

- 2022年5月 -

武汉市物业管理市场月报



武汉市物业管理协会
WUHAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT



克而瑞·物管



中物研协
CHINA PROPERTY MANAGEMENT RESEARCH INSTITUTE

目录

一、行业政策及动态	03
二、资本市场	08
三、市场拓展	10
四、企业动态	14

一、行业政策及动态



■ 全国政策

关键词：老旧小区、养老托育

- 5月6日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》。
- 加快改造建成年代较早、失养失修失管、配套设施不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区，改善居民基本居住条件。
- 发展养老托育服务。完善公建民营管理机制，提供基本养老和长期照护服务。发展普惠性托育服务，支持社会力量发展综合托育服务机构和社区托育服务设施。

关键词：疫情防控体系

- 5月12日，住房和城乡建设部办公厅 国家邮政局办公室发布了《关于做好疫情防控期间寄递服务保障工作的通知》。
- 将物业服务企业纳入当地疫情防控体系，指导物业服务企业做好物业管理区域内的疫情防控工作，切实保障一线物业服务从业人员必要的个人防护物品和消毒物资。
- 鼓励有条件的地区按照政府向物业企业购买公共服务的方式，给予物业服务企业一定补偿。

关键词：智慧物业平台、社区数据安全

- 5月20日，民政部等9部门发布《关于深入推进智慧社区建设的意见》。
- 推进智慧社区综合信息平台与城市运行管理服务平台、智慧物业管理服务平台、智能家庭终端互联互通和融合应用，提供一体化管理和服务。
- 加强社区数据安全管理和保障，重点加强对小区物业服务企业数据管理使用情况的监管，依法保护居民个人信息和隐私。

关键词：物业的前哨和探头作用

- 5月27日，国务院办公厅印发《全国自建房安全专项整治工作方案》。
- 落实街道、乡镇等属地责任，发挥城管、村（社区）“两委”、物业的前哨和探头作用，健全房屋安全管理员制度和网格化动态管理制度。

一、行业政策及动态



■ 武汉市政策

关键词： # 疫情防控补贴 # 小微企业扶持

为全面落实国家和省系列助企惠企政策，着力强信心、降成本、减税费、增信贷、畅运输更大力度帮助市场主体挺过去、活下来、发展好。武汉市特制定《加大纾困帮扶力度促进市场主体恢复发展若干措施》。主要内容：推进增值税留抵退税；实施免税减税缓税；延续服务业增值税加计抵减政策；加大货币政策支持力度；深入开展首贷专项行动；优化实体经济金融服务；继续推动金融系统减费让利；发展供应链金融；完善新型“政银担”合作体系；实施纾困贷款贴息；延续降低失业保险、工伤保险费率政策；暂缓缴纳养老、工伤、失业保险费；缓缴住房公积金；继续减免部分房租；**支持企业疫情防控；加大小微企业扶持力度等。**

其中支持企业疫情防控：2022年，对全市限额以上零售、餐饮、住宿企业及电子商务企业和火车站、武汉天河机场、机场交通中心、中心城区客运站、公交（含轮渡）场站、地铁站点防疫支出，分类分级给予适当补贴。（责任单位：市商务局、市交通运输局，各区人民政府）

加大小微企业扶持力度。2022年，继续对小微企业全额返还工会经费，截止时间为2022年12月31日。免收市场主体电梯、锅炉、锅炉水（介）质检验检测费用。（责任单位：市总工会，市市场监管局）。（来源：湖北发布）

关键词： # 武汉市消防管理规定正式修订发布

近日，武汉市政府召开第4次常务会议审议通过了《市人民政府关于修改〈武汉市消防管理规定〉的决定》，根据《决定》修订的《武汉市消防管理规定》自2022年5月1日起正式施行。《武汉市消防管理规定》的主要内容包括部门职责，消防救援组织、队伍建设，消防重点单位、火灾高危单位管理，物业服务企业、学校幼儿园、建设工程、电动自行车集中停放充电场所消防安全管理，以及火灾事故调查等。（来源：消防头条）

一、行业政策及动态

■ 武汉市动态

关键词：# 武汉市物业管理示范项目评选

5月7日，武汉市物业管理协会发布关于印发《武汉市物业管理示范项目考评办法》及2022年度评选工作安排的通知。本着树立一批优秀物业管理项目典型、提高全市物业管理服务水平的目的，武汉市物业管理协会2022年继续在全市开展“武汉市物业管理示范项目”评选工作。并将《办法》下发给各单位，要求各区工作委员会按照《办法》规定，组织好本辖区项目申报和预检等工作。

关键词：# 2022年度武汉市“最美物业人”评选活动

5月10日，武汉市物业管理事务指导中心联合市协会在全行业开展了第二届“武汉最美物业人”评选活动。按照评选程序，即将进行网络公众投票环节，本次投票将通过武汉市物业管理协会微信公众号平台和长江日报“大武汉”客户端两种方式同时进行，候选人最终得票数为两个平台投票的累计相加数。

5月27日，第二届“武汉最美物业人”评选活动候选人名单在武汉市物业管理协会公众号进行了公示。据悉，此次评选活动共有195名物业从业人员进行了申报，经过专家初审、网络投票两轮指标分数相加后评选出50名候选人（其中，最美管理员、最美客服员、最美维修员、最美安全员、最美保洁员每种岗位各10名）。

一、行业政策及动态

■ 武汉市动态

关键词：# 武汉市消防管理规定公益培训

5月24日，武汉市物业管理协会发布关于举办最新《武汉市消防管理规定》线上公益培训的通知。据悉，线上公益培训由武汉市物业管理协会特邀请武汉市消防救援支队相关专家于5月31日举办，从而进一步提高物业企业消防安全管理水平，切实帮助物业企业和从业人员正确理解和应用相关条款内容，有效预防和减少安全事故的发生。

关键词：# 打击整治养老诈骗专项行动宣传

5月26日，武汉市物业管理协会发布关于转发《做好物业服务管理行业打击整治养老诈骗专项行动宣传工作》的通知。要求请各区物业行业党委按照相关要求做好工作落实，并开展宣传工作情况图文资料和典型经验做法，与10月1日前报送市物业行业党委办公室；各区工作委员会开展工作情况请报送至市物业协会。

关键词：# 物业帮帮团

为深入贯彻落实以习近平同志为核心的党中央对志愿服务工作的系列重要指示精神，认真学习习近平总书记在庆祝中国共产主义青年团成立100周年大会上的重要讲话。5月份，武汉市物业指导中心联合市物业协会组织各区“物业帮帮团”围绕“弘扬五四精神，展现青春活力”开展志愿服务活动，提高党员、团员青年服务意识、奉献意识。

二、资本市场



全国资本市场

关键词：#MSCI指数调整 #越秀服务获纳入MSCI中国小型股指数

5月13日，全球知名指数公司MSCI公布了半年度审核变更结果。在MSCI的系列指数中，涉及A股的包括MSCI中国指数、MSCI中国A股在岸指数以及MSCI中国全股票指数。除新纳入33只股票之外，MSCI中国指数本次剔除了44只中国股票，其中港股16只，包含世茂服务、融创服务。另外，越秀服务（06626.HK）获纳入为MSCI中国小型股指数成份股，并将于2022年5月31日收市后生效。

关键词：# 紧急停牌 #或因股权质押佳源服务股价暴跌

根据港交所权益披露显示，5月11日，新鸿基财务以保证权益为由，取得佳源服务质押的73.56%股份，占控股股东持有股份的100%。以当日收市价2.79港元计，涉及市值约12.56亿港元。为了阻止公司股价进一步非理性的杀跌，继而诱发更多隐形问题，佳源服务在5月18日上午10点40分左右向港交所申请紧急短暂停牌。截止停牌，佳源服务股价暴跌-70.61%，最大跌幅-74.56%。

关键词：#以股易股 #建发物业再次成为建发国际子公司

5月23日，建发物业发布公告称，有关益能与建发国际之间转让股份，董事会已获益能知会，股份买卖协议已于2022年5月23日完成。董事会进一步公布，由益能与建发国际订立的投票权委托协议将自2022年5月24日起生效。

建发物业上市前本就是建发国际的下属公司，分拆上市时，同为国企建发系的益能越过建发国际直接持股，成为建发物业的控股股东。此次建发国际从益能手里收购了建发物业4.68亿股，占建发物业已发行股份总数的35%左右，收购总价约16.41亿港元，建发国际“以股易股”，成为了建发物业第一大直接持股股东。

二、资本市场



全国资本市场

关键词：#5月无新增上市 #5月无新增递表

截止到2022年5月31日，物业管理行业上市企业总数达58家，本月无新增上市物企，无新增递表物企。月末上市物企市盈率（TTM）均值为13.6倍，较上月14.3倍略有下降。目前排队上市物企仍有8家，其中1家通过聆讯，距离其通过聆讯已经过去一个多月，但还未有发售公告刊出，何时上市成了未知数。

2022年5月资本市场数据（数据截止5月31日）

上市物企数量	已上市物企	58
	通过聆讯物企	1
	二次递表排队物企	5
	首次递表排队物企	2
月末总市值(亿港元)均值		86.1
月末市盈率PE(TTM)均值		13.6
月末总市值前三	碧桂园服务	1047.8
	华润万象生活	883.3
	中海物业	300.1
月末市盈率前三	力高健康生活	46.4
	华润万象生活	41.9
	特发服务	40.2
月度股价涨幅前三	宋都服务	36.27%
	力高健康生活	13.72%
	融信服务	9.22%
月度股价跌幅前三	佳源服务	-72.27%
	领悦服务集团	-72.16%
	烨星集团	-49.56%

二、资本市场

■ 全国资本市场

【恒生指数】

1.5%

【沪深300】

1.9%

【恒生物业指数*】

-5.1%

【58家上市物企】

-6.9%

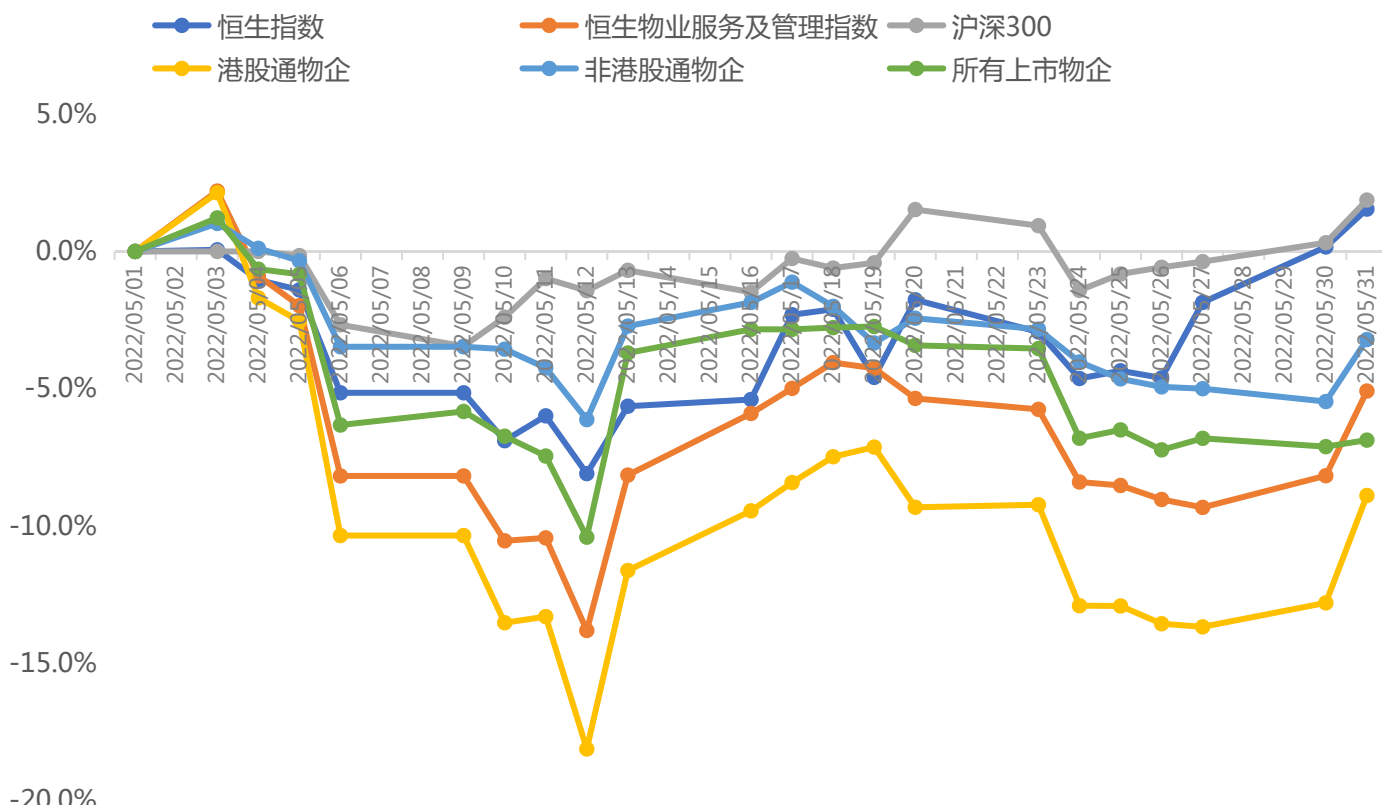
【非港股通物企】

-3.2%

【港股通物企】

-8.9%

2022年5月大盘指数及物企股价走势



数据来源：Wind，克而瑞物管&中物研协整理

三、市场拓展

■ 招中标项目-武汉市

5月招投标市场公告显示，武汉市招标项目共133个，其中办公类招标为47个，占比达35.3%。其次分别为住宅、学校、城市服务类项目。



武汉市中标项目共367个，其中办公类中标为194个，占比为52.9%，其次分别为学校、城市服务、其他类项目。



备注：为避免重复统计，变更类公告，不纳入招标统计范畴内。

三、市场拓展

■ 招中标项目-武汉市

武汉市部分招标信息

发布时间	城市	项目名称	业态	招标单位	招标估价(元)
2022/5/11	武汉	星谷大道环境综合整治清扫服务	城市服务	双柳街城乡综合管理办公室	283331
2022/5/16	武汉	留学生创业园光电中心等物业服务	产业园	武汉留学生创业园发展有限公司	3300000
2022/5/18	武汉	匠心城中航广场项目物业服务	商业	武汉迅和物业管理有限公司	3200000
2022/5/18	武汉	东西湖公司物业管理服务	办公	湖北省烟草公司武汉市公司东西湖公司	806000
2022/5/22	武汉	东西湖区妇幼保健院物业服务	医院	武汉市东西湖区妇幼保健院	2600000
2022/5/25	武汉	武汉市第二轻工业学校保安服务	学校	武汉市第二轻工业学校	510000
2022/5/26	武汉	湖北省图书馆物业服务	公建	湖北省图书馆	8000000
2022/5/30	武汉	三元时代广场物业服务	住宅	武汉市三元时代广场第一届业主委员会	1100000

资料来源：CPIC，克而瑞物管西南区整理

武汉市部分中标信息

发布时间	城市	项目名称	业态	招标单位	中标金额(元)	中标单位
2022/5/5	武汉	武汉市中级人民法院保安服务	办公	湖北省武汉市中级人民法院	2358000	武汉市江瀚保安服务有限公司
2022/5/9	武汉	湖北省看守所物业管理服务	其他	湖北省公安厅	3989281	湖北宏林物业服务有限公司
2022/5/16	武汉	武汉市武昌医院物业服务	医院	武汉市武昌医院	5556672	武汉同济物业管理有限公司
2022/5/17	武汉	光谷中华科技园安保服务	产业园	武汉光谷中华科技园投资有限公司	480000	湖北省成套招标股份有限公司
2022/5/17	武汉	南区新学生公寓物业管理服务	住宅	武汉商学院	1148256	武汉一品行物业有限公司
2022/5/20	武汉	晴川街道办事处清扫保洁等	城市服务	武汉市汉阳区人民政府晴川街道办事处	3500000	武汉馨飞雪清扫保洁有限公司
2022/5/23	武汉	武汉革命博物馆物业管理服务	公建	武汉革命博物馆	2838999	武汉市万吉物业管理有限公司
2022/5/30	武汉	中共武汉市硚口区委党校物业服务	学校	中共武汉市硚口区委党校	822384	武汉汇得行靓江物业服务有限公司

资料来源：CPIC，克而瑞物管西南区整理

三、市场拓展

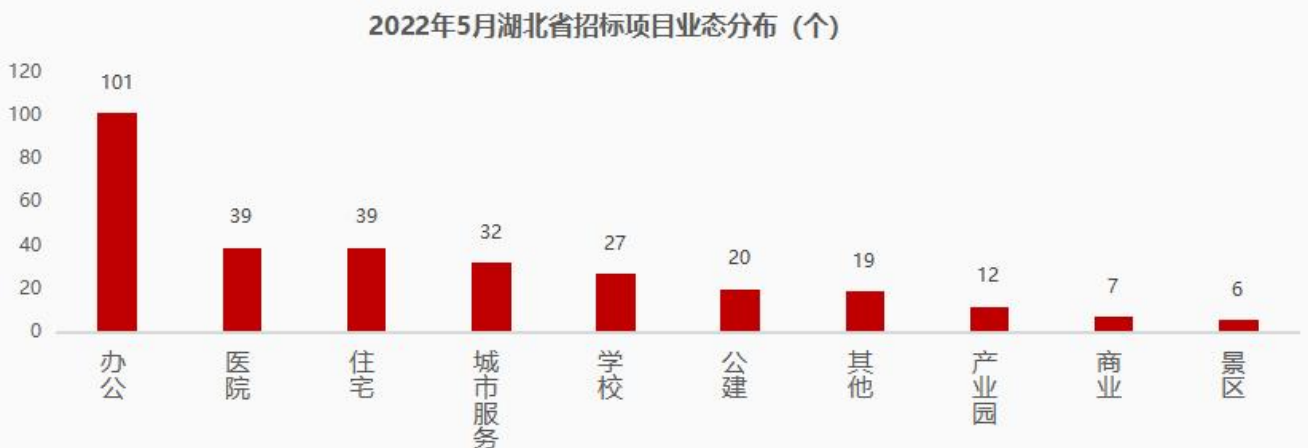
■ 招标项目-湖北省

5月招投标市场公告显示，湖北省招标项目共302个，招标项目主要集中在武汉市，占比为44%，其次为宜昌、孝感、荆州。



数据来源：CPIC，克而瑞物管西南区整理

按项目业态分析，湖北省招标项目中办公类为101个，占比达到33.4%。其次为医院、住宅、城市服务类招标，分别新增39个、39、32个。



数据来源：CPIC，克而瑞物管西南区整理

备注：为避免重复统计，变更类公告，不纳入招标统计范畴内。

三、市场拓展

■ 中标项目-湖北省

5月湖北省中标项目共706个，主要集中在武汉市，占比为52%，其次为宜昌、黄冈、襄阳，分别新增66个、54个、32个项目。



按项目业态分析，湖北省中标项目中办公类为345个，占比达到48.9%。其次为学校、医院、城市服务类中标，分别新增103个、80个、63个。



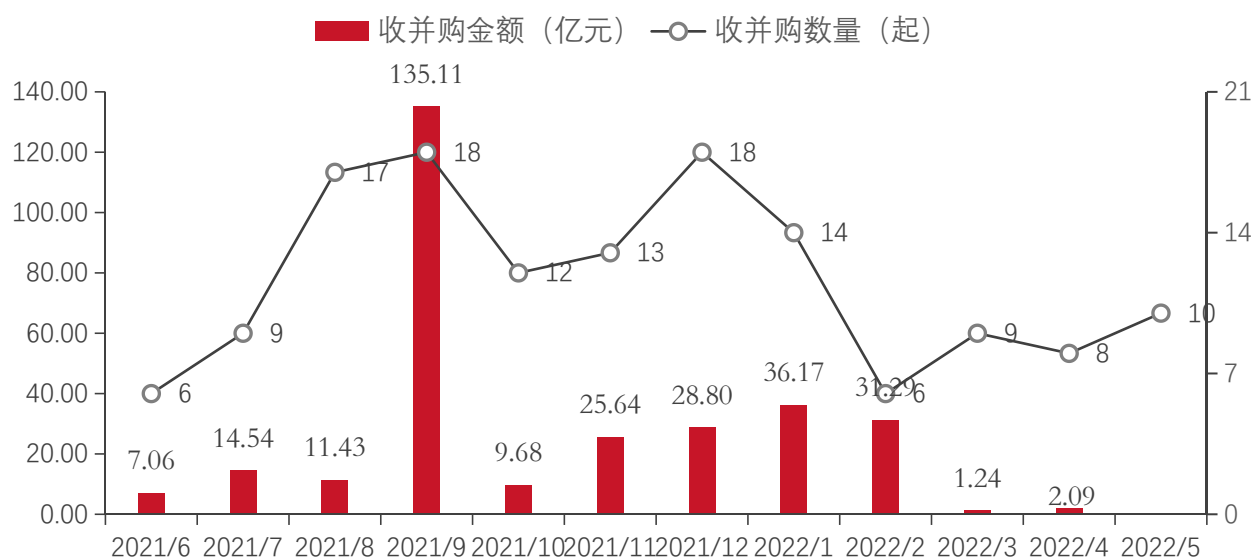
四、企业动态

■ 全国收并购

根据克而瑞物管&中物研协监测，5月物业服务企业对外公告收并购事项新增**10起**，均未披露交易金额。

拓展企业	标的企业	对价 (万元)	权益比例	业务类型	能力业态
碧桂园服务	西安华清物业	-	65%	基础物管	住宅物业
鸿坤瑞邦物业	益润医疗	-	100%	专业服务	综合门诊服务、药品零售
第一服务	绿色星火电子商务 (北京) 有限公司	-	100%	专业服务	食品销售、住宅室内装饰装修
碧桂园服务	韩城碧桂园城服	-	40%	专业服务	市政环卫
长城物业	深圳市共享之家养老服务有限公司	-	100%	专业服务	家庭生活护理、老年文化活动策划
明德物业	黑龙江明德物业	-	19%	基础物管	高校、政府办公、商业物业
北京瑞赢酒店物业	芜湖泽信乐家物业	-	100%	基础物管	住宅物业
金科智慧服务	佳源服务	-	74%	基础物管	住宅物业
盛兴置业	晟邦物业	-	60%	基础物管	住宅物业
索克物业	郑州净雅家政	-	100%	专业服务	家政服务

近1年物企披露收并购金额及数量



四、企业动态



■ 会员风采

- 世茂物业 | 五一特刊——点赞奋斗者 传承匠人心
- 佳兆业物业 | 节前安全检查——绷紧节日“安全弦”
- 中铁建物业 | 以臻心，“圈”你心——揭秘6位铁建业主的新入住“欣”体验
- 融侨物业 | “护航五一节日安全”——节前安全大检查
- 和而贵物业 | 致敬平凡物业人
- 中建壹品物业 | 【品位家·美丽身影】“五一”我在岗,用坚守诠释劳动之美!
- 招商积余物业 | 致奋斗——以梦为犁，乐此不疲
- 楚天中大物业 | 物业人劳动图鉴
- 正阳物业 | 五一劳动节——致敬光荣的劳动者
- 电建物业 | “安全的大门,我们一定守好!”
- 美好愿京物业 | 五一劳动节，致敬最美物业人
- 万嘉弘泰物业 | 向每个平凡的劳动者致敬！
- 一品行物业 | 细节彰显服务品质 匠心营造美好生活！
- 惠之美集团 | 五一劳动节——向奋斗者致敬 惠之美集团为客户守护幸福
- 苏宁银河物业 | 昂扬奋进，苏宁银河物业斩获“中国物业百强”TOP16
- 中城家物业 | 绽放心"中"青春活力，“城”心打造幸福之"家"
- 中铁建物业 | 邂逅春季美好，“限定大赏”等你来打卡！

四、企业动态



■ 会员风采

- 惠之美集团 | 【惠之美峯境同心抗疫4】为雨中测核酸业主撑伞的姑娘真美
- 金地物业 | 金地智慧服务之金帼力量（四）——传递积极能量 书写无悔青春
- 百步亭物业 | 接过五四精神的火炬，争做有为的物业青年
- 东方物业 | “团”聚星火 “青”尽全力——“五四”青年节志愿服务活动
- 世茂物业 | 战疫第一线——微光成炬，向光而行
- 融创物业 | 智慧闪光，融创服务也开始“内卷”了？
- 中实物业 | 我为群众办实事 争做时代先锋人
- 融侨物业 | “星级服务 让沟通更近”——记武汉融侨物业项目经理接待日
- 润加物业 | 湖北——劈波斩浪 百炼成钢
- 高地物业 | GOLTE风采——沟通零距离，服务“心”体验
- 万嘉弘泰物业 | 物业业主一家亲，贴心服务沁人心
- 佳兆业物业 | 品质提升——暖心·心安吾“佳”专项行动
- 中城家物业 | 榜样的力量——“五一劳动节”中城家物业特别策划
- 南方物业 | 书香润心灵，南方相伴行
- 中海物业 | 领潮——绿色We来 让生活更精彩
- 同博物业 | 2022年同博物业党支部“春耕行动”拉开序幕
- 恒居物业 | 爱国卫生月，用心铸造防疫“门”

四、企业动态



■ 会员风采

- 润加物业 | 感恩温暖与共 伴你岁岁芳华
- 山河广昌盈物业 | 感恩母亲节——浓情五月 感恩母亲
- 电建物业 | 宠爱三连击，如何让隔壁小区妈妈们实名羡慕！
- 泛海物业 | 泛海物业在武汉/“花”点时间，爱在当“夏”
- 中铁凯博物业 | 浓情红五月 感怀念母恩
- 高地物业 | GOLTE风采——最美的花，在今天献给最爱的人
- 中建壹品物业 | 【品位家·人文生活】这个母亲节和妈妈们“壹”起绽放笑容
- 招商积余物业 | 母爱，让平淡的生活闪闪发光
- 嘉宝物业 | 三行情书，邂逅岁月与母亲的诗篇
- 中城家物业 | 专属妈妈的节日，中城家物业带您一起解锁母亲节的欢乐时光！
- 中海物业 | 【第一体验官】——海里“拾”光·遇见幸福的她
- 万嘉弘泰物业 | 致敬！平凡亦不凡的她们！
- 华侨城物业 | 感恩母亲节，这份礼物送给妈妈！
- 缘安居物业 | 武汉缘安居物业——争分夺秒灭火情，业主感恩送锦旗
- 东方物业 | 感恩母亲节，献给妈妈的爱！
- 时代物业 | 严密防范，无惧暴雨！时代物业时刻准备好！
- 和融物业 | 发现闪亮之星——点亮平凡 汇聚温暖

四、企业动态



■ 会员风采

- 葛洲坝物业 | “喜迎二十大、永远跟党走奋进新征程” 比赛圆满举行
- 联投物业 | 跬步行动——便民为民，实心服务在身边
- 和而贵物业 | “党团共建·凝心聚力·携手同行”
- 同博物语 | 花开向阳 绽放微光/科技园向日葵种植活动成功举办
- 世茂物业 | 长江日报：恩施街迎来“物业”管家 变身网红打卡地
- 佳兆业物业 | 品质提升——暖心·心安吾“佳”专项行动
- 一品行物业 | 服务获点赞 锦绣暖人心！
- 中实物业 | 我为群众办实事 争做时代先锋人
- 中海物业 | 愿春风拂疫去，花开满园香
- 东原物业 | 前方武汉站已发车，下一站原少年们准备好了吗？
- 联投物业 | 锦旗故事13——一面锦旗，一个故事，一份感激，一种激励！
- 嘉信物业 | 创新红色服务，赋能基层治理
- 和而贵物业 | 拓展市场顺利进驻新项目
- 丽岛物业 | 充电赋能强本领——水域天际物业专题培训会启动
- 中建壹品物业 | 年轻就该奋斗，90后“壹品青年”的成长之路
- 大华服务 | 承诺付诸于行，见证服务力量
- 心港物业 | 暖心小故事——青春无限，暖心在线

提升物企价值 共建美好生活

品牌合作&研究咨询服务

联系人：任先生 18523811116

地址：重庆市渝北区恒大中渝广场2号写字楼9楼



扫一扫

了解更多信息