

价值决定影响力

## 房地产业掀起『上山下乡』高潮 地产巨鳄纷纷抢滩合肥

当一线城市房价正在涨跌之间苦苦挣扎之际,作为二三线中小城市悄然登场。受新一轮房地产调控政策影响及我国城市化、工业化提速吸引,今年以来,保利集团、中国海外集团也纷纷布局合肥,如今在合肥的外来地产巨头名单上,已经排满了万科、中海、保利、华润、恒大、万达、中粮、绿城、绿地……曾经还是“散兵游勇”的外来一线开发商,已经逐渐演变为合肥房地产市场中占据重要地位的“外来军团”。

记者 谈正民/文

### 城市大发展 地产巨头纷纷相中合肥

3月17日,中海宏洋以单价326万元每亩、总价7.08亿元,折合楼面地价1956元/平方米的价格摘得合肥蜀山区W1101住宅地块。

在此之后不到半个月,在合肥土地市场一片观望之时,3月30日,保利地产突然来到合肥,以总价约142亿元拿下政务区ZWQTB-033地块。

作为全国性的地产开发商,中海“潜伏”西部近10年,2010年开始进入收获期。此次合肥拿地,表明中海地产目光已经不再局限于西部,开始显露进军中部乃至全国的决心。“中海来合肥拿地说明许多企业对合肥的房地产还是非常看好的,从大城市转向中小城市拿地,反映了开发商对市场的预期和构想,目前,合肥已经有恒大、华润、万科等名企扎根合肥,未来合肥还会有越来越多的

知名房企进驻。”易居克瑞尔合肥机构总经理葛百会表示。

保利地产在进驻安徽时为何首先选择发力合肥?保利集团总裁韩清涛在实地考察了合肥的滨湖新区之后表示,合肥的城市规划起点高,建设与发展的速度快,各类配套设施齐全,投资环境十分优越,这些都令他非常震撼,因此他对合肥未来的发展前景充满信心。

安徽房地产协会副秘书长李国昌表示,地产巨头纷纷进驻合肥,首先是其自身发展的需要,房产企业很难在一个城市无限扩张,要发展就必须不断布点;其次是合肥这几年的发展速度有目共睹,十一五期间合肥城市建设取得长足进步,十二五更是企业发展的黄金时期,开发商肯定会看重此点。

### 利润丰厚 吸引国内地产大鳄“下乡”

统计数字显示,全国2000多个中小城市,占全国人口约70%的城镇人口,对开发商而言意味着更广阔的市场机会。而近年来随着各地高铁建设的跃进,户籍改革的推进,外加中小城市本身的城镇化需求,原本已经布局二三线城市的地产商,加速了这一进程。据中原地产统计,去年10大标杆房企在一线城市的土地储备共计4100万平方米,在其他城市土地储备量达到了17479万平方米,二三线城市占土地储备比重高达80%,大有“得二三线城市者得天下”之势。

李国昌表示,不同的房地产企业,其经营管理成本不同,拿地成本不同,融资成本不同,开发项目的类型不同,投资回报率也不相同。但从现在的情况看,二、三

线城市的房地产投资回报率较高,这是吸引众多一线城市的大开发商以及其他行业的大企业来投资的重要原因。二三线城市土地价格较低,同时知名企业在二三线城市的品牌影响力更大,其产品也更有优势,更易吸引消费者。“可以预见,如果将合肥芜湖算作安徽的一线城市,十二五期间,将有更多的一线房企进入安徽的二三线城市。”

一位房产开发企业负责人告诉记者,一线地产商在拿地能力、管理经验、营销水平等方面,都比目前郑州的本土开发商有许多优势,他们开发出来的楼盘往往会成为一座城市中的精品项目,销售价格比同位置楼盘高一些也会得到购房者的认可,这些开发商还会因此获得更高的利润。

### 本土开发商 面临挑战将更严峻

众多房产大鳄纷纷逐鹿合肥,面对这场轰轰烈烈的“下乡”运动,安徽本土开发商面临的形势将更加严峻。

“十一五期间,安徽的房地产行业迅猛,但是总体来说,依旧是粗放型的发展,还没有达到比较高的水平。”

李国昌表示,安徽目前有房产开发企业差不多3000家,但是其中真正有实力的可能只有800家左右,安徽房地产企业的门槛很低,注册资金只需要200万,在合肥一亩地都买不到,很多中小企业实力不强,无论是资金、技术还是经验上可能都存在不足,随着竞争的加剧,其中相当一部分会面临淘汰的命运,洗牌难以避免。

除此之外,李国昌认为,在竞争加剧的同时,消费者会因此享受到更高的居住品质。“竞争不激烈的时候,企业往往只关注利润,随着竞争加剧,企业在关注利润的同时也会更多的考虑生存,本土房产企业要想生存,就要有强烈的危机意识,更多的关注产品质量,在产品规划设计、小区配套、社区文化建设、环境等方面都要有所促进。”

至于本土企业的对策,一位开发商告诉记者,在拿地方面,在地价不断攀高的情况下,本土开发商可能要“抱团”集资才有可能在土地竞拍中成功。同时,在项目规划设计和经营管理水平上,本地开发商也必须向一线开发商看齐,如果有差距也必须迎头赶上,并积极创新,提升企业的核心竞争力,才能在日益激烈的市场竞争中生存下去。

### 巨头涌入 不会对房价产生根本影响

大量资本进入,尤其是实力雄厚的开发商在合肥大量进行中高档楼盘的开发,会不会使城市房价水平大幅拉升,也成为市民关注的焦点。

此外,由于合肥这样的二线城市土地价格溢价较小,部分开发商目前在二、三线城市所拿地价格过高,也让一些业内人士担心,这一轮一线开发商“下乡”运动,会使

这些城市土地沦为一种单纯的投资品,造成囤地,引发土地价格泡沫。

对此,李国昌表示,品牌企业由于其前期在品牌创建中有大量的投入,可能这部分投入会转嫁到消费者头上,因此品牌企业对于房价的期望往往更高,但是这并不意味着房价一定会涨,“房价走势更多的还是政府调控的影响,只要调控到位,就不会有太大的影响,这一点从去年4月份国家加大调控后的合肥房价走势就可以看出来。”