

共同拿地、项目合作、公司合营 项目联合开发成合肥楼市新现象

项目联合开发成为合肥楼市新现象

自2016年10月以来,合肥房地产市场的调控一直未曾松口,扩大规模依旧是房企业绩竞赛的主旋律,而做好土地储备是每个房企的根本。但是随着合肥土地价格逐步上扬,房企拿地成本也逐步增多,为了缓解资金压力,不少房企选择“抱团取暖”。这一趋势从2017年起逐渐明显。

2017年2月27日,旭辉地产联合北辰以878.2万元/亩竞得高新区TF4-1、TF4-2-1号地块,总价达到13.8亿元。有业内人士分析称,对于这些起始价高、经营难度大的“难啃”地块,房企联合增大了拿地概率,同时还可以缓解资金压力、降低运营风险、优化资源配置。

相比共同拿地,房企联合操盘表现更为显著。据不完全统计,在2017年至今合肥入市的纯新盘中,有15个项目是由开发商之间联合开发。这些楼盘少则2家、3家房企合作,多则甚至有7家联合开发,高新区和滨湖区成为了这些联合开发楼盘的集中区。值得一提的是,作为房地产行业领军企业的万科、保利等大型品牌房企,正在逐渐成为合作开发的热衷者。

对于品牌房企联合开发,有业内人士认为,现在及将来的房地产市场竞争力日趋激烈,只有与优质企业合作,发展各自的优势及强项,才能实现双方的共赢,才能取得更好的发展。而正是基于这样的原因,目前合肥市场上有

随着近两年大型品牌房企集中入驻,合肥房地产市场出现了一系列的新现象,其中最为突出的便是品牌房企间的共同拿地、联合开发。开发商之间的合作从零星偶发到频繁发生,逐渐成为常态。房企之间的合作模式也从初级、一级土地开发直接合作模式,逐步向二级市场的项目合作和公司合营演进。如今合作开发的楼盘越来越多,单个开发商“单打独斗”的时代似乎即将进入尾声。

□ 唐朝

不少联合开发的项目。

如今的房地产市场土地更贵、融资更难、开发周期拉长、消费者对品质要求更高,任何一个房企都很难在市场上依靠单打独斗取得绝对优势,而房企间通过合作相互借力成为市场发展趋势。预计未来合肥房地产市场上,联合开发的项目将会越来越多。

房企“抱团”未来在全国或成常态

与合肥的情况类似,房企之间的“抱团取暖”在全国也成为普遍模式。中原地产董事长罗韶颖在接受媒体采访时曾表示,当行业利润率开始下滑,房地产开发企业都希

望在激烈的竞争中生存下来,双方合作利于取长补短,这样的合作在未来将成为常态。不论是万科、融创等排名国内前十的房企,还是各地的本土开发商,都在不断选择通过合作来增加土地储备。

而事实上,全国各类开发商之间的合作在最近几年也确实越来越频繁。“由于房企的战略城市几乎一致,很多企业要独立拿下这个土地会更加困难,而在后续开发阶段也会有更多挑战,如果房企开始进行合作可以更好地分散风险,并可以进行资源整合。”易居智库研究总监严跃进称。

如果单个房企把资金都投入到一个巨大体量的项目,不仅不利于资金的周转,也会出现风险集中的情况,因此通过合作进行风险规避是不错的选择。对于操盘能力强的房企可以直接对项目进行操盘,并提高自己的品牌价值,而对于资金能力强的房企可以给项目带来更低的融资渠道,进一步降低成本。

很多业内人士认为,在目前的房地产市场上,仅依靠招拍挂获得土地资源对房企而言成本太高了,合作开发不仅可以实现合作双方的优势互补,还可以降低公司的运营风险,缓解资金压力,优化资源配置。不过,并不是每一次合作都可以达到双赢:之前万达和万科宣布战略合作之后便毫无音讯,合作之中的矛盾也是需要解决的问题。

“世界都会 主城板块价值论”本周日举行



7月29日14:30,与行业大咖一起品茗论道,探讨城市格局及都会生活。届时各大主流媒体、财经专家、业界精英等各界嘉宾宾济一堂,共同见证都心资产全球启幕,领航都心价值未来。

恒大中央广场·大都会项目与合肥地铁1号线明光路站步行5分钟的距离,毗邻地铁2号线大东门站,集合MALL商业、街区商业、高端住宅、都会公馆、写字

楼于一体,开启都会生活模式。

恒大中央广场与合肥共同成长,第一区里融汇铂会所、5A甲级写字楼、星级酒店等,恒大中央广场以“黄金一环”的姿态吸引着全球商业精英集结于此。都会公馆,以51层、199米的傲人高度俯瞰全城,标杆合肥新生代恒贵资产。

商业街区,打造了合肥首座3000米都会生活目的地。皖里美食街、潮流风情街、摩登时尚街、酒店/双塔写字楼/购物中心、嗨街、智能生活体验中心、全球购集购物、餐饮、文化、娱乐、教育、服务配套等多元业态,成为合肥主城区为合肥市民提供一站式服务的新地标。

为什么城市综合体能够引领城市发展,带领一座城市都会精神,统一最为关键。恒大中央广场针对商业形态进行商业化分,统一的经营业态不仅可以吸引目标消费群体,还可以让不同领域的商业融为一体。同时多品牌运营会让商业形态不断迭代升级,促进整体的商业格局发生转变,由此不断推动城市的发展更新。

□ 张王林

龙湖“小龙人”计划合肥站初赛落幕

7月19日至20日,由龙湖集团主办的“小龙人”合肥站活动最后两场初赛已在龙湖瑶海天街顺利举办。自此,2018“小龙人”计划活动初赛进程全部完结。7月29日的决赛,成功晋级的宝宝们将同台竞技,各显身手,共同出击争取“五天四夜”的夏令营之旅!

据悉,“小龙人”计划是龙湖集团2018首次开启的大型品牌活动,面向广大住宅客户和商业会员,针对亲子家庭,专属打造青少年成长活动。本届“奇乐海洋星——2018龙湖全能小童军夏令营”面向全国5~10岁的儿童进行招募,经过层层选拔,最终获胜的32组家庭将获得龙湖集团的全程赞助,在8月10日至14日抵达龙湖烟台



葡醍海湾所在地——占地30万平方米的北中国海公园。

此届“小龙人”计划合肥站决赛将于7月29日举行,总共有40名初赛晋级萌娃以及微信投票前10名萌娃参与比拼。总冠军将获得免费参与龙湖全能小童军夏令营的名额,还有多份上海迪士尼乐园家庭套票、合肥万达水乐园家庭套票以及超大型网红玩偶送给现场宝宝及家长们。

□ 毛天润