



广东某村留用地开发项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

广东某留用地开发项目

二、项目主体单位

三、项目建设性质

村留用地开发

四、项目简介

五、项目地点

六、项目实施进度

根据本项目工程量，参照……

图表 4：项目进度计划表

项目												
项目前期审批												
地基与基础工程												
主体结构												
安装装修工程												
室外工程												
竣工验收												

七、项目总投资

图表 5：项目总投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
一	建筑工程费用	

1	主体工程	
1.1		
1.2		
1.3		
2	室外工程	
2.1		
2.2		
2.3		
二	工程建设其他费用	
1	工程建设其他费用	
2	土地使用费	
3	项目建设管理费	
4	工程建设监理费	
5	前期咨询评估费	
6	招标投标费用	
7	造价咨询费	
8	工程勘察费	
9	工程设计费	
10	施工图预算及竣工图编制费	
11	施工图审查费	
12	环境影响评价费（报告书）	
13	场地准备及临时设施费	
三	建安预备费	
3.1	基本预备费	
3.2	涨价预备费	
四	建设投资	
五	财务及管理费用	
1	财务费用	
2	管理费用	
3	营销费	
六	固定资产投资	
七	流动资金	
八	建设项目总投资	

第二节 主要研究结论综述

一、项目建设特色

本项目属于村留用地开发项目，留用地开发是扶持被征地农民发展集体经济的一项安置措施，使得村集体经济组织能够与城市一同分享城镇化收益，国家鼓励社会资本投资留用地开发建设，项目建设符合……

二、项目规模内容

图表 7：项目技术经济指标表

建筑规划指标		指标值	备注	
规划用地面积（平方米）				
其中	净用地面积（平方米）			
	生产防护绿地面积（平方米）			
	市政道路面积（平方米）			
容积率				
建筑密度				
建筑限高（米）				
地上建筑面积（平方米）				
其中				
地下建筑面积				
停车位（个）				
其中	地上（个）			
	地下（个）			
	其中	产权车位（个）		
		人防车位（个）		

三、项目经济效益

图表 9：项目财务指标汇总

序号	项目	指标
1	项目静态投资收益率(税后)	

2	项目静态投资回收期 (Pd) (年)	
3	内含报酬率 (%)	
4	项目净现值 (Ic=8%)	
5	项目盈利指数	
6	内部收益率 (%)	
7	行业平均收益率 (Ic) (%)	
8	平均投资收益率 (%)	
9	动态投资回收期 (年)	
10	项目预测最后年份	
11	预测项目期限 (年)	
12	项目总销售收入 (万元)	
13	项目总利润 (万元)	
14	项目总投资收益额 (万元)	

四、项目社会效益

……对于提升区内建设档次与水平，改善区域环境，提升区域形象，具有十分重要的意义。

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013修正）；
- 4、《全国国土规划纲要（2016—2030年）》（国发〔2017〕3号）；
- 5、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）；

……

- 11、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定；

- 12、业主提供的相关数据、资料；
- 13、其他相关法律、法规、规范及标准。

二、编制原则

三、研究范围

第二章 合资建设方案及合资方概况

第一节 合资方案概况

- 1、组建新公司的目的：合资公司以村留用地开发为核心业务，……
- 2、新公司名称：
……

图表 10：公司注册资本情况说明表

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	占股比例	备注
1					
2					
4					

第二节 合资方概况

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

1、房地产市场相关政策

近年来，国家出台了房地产市场相关政策，从强化新房价格管控、增加市场供给、加强房地产市场调控、整顿市场秩序等方面多管齐下，确保房地产市场平稳运行。

(1) 《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）

2018年5月19日，住房城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控

工作有关问题的通知》。《通知》指出，各地要牢固树立“四个意识”，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。各地要落实人地挂钩政策，有针对性地增加住房和用地有效供给。

(2) 《全国国土规划纲要（2016—2030年）》（国发〔2017〕3号）

2017年02月04日，国务院发布《全国国土规划纲要（2016—2030年）》。《纲要》指出全面提升土地节约集约利用水平。实施建设用地总量和强度双控行动，严格执行建设项目用地准入标准，创新节地模式，推广节地技术。严控新增建设用地，有效管控新城新区和开发区无序扩张。有序推进城镇低效用地再开发和低丘缓坡地开发利用，推进建设用地多功能开发、地上地下立体综合开发利用，促进空置楼宇、厂房等存量资源再利用。严控农村集体建设用地规模，探索建立收储制度，**盘活农村闲置建设用地**。加强土地利用监测监管，实行单位国内生产总值建设用地目标考核。“十三五”期间，单位国内生产总值建设用地使用面积下降20%。

(3) 《十三五规划纲要》提出“促进房地产市场健康发展”

《十三五规划纲要》提出“优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。**积极发展住房租赁市场**，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，**鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。**”

.....

2、留用地开发相关政策

“留用地”作为法律概念，是国家征收农村集体土地后，按实际征收土地面积的一定比例，作为征地安置另行安排给被征地农村集体经济组织用于发展生产的建设用地，是扶持被征地农民发展集体经济的一项安置措施，能够给村民带来了长久稳定的收入，因此得到了村民的广泛认可。.....

图表 12：广东省**地区村留用地相关政策

阶段	历年政策
----	------

	颁发时间	颁发部门	政策名称

(1) ……

(2) 《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）

2016年4月28日，广东省人民政府办公厅发布《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》。《意见》指出，规范留用地使用权流转管理。留用地使用权及其收益全部归该农村集体经济组织所有。农村集体经济组织依法出让、转让、出租集体留用地使用权的，必须按照《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（粤府令第100号）实施，并通过农村产权流转管理服务平台公开交易。各地级以上市、县（市、区）人民政府要按照建立城乡统一建设用地市场的要求，从产业类型、用地标准、环保要求、建设指引等方面，引导留用地开发建设管理。鼓励将留用地纳入地方招商引资平台管理，通过农村产权流转管理服务平台进行公开交易。**鼓励留用地开发建设为经营性物业。**被征收土地的农村集体经济组织为经济合作社或股份合作经济社的，由该经济合作社或股份合作经济社对留用地进行经营管理，也可委托经济联合社或股份合作经济联合社统一经营管理。

二、经济背景

1、我国经济保持中高速增长，建筑业及房地产行业不断优化

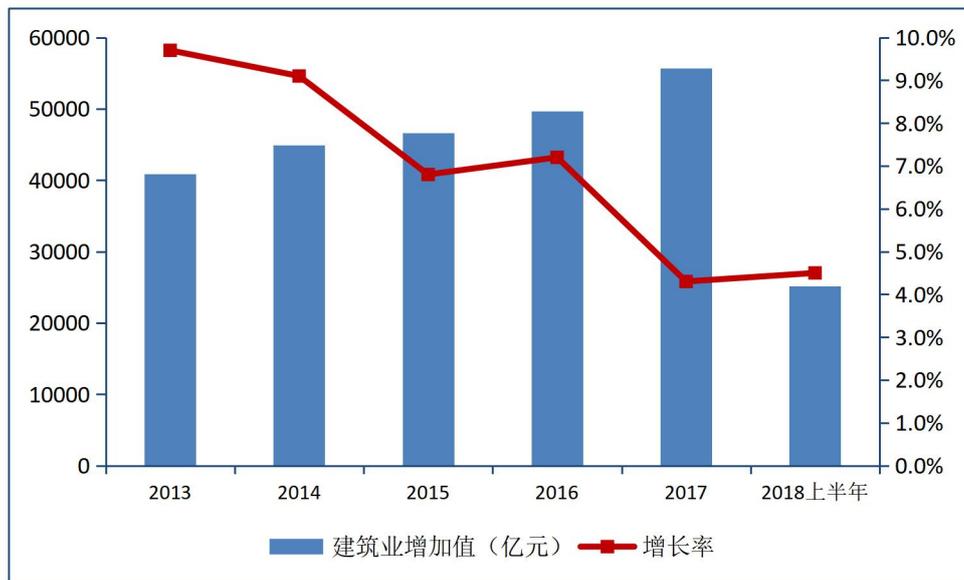
2017年，我国国内生产总值比上年增长6.9%，总量超过80万亿元，……

图表 13：2013-2018 上半年国内生产总值及增速



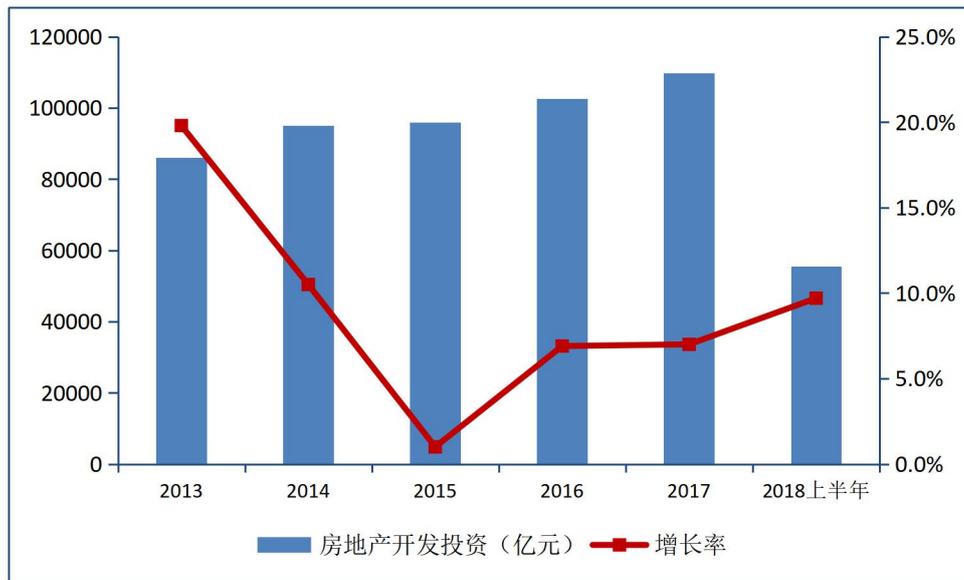
2017年，我国全社会建筑业增加值……

图表 14：2013-2018 上半年我国建筑业增加值及增速



2017年，我国房地产开发投资……

图表 15：2013-2018 上半年我国房地产投资及增速



2、**市经济平稳健康发展，房地产市场销售回升

图表 18：2017 年**市房地产开发主要指标完成情况

指 标	单 位	绝对数	比上年增长 (%)
房地产开发投资	亿元		
其中：住宅	亿元		
其中：90~144 平方米	亿元		
房屋施工面积	万平方米		
其中：住宅	万平方米		
房屋新开工面积	万平方米		
其中：住宅	万平方米		
房屋竣工面积	万平方米		
其中：住宅	万平方米		
本年资金来源	亿元		
其中：国内贷款	亿元		
个人按揭贷款	亿元		

第二节 项目建设必要性分析

一、打造城市名片，促进珠江三角洲经济建设的需要

二、房地产业发展，是改善民生、促进社会和谐和的必然要求

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。20 多年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。……

三、符合国家加快民生工程建设的的要求

2008 年 11 月 5 日，国务院召开常务会议提出实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，出台十项更加有力的扩大国内需求的措施。……

四、符合改善居民居住条件和环境的要求

……

第四章 项目市场分析

第一节 国内房地产市场分析

一、全国房地产企业购置土地市场分析

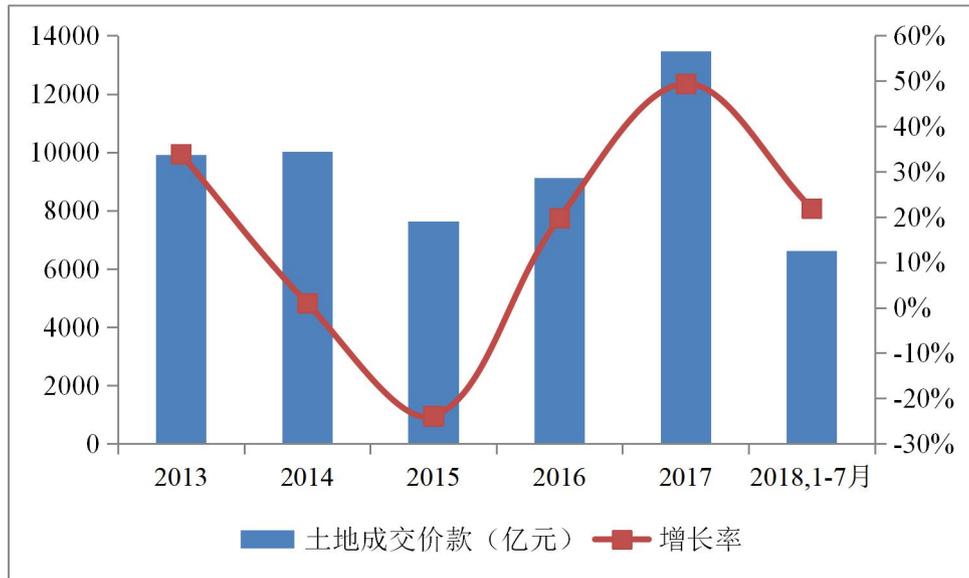
近几年，房地产开发企业购置土地面积基本趋于平稳，2011 年达到历史最高值 42662 万平方米。2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%；……

图表 13：2013-2018 年 1-7 月房地产开发企业土地购置面积



从土地成交价款方面来看，……

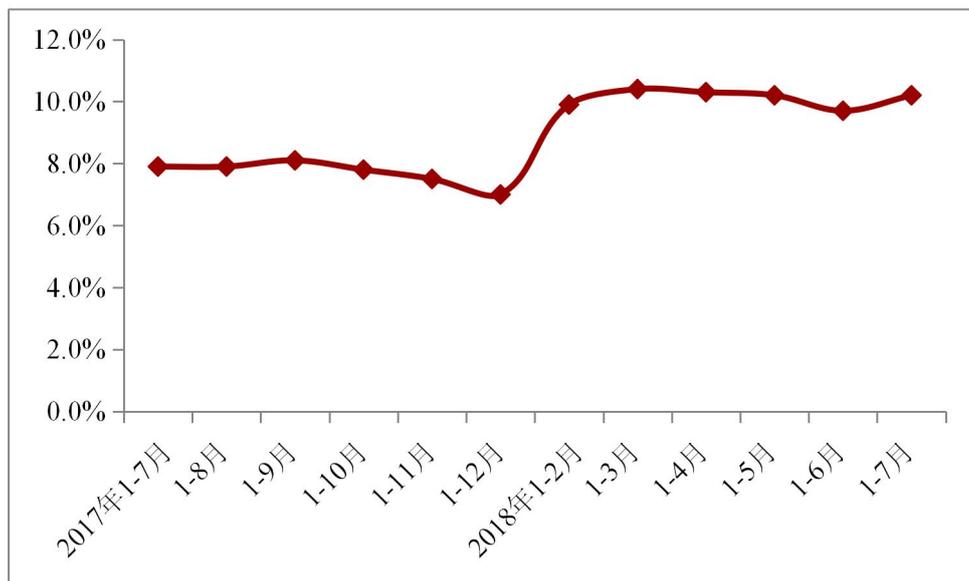
图表 14：2013-2018 年 1-7 月我国房地产开发企业土地成交价款及增长情况



二、全国房地产开发投资市场分析

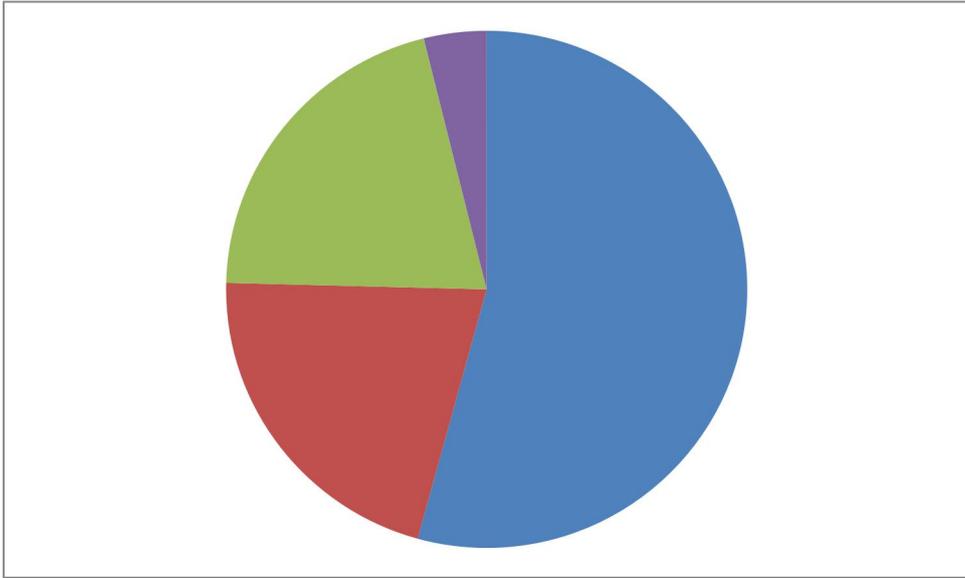
2017 年，全国房地产开发投资……

图表 15：2017 年 1-7 月-2018 年 1-7 月全国房地产开发投资增速



2018 年 1-7 月份，东部地区房地产开发投资……

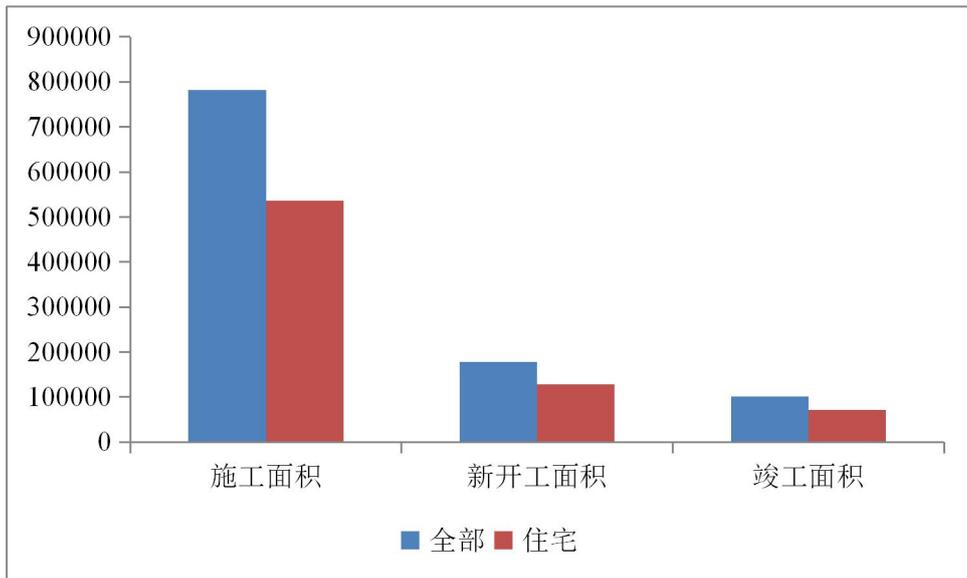
图表 16：2018 年 1-7 月各地区房地产开发投资累计值（亿元）占全国的比重



三、全国房屋施工、新开工及竣工面积情况分析

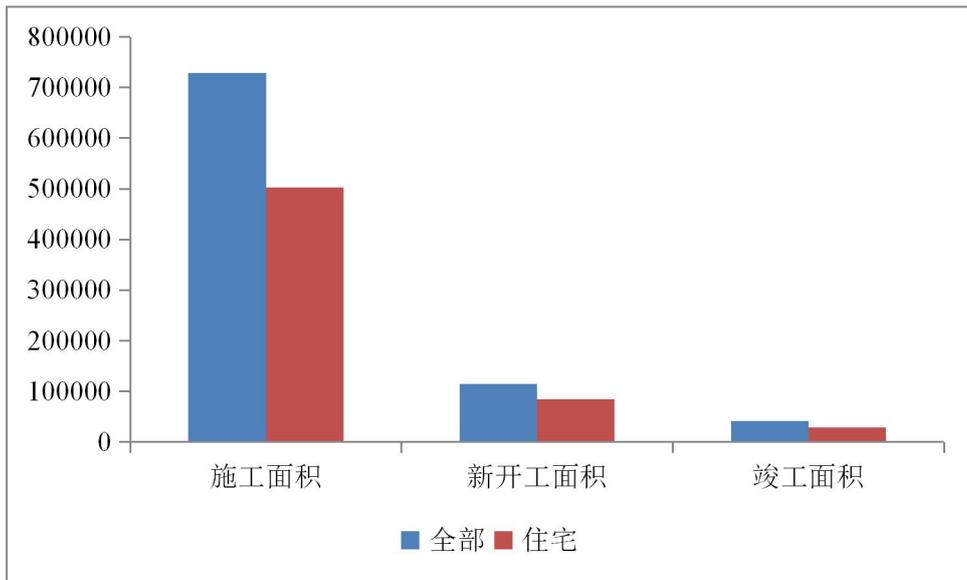
2017 年，房地产开发企业房屋施工面积……

图表 17：2017 年全国房屋施工、新开工及竣工面积情况



2018 年 1-7 月份，房地产开发企业房屋施工面积……

图表 18：2018 年 1-7 月全国房屋施工、新开工及竣工面积情况



四、全国商品房销售市场分析

2017 年，商品房销售面积……

图表 19：2013-2018 年 1-7 月全国商品房销售面积



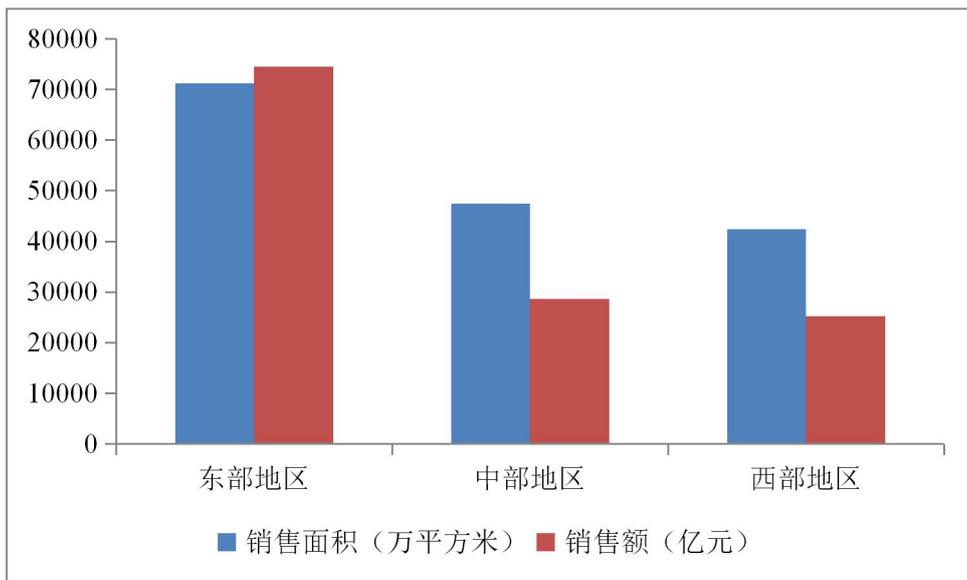
2017 年我国商品房销售额……

图表 20：2013-2018 年 1-7 月全国商品房销售额



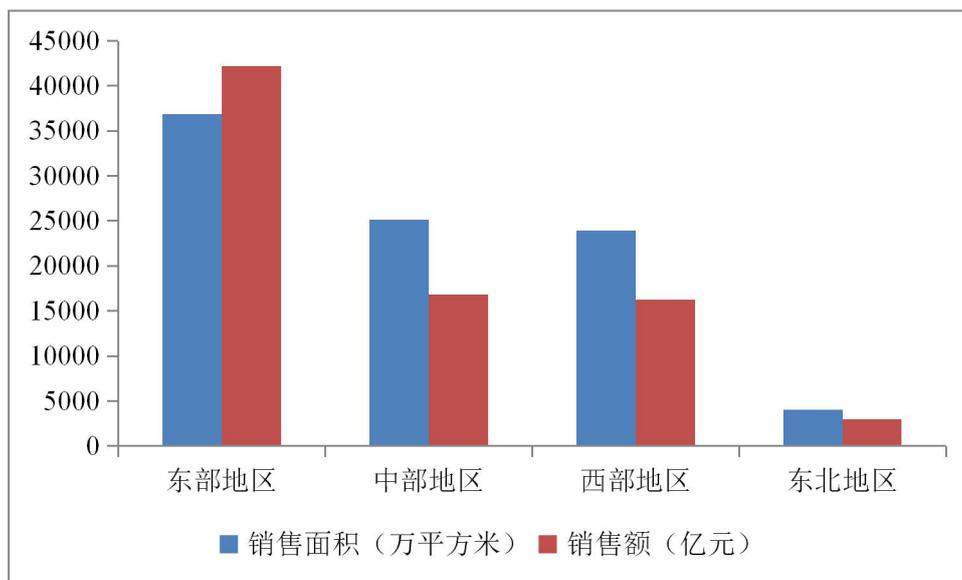
2017 年，东部地区商品房销售面积……

图表 21：2017 年我国分地区商品房销售面积及销售额情况



2018 年 1-7 月份，东部地区商品房销售面积……

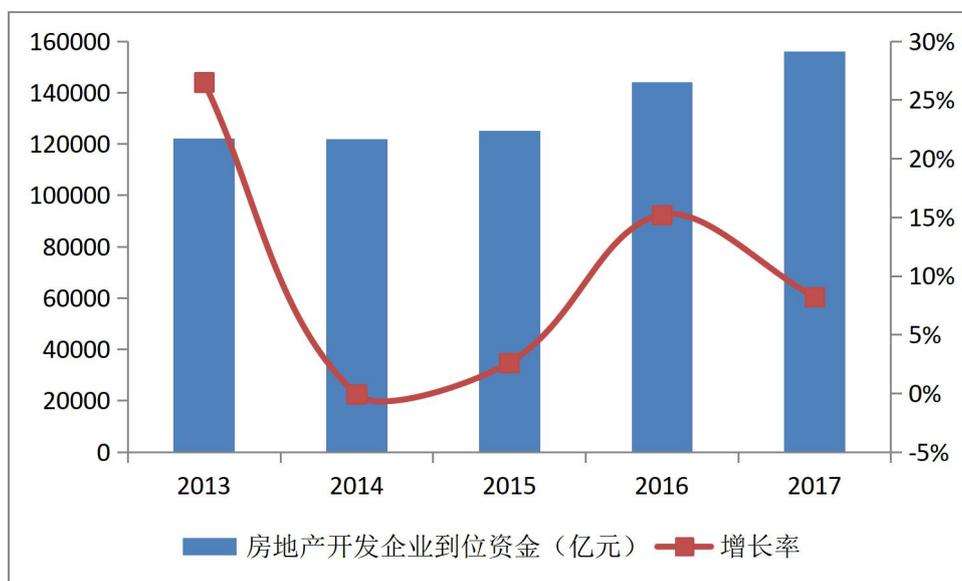
图表 22：2018 年 1-7 月我国分地区商品房销售面积及销售额情况



五、房地产开发企业到位资金情况

2017 年，房地产开发企业到位资金……

图表 23：2013-2017 年我国房地产开发企业到位资金情况

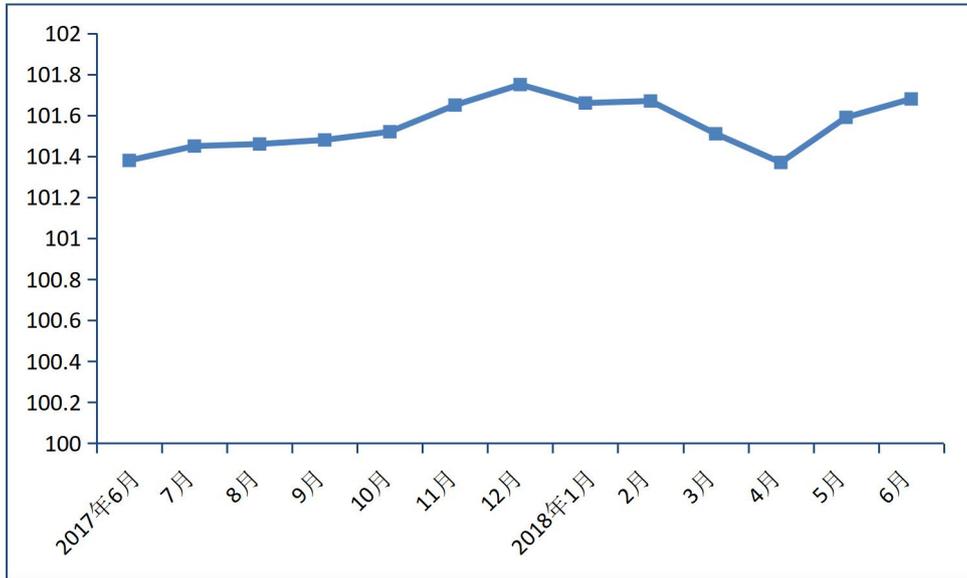


六、房地产开发景气指数

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）遵循经济周期波动的理论，以景气循环理论与景气循环分析方法为依据，运用时间序列、多元统计、计量经济分析方法，以房地产开发投资为基准指标，选取了房地产投资、资金、面积、销售有关指标，剔除季节因素和随机因素的影响，采用增长率循环方法编制

而成。该指数具有及时性、综合性和权威性等特点。2017年12月份，国房景气指数为……

图表 24：国房景气指数



七、2018 年房地产发展前景分析

第二节 **市房地产市场分析

……

第五章 项目建设定位

第一节 项目总体定位

第二节 项目产品定位

一、项目产品简介

二、区域市场产品对比分析

第三节 项目竞争分析

图表 45：项目 SWOT 分析示意图

<p>S—优势 交通便利，环境怡人：…… 企业形象良好： ……</p>	<p>W—劣势</p>
<p>T—威胁</p>	<p>O—机会点</p>

第六章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目选址现状

第三节 项目区位条件

第四节 施工条件

第五节 项目选址合理性分析

第七章 项目建设方案

第一节 项目建设原则与内容

一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设内容

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面设计

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 建筑设计

一、设计依据

二、建筑类型设计

第四节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

第五节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第八章 公辅工程

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、电力系统

五、照明系统

六、防雷与接地系统

七、消防系统的供电及监控

八、电力监控系统

九、弱电设计

第三节 燃气工程

一、编制依据

二、气源

三、供气方案

第四节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第五节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

第九章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第四节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第十章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

第四节 项目节能评价

第十一章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、防电

二、防雷和接地保护

三、废弃物处理

四、安全措施

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第十二章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 组织原则

第二节 项目组织

第十三章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

第十四章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程建设费用

二、工程建设其他费用

三、建安预备费

四、财务、管理及营销费用

五、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十五章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 项目财务数据

一、销售收入

二、总成本费用测算

三、项目还本付息测算

四、利润测算

利润总额=销售收入-总成本-销售税金及附加-土地增值税；

净利润=利润总额-所得税；

.....

第三节 财务评价指标

根据项目现金流量表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 等指标。

.....

第四节 财务分析结论

第十六章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

第二节 社会效益分析

第三节 社会适应性分析

第十七章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 社会稳定风险分析

一、风险因素分析及识别

二、风险估计及初始风险等级判断

三、项目的初始风险等级判断

四、风险防范和化解措施

五、社会稳定应急预案

六、社会稳定风险分析结论及建议

第二节 项目其他主要风险因素识别和分析

第十八章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806