

招商积余公司创新商业模式——

差异化服务延伸物业职能

本报记者 杨阳腾

1月4日,招商局积余产业运营服务股份有限公司(以下简称“招商积余公司”)旗下两家公司联手中标某医院后勤物业服务项目。

“该项目打破以往子公司之间各自为政的传统,实现资源整合、协同推进。”招商积余公司党委书记、总经理陈海照说,以建设“中国领先的物业资产管理运营商”为目标,招商积余公司坚持发展物业管理及资产管理两项核心业务,不断开展模式和服务创新。截至目前,公司业务涉及国内近130个城市,物业管理面积超过3亿平方米,服务覆盖住宅物业,以及办公、商业、园区、政府、学校等非住宅物业等多元业态。

有效整合资源

“以前,物业仅仅被赋予地产附属配套的分散服务职能。如今,物业是能实现规模化平台化、拥有万亿元发展空间的朝阳产业。”陈海照说,随着人民生活水平日益提升,新型科技手段持续在物业服务中应用,传统物业正通过差异化增值服务进行职能延伸,转化为新的现代物业形态。

但在实际中,传统物业要真正破局并非易事,新的商业模式该如何构建?经过持续调研与反复思考,招商积余公司提出“沃土云林”商业模式。陈海照介绍,“沃土”指的是传统的基础物业服务,通过深耕物业管理,逐步实现高密度布局,以规模化发展形成集约效应;“云”指的是平台增值服务,依托旗下“到家汇”平台增值业务,将线上业务延伸到物业管理的各个领域;“林”指的是专业增值服务,通过设立专业子公司提供专业化服务,培育全国性专业公司成长为茂密森林,与物业管理紧密结合,发挥“根系”作用,带动整个专业市场持续发展壮大。

“沃土云林”是一套具有综合服务思维的整体解决方案,其中,组织模式创新非常关键。陈海照说,招商积余公司推动各地城市公司融合,将48家城市公司整合成21家,组织进一步扁平化。

“以前,城市公司只关心物业业务,保安、楼宇科技、电梯维修等专业公司都是自扫门前雪,缺乏工作合力。”陈海照说,通过推进“沃土云林”商业模式,招商积余公司战略协同步伐加快。比如,公司将旗下专注于房地产经纪的招商置业顾问公司与各地城市公司紧密结合,通过激励机制全面推动各物业项目给客户提供的二手房租售服务。旗下建筑科技公司聚焦房产开发前期智能服务系统,楼宇科技公司则主要做房产后生命周期运营和服务,两者结合极大提升了服务能力。

“这些专业公司就像一棵棵大树,依托基础物业‘沃土’成长,实现市场化运作。每一个公司都可以成长为全国性的公司,在信息化平台的推动下,汇成森林,形成独特的竞争力。”陈海照说。

拓展增值服务

招商积余公司入口处有一块数字大屏,实时记录着全国项目概况、业态分布、当月工单分类统计等数据,实现一盘棋统筹、一张网覆盖。

“我们有760多万业主资源,运营超过3亿平方米物业,如何通过统筹规划,激活沉睡的存量和闲置资源,为拓展增值服务找到新路径?这成为我们在发展中思考的问题。”陈海照说。

探索智慧服务

充电桩温度过高监测、人工智能摄像头



招商积余公司工作人员在智能监测机房工作。(资料图片)



通过认真研究,招商积余公司自主研发服务平台“到家汇”,开展引进适销对路的产品和家政、到家宜居等增值服务,打通服务“最后100米”,进一步盘活私域流量。“创立‘到家汇’平台的初衷是想给业主提供一个生活物品的采买平台。”陈海照说,以爆品引领、服务渗透,“线上+线下”结合为抓手,“到家汇”平台2021年向个人业主提供的商品采买规模超过1亿元,2022年增加到5.7亿元。

“平台实现爆发式增长,关键一招就是充分利用已有的全国物业网络,用活现有物业人员。”陈海照说,招商积余公司在全国拥有21家城市公司,9家专业公司以及1个商城,有员工10万余人。2021年5月,公司开始布局直播业务,搭建“招小播”直播电商平台,分布在各地的城市公司寻找本地的优质产品,在不增加人手的情况下,灵活复用现有物业人员进行直播带货。

有人不理解,物业公司为什么要做直播?“我们做直播的目的是为业主和企业客户提供增值和延伸服务,提供具有特色的产品。物业员工在香格里拉雪山下卖松茸,在阳澄湖上卖大闸蟹等,都是在原产地做直播,在确保产品质量的同时提高了他们自身的能力。”陈海照说,从实践来看,直播实现了多方共赢。

招商积余苏州分公司增值业务部刘萌多次参与了苏州特产碧螺春茶叶、东山白玉枇杷及阳澄湖大闸蟹的直播。“我们在阳澄湖上进行直播,邀请农户分享大闸蟹养殖过程,展示养殖蟹塘,穿插介绍当地风土人情,两个小时观看人数达到2.6万。”刘萌告诉记者,在做好本职工作之余兼职做直播,不仅能将原产地的好产品分享给业主,还能锻炼个人能力、增加收入,受到基层员工的欢迎。

“目前,‘招小播’已经在国内10多座城市落地,成为基层员工施展才能的地方。”陈海照说,“基础物业服务是主营业务,增值业务作为延伸业务,虽然零散,但只要提供的服务足够多足够好,涓涓细流就会汇集成营收和利润的江海。”

挖掘效益增长点



河北省迁安正大通用钢管有限公司主要生产热镀锌管、热镀锌方矩管、方矩管、高频焊管、螺旋焊管、钢塑复合管六大系列产品,销往全国各地,2022年营业收入达79亿元。图为工人正在打包、装卸。 陈 儒摄(中经视觉)

招商积余公司——

业务涉及国内

近130个城市

物业管理面积

超过3亿平方米

服务覆盖住宅物业,以及办公、商业、园区、政府、学校等非住宅物业等多元业态

日前召开的中央农村工作会议提出,发展生态低碳农业。不少农业企业跃跃欲试,有的瞄准循环农业,有的发力农业固碳。生态低碳农业在我国发展的时间较短,目前尚处于起步阶段。不过,对农企来说,低碳发展并非遥不可及的目标,而是大有可为的方向。

所谓生态低碳农业,是指在可持续发展理念指导下,通过产业调整、技术创新、可再生利用等手段,实现高效、低能耗和低碳排放的农业发展模式。农业是第二大温室气体排放源,也是碳排放的重要来源之一,同时又是唯一创造碳汇的领域。水田是人工湿地,旱田是人工绿地,果园是人工林地,都可以有效固碳。由此来看,实现“双碳”目标离不开农业低碳转型。

选择低碳发展,农企可以享受政策红利。我国农业以分散的小农户经营为主,这增加了低碳转型的难度。相较于农户来说,农企经营规模大,更有资金和实力投入低碳发展。近年来,国家通过推广测土配方施肥、有机肥替代、病虫害绿色防控、粪污资源化利用等政策,开启了以绿色生态为导向的农业补贴制度改革。如今,中央强农惠农政策更强调绿色生态导向,很多地方政府也出台了有针对性的补贴和帮扶措施,为农企低碳发展提供了动力。

低碳发展是农企提升对投资者吸引力的有效手段。近年来,越来越多的企业发布环境、社会和治理(ESG)报告。ESG是企业可持续发展评价的重要维度,越来越被投资者所看重。在“双碳”背景下,不仅是能源企业或者高耗能企业,包括农业企业在内,每一家企业的环境责任都被量化,ESG信息披露日益成为主流做法。就农企而言,把低碳发展融入企业运营管理体系,将助力提高公司经营管理水平,吸引更多投资者。

低碳发展是农企提升产品竞争力的方向之一。近年来,不少农企发展循环农业,在显著改善生态环境的同时,增加了优质绿色产品供给。辽宁白羽肉鸡、江西鄱阳湖小龙虾、重庆荣昌猪等产业的代表性企业,都很注重发掘生态价值,让绿色低碳为全产业链赋能,将生态价值内化于产业链中。随着收入水平的提高,消费者也对农产品的生态属性更为重视。低碳发展利于农产品品质提高及产品附加值的变现。

农企低碳发展要瞄准消费需求,在优质优价上想办法。有的低碳农产品,消费者可以凭借产地环境或产品风味直观感受到其减排贡献和优良品质;有的则不然,消费者很难获知该产品的减排贡献,其外观跟普通农产品也无大区别。这种信息不对称容易引发“劣币驱逐良币”,导致低碳农产品被挤出市场。相关企业可以联合第三方认证机构,以碳标签的形式,提高消费者对低碳农产品优质优价的接受度。

低碳发展是一种全产业链转型,不仅要在生产端发力,还要在加工端和流通端发力。辽宁一家从事稻谷加工的农企,除了加工大米外,还把米糠加工成米糠油、米糠糠,把稻壳加工成活性炭、白炭黑、阿魏酸、香兰素等高附加值产品。通过深加工将稻谷“吃干榨净”,基本实现了零排放。相信更多的农企可以通过发展低碳加工流通,促进资源梯次、高效、高值利用。

本版编辑 刘佳 向萌 美编 王墨晗

广东博智林公司开展建筑机器人研发与应用——

助推智能建造转型升级

本报记者 张建军

在2022年中国国际服务贸易交易会和世界机器人大会上,一个粉红色的外墙喷涂机器人让观众近距离感受到建筑建造从“人造”到“智造”的转变。此次展会上,广东博智林机器人有限公司(以下简称“博智林公司”)的多款产品向观众展示了科技如何赋能建筑行业。

清扫、打磨、喷涂……这些传统建筑环节粉尘飞扬的景象,在广东汕头的一个工地上已经成为历史。博智林公司在这里开展了建筑机器人应用的多项试点,包括机器人参与建设示范区、建立机器人调度中心、跑通修整类机器人多机联合施工模式等,实现了无人化施工作业,打通了装修阶段的智能建造实践,初步构建了完整的全周期施工闭环。2021年12月,该项目完成“多机施工系统”验收,标志着博智林公司向着智能建造目标迈进了一大步。

中国建筑业协会副会长刘锦章表示,数字化转型是推动建筑产业高质量发展的重要途径,从“中国建造”走向“中国智造”是我国建筑业发展的大势所趋。

传统建筑行业面临诸多制约,在产业数字化背景下,亟需进行一场生产革新。博智林公司瞄准市场痛点与行业痛点,自研产品和技术实现诸多零的突破。“我们希望借助科技的力量推进智能建造,保障施工安全、提升施工质量、提高施工效率,提升建筑施工综合效益,减轻人工高强度作业的负担以及风险,助力解决工地上‘危、繁、脏、重’四大难题。”博智林公司副总裁刘震说,博智林的科研人员把“第一实验室”安排进施工现场。通过自主研发的超声波和激光雷达技术,砌块搬运机器人能够自动规划路径,实现精准上砖、搬运和下砖;采用先进的人工智能测量算法处理技术,测量机器人进入需要打磨的房间,对墙面和天花板进行快速测量,只需2分钟就能完成单个房间的实测作业,生成3D模型和全局性修补打磨优化方案。现在已经有近40款机



器人在建筑工地上应用。

博智林公司研发人员刘忻介绍,公司几乎从零开始做核心零部件研发制造,再把零件组装到建筑机器人上,最后拿到工地上做应用与测试。公司正在研发的机器人关键零部件与基础共享技术近50项,其中导航、视觉、多机调度等多项技术达到行业领先水平。

目前,博智林公司已获得专利授权超2100项,产品相继获得中国专利奖、IF设计奖、红点奖等奖项。

2021年,住房和城乡建设部发布《关于同意开展智能建造试点的函》,确定全国7个项目开展智能建造试点工作,其中广东省佛山市顺德凤桐花园项目位列其中。这是博智林公司建筑机器人首个商业应用项目。同年7月,凤桐花园项目“测量机器人和智能测量工具”“施工机器人和智能工程机械设备”两项经验做法列入住房和城乡建设部《智能建造与新型建筑工业化协同发展可复制经验做法清单(第一批)》。

中国工程院院士、清华大学人工智能研究院院长张尧学教授说:“博智林公司通过BIM(建筑信息模型)数字化、建筑机器人、新型建筑工业化等技术创新,在多个复杂的施工场景上成功实现多机协同施工。”

截至去年年底,博智林公司已有33款建筑机器人投入600多个项目的应用;累计交付建筑机器人超1700台,应用施工面积超1000万平方米。

刘震介绍,博智林公司将重点应用建筑机器人、BIM数字化、新型装配式等先进技术的科技智慧建造体系。以数字化技术为基础,将建筑机器人实际应用于工程建造的不同环节,初步形成覆盖建筑全生命周期的智能建造全系统解决方案。“公司的探索将加速智能化与建筑施工现场深度融合,促进传统建造方式升级,提高项目管理能力和生产效率,助推我国建筑产业现代化转型升级。”