

文章编号: 2095-2163(2020)09-0229-05

中图分类号: F293.35

文献标志码: A

“互联网+”背景下房地产企业的创新发展研究

熊博儒

(上海工程技术大学 管理学院, 上海 201620)

摘要: 伴随着国家宏观调控政策和城镇化进程的影响,房地产市场的发展格局与趋势正逐渐从增量市场转向存量市场。以互联网为代表的信息技术的发展应用正逐步构建起各行业领域更高效、更快捷、更广泛的信息传递与转换的渠道空间。广大消费受众凭借发达便捷的通讯工具获取更加及时有效的信息,转变传统消费行为习惯的同时,逐渐占据产品价值链的主导权。因此,在互联网背景下,房地产企业必须深度挖掘、研究客户的需求痛点,根据市场需求变化对产品和服务开展创新改进升级,借助云计算、物联网、人工智能等技术调整企业原有的生产组织模式和运营管理策略,将企业的宏观发展战略与微观收益盈利模式平稳地过渡到新兴业务的经济增长点,进而实现房地产企业创新发展升级之路。

关键词: 房地产企业; 创新发展; 互联网; 信息技术

Research on the innovation and development of real estate enterprises under the background of "Internet+"

XIONG Boru

(School of Management, Shanghai University of Engineering and Science, Shanghai 201620, China)

[Abstract] With the role of national macro-control policies and the impact of urbanization process, the development pattern and trend of real estate market is gradually changing from incremental market to stock market at present. The development and application of information technology represented by the Internet is gradually building a more efficient, faster and wider space for information transmission and transformation in various fields and industries. With the help of developed and convenient communication tools, consumers can obtain more timely and effective information, change traditional consumption habits, and gradually occupy the leading power of product value chain. Therefore, under the background of Internet+, real estate enterprises must deeply explore and research customer needs, then take some measures, such as carry out innovation, improvement and promotion of products and services according to changes in market demands, adjust the original production organization modes and operation management strategies of enterprises with the help of emerging cloud computing, IOT, AI and other intelligent information technology and the developmental conception of green, healthy and environmental protection. On this basis, real estate enterprises should also smoothly transit their macro development strategy and micro profit model to the economic growth point of emerging business, and then realize the way of innovation, development and upgrading of real estate enterprises.

[Key words] real estate enterprises; innovation-driven development; Internet; information technology

0 引言

住房问题是涉及国计民生的热点问题,自国家全面取消公有住房的分配制度,实行商品住宅的市场供给至今,房地产企业在住房供给市场中的地位愈发突显。随着以人工智能、互联网+为代表的科学技术的发展和应用,以科技创新为导向的社会经济发展趋势已成主流。展智能信息技术在房地产投资开发、项目建设和物业管理等领域中的应用,为消费者提供更加精准、高效、优质的产品与服务已是势在必行。

根据房地产企业在各级市场中参与程度的差异,可将房地产市场分为土地市场、房地产增量市场和房地产存量市场3部分。土地市场是指国家各级土地管理部门将土地使用权在规定期限内有偿让渡

给土地使用者;增量市场是指房地产投资开发企业在土地市场中获取土地使用权后,对土地进行开发建设,并将建成的房产以商品形式出售给消费者使用而形成的市场;存量市场是指房地产权所有者将房产商品通过转让、租赁等形式流通交易而形成的市场^[1]。本文着重探讨研究房地产企业在增量市场和存量市场中的发展创新。

1 房地产企业创新发展概述

房地产作为国民经济的支柱型产业,在过去40年中始终保持高速强劲的发展势头,其所具备的产业涉及面广、关联度高、带动性强、资源集聚突出、收益性强等优势是其他行业难以比拟的。伴随着城市基础设施的完善和城镇化进程的推进,一二线城市的土地供应逐渐趋于紧张,房地产企业从市场中获

作者简介: 熊博儒(1993-),男,硕士研究生,主要研究方向:房地产经营与管理、房地产创新发展。

收稿日期: 2020-05-23

取土地的交易成本也随之增加,使得房地产企业将目光转向提高住房价格,期望获取更高的收益来覆盖开发建设等各项成本费用。因此,全国各地的房价在过去20年中基本都处于上涨状态。

近年来,随着房地产行业调控政策的日趋收紧,各大房地产企业在转变发展战略的进程中,应注重与政府部门并肩携手合作,积极主动响应政策的号召,承担更多的社会责任。“互联网+”背景下房地产企业创新投资与运营发展模式如图1所示。在

B2B(Business-to-Business)、B2C(Business-to-Customer)和B2G(Business-to-Government)的三边市场发展战略中将文化资源、信息资源、科技资源、产业资源等多元化的衍生资源注入地产项目的投资、设计、建造、策划、营销、物业服务等全流程中,诸如产业园、历史文旅古镇、电影影视城、精装长租公寓等各种新兴业态产品应运而生。在行业发展进入平稳期后,房地产企业都会在细分市场与客户需求、发掘存量市场的价值上下足功夫。

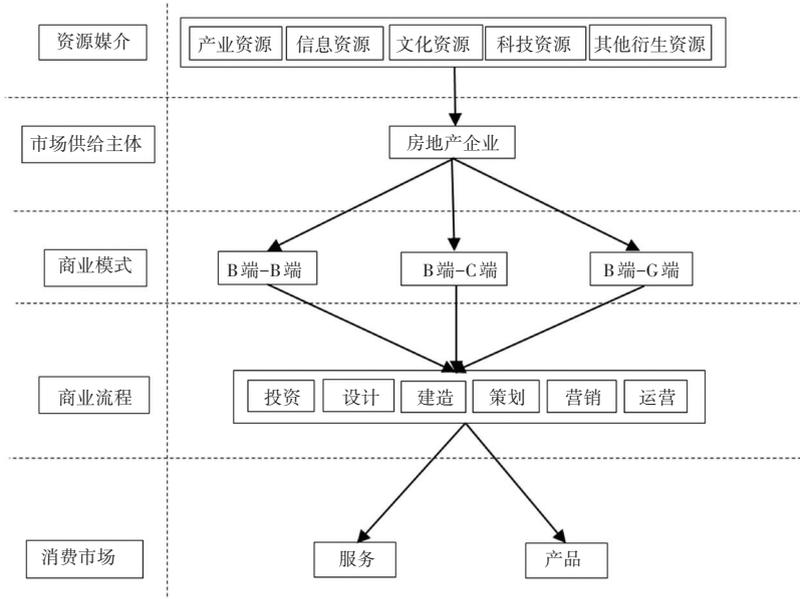


图1 “互联网+”背景下房地产企业创新投资与运营发展模式图

Fig. 1 The innovative investment and operation development model of real estate enterprises under the background of "Internet +"

2 房地产企业创新发展思路

2.1 细分市场并挖掘客户需求痛点

随着社会代际的交替,置业购房的客户群体已由60后、70后更多的转为80后、90后甚至00后的青年一代,客户的思想价值观念都发生了很大变化。例如,近几年来“二胎”政策落地实施,使得客户在购房时,除了考虑自身居住生活的价值取向、兴趣爱好、生活品质和理念外,更多地会兼顾到未来两个孩子生活成长的空间,置业投资决策并不简单停留在满足基本的居住功能需求上,房屋的设计理念、产品的户型结构、住宅社区的景观规划设计、配套物业管理服务体系、生活配套服务设施等都会成为客户选择、决策的主流影响因素。

2.2 云计算助力深挖存量市场价值并重新定位

在北上广深核心一线城市中,土地供给已接近城市规划建设用地的红线上界,未来土地供给将会持续减少,核心市区、非核心区域的住宅、商务办公区的建成使用后,存量土地、老旧小区、办公楼、废旧厂房等

存量资产物业的挖掘盘活将是未来一段时期内房地产行业的创新发展重点^[2]。房地产企业可凭借城市公共数据开放平台和房产主管部门的政策文件,对目标城市区域中存量土地及物业资产的大数据进行整合盘点,借助互联网+大数据、云计算,利用计算机对海量信息数据进行存储挖掘分析,实现存量物业资产的线上定位、开发、交易、运营、评估等业务流程的可视化,极大地提高了存量资产的盘活开发效率。

2.3 以需求为导向、以科技为载体,在供给端发力创新

2018年,中国社会的主要矛盾转变为人民日益增长的美好生活需要和发展不平衡不充分之间的矛盾,因此不同消费水平的民众对美好生活的追求和向往也不尽相同。GDP增长、人均消费支出攀升、资金流动增强……都催生了中国市场进入消费经济新时代,民众多元化、差异化的需求也促使消费分级体现在社会生活的各个方面。房地产市场未来消费投资的新风口就是纵向消费升级和横向消费延展相结合的新兴消费融合,整体目标是满足不同层次客

户的个性化需求。因此,房地产企业通过收集客户线上浏览记录和线下置业关注点,借助大数据等科技信息技术,对每位客户的个性需求画像开展详细描绘,有针对性地提出产品附加值提升的策略建议,最大程度上确保投入市场的产品和服务能迎合当下客户的反馈所需,实现从供给端的创新升级。

2.4 房地产产业链一体化及其断裂重构

传统房地产企业通过跑马圈地、投入大量的资金,开发快销的住宅项目,以最快的速度实现资金回笼和资产增值以获取经济效益。随着政策调控加码、产品同质化严重、土地成本上升、创新技术发展等宏观市场和行业走势的变动,这种传统开发投资模式的弊端也日益显现,前期投入大量资金容易造成资金沉淀,降低资金的使用效率,影响资产的周转速度。因此,房地产企业通过规模性输出自身的特有管理模式和经验,利用其在业界闯出的市场影响力等品牌优势,倾力打造自带IP的地产项目,既将多元化的衍生资源注入项目,创造出“1+1>2”的协同效应,又把项目的吸引力延伸扩展至产业链的各环节、各领域,充分发挥自身的规模地位主导,整合产业链条中上下游企业的资源,提高房地产企业的资金利用效率和杠杆率,运用先进的管理运营能力提升自身的服务增值收益的同时,着力构建不同类型项目长短期运营互补结合的思维意识。

3 房地产企业创新发展路径

3.1 布局构建特色文旅小镇

中国广大的乡村地区,产业结构不合理、农业基础设施不健全、耕种管理模式落后等一系列因素成为制约乡村经济发展的绊脚石,乡村经济振兴是脱贫攻坚战中重要的一环,也是农民生活富足、乡村繁荣发展得以实现的重要保障。乡村振兴的主要途径之一就是开发建设特色文旅小镇。因此,房地产企业将目光转向一二线核心城市周边的乡村、乡镇,积极与乡镇政府携手合作,布局建设特色小镇,在承担更多社会责任的同时,也为自身闯出一条创新发展之路。特色小镇不同于以往建城设区的方法,是基于国家住建部、发改委等有关政府部门的政策文件的指导下,按照创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,针对传统的乡村、乡镇等进行科学规划、精准定位、创新优化布局,构建出融汇“产业、生态、文化、宜居”的创新示范空间。

中华文化在五千年悠久历史的发展进程中,在幅员辽阔的中华大地上衍生出自身所独有的文化精髓,而且不同传统文化也因地区人文历史、自然生态环境

等客观因素而呈现差异。房地产企业可以因地制宜,把本地区深厚的历史文化底蕴和自然生态资源注入到小镇的规划建设及后期运营中,结合房地产企业在业界的知名度、影响力等品牌优势和先进的运营经验,布局开发的特色小镇,既得到当地乡镇村民的认可与支持,又能将当地传统文化更好地向外界推广宣传,吸引大批游客前来游玩观光,带动乡镇经济发展。同时,房地产企业根据当地实际发展情况,加强小镇的规划布局,结合市场发展需求,制定产业发展战略,围绕主体产业,强化产业辐射作用,带动关联产业的形成,打造上下游关联产业链,并注入物联网、人工智能等创新技术成果,培育新兴的经济动能,有效解决乡村落后的实体经济结构失衡、产业发展缺乏动力等问题,促进乡镇、中小城市与区域中心城市协调发展,为中国新型城镇化的建设添砖加瓦^[3]。

3.2 进军长租公寓市场

中国一二线城市作为人口净流入的扩张型城市,刚性住房需求与供给不合理不对称之间的矛盾日益凸显,购房限制条件和高不可攀的住房价格又迫使大量外来的流动人口不得不通过租赁住房来解决自身的居住需求,住房租赁时代也由此迎来了新纪元。

住房租赁市场作为房地产存量市场的重要组成部分,对于缓解区域人口的住房需求、抑制增量住宅的价格上涨等方面产生的影响都是不可忽视的。房地产企业在战略创新发展的关键时期,积极响应“租售同权、租购并举”等政策号召,主动投身布局住房租赁市场,面向市场开发建设不同消费层级的租赁性住房,满足不同消费层次民众的居住需求。例如在长租公寓内部空间的装修配置上,针对消费型需求、短期享受型需求、短期刚性需求等不同层次的客户需求;房地产企业可以针对不同楼层朝向的公寓房型,打造差异化的家居装饰风格、居家生活配置和物业服务标准。以长租公寓为代表的租赁市场的崛起,推动住宅回归居住属性的基础上,削弱市场上房产投机空间^[4]。此外,房地产企业还可以通过改造现有的城市老旧厂房、办公楼等存量资产,进一步盘活市区寸土寸金的土地资源,激活土地的升值潜力。

3.3 争做智慧城市建设的综合配套服务

在科技信息高速发展的今天,社会各阶层民众的消费趋势和行为习惯也向多元化、差异化的方向发展,并体现在社会生活的方方面面。而房地产市场未来消费投资的新风口就是构建起纵向消费升级和横向消费延展相结合的新兴融合消费,以客户消费需求为导向,以创新科技应用为载体,在供给端发

力创新。房地产企业不仅在传统住宅地产中满足民众居住空间的品质化追求,还要将视野扩展至业主入住后日常生活的点滴,解决业主和潜在消费客群对高品质生活配套服务的追求。

万科集团作为中国房地产行业的领军企业,早在2013年就率先提出走创新发展道路:近年来,一线核心城市城镇化进程的增速在逐年放缓,宏观经济发展速度开始从高速增长向平稳增长切换。但消费者对高品质生活的追求却在不断提升,互联网、大数据、云计算等新兴技术发展日新月异……万科集团紧紧抓住时代和行业创新发展的契机,紧密关注消费者对高品质生活配套服务的需求,在商业地产和物流地产为主流的产业型地产和以养老地产、文旅地产为主流的消费型地产领域积极开展多元化战略布局。例如:在商业地产领域,万科集团将市场细化后构筑起3条产品线:万科广场系、生活中心系、邻里居家系,相比于万科广场项目定位于区域性的消费购物中心,生活中心和邻里居家更多的是面向社区居民打造“家门口”的社区零售商业。在增强万科业主居住舒适感、幸福感的同时,也为周边老旧小区的居民业主完善了日常生活配套设施,在推进以人为本的城镇化建设和发展中做出了地产房企应有的贡献。

4 房地产企业创新发展对策措施

4.1 借助互联网+大数据,提升决策精度和服务品质化

在“互联网+”时代背景下,房地产企业要充分收集利用行业主管部门的平台信息、企业楼盘成交的客户数据、在售项目的客户到访通讯信息以及其他网络平台等的海量信息,将其分类整理后上传至企业云端平台,构建企业独有的客户信息数据库,借助计算机信息存储和分类应用技术为每位客户附加信息标签,清晰地描绘出客户的需求画像,锁定每一层次的客户需求,并将客户的精细化需求反馈至企业规划设计部和工程建设部,实现以销定产的房产开发模式;此外,房地产企业将客户需求画像反馈至企业的市场营销部和物业管理部,使其针对每类客户的个性化需求提供差异化产品营销服务和专业化增值物业服务,进一步提高营销精准度和客户体验满意度。

4.2 依托智能信息技术,为存量资产管理增效赋能

随着科技的提升和经济的发展,存量资产客户、承租方等各类经济主体不仅仅将酒店、长租公寓、商务写字楼等业态房产单纯视为商业办公、临时居住等功能载体,而是期待楼宇物业在空间配套、运营服务等多维度视角上更多整合融入并展现出智慧科技、绿色环保、共享经济等新型元素,为经济主体提供更加

高效、便捷、舒适的办公场所或生活空间。房地产企业可以充分借助人工智能、物联网、云计算、大数据等信息技术资源,赋能于楼宇物业的开发、建造、招商、运营管理、资产交易等生命周期的各流程环节,改变经济主体与楼宇物业的交互方式,提升楼宇物业的价值和经济主体的使用获得感。例如:在楼宇物业中搭建智能楼宇管理平台和能源管理系统,在电梯间、楼梯间的门禁管理中引入人脸识别系统,综合运用信息化技术、互联网技术、自动化与智能化技术等,通过人脸识别特征信息的采集提取,利用计算机图像分析和模式识别技术,从静态到动态场景应用中识别或检验业主的面部信息,实现对楼宇物业目标业主和客户的身份辨识与确认^[5];通过分布在智慧楼宇中的信息传感器,实时采集楼宇物业不同空间的温度、湿度、气体流速、空气质量等数据,并借助后台计算机对数据进行整合处理,随时监控楼宇内部各项健康信息指标,确保环境舒适的同时,实现对资源能耗的优化管控;还可以为入驻的客户、企业等经济主体实施智能出入管理、楼宇安防、消费支付、物品存取、设施共享、紧急报警救助等场景的应用服务,做到真正依托智能信息技术,为房地产企业存量资产的运维管理增效赋能^[6]。

4.3 树立绿色健康的开发运营理念

房地产企业在转变传统投资开发理念、寻求创新过程中,除了细分市场、深挖客户需求痛点外,还应主动响应国家政府部门的政策号召,积极承担更多的社会责任。自2012年住建部和财政部联合下发《关于加快推动中国绿色建筑的发展实施意见》支持绿色建筑发展,各省市陆续出台政策文件,支持并补贴绿色建筑的开发建设,房地产企业可借此机遇积极响应国家和各地政府的政策号召,通过绿色建材、建筑节能等规划设计应用,将低碳环保的理念落实到建筑设计中,将自然资源的合理开发和人与自然的和谐共处理念融入到建筑设计中,打造出既符合国家的可持续发展战略,又有助于实现企业经济效益、社会效益、环境效益及企业声誉等无形价值的建筑产品。例如:在民用住宅建设规划中,充分查询建筑地区区域的冬夏季风向强度和走势,根据当地夏季风吹向进行建筑物朝向方位、楼间距等的统一设计,并尽可能将冬季风对建筑物的影响降到最低,进而实现室内空间气体的有效流通循环,达到整体建筑节能减排的目的^[7]。在选取绿色建筑材料时,既要保证材料的质量能够满足建筑施工用材的规范要求,又要优先考虑选取可再生无污染的建筑节能材料,坚决杜绝使用高污染、高能耗的建材。

(下转第235页)