

广州市天河智谷大观村复建安置房项目 合作建设可行性研究报告

广东国仕工程咨询有限公司

二〇二五年一月



目 录

第一章 概述	3
1.1 项目概况	3
1.2 企业概况	11
1.3 编制依据	13
1.4 主要结论和建议	14
第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案	16
2.1 项目建设背景	16
2.2 项目房地产行业需求分析	18
2.3 企业发展战略需求分析	29
2.4 项目产出方案	35
第三章 项目选址与要素可获得性	36
3.1 项目选址	36
3.2 项目建设条件	40
3.3 要素保障能力分析	42
第四章 项目建设方案	44
4.1 项目工程方案	44
4.2 资源开发方案	78
4.3 建设管理方案	78
第五章 项目运营方案	81
5.1 运营模式选择	81
5.2 运营组织方案	81
5.3 安全保障方案	81
5.4 绩效管理方案	81
第六章 项目投资估算与财务分析	83

6.1 投资估算	83
6.2 项目融资方案	93
6.3 财务盈利能力评价	101
6.4 财务持续能力评价	113
6.5 项目不确定性分析	114
第七章 项目影响效果评价	117
7.1 资源和能源利用效率评价	117
7.2 生态环境和“双碳”目标影响评价	121
7.3 社会影响评价	128
第八章 项目风险管控方案	131
8.1 项目风险识别和管控方案	131
8.2 防范和降低风险措施	133
8.3 其他风险及防范措施	136
第九章 研究结论及建议	136
9.1 主要研究结论	136
9.2 问题与建议	138
第十章 附件	140
附件一：征收土地预公告	140
附件二：天河智谷大观村项目范围示意图	142
附件三：天河区小新塘南片区一控规图	145

第一章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

广州市天河智谷大观村复建安置房项目合作建设（以下简称“项目”或“本项目”）。

1.1.2 建设目标及任务

天河智谷位于天河区中东部，是天河高新区的重点区块之一，是广州科技创新轴的重要极点，是衔接天河区滨江金融板块与腹地科创板块的重要融合区。加快推进天河智谷规划建设，对提升城市能级和核心竞争力、推进高质量发展具有重要作用。天河区坚持把城中村改造作为实现区域协调发展的关键抓手，作为广州第三中轴崛起的核心必经区，大观村区域是天河智谷未来三年开发建设的重点区域。

为配合天河智谷大观村的土地收储，加快推进天河大观村复建安置房项目落地和解决复建资金缺口问题，根据《天河区大观村改造工作专班会议纪要》（【2024】15号）精神，按照市场化原则，广州高新技术产业集团有限公司“以下简称广州高新集团”拟与广州市天河区黄村街黄村股份合作经济联社和广州市天河区黄村街黄村第九股份合作经济社“以下简称大观村集体或村集体”合作，负责项目建设管理，并由广州高新集团融资解决复建缺口资金及复建安置房指标村内部流转调剂启动资金缺口资金，做好大观村的动迁工作。复建安置房建设将为大观村改造注入强大动力，也必将推动天河区的快速发展和城市更新，加速天河智谷新兴产业聚势成形，为天河区经济高质量发展蓄势赋能。

1.1.3 项目合作建设模式

针对大观村复建安置房建设产生的资金缺口（含复建缺口资金及复建安置房指标缺口资金），项目公司拟通过合作建设模式参与大观村复建安置房项目：广州高新集团或其下属全资子公司作为合作建设公司（简称：项目公司），村集体与项目公司签订合作建设模式，政府支付复建资金给村集体或项目公司，建设资金缺口及村民复建安置房指标资金由广州高新集团或其下属全资子公司筹集资金进行投资，完成复建房项目的建设。村集体在项目完工后，将政府奖励住宅面积、配置车位、规划结余面积和村内部流转调剂所产生的权益面积（以下简称：回迁权益）作为广州高新集团或其下属全资公司的合作收益。针对回迁权益的变现收益方式，从以下模式进行阐述。

项目收益变现模式对比分析表

表1-1-1

序号	名称	收益变现方式	优势	劣势
模式一	回迁权益变现： 村内部流转销售+ 市场销售	1.村内部流转销售回迁权益的收益； 2.未能在村内部流转销售的回迁权益进入市场对外销售的收益。	未能在村内部流转销售回迁权益，可根据市场价格进行定价。	1. 补缴土地出让金方可上市交易； 2. 项目取得成本低，市场销售需要缴纳巨额的税费（包含增值税、税金及附加、土地增值税、所得税）； 3. 市场销售，受未来房地产市场状况影响，存在亏损情况。
模式二	回迁权益变现： 村内部流转销售+ 政府收购	1.村内部流转销售回迁权益的收益； 2.未能在村内部流转销售回迁权益由政府收购作为政策性房源。	1.可合理规避缴纳土地出让金及巨额税费； 2.避免市场销售发生亏损； 3.政府收购有利于保值增值或经济效益	政府收购价格需要经过评估定价，销售价格存在不确定性因素。

综合回迁权益变现两种模式的优劣势，结合目前的房地产市场交易情况，从风险管控、进度管理、质量控制、市场交易等维度考虑，建议采用模式二即回迁权益变现“村内部流转销售+政府收购”模式。

项目公司职责：受项目业主委托，代表项目业主履行项目法人职责，对建设项目全过程或分阶段进行专业化管理和服务。全过程的服务内容主要包括：

1. 进行项目前期策划、项目可行性研究及投资确定；
2. 组织工程勘察、设计、监理、施工、安装、材料设备采购等的招标工作；
3. 与工程项目总承包企业或施工企业及建筑材料、设备、构配件供应等企业进行合同谈判、签订合同并监督实施；
4. 提出工程设计要求、组织评审工程设计方案、组织工程勘察设计招标、签订勘察设计合同并监督实施，组织设计单位进行工程设计优化、技术经济方案比选并进行投资控制；
5. 完成项目开工前所需的各项审批手续；
6. 提供全面的技术咨询服务，提出优化建议，组织核查初步设计、施工图设计、工程预算和施工组织方案等工作；
7. 负责合同管理，按照所签订的各种合同组织工程建设，协调各单位之间的关系，负责对工程进度、质量、投资、安全、文明施工的统一管理以及工程建设期间的投资控制和工程设计签证，并对各施工工序的质量进行全面监管；
8. 编制项目实施用款计划、进行工程竣工结算和工程决算，处理工程索赔，组织工程竣工验收和项目生产试运营，协助办理权属登记，负责编制竣工档案资料并移交业主；
9. 工程建设过程中，在批准的概算范围内或在业主授权范围内对单项工程进行局部调整或变更，重大调整或变更报业主审核，并报原审批单位批准；
10. 生产试运行及工程保修期管理，组织项目后评估；

11. 合作建设合同约定以及业主委托的其他工作；

12. 建设资金缺口及复建安置房指标村内部流转调剂启动资金由项目公司自筹资金投资，完成复建房项目的建设，项目公司单独核算投入的融资资金及运营成本。

1.1.4 建设地点

项目位于广州市天河智谷小新塘分片区，紧邻广东省奥林匹克体育中心。

1.1.5 建设内容和规模

本项目规划总用地面积为 28,171.00 平方米，包含“北地块”和“南地块”两个地块，项目容积率为 4.00，规划总建筑面积为 170,080.63 平方米，其中计容建筑面积 112,684.01 平方米，不计容建筑面积 57,396.62 平方米，主要建设住宅 101,517.12 平方米（含奖励面积 12,936.00 平方米）、公共服务设施配套、地下车库（851 个可售车位和 250 个人防车位）及其他室外工程。

本项目“北地块”用地面积为 18,568.00 平方米，规划总建筑面积为 112,103.12 平方米，其中计容建筑面积为 74,272.00 平方米，不计容建筑面积为 37,831.12 平方米；“南地块”用地面积为 9,603.00 平方米，规划总建筑面积为 57,977.51 平方米，其中计容建筑面积为 38,412.01 平方米，不计容建筑面积为 19,565.50 平方米。

项目建设内容与规模

表1-1-2

序号	指 标	合计	北地块	南地块	单位	备注
1	总用地面积	28,171.00	18,568.00	9,603.00	平方米	
2	容积率	4.00	4.00	4.00		
3	可建容积率面积	112,684.00	74,272.00	38,412.00	平方米	
4	规划总建筑面积	170,080.63	112,103.12	57,977.51	平方米	
4.1	计容建筑面积	112,684.01	74,272.00	38,412.01	平方米	
4.1.1	住宅	101,517.12	66,911.71	34,605.41	平方米	
4.1.2	公共服务设施配套	11,166.89	7,360.29	3,806.60	平方米	按照每 100 平方米住宅建筑面积不少于 11 平方米

序号	指 标	合计	北地块	南地块	单位	备注
4.2	不计容建筑面积	57,396.62	37,831.12	19,565.50	平方米	
4.2.1	地上建筑面积	18,866.74	12,435.40	6,431.34	平方米	
4.2.2	地下建筑面积	38,529.88	25,395.72	13,134.16	平方米	配建标准：1个/100 m ² 建筑面积，35 平方米/个
5	建筑基底面积	9,859.85	6,498.80	3,361.05	平方米	
6	绿化面积	11,268.40	7,427.20	3,841.20	平方米	
7	道路广场面积	7,042.75	4,642.00	2,400.75	平方米	
8	车位	1,101.00	726.00	375.00	个	配建标准：1个/100 m ² 建筑面积，35 平方米/个

说明：上述基础经济指标数据为初步数据，最终以政府规划批复文件和双方签署的正式合同为准。

1.1.6 项目建设方案

项目拟规划总户数 1080 户，其中“北地块”为 672 户，“南地块”为 408 户。“北地块”十字 T6 布局，正南北朝向，设置 5 栋塔楼，高度 75.6m-78.6m；“南地块”十字 T6 布局，正南北朝向，设置 3 栋塔楼，高度 67m。（最终以设计方案为准）

1.1.7 项目建设工期

本项目分为“北地块”和“南地块”两个地块，在大观村完成净地交付、取得政府批准的项目立项和开工条件满足的前提下，本项目预测的计算期为 3.75 年，自 2025 年 1 季度至 2029 年 2 季度，其中 2025 年 1 季度完成复建安置房指标资金支付工作及项目前期工作；项目建设期 3 年，自 2025 年 3 季度至 2028 年 2 季度。（项目最终的建设工程期以实际开工日期顺延）

1.1.8 项目总投资及资金来源

1. 项目总投资

本项目总投资额 129,461.00 万元，其中建设投资总额（含利息）93,623.46 万元（“北地块”总投资为 61,146.65 元，“南地块”总投资为 32,476.81 万元），复建安置房指标村内部流转调剂启动资金（含利息）35,501.40 万元，村集体的历史遗留费用 336.14 万元。

本项目“北地块”总投资为 61,146.65 元，其中建安工程费用 49,591.03 万元，工程建设其他费用 7,834.39 万元，基本预备费 2,871.27 万元，利息费用 849.96 万元；“南地块”总投资为 32,476.81 万元，其中建安工程费用 26,141.57 万元，工程建设其他费用 4,229.71 万元，基本预备费 1,518.56 万元，利息费用 586.97 万元；复建安置房指标村内部流转调剂启动资金（含利息）35,501.40 万元，村集体的历史遗留费用 336.14 万元。

2. 项目资金筹措

本项目资金可获得的复建资金为 50,591.40 万元，剩余资金 78,869.60 万元由广州高新集团拟通过融资租赁、银行贷款或发行债券的方式筹集。

1.1.9 财务评价

1. 村内部流转销售回迁权益比例 100.00%

广州高新集团或其下属全资子公司拟实施合作建设模式，假设村内部流转住宅以评估单价 2.60 万元/平方米、车位单价 8.00 万元/个，村内部流转住宅面积 30,936.00 平方米、车位数 1,101.00 个，政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积的经济效益测算结果，本项目计算期内可产生营业收入总额 91,288.03 万元，营业成本费用 81,015.98 万元，利润总额 10,272.05 万元，所得税费用 2,568.01 万元，净利润 7,704.04 万元，净利率 8.44%。项目含利息税后内部收益率为 5.07%，项目不含利息税后内部收益率为 7.80%，项目税后静态投资回收期为 3.63 年，项目具有一定的盈利能力，本项目经济效益具备基本的可行性。

2. 村内部流转销售回迁权益比例 90.67%

若在村内部流转回迁权益比例为 90.67%，住宅权益单价 2.60 万

元/m²、车位权益单价 8.00 万元/个，政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积，项目可实现资金平衡。

3. 村内部流转销售回迁权益比例 0.00%，100.00%政府收购

若在村内部流转回迁权益比例为 0.00%，建议由区住建等部门根据相关文件按程序予以收购，或其他合规有效形式专项解决，以实现项目资金平衡，政府收购住宅权益单价不低于 2.4886 万元/m²、车位权益单价不低于 8.00 万元/个，政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积，政府收购总价 87,032.87 万元，项目才能实现资金平衡。

综述，基于上述销售收入和成本假设成立条件下，本项目具有一定的盈利保障能力。

1.1.10 主要技术经济指标

项目主要技术经济指标表

表1-1-3

序号	指 标	合计	北地块	南地块	单位	备注
1	总用地面积	28,171.00	18,568.00	9,603.00	平方米	
	可建设用地面积	28,171.00	18,568.00	9,603.00	平方米	
2	容积率	4.00	4.00	4.00		
3	可建容积率面积	112,684.00	74,272.00	38,412.00	平方米	
4	规划总建筑面积	170,080.63	112,103.12	57,977.51	平方米	
4.1	计容建筑面积	112,684.01	74,272.00	38,412.01	平方米	
4.1.1	住宅	101,517.12	66,911.71	34,605.41	平方米	
	复建补偿面积	86,240.00	56,842.30	29,397.70	平方米	总共 308 户×280 m ² /户，复建资金 45,577.84 万元（86,240.00 *5285）
	奖励面积	12,936.00	8,526.34	4,409.66	平方米	奖励复建补偿面积的 15%，套内面积，未考虑地块分布影响，无复建资金
	规划结余面积	2,341.12	1,543.07	798.05	平方米	无复建资金
4.1.2	公共服务设施配套	11,166.89	7,360.29	3,806.60	平方米	按照每 100 平方米住宅建筑面积不少于 11 平方米
	复建补偿面积	9,486.40	6,252.65	3,233.75	平方米	复建资金 5,013.56 万元（5285* 9,486.40）
	奖励面积	1,422.96	937.90	485.06	平方米	无复建资金
	规划结余面积	257.53	169.74	87.79	平方米	无复建资金
4.2	不计容建筑面积	57,396.62	37,831.12	19,565.50	平方米	
4.2.1	地上不计容面积	18,866.74	12,435.40	6,431.34	平方米	

序号	指 标	合计	北地块	南地块	单位	备注
	增加套内不计容面积	12,936.00	8,526.34	4,409.66	平方米	按照复建补偿面积 15%估算，提高实用率，无复建资金
	复建补偿面积	5,038.23	3,320.79	1,717.44	平方米	暂估地面不计容面积占计容面积约 5%，无复建资金
	奖励面积	755.74	498.12	257.62	平方米	暂估地面不计容面积占计容面积约 5%，无复建资金
	规划结余面积	136.77	90.15	46.62	平方米	暂估地面不计容面积占计容面积约 5%
4.2.2	地下建筑面积	38,529.88	25,395.72	13,134.16	平方米	配建标准：1 个/100 m²建筑面积，35 平方米/个
	复建补偿面积	33,504.24	22,083.23	11,421.01	平方米	基础结构外，无复建资金
	奖励面积	5,025.64	3,312.49	1,713.15	平方米	基础结构外，无复建资金
5	车位	1,101.00	726.00	375.00	个	配建标准：1 个/100 m²建筑面积，35 平方米/个
5.1	车位面积	35.00	35.00	35.00	平方米	
5.2	地下车位	1,101.00	726.00	375.00	个	配建标准：1 个/100 m²建筑面积，35 平方米/个
	可售车位	851.00	561.00	290.00	个	暂定可售车位
	人防车位	250.00	165.00	85.00	个	暂定人防车位

说明：1. 上述基础经济指标数据为提供的初步数据，最终以政府规划批复文件和双方签署的正式合同为准。

2. 根据初步提供的复建安置资金情况资料，大观村可获得复建资金的建筑面积为 95,726.40 平方米（住宅 86,240.00 平方米+公共服务设施配套 9,486.40 平方米），按照复建标准 5,285.00 元/平方米计算复建资金为 50,591.40 万元。未获得复建资金的计容建筑面积为 16,957.62 平方米，其中住宅奖励面积 12,936.00 平方米、规划结余住宅面积 2,341.12 平方米，公共服务设施配套面积 1,680.49 平方米）。

3. 增加套内不计容面积 12,936.00 平方米，为大观村提出的“套内实用面积 1：1”的要求而增加的住宅不计容面积。

4. 奖励住宅面积 12,936.00 平方米，项目建成可通过村集体内部或外部销售获得资金，解决项目建设资金。

5. 配置车位 851.00 个和人防车位 250 个，项目建成可通过村集体内外销售或出租获得资金，解决项目建设资金。

1.2 企业概况

1. 企业名称

广州高新技术产业集团有限公司（以下简称广州高新集团或集团）。

2. 公司概况

广州高新集团成立于 1998 年 1 月，注册资本 15000 万元，属天河区管国有企业。股东为天河区人民政府、省财政厅，由区财政局（区国资局）实施监管。

广州高新集团本部内设办公室、党群人力资源部、资金财务部、资本运作部、合规管理部、开发工程部、资产运营部等 7 个部门；下设广州融一企业管理咨询有限公司（以下简称融一公司）、广州天科置业有限公司（以下简称天科公司）、广州天河城市建设发展有限公司（以下简称城发公司）等 3 家全资子公司。

3. 经营范围

广州高新集团致力于服务科技园区及高新技术企业，为高新技术产业提供办公场所和服务支持，依法依规对国有资产进行管理，确保国有资产的保值增值。

广州高新集团以天河智慧城核心区为主要业务发展区域，以华观路产城融合带为支撑点，以城市开发和城市运营为核心业务，参与片区土地整理、片区重点城市更新项目，开发建设智慧城核心区重点区域的市政基础设施和公建配套设施，开展经营性物业、人才公寓运营、物业管理、园区特许经营权运营、园区绿化、商业经营等运营业务。同时，广州高新集团以产业投资为培育业务，逐步打通“募—投—管—退”的股权投资全链条，重点围绕天河区的产业开展投资业务。

下属三家子公司中，融一公司主要开展存量物业租赁经营、物业管理服务、产业招商、企业服务、城市运营、公共技术平台服务运维等业务；天科公司主要开展产业空间载体、职住平衡住房保障等房地产开发建设（产业园区、住宅）增量工作；城发公司主要开展城市更新、土地整备等相关业务。

4. 发展情况

（1）城市开发方面

广州高新集团聚焦区委、区政府中心工作和集团主责主业，抢抓智慧城旧城旧村综合整治、城市更新以及国企改革发展战略机遇期，积极参与华观路产城融合带旧村综合改造、环五山创新策源区建设、2112 工园项目、华师附中中外合作项目独立校区建设等区内重点项目，优化创新国企发展模式，做大增量。2023 年底，广州高新集团与广州市城投集团合作成立广州天华科韵城市更新有限公司，作为凌塘村城中村改造项目主体，统筹推进片区城中村改造工作；2024 年 1 月，项目获批全国首批城中村改造专项借款项目。2024 年 4 月，联合天河投资公司分别与两家市属国企合作成立广州环五山创新策源区元岗城市更新有限公司、广州环五山创新策源区长湓城市更新有限公司，分别开展元岗村、长湓村城中村改造工作。

下属天科公司已取得房地产开发二级资质，作为竞拍与开发建设主体参与育新街南侧 AT0304011-1 地块项目工作，推动实现央企区企联合开发建设，于 2022 年 10 月 17 日与中建地产广州有限公司、广州市天投城市建设开发有限公司共同成立广州中建天投置业有限公司作为地块开发项目公司，项目定名为“中建天河精诚壹号项目”，项目投资总额 298,248 万元。于 2023 年 9 月再次联合广州市天投城市

建设开发有限公司、中能建城市投资发展有限公司联合竞得天河区广汕二路 AT0305231 地块，成立广州兰园房地产开发有限公司作为地块开发项目公司，项目定名为“能建·天河麓誉府”，项目总投资 648,362.95 万元，项目已于 2024 年 7 月对外开售。

（2）城市运营方面

广州高新集团负责自有物业/代管物业的租赁和物业管理（含园林绿化管理、停车场经营管理）。目前，管辖区域包括自有物业孵化一期、孵化二期、孵化三期、东部孵化器 02-03 栋、电信 IDC 大楼、动漫培训基地；代管物业广州国际科贸中心、南部公寓 20 和 21 栋，管辖面积总计约为 40.79 万平方米（包含地下停车场面积）。

（3）产业投资方面

广州高新集团负责受托管理天河区战略性新兴产业创业投资引导基金，与深创投等投资机构合作完成了天河二号基金设立、引导基金托管与拨付等工作，并拓展风险投资等业务。未来计划与国家自然科学基金委共同出资设立区域创新发展联合基金，通过市场化运作机制，引导各类社会资本投向新一代信息技术、高端专业服务业等“5+N”产业领域，推动天河区产业转型升级和科技成果转化。

1.3 编制依据

1. 《中华人民共和国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》；
2. 《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》；
3. 《广东省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》；

4. 《广东省农村集体资产管理条例》；
5. 《广东省农村集体经济组织管理规定》；
6. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》；
7. 《广州市进一步深化改革强化农村集体“三资”监管的实施意见》；
8. 《广州市农村集体资产交易管理办法》；
9. 《天河区农村集体资产交易管理实施细则》；
10. 《广州市天河区集体所有土地征收补偿安置标准指引》；
11. 《广州市城中村改造条例》；
12. 《关于进一步加快城中村改造的若干措施》（穗建前期〔2024〕788 号）
13. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
14. 《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》（2023 年版）；
15. 国家和地方的相关标准、规范。

1.4 主要结论和建议

1.4.1 主要结论

项目建设将给天河智谷板块价值带来新一轮推动力，为大观村村民提供更好的居住环境、更完善的配套设施和更多的就业机会，有助于加快推进天河智谷规划建设，对提升城市能级和核心竞争力、推进高质量发展具有重要作用。

1.4.2 建议

1. 影响本项目进展的因素较多，如涉及多个职能部门和村集体的协调工作、政府部门按时移交土地、村集体配合提供测量数据等，

建议与主管部门、街道和村集体保持密切的沟通，做好项目建筑设计，合理安排各工程项目建设进度，确保其有条不紊地推进。

2. 建议村内部流转调剂所产生的权益面积应在复建安置房中划分独立区域整体（需整栋）集中进行规划建设，在确保满足项目安置回迁需求，以及按规定完成用地“集转国”手续和补交土地出让金后，可参照商品房办理预售许可手续并对外销售。

3. 项目建设资金需求量较大，广州高新集团应多渠道筹措资金确保资金缺口及时足额补齐。

4. 如政策、房地产市场、净地交付时间、建设进度、村内部流转销售去化等条件发生变化，回迁权益未能在村民内部流转销售的剩余面积，建议由区政府经过测算与评估后实施收购用作政策性保障房，具有较好保值增值或经济效益。

5. 本项目作为广州高新集团落实区委区政府功能型任务项目，以助力完成区委区政府城市发展战略和“十五运”重大专项工作，而非单纯的经济投资项目，建议本项目不列入广州高新集团或其下属全资公司、管理层考核。

第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

2.1 项目建设背景

2018年8月广州市人民政府(穗府函〔2018〕202号)批文,批准了关于天河智谷片区城市设计及控制性详细规划。根据批文附图显示,天河智谷片区位置位于天河区东北部(天河东),北至沈海高速,南至广园快线,西至科韵路,东至珠吉路(牛奶厂),整个片区规划面积15.2平方公里。



图2-1-1 天河智谷位于广州第三中轴线——科技创新轴

天河智谷片区位于广州珠江新城、国际金融城与天河区智慧城黄金三角的中心位置,融合发展,将它打造成以产业功能为主导的

片区，建设产业、学校、研究机构、商务商业、住宅、文化为一体的新片区。

加快推进天河智谷规划建设工作，对提升城市能级和核心竞争力、推进高质量发展具有重要作用。作为天河区未来重点发展片区，天河智谷产业主要将锁定多条赛道，如数字产业、5G、人工智能、生物医药等核心领域，加快构建高端高质高新的现代产业体系。片区未来也将会引进大量企业，增加就业，涌入人才，带动周边一体的发展。

为全面贯彻习近平总书记关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的重要指示精神，展现广州新容新貌，同时提升天河智谷整体环境格局，充分挖掘小新塘片区土地价值潜力，盘活区域低效用地，优化储备土地使用率，改善城市面貌和人居环境，为大观村旧改注入强大动力，推动天河区的快速发展和城市更新，特提出复建安置房建设项目。

天河区坚持把城中村改造作为实现区域协调发展的关键抓手，作为广州第三中轴崛起的核心必经区，大观村区域是天河智谷未来三年开发建设的重点区域。为配合天河智谷大观村的土地收储，根据《天河区大观村改造工作专班会议纪要》精神，本着支持大观村集体工作及加快推进大观村改造进度的宗旨，广州高新集团拟参与大观村复建安置房项目建设管理，并由广州高新集团筹资解决复建资金缺口及复建安置房指标村内部流转调剂启动资金缺口资金。

复建安置房建设过程中，由于各种原因，存在部分复建安置房指标村内部流转调剂启动资金现象。是基于权属人对于现金流的偏好而产生，具体是指：权属人对于应回迁的补偿面积进行处分以获取货币补偿的行为，这其中包括了实体面积和权益面积。广州高新集团坚决践行市委“大干十二年、再造新广州”奋斗目标，广州高

新集团作为区属国企，理应为政府分忧，发挥国企的责任和担当，以实际行动努力将大观村打造成既具有浓厚的岭南特色，又有历史底蕴和经济繁荣的绿美城区，使之成为天河城中村改造的“新名片”。

2.2 项目房地产行业需求分析

2.2.1 我国房地产趋势分析

2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势。前三季度新房销售同比下降明显，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度，但 9 月市场出现降温。9 月 26 政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强维稳信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心，四季度以来，核心城市市场出现明显升温。12 月，政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年及未来楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

展望 2025 年及未来房地产，政策加力有望带动预期修复，但房地产市场恢复仍面临诸多挑战，整体或仍处于筑底阶段，中性情形下，2025 年全国商品房销售面积预计下降约 6%，市场销售的恢复节奏有赖于已出台政策的推进与落实，尤其是货币化安置 100 万套城中村改造、收储存量房等政策。同时，土地缩量、房企资金承压及较高库存下，短期开工投资下行态势难改，2025 年盘活存量闲置土地政策的实施进展，是推动市场进入新的循环、稳定投资开工的关键因素。

2.2.1.1 2024 年房地产市场情况

1. 价格水平

1-11 月百城二手房价格累计下跌 6.77%，环比已连跌 31 个月，9.26 新政后核心城市价格有所趋稳；改善型楼盘入市带动百城新房价格累计上涨 2.29%。

二手住宅方面，根据中国房地产指数系统百城价格指数，2024 年 1-11 月，百城二手住宅价格累计下跌 6.77%，跌幅较 2023 年同期扩大 3.77 个百分点。其中，一季度百城二手房价累计下跌 1.48%；二季度、三季度累计分别下跌 2.16%和 2.13%；进入四季度后，百城二手房价格跌势明显减缓，10-11 月房价累计下跌 1.17%。11 月，百城二手住宅均价为 14278 元/平方米，环比下跌 0.57%，跌幅较 10 月收窄 0.03 个百分点，已连跌 31 个月。

新建住宅方面，根据中国房地产指数系统百城价格指数，2024 年 1-11 月百城新建住宅价格累计结构性上涨 2.29%，较 2023 年同期扩大 2.13 个百分点。2024 年以来，受改善型楼盘入市带动，百城新建住宅价格月度环比均呈结构性上涨态势，11 月百城新建住宅均价为 16592 元/平方米，环比上涨 0.36%。

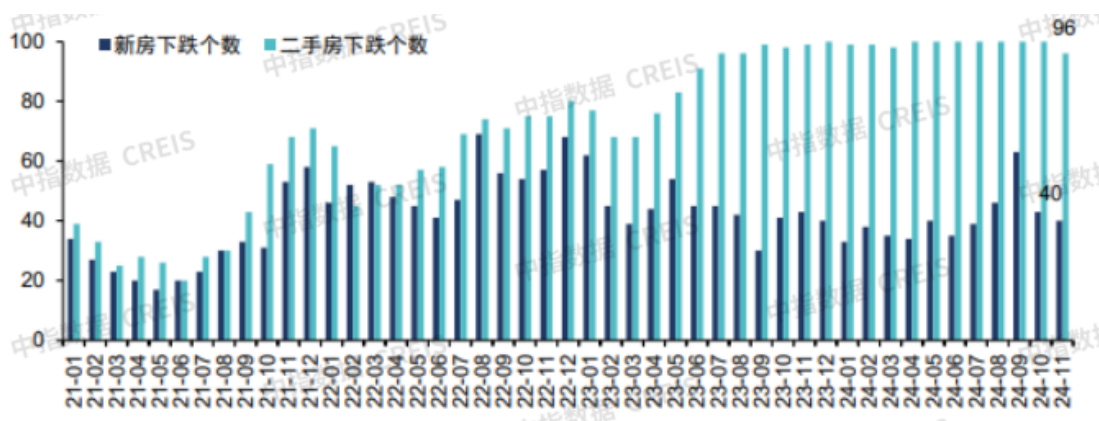


图2-2-1 2021 年 1 月以来百城新建住宅、二手住宅价格环比下跌城市数量变化 数据来源：中指数据 CREIS

2. 成交规模

1-11 月 100 城新房成交面积同比下降 23%，30 城二手房成交套数同比增长 2.3%；9.26 新政后市场持续改善，10 月以来核心城市销售同环比保持增长。

全国：根据国家统计局数据，2024 年 1-11 月，全国商品房销售面积 8.6 亿平方米，同比下降 14.3%，商品房销售额 8.5 万亿元，同比下降 19.2%，商品房销售面积累计同比降幅已连续 6 个月收窄，销售额降幅连续 7 个月收窄。1-11 月商品住宅销售面积同比下降 16.0%，商品住宅销售额同比下降 20.0%，商品住宅累计销售面积、销售额同比降幅均已连续 7 个月收窄。

重点 100 城：2024 年 1-11 月，重点 100 城新建商品住宅成交面积同比下降 23%，四季度新房销售规模持续改善。根据中指数据，2024 年 1-11 月，100 个代表城市新建商品住宅月均成交面积 2229 万平方米，同比下降 23%。具体来看，一季度受季节性因素及 2023 年同期高基数影响，销售面积同比下降 45%；二季度在“517 新政”降首付、降利率及地方限制性政策松绑带动下，5 月、6 月市场成交有所回升，单季销售面积同比降幅收窄至 26%；进入三季度，5.17 政策效果逐渐减弱，叠加预期偏弱、供应缩量、恶劣天气等因素影响，新房市场成交持续走弱，季度环比下降 16%，同比在低基数下下降 15%。9.26 中央政治局会议首提“要促进房地产市场止跌回稳”，释放最强稳地产信号，随后“四个取消、四个降低、两个增加”等一系列支持政策落地，极大地提振了市场信心，10 月核心城市市场成交活跃度明显提升，重点 100 城新房销售面积同比转增，结束 16 连跌。11 月重点 100 城新建商品住宅成交面积环比增长 3%，同比增长约 20%，较 10 月增幅扩大 10 个百分点，新房销售进一步改善，市场出现阶段性“回稳”。

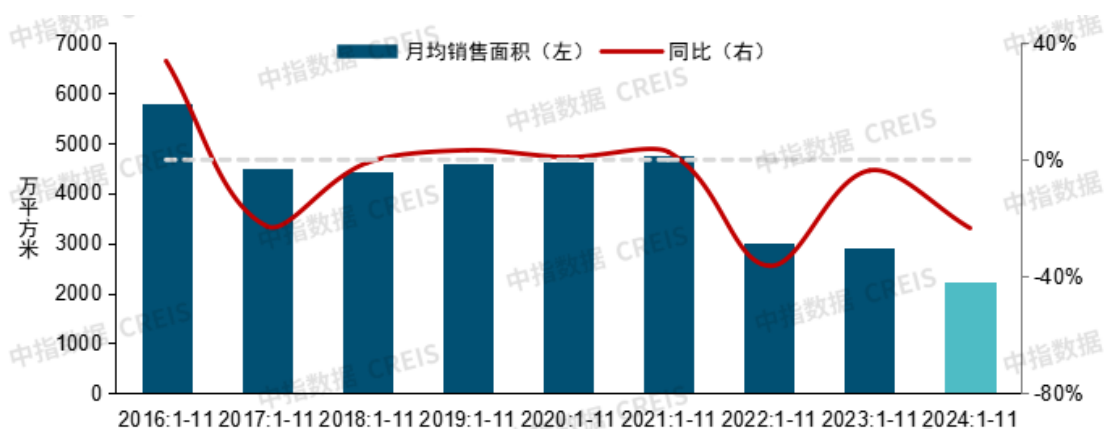


图2-2-2 2016年以来100个代表城市新建商品住宅1-11月月均成交面积及同比走势 数据来源：中指数据 CREIS

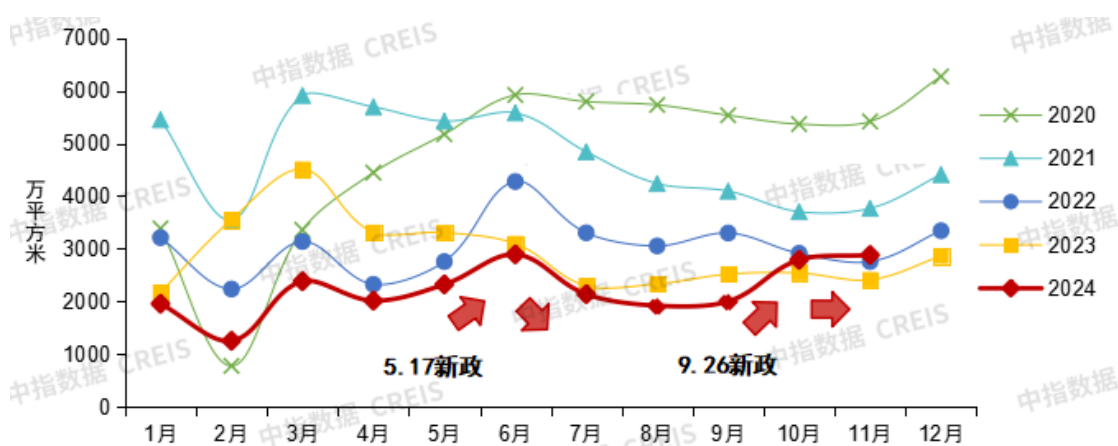


图2-2-3 2020年以来100个代表城市新建商品住宅月度成交面积走势 数据来源：中指数据 CREIS

3. 需求结构

改善性需求仍是新房市场重要支撑，核心城市刚需入市节奏加快。

从成交面积段来看，90-120平方米产品仍是新房市场需求主力。一线城市中深圳、上海90-120平方米新建商品住宅成交套数占比均超四成，其中上海占比高达55%。北京120平方米以上大户型占比超其他一线城市。

从成交套数占比变化来看，与上年同期相比，30个代表城市中，24个城市144平方米以上再改类产品成交占比有所提升，其中上海、无锡、绍兴144平方米以上住宅成交套数占比提升幅度均超过5个百分点，杭州、长沙、合肥、青岛等核心二线城市144平方米以上住宅成交套数占比也增长明显。

从各总价段成交情况来看，随着二手房价格持续下调，二季度以来北京、上海、深圳刚需入市加快，300万以下二手房源成交套数同比明显增加，未来或有望加快一二手联动，带动新房市场需求释放。与此同时，今年以来在政策支持下，多个核心城市高端改善需求韧性较强，对新房市场起到重要支撑。2024年1-11月，一线城市中上海2000万以上新房成交套数同比增长52%，深圳2000万以上新房成交套数同比增长49%。

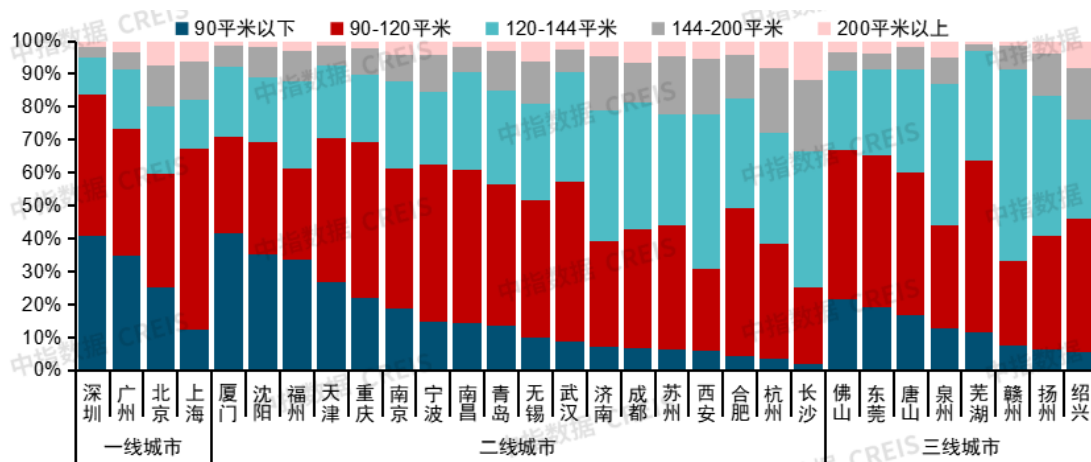


图2-2-4 2024年1-11月30个代表城市各面积段住宅销售套数占比

数据来源：中指数据 CREIS

2.2.1.2 2025年及未来房地产市场情况

1. 经济与政策环境

2025年强调实施更加积极有为的宏观政策，全方位扩大内需；持续用力推动房地产市场止跌回稳。

宏观经济方面，2024 年前三季度，我国 GDP 同比增长 4.8%，增速逐季放缓，经济运行面临挑战，9 月 26 日，中央政治局召开非常规经济主题会议，明确指出要“有效落实存量政策，加力推出增量政策”，随后一揽子增量政策落地，带动经济明显回升，预计全年可实现 5%左右增长目标。展望 2025 年，加征关税等限制措施或对我国出口造成拖累，宏观政策需加大逆周期调节力度提振国内消费与投资。12 月，中央经济工作会议召开，强调“做好明年经济工作，…实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求…稳住楼市股市”，“要实施更加积极的财政政策。…要实施适度宽松的货币政策。”预计 2025 年及未来一段时间各项逆周期政策力度将进一步加大，推动经济持续回升向好，同时更加积极有为的宏观政策也有利于实现房地产止跌回稳。

房地产政策方面，9.26 中央政治局会议定调要“促进房地产市场止跌回稳”，释放了明确的“稳地产”信号，市场迎来真正的政策拐点；12 月 9 日，政治局会议提出“稳住楼市”，12 月 12 日，中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年及未来一段时间楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

9.26 政策后，中央多部委相继落地稳地产“组合拳”，明确了促进房地产市场止跌回稳的“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策举措。各地优化政策也是应出尽出，截至目前，除个别核心城市仍保留了一定限制性政策外，全国大多数城市调控政策已经全面放开，当前政策环境已处于历史最宽松阶段，特别是需求端政策，涉及居民购房成本、购房门槛的房贷利率、交易税费、首付比例等均已降至历史最低水平。

中央层面，4月30日，中央政治局会议强调“要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益”，并提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，这是自2015年中央经济工作会议后，在政治局会议中再度提出房地产“去库存”政策，为市场释放了明确的政策信号。

9月26日，中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强“稳地产”信号，政策目标明确，同时，会议指出“对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量”，进一步强调“去库存”。

12月9日，中央政治局会议强调要“稳住楼市”；12月12日，中央经济工作会议基调延续，进一步强调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为2025年楼市定调，同时指出“加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度”，明确多项政策举措，未来更多稳地产政策或将加快落实。

2024年以来，各部委在需求端、供给端、去库存方面均出台多项“稳地产”政策，具体来看：

需求端，5.17，央行下调首套和二套房首付比例，取消全国房贷利率下限，下调公积金贷款利率；9.24，央行等三部委出台五项新政，包括下调政策利率、下调二套房首付比例下限、降低存量房贷利率等，首套、二套首付比例下限均降至15%的低位；10.17，住建部等五部委提出房地产市场止跌回稳的“四个取消、四个降低、两个增加”的政策“组合拳”，提出新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；11.13，财政部等联合发布税收优化政策，降低居民

购房和企业税收负担；11.15，住建部、财政部发文部署进一步做好城中村改造工作，扩围城中村改造城市数量并推进货币化安置。

供给端，年初住建部、金融监管总局建立融资协调机制，满足企业合理融资需求；10.17 监管部门表示年底前将“白名单”项目信贷规模增至 4 万亿，截至 11 月末贷款审批通过金额超 3.6 万亿元，有助于企业资金环境改善。另外，9.24 央行将经营性物业贷款和“金融 16 条”两项政策延期至 2026 年底，也有助于缓解房企偿债压力。

去库存方面，5.17 央行设立 3000 亿元保障性住房再贷款用于收购存量商品房，住建部、自然资源部提出盘活存量闲置土地、支持地方收回土地；6 月自然资源部、发改委发文，提出三个方面 18 条举措处置闲置存量土地；9.4 央行将 3000 亿元保障性住房再贷款的央行支持比例从 60%提高到 100%；10.12 财政部允许专项债资金、保障性安居工程补助资金用于收购存量房，允许专项债用于回收存量闲置土地；11.7 自然资源部印发通知明确运用专项债收购存量土地的收购范围、收购价格、再供应原则等细则。

未来推动已出台政策加快落地见效，是市场实现持续性“止跌回稳”的关键，如加快推进 100 万套货币化安置城中村改造，加快落实收购存量闲置土地及收储存量房等。

整体来看，9.26 中央政治局会议定调“要促进房地产市场止跌回稳”，12.9 政治局会议定调“稳住楼市”，12.12 经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，政策目标明确，楼市政策方向更加清晰，展望 2025 年，房地产政策宽松基调或将延续，下阶段政策有望继续围绕“促进需求”和“优化供给”展开。

促进需求方面，第一，加力推进货币化安置城中村改造和危旧房改造，释放增量住房需求。未来货币化安置 100 万套城中村改造

或将加速，资金支持等配套政策有望进一步完善，各地将货币化安置与房票政策结合、收购存量商品房作为安置房与城中村改造相结合或是重要方向，其中加大使用房票安置的补贴奖励力度，提高居民使用房票积极性，将有助于加速城中村改造节奏，也有望为市场提供更多新增住房需求。第二，核心城市限制性政策有望继续优化，一线城市继续优化限购等政策。除个别核心区域外，北京、上海非本地户籍购房人群的社保年限有望全面降至1年，北京、上海、深圳也有望放开大户型限购，适当鼓励改善性住房需求释放。另外，降低房贷利率、降低交易税费等亦具备空间。第三，加大购房补贴力度等鼓励性政策或将在更多城市落地，带动市场活跃度提升。今年以来，部分城市通过发放购房补贴实现了房地产市场活跃度好转，未来或有更多城市加大购房补贴力度，特别是针对符合条件人才、多子女家庭等，带动购房需求释放，若补贴通过“房票”形式发放，并限定购房者使用“房票”购买新房，或对新房市场产生直接利好。

优化供给方面，重点或在于去库存政策的加快落地推进。第一，专项债收购存量闲置土地的配套政策有望进一步完善，加速推动土地“去库存”。当前，自然资源部针对运用专项债收购存量闲置土地的细则已经落地，未来财政部相关政策细则有望跟进，为各地执行提供更多资金支持。在收购过程中，闲置土地存在的资金违约金等配套政策亦存在优化空间，助力存量土地收储工作的加速推进。各地有望结合当地实际情况，灵活运用专项债和配套政策，积极落地执行收回收购存量土地。第二，完善3000亿元保障性住房再贷款收储政策。当前收储存量商品房仍存在多项卡点，在收储价格、资金成本、标的物等方面均存在政策优化空间。第三，多措并举盘活商办用房，将存量商办用房转为租赁住房或是重要方向。

除了以上政策之外，预计项目融资“白名单”、保交房等也将是 2025 年供给端政策持续落位的聚焦点，改善企业资金环境，继续修复企业和购房者市场预期。

2. 市场趋势

销售方面，2025 年房地产市场销售恢复仍面临诸多挑战，如：

（1）居民收入预期尚未根本性扭转，近期居民置业调查数据显示，影响居民购房节奏的主要原因中，收入不稳定、房价下行预期、还贷能力担忧位居前三；（2）新开工面积持续下滑，连续三年新开工面积低于销售面积，有效供给不足或将制约新房销售恢复；（3）二手房市场对新房市场“替代效应”明显，预计将继续分流新房市场需求。

展望 2025 年，新房销售要实现从阶段性恢复到持续性“止跌回稳”，核心是政策要“一鼓作气”落实到位，关键政策包括：（1）加快推进货币化安置 100 万套城中村改造，按 100 平米/套计算，可带来约 1 亿平米住宅销售，对市场总量贡献约 10%左右（2025 年预计部分转化为实际销售）。（2）加快落实 3000 亿元保障性住房再贷款收储存量房，若资金完全使用，估算可撬动资金 3750 亿元

（20%企业自有资金，80%贷款），可带动住宅销售超 3600 万平米，占市场总量约 4.6%。另外，增量政策中若采取“补人头”的方式加大购房补贴力度（补贴可通过“房票”形式发放，限定用于购买新房），可进一步加速市场库存去化。

根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，中性情形下，预计 2025 年全国商品房销售面积同比下降 6.3%；乐观情形下，若城中村改造及收储存量房等加快落实，居民置业意愿提升，2025 年全国商品房销售面积或可实现止跌。悲观情形下，政策落实节奏相对

较慢，居民置业意愿继续下降，2025 年全国商品房销售面积同比预计下降 12.5%。

房价方面，若政策持续加力，预计明年上半年部分核心城市房价将逐步“止跌”。一方面，随着支持政策的密集出台，居民房价预期明显改善。另一方面，随着房贷利率的持续下调，居民购房成本正逐步降低，目前大约在 2.6%-2.8% 之间，与租售比（2.1% 左右）的差距正在逐步缩小。

政策空间及力度、市场供求关系、城市聚集效应等是影响城市市场恢复节奏的核心因素。短期因素来看，政策支持及优化空间是影响市场走势的关键，包括限购限贷、房贷利率等政策空间，以及房票安置、收储存量房等政策推进节奏，另外，市场供求关系也决定着房价走势及市场恢复基础。中长期因素中，城市人口吸引力、区域辐射力等决定了城市对外部购房需求的吸引力，是城市长期发展过程中形成的优势，短期难以发生较大改变，在多数城市取消限购的当下，城市聚集效应带来的外部新增购房需求也是支撑市场恢复的重要因素。综合各影响因素来看，一线城市辐射范围广，人口吸附力强，购房需求旺盛，11 月下调交易税费对一线城市惠及力度大，北上深限购仍有优化空间，市场或率先止跌回稳。杭州、成都、西安、合肥、苏州等强二线城市产业基础较好，人口吸附力较强，且库存压力相对可控，未来市场恢复节奏或相对较快。而南京、武汉、郑州、无锡等库存水平较高、去化压力较大，重庆人口流出规模较大，这部分二线城市市场恢复节奏或相对较慢。

2.2.2 周边竞品市场分析

2024 年 1-9 月份全市商品房住宅：新批预售面积 405.58 万 m²，同比下降 31.1%，其中三季度 186.35 万 m²，环比增长 43%；销售共 43980 套，同比下降 24%，面积 491.17 万 m²，同比下降 22%，其中三

季度 256134 套,161.31 万 m², 面积环比下降 22%;1-9 月份全市销售均价约为 38497 元/m², 较上季度略降低 2 个百分点。

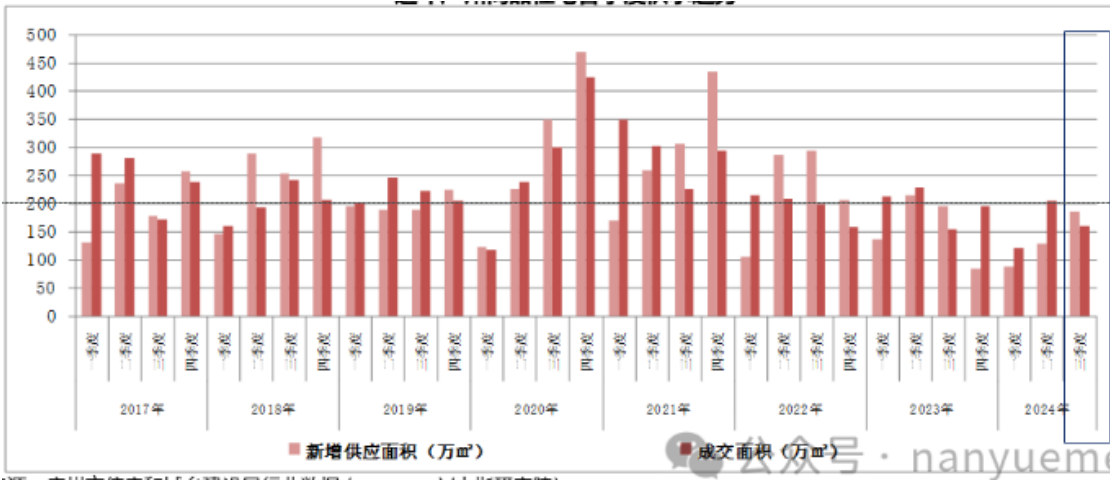


图2-2-5 近年广州商品住宅各季度供求趋势

参考项目周边案例价格，商品住宅销售市场价格的平均值约为 74300 元/m²，中位值为 70000 元/m²，考虑到本项目为新建复建房项目，配套设施、房屋质量和人群构成的限制，整体价值不如普通商品房，再加上市场对安置房的接受度较低、交易限制较多，导致流通性差、增值潜力有限。

周边竞品销售市场价格一览表

表2-2-1

序号	楼盘名称	平均单价(元/m ²)	区位	备注
1	华润置地天河润府	50,000.00	天河智谷	
2	越秀·观樾	85,000.00	天河智谷	
3	合景臻颐府	100,000.00	广东奥林匹克体育中心	
4	缦云广州	90,000.00	广东奥林匹克体育中心	
5	保利天汇	70,000.00	广东奥林匹克体育中心	
6	联投·文津府	65,000.00	广东奥林匹克体育中心	
7	中建天河精诚壹号	60,000.00	广东奥林匹克体育中心	

2.3 企业发展战略需求分析

2.3.1 企业战略对本项目的支撑性分析

广州高新集团致力于服务科技园区及高新技术企业，为高新技术产业提供办公场所和服务支持，依法依规对国有资产进行管理，

确保国有资产的保值增值。广州高新集团将聚焦发展目标，持续发挥在项目建设方面的管理优势、技术优势、资金优势和经验优势，认真履行责任，为区域可持续发展贡献更多优质项目。广州高新集团优势主要体现在以下几个方面：

广州高新集团能为本项目提供从开发到管理的一站式服务。广州高新集团以天河智慧城核心区为主要业务发展区域，以华观路产城融合带为支撑点，以城市开发和城市运营为核心业务，参与片区土地整理、片区重点城市更新项目，开发建设智慧城核心区重点区域的市政基础设施和公建配套设施，开展经营性物业、人才公寓运营、物业管理、园区特许经营权运营、园区绿化、商业经营等运营业务。同时，广州高新集团以产业投资为培育业务，逐步打通“投融资监管运”的全链条，重点围绕天河区的产业开展投资业务。

下属三家子公司中，融一公司主要开展存量物业租赁经营、物业管理服务、产业招商、企业服务、城市运营、公共技术平台服务运维等业务；天科公司主要开展产业空间载体、职住平衡住房保障等房地产开发建设（产业园区、住宅）增量工作；城发公司主要开展城市更新、土地整备等相关业务。

广州高新集团能为本项目提供在复建安置房建设领域全面、高效、专业的服务。集团采用政府主导型管理模式，以创新驱动为发展引擎，聚焦物业租赁经营、工程建设等业务模块，建立了现代化、市场化、灵活的法人治理结构。内部管理结构完善，管理体系健全，确保集团重大决策合法、合规、真实、有效，并通过资金扶持、用地保障、要素先行等方式支持业务可持续发展。

广州高新集团能为本项目提供全方位核心要素支撑。在财务方面，集团拥有多元化的业务结构，包括房地产开发经营、物业管理、场地租赁、房屋建筑工程施工等，积累了较多优质物业资

产，但也面临较大的资本支出压力。在外部支持方面，公司得到了政府的强力支持，包括政策、资金和用地等多方面的扶持，为公司的持续发展提供了坚实的基础。在人才方面，广州高新集团在人才培养和能力创新方面也表现出积极的态度，具有创新精神和实践能力的人才队伍，在高新技术产业领域保持竞争力。

2.3.2 拟建项目投资与企业战略目标一致性分析

本项目是广州高新集团“拟以智慧城，天河智谷为依托，将拓展城市更新业务、股权投资、招商投资等业务，力争打造成为区域一流的产城融合运营商”这一战略目标落实的重要举措，广州高新集团将充分发挥内外部资源集聚优势为本项目提供从专业能力到合作模式创新等全方位的支持。

1. 实现经济效益和社会效益双赢，助力广州高新集团长足发展。

一是经济效益：本项目的实施带来的营业收入主要为收取项目的融资资金利息收入和建设管理服务收入。二是社会效益：本项目周边集聚大量重点项目和科创企业，网易、小鹏汽车、佳都科技等 34 家总部企业，近 3000 家高精尖企业集聚，超 20 万高知人群集聚，本项目的实施预计在拉动片区固定资产投资的同时，进一步促进片区高新技术企业落地，在一定程度上可解决区域人口就业需求和居住需求。

2. 纵深发展广州高新集团主力业务板块的同时，夯实企业多元业务布局基础。

本项目位于广州市天河智谷小新塘分片区，紧邻广东省奥林匹克体育中心，毗邻世界大观地块，距天河智慧城核心区约 5 公里，可与缦云广州、合景臻颐府以及周边的太平洋网络和国际软件产业基地高新技术企业打造高品质产城融合片区，这有助于广州高新集团联动资金、土地、产业等多方资源，为后续承接天河村、长湴村、龙洞村等

相关复建安置房、物业经营管理、房地产开发经营等业务夯实基础。同时，推动区域经济发展和城市升级，实现产业与城市的协同发展。

3. 盘活低效土地存量资源，促进产城融合、职住平衡发展。

天河智谷片区作为城市发展方向的延伸，在科技虹吸力的牵引下，作为广州市东部创新轴崛起的核心必经区，与珠江新城、广州国际金融城联动成“黄金三角”CBD，力争5年内实现千亿产值，助推天河科技产业发展。本项目的实施旨在盘活低效存量资源，助力打破天河智谷“点状建设、散点布局”，与网易、小鹏汽车等高新技术企业以及天河外国语9年制等学校、商业和交通配套基础设施联动，优化用地功能布局，改善天河智谷板块整体城市界面、公共配套，与周边实现连片开发，助力片区产业升级，改善城市面貌和人居环境，打造高品质产城融合片区。

4. 强化区域发展政策落地感，提升企业社会影响力。

广州高新集团作为政府指定承担天河区辖区城市更新项目实施工作的城建板块唯一国企，承担着为区域培育新动能、盘活区域低效用地、优化储备土地使用率、完善城市功能布局的责任使命，其在本项目中的角色体现了对《关于开展城市更新示范工作的通知》《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》等政府政策的响应和支持，有助于实现区域的高质量发展，符合政府对区域发展的要求和期望。同时，通过参与复建安置房建设等重要的社会项目，广州高新集团能够提升自身的企业形象和社会影响力，推进区域城市开发建设、助力区域城市发展，这有助于集团在社会和市场中建立良好的口碑，增强品牌价值。

2.3.3 本项目竞争力(SWOT)分析

1. 本项目的内部优势分析

(1) 广州高新集团资源集聚优势。广州高新集团作为全资国有企业，是政府指定承担天河区辖区城市更新项目实施工作的城建板块唯一国企，其主要发展目标之一便是拟以智慧城，天河智谷为依托，将拓展城市更新业务、股权投资、招商投资等业务，力争打造成为区域一流的产城融合运营商。已落成项目的成熟工作经验，叠加专业能力、资金实力、政策支持、合作模式创新等多方面优势发挥资源汇聚最大优势。

(2) 区位优势凸显。项目位于广州市天河智谷小新塘分片区，紧邻广东省奥林匹克体育中心；毗邻世界大观地块，距天河智慧城核心区约 5 公里（15 分钟车程）。紧邻广州科学城、广东省奥林匹克体育中心。周边有沈海高速、广州环城高速、大观中路、奥体路等交通干道及地铁 21 号线等轨道交通。控规在公共服务设置方面，要打造“15 分钟社区生活圈”，增加中小学用地、增设幼儿园、公交首末站、社区停车场和社区居委会等，目前学校、商业、交通等配套建设正逐步完善，且周边已有不少头部科技企业落户。

2. 本项目的内部劣势分析

本项目收入来源相对单一且存在一定不确定性，比如房地产市场波动、安置房品质不高，对项目收入影响更大。除此之外，北地块为山地，由于还未做地质勘测，地质有可能存在孤石或者坚硬的岩石，存在设计和施工的困难。

3. 本项目的机会分析

2024 年，广州市在多项政策持续优化背景下，市场端短期内虽有明显回升，但整体持续性不足，政策的效用逐渐减弱，后续在市场预期仍未有明显好转的情况下，房地产优化政策将持续发力，未来政策优化方向主要以降低购房门槛及降低购房成本为主。

在需求端政策持续优化带动下，预计后续新房市场将筑底回升。随着多项优化政策已持续出台，未来房地产调控政策放松仍将精准实施，广州房地产市场在多项政策的利好带动下，后续市场有望稳步回升。

4. 本项目的的外部威胁分析

(1) 政策变动的风险性

土地使用政策、建筑规范、生态和环境保护、城市更新等相关政策变化均会对本项目的进展和成本造成一定程度的影响。如本项目所在片区及周边拥有丰富山水资源，是天河东部重要的绿色开敞空间，生态和环保政策可能会对本项目的建设方式和成本产生影响。

(2) 市场波动的不确定性

房地产市场的发展受到宏观经济环境的影响，包括经济增长、通货膨胀、利率等因素。如果经济出现不稳定或下行压力，会对房地产市场产生负面影响，需求收缩、供给冲击、预期转弱等压力均对本项目带来不利影响。

(3) 矛盾纠纷的潜在性

随着房地产市场变动，收益空间缩小，项目参与主体矛盾纠纷不断暴露，可能成为未来建设主体与建设工程诉讼仲裁服务需求增长点。建设主体有必要提前做好应对纠纷的准备，在合同签订时注意效力风险，明确建设方的收益来源、潜在的法律效力或责任承担主体争议的内容。

(4) 外部协作条件的风险性

本项目涉及层面广泛，包括建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、村民、村集体等，牵扯面广，协调工作量很大。项目各相关方之间的协调失误和拖延，都有可能造成项目的延误或损失。

此外，方案、工程地质、施工与工期与村集体的沟通等工作环节的衔接均存在各种不确定性。

2.4 项目产出方案

项目规划总用地面积 28,171.00 平方米，包含“北地块”和“南地块”两个地块，规划总建筑面积 170,080.63 平方米（含复建住宅面积 86,240 平方米），其中村集体同意复建安置房指标所产生的权益面积约 18,000.00 平方米（村集体提供数据）。

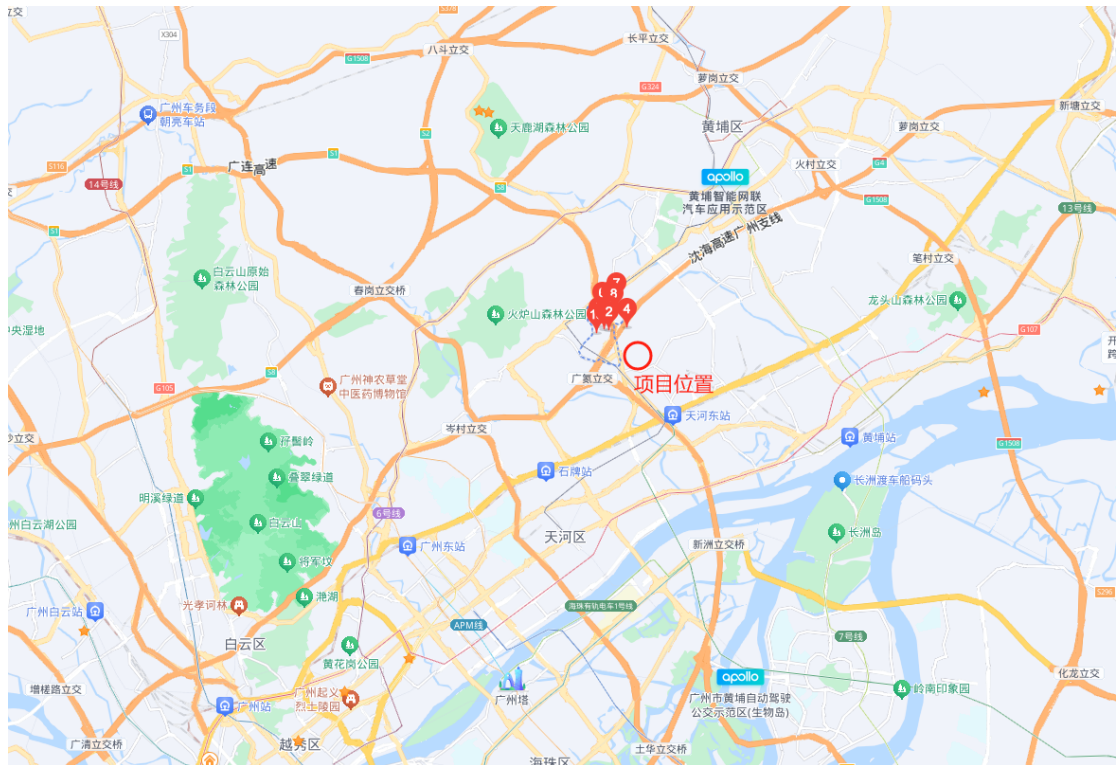
第三章 项目选址与要素可获得性

3.1 项目选址

3.1.1 项目场址

本项目位于广州市天河智谷小新塘分片区，紧邻广东省奥林匹克体育中心；毗邻世界大观地块，距天河智慧城核心区约 5 公里（15 分钟车程）。紧邻广州科学城、广东省奥林匹克体育中心。周边有沈海高速、广州环城高速、大观中路、奥体路等交通干道及地铁 21 号线等轨道交通。

项目包括南北两个地块，其中北部地块西、北均临大观街，东临航天奇观二期地块，南林现状山体；南部地块西、南均临世界大观地块，北邻航天奇观地块，东临奥体路。



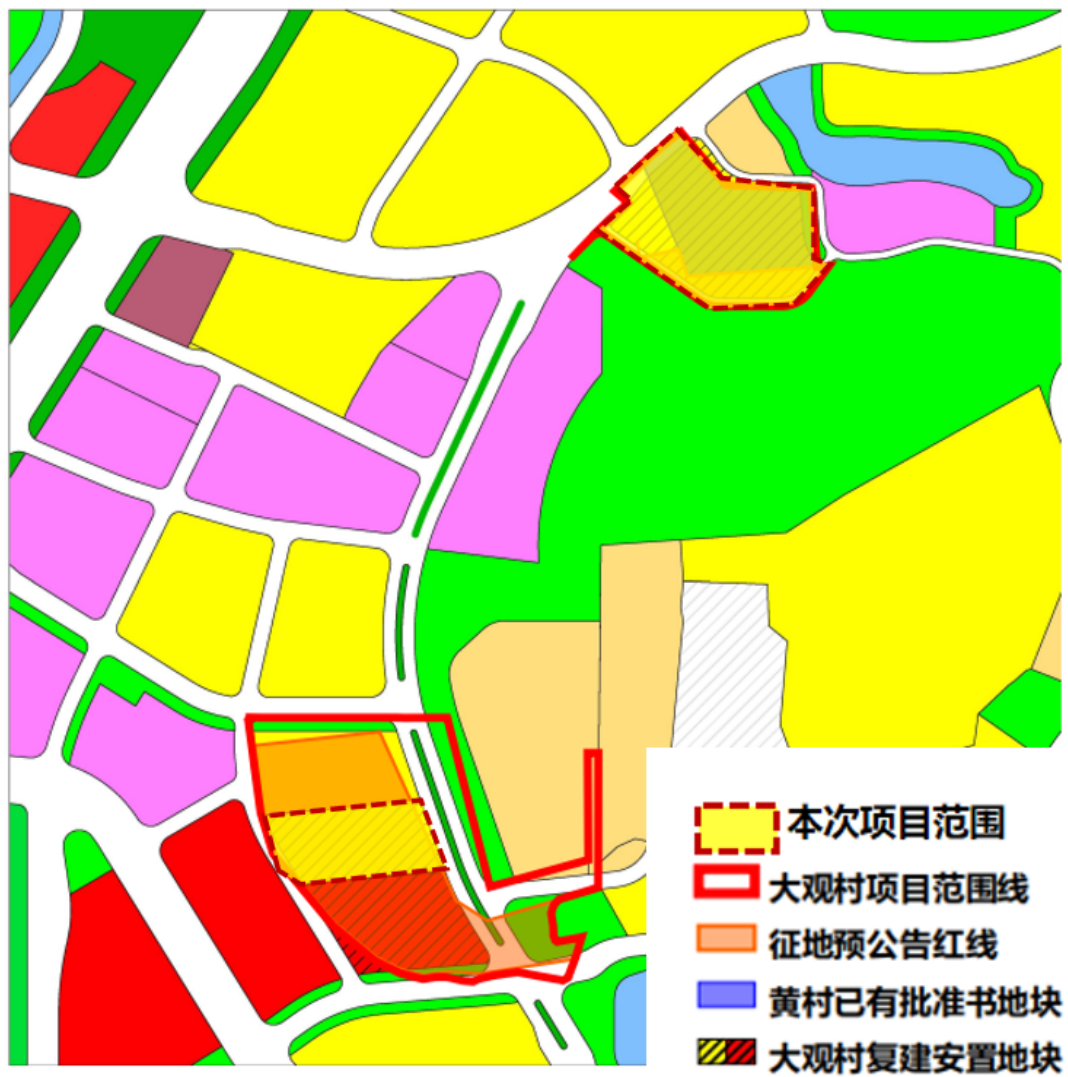


图3-1-1 项目场址示意图



图3-1-2 大观村周边配套示意图

3.1.2 土地权属类别

项目包括“北地块”和“南地块”两个地块共约 28,171.00 平方米，其中“南地块”约 9,603.00 平方米，为大观村主要村居住用地；北地块约 18,568.00 平方米，包括黄村已有批准书地块、现状林地。用地为集体土地和国有土地，涉及广州市天河区黄村街道黄村股份合作经济联社 1 个权属单位。

3.1.3 土地利用状况

根据 2018 年度国土变更调查结果，土地利用现状包含城镇建设用地、林地、坑塘水面等。

3.1.4 现状建设情况

项目范围内现状建（构）筑物主要为村民住宅、村集体物业等，总建筑面积约 11.51 万平方米，均为集体土地范围内建筑。

1. 村民住宅

收储范围内户籍登记数暂定为 3086 户，村民住宅 195 栋，均属于大观村村民。村民住宅总建筑面积约 10.63 万平方米。

2. 村集体物业

收储范围内村集体物业均属于大观村。村集体物业 15 栋，总建筑面积约 0.88 万平方米。

3.1.5 历史文化遗产摸排情况

按照《广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》（穗办〔2021〕10 号）明确的保护对象范畴，根据各级政府及相关主管部门公布的保护对象（或线索）名单，项目收储范围内未发现历史文化保护对象（或线索）。但大观村项目收储范围内现状存在 2 处历史祠堂（魏氏宗祠、汝兴祖温氏宗祠），另外经调查有 1 处何氏宗祠因历史问题已消失。

3.1.6 树木摸排情况

经摸排，收储范围内现有树木共 75 株，其中胸径小于 20cm（不包括 20cm）为 38 株；胸径 20-40cm 为 25 株；胸径 40—80cm 为 12 株；胸径大于 80cm 为 0 株。

在后期开发建设中将根据《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》（国办发〔2021〕19 号）、《广州市绿化条例》等有关文件要求，做好树木保护，最大限度避让大树，按规定编制树木保护专章。确实需要迁移树木的，按照尽量少迁的原则，优化施工方案有效保护树木，并按广州市最新相关规定进行报批。

3.1.7 电力等管线现状的摸排情况

经初步核查国土空间基础信息平台及前期自主改造的摸排数据，项目范围内存在电力管线约 1200 米、电房 3 个、供水管线约 1000 米、通信管线约 1000 米。

3.1.8 占用耕地情况

项目不涉及耕地占用情况。

3.1.9 取得土地方式

项目将通过国有土地挂牌出让的方式取得用地权属。

3.2 项目建设条件

3.2.1 地形地貌

广州属于丘陵地带，地势东北高、西南低，背山面海，北部是森林集中的丘陵山区，最高峰为北部从化区与龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米；东北部为中低山地，有被称为“市肺”的白云山；中部是丘陵盆地，南部为沿海冲积平原，为珠江三角洲的组成部分。

天河区按地势分为三个区域：北部是以火成岩为主构成的低山丘陵区，海拔一般在 222—400 米；中部是以变质岩为主构成的台地，海拔一般为 30—50 米；南部是由沉积岩构成的冲积平原区，海拔大多只有 1.5—2 米。地势由北向南倾斜，形成低山丘陵、台地、冲积平原三级台地。其中，丘陵约占十分之二，台地也约占十分之二，平原约占十分之六。中部台地区的地质较为复杂。北部低山主要有箕箕窝（220 米）、杓麻山（388 米）、大和嶂（391 米）、石狮顶（304 米）、洞旗峰（312 米）、火炉山（322 米），在低处形成箕箕窝、龙洞和华南植物园等宽谷和盆地。中部台地从东到西分布有吉山台地和五山台地。五山台地中有突出的瘦狗岭（131 米）。南部冲积平原分布在珠江沿岸的东圃、员村、石牌、猎德一带，并有七涌一湖。南临珠江，江岸线 11 公里。

3.2.2 气候条件

广州地处亚热带沿海，北回归线从中南部穿过，属海洋性亚热带季风气候，以温暖多雨、光热充足、夏季长、霜期短为特征。全年平均气温 21.9 摄氏度，是中国年平均温差最小的大城市之一。一年中

最热的月份是7月，月平均气温达28.7℃。最冷月为1月份，月平均气温为13.5℃。平均相对湿度77%，年降雨量约为1736毫米。全年中，4至6月为雨季，7至9月天气炎热，多台风，10月、11月、3月气温适中，12至2月为阴凉的冬季。全年水热同期，雨量充沛，利于植物生长，为四季常绿、花团锦簇的“花城”。

3.2.3 土壤、土质

项目所经地区主要为微丘陵、平原，土壤类型主要以赤红壤为主。目前沿线地区无大的工业污染源，土壤质量良好。

3.2.4 气候气象

天河区位于北回归线以南，属于亚热带季风气候区，气候宜人，雨量充沛。降雨多集中于4-9月，占全年的81%，尤其以5-6月雨量最大；降雨量最小是12月，占全年降雨量的1.4%。年平均降雨日为151天，日最大降雨量284毫米。每年10月至次年3月为旱季，年蒸发量平均为1603.5毫米，平均相对湿度79%。天河区年平均气温为21.8℃，7月份最高温平均为28.4℃，1月份最低温平均为13.3℃。日极端高温为38.1℃（1980年），极端低温为0.1℃（1975年），无霜期达340多天。2-4月份日照时数较短，阴天平均每月达17.3天。其中，3月份阴天最多，平均年份可达20天，个别年份达22天之多。7-10月份日照时数最多，阴天平均每月不足5天，个别年份没有出现阴天，其中10月份晴天最多。

天河区季风分明。秋、冬季以吹北风和西北风为主，春夏季以吹南风 and 东南风为主。天河地区年平均风速为1.9—2米/秒。每年7-9月，台风盛行，风力一般6-9级，最大风力12级以上，最大风速37米/秒。

3.2.5 河流水文

珠江河道在天河都市生态走廊南面，长约 11 公里。该区内现有七条主要的河涌，自西向东分别是沙河涌、大坦沙涌、谭村涌、程界涌、棠下涌、车陂涌和深涌等等，干流总长 68 公里。它们大致呈平行状排列，自北向南贯穿全区而流入珠江后航道黄埔航道。河涌宽度大小不等，最宽处近 60 米，普遍的河宽在 10 至 30 米之间。除了这些主涌外，还有 20 条总长近 16 公里的大小不一的支涌和小河涌，主要分布在南部，与主涌相连而构成天河区的河道网络。历史上天河区南部河网比较密集。

天河区地下水资源丰富，在龙眼洞、渔沙坦、柯木朗土一带分布有优质地下水资源。珠村矿泉水水源，位于东圃镇珠村东北约 0.5 公里。1998 年 6 月，通过国家部级鉴定为含锌矿泉水，水量为 144-207 立方米/天。龙眼洞矿泉水水源，位于沙河镇龙眼洞村洞旗峰南坡山腰，水量为 82-156 立方米/天。凤凰山矿泉水源，位于沙河镇渔沙坦乡以北凤凰山。1990 年，建有凤凰山矿泉水厂。长寿村矿泉水，位于柯木朗土长寿村内，为少有的优质矿泉水。

3.3 要素保障能力分析

3.3.1 土地要素保障

根据国土空间总体规划，项目位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

根据城市总体规划，项目全部位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。

根据土地利用总体规划，项目地类为城乡建设用地，管制分区为允许建设区。

根据现行控制性详细规划，项目用地范围内用地性质主要为二类居住用地。

项目符合用地规划条件，土地要素有保障。

3.3.2 资源环境要素保障

拟建项目水资源、能源、大气环境生态等资源较为丰富，项目保障条件良好，项目不存在环境敏感区和环境制约因素，当地的建设满足区域能耗、碳排放强度和污染减排指标控制要求。

第四章 项目建设方案

4.1 项目工程方案

4.1.1 项目组成

本项目规划总用地面积为 28,171.00 平方米，包含“北地块”和“南地块”两个地块，项目容积率为 4.00，规划总建筑面积为 170,080.63 平方米，其中计容建筑面积 112,684.01 平方米，不计容建筑面积 57,396.62 平方米，主要建设住宅 101,517.12 平方米（含奖励面积 12,936.00 平方米）、公共服务设施配套、地下车库（851 个可售车位和 250 个人防车位）及其他室外工程。

本项目“北地块”的用地面积为 18,568.00 平方米，规划总建筑面积为 112,103.12 平方米，其中计容建筑面积为 74,272.00 平方米，不计容建筑面积为 37,831.12 平方米；“南地块”的用地面积为 9,603.00 平方米，规划总建筑面积为 57,977.51 平方米，其中计容建筑面积为 38,412.01 平方米，不计容建筑面积为 19,565.50 平方米。

4.1.2 总体规划方案

4.1.2.1 规划思路

项目规划集行列式、围合式以及紧凑布局之优点，实现户型设计、环境资源、归属领域的均衡与统一。

4.1.2.2 规划原则

1. 符合现有地形特征，尽量利用地形，以充分考虑经济性为基础，合理确定建筑的总体布局与功能设置。

2. 符合城市规划及居住区建设规划的要求，综合考虑建筑性质、建筑造型、建筑立面特征等与周围环境的关系，并应符合国家有关节约用地、节能节水、环境保护和消防安全等规定。

3. 综合布置建筑、广场、绿地、停车场、道路等设施，交通组

织合理，环境美观舒适。

4. 建设成“绿色节能，生态宜居”的小区，设计上遵循“因地制宜”的规划原则，追求与自然的和谐共生，体现建筑特有的地域性。

4.1.2.3 规划特色

1. 重新整合各类面积配比，配套服务用房集中布置，动静分区，形成有机整体。

2. 以“聚”“凝”“融”核心理念统筹设计，植入岭南水乡特色文化。方案依托特定物质载体和活动，尊重和延续村民的生活方式和民俗习惯，找回乡情的向心力，打造社区认同感。

3. 住宅全采用点式布局、实现户型设计、环境资源、归属领域均好性。

4.1.2.4 总体布置

4.1.2.5 总体规划

项目地块用地较为规整，项目提供居住和出租的多种可能，实现户型设计、环境资源、归属领域的均衡与统一。

基地内所有楼栋的退线及楼间距均满足规划条件和《广州市城乡规划技术规定（政府令 168 号）》的相关规定。

整个场地设计与周边道路，周边环境有机结合，结合住宅布局效率及建筑单体设计，努力创造城市特色和地方特色的建筑群体。

4.1.2.6 景观环境

植物配置以生态、乡土、自然为原则，尽量选用本地乡土植物，同时充分考虑季节性和颜色丰富性。选用高大乔木及灌木地被，形成高低错落的景观。在植物选择上避免选用带飞毛、气味浓烈、有毒或有刺的植物。

景观设计延续建筑风格，结合城市风貌，引领现代人居，后工业时代的精工细作，打造城市里的森林花园，享受优雅轻奢的惬意生活，简约、精致、绿色、雅奢。于喧嚣的城市之中，紧贴生活场景感，回归生活的本质，营造多维渗透式的人居体验，为未来理想社区生活提供更多的可能性。

4.1.2.7 交通及消防分析

流线设计：通过区内环路和景观园路到达各楼栋；保证居民生活的便捷和舒适。

出入口设计：临规划路分别设置人行主入口和车库出入口，人车分流，居民生活方便快捷；临规划路开设次入口，各流线简洁高效，交通有序。

消防流线：建筑物周边设置环绕的消防车道，且至少沿两个长边设置消防车道，靠近交通核的北侧首层设置消防登高扑救场地，满足消防设计要求。总平面建筑物利用场地内道路用作消防车通道，消防车道宽 $\geq 4\text{m}$ ，内转弯半径 $\geq 12\text{m}$ ，消防车道坡度均控制在8%以内，消防车道路基荷载能满足承载消防车的要求。

4.1.2.8 项目竖向设计

“北地块”为山地高差较大，“南地块”为旧村原址，地势相对较为平坦，高程设计考虑外围标高与市政道路平接，内部标高适当提高，有利于对外排水，避免水淹灾害。

4.1.2.9 综合管线

综合管线以总体规划为依据而进行总体布置，做到平面上尽量减少管线的交叉次数，在道路断面的竖向布置则避免各管线错位、冲突现象。各管线做到与道路中心线平行，并严格依照管线与管线间、管线与建筑物等设施最小水平间距、垂直间距等有关规范要求。

本工程电力采用 10kV 市政电源供电，10kV 电源引至大楼首层 10kV 开关房，供电条件可满足项目用电需求，弱电系统由通信运营商接入地下室负一层弱电机房，再分配到小区内各项设施及住户使用。

项目永久用水由市政给水管网供给，引入管后按给水用途分别设置生活用水总表、商业用水总表以及消防绿化水表。项目雨污水排向规划市政的市政雨污水管道。

本项目燃气从地块临近市政燃气管网上接入，供气方式采用中压进户，分户调压方式。

4.1.3 建筑方案

4.1.3.1 设计依据

1. 《混凝土结构通用规范》GB 55008-2021；
2. 《工程测量通用规范》GB 55018-2021；
3. 《工程勘察通用规范》GB 55017-2021；
4. 《建筑环境通用规范》GB 55016-2021；
5. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021；
6. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
7. 《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；
8. 《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）；
9. 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
10. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
11. 其他相关法律法规。

4.1.3.2 平面布置

项目拟规划总户数 1080 户，其中“北地块”为 672 户，“南地块”户数为 408 户。

1. 北地块

十字 T6 布局，正南北朝向；设置 5 栋塔楼，高度 75.6m-78.6m。

2. 南地块

十字 T6 布局，正南北朝向；设置 3 栋塔楼，高度 67m。

最终以设计方案为准。

4.1.3.3 立面造型

住宅建筑设计追求明快大方，格调典雅大方的造型，建筑造型采用新中式风格，摒弃复杂的装饰。强调整体线条的控制，使建筑造型挺拔、简洁、雅致。

4.1.3.4 装修

装修标准与区域其他同类项目的装修标准保持一致。装修标准参考下表，具体以后续设计为准。

复建安置房装修标准（示意）

1. 公共部分装修标准：

功能		楼地面	天棚	墙面	踢脚线	其他	备注
大堂、电梯厅、公共走道	首层	800*800防滑抛光砖	铝扣板吊顶	600*600墙面砖	100高同地面	管线走天花明敷	仅供参考，最终以实际设计为准
	标准层	800*800防滑抛光砖	铝扣板吊顶	满刮腻子，白色无机涂料两遍； 1300高墙裙 450*300瓷片	100高同地面	管线走天花明敷	
	地下室	600*600防滑砖	白色无机涂料一遍	满刮腻子，白色无机涂料两遍	100高同地面		
消防楼梯及前室		水泥砂浆抹面	满刮腻子，白色无机涂料两遍	满刮腻子，白色无机涂料两遍	100高水泥砂浆	楼梯栏杆采用热镀锌圆钢管	
设备用房		水泥砂浆抹面	白色无机涂料一遍	白色无机涂料两遍	100高水泥砂浆		
车库		C30细石混凝土，最薄 40 厚找坡，面层刷车库地坪漆	无机涂料一遍	无机涂料一遍	100高水泥砂浆，刷地坪漆		

功能	楼地面	天棚	墙面	踢脚线	其他	备注
配套公建用房	600*600防滑抛光砖	满刮腻子，白色无机涂料两遍	满刮腻子，白色无机涂料两遍			
管道井	水泥砂浆抹面		随砌随勾缝（设有水电表的管井批荡）			
消防水池	水泥砂浆抹面	水泥砂浆抹面	水泥砂浆抹面			
电梯门套	拉丝不锈钢门套					

2. 套内装修标准

序号	项目		配置及材料选用	备注
1	门	户门	乙级钢质防盗门 / 乙级钢质防盗防火门（消防要求）	仅供参考，最终以实际设计为准
		套内房门	50mm*50mm龙骨，双面 5mm夹板成品烤漆木门（加门套）	
		厨、卫门	50mm*50mm龙骨，双面 5mm夹板成品烤漆木门（加门套）	
2	起居室、户内走道	墙面、天棚	满刮腻子，白色无机涂料两遍	
		地面	800*800防滑抛光砖	
		踢脚线	100高与地面材料一致（暗贴）	
3	卧室	墙面、天棚	满刮腻子，白色无机涂料两遍	
		地面	600*600防滑抛光砖	
		踢脚线	100高与地面材料一致（暗贴）	
4	门槛石	入户门	国产红褐色花岗石	
5	阳台	地面	300*300防滑地砖	
		天棚	满刮腻子，无机涂料两遍	
		墙面	与外墙一致	
		栏杆	成品深灰色热镀锌钢质烤漆栏杆	
6	外窗		粉末喷涂铝合金窗（宜采用节能型窗）	
7	飘窗	护栏	不锈钢护栏	
		窗台	浅色抛光砖	
8	厨卫	地面	300*300防滑地砖	
		墙面	300*600白瓷砖到板底	
		天棚	300*300铝扣板吊顶，厚度0.8mm	
9	厨房	操作台	成品人造石灶台（含成品不锈钢洗涤池）	
10	卫生洁具		节水型座便器、洗手盆	
11	水暖五金件		节水龙头、节水淋浴器	
12	水电管线		暗装	
13	灯具		节能灯具	
14	燃气热水器	/	预留安装位（有服务阳台安装在服务阳台，没有就安装在厨房的灶台对面墙体上，且电器插座离燃气热水器距离不应小于300mm）	
15	抽油烟机	/	参考方太/老板品牌	

序号	项目	配置及材料选用	备注
16	厨房、卫生间排风扇	/	窗上预留直径185mm的安装孔洞及预留插座位置
17	空调室外机	/	机位统一设置、应具有良好的通风与散热，孔洞统一预留，冷凝水排水系统 PVC管统一安装

3. 复建安置房装修效果（示意）







4.1.3.5 主要平面技术指标

主要技术指标表

表4-1-1

序号	指 标	合计	北地块	南地块	单位	备注
1	总用地面积	28,171.00	18,568.00	9,603.00	平方米	
	可建设用地面积	28,171.00	18,568.00	9,603.00	平方米	
2	容积率	4.00	4.00	4.00		
3	可建容积率面积	112,684.00	74,272.00	38,412.00	平方米	
4	规划总建筑面积	170,080.63	112,103.12	57,977.51	平方米	
4.1	计容建筑面积	112,684.01	74,272.00	38,412.01	平方米	
4.1.1	住宅	101,517.12	66,911.71	34,605.41	平方米	
	复建补偿面积	86,240.00	56,842.30	29,397.70	平方米	总共 308 户×280 m ² /户，复建资金 45,577.84 万元（86,240.00*5285）
	奖励面积	12,936.00	8,526.34	4,409.66	平方米	奖励复建补偿面积的 15%，套内面积，未考虑地块分布影响，无复建资金
	规划结余面积	2,341.12	1,543.07	798.05	平方米	无复建资金
4.1.2	公共服务设施配套	11,166.89	7,360.29	3,806.60	平方米	按照每 100 平方米住宅建筑面积不少于 11 平方米
	复建补偿面积	9,486.40	6,252.65	3,233.75	平方米	复建资金 5,013.56 万元（5285* 9,486.40）
	奖励面积	1,422.96	937.90	485.06	平方米	无复建资金

序号	指 标	合计	北地块	南地块	单位	备注
	规划结余面积	257.53	169.74	87.79	平方米	无复建资金
4.2	不计容建筑面积	57,396.62	37,831.12	19,565.50	平方米	
4.2.1	地上不计容面积	18,866.74	12,435.40	6,431.34	平方米	
	增加套内不计容面积	12,936.00	8,526.34	4,409.66	平方米	按照复建补偿面积 15%估算，提高实用率，无复建资金
	复建补偿面积	5,038.23	3,320.79	1,717.44	平方米	暂估地面不计容面积占计容面积约 5%，无复建资金
	奖励面积	755.74	498.12	257.62	平方米	暂估地面不计容面积占计容面积约 5%，无复建资金
	规划结余面积	136.77	90.15	46.62	平方米	暂估地面不计容面积占计容面积约 5%
4.2.2	地下建筑面积	38,529.88	25,395.72	13,134.16	平方米	配建标准：1 个/100 m²建筑面积，35 平方米/个
	复建补偿面积	33,504.24	22,083.23	11,421.01	平方米	基础结构外，无复建资金
	奖励面积	5,025.64	3,312.49	1,713.15	平方米	基础结构外，无复建资金
5	车位	1,101.00	726.00	375.00	个	配建标准：1 个/100 m²建筑面积，35 平方米/个
5.1	车位面积	35.00	35.00	35.00	平方米	
5.2	地下车位	1,101.00	726.00	375.00	个	配建标准：1 个/100 m²建筑面积，35 平方米/个
	可售车位	851.00	561.00	290.00	个	暂定可售车位
	人防车位	250.00	165.00	85.00	个	暂定人防车位

4.1.3.6 配套设施

1. 布置

项目作为住宅小区，需配套设施一些必需的公共配套设施，由于本项目受场地限制，仅设置物管用房、设备用房以及非机动车库。

2. 交通疏散

物管用房宜独立设置出入口。

3. 装修

物管用房、设备用房等合理设置装修标准。

4.1.3.7 地下车库

1. 功能布置

本项目机动停车位拟考虑全部设置在地下室。地下空间边线尽量铺满红线。因此设计中地下室宜集中布置在用地中部，尽可能铺

开，并且融合景观，设置下沉式采光庭院和顶部采光口，使地下车库采光通风性能良好。

地下室机动车停车库防火分区面积均少于 2000 m²；地下设备用房防火分区面积均少于 1000 m²；每个防火分区均设有 2 个或以上的安全出口。防火分区之间用防火墙分隔，所有防火墙上开设的门为甲级防火门。

地下室每个防火分区均设有自动报警系统及消防防排烟系统，地下车库设有自动喷淋灭火系统及气体火灭火系统。

2. 交通疏散

每个防火分区至少有两个安全出口，最远疏散距离不超过 60m。各设备用房均有直通室外的疏散楼梯，疏散距离≤40 米（双向疏散）满足规范要求。

3. 充电桩

本项目住宅建筑部分拟按 100%的车位数建设充电设施（预留接口）。

4. 无障碍设计

无障碍坡道：建筑入口设轮椅坡道和扶手，有台阶的建筑入口坡道小于 1：12，入口宽度大于 2.0m。

4.1.4 结构方案

4.1.4.1 概述

本项目抗震设防烈度为 7 度。本项目单体主体结构的设计使用年限为 50 年，住宅楼及配套设施主体结构采用剪力墙结构。

4.1.4.2 设计依据

1. 《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018)；
2. 《建筑结构荷载规范》GB50009-2012；
3. 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010) (2015 年版)

4. 《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016 版）；
5. 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
6. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
7. 《建筑工程抗浮技术标准》（JGJ 476-2019）；
8. 《广东省地基基础设计规范》（DBJ15-31-2016）
9. 《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）；
10. 《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ3-2010）；
11. 《广东省高层建筑混凝土结构技术规程》（DBJ 15-92-2021）；
12. 《装配式建筑评价标准》（GB/T 51129-2017）；
13. 广东省标准《装配式建筑评价标准》（DBJ/T 15-163-2019）；
14. 《装配式混凝土建筑技术标准》（GB/T 51231-2016）；
15. 《装配式混凝土结构技术规程》（JGJ1-2014）；
16. 《装配式混凝土建筑结构技术规程》广东省标准（DBJ15-107-2016）；
17. 《结构工程通用规范》（GB55001-2021）；
18. 《混凝土结构工程通用规范》（GB55008-2021）；
19. 《建筑与市政地基基础通用规范》（GB55003-2021）；
20. 《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002-2021）；
21. 其他相关法律法规。

4.1.4.3 荷载及作用

1. 竖向荷载

屋面及楼面均布活荷载按《荷载规范》第 4.1.1 条取值，屋面均布荷载按《荷载规范》第 4.3.1 条取值。恒荷载按实际计算。

主要功能区域活荷载

表4-1-2

序号	荷载类别	标准值 (kN/m ²)	序号	荷载类别	标准值 (kN/m ²)
1	不上人屋面	0.5	6	汽车库	4.0
2	上人屋面	2.0	7	消防车道	35.0
3	楼梯、走道连廊、电梯厅	3.5	8	通风机房、电梯机房	8.0
4	卫生间、阳台、办公室	2.5	9	设备间	10.0
5	客厅、卧室、厨房	2.0	10		

2. 风荷载

根据《建筑结构荷载规范》，项目位于城市市区，本工程地面粗糙度类别为B类。建筑体形系数和高度系数按规范取值。

广州市基本风压值： $W_0=0.50 \text{ KN/m}^2$ （ $n=50$ 年）；

风荷载标准值： $W=\beta_z U_s U_z W_0$ 。

3. 地震作用

项目所在地区为广州，抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为 $0.10g$ （50年超越概率10%），水平地震影响系数最大值为 $\alpha_{\max}=0.08$ ，设计地震分组为第一组。

4.1.4.4 建筑耐火等级

各栋建筑均为高层住宅，耐火等级为一级；地下室设计耐火等级为一级。

4.1.4.5 结构设计安全等级

根据《建筑结构可靠度设计统一标准》，结构安全等级二级。

根据《建筑地基基础设计规范》，本项目单体地基基础设计等级为甲级。

根据《建筑抗震设计规范》，本项目中各单体设计分组为第一组。按抗震烈度7度设防并采取抗震措施。

根据《建筑工程抗震设防分类标准》，本工程建筑抗震设防类别为丙类。

4.1.4.6 结构体系、基础设计

1. 结构选型

住宅楼采用整体性能好、抗震能力强、施工简便且较为经济的现浇钢筋混凝土剪力墙结构体系。

2. 基础类型

本工程设两层地下室，地下室基础根据规划建筑方案勘察成果及周边环境分析后确定。

3. 基坑支护

项目设2层地下室，根据规划建筑方案勘察成果及周边环境分析后确定。

4.1.4.7 装配式建筑

严格执行国家、广东省、广州市相关规范、规定，符合政府相关部门的审批文件要求。满足业主对设计方面的基本要求及希望达到的目标。

4.1.5 给排水工程

4.1.5.1 设计依据

1. 《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年）；
2. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
3. 《人民防空工程设计防火规范》（GB50098-2009）；
4. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
5. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
6. 《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
7. 《泡沫灭火系统技术标准》（GB50151-2021）；
8. 《气体灭火系统设计规范》（GB50140-2005）；
9. 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；

10. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
11. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
12. 《建筑给水排水设计标准》（GB50020-2021）；
13. 《建筑给排水与节水通用规范》（GB50020-2021）；
14. 《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002-2021）；
15. 《民用建筑节水设计标准》（GB50555-2010）；
16. 其他相关法律法规。

4.1.5.2 给水系统

本项目用水采用市政自来水,拟从市政供水管网上接出 1 条 DN150 的给水管,供水压力为 0.14MPa。

市政给水引入管设总水表计量,各住户在层间集中设置分户水表分别设计量水表。

1. 给水管网及分区。

本项目竖向分四个区,其中地下室由市政压力供水,地上由变频

供水设备加压供水,各分区底层配水点处静压控制在 0.45MPa 以内。供水压力超过 0.2MPa 的楼层设支管减压阀控制水压。分区立管管径 DN65,入户管管径 DN25。

另外,新建建筑按《广州市水务局关于印发广州市生活饮用水品质提升技术指引要点(试行)的通知》要求对自来水水源进行深度处理。生活用水经提升泵供至各住户内,在住户内设置前置过滤器,满足水质要求。

2. 管材及连接

室内冷、热给水管采用薄壁不锈钢管,焊接或卡压连接。

3. 热水系统

住宅采用分户燃气热水器，热水器需带有保证使用安全的装置。

4.1.5.3 排水系统

1. 生活污、废水排水系统

(1) 项目周边市政排水设施

排水体制：项目排水设施按分流体制设计和建设。

(2) 系统设置

室内采用污、废分流制，地上部分污、废水采用重力排出，地下室污、废水经潜污泵加压排至室外废水检查井。

室外采用雨、污分流制，生活污水经化粪池处理后排至市政排水管网，餐饮废水经隔油池处理后排至市政排水管网。

住户卫生间排水管采用 DN100、厨房排水管采用 DN75、阳台排水管采用 DN75，排水立管采用 DN100。

(3) 管材

室内排水管、通气管采用 UPVC 排水管，粘接，压力排水采用衬塑镀锌钢管， $DN \leq 80$ 采用丝扣连接， $DN \geq 100$ 采用法兰连接；管道、管件及阀门的工作压力为 0.6MPa。室外埋地排水管采用 HDPE 排水管，承插式橡胶圈密封接口。

2. 雨水系统

为满足建筑大量屋面雨水汇集排水的需要屋面设置溢流排水设施，溢流排水设施和屋面雨水排水系统的总排水能力不小于设计重现期 50 年的雨水流量。屋面雨水立管采用 DN100。

室内雨水系统雨水管采用高密度聚乙烯（HDPE）管，热熔连接；屋面雨水采用 87 雨水斗。

室外埋地排水管采用 HDPE 排水管，承插式橡胶圈密封接口。

4.1.5.4 消防给水及消防设备

消防供水来自市政自来水供水管网。经总消防水表后接入本工程。消防用水量如下表。

消防用水量一览表

表4-1-3

用水项目	用水量标准	用水单位	用水时间 (h)	一次灭火用水量 (m ³)
室外消火栓	20	L/s	2	144
室内消火栓	20	L/s	2	144
泡沫一水喷淋系统	80	L/s	1.5	432

1. 室外消火栓系统

(1) 系统布置: 室外消火栓按间距小于 120m 布置, 距道路边小于等于 2.0m, 距建筑物外墙大于等于 5.0m。

(2) 设计参数: 室外消火栓系统流量为 20L/s, 作用时间取 2 小时。

(3) 管材: 室外埋地消防管采用球墨铸铁管, 承插式连接。管道、管件及阀门的工作压力为 1.0MPa。

(4) 室外消火栓给水系统采用临时高压给水系统, 系统由消防水池供给。

2. 室内消火栓系统

(1) 系统布置: 各层及消防电梯前室均设置消火栓, 按直线距离计算消火栓布置间距不大于 30m, 并满足同一防火分区任一点有 2 支消防水枪的 2 股水柱同时到达任何部位, 并布置在明显、易于取用处, 并在屋面设置试验用消火栓。水枪充实水柱不小于 13m。消火栓口垂直墙面, 距地面 1.10m。

(2) 设计参数: 室内消火栓系统设计流量 15L/s, 作用时间取 2 小时。消火栓水枪喷嘴口径 19 mm, 水枪射流量 ≥ 5 L/s, 水枪充实水柱长度 ≥ 10 m。

(3) 水泵接合器设置: 各单体室外均设置 2 个水泵接合器。

(4) 管材：采用热镀锌钢管，丝扣和卡箍接口。管道、管件及阀门的工作压力为 1.6MPa。

(5) 室内消火栓给水系统采用临时高压给水系统，系统由消防水池供给，地下一层设置消防水池，地下二层消防泵房内设置两台室内消火栓加压泵，一用一备，互为备用。

3. 自动喷水灭火系统

(1) 系统布置

室内车库设自动喷水灭火系统，火灾危险等级为中危险 II 级。汽车库设置充电设施的防火单元自动喷水灭火系统应采用泡沫—水喷淋灭火系统。

(2) 设计参数

管材采用内外热镀锌钢管，丝扣和卡箍接口。管道、管件及阀门的工作压力为 1.6MPa。泡沫—水喷淋灭火系统采用临时高压给水系统，系统由消防水池供给。

4. 气体灭火系统

高、低压配电室及变压器室采用七氟丙烷气体灭火系统。计算机网络中心、电子显示屏控制室等采用柜式七氟丙烷气体灭火装置。

4.1.6 电气方案

4.1.6.1 设计依据

1. 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
2. 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
3. 《20KV 及以下变电所设计规范》（GB 50053-2013）；
4. 《低压配电设计规范》（GB 50054-2011）；
5. 《通用用电设备配电设计规范》（GB 50055-2011）；
6. 《建筑物电子信息系统防雷设计规范》（GB 50343-2012）；

7. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
8. 《电力工程电缆设计规范》（GB 50217-2018）；
9. 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）2018 年版；
10. 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2019）；
11. 《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242-2011）；
12. 《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
13. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）；
14. 《民用建筑电线电缆防火技术规程》（DBJ/T 15-226-2021）；
15. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021））；
16. 《消防设施通用规范》（GB55036-2022）；
17. 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）；
18. 《绿色建筑设计规范》（DB11/T 938-2012）；
19. 《民用建筑绿色设计规范》（JGJ/T229-2010）
20. 《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）；
21. 《建筑电气与智能化通用规范》（GB 55024-2022）
22. 《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）。

4.1.6.2 负荷等级

项目消防用电负荷、应急照明、住宅公共照明、生活泵、电信机房用电为一级负荷，其他按三级负荷考虑。

4.1.6.3 用电负荷预测

主要用电设备有照明、电梯、水泵、消防设备等，用电负荷估算采用负荷密度法计算同时，考虑到按 100%预留充电桩建设安装条件。

功能用房用电负荷估算表

表4-1-4

序号	工程名称	面积	单位 负荷	需要 系数	计算负荷		备注
		(m ²)	(W/m ²)	Kc	kW	kVA	
1	住宅及配套	131,550.74	85	0.8	7,318.72		
2	地下室	38,529.88	15	0.8	426.3		
3	景观绿化	11,268.40	10	0.8	90.1472		
4	道路广场	7,042.75	10	0.8	56.342		
5	小计				7,891.51		
6	乘同时系数 0.8				6,313.21		
7	无功补偿后低压侧 0.95					6,645.48	

充电桩用电负荷估算表

表4-1-5

序号	工程名称	单台功率	数量	需要系数	计算负荷		备注
		(kW)	(台)	(Kc)	kW	kVA	
1	充电桩(慢)	7	1101	0.8	7,532.00		
2	小计				7,532.00		
3	乘同时系数 0.65				4,519.00		
4	无功补偿后低压侧 0.95					4,756.84	

由上可知,考虑负载率 75%,总变压器所需容量约为 16,000KVA。

4.1.6.4 供配电系统方案

1. 系统方案

供电电源采用一路 10KV 专用高压电源进线,电源取自邻近市政电网的 10KV 开关站,接入小区开关房,再由小区开关房供电至各变电房。

低压配电由变配电房低压侧馈出电缆至小区内各建筑物及室外配套设施,各功能建筑物均设配电柜及楼层开关箱。配电电压为 380/220V。功率因数采用低压侧集中补偿方式,补偿后功率因数不低于 0.95。

2. 本项目地下室共 2 层,按《统建小区业扩(公用部分)及配套工程规划设计工作指引(广州标准)》,本项目的开关房、公变电房均设置在地上首层,当条件受限制且有地下室多层时,本项目的

专变电房可设置在地下负一层(不含易涝地区)，地下室设置防排水设施，符合粤建规函〔2018〕1752号文件对电房设置的要求。

4.1.6.5 照明系统

1. 照明种类及标准

本项目照明分正常照明、应急及疏散指示照明。

2. 光源、灯具选择

根据不同的使用场合选择合适的光源，在满足照明质量的前提下，尽可能选择高效光源 LED 灯具。

3. 照明控制

根据建筑物的建筑特点、建筑功能、建筑标准、使用要求的具体情况，对照明系统进行分散、集中、手动、自动，经济实用、合理有效地控制。车库等公共建筑及其走廊、楼梯间、门厅等公共场所的照明，采用集中控制，并按建筑使用条件或天然采光状况采取分区、分组控制；住宅的楼梯间、走廊等公共场所的照明，采用节能自熄开关。节能自熄开关采用红外线移动探测加光控的开关。

4.1.6.6 防雷接地

本项目建筑物均按第二类防雷建筑物进行防雷设计，利用建筑物金属构件做防雷装置。屋面敷设避雷带，并在整个屋面组成不大于10米×10米(或12米×8米)的网格，利用建筑物结构钢筋作引下线，利用建筑物混凝土基础钢筋作自然接地体。

低压配电接地采用 TN-S 系统，PE 线与 N 线分开，凡用电设备、变配电装置的金属外壳及插座的接地孔均与专用保护（PE 线）可靠连接，并采用等电压连接措施。

4.1.6.7 电气消防

1. 火灾自动报警形式

按集中报警系统设计。

2. 消防控制室

小区集中设置消防控制室。

3. 火灾自动报警及消防联动控制

小区设集中消防控制室。本消防系统采用智能型火灾报警系统，其自动报警控制主机内设有消防联动，火灾事故广播等功能。

4. 电气火灾报警系统

在各层电源配电箱进线处设置电气火灾保护控制器。

5. 系统供电和线路敷设

(1) 本工程的消防控制室、消防水泵、防烟排烟风机等的供电，采用双电源供电，并在最末一级配电箱处自动切换。消防用电设备应采用专用的供电回路，其配电设备应设有明显标志，其配电线路和控制回路应按防火分区划分。

(2) 所有消防设备采用双回路供电，在末端配电箱自动切换，其供电线路采用低烟无卤耐火电缆(WDZN-YJE)、联动控制线选用耐火铜芯导线穿金属电线管或封闭式金属桥架敷设，报警、消防电话、广播选用耐火铜芯电线电缆穿金属电线管暗敷或封闭式金属线槽敷设。明敷线缆金属电线管或封闭式金属线槽涂防火涂料保护。

4.1.7 空调与通风系统

4.1.7.1 设计依据

1. 《住宅设计规范》（GB50096-2011）；
2. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018 年版；
3. 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
4. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB 50067-2014）；
5. 《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）；

6. 《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）；
7. 《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）；
8. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）；
9. 《建筑环境通用规范》GB 55016-2021；
10. 《电动汽车充电基础设施建设技术规程》DBJ/T15-150-2018；
11. 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002-2021；
12. 其他相关标准与规范。

4.1.7.2 通风与空调系统设置

地下室、设备用房、各公共卫生间等平时通风，住宅及配套预留分体空调条件。

4.1.7.3 设计计算参数

1、室外气象计算参数

参数 季节	干球温度（℃）		湿球温度（℃）	大气压力（KPa）	相对湿度（%）
	空调	通风			
夏季	34.2	31.8	27.8	100.40	--
冬季	5.2	13.6	--	101.90	72

4.1.7.4 通风系统

1. 各公共卫生间:换气次数 ≥ 15 次/时，排气扇或排风机直接排出室外。

2. 换气次数见下表：

房间功能	换气次数（次/时）	房间功能	换气次数（次/时）
地下车库	5-6（与排烟系统合用）	高低压变配电房	12（与气体灭火事后通风系统合用）
非机动车库	3（与排烟系统合用）	水泵房	6

3. 设有气体消防或事故通风的房间在灭火完毕后开启事后排风机和防烟防火阀排风。
4. 住宅的厨房预留油烟竖井，集中屋面排放。
5. 地下车库设置机械排风兼排烟系统，同时设置自然补风或者机械补风系统。
6. 地下室设备房设置机械排风系统，同时设置机械送风系统。
7. 所有公共卫生间设置机械排风系统。
8. 地下汽车库设置独立的送风、排风系统。其风量按允许的废气标准量计算，且换气次数每小时不应小于 4 次。

4.1.7.5 防排烟系统

1. 防烟系统

本工程的地下防烟楼梯间及独立前室、消防电梯前室,均独立设置加压送风系统，加压送风风机设置在地下风机房内。

2. 排烟系统

(1) 地下室：地下汽车库每个防火分区独立设机械排风、排烟合用系统。每个防火分区划分防烟分区，每个防烟分区的面积不大于 2000 m²。

(2) 高低压变配电房设置气体灭火系统的房间设置气体灭火后的事后排风系统，排风量不小于每小时 6 次换气次数。

4.1.7.6 通风与空调节能设计

1. 地下车库采用双速风机，并设置一氧化碳浓度监测装置，每个防火分区均设置至少一个探头，并与通风设备联动，一氧化碳检测装置根据一氧化碳浓度启停风机。

2. 采用分体空调的各房间在满足使用功能的前提下，选用的分体空调满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021第 3.2.14 点要求进行设计。

3. 通风设备均选用高效节能型产品，风机单位风量耗功率均满足《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015 的要求，以达到节能效果。

4. 送排风系统均采用自动控制，可降低各系统的实际运行能耗。

4.1.8 弱电系统

4.1.8.1 设计依据

1. 《智能建筑设计标准》（CB50274-2015）；
2. 《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）；
3. 《安全防范工程技术标准》（GB 50348-2018）；
4. 《安全防范系统雷电浪涌防护技术要求》（GA/T 670-2006）；
5. 《视频安防监控系统工程设计规范》（GB 50395-2007）；
6. 《民用闭路监视电视系统工程设计规范》（GB198-2011）
7. 《入侵报警系统工程设计规范》（GB50394-2007）；
8. 《防盗报警中心控制台》（GB/T 16572-1996）；
9. 《综合布线系统工程设计规范》（GB 50311-2016）；
10. 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846-2012）；
11. 《有线电视网络工程设计标准》（GB/T50200-2018）；
12. 《民用建筑隔声设计规范》（GBJ118-2010）；
13. 其他适用于本项目的相关本地、国家及国际规范和标准。

4.1.8.2 建筑设备监控系统

系统主要完成对项目区域内的机电设备:通风系统、给水系统、排水系统、电梯等进行监视、控制、测量及管理,做到设备运行安全、可靠,节省能源、节省人力资源。

系统的网络结构采用集散式控制方式,由管理层网络及监控层网络组成,从而实现对机电设备运行状态的监视及控制。系统具有实时采集、记录机电设备运行的有关数据,并进行分析处理的能力。

4.1.8.3 远程抄表系统

系统设置:系统对项目的各区域用水(用电由市政直接计量)等进行远程自动采集、监视、记录和打印。系统由工作站、采集器、数字计量表设备组成,本系统采用集中供电 UPS 电源,给采集器提供 24V 直流电源。

4.1.8.4 安全防范系统

安全防范系统包括视频监控系统、入侵报警系统、电子巡更系统、出入口控制系统、可视对讲系统等。

4.1.8.5 停车场管理系统

本工程在地下车库设停车库管理系统。系统具备:自动计费、收费显示、出票机有中文提示、自动打印数据:出入挡杆自动控制;入口处设空车位数显示:使用过期票据报警:物体堵塞验卡机入口报警:非法打开收款机钱箱报警:出票机内票据不足报警。

入口设备包括:入口控制器、中文电子显示屏(可以显示各层车辆空余车位)、自动道闸、车辆感应控制器、感应线圈、车牌识别一体机等。主要完成车辆进场时的车牌识别、车辆图像及进场时间记录功能。

出口设备包括:包括出口控制器、费率显示屏、自动道闸、车辆

感应控制器、感应线圈、收费计算机、票据打印机、车牌识别一体机等。

4.1.8.6 电梯五方通话系统

楼内电梯设置电梯五方通话对讲系统，主要在电梯机房、电梯轿厢、电梯坑、电梯顶、监控中心设置通话设备与消控中心主机通话，

系统主要在集控中心内设置对讲主机，敷设弱电线电缆RVVP4*1.0,至各楼栋电梯机房:其中智能化专业仅负责敷设线缆，其余设备均由电梯单位提供。

4.1.8.7 信息接入及光纤入户系统

住宅各住户及商铺网络由住户与通信运营商协议网络形式,工程施工时预留入户管线。

4.1.8.8 信息网络系统

本项目信息网络系统主要为智能设备网。系统按两层网络拓扑结构（即核心层、汇聚接入层）设计，光缆连接。系统应包括防火墙系统、交换机系统、防病毒系统及信息备份系统。

4.1.8.9 综合布线系统

本系统主要为智能设备网提供布线系统。

4.1.8.10 有线电视系统

本工程有线电视系统采用光纤到户设计，市政有线电视光缆由室外接入，系统采用（860）MHz 全频双向传输。

4.1.8.11 背景音乐系统

本工程在室外设置公共广播系统，主要适用于进行语言广播、背景音乐广播的系统，系统选用数字 IP 网络广播系统。

4.1.8.12 机房工程

机房工程包括机房装饰工程、UPS 配电系统、动力配电系统、防雷接地系统、空调及新风系统、消防系统等。

4.1.9 燃气工程

4.1.9.1 设计依据

1. 《工业金属管道设计规范》GB50316-2000（2008 版）；
2. 《城镇燃气设计规范》GB50028-2006（2015 版）；
3. 《燃气规划设计手册》（中国建筑工程出版社）；
4. 《城市工程管线综合规划规范》GB50289-2016。

4.1.9.2 起源与供应范围

气源取自市政天然气管网。拟从项目地块临近市政燃气管网上接入，供气范围主要是住宅厨房。根据地块周边燃气发展规划，届时该地块将具备使用管道天然气条件。

4.1.9.3 煤气管道输配系统

1. 供气方式

采用中压进户，分户调压方式。

主要优点有：燃具前压力较稳定，运行工况良好；立管为中压管，管径小，节省材料；地下中压管直通立管，庭院管量少；附加压头对燃具前压力的影响较小，特别适用于高层建筑。

此供气方式对施工技术水平要求高，因中压进户，对用户调压器可靠性、安全性要求也高。

2. 管材、管道及调压器

立管采用无缝钢管焊接，每户安装调压器，上行立管设置球阀和不锈钢阀门箱；立管管径 DN25mm。

4.1.10 绿色建筑与节能

按照广州市人民政府印发的关于加快发展绿色建筑的通告（穗府〔2012〕1号文件）要求：“绿色建筑要求建设的项目，建设单位应当在项目建议书、可行性研究报告编制中设绿色建筑专篇，确定与建设项目相适宜的绿色建筑级别标准，对拟采用的有关绿色技术进行可行性分析，并将实施绿色建筑成本费用列入投资估算；在工程规划、勘察设计、施工、验收及备案等环节严格执行建筑节能和绿色建筑相关技术标准、规范及技术措施”。

4.1.10.1 绿色建筑评价标准

1. 绿色建筑评价标准

根据天河区经济发展现状和本项目建设的实际情况，本项目确定与建设项目相适宜的国家绿色建筑级别为二星级标准，在工程规划、勘察设计、施工、验收及备案等环节严格执行建筑节能和绿色建筑二星级别的相关技术标准、规范及技术措施。

4.1.10.2 绿色建筑评价指标

绿色建筑划分应为基础级、一星级、二星级、三星级4个等级。当满足全部控制项要求时，绿色建筑等级应为基础级。

绿色建筑星级等级应按下列规定确定：

1. 一星级、二星级、三星级3个等级的绿色建筑均应满足本标准全部控制项的要求，且每类指标的评分项得分不应小于其评分项满分的30%；

2. 一星级、二星级、三星级3个等级的绿色建筑均应进行全装修，全装修工程质量、选用材料及产品质量应符合国家现行有关标准的规定；

3. 当总得分分别达到 60 分、70 分、85 分且应满足一星级、二星级、三星级绿色建筑的技术要求时，绿色建筑等级分别为一星级、二星级、三星级。

一星级、二星级、三星级绿色建筑的技术要求

表4-1-6

	一星级	二星级	三星级
围护结构热工性能的提高比例，或建筑供暖空调负荷降低比例	围护结构提高 5%， 或负荷减低 10%	围护结构提高 10%， 或负荷降低 10%	围护结构提高 20 %，或负荷降低 15%
严寒和寒冷地区住宅建筑外窗传热系数降低比例	5%	10%	20%
节水器用水效率等级	3 级	2 级	
住宅建筑隔声性能	-	室外与卧室之间、分户墙（楼板）两侧卧室之间的空气声隔声性能以及卧室楼板的撞击声隔声性能达到低限值标准限值和标准要求标准限值的平均值	室外与卧室之间、分户墙（楼板）两侧卧室之间的空气声隔声性能以及卧室楼板的撞击声隔声性能达到高要求标准限值
室内主要空气污染物浓度降低比例	10%	20%	
外窗气密性能	符合国家现行相关节能设计标准的规定，且外窗洞口与外窗本体的结合部位应严密		

4.1.11 树木保护专章

4.1.11.1 树木保护标准

1. 古树名木

古树：树龄在 100 年以上（含 100 年）的树木（1 级古树：树龄在 500 年以上；2 级古树：树龄在 300 年以上不足 500 年的；3 级古树：树龄在 100 年以上不足 300 年）。

名木：珍贵、稀有或具有历史、科学、文化价值以及有重要纪念意义的树木。

2. 古树后续资源

树龄在 80 年以上（含 80 年）不足 100 年的树木以及胸径 80cm（含 80cm）以上的树木。

古树名木（或古树后备资源），禁止砍伐、迁移。城乡建设在规划编制和选址时，应当采取措施避让古树名木，因重大公益性市政建设确需迁移古树名木的或古树后续资源，应组织专家对其必要性和可行性进行论证并征求公众意见，必须经市（区）绿化行政主管部门审核同意，并报市（区）人民政府批准。

3. 大树

胸径在 20cm 以上（含 20cm）80cm 以下（不含 80cm）的树木。

大树资源应严格保护，项目建设最大限度避让大树，无法原地保留，则以迁移利用为主，但树木不具备迁移施工条件、无迁移利用价值、严重病虫害、死亡或其他特殊情形，按程序申请砍伐。迁移、砍伐大树超过十株的，应组织专家对其必要性和可行性进行论证并征求公众意见。

4. 其他

胸径在 20cm 以下（不含 20cm）的树木。以保护为主，迁移、砍伐城市道路、公园绿地的树木五十株以上或者城市道路、公园绿地以外的绿地树木一百株以上的，应组织专家对其必要性和可行性进行论证并征求公众意见。

4.1.11.2 保护方案总体思路

专章本着最大限度保护利用现有树木资源的原则，提出以下树木保护方案。通过优化项目设计，最大限度减少对绿地的占用；分级保护树木资源，古树后续资源原则上避让，大树及其他树木资源最大限度避让。所有树木资源实施全过程保护。

树木分级保护利用原则如下：

（1）依据《广州市绿化条例》，严格落实古树名木、古树后续资源保护要求，并要求大树、其他树木优先进行保护利用。

(2) 对古树名木、古树后续资源进行健康状况及安全性综合评估;并按照《广州市绿化条例》要求划定保护范围,根据树木生长状况和保护现状编制原址保护措施;

(3) 对其他树木应提出保护和利用措施,涉及大树的,应以原址保留为主。确实需要迁移的树木,要论证其必要性,原则上在项目范围内回迁利用;

(4) 对于严重病虫害、死亡,不具备迁移、施工条件,或其他特殊情形的树木,应提出合理的处置措施。

4.1.12 海绵城市专篇

4.1.12.1 编制依据

1. 《海绵城市建设评价标准》(GB/T 51345-2018);
2. 《海绵城市建设技术指南——海绵雨水系统构建》(试行);
3. 《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》;
4. 《广州市海绵城市专项规划(2016-2030)》;
5. 《广州市海绵城市规划设计导则》;
6. 《广州市海绵城市近期建设实施方案(2021—2025年)》;
7. 《广州市建设项目(建筑与小区)海绵城市建设施工图审查要点(试行)》;
8. 《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集》(试行);
9. 《广州市建设项目雨水径流控制办法》(广州市人民政府令第107号);
10. 《广州市海绵城市规划建设管理暂行办法》;
11. 《广州市海绵城市建设指标体系》(试行);
12. 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017);
13. 《建筑给排水设计规范》(GB50015-2003)2009年版;
14. 《室外排水设计规范》(GB50014-2016);

15. 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB50400-2016;

16. 《透水砖路面技术规程》CJJ/T188;

17. 其他相关标准与规范。

4.1.12.2 海绵城市分类定位及目标

按照《广州市海绵城市建设指标体系》及《广州市海绵城市专项规划（2016-2030）》，广州市年径流总量控制率为 80%。

4.1.12.3 项目海绵城市规划设计要点及技术措施

总体要点：系统实施、因地制宜，根据广州市降雨、土壤、地形地貌等因素和经济社会发展条件，综合考虑水安全、水环境、水生态、水资源等方面的现状问题和建设需求，坚持问题导向与目标导向相结合，因地制宜地采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，场地雨水以下渗和调蓄为主，包括绿地入渗、道路广场入渗，生物滞留设施调蓄。

4.1.12.4 项目绿地设计要点及措施

1. 根据项目实际需求和定位设置一定地面绿化，合理选择较为平坦的绿地规划设计生物滞留设施，措施下凹深度 250mm 较为合适。

2. 在普通绿地中设置超渗雨量和溢流井及管道，生物滞留设施中心位置设置溢流井和溢流口，超渗雨量通过溢流井流入市政排水管。

3. 绿地植物宜选用耐涝耐旱本地植物，以灌草结合为主，以利植物正常生长存活。

4.1.12.5 排水系统设计要点及措施

1. 优化项目排水系统设计，通过径流系数分析和雨水综合利用后核算排水系统设计，通过海绵城市优化设计，因地制宜地采取

渗、滞、蓄、用等措施，可大量减少雨水排放量，可降低排水管道管径设计，但还需合理全局设计，不同区域设置不同管径优化排水系统设计，合理经济设计，不因管径造成内涝。

2. 给排水雨水口宜用源头污染物去除设施。

3. 按现行规范标准合理设计室外排水管道。

4. 下凹式绿地的排水设施（检查井）的设计，检查井的标高略高于绿地周边道路标高，防止调蓄雨水直接进入排水系统。

4.1.12.6 采用 LID 措施

1. 下沉式绿地

下沉式绿地分为狭义下沉式绿地和广义下沉式绿地，狭义的下沉式绿地指低于周边铺砌地面或道路在 200mm 以内的绿地；广义的下沉式绿地泛指具有一定的调蓄容积且可用于调蓄和净化径流雨水的绿地。下沉式绿地设计：路面雨水优先沿找坡路面流入邻近的下凹式绿地，进行直接入渗、浅层蓄积后入渗或通过绿地内的渗透雨水口进入渗排一体管网入渗，盈余雨水再排入雨水管网排走。下凹绿地可加强自然渗透，涵养地下水；蓄积雨水，调蓄错峰；减缓雨水流动速度，以时间换空间，延缓形成径流高峰；通过绿地系统，起到截污净化的作用；改善城市、小区微气候。

2. 透水铺装

透水铺装按照面层材料可分为透水砖铺装、透水水泥混凝土铺装和透水沥青混凝土铺装，植草砖、园林铺装中的鹅卵石、碎石铺装等也属于透水铺装。

4.1.13 BIM 设计方案

根据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）、《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》（穗府办

规〔2020〕16号）的要求，在满足装配率不低于50%的前提下，结合本项目建筑平立面特点，对比各类预制构件生产、施工的便捷性，通过BIM技术，构建出本项目的BIM模型，精确计算装配率。

针对装配式建筑的特点，在前期进行建筑构件拆分方案模拟，通过BIM三维数据化的手段，模拟设计及施工方案、简化构件类型，达到优化设计方案、提升施工效率的目的。同时，在项目各阶段应用BIM技术，为设计、施工、运维等阶段提供有效保障。

4.2 资源开发方案

本项目不涉及资源开发方案。

4.3 建设管理方案

4.3.1 项目建设组织模式和机构设置

为保证工程建设的顺利实施，建议成立建设工程项目部，主要负责前期立项、资金筹备、村民摸排、场地协调、招标以及合同管理等工作，具体人员根据项目实施情况适时调整。

4.3.2 质量管理方案和验收标准

工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。质量管理内容主要有以下几个方面：

1. 审查监理、施工单位的资格和质量保证条件；
2. 组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；
3. 对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制；
4. 质量事故的报告和处置；
5. 督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；
6. 督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求；
7. 督促、检查工程材料是否符合要求。

4.3.3 安全管理方案

根据项目建设的相关法律法规，在施工过程中，建筑安装工程安全生产管理必须坚持安全第一，预防为主方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

1. 监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度。必须建立符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

2. 做好安全检查。对安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

4.3.4 工程招标

4.3.4.1 招标依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》；
2. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令 2011 第 613 号）；
3. 《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令 2018 第 16 号）；
4. 《招标公告发布暂行办法》（国家计委令 2000 第 4 号）；
5. 《工程建设项目自行招标试行办法》（国家计委令 2000 第 5 号）；
6. 《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》（国家计委令 2000 第 9 号）；
7. 《工程建设项目施工招标投标办法》（国家计委等 7 部委令 2003 年第 30 号）；
8. 《评标委员会和评标方法暂行规定》（国家计委等 7 部委令 2001 年第 12 号）；

9. 《广东省建设工程招标投标管理条例（修正）》；

10. 《印发广东省招标投标信息发布暂行办法的通知》（粤府办〔2011〕57号）。

4.3.4.2 项目招标初步方案

1. 资质要求

参加本项目勘察设计、市政、建筑、安装和监理的单位，必须具有国家建设主管部门颁发的有效资质证件。针对本项目投资规模大的特点，要求其中勘察设计、监理单位资质不低于甲级，建筑、安装、景观绿化施工单位资质不低于一级。

2. 招标范围和方式

本项目的招标范围为：（1）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的；（2）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上的；（3）重要设备和材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元以上的。

招标基本情况表

表4-3-1

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式	招标估算 金额（万元）	备注
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标			
勘察	√			√	√				
设计	√			√	√				
建筑工程	√			√	√				
安装工程	√			√	√				
监理	√			√	√				
设备	√			√	√				
检验监测	√			√	√				
重要材料	√			√	√				
其他									

核准申请说明：

建设单位盖章： 年 月 日

第五章 项目运营方案

5.1 运营模式选择

项目业主为广州市天河区黄村街黄村股份合作经济联社及广州市天河区黄村街黄村第九股份合作经济社。本项目建设完成后复建住宅移交给业主进行经营管理，可售物业需移交项目公司进行销售抵债。

5.2 运营组织方案

运营期主要做好以下运营组织工作：

1. 拟安排相关人员负责日常管理工作；
2. 制定工作计划，建立针对功能空间管理的相关制度与措施；
3. 增强相关人员的培训与教育；
4. 加强日常检查、维护和保养工作。

5.3 安全保障方案

本项目主要针对住宅和配套，在日常运营管理中基本上不存在一些危险因素，运营过程中的主要工作就是日常的检查，维护和保养。但是为确保运营的安全，物业公司应与管理委员会共同明确安全生产责任制，建立安全。

管理体系，明确劳动安全与卫生防范措施，并制定项目安全应急管理预案。加强对职工、服务人员的技能培训和安全教育，建立安全操作规程和安全管理制度的，并按有关规定配齐安全防护用品。

5.4 绩效管理方案

5.4.1 绩效原则

1. 坚持按劳分配和按生产要素分配相结合的原则，绩效薪酬与技术水平、工作质量、成本管理、社会效益挂钩。
2. 努力提高项目的社会效益和经济效益。

3. 坚持“效率优先、兼顾公平”的原则，努力提高综合竞争能力。

4. 体现运营管理价值，鼓励经营管理创新，以全成本核算为基础，促进各部门控制成本、提高管理效能。

5.4.2 绩效管理机制

加强组织领导。进一步提高思想认识，建立协调推进工作机制，充分发挥政策叠加作用，按时、保质完成工作任务。

明确目标责任。制定切实可行的实施方案，明确目标任务和时间进度，落实目标责任制，建立长效机制。强化协调联动，及时研究解决工作中遇到的困难和问题，完善配套政策，务求工作实效。

加强督导评估。通过开展调研、专项督查、定期评估等方式，及时掌握工作进展。建立效果评估机制和绩效考核方法，严格落实责任制和问责制。及时总结推广有益经验，扩大提升本项目辐射影响力和带动作用。

第六章 项目投资估算与财务分析

6.1 投资估算

6.1.1 投资估算依据

1. 广东省建筑工程综合预算定额；
2. 广东省建筑安装工程费用定额；
3. 广东省市政工程综合定额；
4. 广东省市政工程计价办法；
5. 广东省安装工程计价办法；
6. 广东省园林建筑绿化工程计价办法；
7. 广东省园林建筑绿化工程综合定额；
8. 广东省现行的有关取费标准；
9. 类似工程技术经济指标；
10. 国家对基本建设项目的有关文件规定；
11. 建设单位提供的基础数据。

6.1.2 投资估算的说明

1. 项目建设管理费。按照《广州市城中村改造项目成本管理办法（试行）》（穗建前期〔2024〕556号）计算。
2. 工程建设监理费。按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）计算。
3. 招标代理费。根据原国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和国家发改委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）进行计算。
4. 前期咨询费。根据《建设项目前期工作咨询收费暂行规

定》（计价格〔1999〕1283号）估算。

5. 勘察设计费。按《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计算。

6. 全过程造价咨询服务费。按粤价函〔2011〕742号文施工阶段全过程造价控制计算。

7. 施工图审图费。根据《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）、《转发国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（粤价〔2011〕88号）计算。

8. 环境影响评价费。根据《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）和《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）计算。

9. 场地准备及临时设施费。根据《市政工程设计概算编制办法》（建标〔2011〕1号），按工程费用的0.5%估算。

10. 工程保险费。按建安工程费用的0.3%计算。

11. 水土保持报告编制按市场价估算。

12. 检验监测费。按照工程建安费的2%。

13. 基本预备费率按工程费用和工程建设其他费用的5%估算。

6.1.3 投资估算

经测算，项目总投资额 129,461.00 万元，其中建设投资总额（含利息）93,623.46 万元（“北地块”总投资为 61,146.65 元，“南地块”总投资为 32,476.81 万元），复建安置房指标村内部流转调剂启动资金（含利息）35,501.40 万元，村集体的历史遗留费用 336.14 万元。

本项目“北地块”总投资为 61,146.65 元，其中建安工程费用 49,591.03 万元，工程建设其他费用 7,834.39 万元，基本预备费 2,871.27 万元，利息费用 849.96 万元；“南地块”总投资为 32,476.81 万元，其中建安工程费用 26,141.57 万元，工程建设其他费用 4,229.71 万元，基本预备费 1,518.56 万元，利息费用 586.97 万元；复建安置房指标村内部流转调剂启动资金（含利息）35,501.40 万元，村集体的历史遗留费用 336.14 万元。（最终数据以最终签订合同为准）

项目投资估算表（总表）

表6-1-1

序号	工程项目和费用名称	单位	面积	单方	总额	北地块 (住宅用地)			南地块 (住宅用地)			备注
				(万元/m²)	(万元)	小计	有复建资金 (万元)	无复建资金 (万元)	小计	有复建资金 (万元)	无复建资金 (万元)	
一	建筑安装工程费用	m²	170,080.63	0.4453	75,732.60	49,591.03	27,099.43	22,491.60	26,141.57	14,135.37	12,006.20	
1	地上建筑面积	m²	131,550.75	0.4082	53,699.18	35,271.65	23,401.44	11,870.21	18,427.53	11,914.49	6,513.04	
2	地下建筑面积	m²	38,529.88	0.5719	22,033.42	14,319.38	3,697.99	10,621.39	7,714.04	2,220.88	5,493.16	
二	工程建设其他费用	m²	170,080.63	0.0709	12,064.10	7,834.39	4,308.93	3,525.46	4,229.71	2,284.04	1,945.67	
1	工程建设相关费用	m²	170,080.63	0.0709	12,064.10	7,834.39	4,308.93	3,525.46	4,229.71	2,284.04	1,945.67	
三	预备费	m²	170,080.63	0.0258	4,389.83	2,871.27	1,570.41	1,300.86	1,518.56	820.97	697.59	
四	建设投资	m²	170,080.63	0.5420	92,186.53	60,296.69	32,978.77	27,317.92	31,889.84	17,240.38	14,649.46	
五	建设利息费用	m²	170,080.63	0.0084	1,436.93	849.96	-	849.96	586.97	-	586.97	
六	建设投资总额	m²	170,080.63	0.5505	93,623.46	61,146.65	32,978.77	28,167.88	32,476.81	17,240.38	15,236.43	
七	复建安置房指标资金	m²	18,000.00	1.7600	35,501.40							
1	复建安置房指标资金本金	m²	18,000.00	1.7600	31,680.00							
2	复建安置房指标资金利息	m²	18,000.00	1.7600	3,821.40							
八	历史遗留费用				336.14							
九	总投资额				129,461.00							
十	复建建设资金				50,591.40							
十一	资金缺口（投资额）				78,869.60							

北地块投资估算表（分表 1）

表6-1-2

序号	项目	估算金额（万元）				经济技术指标		单价	总投资	备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	总数量	单位价值（元）		
一	工程费用	38,667.03	10,924.00		49,591.03	m²	112,103.13	4,423.70	82.25%	参考《广州市本级政府投资项目投资估算编制指引（房屋建筑类）》（试行）及《广州市房屋建筑工程 2023 年度参考造价》、《广州市住房和城乡建设局关于继续实施广州市旧村庄全面改造成本核算办法的通知》穗建规(2024)19 号
(一)	地下工程	12,338.52	1,980.86		14,319.38	m²	25,395.71	5,638.50	23.75%	
1	土石方工程	914.25			914.25	m³	114,280.70	80.00		
2	基坑支护工程	1,260.00			1,260.00	m²	4,200.00	3,000.00		灌注桩排桩支护
3	基础工程	1,523.74			1,523.74	m²	25,395.71	600.00		
4	结构工程	7,618.71			7,618.71	m²	25,395.71	3,000.00		
5	地下室装修工程	761.87			761.87	m²	25,395.71	300.00		
6	人防工程增加费	259.95			259.95	m²	6,498.80	400.00		
7	地下室安装工程		1,803.09		1,803.09	m²	25,395.71	710.00		
7.1	电气系统		634.89		634.89	m²	25,395.71	250.00		
7.2	弱电系统		203.17		203.17	m²	25,395.71	80.00		
7.3	通风及排烟系统		330.14		330.14	m²	25,395.71	130.00		
7.4	消防系统		330.14		330.14	m²	25,395.71	130.00		
7.5	给排水系统		304.75		304.75	m²	25,395.71	120.00		
8	抗震支架		126.98		126.98	m²	25,395.71	50.00		
9	标识指示系统		50.79		50.79	m²	25,395.71	20.00		
(二)	地上建筑	26,328.51	8,943.14		35,271.65	m²	86,707.42	4,067.89	58.50%	
1	住宅	23,008.61	5,280.67		28,289.28	m²	75,438.07	3,750.00		
1.1	结构工程	9,052.57			9,052.57	m²	75,438.07	1,200.00		
1.2	装配式建筑工程	1,131.57			1,131.57	m²	37,719.04	300.00		
1.3	外立面装修工程	2,263.14			2,263.14	m²	75,438.07	300.00		
1.4	室内装修工程	10,561.33			10,561.33		75,438.07	1,400.00		含橱柜、灶台、浴室柜、卫浴设施等。
1.5	安装工程		5,280.67		5,280.67	m²	75,438.07	700.00		
1.5.1	电气系统		1,885.95		1,885.95	m²	75,438.07	250.00		
1.5.2	弱电智能化系统		905.26		905.26	m²	75,438.07	120.00		含 5G 通信基础设施系统，下同
1.5.3	消防系统		829.82		829.82	m²	75,438.07	110.00		含建筑灭火器系统

序号	项目	估算金额（万元）				经济技术指标		单价	总投资	备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	总数量	单位价值 （元）		
1.5.4	给排水系统		905.26		905.26	m³	75,438.07	120.00		
1.5.5	通风空调系统		150.88		150.88	m²	75,438.07	20.00		仅含通风及排烟系统，下同
1.5.6	抗震支架		301.75		301.75	m²	75,438.07	40.00		
1.5.7	标识指示系统		75.44		75.44	m²	75,438.07	10.00		
1.5.8	燃气		226.31		226.31	m³	75,438.07	30.00		
2	公共服务设施配套	2,873.68	766.31		3,639.99	m²	11,269.35	3,229.99		
2.1	结构工程	1,352.32			1,352.32	m²	11,269.35	1,200.00		含装配式
2.2	装配式建筑工程	169.04			169.04	m²	5,634.68	300.00		
2.3	外立面装修工程	338.08			338.08	m²	11,269.35	300.00		
2.4	室内装修工程	1,014.24			1,014.24		11,269.35	900.00		
2.5	安装工程		766.31		766.31	m³	11,269.35	679.99		
2.5.1	电气系统		281.73		281.73	m²	11,269.35	250.00		
2.5.2	弱电智能化系统		135.23		135.23	m²	11,269.35	120.00		
2.5.3	消防系统		123.96		123.96	m²	11,269.35	110.00		
2.5.4	给排水系统		135.23		135.23	m²	11,269.35	120.00		
2.5.5	通风空调系统		22.54		22.54	m²	11,269.35	20.00		仅含通风及排烟系统，下同
2.5.6	抗震支架		45.08		45.08	m²	11,269.35	40.00		
2.5.7	标识指示系统		22.54		22.54	m²	11,269.35	20.00		
3	电梯工程		720.00		720.00	台	16.00	450,000.00		
4	室外工程	446.22	301.73		747.95	m²	12,069.20	620.00		
4.1	绿化工程	148.54			148.54	m²	7,427.20	200.00		
4.2	广场道路	185.68			185.68	m²	4,642.00	400.00		
4.3	室外管网工程		301.73		301.73	m³	12,069.20	250.00		包含室外水、电、燃气等
4.4	大门	40.00			40.00	个	2.00	200,000.00		
4.5	围墙	72.00			72.00	m	600.00	1,200.00		
5	其他工程		1,874.43		1,874.43					
5.1	变配电工程		1,200.00		1,200.00	kva	10,000.00	1,200.00		
5.2	建筑泛光照明工程		260.12		260.12	m²	86,707.42	30.00		
5.3	白蚁防治工程费		33.63		33.63	m²	112,103.13	3.00		
5.4	充电桩		130.68		130.68	个	726.00	1,800.00		预留接口
5.5	外水外电工程		200.00		200.00	项	1.00	2,000,000.00		
5.6	树木迁移保护费		50.00		50.00	项	1.00	500,000.00		
二	工程建设其他费用			7,834.39	7,834.39	m²	112,103.13	698.86	12.99%	

广州市天河智谷大观村复建安置房项目可行性研究报告

序号	项目	估算金额（万元）				经济技术指标		单价	总投资	备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	总数量	单位价值 （元）		
1	项目建设管理费			1,754.63	1,754.63					根据《广州市城中村改造项目成本管理办法（试行）》（穗建前期〔2024〕556号）文件计取
2	招标代理费			42.52	42.52					发改价格[2011]534号
2.1	设计招标			7.64	7.64					
2.2	检验监测招标			8.63	8.63					
2.3	监理招标			6.25	6.25					
2.4	施工招标			20.00	20.00					
3	可研报告编制费			32.06	32.06					计价格[1999]1283号
4	环境影响评价费			5.51	5.51					计价格[2002]125号
5	工程勘察费			247.96	247.96					计价格（2002）10号，含测量测绘费
6	工程设计费			1,275.17	1,275.17					计价格（2002）10号
7	全过程造价咨询服务费			154.00	154.00					粤价函[2011]742号
8	竣工图编制费			102.01	102.01					计价格（2002）10号
9	施工图审查费			82.89	82.89					发改价格[2011]534号
10	检验监测费			991.82	991.82					按工程费用2%计
11	工程监理费			844.01	844.01					发改价格（2007）670号
12	工程保险费			148.77	148.77					按工程费用0.3%计
13	场地准备及临时设施费			247.96	247.96					按工程费的0.5%
14	建筑信息模型（BIM）技术应用费用			164.74	164.74	m³	86,707.00	19.00		设计与施工联合应用
15	绿色建筑咨询费			10.00	10.00					暂列
16	水土保持咨询服务费			20.00	20.00					暂列
17	城市基础设施配套费			1,670.34	1,670.34					穗建规字[2019]3号
18	社会稳定风险评估费			15.00	15.00					暂列
19	节能评估费			15.00	15.00					暂列
20	树木保护专章编制费			10.00	10.00					暂列
三	一+二合计	38,667.03	10,924.00	7,834.39	57,425.42	m³	112,103.13	5,122.55	95.24%	
四	预备费			2,871.27	2,871.27	m³	112,103.13	256.13	4.76%	
1	基本预备费			2,871.27	2,871.27					
五	建设投资	38,667.03	10,924.00	10,705.66	60,296.69	m³	112,103.13	5,378.68	100.00%	
六	建设期利息				849.96					
七	总投资				61,146.65	m³	112,103.13	5,454.50		

南地块投资估算表（分表 2）

表6-1-3

序号	项目	估算金额（万元）				经济技术指标		单价	总投资	备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	总数量	单位价值（元）		
一	工程费用	20,354.25	5,787.32		26,141.56	m²	57,977.51	4,508.91	81.97%	参考《广州市本级政府投资项目投资估算编制指引（房屋建筑类）》（试行）及《广州市房屋建筑工程 2023 年度参考造价》、《广州市住房和城乡建设局关于继续实施广州市旧村庄全面改造成本核算办法的通知》穗建规(2024)19 号
(一)	地下工程	6,689.59	1,024.45		7,714.04	m²	13,134.16	5,873.26	24.19%	
1	土石方工程	472.83			472.83	m³	59,103.72	80.00		
2	基坑支护工程	960.00			960.00	m²	3,200.00	3,000.00		灌注桩排桩支护
3	基础工程	788.05			788.05	m²	13,134.16	600.00		
4	结构工程	3,940.25			3,940.25	m²	13,134.16	3,000.00		
5	地下室装修工程	394.02			394.02	m²	13,134.16	300.00		
6	人防工程增加费	134.44			134.44	m²	3,361.05	400.00		
7	地下室安装工程		932.51		932.51	m²	13,134.16	710.00		
7.1	电气系统		328.35		328.35	m²	13,134.16	250.00		
7.2	弱电系统		105.07		105.07	m²	13,134.16	80.00		
7.3	通风及排烟系统		170.74		170.74	m²	13,134.16	130.00		
7.4	消防系统		170.74		170.74	m²	13,134.16	130.00		
7.5	给排水系统		157.61		157.61	m²	13,134.16	120.00		
8	抗震支架		65.67		65.67	m²	13,134.16	50.00		
9	标识指示系统		26.27		26.27	m²	13,134.16	20.00		
(二)	地上建筑	13,664.66	4,762.87		18,427.53	m²	44,843.35	4,109.31	57.78%	
1	住宅	11,899.60	2,731.07		14,630.67	m²	39,015.07	3,750.00		
1.1	结构工程	4,681.81			4,681.81	m²	39,015.07	1,200.00		
1.2	装配式建筑工程	585.23			585.23	m²	19,507.54	300.00		
1.3	外立面装修工程	1,170.45			1,170.45	m²	39,015.07	300.00		
1.4	室内装修工程	5,462.11			5,462.11		39,015.07	1,400.00		含橱柜、灶台、浴室柜、卫浴设施等。
1.5	安装工程		2,731.07		2,731.07	m²	39,015.07	700.00		
1.5.1	电气系统		975.38		975.38	m²	39,015.07	250.00		
1.5.2	弱电智能化系统		468.18		468.18	m²	39,015.07	120.00		含 5G 通信基础设施系统，下同

广州市天河智谷大观村复建安置房项目可行性研究报告

序号	项目	估算金额（万元）				经济技术指标		单价	总投资	备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	总数量	单位价值 （元）		
1.5.3	消防系统		429.17		429.17	m²	39,015.07	110.00		含建筑灭火器系统
1.5.4	给排水系统		468.18		468.18	m²	39,015.07	120.00		
1.5.5	通风空调系统		78.03		78.03	m²	39,015.07	20.00		仅含通风及排烟系统，下同
1.5.6	抗震支架		156.06		156.06	m²	39,015.07	40.00		
1.5.7	标识指示系统		39.02		39.02	m²	39,015.07	10.00		
1.5.8	燃气		117.05		117.05	m²	39,015.07	30.00		
2	公共服务设施配套	1,486.21	396.33		1,882.54	m²	5,828.28	3,230.01		
2.1	结构工程	699.39			699.39	m²	5,828.28	1,200.00		含装配式
2.2	装配式建筑工程	87.42			87.42	m²	2,914.14	300.00		
2.3	外立面装修工程	174.85			174.85	m²	5,828.28	300.00		
2.4	室内装修工程	524.55			524.55	m²	5,828.28	900.00		
2.5	安装工程		396.33		396.33	m²	5,828.28	680.01		
2.5.1	电气系统		145.71		145.71	m²	5,828.28	250.00		
2.5.2	弱电智能化系统		69.94		69.94	m²	5,828.28	120.00		
2.5.3	消防系统		64.11		64.11	m²	5,828.28	110.00		
2.5.4	给排水系统		69.94		69.94	m²	5,828.28	120.00		
2.5.5	通风空调系统		11.66		11.66	m²	5,828.28	20.00		仅含通风及排烟系统，下同
2.5.6	抗震支架		23.31		23.31	m²	5,828.28	40.00		
2.5.7	标识指示系统		11.66		11.66	m²	5,828.28	20.00		
3	电梯工程		480.00		480.00	台	12.00	400,000.00		
4	室外工程	278.85	156.05		434.90	m²	6,241.95	697.00		
4.1	绿化工程	76.82			76.82	m²	3,841.20	200.00		
4.2	广场道路	96.03			96.03	m²	2,400.75	400.00		
4.3	室外管网工程		156.05		156.05	m²	6,241.95	250.00		包含室外水、电、燃气等
4.4	大门	40.00			40.00	个	2.00	200,000.00		
4.5	围墙	66.00			66.00	m	550.00	1,200.00		
5	其他工程		999.42		999.42					
5.1	变配电工程		720.00		720.00	kva	6,000.00	1,200.00		
5.2	建筑泛光照明工程		134.53		134.53	m²	44,843.35	30.00		
5.3	白蚁防治工程费		17.39		17.39	m²	57,977.51	3.00		
5.4	充电桩		67.50		67.50	个	375.00	1,800.00		预留接口
5.5	外水外电工程		30.00		30.00	项	1.00	300,000.00		
5.6	树木迁移保护费		30.00		30.00	项	1.00	300,000.00		

序号	项目	估算金额（万元）				经济技术指标		单价	总投资	备注
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	总数量	单位价值（元）		
二	工程建设其他费用			4,229.71	4,229.71	m²	57,977.51	729.54	13.26%	
1	项目建设管理费			927.99	927.99					根据《广州市城中村改造项目成本管理办法（试行）》（穗建前期〔2024〕556号）文件计取
2	招标代理费			35.17	35.17					发改价格〔2011〕534号
2.1	设计招标			5.67	5.67					
2.2	检验监测招标			4.88	4.88					
2.3	监理招标			4.62	4.62					
2.4	施工招标			20.00	20.00					
3	可研报告编制费			21.49	21.49					计价格〔1999〕1283号
4	环境影响评价费			4.45	4.45					计价格〔2002〕125号
5	工程勘察费			130.71	130.71					计价格〔2002〕10号，含测量测绘费
6	工程设计费			716.41	716.41					计价格〔2002〕10号
7	全过程造价咨询服务费			154.00	154.00					粤价函〔2011〕742号
8	竣工图编制费			57.31	57.31					计价格〔2002〕10号
9	施工图审查费			46.57	46.57					发改价格〔2011〕534号
10	检验监测费			522.83	522.83					按工程费用2%计
11	工程监理费			490.07	490.07					发改价格〔2007〕670号
12	工程保险费			78.42	78.42					按工程费用0.3%计
13	场地准备及临时设施费			130.71	130.71					按工程费的0.5%
14	建筑信息模型（BIM）技术应用费用			110.16	110.16	m²	57,978.00	19.00		设计与施工联合应用
15	绿色建筑工程咨询费			10.00	10.00					暂列
16	水土保持咨询服务费			20.00	20.00					暂列
17	城市基础设施配套费			733.42	733.42					穗建规字〔2019〕3号
18	社会稳定风险评估费			15.00	15.00					暂列
19	节能评估费			15.00	15.00					暂列
20	树木保护专章编制费			10.00	10.00					暂列
三	一+二合计	20,354.25	5,787.32	4,229.71	30,371.28	m²	57,978.00	5,238.41	95.24%	
四	预备费			1,518.56	1,518.56	m²	57,978.00	261.92	4.76%	
1	基本预备费			1,518.56	1,518.56					
五	建设投资	20,354.25	5,787.32	5,748.27	31,889.84	m²	57,978.00	5,500.33	100.00%	
六	建设期利息				586.97					
七	总投资				32,476.81	m²	57,977.51	5,601.62		

6.2 项目融资方案

6.2.1 融资规模

本项目总投资额 129,461.00 万元，其中建设投资总额(含利息) 93,623.46 万元（“北地块”总投资为 61,146.65 元，“南地块”总投资为 32,476.81 万元），复建安置房指标村内部流转调剂启动资金（含利息）35,501.40 万元，村集体的历史遗留费用 336.14 万元。

本项目的建设投资金额 92,186.53 万元和复建安置房指标资金 31,680.00 万元，其中可获得复建资金 50,591.40 万元，项目资金需求 73,275.13 万元（其中建设投资 41,595.13 万元，复建安置房指标资金 31,680.00 万元），需由广州高新集团进行投资，拟通过融资解决。

6.2.2 融资方式

广州高新集团目前融资方式主要为融资租赁、银行贷款，广州高新集团 2024 年获评 AAA 企业，未来融资方式增加公司发行债券。融资方式优缺点分析如下：

1. 融资租赁优缺点

优点：融资与融物相结合，承租人在获取资金的同时能够直接取得所需的资产设备用于生产经营等活动。①限制条件相对少，对企业的资信和担保要求低，对于一些处于发展初期、规模较小或者资产实力不太雄厚但有发展潜力的企业来说，更容易获得融资机会。②还款方式灵活，可以根据承租人的现金流情况等协商确定租金支付方式，缓解企业资金压力。③具有节税作用，租金支出可以

在税前扣除，能减少企业应税所得额，起到一定的税务筹划效果，降低企业实际税负成本。

缺点：①成本较高，总体的融资成本（包含租金利息等）相较于银行贷款等常规融资方式偏高，长期来看增加企业的财务负担。②租赁期内资产处置受限，在租赁期间，承租人不能随意处置租赁资产，即使企业经营情况变化不再需要该资产，也得按合同约定继续履行租赁义务，缺乏灵活性。③租赁合同较复杂，涉及到诸多条款，如设备的维修保养责任、租赁期满后资产的归属等问题，需要仔细研读和谈判，存在陷入不利条款陷阱，增加潜在风险。

2. 银行贷款优缺点

优点：①融资程序相对规范简单，企业符合银行的基本信贷条件，按照流程提供相应资料进行申请、审核等环节，相对比较清晰明了，如常见的企业提供财务报表、营业执照等资料申请流动资金贷款。②资金来源稳定可靠，银行作为正规的金融机构，资金实力雄厚，贷款审批通过能按约定及时足额发放贷款资金。③利息成本较明确，利率大多参照央行基准利率进行一定幅度的浮动确定，在贷款合同签订时就基本明确，便于企业进行成本核算和财务规划。④有利于建立良好信用记录，按时足额还款有助于企业在金融系统中建立良好的信用形象，利于后续进一步的融资合作以及其他金融业务开展。

缺点：①对企业资信要求高，银行会严格审查企业的信用状况、经营业绩、资产负债情况等诸多方面，对经营不稳定、存在不良信用记录或者资产负债率过高的企业难获得贷款。②需要提供担

保或抵押，对于轻资产企业来说，难满足这一条件，从而限制贷款获取能力。③贷款用途监管严格，要求企业按照约定的用途使用贷款资金，对企业资金使用灵活性有一定约束。④对项目有资本金要求，一般为自有资金与银行融资投入为 2：8 或 3：7 比例，具体以项目审批确定。

3. 公司发行债券优缺点

优点：①融资规模大，根据公司的实际资金需求、市场承受能力等因素确定发行规模，对于大型项目建设或者大规模业务拓展需要大量资金的情况，发行债券能够一次性筹集较多资金，比如大型基础设施建设企业发行债券为项目筹集巨额资金。②资金使用相对灵活，相较于银行贷款用途监管，发行债券筹集的资金在符合法律法规和发行约定的大框架下，企业自主支配的空间相对更大，可根据自身经营战略等安排资金投向。③有利于提升公司知名度，成功发行债券得到市场投资者一定程度的认可，有助于在资本市场上提升公司的知名度和影响力，对后续的业务拓展、吸引投资等方面带来积极作用。④融资成本较低，相较于融资租赁、银行贷款等常规融资方式偏低。

缺点：①发行门槛较高，需要满足一系列的法定条件，包括公司的净资产规模、盈利状况、信用评级等要求，例如国内对发行公司债券的企业在净资产、近三年平均可分配利润等方面都有明确规定，中小规模或者经营效益不佳的企业难以达到发行条件。②发行成本不稳定，除债券利息外，涉及到承销费、评级费、律师费等诸多发行费用，且债券利率受市场行情影响较大，增加成本控制的难

度。③偿债压力大，债券到期需要按照约定足额偿还本金和利息，企业经营不善、资金流紧张时，到期偿债面临较大压力，甚至可能出现债务违约情况，严重影响企业的信誉和后续发展。

6.2.3 融资成本

融资租赁：广州高新集团现状无融资租赁，最近一年内的融资租赁利率约为 5.0%-5.5%，可使用约半年时间提前还款或置换。

银行贷款：广州高新集团目前存量银行贷款规模约 2.8 亿元，贷款利率为 2.95%。

公司发行债券：根据广州市各个区属国企发行债券利率调查，发行债券利率约为 2.2%-2.8%，广州高新集团 2024 年获评 AAA 企业，预计发行利率约 2.2%-2.8%区间。

6.2.4 融资路径分析

本项目合作模式为合作建设，大观村复建安置房项目由广州高新集团建设，建设资金缺口及复建安置房指标资金由广州高新集团投资。广州高新集团目前融资方式有融资租赁、银行贷款、发行债券，根据三种方式的融资成本分析，并结合融资方式的优缺点，以及广州高新集团其它项目的融资方式，本项目的融资路径分析如下：

资金灵活性：对于本项目而言，在项目前期面临资金紧张且手续相对简便的情况下，融资租赁能够较快地提供所需资金，满足安置房建设及相关资金投入需求。银行贷款对项目自有资金投入比例的严格要求，更适合项目初期快速获取资金来启动建设。不依赖过多自有资金，本项目投资金额较大，若按银行项目贷要求需企业投入一定比例自有资金，广州高新集团面临较大压力，而融资租赁可

以在自有资金相对不足的情况下介入，可减轻广州高新集团在项目前期筹备足额自有资金的压力。

满足资金及时需求：项目建设初期，可能面临时间紧、自有资金不足等情况，融资租赁可以快速介入，在不需要满足银行贷款严格自有资金比例要求的前提下，及时为项目提供资金，保障复建安置房建设以及对复建安置房指标村内部流转调剂启动资金投入等工作能够顺利开展，避免因资金不到位而延误项目进度。

降低融资成本效果：第1年采用融资租赁5.5%，虽然利率相对较高，在项目前期资金紧张、可选择融资方式有限的阶段作为短期过渡手段，使用时间相对较短，其高成本影响范围有限。从第2年起按银行借款或债券3.0%利率进行测算，后续通过置换，采用成本更低的银行贷款或债券融资替代融资租赁，能在项目较长的建设周期和资金使用阶段，有效降低整体融资成本，使项目资金成本控制在更合理的范围内，提升项目的经济效益，实现长期优化。

本项目前期更注重资金的快速获取和项目启动，融资租赁能满足这一需求；而随着项目推进，自身条件逐渐完善，后续更适合利用银行贷款稳定性和债券融资相对灵活等优势，来保障项目持续稳定建设以及合理调配资金，分阶段的融资策略契合项目各阶段的实际特点和需求。

综上所述，前期先采用融资租赁、后续以银行贷款或公司发行债券进行置换的融资方式，综合考虑了本项目的特性、各融资方式的优缺点以及融资成本等多方面因素，是一种较为合理且能有效满足项目资金需求、降低成本的策略选择。

6.2.5 融资计划

复建安置房指标资金 31,680.00 万元，计划于 2025 年 1 季度前支付完毕，广州高新集团拟通过融资租赁等方式进行筹集，2025 年度融资利率按照 5.5% 的利率进行测算，第 2025 年 4 季度按银行借款或债券 3.0% 利率进行测算，期间产生的利息费用为 3,821.40 万元。

在满足开工条件的前提下，本项目预计于 2025 年 3 季度开工，以工程建设进度 1 个季度为节点申请支付进度款，考虑政府审批流程，复建资金按照工程建设进度的 2 个季度节点支付，期间建设资金缺口由广州高新集团提供融资支付，计划 2027 年 3 季度前政府将复建资金 50,591.40 万元支付完毕。2025 年 4 季度开始项目公司按照工程进度的支付节点的资金缺口进行融资支付，广州高新集团进行融资的本金总额为 41,595.13 万元，期间产生的利息费用为 1,436.93 万元。

综述，本项目广州高新集团的投入金额为 73,275.13 万元，期间产生的利息费用为 5,258.33 万元。

6.2.6 还款计划

本项目计划于 2028 年 3 季度完工，同步将政府奖励住宅面积、配置车位、内部流转调剂和规划结余面积所产生的权益面积全部变现收益，偿还融资本金及利息。除此项目收益外，广州高新集团的其他项目运营产生的现金流、自有物业租金收入、房地产项目归还的股东借款和股东分红款、城中村改造项目资金返还等，均能用于项目还本付息及收回前期自有资金投入。

融资计划明细表

表6-2-1

金额单位：万元

序号	科目	合计	2025 年				2026 年			
			1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
1	房屋建设资金缺口	41,595.13	-	-	-	2,411.87	2,411.87	1,275.59	2,481.52	3,014.83
	一期房屋建设资金缺口	19,272.24	-	-	-	2,411.87	2,411.87	-	1,205.93	3,014.83
	二期房屋建设资金缺口	22,322.89	-	-	-	-	-	1,275.59	1,275.59	-
2	复建安置房指标资金	31,680.00	31,680.00							
3	利息费用	5,258.33	217.80	435.60	435.60	246.64	264.73	278.56	292.65	313.26
一期利息	期初累计融资资金			-	-	-	2,411.87	4,823.74	4,823.74	6,029.67
	本期新增融资资金	19,272.23	-	-	-	2,411.87	2,411.87	-	1,205.93	3,014.83
	本期偿还融资资金	19,272.23								
	累计期末融资余额		-	-	-	2,411.87	4,823.74	4,823.74	6,029.67	9,044.50
	利率 5%		5.50%	5.50%	5.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
	利息费用	849.96	-	-	-	9.04	27.13	36.18	40.70	56.53
二期利息	期初累计融资资金			-	-	-	-	-	1,275.59	2,551.19
	本期新增融资资金	22,322.89	-	-	-	-	-	1,275.59	1,275.59	-
	本期偿还融资资金	22,322.89								
	累计期末融资资金余额		-	-	-	-	-	1,275.59	2,551.19	2,551.19
	利率 5%		5.50%	5.50%	5.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
	利息费用	586.97	-	-	-	-	-	4.78	14.35	19.13
复建安置房指标资金利息	期初累计融资资金			31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00
	本期新增融资资金	31,680.00	31,680.00	-	-	-	-	-	-	-
	本期偿还融资资金	31,680.00								
	累计期末融资资金余额		31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00
	利率 5%		5.50%	5.50%	5.50%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
	利息费用	3,821.40	217.80	435.60	435.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60

续表

序号	科目	2027 年				2028 年			
		1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
1	房屋建设资金缺口	637.80	1,594.49	8,981.55	7,798.31	7,798.31	1,594.49	1,594.49	
	一期房屋建设资金缺口	-	-	4,198.07	3,014.83	3,014.83	-	-	
	二期房屋建设资金缺口	637.80	1,594.49	4,783.48	4,783.48	4,783.48	1,594.49	1,594.49	
2	复建安置房指标资金								
3	利息费用	326.96	335.33	374.99	437.91	496.41	531.62	270.27	
一期利息	期初累计融资资金	9,044.50	9,044.50	9,044.50	13,242.57	16,257.40	19,272.23	19,272.23	
	本期新增融资资金	-	-	4,198.07	3,014.83	3,014.83	-	-	
	本期偿还融资资金							19,272.23	
	累计期末融资余额	9,044.50	9,044.50	13,242.57	16,257.40	19,272.23	19,272.23	-	
	利率 5%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
	利息费用	67.83	67.83	83.58	110.62	133.24	144.54	72.74	
二期利息	期初累计融资资金	2,551.19	3,188.98	4,783.48	9,566.95	14,350.43	19,133.90	20,728.40	
	本期新增融资资金	637.80	1,594.49	4,783.48	4,783.48	4,783.48	1,594.49	1,594.49	
	本期偿还融资资金							22,322.89	
	累计期末融资资金余额	3,188.98	4,783.48	9,566.95	14,350.43	19,133.90	20,728.40	-	
	利率 5%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
	利息费用	21.53	29.90	53.81	89.69	125.57	149.48	78.73	
复建安置房指标资金利息	期初累计融资资金	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	
	本期新增融资资金	-	-	-	-	-	-	-	
	本期偿还融资资金							31,680.00	
	累计期末融资资金余额	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	31,680.00	-	
	利率 5%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
	利息费用	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	237.60	118.80	

6.3 财务盈利能力评价

6.3.1 财务评价编制依据

本项目财务评价应遵循的主要经济法规和规定有：

1. 《中华人民共和国企业财务通则》；
2. 《中华人民共和国企业会计准则》；
3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》；
5. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《中华人民共和国房产税暂行条例及其实施细则》；
8. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例及其实施细则》；
9. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）国家发展改革委、建设部发布。

6.3.2 财务评价基础参数

1. 项目计算期

本项目分为“北地块”和“南地块”两个地块，在大观村完成净地交付、取得政府批准的项目立项和开工条件满足的前提下，本项目预测的计算期为3.75年，自2025年1季度至2028年3季度，其中：2025年1季度完成村复建安置房指标资金支付工作及项目前期工作；项目建设期3年，自2025年3季度至2028年2季度。（项目最终的计算期以实际开工日期顺延）

(1) 复建安置房指标资金支付期

本项目计划自 2025 年 1 季度完成复建安置房指标资金支付，由广州高新集团或其下属公司以暂定以 1.76 万元/平方米标准投资，面积约 18,000.00 平方米。（具体以实际复建安置房指标所产生的面积计算）

复建安置房指标资金支付明细表

表6-3-1

金额单位：万元

序号	项目	单价	合计	2025 年			
				1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
1	面积（平方米）	18,000.00	18,000.00	18,000.00			
2	单价（万元/平方米）	1.76		1.76			
合计		31,680.00	31,680.00	31,680.00	-	-	-

(2) 项目建设期

本项目分为“北地块”和“南地块”两个地块。在大观村完成净地交付、取得政府批准的项目立项和开工条件满足的前提下，项目建设期 3 年，自 2025 年 3 季度至 2028 年 2 季度。（项目最终的建设期以实际开工日期顺延）

工程建设进度明细表

表6-3-2

金额单位：万元

序号	科目	合计	2025 年				2026 年			
			1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
一期	房屋建设成本	60,296.69	-	-	2,411.87	4,823.74	4,823.74	6,029.67	9,044.50	9,044.50
	建设进度	100.00%			4.00%	8.00%	8.00%	10.00%	15.00%	15.00%
二期	房屋建设成本	31,889.84	-	-	-	-	1,275.59	2,551.19	2,551.19	3,188.98
	建设进度	100.00%					4.00%	8.00%	8.00%	10.00%
	合计	92,186.53	-	-	2,411.87	4,823.74	6,099.33	8,580.86	11,595.69	12,233.48

续表：

序号	科目	合计	2027 年				2028 年			
			1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
一期	房屋建设成本	60,296.69	9,044.50	9,044.50	3,014.83	3,014.83	-	-	-	-
	建设进度	100.00%	15.00%	15.00%	5.00%	5.00%				
二期	房屋建设成本	31,889.84	4,783.48	4,783.48	4,783.48	4,783.48	1,594.49	1,594.49	-	-
	建设进度	100.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	5.00%	5.00%		
	合计	92,186.53	13,827.98	13,827.98	7,798.31	7,798.31	1,594.49	1,594.49	-	-

（2）项目销售期

本项目“北地块”和“南地块（住宅）”两个地块于 2028 年 3 季度完工后，投资资金在 2028 年 3 季度同时收回。

2. 税率

（1）本项目建设期间运营成本的租赁费用统一按照 9%的进项税率，其他费用统一按照 6%的进项税率。

（2）项目取得的建设管理服务收入统一按照 6%销项税率计算；本项目村集体内部流转复建安置房指标权益面积和政府奖励住宅、配置车位，以及政府回购未售的复建安置房指标权益面积和结余住宅面积收益，按照“净额”或“可售物业成本价”统一按照 9%销项税率计算。

（3）税金附加：城市建设维护税和教育费附加（含教育费附加和地方教育费附加）分别按应纳增值税的 7%和 5%计征。其他税费按照收入的 0.10%预测。

6.3.3 项目收益预测假设前提条件

根据与大观村集体的初步沟通情况，本项目将以政府奖励住宅面积 12,936 平方米、配置车位 1,101.00 个、村民复建安置房指标 18,000.00 平方米、规划结余面积 2,341.12 平方米所产生的物业回迁权益作为广州高新集团的合作收益（包括不限于投资建设资金、复建安置房指标资金、融资利息和管理服务费用等相关费用，具体费用以最终签订的合同为准）。

上述投资收益的实现，是在下列假设条件成立基础上实现的：

（1）村民的货币补偿安置权益面积、奖励面积及车位按时交付；

(2) 村民货币补偿安置权益面积、奖励面积和可售车位在村集体内部流转销售不产生交易税费及土地出让金补缴；

(3) 住宅和车位能够分别按照评估价 2.60 万元/平方米和 8.00 万元/个在村集体内部流转销售；

(4) 对于复建安置房指标未能在村民内部流转销售的结余部分复建安置房，能够向政府申请参照《广州市城中村改造建设指挥部办公室关于印发《关于进一步加快城中村改造的若干措施》的通知》（穗建前期【2024】788 号），由区政府经过测算与评估后实施收购用作政策性保障房。

经测算，假设村以评估单价 2.60 万元/平方米、车位单价 8.00 万元/个，100.00%村内部流转住宅面积 30,936.00 平方米、车位数 1,101.00 个，政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积的经济效益测算结果，本项目可产生营业收入总额 91,288.03 万元（村内部流转销售回迁权益收入 88,757.27 万元、管理服务收入 2,530.76 万元），扣除期间产生的成本税费 81,015.98 万元后，项目净利润为 7,704.04 万元（村内部流转销售回迁权益利润 6,823.70 万元、管理服务利润 880.34 万元）。

村内部流转销售回迁权益比例 100.00%方面，可实现内部流转收入 89,241.60 万元，政府回购规划结余面积收入 1,237.28 万元，扣除内部流转收入 1.00%预估的销售费用 892.42 万元和相关税费 4,229.31 万元后，项目销售净额为 85,357.15 万元，与投资总额 78,869.60 万元比较，项目资金结余为 6,487.55 万元。

项目收支平衡表（村集体内部流转 100.00%）

表6-3-3

金额单位：万元

序号	项目/费用	单位	数量	单价（万元）	合计（万元）	备注
一	总投资额	项			129,461.00	
1	建设投资	m ²	170,080.62	0.5420	92,186.53	
2	建设利息费用	m ²	170,080.62	0.0084	1,436.93	
3	复建安置房指标资金本金	m ²	18,000.00	1.7600	31,680.00	按照 1.76 万元/m ² 预估
4	复建安置房指标资金利息	m ²	18,000.00	0.2123	3,821.40	
5	历史遗留费用	m ²			336.14	
二	复建建设资金	项			50,591.40	由政府落实补偿
1	复建建设面积	m ²	86,240.00	0.5285	45,577.84	按 5285 元/m ² 标准给予复建补偿费
2	公共服务设施面积-复建补偿面积	m ²	9,486.40	0.5285	5,013.56	按 5285 元/m ² 标准给予复建补偿费
三	项目资金缺口	项			78,869.60	总投资额-复建资金
四	销售收入	项			90,478.88	内部销售
1	销售面积（销售 100.00%）	m ²	30,936.00	2.6000	80,433.60	可售面积 30,936.00 平方米 (12,936.00+18,000.00)，售价按评估价 2.60 万元/m ²
2	结余物业（结余 0.00%）	m ²	-			可申请由政府成本价回购，作为政策性房源
3	可售车位	个	851.00	8.0000	6,808.00	车位平均售价暂按评估价 8.00 万元/个
4	人防车位	个	250.00	8.0000	2,000.00	车位平均售价暂按评估价 8.00 万元/个
5	规划结余面积	m ²	2,341.12	0.5285	1,237.28	
五	销售成本	项			5,121.73	
1	营业成本	项				
2	税金及附加	项			283.64	
3	销售费用	项			892.42	按照内部流转物业收入的 1% 预估
4	财务费用	项				
5	所得税	项			2,274.56	
6	增值税	项			1,671.10	
六	销售净额	项			85,357.15	销售收入-销售成本
七	项目资金结余	项			6,487.55	销售净额-建设资金缺口

上述收益计划是基于房产市场价值、建设标准、村集体诉求、建设工期、政府政策、村集体内部流转销售比例等成本因素没有大变化的前提下，如上述收入、成本因素在实际开展过程中出现较大变化时，可能会导致项目亏损、资金不能平衡等情形，由区政府经过测算与评估后实施收购用作政策性保障房或其他合规有效形式专项解决。

6.3.4 营业收入估算

本项目的营业收入主要为回迁权益流转收入、建设管理服务收入。

经测算，假设回迁权益 100%村内部流转销售，即村内部流转权益住宅 30,936.00 m²以评估单价 2.60 万元/平方米，1,101.00 个车位以评估单价 8.00 万元/个全部村内部流转，收回政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积后，可实现回迁权益收入 89,241.60 万元，建设管理服务收入 2,682.61 万元，规划结余面积收入 1,237.28 万元。

本项目计算期内可产生营业收入总额 93,161.49 万元，其中不含税收入为 91,288.03 万元，增值税-销项税为 1,873.46 万元。

营业收入估算明细表

表6-3-4

金额单位：万元

序号	类型	税率	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	运营收入		93,161.49	70.19	904.99	1,387.70	80,753.33
	其中：不含税收入		91,288.03	66.22	853.76	1,309.15	89,058.90
	增值税-销项税		1,873.46	3.97	51.23	78.55	1,739.71
1.1	回迁权益流转收入		80,433.60	-	-	-	80,433.60
	其中：不含税收入		78,814.15	-	-	-	78,814.15
	增值税-销项税	9%	1,619.45	-	-	-	1,619.45
1.2	车位内部流转收入		8,808.00	-	-	-	8,808.00
	其中：不含税收入		8,808.00	-	-	-	8,808.00
	增值税-销项税		-	-	-	-	-
1.3	结余面积政府回购收入		1,237.28	-	-	-	1,237.28
	其中：不含税收入		1,135.12	-	-	-	1,135.12
	增值税-销项税	9%	102.16	-	-	-	102.16
1.4	管理服务收入		2,682.61	70.19	904.99	1,387.70	319.73
	其中：不含税收入		2,530.76	66.22	853.76	1,309.15	301.63
	增值税-销项税	6%	151.85	3.97	51.23	78.55	18.10

1. 回迁权益内部流转收入

经预测，假设村内部流转住宅 30,936.00 m² 单价以评估价 2.60 万元/平方米，1,101.00 个车位以评估单价 8.00 万元/个，全部村内部流转可实现回迁权益收入 89,241.60 万元，其中不含税收入为 87,622.15 万元，增值税-销项税为 1,619.45 万元。

说明：上述村内部流转单价来源于广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司以 2025 年 1 月 8 日为评估基准日出具的资产评估明细表。

2. 结余面积政府回购收入

经预测，假设规划结余面积 2,341.12 m² 政府以 0.5285 万元/平方米进行回购，可产生收入总额 1,237.28 万元，其中不含税收入为 1,135.12 万元，增值税-销项税为 102.16 万元。

3. 建设管理服务收入

本项目的建设管理费按照《广州市城中村改造项目成本管理办法（试行）》（穗建前期〔2024〕556 号）文件，建设管理费按建设成本的 3% 计取，该收入对应建设投资总额的项目建设管理费，该收入来源为项目的复建资金和广州高新集团的投资资金。

经预测，本项目计算期内建设管理服务费收入总额为 2,682.61 万元，其中不含税收入为 2,530.76 万元，增值税-销项税为 151.85 万元。

建设管理服务收入明细表

表6-3-5

金额单位：万元

序号	科目	合计	2025 年				2026 年			
			1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
1	房屋建设成本	92,186.52	-	-	-	2,411.87	4,823.74	6,099.33	8,580.86	11,595.69
	一期房屋建设成本	60,296.68	-	-	-	2,411.87	4,823.74	4,823.74	6,029.67	9,044.50
	二期房屋建设成本	31,889.84	-	-	-	-	-	1,275.59	2,551.19	2,551.19
2	建设管理费 3%	2,682.61	-	-	-	70.19	140.37	177.49	249.70	337.43
	一期建设管理费	1,754.61	-	-	-	70.19	140.37	140.37	175.46	263.19
	二期建设管理费	928.00	-	-	-	-	-	37.12	74.24	74.24

续表：

序号	科目	合计	2027 年				2028 年			
			1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
1	房屋建设成本	92,186.52	12,233.48	13,827.98	13,827.98	7,798.31	7,798.31	1,594.49	1,594.49	-
	一期房屋建设成本	60,296.68	9,044.50	9,044.50	9,044.50	3,014.83	3,014.83	-	-	-
	二期房屋建设成本	31,889.84	3,188.98	4,783.48	4,783.48	4,783.48	4,783.48	1,594.49	1,594.49	-
2	建设管理费 3%	2,682.61	355.99	402.39	402.39	226.93	226.93	46.40	46.40	-
	一期建设管理费	1,754.61	263.19	263.19	263.19	87.73	87.73	-	-	-
	二期建设管理费	928.00	92.80	139.20	139.20	139.20	139.20	46.40	46.40	-

6.3.5 运营成本费用估算

本项目建设期，将产生运营成本费用，因此预测中考虑项目投资成本、团队管理费、租赁及管理费、水电费、办公费、差旅费、财务费用和其他不可预见费用。经预测，本项目计算期内将产生运营成本总额为 80,789.57 万元，其中不含税金额为 80,716.79 万元，增值税-进项税 72.78 万元。

运营成本估算明细表

表6-3-6

金额单位：万元

序号	成本科目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	运营成本	80,789.57	1,489.74	1,613.90	1,968.29	75,717.64
	其中：不含税成本	80,716.79	1,486.54	1,607.12	1,960.30	75,662.83
	增值税-进项税	72.78	3.20	6.78	7.99	54.81
1.1	回迁权益成本	73,275.12	-	-	-	73,275.12
	其中：不含税成本	73,275.12	-	-	-	73,275.12
	增值税-进项税	-	-	-	-	-
1.2	销售费用	892.42	-	-	-	892.42

	其中：不含税成本	841.91	-	-	-	841.91
	增值税-进项税	50.51	-	-	-	50.51
1.3	团队管理费	970.35	97.50	345.00	351.90	175.95
	其中：不含税成本	970.35	97.50	345.00	351.90	175.95
	增值税-进项税	-	-	-	-	-
1.4	租赁及管理费	76.35	12.60	25.20	25.70	12.85
	其中：不含税成本	72.03	11.89	23.77	24.25	12.12
	增值税-进项税	4.32	0.71	1.43	1.45	0.73
1.5	其它成本	317.00	44.00	94.50	115.50	63.00
	其中：不含税成本	299.05	41.51	89.15	108.96	59.43
	增值税-进项税	17.95	2.49	5.35	6.54	3.57
1.6	财务费用	5,258.33	1,335.64	1,149.20	1,475.19	1,298.30
	其中：不含税成本	5,258.33	1,335.64	1,149.20	1,475.19	1,298.30
	增值税-进项税					

1. 项目回迁权益成本

本项目的回迁权益成本73,275.12万元为本项目的投资资金，根据获得的相关权益物业的内部流转销售情况结转相应的成本。

2. 销售费用

本项目的销售费用，按照可售物业内部流转销售金额的1%预估销售费用。

经预测，本项目计算期内销售费用总额892.42万元。

3. 团队管理费

人员配置方面，2025年按照项目总负责人1名，其他管理人员10名预估团队管理人员；自2026年开始按照项目总负责人1名，其他管理人员20名的预估团队管理人员。

人员年薪方面，2025年—2026年期间项目总负责人按照45万元/年、其他管理人员按平均15万元/年的薪酬进行预测，2027年—2028年期间薪酬在2026年的基础上上浮2%的比例进行预测。

经预测，本项目计算期内团队管理费总额970.35万元。

4. 租赁及管理费

本项目计算期内，租赁及管理费按照租赁300平方米的办公场地进行预测，其中租金每平方米60.00元/月，管理费每平方米10.00元/月。

经预测，本项目计算期内租赁及管理费总额为 76.36 万元。

5. 其他成本

其他成本包含水电费、办公费、差旅费、业务招待费、其他不可预见费用等，本项目计算期内，2025年按人均成本4万元预估，2026年按人均成本4.5万元预估，2027年按人均成本5.5万元预估，2028年按人均成本6万元预估。

经预测，本项目计算期内其他成本总额为317.00万元。

6. 财务费用

财务费用主要为融资资金的利息费用，银行存款产生的利息收入和银行手续费费用因金额较小未进行预测。

经预测，本项目计算期内的利息费用总额为 5,258.33 万元。

6.3.6 税金及附加估算

经预测，本项目计算期内产生的税金及附加总额为 299.19 万元，其中附加税为 216.08 万元，其他税费为 83.11 万元。

税金及附加估算明细表

表6-3-7

金额单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	销项税	1,873.46	3.97	51.23	78.55	1,739.71
	运营收入-销项税	1,873.46	3.97	51.23	78.55	1,739.71
2	进项税	72.78	3.20	6.78	7.99	54.81
	运营成本-进项税	72.78	3.20	6.78	7.99	54.81
3	应交增值税	1,800.68	0.77	44.45	70.56	1,684.90
4	附加税 12%	216.08	0.09	5.33	8.47	202.19

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
5	其他税费（收入 0.1%）	83.11	0.07	0.90	1.39	80.75

6.3.7 利润总额、企业所得税和净利润

经预测，本项目计算期内产生利润总额为 10,272.05 万元，企业所得税按 25% 计算，所得税为 2,568.01 万元，净利润为 7,704.04 万元。

利润表

表6-3-8

金额单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	收入（不含税）	91,288.03	66.22	853.76	1,309.15	89,058.90
二	成本费用（不含税）	81,015.98	1,486.70	1,613.35	1,970.16	75,945.77
1	营业成本	74,616.55	150.90	457.92	485.11	73,522.62
2	税金及附加	299.19	0.16	6.23	9.86	282.94
3	销售费用	841.91	0.00	0.00	0.00	841.91
4	管理费用	0.00				
5	财务费用	5,258.33	1,335.64	1,149.20	1,475.19	1,298.30
三	利润总额	10,272.05	-1,420.48	-759.59	-661.01	13,113.13
四	所得税	2,568.01				2,568.01
五	净利润	7,704.04	-1,420.48	-759.59	-661.01	10,545.12

6.3.8 盈利能力分析

盈利能力分析是项目财务评价的主要内容之一，是在编制现金流量表与利润和利润分配表的基础上，计算项目财务内部收益率、财务净现值、投资回收期等指标，其中财务内部收益率为项目的主要盈利指标。

反映盈利能力的动态指标为财务内部收益率和财务净现值，静态指标为投资回收期。

1. 反映盈利能力的动态指标

（1）本项目反映盈利能力的动态指标值

本项目反映盈利能力的动态指标值如下表：

盈利能力动态指标值表

序号	指标名称	单位	指标
1	项目含利息投资财务内部收益率（税后）	%	5.07
2	项目不含利息投资财务内部收益率（税后）	%	7.80

2. 反映盈利能力的静态指标

（1）投资回收期（Pt）。投资回收期是指以项目的净收益抵偿项目全部投资所需要的时间，是考察项目在财务上的投资回收能力的主要静态评价指标。投资回收期可根据现金流量表计算，现金流量表中累计现金流量由负值变为0时的时点，即为项目的投资回收期。投资回收期越短，表明项目的盈利能力和抗风险能力越好。

投资回收期 = [累计净现金流量开始出现正值年份数] - 1 + [上年累计净现金流量的绝对值 ÷ 当年净现金流量]。

本项目反映盈利能力的静态指标如下表：

盈利能力静态指标表

指标名称	单位	数值	备注
项目静态投资回收期（税后）	年	3.63	-

6.4 财务持续能力评价

根据“财务计划现金流量表”可以看出，到项目运营期末累计盈余资金 11,647.79 万元，因此本项目有足够的净现金流量维持正常运营，具有较好的生存能力。

项目财务计划现金流量表

表6-4-1

金额单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入	93,161.49	70.19	904.99	1,387.70	90,798.61
1	可售物业内部流转收入	80,433.60	-	-	-	80,433.60
2	车位内部流转收入	8,808.00	-	-	-	8,808.00
3	结余面积政府回购收入	1,237.28	-	-	-	1,237.28
4	管理服务收入	2,682.61	70.19	904.99	1,387.70	319.73
二	现金流出	85,457.45	35,582.54	10,848.40	21,060.85	17,965.66
1	营业成本	74,638.82	34,245.97	9,648.52	19,505.24	11,239.09
2	税金及附加	299.19	0.16	6.23	9.86	282.94

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
3	销售费用	892.42	-	-	-	892.42
4	管理费用	-				
5	财务费用	5,258.33	1,335.64	1,149.20	1,475.19	1,298.30
6	企业所得税	2,568.01	-	-	-	2,568.01
7	增值税	1,800.68	0.77	44.45	70.56	1,684.90
三	净现金流（含贷款利息）	7,704.04	-35,512.35	-9,943.41	-19,673.15	72,832.95
四	累计净现金流（含贷款利息）	7,704.04	-35,512.35	-45,455.76	-65,128.91	7,704.04
五	净现金流（不含贷款利息）	11,647.79	-34,510.62	-9,081.51	-18,566.76	73,806.68
六	累计净现金流（不含贷款利息）	11,647.79	-34,510.62	-43,592.13	-62,158.89	11,647.79

6.5 项目不确定性分析

本项目的政府奖励住宅面积、配置车位、规划结余面积、村内部流转调剂所产生的权益面积可通过销售变现，其中权益面积为 30,936.00 m²、规划结余面积 2,341.12 m²，车位 1,101.00 个。设定村内部流转销售 0%和 91%两种情选取对销售回款进行单因素敏感性分析。

1. 村内部流转销售回迁权益比例 0.00%，100.00%由政府收购

若在村内部流转回迁权益比例为 0%，全部由政府收购，政府收购住宅权益单价不低于 2.4886 万元/m²、车位权益单价不低于 8.00 万元/个，广州高新集团才能实现资金平衡。

项目收支平衡表（政府收购 100.00%）

表6-5-1

金额单位：万元

序号	项目/费用	单位	数量	单价（万元）	合计（万元）	备注
一	总投资额	项			129,461.00	
1	建设投资	m ²	170,080.62	0.5420	92,186.53	
2	建设利息费用	m ²	170,080.62	0.0084	1,436.93	
3	复建安置房指标资金本金	m ²	18,000.00	1.7600	31,680.00	按照 1.76 万元/m ² 预估
4	复建安置房指标资金利息	m ²	18,000.00	0.2123	3,821.40	
5	历史遗留费用	m ²			336.14	
二	复建建设资金	项			50,591.40	由政府落实补偿
1	复建建设面积	m ²	86,240.00	0.5285	45,577.84	按 5285 元/m ² 标准给予复建补偿费
2	公共服务设施面积-复建补偿面积	m ²	9,486.40	0.5285	5,013.56	按 5285 元/m ² 标准给予复建补偿费

序号	项目/费用	单位	数量	单价 (万元)	合计 (万元)	备注
三	项目资金缺口	项			78,869.60	总投资额-复建资金
四	销售收入	项			87,032.87	内部销售
1	销售面积 (销售 0.00%)	m ²				可售面积 30,936.00 平方米 (12,936.00+18,000.00), 售价按 2.60 万元/m ²
2	结余物业 (结余 100.00%)	m ²	30,936.00	2.4886	76,987.59	可申请由政府成本价回购, 作为政策性房源
3	可售车位	个	851.00	8.0000	6,808.00	车位平均售价按评估价 8.00 万元/个
4	人防车位	个	250.00	8.0000	2,000.00	车位平均售价按评估价 8.00 万元/个
5	规划结余面积	m ²	2,341.12	0.5285	1,237.28	
五	销售成本	项			8,163.27	
1	营业成本	项				
2	税金及附加	项			865.02	
3	销售费用	项				按照内部流转物业收入的 1%预估
4	财务费用	项				
5	所得税	项			112.05	
6	增值税	项			7,186.20	
六	销售净额	项			78,869.60	销售收入-销售成本
七	项目资金结余	项			-	销售净额-建设资金缺口

2. 村内部流转销售回迁权益比例 90.67%

若在农村内部流转回迁权益比例为 90.67%，住宅权益单价 2.60 万元/m²、车位权益单价 8.00 万元/个，广州高新集团可实现资金平衡。

项目收支平衡表（村集体内部流转 90.67%）

表6-5-2

金额单位：万元

序号	项目/费用	单位	数量	单价 (万元)	合计 (万元)	备注
一	总投资额	项			129,461.00	
1	建设投资	m ²	170,080.62	0.5420	92,186.53	
2	建设利息费用	m ²	170,080.62	0.0084	1,436.93	
3	复建安置房指标资金本金	m ²	18,000.00	1.7600	31,680.00	按照 1.76 万元/m ² 预估
4	复建安置房指标资金利息	m ²	18,000.00	0.2123	3,821.40	
5	历史遗留费用	m ²			336.14	
二	复建建设资金	项			50,591.40	由政府落实补偿
1	复建建设面积	m ²	86,240.00	0.5285	45,577.84	按 5285 元/m ² 标准给予复建补偿费
2	公共服务设施面积-复建补偿面积	m ²	9,486.40	0.5285	5,013.56	按 5285 元/m ² 标准给予复建补偿费
三	项目资金缺口	项			78,869.60	总投资额-复建资金
四	销售收入	项			82,972.24	内部销售
1	销售面积 (销售 90.67%)	m ²	28,048.83	2.6000	72,926.96	可售面积 30,936.00 平方米 (12,936.00+18,000.00), 售价按评估价 2.60 万元/m ²

序号	项目/费用	单位	数量	单价 (万元)	合计 (万元)	备注
2	结余物业 (结余 9.33%)	m²	2,887.17			剩余房源
3	可售车位	个	851.00	8.0000	6,808.00	车位平均售价按评估价 8.00 万元/个
4	人防车位	个	250.00	8.0000	2,000.00	车位平均售价 1 按评估价 8.00 万元/个
5	规划结余面积	m²	2,341.12	0.5285	1,237.28	
五	销售成本	项			4,102.64	
1	营业成本	项				
2	税金及附加	项			246.84	
3	销售费用	项			817.37	按照内部流转物业收入的 1%预估
4	财务费用	项				
5	所得税	项			1,611.48	
6	增值税	项			1,426.94	
六	销售净额	项			78,869.60	销售收入-销售成本
七	项目资金结余	项			-	销售净额-建设资金缺口

第七章 项目影响效果评价

7.1 资源和能源利用效率评价

7.1.1 编制依据

1. 《中华人民共和国节约能源法》（2018 年修正版）；
2. 《国务院关于加强节能工作的决定》；
4. 《国务院关于进一步加强对节油节电工作的通知》；
5. 《民用建筑节能条例》；
6. 《节能中长期专项规划》；
7. 《建设部关于贯彻〈国务院关于加强节能工作的决定〉的实施意见》；
8. 《关于进一步加强城市照明节电工作的通知》；
9. 《关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知》；
10. 《国家发展改革委关于印发固定资产投资项目节能评估和审查指南（2006）的通知》；
11. 《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》；
12. 《民用建筑节能管理规定》。

7.1.2 能耗种类

项目资源、能源能耗主要来源于项目的用水和用电。项目用水主要包括居住人员生活和绿化用水。项目用电主要包括照明、仪器、空调、消防等用电设备耗电。

7.1.3 节能措施

节能对缓解能源供需矛盾，提高经济增长质量和效益，减少环境污染，保障国民经济持续、快速、健康发展发挥了重要作用。采用新技术和科学管理方法提高能源利用率，克服经营中耗能过多的弊病，是每个企业的重要任务。目前，我国的能源供应仍处于不足状态，制约了我国国民经济的飞速发展，节约能源是缓和当今能源供应紧张状况的必要措施。项目将认真贯彻国家的能源政策，主要采取以下节能降耗措施。

7.1.3.1 建筑节能措施

1. 总体布局要求功能分区明确，并预留后期发展可能；
2. 设计方面做到技术先进、经济合理，体现现代化建筑综合设施的特点；
3. 水循环利用：利用透水性铺装保持地下水资源平衡；
4. 空气循环：利用自然通风、采光、遮阳和立体园艺使人充分接近自然，调节微气候。
5. 墙壁隔热、防晒：屋顶隔热，屋面保护层绝热。结合地区气候特点，考虑建筑物朝向、围护材料、颜色，创造舒适的室内环境质量。

7.1.3.2 施工组织节能措施

项目施工组织设计时首先立足于国内现有的施工水平，同时采用国内外先进的施工技术和施工机械，以机械化作业为主。在施工机械设备选型和配套设计时，根据各单项工程的施工方案、施工强度和施工难度，工程区地形和地质条件，以及设备本身能耗、维修

和运行等因素，择优选用电动、液压、柴油等能耗低、生产效率高的机械设备，避免设备的重置，最大限度地发挥各种机械设备的功效，以满足工程进度要求，保证工程质量，降低工程造价。设计过程中，注重施工的连续性、资源需求的均衡性和合理性，使其进度计划更趋合理。

施工机械的选择是提高施工效率及节能降耗的工作重点。施工设备选型时遵循以下原则：

1. 施工设备的技术性能应适合工作的性质、施工对象、施工场地大小和料物运距远近等施工条件，充分发挥机械效率，保证施工质量，满足施工强度的要求；

2. 所选设备应技术先进，生产效率高，操纵灵活，机动性高，安全可靠，结构简单，易于检修和改装，防护设备齐全，废气噪声得到控制，环保性能好；

3. 注意经济效益，所选机械的购置和运转费用少，劳动量和能源消耗低，并通过技术经济比较，优选出成本最低的机械化施工方案。

在施工技术、施工方案和施工进度设计时，参考了其他同类项目的成功经验，还应因地制宜地结合项目实际的地形地质条件，不断优化设计，比选出适合项目最佳的施工技术和施工工艺。

按照施工营地、建设管理营地的建筑用途和所处气候条件、区域，做好建筑、采暖、通风、空调及采光照明的设计，满足建筑节能标准的要求。

7.1.3.3 电气节能措施

1. 使用国家、行业推荐的节能、高效、环保的施工设备和机具，严禁采用国家规定的淘汰的低效高耗能设备。
2. 合理安排电气路线敷设方式和路由，尽量减少电缆和导线的材料及保护管（桥架）的使用量，并减少线路电能损失。
3. 对于耗电量大的设备，设计中应选用效率高、能耗低的先进设备。
4. 加强施工用电管理，制定施工期临时用电制度，完善节电措施减少不必要的电能损耗。
5. 建设中涉及动力设备的选用性能良好、可靠、效率比较高的设备，使用加强管理，经常检查，并采用防止设备运行过程中“跑、冒、滴、漏”现象的适当措施。

7.1.4 节能管理

1. 建立能源管理机制。建设单位设立专人负责项目的能源管理工作，公共楼梯间采用感应自熄灯具，实时监督检查各建筑内部能源设施的运行情况和能源考核制度的执行情况，及时收集掌握节能的先进技术并予以推广应用，不断提高能源管理水平。
2. 项目单位建立节能管理制度，水、电计量器具要配齐，有专人负责能源核算，强化节能意识，减少能源消耗。

7.1.5 节水措施

1. 区域内的消防给水设备选用高效节能的供水设备。合理选用水泵型号，水泵运行时的扬程和压力等指标应尽可能选择在接近定

额值的范围内，并尽可能采用变频调速装置进行控制，以达到最佳的节水效果。

2. 采用节水阀门，项目全面推广非接触自动控制式、延时自闭、停水自闭、脚踏式、陶瓷磨片密封式等节水型水龙头，禁止使用铸铁螺旋升降式水龙头、铸铁螺旋升降式截止阀。

3. 采用节水型卫生洁具。项目采用节水型便器系统，坚决淘汰一次冲洗水量为 9~13L 左右的便器，使用 6L 的两档式便器，彻底解决坐便器存在冲洗水量大，有滴漏等问题；浴室要求普及使用冷热水混合淋浴装置。通过安装使用节水器具，预计可使用水量减 20%左右。

4. 供水器具采用节水型，特别是卫生间要采用节水措施，并选用节水型卫生洁具，如喷水珠式节水龙头、免冲洗小便斗、手按式节水莲蓬头等，以节约用水，减少污水排放量。

综上，采取节能措施后项目的能源消耗总量和强度指标符合要求，项目节能方案符合当地节能审查要求。

7.2 生态环境和“双碳”目标影响评价

7.2.1 环境保护标准

1. 《中华人民共和国环境保护法》；
2. 《中华人民共和国环境影响评价法》；
3. 《中华人民共和国水污染防治法》；
4. 《中华人民共和国大气污染防治法》；
5. 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
6. 《中华人民共和国水污染防治法实施细则》；

7. 《建设项目环境保护管理条例》；
8. 《广东省建设项目环境保护管理条例》；
9. 《广东省地表水功能区划（试行方案）》。

7.2.2 建设期环境影响及对策措施

在项目建设期间，各项施工活动不可避免地将会对周围环境造成破坏和产生影响。建设期间产生的污染主要包括污水、扬尘、噪声及固体废弃物。

7.2.2.1 施工污水

施工期间施工污水和施工人员的生活污水排放是造成地面水污染的主要原因。施工污水排放量不大，对周围地面水不会造成严重影响，但施工期间施工机械跑、冒、滴、漏的油污及露天机械被雨水等冲刷后产生一定量的油污水，软基处理施工引起水体悬浮物浓度增加等是造成地面水污染的主要原因。施工场地的生产废水一旦直接排入附近水体，将影响水体水质，并可能破坏水体功能。因此，项目施工时应加强管理，减少施工期间的污水排放。针对施工期水污染源特征分别采取相应措施，主要有：

1. 加强施工期管理，针对施工期污水产生过程不连续、废水种类较单一等特点，可采取相应措施有效控制污水中污染物的产生量。

2. 施工现场因地制宜建造沉淀池、隔油池等污水临时处理设施，对含油量高的施工机械冲洗水或悬浮物含量高的其他施工废水经处理达标后方可排放。

3. 施工集中区应临时修建化粪池，将生活污水集中处理，减轻对纳污水体的污染；如条件许可，可将收集的生活污水就近纳入市政污水管网，进入区域污水处理厂，避免污水无序排放对环境水体污染。

4. 施工机械废油须收集，定期送有处理能力的单位回收处理或焚烧处置，不得排入环境水体。

5. 水泥、黄砂类建筑材料需集中堆放，并采取一定的防雨措施，及时清扫施工运输过程中抛洒的上述建筑材料，以免这些物质随雨水冲刷污染附近水体。

7.2.2.2 施工粉尘

污染源主要是施工期间的土方开挖、装卸、运输以及水泥拆包、混凝土搅拌、运输、泵送等施工活动而引起的各类建筑扬尘、道路扬尘和水泥粉尘。

道路路基施工中的水泥、粉煤灰等的装卸、运输、搅拌和填筑过程中会有大量粉尘散逸到周围大气中；道路施工时运送物料的汽车引起道路扬尘污染；物料堆放期间由于风吹也会引起扬尘污染。尤其是在风速较大或装卸。汽车行驶速度较快的情况下，粉尘的污染更为严重。运送道路施工材料、设备的车辆，内燃打桩机等施工机械的运行都会造成相当的大气污染。其防治措施主要有：

1. 对施工现场实行合理化管理，使砂石料统一堆放，水泥设专门库房堆放，并尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂。

2. 土方开挖时，对作业面和土堆适当喷水，使其保持一定湿度，以减少扬尘量。而且开挖的泥土和建筑垃圾要及时运走，以防长期堆放表面干燥而起尘或被雨水冲刷。

3. 运输车辆应完好，不应装载过满，并尽量采取遮盖、密闭措施，减少沿途抛洒，并及时清扫散落在地面上的泥土和建筑材料，冲洗轮胎，定时洒水压尘，以减少运输过程中的扬尘。同时，控制施工运输车辆的车速，以减少道路二次扬尘。

4. 禁止现场搅拌混凝土及砂浆，应按标准使用商品混凝土及预拌砂浆。

5. 施工现场实行封闭管理，沿工地四周连续设置围栏，缩小施工扬尘扩散范围。

6. 当风速过大时，应停止施工作业，并对堆存的砂粉等建筑材料采取遮盖措施。

7. 使用合格的施工与运输车辆，保证车辆尾气达到国家规定的排放标准。对排烟大的施工机械安装消烟装置，以减轻对大气环境的污染。

7.2.2.3 生态环境影响

施工期间的路线开挖和填方使沿线的植被遭到破坏，地表裸露，从而使沿线区域的生态结构发生一定的变化。另外，工程在取土。弃土后的裸露表面被雨水冲刷后将造成水土流失现象，进而降低土壤生产力，影响陆地生态系统的稳定。工程施工使原表层及地下水层和排水系统遭到破坏。同时工程占地减少了当地的农田（植

被) 绝对量。软基处理施工期间会对河流中的水生生物产生一定的影响。其防治措施主要有:

1. 工程完工后, 道路边坡及中央隔离带进行绿化, 防止水土流失并能美化环境, 取土场和弃土场采取植被恢复措施, 进行复耕或种植树木, 防止造成水土流失。

2. 在工程占地涉及绿化植被的地方应对绿化植被采取保护措施, 对工程涉及的少量乔木应采取移栽等措施加以保护, 施工期应控制施工作业人员的活动范围, 禁止破坏绿化植被。

7.2.2.4 施工噪声

建设期噪声主要是施工作业机械和运料车辆产生的建筑噪声, 噪声源强峰值达 85~110dB(A)。施工机械中的高噪声设备有打桩机、振动棒、电锯、搅拌机、切割机、运输车辆等, 最高声级达 100dB(A) 以上。对施工噪声可从以下几个方面加以控制和管理:

1. 加强施工管理, 合理安排施工作业时间, 严格按照施工噪声管理的有关规定执行, 避免在夜晚 22:00 时至次日凌晨 6:00 时施工。确需在夜间施工, 须经过当地环保部门批准。

2. 采取低噪声的施工工艺, 如用液压打桩代替冲击打桩, 用低噪声施工设备代替传统的高噪声设备。

3. 施工单位在施工过程中应该合理布局和使用机械, 妥善安排作业时间, 施工中应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备; 禁止使用国家明令淘汰的产生噪声污染的落后施工工艺和施工机械设备; 提倡施工单位使用低噪声的先进技术、工艺、设备和新型建筑材料。

4. 对一些固定的高噪声设备采用噪声控制措施，如搅拌机、线材切割机等设备应放置在远离居民住宅处，并采取有效的噪声屏蔽措施。

5. 加强对施工工地的管理和施工人员的环保意识教育。

7.2.2.5 建筑垃圾

施工期产生的固体废物主要有：开挖土方、废弃建筑材料和生活垃圾。建筑垃圾和施工人员的生活垃圾，若不采取治理措施，任意堆放，不仅引起水土流失，污染环境，而且影响景观、交通，给周围居民生活带来不便。

工地应设置建筑垃圾专用堆放场地。施工期现场施工人员产生的生活垃圾分类收集交由环卫部门统一处理。

7.2.3 项目运营期环境影响及对策措施

7.2.3.1 废水

项目运营期道路路面上由于汽车尾气、粉尘和漏油等，路面径流中含有石油类等水环境污染物质，如进入附近水体会对水环境造成污染，因此必须加强防范，其具体措施主要包括：

1. 定期检查车辆以防漏油事件发生等，防止对周边水体水质造成污染。

2. 加强道路运输有毒有害化学品车辆的管理，危险品运输应在公安机关登记，有危险品标记，安排时间通过，避免泄露事故的发生，一旦发生此类事故，应负责组织调动人员。车辆和设备，对事故进行应急处理，使事故影响控制在最小范围内。

7.2.3.2 废气

项目废气主要包括车辆进出停车场的产生汽车尾气。

汽车在区域内行驶或怠速、慢速行驶时会产生汽车尾气污染，该尾气包括排气管尾气、曲轴箱、油箱和化油器等燃料系统的泄露气等，主要污染因子为 CO、HC、NOX 等，其排放量与车型、车况和车辆数等有关，还与汽车行驶状况有关。汽车产生的尾气属于无组织排放。经过类比调查，产生的汽车尾气通过大气扩散，对环境空气的影响较小，但还应保证进出车辆的行驶通畅，汽车应避免怠速空转，以减少汽车尾气的排放，同时依靠立体绿化种植，提高环境对空气的自净能力。

7.2.3.3 固体废弃物

项目运营期产生的固体废弃物主要为区域内人员的生活垃圾。固体废弃物先进行分类收集和处理再利用，最终不可直接回收的垃圾由保洁人员统一收集后交由环卫部门统一收集处理，环卫设施应按卫生城市要求设置，固体废弃物处理处置率达 100%，项目固体废弃物经过无害化处理后对周围环境影响较小。

7.2.3.4 噪声

项目营运期的噪声污染源主要是建筑内各种动力设备（泵、空调外机、引风机等）运行产生的噪声以及由项目带来的人流、车流等社会活动噪声。

7.2.4 环境影响评价

项目在施工期及运营期，严格按照环境管理要求并采取有效措施，可以达标治理有关污染，项目实施对环境的负面影响较小，项

目对地方经济、人民生活质量的提高具有正面效应，可实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。从环境影响分析，项目建设具有环境可行性。

7.3 社会影响评价

7.3.1 社会影响分析

1. 对所在地居民收入的影响

项目建设过程需要雇用大量的劳动力，同时需要投入大量的生产资料，增加区域建材企业产值。项目建成后房地产开发、建筑业发展带动当地经济发展有利于增加居民收入。

2. 对所在地居民生活水平和生活质量的影响

项目建设完成后将大幅提高居民的居住条件，因此，项目的建设对当地居民生活水平和生活质量有积极的影响。

3. 对所在地居民就业的影响

一方面，项目的工程建设能在工程实施过程中带来大量就业岗位；另一方面，项目建成后，随着居民的入住，将会带来一定的就业需求。因此，项目对所在地居民就业具有一定的积极影响。

4. 对不同利益群体的影响

项目的利益相关群体主要包括：当地政府、所在地居民、企业、施工建设单位、工程评估单位等相关群体，上述不同利益群体均为项目受益群体。

5. 对弱势群体利益的影响

项目的建设对当地的老人、妇女、儿童、残疾人员等群体利益无负面影响。

6. 对所在地基础设施和公共服务的影响

项目建设有公共服务配套设施，不会对当地基础设施以及社会服务容量造成压力。

7. 对少数民族风俗习惯和宗教的影响

项目不会对少数民族风俗和宗教产生影响。

项目建设的社会影响表现较为积极，具体见下表。

项目社会影响分析表

表7-3-1

序号	社会因素	影响的范围、程度
1	对居民收入的影响	从长远来看，对当地部分居民的收入一定程度的提高。
2	对居民生活水平与生活质量的影响	能进一步提高当地居民的生活水平和改善生活质量，影响较好。
3	对居民就业的影响	直接或间接为当地居民提供工作岗位，促进本地区就业，影响程度较好。
4	对不同利益群体的影响	对不同利益群体的影响较小。
5	对脆弱群体的影响	基本不会对脆弱群体产生影响
6	对所在地区文化教育卫生的影响	影响程度一般。
7	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	项目增加当地的基础设施容量，加快城市化进程。
8	对少数民族风俗习惯和宗教的影响	不会对少数民族风俗和宗教产生影响。

7.3.2 社会适应性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

社会对项目的适应性和可接收程度分析表

表7-3-2

序号	社会因素	相关者	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益相关者	附近居民	较好	施工期间产生环境污染问题	文明施工、环境保护

序号	社会因素	相关者	适应程度	可能出现的问题	措施建议
2	当地组织机构	政府部门	好	协调、管理、控制	协调相关部门做好前期准备，落实建设进度
		具体实施单位（施工、设计、监理等）	较好	建设质量问题，建设周期过长	严把各项工作质量关，加强各项工作的前期检查和后期监督
3	当地技术文化条件	设计	较好	出现各种形式的质量问题	严格按照相关规范及规定设计、施工、监理
		施工	较好		
		监理	较好		
		建筑材料	较好		
		市政配套	较好		

7.3.3 社会风险分析

项目的建设过程及以后的运营可能对当地的自然环境造成一定的破坏和影响，带来一定程度的环境污染，如生活污水、废气等。因此建议严格执行相关的环保措施，加强施工控制及今后的运营管理，尽量降低对环境的破坏和污染。

项目在施工过程中可能会产生一定的交通拥堵，干扰行人出行。因此应早做准备，做好宣传和预防措施，将影响降到最小。

7.3.4 社会评价结论

项目的建设，将有利于大观村优化区位布局，对标高质量发展的目标要求和人民群众对美好生活的新期待，践行乡村振兴战略，对提高居民幸福感、促进旧村全面改造具有重要意义。同时项目的成功，将给天河区城中村改造提供好的经验，项目建成后社会效益显著，社会评价可行。

第八章 项目风险管控方案

8.1 项目风险识别和管控方案

8.1.1 政策法规风险

政府对于农村集体建设土地、复建项目相关政策可能在建设过程中发生变化。如规划用途调整政策、复建指标的相关规定改变，可能导致项目前期规划不符合新政策要求，需要重新调整，进而增加成本和延误工期。同时项目实施过程中产生的潜在税费也较多，也会增加项目投资成本。

8.1.2 资金风险

1. 资金筹集。短期内可能存在资金筹集困难的问题。一方面，自身经济实力有限，难以提供足额的启动资金；另一方面，外部融资渠道可能受限，导致项目因资金不足无法按计划推进。

2. 资金使用及监管风险。在资金使用过程中，可能存在预算不合理、超支等情况。同时，由于村集体在财务管理方面可能相对薄弱，对资金的监管能力不足，容易出现资金被挪用、浪费等问题，影响项目质量和进度。

3. 资金收回风险。项目可能由于政府奖励住宅面积、配置车位、村内部流转调剂所产生的权益面积对外销售税费成本高，对村内部销售，村内部的消化力度达不到预期导致后续资金收回困难。

4. 利润不及预期风险。由于政府审批复建资金进度慢，影响大观村成本，需要提前支付资金，将多产生利息跟建设管理费，进一步增加大观村项目的成本，相应降低大观村的可收益空间。

8.1.3 合同风险

1. 合同条款不完善。合作建设合同作为约束大观村与建设方权利义务关系的重要法律文件，其条款的完整性和准确性直接关系到双方的利益和责任分配。在实际操作中，若由于合同起草和签订过程中的疏忽，可能导致合同条款存在漏洞、歧义或模糊不清的情况。

2. 违约责任约定不明确。违约责任是合同中的重要组成部分，其明确与否直接影响到合同的约束力和纠纷解决的效率。在合同中，如果对违约责任的约定过于笼统、模糊或者缺乏可操作性，当一方违约时，另一方将难以依据合同确定违约方应承担的具体责任和赔偿金额，从而增加了纠纷解决的难度和成本。

8.1.4 项目实施风险

1. 规划设计风险。对大观村集体需求了解不充分可能导致规划设计不合理。没有充分考虑村民的生活习惯、产业发展需求等因素，会使复建物业在功能上无法满足使用要求，降低物业的实用性和价值。若复建祠堂在本项目红线范围内，将会降低整体容积率，难以满足规划条件。

2. 施工建设风险。（1）现阶段尚未开展地质勘察工作，周边地形的复杂性及地下地质不确定性，也会影响项目建设和存在增加项目投资的风险。（2）施工队伍选择不当：若选择的施工队伍技术水平低、管理能力差，可能出现工程质量问题，如建筑结构安全隐患、装修质量差等。同时，施工队伍的施工进度控制不力，可能导致项目延期交付。（3）原材料供应问题：施工原材料供应受市场波动影响，若供应不稳定或质量不合格，会影响工程质量和进

度。例如，建材价格大幅上涨可能突破预算，质量差的材料可能导致后续维修成本增加。

3. 质量监督风险。若大观村集体及建设方缺乏专业的质量监督人员和完善的监督机制。这使得在施工过程中难以有效发现质量问题，或者在质量监管过程中存在疏忽、失职等情况，或者发现问题后不能及时要求整改，最终影响复建物业的质量和使用寿命。

4. 施工进度风险。（1）政府审批流程缓慢，影响项目开工和建设进度。（2）恶劣天气、自然灾害等不可抗力因素拖延施工。

（3）施工方与其他相关方协调不畅，导致工序衔接问题。

8.1.5 协调沟通风险

1. 村民内部风险。村集体内部村民之间可能存在利益分歧。例如，在复建物业的分配、使用功能安排、物业销售定价、奖励物业购买等方面意见不一致，可能导致项目在实施过程中受到村民的抵制或干扰，影响项目进度。

2. 与周边社区关系风险。复建项目可能对周边社区产生影响，如交通拥堵、噪声污染等。若处理不好与周边社区的关系，可能引发周边居民的投诉和反对，甚至导致项目被迫停工或整改。

8.2 防范和降低风险措施

8.2.1 关注法律法规变化

提前委托有经验的律师团队介入，研究“新政新策”，在合同拟定及项目履行中，始终注意明确应履行的权利和义务。加紧项目税务谋划，在合规合法范围内缴纳项目税费。定期对项目的合法性、合规性进行自查和评估，及时发现潜在的法律法规风险，并采

取相应的应对措施。在遇到重大法律问题或法律纠纷时，应及时寻求法律专业人士的帮助，如律师、法律顾问等。

8.2.2 强化资金管理

1. 积极协调并督促村集体筹资。通过宣传讲座、专题培训等方式，加深村集体对金融功能及作用的认知。利用政策性银行融资、村民自筹等多渠道融资方式。

2. 加强资金监管。合作建设合同中约定资金监管方式，加强财务管理方面的约束机制，对于项目资金的支付，严格按照合同约定和审批程序进行，确保资金支付的合法性和合理性。同时前期尽快稳定村集体需求和设计方案，避免后续建设资金超支。

3. 做好资金风险预案。由广州高新集团和村集体共同设立资金共管账户，项目所有收入及支出资金均需通过共管账户，包括但不限于复建补偿资金、广州高新集团投资的资金、内部流转销售回迁权益所产生的收益、项目费用支出等。

4. 加强进度管理。提前将前期工作沟通落实到位，形成前期工作专班，切实跟进政府审批进度，尽可能减少由于前期沟通进度而导致的成本升高利润降低的情形。

8.2.3 完善合同管理

1. 签订严谨的合作建设合同。在签订合作建设合同前，应组织专业人员对合同条款进行细致的审查和修订，确保合同内容完整、准确、清晰。对于项目的关键事项，如项目范围、工作内容、质量标准、工期要求、费用支付、违约责任等，应进行详细明确的约定，避免使用模糊、笼统的表述。同时，应积极与业主进行沟通协商，争取在合同中达成有利于自身的条款，保障自身的合法权益。

2. 明确违约责任。合作建设合同中应明确违约责任的具体形式和计算方法，包括违约金的数额或计算方式、赔偿损失的范围和计算标准、解除合同的条件和程序等。违约责任的约定应具有可操作性和可度量性，以便在一方违约时能够迅速、准确地确定违约方应承担的责任和赔偿金额。

8.2.4 加强实施监管

1. 初步设计质量水平高低，是影响项目建设成败的重要因素。建议加强设计单位的甄选，择优选取有经验、有实力的单位做好规划设计工作，同时要注重与村集体的沟通，真正了解村民的需求并落实。

2. 加强对施工单位的管理，建立有效的沟通协调机制，及时解决施工中出现的問題。要求施工单位制定详细的施工组织设计和进度计划，并定期对施工单位的进度计划执行情况进行检查和评估。对于施工单位因自身原因导致的工期延误，依据合同约定及时采取相应措施，如要求施工单位增加资源投入、调整施工方案、支付违约金等，确保项目工期按时完成。

3. 建立质量监管体系。广州高新集团应督促村集体建立健全质量监管体系，配备专业的质量管理人员，制定完善的质量管理制度和流程，加强对施工过程的全程质量监控。

4. 制定合理的工期计划。广州高新集团应加强与村集体、政府相关部门的沟通联系，尽快推动项目建设；制定科学合理的工期计划，充分考虑可能影响工期的各种因素，如天气条件、节假日、材料供应等，并预留一定的弹性时间。同时，将工期计划分解为具体的阶段性目标和任务，明确各参与方的责任和工作进度要求。

8.2.5 加强协调沟通

1. 加强沟通协调。例如，在复建物业的分配、使用功能安排、物业销售定价、奖励物业购买等方面，加强与村民沟通，和村集体采用多种形式多做思想工作。

2. 加强宣传，采取措施将对周边社区影响如交通拥堵、噪声污染等降至最低。

8.3 其他风险及防范措施

1. 其他风险

复建费支付风险：为有效降低项目成本和广州高新集团融资资金压力，安置房项目的复建费由政府通过专项债的方式一次性支付至村集体监管账户，专款用于本项目；或由大观村集体按照项目进度向政府申请支付复建资金。

净地建设移交期限风险：广州高新集团按村集体“净地”移交后 30 个月内按完成项目的建设，且经竣工联合验收后准时交付给村民，本项目为复建安置房项目，周边地形地质复杂性、村民生活习惯、产业发展、政府审批流程等因素影响。

项目回笼资金风险：广州高新集团负责复建安置房建设以及建设资金缺口、复建安置房指标村内部流转调剂启动资金进行投资，村集体将回迁权益作为广州高新集团或其下属全资子公司合作收益。未来销售回款受政策、税收、房地产市场等因素影响，存在项目回笼资金风险。

“套内实用面积 1:1”风险：大观村集体提出关于回迁房“套内实用面积 1:1”诉求，复建增加 1.29 万平方米的建设量；对应额外增加的建设成本已计入项目总投资成本，资金需要广州高新集团筹资，增加融资资金风险。

筹集资金风险：广州高新集团作为建设资金缺口、复建安置房指标村内部流转调剂启动资金的投资方，投资金额大，外部融资渠道比较受限，存在因资金不足无法按计划推进风险。

税费风险：本项目的回迁权益在村内部流转销售，是在不产生交易税费的基础上进行测算的，项目公司的取得的销售收益是按照净额进行的税费测算，若税局认为内部流转销售属于应税范围，将产生较大的税务风险。

盈亏平衡问题：广州高新集团贯彻落实区委、区政府相关工作部署，高站位、高效率、高要求推进项目落实，广州高新集团在项目中承担建设和缺口资金投资等“兜底”工作。

2. 防范措施和建议

(1) 由村集体走公共交易平台确定广州高新集团以城中村改造身份参与大观村改造项目，提前推进相关单位的招标并开展相应的工作。区政府和村集体需尽快完成“净地”手续，以完成用地供应方案并核发用地划拨决定书且三通一平后移交给广州高新集团。项目建设过程需要村集体协助配合，包括建设标准、设计方案确认、村民投票等各项工作。与政府责任部门、村集体协商沟通村集体建设管理费包含的内容及计算依据，合作建设合同明确约定相关条款。

(2) 广州高新集团作为合作建设方，复建安置房项目的建设成本发票开具给广州高新集团，取得建设成本发票的进项税，抵扣回迁权益销售收入的销项税。

(3) 如政策、房地产市场、净地交付时间、建设进度、村内部流转销售去化等条件发生变化，复建安置房指标权益面积、政府奖励物业、配置车位未能在村民内部流转销售的剩余面积，建议由区政府经过测算与评估后实施收购用作政策性保障房，物业具有较好保值增

值或经济效益。

第九章 研究结论及建议

9.1 主要研究结论

1. 项目建设内容与规模

本项目规划总用地面积为 28,171.00 平方米，包含“北地块”和“南地块”两个地块，项目容积率为 4.00，规划总建筑面积为 170,080.63 平方米，其中计容建筑面积 112,684.01 平方米，不计容建筑面积 57,396.62 平方米，主要建设住宅 101,517.12 平方米（含奖励面积 12,936.00 平方米）、公共服务设施配套、地下车库（851 个可售车位和 250 个人防车位）及其他室外工程。

本项目“北地块”的用地面积为 18,568.00 平方米，规划总建筑面积为 112,103.12 平方米，其中计容建筑面积为 74,272.00 平方米，不计容建筑面积为 37,831.12 平方米；“南地块”的用地面积为 9,603.00 平方米，规划总建筑面积为 57,977.51 平方米，其中计容建筑面积为 38,412.01 平方米，不计容建筑面积为 19,565.50 平方米。

说明：上述基础经济指标数据为初步基础数据，最终数据以政府规划批复为准。

2. 项目总投资

本项目总投资额 129,461.00 万元，其中建设投资总额 93,623.46（含利息）万元（“北地块”总投资为 61,146.65 元，“南地块”总投资为 32,476.81 万元），复建安置房指标村内部流转调剂启动资金（含利息）35,501.40 万元，村集体的历史遗留费用 336.14 万元。

本项目“北地块”总投资为 61,146.65 元，其中建安工程费用 49,591.03 万元，工程建设其他费用 7,834.39 万元，基本预备费 2,871.27 万元，利息费用 849.96 万元；“南地块”总投资为 32,476.81

万元,其中建安工程费用 26,141.57 万元,工程建设其他费用 4,229.71 万元,基本预备费 1,518.56 万元,利息费用 586.97 万元;复建安置房指标村内部流转调剂启动资金(含利息) 35,501.40 万元,村集体的历史遗留费用 336.14 万元。(最终数据以签订合同为准。)

3. 项目资金筹措

本项目资金可获得的复建资金为 50,591.40 万元,剩余资金 78,869.60 万元由广州高新集团拟通过融资租赁、银行贷款或发行债券的方式筹集。

4. 财务评价

(1) 村内部流转销售回迁权益比例 100.00%。

广州高新集团或其下属全资子公司拟实施合作建设模式,假设村内部流转住宅以评估单价 2.60 万元/平方米、车位单价 8.00 万元/个,村内部流转住宅面积 30,936.00 平方米、车位数 1,101.00 个,政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积的经济效益测算结果,本项目计算期内可产生营业收入总额 91,288.03 万元,营业成本费用 81,015.98 万元,利润总额 10,272.05 万元,所得税费用 2,568.01 万元,净利润 7,704.04 万元,净利率 8.44%。项目含利息税后内部收益率为 5.07%,项目不含利息税后内部收益率为 7.80%,项目税后静态投资回收期为 3.63 年,项目具有一定的盈利能力,本项目经济效益具备基本的可行性。

(2) 村内部流转销售回迁权益比例 90.67%

若在村内部流转回迁权益比例为 90.67%,住宅权益单价 2.60 万元/m²、车位权益单价 8.00 万元/个,政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积,项目可实现资金平衡。

(3) 村内部流转销售回迁权益比例为 0.00%，100.00%政府收购。若村内部流转回迁权益比例为 0.00%，建议由区住建等部门根据相关文件按程序予以收购，或其他合规有效形式专项解决，以实现项目资金平衡，政府收购住宅权益单价不低于 2.4886 万元/m²、车位权益单价不低于 8.00 万元/个，政府以 0.5285 万元/平方米收购 2,341.12 平方米规划结余面积，政府收购总价 87,032.87 万元，项目才能实现资金平衡。

综述，基于上述销售收入和成本假设成立条件下，本项目具有一定的盈利保障能力。

5. 社会评价

项目建设将给天河智谷板块价值带来新一轮推动力。天河智谷板块周边已有不少头部科技企业落户，包括科技企业 2500 多家，高新技术企业 1000 多家。这些企业有着极大的居住需求，而项目建设将为他们提供更多的居住选择。

对于大观村村民来说，项目建设意味着更好的居住环境、更完善的配套设施和更多的就业机会。同时，随着板块价值的提升，房价也有望上涨，为购房者带来更多的投资回报。

项目建设是天河智谷板块发展的一个重要里程碑。它将为板块带来新的发展机遇和活力，推动板块价值的不断提升。

本项目建设内容明确，规模较为合理，技术方案可行，投资较为合理，社会效益和经济效益明显，**综上，本项目可行。**

9.2 问题与建议

1. 影响本项目进展的因素较多，如涉及多个职能部门和村集体的协调工作、政府部门按时移交土地、村集体配合提供测量数据等，

建议与主管部门、街道和村集体保持密切的沟通，做好项目开发建设计划，合理安排各工程项目建设进度，确保其有条不紊地推进。

2. 建议村内部流转调剂所产生的权益面积应在复建安置房中划分独立区域整体（需整栋）集中进行规划建设，在确保满足项目安置回迁需求，以及按规定完成用地“集转国”手续和补交土地出让金后，可参照商品房办理预售许可手续并对外销售。

3. 本项目资金需求量较大，广州高新集团应多渠道筹措资金确保资金缺口及时足额补齐。

4. 如政策、房地产市场、净地交付时间、建设进度、村内部流转销售去化等条件发生变化，如回迁权益未能在村民内部流转销售的剩余面积，建议由区政府经过测算与评估后实施收购用作政策性保障房，具有较好保值增值或经济效益。

5. 本项目作为集团落实区委区政府功能型任务项目，以助力完成区委区政府城市发展战略和“十五运”重大专项工作，而非单纯的经济投资项目，建议本项目不列入广州高新集团或其下属全资公司、管理层考核。

第十章 附件

附件一：征收土地预公告

广州市天河区人民政府

征收土地预公告

穗天府预征〔2024〕22号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》有关规定，因公共利益需要，需征收广州市天河区黄村街黄村股份合作经济联社属下的集体土地 3.8627 公顷，现将拟征收土地情况预公告如下：

一、拟征收土地的征收目的：天河智谷大观村项目。

二、拟征收土地的位置和范围：天河智谷小新塘分片区大观村（详见公告附图）。实际征收土地范围以最终批准文件为准。

三、拟征收土地面积：3.8627 公顷（合 57.9405 亩，以 2000 国家大地坐标计算）。

四、公告期限：2024 年 7 月 30 日至 2024 年 8 月 12 日。

五、工作安排：自本预公告发布之日起，天河区人民政府将组织有关征地机构和测量单位开展征收土地现状调查和社会稳定风险评估。

征收土地现状调查：进入拟征地现场，对土地的位置、权属、地类、面积，农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、

种类、数量，以及拟征收范围内文物古迹、古树名木及古树后续资源、历史建筑、传统风貌建筑、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、重要农业文化遗产等情况进行调查，请各相关单位和个人相互知照，并予以配合。调查结果将与被征收土地所有权人、使用权人及其他相关权利人确认。

社会稳定风险评估：听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

六、其他事项：自从本公告发布之日起，任何单位和个人在拟征地范围内通过抢栽抢建等不正当方式增加补偿费用的，包括新建、改建、扩建房屋或者其他建筑物、构筑物，种树、种草或者种植其他作物等，对违反规定抢栽抢建部分不予补偿。

专此公告。

附件：征收土地预告附图



附件二：天河智谷大观村项目范围示意图







附件三：天河区小新塘南片区一控规图

1. 用地布局

本次调整范围

总用地面积：71.08hm²
总建筑面积：83.51万m²

- 居住：38.59万m²
- 商服：39.44万m²
- 公服(独立占地)：5.49万m²

规划用地平衡表

用地类型				用地面积 (㎡)	比例 (%)	建筑面积 (㎡)
H	R	城市建设用地		666872	93.82	-
		其中	居住用地	150756	21.21	391299
			R2	147124	20.70	385851
			R22	3632	0.51	5448
	A	公共管理与公共服务设施用地		49414	6.95	49414
		其中	A33	49414	6.95	49414
	B	商业服务业设施用地		134433	18.91	394422
		其中	B1/B2	53019	7.46	170616
			B29/B1	81414	11.45	223806
	S	道路与交通设施用地		139385	19.61	-
		其中	S1	139385	19.61	-
	G	绿地与广场用地		168388	23.69	-
其中		G1	162871	22.91	-	
		G2	5517	0.78	-	
规划待定区		24496	3.45	-		
E	E1	其中	E11	43921	6.18	-
合计				710793	100	835135



土地利用规划图（调整后）