

# 2017-2022年中国物业管理行业市场运营态势及投资前景预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2017-2022年中国物业管理行业市场运营态势及投资前景预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/detail/292486.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: [kf@huaon.com](mailto:kf@huaon.com)

联系人: 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、报告目录及图表目录

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动；物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其它管理者进行管理。物业管理有狭义和广义之分；狭义的物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护，修缮活动；广义的物业管理应当包括业主共同管理的过程，和委托物业服务企业或者其他管理人进行的管理过程。

中国住宅市场规模在保障房制度的推进下将稳定增长，住宅物业的需求在楼市逐渐回暖的背景下将保持相对稳定，商业物业的增长势头较为明显。统计资料显示，2012年我国物业管理市场整体规模达到5180亿元，物业管理面积约为175亿平方米。2014年达到200亿平方米，营业收入在7800亿左右。

### 2010-2014年我国物业管理行业市场规模增长分析

物业管理行业属于房地产业的分支行业。具体来说，物业管理即通过向业主或使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修养护等综合性的基础服务，来获取物业服务费收入的行业。服务对象可分为住宅小区、商业写字楼、办公楼、工业园区、大型公共设施等。

### 2011-2014年我国商业物业管理收入规模

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

### 报告目录：

#### 第一章物业管理发展概述 17

##### 第一节 物业管理的定义 17

###### 一、物业管理的定义 17

###### 二、物业管理的起源 17

###### 三、物业管理的原则 18

###### 四、物业管理的特性 19

##### 第二节 物业管理的作用 21

###### 一、物业管理的主要类型 21

###### 二、物业管理与传统管理的区别 23

### 三、物业管理在社会经济中的作用 24

#### 第三节 物业管理运行机制 26

##### 一、物业管理市场价格机制 26

##### 二、物业管理市场供求机制 29

##### 三、物业管理市场竞争机制 31

##### 四、物业管理运行机制的功能 34

## 第二章中国物业管理行业发展分析 35

### 第一节 中国宏观经济发展环境分析 35

#### 一、中国GDP增长情况分析 35

#### 二、工业经济发展形势分析 36

#### 三、社会固定资产投资分析 38

#### 四、全社会消费品零售总额 39

#### 五、城乡居民收入增长分析 40

#### 六、居民消费价格变化分析 41

#### 七、对外贸易发展形势分析 42

### 第二节 物业管理行业政策分析 42

#### 一、《物业管理条例》解读 42

#### 二、物业管理监管政策分析 44

##### （一）物业管理市场主体的监管 44

##### （二）物业管理市场客体的监管 44

##### （三）物业管理市场价格的监管 45

##### （四）物业管理市场竞争的监管 46

##### （五）物业管理市场供求的监管 46

##### （六）物业管理市场竞争的监管 46

### 第三节 物业管理社会环境分析 47

#### 一、人口环境分析 47

#### 二、城镇化率分析 48

#### 三、家庭人均居住支出分析 48

## 第三章国际物业管理行业发展分析 50

### 第一节 国外物业管理的发展概述 50

#### 一、国外物业管理的特点分析 50

#### 二、国外物业管理的特色分析 50

#### 三、国外物业管理的成功之道 53

#### 四、国外住宅小区的物业管理 56

##### 第二节 美国物业管理行业分析 58

###### 一、美国物业管理机构设置 58

###### 二、美国物业管理服务特点 59

###### 三、美国物业管理服务模式 59

###### 四、美国物业管理人才激励 60

##### 第三节 新加坡物业管理行业分析 62

###### 一、新加坡物业管理机构 62

###### 二、新加坡物业管理范围 62

###### 三、新加坡物业管理特点 63

###### 四、新加坡物业管理内容 63

##### 第四节 香港物业管理行业分析 65

###### 一、香港物业管理法律 65

###### 二、香港物业管理内容 66

###### 三、香港物业管理培训 72

#### 第四章中国房地产行业发展现状分析 75

##### 第一节 中国房地产行业主要经济指标 75

###### 一、房地产开发景气指数 75

###### 二、土地开发及购置情况 75

###### 三、房地产市场供给结构 76

###### 四、房地产开发投资情况 77

###### 五、房地产开发资金来源 79

###### 六、中国房地产建筑面积 80

###### 七、中国房地产销售情况 81

##### 第二节 中国房地产行业政策分析 83

###### 一、房地产行业基本政策分析 83

###### (一)《国家新型城镇化规划(年)》 83

###### (二)《节约集约利用土地规定》 84

###### (三)《不动产登记暂行条例》 86

###### (四)李克强：中国房地产市场的需求是刚性的 86

###### (五)《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》 86

###### (六)《关于优化年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》 87

###### 二、房地产市场调控政策分析 87

###### (一)积极支持居民家庭合理的住房贷款需求 87

- (二) 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》 88
- (三) 《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》 88
- (四) 央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率 90
- (五) 《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》 90
- (六) 《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》 91

### 三、房地产业中长期发展目标 93

#### 第三节 房地产市场竞争分析 94

- 一、房地产市场竞争格局分析 94
- 二、房地产上市公司总体状况 94
- 三、房地产企业竞争策略分析 96

## 第五章 中国物业管理市场发展分析 98

### 第一节 物业管理市场发展概况 98

- 一、物业管理市场现状分析 98
- 二、物业管理行业市场规模 99
- 三、物业管理行业发展特点 100
- 四、物业管理发展推动因素 102

### 第二节 物业管理百强企业分析 103

- 一、物业管理百强企业排名情况分析 103

#### 中国物业服务百强企业服务规模 TOP10

序号

企业名称

1

万科物业发展有限公司

2

绿城物业服务集团有限公司

3

长城物业集团股份有限公司

4

保利物业管理有限公司

5

深圳市金地物业管理有限公司

6

北京首开鸿城实业有限公司

7

中航物业管理有限公司

8

中海物业管理有限公司

9

广州广电物业管理有限公司

10

北京市均豪物业管理股份有限公司

二、物业管理百强企业经营规模分析 104

三、物业管理百强企业经营绩效分析 109

四、物业管理百强企业服务品质分析 113

五、物业管理百强企业发展潜力分析 118

六、物业管理百强企业社会贡献分析 122

第三节 物业管理市场开发策略 124

一、物业管理商业模式创新策略 124

二、物业管理企业经营策略分析 126

三、物业管理企业经营策略选择 129

四、中小物业管理企业经营策略 130

第六章物业管理细分业态管理模式分析 134

第一节 住宅物业管理市场分析 134

一、住宅开发投资额分析 134

二、住宅新开工面积分析 134

三、住宅销售面积分析 135

四、住宅销售额分析 135

五、住宅销售价格分析 136

六、住宅物业管理分析 136

七、别墅物业管理分析 137

（一）别墅物业环境特点 137

（二）别墅物业治安特性 137

（三）别墅物业服务要点 138

第二节 商业物业管理市场分析 139

一、商业地产开发投资额分析 139

二、商业地产新开工面积分析 140

三、商业地产销售面积分析 140

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 四、商业地产销售额分析       | 141 |
| 五、商业地产销售价格分析      | 141 |
| 六、商业地产不同业态管理特点    | 142 |
| (一) 写字楼物业管理的特点    | 142 |
| (二) 购物中心物业管理特点    | 143 |
| (三) 休闲会所物业管理特点    | 144 |
| (四) 公寓酒店物业管理特点    | 145 |
| 第三节 工业物业管理市场分析    | 146 |
| 一、工业物业管理业态特征      | 146 |
| (一) 工业厂房物业管理      | 146 |
| (二) 研发中心物业管理      | 146 |
| (三) 医药园区物业管理      | 147 |
| 二、工业物业管理的特点       | 148 |
| 三、工业物业管理的难点       | 149 |
| 四、工业物业管理的思路       | 150 |
| 五、工业物业管理组织结构设计    | 152 |
| 六、工业物业管理运营策略分析    | 153 |
| (一) 工业物业管理的前期介入   | 153 |
| (二) 工业物业管理的接管验收   | 154 |
| (三) 工业物业管理日常管理策略  | 154 |
| 第四节 公共建筑物业管理市场分析  | 157 |
| 一、政府机关物业管理分析      | 157 |
| (一) 政府机关物业管理模式    | 157 |
| (二) 政府机关物业管理特点    | 158 |
| (三) 政府机关物业管理要素    | 160 |
| 二、医院物业管理分析        | 161 |
| (一) 医院物业管理模式      | 161 |
| (二) 医院物业管理特点      | 163 |
| (三) 医院物业管理内容      | 164 |
| 三、学校物业管理分析        | 165 |
| (一) 学校物业管理模式      | 165 |
| (二) 学校物业管理特点      | 168 |
| (三) 学校物业管理内容      | 169 |
| 第七章 中国物业管理行业招投标分析 | 172 |

## 第一节 物业管理招投标综述 172

### 一、物业管理招投标的概念 172

### 二、物业管理招投标的意义 172

### 三、物业管理招标的特点 173

### 四、物业管理招投标的原则 174

## 第二节 物业管理招标分析 176

### 一、物业管理招标的组织机构 176

### 二、物业管理招标的范围 179

### 三、物业管理招标的方式 181

### 四、物业管理招标的内容 184

## 第三节 物业管理投标分析 186

### 一、物业管理投标的组织机构 186

### 二、物业管理投标的流程 187

### 三、物业管理投标策略 190

## 第八章中国重点城市物业管理行业发展分析 192

### 第一节 深圳市物业管理发展分析 192

#### 一、深圳市房地产市场发展分析 192

##### （一）房地产开发投资金额 192

##### （二）深圳市住宅市场分析 192

##### （三）深圳市商业地产分析 193

##### （四）深圳写字楼市场分析 194

#### 二、深圳物业管理发展特点分析 195

#### 三、深圳物业管理收费标准分析 196

#### 四、深圳物业管理行业发展成就 197

#### 五、深圳物业管理满意度调查分析 198

#### 六、深圳物业管理“十二五”规划 200

### 第二节 北京市物业管理发展分析 203

#### 一、北京市房地产市场发展分析 203

##### （一）房地产开发投资金额 203

##### （二）房地产施竣工面积分析 204

##### （三）房地产销售情况分析 204

#### 二、北京物业管理营业收入分析 205

#### 三、北京物业管理行业竞争分析 205

#### 四、北京物业管理重点企业统计 206

五、北京物业管理收费标准分析 207

六、北京物业管理“十二五”规划 210

第三节 上海市物业管理发展分析 211

一、上海市房地产市场发展分析 211

（一）房地产开发投资金额 211

（二）房地产施竣工面积分析 211

（三）房地产销售情况分析 212

二、上海物业管理经营状况分析 212

三、上海物业管理收费标准分析 213

四、上海物业管理行业招投标分析 214

五、上海物业管理满意度调查分析 214

六、上海物业管理企业竞争现状分析 215

第四节 广州市物业管理发展分析 216

一、广州市房地产市场发展分析 216

（一）房地产开发投资金额 216

（二）房地产施竣工面积分析 216

（三）房地产销售情况分析 217

二、广州物业管理发展现状分析 217

三、广州物业管理收费政策分析 218

四、广州物业管理收费情况分析 219

五、广州物业管理发展策略分析 221

第九章中国物业管理重点企业发展现状分析 223

第一节 深圳市万科物业服务有限公司 224

（1）企业发展简况分析225

（2）企业经营情况分析226

（3）企业经营优劣势分析235

第二节 中海物业管理有限公司 240

（1）企业发展简况分析241

（2）企业经营情况分析245

（3）企业经营优劣势分析253

第三节 长城物业集团股份有限公司258

（1）企业发展简况分析259

（2）企业经营情况分析260

（3）企业经营优劣势分析271

#### 第四节 中航物业管理有限公司 265

- (1) 企业发展简况分析266
- (2) 企业经营情况分析267
- (3) 企业经营优劣势分析272

#### 第五节 浙江绿城物业管理有限公司279

- (1) 企业发展简况分析280
- (2) 企业经营情况分析281
- (3) 企业经营优劣势分析295

#### 第六节 深圳市金地物业管理有限公司 310

- (1) 企业发展简况分析311
- (2) 企业经营情况分析312
- (3) 企业经营优劣势分析321

#### 第七节 上海陆家嘴物业管理有限公司 322

- (1) 企业发展简况分析323
- (2) 企业经营情况分析325
- (3) 企业经营优劣势分析335

#### 第八节 上海明华物业公司 340

- (1) 企业发展简况分析341
- (2) 企业经营情况分析342
- (3) 企业经营优劣势分析351

#### 第九节 北京市均豪物业管理有限责任公司 361

- (1) 企业发展简况分析362
- (2) 企业经营情况分析363
- (3) 企业经营优劣势分析370

#### 第十节 北京首欣物业管理有限责任公司 378

- (1) 企业发展简况分析379
- (2) 企业经营情况分析380
- (3) 企业经营优劣势分析385

### 第十章 2016-2021年物业管理行业发展趋势及前景分析 386

#### 第一节 物业管理发展趋势分析 386

##### 一、住宅物业发展趋势分析 386

##### 二、商业物业发展趋势分析 387

近年来，商业物业管理营业收入占比逐渐上升，2015年，中国商业物业管理营业收入约为330亿元，同比增长11.11%。

## 2012-2015年中国商业物业管理营业收入

受到城市进程加速的因素驱动，在中国城市规模和建设面临新的需求，还有城市新城的改造，这对商业地产的发展是非常迫切的，需要资金和各方面专业团队的支持。未来几年，预计商业地产投资规模将会进行一个放量扩展阶段。总结起来就是这样的，层次会多元化；消费需求以及市场的需求会推动商业地产整体的发展。伴随着我国商业地产的蓬勃发展，我国商业物业管理行业发展空间巨大。到2021年我国商业物业管理行业营业收入将达到580亿元。

## 2016-2021年我国商业物业管理行业营业收入

### 三、物业管理信息化趋势分析 387

#### 第二节 物业管理行业前景分析 390

##### 一、物业管理行业扩展分析 390

##### 二、物业顾问服务前景广阔 391

##### 三、物业管理行业发展方向 394

#### 第三节 物业管理发展策略分析 397

##### 一、物业管理面临的问题 397

##### 二、物业管理企业费用扩展策略 399

##### 三、物业管理服务品质提升策略 403

#### 第四节 年物业管理行业前景预测 406

## 第十一章中国物业管理企业投融资及IPO上市策略指导 412

### 第一节 物业管理企业融资渠道与选择分析 412

#### 一、物业管理企业融资方法与渠道简析 412

#### 二、利用股权融资谋划企业发展机遇 414

#### 三、利用政府杠杆拓展企业融资渠道 418

#### 四、适度债权融资配置自身资本结构 419

#### 五、关注民间资本和外资的投资动向 420

### 第二节 物业管理企业境内IPO上市目的及条件 421

#### 一、物业管理企业境内上市主要目的 421

#### 二、物业管理企业上市需满足的条件 422

##### （一）企业境内主板IPO主要条件 422

##### （二）企业境内中小板IPO主要条件 423

##### （三）企业境内创业板IPO主要条件 424

#### 三、企业改制上市中的关键问题 425

### 第三节 物业管理企业IPO上市的相关准备 426

一、企业该不该上市 426

二、企业应何时上市 426

三、企业应何地上市 427

四、企业上市前准备 427

（一）企业上市前综合评估 427

（二）企业的内部规范重组 427

（三）选择并配合中介机构 428

（四）应如何选择中介机构 428

第四节 物业管理企业IPO上市的规划实施 428

一、上市费用规划和团队组建 428

二、尽职调查及问题解决方案 432

三、改制重组需关注重点问题 435

四、企业上市辅导及注意事项 438

五、上市申报材料制作及要求 440

六、网上路演推介及询价发行 441

第五节 企业IPO上市审核工作流程 443

一、企业IPO上市基本审核流程 443

二、企业IPO上市具体审核环节 443

三、与发行审核流程相关的事项 44

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/292486.html>