



房企抱团开发 渐成常态？

南京8家新盘出自“混血家庭”

从去年开始，南京楼市中房企合伙开发项目的消息层出不穷，世茂招商语山、远洋绿地云峰公馆、保利朗诗G87项目……在拿地成本高、资金链紧张的行业背景下，房企“联合开发”模式进入了提速阶段，招商、世茂、保利、朗诗、绿地等不少房企纷纷从单枪匹马走向联合作战。

现代快报记者 杨晔

现象 南京8家纯新项目要合伙开发

房企联合开发项目对于南京楼市来说并不陌生，2013年有保利与朗诗联合拿地共同开发朗诗保利麓院项目，更早则有绿城与翠屏在江宁百家湖畔打造的绿城水晶蓝湾。

前两年，房企联合开发在南京还是新生事物，业内有赞有弹。不过，近一年房企联合扩张的方式日渐风靡，已成为不可阻挡的一种趋势。

据记者粗略统计，截至目前，南京楼市确认为联合开发的纯新项目已有8家。

世茂与招商合作开发世茂招商语

山项目；新百委托宏图代管河西中部项目（宏图上水云锦）；保利与朗诗合作开发城北迈皋桥G87地块；明发与世茂联手打造浦口G77项目；银城引入旭辉共同开发浦口G62项目；上海建工联合朗诗开发奥体新城B3地块；远洋“傍”上绿地，合作开发江宁远洋绿地云峰公馆项目。

除了两两合作的形式外，还有项目集聚了三家房企共同开发。据了解，上海建工河西南的G52地块，已经确定联合招商和朗诗，三家房企一起合作开发项目。

探因 老牌房企合作为减轻资金压力 外来房企则借势曲线打入市场

“现在无论什么样的合作模式，房企多数是考虑到拿地成本高，希望通过合作的方式来分担市场风险，减少资金压力。”保利地产江苏公司营销部经理许昌芸表示。新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧也分析，近年来土地成本高，抢地又难，品牌房企在拿地上压力很大。对于缺地的房企来说，可以通过合作方式，获得操盘权提高市场份额。而对于背负高昂土地成本的房企，邀请其他房企合作，可以缓解资金上的压力。

不难发现，8个项目中还有不少房企为南京楼市上的“新面孔”。“联合开发也是外来房企曲线进入南京的一种攻略，或者说深入南京的一种有效途径。”一位代理公司人士表示。

以远洋与绿地的合作为例，远洋地产在南京楼市上是个生面孔，但在土地市场上却是常客。从去年开始，远洋多次现身土地拍卖现场，不过一直未有斩获。今年3月，有消息表示，绿地在今年1月拿下江宁东山G98地块案名定为“远洋绿地云峰公馆”，项目或由远洋操盘，也就是说，项目将为远洋在南京开发的首个项目，其借助联合开发曲线进城之意颇为明显。

针对河西南部G52项目的联合开发，上海建工负责人告诉记者，“上海建工擅长打造高端产品，而河西南部项目更适合中端产品定位。考虑到首次进驻南京的风险，与深耕南京多年的招商和朗诗合作，联合开发更适合南京市场的项目。”

模式 联合开发模式多样 “我供地、你操盘”最流行

在房企联合开发模式上，南京购房者较为熟悉的便是保利与朗诗“合作拿地、分别开发”的模式，以及翠屏引入绿城代建的模式。而新诞生的8家“混血”项目，会延续这两种模式吗？

记者了解到，8家新项目的联合开发模式各不相同。大体而言，多数项目是采用“我供地、你操盘”的模式。世茂招商语山项目，为去年12月世茂以7.4亿元拿下的地块，而在后期项目运作上，招商负责人透露，项目建设、产品打造、销售都将由招商负责。同样，上海建工负责人透露，河西南G52项目由上海建工提供土地资源，后期开发将分为两个子项目，由朗诗和招商

分别操盘，上海建工只参会提供建议。类似的合作模式，还有明发与世茂联合开发的浦口G77项目，以及远洋绿地云峰公馆项目。另外，还有“共同操盘”的项目，据保利营销负责人介绍，保利与朗诗联合开发的迈皋桥G87地块不会延续朗诗保利麓院分别开发模式，此次合作不分地，在项目建设、产品销售等环节都会共同合作参与。而银城旭辉G62项目联合开发的模式又有不同。该项目为银城于去年12月以4.9亿元摘得的地块。银城负责人透露，产品打造、建设、销售都将由银城为主导，而旭辉仅担当“财务投资人”的角色，可参会提供建议，但是没有决策权。

趋势 业内：房企正向轻资产、盈利多样化转型

“联合开发的趋势会越来越明显，如今房企都在往轻资产、盈利多样化企业转型。”新景祥业务发展与咨询顾问中心副总王慧分析，一方面部分房企是迫于资金链的压力被动转型合作，而另一方面，现在很多房企是主动寻求合作开发，通过资源整合、优势互补，实现轻资产的转型。

王慧举例称，在合作开发上万科是行业内的代表。有数据统计，截至2013年底，万科手握开发的398个项

目中合作项目共计207个，占比达到52%。在去年3月，万科又提出了“小股操盘”的模式，所谓小股操盘，即万科在合作项目中不控股，但项目仍然由万科团队操盘。“虽不利于销售额，却有助于上市公司净资产收益率的提升。”万科总裁郁亮曾表示。

据了解，除了万科，目前招商地产、朗诗集团、旭辉集团等不少房企都在探索合作开发、小股操盘以及委托开发等业务模式。

置业理财

新政牛市狭路相逢 手里有闲钱该买什么？

前段时间，央行与财政部相继打出的两记“组合拳”，被业内称为2008年来最大力度的楼市拉动政策：受新政影响，不仅楼市回暖，股市近期更是持续大涨，那么，炒股？还是买铺投资？连大妈都纠结了。眼下，手里有些闲钱的市民时常纠结该往哪里投资。

炒股大叔“逢低吸纳” “年化收益率17%让我睡个好觉”

市民张阿姨最近就在纠结到底是买铺还是买股票，“眼下股市大涨，原有股民都得到了丰厚的回报，而且身边很多朋友也加入了股市。但是楼市新政又刚出来，现在抄底貌似很划算，实在是不知道应该买什么。”

对此，张阿姨的朋友王先生则认为，最近还是买铺子比较合适，作为投资市场的行家手。最近，王先生把股市上赚的一大笔钱抽出，在滁州1912购买了总价100多万元的几个门面。他对记者说，“我也是零八年被套牢的那批股民，那时候天天睡不好觉，今年股市从2000多点涨至3900点，买的股票已经赚够了，‘逢低吸纳’也是投资市场的规律，现在正是楼市谷底之时，所以商铺投资正当时。”

而且，王先生认为，这些商铺总价多在30万元左右，首付也只需要10万，关键是采取终身包租制，最多可以享受到超过17%的年化收益率。“这样的收益率比一般的理财产品要高得多，而且风险很小，终于能睡个安稳觉了。”

南京大妈出手阔绰连买三铺 “一铺在手、三代不愁”

都说投资商铺最需要关注的就是地段，由于滁州1912位于滁州市中心的老市委原址，所以得到了很多投资者的认可。

“这里就是南京的新街口啊，你看新街口哪个商业是不火的？”王先生和张阿姨算了一笔账，“这个商铺前十年是固定收益，投资风险几乎可以忽略；十年后可选择继续托管，按照实际租金90%获取收益，也可以按照30万左右的价格将首付十来万的铺子卖给滁州1912；这样算下来，如果十年

后选择回购，年化利率将达到17%；而十年后，若滁州1912的租金能够达到新街口目前租金的一半，那么年收益率将不止17%。”

在听了王先生算的账之后，张阿姨有种茅塞顿开的感觉，她调侃道，“也就是说，我只要付10万首付，就能回家做老板，然后就可以数钱喽。”最终张阿姨在王先生的陪同下驱车前往滁州，逛了一圈之后，果断下手买了三间商铺。“我看到这边的人气很旺啊，而且很多牌子在德基广场、金鹰、银泰、水游城、万达都能看到嘛，这样的购物环境很吸引人，我觉得没有投资错。”实际上，近3万平方米的滁州1912购物中心包含了从国际名品到创意潮品、儿童中心、国际影院、时尚酒店在内的多种业态，相关负责人也坦言，滁州1912的运营目的就是使本地消费力再也不必外涌，在家门口就可以享受到国际化的购物环境。

独家优惠

凡现代快报读者，下定即可享独家特别优惠及精美礼品一份；您可乘坐现代快报周末免费看房车前往售楼处，或自驾前往（自驾读者可享受交通补贴）。

报名热线：4001881912