



天津市滨海新区空港项目简介

2021年11月3日

2、空港一期项目

空港一期项目位于滨海新区天津港保税区空港经济区，东至兴宇路，南至东七道，西至环河东路，北至东六道，与地铁Z2线接驳，紧邻SM滨海城市广场，周边配套资源丰富，天津市肿瘤医院空港医院，天津医科大学总医院，空港实验小学距项目地块仅一路之隔。

项目分为两个地块，总地价约为16.5亿左右。A地块为混合用地（二类居住用地兼容商业服务设施用地），项目总占地107213.5m²，容积率2.2，绿地率25%，建筑密度45%，限高41米，地上总建筑面积235705.65m²，住宅部分面积不超过165705.65m²，其中商业部分占地面积为20000m²且需结合地铁站点集中布局；B地块为服务设施用地，需独立设置12班幼儿园，占地5400m²，容积率0.8，绿地率35%，建筑密度35%，限高24米，地上建筑面积4320m²。

2、空港一期项目



- 项目地价

住宅楼面价8811元/m²，商业楼面价2672元/m²，教育及服务设施700元/m²。

商业地块30亩，出让金1.87亿元；

住宅地块130.8亩，出让金14.6亿元；

教育及服务设施用地8.1亩，出让金0.03亿元；

项目合计168.9亩，出让金合计16.5亿元；

- 政府要求

商业部分用地面积为20000m²，需配建高端酒店，且商业部分设计方案需结合地铁站点集中布局。

住宅部分建筑面积不超过165705.65m²。

2、空港一期项目

城乡规划行政许可事项 规划条件通知书

项目总编号: 2021保税0208

编号: 2021保税规条申字0038

项目策划生成代码: 1

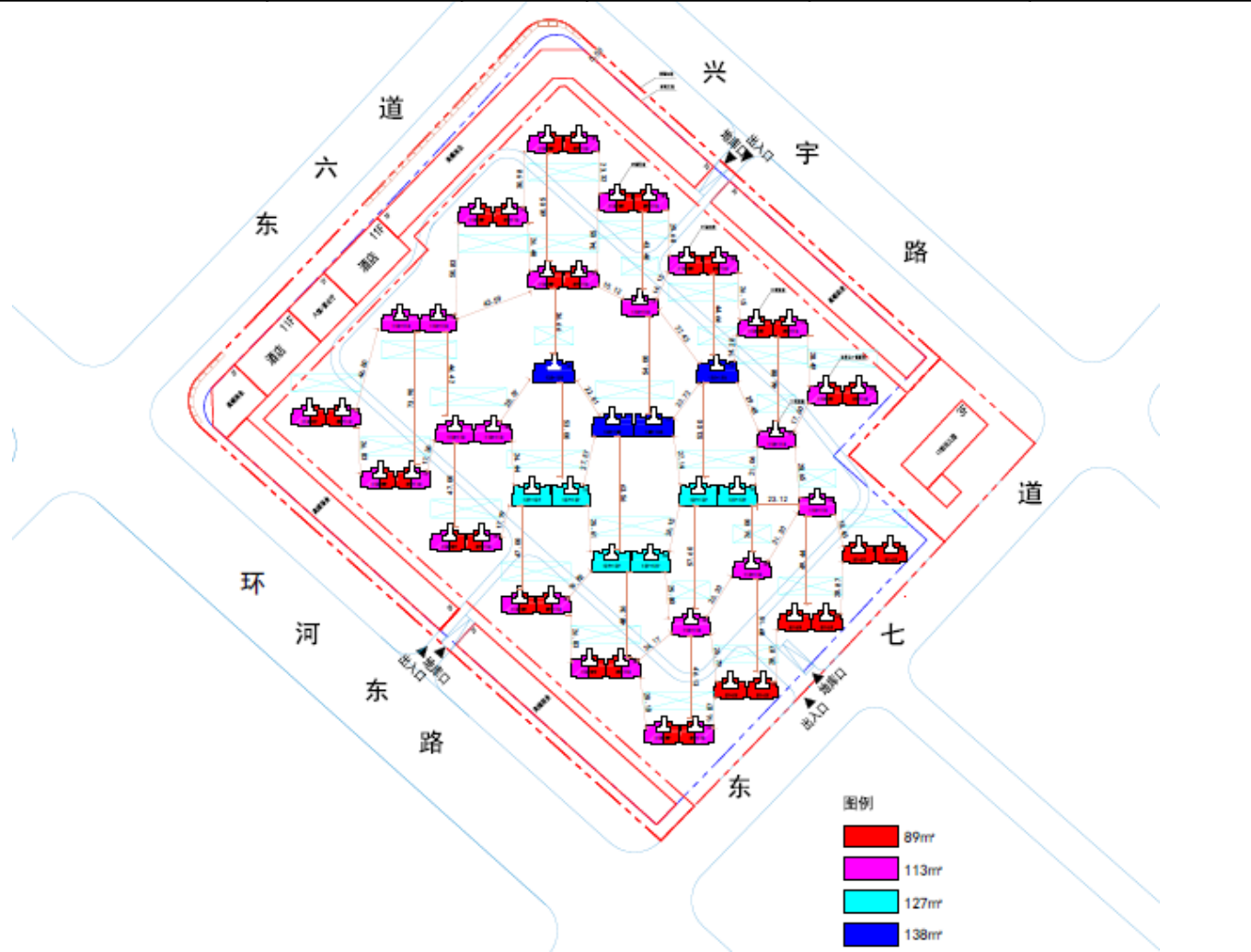
天津港保税区规划国土和建设交通局:

你单位申报在滨海新区天津空港经济区环河东路以东 拟建的 津滨保(挂)2021-19号地块 项目的规划条件申请收悉。根据《城乡规划法》、天津市城乡规划条例等法规、标准, 提出以下规划条件:

历史文化街区、名镇	无		核心保护范围	□ 是 □ 否	
选址范围	东至: 兴宇路			西至: 环河东路	
	南至: 东七道			北至: 东六道	
规划地块编号	内容	规划用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)
	性质	兼容			
地块B	界内建设用地	服务设施用地	5400	≤0.8	≥35
	地下空间使用性质	停车、设备、人防、附属用房等		地下空间水平投影范围 (m ²)	5400
地块A	界内建设用地	二类居住用地	107213.5	≤2.2	≥25
	地下空间使用性质	商业服务设施用地		地下空间水平投影范围 (m ²)	107213.5
公共配套设施配置	A地块内住宅部分配建公共设施: 合建物业管理服务用房 (建筑面积不少于497平方米)、合建居委会 (建筑面积不少于912平方米)、合建警务室 (建筑面积不少于38平方米)、合建商业服务网点 (建筑面积不少于1638平方米)、合建公厕 (建筑面积不少于50平方米, 为独立出入口, 应具备24小时开放条件)、居民健身场地 (用地面积不少于437平方米)、应将居委会 (含居委办公室、文化活动、社区服务)、物业管理用房、警务室、公厕、商业服务网点 (早点铺、便利店等) 集中设置, 并于首期建设。本规划条件中未作要求的市政设施参照《城市居住区规划设计标准》及专业部门需求配置。				
	其它要求				
<p>1、该项目应满足《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)标准。2、按照《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》、《天津市规划用地兼容性管理暂行规定实施细则(试行)》文件落实规划用地兼容内容审批及鼓励兼容内容审批。3、按照城乡规划法、天津市城乡规划条例、天津市城市管理条例等法律法规、标准审核后申报材料, 提出本规划条件。其他有关国土、建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、安全生产等专业内容, 应当严格按照相关行业主管部门要求落实; 4、建筑布局应考虑对周边现状建筑的影响, 地块内建筑物之间的间距, 与周边建筑间距须符合相关规范要求, 如涉及危险源应按法律法规规定的要求开展相关工作。5、本规划条件仅为项目建设的城乡规划设计, 不对其权利义务关系构成约定。6、该地块如涉及有色金属矿采选、有色金属冶炼、石油开采、石油加工、化工、焦化、电镀、铅酸蓄电池等八类行业, 请根据环保部门意见, 按照国发[2016]31号、津政发[2016]27号文件规定, 符合本规划条件约定规划性质的用地土壤环境质量要求后, 方可进入用地预审等用地程序; 7、用地红线内需建设建筑物设置移动通讯基站; 8、住宅配建停车位应符合《天津市建设项目配建停车场(库)标准》(DB/T 29-6-2018)要求, 且至少满足户均一个车位的需求; 住宅配建停车位应不少于10%的停车位安装充电桩; 新建大于2万平方米的公建应有不少于10%的停车位安装充电桩; 社会停车场应不少于10%的停车位安装充电桩; 新建住宅配建充电桩应配套建设充电设施; 9、有关海绵城市、绿色建筑和装配式建筑的建设要求详见附件, 后续项目在行政审批主管部门负责; 10、本规划条件自提出之日起一年内办理其他相关建设审批手续, 逾期未办或未办完审批手续, 本规划条件失效; 逾期办理的, 由建设单位在本行政区域内审批事项批准文件失效前十五日内向我局提出书面申请; 11、项目后期实施应满足《天津市加强滨海新区和中心城区中间地带规划管控建设绿色生态屏障实施规划》的相关要求; 12、所申报地块建筑限高的计算包括屋顶各类构筑物, 最终建筑高度应满足机场限高要求; 13、居住组团以上的住宅区城市雕塑密度按0.6座/千人控制, 不足1座的按1座配置, 配建城市雕塑其他相关要求见《天津市建设项目配建城市雕塑管理暂行规定》; 14、按照《全民健身计划(2016-2020年)》相关要求, 新建住宅区和社区严格落实“室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米”标准配建全民健身设施的要求, 确保与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步投入使用, 不得挪用或侵占; 15、本规划条件中未作要求的按照现行《天津市居住区公共服务设施配置标准》配置公共服务设施。</p>					

2021.10.11
2021年10月11日
业务专用章(规划)
(一)

业态	占地 (m ²)	容积率	总建筑面积 (m ²)	地上建筑面积 (m ²)	地下建筑面积 (m ²)
万达酒店 (自持)	5000	5.22	34700	26000	8700
高端商业	22700	1.06	24000	24000	0
住宅	79600	1.8	205100	143000	62100
幼儿园	5400	0.8	4300	4300	0
合计	112700	1.8	268100	197300	70800



3、空港二期项目

空港二期项目位于滨海新区天津港保税区空港经济区，位置位于纬三道以南，纬五道以北，经二路以东，经三路以西，分为04和08两个街坊组团，两个组团之间由纬四道南北分割，项目内规划有Z2地铁线，预计2025年开通运行。

项目包含二类住宅用地、商业服务设施用地和服务设施用地，总地价约为31亿左右，项目总占地面积320935平方米，容积率0.6-2.2，地上总建筑面积511475.6m²。其中04街坊位于纬四道以北包含5个住宅地块，总占地129030m²，容积率1.2-1.5，地上总建筑面积176558.3m²；08街坊位于纬四道以南，包含4宗商业地块、5宗住宅兼容商业地块、服务设施用地（幼儿园）和中小学用地各一宗，总占地191905m²，容积率0.6-2.2，地上总建筑面积324398.6m²。08街坊中商业用地占地44238m²，容积率0.6-2.2，地上总建筑面积79964.7平方米；住宅兼容商业占地129106m²，容积率1.3-2.0，地上总建筑面积225872.9m²（住宅：177894m²，商业：47978.9m²）；服务设施用地（幼儿园）占地3999m²，容积率1.0，地上总建筑面积3999m²，需设置12班幼儿园；中小学用地14562m²，容积率1.0，地上总建筑面积14562m²，需设置24班小学。

3、空港二期项目



- 项目地价

住宅楼面价8000元/m²，商业楼面价1969元/m²，教育及服务设施800元/m²。

大商业地块49.29亩，出让金1.4亿元；

商业地块17.06亩，出让金0.15亿元；

住宅地块387.2亩，出让金29.3亿元；

教育及服务设施用地27.84亩，出让金0.15亿元；

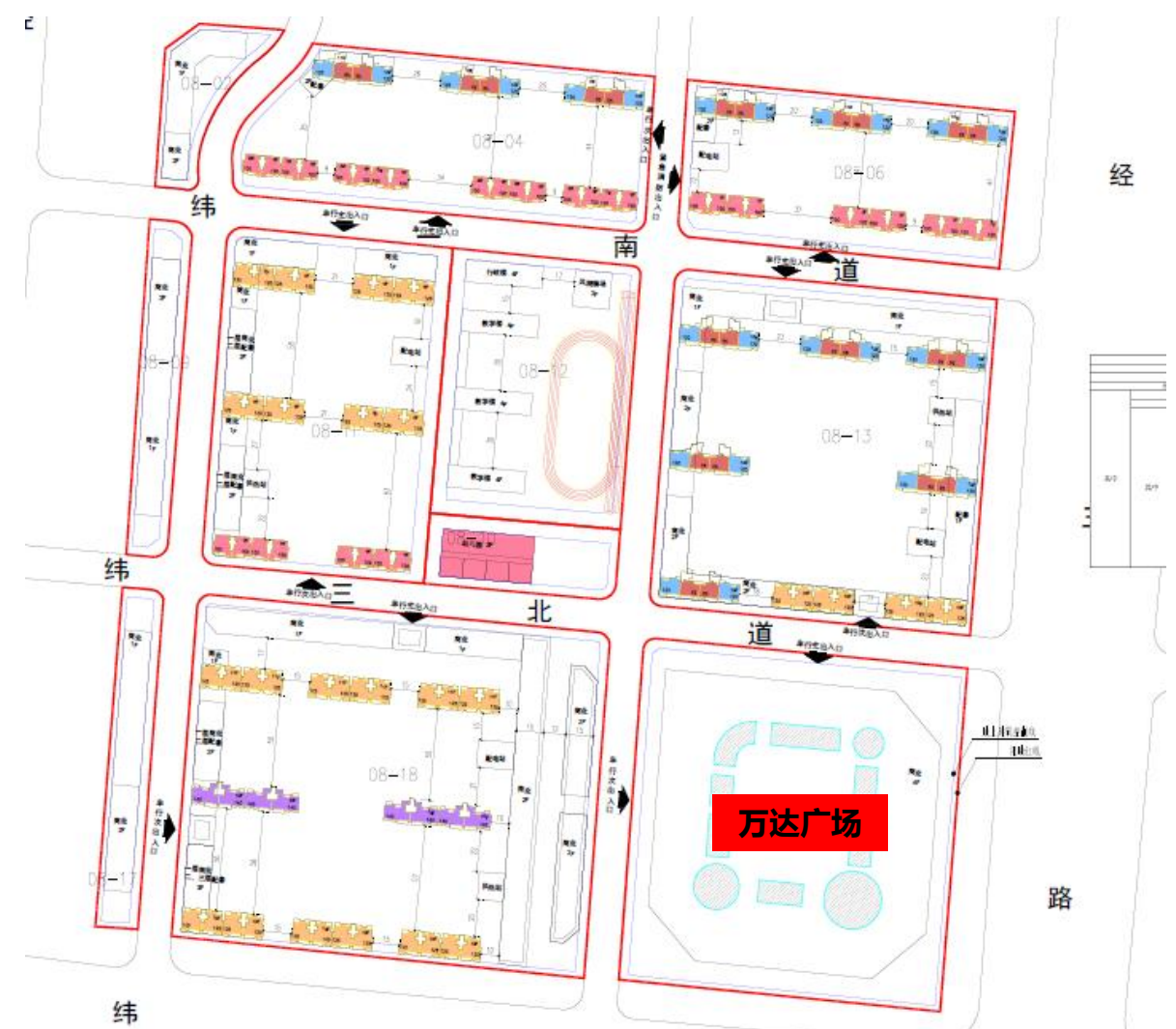
项目合计481.39亩，出让金合计31亿元，综合楼面价6191元/m²。

3、空港二期项目



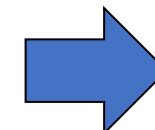
3、空港二期项目

业态	占地 (m ²)	容积率	总建面 (m ²)	地上建面 (m ²)	地下建面 (m ²)
万达广场 (自持)	32900	2.2	101600	72300	29300
住宅	258100	1.5	552300	384200	168100
商业	11300	0.7	7700	7700	0
幼儿园+中小学	18600	1	18600	18600	0
合计	320900	1.5	680200	482800	197400



销售市场分析

1、库存情况



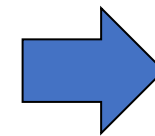
城市商品房市场分析【天津】

年度	商品住宅供应量 (万平米)	商品住宅成交量 (万平米)	商品住宅成交均价 (元/平米)	商品住宅存量 (万平米)
2018年	1731.20	1156.53	15679	1790.11
2019年	1557.01	1306.08	15835	2041.04
2020年	1306.17	1215.94	16575	2131.24
2021年1-7月	457.02	477.39	16786	2110.87
总计	5051.4	4155.94	16040	2110.87

数据来源：中指指数

1、库存情况

城市商品房市场分析【滨海新区】



年度	商品住宅供应量 (万平米)	商品住宅成交量 (万平米)	商品住宅成交均价 (元/平米)	商品住宅存量 (万平米)
2018年	301.63	247.82	13782	277
2019年	276.66	292.52	14383	261.15
2020年	290.62	242.97	14630	308.8
2021年1-7月	221.92	165.25	15457	365.47
总计	1090.83	948.56	14252	365.47

1、库存情况

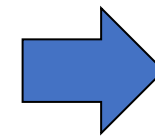
城市商品房市场分析【空港】

年度	商品住宅供应量 (万平米)	商品住宅成交量 (万平米)	商品住宅成交均价 (元/平米)	商品住宅存量 (万平米)
2018年	-	5.39	18526	-
2019年	7.51	4.85	20377	-
2020年	19.99	8.24	20937	-
2021年1-7月	10.41	11.89	19196	-
总计	37.91	30.37	19271	-

数据来源：克尔瑞数据

2、城市品牌情况

城市品牌企业分析



品牌开发商上一年度（2020）成交面积和成交金额排名					
序号	品牌开发商	成交量	成交金额	市场占有率 (%)	城市内排名
1	融创中国	79.7	1530224	3.2%	1
2	新城发展控股	67.7	918212.7	2.7%	2
3	万科	59.0	1261610	2.3%	3
4	碧桂园	55.7	648767	2.2%	4
5	保利地产	46.8	684074.4	1.9%	5

数据来源：中指数据

3、项目周边可售物业对比

二手房复地湖滨广场
产品：洋房,小高
交房时间：2017年
销售价格：22000

二手房复地温莎堡
产品：洋房,
交房时间：2019年
销售价格：25000

二手房意境兰庭
产品：18层到顶高层
交房时间：2019年
销售价格：22000-24000

项目名称：天保九如品筑
产品：洋房,叠拼
交付标准：洋房一期带精装,
销售价格：21000元/m²
车位：待定;
销售面积：318942.45m²

项目名称：远洋潮起东方（未开盘）
产品：洋房
交付标准：洋房一期带精装,
销售价格：待定
车位：待定;
销售面积：318942.45m²

项目名称：金隅云筑（未开盘）
产品：洋房,小高
交付标准：带精装, 7000/m²标准
销售价格：待定
车位：待定;
销售面积：225529.76

项目名称：天保意境雅居
产品：洋房,小高
交付标准：毛坯
销售价格：小高21000、洋房24000
车位：待定;
销售面积：68543.15 m²

项目名称：金地悦城大境
产品：洋房,小高
交付标准：毛坯
销售价格：小高22000、洋房24000
车位：11.5万元;
销售面积：335241.92m²

项目名称：新城中梁长风雅著
产品：小高
交付标准：毛坯
销售价格：小高21000
车位：12万元;
销售面积：166339.68m²

项目名称：绿城空港项目（未开盘）
产品：小高
交付标准：毛坯
销售价格：待定
车位：待定
销售面积：61809m²

项目名称：复地林与里
产品：洋房,叠拼
交付标准：洋房一期带精装
销售价格：16500元/m²
车位：待定;
销售面积：202900 m²



天保 九如品筑

天保 九如品筑项目2020年9月拿地，距地块1.2公里，共分为6个地块，地块内含贝赛斯国际学校校区、天津逸阳小学（梅江湾）和公立幼儿园。首开为01、04地块。9月30日开盘，成交均价21000元/m²。

项目基础指标信息			
项目地址	空港经济区经一路和纬二道交口		
开发商	天保（空港土地整理单位）		
占地面积	30.05万m ²	容积率	1.3-1.5
建筑面积	22万m ²	绿地率	40%
总户数	1700	车位配比	1: 1.3
产品类型	洋房,叠拼		
首开时间	——	交房时间	——
户型面积	洋房: 95-109m ² 三居 124-141m ² 大三室 165-210大宅 叠拼: 240、300m ²	价格	首开141套, 当天认购32套, 去化23%, 成交均价18000-22500元/m ²

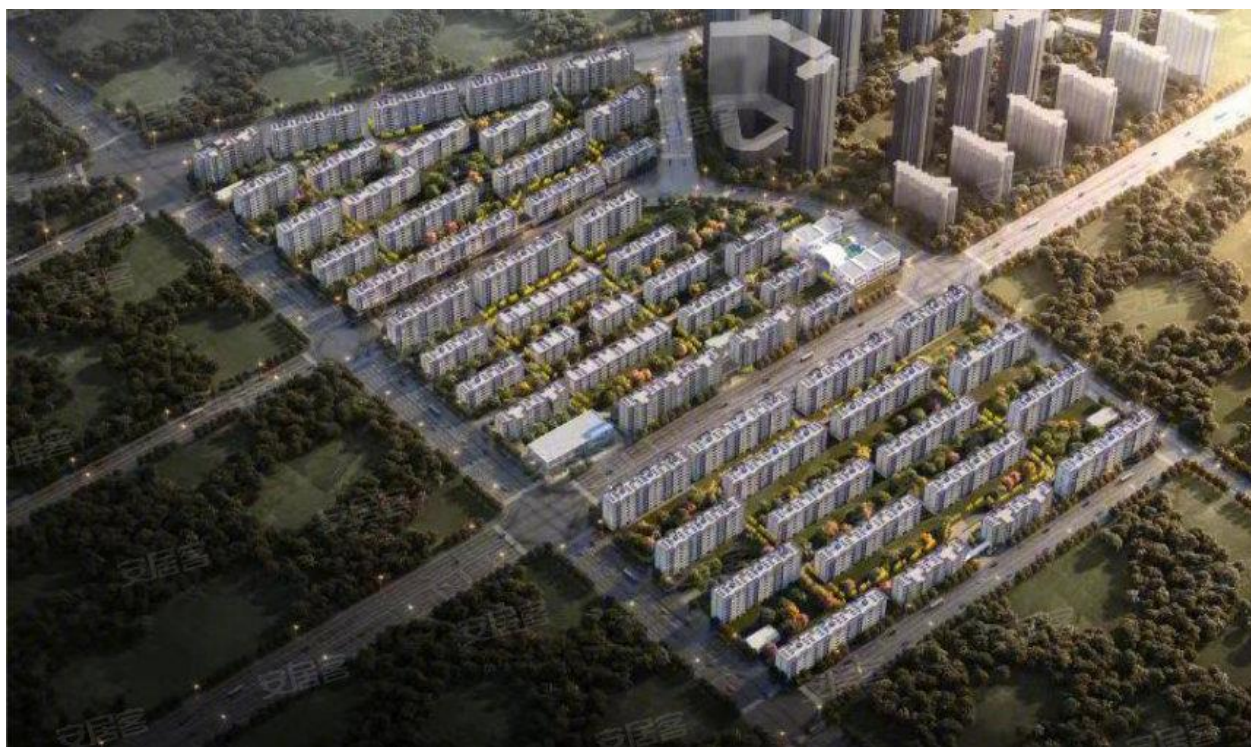


项目卖点： 空港自主开发、大户型改善产品、优质学区、全洋房墅质低密社区、公园旁、近商场

复地 林与里

复地 林与里距地块800米，总建面202900 m²。2020年9月拿地，整体分A、B、C三个地块开发，共56栋，主要产品为85-125m²洋房。2021年7月17日开盘，首开B地块，推出158套，认购106套，去化率68.99%。

项目基础指标信息			
项目地址	空港经济区云栖路与东七道交口		
开发商	复地		
占地面积	14.9万m ²	容积率	1.3
建筑面积	20.29万m ²	绿地率	40%
总户数	1884	车位配比	1: 1.3
产品类型	洋房,叠拼		
首开时间	2021年7月17日	交房时间	——
户型面积	洋房 85m ² 两居 100、125m ² 三居 140m ² 叠拼	价格	16500元/m ²



项目卖点：空港一期改善产品、优质学区、近商场

复地 林与里

项目均为5-8F纯洋房项目，共56栋。预计2023年10月交房，毛坯交付。

户型分布均为85m²2-2-1、100m²3-2-1、125m²3-2-2；项目2021年7月17日首开，首开毛坯均价16500元/m²左右，去化106套；100、125户型去化较多，85户型去化缓慢。

项目客户多为空港一期面积改善客户，主要以刚改型三室100/125户型为主。

产品	楼栋	户型	规划套数	户配比	已推套数	去化套数	推售去化率	整体库存	均价
5-8F	30	85	282	15%	22	1	4.5%	281	均价16500元/m ²
		100	942	50%	64	64	100%	878	
		125	660	35%	72	41	57%	619	
合计			1884	100%	158	106	68.99%	1778	——

金隅云筑

金隅云筑距地块3.8公里，2016年10月拿地，整体分2个地块开发，共1170户，预计9-10月开盘，精装交付，精装标准7000+。

项目基础指标信息			
项目地址	空港经济区中环东路与环碧道交口东行200米		
开发商	金隅		
占地面积	13.23万m ²	容积率	1.3
建筑面积	22.55万m ²	绿地率	40%
总户数	1170	车位配比	1: 1.8
产品类型	7-11层小高及洋房		
首开时间	——	交房时间	2021年9月
户型面积	洋房 146m ² 、171m ² 、185m ²	价格	暂无售价



项目卖点：空港一期纯改善产品大户型、学区、商圈、医疗环伺，配套醇熟，现房销售

新城 中梁 长风雅著

新城 中梁 长风雅著距地块3公里，总建面16.63万m²，共1710户，分2期开发，一期1106户，二期604户。2020年10月首开，一期已推765套，已售361套，月均去化35套。套均210万，年均成交8.8亿。

项目基础指标信息			
项目地址	空港经济区东七道与航宇路交口		
开发商	新城 中梁		
占地面积	10.40万m ²	容积率	1.6
建筑面积	16.63万m ²	绿地率	35%
总户数	1710	车位配比	1: 1.14
产品类型	洋房、小高		
首开时间	2020年10月	交房时间	—
户型面积	8层洋房 125m ² 11层小高 85、98、115m ²	价格	小高均价20500 洋房均价21500



项目卖点：空港一期刚改产品、低总价、优质学区、近商场

新城 中梁 长风雅著

项目均为8-11F小高，共50栋，8层到顶洋房20栋，11层到顶小高30栋。预计2022年10月交房，毛坯交付。

户型分布均为85m²2-2-1、98m²3-2-2、115m²3-2-2、125m²3-2-2；项目2020年10月首开，首开毛坯均价21000元/m²左右；是空港区域目前在售仅有的小户型产品，低总价85、98m²去化较快，根据调研开盘至今，**月均成交35套**。

项目客户超80%为空港及附近华明、东丽湖地缘改善客户，主要以低总价的两室、刚改型三室二卫为主，少量120m²以上的改善产品。

产品	楼栋	户型	规划套数	户配比	已推套数	去化套数	推售去化率	整体库存	均价
11F	30	85	513	30%	172	125	60%	388	20428元/ m ²
		98	684	40%	258	156	55%	528	
8F	20	115	171	10%	96	78	70%	93	
		125	342	20%	96	2	0	340	
合计			1710	100%	622	361	58%	1349	——

天保 意境雅居

天保 意境雅居距地块3.5公里，总建面68543.15 m²。2020年9月首开，项目由5栋洋房及13栋小高层组成，产品类型丰富。小高均价21000，洋房均价25000，目前已推出634套，去化243套，去化率38%，月均去化29套。

项目基础指标信息			
项目地址	空港经济区云栖路与东七道交口		
开发商	天保（空港土地整理单位）		
占地面积	4.72万m ²	容积率	1.5
建筑面积	6.85万m ²	绿地率	40%
总户数	634	车位配比	1: 1.32
产品类型	洋房、小高		
首开时间	2020年9月	交房时间	——
户型面积	6-7层洋房 93-118m ² 10-11层小高 107-137m ²	价格	小高21000 洋房25000



项目卖点：空港一期改善产品、优质学区、近商场

天保 意境雅居

项目均为7F洋房和11F小高，洋房5栋，小高13栋，共18栋，预计2022年10月交房，毛坯交付。

户型分布均为95m²2-2-1、108m²3-2-1、118m²3-2-2、128m²3-2-2、141m²3-2-2；项目2020年9月首开，首开毛坯均价21000元/m²左右；是空港标杆项目意境兰庭开发商，客户热呢跨度较高。根据调研开盘至今**月均成交29套**。

项目客户超80%为空港及附近华明地缘改善客户，主要以低总价的两室、刚改型三室二卫为主，搭配140平纯改善产品。片区内单价与面积成正比，面积越大，价格越高。

产品	楼栋	户型	规划套数	户配比	已推套数	去化套数	推售去化率	整体库存	均价
11F	13	95	289	46%	289	126	27.84%	163	均价21500元/m ²
		108	135	21%	135	90	71.11%	45	
		118	77	12%	77	63	69.32%	14	
7F	5	128	39	6%	39	21	44.12%	18	均价22000元/m ²
		141	94	15%	94	15	7.14%	79	均价24000元/m ²
合计			634	100%	634	315	50%	319	——

数据来源：克尔瑞

金地 悦城大境

金地 悦城大境距地块3.7公里，总建面335241.92m²，共73栋，2028户。分2期开发，均为7F洋房、11层小高。2019年11月首开，仅100/120/140m²三种户型。小高均价22146，洋房均价24799，目前已推出927套，去化698套，去化率75%，月均去化约53套。套均240万，20年成交12.95亿。

项目基础指标信息			
项目地址	空港经济区中央大道与东七路交口东行500米		
开发商	金地		
占地面积	14.77万m ²	容积率	1.6
建筑面积	33.52万m ²	绿地率	40%
总户数	2028	车位配比	1: 1.4
产品类型	洋房、小高		
首开时间	2019年11月	交房时间	2021年10月、2022年6月
户型面积	7-11层类洋房 100m ² 120m ² 140m ²	价格	22000-24000



项目卖点：空港一期改善产品、优质学区、近商场

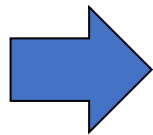
金地 悦城大境

项目均为8F洋房和11F小高，洋房21栋，小高52栋，共73栋，一期预计2021年10月交房，二期2021年6月交房，毛坯交付。户型分布均为100m²3-2-1、120m²3-2-2、140m²3+1-2-2；项目2019年11月首开，首开毛坯均价22000元/m²左右。根据调研开盘至今**月均成交53套**。

项目客户主要以空港及附近华明地缘改善客户，主要刚改型三室二卫、140平纯改善产品。

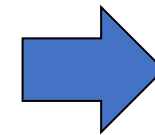
产品	楼栋	户型	规划套数	户配比	已推套数	去化套数	推售去化率	整体库存	均价
11F	52	100	1080	53%	689	464	67%	616	均价21658元/m ²
		120	608	30%	547	365	67%	243	
8F	23	140	340	17%	178	63	35%	277	均价24799元/m ²
合计			2028	100%	1414	892	63%	1136	——

4、项目周边可售物业对比 (表中项目数量, 要与上P标识的对标项目数量一致)



序号	项目名称	主要业态	总建筑面积 (m2)	总套数 (套)	已成交 (套)	库存面积 (m2)	首次开盘时间	历史成交均价 (元/m2)	近一年成交均价 (元/m2)	近半年成交均价 (元/m2)	当前时点价格 (元/m2)	累计销售率 (%)	近一年月均去化速度 (套/月)
1	天保九如品筑	洋房叠拼	318942	1700	32	318942	2021.9	21000	21000	21000	21000	2%	-
2	复地林与里	洋房叠拼	202900	1884	106	192300	2021.7	16524	-	-	16524	5.62%	-
3	金隅云筑 (未开盘)	洋房小高	225529	1170	-	225529	-	-	-	-	-	-	-
4	天保意境雅居	洋房小高	68543	634	315	33547	2020.9	21721	21721	20650	小高21163 洋房22922	49.68%	29
5	金地悦城大境	洋房小高	179400	2028	892	78401	2019.11	21939	21906	21668	小高22146 洋房24799	43.98%	53
6	新城中梁长风雅著	洋房小高	253095.8	1710	361	218099	2020.10	20483	20483	20483	20124	21.1%	35
合计			1248410	9126	1674	1066818							

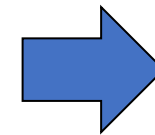
5、项目周边**车位**销售对比 (表中项目数量, 要与上P标识的对标项目数量一致)



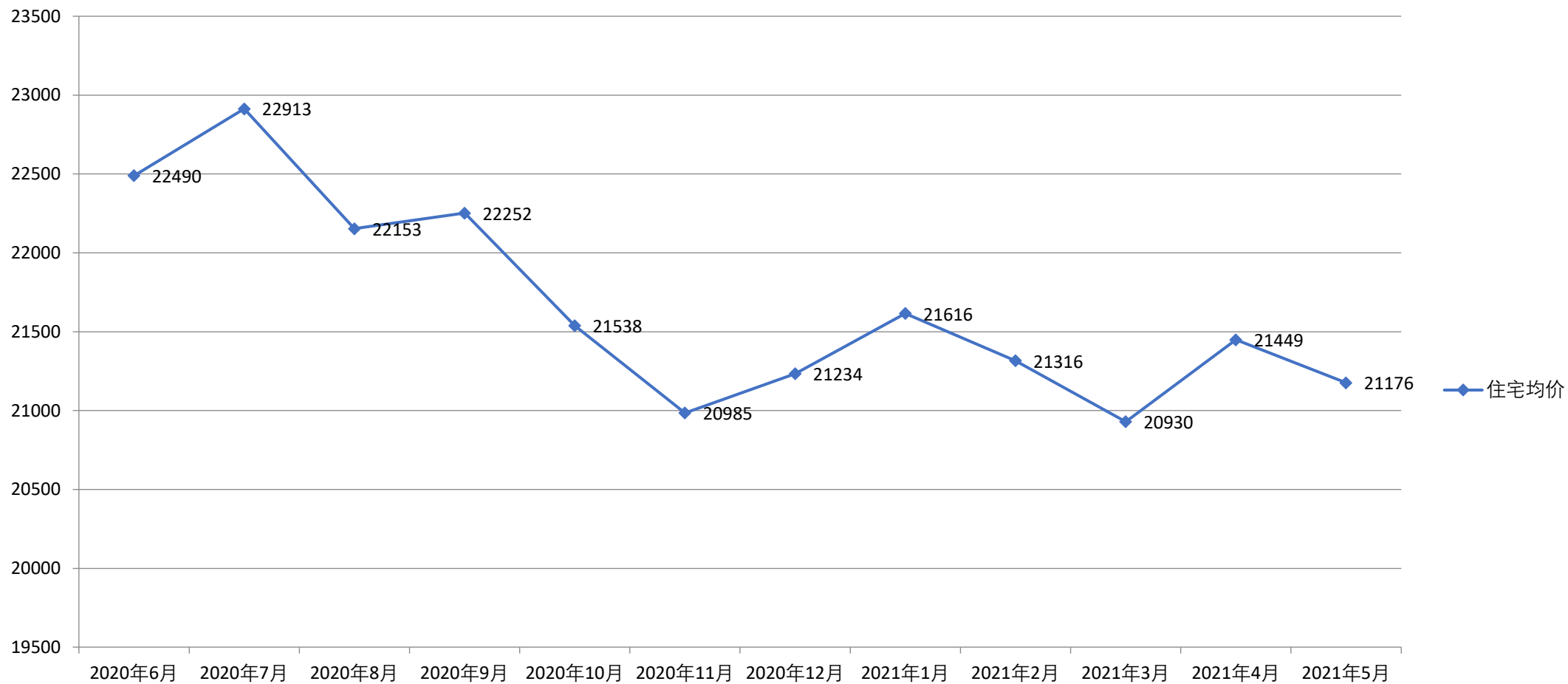
序号	项目名称	业态	车位总数	车位开盘时间	车位去化率	销售均价 (万元/车位)	时点售价 (万元/车位)
2	天保意境雅居	车位	832	——	——	——	——
3	金地悦城大境	车位	2839	2020.6	——	11.5	11.5
4	新城中梁长风雅著	车位	1949	2018.12	——	12	12

数据来源：克尔瑞数据

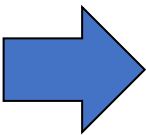
6、所属区域近一年价格走势



空港近一年价格走势

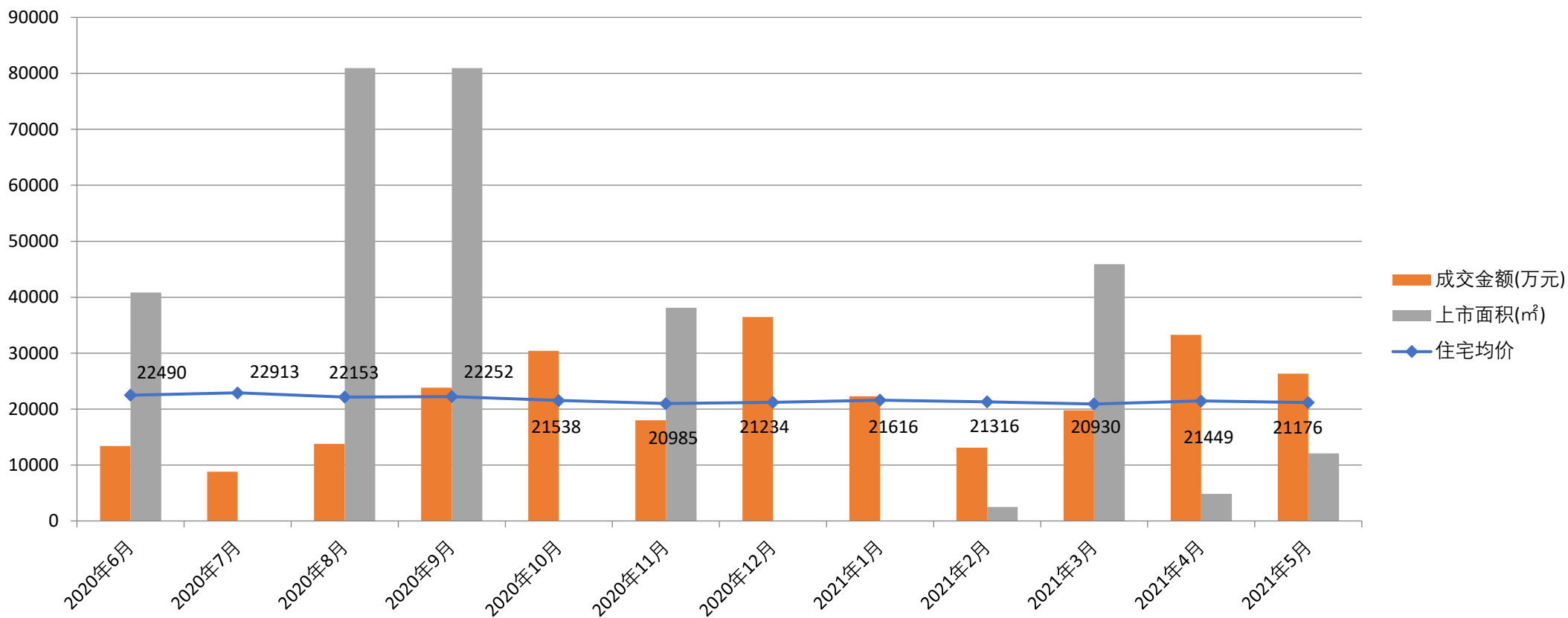


注：商业无数据
数据来源：克尔瑞数据



6、所属区域近一年价格走势

空港版块住宅2020年成交8.24万 m^2 ，同比增长70.7%，成交均价21790元/ m^2 ，同比增长5.39%，2021年供应10.41万 m^2 ，同比增长475%。空港版块目前存量为106.68万 m^2 ，按2020年去化速度计算，去化周期为155个月。



数据来源：克尔瑞数据

空港区域市场总结

空港区域住宅项目，从整体情况来看，分为3期，以蓟汕高速、东金路为界，蓟汕高速以西为一期，蓟汕高速与东金路之间为二期，东金路以东为三期。一期项目普遍拿地时间早、摘地楼面地价高，以区域内刚改、改善型产品为主，主力客户以地缘置业+东丽湖华明教育改善+周边企业员工为主，少部分落户客户。二期地块远离空港核心区，项目均为20年以后拿地，尚无开盘项目。现排卡意向客户多为空港外溢、东丽湖华明教育改善和一期大面积改善客户。

空港整体由于产业以高科技产业、金融业、保险业为主，区域内客户收入较其他区域偏高，教育方面对口和平教育集团，区域认可度高，但因与市区交流较少，区域内项目较少，区域市场较为封闭，无开发商聚集效应，去化速度较慢，区域内主力销售项目月去化20-30套左右；目前在售项目存量主要集中在以2019年11月及以后入市的金地悦城大境、新城中梁长风雅著、天保意境雅居、金隅云筑、天保九如品筑、复地林与里等，预计去化周期14年，空港二期近2年土地出让量较大，后期市场竞争压力将逐渐增大。

20年，远洋、融创相继落子空港，与复地、天保共同开发空港二期土地，加之区域教育、商业、企业资源优厚，区域发展前景向好。

土地市场分析

1、空港土地成交市场

2020-2021年，空港一期成交住宅用地土地单价1230-1340万/亩（楼面价10031-11542元/m²）；空港二期成交住宅用地土地单价700-801万/m²（楼面价7502-8800元/m²）。

融创地块 (2021-5-14摘牌)

土地总面积: 64170.8m², 住宅用地61808.8 m²
土地用途: 居住、城市道路
总建筑面积: 123617.6m²
成交金额: 12.4亿元 (住宅土地单价1337万/亩)
溢价率: 7%
楼面价: 10031 元/m²

新城&中梁地块 (2020-4-15摘牌)

土地总面积: 103965.3 m²
土地用途: 城镇住宅
总建筑面积: 166344.48m²
成交金额: 19.20亿元 (住宅土地单价1231万/亩)
溢价率: 5.6%
楼面价: 11542元/m²

津滨保(挂) 2021-4号 (2021年3月集中出让, 摘牌前停牌)

土地总面积: 224199.2m², 住宅用地152828 m²
土地用途: 居住、服务设施(幼儿园)、公园、城市道路、中小学
总建筑面积: 231932.76 m², 住宅建面211036.96m²
起拍金额: 14.857亿元 (住宅土地单价648万/亩)
起拍楼面价: 综合楼面价6406元/m², 住宅楼面价7040元/m²

天保地块 (2020-9-30摘牌)

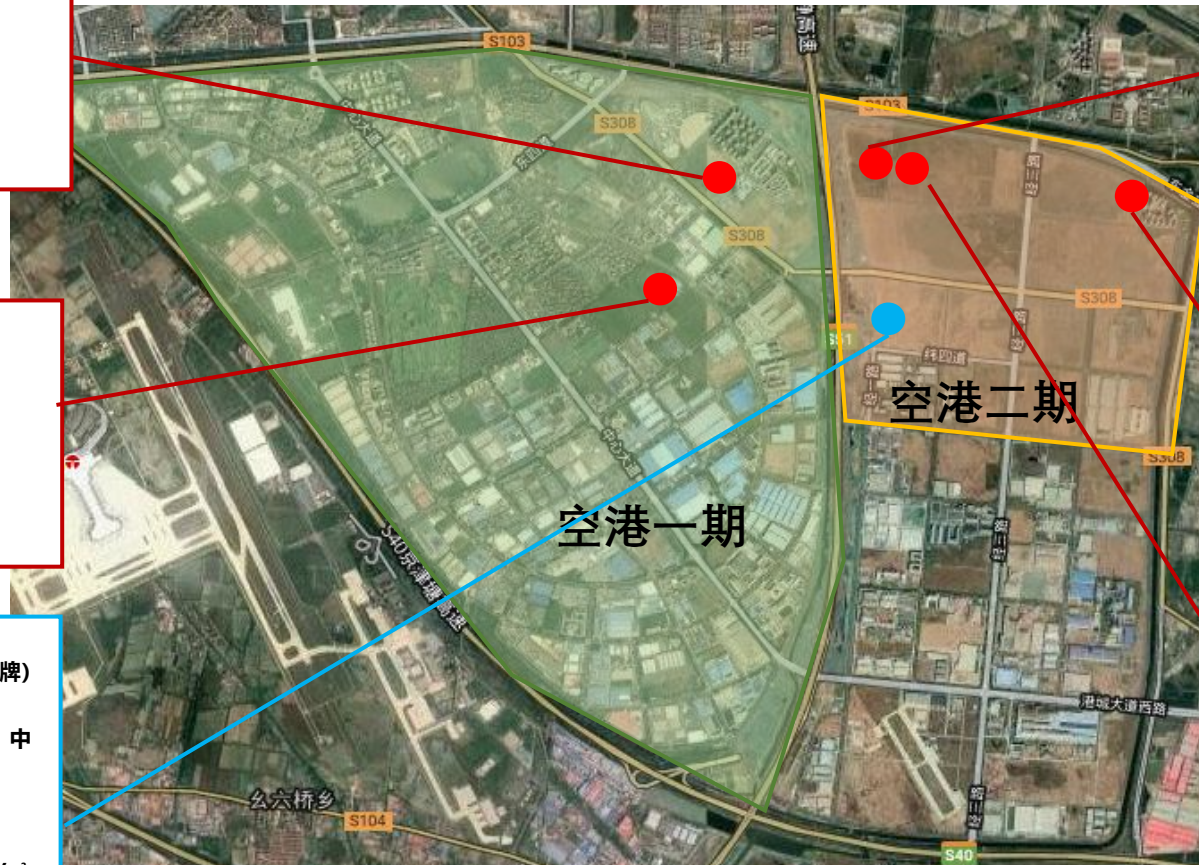
土地总面积: 300462.2m², 住宅用地160429.7 m²
土地用途: 居住、服务设施(幼儿园)、公园、城市道路、教育用地(小学、国际学校)
总建筑面积: 318942.45 m², 住宅建面222197.85m²
成交金额: 17.42亿元 (住宅土地单价724 万/亩)
溢价率: 0%
楼面价: 综合楼面价5462元/m², 住宅楼面价7840元/m²
其他: 3宗教育用地建设国际学校, 须引进已在国内开办及运营3所以上的外籍人员子女国际学校或双语国际学校; 须由竞得人经营, 不得转让。

复地地块 (2020-12-2摘牌)

土地总面积: 171668.2m², 住宅用地149274.9m²
土地用途: 居住、服务设施(幼儿园)、公园、城市道路
总建筑面积: 214430.85m², 住宅建面210343.55m²
成交金额: 15.78亿元 (住宅土地单价705 万/亩)
溢价率: 0%
楼面价: 综合楼面价7359元/m², 住宅楼面价7502元/m²
其他: 须承诺在天津港保税区范围内投资建设生物医药产业园; 同时在天津港保税区设立生物医药基金(基金规模不低于5亿元人民币, 并于签订土地出让合同前完成基金主体的注册设立, 同时实缴不低于2.5亿元人民币)。

远洋地块 (2021-5-14摘牌)

土地总面积: 98896.7m², 住宅用地92663.7m²
土地用途: 居住、城市道路
总建筑面积: 126596.59m²
成交金额: 11.14亿元 (住宅土地单价801 万/亩)
溢价率: 14%
楼面价: 住宅楼面价8800元/m²



2、空港土地成交市场

板块	交易时间	拿地企业	项目位置	占地面积 (平方米)	用地性质	建筑面积 (平方米)	容积率	土地价格 (万元)	楼板价 (元/㎡)	溢价率	产业内容
空港一期	2020-4-15	天保	天津空港经济区东七道以南、航宇路以东	103965.3	城镇住宅	166344.48	1.0-1.6	192000	11542	6%	——
	2021-5-14	融创	空港经济区东八道以西	64170.8	城镇住宅用地 城镇村道路用地	123617.6	住宅大于1.0且不大于2.0	124000	10031	7%	——
空港二期	2020-9-30	天保	天津空港经济区纬二道以北	300462.2	城镇住宅、科教	318942.5	住宅1.5/1.3, 教育1.0	174200	7840	0%	3宗教育用地建设国际学校, 须引进已在国内开办及运营3所以上的外籍人员子女国际学校或双语国际学校; 须由竞得人经营, 不得转让。
	2020-12-2	复地	天津空港经济区纬一路以南、经四路以东	171668.2	住宅、绿地、教育、道路	214430.85	住宅A1.4, 住宅B1.3, 住宅C1.5, 教育1	157800	7359	0%	须承诺在天津港保税区范围内投资建设生物医药产业园; 同时在天津港保税区设立生物医药基金 (基金规模不低于5亿元人民币, 并于签订土地出让合同前完成基金主体的注册设立, 同时实缴不低于2.5亿元人民币)。
	2021-5-14	远洋	空港经济区纬二道以北	98896.7	城镇住宅、城市道路	126596.59	1.5、1.3	111400	8800	14%	——
		停牌地块		空港经济区经一路以东	224199.2	居住、服务设施 (幼儿园)、公园、城市道路、中小学	231932.76	住宅1.3/1.4/1.5, 教育1.0	148570	7040	——