



新北京楼市周刊

Estate Weekly

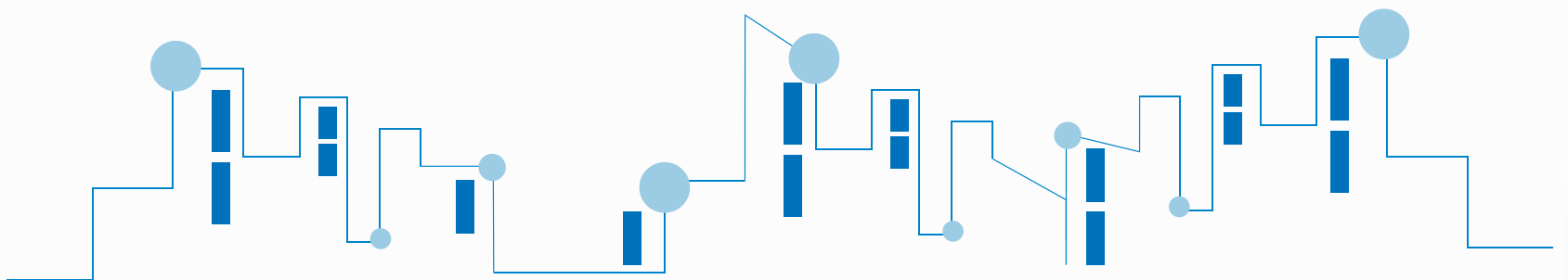
总第549期 今日4版 每周四出版
新闻热线 64101886
执行主编 赖大臣

C1-C4
2014.12.25

白银时代 地产故事待续

北京商报记者 赖大臣 董家声

楼市的峰回路转让房企措手不及,大量高价地压在手中,眼看着年度目标无望,多年追求的“规模论”开始出现动摇。一边是绿城的连续“下嫁”,陈卓林和郭英成涉案让本已寒意浓浓的房地产市场更加凄凉;而另一边是任志强和冯仑的谢幕。走过2014年,在纷纷扰扰的营销大战背后是房地产的整体低迷,经济新常态下的白银时代,房地产故事多是悲剧少有喜剧,新年还将有新的故事,但是这些未完的故事仍在不断演绎。



佳兆业事件可能会放大

11月底,佳兆业位于深圳的城市广场、悦峰、假日广场、龙岗大道1号四个项目被“管理局锁定”限制交易。随后不久,佳兆业进行了大宗交易,将富德生命人寿推至单一最大股东,集团主席郭英成随即辞任,但其未来发展扑朔迷离。

在经过了一周停牌后,12月22日复牌的佳兆业发布公告,此次公告围绕该集团在深圳多个项目的近30万平方米未售单位被管理局锁定、230余万平方米的多个发展中或待发展项目的常规申请不被接纳、部分项目近50万平方米的土地使用权被限制转让或抵押、位于深圳龙岗的所有旧改项目被暂停、包括佳兆业深圳在内的深圳两个子公司被限制转让、国家一级资质证书重续被暂停等重要事项进行披露。至此,佳兆业深圳公司已陷入全面“死机”状态。

剧情预测:佳兆业事件起因尚无明确说法,不过坊间传闻与反腐有关,这次连创始人都辞职可见事态之严重,未来波及佳兆业其他区域的可能性极大,毕竟行贿的事情不可能只发生在深圳。

任志强估计更加“肆无忌惮”

任志强退休了。

10月22日上午,任志强就退休一事在北京召开媒体见面会。任志强认为,传统行业需要年轻人来接手,他们才是未来的意见领袖。同时,这位退而不休的“预言帝”依旧不忘谈房价,“统计局的一些数据是假的,论房价还得得到市场一线”。不过对于最大的遗憾,任志强则表示,最大的遗憾就是没多生几个孩子。

一个时代的结束必然昭示着新时代的到来。在王石、冯仑相继退居二线之后,让记者又爱又怕的任志强也开启了这列驶向远方的火车。

退休后的任志强规划了很多,当作家、开幼儿园、图书馆馆长以及和潘石屹一起去种苹果。但是人们最为关心的是“大炮”是否会哑火还是更加肆无忌惮?

剧情预测:没了“婆婆”管的任志强可能会更加肆无忌惮,过了“知天命”到了“耳顺”之年的老任可能会更加犀利,在退休发布会上说万科揭政府的短,依然保持“大炮”本色,未来任志强的言论将会更加毒舌。

中介费还能收多久

二手中介也开始玩儿改革了。

多年来一直“闷头发大财”的中介行业终于按捺不住,在短短的两周时间内,包括链家、中原、我爱我家以及思源均公布了自己的新战略,其核心就是留住人。如链家表示,公司和员工将充分分享利润,大幅提高经纪人佣金最高至70%,同时帮经纪人实现年薪百万元。同样,思源在将中介费从2.7%降至1.5%的同时将经纪人的佣金比例大幅提升,既保证业务量也兼顾经纪人的收入。

而中原和我我爱我家以及21世纪则祭起了事业合伙人的大旗,鼓励员工入伙,对于“铁打的营盘流水的兵”的状况予以改观,来应对全民经纪人的冲击。

但是令人可笑的是,在这些新变革政策出台不久,南京就爆发了链家地产和中原地产的几十人全武行斗殴事件。

剧情预测:变来变去的中介行业最为本质的盈利模式没有改变,依然靠着收取中介费为生,而互联网时代要打破的就是信息的不对称,因此改变收中介费,转而收服务费,提高素质才是关键。

雅居乐下一步怎么办

比佳兆业先一步卷入反腐案件的是雅居乐主席陈卓林,但是他的境况似乎好一些。

12月14日,雅居乐地产控股有限公司宣布,昆明市人民检察院“指定居所居住措施”对陈卓林已不适用,陈卓林将恢复履行其作为雅居乐执行董事、董事会主席及公司总裁的职务。

“雅居乐董事长和执行董事的复职将降低公司领导和管理层稳定性方面的不确定性。”穆迪认为,陈卓林的回归对雅居乐而言具有正面影响。

据了解,在过去的两个多月里,雅居乐的运营并没有因为陈卓林事件而受累,反而连续两月取得了超过50亿元的销售额。不少机构都认为

公司完成今年销售目标的难度较大,明年预计也将面临较大的销售压力。国泰君安分析师余立峰则表示,近两个月雅居乐的去化速度明显改善,如能继续采用这样的销售策略,将有助于公司的业绩增长。

剧情预测:尽管现在看陈卓林已然涉险过关,但是这个曾经非礼女秘书又与反腐案牵连过多的地产大佬,成了许多人不敢碰也不愿意碰的角色,下一步扩张显然会受到影响。(下转C2版)