

“互联网+”丛书

互联网 + 房地产

万亿市场的角逐

▲ 陈根_著

白银时代的转型突围之道

中国工信出版集团

电子工业出版社
Publishing House of Electronics Industry
<http://www.phei.com.cn>

 “互联网+”丛书

互联网+房地产

万亿市场的角逐

陈 根 著

電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京•BEIJING

内 容 简 介

本书针对“互联网+房地产”的重点问题——新技术、新业态、新商业模式，以及未来重点发展领域，全面、深刻地探讨了“互联网+房地产”的发展。全书包括四大部分：“互联网+房地产”的技术本源、“互联网+房地产”的几大碰撞、“互联网+房地产”诞生的商业模式，以及技术驱动下的未来产业方向。

本书理论联系实际，案例丰富，引人入胜，适合房地产行业的从业人员，对“互联网+房地产”感兴趣的创业者、社会人士和管理人员等阅读。

未经许可，不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有，侵权必究。

图书在版编目（CIP）数据

互联网+房地产：万亿市场的角逐 / 陈根著. —北京：电子工业出版社，2017.1

（“互联网+”丛书）

ISBN 978-7-121-30483-5

I. ①互… II. ①陈… III. ①互连网络—应用—房地产业—研究—中国

IV. ①F299.233-39

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2016）第 287266 号

策划编辑：吴长莘

责任编辑：董亚峰 特约编辑：刘广钦 刘红涛

印 刷：三河市鑫金马印装有限公司

装 订：三河市鑫金马印装有限公司

出版发行：电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编：100036

开 本：720×1000 1/16 印张：13.75 字数：165 千字

版 次：2017 年 1 月第 1 版

印 次：2017 年 1 月第 1 次印刷

定 价：58.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题，请向购买书店调换。若书店售缺，请与本社发行部联系，联系及邮购电话：（010）88254888，88258888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn，盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

本书咨询联系方式：（010）88254750。

序

Preface

未来信息化时代的地产图景

未来的魅力，就在于超越人类梦想的速度。

当人们还在竭尽全力构想互联网科技会给传统产业带来多大的冲击之前，新的商业文明和新的商业模式，已经突破传统思维，于无声间惊动天地。

互联网技术和房地产业的结合，是一个足以影响全人类生存方式的伟大科技进步与探索。上一次如此接近我们的生活的技术巨变，是信息全球化；再上一次，是计算机的应用；如果再回溯历史的话，一定是蒸汽机带来的工业革命。

计算机辅助设计，是房地产设计的重要基础，借助三维设计和空间模拟，人类创造出了摩天大楼和人性化智能住宅。基于互联网的柔性订单和智能工业化，客户可以自由定制自己心仪的独特爱巢。移动互联网的蓬勃发展，带来了家居智能化甚至智慧城市、智慧地球的突飞猛进。

改变不仅止于此。借助互联网，人类社会改变了信息收集、传递和管理的模式。通过互联网，我们实现了房源的动态管理和交易撮合。无论地球村的哪个角落，都能提高空置房间的使用率，强化住客之间的资源优化，由此还诞生了 Airbnb。而巨大的房地产开发商，更是借助互联网金融的优势，在资金归集、流通和使用上大大提升效率，加快了住宅建设和开发的时间。

通过对行业上下游业务链条模式的创新探索，房地产企业可以实现多元化拓展，完成产业链布局，通过互联网资本以及金融流动和共享，实现内部业务的合理延伸，获得新的利润来源。同时，互联网金融又可以为资金密集型的房地产行业搭建新的融资渠道，寻找新的廉价成本。

试想一下，亚马逊只是通过互联网改变了人类社会传统的商品买卖和贸易模式，就成长为市值冲击万亿美元行业的巨头。那么，房地产为什么不可以？

此时此刻，围绕互联网和房地产业，有无数新生机会和商业模式，人们也在努力进行资源优化，挖掘生产力发展的新可能。我们看到，房地产中介、在线酒店租赁、私人度假公寓共享、房地产融资、基于地理位置的 O2O 业务……几乎在每个产业，都能找到令人激动的新模式。

可想而知，互联网和房地产业的结合，会培育出多元化和复合型的地产业务，如寿险业务和地产业务，又如社区金融理财和社区增值服务等，这些都有非常高的投资价值。

未来，基于住宅关系的大数据信息，将成为互联网业最为珍贵的用户数据来源。而地产的形态创新和客户拓展，也将更加依赖互

联网的聚合和共享。除了物联网、车联网之外，人类未来信息化时代的生活，绝不可能脱离“房联网”而凭空存在。

在新媒体和全媒体成为热点词汇的当下，未来互联网和房地产深度融合并改变人类生活方式的梦想，不仅不算狂妄，而是迫在眉睫的现实。

陈 根

2016 年 10 月

目 录

Contents

第 1 章 未来图景——“互联网+房地产”的技术本源	1
01 基于项目管理的链接一切	5
案例：万科的“路由器计划”	6
02 VR 技术的房地产运用	8
案例：“无忧我房”对 VR 技术的运用	11
03 未来智能家居幻想	13
案例：华远地产和 360 的智能家居合作	15
04 BIM 柔性技术与房地产设计	18
案例：BIM 技术在房地产建设中的应用	21
05 智能机器人解放人类	22
案例：万科的物业机器人	23
06 O2O 对房地产的产业链革命	26
07 大数据与云计算运用	29
案例：各大房企的大数据应用	31
08 互联网如何颠覆设计施工	34
案例：万通“自由筑屋”	36

09	定制一套自己的房子	39
10	划时代的房地产金融革命	43
	案例：众筹购房模式	44
11	互联网成为科技和房屋的桥梁	47
12	互联网对工程建设流程的变革	50
13	房地产开发和营销推广的转变	54
	案例：淘宝余额宝购房	55
14	基于互联网的未来房地产营销猜想	59
	众筹模式为何能够受到国内外市场的热捧	62
15	房地产开发的最后一步	64
	案例：万科“睿服务”实现“云”管理	67
	案例：远洋“亿街区”资源搭建商	68
	第一物业：提供软硬件服务	69
第2章	伟大的创新——“互联网+房地产”的几大碰撞	71
01	房地产与金融行业的碰撞	73
	房地产行业 and 众筹	73
	叫停背后的风险隐患	79
02	房地产的互联网改造	81
	案例：方兴“1+X”智慧金融平台	83
03	基于 O2O 的移动互联	88
	万科“住这儿”App，盘活业主 O2O 价值	88
	如何用互联网做社区增值服务	89
	案例：万科社区 App 新街坊	91

04	未来生活智慧城市	93
	智慧城市建设需调动各方力量	94
	基础设施智能化, 公共服务便捷化	96
	智慧城市建设离不开信息技术创新	97
	智慧城市生态圈: “组团作战” 新打法现身	98
	智慧城市建设的交流对接平台	99
第3章	被颠覆的社会——“互联网+房地产” 诞生的 商业模式	103
01	共享一切	105
	公寓社交化: 互联网+房地产+社交	106
	案例: YOU+社区——择客式居住空间新选择	107
	案例: 自如客——在城市自如“友”家	109
	办公模块化: 互联网+房地产+创业	112
	案例: 优客工场——共享办公平台, 创业的加速器	112
	案例: 科技寺——择客式孵化器	115
	案例: 优享创智“5L 际”系列	119
02	众筹一切	122
	住宅定制化: 互联网+房地产+移动 C2B	123
	案例: 万通——自由筑屋, 把选择权还给客户	124
	案例: 爱空间——开创 20 天的互联网家装	126
03	3D 虚拟施工	128
	案例: 龙湖——更细致、更精准	128
04	金融杠杆的革命	130
	投融资网络化: 互联网+房地产+金融	130

案例：房宝宝——1400多万元众筹只用22小时	131
案例：无忧我房——以参与式设计为灵魂的全流程众筹	131
05 全新的经济人角色	135
案例：链家模式——掌控市场价格话语权	137
案例：平安好房——全民经纪人	150
抓住“资金流”	151
案例：好房拓——百万经纪人的“滴滴打房”	152
“互联网+”的创新之路	153
06 优化社会资源	155
案例：途家网——互联网+度假租赁	155
案例：Airbnb——互联网民宿的领军品牌	156
案例：乐生活——互联网+物业，人本主义的社区O2O	165
案例：小区无忧——从零开始的第三方社区O2O平台	166
07 智慧办公	167
服务增值化：互联网+房地产+社区O2O	167
案例：SOHO 3Q——短租模式的办公O2O平台	168
案例：爱空间——开创20天的互联网家装	168
08 智慧平台	170
住家智慧化：互联网+房地产+智能系统	170
案例：当代置业——整合社区集群的供应链资源	171
09 智慧物业	172
案例：乐生活、彩生活的物业服务平台	172
10 云服务	173
案例：龙湖的“云”和“端”	173

第4章 机遇和挑战——技术驱动下的未来产业方向	175
01 大数据新蓝海	177
02 VR对房地产业的改变	185
03 移动互联下的地产营销	191
自媒体时代房地产行业的营销新模式	193
品牌传播遇见新媒体	196
消费娱乐化，传播百花齐放	198
三四线城市的机遇	198
专业细分化，从新媒体服务商开始	199
职场新生代上位，时代变了	199
04 智能化住宅畅想	201

第1章

未来图景——“互联网+房地产”的
技术本源

光与火，诞生了智慧人类。

数学与电子，诞生了超级计算机。

两个伟大的行业互相碰撞会诞生出什么惊天动地的精彩？迅速兴起的“互联网+”概念，使得越来越多的传统行业通过互联网寻求新的商业模式革命，当然也包括了人类生活基础的房地产行业。

近两年来，房地产行业主动拥抱“互联网+”，无论是房企、中介还是其他创业者，都围绕互联网带来的技术革新和产业链变革，进行了诸多拓展和创新。“互联网+”概念的渗透，给房地产市场注入了新鲜血液，也为整体火热的房地产行业加了一把火。

利用互联网进行住宅设计、招募潜在客户、提升租售效率、拓展互联网住宅金融产品、运用计算机科技改进房屋质量、新型建材的研发和应用、智能家居系统、物联网系统、智慧城市系统……在你所能想到的每一个产业链条，先进的互联网技术都给房地产行业带来了革命性的变化，并且促进了生产力的巨大发展和社会结构的巨大改变。

曾经是中国最能“造富”的房地产行业，随着调整期的到来，逐渐告别高速增长时代。在“互联网+”时代的潮流中若不想被淘

汰出局，就必须进行变革。

腾讯与恒大、金茂等房企开启智慧社区；百度推出“百度房产平台”，做新房、二手房中介；阿里巴巴旗下的淘宝房产则与万科合作卖房……房地产开发商和互联网行业巨头的接触和融合，几乎是以摧枯拉朽的速度，强烈冲击着传统市场的傲慢和矜持。

互联网企业与传统行业相比，最大的优势在于个性化和用户体验的提升。互联网思维对房企产生了巨大的影响，给房地产行业带来了全新的运营思路。因此，拥抱互联网成为房地产行业的新趋势和新出路。

互联网为房地产行业提供了广泛的发展空间——为产业链上下游决策提供大数据支撑；整合信息并提供移动互联网下的交易撮合；利用互联网的双向全实时实现庞大住宅产品的动态管理，等等。房地产 O2O 企业如雨后春笋般出现。它们涉及一手房销售、二手房买卖与租赁、房地产金融、物业管理与增值服务等诸多领域。

除了传统房产开发销售之外，互联网也为公寓租赁、物业管理、社区服务等“泛地产”行业提供了新的模式。互联网对于物业社区服务的优化，已经获得开发商的认可。

更为重要的是，互联网对房地产行业的推动和改造，已经从原来的信息流通和交易凑合，逐步发展到了行业前端的设计开发、建材研发等多个领域，以及中后端的施工建设、商业开发、物业服务等领域，给这个传统行业带来了革命性的全方位提升。

01

基于项目管理的链接一切

信息技术的全球化，加快了世界范围内的文化传播和影响。例如，流行元素的传播途径就说明，全球的设计趋势正在改变人们的生活方式，而互联网技术的进步使人们得到全球设计师的服务成为可能。

互联网技术让无国界设计成为可能，并使每个人都融合到一个文化趋势中。最典型的案例就是，每个成功的商业模式，都很快在其他国家得到复制，如美国的推特和中国的微博。

随着互联网定制化深入人心，消费者的消费观念不断改变，对住宅呈现出个性化的需求，这就需要加强消费者与房地产企业之间的双向交流沟通，而互联网平台就是最佳的沟通桥梁。

当然，由于房地产项目的专业性，一时间也无法做到完美的按需定制和个体设计，但是还是可以通过大数据的收集和分析，尽可能地通过互联网平台收集消费倾向的相关数据，通过专业人员对大

数据的分析和整理，归纳出一定的市场规律，帮助行业分析出市场发展的大体动向，从而更好地满足客户的需求。

目前，这一技术领域处于领先地位的是利用互联网个性化设计的家装平台。

房地产行业结合互联网发展不仅能为行业发展提供数据支撑，同时网络平台的出现还拉近了消费者与行业的距离，提升了行业发展的市场活跃度。互联网对房地产行业的改造使得这个传统的行业散发出更强的活力，未来会有更多的互联网平台出现，促进房地产业的繁荣发展。

案例：万科的“路由器计划”

在国内房地产公司中，万科一直都以高效和管理能力著称。所以，万科也在行业内率先提出了采用集群设计建造的设计公社，以及“不动产+互联网”跨界合作的试验“路由器计划”。

在设想中，万科将原本封闭的设计资源寻找过程变得完全开放，让竞争更充分、公平。万科的目的是利用互联网缩短距离，提高信息流通速率，减少了中间环节，所以，每个人在信息面前是平等的。

从2015年9月上线到现在，已有6个万科的子公司用众筹方式在“路由器计划”上面放了248个项目，总设计费超过2.3亿元。从2015年10月开始，设计师便可以在线上平台注册并申请承接项