



物业管理行业研究周报： 2 月外拓保持同比增速超 50%



投资摘要：

每周一谈：2月外拓保持同比增速超50%

2023年2月TOP50物企新增第三方拓展数量同比增长50.14%，环比增长57.2%。根据克而瑞物管发布的《2023年2月中国物业服务企业新增合约面积TOP50》数据显示，2月TOP50物企新增第三方拓展数量1102个，22年同期数据为734个，1月数据为701个，同比环比增速均超50%，物企仍保持独立扩张高速增长。

2月TOP50物企新增合约面积超1亿方，环比增速达29.41%，新增合约面积中仍以第三方拓展为主。

TOP50物企关联方承接面积始终弱于第三方外拓面积，2月TOP50物企关联方承接面积为2325万方，环比增长28.31%，第三方拓展面积为9307万方，环比增长31.34%，第三方拓展面积为关联方承接面积的4倍。

1-2月累计关联方承接面积前五名物企分别为碧桂园服务、保利物业、万物云、中海物业、华润万象生活；1-2月累计第三方拓展面积前五名物企分别为雅生活、招商积余、华润万象生活、碧桂园服务、保利物业。

强信用物企内生面积仍有保障，主要以国央企为主，强外拓物企以在管规模较大的公司为主。整体来看，碧桂园服务、保利物业、华润万象生活的内生及外拓能力均好，尤其华润万象生活由于规模上远小于碧桂园服务及保利物业，可见其外拓成绩优异。

住宅类业态拓展占比持续下降，办公类业态拓展热情高涨。

2 月第三方拓展规模前三的业态分别为办公、学校、住宅，项目占比分别为 43.21%、25.7%、13.95%，其他类业态（包括产业园、医院、公建、商业）单项占比均不超过 10%。

雅生活在办公、学校及公建类业态拓展规模最大，分别为 427 万方、237 万方、28 万方，万物云在住宅类业态拓展规模最大，为 210 万方。

就增量住宅新项目而言，新增住宅拓展难度加大且增量市场难有突破性增长，就存量住宅老项目而言，拓展周期较长，故住宅类业态拓展占比持续下降，物企倾向于多元化布局物管费单价及毛利较高的办公类业态。

数据追踪（3 月 6 日-3 月 10 日）：

资金及交易追踪：

沪（深）股通：A 股物业公司中仅招商积余在沪（深）股通中有持股，截至 2023 年 3 月 10 日，持有 866.35 万股，较上周上涨 16.96%，持股市值 1.3 亿元。

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_53157

