

天津西青区中北镇项目 基本情况

2019.12

1. 项目关键指标

2. 市场分析

3 交易方式

4. 投资建议

2.1、项目关键指标总览

	项目	单位	数值
	规划用地面积	m ²	20493
	总建筑面积	m ²	45317.89
其中	1、计容建筑面积	m ²	30739.5
	(1) 规划住宅建筑面积	m ²	28592.01
	(2) 规划公建		2147.49
	2、地下建筑面积		14578.39
	居住户数	户	
	户均人口	人	
	建筑密度	人/户	
	容积率		1.5
	绿地面积	m ²	8197.2

目标地块现状：净地

2.1 项目宏观区位

西青区下辖两街七镇，位于天津市西南部，与中心城区结合最紧密，距天津市政治、经济和文化中心7公里，距机场29公里，距天津港30公里，天津南站位于西青区。项目所处的中北镇，位于天津市城区的正西方，外环线西侧，是天津市规划的“西部新城”核心区。

西青区在天津市的位置

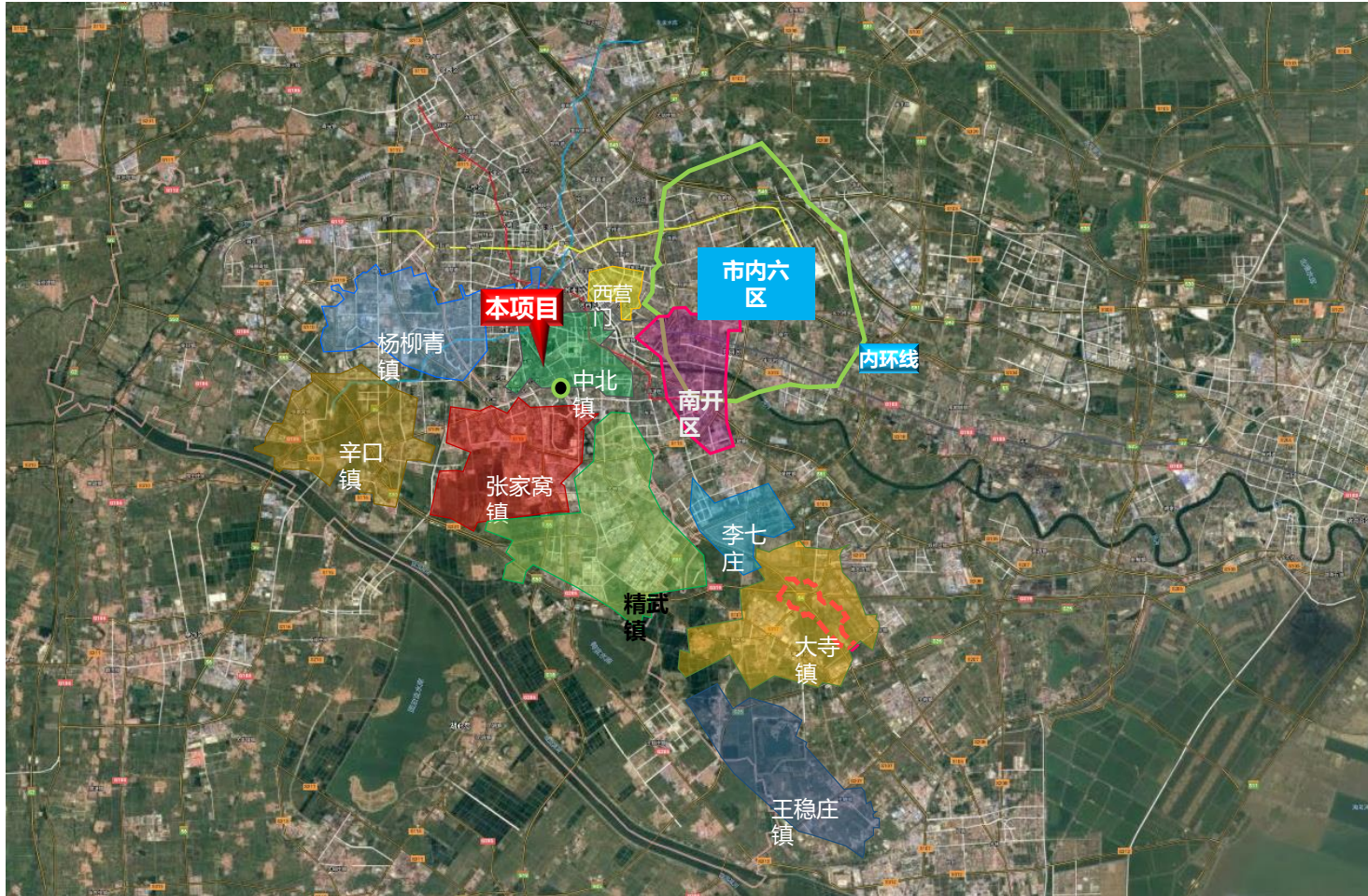


中北镇在西青区的位置



• 2.2 项目区位

本项目所在的中北镇距天津市中心10公里左右，位置得天独厚；毗邻千年古镇杨柳青，南接天津高新区、华苑高科技产业园等，与天津新港、北京等地理位置接近，在众多环城项目中，本项目地理位置优势明显。



• 2.3 城市总规

天津规划为“双城双港 相向拓展 一轴两带 南北生态”，西青地处城市发展主轴和西部城镇发展带的交汇点，与天津市区大面积接壤，是天津城市向外发展的率先启动区；十三五中西青区发展高端服务业和先进制造业，打造创新驱动转型发展示范区。



天津定位：建成北方经济中心、国际航运中心、现代物流中心和世界级现代制造业基地、重化工产业基地

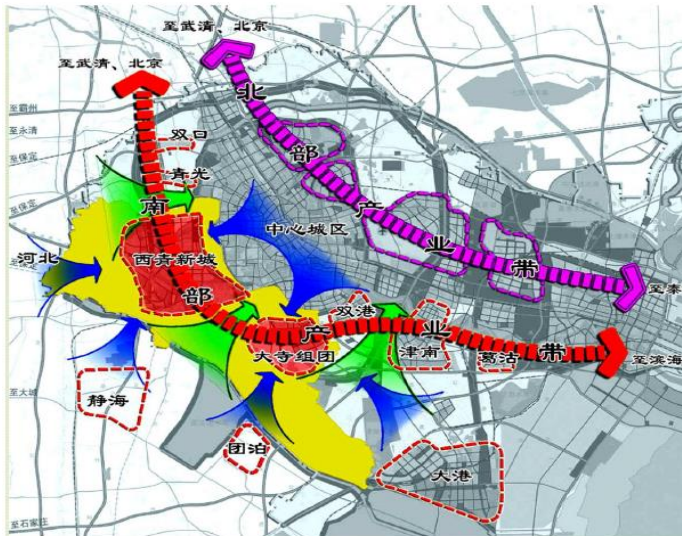
天津规划：“双城双港 相向拓展 一轴两带 南北生态”

- 1.双城：是指中心城区和滨海新区核心区，是天津城市功能的核心载体
- 2.双港：是指天津港的北港区和南港区，是城市发展的核心战略资源，是天津发展的独特优势。
- 3.相向拓展：是指双城及双港相向发展，是城市发展的主导方向
- 4.一轴：是指“京滨综合发展轴”，依次连接武清区、中心城区、海河中游地区和滨海新区核心区
- 5.两带：是指“东部滨海发展带”和“西部城镇发展带”
- 6.南北生态：是指京滨综合发展轴南北两侧示范生态区。

西青区是天津市的城市发展主轴和西部城镇发展带的交汇点，毗邻市内三区及滨海高新区（华苑产业园），与天津市区接壤面积最大，是天津城市向外发展的率先启动区；十三五规划中，西青区加快南站科技商务区建设，发展高端服务业和先进制造业，打造创新驱动转型发展示范区。

• 2.4 城市总规

西青为环城四区率先发展区域，发展完善，经济水平名列前茅，规划“一轴、双中心、三基地、四生态”结构；本案位于新城科教研发区，将形成产、学、研一体化的知识型功能区。

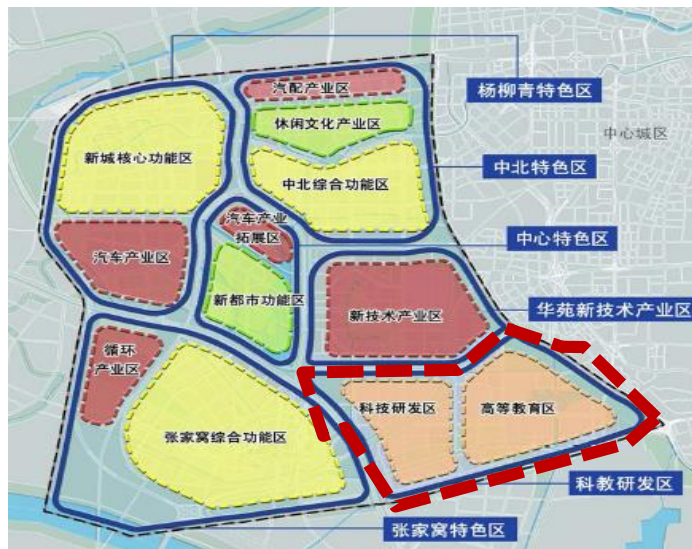


西青空间发展结构：“一轴、双中心、三基地、四生态”

- 西青区为环城四区中发展最优区域，经济水平名列前茅
- 一轴即南运河休闲商务文化轴；双中心为西青新城、大寺组团；
- 三基地：汽车产业基地、科教研发基地、电子信息产业基地；
- 四生态：杨柳青、侯台、梅江、鸭淀休闲风景区。

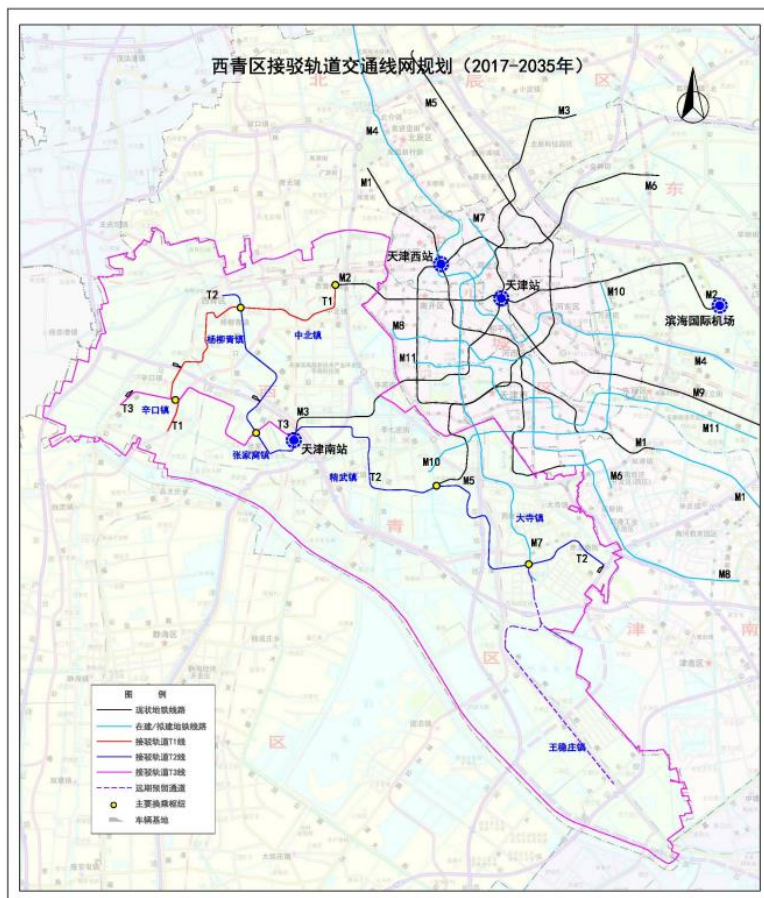
□ 西青新城有6个特色功能区组成:杨柳青古镇特色区、中北生活休闲特色区、张家窝交通枢纽特色区、中心生态特色区、华苑产业园科技特色区、大学城科教研发特色区。

□ 科教研发区为新城教育研发及技术转化型功能组团，形成产、学、研一体化的知识型功能区，分为东部高等教育区、西部教学研发区。



• 2.5 轨交规划

T1线：线路东起曹庄地铁站，西至辛口镇，全长约18公里，途经万卉路、卉锦道、万锦道、欣杨道、青静路、宁华道、青宁路、当杨路、辛静路等。服务辛口镇、杨柳青、中北镇之间出行需求；兼顾南运河旅游观光功能，促进运河产业文化带的形成。
已开通：2号线、3号线 将开通：5号线、7号线、8号线、10号线、11号线



• 2.6 周边配套

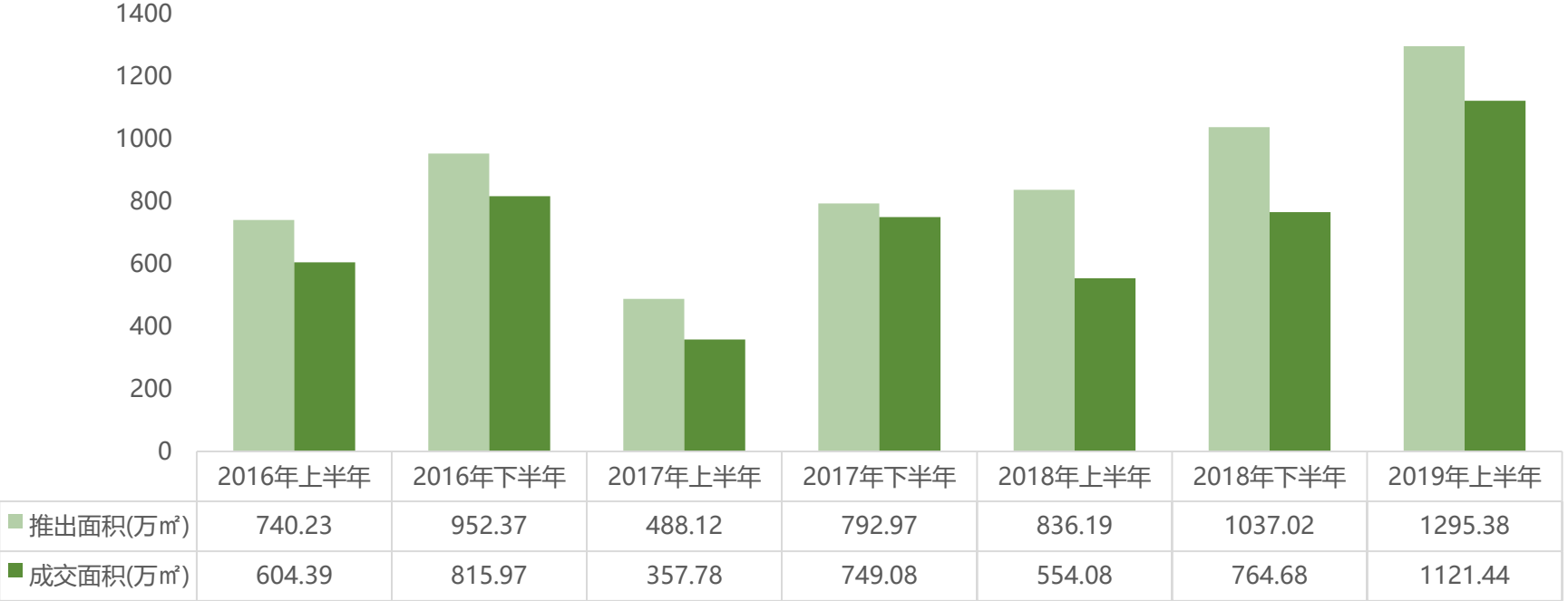
- 项目周边聚集中北永旺、物美超市等，生活非常便利
- 项目东接南开区，西邻古镇杨柳青，毗邻西青区唯一市重点高中—杨柳青一中，具备教育资源优势



2.7 土地市场——天津及西青

天津市：2018年土地及商品住宅市场趋稳，回归常态。成交均价止升回稳，进入平稳阶段，土地成交以远郊为主，商品住宅成交以**环城**为主（本项目所在属环城四区的西青区）。

西青区：2019年初至今供需面积大涨，2019年为近三年土地供需最多



2.8 土地市场——竞争板块

中北镇近三年住宅土地供给数量非常稀少

1.中骏津西青 (挂) 2019-01

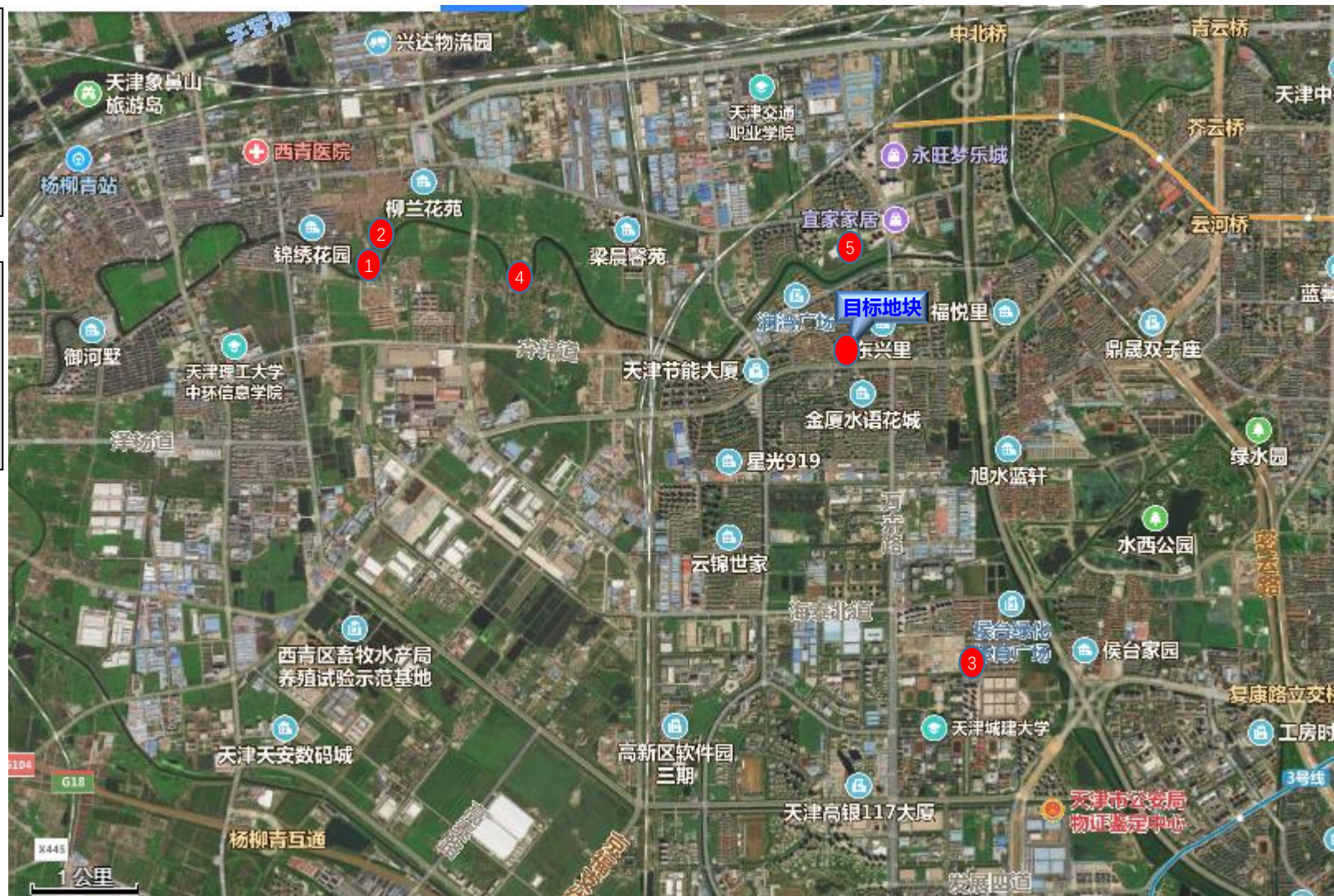
占地: 47141.2 m² ;
总建面: 70711.8m² ;
容积率: 1.5 ;
总地价: 73200万 ;
楼面价: 10352元/m² ;
溢价率: 5.3% ;
拿地时间: 2019.1.31

2.中骏津西青 (挂) 2019-05

占地: 38670.3m² ;
总建面: 58005m² ;
容积率: 1.5 ;
总地价: 57700万 ;
楼面价: 9947元/m² ;
溢价率: 0.3% ;
拿地时间: 2019.3.27

3.万富通津西青 (挂) 2018-01

占地: 181503.2m² ;
总建面: 295338.5m² ;
容积率: 1.5 ;
总地价: 374000万 ;
楼面价: 12666元/m² ;
溢价率: 10% ;
拿地时间: 2018.4.13



4. 华侨城 津西青 (挂)

2018-02B (商业)
占地: 58448.1m² ;
总建面: 58448.1m² ;
容积率: 1.0 ;
总地价: 155200万 (捆绑02A地块) ;
楼面价: 9646元/m² ;
溢价率: 0% ;
拿地时间: 2018.5.25

5. 龙湖津西青 (挂) 2017-04

占地: 41174.6m² ;
总建面: 78200m² ;
容积率: 1.0 ;
总地价: 129100万 ;
楼面价: 16502元/m² ;
溢价率: 9.9% ;
拿地时间: 2017.7.12

2.9 商品住宅市场整体——西青

2019年6月共计30个项目开盘，环城四区成开盘项目主力区域



• 2.10 商品房市场——竞品

1. 万科翡翠嘉和

占地面积: 15.5万 m^2

容积率: 1.7

建筑面积: 25.7万 m^2

物业类型: 高层, 洋房

销售价格: 高层均价28000元/ m^2 , 洋房33000元/ m^2

开盘时间: 首次开盘2018.6.13; 二期开盘2018.8.10

去化情况: 月均去化约35套;

2. 云锦世家

占地面积: 60.3万 m^2

容积率: 1.5

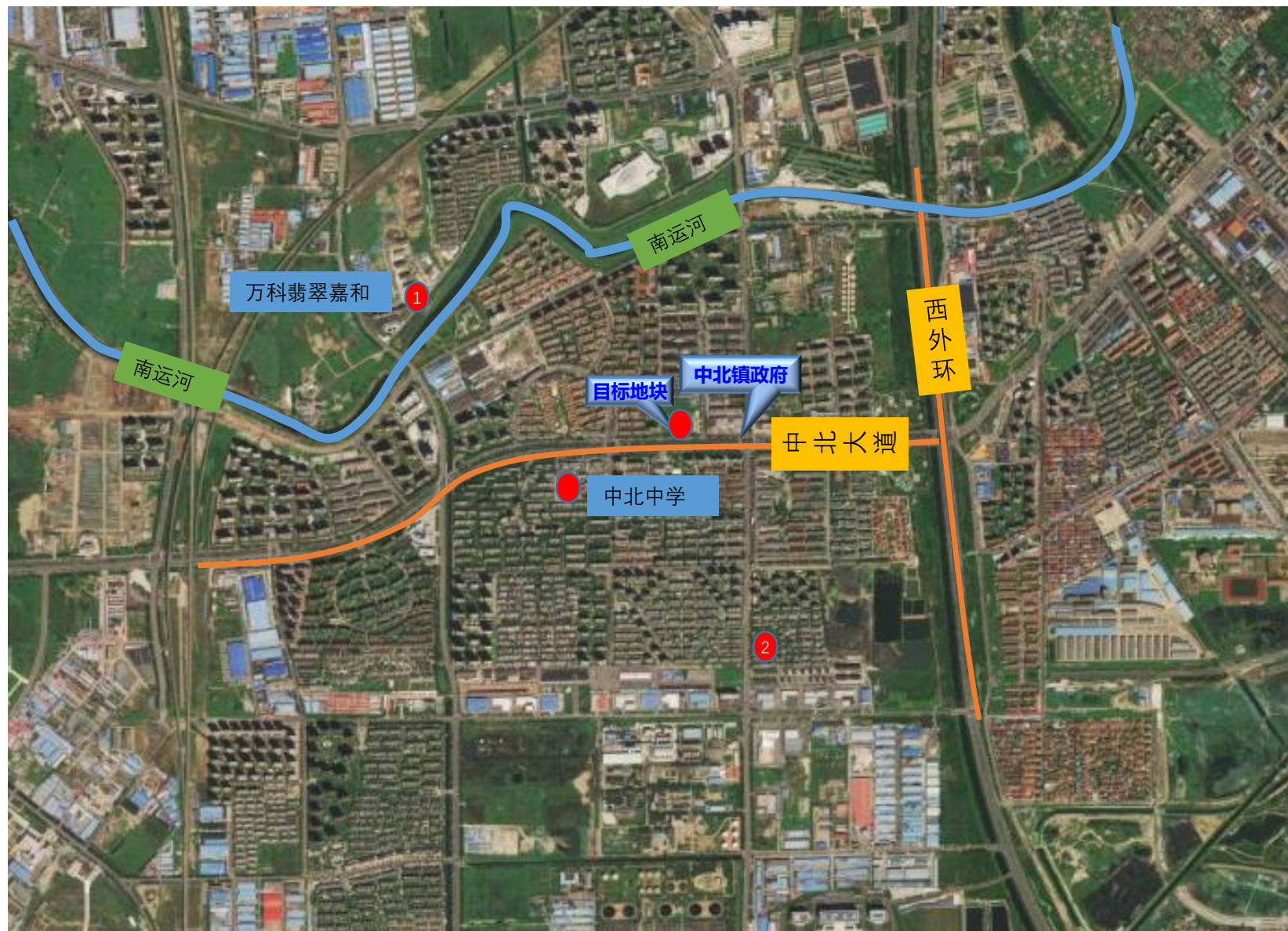
建筑面积: 100万 m^2

物业类型: 别墅

销售价格: 均价45000元/ m^2

去化情况: 尾盘

目前中北镇在售楼盘非常少, 2018年获取的地块尚未上市。商品房市场供给非常少。



2.11 项目定位与定价

产品	各业态面积(m ²)	住宅各业态面积比例 (%)	预估售价 (万元/m ²)	货值 (万元)
花园洋房	28592	100%	30000	77676
车位			12万/个	

该区域在售楼盘：目前中北镇在售新盘，万科翡翠嘉和洋房售价3.3万/平米。本项目所在区域二手房洋房售价2.6-2.8万/平米。

3 交易方式

项目公司100%股权转让;

土增税：按8%核定征收;

4. 投资建议

- 区位优势明显：地块地处中北镇核心地段，周边有永旺商业等大型生活配套，属大型生活成熟社区。该地块位于“天津运河商务区”，享有运河文化资源，未来开发潜力较大
- 交通极为便利：项目紧邻中北大道，又与西外环线相临，距离地铁2号线曹庄花卉站车距仅3km。