



# 物业管理行业研究周报： 物企拓展非住业态的原因 及动力



投资摘要：

每周一谈：物企拓展非住业态的原因及动力

从近月物企市场外拓数据来看，非住业态拓展占比持续高于住宅物业。

非住业态受到物企重视主要有以下几个原因：

在“房住不炒”的总基调下，未来住宅开发速度及增量趋缓，叠加存量住宅更换物业流程较长，而非住宅业态存量市场广阔，增量市场仍然随经济的发展有所增长。2012-2022 年，全国厂房及建筑物、商业及服务用房、办公用房、科研教育医疗用房、文化体育娱乐用房、仓库累计竣工面积总计达 136.72 亿方，远高于 500 强企业非住物业在管面积，存量市场仍有突破的潜力。

非住类业态中的办公类及商业类平均物业费单价普遍较高，公建类相对较低，但仍然高于住宅物业平均物业费单价。2021 年，百强企业物业管理项目平均物业费为 3.81 元/m<sup>2</sup>/月，其中，办公物业、医院物业、商业物业服务费分别为 6.98、6.41、6.14 元/m<sup>2</sup>/月；公众物业、产业园区物业、学校物业及其他类型物业服务费分别为 3.39、3.28、3.34、4.23 元/m<sup>2</sup>/月；住宅物业服务费最低，为 2.02 元/m<sup>2</sup>/月，拓展非住类业态有助于提升物企营收。

与住宅物业相比，非住类物业费收缴率普遍更高。2021 年，百强企业物业管理项目各业态收缴率均值为 96.53%，其中住宅物业最低，为 91.82%，

商业及办公物业均高于住宅物业，2022 年受疫情影响，预计收缴率将有所降低，但随着防疫政策的优化，2023 年非住类物业费收缴率料仍将高于住宅物业。

轻资产运营的吸引力，除基础物业服务外，办公及商业类物业还可提供商管服务，目前多数头部物企均已布局，且商管类业务较基础物业服务想象空间更大，估值更高。轻资产模式主要可分为租赁运营（收益分成型）模式、租赁运营（传统型）模式、委托管理模式、管理输出服务模式、品牌输出服务模式、分租服务模式。万达商管主要以租赁运营（收益分成型）模式为主，而目前多数物企主要以管理输出服务模式为主，租赁运营模式包括了租金收入以及物业管理费，而其他模式主要包括运营及管理费，租赁运营模式下物业公司能够分享到除运营及物管费之外的租金收益，想象空间更大。

数据追踪（2 月 13 日-2 月 17 日）：

资金及交易追踪：

注：（深）叽溪：A 叽物业八司市切切立和合左注（深）叽溪市右挂叽

**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\\_52404](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52404)

