



房地产行业光大地产 A+H 物业板块  
月度跟踪(2022 年 10 月): 十月地产  
AH 物管板块指数负 24% 住建部持  
续推进智慧社区建设



市场行情：本月光大地产 AH 物管板块指数-24.1%指数：2022 年 10 月，光大地产 AH 物管板块指数单月涨跌幅为-24.1%，跑输沪深 300 指数 16.4pct.，跑输恒生指数 9.4pct.，跑输恒生港股通指数 11.0pct.；2022 年 1-10 月，光大地产 AH 物管板块指数累计涨跌幅为-56.6%，跑输沪深 300 指数 27.6pct.，跑输恒生指数 19.4pct.，跑输恒生港股通指数 18.2pct.。

个股：本月平均涨跌幅为-25.6%；涨跌幅前列为：金科服务 (-3.2%)、远洋服务 (-8.2%)、建业新生活 (-10.8%)、招商积余 (-12.0%)、越秀服务 (-21.1%)。

港股通：本月持股比例变化：雅生活服务 (+1.96pct.)、旭辉永升服务 (+1.70pct.)、碧桂园服务 (+0.69pct.)、世茂服务 (+0.59pct.)、融创服务 (+0.44pct.)。2022 年 1-10 月，持股比例变化：世茂服务 (+16.51pct.)、融创服务 (+11.50pct.)、雅生活服务 (+9.94pct.)、旭辉永升服务 (+6.90pct.)、碧桂园服务 (+4.63pct.)。

行业动态跟踪：二十大指出积极发展养老事业和养老产业，住建部发文推进智慧社区建设，山西出台法规引导物业企业开展社区养老服务中央：《二十大报告》提出实施积极应对人口老龄化国家战略，发展养老事业和养老产业。住建部明确指出，引入物联网、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，促进线上线下服务融合发展。地方：

《山西省社区居家养老服务条例》审议通过，引导养老服务机构、物

业服务企业开展养老服务。北京明确数字经济、智慧城市等方面标准化内容。

重点企业动态跟踪：多家物业公司与关联方签订关联交易协议，世茂服务赎回可转债，万达商管三度递交港交所上市申请

华润万象生活与华润置地及华润集团签订关联交易协议，日期截至2025年，包括物业管理、商业运营、增值服务和车位销售等。新城悦服务、旭辉永升服务、金茂服务和建发物业也与关联方签订关联交易协议。招商积余单三季度归母净利润为1.41亿元，同比+5.31%；1-9月收入约92亿元，同比+20.9%，归母净利润4.72亿元，同比+23.6%。10月31日，世茂服务赎回31.1亿港元可转换债券。10月25日，珠海万达商管三度向港交所递交上市申请。

投资建议：物管公司独立发展能力提升，短期波动不影响长期发展向好物管行业定位“社会治理基层支柱”，在提升全社会就业水平/疫情常态化防控/社区养老托幼/智慧社区建设/老旧小区改造等方面具有较高参与度，各级政府政策支持力度较强。投资建议关注物业科技先锋万物云，以

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_48077](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48077)

