

物业需转型 服务天地宽

本报记者 元舒

产业聚焦

说起物业,大家会有怎样的印象?也许是新冠肺炎疫情突如其来时物业人员的前后奔忙;又或许是有些业主抱怨重重,物业没发挥什么作用,收费却积极。而物业公司也委屈,物业费收不上来,怎么提供高质量服务?

提高专业能力

近几年,资本的加持引发了物业企业上市的热潮,目前我国物业行业已经有40余家上市企业。

但是,业内人士提醒,如果仅仅为了上市而上市,为了市值而市值,可能会暴露很多问题,包括盲目扩张和无序抢项目、抢人,忽略质量和服务,偏离行业的初心和物业管理的本质。物业企业最根本的还是要不断提升专业能力。

在中国物业管理协会会长沈建忠看来,专业的物业服务需求广阔,物业管理企业拥有过硬的专业能力才能在未来发展中站住脚。物业服务企业应该努力提升设施设备以及专业能力,这样拓展新业务、开拓新领域才会有底气。

商务部、住房和城乡建设部等12部门近日联合印发《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》,提出鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、邮政快递、前置仓等领域延伸,推动“物业服务+生活服务”,提升消费便利化、品质化水平。

龙湖智慧服务有关负责人告诉记者,他们推出的“塘鹅租售”“换代大师”“龙眼优选”“愚公搬家”等9类增值服务产品,基本覆盖业主的生活服务全产业链。

远洋服务副总裁、增值业务部总经理万洁介绍,远洋服务持续探索热点行业的新产品和新赛道,不断提升服务品质。

面对物业服务中的短板和存在的问题,有关部门也加大了整治力度。近日,住房和城乡建设部等8部门联合发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》,对未按物业服务合同约定内容和标准提供服务、未按规定公示物业服务收费

2020年物业管理行业



项目标准等进一步明确规范要求。

不少地方政府也积极推进物业行业管理水平提升。如北京2020年出台了《关于加强北京市物业管理工作提升物业服务水平三年行动计划(2020—2022年)》。哈尔滨等城市启动了物业信用评价工作,通过推优治劣,达到净化市场的目的。

向智慧化转型

经过此次新冠肺炎疫情的考验,科技在物业服务中的作用愈加凸显。对于物业行业的未来发展,依靠科技的力量向智慧化物业转型已经成为业内共识。

北京安恒泰物业管理有限公司常务副总经理王帅说,作为劳动密集型行业,如果继续在价格战、同质化的“黑屋”里野蛮生长,无法遇见未来的曙光。因此,行业必须充分利用科技进步和社会资本的助力,促进人工智能和物业服务深度融合,创新推动,向智慧化物业转型升级。

为此,不少物业企业纷纷在智慧化服务方面积极探索。近日,碧桂园服务与阿里云达成战略合作,双方将围绕智慧物业管理、数字社区等展开深度合作。

“提高产业集成度和科技含量是物业管理发展的潜力和动力,唯有如此才能形成规模化、标准化、智能化、专业化的聚合效应,让物业服务流程更简单,产生更高的价值。”沈建忠说,物业管理行业要汇聚行业力量推动科技创新,只有掌握了科技资源,掌握了核心技术,品质服务才能插上翅膀,提升业主的满意度,增强物业服务竞争力。

有关主管部门积极推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务。2020年底,住房和城乡建设部等6部门联合印发《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》。根据意见,物业服务企业要构建智慧物业管理服务平台;要全域全量采集数据;要通过设施设备管理智能化、车辆管理智能化、居住社区安全管理智能化来推进物业管理智能化;要融合线上线下服务,推进智慧物业管理服务平台与城市



政务服务一体化平台对接。

远洋服务为成都远洋太古里提供物业管理和商业运营服务。(资料图片)

厘清服务范围

自2021年1月1日开始施行的《中华人民共和国民法典》被视为“社会生活的百科全书”,其中有不少章节涉及物业管理,明晰了物业管理企业和业主的权利义务。

对于业主和物业服务企业而言,一些由来已久的疑问在法律层面有了明确的解决依据。比如,小区内外墙广告、电梯广告收入归全体业主所有。业主不得在小区内的公共绿地上种植蔬菜。业主不得将住宅改变为经营性用房,除非经有利害关系的业主一致同意。物业服务企业不得未经业主允许,对占用业主共有的小区道路或其他场地划车位出售或收取租赁费,因为这些车位应属于业主共有。小区内电梯出现故障,经业主共同决定,可以使用公共维修资金……

对业主关心的一些热点问题,比如可以解聘、更换物业服务企业等,民法典也给出了答案。业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人,业主有权依法更换。

不过,在小区管理中有些问题并不归属物业企业。今年2月,住房和城乡建设部等10部门印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》,其中明确无论是违章搭建等违法违规行,还是水电气热等基础设施运营维护方面的问题,

第四次全国经济普查结果显示



其管理主体在于城市政府的主管部门,或者专业运营单位。有了这份《通知》,广大居民遇到相关问题去找谁主张,变得更加明确。

各地也在积极探索,厘清相关责任,让小区业主的生活更安全便捷。近日,北京市住建委发布《关于加强城镇国有土地上依法建造住宅维修工作的指导意见》,明确物业服务的小区,物业服务合同外的维修事项由业主承担,但物业需对收费维修项目进行公示。但涉及屋面、雨落管、公共部位外窗等共有部位和共用设施设备的维修、更新和改造项目,符合使用住宅专项维修资金条件的,按程序申请专项维修资金进行维修。

内燃机的未来在哪里

刘瑾

在“双碳”背景下,内燃机行业发展的新方向是高效、低碳、清洁燃料的多元化。

在“双碳”背景下,随着各国排放法规不断趋严以及大量车企“重心”转移,相比发展前景一片大好的全面电动化,内燃机行业成了一些舆论认为的“夕阳产业”。

我国内燃机行业起步晚于发达国家,但是名副其实的“内燃机制造大国”。2020年,我国共生产8150万台内燃机,内燃机配套的下游产品占全球三分之一。中国内燃机工业协会数据显示,今年1月至6月内燃机累计销量同比增长28.16%,出口92.80亿美元,同比增长48.39%。

如此态势,为何“唱衰”的论调还在不断出现?

主要与国际大环境有关。从当下各国的计划来看,2025年至2040年期间,将会有21个国家和地区彻底禁售燃油车。从车企来看,奔驰、大众、丰田等行业巨头分别发布了停售传统燃油车的最后期限。

不过,在我国,内燃机依然有未来。一方面,中国汽车工程学会牵头编制修订的《节能与新能源汽车技术路线图2.0》明确,到2035年我国新能源汽车占比将达50%。也就是说,即便销量受到限制,燃油车在14年后依旧可以占据一半的市场保有量。另一方面,从众多国家发布的节能减排计划来看,传统燃油车是主要禁售对象,但包含插电、增程式等动力形式在内的油电混合动力并不在禁售范围之内。

固步自封的传统内燃机前景堪忧,但拥抱电动化、持续提升热效率的内燃机在相当长时间内还将是主要动力源。高效、低碳、清洁燃料的多元化,是内燃机下一步发展的重要方向。

高效主要指要提高热效率。经过专家计算,每提高1%热效率对节能减排和实现碳达峰贡献巨大。低碳主要指发展传统能源与电机混合互补技术,即混动系统,其核心依旧在内燃机。近两年,各车企对混合动力汽车的研发和产业化投入显著加强,产业化步伐不断加快。数据显示,今年1月至6月,插电式混合动力汽车销量超过20万辆,同比快速增长。

清洁燃料的多元化主要是指研发对新型燃料(氢能)的利用。今年上半年,燃料电池汽车产销结束下降趋势,呈现增长态势。相关机构和企业要加快代用燃料研究和推广,从排放源头降低碳排放,为达成“双碳”目标提供有力支撑。

内燃机避免成为“落日”的唯一途径,就是拥抱产业新方向。

观潮

用5年至10年时间,基本形成产出高效、产品安全、资源节约的生猪产业发展新格局,市场周期性波动得到有效缓解,猪肉自给率保持在95%左右。

“猪周期”波动该如何熨平?为促进保供稳价,增强猪肉安全供应保障能力,农业农村部、国家发展改革委、财政部等6部门近日联合印发《关于促进生猪产业持续健康发展的意见》。《意见》提出,要建立预警及时、措施精准、响应高效的生猪生产逆周期调控机制,用5年至10年时间,基本形成产出高效、产品安全、资源节约、环境友好、调控有效的生猪产业高质量发展新格局,市场周期性波动得到有效缓解,猪肉自给率保持在95%左右。

新世纪以来,我国生猪生产出现了5次较大波动,尤其是最近一次,生猪存栏量和能繁母猪存栏量大幅减少,而且叠加非洲猪瘟疫情和新冠肺炎疫情影响,恢复难度很大。

按照党中央、国务院决策部署,在各地各有关部门共同努力下,目前生猪生产已完全恢复,猪肉市场供应相对充裕,价格明显回落。

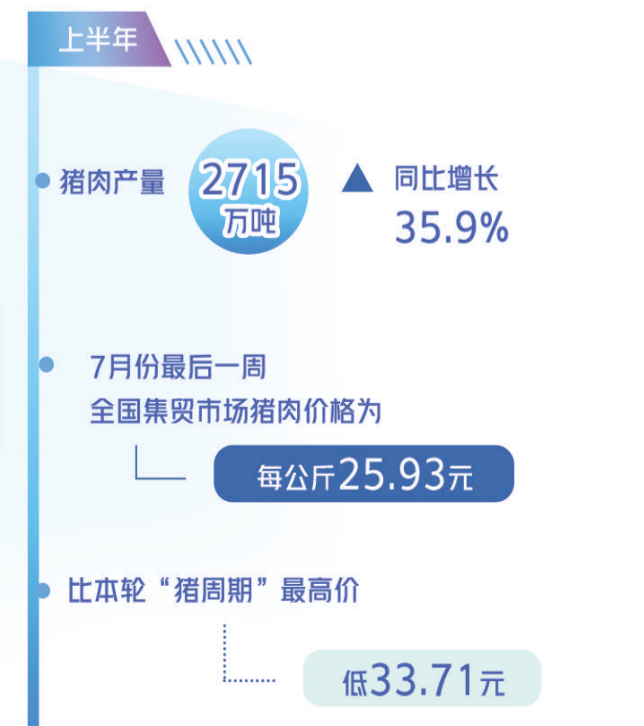
“与之前相比,本轮‘猪周期’出现了四个‘前所未有’。”农业农村部畜牧兽医局局长杨振海介绍说,一是产能降幅之深



如何熨平“猪周期”

本报记者 吉蕾蕾

和价格涨幅之大前所未有。监测数据显示,产能低谷时,能繁母猪和生猪存栏同比减少了40%左右,2020年2月第4周猪肉价格同比涨幅165%。二是政策支持力度之大前所未有。中央明确了生猪稳产保供省负总责的要求,有关部门密集出台了19项扶持政策,养殖用地、环评和信贷等政策取得重大突破。三是生产恢复之快前所未有。从严重滑坡到恢复正常大约用了一年半时间,以往“猪周期”恢复时间平均为2年。四是产业转型升级效果之好前所未有,一大批高水平的规模猪场快速崛起,一批中小养殖户改造提升步入规模养殖行列。2020年生猪养殖规模化率达到57.1%,比上年提高4.1个百分点,快于常年平



均2个百分点的速度。

此外,针对生猪产能严重下滑的严峻形势,农业农村部连续3年把恢复生猪生产作为农业农村工作的重大任务。

目前,生猪生产已完全恢复,《加快生猪生产恢复发展三年行动方案》确立的目标任务提前完成。据国家统计局统计,6月末全国生猪存栏量4.39亿头,恢复到2017年年末的99.4%。其中,能繁母猪存栏量4564万头,恢复到2017年年末的102.1%。上半年猪肉产量2715万吨,同比增长35.9%。7月份最后一周,全国集贸市场猪肉价格为每公斤25.93元,比本轮“猪周期”最高价低33.71元。

值得注意的是,近期,猪肉价格回落较快,生猪养殖出现亏损,养殖场(户)发展生产积极性受挫。一些地方也反映,2019年出台的用地、环保和保险等政策深受养殖场(户)欢迎,但有收紧趋势,一些地方在政策上“急转弯”,可能会进一步放大市场不景气带来的影响,再次造成产能大幅下降,加上养殖成本上升和非洲猪瘟疫情的不确定性,稳定生猪生产、保障市场供应的任务十分艰巨。

“建立生猪生产逆周期调控机制,就是把住能繁母猪这个生猪生产和市场供应的‘总开关’,将能繁母猪存栏量月度同比变化率正负5%和10%作为调控基准,建立异常变化自动触发调控机制,重点是避免能繁母猪存栏量过度下降埋下供应隐患。”杨振海分析说。

监测数据显示,自2009年以来我国生猪生产共有4次大波动,恰好对应能繁母猪存栏量月度同比变动超过5%时的4次情况。因此,《意见》提出建立以能繁母猪存栏量为核心指标的逆周期调控机制,完善和强化调控政策措施,熨平“猪周期”波动。

下一步,农业农村部将制定生猪产能调控的实施方案,将能繁母猪存栏量和规模养殖场(户)保有量等指标任务下达到各省,并指导各省制定细化落实方案,尽快将《意见》提出的生猪产能调控措施落实落地。同时,产能调控方案将与国家发展改革委等部门印发的政府猪肉储备预案协同发力,形成产能调控与市场调控相互配合,源头预先调控和产品终端调控互相补充的格局,更好促进生猪稳产保供。