

# 2019-2025年中国物业管理 行业分析与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2019-2025年中国物业管理行业分析与投资前景研究报告》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.abaogao.com/b/qiyeguanli/D04382JDHV.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

近年来,随着《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》的推进以及中国房地产市场持续发展,市场逐步进入存量房时代,为物业行业提供了广阔的发展空间。在现代服务业的引领下,物业行业逐步由劳工密集向集约化、自动化、智能化、互联化转变;从单一物业服务向多元化业务发展。

预计到2021年,基础物业服务的市场将超过1万亿。目前物业管理行业仍处于分散阶段,公司众多。小规模物业管理公司主要通过价格优势获取项目,因此盈利水平低,非标准化管理也使得业务拓展能力较差。而大型物业公司通过标准化管理、优质的服务质量和品牌效应,加快扩大业务规模,盈利能力稳中有升。加上近年来物业公司登陆资本市场,管理面积已经成为一项重要指标。在资本的推动下,大型物业公司纷纷加快对管理面积的拓展,收并购井喷,行业集中度不断上升,出现强者恒强,行业分化的趋势。

智研数据研究中心发布的《2019-2025年中国物业管理行业分析与投资前景研究报告》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研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势,洞悉行业竞争格局,规避经营和投资风险,制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一,具有重要的参考价值!

智研数据研究中心是国内权威的市场调查、行业分析,主要服务有市场调查报告,行业分析报告,投资发展报告,市场研究报告,市场分析报告,行业研究报告,行业调查报告,投资咨询报告,投资情报,免费报告,行业咨询,数据等,是中国知名的研究报告提供商。

### 报告目录

第一章 物业管理行业发展综述	1
1.1 物业管理行业定义及分类	1
1.1.1 行业定义	1
1.1.2 行业主要分类	1
1.1.3 行业特性	2
1.2 物业管理行业统计标准	3
1.2.1 统计部门和统计口径	3
1.2.2 行业主要统计方法介绍	3
1.2.3 行业涵盖数据种类介绍	4
1.3 最近3-5年中国物业管理行业经济指标分析	4

1.3.1 赢利性	4
1.3.2 成长速度	11
1.3.3 附加值的提升空间	11
1.3.4 进入壁垒 / 退出机制	12
1.3.5 风险性	12
1.3.6 行业周期	17
1.3.7 竞争激烈程度指标	20
1.3.8 行业及其主要子行业成熟度分析	20
第二章 物业管理行业市场环境及影响分析 (PEST)	21
2.1 物业管理行业政治法律环境 (P)	21
2.1.1 行业主要政策法规	21
2.1.2 政策环境对行业的影响	23
2.2 行业经济环境分析 (E)	24
2.2.1 宏观经济形势分析	24
2.2.2 宏观经济环境对行业的影响分析	24
2.3 行业社会环境分析 (S)	25
2.3.1 物业管理产业社会环境	25
2.3.2 社会环境对行业的影响	26
2.4 行业技术环境分析 (T)	26
2.4.1 行业主要技术发展趋势	26
2.4.2 技术环境对行业的影响	30
第三章 国际物业管理行业发展分析及经验借鉴	32
3.1 全球物业管理市场总体情况分析	32
3.1.1 国际典型物业管理模式分析	32
3.1.2 发达国家物业管理的鲜明特色简述	34
3.1.3 国外物业管理的先进性评析	37
3.1.4 国外物业管理的征税标准剖析	40
3.1.5 国外传媒业办公大楼的管理技巧	41
3.1.6 国外住宅小区的物业管理概况	48
3.2 全球主要国家 (地区) 市场分析	50

- 3.2.1 美国物业管理发展分析 50
  - (1) 美国的物业管理概况 50
  - (2) 美国物业管理的主要特征 54
  - (3) 美国物业管理费收取分析 56
  - (4) 美国物业管理企业的经费运作概况 58
  - (5) 美国物业管理的专业化分工突出 62
- 3.2.2 日本物业管理发展分析 63
  - (1) 日本的物业管理特点分析 63
  - (2) 日本物业管理现状分析 63
  - (3) 日本物管企业服务方式 65
  - (4) 日本公寓的物业管理分析 67
  - (5) 日本物业管理费的欠缴与追缴方案探析 68
- 3.2.3 新加坡物业管理发展分析 72
  - (1) 新加坡物业管理的总体印象 72
  - (2) 新加坡物业管理基本模式 76
  - (3) 新加坡共管式物业管理概况 77
  - (4) 新加坡物业管理范围阐述 78
- 3.2.4 澳大利亚物业管理发展分析 80
  - (1) 澳大利亚物业管理的运行机制简析 80
  - (2) 澳大利亚物业管理的主要优点 81
  - (3) 澳大利亚物业管理的特色 83
- 3.2.5 香港地区物业管理发展分析 84
  - (1) 香港物业管理发展进程回顾 84
  - (2) 香港物业管理的分类状况 86
  - (3) 公营房屋物业管理的运行模式简述 92
  - (4) 香港与内地物业管理的比较分析 96
  - (5) 香港物业管理行业的发展方向浅析 100

#### 第四章 我国物业管理行业运行现状分析 108

##### 4.1 物业管理行业发展规模分析 108

###### 4.1.1 物业管理行业的发展规模 108

###### 4.1.2 物业管理行业的服务规模 110

4.2 物业管理行业的服务结构分析	111
4.2.1 物业服务的区域结构	111
4.2.2 物业服务的业务结构	111
4.3 物业管理行业经营业绩分析	113
4.3.1 物业管理行业经营收入分析	113
4.3.2 物业管理行业盈利能力分析	114
4.3.3 物业管理行业经营效率分析	115
4.4 物业管理行业市场拓展能力分析	117
4.4.1 物业管理多业务拓展分析	117
4.4.2 物业管理合同储备项目分析	117
4.5 物业管理行业的服务质量分析	118
4.5.1 物业管理的服务内容	118
(1) 物业管理公共服务	118
(2) 物业管理专项服务	119
(3) 物业管理特约服务	120
4.5.2 物业管理服务质量分析	120
(1) 专业分包服务分析	120
(2) 业主满意度分析	123
4.6 物业管理收费方式的比较分析	129
4.6.1 物业管理费的构成	129
4.6.2 物业管理费的用途	129
4.6.3 物业管理收费方式的比较分析	130
(1) 物业管理的两种收费方式	130
(2) 两种收费方式的比较分析	132
4.6.4 物业管理费收取存在的问题及对策	133
(1) 物业服务收费矛盾纠纷的原因	133
(2) 物业服务收费矛盾解决的基本思路	136
(3) 解决物管费困局的新思考	140
第五章 我国物业管理细分市场分析及预测	145
5.1 住宅物业管理市场分析	145
5.1.1 政策背景下住宅投资热潮分析	145

5.1.2 住宅物业市场供求形势分析	149
5.1.3 住宅物业管理主要企业分析	150
5.1.4 住宅物业管理市场需求分析	151
5.2 商业物业管理市场分析	152
5.2.1 商业物业开发投资分析	152
5.2.2 商业物业市场供求形势分析	153
5.2.3 商业物业管理主要企业分析	158
5.2.4 商业物业管理市场需求分析	159
5.3 其他物业管理市场分析	159
5.3.1 其他商品房物业供求形势分析	159
5.3.2 工业地产市场供需分析	160

## 第六章 物业管理行业区域市场分析 165

6.1 行业总体区域结构特征及变化	165
6.1.1 行业区域结构总体特征	165
6.1.2 行业区域集中度分析	165
6.1.3 行业规模指标区域分布分析	166
6.1.4 行业企业数的区域分布分析	166
6.2 物业管理区域市场分析	168
6.2.1 东北地区物业管理市场分析	168
(1) 黑龙江省物业管理市场分析	168
(2) 吉林省物业管理市场分析	169
(3) 辽宁省物业管理市场分析	169
6.2.2 华北地区物业管理市场分析	170
(1) 北京市物业管理市场分析	170
(2) 天津市物业管理市场分析	171
(3) 河北省物业管理市场分析	171
(4) 山西省物业管理市场分析	172
(5) 内蒙古物业管理市场分析	172
6.2.3 华东地区物业管理市场分析	173
(1) 山东省物业管理市场分析	173
(2) 上海市物业管理市场分析	174

(3) 江苏省物业管理市场分析	174
(4) 浙江省物业管理市场分析	175
(5) 福建省物业管理市场分析	175
(6) 安徽省物业管理市场分析	176
(7) 江西省物业管理市场分析	176
6.2.4 华南地区物业管理市场分析	177
(1) 广东省物业管理市场分析	177
(2) 广西省物业管理市场分析	178
(3) 海南省物业管理市场分析	178
6.2.5 华中地区物业管理市场分析	179
(1) 湖北省物业管理市场分析	179
(2) 湖南省物业管理市场分析	180
(3) 河南省物业管理市场分析	180
6.2.6 西南地区物业管理市场分析	181
(1) 四川省物业管理市场分析	181
(2) 云南省物业管理市场分析	182
(3) 贵州省物业管理市场分析	182
(4) 重庆市物业管理市场分析	183
(5) 西藏自治区物业管理市场分析	183
6.2.7 西北地区物业管理市场分析	184
(1) 甘肃省物业管理市场分析	184
(2) 新疆自治区物业管理市场分析	185
(3) 陕西省物业管理市场分析	185
(4) 青海省物业管理市场分析	186
(5) 宁夏自治区物业管理市场分析	186
第七章 2015-2016年物业管理行业竞争形势	187
7.1 行业总体市场竞争状况分析	187
7.1.1 物业管理行业竞争结构分析	187
(1) 现有企业间竞争	187
(2) 潜在进入者分析	187
(3) 替代品威胁分析	189



- (4) 供应商议价能力 189
- (5) 客户议价能力 190
- 7.1.2 物业管理行业企业间竞争格局分析 190
- 7.1.3 物业管理行业集中度分析 191
- 7.1.4 物业管理行业SWOT分析 191
  - (1) 物业管理行业优势分析 191
  - (2) 物业管理行业劣势分析 191
  - (3) 物业管理行业机会分析 191
  - (4) 物业管理行业威胁分析 194
- 7.2 中国物业管理行业竞争格局综述 194
  - 7.2.1 物业管理行业竞争概况 194
    - (1) 中国物业管理行业品牌竞争格局 194
    - (2) 物业管理业未来竞争格局和特点 195
    - (3) 物业管理市场进入及竞争对手分析 196
  - 7.2.2 中国物业管理行业竞争力分析 197
    - (1) 我国物业管理行业竞争力剖析 197
    - (2) 我国物业管理企业市场竞争的劣势 199
    - (3) 民企与外企比较分析 199
    - (4) 国内物业管理企业竞争能力提升途径 200
- 7.3 物业管理行业竞争格局分析 202
  - 7.3.1 国内外物业管理竞争分析 202
  - 7.3.2 我国物业管理市场竞争分析 207
  - 7.3.3 我国物业管理市场集中度分析 208
  - 7.3.4 国内主要物业管理企业动向 209
  - 7.3.5 国内物业管理企业拟在建项目分析 210
- 7.4 物业管理行业并购重组分析 210
  - 7.4.1 行业并购重组现状及其重要影响 210
  - 7.4.2 跨国公司在华投资兼并与重组分析 217
  - 7.4.3 本土企业投资兼并与重组分析 225
  - 7.4.4 企业升级途径及并购重组风险分析 226
  - 7.4.5 行业投资兼并与重组趋势分析 226

## 第八章 2015-2016年物业管理行业领先企业经营形势分析 227

### 8.1 中国物业管理企业总体发展状况分析 227

#### 8.1.1 物业管理企业主要类型 227

#### 8.1.2 物业管理企业资本运作分析 227

#### 8.1.3 物业管理企业创新及品牌建设 228

#### 8.1.4 物业管理企业国际竞争力分析 232

#### 8.1.5 2016年物业管理行业企业排名分析 234

### 8.2 中国领先物业管理企业经营形势分析 236

#### 8.2.1 中航物业管理有限公司 236

##### (1) 企业发展概况分析 236

##### (2) 企业服务体系分析 237

##### (3) 企业资质水平分析 237

##### (4) 企业物业项目分析 238

##### (5) 企业发展规模分析 239

##### (6) 企业经营业绩分析 239

##### (7) 企业竞争优劣势分析 240

##### (8) 企业最新发展动向 241

#### 8.2.2 北京首都开发控股(集团)有限公司 242

##### (1) 企业发展概况分析 242

##### (2) 企业服务体系分析 242

##### (3) 企业资质水平分析 243

##### (4) 企业物业项目分析 243

##### (5) 企业发展规模分析 243

##### (6) 企业经营业绩分析 244

##### (7) 企业竞争优劣势分析 245

##### (8) 企业最新发展动向 245

#### 8.2.3 广东省华侨物业发展有限公司 246

##### (1) 企业发展概况分析 246

##### (2) 企业服务体系分析 247

##### (3) 企业资质水平分析 247

##### (4) 企业物业项目分析 247

##### (5) 企业发展规模分析 247

(6) 企业经营业绩分析	247
(7) 企业竞争优劣势分析	248
8.2.4 上海同涞物业管理有限公司	248
(1) 企业发展概况分析	248
(2) 企业服务体系分析	248
(3) 企业资质水平分析	248
(4) 企业物业项目分析	248
(5) 企业发展规模分析	253
(6) 企业经营业绩分析	253
(7) 企业最新发展动向	254
8.2.5 上海上房物业管理有限公司	254
(1) 企业发展概况分析	254
(2) 企业资质水平分析	254
(3) 企业物业项目分析	255
(4) 企业发展规模分析	255
8.2.6 天津市天房物业管理有限公司	255
(1) 企业发展概况分析	255
(2) 企业服务体系分析	256
(3) 企业资质水平分析	256
(4) 企业物业项目分析	257
(5) 企业发展规模分析	257
8.2.7 深圳市彩生活服务集团有限公司	257
(1) 企业发展概况分析	257
(2) 企业服务体系分析	257
(3) 企业资质水平分析	258
(4) 企业物业项目分析	258
(5) 企业发展规模分析	258
(6) 企业经营业绩分析	258
(7) 企业竞争优劣势分析	261
(8) 企业经营模式分析	261
8.2.8 绿城物业服务集团有限公司	262
(1) 企业发展概况分析	262

(2) 企业服务体系分析	263
(3) 企业资质水平分析	263
(4) 企业物业项目分析	263
(5) 企业发展规模分析	263
(6) 企业竞争优势分析	264
8.2.9 兰州城关物业管理有限公司	264
(1) 企业发展概况分析	264
(2) 企业服务体系分析	265
(3) 企业物业项目分析	266
(4) 企业发展规模分析	266
8.2.10 长城物业集团股份有限公司	266
(1) 企业发展概况分析	266
(2) 企业服务体系分析	267
(3) 企业资质水平分析	267
(4) 企业物业项目分析	267
(5) 企业发展规模分析	267
(6) 企业经营业绩分析	267
(7) 企业竞争优势分析	268
(8) 企业最新发展动向	268

## 第九章 2019-2025年物业管理行业前景及投资价值 270

9.1 物业管理行业五年规划现状及未来预测	270
9.1.1 “十二五”期间物业管理行业运行情况	270
9.1.2 “十二五”期间物业管理行业发展成果	270
9.1.3 物业管理行业“十三五”发展方向预测	271
9.2 2019-2025年物业管理市场发展前景	273
9.2.1 2019-2025年物业管理市场发展潜力	273
9.2.2 2019-2025年物业管理市场发展前景展望	273
9.2.3 2019-2025年物业管理细分行业发展前景分析	275
9.3 2019-2025年物业管理市场发展趋势预测	275
9.3.1 2019-2025年物业管理行业发展趋势	275
9.3.2 2019-2025年物业管理市场规模预测	276

9.3.3 2019-2025年细分市场发展趋势预测	277
9.4 2019-2025年中国物业管理行业供需预测	278
9.4.1 2019-2025年中国物业管理行业供给预测	278
9.4.2 2019-2025年中国物业管理行业需求预测	279
9.4.3 2019-2025年中国物业管理行业供需平衡预测	282
9.5 影响企业生产与经营的关键趋势	285
9.5.1 市场整合成长趋势	285
9.5.2 需求变化趋势及新的商业机遇预测	288
9.5.3 企业区域市场拓展的趋势	291
9.5.4 科研开发趋势及替代技术进展	297
9.5.5 影响企业销售与服务方式的关键趋势	301
9.6 物业管理行业投资特性分析	304
9.6.1 物业管理行业进入壁垒分析	304
9.6.2 物业管理行业盈利因素分析	304
9.6.3 物业管理行业盈利模式分析	305
9.7 2019-2025年物业管理行业发展的影响因素	307
9.7.1 有利因素	307
9.7.2 不利因素	307
9.8 2019-2025年物业管理行业投资价值评估分析	308
9.8.1 行业投资效益分析	308
9.8.2 产业发展的空白点分析	309
9.8.3 投资回报率比较高的投资方向	310
第十章 2019-2025年物业管理行业投资机会与风险防范	312
10.1 物业管理行业投融资情况	312
10.1.1 行业资金渠道分析	312
10.1.2 固定资产投资分析	314
10.1.3 兼并重组情况分析	315
10.1.4 物业管理行业投资现状分析	315
10.2 2019-2025年物业管理行业投资机会	319
10.2.1 产业链投资机会	319
10.2.2 细分市场投资机会	319

10.2.3 重点区域投资机会	320
10.2.4 物业管理行业投资机遇	320
10.3 2019-2025年物业管理行业投资风险及防范	321
10.3.1 政策风险及防范	321
10.3.2 技术风险及防范	322
10.3.3 供求风险及防范	323
10.3.4 宏观经济波动风险及防范	323
10.4 中国物业管理行业投资建议	323
10.4.1 物业管理行业未来发展方向	323
10.4.2 物业管理行业主要投资建议	325
10.4.3 中国物业管理企业融资分析	327

## 第十一章 物业管理行业发展战略研究 338

11.1 物业管理行业发展战略研究	338
11.1.1 战略综合规划	338
11.1.2 技术开发战略	341
11.1.3 业务组合战略	344
11.1.4 区域战略规划	345
11.1.5 产业战略规划	353
11.1.6 营销品牌战略	354
11.1.7 竞争战略规划	355
11.2 对我国物业管理品牌的战略思考	356
11.2.1 物业管理品牌的重要性	356
11.2.2 物业管理实施品牌战略的意义	356
11.2.3 物业管理企业品牌的现状分析	357
11.2.4 我国物业管理企业的品牌战略	358
11.2.5 物业管理品牌战略管理的策略	358
11.3 物业管理经营策略分析	360
11.3.1 物业管理市场细分策略	360
11.3.2 物业管理市场创新策略	362
11.3.3 品牌定位与品类规划	363
11.3.4 物业管理新产品差异化战略	364

11.4 物业管理行业投资战略研究 367

11.4.1 2019-2025年物业管理行业投资战略 367

11.4.2 2019-2025年细分行业投资战略 368

第十二章 研究结论及发展建议 370

12.1 物业管理行业研究结论及建议 370

12.2 物业管理关联行业研究结论及建议 373

12.3 物业管理行业发展建议 375

12.3.1 行业发展策略建议 375

12.3.2 行业投资方向建议 376

12.3.3 行业投资方式建议 377

## 图表目录

图表：2015-2017年国内生产总值及其增长速度 24

图表：2015-2017年总人口和自然增长率 26

图表：美国注册物业经理的平均时间分配 60

图表：美国注册物业经理的各类收入比列 61

图表：注册物业经理在各项地产行业的比例 61

图表：日本小额诉讼的流程 71

图表：2015-2017年中国物业管理行业的市场规模分析 109

图表：2015-2017年中国物业管理行业的服务规模分析 110

图表：2017年物业管理行业区域结构分析 111

图表：2015-2017年百强企业各类型项目物业服务收入比例 112

图表：2015-2017年百强企业收入变化及构成 113

图表：2015-2017年百强企业净利润及变化情况 114

图表：2015-2017年百强企业多种经营收入及利润变化情况 115

图表：2017年百强企业居住物业人均效能情况 115

图表：2015-2017年百强企业人均在管面积和人均产值变化情况 116

图表：物业管理企业主要的多种经营服务类型及内容 117

图表：2017年房地产开发和销售主要指标完成情况及其增长速度 160

图表：2017年物业管理行业区域集中度分析 165

图表：2014-2017年中国物业管理行业市场规模区域分布分析 166

图表：我国各经济区域物业服务企业分布情况 167

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/qiyeguanli/D04382JDHV.html>