



时代风向,不可逆转。

地产政策的频频落地,让各大房企的决策更为理性。在此背景下,抱团联合、精准拿地已经成为它们不约而同的选择。

如此形势下,那些左手品牌与渠道之矛,右手资本与资源为盾的头部房企依然是“新土拍”时代的拿地主力。

“今日的地,明天的粮。”这在加速地产行业结构分化的同时,也让资源持续向优质房企汇聚。

于是,强者愈强的情况下,随着房企出清的加剧,中国地产行业集中度这部“大剧”也渐渐进入高潮时刻。

淄博自然也不例外。

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 张文珂



淄博土拍透视:房企龙头的高新进击

万科淄博再下一城

7月首日,淄博市公共资源交易网发布土地出让结果公示:一宗位于淄博高新区裕民路以北,西五路以东,齐新大道以南,尚功路以西的地块被淄博万瀛置业有限公司(万瀛置业)拍得。

公示称,这块名为“高新区370303007034GB00005[淄博市2020(增量)-开030]号”的地块,面积为50578平方米(约75.87亩),其中,住宅用地容积率为不超过2.8,服务设施用地容积率不大于1.2,成交价为30944万元,折合每亩为408万元。

万瀛置业是谁?

齐鲁晚报·齐鲁壹点获悉:万瀛置业成立于2021年6月,注册资本为1.3亿元,注册地位于淄博高新区,由淄博万科企业有限公司及佳辉(山东)置业有限公司共同出资成立,其中,前者持股65%。

股权穿透结果显示,淄博万科企业有限公司由济南万科企业有限公司99%控股,济南万科企业有限公司系万科集团100%控股的子公司。而佳辉(山东)置业则为中国华能集团下属企业。

这意味着,随着前述一纸公示的发出,与佳辉强强联合的万科正式进驻淄博高新区。

这不是万科在淄的首次出手。自2018年进驻淄博以来,万科已推出了翡翠书院、新都会、翡翠东第3大项目。

对于上述3个项目,淄博地产界一名张姓人士表示,在众多入淄的外来房企中,万科属于最有诚意的那批。理由是,落子淄博的3个项目,有两个项目定位为高端的翡翠系产品。

实际上,从万科入淄的那天起,外界就对这家以品质著称的头部房企充满期待。

“3年间,我们丝毫不敢懈怠,未来我们也不会停下向前

的步伐。”去年年底,淄博万科总经理李凯在接受齐鲁晚报·齐鲁壹点记者采访时表示。

于是,没有停止向前的万科,在上述3大项目陆续交付之后,其在淄“第四子”将落子何方?业内一直在关注。

如今,谜底终于在这个7月揭晓。

落子高新的图谋

事实上,对于万科入驻淄博高新区,外界并不意外。

这一点,外界从万科在淄系列动作中可窥一二。

齐鲁晚报·齐鲁壹点发现,无论是位于临淄东部片区的万科·翡翠东第,还是淄博高新区的万科·新都汇和万科·翡翠书院,均地处区域核心片区,即一个是临淄区的新城所在;一个是淄博主城区的发展沃土。

选址之妙,可以看出:万科在把握淄博城市发展脉络。

城市向前发展,万科在淄的脚步不曾停滞。“一直以来,我们都坚持做主流……”淄博万科总经理李凯强调。

沿着“主流”的思路,淄博万科有了一个方向,即:沿着城市发展方向,向前而行。

当淄博万科的上述方向遇到淄博高新区这座快速崛起的“产业新城、科创新城、生态新城、活力新城”,3年后,斥资3亿的淄博万科就此进军这一区域,且落子方位:不仅濒临炙手可热、蓄势勃发的淄博科学城核心区,也紧靠高新区猪龙河和玉龙湖水系公园……

公开资料显示:规划用地面积约为6.1万平方米(约91.5亩),建筑面积27万平方米,总投资20亿元的淄博科学城科创中心(一期)项目,即将在年底投入使用。

而随着上述项目的加速推进,作为淄博高新区未来聚集金融、商务、科技、文化等功能于一体的战略要地——淄博科

学城,将成为科创人才汇聚、产学研一体的“淄博新引擎、产业智造器”。

不仅如此,规划面积555亩的中央生态公园、独角兽生态岛、金带中轴绿谷也将在今年开工建设……

种种动作的不断祭出,让这一区域成为淄博各大房企竞相逐鹿的地方。

“万科在淄博高新区拿地,原因有多方面,最根本的是看好淄博高新区的发展前景,比如这里的产城融合,这里生态建设等等。”李凯表示。

上述“看好”下,一直坚持做主流,并把握城市发展方向的淄博万科决定与淄博高新区同频共振,以打造一片高端综合居住区的方式来实现其美好生活服务商的宗旨。

龙头们的“进击”

开发商对于区域投资前景的嗅觉似乎更为敏感,这在头部房企以及区域龙头房企那里,表现得更为明显。

因此,在“地段!地段!还是地段”的逻辑面前,“如果每一次拿地都成为当地市场的风向标,那么,你至少做对了一半以上……”前述这名张姓地产人士表示。

那么,在淄博新区土地有限、开发渐趋饱和的当前,区域发展力大比拼下,谁将立于淄博主城区的新风口?是位于南城的淄博经开区,还是位处北城的淄博科学城?

这一直都是外界议论的一大话题。

相对于经开区集结的碧桂园、金科、嘉美等房企,北部城区也成为巨头们的“进击”之地。

“今年以来,随着受市场关注度最高的张店区以及新经开区供地规模的缩小,淄博高新区一反常态,土地频频入市。”淄博一赵姓地产从业人士告诉

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者。

事实上,万科并不是首家入驻淄博高新区的房企。在万科之前,恒大、华侨城、南益、中梁、中南等众多知名房企已相继进入,创业、新东升、中德置业等淄博本地地产商也有项目布局。

而就在本月,新东升佑园连拿15栋楼预售许可;金城荣基柳泉书院正式开放售楼处;中德公园城二期举行了隆重的开盘仪式……

不仅如此,众成和悦府、裕昌文贤尚苑、创业齐新花园、恒大御澜庭、天齐·观棠府、美力城等众多项目构成了淄博高新区房地产市场的各个销售阶段。

竞争不可谓不激烈。

即便如此,李凯仍然认为,“凭借在产品、服务等方面的优势,万科项目在区域内将具备非常强的竞争力。”

而从细分来说,万科新地块位于科学城板块,其核心区域目前并未开始放地,仅有包括国信国际公馆、中德公园城、恒大林溪郡三个科学城附近的在售楼盘。

“从片区现状分析,作为该板块的新晋项目,万科在此所面临的竞争没有想象的那么激烈。”前述这名赵姓人士说,知名头部房企每进入一个片区,都会带动片区的发展,未来,对于斥资3亿元进驻高新区的万科能否担此重任,他们拭目以待。

数字与未来

优质地块的拍出,总会引发市场的波澜。

很显然,万科进驻高新区正在搅动着淄博楼市的那池“春水”,尤其是在地产政策频至,各大房企的决策更为理性的当前。

来自淄博土拍市场的数据显示:2021年上半年,淄博共计出让土地123宗,总出让面积4163765.21平方米,成交118

宗,总成交面积4068403.38平方米,总成交金额约48亿元。其中,同期,共出让居住用地38宗,成交37宗,成交总面积1099985.5平方米,总成交金额31.9920亿元。

这期间,淄博高新区一共出让6宗土地。其中,居住用地为4宗。

四宗居住用地中,位于淄博高新区柳泉路以东,齐祥路以南,齐新大道以北,涝淄河以西的[037]号地块和位于淄博高新区柳泉路以东,齐祥路以南,齐新大道以北,涝淄河以西的[038]号地块均被裕昌控股拿下。

其中,前者凭借2.8164亿元的价格,也成为了2021年上半年成交价最高的地块。

出手阔绰的裕昌控股掀起的市场风浪尚未消散,进入2021年下半年的首日,备受关注、一度因价高流拍的高新区370303007034GB00005[淄博市2020(增量)-开030]号便迎来了新的主人。

“万科项目将提升房地产行业对淄博北城,尤其是淄博高新区科学城片区的信心。”淄博明晨地产研究机构董事长张华元表示,“三道红线”高悬以及“新土拍”时代的到来,让各大房企的决策更为理性,即便是头部房企,也开始有选择性地谨慎拿地,但“对于优势地块的争夺,实力房企从来不吝资金。”

在中国地产界,土地储备一直是各大房企争夺“明天”的重要砝码,而博取优势地块更是他们驰骋市场的关键动作。

在此背景下,随着“高举品牌与渠道之矛,手持资本与资源之盾”的他们不断攻城略地,这让资源持续向这些优质房企汇聚的同时,也加速地产行业的结构分化。

“未来,强者恒强的现象将愈发突出。”张华元表示,那些极具市场发展潜力和未来性的区域将成为各大巨头的驰骋之地。