



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 m² 单层建筑与 38 万 m² 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/m²/月，办公楼15元/m²/月），按15万m²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。