

老旧小区改造，物业该扮演什么角色 ——访第一服务执行董事兼总裁刘培庆

【编者按】

今年以来，作为对抗疫情的“第一道防线”，小区物业受到前所未有的关注。与此同时，物业公司迎来了新一轮上市井喷。比如第一服务就在今年5月29日递表申请赴港上市，成为2020年排队登陆资本市场的一员。

与众多互联网企业多选择美股上市不同，物业公司为何更青睐香港资本市场？物业上市的风口期能持续多久？今年《政府工作报告》专门部署了城镇老旧小区改造，物业又将在其中扮演怎样的角色？带着以上问题，中国城市报记者专访了第一服务执行董事兼总裁刘培庆。

■ 中国城市报记者 张阿婧

中国城市报：就在几年前，物业还是一个被看作相当“基础”的劳动密集型行业，为何今年以来突然火起来了？

刘培庆：其实在今年以前，物业公司的上市潮就已经来临，但疫情起到了催化剂作用，让资本市场更认可这个行业。

为什么这么说？今年疫情给大多数企业带来了一定程度上的冲击，但资本市场发现，物业行业特别是住宅物业受冲击较小。虽然这是一个非常辛苦的行业，但是它的现金流非常好，抗风险能力很强，收入、利润始终很稳定，因此资本市场给了很高的市盈率。

而整个行业也是抓住了风口，通过上市来募集资金，然后再通过行业的并购整合，继续扩大自己公司的规模和市值。

中国城市报：那么，物业企

业上市的风口期能持续多久？

刘培庆：值得注意的是，上市还属于一个稀缺资源。中国约有13万家物业公司，但能符合上市条件、有能力上市的可能也就不过百十家。

我认为，上市的黄金风口期还有3年左右。因为物管行业的发展得益于房地产的快速发展。过去3年，房地产销售每年都在创立新高，这些面积都会在未来的三年转化成管理面积，进而转化成收入。

中国城市报：截至目前，我国已上市的物业服务企业有30家，其中27家登陆港股，3家登陆A股。外界也有疑问，物业公司为何多数选择去香港上市？

刘培庆：一方面，在香港资本市场，物业行业的市盈率还是比较高的；另一方面，港交所对于企业关联方，即对母公司关联度依赖的审核，相对没有那么严格，甚至是加分的——

因为母公司的规模越大，每年开发量越大，能转给物业公司的管理面积就越大。

中国城市报：近两年，物业公司依赖母公司业务输血，是一个争议度很高的话题。但房地产周期性明显，如果房地产母公司或兄弟公司业绩不佳，将直接影响到关联物企的业绩和未来。对此您怎么看？

刘培庆：我认为，二者是一个相互加持、相互赋能的良性发展关系。一方面，物业公司需要利用母公司的优势做大规模，且通常来自母公司的项目质量、物业费定价等，通常都会高于第三方；另一方面，物业公司还可以反向赋能。比如现在业主买房时，物业的服务好坏已经占了一个极大比例。

中国城市报：与房地产行业不同，物业似乎刚刚迎来自己的黄金时代。上市潮涌背后，您认为未来物管行业的格局将如何？

刘培庆：我认为还将加速洗牌及整合兼并。2009年，百强物业的市场占有率为40%，这意味着全国60%的管理面积还在中小物业公司手上；同时消费者开始更注重节能环保、舒适宜居，未来绿色物业一定是一个发展趋势；此外

物业管理的外延还将继续扩大，从目前较单一的形式转向围绕人们衣食住行全方面的资产服务，进一步拓展至社区和整个城市领域。

中国城市报：今年7月，国务院办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，提出今年计划开工3.9万个，涉及居民近700万户。其中特别提到了鼓励社会资本参与。您认为物业将承担怎样的角色？

刘培庆：老旧小区改造，被认为是几万亿元新基建的投入。大家把很多精力都放在了硬件上的投入，即重资产投入。但我认为，“硬”和“软”的投入必须都要兼顾到。硬件的改造是看得见的，然而后期还要留出一部分资金，来做设备设施这些改造长期的一个维护。

因此在老旧小区改造中，我认为物业的角色有三个，第一是老旧小区改造的统筹方，负责整个改造方案、规划设计。第二个角色是社区商业的盘活方，比如改造一些不合时宜的锅炉房。这需要物业公司做充分的调研，了解到业主的需求，进而匹配相应的供应商入场。第三个角色是后期的管理运营，也是最重要的。前期

几万亿元投入进去了，比如做了外墙的粉刷、管道的重新更换、电梯的安装等，如果没有后期长久的运营管理与维护，那几年之后，这些小区将会再次成为老旧小区，这是我们不希望看见的。

中国城市报：就您的观察，目前老旧小区改造中可能还存在哪些堵点？

刘培庆：最大难点就是钱。过去物业长期处于野蛮生长的状态，一方面有的小区不收物业费或者物业费很低，另一方面很多中小物业运营也不规范，导致了双方预期不对等。当物业公司收不上能维持正常运营的物业费，一个小区往往就陷入了运营难的困境。

比如，原来业主可能觉得不交钱也挺好的，因此怎样让所有业主都达成一个共识，这很关键。或者说，业主交大部分，政府可以补一部分，然后其他的渠道比如利用公共空间收益再来补一部分，这或许才是一个可持续的解决问题方案。

我们希望物业公司能够赚到钱，业主能够享受到好服务，同时对于政府来讲，也能减少一些在管理街道和社区上的一些麻烦。这需要政府、业主和物业公司三方共同努力才可以。

中国城市报：今年以来，已有不少物业公司再城市服务上“大动干戈”。社区类似微缩型的城市，未来物业是否能够承担起城市运营或服务商的角色？

刘培庆：我认为是可以的。我们现在说的物业管理是狭义上的概念，即对一个社区或者一部分建筑群的物业管理，但广义上的物业管理，包含了城市管理，把整个城市或者一片区域比如安保、绿化、保洁、供暖、照明等等各方面，都可以整合起来交给一个物业公司去负责。这样一来，能够大大提高协同效应。

当然，在这个过程中，企业也需要算好账，比如谁来付费？采用轻资产还是重资产模式？在一些原本付费意识较差的地区，后期能否形成持续的收费？这都需要认真思考。

新疆：广汽汽车远销国外

9月8日，工人在广州汽车集团乘用车有限公司新疆分公司生产车间装配汽车。

近年来，随着乘用车消费市场逐渐回暖，广汽乘用车有限公司新疆分公司依托乌鲁木齐国际陆港区中欧班列的优势，积极拓展“一带一路”沿线国家市场和销售渠道，产品逐步远销中亚、中东及俄罗斯。

今年前8月，广汽乘用车有限公司新疆分公司累计生产2500台以上，预计实现产值将超过2.5亿元。

人民图片



北京集体土地建租赁房可补贴4.5万元/套

■ 中国城市报记者 张阿婧

日前，记者从北京市住建委获悉，该委和北京市财政局两部门联合印发了《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》(以下简称《办法》)，为培育和发展住房租赁市场安排专

项资金，资金主要用于多渠道筹集租赁住房房源，支持集体土地建设租赁住房、改建租赁型职工宿舍等。

为多渠道筹集租赁房源，《办法》规定集体土地建设租赁住房可获得资金补助，标准为成套住房4.5万元/套，非成套住房

3万元/间，集体宿舍5万元/间(使用面积20平方米以上，居住人数4至8人)。同时，改建租赁住房也可获得专项资金的补助，标准为使用面积15平方米以下的1万元/间、使用面积15平方米及以上的2万元/间。

为确保租赁价格的稳定，

获得补助的项目均需承诺首期租金不得高于或变相高于周边同类房屋的均价，3年内租金等费用的涨幅符合相关限制条件，3年后租金涨幅不得超过周边同类房屋租金的平均涨幅。

《办法》还规定了专项资金申请和审核的流程。企业向项目

所在区住建(房管)部门提出申请，区住建(房管)部门应会同区财政部门对项目进行实地踏勘、对申请资料进行审核，并在区住建(房管)部门门户网站公示5个工作日后出具审核意见并报告区政府，并须在区政府审议同意后10个工作日内拨付资金。