

海外大地產板塊

周報：物管行業利好政策不斷，增值服務有望加速發展

行業動態

● 行業近況

近期，商務部等 12 部門聯合印發《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》和《城市一刻鐘便民生活圈建設試點方案》。其中，《意見》中明確提到要豐富商業業態，鼓勵商業與物業、消費與生活、居家與社區等場景融合。優先配齊基本保障類業態，因地制宜發展品質提升類業態，鼓勵發展特色餐飲、運動健身、保健養生、新式書店、教育培訓、休閒娛樂、老年康護、幼兒托管等品質提升類業態，促進商文旅融合，拓展社交化、特色化功能，滿足居民多樣化的消費需求，提升生活品質。

鑒於近年來，國家多次頒布物管行業的相關利好政策，因而有必要對此做系統性梳理。

● 本周觀點

從近兩年頒布的各大物管行業相關政策來看，我們認為，各大政策對於物管行業的影響主要有三方面：其一，物業費定價更加趨于市場化，各類物業，尤其是住宅物業的漲價空間有望進一步被打開；其二，物管公司將持續加大對社區/業主增值服務的探索，長期來看，社區/業主增值服務有望超越基礎的物管服務，成為物管公司第一大營收來源；其三，物業管理服務的滲透率將持續提升，具體表現為老舊小區逐漸被納入管理、城市服務有望由公共服務轉向市場化採購。

物業費定價方面：自 2019 年起，各地如廣東、北京、重慶等密集出臺《物業管理條例》。《條例》的主要內容是改變物業費行政指導價機制，轉為實行市場調節定價。另外，2021 年 1 月，住建部等 10 部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，《通知》裏也明確提及完善物業服務價值形成機制，即物業服務價格主要通過市場競爭形成，由業主與物業服務企業在物業服務合同中約定服務價格。

鼓勵增值服務方面：2020 年 10 月，國家發改委聯合多部門發布《近期擴內需促消費的工作方案》，特別提出“推動物業服務線上線下融合發展。搭建智慧物業平臺，推動物業服務企業對接各類商業服務，構建線上線下生活服務圈，滿足居民多樣化生活服務需求。另外住建部等 10 部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，裏面提出“鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托幼、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索“物業服務+生活服務”模式，滿足居民多樣化多層次居住生活需求。物業服務企業開展養老、家政等生活性服務業務，可依規申請相應優惠扶持政策。”

物業服務滲透率方面：相比過去的五年規劃，“十四五”規劃首次提到物業管理，提出“提高物業服務覆蓋率、服務質量和標準化水平”，以“提高城市治理水平”。另外，“十四五”規劃，還提出“加快發展健康、養老、托育、文化、旅游、體育、物業等服務業”。

● 投資建議

維持此前的投資建議：維持此前建議，持續看好物業管理這一長牛賽道，尤其是行業內的龍頭物管公司，核心邏輯在於物管行業當然仍處於高速發展期，且政策友好、CR10 集中度低，未來五年，行業大概率會出現遠超 2000 億市值的公司。

● 風險提示

物管費提價受阻；增值服務拓展不及預期，行業競爭加劇

孫嘯天

分析師

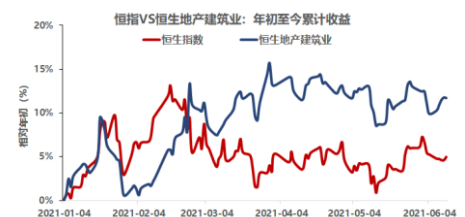
SFC CE Ref: BPL997

[deansun@futu.hk.com](mailto:deansun@futu.hk)

楊金橋

聯絡人

jinqiaoyang@futunn.com



數據來源：富途研究，Wind

證券名稱	股票代碼	核心概念	本周表現	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

數據來源：富途研究，Wind

研究報告免責聲明

一般聲明

本報告由富途證券國際（香港）有限公司（“富途證券”）編制。本報告之持有者透過接收及/或觀看本報告（包含任何有關附件），表示並保證其根據下述的條件下有權獲得本報告，並且同意受此中包含的限制條件所約束。任何沒有遵循這些限制的情況可能構成違反有關法律。

未經富途證券事先以書面同意，本報告及其中所載的資料不得以任何形式（i）複製，複印或儲存，或者（ii）直接或者間接分發或者轉交予任何其它人作任何用途。富途證券對因使用本報告中包含的材料而導致的任何直接或間接損失概不負責。

本報告內的資料來自富途證券在報告發行時相信為正確及可靠的來源，惟本報告並非旨在包含投資者所需要的所有信息，並可能受送遞延誤，阻礙或攔截等因素所影響。富途證券不明示或暗示地保證或表示任何該等資料或意見的足夠性，準確性，完整性，可靠性或公平性。因此，富途證券及其關連公司（統稱“富途集團”）均不會就由於任何第三方在依賴本報告的內容時所作的行為而導致的任何類型的損失（包括但不限於任何直接的，間接的，隨之而發生的損失）而負上任何責任。

本報告之觀點、推薦、建議和意見均不一定反映富途證券或其關連公司的立場，亦可在沒有提供通知的情況下隨時更改，富途證券亦無責任提供任何有關資料或意見之更新。

本報告只為一般性提供數據之性質，旨在供富途證券之客戶作一般閱覽之用，而非考慮任何某特定收取者的特定投資目標，財務狀況或任何特別需要。本報告內的任何資料或意見均不構成或被視為富途集團的任何成員作出提議，建議或徵求購入或出售任何證券，有關投資或其它金融證券。本報告所提及之產品未必適合所有投資者，閱覽本報告的人士應在作出任何投資決策時須充分考慮相關因素並尋求專業建議。

本報告提供給某接收人是基於該接收人被認為有能力獨立評估投資風險並就投資決策能行使獨立判斷。投資的獨立判斷是指，投資決策是投資者自身基於對潛在投資的目標、需求、機會、風險、市場因素及其他投資考慮而獨立做出的。

本報告由受香港證券和期貨委員會監管的富途證券於香港提供。香港的投資者若有任何關於富途證券研究報告的問題請直接聯繫富途證券。本報告作者所持香港證監會牌照的中央編號已披露在報告首頁的作者姓名旁。

本報告中的任何內容均不得解釋為購買或出售證券的要約或邀請。任何決定購買本研究報告中所提及的證券都應考慮到現有的公開信息，包括任何有關此類證券的招股說明書等。

分析員保證

主要負責撰寫本報告的分析員確認（i）本報告所表達的意見都準確地反映他/她對本研究報告所評論的上市法團的個人觀點；及（ii）他/她過往，現在或將來，直接或間接，所收取之報酬沒有任何部份是與他/她在本報告所表達之特別推薦或觀點有關連的。分析員確認分析員本人及其有聯繫者均沒有在研究報告發出前 30 日內及在研究報告發出後 3 個營業日內交易報告內所述的上市法團及其相關證券。

利益披露聲明

報告作者為香港證監會持牌人士，分析員本人或其有聯繫者並未擔任本研究報告所評論的上市法團高級管理人員，也未持有其任何財務權益。

本報告中，富途證券並無持有該上市公司市值的 1% 或以上的任何財務權益，在過去 12 個月內與該公司並無投資銀行關係。本公司員工均非該上市公司的僱員。

可用性

對部分的司法管轄區或國家而言，分發，發行或使用本報告會抵觸當地法律，法則，規定，或其它註冊或發牌的規例。本報告不是旨在向該等司法管轄區或國家的任何人或實體分發或由其使用。

此處包含的信息是基於富途證券認為之準確的來源。富途證券（或其附屬公司或員工）可能在相關投資產品中擁有頭寸及交易。富途集團及/或相關人士對投資者因使用本報告或依賴其所載資訊而引起的一切可能損失，概不承擔任何法律責任。

有關不同產品風險的詳細信息，請訪問 <http://www.futuhk.com> 上的風險披露聲明。