

中国物业服务行业深度分析及发展前景与发展战略研究报告(2024-2029版)

报告简介

现阶段，我国物业管理行业正处于政策红利释放、管理规模扩张、管理业态丰富、增值服务迸发的快速发展期，头部企业集中度提升趋势凸显。2020年，500强企业营业收入4070.3亿元，均值8.14亿元，同比增长19.45%，业绩维持持续增长态势。2020年500强企业营业收入占行业总营收的比例为34.49%，较上年增加2.08个百分点。2018年至2020年500强企业营业收入所占市场份额增加3.26个百分点，头部企业的创收能力进一步增强。2020年，百强企业营业收入达2775.04亿元，均值27.75亿元，同比增长28.45%，较上年增加7.20个百分点，行业迈入高质量增长阶段。2020年，500强企业基础物业服务达3046.85亿元，均值6.09亿元，同比增长14.52%，占总营业收入的74.86%，占比持续下降，但仍是物企营收贡献的主力。多种经营服务收入1023.46亿元，均值2.05亿元，同比增长37.02%，在总营业收入中的占比持续提升至25.14%，多种经营服务的逐渐成为企业新的价值增长点。

2021年伊始，住建部、国家发改委、银保监会等十部委联合发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知(2024-2029版)》，政策利好推动资本市场物业板块第一周迎来开门红，已经持续走低5个多月的物业板块重新升温。“十三五”期间，我国物业行业产值持续提升，市场规模增势强劲，行业呈现高速发展态势，2020年预计行业产值突破11800亿元，管理面积超过330亿平方米。专家预计，“十四五”末全行业收入将达2万亿元规模。2020年对于物业管理行业是意义非凡的一年，新冠肺炎疫情激发了物业管理行业的发展。2020年初，上市公司仅有24家，截止到2020年12月底，共有42家物企已经上市。

随着物业管理行业规模的不断扩大、经营业态的不断丰富，物业管理行业的营业收入同步增加。但物业企业仍面临诸多痛点需要解决，如经营成本持续上涨、行业集中度低和物业纠纷时有发生等。随着现代科学技术水平的发展，物业管理企业将从简单密集型劳动输出转变为针对不同业主需求的集约化现代物业服务模式，多家物业服务企业致力发展人工智能应用，打造智慧服务社区。碧桂园服务率先采用领先AI技术，打造云-边-端AI全栈解决方案，利用人工智能和物联网的深度融合，将物业服务场景智能化;雅生活打造“雅管家”平台，整合线上线下资源。

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、国家住建部、国家发改委、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，对我国物业服务及各相关行业的发展状况、市场供需形势、发展趋势等进行了分析，并重点分析了我国物业服务行业发展状况和特点，以及中国物业服务行业将面临的挑战、企业的发展策略等。报告还对物业服务行业进行了趋向研判，是物业服务企业、科研、投资机构等单位准确了解目前物业服务发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

报告目录

第一部分 产业环境透视

第一章 物业服务行业发展综述

第一节 物业服务行业定义及分类

一、物业服务的定义

二、物业服务的分类

1、按照服务性质分类

2、按照服务对象分类

三、行业特性及在国民经济中的地位

第二节 最近3-5年中国物业服务行业经济指标分析

一、赢利性

二、成长速度

三、附加值的提升空间

四、进入壁垒/退出机制

五、风险性

六、行业周期

七、竞争激烈程度指标

八、行业及其主要子行业成熟度分析

第三节 物业服务行业产业链分析

一、产业链结构分析

二、主要环节的增值空间

三、与上下游行业之间的关联性

四、行业产业链上游相关行业分析

五、行业下游产业链相关行业分析

第二章 物业服务行业市场环境及影响分析

第一节 物业服务行业政治法律环境

一、行业管理体制分析

二、行业主要法律法规

三、物业服务行业标准

四、行业相关发展规划

五、政策环境对行业的影响

第二节 行业经济环境分析

一、宏观经济形势分析

1、国际宏观经济形势分析

2、国内宏观经济形势分析

3、产业宏观经济环境分析

二、宏观经济环境对行业的影响分析

第三节 行业社会环境分析

一、住宅物业社会环境

1、住宅地产销售情况及形势

2、中国人口因素分析

3、人均可支配收入分析

二、非住宅物业社会环境

1、工业生产运行分析

2、工业用地供应情况

3、医疗资源及机构数量

4、受教育人群分布

第三章 国际物业服务行业发展经验借鉴

第一节 国际物业服务行业管理制度分析

一、规管物业服务行业的方法

1、英国为代表的由专业团体自我规管

- 2、新加坡、香港为代表的自愿认证计划
- 3、日本、中国内地为代表的强制发牌照制度

二、业主管理团体的立法模式

- 1、德国为代表的具法人资格的团体模式
- 2、香港为代表的具有法律人格的团体模式
- 3、日本为代表的附条件的法律人格团体模式
- 4、美国为代表的判例实务上的法律人格团体模式

三、物业管理法的立法模式

- 1、意大利、澳门为代表的民法模式
- 2、英国、加拿大为代表的住宅法模式
- 3、日本为代表的建筑物区分所有权法模式
- 4、香港、台湾为代表的物业管理专法模式

第二节 国际物业服务行业发展状况与经验借鉴

一、美国物业服务行业发展状况

二、瑞士物业服务行业发展状况

三、法国物业服务行业发展状况

四、比利时物业服务行业发展状况

五、新加坡物业服务行业发展状况

六、香港物业服务行业发展状况

七、澳门物业服务行业发展状况

八、国际物业服务行业发展经验借鉴

- 1、完善配套法规体系
- 2、推进物业服务专业化
- 3、推行多样化物业服务模式

4、改革物业服务收费体制

5、培养专业化管理人才

6、加快引入物业保险

第二部分 行业深度分析

第四章 我国物业服务行业运行现状分析

第一节 我国物业服务行业发展状况分析

一、我国物业服务行业发展阶段

二、我国物业服务行业发展特点分析

三、我国物业服务行业商业模式分析

四、物业服务迎来发展的黄金时期

第二节 2019-2023年物业服务行业发展现状

一、2019-2023年我国物业服务行业市场规模

二、2019-2023年我国物业服务行业发展分析

三、2019-2023年中国物业服务企业发展分析

四、现代物业服务业发展新格局

第三节 我国物业服务市场收费走势分析

一、物业服务市场定价机制组成

二、物业服务市场收费影响因素

三、2019-2023年物业服务收费走势分析

四、2024-2029年物业服务收费走势预测

第四节 我国物业服务市场供需分析

一、2019-2023年我国物业服务行业供给情况

二、2019-2023年我国物业服务行业需求情况

三、2019-2023年我国物业服务行业供需平衡分析

第五章 我国物业服务行业整体运行指标分析

第一节 2019-2023年中国物业服务行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、人员规模状况分析

三、行业资产规模分析

四、行业市场规模分析

第二节 2019-2023年中国物业服务行业财务指标总体分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第三部分 市场全景调研

第六章 物业服务行业商业模式构建与设计

第一节 中国物业服务行业经营模式分析

一、房地产价值链售后服务型模式

1、售后型模式定义

2、售后型模式代表企业

3、售后型模式点评分析

二、物业服务行业基本型模式

1、基本型模式定义

2、基本型模式代表企业

3、基本型模式点评分析

三、增值型物业服务模式

1、增值型模式定义

2、增值型模式代表企业

3、增值型模式点评分析

四、物业服务行业经营模式对比

第二节 中国物业服务企业盈利模式分析

一、盈利模式创新的影响因素分析

1、企业质价相符对盈利模式创新的影响

2、企业管理规模对盈利模式创新的影响

3、企业发展阶段对盈利模式创新的影响

二、盈利模式创新的关键要点分析

1、围绕业主需求进行设计

2、前期充分的市场调研

3、要以物业经营为基础

4、充分利用物业本身优势

5、经营兼顾开源与节流

6、经营与收益的合法性

第三节 中国物业服务企业价值链的构建

一、价值链的概念分析

1、传统价值链分析

2、价值网分析

3、价值链管理分析

二、中国物业服务企业价值链构建

1、中国物业服务企业基本价值链分析

2、中国物业服务企业延伸型价值链分析

3、中国物业服务企业拓展型价值链分析

4、中国物业服务企业价值网分析

三、中国物业服务企业商业模式创新价值链视角

四、中国物业服务企业“价值链-商业模式创新”模型

第四节 中国物业服务企业商业模式创新设计

一、物业服务企业商业模式创新的目的

二、物业服务企业商业模式创新驱动力

三、物业服务企业商业模式的创新分析

1、物业服务企业聚焦型商业模式

2、物业服务企业延伸型商业模式

3、物业服务企业拓展型商业模式

4、物业服务企业竞合型商业模式

5、物业服务企业商业模式创新关系

四、物业服务企业商业模式创新路径分析

1、创新路径之依托技术聚焦服务

2、创新路径之积极延伸拓展空间

3、创新路径之服务外包联盟合作

第四部分 竞争格局分析

第七章 中国物业服务行业区域市场投资机会

第一节 北京市物业服务市场投资机会分析

一、北京市经济与房地产行业分析

二、北京市物业服务政策法规建设现状

三、北京市物业服务行业规模分析

四、北京市物业服务企业资质结构分析

五、北京市物业服务需求现状与趋势

1、北京市物业服务需求现状分析

2、北京市物业管理价格指数分析

3、北京市物业服务新增需求预测

六、北京市物业服务市场竞争现状分析

七、北京市物业服务市场投资机会分析

第二节 深圳市物业服务市场投资机会分析

一、深圳市经济与房地产行业分析

二、深圳市物业服务政策法规建设现状

三、深圳市物业服务行业规模分析

四、深圳市物业服务企业资质结构分析

五、深圳市物业服务行业人才结构分析

六、深圳市物业服务企业项目管理规模

七、深圳市在管物业服务项目业态分析

八、深圳市物业服务需求现状与趋势

1、深圳市物业服务需求现状分析

2、深圳市物业管理价格指数分析

3、深圳市物业服务新增需求预测

九、深圳市物业服务市场竞争现状分析

十、深圳市物业服务市场投资机会分析

第三节 上海市物业服务市场投资机会分析

一、上海市经济与房地产行业分析

二、上海市物业服务政策法规建设现状

三、上海市物业服务行业规模分析

四、上海市物业服务企业资质结构分析

五、上海市物业服务需求现状与趋势

- 1、上海市物业服务需求现状分析
 - 2、上海市物业管理价格指数分析
 - 3、上海市物业服务新增需求预测
 - 六、上海市物业服务市场竞争现状分析
 - 七、上海市物业服务市场投资机会分析
- 第四节 广州市物业服务市场投资机会分析
- 一、广州市经济与房地产行业分析
 - 二、广州市物业服务政策法规建设现状
 - 三、广州市物业服务行业规模分析
 - 四、广州市物业服务企业资质结构分析
 - 五、广州市物业服务需求现状与趋势
- 1、广州市物业服务需求现状分析
 - 2、广州市物业管理价格指数分析
 - 3、广州市物业服务新增需求预测
 - 六、广州市物业服务市场竞争现状分析
 - 七、广州市物业服务市场投资机会分析
- 第五节 重庆市物业服务市场投资机会分析
- 一、重庆市经济与房地产行业分析
 - 二、重庆市物业服务政策法规建设现状
 - 三、重庆市物业服务行业规模分析
 - 四、重庆市物业服务企业资质结构分析
 - 五、重庆市物业服务需求现状与趋势
- 1、重庆市物业服务需求现状分析
 - 2、重庆市物业管理价格指数分析

3、重庆市物业服务新增需求预测

六、重庆市物业服务市场竞争现状分析

七、重庆市物业服务市场投资机会分析

第六节 成都市物业服务市场投资机会分析

一、成都市经济与房地产行业分析

二、成都市物业服务政策法规建设现状

三、成都市物业服务行业规模分析

四、成都市物业服务企业资质结构分析

五、成都市物业服务需求现状与趋势

1、成都市物业服务需求现状分析

2、成都市物业管理价格指数分析

3、成都市物业服务新增需求预测

六、成都市物业服务市场竞争现状分析

七、成都市物业服务市场投资机会分析

第七节 天津市物业服务市场投资机会分析

一、天津市经济与房地产行业分析

二、天津市物业服务政策法规建设现状

三、天津市物业服务行业规模分析

四、天津市物业服务企业资质结构分析

五、天津市物业服务需求现状与趋势

1、天津市物业服务需求现状分析

2、天津市物业管理价格指数分析

3、天津市物业服务新增需求预测

六、天津市物业服务市场竞争现状分析

七、天津市物业服务市场投资机会分析

第八节 济南市物业服务市场投资机会分析

一、济南市经济与房地产行业分析

二、济南市物业服务政策法规建设现状

三、济南市物业服务行业规模分析

四、济南市物业服务企业资质结构分析

五、济南市物业服务需求现状与趋势

1、济南市物业服务需求现状分析

2、济南市物业管理价格指数分析

3、济南市物业服务新增需求预测

六、济南市物业服务市场竞争现状分析

七、济南市物业服务市场投资机会分析

第八章 2024-2029年物业服务行业竞争形势及策略

第一节 行业总体市场竞争状况分析

一、物业服务行业竞争结构分析

1、现有企业间竞争

2、潜在进入者分析

3、替代品威胁分析

4、供应商议价能力

5、客户议价能力

6、竞争结构特点总结

二、物业服务行业企业间竞争格局分析

三、物业服务行业集中度分析

四、物业服务行业swot分析

第二节 中国物业服务行业竞争格局综述

- 一、物业服务行业竞争概况
- 二、中国物业服务行业竞争力分析
- 三、中国物业服务竞争力优势分析
- 四、物业服务行业主要企业竞争力分析

第三节 2019-2023年物业服务行业竞争格局分析

- 一、2019-2023年国内外物业服务竞争分析
- 二、2019-2023年我国物业服务市场竞争分析
- 三、2019-2023年我国物业服务市场集中度分析

第四节 物业服务企业市场竞争策略分析

一、物业服务顾客满意度服务策略分析

- 1、顾客满意服务策略的作用
- 2、顾客满意度指数评价体系
- 3、顾客满意度服务策略分析

二、物业服务企业体验式营销策略分析

- 1、体验式物业服务营销的作用
- 2、体验式物业服务营销策略分析

第五节 物业服务企业核心竞争力的培育

一、企业核心竞争力的本质

二、物业服务企业核心竞争力的特征

- 1、物业服务产品性质特殊
- 2、物业服务产品的延展性
- 3、物业服务管理的动态性
- 4、物业服务客户的价值性

5、物业服务经营的独特性

三、物业服务企业缺乏核心竞争力原因

四、物业服务企业核心竞争力构成分析

1、物业服务企业服务能力分析

2、物业服务企业策划能力分析

3、物业服务企业管理和技术能力分析

4、物业服务企业整合能力分析

五、物业服务企业核心竞争力决定因素

1、企业规模分析

2、企业无形资源分析

3、与相关产业的关系

4、区域资源经济政策的影响

六、物业服务企业核心竞争力构成体系

七、提升物业服务企业核心竞争力建议

1、建立和加强策划部门建设

2、加强企业的知识管理建设

3、重视人力资本的经营建设

4、注重企业文化的培育打造

5、实施绿色环保的经营策略

第九章 中国物业服务行业领先企业经营形势分析

第一节 中国物业服务企业总体发展状况分析

一、物业服务企业主要类型

二、物业服务企业资本运作分析

三、物业服务企业创新及品牌建设

四、物业服务企业国际竞争力分析

第二节 中国领先物业服务企业经营形势分析

一、深圳市万科物业服务有限公司运营及发展分析

- 1、企业发展简况
- 2、企业主业及物业项目类型
- 3、企业经营规模分析
- 4、企业在管项目分析
- 5、企业新签项目分析
- 6、企业经营模式分析
- 7、企业区域布局策略
- 8、企业经营优劣势分析

二、保利物业服务股份有限公司运营及发展分析

- 1、企业发展简况
- 2、企业主业及物业项目类型
- 3、企业经营规模分析
- 4、企业在管项目分析
- 5、企业新签项目分析
- 6、企业经营模式分析
- 7、企业区域布局策略
- 8、企业经营优劣势分析

三、碧桂园生活服务集团股份有限公司运营及发展分析

- 1、企业发展简况
- 2、企业组织管理架构
- 3、企业经营规模分析

- 4、企业在管项目分析
- 5、企业新签项目分析
- 6、企业经营模式分析
- 7、企业区域布局策略
- 8、企业经营优劣势分析

四、绿城物业服务集团有限公司运营及发展分析

- 1、企业发展简况
- 2、企业组织管理架构
- 3、企业经营规模分析
- 4、企业在管项目分析
- 5、企业新签项目分析
- 6、企业经营模式分析
- 7、企业区域布局策略
- 8、企业经营优劣势分析

五、深圳市金地物业管理有限公司运营及发展分析

- 1、企业发展简况
- 2、企业主业及物业项目类型
- 3、企业经营规模分析
- 4、企业新签项目分析
- 5、企业经营模式分析
- 6、企业区域布局策略
- 7、企业经营优劣势分析

六、中航物业管理有限公司运营及发展分析

- 1、企业发展简况

2、企业组织管理架构

3、企业经营规模分析

4、企业物业服务理念

5、企业经营模式分析

6、企业区域布局策略

7、企业经营优劣势分析

七、中海物业管理有限公司运营及发展分析

1、企业发展简况

2、企业主业及物业项目类型

3、企业经营规模分析

4、企业在管项目分析

5、企业新签项目分析

6、企业经营模式分析

7、企业区域布局策略

8、企业经营优劣势分析

八、长城物业集团股份有限公司运营及发展分析

1、企业发展简况

2、企业组织管理架构

3、企业主业及物业项目类型

4、企业经营规模分析

5、企业在管项目分析

6、企业新签项目分析

7、企业经营模式分析

8、企业区域布局策略

9、企业经营优劣势分析

九、龙湖物业服务集团有限公司运营及发展分析

1、企业发展简况

2、企业主业及物业项目类型

3、企业经营规模分析

4、企业在管项目分析

5、企业经营模式分析

6、企业区域布局策略

7、企业经营优劣势分析

十、招商局物业管理有限公司运营及发展分析

1、企业发展简况

2、企业主业及业务项目类型

3、企业经营规模分析

4、企业在管项目分析

5、企业新签项目分析

6、企业经营模式分析

7、企业区域布局策略

8、企业经营优劣势分析

第五部分 发展前景展望

第十章 2024-2029年物业服务行业前景及趋势预测

第一节 2024-2029年物业服务市场发展前景

一、2024-2029年物业服务市场发展潜力

二、2024-2029年物业服务市场发展前景展望

三、2024-2029年物业服务细分行业发展前景分析

第二节 2024-2029年物业服务市场发展趋势预测

一、2024-2029年物业服务行业发展趋势

二、2024-2029年物业服务市场规模预测

1、物业服务行业市场容量预测

2、物业服务行业营业收入预测

三、智慧物业是物业服务未来发展方向

四、2024-2029年细分领域发展趋势预测

第三节 2024-2029年中国物业服务行业供需预测

一、2024-2029年中国物业服务行业供给预测

二、2024-2029年中国物业服务企业规模预测

三、2024-2029年中国物业服务投资规模预测

四、2024-2029年中国物业服务行业需求预测

五、2024-2029年中国物业服务行业供需平衡预测

第四节 影响企业生产与经营的关键趋势

一、市场整合成长趋势

二、需求变化趋势及新的商业机遇预测

三、企业区域市场拓展的趋势

四、科研开发趋势及替代技术进展

五、影响企业销售与服务方式的关键趋势

第十一章 2024-2029年物业服务行业投资机会与风险防范

第一节 物业服务行业投融资情况

一、行业资金渠道分析

二、固定资产投资分析

三、兼并重组情况分析

四、物业服务行业投资现状分析

第二节 2024-2029年物业服务行业投资机会

- 一、产业链投资机会
- 二、细分市场投资机会
- 三、重点区域投资机会
- 四、物业服务行业投资机遇

第三节 2024-2029年物业服务行业投资风险及防范

- 一、政策风险及防范
- 二、供求风险及防范
- 三、其他风险及防范

第四节 中国物业服务行业投资建议

- 一、疫情之后物业服务行业转型方向
- 二、专家对物业服务行业投资建议
- 三、中国物业服务企业融资分析

第六部分 发展战略研究

第十二章 2024-2029年物业服务行业面临的困境及对策

第一节 疫情影响下物业服务行业面临的困境

第二节 物业服务企业面临的困境及对策

- 一、重点物业服务企业面临的困境及对策
- 二、中小物业服务企业发展困境及策略分析
- 三、国内物业服务企业的出路分析

第三节 中国物业服务行业存在的问题及对策

- 一、中国物业服务行业存在的问题
- 二、物业服务行业发展的建议对策

三、市场的重点客户战略实施

- 1、实施重点客户战略的必要性
- 2、合理确立重点客户
- 3、重点客户战略管理
- 4、重点客户管理功能

第四节 中国物业服务市场发展面临的挑战与对策

- 一、中国物业服务市场发展面临的挑战
- 二、中国物业服务市场发展对策分析

第十三章 物业服务行业发展战略研究

第一节 物业服务行业发展战略研究

- 一、战略综合规划
- 二、技术开发战略
- 三、业务组合战略
- 四、区域战略规划
- 五、产业战略规划
- 六、营销品牌战略
- 七、竞争战略规划

第二节 对我国物业服务品牌的战略思考

- 一、物业服务品牌的重要性
- 二、物业服务实施品牌战略的意义
- 三、物业服务企业品牌的现状分析
- 四、我国物业服务企业的品牌战略
- 五、物业服务品牌战略管理的策略

第三节 物业服务经营策略分析

一、物业服务市场细分策略

二、物业服务市场创新策略

三、品牌定位与品类规划

四、物业服务新产品差异化战略

第四节 物业服务行业投资战略研究

一、“十四五”时期物业服务行业投资战略

二、2024-2029年物业服务行业投资战略

三、2024-2029年细分行业投资战略

第十四章 研究结论及发展建议

第一节 物业服务行业研究结论及建议

第二节 物业服务子行业研究结论及建议

第三节 中道泰和物业服务行业发展建议

一、行业发展策略建议

二、行业投资方向建议

三、行业投资方式建议

图表目录

图表：2019-2023年以来明确鼓励支持物业服务企业发展的政策

图表：2019-2023年500强物业企业营业收入构成

图表：2019-2023年500强物业企业各业态面积占比和收入占比

图表：我国物业服务行业净资产收益率

图表：我国物业服务行业总资产报酬率

图表：我国物业服务行业营业收益率

图表：我国物业服务行业盈余现金保障倍数

图表：我国物业服务行业成本费用利润率

图表：我国物业服务行业资本收益率

图表：我国物业服务行业营业增长率

图表：我国物业服务行业资本保值增长率

图表：我国物业服务行业营业利润增长率

图表：我国物业服务行业总资产增长率

图表：我国物业服务行业技术投入比率

图表：2024-2029年物业服务行业市场容量预测

图表：2024-2029年物业服务行业营业收入预测

图表：2024-2029年中国物业服务行业供给预测

图表：2024-2029年中国物业服务企业规模预测

图表：2024-2029年中国物业服务投资规模预测

图表：2024-2029年中国物业服务行业需求预测

图表：2024-2029年中国物业服务行业供需平衡预测

把握投资 决策经营！

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

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/baogao/20210930/227272.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)