

# D 置 业

责任编辑:毛蓉蓉 电话:85311082



→ 2 城北有处“精英公寓”

→ 5 “变形金刚”时代 家具也要大变身!

→ 8 看看最近都流行什么

一场场土地争夺战在外来大鳄与本土开发商间愈演愈烈。除了抢地——

## 外来大鳄还带来了什么?

本报记者 / 毛蓉蓉 周乐乐

要找在杭州的外地开发商,已经不用“苦苦寻觅”了:下沙有上海世茂、北京金隅和保利;九堡有万科;滨江有中海;钱江新城有华润新鸿基;城北有凯德置地……除了已经在杭州有项目的,其他更多的还在努力想进入杭州这个市场,动作则越来越大——表现最明显的,恐怕还是在拿地的时

候。事实上,大多数人印象最深的,恐怕还是外地开发商“来势汹汹”之后,地价的“节节攀高”。难道,真的印证了那句话——“外来的和尚好念经”?

### 杭城楼市上演围城现象

“外面的人想进来,里面的人想出去。”谈起最近杭州的房地产市场,恐怕很多人脑海里都会闪出这句话。不过,有些本土开发商似乎并不赞同——“现在,已经不是我们想不想出去的问题了,而是,要想继续发展,我们不得不出去。杭州的这块蛋糕,已经越来越小了。”一位不愿意透露姓名的本土开发商一脸严肃地说。

再早以前,外地开发商怎么进杭州的,我们已经没有太深的印象。不过,不要紧,因为单单刚刚过去的7月,外地地产大鳄们,也已经一再表明了自己的态度——

7月9日,西湖区四块宅地出让的现场,凯德置地和中海房产分别“瞄”上了原杭商院地块,并参与竞拍,分别达到了90轮和80轮。最终,杭商院地块被另一家外地大鳄雅戈尔置业拿到;而中海房地产开发有限公司也得偿所愿,联合中国海外发展公司竞得三墩一地块;

7月25日下午,下沙航母地块的出让再次让我们目睹了一场本土房产贵族和外地地产大鳄的巅峰对决。经过39轮的鏖战,保利房地产股份有限公司最终以总价22.8亿元的价格问鼎。至此,在下沙今年出让的4块超百亩土地中,杭州本土房企全线失守,下沙成为外来房企的跑马场……

与此同时,随着外地大鳄脚步声越来越近,杭州本土开发商越来越多的把目光对准了外面的市场。

“我们在北京、武汉、厦门、嘉兴等都有项目,”金都房产集团总裁吴忠泉告诉记者,“最近,在厦门的项目面临结项。所以我还要再去趟厦门,去看地。”

同金都一样把在外地的触角越伸越长的,还有旅游房产。“我们目前主要把拿地的目光放在长三角,比如南京、苏州、无锡等地,已经全部摸了一遍。”旅游房产负责人说。

### 外来大鳄带来了什么

或许是因为项目还在建设规划中,或者是因为对杭州楼市还在熟悉期,大多数外来开发商在杭城都显得比较低调。“一切都还在规划,所以现在也不方便透露什么。”连线采访时,不少外来开发商负责人几乎都不约而同说到这句话。不过,先后跟今年刚进杭州市场的几家外地开发商沟通,还是发现了一些新的元素——

保利地产首次在下沙拿地,就以大手笔进驻下沙,成为今年来到下沙的第四家外地开发商。对于3326元/平方米的楼面地价,上海保利地产董事长陈冬桔表示,这一价格仍在可打造范围之内,一向擅长高端物业的保利将在下沙延续“高端”风格,在下沙打造第一个高端楼盘。陈冬桔告诉记者,下沙周边环境、配套设施都已经在完善,这次他们拿下的地块又靠近钱塘江,具有得天独厚的地理优势,以这样的环境来制造一个好的生态楼盘将会是他们进驻杭州的优势,对于未来的发展,他表示相当有信心。

同样引人注目的外来大鳄还有同雅戈尔争夺原杭商院地块的凯德置地,在城北的精装修公寓“凯德·视界”已经拉开了他们进军杭州市场的序幕。凯德置地杭州总经理王莉告诉记者,他们今后仍将深耕杭州房地产市场,将多年在全球房地产行业积累的开发国际经验带到杭州。

而此前,拿下下沙一线江景地块的南京朗诗置业负责人也曾表示,将建一幢恒温、恒湿、恒氧的高科技建筑。“住在这样的房子里,不用空调也冬暖夏凉,女孩子甚至都可以不用擦润肤露的。”这位负责人说。

不过,无论是高科技还是生态住宅,外来开发商均表示,“是给杭州的购房者多一种选择。”

### 本地开发商如何接招

“杭州本来就是一个开放的市场,越来越多的大牌开发商介入,不正说明杭州的市场好吗?”金都房产集团总裁吴忠泉笑着说,“接下来的杭州楼市,应该会更加考验开发商的投资能力、运作能力和服务能力等。”他的这个说法,得到了不少本土开发商的赞同。

旅游房产总经理蒋传良对记者说:“品牌开发商介入,一定会提升杭州房地产市场的品质。两个方面,一是品牌开发商本身的素质和品质决定的;二者,为了跟品牌开发商竞争,势必要求本土开发商在接下来的项目运作中更加注重品质。”

不过,对于外来地产大鳄的频频出手,本地开发商们都坦言“压力越来越大”。而资金的压力,或许是最急切的。在杭州出让地块动辄二三十亿的总价面前,很多开发商的每一次出手都变得慎之又慎。“没有钱,能怎么办呢?”有人说。

于是,在目前有限的融资渠道中,不少开发商纷纷把目光对准了“上市”。除了已经成功上市的绿城、广宇等,最近杭城各家开发商也都加快了上市的步伐。据知情人士透露,今年下半年,滨江房产、旅游房产都有可能上市,而金都房产也正紧锣密鼓筹备中。

“有实力的、谋求更大后市发展空间的开发商,恐怕只能通过上市来解决比较迫切的资金问题。而更多实力比较弱的公司,恐怕就只能被赶到一些二三线的城市了。”一家本土房产公司老总如是说。

