



故事发生于房地产市场快速发展的“黄金十年”之后,泡沫破灭,市场动荡。隐居天山之上的地产大师,用自己毕生修为,铸就了七把代表“勇气、开拓、进取、创新”的宝剑,并将其赠与荣盛、融创、德润、中弘、立天唐人、万通地产、中垠地产七个地产子弟。2014年,七大子弟已进驻泉城,完成了扎根的第一步。今后关于它们的地产传奇将如何展开,我们拭目以待。

2014七大品牌房企亮剑济南

七大房企集中亮相济南

2014年,省城楼市成交874.7万平米,创下历年来商品房成交面积的新高。然而,这一年,省城楼市在跌宕中前行,购房者观望情绪蔓延,市场竞争白热化,以价换量成为全年楼市的基调。在此背景下,以德润、中弘、荣盛、融创、中垠、立天唐人、万通地产等为代表的诸多全国知名品牌房企,仍强势进驻济南,在并不平静的市场中逆势而行。

2014年1月16日,济南9宗土地底价成交。这其中,两宗居住用地位于高新区南胡居委会凤凰路西侧,面积合计81991㎡,被济南德润房地产开发有限公司摘走,成交总额46740万元,这便是年内开售的德润天玺项目。

中弘是这几家新进房企中唯一没有通过招拍挂进入济南的企业。2月20日的拍卖现场,中弘以15.6亿元的总价拍得启德国际金融中心土地及在建项目。7月时,项目正式宣布更名为中弘广场。

3月26日,位于北园大街以北、二环东路以西的一宗居住用地被荣盛以31245万元的底价摘走,地块面积47339㎡。年底12月19日,荣盛再次拿下同一位置一宗面积46523㎡的商业用地,作为锦绣澜湾项目的配套商业用地,总体量达38万方,将建设成中国首家都市情景综合体。

11月13日,济南10宗土地底价成交。其中,位于历下区经十路南侧、转山西路西侧,一宗面积为23723㎡的居住用地,被山东中投建邦置业有限公司以51997万元底价摘得。不过融创在未来项目的建设中也扮演重要的角色,此次拿地可视为融创首次进驻济南。

11月13日,中垠地产摘得工业南路南侧,舜华路东侧商业地块,舜矿旗下房地产行业整合后成立的中垠地产首次在济拿地,开启泉城开发模式。

11月26日,上海立天唐人投资集团有限公司,拿下了位于济南南北康片区的“4居+1商”五宗地块,立天唐人也从章丘正式走进济南。南北康五宗地块的面积合计达到了217346㎡,成交金额共计132785.6万元。

12月19日,位于唐冶西路以东、横五路以北,面积近20万平的一宗居住用地挂牌到期。永嘉万新精越置业有限公司以62422万元的底价将这一地块收入囊中。不过据资料显示,万通对永嘉万新精越投资资本为150万元,占有其1%的股份;同时有业内透露称永嘉万新精越为万通地产、万通立体之城、新希望房地产与昆山坤瑞的合资公司。其背后实际的“靠山”可能是万通与新希望。2014年初两者联手投资210亿元的三江立体城已经在温州开工,这一次也很有可能仍是万通携手新希望的开发模式。

首次入市惊艳省城楼市

在七大房企中,荣盛、德润两大房企均已2014年内开盘,获得市场高度认可。其中,荣盛在济南的第一个项目——荣盛·锦绣澜湾,从3月拿地到8月便迅速开盘,周期只有150天,速度之快令人惊诧。而其在8月23日的首次开盘,两个小时内400套房源便被抢购一空,市场热度可见一斑。得益于项目精准的产品定位和营销手段,开盘后至今,每月销售去化均在200套以上。尤其是在去年年底12月份,荣盛·锦绣澜湾短短一个月的时间去化超400套。

年初拿地的德润,6月发起“济南,小声点——请为考生营造宁静”的公益活动,倡导为莘莘学子营造一片宁静,为其赚足了眼球和话题,由此正式进入济南市民视野,很好地实现了在济南这座城市的品牌落地。12月28日,位于奥体片区的德润天玺首次开盘推出房源420套,当日成交290套,成交均价8500元/平米,也取得不错的市场效果。

年初时为人所熟知的“未来济南第一高”项目启德国际金融中心因资金债务问题被济南中院公开拍卖,5家房企经过79轮激烈竞价后,中弘以15.6亿元的总价拍得启德国际金融中心土地及在建项目,并仍要建设318米由此在济南市场名声大噪。其近期推出“百万大米,全城派送”的活动也吸引众多业内外人士的关注。同样,紧靠经十路的融创财富中心项目,也于2014年底开放售楼处。

另外,在济南众所周知的阳光100便是中垠地产与阳光100地产合作开发的大型综合社区,此次中垠地产拿到地块后,计划将建一栋高约140米的大型商业综合体,由高层写字楼、商务公寓、SOHO以及辅助用房等业态组成,致力于把该地块打造成集休闲、购物、娱乐、景观于一体的大型商业综合体。整体定位为“高新区核心商圈地标性高端商业综合体”,项目名称初定为“中垠玉谷”。

而立天唐人所处的南北康片区之前也有融汇及鲁能进驻,而根据规划,未来还将有其他房企继续加入到这一片区的建设中来。南北康无疑将成为未来省城楼市新的热点区域。

未来市场竞争更加激烈

从区域上分布来看,上述七大房企的新建项目,多数集中于省城东部、东北部片区。而东部历年来均是省城楼盘集中和成交的主要区域,住宅成交量方面,据统计2014年1—12月份,济南光历城区就成交15647套,成交面积超过166万平方米,超过槐荫区14513套、159万平方米的成交量。未来众多品牌房企的入驻,东部的竞争态势必将进一步加剧。位于南北康区域的立天唐人,周边紧靠鲁能、融汇、绿地等众多实力房企,预计2015年几大项目也将直接交锋。

相对于已经拿地,并且知名度相对较高的上述七大品牌房企来说,2014年的济南房地产市场还有不少已经拿地或者即将拿地的企业,他们中比较知名的包括位于工业北路的万虹广场,今年年初拿地的新城置业等,加上目前正在积极拿地的越秀、新鸥鹏等品牌房企,2015年的省城楼市将会日趋白热化。

“外来房企水土不服,将决定其能在济南市场走多远。”山东财经大学房地产研究中心副主任孙大海告诉记者,从2014年房地产市场来看,许多一线房企并没有取得与其市场地位相匹配的销售业绩,对于众多新进济南的诸多外来房企,面对未来日趋复杂的房地产市场,更要做好自身产品和营销。

(楼市记者 田晓涛)

影评:

电影故事仅为博君一笑,开心足矣,然而,乱世出英雄的道理,自古皆然。相较2014年的房地产市场而言,虽不能说是“乱世”,而楼市之冷淡,前行之艰难,确实出乎众多房地产业内外人士之意料。然而,就在市场跌宕起伏、竞争激烈残酷中,仍不乏逆势而为者。2014年,众多外来知名房企逆势进驻济南,其中不乏荣盛、融创、中弘一线品牌房企,也不乏德润、立天唐人、万通地产、中垠地产这样的区域地产大鳄。这七大房企,也正如电影中“七剑”一样,逆势而行,给未来市场带来期望。