

# “独角兽”爱屋吉屋神话覆灭 互联网房产中介难逃盈利魔咒

本报实习记者 郑娜  
记者 石英婧上海报道

近日,以颠覆者自居的爱屋吉屋黯然退场。随着爱屋吉屋网站、APP 停止运营的消息迅速传开,这家昔日的独角兽轰然倒下。犹如多米诺骨牌一般,多家互联网房产中介企业也开始过冬。

背靠平安集团、放言“颠覆中介”的平安好房在 2018 年末即更名平安城科,并于 2019 年 1 月停止了新房、二手房、租赁业务。平安好房相关负责人向《中国经营报》记者表示,“原来更多的是做房产电商,但最近行业整体走到了一个瓶颈,空间不是那么大。我们从去年开始就在做业务转型,主要是科技赋能,面向政府、开发商、中介行业等,品牌和公司都进行了升级。”

曾备受追捧的好屋中国在 2015 年被明牌珠宝收购了股权,此后陷入了难以完成业绩对赌的漩涡中。近日,明牌珠宝发布了计提资产减值准备的公告,其董秘办工作人员向记者表示:“原来有 3 亿多的(业绩承诺),应该是达不到了。”

同样乘着这股浪潮,房天下、房多多也曾意欲转型房地产中介平台,但很快也因业绩不理想而放弃了相关业务。

对于互联网房产中介面临的困局,诸葛找房总裁徐瑞东在接受记者采访时表示,“这个行业最终还是回到商业的本质,回到服务的本质,回到服务的本质上。而最终谁能把互联网应用得更好,谁能和互联网结合得更紧密,就能赢得市场先机。”

## 独角兽倒下

爱屋吉屋凭借“去门店化”、1%的低佣金等,打破传统门店经纪的模式声名鹊起,其凭借互联网界惯用的“高额补贴”和“烧钱抢市场”的方式,给经纪人高佣金、收取房客低佣金、广告轰炸的方式,迅速占领市场。

爱屋吉屋并不是第一家倒下的互联网中介。

2016 年 12 月,曾一手打造了安居客的梁伟平,通过一封内部信宣告了其二次创业创办的互联网中介安个家的失败。梁伟平在当时的内部信中称:“我和管理团队依然没有找到这个行业互联网化的有效模式。”

这也被认为是爱屋吉屋失败的因素之一。爱屋吉屋凭借“去门店化”、1%的低佣金等,打破传统门店经纪的模式声名鹊起,其凭借互联网界惯用的“高额补贴”和“烧钱抢市场”的方式,给经纪人高佣金、

## 盲从者“卖身”

成立于 2012 年的好屋中国借鉴欧美国家的独立经纪人概念,推出好屋经纪人概念,打造全民经纪人模式,创造房源共享的平台。

追逐风口而起的 Q 房网,在 2015 年 3 月收到了来自世联行的橄榄枝,其拟以 4.2 亿元收购 Q 房网 15%,后者整体估值 28 亿元。不过,在尽职调查之后,世联行决定终止该投资事项。

在经历了此番波折之后,Q 房网于 2017 年迎来了上市公司国创高新,后者以 38 亿元的价格收购其 100% 的股权。同时,Q 房网作出业绩承诺,2016 年~2019 年净利润不低于 2.43 亿元、2.58 亿元、3.23 亿元、3.65 亿元。据悉,2016 年、2017 年的承诺业绩已完成。

## 头部企业“回归”

房多多的二手房业务变成了撮合经纪人合作销售的模式,其 APP 的 Slogan 为“全网经纪人直卖平台”;同时,据披露 2018 年房多多业绩表现良好,并正在筹备上市。

这股互联网中介热潮也引得房地产服务行业龙头房天下生出了转型的念头。2014 年之前,定位于房地产信息平台的房天下,凭借广告业务实现了业绩高速增长,市值一路飙升,被称为“中概股最能赚钱的公司”。

2014 年,房天下向交易平台转型,并进军二手房交易业务,以高底薪、高提成方式招募直营经纪人团队,并开设线下门店;通过

收取房客低佣金、广告轰炸的方式,迅速占领市场。公开数据显示,截至 2014 年 12 月,爱屋吉屋的租房业务在上海市场占 28%,北京市场达 10%。

不过,中原地产市场分析师卢文曦分析:“先低价扩张市场—融资,这种互联网模式中,一旦融资跟不上,就会产生问题。”2015 年 11 月,爱屋吉屋完成了其历史上最后一次融资,即 1.5 亿美元的 E 轮融资。

正如同策咨询研究部于 2015 年 12 月所完成的《爱屋吉屋运营模式研究》报告显示,“通过目前的经

营情况测算,爱屋吉屋平均每个月亏损大约 8000 万元。”“鉴于最近融资 1.5 亿美元用于开拓新业务,自 2015 年 11 月底起算,爱屋吉屋最多能支持三个月亏损,2016 年初必须实现盈利。”爱屋吉屋创始人邓薇差不多同时也表示公司要在“2016 年第一季度末实现盈利。”此后,爱屋吉屋调整中介费、开出线下门店,逐渐向传统的中介模式靠拢,但为时已晚。

“当一家公司没有盈利的时候,自然是不能长久的,任何一个股东不可能一直投资所谓炒作模式的公司。”《中国经营报》记者在 2015 年底,明牌珠宝以 7 亿元价格收购好屋中国 25% 股权。据公告显示,2013 年、2014 年、2015 年前 9 个月,好屋中国实现净利润分别为 502 万元、2338 万元、4001 万元;同时预计好屋中国 2015 年度将完成营业收入 9 亿元~10 亿元,实现净利润 8000 万元~10000 万元。

好屋中国同时做出了业绩承诺,将在 2016 年、2017 年和 2018 年分别实现净利润不低于 1.8 亿元、2.5 亿元和 3.2 亿元。明牌珠宝打铁趁热,于 2016 年 9 月抛出重组预案,拟以作价 24 亿元购买好屋中国余下 75% 股权,溢价约 6 倍。不

过,同样出售了股权的好屋中国,其业绩承诺完成情况就没有如此理想了。

成立于 2012 年的好屋中国借鉴欧美国家的独立经纪人概念,推出好屋经纪人概念,打造全民经纪人模式,创造房源共享的平台。凭借这种模式,截至 2015 年 9 月底,好屋中国布局全国 62 个大中城市和 4 个海外城市,汇聚了包括 100 多家开发商输送的房源、10000 多家专业机构的共享房产数据、400 多万经纪人(包括社会经纪人和专业经纪人)的数据和专业服务。

针对购房者推出 0.5% 的低佣金,吸引客源。

作为原房天下控股的副总裁,徐瑞东介绍,2015 年房天下进军二手房线下业务时,第一年的实际交易量非常好,13 个城市实现了月度第一,12 个城市实现了月度第二,且有多个城市实现了月度的盈亏平衡。

不过,大手笔的投入致使房天下下毛利下滑。数据显示,2015 年,其年度净利润为-0.15 亿美元,遭

遇上市后的首亏。2017 年 3 月,房天下承认过去两年的转型宣告失败,并回归技术驱动的开放平台战略。2017 年,房天下同比扭亏为盈,归属于房天下股东的净利润为 1630 万美元。

2011 年创立的房多多早期也是资本疯狂追逐的对象。2012 年至 2015 年间,房多多分别获得天使轮 600 万元、A 轮 6000 万元、B 轮 5250 万美元、C 轮 2.23 亿美元的融

资。2015 年,拿到巨额融资的房多多开始进军二手房业务,并打出了“直买直卖,一键直约”模式。

不过,这种抛弃了传统门店和经纪人的方式被证明难以成功,过去的资本宠儿也再无新的融资动作,陷入了长期的沉默中。

3 月 6 日,沉寂许久的房多多再度发声,举办了最新一次产品发布会。据界面新闻报道,房多多的二手房业务变成了撮合经纪人合

作销售的模式,其 APP 的 Slogan 为“全网经纪人直卖平台”;同时,据披露 2018 年房多多业绩表现良好,并正在筹备上市。

徐瑞东指出,任何行业最终还是要回归到商业的本质,回到交易的本质,回到服务的本质上,做好产品与服务才是王道。房地产经纪行业需要专业的人才、成熟的管理体系、专业的服务,不仅仅是靠烧钱及线上或线下资源堆积。

实地走访一家现已更名为“福美来不动产”的原爱屋吉屋门店时,一位曾在爱屋吉屋工作过的房屋经纪人如是说。

事实上,不少互联网房产中介都面临着扩大市场规模后,却难以实现盈利的困局。

背靠平安集团的平安好房,正式上线后不久,先是豪掷 5 亿元购房补贴,举办“520 购房节”,完成近 10 亿元的总成交;又在 2015 年以 6 亿元进行房租补贴,以抢占市场。即便如此,平安好房的发展显得不温不火。据 21 世纪经济报道,平安好房的新房业务在 2018

年接近盈利。

2019 年初,平安好房 CEO 崔聿离职。正常人事变动的背后便是平安好房业务的整体转型,其官网贴公告显示,“2019 年 1 月 11 日起对平安好房新房、租房频道做关闭处理”。

“我们原来更多的是做房产电商,但是最近整体的行业走到了一个瓶颈,空间不是那么大。从去年开始就在做业务转型,主要是科技赋能。”据相关负责人介绍,平安城科未来主要是面向 G 端(政府)、B 端,不是以网站的电商平台为载体,“整个服务形态发生了变化”。

总裁黄俊将其持有的好屋中国 3% 的股权质押给明牌珠宝,用作业绩补偿。

2 月 27 日,明牌珠宝发布公告称,受房地产调控政策影响,公司认为对好屋中国的长期股权投资存在减值损失的迹象。明牌珠宝对该项投资按差额计提 6023.56 万元的减值准备。

明牌珠宝董秘办的工作人员告诉记者:“原来有 3 亿多元的(业绩对赌),应该是达不到了。”事实上,黄俊所质押的 3% 的股权中也包含了对 2018 年度业绩承诺补偿款支付。

## 北京旭辉 26 街区商办项目交易虚实

企业称已整栋出售 中介机构表示为代理销售

本报记者 黄永旭 王登海 北京报道

在北京顺义区南法信地铁站附近,曾经的商业办公类商品房“销冠”项目旭辉 26 街区已经不复

## 2112 套房源在售

走出顺义区南法信地铁站,沿南焦路向南约 700 米,道路左侧就是旭辉 26 街区的销售中心。2016 年 7 月,此销售中心帮助旭辉 26 街区拿下北京商办项目市场销冠。如今,销售大厅内除了两名接待员之外,别无他人。

大厅中央摆放着项目沙盘,沙盘上有多处模型倾倒,有几处模型部件散落,整个沙盘也蒙上了一层薄薄的灰尘,似乎多日未经维护整理。而销售中心接待员也不做访客登记,当《中国经营报》记者以购房者身份表明购房意愿时,两位接待人员都回答,“我们的房子都卖完了。”经过确认,接待人员称此项目房源售罄,来访客户不再接待。

离开销售中心,记者看到距此约 50 米,有一家名为“吉卓联行”的房屋代理销售门店。该门店销售人员表示,旭辉 26 街区仍有房源,吉卓联行正在代理销售该项目北区 17# 楼,并解释旭辉销售中心目前不接待散客,只面向企业客户。商办类项目中,旭辉 26 街区价格优势很大,而且还有多项促销活动。

在吉卓联行门店,店员介绍,记者联系到一位自称是“北京共赢房地产经纪有限公司”(以下简称“北京共赢”)的销售人员。

这位北京共赢的销售人员直接表示,旭辉 26 街区项目没有售



在北京顺义区南法信地铁站附近,曾经的商业办公类商品房“销冠”项目旭辉 26 街区已经不复往日荣光。空荡的销售中心内,沙盘上的模型多处倾倒,部分模型部件散落,沙盘蒙上了一层薄灰。

罄,北京共赢即是其中一家代理公司,“现在在大售楼处(旭辉 26 街区销售中心)是不接待客户的,目前房屋承包给甲方在卖。”

经多次联系采访,北京旭辉方面在采访函中表示,“截至目前,15#、16#、17#、18#均整栋销售给企业客户,已销售完毕。目前实际

待售余量为 4 期、5 期的 11#、12# 楼共计 600 套办公产品,及分布在各个楼栋的商业及仓储车位产品。”

记者根据北京住建委公开信息查询了解,截至目前旭辉 26 街区(备案名:凯盛时代中心)先后共取得商品房预售许可证 5 张,其中,京房售证字(2018)3 号、京房售证字

委出台规范商业办公类项目政策以来(即“3·26”新政),北京的商办类项目成交量急转直下,随之而来的则是开发商为商办类项目探索的各类交易模式。

对此,北京旭辉方面表示,其当前采用的即是大宗交易模式,“自 2017 年 3 月 26 日颁布对商办限购及禁止商改住以来,旭辉全面停止销售商业办公产品,并由散售模式变为大宗交易模式,仅销售给企业客户。”且 15#、16#、17#、18# 都以大宗交易的模式整栋销售给企业客户,其中,“2018 年 8 月,我方将 17# 楼整栋销售给企业客户(北京共赢),与该企业客户有正式合同及楼款缴纳往来明细。”

但吉卓联行、北京共赢销售人员均明确表示其承包旭辉 26 街区产品,进行代理销售,“我们(北京共赢)也是替旭辉卖房,最后网签合同都是旭辉跟进。”

记者看到的一份旭辉 26 街区正式预售合同资料显示,该合同编号为 Y2 × × × × 8,出卖人为北京达成光远置业有限公司(以下简称达成光远),买受人为北京 × × × 科技有限公司,预售许可证号为京房售证字(2017)154 号。通过上述资料信息,记者在北京市住建委官网查到,该合同于 2018 年 12 月 16 日通过网签备案,且该房间就位于旭辉 26 街区北区 17# 楼。

北京住建委官网信息显示,京房售证字(2017)154 号批准销售的 17# 商务办公楼,批准销售套数为 304 套,批准销售面积为

12866.75 平方米,销售状态为正在预售。通过 17# 楼盘表可以看到,尚有部分散落在各楼层的房源在售,经统计为 129 套。

另根据工商登记信息显示,上述资料预售合同中,出卖人达成光远即为旭辉 26 街区项目公司,其中,北京旭辉持股 10%,为该项目实际操盘方。买受人北京 × × × 科技有限公司成立于 2018 年 11 月 16 日,地址为北京市房山区燕山山东流水路 31 号院 5040,至今没有任何资金流动和业务往来记录。记者通过百度地图查询该地址,并未搜索到该公司任何信息。

## 大宗交易和承包代理难辨

记者查询工商登记信息未发现名为“北京共赢房地产经纪有限公司”的公司,不过,记者注意到有两家房地产经纪有限公司,分别名为“北京共赢同享房地产经纪有限公司”和“北京共赢伟业房地产经纪有限公司”。

根据天眼查提供的信息,记者联系到北京共赢同享房地产经纪有限公司,该公司一位负责人称,确认其公司与旭辉 26 街区项目存在商业合作,且合作模式属于商业秘密不方便透露,可以向旭辉方面取证,“我们和旭辉签了合同,有保密协议,(合同细节)不方便说,一切以旭辉说了算,旭辉怎么说我们没办法去堵他(旭辉)的口。”

北京市住建委房屋市场管理处一位工作人员解释称,“若开发商采用大宗交易模式将房屋整栋出售给第三方,再由第三方对外销售,这是没有问题的,就相当于购房者购买二手房。若是开发商委托第三方代为销售,最后还是要和开发商签合同,并且需要具备代理资质的第三方经纪公司,与开发商签订委托销售协议,并于售楼处公示。该项目具体情况如何,我们会进一步核实。”