



物业管理行业周报：物管 行业整合加速 主流物企 持续回购



本期投资提示：

一周板块回顾：板块表现方面，物业管理板块个股平均上涨 1.06%，沪深 300 指数下跌 0.13%，相对收益为 1.19%，板块表现强于大市。个股表现方面，物业管理板块涨跌幅排名前 5 位的物业管理个股分别为：招商积余、保利物业、第一服务控股、华润万象生活、碧桂园服务，上周涨跌幅排名后 5 位的物业管理个股分别为宝龙商业、恒大物业、荣万家、金融街物业、世茂服务。截至上周末，板块平均 21、22 年 PE 分别为 21、15 倍，其中，估值较高的为华润万象生活的 21、22 年 PE 分别为 51、37 倍，碧桂园服务的 21、22 年 PE 分别为 35、23 倍；估值较低的为奥园健康的 21、22 年 PE 分别为 7、5 倍，金融街物业的 21、22 年 PE 分别为 8、7 倍。

主要政策新闻：行业政策方面，中国物业管理协会《关于印发 2021 年度团体标准立项计划的通知》。城市政策方面，北京住建委发布《关于进一步加强物业管理区域电动自行车充电管理的紧急通知》，要求物业立即开展电动自行车违规充电检查；武汉发布养老新方案，实施居家和社区基本养老服务提升行动；福建漳州开发区应对新冠肺炎疫情工作指挥部发布公告，9 月 20 日起居民小区（社区）实行闭环管理；第五次武汉市机关中层处（科）室和基层站所评议“十优满意单位”“十差不满意单位”结果出炉。

公司动态跟踪：碧桂园物业香港与富力物业签订股权转让协议，集团

同意以不超过人民币 100 亿元的代价收购富良环球，由此间接收购富良环球所持的各目标公司 100% 股权；新城悦服务于 9 月 20 日、21 日、23 日、24 日四天共回购 38 万股，总耗资 553 万港元；宝龙商业于 9 月 23 日注销 90 万股购回股份；联交所向和泓服务授出第二次豁免，条件为公司于 2021 年 12 月 15 日或之前寄发该通函；合景悠活于 9 月 20 日耗资 156 万港元回购 30 万股。

投资分析意见：我们认为，我国物业管理行业同时兼具了准公共服务、消费、资产管理三大属性，并且同时兼顾政府、居民和业主等三大主体的利益，形成政府、居民、业主、物管四方共赢的局面，这种合作共赢的格局也将奠定行业更大的发展空间。对比海外，我国物业管理行业拥有空间巨大、围墙属性、集中度继承三大独有特色。目前物管板块平均估值对应 2021/2022PE 为 21/15X，主流物业管理公司的估值已经具备相当的吸引力，并且主流物管公司也陆续回购认可价值。我们维持物业管理行业“看好”评级，推荐：华润万象、碧桂园服务、融创服务、旭辉永升、中海物业、绿城服务、宝龙商业、新城悦服务，关注：新大正。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_26941

