

## 大鳄在杭发展数据报告：保利

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。

**现推出系列第四篇：保利** >>> **上一期：九龙仓**

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：保利在杭各个项目的去化速度不一，开发较早的东湾及体量较小的香槟国际去化较快。在售项目中，城市果岭、霞飞郡去化速度相对较快，普福的梧桐语以及长睦的罗兰香谷去化较慢。而去化最慢的为玫瑰湾，自 2011 年 9 月开盘以来，仅去化 43.13%，年均去化率仅 12.32%。

2、市场份额：2009年，保利仅凭东湾单盘就以24.30亿元销售额闯进杭州房地产市场前八。2010-2011年，保利连续两年保持销售金额第四位，2011年套数占比曾飙升至6.5%。此后，由于保利后续补仓不足以及项目销售等原因，其在杭的销售金额排名下跌，而所占的市场份额也逐年减少。

2014年，保利在杭州市场内的销售金额排名跌到了22位，套数占比跌至1.23%，面积占比跌至1.18%。

3、产品比例：保利目前在杭共8个项目，类型较为单一，基本为刚需公寓，主要分布在下沙沿江、大学城北、丁桥、普福以及萧山。改善型公寓仅有一个，即位于申花的香槟国际，但该盘体量较小，仅5.3万方。

4、战略变化：保利所有操盘在售项目中，潜在供应量最大的为长睦的罗兰香谷项目，潜在供应量达14.99万方，但由于项目销售均价并不高，预计可售货值仅16.16亿元。合计来看，保利在杭预计可售货值仅剩51.92亿元，急需补仓。

保利于2007年7月首次在杭州土地市场大展身手：以128.6%的高溢价一举竞得下沙保利·东湾项目地块。

而后，下沙一度成为其大本营，截至2010年，保利在下沙的项目总体量达121.67万方，累计购地额达56.04亿元。

自 2011 年之后 ,保利在杭州拿地量大幅下降 ,仅入手普福、长睦两宗宅地。此外 ,值得关注的是 ,保利在杭州房地产市场中所占份额也在逐年降低 , 2014 年其销售金额排名甚至跌到了 22 位。

在杭可售货值仅剩 51.92 亿元的严峻形势下 ,保利补充储备迫在眉睫。

## 一、产品类型及项目去化

### 保利在杭产品分类

类型	楼盘
刚需公寓	东湾、江语海、霞飞郡、玫瑰湾、城市果岭、梧桐语、罗兰香谷
改善公寓	香槟国际

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。

保利目前在杭共 8 个项目 ,类型较为单一 ,基本为刚需公寓 ,主要分布在下沙沿江、大学城北、丁桥、普福以及萧山。

改善型公寓仅有一个 ,即位于申花的香槟国际。该盘体量较小 ,仅 5.3 万方。

保利在杭各个项目的去化速度不一 ,开发较早的东湾及体量较小的香槟国际去化率均在 98%以上 ,为基本售罄。

城市果岭、霞飞郡年均去化率分别为 32.88%、25.48% ,去化速度相对较快。普福的梧桐语以及长睦的罗兰香谷去化较慢 ,年均去化率不到 20%。而去

化最慢的为玫瑰湾，自 2011 年 9 月开盘以来，仅去化 43.13%，年均去化率仅 12.32%。

### 保利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）
		平方米	平方米	平方米	元/平方米	万元		
东湾	售罄	685457	682688	672639	12226	822393	98.13%	-
香槟国际	售罄	53180	52723	52591	20481	107712	98.89%	-
江语海	在售	136903	134562	121128	14033	169983	88.48%	20.03%
霞飞郡	在售	142378	140702	102782	19518	200605	72.19%	25.48%
城市果岭	在售	138189	124462	102234	11458	117137	73.98%	32.88%
玫瑰湾	在售	128070	126628	55233	11792	65129	43.13%	12.32%
梧桐语	在售	101796	65328	24937	17051	42520	24.50%	19.60%
罗兰香谷	在售	196219	84129	46326	10783	49953	23.61%	17.71%

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

2008 年，保利在杭的首个项目保利·东湾于 9 月正式开盘，当年销售 146 套。而 2009 年，同样仅有东湾开盘，单盘销售 1853 套金额达 24.30 亿元，助保利闯进杭州房地产市场前八。

2010 年、2011 年两年内，保利在杭州房地产市场可谓风生水起，随着各个的项目的相继入市，保利连续两年保持销售金额第四位，仅次于绿城、滨江以及万科。2011 年，保利在杭州市场内套数占比曾飙升至 6.5%。

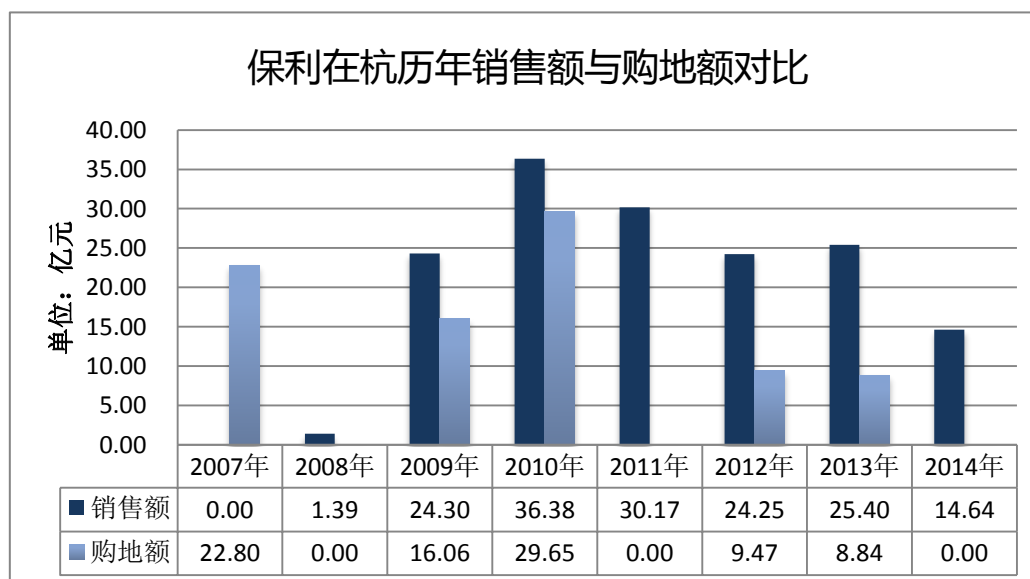
此后，由于保利后续补仓不足以及项目销售等原因，其在杭的销售金额排名下跌，而所占的市场份额也逐年减少。2014年，保利在杭州市场内的销售金额排名跌到了22位，套数占比跌至1.23%，面积占比跌至1.18%。

### 保利在杭历年销售成绩

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			
2008年	-	146	15742	13923	8844	-	-	-
2009年	8	1853	219059	243001	11093	1.72%	1.79%	1.63%
2010年	4	2125	231422	363835	15722	3.52%	3.29%	3.04%
2011年	4	2728	236530	301730	12757	6.50%	5.20%	3.94%
2012年	11	1308	154425	242535	15706	1.55%	1.70%	1.77%
2013年	10	2043	194794	254015	13040	2.34%	2.04%	1.57%
2014年	22	1154	119446	146417	12258	1.23%	1.18%	0.93%

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



上图为保利在杭历年销售额与购地额对比，图中可见，2011年以前，保利在杭拿地较为积极，多宗地块溢价率较高，其中东湾地块溢价率达128.61%，四年间购地额达68.51亿元。

但2011年以后，保利在土地市场露面较少，仅拿下普福及长睦地块，溢价均较低。

销售方面，2010年的36.38亿元是保利在杭销售额最高的年份，而2011年30.17亿元的销售额同样令人欣喜，虽然金额比不过2010年，但当年保利所占的市场份额却大幅提高。

不过，令人担忧的是，项目多处于主城边缘地区的保利经历过鼎盛时期后，已逐渐在市场内“失声”。如果保利要继续在杭州房地产市场维护自己的地位，急需补仓，甚至急需在重要地段补仓。

### 保利在杭拿地项目一览

出让时间	所属板块	地块名称	出让面积(m <sup>2</sup> )	用地性质	可建面积(m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	案名
2007/7/25	下沙	杭州经济技术开发区地块	289666	商住	685456.5	228000	3326	128.61%	东湾
2009/9/22	下沙	09年48号下沙R21-A-12地块	52655	住宅	136903	102100	7458	84.69%	江语海
2009/10/10	申花	09年56号拱墅区(申花路R21-7地块)	20454	住宅	53180	58500	11000	56.48%	香槟国际
2010/1/18	萧山	萧山开发区市北西部区块	66920	商住	142378	145000	9822	7.41%	霞飞郡
2010/10/12	下沙	10年38号杭州经济技术开发区(下沙R21-13地块)	51228	住宅	128070	78800	6153	17.96%	玫瑰湾
2010/10/28	下沙	10年42号杭州经济技术开发区(下沙R21-13地块)	46063	住宅	138189	72650	5257	0.14%	城市果岭

		沙 R21-C-04 地 块)							
2012/11/27	普福	江干区(普福区块 R21-02 地块)	42415	住宅	101796	94660	9299	25.66%	梧桐语
2013/3/5	长睦	江干区(长睦单元 R21-06 地块)	81758	住宅	196219	88399	4505	0.11%	罗兰香 谷

保利项目在杭分布图 (括号内时间为项目开盘时间)

图

事实上, 2013 年以来, 保利仅参与过两宗热门地块的争夺, 这两宗地块均出自萧山, 分别为恒大帝景项目以及绿城九龙仓钱塘明月项目。

### 保利参与竞争地块

出让时间	地块名称	出让面积(平方米)	用途	成交价(万元)	竞价轮次	溢价率	竞得者	保利最后报价轮次	保利报价	保利溢价率
2013/9/3	新塘街道 21 号地块 (恒大帝景)	98328	住宅	259500	142	52.99%	恒大	14	190000	12.02%
2013/12/18	北干街道 城北村地 块(钱塘明 月)	70227	住宅	257600	295	69.82%	绿城 九龙 仓	62	184000	21.30%

下表中所罗列的楼盘为保利在杭州市区范围内所有操盘项目。目前仍在售的 6 个项目中, 仅罗兰香谷已售均价稍高于浙报传媒地产研究院测算的项目保本价。

目前，保利所有操盘在售项目中，潜在供应量最大的为长睦的罗兰香谷项目，潜在供应量达 14.99 万方，但由于项目销售均价并不高，预计可售货值仅 16.16 亿元。合计来看，保利在杭预计可售货值仅剩 51.92 亿元，急需补仓。

### 保利在杭项目预计可售货值

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
东湾	822393	672639	12226	-	-	-
香槟国际	107712	52591	20481	-	-	-
江语海	169983	121128	14033	15775	16800	22137
霞飞郡	200605	102782	19518	39596	21300	77283
城市果岭	117137	102234	11458	35955	12500	41197
玫瑰湾	65129	55233	11792	72837	14000	85889
梧桐语	42520	24937	17051	76859	17200	131052
罗兰香谷	49953	46326	10783	149893	10300	161630
<b>合计</b>	<b>1575432</b>	<b>1177870</b>		<b>390915</b>		<b>519189</b>

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。东湾、香槟国际已基本售罄。

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。