# 中国物业管理行业发展分析及发展战略研究报告(2024-2029版)

报告简介

物业管理被普遍称为房地产的第二次开发，是物业服务性功能的一种提升，物业管理提供的服务商品，是一种综合性的管理和全方位的服务，而且这些管理和服务是针对物业本体及其业主和使用人，最终服务于业主和使用人的。物业管理在小区公共设施保养维护、社区服务、小区建设以及提升城市住宅的整体管理水平方面都有千丝万缕的关联。随着中国经济建设蓬勃发展和人民生活水平的不断提高，近年来在中国的一些大、中、小城市相继开发建设了大量的生活小区、写字楼等。为适应市场经济的需要，物业服务企业应运而生，并逐步发展成为一个新兴的行业。物业管理作为现代房屋管理的一种管理模式，是随着房地产经济市场化和住房商品化的发展而产生的，它是房地产生产、流通、消费领域的延续，也是房地产产业的一个重要分支。物业管理实行的是企业化经营、专业化管理、社会化服务和市场化运作的运行机制，适应了社会主义市场经济体制的需要。

2020年物管行业营收规模为12688.1亿元，同比增长20.7%。其中，TOP100企业收入均值为27.53亿元，同比涨27.9%。TOP10企业收入均值为90.09亿元，同比涨31.7%，是百强企业均值的3.27倍。从2020年营收的构成来看，基础物业服务占比为20.51%、增值服务占比7.02%。增值业务在百强物业收入、利润结构占比逐渐扩大，企业收入利润增强前景空间大。

目前，整个物管行业仍处于高速发展的阶段。在政策利好、技术迭代、人们普遍追求美好生活的时代大背景下，物业管理行业迎来新的发展机遇期。未来十年物管行业规模提升，预计2030年行业规模有望突破3.2万亿。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写，在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家商务部、国家发改委、国务院发展研究中心、中国房地产业协会、中国物业管理协会、51行业报告网、全国及海外多种相关报刊杂志以及专业研究机构公布和提供的大量资料，对中国物业管理及各子行业的发展状况、上下游行业发展状况、竞争替代产品、发展趋势、新服务与管理手段等进行了分析，并重点分析了中国物业管理行业发展状况和特点，以及中国物业管理行业将面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对全球的物业管理行业发展态势作了详细分析，并对物业管理行业进行了趋向研判，是物业管理企业，服务、投资机构等单位准确了解目前物业管理行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

报告目录

第一章 物业管理行业发展综述 1

第一节 物业管理行业定义及分类 1

一、物业管理定义 1

二、物业管理形式分类 1

三、物业管理内容分类 2

四、物业管理的经济效益和社会效益 3

第二节 物业管理行业产业链分析 4

一、产业链结构分析 4

二、行业产业链上游相关行业分析 5

三、行业产业链下游相关行业分析 11

第二章 物业管理行业市场环境及影响分析（pest） 19

第一节 物业管理行业政策环境分析(p) 19

一、物业管理相关发展规划 19

二、物业企业经营性政策解读 22

三、地方物业管理政策条例 23

四、物业管理行业政策动向 24

五、政策环境对行业的影响 26

第二节 行业经济环境分析(e) 27

一、宏观经济形势分析 27

二、宏观经济环境对行业的影响分析 31

第三节 行业社会环境分析(s) 33

一、物业管理行业社会环境 33

二、社会环境对行业的影响 35

第四节 行业技术环境分析(t) 36

一、智能建筑领域技术分析 36

二、物业管理技术发展水平 39

三、技术环境对行业的影响 41

第三章 国际物业管理行业发展分析及经验借鉴 43

第一节 全球物业管理市场总体情况分析 43

一、全球物业管理行业发展分析 43

二、全球物业管理行业发展特点 44

三、全球物业管理行业市场结构 49

四、全球物业管理行业竞争格局 51

五、国际重点物业管理企业运营 52

第二节 全球主要国家(地区)市场分析 54

一、英国 54

二、美国 57

三、日本 63

四、新加坡 67

五、其他国家 72

第四章 中国物业管理行业运行现状分析 77

第一节 中国物业管理行业发展状况分析 77

一、中国物业管理行业发展阶段 77

二、中国物业管理行业发展现状 78

三、中国物业管理行业发展特点 81

第二节 中国物业管理行业总体规模分析 83

一、企业数量结构分析 83

二、人员规模状况分析 83

三、行业资产规模分析 84

四、行业市场规模分析 85

第三节 中国物业管理行业财务指标总体分析 85

一、行业盈利能力分析 85

二、行业偿债能力分析 86

三、行业营运能力分析 88

四、行业发展能力分析 88

第四节 楼宇智能化建筑物业管理探讨 89

一、楼宇智能化简介 89

二、楼宇智能化的发展趋势 89

三、楼宇智能化建筑物业管理现状及存在的问题 90

四、楼宇智能化建筑物业管理的创新型应用 91

第五节 绿色物业管理在物业管理服务中的实施 92

一、绿色物业管理的内涵 92

二、绿色物业管理的意义 92

三、绿色物业管理的实施 93

四、绿色物业管理实施工作中的启示 94

第五章 中国物业管理市场总体情况分析 96

第一节 中国物业管理市场情况分析 96

一、中国物业管理市场总体概况 96

二、中国百强物业管理企业发展情况 97

三、中国物业管理设施(设备)市场分析 98

第二节 中国物业管理费用收入与支出情况分析 99

一、中国物业管理费用收入 99

二、物业管理一般性费用支出 104

第三节 中国物业管理行业资产运营指标分析 109

一、固定资产总额 109

二、税费统计 110

三、利润 115

第四节 中国物业管理市场供需分析 119

一、中国物业管理行业供给情况 119

二、中国物业管理行业需求情况 121

三、中国物业管理行业供需平衡分析 122

第六章 物业管理行业发展模式分析 124

第一节 物业管理模式的演变 124

一、开发商自管模式 124

二、物业公司管理模式 124

三、合作管理模式 i (包干制) 125

四、合作管理模式 ii (酬金制) 126

五、业主自管模式 127

第二节 现代物业管理公司盈利模式的思考 128

一、传统物业管理公司营利模式 128

二、实现现代物业管理公司营利模式的理论依据 128

第三节 社区管理与物业管理的融合创新模式 131

一、物业管理和社区管理的关系 131

二、中国社区管理与物业管理的现状及问题 132

三、城市居住区物业管理与社区管理的融合创新 134

第四节 互联网思维与物业管理的整合研究 135

一、互联网思维与物业管理整合的必要性 135

二、互联网思维存在的问题 135

三、互联网思维与物业管理整合的措施 136

四、以移动互联网促进物业管理公司管理模式的创新 137

第五节 基于物联网的绿色住区物业管理模式初探 138

一、物联网与智能物业管理的结合 138

二、基于物联网的高智能物业管理体系 140

三、管理模式具体措施 142

第七章 中国物业管理行业招投标分析 144

第一节 物业管理招投标综述 144

一、物业管理招投标的性质 144

二、物业管理招投标的意义 144

三、物业管理招投标的原则 145

四、物业管理招投标存在问题及原因 146

第二节 物业管理招标分析 148

一、物业管理招标组织机构 148

二、物业管理招标类型 149

三、物业管理招标程序 150

四、物业管理招标文件 154

五、物业管理招标方法 155

第三节 物业管理投标分析 157

一、物业管理投标组织机构 157

二、物业管理投标程序 158

三、物业管理投标文件 162

第八章 房地产行业市场与物业管理相关情况分析 163

第一节 中国房地产行业开发投资情况分析 163

一、中国房地产行业开发投资情况 163

二、房地产开发企业到位资金情况 164

第二节 房地产开发企业房屋施工面积 164

一、住宅施工面积 164

二、房屋新开工面积 165

三、房地产开发企业土地购置面积 166

四、土地成交价款 166

第三节 商品房销售面积及销售额 166

一、商品房销售面积及销售额 166

二、住宅销售面积及销售额 167

三、办公楼销售面积及销售额 167

四、商业营业用房销售面积及销售额 167

第四节 房地产开发景气指数 169

一、房地产开发景气指数 169

二、房地产开发景气指数变化走势 169

三、2024-2029年房地产开发景气指数预测 170

第五节 物业管理对房地产销售价格的影响分析 171

一、物业管理公司的作用 171

二、物业管理对房地产价格的影响 172

第九章 中国物业管理细分市场分析及预测 176

第一节 中国物业管理分类市场分析 176

一、居住物业管理市场分析 176

二、商业物业管理市场分析 180

三、工业物业管理市场分析 185

第二节 物业管理细分市场分析 193

一、公共物业管理市场分析 193

二、办公物业管理市场分析 201

三、酒店物业管理市场分析 208

四、高校物业管理市场分析 211

五、医院物业管理市场分析 216

六、产业园区物业管理市场分析 220

第十章 物业管理企业的财务核算与成本核算研究 224

第一节 新时代物业管理企业的财务核算 224

一、新时代下物业管理企业财务核算的新要求 224

二、新时代下物业管理企业成本核算工作的新思路 224

三、强化物业管理企业财务核算工作开展的对策 225

第二节 企业物业管理成本的特点与管控策略 227

一、物业管理成本概述 227

二、物业管理企业成本的特点 227

三、物业管理企业成本管理的现状 228

四、优化物业管理企业成本控制的对策 229

第三节 物业管理企业的成本核算研究 231

一、物业管理成本核算体系构造的原则 231

二、加强物业管理企业成本核算的作用 231

三、物业管理企业成本核算存在的主要问题 232

四、加强物业管理企业成本核算的优化对策 233

第十一章 营改增对物业管理行业的影响及应对策略 235

第一节 营改增政策实施背景和概况 235

第二节 “营改增”对物业管理行业各方面的影响 235

一、财务管理 235

二、企业税负 235

三、行业持续发展 235

四、企业利润变化 235

第三节 “营改增”对物业管理企业的影响及应对 236

一、“营改增”对物业公司税负的影响 236

二、“营改增”对物业公司财务指标的影响 236

三、“营改增”后物业管理企业的应对措施 237

第四节 营改增后物业管理企业税收筹划的关键点研究 238

一、关键点方面存在的问题分析 238

二、提高营改增后物业管理企业税收筹划管理水平的措施 239

第五节 物业管理企业营改增新政与实务操作解析 240

一、物业公司营改增后的税务处理 240

二、营改增后物业公司的会计处理 243

三、营改增后物业公司存在的问题 244

四、营改增后物业公司的应对决策 245

第十二章 物业管理行业区域市场分析 247

第一节 中国物业管理重点区域市场分析预测 247

一、行业总体区域结构特征及变化 247

二、物业管理区域市场分析 250

三、物业管理区域市场前景及趋势 251

第二节 深圳市物业管理行业市场分析 251

一、地区物业管理发展概况 251

二、地区物业管理发展规模 252

三、地区物业管理服务与收费情况 252

四、地区物业管理经营收入分析 253

五、地区物业管理业主满意度分析 253

六、地区物业管理竞争情况分析 254

七、地区物业管理的经验借鉴 254

八、地区物业管理的发展前景 263

第三节 上海市物业管理行业市场分析 265

一、地区物业管理发展概况 265

二、地区物业管理发展规模 265

三、地区物业管理服务与收费情况 266

四、地区物业管理经营收入分析 267

五、地区物业管理业主满意度分析 267

六、地区物业管理竞争情况分析 268

七、地区物业管理的经验借鉴 268

八、地区物业管理的发展前景 269

第四节 北京市物业管理行业市场分析 270

一、地区物业管理发展概况 270

二、地区物业管理发展规模 271

三、地区物业管理服务与收费情况 271

四、地区物业管理经营收入分析 271

五、地区物业管理业主满意度分析 271

六、地区物业管理竞争情况分析 273

七、地区物业管理的经验借鉴 273

八、地区物业管理的发展前景 275

第五节 天津市物业管理行业市场分析 276

一、地区物业管理发展概况 276

二、地区物业管理发展规模 276

三、地区物业管理服务与收费情况 277

四、地区物业管理经营收入分析 278

五、地区物业管理业主满意度分析 279

六、地区物业管理竞争情况分析 280

七、地区物业管理的经验借鉴 280

八、地区物业管理的发展前景 280

第十三章 2024-2029年物业管理行业竞争形势 283

第一节 行业总体市场竞争状况分析 283

一、物业管理行业竞争结构分析 283

二、物业管理行业集中度分析 287

三、物业管理行业swot分析 287

第二节 中国物业管理行业竞争格局综述 290

一、物业管理行业竞争概况 290

二、国内外物业管理竞争分析 291

三、中国物业管理市场竞争分析 295

四、国内主要物业管理企业动向 296

第三节 中国物业管理行业竞争力分析 297

一、中国物业管理行业竞争力分析 297

二、中国物业管理水平竞争力优势分析 301

三、物业管理行业竞争力有效提升途径 304

第四节 物业管理市场竞争策略分析 308

第十四章 物业管理行业领先企业经营形势分析 309

第一节 万物云空间科技服务股份有限公司 309

一、企业发展简介 309

二、企业组织结构 309

三、企业产品服务 309

四、企业经营情况 310

五、企业竞争优势 311

六、企业发展战略 311

第二节 绿城物业服务集团有限公司 311

一、企业发展简介 311

二、企业组织结构 311

三、企业产品服务 312

四、企业经营情况 312

五、企业竞争优势 312

六、企业发展战略 313

第三节 长城物业集团股份有限公司 313

一、企业发展简介 313

二、企业组织结构 314

三、企业产品服务 314

四、企业经营情况 314

五、企业竞争优势 315

六、企业发展战略 315

第四节 碧桂园服务控股有限公司 316

一、企业发展简介 316

二、企业组织结构 316

三、企业产品服务 316

四、企业经营情况 316

五、企业竞争优势 317

六、企业发展战略 317

第五节 金碧物业有限公司 318

一、企业发展简介 318

二、企业组织结构 318

三、企业产品服务 319

四、企业经营情况 319

五、企业竞争优势 319

六、企业发展战略 320

第六节 雅居乐雅生活服务股份有限公司 320

一、企业发展简介 320

二、企业组织结构 321

三、企业产品服务 321

四、企业经营情况 321

五、企业竞争优势 322

六、企业发展战略 322

第七节 深圳市金地物业管理有限公司 322

一、企业发展简介 322

二、企业组织结构 323

三、企业产品服务 323

四、企业经营情况 324

五、企业竞争优势 324

六、企业发展战略 325

第八节 金科智慧服务集团股份有限公司 325

一、企业发展简介 325

二、企业组织结构 326

三、企业产品服务 326

四、企业经营情况 327

五、企业竞争优势 328

六、企业发展战略 329

第九节 龙湖物业服务集团有限公司 329

一、企业发展简介 329

二、企业组织结构 330

三、企业产品服务 330

四、企业经营情况 330

五、企业竞争优势 331

六、企业发展战略 331

第十节 招商局积余产业运营服务股份有限公司 332

一、企业发展简介 332

二、企业组织结构 332

三、企业产品服务 333

四、企业经营情况 334

五、企业竞争优势 335

六、企业发展战略 337

第十一节 金融街物业股份有限公司 337

一、企业发展简介 337

二、企业组织结构 338

三、企业产品服务 338

四、企业经营情况 338

五、企业竞争优势 339

六、企业发展战略 340

第十二节 保利物业发展股份有限公司 341

一、企业发展简介 341

二、企业组织结构 341

三、企业产品服务 342

四、企业经营情况 342

五、企业竞争优势 342

六、企业发展战略 342

第十三节 彩生活服务集团有限公司 343

一、企业发展简介 343

二、企业组织结构 343

三、企业产品服务 344

四、企业经营情况 345

五、企业竞争优势 345

六、企业发展战略 345

第十四节 浙江开元物业管理股份有限公司 346

一、企业发展简介 346

二、企业组织结构 346

三、企业产品服务 347

四、企业经营情况 347

五、企业竞争优势 347

六、企业发展战略 347

第十五节 华润物业科技服务有限公司 348

一、企业发展简介 348

二、企业组织结构 348

三、企业产品服务 349

四、企业经营情况 349

五、企业竞争优势 349

六、企业发展战略 350

第十六节 融创物业服务集团有限公司 350

一、企业发展简介 350

二、企业组织结构 350

三、企业产品服务 350

四、企业经营情况 351

五、企业竞争优势 351

六、企业发展战略 351

第十七节 中航物业管理有限公司 352

一、企业发展简介 352

二、企业组织结构 352

三、企业产品服务 352

四、企业经营情况 352

五、企业竞争优势 353

六、企业发展战略 353

第十八节 广州市时代物业管理有限公司 353

一、企业发展简介 353

二、企业组织结构 354

三、企业产品服务 354

四、企业经营情况 354

五、企业竞争优势 354

六、企业发展战略 355

第十九节 中海物业集团有限公司 355

一、企业发展简介 355

二、企业组织结构 356

三、企业产品服务 357

四、企业经营情况 357

五、企业竞争优势 358

六、企业发展战略 359

第二十节 南都物业服务集团股份有限公司 359

一、企业发展简介 359

二、企业组织结构 360

三、企业产品服务 360

四、企业经营情况 361

五、企业竞争优势 362

六、企业发展战略 364

第二十一节 四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司 364

一、企业发展简介 364

二、企业组织结构 364

三、企业产品服务 364

四、企业经营情况 365

五、企业竞争优势 365

六、企业发展战略 366

第二十二节 山东明德物业管理集团有限公司 366

一、企业发展简介 366

二、企业组织结构 367

三、企业产品服务 367

四、企业经营情况 367

五、企业竞争优势 367

六、企业发展战略 368

第二十三节 重庆新大正物业集团股份有限公司 368

一、企业发展简介 368

二、企业组织结构 368

三、企业产品服务 369

四、企业经营情况 369

五、企业竞争优势 370

六、企业发展战略 373

第二十四节 山东省诚信行物业管理有限公司 373

一、企业发展简介 373

二、企业组织结构 373

三、企业产品服务 374

四、企业经营情况 374

五、企业竞争优势 375

六、企业发展战略 375

第二十五节 佳兆业物业管理(深圳)有限公司 376

一、企业发展简介 376

二、企业组织结构 376

三、企业产品服务 377

四、企业经营情况 377

五、企业竞争优势 377

六、企业发展战略 378

第二十六节 新城悦服务集团有限公司 378

一、企业发展简介 378

二、企业组织结构 378

三、企业产品服务 379

四、企业经营情况 379

五、企业竞争优势 379

六、企业发展战略 379

第二十七节 港联不动产服务(中国)股份有限公司 380

一、企业发展简介 380

二、企业组织结构 380

三、企业产品服务 381

四、企业经营情况 381

五、企业竞争优势 382

六、企业发展战略 382

第二十八节 世茂天成物业服务集团有限公司 382

一、企业发展简介 382

二、企业组织结构 382

三、企业产品服务 383

四、企业经营情况 383

五、企业竞争优势 383

六、企业发展战略 384

第二十九节 北京首开鸿城实业有限公司 384

一、企业发展简介 384

二、企业组织结构 384

三、企业产品服务 385

四、企业经营情况 385

五、企业竞争优势 385

六、企业发展战略 385

第三十节 河南建业物业管理有限公司 386

一、企业发展简介 386

二、企业组织结构 386

三、企业产品服务 386

四、企业经营情况 387

五、企业竞争优势 387

六、企业发展战略 387

第十五章 2024-2029年物业管理行业前景趋势预测 388

第一节 2024-2029年物业管理行业发展的影响因素 388

一、有利因素 388

二、不利因素 389

第二节 物业管理的创新发展分析 390

一、物业管理的发展与作用意义 390

二、物业管理的创新发展 390

三、物业管理的创新发展的具体措施 392

第三节 物业管理行业的发展机遇与发展态势 394

一、物业管理行业面临的发展机遇 394

二、物业管理行业的发展态势 396

三、物业管理的国际化机遇 399

第四节 “互联网+”与住宅小区物业管理服务优化研究 402

一、“互联网+”住宅小区物业管理服务现状分析 402

二、“互联网+”物业管理发展的必要性 404

三、“互联网+物业管理”优化思路 405

第十六章 2024-2029年物业管理行业投资分析 407

第一节 物业管理行业投资特性分析 407

一、物业管理行业进入壁垒分析 407

二、物业管理行业盈利因素分析 407

三、物业管理行业盈利模式分析 407

第二节 物业管理行业投融资情况 409

一、行业投资现状分析 409

二、行业投资案例分析 410

三、兼并重组情况分析 412

四、后疫情时代物业管理行业投资趋向 412

第三节 2024-2029年物业管理行业投资机会 417

一、产业链投资机会 417

二、重点区域投资机会 417

三、物业管理行业投资机遇 417

第四节 2024-2029年物业管理行业投资风险 419

一、政策风险及防范 419

二、管理风险及防范 421

三、供求风险及防范 421

四、宏观经济波动风险及防范 422

五、关联产业风险及防范 423

六、其他风险及防范 424

第五节 中国物业管理行业投资建议 425

第十七章 2024-2029年物业管理行业面临的困境 428

第一节 物业管理相互关系探讨 428

一、物业环境建设对现代物业管理的影响 428

二、业主权利与物业管理之间的关系 429

第二节 物业管理企业全面预算管理中存在的问题 433

一、物业管理企业在实施全面预算过程中存在的问题 433

二、完善物业企业全面预算管理的建议 436

第三节 物业管理转型升级背景下的发展研究 439

一、新形势下物业管理行业转型面临的挑战 439

二、新形势下物业管理企业转型策略 441

三、社会资本对物业管理行业转型升级的推动作用 443

图表目录：

图表：物业管理产业链结构 4

图表：安防三阶段 5

图表：我国物业管理行业的主要法律法规 23

图表：2019-2023年4季度和全年gdp初步核算数据 27

图表：2019-2023年固定资产投资(不含农户)同比增速情况 28

图表：2019-2023年居民人均可支配收入平均数与中位 29

图表：2019-2023年居民人均消费支出及构成 30

图表：2009-2019-2023年中国大陆出生人口数情况 34

图表：人口年龄结构占总人口的比重 34

图表：各年龄段人口数量占全国总人口比例 35

图表：2019-2023年我国居住智能建筑市场规模情况 37

图表：2019-2023年中国物业管理行业企业数量 83

图表：2019-2023年中国物业管理行业人员规模 84

图表：2019-2023年中国物业管理行业管理面积 84

图表：2019-2023年中国物业管理行业市场规模情况 85

图表：2019-2023年中国物业管理行业营业利润率 86

图表：2019-2023年中国物业管理行业净资产收益率 86

图表：2019-2023年中国物业管理行业流动比例 87

图表：2019-2023年中国物业管理行业资产负债率 87

图表：2019-2023年中国物业管理行业总资产周转率 88

图表：2019-2023年中国物业管理行业总资产增长率 88

图表：2019-2023年中国物业管理行业固定资产投资总额 110

图表：市场需求量递增趋势比较明显的增值服务 129

图表：物联网组织架构图 139

图表：物联网下物业管理信息体系 140

图表：2014-2019-2023年中国房地产开发企业投资 163

图表：2014-2019-2023中国房地产开发企业各类房屋施工面积 165

图表：2014-2019-2023中国房地产开发企业各类房屋施工面积 165

图表：2013-2019-2023中国房地产开发企业土地购置面积 166

图表：2019-2023年1—12月份全国房地产开发和销售情况 169

图表：2019-2023年房地产开发景气指数 170

图表：2024-2029年全国房地产开发景气指数预测 170

图表：部分高、中档物业公司管理项目概况 177

图表：涵盖医院物业服务代表物业企业 219

图表：长城物业集团股份有限公司组织结构 314

图表：雅生活集团组织结构 321

图表：深圳市金地物业管理有限公司组织结构 323

图表：保利物业发展股份有限公司企业分布 341

图表：浙江开元物业管理股份有限公司组织结构 346

图表：中海物业集团有限公司组织结构 356

图表：中海物业集团有限公司销售网络 358

图表：四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司销售网络 365

图表：山东明德物业管理集团有限公司组织结构 367

图表：港联不动产服务(中国)股份有限公司组织结构 380

图表：港联不动产服务(中国)股份有限公司销售网络 381

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费)　Emai：kf@51baogao.cn

本文地址：https://www.51baogao.cn/baogao/20210427/208814.shtml

在线订购：点击这里