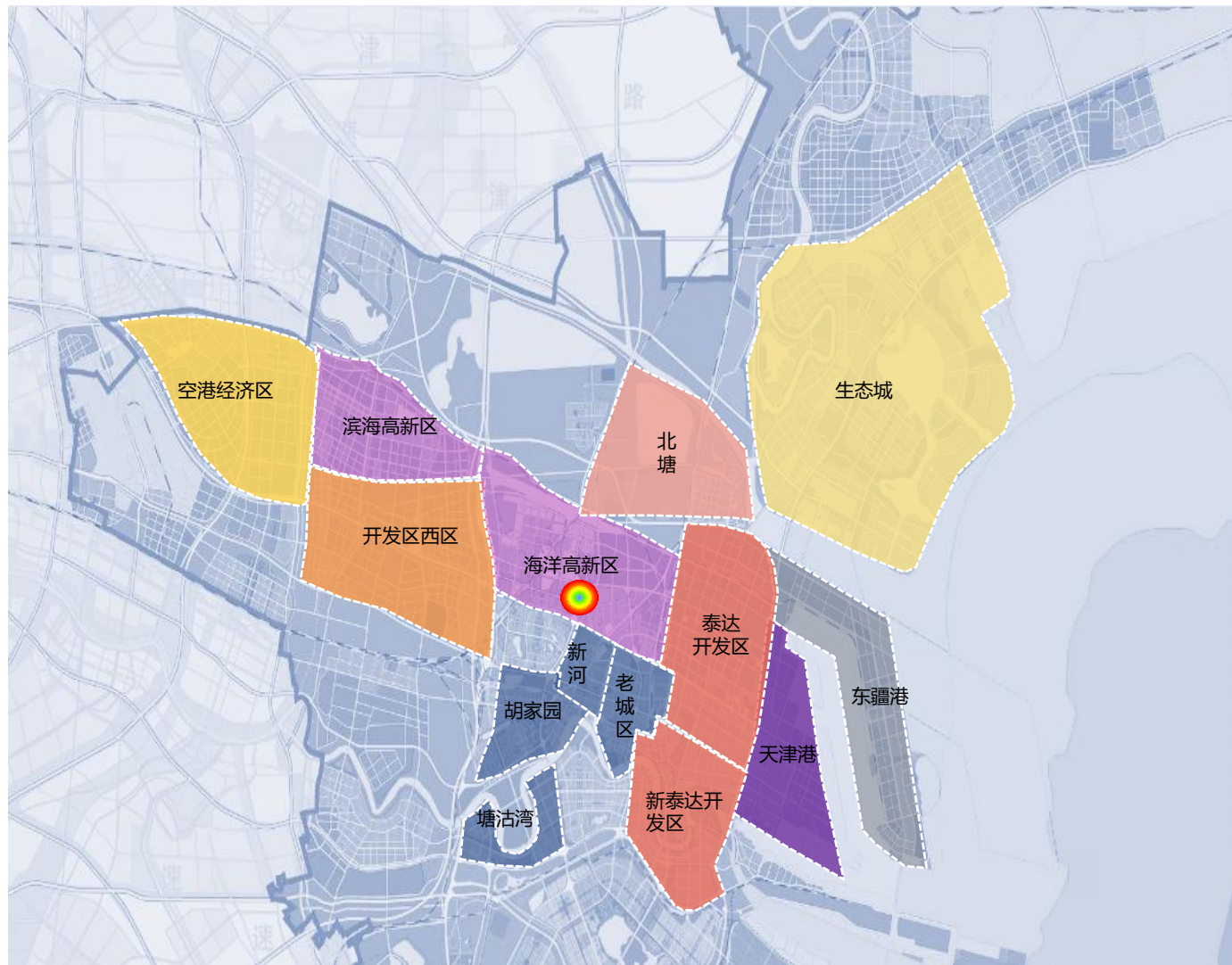


天津滨海高新区地块项目

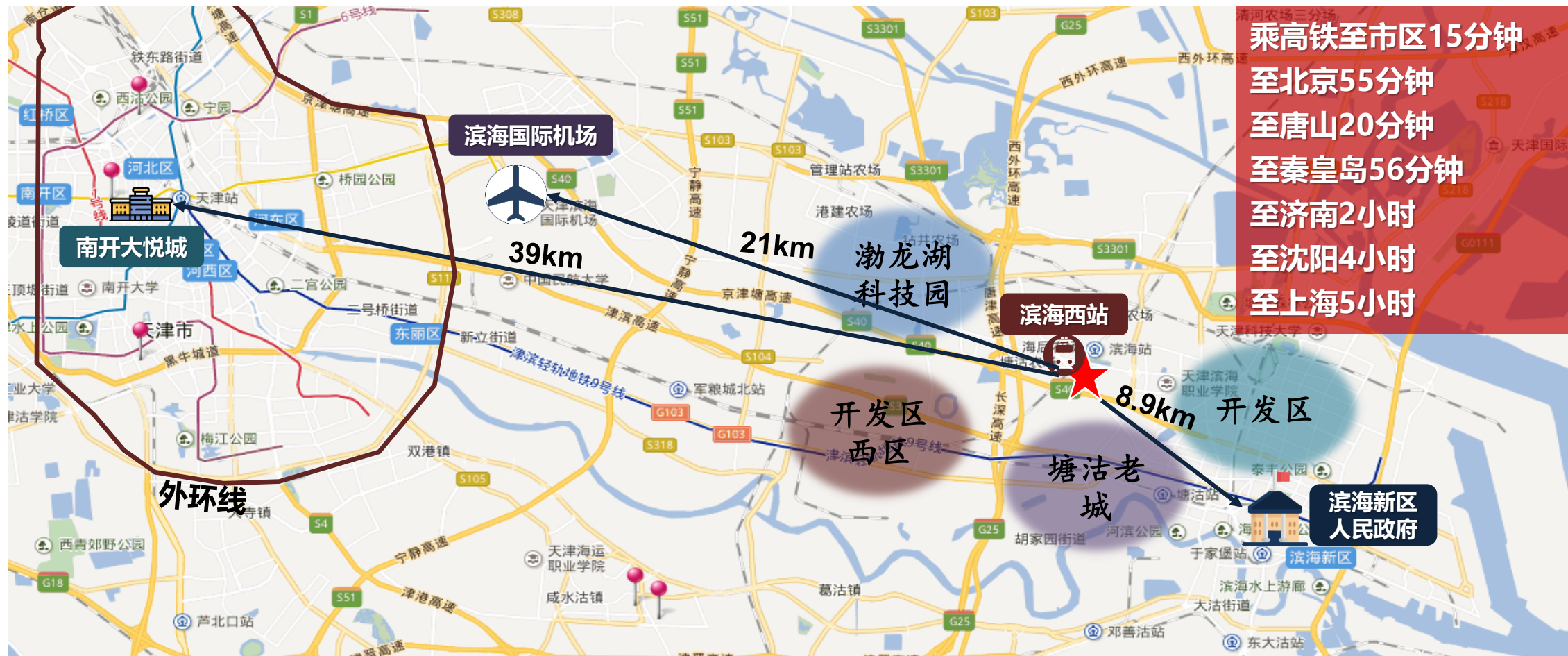
项目拓展情况 | 天津滨海高新区-城市概况

- 天津滨海高新区为首批国家级高新技术产业开发区，总体规划面积97.96平方公里，是**京津石高新技术产业带**的重要组成部分。
- 本项目所在区域为**海洋高新区**，以**滨海西站**为核心，是全国**唯一的以发展海洋产业为主的国家级高新区**。
- 主导产业为：**海洋产业、新一代信息技术、新材料、先进制造、现代服务业**等核心产业。
- **海洋高新区1995年开始导入产业**，目前已累计注册企业**3000余家**，区域人口**20多万**。
- 板块成立以来，一直未有住宅地块出让，近10年来仅有2019年成交住宅地块，当前项目基本入市，去化顺利。



项目拓展情况 | 天津滨海高新区-区位介绍

- 项目所在板块为天津高新区海洋高新区，位于城市**发展主轴**之上，西接中心城区，东连滨海。
- 区域内“一高铁、二快速、三地铁、四高速”纵横交错，交通便捷。**板块内滨海西站是天津第二大铁路枢纽**，是天津东部唯一能直接实现与全国互联互通的高铁站，直达北京。
- 板块南邻**塘沽老城核心区**，东接**开发区**，北望**渤龙湖**，西临**开发区西区**，居住人口密集、产业人口聚集，客户基数充足。



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

项目拓展情况 | 天津滨海高新区地块-市场情况

项目处于滨海新区核心区，对比竞品本地块可定位刚改、改善；

5#地因位置及市场原因暂不考虑，6#、7#地块建议价格洋房1.75-1.8万元/m²、小高1.6万元/m²，车位价格6万元；



项目	区位板块	开盘时间	规划套数	已售套数	规划产品	住宅价格	近3个月成交	上个月流速	车位价格	分销点位和占比	和本地块对比
天津中梁公馆	海洋高新区	2021年10月	1684	1123	78m ² -119m ² 洋房、小高层	小高13000元/m ² 、洋房15400元/m ²	131	13	5.9万/个	4%，占比78%	直接竞品，品牌影响力较强，产品类型丰富
振业御湖	海洋高新区	2021年9月	953	553	89m ² -142m ² 洋房、小高层	小高16500元/m ² （送精装）、洋房19500元/m ² （送精装）	55	27	未推售	4跳4.5%（3套起跳），占比90%	直接竞品，国企口碑好，一期提前交付
中交春风海上	海洋高新区	2021年10月	1664	1498	66m ² -118m ² 洋房、小高层	洋房12500元/m ²	12	6	未推售	2.55%跳1.9%跳3.4；3套起跳，占比100%	直接竞品，国企口碑好
中铁滨海梧桐	海洋高新区	2022年11月	998	479	89m ² -98m ² 洋房、小高层	小高12000-13000元/m ² 、洋房14500-16000元/m ²	50	12	未推售	1套3%，2套4%，3套5%，81m ² 佣金5%，占比95%	直接竞品，国企口碑好
万科滨江都会	响螺湾	2021年11月	2930	1993	76m ² -137m ² 洋房、小高层、高层	小高12000-3000元/m ² 、洋房18000元/m ² （送精装、送车位）	275	98	6万/个	5%，占比96%	二级竞品，品牌影响力较强，产品丰富，位置较优
滨湾万科城	胡家园	2021年7月	3282	1444	75m ² -135m ² 洋房、小高层、高层	8000-10000元/m ² （送精装、送车位）	127	31	4.8-8万/个	6%，占比98%	二级竞品，品牌影响力较强

开放 开拓 开创

以上成交数据来源于中指研究院网签数据

天津滨海高新区地块-市场分析-版块配套

地块所处位置位于滨海高新区成熟片区，配套资源丰富，2km范围内商业、交通、教育等配套齐全，生活便利。**且所处工农村富人区内，周边生活品品质较高。**

配套	名称	备注
教育	九年一贯制学校	36班小学、18班初中未施工
	幼儿园	已建成，未使用
	塘沽一中新校区	已开工建设
	滨海小外	已投入使用
	滨海职业学校	已投入使用
医疗	蓝卡医院	已运营
商业	滨海吾悦广场	已开业
	红星美凯龙	已开业
	奥特莱斯	已开业
	海洋金元宝广场	已开业
	厦门路商圈	已开业
交通	滨海西站高铁站	已通车
	京津塘高速收费站	已通车
	B1线地铁	在建 (2024年通车)
景观	金海湖景区	已运营



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

天津滨海高新区地块-塘沽一级市场分析

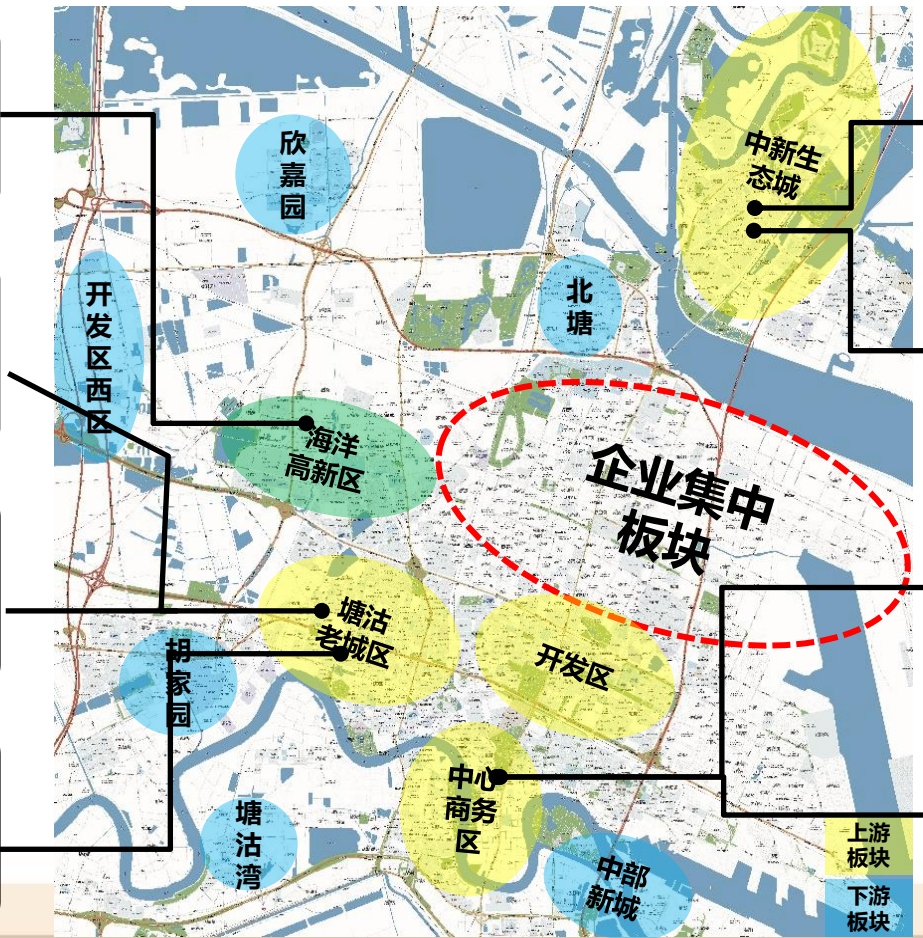
在20年土地一级市场集中爆发后，塘沽区土拍市场转为冷淡。23年塘沽区为滨海土拍主力，共成交14块，同比增长40%；楼面均价4180元/m²，同比下降18%。近三年土拍成交中，以塘沽老城区、中新生态城、中心商务区、海洋高新区为未来改善住宅主力。24年在土地出让政策的调整、开发商融资需求的改善、限购政策放开等因素的影响下，土地端积极出货，商品房供应集中，竞争环境严峻。

【住宅】
地块编号：津滨高(挂)2021-2号
拿地企业：中铁二十一局集团德盛和置业有限公司
建筑面积：100956.2平方米
楼面价：4953元/m²
出让时间：2021/12/23

【住宅】
地块编号：津滨塘(挂)2022—2号
拿地企业：中铁十八局集团天津置业有限公司
建筑面积：78000平方米
楼面价：5000元/m²
出让时间：2022/8/1

【住宅】
地块编号：津滨塘(挂)2022-13号
拿地企业：源恒(天津)投资发展有限公司
建筑面积：10500平方米
楼面价：5067元/m²
出让时间：2022/12/19

【住宅】
地块编号：津滨塘(挂)2022—3号
拿地企业：中铁十八局集团天津置业有限公司
建筑面积：159000平方米
楼面价：5000元/m²
出让时间：2022/8/1



【住宅】
地块编号：津滨生转让(挂)2021-1号
拿地企业：金新城置业集团有限公司
建筑面积：299590平方米
楼面价：5047元/m²
出让时间：2021/3/14

【住宅】
地块编号：津滨生转让(挂)2023-2号
拿地企业：天津万金置业有限公司
建筑面积：79684平方米
楼面价：5777元/m²
出让时间：2023/6/26

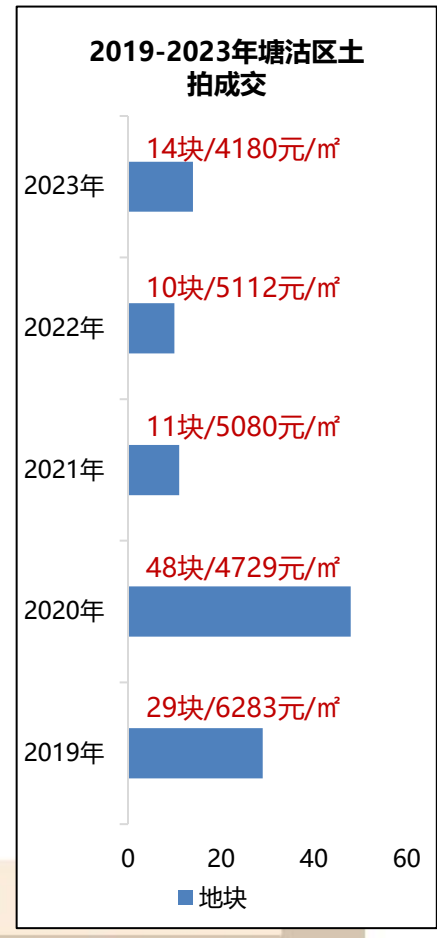
【住宅】
地块编号：津滨开(挂)2021-1号
拿地企业：天津海晶万创房地产开发有限公司
建筑面积：294615.61平方米
楼面价：6551元/m²
出让时间：2021/5/14

【住宅】
地块编号：津滨开(挂)2022-3号
拿地企业：天钰置业(北京)有限责任公司
建筑面积：110940.35平方米
楼面价：5096元/m²
出让时间：2022/10/17

【住宅】
地块编号：津滨生(挂)2022-1号
拿地企业：天津生态城建设投资有限公司
建筑面积：82553平方米
楼面价：6505元/m²
出让时间：2022/10/17

【住宅】
地块编号：津滨开(挂)2022-2号
拿地企业：新兴达美(天津)投资有限公司
建筑面积：34117.05平方米
楼面价：5572元/m²
出让时间：2022/12/19

【住宅】
地块编号：津滨开(挂)2023-2号
拿地企业：天津滨海开元房地产开发有限公司
建筑面积：62800.4平方米
楼面价：10108.22元/m²
出让时间：2023/9/27



天津滨海高新区地块-塘沽一级市场分析

近五年塘沽区整体呈现供大于求状态，23年疫情全面放开后，压抑的需求得到释放，供求上涨，但成交距疫情前仍存差距
进入24年后受到经济大环境影响，购房者趋于冷静，成交持续探底，各开发商谨慎加推，供求下滑

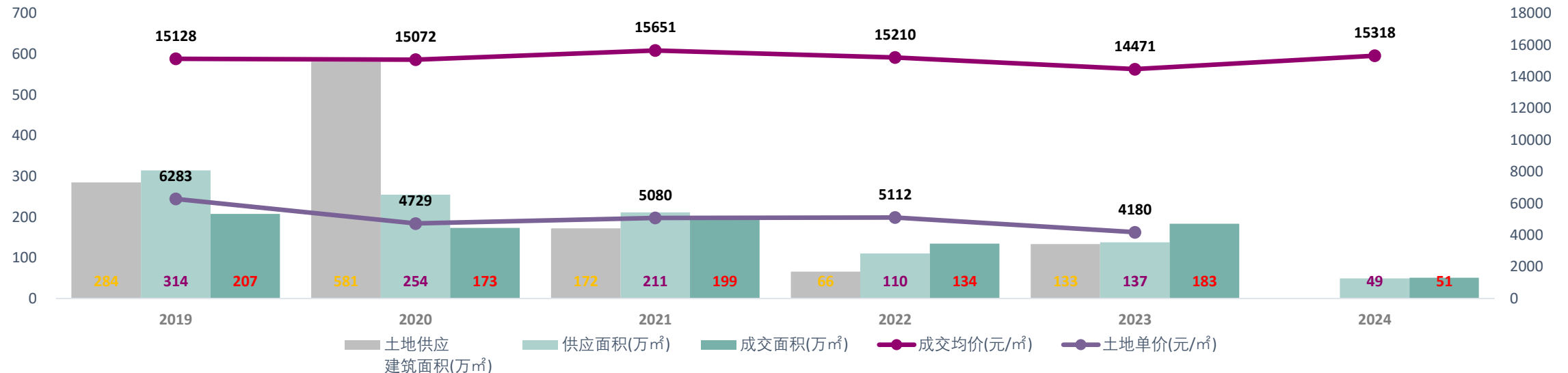
滨海新区用地2019年至2024年5月

- 1、土地成交建筑面积：1236万㎡（约11.19万套）
- 2、供应面积：1076万㎡（9.97万套）
- 3、成交面积：948万㎡（8.80万套）
- 4、年平均成交（19-23年）：179万㎡（年1.67万套，月1393套）
- 5、24年1-5月已成交：51万㎡（4445套，月均889套）

截止到24年5月

- 1、拿地未开发面积：160万㎡（1.22万套）
- 2、已供应未成交面积：128万㎡（1.17万套）
- 3、总计未销售面积：288万㎡（2.39万套）
- 4、去库存周期：按24年1-5月成交月均889套计算，还需10个月去化

滨海新区-供销价成交数据

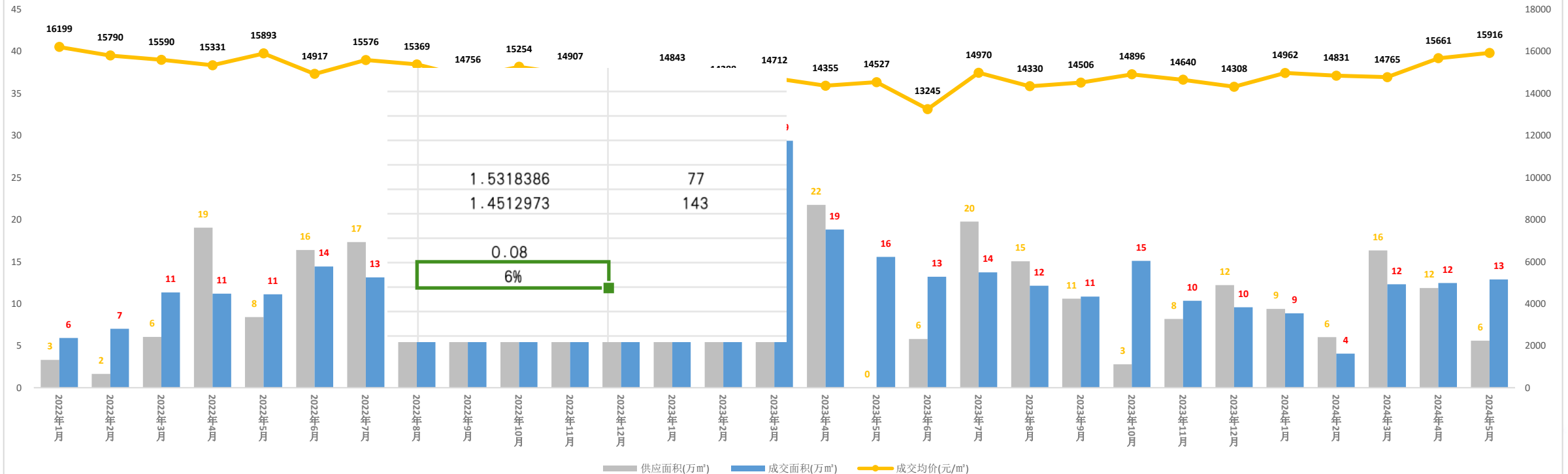


天津滨海高新区地块-塘沽二级市场分析

22年1月至24年5月塘沽区供大于求、量价齐跌。23年一季度小阳春供求短时爆发、达到年度峰值，但高开低走，4月后供求冷静、量价齐跌，在12月达到成交最低谷。24年一季度成交虽有回涨，但对比23年仍存差距

- 1. 供应：**24年1-5月塘沽区商品房供应面积49万㎡（23年1-5月63万㎡），同比下降22%；
- 2. 成交：**24年1-5月塘沽区商品房成交面积51万㎡（23年1-5月93万㎡），同比下降49%。
- 3. 价格：**24年1-5月塘沽区商品房成交价格15318元/㎡（23年1-5月14513元/㎡），同比上涨6%。4月均价15661元/㎡，环比上涨6%，改善住宅成交逐渐回归。

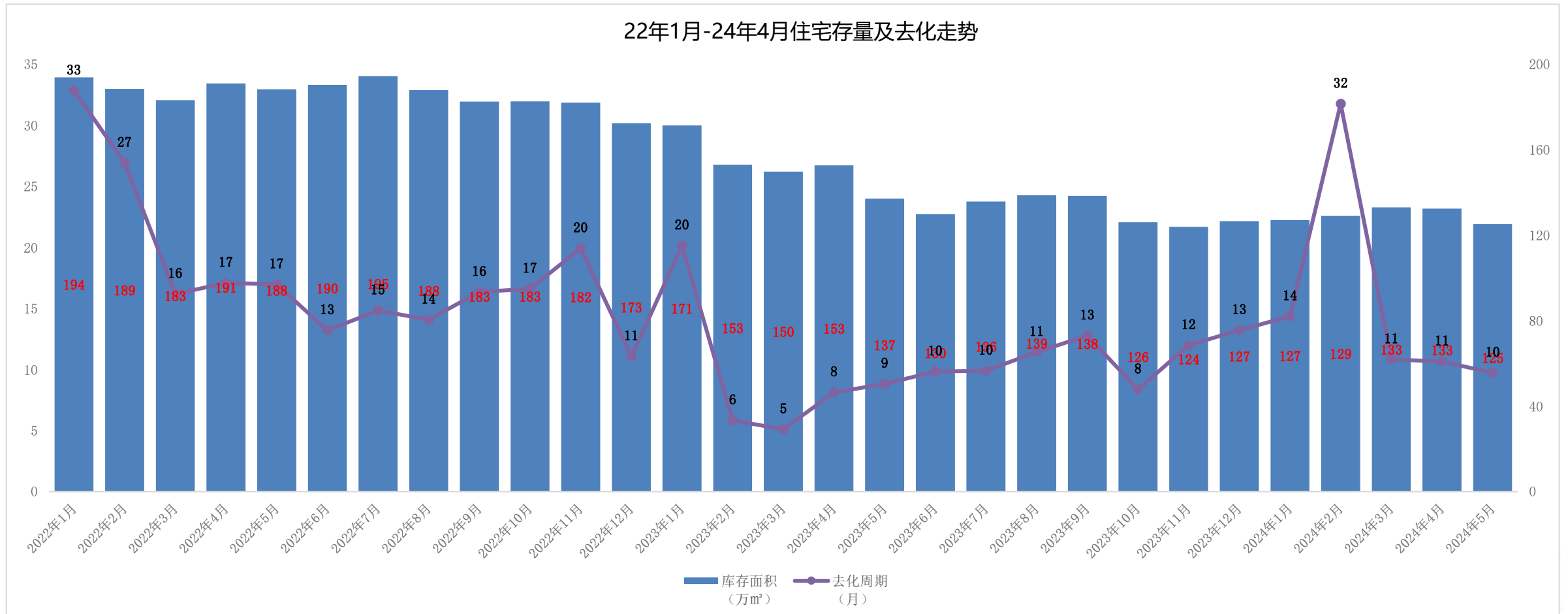
2022年1月-2024年4月塘沽区供销价走势图



天津滨海高新区地块-塘沽二级市场分析

自房地产行业被动“去库存”以来，塘沽区商品房待售面积持续下行，取证库存自22年初的194万m²降至24年初的127万m²。24年1-5月供应端提升、加之去化端平淡，导致整体库存小幅回升。去化周期近期不变，存在市场机会

1. 23年年度库存情况：23年持续以去库存为主，整体库存下滑明显，23年12月库存127万m²，同比22年12月下降27%，库存周期同比下降29%。
2. 24年最新库存情况：24年5月库存125万m²，同比下降9%；去化周期10个月，同比上升11%。

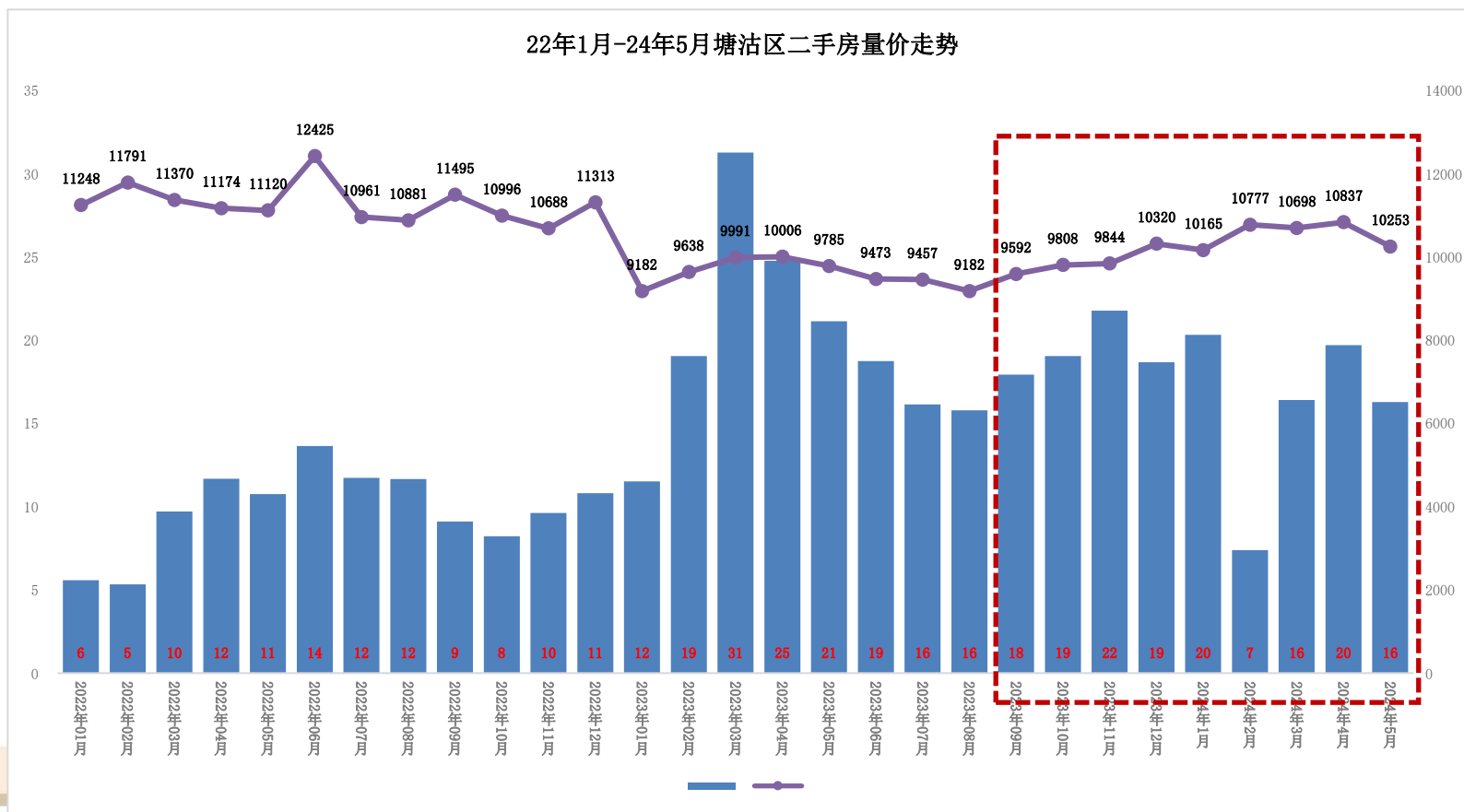


天津滨海高新区地块-塘沽二级市场分析

**11年至今二手房成交持续攀升，至23年3月达到成交峰值，客户成交结构转变，刚需成为主流成交客群。
23年8月至今区域二手房量价齐升，至24年均价上涨至万元以上，改善客户需求缓步回归，存在较大市场机会。**

1. 二手房成交占比：近五年二手房成交占比持续攀升，截止到24年5月，二手房成交占比高达65%，对比19年上涨4%，对比23年上涨7%。
2. 二手房成交量价：23年受新房市场影响，客户倾向选择已交付二手房，成交突破2.6万套，同比上涨100%；而价格下跌万元以下（2025年水平），均价9741元/平，同比下降14%。24年二手房成交均价10514元/平，同比上升8%，改善客户需求回归，存在市场机会。

2019年-2024年一二手房成交占比						
年份	一手房		二手房		一二手房合计	
	一手房成交套数(万套)	一手房成交均价	二手房成交套数(万套)	二手房成交均价	一手房占比	二手房占比
2019	19451	15128	15077	12720	61%	39%
2020	16007	15072	13800	12119	58%	42%
2021	18788	15651	16614	12368	57%	43%
2022	12226	15210	12669	11296	53%	47%
2023	17094	14471	25907	9741	44%	56%
2024	4445	15318	8360	10514	35%	65%



天津滨海高新区地块-塘沽二级市场分析

23年塘沽主力需求面积段主力需求面积段为80-90m²、90-100m²，其次100-110m²户型、再次为110-120m²；主力总价段100-150万，其次为150-200万和200-250万,客户主力群里为刚需和刚改，与市场在售竞品定位一致

2023年区域面积段、总价段成交对比															
面积段	60万元以下	60-80万元	80-100万元	100-150万元	150-200万元	200-250万元	250-300万元	300-350万元	350-400万元	400-450万元	450-500万元	500-600万元	600万元以上	合计	占比
70m ² 以下	96	14	28	10	5	0	0	0	0	0	0	0	0	153	1%
70-80m ²	83	282	225	227	1	0	0	0	0	0	0	0	0	818	6%
80-90m ²	119	286	410	1015	462	11	0	0	0	0	0	0	0	2303	18%
90-100m ²	50	522	288	1016	334	52	0	0	0	0	0	0	0	2262	18%
100-110m ²	11	103	119	754	1039	110	47	2	0	0	0	0	0	2185	17%
110-120m ²	0	71	123	288	633	555	53	18	1	0	0	0	0	1742	13%
120-130m ²	0	12	37	149	126	490	175	37	18	0	0	0	0	1044	8%
130-140m ²	0	0	22	29	104	494	135	27	20	2	0	0	0	833	6%
140-150m ²	0	0	0	10	88	118	276	218	33	35	8	0	0	786	6%
150-160m ²	0	0	2	7	2	16	45	86	20	46	61	28	0	313	2%
160-170m ²	0	0	0	1	0	0	7	46	39	12	6	2	3	116	1%
170-180m ²	0	0	0	10	7	0	1	3	33	17	0	1	2	74	1%
180-190m ²	0	0	0	7	3	0	1	22	17	13	12	21	6	102	1%
190-200m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	2	9	2	1	2	16	0%
200m ² 以上	0	0	0	0	0	3	0	0	4	13	40	51	50	161	1%
合计	359	1290	1254	3523	2804	1849	740	459	187	147	129	104	63	12908	100%
占比	3%	10%	10%	27%	22%	14%	6%	4%	1%	1%	1%	1%	0%	100%	/

天津滨海高新区地块-竞品分析

目标地块6属于高新区改善住宅核心板块，周围多个成熟社区，具备完善的商业、交通、教育以及医疗配套。

三公里范围内仅两个项目在售，且竞品项目位于新兴板块，周边成熟社区少。竞品中梁公馆，中高层（16-18F）近期售价13400元/m²、小高售价15500元/m²，近一年月均流速42套，23年至今为片区流量担当；竞品振御湖，中高层（17-18F）近期售价16500元/m²（精装）、小高售价19500元/m²（精装），近一年月均流速14套，开盘至今为片区品质、价格担当。受开发区外溢客群影响，存在间接竞品三个，均价位于13000-22000元/m²不等。

项目所在高新区板块在售项目较少，阶段性会面积段产品断货，小范围市场库存963套（约10万m²），去化周期约20个月

项目名称	状态	总套数	销售套数	库存套数	开盘时间	户型	在售价格 (元/m ²)	装标	近一年月均流速 (套/m ²)	分销点位	销售情况(套)																
											2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月	2023年7月	2023年8月	2023年9月	2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月
中梁公馆	在售	1686	1123	563	2021年11月	78-119 m ²	小高 13400 洋房 15500	毛坯	42	4.00%	17	22	43	35	25	13	27	53	52	79	38	36	36	39	100	19	13
振业御湖	在售	953	553	400	2021年9月	81-136 m ²	小高 16500 洋房 19500	精装	14	4跳 4.5% (3套起跳)	4	20	45	62	36	13	4	13	38	17	10	11	4	5	11	17	27
滨海江来	在售	2190	1783	407	2021年4月	95-120 m ²	小高 19200-22000	毛坯	32	5.00%	16	109	100	66	41	38	35	41	36	48	29	30	29	10	39	26	25
金融街	在售	1711	1074	637	2021年9月	84-143 m ²	小高 16800-18000	精装	30	5.00%	27	154	146	47	41	25	18	28	21	36	21	3	14	5	75	80	33
滨江都会	在售	2930	2458	472	2022年2月	76-118 m ²	小高 12500-13000 洋房 16600	精装	70	5.00%	59	69	180	79	35	74	40	57	75	101	66	81	48	19	96	81	98

天津滨海高新区地块-6#地项目

项目位于滨海高新区海洋片区。该地块紧邻滨海新区最大交通枢纽----滨海西站，有2条在施，1条规划共计三条地铁线路通过，交通便利。项目用地南侧为金海湖公园，占地面积50万平米，环境优美。地块周边区域内已经建成高新区宁海路小学、吾悦广场、新北社区医院等公共服务配套设施，另有塘沽一中、云山道九年一贯制学校在建，配套相对成熟，开发条件较好。



四至范围	东至：地界	西至：地界
	南至：云山道	北至：智祥道

规划用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	地上建筑面积 (m ²)
二类居住用地	46000	≤2.0	≥40	≤20	



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

天津滨海高新区地块-项目现状及周边四至

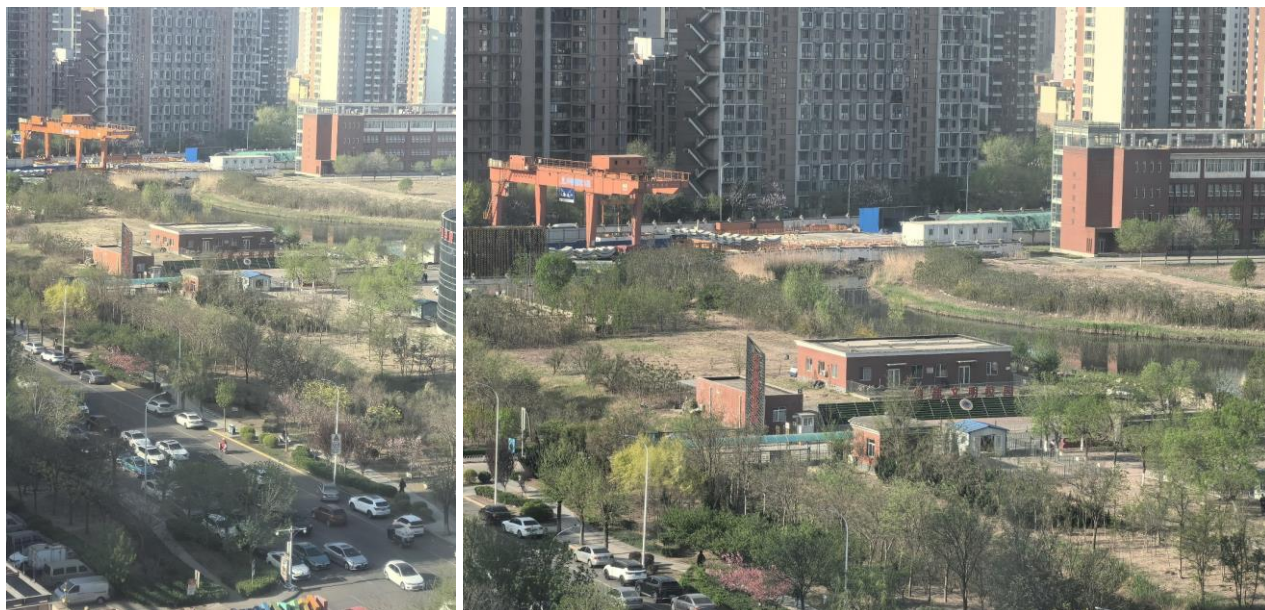
① 地块东侧厦门路



② 地块南侧云山道

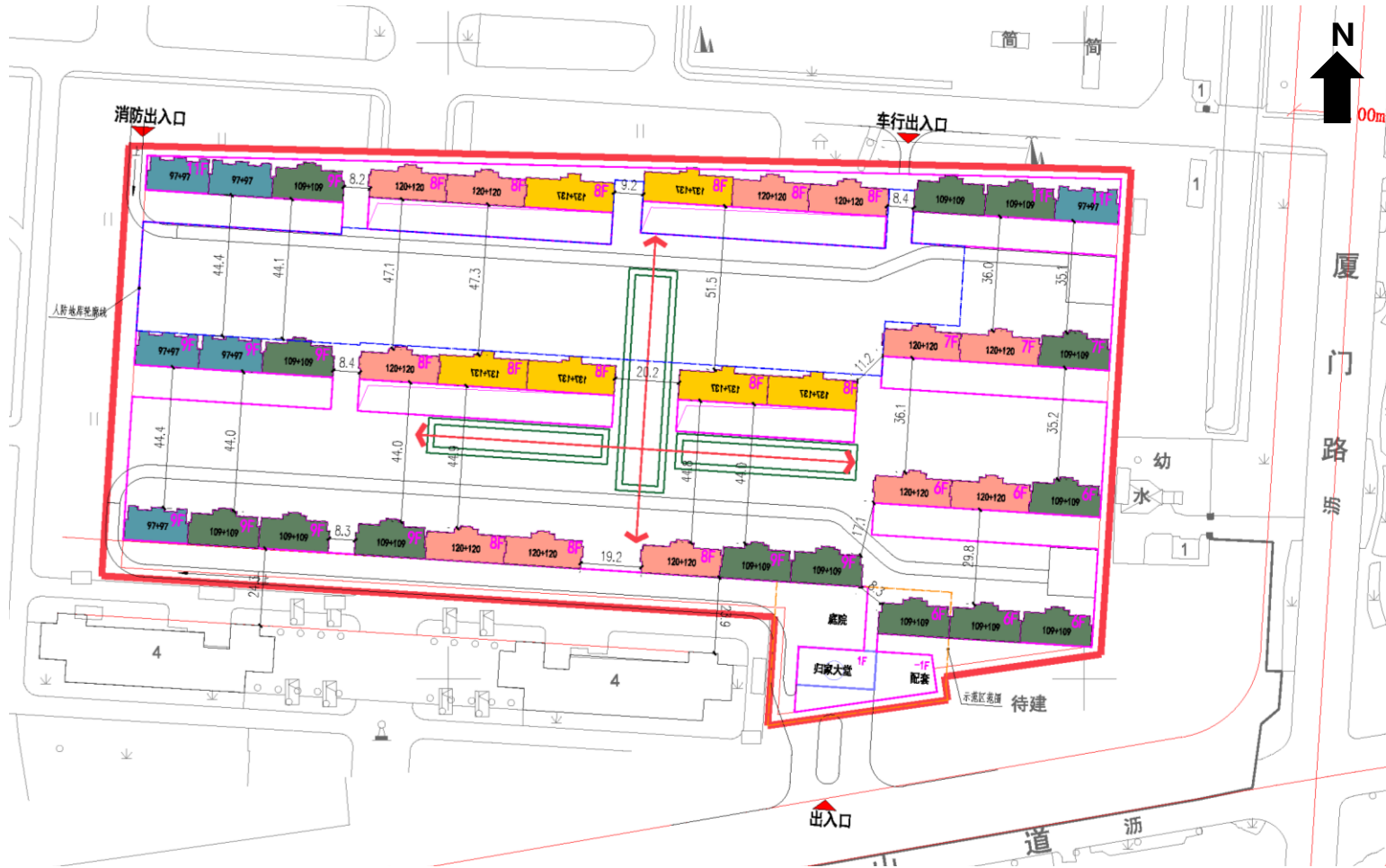


⑤ 地块内部现状



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

天津滨海高新区地块-总图及指标表

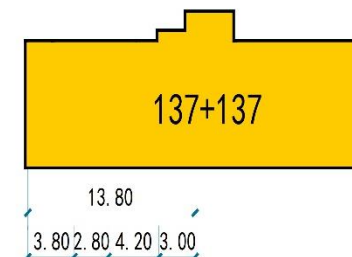
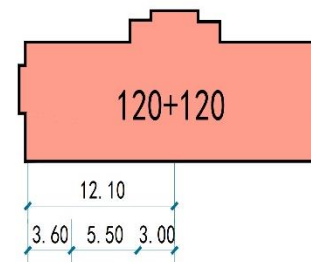
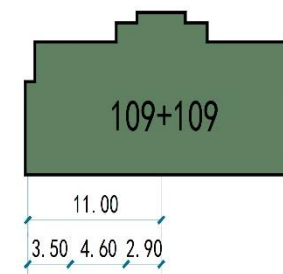
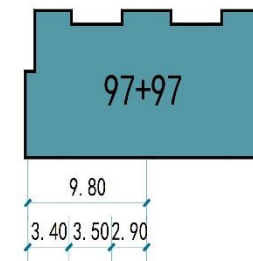
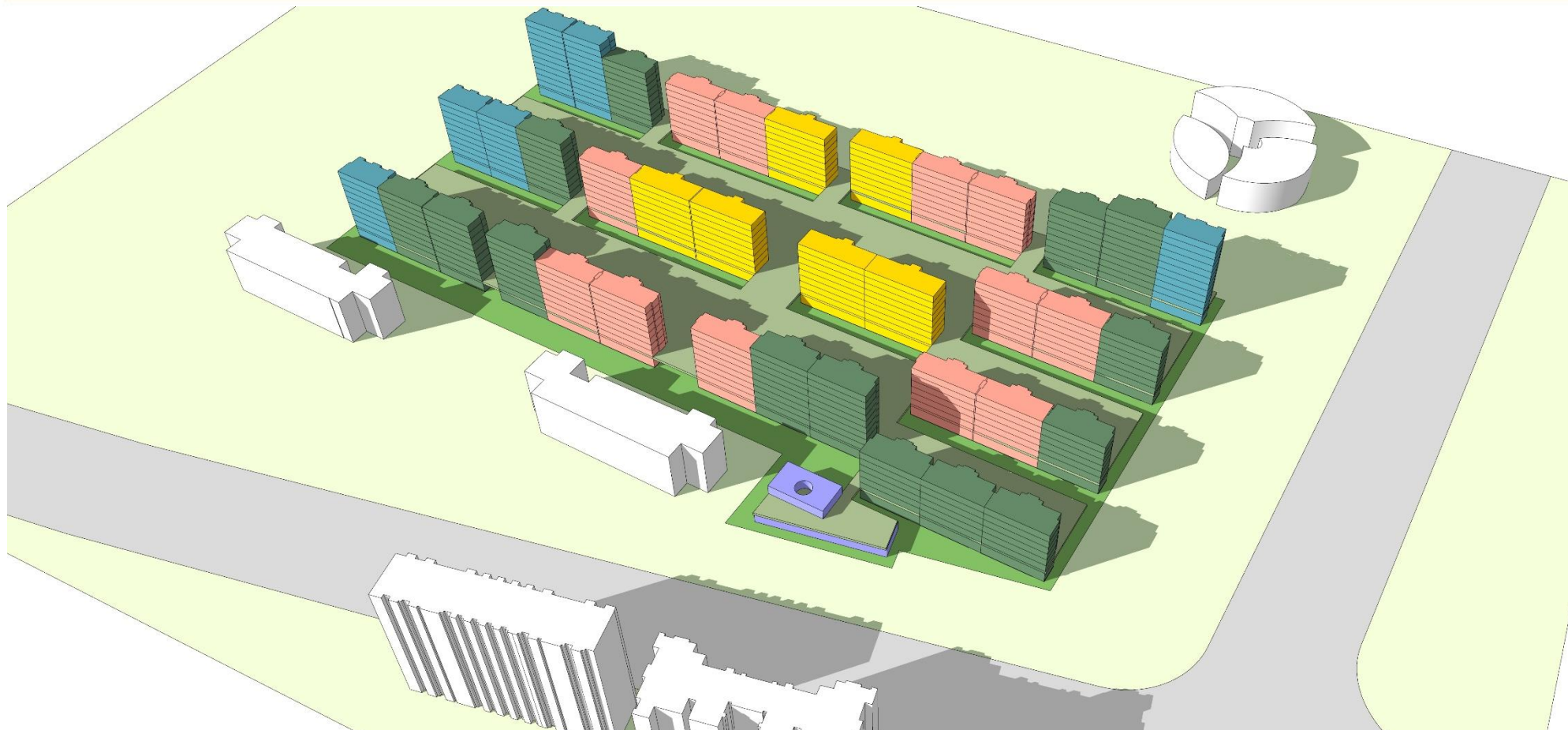


项目	单位	数值	备注
总用地面积	m ²	46662.75	
总建筑面积	m ²	107440.00	
计容总建筑面积	m ²	67680.60	
其中			
住宅建筑面积	m ²	67380.60	
商业建筑面积	m ²	0.00	
公建建筑面积 (物业)	m ²	300.00	
溢容建筑面积	m ²	6985.40	
其中			
住宅建筑面积 (阳台)	m ²	5735.40	
配套公建建筑面积 (不计容)	m ²	700.00	680
其中			
业委会办公室	m ²	30.00	30
物业	m ²	320.00	300
活动室	m ²	300.00	300
安全用房	m ²	30.00	30
电商配送点	m ²	20.00	20
市政配套建筑面积 (不计容)	m ²	550.00	200m ² 黑号站, 150m ² 换热站
计产总建筑面积	m ²	75396.00	
其中			
住宅地上计产面积	m ²	73116.00	
商业建筑面积	m ²	0.00	
住宅下跃建筑面积	m ²	2280.00	
地下储藏间建筑面积	m ²	0.00	
架空平台建筑面积	m ²	23000.00	
地下车库建筑面积	m ²	9774.00	
其中			
人防建筑面积	m ²	9774.00	住宅基底面积+配套面积5%
非人防建筑面积	m ²	0.00	
建筑基底面积	m ²	9724.00	
建筑密度	%	20.8	30
绿地率	%	-	规划条件未知
容积率	-	1.450	1.7
居住户数	户	624	
机动车停车位	个	882	
其中			
地上机动车位	个	62	
架空平台停车位	个	575	40/车位
地下人防车位	个	245	40/车位
公建商业机动车停车位	个	0.00	
非机动车停车位	个	376	配建系数/100平方米; 住宅0.5; 配套公建1.0
住宅首层赠送小院面积	m ²	6278	

说明:

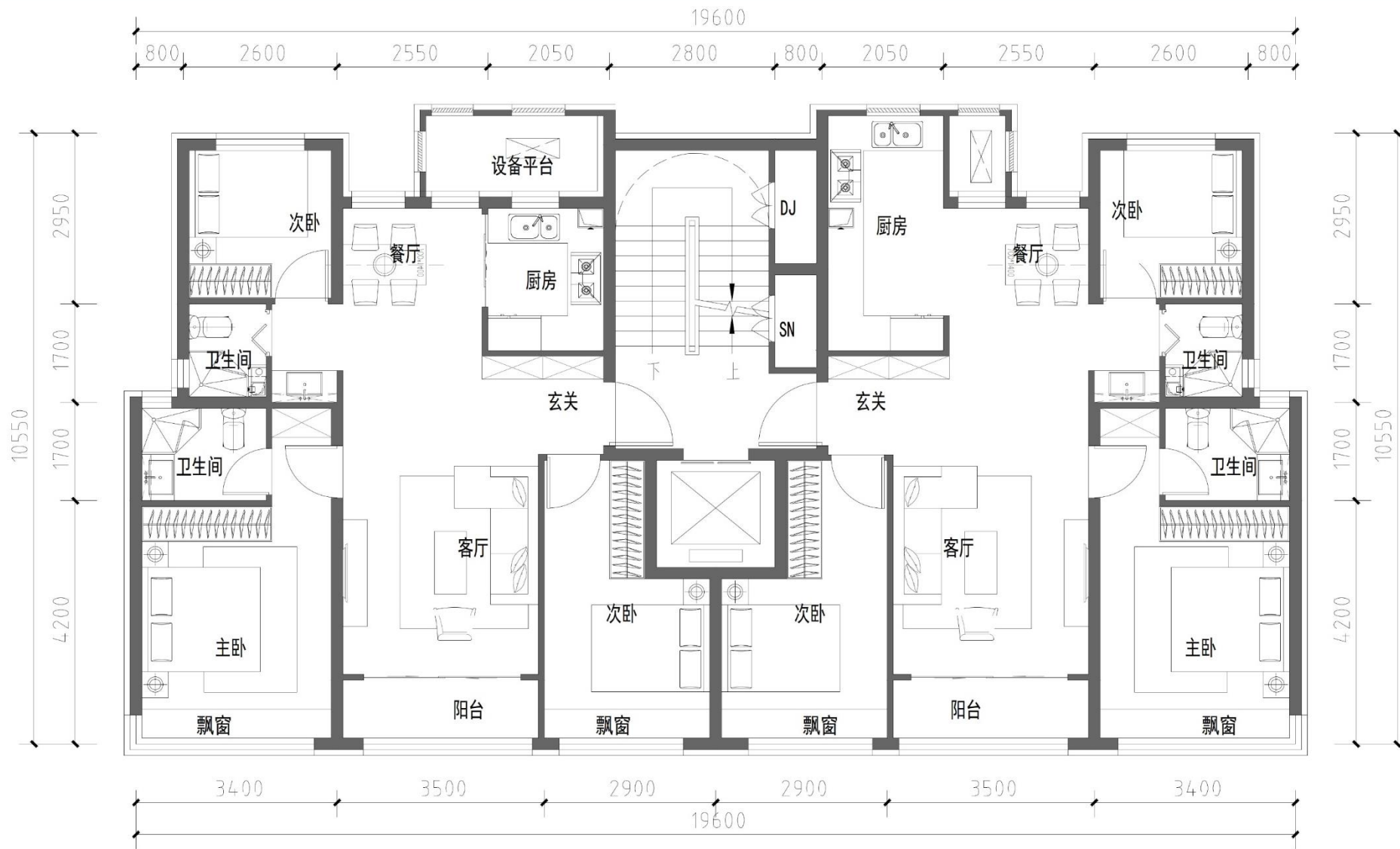
1. 用地南侧现状教学楼按20米高度考虑, 地块内架空平台高度5.2米, 教学楼与住宅最小间距为 $(20-5.2) * 1.61 = 23.8$ 米。
2. 西侧为带规划幼儿园, 暂无规范方案, 后期如有规划方案需复核其日照。
3. 北侧用地暂时按上位规划中商业用地考虑。

天津滨海高新区地块-体块及户型配比



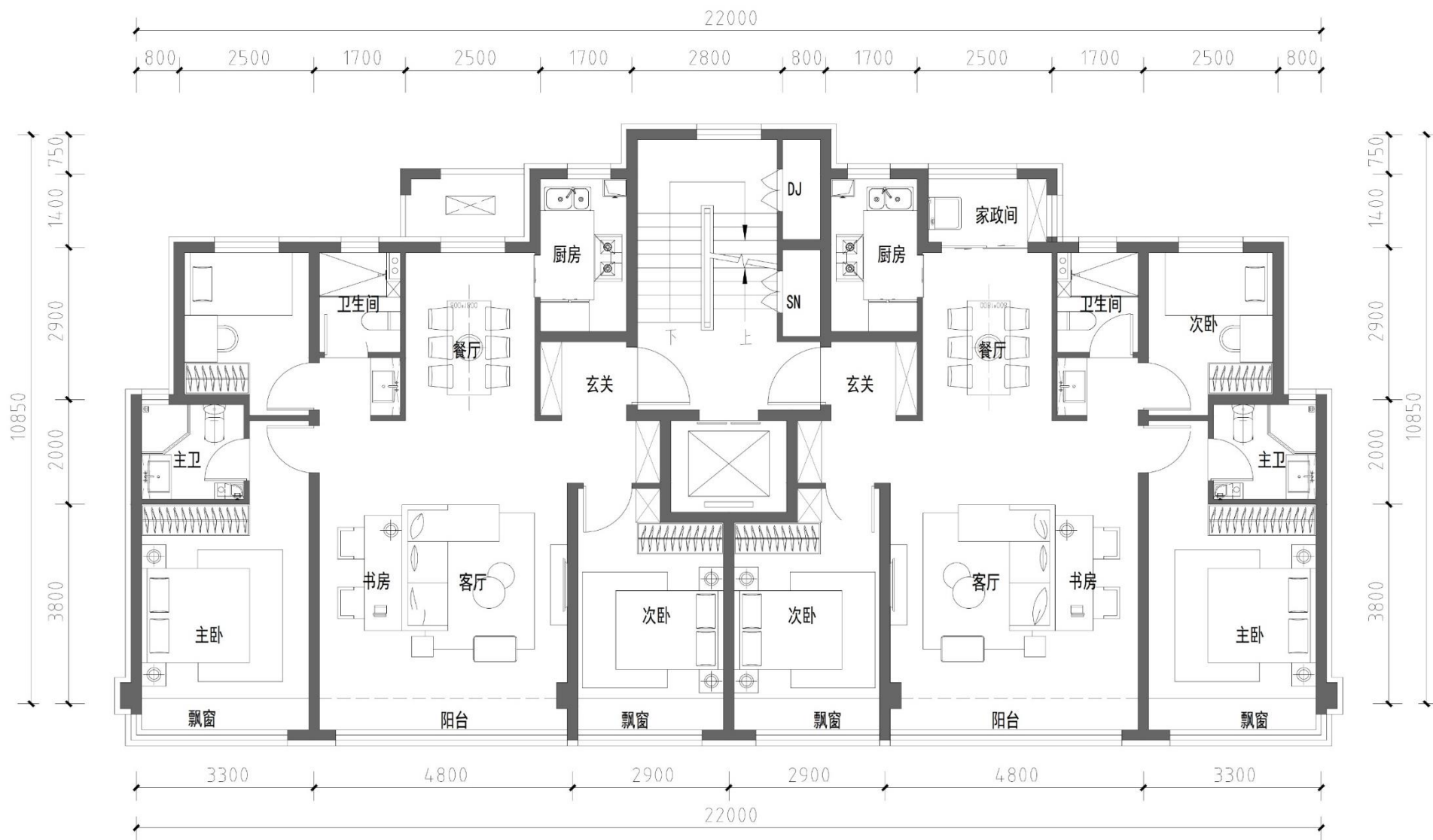
型号	总建筑面积	建筑面积比例 (%)	总户数	户数比 (%)	营销需求 (%)
97	12000.00	16	120	19.23	18
109	25536.00	35	228	36.54	37
120	22140.00	30	180	28.85	29
137	13440.00	18	96	15.38	17
合计	73116.00	100	624	100.00	100

天津滨海高新区地块-户型意向 97标准层平面图



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

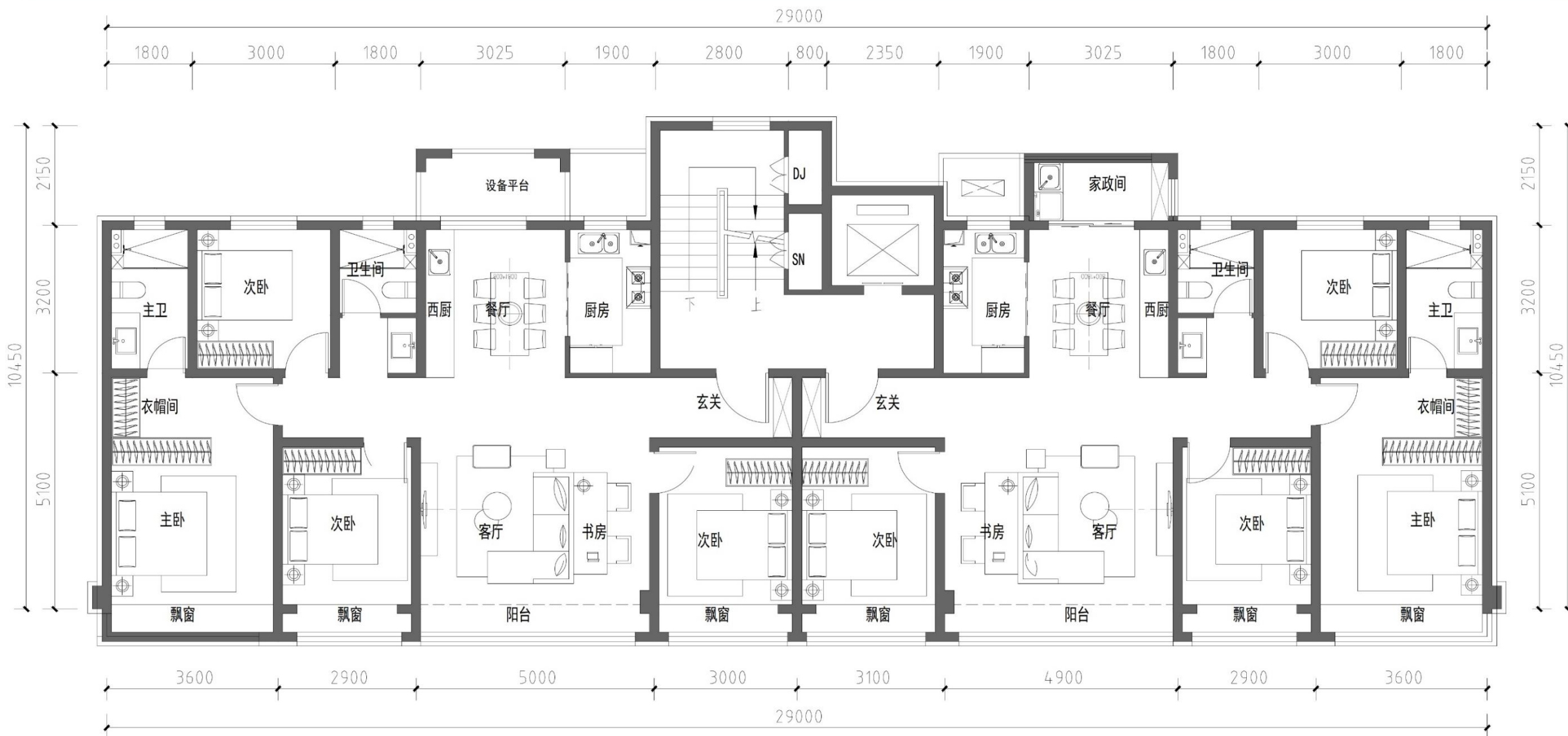
天津滨海高新区地块-户型意向 109标准层平面图



天津滨海高新区地块-户型意向 120标准层平面图



天津滨海高新区地块-户型意向 137标准层平面图



天津滨海高新区地块-立面意向



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

天津滨海高新区地块-立面意向



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

天津滨海高新区地块-立面意向



开放 开拓 开创 共识 共担 共享

天津滨海高新区地块-楼面价5100测算

- 按照售价洋房**1.85万元/m²**，车位**6万元/个**；
- 总货值**12.99亿**，净利润额**16381万**，净利润率**13.42%**

滨海高新区6#地项目静态测算

指标	数值	可售单方	说明
总货值 (万元)	129946.11	12094.76	总建面10.74万m ² ，住宅6.74万m ² ，配套用房0.03万m ² ，溢容0.7万m ² ，架平台2.3万m ² ，地下0.98万m ² ；住宅洋房 1.85万元/m² ，车位 6万/个 ；
土地成本 (万元)	35569.56	3310.64	土地出让金按照493万一亩预估（共计70亩）楼面价 5100元/m²
建安成本 (万元)	46418.06	4320.37	综合建面单方按照 4320元/m² 考虑，可售单方 6889元/m²
费用	管理费 (万元)	3248.65	费率按照 2.5% 考虑
	营销费 (万元)	5457.74	总费率按照 4.2% 考虑
	财务费 (万元)	1831.13	按照土地款50%+契税3.05%一年期10个点利息
税费	增值税及附加 (万元)	4512.26	419.98
	所得税 (万元)	5460.54	508.24
	土增税 (万元)	10870.88	1011.81
	小计 (万元)	20843.68	1940.03
净利润额 (万元)	16381.62		
净利润率 (%)	13.42%		

天津滨海高新区地块-现金流楼面价5100测算

- 项目经营性现金流测算：预计开发**9个月现金流回正**（开盘后**3个月**）；
- 资金峰值：土地17258+契税1053万+项目启动费2000万，合计：**20311万元**；
- 年化资金回报率：**153%**。

预测项目		全盘合计	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	
			实际数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数
预测签约金额		129,946							24,931	6,233	6,233	6,762	6,762	6,762	6,762	
经营性收入	在途销售付现回款	0														
	当期销售付现回款	38,984	0	0	0	0	0	0	7,479	1,870	1,870	2,029	2,029	2,029	2,029	
	销售按揭回款	90,962	0	0	0	0	0	0	0	9,972	9,972	4,363	4,575	4,733	4,733	
	其他代收	0														
	其他收入（前期已售补款）	0														
	流入小计	129,946	0	0	0	0	0	0	7,479	11,842	11,842	6,391	6,603	6,762	6,762	
经营性支出	工程款及开发间接费	46,418							869	900	900	900	900	1,422	1,299	
	税费	7,153	0	0	0	0	0	0	0	412	652	652	352	363	372	
	留抵退税（负数填列）	0														
	营销费用	5,316	0	120	260	160	200	200	400	400	400	300	200	200	200	
	管理费用	平台管理费	1,582	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
		项目管理费	1,582	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
	财务费用（含融资利息）	1,831									610					
	其他税费支出	12,673								563			563			
	其他代付	0														
	土地款（契税+配套费）	35,570	17,785											17,785		
流出小计	112,125	17,877	212	352	252	292	292	1,361	2,367	2,654	1,944	2,107	19,862	1,963		
经营性净现金流		17,821	-17,877	-212	-352	-252	-292	-292	6,118	9,475	9,188	4,448	4,496	-13,100	4,799	
累计经营性净现金流			-17,876.78	-18,088.8	-18,440.78	-18,692.8	-18,984.78	-19,276.78	-13,158.53	-3,683.36	5,504.53	9,952.14	14,448.19	1,347.84	6,146.53	

天津滨海高新区地块-楼面价6000测算

- 按照售价洋房**1.85万元/m²**，车位**6万元/个**；
- 总货值**12.99亿**，净利润额**13709万**，净利润率**11.18%**

滨海高新区6#地项目静态测算

指标		数值	可售单方	说明
总货值 (万元)		129946.11	12094.76	总建面10.74万m ² ，住宅6.74万m ² ，配套用房0.03万m ² ，溢容0.7万m ² ，架平台2.3万m ² ，地下0.98万m ² ；住宅洋房 1.85万元/m² ，车位 6万/个 ；
土地成本 (万元)		41846.54	3894.88	土地出让金按照580万一亩预估（共计70亩）楼面价6000元/m ²
建安成本 (万元)		46418.06	4320.37	综合建面单方按照 4320元/m² 考虑，可售单方 6889元/m²
费用	管理费 (万元)	3248.65	302.37	费率按照 2.5% 考虑
	营销费 (万元)	5457.74	507.98	总费率按照 4.2% 考虑
	财务费 (万元)	2154.30	200.51	按照土地款50%+契税3.05%一年期10个点利息
税费	增值税及附加 (万元)	3948.97	367.55	
	所得税 (万元)	4569.71	425.33	
	土增税 (万元)	8593.03	799.80	
	小计 (万元)	17111.70	1592.68	
净利润额 (万元)		13709.12		
净利润率 (%)		11.18%		

天津滨海高新区地块-现金流楼面价6000测算

- 项目经营性现金流：开发**9个月现金流回正**（开盘后**3个月**）；
- 资金峰值：土地20304+契税1238万+项目启动费2000万，合计：**23542万元**；
- 年化资金回报率：**128%**。

预测项目		全盘合计	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月		
			实际数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	预计数	
预计签约金额		129,946							24,931	6,233	6,233	6,762	6,762	6,762	6,762		
现金流入	在途销售付现回款	0															
	当期销售付现回款	38,984	0	0	0	0	0	0	7,479	1,870	1,870	2,029	2,029	2,029	2,029		
	销售按揭回款	90,962	0	0	0	0	0	0	0	9,972	9,972	4,363	4,575	4,733	4,733		
	其他代收	0															
	其他收入（前期已售补款）	0															
	流入小计	129,946	0	0	0	0	0	0	7,479	11,842	11,842	6,391	6,603	6,762	6,762		
经营性收支	现金支出	工程款及开发间接费	46,418						869	900	900	900	900	1,422	1,299		
		税费	7,153	0	0	0	0	0	0	412	652	652	352	363	372		
		留抵退税（负数填列）	0														
		营销费用	5,316	0	120	260	160	200	200	400	400	400	300	200	200	200	
		管理费用	平台管理费	1,582	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
			项目管理费	1,582	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
		财务费用（含融资利息）	2,154									718					
		其他税费支出	8,993								563			563			
		其他代付	0														
		土地款（契税+配套费）	35,570	17,785											17,785		
流出小计	108,768	17,877	212	352	252	292	292	1,361	2,367	2,762	1,944	2,107	19,862	1,963			
经营性净现金流		21,178	-17,877	-212	-352	-252	-292	-292	6,118	9,475	9,080	4,448	4,496	-13,100	4,799		
累计经营性净现金流			-17,876.78	-18,088.8	-18,440.78	-18,692.8	-18,984.78	-19,276.78	-13,158.53	-3,683.36	5,396.81	9,844.42	14,340.47	1,240.12	6,038.81		

■ 楼面价5100元，不同售价利润分析

售价	住宅面积	总货值	利润
18500	67381	129946	13.42%
17500	67381	123208	11.65%
16500	67381	116469	9.66%
15500	67381	109731	7.43%
14500	67381	102993	6.25%
13500	67381	96255	2.06%
13060	67381	93291	0%

■ 楼面价6000元，不同售价利润分析

售价	住宅面积	总货值	利润
18500	67381	129946	11.18%
17500	67381	123208	9.28%
16500	67381	116469	9.12%
15500	67381	109731	5.62%
14500	67381	102993	1.69%
14110	67381	100366	0%

■ 楼面价5000-6000利润分析

楼面价	土地价	利润额	利润率
5000	33840	16572	13.58%
5100	34517	16381	13.42%
5200	35194	16000	13.10%
5300	35870	15714	12.86%
5400	36547	15427	12.62%
5500	37224	15141	12.38%
5600	37901	14854	12.14%
5700	38578	14568	11.90%
5800	39254	14282	11.66%
5900	39931	13996	11.41%
6000	40608	13709	11.18%



中梁地产集团
ZHONGLIANG REAL ESTATE GROUP



共创价值，让四季心情绽放