

通过智慧物业手段，悦来片区的三千盏路灯管理起来更容易了。



物业发展新趋势 你看好吗

资料来源:记者吴刚、黄光红整理 漫画/乔宇

去年,新大正登陆A股成为我市首家上市物业企业;今年,金科服务在港交所挂牌上市,创下今年我市IPO之最;目前,至少3家重庆知名房企正计划拆分其物业板块,单独上市——  
物业行业迎来资本青睐“高光时刻”

□本报记者 吴刚 黄光红

11月中旬,金科服务在港交所挂牌上市。其募集资金不仅创下了今年我市IPO(首次公开募股)之最,也排在渝企历年IPO募资额前三强。无独有偶。去年末,新大正物业登陆A股,成为我市首家上市物业企业。

有消息称,重庆本土至少有3家知名房企也正计划拆分物业板块,令其单独上市。而知名外地地产公司融创、华润,其物业板块已经通过港交所聆讯。截至目前,内地有38家物业企业在A股或港股上市。仅今年以来,就有12家物业企业在港交所挂牌。

物业管理企业,为啥就成了资本市场的“香饽饽”?

重庆国际博览中心,巨大的连体钢结构建筑矗立在山城初冬的晨雾中。管理这个投资数十亿元的城市地标建筑群以及周边近20平方公里范围内环卫、园林、道路等市政设施的,不是政府的市政部门,而是一家物业公司。

两年前,龙湖物业集团与两江新区共同出资组建新公司,接手悦来片区市政管理。这是全国首家混合所有制的新型城市服务企业,但地产公司物业板块走出自己的“势力范围”承接新订单,却并非头一遭。

1996年,万科物业中标深圳鹿丹村物业管理。这是地产公司物业板块进军自有项目外城市管理的第一单。此后20多年,全国有多少物业公司承接了母公司项目之外的业务,目前并无统计。但中国物业协会的一份报告,显示出地产公司物业板块凌厉的拓展之势——2019年,全国百强物业企业中,在学校物业、产业园区物业、公众场馆物业和医院物业等领域布局的企业数量占比分别为84%、76%、74%和70%。

在我市,早在2001年,新大正就从地产开发业务中独立出来,成为单独的物业公司。如今,新大正在全国19个省市、33座城市管理着300多个项目,年收入近6亿元。其中,包含全国13座机场的物业管理。

2018年,重庆地产龙头龙湖集团

提出“空间即服务”的企业发展新理念,加码物业服务。今年上半年,龙湖物业实现营业收入24.9亿元,在龙湖集团总营业收入中的占比从去年的约2.83%提高至约4.87%。

金科物业在母公司金科地产自有项目外,还管理着京东、顺丰、普洛斯的物流园,几家机场以及近数十家产业园区。目前,类似的外拓项目,已占金科物业在管面积的53.4%。

当前,曾作为地产公司“附属业务”的物业管理,正逐步摆脱对地产母公司业务底盘的依赖,并不需要母公司补贴,还能成为母公司新的“增长点”。以金科物业为例,2019年,其管理自家项目获得的收入,仅占总收入22.5%。

管得精  
大数据智能化  
管理效能“乌枪换炮”

“管得精”也是物业行业发展的特点,即通过大数据智能化手段提升管理效率和盈利水平。

以龙湖物业接手悦来市政设施管理为例。路灯有没有坏、污水管道是否堵塞,以前,市政部门需要组建一支专门的团队,定期巡查、上报问题,再通知维修班组前来维修。流程长、人力成本高。

龙湖物业进驻后,带来了全新的大数据和智能化技术。比如,路面上加装的传感器,可对路灯运行状态进行实时监测。路灯故障后,系统可自动报警并推送位置信息,维修人员接到指令后就能马上赶往现场。这样,悦来片区市政道路上的近3000盏路灯管起来更容易,人力成本节省一大半。

金科物业目前在200多个城市拥有物业管理项目,其物业巡查大部分都在“云”上完成。仅2019年金科旗下的差旅成本,就以千万计。金科物业董事长夏绍飞透露,得益于大数据智能化,他们去年增加约4000万元净利润。

今年2月,龙湖物业和永辉超市联合,在重庆推出“社区保障计划”,覆盖100余个住宅小区和机构业主可通过微信小程序购买蔬菜、水果、肉蛋家禽及各类日常生活用品。龙湖物业还联合“杏树林”私人医生平台推出了社区线上问诊服务,业主足不出户即可看小

病。新冠肺炎疫情期间推出的这些线上服务,给市民生活带来极大便利。

与龙湖物业一样,新大正也在“战役”过程中大量使用智能物联网新技术。例如,在北京大兴国际机场,新大正配置了智能洗地机进行消杀作业。洗地机能够按照事先规划的运作路线,自动对航站楼内地面进行清洗消毒。在园区、办公楼和学校等场所,新大正采用了自动测温识别系统,提高测温频次和效果,为复工防疫加上“保险”。相关单位员工上班时,可凭借通行码提前扫码验证,快速通行。

管得深  
增值服务覆盖广  
企业营收“有门路”

除了常规物业费,代收快递、代业主租房售房、蔬菜食品代购以及装修服务等,越来越多的增值服务,都是物业公司的营收渠道。

早在2008年,龙湖物业就建立了经营拓展部,针对业主需求提供房屋租售等增值服务。如今,龙湖物业已推出了“安心租售”“金蟾托房”“龙眼优选”等九大增值服务。不论是出租出售房屋、搬家、装修房屋、翻新老房,还是保洁、旅游、采购生活用品等,都可在小区内获得服务。

此外,多年来,金科服务也围绕业主高频生活需求,推出了覆盖“食、住、行、游、购、育”的全方位社区增值服务。通过建设无人超市、智能充电配套设施等,打造“100米智慧生活圈”;在自有小程序推出线上买菜专区,将新鲜蔬菜配送到业主家里;与平安好医生、阿里健康深度合作,提供全科医生24小时在线咨询、配药到户服务。

财报显示,2017年至2019年,金科物业增值服务总收益由2.8亿元增至8.35亿元,复合增长率约为72.8%。其中,仅社区增值服务收入就由2017年的7681万元猛增至2019年的2.39亿元。

2017年至2019年,金科服务传统物业管理服务收益占比从72.7%下降至62.9%,非业主增值服务、社区增值服务及智慧科技服务的收益占比则分别从19.4%、7.3%和0.6%增加至25.6%、10.3%和1.2%。

克而瑞数据显示,2019年,全国物业500强企业,包括增值服务在内的多种经营收入,为574亿元,在总收入中

占比高达20.2%。重庆物业50强企业中,2019年多种经营收入占比高达30.13%。更典型的案例,是深圳彩生活物业公司,这家公司新接管的物业项目,已不再收取物业费。

在一些小物业公司为了涨几毛钱物业费,业主闹得不可开交时,行业中的头部企业通过技术创新、管理优化和业务多元化,已经获得超乎想象的净利润率。工信部数据显示,2019年,重庆物业50强企业净利润率10.57%。

▶2019年,全国百强物业企业中,在学校物业、产业园区物业、公众场馆物业和医院物业等领域布局的企业数量占比分别为84%、76%、74%和70%。

▶今年2月,龙湖物业和永辉超市在重庆100余个住宅小区和机构联合推出“社区保障计划”,业主可通过微信小程序购买食材及各类日常生活用品。

▶2019年,全国物业500强企业的多种经营收入为574亿元,占总收入的20.2%。2019年,重庆物业50强企业的多种经营收入的占比高达30.13%。深圳彩生活物业公司新接管的物业项目,已不再收取物业费。

▶今年2月,龙湖物业和永辉超市在重庆100余个住宅小区和机构联合推出“社区保障计划”,业主可通过微信小程序购买食材及各类日常生活用品。

▶2019年,全国物业500强企业的多种经营收入为574亿元,占总收入的20.2%。2019年,重庆物业50强企业的多种经营收入的占比高达30.13%。深圳彩生活物业公司新接管的物业项目,已不再收取物业费。

党建组团整合资源 党员组团为民解难  
大渡口:建设城市基层党建共同体 化解基层社会治理难题

社区是城市的“细胞”。这个“细胞”里,累积了城市居民生活、物业管理等众多的矛盾,是基层社会治理的难点。

在基层治理中,大渡口区通过组建城市基层党建共同体,整合组织资源,形成社会治理活力,有效化解治理难点,使“细胞”健康强壮起来。

疫情防控中应运而生的党建共同体

“城市基层党建共同体,是在总结疫情防控做法、深化基层社会治理中应运而生的。”大渡口区委组织部有关负责人说。

近年来,随着重钢环保搬迁、国有企业社会职能陆续移交地方,全区有近310栋国企职工老旧房屋移交属地管理,这些老旧小区普遍存在基础设施配套不完善、设施设备老化严重、维修资金缺失、安全隐患突出、环境脏乱差、缺乏物业管理等问题。

大渡口探索建立运行机制更有效的区域化党建新平台,共同解决社会治理中出现的这些新矛盾、新问题。

于是,城市基层党建共同体就应运而生。

城市基层党建共同体,由党组织牵头发起,将辖区内的党组织和社会单位的力量整合起来,共同协商解决本区域本行业本领域城市基层党建和

社会治理中面临的重点难点问题。

平台建起来了,怎么才能让各成员拧成一股绳,不打下小算盘呢?党建共同体建立了议事协商、民主决策、监督执行制度,定期召开共同体会议研究解决区域党建重要问题,制定了双向考核、双向评价、双向责任、双向沟通的10项具体措施,让各成员既享权利、也受约束,通过组建共建、党员共管、活动共办、服务共推、治理共促,做实双向服务、双向联动,把辖区内关系互不隶属、层级高低不同、领域多元化的社会单位联合起来,围绕社会治理这一共同目标、共同利益开展各项工作,形成了“社区是我家、建设靠大家”的共识。

党建共同体引领基层社会治理出实效

“党建共同体把物业服务企业、业委会、党员骨干、党员业主代表等吸纳为成员,建立党组织领导下居委会、物业服务企业、业委会等多方联动机制,探索出党建引领物业管理的路径,有效解决了全区老旧小区多、商品房小区物业矛盾突出等问题,让基层治理有了抓手。”大渡口区委组织部相关负责人说。

东正社区是典型的重钢老家属区,没有物业公司提供服务,社区党委按照全区党建引领物业的要求,借助



大渡口东正社区自治物业管理工作会议 摄/张露

党建共同体成员力量,依托居委会建起了物业服务站,为居民提供物业服务。

为加强对服务站的管理,社区党委书记兼任服务站党支部书记、理事长,还召集共同体成员、党员骨干、居民代表组建了监事会,建立财务、人员、运行等管理制度,服务站的重大事项均由党组织提议、居民议事会审定后实施,履职情况接受多方监督,受到居民好评。

此外,物业服务站将街道原有的清扫费用补贴,向居民收取的清洁费、

老旧居民楼大修基金及政府专项补贴等统一打包、专款专用,将街区清扫、临街广告、公共停车等项目赋权给物业,保障了服务站正常运转。

建镇镇新雨社区竹园小区居民对物业管理强烈不满,居民经常到社区反映诉求。社区党委在党建共同体的帮助下,及时组建物业业委会联合党支部,成立社区物业服务站,进家入户了解诉求,组织40余名党员志愿者开展清运楼道垃圾、整治牛皮癣等服务,投入近20万元建设公共停车位、补绿植绿,物业投诉在第三季度下降了

62.5%,居民满意度上升了16%。

九宫庙街道锦霞社区湖榕苑苑小区曾出现三届业委会“难产”的现象。社区党建共同体及时研究形成共识,动员组织各方力量逐户做业主工作,筹备组建业委会,党委推荐候选人,全程指导选举,业委会顺利产生,及时建立党支部,党支部牵头新一届业委会及时收集业主意见建议31条,解决了反映强烈的外墙脱落、屋顶渗水、人车混行等问题,得到业主赞誉。

社区党组织通过党建共同体领导基层社会治理的作用正在显现。

党建共同体让党员更好发挥先锋模范作用

上面千条线,下面一根针。社区事务繁杂,联系服务群众需要耗费大量的时间,与此同时,居民的需求越来越多,社区服务能力不足的问题急需解决。

“围绕联系服务群众,我们在全区推行在职党员‘一到二岗三单’报到服务制度,组织党员每半年安排一天到社区集中报到,由社区党组织按需设置服务岗位、列出服务事项,党员认岗服务,实行服务纪实、工作评价、积分管理,从制度上解决了在职党员到社区报到服务落实不到位的问题。”大渡口区委直属机关工委相关负责人说。

王彩艳

重庆市南川区规划和自然资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告  
南川规资(土地)告字[2020]27号  
经重庆市南川区人民政府批准,南川区规划和自然资源局决定挂牌出让工业园区南平组团A4分区01/01(B)地块国有建设用地使用权,区规划自然资源局委托南川区公共资源交易中心具体组织实施。现将有关事项公告如下:  
一、此次挂牌出让地块基本情况和规划指标要求(如下表)  
二、竞买人范围  
三、公告时间  
四、竞买保证金到账截止时间:2020年12月27日16时00分  
五、挂牌时间:2020年12月28日15时30分(如有变动另行通知)  
六、挂牌截止时间:2020年12月28日18时00分  
七、挂牌出让地点:南川区公共资源交易中心  
八、竞买人的确定:本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定受让人。  
九、联系方式

采矿许可证自行废止公告  
采废[2020]黔江10001号  
根据《矿产资源开采登记管理办法》(国务院令第241号)第七条规定,以下采矿许可证已自行废止,特此公告。  
序号 矿山名称 采矿许可证号 采矿许可证有效期  
1 重庆峡山矿业集团有限公司伍家沟采石场二采区 C5001142010087120073799 2016年2月27日-2019年2月27日  
2 重庆市黔江区银鑫矿业有限责任公司双溪采石场 C5001142009047120012708 2017年8月22日-2019年8月22日  
3 重庆市海源矿业有限责任公司旗云采石场 C5001142009107120039023 2016年10月25日-2019年10月25日  
4 重庆市黔江区银富矿业公司沿溪沟采石场 C5001142009117120045513 2016年11月26日-2019年11月26日  
5 重庆市黔江区衡实矿业公司锦宏采石场 C5001142009127120050368 2017年1月29日-2019年4月29日  
6 重庆市元池建材有限公司官岩头采石场 C5001142009047130012877 2016年7月11日-2019年7月11日  
重庆市黔江区规划和自然资源局  
2020年12月8日