

规范行业秩序, 政策对物管行业的支持大方向

未变 —— 八部门关于整治房地产市场秩序点评

核心观点:

- **事件:** 住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。
- **整治主要涉及 4 大领域, 明确目标时间点。** 本次政策相较以往的调控而言, 涵盖的范围更广, 涉及开发、销售、租赁、物业四大与人民生活紧密相关的领域, 主要目的是促进房地产市场平稳健康发展, 增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。本次《通知》目标明确, 提出力争用 3 年左右时间, 实现房地产市场秩序明显好转。
- **《通知》对住宅开发、销售、租赁中出现的乱象进行整治, 动态调控或成常态。** 《通知》中整治的内容对管理规范、经营合规的优质房企不构成实质性的影响, 但在行业调控的大环境下, 整体利润空间被压缩, 平台型房企需要加速新业务的孵化。《通知》中提到整治“未按房屋买卖合同约定如期交付”, 竣工周期回归逻辑进一步加强, 物业公司将继续收益。今年国家接连发布支持保障性租赁住房的支持政策, 引导住房回归居住属性是大趋势。
- **政策支持大方向未变, 利好运营标准化的品牌物管公司。** 《通知》中提出要整治包括: 未按规定公示收费、业主共有收益、维修资金使用等信息, 未按合同收费, 侵占、挪用业主共有部分经营收益, 不退出物业服务项目等情况。我们认为《通知》中的整治措施将进一步规范物业管理市场, 加速行业中经营不规范公司的出清, 利好运营标准化的品牌物管公司。大多数上市物管企业对公共资源收入采取的处理方式严谨, 对公共资源收入严格按照授权比例获取收益或目前这项未确认收入, 《通知》中提到的整治内容, 对运营规范、品牌认可度强的物管公司不构成实质影响。《通知》是进一步加强行业的规范发展, 政策对物管行业的支持大方向未变, 今年年初 10 部门联合发布的《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》对完善物业费市场定价、扩大物管公司管理范围、发展增值服务、建设智慧物业等方面都给予了大力支持, 物业管理服务的内容贯穿人民日常生活的各个方面, 是实现人民美好生活必不可少的服务主体, 预计未来政策也将继续支持行业规范健康发展。
- **投资建议:** 在行业供给侧改革的大环境下, 对于优质住宅开发房企是风险也是机遇, 行业估值处于历史最低水平, 具备足够的安全边际; 物业管理行业全面迎来黄金时代, 万亿级市场空间助飞跃, 行业进入基本面与政策面共振的阶段。目前行业正处于快速扩张阶段, 科技赋能加速行业发展, 高业绩指引和企业品牌力为估值提升创造想象空间。我们建议关注优质住宅开发行业龙头股: 万科 A (000002)、保利地产 (600048)、新城控股 (601155); 优质物业管理公司: 碧桂园服务 (6098)、华润万象生活 (1209)、金科服务 (9666)、旭辉永升服务 (1995)、招商积余 (001914)、新大正 (002968)。
- **风险提示:** 行业面临经济及行业下行压力的风险, 销售超预期下行的风险, 政策调控不确定性的风险。

房地产行业

推荐 (维持评级)

分析师

王秋蕻

☎: (8610) 8092 7726

✉: wangqiuhe_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130520050006

相对沪深 300 表现图



资料来源: Wind, 中国银河证券研究院

相关研究

表 1:《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》重点内容

章节	条款	内容
融入基层社会治理体系	落实街道属地管理责任。	积极推动业主设立业主大会、选举业主委员会
健全业主委员会治理结构	充分发挥业主委员会作用	对多次催交仍拖欠物业费的业主,可根据管理规约规定的相应措施进行催交。探索将恶意拖欠物业费的行为纳入个人信用记录。
提升物业管理服务水平	扩大物业管理覆盖范围	街道要及时积极推动业主设立业主大会,选举业主委员会,选聘物业服务企业,实行专业化物业管理。鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区。暂不具备专业化物业管理条件的,由街道通过社区居民委员会托管、社会组织代管或居民自管等方式,逐步实现物业管理全覆盖。
	提升物业服务质量	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。
	完善物业服务价格形成机制。	物业服务价格主要通过市场竞争形成,由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格,可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。提倡酬金制计费方式。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。物业服务价格实行政府指导价的,由有定价权限的价格部门、住房和城乡建设部门制定并公布基准价及其浮动幅度,建立动态调整机制。
推动发展生活服务业	加强智慧物业管理服务能力建设。	鼓励物业服务企业运用物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等技术,建设智慧物业管理服务平台,提升物业智慧管理服务水平。
	提升设施设备智能化管理水平	鼓励物业服务企业以智慧物业管理服务平台为支撑,通过在电梯、消防、给排水等重要设施设备布设传感器,实现数据实时采集。
	促进线上线下服务融合发展	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。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台,提供定制化产品和个性化服务,实现一键预约、服务上门。物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务,可依规申请相应优惠扶持政策。
强化物业服务监督管理	建立物业服务企业信用管理制度	建立物业服务信用评价制度,制定统一的信用评价标准,建设全国信用信息管理平台。依据企业信用状况,由城市住房和城乡建设部门授予信用星级标识,实行信用分级分类监管,强化信用信息在前期物业管理招标投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用。
	优化市场竞争环境	完善物业管理招标投标制度,加强招标投标代理机构、评标专家和招标投标活动监管。引导业主委员会通过公开招标方式选聘物业服务企业。住房和城乡建设部门在征求街道意见的基础上,建立物业服务企业红黑名单制度,推动形成优胜劣汰的市场环境。对严重违法违规、情节恶劣的物业服务企业和直接责任人员,依法清出市场。

资料来源:住建部官网,中国银河证券研究院

表 2: 我国物业管理行业主要的鼓励性政策

时间	法律法规	主要内容
2014 年	《国家发改委关于放开部分服务价格意见的通知》	放开非保障性住房物业服务收费管制, 规定前期政府指导服务收费定价, 后续实行市场调节
2016 年	《国务院关于修改部分行政法规的决定》	从事物业管理的人员将无需取得职业资格证书
2016 年	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	以推行新型城镇化战略为契机, 进一步扩大物业管理覆盖面, 健全物业服务市场机制, 完善价格机制改善税收政策转变物业服务发展方式, 创新商业模式, 提升物业服务智能化、网络化水平、个人住房公积金允许用于支付自住住房物业费
2017 年	《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》	取消服务企业一级资质核定, 支持建立物业服务企业“黑名单”制度, 推动对失信者实行联合惩戒
2018 年	《住房城乡建设部关于废止<物业服务企业资质管理>办法的决定》	取消物管企业资质等级划分
2019 年	《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》	生活性服务业纳税人进项税额加计抵减 15%
2020 年	《北京市物业管理条例》	物管公司在业主、政府部门和行业协会三方监管下实行市场调节定价, 并适时调整
2020 年	《重庆市物业管理条例》	价格主管部门应当会同住房城乡建设主管部门根据物业管理服务等级标准等因素, 制定和动态调整相应的基准价及其浮动幅度, 并定期公布
2020 年	《近期扩内需促消费的工作方案》	推动物业服务线上线下融合发展。搭建智慧物业平台, 推动物业服务企业对接各类商业服务, 构建线上线下生活服务圈, 满足居民多样化生活服务需求。
2020 年	《十四五规划》	推动生活性服务业向高品质和多样化升级, 加快发展健康、养老、育幼、文化、旅游、体育、家政、物业等服务业, 加强公益性、基础性服务业供给。推进服务业标准化、品牌化建设。

资料来源: 政府网站, 中国银河证券研究院

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：王秋霁，房地产行业分析师，英国杜伦大学金融学硕士，北京交通大学金融学学士，2018年5月加入中国银河证券研究院至今，主要从事房地产行业及上下游相关产业链的研究工作。

评级标准

行业评级体系

未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。

谨慎推荐：指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。

中性：指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构客户和认定为专业投资者的个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的机构专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失，在此之前，请勿接收或使用本报告中的任何信息。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

北京地区：唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn