



# 房地产行业：规范行业秩序 政策对物管行业的支持大方向未变



事件：住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。

整治主要涉及 4 大领域，明确目标时间点。本次政策相较以往的调控而言，涵盖的范围更广，涉及开发、销售、租赁、物业四大与人民生活紧密相关的领域，主要目的是促进房地产市场平稳健康发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。本次《通知》目标明确，提出力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

《通知》对住宅开发、销售、租赁中出现的乱象进行整治，动态调控或成常态。《通知》中整治的内容对管理规范、经营合规的优质房企不构成实质性的影响，但在行业调控的大环境下，整体利润空间被压缩，平台型房企需要加速新业务的孵化。《通知》中提到整治“未按房屋买卖合同约定如期交付”，竣工周期回归逻辑进一步加强，物业公司将继续收益。今年国家接连发布支持保障性租赁住房的支持政策，引导住房回归居住属性是大趋势。

政策支持大方向未变，利好运营标准化的品牌物管公司。《通知》

中提出要整治包括：未按规定公示收费、业主共有收益、维修资金使用等信息，未按合同收费，侵占、挪用业主共有部分经营收益，不退出物业服务项目等情况。我们认为《通知》中的整治措施将进一步规范物业管理市场，加速行业中经营不规范公司的出清，利好运营标准化的品牌物管公司。大多数上市物管企业对公共资源收入采取的处理方式严谨，对公共

资源收入严格按照授权比例获取收益或目前这项未确认收入,《通知》中提到的整治内容,对运营规范、品牌认可度强的物管公司不构成实质影响。《通知》是进一步加强行业的规范发展,政策对物管行业的支持大方向未变,今年年初 10 部门联合发布的《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》

对完善物业费市场定价、扩大物管公司管理范围、发展增值服务、建设智慧物业等方面都给予了大力支持,物业管理服务的内容贯穿人民日常生活的各个方面,是实现人民美好生活必不可少的服务主体,预计未来政策也将继续支持行业规范健康发展。

投资建议:在行业供给侧改革的大环境下,对于优质住宅开发房企是风险也是机遇,行业估值处于历史最低水平,具备足够的安全边际;物业管理行业全面迎来黄金时代,万亿级市场空间助飞跃,行业进入基本面与政策面共振的阶段。目前行业正处于快速扩张阶段,科技赋能加速行业发展,高业绩指引和企业品牌力为估值提升创造想象空间。我们建议关注优质住宅开发行业龙头股:万科 A (000002)、保利地产 (600048)、新城控股 (601155);优质物业管理公司:碧桂园服务 (6098)、华润万象生活 (1209)、金科服务 (9666)、旭辉永升服务 (1995)、招商积余 (001914)、新大正 (002968)。

风险提示:行业面临经济及行业下行压力的风险,销售超预期下行的风险,政策调控不确定性的风险。

关键词: 供给侧改革 黄金

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\\_32613](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32613)

