

# 房地产

## 关于加强和改进住宅物业管理工作的通知

### ——政策评价

证券研究报告

2021年01月07日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001

chentiancheng@tfzq.com

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号: S1110520070001

zhangchune@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:龙头房企表现超预期,整体销售目标超额完成——12月百强房企销售点评》 2021-01-03
- 2 《房地产-行业研究周报:地产政策因地制宜,土地市场热度逐渐改善——房地产土地周报 0103》 2021-01-03
- 3 《房地产-行业研究周报:Top 房企销售门槛持续升高,住房制度完善将延续——房地产销售周报 0103》 2021-01-03

事件:1月5日晚,住房和城乡建设部等部门发布关于加强和改进住宅物业管理工作的通知,从融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平、推动发展生活服务业、规范维修资金使用和管理、强化物业服务监督管理六个方面落实具体行动。

### 突破住宅物业费调价限制

文件第十一条中明确提出住建部门需公布物业服务清单,明确物业服务内容和标准,物业行业协会需定期公布物业服务成本信息和计价规则,供业主和物业服务企业协商物业费时参考,引导业主与物业服务企业通过合同约定物业服务价格调整方式,可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。若物业服务价格实行政府指导价的,由相关部门公布基准价及其浮动幅度,建立动态调整机制。我们认为此项举措旨在促进物业服务价格市场化,通过明确住建部门及物业行业协会职责,作为第三方补充,提高业主对物业服务价格的接受度,该动作或将直接改善住宅物业费调价难的问题,同时有利于品质物业公司合理提高溢价。文件中提倡以酬金制计费方式,我们认为同样出于酬金制下物业支出更加公开透明的考虑,一定程度上可以减少物管公司与业主在物业收费及提价方面的矛盾。

### 入驻长期赛道逻辑成立

文件第十五条中提出鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸,探索“物业服务+生活服务”模式,满足居民多样化多层次居住生活需求。此项举措旨在鼓励有条件的物业公司围绕居民生活需求开展社区增值服务,并进一步提出,开展养老、家政等生活服务业务的物管公司可以申请相应优惠扶持政策,我们认为该动作或将进一步激发物管公司在探索社区增值服务领域的热情,在当前社区增值服务在小区内的覆盖率及渗透率仍较低背景下,社区增值服务内容不断补充及模式逐渐成熟,将有望成为物管公司在基础物管服务高增长之后的另一盈利增长点。

### 物管标的供给高峰已过

去年下半年恒大、华润等龙头物业相继上市,加之物业股批量配股,对市场冲击较大,整体估值有所回落,我们认为当前物管标的供给高峰已过,加之今年3月份预计将有一批物业股进入港股通,物业板块仍值得关注。另,文件中多处提及如支持物业服务企业兼并重组,推动物业服务规模化、品牌化经营,提升整体服务水平(第十条),我们认为当前行业整合出清并未结束,具备一定品牌及规模实力的物管公司,将进一步加速淘汰规模小、效率低的中小物管公司,行业集中度提升趋势不改。

**投资建议:**我们认为此项《通知》中多项提法,如城市服务下沉、老旧小区管理、从业人员薪酬激励、物业费收缴及提价、智慧物业建设、生活服务开展等多方面制定实施细则,旨在进一步明确行业规范,全面推行专业化物业管理,有利于物管行业规范发展,利好品质物管公司。同时住宅物业费调价有所放开,社区增值服务发展潜力较大,加之物业板块估值经前期调整后具备一定的吸引力,建议持续关注物业板块,可关注三类物管公司:1)龙头物管公司,如碧桂园服务、保利物业、绿城服务等;2)成长型物管公司,如永升生活服务、新城悦服务等;3)商业物管公司,如华润万象生活、宝龙商业、金融街物业等。

**风险提示:**宏观经济波动、成本大幅上升、行业竞争加剧

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com