

# 2015-2020年中国物业管理 市场供需预测及行业调研报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

[www.bosidata.com](http://www.bosidata.com)

## 报告报价

《2015-2020年中国物业管理市场供需预测及行业调研报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/qtzzh1503/943827A7KN.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2025-05-10

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

物业管理（property management），受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

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他管理者进行管理。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。

物业管理的基本目标：

- 1、保护业主或使用的消费权益，保障房屋及其、设施的正常使用功能。
- 2、保障业主的合法权益，保持房屋的何时何地和使用价值，使物业发挥最大的使用效益和经济效益。
- 3、为业主提供高效、优质、便捷、经济的多层次、多方位的服务，确保有一个整洁、文明、安全、方便的居住条件与生活环境。
- 4、物业管理企业要获取最佳的社会、环境、经济的综合效益。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资料来源：博思数据整理 本报告由博思数据出品，报告目录与内容博思数据原创，报告版权归博思数据所有。 报告目录：

## 第1章 综述与现状 11

### 1.1 中国物业管理行业发展综述 12

#### 1.1.1 物业管理行业的定义 12

（1）物业管理的起源 12

（2）物业管理的界定 12

#### 1.1.2 物业管理行业政策环境分析 13

（1）法律、政策环境分析 13

（2）物业管理具体政策解读 14

#### 1) 《物业管理条例》解读 14

- 2) 《物业服务收费管理办法》解读 15
- 3) 《物权法》解读 16
- 4) “物业税”解读 17
- 1.1.3 智能物业管理的技术环境分析 18
  - (1) 智能建筑在中国的发展 18
  - (2) 智能物业的特点 18
  - (3) 智能物业管理的特点 20
  - (4) 智能技术对物业管理的冲击 20
- 1.1.4 物业管理需求主体的需求特征分析 21
  - (1) 房地产开发企业的需求特征分析 21
  - (2) 物业所有人的需求特征分析 21
- 1.2 国际物业管理行业发展经验借鉴 23
  - 1.2.1 推进物业管理专业化 23
  - 1.2.2 推行多样化物业服务模式 23
  - 1.2.3 培养专业化管理人才 24
  - 1.2.4 加快引入物业保险 24
- 1.3 中国物业管理行业发展现状分析 26
  - 1.3.1 物业管理行业发展规模分析 26
    - (1) 物业管理行业的发展规模 26
    - (2) 物业管理行业的服务规模 27
      - 1) 2014年物业管理服务规模 28
      - 2) 2014年物业管理服务规模 29
  - 1.3.2 物业管理行业的服务结构分析 30
    - (1) 物业服务的区域结构 30
    - (2) 物业服务的业务结构 31
    - (3) 服务的物业类型结构 32
  - 1.3.3 物业管理行业经营业绩分析 32
    - (1) 物业管理行业经营收入分析 32
    - (2) 物业管理行业经营成果分析 33
    - (3) 物业管理行业盈利能力分析 34
  - 1.3.4 物业管理行业市场拓展能力分析 34
    - (1) 区域市场拓展分析 34

(2) 新增合同储备项目分析	36
1.3.5 物业管理行业的服务质量分析	37
(1) 物业管理的服务内容	37
1) 物业管理公共服务	37
2) 物业管理专项服务	38
3) 物业管理特约服务	38
(2) 物业管理服务质量分析	39
1) 专业分包服务分析	39
2) 业主满意度分析	39
1.3.6 物业管理收费方式的比较分析	40
(1) 物业管理费的构成	40
(2) 物业管理费的用途	41
(3) 物业管理收费方式的比较分析	42
1) 物业管理的两种收费方式	42
2) 两种收费方式的比较分析	43
(4) 物业管理费收取存在的问题及对策	45
1) 物业服务收费矛盾纠纷的原因	45
2) 物业服务收费矛盾解决的基本思路	45
3) 解决物管费困局的新思考	47
第2章 竞争与企业	48
2.1 中国物业管理行业竞争结构分析	49
2.1.1 物业管理行业竞争格局分析	49
2.1.2 我国物业管理行业竞争结构分析	51
(1) 现有企业间的竞争分析	51
(2) 潜在进入者威胁分析	51
1) 物业管理行业投资前景小	51
2) 人力资源供应两级分化	51
3) 物业管理市场规模不断扩大	52
4) 物业管理市场管理不完善	52
(3) 替代品威胁分析	53
(4) 对消费者议价能力分析	53
(5) 对供应商议价能力分析	53

- (6) 物业管理行业竞争结构图 54
- 2.1.3 物业管理行业竞争趋势分析 55
  - (1) 物业管理企业竞争市场化 55
  - (2) 物业管理企业经营集团化 55
  - (3) 物业管理企业专业服务分包化 55
  - (4) 物业管理行业竞争白热化 55
  - (5) 物业管理内容创新化 56
  - (6) 物业管理企业竞争全球化 56
- 2.2 中国物业管理行业标杆企业分析 57
  - 2.2.1 物业管理行业竞争排名 57
    - (1) 物业管理服务规模竞争排名 57
    - (2) 物业管理服务质量竞争排名 58
    - (3) 物业管理服务满意度排名 59
  - 2.2.2 物业管理企业标杆企业分析 60
    - (1) 中航物业管理有限公司经营情况分析 60
      - 1) 企业发展简况分析 60
      - 2) 企业主业及物业项目类型 62
      - 3) 企业物业经营规模分析 63
      - 4) 企业物业合作伙伴分析 64
      - 5) 企业物业区域分布情况 64
      - 6) 企业经营优劣势分析 64
      - 7) 企业最新发展动向 65
    - (2) 北京首都开发控股(集团)有限公司经营情况分析 67
      - 1) 企业发展简况分析 67
      - 2) 企业主业及物业项目类型 68
      - 3) 企业物业经营规模分析 68
      - 4) 企业物业区域分布情况 69
      - 5) 企业经营优劣势分析 69
      - 6) 企业最新发展动向 69
    - (3) 广东省华侨物业发展有限公司经营情况分析 70
      - 1) 企业发展简况分析 70
      - 2) 企业主业及物业项目类型 71

- 3) 企业物业经营规模分析 71
  - 4) 企业物业区域分布情况 71
  - 5) 企业经营优劣势分析 72
    - (4) 上海同涞物业管理有限公司经营情况分析 72
  - 1) 企业发展简况分析 72
  - 2) 企业主业及物业项目类型 72
  - 3) 企业物业经营规模分析 72
  - 4) 企业物业合作伙伴分析 73
  - 5) 企业物业区域分布情况 73
  - 6) 企业经营优劣势分析 73
  - 7) 企业最新发展动向 73
    - (5) 上海上房物业管理有限公司经营情况分析 74
  - 1) 企业发展简况分析 74
  - 2) 企业主业及物业项目类型 75
  - 3) 企业物业经营规模分析 75
  - 4) 企业物业合作伙伴分析 76
  - 5) 企业物业区域分布情况 76
  - 6) 企业经营优劣势分析 77
  - 7) 企业最新发展动向 78
- 第3章 市场与前景 140
- 3.1 中国物业管理行业细分市场分析 141
    - 3.1.1 住宅物业管理市场分析 141
      - (1) 政策背景下住宅投资热潮分析 141
      - (2) 住宅物业市场供求形势分析 144
      - (3) 住宅物业管理主要企业分析 146
      - (4) 住宅物业管理市场需求分析 147
    - 3.1.2 商业物业管理市场分析 147
      - (1) 商业物业市场供求形势分析 147
    - 1) 商业物业行业投资分析 147
    - 2) 商业物业开发建设分析 148
    - 3) 商业物业销售面积分析 149
    - 4) 商业物业销售价格分析 150

- (2) 商业物业管理主要企业分析 152
- (3) 商业物业管理市场需求分析 152
- 3.1.3 其他物业管理市场分析 153
  - (1) 其他商品房物业供求形势分析 153
    - 1) 其他物业行业投资分析 153
    - 2) 其他物业开发建设分析 153
    - 3) 其他物业市场销售分析 154
    - 4) 其他物业销售价格分析 155
  - (2) 工业地产市场供需分析 156
    - 1) 工业用地供给形势分析 156
    - 2) 工业用地需求形势分析 157
    - 3) 工业园区建设情况分析 158
  - (3) 其他物业管理类招标情况 159
  - (4) 其他物业管理市场需求分析 162
- 3.2 中国重点城市物业管理市场分析 164
  - 3.2.1 深圳物业管理行业发展分析 164
    - (1) 深圳物业管理行业发展规模 164
    - (2) 深圳物业管理企业的资质结构 164
    - (3) 深圳物业管理业的人才结构 164
    - (4) 深圳物业管理经营状况分析 165
      - 1) 深圳物业管理经营收入分析 165
      - 2) 在管物业管理项目的规模分析 165
      - 3) 在管物业服务项目的业态结构 167
    - (5) 深圳物业管理业竞争状况分析 168
    - (6) 深圳物业管理的趋势预测 170
  - 3.2.2 上海物业管理行业发展分析 173
    - (1) 上海物业管理行业发展规模 173
    - (2) 上海物业管理企业的资质结构 173
    - (3) 上海物业管理经营收入分析 173
    - (4) 上海物业管理业竞争状况分析 173
    - (5) 上海物业管理的趋势预测 176
- 3.3 中国物业管理行业趋势预测与投资策略 188

### 3.3.1 物业管理趋势预测与面临的风险分析 188

(1) 行业趋势预测与机会分析 188

(2) 行业发展面临的风险分析 193

### 3.3.2 中国物业管理企业的投资策略 194

(1) 大型物业管理企业投资策略 194

(2) 中小型物业管理企业投资策略 194

图表目录：

图表1：国内外物业管理的起源 12

图表2：我国物业管理行业相关政策及法律规定 13

图表3：2011-2014年主要城市物业管理条例实施情况 14

图表4：智能物业的特点 19

图表5：我国物业管理企业数量的地区分布（单位：%） 26

图表6：前瞻统计的183家一级资质企业的地区分布（单位：%） 27

图表7：第二次全国经济普查中我国物业管理行业从业人员地区分布（单位：%） 27

图表8：近年来物业管理百强企业服务规模变化趋势（单位：个，十万平方米） 28

图表9：近年来物业管理百强企业单个项目建筑面积变化趋势（单位：万平方米，%） 29

图表10：2014年百强物业企业新签约项目情况（单位：万平方米，个） 29

图表11：2014年百强物业企业签约项目的项目面积均值情况（单位：万平方米，%） 30

图表12：2014年百强企业新签约项目在主要城市的分布（单位：%） 31

图表13：2014年百强物业管理企业新签约项目的服务类型（单位：个） 31

图表14：2014年百强企业服务的物业类型（单位：%） 32

图表15：近年来物业管理百强企业收入变化及构成（单位：万元，%） 33

图表16：近年来物业管理百强企业物业服务费收入分布（单位：万元） 33

图表17：近年来物业管理百强企业净利润及变化趋势（单位：万元，%） 34

图表18：近年来物业服务百强企业盈利能力变化情况（单位：万元，%） 34

图表19：近年来物业服务百强企业进入城市数量情况（单位：个，%） 35

图表20：近年来进入主要城市的物业管理百强企业数量（单位：家） 36

图表21：近年来物业服务百强企业合同储备项目数量及总建筑面积变化趋势（单位：个，十万平方米，%） 36

图表22：物业管理公共服务的内容 37

图表23：物业管理专项服务内容 38

图表24：近年来物业管理百强企业专业分包比例（单位：%） 39

- 图表25：近年来物业管理百强企业主满意度及关注度（单位：%） 40
- 图表26：近年来物业服务百强企业物业服务费收缴率均值及续约率（单位：%） 40
- 图表27：物业管理服务费用的一般构成项目 41
- 图表28：物业管理服务费用的主要用途 41
- 图表29：物业管理收费方式包干制和酬金制的优缺点分析 44
- 图表30：物业管理收费矛盾纠纷原因分析 45
- 图表31：我国物业管理企业资质分布（单位：%） 49
- 图表32：各资质等级企业的市场份额（单位：%） 50
- 图表33：我国物业管理企业来源构成（单位：%） 50
- 图表34：物业管理行业现有企业的竞争强弱分析 51
- 图表35：物业管理行业潜在进入者威胁分析 52
- 图表36：物业管理行业替代品威胁分析 53
- 图表37：物业管理行业对消费者议价能力分析 53
- 图表38：物业管理行业对供应商议价能力分析 54
- 图表39：我国物业管理行业竞争结构生态图 54
- 图表40：2014年物业管理企业服务规模排名前十名企业 58
- 图表41：2014年物业管理企业服务质量排名前十名企业 59
- 图表42：2014年物业管理企业满意度排名前十名企业 60
- 图表43：中航物业管理有限公司基本信息表 60
- 图表44：中航物业管理有限公司业务能力简况表 61
- 图表45：中航物业管理有限公司组织架构图 62
- 图表46：中航物业管理有限公司物业项目类型 62
- 图表47：截至2014年中航物业管理有限公司管理项目数量占比情况（单位：%） 63
- 图表48：截至2014年中航物业管理有限公司管理项目面积占比情况（单位：%） 64
- 图表49：中航物业管理有限公司经营优劣势分析 64
- 图表50：北京首都开发控股（集团）有限公司基本信息表 67
- 图表51：北京首都开发控股（集团）有限公司业务能力简况表 67
- 图表52：北京首都开发控股（集团）有限公司经营优劣势分析 69
- 图表53：广东省华侨物业发展有限公司基本信息表 70
- 图表54：广东省华侨物业发展有限公司业务能力简况表 70
- 图表55：广东省华侨物业发展有限公司组织架构图 71
- 图表56：广东省华侨物业发展有限公司经营优劣势分析 72

图表57：上海同涞物业管理有限公司基本信息及业务能力表 72

图表58：上海同涞物业管理有限公司经营优劣势分析 73

图表59：上海上房物业管理有限公司基本信息表 74

图表60：上海上房物业管理有限公司业务能力简况表 74

图表61：上海上房物业管理有限公司组织架构图 75

图表62：上海上房物业管理有限公司物业管理项目 76

图表63：上海上房物业管理有限公司物业区域分布情况 77

图表64：上海上房物业管理有限公司经营优劣势分析 77

图表65：天津市天房物业管理有限公司基本信息表 79

图表66：天津市天房物业管理有限公司业务能力简况表 79

图表67：天津市天房物业管理有限公司组织架构图 80

图表68：天津市天房物业管理有限公司经营优劣势分析 81

图表69：成都嘉宝管理顾问有限公司基本信息表 82

图表70：成都嘉宝管理顾问有限公司业务能力简况表 82

图表71：成都嘉宝管理顾问有限公司经营优劣势分析 83

图表72：浙江绿城物业管理有限公司基本信息及业务能力表 84

图表73：浙江绿城物业管理有限公司经营优劣势分析 85

图表74：兰州城关物业管理有限公司基本信息表 86

图表75：兰州城关物业管理有限公司业务能力简况表 86

图表76：兰州城关物业管理有限公司在兰州和其他地区的物业管理项目 87

图表77：兰州城关物业管理有限公司经营优劣势分析 88

图表78：长城物业集团股份有限公司基本信息表 89

图表79：长城物业集团股份有限公司业务能力简况表 89

图表80：长城物业集团股份有限公司组织结构图 90

图表81：长城物业集团股份有限公司物业服务子公司的地区分布 91

图表82：长城物业集团股份有限公司经营优劣势分析 91

图表83：北京网信物业管理有限公司基本信息表 94

图表84：北京网信物业管理有限公司业务能力简况表 94

图表85：北京网信物业管理有限公司组织架构图 95

图表86：北京网信物业管理有限公司经营优劣势分析 96

图表87：广州珠江物业酒店管理公司基本信息表 96

图表88：广州珠江物业酒店管理公司业务能力简况表 96

图表89：广州珠江物业酒店管理公司组织架构 97

图表90：广州珠江物业酒店管理公司物业服务项目 98

图表91：广州珠江物业酒店管理公司经营优劣势分析 99

图表92：大连远洋物业管理有限公司基本信息表 99

图表93：大连远洋物业管理有限公司业务能力简况表 100

图表94：大连远洋物业管理有限公司经营优劣势分析 100

图表95：重庆华宇物业管理有限公司基本信息表 101

图表96：重庆华宇物业管理有限公司业务能力简况表 101

图表97：重庆华宇物业管理有限公司经营优劣势分析 102

图表98：招商局物业管理有限公司基本信息表 102

图表99：招商局物业管理有限公司业务能力简况表 103

图表100：招商局物业管理有限公司物业区域分布情况 104

图表101：招商局物业管理有限公司经营优劣势分析 104

图表102：北京天鸿宝地物业管理经营有限公司基本信息表 105

图表103：北京天鸿宝地物业管理经营有限公司业务能力简况表 105

图表104：北京天鸿宝地物业管理经营有限公司经营优劣势分析 106

图表105：福建永安物业管理有限公司基本信息表 106

图表106：福建永安物业管理有限公司业务能力简况表 107

图表107：福建永安物业管理有限公司经营优劣势分析 107

图表108：成都金房物业服务服务有限公司基本信息表 108

图表109：成都金房物业服务服务有限公司业务能力简况表 108

图表110：成都金房物业服务服务有限公司组织架构图 109

图表111：成都金房物业服务服务有限公司经营优劣势分析 109

图表112：深圳市物业管理有限公司基本信息表 110

图表113：深圳市物业管理有限公司业务能力简况表 110

图表114：深圳市物业管理有限公司经营优劣势分析 111

图表115：中海物业管理有限公司基本信息表 112

图表116：中海物业管理有限公司业务能力简况表 112

图表117：中海物业管理有限公司经营优劣势分析 113

图表118：上海陆家嘴物业管理有限公司基本信息表 113

图表119：上海陆家嘴物业管理有限公司业务能力简况表 114

图表120：上海陆家嘴物业管理有限公司经营优劣势分析 115

详细请访问：<http://www.bosidata.com/qtzzh1503/943827A7KN.html>