

冯仑

# 房地产遇上互联网？

## 手机“下单”即可订制别墅

### 过去20年房地产在“长身体”

“纵观200多年以来，房地产行业发展已经非常成熟。”而对于房地产行业的发展轨迹，冯仑认为，势必要经过三个发展阶段，而过去20年，是国内房地产的第一阶段，也是在“长身体”的时间。

第一个阶段，冯仑将房地产行业比作人的“青春期”。在这个时间段，基本上是以住宅作为主要产品来开发，而在每年的增长过程当中，有高达80%比例的房地产产品都是住宅。

“这样一个商业产品的开发模式，被大家称为是制造业模式。”冯仑概括，每个地方都面临着开发企业的竞争，而在这第一个阶段，房地产行业的竞争实际上表现为：成本、规模和速度的竞争，“开发企业之间比拼的是哪家开发成本最低、开发楼盘的体量最大，谁的房子盖得快卖得迅速。”

这一时期房地产行业的运作模式也很简单，冯仑总结为：买地、开发、把住宅卖出去。

### 房地产最终将成为金融业态

在房地产行业的住宅规模出现缓和时，冯仑称，这时候意味着房地产行业步入第二阶段时期。

“房地产建造供给运营商，运营商再去服务给客户，这个阶段竞争的是租金回报，是整个物业的长期价值，也可以说是行业处于‘服务业’时期。”

但这个阶段，开发企业之间的竞争已经不再是简单的速度和规模的比拼，而在于差异化的产品和全面的服务。与此同时，竞争的领域也不再单纯是住宅产品，非住宅领域，未来将成房地产市场新的前景。

“合肥最近几年商业不动产刚刚起步，正是需要做差异化和全面服务的阶段。”冯仑称，北京、上海等国内一线城市，除住宅以外的商业产品，已经全面提速。

在经过第二阶段之后，房地产最后将变成投资地产。投资地产是以不动产金融为核心的长期不动产管理和多数人参与的。冯仑称，房地产行业未来的变化主要就是这个轨迹，“会由制造业变成服务业，再由服务业变成金融业。”

### 未来可以手机订制别墅

互联网对未来的房地产行业究竟有何影响？冯仑比喻称：“刮风下雨对树没有影响，因为树一直在那；房地产行业在新技术下的确会发生一些变化，但其实它一直都在。”

但是，冯仑并不否认互联网对房地产的影响非常大。“今后，社区电商将取代传统物业公司”。冯仑举例，社区电商就是你在家里面，可以拿手机点外卖、叫医生、叫出租车，甚至找人按摩、修指甲都可以，以前这些事情都是物业在做。

“但未来智能家居能做的，远远不止上面这些。”冯仑称，住宅订制化在互联网时代也并非不可能。

未来，想购置一套房子，可以上网挑选户型、地段、价格、颜色、家装等，都可以自由下单。后台的开发商可以根据你的需要，为你订制一套房子。“比如，你想在三亚买别墅，拿起手机，选好地段等参数，告诉开发商即可。”冯仑描述，如果对当地的环境特别熟悉，人都不用过去查看。

有人说他是学者、政客、企业家，而他自己只承认“买卖人”这一个标签。

冯仑，这位地产圈内人士，近日来到合肥分享“互联网时代的房地产行业”时称，过去20年房地产处于“青春期”，而当遇上互联网科技后，买别墅不再那么困难，一部手机就可以敲定。

记者 丁林