

推荐 (维持)

## 物管行业系列报告之三：规模效应下，科技赋能持续降低成本提升业主满意度

2020年05月14日

### 重点公司

重点公司	2020E	2021E	评级
招商积余	0.58	0.76	审慎增持
新大正	1.77	2.18	审慎增持

### 相关报告

《物管行业系列报告之一：机构物业成长空间广阔》2020-03-05  
《4月居民贷款数据点评：居民贷款占比过半》2019-05-09

分析师：

郭毅

guoyiyjs@xyzq.com.cn

S0190518010003

阎常铭

yanchangming@xyzq.com.cn

S0190514110001

徐鸥鹭

xuoulu@xyzq.com.cn

S0190519080008

研究助理：

靳璐瑜

jinluyu@xyzq.com.cn

### 投资要点

- **物管行业轻资产模式强化资本回报，规模效应下，科技赋能对运营效率的提升将持续强化资本回报。**物管系列报告二，分析发现物管行业通过轻资产的运营模式可以获得较高的资本回报。随着物联网以及人工智能等技术的加速落地，规模效应下，物管行业科技赋能既可以降低人力成本，又能提升客户满意度，持续提高行业的资本回报。
- **智慧物管的科技应用在四大场景中加速落地。**智慧物管在许多应用场景上存在较为显著的优势，特别是在安防系统、环保卫生、设备管理、社区智慧平台这四大场景优势明显。从实现可能性、资本回报途径，业主满意程度，成本费用分担等多个维度分析，智慧物业四大应用场景进展节奏不同。主流物管公司在四大应用场景均有布局，其中社区智慧平台直接关联业主增值业务，与业主互动较多，未来发展空间较大。
- **主流物管公司近年均加大科技领域的投入，研发费用、折旧费用、摊销费用持续增加，专利数量持续积累。**科技赋能在业内已形成共识，通过科技领域的持续投入，物管公司才会形成长期竞争力，从长期的维度降低成本并提升业主满意度。
  - 头部企业的科技投入，每年占营业收入的比例约 1%，折算在管面积约 0.2 元/平方米以上，部分企业力度较大。绿城服务、招商积余投入密度较大。
  - 头部企业的专利数量以及软件数量持续增长，在安防系统、环保卫生、设备管理、社区智慧平台这四大场景均有布局。目前招商积余拥有 38 专利和 45 项软件，排名靠前，科技投入开花结果。
- **以现有技术估算，智慧物业可以降低物管公司营业成本约 3 个百分点。**科技赋能预计会为每个物管企业节省平均 1.1 万安保人员和 0.4 万保洁人员，预计未来随着技术的逐渐成熟，人力成本的节约将更加深入，对业主的服务也将更加深入，在节约成本的同时不断的挖掘业主潜在需求，业主满意度也将持续提升。

**投资建议：**规模效应下，物管行业逐渐摆脱传统劳动密集型以及低附加值的运营模式，物联网以及人工智能等科技加速落地四大场景，物管公司向科技运营型企业的转变持续兑现。从科技投入金额以及专利软件数量等角度看，主流物管公司均已经重金投入。智慧物业可以有效降低物管公司营业成本并提升业主满意度。持续推荐物管行业龙头招商积余。

**风险提示：**人工成本上升过快，科技投入的产出效率过低

## 目 录

引言 .....	- 3 -
1. 智慧物管的四大应用场景加速落地 .....	- 3 -
1.1、智慧物管重点应用四大场景，提升物业管理效率 .....	- 3 -
1.2、场景应用各具特点，降低成本同时提升业主体验 .....	- 4 -
2. 主流物管公司在智慧物业的四大应用场景均有布局，社区智慧平台关联的业主增值服务未来空间较大 .....	- 4 -
2.1、企业加快四大场景科技布局，技术应用成效显著 .....	- 4 -
2.2、应用场景中的社区智慧平台关联业主增值服务，未来空间较大 .....	- 6 -
3. 主流物管公司加大科技投入，科技赋能已形成共识 .....	- 8 -
4. 科技投入转化为知识产权，形成企业竞争优势 .....	- 9 -
5. 科技投入有效降低人工成本，助力企业长远发展 .....	- 12 -

## 报告正文

## 引言

在上期物管行业系列二《轻资产模式强化资本回报》中，统计了物管行业的持续盈利能力，龙头物管公司平均 34% 的 ROE，37% 的 ROIC，超过房地产企业，以及其他多数行业。那么物业管理行业是如何依靠较低的资本投入，持续创造出高额的回报？

物管公司具备一定的规模效应，科技赋能是物业管理行业提高资本回报的重要因素。物管行业的科技赋能能够有效降低人力成本，在提升客户的满意程度的同时也提高了增值服务的收入，本篇报告将主要分析物管公司科技赋能方面进展，阐述智能化科技是如何为物业管理行业带来高额的资本投入回报。

## 1. 智慧物管的四大应用场景加速落地

## 1.1、智慧物管重点应用四大场景，提升物业管理效率

**物管行业增强业务科技赋能，提高智能化服务水平。**随着互联网、物联网、云计算、大数据、人工智能等科技的普及，物业管理行业也正在逐步迈入智能化。与传统的物业管理相比，智能化物业在许多应用场景上存在明显优势，特别是在安防系统、环保卫生、设备管理、社区智慧平台这四大关键场景能够实现智能化管理。

图表 1、传统物业管理和智能化物业管理在不同场景下的优劣

应用场景	细分场景	智能化物业管理	传统物业管理
安防系统	门禁	支持面部解锁、指纹解锁等多种先进方式 应用信息加密技术，安全性高 接入智能化管理系统，迎合用户习惯	开门方式传统且单一 人工管理，存在安全漏洞 传统 IC 卡门禁简单易被破解
	停车场	无人化管理，节省人力成本 智能显示车位，全程引导泊车 自动计时，准确缴费	人力成本高昂，通行效率低下 缺乏车辆引导，容易引发交通拥堵 人工计时存在收费不合理现象
	监控	反应及时，专注于事前预警 智能监控布局合理，云端场景自动识别 互联网覆盖，用户信息获取便捷	反应滞后，侧重于事后取证 设施落后，人工监控成本高 用户信息获取较为被动
环保卫生	垃圾清理	云端自动检测，应用智能保洁机器人	垃圾清理不及时，容易造成垃圾满溢
	环境监测	实时监测社区环境质量，信息实时播报	忽视环境监测
设备管理	维修监控	全程监控设备风险，安全性高	设备故障反映、保修不及时 人工查表、修理自动化程度低
	管理平台	设备信息联网传输，便捷性强 设备云平台统一管理，用户体验好	设施管理方式零散，用户体验较差
社区智慧平台	生活服务	提供大量线上日常生活服务，方便快捷 智能化系统管理，信息传递高效	只支持线下简单生活服务，有局限性
	社交功能	支持线上线下互动，丰富社交生活	缺乏社交属性，邻里缺乏沟通 信息传递方式落后且低效

数据来源：兴业证券经济与金融研究院整理

## 1.2、场景应用各具特点，降低成本同时提升业主体验

从实现可能性、资本回报途径和业主满意程度这三个维度来看，智慧物业四大应用场景在不同维度上进展节奏不同，均能够持续提升物业管理效率：

- 从应用实现可能性来看，四大场景中，安防系统，环卫系统涉及到智能硬件的升级，设备管理、社区智慧平台则与物联网、软件平台等先进技术和应用软件相关，需要经过较长时间的研究开发
- 从增强资本回报的途径来看，安防系统，环卫系统注重通过智能设备替换人力投入，起到降低人力成本的作用；设备管理、社区智慧平台的智能设备管理和平台增值服务旨在提高设备使用效率，挖掘物业管理中的潜在价值，最终实现物管企业的增值创收
- 而从业主的满意程度来看，安防系统，环卫系统由于应用了最先进的技术，并且更加贴近业主的生活，因而相比于传统的安防、保洁更能为业主带来更加新颖和高品质的生活体验。
- 从成本分摊来看，由于社区中智能化设备属于全体业主的共用设施，物业管理公司可以通过物业费或者物业维修基金与业主分摊设备成本，从而能够在节省人力成本、提升住户体验的同时进一步减少购置智能化设备的支出。

## 2. 主流物管公司在智慧物业的四大应用场景均有布局，社区智慧平台关联的业主增值服务未来空间较大

### 2.1、企业加快四大场景科技布局，技术应用成效显著

**企业加速布局智慧生态社区，增加科技应用场景。**从市场应用来看，国内各大物业服务企业均开始在行业内布局智慧社区生态系统，并且将之应用于生活中常见的各种场景。在安防系统方面，智能门禁系统、无人化停车管理系统、智能监控系统已经成为主流，大多数物管企业均开始应用人脸识别、可视化对讲等技术；在环保卫生方面，碧桂园服务、南都物业等企业开始将智能机器人逐渐取代人工，实现自动化保洁；在智能设备管理上和智慧平台方面，大多数厂商也都相继布局了物联网设备管理系统，各自研发的线上社区智慧平台也为客户提供了多种增值服务和解决方案。

图表 2、物业管理企业智慧社区生态系统在不同场景下的应用

物管企业	安防系统	环保卫生	设备管理	智慧平台
碧桂园服务	人脸识别、电话云对讲机实现门禁无感通行；电子停车收费系统快速识别车辆；“一键巡逻”功能，可以对终端摄像头传送到边缘端的图像进行初次加工，并上传至云端生成监控报告	云端智能检测垃圾满溢状态，联动保洁人员及时清扫；成立机器人公司，实现自动化保洁	开发 IRBA 系统，同时升级物管内部信息化 ERP 系统，提高模组化管理能力	开发“凤凰会 APP”，整合社区智能服务资源，综合社区金融理财、购房投资、物业服务、友邻社交等服务。
绿城服务	“智能开门”系统免钥匙蓝牙通过门禁；智能硬件“慧通行”通过车牌自动识别、反向取车实现车位共享；鹰眼监控	倡导“不打扰”服务，通过大数据分析业主作息时间，实现错峰垃圾清扫	“智慧园区管理智脑”基于 BIM+物联网的智慧园区管理指挥系统可以集中化管理园区内的设备	打造“云平台”、“生活服务中心”和“睦邻社”三位一体的绿城智慧社区服务系统，方便业主通过客户端 APP 实现管理设备、日常生活服务和社交生活
佳兆业美好	集成“人脸识别+蓝牙开门+可视对讲”的智能门禁系统；智能安防系统通过物联网、云平台一键式指挥调度平台与联动系统，实现电子巡逻实时监控	/	智能家居系统通过物联网对智能设备集中控制，提供全方位的信息交互功能	“K 生活”客户端软件一站式的解决业主各方面的生活需求，提供优质线上服务并开拓社区金融、社区教育等增值业务
保利物业	“熊猫开门”智能化门禁系统只需摇一摇手机即可自动开门，出入社区免刷卡；智慧停车系统能自动识别车牌，无需等待；24 小时*365 天“鹰眼”监控	/	开发“保利芯智慧数据平台”各业务系统之间共享、共用平台数据库，信息无缝流转，精细化设备管理	推出保利物业线上生活服务、社区商业经营以及综合健康与养老等服务平台“和院通”
雅生活服务	与阿里巴巴合作推出扫码缴费、无感支付功能，实现停车场数据可视化，提供共享车位和充电桩服务；人行道闸感应、人脸识别、楼宇对讲、智能梯控等系统	引进路面多功能洒水车和自动清扫车，实现园区主干道路面清洁全机械化作业；引进手推式、驾驶式的全自动洗地机，提高 3 倍保洁效率	采用“EBA 远程设施设备监控平台”，实现设备故障实时预警和机房的无人化管理	打造“雅管家”平台，整合线上和线下资源，从“人、财、物、管”四个维度为客户提供解决方案
蓝光嘉宝服务	社区门禁采用人脸识别系统；车牌识别技术应用于社区车辆出入管理，为业主提供无感出入和智慧停车服务	逐步推广电动扫地车等机械设备的使用，改善服务供应及减少对人工的依赖	采用“ECM 设备状态监测系统、单兵系统及智能巡检系统，发现异常及时推送短信和后台信息	“嘉宝生活家”包含了物业服务需求、社区生活服务需求、旅游出行、家政服务和邻里社交功能
新城悦服务	智能门禁系统+单元门彩色可视对讲系统；门窗红外防盗系统、周界电子围栏系统、园区智能监控系统和保安 24 小时电子巡更系统	推出“零打搅”服务，保洁、绿化工作避开早晚高峰确保业主的顺畅出行	通过“云平台+互联网技术”实现社区设备集中化管理，为智慧服务提供数字化解决方案	“3.0 橙管家服务体系”以 APP 为载体向用户提供更多精细化服务和高端定制服务；通过“享生活”提供增值服务及睦邻服务



物管企业	安防系统	环保卫生	设备管理	智慧平台
南都物业	悦嘉家智能化人行门禁系统,通过手机摇一摇或蓝牙连接即可通行社区、单元门智能化车辆管理系统,合理配置闲置车位;采用设施设备远程监控系统 and 无人机巡查系统	试点服务机器人进行清洁,并提供巡逻服务	/	开发悦嘉家 APP、悦服务 APP、悦园区 APP 和悦生活服务平台多种线上智慧服务平台,覆盖日常生活、邻里交流与商圈消费等多种服务
招商积余	“π 防”平台采用 AI 人脸识别技术,通过 AI+IOT 技术对突发情况进行报警;“π 停”平台可让停车系统实现无人化管理	推出“π 洁”子平台,数据可视化管理社区保洁情况,管理平台与保洁人员可实时联动	研发“π 巡”、“π 修”平台,对设备进行线上自动管理巡检,实现数据可视化,通过传感器或改造 BA 系统完成远程监控	集成智慧物业“π 平台”和面向用户的“超级前台”,能够通过线上+线下的方式方便用户进行可视化管理和享受日常生活服务
中海物业	与华为在“两保一体”方面展开合作,升级综合安防、人脸识别等技术,并对智能门禁、楼宇对讲、视频监控、机房远程监控进行云化建设	智能检测 LED、空调、电梯等设备的能耗情况并实行峰谷平分时控制;推行自动喷洒系统	采用智能边缘 IEF,企业集成 ROMA 和物联网 IoT 技术实现设备与系统的互联,通过数据运营 DAYU 实现数据共享	推出“优你家”对客平台,提供了多种社区基础生活服务
中奥到家	合作成立“优泊到家”,升级车牌识别、无人值守和无感支付等技术;采用真智慧人脸识别门禁系统	/	与中国电信展开合作,发展 RFID 技术,并建设 ICT 基础设施和认证管理平台	推出社区 O2O 平台“爱到家”,为客户提供社区协销、配套等增值服务
永升生活服务	/	疫情期间,无人机喷洒消毒液,夜间电梯紫外线消毒,自动生成消杀巡更任务	采用 PMS 园区系统,提升物业现场管理能力,完善管家模式和系统功能	构建永升“AITCH”平台及财务共享中心,“线上+线下”全方位启动,为业主提供 24 小时双管家服务

数据来源:兴业证券经济与金融研究院整理

## 2.2、应用场景中的社区智慧平台关联业主增值服务,未来空间较大

**社区智慧平台拓展增值业务,满足业主多样性需求。**物业管理手机移动端 APP 作为沟通智慧社区与业主的中间平台,其基础功能、增值服务和社交属性是决定业主实际体验的关键。我们整理了龙头物管企业主要移动端 APP 的各项功能发现,大多数 APP 在基础功能和社交属性上差距较小,但在增值服务的提供上存在明显差异,其中碧桂园服务、绿城服务和佳兆业美好相比于其他物管企业,提供了更为丰富的增值服务,这些增值服务在迎合了业主“消费升级”需要的同时,也拓宽了物业服务收入的渠道。物管企业利用丰富的业主资源,引入较高品质的第三方电商平台,将服务业态从传统的基础物业服务拓宽到购物、教育、理财、保险、健康等日常生活的多个方面,创造出丰厚的回报,从而实现高质量服务与高投入回报的双赢。

图表 3、物管企业移动平台的增值服务是决定业主实际体验和企业创收盈利的关键

物管企业	移动平台	基础服务							
		手机开门	报事报修	在线缴费	在线管家	公告资讯	家政服务	智能家居	在线投诉
碧桂园服务	凤凰会	√	√	√	√	√	√	√	√
绿城服务	绿城服务	√	√	√	√	√		√	√
佳兆业美好	K 生活	√	√	√	√	√		√	√
保利物业	和院通	√	√	√	√	√			
雅生活服务	雅管家	√	√	√	√	√		√	
蓝光嘉宝	嘉宝生活家	√	√	√	√	√		√	√
新城悦服务	新橙社		√	√	√	√	√	√	√
南都物业	悦嘉家	√	√	√		√			√
招商积余	慧到家		√		√	√			
中海物业	优你家	√	√	√	√	√			√
中奥到家	爱到家				√	√	√		
永升生活	永升活	√	√			√	√		√
物管企业	移动平台	增值服务						社交功能	
		在线商城	金融理财	休闲旅游	医疗健康	教育资源	便捷服务	线上互动	线下活动
碧桂园服务	凤凰会	√	√	√		√	√	√	√
绿城服务	绿城服务	√	√	√	√	√	√	√	√
佳兆业美好	K 生活	√	√	√	√	√	√	√	√
保利物业	和院通								
雅生活服务	雅管家	√					√		√
蓝光嘉宝	嘉宝生活家	√		√	√		√	√	
新城悦服务	新橙社	√						√	√
南都物业	悦嘉家	√					√	√	√
招商积余	慧到家	√	√		√		√	√	
中海物业	优你家	√						√	√
中奥到家	爱到家	√							
永升生活	永升活	√							

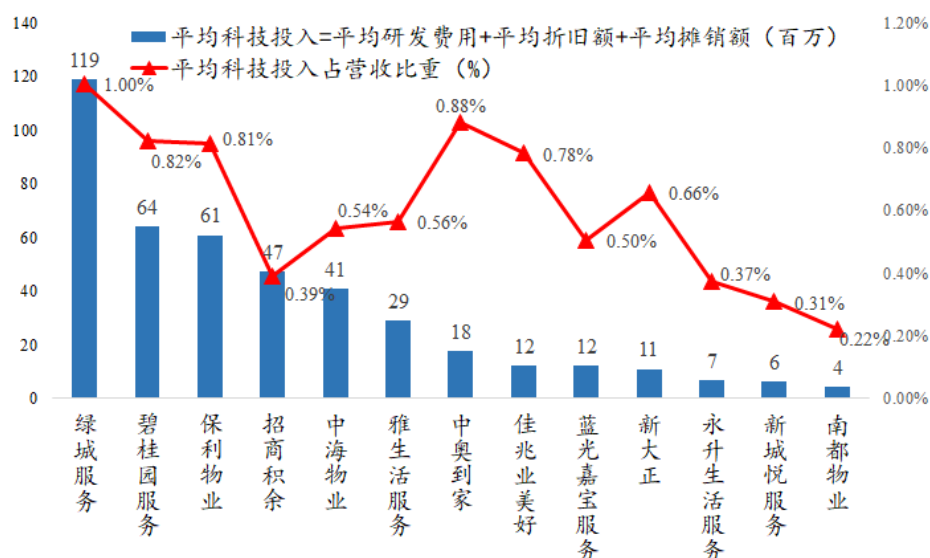
数据来源：兴业证券经济与金融研究院整理

### 3. 主流物管公司加大科技投入，科技赋能已形成共识

越来越多的企业持续提高物业的科技含量。企业对于智能化物业的研发投入可以分为资本化金额和费用化金额，将研发费用、与智能化相关的折旧金额、与智能化相关的摊销金额这三项合并视为企业的整体科技投入，并依据 2017-2019 年企业的相关财务数据进行估算。一方面结合企业营业收入测算出平均科技投入占营业收入的比重，用来说明物管企业管理层对于智能化投入的重视程度；另一方面结合在管面积测算出单位在管面积的科技投入，以此来描述企业的智能化物业在社区中布局的集中程度，从而综合反映出社区整体的智能化水平。

头部企业的科技投入，每年占营业收入的比例约 1%。整体上看，绿城服务、碧桂园服务、保利物业和招商积余的每年平均科技投入较高，分别为 1.19 亿元、0.64 亿元、0.61 亿元和 0.47 亿元，占营收的比重分别为 1%、0.82%、0.81%和 0.39%。其中，绿城服务较高的科技投入主要来源于其软件采购费用，近三年年绿城服务的软件采购成本分别为 0.39 亿、0.47 亿、0.34 亿，其中平均 64.4%是从关联方“绿漫科技”采购软件付出的成本；碧桂园服务与保利物业的科技投入相似，但碧桂园折旧占比较高，年平均折旧额为 0.58 亿，反映出碧桂园对于智能设备的重视程度，例如碧桂园集团旗下的博智林机器人便可为智能社区提供专业的智能机器人服务，节省人力成本；相比之下，保利物业的软件摊销占比较高，年平均摊销额为 0.12 亿，处于行业前列，体现出保利物业对于社区设备管理系统和线上服务平台等软实力的重视程度；招商积余的年均研发投入水平也相对较高，近三年披露的研发费用平均为 14 亿元，年均增长率为 20%，已经显示出较强的增长势头，虽然研发投入占营收比重仍然相对较低，但随着中航物业与招商物业的整合完成，管理层积极推动物联网技术和智慧运营中心建设相结合的发展方向，未来招商积余将会在智慧物业平台建设方面有较大的飞跃。

图表 4、头部企业的科技投入每年占营业收入的比例约 1%，部分企业力度较大

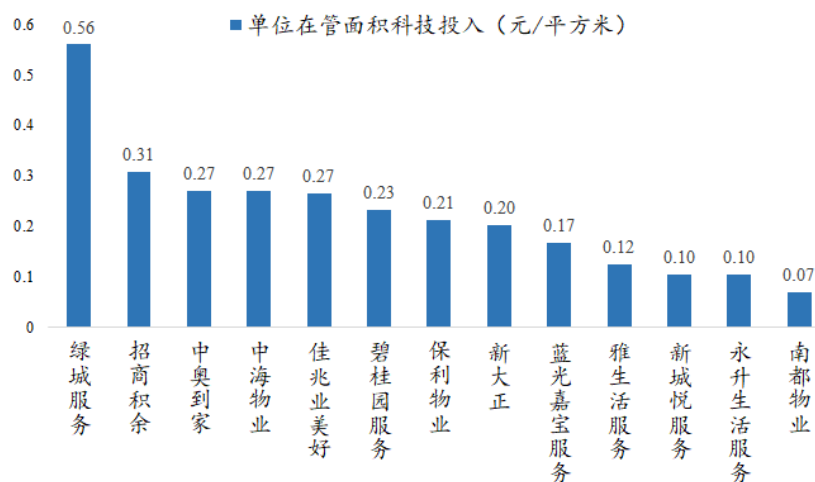


数据来源：公司年报，兴业证券经济与金融研究院整理



头部企业的科技投入，折算在管面积约 0.2 元/平方米以上，部分企业力度较大。绿城服务、招商积余仍处于行业前列，单位在管面积科技投入为 0.56 元/平方米和 0.31 元/平方米，这意味着龙头企业在社区实际场景中的应用成效明显，科技水平含量较高；另外，中奥到家、中海物业、佳兆业服务、碧桂园服务和保利物业的单位在管面积研发投入也都超过了 2000 元/平方米，未来成长空间广阔。总体而言，行业龙头企业的研发投入水平较高，智能化物业体现出一定的头部效应，同样未来在物业管理科技赋能方面也具备较强的竞争实力。

图表 5、头部企业的科技投入，折算在管面积约 0.2 元/平方米以上，部分企业力度较大。



数据来源：公司年报，兴业证券经济与金融研究院整理

#### 4. 科技投入转化为知识产权，形成企业竞争优势

在持续高投入的背景下，物管企业近几年智能化物业的知识产权成果颇丰，对企业形成核心竞争优势，构筑企业护城河具有重要的作用。截至目前，根据已披露知识产权的物业管理企业的公开数据可知，招商积余、碧桂园服务和永升生活服务拥有的注册专利数分别为 38 件、18 件和 18 件，远超其他物业管理企业，在先进技术方面占据垄断优势；而碧桂园服务、招商积余和保利物业则分别持有 54 件、45 件和 26 件软件著作权，表明其在软件开发应用上处于行业领先地位。根据物管企业披露的知识产权明细来看，涉及安防系统与设别管理这两个应用场景的知识产权成果较多，软件著作权大多数涉及设备管理和智慧平台等应用场景。

图表 6、物管企业注册专利与软件著作权主要应用于设备管理及智慧平台两大场景

名称	安防系统		环保卫生		设备管理		智慧平台		专利 (件)	软件 (件)	合计 (件)
	专利	软件	专利	软件	专利	软件	专利	软件			
招商积余	12	5	5		20	33	1	7	38	45	83
碧桂园服务	10	10	6		2	35		13	18	58	76
保利物业	4	6	5	2		15		3	9	26	35
蓝光嘉宝					4	4	2	12	6	16	22
雅生活服务	2	2			2	10		3	4	15	19
永升生活	/		/		/		/		18	0	18
佳兆业美好		9	3			1		3	3	13	16
绿城服务						2		7	0	9	9
中海物业	1				2			4	3	4	7
新城悦服务								3	0	3	3
新大正								2	0	2	2
南都物业									0	0	0
中奥到家									0	0	0

数据来源：天眼查，公司年报与招股说明书，兴业证券经济与金融研究院整理

备注：/表示未披露专利具体明细

图表 7、物管企业注册专利数与软件著作权应用场景

名称	安防系统	环保卫生	设备管理	智慧平台
招商积余	<b>注册专利：</b> 调度场内出租车管理、一卡通平台、停车系统等 12 项注册专利 <b>软件著作权：</b> π 控中心子系统、智慧安防系统、一卡通系统等 5 件软件专利权	<b>注册专利：</b> 清洁机器人、节能马桶等 5 项注册专利	<b>注册专利：</b> CRM 系统、智慧物业管理管控系统、数据处理系统等 20 项注册专利 <b>软件著作权：</b> π 平台管理软件、调度员任务管理软件、智慧物联管理系统等 33 项软件著作权	<b>注册专利：</b> 在线交易系统 1 项注册专利 <b>软件著作权：</b> 慧到家 APP、到家汇 APP 等 7 项软件著作权
雅生活服务	<b>注册专利：</b> 多层泊车系统等 2 项注册专利 <b>软件著作权：</b> 无人值守智能停车场管理系统、视频安保智能监控平台 2 项软件著作权		<b>注册专利：</b> 变换域系数量化装置、数据转换方法等 2 项注册专利 <b>软件著作权：</b> CRM 管理系统、报事报修工单系统、EBA 设备远程监控平台等 10 项软件著作权	<b>软件著作权：</b> 社区商家服务 APP、智慧社区社交平台等 3 项软件著作权

名称	安防系统	环保卫生	设备管理	智慧平台
新城悦服务				<b>软件著作权:</b> 新橙社 APP 等 3 项软件著作权
绿城服务			<b>软件著作权:</b> 智慧服务管理平台、智慧园区管理平台 2 项软件著作权	<b>软件著作权:</b> 绿城生活 APP、幸福绿城 APP 等 7 项软件著作权
佳兆业美好	<b>软件著作权:</b> 火灾监控报警系统、停车场智慧管理系统、视频监控系统等 9 项软件著作权	<b>注册专利:</b> 园林绿化用高效喷药装置、新能源环境治理车等 3 项注册专利	<b>软件著作权:</b> 智慧小区综合管理系统 1 项软件著作权	<b>软件著作权:</b> 管家管理平台、智能停车 APP 等 3 项软件著作权
碧桂园服务	<b>注册专利:</b> 无人全自动巡检系统、云计算安防监控系统、停车场引导系统等 10 项注册专利 <b>软件著作权:</b> 人脸识别系统、智能安防监控云平台、车辆在线监控系统等 10 项软件著作权	<b>注册专利:</b> 清扫机器人、节能型垃圾处理系统等 6 项注册专利	<b>注册专利:</b> 压力变送器压力预测方法、多功能智能网关 2 项注册专利 <b>软件著作权:</b> ERP 系统、CRM 客户管理系统、iRBA 系统平台等 35 项软件著作权	<b>软件著作权:</b> 凤凰慧、大管家 APP、O2O 电子商城平台、微信平台等 13 项软件著作权
保利物业	<b>注册专利:</b> 传感器入侵报警器、视频监控器、门禁智能管理装置等 4 项注册专利 <b>软件著作权:</b> 定时巡更系统、在线视频监控、停车场收费管理、安防软件等 6 项软件著作权	<b>注册专利:</b> 智能园林绿化装置、空气质量检测仪等 5 项注册专利 <b>软件著作权:</b> 自动浇水管理系统、泳池水质环境监测及漏电保护系统 2 项软件著作权	<b>软件著作权:</b> ERP 综合管理平台、信息化协同管理平台、机电设备综合管理软件等 15 项软件著作权	<b>软件著作权:</b> 投诉管理软件、信息发布系统等 3 项软件著作权
蓝光嘉宝服务			<b>注册专利:</b> 家庭设备控制、分布式数据处理系统、设备数据远程监控系统等 4 项注册专利 <b>软件著作权:</b> 综合管理系统、设施设备管理系统等 4 项软件著作权	<b>注册专利:</b> 智能音箱等 2 项注册专利  <b>软件著作权:</b> 蓝光生活家 APP、员工生活家 APP、AIOT 智慧社区服务平台等 12 项软件著作权

名称	安防系统	环保卫生	设备管理	智慧平台
中海物业	注册专利： 支撑与防洪装置 1 项 注册专利		注册专利： 社区资产管理系统 等 2 项注册专利	软件著作权： 优你家 APP 等 4 项软 件著作权
新大正				软件著作权： 航空智慧服务 APP 等 2 项软件著作权

数据来源：天眼查，公司年报与招股说明书，兴业证券经济与金融研究院整理

## 5. 科技投入有效降低人工成本，助力企业长远发展

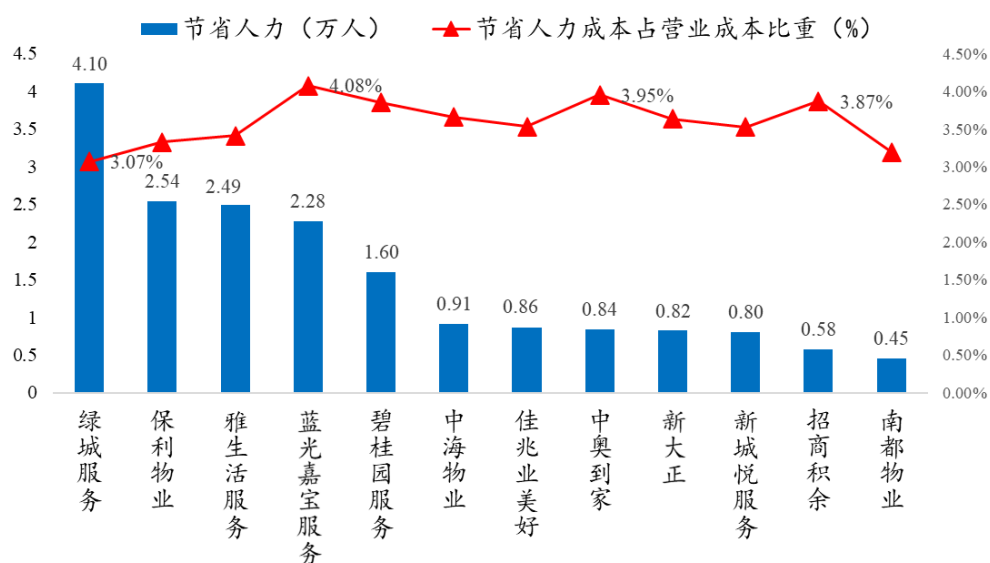
按照现有技术简单估算，科技赋能预计会为每个物管企业节省平均 1.1 万安保人员和 0.4 万清洁工，合计平均为企业节省 3.59% 的营业成本。提高物业的科技含量，增加智能化投入，可降低企业用工成本、提高单位员工的管理面积和管理效率，使物管企业在一定的员工数量的基础上更好的创造营收和利润，从而提升企业的人均创收和人均创利水平。根据典型社区的人员配置标准，假设智能化物业全面覆盖所有龙头物管企业的在管项目，并且能对特定岗位上的人员进行替代，不仅如此。智能化物业管理还极大地增加了业主们的生活便利程度，长期来看，对于提高物业公司的竞争力和品牌形象，增加顾客忠诚度和满意度都具有积极意义。

图表 8、估算科技投入对典型社区人员配置的节约

岗位	场景	原始配置	节省人数	解释
安保	停车场	10	10	应用无人化停车场，无需人员管理
	门禁	10	6	智能门禁减少站岗门卫人数
	巡逻	4	4	智能安防省去人力巡逻环节
保洁	绿化	10	0	
	环卫	16	8	扫地机器人、自动清扫机的应用预计节省一半人力投入
设备维修人员	维修	8	0	
管家	管理	10	0	
合计		68	28	

数据来源：兴业证券经济与金融研究院整理

图表 9、以现有技术估算，智慧物业有效降低物管公司营业成本约 3 个百分点左右



数据来源：公司年报，兴业证券经济与金融研究院整理

投资建议：规模效应下，物管行业逐渐摆脱传统劳动密集型以及低附加值的运营模式，物联网以及人工智能等科技加速落地四大场景，物管公司向科技运营型企业的转变持续兑现。从科技投入金额以及专利软件数量等角度看，主流物管公司均已经重金投入。智慧物业可以有效降低物管公司营业成本并提升业主满意度。持续推荐物管行业龙头招商积余。

风险提示：人工成本上升过快，科技投入的产出效率过低



## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级(另有说明的除外)。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价(或行业指数)相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：A股市场以上证综指或深圳成指为基准，香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		审慎增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

## 信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 [www.xyzq.com.cn](http://www.xyzq.com.cn) 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

## 使用本研究报告的风险提示及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供兴业证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等仅供客户参考，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，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；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，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民(1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外)。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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信赖依据。

## 兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层	地址：北京西城区锦什坊街35号北楼601-605	地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼
邮编：200135	邮编：100033	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn