

大鳄在杭发展数据报告③：九龙仓

2007 年和 2013 年，杭州经历了两波密集的大鳄入杭潮。随着大鳄在杭州的本土化、深耕化，以及大鳄在杭州市场占有率的逐步提升，这些外来大鳄在杭的发展数据值得业内关注、探讨、分析。

然而，全国性房企的战略、执行都有着非常复杂而且远超出区域公司范畴的背后动因，非表象能窥其大而全的本质。

浙报传媒地产研究院于 2015 年 3 月推出《大鳄在杭发展数据报告》系列，不追求绝对的判断，而是以数据说话，以大鳄在杭各个项目的数据为基础进行整合研究，试图从产品类型、销售情况以及市场份额等几个简单维度，描绘大鳄在杭发展轨迹、理清其基本的发展脉络，供业内参考、分析、判断其发展趋势。

现推出系列第二篇：九龙仓 >>> **上一期：杭州龙湖**

注：本报告中所提“杭州”范围为杭州市区，含主城区、余杭区、萧山区和富阳区。

重要结论：

1、去化速度：由于九龙仓改善型项目较多，客户受限，所以项目的去化并不十分理想。目前去化速度最快的为萧山钱塘明月项目，去年 9 月开盘至今去化 11.92%。

2、市场份额：2013 年，九龙仓才真正加入销售比拼，旗下碧玺、世纪华府、君廷三盘齐发，最终成交金额 26.74 亿元，在杭州市区内房企销售金额排名

中一举跻身第九。而后的 2014 年，君玺开盘，助力九龙仓继续保持十强席位，当年销售额 20.63 亿元。

3、产品比例：九龙仓目前在杭共 7 个项目，类型也较为全面，改善型项目居多。刚需公寓有君廷和世纪华府；改善型公寓包括碧玺、之江 1 号以及与绿城合作的钱塘明月；高端公寓有位于市中心的君玺。除此之外，还有位于富阳银湖板块的低密度待售项目雍景山。

4、战略变化：九龙仓在杭州的项目拿地后时隔近两年开盘，普遍周转节奏较慢。不过，随着市场整体节奏的加快，九龙仓也正在追赶速度，其与绿城合作的萧山钱塘明月项目 2013 年底拿地，仅相隔 9 月开盘。

有“香港豪宅专家”之称的九龙仓，在杭州的步调显得尤其与众不同：高调拿地却慢调开发。

九龙仓入杭首选的是和当时本土龙头房企合作。2007 年，分别联手绿城、金都拿下蓝色钱江（后与绿城股权互换而退出）、高尔夫艺墅（之江 1 号）两大项目。

2009 年，九龙仓开始单独涉足杭州土地市场，短短几年时间里，已在杭州市区内布局七个项目，而这些项目的高价成交也给这家百年港企冠上了“地产专业户”的高调称号。

而这家以拿地的气魄和雄厚的资本能力称道于杭州业界的房企，却在入杭足足 6 年后，才展现出产品供杭州人“检阅”。2013 年，九龙仓多个项目开盘，才迎来真正意义上在杭州楼市开发和销售的“元年”。

一、产品类型及项目去化

九龙仓在杭产品分类

类型	楼盘
刚需公寓	君廷、世纪华府
改善公寓	钱塘明月、碧玺、之江1号
高端公寓	君玺
低密度项目	雍景山（待售）

注：项目按均价（在售项目为已售均价，售罄项目为二手房均价）20000 元/平方米上下划分改善公寓、刚需公寓；均价 30000 元/平方米以上为高端公寓，待售项目按所处区域位置及其定位划分。

九龙仓目前在杭共 7 个项目，类型也较为全面。其中刚需公寓主要在余杭和富阳，分别为君廷、世纪华府；改善型公寓包括碧玺、之江 1 号以及与绿城合作的钱塘明月；高端公寓有位于市中心地铁口的君玺。除此之外，还有位于富阳银湖板块的低密度待售项目雍景山。

九龙仓在杭州的项目普遍周转节奏较慢，其自主操盘的碧玺、君玺、世纪华府、君廷等项目均在拿地后时隔近两年迎来开盘。而 2011 年 2 月竞得的雍景山目前仍处于预售状态。

不过，随着市场整体节奏的加快，九龙仓也正在追赶速度，其与绿城合作的萧山钱塘明月项目 2013 年底拿地，仅相隔 9 月就已开盘。

去化方面，由于九龙仓改善型项目较多，客户受限，所以项目的去化也并不十分理想。

九龙仓在杭各项目去化率及去化速度

楼盘名	状态	总建筑面积	已上市面积	已售面积	已售均价	历史销售金额	去化率	年均去化速度（从开盘起）
		平米	平米	平米	元/平米	万元		
之江1号	在售	372495	204458	127573	20153	257097	34.25%	6.97%
碧玺	在售	225028	219293	127989	25096	321206	56.88%	25.28%
君玺	在售	84007	46716	15400	41721	64250	18.33%	15.71%
世纪华府	在售	128540	126077	77220	10350	79923	60.07%	27.73%
雍景山	待售	298288	储备					-
君廷	在售	219949	98631	65359	6696	43768	29.72%	12.74%
钱塘明月	在售	242818	92915	28951	24174	69986	11.92%	23.85%
合计		1571125	788090	442492		836230		

注：所有数据均为成交备案系统累计的原始数据，数据截至 2015 年 3 月 20 日。

二、市场份额

虽然九龙仓的入杭时间在所有外来大鳄中属于较早的一批，但事实上，龙湖从 2012 年底才有操盘项目入市，真正加入杭州市区内的销售比拼。

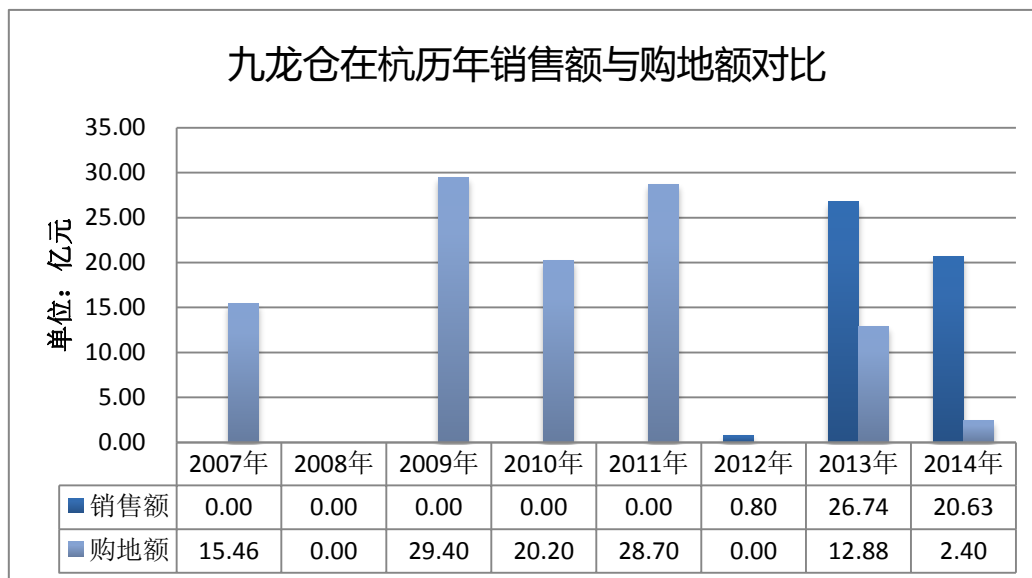
2013 年，九龙仓旗下碧玺、世纪华府、君廷三盘齐发，最终成交金额 26.74 亿元，在杭州市区内房企销售金额排名中一举跻身第九。而后的 2014 年，君玺加入开盘行列，助力九龙仓继续保持十强席位，当年销售额 20.63 亿元。

九龙仓在杭历年销售成绩

年份	排名	套数	面积	金额	均价	套数占比	面积占比	金额占比
		套	平米	万元	元/平米			
2012	-	148	12867	8007	6223	-	-	-
2013	9	1610	169832	267377	15744	1.84%	1.77%	1.66%
2014	10	755	93760	206301	22003	0.81%	0.92%	1.31%

注：表格中显示的排名为杭州市区内开发商年度销售金额排名。

三、发展动态数据



上图为九龙仓在杭历年销售额与购地额对比，图中可见，九龙仓从 2007 年到 2012 年几乎无新盘入市，一直在积极拿地。从 2007 年开始到 2011 年，九龙仓在杭购地额就已达 93.76 亿元。当时，这一数字已远远超过了所有外来房地产企业在杭州的拿地金额。

2012 年，九龙仓以 41.8 亿元入股绿城（未计入表格内），获得 24.6% 的绿城中国股权。此后，两者联系更为密切。近三年内，九龙仓与绿城合作拿下钱塘明月两宗地块。截至目前，九龙仓已布局市中心、桥西、萧山、富阳等地。

相比在土地竞买场上的豪爽，九龙仓在销售上显得非常谨慎。入杭足足6年后，九龙仓才在2013年选择多个楼盘齐开盘，当年销售额达26.74亿元，迅速跻身杭州市区内房企销售额排名前十。而2013年也被称为九龙仓的“杭州元年”。

九龙仓在杭拿地项目一览

出让时间	所属板块	地块名称	出让面积 (m ²)	用地性质	可建面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	案名
2007/8/29	之江	37号转塘地块	56771	住宅	113542	110000	9688	0.00%	之江1号 (50%) 融创操盘
2007/8/29		38号转塘地块	53209	商住	101712	71000	6980	0.00%	
2007/8/31		43号转塘地块	57027	住宅	114054	114100	10004	163.26%	
2007/8/31		44号转塘地块	23136	商住	43187	14000	3242	1.30%	
2009/11/26	桥西	09年75号拱墅区 (杭一棉D地块)	33022	住宅	69346	94000	13555	35.55%	碧玺
2009/11/26		09年76号拱墅区 (杭一棉C地块)	51894	住宅	155682	200000	12847	28.47%	
2010/3/25	市中心	10年17号下城区 (文晖单元FG05-	24002	住宅	84007	202000	24046	152.69%	君玺
2011/1/31	富阳市中心	富春街道迎宾北路	51416	商住	128540	64600	5026	52.36%	世纪华府
2011/2/23	富阳银湖	受降镇施家园村 (施家园B01)地	69948	住宅	69948	33710	4819	0.30%	雍景山
2011/2/23		受降镇施家园村 (施家园B02)地	69365	住宅	69365	33430	4819	0.30%	
2011/2/23		受降镇施家园村 (施家园B05)地	61413	住宅	61413	29597	4819	0.34%	
2011/2/23		受降镇施家园村 (施家园B04)地	51892	住宅	51892	25034	4824	0.40%	
2011/2/23		受降镇施家园村 (施家园B03)地	45670	住宅	45670	21954	4807	0.46%	
2011/3/4	钱江科技城	杭州钱江开发区兴元路南侧P10-01地	122194	住宅	219949	78700	3578	59.03%	君廷
2013/12/18	萧山	北干街道城北村	70227	住宅	189613	257600	13586	69.82%	钱塘明月 (备注: 与绿城合作)
2014/12/29		北干街道城北村	21282	住宅	53205	48050	9031	0.26%	

九龙仓项目在杭分布图 (括号内时间为项目开盘时间)

实际上，除了已布局的项目之外，九龙仓在杭州土地市场上的“豪举”远不止此。

以下是记者整理的九龙仓在杭近两年内参与土地竞拍的情况表。从表中可以看出，九龙仓在 2013 年参与了多宗热门地块的争夺，且其中不少地块都成为了竞得者最后的阻碍。例如，首开半山田园地块，九龙仓的报价就已达最高溢价率。

九龙仓参与竞争地块

出让时间	地块名称	出让面积(平米)	用途	成交价(万元)	竞价轮次	溢价率	竞得者	九龙仓最后报价轮次	九龙仓报价	九龙仓溢价率
2013/1/25	庆隆单元局部调整规划R21-01地块	36383	住宅	189000	35	44.17%	河北天成	30	182000	38.83%
2013/4/25	拱墅区(半山田园R21-07地块)	41065	住宅	72650	27+1	49.00%	首开	27	72650	49.00%
2013/4/25	下城区(石桥单元R21-04地块)	52909	住宅	112733	37+21	49.00%	首开	4	78700	4.02%
2013/4/25	拱墅区(桃源单元R21-19地块)	27972	住宅	61000	10	40.78%	广宇	9	60000	38.48%
2013/5/28	上园路南锦江路东地块	66998	商住	160800	48	51.95%	越秀	47	160300	51.48%
2013/5/28	上园路南冯家浜路东地块	36275	商住	76300	44	33.17%	万通	43	76100	32.82%
2013/9/29	拱墅区(申花单元R21-05地块)	56521	住宅	220000	13	38.40%	融信	9	208000	30.85%
2015/1/27	上城区(南星单元D-04地块)	32200	住宅	202800	41	29.17%	融创	40	201800	28.54%

下表中所罗列的楼盘为九龙仓在杭州市区范围内所有在售及待售项目。7 个项目中，仅钱塘明月销售均价高于保本价，其余项目因开盘拖沓，增加不少财务成本，累计的已售均价已低于浙报传媒地产研究院测算的项目保本售价。

目前，九龙仓所有操盘在售项目中，潜在供应量最大的为去年 9 月刚开盘的钱塘明月项目，潜在供应量达 21.39 万方，可售货值预计 51.70 亿元。加上未开盘的雍景山项目，九龙仓在杭预计可售货值达 156.43 亿元（不包含融创操盘的之江 1 号）。

九龙仓在杭部分项目可售货值

楼盘	历史销售金额	已售面积	已售均价	潜在供应量	保本价	预计可售货值
	万元	平米	元/平米	平米	元/平米	万元
之江1号	257097	127573	20153	244922	20100	493591
碧玺	321206	127989	25096	97039	26300	243529
君玺	64250	15400	41721	68607	44900	286235
世纪华府	79923	77220	10350	51320	12400	53116
雍景山	储备			298288	12100	360928
君廷	43768	65359	6696	154590	9800	103513
钱塘明月	69986	28951	24174	213867	20500	517002
合计	579133	314919		883711		1564325

注：所有数据均为成交备案系统累计的原始数据，数据截至 2015 年 3 月 20 日。合计中，未计入由融创操盘之之江 1 号。

可售面积=总可建面积-已售面积；在售项目可售货值=已售均价*可售面积；
储备项目可售货值=保本价*可售面积。