



“有人冬眠,就地趴下;有人冬泳,强身健体”——

“人事动荡”引发行业变局

地产评论员 冯燕



吴晓波 财经作家

——频繁的人事动荡,呈现出典型的市场紧缩期特征



何万篷 福卡经济预测研究所副所长

——高层变动,喻示着房地产业内部商业模式的调整



周建成 上海易居房地产研究院企业研究中心总经理

——高管离职现象集中,显示房地产行业逐渐成熟,实现资源有效配置



叶檀 知名财经评论家

——缺乏定量分析,高管离职对行业影响尚无定论

吴晓波

为何房企高管跳槽频现?

现在是房地产行业艰难的时候。今年上半年,市场供应量的大幅增加,中央政府对于调控政策不放松的态度,使房地产市场并没有变得宽松,资金链依然紧绷。中介关闭、代理公司裁员,以至于建筑公司工资拖欠,不断让市场感受到这个行业的寒意。目前,房地产行业所面临着的频繁的人事动荡,呈现出典型的市场紧缩期特征。

如何看待部分房企招兵买马?

企业的决策不同,决定了其在用人战略上也有所不同。目前所呈现出的开发商还在招兵买马的现象,很有可能是季节性行为,市场中有更大比例的房企在裁员。

在我看来,目前,房地产市场面临的最大困境是开发商对于质量追求、对于行业整体水平提升的倒退,起码有5年以上的倒退。而房地产行业的未来,主要还是要看政策对房企的影响。

何万篷

中高级职业经理人暗流涌动,折射出怎样的行业现状?

房地产业由前两年的“人才蓄水池”,转变为今天的“人才流出大于流入”,说明行业热度和吸引力下降,房地产业正走上正常化轨道。

房地产业是个成熟行业,高管跳槽对当事企业的影响客观存在,没有听闻高管离职

导致楼盘停顿、开发终止的案例。房地产业职业经理人的操守,经过近几年的锤炼,也有显著提升。

房企高层变动会否影响行业未来走向?

高层变动,既喻示着房地产业与其他行业的关系调整,更喻示着房地产业内部商业模式的调整。应对未来的趋稳型紧缩,内部创新求变将是生命线。高管压力更大,流动更盛。

转型是永恒的。房地产业依然大有可为,但是从从业企业不再一概骑在中国经济的牛背上,接受“阳光普照”,而是加速分化、加速整合。有人冬眠,就地趴下;有人冬泳,强身健体;有人冬播,迎候春天。

周建成

调控是否加速房企高管更迭?

今年高管离职确实比去年猛烈了很多。一般市场不好时,人们应该怕跳槽,怕失去工作,但现在房地产市场流动率反而更高。

市场好的时候,业务开展很顺畅,而目前形势下,很多房企工作加码,使高层失落感增加。而市场不好时,寻找好企业的机会成本更低,于是,房企高管更换比较普遍。短期来说,目前状况与调控有关,调控是“催化剂”。

人员动荡会否加剧行业危机?

这样的状况对行业而言并不能说是消

极的,从另外一个角度看也是房地产行业成熟的表现。当然因为等级关系,权力受到压缩,而使很多人转入产业基金或自己创业等。但全国60%大中型企业管理不健全、不完善,企业规范的过程中长期不会变。在这个过程中,房企人员的更迭是人力资源的重新分配,是资源的有效配置,对个人、对行业都有益处。

叶檀

跳槽、裁员问题是否与房地产发展现状有关?

每当市场起伏比较大的时候,企业高管的变动就会比较多。目前国内的土地市场并非市场化,所以无论是被迫出局或主动离开,如果按照市场淘汰机制、筛选机制来进行,都比较正常。

而有些企业现在还在大量招人,其实也很好理解,因为同时可以看到它裁了多少人。一些追求周转率的企业,高层离开了,推销人员依然在招,这反映的是一种结构的变化。

这样的状况对房地产行业有何影响?

房地产行业经历了一个快速的发展过程,其间不乏一些资金搭建“草台班子”来赚“快钱”,在目前形势下这些资金退出对行业是好事。

对于房企高管的离职问题,如果说有大量在行业很长时间、有经验、有看法的专业人士离开这个市场,那么对于房地产行业来说是有问题的,会对市场有非常大的损害,但目前没有这样定量的分析,只是个案,所以不可能给出定论。

◇短评

房地产需要换血

目前,大部分中小房企的人才正在向大型房企流动,这未尝不是一件好事。

房地产行业多年来都处于“野蛮竞争”的状态,在这样的状态之下,开发商很难真正去考虑如何改善人们的人居环境和如何让建筑真正成为艺术,他们大多都是以追求利润为目标,就连行业的老大哥万科也是近几年才提出“艺术地产”的理念。

现如今,在如此严厉的调控之下,行业洗牌以及房企转型在所难免,这也许是一个契机,从人才资源的流动整合开始,在大浪淘沙中,让那些真正有实力,执着于正确理念的企业留下,而让那些达不到标准的企业尽快淘汰出局。

房地产行业需要革命,需要创新,需要文化,需要艺术,需要让我们的建筑真正赋上以人为本的色彩。当然,如果现阶段还做不到开创诗意栖居的新时代,至少要保证楼盘的品质。

(陈静黎)