

## 中国物业管理产业园区发展趋势预测及投资策略与招商策略研究报告(2024-2029版)

## 报告简介

在产业园区的服务链条中，物业服务作为最重要的软性服务支撑之一，日益成为产业园区服务体系中的一个重要环节。从这些年的发展情况来看，伴随着改革发展的大潮，一方面，我国起步较晚的产业园区服务迅速发展，据有限的统计资料显示，在已知的包括“北京中关村科技园区”、“北京清华科技园”、“上海张江高科技园区”等在内的知名产业园区，都有物业服务企业入驻并提供专业服务；另一方面，在各具特色的产业园区背后，日渐形成了各具特色物业服务体系，并在各产业园区发展过程中，助力园区较好地实现了其发展目标，由此也实现了服务自身的经济价值。

## 2018-

2020年，我国物业管理行业保持了较好的发展态势，市场规模不断增长。2018年行业市场规模约16892亿元，2020年达到21966亿元，行业发展态势良好。对产业园区物业服务企业来说，由于入驻园区的企业和客户群体不同，其对物业服务的要求也不尽相同。以目前各企业开展的实践探索来看，服务已经逐步渗透到了产业流程之中，不仅包括政府主管部门对接、园区餐饮、园区住宿、设施管理、设备租赁等基础服务，还涵盖了咨询、创投、金融租赁、物流支持、财务、人力资源、呼叫中心、服务外包等增值性服务，园区的物业服务正在呈现现代服务业的特征。

2020年，8成以上的百强企业进入商业物业领域，7成以上的企业进入办公物业领域，5成左右企业服务产业园区物业、公众物业、学校物业等。百强企业凭借丰富的管理经验及专业化服务，逐渐赢得市场认可，经过40年的发展，中国产业园区经济虽然取得了显著成绩，但也出现了不少问题。归纳起来，主要表现在以下3个方面：一是园区主导产业趋同，同质化特征明显；二是开发过程“重量轻质”，难以形成合理分工布局；三是园区政策依赖性强，要素利用率较低。

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、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、51行业报告网、全国及海外多种相关报纸杂志的基础信息等公布和提供的大量资料和数据，客观、多角度地对中国物业管理产业园区市场进行了分析研究。报告在总结中国物业管理产业园区发展历程的基础上，结合新时期的各方面因素，对中国物业管理产业园区的发展趋势给予了细致和审慎的预测论证。报告资料详实，图表丰富，既有深入的分析，又有直观的比较，为物业管理开发企业在激烈的市场竞争中洞察先机，能准确及时的针对自身环境调整经营策略。

## 报告目录

## 第一章 物业管理产业园区建设背景

## 第一节 产业园区概述

## 一、产业园区的分类

## 二、产业园区的优势

### 三、产业园区与产业集群的关系

### 四、物业管理产业园区发展背景

#### 1、物业管理产业园区规划的目的

#### 2、物业管理产业园区规划的意义

#### 3、物业管理产业园区发展的有利条件

### 第二节 物业管理产业园区发展阶段分析

#### 一、生产要素聚集阶段

#### 二、产业主导阶段

#### 三、创新突破阶段

#### 四、现代科技都市阶段

### 第三节 物业管理产业园区核心竞争力分析

#### 一、资源整合能力

#### 二、运营管理能力

#### 三、社会经济效应

## 第二章 物业管理产业园区建设与投资主体分析

### 第一节 产业园区物业管理规模分析

#### 一、500强企业产业园区物业管理面积情况

#### 二、500强企业产业园区物业管理项目情况

#### 三、百强企业产业园区物业管理规模情况

#### 四、百强企业产业园区物业管理项目情况

### 第二节 产业园区盈利模式分析

#### 一、产业园区盈利模式

#### 二、土地运营

#### 三、增值服务

## 四、投资

### 第三节 产业园区物业经营绩效分析

#### 一、500强企业产业园区物业服务收入

#### 二、500强企业产业园区物业物业费水平

#### 三、百强企业产业园区物业服务收入情况

### 第三章 2019-2023年物业管理产业园区总体分析

#### 第一节 2019-2023年国内外产业园区发展概况

##### 一、国际知名产业园区介绍

##### 二、我国产业园区发展的阶段进程

##### 三、产业园区成为区域经济发展重要助推器

##### 四、国家大力推进工业园区快速健康发展

#### 第二节 产业园区与城市经济发展的相关性剖析

##### 一、产业园区生命周期的理论解析

##### 二、从功能定位角度考量产业园区的生命周期

##### 三、我国城市经济发展的阶段性

##### 四、产业园区与城市经济发展的关系透析

#### 第三节 物业管理产业园区发展的问题及对策

##### 一、物业管理产业园区发展中的主要问题

##### 二、中西部产业园区面临的困扰分析

##### 三、物业管理产业园区的规划设计原则及思路

##### 四、物业管理产业园的定位策略与模式选择

### 第四章 2019-2023年物业管理产业园区运营管理分析

#### 第一节 产业园区主要盈利模式分析

##### 一、土地收益

二、房地产开发收益

三、有偿出让无形资源收益

四、入园企业经营税收

五、园区运营管理服务收益

## 第二节 物业管理产业园区开发模式分析

一、“园中园”开发模式

二、“市场化”开发模式

三、“行政特区”开发模式

四、“官助民办”开发模式

## 第三节 物业管理产业园区建设关联群体分析

一、地方政府

二、投资机构

三、地产商

四、园区内企业

## 第四节 物业管理产业园区的运营管理分析

一、产业园区的五种基本运营模式

二、对工业园区实行科学规划和管理

三、产业园区的运营与开发建议

四、提升产业园区运营效率的三要素

## 第五节 物业管理产业园区运营案例分析

一、国际产业园区运营经验分析

1、英国剑桥科技园

2、日本筑波科学城

3、新加坡裕廊工业园

## 二、国内产业园区运营现状分析

### 1、国内特色产业园区运营案例

### 2、国内产业园运营存在的问题

## 第五章 2019-2023年物业管理行业发展现状分析

### 第一节 我国物业管理行业发展状况分析

#### 一、我国物业管理行业发展阶段

#### 二、我国物业管理行业发展总体概况

#### 三、我国物业管理行业发展特点分析

#### 四、我国物业管理行业商业模式分析

### 第二节 2019-2023年物业管理行业发展现状

#### 一、物业管理市场规模及成长性分析

#### 二、2019-2023年我国物业管理行业发展分析

#### 三、2019-2023年中国物业管理企业发展分析

#### 四、2019-2023年我国物业管理行业需求情况

#### 五、2019-2023年我国物业管理行业供需平衡分析

### 第三节 中国物业管理行业细分市场结构分析

#### 一、物业管理行业市场结构现状分析

#### 二、物业管理行业细分结构特征分析

#### 三、物业管理行业细分市场发展概况

#### 四、物业管理行业市场结构变化趋势

## 第六章 2019-2023年物业管理行业竞争格局分析

### 第一节 行业总体市场竞争状况分析

#### 一、物业管理行业竞争结构分析

##### 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

二、物业管理行业企业间竞争格局分析

1、不同地域企业竞争格局

三、物业管理行业集中度分析

四、物业管理行业swot分析

1、物业管理行业优势分析

2、物业管理行业劣势分析

3、物业管理行业机会分析

4、物业管理行业威胁分析

第二节 中国物业管理行业竞争格局综述

一、物业管理行业竞争概况

二、中国物业管理行业竞争力分析

1、我国物业管理行业竞争力剖析

2、我国物业管理企业市场竞争策略分析

3、国内物业管理企业竞争能力提升途径

三、中国物业管理行业竞争力优势分析

1、管理成本优势

2、管理素质优势

3、物业服务优势

4、政府重视优势

5、社区文化优势

## 6、善于协调优势

## 第七章 2019-2023年物业管理行业重点企业经营分析

### 第一节 中国物业管理企业总体发展状况分析

#### 一、物业管理企业主要类型

#### 二、物业管理企业资本运作分析

#### 三、物业管理企业创新及品牌建设

#### 四、物业管理企业国际竞争力分析

#### 五、2019-2023年物业管理行业企业排名分析

### 第二节 2019-2023年物业管理重点公司主要竞争力分析

#### 一、盈利能力分析

#### 二、偿债能力分析

#### 三、营运能力分析

#### 四、成长能力分析

## 第八章 2024-2029年物业管理行业发展前景预测分析

### 第一节 2024-2029年物业管理市场发展前景

#### 一、2024-2029年物业管理市场发展潜力

#### 二、2024-2029年物业管理市场发展前景展望

#### 三、2024-2029年物业管理细分行业发展前景分析

### 第二节 2024-2029年物业管理市场发展趋势预测

#### 一、2024-2029年物业管理行业发展趋势

#### 二、2024-2029年物业管理市场规模预测

#### 三、2024-2029年物业管理行业应用趋势预测

#### 四、2024-2029年细分市场发展趋势预测

### 第三节 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

## 第九章 物业管理产业园区定位及规划

### 第一节 物业管理产业园区的发展定位

- 一、物业管理产业园区的功能定位
- 二、物业管理产业园区的产业定位

### 第二节 产业园区产业链搭建

- 一、物业管理产业园区产业结构
- 二、物业管理产业园区产业链条的设计

### 第三节 产业园区的发展前景

- 一、业态竞争加剧，促进服务质量提升
- 二、服务边界延伸，挖掘新盈利增长点
- 三、依托互联网+，打造智慧产业园区

### 第四节 物业管理产业园区发展趋势

- 一、运营主体
- 二、业务构成
- 三、价值取向
- 四、管理技术和服务模式

## 第十章 物业管理产业园区投资成本与园区估值

### 第一节 物业管理产业园区经济效益评估

- 一、租金驱动的内生增长：租金增长及存量更新构成核心驱动力

- 1、单位租金增长：物业价值内生增长的核心要素
  - 2、租户升级：物业管理人资产管理能力的体现
  - 3、存量物业更新：物业质量提升带来资产价值提升
- 二、潜在的外延增长机会：增量开发及外延并购，贡献增量增长
  - 三、多元化增值业务扩张：创投、物业等多元业务打开增长空间
  - 四、拿地成本：一二级综合开发下，利润率优势显著
  - 五、融资成本：租售并举

## 第二节 物业管理产业园区社会效益评估

## 第三节 物业管理产业园区生态效益评估

## 第四节 物业管理产业园区估值

### 一、pe、pb传统估值

### 二、ev/ebitda估值

## 第十一章 物业管理产业园区建设行业发展趋势预测

### 第一节 物业管理产业园区发展趋势分析

- 一、优惠政策向产业集群转变
- 二、由加工型高新区向研发型高新区转型
- 三、从引进大型公司向科技型中小企业集群转变
- 四、由土地运营向综合的产业开发及氛围培育转变
- 五、由功能单一的产业区向现代化综合功能区转型

### 第二节 产业园区细分市场发展趋势分析

- 一、现代农业园区投资重点及趋势
- 二、工业园区投资重点及趋势
- 三、科技园区投资重点及趋势
- 四、物流园区投资重点及趋势

五、创意产业园区投资重点及趋势

六、总部经济园区投资重点及趋势

第三节 物业管理产业园区建设行业前景分析

一、物业管理产业园区建设行业存在的问题

二、物业管理产业园区创新规划方式及理念

三、物业管理产业园区服务平台的创新建议

四、物业管理产业园区投资开发及运营建议

五、物业管理产业园区建设行业融资建议

六、物业管理产业园区建设行业前景分析

第十二章 物业管理产业园区的投资潜力分析

第一节 物业管理产业园区的投资形势分析

一、产业园区具有良好的投资价值

二、“十四五”期间全国兴起产业园投资热潮

三、高新区转型下的投资机会分析

第二节 物业管理产业园区的发展前景展望

一、产业园区未来发展前景光明

二、中国开发区面临的发展机遇

三、未来十年物业管理产业园区发展的战略方向

第三节 物业管理产业园投资前景分析

一、物业管理产业园投资吸引力

二、物业管理产业园增长动力分析

三、物业管理产业园区域投资潜力分析

第十三章 物业管理产业园区建设行业投融资分析

第一节 物业管理产业园区建设行业投融资分析

## 一、物业管理产业园区建设行业投融资风险

### 1、市场风险

### 2、经营风险

### 3、政策风险

### 4、融资风险

## 二、物业管理产业园区建设行业投融资特点

## 第二节 物业管理产业园区建设行业融资分析

### 一、企业融资模式

#### 1、政府特殊支持融资

#### 2、通过银行贷款融资

#### 3、社会资金

### 二、项目融资模式

#### 1、特许经营(bot模式)

#### 2、公私合营(如ppp模式)

#### 3、施工方垫资承包

#### 4、使用者预付费

### 三、其他融资模式

## 第三节 物业管理产业园区的投融资分析

### 一、物业管理产业园区投资环境情况

### 二、物业管理产业园区融资的必要性阐述

### 三、物业管理产业园区开发模式及融资方式透析

### 四、物业管理产业园区融资方式的选择

## 第十四章 物业管理产业园区的招商策略研究

### 第一节 物业管理产业园区的招商流程介绍

- 一、确立目标
- 二、广泛搜集各方面资料
- 三、制订各类招商方案
- 四、比较选择各类招商方案

## 第二节 物业管理产业园区建设行业招商分析

- 一、商务服务
- 二、外联代办服务
- 三、配套服务
- 四、增值服务
- 五、产业园区招商方式
  - 1、中介招商
  - 2、政府招商
  - 3、联合招商
  - 4、其他招商方式

## 第三节 物业管理产业园区的招商策略探究

- 一、定位策略
- 二、价格策略
- 三、合作方式策略
- 四、广告宣传策略
- 五、跟踪服务策略

## 第四节 物业管理产业园区招商引资策略

- 一、2019-2023年物业管理产业园区招商策略
- 二、物业管理产业园区招商引资营销策略
- 三、物业管理产业园区招商引资发展策略

#### 四、物业管理产业园区服务平台策略分析

### 第十五章 物业管理产业园区投资策略分析

#### 第一节 物业管理产业园主要投资模式

##### 一、产业新城开发商模式

##### 二、地产开发商模式

##### 三、产业投资商模式

#### 第二节 物业管理产业园建设融资渠道分析

##### 一、产业园建设行业发展的难题：资金与管理

##### 二、资金与管理产业地产的资本特点

##### 三、目前国内主要融资渠道

##### 四、多元化的融资发展方向分析

#### 第三节 提升物业管理产业园投资环境竞争力的对策措施

##### 一、促进产业集群方面

##### 二、完善生产要素方面

##### 三、拓展需求条件方面

##### 四、主导企业发展方面

##### 五、品牌营销推广方面

#### 第四节 中道泰和物业管理产业园投资建议

##### 一、运营策略建议

##### 二、投资策略建议

##### 三、招商策略建议

#### 图表目录

图表：中国物流地产的三大类型

图表：2019-2023年度500强企业产业园区物业管理面积各城市级分布

图表：百强企业中涉足产业园区物业企业占比情况

图表：百强企业产业园区物业管理面积情况(单位：亿平方米)

图表：百强企业产业园区物业企业平均管理面积情况(单位：万平方米)

图表：百强企业产业园区物业服务企业平均管理项目数量(单位：个)

图表：产业园区盈利方式对比

图表：500强企业产业园区物业各收费形式物业费情况(单位：元/(平方米?月))

图表：500强企业产业园区物业各城市分级平均物业费水平(单位：元/(平方米?月))

图表：百强企业公众场馆物业服务收入情况

图表：物业行业总收入与总在管面积

图表：物业行业总收入与总在管面积增速

图表：商品房新开工、销售面积与同比增速

图表：商品房施工面积与同比增速

图表：商品房竣工面积与同比增速

图表：住宅在管面积渗透率

图表：上海市物业覆盖率

图表：top10物企在管面积与房企销售金额集中度

图表：top100物企在管面积与房企销售金额集中度

图表：百强项目续约率及收缴率

图表：2019-2023年中国物业管理行业市场规模情况

图表：2019-2023年物管行业部分大型收购

图表：物管企业ipo时间表

图表：物管企业再融资规模

图表：2019-2023年样本物企货币资金

图表：2019-2023至2019-2023年货币资金总资产占比均值

图表：物管行业住宅、公建及商业在管面积

图表：百强物企住宅面积占比

图表：住建部、发改委、人社局等《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》

图表：35城平均物业费

图表：前期物业管理合同与委托物业管理合同对比

图表：物管公司服务边界

图表：物业管理top10企业

图表：2019-2023年百强企业合约管理面积、管理面积及市场份额变化情况

图表：2019-2023年百强企业不同城市群管理面积分布情况

图表：2019-2023年中国物业管理行业营业利润率

图表：2019-2023年中国物业管理行业净资产收益率

图表：2019-2023年中国物业管理行业资产负债率

图表：2019-2023年中国物业管理行业总资产周转率

图表：2019-2023年中国物业管理行业总资产增长率

图表：全国商品房销售面积及销售额增速

图表：2024-2029年物业管理市场规模预测(单位：亿元)

图表：上海写字楼市场供需和空置率(单位：万平方米，%)

图表：浦东新区经济结构(单位：亿元，%)

图表：上海2023年第一季度不同区域不同物业租金水平(单位：元/□月)

图表：浦东园区企业与集团2019-2023年利润规模(单位：亿元)

图表：张江高科收入及投资收益(单位：亿元)

图表：典型园区企业与住宅物业开发行业毛利率水平(%)

图表：不同属性房企新发债券票息

图表：投资性房地产规模及占总资产比例(单位：%)

图表：浦东园区企业房地产租赁成本与投资性房地产折旧(单位：亿元)

图表：张江高科ev/ebitda

图表：浦东园区企业净负债规模(单位：亿元)

图表：各个省份物流园区分布图

图表：园区占地面积各梯次分布图

图表：文化创意产业的分类

图表：文化创意产业园区的发展模式分类

图表：2019-2023年百强企业合同储备面积均值及储备项目数量均值

图表：绿色债券的特殊性

图表：“建链”、“补链”、“强链”示意图

图表：产业新城开发商的商业模式

图表：地产开发商模式

图表：产业投资商模式

图表：国内产业园区主要的融资方式

图表：三种运营模式的比较

图表：2019-2023年百强企业多种经营收入及非业主增值服务收入结构

图表：2019-2023年百强企业社区增值服务收入占比情况

**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](mailto:kf@51baogao.cn)

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/baogao/20211230/238992.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)