

四川“互联网+物业” 改变传统盈利模式

熊筱伟

物业管理,在你心中,是不是与安保、绿化、维护、收费等画等号?

物管公司仅靠这些传统业务,利润率约5%;而搭建互联网平台,靠增值服务挣钱,毛利率可能达到80%。

互联网时代,和许多行业一样,物管业也在经历大转型;和许多行业赔本赚吆喝的转身不一样,物管业的转型,带来了真金白银。

社区O2O消费,是国内最大的潜力消费市场。借助互联网平台,借助社区O2O消费,物管提供增值服务的空间被打开,带来行业发展新方向和盈利新模式。而消费者也将受益于这种转型。

8月3日,成都城南一座甲级写字楼内,王佳和同事围坐在投影仪前,讨论一款移动互联网APP的制作。这款产品将在9月上线,这位四川联创未来商务服务有限公司总经理现在到了最忙的时候。

这家运营不到两个月的公司,由省内11家物业公司出资成立,负责开发并运营互联网平台供出资方使用,目标是提升物业基础服务效率、提供在线报修、购物等增值服务。

涉足“互联网+物业”,在物管业内并不新鲜。看川内,成都华润物业“乐活绘”微信商城去年已开张;今年7月,蓝光地产旗下四川嘉宝物业“生活家”APP上线……看全国,7月底腾讯与恒大发布公告,将依托各自互联网、物业管理优势,共建互联网社区服务平台。

这些,预示着物业管理行业正在经历大转型。

转型有多热

7家受访在川物业公司,6家已搭建互联网平台

王佳随手拿过一张纸,画出3个并行的方框,填入“物业管理平台”、“物业员工移动办公APP”、“业主APP”。“这是(我们)互联网平台的架构。”第一部分由公司管理层使用,用于人力资源、财务、客服等管理;第二部分为员工使用,查看发布通知、处理客户报修等;第三部分业主使用,有在线购物、在线报修和缴费、社区便民服务等功能。这一平台9月将覆盖省内45个楼盘,明年3月将扩大到120个。

成都市凯丽美域小区已上线类似平台。离着门禁还有七八米时,业主张阿姨拿出手机摇一摇,铁门自动开启。“手机下个APP,社区有啥活动、通知都晓得。”手机界面显示,APP还包括在线缴费、拍照报修、在线投诉、团购等功能。

小区物管方四川嘉宝资产管理集团有限公司董事长姚敏表示,这是该公司嘉宝“生活家”服务体系平台,利用互联网技术,提升安保、工程维修等基础物业服务;同时亦提供如商品配送上门、线上购买周边商铺产品等增值服务。平台将向所有合作物业公司免费开放,但不会与其他平台兼容。

7月,记者先后采访四川嘉宝、万科物业、华润物业、成都富力、欧菲物业、旭宏物业、彩生活服务集团7家在川物业公司,其中6家已运营或在建各自独立、功能类似的手机APP、微信等互联网平台。一位业内人士表示,业内主流平台成本均以“千万元”计算。

转型图个啥

剑指国内最大潜力消费市场,提升增值服务收益

耗资不建互联网平台,物业公司图啥?

答案,在一行数据中。去年,华润置地(成都)物业服务股份有限公司上线微信商城,为业主提供从“低价水果团购”到“社区办理汽车保险、信用贷款”等增值服务。物业



卢浩 / 制图

从合作商家收入中抽成。当年,这类增值服务收益占公司总利润的15%,今年上半年利润已超去年全年,全年利润预期占比已调升至30%。

该公司总经理蒲滨表示,社区业主日常消费,就是潜在的巨大盈利点,只是过去没有互联网手段,不能将业主零散的需求利用起来。

一位业内人士认为,社区O2O消费是国内最大的潜力消费市场,有望诞生下一个“BAT”(百度、阿里、腾讯)级巨头。

看到这一市场的,不止物业公司。国内已有纯由互联网企业打造的“叮咚社区”。近日,长虹集团亦发布其智慧社区落地方案,将探索与房地产企业合作,从前端介入智慧社区市场。

更多的互联网巨头选择与物业公司合作。除腾讯与万科牵手外,神州数码也给华润物业成都公司拿出了“互联网+”合作方案。

蒲滨认为,业主有缴物业费、报修等天然“刚需”,这些功能一旦整合到物业线上平台,业主自然易对平台形成黏性。物业管理方更易获业主信任,也有现成贴近社区的人员和场所。“和其他电商比,物业公司可信度高,且10分钟就能把水果送到你家门口,业主为什么不选我们?”

成都市电子商务企业协会专家组成员沈益民认为,掌握业主日常需求,并整合周边商家为之提供产品和服务,物业公司最具潜在优势。

上半年,华润物业微信商城和商家合作销售奇果,40天卖了3000多件——因跳过代理环节,且无房租等成本,每件卖250元,而超市要卖310元。

转型谁受益

物业公司在社区O2O增值服务上挣钱,而不必依赖物管费

8月1日,成都市双庆路。路南,是建于2008年的某高层楼盘,物管费每月2.1元/平方米;路北,是同年建成的高层电梯公寓花样年·花郡一期,物管费每月0.98元/平方米。花郡物业方、彩生活服务集团成都事业部相关负责人表示,该公司在川将实行以平台消费积分,全额抵扣物管费。要从社区O2O增值服务挣钱——只要掌握了业主资源,其所需的柴米油盐、衣食住行,有无限商业开发的可能性。

作为率先使用互联网平台的首家上市物业公司,彩生活服务集团去年在物业管理服务板块的毛利率达80.4%。而省房地产协会物业专委会秘书长马聪介绍,以物业费为主要收入来源的传统物业,利润率仅约5%。

彩生活服务集团成都事业部相关负责人表示,公司定位是“基于物业的(互联网)平台运营商”。而重庆大学博众房地产管理研究院成都分院院长李瑞红认为,这句话应倒过来说,是“运用互联网平台的物业公司”。

物业未来的着力点:究竟做线上平台运营商,还是线下的物业服务提供商?在他看来,业主并没掌握在物管方手中,若服务品质下降,随时会失去业主,也就失去了竞争的“本钱”。

转型喧嚣,服务质量易被忽视。记者看到某物业手机app,三分之二界面被“团购”、“精选商家”等销售信息覆盖,留给“呼叫客服”、“我要投诉”等物业服务的界面很小,只有翻页才能浏览所有相关功能。

王佳决定,9月上线的平台先不考虑挣钱,“前期不要把这块看得太重,把客户体验做好,该来的东西都会来的。”在她眼中,公司本质还是物业服务提供商,不能因互联网技术而变质。

不转型会怎样

行业“小而散”状态将终结,跟不上的企业或被淘汰

四川旭宏物业服务公司,是一家手中仅两个物业项目的三级企业(最低级),也是记者采访中唯一没建互联网平台的公司。“自己弄,没钱;想和别人合作搭平台,别人也看不上。”其创办人阳绪宏手一摊,有些无奈。

不建互联网平台,不代表对转型无感。阳绪宏每天都搜索物业巨头的动向,他感到山雨欲来——去年,花样年集团分拆旗下物业板块为彩生活服务集团,成为全国首家上市物业公司。万科、保利、中海等地产巨头也有分拆物业上市的计划。记者采访的7家在川物业公司,除彩生活外,另有两家表示在排队等待上市,1家表示有上市计划。成立15年,一直只接母公司蓝光地产楼盘的嘉宝物业,今年突然开始接其他楼盘的生意;成都万科物业半年间已签下17个物业项目共计129万平方米……“业主数量越多,和商家谈判时越有话语权,也越能吸引资本;而资本进入又将增强扩张能力。”阳绪宏叹言,今年行业可能要“洗牌”了——四川商业物业历经20余年,这是第一次。

对“洗牌”、“兼并”等字眼,李瑞军并不认同,更愿意提“合作”。这位成都万科物业服务集团有限公司总经理明确表示,愿以控股、参股形式合作,但不会兼并合作方。后者可免费使用万科“睿服务”物业平台,还将获得业务指导。

彩生活服务集团成都事业部相关负责人亦表示,未来将接受参股等合作方式。万科、嘉宝、彩生活3家表示,不要求合作或并购方的管理,收入规模。

在王佳看来,这不能打消小公司的惶恐。“小公司使用巨头互联网平台后,业主会慢慢习惯巨头更优质、先进的服务——业主资源不知不觉就被掏空了。物管合同也就三五年,到期后业主委员会直接和巨头谈,小公司怎么办?”

成都市物业管理协会秘书长巫庆敏认为,跟不上转型步伐的物管企业,将面临淘汰。四川省有约3700家物业公司,绝大多数为小微企业。以成都为例,2179家物业公司中,1809家为三级企业(最低一级)。万科、嘉宝、华润等巨头负责人均表示,目前物业行业“小而散”状态将终结,行业日趋集聚,形成几大平台竞争态势。

(据四川日报)

史上最严环保法实施 四川上半年 开出近3000万元罚单

张路延

今年起,被称为“史上最严”的新《环保法》正式实施。据华西都市报报道,8月9日,记者从四川省环保厅获悉,“长牙齿”的最严环保法实施后,四川上半年全省环境行政处罚案件共计712件,总金额近3000万元。

四川省环保厅相关负责人介绍,今年是贯彻实施新环保法的第一年,全省各级环保部门切实强化了执法检查,加大了对环境违法行为的查处力度。今年上半年,全省环境行政处罚案件共计712件,处罚金额2999.78万元。具体情况为:1月份未统计;2月份环境行政处罚案件10件,处罚金额62.18万元;3月份环境行政处罚案件131件,处罚金额365.95万元;4月份环境行政处罚案件158件,处罚金额722万元;5月份环境行政处罚案件209件,处罚金额859.64万元;6月份环境行政处罚案件204件,处罚金额990.01万元。

截至6月底,全省实施按日连续处罚案件2件,实施查封、扣押案件19件,实施限制生产、停产整治案件27件,行政拘留案件共19件,案件移送共9件。其中,1月份实施限制生产、停产整治案件最多,共计15件;2件按日连续处罚案件分别出现在3月和4月;行政拘留案件5月和6月较多,分别是6件和7件。

同时,今年上半年,全省建设项目违法行为查处案件共176件。具体为:1-3月共计32件;4月共计32件;5月共计42件,6月共计70件。

四川水产业 上半年总体向好

总产量超67万吨总产值达185亿元

胡建

今年上半年,四川省水产品市场产销平衡,价格稳中有升,水产业经济发展形势总体向好。

四川是西部水产业大省,水产养殖面积20万公顷,水产品年总产量130多万吨,全省人均水产品占有量超过16公斤。2014年全省水产经济总产值323.83亿元,实现增加值160.96亿元;农民人均渔业收入498.20元,渔民人均纯收入12162.41元。1—6月,四川省水产品总产量达到67.66万吨,渔业经济总产值达到185.8亿元,同比分别增长5.5%和8.6%;农民人均渔业收入284元,增收19元;渔民人均纯收入10552.83元。

四川省农业厅党组成员、水产局局长卿足平表示,今年各级水产主管部门工作得力,不少地方出台了加快水产发展的政策,极大地调动了各方面投资发展水产的热情。下半年,四川将加强渔政管理和资源养护工作,抓好渔业生产服务和水产品质量安全监管工作,确保全面完成年度目标任务。

泸州检验检疫局积极适应 经济新常态

采取八项措施帮扶泸州市前10名出口企业

泸检

近日,泸州检验检疫局围绕泸州市委、市政府服务外向型经济“三年攻坚战”战略举措,积极适应经济新常态,发挥职能优势,进一步加大帮扶企业力度,促进泸州外向型经济稳步增长,对泸州市前10名出口企业采取多项新措施。

迅速落实支持泸州外贸发展新政策。泸州检验检疫局积极按照国家质检总局、四川检验检疫局的部署,紧密结合四川检验检疫局“围绕一个目标、加快三个推进、办好十件实事”的要求,积极出台并形成《泸州检验检疫局2015年“十件实事”》,为精准定位,服务外贸出口企业,打下良好基础。

发挥检验检疫职能优势。积极向企业宣传四川融入“一带一路”发展战略以及长江经济带检验检疫通关一体化模式等新政策、新动向。指导和帮助出口企业精准对接“一带一路”等出口国家,加大对沿线国家和地区信息、标准、关税优惠运用等政策咨询和信息宣传工作,确保企业用好用足优惠政策。

落实贸易便利化措施。自7月1日起,全面推行通关单无纸化作业,进一步简化企业通关手续。同时按照国家质检总局、四川检验检疫局部署,鼓励企业积极参与长江经济带检验检疫通关一体化模式,将重点出口企业纳入“出口直放”环节,并全面实施“无纸化通关”。

深化检验检疫监管模式。实行“前推后移”检验检疫新机制,深入推行“一厂一策”,建立以风险管理为核心的出口商品检验检疫监管机制,实现检验检疫重点从产品检验向企业监管转变。

缩短检验检疫检测周期。加强出口产品检测能力建设,着力解决“检不快”“检不全”等问题。加强业务科室与实验室的检测资源配置和利用,对稳定泸州外贸出口有重大贡献的企业,优先安排质量安全卫生项目抽样检验及引入第三方检测机构检验,缩短抽样检验周期,切实减轻企业滞库负担。

加大出口企业支持力度。加强对四川北方硝化棉、川南航天能源科技、泸州老窖有限公司等泸州市排名前10出口企业的支持,对化工、食品包装等产业,加强技术服务,根据出口国的政策法规和技术标准,对其制订针对性的帮扶措施,指导企业有效应对国外技术性贸易壁垒,协助企业境外维权,鼓励和支持企业积极参与国际规则修订。

培育出口企业优势品牌。全面培育四川北方硝化棉、川南航天能源科技、泸州老窖有限公司等优势重点产业发展,鼓励和动员企业参与质量安全示范区创建以及中国质量诚信企业的参选。助推泸州特色优势产品扩大出口,提升泸州产品和品牌的国内外影响力和知名度。

有针对性地帮扶出口企业。深入泸州市出口排名前10企业,特别是四川省56个重大产业项目中的四川北方硝化棉、川南航天能源科技企业等,调研检验检疫需求,开展针对性帮扶,组织开展检验检疫专题知识培训,帮助企业大力拓展国际市场。

四川七成大学生愿为个人理想创业 对创业发展趋势满意

尹婷婷

为了解四川省高校毕业生就业创业的最新进展情况以及影响就业创业的主要因素,10日,四川省统计局公布了有关2015年四川高校毕业生就业创业意向问卷调查的情况。据悉,本次调查采用访谈方式,抽选了成都、绵阳、西昌等地21所重点和普通本专科院校的部分应届毕业生进行调查,调查内容涉及就业与创业意向两方面,共计完成有效样本3000个。调查结果显示,九成大学生对创业有兴趣,实现个人理想是他们愿意创业的主要动机。

七成大学生对创业发展趋势表示满意

据成都日报报道,从创业发展趋势满意度看,多数受访大学生对目前国家实施的“大众创业万众创新”战略支持态度,70.5%的受访大学生对创业发展趋势持满意态度,58.1%的学生认为政府扶持力度较好,51.3%学生认为政策落实力度较好。

从创业意愿看,91%的受访大学生有创业的意愿,其中创业意愿很强、较强、一般的分别占19.4%、24.6%和29.2%,创业意愿较弱的占17.9%,只有9%的受访大学生表示对创业完全不感兴趣。专科院校学生的创业意愿达94.3%;艺体类学生创业意愿达95.1%;男生和女生的创业意愿仅相差1.8个百分点;城镇学生和农村学生创业意愿基本持平。

超过七成学生创业为实现个人理想

从创业的动机看,为实现个人理想居首位,占比达



70.4%,其次是有好的创业项目和预期收入较高,占比分别为51.8%和43.3%。因为找不到合适工作而萌生创业念头的只占15.8%,这反映出目前大学生创业虽有被动的成分,但更多的还是受创业激情与梦想的驱动。

在创业领域的选择上首先选择与自身兴趣爱好相吻合的领域,占比达45.1%。其次是所学专业相关领域,占比为23.61%;其中学历越高越倾向于选择与所学专业相关联的创业领域,硕博专业选择所学专业创业的占比达37.9%,分别比本科和专科高13.6个百分点、22.7个百分点。相比之下,选择在风险较小以及社会热点领域创业的占比并不高,分别为16.6%和14.1%,反映出目前大学生创业盲目跟风的不多,总体较为务实。

建议适度增设创新创业课程

调查显示,目前在影响大学生创业的诸多因素中,

列前五位的是:一是缺乏社会经验和人脉关系;二是创业实习少,创业经验不足;三是资金不足难获创业贷款;四是对风险承受能力较低;五是不易找到适合的创业项目。

因此,针对目前多数大学生虽有一定的创业意愿,但普遍缺乏创业实践与能力,创新精神与动力明显不足的现实,报告也从完善大学生创业创业体系,强化大学生创业指导服务,激发大学生创新创业能力,优化大学生创业扶持政策等方面给出了具体的建议。如强化创业意识培训,结合国家发展战略和世界经济、科技发展现状,适度增设创新创业课程,逐步健全完善高校创新创业教育课程体系及相关的评价考核体系;实施一站式服务,以大学生创业需求为导向,落实“专人、场地、经费、机构”,在政策、融资、法律、知识产权等方面对自主创业大学生实行持续帮扶、全程指导、一站式服务等。