

6个月前拿地 现在开盘卖房 房企开发速度平均提高一倍 杭州楼市调到高周转节奏

记者 张康康

7月26日,滨江集团位于杭州城北的全新项目——滨江·万家名城正式动工。从2012年11月成功拿地,到2013年5月定下案名和出台规划方案,再到如今的项目开工,滨江集团分别用了6个月和8个多月时间。

根据确切消息,滨江·万家名城预计今年10月开盘。也就是说,如果一切顺利,从拿地到开盘,滨江房产在这个项目上,仅仅用时11个月,不到一年。不仅是滨江,上周末(7月28日)开盘的翁梅新盘——朗诗·未来街区,从拿地(2012年10月9日)到开盘,仅用时不到10个月。

据快房网(kfw001.com)K指数研究室统计,在2009年乃至以前杭州成交的众多土地中,除去少数一年左右开盘的地块外,很多都需要两年左右的开发时间才能上市,有些甚至至今仍未开盘。

也就是说,对比以前,现在开发速度,差不多已经加快了一倍。

从周末双休到一周全勤

因开发速度加快而带来的变化,身处一线营销策划岗位的工作人员最有体会,譬如天阳置业营销策划部的皇甫建芬。“以前一个项目的开发时间相对较长,现在速度加快,给我们的营销策划工作带来了比较大的压力。”皇甫建芬说,很多以前可以花宽裕时间完成的事,现在只能加班加点来完成。

“如果说最大的改变,就是休息时间变少了。以前,周末两天的双休可以保证,现在周末很少能休息,有时甚至一周七天都要上班。”皇甫建芬说。

资料显示,2012年8月7日,天阳置业竞得申花尚景国际地块,该项目已于今年6月29日开盘;2012年11月至2013年5月,天阳置业先后分三次竞得3宗城东新城地块,该项目(尚城国际)预计今年10月开盘。从拿地到开盘,两个项目,平均用时10个月左右。

开发节奏的加快,是否会给公司的正常运转带来影响?滨江房产集团副总经理余忠祥说,滨江房产不会一味地追求开发速度,而是会根据项目的性质不同,决定开发节奏。譬如刚需型项目,就会加快开发速度,实现高周转、高流动。

最快拿地半年就能开盘

如果仔细翻看近一年杭州土地市场的出让记录,再对比项目的动工时间和开盘时间,会发现项目开发速度加快,在杭州楼市已经成为一个普遍现象。

2012年8月27日,龙湖地产以23.5亿元摘得滨江奥体地块。今年5月11日,该地块(龙湖·春江彼岸)已经顺利实现首次开盘。从拿地到开盘,龙湖用了不到9个月的时间;今年2月25日和3月12日,龙湖地产先后分两次拿下2宗丁桥宅地。龙湖地产策划经理张辉说:“丁桥项目早已开始动工,预计今年10月首次开盘。”以此计算,用时不超过8个月。

万科房产也是快进快出。2012年8月27日,万科竞得城东普福地块,也就是现在的万科·紫台,该项目已于今年6月29日完成首次开盘;另外,万科房产于2012年下半年竞得的北宸之光、璞悦湾及西庐这些项目地块,也将于今年实现开盘。其中,北宸之光预计本月开盘。

快房网旗下的翁梅新盘保亿·风景晨园,项目地块成交于2012年10月9日,预计今年10月首次开盘;中国铁建于2012年11月27日竞得的国际花园地块,预计今年9月首次亮相。

此外,根据开发商透露的消息,保利房产于2012年11月27日及世茂地产于2013年2月20日竞得的城东地块,均预计今年内实现开盘。

从拿地到开盘,速度最快的当数中海·西溪华府。该项目地块成交于2012年12月4日,首次开盘时间为今年6月16日,前后用时仅6个多月。

近期杭城部分项目拿地时间与开盘时间对比表

拿地时间	拿地单位	首次开盘时间	案名/地块名	大概间隔时间
2012/7/31	万科房产	预计8月	万科·北宸之光	1年左右
2012/8/7	天阳置业	6月29日	天阳·尚景国际	10个多月
2012/8/27	龙湖地产	5月11日	龙湖·春江彼岸	8个多月
2012/8/27	德信地产	预计8月	德信·晓宸	1年左右
2012/8/27	万科房产	6月29日	万科·紫台	10个月左右
2012/10/9	朗诗置业	7月28日	朗诗·未来街区	9个多月
2012/10/9	保亿置业	预计8月	保亿·风景晨园	10个月左右
2012/10/11	万科房产	预计年内	万科·璞悦湾	1年左右
2012/11/2	滨江房产、普特元腾	预计10月	滨江·万家名城	11个月左右
2012/11/27	保利房产	预计年内	保利·梧桐语	1年左右
2012/11/27	中国铁建	预计9月	中国铁建国际花园	10个月左右
2012/11/27	天阳置业	预计10月	天阳·尚城国际	11个月左右
2013/5/28	中海地产	6月16日	中海·西溪华府	6个多月
2012/12/4	世茂地产	预计年内	世茂牛田地块	10个月内
2013/2/20	龙湖地产	预计10月	龙湖·名景台	8个月左右
2013/2/25、2013/3/12				

开发速度为什么加快了? 市场平稳 土地增值预期减弱 成本控制是主要原因

记者 张康康

为何地产商们的开发速度加快了?

按照相关土地政策,开发商拿地后有两年的宽限期,只需在此期间动工开发即可。在以前,多数开发商通常会选择慢慢开发。但是今年开始一反常态:开发速度越来越快,且有燎原之势。

这是楼市调控的成果。从2010年开始至今,楼市调控正在不断促使楼市走向平稳。在市场稳定的背后,则是土地增值预期的减弱,囤地成本的不断增加和房价的平稳化。

“当囤地成本超过需消耗的财务成本时,当房价的上涨预期变弱时,开发商当然会选择快速开发,以获得更大的收益。”某业内人士说。

之前囤地三年地价涨一倍

在钱江新城往东的三堡区域,有1宗成交于2009年7月28日的住宅用地。当时,这宗宅地以9545元/平方米的楼面价成交。在此后三年多时间里,该项目始终未曾透露出具体开盘时间。

在2012年的第十九届房博会上,该项目终于传出了开盘计划:2013年开盘。沉寂多年,该地块为何突然选择开盘。在业内人士看来,这与2012年10月的一场土地挂牌不无关联。

2012年10月17日,中海地产以55.87亿元一举囊括当日出让的3宗三堡宅地,折合楼面价分别达19217元/平方米、19378元/平方米和15901元/平方米(商住)。值得一提的是,3宗地块还需配建三分之一左右的保障房(建成后无偿移交政府)。

也就是说,从2009年拿地至今,这宗土地每平方米至少上涨了10000元,相当于增值了一倍。如此巨大的溢价,自然能够弥补囤地期间所需的各项成本。

现在,已很难再出现如此大的地价涨幅。以本周二举行的土地挂牌为例,50号滨江江南单元地块成交楼面价9942元/平方米。这个价格,略高于2012年10月成交的万科宅地(8178元/平方米);有小幅上涨的,还有小幅

下降的。今年2月25日和3月12日,龙湖以超8000元/平方米的楼面价竞得2宗丁桥宅地,到5月21日再度出让丁桥宅地时,成交地价反而下降到了6516元/平方米。

在需消耗大量财物成本的情况下,囤地显然已经不是好的选择。据不完全统计,杭州土地市场近年成交板块中,除少数地价上涨明显外,多数板块地价呈现平稳或微涨状态。

快速开发成大势所趋

采取快速开发,看似是市场形势转变下的无奈之举,但其也有着不小的优势。

“采取快进快出的模式,有利于项目的成本控制,并可以保证稳定的现金流,实现快速滚动开发。”龙湖地产策划经理张辉说。

今年两大项目实施快速开发的天阳置业,对此深表赞同。“现在市场越来越平稳,以前囤地就能带来巨大增值的现象,很难再现。”天阳置业营销策划部的皇甫建芬说,天阳已经将公司的开发战略调整为“短平快”模式,保证现金流,以便快速启动拿地。

“前些年土地的升值,无疑影响了开发速度。而今土地升值预期减弱,加

上不菲的融资成本,这些都迫使开发商必须快速开发、快速回笼资金。”某业内人士认为,在楼市调控常态化之后,房价更是不大可能出现大涨大落。

滨江房产集团副总经理余忠祥说:“在如今的市场形势下,快速开发将是今后房地产项目开发的大趋势。”

高周转是不少开发商的固有策略

当然,除去市场的影响之外,有些开发商,原本就奉行快速开发的策略,譬如龙湖和万科之类房企。

据悉,从滢澜山和香醍溪岸,到春江彼岸和丁桥项目,龙湖一直奉行“高周转”开发策略,平均开发时间均控制在一年以内。“龙湖的开发节奏一向如此,跟市场形势的关系不是特别大。”张辉说。

有人评价,龙湖的整条销售链,都是建立在快速开发基础上的,精准拿地、精准设计、精准销售,快速回笼资金后,继续快速开发,这是一个良性循环。

以开发刚需型成品为主的万科,也一向喜欢采用快速开发模式,众多万科项目的快速拿地和快速开盘,便是很好的例证。

在快速销售的开发商群体中,外来大鳄居多。但在市场竞争下,这也多多少少会影响本土房企的开发节奏,使得他们不得不适时加快。(相关报道详见C02版)