

## 获资本市场助力

## 物业公司智能化只是“第一步”

青年报见习记者 洪伟

本报讯 物业公司在一部分人的眼里就是一个低端的服务业，没有规模，也没有技术含量。可是，随着我国人民生活水平的提高，对美好生活的期待越来越多，家庭作为中国人生活中的重要支点，作为管家的物业管理公司，其服务质量在人们生活中的重要性也将越来越大。原本劳动密集型的物业公司在越来越互联网化的今天，也需要通过资本市场的助力，加强资本配置，提高服务水平。近日，根据证监会网站的消息，南都物业服务股份有限公司首发获通过。10月31日，南都物业更新后的招股书显示，拟公开发行不超过1984.127万股，计划募集资金4.11亿元，用于物业管理智能化系统、公寓租赁服务项目。

## 积极参与公寓租赁服务

南都物业成立于1994年，注册资金5952万元，是浙江省最早成立的物业服务企业之一。截至2017年中，南都物业管理项目遍布浙江省各大城市，并进入北京、上海、江苏、四川等十余省市，签约项目265个，签约面积3820万平方米，在管面积为3013万平方米，服务约30万业主。南都物业的签约面积逐年增长，2015年和2016年的同比涨幅分别为17%和19%，得益于近两年市场拓展节奏的加速，到2017年中，南都物业签约面积较2016年底增长21%。

不过，在互联网已经遍布我们生活的方方面面的今天，原始的以人力为主的物业管理行业，也到了需要用互联网来武装自己，提高服务质量的时候。例如，行业内的领头羊万科物业



周培骏 绘

已经向公众展示过其物业管理使用的机器人及设备管理的互联网化。此次，南都物业的募集资金用途也是符合了这一物业科技化的趋势。

在其招股书中显示，募集资金主要投向五个领域。包括物业管理系统化项目、全国物业服务业务拓展项目、社区O2O平台建设项目、公寓租赁服务项目及人力资源建设项目。其中，物业管理系统化项目主要目的就是进行公司业务的技术升级，包括安装智能化车管门禁管理系统，推行设施设备管理系统。社区O2O平台建设项目建设完成后将提高社区居民的美好生活感受，包含物业基础服务和社区商业服务功能。

而在租赁住房领域，公司拟采取包租形式承租杭州几处大业主物业和公司在杭州市区

内在管物业的控制房源，经改造装修后，以公寓的形式对外租赁。

## 规模仍是行业的竞争方向

虽然即将获得资本助力，但是规模仍是物业管理行业中竞争的重要因素。通过香港资本市场，在港上市的物业管理公司已经取得了一些优势。在管理面积方面，在港上市企业凭借其良好的市场口碑、规模效应及资本实力在管面积不断扩大。截至2017年中期，彩生活、绿城服务、中海物业管理面积位居行业前列，分别为4.2亿平方米、1.17亿平方米和0.99亿平方米。具体而言，彩生活不再大规模收购，主要靠全委拓展管理面积。绿城服务在市场上寻找后续能力开发强、土地储备充足的国企开发商合作，或与拥有

国企背景的大型物业服务企业合作，有效扩充管理面积。

在A股市场，也将有更多的物业公司登陆。作为今年目前销售第一的碧桂园旗下的碧桂园物业，也拟在上海证券交易所发售不超过4010万股股份，且不低于本次发行后总股本的10%，每股面值为人民币1元。根据招股书显示，碧桂园拟募集资金11.25亿元，主要用于信息化升级改造项目、社区智能化改造项目、市场拓展项目和社区服务中心项目。

碧桂园正在扩大规模，更多的项目公司、更多管理面积。截至2017年6月30日，公司下设43个区域，共474家项目公司；在2016年的同期，下设34个区域和285家项目公司。其中，负责碧桂园马来西亚项目物业服务的碧桂园物业马来西亚公司首次纳入其中。

## ■ 资讯

回溯制度起作用  
多家银行遭罚款

本报讯 记者 孙琪 销售误导可谓寄生于我国保险业机体上的一颗“毒瘤”，因此监管层一直在推动保险销售领域的双录制度完善，这项回溯制度让监管层发现多家银行在销售过程中，确实有误导消费者的行为。

近日，中国保监会辽宁监管局发布行政处罚决定书，对民生银行沈阳分行的相关违规行为进行处罚。辽宁监管局表示，经抽查2016年至2017年7月部分保险销售录音录像资料，民生银行沈阳分行存在欺骗投保者的违法行为。监管层掌握部分录音录像中显示，该行在销售保险有“每年存3万，存3年，3年后钱不用交了，10年满期一起取”“本产品是趸交的产品，不涉及分红，是固定期限固定收益的，到期之后需要去赎回”、“每年都可以取款，缴费方式是趸交”“额外赠送你一个保险责任”等用语。上述用语与保险产品实际不符。辽宁保监局针对相关行为，决定对该行罚款12万元。

值得注意的是，这并非个案，保监会辽宁监管局日前还对建设银行沈阳皇姑支行相似违规行为进行处罚。辽宁保监局针对这些欺骗投保人的行为，决定对该行罚款20万元。值得注意的是，在“134号文”与“双录”等新政的影响下，银行代理保险业务正面临业绩下滑压力。

临近年底  
迷你基金加速清盘

本报讯 记者 孙琪 时至年底，迷你基金清盘情况加速，其中不乏大中型基金公司身影。12月5日，招商基金发布招商睿乾混合基金的清算报告。公开资料显示，招商睿乾成立于今年7月21日，共募集234户，首募仅2亿元规模，是典型的踩线成立。据悉，截至10月24日，该基金已连续60个工作日基金资产净值低于5000万元，触发基金合同终止情形，基金合同自动终止。据此推算，招商睿乾基金在成立不到一个月的时间内，就发生了大额赎回。这使得招商睿乾仅仅存续3个月即清盘沦为短命基。而截至清算时，该基金仅剩203.77万个。

这并非个案。11月30日，鹏华基金也发布鹏华新能源产业灵活配置混合型证券投资基金清算报告。公开资料显示，鹏华新能源产业于2017年4月10日正式成立，共有786户认购，首募规模也仅为2亿多。该基金于9月12日通过终止议案，并于9月14日起进入清算期，即该基金仅存续了5个月。

这些“短命”基金清盘原因大都与大规模赎回有关。而未来，迷你基金的数量或将影响基金公司新品类。

中国保险业协会：  
新能源车专属保险正在研究中

青年报记者 吴缙超

本报讯 新能源汽车发展势头迅猛，与之相应的投保问题也成为了关注焦点，中国保险业协会透露，将启动新能源汽车保险专属条款制定、风险定价和理赔技术等方面的专业研究。

本周由中国保监会指导、中国保险行业协会主办的“新能源汽车保险发展交流会”在北京召开，会议期间，来自汽车行业、保险行业的专家和院校学者等围绕新能源汽车市场发展趋势、保险业如何服务于新能源汽车产业发展、两行业如何深度融合等内容作交流发言。

“发挥保险姓保的职能，为新能源汽车大规模推广应用保驾护航是保险业必然使命”。中国保监会财产保险监管部副主任何浩表示，新能源汽车给保险业提供了一个精准服务实体经济的切入点。伴随新能源汽车

产业规模快速发展，新能源汽车保险市场也将被带动起来，成为车险中的一个新兴细分市场。保险监管部门也组织保险行业对新能源汽车相关风险开展了研究，对其风险特征进行了梳理剖析。受历史数据和成熟经验所限，伴随着新能源汽车技术不断更新换代，保险行业在新产品开发、费率厘定和产品销售以及风险管控等方面的研究非常紧迫。

据悉，与传统燃油车不同，新能源车的风险呈现多样化特征。主要有六类风险：一是技术成熟度与普及度直接影响车辆赔付成本；二是电池特性导致较传统燃油车更易发生自燃；三是混合动力汽车车身重量大增增强了车内乘客安全性；四是电力驱动汽车时噪音小不利于保护行人安全从而导致发生碰撞几率更高；五是部分厂商回收事故电池，使真实风险无法充分暴露；六是新能源车使用者的风险

特征存在差异。根据相关调查，女性消费者比男性消费者更倾向选择新能源车，18—35岁的年轻消费者对新能源的购买意愿较高。

何浩指出，商业车险改革以来，保监会指导中国保险行业协会基本建成了覆盖不同保障需求和特殊市场需求的示范条款体系，创新条款评估机制运行平稳，车险条款的形成机制已趋于成熟，这给新能源汽车保险示范条款的制定奠定经验基础。车型定价模式的引入、保险行业车型标准数据库建设和保险行业费率测算体系的建立，使得基于新能源车的车辆结构和风险特征开展研究，推动针对新能源汽车的市场化费率的形成机制成为可能。中保研汽车技术研究院有限公司的建成给深入研究新能源汽车风险提供了必备的软硬件支持，风险研究基础工程逐步完备。

对此，中国保险行业协会会长朱进元表示，中保协将启动新能源汽车保险专属条款制定、风险定价和理赔技术等方面的专业研究，加大保险产品供给，满足市场、消费者的多样化保险需求。

新能源汽车产销同比高速增长，根据中国汽车工业协会最新统计，今年1—10月，新能源汽车产销分别完成51.7万辆和49万辆，同比分别增长45.7%和45.4%。其中纯电动汽车产销分别完成42.7万辆和40.2万辆，同比分别增长54.7%和55.9%；插电式混合动力汽车产销分别完成9万辆和8.8万辆，同比分别增长14%和11.2%。而10月单月新能源汽车产销分别完成9.2万辆和9.1万辆，同比分别增长85.9%和106.7%。根据中国汽车工业协会测算，到2020年，我国新能源汽车销量有望达到200万辆。