

# 避开高地价, 缺粮房企并购忙

## 一些地块因此从小家碧玉变身大家闺秀

本报记者 孙晨 赵红燕

10月25日,杭州大江东两宗土地拍卖会,这是9月底土地新政推出之后的杭州首宗土地拍卖,品牌房企无一出现,最终成交价格也没有破之前的成交价。

随着今年以来杭州各板块地价不断被刷新,不少品牌房企开始在土地市场另辟蹊径,其中最流行的就是加入并购大战。万科、融创、绿城、滨江、德信等老牌房企都通过收购一些房产项目尝到了甜头;一些刚入杭的外地房企,面对越来越苛刻的拿地条件,改而选择并购一些不知名的小项目,曲线进入杭州。

并购不仅拯救了房企的粮荒,通过各种品牌包装和核心团队的注入,也让原来名不见经传的老项目展现出不一样的活力,成交被带动,溢价创新高。



10月25日大江东土地出让现场。吴佳怡 摄

北宸之光三期拱宸项目。

此外,绿城、滨江、德信等本土品牌房企,这两年也在通过收购项目扩大自己的“版图”。

开发周期超过10年的大盘西溪山庄被绿城全资收购,也就是现在的桃源小镇;滨江集团半年报显示,通过合作拿地和项目收购等方式新增土地储备16万 $m^2$ ,营业收入和利润都有大幅增长。

### 首次入杭房企 通过收购试水杭州市场

一直希望在杭州拿地的中梁地产今年终于圆梦,7月,中梁地产集团商业区域公司成功并购杭州市临平近20万 $m^2$ 地铁洋房大盘,现名为“中梁百悦城”。标志着中梁地产正式进入大杭州。

“杭州对房企布局长三角是非常重要的,多次入杭未果,选择并购现房项目曲线进入,比较讨巧成本又低。”一位业内人士称。

今年以来,杭州土地市场持续火热,不少外来房企试图趁这一波行情进入杭州市场。

上市公司中骏置业此前也多次出现在杭州土拍会现场,最终他们也选择收购项目低调入杭。中骏·钱塘御景便是收购2014年厦门航空房地产开发有限公司拿下的萧政储出[2014]5号地块,当时楼面价仅2614.6元/ $m^2$ 。

“市面上可以找到一些前几年非房地产主业公司拿的地,几年都未开发,它们转让的可能性就很大,价格谈判空间也很大。”一本土公司负责拿地的相关人员告诉记者。

记者观察到,杭州目前仍然有些2011年左右拿的地块项目尚未开发,由于中途受调控影响,许多项目被搁置。这些地成为外来房企进入杭州的“猎物”之一。

比如闽系房企禹洲地产竞价收购中维地产2011年在之江度假村拿的地,最终平均楼

面价13775元/ $m^2$ ,而当时中维地产拿地的平均楼面价为7727元/ $m^2$ 。

通过在二级市场上寻找合适的地进行并购,已经成为外地开发商进入杭州的重要策略之一。这种模式,一是基于被收购项目有些是准现房,可以快速回笼资金;二是项目所在的是热点板块,发展前景不错。

### 改头换面后 这些项目品牌溢价高了

对于被“改嫁”的地块来说,因为本身还算优质,加上品牌开发商的包装和设计,产品摇身一变成为“大家闺秀”。

万科接盘万通上元公寓后,仅仅3个月,万科北宸之光拱宸项目便迎来第一次丰收。中国指数研究院的数据显示,10月1日至10月26日,拱宸项目成交294套,成交均价23431元/ $m^2$ 。而北宸之光前两期项目的成交均价都在2万元/ $m^2$ 以内。

位于申花板块的萍水街1号,由德信收购了该项目一部分股权,目前由德信操盘,改名为浙旅德信西宸。德信接手后,其销售一路回升。中国指数研究院数据显示,今年年初该项目的成交均价还在2.5万元/ $m^2$ 左右,到了6月,成交均价已突破3万元/ $m^2$ ,目前该项目的最新售价已突破4万元/ $m^2$ 。

去年年底,滨江接手申花板块河北天成项目,命名为锦绣之城。河北天成当时拿的楼面价为17316元/ $m^2$ 。经过半年多的运作,该楼盘9月首开,目前已成交200余套,10月成交均价突破4.5万元/ $m^2$ 。

“不可否认,本土大品牌的强势注入,的确给产品的溢价做了很好的背书。加上之前几个收购案例,因为正好处在楼市上升期,这也是成交量和溢价明显增长的原因之一,所以说收购的时机也很重要。”一位业内人士评价。

### 品牌房企 通过收购项目扩大市场份额

最近在朋友圈,融创东南区域公司的“博鳌金湾”被刷屏。根据公告,原本在杭州本土房企金成和广西建工旗下的博鳌金湾50%的股权被融创中国以20.54亿元收购。

这并非融创第一次进入海南。去年,融创收购了山东南山集团旗下的海南万宁弘基置业有限公司50%股权,双方合作开发综合旅游度假区日月湾项目。而收购“老项目”包装成“新项目”上市,正是融创在扩大规模之路上运用得最娴熟的方式。

观察融创的并购之路,这几年已经有了变化。从选择大牌房企绿城、佳兆业的整体收购失败之后,转向了局部收购或选择区域型房企整体收购,进一步扩大其在二线城市的影响力和市场份额。比如9月,融创以137.9亿元收购联想旗下融科智地42个项目。

融创东南区域在今年也已进行多笔收购。继今年5月收购莱蒙国际7项目,8月融创收购海南博鳌金湾项目50%股权,即将亮相的融创五常项目溪涧堂,是收购了温州法华在2010年拿的地所开发的项目。

据统计,2016年至今,融创已经进行了10笔收购,合计金额为291.8亿元。

另外,目前销售还不错的万科北宸之光三期拱宸,其实也是收购而来。今年6月28日,万通地产发布资产出售公告,公告称,万通地产将持有的万通杭均公司100%股权转让给浙江万科南都有限公司。此前,万通地产甚至连案名、规划都已经面向市场。股权转让后,“万通上元公寓”成为了现在的万科



扫描二维码 更多精彩内容 请关注微信“杭州房产”

## 前三季度奉化市车辆购置税下降27.9%

今年前三季度奉化市累计征收车辆购置税6424万元,比上年减少2490万元,同比下降27.9%。征收应税车辆7395辆,比上年减少229辆,同比下降3.0%。车辆购置税单月增幅已连续12个月呈下降态势,增速持续回落的主要原因是受去年10月份开始实施的小排量汽车购置税优惠政策影响,1-9月累计减免车辆购置税2256万元。

车购税优惠政策将在年底到期,使得奉化市很多购车者提前消费,造成小排量车销量提前透支。从数据反映来看,前三季度1.6L及以下乘用车累计征收4762辆,同比增长14.7%,高出乘用车总体增速13.1个百分点,占乘用车总征收量的比重达69.8%,同比提高8.0个百分点。

毛晨一 钱冰冰

## 海淘就在身边

### 10月29日约你一起拿下血压计中的“爱马仕”!

被誉为血压计中的“爱马仕”全球电子血压计领导品牌——欧姆龙为了庆祝全球血压计销售43年突破2亿台的佳绩,推出“限量版”HEM-7136日本原装进口血压计回馈消费者,并启动环绕中国21个城市的健康大巴之旅,只要来到健康大巴活动现场,便可免费体验欧姆龙全套家庭健康管理产品。

最重要的是现场可以买到限量版原装进口的欧姆龙血压计HEM-7136。

前100名购买者还可以得到一支日本妈妈们人手必备的欧姆龙电子体温计,价值158元。(华东武林大药房与华东大药房各大店铺均参与,限量100支送完为止)

