

## 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	-36.17%
恒生指数	-9.31%

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

## 物业管理行业六月月报

### 地产未稳，政治局会议释出积极信号

市场行情: 6月跑赢大市

**指数:** 恒生物业及管理指数 6 月上升 4.62%，同期恒生指数上升 3.74%，恒生物业及管理指数跑赢大盘 0.87 个百分点。报告日前一个月起计 (25/6/2023-24/7/2023) 恒生物业及管理指数下降 7.48%，同期跑输恒生指数 6.68 个百分点。

**个股:** 6 月主要物业管理公司平均表现为 2.45%，主要物业管理公司之中升幅前五的是新城悦服务、碧桂园服务、中海物业、合景悠活、华润万象生活，升幅分别为 12.47%、11.09%、9.89%、9.76%、9.12%。

**港股通:** 6 月雅生活服务、碧桂园服务、融创服务、绿城服务、建业新生活、合景悠活、卓越商企服务分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.34%、+1.19%、+0.53 个百分点。

**房地产数据:** 6 月房地产数据表现继续较弱，未见复苏的迹象。供应端方面，房地产投资及新开工数据进一步下滑，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均出现下滑，反映购房意愿仍然疲弱，未能提供需求端的支持；竣工数据继续符合此前预期为表现最亮丽的房地产数据，反映保交楼持续取得成果。

#### 行业动态精选:

**政策:** 中共中央政治局召开会议，会议强调，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。

**公司:** 金科服务 6 月 23 日至 7 月 21 日合共回购 3,608,200 股公司股份，但没有注销股份。

#### 投资建议:

6 月，物业管理板块跟随大市气氛上升，及后于 7 月报告日前出现回调下探情况，估计因为市场上个别民营房企曾出现不利消息。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，**率先关注 7 月政治局会议释放的积极信号**。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

6月，物业管理板块上升4.62%，估计主要因为大市气氛曾经向好，带动物管板块向上，及后板块于7月报告日前出现回调下探情况，估计因为市场上个别民营房企曾出现不利消息，例如远洋集团承认集团阶段性流动性不足，未必能如期于8月2日清付本金额20亿元人民币的境内债券「18 远洋 01」的本息；碧桂园多笔境内债券债价大跌，触发临时停牌等。上述消息均导致市场对房地产流动性的担忧重新加剧，物管板块因此亦受波及。去年推出的‘金融十六条’于近期得到延长，显示政府有意推动房地产稳定复苏，同时7月24日政治局会议明确指出“当前我国房地产市场的供求关系发生了重大变化”及“适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”，并且未有提及“房住不炒”，显示本次会议释放了积极的信号，可以期待后续房地产政策有望进一步优化，展望后续力道更大的政策出台，有望进一步推动市场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: 6月物业管理政策/行业动态

日期	内容
<b>政策</b>	
24/7	中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。房地产方面，会议强调，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
21/7	《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。会议指出，要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。
13/7	《亳州市住宅物业管理服务整治提升行动方案》印发，在全市开展住宅物业管理服务整治提升行动，实现物业管理服务水平明显提升、居民投诉显著下降。到今年年底，力争实现物业服务、党的工作全覆盖，业主委员会组建率达85%以上。《方案》指出，各县区要将住宅小区物业管理纳入社区建设和社区治理体系，实现物业服务全覆盖。街道、社区党组织要指导、协助监督辖区内小区物业日常管理活动、物业企业按合同履行尽责，指导业主大会的召开、业主委员会的选举，监督管理业主委员会日常工作，处理物业管理矛盾纠纷等问题。服务满意度低物业企业或被清退。
12/7	商务部等13部门研究制定的《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划（2023-2025）》，提出到2025年，在全国有条件的地级以上城市全面推开，推动多种类型的一刻钟便民生活圈建设。在改善消费条件、丰富居民消费业态方面，提出在居民“家门口”（步行5-10分钟范围内），优先配齐购物、餐饮、家政、快递、维修等基本保障类业态，引进智能零售终端，让消费更便捷；在居民“家周边”（步行15分钟范围内），因地制宜发展文化、娱乐、休闲、社交、康养、健身等品质提升类业态，让消费更舒心。
11/7	中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，对2022年11月发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（“金融十六条”）中有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至2024年12月31日。
10/7	住房和城乡建设部印发《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》，为扎实有序推进实施城市更新行动，提高城市规划、建设、治理水平提出具体要求。《通知》明确，要坚持城市体检先行，将城市体检作为城市更新的前提，建立由城市政府主导、住房城乡建设部门牵头组织、各相关部门共同参与的工作机制，坚持问题导向，把城市体检发现的问题短板作为城市更新的重点，一体化推进城市体检和城市更新工作。《通知》强调，要发挥城市更新规划统筹作用，依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划，系统谋划城市更新工作目标、重点任务和实施措施，统筹推动城市更新工作。
9/7	为进一步充实、完善和规范福州市物业行业专家库管理工作，促进福州市物业行业各项工作的顺利开展，福州市住房保障和房产管理局制定了《福州市物业管理专家库管理暂行办法》。《暂行办法》共有四章二十一条，明确了福州市物业管理专家库的主管部门、组建原则，明确了专家入选条件、专家聘任程序专家解除和调出的情形、专家权利和义务以及对专家的培训及考核等动态管理方面的内容。

2023-7-25

7/7	<p>山东省住房和城乡建设厅印发《<b>深化开展“加强物业管理 共建美好家园”活动实施方案</b>》。推动开展“加强物业管理共建美好家园”活动，深化提升“齐鲁红色物业”建设，强化社区物业党建联建，以建立物业管理多方参与、协调运行机制为重点，统筹推进党建引领、精神文明建设、街道属地管理、行政执法进小区、规范业主委员会（小区物业管理委员会）运行、提升物业服务质量等工作，广泛开展文明实践志愿服务、美德和信用进物业行业、倡树新时代美德健康生活方式等活动，建成一批管理规范、服务优良、环境宜居、安定和谐的“美好家园”小区，<b>以点带面促进住宅物业管理水平提升。</b></p>
7/7	<p>为推进物业服务企业侵占业主公共收益“<b>点题整治</b>”专项行动持续深入开展，维护好住宅小区业主合法权益，按照省纪委监委着力提升“点题整治”质效的要求，结合前两年物业“点题整治”工作开展情况和实际，福建省住建厅会同省发改委、公安厅、市场监管局等部门联合制定《<b>关于深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”工作方案</b>》。</p>
5/7	<p>重庆市市场监管局发布《<b>住宅老旧电梯改造更新规范</b>》，将于7月18日正式实施。《规范》是重庆乃至全国首个关于住宅老旧电梯改造更新的地方标准，有效填补了住宅老旧电梯改造更新标准方面的空白。《规范》共分9个部分，规定了住宅老旧电梯改造更新的总则、技术要求、施工流程、交付验收、运行管理和售后服务等内容。其中亮点有两个：<b>一是明确对机房部分改造更新后宜配置钢丝绳断丝断股检测装置和停电应急救援装置，将确保电梯更加安全运行；二是明确施工单位对电梯整机质保宜不低于5年，且质保期内负责维护保养，将大大提升售后服务质量。</b></p>
3/7	<p>山东省住房和城乡建设厅公布了《<b>山东省城镇老旧小区改造工程质量通病防治技术指南</b>》，自2023年7月15日起施行，<b>切实提升老旧小区改造质量水平，增强居民的幸福感和获得感。</b>《技术指南》明确，老旧小区改造工程施工质量控制必须执行《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》，并应根据地域文化、小区环境特点、居民需求综合确定科学合理的施工方案和质量控制措施。同时，老旧小区改造，绿化工程是重要一环，事关小区宜居环境的提升。《技术指南》对立体绿化工程、植物栽植、水景工程、停车场绿化、园路提出控制要求。改造应充分保留有价值的原有树木，并应按照相关规定对城市古树名木进行严格保护，保护范围不应低于树冠垂直投影外5米的区域，不应在改造中随意砍伐及更换行道树。</p>
29/6	<p>国务院总理李强主持召开国务院常务会议，审议通过《<b>关于促进家居消费的若干措施</b>》。会议指出，家居消费涉及领域多、上下游链条长、规模体量大，采取针对性措施加以提振，有利于带动居民消费增长和经济恢复。政策要求，要打好政策组合拳，<b>促进家居消费的政策要与老旧小区改造、住宅适老化改造、便民生活圈建设、完善废旧物资回收网络等政策衔接配合、协同发力，形成促消费的合力。</b>要提高供给质量和水平，鼓励企业提供更多个性化、定制化家居商品，进一步增强居民消费意愿，助力生活品质改善。</p>
27/6	<p>成都落实《<b>关于建立物业小区问题用心用情马上解决长效机制的通知</b>》有关要求，巩固已建立的物业小区问题用心用情马上解决长效机制，进一步完善物业小区投诉处理渠道，实现物业小区问题“<b>最短时间回应、最快速度处理、最小单元化解、最低社会影响</b>”目标，落实物业小区问题“<b>码上办</b>”。</p>
19/6	<p>国务院办公厅印发《<b>关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见</b>》，按照科学布局、适度超前、创新融合、安全便捷的基本原则，进一步构建高质量充电基础设施体系。其中提出加快重点区域建设。在既有居住区加快推进固定车位充电基础设施应装尽装，严格落实新建居住区充电基础设施配建要求，以城市为单位加快制定居住区充电基础设施建设管理指南。以“三中心”等建筑物配建停车场以及交通枢纽、驻车换乘等公共停车场为重点加快建设公共充电基础设施，<b>并鼓励将充电基础设施建设纳入老旧小区基础类设施改造范围。</b></p>
<p><b>公司动态</b></p>	
18/7	<p><b>绿城物业服务集团有限公司联合上海市浦东新区房地产（集团）有限公司共同成立上海浦房绿城物业服务有</b></p>

2023-7-25

	<p>限公司。上海浦房绿城物业成立于2023年7月17日，注册资本300万元，法人代表为刘树峰，经营范围包括物业管理；房地产经纪；房地产咨询等。目前，其由绿城服务、上海市浦东新区房地产共同持股，持股比例未公示。</p>
18/7	<p><b>广州越秀物业发展有限公司</b>近日中标石榴岗地块 AH032318 项目案场物业管理服务。资料显示，石榴岗地块 AH032318 项目位于广州市海珠区中部，新滘中路以北、华南快速干线以西，属于琶洲人工智能与数字经济试验区，该项目由4栋住宅楼、商业裙楼及配套公建组成，由广州市品珑房地产开发有限公司开发建设，占地面积约为35654 m<sup>2</sup>，计容建筑面积为70097 m<sup>2</sup>、住宅建筑面积约为49837 m<sup>2</sup>。</p>
18/7	<p><b>中海物业管理有限公司</b>近日顺利中标中影基地配套区服务采购项目。资料显示，该项目招标人为中国电影股份有限公司，地址为北京市怀柔去杨宋镇中影电影数字制作基地，投标报价为222.177万元，服务期365天。</p>
14/7	<p><b>世茂服务</b>旗下方瑞物业中标“咸阳市区环卫一体化服务道北吴办、古渡办、马泉办、马庄办采购项目”。该项目位于咸阳市秦都区陇海线以北区域，服务涵盖吴家堡街道办、古渡街道办、马泉街道办及马庄街道办，三年累计中标金额超1.2亿元。该中标项目主要运营维护内容包含公共区域道路清扫保洁、绿地及隔离带白色垃圾清理捡拾保洁、城市家具及市政设施擦洗保洁、户外广告清理、清雪除冰、道路抛洒清理、保洁队伍维稳安全管理、辖区舆情上报等工作。</p>
12/7	<p><b>保利物业</b>成为IFMA国际设施管理协会年度战略合作伙伴。保利物业通过资质资格审评，正式成为IFMA国际设施管理协会年度战略合作伙伴。据了解，保利物业与IFMA联手，积极响应国家双碳战略，将国际化的专业力量融入到国资服务中，致力于为客户提供行业先进的双碳服务。未来，保利物业将通过参与IFMA举办的各个区域及国际级别的会议论坛与培训项目，更快融入不动产管理交流与合作的平台之中，吸收来自104个国家的实践经验，推动商办服务的国际化、标准化、专业化发展。</p>
12/7	<p><b>碧桂园服务</b>发布消息表示，正式进驻佛山市顺德区大良街道北部片区老旧小区，这意味着，大良街道北部片区改造工程EPCO项目的38个小区将由碧桂园服务提供专业的物业服务。</p>
7/7	<p><b>深圳市万科物业服务服务有限公司</b>中标深圳龙华设计产业园物业服务项目，中标（成交）金额为643.9万元。龙华设计产业园总部大厦位于深圳市龙华区民治街道 A810-0043 地块(留仙大道与致远北路交界处东北侧)，用地面积25,524.12 m<sup>2</sup>，总建筑面积149,904.91 m<sup>2</sup>，产业园区以产业研发用房为主，配有小型商业、食堂、地库及配套服务用房。</p>
4/7	<p><b>西藏新城悦物业服务股份有限公司</b>近日联合南阳市新创物业服务服务有限公司成立南阳新城悦新创城市运营服务有限公司。南阳新城悦新创城市运营服务有限公司成立于2023年6月30日，法定代表人为李靖，注册资本为100万元，经营范围含市政设施管理；城市绿化管理；城市公园管理；园区管理服务等。公司由新城悦物业持股51%、新创物业持股49%。</p>
29/6	<p><b>西藏新城悦物业服务股份有限公司</b>近日新增投资企业连云港新城悦物业服务服务有限公司。连云港新城悦物业服务服务有限公司成立于2023年5月30日，法定代表人为袁婴，注册资本为100万元，经营范围含房地产经纪；停车场服务；健身休闲活动等。公司由新城悦物业100%持股。</p>
29/6	<p><b>杭州滨江物业管理有限公司</b>新增对外投资浙江滨粹物业管理服务有限公司，投资比例为51.00%，成为该企业的大股东。浙江滨粹物业管理服务有限公司成立于2023年6月25日，法定代表人为吴亮丰，注册资本为500万元人民币，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：物业管理；房地产经纪；家政服务；劳务服务（不含劳务派遣）；城市绿化管理；停车场服务；健身休闲活动；礼仪服务；酒店管理；餐饮管理；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务（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）。</p>
28/6	<p><b>金科服务</b>战略携手鲁西肥牛产业集团，将共同打造现代化供应链，升级星级餐饮店运营，丰富旗下酒店、社</p>

2023-7-25

	餐多样化定制膳食。据悉，鲁西肥牛源于1985年，是集现代科技农业、生态观光牧业、黄牛繁育保种、肉牛育肥加工、食品生产销售、特色餐饮连锁、商贸物流为一体的农业产业化重点龙头企业，现已布局全球360多家连锁餐厅和50多个生态牧场与农业基地。
27/6	<b>深圳市万科物业服务服务有限公司</b> 中标榕发悦荷郡前期物业管理项目。据悉，该项目招标方为榕发(连江)建设发展有限责任公司，项目地址位于福建省福州市连江县青龙路与青塘南路交叉口东北角。中标候选人报价为：物业服务费为住宅2.20元/m <sup>2</sup> ·月，地下车位70.00元/位·月，住宅空置房为住宅物业收费标准的50%，总中标(成交)金额为1162万元。
27/6	<b>绿城物业服务集团有限公司</b> 联合湖南巨华科技有限公司成立长沙市绿城华晖物业服务服务有限公司。绿城华晖物业成立于2023年6月25日，法定代表人为冯婧，注册资本为100万元，经营范围含物业管理；住房租赁；家政服务；住宅水电安装维护服务等。该公司由绿城服务持股51%，巨华科技持股49%。
26/6	<b>中海集团</b> 官微消息，近日签约澳门大学聚贤楼综合管理服务，继多年服务学校园区后，再度与澳大携手合作。据悉，澳门大学创办于1981年，是澳门一所国际化公立综合性大学。聚贤楼位于澳门大学北区，区内设有科研基地、综合体育馆及行政楼等，环境舒适幽静。
21/6	<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，投资企业为长沙万开通点广告传播有限公司，投资比例为100%。长沙万开通点广告传播有限公司成立于2023年6月19日，法定代表人为陈翰儒，注册资本为500万元，经营范围含食品互联网销售；住宅室内装饰装修；建设工程设计；职业中介活动等。该公司由碧桂园生活服务集团股份有限公司持股100%。

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: 6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	29/6	人事变动	谨此宣布，秦虹女士因个人工作安排，已辞任独立非执行董事、公司审核委员会委员、公司提名委员会委员及本公司可持续发展委员会委员职务，将自二零二三年七月一日起生效。另外，董事会欣然宣布，罗咏诗女士铜紫荆星章，太平绅士获委任为独立非执行董事，将自二零二三年七月一日起生效。
保利物业	28/6	订立协议	公司与保利和润订立《股权转让协议》，据此，公司向保利和润转让目标股权，代价为人民币5,570.69万元。于交易完成后，公司将不再持有保利爱家任何权益。
雅生活服务	29/6	人事变动	董事会已审议并决议提名以下第二届董事会董事于本公司后续股东大会上重选连任为第三届董事会董事： (i) 执行董事候选人：陈卓雄先生、黄奉潮先生及李大龙先生；及 (ii) 独立非执行董事候选人：翁国强先生及黎家河先生。

2023-7-25

			<p>经公司提名委员会的建议，董事会亦已审议并决议提名以下候选人于临时股东大会上选举为第三届董事会董事：</p> <p>(i) 执行董事候选人：陈思杨先生；</p> <p>(ii) 非执行董事候选人：徐永平先生；及</p> <p>(iii) 独立非执行董事候选人：王功夫先生。</p> <p>监事会建议以下第二届监事会非职工代表监事于临时股东大会上重选连任为第三届监事会监事：</p> <p>(i) 外部监事候选人：王韶先生。</p> <p>监事会亦建议以下候选人于临时股东大会上选举为第三届监事会监事：</p> <p>(i) 股东代表监事候选人：张娉婷女士；及</p> <p>(ii) 外部监事候选人：郑健程先生。</p>
	30/6	订立协议	<p>宣布根据持续关连交易补充协议的条款，雅生活智慧物业服务（公司的全资附属公司）、公司及雅居乐已与持续关连交易雅生活附属公司、持续关连交易雅居乐附属公司及茂名雅居乐、宁乡雅居乐旅游、武汉长凯及云浮雅兴各自定义立物业转让协议，据此，茂名雅居乐、宁乡雅居乐旅游、武汉长凯及云浮雅兴将各自的该等物业转让予雅生活智慧物业服务作为持续关连交易应付款项的替代付款。</p>
旭辉永升服务	23/6	复牌指引	<p>公司收到联交所的函件，当中载列本公司股份在联交所恢复买卖的指引。根据复牌指引，公司须：</p> <p>(i) 对审计问题、信函及指控交易进行适当独立调查，评估其对公司业务运营及财务状况的影响，公布调查结果并采取适当补救措施；</p> <p>(ii) 刊发上市规则规定的所有未刊发财务业绩，并处理任何审计修订；</p> <p>(iii) 证明本公司遵守上市规则第 13.24 条；及</p> <p>(iv) 向市场通报所有重大信息，以便公司股东及公司潜在投资者评估公司的状况。</p>
金科服务	21/7	回购	<p>公布翌日披露表。6月23日至7月21日合共回购3,608,200股公司股份，但没有注销股份。</p>
越秀服务	7/7	人事变动	<p>宣布陈冬鹏先生将不再担任公司财务总监，自2023年7月7日起生效，并将调任为本集团的并购负责人。K另外，董事会欣然宣布，李慧婷女士已获委任为财务总监，自2023年7月7日起生效。</p>
卓越商企服务	12/7	诉讼	<p>于2023年6月20日，公司收到公司非全资附属公司北京环球财富物业管理有限公司的通知，称其收到来自北京金融法院的民事起诉状、应诉通知书及其他文件。公司表示将取决于诉讼的情况委聘中华人民共和国法律顾问以处理诉讼及评估指称申索的法律理据，并预期该附属公司将于诉讼中进行申辩，以保护其合法权益。</p>
宝龙商业	30/6	变更所得款项的用途	<p>公司董事会已议决变更未动用的首次公开发售所得款项的用途。</p>
佳兆业美好	12/7	人事变动	<p>宣布聂强先生已辞任执行董事，自2023年7月12日起生效，以便投放</p>



2023-7-25

			更多时间在其私人事务上。另外，董事会欣然宣布，郭晓群先生已获委任为本公司执行董事，自2023年7月12日起生效。
时时服务	29/6	发布业绩	公布截至2023年3月31日止年度年度业绩，公司实现收益同比增4.3%至5.47亿港元，亏损同比增10.8%至2876万港元，每股亏损0.026港元。
	30/6	发布年报	发布2022/2023年报
荣万家	21/6	订立协议	公司、卖方(廊坊国际展览集团有限公司)与目标公司(廊坊国际展览集团有限公司)订立协议，据此，本公司同意收购及卖方同意出售目标公司80%权益，代价为人民币40百万元。
	17/7	人事变动	宣布刘纪锋先生已呈辞公司职工代表监事一职，以投放更多时间于其个人事务，自2023年7月17日起生效。另外，公司已选举武曦颖女士为职工代表监事，以填补因刘先生辞任而产生的空缺。其任期自2023年7月17日起生效，至本届监事会届满之日为止。

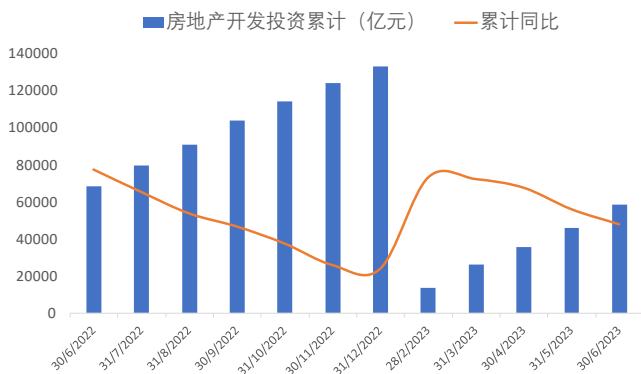
数据来源：公司公告，恒大证券研究中心

## 房地产数据

### 1) 房地产投资情况

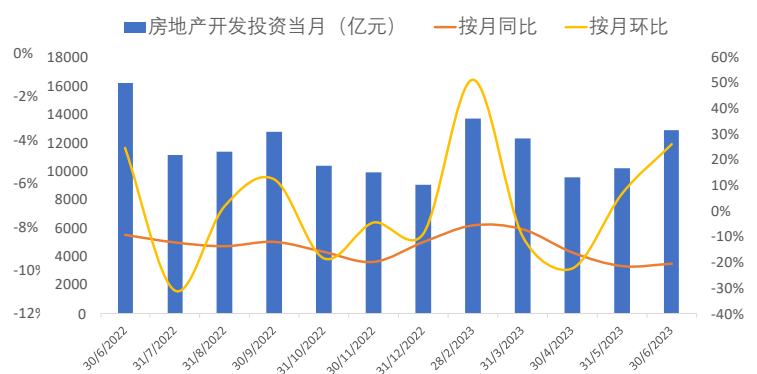
2023年1-6月份全国房地产开发投资额累计达58550亿元，同比下降7.90%；6月份当月全国房地产开发投资额为12849亿元，同比下降20.59%，环比上升26.13%。

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

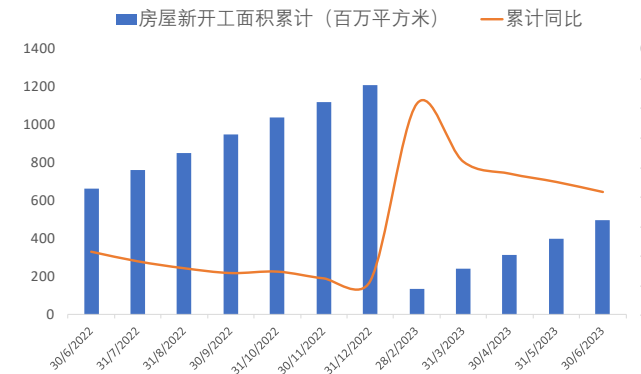


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 2) 新开工竣工面积

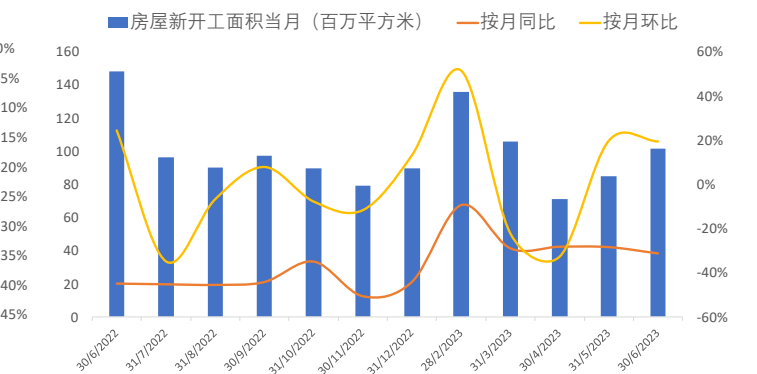
2023年1-6月份全国房地产行业累计新开工面积为49880万平方米，同比下降24.30%；6月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积10157万平方米，同比下降31.35%，环比上升19.45%。2023年1-6月全国房地产行业累计竣工面积为33904万平方米，同比上升19.00%；6月份当月计算全国房地产行业竣工面积为6078万平方米，同比上升15.24%，环比上升46.53%。

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

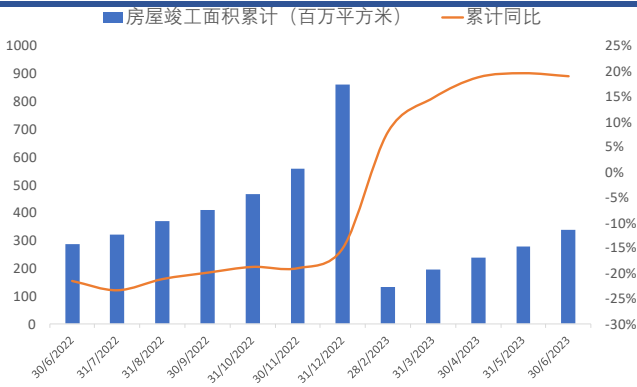
图4: 全国房地产行业新开工面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

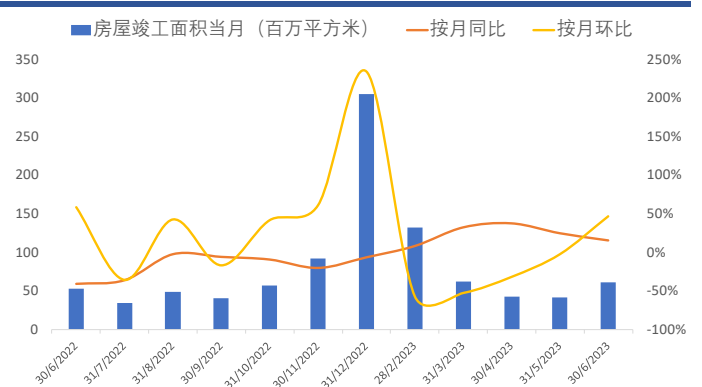
2023-7-25

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

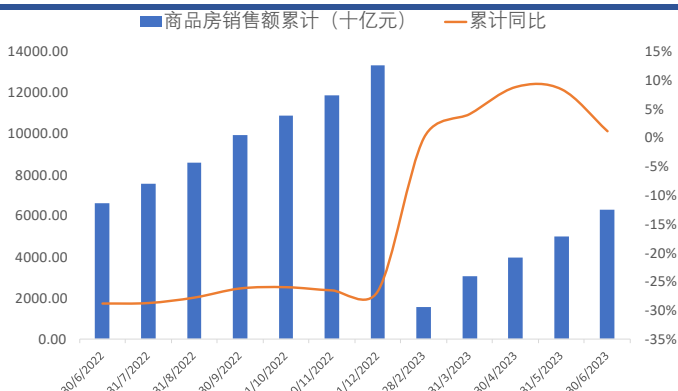


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

### 3) 房地产销售情况

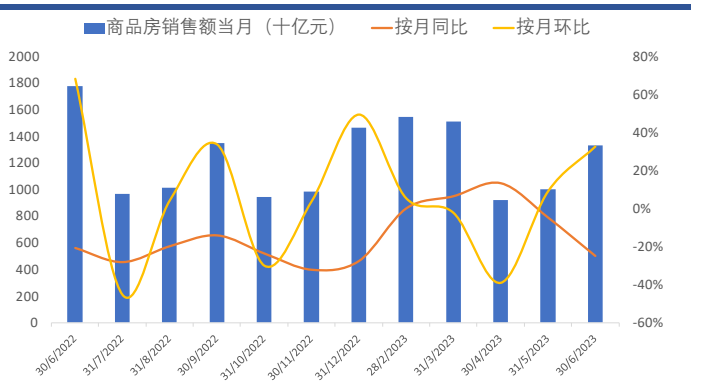
2023 年 1-6 月份全国商品房销售额为 63092 亿元, 同比上升 1.1%; 6 月份当月计算全国商品房销售额为 13305 亿元, 同比下降 24.98%, 环比上升 32.57%。2023 年 1-6 月份全国商品房销售面积为 59515 万平方米, 同比下降 5.30%; 6 月份当月计算全国商品房销售面积为 13075 万平方米, 同比下降 28.10%, 环比上升 48.51%。

图 7: 全国商品房销售额累计



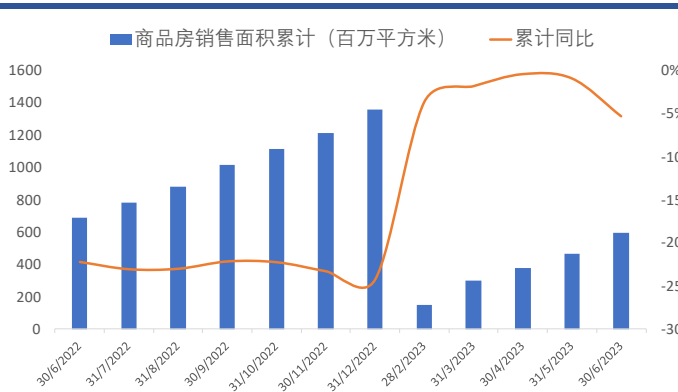
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

图 8: 全国商品房销售额当月



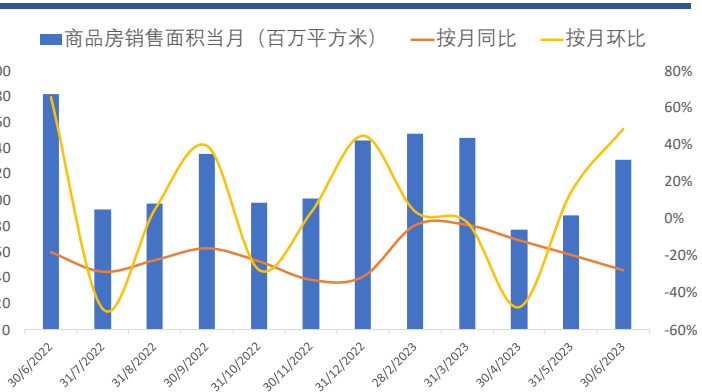
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

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

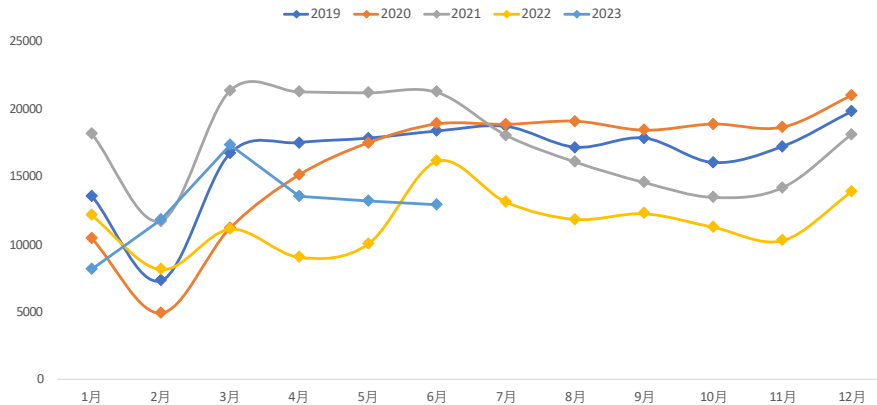
图 10: 全国商品房销售面积当月



数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

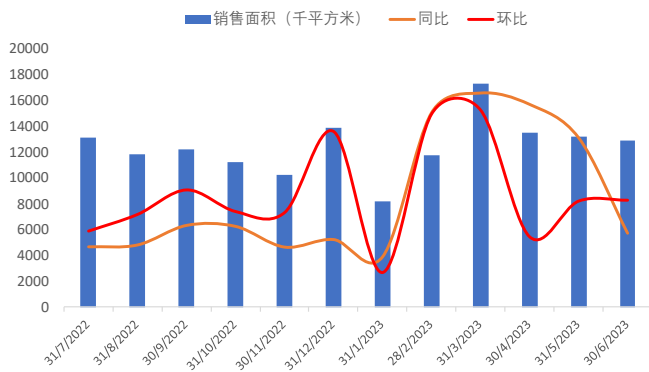
6月,我们跟踪的19个中国城市房地产销售面积达12919.94千平方米,同比下降19.96%,环比下降2.04%。分城市等级看,6月中国一线城市房地产销售面积达2786.44千平方米,同比下降1.55%,环比上升8.53%;二线城市房地产销售面积达9337.47千平方米,同比下降21.59%,环比下降3.75%;三线城市房地产销售面积达796.03千平方米,同比下降43.21%,环比下降13.54%。

图 11: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



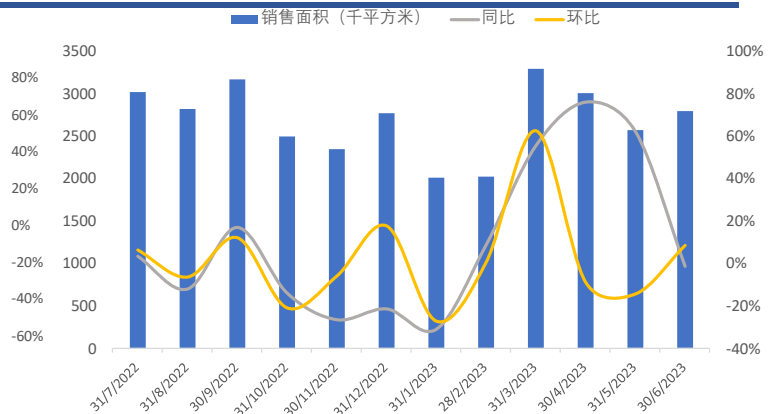
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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

2023-7-25

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

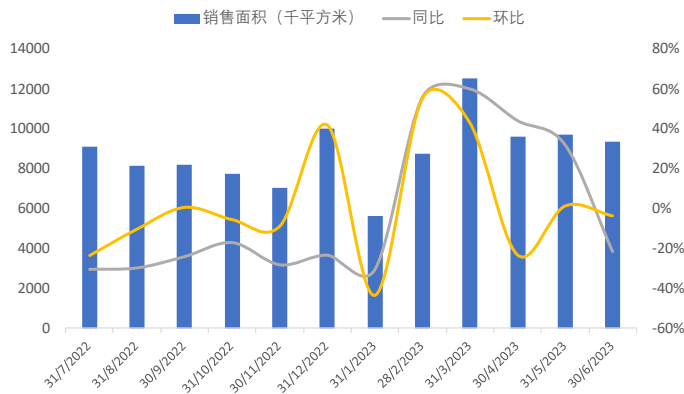
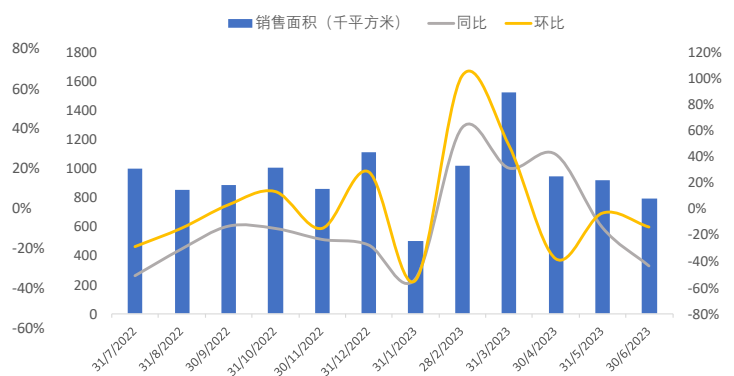


图 15: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 三线城市



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	632.10	616.57	2.52%	-8.02%	3615.74	18.36%
	上海	1015.16	749.38	35.47%	12.69%	5184.87	38.03%
	广州	748.81	834.27	-10.24%	-16.96%	4783.61	8.82%
	深圳	390.36	367.33	6.27%	14.63%	2096.32	15.12%
二线城市	成都	1400.90	1685.34	-16.88%	9.06%	8291.55	13.52%
	大连	157.96	230.97	-31.61%	-51.88%	1305.55	-12.73%
	杭州	1058.47	921.85	14.82%	-16.82%	6637.23	52.10%
	南京	544.69	586.47	-7.12%	-34.72%	3869.62	-18.48%
	青岛	2188.12	867.70	152.17%	-0.64%	6341.97	2.72%
	苏州	576.40	617.84	-6.71%	-30.45%	3301.58	5.34%
	厦门	211.50	258.23	-18.10%	52.86%	1239.53	47.21%
	武汉	600.58	1386.04	-56.67%	-44.47%	6339.34	32.96%
	济南	598.93	767.22	-21.94%	-32.19%	4324.10	27.45%
	哈尔滨	170.39	156.87	8.62%	9.78%	891.18	56.87%
	沈阳	625.56	483.33	29.43%	-52.28%	3374.97	-14.33%
	郑州	501.58	912.36	-45.02%	-32.56%	3929.17	27.68%
天津	702.41	826.71	-15.04%	-16.90%	5669.16	54.90%	
三线城市	佛山	590.42	677.06	-12.80%	-43.32%	4117.52	-6.14%
	无锡	205.61	243.68	-15.62%	-42.90%	1595.78	-0.90%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

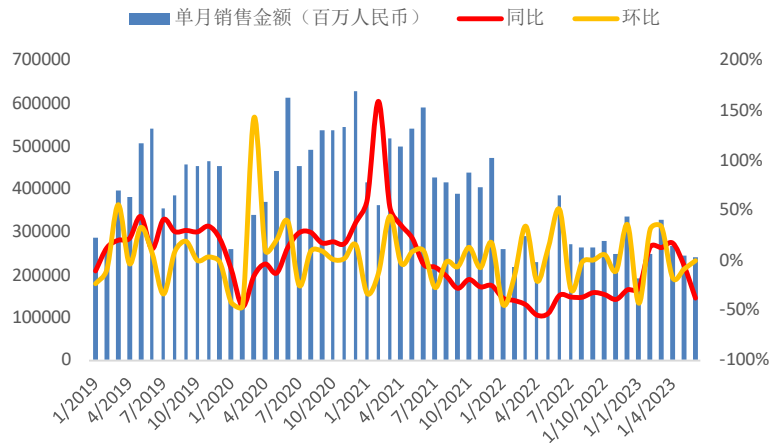
我们跟踪的22家主要物业管理公司关联房企6月总销售金额为2412.87亿人民币, 同比下降37.42%, 环比下降0.85%。以下为22家房企6月销售详细情况:

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	3,540	-57.19%	-15.71%
9983 HK	建业新生活	建业地产	1,260	-57.62%	-17.27%
816 HK	金茂服务	中国金茂	13,140	-30.84%	-7.33%
2669 HK	中海物业	中国海外发展	33,199	-23.62%	13.13%
1209 HK	华润万象生活	华润置地	26,900	-32.22%	-14.06%
606 HK	中骏商管	中骏集团	3,009	-50.26%	-3.00%
2602 HK	万物云	万科	36,140	-23.42%	9.71%
1995 HK	旭辉永升服务	旭辉控股	5,510	-59.19%	-21.29%
6098 HK	碧桂园服务	碧桂园	16,000	-53.65%	-12.09%
2869 HK	绿城服务	绿城中国	13,700	-46.48%	7.03%
3913 HK	合景悠活	合景泰富	1,730	-63.04%	-27.31%
6049 HK	保利物业	保利发展	40,157	-21.27%	-1.67%
9909 HK	宝龙商业	宝龙地产	2,596	-38.48%	-15.00%
2370 HK	力高健康生活	力高集团	764	-73.66%	-39.37%
2207 HK	融信服务	融信中国	1,809	-80.13%	-10.88%
1755 HK	新城悦服务	新城发展	6,701	-52.10%	-4.72%
873 HK	世茂服务	世茂集团	4,210	-55.68%	4.99%
6677 HK	远洋服务	远洋集团	7,040	-48.61%	39.68%
1516 HK	融创服务	融创中国	7,020	-50.00%	-9.88%
9928 HK	时代邻里	时代中国控股	1,080	-79.15%	-23.84%
6626 HK	越秀服务	越秀地产	14,108	-1.34%	14.19%
6958 HK	正荣服务	正荣地产	1,674	-37.75%	6.90%
<b>总共</b>			<b>241,287</b>	<b>-37.42%</b>	<b>-0.85%</b>

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

6 月份，**房地产累计投资**同比维持负增长的趋势，并且继续探底，较 5 月跌幅扩大 0.7 个百分点，显示房地产投资仍然继续受压，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，开工端和竣工端持续分歧。房地产新开工面积同比跌幅继续扩大 1.7 个百分点至 24.30%，估计主要因为下游销售势能仍未出现复苏的迹象，导致开发商的开工意愿及信心不足；竣工面积上看，竣工面积继续保持高增，同比增长持续保持近 20%，反映保交楼工作持续发力及见效，一定程度舒缓房企资金压力，并推动其楼盘竣工进度。竣工面积继续为房地产表现较好的数据符合预期，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，1-6 月累计商品房销售额维持同比增长，但是增速进一步下降，增速较 5 月下降 7.3 个百分点。1-6 月累计商品房销售面积维持同比下降，而且跌幅较 5 月进一步扩大 4.4 个百分点，显示整体上商品房销售 6 月有进一步受压的现象；19 城销售数据方面，6 月销售继续积弱未能回升，同比下降 19.96%，环比下跌 2.04%，而且是近 5 年销售表现最差的 6 月份。分城市等级看，一/二/三线城市同比表现分别为 -1.55%/-21.59%/-43.21%，环比 8.53%/-3.75%/-13.54%，显示 6 月整体城市表现欠佳，当中三线城市表现最差，一线城市环比出现小幅复苏；物业公司关联房企销售表现方面，整体房企看，较差的销售表现与上述宏观数据维持一致，6 月销售数据同比环比均继续出现下跌的现象，同比/环比下降 37.42%/0.85%。同时，6 月并没有房企录得同比升幅，录得环比升幅的只有零星房企，而且继续主要为国企，反映整体房地产行业

业的6月销售数据维持疲弱，未见复苏。

综合房地产数据，6月房地产数据表现继续较弱，未见复苏的迹象。供应端方面，房地产投资及新开工数据进一步下滑，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均出现下滑，反映购房意愿仍然疲弱，未能提供需求端的支持；竣工数据继续符合此前预期为表现最亮丽的房地产数据，反映保交楼持续取得成果。展望随着金融16条的延长，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 6 月 30 日收报 2444.03 点，6 月上升 4.62%，同期恒生指数上升 3.74%，恒生物业及管理指数跑输大盘 0.87 个百分点，表现优于大市。报告日前一个月起计 (25/6/2023-24/7/2023) 恒生物业及管理指数下跌 7.48%，同期跑输恒生指数 6.68 个百分点。

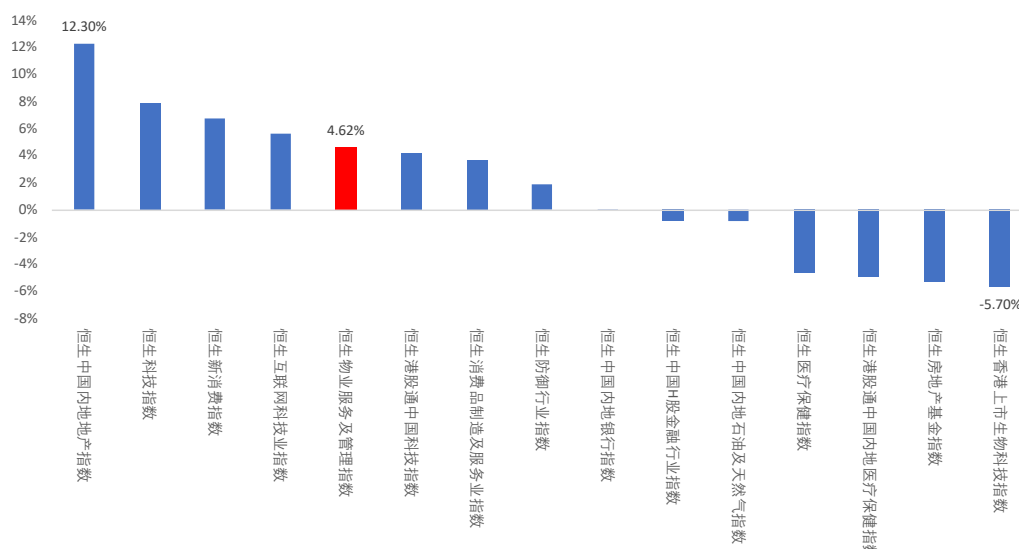
行业块指数看，6 月恒生物业及管理指数 4.62% 的表现 15 个行业指数中排名第 5 位，跑输表现最好的恒生中国内地地产指数 7.69 个百分点，跑赢表现最差的恒生香港上市生物科技指数 10.32 个百分点。

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: 6 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6月30日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率(PE)均值为12.47倍,比上月上升3.51%,截至7月24日为11.71倍。2017年起至今的市盈率历史均值为27.16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)

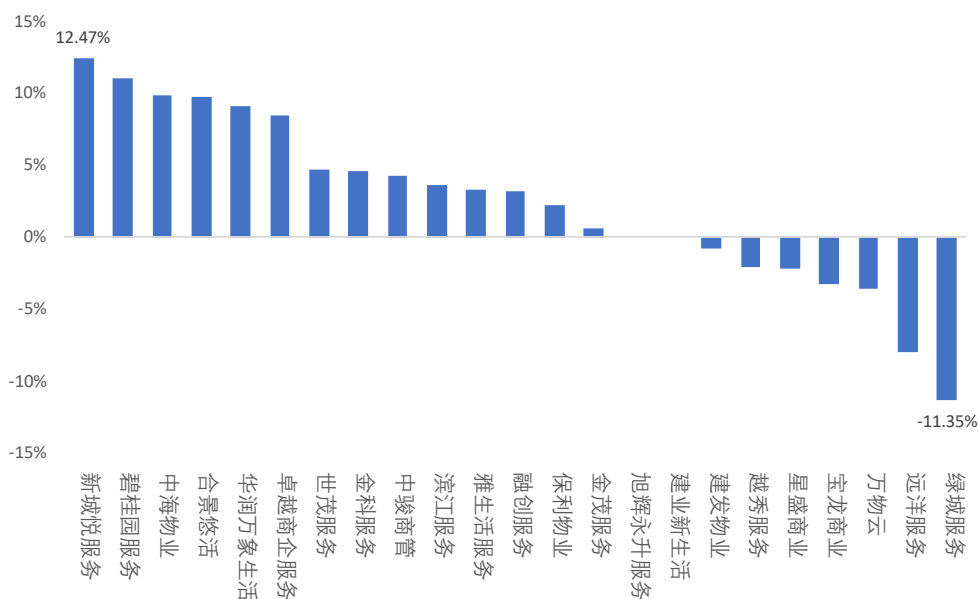


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 个股表现

个别公司看，截至6月30日，6月主要物业管理公司之中升幅前五的是新城悦服务、碧桂园服务、中海物业、合景悠活、华润万象生活，升幅分别为12.47%、11.09%、9.89%、9.76%、9.12%；跌幅前五的是绿城服务、远洋服务、万物云、宝龙商业、星盛商业，跌幅分别为-11.35%、-8.02%、-3.62%、-3.24%、-2.21%。

图 20: 6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: 6月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅		跌幅		
1	新城悦服务	12.47%	绿城服务	-11.35%
2	碧桂园服务	11.09%	远洋服务	-8.02%
3	中海物业	9.89%	万物云	-3.62%
4	合景悠活	9.76%	宝龙商业	-3.24%
5	华润万象生活	9.12%	星盛商业	-2.21%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

## 港股通

截至6月30日，6月雅生活服务、碧桂园服务、融创服务、绿城服务、建业新生活、合景悠活、卓越商企服务分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+2.34、+1.19、+0.53个百分点；减持前三位为中海物业、新城悦服务、保利物业，月内变动为-0.53、-0.39、-0.32个百分点。另外，截至6月30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54.34%、24.41%、21.14%。

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)
3319 HK	雅生活服务	346.78	24.41	2.34	5.90	1747.77
6098 HK	碧桂园服务	391.84	11.61	1.19	-1.20	3965.42
1516 HK	融创服务	586.42	19.18	0.53	1.39	1296.00
2869 HK	绿城服务	347.93	10.75	0.24	3.17	1304.75
9983 HK	建业新生活	70.55	5.50	0.13	0.89	184.84
3913 HK	合景悠活	247.88	12.23	0.10	0.23	223.09
6989 HK	卓越商企服务	73.48	6.01	0.09	0.18	188.10
1995 HK	旭辉永升服务	369.80	21.14	0.00	0.18	1127.89
2156 HK	建发物业	11.49	0.85	0.00	-0.03	44.81
816 HK	金茂服务	7.31	0.80	-0.01	-0.09	23.77
9666 HK	金科服务	107.44	16.45	-0.03	1.16	1211.87
873 HK	世茂服务	437.43	17.72	-0.06	1.25	678.01
1209 HK	华润万象生活	44.09	1.93	-0.08	-0.12	1715.26
9909 HK	宝龙商业	75.20	11.69	-0.11	1.22	291.78
6049 HK	保利物业	83.34	54.34	-0.32	-4.62	3162.83
1755 HK	新城悦服务	85.34	9.78	-0.39	1.07	361.82
2669 HK	中海物业	460.19	13.99	-0.53	-0.93	3630.87

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。

2023-7-25

## 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予投资银行业务；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惟一参考因素，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号万通保险中心20楼2004-6室

网址：[www.gisf.hk](http://www.gisf.hk)

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999