



房地产行业信息点评：完善政策补短板 利好社区增值服务



事件：近日，国家发展改革委发布《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》（以下简称“意见”。）发改委持续加强和完善生活性服务业的顶层设计，利好社区增值服务。

1) 《意见》明确指出大力发展社区便民服务，推动构建“一刻钟便民生活圈”。

强调强化服务设施建设运营保障，包括：A) 地方补建“一老一小”、公共卫生、全民健身等服务设施；B) 提供社区群众急需服务的市场主体可租赁普通住宅设置服务网点；C) 推进存量建筑盘活利用，支持大城市疏解腾退资源优先改造用于社区服务；D) 支持城市利用社会力量发展托育服务设施。

2) 《意见》进一步指出大城市加快发展老年助餐、居家照护服务，力争五年内逐步覆盖 80%以上社区。《意见》中提到的生活性服务业与物业企业的社区增值服务方向不谋而合，本质是紧紧围绕不同年龄阶段业主的多元化生活服务需求，涵盖家政、社区零售、养老、托育、康养等。顶层设计的加强和完善有利于物业企业的社区增值服务的展开与深化。

破解服务价格普惠瓶颈，社区增值渗透率有望上台阶。近年来，随着用工和租金等成本持续高企，月嫂、保洁、护工等社区家政服务价格节节上涨。用工成本、服务模式造成物业企业在社区增值服务中部分单项服务渗透率提升缓慢。

《意见》提出从财税、价格、用地等多个方面破解服务价格普惠瓶颈，以真正激发消费需求。要求“各地安排的相关资金要优先用于支持普惠性生活服务。

落实支持生活性服务业发展的税收政策。”我们认为，《意见》的推动执行有望提升社区增值服务渗透率，打开物业企业收入空间。

《意见》提出加强品牌质量建设，加速出清利好品牌物企。《意见》指出加强服务标准品牌质量建设，培育一批诚信经营、优质服务的示范性企业，培育若干特色鲜明的服务品牌体系，加快推动市场主体“上云用数赋智”。我们认为，品牌物业企业兼具能力和口碑，多数已采用科技化加速推进信息数据上云平台。

《意见》有望加速行业整合、提升集中度。品牌物业也可借此机会培育和加速推广自己的生活性服务业的品牌，构建更强护城河。

投资建议：“优于大市”评级。我们认为，当前物业蓝筹企业在管理面积、收入、利润规模均保持扩张阶段，具有较高确定性、估值合理性、现金流稳健特点。考虑估值切换临近，板块价值明显。

截至 2021 年 11 月 5 日，重点跟踪的 31 家上市物业企业的业绩预测对应 2020、2021、2022、2023 年的 PE 估值分别为 24.53 倍、18.65 倍、13.45 倍、10.08 倍，对应 2021 年 PEG 均值 0.57。我们给予物业板块“优于大市”评级，建议关注的物业公司包括：A 股招商积余、新大正，H 股

碧桂园服务、华润万象生活、融创服务、中海物业、绿城服务、保利物业、旭辉永升服务、远洋服务。

风险提示：面积扩张不及预期，社区增值服务开展不及预期，人力成本上涨过快，政策风险。

关键词：健身 养老

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_28876

