

行业集中度提升 上市物企谋独立发展

<p>本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道</p> <p>日前,万物云空间科技服务股份有限公司(以下简称“万物云”)完成全球发售,并预计9月29日于港交所主板挂牌上市,股票代码为2602.HK。</p>	<p>至此,物业管理行业上市公司再添一员。根据克而瑞数据统计,截至8月31日,上市物企总数达61家,若将万物云纳入今年上半年上市物企营收排行榜,其将位居第二,仅次于碧桂园服务(6098.HK),且与第三名拉开近</p>	<p>70亿元的差距。</p> <p>万物云的上市,对下半年的上市物企格局而言是个转折点。事实上,与过去的两年相比,上半年,上市物企的整体业绩增速及规模增速均有所放缓,原因与其所处的市场环境有</p>	<p>关,也包括部分公司调整了发展思路。</p> <p>碧桂园服务执行董事兼总裁李长江在业绩会上表示,“公司将坚持从追求规模增长转向追求有现金回报的利润、服务的满意度以及社会价值。”卓越</p>	<p>商企服务(6989.HK)首席运营官杨志东表示,公司看重估值的合理性,理想标的应在规模上与公司现有业务形成互补,帮助公司在纵向产业链打造核心竞争力。</p> <p>平安证券研报分析指出,展</p>	<p>望下半年,疫情控制及房地产温和修复下,物管行业全年业绩仍有支撑。中长期来看,新房交付仍可推动管理规模的正向增长,叠加房地产调整带来行业格局的持续优化,优质物企的成长仍值得期待。</p>
---	---	--	---	---	---

头部物企收入占比提升

上市物企的整体数量不断增加,而排名前十的物企收入占比仍呈上升趋势。

当前,房地产行业处于“缓慢且温和”的恢复过程中,而与其紧密联系的物管行业在经历前两年的急速增长及扩张后,也放缓了脚步。

根据克而瑞统计的57家上市物企的业绩表现,上半年上市物企的营业收入均值为18.45亿元,同比增长26.5%。57家企业中,有15家的营收超过均值。其中,碧桂园服务、雅生活服务(3319.HK)、绿城服务(2869.HK)位列前三,分别为200.55亿元、76.2亿元、68.28亿元。据披露,万物云上半年的营收为143.5亿元,若将其纳入参考对比,万物云将位居第二。

整体收入在增长,但增速有所放缓。上半年,上市物企的营收同比增速均值为17%,而2021年上半年的平均增速为51.9%,降幅明显。其中,碧桂园服务、合景悠活(3913.HK)、金茂服务(0816.HK)的营收增速位居前三,分别为73.5%、68%、60%。57家企业中,有26家的营收增速超过均值。

值得注意的是,上半年营收规模百亿以上的上市物企仅有碧桂园服务1家。诸葛找房数据研究中心分析指出,营收在50亿~100亿元的上市物企增至6家;营收在10亿元以下的小型上市物企有31家,与去年同期数量相比持平。从收入增速分布来看,营收增速位于0%~20%梯队的上市物企居多,共有26家;位于20%~40%增速梯队的上市物企有11家。

诸葛找房数据研究中心分析认为,上半年,物管行业主动优化服务质量,稳步扩张规模,因此营收表现较为稳健,但房地产行业下行情绪持续蔓延,物管行业受到一

定程度的牵连,与过往两年快速增长的情形相比,稍有放慢。即使在这般背景下,行业的集中度仍在进一步提升。

根据诸葛找房数据研究中心选取的50家上市物企的数据,收入水平排名前十的物企收入占50家物企收入的比重为68.9%,较去年同期上升3.46个百分点;收入排名前二十的物企收入占比为85.81%,同比上升1.88个百分点。

上述趋势在克而瑞统计的57家上市物企中也有所表现。营收排名前十的上市物企合计收入占57家物企收入的比重为65%,去年同期为62.3%。上市物企的整体数量不断增加,而排名前十的物企收入占比仍呈上升趋势,头部企业所占市场份额持续扩大,“强者逾强”。

物管行业发展的这些年来,物管服务仍是上市物企主要的收入来源,且比重也有持续增长的趋势。以碧桂园服务为例,上半年,公司的物管服务收入为109.86亿元,同比增长112.4%,占总收入比例上升至54.8%。根据克而瑞统计,上市物企的营收结构中,有67.9%的收入来自物管服务,来自非业主增值服务、社区增值服务的收入分别为17.4%、14.7%。

物管行业上半年的整体净利润水平有所下滑。克而瑞统计的57家上市物企的净利润同比增速均值为2.3%,2021年上半年的平均增速为61.6%。今年上半年,净利润增速排名前三的为德商产投服务(2270.HK)、金茂服务、新希望服务(3658.HK),分别为105.4%、93.9%、77.1%。有38家上市物企的净利润保持正增长,19



一名物业管理公司维修部人员正在小区内部进行日常作业。

本报资料室/图

家出现下跌。

上半年,整体上市物企的毛利率均值同比下降8.3%至27.7%,净利率均值同比下降16.1%至12.5%。其中,毛利率前三名是星盛商业(6668.HK)、祈福生活服务(3686.HK)、中骏商管(0606.HK),

分别为57.68%、46.92%、41.64%。净利率前三名为星盛商业、祈福生活和滨江服务(3316.HK),分别为36.37%、27.38%、23.14%。其中,星盛商业、中骏商管主要为商业物业及其附属设施设备提供物业管理服务。

“三旧”改造再迎创新 广州黄埔旧村改造表决新政落地

<p>本报记者 陈靖斌 广州报道</p> <p>日前,《广州市黄埔区旧村改造村集体经济组织决策事项表决实施指引》正式落地。文件涉及改造意愿、实施方案、合作意向企业、合作企业、拆补方案、宅基地转国有建设用地等城市更新全流程,对黄埔旧改工作提供了指引,同时也提出了一系列硬性要求。</p> <p>值得一提的是,新政策提到,关于旧村改造意愿的表决事项。若村集体经济组织召开股东大会表决,所作决定应当经到会人员的80%以上通过。</p> <p>尽管在改造意愿、实施方案等事项的表决通过比例上有较大调整,但在IPG中国首席经济学家柏文喜看来,推进城市更新进展仍任重而道远。</p> <p>“地方的城市更新政策在如何保护村集体成员利益以及参与权、知情权、共享发展成果权与城市有机更新、升级发展的权利与利益平衡方面还有待提升。建议政府方应立足于各方利益进行协调与平衡。”柏文喜表示。</p>

细化旧改要求

广州开发区城市更新局发文,《广州市黄埔区旧村改造村集体经济组织决策事项表决实施指引》(以下简称《指引》)已获批,进入落实执行阶段,有效期三年。

同时,《指引》指出,已完成的表决事项旧村不纳入范围内;已批项目实施方案的旧村改造项目,其尚未按规定完成的表决事项,既可按照批复要求进行表决,也可以参照《指引》进行表决。

记者了解到,相比于今年4月份广州住建局发布的《广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引》(修订稿)(以下简称《修订稿》),《指引》在涉及项目实施方案、经济社(自然村)参与改造所属

解决痛点“先行先试”

事实上,为了解决城市更新项目在推进过程中的痛点难点,接通政策传导“最后一公里”,作为广东省“三旧”改造改革创新试点,广州市黄埔区为此探索并催生了不少城市更新的“黄埔经验”。

旧改拆迁,村民最关心的问题就是回迁房何时建成,以及回迁房质量。把这个问题解决了,旧改工作就成功了大半。对此,“黄埔经验”给出的妙计是“边拆边建”“以建促拆”。

在火村,旧改项目搭建了老年人临时安置房,为改造范围内70岁以上的老人提供免费吃住的场所,解决村民的后顾之忧,促进其签约、拆卸。与此同时,强化回迁房

村用地或集体物业两个方面的表决事项上,做出了细化的要求。

具体而言,第一个方面,即《修订稿》未对到会人员表决通过人数提出明确要求,仅需表决通过即可。而实施的《指引》则明确提出:对项目实施方案进行表决,所作决定应当经到会人员80%以上通过。同时,《指引》在关于行政村与自然村用地、集体物业项目联合参与改造的,也明确提出,两者作为一个改造主体,需分别组织成员大会或代表会议进行表决,通过标准也是80%以上。

而在引入合作企业方面,《指引》则要求,引入合作意向企业和合作企业招商文件的表决事项。

村集体经济组织草拟招商文件,组织召开成员大会表决,所作决定应当经到会人员的半数以上通过。如村集体经济组织按规定程序选出候选企业后,公开招商文件中明确还应进行表决的,由村集体经济组织根据招商文件确定的表决方式表决确定合作意向企业或合作企业。

而合作意向企业和合作企业退出、合作意向企业转为合作企业的表决事项,由村集体经济组织根据招商文件确定的表决方式执行。若上述表决事项在招商文件中未规定,表决要求参照前款规定执行,但因项目出现重大风险等紧急情况,需由政府采取应急补位措

施的除外。

此外,《指引》还规定经所属经济联社(行政村)同意,单个经济社(自然村)作为改造主体进行改造的或多个经济社(自然村)联合作为改造主体进行改造的,由参与改造的经济社(自然村)组织成员大会或成员代表会议进行表决,表决要求参照本《指引》执行。多个经济社(自然村)联合作为改造主体进行表决的,参加人数和通过比例应分别计算。

广州市城市更新规划研究院指出,《指引》明确改造意愿表决事项的表决通过比例为80%,保障了村民在旧村改造过程中的知情权、参与权、决策权,有助于减少旧村

改造项目后期的矛盾纠纷,有利于旧村改造工作顺利推动。

《指引》还结合黄埔区旧村改造工作实践,明确了合作意向企业和合作企业引入和退出、合作意向企业转为合作企业的表决要求,能够进一步规范黄埔区旧村改造过程中合作企业管理工作。

此外,《指引》规定单个经济社(自然村)作为改造主体进行改造、多个经济社(自然村)联合作为改造主体进行改造、经济联社(行政村)的用地或集体物业与经济社(自然村)的用地或集体物业联合参与改造的表决要求,也切实解决实际工作中反映出来的问题。

与促进作用,对于推动房企参与城市旧改有直接的影响。”

与此同时,柏文喜认为,新政策更能保护村集体的合法权益。“与以往政策相比,本次旧改新政在村集体成员参与决策事项表决的人数比例方面做了明显的规定与提高,对于保护和体现大多数村集体成员的合法权益十分重要。这一点也为其他地方的城市更新政策在如何有效保障村集体成员合法权益方面提供了经验与借鉴。”

“从去年8月30日住建部针对城市更新发文防止大拆大建开始,广州旧村改造进入了一个新的阶段,既要面对新的房地产市场形势的变化,也要面对新的旧

村改造政策环境的变化。市场也出现了一些新情况、新问题。在这个过程中,广州市陆续出台了有关意见和通知,各个区域都在积极研究,力争早日落地相关细则。”克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓告诉记者。

“而黄埔区作为广州探索旧村改造的先锋区域,其原有的‘先拆后批’模式在本轮变化中同样遭遇了考验,”肖文晓指出,本次《指引》在原有政策基础上进行了优化调整,在表决等关键环节给出了新的标准和路径,也是希望能够在尊重村民意愿、保障村民利益的基础上,更好地推进现有的工作,加快历史存量项目的问题处理。