



地产物管行业周报：两部门发文加强老旧小区配套设施改造 金科服务完成 H 股全流通



报告摘要:

H 股物业板块出现调整:上周东北地产 H 股物业指数收于 7644.68 点, 累计下跌 2.90%;同期恒生指数累计上涨 1.17%, 恒生综指累计上涨 0.84%; 上周东北地产业务 A 股指数收于 1160.30 点, 累计上涨 5.16%, 同期沪深 300 上涨 3.52%, 上证综指上涨 3.39%。上周涨幅前三物管公司分别为金融街物业 (+17.11%)、招商积余 (+7.15%)、中骏商管 (7.11%)。

上周, 绿城服务、宝龙商业、华润万象生活、融创服务、彩生活、时代邻里、首程控股、恒大物业、卓越商企服务获港股通增持, 恒大物业增持最多。截至上周, 保利物业/中海物业/绿城服务/碧桂园服务/旭辉永升服务/宝龙商业/金科服务/华润万象生活/世茂服务/融创服务/新城悦服务/合景悠活/恒大物业的港股通持股比例分别为

47.87%/14.96%/8.08%/7.30%/9.23%/7.68%/19.67%/2.60%/2.13%/3.71%/5.36%/3.82%/3.94%。其中, 恒大物业周内获最多增持 (+0.42%) 公司动态: 金科服务完成 5 亿股 H 股转换上市, 并设立信托购买不超过 2% 公司股份用于股份激励计划; 融创服务、宝龙商业回购股份。

行业新闻: 发改委和住建部联合发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》, 强调改造完成老旧小区市场化方式选择物业公司接管, 建立健全住宅专项维修资金归集、使用及补建续筹制度。

投资建议: 本周, 物业板块出现部分回调, 结合 5 月以来板块较弱的

走势,我们认为,1)由于房企融资政策收紧及部分房企出现债务违约事件,市场对于关联方交付的确定性存在担忧,而我们覆盖的物管公司关联房企的融资通道保持畅通且融资成本基本稳定,财务状况仍具备较高的安全边际;2)疫情期间物业的基层治理价值充分凸显,疫情常态化背景下依然是政府基层治理的重要抓手,其长足发展也符合人民群众对美好生活的向往,同时物业作为推进党建联建的重要辅助,是将党中央指示传达至社区的直接有效手段,长期支持的政策导向不会发生转变;3)年初十部委将物管作为基层治理重要部分,明确发挥业委会作用、完善价格机制等内容,利于物企提价、增加物管覆盖;7月人社部等八部门发文维护劳动保障权益,明确规范用工、健全保障制度等内容,主要针对互联网平台劳动人员的整体权益保障,社会保险仅为其中一部分,政策对物业用工成本影响较小,且头部物企员工及外包人员社保缴纳情况已较为规范,同时外包人员中部分为无需缴纳社保的超龄人员,用工成本控制的压力较小;同月住建部等八部门整治规范通知进一步规范物业公司于共有区域的经营、维修资金使用等内容,有助于推进“质价相符”,压缩不合格经营收费的盈利空间,利于规范经营的优质物企提升市场份额。综合来看,头部物业公司增长确定性较强,同时板块估值分化逐渐呈现,头部公司具备较大的投资价值。由此,我们建议,长期关注公司关联方实力、口碑、科技、规模、赛道布局等,看好碧桂园服务、金科服务、华润万象生活、融创服务、保利物业;中期重视增长确定性,关注外拓能力、激励机制、关联方销售情况,看好金科服务、永升生活服务、绿城服务、宝龙商业;短期关注估值性价比,

看好金科服务、世茂服务、宝龙商业、新城悦服务和融创服务。

风险提示：物管费提价受阻；外拓不及预期；增值服务拓展不及预期

关键词：恒大 疫情

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_35034

