# 房价收入比调查研究：百城房价收入比整体回落，深圳买房压力高居榜首

房价水平和人们的幸福生活息息相关，一直以来都备受关注，特别是在北上广深等一线城市，高房价成为众多想要安居的年轻人沉重的负担，让众多想要买房的普通人望尘莫及。对于房价水平的评估有一个可以更加直观量化的指标，那就是房价收入比。所谓房价收入比，是指住房价格与城市居民家庭年收入的比值，是用来衡量买房难易程度的重要指标。根据诸葛找房数据研究中心监测的重点 100 城来看，2020 年平均房价收入比达 13.2，其中深圳以 48.1 的房价收入比高居首位，三亚、厦门紧随其后。整体来看，房价收入比呈现回落趋势，这意味着人们购买房产的难度也在降低，而且预计这个趋势在未来也会持续。

## 一、百城房价收入比整体偏高，政策导向下房价收入比呈下降趋势

### （一）深圳稳居房价收入比首位，三亚、厦门紧随其后

所谓房价收入比是指住房价格与城市居民家庭收入之比，一般来看，房价收入比能够大致描述出收入与房价之间的关系，通过对比不同年份之间的房价收入比，能够看出居民购房的支付能力提高与否。按照国际惯例，比较通行的说法认为房价收入比在 3-6 倍之间为合理区间。根据诸葛找房数据研究中心监测的百城房价收入比分布情况来看，2020 年百城房价收入比均值为 13.2，其中大部分城市房价收入比分布于 10-20 之间，有 63 个城市，其次为 0-10 区间，有 29 个城市，20-30 和 30-50 区间共有 8 个城市。整体来看，我国各城市之间房价收入比差异较大，分布具有明显的不均衡性，一线城市的房价收入比均达到 30 以上的水平，房价收入比最高的城市为深圳，达到 48.1，北京和上海房价收入比也分别达到 30.8 和 30.7。最低房价收入比也达到了 5 倍以上。

图：全国重点 100 城 2020 年房价收入比分布图

（注：房价收入比=城市二手住宅市场均价*城市人均住房面积/城镇居民人均可支配收入）

从 2020 年高房价收入比 TOP10 城市来看，主要分布于长三角、珠三角、海峡经济圈，且 TOP5 城市的房价收入比均在 30 以上，这意味着在这些城市，普通家庭不吃不喝要 30 年以上方能供得起一套房。其中，深圳稳居房价收入比首位，2020 年房价收入比达到 48.1，深圳成为全国购房最难的城市，这与深圳的高房价脱不开关系。深圳自改革开放后，发展一路高歌猛进，GDP 迅速增长，吸引了大量外地人才涌入，但同时深圳由于住宅用地供应长期偏紧，购房需求又旺盛，使得房价水平稳居高位。

值得注意的是，三亚和厦门这两个热点二线城市分别以 38.1 和 31.1 的高分位居二、三，三亚和厦门均为典型的旅游型城市，以其得天独厚的自然环境、优越的气候条件以及滨海的地理位置见长，引得无数人慕名而来，越来越多的置业人群让厦门和三亚的房价一路看涨，而房价与本地居民收入脱离严重，房价收入比居高。

北京和上海这两个一线城市位居房价收入比第四、五，分别为 30.8 和 30.7，北京和上海一直以来都是高房价的代表城市，北京作为全国政治文化中心，人均 GDP 高居首位，城镇居民人均可支配收入同样领先全国，2020 年达 73849 元，同时拥有优越的配套设施以及优质的就业环境，对人口的吸引力不容小觑。上海人均 GDP 水平以及人均可支配收入仅次于北京，作为我国最大的城市、长三角经济圈核心城市，有着雄厚的经济基础，高素质人才众多，购买力强劲，同时住宅用地资源短缺，更加推高了房价水平。

表：2020 年高房价收入比 TOP10 城市

| 城市 | 城市等级 | 经济圈 | 房价（元/㎡） | 城镇居民人均可支配收入（元） | 房价收入比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 深圳 | 一线城市 | 珠三角经济圈 | 75244 | 62522 | 48.1 |
| 三亚 | 三、四线城市 | 珠三角经济圈 | 37409 | 39308 | 38.1 |
| 厦门 | 二线城市 | 海峡经济圈 | 45849 | 59018 | 31.1 |
| 北京 | 一线城市 | 环渤海经济圈 | 56952 | 73849 | 30.8 |
| 上海 | 一线城市 | 长三角经济圈 | 56470 | 73615 | 30.7 |
| 福州 | 二线城市 | 海峡经济圈 | 28215 | 47920 | 23.6 |
| 杭州 | 二线城市 | 长三角经济圈 | 35282 | 66068 | 21.4 |
| 广州 | 二线城市 | 珠三角经济圈 | 33602 | 65052 | 20.7 |
| 天津 | 二线城市 | 环渤海经济圈 | 22789 | 46119 | 19.8 |
| 南京 | 二线城市 | 长三角经济圈 | 29997 | 64372 | 18.6 |

*数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理*

从 2020 年低房价收入比 TOP10 城市来看，主要分布于东北、中部、西南及西北等地区，且多为三四线城市。其中，鞍山成为全国房价收入比最低的城市，2020 年房价收入比为 5.6，其次为株洲和鄂尔多斯，房价收入比分别为 5.8 和 6.1，这些城市房价水平均位于 10000 元/㎡以下，受限于经济基本面，房价上涨动力不足。如果以国际上 3-6 倍为标准区间的话，那么仅有鞍山和株洲位于合理水平，相对而言购房难度系数较低，整体而言，虽然在中小城市安居的压力更小，但是享有的公共资源等也远不如大城市丰富，这也是每年都有数以千万的大学生涌入一二线大城市的重要因素。

表：2020 年低房价收入比 TOP10 城市

zhuge.com

| 城市 | 城市等级 | 经济圈 | 房价（元/㎡） | 城镇居民人均可支配收入（元） | 房价收入比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 鞍山 | 三、四线城市 | 东北城市 | 5247 | 37756 | 5.6 |
| 株洲 | 三、四线城市 | 中部城市 | 6743 | 46553 | 5.8 |
| 鄂尔多斯 | 三、四线城市 | 西北城市 | 7595 | 49768 | 6.1 |
| 延安 | 三、四线城市 | 西北城市 | 5667 | 34888 | 6.5 |
| 湖州 | 三、四线城市 | 长三角经济圈 | 10064 | 59028 | 6.8 |
| 遵义 | 三、四线城市 | 西南城市 | 6237 | 35352 | 7.1 |
| 德阳 | 三、四线城市 | 西南城市 | 7030 | 39360 | 7.1 |
| 淄博 | 三、四线城市 | 环渤海经济圈 | 8542 | 45237 | 7.6 |
| 银川 | 二线城市 | 西北城市 | 7349 | 38217 | 7.7 |
| 岳阳 | 三、四线城市 | 中部城市 | 6900 | 35116 | 7.9 |

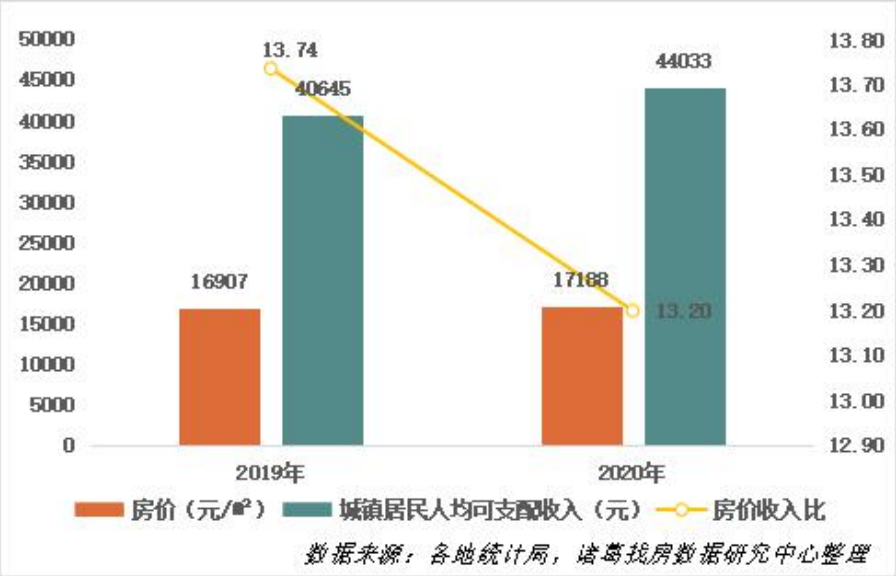
*数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理*

**（二）2020 年房价收入比小幅回落，长三角、珠三角部分次热点城市补涨**

根据诸葛找房数据研究中心监测 100 个重点城市平均房价收入比情况来看，2019 年房价收入比为 13.74，2020 年房价收入比为 13.2，同比下降了 3.9 个百分点。

究其原因，根据各地统计局公布的数据显示，2020 年百城居民人均可支配收入的均值为 44033 元，比上年增长 8.3%，而与此同时，2020 年百城房价均值为 17188 元/㎡，比上年增长 1.7%，从这个数据可以明显看出 2020 年居民的人均收入增速是高于房价增幅的，这意味着人们购买房产的难度也在降低，而且预计这个趋势在未来也会持续。从全国的政策环境来看，在中央反复强调“房住不炒”，地方调控政策不断深入的背景下，房价涨幅逐渐放缓，并且预计在接下来的很长一段时间内，“房住不炒”的基调都将不会改变，各地将继续以稳地价、稳房价、稳预期为目标，未来房价将会越来越平稳。

图：2019 及 2020 年百城房价收入比情况




从房价收入比增幅 TOP10 城市来看，长三角和珠三角热点二三线城市包揽多数份额，其中嘉兴位居涨幅第一，涨幅达 17%，深圳以 10.2%的涨幅次之，南通位居第三。同时，长三角的常州、徐州、宁波以及珠三角的东莞、惠州也有亮眼表现。除了深圳之外，大部分城市都是热点经济圈的三四线城市，在热点一二线城市调控不断收紧的环境下，导致部分购房需求被挤压至周边基本面较优的三四线城市或都市圈城市，比如嘉兴、南通等，在上海、杭州、南京几个长三角核心城市调控不断加码，购房难度加大的前提下，会使得一部分购房需求外溢至周边的江浙城市，惠州、东莞同样在深圳调控政策严控之下，接收不少外溢的购房需求，带动这些城市房价水平的上涨，进而推高了房价收入比。

表：2020 年房价收入比增幅 TOP10 城市

zhuge.com

| 城市 | 城市等级 | 经济圈 | 房价收入比 | 增幅 |
|---|---|---|---|---|
| 嘉兴 | 三、四线城市 | 长三角经济圈 | 11.7 | 17.0% |
| 深圳 | 一线城市 | 珠三角经济圈 | 48.1 | 10.2% |
| 南通 | 三、四线城市 | 长三角经济圈 | 16.0 | 7.8% |
| 常州 | 三、四线城市 | 长三角经济圈 | 12.6 | 7.1% |
| 乌鲁木齐 | 二线城市 | 西北城市 | 8.6 | 4.7% |
| 东莞 | 三、四线城市 | 珠三角经济圈 | 17.5 | 4.7% |
| 徐州 | 三、四线城市 | 长三角经济圈 | 16.1 | 4.5% |
| 惠州 | 三、四线城市 | 珠三角经济圈 | 12.3 | 3.7% |
| 宁波 | 二线城市 | 长三角经济圈 | 16.7 | 3.4% |
| 赣州 | 三、四线城市 | 中部城市 | 13.2 | 2.5% |

*数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理*

而从房价收入比下降的城市来看，环渤海城市占据近半数份额，由于缺乏产业支撑，人口吸附能力弱，加之 2020 年疫情的影响，环渤海经济圈部分城市房价进入下滑通道，带动房价收入比下降。其中，秦皇岛位居房价收入比降幅首位，2020 年房价收入比为 16.7，较去年下降了 24.6%，其次为青岛，房价收入比为 15.8，较去年下降 13.8%。

表：2020 年房价收入比降幅 TOP10 城市

zhuge.com

| 城市 | 城市等级 | 经济圈 | 房价收入比 | 降幅 |
|---|---|---|---|---|
| 秦皇岛 | 三、四线城市 | 东北城市 | 16.7 | -24.6% |
| 青岛 | 二线城市 | 环渤海经济圈 | 15.8 | -13.8% |
| 阜阳 | 三、四线城市 | 长三角经济圈 | 10.6 | -13.0% |
| 德阳 | 三、四线城市 | 西南城市 | 7.1 | -11.9% |
| 淄博 | 三、四线城市 | 环渤海经济圈 | 7.6 | -11.4% |
| 武汉 | 二线城市 | 中部城市 | 14.0 | -11.0% |
| 张家口 | 三、四线城市 | 环渤海经济圈 | 10.5 | -10.7% |
| 中山 | 三、四线城市 | 珠三角经济圈 | 11.0 | -10.7% |
| 石家庄 | 二线城市 | 环渤海经济圈 | 16.3 | -10.2% |
| 湖州 | 三、四线城市 | 长三角经济圈 | 6.8 | -10.2% |

*数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理*

**二、一线城市房价收入比遥遥领先，二线和三四线买房难易程度接近**

城市间房价收入比的不均衡性凸显，并且各等级城市房价收入比均较去年有所回落。其中，一线城市 2020 年房价收入比为 36.6，遥遥领先于二线和三四线城市，较去年下降 1.7%。这个数字凸显了一线城市居民的购房难度，在坐享一线城市优越的公共配套资源的同时，所需要承受的生存安居压力也是其他城市居民难以匹敌的。但是这个看起来高到离谱的房价收入比数字，却并没有阻拦源源不断的人口流入北上广深，优越的经济水平和发展机遇令年轻人趋之若鹜。

二线城市房价收入比为 14.8，较去年下降 3.7%，相比一线城市的高房价收入比要相对合理很多，主要是由于部分热点二线城市如宁波、苏州等城市人均可支配收入水平较高，但房价水平相对偏低。

三四线城市房价收入比为 11.3，较去年下降 4.2%，与二线城市相差不大。同时，三四线城市房价收入比下降幅度最为明显，由于三四线城市基本面不完善，人口外流严重，房价上涨空间有限。

图：分等级城市房价收入比情况

| 分城市等级 | 房价（元/㎡） | 城镇居民人均可支配收入（元） | 房价收入比 | 同比 |
|---|---|---|---|---|
| 一线城市 | 62889 | 69995 | 36.6 | -1.7% |
| 二线城市 | 18055 | 47366 | 14.8 | -3.7% |
| 三、四线城市 | 11712 | 41097 | 11.3 | -4.2% |

*数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理*

## 三、各大经济圈房价收入比具有阶梯型和不均衡性

### （一）海峡经济圈高居房价收入比榜首，西北城市房价泡沫甚微

从各大经济圈的表现来看，经济圈之间房价收入比差距明显，其中海峡经济圈领先各大经济圈，房价收入比达 20.1，虽然只囊括了 4 个城市，但是受到厦门、福州的带动，平均房价位居各大经济圈之首，抬高了整体的房价收入比。珠三角经济圈房价收入比为 17.8，位居第二，较去年同期下降 2.2%，珠三角经济圈尤其是粤港澳大湾区城市，得益于优越的地理位置以及国家规划利好的影响，区域价值迅速提升，并且还有深圳这个超级城市的辐射作用，整体房价水平处于高位。长三角经济圈位居房价收入比第三，为 14.5，热点城市聚集的长三角经济圈，房价水平虽然逊于海峡经济圈和珠三角经济圈，但是人均可支配收入水平位居第一。

与此同时，西北城市以 9.9 的房价收入比成为全国最低，中部和西南城市分别为 10.2 和 10.4，相差不大。

图：分经济圈房价收入比情况

| 经济圈 | 房价（元/㎡） | 城镇居民人均可支配收入（元） | 房价收入比 | 同比 |
|---|---|---|---|---|
| 东北城市 | 10253 | 37240 | 11.1 | -4.9% |
| 海峡经济圈 | 25494 | 48876 | 20.1 | -5.4% |
| 环渤海经济圈 | 15324 | 43226 | 13.4 | -6.7% |
| 西北城市 | 9785 | 39773 | 9.9 | -1.2% |
| 西南城市 | 10399 | 39283 | 10.4 | -6.3% |
| 长三角经济圈 | 19925 | 52941 | 14.5 | -1.6% |
| 中部城市 | 9991 | 38883 | 10.2 | -5.2% |
| 珠三角经济圈 | 21778 | 46216 | 17.8 | -2.2% |

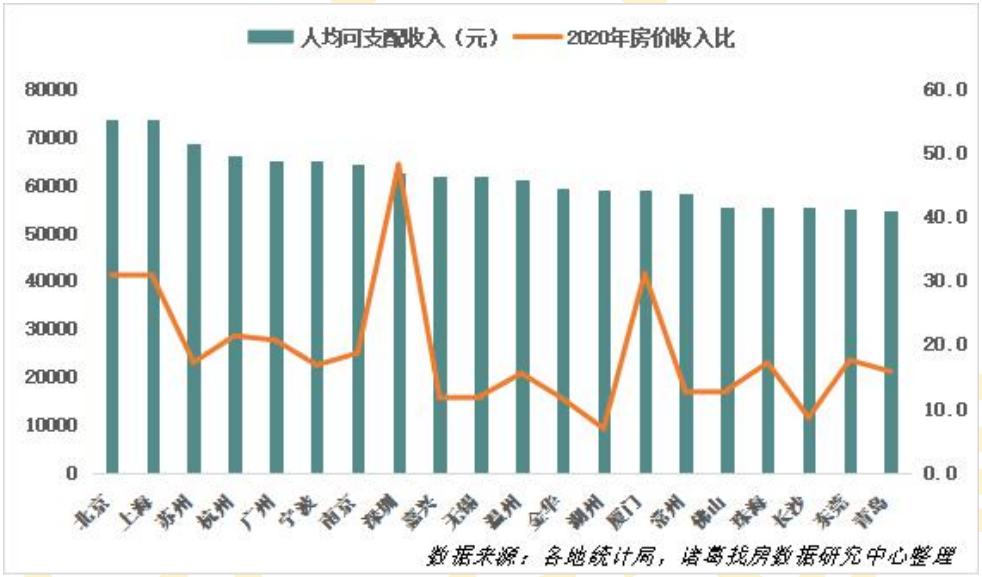
*数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理*

**（二）长三角热点城市具有高收入和相对偏低的房价收入比，宜居性更强**

从城镇居民人均可支配收入 TOP20 的城市来看，深圳虽然城镇居民人均可支配收入仅排行百城中的第 8 位，但是房价收入比却跃居第一。主要是由于深圳市土地供应相对紧缺，而高科技实力非常雄厚，不断吸引外来人口流入，购房需求庞大，房价水平也处于高位。

另外，值得注意的是，在人均可支配收入 TOP20 城市中，长三角城市就占据了半数以上的比例。上海、苏州、杭州、宁波、南京均位居前列，并且多数城市房价收入比水平在 20 以下，购房压力相对而言小于一线城市。这也就能解释为什么长三角众多城市的幸福指数在全国范围内都位居前列，比如杭州、宁波、南京、苏州等，从这方面来看，这些城市还是很适合置业的。

图：2020 年城镇居民人均可支配收入 TOP20 城市房价收入比情况




房价收入比是用来衡量当地房价是否有泡沫的重要指标，虽然从表面来看，这个比值越低越好，但是实际情况却掺杂了其他很多因素的影响，往往不能如此简单的去评判。分等级城市中，一线城市的房价收入比遥遥领先，长期看房价下跌的可能性很小，因为依然有源源不断的人口涌入。另外像近年来热度走高的部分二线城市如三亚、厦门等，房价收入比仅次于深圳，在强大的外部需求的支撑下，房价下跌的概率也很小，因为这类城市吸引的是全国人民的购买力。有些城市虽然房价收入比不高，例如鞍山、鄂尔多斯、株洲这些城市，看似泡沫不大，但是如果这个城市的人口、经济等基本面较差，风险也是比较大的。

进入 2021 年，在中央坚持“房住不炒”，因城施策逐步深化落实的背景下，房价上涨的空间仍然不大，房价水平将会越来越趋向于平稳运行。而随着经济水平的发展，政策利好的

带动，就业环境不断优化改善，人们的收入水平不断提升，预计房价收入比将会继续呈现小幅回落趋势。

诸葛找房
zhuge.com

附表：2020 年百城房价收入比排行榜

| 排行 | 城市 | 2020年房价收入比 |
|---|---|---|
| 1 | 深圳 | 48.1 |
| 2 | 三亚 | 38.1 |
| 3 | 厦门 | 31.1 |
| 4 | 北京 | 30.8 |
| 5 | 上海 | 30.7 |
| 6 | 福州 | 23.6 |
| 7 | 杭州 | 21.4 |
| 8 | 广州 | 20.7 |
| 9 | 天津 | 19.8 |
| 10 | 南京 | 18.6 |
| 11 | 东莞 | 17.5 |
| 12 | 苏州 | 17.2 |
| 13 | 珠海 | 17.1 |
| 14 | 海口 | 16.8 |
| 15 | 宁波 | 16.7 |
| 16 | 秦皇岛 | 16.7 |
| 17 | 石家庄 | 16.3 |
| 18 | 徐州 | 16.1 |
| 19 | 南通 | 16.0 |
| 20 | 青岛 | 15.8 |
| 21 | 温州 | 15.5 |
| 22 | 西安 | 14.9 |
| 23 | 合肥 | 14.6 |
| 24 | 漳州 | 14.5 |
| 25 | 扬州 | 14.3 |
| 26 | 南宁 | 14.3 |
| 27 | 连云港 | 14.2 |
| 28 | 重庆 | 14.2 |
| 29 | 武汉 | 14.0 |
| 30 | 兰州 | 14.0 |
| 31 | 郑州 | 13.9 |
| 32 | 南昌 | 13.9 |
| 33 | 济南 | 13.9 |
| 34 | 成都 | 13.7 |
| 35 | 泰安 | 13.6 |
| 36 | 大连 | 13.4 |
| 37 | 保定 | 13.4 |
| 38 | 湛江 | 13.2 |
| 39 | 赣州 | 13.2 |
| 40 | 承德 | 13.0 |
| 41 | 廊坊 | 12.9 |
| 42 | 佛山 | 12.8 |
| 43 | 太原 | 12.8 |
| 44 | 盐城 | 12.7 |
| 45 | 唐山 | 12.6 |
| 46 | 常州 | 12.6 |
| 47 | 昆明 | 12.4 |
| 48 | 惠州 | 12.3 |
| 49 | 长春 | 11.9 |
| 50 | 无锡 | 11.9 |
| 51 | 嘉兴 | 11.7 |
| 52 | 金华 | 11.5 |
| 53 | 西宁 | 11.5 |
| 54 | 南阳 | 11.4 |
| 55 | 泉州 | 11.2 |
| 56 | 芜湖 | 11.1 |
| 57 | 哈尔滨 | 11.0 |
| 58 | 中山 | 11.0 |
| 59 | 洛阳 | 11.0 |
| 60 | 吉林 | 10.8 |
| 61 | 赤峰 | 10.7 |
| 62 | 柳州 | 10.7 |
| 63 | 烟台 | 10.6 |
| 64 | 阜阳 | 10.6 |
| 65 | 张家口 | 10.5 |
| 66 | 临沂 | 10.3 |
| 67 | 贵阳 | 10.3 |
| 68 | 沈阳 | 10.2 |
| 69 | 襄阳 | 10.2 |
| 70 | 泰州 | 10.2 |
| 71 | 衡水 | 10.0 |
| 72 | 绵阳 | 9.9 |
| 73 | 宜昌 | 9.9 |
| 74 | 淮安 | 9.9 |
| 75 | 开封 | 9.8 |
| 76 | 榆林 | 9.7 |
| 77 | 上饶 | 9.7 |
| 78 | 呼和浩特 | 9.6 |
| 79 | 丹东 | 9.3 |
| 80 | 威海 | 9.2 |
| 81 | 南充 | 8.7 |
| 82 | 九江 | 8.7 |
| 83 | 常德 | 8.7 |
| 84 | 北海 | 8.6 |
| 85 | 乌鲁木齐 | 8.6 |
| 86 | 长沙 | 8.5 |
| 87 | 许昌 | 8.5 |
| 88 | 周口 | 8.3 |
| 89 | 桂林 | 8.0 |
| 90 | 潍坊 | 7.9 |
| 91 | 岳阳 | 7.9 |
| 92 | 银川 | 7.7 |
| 93 | 淄博 | 7.6 |
| 94 | 德阳 | 7.1 |
| 95 | 遵义 | 7.1 |
| 96 | 湖州 | 6.8 |
| 97 | 延安 | 6.5 |
| 98 | 鄂尔多斯 | 6.1 |
| 99 | 株洲 | 5.8 |
| 100 | 鞍山 | 5.6 |

*数据来源：各地统计局，诸葛找房数据研究中心整理*

（完）

zhuge.com

# 上市物业公司排行:40家上市物业公司经营指标向好发展，龙头房企物业公司排名靠前

随着房地产传统销售业务增速放缓，房企寻求多元化的发展，彼时物管行业受到青睐，近两年来也涌现出一批房企分拆物业赴港IPO潮，数据统计2020年新增大约13家物业企业登录港股，20余家企业在目前仍在储备上市。截止到目前，大约有40家物业公司登陆港股，3家企业进入A股。大多数是由大规模的房企分拆上市，如碧桂园服务、恒大物业、融创服务等。

物业行业是注重精细化运营的行业，能为企业带来长期资本，曾被称为“被忽略的蓝海市场”，在疫情期间，居民对社区管理及物业服务的需求提升，进一步提升了物业服务的市场存在感，疫情过后，购房者买房更加注重物业公司的服务水平。3月伊始，各大物业公司陆续公布2020年业绩年报，诸葛找房数据研究中心监测40家上市物业公司的年报数据，从收入、规模、利润角度对上市物业公司数据进行排行，从而更深的辅助行业参与者对上市物管企业的认知。

## 一、收入：2020年行业业绩增速可观，世茂服务业绩高增长

收入规模是衡量企业经营状况的重要指标之一，随着物业公司的品牌集中度的提升，物业公司的收入也呈现明显集中的趋势。根据诸葛找房数据研究中心本次监测的40家上市物业公司的2020年度数据来看，上市物业公司收入TOP10的总和为848.74亿元，占40家物业公司收入的66.6%，TOP10收入占比已超六成，TOP20收入占比为86.5%，剩下的20个物业公司的收入仅占13.5%。

从40家物业公司收入排行看，碧桂园服务2020年收入独占鳌头，以156亿元位居40家上市物业公司首位，且高于第二位恒大物业50.91亿元。恒大物业以105.09亿元的收入位居第二，绿城服务2020年收入为101.056亿元，雅生活服务以100.261亿元位居第四。前四家公司收入均突破百亿元，该四家收入较高的物业公司均有大规模房企的支撑，碧桂园服务已经成为物业行业的标杆，无论是收入还是面积规模均在行业首位。招商积余作为A股上市的物业公司，在行业内收入可观，位居40家上市物

业公司第五位。星盛商业、和泓服务、烨星集团、宋都服务、兴业物联目前管理规模较小，2020 年收入低于 5 亿元，位居排行榜末位。

2020年40家上市物业公司收入排行榜

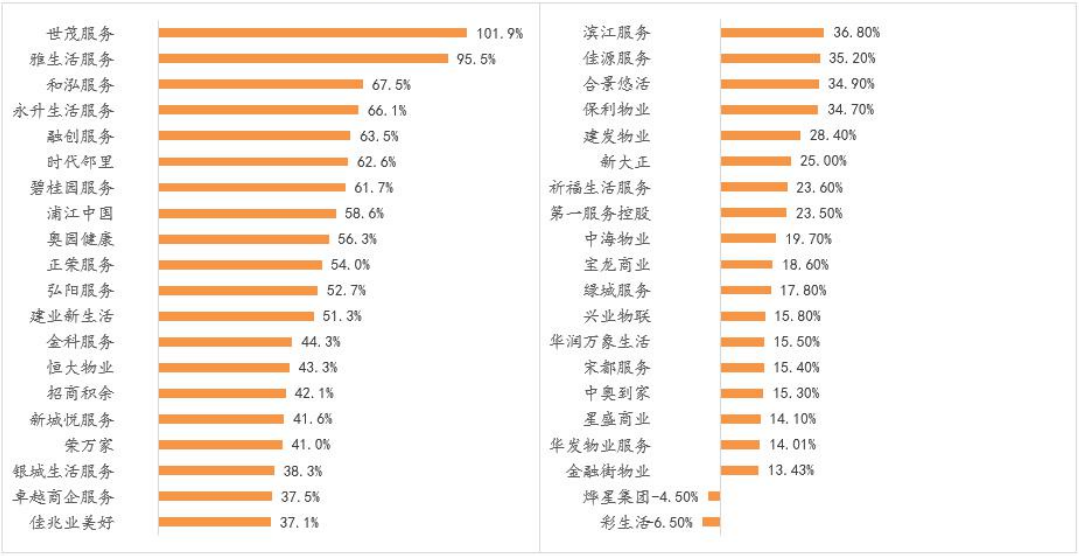
| 排名 | 物业公司 | 营业收入（百万元） | 排名 | 物业公司 | 营业收入（百万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 碧桂园服务 | 15600.4 | 21 | 佳兆业美好 | 1730.1 |
| 2 | 恒大物业 | 10509.0 | 22 | 合景悠活 | 1517.2 |
| 3 | 绿城服务 | 10105.6 | 23 | 奥园健康 | 1408.1 |
| 4 | 雅生活服务 | 10026.1 | 24 | 新大正 | 1318.0 |
| 5 | 招商积余 | 8635.0 | 25 | 金融街物业 | 1130.9 |
| 6 | 保利物业 | 8037.2 | 26 | 正荣服务 | 1102.8 |
| 7 | 华润万象生活 | 6778.9 | 27 | 建发物业 | 1028.6 |
| 8 | 中海物业 | 5533.1 | 28 | 银城生活服务 | 962.0 |
| 9 | 世茂服务 | 5025.7 | 29 | 滨江服务 | 960.2 |
| 10 | 融创服务 | 4623.0 | 30 | 华发物业服务 | 916.6 |
| 11 | 彩生活 | 3596.0 | 31 | 第一服务控股 | 771.8 |
| 12 | 金科服务 | 3358.9 | 32 | 弘阳服务 | 767.9 |
| 13 | 永升生活服务 | 3119.6 | 33 | 浦江中国 | 763.8 |
| 14 | 新城悦服务 | 2866.4 | 34 | 祈福生活服务 | 660.1 |
| 15 | 建业新生活 | 2654.0 | 35 | 佳源服务 | 615.1 |
| 16 | 卓越商企服务 | 2525.1 | 36 | 星盛商业 | 442.0 |
| 17 | 宝龙商业 | 1921.2 | 37 | 和泓服务 | 415.9 |
| 18 | 荣万家 | 1807.2 | 38 | 烨星集团 | 261.4 |
| 19 | 时代邻里 | 1758.4 | 39 | 宋都服务 | 256.7 |
| 20 | 中奥到家 | 1752.3 | 40 | 兴业物联 | 213.2 |

数据来源：各物管年报，诸葛找房数据研究中心整理

2020 年从收入的同比变化情况看，40 家上市物业公司的收入平均增速为 37.69%，其中，18 家物业公司的 2020 年收入增速超平均值。世茂服务 2020 年收入增速翻倍，与在 2020 年大规模拓宽第三方物业有着密切关系，据年报数据披露，2020 年里增加合约建筑面积 2350 万平方米，覆盖住宅、学校、医院、产业园等多种业态。与此同时，世茂服务通过收并购新增合约建筑面积 7100 万平方米。截至 2020 年底，世茂服务一共收购了 12 间物业管理公司。其次，雅生活服务、和泓服务、永升生活服务、融创服务、时代邻里、碧桂园服务 2020 年收入增速均超 60%。此外，2020 年彩生活、烨星集团两家企业业绩表现乏力，2020 年收入较 2019 年分别下降 6.5%、4.5%。彩生活更是出现了上市以来首次的收入下滑，主要原因一方面受疫情影响，物业管理服务减少，另一方面，为巩固其行业地位，彩生活加大力度尝试业务转型，未来需要减少高投入

高风险业务，聚焦高质量高回报的服务业务。烨星集团收入下降主要是在疫情下非住宅物业的管理服务收入减少导致了整体收入下滑。

2020年40家上市物业公司收入增速降速排行榜




数据来源：各物管年报，诸葛找房数据研究中心整理

## 二、利润：疫情冲击下行业利润仍正增长，招商积余毛利率处于低位水平

从利润上看，40 家上市物业公司的平均净利润为 4.45 亿元，同比增长 70.57%。2020 年，虽然行业经历了疫情的冲击，但物管行业的利润仍呈现增长趋势，部分企业的净利润翻倍增长，如**和泓服务、恒大物业、时代邻里、荣万家、华润万象生活、融创服务、银城生活服务、浦江中国** 2020 年净利润增速均超 100%，其中和泓服务净利润增速为 334.80%。从绝对值上看，恒大物业净利润高达 26.47 亿元，位居 40 家上市物业公司首位，行业龙头地位凸显。其次，碧桂园服务、雅生活服务的净利润也处于高位，分别位居 40 家上市物业公司的二、三。

40家上市物管公司2020年净利润排行

| 排名 | 物业公司 | 净利润（百万元） | 净利润增速 |
|---|---|---|---|
| 1 | 恒大物业 | 2647 | 184.50% |
| 2 | 碧桂园服务 | 2187.1 | 61.90% |
| 3 | 雅生活服务 | 1972.7 | 52.70% |
| 4 | 华润万象生活 | 817.7 | 124.10% |
| 5 | 中海物业 | 789.7 | 22.50% |
| 6 | 世茂服务 | 724.3 | 88.40% |
| 7 | 保利物业 | 696.1 | 38.30% |
| 8 | 金科服务 | 633.2 | 69.10% |
| 9 | 融创服务 | 626 | 131.85% |
| 10 | 彩生活 | 542 | 1.12% |
| 11 | 绿城服务 | 518.5 | 55.90% |
| 12 | 新城悦服务 | 490.2 | 62.00% |
| 13 | 卓越商企服务 | 476.7 | 50.52% |
| 14 | 永升生活服务 | 442.6 | 77.80% |
| 15 | 招商积余 | 435 | 52.03% |
| 16 | 建业新生活 | 427 | 82.34% |
| 17 | 合景悠活 | 350.5 | 86.40% |
| 18 | 宝龙商业 | 307.4 | 72.10% |
| 19 | 荣万家 | 263.8 | 133.10% |
| 20 | 佳兆业美好 | 254.7 | 49.20% |
| 21 | 奥园健康 | 253 | 55.10% |
| 22 | 时代邻里 | 236.9 | 148.60% |
| 23 | 滨江服务 | 220.3 | 91.70% |
| 24 | 正荣服务 | 175.2 | 60.50% |
| 25 | 中奥到家 | 150.8 | 12.60% |
| 26 | 祈福生活服务 | 138 | 68.72% |
| 27 | 新大正 | 131 | 25.60% |
| 28 | 星盛商业 | 127 | 50.00% |
| 29 | 第一服务控股 | 119.7 | 41.49% |
| 30 | 金融街物业 | 117.4 | 3.10% |
| 31 | 建发物业 | 106.8 | 56.40% |
| 32 | 弘阳服务 | 73.3 | 28.50% |
| 33 | 银城生活服务 | 70.2 | 111.40% |
| 34 | 佳源服务 | 70 | 39.30% |
| 35 | 和泓服务 | 60 | 334.80% |
| 36 | 浦江中国 | 49.35 | 107.40% |
| 37 | 宋都服务 | 47.1 | 12.90% |
| 38 | 兴业物联 | 43.5 | 23.60% |
| 39 | 烨星集团 | 20.8 | -19.70% |
| 40 | 华发物业服务 | 20.4 | 75.10% |

数据来源：各物管公司年报，诸葛找房数据研究中心整理

毛利是企业经营获利的基础，一般而言，毛利率越高，企业盈利的概率越高。2020年40家上市物业公司的平均毛利率为28.55%，物业行业的整体毛利水平乐观。从40家上市物业公司毛利率的分布上看，大部分的物业公司毛利率处于较高水平，19家上市物业公司的毛利率高于30%，13家毛利率在20%-30%之间，9家毛利率低于20%。

从具体物管公司看，星盛商业的毛利率处于行业高位水平，高达 56.3%。主要原因在于星盛商业旗下的业务以商管服务为主，商管业务的毛利率高于住宅管理业务是行业共同的认知，但受到星盛商业的在管面积小的影响，其收入增速并不理想。招商积余拥有较高的收入规模，但毛利率处于较低水平，2020 年毛利率为 13.6%，为 40 家上市物业公司的末位，招商积余研发投入仅占 0.23%，目前仍持续深耕公建物业领域，招商积余应加大研发投入，从科技赋能降低管理成本，提高人效，从而提高毛利率水平。

2020年40家上市物业公司毛利率排名

| 排名 | 物业公司 | 毛利率 |
|---|---|---|
| 1 | 星盛商业 | 56.30% |
| 2 | 祈福生活服务 | 43.65% |
| 3 | 合景悠活 | 42.10% |
| 4 | 兴业物联 | 40.70% |
| 5 | 和泓服务 | 35.80% |
| 6 | 正荣服务 | 34.80% |
| 7 | 第一服务控股 | 34.60% |
| 8 | 奥园健康 | 34.20% |
| 9 | 碧桂园服务 | 34% |
| 10 | 恒大物业 | 33.60% |
| 11 | 永升生活服务 | 31.40% |
| 12 | 世茂服务 | 31.39% |
| 13 | 滨江服务 | 31.00% |
| 14 | 宝龙商业 | 30.90% |
| 15 | 新城悦服务 | 30.70% |
| 16 | 佳兆业美好 | 30.50% |
| 17 | 佳源服务 | 30.40% |
| 18 | 宋都服务 | 30.30% |
| 19 | 时代邻里 | 30.20% |
| 20 | 金科服务 | 29.70% |
| 21 | 雅生活服务 | 29.70% |
| 22 | 荣万家 | 28.10% |
| 23 | 弘阳服务 | 27.90% |
| 24 | 华发物业服务 | 27.85% |
| 25 | 融创服务 | 27.60% |
| 26 | 华润万象生活 | 27.00% |
| 27 | 卓越商企服务 | 26.30% |
| 28 | 中奥到家 | 25.20% |
| 29 | 建发物业 | 24.50% |
| 30 | 烨星集团 | 24.30% |
| 31 | 金融街物业 | 21.58% |
| 32 | 新大正 | 21.40% |
| 33 | 绿城服务 | 19.00% |
| 34 | 保利物业 | 18.70% |
| 35 | 中海物业 | 18.30% |
| 36 | 建业新生活 | 17.40% |
| 37 | 银城生活服务 | 16.90% |
| 38 | 浦江中国 | 15.40% |
| 39 | 彩生活 | 15.10% |
| 40 | 招商积余 | 13.60% |

数据来源：各物企年报，诸葛找房数据研究中心整理

## 三、规模：行业规模集中度高，彩生活规模高但增长乏力面临考验

相较于毛利率，物业行业要更注重规模，规模能够带来边际效应，充分扩大毛利率的作用。2020 年，监测的 40 家上市物业公司的在管面积共 42.72 亿平方米，在管面积 TOP3 上市物业公司占总面积的 32.63%，TOP10 在管面积占总面积的 70.1%，行业规模主要聚集在前十物业公司。规模排名靠后的企业还需积极扩大规模占领市场，从而产生规模效应。

从具体企业的在管面积看，2020 年彩生活的在管面积位居第一，为 5.52 亿元。彩生活虽然在管规模大，但规模增速处于行业较低水平，从而使得业绩逆势呈现小幅下降局面，彩生活企业也意识到问题，在发布业绩公告当天对人事进行调整，在新领导带领下预突破现有困境。碧桂园服务在管面积 4.62 亿平方米，位居第二名，碧桂园服务各运营指标均表现亮眼，已成为行业龙头代表。值得一提的是，宋都服务、兴业物联、星盛商业的在管面积低于 1 亿平方米，未来规模需要进一步扩充。

**2020年40家上市物业公司在管面积排行榜**

| 排名 | 物业公司 | 在管面积（百万平） | 排名 | 物业公司 | 在管面积（百万平） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 彩生活 | 552.0 | 21 | 合景悠活 | 41.6 |
| 2 | 碧桂园服务 | 462.5 | 22 | 奥园健康 | 41.4 |
| 3 | 保利物业 | 380.1 | 23 | 正荣服务 | 41.3 |
| 4 | 雅生活服务 | 374.8 | 24 | 银城生活服务 | 39.1 |
| 5 | 恒大物业 | 300.0 | 25 | 卓越商企服务 | 32.0 |
| 6 | 绿城服务 | 250.5 | 26 | 佳源服务 | 31.5 |
| 7 | 招商积余 | 191.0 | 27 | 弘阳服务 | 27.0 |
| 8 | 中海物业 | 182.3 | 28 | 建发物业 | 25.6 |
| 9 | 金科服务 | 156.2 | 29 | 金融街物业 | 24.7 |
| 10 | 世茂服务 | 146.1 | 30 | 滨江服务 | 20.0 |
| 11 | 融创服务 | 135.0 | 31 | 第一服务控股 | 19.1 |
| 12 | 华润万象生活 | 106.6 | 32 | 和泓服务 | 17.9 |
| 13 | 永升生活服务 | 101.6 | 33 | 华发物业服务 | 16.7 |
| 14 | 新城悦服务 | 101.4 | 34 | 宝龙商业 | 14.4 |
| 15 | 建业新生活 | 100.0 | 35 | 宋都服务 | 8.2 |
| 16 | 时代邻里 | 68.8 | 36 | 烨星集团 | 7.6 |
| 17 | 新大正 | 68.0 | 37 | 兴业物联 | 3.1 |
| 18 | 中奥到家 | 65.6 | 38 | 星盛商业 | 2.0 |
| 19 | 荣万家 | 59.7 | 39 | 浦江中国 | -- |
| 20 | 佳兆业美好 | 57.5 | 40 | 祈福生活服务 | -- |

备注：浦江中国、祈福生活服务2020年年报未披露在管面积

数据来源：各物管年报，诸葛找房数据研究中心整理

2020 年，疫情后居民对物业公司的认知度提升，物管公司在行业的地位进一步凸显，物管公司也趁机积极扩大规模，从在管面积的增速上看，2020 年 40 家上市物业公司的在管面积平均增速为 49.54%，扩张速度显著。其中，奥园健康、融创服务、和泓服务、世茂服务、雅生活服务 2020 年在管面积增速翻倍。2020 年雅生活服务积极收购第三方物业，第三方占比高，逐步摆脱对母公司的依赖，其次，雅生活服务提高非住宅业态的收入，多业态发展有利于防范市场风险。2020 年规模扩张缓慢的上市物业公司有彩生活、中奥到家、新大正，在管面积增速均低于 15%。

2020年40家上市物业公司在管面积增速排行榜

| 排名 | 物业公司 | 在管面积增速 |
|---|---|---|
| 1 | 奥园健康 | 174.20% |
| 2 | 融创服务 | 155.10% |
| 3 | 和泓服务 | 118.30% |
| 4 | 世茂服务 | 114.40% |
| 5 | 雅生活服务 | 112.30% |
| 6 | 合景悠活 | 92.30% |
| 7 | 正荣服务 | 80% |
| 8 | 时代邻里 | 79.20% |
| 9 | 建业新生活 | 75.40% |
| 10 | 弘阳服务 | 71.40% |
| 11 | 新城悦服务 | 68.60% |
| 12 | 永升生活服务 | 56% |
| 13 | 烨星集团 | 55.10% |
| 14 | 银城生活服务 | 49.80% |
| 15 | 第一服务控股 | 39.40% |
| 16 | 宋都服务 | 39.00% |
| 17 | 滨江服务 | 38.90% |
| 18 | 碧桂园服务 | 36.70% |
| 19 | 卓越商企服务 | 36.20% |
| 20 | 保利物业 | 32.40% |
| 21 | 金科服务 | 29.60% |
| 22 | 兴业物联 | 29.20% |
| 23 | 华发物业服务 | 26.50% |
| 24 | 恒大物业 | 26.37% |
| 25 | 宝龙商业 | 25.20% |
| 26 | 招商积余 | 25% |
| 27 | 佳兆业美好 | 24.50% |
| 28 | 金融街物业 | 24.12% |
| 29 | 建发物业 | 23.70% |
| 30 | 佳源服务 | 20.70% |
| 31 | 中海物业 | 20.40% |
| 32 | 荣万家 | 18.70% |
| 33 | 绿城服务 | 17.90% |
| 34 | 星盛商业 | 16.10% |
| 35 | 华润万象生活 | 15.70% |
| 36 | 新大正 | 13.50% |
| 37 | 中奥到家 | 0.30% |
| 38 | 彩生活 | 0.18% |

备注：浦江中国、祈福生活服务2020年年报未披露在管面积

数据来源：各物管年报，诸葛找房数据研究中心整理

诸葛找房
zhuge.com