



“绿城服务”将成内地第四家赴港上市物业公司 物业上市热还将持续?

继彩生活、中海物业、中奥到家之后,绿城中国旗下物业管理公司绿城服务(绿城服务集团有限公司),近日在集团官网发布消息称,将在今年7月12日正式在港交所主板挂牌上市。绿城服务已于6月28日在全球范围内发售H股股份,每股发售价格为1.74~2.2港元。如不出意外,绿城服务将成为内地第四家赴港上市的物业公司。

现代快报记者 马文煜

●●● 突击挂牌 绿城物业更名“绿城服务”

绿城物业南京区域一位内部人士告诉记者,绿城服务此次之所以选择在港交所上市,也是追随母公司绿城中国在港交所上市的步伐。“分拆物业单独上市”的计划,早在2014年前就已提出,目前仅在江苏区域,绿城物业78%的管理项目均来自外委,市场化的程度已经非常高,此次“突击挂牌”,也在意料之中。

目前绿城物业在南京除绿城地产自持项目外,近年来已与中

南、明发等多家房企或二级市场项目有过合作。例如中南世纪苑已确定后期引入绿城物业。

该人士表示,推进市场化运作是绿城物业此前一直在做的事。引入品牌物业不仅能促进房地产项目销售,也能推进物业公司本身市场化进程,双方互利共赢。“绿城物业的理念是做生活服务商,今后绿城物业在全国各区域物业公司,也将由绿城物业陆续更名为“绿城服务”。

●●● 上市大潮 已有20余家物业公司上市

据统计,连同新三板在内,内地上市的物业公司已超20家,但大多数还集中在新三板。其中银城物业、新鸿运物业、丹田股份、东光股份、华仁物业、格力物业、天骄爱生活、乐生活等已成功挂牌新三板。除即将上市的绿城外,在港交所上市的目标只有三家:彩生活、中海、中奥。而像万科、保利、碧桂园、弘阳、富力等多家品牌房企自持物业,也都加紧了上市的步伐。

银城物业南京区域总经理李春玲表示,由于国内主板、创业板和港板上市的审核时间长,并且对财务指标要求高、通过率不高,大部分物业公司还是会选择在新三板上市。而在新三板上市

对于物业公司来说,也并非谋求市场化资本运作的终点。

“虽然新三板对上市企业的审核要求较低,但运作交易流程规范化程度是无差别的。挂牌新三板并不仅仅是融资的渠道,更能够让企业贴近市场化、规范化。对于物业管理行业这一朝阳产业来说,今后还有很长的路要走。”

记者了解到,对于大型房地产自持物业分拆上市计划,目前除碧桂园物业曾在去年明确表示计划进军A股外,大部分企业并未公开自己的目标。万科集团一位高层在去年一次发布会上表示,万科物业上市的地点并不仅限于内地和香港,可选择板块有很多。



CFP供图

●●● 行业问题 二级市场竞争激烈,物业服务仍需规范

上市以及实现市场化运作的前提,就是要扩大物业企业管理的经营面积。在南京除了自持项目和前期介入外的一级市场,在老旧小区换新物业的二级市场,竞争更为激烈。碧瑶花园、钟鼎山庄、长阳花园、融侨中央花园、仙龙湾、星雨华府……上述几个小区在近期小区新物业选聘时,就连一直较为低调的雅居

乐物业、金地物业、弘阳物业等,也均出现在了竞标席上。

“近年来老旧小区换新物业的情况开始增多,虽然一方面能够表明业主对于物业服务模式的认可在提高,愿意去花更高的代价换取高品质的服务,但在二级市场的角逐中,也出现了一些不合理的竞争。”南京市城市治理委员会公众委员赵健表示,其中很明

显的一个现象就是,一些物业公司利用自身品牌优势,在外接二级市场项目上,刻意压低服务标准,或者由于野蛮外委导致客观上的物业服务达不到标准。

“二级市场是一个蓝海,是物业公司市场化外拓的重要‘战场’,这一领域应当被重视,但目前还有很多流程需要规范,否则受损失的还是业主。”

▶ 专家观点 陈广华:面对行业上市潮,物业企业应稳中求进

南京市住宅物业管理条例起草组负责人、河海大学法学院副院长陈广华告诉记者,面对近年来新三板的放开,加上互联网社区服务、O2O等模式的普及,物业行业也进入了一轮上市大

潮。不过,在他看来,面对越来越多进入资本市场的物业公司,企业主体还应当保持冷静,稳中求进。

“物业企业的上市对物业管理进行规模化有一定的引领作

用,但上市企业要立足物业管理的本质和主线,要加强依法依规经营,如果拓展其他业务,如养老、社区金融等,也要依照正常的市场规律;要做到稳中求进,不可操之过急。”

最美的生活,莫过于足够时间的陪伴

我叫小志,结婚6年了,一家人住在几十平方米的老房子里,杂乱的街道,从不停止喧嚣。我每天都在路上不断奔波,没有时间陪伴妻子。家里只能塞下三个人,都不好意思叫同事朋友来玩。

老婆:日子还过不过了?

“日子还过不过了?”不知从什么时候开始,老婆经常把这句话挂在嘴上。去年刚升了职,工作更忙了,经常下午6点下班,可是在路上堵车就要个把小时,回到家已是精疲力尽。

孩子:大人怎么总那么忙?

宝宝上幼儿园以来我很少去接他,周末也只让他呆在家里不许乱跑,拥挤的街道上人来人往,实在不敢让孩子下楼玩耍。宝宝经常问我,“爸爸,为什么你们大人总是那么忙?”

父母:这周又不回来了?

爸妈又打电话来了,让我们

回去看看,可是老婆总想我好不容易有个周末,来回也是折腾。不止一次想过把爸妈接过来住,可是家里实在太小不方便。即使把爸妈接过来住,这样的拥挤环境估计他们也不习惯。

陪伴才是最长情的告白

能否有兼顾妻子、孩子和父母三方面的方案?今年带着老婆去看了碧桂园·世纪城邦。从卡子门立交开车到世纪城邦只要20分钟,江宁、秦淮区、新街口、仙林、河西,都在30分钟车程内,每天都有至小龙湾地铁站、药科大学地铁站的流水班车,爸妈过来住出去也方便。小区旁边拥有20000亩赤山湖国家湿地公园,楼下是7万方湖滨公园。老婆、孩子、爸妈的问题都解决了!

不让时间浪费在路上,多一点时间陪伴家人,给家人一份宁静的生活。世纪城邦目前在售均价7088元/m²,换大一点的房子,换更好的环境,接上父母一起住。

项目动态

碧桂园·世纪城邦,规划4000亩人居大城,20分钟直达南京主城。目前在售99-265㎡精装洋房,均价7088/㎡。

地址:宁杭高速郭庄出口(紧临南京东郊奥特莱斯)

电话:025-85819999

佳兆业·城市广场二期惊艳亮相

6月25日,位于河西南正核心处的佳兆业·城市广场开放了泳池和二期样板间。项目位于南京河西外国语学校旁约40米,主打建筑面积87-200m²园境奢装府邸。其中明星户型建筑面积约126m²4房2厅2卫,几乎成为了每位来访者的“必看点”。因为其用约126m²做出了约150m²的空间舒适感。“自从看到佳兆业126平方米的户型图之后,就喜欢上上了。当时担心的是用120多

平方米做4房,会不会每个房间都很小?而1:1制作的样板间,打消了我的疑虑。每个房间感觉空间都很舒服,尤其是还配备了独立储藏间,佳兆业126平方米户型没得说!”

当天,佳兆业·城市广场还开放了小区配备的泳池,吸引了众多媒体和购房者的围观。自配的室内恒温泳池,长约25米,泳池内还配备了淋浴房、桑拿房、休息区等,未来业主一年四季皆可享受品质

健康生活。

佳兆业·城市广场在泳池布置了深海主题海洋馆,有美人鱼装扮的模特在泳池中央,给人梦幻之感,同时,海星贝壳等元素的点缀,让人在炎炎夏日中,感受到海洋的清涼。

本次参观样板间的过程中,很多客户都在询问二期何时开盘。据佳兆业·城市广场工作人员表示,项目二期将于近期开盘,感兴趣的客户可前往售楼处咨询。(杜磊)

魔方公寓升级产品亮相南京

6月29日,魔方公寓在南京发布了公寓产品2.0,并推出新品代表作——龙眼大道店。

在龙眼大道店内,每个房间面积为25-30m²,其中不仅配置齐全的厨房,干湿分离的洗手间,并充分利用了过道、转角、床榻下层等区域进行收纳扩容,让杂物隐形;而为了体现租住产品的人性化,魔方还加设了多个功能区域,如晾晒、阅读和会客。

除居住硬件上的升级,魔方还通过智能门锁、烟感喷淋、24小时无死角监控系统等设施的增配增加了公共租赁的安全系数。此外,专人维护、专人保洁以及“有事您找他”的管家服务也为一一直在寻找无忧租房体验的年轻租住者提供了极大便利。

此外,配备了影音室、咖啡吧、健身区、娱乐区等功能的公区是魔方公寓新产品的一大特

色,并供租客免费使用。

今年,随着全新魔方生活APP的上线,更多功能也在陆续开放,租户除了可在线预约看房、订房、退房,更可通过该平台实现缴费、保修、购物,甚至是交友、发起活动等。据悉,魔方公寓现已覆盖北京、上海等15个城市,门店数量达150家,房量逾2.2万间,并计划在今年年底发展至300家门店。(杜磊)