

## 又一房企要退出房地产行业?

# 杭州本土房企生存现状呈现多样化

记者 章岚

上周四,景瑞控股发布公告,宣布旗下间接全资子公司上海骁翼投资有限公司从浙江城建地产及国翔置业手中收购杭州嘉恒的100%股权,代价是3亿人民币,从而获得杭州汉嘉·申花郡项目。

汉嘉·申花郡为浙江城建房产旗下在售的一个住宅项目,位于申花板块。这只是此次浙江城建卖掉的项目之一,其旗下另一个住宅项目,位于长睦板块的汉嘉·柒号项目,已于3月份卖给新城控股。

3月31日,新城控股集团股份有限公司宣布,子公司杭州新城鼎宏房地产开发有限公司(杭州新城)与浙江城建房地产集团股份有限公司(浙江城建)签署股权转让协议,以5.35亿元收购其持有的杭州嘉浩房地产开发有限公司65%股权及债权。

上述交易价中,1.95亿元为杭州嘉浩股本金,2.25亿元为杭州新城受让浙江城建对杭州嘉浩债权的对价,1.15亿元作为浙江城建对杭州嘉浩股东借款的利息。

这并不是近期第一家开始抽离房地产的杭州本土房企。4月13日晚上,浙江省国有上市房企嘉凯城发出公告,要卖掉52.78%的股权,作价约36亿元。据了解,这周恒大已向嘉凯城位于滨江的杭州中凯城市之光项目派遣了人员进场,参与销售与管理。

自去年4月份以来,杭州楼市的成交量一直维持在高位,刚过去的3月份更是卖出了近2.5万套的天量,市场整体处于一个相对良性的发展轨道。不过房地产分化时代的到来已是不争的事实,杭州市场也不例外。

在2012年以前,仅萧山市场就有近百余家的本土房企。随着房地产市场的发展,杭州市场已成为全国性房企最为青睐的城市之一,也是外来大鳄聚集和深耕的城市之一。而曾经扮演最重要角色的本土房企,则有了明显的变化。这其中,有一些房企频频热销,稳固了杭州市场的地位;有一些房企则开始转型,选择多条腿走路;有一些房企则直接淡出了我们的视线,甚至退出了房地产市场;还有一些房企又开始重新活跃。

### 调整思路 合作共赢

提到杭州本土房企,除了最为人们熟知的绿城和滨江外,还有几个代表性的房企表现非常不错,比如天阳、德信等几家以“小而美”著称的房企。

3月底,一场以“德信G+,为你而来”为主题的2016德信地产新品发布会在杭州城中香格里拉酒店举行。除了集中发布了德信2016年的12大新品外,还提出了“G+住区”的新概念。据介绍,德信G+住区产品体系,将从建筑、户型、配套、景观、精装、科技等六大维度全新展开。以“+”的思维,让建筑实现新古典的传承与创新;让户型更完善、更舒适;让配套全龄、全能;让景观森罗万象,互动带来“多YOUNG生活”;让精装360°内外兼修,功能实用;让科技充满智慧,更安全、更智能。

这几年,凭着对市场准确的预判和灵活的布局,德信地产的表现可谓有声有色。还有过去的2015年,德信地产更是突破了75亿元销售额的历史新高。德信还是杭州本土房企中最早一批采取强强联合策略的房企之一。从早期的泊林春天、钱江府、东望,到今年将要亮相的东方星城、君宸、西宸,都是德信与其他开发商的强强联合之作。正是这种学习、开放的心态,让德信的发展规模越来越大,也成为杭州本土房企崛起的样本之一。

同样表现不错的还有天阳置业,虽然从规模等方面来说,它的代表性可能没那么强,但是却凭借自身的产品让竞争对手印象深刻,甚至成为学习的对象,被称为最懂杭州人需求的开发商之一。不过,对于这些,天阳显然并没有满足,接下来天阳又有了新的目标,将要做精装修产品。从去年亮相的天阳·凤起到今年即将亮相的天阳·文晖和天阳·武林邸等项目,都是全精装修产品。同时,天阳还计划把物业服务等作为下一阶段的重点之一,这些都将是天阳的发展更为稳健。



### 再次出发 回归市场

从去年下半年开始就积极出现在土地市场的润和房产,在上个月终于如愿以偿,拿下了(独立拿地)牛田单元一宗宅地。

3月23日,经过14轮的现场报价,润和房产最终以8.37亿元的总价拿下江干区牛田单元的一宗宅地,折合拿地楼面价为14627元/平方米。该地块紧邻九和路地铁站,土地出让面积23843平方米(35.76亩),容积率2.4,体量约5.7万方。周边在售项目主要以招商·雍华府、世茂·东壹号、交通·晓时代等项目为主。

作为老牌的省属房企,润和房产最早成立于绍兴,自2005年在杭州开发了润和·紫庭花园之后,重心以及集团等就移到了杭州,因此也可以说是杭州的老牌房企之一。不过润和房产开发的项目并不多。除了市中心备受好评的

润和·紫庭花园外,最近开发的项目为余杭区的润和·西溪郡和钱江新城的商业项目雅信达国际两个项目已处于尾盘状态。

因此,对于润和来说拿地已迫在眉睫。据了解,从去年年中开始,润和房产就开始谋划布局。在拿下牛田单元地块之前,除了杭州市场外,润和还调研了宁波、绍兴、舟山等地,积极寻求优质地块。

事实上,在正式拿下牛田单元地块之前,润和就已经“曲线”布局了一个项目。去年下半年,润和联合万科、旭辉两家公司,共同拿下了萧山市北地块,即现在的万科·海上明月项目,这也是万科首个城市复合地产新品。此外,润和还与德信地产签署了战略合作协议,将合作开发作为企业未来的发展路径之一。

### 尝试转型 选择多条腿走路

把资本不再放在一个“篮子”里,也就是选择多条腿走路,也成为杭州本土房企尝试的新方向之一。

最为典型绿城,从农业到教育、医疗、养老甚至殡葬等行业,触角伸得非常长。此外,大华、宋都、广宇、昆仑等一批杭州本土房企,也选择了业务的多元化发展。

在城西打造了西溪风情以及海派风范的大华房产,开始在天目山“玩”起了旅游地产和养老地产;开发有香悦郡、东郡国际等项目的宋都,则在进军药酒市场后,又试水白酒市场,在“五加皮”之外,又捣鼓出“国养”;拥有武林外滩、锦绣桃源等项目的广宇,除了在房产行业内走合作路线外,还开始了另外的尝试,把医疗大健康为转型方向,去年联手世正医疗迈出了该领域转型的第一步;主打教育地产的金成,最近又开始尝试养老行业。

其实早在2013年,金成位于余杭的小古城项目即已开园,这是一个以养生、养老以及地产开发相结合模式打造的项目。而近日,金成又对外宣布,将把日式养老



服务带到杭州,并合资创办了“佰乐时光”健康护理连锁机构。据介绍,金成位于朝晖九区的杭州第一家“佰乐时光”即将正式投入运营,其由三幢多层建筑围合成的独立院落组成,共有约260张床位,既有全球同步的适老化设计,又靠近市中心成熟社区,以“日式服务”为特色。

### 淡出房产 寻找新方向

去年8月份,浙江广厦发布公告决定转行,将退出房地产行业。

广厦称,集团将在三年内逐步退出房地产行业,转向影视业。此前,浙江广厦主要开发项目有“天都城”、“十二橡树”、“戈雅公寓”等项目。对于存量项目,广厦拟定了三种退出方式:加快项目去化,尾盘项目清盘后注销项目公司;对于尚未去化项目、在建及待建项目,采取包括但不限于按市场价转让、资产置换等方式出售给控股股东及其关联方或非关联第三方;其他符合上市公司法律法规规定的方式。此外,浙江广厦将不再新增其他房地产开发项目。而在新发展方向上,广厦则钟情于影视业,表示将做好做强影视文化产业。

决定转行的还有莱茵置业,直接把公司名称由原先的

“莱茵达置业股份有限公司”更名为“莱茵达体育发展股份有限公司”,简称“莱茵体育”,将体育产业作为新方向。此前莱茵置业在杭州开发有绅华府、矩阵国际、泊悦府、莱茵传奇等项目。

此外,通策、美都等也逐渐退出房地产行业。除了以上提到的这些外,目前杭州本土房企中,也有一些房企,虽然现在手上开发的项目不多,未开发的存量也不多,不过他们都在用心做项目,同时,他们也在积极关注市场,寻找机会和合适的地块。以协安地产为例,作为杭州老牌房企之一,目前协安在售项目主要以位于城西的协安·紫郡和协安·蓝郡两个项目为主,目前都已是实景呈现。据透露,接下来协安也将会继续关注房地产市场,寻找合适的地块,此外还同时在思考新的发展方向 and 可能性。

