

一块高价地背后,竟站着12家股东

市场下行,杭州高价地纷纷薄利甚至亏损入市,房企通过合作分摊风险

本报记者 楼肖桑

时至年底,杭州楼市步入冲刺阶段,“沉寂”了一年的高价地项目终于扎堆开始入市。继10月下旬两宗4万+地块沁园与都会森林首开后,楼面价高达36461元/m²的世茂钱塘天誉也于11月13日领出了预售证,首开均价46500元/m²。这一价格几无利润可言。

在限价、市场下行、融资困难、还债高峰到来等重压下,房企认清了现实,即便薄利甚至亏损,也要入市回笼资金。不过所谓有福同享有难同当,房企早就预估到高价地的风险,因而这些高价地的背后,往往站着多个股东,风险共担,单家房企不至于因为一个项目的亏损而深陷泥淖。

钱报记者通过“天眼查”查询,这些高价地大多有2到5个股东,其中一宗高价地,背后的股东方竟然多达12个。



从一心等待限价放开到抓紧入市争抢客户

今年上半年,钱报记者整理资料时发现,去年以来出让的几十宗高价地,离拿地时间过去了一年多,却迟迟不愿意入市。当时,这些高价地背后的房企们,正与限价博弈,一心期待限价放开,能够实现利润最大化。

然而,短短不到半年时间,市场迅速转冷,这些高价地陷入了尴尬的境地。

一方面,限价始终没有完全放开,开发商能申领到的预售证价格始终没能达到心理预期。在高昂的土地成本和财务成本面前,许多项目的薄利甚至亏损已经可以预见。上个月刚刚首开的绿城建发沁园,2017年1月拿地时楼面价40766元/m²,首开最后申领到的均价仅49500元/m²(含精装修6000元/m²)。虽然168套房源顺利售罄,但这批房源亏本基本是板上钉钉。

在沁园所在的申花板块,还有好几宗高价地块尚未入市,在限价不放开的情况下,这些地块能申领到的价格不会和沁园相差太多。那么可以预见,这些高价项目同样赚不到钱,甚至可能亏损。

更让开发商头疼的还是市场转冷速度之快,改善型购房者转入观望状态,即便放开限价,似乎也没有足够的需求来消化如此多的高价房源。上个月某高价地项目在限价状态下首开,却因报名人数不足无需摇号,开盘卖了不到五成,这也意味着,倘若限价放开,该楼盘以更高的价格开盘,销售结果只会更加糟糕。

世茂钱塘天誉是城东新城第一个3万+的高价地项目,早在2016年12月26日,世茂就以高达36461元/m²的楼面价拿下这宗地块。由于不愿限价销售,钱塘天誉“僵持”了将近两年时间,财务成本高涨,但从13日领出的预售证看,首开均价46500元/m²,基本是亏本销售。

高价地背后股东多 市场下行期风险共担

高价地项目的风险正加速来临。过去,因为一两个投资项目被套牢,导致整家房企面临资金危机的案例也并不少见。

不过,或许正是因为众多大型房企已经经历过房地产周期,在疯狂拿高价地的同时,他们也担心风险。去年拿的高价地,大多数采取了房企合作的方式,一方面避免成为拿

地的竞争对手,另一方面也可以风险共担。许多房企在拿地时就会选择作为一个联合体来参与拍卖,比如绿城和九龙仓、首开和金茂、滨江和平安等等,又或是某家房企拍下地块后,再引入合作方。

记者通过“天眼查”查询了20余个楼盘的注册项目公司,其中大部分是楼面价高达3万元/m²以上的项目,发现这些高价楼盘的背后,基本都有两个以上股东,不少项目的出资方达到了四五个,甚至有一个项目的出资方多达12个。

比如上个月首开的沁园,其股东方不止拿地时的绿城和建发两家开发商,还包括杭房、宋都和天阳。有这么多股东,即便首开亏本销售,分摊到各家房企身上,就不至于太过肉痛。

今年上半年保利拿下奥体百亿地块时,大家就预测保利不会独自操盘,至少会引进两家以上的合作方。近期,开发商公布该项目案名为保利澄品101,股东方总共有5家房企,分别为保利、滨江、华润、新希望和华侨城。

股东最多的是西溪云庐项目,虽然操盘的是绿城,但用“天眼查”一查,其股东除了绿城,居然还有建发、龙湖、九龙仓、广宇、天阳、融信、华润、景瑞、西房、旭辉、保利等其他11家房企。

一位业内人士表示:“一些总价较高的地块往往股东方较多,主要原因是一家房企很难一次性拿出那么多土地款,二是房企们在一个板块内各个项目交叉入股,可以避免相互之间直接的价格战,减少市场风险,这种情况在萧山市北板块尤为明显。”

一高价地项目营销总监告诉记者:“原则上,由操盘方来做主要决策。等到市场明显转冷,股东之间比较容易达成共识,毕竟亏损部分是一起承担的。只要有一点利润,哪怕轻微亏损,也要尽快出货保证资金回笼,才有机会在土地市场价格回调后,拿地做对冲。”

当然,也会出现股东方之间出现严重分歧的情况。杭州一高价楼盘,参股的两家房企,一家想尽快出货,另一家则想继续耗着,等待限价彻底放开,这就导致这一楼盘迟迟不能开盘。

西溪云庐是目前杭州股东最多的项目,除了操盘的绿城,“幕后”出资方还有另外11家房企。

杭州部分高价地块背后的联合出资方

高价地案名	楼面价(元/m ²)	股东方
绿城凤起潮鸣	45368	绿城、建发、中信
首开杭州金茂府	33106	金茂、首开
滨江保利翡翠海岸	39509	滨江、保利、平安
金隅中铁诺德都会森林	43288	金隅、中铁
世茂钱塘天誉	36461	上海世茂、厦门国贸
绿城建发沁园	40766	绿城、杭房、建发、宋都、天阳
葛洲坝龙湖中国府	31698、自持44%	葛洲坝、龙湖
杭房揽翠	37509	杭房、大家、万泰
天悦江湾	30841	招商、江干城建、越秀
融信万科古翠隐秀	40541、自持3%	融信、万科
时代滨江翡翠之星	31851、自持25%	温州时代、滨江
保利滨江上品	44460、自持23%	滨江、保利
金茂首开国樾	35243、自持22%	金茂、首开
首开东城金茂府	36273、自持2%	金茂、首开
融信远洋厘望	31551	融信、远洋
龙湖璟宸府	31154	龙湖、大家、九龙仓
保利澄品101	32277	保利、滨江、华润、新希望、华侨城
绿城九龙仓桂语朝阳	20059、自持8%	绿城、九龙仓
金地滨江万科悦虹湾	22950、自持7%	融信、滨江、万科、金地
西溪云庐	26106	绿城、建发、龙湖、九龙仓、广宇、天阳、融信、华润、景瑞、西房、旭辉、保利

(数据来源:天眼查)



扫描二维码
查播号信息