

文 | 西部菌

在地产红利窗口关闭前，加速规模扩张，已成为当下中小型房企的普遍选择。

因为连续多年稳居云南本土市场占有率第一，昆明起家的俊发集团，一直享有“云南王”的称号。而最近一段时间，“云南王”可谓大手笔不断，四处出击。

6月18日，上海集中土拍中，俊发集团携手上海灿辉国际集团、上海徐泾资产经营管理有限公司，合力以15.37亿元在上海青浦区拿地。

省外城市	项目	项目规模	备注
成都	俊发时光俊园	占地65亩	2011年拿地
	滨河俊园	占地137亩，总建面37万方	2017年12月收购项目
	俊发望雅俊园	占地117亩	2013年1月拿地
贵阳	贵阳俊发城	占地约2160亩，总建面约220万方	2012年正式签约
	贵阳滨湖俊园	占地约77亩，总建面约22万方	俊发贵阳布局的2号作品
西安	西安高新区，创业大厦	/	2013年10月签约
	西安市三环以外，城改项目	规划1812亩，建筑面积379万方	今年10月落地，西安2号项目
上海	青浦区徐泾镇城改项目	规划面积约530亩	2015年5月首次签订合作协议
海南万宁	俊发海南南燕湾	总用地309亩，坐拥一线海景	2011年拿地
无锡	无锡滨湖老城区，湖居住宅	/	今年10月签订合作协议
南宁	棚改项目，将建成城市综合体	3300亩，预计投资450亿元	2013年11月签约
太原	与山西旅兴集团签下合作	/	2017年12月签约合作开发
佛山	佛山市顺德区旧改项目	总用地约1100亩	今年11月签约
泰国	巴巴海滩俱乐部，酒店和别墅	总占地约100亩	2015年2月落地

以上资料根据公开信息不完全统计，具体以开发商为主

来源：云南房网

另一个一线城市上海，俊发在2015年曾以旧改的形式进入，还是当时进驻上海旧改市场的首家外地房企。

前两年有传言称，“云南王”要将总部搬到上海，这一说法未经证实。不过，今年6月上海集中供地，俊发再次在当年落子的区域拿地，并且还是旧改，加仓上海的决心呼之欲出。

就最近两年的动作看，经历上一轮扩张失利的俊发，正在以加速度走出云南。

但它此前的全国拓土之所以成效微弱，一个重要因素在于，旧改起家的俊发对城市更新的业务依赖较高。

旧城改造、城市更新不同于传统的项目开发，规模大，操盘能力要求高，往往需要数年才能完成一个项目。这种慢节奏，多少会拖累俊发向全国扩张的速度。

俊发以外来者的身份进入上海、广州等地，能够拿下这些大体量的旧改项目，还是很难得的。但旧改的特征，意味着通过快速复制产品实现规模化，很难实现。



来源：看看云南

眼下的俊发，已经没有太多的选择空间。前些年扩张乏力，近两年加速拓土，却又适逢融资环境收紧的逆风期，拆分物业冲刺上市，就成了为数不多的出路之一。

去年的半年会，俊发的主题是“怎样活下去”。俊发的焦虑感，并不是矫情。毕竟在房地产行业大浪淘沙的当下，资源向头部倾斜，规模才是王道，“云南一哥”，不等于市场护身符。

隔壁“广西一哥”彰泰的发展处境，便是现成的例子。