



| 生机篇 |

资本认可 物业公司终迎“大时代”

自2018年以来,房企拆分物业公司上市便屡见不鲜,碧桂园智慧服务、雅生活服务、蓝光嘉宝服务、保利物业……而此次疫情“黑天鹅”也让物业服务重新站上了风口。新一年的股市开盘后,多家物业股表现强劲,出现了连续上涨态势,资本市场对于物业上市公司的高看一眼,或许也是基于成长动力强劲的判断。对于“新时代”的到来,市场有这样一个定义:“这是资本和行业企业意识觉醒的时代,行业的广度、深度都没有边界,短期内看不到天花板。”曾经作为房企“附属”产业的物管板块,在存量竞争时代已逐渐成为行业的压舱石。

疫情期间扎堆上市

这个春节的假期格外漫长,但仍有一群人始终坚守在一线,为千千万万个家庭保驾护航。社区防疫宣传、公共区域日常消毒、对园区出入人员进行体温检测、随叫随到的上门服务……物业工作者用实际行动,诠释了“治疗一线在医院,防控一线在社区”。随着物业服务“最后100米”作用的凸显,以共同抗疫为契机,物业服务企业也迎来了新的机遇。

2020年开年,尚处于疫情期,但众多物业公司纷纷排队涌向资本市场。3月9日,正商集团旗下兴业物联在港交所敲钟上市,成为2020年首家物管上市公司。据兴业物联招股认购结果显示,公开发售部分共接到11.2万份有效申请,超额认购1414.1倍,成为当时港股新的“超购王”。

兴业物联“超购王”的身份仅维持了5天,就被今年第二家上市的物管企业焯星集团所打破。3月13日,鸿坤集团旗下的物业公司焯星集团正式在香港主板挂牌上市,这是继兴业物联之后,年内第二家上市的物管企业。香港公开发售获得1948.62倍超额认购,晋升为新的“超购王”。

继兴业物联和焯星集团之后,年内仍有许多物管企业在等候“入场”。截至目前,尚有弘阳服务、金融街物业、星盛商业、正荣服务、宋都服务、建业新生活等多家物管企业排队等待上市。此外,华润置地、朗诗地产、卓越集团也于近期有分拆物管板块上市的传闻。

日前,地产排名前十的世茂集团也传出加速分拆物管板块上市的消息。在3月30日世茂举行的2019年度业绩发布会上,世茂集团董事局副主席兼总裁许世坛透露:“物业和酒店应该会在未来两三年内分拆上市,物业应该会快一些”。

许世坛同时透露,世茂服务已经收购了福晟物业51%的股权,涉及到物业的品种大概有90多个,签约面积超过1500万平方米。此后,这些物业面积都将被并入世茂服务的财报中。从目前透露的情况来看,世茂服务的上市计划可能会有所提前。

自2018年以来,房企拆分物业公司上市便屡见不鲜,碧桂园智慧服务、雅生活服务、蓝光嘉宝服务、保利物业……而此次疫情“黑天鹅”也让物业服务公司站上风口。据北京商报记者不完全统计,截至目前,国内上市的物业公司已经达到26家,其中A股3家、港股23家。

“疫情带来的既是机遇也是挑战。”蓝光嘉宝服务相关负责人表示,众多物业公司选择在当前节点上市,或也是看中“黑天鹅”所带来的机会。能否抓住这个契机,让物业产品成长为房地产之外的“另一条腿”,是下一阶段房企成长的关键。



资本市场的认可

行至当下,房地产商之间的比拼已经发生了变化,物业服务这片蓝海逐渐凸显。克而瑞数据显示,2019年共有15家物业公司管理面积突破1亿平方米。其中,位列第一梯队的企业包括万科物业、碧桂园智慧服务、彩生活及金碧物业,管理面积均在3亿平方米以上。

“规模上的增长也代表众房企下一阶段的方向。”易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,过去几年随着房地产市场的下行,房企们在战略选择上也纷纷由卖房子转向“卖服务”。尤其是疫情发生后,物业行业借此迎来新的发展机遇,物管服务“新时代”逐渐崭露头角。

对于物管服务“新时代”的到来,碧桂园有这样一个定义:“这是资本和行业企业意识觉醒的时代,行业的广度、深度都没有边界,短期内看不到天花板”。

“现在是物管的大时代,也正是头部企业

长空冲击的好时刻。”在近日的业绩发布会上,碧桂园服务首席财务官兼联席公司秘书黄鹏再次强调了他对物业行业前景的看好。据了解,2020年碧桂园服务计划增加不低于9000万平方米的收费面积。

与碧桂园的想法一样,去年末才刚刚上市的时代邻里也持有“积极”的态度。时代邻里管理层表示,疫情对物管公司是一场考验,是区别优质物业公司和普通物业公司的分水岭,有一些综合性的物业服务公司在抗疫的过程中反应迅速、服务到位,这些物业企业能快速提高品牌优势,未来在扩展的过程中可体现其优势。

基于上述认识,时代邻里也设立了一个“亿”的小目标。据时代邻里行政总裁兼执行董事王萌透露,2020年时代邻里的合约建筑面积将保持去年109.4%的增长速度,并希望在2021年达成过亿平方米的管理规模。

后买卖时代的房企压舱石

克而瑞证券研究院的数据显示,截至2019年12月31日,24家上市内地物管公司的总市值超过了2320亿元人民币,较年初14家的800多亿元增长了182.5%。其中,市值最大的是碧桂园服务,为626.2亿元,按市值在港股内房企中可以排进前20名。虽然现在物业管理仍然被看成是房地产行业的一个子板块,但随着服务内容的丰富、质量的提升,物业管理行业有望发展成独立的、成规模的板块。

此外,2019年物管公司融资总额也创新高,在此情况下,仍有众多物管公司上市融资,这背后折射出的是在当前行业蓬勃发展阶段,物管公司希望通过上市扩大品牌知名度、借助资本实现自身快速扩张的强烈渴求。

经此疫情考验,业主对于物业服务价值已经有了全新的认识,按照择优录取的原则;“优等生”无疑未来将会占据这一市场大的份额。

事实上,在疫情之前,物管行业已逐渐进

入到“强者恒强”的局面。亿翰智库研报显示,2019年是物业收购大年,2020年依然会延续这个态势。

去年7月,碧桂园智慧服务收购港联不动产服务100%股权;去年9月,雅生活以15.6亿元固定对价收购中民未来物业服务有限公司60%股权,及以总额不超过5亿元可变对价收购中民物业60%股权。

彼时,雅生活方面表示,通过收购事项,雅生活可完善全国化布局,进一步巩固于粤港澳大湾区、长江三角洲等区域的领先地位。交易完成后,预计雅生活于长三角、粤港澳大湾区、山东半岛、川渝四大重点城市群的在管面积均将超过4000万平方米。

曾作为房企“附属”产业的物管板块,在存量竞争时代已渐成行业压舱石。不仅如此,资本市场的认可和对未来服务领域的看好,也让部分优质物管企业的股价接连飘红。