



房地产(物业服务)行业 2022 年投资策略报告：2022 青山依 旧在 惯看秋月春风



青山依旧在：政策面来看，物业服务行业的政策持续友好，物业服务企业作为社区基层治理体系中的重要一环，其重要性获得了社会各界的充分认可。基本面来看，随着近期房地产行业流动性紧张的缓解，预计四季度竣工将维持平稳较快增长，利于物管交付面积的提升；近期热点城市逐步推广“优质优价”，物业服务行业有望迎来“量价齐升”。

惯看秋月春风：物业服务行业具备可穿越经济周期的增长模式以及轻资产、低杠杆、高效率的运营优势，短期市场波动不影响长期发展趋势向好。第三季度以来，板块受到港股集体回撤以及个别房地产企业信用风险的影响，出现较大幅度回调；但我们认为物管行业的政策面、基本面以及发展前景向好的趋势均没有出现变化；随着后续地产信用问题的厘清、个别公司风险事件的有序处理、以及港股市场整体价值逐步体现，物管板块的整体估值有望修复。

当前，伴随着我国城镇化率的提升速度放缓，房地产行业价值链重心由前端开发逐渐向后端运营管理转移。在提出“共同富裕”的时代背景下，随着人口老龄化程度加深、居民消费升级、服务消费意识觉醒，物业服务作为劳动密集型和服务消费型行业，在提供就业岗位方面具备较大潜力，未来行业发展速度有望加快，发展空间有望进一步扩大。

投资建议：物业行业定位“社区治理基层支柱”，各级政府政策支持力度较强，“优质优价”利于拓展行业整体发展空间，从行业发展趋势和公司资源禀赋出发，建议关注四条主线：

1) 规模第一梯队，有望输出管理和资源的平台类公司，推荐碧桂园服务，建议关注绿城服务、雅生活服务、融创服务、金科服务；

2) 规模第二梯队的成长型标的，建议关注建业新生活、旭辉永升服务、新城悦、世茂服务；3) 收费水平高利润弹性大的专业商办管理标的，建议关注新大正、宝龙商业、远洋服务、卓越商企；4) 资源禀赋突出的央企物管标的，推荐中海物业、保利物业、华润万象生活，建议关注招商积余。

风险提示：人工成本快速提升风险，增值服务拓展风险，关联方依赖风险，外包业务质量风险

关键词：城镇化 老龄化

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_29294

