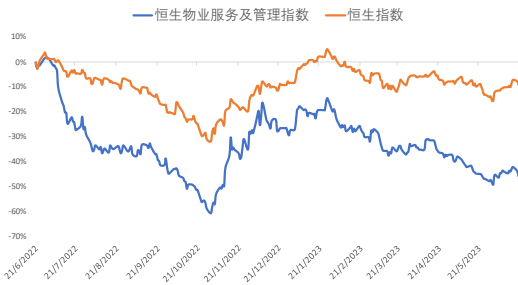


物业管理行业五月月报

物业管理行业

推荐 (维持)

恒生物业服务及管理指数对比恒生指数



指数	1年表现
恒生物业服务及管理指数	-45.89%
恒生指数	-9.06%

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

房地产缓慢恢复, 关注后续政策支持

市场行情: 5月跑输大市

指数: 恒生物业及管理指数5月下降17.75%, 同期恒生指数下降8.35%, 恒生物业及管理指数跑输大盘9.40个百分点。报告日前一个月起计(21/5/2023-20/6/2023)恒生物业及管理指数下降1.67%, 同期跑输恒生指数1.31个百分点。

个股: 5月主要物业管理公司平均表现为-16.67%, 主要物业管理公司之中未有公司出现升幅。

港股通: 5月合景悠活、雅生活服务、建业新生活、绿城服务、碧桂园服务、新城悦服务、卓越商企服务、宝龙商业、金科服务分别获港股通增持, 增持前三位月内变动为+2.60、+1.53、+0.80个百分点

房地产数据: 5月房地产数据表现仍然较弱, 拐点尚未出现。供应端方面, 房地产投资及新开工数据再度下滑, 显示房地产行业的投资意愿还在较低迷的状态; 需求端方面, 商品房销售、19城销售以及物业公司关联房企销售表现靠稳, 虽然未出现再度探底的情况, 但反映中国居民的购房意愿仍然疲弱; 竣工数据继续为最亮丽数据, 继续表现强势, 扩大同比升幅, 反映保交楼持续取得成果。

行业动态精选:

政策: 市民政局日前联合多单位出台《关于推进物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》, 着力构建“物业+养老”融合服务模式。

公司: 旭辉永升服务宣布德勤·关黄陈方会计师行已辞任公司核数师, 决议委任上会栢诚会计师事务所有限公司为新核数师。

投资建议:

5月, 物业管理板块下跌主要因为房地产数据仍然较弱并未现拐点, 及后于6月报告日前开展一波反弹, 主要因为中国一系列的利率调整。但是, 当前看LPR的下调未能大力推动市场对房地产信心恢复, 可能因为当前居民对楼市的信心预期比购房成本来得重要。往后关注房地产潜在的政策出台, 有望推动大市对房地产的信心恢复。物管公司担任治理社会基层的重要角色, 发展由量向质转变, 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。重申于[物业管理行业深度报告 - 细说物管 3大投资价值及 2大选股逻辑](#)的观点, 中长期而言物管行业仍然具有投资价值, 当前为部署优胜物管公司的时机, 建议关注[华润万象生活\(1209.HK\)](#)、[保利物业\(6049.HK\)](#)、[碧桂园服务\(6098.HK\)](#)、[越秀服务\(6626.HK\)](#)、[雅生活服务\(3319.HK\)](#)、[万物云\(2602.HK\)](#)。

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.....	7
房地产数据.....	10
1) 房地产投资情况.....	10
2) 新开工竣工面积.....	10
3) 房地产销售情况.....	11
4) 数据解读.....	15
指数表现.....	17
个股表现.....	19
港股通	20
风险因素.....	20

投资建议

5月，物业管理板块下跌17.75%，主要因为房地产数据仍然较弱并未现拐点，及后于6月报告日前开展一波反弹，主要因为中国一系列的利率调整，包括存款利率的下调带来信贷利率下调的空间（参考[物业管理行业跟踪报告 - 存款利率下调或促使物管板块展开反弹](#)），以及受惠于大市气氛向好。其后，贷款利率的确如预期般以OMO→MLF→LPR的跟随模式下调10bp（参考[物业管理行业跟踪报告 - LPR如期下调，憧憬稳地产政策出台](#)）。但是，当前看，LPR的下调未能大力推动市场对房地产信心恢复，可能因为未出现非对称下调，5年期LPR下调幅度较上次（2022年8月）小，而且估计当前居民对楼市的信心预期比购房成本来得重要，因此本次10bp的LPR下调对房地产刺激可能有限。往后关注房地产潜在的政策出台，再度重申《证券日报》于6月7日发布《多地购房政策优化力度加大 专家预计房地产行业6月份或迎新的政策出台》的文章，本月可能出台利好房地产的相关政策，而且后续7月政治局会议亦可能出台房地产方面的政策，有望进一步推动大市对房地产的信心恢复。

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，在房地产脱离高杠杆发展模式的背景下，发展由量向质转变，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。重申于[物业管理行业深度报告 - 细说物管 3 大投资价值及 2 大选股逻辑](#)的观点，中长期而言物管行业仍然具有投资价值，当前为部署优胜物管公司的时机，建议关注华润万象生活(1209.HK)、保利物业(6049.HK)、碧桂园服务(6098.HK)、越秀服务(6626.HK)、雅生活服务(3319.HK)、万物云(2602.HK)。

政策/行业动态

表 1: 5月物业管理政策/行业动态

日期	内容
政策	
8/6	湖南省政府办公厅近日印发了《湖南省推进基本养老服务体系建设的实施方案(2022—2025年)》，首次公布了《湖南省基本养老服务清单》，涵盖三大类20个服务项目。《清单》明确了基本养老服务对象、服务内容等。具体来看，清单中包含物质帮助、照护服务、关爱服务等三大类20个服务项目，面向多类老年人和不同的服务内容。
7/6	江西省政府办公厅印发《江西省推进养老服务提质升级三年行动方案(2023-2025年)》，从五个方面提出17条具体措施， 加快推进养老服务提质升级 。在提升居家社区养老服务品质方面，《方案》要求，落实新建居住区配建养老服务设施“四同步”要求，将具备条件的闲置用房优先改造为养老服务设施；推动养老、文化、教育、体育、医疗卫生等公共设施场所和功能整合，为老年人提供就近就便的综合性养老服务；完善城市“15分钟养老服务圈”，推进综合性养老服务中心、社区嵌入式养老院和日间照料中心建设，发展老年助餐服务，建设家庭养老床位，实施特殊困难老年人家庭居家适老化改造；在强化公办养老机构兜底保障能力方面，《方案》明确，科学合理布局养老机构，提升护理型床位占比，建设失能失智专业照护机构，满足失能失智老年人长期照护需求；优化区域养老服务资源配置，因地制宜设置区域性中心敬老院，打造乡镇敬老院升级版；在提升养老服务专业化水平方面，《方案》指出，深入推进医养结合，支持养老机构内设医务室、护理站；加强养老服务质量监管，开展养老服务标准化专项行动；全面推行养老机构等级评定制度等。在扩大养老服务供给方面，《方案》提出，支持社会力量建设普惠性养老机构，落实土地、建设和运营补助、金融支持等系列措施。
5/6	市民政局日前联合市发改委、市人社局、市住建局、市卫健委、市医保局等单位出台《关于推进物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》，着力构建“ 物业+养老 ”融合服务模式。《意见》明确，2023年，各县市区（不含张湾区、茅箭区）要结合红色物业建设，至少打造1个“物业+养老”服务示范点，张湾区、茅箭区每个街道至少打造1个示范点。到2025年，全市基本建立标准统一、模式多样、政策配套、布局规范、结构合理的多元化、多层次“物业+养老”服务网络。《意见》提出，构建“物业+养老”融合服务模式。深化小区“党建+邻里中心”建设，补充强化养老服务功能板块，组织社区工作者、党员、物业服务人员与老年人建立“一对一”“一对多”联系服务关系。进一步布局完善5分钟、10分钟养老服务圈，支持物业服务企业自建养老服务设施，设置全托、日托、助餐、康复等功能用房，具备机构照护、日间照料、上门服务等综合服务功能，打造“物业+养老”服务跨界品牌。
31/5	住房和城乡建设部城市建设司组织编制了《城市居家适老化改造指导手册》，从推动居家适老化改造开始，让老年人住得更放心、更舒心。《城市居家适老化改造指导手册》针对城市老年人居家适老化改造需求，在通用性改造、入户空间、起居(室)厅、卧室、卫生间、厨房、阳台等7个方面形成了47项改造要点。基于老年人差异化需求将改造内容分为基础型、提升型两类，基础型改造内容以满足老年人基本生活需求、安全和生活便利需要为主；提升型改造内容主要满足老年人改善型生活需求，以丰富居家服务供给、提升生活品质为主。《城市居家适老化改造指导手册》为城市居家适老化改造提供系统、简单、可行的改造方案和技术路径，可以帮助老年人提高居家适老化改造意识，提升行业居家适老化改造技术水平。

2023-6-21

31/5	<p>江苏省政府印发《关于推动养老事业和产业发展提升养老服务质量的实施意见》，深入贯彻实施积极应对人口老龄化国家战略，充分发挥有为政府和有效市场在发展养老服务中的重要作用，着力构建供给高质量、普惠高水平、享老高品质的“苏适养老”服务体系，更好满足广大老年人日益增长的养老服务需求。构建养老服务新模式方面，实施“养老服务+”行动，促进养老服务与家政服务等行业融合发展。推动养老上下游产业发展和平台建设，形成较高质量的养老服务细分市场。引导金融机构开发兼顾稳健性和收益性，适合老年人客户的养老型理财、信托等金融产品，增加老年人财产性收入。支持面向中老年人群开发重大疾病、商业养老等保险产品，完善养老储备保障机制。</p>
24/5	<p>海南省七届人大常委会第四次会议审议通过《海南省养老服务条例》，自今年7月1日起施行。《条例》主要有三大特点：一是明确社区养老服务设施配建标准，二是注重弥补农村养老服务发展短板，三是鼓励支持外资来琼发展养老产业。《条例》规定，新建城区和居住(小)区应当按照海口市、三亚市、儋州市每百户不低于30平方米、其他市县每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，且单处用房建筑面积不得少于300平方米。老城区和已建成居住(小)区养老服务设施不足的，应通过购置、置换、租赁或者新建、改建等方式，按照海口市、三亚市、儋州市每百户不低于20平方米、其他市县按照每百户不低于15平方米的标准统筹配置，且单处用房建筑面积不得少于200平方米。多个占地面积较小的居住(小)区可以统筹配置社区养老服务设施；《条例》鼓励农村集体经济组织和个人利用集体建设用地、闲置校舍等有效资源发展养老服务，鼓励将集体经济收益按照一定比例用于支持老年人养老服务需求；支持农村特困供养服务机构对村级邻里互助点和居家养老家庭提供养老服务指导；设置农村养老服务公益性岗位；《条例》还支持境外投资者依法投资养老服务业，鼓励境外大型高端品牌连锁养老集团在本省设立地区总部，建设国际养老康养社区，提供国际标准的养老服务。参与发展养老服务业的境外投资者，按照有关规定享受与境内投资者同等优惠扶持政策。</p>
23/5	<p>住房和城乡建设部表示，力争到今年年底前，地级及以上城市居民小区垃圾分类覆盖率达到90%以上，2025年年底前基本实现垃圾分类全覆盖。</p>
21/5	<p>中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推进基本养老服务体系建设意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。《意见》指出，完善基本养老服务保障机制，落实发展养老服务优惠扶持政策，鼓励社会力量参与提供基本养老服务，支持物业服务企业因地制宜提供居家社区养老服务。提高基本养老服务供给能力，各地新建城区、新建居住区要按标准和要求配套建设养老服务设施；老城区和已建成居住区要结合城镇老旧小区改造、居住区建设补短板行动等，通过补建等方式完善养老服务设施。提升基本养老服务便利化可及化水平，优先推进与老年人日常生活密切相关的公共服务设施改造，为老年人提供安全、便利和舒适的环境。</p>
18/5	<p>清远市住房城乡建设局发出《关于规范物业服务企业在物业管理区域装饰装修管理服务行为的通知》，要求各县(市、区)住房城乡建设局规范物业服务企业在装饰装修管理服务行为，保障装饰装修质量和居住安全，打击强买强卖、欺行霸市的行为，减少业主与物业服务企业的矛盾纠纷，加强社会基层治理工作。《通知》要求各县(市、区)住房城乡建设局要加强对物业服务企业在物业管理区域装饰装修管理服务行为的监管，开展装饰装修管理服务中的违法违规行为的整治工作，发现物业服务企业或从业人员存在强买强卖、欺行霸市等行为的，应根据情节严重程度，通过发整改通知书、重点约谈、通报批评、诚信扣分、媒体曝光等措施督促其进行整改，拒不整改的，应及时移交公安部门处理。</p>
16/5	<p>深圳市交通运输局官网发布《电动自行车充换电设施建设及运营管理规范》，拟进一步规范电动自行车充换电设施安装运营，为全市超过400万辆电动自行车提供安全可靠的充电服务。在服务管理方面，《征求意见稿》要求运营单位应在醒目位置公示运营单位名称、操作流程、注意事项、收费标准(包括收费项目、收费标准、结算方式等)、24小时服务电话等内容。应建立专门的线上服务平台(如APP、小程序和公众号)，平台</p>

2023-6-21

	提供的服务项目至少包括如下内容：通过手机扫码完成充电或换电的全部程序；提供充换电设施的路径导航；显示充换电设施状态及可充电或换电的信息；告知更改或新增服务点、设施停运、设施维护等信息。
15/5	商务部、国家发展改革委联合印发了《 促进家政服务业提质扩容 2023 年工作要点 》。促进家政服务业提质扩容部际联席会议成员单位 将从六个方面实施 25 项具体措施，推进家政服务业提质扩容 。一是提高从业人员职业素养。二是强化政府监管和行业自律。三是搭建供需对接平台。四是积极推动家政进社区。五是提升从业人员保障水平。六是落实助企纾困政策。
公司动态	
12/6	河南建业物业管理有限公司 联合海南省尚联投资发展有限公司、商丘市锦城实业有限公司、商丘金盛源实业有限公司成立 商丘建业金正物业管理有限公司 。建业金正物业成立于 2023 年 6 月 2 日，法定代表人为陈增良，注册资本为 100 万元人民币。该公司经营范围包括物业管理；物业服务评估；集贸市场管理服务。该公司由河南建业物业管理有限公司持股 70%，海南省尚联投资发展有限公司、商丘市锦城实业有限公司、商丘金盛源实业有限公司分别持股 10%。
9/6	华润万象生活 与国华置业集团完成签约，将接手位于杨浦区的国华广场项目，这是华润今年在上海拓展的第三个商业项目。资料显示，上海国华广场于 2020 年初开业，其位于上海四大城市副中心“五角场”商圈升级版图的新中心，项目总体量 16 万平米，融合了商务办公、酒店公寓、商业零售、娱乐、餐饮、影院、儿童等多种业态形式相统一的综合体。其中购物中心 G-MALL 体量超 6 万平米，作为一站式购物休闲、情境体验的生活 MALL，满足消费者渴望的 Lifestyle 以及给予消费者全新的商业体验。
6/6	万物云 旗下万御安防主办、日立电梯承办的万御电梯品牌战略发布会举办。发布会上，“万御电梯”品牌正式亮相，这意味着万物云“蝶城+电梯”正式落地，“蝶城+”生态进一步丰富。万御安防是万物云基于蝶城孵化的安防机电服务商。此前，在安防方面，万御安防已经与西科姆达成合作，本次在电梯维护方面与日立电梯的合资协作，将进一步夯实其在安防与机电维保服务方面的优势地位。
31/5	绿城物业服务集团有限公司 联合无锡市城市科技服务有限公司、无锡建元资产管理有限公司成立 无锡市绿城金佳城市服务有限公司 。无锡市绿城金佳城市服务有限公司成立于 2023 年 5 月 30 日，法定代表人为张宇，注册资本为 300 万元，经营范围含停车场服务；房地产咨询；非居住房地产租赁等。
31/5	保利物业商业公司 成功续签文化和旅游部机关服务中心机关办公楼保洁、会议及物业管理服务采购项目。截至 2022 年末，保利物业合同管理项目总面积 7.72 亿平方米，在管总面积约为 5.76 亿平方米，在管项目总数 2089 个。
29/5	万物云空间科技服务股份有限公司 与国贸物业酒店管理有限公司在北京国贸大厦举办战略合作签约仪式。鉴于万物云在建筑智能化设计建设能力、工程机电安防供应链服务、能源管理、人力资源服务以及品牌影响力等方面的优势，国贸物业在城市综合体开发运维等方面的专业经验以及“国贸中心”品牌等方面的优势，双方谋划在物业服务等领域开展全面深入的合作，实现优势互补、互利共赢。
24/5	据 中海物业 微信公众号消息，继香港艺术馆和油麻地公共图书馆后，中海物业再次中标香港特区政府康文署辖下葵青剧院、荃湾大会堂、沙田大会堂、屯门大会堂和元朗剧院等五个文娱中心。荃湾大会堂于 1980 年落成，位于荃湾大河道，毗邻荃湾裁判法院与荃湾广场，是荃湾的文娱康乐中心。荃湾大会堂设施包括演奏厅、文娱厅、展览馆、演讲室及会议室。沙田大会堂坐落于城门河畔，是新界东部主要文化艺术表演场所，用以举办舞蹈、戏剧、音乐活动或是展览及会议。演奏厅有 1372 个座位，展览厅约有 378 平方米。屯门大会堂是屯门的公共文娱中心，于 1987 年落成开幕，位于新界屯门屯喜路 3 号，经常举办戏剧、音乐及舞蹈等活动。
24/5	碧桂园生活服务集团股份有限公司 新增投资企业海南碧鲜惠餐饮管理有限责任公司。海南碧鲜惠餐饮成立于

2023-6-21

2023年5月23日，注册资本500万元，法人代表为王媵，经营范围包括：餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；食品销售等。目前，其由碧桂园服务100%持股。

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

公司重点公告

表 2: 5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
中海物业	29/5	订立协议	<p>提述内容有关公司分别与中国海外发展、中国海外宏洋、中国建筑国际及中建集团各自定义立的中国海外发展服务协议、中国海外宏洋服务协议、中国建筑国际服务协议及中建集团服务协议。</p> <p>内容包括：(i)各份该等新服务协议、该等服务交易及该等服务上限的详情；(ii)独立董事委员会函件，就该等新服务协议、该等服务交易及该等服务上限提供意见；及(iii)独立财务顾问创富融资函件，就该等新服务协议、该等服务交易及该等服务上限提供建议，以及寻求独立股东批准该等新服务协议、该等服务交易及该等服务上限。</p>
保利物业	31/5	订立协议	<p>与保利创投及保利南方订立《股权转让协议》，公司与保利创投向保利南方转让目标股权，代价分别为人民币1,311.13万元及人民币1,748.17万元。于交易完成后，公司将不再持有保利和乐任何权益。</p>
绿城服务	29/5	人事变动	<p>董事会宣布，以下变动将自2023年6月1日起生效：</p> <p>(1) 由于吴爱萍女士希望投放更多的时间于其个人事务上，故辞任独立非执行董事，以及审核委员会、薪酬委员会及提名委员会之成员；及</p> <p>(2) 贾生华先生获委任为独立非执行董事，以及审核委员会、薪酬委员会及提名委员会之成员。</p>
雅生活服务	30/5	回购	<p>股东于股东周年大会上授予董事会一般授权以回购不超过142,000,080股H股，即最多回购相关决议案获通过之日已发行H股总数的10%。在回购一般授权下，由董事会根据市场情况和本公司需要，在获得中国国家外汇管理局及其他监管机构批准以及符合公司章程及中国适用法律、法规及规例的情况下，在有关期间回购H股并决定有关回购H股的相关事宜。若董事会行使回购一般授权，公司将根据上市规则规定注销回购的H股，本公司注册资本将相应削减。因此，公司将根据公司法及公司章程等相关规定刊发公告以通知债权人。</p>
旭辉永升服务	16/5	人事变动	<p>宣布德勤·关黄陈方会计师行已辞任公司核数师，自2023年5月15日起生效。董事会进一步宣布，考虑审核委员会的建议后，决议委任上会栢诚会计师事务所有限公司（「上会栢诚」）为本年公司的新核数师，以填</p>

2023-6-21

			补德勤·关黄陈方会计师行辞任后的临时空缺，任期至公司下届股东周年大会结束。
金科服务	8/6	人事变动	宣布程雪芬小姐已辞任公司法律程序文件代理人，自 2023 年 6 月 8 日起生效。董事会进一步宣布，刘国贤先生（公司其中一位联席公司秘书）已获委任为法律程序文件代理人，自 2023 年 6 月 8 日起生效。
	15/6	回购	公布翌日披露表，6 月 12-15 日合共回购 556800 股股份。
新城悦服务	9/6	股份奖励计划	于 2023 年 6 月 9 日，受托人就股份奖励计划于市场购买合共 100,000 股股份，每股股份平均代价约 4.36 港元。
	12/6	股份奖励计划	于 2023 年 6 月 12 日，受托人就股份奖励计划于市场购买合共 100,000 股股份，每股股份平均代价约 4.26 港元。
	14/6	股份奖励计划	于 2023 年 6 月 14 日，受托人就股份奖励计划于市场购买合共 100,000 股股份，每股股份平均代价约 4.38 港元。
	15/6	股份奖励计划	于 2023 年 6 月 15 日，受托人就股份奖励计划于市场购买合共 100,000 股股份，每股股份平均代价约 4.50 港元。
滨江服务	29/5	更改全球发售所得款项净额	截至二零二二年十二月三十一日，未动用全球发售所得款项净额为约 250.5 百万港元。公司董事会（「董事会」）决议并批准重新分配未动用所得款项净额。
合景悠活	2/6	人事变动	公司董事会宣布，由于本集团内部工作安排调整及进一步优化职责分配，孔健楠先生已卸任公司行政总裁，自 2023 年 6 月 2 日起生效，惟留任执行董事职务。董事会谨此进一步宣布，王建辉先生获委任本公司首席执行官全面负责集团管理工作，自 2023 年 6 月 2 日起生效。
建业新生活	30/5	股份奖励计划	建议终止现有股份奖励计划及采纳新股份奖励计划。该建议允许公司向合资格参与者提供奖励，以对集团作出贡献，并使集团能够招聘及挽留高素质雇员及吸引对集团有价值的人力资源。根据新股份奖励计划，奖励股份将由本公司向受托人配发及发行的新股份支付，或者受托人以现行市价透过场内收购现有股份的方式支付。
宝龙商业	25/5	主要股东增持	公司董事会获陈德力先生，公司执行董事兼行政总裁告知，于 2023 年 5 月 25 日，陈先生于公开市场上购入公司合共 82,500 股普通股，总代价约为 339,900 港元（相当于每股股份平均价格约 4.12 港元）。紧随上述增持公司股权后，陈先生拥有 22,682,500 股股份（占于公布日期公司已发行股本总数之约 3.53%）的权益。
金茂服务	9/6	人事变动	宣布贺亚敏女士因工作调整而辞任公司非执行董事及薪酬及提名委员会委员，自 2023 年 6 月 9 日起生效。董事会进而宣布，甘勇先生获董事会委任为公司非执行董事及薪酬及提名委员会委员，自 2023 年 6 月 9 日起生效。
远洋服务	29/5	订立协议	远洋集团中国（远洋集团控股之全资附属公司）、物管公司（远洋服务之全资附属公司及远洋集团控股之非全资附属公司）及买方就（其中包括）以下各项订立合作协议：(1) 远洋集团中国向买方转让优先收购权，据此远洋集团中国应指定买方作为行使优先收购权的实体，以向基金管

2023-6-21

			理人（代表基金）购买项目公司的全部股权及债务权益；(2)物管公司透过于优先收购权转让及项目公司买卖交割后向项目公司出售该等停车位的方式将该等停车位出售予买方；及(3)远洋集团中国北京朝阳分公司透过于优先收购权转让及项目公司买卖交割后向项目公司转让人防工程使用权的方式将人防工程使用权转让予买方。
	15/6	人事变动	宣佈按董事局要求，范陳會計師行有限公司已同意辭任截至二零二三年十二月三十一日止年度之公司核數師，自二零二三年六月十五日起生效。根據公司審核委員會的推薦建議，董事局已議決委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為公司新任核數師，以填補范陳會計師行辭任後的臨時空缺，其委任自二零二三年六月十五日起生效及任期至公司下屆股東周年大會結束為止。
时时服务	13/6	董事局会议	宣佈公司將於2023年6月28日（星期三）舉行董事會會議，以考慮及批准（其中包括）公司及其附屬公司截至2023年3月31日止年度之經審核年度業績及派付末期股息（如有）。
荣万家	5/6	人事变动	宣佈蘇淑儀女士已提呈辭任公司聯席公司秘書、公司授權代表；及公司於香港接受送達法律程序文件或通知的代理人，自2023年6月5日起生效。董事會進一步宣佈，鍾明輝先生已獲委任為聯席公司秘書、授權代表及法律程序文件代理人，自2023年6月5日起生效。

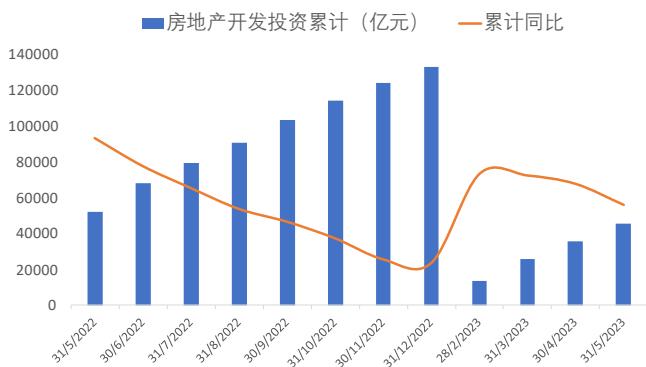
数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

房地产数据

1) 房地产投资情况

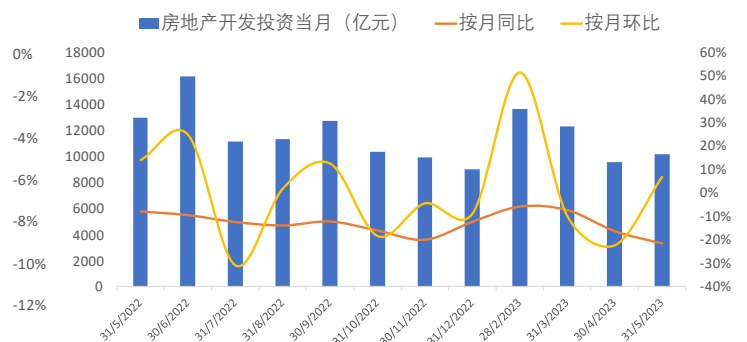
2023年1-5月份全国房地产开发投资额累计达45701亿元，同比下降7.20%；5月份当月全国房地产开发投资额为10187亿元，同比下降21.52%，环比上升6.77%。

图1: 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2: 全国房地产开发投资额当月

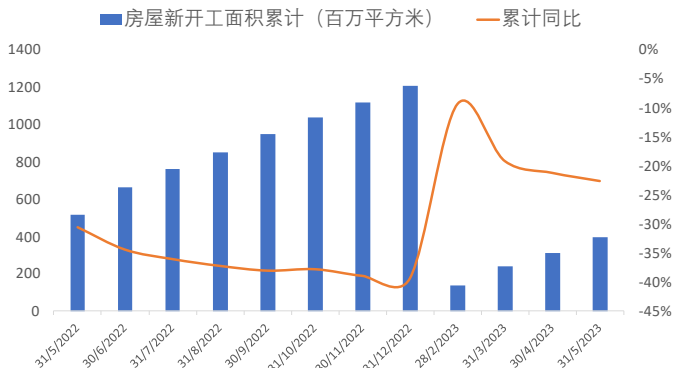


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

2) 新开工竣工面积

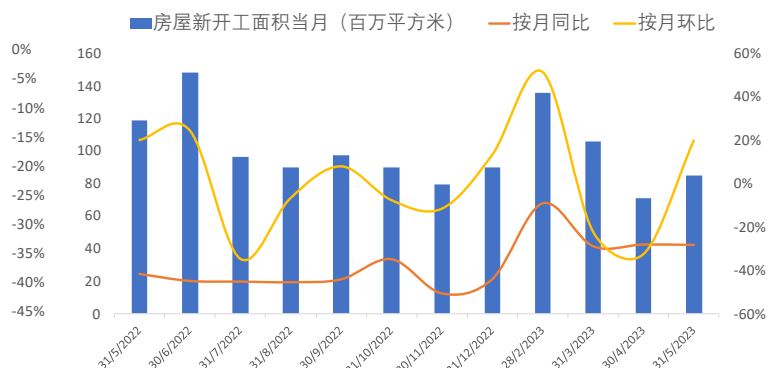
2023年1-5月份全国房地产行业累计新开工面积为39723万平方米，同比下降22.60%；5月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积8503万平方米，同比下降28.48%，环比上升19.78%。2023年1-5月全国房地产行业累计竣工面积为27826万平方米，同比上升19.60%；5月份当月计算全国房地产行业竣工面积为4148万平方米，同比上升24.49%，环比下降2.54%。

图3: 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

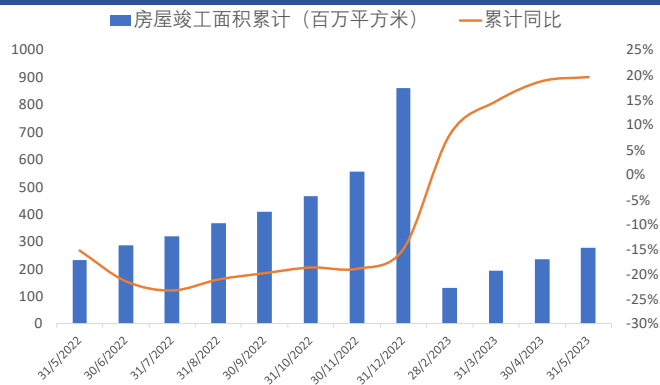
图4: 全国房地产行业新开工面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

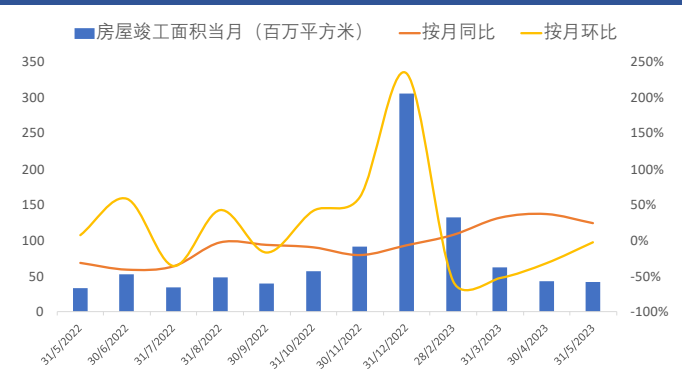
2023-6-21

图 5: 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 6: 全国房地产行业竣工面积当月

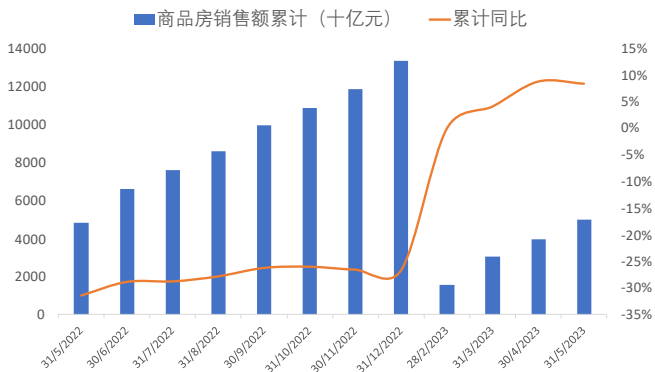


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

3) 房地产销售情况

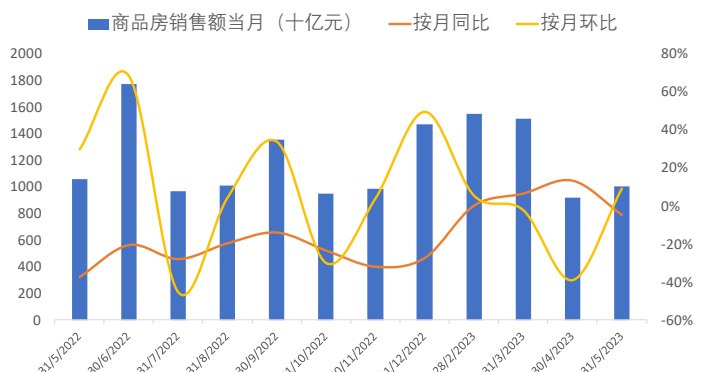
2023 年 1-5 月份全国商品房销售额为 49787 亿元, 同比上升 8.40%; 5 月份当月计算全国商品房销售额为 10037 亿元, 同比下降 4.84%, 环比上升 9.03%。2023 年 1-5 月份全国商品房销售面积为 46440 万平方米, 同比下降 0.90%; 5 月份当月计算全国商品房销售面积为 8804 万平方米, 同比下降 19.74%, 环比上升 14.49%。

图 7: 全国商品房销售额累计



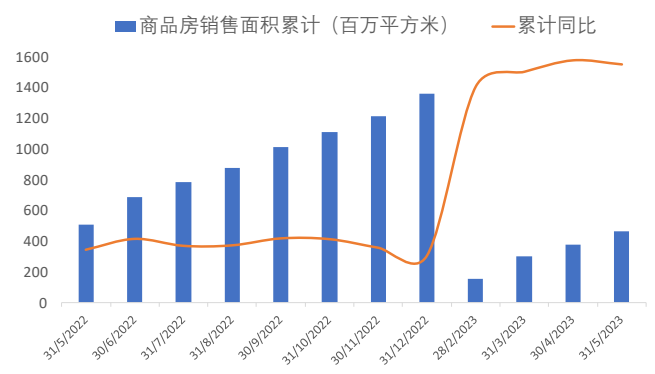
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国商品房销售额当月



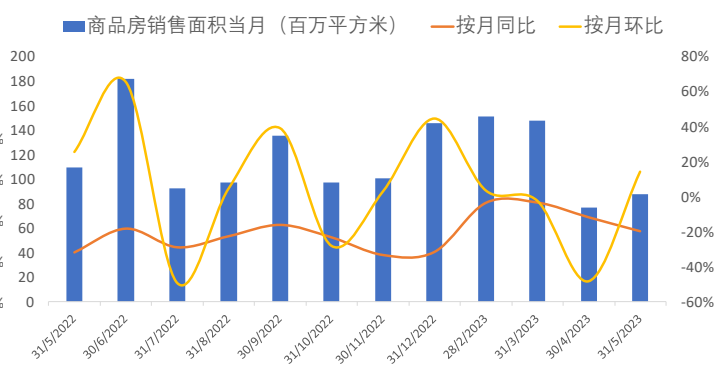
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 9: 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

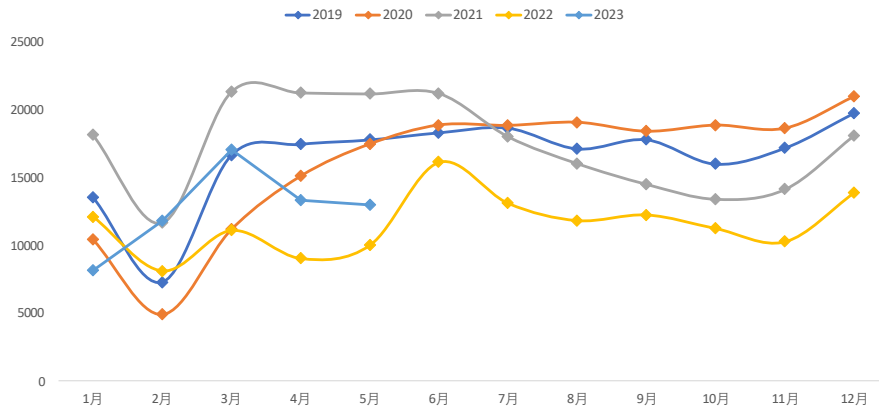
图 10: 全国商品房销售面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

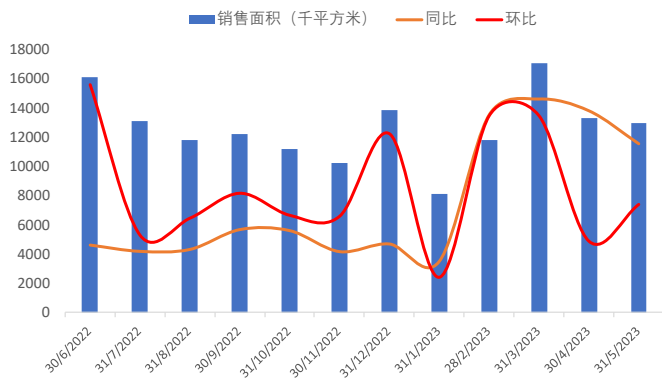
5月，我们跟踪的19个中国城市房地产销售面积达13019.61千平方，同比上升30.19%，环比下降2.41%。分城市等级看，5月中国一线城市房地产销售面积达2569.94千平方米，同比上升62.31%，环比下降14.47%；二线城市房地产销售面积达9519.48千平方米，同比上升29.51%，环比下降2.41%；三线城市房地产销售面积达930.19千平方米，同比下降12.82%，环比下降1.30%。

图 11: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



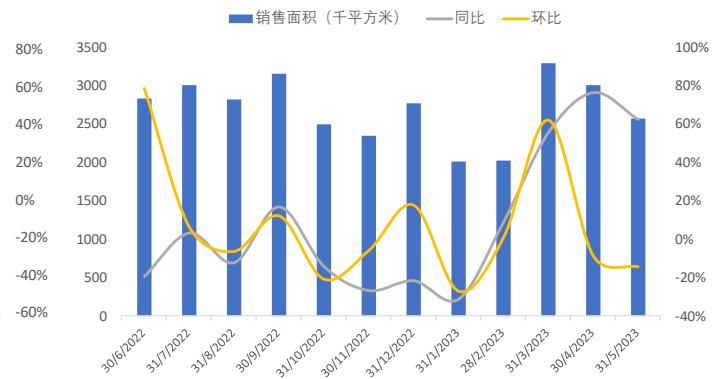
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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

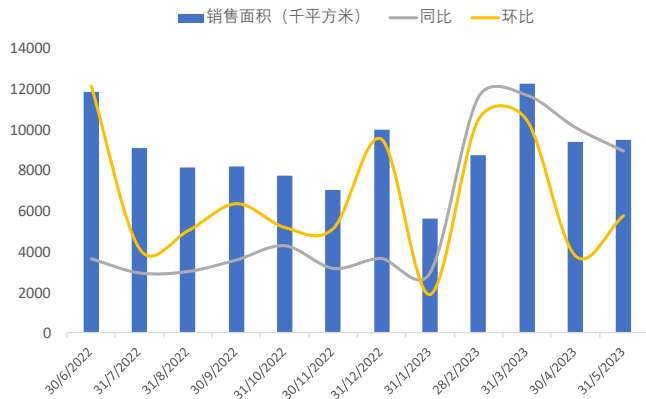
图 13: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 一线城市



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

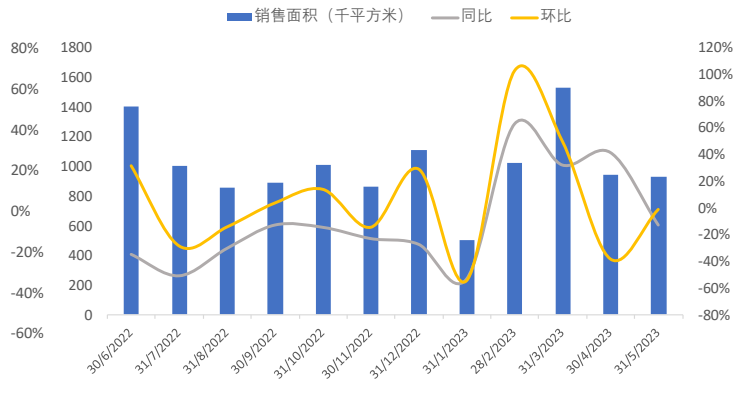
2023-6-21

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



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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

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	617.36	812.02	-23.97%	52.46%	2989.12	26.25%
	上海	749.56	895.01	-16.25%	600.65%	4170.13	46.05%
	广州	835.32	852.99	-2.07%	-1.75%	4038.68	15.59%
	深圳	367.71	444.85	-17.34%	66.16%	1710.95	15.56%
二线城市	成都	1685.34	1810.35	-6.91%	60.61%	6890.65	14.47%
	大连	102.22	120.07	-14.86%	-72.15%	794.46	-31.96%
	杭州	917.72	1257.84	-27.04%	31.87%	5585.36	80.68%
	南京	589.37	639.92	-7.90%	-15.42%	3330.44	-14.87%
	青岛	875.48	778.76	12.42%	-7.12%	4197.58	5.69%
	苏州	624.86	591.69	5.61%	12.78%	2736.08	18.67%
	厦门	258.85	236.28	9.55%	91.14%	1029.11	46.25%
	武汉	1386.04	809.90	71.14%	71.74%	5738.75	55.67%
	济南	767.22	729.00	5.24%	63.76%	3725.18	48.45%
	哈尔滨	89.99	82.11	9.59%	-14.98%	418.45	1.35%
	沈阳	483.33	629.69	-23.24%	-6.70%	2749.85	4.61%
	郑州	912.36	721.90	26.38%	114.03%	3427.59	46.89%
天津	826.71	985.89	-16.15%	41.70%	4966.75	76.46%	
三线城市	佛山	686.57	615.03	11.63%	-10.43%	3542.45	5.89%
	无锡	243.62	327.37	-25.58%	-18.93%	1383.73	10.69%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

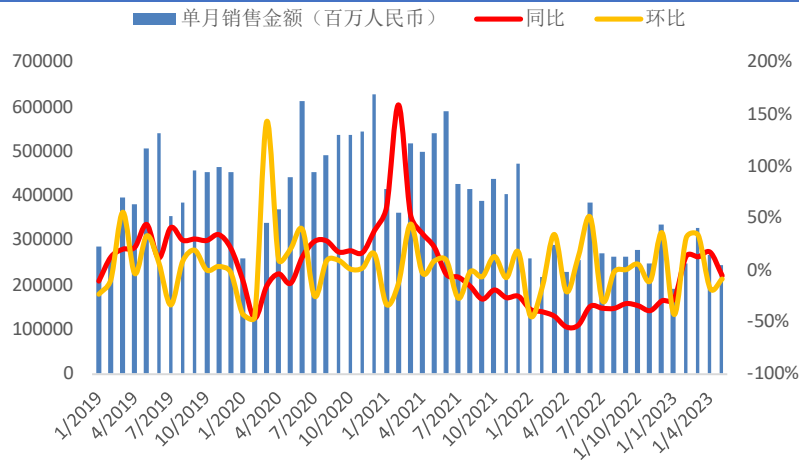
我们跟踪的22家主要物业管理公司关联房企5月总销售金额为2433.59亿人民币,同比下降5.12%,环比下降9.17%。以下为22家房企5月销售详细情况:

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	4,200	-31.48%	14.13%
9983 HK	建业新生活	建业地产	1,523	-29.82%	50.35%
816 HK	金茂服务	中国金茂	14,180	57.56%	-1.54%
2669 HK	中海物业	中国海外发展	29,345	11.19%	-13.77%
1209 HK	华润万象生活	华润置地	31,300	54.04%	-5.18%
606 HK	中骏商管	中骏集团	3,102	-35.24%	23.83%
2602 HK	万物云	万科	32,940	7.09%	-1.58%
1995 HK	旭辉永升服务	旭辉控股	7,000	-35.19%	-15.66%
6098 HK	碧桂园服务	碧桂园	18,200	-36.61%	-19.79%
2869 HK	绿城服务	绿城中国	12,800	7.56%	-34.69%
3913 HK	合景悠活	合景泰富	2,380	-42.25%	-26.34%
6049 HK	保利物业	保利发展	40,838	7.46%	-2.06%
9909 HK	宝龙商业	宝龙地产	3,054	-19.84%	-2.21%
2370 HK	力高健康生活	力高集团	1,255	-35.87%	-6.83%
2207 HK	融信服务	融信中国	2,030	-59.95%	-2.70%
1755 HK	新城悦服务	新城发展	7,033	-36.53%	-1.80%
873 HK	世茂服务	世茂集团	4,010	-34.37%	-19.96%
6677 HK	远洋服务	远洋集团	4,010	-34.37%	-19.96%
1516 HK	融创服务	融创中国	5,040	-31.98%	-28.31%
9928 HK	时代邻里	时代中国控股	7,790	-39.38%	-3.35%
6626 HK	越秀服务	越秀地产	1,418	-68.70%	-5.09%
6958 HK	正荣服务	正荣地产	12,355	49.65%	-7.32%
总共			243,359	-5.12%	-9.17%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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

4) 数据解读

5 月份，**房地产累计投资**同比维持负增长的趋势，较 4 月跌幅扩大 1 个百分点，房地产投资端数据继续未能收窄降幅，供应端筑底阶段仍然未完成，拐点仍需等待。

房地产新开工竣工数据上看，开工段和竣工端继续维持分歧。房地产新开工面积同比维持负增长，同比跌幅持续扩大至 22.60%，可能因为 4 月以来市场情绪持续走低，导致房企保持多加谨慎，开工意愿仍然不足；竣工面积上看，竣工面积继续保持高增，同比增长扩大 0.80 个百分点至近 20%，反映保交楼工作持续推进，并持续发力及见效，后续保交楼工作有望继续取得进展，对后续竣工数据增速维持乐观。

房地产销售上看，1-5 月累计商品房销售额维持同比增长，销售面积维持同比下降。当月看商品房销售额及面积出现 19%、28% 的同比跌幅，可能因为 5 月的低基数效应减弱，但环比仍然录得 14%、19% 增长，惟整体上销售尚未出现明显复苏；19 城销售数据方面，5 月销售继续积弱未能回升，同比上升 30%，环比下跌 2%，同比出现升幅估计继续主要因为 2022 年的低基数效应，5 月销售仍然处于历年较低的位置。分城市等级看，一/二/三线城市同比表现分别为 62%/29%/-12%，环比-14%/-2%/-1%，可见三线城市继续维持较差的表现，同时各等级城市在去月销售表现较差的情况下仍然录得环比跌幅，反映销售仍然疲弱；物业公司关联房企销售表现方面，整体房企看，较差的销售表现于上述宏观数据维持一致，5 月销售数据同比环比均出现下跌的现象。国企表现继续优于民企，录得同比升幅的仍然主要为国企，其中中国金茂、华润置地、越秀地产同比上升 57%、54%、49%，惟整体房地产行业的 5 月销售数据维持疲弱，

未能出现明显的反弹。

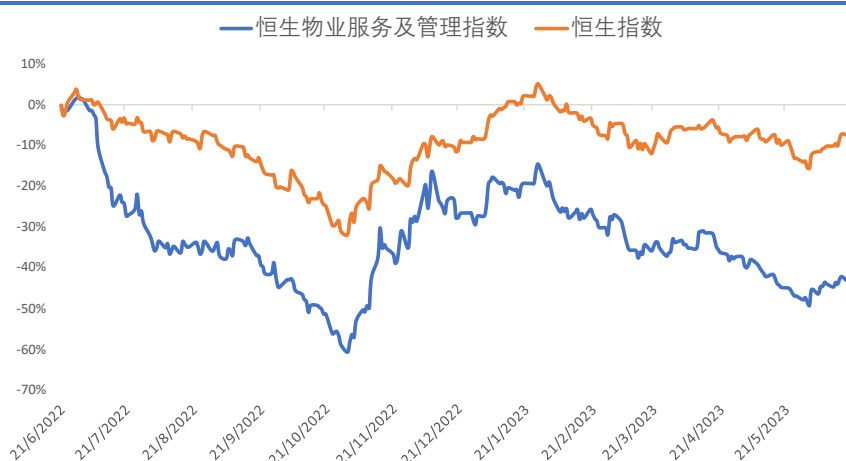
综合房地产数据，5月房地产数据表现仍然较弱，拐点尚未出现。供应端方面，房地产投资及新开工数据再度下滑，显示房地产行业的投资意愿还在较低迷的状态；需求端方面，商品房销售、19城销售以及物业公司关联房企销售表现靠稳，虽然未出现再度探底的情况，但反映中国居民的购房意愿仍然疲弱；竣工数据继续为最亮丽数据，继续表现强势，扩大同比升幅，反映保交楼持续取得成果。展望随着央行在6月20日下调LPR，后续更多稳地产政策出台，中国经济能够进一步复苏，市场预期好转推动房地产行业恢复。

指数表现

恒生物业及管理指数 5 月 31 日收报 2336.21 点，5 月下降 17.75%，同期恒生指数下降 8.35%，恒生物业及管理指数跑输大盘 9.40 个百分点，表现落后于大盘。报告日前一个月起计 (21/5/2023-20/6/2023) 恒生物业及管理指数下跌 1.67%，同期跑输恒生指数 1.31 个百分点。

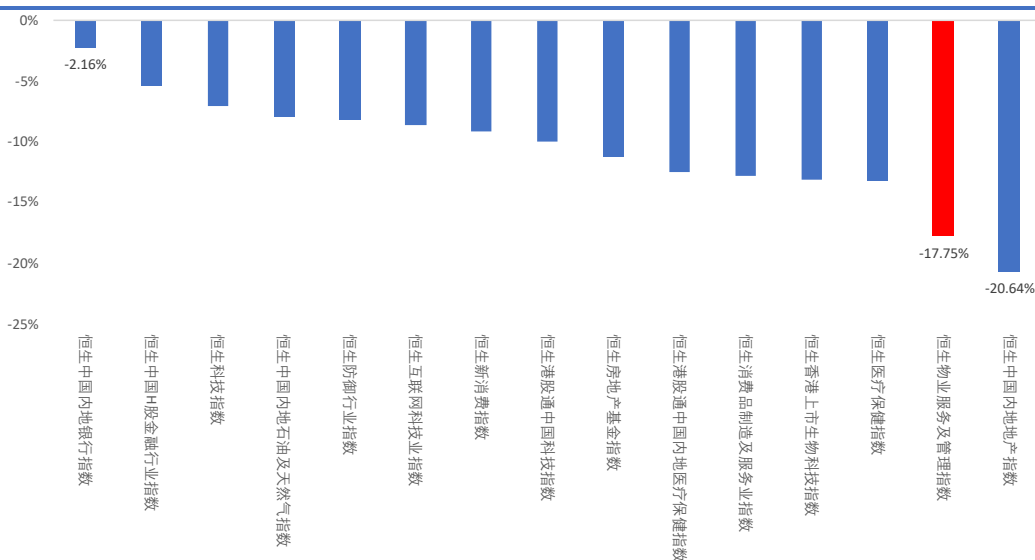
行业块指数看，5 月恒生物业及管理指数-17.75%的表现 在 15 个行业指数中排名第 14 位，跑输表现最好的恒生中国内地银行指数 15.59 个百分点，跑赢表现最差的恒生中国内地地产指数 2.89 个百分点。

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

图 18: 5 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5月31日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率(PE)均值为11.99倍,比上月下降12.27%,截至5月16日为12.85倍。2017年起至今的市盈率历史均值为27.38倍,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)

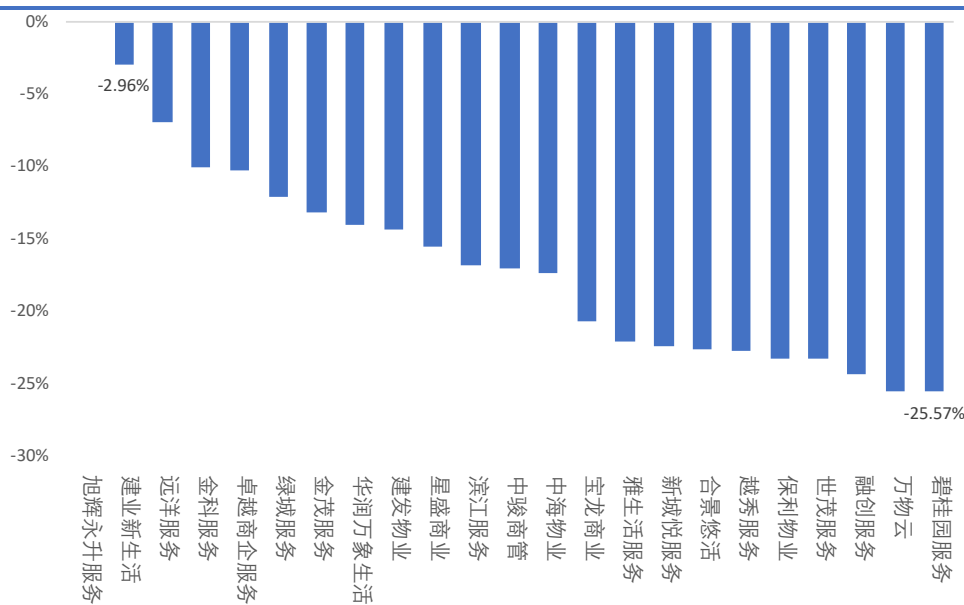


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

个股表现

个别公司看，截至5月31日，5月主要物业管理公司之中没有公司录得涨幅；跌幅前五的是碧桂园服务、万物云、融创服务、世茂服务、保利物业，跌幅分别为-25.57%、-25.53%、-24.38%、-23.32%、-23.27%。

图 20: 5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: 5月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅		跌幅	
1	-	碧桂园服务	-25.57%
2	-	万物云	-25.53%
3	-	融创服务	-24.38%
4	-	世茂服务	-23.32%
5	-	保利物业	-23.27%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

港股通

截至5月31日，5月合景悠活、雅生活服务、建业新生活、绿城服务、碧桂园服务、新城悦服务、卓越商企服务、宝龙商业、金科服务分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.60、+1.53、+0.80个百分点；减持前三位为保利物业、世茂服务、融创服务，月内变动为-1.42、-0.48、-0.43个百分点。另外，截至5月31日，港股通持仓占比前三为保利物业、雅生活服务、旭辉永升服务，分别占比54.66%、22.07%、21.54%。

表 6: 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)
3913 HK	合景悠活	246.08	12.13	2.60	0.13	201.78
3319 HK	雅生活服务	313.49	22.07	1.53	3.56	1529.81
9983 HK	建业新生活	68.72	5.37	0.80	0.76	180.05
2869 HK	绿城服务	340.21	10.51	0.58	2.93	1439.09
6098 HK	碧桂园服务	351.85	10.42	0.48	-2.39	3205.39
1755 HK	新城悦服务	88.70	10.17	0.22	1.46	334.38
6989 HK	卓越商企服务	72.43	5.92	0.16	0.09	170.94
9909 HK	宝龙商业	75.95	11.80	0.06	1.33	304.57
9666 HK	金科服务	107.62	16.48	0.01	1.19	1160.12
1995 HK	旭辉永升服务	369.80	21.14	0.00	0.18	1127.89
816 HK	金茂服务	7.34	0.81	0.00	-0.08	23.71
2156 HK	建发物业	11.54	0.85	-0.01	-0.03	45.36
1209 HK	华润万象生活	46.11	2.01	-0.23	-0.04	1643.90
2669 HK	中海物业	477.67	14.52	-0.25	-0.40	3429.65
1516 HK	融创服务	570.42	18.65	-0.43	0.86	1220.70
873 HK	世茂服务	439.19	17.78	-0.48	1.31	650.01
6049 HK	保利物业	83.82	54.66	-1.42	-4.30	3109.54

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。

2023-6-21

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