

曾忍痛出售项目的金都 今年翻身后要坚守房产阵地

前三季度楼市行情让不少杭州本土房企得到喘息

本报记者 赵红燕 任思思

今年前三季度的杭州楼市,成交量价齐升,每个售楼处都是人满为患,于是,不少快撑不下去的楼盘突然在今年得到了解救,得到了喘息的机会。虽然在第四季度来临时,楼市调控再度回归,但对开发商来说,今年的余粮已经备足,寒冬已经不足为惧。

记者在调查中发现,在杭州摸爬滚打了近20年、日益边缘化的本土房企,本轮翻身后面临不同的选择。有的选择了激流勇退,有的想借机东山再起,而还有的选择多条腿走路。



绿城之江一号,其前身是金都高尔夫艺墅,它的一波三折,是金都房产这几年沉浮的一个写照。

选择一： 坚守阵地 以图东山再起

凭借2016年前三季度的火热行情,不少房企的现金流又充裕起来,即便是目前市场份额相对较小,但一些本土房企痴心不改,还想继续坚守房地产业务。

在杭州的老牌房企中,金都算得上是经历最跌宕起伏的一个,在过去几年市场的大起大落中,金都显得有些弱势,甚至还因为资金链问题忍痛割爱,出售项目。然而在在今年的一波地产牛市中,金都也打了一场翻身仗,根据中国指数研究院统计,金都在杭州的在售项目,仅金都·夏宫今年前10个月共售出835套房源,销售额8亿元,相比2015年翻了近一倍。

金都总裁吴忠泉表示,接下来不会离开房地产业务。目前,金都在杭州、厦门、德清、嘉兴等地共有6个项目在售,而后续会着重在杭州、厦门发展,继续拿地或者与其他房企进行合作。

吴忠泉告诉记者,经过去年和今年的销售,目前金都的现金流完全没有问题,所以接下来会做三件事,首先把产品做好,打造绿色建筑;第二件事是做好社区服务,把传统文化的理念引入社区中;第三件事就是要继续寻找新的项目或地块。“本来计划今年要拿两块地,但后来发布了调控政策,同时地价也比较高,就没有拿。接下来如果地价超过在售房价的,我肯定不会拿,等市场平稳一些,价格回归理性,拿地才有底气。”吴忠泉说。

万泰也是一家成立近20年的老牌房企,目前杭州在售项目仅有万泰城章一个,项目营销负责人张晓雪告诉记者,目前万泰城章还剩余120多套住宅和40多套商铺可售,按照目前的销售进度,明年上半年就可以清盘。除此之外,就只有江苏的两个项目了。

2016年以来,万泰城章共计成交689套房源,均价从1月份的8119元/m²,涨到了16297元/m²,翻了一倍,并且原本销售难度较大的大户型房源,也几乎售罄。

张晓雪坦言,2015年、2016年这两年,的确让他们获得了现金回流的好机会,但随着房价和地价的上涨,对于万泰来说也面临更多的挑战。不过万泰依然在房地产市场中寻找机会,下半年以来一直在杭州市区、大江东、桐庐、嘉兴等地区积极寻找合适的地块。“对于小型房企来说,把视线转向三四线城市,或许是个比较好的出路,我们也希望能在

杭州继续拿地,虽然目前看来比较难,但会持续关注,等待合适的机会。”

选择二： 去地产化 转向轻资产

今年8月,融创发布公告,以20.54亿元收购金成旗下海南项目博鳌金湾50%的股权及债权;没过多久,又传出消息,融创与金成达成一致协议,收购后者旗下项目西溪海40%的股权。这两个项目均由融创来操盘。

金成要退出房地产?金成集团董事长助理兼集团品牌营销部经理姚远对此的表述是:金成的趋势是去地产化,把重心逐步放到教育和健康上面。

目前金成集团主要的房地产项目有六个:其中海南的博鳌金湾和西溪海以及小古城已经与融创进行合作,其85号地块(即目前在售的英特学府)、41号地块和47号地块,都是与广西建工的合作项目,暂时不会有大的变动。但是对金成来说,眼下已经不是做房地产最好的时代,弱化房地产将是金成未来的趋势。

而选择了与融创合作,金成最终慢慢退出房地产,主要有几点考虑。首先,现在的房地产已经进入强强联手时代,光会做房地产不行,还必须要有大的资金实力,金成作为本土运行20年的房地产企业,如果找不到合适的“资金扶持”,继续走下去会很累;其次,融创的营销能力很强,加上它的全国性战略和布局,有助于其更有效率地完成项目的去化;而最重要的一点,经过长期的积累,金成看到了转型的机会:做大教育产业和健康产业。

金成目前已经有比较完善的教育体系,从幼儿园,到外国语小学、英特外国语学校再到英特高中,甚至还有金成少年宫,接下来将在全国范围内进行教育体系的输出,最终寻求上市。而在朝晖九区,金成于日前刚刚成立了一家健康养老护理中心,有300多个床位,进行专业的护理服务,是与日本创生会合作的,而这种市中心护理院的形式,也将会在城市里铺开。

前不久,杭州的国企物产中大房产也发布公告,将公开挂牌出让其旗下15家全资地产公司。这也意味着,这一老牌房企也将告

别房地产。公告显示,物产中大挂牌出售资产符合上市公司“一体两翼”(即流通集成服务为主体、金融和高端实业为两翼)的战略发展需要,有利于优化公司资产结构,推进公司房地产业务向资产经营、物业服务、养老服务、代建服务和典当金融服务等方面转型。

选择三： 不抛弃不放弃 多条腿走路

除了坚守与告别,还有一些房企增加了触手,通过更加平稳的产业,来平衡地产业务的风险。

2015年5月,广宇正式成立了大健康事业部,并投资成立了杭州全景医学影像诊断中心,还与美国护士资格认证中心(简称ANCC)达成了合作关系。从2016年底开始,广宇的大健康项目及相关活动,就会陆续面市。大健康是广宇转型迈出的第一步,接下来将和房地产一起,成为广宇的“双主业”发展方向。之所以发展大健康行业,也是希望通过医疗行业的平稳性,与地产行业的波动性能够达成一个平衡点,以增强企业的抗风险能力。

对于广宇来说,2016年的房地产市场是幸运的,在杭六大项目销售情况都很抢眼,其中包括与万科合作的广宇万科·公园里、同为桃源新区的广宇·锦绣桃源以及城东新城的浙能广宇锦润公寓。目前房地产仍旧是第一主业,因此至今都占据着广宇业务的主要位置。广宇没有停下地产开发的脚步,虽然在杭州未有新项目,但在舟山、黄山都有宅地收入囊中。而这两个城市对广宇来说都不陌生,其中舟山的首个项目广宇·锦澜公寓在当地销售势头很猛;在黄山也已经深耕十余载,堪称“造城”。与此同时,广宇在杭州地区也一直在努力看地、找机会拿地,未来杭州以及浙江省内将仍旧作为主战场。

另外一个多条腿走路的是复地,目前复地在杭州的项目仅有复地壹中心和尾盘黄龙和山,壹中心相关负责人肖玲告诉记者,接下来复地可能不会继续开发普通住宅,而是关注商业地产,并且会将复星集团的金融、养老等产业资源引进,打造金融蜂巢、养老蜂巢等跨界产业链,基于地产,但不止于地产。



扫描二维码
更多精彩
请关注微信
“杭州房产”