



**KB727.COM**

## 东莞中堂镇地块 (M1/W1) 出售

- 1) 占地: 570 亩
- 2) 建筑: 15 万方
- 3) 性质: M1/W1
- 4) 证件: 国证
- 5) 项目情况: 国有证, 2061 年到期, 有单层建筑物约 15 万方, 有内河 2000 吨船码头。无税收要求。
- 6) 价格: 145 万/亩\*575 亩=8.34 亿 (面议为准)
- 7) 中介费: 买方付 1.5%
- 8) 交易方式: 股权过户 (各付各税)

地块: 575 亩 **W1:222852.8 方 (335 亩) M1:159719.78 方 (240 亩)**

地块名称	土地性质	面积
一期加工物流仓储1区	M1(一类工业用地)	42108.15平方米 (63.16亩)
一期加工物流仓储2区	W1(普通仓储用地)	83750.1平方米 (125.63亩)
一期加工物流仓储3区	M1(一类工业用地)	64630.73平方米 (96.95亩)
二期加工物流生活4区	W1(普通仓储用地)	139102.7平方米 (208.65亩)
二期加工物流5区	M1(一类工业用地)	52980.9平方米 (79.47亩)
合计		382572.58平方米 (573.86亩)

## 码头与厂房卫星图



## 东莞中堂镇物流园地块投资分析报告

### 一、地块核心信息

指标项	具体内容	备注
地块位置	东莞中堂镇	非核心旺地，符合低成本布局需求
用地性质	M1（一类工业用地）/W1（一类仓储用地）	完全适配物流园仓储、中转等核心功能
占地面积	570亩（约38万平方米）	场地开阔，可规划充足作业空间
建筑面积	15万平方米	单层建筑，便于货车装卸及空间利用
权属证件	国有证，2061年到期	产权清晰，剩余使用年限长（约36年）
核心配套	2000吨内河码头	可实现水陆联运，拓展货运半径
交易价格	145万/亩，约8.34亿元（575亩核算）	具体可面议，存在议价空间
特殊要求	无税收要求	降低初期运营压力，提升投资灵活性

### 二、核心投资价值分析

#### 1. 交通条件：水陆联运优势显著，适配高车流量需求

公路方面，中堂镇交通网络发达，境内有广深高速公路、107国道、北王公路贯穿，广园快速干线、五环路可接驳镇内主要道路，等级公路

总里程达 251 千米。地块邻近高速出入口（周边同类物流项目距高速仅 2-3 公里），可快速衔接珠三角核心城市（广州、深圳、佛山等），保障货车高效通行。

水路方面，2000 吨内河码头为地块核心亮点，可对接珠江水系，实现大宗货物低成本水运，补充公路运输能力。结合 15 万 m<sup>2</sup> 单层建筑与 38 万 m<sup>2</sup> 开阔场地，可规划专属货车进出通道、装卸区及临时停泊区，完全满足每日 1000 部车上落的周转需求，避免拥堵风险。

## **2. 区位与产业：非旺地低成本布局，承接核心产业外溢**

地块位于非核心旺地，土地购置及后续运营成本（如人力、配套租赁等）显著低于东莞城区、虎门等热点区域。同时，中堂镇是莞穗合作先导区示范点，聚焦“科技创新+先进制造”，已集聚菜鸟等物流企业及大量智能装备制造、新材料企业，物流需求稳定且持续增长，可就近承接本地及广州东部产业带的仓储、中转业务。

## **3. 产权与政策：无隐性风险，投资安全性高**

国有证齐全且剩余使用年限长达 36 年，产权归属清晰，可有效规避土地权属纠纷。无税收绑定要求的政策优势，使投资者无需承担刚性税收压力，可根据物流园运营节奏灵活调整业务布局，尤其适合初期培育市场阶段的成本控制。

### **三、成本与收益测算参考**

**1. 核心成本：**购置总价约8.34亿元（面议可协商），后续需投入场地硬化、智能物流系统搭建、配套设施（如加油站、维修站）等费用，建议预留1-1.5亿元初期运营资金。

**2. 收益参考：**结合中堂镇同类物流项目租金水平（高台仓库22-31元/ $m^2$ /月，办公楼15元/ $m^2$ /月），按15万 $m^2$ 建筑面积全出租测算，年租金收益约4000-5000万元；叠加码头货运服务费、物流增值服务（如分拣、包装）等，预期投资回报周期约18-25年，若引入优质物流企业入驻，回报周期可进一步缩短。

### **四、风险提示**

- 市场竞争风险：**中堂镇已有成熟物流园区布局（如宏蓝图智慧园），需明确差异化定位（如聚焦水陆联运特色、冷链物流等细分领域）。
- 运营管理风险：**每日1000部车流量需完善交通疏导方案及安全管理体系，避免出现交通事故或通行效率问题。
- 政策变动风险：**需关注东莞水乡片区产业规划调整，确保物流园运营符合区域发展导向。

### **五、投资结论**

该地块产权清晰、交通配套完善（水陆联运优势突出）、用地性质适配，且非旺地属性带来成本优势，完全满足物流园建设及每日1000部车上

落的核心需求。建议投资者重点关注面议价格的谈判空间，结合自身资金实力及物流资源，明确细分业务方向后推进投资。同时，可依托中堂镇莞穗合作的产业红利，提前对接本地制造企业及物流平台，降低招商周期风险。