-收租损失率)	230.98
	年有效毛租金收入		年潜在毛租金收入×(1-空置损失率-收租损失率)	230.40
1)	年潜在毛收入		年潜在毛租金收入+其他收入	240.60
a	月潜在毛租金收入		同类物业客观市场租金，用比较法求取	20
	年潜在毛租金收入		月潜在毛租金收入×12	240
b	其他收入		一般收取 2 个月租金作为押金，利息按同期一年存款利率 1.5% 计算	0.6
2)	空置和收租损失	空置损失率	同类物业平均空置率为	4%
		收租损失率	同类物业收租损失率为	0%
2	年运营费用		房地产相关税费+管理费用+维护费用+保险费用	51.77
1)	房地产相关税费	增值税	年有效毛租金收入÷(1+5%)×5%	10.97
		增值税附加税	增值税×12%	1.1
		印花税	年有效毛租金收入×0.1%，其他个人出租住房免征	0.23
		房产税	(年有效毛租金收入-增值税)×12%	26.4
		城镇土地使用税	土地使用权面积÷建筑面积×3，其他个人出租住房免征	0.86
2)	管理费用		年有效毛租金收入×2.0%	4.61
3)	维护费用		年有效毛租金收入×3.0%	6.91
4)	保险费用		年有效毛租金收入×0.3%	0.69
3	年净收益 a		年有效毛收入-运营费用	179.21

b. 收益期及变化趋势

1	收益期 n	土地剩余使用年限与房屋剩余经济寿命之低	48
2	增长期 n1	期内租金水平年平均增长率为 2%	48

c. 房地产报酬率

房地产报酬率 r	安全利率	投资风险补偿率	管理负担补偿率	缺乏流动性补偿率	投资带来的优惠率	6.0%
	1.5%	2.5%	1.5%	1.0%	0.5%	

d. 收益价值计算

收益期	公式	收益价值 (元/m ²)
增长期收益 V1	$V1=a \div (r-g) \times [1-(1+g)^{-n1} \div (1+r)^{-n1}]$	4,000

则集体分成工业厂房市场价值如下表所示：

权利人	物业类型	物业补偿 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	51180	4000	20472
东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	可分割转让国有工业厂房	12953	4000	5181.2

(三) 集体经济组织收益总额

集体收益总额=货币收益+分成物业价值，具体如下表：

权利人	货币收益 (万元)	分成物业价值 (万元)	集体收益总额 (万元)
东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社	10202.9597	20472	30674.9597
东莞市常平镇横江厦股份经济联合社	1129.8596	5181.2	6311.0596

评估结论

一、地价款评估

$$\begin{aligned}\text{地价款} &= \text{政府土地出让收益} + \text{集体货币补偿} \\ &= 3014.0608 + 11332.8193 \\ &= 14346.8801 \text{ 万元}\end{aligned}$$

二、政府（集体）综合收益分析

1. 实物性收益 = 政府无偿取得的公共设施用地 + 成交方建设并无偿移交政府的公共设施 + 集体经济组织物业补偿成本

$$= 409.398 + 744.36 + 18149.639 = 19303.397 \text{ 万元}$$

$$\begin{aligned}\text{2. 地价款} &= \text{政府土地出让收益} + \text{集体经济组织货币补偿} \\ &= 3014.0608 + 11332.8193 = 14346.8801 \text{ 万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{3. 政府（集体）综合收益} &= \text{实物性收益} + \text{地价款} \\ &= 19303.397 + 14346.8801 = 33650.2771 \text{ 万元}\end{aligned}$$

4. 政府综合收益 = 政府无偿取得的公共设施用地 + 成交方建设并无偿移交政府的公共设施 + 政府土地出让收益

$$\begin{aligned}&= 409.398 + 744.36 + 3014.0608 \\ &= 4167.8188 \text{ 万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{5. 集体综合收益} &= \text{集体经济组织物业补偿成本} + \text{集体经济组织货币补偿} \\ &= 18149.639 + 11332.8193 \\ &= 29482.4583 \text{ 万元}\end{aligned}$$

三、集体经济组织投入与收益分析

（一）东莞市常平镇黄泥塘股份经济联合社

1. 改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建筑物的市场评估价值 14174.55 万元；

2. 集体收益总额 30674.9597 万元；

3. 集体收益率=（集体收益总额—改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值）÷改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值=116.41%

（二）东莞市常平镇横江厦股份经济联合社

1. 改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建筑物的市场评估价值 2265.34 万元；

2. 集体收益总额 6311.0596 万元；

3. 集体收益率=（集体收益总额—改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值）÷改造前使用条件下的集体所有的土地及地上建（构）筑物的市场评估价值=178.59%

附件

1. 项目位置图
2. 《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地和房屋安置补偿方案》
3. 《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元——实施监管图则》
4. 《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元土地权籍调查明细表》
5. 《常平镇黄泥塘工业园区连片“工改工”更新单元房屋权籍调查明细表》
6. 评估机构营业执照及资质证书复印件