

接手5个老旧小区物业都盈利

他把小区“闲置资产”变成“聚宝盆”

物业费基本维持不变,原来很多收费服务也变成免费,这样管理老旧小区会不会赔本赚吆喝?武汉可比之家物业管理有限公司7年接手5个老旧小区,全部实现盈利,物业公司也成长为企业新的利润增长点。

别人的“烫手山芋”究竟如何变成自己的“蛋糕”?3月15日,44岁的公司创始人潘正盛告诉记者,自己最大的秘籍就是将服务做到家。

“闲置资产”变身“聚宝盆”

汉阳区鹦鹉街道夹河社区夹河馨居小区是潘正盛接手的第一个小区。走进这个只有116户居民的小区,记者看到的是整洁的道路、有序停放的车辆、困难群众和老人吃饭由公益食堂免费送餐上门——这与人们印象中老旧小区“脏乱差”截然不同。

“第一个小区我们没有经验,完全是摸着石头过河。”潘正盛回忆,因为多年从事装修,企业不缺维修技术和设备,他原以为接下小区物业工作应该毫无压力,但很快发现,纯靠收物业费无法覆盖成本,必须换个活法。

他的破局思路,来自装修老本行。

“装修公司最擅长的,就是把破旧房子改造提升价值。”潘正盛把这个思路搬到了小区管理上。



潘正盛(右一)在小区维修破损水管。

他带着团队做的第一件事,不是张贴公告收物业费,而是对小区“盘账”,找出被闲置或低效利用的可用资产。

夹河馨居小区居民有53台车,但原来的停车位少了10多个,居民停车不方便。通过盘点,潘正盛找到了一处居民堆放杂物的地方,面积有百余平方米,改造成停车场后不仅彻底解决了居民停车问题,还增加了泊车收入。

“老旧小区不缺资源,缺的是发现资源的眼睛。”夹河社区蓝江家园小区原来只能停30辆车,有人一年只停进去了3次。潘正盛接手后,经上级部门同意将废弃的中央花坛和假山改造成停车场,将绿植移到楼栋周围,新增50多个停车位的同时并未减少

绿化面积,这些停车位每年可带来七八万元的收入。

当这些原本闲置的资源都开始产生收益时,物业就完成了从“无底洞”到“聚宝盆”的转变。

老旧小区也是“练兵场”

3月7日,潘正盛召开了春节后第一次全体员工大会,紧急抽调精干队伍赴外地接手一个2亿元的装修项目。他事后问过甲方为何选自己,对方说:“不赚钱的事都能做好,我们还有什么不放心?”

潘正盛的主业是工程装修,他创办的武汉可比装饰公司营业额一度过亿元,2019年才注册物业公司试水老旧小区物业服务。接手夹河馨居时,他甚至都

做好了亏钱的准备,“每年亏5万元,10年也只有50万元,只当是为居民谋福利了”。

“刚开始纯粹就是情怀,希望能回报社会,后来压力越来越大。”物业项目长期只有微利,公司管理层反对意见很大;小区琐事繁多,居民不满意,基层员工也不理解。他曾不止一次觉得挺不下去想过放弃。直到接手的第三个小区也实现了盈利,公司的反对声才最终消散。如今物业公司已经成为企业发展的新战略支点,不仅带来利润,更为企业赢得了美誉度,成为企业驰骋商场的金字招牌。

对潘正盛而言,这些老旧小区也是自己的“练兵场”。他规定,公司的干部都必须到小区物业一线工作至少5个月,坚持下来的人都成为企业发展的中坚力量,“这是花多少钱都换不来的”。

3年前,公司商务经理柯帆来到康泰苑担任负责人,熟悉商务谈判的他第一次遇到居民投诉,“人都是蒙的”。他晚上恶补物业管理知识,白天学习如何与居民打交道,很快就适应了新角色,能力也得到了全面提升。“成长成长,沉下去才能长起来。”几个月后,这个1993年出生的年轻人就被提拔为公司副总。

文图/记者史强 杨荣峰

外卖小哥冒雨复位桥面钢板
及时化解安全隐患

武汉晚报讯(记者刘克取)16日,一段视频在武汉市民的朋友圈中流传。视频中,江夏区金龙大桥桥面一块钢梳齿板翘起,形成“拦路虎”,一名身穿红色雨衣的外卖员在滚滚车流中徒手将钢板复位,并用双脚踩实,确认平整后才默默离开。

此事发生于3月15日下午。当事小哥叫焦浩,34岁,辽宁人,中共党员,退役军人,现为京东外卖骑手、“红骑侠志愿服务队”队员。

当天13时20分许,焦浩送餐途经金龙大桥。骑行至桥面中段时,他发现伸缩缝处一块钢梳齿板翘起,翘起约20厘米高。

“当时车流量不小,还在下

雨,视野不好。有些司机看到后会紧急变道,万一看不清轧上去,爆胎是肯定的,搞不好要翻车。”焦浩告诉记者,他没多想,把电动车停到路边,跑回去处理。

“那块钢板大概有四五十公斤重,一开始都有点拉不动,后来我调整了姿势,用全身的力气掀起来的。”焦浩说,“扶完就走了,订单要超时了。”

焦浩安装在电动车上的运动相机记录下了整个过程。画面显示:身着红色雨衣的他在车流间隙快步走近隐患点,弯腰用双手抓住钢板边缘,发力将其弄平整。为确保平整,又用脚反复踩踏了三四下,视频时长显示,整个过程也就一分多钟。

扶好钢板后,焦浩掏出手机拍照,并发送视频和定位,上传至“红骑侠志愿服务队”微信群,并对群内区委社工部工作人员留言:“这个要赶紧通知相关部门维修,怕还会被压翻,太危险了!”

“红骑侠”是江夏区委社会工作部指导成立的一支新就业群体志愿服务队,由单手外卖员刘涛发起,外卖骑手、快递小哥在日常走街串巷中兼任“移动探头”,发现城市管理问题可直报相关部门处理,曾多次发现社区街道中那些藏在细枝末节的不便。焦浩2023年6月份加入这支队伍。

信息上报后,江夏区藏龙市政工作人员当晚即赶赴现场勘查维修。16日一早,记者回访发



焦浩正在扶起一块钢梳齿板。(视频截图)

现,桥面已修缮完毕。

34岁的焦浩,2023年开始送外卖,曾多次在途中救助车祸被困司机和伤者。