

物企上市热潮渐退 行业寻求多元化发展

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

回顾2021年,物业赛道经历了跌宕起伏的洗牌过程。

伴随着蓝光嘉宝退市、富力物业放弃上市,以及阳光城物业与万科物业完成换股等几件标志性交易的完成,上市并非唯一路径已经成为行业共识,并购换股成为重要选择。

相较于此前“跑马圈地”时期的收并购热潮,2021年物管行业的收

上市窗口收紧

截至2022年1月5日收盘,共计59家物企登陆资本市场,其中港股55家,A股4家。市值超过200亿港元的共7家。

回顾物企上市的几个阶段可以发现,房企分拆物业上市数量从2017年起出现明显增加,2019年和2020年是物企上市密集期,期间碧桂园服务、融创服务等头部房企的物管板块纷纷成功上市。

至2020年上半年时,物管企业在资本市场获得极高估值。房企分拆物业板块上市之前,大多通过快速收并购来做大规模,以期得到较高的资本溢价。直至2020年下半年,物业股开始出现回落,但彼时寻求上市依然是许多物企的首要选择。

2021年上半年,依然不断有物企尝试冲刺上市,其中,荣万家(2146.HK)、宋都服务(9608.HK)、星盛商业(6668.HK)、新希望服务(3658.HK)、越秀服务(6626.HK)于上半年成功上市。6月份时,有10家物企密集递交,打破物企单月递交数量纪录。7月当月,中骏商管(0606.HK)、朗诗绿色生活(1965.HK)、领悦服务集团(2165.HK)、德信服务集团(2215.HK)、康桥悦生活(2205.HK)、融信服务(2207.HK)等6家物企集中上市,单月上市密度成为历史之最。

但进入下半年后,受地产行业政策收紧和房企信用事件影响,港股物业板块热度也骤然下降。进入9月,物企招股书失效频现。自8月至今,港股仅有京城佳业和德商产投服务两家物企上市,时间分别为11月10日和12月17日。

同时,港交所披露信息显示,2021年递交招股书的物企等待审核时间明显加长。截至12月底,已有润华物业、俊发服务、上房服务、

并购中,对于标的资产的估值趋于理性,头部企业在“扫货”时目标更加清晰,行业集中度进一步提升。

2021年以来,政策在要求行业提升规范化水平的同时,对于经营业态的多元化和物业费标准的市场化也给予了更多引导。伴随着增值服务的发展,商业运营、城市服务的兴起,品牌焕新和智能科技的加持,物企对于房地产关联公司以及基础物业管理依赖度降低,行业未来想象空间日渐增加。

长城物业、禹佳生活服务、众安服务等多家物企的招股书失效。

除此之外,按照港交所修改后的主板盈利规定,自2022年1月1日起,港交所主板上市申请人三年



房企分拆物业上市数量从2017年起出现明显增加,2019年和2020年是物企上市密集期。图为2018年12月17日永生生活服务上市。

累计盈利不得低于8000万港元,盈利门槛相较之前提升了60%。业内纷纷表示,物企上市的窗口期已过。

《中国经营报》记者据公开信息统计,截至2022年1月5日收盘,共计59家物企登陆资本市场,其中港股55家,A股4家。市值超过200亿港元的共7家,分别为碧桂园服务(6098.HK)、华润万象生活(1209.HK)、保利物业(6049.HK)、融创服务(1516.HK)、恒大物业(6666.HK)、绿城服务(2869.HK)、中海物业(2669.HK)。规模物企中,除了万科旗下万物云和龙湖集团旗下龙湖智慧生活尚未登陆资本市场外,其他均已“集结完毕”。

收并购迭起

进入下半年,地产调控持续收紧,房企信用事件频发,企业现金流普遍承压。不少房企纷纷抛售资产以求快速回笼资金,物管资产首当其冲。

从物企上市热潮兴起之时,出于追求规模效应的目的,行业间的收并购交易就十分频繁。据中指研究院统计,2020年新上市物企所募集的资金大部分用于收并购,比例较之前上市企业的50%~60%提高至60%~70%。2020年百强物企新增管理面积中超过五成来源于市场化拓展,其中,并购和通过项目竞标的增长贡献各半。当时,为了快速抢夺份额,市场对于并购标的给出较高估值。

但行至2021年,行业间的收并购逻辑发生转变。2021年初时,蓝光发展(600466.SH)选择将其已上市的物业公司蓝光嘉宝(02606.HK)64.62%的股份转让给碧桂园服务,交易总价约48.47亿

元。当时,蓝光发展是一家销售规模千亿的中型房企,公告当时蓝光嘉宝在管面积超过1.3亿平方米,向第三方提供服务的在管面积占比约75%。彼时,像蓝光嘉宝这样规模的上市物企被收购在业内尚属首例。

这一交易给了业内诸多启发。随后,8月份时,阳光城以旗下物业公司上海阳光智博生活服务集团股份有限公司100%股份战略投资万物云,换取万物云4.8%的股份。

实际上,随着行业集中度的上升,大型物企与小物企间的估值差距在逐步拉大,行业内已经逐渐意识到,对于规模和业绩增长乏力的中小型物企而言,登陆资本市场并非唯一选择。

进入下半年,地产调控持续收紧,房企信用事件频发,企业现金流普遍承压。不少房企纷纷抛售资产以求快速回笼资金,物管资产首当其冲。

9月份时,富力集团将旗下富力物业股权以不超过100亿元的价格全部出售给碧桂园服务。据了解,2021年4月份富力物业向港交所递交招股书,但此后没有进展。

同样在此前有明确上市计划的物企还包括邻里乐,此前为房企花样年控股(01777.HK)旗下物管企业彩生活(01778.HK)的核心商业资产,7月底时,彩生活曾公

告称,拟分拆邻里乐单独上市。但随着花样年控股财务状况的恶化,邻里乐被摆上“货架”,10月底时“卖身”给碧桂园服务。

而从买方来看,以碧桂园服务、万物云和龙湖智慧生活等为代表的头部物企2021年屡屡出手,“鲸吞”行业内多家其他物企。比如碧桂园服务直接开启“扫货”模式,2021年以来先后完成对蓝光嘉宝、富良环球与邻里乐控股等规模物企的收并购,目前公开披露的交易额达187.52亿元。

相较于之前“跑马圈地”式的收并购,在对物业资产的估值上,从2021年成交的案例和统计数据来看更加理性。据中指研究院不完全统计,截至2021年12月10日,年内物业管理行业已披露相关信息的并购交易达71宗,涉及并购方33家物业企业。交易金额约333.3亿元,相比2020年全年交易总额大幅增长约215.33%。并购标的估值水平在7.45倍到26.9倍之间,相比2020年的平均估值水平下降约20%。

在此前的规模之争中,一些企业虽然通过收并购获取了大量物业,但伴随着后续管理质量的下降,过度收并购对公司整体利润的蚕食不容小觑。比如,此前彩生活大量收并购扩张,但由于后期整合效果不佳,业绩增速

连年大幅放缓。业内人士表示,在市场化拓展中,收并购项目的质量多数较招投标、关联方交付项目低,非常考验企业的整合转化能力。

龙湖集团执行董事兼首席执行官邵明晓在2021年8月份的业绩会上曾表示,龙湖智慧生活的收并购并非只为规模,在标的选择上,更看重资产质量,比如转化率、用户品质,以及与公司整体布局是否能形成协同效应。据了解,其2021年在非住领域完成了多项收购,其中包括布局东北的亿达服务、布局郑州的楷林商务服务,以及港资企业新世界等物企。

从2021年收并购标的来看,非住领域成为物企收并购争夺的热点。这是由于,目前住宅领域竞争格局已趋于稳定,而非住业态具有市场规模大、物业费均价高、收缴率高、提价相对容易等诸多优势。

业内人士告诉记者,目前商业和办公楼业态竞争比较激烈,而以学校、医院、机场等为代表的公建业态,物业服务市场化程度不一,发展步调差异大,有较大的整合空间。2021年11月,融创服务宣布收购当代置业(1107.HK)旗下第一服务(2107.HK),获取后者涵盖办公楼、医院、高校、产业园区等上千万平方米非住业态。

发展多元化业务

目前社区增值赛道已经十分丰富,服务品类已拓展至社区零售、美居、社区传媒及空间运营、家政、房产经纪等领域。

由于多数物企是从地产母公司分拆上市,一直以来,多数物企对于母公司或关联公司开发面积的依赖度较高。近两年来,随着行业内收并购交易不断增加,不少物企的第三方在管面积随之上升,对母公司的依赖度也在降低。与此同时,随着社区增值服务等多元化业务的发展,基础物业在物管公司营收的占比也在下滑。

申港证券研报指出,行业应理性看待开发承压对物企营收的影响。以行业龙头碧桂园服

务为例,其来自开发的收入贡献比例近几年内不断降低,由2017年的24%降至2020年的19.6%,对营收影响有限。从长期来看,要关注物企的收入结构,比如增值业务收入是否取得突破,占比是否提升。

从2021年的政策倾向来看,中央及地方的发文均在继续鼓励物管行业发展,内容主要涉及综合治理体制机制优化、市场化引导、鼓励社区增值服务及智慧化发展等。对于整治物业服务突出

问题、加强公区收益管理监督等规定,其意图在于优化市场运行及竞争环境。

据了解,目前社区增值赛道已经十分丰富,服务品类已拓展至社区零售、美居、社区传媒及空间运营、家政、房产经纪等领域。在经营模式上,社区空间运营、车位管理等资源属性强、经营门槛低的业务通常采用自营模式。对于社区零售、美居、房产经纪等链条较长的业务,物企通过前期的收并购可以快速提升专业能力,

扩大业务规模。同时,收并购之后,各细分业务之间联动效应将进一步增强,比如团餐供应链建立可反哺社区零售。

此外,随着大数据、物联网等技术逐渐进入社区生活,增值服务如何依托科技赋能高效开展已成为业内关心的重点。若后续能通过整合商家和客群数据,发展成一个大数据资源整合平台,实现资源的优化配置,行业发展空间将充满想象,这也是以万物云为代表的头部物企正在从事的工作。

全方位助力“双碳” 房地产行业迎来“深绿”时代

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

“房地产行业如果不搞‘双碳战略’,根本就没有出路!”2021年12月13日,在一场财经峰会上,万科集团创始人王石旗帜鲜明地提出了对“双碳”战略的支持。

资料显示,目前中国房地产建

在城市中寻找更多绿色

如今,“绿色建筑”已经成为房地产领域常常提到的一个词语。何谓绿色建筑?绿色建筑是在全生命周期内,节约资源,保护环境,减少污染,为人们提供健康、适用、高效的使用空间,最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。

住房和城乡建设部办公厅在2021年3月16日发布了《绿色建造技术导则(试行)》,指出绿色建造应将绿色发展理念融入工程策划、设计、施工、交付的建造全过程,充分体现绿色化、工业化、信息化、集约化和产业化的总体特征。

目前,我国正处于普通建筑向低能耗绿色建筑的过渡时期,部分

筑业的碳排放规模位居全球第三,中国40%的碳排放主要来自房地产行业。TOP30房企中已披露碳排放信息的,碳排放总量已超过300万吨。建筑行业的“双碳”行动,已经迫在眉睫。

“温室气体排放所导致的气候变化风险已经成为全球首要风险,

发达城市开始探索低能耗建筑。传统高能耗建筑逐渐被替代,绿色建筑的认可度和推广速度也都在迅速提升。如近期成都市明确表示,将进一步提升成都市绿色建筑执行标准,推动超低能耗建筑、低碳建筑规模化发展,确保2022年城镇新建建筑中绿色建筑面积占比不低于70%。

探索多年之后,节能、环保的建筑已经有很多成熟落地的项目。在河北省高碑店市,龙湖集团打造的列车新城项目就采用了被动房技术,能够做到保证同等舒适度条件下,在现行节能75%标准上,节能效率再提升60%。这种被动式近零能耗建筑,是一种节能建筑物,和传统

建筑行业无疑是在“双碳”目标下会被重点关注的行业之一。地产行业产业链比较复杂、产品寿命也相对较长,这是一个挑战但同时也是一个机遇。”远洋集团相关负责人在接受《中国经营报》记者采访时

表示,地产开发商能够影响更多上下游伙伴、客户等相关方,有更大的责任来推动这个行业迈向更加低碳的未来。

如今,绿色建筑已经在越来越多的城市中得到推广,相关技术也更加成熟。同时,物业服务、销售环节的减碳行动也开始走上正轨,配套政策逐渐完善,行业即将迎来“绿色”地产时代。

万科早在2003年就开始推进装配式建筑,同时成立了万科工厂化中心,致力于预制装配式体系的研究。早在2015年底,万科就已实现全部在建住宅项目预制楼梯100%、预制构件和部品40%、装配式内墙100%、内外墙抹灰100%的目标,2020年实现装配式住宅总开工量的85.7%。

中信证券指出,装配式建筑高效节能,全生命周期或降低碳排放超过40%,是实现建筑行业碳达峰、碳中和的重要技术路径。同时,装配式建筑也可以大量减少建筑垃圾和有害气体的排放,后期维护成本也比较低。

此外,近年逐渐成熟的装配式建筑也成为了节能减排一种新的方

向。万科早在2003年就开始推进装配式建筑,同时成立了万科工厂化中心,致力于预制装配式体系的研究。早在2015年底,万科就已实现全部在建住宅项目预制楼梯100%、预制构件和部品40%、装配式内墙100%、内外墙抹灰100%的目标,2020年实现装配式住宅总开工量的85.7%。

中信证券指出,装配式建筑高效节能,全生命周期或降低碳排放超过40%,是实现建筑行业碳达峰、碳中和的重要技术路径。同时,装配式建筑也可以大量减少建筑垃圾和有害气体的排放,后期维护成本也比较低。

此外,近年逐渐成熟的装配式建筑也成为了节能减排一种新的方

向。万科早在2003年就开始推进装配式建筑,同时成立了万科工厂化中心,致力于预制装配式体系的研究。早在2015年底,万科就已实现全部在建住宅项目预制楼梯100%、预制构件和部品40%、装配式内墙100%、内外墙抹灰100%的目标,2020年实现装配式住宅总开工量的85.7%。

中信证券指出,装配式建筑高效节能,全生命周期或降低碳排放超过40%,是实现建筑行业碳达峰、碳中和的重要技术路径。同时,装配式建筑也可以大量减少建筑垃圾和有害气体的排放,后期维护成本也比较低。

此外,近年逐渐成熟的装配式建筑也成为了节能减排一种新的方

向。万科早在2003年就开始推进装配式建筑,同时成立了万科工厂化中心,致力于预制装配式体系的研究。早在2015年底,万科就已实现全部在建住宅项目预制楼梯100%、预制构件和部品40%、装配式内墙100%、内外墙抹灰100%的目标,2020年实现装配式住宅总开工量的85.7%。

中信证券指出,装配式建筑高效节能,全生命周期或降低碳排放超过40%,是实现建筑行业碳达峰、碳中和的重要技术路径。同时,装配式建筑也可以大量减少建筑垃圾和有害气体的排放,后期维护成本也比较低。

全方位减碳

如何将“双碳”目标落到现实生活中?从建筑企业的自发行动,到社会呼吁,再到如今,减碳已经提升到了更高的政策层面。

2021年12月27日,河南省十三届人大常委会第二十九次会议在郑州召开,《河南省绿色建筑条例(草案)》提请二次审议。其中明确,建筑面积大于10万平方米住宅小区应当按照二星级以上绿色建筑标准进行建设;政府部门在土地出让或者划拨时,应当将建设用地规划条件确定的绿色建筑等级要求,纳入国有土地使用权出让合同或者国有土地划拨决定书。

作为建筑行业关注的焦点城市,北京也印发了《北京市绿色建筑创建行动实施方案(2020年~2022年)》,2021年北京率先实施居住建筑第五步节能设计标准(居住建筑节能设计标准DB11/891-2020)。强化对新建建筑项目执行建筑节能和绿色建筑的审查,在立项、设计、施工和运行管理过程中强化绿色建筑标准的实施。

国家最高科学技术奖获得者、中国工程院院士钱七虎提出,建筑领域要实现碳达峰、碳中和,更需要通过技术创新来实现绿色发展,推动以建筑设计为主体的方法创新,推进空间节能和设备节能的融合,以及将工程建设向

智慧建造发展。

技术创新在“减碳”措施中往往是优先手段,比如碧桂园开发了用于智能建造的博智林机器人,通过数字化、智能化的智慧工地管理,提高作业效率,大幅减少施工的返工率。同时也可以减少建筑材料的浪费,降低工业污染排放及碳排放。

在房地产交易环节的碳排放,同样引起了业内关注。如贝壳推出了VR看房,一次VR看房可以减少140克碳排放。2020年全国实现VR看房12.9亿次,大概减少了350万吨碳排放。在贝壳找房高级副总裁林涛看来,住房领域能够推动低碳绿色发展的尝试主要集中在三个方面:技术创新、服务变革和公益慈善。

在多方努力下,“双碳”目标的实现过程逐渐具体。2021年10月,国务院办公厅印发《关于完整准确全面贯彻新发展理念扎实做好碳达峰碳中和工作的意见》提出,到2025年,初步形成绿色低碳循环发展的经济体系的初级目标;到2030年,经济社会发展全面绿色转型取得显著成效,重点耗能行业能源利用效率达到国际先进水平;到2060年,绿色低碳循环发展的经济体系和清洁能源体系全面建立,碳中和目标顺利实现。