

蓝绿双城董事长曹舟南展望2025年楼市—— 房地产行业有望开启下半场



蓝绿双城共建项目

“如果说从1998年到2020年是国内房地产行业的上半场,那么经历了2021年到2024年的调整和中场休息,2025年有望进入下半场。”展望2025年楼市,蓝绿双城董事长曹舟南如是说。

但在他看来,下半场的“踢法”和上半场完全不一样,而战术换了,很多跟不上时代的主力球员也就被替换掉了。



热点板块。“核心城市仍有很大的改善需求,核心城市的核心地段依旧存在一定的资产配置需求。”曹舟南表示。

而好房子未来也有很大的需求空间。“房地产狂飙突进,城市化带动房价上涨、资产增值的时候,很多城市对于房子的品质没有那么重视。如今绝大部分房子已经没有投资价值,只有居住价值,这时候大家就会想要一套满足终极居住的好房子。”曹舟南说,“进入下半场,你能不能将建造者变成真正的产业工人,比如能不能将渗漏率控制在1%以内,能不能大幅提高得房率,能不能将装修后的高层住宅净层高提升到3米以上,能否提供优质的物业服务。”

曹舟南说,今年蓝绿双城在温州、湖州等地的好房子项目,得房率大幅提升,大尺度的花园阳台有更多的功能布局,性价比和舒适度都很高,“真正的好房子、好服务,市场仍有很大的需求。”

三四线城市仍有机会 “城市共建”模式兴起

很多人说,三四线城市的房地产再也没有机会了。对此,曹舟南并不认同。

“三四线城市也有保障、刚需、改善甚至资产配置等种种需求,关键在于因需定供。”他说,“相比一二线城市,三四线城市的需求相对较小,如果供应量过大,土地就卖不出去。”

曹舟南考察了不少三四线城市。这两年,地方城投在属地土地市场起到了支撑作用。“每年都要支付利息,但城投自己开发又稍显信心不足。有的地块会拿出来找房企代建,但现在代建的风险也较大,因为很多房企甚至暴雷房企转做轻资产代建,竞争激烈,为了中标甚至不惜大幅减费和过度承诺。结果很可能是品质、成本、现金流等均受影响,特别是如果定位有误、销售不畅,已经是在建工程的状态会让城投进退两难。”

而蓝绿双城通过创新的城市共建模

式,摸索出了一条共赢之路,深受三四线城市欢迎。

曹舟南介绍,目前蓝绿双城正在打造“以百万人口为单元的城市空间和美好生活共建”样本,比如省内的苍南、温州、湖州、衢州,江苏南京、盐城,山东滨州、淄博、青岛、枣庄等。

所谓共建,意味着蓝绿双城会带自有资金入场,投资每座城市的核心地块优质项目。当然前提是读懂这座城市,结合人口、住房、购房、拆迁等真实数据,组织专业的城市居住状况调查和居住需求研判,摸清这座城市的真实购房需求,包括改善、刚需、保障及其占比。

“我们读城、读地、读人,在精准研判需求和细致分类梳理建设用地的基础上,选择优质项目和城投合作拿地,真金白银投入。在重资产投资优质项目的同时,还会选择当地城投的一些存量土地,与城投一起操盘共建。”曹舟南说,“城市共建的好处,一方面是国有企业与民营企业核心竞争力结合,重投资与共建操盘结合,做实城市的市场操盘主体,同时企业参与共同投资,稳定、持续、扎实地围绕城市建设、行业发展。另一方面,城市政府对城市共建主体企业开诚布公,主体企业也为政府提供了专业的咨询服务和系统的解决方案,帮助理顺整座城市不同品类的住房供需关系,助力城市政府既能根据需求出地,也能结合需求实施市场化开发。几年时间下来,同时能帮助地方有效消化库存,推动一二手房联动,帮助老百姓找到最适合他们需求的好房子和好服务。”

“我们是专业的,我们最清楚这片‘面粉’(土地)究竟适合做成面包、馒头还是油条。”曹舟南很自信,因为城市共建这种创新模式已经有了共赢的诸多案例,“有一宗地块,本来地价有意按7500元/m²挂牌,但结果很可能直接影响首次开盘定价和整体流速。我们以城市共建模式共同介入后,按照市场情况合理确定地价,这个项目产品很成功,大受购房者欢迎,而且主要收益大部分归了地方。最终相当于为地方实际带来了8932元/m²的土地收益,大超预期。”

曹舟南表示,共建既要算土地出让、开发建设、共建操盘的大账,更要算土地流转、好房子适配、房地产市场平稳健康发展的大账,所以,要留在房地产的下半场,必须是全能型选手。

房地产仍是支柱产业 下半场重在解决结构性需求

曹舟南研究了多个国家的房地产市场,不管城市化率有多高,房地产始终是支柱产业之一,满足市民的安居乐业,且能解决大量的就业。这让他坚定了对行业的持续信心。

但他也认为,“上半场”解决的是有没有房的问题,经过20多年建设,如今房源量整体已经过剩,尤其是低能级城市以及部分高能级城市边缘板块的刚需房源;“下半场”则是因需定供,解决结构性的需求,如改善需求,住好房子的需求。

他认为,在房地产行业的下半场,传统房企的重投资大部分会集中在核心城市的核心地段。以杭州为例,2025年房企拿地依旧会集中在主城区和其他几个

春节特刊

纳福



新春寄语

要留在房地产的下半场,必须是全能型选手。

本报记者
史一方

