



物业管理行业跟踪报告：时代机遇 重塑初心



自 2022 年年初至今，物业管理板块：1) 按照总成交量排序前 10 的公司，市值平均跌幅达到 35.9%；2) 按年初市值前十大公司，市值平均跌幅达到 35.7%。

除了资本市场本身调整的原因，这个初生的板块在业务独立性、发展可持续性和成长性受到了不同程度的怀疑。

资本市场质疑物业管理行业业务、人员、资金的独立性，融资的必要性和毛利率的可靠性。物业管理公司应收款科目的显著增加，加剧了这一质疑。

从 2016 年到 2022 年迄今，民营物业管理公司总计向资本市场再融资达到 525 亿港币，分红则只有 157 亿港币。国有物业管理公司总计向资本市场再融资仅 5.5 亿港币（建发物业 1 笔再融资），但分红达到 40 亿港币。

单户家庭的增值服务消费虽然有增长，但物业管理公司的增值服务仍然没有打破机会主义的边界：

没有哪家物业管理公司真正转型为生活服务公司；

没有哪一门类的增值服务，产生了全国范围的影响力，并明显领先于专业服务提供商。

增值服务的确实取得了长足的进步，但这种进步仍然显得低于市场乐观者的预期。

市场顾虑随着楼龄变老，物业管理公司在满意度和盈利能力方面难以两全。

市场担心此前的并购整合缺乏成效。

市场担心住宅市场外拓的竞争日趋激烈，存量盘外拓空间虽大，但盈利能力较低。

风险提示

I.物业管理公司不独立，资金不安全的风险；II.局部疫情对商管和存量房交易的可能影响。

关键词：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_49820

