



本土房企在沉睡数年后,终于苏醒过来,然而这个世界已不再是它们过去所熟悉的样子,各类型的竞争对手层出不穷。于是鲁能、鲁商、重汽、黄金、银丰、祥泰等本土超级地产英雄聚集在一起,组成史上最强大的“复兴者联盟”,共同迎接外来房企的竞争,为复兴本土荣誉而战。

外来房企接连入济,让原本平静的市场掀起波澜

本土房企发起艰辛保卫战

群狼入侵

保卫战一触即发

10年之前,济南房地产市场刚刚迎来第一批外来“野蛮人”,当初的本土地产商规模还不足以与外来品牌抗衡,但市场认可度依旧很高,房地产行业如火如荼,各家都赚得盆满钵满,没有太多的顾虑和担心,济南城还有着大片未开发的黄金土地,大家你一块,我一块,干得热火朝天。房地产市场一路高歌,发展迅猛,造就了许多成功企业,富裕了一方经济,推动了消费增长。但市场的发展本来就是一个优胜劣汰的过程,靠着本土优势吃饭的房企终究抵挡不住外来地产大鳄“入侵”的潮流。但是本土房企并没有因此沉沦,而是继续以品质为本,实力迎战。

2002年,阳光100国际新城横空亮相济南。作为济南腾龙换业的房地产开发项目,因其是济南首个超过百万平米的体量以及“外来大鳄”的开发商身份,在省城房地产市场引起了巨大的震动。新世纪之初,外来开发商在济屈指可数,与阳光100同期的也就是外海、新世界等地产公司,省城地产圈的第一轮洗牌开启。2007年之后,在国内知名地产大鳄陆续进驻济南,如南益地产、鑫苑地产、天鸿地产、海尔地产、海信地产等。之后经过短短不到五年的时间,更多一线大牌房企登陆济南。2007年2月,海尔集团取得了全运村项目的开发权;同年10月,保利山东置业集团有限公司成立。

2008年更是省城地产界热闹的一年,天鸿地产3月份拿下田园新城地块,成为登陆济南北部的首个“造城”项目;同年,中海地产济南公司成立,开始大手笔开发;海信地产2008年在济南的开发面积战略储备也达到百万平方米;同年年底,海尔地产、绿城置业联袂开发的海尔绿城全运村开盘,省城楼市一度沸腾。2009年7月,上海绿地地产高调进驻济南,随后北大资源、深圳华强、恒大集团相继而来;2010年1月,恒大拿下长清区长清大道北地块,之后绿地地产相继拿下西部腊山、西客站片区8宗土地,外来房企开始争抢济南市场。

2012年,万科来了,济南楼市再度震荡。2013年龙湖入济拿地,2014年初项目亮相;紧接着,荣盛来到济南,一年内拿地开发,取得销售佳绩;随后融创也悄悄地在济落地,售楼处迅速建成开放。这一年,还有中弘、中垠、德润、立天唐人等开发商卷土而来,省城楼市可谓再次掀起“群狼入侵”的高潮。

如今,恒大集团、保利置业、华润置地、中海地产、绿地集团、世茂地产、金科地产、绿城置业、龙湖地产等30余家一线开发商已经成为土地市场、开发市场、销售市场的绝对主力,加上本土的房地产巨头鲁能地产、重汽地产、鲁商置业等,驻济开发商之间的竞争,已经逐渐升级为国家一线开发商之间的竞争。

风云变幻

复兴者优胜劣汰

国内一线品牌房企的到来,给本土房企带来了巨大的竞争压力,同时也带来许多先进的开发理念和管理思想。在规划设计、建筑风格等方面统一规划,在提升市民居住品质的同时提升了区域环境。本土房企或者在“与狼共舞”中发展壮大,或者黯然退守,从市场前列销声匿迹。鲁能地产、重汽地产、银丰地产、鲁商地产、黄金地产等在本地房企中走在了前列,在“御敌之战”中奋力冲锋,延续着济南本土房企鏖战不屈的拼搏精神,用责任和精品守护着本土地产的灵魂。

回望21世纪初,除了为数不多的外来企业,当时活跃在房地产市场上的开发商大多是民营或老牌“国”字号本土开发企业:三庆房产、普利房产、天业房产、齐鲁置业、海蔚置业、三联房产、市开发房产、一建房产等都曾在市场上神采飞扬,而如今,其中不少开发企业已经渐渐淡出人们的视野,或是因为资金实力不足无法与外来地产大鳄抗衡,或是管理机制和开发理念落后不能满足市场的需求,楼市格局变迁一次次上演。据山东财经大学山东省房地产业发展研究中心数据统计,鲁能领秀城在刚刚过去的2014年,取得了单项目销售金额17.06亿的佳绩,在群熊混战中位列第五,成为本土房企的翘楚。

再看大手笔进入济南的外来房企,阳光100国际新城经过11年的耕耘,成为区域内典范大盘,如今阳光100依旧活跃在济南房地产市场,一座城中城在济南已经无人不晓,2014年更是在市场平平之年,取得了很好的销售成绩,很多时候济南人已经把阳光100当做济南的阳光100了,因为它的深耕,早已华丽地融入济南,融入济南生活。据山东财经大学山东省房地产业发展研究中心数据统计,2014年一线企业继续领跑济南市场,TOP10榜单外地房企约占8成。恒大地产、中海地产、绿地集团在近四年一直在前三把交椅争夺不下,刚刚过去的2014年,恒大地产以5.9亿元的优势力压中海坐上了省城地产销售额的头把交椅,绿地紧随二者之后,位列第三名,再看三家房企的销售数额,都超过了50亿元,恒大66.1亿、中海60.2亿、绿地59.3亿足够让地产圈震撼。

此外,行业集中度更加明显,其中TOP10企业占据全行业约半壁江山,销售金

额和销售面积均占比达43%以上。行业蛋糕的大部分被大型房企所占有。本土房企仅有鲁商、鲁能二兄弟跻身榜单前十,鲁商地产以27.4亿元的销售金额跻身企业销售额排行榜top10位列第六,鲁能地产则以19.6亿元的销售金额搭上地产销售金额十强榜单的末班车。

(楼市记者 葛未斌)

2014年本土企业商品房销售金额排行榜

排名	企业名称	销售金额(亿元)
1	鲁商置业	27.37
2	鲁能亘富	19.6
3	祥泰实业	18.00
4	黄金地产	13.17
5	市中区房地产	12.56
6	东拓置业	11.53
7	三庆	9.46
8	才高置业	9.08
9	三名投资	8.65
10	银丰地产	8.64

(数据来源:山东财经大学山东省房地产业发展研究中心)

影评:

无论谁来谁往,济南是泉城人民的家园,好产品好物业才是王道,任你全国地产大亨也罢、本土民营地产商也罢,精工细作出精品就会得到消费者的认可。龙湖来了,花园洋房的标杆,值得济南很多房企去学习,万科来了,新颖的营销模式,严密的管理值得各家房企去取经借鉴,而鲁能的坚守,扎实创造了南城大盘的神话,重汽的责任、诚信品质树起了本土房企的标杆,本土的复兴者同样有很多值得我们骄傲的地方,与狼共舞,舞出精彩,得益的是消费者,是我们这帮影迷。