

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 年表现

恒生物业服务及管理指数 -60.87%

恒生指数 -34.87%

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

物业管理行业九月月报

金九不金，展望银十

市场行情：9月跑输大盘

指数：恒生物业及管理指数9月下跌15.24%，同期恒生指数下跌13.69%，恒生物业及管理指数跑输大盘1.55个百分点。

个股：9月主要物业管理公司平均表现为-14.09%，当中只有金科服务/建发物业录得涨幅前，分别上升36.16%/4.46%；跌幅前三的是旭辉永升服务/建业新生活/远洋服务，跌幅分别为-39.32%/-26.76%/-26.21%。

港股通：9月保利物业、雅生活服务、旭辉永升服务、合景悠活、世茂服务、碧桂园服务、宝龙商业、新城悦服务、卓越商企服务、建业新生活、融创服务、华润万象生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.40、+2.21、+2.20个百分点。

房地产数据‘金九’弱复苏：9月份数据比8月份出现小幅改善，但是明显未能达到‘金九’水平，复苏力度较小，房地产市场仍然处于筑底阶段。9月底中央连续两天加码房地产放松政策例如信贷、交易税的利好政策，预期能够带动10月房地产的销售，而竣工面积亦会受保交楼带动持续向好，展望10月份的房地产数据能够持续改善。

行业动态精选：

政策：《山西省社区居家养老服务条例》审议通过，将于2023年1月1日起施行，对社区养老和居家养老作出全面规范，进一步以法治的方式保障老有所养。

公司：金科服务公布要约人博裕投资提出自愿性有条件全面现金要约以每股12.00港元的要约价收购全部要约股份总共3.97亿股，最高现金代价总额为47.63亿港元。

投资建议：9月份，物业管理板块仍然保持下跌的趋势，房地产并未出现‘金九’行情，房地产仍然处于筑底阶段。而9月29、30日中央连续两天出台多个重磅利好政策，预计能进一步释放房地产需求，带动房地产市场逐步回暖从而释放物管板块，展望‘银十’的表现。物管公司包括当前在估值历史低位的情况下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。对物业板块维持买入评级，当前房地产以及大盘波动的情况之下，建议关注背景较佳、投资风险较低的稳健国企保利物业(6049HK)、华润万象生活(1209HK)、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

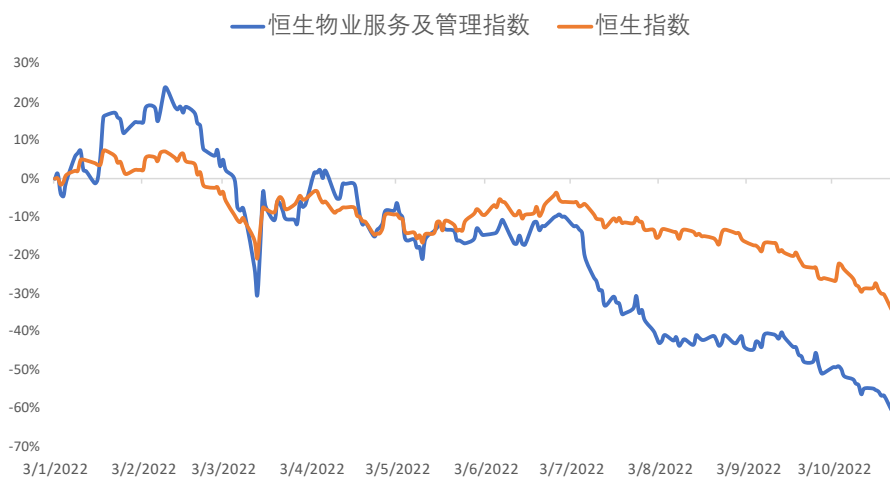
指数表现.....	3
个股表现.....	4
港股通	6
房地产数据.....	7
1) 房地产投资情况.....	7
2) 新开工竣工面积.....	7
3) 房地产销售情况.....	8
4) 数据解读	12
公司重点公告.....	14
行业动态.....	16
投资建议.....	20
风险因素.....	21

指数表现

恒生物业及管理指数 9 月 30 日收报 2510.09 点，9 月下跌 15.24%，同期恒生指数下跌 13.69%，恒生物业及管理指数跑输大盘 1.55 个百分点，表现差于大盘。报告日前一个月起计（23/9/2022-25/10/2022）恒生物业及管理指数下跌 24.65%，同期跑输恒生指数 9.18 个百分点。

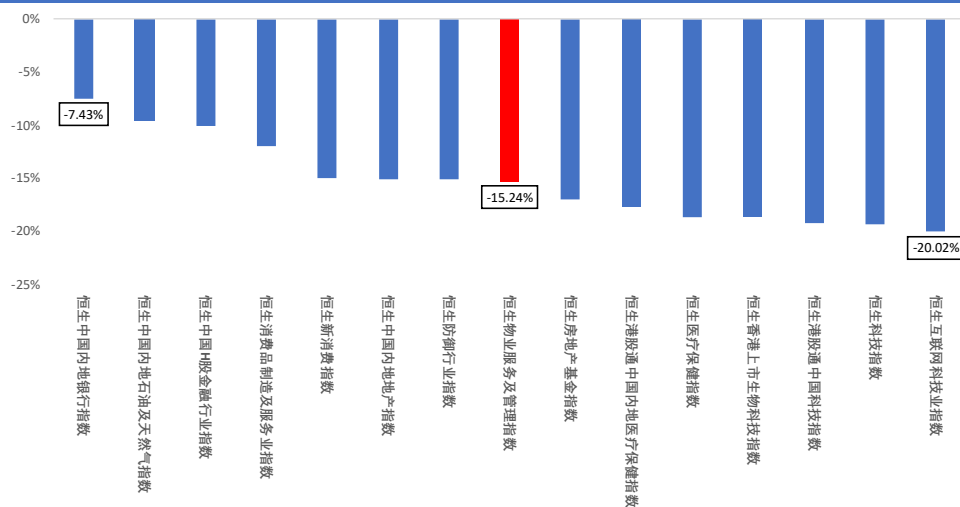
行业块指数看，9 月恒生物业及管理指数-15.24%的表现 15 个行业指数中排名第 8 位，跑输表现最好的恒生中国内地银行指数 7.81 个百分点跑赢表现最差的恒生互联网科技业指数 4.78 个百分点。

图 1: 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

图 2: 9 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9月30日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率（PE）均值为10.42倍，比上月下跌7.79%，截至10月25日为9.17倍。2017年起至今的市盈率历史均值为25.23倍，现时物管板块估值继续处于历史低位的水平。

图3：恒生物业服务及管理指数成分股市盈率（PE）



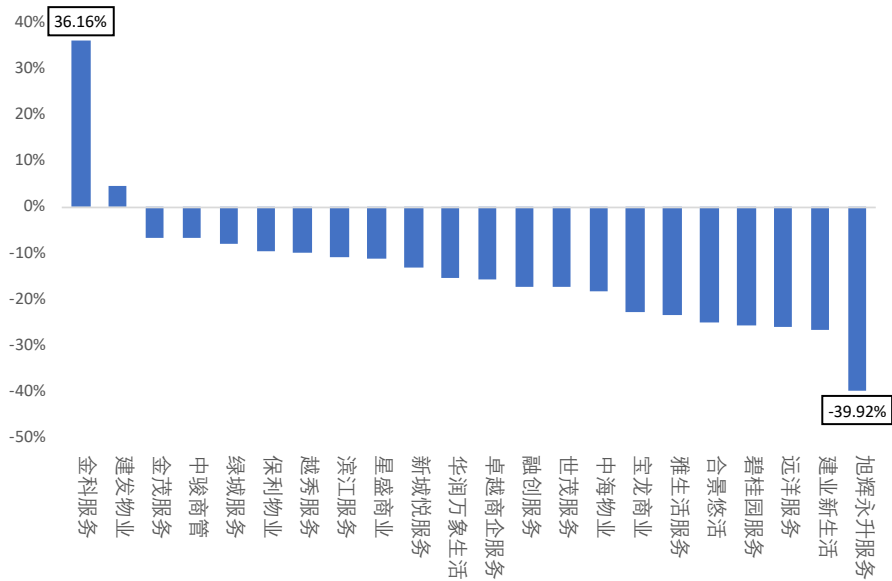
数据来源：Bloomberg, 恒大证券研究中心

个股表现

个别公司看，截至9月30日，9月主要物业管理公司之中只有2家录得涨幅，涨幅最多的是金科服务，累计升幅达36.16%，其次为建发物业上升4.46%；跌幅前五的是旭辉永升服务、建业新生活、远洋服务、碧桂园服务和合景悠活跌幅分别为-39.92%、-26.76%、-26.32%、-25.71%、-25.00%。

2022-07-19

图 4: 9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 1: 9月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅		跌幅		
1	金科服务	36.16%	旭辉永升服务	-39.92%
2	建发物业	4.46%	建业新生活	-26.76%
3	-	-	远洋服务	-26.21%
4	-	-	碧桂园服务	-25.71%
5	-	-	合景悠活	-25.00%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

港股通

截至9月30日，9月保利物业、雅生活服务、旭辉永升服务、合景悠活、世茂服务、碧桂园服务、宝龙商业、新城悦服务、卓越商企服务、建业新生活、融创服务、华润万象生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.40、+2.21、+2.20个百分点；减持前三位为金科服务、绿城服务、中海物业，月内变动为-3.95、-0.22、-0.02个百分点。另外，截至9月30日，港股通持仓占比前三为保利物业、世茂服务、融创服务，分别占比66.86%、19.83%、16.29%。

表 2: 港股通持仓及占比

代码	公司	持仓量 (百万股)	占比 (%)	月内变动 (百分点)	年内变动 (百分点)	持股市值 (百万港元)
6049 HK	保利物业	102.53	66.86	2.40	4.63	4116.63
3319 HK	雅生活服务	122.01	8.59	2.21	7.98	564.60
1995 HK	旭辉永升服务	265.00	15.11	2.20	5.20	661.31
3913 HK	合景悠活	91.32	4.50	1.97	3.76	53.98
873 HK	世茂服务	489.75	19.83	0.80	15.92	784.86
6098 HK	碧桂园服务	387.86	11.49	0.66	3.94	4228.16
9909 HK	宝龙商业	71.05	11.05	0.63	2.83	221.24
1755 HK	新城悦服务	79.57	9.13	0.59	1.67	426.24
6989 HK	卓越商企服务	56.82	4.65	0.29	2.32	146.58
9983 HK	建业新生活	50.74	4.00	0.25	0.49	118.72
1516 HK	融创服务	498.22	16.29	0.17	11.06	971.52
1209 HK	华润万象生活	43.67	1.91	0.10	-0.76	1255.45
2156 HK	建发物业	15.34	1.14	-0.01	-0.05	57.81
816 HK	金茂服务	8.55	0.94	-0.01	-1.01	32.61
2669 HK	中海物业	492.21	14.96	-0.02	0.34	3365.26
2869 HK	绿城服务	246.99	7.59	-0.22	-0.60	1334.00
9666 HK	金科服务	91.66	14.03	-3.95	6.92	1397.00

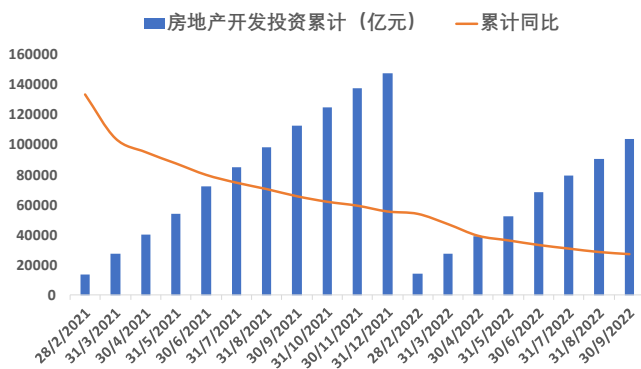
数据来源：港交所网站，Bloomberg，恒大证券研究中心

房地产数据

1) 房地产投资情况

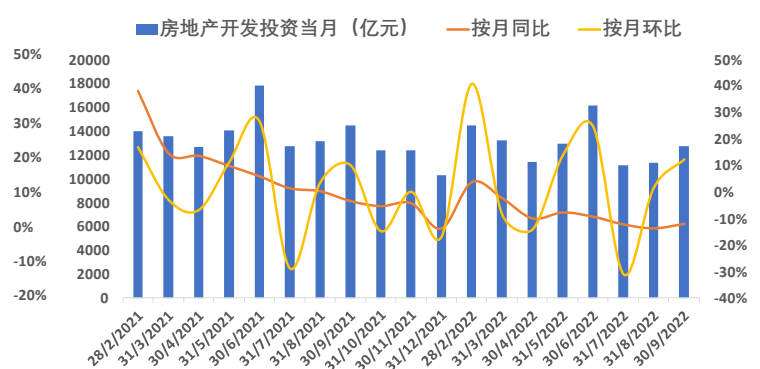
2022年9月份全国房地产开发投资额累计达103559亿元，同比下降8.00%；9月份当月全国房地产开发投资额为12750亿元，同比下降12.12%，环比上升12.37%。

图5：全国房地产开发投资额累计



数据来源：Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图6：全国房地产开发投资额当月



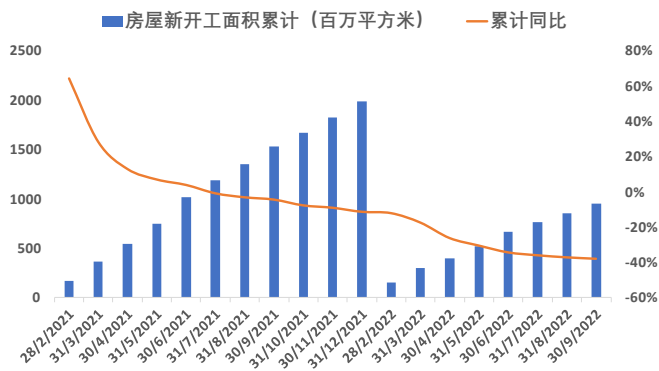
数据来源：Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

2) 新开工竣工面积

2022年9月份全国房地产行业累计新开工面积为94767万平方米，同比下降38.04%；9月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积9705万平方米，同比下降44.36%，环比上升7.89%。2022年9月全国房地产行业累计竣工面积为40879万平方米，同比下降19.87%；9月份当月计算全国房地产行业竣工面积为4018万平方米，同比下降5.99%，环比下降16.86%。

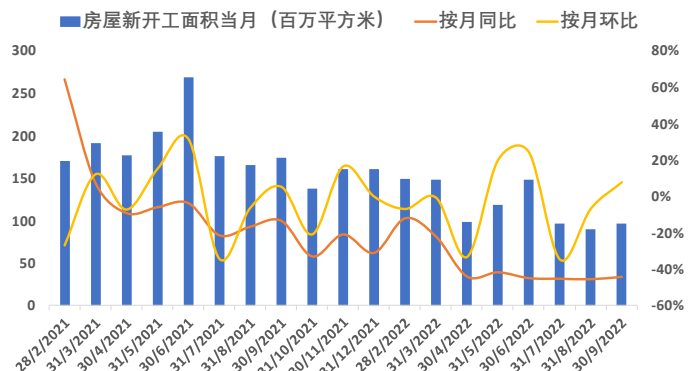
2022-07-19

图 7: 全国房地产行业新开工面积累计



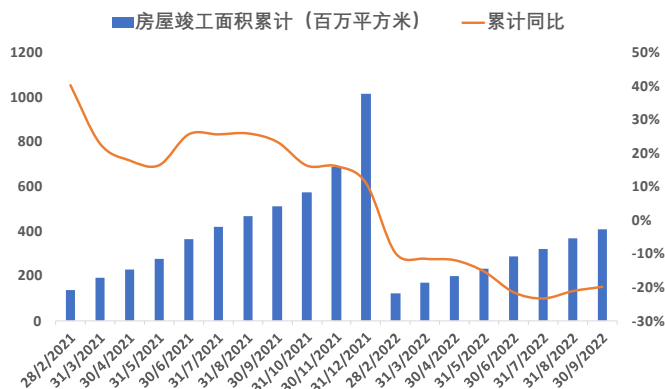
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国房地产行业新开工面积当月



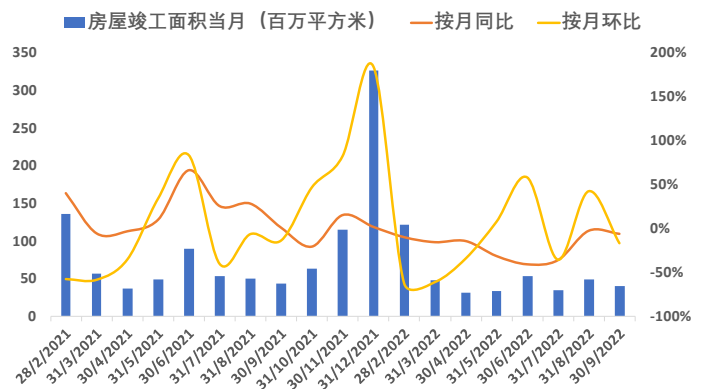
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 9: 全国房地产行业竣工面积累计



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 10: 全国房地产行业竣工面积当月



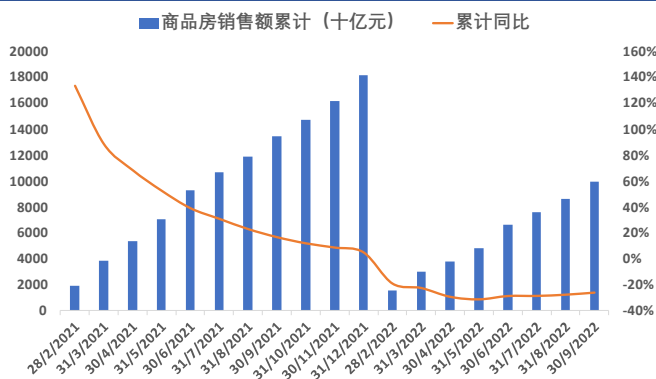
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

3) 房地产销售情况

2022 年 9 月份全国商品房销售额为 99380 亿元，同比下降 26.27%；9 月份当月计算全国商品房销售额为 13511 亿元，同比下降 14.21%，环比上升 33.68%。2022 年 9 月份全国商品房销售面积为 101422 万平方米，同比下降 22.18%；9 月份当月计算全国商品房销售面积为 13532 万平方米，同比下降 16.15%，环比上升 39.33%。

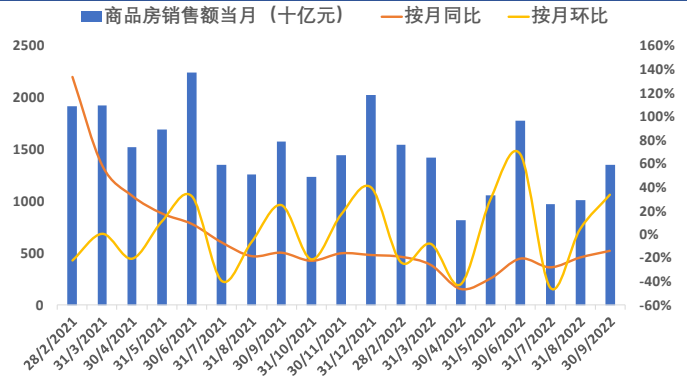
2022-07-19

图 11: 全国商品房销售额累计



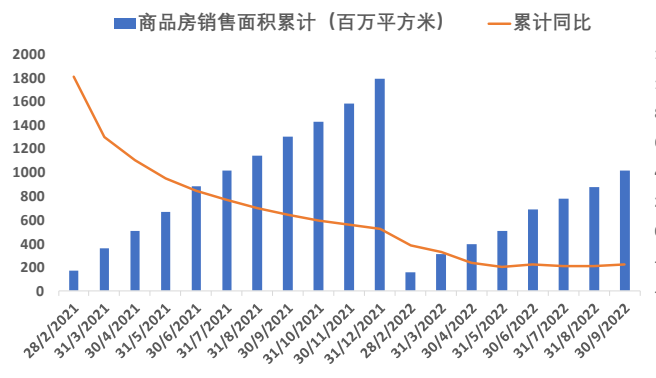
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 12: 全国商品房销售额当月



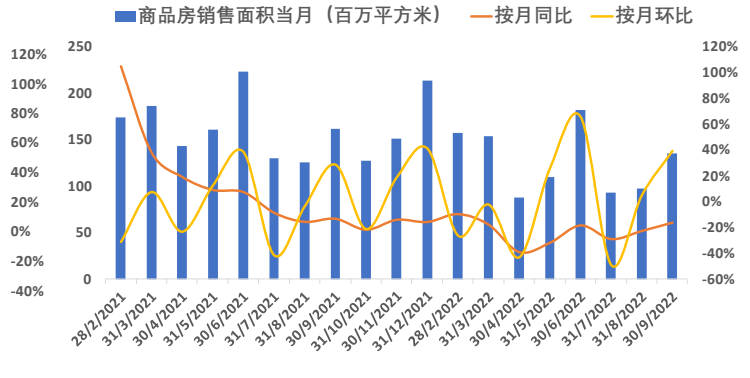
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 13: 全国商品房销售面积累计



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

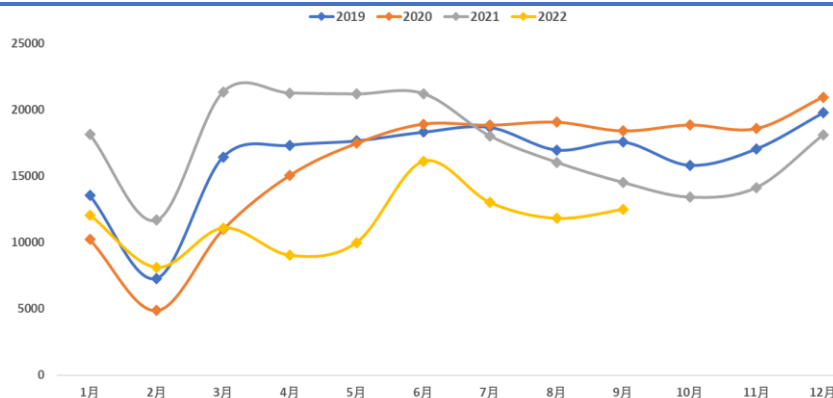
图 14: 全国商品房销售面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

9 月，我们跟踪的 19 个城市房地产销售面积达 12514.11 千平方米，同比下降 13.87，环比上升 5.89%。分城市等级看，9 月中国一线城市房地产销售面积达 3159.81 千平方米，同比下上升 16.82%，环比上升 12.30%；二线城市房地产销售面积达 8538.33 千平方米，同比下降 20.99%，环比上升 5.89%；三线城市房地产销售面积达 851.97 千平方米，同比下降 19.83%，环比下降 4.23%。

图 15: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



2022-10-25

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 16: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比

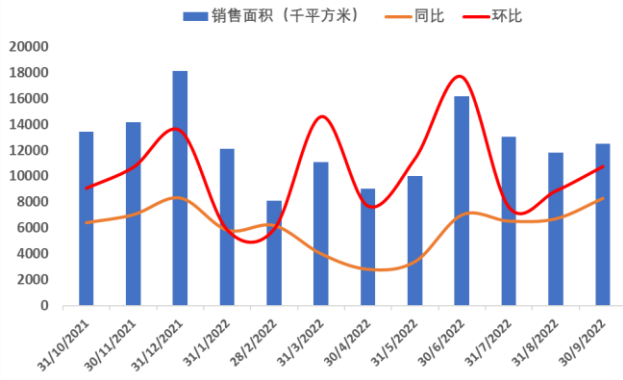
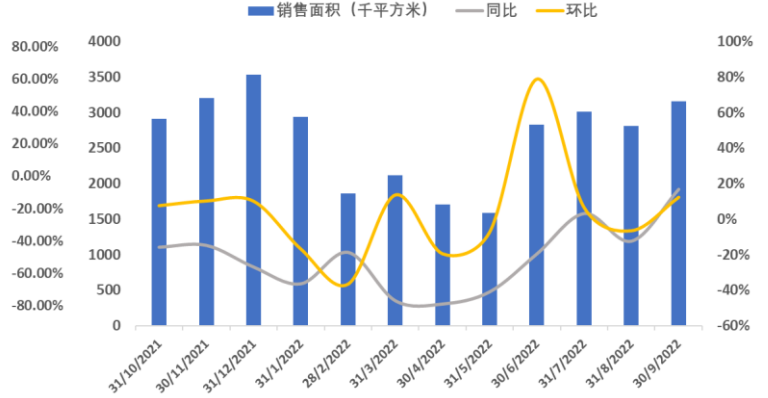


图 17: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 一线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 18: 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

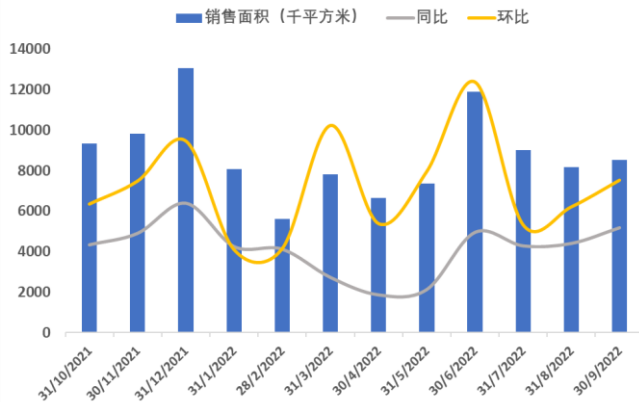
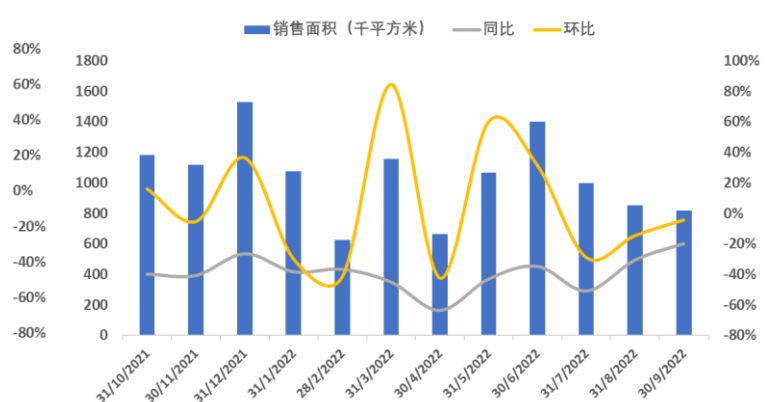


图 19: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 三线城市



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	2022 年累计销售面积 (千平方米)	累计同比
一线城市	北京	720.14	575.56	25.12%	-13.03%	4896.41	-32.84%
	上海	1272.85	1182.59	7.63%	87.95%	7551.31	-6.35%
	广州	690.10	742.94	-7.11%	-15.44%	6566.35	-29.48%

2022-10-25

	深圳	476.72	312.69	52.46%	24.29%	3008.94	-32.18%
二线城市	成都	651.62	1272.87	-48.81%	-54.72%	10905.25	-15.55%
	大连	58.85	323.77	-81.82%	-79.28%	2211.26	-46.83%
	杭州	1085.12	954.44	13.69%	-29.58%	7403.18	-59.31%
	南京	527.09	599.41	-12.07%	-23.80%	6499.01	-34.82%
	青岛	1108.39	896.78	23.60%	8.55%	8981.88	-22.34%
	苏州	1230.41	542.92	126.63%	93.03%	5449.68	-25.13%
	厦门	148.14	114.37	29.53%	-10.88%	1245.91	-58.22%
	武汉	663.72	886.11	-25.10%	-54.30%	7255.91	-54.74%
	济南	868.04	578.70	50.00%	0.65%	5477.04	-36.89%
	哈尔滨	91.47	196.70	-53.50%	-79.48%	1102.42	-60.50%
	沈阳	838.92	492.75	70.25%	46.87%	5984.33	-26.61%
	郑州	631.24	549.36	14.90%	-13.07%	4858.45	-32.11%
天津	635.34	744.30	-14.64%	-34.42%	5749.04	-39.96%	
三线城市	佛山	679.79	574.89	18.25%	12.47%	6401.06	-32.55%
	无锡	136.19	277.09	-50.85%	-67.06%	2251.35	-58.85%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

我们跟踪的 20 家主要物业管理公司关联房企 9 月总销售金额为 2542.75 亿人民币，同比下降 26.04%，环比上升 6.61%。以下为 20 家房企 9 月销售详细情况：

表 4: 物业管理公司关联房企销售情况

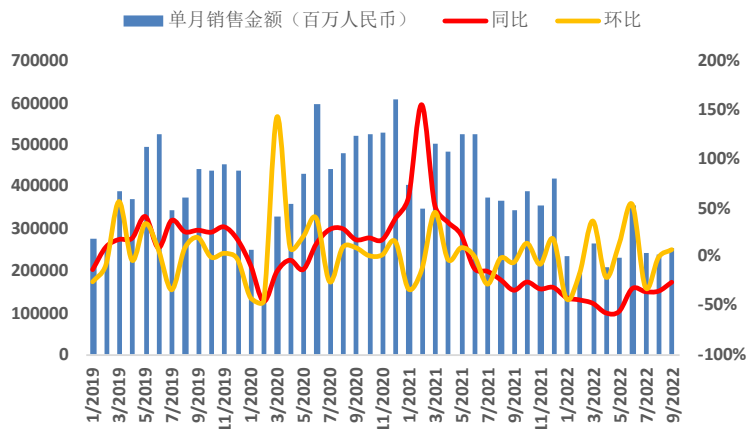
代码	物管公司	关联房企	本月销售金额 (百万人民币)	同比	环比
3319 HK	雅生活服务	雅居乐集团	3500	-65.45%	-30.69%
9983 HK	建业新生活	建业地产	1470	-72.65%	-15.27%
816 HK	金茂服务	中国金茂	13067	-5.31%	-20.90%
2669 HK	中海物业	中国海外发展	22826	12.04%	1.42%
1209 HK	华润万象生活	华润置地	30700	38.91%	37.85%
606 HK	中骏商管	中骏集团控股	4520	-39.77%	28.45%
2602 HK	万物云	万科	34730	-3.82%	12.14%
6098 HK	碧桂园服务	碧桂园	32020	-29.87%	10.91%
2869 HK	绿城服务	绿城中国	15700	-25.94%	-20.71%
3913 HK	合景悠活	合景泰富集团	4150	-21.10%	7.49%

2022-10-25

6049 HK	保利物业	保利发展	38395	6.60%	-0.23%
9909 HK	宝龙商业	宝龙地产	2410	-63.50%	-11.04%
2370 HK	力高健康生活	力高集团	3140	14.22%	0.77%
2207 HK	融信服务	融信中国	4093	-67.32%	54.32%
873 HK	世茂服务	世茂集团	8000	-64.57%	29.03%
6677 HK	远洋服务	远洋集团	8100	-50.22%	-10.60%
1516 HK	融创服务	融创中国	8710	-81.33%	-18.98%
9928 HK	时代邻里	时代中国控股	2063	-70.06%	-10.23%
6626 HK	越秀服务	越秀地产	16681	177.74%	105.23%
6958 HK	正荣服务	正荣地产	1922	-80.97%	12.20%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

图 20: 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

4) 数据解读

9 月份看，**房地产累计投资**同比看继续维持负增长的趋势，且跌幅进一步加深，但下降速度小幅减慢至不足 1 个百分点；按月环比上看投资额上升 12%，连续两个月出现环比升幅，但是仍然与 6 月份水平有一段距离，投资气氛仍然低迷；

房地产新开工竣工数据上看，房地产新开工面积同比继续下降，虽按月环比小幅上升，但是在去年已经较低基数的背景下，9 月份仍然出

现同比下跌反映房地产开发端资金链持续偏紧，开工的意愿持续低迷。竣工面积上看，同比自8月份开始连续两个月收窄跌幅至不足两成，反映近期中央与各地方政府保交楼的政策力度加大得到了正面的成果，预计保交楼的情况会受阶段性信贷政策和专项借款等政策带动而持续向好，8月份有望成为为拐点持续收窄竣工面积跌幅；

房地产销售上看，商品房销售额方面，自6月份开始持续4个月收窄同比跌幅，按月环比上升约34%，商品房销售面积同样持续4个月收窄同比跌幅，按月环比上升约39%。商品房销售额以及面积表现持续靠稳，显示中央、地方政府出台的政策例如LPR下调、下调首套房利率下限等能够发挥一定作用，但是以‘金九’的期待来说只能算是一个比较弱的复苏；19城销售数据方面，整体上看小幅回暖，同比跌幅收窄至14%，环比亦上升6%。分城市等级看，一/二/三线城市同比表现分别为17%/-21%/-20%，环比12%/6%/-4%，可见一线城市同比增速率先转正，成交较差的二、三线城市亦有望受9月底信贷放松政策带动，在十月份回暖。物业公司关联房企销售表现方面，9月份销售数据保持分化，同比升幅主要出现在国企央企身上，中国海外发展/华润置地/保利发展/越秀地产发布销售金额同比上升12%/39%/7%/178%，环比上升1%/38%/0%/105%。表现较优的民企为中骏集团/万科/碧桂园/合景泰富/力高集团/融信中国/世茂集团/正荣地产，环比上升28%/12%/11%/7%/1%/54%/29%/12%，其中只有力高集团录得14%的同比升幅，为表现较好的民企。整体看20家房企9月份同比-26%，环比7%，销售数据仍然维持在底部，没有在‘金九’出现明显复苏。

综合房地产数据，9月份数据比8月份出现小幅改善，但是明显未能达到‘金九’水平，复苏力度较小，房地产市场仍然处于筑底阶段。9月底中央连续两天加码房地产放松政策例如信贷、交易税的利好政策，预期能够带动10月房地产的销售，而竣工面积亦会受保交楼带动持续向好，展望10月份的房地产数据能够持续改善，但预计开发投资端短期内下行趋势难改，企业开工意愿短期难以得到明显改善，关注后续需求端与供给端政策的质与量持续提升引导市场回暖。

公司重点公告

表 5: 9 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
碧桂园服务	28/9	中期报告	发布中期报告
华润万象生活	26/9	中期报告	发布中期报告
	28/9	收购	公布拟收购诸暨祥生全部股权及浙江祥生 2% 股权，被收购公司主要在中国从事基础物业管理服务、业主增值服务、非业主增值服务及车位销售代理服务业务。收购代价暂定为 10.4 亿元，扣除拟转移债务 2.07 亿元后，最终支付现金不高于 8.3 亿元。
中海物业	21/9	中期报告	发布中期报告
保利物业	20/9	中期报告	发布中期报告
绿城服务	27/9	中期报告	发布中期报告
	7/10	回购	发布证券变动月报表，公司于 2022 年 9 月购回股份共 12,584,000 股，该等股份尚未注销。
	20/10	诉讼	公司更新该法律诉讼的进展情况。集团已采取行动积极抗辩原告于该法律诉讼项下的诉请。截至公告之日，该法律诉讼已完成开庭审理程序，但法院尚未作出判决。由于案件情况较为复杂，且将很大程度上取决于审理过程中被确认的案件实情，最终将以该法律诉讼判决为准。公司认为，该法律诉讼将不会对集团的正常业务或经营产生重大不利影响。
雅生活服务	20/9	中期报告	发布中期报告
旭辉永升服务	27/9	中期报告	发布中期报告
	28/9	订立协议	订立租赁协议向旭辉控股租下位于上海市闵行区的办公大楼，建筑面积为 3,600 平方米，仅供办公使用，应付租金为每月人民币 459,938 元（含税）。
	10/10	订立协议	1) 就 2019 年旭辉物业管理服务总协议项下拟进行的交易，订立第二份补充物业管理服务总协议，以修订截至 2022 年 12 月 31 日止年度的现有年度上限； 2) 与旭辉控股订立 2022 年旭辉物业管理服务总协议，由生效日期起至 2025 年 12 月 31 日，为期三年。
融创服务	29/9	中期报告	发布中期报告
金科服务	27/9	收购	公布要约人博裕投资提出自愿性有条件全面现金要约以每股 12.00 港元的要约价收购全部要约股份总共 3.97 亿股，最高现金代价总额为 47.63 亿港元。
	27/9	复牌	宣布复牌
	29/9	中期报告	发布中期报告
	10/10	委任独立	就 9 月 27 日公布的要约，宣布建泉融资有限公司已获委任为独立财务顾

2022-10-25

		财务顾问	问以就要约向独立董事委员会提供意见，其中包括，要约的条例是否公平合理，以及应否接纳要约。
世茂服务	27/9	中期报告	发布中期报告
新城悦服务	28/9	中期报告	发布中期报告
滨江服务	23/9	订立协议	公布公司分别与京滨置业订立江南之星协议，与滨顺房地产订立江南名府协议，与滨翰房地产订立卧城印象协议，及与维堡置业订立 诺德学府协议，以人民币 71,402,598.00 元的总代价承接上述项目若干停车位 的使用权、产权及商铺的产权。
建发物业	19/10	订立协议	于二零二二年十月十九日（交易时段后），建发房产、建发国际及建发物业订立经重续业务框架协议以重续将于 2022 年 12 月 31 日到期的业务框架协议，自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止，为期三年。内容涉及（其中包括）向(i) 余下建发房产集团及其关联公司；及(ii) 余下建发国际集团提供物业管理服务、社区增值及协同服务以及非业主增值服务的业务框架协议。
建业新生活	6/10	回购	发布证券变动月报表，公司于 2022 年 9 月 7 日、8 日、9 日、13 日、14 日、15 日、26 日和 27 日共回购了 2,158,000 股普通股。截至 2022 年 9 月 30 日，这些回购的股份尚未注销。
卓越商企服务	27/9	中期报告	发布中期报告
宝龙商业	29/9	中期报告	发布中期报告
中骏商管	28/9	中期报告	发布中期报告
远洋服务	22/9	中期报告	发布中期报告
	14/10	订立协议	1) 公司与远洋集团订立补充车位框架协议，修订二零二二年 保证金上限。就订立 补充车位框架协议后本集团与远洋关连人士确认及协议的额外目标车位而言，就取得 该等额外目标车位的独家销售权而应付的保证金金额将不超过其底价的 50%。 2) 公司与远洋集团订立新订车位框架协议，根据新订车位框架协议所载的条款重续持续关连交易，期限由二零二三年一月一日开始至二零二五年十二月三十一日止为期三年。
星盛商业	23/9	股东增持	公司主席兼执行董事黄德林先生于 2022 年 9 月 21 日、9 月 22 日及 9 月 23 日，于公开市场上增持 86,000 股公司股份，总代价约为 118,780.02 港元。紧随增持事项后，黄先生于合 共 150,086,000 股股份中拥有权益，相当于公司在公告日期的已发行股本总额约 14.71%。
	29/9	中期报告	发布中期报告
	30/9	人事变动	牛林先生已辞任彼于集团所有职务及责任，包括公司执行董事兼副总裁职务，以倾注更多时间于彼之其他事务安排，自 2022 年 9 月 30 日起生效。
	17/10	订立协议	订立(1)新商用物业运营服务框架协议；(2)新租户管理服务框架协议；(3)转介销售服务框架协议；(4)新总服务采购协议；及(5)新整租框架协议，期限全部均为 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2022-10-25

佳兆业美好	26/9	中期报告	发布中期报告
荣万家	29/9	中期报告	发布中期报告

数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

行业动态

表 6: 9月物业管理行业动态

日期	内容
政策	
20/9	为进一步加强节庆期间物业行业安全工作，哈尔滨市住建局下发了《“防风险除隐患保安全”专项行动通知》。根据通知，从即日起，市住建局将组成 6 个督导组会同各区物业主管部门，全面排查治理物业小区安全风险隐患，以有效防范和遏制各类事故的发生。根据《通知》，对行动迅速、整治到位、效果突出的物业企业和住宅小区，将通过红榜等形式予以通报表扬，记入企业良好信用信息予以相应加分；对行动迟缓、整治不力、效果较差的物业企业和住宅小区，将下达督办通知，限期整改《通知》指出，本次行动的检查内容包括：全面检查安全责任落实制落实、安全机构设置、制度建设、人员分工情况，24 小时报修电话是否畅通，安全宣传标语是否悬挂，备用电源保养情况等。
20/9	中共中央宣传部举行“中国这十年”系列主题新闻发布会。民政部基层政权建设和社区治理司司长陈越良表示，将加快推进智慧社区建设，打造基于信息化、智能化的社区治理服务新形态。 陈越良介绍，今年以来，民政部会同相关部门印发深入推进智慧社区建设，指引各地补齐社区治理和服务短板、筑牢疫情防控社区防线、引导高校毕业生到社区就业创业。城乡社区治理是一项系统工程，将从以下几个方面发力：一是以常态化防控优环境。加快推进村(居)民委员会下属公共卫生委员会机制全覆盖，健全社区防控网络，阶段性建设社区防控专岗队伍，增强社区防控工作力量；二是以专业化队伍建设促发展。提升社区工作者能力，健全社区工作者培训体系，不断提高社区工作者专业化水平；三是以提升村级综合服务能力强弱项。把村为民服务阵地建设好，进一步健全完善基本民生服务功能，推进基本公共服务均等化，丰富多样化生活服务供给；四是以信息技术提效能。加快推进智慧社区建设，打造基于信息化、智能化的社区治理服务新形态。加强智慧社区基础设施建设改造，集约建设智慧社区综合信息平台。
21/9	国家标准化管理委员会发布《关于拟下达 2022 年度国家级服务业标准化试点项目的公示》，根据《国家标准化管理委员会关于征集国家级服务业标准化试点项目的通知》，经组织专家评审，将拟下达的 2022 年度国家级服务业标准化试点项目进行公示，其中多家物业服务标准化试点项目名列其中。 为加快推进服务业标准化、品牌化，依据《服务业标准化试点实施细则》，国家标准化管理委员会自去年 11 月下发通知，开始面向各地区征集国家级服务业标准化试点项目，充分发挥标准对提高服务业发展质量、促进服务消费升级、扩大服务业改革开放的技术支撑作用。 本批试点面向生产性服务业、生活性服务业和公共服务，选取重点领域开展，主要包括养老托育、家政物业、社区服务等。鼓励围绕标准化支撑服务业品质化、绿色化、数字化、国际化发展先行先试，总结提炼可复制可推广经验。
26/9	成都市住建局、成都市经信局联合印发了《关于进一步明确物业服务企业职责加快推进既有居民小区电动汽

2022-10-25

	<p>车充电设施建设的通知》。《通知》要求全市物业服务行业要高度重视既有小区充电设施建设工作，发挥物业服务企业的管理服务优势，为有需求且符合安装条件的居民个人提供帮助。</p>
27/9	<p>民政部、中央政法委、中央文明办、教育部、财政部、住房城乡建设部、农业农村部、国家卫生健康委、中国残联、全国老龄办联合印发《关于开展特殊困难老年人探访关爱服务的指导意见》，对开展特殊困难老年人关爱服务，减少居家养老安全风险，兜牢安全底线等做出了明确部署。</p> <p>《意见》提出了5项重点任务。一是建立探访关爱服务机制，要求各地开展特殊困难老年人摸底排查工作，分类提供探访关爱服务。二是丰富探访关爱服务内容，着力解决老年人居家养老困难或者帮助化解安全风险。三是充实探访关爱服务力量，鼓励物业服务企业在开展日常巡查、上门维修等服务中同步开展探访关爱服务。四是提升探访关爱服务质量效率。五是做好探访关爱服务应急处置，疫情常态化防控期间，发现服务对象有疑似症状的，要按照疫情防控要求及时处置等。</p>
28/9	<p>为贯彻落实国务院决策部署，切实减轻企业不合理负担，国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部、国家能源局联合印发《关于开展水电气暖领域涉企违规收费自查自纠工作的通知》。《通知》明确，物业公共部位、共用设施和配套设施的运行维护费用等，应通过物业费、租金或公共收益解决，严禁以水电气暖费用为基数加收服务类费用。</p> <p>其中，重点工作包括：1) 清理规范建筑区划红线外接入工程收费；2) 清理规范建筑区划红线内有关收费；3) 清理取消已纳入定价成本的相关收费；4) 清理规范非电网直供电环节不合理加价；5) 清理规范其他不合理收费。</p>
28/9	<p>《山西省社区居家养老服务条例》审议通过，将于2023年1月1日起施行。《条例》共7章37条，包括总则、服务设施、服务供给、服务保障、监督管理、法律责任和附则七个部分。对社区养老和居家养老作出全面规范，进一步以法治的方式保障老有所养。</p> <p>在服务设施部分，《条例》指出应当拓展社区党群服务中心、社区卫生服务中心和社区服务中心的养老服务空间，引导养老服务机构、物业服务企业等市场主体开展社区老年人用餐、医养结合等养老服务。</p> <p>《条例》明确了社区居家养老服务设施的建设标准，提出了配建社区养老服务用房的具体要求，推动全省社区居家养老服务资源合理布局。在服务供给部分，鼓励社区居家养老服务机构为居家老年人提供下列服务：</p> <p>(一)提供社区用餐、日间照料、短期托养以及助餐、助浴、助行、助医、助洁、助购、助急等生活照料服务；</p> <p>(二)提供健康体检、保健指导、健康教育等健康护理服务；</p> <p>(三)提供关怀访视、生活陪伴、情绪疏导、心理咨询、临终关怀等精神慰藉服务；</p> <p>(四)提供安全指导、识骗防诈、紧急救援、文化娱乐、体育健身等其他服务。</p>
28/9	<p>国务院总理李克强主持召开稳经济大盘四季度工作推进会议。用好近期出台的两项重要政策工具。一是用好政策性开发性金融工具，根据地方项目需求合理确定额度投放，加快资金使用和基础设施项目建设，在四季度形成更多实物工作量。二是用好专项再贷款、财政贴息等政策，加快推进制造业、服务业、社会服务等领域设备更新改造，尽早形成现实需求。因城施策运用政策工具箱中的工具，支持刚性和改善性住房需求，实施好保交楼政策。</p>
29/9	<p>货币政策委员会召开2022年三季度例会，提出加大稳健货币政策实施力度，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能；支持刚性和改善性住房需求，推动“保交楼”专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度。引导商业银行提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。</p>
29/9	<p>九江出台《九江市中心城区2022年度物业服务企业和项目负责人信用评价实施方案》，启动物业服务企业和项目负责人信用评价。根据该规定，信用等级考核不合格的物业服务企业将被列入诚信黑名单，取消评先评优资格，两年内不得参与九江市辖区内前期物业管理招标活动。</p>

2022-10-25

30/9	为规范物业服务企业经营行为,提升物业服务企业诚信服务意识,增强物业服务透明度,保障业主知情权、监督权,促进物业服务事项公开公示规范化,福建省住房和城乡建设厅日前印发了《福建省住宅小区物业服务事项公开公示管理实施细则(试行)》。《细则》明确了应当在物业服务企业服务期内持续公示的内容范围、公示设施的内容和位置以及职责分工。对于物业服务企业,《细则》要求其建立公开公示方面的保障制度,将公开公示全面落到实处。物业服务企业应当每月至少开启一次意见收集箱,及时答复业主提出的意见建议;应当完善公示设施;应当建立完善信息公开公示内部审核程序和工作档案。
1/10	潍坊市住建局制定出台了《潍坊市智慧物业诉求处置管理规定(试行)》,加强全市住宅小区物业管理,发挥“鸛都智慧物业平台”作用,规范业主诉求派单处置工作。诉求受理范围主要是业主或房屋使用人对物业管理服务方面的诉求,包括:卫生保洁、秩序维护、绿化养护、设施设备维护、维修资金等方面的诉求和建议意见。该规定于2022年10月1日施行,有效期至2024年9月30日。
8/10	自治区住建厅联合自治区发展改革委发布了《广西普通住宅小区前期物业服务等级指导标准(试行)》,将物业服务内容和服务标准分为五个等级,让物业服务内容“有章可循”,也让小区业主能够明白消费。《服务等级标准》的内容共分为六大部分,即“综合服务”、“房屋管理”、“公共设施设备维修保养”、“协助维护公共秩序”、“保洁服务”、“绿化养护”,每个部分设置了一、二、三、四、五个服务等级的服务内容和服务标准。
9/10	上海市商务委党组书记、主任顾军表示,会同规划部门编制了《上海市商业空间布局专项规划(2022-2035年)》,首次将网点布局升级为空间布局,并将于近期发布。下一步,将按照“4+X+2”体系,打造“国际级-市级-地区级-社区级”4级商业中心,以一江一河交汇为核心,打造东片国际级消费集聚区;以提升服务长三角联通国际的消费枢纽功能为定位,打造西片国际级消费集聚区。
14/10	西安市物业管理行业协会组织申报的西安市物业服务标准化技术委员会经西安市市场监督管理局批准成立。委员会将主要负责分析物业服务领域标准化的需求,研究提出本专业领域标准化工作规划和政策措施的建议;开展物业服务领域内地方标准立项研究、项目申报工作;负责本标委会归口的地方标准技术内容解释,开展或参与本专业领域内标准宣贯、培训以及咨询、服务等工作,建立和管理相关标准工作档案;参与国内外标准化组织机构、行业协会(学会)的合作与交流,协助相关单位参与国际标准、国家标准和行业标准制修订,推动本专业领域技术创新成果转化为标准;承担市市场监管局和行业归口部门委托的与本专业有关的其他标准化工作等。促使物业服务工作有标准可依、有章可循,为推动西安市物业服务高质量发展作出贡献。
公司动态	
19/9	万物云发布全球发售公告,拟全球发售1.17亿股股份,发售价为47.1港元-52.7港元,未计算超额配售权,最多将约募资60多亿港元,按发售股份占万物云股份总数的10%计算,此次IPO市值预计在550-650亿港元之间。
19/9	旭辉永升服务于微信公众号发布,近期,在西南区域内,公司成功中标重庆、贵州、云南地区4个非住业态项目,类型涵盖交通枢纽、商办、政企服务。
20/9	招商积余与长沙滨江文化园管理中心顺利举行履约验收暨新一期物业管理服务合同签约仪式。双方将进一步深化合作,拓宽和拓深合作领域。
20/9	荣万家于16日在邯郸投资成立邯郸荣森物业管理有限公司,投资比例为100%。经营范围包括物业管理;停车场服务;办公服务等。
22/9	世茂服务旗下世路源环境成功中标深圳市宝安区西乡街道公园综合管养服务项目B包,年合同金额约1351.99万元。世路源环境将为之提供清洁、绿化及设施管养服务,包括但不限于公园内的绿化管养、绿地保洁、乔

2022-10-25

	木修剪、补种绿化、园内清扫保洁、园内设施维护维修、水塘垃圾清理、山体垃圾清理、垃圾清运等综合服务。该项目是长期服务项目，根据实际情况，合同期限有望延长三年，如此合同总金额预计可达4055.97万元。
23/9	中海物业 微信公众号消息，公司续约澳门文化局辖下四大世界文化遗产景区的旅客接待及景点监管服务合约，继续为圣保禄学院天主之母教堂遗址（“大三巴牌坊”）、卢家大屋、郑家大屋、东望洋炮台提供高质量物业服务。且其旗下兴海物联，再次落子厦门，助力世界500强厦门象屿集团打造“智慧大厦”，助推厦门“数字化”城市更新发展。
24/9	保利物业 全新服务品牌“保利托房”首家门店在佛山保利紫宸花园正式揭幕，其品牌定位“为业主提供全链条全场景的一站式房产托付服务”，品牌理念“为业主提供卖房租房养房的全托服务”。
26/9	魔方生活服务集团有限公司 在港交所递交招股书。截至2022年6月30日，其在26座城市的394个地点经营了76190套在营公寓。2022年上半年，魔方生活服务负债率达81.7%；流动负债总额为27.22亿元，非流动负债总额为86.56亿元；总资产为139.22亿元。
26/9	根据 保利物业 官方微信信号，保利物业与广州市荔湾区桥中街道成功签订全域化服务战略合作协议。
27/9	碧桂园生活服务集团股份有限公司 、退出投资企业四川和盟物业管理有限公司100%股权，佛山市蔚诚企业管理有限公司接盘。
29/9	荣万家生活服务股份有限公司 新增投资企业荣亦康（北京）生活科技有限公司。
1/10	中海物业 入驻接管葵芳邨、石篱一邨、丽瑶邨等四个大型公共屋邨项目，为该区域提供包括物业管理、保安、清洁、维修在内的全方位一站式服务。其中，葵芳邨大型合约，是香港房屋署今年外判合约中最大的公共屋邨项目合约，拥有住宅单位近1.7万个，管理面积32万平方米。
8/10	杭州滨江物业管理有限公司 联合浦江县仙华投资管理有限公司成立浦江滨华物业服务有限公司，滨江物业持有其60%股权。浦江滨华物业服务有限公司成立于2022年10月8日，法定代表人为吴亮丰，注册资本为200万元，经营范围含城市公园管理；集贸市场管理服务；园林绿化工程施工等。目前，该公司由滨江物业持股60%、仙华投资持股40%。
10/10	碧桂园生活服务集团股份有限公司 新增一家对外投资公司，名称为“广东碧新家居科技有限公司”。据了解，广东碧新家居科技有限公司成立于2022年9月28日，法定代表人为毛智慧，注册资本为500万元，由碧桂园服务持股100%。该公司经营范围含第二类增值电信业务；货物进出口；住宅室内装饰装修；建设工程设计等。
10/10	绿城服务 与滨海新城投资集团达成联营合作。本次合作中，滨海新城投资集团与绿城服务集团将利用自身的品牌优势，输出各自的资源，通过五年的发展，使联营公司（金海绿城商业管理有限公司）成为一家温州地区专业物业服务企业。
10/10	佳兆业美好 旗下佳科智能凭借优秀的服务和完善的服务体系，成功与上海国渝地产签署2022-2023年兴义区域（遵义、贵阳）智能化战略合作协议。此次与上海国渝地产的合作，是继佳兆业美好与星河地产集团签署2021-2023年智能化战略合作协议之后再次签约的年度智能化合作项目。
11/10	杭州滨江物业管理有限公司 新增投资企业杭州滨坤物业管理服务有限公司。滨坤物业成立于2022年10月11日，注册资本10万元，经营范围包括：物业管理；礼仪服务；家政服务等。目前，其由滨江物业100%持股。
14/10	碧桂园生活服务集团股份有限公司 新增投资企业郑州市通点文化传播有限公司（以下简称“通点广告”）。通点广告成立于2022年10月13日，注册资本500万元，法人代表为陈翰儒，经营范围包括：广告设计、代理；广告发布；广告制作等。目前，其由碧桂园服务100%持股。
14/10	绿城物业服务集团有限公司 联合浙江中南文旅集团商业管理有限公司、杭州蓝民信息咨询服务服务有限公司共同

2022-10-25

	成立杭州绿城中南物业服务有限公司。注册资本 300 万元，法人代表为张富，经营范围包括：物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；停车场服务等。目前，其由中南文旅商业管理、绿城服务各持股 45%；蓝氏信息持股 10%。
14/10	荣万家生活服务股份有限公司 新增投资企业荣万家（沧州）生活服务有限公司荣万家（沧州）生活服务成立于 2022 年 10 月 13 日，注册资本 300 万元，法人代表为张健，经营范围包括：居民日常生活服务；物业管理；家政服务等。目前，其由荣万家 100%持股。
18/10	保利物业服务股份有限公司 中标唐山火车站西广场物业管理服务项目，中标价 494.14 万元，服务期限为 1 年。
19/10	保利物业服务股份有限公司 新增投资企业保利（海南经济特区）物业服务有限公司，保利物业 100%持股。
19/10	荣万家生活服务股份有限公司 新增投资企业荣万家（惠州市）生活服务有限公司。据了解，荣万家（惠州市）生活服务经营范围包括：物业管理、住房租赁、停车场服务等，目前由荣万家 100%持股。
19/10	广州公共资源交易中心信息披露， 雅生活服务 旗下广州粤华物业有限公司 723.86 万元中标 2022 年-2024 年荔湖街道办事处公共服务场所物业管理服务、3349.87 万元中标广州医科大学附属第一医院海印院区物业服务整体采购项目，服务期限分别为 2 年、3 年。

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

投资建议

9 月份，物业管理板块仍然保持下跌的趋势，而且继续跑输大市，整体上看本月主要受大市波动和房地产低迷影响。房地产数据上看，9 月份数据维持弱复苏，并未出现‘金九’行情，房地产仍然处于筑底阶段，预计物管板块短期仍然会因此受压。而 9 月 29、30 日中央连续两天出台多个重磅利好政策，例如符合条件的城市可阶段性下调或取消首套房贷利率下限、首套个人住房公积金贷款利率下调、退税优惠，预计能进一步释放房地产需求，以推动 10 月份以至四季度的销售表现，带动房地产市场逐步回暖，从而释放物管板块，展望‘银十’的表现。物管公司担任治理社会基层的重要角色，经营模式有盈利，并仍然处于增长阶段，当前在估值历史低位的情况下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，关注后续需求端与供给端政策的质与量持续提升引导房地产市场回暖。对物业板块维持买入评级，当前房地产以及大市波动的情况之下，建议关注背景较佳、投资风险较低的稳健国企**保利物业**（6049HK）、**华润万象生活**（1209HK）、**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。

2022-10-25

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，需在允许范围内使用，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

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999