

项目融资计划书

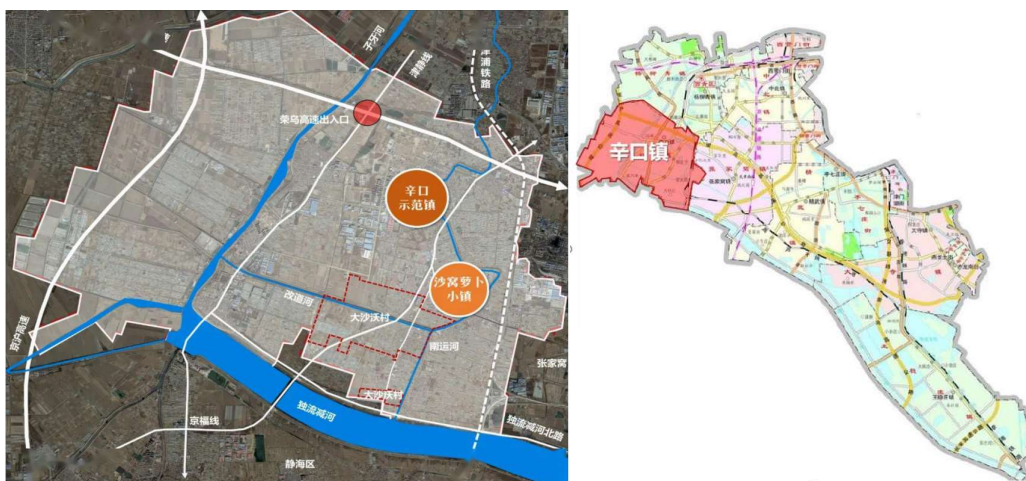
一、公司基本情况：

天津华北建设集团有限公司于 2005 年 05 月 25 日成立。公司经营范围包括：房屋建筑工程总承包；管道工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市生活垃圾处理工程；建筑装饰装修工程专业承包；预拌商品混凝土专业承包；劳务服务；建筑材料批发兼零售；工程信息咨询；以自有资金对房地产业、建筑业、市政工程投资；钢结构施工；园林绿化设计、施工；建筑设备租赁等。

二、项目介绍：

项目区位介绍

该项目位于辛口镇，隶属于天津市西青区，地处西青区西南部，东与张家窝接壤，难与静海区独流镇、良王庄乡隔独流减和相望，西与河北省霸州市杨芳岗镇毗邻，北与杨柳青镇相连。区域总面积 62.91 平方千米，截至 2023 年末户籍人口约为 35000 人。



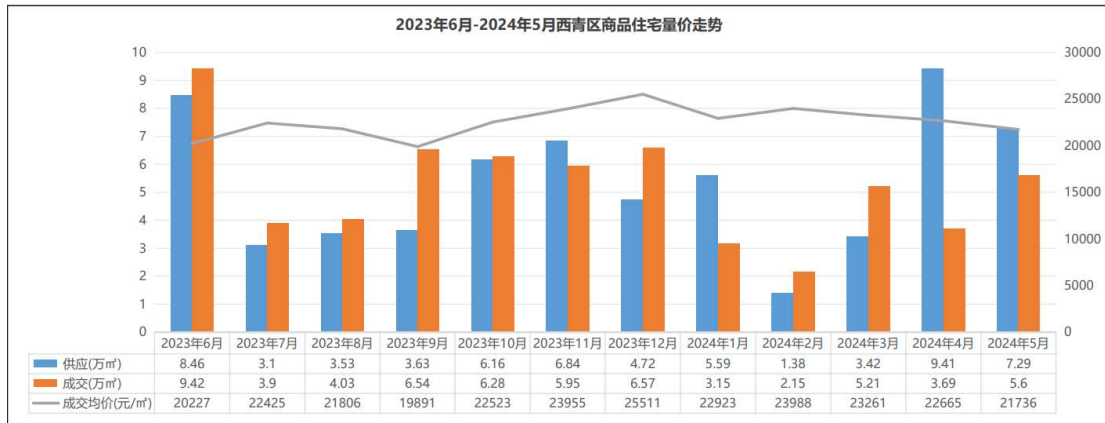
该地块北侧紧邻南运河，西侧靠近辛口镇中心小学，南侧卫辛口大道；基本位于辛口镇核心区域，周边教育资源丰富，距镇政府直线距离 1 公里左右，距普洛斯产物流园和辛口镇工业园区，直线距离基本都在 1 公里范围内。



地块基本情况	
土地面积	2.56万㎡
容积率	1.2
建筑规模	3.07万㎡
建筑密度	35%
绿地率	45%
楼面价	4000元/㎡
预计出让金	1.229亿

市场情况介绍

西青区市场情况：近一年（23年6月到24年5月）商品住宅量价走势较为稳定，但24年4月借助小阳春，房企集中放量，后续属于去库存阶段：



西青区近一年分面积成交有明显变化，不同于前几年以70-90平米成交为主，转变为刚改、改善户型为主；

西青区成交金额TOP10项目，套均价最高的为梅江南的格调初晴达896万元/套，最低的为大学城板块的万科翡翠大道；

西青区近一年分段面积成交情况 (23年6月-24年5月)			
面积段	供应套数(套)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)
70㎡以下	0	40	12625
70-85㎡	659	437	17085
85-90㎡	260	512	18239
90-100㎡	520	601	17225
100-110㎡	601	328	20700
110-120㎡	1174	1273	18266
120-130㎡	650	773	21899
130-140㎡	446	261	24038
140-150㎡	646	599	27510
150-160㎡	68	86	20446
160-170㎡	74	86	35183
170-180㎡	72	22	25278
180-190㎡	35	57	38744
190-200㎡	0	38	38221
200㎡以上	140	137	34728
汇总	5345	5250	22369

西青区近一年成交金额TOP10项目汇总							
排行	项目	板块	成交面积(万㎡)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	成交金额(亿元)	套均价(万元/套)
1	绿城水西雲庐	水西	7.77	537	37228	28.94	539
2	金地水西印	水西	3.45	255	29268	10.106	396
3	华侨城万科翡翠嘉和	中北镇	3.49	313	23730	8.274	264
4	天安数码城	张家窝	5.39	412	14107	7.606	185
5	金地藝華里	李七庄	3.67	329	19603	7.194	219
6	保利和光尘樾	大学城	3.49	380	19353	6.745	177
7	绿城柳岸晓风	大寺	2.37	206	26324	6.238	303
8	万科翡翠大道	大学城	3.48	359	16916	5.884	164 ↓
9	格调初晴	梅江南	1.15	60	46762	5.379	896 ↑
10	美的云筑	大寺	2.27	223	23467	5.322	239

辛口镇市场情况：根据房管局备案数据库，近十年辛口镇无新建商品住宅，基本为还迁房安置房；从各类房地产地块图中可知，辛口镇远离西青区各传统板块，即使最近的张家窝板

块也有近 10 公里车程；因此辛口镇属于典型封闭内需市场，独立板块，有上游板块少量分流，无上游板块外溢。



小区	户室	面积	挂牌价	挂牌单价
新民园	2室1厅	92.52㎡	95万	10269元/㎡
	2室1厅	92.51㎡	94万	10162元/㎡
	1室1厅	64.39㎡	62.9万	9769元/㎡
	1室1厅	64.16㎡	65万	10131元/㎡
	1室1厅	64.39㎡	58万	9008元/㎡
	1室1厅	54.2㎡	48万	8857元/㎡

- 周边安置房以60平米一室和90平米两室为主力户型
- 挂牌价普遍在10000元上下，实际成交价格会略低
- 户型面积段基本为刚需，且多不方正，居住舒适度较低

辛口镇共19套挂牌在售，新民园挂牌最多，以其为例主要户型为：
 ①50-60㎡一室，挂牌价50-60万，单价9000-10000元/㎡
 ②90㎡两室，挂牌价约95上下，单价101000元/㎡左右

项目介绍：项目占地面积 25604 平方米，容积率 1.2，计容建面 30700 平方米，楼板价 4007 元。根据市场调研，项目为全洋房设计，主力户型为 125 平米（三室两卫），约占 60%，配有 143 户型（四室三卫）及 105 户型（三室两卫）各 20%左右。车位总数 359 个。

三、财务及融资：

项目财务测算指标如下表所示，销售均价约 1.1 万-1.25 万/平方米，车位 3 万/个，项目预计土增退税，故未记土增税成本，项目整体利润率 3.65%，此数据为初稿，待后

续指标方案确定后再测算。

	项目	金额
1	营业收入(不含税)	34,701
2	附加税	53
3	营业成本(不含税)	30,129
3.1	-土地成本	11,725
3.2	-前期费用	1,079
3.3	-建安及相关	17,325
4	主营业务毛利	4,519
5	毛利率	13.0%
6	销售费用	1,702
7	管理费用	378
8	土地增值税	
9	息税前利润	2,439
10	财务费用	750
11	企业所得税	422
12	项目公司净利润	1,267
	净利率	3.65%

融资计划及方案

项目总投 3.2 亿，土地款总价 1.2 亿，项目计划 2024 年 8 月获取土地，11 月取得施工证，12 月开盘。项目拟融资 7200 万用于项目建设，土地及在建工程抵押，11 月份陆续提款。