

房地产电商“看上去很美”

互联网思维形成冲击所有传统产业的浪潮,房地产自然也不例外。

媒体报道称,11月1日至15日,淘宝携全国品牌房企,集结重点城市优质特价房源开启电商购房盛宴。截至目前,已经有包括重庆、北京等在内的全国19个城市,万科、保利在内的50余家品牌房企推出100余个项目、超1万套房源参与。另有媒体观察到,今年可谓房地产众筹的一年,万科、龙湖、远洋等知名开发商纷纷联手搜房网、平安好房网、团贷网等互联网平台推出“房产众筹”项目,房地产开发商与互联网平台实现跨界合作的趋势渐行渐显。

将房屋放到网上卖,这种营销方式的革命,是否就是真正的互联网思

维呢?互联网思维的核心特征有两层:第一层是打破信息流动障碍,以节省中间费用,但这只是其重要特征之一,第二层更重要的特征是互联网思维重新审视了产品的价值和功能。例如,乔布斯的伟大之处在于重新审视了手机的其他价值和功能,重新定义了手机的基本功能。因此,将房子搬到网上去卖,仅仅触及互联网思维的第一个核心特征,至于这种特征能否显著促进房地产销售,确实是一个问题。

房屋毕竟是大笔投入,而不是买一个小商品那样令人放心。仅靠线上销售,消费者也难以接受,于是电商就希望线上线下一起活动,双相互相驱动,这种模式当然比之前仅仅依靠线下销售模式先进,但这仍然仅仅是房

地产互联网思维的浅层特征。

例如,王健林曾透露其发展电商的战略构想:第一,万达电商是与线下万达广场构成一体化的“O2O”的商业模式;第二“大会员、大数据”是万达电商的核心。如果此即王健林构建电商的核心逻辑,这种逻辑仅仅是销售与展览物理空间变化,尚未触及互联网思维真正的内核。戏剧化一幕是,最近万科高级副总裁肖莉离职,加盟O2O电商房多多任合伙人,郁亮则称万科在积极融入互联网的道路上不排除会与入职互联网公司的肖莉继续合作,成为新的合伙人。肖莉的辞职至少表明一个信息,传统房地产行业可能需要一次深入转型,其诱因就是互联网思维模式。但仅仅将房地产简单地网

络化,可能是人们对于互联网的一次深刻误解,这种误解会使得开发商走入死胡同。

房地产电商要想真正走向互联网思维化,仍需要朝着第二个向度努力:即重新审视房地产产品的基本价值和功能。

马云对于互联网的本质把握很准,不是因为马云做得是互联网产业,而是因为他通过互联网重新定义了服务产品模式。例如,他重新定义了通讯工具阿里旺旺,他设立了淘宝基金,重构了光棍节的含义。

传统房地产开发模式重视的是房屋几个有限的功能和价值,例如居住、办公、升值等功能,运用互联网思维重新审视这些价值,能否开发出新的价

值和功能,这可能是房地产互联网思维最关键部分。

这些年来房地产互联网思维模式从来就没有停止过,例如旅游地产和养老地产,就是重置了地产功能和价值。尽管这些价值的发现并没有过多地利用互联网资源,但就其核心来说,它确实涉及互联网思维的核心。只不过,这些概念的出现往往是炒作性的。借助互联网营销的很多电商没能利用好互联网思维,仅仅在信息传递和炒作中起到某些吸引的作用,也没能深入房地产业态功能和价值创造中去改变传统开发运营模式。互联网思维核心是对于某一产业价值的重新发现,而非仅仅从物理空间搬到数字空间那么简单。(朱大鸣)

客厅:有主题 讲个性

特定空间巧选主题壁纸

电视、沙发背景墙等功能性墙面决定着客厅的主调。单色墙漆时代已被壁纸所取代,主题鲜明、个性突出才能令客厅艳丽抢眼。

空间特点:客厅是家人和客人停留时间最长的地方,占据空间最大,沙发墙、电视墙必然成为情感沟通时的视觉核心区域。

如何选择:客厅壁纸应尽量以浅黄、浅灰、米白等柔和色调为主,色彩跳跃的壁纸可局部使用。客厅使用频率较高,不易褪色、防火防潮、方便刷洗的壁纸成为首选。

怎样铺贴:客厅面积较大,可铺满、混合铺、局部铺、搭配母线框等,可针对不同风格,纯色与图案结合、多色混拼、多图案混拼。

壁画风格的壁纸,不必整屋满铺,如果是定制的个性图案,应注意其颜色与沙发、地毯等周围环境的呼应,才能不显突兀。

夸张的花朵主题墙,比简单的装饰画更显大气,明艳色调适合用于素净淡雅的客厅,并通过台灯、靠包等元素进行呼应。

餐厅:要简洁 有趣味

桌椅、餐具等已经让就餐氛围热闹起来,壁纸便可尽量简洁有趣,与环境融合尤为重要,色彩图案不同的餐厅壁纸能给人带来不同的感官刺激,照顾你的味蕾。

空间特点:与爱人、家人分享美味的同时,离不了餐厅的氛围营造,这里是感情交流的空间,墙面壁纸应注重感官享受。

如何选择:餐厅是与客厅紧密相连的此空间,对于花色的选择需要精神,红色使人兴奋,绿色保持食欲……

怎样铺贴:独立餐厅可以四壁满铺,就餐区可以单面墙整铺或局部铺贴。用色活泼能激发食欲,纯色墙面显得干净质朴,雅致图案则个更凸显家人团聚的温馨。

灰色、白色、淡蓝色、原木色,清新的日式生活,给本就轻松的阳光早餐带来更多舒适,壁纸山的餐具剪影,起到空间提示作用。

灰粉的底色点缀缤纷的花朵,壁纸优雅的格调,调和了极简空间的苍白,与灯罩内部粉紫相呼应。

书房:重氛围 轻色彩

拥有一个充满书香气息的书房,是主人对生活品质的追求,对书房而言,更加适合有故事、有主题的壁纸,不必太过注重色彩,清新素雅胜过绚丽夺目,氛围营造更重要。

空间特点:书房,在生活中越来越受到关注,不光可以施展文字才华,甚至可以漫游网络生活,相互慰藉心灵,放飞思想。

如何选择:书房可以用安静的浅色调来装扮。浅蓝、浅灰、米黄等都可放心选择。图案不要太过繁琐,清晰明朗才能打造安稳的环境。

怎样铺贴:单色壁纸可四壁满铺,有特殊图案的壁纸则可单面墙或局部铺贴,如果书房较小,一定要购买透气性好的壁纸。

淡雅的花草图案犹如彩绘,在鹅黄色墙面独立成画,令人心平气和,让严谨的室内家居更显轻松,人们艺术化生活的点缀。

壁纸上大大小小整齐排列的字母,排列方式大胆创新,合乎青春叛逆的80后青年,尤其深得男性偏爱,要注意底色不宜过深。



个人投资房产时代即将结束

地产投资基金迎新机遇

“个人投资房地产的时代已基本结束,未来个人资金集合组成房地产投资基金将成为新的方向和机遇。”17日,在龙轭资本举办的“2014年财富论坛”,经纬物业董事

长区俊文表示,房地产投资基金既可通过项目托管方式实现开发利润;亦可在当前环境下以低价购入大宗物业,再整改出售获取利差;还可低价购入商业物业,持有经

营,提升物业价值,并最终通过REITs退出。

国际家族基金会(IFOA)主席斯科特·麦克唐纳则认为,随着富豪家族越来越多,中国的家族基金管理大有可为。(李婧璇)



水榭龙庄是由信阳安佳房地产倾力打造的纯高层小区,位置优越。水榭龙庄位于浉河北岸,紧邻市十三小学、市九中分校。总建筑面积12万平方米,规划6栋高层住宅,精心打造大户型府邸式住宅,三房、四房两厅两卫,双层复式顶楼花园,户户朝南,全明设计。

本报记者 卢小龙 曹威 摄

□楼市杂谈

小地块无序开发影响城市形象

□陈 沉

在我市城市规划区特别是老城区,经常会看到一些小地块的开发建设。这些小地块,面积只有几亩,有的是以往企业和单位留下的厂区或办公用地,有的是因道路、广场及周边地块开发后余下的土地,有的是因相邻关系限制,如道路退让、保护性建筑分割等造成的。

我们注意到,一些小地块不断建成的高层建筑。为何要建成高层建筑?一则其间的居民既想改善居住条件又想获得尽可能

多的补偿,二则建设单位有着征拆成本的算计又有开发利润的考量,再则小地块获得开发许可的审批流程与大地块相比一点也少不了。于是,建筑更多的房屋就成为解决矛盾的最佳选择。

但是,小地块建设高层建筑,给我们城市带来很多遗憾。一方面,该高层建筑与周边的其他建筑物不协调,给人以“鹤立鸡群”之感,影响城市景观效果;另一方面,该地块内公共设施少,绿化率低,影响居住舒适度;再者,增加周边的基础设施和公共设施的负荷,影响城市功能发挥;

此外,亦削弱了城市规划的严肃性、权威性与科学性。

那么,简单地拒绝小地块的开发建设行不行?显然不行,其无法回应居住区间的居民改善住房条件的诉求,是不负责任的。那么,如何处理小地块的开发建设?笔者认为可通过以下途径解决:对规划与实施难度高、改造难度大、不宜开发的,可以依据居民申请或政府主动实施,通过房屋置换或购买等方式对原住居民房屋补偿,拆净的地块可作为城市绿地与公共服务设施用地,政府可从土地出让收入中安排专项资金;对基地条件允许重新开发的,在部分区域统一规划范围内,实行分批改造,设置地块开发面积的下限。当然,加大城市控制性详细规划的编制力度,以规划控制每一地块的开发建设,是我们城市规划管理工作的当务之急。

开栏的话

近年来,随着我市房地产市场规模的不断扩大,到市房管中心窗口咨询、了解、办理房屋登记业务的企业、群众与日俱增,房屋产权办证也日益成为政府重视、社会关注、群众关心的民生工作。市房管中心作为为民服务的窗口单位,服务质量的高低直接关系着部门形象。为了积极践行党的群众路线教育实践活动,进一步提升窗口服务质量和水平,切实树立房管服务形象,市房管中心以“便民利民、服务于民”为宗旨,以房产交易与办证大厅为阵地,全力打造群众满意基层站所,本报从本周开始推出房屋产权办证须知政策宣传专题报道,旨在答疑解惑,解决市民在房屋产权办证过程中遇到的热点、难点问题,让办事企业和群众及时了解掌握办理流程,消除疑虑,提高办事效率。

市房产管理中心温馨提示

办理(新建商品房房屋所有权证)应提供材料清单

为了节约时间,提高办事效率,请您仔细阅读并核对手中持有的办理《新建商品房房屋所有权证》应提供的材料清单。

一、《商品房买卖合同》(已备案)和《补充合同》(原件)

二、《销售不动产统一发票》(办证联、全额、原件)

三、购房人身份证明

(一)身份证(验原件,收复印件)。

(二)近期免冠一寸照片1张或两人合影一寸照片1张。

(三)婚姻状况证明。

1.有婚姻状况:《结婚证》或《户口簿》(在同一簿上)(验原件,收复印件)。

2.无婚姻状况:由户籍所在地的婚姻登记机构出具《婚姻状况证明》(原件)。

(1)未婚:从满法定结婚年龄的次日至今;

(2)离婚:从离婚的次日至今;

(3)丧偶:从丧偶的次日至今;

(4)身份证、结婚证、户口簿或婚姻状况证明的姓名、出生年月日、身份证号码信息相一致。

四、查验《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》(原件)

五、查验《河南省住宅专项维修基金专用票据》(验原件、收复印件)

六、验契税机构出具的《契税完税票据》(验原件、收复印件)

七、其他必要材料

(一)购房人不能亲自到房屋登记机构申请登记的,须提供经过公证机构公证的委托书(原件)、代理申请,并提供受托人的身份证(验原件、收复印件);

(二)结合个案的具体情况,房屋登记机构认为必须提供的材料。



三部门要求住房救助提速

据悉,住建部、民政部、财政部三部门要求各地加快推进住房救助工作,对城镇住房救助对象采取优先配租公共租赁住房的,给予租金减免。

住建部方面介绍,对城镇住房救助对象,采取优先配租公共租赁住房、发放低收入住房困难家庭租赁补贴实施住房救助;对农村住房救助对象,优先纳入当地农村危房改造计划,优先实施改造。三部门要求,各地区要合理制定、及时公布调整住房困难标准和救助标准,并按年度动态调整。(京 华)

机构称一线城市商品房库存下滑

上海易居房地产研究院17日发布报告指出,10月一线城市新建商品住宅库存量环比减少0.9%,同比增长36.7%。继9月库存量创新高后,10月库存出现下跌。这也是近9个月以来库存首次出现环比下跌。

自2月以来,一线城市库存每个月均呈现供大于求特征,这加剧了库存积压的矛盾,但10月供求关系发生了改变。最新数据显示,今年10月,一线城市新建商品住宅新增供应面积为293万平方米,成交面积为328万平方米,呈现供小于求局面。

10月,北上广深4个城市新建商品住宅库存量分别为1097万平方米、1262万平方米、975万平方米和425万平方米。环比增幅分别为3.3%、-0.1%、-3.4%和-7.6%,同比增幅分别为49.4%、28.3%、42.0%和23.2%。

在消化周期方面,10月一线城市新建商品住宅存销比为15.7个月,相比9月17.2个月的数量出现明显下跌。

在成交价格方面,10月一线城市新建商品住宅成交均价为22368元/平方米,环比减少5.0%,同比增长6.9%。4个城市新建商品住宅成交均价分别为24282元/平方米、27554元/平方米、14332元/平方米和22816元/平方米。环比增幅分别为-10.1%、-0.3%、-6.7%和-0.4%。(高 伟)



总部花园,服务辛勤的中产阶层,高层的价格,墅区的生活!一层送院子,顶层送空中花园,86平方米至133平方米的实景准现房,“日进斗金”省

钱计划正在进行中。有兴趣的朋友可以到北京大街一职高向北20米的项目临时接待处现场参观。

(李晓东)