

## 物业管理行业一月月报

## 物业管理行业

## 买入（维持）

## 恒生物业服务及管理指数对比恒生指数



| 指数          | 2022 年至今表现 |
|-------------|------------|
| 恒生物业服务及管理指数 | -38.85%    |
| 恒生指数        | -11.44%    |

数据来源: Bloomberg、恒大证券研究中心

恒大证券研究中心分析员:

黄俊泓

Lolo Wong

852 3550 6934

lolo.wong@gisf.hk

## 板块回调，续现布局机会

市场行情：1月小幅跑输大市

**指数：**恒生物业及管理指数1月上升10.19%，同期恒生指数上升10.42%，恒生物业及管理指数跑输大盘0.23个百分点。报告日前一个月起计（18/1/2022-17/2/2023）恒生物业及管理指数下跌6.62%，同期跑输恒生指数2.20个百分点。

**个股：**1月主要物业管理公司平均表现为9.24%，主要物业管理公司之中升幅前五的是越秀服务、中海物业、滨江服务、保利物业、远洋服务，升幅分别为42.60%、25.95%、25.26%、20.52%、20.00%。

**港股通：**1月新城悦服务、中海物业、绿城服务、建业新生活、宝龙商业、世茂服务、金科服务、保利物业分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+0.73、+0.39、+0.39个百分点。

**房地产数据：**1月销售数据显示房地产市场仍然平淡，其中影响本月销售的因素包括春节假期以及年初房企推盘的节奏未有加快，进一步导致本月销售低迷。

**行业动态精选：**

**政策：**市场监管总局、民政部、商务部近日联合印发了《养老和家政服务标准化专项行动方案》，提出了到2025年养老和家政服务标准化工作的总体目标以及4大方面、10项重点任务。

**公司：**世茂服务宣布，大华马施云会计师事务所有限公司已辞任公司核数师，原因为公司与大华马施云未能就审计工作的审计费用达成共识。

**投资建议：**

近期板块出现波动的情况，正如此前提及，重磅房地产政策对市场的正面影响预计已大致反映，接下来个别物企的表现将取决于其关联方的安全性，以及物企自身营运展现的价值。同时3月初将举行的两会当中释出支持房地产发展的政策可能是物管板块上升的催化剂。然而，物管公司担任治理社会基层的重要角色，经营模式稳定兼有盈利，估值亦处于多年较低的位置，反映当前是一个中长期的配置机会。

**对物管板块维持买入评级**，当前在反弹整固的过程中，建议关注房地产行业流动性回暖、民营房企信用风险有望逐步出清而恢复多元增长、行业龙头的优质民营物企**碧桂园服务(6098.HK)**；以及背景较佳、投资风险较低、并逐步发展非住宅物管业务的稳健国企**华润万象生活(1209HK)**、**保利物业(6049HK)**、**越秀服务(6626HK)**。

**风险因素：**房企债务问题、房地产数据发展不及预期、物企多元业务发展不及预期。

# 目录

|                 |    |
|-----------------|----|
| 投资建议.....       | 3  |
| 政策/行业动态.....    | 4  |
| 公司重点公告.....     | 8  |
| 房地产数据.....      | 10 |
| 1) 房地产销售情况..... | 10 |
| 2) 数据解读.....    | 13 |
| 指数表现.....       | 14 |
| 个股表现.....       | 16 |
| 港股通 .....       | 17 |
| 风险因素.....       | 17 |

## 投资建议

1月，物业管理板块单月计算继续出现上升态势，1月升幅达到10.19%，但近期出现回吐，各物管股份出现普跌现象，报告日前1个月板块表现为-6.62%，反映板块出现持续波动的情况。正如上期月报所提及，此前重磅房地产政策（例如金融16条，房地产融资三箭齐发等）推动市场对房地产复苏的憧憬预计已大致反映，接下来个别物企的表现将取决于其关联方的安全性（违约风险），以及物企自身运营展现的价值（外拓能力、业务多元性等）。同时，3月初将举行的两会当中释出的任何支持房地产发展的政策，例如刺激房地产需求端的政策出台，可能是物管板块短期上升的催化剂。

物管公司担任治理社会基层的重要角色，经营模式稳定兼有盈利，并仍然处于增长阶段，虽然11月出现大幅升幅，但估值仍然处于多年较低的位置，反映当前是一个中长期的配置机会，预计在房地产波动周期结束恢复稳定后能够有估值修复的机会。对物管板块维持买入评级，当前在反弹整固的过程中，建议关注房地产行业流动性回暖、民营房企信用风险有望逐步出清而恢复多元增长、行业龙头的优质民营物企**碧桂园服务（6098.HK）**；以及背景较佳、投资风险较低、并逐步发展非住宅物管业务的稳健国企**华润万象生活（1209HK）、保利物业（6049HK）、越秀服务（6626HK）**。

## 政策/行业动态

表 1: 1 月物业管理政策/行业动态

| 日期        | 内容   |
|-----------|--|
| <b>政策</b> |  |
| 17/1      | <p><b>全国住房和城乡建设工作会议</b>在北京以视频形式召开。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，总结回顾 2022 年住房和城乡建设工作发展成就，分析新征程上面临的形势与任务，部署 2023 年重点工作。会议传达学习国务院领导同志重要批示。住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹出席会议并讲话。</p> <p>会议强调，<b>以努力让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区</b>，进而把城市规划好、建设好、治理好，持续实施城市更新行动和乡村建设行动，打造宜居、韧性、智慧城市，建设宜居宜业和美乡村，促进房地产市场平稳健康发展，推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型升级，着力在服务新发展格局、推动高质量发展上取得新突破，着力在增进民生福祉、创造高品质生活上展现新作为，着力在推动绿色发展、促进人与自然和谐共生上实现新进展，着力在保障质量安全、为社会提供高品质建筑产品上作出新贡献，奋力开创新征程住房和城乡建设事业高质量发展新局面，为以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴添砖加瓦、贡献力量。</p> <p><b>要大力提高住房品质，为人民群众建设好房子，大力提升物业服务</b>，让人民群众生活更方便、更舒心。要形成房屋安全长效机制，研究建立房屋体检、养老、保险等制度，让房屋全生命周期安全管理有依据、有保障。</p> |
| 19/1      | <p>浙江省政府办公厅印发《<b>关于全域推进未来社区建设的指导意见</b>》，明确到 2035 年，基本实现未来社区全域覆盖。到 2025 年，全省累计创建未来社区 1500 个左右、覆盖全省 30% 左右的城市社区。其中，<b>要求加快培育市场主体，积极培育、引入综合集成运营商和托育、养老、社区商业等专项服务运营商，打造行业品牌</b>。引导房地产企业、物业企业和地方国有平台通过组建联合体、合资等方式发展综合运营业务，鼓励各设区市培育大型综合运营机构。</p>   |
| 19/1      | <p>国家发改委发布《<b>政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）</b>》，对政府定价的经营服务性收费进行了调整。国家发展改革委 2021 年第 8 号公告同时废止。</p> <p>《政府定价的经营服务性收费目录清单（2023 版）》关于生活垃圾收费标准调整，涉及北京、福建、广东、广西、贵州、河北、河南、湖北、湖南、江苏、江西、内蒙古、青海、山东、山西、陕西、上海、四川、西藏、新疆、云南、浙江、重庆等 23 个省份。</p>   |
| 28/1      | <p>国家发展改革委联合财政部、中国人民银行、住房和城乡建设部、国家乡村振兴局等部门印发《<b>关于推动大型易地扶贫搬迁安置区融入新型城镇化实现高质量发展的指导意见</b>》（以下简称《指导意见》），明确了今后一个时期推动大型易地扶贫搬迁安置区融入新型城镇化、实现高质量发展的总体要求、主攻方向、主要任务和支持政策。</p> <p>《指导意见》明确，要分类引导大型安置区融入新型城镇化，推动安置区与所在城镇一体化建设发展，推进产业园区安置区产城融合发展，促进农村安置区城乡融合发展。要加快搬迁人口市民化进程，推进有序落户城镇，提高融入城镇能力，强化合法权益保障。要促进高质量充分就业，全面促进多元化就业，大力支持多业态创业，全方位提升就业技能。要推动县域产业特色化发展，提升安置区后续产业可持续发展能力，强化区域产业协作帮扶，提升县域特色产业辐射带动能力。<b>要全面提升安置区生产生活便利性，推动县城基础设</b></p>   |

2023-2-20

|     |   |
|-----|---|
|     | <p><b>施延伸覆盖，支持配套设施提档升级，实现公共服务提标扩面。要建设治理现代化的安置社区，提高社区服务能力，创新社区治理模式。</b></p>  |
| 1/2 | <p>广州市住房和城乡建设局副局长李朝晖召开<b>全市物业行业高质量发展交流座谈会</b>，20家物业服务企业的代表参加了座谈，中海物业、万物梁行、碧桂园生活服务集团等10家企业代表分享了学习省、市高质量发展大会会议精神心得体会，介绍了本企业高质量发展工作思路、措施及取得的工作成效，就行业高质量发展的内涵、标准、路径、方案各抒己见，献计献策。其中，李朝晖要求：</p> <p><b>一是充分认识高质量发展是物业服务行业长远健康发展的应有之义，要准确判断形势，谋定而后动，答好高质量发展的答卷；</b></p> <p><b>二是要结合物业服务行业的现状，守住行业初心、恪守市场规律、健全行业标准，提升服务品质，提高业主满意度，为我市物业服务行业走在全省乃至全国前列形成“广州经验”，打造“广州模式”；</b></p> <p><b>三是要把握发展机遇，练好内功，探索高附加值、有技术含量、符合客户需求的多元增值服务，参与全域服务治理，积极拓展市场规模，提升行业竞争力，实现全行业高质量的增长。</b></p>   |
| 2/2 | <p>市场监管总局、民政部、商务部近日联合印发了《<b>养老和家政服务标准化专项行动方案</b>》，提出了到2025年养老和家政服务标准化工作的总体目标以及4大方面、10项重点任务。</p> <p><b>在标准体系建设方面</b>，行动方案提出<b>优化养老和家政服务标准供给结构</b>，从支撑行业管理、提升服务质量、引领产业转型升级3个方面提出重点标准制修订项目。进一步强化标准实施与行业发展规划、改革任务、专项行动等的协同推进，提出向消费者明示服务标准、完善标准实施信息反馈机制、分批部署150个标准化试点示范项目等任务。</p> <p><b>在标准化能力建设方面</b>，行动方案提出推动<b>将标准化知识纳入养老、家政从业人员技能培训，建立以标准为支撑、覆盖从业人员和服务机构的评价机制</b>。促进养老和家政服务领域国内国际标准衔接、强化国际标准化人才培养，支撑构建高标准服务业开放制度体系。</p> <p>下一步，市场监管总局将会同民政部、商务部持续关注人民群众的现实需求，<b>进一步优化养老和家政服务标准体系，加速服务标准提档升级，以标准引领养老和家政服务业规范化、品质化、数字化、融合化发展，形成标准化与养老和家政行业联动发展新局面。</b></p> |
| 3/2 | <p>长春市消防救援支队联合市房管局、公安局共同组织全市千余家物业服务企业及大型商业综合体物业管理单位负责人，市、县（区）两级消防、房管、公安有关处（科）室负责人，全市全体公安派出所消防安全专管民警召开<b>消防安全业务培训会议</b>。会议由市消防救援支队张录文副支队长主持，消防、房管、公安分管领导分别讲话，就进一步强化日常监管，督促物业服务企业依法履职做出具体部署。</p> <p>会议指出，要高度重视，切实履行消防安全主体责任。“人民至上、生命至上”，消防法第十八条明确规定，住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。各物业服务企业负责人要清醒地认识到肩负责任，严格依法履职，最大程度减少火灾造成的损失。要强化联动，不断构建全链条消防安全监管治理体系。<b>要强化联动共治，建立消防、房管、公安、物业服务企业沟通渠道，建立健全工作机制，发现问题及时沟通解决。要督促物业服务企业履行主体责任，强化对物业服务企业的消防安全宣传培训，切实提高企业消防安全意识和管理水平。</b></p>  |
| 7/2 | <p>合肥市物协发布了《<b>关于在物业住宅小区开展物业服务规范专项整治活动的通知</b>》，将通过开展专项整治活动，集中治理住宅小区乱、脏、损情况。重点规范业主投诉和社会关注的焦点问题等。整治重点一是强化服务意识，注重文明礼仪；二是加强小区环境管理；三是强化小区停车秩序管理；四是开展小区楼道堆物清理；五是开展管理区域“牛皮癣”非法小广告治理。；六是加大公益广告宣传；七是规范公共部位管线管理；八是加强物业管理区域安全隐患排查。</p>   |

2023-2-20

| 公司动态 |   |
|------|---|
| 16/1 | <b>雅生活旗下北京慧丰清轩环境科技集团有限公司</b> （简称“北京慧丰清轩”）中标“山西省吕梁市方山县城乡环卫一体化运营服务项目”，签约服务合同期限达8年，合同总额1.57亿元。本次标的为方山县城乡环卫一体化运营服务，覆盖方山县全区域。具体范围包括县城公区保洁；对方正街、方州大道等路段进行垃圾分类等市容市貌整洁；5个乡镇19个美丽乡村的垃圾分类；方山大武6个小区及商铺的社区环卫。   |
| 16/1 | <b>雅生活集团旗下华育家庭服务产业(集团)公司</b> 与广东省属国企广东教育国际交流服务中心、广东旭众智能科技有限公司在广州举行了战略合作签约仪式。三方就合作框架协议内容、粤教托育平台布局及未来发展方向展开深入交流，并达成共识：今后将依托各自优势和国有教育服务体制的独特资源开展深层次合作，打造具有官方职能的广东省属优质托育平台，以多种形式并行发展托育事业，构建回馈人民的良性循环产业。   |
| 16/1 | <b>万物云旗下安防科技服务商万御安防科技有限公司</b> 与西科姆（中国）有限公司在武汉万物云数字运营中心举办合作签约仪式。双方旨在进一步加强业务合作，在安防服务方案、人机结合服务运营体系、“蝶城”内安防机电服务等各个领域深化合作。双方还将在数智安防、远程调度运营方面展开联合探索。  |
| 28/1 | <b>万物梁行</b> 开年新拓多个项目。新拓项目包括：TMT及高端制造赛道的阿里巴巴北京总部园区&蚂蚁集团北京职场FM设施管理服务项目；宁德时代宜春生产基地FM设施管理服务项目；运满满南京总部FM设施管理服务项目。金融、生物医药赛道的大华银行总行及全国分支行FM设施管理服务项目；平安银行杭州分行FM设施管理服务项目；平安寿险佛山24个职场IFM综合设施管理服务项目；交通银行合肥滨湖园区FM设施管理服务项目；上海仙乐斯广场PM物业管理服务项目；深圳华大时空中心IFM综合设施管理服务项目。以及多个地标建筑服务项目，包括重庆江北机场航站楼项目；中国城乡总部经济产业园A地块项目；浙商中拓全球总部项目；英格玛总部大厦项目。 |
| 29/1 | <b>中海物业</b> 中标香港天文台大楼服务合约，这也是今年继香港特区政府资讯科技办公大楼后再获取的政府部门总部大楼服务合约。香港天文台位于九龙尖沙咀核心商业地带，包含总部大楼、京士柏气象站及美丽华大厦办公室，均由中海物业提供管理服务。服务合约由2023年2月1日起生效，为期36个月。  |
| 29/1 | 中煤华利能源控股有限公司下属铁新公司、合盛公司发布后勤综合外委服务项目中标结果公告。该项目中标人为 <b>保利物业服务股份有限公司</b> ，中标金额469.6万元。   |
| 29/1 | <b>绿城物业服务集团有限公司</b> 新增投资浙江之江物业管理有限公司，持有其51%股权，剩余49%股权由浙江新远文化产业集团有限公司持有。浙江之江物业管理有限公司成立于2023年1月17日，法定代表人为俞伟琪，注册资本为1000万元人民币，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；家政服务等。  |
| 31/1 | 河北省石家庄市行唐县新城区及109条背街小巷纳入环卫市场化服务项目中标结果公示， <b>最终由碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 中标。  |
| 31/1 | <b>保利物业服务股份有限公司</b> 中标无锡市华庄街道太湖社区（太湖佳园BCD块）物业管理服务项目，中标总金额为1202.48万元。太湖佳园BCD块总建筑面积为495966.4平方米，其中住宅面积425564.7平方米，公建配套11027.11平方米，地下室面积59374.6平方米，总安置户数为4248户。  |
| 1/2  | <b>深圳市万物云城空间运营管理有限公司</b> 发生经营范围变更。一般经营项目在原有基础上新增技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。   |
| 1/2  | <b>金科智慧服务集团股份有限公司</b> 新增对外投资企业重庆金匠博悦工程技术服务有限公司，投资比例80%，金科智慧服务成为重庆金匠博悦公司大股东。重庆金匠博悦工程技术服务有限公司成立于2023年1月30日，法定代表人为李春华，注册资本为1000万元人民币，所属行业为建筑安装业。   |

2023-2-20

|      |  |
|------|--|
| 2/2  | 越秀交通基建与 <b>越秀服务</b> 订立物业管理以及商业运营及管理服务框架协议，越秀服务集团可提供，而该集团可采购物业管理服务、商业运营及管理服务，期限自2023年2月1日起至2024年12月31日止。截至2023年12月31日止年度，物业管理、商业运营及管理服务框架协议项下的年度上限分别为人民币1298.5万元及人民币1577.5万元。                           |
| 2/2  | <b>保利物业服务股份有限公司</b> 中标海珠区体育场馆全民健身中心场馆物业管理服务项目，成交金额287.42万元。项目编号为CZ2022-8912，服务时间为合同签订后12个月，与保利物业一同竞争的有广州市南骏物业管理有限公司、北京锦万物业有限公司以及广州金宁城市服务集团有限公司。  |
| 4/2  | <b>金科智慧服务集团股份有限公司</b> 退出四川美科明悦物业管理有限公司51%股权，由成都明顺商贸有限公司接盘。股权变更前，美科明悦物业由金科智慧服务持股51%、明顺商贸持股49%；股权变更后，美科明悦物业由明顺商贸100%持股。  |
| 6/2  | <b>新城悦服务集团有限公司</b> 与上海翔禧物业管理有限公司在沪正式携手成为股权战略合作伙伴，双方将在品质住宅及办公、产业园及市政公建等非居类业态物管服务等领域达成长期性、前瞻性、战略性合作。   |
| 6/2  | <b>绿城物业服务集团有限公司</b> 新增投资企业江苏绿城云享科技服务有限公司。绿城云享科技成立于2023年1月11日，注册资本1000万元，法人代表为翁亚飞，经营范围包括：物业管理；房地产咨询；家政服务等。目前，其由绿城服务100%持股。  |
| 6/2  | <b>雅生活智慧城市服务股份有限公司</b> 新增1家对外投资企业，名称为晋中市榆次区雅生活物业服务有限责任公司。晋中雅生活物业成立于2023年2月3日，法定代表人为李小龙，注册资本为300万元人民币。该公司经营范围包括住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理等。雅生活服务持公司股份100%。   |
| 6/2  | <b>万物梁行</b> 与厦门地标性文化建筑闽南大戏院正式签约合作，承接其物业管理服务。闽南大戏院位于福建厦门会展北片区展鸿路87号，于2012年12月30日正式投入运营使用，建筑面积2.7万平方米，一大一小两个剧场可容纳约1600名观众。戏院由国内演出龙头企业中国对外文化集团有限公司所属的“中演院线团队负责运营管理。                                       |
| 7/2  | <b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 新增一则对外投资。投资企业为晋中碧桂园生活服务有限责任公司，投资比例为100%。晋中碧桂园生活服务有限责任公司成立于2023年2月2日，法定代表人为王修涛，注册资本为500万元，经营范围含物业管理；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；养老服务等。   |
| 9/2  | <b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 联合云南福捷控股有限公司成立碧合福捷（云南）物业服务有限责任公司，注资100万元。碧合福捷（云南）物业服务有限责任公司成立于2023年2月6日，法定代表人为朱新星，注册资本为100万元，经营范围含物业管理；物业服务评估；单位后勤管理服务；商业综合体管理服务；护理机构服务（不含医疗服务）等。该公司由碧桂园服务持股51%、福捷控股持股49%。      |
| 15/2 | <b>碧桂园生活服务集团股份有限公司</b> 新增1家对外投资企业，名称为河南碧香情餐饮管理有限公司。碧香情餐饮成立于2023年2月14日，法定代表人为肖超举，注册资本为500万元人民币，经营范围含餐饮管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）等。该公司由碧桂园服务持股100%。   |
| 16/2 | 据华润万象生活官微， <b>华润万象生活</b> 2022年度共计新签13个轻资产商业项目（非母公司华润置地旗下项目），覆盖华北、华西、华东和华南。13个项目分别为太原钟楼街项目、珠海香洲优特汇、南昌天使金融广场、南宁朝阳里项目、厦门磐基中心、磐基莲花里项目、成都陆肖TOD项目、上海新田商业项目、阿里巴巴南京、武汉总部园区项目、深圳蛇口华侨城新玺项目、重庆解放碑新华邹容项目、深圳龙岗大运中心。 |

数据来源：政府各网站，中国物业管理协会网站，观点地产网，克而瑞，恒大证券研究中心，\*房地产重磅政策以蓝色标记

2023-2-20

## 公司重点公告

表 2: 1 月物业管理行业主要公司公告

| 公司名称   | 公告日期 | 公告类型   | 公告内容   |
|--------|------|--------|--|
| 华润万象生活 | 20/1 | 订立协议   | 公司与华润集团订立二零二三年境外框架贷款协议;及与华润股份订立二零二三年境内框架贷款协议。  |
| 保利物业   | 20/1 | 股票激励计划 | 提及关于限制性股票激励计划, 董事会认为首次授予条件已经满足, 且 879,000 股预留部分限制性股票已预留用于第二批授予。公司未发生首次授予方案规定应当终止实施首次授予方案的情形, 同时根据公司绩效考核相关办法, 预留授予的激励对象年度个人绩效考核结果均为合格及以上, 且未发生首次授予方案规定不得参与本计划的情形。董事会于 2023 年 1 月 20 日决议批准预留授予。  |
| 绿城服务   | 10/2 | 人事变动   | 宣布因个人身体原因, 吴志华先生已请辞执行董事公司授权代表, 自 2023 年 2 月 10 日起生效。吴先生辞任后, 董事会由十一名成员组成, 包括三名执行董事、四名非执行董事及四名独立非执行董事, 依然符合上市规则的规定。公司董事会进一步宣布, 执行董事金科丽女士已获委任为授权代表, 自 2023 年 2 月 10 日起生效。   |
| 雅生活服务  | 13/2 | 订立协议   | 兹提述公司日期为 2020 年 9 月 23 日的公告有关 2021 年持续关连交易协议。董事会宣布, 于 2023 年 2 月 13 日, 公司已与雅居乐签订持续关连交易补充协议, 以修订 2021 年持续关连交易协议各项下的付款条款。  |
| 金科服务   | 10/2 | 人事变动   | 宣布徐国富先生因希望投放更多时间在其他商业及个人事务上而辞任财务总监、副总经理、联席公司秘书及授权代表, 自 2023 年 2 月 10 日起生效。辞任后, 徐先生将继续担任董事。徐先生辞任本公司联席公司秘书后, 公司另一位联席公司秘书刘国贤先生将继续担任本公司的公司秘书, 公司董事会事务办公室主任徐圆圆女士将为刘国贤先生在本公司的主要联系人。<br>董事会进一步宣布, 徐先生辞任授权代表后, 公司执行董事夏绍飞先生已获委任为授权代表, 自 2023 年 2 月 10 日起生效。 |
|        | 13/2 | 人事变动   | 欣然宣布委任闫凌阳先生为公司财务总监, 自 2023 年 2 月 13 日起生效。公司进一步宣布, 徐国富先生因希望投放更多时间在其他商业及个人事务上而由公司执行董事调任为公司非执行董事, 自 2023 年 2 月 13 日起生效。   |
| 世茂服务   | 17/1 | 人事变动   | 公司之董事会宣布, 大华马施云会计师事务所有限公司已辞任公司核数师, 自 2023 年 1 月 17 日起生效, 原因为公司与大华马施云未能就截至 2022 年 12 月 31 日止财政年度之审计工作的审计费用达成共识。董事会亦宣布, 于考虑公司之审核委员会的推荐建议下, 已议决委任开元信德会计师事务所有限公司(「开元信德」)为公司新核数师, 以填补大华马  |

2023-2-20

|       |      |       |  |
|-------|------|-------|--|
|       |      |       | 施云辞任后之临时空缺，任期直至公司下届股东周年大会结束为止。   |
|       | 19/1 | 订立协议  | 更新日期为 2022 年 12 月 6 日的公告，内容有关与世茂集团的持续关连交易。就董事会所深知及根据其可得资料，董事会认为，世茂集团的当前流动资金事宜属暂时性，且与世茂集团交易所产生的信贷风险属有限及可控。  |
| 建业新生活 | 19/1 | 订立协议  | 提供 (i) 经重续房产营销代理服务框架协议及其项下拟进行的交易的详情；(ii) 独立董事委员会就有关经重续房产营销代理服务框架协议及其项下拟进行的交易的函件；(iii) 独立财务顾问就有关经重续房产营销代理服务框架协议及其项下拟进行的交易的函件。                                   |
|       | 3/2  | 人事变动  | 欣然宣布，史书山先生已获委任为公司执行董事，而王千先生已辞任公司执行董事，自 2023 年 2 月 3 日起生效。  |
| 中骏商管  | 19/1 | 回购    | 公布翌日披露报表，自 2023 年 1 月 11 日至 19 日公司共购回 59,000,000 股股份。  |
| 时时服务  | 27/1 | 董事会会议 | 宣布将于 2023 年 2 月 13 日（星期一）举行董事会会议，以考虑及批准公司及其附属公司截至 2022 年 12 月 31 日止九个月之未经审核第三季度业绩及派付股息（如有）。  |
|       | 13/2 | 业绩    | 发布截至 2022 年 12 月 31 日止九个月前叁季度业绩公告，公司于期间实现收益 4.12 亿港元，同比增长 5.17%；期内亏损 1908.7 万港元，而去年同期实现溢利 188.7 万港元；每股亏损 1.69 港仙。  |
|       | 13/2 | 业绩报告  | 发布季度业绩报告   |
| 荣万家   | 1/2  | 订立协议  | 由于物业管理服务总协议及总小型工程及相关咨询服务协议各自于 2022 年 12 月 31 日届满，而集团预计于届满后开展该等协议项下拟进行的相关交易，故于 2023 年 2 月 1 日，公司（为其本身及代表其附属公司）与荣盛房地产发展订立 2023 年物业管理服务总协议及 2023 年总小型工程及相关咨询服务协议。 |
|       | 1/2  | 人事变动  | 宣布王建东先生因希望投入更多时间于个人事务而提交辞呈，辞去公司外部监事之职务，自委任一名新任监事以接替王先生之日起生效；根据公司提名委员会的推荐，杨熙先生获提名为本公司外部监事候选人以接替王先生。   |

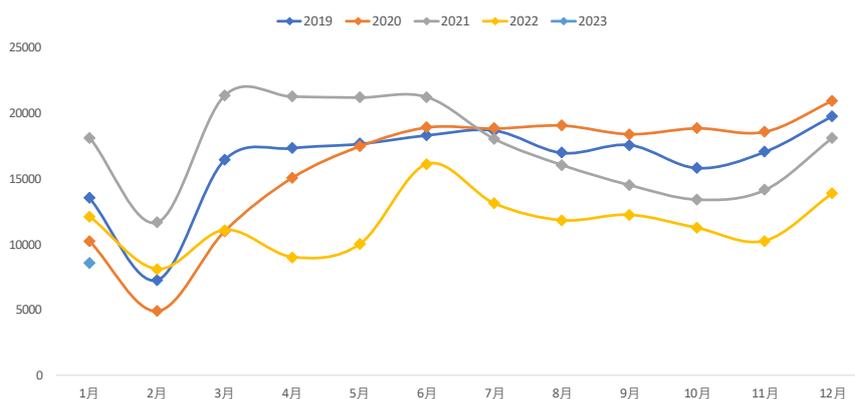
数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

## 房地产数据

### 1) 房地产销售情况

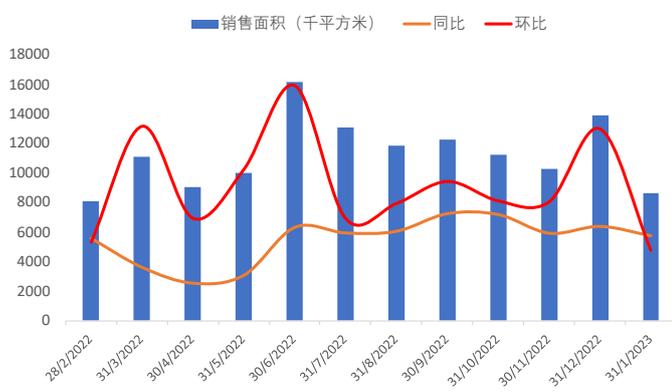
1月，我们跟踪的19个中国城市房地产销售面积达8607.09千平方米，同比下降28.98%，环比下降37.98%。分城市等级看，1月中国一线城市房地产销售面积达2015.83千平方米，同比下降31.15%，环比下降27.11%；二线城市房地产销售面积达6103.17千平方米，同比下降24.81%，环比下降37.98%；三线城市房地产销售面积达488.08千平方米，同比下降54.58%，环比下降56.04%。

图 11: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



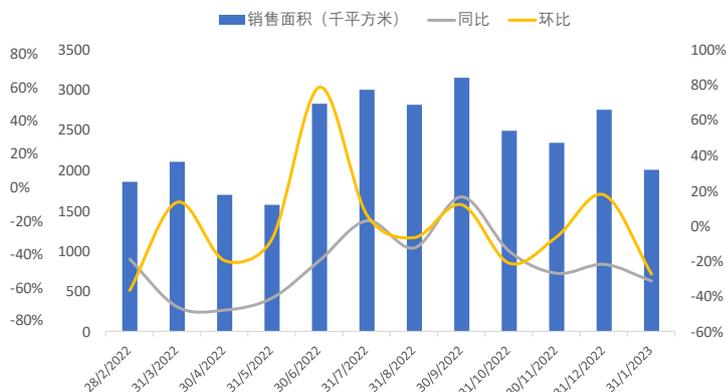
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 12: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 13: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 一线城市



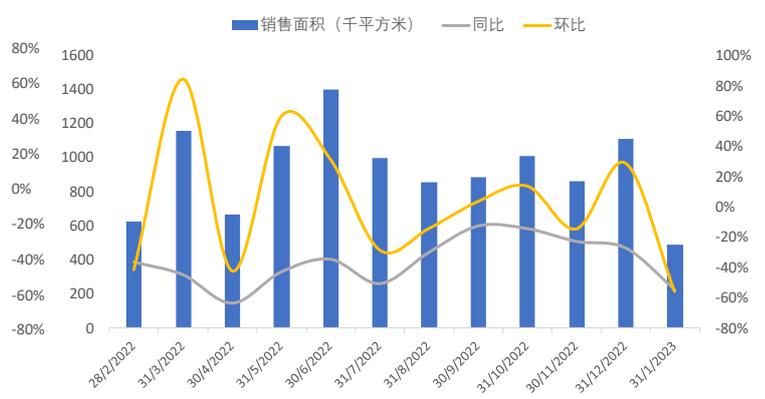
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

2022-12-16

图 14: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 二线城市



图 15: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 三线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

表 3: 中国 19 个城市房地产销售情况

| 城市等级 | 城市     | 本月销售面积 (千平方米) | 上月销售面积 (千平方米) | 月环比     | 月同比     | 2023 年累计销售面积 (千平方米) | 累计同比    |
|------|--------|---------------|---------------|---------|---------|---------------------|---------|
| 一线城市 | 北京     | 406.15        | 613.72        | -33.82% | -25.22% | 406.15              | -25.22% |
|      | 上海     | 971.55        | 1008.99       | -3.71%  | -24.69% | 971.55              | -24.69% |
|      | 广州     | 431.67        | 749.53        | -42.41% | -34.87% | 431.67              | -34.87% |
|      | 深圳     | 206.47        | 393.52        | -47.53% | -52.21% | 206.47              | -52.21% |
| 二线城市 | 成都     | 910.18        | 1308.36       | -30.43% | -41.66% | 910.18              | -41.66% |
|      | 大连     | 88.08         | 225.64        | -60.97% | -41.20% | 88.08               | -41.20% |
|      | 杭州     | 1017.45       | 1354.86       | -24.90% | 90.52%  | 1017.45             | 90.52%  |
|      | 南京     | 436.33        | 594.48        | -26.60% | -55.96% | 436.33              | -55.96% |
|      | 青岛     | 434.11        | 978.46        | -55.63% | -47.60% | 434.11              | -47.60% |
|      | 苏州     | 318.29        | 665.03        | -52.14% | -42.27% | 318.29              | -42.27% |
|      | 厦门     | 65.20         | 292.05        | -77.68% | -63.23% | 65.20               | -63.23% |
|      | 武汉     | 744.09        | 1694.99       | -56.10% | -21.41% | 744.09              | -21.41% |
|      | 济南     | 433.15        | 695.75        | -37.74% | -33.79% | 433.15              | -33.79% |
|      | 哈尔滨    | 37.47         | 393.12        | -90.47% | -59.57% | 37.47               | -59.57% |
|      | 沈阳     | 621.40        | 542.82        | 14.48%  | -18.50% | 621.40              | -18.50% |
|      | 郑州     | 173.71        | 227.20        | -23.54% | -62.62% | 173.71              | -62.62% |
| 天津   | 823.70 | 1028.28       | -19.90%       | 103.76% | 823.70  | 103.76%             |         |
| 三线城市 | 佛山     | 380.17        | 847.42        | -55.14% | -53.73% | 380.17              | -53.73% |
|      | 无锡     | 107.92        | 262.94        | -58.96% | -57.35% | 107.92              | -57.35% |

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

我们跟踪的 22 家主要物业管理公司关联房企 1 月总销售金额为 1886.92 亿人民币, 同比下降 27.41%, 环比下降 43.52%。以下为 22 家房企 1 月销售详细情况:

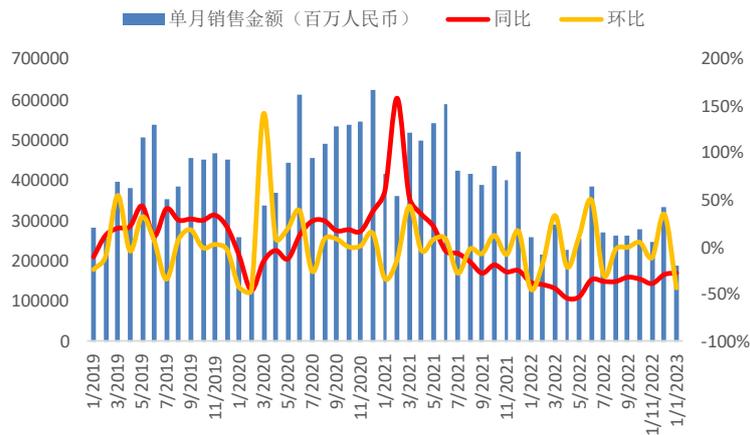
表 4: 物业管理公司关联房企销售情况

| 代码      | 物管公司   | 关联房企   | 本月销售金额<br>(百万人民币) | 同比      | 环比      |
|---------|--------|--------|-------------------|---------|---------|
| 3319 HK | 雅生活服务  | 雅居乐集团  | 6,440             | -12.74% | 66.84%  |
| 9983 HK | 建业新生活  | 建业地产   | 2,871             | 43.05%  | 26.87%  |
| 816 HK  | 金茂服务   | 中国金茂   | 10,000            | 0.00%   | -42.92% |
| 2669 HK | 中海物业   | 中国海外发展 | 13,188            | -10.77% | -65.35% |
| 1209 HK | 华润万象生活 | 华润置地   | 16,020            | 4.98%   | -67.70% |
| 606 HK  | 中骏商管   | 中骏集团   | 3,051             | -39.25% | -33.40% |
| 2602 HK | 万物云    | 万科     | 28,630            | -19.58% | -27.99% |
| 1995 HK | 旭辉永升服务 | 旭辉控股   | 5,020             | -40.52% | -22.05% |
| 6098 HK | 碧桂园服务  | 碧桂园    | 22,010            | -39.47% | -0.09%  |
| 2869 HK | 绿城服务   | 绿城中国   | 12,100            | 10.00%  | -49.79% |
| 3913 HK | 合景悠活   | 合景泰富   | 3,561             | -14.40% | -5.82%  |
| 6049 HK | 保利物业   | 保利发展   | 29,545            | 4.39%   | -48.30% |
| 9909 HK | 宝龙商业   | 宝龙地产   | 2,040             | -56.60% | -32.41% |
| 2370 HK | 力高健康生活 | 力高集团   | 1,323             | -49.45% | -33.88% |
| 2207 HK | 融信服务   | 融信中国   | 995               | -84.71% | -7.52%  |
| 1755 HK | 新城悦服务  | 新城发展   | 5,776             | -26.53% | -12.06% |
| 873 HK  | 世茂服务   | 世茂集团   | 4,510             | -39.95% | -35.85% |
| 6677 HK | 远洋服务   | 远洋集团   | 3,290             | -26.73% | -69.54% |
| 1516 HK | 融创服务   | 融创中国   | 7,230             | -74.10% | -12.15% |
| 9928 HK | 时代邻里   | 时代中国控股 | 852               | -87.98% | -46.42% |
| 6626 HK | 越秀服务   | 越秀地产   | 8,884             | 76.27%  | -59.78% |
| 6958 HK | 正荣服务   | 正荣地产   | 1,356             | -82.83% | -46.82% |
| 总计      |        |        | 188,692           | -27.41% | -43.52% |

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

2023-2-20

图 16: 物业管理公司关联房企销售金额、同比及环比



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 2) 数据解读

根据国家统计局的常见问题解答,“为了消除春节假期不固定因素带来的影响,增强数据的可比性,从2012年起,国家统计局对部分月报(如规模以上工业生产、固定资产投资、民间固定资产投资、**房地产投资和销售**、社会消费品零售总额、工业经济效益等数据)不单独开展1月份统计数据的调查,1-2月份数据一起调查,一起发布”。国家统计局并未公布1月份的1) 房地产投资、2) 新开工面积、3) 竣工面积、4) 商品房销售额、5) 商品房销售面积数据,因此本月月报的房地产数据部分没有包含上述数据。

1月看, **房地产销售方面**, 19城销售数据上, 新房销售仍然保持低迷, 同比降幅较12月扩大6个百分点至近30%, 环比较12月数据下降38%, 而且是近年销售额最低的1月份。其中分城市等级看, 一/二/三线城市同比表现分别为-31%/-25%/-55%, 环比-27%/-38%/-56%, 各个等级的城市本月销售无论同比或环比均出现明显跌幅, 其中三线城市的跌幅较突出。物业公司关联房企销售表现方面, 整体看22家房企1月单月销售额为1886.92亿人民币, 同比下降27%, 环比下降44%, 数据显示房企销售未出现回暖现象。其中, 国企民企销售表现继续分化, 同比销售录得升幅的房企仍然主要为国企, 例如越秀地产、保利发展、绿城中国、华润置地、建业地产, 后续预计国企销售表现将维持领先地位。

综合房地产数据, 1月销售数据显示房地产市场仍然平淡, 其中影响本月销售的因素包括春节假期以及年初房企推盘的节奏未有加快, 进

一步导致本月销售低迷。展望后续政策持续发力，在中国疫后复苏的背景中推动房地产需求回暖支撑销售，但预计短期销售可能未能出现拐点，房企基本面的修复过程将较漫长，而当中从近期销售数据反映国企的修复进度预计会较民企快。

## 指数表现

恒生物业及管理指数 1 月 31 日收报 3632.12 点，1 月上升 10.19%，同期恒生指数上升 10.42%，恒生物业及管理指数跑输大盘 0.23 个百分点，表现小幅落后于大盘。报告日前一个月起计（18/1/2022-17/2/2023）恒生物业及管理指数下降 6.62%，同期跑输恒生指数 2.20 个百分点。

行业块指数看，1 月恒生物业及管理指数 10.19% 的表现 15 个行业指数中排名第 4 位，跑输表现最好的恒生房地产基金指数 4.36 个百分点，跑赢表现最差的恒生中国内地地产指数 4.58 个百分点。

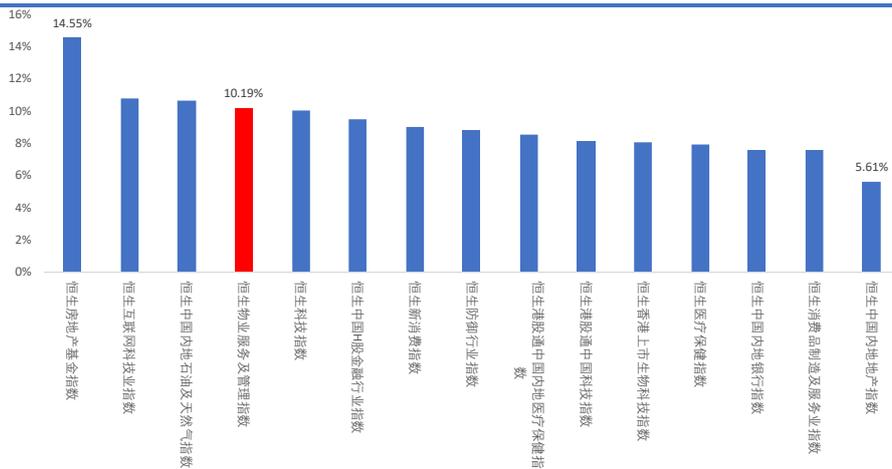
图 17: 恒生物业服务及管理指数和恒生指数表现



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

2023-2-20

图 18: 12 月行业指数表现



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

估值上看, 截至 1 月 31 日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率 (PE) 均值为 12.72 倍, 比上月上升 6.63%, 截至 2 月 17 日为 12.62 倍。2017 年起至今的市盈率历史均值为 24.71 倍, 虽然板块经过一波升幅, 当前物管板块估值仍然处于历史低位的水平。

图 19: 恒生物业服务及管理指数成分股市盈率 (PE)

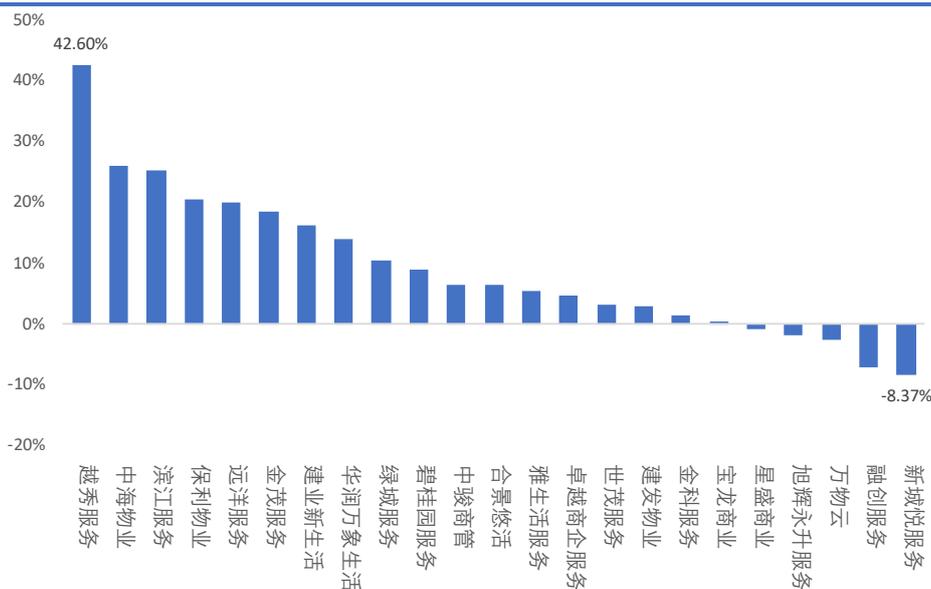


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 个股表现

个别公司看，截至1月31日，1月主要物业管理公司之中有18家录得涨幅，升幅前五的是越秀服务、中海物业、滨江服务、保利物业、远洋服务，升幅分别为42.60%、25.95%、25.26%、20.52%、20.00%；跌幅前五的是新城悦服务、融创服务、万物云、旭辉永升服务、星盛商业，跌幅分别为-8.37%、-7.14%、-2.55%、-1.82%、-0.94%。

图 20: 12月主要物业管理公司升跌幅



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

表 5: 12月主要物业管理公司涨跌幅排名

| 升幅 |      | 跌幅     |        |        |
|----|------|--------|--------|--------|
| 1  | 越秀服务 | 42.60% | 新城悦服务  | -8.37% |
| 2  | 中海物业 | 25.95% | 融创服务   | -7.14% |
| 3  | 滨江服务 | 25.26% | 万物云    | -2.55% |
| 4  | 保利物业 | 20.52% | 旭辉永升服务 | -1.82% |
| 5  | 远洋服务 | 20.00% | 星盛商业   | -0.94% |

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 港股通

截至1月31日，1月新城悦服务、中海物业、绿城服务、建业新生活、宝龙商业、世茂服务、金科服务、保利物业分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+0.73、+0.39、+0.39个百分点；减持前三位为合景悠活、碧桂园服务、雅生活服务，月内变动为-1.77、-1.38、-0.86个百分点。另外，截至1月31日，港股通持仓占比前三为保利物业、旭辉永升服务、雅生活服务，分别占比59.02%、20.16%、17.65%。

表 6: 港股通持仓及占比

| 代码      | 公司     | 持仓量<br>(百万股) | 占比<br>(%) | 月内变动<br>(百分点) | 年内变动<br>(百分点) | 持股市值<br>(百万港元) |
|---------|--------|--------------|-----------|---------------|---------------|----------------|
| 1755 HK | 新城悦服务  | 82.29        | 9.44      | 0.73          | 1.98          | 693.73         |
| 2669 HK | 中海物业   | 503.62       | 15.31     | 0.39          | 0.69          | 5157.11        |
| 2869 HK | 绿城服务   | 257.93       | 7.97      | 0.39          | -0.22         | 1475.33        |
| 9983 HK | 建业新生活  | 63.93        | 4.99      | 0.38          | 1.48          | 225.67         |
| 9909 HK | 宝龙商业   | 68.95        | 10.72     | 0.25          | 2.50          | 447.47         |
| 873 HK  | 世茂服务   | 411.86       | 16.68     | 0.21          | 12.77         | 1198.50        |
| 9666 HK | 金科服务   | 100.62       | 15.40     | 0.11          | 8.29          | 1398.60        |
| 6049 HK | 保利物业   | 90.51        | 59.02     | 0.06          | -3.21         | 5023.28        |
| 2156 HK | 建发物业   | 11.81        | 0.88      | 0.00          | -0.31         | 53.15          |
| 816 HK  | 金茂服务   | 8.03         | 0.88      | -0.01         | -1.07         | 38.94          |
| 1209 HK | 华润万象生活 | 45.62        | 1.99      | -0.06         | -0.68         | 2059.60        |
| 6989 HK | 卓越商企服务 | 67.60        | 5.53      | -0.30         | 3.20          | 267.00         |
| 1995 HK | 旭辉永升服务 | 352.79       | 20.16     | -0.80         | 10.25         | 1520.54        |
| 1516 HK | 融创服务   | 518.22       | 16.95     | -0.84         | 11.72         | 2021.05        |
| 3319 HK | 雅生活服务  | 250.79       | 17.65     | -0.86         | 17.04         | 2487.80        |
| 6098 HK | 碧桂园服务  | 385.97       | 11.43     | -1.38         | 3.88          | 8182.49        |
| 3913 HK | 合景悠活   | 207.39       | 10.23     | -1.77         | 9.49          | 381.60         |

数据来源：港交所网站，Bloomberg，恒大证券研究中心

## 风险因素

房企债务问题、房地产数据发展不及预期、物企多元业务发展不及预期。

2023-2-20

## 免责声明

### 分析师声明

负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了上述每位分析师个人对标的证券的看法；分析师的弥偿不会直接或间接地与其就调研报告或投资银行业务所发表的观点及意见有任何连系；分析师并不直接受监管于及汇报于投资银行业务；分析师没有违反安静期的规定，于本报告就相关证券发出调研报告；分析师并非本报告的调研标的公司的主管及董事，或与其及调研标的公司有任何关系。

### 估值方法与风险声明

盈利预测及企业金融相关行为受多方面因素影响，包括经济、金融、会计、规管方向、税务政策等等，所以非常难以准确预测。

### 免责声明

恒大证券（香港）有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司客户使用。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。本公司并不承担提示本报告的收件人注意该等材料的责任，投资者应当自行关注相应的更新或修改，若有需要，应寻求独立专业意见，再自行分析及判断。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负上任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离制度控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为做出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围使用，并注明出处为“恒大证券研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

### 披露事项

本公司并无拥有相当于所分析标的证券1%或以上市值的财务权益(包括持股)，与有关标的上市公司无投资银行关系，并无进行有关股份的庄家活动。本公司员工均非该上市公司的雇员。上述分析员并无于本报告所载的上市公司中拥有财务权益。

### 公司投资评级的说明：

强烈推荐：分析师预测未来半年公司股价有20%以上的涨幅；  
推荐：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的涨幅；  
中性：分析师预测未来半年公司股价在-10%和10%之间波动；  
减持：分析师预测未来半年公司股价有10%以上的跌幅。

### 行业投资评级的说明：

推荐：分析师预测未来半年行业表现强于基准指数；  
中性：分析师预测未来半年行业表现与基准指数持平；  
减持：分析师预测未来半年行业表现弱于基准指数。

地址：香港湾仔告士打道38号中国恒大中心20楼2004-6室

网址：[www.gisf.hk](http://www.gisf.hk)

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999