

2013 上海楼市中报



2013 年 上 半 年,品牌房企业绩争先,十大品牌房企上半年销售业绩达历史最高水平。在销售业绩再创新高的背后,是各大房企在上半年的开发过程中呈现的新趋势——布局一线城市、住宅商业并举、集团合作开发、拓展融资渠道。这些新型开发模式的效果,有些已经在上半年的市场中得到了证明,而另一些,则需要更长时间的考验。

“行业大转型”成效观察——
他们的选择，对还是错？

战略抉择之
重回一线

今年上半年,大型房企频频在一线城市“攻城掠地”。

戴德梁行发布的研究报告显示,截至今年上半年,北京、上海、广州三大一线城市共成交土地面积达到 2282 万平方米,远超去年同期。仅仅是万科、保利、中海、绿地、恒大这前五大房企在半年时间内拿地金额已经接近 800 亿元。

一线城市土地市场火热,连号称“不拿地王”的万科都“hold 不住”了。7 月 3 日,在经历 323 轮竞价后,万科以总价 48.7 亿元摘得张江商住地块,并加冕总价地王。

不止在上海,全国一线城市最近以来都是地产开发商拿地的主战场。其中不仅有“万招保金”等传统地产巨头们的身影。

全国土地市场成交量大幅回升,而土地价格又没有出现反弹,因此,对于房企而言,近期仍是相对较好的拿地时机。跑量回笼资金,然后将资金投入 to 土地市场,这显然是最优的战略选择。

数据显示,今年上半年大型房企在一线城市拿地面积占比达 21%,与去年同期相比上升了 13 个百分点,而在三四线城市的拿地占比回落 15 个百分点。

积极拿地的背后,说明一线城市的潜在置业需求依然旺盛,相对于全国三、四线城市而言,未来销售难度较小,因此,一线城市更易吸纳越来越多大型房企的关注目光。

战略抉择之
双轮驱动

去年年底,万科联合九龙仓、绿地以 54.31 亿元底价竞得徐汇漕河泾社区南站商务区地块,至此,万科在上海的商办用地储备已经超过住宅用地。

除万科外,宝龙、绿地等先一步进军商业地产市场的大型房企在上半年也建树良多。上海中原地产研究咨询部数据显示,2013 年上半年商业地产供应量为 95.00 万平方米,比去年同期增加了 60.51%。

龙头房企的商业地产开发之路并不仅仅局限于上海。上半年,保利在北京的销售收入约 45 亿元左右,其中商业地产收入占比达到了 55%。

受调控政策影响,越来越多的房企开始把商业地产当做开发的重点。不论是主动转型还是形势所迫,房企进军商业地产的号角已经吹响,在千军万马角逐中,如何突显个性,是房企在商业地产开发中避免同质化的关键。

战略抉择之
楼市合伙人

今年上半年各大房企的征途中,身边总有一位实力强劲的“合伙人”。

国内头号房企万科明显加快了外扩的步伐,先是与新世界合作拿下了香港港铁荃湾西站项目,又与素有“美国头号房企”之称的铁狮门公司合作开发旧金山富升街 201 地块。

其他大牌房企联合开发的势头同样明显。如招商和香港九龙仓、方兴与融创,招商与保利、万科与五矿等在外地项目上的合作,都体现了强强联手模式。

房企的“强强联合”既是调控之下抱团取暖分散风险,也是品牌房企之间的优势互补,更是为了灵活应对市场变化、达到资源优化整合的双赢选择。

战略抉择之
多路送血

6 月 10 日,在港上市的龙湖地产有限公司公告称,公司与 13 家本地及国际银行签订一项 76.72 亿港元等值的四年期俱乐部式筹组贷款,这刷新了内地房企单笔贷款融资规模的新纪录。

无独有偶,6 月 25 日,恒力商业地产发布公告称,公司买卖协议已完成交割。至此,万达成功登陆香港资本市场。这是近期又一家建立海外融资平台的国内房企。除此之外,今年上半年还有包括绿地、招商、朗诗等将近十家地产企业 在香港上市,谋求新的融资平台。

据中原集团研究中心监测,标杆房企今年上半年融资金额超过 430 亿元,已超过 2012 年全年。

今年 6 月的银行“钱荒”给龙头房企敲响警钟,拓展新的融资渠道将有助于解决房企资金的分布问题。未来流向房地产的银行资金将有可能进一步受限,这种情况下,再搭建一个融资平台,更利于缓和房企可能再次被绷紧的资金链。

景瑞地产

20 年·更懂你

地产品



发现最美长三角摄影大赛
获奖名单揭晓

《地产品》携手景瑞地产

城市之印

- 最佳视觉奖:《收获》 周向鹏
- 最佳记忆奖:《水西门之痕》 高林胜
- 最佳立意奖:《鸽·声》 吴云莹
- 最佳人居奖:《老房有事》 陆闻峰

- 最佳人居奖:《地中海中国样本》 朱瑞
- 最佳人居奖:《别面上海》 赖鑫琳
- 最佳人居奖:《气象万千》 宋屹
- 最佳人居奖:《鱼·悦》 张宇

活动预告 地产品带您游嘉兴、送礼品! 本周六,携手新民楼市在沪举办养老投资讲座,有机客抱人人有份,到场即参与嘉兴一日游!

新装亮相 《地产品》一直以来都以理性、客观的态度追求着新闻的品质,同时也关注着读者的阅读感受。8月《地产品》将给大家带来惊喜,更简洁、大气的版式让您的阅读更方便、更舒适。

50 年影响力

Classic地产品

24 小时不间断

021-5404 8951

189 1626 1796 (24小时)



《地产品》官方微信二维码