

收购九华山庄借道进京

碧桂园北京“养老”算盘如何打

日前有消息显示,碧桂园拟将收购北京九华山庄集团多个项目及公司,从而避开在激烈的北京市场中进行厮杀,完成借道进京的战略。值得注意的是,有消息显示,碧桂园已初步计划将购入项目开发成以养老地产为主,辅以其他低密度类产品。实际上,碧桂园在旅游地产的开发方面有一定经验,但在养老地产领域则鲜有成功案例,在“大北京”区域则更是首次涉足,无论在区域特点、客户需求,还是周边竞品的研究基本均处在空白阶段,此次收购九华山庄项目将是公司正式进京后的一场大考。

借道入京

近日一则“碧桂园拟将收购位于北京昌平的九华山庄集团多个项目及公司”的消息在地产业内不胫而走。

虽然该项收购协议尚未对外公布,但一位接近碧桂园的人士则表示,该项并购计划基本属实,但话题对碧桂园而言比较敏感,无论是具体收购方案、收购所涉及的总金额以及后续碧桂园的开发规划都尚未有具体详细信息能够披露。

北京商报记者就此事向碧桂园集团相关部门求证,对此碧桂园集团相关人士表示,对于该项收购案其个人并不是十分清楚,如后续有相关信息,公司会对外发布。

实际上,“进京”开发一直是品牌开发商绕不开的话题,碧桂园此前也一直渴望寻求突破。对此有观点认为,作为地产行业一家超过3000亿元级别的龙头公司,碧桂园长期以来未能跻身北京地产市场的确不太正常。

碧桂园最接近进京拿地的一次还是在2015年,当时因退出北京丰台花乡地块拿地联合体,而引发了轰动一时的“退地”风波。当时碧桂园、中国金茂联合体以总价51.8亿元摘得北京丰台区花乡四合庄两宗地块,溢价率超140%,楼面价达到2.9万元/平方米。但半个多月后,碧桂园以金茂最终举牌价超出授权金额,核算成本后选择退出。

作为已跃居第一集团的地产公司,进京占据制高点无疑更为关键。一位楼市观察人士分析,多年来碧桂园一直谋求进京开发,但苦于机缘未到。碧桂园此番借道收购正式进京将改变排名前10位房企中惟一没有落子京城的尴尬局面。

其实,碧桂园近来在“环北京”周边接连布局。据统计,2015年以来,碧桂园以并购或合作开发的模式先后在北京周边怀来、



滦平、燕郊等地获取十多个项目。包括京南区域涑水的碧桂园·九龙湾、京北地区的碧桂园·官厅湖、金山岭长城河谷以及京东板块的碧桂园·时代城等楼盘均实现销售。

环京布局之后进京开发就显得水到渠成。上述人士进一步分析,从碧桂园近年来的拿地战略看,以往重点布局三四线城市的战略开始向一二线城市倾斜。

据了解,2015年碧桂园专门成立了一线城市事业部,由董事局主席杨国强、副主席杨惠妍和总裁莫斌领导,并由联席总裁朱荣斌亲自执掌帅印。此后不到一年的时间,碧桂园在广州、上海、深圳等城市核心区获取10余个项目。

2016年全年碧桂园位于一二线城市的合同销售占比为47%,目标市场为一二线城市的合同销售占比为59%。而碧桂园的目标里,未来公司一二线和三四线城市拿地比例将达到6:4。

九华山庄的成色

近年来随着土地价格飙升,开发商也越来越倾向以多元手段拿地,包括合作、股权收购、代建等方式合理控制拿地成本。对于碧桂园而言,以收购形式取得项目已较为常见。关键是碧桂园这收购的标的成色如何则更显得关键。

一位业内人士表示,收购方案和具体涉及公司及项目尚未披露,但从九华集团的家底可以推测,本次收购资产涉及的金额不会太低。

资料显示,九华集团成立于1995年,总部位于北京市昌平区小汤山镇。目前旗下拥有九华养老酒店、九华会展酒店、九

华贵宾楼酒店、九华医投、九华游乐设备制造厂等多个全资子公司,业务涵盖酒店、养老、会展、医疗、制造等多个领域。而九华集团是在北京九华山庄基础上发展组建而成,旗下主营业务涵盖酒店、会展、医疗、建筑、商贸、制造等。其中,影响最广的是位于北京市昌平区小汤山镇的九华山庄。九华山庄紧邻北六环,是一个综合型园林式度假村,占地2000多亩。

多年来,九华山庄从一开始主营温泉、保健、养生,继而拓展休闲度假、会议接待等产业,并成为北京市郊度假酒店第一个年营业额破亿元的企业。

从2012年起,九华山庄进军养老产业,定位度假、会展和养老三种酒店类型,其中养老酒店占据绝对比重。2012年11月,九华集团在九华山庄一期旧址上建设九华国际养生公馆,项目一期包括两栋养老公寓楼。

但九华山庄的后续经营遇到了瓶颈。据相关信息显示,一方面,项目在当年补交土地出让金时已欠下数亿元债务。另一方面,养老地产行业无论从前期投入资金的高成本,还是到后期运营的高专业性以及未来较长的投资回报周期来说,盘子越大风险也越大。九华集团近年来的经营显得步履维艰。因此,寻找合适的合作伙伴,甚至将项目出售也不显得过于意外。

业内人士表示,仅从外界披露的九华山庄国际酒店和旗下30栋“四合院式”独栋别墅在内的一期工程16万平方米建筑面积来看货值含金量还不算差。另外还有传言,碧桂园此番收购项目可能涉及九华山庄在内的九华集团多个项目及公司,其中,仅九华山庄就包括三块规模不

小的地块。届时是否是一笔划算的买卖,标的项目的具体资产和负债情况就显得至关重要。

看起来很美

另一个风险可能来自项目产品的定位本身。

据一位熟悉碧桂园的人士表示,按照碧桂园目前计划,完成收购后,该项目初步打算定位为以养老产品为主,再配以别墅、公寓等低密度产品,但目前规划还仅仅停留在调研和考察的初级阶段。

业内人士表示,近年来碧桂园也的确着手布局养老产业。2015年,中国平安成为碧桂园第二大股东,而中国平安的股权投资也被看做借助碧桂园布局养老社区。此外,不久前碧桂园引进美国知名养老品牌CP长者屋进驻海南澄迈碧桂园·美浪湾项目。种种因素已经显示出碧桂园对养老产业的兴趣正在不断提升。

但需要注意的是,养老项目无论从前期开发到后期持续运营,回报周期相对较长,而且所需资金成本比较高。碧桂园在旅游地产的开发有一定经验,但在养老地产领域几乎没有知名的成功案例。

对此,一位业内人士表示,对于擅长快周转开发的碧桂园而言,持有经营大体量产品显然不符合以往该公司的运作逻辑,但养老项目本质上是一项服务行业,不仅是盖好房子,还需要提供好服务,如何契合客户的养老需求才是项目生存之道。但迄今为止,包括开发商以及各机构打造的养老项目在內,北京尚未有一家养老地产项目建立起一个趋于完善的、叫好又叫座的盈利模式以及可观的收益能力,养老地产依旧停留在看起来很美阶段。

因此,对于碧桂园而言,未来究竟将采取持有经营还是以打造养老地产为名,行散售之实将是外界关注的焦点所在。此外,未来该项目部分产品散售时,也可能面临土地年限缩水的现实问题。

上述人士表示,碧桂园尚未形成企业自身成熟的养老产品开发体系,对碧桂园京津冀区域公司而言,更是从未开发过以养老为核心定位的楼盘项目。开发经验基本上是一片空白,更不用说说后续运营,碧桂园未来还需精打细算。

当然,从品牌价值、资金实力、融资手段和资源调动能力来看,碧桂园都远胜九华山庄,但无论如何,收购九华山庄将是碧桂园进京后面临的一场大考。

北京商报记者 董家声

保利地产启动全生命周期居住系统升级

北京商报讯(记者 董家声)历年4月保利地产的品牌发布都会如期上演。以2016年全生命周期居住系统深化5P战略为基础,今年一场源自保利英文简称的Poly Plus品牌升级运动,在业内的关注下正式开启。从社区业主的福利活动开始,到一条30秒的Poly Plus coming soon的视频点燃全网,再到聚焦时间博物馆的品牌发布会,对全生命周期居住系统迭代升级的蓝图已然绘制,保利地产在升级产品战略的同时,再一次彰显了其有温度又有趣味的品牌个性。

保利地产推出全生命周期居住系统,以全景式生活展现“一主两翼”的发展蓝图。坚持房地产开发为主,社区消费与社区金融为两翼的企业战略,把用户体验提升到前所未有的高度。

如果说全生命周期居住系统的推出,是从横轴的时间线上考虑用户从幼年到老年的全需求,那么2017年的Poly Plus则从纵轴的空间线上,在用户定位、品质、服务、科技及文化的维度进行全面升级。保利以全生命周期居住系统为基础,重磅推出人居产品新标杆,在“一主两翼”的房地产主营业务上,雕琢出与众不同的产品系。保利地产郑重推出生活家系列居住产品,以全生命周期居住系统为基础,打造九大梦想品质空间、八大设备品质系统、七大文化品质社区。

保利方面表示,Poly Plus的升级,不仅是产品与服务的升级,更是前瞻性理念的体现,以开放的心态,打造行业内举足轻重的共享平台,围绕用户需求,实现价值的再创造。

泰禾“园系”新品昌平拾景园亮相

北京商报讯(记者 董家声)继通州拾景园之后,泰禾又迎来“园系”产品的升级之作——昌平拾景园。4月25日,“泰禾园系·媒体品鉴会”在昌平拾景园营销中心举行,京城百家媒体齐聚,共同见证了泰禾全新产品线园系的亮相。

活动当天,嘉宾参观了示范区园林景观及叠墅样板间。据悉,示范区是以昌平拾景园项目为蓝本,汲取项目一园十景的经典元素及中国古典园林造园手法,实景呈现中式园林生活体验区。

据了解,“园系”是泰禾继“院子系”、“大院系”之后,又一个以园林为载体的全新产品线。也是以北京为始发站,向全国输出的又一个产品系列,一脉传承了泰禾作品的新中式印记及精工品质,并进行了大胆创新与升级。作为园系产品

的升级之作,昌平拾景园在园系开山之作通州拾景园基础上,在产品、科技配置等方面进行了全线升级。

泰禾·昌平拾景园是泰禾继丽春湖院子之后落子昌平的第二个项目,位于昌平新城,北倚蟒山国家森林公园,举步昌平万亩滨河森林公园,自然环境得天独厚。周边拥有“三纵一横一联络”立体交通路网,地铁南邵站可快速抵达中关村、上地、亚奥商圈等。区域内高等学府、高新企业集聚,人文氛围浓郁。

昌平拾景园首期推出使用面积约210-480平方米的创新精工叠墅,以四层空间布局、精装院落、大面宽短进深的格局、居住层全套间设计等考究细节,为京城叠墅产品市场树立起一个全新的范本。此外,项目还引入众多科技元素。