海外市场指数		
	收盘价	涨跌幅
道琼斯工业	26469.89	-0.68%
标普 500	3215.63	-0.62%
纳斯达克	10363.18	-0.94%
富时 100	6123.82	-1.41%
法国 CAC	4956.43	-1.54%
日经 225	22751.61	0.00%
德国 DAX	12838.06	-2.02%

国内市场指数		
上证指数	3196.77	-3.86%
沪深 300	4505.59	-4.39%
深圳成指	12935.70	-5.31%
中小板	8555.14	-5.70%
香港恒生	24705.33	-2.21%
H 股指数	10080.86	-2.37%
AH 溢价	131.52	-0.93%
中证转债	360.92	-2.02%
上证转债	320.19	-1.36%
上证基金	6998.04	-3.29%

汇率		
美元汇率	7.0176	0.40%
欧元汇率	8.1674	5.31%
英镑汇率	8.9735	-0.65%
澳元汇率	4.9771	2.89%

联系人：邹坤
执业证书号：S0010520040001
邮箱：zoukun@hazq.com

联系人：王洪岩
执业证书号：S0010120060026
邮箱：wanghy@hazq.com

华安证券研究所
上海市吴淞路宝矿国际大厦 27 层

集萃聚焦

1.行业观点

【房地产/邹坤、王洪岩】物业管理深度报告：物业管理迎风正潮平，蓝海板块顺扶摇而上

物管行业具有一定的房地产开发链条后周期板块属性，开工及销售数据均可作为其潜在增量规模的前置指标。我国商品房销量自 2014 年受政策调整出现负增长后，2015 年开启新一轮的高速扩张。2016 年商品房销售面积同比达 22.5%，2018 年规模达到近十年峰值约 17.2 亿方，2019 年销量微降 0.1%，但体量依然维持在 17 亿方之上。对应 2017-2019 年商品房的销售规模，物管行业未来 2-3 年增量规模将进入提速释放期。截至 2019 年末，我国城镇化水平为 60.6%，与发达国家相比至少还有 20%的提升空间，随着区域经济的崛起，我国商品房市场将呈现逐步回归合理中枢的趋势，叠加丰厚的存量资源，物管行业规模、业绩具有较为可观的提升空间。

2.财经要闻

【国务院副总理胡春华：高质量共建“一带一路”，稳住外贸外资基本盘】

【银保监会发布《关于规范车险市场秩序有关意见的通知》】

【交通运输部：加快建设交通强国】

3.华安证券近期研究报告摘要

1.行业观点

【房地产】物业管理行业深度报告：物业管理迎风正潮平，蓝海板块顺扶摇而上

行业规模：增量提速释放，存量资源丰厚

物管行业具有一定的房地产开发链条后周期板块属性，开工及销售数据均可作为其潜在增量规模的前置指标。我国商品房销量自 2014 年受政策调整出现负增长后，2015 年开启新一轮的高速扩张。2016 年商品房销售面积同比达 22.5%，2018 年规模达到近十年峰值约 17.2 亿方，2019 年销量微降 0.1%，但体量依然维持在 17 亿方之上。**对应 2017-2019 年商品房的销售规模，物管行业未来 2-3 年增量规模将进入提速释放期。**截至 2019 年末，我国城镇化水平为 60.6%，与发达国家相比至少还有 20%的提升空间，**随着区域经济的崛起，我国商品房市场将呈现逐步回归合理中枢的趋势，叠加丰厚的存量资源，物管行业规模、业绩具有较为可观的提升空间。**

业务发展：基础服务稳固筑底，增值服务锦上添花

近几年，物管公司积极由传统的物业服务向多元化业务领域拓展，基础服务业绩稳步提升的同时，增值服务也为公司发展竞争力添砖加瓦。**一方面，头部企业推出的增值服务更具定制化，**将公司优势与客户需求紧密连接，服务由单纯的增量转向质量齐升。**另一方面，增值服务具备高盈利和多类型等特点，**有望成为公司业绩提升的新动能。

竞争格局：资源向头部倾斜，集中度进一步提升

2016-2019 年，物管行业百强管理面积由 2725 万方提升至 4279 万方，市占率增至 43.6%。我们认为行业集中度的提升主要在于：**（1）物管行业头部公司多具备关联地产开发商，充分享受集团内部资源输送带来的内源性增长。**随着地产开发商集中度提升，行业资源向物管头部倾斜较为显著。（2）随着彩生活 2014 年在香港上市，近几年掀起物管公司上市潮。**从资金用途来看，60%-70%的募集资金用于收并购**，10%-15%用于发展增值服务等。**头部企业借力资本市场实现规模和业务的双线扩张，带动集中度提升。**

品牌、科技、人才等因素逐渐成为新晋竞争力

随着商品房市场由增量向存量过渡，物管品牌影响力愈发凸显。一方面，开发商对自有物业板块的服务质量提出更高的要求，以便形成良好的口碑和品牌效应为集团开发项目提供加持作用。另一方面，需要与第三方物管公司合作的开发商在进行合作对象选择时，品牌效应成为重要的考虑因素之一。人力成本的逐年攀升将会进一步压榨基础业务的盈利空间，**通过“科技+人才”实现降本提效将在未来的市场竞争中更具优势，而“品牌”等软实力或为公司带来更多成长空间。**

风险提示

商品房竣工规模不达预期，人力成本上升导致利润空间受到挤压，增值业务拓展失败等风险。

2.财经要闻

【国务院副总理胡春华：高质量共建“一带一路”，稳住外贸外资基本盘】

国务院副总理胡春华在江苏连云港督导稳外贸稳外资工作。他强调，高质量共建“一带一路”，推进更高水平对外开放，稳住外贸外资基本盘；实施好外商投资法及其配套条例，营造良好营商环境；要全面加强对外贸外资企业的服务，确保各项纾困措施直达企业。（来源：新华社）

【银保监会发布《关于规范车险市场秩序有关意见的通知》】

银保监会发布《关于规范车险市场秩序有关意见的通知》，从调整优化考核绩效、切实加强手续费管理、科学强化准备金管理、提升车险服务水平以及持续保持监管高压态势方面对各地银保监局和财险公司提出了市场规范方面的要求。（来源：北京商报）

【交通运输部：加快建设交通强国】

交通运输部：加强系统布局，集中力量攻关，尤其是在自动驾驶技术、高品质交通基础设施、高性能载运装备等方面争取更大突破，为加快建设交通强国抢占制高点。（来源：Wind）

3.华安证券近期研究报告摘要

华安证券最新研报

日期	报告	分析师
7 月 8 日	汇川技术 300124：业绩超预期，拐点已至	李疆
7 月 8 日	功率半导体 IGBT：高壁垒和高景气的黄金赛道	尹沿技、郑磊
7 月 8 日	鸿泉物联:安全环保增效，商用车车联网开拓者	尹沿技、夏瀛韬
7 月 9 日	半透明主动 ETF：海外资管新风口	尹沿技、华晋书
7 月 9 日	迎接“真 5G”时代，主设备商挑战与机遇并存	尹沿技、夏瀛韬
7 月 12 日	波动率如何区分好坏？ —“学海拾珠”系列之一	严佳炜、朱定豪
7 月 12 日	中联重科—定增助力行稳致远，破釜沉舟再谋发展	尹沿技、郭倩倩
7 月 12 日	耕细作推动业绩增长，角膜塑形镜蓝海市场领航——欧普康视首次覆盖深度报告	邹坤
7 月 12 日	工业互联网《2020 年工作计划》释放政策利好	尹沿技、夏瀛韬
7 月 13 日	争夺上游矿山资源、抢占下游深加工高地，铜行业领跑者——铜陵有色首次覆盖报告	石林
7 月 13 日	古井贡酒：省内势不可挡，后百亿征程可期	文献
7 月 13 日	金地集团（600383）—三十余载耕耘，稳健发展逢春	邹坤，王洪岩
7 月 13 日	侧袋机制在公募产品中的应用展望	朱定豪
7 月 14 日	新宝股份：收入利润同高增，摩飞 50 亿元可期——2020H1 业绩预告点评报告	虞晓文、谢丽媛
7 月 15 日	地产后周期系列报告之深度拆解家居家电精装修产业链	虞晓文、谢丽媛
7 月 16 日	行业点评：销售仍有支撑，投资韧性十足	邹坤、王洪岩

7 月 16 日	6 月地产新开工高增，家电快速恢复，轻工必选消费表现靓丽	虞晓文、谢丽媛
7 月 16 日	黄金产业龙头，上游矿产资源优势明显——山东黄金首次覆盖报告	石林
7 月 16 日	二季度业绩大幅提升，持续看好长期收益——华菱钢铁点评报告	石林
7 月 16 日	电影院开放营业，票房恢复尚需时日	郑磊
7 月 19 日	上半年完美收官，下半年值得期待——2020 年上半年挖机行业总结	郭倩倩
7 月 19 日	大消费行业专题：经济指标延续改善，消费基础韧性仍强	文献、姚启璠
7 月 20 日	偏度之外：股票收益的不对称性 —“学海拾珠”系列之二	严佳炜、朱定豪
7 月 20 日	正邦科技深度报告：全力扩张生猪养殖业务，成本下行拐点已现	
7 月 20 日	拐点明确，光伏板块有望迎来戴维斯双击	陈晓
7 月 21 日	华安金工指数增强基金跟踪模板	朱定豪、严佳炜
7 月 21 日	进击的安徽新兴产业之半导体	尹沿技、华晋书
7 月 21 日	进击的安徽：安徽优势产业系列之人工智能	尹沿技、夏瀛韬
7 月 22 日	集成灶产品专题：关于同质化、价格战、利润率的分析与思考——基于 150 个厨电产品梳理分析	虞晓文、谢丽媛
7 月 22 日	走向全球钛产业龙头 — 龙蟒佰利系列报告之一	刘万鹏、古武
7 月 22 日	海螺水泥深度报告：拥有坚实壁垒的周期核心资产	石林
7 月 22 日	AD5-NCOV 临床 2 期及 CHADOX1 NCOV-19 临床 1/2 期试验结果点评	邹坤
7 月 23 日	《信息提纯，寻找高质量反转因子——市场微观结构剖析之八》	严佳炜、朱定豪
7 月 23 日	首批 32 家精选层企业全景透视——基于创投视角和财务分析	邹坤
7 月 26 日	物业管理行业深度报告：物业管理迎风正潮平，蓝海板块顺扶摇而上	邹坤、王洪岩

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：

行业及公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；

卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；

无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。 市场基准指数为沪深 300 指数。

信息披露

分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告中的信息均来源于公开可获得资料，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证，据此投资，责任自负。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

联系

华安证券研究所

上海市吴淞路宝矿国际大厦 27 层

机构请致电：

上海地区销售总监 纪孝娟 13524204720 jixj@hazq.com