

天河区生物医药健康产业基地（一期）可 行性研究报告

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
2024年12月

目 录

1 项目总说明	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目投资主体	1
1.3 投资主体治理架构	1
1.4 项目建设内容	7
1.5 项目合作模式	7
1.6 主要经济指标	8
1.7 编制依据	8
1.8 特殊说明	10
2 项目建设背景及必要性	14
2.1 项目建设背景	14
2.2 项目建设必要性	18
3 项目地块概况	20
3.1 现状条件	20
3.2 区位配套	21
3.3 规划条件	23
4 项目区域投资环境分析	27
4.1 区域社会经济环境	27
4.2 区域发展规划情况	31
4.3 留用地相关政策	35
5 项目市场调研及 SWOT 分析	40
5.1 留用地合作案例调研	40
5.2 物业租赁市场调研	42
5.3 项目 SWOT 分析	44
5.4 小结	47
6 项目定位及概念设计方案	48
6.1 项目定位	48
6.2 建筑概念方案	48
6.3 产业导入设想	50
6.4 产业导入意向企事业单位调研	50
7 项目实施方案	54
7.1 项目地块合作模式	54
7.2 项目实施计划	54
8 投资估算及资金筹措	57
8.1 投资估算范围	57
8.2 建设成本估算	57
8.3 项目建设投资计划	60
8.4 项目总投资	62
8.5 项目经营收入及相关费用	62
8.6 财务评价	66

9 项目综合评价	76
9.1 社会效益.....	76
9.2 经济效益.....	76
10 主要风险与应对措施	77
10.1 合作合同法务风险.....	77
10.2 项目经营审计风险.....	77
10.3 权属限制影响融资风险.....	77
10.4 村集体配合存在不确定性风险.....	78
10.5 专业物业运营风险.....	80
10.6 工程风险.....	81
10.7 其他一般风险.....	83
11 研究结论及建议	89
11.1 研究结论.....	89
11.2 需协调解决事宜.....	90
11.3 下一步工作建议.....	90
12 附表	92
12.1 项目收入及经营税费表（中间部分年份略）.....	92
12.2 还本付息表（中间部分年份略）.....	93
12.3 资金来源与运用表（中间部分年份略）.....	94
12.4 损益表（中间部分年份略）.....	95
12.5 全投资现金流量表（中间部分年份略）.....	96

1 项目总说明

1.1 项目名称

本项目名称为天河区生物医药健康产业基地（一期）项目。

1.2 项目投资主体

项目投资主体为广州市天河投资集团有限公司（以下简称“天河投资集团”）下属全资子公司广州市天投城市建设开发有限公司（以下简称“天投城建”）所成立的全资子公司。

天河投资集团前身为广州市天河投资管理有限公司，成立于1998年11月18日，注册资本为1亿元，是广州市天河区属国有独资公司，经天河区人民政府批准由天河区财政局（区国资局）实施管理。2024年6月26日经广州市天河区行政审批局批准，更名为广州市天河投资集团有限公司，公司主要经营范围包括资产管理；投资管理服务；房屋租赁；场地租赁等。

天投城建前身为广州市天河区城市建设开发总公司，成立于1987年10月10日，为广州市天河区人民政府出资设立的全民所有制企业，注册资本2077万元。2021年6月28日，经天河区财政局（区国资局）无偿划转入原广州市天河投资管理有限公司成为其全资子公司，并成功改制为有限责任公司。主要经营范围有房地产开发经营、住房租赁、非居住房地产租赁、土地使用权租赁、停车场服务、工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）等。

1.3 投资主体治理架构

投资主体为由天投城建 100%投资设立的子公司。

1.3.1 组织架构

投资主体拟设置部门包括总经理、综合办公室、财务资金部、前期开发部、技术管理部、商务管理部。

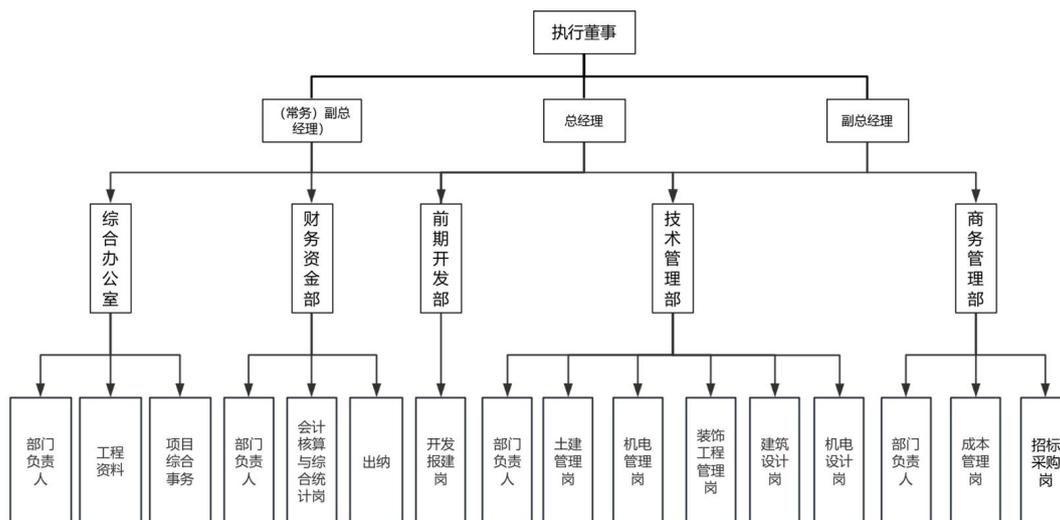


图 1-1 投资主体组织架构图

(1) 总经理：主持公司的生产经营管理工作，组建经营管理团队，组织实施股东决议；报股东审议批准后，组织实施项目的实施方案和融资方案；批准项目的建筑强排方案、建筑概念方案、建筑规划方案、景观及装饰方案、专项方案、交房标准、施工图及设计变更；拟订人员的定岗定编及工资薪酬体系的方案，决定聘任或解聘各方委派人员（须事先征求委派方意见），决定公司日常管理费用的开支事宜，并有权对所有在编人员薪酬发放给予考核；根据实施方案，批准和组织落实目标项目的具体租赁方案。落实股东决议的项目实施方案（包括但不限于定位成果、规划设计方案批复、分期开发计划、项目

开工、竣工备案、交付节点等)时间节点不超过执行董事批准的计划时间节点；拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度(含财务、招投标、印章使用、档案等管理、资金管理、员工福利制度等)以及审批流程；落实项目目标总成本预算和年度成本预算目标；落实项目总目标货值和年度目标货值；根据公司资金需求向股东发送资金需求通知；决定属于执行董事职权之外的所有公司日常事项；法律或公司章程或者股东和执行董事授予的其他职权。

（2）综合办公室：党组织换届和增选、补选委员；党组织三会一课、主题党日、民主评议党员等组织生活；项目廉洁宣教与监督工作；发展新党员和项目党员日常教育管理；及时建立和健全项目群团组织，加强对工会会员、团员青年的服务管理，开展工会慰问关怀、文体活动、主题活动、志愿服务、“号手岗队”等工作；项目重大新闻策划，积极向上级平台报送新闻稿件；对外宣传工作，做好与外部媒体的日常联络工作；舆情管理，参与全司新闻危机的日常监测、公关处置工作；起草相关总结、报告、讲话稿；保密、统战、印章管理等。配合开展项目薪酬、员工关系、招聘培训、干部与档案管理的事务性工作，按制度建立与定期更新项目部人员与档案台账、职业资格证书台账、绩效考核台账、培训管理台账、考勤台账、薪酬奖金发放台账等资料，按档案管理要求进行归档留存，规范合法劳动用工，妥善处理劳动争议。

（3）财务资金部：公司各项经济业务核算；银行余额调节表的

编制；会计档案整理，包括凭证、账簿、财务报告等的打印、装订及归档；每月内部往来及内部交易核对；公司财务报表编制及报送；公司日常纳税申报及发票管理；公司年度预算及费用预算编制；公司预算执行、预算分析及预算调整；建立固定资产台账；固定资产购置、资产盘点等工作；财务、成本等各类数据统计；回款的核对，未回款分析等；财务信息化基础工作；日常款项的收取；按规定开具收据或发票；收款台账的登记、核对等；支付佣金时回款数据的初审等。

（4）前期开发部：工程市政配套手续办理；取得消防、园林、环保、人防、交通、房管、建委、规划的审核意见书；配合项目工程管理部进行各项竣工验收备案手续办理；项目不动产权证书、建设用地许可证、工规证、施工证等开发报建证照办理；办理消防、规划、竣工等验收手续办理；公司资质管理；开发报建计划管理；征地拆迁工作等。

（5）技术管理部：牵头组织编制项目实施方案；牵头开展和配合项目后评价；处理土建和园林工程现场技术问题；变更签证事项，审核变更签证方案；制定土建和园林工程质量管理目标和工程质量管理计划；土建和园林工程质量管控措施；组织土建和园林工程质量检查及验收；土建和园林工程施工进度计划管理；施工进度的风险管控和纠偏工作；土建和园林工程阶段安全及环境管理工作；土建和园林工程阶段安全和环境宣讲、培训；处理机电安装工程现场技术问题，了解项目区域有关机电安装工程的政策；变更签证事项，审核变更签

证方案；制定机电安装工程质量目标和管理计划；机电安装工程质量管控措施；机电安装工程检查及验收；机电安装工程施工进度计划管理；施工进度的风险管控和纠偏工作；施工进度的风险管控和纠偏工作；机电安装工程阶段安全和环境宣讲、培训；处理室内装饰和外墙装饰工程现场技术问题；变更签证事项，审核变更签证方案；室内装饰和外墙装饰工程质量目标和管理计划；室内装饰和外墙装饰质量管控措施；室内装饰和外墙装饰质量检查及验收；室内装饰和外墙装饰工程施工进度计划管理；施工进度的风险管控和纠偏工作；室内装饰和外墙装饰阶段安全及环境管理工作；室内装饰和外墙装饰阶段安全和环境宣讲、培训；工程往来函件、文件的记录、整理、归档；工程会议管理；甲供工程原材料和设备合格证书管理；材料样板间管理；竣工验收资料移交、负责竣工档案管理；向档案馆和公司移交工程竣工资料档案；工程物资管理；工程行政事务管理等。扩初、施工图管理；编制项目设计进度节点计划；参与项目各阶段验收工作；变更管理；收集标准化执行问题；配合完成方案设计；配合商务部门完成项目成本测算工作；配合开发完成规划报建等工作。

（6）商务管理部：项目目标成本调整；将成本数据录入信息化系统；成本信息化日常运营；对项目效益进行监控，定期组织召开经济活动分析会；编制项目成本后评价；编制设计概算，施工图预算；审核进度产值、变更签证、结算；认价审核，审核索赔；编制工程类

资金计划；成本数据库更新；招标采购计划编制；工程及报建类招标管理；参与承供应商考察和评价；开展项目普法培训，推动企业主要负责人切实履行法治建设第一责任人职责；开展合同管理、合同履行风险防控；开展规章制度、经济合同、重大经营行为法律审核；开展案件策划、案件处理、案件总结；规范管理权限设置，规范授权审批流程；牵头识别项目重大风险的识别、预警及督导处理；开展合规管理工作及合规管理文化建设；其他法律事务管理等。

（7）各部门通用职责：施行“一岗双责”、推行体系建设、落实计划管理、完善绩效管理、加强团队建设、参与档案管理。

1.3.2 公司运营预算

投资主体计划配置运营人员 20 人，预计每年工资标准约为 500 万元。

1.3.3 独资公司优势

与合资公司相比，作为一家独资公司，具有以下一些优势：

（1）决策速度快：作为独资公司，决策过程更直接，不需要经过多方协商，可以更快速地制定决策并执行。

（2）责任清晰：独资公司的所有权清晰，责任也更加明确。

（3）灵活性强：独资公司可以更快捷地调整经营方针和策略，做出灵活的业务决策。

（4）经营隐私性高：作为一家独资公司，业务经营和财务状况等信息可以更加机密地保留，避免信息泄露。

（5）利润归属清晰：公司所有利润归独资者所有，不需要分配给其他合作伙伴，收益归属明确。

总的来说，独资公司在决策速度、灵活性和责任清晰等方面具有一定优势，可以更加快速、灵活地应对市场变化和发展机会。

1.4 项目建设内容

根据天河投资集团提供的《广州市建设用地规划条件》（穗规划资源条件〔2023〕98号、穗规划资源条件〔2023〕107号、穗规划资源条件〔2023〕108号）及初步概念方案，项目拟建设为以生物医药健康产业创新发展为主题，融合高端医疗、医药等产业，服务相关上下游产业研发办公、生产生活配套等需求的生物医药健康产业基地。项目具体建设指标如下：

表 1-1 项目建设指标表

序号	内容		面积（m ² ）
1	总用地面积（m ² ）		22795.63
2	可建设用地面积（m ² ）		16169.76
3	总建筑面积（m ² ）		87397.3
4	计算容积率建筑面积（m ² ）		54896.48
	其中	生物医药健康产业研发配套商业	20730.748
		生物医药健康产业研发办公平台	26608.337
		生物医药健康产业研发服务用房	7557.395
规划区南侧新规划一处垃圾收集站，占地面积 250 m ² 可满足控规调整后新增需求			
5	不计算容积率建筑面积（m ² ）		32500.82
	其中	地下室	23444
		架空层	9056.82
6	车位数（个）		545
7	容积率		3.4

1.5 项目合作模式

本项目的合作模式为广州市天河区龙洞街龙洞股份合作经济联社（以下简称“龙洞经联社”）提供项目用地的土地使用权；天投城建成立全资子公司负责全部项目建设及开发、运营资金及技术、资源，进行项目合作开发建设。具体合作条件见“7.1 项目地块合作模式”章节。

1.6 主要经济指标

项目主要经济指标如下表所示：

表 1-2 项目主要经济指标表

序号	项目	数值	单位
1	项目总收入	286457	万元
1.1	生物医药健康产业研发配套商业出租收入	101354	万元
1.2	生物医药健康产业研发办公平台出租收入	106688	万元
1.3	生物医药健康产业研发服务用房出租收入	26701	万元
1.4	车位出租收入	18610	万元
1.5	物业管理费收入	33104	万元
2	项目总成本费用	197332	万元
2.1	合作成本	73229	万元
2.2	建设成本	59918	万元
2.3	财务费用	20654	万元
2.3.1	建设期财务费用	1295	万元
2.3.2	运营期财务费用	19359	万元
2.4	经营费用	30838	万元
2.5	经营税费及附加	12693	万元
3	利润总额	89125	万元
4	企业所得税	22280	万元
5	税后净利润	66845	万元
6	税后财务净现值	967	万元
7	税后内部收益率	3.59	%
8	投资回收期	24.38	年

1.7 编制依据

1.7.1 法律法规、部门规章

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年第三次修正）；

- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年第三次修订）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年第三次修正）；
- (4) 《城市房地产开发经营管理条例》（2011年修订）；
- (5) 《广东省培育发展未来产业集群行动计划编制工作方案》（粤制造强省〔2023〕35号）
- (6) 《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）；
- (7) 《广州市人民政府办公厅关于印发广州促进生物医药产业高质量发展若干政策措施的通知》（穗府办规〔2024〕1号）；
- (8) 《广州市医疗与健康产业高质量发展行动计划(2021-2023年)》（穗卫〔2021〕6号）；
- (9) 《广州市生物医药与高端医疗器械产业高质量发展行动计划（2021-2023年）》（穗发改〔2021〕111号）；
- (10) 《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2024〕5号）；
- (11) 《广州市城乡规划技术规定》（2019年第三次修订）；
- (12) 《关于明确一方出地一方出资建造房屋的房产税（城市房地产税）纳税问题的通知》（穗地税发〔2002〕192号）；
- (13) 《广州市天河区人民政府关于印发天河区农村集体资产交

易管理实施细则的通知》（穗天府规〔2021〕1号）；

（14）《天河区人民政府办公室关于印发天河区生命科学产业园开发建设工作方案的通知》（穗天府办函〔2021〕37号）。

1.7.2 有关标准、规范

（1）《投资项目可行性研究指南》；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）；

（4）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（5）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（6）《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2023年度参考造价的通知》（穗建造价〔2023〕131号）。

1.7.3 委托方提供文件

（1）项目规划条件相关资料；

（2）项目相关会议纪要；

（3）其它与本项目相关资料。

1.8 特殊说明

1.8.1 关于项目建设指标的说明

本项目是根据《广州市建设用地规划条件》（穗规划资源条件〔2023〕98号、穗规划资源条件〔2023〕107号、穗规划资源条件〔2023〕108号）以及《广州市城乡规划技术规定》《广州市建设项目停车配建指标规定》，结合天河投资集团提供的概念设计方案等项目资料初

步设定建设指标和标准，并进行相关经济测算。若未来落地实施的项目建设指标或建设实施标准、设计方案出现变化，项目的投资、收益应结合实际情况进行调整。

1.8.2 关于项目装修标准的说明

本项目设定装修标准为部分精装修和部分毛坯。若未来落地实施的项目装修标准出现变化，项目的投资、收益应结合实际情况进行调整。

1.8.3 关于合作费用的说明

根据《天津市医疗项目建设工作专班会议纪要》（穗天卫医建专班会纪〔2024〕4号），龙洞龙汇公司为房产税纳税主体，投资主体按照资产使用费的含税单价为人民币 50 元/月/平方米，以总面积 22795.63 平方米计算，其中资产占用费占比 70%，管理费用占比 30%。资产使用费递增方式为从经营期第 3 年起，每 3 年递增 6%；从经营期第 21 年起，每 5 年递增 6%。合作期间，投资主体对建筑成本高于 5 亿元所造成的房产税增加值以及对因国家税法对房产税税率调节而高于现行税率所产生的增加值负责承担和支付；双方依法确定纳税主体，各付各税。本次合作费用按照上述议案交易底价及递增要求进行测算，具体以最终交易文件及中标文件要求为准。

1.8.4 关于清表费用的说明

根据天河投资集团与龙洞经联社的相关沟通，合作建设本项目需承担本项目地块已经支付的 2350 万元清表费用，并纳入本项目成本。

因此，本项目测算在成本中考虑了 2350 万元的清表费用。

1.8.5 关于项目资金来源的说明

本项目资金来源根据《城市房地产开发经营管理条例》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订）设定，自有资金为最低比例 20%；剩余资金为债务资金，通过银行贷款筹集。项目贷款利率在参考中国人民银行发布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）基础上，结合天河投资集团提供的融资信息，综合考虑当前市场融资环境以及村集体留用地开发项目的特点，初步设定贷款年利率为 3.5%。实施过程中应进一步落实融资渠道，尽量控制融资成本，具体以实际融资成本为准。

1.8.6 关于基准收益率设定的说明

参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），结合《企业绩效评价标准值 2023》中房地产开发业资本收益率平均水平，同时考虑当前房地产市场环境、本项目开发物业的专业性定位及特殊限制因素等对本项目投资的预期影响，综合设定本项目基准收益率为 3.5%。

1.8.7 关于物业租金水平的说明

物业租金水平在考虑物业定位特殊性的基础上，结合物业租赁市场调研评估预测，实施运营在关注该物业运营定位特殊性对经营效益影响的同时，应做好相关产业资源调研、导入及招商运营管理工作，以提升项目运营效益。

1.8.8 关于项目相关税费的说明

本项目税费为根据相关政策文件，从项目角度进行的初步测算结果，未考虑实施过程中可能的税收优惠及税务筹划影响，实施过程中应做好税务筹划工作，具体以实际核准税费为准。

（本页以下为空白）

2 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 国家“十四五”生物经济发展规划的部署要求

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快发展生物经济，国家发改委编制印发《“十四五”生物经济发展规划》，这是我国首部生物经济五年规划，对生物经济以及生物经济的发展目标和任务做出了明确的规定。

当前，生命科学已成为前沿科学研究活跃领域，生物技术成为促进未来发展的有效力量。“十四五”时期是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是生物技术加速演进、生命健康需求快速增长、生物产业迅猛发展的重要机遇期。我国是全球生物资源最丰富、生命健康消费市场最广阔的国家之一，一些生物技术产品和服务已处于第一梯队，新冠肺炎疫情防控取得重大战略成果，依托强大国内市场、完备产业体系、丰富生物资源和显著制度优势，生物经济发展前景广阔。

顺应“以治病为中心”转向“以健康为中心”的新趋势，发展面向人民生命健康的生物医药，满足人民群众对生命健康更有保障的新期待。发展生物经济是顺应全球生物技术加速演进趋势、实现高水平科技自立自强的重要方向，是前瞻布局培育壮大生物产业、推动经济高质量发展的重要举措，是满足生命健康需求快速增长、满足人民对美好生活向往的重要内容，是加强国家生物安全风险防控、推进国家

治理体系和治理能力现代化的重要保障。

2.1.2 粤港澳大湾区生物医药产业高质量发展的行动要求

粤港澳大湾区是我国生物医药产业聚集的重要区域，产业实力领先，产业成就突出。

（1）《广东省培育未来生命健康产业集群行动计划》

2024年2月，为贯彻落实省委、省政府关于坚持制造业当家、高质量建设制造强省的具体部署，加快推进新型工业化，前瞻布局未来产业发展，建设具有较强国际竞争力的未来生命健康产业集群，根据《广东省培育发展未来产业集群行动计划编制工作方案》（粤制造强省〔2023〕35号）有关部署，制定《广东省培育未来生命健康产业集群行动计划》。

未来生命健康产业集群主要依托广州、深圳、珠海、中山等地市，重点发展基因技术、细胞治疗、AI+生物医药、合成生物、脑科学与类脑研究等相关方向。规划到2035年，集聚一批具有国际影响力和话语权的创新型企业，不断开辟产业新领域、新赛道，形成若干全球领先的未来生命健康产业高地。

（2）《广州促进生物医药产业高质量发展若干政策措施》

2024年1月，为破解制约广州生物医药产业发展的重点突出问题和关键瓶颈问题，做大做强生物医药战略性新兴支柱产业，培育壮大生物制造产业，强化市级统筹、市区联动，建设全球生物医药创新与产业发展高地，引领大湾区生物医药产业创新发展、集聚发展、生

态化发展、国际化发展，广州市人民政府办公厅制定《广州市人民政府办公厅关于印发广州促进生物医药产业高质量发展若干政策措施的通知》（穗府办规〔2024〕1号）。

考虑到当前促进生物医药产业高质量发展的关键内涵是创新和集聚，不断发展壮大的前提是培育形成完善的产业生态，未来发展方向是推动产业国际化，《政策措施》重点聚焦创新、集聚、生态化、国际化等四大方面，共31条措施。

2.1.3 天河区生物医药与健康产业高质量发展的要求

天河区十四五规划提出在生物医药等领域，发挥辖内高校科研机构、重点医疗机构等集聚优势，积极发展生物制药、研发外包、高端医疗等领域，提升医疗器械关键驱动模块的研发创新能力。

2021年8月，天河区人民政府办公室为加快推动天河区生物医药与健康产业高质量发展，高标准谋划建设专业园区，印发《广州市天河区人民政府办公室关于印发天河区生命科学产业园开发建设工作的通知》（穗天府办函〔2021〕37号）（以下简称“产业园工作方案”），提出打造有特色、规模化的生命科学产业园区。

本项目作为生命科学产业园区近期发展建设的重要项目之一，可为生命科学产业园区提供产业配套，充分落实天河区生物医药与健康产业高质量发展要求。

2.1.4 产业园开发建设对区属国企参与运营管理的要求

产业园工作方案提出“建立健全园区运营管理体制机制，探索委

托区属国企日常运营管理模式，理顺运营架构和流程规范，高标准打造园区服务平台”的要求，天河投资集团作为天河区区属国企，参与项目地块的开发建设及运营管理，是充分响应天河区对区属国企参与运营管理的要求。

2.1.5 推进留用地指标落地兑现和开发利用的要求

本项目地块承接了龙洞经联社电子信息学校、石门堂隧道、中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）3个项目征收留用地选址报批和开发建设工作，有效推进留用地指标快速落地；同时，天河投资集团参与地块的开发建设，推进地块的报批、规划报建、建设运营等工作，有效促进留用地的开发利用，盘活龙洞经联社集体资产，保障集体资产收益，为龙洞经联社集体经济和区域经济高质量发展注入新动力，助力天河东北部片区产业转型升级和构建现代产业体系。

因此，为充分了解地块合作建设模式、经济效益及财务可行性，便于企业内部决策及报上级主管部门审批，天河投资集团引入专业机构对地块的合作建设事宜开展可行性研究，为企业投资决策提供参考。

2.1.6 充分响应发挥国有资本示范引领与促进村企合作共赢的要求

天河区委区政府及天河区医疗项目建设工作专班多次召开会议，研究加快推进项目开发建设相关工作。根据相关会议纪要精神，本项目是区委区政府的重大决策，各方应该要有充分高度的认识和支持，并鼓励区属国企充分发挥国有资本示范引领作用，积极参与项目合作竞投，与村实现合作共赢，共同促进天河区经济高质量发展。

一方面强调该项目为区委区政府重点产业布局项目，为鼓励区属国企积极参与村集体留用地合作项目，该项目投资定性为非企业自主市场化投资项目，不以项目中短期收益盈利为考核目标；一方面要求天河投资集团应会同有关单位加快推进项目建设，结合区生物医药与健康产业发展方向，积极引入一批生物医药与健康产业优质企业进驻，助力全区生命健康产业高质量发展。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 推动片区规划落地和产业配套质量提升

产业园工作方案明确，项目所在片区将打造天河区生命科学产业园，以中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）为依托，以医学、医药、医疗“三医融合”为特色，以推进科研成果转化为导向，带动生物医药与健康产业集聚发展，打造有特色、规模化的生命科学产业园区。天河投资集团根据相关文件要求，将本项目定位为打造成天河区生物医药健康产业基地（一期），符合片区未来规划发展，有利于推动片区规划落地。同时，项目地块的开发建设为生命科学产业园区提供产业配套，有助于促进生命健康产业的发展和创新，促进天河区生物医药与健康产业高质量发展。

2.2.2 促进产业园区定位协调和运营管理水平提升

天河投资集团作为天河区区属国企，参与项目地块的开发建设及运营管理，可保障留用地的开发建设及运营管理符合产业园区定位，有助于促进天河区对园区运营管理体制机制的构建和覆盖企业全生

命周期的综合服务体系的搭建，保障各类企业的发展需求，提升产业发展及园区运营管理水平。

2.2.3 推进留用地开发利用和集体经济发展

村集体经济发展留用地是集体经济发展的重要资源，做好留用地落地开发的要素保障，是推动城乡区域协调发展的重要抓手。当前房地产市场仍处于调整转型中，全国房地产开发投资大环境不明朗，天河投资集团作为区属国企，有政府信用背书，能保障项目的开发与运营，符合龙洞经联社在当前经济环境下对经济发展留用地顺利进行开发与运营的期盼。

同时，可以为村集体带来经济收入，提高村集体的财务状况和发展水平；可以吸引企业进驻，为村民创造就业机会，促进村集体劳动就业；可以改善区域基础设施和环境，提升其形象和吸引力，促进村集体经济的多元化发展。

3 项目地块概况

3.1 现状条件

项目位于广州市天河区龙洞街道广东食品药品职业学院西侧，龙洞北路北侧，中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）南侧。

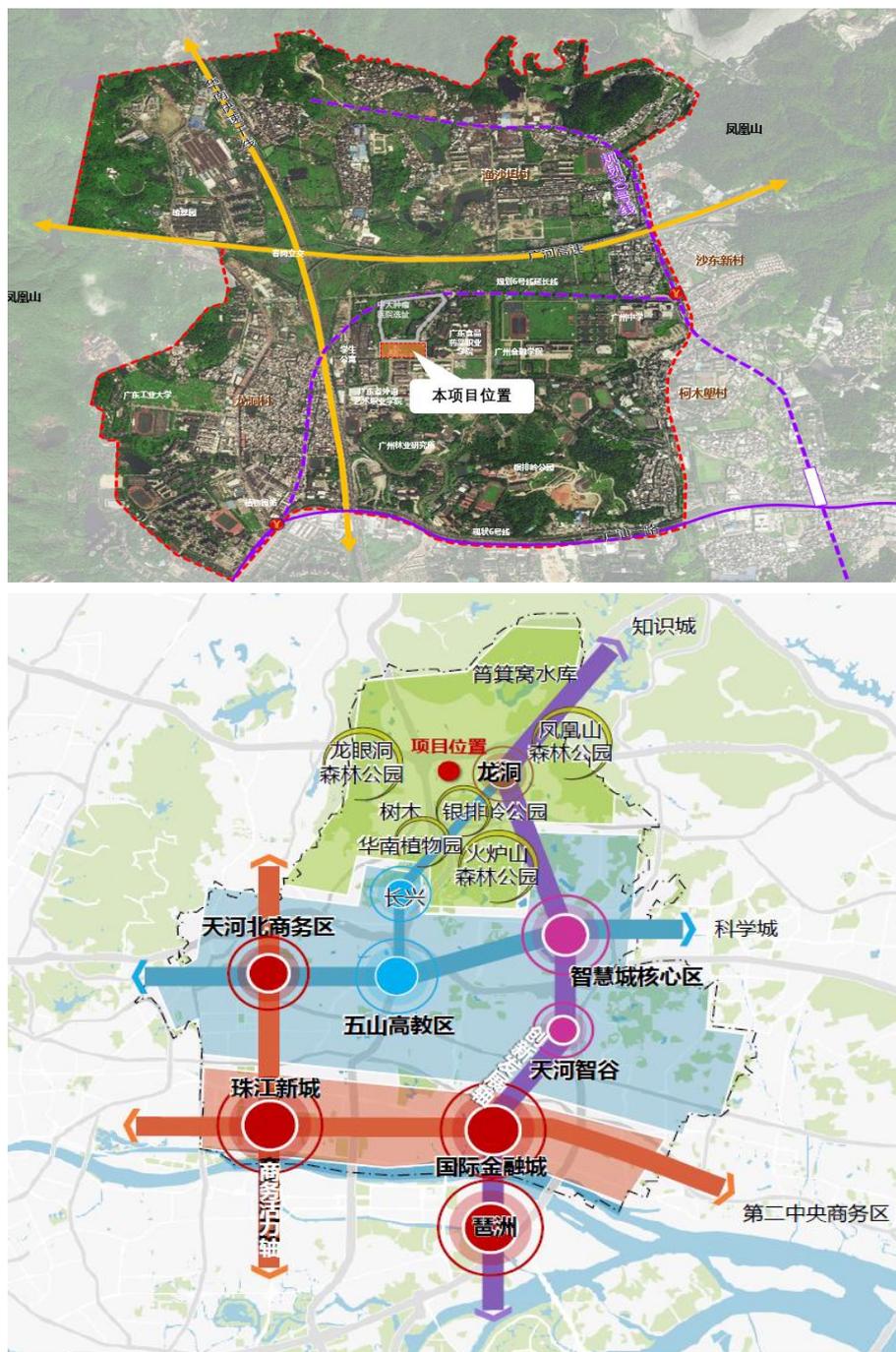


图 3-1 项目位置示意图

目前，项目地块已完成地上清拆和征地补偿协议签署工作，并已进行围蔽。



图 3-2 项目现场照片

3.2 区位配套

3.2.1 交通配套设施

本项目地块外围有 3 条轨道线（含规划）、3 条高快速干道，包括现状地铁 6 号线、规划 6 号线延长线、规划 30 号线，及广河高速、华南快速、广汕一路；周边道路交通主要由迎龙路、龙洞东路、龙洞北路、渔兴路、龙凤路构成。

公共交通方面，项目距离龙洞地铁站直线距离约 1.4 公里，植物园地铁站直线距离约 1.6 公里，步行需约 25-30 分钟；项目附近仅有 84 路、492 路、493 路 3 条公交线路，现状公共交通条件较差。

道路交通方面，外围车辆主要通过迎龙路、龙洞东路抵达项目地块，两条道路现状均为双向四车道，车流高峰期交通拥堵。中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）开办后，周边道路拥堵状况预计将会加重，现状道路条件有待提升。



图 3-3 项目周边道路情况

3.2.2 商业办公配套

周边有较多中小型餐饮服务，但中高档商业配套较少，2公里范围内主要有龙洞北广场、龙洞商业广场、迎龙海悦城、龙洞步行商业街。



图 3-4 项目周边商业办公配套

3.2.3 其它公共配套

项目周边中高等学校密集，有广州金融学院、广东食品药品职业学院、广东省外语艺术职业学院、广州中学；环境配套方面有广东树木公园、银排岭公园、华南植物园、龙眼洞森林公园。

3.3 规划条件

3.3.1 上位规划情况

根据查询广州市国土空间总体规划（2020-2035）及地块所在控规单元控制性详细规划，结合天河投资集团提供的材料，项目地块国土空间总体规划为商业服务业用地，控制性详细规划为商业商务设施用地。项目用作商业商务设施用地开发，符合上位规划要求。

项目地块国土空间总体规划（2020-2035年）叠加示意图

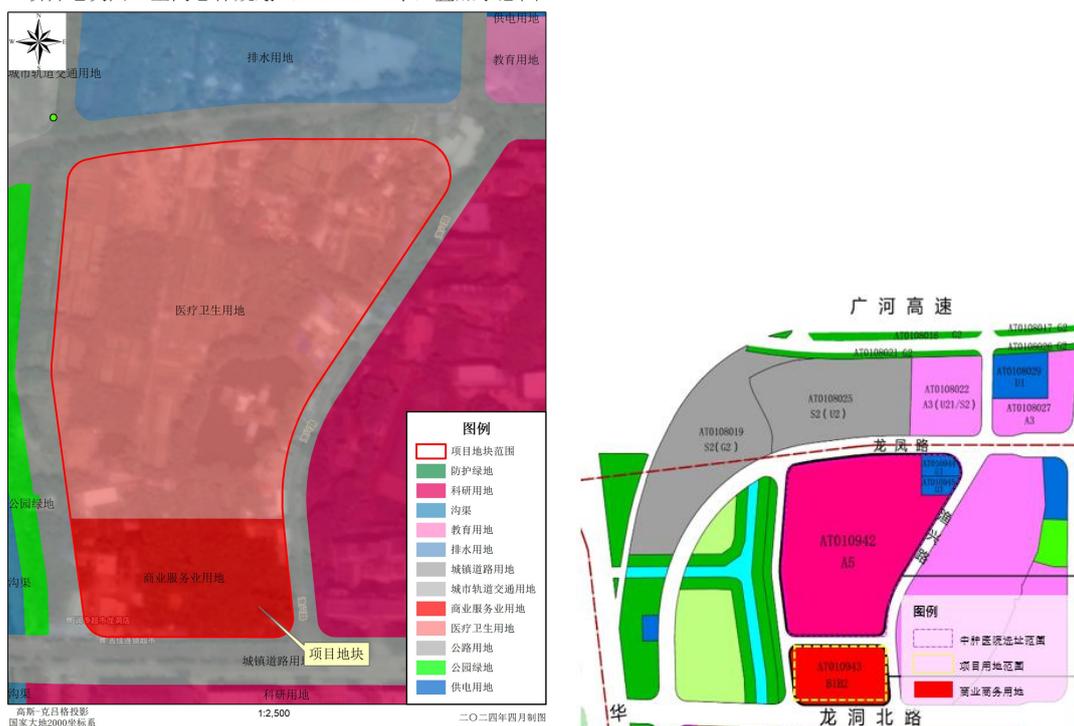


图 3-5 项目相关规划图

3.3.2 地块规划条件

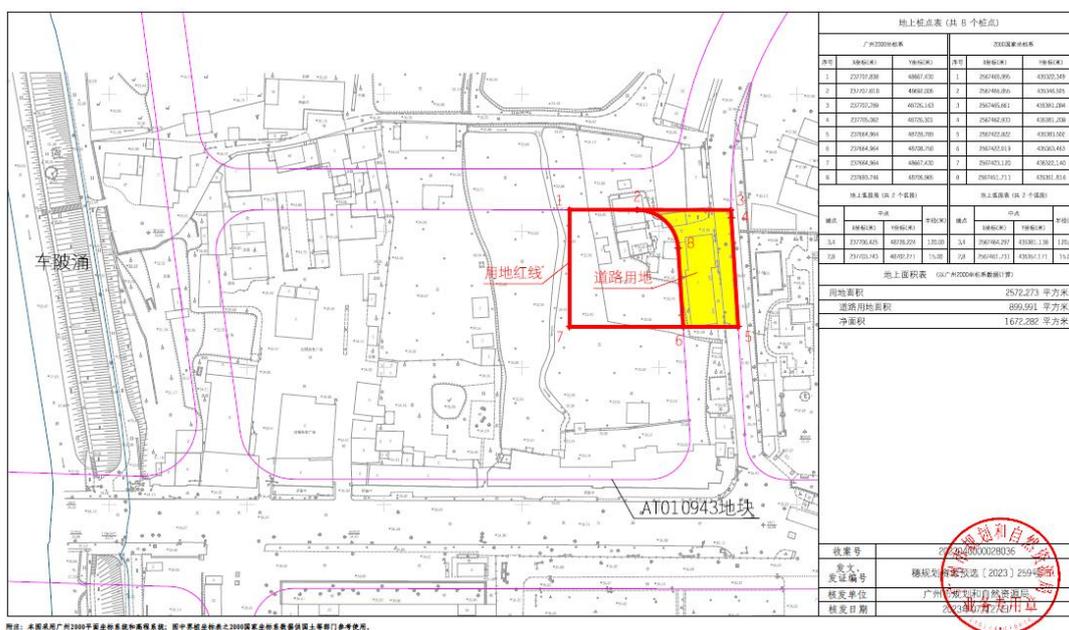
根据《广州市建设用地规划条件》（穗规划资源条件〔2023〕98号、穗规划资源条件〔2023〕107号、穗规划资源条件〔2023〕108

号），项目用地性质为商业用地 B1/商务用地 B2，与控制性详细规划相符，地块用作商业商务用地开发，符合规划要求。具体规划情况如下：

表 2-1 项目用地指标表

序号	指标	数据
1	用地位置	广州市天河区龙洞街道龙洞村东土名“木槎布”
2	地块编码	AT010943
3	用地性质	商业用地 B1,商务用地 B2
4	总用地面积（平方米）	22795.63
5	可建设用地面积（平方米）	16169.76
6	容积率	3.4
7	计容建筑面积（平方米）	54896.48
8	建筑密度	40%
9	绿地率	35%
10	建筑限高（米）	60

建设用地规划红线图



建设用地规划红线图



建设用地规划红线图

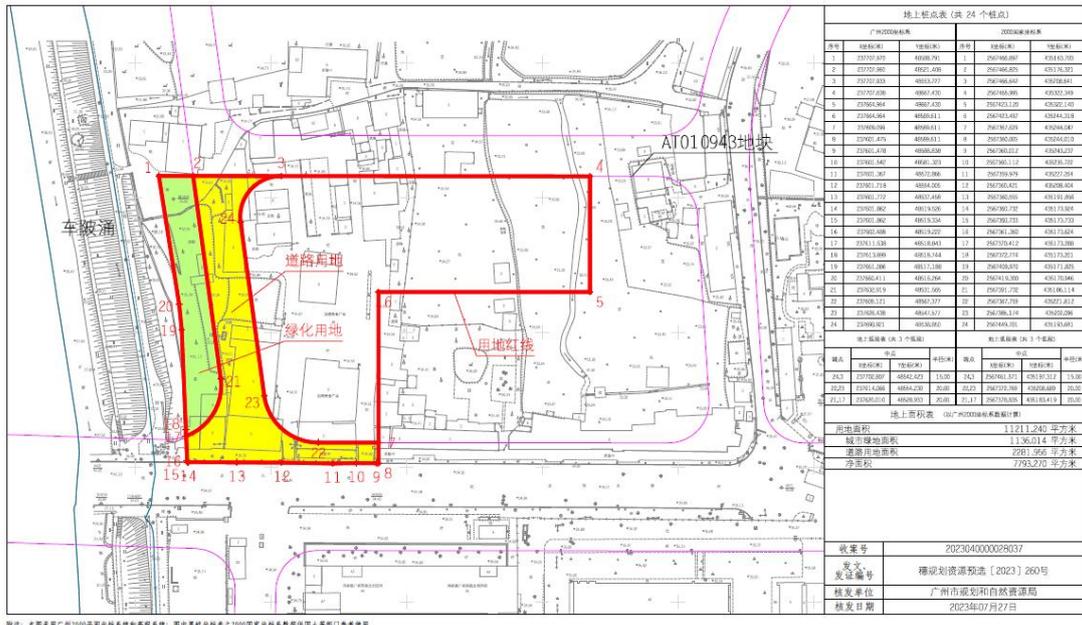


图 3-6 项目建设用地规划红线图

4 项目区域投资环境分析

4.1 区域社会经济环境

4.1.1 广州市社会经济环境

2023年，广州坚持稳中求进工作总基调，全力以赴推动稳增长政策发力见效，形成共促高质量发展合力。一年来，全市经济大盘运行平稳向好，生产形势稳步改善，重点领域需求有效恢复，城市活力持续释放，发展动能不断积蓄，民生保障扎实有力，全年经济在动能转换中推动高质量发展迈出新步伐。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023年，广州市地区生产总值为30355.73亿元，同比增长4.6%。其中，第一产业增加值为317.78亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值为7775.71亿元，同比增长2.6%；第三产业增加值为22262.24亿元，同比增长5.3%。

（1）工业生产企稳改善，新质生产力增长较好

2023年，全市规模以上工业增加值同比增长1.4%，增速比前三季度提高2.4个百分点。主导产业中汽车、电子产品制造业增速均实现转正，对工业企稳发挥支撑作用，全年实现增加值同比分别增长1.5%和0.4%。生物医药产业加快集聚，剔除新冠检测试剂生产影响后，医药制造业增加值同比增长20.9%。营养保健食品、精制茶产量同比分别增长16.6%和39.2%。

（2）规上服务业持续向好，高端专业领域带动作用强

1-11月（错月数据），全市规模以上服务业营业收入同比增长

11.0%，增速升至年内最高。主要行业中，互联网、软件和信息技术服务业同比增长 5.8%。租赁和商务服务业持续向好，实现营业收入同比增长 15.4%。其中，各类大型展会接连举办，带动会议展览及相关服务业加快恢复，同比增长 1.2 倍。两业融合加速推进，科学研究和技术服务业稳定增长 7.2%。

（3）消费市场稳中有升，升级类消费潜能释放

2023 年，全市社会消费品零售总额 11012.62 亿元，同比增长 6.7%。“人间烟火”持续升温，住宿和餐饮业实现零售额同比增长 23.3%。分业态看，线上消费持续活跃，限上批发零售业实物商品网上零售额在连续多年较快增长的基础上继续保持较好增势，同比增长 8.9%，住宿餐饮企业通过公共网络实现餐费收入增长 27.3%。

（4）固定资产投资稳中趋优，高技术制造业投资增势良好

2023 年，全市完成固定资产投资同比增长 3.6%。分领域看，工业投资增长较快，同比增长 21.4%，其中，工业技改投资同比增长 25.9%。高技术制造业投资增势较好，同比增长 19.2%，其中电子及通信设备制造业、医药制造业两大重点行业投资持续保持良好增长态势，同比分别增长 15.5%和 26.6%。基础设施投资增长稳定，同比增长 12.2%。房地产开发投资同比下降 8.7%。民间资本对实体经济的投入加大，民间工业投资同比增长 20.6%，占全部工业投资的比重接近一半。

（5）金融市场运行稳健，信贷持续助力实体经济

2023年，全市金融业保持较快增长势头，实现增加值同比增长7.5%。12月末，全市金融机构本外币存贷款余额16.33万亿元，同比增长8.9%。其中存款余额8.66万亿元、贷款余额7.67万亿元，同比分别增长7.6%和10.5%。中长期贷款余额保持较快增长，住户、企事业单位中长期贷款余额同比分别增长10.1%和13.6%。实体经济、产业发展的信贷支持力度较大，制造业贷款余额同比增长16.3%，租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业、教育等现代服务业贷款余额同比分别增长14.0%、34.6%和22.9%。

总的来看，2023年，广州锚定高质量发展持续发力，新兴领域不断成长壮大，经济增长内生动力稳步增强，主要指标向好态势不断显现。然而，当前经济运行面临的内外压力仍然较大，产业转型升级的结构性问题依然突出，经济回升向好的基础仍待夯实。

4.1.2 天河区社会经济环境

根据广州市地区生产总值统一核算结果，2023年我区实现地区生产总值6551.26亿元，增长5.1%；其中，第一产业增加值为2.77亿元，增长27.6%；第二产业增加值为470.52亿元，增长8.0%；第三产业增加值为6077.98亿元，增长4.8%。

（1）现代服务业支撑有力

2023年，现代服务业实现增加值4672.90亿元，增长4.7%；占GDP比重71.3%，占第三产业比重76.9%。其中，金融业增加值增长7.9%；信息传输软件和信息技术服务业增加值增长4.1%；规模以上

租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业营收（错月数据）分别增长 14.8%、5.2%。

（2）增长动能不断积蓄

战略性新兴产业实现增加值 1898.45 亿元，增长 3.7%，占全区 GDP 比重 29%，同比提升 0.4%。其中，轨道交通、新材料与精细化工、生物医药与健康分别增长 13.5%、6.6%、4.4%。数字经济核心产业实现增加值 1454.51 亿元，增长 4.9%，占 GDP 比重 22.2%，同比提升 0.7%。

（3）消费活力持续释放

全区实现社会消费品零售总额 2152.79 亿元，增长 6.4%，其中，限额以上烟酒类、饮料类等基本生活类商品零售额分别增长 36.6%、22.2%，限额以上化妆品类、金银珠宝类等升级类商品零售额分别增长 40.5%、13.6%。接触性聚集性服务业快速恢复，规模以上文化体育娱乐业营收（错月数据）增长 69.8%；旅行社及相关服务和会展业快速增长，营收（错月数据）分别增长 116.2%、64.4%。住宿餐饮业营业额增长 29.2%，其中，限上住宿餐饮业企业通过公共网络实现餐费收入增长 55.1%。

（4）重大平台项目建设加速推进

145 个区重点建设项目全年完成投资 536.76 亿元，完成年度计划的 118.89%，带动全区完成固定资产投资突破 700 亿元、增长 20%。天河中央商务区位列 2023 年福布斯中国商务中心区前三，合景悠活

项目封顶，粤海天地正式开业，国家数字服务出口基地实现数字服务出口额 20.5 亿美元、增长 14.8%。广州国际金融城澳门国际银行等 10 个项目开工，中国人寿等 10 个项目封顶，汇金中心等 2 个项目完成竣工验收，越秀财富大厦等 11 个项目启动招商，新增产业面积约 100 万平方米。天河智慧城新引进投资亿元以上项目 33 个，咏声、凡拓等 2 个重点产业项目开工，趣炫总部等 4 个重点产业项目竣工投产。

（5）市场主体保持活跃

全年新设企业 10.06 万户，增长 21.9%，占全市的 27.3%；全年新增“四上”企业 1279 家，占全市 20.6%。新增“上市”企业 2 家，新引进 500 强投资项目 12 个、总部型企业 10 家。新认定总部企业 156 家、占全市 29%，全市第一。新洽谈招商入库项目 160 个，签约项目 58 个，注册项目 80 个，协议投资总额 258.76 亿元。

4.2 区域发展规划情况

4.2.1 广州市“十四五”规划

2021 年 5 月，《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（穗府〔2021〕7 号）正式发布。

“十四五”期间，广州市经济社会发展的主要目标是：实现老城市新活力，推动“四个出新出彩”取得决定性重大成就，国家中心城市和综合性门户城市建设上新水平，国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化医疗中心功能大幅增强，省会城市、产业发展、科技创

新和宜居环境功能全面强化，城市发展能级和核心竞争力显著提升，粤港澳大湾区区域发展核心引擎作用充分彰显，枢纽之城、实力之城、创新之城、智慧之城、机遇之城、品质之城更加令人向往。其中，天河区发展指引为：

（1）功能定位：努力建成国家中心城市核心功能枢纽、现代服务业高质量发展先锋、社会主义先进文化展示窗口、现代化国际化营商环境样本示范。

（2）发展重点：大力发展金融业、新一代信息技术、现代商贸业、高端专业服务业和现代都市工业等五大主导产业，布局太赫兹、量子通信等未来产业，形成现代服务业和战略性新兴产业两大产业集群。

（3）重点平台：构建“两轴两带多片区”空间格局。现代服务经济发展轴串联天河中央商务区、天河路商圈、沙河片区，人工智能与数字经济发展轴串联广州国际金融城、天河智慧城（含天河高新区），通过临江高端经济带对接联动广州沿江产业带，中部科技创新带对接联动广深港澳科技创新走廊以及广州科技创新轴。

4.2.2 天河区“十四五”规划

2021年6月，广州市天河区发布《广州市天河区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（穗天府〔2021〕4号）。“十四五”时期，天河区将发挥战略性新兴产业新引擎作用，提升新一代信息技术、现代都市工业两大主导产业发展能级，加快催

生新产业、新技术、新业态、新模式，推动形成战略性新兴产业集群，成为经济高质量发展的重要支撑，打造新旧动能转换示范引领区。

“十四五”时期天河区现代都市工业发展重点领域要求重点发展智能网联新能源汽车、卫星及应用、智能装备、生物医药、都市消费工业、精密仪器等领域，引进能源型、研发型、销售型、结算型工业总部企业。在生物医药领域，发挥辖内高校科研机构、重点医疗机构等集聚优势，积极发展生物制药、研发外包、高端医疗等领域，提升医疗器械关键驱动模块的研发创新能力。重点发展生物药（疫苗、基因工程药、细胞治疗药）；体外诊断（试剂和仪器）；医药研发外包（CRO）；植介入生物医用材料及设备。

4.2.3 生命科学产业园规划定位

2021年8月，广州市天河区人民政府办公室印发《广州市天河区人民政府办公室关于印发天河区生命科学产业园开发建设工作方案的通知》（穗天府办函〔2021〕37号）。

工作方案根据《广东省科学技术厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省卫生健康委员会 广东省市场监督管理局关于印发广东省发展生物医药与健康战略性新兴产业集群行动计划（2021-2025年）的通知》（粤科社字〔2020〕218号）和《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅关于印发〈广州市构建“链长制”推进产业高质量发展的意见〉通知》（穗厅字〔2021〕17号）关于大力发展生物医药与健康产业的工作要求，为加快推动天河区生

物医药与健康产业高质量发展，高标准谋划建设专业园区，并结合天河区作实际制定。

建设目标为：聚焦拟新建的中山大学肿瘤医学科学中心周边规划建设面积约 85 公顷的专业园区，充分发挥中山大学肿瘤医学科学中心的资源集聚带动作用，重点发展医疗人工智能产业、医疗信息化产业、重离子中心、药物研发产业（靶向药等）、医疗器械研发生产（影像设备、内镜器械等）、检验检测以及大健康（康复、疗养等）等领域。天河区生命科学产业园计划分产期建设，建成后将成为集医疗实验室、临床转化、临床中试、检验检测、医药研发、器械研发生产、医疗信息化、科技服务、健康咨询管理、医疗康养等全链条的生命科学产业园。下一步，结合全区骨干型医院建设以及产业发展，规划建设分园区，将天河区建设成为粤港澳大湾区生物医药与健康产业发展高地。

附件



图 4-1 天河区生命科学产业园示意图

4.3 留用地相关政策

4.3.1 省级层面相关政策

自上世纪 90 年代起，广东省探索实施了征地留用地制度，并先后制定出台了《广东省人民政府办公厅印发〈广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）〉的通知》（粤府办〔2009〕41 号）、

《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30 号）等政策文件。2020 年，为推进已落实的征地留用地高效开发利用，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施，省自然资源厅按照省委、省政府《关于对标三年取得重大进展硬任务扎实推动乡村振兴的实施方案》任务分工，出台了《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4 号）。

通知鼓励引入市场主体合作开发，统筹推进留用地开发利用。农村集体经济组织经依法表决通过，拟引入市场主体合作开发留用地的，可先以公开招标方式引入前期服务单位，按照自然资源主管部门出具的规划条件，研究提出留用地合作开发条件，再通过农村产权流转管理服务平台或公共资源交易平台公开选取合作开发主体。同时，要求切实加强留用地批后监管，留用地出让、转让、出租合同中，应当就规划条件、动工开发及竣工时间、闲置处置、土地闲置费收缴、土地使用权收回以及产业准入、投产时间、投资强度、产出效益、节能环

保、运营监管、违约责任等内容作出明确约定，并依约实行土地全生命周期管理。

4.3.2 市级层面相关政策

（1）留用地政策

广州市为推动乡村振兴战略实施，规范留用地管理，促进留用地落地和开发利用，根据广东省征收农村集体土地留用地管理相关文件，出台了《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2024〕5号）。通知明确留用地在推动我市乡村振兴战略实施、保障农村建设用地中的重要作用，在符合法律法规规定的基础上，将留用地和一般建设项目用地区别开来，解放思想、创新思路，进一步优化留用地落地程序，简化规划和用地手续，推进留用地快速落地和开发利用。

（2）合作建设房产税纳税管理

《关于明确一方出地一方出资建造房屋的房产税（城市房地产税）纳税问题的通知》（穗地税发〔2002〕192号）对一方出地、一方出资建造房屋，房屋建成后由出资方使用若干年后交还给出地方的经营行为如何交纳房产税的问题明确如下：

①房产税纳税人的确定

出资方在使用该房产期间无须向出地方支付租金或手续费、管理费等任何款项的，则视为无租使用性质，出资方为该房产的房产税纳税人，即由出资方向地税征收机关缴纳房产税。

②房产税的计税租金的确定

出地方以产权人的名义作为房产税纳税人的，其缴纳房产税的计税租金为：向出资方收取的租金收入（含视同租金收入的其他收益）和视为租金收入的出资方投入建造房屋的资金总额。每月申报缴纳房产税的计税租金公式：月计税租金 = 租金收入（含视同租金收入的其他收益）+ 建造房屋投入的资金总额 ÷（出资方使用该房产的年限 × 12 年）。

③纳税义务发生时间的确定

从租计征房产税的纳税义务发生时间为取得租金收入的当月；从值计征房产税的纳税义务发生时间为房产交付使用的当月。

4.3.3 区级层面相关政策

《广州市天河区人民政府关于印发天河区农村集体资产交易管理实施细则的通知》（穗天府规〔2021〕1号）规定如下：

第十五条：符合下列情形之一的项目，可以采取协商谈判的方式交易：

（一）幼儿园、学校、养老院等公益事业项目和社区居委会、社区垃圾站、卫生服务中心、变电站、邮政所等公共配套服务项目；

（二）地铁、市政建设等政府投资并与农村集体发生经济关系的公共设施建设项项目；

（三）经连续两次采用公开竞投方式交易都因无人报名而未能成功交易的项目；

（四）合同期限 1 年以内的临时性摊档、合同总金额 1 万元以内的物业（土地）等“短小零散”资产出租项目；

（五）旧村全面改造、村级工业园整治提升及其他专项整治等改造清拆前过渡阶段临时出租的项目；

（六）以集体建设用地使用权以外的农村集体资产折价入股、合作建设的项目；

（七）法律、法规和政策规定的其他情形。

本条第一款第（一）项情形采取协商谈判方式交易的项目，交易完成后不得改变项目用途。

本条第一款第（三）项情形采取协商谈判方式交易的项目，必须将最后一次发布的交易文件作为协商谈判的条件，且不得损害集体利益。

拟采取协商谈判方式交易的，由农村集体拟定交易文件，报街道办事处初审同意并经农村集体民主表决通过后，报街道办事处批准，录入天河区农村集体资产管理平台后方可实施。

本条第一款第（四）项情形采取协商谈判方式交易的项目，可由经济联社股东代表大会或经济社股东（户代表）大会授权委托经济联社领导班子成员会议或经济社理事会成员会议具体执行。

第十七条：租赁合同的租赁期限不得超过 20 年。

建设用地合作建设项目中，属于商业、旅游、娱乐用地的，合作年限最高不得超过 40 年（含建设期限）；属于工业、仓储及其他非

住宅用地的，合作年限最高不得超过 50 年（含建设期限）。

农村集体依法拥有合作建设地块使用权（经营权）的年限少于前款规定年限的，合作年限不得超过农村集体依法可使用的年限。

第二十条：拟进行交易的农村集体资产，农村集体应当委托具备法定资质的资产评估机构对资产价值进行评估，并将资产评估结果作为基本参考来确定交易底价。评估程序必须按《广东省农村集体资产管理条例》规定的程序执行。评估结果应当向本组织全体成员公布，公示时间不少于 5 个工作日。

符合第十五条第（一）、第（二）、第（三）、第（四）项和以下情形的公开竞投交易项目可不作资产评估要求，由农村集体参考周边市场价格提出交易底价：

（一）面积 100 平方米以下且年租金 10 万元以内的物业、其他未利用地出租交易项目；

（二）面积 10 亩以下且租赁期限 5 年以内的农用地（耕地、荒地、林地等）出租交易项目。

5 项目市场调研及 SWOT 分析

5.1 留用地合作案例调研

5.1.1 天河区留用地合作案例

根据天河区三资平台交易数据，天河区有凌塘村华观路合作开发项目等共 11 宗村集体建设用地合作开发建设的案例。其中，合作模式有永久权益分割、经营权分割和保底收益 3 种模式。具体案例如下表：

表 5-1 天河区留用地合作案例表

序号	案例名称	合作模式	
1	凌塘村华观路合作开发项目	永久权益分割	垂直分配
2	棠东广棠路 2 号、24-26 号、横岭留用地合作建设项目	经营权分割	垂直分配
3	国际健康城合作开发项目	保底收益+利润分红	
4	国际健康城项目	保底收益	
5	智谷科技金融产业园合作建设项目	经营权分割	垂直分配
6	珠村西元头合作建设项目	经营权分割	垂直分配
7	渔沙坦渔中路地块合作开发建设	经营权分割	垂直分配
8	渔沙坦渔兴东路 8 号原东红化工厂旧物业地块合作兴建	保底收益	
9	智慧金融产业园合作建设项目	经营权分割	垂直分配
10	新能源智能汽车产业园项目	保底收益	
11	科韵路棠下村路段建博汇南面地块加油站合作开发经营项目	保底收益	

5.1.2 白云区“设计之都”案例

根据白云区集体经济组织“三资”管理平台相关公告，以及天河投资集团与白云城投的调研、沟通交流，白云区“设计之都”项目情况及案例研究如下：

（1）地块概况：该地块位于广州市白云区鹤龙街黄边村，北至黄边北路，东至空港大道。总用地面积 14.46 公顷（约 217 亩），总建筑面积约 361415.4579 m²（地上），建筑限高 140 米。

（2）合作期限：40 年。

（3）资产收益费缴纳方式：合作方按建筑物的计容建筑面积（不得低于现行规划的 36.14 万 m²）及地下空间面积计算缴纳资产收益费给招商方。以交地之日 3 年为建设期，建设期满后进入经营期，竞得方开始缴纳资产收益费。经营期内计容建筑面积的资产收益费前三年不作递增，从经营期第四年开始至经营期结束，每三年在前一期价格基础上递增 10%；地下空间面积的资产收益费为固定价每年每月每平方米 ¥10 元，在经营期前二十五年不作递增，从经营期第二十六年开始至经营期结束，每三年在前一期价格基础上递增 10%。合作期满后，地块及建筑物无偿交还招商方使用。

（4）交易底价：为开始缴纳资产收益费首年每月每平方米计容物业资产收益费 ¥25 元（人民币大写：贰拾伍元整）。

（5）收益模式：分短租、长租，其中长租一次性收取 20 年收益用以覆盖投入成本。



图 5-1 广州市白云区鹤龙街黄边片区地块现状

5.2 物业租赁市场调研

5.2.1 龙洞经联社集体物业现状

根据广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台数据，龙洞经联社集体物业量约 83.8 万平方米，其中办公楼约 8.1 万平方米，商铺约 14.2 万平方米，详见下图：

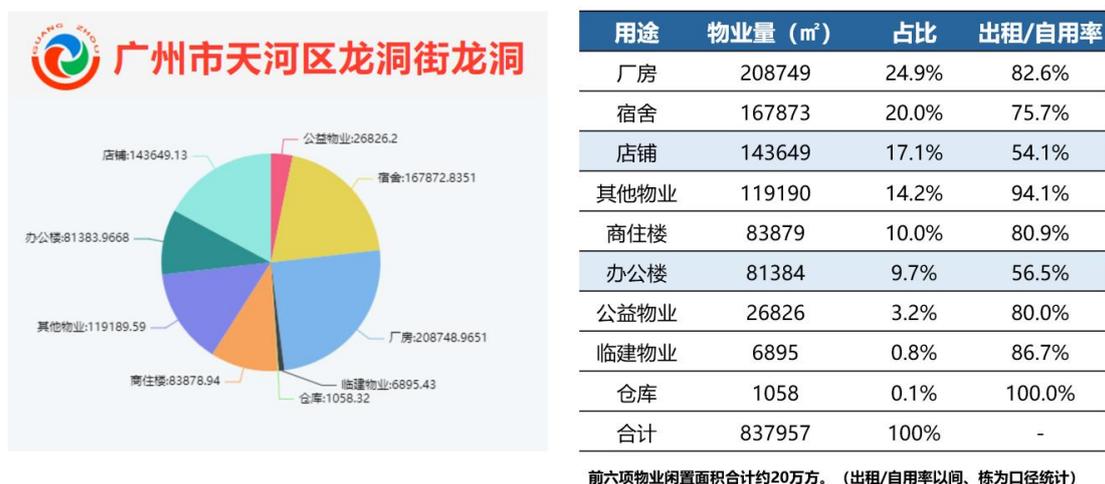


图 5-2 龙洞经联社集体物业现状情况

5.2.2 龙洞经联社集体物业租赁

根据广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台、广州市天河区农村集体资产管理平台数据，周边商业由于具体位置、单个铺位

面积大小以及项目档次对租金影响较大，导致平均租金单价区间跨度较大，在 45-580 元/月/平方米区间；办公整租平均租金单价在 25-45 元/月/平方米区间；龙洞经联社集体物业租赁情况如下：

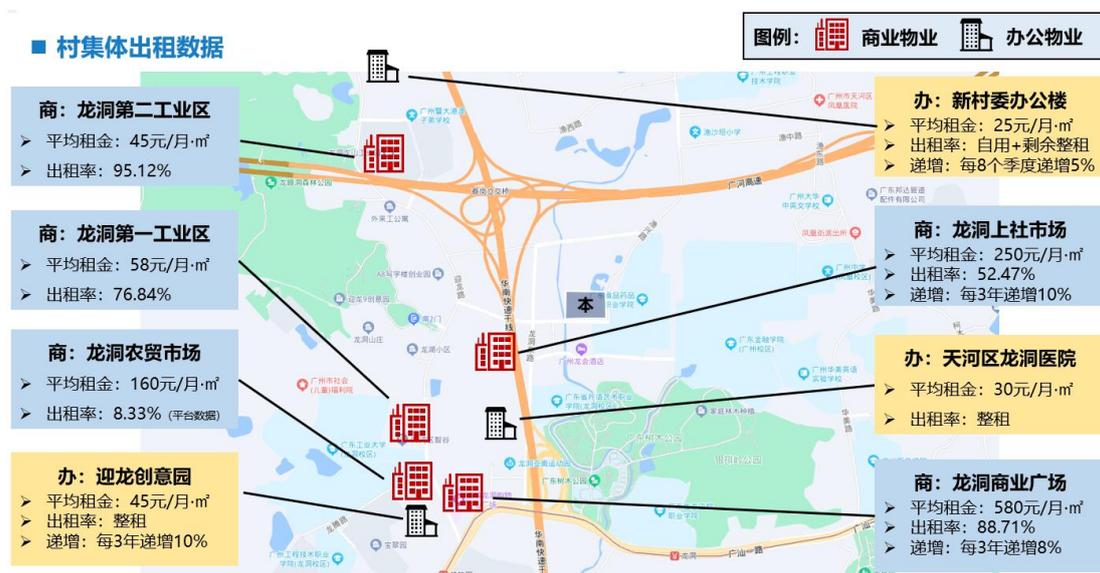


图 5-3 村集体物业租赁情况

5.2.3 项目周边市场物业租赁

根据广州链家、58 同城等数据，周边办公平均租金单价在 50-100 元/月/平方米区间，公寓平均租金单价在 25-55 元/月/平方米区间，项目周边市场物业租赁情况如下：



图 5-4 周边市场物业租赁情况

5.2.4 租赁可比案例

表 5-2 租赁可比案例表

商业物业		
序号	可比实例	租金水平范围（元/m ² /月）
1	龙洞商业广场	580
2	龙洞上社市场	250
3	龙洞农贸市场	160
4	龙洞海悦城	420
5	世纪绿洲	260
办公物业		
序号	可比实例	租金水平范围（元/m ² /月）
1	A8 写字楼创业园	50-60
2	文盛智谷	70
3	科创硅谷	65
4	5 号湾区智谷	80-90
5	迎龙优创汇	75-85
6	华粤百胜务中心	75-85
7	迎龙海悦城	75-100
8	龙洞北广场	45-65
公寓物业		
序号	可比实例	租金水平范围（元/m ² /月）
1	龙洞直街	50-55
2	南门头巷	35-45
3	迎龙路	35-40

5.3 项目 SWOT 分析

5.3.1 项目优势分析（Strength）

（1）项目位置紧邻行业龙头。项目位于中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）南侧，地处天河区生命科学产业园规划核心范围，依托中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）丰富的行业创新要素，扩大辐射带动作用，促进项目招商。

（2）对外交通通达度较高。项目所在区域路网较为完善，周边道路交通主要由迎龙路、龙洞东路、龙洞北路、渔兴路、龙凤路构成，

附近可接入广河高速、华南快速等，驾车 30 分钟可达珠江新城、金融城、琶洲及天河北等核心区域，交通通达性较好。

5.3.2 项目劣势分析（Weaknesses）

（1）生命健康产业初始成熟度低。项目所在片区规划打造的天河区生命科学产业园处于起步阶段，周边尚未形成相关产业集聚，办公氛围主要以无固定产业方向的村级工业园及普通写字楼为主。这对项目打造天河区生物医药健康产业基地（一期）而言存在不利因素，需通过自身招商运营能力挖掘相关企业进驻，对项目招商管理、产业导入要求很高。

（2）单个项目规模体量较小。项目总建筑面积约 8 万平方米，作为天河区生命科学产业园的首期项目而言，项目规模较小，规模效应较难发挥，吸引力较弱。

（3）区域内部交通较拥堵。虽然项目通达性较好，但迎龙路、龙洞东路两条道路现状均为双向四车道，车流高峰期交通拥堵。中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）开办后，周边道路拥堵状况预计将会加重，现状道路条件有待提升。

5.3.3 项目机遇分析（Opportunities）

（1）生物医药产业加快集聚，投资保持良好增长态势。根据 2023 年广东省地区生产总值统一核算结果来看，广州市生物医药产业加快集聚，医药制造业增加值同比增长 20.9%，其中天河区生物医药与健康产业增长 4.4%；医药制造业重点行业投资持续保持良好增长态势，

同比分别增长 26.6%；租赁和商务服务业持续向好，实现营业收入同比增长 15.4%。项目打造为天河区生物医药健康产业基地（一期），与行业现状发展势头相适应，项目具备良好的发展机遇。

（2）区域产业规划利好。片区未来规划发展已形成天河区生命科学产业园开发建设工作方案，对片区产业升级有基础支撑。未来随着区域持续发展，招商引资政策支持力度加大，将不断推进产业高质量发展。

5.3.4 项目威胁分析（Threats）

（1）配套政策支持不足。要建设天河区生物医药健康产业基地（一期），需要有一定的产业基础和政府支持。医疗医药等相关产业园需要与周边的医疗机构和企业合作，形成一个完整的产业链和创新生态系统。同时，政府需要提供相应的政策支持和服务，吸引行业企业进驻，以推动产业园的发展。

（2）市场竞争压力不小。项目周边有较多村级工业园及办公物业，通过升级改造后可提供一定档次和需求的办公场所，如科创硅谷、文盛智谷、A8 写字楼创业园、5 号湾区智谷、龙洞北广场、迎龙海悦城等，可供选择竞品较多。

表 5-3 项目 SWOT 分析表

优势（Strength）	劣势（Weaknesses）
1、项目位置紧邻行业龙头 2、对外交通通达度较高	1、生命健康产业初始成熟度低 2、规模体量较小 3、区域内部交通较拥堵
机遇（Opportunities）	威胁（Threats）
1、生物医药产业加快集聚，投资保持良好增长态势 2、区域产业规划利好	1、配套政策支持不足 2、市场竞争压力不小

5.4 小结

村集体留用地合作建设在市场上已有较多合作案例可供借鉴，需重点关注合作文件条款的设定，同时应根据项目 SWOT 分析，结合未来区域规划发展方向，做好前期项目定位以及产业资源导入等工作。

（本页以下为空白）

6 项目定位及概念设计方案

6.1 项目定位

6.1.1 片区规划发展需求

根据《天河区生命科学产业园开发建设工作方案》，将聚焦拟新建的中山大学肿瘤医学科学中心周边规划建设面积约 85 公顷的专业园区，充分发挥中山大学肿瘤医学科学中心的资源集聚带动作用，重点发展医疗人工智能产业、医疗信息化产业、重离子中心、药物研发产业（靶向药等）、医疗器械研发生产（影像设备、内镜器械等）、检验检测以及大健康（康复、疗养等）等领域。本项目紧邻中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区），按照规划设想，项目定位向上述重点发展领域靠拢，助力推动天河区生物医药与健康产业高质量发展。

6.1.2 初步定位

依托中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）建设带来的发展机遇，打造以生物医药健康产业创新发展为主题，融合高端医疗、医药等产业，服务相关上下游产业研发办公、生产生活配套等需求的生物医药健康产业基地。结合区生物医药与健康产业发展方向，积极引入一批生物医药与健康产业优质企业进驻，助力全区生命健康产业高质量发展。基本业态为生物医药健康产业研发配套商业、生物医药健康产业研发办公平台、生物医药健康产业研发服务用房。

6.2 建筑概念方案

6.2.1 造型设计

根据天河投资集团提供的概念设计方案，建筑整体造型设计上，本项目在造型上需呈现飞鸟型。

6.2.2 建设体量

项目具体建设指标如下：

表 6-1 项目建设指标表

序号	内容		面积 (m ²)
1	总用地面积 (m ²)		22795.63
2	可建设用地面积 (m ²)		16169.76
3	总建筑面积 (m ²)		87397.3
4	计算容积率建筑面积 (m ²)		54896.48
	其中	生物医药健康产业研发配套商业	20730.748
		生物医药健康产业研发办公平台	26608.337
		生物医药健康产业研发服务用房	7557.395
规划区南侧新规划一处垃圾收集站，占地面积 250m ² 可满足控规调整后新增需求			
5	不计算容积率建筑面积 (m ²)		32500.82
	其中	地下室	23444
		架空层	9056.82
6	车位数 (个)		545
7	容积率		3.4

6.2.3 功能分区

项目功能分区拟为：裙楼 1-2 层拟用于布局为商业、实验室（可置换为商业）；裙楼 3-4 层拟租赁给中山大学肿瘤防治中心，用于布局为体检中心、活动中心；北侧塔楼 5-13 层拟租赁给中山大学肿瘤防治中心，其中 5-9 层拟用于布局为考培中心、行政后勤办公，10-13 层拟用于布局为学生宿舍；南侧塔楼 5-13 层拟用于布局为实验室（可置换为办公、酒店）。

6.3 产业导入设想

6.3.1 医疗医药等相关协会资源联动，发挥引领带动作用

通过与医疗医药等协会合作，驱动行业企业进驻，发挥龙头企业产业覆盖面优势，实现产业链稳定发展，带动产业链供应链上下游中小企业共同成长，以及产业集群集聚发展。

6.3.2 寻求政府资源导入，促进多方合作共赢

通过广州市、区政府现有资源和招商平台，梳理生命健康产业相关类型的公司，锁定目标企业，筛查符合项目条件者，引入洽谈，促进多方合作共赢。

6.3.3 借助中肿中心医疗行业优势，筛选并导入产业资源

通过与中肿中心进行战略合作，提升招商引资效能，导入产业资源，共同促进天河区生命科学产业园高质量发展。

6.4 产业导入意向企事业单位调研

6.4.1 拟引入企事业单位基本条件

- （1）经营范围应符合生物医药健康产业要求；
- （2）运营情况良好，在行业内有一定知名度及良好的声誉；
- （3）有致力于成为生物医药健康行业的高端品牌、国际品牌的长远规划。

6.4.2 意向进驻企事业单位简介

（1）中山大学肿瘤防治中心

中山大学肿瘤防治中心（中山大学附属肿瘤医院、中山大学肿瘤

研究所）成立于 1964 年 3 月，是全国规模最大、学术力量最雄厚的集医疗、教学、科研、预防于一体的肿瘤学基地之一，在全国尤其是华南地区及港澳台的相关工作中发挥着龙头作用，学科地位、综合实力居全国领先水平。

中山大学肿瘤防治中心主办英文学术期刊 *Cancer Communications*（《癌症通讯》杂志），多次入选“百种中国杰出学术期刊”和“中国最具国际影响力学术期刊”。近五年，逾 71 项来自临床一线的研究成果得到国际公认。

（2）广州白云山医药集团股份有限公司

广州白云山医药集团股份有限公司是广州医药集团有限公司控股的上市公司（A 股 600332，H 股 00874），主要从事：（1）中西成药、化学原料药、天然药物、生物医药、化学原料药中间体的研究开发、制造与销售；（2）西药、中药和医疗器械的批发、零售和进出口业务；（3）大健康产品的研发、生产与销售；（4）医疗服务、健康管理、养生养老等健康产业投资等。拥有陈李济药厂、敬修堂药业、王老吉药业、奇星药业等 12 家中华老字号，主要中药产品包括消渴丸、清开灵系列、夏桑菊颗粒系列、华佗再造丸、安宫牛黄丸、王老吉凉茶王老吉小儿七星茶、追风透骨丸等，主要化学药产品包括头孢硫脒、头孢克肟、阿莫西林、枸橼酸西地那非等；主要大健康产品包括王老吉凉茶、灵芝孢子油软胶囊等。

（3）广东天普生化医药股份有限公司

广东天普生化医药股份有限公司作为上海医药集团的成员公司之一，成立于 1993 年，总部位于广州东部智慧城核心区，占地面积 50000 平方米，是一家专注于生物医药研发、生产和营销的生物制药公司。凭借着优秀的企业文化和完整的人才培养体系，连续六年荣获由杰出雇主调研机构颁发的“中国杰出雇主证书”。

天普药业拥有美国发明专利 1 项，国家发明专利 54 项。2016 年，入选工信部“中国生物制药企业百强”榜单并荣列第 4 位；2017 年，荣膺由国家卫计委药政司颁发的“医药创新奖”。连续几年被中国医药工业信息中心评为“中国医药工业最具投资价值企业 10 强、最具成长力企业 10 强、中国创新力医药企业”。

（4）广州达安基因股份有限公司

广州达安基因股份有限公司是以体外诊断技术为主导的，集临床检验试剂和仪器的研发、生产、销售以及全国连锁医学独立实验室临床检验服务为一体的生物医药高科技企业。公司于 2004 年 8 月在深圳证券交易所挂牌上市。

公司总部设在广州科学城的国家高技术产业化示范工程项目基地内。该基地占地 42902 平方米，总建筑面积 36350 平方米，建有综合办公大楼、科研中心大楼，配备了国际先进的生产科研设备及仪器，建设有通过国家药品质量管理体系（GMP）、医疗器械质量管理体系（YYT0287/ISO13485）、欧盟生产质量标准（CE）和加拿大卫生署（CMDCAS）认证的诊断试剂、仪器和配套软件的生产体系。公

司坚持以“科技创新、质量为本、守法诚信、服务至上”为质量方针，严格按照质量管理体系要求实行科学管理，诊断产品取得百余项国内药品及医疗器械注册证书，二十余项 CE 与 CMDCAS 证书，为公司产品进入国内及国际市场提供了有力保证。

（5）广州市达瑞生物技术股份有限公司

广州市达瑞生物技术股份有限公司是广州达安基因股份有限公司的子公司，成立于 2003 年，是集体外诊断产品、医学检测、创新孵化为一体的生物医药高新技术企业。

公司专注于解决临床诊断需求，致力于打造一流的诊断技术平台，通过自主研发、引进国外先进技术及与国际优秀品牌厂家合作等方式，现已形成完成丰富的临床应用产品系列，主要客户为国内各级医院以及各类专业的检测机构，产品及仪器主要运用于产前筛查、新生儿筛查、肿瘤筛查及肿瘤个体化用药指导、传染病检测、激素检测等方面。持有已获准入证书产品 144 项，软件著作权 12 项，国家授权专利 28 项商标 26 项。

（本页以下为空白）

7 项目实施方案

7.1 项目地块合作模式

根据前期与龙洞经联社的沟通结果以及上级主管部门的意见反馈，确定本项目合作模式为合作建设。具体如下：

①龙洞经联社提供项目用地的土地使用权；投资主体负责项目建设及开发、运营资金及技术、资源，进行项目合作开发建设。

②建设期 2 年计入项目合作（经营）期限，合作（经营）期限共 40 年。

③合作（经营）期限内，龙洞经联社拥有本项目土地和项目建筑物（地上、地下）、构筑物的所有权；投资主体对项目建筑物、构筑物享有占有权、使用权、经营和收益权。

④龙洞经联社享有每月固定收益的权利。其中，建设期免缴费用；经营期拟按总用地面积 22795.63 平方米为交易面积，交易底价为 50 元/月/平方米（其中管理费占 30%），从经营期第 3 年起，每 3 年递增 6%，从经营期第 21 年起，每 5 年递增 6%，按月支付；合作期间相关税费按各付各税执行。

⑤合作期限届满后，本项目包括但不限于全部建筑物、构筑物，不可移动、拆卸的设施设备，公建配套设施，水电及消防设施等全部无偿归龙洞经联社所有；投资主体应无条件配合全部移交工作。

7.2 项目实施计划

7.2.1 产业园推进时序

根据《广州市天河区人民政府办公室关于印发天河区生命科学产业园开发建设工作方案的通知》（穗天府办函〔2021〕37号），天河区生命科学产业园规划建设时序如下：

近期（2021-2025年）：面积约23.2公顷，其中含中大肿瘤医学科学中心用地7.6公顷、产业居住配套用地2.5公顷。拟引入医疗实验室、医疗器械研发及生产、科研临床转化临床中试平台、检验中心等。

中期（2025-2030年）：面积约35.12公顷。拟引入医药实验室、检验检测中心、医疗人工智能产业、医疗信息化、医疗药品研发及生产等产业。

远期（2030-2035年）：面积约26.5公顷。结合整体产业发展情况进一步考虑，拟引入医疗研发、综合服务、重离子中心、医疗科技、综合服务、健康疗养等产业。

本项目为天河区生命科学产业园一共开发推进的7个地块之一，作为产业园一期项目开发建设，详见下图：



图 7-1 天河区生命科学产业园示意图

7.2.2 项目进度计划

根据天河投资集团提供的资料，项目工期进度计划初步安排如下：

表 7-1 项目工期进度计划

工作名称	工期	计划开始	计划完成	备注
1. 项目用地获取及报批相关	81	2024/12/19	2025/3/10	本阶段各项工作时长存在不定因素，预计至少需要约 81 天，实际时间以项目具体情况确定
暂按 2024 年 12 月 19 日上三资平台交易公示为目标开展下列工作，预计项目竣工验收时间为 2027 年 6 月 7 日，总工期为 900 日。（备注：以下工期全部为自然日）				
2. 方案设计阶段	115	2024/12/19	2025/4/13	
3. 初设及概算阶段	104	2025/3/14	2025/5/27	
4. 施工图及预算阶段	90	2025/4/8	2025/7/7	
5. 施工招标及施工阶段	700	2025/7/7	2027/6/7	

8 投资估算及资金筹措

8.1 投资估算范围

根据上文合作模式，本项目为留用地村企合作建设项目，因此投资估算不涉及土地成本。

项目投资成本分为建设成本和建设期财务费用。建设成本包括土地清表费、建安工程费、基础设施建设费、工程建设其他费用及不可预见费。

8.2 建设成本估算

参考《广东省建筑工程计价办法》《广东省建筑工程综合定额》，结合广州市当地工程造价文件《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程 2023 年度参考造价的通知》（穗建造价〔2023〕131 号）、《广州市房屋建筑工程技术经济指标》（广州市建设工程造价管理站编制），对本项目建设成本进行估算。

（1）建筑安装工程费。

包括土建工程费、装饰装修工程费、安装工程费等，其中装修标准为：生物医药健康产业研发配套商业约 12369.604 平方米、生物医药健康产业研发办公平台约 10614.656 平方米，生物医药健康产业研发服务用房约 7557.395 平方米，以及公共区域部分精装修，其他部分毛坯。经估算，总建筑面积单价 5202 元/m²。

基础设施建设费。包括用地红线范围内道路、绿化、水电燃、综合管道铺设等室外工程，并考虑项目地下负一层南北地块连通。

(2) 工程建设其他费用。

包括建设单位管理费、工程监理费、前期咨询费、环境影响评价及验收费用、工程勘察设计费、设计咨询费、造价咨询费、检验监测费、工程保险费、场地准备及临时设施费、白蚁防治费、噪音监测、树木保护评价费、高可靠性用电增加费、绿色建筑咨询费、城市配套设施费、BIM 技术应用费等，具体项目根据有关文件规定计取或暂估；土地清表费，按照实际情况 2350 万元计取。

(3) 不可预见费。按上述 2 项费用总额的 5%估算。

综上，本项目总投资 61213 万元（含 2350 万元土地清表费）。其中，开发建设成本 59918 万元（折合总建筑面积建设成本 6856 元/m²），建设期财务成本 1295 万元。

表 8-1 项目总投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）			技术经济指标			总投资
		建安工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位造价（元）	
一	工程费用	48197	0	48197				78.74%
1	地下室部分	16645	0		m ²	23444.00	7100	
1.1	土建成本	12894	0		m ²	23444.00	5500	
1.2	装饰装修工程	2110	0		m ²	23444.00	900	
1.3	安装工程	1641	0		m ²	23444.00	700	
2	生物医药健康产业研发配套商业	10150	0		m ²	20730.75	4896	
2.1	土建工程	4768	0		m ²	20730.75	2300	
2.2	装饰装修工程	2273	0		m ²	20730.75		
(1)	毛坯	418	0		m ²	8361.14	500	
(2)	精装修	1855	0		m ²	12369.60	1500	
2.3	安装工程	3109	0		m ²	20730.75	1500	
3	生物医药健康产业研发办公平台	12503	0		m ²	26608.34	4699	
3.1	土建工程	6120	0		m ²	26608.34	2300	

3.2	装饰装修工程	2392	0		m ²	26608.34		
(1)	毛坯	800	0		m ²	15993.68	500	
(2)	精装修	1592	0		m ²	10614.66	1500	
3.3	安装工程	3991	0		m ²	26608.34	1500	
4	生物医药健康产业研发服务用房	4081	0		m²	7557.40	5400	
4.1	土建工程	1738	0		m ²	7557.40	2300	
4.2	装饰装修工程	1209	0		m ²	7557.40	1600	
4.3	安装工程	1134	0		m ²	7557.40	1500	
5	不计容架空层	2083	0		m²	9056.82	2300	
6	基础设施建设费 (室外工程)	2735	0		m²	22796	1200	
二	工程建设其他费用		8868	8868				14.49%
1	建设单位管理费		522					
2	工程监理费		818					
3	前期咨询费		316					
3.1	控制性详细规划 修改及三评		72					
3.2	建设方案(项目 建议书)编制费		10					
3.3	可行性研究报告 编制费		22					
3.4	节能评估费		9					
3.5	社会稳定风险分 析报告		18					
3.6	卫生学评价		2					
3.7	辐射安全许可证 环评		39					
3.8	职业病危害评估		41					
3.9	洪涝安全评估		5					
3.1	市场评估咨询		5					
3.11	前期工程咨询		93					
4	环境影响评价及 验收费用		14					
4.1	编制环境影响报 告表		12					
4.2	评估环境影响报 告表		2					
5	工程勘察设计费		1629					
5.1	工程勘察费		386					

5.2	基本设计费		1243				
6	设计咨询费		347				
7	造价咨询费		408				
7.1	全过程造价咨询服务（施工阶段全过程）		354				
7.2	概算审核费		54				
8	检验监测费		964				
9	工程保险费		145				
10	场地准备及临时设施费		156				
11	白蚁防治费		26				
12	噪音监测		1				
13	树木保护评价费		16				
14	高可靠性用电增加费		128				
15	城市配套设施费		722				
16	BIM 技术应用费		306				
17	土地清表费		2350				
三	预备费		2853	2853			4.66%
1	基本预备费		2853	2853			
2	涨价预备费		0	0			
四	建设投资（一+二+三）	48197	11721	59918			
五	建设期利息		1295	1295			2.12%
六	项目总投资（一+二+三+四）	48197	13016	61213			100%

8.3 项目建设投资计划

8.3.1 建设工期及用款计划

根据投资主体对项目推进计划，设定项目建设期从 2025 年开始至 2027 年结束，预计约 2 年，具体用款比例如下表，预计第一年用款 17155 万元，第二年用款 40029 万元。

表 8-2 项目用款计划

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年
1	用款比例	100%	30%	70%

1.1	建设成本	100%	30%	70%
2	用款金额（万元）	59918	17975	41943
2.1	建设成本（万元）	59918	17975	41943

8.3.2 资金筹措及还本付息

（1）资金筹措计划

结合房地产开发企业自有资金要求，本次项目投资资金来源包括自有资金和开发贷款，其中自有资金根据《城市房地产开发经营管理条例》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订）规定的最低比例，按项目总投资的 20% 设定，优先偿还经营收入不足以抵扣银行利息的部分后投入建设成本，其余投资资金（建设成本）通过开发贷款解决。项目投入资金具体构成如下：

表 8-3 项目资金筹措构成表

序号	资金筹措方式	资金（万元）	比例
1	自有资金	12243	20%
2	开发贷款	48970	80%
3	合计	61213	100%

（2）还本付息计划

项目贷款利率在参考中国人民银行发布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）基础上，结合天河投资集团及天投城建提供的融资信息，综合考虑当前市场融资环境以及村集体留用地开发项目的特点，初步设定贷款年利率为 3.5%。

设定每年优先偿还银行利息，当期无经营收入时暂不偿还银行本金，当期有经营收入时在扣除当期相关经营及税费支出后根据当期经

营业收入及资金结余情况偿还一定比例银行本金。

8.4 项目总投资

本项目总投资 61213 万元（含 2350 万元土地清表费）。其中，开发建设成本 59918 万元，建设期财务成本 1295 万元。

8.5 项目经营收入及相关费用

8.5.1 出租计划

项目建设期为 2 年，运营期为 38 年，主要业态为生物医药健康产业研发配套商业、生物医药健康产业研发办公平台、生物医药健康产业研发服务用房，配套有车位。预计第 3 年开始对外出租，到第 5 年出租率稳定在 95%。

表 8-4 各物业出租计划表

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 40 年
1	生物医药健康产业研发配套商业出租率	建设期		80%	90%	95%	95%
2	生物医药健康产业研发办公平台出租率			80%	90%	95%		95%
3	生物医药健康产业研发服务用房出租率			80%	90%	95%		95%
4	车位出租率			80%	90%	95%		95%

8.5.2 经营收入

项目经营收入包括生物医药健康产业研发配套商业出租收入、生物医药健康产业研发办公平台出租收入、生物医药健康产业研发服务用房出租收入、车位出租收入、物业管理收入。根据上述项目调研分析，物业租金水平在考虑物业定位特殊性的基础上，结合物业租赁市

场调研评估预测。

设定现时点项目生物医药健康产业研发配套商业首层出租单价为 127-130 元/m²/月，生物医药健康产业研发配套商业负一层、二层出租单价为 78-79 元/m²/月，生物医药健康产业研发配套商业三、四层出租单价为 58 元/m²/月，生物医药健康产业研发办公平台出租单价为 64-65 元/m²/月，生物医药健康产业研发服务用房出租单价为 57 元/m²/月，车位出租单价为 550 元/个/月，物业管理收入为 14 元/m²/月。以上出租单价递增率均按每 3 年递增 6%进行设定。

经测算，项目经营周期内，项目总收入 286457 万元，其中出租收入 253353 万元、物业管理收入 33104 万元。出租收入包括生物医药健康产业研发配套商业出租收入 101354 万元，生物医药健康产业研发办公平台出租收入 106688 万元，生物医药健康产业研发服务用房出租收入 26701 万元，车位出租收入 18610 万元。

8.5.3 合作成本

根据投资主体前期与龙洞经联社沟通达成的合作约定，本项目合作建设议案关于合作费用为建设期免缴费用，经营期拟按总用地面积 22795.63 平方米为交易面积，交易底价为 50 元/月/平方米（其中管理费占 30%），从经营期第 3 年起，每 3 年递增 6%，从经营期第 21 年起，每 5 年递增 6%，按月支付；合作期间相关税费按各付各税执行。

根据测算，40 年合作成本为 73229 万元。

8.5.4 经营费用

经营费用包含招商运营管理费和物业管理成本，招商运营管理费包括参与项目工作的职工薪酬、业务招待费、办公费、咨询费、租赁代理费、租赁佣金、营销推广费、广告策划、广告咨询费、品牌建设费、市场研究费、客户关系费用等费用；物业管理成本包括管理服务人员薪酬、设备运营及维护费用、管理区域清洁费用、绿化养护费用、相关办公费用等，经营期首年需要考虑较大的招商运营等费用，暂按760万元；经营期第2、3年每年560万元；经营期第4年起每3年递增6%。经营期内，项目经营费用为30838万元（取整）。

8.5.5 经营税金及附加

本项目可行性研究过程采用的税金税率为国家相关法律法规规定的税率，不考虑因特殊条件而享受的优惠政策。

（1）增值税

2016年3月23日，财政部国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）等文件，一般纳税人适用一般计税方法，出租不动产适用税率为9%。

应纳增值税=销项税额-进项税额。其中：

销项税额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+适用税率）×适用税率；

进项税额=当期的全部进项税额÷（1+适用税率）×适用税率。

（2）城市维护建设税

城市维护建设税，是指按增值税、消费税的实缴税为计税依据，专用于城市维护建设而征收的一种税，依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税按增值税税额的 7.0% 计收。

（3）教育费附加

依据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号），教育费附加按增值税税额的 3.0% 计收。

（4）地方教育附加

根据《印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》（粤府办〔2011〕10 号），地方教育附加按增值税税额的 2.0% 计收。

（5）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令 第 11 号令），财产租赁合同包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等，印花税额按租赁金额 0.1% 计收。

（6）城镇土地使用税

根据《广州市人民政府关于印发广州市城镇土地使用税适用税额调整方案（2022 年修改）的通知》（穗府规〔2022〕3 号），项目位于广州市天河区龙洞街，土地等级为四级，城镇土地使用税取值为 6 元/平方米/年。

表 8-5 项目经营税金及附加明细表

序号	项目	金额（万元）
1	增值税	10639

序号	项目	金额（万元）
2	城市维护建设税	745
3	教育费附加	320
4	地方教育附加	213
5	印花税	253
6	城镇土地使用税	521
合计		12693

8.6 财务评价

8.6.1 财务评价依据与原则

8.6.1.1 评价依据

依据《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲(2023年版)》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）及国家现行财税政策、会计制度与相关法规等要求，并根据项目实际情况进行评价。

8.6.1.2 评价原则

（1）本经济评价遵循定量分析为主，定性分析为辅，动态分析与静态分析相结合的原则；

（2）本经济评价遵循效益与费用计算口径一致的原则。

8.6.1.3 评价基础

（1）以现有市场发展趋势进行未来市场走向定性分析；

（2）按同类型项目、同功能项目现有市场情况进行物业运营预计；

（3）宏观环境保持相对稳定，计算期内税收政策相对稳定。

8.6.1.4 参数选取

基准收益率系指建设项目财务评价中对可货币化的项目费用与效益采用折现方法计算财务净现值的基准折现率。基准收益率反映投资者对相应项目占用资金的时间价值的判断，应是投资者在相应项目上最低可接受的财务收益率。

参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），结合《企业绩效评价标准值 2023》中房地产开发业资本收益率平均水平，同时考虑当前房地产市场环境、本项目开发物业的专业性定位及特殊限制因素等对本项目投资的预期影响，综合设定本项目基准收益率为 3.5%。

8.6.2 盈利能力分析

8.6.2.1 盈利指标说明

（1）财务净现值（FNPV）

现值是指未来预期收益的现在价值。财务净现值 FNPV 是指按照投资者最低可接受的收益率或设定基准收益率 i_c ，将房地产投资项目在计算期内的各种净现金流量，折现到投资期初的现值之和。其表达式为：

$$FNPV = \sum_{t=0}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中：FNPV-财务净现值；CI-现金流入值；CO-现金流出值； $(CI-CO)_t$ -第 t 年的净现金流量；n-项目计算期； i_c -基准收益率。

当 $FNPV > 0$ 时，表明投资项目的收益率不仅可以达到基准收益率或者贴现率所预定的投资收益水平，而且尚有盈余；

当 $FNPV = 0$ 时，表明投资项目收益率恰好等于基准收益率或贴现率所预定的投资收益水平；

当 $FNPV < 0$ 时，表明投资项目收益达不到基准收益率或贴现率所预定的投资收益水平或最低可接受的回报率，甚至可能出现亏损。此时项目不可行，应拒绝。

因此，当 $FNPV \geq 0$ 时，投资项目在财务上才是可取的，值得进一步考虑。

（2）投资回收期（Pt）

项目投资回收期（Pt）是指项目的净收益回收项目投资所需要的时间，是指项目全部投资现金流量表中累计现金流量由负值变为零的时点，一般以年为单位。其表达式为：

$$\sum_{t=0}^n (CI - CO)_t = 0$$

式中：CI-现金流入值；CO-现金流出值； $(CI-CO)_t$ -第 t 年的净现金流量；n 为投资回收期。

投资回收期计算公式为：

投资回收期 = (累计净现金流量开始正值期数 - 1) + (上期累计现金流量的绝对值 ÷ 当期净现金流量)

8.6.2.2 相关财务报表

（1）损益表

损益表，又称为利润表，用于反映项目计算期内各年营业收入、总成本费用、利润总额等情况，用于计算净利润等评价指标。项目损

益表详见附表。

（2）全部投资现金流量表

全部投资现金流量表不分投资资金来源，是以全部投资作为计算基础，用以计算全部投资所得税前及所得税后的财务内部收益率、财务净现值及投资回收期等评价指标的计算表格。其目的是考察项目全部投资的盈利能力。项目全部投资现金流量表详见附表。

8.6.2.3 盈利指标计算结果

本项目对应的盈利能力评价指标计算结果如下表。

表 8-6 项目盈利能力指标一览表

序号	盈利能力指标	数值
1	税后财务净现值（万元）	967
2	内部收益率（%）	3.59
3	投资回收期（年）	24.38

8.6.2.4 项目盈利能力评价

根据上述测算结果，本项目税前利润总额 89125 万元，税后净利润 66845 万元；项目税后财务净现值 967 万元大于零；内部收益率 3.59%，大于设定基准收益率 3.5%；投资回收期 24.38 年，能在开发周期能实现投资回收，项目财务上基本可行。

8.6.3 资金平衡能力分析

本项目建设期投资资金来源主要为自有资金和开发贷款，资金运用主要分为开发建设投资、经营税金及附加、土地增值税、借款本息偿还、企业所得税等，具体数据见附表资金来源与运用表。经测算，项目具有基本的资金平衡能力。

8.6.4 清偿能力分析

经测算，项目开发贷款 48970 万元，应计利息 20654 万元，于第 21 年还清本息，合计还本付息 69624 万元。

项目全部贷款及利息可在项目开发周期内偿还完毕。详见项目还本付息表附表。

8.6.5 不确定性分析

8.6.5.1 敏感性分析

敏感性分析是研究和预测项目的主要变量发生变化时，导致项目投资效益的主要经济评价指标发生变动的敏感程度的一种分析方法。如果某变化量变化幅度很小但对某些主要经济评价指标的影响极大，则认为项目对该变量的不确定性是很敏感的。

本项目敏感性分析是针对项目投资的税后净利润、内部收益率、税后财务净现值、动态回收期指标进行的，使用的是单因素敏感性分析法，以合作成本交易底价、生物医药健康产业研发配套商业首层租金单价、生物医药健康产业研发办公平台租金单价、生物医药健康产业研发服务用房租金单价、开发建设成本总价作为变量，测算两个因子在设定变化范围内对相关财务评价指标的影响，从而找出对项目经济指标影响最大的敏感性因素。

合作成本交易底价变动范围设定为-15%、-10%、-5%、5%、10%、15%，其余变量的变动范围设定为-30%、-20%、-10%、10%、20%、30%。

表 8-7 项目敏感性分析表

序号	敏感因子	变动范围	变动值	税后净利润	内部收益率	财务净现值
1	合作成本交易底价 (元/m ²)	15%	58	58798	3.21%	-3025
		10%	55	62184	3.37%	-1367
		5%	53	63719	3.45%	-567
		0%	50	66845	3.59%	967
		-5%	48	69074	3.69%	2037
		-10%	45	71899	3.82%	3424
		-15%	43	73828	3.90%	4358
2	生物医药健康产业研发配套商业首层租金单价 (元/m ²)	30%	169	88172	4.52%	11275
		20%	156	81244	4.22%	7905
		10%	143	73999	3.91%	4443
		0%	130	66845	3.59%	967
		-10%	117	59361	3.25%	-2645
		-20%	104	52983	2.95%	-5775
		-30%	91	45636	2.59%	-9378
3	生物医药健康产业研发办公平台租金单价 (m ² /月)	30%	85	89184	4.56%	11736
		20%	78	82264	4.26%	8382
		10%	72	74141	3.92%	4513
		0%	65	66845	3.59%	967
		-10%	59	60302	3.29%	-2223
		-20%	52	51443	2.87%	-6515
		-30%	46	44971	2.55%	-9706
4	生物医药健康产业研发服务用房租金单价 (m ² /月)	30%	74	72400	3.84%	3647
		20%	68	70365	3.75%	2678
		10%	63	68885	3.68%	1953
		0%	57	66845	3.59%	967
		-10%	51	64813	3.50%	-13
		-20%	46	63243	3.43%	-772
		-30%	40	61356	3.34%	-1695
5	开发建设成本总价 (万元)	30%	77893	43201	1.91%	-21054
		20%	71902	51357	2.41%	-13474
		10%	65910	59248	2.97%	-6135
		0%	59918	66845	3.59%	967
		-10%	53926	74232	4.30%	7914
		-20%	47934	81618	5.15%	14832
		-30%	41943	89011	6.18%	21734

项目单因子敏感性分析

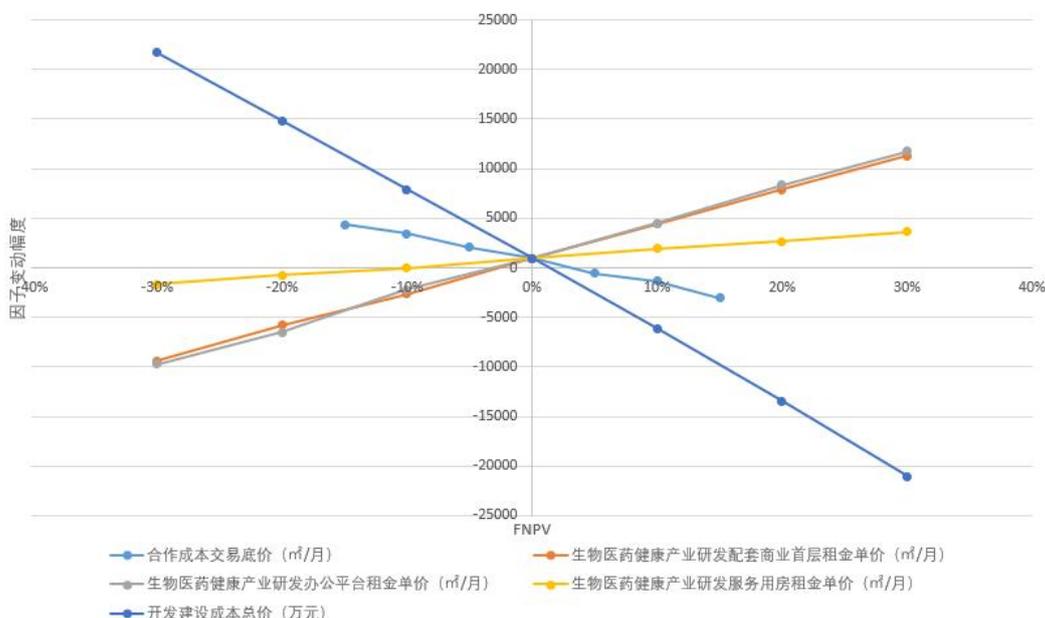


图 7-1 项目单因子敏感性分析图

经分析，财务净现值对生物医药健康产业研发办公平台租金单价、生物医药健康产业研发配套商业租金单价及开发建设成本总价敏感性较高，其波动会对项目财务指标产生较大影响；其次是合作成本交易底价及生物医药健康产业研发服务用房租金单价。因此，在项目运营的过程中，应做好物业经营策略，提高物业经营水平，尽量保持较好的收入水平，同时应严格做好内部成本控制，避免因成本增加减少导致项目亏损。

8.6.5.2 盈亏平衡点分析

用盈亏平衡点分析合作成本交易底价、生物医药健康产业研发配套商业首层租金单价、生物医药健康产业研发办公平台租金单价、生物医药健康产业研发服务用房租金单价及开发建设成本总价以上不确定因素的变化对项目经济效果的影响。当这些因素的变化达到某一

临界值时，项目经济效果处于盈利和亏损临界点。盈亏平衡分析的目的在于找出临界值，即盈亏平衡点，反映投资方能承受的各种重要因素向不利方向变动的极限值，以判断投资方案对不确定因素变化的承受能力，为决策提供依据。

设定项目税后财务净现值等于零，在其他条件不变动、合作成本交易底价达到 52 元/平方米时（取整），项目达到临界点，此时合作成本交易底价为最高值，若高于最高值，项目在财务上开始不可行。在其他条件不变动、开发建设成本总价达到 60751 万元时（取整），折合总建筑面积单价 6951 元/平方米，项目达到临界点，此时开发建设成本总价为最高值，若超过最高值，项目在财务上开始不可行。在其他条件不变动、生物医药健康产业研发配套商业首层租金单价达到 126 元/平方米时（取整），项目达到临界点，此时生物医药健康产业研发配套商业首层租金单价为最低值，若低过最低值，项目在财务上开始不可行；在其他条件不变动、生物医药健康产业研发办公平台租金单价达到 64 元/平方米时（取整），项目达到临界点，此时生物医药健康产业研发办公平台租金单价为最低值，若低过最低值，项目在财务上开始不可行；在其他条件不变动、生物医药健康产业研发服务用房租单价达到 52 元/平方米时（取整），项目达到临界点，此时生物医药健康产业研发服务用房租单价为最低值，若低过最低值，项目在财务上开始不可行。

表 8-8 盈亏平衡点分析

敏感因素	基本方案 结果	临界点计算（项目税后财务净现值 为零时的临界点）		变动幅度
		最高值	最低值	
合作成本交易底价 (m ² /月)	50	最高值	52	4.00%
生物医药健康产业研发 配套商业首层租金单价 (m ² /月)	130	最低值	126	-3.08%
生物医药健康产业研发 办公平台租金单价 (m ² /月)	65	最低值	64	-1.54%
生物医药健康产业研发 服务用房租金单价 (m ² /月)	57	最低值	52	-8.77%
开发建设成本总价 (万元)	59918	最高值	60751	1.39%

8.6.6 财务评价小结

基于项目开工建设、运营均按设定计划顺利开展的前提下，对项目的盈利能力、资金平衡能力和清偿能力进行评价。

经初步测算，预计项目总成本为 197332 万元。其中总投资 61213 万元，包括建设成本 59918 万元、建设期财务费用 1295 万元；项目总费用为 136119 万元，包括合作成本 73229 万元、运营期财务费用 19359 万元、经营费用 30838 万元、经营税费及附加 12693 万元。可实现税后净利润 66845 万元；税后财务净现值 967 万元，大于零；投资回收期 24.38 年，可在项目开发周期收回投资资金。

由上述财务评价结果来看，该项目在满足上述前提条件基础上，项目能够实现盈利，具备基本的资金平衡能力和清偿能力，在财务上基本可行。

表 8-9 项目主要经济指标表

序号	项目	数值	单位
1	项目总收入	286457	万元

序号	项目	数值	单位
1.1	生物医药健康产业研发配套商业出租收入	101354	万元
1.2	生物医药健康产业研发办公平台出租收入	106688	万元
1.3	生物医药健康产业研发服务用房出租收入	26701	万元
1.4	车位出租收入	18610	万元
1.5	物业管理费收入	33104	万元
2	项目总成本费用	197332	万元
2.1	合作成本	73229	万元
2.2	建设成本	59918	万元
2.3	财务费用	20654	万元
2.3.1	建设期财务费用	1295	万元
2.3.2	运营期财务费用	19359	万元
2.4	经营费用	30838	万元
2.5	经营税费及附加	12693	万元
3	利润总额	89125	万元
4	企业所得税	22280	万元
5	税后净利润	66845	万元
6	税后财务净现值	967	万元
7	税后内部收益率	3.59	%
8	投资回收期	24.38	年

9 项目综合评价

9.1 社会效益

（1）项目的建成将大力推动广州市生物医药健康产业的发展，推动广州市生物医药健康产业与经济社会的协调发展，对构建和谐社会具有重大意义。因此，项目具有较好的社会效益。

（2）项目建设进一步强化了医学、医药、医疗“三医融合”，对推进科研成果转化，带动生物医药与健康人产业集聚发展有着重要的作用，将为提高生命科学产业的发展、人民群众的健康水平做出重大贡献。

9.2 经济效益

（1）项目运营可缴纳增值税、所得税等多种税款，对地方政府税收将作出积极贡献。

（2）项目建成后，每年能为龙洞经联社提供可观的经济收入和就业岗位，对保障村民利益、带动区域经济发展有着巨大作用。

（3）项目的建设实施，增加了对地区建设材料和劳动力的需求，可带动重型机械、钢铁、汽车运输、建材、施工、广告设计、相关专业服务等多个产业的发展，从而成为稳定就业、拉动经济增长的强有力手段，提高地区国内生产总值，促进天河区实现高质量发展。

10 主要风险与应对措施

10.1 合作合同法务风险

10.1.1 风险分析

由于合作的定义是利益共享风险共担，因此对于合作 40 年周期存在一定解读空间，且存在留用地合作建设项目相关司法判决案例，项目存在名为合作实为租赁风险。

10.1.2 风险应对

在合同风险的防范方面，应会同专业的法务人员和合同管理人员对留用地开发过程中涉及到的合同做详细的风险评估，完善合同条款，及时排查涉嫌违法的内容和表述不严密、存在漏洞的条款，避免引来不必要的合同索赔。

10.2 项目经营审计风险

10.2.1 风险分析

项目设定的内部收益率为 3.5%，虽然比同期国债利率高，但相对一般市场化商办项目而言相对较低，且测算的项目回收期较长，投资本项目将存在一定行政审计风险。

10.2.2 风险应对

在项目推进过程中，应做到依法依规、程序完整，做到工作留痕，保留项目推进的各种材料，如会议纪要等，确保审计工作的顺利进行。

10.3 权属限制影响融资风险

10.3.1 风险分析

融资风险是指筹资活动中由于筹资的规划而引起的收益变动的风险。项目资金需求大，需要借助于各种融资工具来筹集资金。由于本项目建成后物业权属归村集体所有，使得项目融资渠道受到一定限制。合理的融资手段，可以有效减少融资成本，降低融资风险。因此，需要投资主体结合相关规定，需求合法合规并且资金成本较低的融资渠道，以实现项目融资成本可控。

10.3.2 风险应对

融资方式合理，融资渠道多样化，可以有效降低融资风险，减少融资成本。本项目为生物医药配套产业，可充分借助国家关于生物医药产业资金支持政策，合法合规寻求融资渠道。同时，若能利用自有资金支持项目开发，提高自有资金比例，可以有效降低融资的难度和风险。

10.4 村集体配合存在不确定性风险

10.4.1 风险分析

（1）村集体项目参与程度

由于项目实施中所有重要决策都要经过村民大会的决议通过才能实施，项目前期的报建、消防验收以及后期的物业出租、工商登记等等都需要以村名义去做，投资主体必须妥善协调好村集体的参与程度，降低由此带来的风险。

从投资主体的角度考虑，村集体不同的参与程度会对项目带来不同的风险。一方面，如果村集体的参与程度过低，则不利于投资主体

处理和政府、村民的关系，也不利于村集体发挥积极性，疏通地方关系，为项目提供有利的开发环境和条件；另一方面，如果村集体的参与程度过高，则可能影响项目决策，延缓开发进度，降低投资主体对项目的控制力等，使项目的开发风险增大。

（2）村民干预风险

留用地本质上是征收安置补偿方式的一种，具有为村民提供长期收益的功能。由于村民个体对留用地项目的了解有限，对政策的理解、区域经济形势的把握、市场实际状况的认识都有所不同，而收益状况的优劣则直接决定村民对留用地项目的认可度。在村民期望收益得不到保障的情况下，容易出现村民干预行为。情况严重的会出现集体上访、静坐等群体性事件。

村民干预行为不仅会影响项目开发的正常进行，而且会影响双方合作关系的稳定性，影响恶劣的甚至会引起政府介入，导致项目开发停滞，严重影响投资主体的投资收益。

10.4.2 风险应对

由于开发过程中的信息不对称，往往难以及时识别和控制村集体方面引起的合作风险。因此，这类风险防范的关键是和村集体建立良好的沟通渠道，及时准确地了解村集体的想法和行动，并对有可能产生的风险做好提前的防范和应对措施。

村集体的参与度应在双方的合作合同中予以明确，严格定义双方的权利和义务。此外，应充分调动村集体管理者的积极性，整合其所

具有的优势资源和关系，为项目开发创造有利条件。同时，及时跟进村集体的决策和行动，通过沟通协商，对潜在的风险行为加以调整或制止。在项目获取阶段，投资主体应配合村集体做好与各级政府部门的沟通工作，确保中商。村集体和投资主体的合作内容及程序应做到公开、透明，可以考虑增加适当的村民监督机制，同时项目的开发进程、收益情况、决策内容等，及时通报和告知村民，提高村民的知情权。对直接涉及村民利益的问题，应及时做好说明、澄清引导和安抚工作，降低村民干预的风险。

10.5 专业物业运营风险

10.5.1 风险分析

（1）市场供求风险

市场供求风险是指由于市场上供给与需求之间的失衡给开发投资者或经营者带来的损失。市场的供给与需求都是动态和不确定的，这也决定了市场中经营者收入的不确定性。房地产市场是区域性市场，主要受本地区的产品供求状况市场竞争程度、竞争规模及竞争方式、消费者购买力和消费偏好、房地产市场的性质、结构及发育程度等多方面因素影响。房地产市场供求风险是投资者面临的最主要的风险，供求风险因成因不同可分为需求风险和供给风险。当市场供大于求时，便会发生供给风险，导致产品租售困难，价格下降，最终使投资主体利益受损；相反，市场需求下降时，如果需求小于供给，便会发生需求风险，导致产品租售困难，价格下降，并最终使投资主体利益受损。

留用地项目的产品进入市场后将面临和同类产品竞争的局面，市场供求直接影响项目的市场表现和最终的投资收益。只有对市场供求关系作出客观、准确的判断，把握入市时机，才可能避免这类风险的发生。

（2）运营风险

建筑工程的完工仅仅是物业开发新阶段的开始，通过后期的合理运作才能实现物业获得升值。因此，只能通过出租模式获利的项目对运营方的经营能力要求更高，容易因市场误判、经验不足等原因最终导致项目经营不善，物业价值降低。

10.5.2 风险应对

在业态规划时，应尽量考虑不同类型的组合，依据不同物业类型的风险特征和市场表现，制定合适的搭配比例，力求选择系统风险最小的投资组合。

在租赁环节，应考虑提前和目标经营者沟通，按照客户需求对方案进行调整，提高物业的针对性，进而保证项目建成时的商户入驻率，提高招商的成功率。同时重点关注与品牌商的洽谈，争取及早达成协议，形成龙头效应为后续的经营出租奠定基础。

如条件允许，在招商、物业管理方面，可以考虑聘请专业的代理机构或管理机构介入，减低因经验不足带来的风险损失。

10.6 工程风险

10.6.1 风险分析

（1）工程质量风险

留用地项目的开发物业需要村集体和业主的长期持有，出色的工程质量是留用地项目长期稳定收益的保障。项目开发投资效果的优劣从某种程度上可以通过质量的好坏来进行评定。

（2）成本控制风险

从成本的构成上分析，占总成本比例最大的一般是土地费用和建筑安装工程费用。由于留用地项目的土地是由村集体提供的，而且村集体对该部分收益有一定预期，因此控制好建安成本成为成本控制的关键。此外，留用地项目因其涉及面广、时间跨度长，对成本控制要求高，需要做好项目成本控制。

（3）工期拖延风险

建设工期是指建设工程从开工起到完成施工合同的全部内容，工程达到竣工验收标准所需时间。影响建设工期的因素很多，概括起来可分为工期延误风险和工期延期风险两种。造成工期延期风险的因素主要有：投资主体不能按合同及时提供开工条件，不能及时支付工程进度款，设计变更及工程量增加，政府管理部门拖延审批时间，停水、停电或异常气候条件导致无法正常开工等。工期延误风险是指由于建设工程承包商因自身原因而导致工期延长的风险，如施工组织设计不当，承包商制定的分包工程无法按时完成等。

项目建设阶段每个环节都有可能造成时间损失，都会使工期拖延。工期一旦延长，不仅会导致投入资金利息的增加，管理费用的增加，

投资回报率的降低，而且会影响项目上市的时间，错过最佳的出租时间，同时还会承担因逾期交付而带来的违约损失、信誉损失。

10.6.2 风险应对

对于工程风险的防范而言，最有效的方法是采用目标控制和计划控制，对涉及工程的成本、工期、质量、安全制定详细的目标，对各项工作和行动进行事先规划安排，保质保量地落实人事、责任、资金、材料、设备和技术。同时运用行为控制，加强对施工人员的管理和教育，提高管理人员的质量、安全风险防范意识。同时建立有效的质量、安全管理体系，落实专人负责工程的质量监督和安全检查，定期进行全面的质量和安全隐患排查，将风险隐患扼杀在萌芽中。

而对于成本控制风险，又可以采用转移风险的方式实现风险规避。在签署工程承包合同时，可以优先考虑固定工程价格，或采用部分固定、部分浮动的方式，从而将原材料价格变动，物价提高的工程成本风险成功转嫁给工程承包商。

在建设过程中，一旦发生风险事件，应及时保护现场，收集事故证据，为索赔和反索赔做好充足准备。

10.7 其他一般风险

10.7.1 政策环境风险

10.7.1.1 风险分析

（1）留用地政策风险

留用地政策直接关联留用地项目开发的全过程，《广东省自然资

源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）对留用地开发提出包括前期规划定位、开工及竣工时间、投资强度、节能环保、产出效益等实行土地全生命周期管理，留用地政策的变化也会直接影响投资主体的盈利或亏损。

（2）产业政策风险

产业政策是指国家对于某行业的发展而制定的法律条款或引导性文件，政府的扶持或打压直接影响着产业发展的未来。产业政策变化风险是指因产业政策的变化和产业结构的变化导致市场需求发生变化，进而给投资者、生产者和经营者带来损失的风险。留用地开发项目通常以第三产业形式出现，以商办物业的形态为主，国家产业政策的变化不仅影响商办物业需求结构的变化，而且决定着留用地项目的兴衰成败。

（3）税收政策变化风险

国家改变税收政策会对留用地的投资和开发产生很大的影响，开发者和经营者都会因此赚取额外利润和遭受额外损失。税收政策是市场经济下，政府调节市场投资，尤其是房地产市场投资的一个有力工具，税收手段的应用更直接、迅速，但一般情况下，税收政策在短期内是不太会发生很大调整的。

10.7.1.2 风险应对

对政策的导向和实施办法做预先的判断，如：

（1）适时向有关留用地政策研究专家进行咨询，政策的调整的

背景有其错综复杂的背景，通过向有关专家的咨询，收集第一手的资料和数据，为判断政策导向提供信息支持；

（2）发挥区属国企优势，与政府部门保持良好的沟通联系，持续了解政府在产业、税收和留用地政策方面的最新动向。

10.7.2 经济环境风险

10.7.2.1 风险分析

（1）利率变化风险

利率是利息率的简称，是指一定时期内利息额与借贷资金额(本金)的比率。利率是国家对经济实施宏观调控的重要杠杆,也是影响企业财务活动和财务决策的重要因素。我国的利率由中央银行统一制定和实施，主要是依据社会平均资金利润率、资金的供求关系和国际收支平衡、国家政治需要等因素制定的，受国家政治、经济、社会等各方面的影响巨大。

利率风险是指由于国家政治、经济、社会形势变化以及金融市场利率发生变动而使项目在筹措资金时可能带来的损失。具体来说，当利率上升时，项目资金成本会增加，而消费者的购买欲望会降低，且资金存在着流向银行或其他行业的趋势。因此，会产生一方面生产成本增加，另一方面市场需求下降的局面,从而导致市场的萎缩,给投资者带来损失。相反，当利率下降时，项目资金成本下降，而消费者的购买欲望则会增加，从而导致市场交易增加，投资者收益提高，资金也形成从银行或其他行业流入的趋势。

其次，为了规避利率上调而需要承担的风险，通常会采取缩短开发周期的办法，这样做的结果是导致同一时期内的供给量上升，在有效需求不变的情况下，势必导致租赁价格的降低。而对消费者而言，利率上调会使自己的收入增加，很可能造成持币观望的态势，最终导致产品价格的下降。此外，留用地作为固定资产开发项目，是各种生产要素累加的结果，利率上调会推动生产资料价格上升，导致开发费用的增加，而开发商会将这一增加值附加在产品价格上，形成产品价格的上升。

利率变动直接影响和消费者的行为选择，进而影响开发商的投资收益和投资风险。

（2）通货膨胀风险

通货膨胀指在纸币流通条件下，因货币供给大于货币的实际需求，即现实购买力大于产出供给，导致货币贬值，而引起的一段时间内物价持续而普遍的上涨现象。其实质是社会总需求大于社会总供给。在经济学上，通货膨胀意指物价水平持续上升。一般性通货膨胀为货币之市值或购买力下降，而货币贬值为两经济体间之币值相对性降低。正常的经济环境都存在通货膨胀，只不过每年膨胀幅度不同而已。

当通货膨胀率下降时，会抑制市场需求，租赁价格下跌，给开发经营者造成损失；相反，当通货膨胀率增大时，会刺激对市场需求，这对开发经营者来说是有利的。但在留用地项目开发过程中，通货膨胀大幅上升时会导致建筑材料价格的上涨，劳动力成本的增加等，从

而增加了产品的成本，导致投资主体有蒙受损失。

10.7.2.2 风险应对

对于大部分需要长期持有的留用地物业，良好的国民经济发展势头是租售收益的根本保障，应时刻关注国内外的金融发展形势，并做好适当的应急预案，方能在金融变化来临时有效地抵御风险侵害。

考虑到利率的风险，可以对投资安排进行划分，规划合理的贷款时间和金额，或者采用分阶段开发的方式，避免因利率波动增加投资的财务成本。

对于通货膨胀风险，需严格控制并尽量缩短项目开发的时间，开发周期越长，投资回收期越长，面临的通货膨胀风险也会增大。

10.7.3 自然环境风险

10.7.3.1 风险分析

（1）自然灾害风险

这里的自然灾害主要指台风、地震、水灾等。自然灾害风险是指由于自然因素的不确定性对留用地项目的生产过程和经营过程造成影响，对最终产品造成破坏，从而引起在经济上的损失。虽然自然灾害风险发生概率较小，但是一旦发生，将造成相当严重的危害。

（2）突发性事故风险

突发性事故是指在留用地项目开发建设过程中，由于人们的过失或故意行为所致的事故，如操作失误、违反安全规定导致的火灾等，给开发和经营者造成损失。

10.7.3.2 风险应对

广东地区的自然灾害风险较小，主要可能会受到夏季台风的影响，项目建设阶段可以适当安排工期时间，避免因台风天气和持续暴雨天气，影响工程的正常进度。此外在建设和经营期间，应做好项目现场和周边的维护管理工作，加强对隐患的排查，避免火灾、管道泄漏等人为事故的发生。

也可以考虑将项目可能遭受的自然灾害、突发性事故等风险损失通过购买保险的方式实现风险转移。

（本页以下为空白）

11 研究结论及建议

11.1 研究结论

11.1.1 留用地开发符合政策要求，具备政策基础

根据广东省及广州市相关留用地文件，政策上鼓励村集体引入市场主体合作开发留用地项目，投资主体参与项目合作建设具备政策基础。

11.1.2 项目开发符合规划要求，具备一定规划前景

项目所在片区未来规划发展已形成天河区生命科学产业园开发建设工作方案，对片区产业升级有基础支撑。未来随着区域持续发展，招商引资政策支持力度加大，将不断推进产业高质量发展。

且随着近年生物医药产业加快集聚发展，投资保持良好增长态势，项目打造为天河区生物医药健康产业基地（一期），既符合片区未来规划发展，有利于推动片区规划落地，也与行业现状发展势头相适应，项目开发总体上具备一定的规划前景。

11.1.3 研发生产配套物业运营，可实现一定的财务效益

项目总成本费用为 197332 万元。其中总投资 61213 万元，包括建设成本 59918 万元、建设期财务费用 1295 万元；项目总费用为 136119 万元，包括合作成本 73229 万元、运营期财务费用 19359 万元、经营费用 30838 万元、经营税费及附加 12693 万元。可实现税后净利润 66845 万元；税后财务净现值 967 万元，大于零；投资回收期 24.38 年，可在项目开发周期收回投资资金。

11.1.4 完善生命科学产业配套，综合效益显著

项目将打造天河区生物医药健康产业基地（一期），并承担部分道路的建设工程，有利于医疗科研高质量发展、城市道路交通优化改善，有利于提升区域居民生活幸福感，激发城市新的活力，具有较好的社会效益，具有较高的辐射带动作用。

11.2 需协调解决事宜

11.2.1 提请协调相关部门强化园区招商引资工作

作为天河区生物医药健康产业基地（一期）项目，各项工作均处于起步阶段，周边生命健康产业初始成熟度低，建议提请协调卫健、科工信等相关部门联合北侧中山大学肿瘤医学科学中心（天河院区）加大园区招商引资力度，协助充实专业化招商力量，聚焦园区特色主导产业招商，以提升项目运营效益。

11.2.2 提请协调相关部门做好园区基础设施建设

基于项目周边当前的基础设施配套情况以及项目规划定位对周边基础设施配套的需求，建议提请协调相关部门做好园区基础设施建设，以保障招商企业等客户群体对基础设施配套的需求。

11.3 下一步工作建议

11.3.1 项目建设运营等前期工作

项目处于初期研究阶段，在推进项目过程中应继续落实深化建筑设计方案，以达到建设的基本要求；咨询或聘请专业机构，协助落实项目开发建设节点，同步做好项目工程建设、招商运营资源谋划等工

作。

11.3.2 合作前期准备工作

为确保顺利实施项目开发，应与龙洞经联社、农业农村局等部门落实具体合作协议的条款事宜、合作招商文件，加强多方沟通，共同推进项目合作建设。

11.3.3 做好项目风险应对，有效规避项目风险

对项目可能产生的政策风险、市场风险、建设风险等，后续应建立风险预警和防范机制，实施风险控制、风险回避、风险转移等手段，以达到控成本、增利润、防风险的目的。

12 附表

12.1 项目收入及经营税费表（中间部分年份略）

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第15年	第20年	第25年	第30年	第35年	第40年
1	项目经营收入	286457	0	0	4657	5240	5531	5806	5806	5806	6105	6105	6752	7104	7879	8745	9220	10239
2	经营费用	30838	0	0	760	560	560	594	594	594	630	630	708	750	843	948	1005	1129
3	经营税金及附加	12693	0	0	18	18	18	19	19	19	19	19	20	442	498	563	592	667
	增值税	10639	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	377.0	426.0	483.0	509.0	575.0
	城市维护建设税	745	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26.4	29.8	33.8	35.6	40.3
	教育费附加	320	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.3	12.8	14.5	15.3	17.3
	地方教育附加	213	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.5	8.5	9.7	10.2	11.5
	印花税	253	0.0	0.0	3.9	4.4	4.7	4.9	4.9	4.9	5.2	5.2	5.9	6.2	7.0	7.9	8.3	9.4
	城镇土地使用税	521			13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7	13.7

12.2 还本付息表（中间部分年份略）

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第15年	第20年	第25年	第30年	第35年	第40年
1	借款																	
1.1	期初借款余额		0	12501	48970	48173	46565	44692	42513	40258	38094	35698	22450	6635	0	0	0	0
1.2	本年借款	48970	12501	36469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	银行贷款	48970	12501	36469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	本年应计利息	20654	219	1076	1714	1686	1630	1564	1488	1409	1333	1249	786	232	0	0	0	0
1.4	本年还本付息	69624	219	1076	2511	3294	3503	3743	3743	3573	3729	3708	3884	3406	0	0	0	0
	付息	20654	219	1076	1714	1686	1630	1564	1488	1409	1333	1249	786	232	0	0	0	0
	还本	48970	0	0	797	1608	1873	2179	2255	2164	2396	2459	3098	3174	0	0	0	0
1.5	期末借款余额	565634	12501	48970	48173	46565	44692	42513	40258	38094	35698	33239	19352	3461	0	0	0	0
2	借款偿还资金来源																	
2.1	经营收入结余	169697	0	0	2511	3294	3503	3743	3743	3661	3924	3924	4301	3970	4486	5046	5298	5981
	经营收入	286457	0	0	4657	5240	5531	5806	5806	5806	6105	6105	6752	7104	7879	8745	9220	10239
	经营费用	30838	0	0	760	560	560	594	594	594	630	630	708	750	843	948	1005	1129
	经营税金及附加	12693	0	0	18	18	18	19	19	19	19	19	20	442	498	563	592	667
	合作成本	73229	0	0	1368	1368	1450	1450	1450	1532	1532	1532	1723	1942	2052	2188	2325	2462
2.2	资本化利息		219	1076	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	借款偿还后盈余	101368	0	0	0	0	0	0	0	88	195	216	417	564	4486	5046	5298	5981
4	贷款利率	3.5%																

12.3 资金来源与运用表（中间部分年份略）

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第15年	第20年	第25年	第30年	第35年	第40年
1	资金来源	347670	18194	43019	4657	5240	5531	5806	5806	5806	6105	6105	6752	7104	7879	8745	9220	10239
1.1	经营收入	286457	0	0	4657	5240	5531	5806	5806	5806	6105	6105	6752	7104	7879	8745	9220	10239
1.2	自有资金	12243	5693	6550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	银行借款	48970	12501	36469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	资金运用	268582	18194	43019	4657	5240	5531	5806	5806	5806	6105	6105	6752	7104	4144	4590	4876	5383
2.1	合作成本	73229	0	0	1368	1368	1450	1450	1450	1532	1532	1532	1723	1942	2052	2188	2325	2462
2.2	建设成本	59918	17975	41943	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	经营费用	30838	0	0	760	560	560	594	594	594	630	630	708	750	843	948	1005	1129
2.4	经营税费及附加	12693	0	0	18	18	18	19	19	19	19	19	20	442	498	563	592	667
2.5	所得税	22280	0	0	0	0	0	0	0	88	195	216	417	564	751	891	954	1125
2.6	银行借款还本付息	69624	219	1076	2511	3294	3503	3743	3743	3573	3729	3708	3884	3406	0	0	0	0
3	盈余资金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3735	4155	4344	4856
4	累计盈余资金	79088	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14547	34205	55547	79088

12.4 损益表（中间部分年份略）

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第15年	第20年	第25年	第30年	第35年	第40年
1	总收入	263650	0	0	4291	4829	5097	5349	5349	5349	5623	5623	6217	6540	7251	8045	8481	9416
1.1	经营收入	286457	0	0	4657	5240	5531	5806	5806	5806	6105	6105	6752	7104	7879	8745	9220	10239
1.2	销项税	22807	0	0	366	411	434	457	457	457	482	482	535	564	628	700	739	823
2	总成本	56266	0	0	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481
2	固定资产摊销 折旧	56266	0	0	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481	1481
3	总费用	118259	0	0	3715	3498	3517	3484	3408	3405	3363	3279	3068	2802	2765	2999	3183	3435
3.1	合作成本	73229	0	0	1368	1368	1450	1450	1450	1532	1532	1532	1723	1942	2052	2188	2325	2462
3.2	经营费用	30838	0	0	760	560	560	594	594	594	630	630	708	750	843	948	1005	1129
3.3	经营税金及附加	2054	0	0	18	18	18	19	19	19	19	19	20	65	72	80	83	92
3.4	财务费用	19359	0	0	1714	1686	1630	1564	1488	1409	1333	1249	786	232	0	0	0	0
	进项税	7221	0	0	145	134	141	143	143	149	151	151	169	187	202	217	230	248
4	利润总额	89125	0	0	-905	-150	99	384	460	463	779	863	1668	2257	3005	3565	3817	4500
5	年度亏损		0	0	-905	-1054	-955	-571	-110	353	1132	1996	8334	18548	32687	49027	67609	89125
6	企业所得税	22280	0	0	0	0	0	0	0	88	195	216	417	564	751	891	954	1125
7	税后利润	66845	0	0	-905	-150	99	384	460	375	584	647	1251	1693	2254	2674	2863	3375

12.5 全投资现金流量表（中间部分年份略）

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第15年	第20年	第25年	第30年	第35年	第40年
1	现金流入	286457	0	0	4657	5240	5531	5806	5806	5806	6105	6105	6752	7104	7879	8745	9220	10239
2	现金流出	197332	18194	43019	3860	3632	3658	3627	3551	3554	3514	3430	3237	3366	3393	3699	3922	4258
2.1	合作成本	73229	0	0	1368	1368	1450	1450	1450	1532	1532	1532	1723	1942	2052	2188	2325	2462
2.2	建设成本	59918	17975	41943	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	经营费用	30838	0	0	760	560	560	594	594	594	630	630	708	750	843	948	1005	1129
2.4	经营税金及附加	12693	0	0	18	18	18	19	19	19	19	19	20	442	498	563	592	667
2.5	财务费用	20654	219	1076	1714	1686	1630	1564	1488	1409	1333	1249	786	232	0	0	0	0
3	税前净现金流量	89125	-18194	-43019	797	1608	1873	2179	2255	2252	2591	2675	3515	3738	4486	5046	5298	5981
4	税前累计净现金流量	89125	-18194	-61213	-60416	-58808	-56935	-54756	-52501	-50249	-47658	-44983	-29511	-11066	10477	34220	60206	89125
5	税前净现值	9812	-17579	-40159	719	1401	1577	1773	1772	1710	1901	1896	2098	1879	1898	1798	1589	1511
6	税前累计净现值	9812	-17579	-57738	-57019	-55618	-54041	-52268	-50496	-48786	-46885	-44989	-35123	-25186	-15424	-6365	1986	9812
7	企业所得税	22280	0	0	0	0	0	0	0	88	195	216	417	564	751	891	954	1125
8	税后净现金流量	66845	-18194	-43019	797	1608	1873	2179	2255	2164	2396	2459	3098	3174	3735	4155	4344	4856
9	税后累计净现金流量	66845	-18194	-61213	-60416	-58808	-56935	-54756	-52501	-50337	-47941	-45482	-31595	-15704	2304	21962	43304	66845
10	税后净现值	967	-17579	-40159	719	1401	1577	1773	1772	1643	1758	1743	1849	1595	1580	1480	1303	1226
11	税后累计净现值	967	-17579	-57738	-57019	-55618	-54041	-52268	-50496	-48853	-47095	-45352	-36492	-27926	-19765	-12263	-5403	967

