

- 2022年4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.....	07
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：环卫清洁服务

- 4月1日，国家市场监督管理总局印发的《城乡社区环卫清洁服务要求》正式实施。
- 城乡社区环卫清洁服务范围包括但不限于道路清洁、室内公共区域清洁、室外公共场所清洁、农贸市场清洁、公厕清洁、水域清洁、垃圾收集、垃圾运输、应急作业等方面。
- 在城乡社区环卫清洁服务总则、服务范围、资源配置、清洁作业、质量监控、服务评价与改进等方面作出了明确规定。

关键词：火灾智能防控、消防培训

- 4月14日，国务院安全生产委员会印发了《“十四五”国家消防工作规划》。
- 提高火灾智能防控能力。积极融入“智慧城市”、“智慧社区”等，建立互联共享机制，加强火灾风险分析研判、早期识别和监测预警。
- 加强对党政领导干部、行业系统管理者、村(居)民委员会负责人、网格员、消防安全管理人、物业管理人、消防控制室值班人员、微型消防站队员等重点人群培训，严格落实单位员工“先培训、后上岗”要求。

关键词：住宅建设规范

- 4月20日，国务院办公厅发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》。
- 适应常态化疫情防控需要，培育壮大智慧零售、智慧养老、智慧家政、“互联网+托育”、“互联网+家装”等消费新业态。
- 加力促进健康养老托育等服务消费。深入发展多层次多样化医疗健康服务，积极发展中医医疗和养生保健等服务，促进医疗健康消费和防护用品消费提质升级。

关键词：支持刚性和改善性住房需求

- 4月29日，中共中央政治局常务委员会会议在北京举行。
- 会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

一、行业政策及动态



■ 武汉市政策

关键词： # 物业公共收益 # 市容环境卫生

4月27日，武汉市十五届人大常委会第二次会议表决通过关于修改和废止部分地方性法规的决定，对23件地方性法规作出修改、11件地方性法规予以废止。该决定将报请湖北省人大常委会批准后颁布实施。其中包括：

决定对《武汉市物业管理条例》进行修改。将原第三十五条第四款“业主大会、业主委员会工作经费从公共收益中列支，不足部分由全体业主分摊”修改为“业主大会、业主委员会工作经费经业主大会决定可以从公共收益中列支”。

决定对《武汉市市容环境卫生管理条例》进行修改。对原第三十四条中，关于运输建筑垃圾、生活垃圾、泥浆、粪便和其他流体、散装物品，不使用密闭车辆运输的，以及运输碎石料、黄沙等容易泄漏、散落或者飞扬的物品，装载物超出车辆挡板高度等行为的处罚标准，由原条款规定“并可以处五百元以上二千元以下罚款；情节严重的，处二千元以上五千元以下罚款”，修改为“处二千元以上二万元以下罚款；拒不改正的，车辆不得上道路行驶”。

决定对《武汉市城市公园管理条例》进行修改。将原第三十九条中，对在公园设施、树木、雕塑上涂写、刻划、张贴，在禁止游泳的水域游泳，乱倒乱扔废弃物，未经许可驾车进入公园，损毁草坪、花卉、树木和公园内的设施等违法行为的执法主体进行修改，由原条款规定的“园林主管部门或者由其委托的公园管理机构”修改为“城管执法部门”。

一、行业政策及动态



■ 武汉市动态

关键词：# 物业服务培训考试

为提高物业服务行业整体素质，强化物业服务项目经理责任，在有关单位支持下，武汉市 2022 年第 1 期物业服务项目经理培训和考试工作顺利结束，并于4月7日在武汉市物业管理协会官方网站进行了成绩发布。

关键词：# 社区全民学历提升

4月8日，为响应武汉市政府号召，积极应对后疫情时期因停工停产带来的消极影响，武汉市物业管理协会发布《关于社区全民学历提升的通知》，与武汉科创专修学院合作，联合开展全民学历提升项目，以期促进全民复工复产，帮助业主提高自我核心竞争力，提升广大居民人文素质，提高物业费的收取率。

关键词：# 社区基层治理

4月11日，武汉市委常委会召开扩大会议，深入学习贯彻习近平总书记考察湖北武汉重要讲话精神，传达贯彻4月8日省委常委会会议精神，部署当前和今后一个时期重点工作；分析研判当前疫情防控形势，研究部署下一步工作；审议相关文件。湖北省委常委、武汉市委书记郭元强主持会议。在社会面防控，会议强调，要压紧压实“四方责任”，加强社区等基层治理单元建设，以过硬作风确保各项工作落实落细落到位。

一、行业政策及动态

■ 武汉市动态

关键词：# 互联网+居家养老 新模式

4月13日，据武汉市民政工作会议上介绍，2022年，武汉将继续围绕“老有所养”，让养老服务更有温度、覆盖更有广度、保障更有力度。市民政局相关负责人介绍，近年来，武汉积极探索人工智能养老，建设市区协同的养老服务综合平台，“互联网+居家养老”新模式被评为全国居家和社区养老服务改革试点工作优秀案例。2022年，武汉将继续推进人工智能养老社会实验试点，优化市区养老服务平台功能，持续开展居家和社区基本养老服务提升行动，新增家庭养老床位3000张，居家上门服务1.1万人，适老化改造2500户。

关键词：# 物业公共收益 # 市容环境卫生

4月21日，武汉市市委常委会召开会议，湖北省委常委、武汉市委书记郭元强主持会议。会议审议了《武汉市基础设施建设和社会民生发展三年行动方案（2022-2024年）》及相关配套方案。会议强调，要深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，充分认识基础设施建设对稳增长、惠民生和提升城市功能的重要支撑作用，持续用力、久久为功，扎实推进武汉基础设施建设和社会民生发展。要坚持人民城市为人民，适度超前谋划一批打基础、强功能、利长远的项目，着力完善教育、医疗、养老、文化服务等民生设施，加快补齐城市建设短板弱项。要坚持数字赋能，加快推进基础设施数字化、网络化、智能化建设和改造，提高基础设施运行效率和安全性能。

二、资本市场



全国资本市场

关键词：#港股上市 #4月29日东原仁知城市运营服务正式登陆港交所

东原仁知城市运营服务2021年4月30日首次递表，2021年11月11日二次递表，2022年4月13日通过港交所聆讯，最终于2022年4月29日，在香港联合交易所主板成功挂牌上市，成为2022年第三家成功登陆港股的物业服务企业。截至2021年12月31日，东原仁知服务有325个在管物业项目，包括住宅及非住宅物业，覆盖中国16个省、自治区及直辖市的51个城市，总在管建筑面积约为2820万平方米。

关键词：#取消上市 #上房物业服务向证监会申请撤回上市申报材料

4月27日，证监会发行监管部发布第十八届发审委2022年第50次工作会议公告的补充公告。公告显示，因上海上房物业服务股份有限公司已向证监会申请撤回申报材料，决定取消第十八届发审委2022年第50次工作会议对该公司发行申报文件的审核。据招股书显示，上房物业服务2018至2020年营业收入分别约为5.92亿元、7.22亿元及8.18亿元；净利润分别约为0.36亿元、0.38亿元及0.72亿元。

关键词：#二次递表 #苏新美好生活继2021年8月30日递表失效后再次申请

苏新美好生活深耕长三角地区，尤其是苏州的城市服务及物业管理服务提供商。2022年4月4日，继2021年8月30日递表失效后更新了招股书。截至2021年12月31日，苏新美好生活为77个项目提供公建项目管理服务、商业物业管理服务和住宅物业管理服务，总合约建筑面积为790万平方米。

二、资本市场



全国资本市场

关键词：#二次递表 #万达商管4月22日招股书失效后1天再次递表

2022年4月21日，万达商管的招股书在满六个月之后失效，4月22日晚间更新了招股书。截至2021年12月31日，共管理417个商业广场，在管建筑面积达5900万平方米，有161个储备项目，包括139个独立第三方项目。2019-2021年，万达商管收入分别为人民币134.37亿元、171.96亿元及234.81亿元；净利润分别为12.48亿元、11.12亿元及35.12亿元。

2022年4月资本市场数据（数据截止4月30日）

上市物企数量	已上市物企	58
	二次递表排队物企	7
	首次递表排队物企	2
月末总市值(亿港元)均值		90.7
月末市盈率PE(TTM)均值		14.3
月末总市值前三	碧桂园服务	1139.7
	华润万象生活	870.8
	中海物业	309.0
月末市盈率前三	华润万象生活	41.3
	力高健康生活	40.8
	特发服务	38.1
月度股价涨幅前三	力高健康生活	54.83%
	宝龙商业	34.83%
	金茂服务	17.94%
月度股价跌幅前三	领悦服务集团	-30.71%
	佳兆业美好	-27.41%
	特发服务	-22.77%

二、资本市场

■ 全国资本市场

【恒生指数】

-4.1%

【沪深300】

-4.9%

【恒生物业指数*】

-1.0%

【58家上市物企】

-4.6%

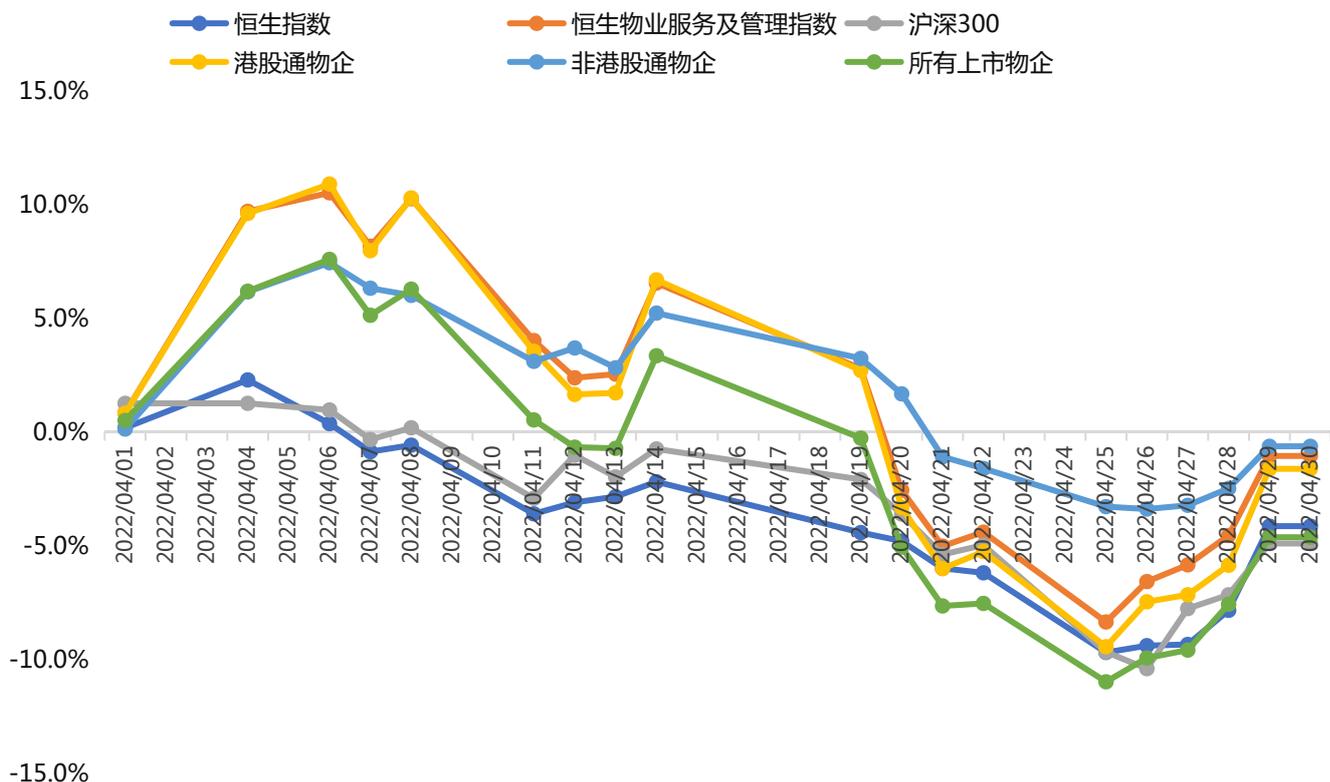
【非港股通物企】

-0.6%

【港股通物企】

-1.6%

2022年4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

4月招投标市场公告显示，武汉市招标项目共138个，其中办公类招标为71个，占比达51.4%。其次分别为住宅、学校、公建类招标。



武汉市中标项目共547个，其中办公类中标为212个，占比为38.8%，其次分别为学校、城市服务、医院类中标。



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	项目名称	业态	招标单位	招标估价(元)
2022/4/1	常青公园绿化养护保洁服务	景区	武汉市江汉区常青公园管理中心	4640000
2022/4/5	水厂路小学物业管理保洁服务	学校	武汉市硚口区水厂路小学	402000
2022/4/15	湖北生态工程职业技术学院物业服务	学校	湖北生态工程职业技术学院	3200000
2022/4/18	汉樾台项目秩序维护安保服务	住宅	武汉城市东方物业服务有限公司	936000
2022/4/21	京珠运营公司物业服务	办公	湖北交投京珠高速公路运营管理有限公司	7880640
2022/4/24	万松街道办事处东片环卫作业	城市服务	江汉区人民政府万松街办事处	5504642
2022/4/28	古田基地保洁服务	其他	湖北省鑫地物业管理有限公司	420000
2022/4/29	轨道交通1号线全线安检及安保服务	公建	武汉地铁运营有限公司	72000000

资料来源：CPIC，克而瑞物管西南区整理

武汉市部分中标信息

中标时间	项目名称	业态	招标单位	中标金额(元)	中标单位
2022/4/2	武汉市测绘研究院物业	办公	武汉市测绘研究院	4834953	武汉顺诚物业管理有限公司
2022/4/6	第二十七中学保洁服务	学校	武汉市第二十七中学	168000	武汉品冠物业管理有限公司
2022/4/6	中共武汉市硚口区委党校物业	学校	中共武汉市硚口区委党校	1392800	武汉汇德行靓江物业服务有限公司
2022/4/18	佛祖岭街道清扫服务	城市服务	武汉东湖新技术开发区佛祖岭街道办事处	2009800	武汉得一芳城环保有限公司
2022/4/19	江夏区林业和园林局保安服务	办公	武汉市江夏区林业和园林局	144000	武汉国通保安服务有限责任公司
2022/4/21	藏龙岛、庙山产业园环卫	产业园	江夏区经济开发区管理委员会	41957800	武汉江夏经济开发集团环境科技有限公司
2022/4/26	蓼山街卫生院保洁服务	医院	武汉市蔡甸区蓼山街卫生院	164500	武汉金沅源物业管理有限公司
2022/4/29	武汉市江夏区气象局物业服务	办公	武汉市江夏区气象局	451300	武汉康昊物业管理有限公司

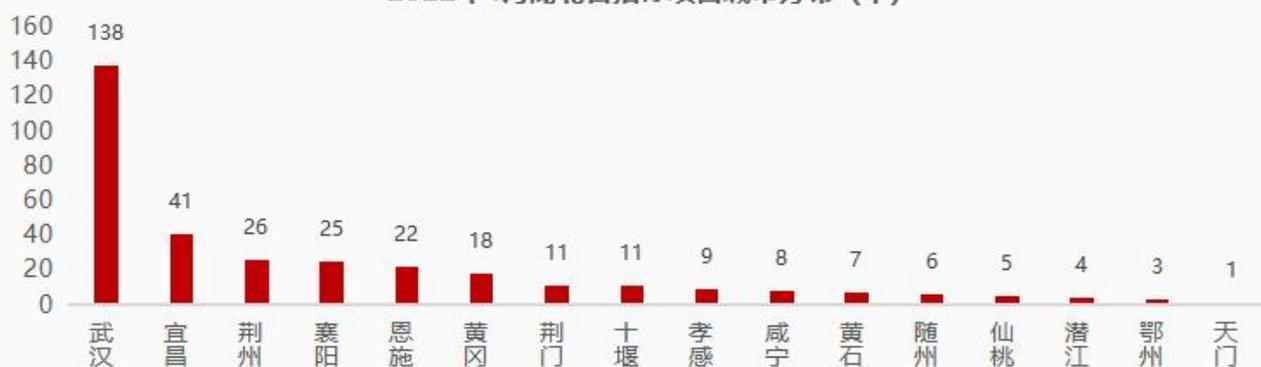
资料来源：CPIC，克而瑞物管西南区整理

三、市场拓展

■ 招标项目-湖北省

4月招投标市场公告显示，湖北省招标项目共335个，招标项目主要集中在武汉市。其次为宜昌、荆州、襄阳，分别新增41个、26个、25个招标项目。

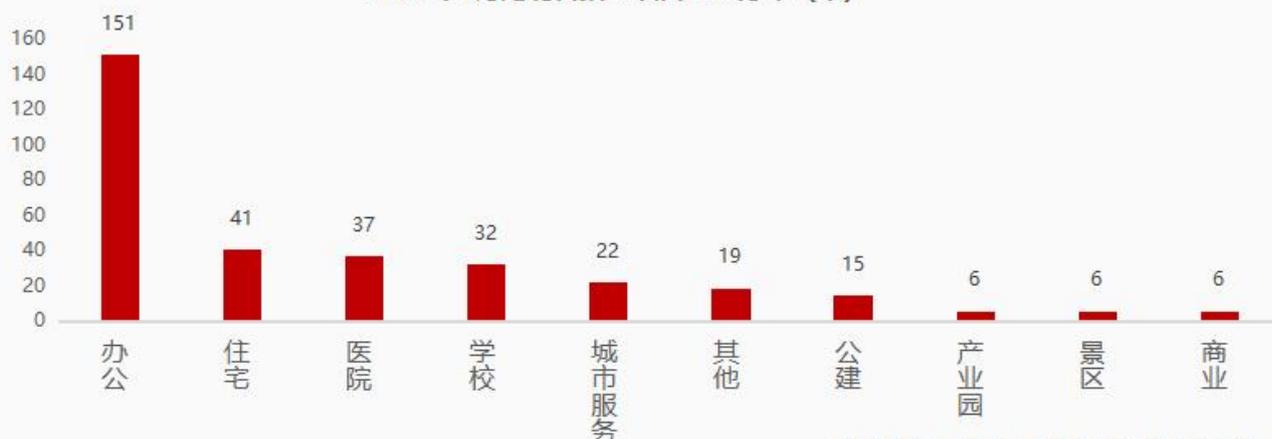
2022年4月湖北省招标项目城市分布 (个)



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151个，占比达到45.1%。其次为住宅、医院、学校类招标，分别新增41个、37个、32个。

2022年4月湖北省招标项目业态分布 (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

4月湖北省中标项目共1118个，主要集中在武汉市，共计547个，占比为48.9%，其次为宜昌、黄冈、襄阳，分别新增113个、83个、54个招标项目。



按项目业态分析，湖北省中标项目中办公类为435个，占比达到38.9%。其次为学校、城市服务、医院类中标，分别新增235个、159个、137个。



四、企业动态



■ 会员风采

- 长江现代物业 | 平凡服务者 记最美物业人 杨国安
- 恒居物业 | 红色物业 —— 雷锋行动，与爱同行
- 金地物业 | 微笑于心 服务于行——第八届微笑服务季浪漫开启
- 兴城物业 | 美城美园 装扮和谐美好生活
- 中铁建物业 | 春日印记——精彩春季培训 不负初春暖阳
- 跃进丽园物业 | 清洁家园做表率 疫情防控当先锋
- 美好物业 | 开展“三月三，送荠菜煮鸡蛋”活动
- 万嘉弘泰物业 | 阳春三月三，物业贴心暖，真情“荠”与您！
- 高地物业 | 高地生活——焕新赢欢心，让园区青春永驻
- 惠之美集团 | 惠之美集团践行“志愿精神”营造美好人居环境
- 丰诚物业 | 缤纷社区——属于你的春季限定
- 联发物业 | 匠·心——联发社区“守护者”，拥有未知的超能力！
- 万科物业 | 业主熟睡中发生火情，万科锦绣苑物业人7分钟灭火救下一家四口
- 华侨城物业 | 服务动态——地菜送安康，温馨满侨城
- 巨星物业 | 巨星物业住宅分公司拔草护绿美化家园
- 兴城物业 | 喜报！兴城物业党支部荣获“全区物业行业党建示范点”称号！
- 丰诚物业 | 故障面前多面手 匠心服务丰诚人

四、企业动态



■ 会员风采

- 远洋物业 | 锦旗故事——远洋守护您 用暖心服务打动这个春天
- 正阳物业 | 战疫·行动——全力抗疫，彰显责任担当
- 和融物业 | 平安社区——同心抗疫，和您在一起
- 中建壹品物业 | 园林“Tony”老师上线，没有“剪”不出的精彩！
- 丰诚物业 | 服务至诚——和睦有爱 老有所依 幸福安居
- 戴斯理物业 | “理”所应当，“疫”不容辞
- 葛洲坝物业 | 桥建物业一行莅临葛洲坝城市花园项目参观交流
- 宏盛物业 | 助力扩面核酸检测 织密疫情联防联控网
- 山河广昌盈物业 | 地球日——绿色环保，山河广昌盈物业在行动！
- 同济物业 | 封控区的物业抗疫
- 幸福湾物业 | 幸福湾星苑物业——助力全民核酸检测 牢固疫情安全防线
- 金地物业 | 金地智慧服务集团华中区域公司一季度载誉前行
- 巨星物业 | 防患于未“燃” 巨星物业以练为战筑牢工业园区消防安全防线
- 楚天中大物业 | 练为战！直击月湖公园消防演练现场
- 万科物业 | 有心！万科四季花城举办“晒被节”帮业主集中晒被子
- 惠之美集团 | 大风突袭 物业迅速行动 守卫业主房屋安全
- 恒居物业 | 缅怀先烈，不忘初心——恒居物业党支部祭扫活动

四、企业动态



■ 会员风采

- 高地物业 | 焕新多元服务—华中区域高地租售中心（复地悦城店）正式开业
- 华侨城物业 | 活动回顾—尤克里里草坪音乐会，听一场春日LIVE
- 融创物业 | 走进一线—“是业主，更是家人”融创服务让守护无处不在
- 世茂物业 | 10面锦旗，串联起世茂服务高满意度足迹
- 东原物业 | 坚持党建引领，做实红色物业 | 三方协商多元共治共赢新格局
- 联投物业 | 和颜悦色专项行动——8个关键词展现服务的品质细节
- 万嘉弘泰物业 | 最美人间四月天，物业绿化养护忙
- 中城家物业 | 捐赠物资献爱心 共筑防疫安全线
- 一品行物业 | 武汉开发区分公司首批员工培训圆满收官！
- 惠之美集团 | 隔离不隔爱！连夜协助街道社区转移50余名工人至隔离点
- 中海物业 | 领潮——以“焕新”为开端，用“服务”赋美好
- 楚天中大物业 | 沁园运动会，够燃！够炫！够精彩！
- 中实物业 | 老旧小区筑新颜 物业入驻惠千家
- 丰诚物业 | 迎风直上 逆水而行——暴雨中的丰诚人
- 华侨城物业 | 品质提升——打造行业标杆，创建优质品牌
- 华侨城物业 | 春意盎然，幸福时光——开展“春日全家福”摄影社区活动
- 南方物业 | 送荠菜、抽盲盒，这些社区活动精彩纷呈！

四、企业动态



■ 会员风采

- 同济物业 | 擒拿格斗 应急演练——深化物业国家安全教育日活动
- 嘉信物业 | 深化党建示范点引领，锻造企业高质量发展
- 惠之美集团 | 惠之美集团中标华中科技大学同济医学院附属协和医院物业管理服务委托管理项目(西院区、金银湖院区)
- 中海物业 | 领潮——绿与我携手，春与您同行，共享美好 不负春光
- 惠之美集团 | 物业人勇冲抗疫一线 客服姑娘一天行走近2万步接收运输物资
- 东方物业 | 如何打造有温度的物业服务？东方学院物业服务培训看过来
- 联投物业 | 同心战疫——联投物业人化身“大白”，构筑暖心“防疫墙”！
- 华侨城物业 | 疫情防控——“疫”路有我，筑牢疫情防控线
- 高地物业 | 火线动员快速响应，将陪伴与守护进行到底！
- 同济物业 | 产学研助力医院物业抗疫——同济物业2022年度研究课题开题会
- 巨星物业 | 巨星物业住宅分公司各小区掀起环境整治“春风”
- 惠之美集团 | 惠之美集团首期“物业帮帮团”志愿者服务活动走进水岸国际
- 长江现代物业 | 长江现代物业公司康养分公司一闻令而动 万众一心抗疫情
- 招商积余物业 | 战疫时刻——战疫中的“她”力量

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