

楼市严控之下,一边“打击”业主,一边怂恿购房者,甚至帮购房者“借”首付

# 北京房产经纪人“求生”有术

本报记者 杜鑫

经过数个小时谈判,北京通州区一套一居室的业主同意将售价从240万元下调至207万元,双方即将成交。然而90后购房者却突然放弃购买,理由是他父母认为房价还是太高,煮熟的鸭子飞了,撮合购房者和业主谈的房产经纪人有些失落。

9月7日晚,发生在链家地产通州区某门店里的这次谈判,是楼市严控之下北京二手房市场的缩影,业主降价售房、买家选择观望。靠业绩提成获得收入的房产经纪人们为了求得生存,使出了浑身解数。

“一连好几天,都没有看房的人”

9月7日那次谈判之后的第三天,链家地产通州区某门店里的另一次谈判也以失败告终,理由是购房者首付没凑齐就过来跟业主面谈了。

“一些经纪人不管三七二十一,碰到有意愿出价的购房者,就鼓动跟业主见面前聊。”链家地产丰台区某门店的房产经纪人张丹对《工人日报》记者说,“见面聊就有机会成交,政策出台后,业主的心理价

位有松动,但是不见面聊,你不知道到底能降多少。”

张丹所说的“政策”指的是北京楼市“3·17新政”。今年3月17日以来,北京打出房地产调控一系列组合拳,包括细化限购限贷政策、遏制炒作“学区房”、整治“商改住”等,房地产市场逐步降温。

据伟业我爱我家集团市场研究院数据统计,从6月份开始,单月网签量均跌破1万套,而3月份网签量突破2.5万套。房价也开始下降,到8月份,北京二手房成交均价与新政策相比,回落了10%左右。

安居客房产研究院分析师朱万鹏表示,市场进入横盘期,限购效果已经显现,北京房市成交量上不去,购房者进入观望状态。

市场低迷,房产中介的日子不好过了。云房数据与北京房地产中介行业协会联合发布的7月北京房产中介成交报告显示,截至7月30日,中介机构数量为3056家,这个数字相比于4月底的3260家减少204家。其中仅有299家中介机构在7月有二手房交易记录,占比仅为9.8%。

“惨淡的时候,一连好几天,都没有看房的人。”链家地产丰台区某门店的房产经纪人窦洋说,他有同事最近2个月一套房子都没

卖出去。

## 为了生存,都豁出去了”

“带看量、客户评价、业绩等方面的数据一个都不能差,否则就会被公司劝退。”张丹说,“在现阶段,‘活着’比什么都重要。”

争取房源、开发购房者是房产经纪人的两条“生命线”。《工人日报》记者在采访中发现,为了争取房源,一些房产经纪人在老旧小区的楼道里贴上楼层数字,然后附上身份证、电话,试图挖掘潜在的客户;还有一些则在小区人流比较密集的地方溜达或散发传单,必要时进行“宣讲”。为了开发购房者,有的经纪人每天打近100个电话推荐房子。

“同行的竞争十分激烈。”链家地产朝阳区某门店的房产经纪人顾斌说,一些中介公司为了争夺购房者,中介费可以调低1个百分点。

而为了争夺房源,一些中介公司的人则在小区里“埋伏”,跟踪他带购房者看房的同事以获取房源信息。“为了生存,都豁出去了”。

为了让业主和购房者双方的心理价位达成基本一致,不少房产经纪人两头打“心理战”。“说什么和不说什么是一门艺术。”有约10年工作经验的麦田房产朝阳区某门店房

产经纪人陈石说。

“跟业主对话,要多‘打击’。”陈石表示,业主的心理价位往往比较高,要从成交量、带看量等数据入手理性地分析当前楼市的状况,告知短期看不到回暖的趋势,着急出售的业主往往就会降价,而其他业主一般都是比照着降价的。

不过,跟购房者聊天则又是一套说法:把个别优质房源遭多人争抢的个案集中告知购房者,或者将某个特殊时期的成交量爆发现象告知购房者。此外,要把谈话内容放到更长的时间轴上,告知长期来看北京房价还是看涨的。陈石说,这些虽都是客观表述,但刚需客户往往容易“恐慌”。

## 为了业绩悄然越界

在“豁出去”的房产经纪人中,有一部分人为了业绩已悄然越界。《工人日报》记者以想购房但首付缺钱为由询问了多家中介公司,一些房产经纪人告知可以帮忙“借”首付。

“可以帮你对接银行办信用贷,年息5.5%。单身情况下,一家银行能贷30万元,已婚情况下,可以贷款60万元。”我爱我家一位房产经纪人说,不过,这要收取一笔6000元

的服务费。

而在北京名下有房的人还可以办理房抵贷。“产权本人可以贷50万元,年息4.5%。不上征信。”该名房产经纪人说,“你可以拿这笔钱再去买房,只要还款能力没问题就行。”

对此,北京市住建委近日表示,有个别经纪人协助购房者以办理“消费贷”“经营贷”“个人信用贷”“房抵贷”等方式套取资金,作为购房首付。这类行为既不符合贷款发放政策,也违反了北京市房地产调控要求。北京市住建委发布了《关于开展房地产经纪机构违法违规行为情况检查的通知》,要求经纪机构及从业人员开展自查。

“无论采取什么样的战术,房产经纪人都不是为了生存。”陈石说,起得比鸡早,睡得比谁都晚;西装制服在身,微信步数每天过万,每天像个机器,是房产经纪人群体的真实写照。

《百万房地产经纪人生存报告》显示,房产经纪人受教育程度普遍不高,仅13%的经纪人学历为本科及以上。91%的经纪人从业年限不足3年,行业流动性较高。

谈及未来,不少受访的房产经纪人并没有更进一步的打算,“先熬过这个‘冬天’,再说”是多数人的想法。

(文中房产经纪人均为化名)

# “人机协作”的时代即将到来

本报记者 蒋菡

近日刚刚落幕的2017世界机器人博览会展现了机器人的“无所不能”——它可以代替生产线上的工人,进行搬运、装配、焊接等工作,还可以进行更精细更高技术含量的工作,比如辅助做外科手术;它能模仿你的动作翩翩起舞,还能模仿名家字体写出如出一辙的毛笔字,甚至弹钢琴、打羽毛球等等,它都不在话下;它可以上到高空下到深海,参与科研、考古以及消防、救灾,完成那些对人类来说非常危险或是艰巨的任务,还能帮你照顾老人,甚至跟他们聊天,为日益严峻的养老问题提供一条解决之道……

机器人被誉为“制造业皇冠顶端的明珠”,其研发、制造、应用是衡量一个国家科技创新和高端制造业水平的重要标志。去年,全球机器人产业规模首次突破200亿美元。近五年,我国机器人产业规模基本保持20%以上增速,今年1月~7月共生产工业机器人7.16万台,同比增长57%。

从工业机器人到服务机器人再到特种机器人,机器人的应用领域在不断拓展。在新松机器人自动化股份有限公司总裁曲道奎看来,过去机器对人的替代,更多的是对“人类肌肉力量”的替代;而如今的机器人已经跨越了机械设备的概念,把数字化和感知融合到了一起。

机器人的应用愈是广泛,替代性愈强,人类的危机感似乎也愈发真切。人们在努力地拓展机器人的能力边界,希望它们能在越来越多的领域替代甚至超越人类。但一旦它真的做到了,人们心底又会涌上一种莫名的失落甚至忧虑——我们是否在给自己设置一个能够打败自己的对手?就像是机器人下围棋赢了人类的那一刻,你究竟该欢欣鼓舞还是黯然神伤?

在一些专家看来,即便技术最终克服了目前的种种障碍,我们也不用对机器换人过于担忧。未来的机器人应用或将迎来“人机协作”的新模式。

美国斯坦福大学教授、国际机器人研究基金会主席Oussama Khatib在本次大会上表示:“过去的机器人是单独的,也是和人类隔开的。但是逐渐地,我们看到了人类和机器人在互动。”比如在深海这样挑战性很强的环境当中,如果没有人的监测和指导,机器人会遇到很多的困难,可能完成不了任务。

中国科学院自动化研究所复杂系统管理与控制国家重点实验室主任王飞跃相信,未来的工作都是机器人和人工智能提供的,就业环境将是人机结合的,从今天的专业分工转变为人人分工,“人永远是技术的主宰,而不是技术的奴才。”

无可否认,机器人的应用、无人工厂的出现会使许多领域的低技能岗位消失,其中首当其冲受到影响的是制造业。但与此同时,随着机器人的使用,许多工种发生变化,也会创造新的就业机会。如同10年前,人们想象不到,随着网购的兴起,快递员成了与人们的生活如此密切相关的一个岗位。

技术的发展是把双刃剑。就好像人们在享受网络时代的种种便利之时,也不得不承受信息泄露等相伴而生的烦恼。未来会怎样,再顶尖的科学家也无法准确地预知。唯一可以确定的是,我们要不断攀登技术的高峰,也要学会与其共处。



## 2017中国互联网安全大会在京召开

9月12日,一名参会者在大会展区拍摄一辆网络安全概念车。

当日,以“万物皆变 人是安全的尺度”为主题的2017中国互联网安全大会在北京召开,来自全球100多家企业和相关机构的近千名信息安全专家参会,围绕网络犯罪、政企安全、人工智能等重要领域的安全治理问题进行探讨。

新华社记者 李鑫 摄

新兴服务出口 70%通过承接服务外包实现

# 服务外包助中国提升全球价值链地位

本报北京9月12日电 (记者北梦原)

“随着信息技术的发展,制造业服务化,服务业外包化推动服务外包与垂直行业加速融合,服务外包成为促进产业融合发展,提升中国全球价值链地位的重要力量。”在今天举行的第八届中国国际服务外包交易博览会新闻发布会上,商务部服贸司司长冼国义表示,目前,我国新兴服务出口70%通过承接全球服务外包实现。

数据显示,2006年至2016年,我国服务

外包执行金额从13.8亿美元增至1064.6亿美元,年均增长率达54%。服务外包企业从500多家迅速扩展至4万家。从业人员由不足6万人增至856万人,其中大学以上学历人员551万人,成为我国高学历人才集聚度最高的行业。

冼国义表示,近年来,我国服务外包产业发展水平全面提升,综合实力已跻身世界前列。据了解,目前,我国离岸服务外包执行金额已达704.1亿美元,在全球离岸服务外包

市场的份额攀升至33%,稳居世界第二位。离岸市场从以日本为主,拓展至北美、欧洲、东南亚、中东欧、西亚北非等约200个国家和地区,中国服务水平和质量获得广泛认可。

据介绍,目前,我国服务外包产业结构不断优化,行业服务能力不断提升,正逐步向高附加值业务转型。2016年,以研发、设计为主的知识流程外包(KPO)占比达到36%。2006年,我国启动实施服务外包“千百十”工程时,这一比例几乎为零。

## 实施优质粮食工程、拓宽企业融资渠道

# 我国将从四方面推进粮食产业经济发展

本报山东滨州9月12日电 (记者杨召

金)今天,记者在山东省滨州市举行的全国粮食产业经济发展有关情况新闻通气会上获悉,我国将从实施优质粮食工程、财税政策、拓宽企业融资渠道等四方面加快推进粮食产业经济发展。

国家粮食局仓储与科技司司长翟江临在会上表示,为加快推进粮食产业经济发展,国家粮食局将采取以下措施:

一是财政部、国家粮食局从2017年起在

流通领域启动实施“优质粮食工程”,提高绿色优质粮油产品供给;支持国家现代粮食产业发展示范园区(基地)建设,推进产业向主产区、粮油特色产区、粮食关键物流节点等优势产区集聚。

二是进一步强化和落实好已经出台的相关政策。

三是在财税政策方面加大支持力度。新型农业经营主体购置仓储、烘干设备,可按规定享受农机具购置补贴。落实粮食加工企业

从事农产品初加工所得按规定免征企业所得税政策和国家简并增值税税率有关政策。

四是拓宽企业融资渠道,加大信贷支持。鼓励政策性、商业性金融机构加大对粮食产业发展和农业产业化龙头企业信贷支持。建立健全粮食收购贷款信用保证金金融资担保机制,降低银行信贷风险,支持企业通过发行短期融资券等非金融企业债务融资工具筹集资金,支持符合条件的粮食企业上市定享受农机具购置补贴。落实粮食加工企业

融资或在新三板挂牌。

## 奥司汀推出全球第三代升级新品

本报讯 近日,由奥司汀大中华区运营商深圳市美辰科技有限公司主办的2017年奥司汀新品发布会在京举行。从事空气净化器行业10多年的美辰公司首席执行官顾兵、首席运营官李淑军,美国奥司汀品牌创始人Richard Tyler及夫人Joyce Tyler莅临现场。

据介绍,奥司汀采用医用级别的H-13级玻璃纤维HEPA和天然椰壳活性炭结合的过滤层,是市面上少见的纯物理净化功能的净化器。奥司汀所使用的玻璃纤维HEPA主要用于医院的无菌病房,工业无尘车间和芯片车间等高度洁净的环境里,具有过滤精度高,容尘量大的特点。奥司汀推出的全球第三代升级新品,电机更换成原装德国进口电机。出风口由一面变成三面,加速室内空气净化净化,出风口加装了过滤棉,保护电机长久运行。

(牛牛)

# 停售将至,短期理财型保险还能买吗?

短期理财型保险产品将停售,保险公司必须在开发符合监管要求的新产品上下力了。

南开大学风险管理与保险学系教授朱铭来认为,保险公司开发设计保险产品时更多要往“保障”这个方向上靠,也就是说,目前市场上理财型保险产品可能要进行重构。

近年来,个别公司的万能险等产品发展走了样,把本是长期保障型的产品做成了短期理财型产品,成为此次整改的主要险种。记者走访多家保险公司了解到,部分公司已经停售与通知规定不相符的产品,个别公司正抢抓最后的时间搞“促销”冲保费。

目前市场在售的一些年金保险以“主险分红型年金+附加万能账户”形式为主,期限短,即交即领,具有快速返还、收益高等特点,受到部分消费者青睐。

专家表示,在10月1日之前,这些理财型保险产品仍是合规产品,消费者可以根据自身情况购买,但这些产品保障成分较低,“收益率”也在下降,不是投资首选,要做好权衡。

“以代理人渠道(自有渠道)销售长期保

障型产品是中小公司转型的一个好方式。”中国平安保险(集团)常务副总经理兼首席保险业务执行官李源祥说,平安人寿的万能险是保障型产品,保额高,期限长,侧重向客户提供死亡、意外等一揽子风险保障服务。

他说,保险公司要合理设置保额和保费,通过拉长保险产品期限,扩大风险覆盖面,提高保障功能等吸引客户。

专家表示,万能险之所以“万能”,是因为它可以被设计成各种类型的产品。如果设计成定期交费、保额适当的的产品,保障期限拉长了,保障范围扩大了,保障额度大幅提高,它就和终身寿险没有差别了,这也是万能险转型的有效方法。

华夏保险有关负责人表示,公司正按监

管要求调整产品结构,压缩理财型产品规模,将长期期交与风险保障作为业务发展重点。到8月31日,中短存续期产品保费占比下降至17%。

保障的归保障,理财的归理财。未来保险产品名称将更清晰明了,产品定名、产品说明书以及相关产品宣传材料中不得包含“理财”“投资计划”等表述。

保监会有关部门负责人表示,对违反监管规定开发设计人身保险产品,或通过产品设计创意规避监管规定的,保监会将依法采取一定期限内禁止申报产品等监管措施,并严肃追究公司总经理、总精算师等责任人责任。

(新华社北京9月12日电)

## 哈牡客专全线开始铺轨

本报讯 (特约通讯员陈晓 通讯员汪洋)9月12日,在中铁二十二局二公司哈(尔滨)牡(丹江)客专新建海林北站施工现场,随着SVM1000型铺轨机组将首对500米长钢轨平稳地铺设在龙江大地上,标志着我国又一条高寒高纬度客专——哈牡客专全线进入铺轨阶段。

全长29295公里的哈牡客专总投资356亿元,是黑龙江省重点推进的重大建设项目,设计时速为250公里,全线共设11座车站,预计2018年年底开通运营。据悉,哈牡客专作为东北铁路快速客运网络的重要组成部分,是哈大客专向黑龙江东南地区的延伸线,建成通车后,将构成龙江大地新的铁路快速通道,为“东

部陆海丝绸之路经济带”建设提供强力支撑。

王岗 摄/中新社



上海:百年纺纱厂变身“全国双创周主会场”