

上海曹路”城中村“改造项目 可行性研究报告

2022年8月



上海曹路“城中村”改造项目

批复单位	上海市城乡建设和管理委员会
实施主体	上海城路投资发展有限公司
实施方式	一级开发完成动迁、土地整理、收储后定向出让
项目规模	总占地964.8亩，其中商品房地块占地面积约339.2亩，可建商品房计容面积约39.4万平方米，其中住宅32.7万平方米，商办6.7万平方米
资金来源	一级开发资金实施主体负责筹措，政府以土地出让金返还的形式结算投入资金
项目现状	安置房地块已协议动迁118户，企业6家，剩余未动迁居民58户。预计2023年一季度完成安置房地块动迁，土地挂牌出让。 商品房地块待动迁居民232户，企业34家。2023年四季度完成商品房地块动迁，第一期土地挂牌出让。



曹路
项目

目录 | CONTENTS

PART **1** / 区位概况

PART **2** / 市场分析

PART **3** / 项目定位

PART **4** / 经济测算

PART1 区位概况

1.1 上海城市分析

1.2 浦东新区分析

1.3 曹路镇概况

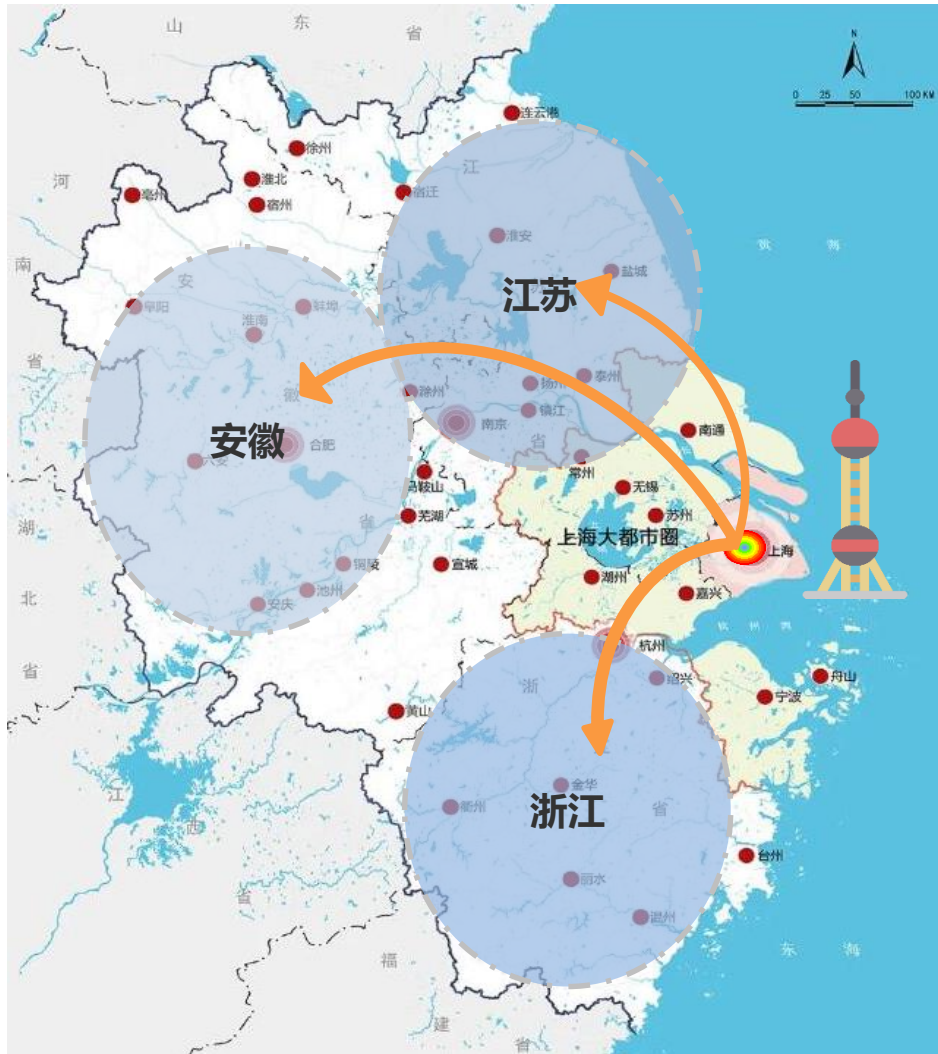
1.4 项目交通概况

1.5 项目生活配套

1.6 SWOT小结

1. 区位概况 — 上海城市分析

□ **上海**，国家中心城市、超大城市、国务院批复确定的国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心；全市下辖16个区，面积6340.5平方千米，2021年实现GDP43214.85亿元，年末常住人口2489.43万，同比增长8.1%。



□ 上海位于中国东部，地处长江入海口，与邻近的浙江省、江苏省、安徽省共同构成长江三角洲，是**中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一**。上海正发挥龙头带动作用，服务辐射长三角，全面增强对中国经济发展的影响力和带动力。

中国最大经济中心

2021年GDP总量全国排名第**1**位

全球城市排名第**4**位



重要国际航运中心

集装箱吞吐量连续12年世界第**1**位

上海机场货邮吞吐量世界第**3**位



国际旅游大都市

海纳百川的东方巴黎之都、购物天堂
拥有外滩、南京路、迪士尼乐园等景点



全球影响力科创中心

全球创新指数报告中

位列全球“最佳科技集群”第**8**位



1. 区位概况 — 上海城市分析

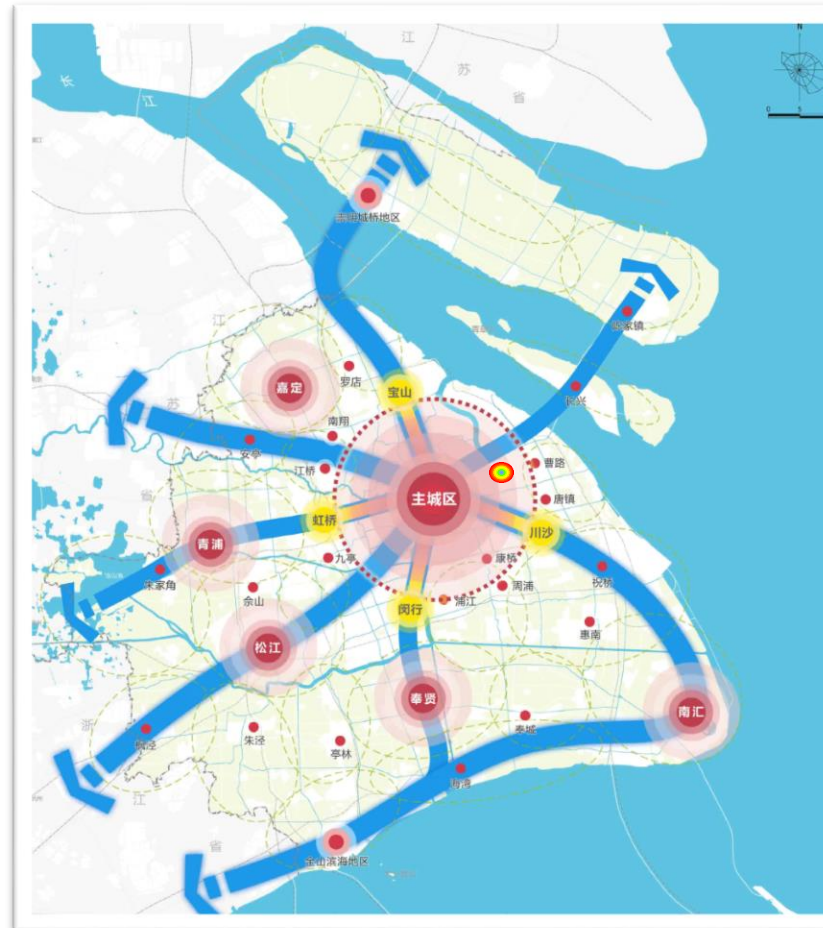
- 上海是长三角区域一体化发展和上海大都市圈协同建设的龙头，要加快形成“**中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型**”的市域空间新格局，提升**主城区能级和对外辐射能力**，推动以**城市副中心开发带动中外环区域发展**。东西两翼齐飞，东部主要以加快**浦东开放创新板块功能建设**，以**张江科学城**和**临港新片区**为核心，依托浦东综合交通枢纽，助力浦东新区社会主义现代化建设引领区发展。

✓ 上海科技创新产业网络体系

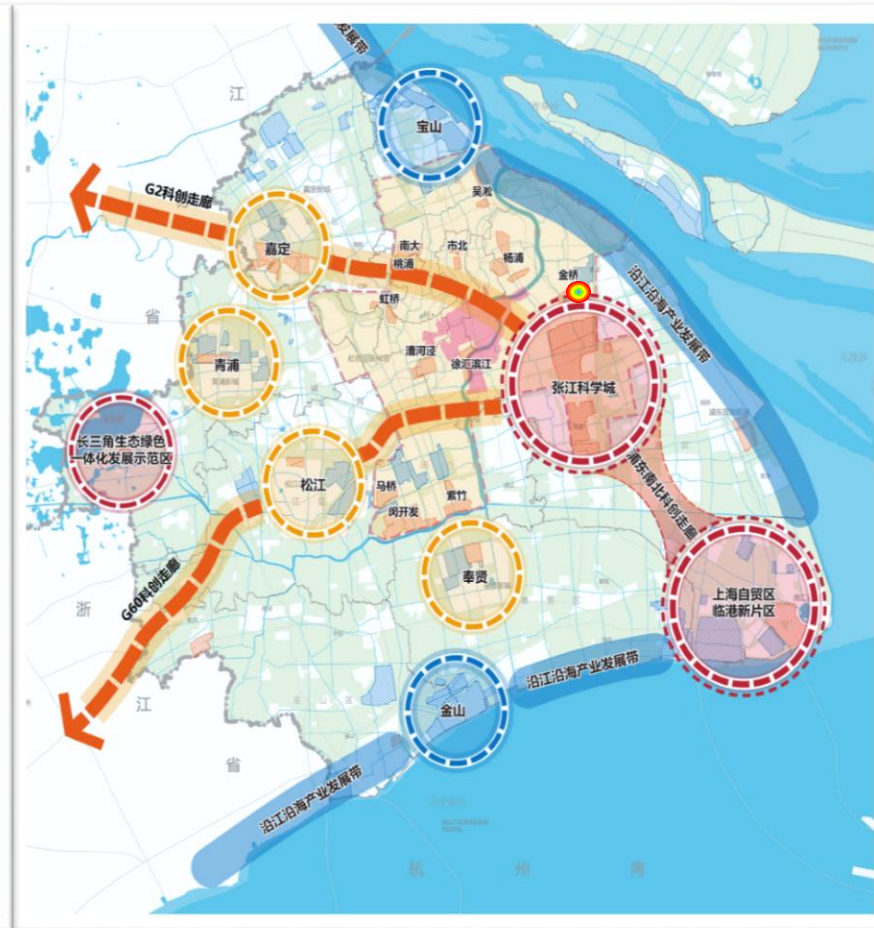
形成以**张江科学城**为核心，各具特色、多样化的科技创新空间网络体系。

张江科学城

要强化具有全球影响力的科技创新策源功能，以国家实验室和张江城市副中心建设为重点，加快推动张江从“园区”向“城区”转变，加快成为科学特征明显、科技要素集聚、环境人文生态、充满创新活力的国际一流科学城。



上海市域空间结构图



上海市产业科创引导图

2. 区位概况 — 浦东新区分析

- 浦东新区**是构筑上海市域空间格局的重要极核。总体空间规划为：“一主、一新、一轴、三廊、四圈”；城乡体系为：1个主城区（中心和川沙主城片区）、1个新城（南汇新城）、11个新市镇及村庄组成的四级城乡体系。
- 曹路项目紧邻东西城镇发展轴，张江城市副中心及金桥城市副中心；隶属浦东新区四圈中的“唐镇-曹路-合庆整合提升型城镇圈”。

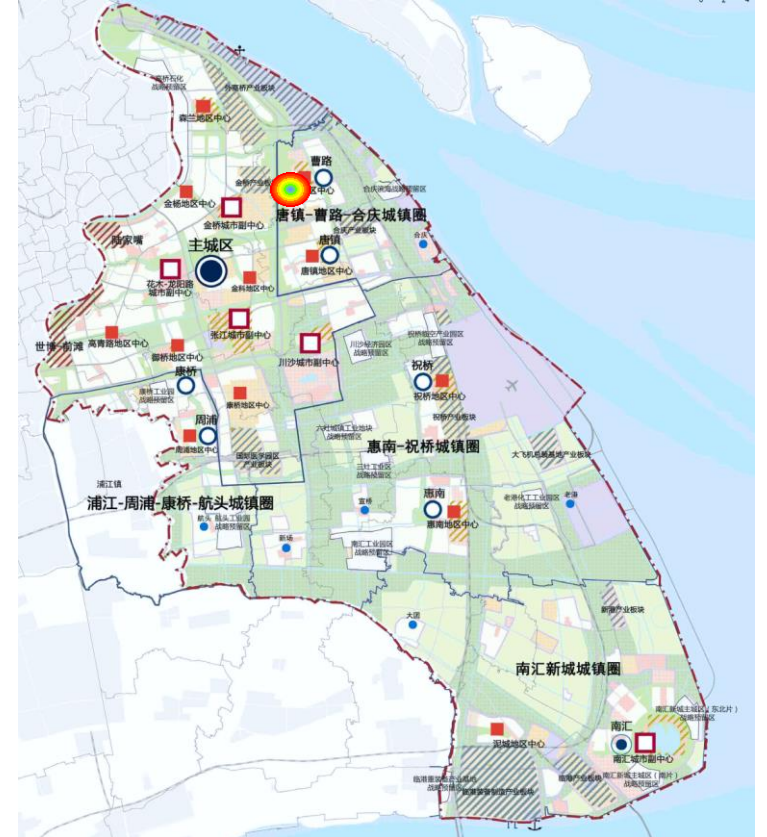
● **区位**：上海市东部，西靠黄浦江，东临长江入海口 ● **面积**：1210平方公里 ● **人口**：568.15万 ● **行政区划**：12个街道、24个镇



浦东新区空间结构示意图



浦东新区城乡体系规划图



浦东新区城镇圈规划图

3. 区位概况 — 曹路镇概况

□ **曹路镇**，位于上海市浦东新区，南接张江高科技园区，西与自贸区金桥片区接壤，北近外高桥保税区及外高桥港区，距离上海自贸区**7公里**，距离陆家嘴**13公里**，距离浦东机场**20公里**，是浦东新区的**价值洼地**。在上海2035总规划中和**唐镇、合庆**一起划定为**城镇圈**，走协同发展的路线，依托**金桥和张江两大新晋城市副中心**发展。

● **面积**：46.54平方公里 ● **人口**：常住约18万，户籍7.5万

✓ 唐镇-曹路-合庆城镇圈是浦东东部近郊**被主城区大产业环绕的、且处于沿江通道上的重要功能板块**。依托**自贸试验区和张江科学城的产业联动契机**和**沪通铁路开通、轨道交通连通**带来的交通区位优势提升契机，打造**地区经济发展新亮点**。

2021年曹路镇镇政府工作报告显示：

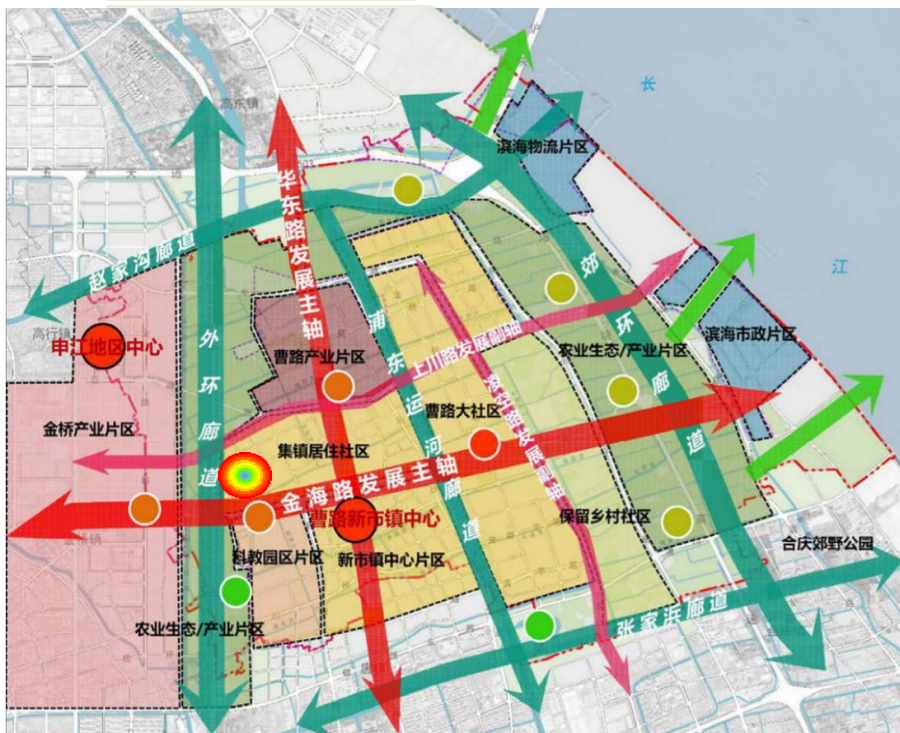
财政情况：近5年曹路镇实现税收收入约136.48亿元，地方财政收入30.27亿元，工业总产值698.25亿元，三业总收入5034.75亿元。

产业导向：引进集成电路、半导体产业链上下游及配套项目、聚焦“未来车、智能造等相关产业。”



唐镇-曹路-合庆城镇圈 金桥城市副中心的下一站

- 唐镇-曹路-合庆城镇圈总体空间格局：“三心协同、多点成网、五轴互联、环廊共生”。
- ✓ “三心”：指曹路新市镇中心、唐镇新市镇中心及申江地区中心；
- ✓ “五轴”：“三横两纵”的城镇发展联系轴。其中，“三横”为金海路发展轴、龙东大道发展轴和高科东路发展轴；“两纵”为华东路联系轴和凌空路联系轴。



本项目紧邻曹路新市镇中心板块，金海路发展轴及华东路联系轴上，区域条件优越。



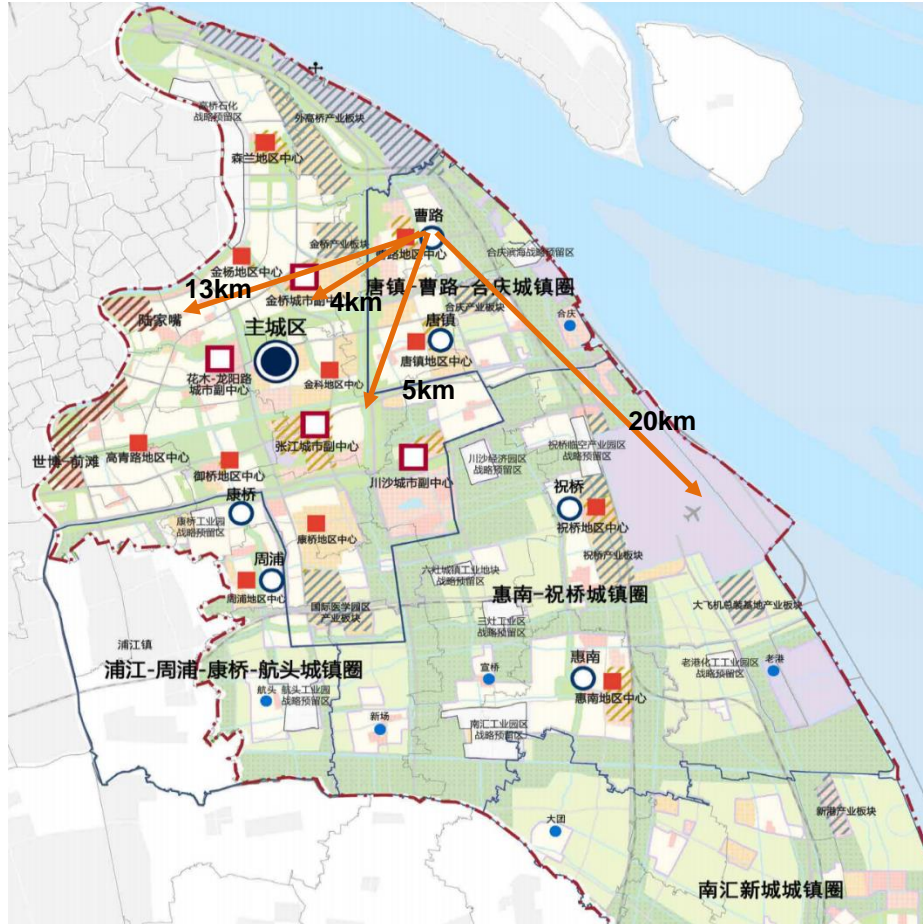
4. 区位概况 — 项目交通概况

□ 项目周边交通路网发达，进出市区快捷，出行方便

✓ 紧邻**3条高速**，沪陕高速（G40）、上海绕城高速（G1503）、外环高速（S20）；**2条地铁线**，地铁12号线、地铁9号线；另外**轨交崇明线、沪苏通铁路二期**均在建设中，沪苏通铁路二期将在曹路设客运站点，9号线未来也将向东延伸至曹路火车站。

✓ 主要距离：

- 距离陆家嘴13km；
- 距离金桥城市副中心4km（距离金桥5G产业园2km）；
- 距离张江高科科技园5km；
- 距离浦东国际机场20km。



4. 区位概况 — 项目交通概况

□ 项目四至

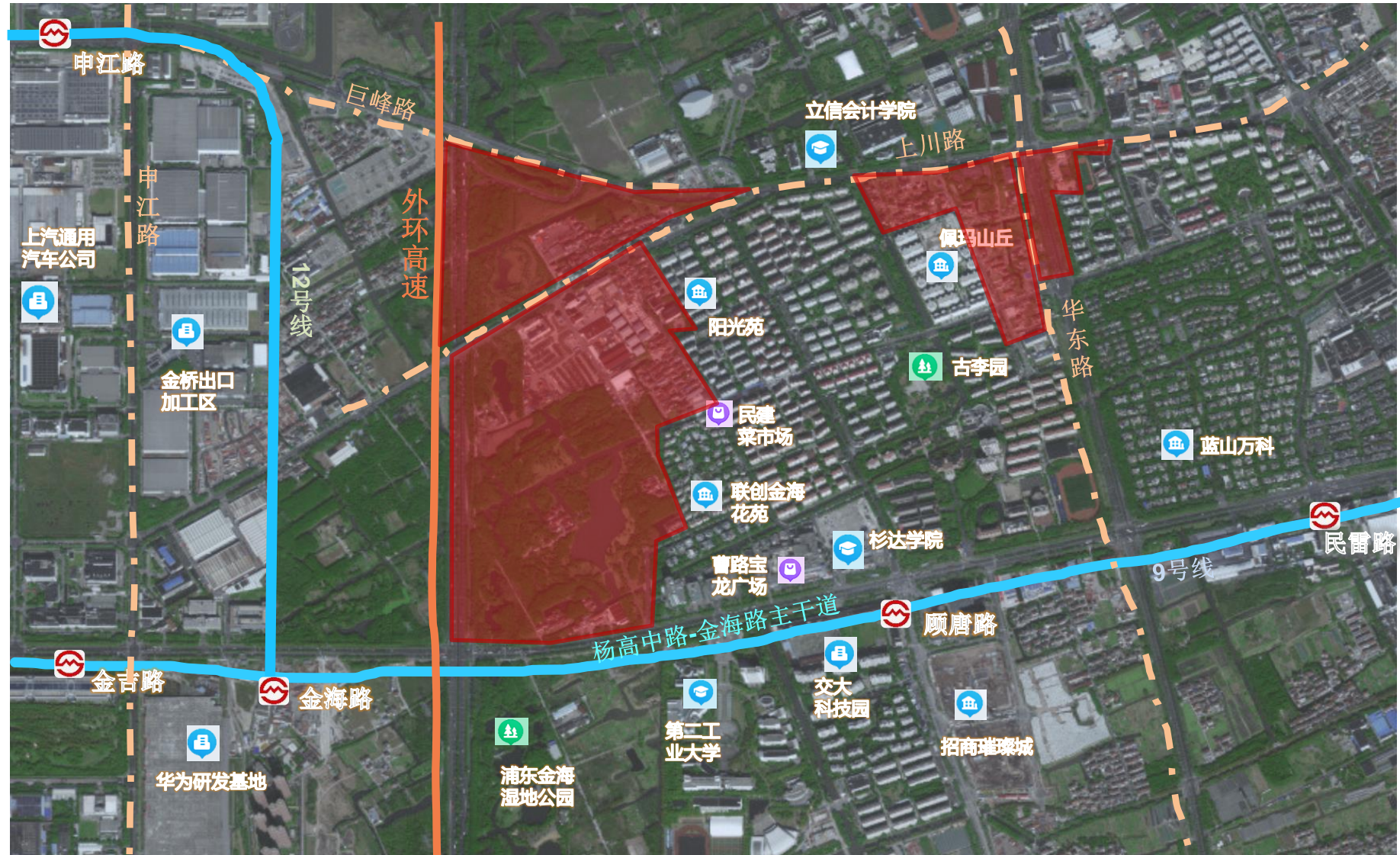
地块位于上川路以南，外环高速以东，金海路以北，民雨路以西，交通便利；

□ 主干道交通

紧邻主干道杨高中路-金海路，距离外环高速匝道口不足200米，自驾5km直达中环高架，向东5km直达上海绕城高速；

□ 轨交情况

地块紧邻地铁9号线顾唐路站（800米），可直达金桥、世纪大道、外滩等地，1站金海路站可换成12号线（换乘王路线）。



5. 区位概况 — 项目生活配套

□ 项目周边生活配套齐全，交通便利，风景宜人，适宜居住

✓ 公交情况：

项目1km范围内有10个公交站，其中790路公交车直达世纪大道地铁站，交通便利。

✓ 教育配套：

好宝贝幼儿园（0.6km）、龚路中心小学（1.5km）、顾路中学（2.5km），上海市浦东复旦附中分校（3km）、3所高校（上海第二工业大学、立信会计金融学院、杉达学院）约4万师生。

✓ 商业配套：

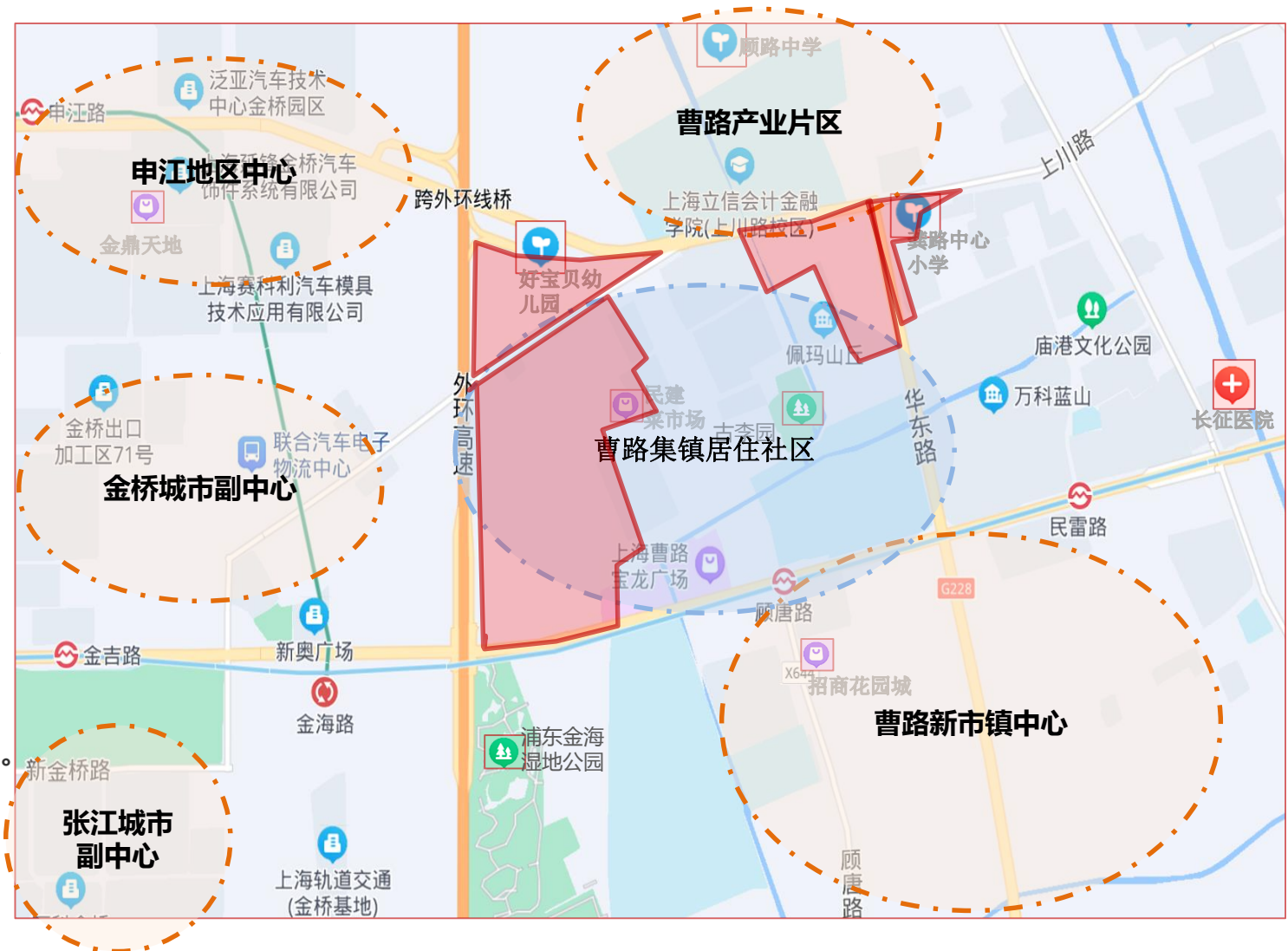
周边配套商业曹路宝龙广场（马路之隔），民建菜市场（马路之隔）、招商城市花园（9万方商业在建）。

✓ 医疗配套：

三甲综合医院-长征医院浦东新院（建设中2.8km）、上海肺科医院（3km）、上海和睦家新城医院（3km）。

✓ 休闲配套：

周边1km内，有古李园、阳光公园，浦东金海湿地公园（总面积43.38公顷）。



优势

- 紧邻金桥城市副中心、张江城市副中心，产业集群密集，充分享受副城市中心配套，潜在购房人口有保障；
- 项目紧邻地铁口，周边交通路网发达，出行无论自驾或公共交通均十分便捷；
- 地块水资源丰富，便于产品设计，提升品质。

威胁

- 项目为一二级联动项目，周期较长；
- 曹路镇整体形象提升需要一定周期。



劣势

- 曹路镇地处外环外，产品价格难以突破上限；
- 属于郊区板块，市场对板块认知有待成熟。

机会

- 曹路目前为浦东价格洼地，本项目区位优势明显，产品性价比较高，市场空间大；
- 伴随着金桥及张江产业经济的带动，加快曹路城市化的进程，更进一步带动项目周边的发展。

PART2 市场分析

2.1 市场政策情况

2.2 宏观市场走势

2.3 土地市场

2.4 区域及板块情况

2.5 产品成交结构变化

2.6 限价突破趋势

2.7 二手房情况

2.8 竞争板块锁定

2.9 未来竞争态势（住宅）

2.10 未来竞争态势（商业/办公/车位）

2.11 住宅产品分析

2.12 个案研究

1. 市场分析 — 市场政策情况

□ 土地及商品房均得到政策放松，人才落户再次开启，有利于激活市场活跃度，预计未来楼市呈上行趋势；

- ✓ 疫情后上海着力于土地、新房和信贷端分别出台降低土拍、认购门槛及降息等放松政策；
- ✓ 复工复产后新房认购、人才落户端率先加快推进落实，尤其人才落户开启“抢人”模式，五大新城、南北两区实现差异化落户，利于激活整体市场活跃度；

2022年上半年调控集中在4月之后——由“稳”趋“松”

	4月	5月	6月
四限			临港人才认定放宽：重点支持单位中工作的人才在新片区工作满一年以上可缩短为3个月或6个月
新房认购			认购规则调整： 1、认购金减半；2、资金证明放松；3、销售周期缩短；4、部分外环外地区入围比提高
人才落户			6月1日落户：世界Top100院校毕业生取消社保基数要求，Top50院校近乎零门槛落户 6月28日落户：在沪高校应届硕士毕业生可直接落户；全国双一流本科毕业生在五大新城重点转型地区工作也可直接落户。
供地力度			供地计划： 22年供应的商品住房用地面积比21年涨约45%
土拍规则			土拍规则调整： 1、取消招挂复合打分为入围，采用挂牌方式出让； 2、降低竞拍资金监管额度
房贷利率	央行上海分行发文：要进一步优化信贷结构		5月15日央行、银保监会发布调整差别化住房信贷政策 5月23日房贷利率已按照最新5年期以上LPR下调15个基点

上海市人民政府文件

沪府规〔2022〕5号

上海市人民政府关于印发《上海市加快经济恢复和重振行动方案》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市加快经济恢复和重振行动方案》印发给你们，请认真按照执行。

➤ 涉及房地产提振重要内容：

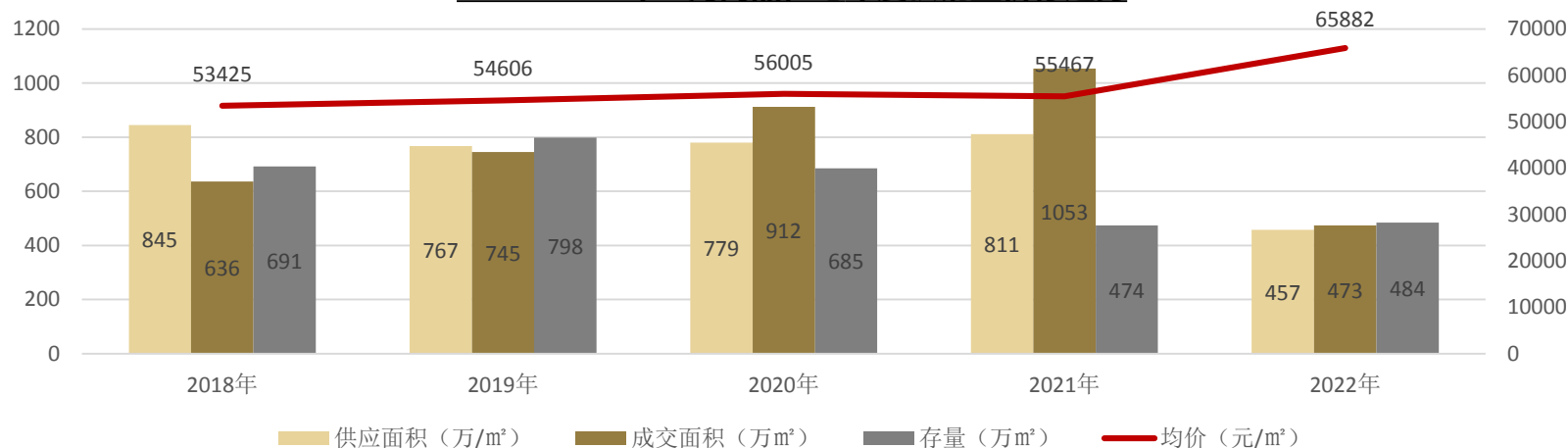
- **土地端**：增加土地供给、合理确定住宅用地起始价、降低商办自持比例等
- **供应端**：加快商品房入市节奏
- **旧改端**：年内完成中心城区成片旧区改造，年内新启动8个以上城中村改造项目且范围扩大至五大新城
- **落户端**：落实各类人才计划和政策，优化人才落户、居转户、购房等条件

2.市场分析 — 宏观市场走势

□ **市场健康，竞争烈度小，受疫情影响成交量跌价涨，成交均价长期存在上涨动力，预计未来量价齐升；**

- ✓ 容量及存量：近三年年均容量约900万方，短期存量约480万方，去化周期约6个月；中长期存量约1900万方，去化周期约24个月；
- ✓ 均价及涨幅：截止当前整体成交均价65882元/□，近三年年均涨幅2%，22年中同比比去年涨幅19%；
- ✓ 半年度市场：受疫情影响，供应同比减少10%，成交量同比减少34%，成交均价环比上月涨幅17%；

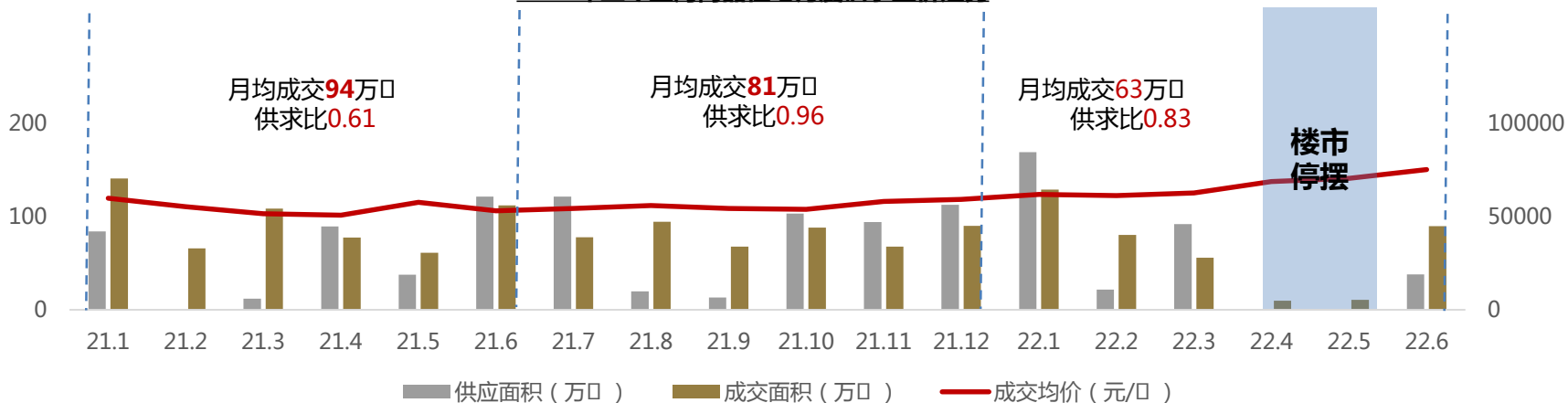
2018-2022年上海商品住宅年度供销量价存走势



2022年上半年上海商品住宅供求量价同、环比表现



2021年至今上海商品住宅月度供求量价走势



3.市场分析 — 土地市场

□ 经营性用地——价跌量涨，土地市场稳步上扬

- ✓ 2021年在住宅集中供地的助力下，上海经营性用地供求再创新高，供应总量达1230.3公顷，成交总量为1192.5公顷，同比涨幅均在17%左右。政府加速了保障性用地和租赁住房用地的推地节奏，成为本轮经营性用地市场回暖的重要助力。
- ✓ 经营性用地交易量的上涨助推年度土地出让金突破3000亿元，总金额达3129亿元，较去年提升12个百分点，再度刷新历史纪录；不过整体地价水平不升反降，经营性用地成交楼面地价同比下滑13.1%，在12860元/平方米。相较于2020年，2021年居住用地在出让规则的调整下，成交溢价受到严格管控，尽管今年也不乏热门中心城区宅地的入市，但地价水平均保持在合理区间之内。

□ 住宅用地——供求走高，集中供地助力市场回暖

- ✓ 2021年年内居住用地、保障性用地、租赁住房用地交投均有不同程度的扩大，三者合力提振住宅用地供求重回高位，供应总量在782.1公顷，同比上涨37%，成交达749.5公顷，同比涨幅为32%。

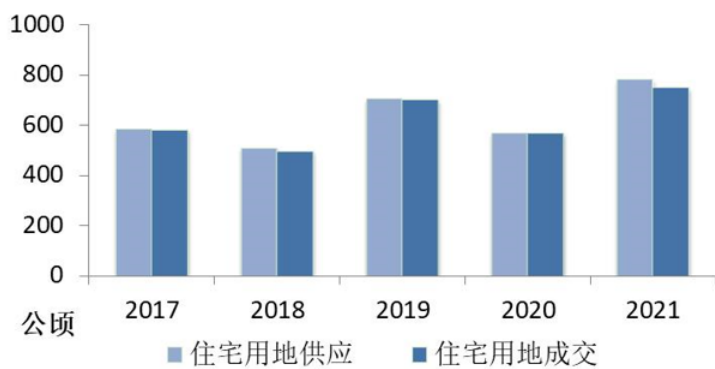
□ 商品住宅用地

- ✓ 2021迎来住宅用地集中供应的元年，三轮集供加速商品住宅用地入市，加之年初的一波推地小高潮，全年商品住宅用地成交量已经超越2019年的最高值，达到319.9公顷，同比有18.7%的涨幅。2021年全市商品住宅成交楼面地价为21691元/平方米，同比下滑21.6%，平均成交溢价率在6.4%，大幅低于2020年度的21.8%。

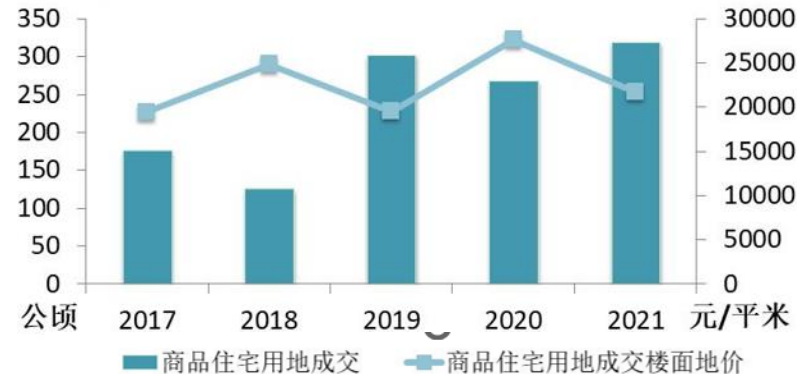
近五年经营性用地市场走势图



近五年住宅用地成交走势图



近五年商品住宅用地成交走势图



3.市场分析 — 土地市场

□ 租赁住房用地

✓ 《上海市住房发展“十四五”规划》再次强调重点发展租赁住房，故2021年政府显著加大了租赁住房用地供应，全年总计推出36幅地块，远高于2020年的17幅，成交总用地面积达97.3公顷，同比增加27%。年内租赁住房用地成交主力仍是“国家队”，因此地块均以底价成交，整体成交楼面地价在3865元/平方米，同比下跌56%。

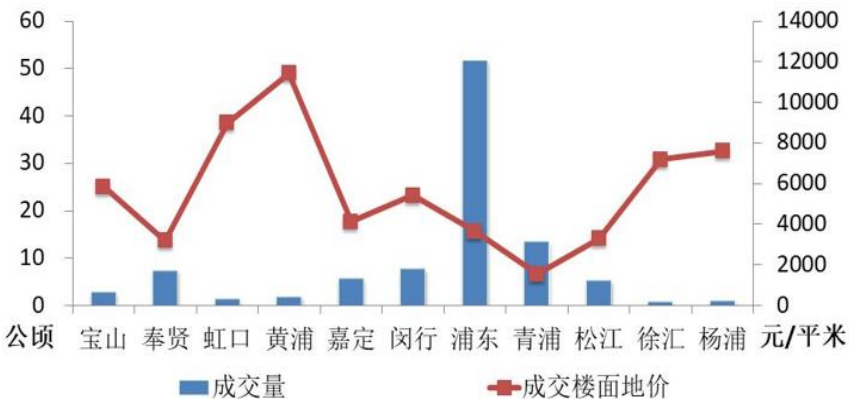
□ 商办用地——量价回调，高溢价地块表现亮眼

✓ 商办用地2021年度交易总量在159.2公顷，同比2020年减少13%，整体成交楼面均价也有16%的下滑，为10224元/平方米，成交地块的区位进一步外扩，成交楼面地价在1万元/平方米以下的用地，占比达到七成以上，导致商办用地地价水平持续走低。年内浦东、闵行、金山、奉贤成为商办用地市场交易的主力，四个区的交易规模已接近全市总量的80%。

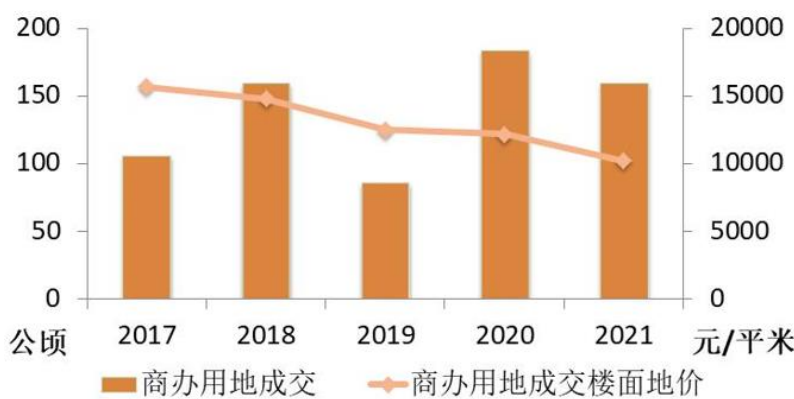
□ 含住宅的混合用地——市场企稳，高总价地块频出

✓ 含住宅的混合用地同样在宅地集中供应的推动下，整体供应维持高位。2021年全市成交总量为266.3万平方米，与去年基本持平；成交楼面地价在18416元/平方米，同比涨幅在8%。含住宅的混合用地市场是上海高总价土地的聚集地，年内成交总价过百亿的地块均为含住宅的混合用地，分别是176亿元的黄浦区豫园地块、111亿元的虹口四川北路地块以及105亿元的静安灵石社区地块，除此之外也有不少接近百亿的市中心地块交易，合力助推全市含住宅的混合用地的地价持续走高。

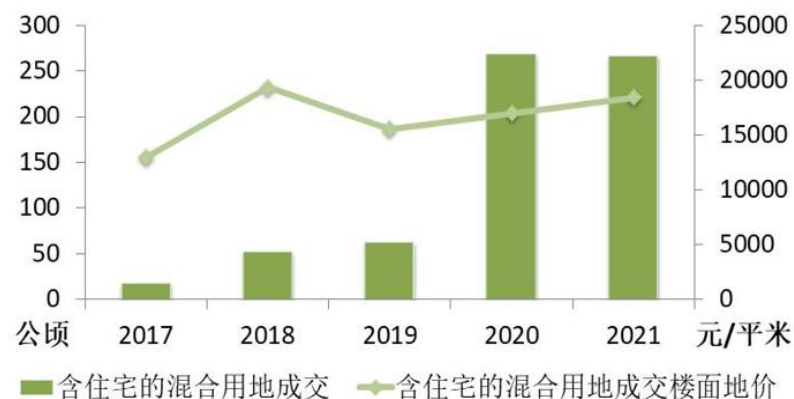
各区租赁住房用地成交情况图



近五年商办用地成交走势图



近五年含住宅的混合用地成交走势图



3.市场分析 — 土地市场

2022年浦东新区第一、第二次集中土拍信息及曹路近期保障房地块成交信息

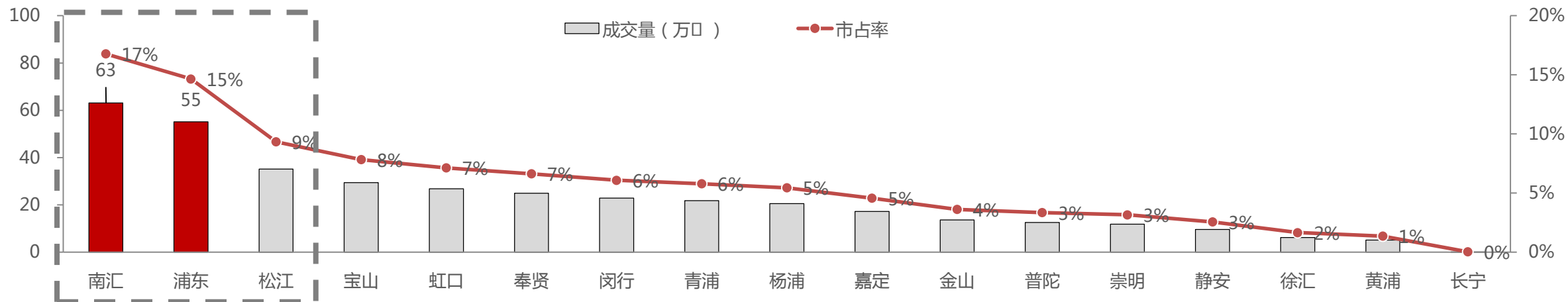
序号	名称	成交时间	楼板价	房地联动价	竞得公司
1	浦东新区惠南东城区中单元(PDS3-0203)A8-3地块	2022/6/1	16657	34015	杭州市城建开发集团有限公司 浙江钱江房地产集团有限公司
2	浦东新区新场镇古镇东单元 (PDXC-02) 09B-02地块	2022/6/1	22274	48000	上海垄新房地产开发有限公司
3	自贸区临港新片区PDC1-0103单元F06-04、F10-01、I04-04、I07-01地块	2022/6/1	5590	30000	上海临港新片区信息飞鱼经济发展有限公司 上海星海时尚地产(集团)有限公司
4	自贸区临港新片区PDC1-0103单元F07-02、F08-01地块	2022/6/1	6307	30000	上海宜浩置业有限公司
5	自贸区临港新片区PDC1-0103单元F09-01地块	2022/6/1	7104	30000	上海金桥(集团)有限公司
6	自贸区临港新片区PDC1-0103单元I02-01、I03-01地块	2022/6/1	10100	30000	山东中铁诺德房地产开发有限公司
7	自贸区临港新片区PDC1-0103单元I08-01、I12-02地块	2022/6/1	10093	30000	上海海港新城房地产(集团)有限公司
8	自贸区临港新片区PDC1-0401单元H07-08、I05-04地块	2022/6/1	14263	34000	上海浦东土地控股(集团)有限公司
9	自贸区临港新片区PDC1-0401单元I13-01、I15-05、I16-01、I16-05地块	2022/6/1	10269	34000	上海海港新城房地产(集团)有限公司
10	自贸区临港新片区PDC1-0401单元J10-02、J09-01、J10-01、J11-01、J12-01、J13-01地块	2022/6/1	13846	34000	上海海辉房地产有限公司 上海宜浩置业有限公司
11	浦东新区Z00-1603单元(张江集镇单元)B05-15地块(“城中村”改造项目—张江镇田园、江欣地块)	2022/7/25	40470	83000	上海中建张江投资发展有限公司
12	浦东新区川沙新镇城南社区PDP0-0706单元C06-03地块	2022/7/25	40739	64000	上海佳川置业有限公司
13	浦东新区外高桥新市镇G08-01地块(“城中村”改造项目—高行镇界路地块)	2022/7/25	34000	70300	上海瑞行东岸置业有限公司
14	浦东新区唐镇中心镇区PDP0-0405单元C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13地块	2022/7/25	40525	70620	上海铎发创盛置业有限公司
15	浦东新区航头镇商贸中心单元(PDS1-0203)A2A-06、A2B-04地块	2022/7/25	23032	48361	上海祝湛建设发展有限公司
16	浦东新区“十二五”保障房曹路基地18-04地块	2021/11/29	4360	——	上海申悦房地产开发有限公司
17	浦东新区“十二五”保障房曹路基地20-01地块	2021/10/11	4330	——	上海申悦房地产开发有限公司

4.市场分析 — 区域及板块情况

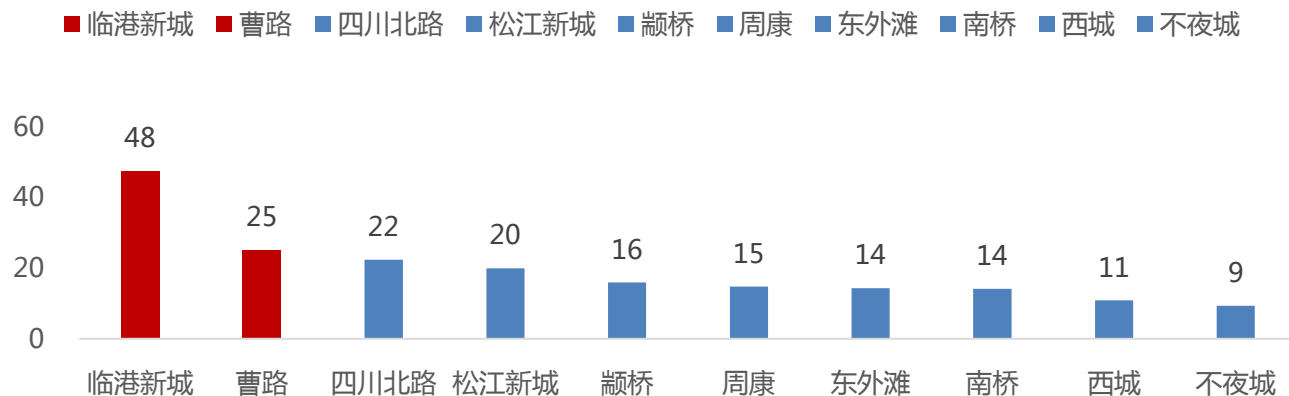
□ 浦东新区市场活跃，半年度成交量55万方位居全市第二，其中曹路板块贡献最高半年度成交量25万方

- ✓ 22年上半年南汇63万方、浦东55万方销量位列第一、第二，市占率达32%；
- ✓ 南汇、浦东主要活跃板块分别为临港新城48万方、曹路（唐镇）25万方；
- ✓ 浦东入市11个项目，其中曹路4个，占比36%。

2022年上半年上海新房区域成交情况



2022年上半年上海新房板块成交TOP10



上半年板块成交TOP10主要贡献区域：

南汇、浦东、虹口

主力成交活跃区域：

主因今年上半年供应相对集中

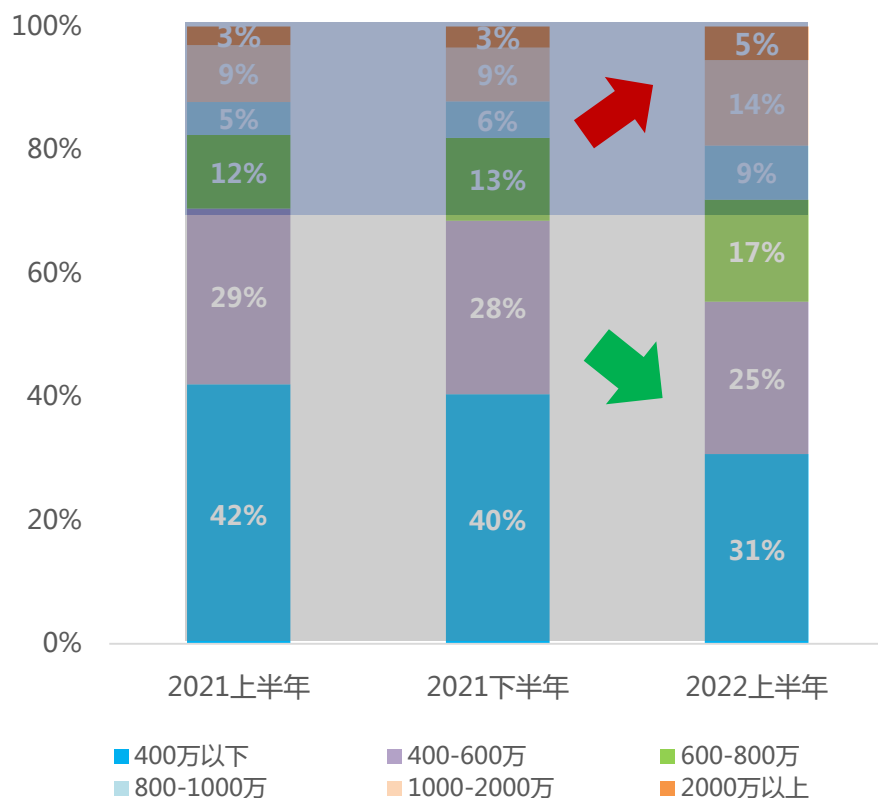
- 南汇入市15个项目（**临港新城11个，周康4个**）
- 浦东入市11个项目（**曹路4个，高桥2个，川沙、金桥、南浦、三林、花木各1个**）
- 松江入市13个项目（**松江新城6个，九亭3个，佘山、泗泾各2个**）
- **虹口入市7个项目（四川北路5个、北外滩2个）**

5.市场分析 — 产品成交结构变化

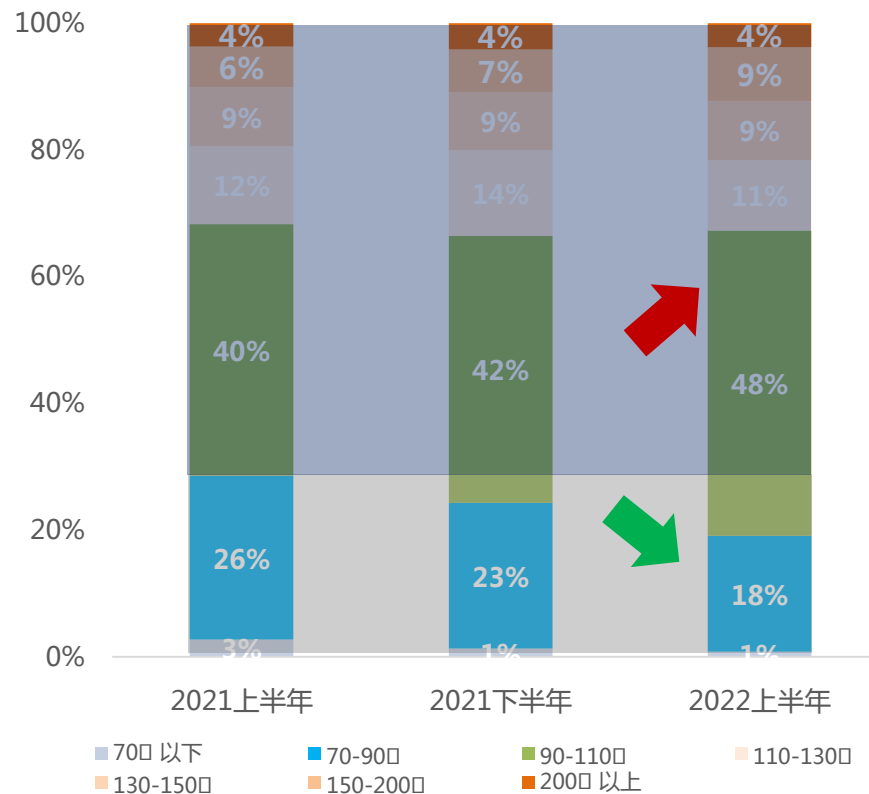
□ 刚需产品90㎡ &总价400-800万为市场主力，改善产品市场稳定，刚改产品容量萎缩

- ✓ 总价段表现：400万以下及400-600万总价产品份额萎缩但仍为市场主力，预计未来跌至50%；600-800万和1000-2000万预计未来持续扩容；
- ✓ 面积表现：90㎡以下份额持续下滑；90-110㎡份额持续扩容，预计增长至50%以上，130㎡以上产品份额稳定，刚改110-130㎡有下移倾向；
- ✓ 豪宅市场：2000万以上豪宅市场6月成交套数位列上半年月度成交套数之首，市场对保值抗风险能力强的优质产品偏好度趋高。

2021年至今
上海商品住宅总价段成交结构变化



2021年至今
上海商品住宅面积段成交结构变化



2022年上半年2000万以上一手豪宅市场月度成交变化

2022年6月疫后首月，2000万以上豪宅成交骤增，位列上半年之最，市场对保值抗风险能力强的优质产品偏好度较高。

月度	成交套数
22年1月	555
22年2月	239
22年3月	275
22年4月	62
22年5月	27
22年6月	664

6.市场分析 — 限价突破趋势

□ 2022年二批次房地联动价来看，1/3地块房地联动价有所松动，平均涨幅1000-2000元/平，意味着上海限价开启适度打开通道

2022年二批集中供地房地联动价
与前批次联动价/周边新房价格对比

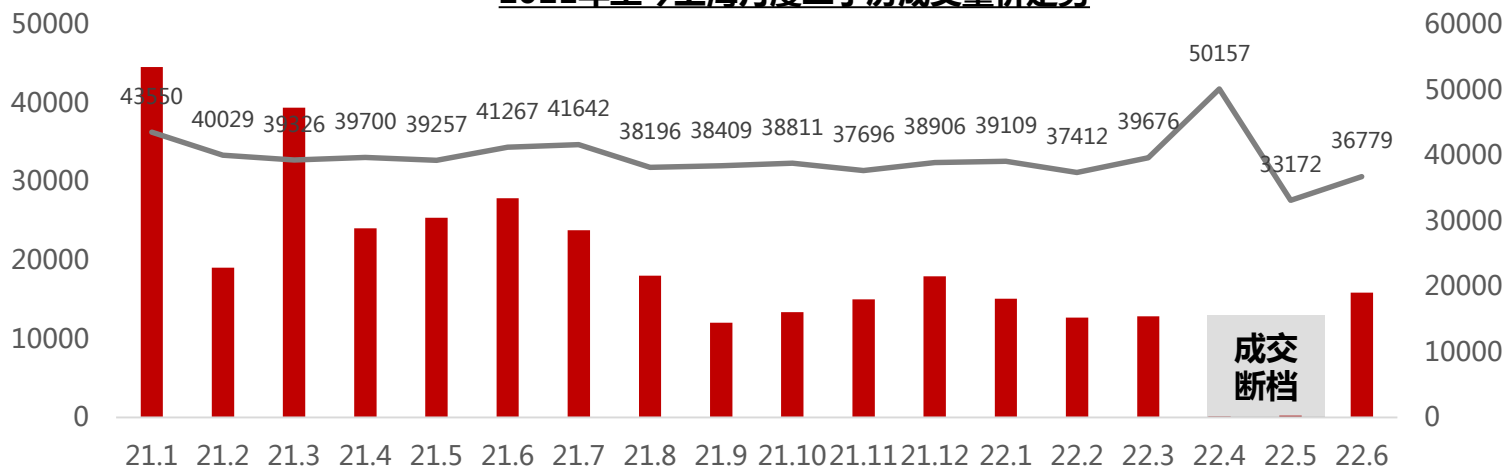
序号	地块名称	用途	房地联动价 (元/口)	前批次联动价/ 周边新房	序号	地块名称	用途	房地联动价 (元/口)	前批次联动价/ 周边新房
1	浦东川沙C06-03地块	住	64000	64000	18	嘉定新城23-01、29-01地块	住	49800	48100
2	浦东航头A2A-06、A2B-04地块	住	48361	48000	19	嘉定新城50-08地块	住	49800	48100
3	浦东唐镇C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13地块	商住	70620	70620	20	嘉定新城远香湖F18B-05地块	住	49800	49800
4	静安天目社区07-03地块	住/文体/慈善	128800	128800	21	嘉定新城02-01地块	住	43700	43700
5	长宁新泾232街坊17/1丘77-01地块	住	163000	163000	22	金山亭林26-02地块	住	22500	22500
6	普陀桃浦科技智慧城026-01地块	住	83000	83000	23	松江车墩14-05号地块	住	36600	36600
7	普陀桃浦科技智慧城037-01地块	商住	83000	83000	24	松江永丰街道H17-02号地块	住	49000	47700
8	普陀中山北社区B2-18地块	住	105200	105200	25	青浦西虹桥45-12、45-14地块	商住	62000	62000
9	杨浦江浦社区R-05地块	住	115000	115000	26	青浦夏阳街道08D-01地块	商住	44100	43000
10	杨浦江浦社区S-09地块	住	115000	115000	27	青浦徐泾B6-01地块	住	64000	62000
11	杨浦长海社区025-07地块	住	99000	100000	28	青浦盈浦街道10-04地块	住	45000	43000
12	宝山顾村08-04地块	住	65696	65000	29	青浦朱家角D01-09地块	住	42000	43000
13	闵行浦锦街道15-01地块	住	68000	66000	30	奉贤新城28-05地块	住	42000	41000
14	闵行七宝19-01、20-01地块	住	82500	82500	31	奉贤新城E09D-02地块	住	38800	38300
15	闵行吴泾16-05地块	住	65000	65000	32	奉贤金汇40-04地块	住	35500	34000
16	闵行区吴泾08A-03Ab地块	住	52000	52000	33	浦东外高桥G08-01地块(城中村地块)	住	70300	70300
17	嘉定工业区南门社区83-07地块	住	45200	45200	34	浦东张江集镇B05-15地块(城中村地块)	住	83000	83000

7.市场分析 — 二手房情况

□ **成交量处于低位上行通道，预计未来量持续呈现上行趋势，成交产品依然以刚需小户型为主力，成交价微抬头**

- ✓ 从周度日均成交看，发展势头呈阶梯式向上；
- ✓ 从成交面积段看，成交绝对主力依旧为90㎡以内中小户型；
- ✓ 6月二手房成交15879套，释放了许多前几月积压需求，致成交创22年至今单月最高，但仍处低位水平，成交均价在4万/㎡上下震荡。

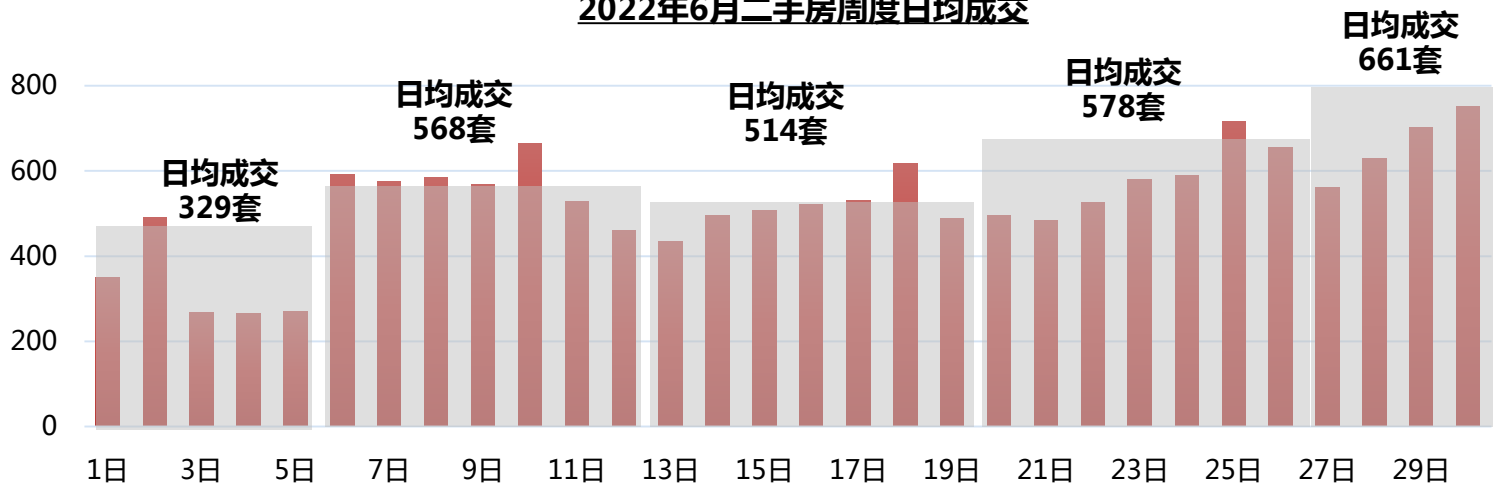
2021年至今上海月度二手房成交量价走势



22年1月至今各面积段二手房成交套数占比趋势

面积段	1月	2月	3月	4月	5月	6月
50㎡以下	19%	21%	20%	13%	9%	18%
50-70㎡	26%	26%	26%	22%	21%	25%
70-90㎡	25%	25%	24%	24%	27%	25%
90-110㎡	14%	13%	14%	18%	16%	14%
110-130㎡	7%	7%	7%	9%	11%	8%
130-150㎡	4%	4%	4%	6%	6%	5%
150-170㎡	1%	1%	1%	1%	2%	1%
170-190㎡	1%	1%	1%	2%	1%	1%
190-210㎡	1%	1%	1%	0%	2%	1%
210㎡以上	2%	1%	2%	4%	4%	2%

2022年6月二手房周度日均成交



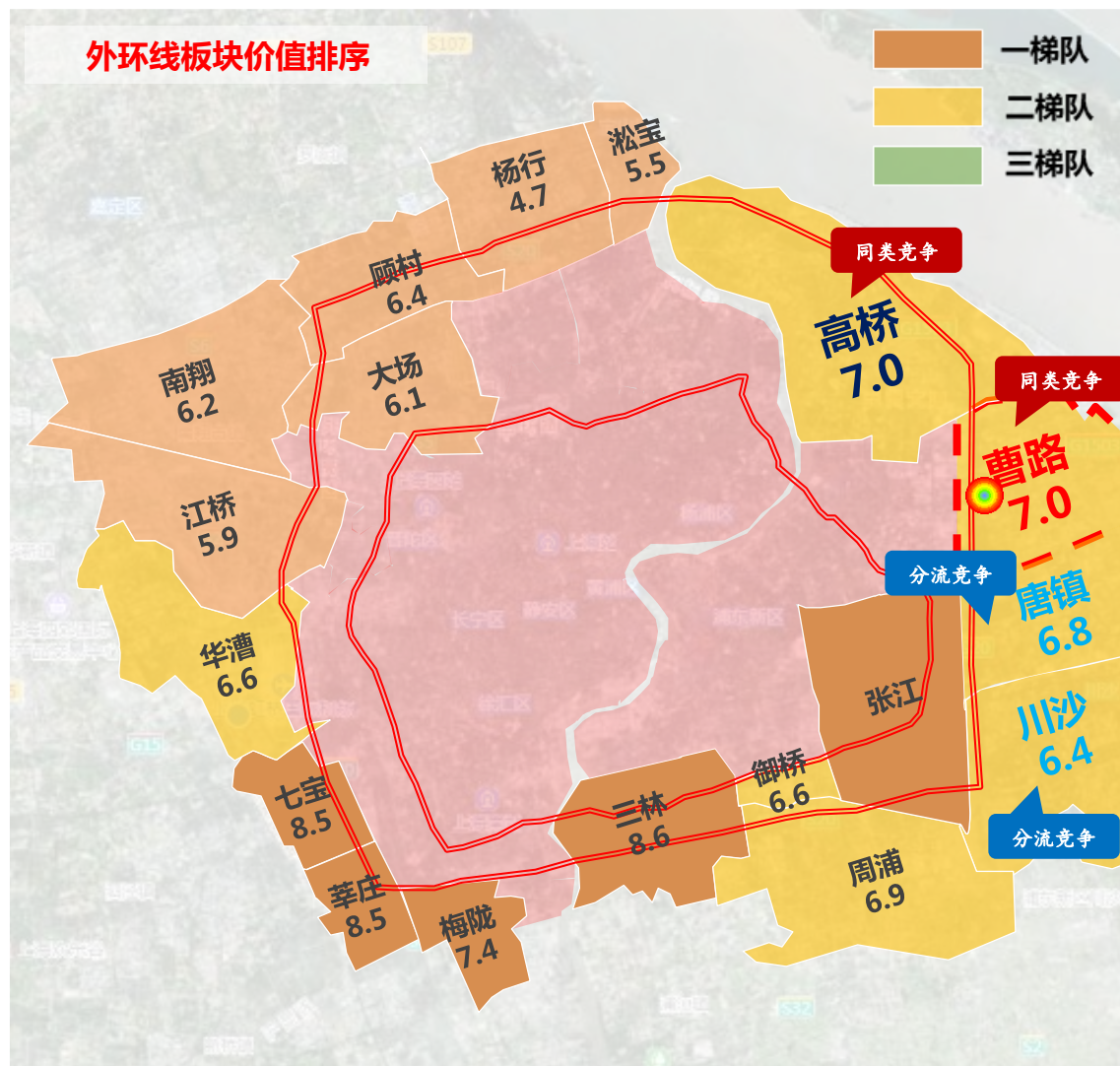
➢ **总体**：6月二手房共成交15879套，在全面复工复产推进下，叠加6月网签中部分为3、4、5月集中释放，成交量有所回暖，达到了22年1月份以来单月成交最高的一个月；

➢ **成色**：6月二手房从周度日均成交趋势看，虽有被集中供应的新房分流和二手核验价存在，但呈阶梯式向上发展，实际势头向好；

➢ **结构**：6月二手房从成交面积段来看，50㎡以下及50-90㎡成交占比恢复至疫情前水平，目前二手成交绝对主力依旧是中小户型。

8.市场分析 — 竞争板块锁定

- 于全市外环沿线板块对标，曹路板块价值属于外环第二梯队，主要分流浦东中环上游导入型客户
- 板块素质基本持平高桥，二者存在同类型上游板块（浦东中环）；唐镇及川沙板块低于本板块，将对本案形成客户分流



第一梯队	外环热门板块	实现均价
三林	三林作为前滩规划直接辐射区	8.6
莘庄/七宝	临闵行CBD居住配套齐全，学区资源好	8.25
梅陇	长期断供的环莘庄片区	7.36
第二梯队	浦东外环与泛虹桥	实现均价
曹路/金桥	临金桥段能级高	7.0
高桥	森兰环境资源好，产业规划能级高	7.03
周浦	周浦老镇，承接浦东外溢客	6.9
唐镇	唐镇为第五代国际社区居住氛围好（地王）	6.8
华漕	大虹桥商务区核心组团，远期规划前湾组团	6.6
御桥	中环、外环道路密度高，市区客户导入便捷	6.6
川沙	川沙老镇，2号线末端价格板块	6.4
第三梯队	宝山、嘉定北外环	实现均价
江桥/南翔	北虹桥延伸区，轨交通达情况好	5.9-6.2
大场/顾村	北外环，城市界面差	6.1-6.4
淞宝/杨行		4.7-5.5

9.市场分析 — 未来竞争态势（住宅）

- 竞争态势：短期存量5万方，去化周期1个月，中期存量87万方，去化周期20个月；当前5个项目在售，整体供不应求，预计本案销售周期内竞争项目增至6个，扩容趋势明显
- 竞争机会判断：本案入市期，优势竞争区域多个项目处于尾盘期，存量见底，本案具备承接优势区域外溢的机会



区域	项目	竞争强度	规划套数	成交均价 (分业态)	月均去化	中期存量	预计去化 周期	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4— —
曹路	本案	强竞争	3000		150	3000	20-40 (根据经营情况确定)						
	招商璀璨城市		416	54374	339	77	1						
	华侨城纯水岸		788	69224	130	0	0						
	待开发		3000 (29万方)				20						
唐镇	融创未来金融城	分流竞争	2774	67178	200	174	1						
	待开发		2000 (20万方)				20						
沙川	保利云上拾光	分流竞争	1234	47173	100	100	1						
	陆家嘴锦绣观澜		532	64476	150	0	0						
高桥	上海阳明花园广场	优势竞争	1704	53000	100	1200	12						
	宝华森兰紫薇花园		656	68648	110	0	0						
	森兰星河湾		502	79000	80	100	1						
	待开发		1300 (13万方)				10						

10.市场分析 — 未来竞争态势（商业/办公/车位）

- 商业销售：周边无在售商业项目，主要参考宝龙广场和社区底商一楼均价20000-38000元/□
- 商业运营：社区底商租金集中在150-200元/□，独栋、街区商业1F租金集中在120-200元/□
- 商办：周边无在售商办项目，长租公寓租金在50-70元/□区间，写字楼租金在50-75元/□区间，上游高桥在售项目公寓均价31000元/□，月均10-20套
- 车位销售：区域车位售价集中在30-32万元/个，去化率均在70%以上



阶段	板块	商业项目	商业类型	主力面积 (□)	售价	租金 (元/□.月)	出租率	经营业态
已交付	曹路	宝龙城市广场	购物中心 街区商业	30-300	挂牌20000-38000元/□	一楼：120-200	90%	餐饮、休闲、零售
			写字楼	30-1000	/	50-75	-	办公
		-	周边社区底商	30-500	/	150-200	80%	餐饮、零售
		曹路翡翠商都	商业	60	38000元/□，2000□	110-150	停业	-
		远洋州海大厦	公寓	30-50	31000元/□，月均10-20套	-	-	-
		森兰美奂大厦	写字楼	140-400	31000元/□，月均2套	-	-	-

区域车位去化情况							
项目名称	产品类型	项目档次	车位配比	现状去化率	月均去化数	入市时间	价格 (万元/个)
大名城紫金九号	高层	刚需、首改	1:1.13	72%	25	2018年	32
仁恒东郊花园	高层、洋房	刚需、改善	1:1.2	100%	50	2018年	31

11.市场分析 — 住宅产品分析

□ 市场主力供销小高/高层2T2/2T4，90-110□套三产品；洋房较高层小高层无明显溢价；叠拼未来竞争压力小，开发中后期

若地块指标满足条件可尝试补缺市场

- ✓ 高层/小高层：主力供销，后续主力竞争，2T4/2T2为主，精装单价5.5-6.8万/□，匹配月均100-300套，单价受地段差异较大曹路和唐镇板块可实现6.7-6.9万/□，90-120□套三双畅销，130-140□套四双为流速正常；
- ✓ 洋房：次级供销，后续仅竞争压力小，10-14F1T2/2T2为主，精装单价6.8万/□，相较2T4，2T2高层小高层无明显价差，月均80-150套，90□套三单/100-110□套三双为畅销产品，140-150套四双改善洋房流速正常；
- ✓ 别墅：后续仅融创未来金融城有该业态供应，保利云上拾光叠拼104-125□紧凑型产品溢价实现一般，相较高层溢价10000元/□，因总价较高多数开发商不选择该业态；
- ✓ 产品机会：高层虽后续主力供应，但整体依然处于供不应求态势，单价不过分冲高的情况下，可以保证流速。洋房去化速度仅次于高层，无明显溢价，建议本案可选择小高层2T2、2T4的刚需刚改产品。别墅产品虽后续竞争环境较为宽松，但受限于无挑空、高总价，跑量速度下降明显，又因地块规模较大，开发中后期可适度考虑该产品；

板块	项目名称	物业类型	梯户比	面积段(□)	单价(元/□)	总价(万元)	供应量(套)	月均去化(套)	存量(套)	畅销产品
曹路板块	招商璀璨城市	洋房	1T2	/	/	/	22	/	22	/
		小高层	2T2	105	54374	571	339	339	77	105套三双畅销
	华侨城纯水岸	小高层	2T2	98-150	69224	680-1000	788	130	0	98和120套三双畅销，136-150套四双正常流速
唐镇板块	融创环球未来城	小高层	1T2	90-142	67178	600-950	2774	200	174	90-130套三/套四双流速最快，142套四正常流速
		小高层	2T4	76-119	67178	500-800				畅销
沙川板块	保利云上拾光	高层	2T4	75-99	41717	315-420	1186	95	0	畅销
		叠拼	4F上下叠	104-125	54000	550-680	48	5	0	流速一般，产品偏紧凑
	陆家嘴锦绣观澜	小高层	2T4	77-131	64476	500-850	532	150	0	小户型畅销
高桥板块	上海阳明花园广场	高层	2T4	97-142	53000	230-270	1704	100	1200	小户型畅销，大户型滞销
	宝华森兰紫薇花园	小高层	2T4	64-83	68648	400-600	656	110	0	畅销
		洋房	1T2	96-146	68648	650-1000				

12.市场分析 — 个案研究——华侨城纯水岸

华侨城纯水岸	
拿地回顾	2020.7.21, 总价50.1亿, 亩单价5899万/亩, 44239元/口 楼面价, 溢价率19.07%
主要指标	占地84.78亩, R=2.0, 计容可建11.3万方, 商业=0
项目优势	项目地处浦东新区曹路板块价值洼地。项目配套较为完善, 周边有创新中路和唐镇地铁站, 公共交通便利; 所在板块三公里内有19所幼儿园及学校, 项目635米处为海福山唐城外国语小学(培德校区), 175米处为东方幼儿园, 2公里范围内有金枫公园和王港公园双公园环抱, 生态环境好。
产品及户配	14-16F2T2小高层: 98-150口, 精装69224元/口, 总价段664-1109万
客户情况	地缘性改善及浦东及市区导入刚需
首开及续销量价	2022年1月23日首开, 推出所有房源共计778套小高层, 面积段98-150口, 开盘去化16套, 去化率2%, 开盘均价约为 精装69338元/口 (蓄客期约1个月); 2022年2-4月共计去化136套, 月均去化45套, 均价70193元/口; 2022年5月销量激增, 去化615套, 均价68972元/口, 基本实现清盘。



产品分析表	规模/容积率	产品业态(层数/梯户)	户型类型	面积(口)	套数	整体户配占比	价格	产品畅销情况(爆款/畅销/一般/滞销)	单体核心筒
华侨城纯水岸	84.78亩/2.0	14-16F/2T2小高层	三房双卫	98	496	56%	69172	畅销	独梯独户
			三房双卫	120	148	21%	69424	一般	
			三房双卫	136	116	18%	69189	一般	
			四房双卫	150	28	5%	69109	一般	

销售分析表	成交套数	成交价格	拿地价	整体成交均价	整体成交套数	月均去化套数(套)
	2022	2022				整体
小高层	778	69224	44293	69224	778	155

建筑面积约 98m²



RIVIERA

建筑面积约 120m²



ERA

建筑面积约 136m²



IVIERA

建筑面积约 150m²



RIVIERA

12.市场分析——个案研究——融创未来金融城

融创未来金融城	
拿地回顾	非公开市场拿地
主要指标	占地212亩, R=1.78, 计容可建25万方, 商业=0%
项目优势	项目地处浦东新区曹路板块, 周边产业规划配套齐全, 临近地铁二号线创新东路站, 有唐镇中学、东方幼儿园福山外国语小学, 浦东新区人民医院、上海安平医院规划中的三甲医院、140床养老院、4300口社区卫生中心、1500口菜市场; 背靠张江科学城, 产业有特色、符合年轻人的审美和观点。
产品及户配	1T2小高层: 92-147口, 精装67178元/口, 总价段650-1050万
客户情况	地缘性及张江科学城改善导入及浦东、市区刚需导入
首开及续销量价	2021年7月8日首开, 推437套高层100-142口, 去化437套, 去化率100%, 开盘均价约为精装70000元/口(蓄客期约1个月)。最近一次开盘为2022.2.22, 推100-122口F14小高层336套, 开盘去化151套, 去化率63%, 惠后均价约精装69000元/口; 持销期月均约50套, 均价精装69000元/口。



产品分析表	规模/容积率	产品业态(层数/梯户)	面积(口)		价格	产品畅销情况(爆款/畅销/一般/滞销)	单体核心筒
			面积(口)	业态内户配			
融创未来金融城(第七批次)	6栋/1.17	14F/1T2/2T4小高层	100	50%	67178	畅销	/
			117	25%		一般	
			122	25%		一般	

销售分析表	成交套数(套)		成交均价(元/口)		价格涨幅	拿地	整体成交均价	整体成交套数	月均去化套数(套)		
	2021	2022	2021	2022					整体	2021	2022
高层	890	1620	66776	67515	2%	收并购	67178	2575	200	200	200



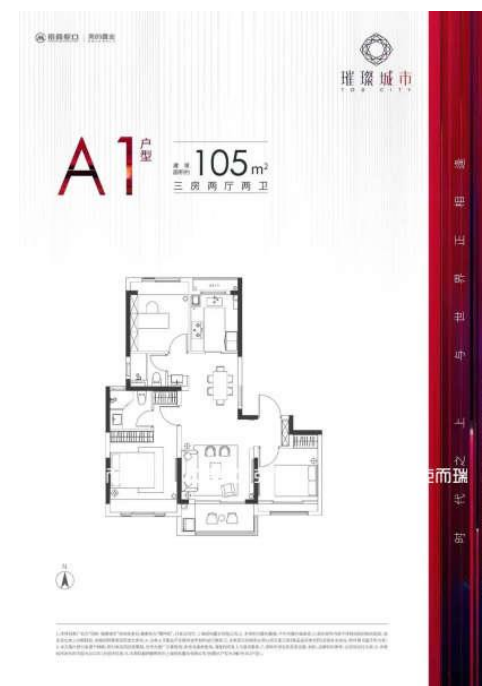
12.市场分析 — 个案研究——招商璀璨城市

招商璀璨城市	
拿地回顾	2021.6.23, 总价21.8亿, 亩单价2141万/亩, 13344元/口 楼面价, 溢价率5.05%
主要指标	占地102.08亩, R=2.4, 计容可建16万方, 商业=35%, 限高60m
项目优势	项目地处浦东新区曹路板块。项目配套较为完善, 周边有顾唐路和民雷路地铁站, 公共交通便利; 所在板块三公里内有13所幼儿园及学校, 项目临近上海浦东新区明达小学和小风车成长, 1公里内有阳光公园和日新公园双公园环抱, 附近有2座医院, 满足日常就医需求。小区内部自带商业综合体。
产品及户配	11F1T2小高层: 105口, 精装54437元/口, 总价段518-598万; 17-18F高层
客户情况	地缘性改善客户, 浦东新区及市区板块外溢刚需客户
首开及续销量价	2022年7月17日首开, 推出348套小高层105口, 开盘去化297套, 去化率85%, 开盘均价约为精装54437元/口 (蓄客期约1个月)



产品分析表	规模/容积率	产品业态 (层数/梯户)	户型类型	面积 (口)	套数	整体户配占比	价格	产品畅销情况 (爆款/畅销/一般/滞销)	单体核心筒
招商璀璨城市 (一批次)	3.7万口/2.4	17-18F/2T2小高层	三房双卫	105	348	100%	54437	畅销	/

销售分析表	成交套数	成交价格	拿地价	整体成交均价	整体成交套数	月均去化套数 (套)
	2022	2022				整体
小高层	297	54437	13344	54437	297	297



PART3 项目定位

3.1 客户来源分析

3.2 项目本体分析

3.3 项目物业形态组合方向

3.4 项目经营策略

3.5 项目定位设计输入条件

3.6 项目定位量价建议

3.7 项目定位核心结论

1.项目定位 — 客户来源分析

□ 本案位于曹路板块，未来客户来源主要以浦东北外溢客户和地缘客户为主，地铁导入全城客户为辅；客户置业动机以首置刚需，和外溢换房刚改为主

- ✓ 各板块客户：高桥吸附浦东北第一批外溢客户及地缘性刚需客户；曹路板块客户主要为承接浦东北外溢客户第二批和地铁导入客户，另可拉动下游高质量客户；唐镇及沙川板块主要以承接浦东北外溢客户第三批和地缘性客户；
- ✓ 客户机会：高桥价格走高，且后续供应不足，预计本案所处曹路板块具备吸附其客户的机会，高支付力客群占比有望进一步提升；唐镇及川沙较高支付力客户有望受曹路板块价值而吸附；预计未来板块可实现扩容；



组团	现状客群结构	客群机会
曹路	浦东北部刚改和高桥刚需外溢客户占比70%； 地铁导入客户占比20%； 川沙/唐镇客户占比10%；	外溢性刚改改善置业
高桥	浦东北部刚改客户占比80%； 地缘性及曹路刚需客户占比15%； 地铁导入客户占比5%；	外溢型刚改改善置业
唐镇	沙川及唐镇地缘性客户占比40%； 浦东北部刚改客户占比40%； 地铁导入客户占比20%；	刚需家庭首次置业/ 舒适度兼顾功能的刚改产品补充
沙川	浦东北部区域刚改客户占比70% 地铁导入的全是刚性客户占比30%	刚需家庭首次置业/ 舒适度兼顾功能的刚改产品补充

2.项目定位 — 项目本体分析

□ 曹路集政治、经济、文化中心于一身，交通便利及产业支撑良好；大规模地块，住宅规模中大型，可打造大型社区

- ✓ 项目有医院（第七人民医院）、商业（宝龙广场、招商璀璨城市），幼儿园、小学、中学齐全，紧邻复旦附中分校，生活配套齐全；
- ✓ 地块共分为9块地，占地964.8亩，项目总用地面积964.8亩，包含国有土地面积258.85亩、集体土地面积705.97亩。集体建设土地主要为建设用地186.08亩，农用地337.59亩（现状为企业厂房、农民自建房、绿化等），征而未拆用地182.3亩。



地块表号	用地性质	占地面积 (㎡)	占地面积 (亩)	容积率	限高
A1	安置房	36510	54.77	2.2	50
A1		20445	30.67	2.2	50
①	住宅	43305	64.96	1.77	50
②-1	住宅	13225	19.84	1.2	24
②-2	住宅	19246	28.87	1.8	50
③	住宅	39109	58.66	1.78	50
④	住宅	66301	99.45	1.75	50
⑤-1	住宅	22383	33.57	1.6	45
⑤-2	商业	22559	33.84	2	40



商品房拿地计划				
	土地面积	住宅面积	办公面积	商业面积
第1期	43,305	76,650		
第2期	13,225	15,870		
	19,246	34,643		
第3期	39,109	59,172	10,442	
第4期	66,301	104,424	11,603	
第5期	22,383	35,813	0	
	22,559	0	38,350	6,768
合计	226,128	326,571	60,395	6,768
安置房拿地计划				
A	59,613	122,738		

3.项目定位 — 项目物业形态组合方向

□ 本案出让方案中已规定住宅，商业，办公，安置房体量，故物业可组合方向为：

住宅组团+商办组团+安置房组团

- ✓ 住宅组团：2T4/2T2小高层+1T2洋房
—— 住宅面积326571□
- ✓ 商办组团：商业街（2F为主，局部3F）+办公（政府回购约4万□）
—— 商业面积6768□，办公面积60395□
- ✓ 安置房组团：以政府要求打造安置房社区
—— 安置房面积127375□

地块表号	住宅面积 (□)	办公面积 (□)	商业 (□)
A1	127375	0	0
A1			
①	76650	0	0
②-1	15870	0	0
②-2	34364	0	0
③	59172	10442	0
④	10442	11603	0
⑤-1	35813	0	0
⑤-2	0	38350	6768
小计（不含A1安置房）	326571	60395	6768

4.项目定位 — 项目经营策略

- 开发策略：开发前期回笼现金流，覆盖投入成本；开发中期博溢价，实现利润
- 推盘策略：按照华东区域铺排计划，如图示开发时序① > ② > ③ > ④ > ⑤，A安置房按政府要求开发
- 产品策略：开发前期刚需刚改先行快速跑量实现现金流；开发中后期刚改改善入市，此时商业办公并轨多业态销售



- 开发前期：
——①②纯住宅地块，主要打造刚需刚改的小高层产品入市，快速回空现金流
- 开发中后期：
——中期，③④好地块，主要打造刚改改善的小高层产品，搭配部分刚需产品，兼顾流量实现项目利润的同时办公产品入市并线销售；
——后期，⑤号地块，打造刚改改善小高层产品，博溢价，实现利润的同时裙楼底商及办公并线销售；

5.项目定位 — 项目定位设计输入条件

- ✓ 住宅地块品质2T4小高层刚需刚改为主、随地块入市时间推移搭配部分2T2小高层改善产品，因个别地块指标限制增加洋房1T2补量；
- ✓ 商业地块打造商业街区，原则上商业以1-2F为主，局部端头3F，商业街内部需设置关键节点，二层商业设置外廊和露台以提升产品附加值；
- ✓ 办公产品，考虑容积率做满，打造界面形象为原则；

地块编号	地块指标	物业形态	梯户比/楼层	业态占比
①	65亩，容积率3，限高50米	小高层，16F	2T4	100%
②-1	19.8亩，容积率2，限高24米	洋房，8F	1T2	100%
②-2	28.9亩，容积率3，限高50米	小高层，16F	2T4	100%
③	58.7亩，容积率3，限高50米	小高层，16F	2T4	住宅比例做满
		办公，15-16F	-	办公指标做满
④	99.45亩，容积率3，限高50米	小高层，16F	2T4	补足容积率
		小高层，14-16F	2T2	最大化
		办公，15-16F	-	办公指标做满
⑤-1	33.6亩，容积率3，限高45米	小高层，15F	2T4	100%
⑤-2	33.8亩，容积率不详，限高40	办公，12-13F	-	办公指标做满
		商业街	2F，局部3F	商业指标做满

6.项目定位 — 项目定位量价建议

□ **价格**：住宅均价65000元/□（测算中保守考虑取59000元/平方米）；办公均价25000元/□；商业均价35000元/□；车位40万/个

□ **去化**：住宅首开300套，月均100套；商业首开400□，月均200□；住宅车位100%去化

- ✓ ①价格浮动：住宅同年同业态价格不变，隔一年按照限价突破2000元/□考虑涨幅；基准入市价参考下游板块均价6.8万/□，本案预计限价上限65000元/□；
- ✓ ②业态价差：2T4与2T2产品经市场研究不存在价差，洋房与小高层价差取1.1的倍率；
- ✓ ③商业价格：商业均价参考周边在售商业20000-38000元/□，考虑本项目商业作为住宅和办公的配套效应，建议整体均价35000元/平方米；
- ✓ ④办公价格：综合考虑周边项目价格，以及政府回购部分价格，均价取25000元/平方米；
- ✓ ⑤车位价格：周边在售项目位18年项目均价31-32万/个，建议本案考虑车位40万/个；

量价建议								
地块	物业形态	入市时间	精装成本及售价（元/□）	入市价（元/□）	首开销量（套、约□）	整盘均价（元/□）	续销期月均去化（套、□）	去化率
上海曹路964亩	住宅	2024Q3	2000	65000（市场价，测算考虑限价因素）	300套，约3万方	保守考虑，不设施涨价，整盘均价均为入市价格	100套/1万方	5%配建保障性租赁住房无偿移交给政府，95%可售
	办公	2026Q2	/	均价25000				100%
	商业	2027Q4	/	均价35000	400□		200□	100%
	车位	2026Q2	/	40万/个	/		/	100%

整体定位：品质大盘——浦东未来新城

- ✓ 经营策略：流量偏利润型，前期跑量，中后期实现利润；
- ✓ 客户定位：浦东北外溢客户，地缘客户及地铁导入全城客户，置业逻辑首置刚需，外溢换房首改；
- ✓ 产品定位：
 - ①住宅：14-16F，2T4小高层，主力面积77-125㎡ 刚需刚改产品，搭配少量135-145㎡ 改善产品；
 - ②办公：12-16F；
 - ③商业：商业街，1-2F为主，局部端头位置3F，主力面积30-60㎡，层高根据规范限制用足；
 - ④安置房：根据政府要求定向打造；
- ✓ 量价建议：
 - ①住宅：根据限价，整体定价精装65000元/㎡（装标1500元/㎡），首开300套，月均100套；
 - ②办公：根据市场，整体定价毛坯25000元/㎡（含政府回购部分）；
 - ③商业：根据市场，整体均价35000元/平方米，首开400㎡，月均200㎡；
 - ④车位：根据市场，住宅产权车位40万/个，住宅车位100%去化；

PART 4 经济测算

4.1 项目进展


4.2 推进计划

4.3 一级开发投资估算

4.4 商品房开发经济测算

4.5 小结

1.项目进展—相关文件批复情况

- 
- 2014.10 《浦东新区曹路镇老集镇“城中村”地块改造实施方案》
《上海市城乡建设和管理委员会关于确认浦东新区曹路镇老集镇“城中村”改造地块实施方案的函》
 - 2016.03 《浦东新区曹路镇老集镇“城中村”改造项目开发合作协议》
 - 2016.06 《区规土局对项目总体详规的审核意见单及安置房业务通知单》
 - 2016.10 《关于浦东新区曹路镇老集镇“城中村”地块改造项目动迁安置房土地摘牌推荐单位的请示》
 - 2016.11 《关于同意<浦东新区曹路镇PDPO-0304单元A2A3街坊局部调整（实施深化）>批复》
 - 2017.08 《关于认定浦东新区曹路老集镇城中村地块为动迁安置房项目的批复》
 - 2017.09 《关于浦东新区曹路集镇PDP0-0304单元 A3-11、A3C-18地块动迁安置房项目立项和节能报告的批复》
《关于浦东新区曹路集镇PDP0-0304单元 A3-11、A3C-18地块动迁安置房项目核准的批复》
 - 2017.12 《关于浦东新区曹路集镇PDP0-0304单元 A3-11、A3C-18地块动迁安置房项目核准变更总建筑面积和总投资的批复》
 - 2018.06 《A3C-11、18地块动迁安置房项目《建设工程设计方案》的审核意见》
 - 2018.09 《浦东新区曹路集镇PDP0-0304单元 A3-11A3C-18地块（安置房地块）施工图审图合格证》



2016.03正式启动安置房地块的协议动迁签约，召开动员大会、成立动迁指挥部、完成被动迁户的房屋及资产评估、上门沟通方案，完成已动迁居民的图纸分房，已签置换补偿协议居民 118户，企业6家，签约率67%。



2018.06取得安置房地块建设方案批复。



2018.09取得安置房地块施工图的审图合格证。



2. 推进计划

阶段	事项	工作时间（天）	备注
安置房地块动迁	预公告、两轮征询、召开居民代表大会	35	安置房地块预计于2023年一季度土拍完成出让。 安置房建设周期约2.5年。
	评估公司选定、公示、房屋评估、评估结果公示	35	
	审计单位的选定	20	
	土地权属调查等动迁前期工作	30	
	房屋拆迁面积及人员两定、结果公示、答疑	35	
	征收补偿口径和方案的确定、公示、听证会	30	
	动迁签约、拆平	45	
	司法动迁（如有）	270	
	完成环评、水土保持方案、社会风险评估等手续，收储	50	
	土地出让	20	
安置房建设	900		
规划调整	与区政府、镇政府确定规划指标	30	预计于2023年一季度完成项目所在单元控制性详细规划修编。
	市规资局出具规划调整任务书	30	
	浦规院完成规划调整	30	
	区、镇政府联合正式上报控详规	5	
	市政府控详规批复获取	90	
商品房地块动迁	预公告、两轮征询、召开居民代表大会	35	商品房第一期土地预计于2023年四季度土拍完成出让。
	评估公司选定、公示、房屋评估、评估结果公示	35	
	审计单位的选定	20	
	土地权属调查等动迁前期工作	30	
	房屋拆迁面积及人员两定、结果公示、答疑	35	
	征收补偿口径和方案的确定、公示、听证会	30	
	东绿补偿、迁移	100	
	动迁签约、拆平	50	
	司法动迁（如有）	270	
	完成环评、水土保持方案、社会风险评估等手续，收储	45	
	出让地块方案、审批	90	
商品房一期土地出让	20		
配套及市政设施建设	市政设施建设（道路、绿化、市政管线、河道等）	1450	配套及市政设施建设与商品房地块开发同步
	配套设施建设（学校、社区体育中心等）	912	

3.一级开发投资估算

序号	项目名称	金额 (万元)	备注
一	土地相关费用	118,898	
1	集体土地相关费用	34,756	集体土地相关费用包括集体土地补偿费、青苗补偿费、耕地占用税等
2	国有土地使用权取得补偿费	36,239	
3	建设用地指标费	47,903	
二	非居住地面资产动迁补偿	42,412	
1	非居住地面资产动迁补偿	30,412	非居住地面资产包括企业以及商铺
2	东绿绿化动迁补偿	12,000	
三	征地养老及劳动力安置费	9,435	
四	居住房屋补偿	192,174	
1	居民货币补偿、动迁奖励	30,123	居民货币补偿、动迁奖励包括搬家补助、过渡费奖励费等
2	安置房建设费	159,559	
3	现房安置购买款	2,492	
五	其他相关费用	27,860	
1	中介服务费	3,052	中介服务费包括各项评估费、咨询费等；土地整理费包括拆房费、垃圾清运费、土壤修复费等
2	土地整理费	7,411	
3	不可预见费	15,559	
4	前期土地征收管理费	1,838	
六	基础配套及市政设施建设	78,869	
七	财务费用	87,491	
	合计	557,139	

□ 土地价格：

- ✓ 住宅楼面地价25000元/平方米，办公楼面地价8000元/平方米，商业楼面地价10000元/平方米

□ 销售价格

- ✓ 住宅销售均价59000元/平方米（保守考虑），办公销售均价25000元/平方米，商业销售均价35000元/平方米，车位销售均价40万元/个

□ 工程成本

- ✓ 住宅精装交付，工程成本6578元/平方米（含精装修2000元/平方米），办公楼6342元/平方米，商业4356元/平方米，地下车库5164元/平方米

□ 销售方案

- ✓ 商品房分五期开发，分别与2023年四季度、2024年四季度、2025年三季度、2026年二季度、2027年一季度拿地，每期拿地9个月后预售
- ✓ 住宅考虑按5%计容面积配建保障性住房无偿移交政府，其余住宅、办公、商业、车库均可售

4.商品房开发经济测算——利润预测

- 项目总投资约135亿元，其中土地成本约89.8亿元
- 项目销售收入212.9亿元
- 项目净利润42.3亿元，销售净利润率19.8%

	金额 (万元)	计容可售单方 (元/平方米)
销售收入	2,129,188	56,416
土地成本	897,658	23,785
工程成本	337,392	8,940
毛利润	894,138	23,692
毛利润率	42.0%	42.0%
管理费用	37,000	980
销售费用	31,938	846
财务费用	45,866	1,215
增值税	72,296	1,916
增值税附加	8,675	230
土地增值税	134,843	3,573
税前利润	563,520	14,931
所得税	140,880	3,733
净利润	422,640	11,199
净利润率	19.8%	19.8%

- 项目一二级总投约190.7亿元，其中一级开发总投资55.7亿元，二级商品房开发总投资135亿元
- 一级开发投入政府以土地出让金返还的形式结算
- 二级商品房开发预计销售收入212.9亿元，净利润42.3亿元
- 一二级联动项目资金峰值约58.1亿元，自有资金峰值约28.2亿元

 嘉凯城
CALXON

未来空间，品质革命

