

海外大地产板块

周报：物管行业利好政策不断，增值服务有望加速发展

行业动态

行业近况

近期，商务部等 12 部门联合印发《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》和《城市一刻钟便民生活圈建设试点方案》。其中，《意见》中明确提到要丰富商业业态，鼓励商业与物业、消费与生活、居家与社区等场景融合。优先配齐基本保障类业态，因地制宜发展品质提升类业态，鼓励发展特色餐饮、运动健身、保健养生、新式书店、教育培训、休闲娱乐、老年康护、幼儿托管等品质提升类业态，促进商文旅融合，拓展社交化、特色化功能，满足居民多样化的消费需求，提升生活品质。

鉴于近年来，国家多次颁布物管行业的相关利好政策，因而有必要对此做系统性梳理。

本周观点

从近两年颁布的各大物管行业相关政策来看，我们认为，各大政策对于物管行业的影响主要有三方面：其一，物业费定价更加趋于市场化，各类物业，尤其是住宅物业的涨价空间有望进一步被打开；其二，物管公司将持续加大对社区/业主增值服务的探索，长期来看，社区/业主增值服务有望超越基础的物管服务，成为物管公司第一大营收来源；其三，物业管理服务的渗透率将持续提升，具体表现为老旧小区逐渐被纳入管理、城市服务有望由公共服务转向市场化采购。

物业费定价方面：自 2019 年起，各地如广东、北京、重庆等密集出台《物业管理条例》。《条例》的主要内容是改变物业费行政指导价机制，转为实行市场调节定价。另外，2021 年 1 月，住建部等 10 部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，《通知》里也明确提及完善物业服务价值形成机制，即物业服务价格主要通过市场竞争形成，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格。

鼓励增值服务方面：2020 年 10 月，国家发改委联合多部门发布《近期扩内需促消费的工作方案》，特别提出“推动物业服务线上线下融合发展。搭建智慧物业平台，推动物业服务企业对接各类商业服务，构建线上线下生活服务圈，满足居民多样化生活服务需求。另外住建部等 10 部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，里面提出“鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务。物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策。”

物业服务渗透率方面：相比过去的五年规划，“十四五”规划首次提到物业管理，提出“提高物业服务覆盖率、服务质量和标准化水平”，以“提高城市治理水平”。另外，“十四五”规划，还提出“加快发展健康、养老、托育、文化、旅游、体育、物业等服务业”。

投资建议

维持此前的投资建议：维持此前建议，持续看好物业管理这一长牛赛道，尤其是行业内的龙头物管公司，核心逻辑在于物管行业当然仍处于高速发展期，且政策友好、CR10 集中度低，未来五年，行业大概率会出现远超 2000 亿市值的公司。

风险提示

物管费提价受阻；外拓不及预期；增值服务拓展不及预期，行业竞争加剧

孙啸天

分析师

SFC CE Ref: BPL997

deansun@futu.hk

杨金桥

联系人

jinqiaoyang@futunn.com



数据来源：富途研究，Wind

| 证券名称 | 股票代码 | 核心概念 | 本周表现 | P/E TTM | PB MRQ |
|--------|---------|---------|------|---------|--------|
| 融创中国 | 1918.HK | 地产开发龙头 | 1% | 3.21 | 0.91 |
| 中国海外发展 | 0688.HK | 地产开发龙头 | 7% | 4.14 | 0.58 |
| 中国恒大 | 3333.HK | 地产开发龙头 | -2% | 15.49 | 0.85 |
| 碧桂园服务 | 6098.HK | 物业管理龙头 | 4% | 80.17 | 14.79 |
| 恒大物业 | 6666.HK | 物业管理龙头 | -2% | 30.58 | 8.16 |
| 华润万象生活 | 1209.HK | 物业管理龙头 | 5% | 105.72 | 6.94 |
| 领展房产基金 | 0823.HK | REITs龙头 | 4% | -5.72 | 1.04 |
| ESR | 1821.HK | 物流地产龙头 | -1% | 33.55 | 2.67 |
| 贝壳(KE) | BEKE.N | 地产经纪龙头 | 5% | 102.24 | 5.53 |
| 海螺水泥 | 0914.HK | 建筑材料龙头 | -1% | 5.33 | 1.15 |
| 中国建材 | 3323.HK | 建筑材料龙头 | -1% | 5.06 | 0.64 |
| 华润水泥控股 | 1313.HK | 建筑材料龙头 | -2% | 6.01 | 1.08 |
| 中国交通建设 | 1800.HK | 重型基建龙头 | 1% | 3.16 | 0.21 |
| 中国铁建 | 1186.HK | 重型基建龙头 | 2% | 2.63 | 0.23 |
| 中国中铁 | 0390.HK | 重型基建龙头 | -1% | 3.17 | 0.32 |

数据来源：富途研究，Wind

研究报告免责声明

一般声明

本报告由富途证券国际(香港)有限公司(“富途证券”)编制。本报告之持有者透过接收及/或观看本报告(包含任何有关的附件),表示并保证其根据下述的条件下有权获得本报告,并且同意受此中包含的限制条件所约束。任何没有遵循这些限制的情况可能构成违反有关法律。

未经富途证券事先以书面同意,本报告及其中所载的资料不得以任何形式(i)复制,复印或储存,或者(ii)直接或者间接分发或者转交予任何其它人作任何用途。富途证券对因使用本报告中包含的材料而导致的任何直接或间接损失概不负责。

本报告内的资料来自富途证券在报告发行时相信为正确及可靠的来源,惟本报告并非旨在包含投资者所需要的所有信息,并可能受递延、阻碍或拦截等因素所影响。富途证券不明示或暗示地保证或表示任何该等资料或意见的充分性,准确性,完整性,可靠性或公平性。因此,富途证券及其关连公司(统称“富途集团”)均不会就由于任何第三方在依赖本报告的内容时所作的行为而导致的任何类型的损失(包括但不限于任何直接的,间接的,随之而发生的损失)而负上任何责任。

本报告之观点、推荐、建议和意见均不一定反映富途证券或其关连公司的立场,亦可在没有提供通知的情况下随时更改,富途证券亦无责任提供任何有关资料或意见之更新。

本报告只为一般性提供数据之性质,旨在供富途证券之客户作一般浏览之用,而非考虑任何某特定收取者的特定投资目标,财务状况或任何特别需要。本报告内的任何资料或意见均不构成或被视为富途集团的任何成员作出提议,建议或征求购入或出售任何证券,有关投资或其它金融证券。本报告所提及之产品未必适合所有投资者,阅览本报告的人士应在作出任何投资决策时须充分考虑相关因素并寻求专业建议。

本报告提供给某接收人是基于该接收人被认为有能力独立评估投资风险并就投资决策能行使独立判断。投资的独立判断是指,投资决策是投资者自身基于对潜在投资的目标、需求、机会、风险、市场因素及其他投资考虑而独立做出的。

本报告由受香港证券和期货委员会监管的富途证券于香港提供。香港的投资者若有任何关于富途证券研究报告的问题请直接联系富途证券。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

本报告中的任何内容均不得解释为购买或出售证券的要约或邀请。任何决定购买本研究报告中所提及的证券都应考虑到现有的公开信息,包括任何有关此类证券的招股说明书等。

分析员保证

主要负责撰写本报告的分析员确认(i)本报告所表达的意见都准确地反映他/她对本研究报告所评论的上市法团的个人观点;及(ii)他/她过往,现在或将来,直接或间接,所收取之报酬没有任何部份是与他/她在本报告所表达之特别推荐或观点有关连的。

分析员确认分析员本人及其有联系者均没有在研究报告发出前30日内及在研究报告发出后3个营业日内交易报告内所述的上市法团及其相关证券。

利益披露声明

报告作者为香港证监会持牌人士,分析员本人或其有联系者并未担任本研究报告所评论的上市法团高级管理人员,也未持有其任何财务权益。

本报告中,富途证券并无持有该上市公司市值的1%或以上的任何财务权益,在过去12个月内与该公司并无投资银行关系。本公司员工均非该上市公司的雇员。

可用性

对部分的司法管辖区或国家而言,分发,发行或使用本报告会抵触当地法律,法则,规定,或其它注册或发牌的规例。本报告不是旨在向该等司法管辖区或国家的任何人或实体分发或由其使用。

此处包含的信息是基于富途证券认为之准确的来源。富途证券(或其附属公司或员工)可能在相关投资产品中拥有头寸及交易。富途集团及/或相关人士对投资者因使用本报告或依赖其所载资讯而引起的一切可能损失,概不承担任何法律责任。

有关不同产品风险的详细信息,请访问<http://www.futuhk.com>上的风险披露声明。