

互联网 + 能否拯救房地产

■ 张媛

8月17日,电建地产集团&房多多众筹正式对外公布;8月18日零时起,苏宁众筹818元起“筹房不愁价”房产众筹正式开筹,加上此前的万科、融科、方兴集团,房企们似乎是在一瞬高举“互联网+”的大旗开始了营销新生命。当房地产行业承受接连两年的政府紧缩政策后,变革、转型成为开发商们生存下去的口号,而从去年至今年诞生乃至发展迅猛的“互联网+ 房地产”则更被看成了诺亚方舟,开发商们玩了命的要搭上这艘船。而“互联网+ ”能否拯救房地产?在前不久结束的2015博整房地产论坛上,中国房地产业协会原副会长朱中一表示,探索互联网众筹要防范风险。

2015年8月18日零时起,苏宁众筹818元起“筹房不愁价”房产众筹正式开筹。一天的时间,“818筹房不愁价”已吸引了72312人关注,众筹的实际参与人数已超6000人,房产众筹金额已突破500万元。此次,苏宁众筹携手苏宁置业、绿地集团在全国十个城市提供多个楼盘玩起了跨界合作,可谓创下了自房产众筹诞生以来的多个历史之最,被誉为国内地产界的“天下第一众筹”。

而在此前,融科千章墅也发布生活APP,为其业主与小区住户提供无缝链接,短短数日,正荣携手小米,华远牵手奇虎360,方兴联姻腾讯,远洋联姻京东,房企和互联网公司正掀起一轮又一轮“表白”狂潮。

房企玩命挂靠互联网,玩耍的方式有很多,有的是真刀实枪要促进销售,有的则是隔空喊话找个宣传的噱头。“未来2-3年时间,是检验这些‘互联网+ 房地产’企业模式成功与否的关键。” 同策咨询研究部总监张宏伟说,当“互联网+”概念过了这两年的风口,市场将回归理性,企业的好与坏很容易浮出水面,届时“互联网+ 房地产”企业大洗牌的阶段也就会来临。

所以,“互联网+ ”拯救房地产还有多远也有待市场考验。



任志强:不要把互联网单纯当作工具

中国房地产业协会副会长任志强表示, 互联网+ 这个概念是把互联网当成工具,也就是说传统的产业如何利用互联网这个工具去做一些事情。但最关键的是把房地产的思维概念改换了,而不是单纯作为工具使用。

任志强指出,互联网最大的特点是动,而房地产的特点是不动,但是互联网可以说改变了时间、空间和人与人

之间关系的一系列问题。

“你要用互联网思维,就把它交叉进去。我想提醒大家的就是,如果我们都用互联网思维的方式去想问题,你在房地产的任何一个传统的环节上,都可能充分利用互联网的机会。”

朱中一:探索互联网众筹等要防范风险

中国房地产业协会原副会长朱中一表示, 在房地产行业,电商对商业地产的冲击已是不争的事实。今后“互联网



红旗车为何火不起来?

■ 钟青

当下官员落马已寻常,但一汽集团董事长徐建一“接受组织调查”,还是让车企圈惊着了,因为徐建一是个谦虚谨慎、低调内敛的人。据说,徐执掌一汽7年,很少接受媒体采访,屈指可数的几次公开露面,一是宣布一汽自主品牌的发展规划,二是为红旗轿车上市站台。

何为自主品牌?唯有红旗车。那是神级物件,当年外宾来华访问,三大心愿是见毛主席、登长城、坐红旗车,这比同年代男女完成终身大事的三大建设手表、自行车、缝纫机,高大上多了。

徐建一低调,但不意味着不抬头看路。红旗车的路是天路,内敛的徐建一肯为她晒出老脸。2012年2月,一汽祭出红旗C131,毫不犹豫地瞄上官路,高调宣布,红旗轿车将成为中国省部级领导的座驾,相关政府采购新规已经由高层签发。一汽只争朝夕,欲在当年11月中共十八大召开之前实现量产,让参会的省部级领导每人一辆,京城尽跑红旗车。

但官员大规模换红旗车却没见动静。至今也不知那个高层签署的采购新规是否生效,而政府采购的趋势是公开竞标,连军需项目都开始面向市场招标——如何指望一纸公文独宠红旗?

2010年一汽开始操作红旗C131, 计划17.85亿元投资研发,2013年实现3万辆产能。这3万辆车给谁?一般估算,不包括四副两高,中央部门的正部级官员百人左右,地方正省部级不过百人——统共才200人? 扩大范围,副省部级以上全算上,全国应超不过3000人。呀呀,这3000仅是年产能的十分之一? 而且,也不能指望领导们每年都换新车吧,新车味道蛮重的。

这账怎么算?近18亿元的投资如何收回?徐建一当然早有算计:戴花要戴大红花,开车要开红旗车,以革命传统唤起国人的红旗情结,进军私家车市场!

一汽再接再厉,2013年5月又推出红旗H7,依然是瞄着公车的高举高打。据报道,在此之前一汽发布消息称,在不足半年的时间里,红旗H7就以省部级领导用车的名目获得800多辆公务用车采购订单。并且,2013年至2015年,一汽将继续加大红旗品牌研发投入力度,研发投资将超过105亿元。

这800多订单可喜可贺,但这于量产无补。到2014年3月,红旗H7上市10个月,累计销售仅3000余辆,加上那800订单,平均每月400辆。更惨的是,红旗C131研发投入17.85亿元能否收回都心颤,这回H7又造了105亿元,这账怎么算?

显然徐建一这回是看走了眼,他太高估了红旗的影响力,且觉悟太晚。戴花要戴大红花? 瞎说,如今赤橙黄绿青蓝紫啥花都有,韭菜花萝卜花蝴蝶花鲁冰花要啥有啥。尤其是那买车主力小年轻,或运动型,或休闲类,小众口味日益标新,那半富不贵的公务车哪能hold得住?

给徐建一当头一棒的是反腐,公车采购量大减,存量拍卖,红旗车生不逢时。比如官员开私家车去吃饭,就真是自掏腰包私人聚餐,还怕背后被拍到网上说不清楚,这私家车再闹个公车模样,整个一“向我开炮”。

网店刷单泛滥 需要行政监管及时跟进

■ 周俊生

有利益的地方就有江湖。近年来,寄生在快速发展的电商上的刷单灰色利益链并且呈现出越来越泛滥的趋势。如今,各大电商之间的刷单出现了公司化、科技化、规模化的倾向,已经成为一个“公开的秘密”。尽管像淘宝这样的大型电商采取了自纠策略,对一些刷单严重的网上卖家作出了处罚,却无法根除这种现象。

所谓刷单,指的是以造假的方式来提高商品的交易量,以起到提高卖家信誉,吸引买家的作用。但是,由于这种刷单是由卖家雇用的“刷手”凭空伪造,并不存在真实的交易量,因此它其实是一种对消费者的欺骗行为。当越来越多的电商卖家平台热衷于通过刷单来吸引消费者的时候,市场的交易秩序就处于混乱之中,那些诚实经营的卖家反而成为“劣币驱逐良币”模式中的利益受损者,而消费者则由于被虚假的市场信息包围,其网上消费也处于盲目之中。



电商这种新型的交易模式产生以后,很受消费者欢迎,甚至已对实体商店产生了一定程度的颠覆效应。但是,电商平台毕竟不像实体商店的柜台一样,卖家可以和买家面对面交流,它与消费者之间的“隔空交易”使卖家在网上呈现出的成交量成为消费者考察卖家的唯一指标,这也是一个电商卖家热衷于在网上通过刷单制造虚假成交纪录的一个内在动力。刷单属于虚假宣传,违反了我国消费者权益保护法所规定的自愿、平等、公平、诚实信用的原则,而由刷单所形成的虚假交易,则已经构成了利用其强势地位侵犯消费者利益的行为,在电商之间也形成了不公平竞争。

尽管一些大型电商对刷单并不认可,甚至也组织了对虚假买单的清除,如淘宝曾经对其旗下的部分交易平台出现的刷单行为进行过处罚,但是由于电商进行的这种处罚,不可能从根本上消除刷单行为。其原因在于,一方面,刷单虽然是电商卖家所从事的行为,但客观上它不仅有利于提升卖家的消费人气,也有利于提升电商的市场地位;另一方面,电商本质上也只是一个市场主体,它与卖家建立的是一种经济合同关系,而不是行政上的领导关系。这两方面的原因决定了电商对刷单不可能有切肤之恨,因此对它的处罚只能是象征性的,缺乏法律依据和法律效果,难以从根本上清除这种现象。

因此,要清除网络刷单这种丑恶现象,仅仅依靠电商的努力是不够的,更重要的是政府要积极行使事中监管功能,运用行政权力来有效地遏制这种现象。电商作为一种新型的消费业态,多年来在我国的舆论场上一一直被高度肯定,这也导致政府对其的监管表现得畏首畏尾,唯恐对其采取严厉措施招致舆论的批评。但不管其有多少正面意义,从本质上说网络交易只是一种交易模式,需要接受政

府行政部门的监管。既然刷单搞乱了市场秩序,损害了消费者利益,政府就有责任对其进行监管。

为了电商的健康发展,净化网络交易的市场环境,现在有必要制订针对性强的专门法规,使相关部门对刷单的处罚有法可依。这种对刷单行为的遏制也可以倒逼电商卖家逐渐放弃依赖虚假的刷单来制造虚假交易量,骗取消费者信任的做法,建立起新的电商交易新模式。

环评啃不下硬骨头 就等于监管缺席

■ 毕舸

近日,广州市环保局官网公布了2015年广州市挂牌督办突出环境问题及重点企业名单,包括中国石油化工股份有限公司广州分公司在内的29家重点企业上榜,被广州市环保局、广州市监察局联合挂牌督办。本次被挂牌督办的原因是“建设项目环保手续仍未全部完成”。

广州石化可谓前科累累。早在今年4月份,广东省环保厅公布的行政处罚决定书披露,广州石化建设的150万吨/年S-Zorb催化汽油吸附脱硫装置项目于2010年1月投入使用,但是直到2014年12月26日,该项目才经广东省环保厅通过竣工环境保护验收。环评被耽误了将近5年。此外,在今年7月广州市环保局公布的行政处罚情况中,广州石化又因8万吨/年催化干气制乙苯项目扩建改造工程等5个涉及新建或扩建改造的工程项目,部分已建好并投入使用,但未办理竣工环保验收手续等问题被处罚,环评再次被无视。

天津港爆炸事故,恰恰就是之前环评、安评等系列监管程序被突破,导致了巨大的安全隐患被深藏于一间仓库,最终让整座城市陷入危境之中。而由此带来的深刻教训,就是包括环评在内的环保监管“守夜人”一旦被荒废,其后果不堪设想。

将此常识用于广州石化环保手续未过遭挂牌督办一事上,如此多“劣迹”在前,广州石化仍然在多次被曝光罚款的情况下我行我素,无非是环评以及背后的环保监管不给力。

环评之所以成为衡量一个重大工程能否启动的关键所在,不仅在于它能为项目本身是否会对周边环境造成负面影响,做出对应的科学评估,更对某一地区的经济发展及环保规划,提供整体的调研依据。也就是说,环评能否被落地于每个工程开工之前,不仅决定着所在地区的环境质量是否达标,还关系到经济发展、环境保护乃至民众福祉、社会稳定等更高层面。

即使有种种客观因素,也不意味着环保部门就只能罚款了事。新环保法被称为“史上最严”,就在于无论对对肇事企业的经济处罚、法律介入等惩戒手段上,都有了明显的强化。广州石化虽贵为央企,但法律面前人人平等,借用天津港调查组的一句话说,“无论牵涉到谁,都要一查到底”。希望地方环保部门也要有此魄力和行动,尽快对屡教不改的广州石化顶格处罚,对相关责任人该追究行政乃至司法责任的,绝不轻纵。

环评啃不下硬骨头就等于监管缺席。眼睁睁看着广州

+”不仅能实现供需的信息对等,重构需求,有利促销,还能拓展到从策划、投融资、规划设计、施工、材料采购、营销、物业管理和租赁服务等各个环节。

“要坚持以客户为中心,重构产业链,推进跨界合作和资源整合,推进智能家居和智能社区建设。”

朱中一认为,“互联网+”主要有金融、建筑工业化两大方面的连接重点。其中,通过“互联网+金融”、“互联网+众筹”等,实际上是一种合作建房、合资建房的形式。但房企在探索互联网众筹等产品时也要制定获认可的规则,各方面要防范风险,保障各有关方面、尤其是投资人与消费者的合法权益。

他继而表示,通过“互联网+ 建筑工业化”,来达到推进住宅产业化的目的。“这主要体现在五个方面,一是建筑设计标准化,二是部品生产工厂化,三是现场施工装配化,四是结构装修一体化(扩大全装修比例,逐步取消毛坯房销售),五是过程管理信息化。”

罗臻毓:实体商场不可能消失

凯德集团中国区总裁罗臻毓表示,虽然从行业、电商、移动、支付、智能、跨界看,基本上都是在冲击着商业地产,但是实体经济和实体商场是不可能消失的。罗臻毓认为,在互联网时代,消费者成为智慧消费者,从房地产角度来讲,拥有这些消费者,也只能把房地产做得更有智慧。“所谓的互联网+是什么呢?第一是+硬件,全产业链就是无缝对接的‘物’联网,把一些东西都衔接起来,包括一些感应器、分析器、传播器,基本上是把一定的智慧注入到我们的楼里。另外一个重点,把这些东西给衔接起来所带动的就是整个营业模式的改变。”

罗臻毓说,第二是+软件,服务网络的广度对接是“务”联网,也就是服务的网络。管理的需求,预测的需求,通过硬件和软件,就可以为消费者和住在楼宇里的人,打造一种比较贴身的服务,或者预知消费者的需要是什么。

石化一再突破环评底线的违法行为而不下猛药,就是失职不作为。环保不能永远是没有牙齿的老虎,环保部门得拿出更有惩戒力度的办法,打掉各类环境违法者的嚣张气焰,否则再有第二个天津港事件发生,就成了愧对国家和民众的罪人。

双创时代 拒绝所谓“背景”

■ 一财

天津爆炸事故甫一发生,各路媒体就立刻着手调查涉事企业瑞海公司的老底。目前,这家公司已有多名高管被警方控制。

媒体的反应多出于职业本能,也跟现实环境有关。近乎一种常态,每每有各类公共事件或事故发生,相关涉事企业被曝光后,公众往往就能从这些被迫走到台前的企业身上,找到各种漏洞和问题。诸多违纪违法的行为摊在阳光下底下,虽然不算什么新鲜事,但仍会不断刺激公众的神经。

有些公司确实有点“神秘”,背后似乎总有某种力量。加上坊间的各种段子添油加醋,让人们感受到,有“背景”的企业方能做成事——比如环评一路绿灯,各种关节能轻易被打通。

可以这么说,旁观者的感受基本符合事实。在今天的商业环境下,不借助“关系”和“背景”,企业往往很难做大,这是一个无法回避的现实。不可否认,有些新兴的高科技企业全然从市场中拼杀出来,但不少企业还是在靠“背景”、靠“关系”,让人深感不安。

企业发展在一般意义上的依靠“背景”,其结果就是“潜规则”大行其道。中国的政商关系向来纠结,政坛缺少“不粘锅”文化,“潜规则”很流行。严重点的,则是权力设租、企业寻租。近些年里,官商伴随机罪现象非常严重,说明了权力设租之害。

这种危害还有延展性。一方面,诸如瑞海们算是“带病”经营;另一方面,老老实实做企业的人会很受伤。这样一个市场,注定会导致“劣币驱逐良币”。商业的扭曲,最终跟社会的扭曲匹配起来。如此,整个社会将会为此付出沉重代价。

有论者曾以“合谋”一词,来形容官商勾结的共同意愿。权力失控导致商业界被动承受权力租金的,也不是个例。不少企业经不起考验,一出现公共事件,就会露出一连串的问题,原因也在于此。当企业被完全置于公众监督之下,难以弄暗箱操作的时候,类似环评等经不起推敲的问题,也自然就很快被揭示出来。

这说明,时至今日,微观企业的生存环境仍存在着许多不足。这种商业环境,会直接影响到企业的发展,进而影响经济的宏观面。有的企业会因此失去发展信心,有的则变得短视与功利,还有的直接选择同流合污。不同选择,有不同的结果,但都于社会发展无益。

很多人向往管理学大师彼得·德鲁克倡导的“企业家社会”。所谓的“企业家社会”,是充满活力和希望的社会,是社会资源大量流向创业者、致富者、创新者的社会,是能够为创新力量提供自由和空间的社会。很难想象,当微观企业的生态环境都不健康时,这样的“企业家社会”能够在这块土壤上培育出来。

当前,上上下下都在谈论“双创”,这是好事情。关键在于,双创时代是拒绝所谓“背景”的。这两者,几乎格格不入。微观商业环境不佳、社会资源分配不当,一定会影响大众创业的激情与信心,也会伤害万众创新的内在生命力。商业环境决定了创业、创新的深度与广度。

一个好的商业环境,首先是要讲法治,其次是要有清新的商业文化,二者缺一不可。若权力可以胡来,文化层面缺少反思,商业环境都不可能清明。改革政府积弊、规范政府职能、培育规则意识,皆为迫切之举。“双创”时代拒绝所谓的“背景”与“关系”,也自是必然。

