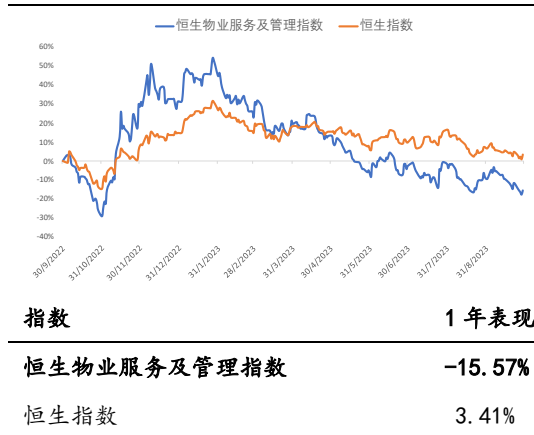


物业管理行业

推荐 (维持)

恒生物业服务及管理指数对比恒生指数



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

物业管理行业八月月报

国企民企中期业绩分化，地产仍待企稳

市场行情: 8月跑赢大市

指数: 恒生物业及管理指数8月下降7.96%，同期恒生指数下降8.45%，恒生物业及管理指数跑赢大盘0.49个百分点。报告日前一个月起计(31/8/2023-29/9/2023)恒生物业及管理指数下降6.77%，同期跑输恒生指数3.66个百分点。

个股: 8月主要物业管理公司平均表现为-11.27%，主要物业管理公司之中升幅前二的是新中海物业、碧桂园服务，升幅分别为2.85%、2.73%。

港股通: 8月碧桂园服务、保利物业、合景悠活、雅生活服务、世茂服务、金科服务、绿城服务、新城悦服务、宝龙商业、建业新生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+8.34%、+2.87%、+2.32个百分点。

房地产数据:

8月房地产数据表现仍然未出现复苏迹象，部分数据进一步下滑。供应端方面，房地产投资数据进一步下滑，新开工面积同比虽未进一步下滑，但仍维持负增长的趋势，反映在房地产行业下行的情况下，开发商投资意愿薄弱、开工意愿不足的情况仍然未改；需求端方面，各项销售数据显示8月中国房地产销售环比出现一定的企稳情况，但是同比继续在较低位置，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。8月底多个房地产政策出台，例如“认房不认贷”、松绑限购等等，叠加传统的金九银十销售旺季来临，展望9月销售端能够出现一定程度的恢复。

投资建议:

近期物管板块的积弱原因估计是因为1)大市表现疲弱、2)房地产供需两端数据仍然受压，不利行业整体气氛发展。适逢8月底多个房地产政策出台，叠加传统的金九银十销售旺季来临，展望9月销售能出现一定程度恢复。另外，物管公司公布1H23业绩，显示在房地产增长放缓的背景下，国企民企业绩持续分化，拥有稳健国企背景的物管公司经营稳定性持续性较高，而且能够持续兑现行业较佳的业绩。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，当前在民营房企出险风险增加的情况下，优先关注背景较佳的国企以及混合所有制企业，建议关注[华润万象生活\(1209.HK\)](#)、[保利物业\(6049.HK\)](#)、[越秀服务\(6626.HK\)](#)、[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.....	9
房地产数据.....	14
1) 房地产投资情况.....	14
2) 新开工竣工面积.....	14
3) 房地产销售情况.....	15
4) 数据解读.....	19
指数表现.....	21
个股表现.....	23
港股通	24
风险因素.....	24

投资建议

8月，物业管理板块下跌7.96%，同期恒生指数下跌8.45%，恒生物业及管理指数跑赢大盘0.49个百分点，报告日前一个月起计（31/8/2023-29/9/2023）板块下跌6.77%。估计板块继续积弱的主要原因为1）受一众宏观因素影响，大市近期表现疲弱，恒生指数8月跌超8%，当前跌至低于18000点水平，物管板块一同受累；2）房地产数据仍在探底，未见复苏迹象，例如1-8月份全国房地产开发投资额同比进一步下跌至8.80%，1-8月份全国商品房销售额/销售面积同比继续下跌至3.20/7.10%，可见供需两端数据仍然受压，不利行业整体气氛发展。适逢8月底多个房地产政策出台，例如“认房不认贷”、松绑限购等等，叠加传统的金九银十销售旺季来临，展望9月销售端能够出现一定程度的恢复。

另外，8月过后一众物管公司皆公布了2023年中期业绩。2023年中期，整体物管公司收入利润小幅上升，但增速继续下降。同时，受宏观因素以及房地产行业下行影响，物管公司收入结构亦跟随调整，例如非业主增值业务持续收缩，社区增值服务亦失去昔日增速，两项业务的收入占比持续降低，传统的基础物管服务收入占比重新提升，可见基础物管服务能够通过“内生+外拓”模式持续发展，抗周期性较强。另外，国企民企业绩分化进一步扩大，国企的业绩表现继续较为良好，例如**国企华润万象生活增收增利**，收入同比上升28.72%，归母净利润同比上升36.48%；**混合所有制企业例如万物云同样增收增利**，收入同比上升12.5%，归母净利润同比上升14.2%；**民营物管龙头碧桂园服务增收不增利**，收入同比上升3.38%，归母净利润为同比下降8.72%；**小型民企例如荣万家更加是不增收不增利**，收入同比下降19.4%，归母净利润同比下降46.5%。可见，在房地产增长放缓的背景下，拥有稳健国企背景的物管公司经营稳定性持续性较高，而且能够持续兑现行业较佳的业绩。

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，当前在民营房企出险风险增加的情况下，优先关注背景较佳的国企以及混合所有制企业，建议关注**华润万象生活(1209.HK)**、**保利物业(6049.HK)**、**越秀服务(6626.HK)**、**万物云(2602.HK)**。

政策/行业动态

表 1: 8 月物业管理政策/行业动态

日期	内容
政策	
20/9	<p>安庆市第十八届人大常委会第十二次会议对《安庆市住宅小区物业管理条例（草案）》进行了初次审议。会后，市人大常委会立法工作机构根据常委会组成人员审议意见，对条例（草案）进行了修改，形成了条例（草案修改稿）。为进一步提高立法质量，将《安庆市住宅小区物业管理条例（草案修改稿）》公布，广泛征求社会各界人士的意见、建议。</p>
18/9	<p>北京市住建委等四部门联合发布《北京市既有多层住宅加装电梯操作指引（试行）》，明确老楼加装电梯申请、施工、运行管理的全套规范流程。《操作指引》提出，具备加装电梯条件的，有一户申请就启动征询意愿工作。《操作指引》将老楼加装电梯实施流程细化为三大阶段，涵盖施工前的提出需求、组织协商、项目报建、方案公示、施工图审查；施工中的施工建设、工程验收；以及完工后的申请奖励补助资金、建立运行管理机制。</p>
14/9	<p>为健全信用管理制度，加强物业服务企业项目监管，推动襄阳市物业服务水平提升和群众物业服务满意度提高，根据《湖北省物业服务企业信用评价管理办法（试行）》（鄂建设规〔2023〕5号，以下简称《信用管理办法》）、《襄阳市物业服务和管理办法》（襄政办发〔2022〕44号）、《襄阳市工程建设和房地产市场信用管理办法》（襄住建〔2020〕154号）有关要求，决定在全市建立住宅小区物业服务项目“红黑榜”制度。其中，市物业主管部门根据各区“红黑榜”名单，结合市级物业服务信用得分、住宅小区物业服务常态化检查、第三方测评排名、日常监督管理、信访投诉处理等情况，形成市级住宅小区物业服务项目“红黑榜”名单。列入“红黑榜”名单的物业服务项目，涉及的物业服务企业和物业项目经理，根据《信用管理办法》，在省、市物业信用管理平台上进行加减分，并作为招标投标重要参考。</p>
13/9	<p>为扎实推进2023年城市燃气管道等老化更新改造工作、靠前谋划2024年改造计划，住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅日前联合印发通知，要求结合全国城镇燃气安全专项整治等工作，加快推进城市燃气管道等老化更新改造，精准补短板、强弱项，加快消除风险隐患、保障安全运行。通知提出，有序推进城市燃气管道等老化更新改造计划实施。切实提高城市燃气管道等老化更新改造质效，将城市燃气管道等老化更新改造作为实施城市更新行动的重要内容，加强与城镇老旧小区改造、城市道路桥梁改造、综合管廊建设等项目协同，加快更新改造老化和有隐患的各类市政管道、庭院管道、立管及厂站设施，促进市政基础设施体系化建设等工作。</p>
12/9	<p>为深入贯彻党的二十大关于健全共建共治共享的社会治理制度和党中央关于坚持把非诉讼纠纷解决机制挺在前面的重大部署，全面推进住房城乡建设领域民事纠纷诉源治理、多元化解工作，促进住房城乡建设领域纠纷预防在源头、化解在萌芽、解决在前端，更好满足人民群众对“安居”生活的美好期盼，日前，最高人民法院办公厅与住房和城乡建设部办公厅联合印发《关于建立住房城乡建设领域民事纠纷“总对总”在线诉调对接机制的通知》，对加强住房城乡建设领域民事纠纷诉源治理工作，完善“总对总”在线多元解纷机制提出明确要求。《通知》要求，要积极主动融入党委领导下的诉源治理机制建设，建立健全住房城乡建设领域民事纠纷在线诉调对接机制，充分发挥该机制在预防和化解住房城乡建设领域民事纠纷的独特优势作用，做深做实住房城乡建设领域诉源治理工作。《通知》强调，要坚持党对住房城乡建设领域民事纠纷调解工作的绝对领</p>

2023-10-3

	<p>导。要加强沟通会商，推动各地建立工作协调和信息共享机制，完善调解队伍绩效评估激励体系，加强多元化解工作宣传引导，为住房城乡建设领域民事纠纷在线诉调对接工作的开展营造良好氛围。</p>
11/9	<p>济南市住房和城乡建设局下发《进一步加强全市物业管理工作的通知》，16条措施进一步规范各方行为，提升物业服务水平，全方位推动泉城物业实现高质量发展。为了促进小区管理共商共建，《通知》提出要实现12345市民服务热线、物业企业、业主三方连线，对业主提出的求助、咨询等问题做到接诉即办。此外，小区内要落实每半月一次的物业小区项目经理“接待日”制度，对业主反映的涉及小区综合管理、违法违规行为查处、矛盾纠纷调解等方面问题推行“经理吹哨，部门报到”，实现小区问题未诉先办。对于业主反映的普遍性问题，物业企业应在问题解决后将结果在公共区域张贴向业主反馈，自觉接受业主监督。另外，为了提高物业发现问题、解决问题的效率，物业小区设置并公示24小时物业服务电话，建立小区、楼幢、单元间物业服务人员与业主微信工作群，及时公开信息，回应业主诉求。</p>
8/9	<p>为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于推进基本养老服务体系建设意见》，深入实施积极应对人口老龄化国家战略，进一步健全基本养老服务体系，创新居家养老服务模式，完善具有首都特色的养老服务供给体系，全面推进养老服务体系建设和北京市实际，北京市民政局牵头起草了《关于完善北京市养老服务体系的实施意见（征求意见稿）》，向社会公开征求意见，欢迎社会各界提出意见建议。其中，重点任务包括建立健全基本养老服务清单和市场化服务供给清单机制、完善三级养老服务网络、优化调整养老服务设施布局等。</p>
6/9	<p>《深圳经济特区居民生活用水电燃气价格管理若干规定》近日经市人大常委会会议表决通过并将于今年10月1日起实施。《若干规定》一共十六条，采用“小快灵、小切口”的立法形式，旨在保护水、电、燃气使用人合法权益，维护水、电、燃气市场秩序。《若干规定》还明确了各相关部门的职责：居民生活用水、电、燃气价格政策由市发展改革部门制定和调整；供水、电、燃气企业价格违法行为由市市场监管部门负责查处，代收费人违法加价行为由街道办负责查处。街道办应及时约谈、提醒可能存在违法加价行为的代收费人，提前预防和及时化解相关矛盾纠纷。解决居民生活用水、电、燃气加价的问题，长远看来还是要通过不断完善基础设施建设，逐步减少直至取消中间收费环节。为此，《若干规定》明确，市、区人民政府应当统筹规划建设水、电、燃气基础设施，结合城市更新组织供应企业提升水、电、燃气供应现代化水平；支持、引导使用人与供应企业依法直接订立供用水、电、燃气合同；鼓励供应企业采用智能化计量器具，运用互联网、大数据等技术手段，为使用人查询、支付相关费用提供便利。</p>
5/9	<p>从11月1日起，洛阳市将正式施行《洛阳市住宅物业管理条例》，围绕业主、业主组织和物业管理委员会各方职能，明确物业服务人的管理责任和权限，为居民营造整洁、安全、文明、和谐的生活环境，守护居民家门口的幸福。《条例》对物业服务人的职责进行明确。针对大众普遍关注的公共空间商业化利用、物业服务费使用情况等，业主享有知情权，物业服务人要及时进行公示；规定老旧小区的道路、照明、绿地以及文体、安全防范等配套建筑、设施设备的改造建设资金，将由政府负责，而业主专有部分设施设备改造支出则由业主承担；对老旧小区加装电梯、选聘物业服务人等进行规定，全方位提升老旧小区品质，改善居民生活质量等。</p>
4/9	<p>财政部、税务总局、国家发展改革委、生态环境部联合发布《关于从事污染防治的第三方企业所得税政策问题的公告》。公告提出，对符合条件的从事污染防治的第三方企业（以下称第三方防治企业）减按15%的税率征收企业所得税。</p>
24/8	<p>国家发展改革委、生态环境部、住房城乡建设部等部门印发《环境基础设施建设水平提升行动（2023—2025年）》，部署推动补齐环境基础设施短板弱项，全面提升环境基础设施建设水平。《行动方案》提出，到2025年，环境基础设施处理处置能力和水平显著提升，新增污水处理能力1200万立方米/日，新增和改造污水收</p>

2023-10-3

	<p>集管网 4.5 万公里，新建、改建和扩建再生水生产能力不少于 1000 万立方米/日；全国生活垃圾分类收运能力达到 70 万吨/日以上，全国城镇生活垃圾焚烧处理能力达到 80 万吨/日以上。固体废弃物处置及综合利用能力和规模显着提升，危险废物处置能力充分保障，县级以上城市建成区医疗废物全部实现无害化处置；《行动方案》从开展全面摸底评估、加强项目谋划储备、强化项目建设管理、加大支持力度、创新实施模式等 5 方面提出组织实施措施。要求各地区、各有关部门充分认识提升环境基础设施建设水平重要意义，建立健全工作机制，形成工作合力，在切实防范各类风险情况下，分类施策，着力推动环境基础设施建设水平提升行动取得实效。国家发展改革委将加强统筹协调，生态环境部、住房城乡建设部按照职责分工加强行业指导，推进方案实施。</p>
23/8	<p>北京市住房和城乡建设委近日发布《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》，要求北京市物业服务人不得收取生活垃圾处理费，不得向业主或者物业使用人收取室内装饰装修管理服务费及保证金（含装修押金），进一步规范住宅物业管理项目收费。通知提出，北京市物业服务人不得收取生活垃圾处理费；物业服务收费标准中包含生活垃圾清运费的，物业服务人不得重复收取生活垃圾清运费；未包含的，可以按照政府定价标准收取。生活垃圾清运费收费标准为每年每户 30 元，该标准应当在物业管理区域显着位置公示。北京市住房和城乡建设委近日发布《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》，要求北京市物业服务人不得收取生活垃圾处理费，不得向业主或者物业使用人收取室内装饰装修管理服务费及保证金（含装修押金），进一步规范住宅物业管理项目收费。通知提出，北京市物业服务人不得收取生活垃圾处理费；物业服务收费标准中包含生活垃圾清运费的，物业服务人不得重复收取生活垃圾清运费；未包含的，可以按照政府定价标准收取。生活垃圾清运费收费标准为每年每户 30 元，该标准应当在物业管理区域显着位置公示。</p>
18/8	<p>为加强城镇燃气安全风险管控和隐患排查治理，防范减少重特重大事故发生，住房城乡建设部研究起草了《城镇燃气重大事故隐患判定标准（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。标准所称重大事故隐患，是指燃气经营者在生产经营过程中，存在的危害程度较大、可能导致群死群伤或造成重大经济损失的事故隐患。</p>
16/8	<p>深圳正式发布《关于促进民营经济做大做优做强的若干措施》，紧盯深圳民营企业发展的共性问题，从重大项目建设、激发科技创新活力、应用场景开放、拓展海外市场等方面，提出 20 条“实招”优化民营经济发展环境，支持民营经济做大做优做强。其中，《若干措施》提出，加快形成向民间资本推介的重大项目、产业项目和特许经营项目等三类项目清单；鼓励民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，支持民间投资参与盘活国有存量资产、城市老旧资源。</p>
公司动态	
27/9	<p>雅生活智慧城市服务股份有限公司 中标中山市技师学院 2023-2025 年物业管理外包服务采购项目，中标金额 569.97 万元。根据招标合同，该项目服务期为自采购合同约定进场之日起 24 个月，中标人需提供以下服务：保安服务、保洁服务、绿化服务、设备水电维修服务等服务工作。</p>
22/9	<p>中海物业管理有限公司 中标深圳市大沙河建设投资有限公司园区项目物业特约服务，中标金额 597.23 万元。该项目招标人为深圳市大沙河建设投资有限公司，项目名称为深圳市大沙河建设投资有限公司园区项目物业特约服务。根据招标公告，中标人将根据招标人要求协助开展顾问服务、运营管理、租赁管理、物业监管、综合事务等相关工作。</p>
22/9	<p>企查查 APP 信息显示，碧桂园生活服务集团股份有限公司 近日发生工商变更，经营范围新增酒制品生产、饮料生产等。</p>
22/9	<p>深圳市万科物业服务有限公司 中标中国结算深圳分公司 2023-2026 年度办公大楼（自用区域）综合物业管理服务项目，中标金额 2018.48 万元。据悉，该项目招标单位为中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司，代</p>

2023-10-3

	理单位为深圳市振东招标代理有限公司，地址为深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼。根据招标公告，中标人需按照物业服务合同约定，负责物业综合管理服务、秩序维护与安全管理服务、环境卫生管理、设备维护与保养、客户服务、专项外包单位全面监管及考核等服务。
21/9	广州越秀物业发展有限公司 中标广州市文化馆新馆物业管理服务(第二期)，中标金额 655 万元。据悉该项目招标单位为广州市文化馆，代理单位为广州市政府采购中心，项目地址位于广州市海珠区新滘中路 288 号广州市文化馆新馆。根据招标文件，广州市文化馆占地面积约 14.2 万平方米，建筑面积约 5.4 万平方米，甲方委托乙方对广州市文化馆三小园（广府园、广绣园、曲艺园）提供物业管理服务。服务内容包括但不限于：负责三小园的综合管理、品质管理、安全保卫、消防管理、停车场管理、环境卫生管理、绿化管理等。服务时间为合同签订之日起 14 个月。
19/9	广昆生态治理（深圳）有限责任公司发生股权变更， 雅生活旗下的龙城城市运营服务集团 收购了该公司 31% 股权。于股权变更前，广昆生态由马丽娟持股 55%、马丽容持股 45%；股权变更后，广昆生态由深圳市广续环境治理有限公司持股 49%、龙城服务持股 31%、萍乡泰宏昌清洁服务中心持股 20%。
18/9	中海物业管理有限公司 于中标珠海港务 2023-2025 年物业管理服务项目，中标价 1261.36 万元。据悉，该项目招标项目名称为：珠海港务 2023-2025 年物业管理服务公开招标，招标人为国能珠海港务有限公司，项目单位为：国能珠海港务有限公司。根据招标文件，该项目服务地点为珠海市高栏港经济区临港东路 1075 号，服务期为 2023 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日，主要服务内容包括：餐饮管理、安全保卫、园林绿化、楼宇保洁、会务接待、物业维保维修、公务通勤等。
14/9	据 中海物业 官微消息，该公司中标香港医院管理局辖下医院联网服务合约。据观点新媒体获悉，中海物业近日成功中标香港医院管理局辖下医院联网服务合约，为屯门医院、博爱医院、天水围医院 3 间公立医院和屯门诊所、屯门眼科中心、元朗赛马会健康院 3 个医疗机构提供物业管理服务。
12/9	企查查信息显示， 金科智慧服务集团股份有限公司 转让利川状元谷物业管理有限公司 100% 股权，海南九重台置业有限公司、海口市洲祥贸易有限公司接盘。利川状元谷物业成立于 2018 年 11 月 27 日，公司注册资本 60 万元人民币，经营范围包括物业管理服务；企业管理咨询；停车场服务等。股权变更前，金科智慧服务持利川状元谷物业股份 100%；股权变更后，森雅控股持蜀川物业 49%，海南九重台置业有限公司、海口市洲祥贸易有限公司分别持利川状元谷物业 53%、47%。
12/9	伴随着昆山市第二人民医院新院区的正式启用， 世茂服务 旗下天翔物业也完成正式进驻，承接新院区的保洁、秩序、转运等综合物业服务。昆山市第二人民医院建院至今已有 65 年。此前 8 月 20 日，昆山市第二人民医院顺利搬迁至前进西路 91 号的新院区，并引入世茂服务旗下天翔物业。
5/9	保利物业 正式进驻北京京东总部 4 号楼，与京东集团合作，以总部式 IFM 服务。京东集团总部 4 号楼于 2020 年落成，位于北京市亦庄经济开发区，总体建筑面积为 13.9 万 m ² ，是集办公、餐饮、会议接待等综合服务于一体的 5A 级写字楼。此次是保利物业商业公司首次进驻头部互联网企业总部大楼。
23/8	据 合景悠活 微信公众号 8 月 23 日消息，8 月 1 日，合景悠活宁骏物业华南区域正式进驻唯品会南沙物流园，以高标准、高质量管理服务为基础，开启对物流园优质物管服务的新一轮探索。唯品会南沙物流园坐落于广州市南沙区万顷沙镇保税港区，业态为物流产业园，占地面积 11 万 m ² ，总建筑面积达 15 万 m ² 。这是合景悠活在广州地区首个物流园项目，此次进驻，合景悠活宁骏物业将先进服务理念和唯品会物流园区实际管理需求结合，精益求精，进一步提升物流园区的物业管理水平，助力产品保值增值。
23/8	据 雅生活集团 微信公众号消息，其与乌鲁木齐安保（集团）有限公司合资合作签约。经过洽谈磋商，双方计划通过成立合资公司，由乌鲁木齐安保集团提供拓展资源，雅生活集团负责注入市场化拓展能力、公建项目运营管理能力等，实现优势互补、聚力共赢。

2023-10-3

21/8	<p>杭州滨江物业管理有限公司联合海南吉祥置业有限公司共同成立海南滨江吉祥物业管理服务有限公司。滨江吉祥物业注册资本 500 万元，成立于 2023 年 8 月 21 日，法人代表：袁海滨，经营范围：物业管理；房地产经纪；家政服务；酒店管理等。股权分配：滨江物业持股 51%；吉祥置业持股 49%。</p>
------	---

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: 8 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	29/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 207.33 亿元，同比上升 3.38%；毛利率为 23.51%，同比下降 1.98 个百分点；归母净利润为 23.51 亿元，同比下降 8.72%，不派中期股息。
	12/9	回购	公布翌日披露表。9 月 4 日至 9 月 12 日合共回购 30,184,000 股公司股份，但没有注销股份。
	19/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
	22/9	注销	公布翌日披露表。公布 9 月 22 日注销 30,184,000 股公司股份。
华润万象生活	17/8	人事变动	宣布阳红霞女士因华润系内的其他工作安排已辞任执行董事、董事会秘书、本公司副总裁及公司首席财务官职务，自二零二三年八月十七日起生效。同时宣布，聂志章先生获委任为执行董事、董事会秘书、副总裁及首席财务官，自二零二三年八月十七日起生效。
	30/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 67.93 亿元，同比上升 28.72%；毛利率为 33.16%，同比上升 1.46 个百分点；归母净利润为 14.02 亿元，同比上升 36.48%，派中期股息每股 0.223 元，同比上升 75.59%。
中海物业	21/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收益 71.63 亿港元，同比增加 23.21%；股东应占溢利 7.26 亿港元，同比增加 39.17%；每股基本盈利 22.09 港仙；拟派发中期股息每股 5.5 港仙。
	7/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
	26/9	订立协议	提述公司日期为二零二零年十月十二日的公告，内容有关汕头中海（公司的全资附属公司）与中海宏洋汕头（中国海外宏洋的全资附属公司）订立的第一份贷款重续协议，内容有关重续本金额为约人民币 75.0 百万元的该贷款及将还款日期延长至二零二三年十月十八日，利率维持不变（即年利率 4.75 厘）。于第一份贷款重续协议后及于订立第二份贷款重续协议之前，于二零二三年十月十八日到期应付的该贷款仍未偿还。因此，董事会谨此公告，于二零二三年九月二十六日，汕头中海与中海宏洋汕头订立第二份贷款重续协议，据此，汕头中海同意重续本金额为约人民币 75.0 百万元（相当于约港币 80.3 百万元）的该贷款及将该贷款的还款日期延长至二零二六年十月十八日。
保利物业	22/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入人民币 71.41 亿元，同比增加 10.7%；公司拥有人应占期内溢利 7.64 亿元，同比增加 21.5%；每股基本盈利 1.383 元，不派中期股息。
	14/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
绿城服务	21/8	诉讼更新	集团收到上海市高级人民法院有关该法律诉讼的案件编号为「(2023)滬

2023-10-3

			民終 426 號」的判決書，判決駁回公司的上訴，維持一審判決。
	25/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入 82.0 亿元，同比增长 20.1%。毛利 15.3 亿元，毛利率 18.7%。归母净利润 4.2 亿元，同比增长 21.8%。不派中期股息。
	26/9	回购	公布翌日披露表。8 月 30 日至 9 月 26 日合共回购 10,698,000 股公司股份，但没有注销股份。
雅生活服务	28/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入 76.99 亿元，同比增长 1%；公司股东应占利润 8.39 亿元，同比减少 20.7%；每股基本盈利 0.59 元；拟派中期股息每股 0.025 元。
	28/8	订立协议	提述公司日期为 2020 年 10 月 22 日的通函及本公司日期为 2022 年 4 月 22 日的公告有关现有持续关连交易协议。董事会宣布，于 2023 年 8 月 28 日，公司已与雅居乐签订持续关连交易补充协议，以修订现有持续关连交易协议各项下的付款条款：公司将向雅居乐集团提供物业管理服务，包括但不限于(i)于交房前阶段向雅居乐集团物业案场提供场地保安、清洁、绿化、园林、维修和保养服务、以及客户服务；(ii)就未售物业单位提供营运及管理服务；(iii)公共卫生防疫消杀；(iv)向雅居乐控股多元化业务板块提供物业管理服务，包括但不限于环保、城市更新及房管；及(v)需要上述服务的雅居乐集团拥有的物业。
	20/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
旭辉永升服务	30/8	盈利警告	截至 2023 年 6 月 30 日止六个月公司拥有人应占溢利将较 2022 年同期减少约 35%至 45% (2022 年同期：人民币 377.4 百万元)。有关减少主要由于(i)房地产业下行，对非业主的增值服务所产生的毛利减少；(ii)受整体经济形势及物业市场疲软的影响，小区增值服务收入减少；以及(iii)疫情结束后物业管理服务成本的回升。
	30/8	延迟公布业绩、停牌	由于集团截至 2022 年 12 月 31 日止财政年度的经审核初步业绩尚待刊发，截至 2023 年 6 月 30 日止六个月的初步业绩将延迟刊发；公司普通股已于 2023 年 3 月 31 日(星期五)上午 9 时正起暂停在联交所买卖，并将继续暂停直至联交所信纳公司已履行复牌指引规定的要求。
	26/9	业绩公布	公布截至 2022 年 12 月 31 日止年度全年业绩，2022 年公司收入为约人民币 62.77 亿元，较 2021 年增长 33.5%；毛利为约人民币 12.93 亿元，较 2021 年略微减少 0.5%。2022 年的溢利为约人民币 5.76 亿元，较 2021 年减少 16.8%。与此同时，2022 年的公司拥有人应占溢利为约人民币 4.80 亿元，较 2021 年减少 22.2%。截至 2022 年 12 月 31 日止年度，董事会已派付每股 0.074 港元的中期股息(2021 年：无)。此外，董事会建议派付截至 2022 年 12 月 31 日止年度末期股息每股 0.0492 港元(2021 年：每股 0.1299 港元)。
	26/9	业绩公布	截至 2023 年 6 月 30 日止六个月中期业绩，公司收入约为人民币 31.84 亿元，较 2022 年同期增长约 0.7%；毛利约为人民币 6.43 亿元，较 2022 年同期减少约 20.9%。上半年的溢利约为人民币 2.93 亿元，较 2022 年同

2023-10-3

			期减少约 33.0%。与此同时，2023 年上半年公司拥有人应占溢利约为人民币 2.40 亿元，较 2022 年同期减少约 36.3%。董事会已决议派付截至 2023 年 6 月 30 日止六个月的中期股息每股 0.045 港元(截至 2022 年 6 月 30 日止六个月:0.074 港元)。
	26/9	订立协议	董事會宣佈，於 2023 年 9 月 26 日，公司已訂立(1)2023 年旭輝商品採購框架協議；及(2)2023 年最終控股股東物業管理服務總協議，期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止，以重續先前相應協議項下擬進行的交易。
	27/9	复牌	交易所通告 - 復牌：旭輝永升服務集團有限公司的股份（證券代號：01995）將於 27/9/2023 上午九時正起恢復買賣。
融创服务	21/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入约 33.96 亿元，同比下降约 15%；公司拥有人应占溢利约 3.4 亿元，去年同期公司拥有人应占亏损约 7.51 亿元；每股盈利 0.11 元。不派中期股息。
	4/9	特别股息	宣布将于二零二三年九月十四日（星期四）举行董事会会议，藉以（其中包括）考虑向于相关记录日期登记在本公司股东名册上的本公司股东派付特别股息，金额为每股不高于 0.235 港元。
	26/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
金科服务	28/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 24.65 亿元，同比下降 3.91%；毛利率为 22.86%，同比下降 3.64 个百分点；归母净利润为 1.89 亿元，同比下降 46.96%，不派中期股息。
	26/9	回购	公布翌日披露表。8 月 30 日至 9 月 26 日合共回购 3,664,700 股公司股份，但没有注销股份。
世茂服务	31/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入 40.98 亿元，同比减少 3.9%，毛利 8.62 亿元，同比下降 22.5%，归属股东净利润 1.54 亿元，同比增 10.9%。不派中期股息。
新城悦服务	25/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入人民币 26.81 亿元，同比增加 8.7%；公司拥有人应占利润 2.94 亿元，同比增加 30.1%；每股基本盈利 0.34 元。不派中期股息。
	4/9	股份奖励计划	公司议决根据股份奖励计划向本公司及其附属公司 3 名雇员授出合共 900,000 股奖励股份，而彼等须支付每股奖励股份 2.46 港元的授出价。
	11/9	股东增持	公司执行董事戚小明先生以自有资金在公开市场按平均价每股 4.67 港元，认购合共 70,000 股公司股份，总代价约 327,180 港元。紧随购买之后，戚先生持有合共 4,680,000 股股份（包括 450,000 股公司购股权及 350,000 股奖励股份），占公司于本公告日期已发行股本总额约 0.54%。
	18/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
滨江服务	25/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入 11.901 亿元，同比增加 43.1%；毛利为人民币 3.180 亿元，同比增加 21.3%。毛利率为 26.7%，同比下降 4.8 个百分点。公司权益股东应占期内利润数额为人民币 2.310 亿元，同比增加 21.4%。不派中期股息。

2023-10-3

	15/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
越秀服务	22/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入 15.12 亿元，同比增长 38.7%；股东应占溢利 2.48 亿元，同比增长 17.5%；每股基本盈利 0.16 元，拟派中期股息每股 0.089 港元。
	28/8	人事变动	董事会宣布，自 2023 年 8 月 28 日起：1. 毛良敏先生辞任执行董事及公司常务副总裁。辞任后，彼不再担任投资委员会成员。毛先生将继续于本集团担任越秀物业发展的联席总经理；2. 陈元亨先生辞任公司独立非执行董事。辞任后，彼不再担任审核委员会、薪酬委员会、提名委员会以及环境、社会及管治委员会成员；3. 张成皓先生获委任为执行董事、公司常务副总裁及投资委员会成员；及 4. 梁耀文先生获委任为公司独立非执行董事以及审核委员会、薪酬委员会、提名委员会及环境、社会及管治委员会成员。
	22/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
建发物业	25/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入人民币 13.73 亿元，同比增长约 37.7%；股东应占溢利 1.72 亿元，同比增长约 31.8%；每股盈利 0.13 元。不派中期股息。
	14/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
合景悠活	29/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司收入 18.88 亿元，同比下降 8.5%；股东应占溢利 6257 万元，同比下降 80.1%；每股基本盈利 3 分。不派中期股息。
	14/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
	29/8	人事变动	宣佈陳靜雅女士已提出辭任公司公司秘書，並已不再擔任公司授權代表，自 2023 年 8 月 29 日起生效。同時進一步宣佈，尤金泉先生已獲委任為公司秘書及授權代表，自 2023 年 8 月 29 日起生效。
建业新生活	21/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入人民币 13.53 亿元，同比减少 13.54%；公司股东应占亏损 2.996 亿元，去年同期则溢利 2.9 亿元；每股亏损 0.23 元，拟派发中期股息每股 8.71 港仙。
	18/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
卓越商企服务	29/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入约 18.4 亿元，同比下降 1.3%，毛利同比下降 25.7%至 3.9 亿元，净利润率为 10.2%。公司权益股东应占溢利约为 1.7 亿元，同比下降 45.2。董事会建议派付中期股息每股 12.18 港仙。
宝龙商业	24/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 12.75 亿元，同比增长 0.7%；公司股东核心应占利润为人民币 288.0 百万元，同比增长 7.5%。董事会建议派发中期股息每股普通股 0.15 港元。
	15/9	订立协议	提述 2021 年公布、2022 年公布及 2021 年通函，内容有关现有框架协议，即(1)2022 年停车位管理服务框架协议；(2)2021 年住宅物业管理服务框架协议；(3)2021 年商业运营服务框架协议及(4)2021 年公共区域及广告位管理服务框架协议。由于现有框架协议将于 2023 年 12 月 31 日届

2023-10-3

			满, 且预计本集团将继续于现有框架协议范围内进行持续关联交易, 因此本公司订立 2023 年框架协议以重续现有框架协议, 自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止 (包括首尾两天) 为期三年。
	26/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
金茂服务	28/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 13.53 亿元, 同比增长 23.4%。归母净利润 1.46 亿元, 同比减少 13.8%。不派中期股息。
	15/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
中骏商管	29/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收益 6.2 亿元, 同比增加 2.59%; 股东应占溢利 1.38 亿元, 同比增加 2.67%; 每股基本盈利 6.82 分。不派中期股息。
	7/9	回购	公布翌日披露表。8 月 31 日至 9 月 7 日合共回购 80,000,000 股公司股份, 但没有注销股份。
	15/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
	21/9	注销	公布翌日披露表。公布 9 月 21 日注销 80,000,000 股公司股份。
远洋服务	22/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 15.6 亿元, 同比减少 4.2%; 公司拥有人应占溢利 1.29 亿元, 同比减少约 52%; 不派中期股息。
	19/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
星盛商业	30/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 2.88 亿元, 同比增长约 11.1%; 归母净利润约为人民币 9700 万元, 同比增长约 0.9%; 不派中期股息。
	19/9	回购	公布翌日披露表。8 月 31 日至 9 月 19 日合共回购 1,552,000 股公司股份, 但没有注销股份。
	21/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。
佳兆业美好	25/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入为 8.8 亿元, 同比减少约 1.9%; 股东应占亏损 1.01 亿元, 去年同期则取得溢利 4881.2 万元; 每股亏损 0.66 元。不派中期股息。
	25/8	人事变动	董事会欣然宣布, 谢斌鸿先生已获委任为公司执行董事, 自 2023 年 8 月 25 日起生效。
荣万家	29/8	变更全球发售所得款项净额用途	公司拟将收购物业管理公司所得款项净额约 151.8 百万港元重新分配至战略收购及投资从事环卫、医美及旅游旅居的公司。公司认为, 未动用的部分拟收购事项所得款项净额重新分配至收购新业务, 乃符合本公司及其股东的整体利益, 而非持有所得款项净额以赚取最低银行利息收入。
	31/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入 8.81 亿元, 同比降低约 19.4%; 归属于母公司所有者的净利润 9770 万元, 同比降低约 46.5%, 基本每股收益 0.26 元。不派中期股息。
万物云	24/8	业绩公布	公布 1H23 业绩。公司 1H23 收入 160.2 亿元, 同比增长 12.5%; 归母净利润 9.9 亿元, 同比增长 14.2%; 派付中期股息每股人民币 0.315 元。
	21/9	中期报告	公布 2023 年中期报告。

数据来源: 公司公告, 恒大证券研究中心

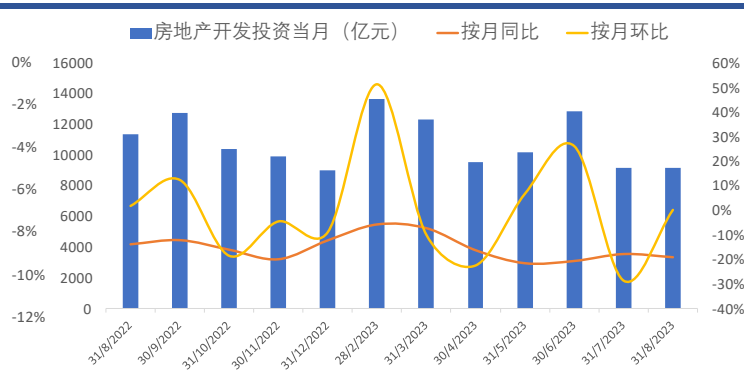
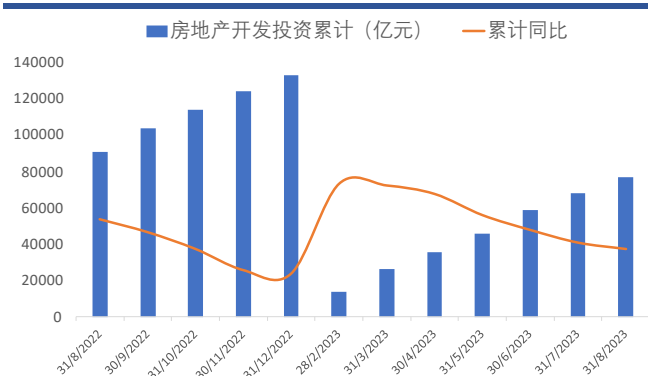
房地产数据

1) 房地产投资情况

2023年1-8月份全国房地产开发投资额累计达76900亿元，同比下降8.80%；8月份当月全国房地产开发投资额为9183亿元，同比下降19.07%，环比上升0.17%。

图1: 全国房地产开发投资额累计

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

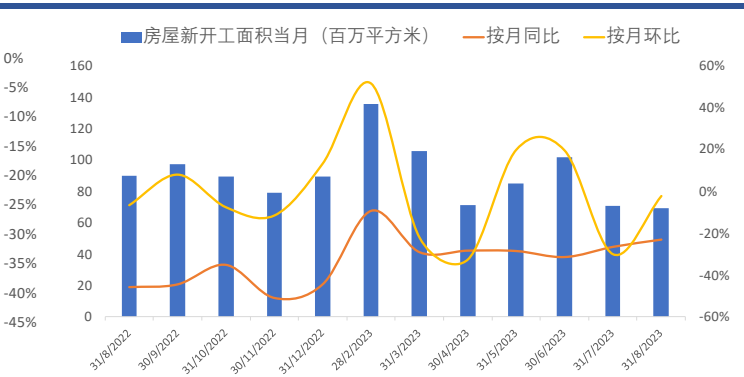
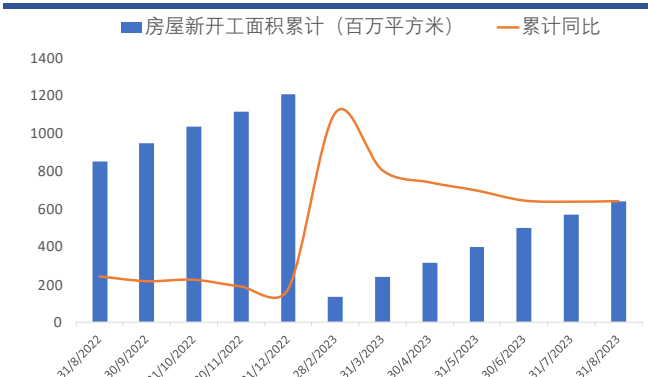
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

2) 新开工竣工面积

2023年1-8月份全国房地产行业累计新开工面积为63891万平方米，同比下降24.40%；8月份当月计算全国房地产行业累计新开工面积69.22万平方米，同比下降23.05%，环比下降2.36%。2023年1-8月全国房地产行业累计竣工面积为43726万平方米，同比上升19.20%；8月份当月计算全国房地产行业竣工面积为5321万平方米，同比上升10.10%，环比上升18.22%。

图3: 全国房地产行业新开工面积累计

图4: 全国房地产行业新开工面积当月



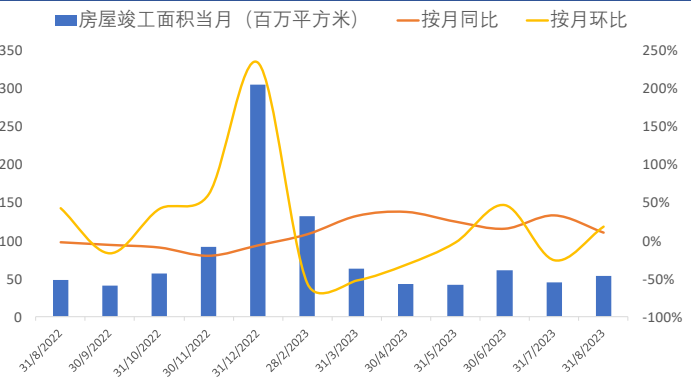
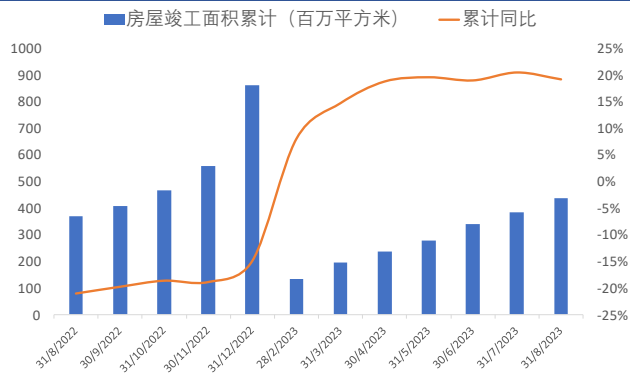
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

2023-10-3

图 5: 全国房地产行业竣工面积累计

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

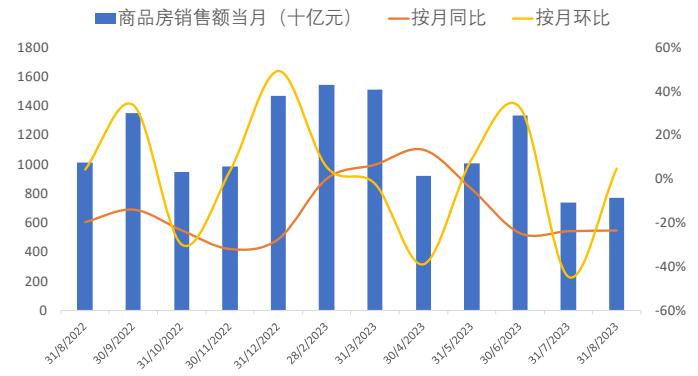
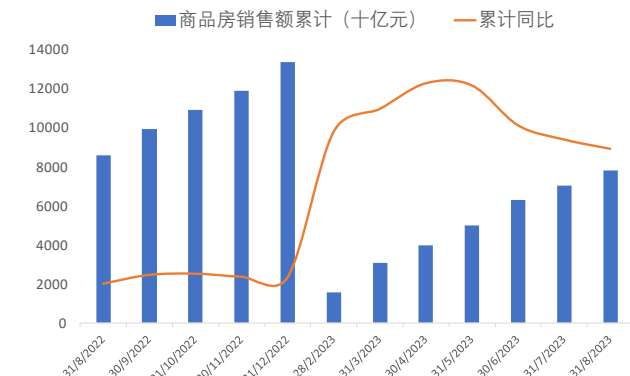
数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

3) 房地产销售情况

2023 年 1-8 月份全国商品房销售额为 78158 亿元, 同比下降 3.20%; 8 月份当月计算全国商品房销售额为 7708 亿元, 同比下降 23.74%, 环比上升 4.75%。2023 年 1-8 月份全国商品房销售面积为 73949 万平方米, 同比下降 7.10%; 8 月份当月计算全国商品房销售面积为 7386 万平方米, 同比下降 23.95%, 环比上升 4.80%。

图 7: 全国商品房销售额累计

图 8: 全国商品房销售额当月

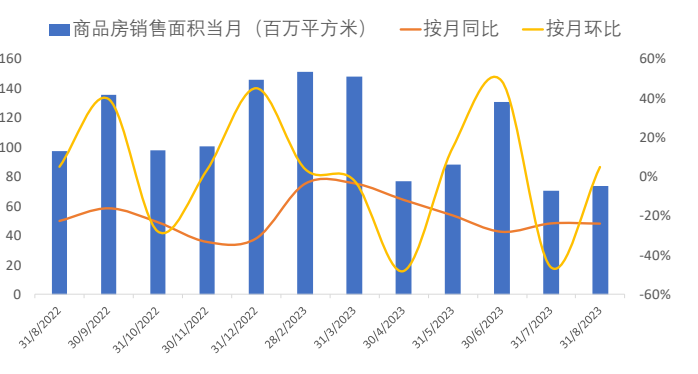
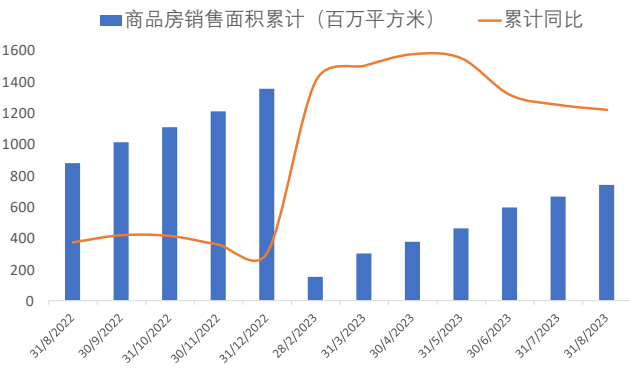


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

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

图 10: 全国商品房销售面积当月

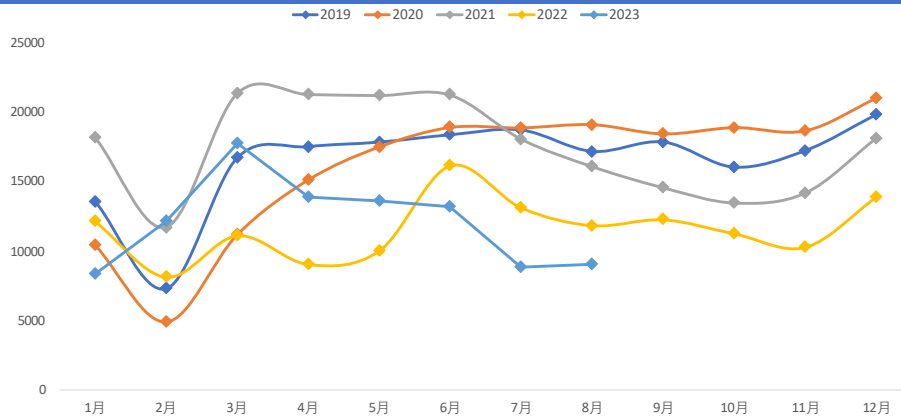


数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

数据来源: Bloomberg, 国家统计局, 恒大证券研究中心

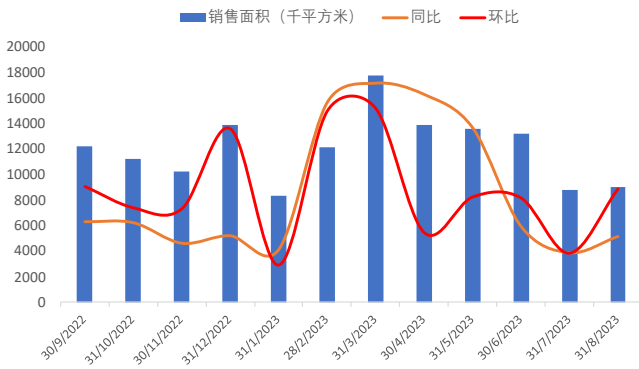
8月,我们跟踪的19个中国城市房地产销售面积达9014.77千平方米,同比下降23.79%,环比上升2.15%。分城市等级看,8月中国一线城市房地产销售面积达1874.83千平方米,同比下降33.46%,环比下降9.49%;二线城市房地产销售面积达6491.78千平方米,同比下降20.39%,环比上升4.89%;三线城市房地产销售面积达648.16千平方米,同比下降24.37%,环比上升14.82%。

图 11: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 历年总览



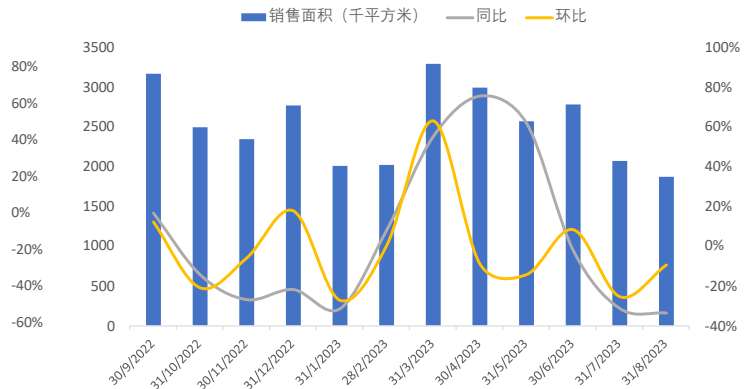
数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

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

2023-10-3

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

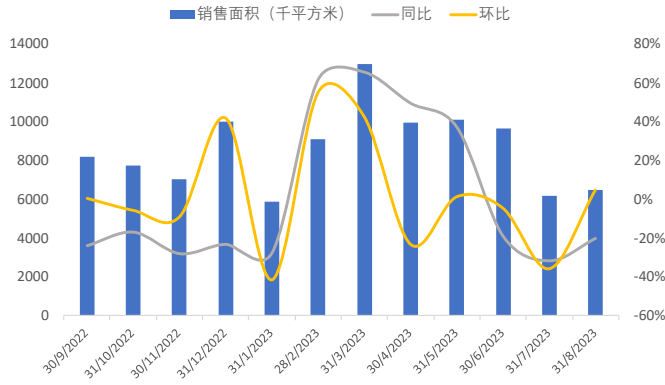
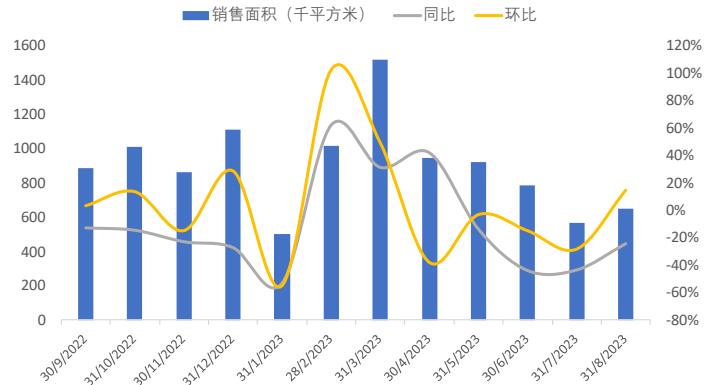


图 15: 中国 19 个城市房地产销售面积 (千平方米) 及同比、环比 - 三线城市



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	424.28	567.93	-25.29%	-26.28%	4601.63	10.19%
	上海	628.80	543.71	15.65%	-46.81%	6357.58	1.30%
	广州	536.38	556.93	-3.69%	-28.24%	5873.43	-0.13%
	深圳	285.37	402.94	-29.18%	-8.61%	2766.58	9.68%
二线城市	成都	1231.97	1511.23	-18.48%	-3.15%	13194.39	28.69%
	大连	237.32	129.15	83.76%	-26.70%	1672.03	-22.33%
	杭州	850.95	634.84	34.04%	-11.04%	8122.99	28.64%
	南京	333.65	384.75	-13.28%	-44.12%	4578.76	-23.15%
	青岛	691.49	632.21	9.38%	-22.31%	7573.46	-3.35%
	苏州	430.73	297.75	44.66%	-20.57%	4024.77	-4.83%
	厦门	96.69	134.47	-28.09%	-15.46%	1481.72	35.19%
	武汉	577.97	525.39	10.01%	-34.88%	7442.70	11.46%
	济南	442.53	437.99	1.04%	-23.53%	5204.63	12.92%
	哈尔滨	99.41	143.54	-30.74%	-49.35%	1128.19	11.75%
	沈阳	501.16	363.28	37.95%	1.71%	4238.72	-17.62%
	郑州	436.88	413.29	5.71%	-21.80%	4784.42	10.72%
天津	561.01	580.98	-3.44%	-24.63%	6811.16	33.19%	
三线城市	佛山	499.28	409.08	22.05%	-13.09%	5011.77	-12.37%
	无锡	148.88	155.43	-4.21%	-47.30%	1899.58	-11.06%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

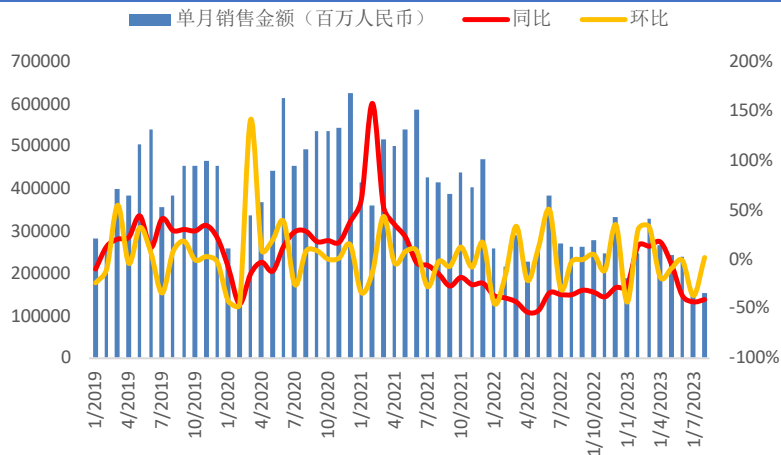
我们跟踪的22家主要物业管理公司关联房企7月总销售金额为1549.42亿人民币, 同比下降41.48%, 环比上升1.94%。以下为22家房企8月销售详细情况:

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	2,500	-50.50%	10.13%
9983 HK	建业新生活	建业地产	650	-62.54%	61.69%
816 HK	金茂服务	中国金茂	5,100	-69.13%	-19.91%
2669 HK	中海物业	中国海外发展	18,833	-16.32%	57.64%
1209 HK	华润万象生活	华润置地	20,290	-8.89%	18.03%
606 HK	中骏商管	中骏集团	1,199	-65.93%	-47.96%
2602 HK	万物云	万科	22,610	-26.99%	2.54%
1995 HK	旭辉永升服务	旭辉控股	4,460	-70.39%	-5.11%
6098 HK	碧桂园服务	碧桂园	7,980	-72.36%	-33.89%
2869 HK	绿城服务	绿城中国	9,700	-51.01%	-4.90%
3913 HK	合景悠活	合景泰富	880	-77.21%	-22.12%
6049 HK	保利物业	保利发展	31,308	-18.65%	0.99%
9909 HK	宝龙商业	宝龙地产	2,067	-23.70%	1.77%
2370 HK	力高健康生活	力高集团	310	-90.05%	-22.50%
2207 HK	融信服务	融信中国	872	-67.11%	-7.94%
1755 HK	新城悦服务	新城发展	6,047	-36.32%	0.70%
873 HK	世茂服务	世茂集团	2,200	-64.52%	-27.87%
6677 HK	远洋服务	远洋集团	1,970	-78.26%	-20.88%
1516 HK	融创服务	融创中国	4,190	-61.02%	-18.16%
9928 HK	时代邻里	时代中国控股	908	-60.49%	11.00%
6626 HK	越秀服务	越秀地产	9,858	21.28%	16.35%
6958 HK	正荣服务	正荣地产	1,010	-41.04%	-1.37%
总计			154,942	-41.48%	1.94%

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

8 月份，**房地产累计投资同比**维持负增长的趋势，同时继续探底，较 6 月跌幅扩大 0.3 个百分点，显示房地产行业仍未复苏，开发商投资意愿薄弱使投资额持续受压，供应端筑底阶段仍然未完成。预计在销售未出行明显恢复的情况下，后续投资压力仍在。

房地产新开工竣工数据上看，新开工竣工继续出现分歧，但同比数据看分歧没有进一步扩大。房地产新开工面积同比继续维持负增长的趋势，但跌幅本年首度缩减 0.1 个百分点至 24.40%，惟整体仍然维持较疲弱的趋势，估计主要因为房地产行业下行的情况下楼市气氛仍然低迷，导致开发商的开工意愿及信心继续不足；竣工面积上看，竣工数据表现继续亮丽，持续维持接近 20% 的同比升幅，显示政策持续推动保交楼工作并持续取得成效，推动楼盘竣工进度，某程度上亦反映当前政策最大重点继续落在保交楼工作上，推动各大房企首先把资金放在楼宇竣工上，预计将继续有政策推动保交楼的进度，继续对后续竣工数据增速维持乐观。

房地产销售上看，1-8 月累计商品房销售额及面积同比均呈现下行现象，增速较 7 月分别下降 1.70/0.60 个百分点至 -3.20%/-7.10%，但出现 4.75%/4.80% 的环比升幅。8 月底以来房地产政策密集出台，例如“认房不认贷”、松绑限购等等，叠加传统的金九银十销售旺季来临，房地产销售短期可能迎来修复；19 城销售数据方面，8 月销售环比企稳，上升 2.15%，但是同比仍然较为低迷，下降 23.79%，是近 5 年销售表现最差的 8 月。分城市等级看，一/二/三线城市同比表现分别为 -33.46%/-20.39%/-24.37%，环比 -9.49%/4.89%/14.82%，显示 8 月一线城市销售

情况最为平淡，后续仍然需求继续有政策出台推动需求；物业公司关联房企销售表现方面，同比上看，一众房企表现继续低迷，销售金额同比下降 41.48%，当前只有越秀地产录得同比升幅 21.28%。环比上看，出现企稳迹象，环比上升 1.94%，部分房企销售出现环比升幅，例如建业地产/中国海外发展/华润置地，分别环比上升 61.69/57.64/18.03%。整体 8 月销售数据仍然维持较低位置，展望政策以及金九银十对销售的推动。

综合房地产数据，8 月房地产数据表现仍然未出现复苏迹象，部分数据进一步下滑。供应端方面，房地产投资数据进一步下滑，新开工面积同比虽未进一步下滑，但仍维持负增长的趋势，反映在房地产行业下行的情况下，开发商投资意愿薄弱、开工意愿不足的情况仍然未改；需求端方面，各项销售数据显示 8 月中国房地产销售环比出现一定的企稳情况，但是同比继续在较低位置，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，反映政策重点仍然在于保交楼，而且持续取得成果。8 月底多个房地产政策出台，例如“认房不认贷”、松绑限购等等，叠加传统的金九银十销售旺季来临，展望 9 月销售端能够出现一定程度的恢复。

指数表现

恒生物业及管理指数 8 月 31 日收报 2273.09 点, 8 月下降 7.96%, 同期恒生指数下降 8.45%, 恒生物业及管理指数跑赢大盘 0.49 个百分点, 表现优于大市。报告日前一个月起计 (31/8/2023-29/9/2023) 恒生物业及管理指数下跌 6.77%, 同期跑输恒生指数 3.66 个百分点。

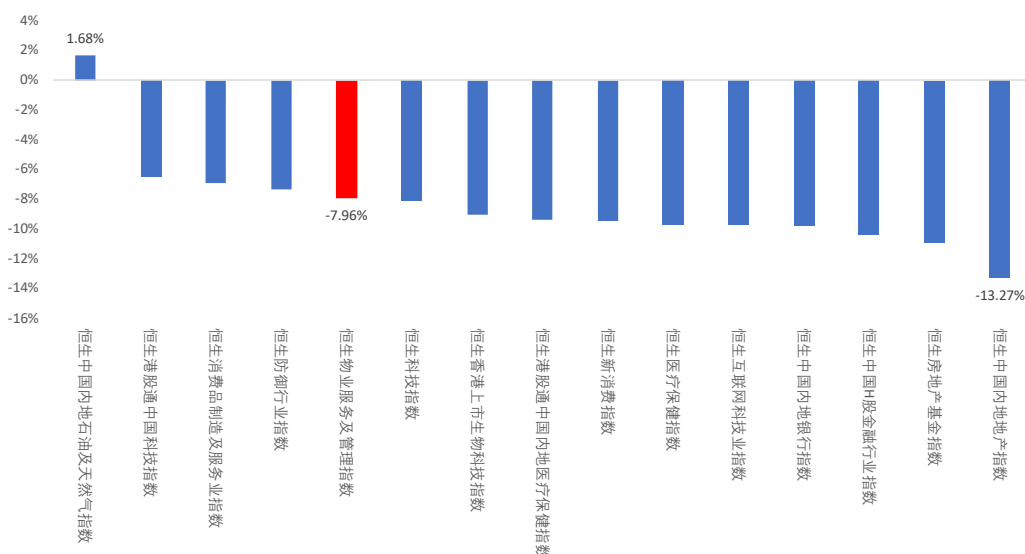
行业块指数看, 8 月恒生物业及管理指数-7.96%的表现 在 15 个行业指数中排名第 5 位, 跑输表现最好的恒生中国内地石油及天然气指数 9.64 个百分点, 跑赢表现最差的恒生中国内地地产指数 5.31 个百分点。

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: 8 月行业指数表现



数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

2023-10-3

估值上看,截至8月31日恒生物业服务及管理指数成分股市盈率(PE)均值为11.41倍,比上月下跌7.72%,截至8月15日为11.94倍。2017年起至今的市盈率历史均值为27.03倍,当前物管板块估值低于5年均值水平。

图 19: 恒生物业服务及管理指数成分股市盈率 (PE)

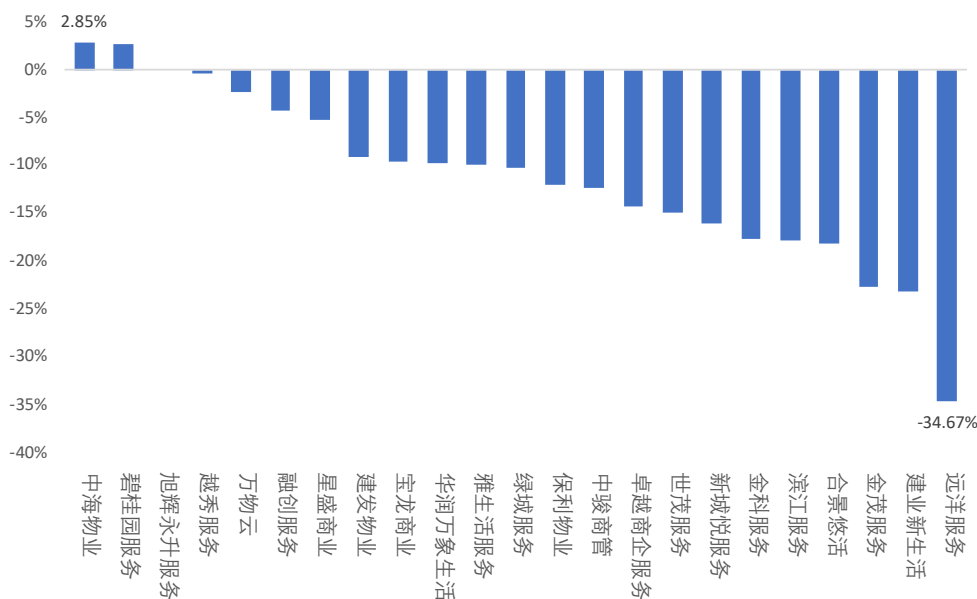


数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

个股表现

个别公司看，截至8月31日，8月主要物业管理公司之中升幅前二的是新中海物业、碧桂园服务，升幅分别为2.85%、2.73%；跌幅前五的是远洋服务、建业新生活、金茂服务、合景悠活、滨江服务，跌幅分别为-34.67%、-23.25%、-22.61%、-18.18%、-17.84%。

图 20: 8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: 8月主要物业管理公司涨跌幅排名

升幅			跌幅	
1	中海物业	2.85%	远洋服务	-34.67%
2	碧桂园服务	2.73%	建业新生活	-23.25%
3	-	-	金茂服务	-22.61%
4	-	-	合景悠活	-18.18%
5	-	-	滨江服务	-17.84%

数据来源: Bloomberg, 恒大证券研究中心

港股通

截至8月31日，8月碧桂园服务、保利物业、合景悠活、雅生活服务、世茂服务、金科服务、绿城服务、新城悦服务、宝龙商业、建业新生活分别获港股通增持，增持前三位月内变动为+8.34、+2.87、+2.32个百分点；减持前三位为中海物业、金茂服务、建发物业，月内变动为-0.52、-0.01、-0.01个百分点。另外，截至8月31日，港股通持仓占比前三为保利物业、雅生活服务、碧桂园服务，分别占比59.73%、27.14%、21.17%。

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)
6098 HK	碧桂园服务	714.50	21.17	8.34	8.36	6444.79
6049 HK	保利物业	91.60	59.73	2.87	0.77	3338.78
3913 HK	合景悠活	313.67	15.47	2.32	3.47	254.07
3319 HK	雅生活服务	385.45	27.14	1.72	8.63	1927.24
873 HK	世茂服务	442.37	17.91	1.60	1.44	676.82
1516 HK	融创服务	636.83	20.82	1.54	3.03	1560.23
6989 HK	卓越商企服务	80.81	6.61	1.11	0.78	180.20
9666 HK	金科服务	107.91	16.70	0.68	1.41	1111.49
2869 HK	绿城服务	385.64	11.92	0.63	4.34	1411.43
1209 HK	华润万象生活	51.86	2.27	0.30	0.22	1755.53
1755 HK	新城悦服务	88.14	10.11	0.19	1.40	386.05
9909 HK	宝龙商业	75.66	11.76	0.13	1.29	296.57
9983 HK	建业新生活	71.90	5.61	0.11	1.00	149.54
1995 HK	旭辉永升服务	369.80	21.14	0.00	0.18	1127.89
2156 HK	建发物业	11.48	0.83	-0.01	-0.05	41.55
816 HK	金茂服务	7.18	0.78	-0.01	-0.11	15.73
2669 HK	中海物业	444.47	13.51	-0.52	-1.41	4164.68

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。

2023-10-3

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号万通保险中心20楼2004-6室

网址：www.gisf.hk

联络电话：+85235506888

传真：+85235506999