

# 2017-2022年中国物业管理 市场现状研究及未来前景趋势预测报告

## 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

《2017-2022年中国物业管理市场现状研究及未来前景趋势预测报告》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/fangdichan/K77161DZ1V.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

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

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。

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国物业管理市场现状研究及未来前景趋势预测报告》共十二章。首先介绍了物业管理行业市场发展环境、物业管理整体运行态势等，接着分析了物业管理行业市场运行的现状，然后介绍了物业管理市场竞争格局。随后，报告对物业管理做了重点企业经营状况分析，最后分析了物业管理行业发展趋势与投资预测。您若想对物业管理产业有个系统的了解或者想投资物业管理行业，本报告是您不可或缺的重要工具。本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

### 第一章 物业管理行业概念 1

#### 第一节 物业管理的介绍 1

##### 一、物业管理的定义 1

##### 二、物业管理服务的内容 1

##### 三、物业管理七大特色 3

##### 四、高水准物业管理的九条原则 3

#### 第二节 国内外物业管理基本特征的比较 5

##### 一、国外物业管理的基本特征分析 5

##### 二、国内物业管理的基本特征分析 7

#### 第三节 物业管理产权理论分析 9

##### 一、产权理论简介 9

##### 二、物业管理产生的产权理论分析 10

### 三、我国物业管理发展的产权理论分析 11

## 第二章 全球物业管理业发展分析 14

### 第一节 国外物业管理的发展综述 14

#### 一、国外物业管理的特点 14

#### 二、发达国家的物业管理模式 14

#### 三、国外物业税特点 17

#### 四、国外物业管理模式 18

### 第二节 美国物业管理的发展情况 20

#### 一、美国物业管理的主要特点 20

#### 二、美国的楼宇星级管理 23

#### 三、美国物业管理收费制度及启示 24

#### 四、美国物业管理企业的经费运作概况 28

### 第三节 新加坡物业管理的发展情况 30

#### 一、新加坡物业管理概况 30

#### 二、新加坡的共管式物业管理 32

### 第四节 澳大利亚物业管理的发展情况 33

#### 一、澳大利亚物业管理的主要特点 33

#### 二、澳大利亚物业管理特色 36

## 第三章 中国物业管理的发展概况 38

### 第一节 中国物业管理发展历程 38

#### 一、中国物业管理的产生与发展 38

#### 二、中国物业管理的三个阶段 41

#### 三、三大问题困扰我国物业管理行业 42

#### 四、影响物业管理服务行业健康发展的“八大”瓶颈 44

### 第二节 物业管理的经济环境分析 46

#### 一、物业管理的经济分析 46

#### 二、全球金融危机对我国物业管理行业的影响 56

#### 三、房产税将全国逐步推开 60

#### 四、物业管理多项法规起施行 61

### 第三节 物业管理发展现状分析 65

一、物业服务行业总体结构情况	65
二、2016年中国物业服务企业发展研究	78
三、2016年物业管理发展服务市场分析	94
第四节 2016年物业服务企业经营状况研究	95
一、物业服务行业发展困境分析	95
二、百强企业控制成本、提高盈利能力。	96
三、物业服务百强企业增加收入	99
第五节 物业管理的法律特色分析	101
一、物业纠纷类型	101
二、物业纠纷的法律特征	102
三、物业纠纷的法律分析	103
四、物业纠纷的解决办法及国外经验	104
五、物业管理市场纠纷的信息经济学分析	105
六、物业管理的市场化是解决物业矛盾纠纷的根本办法	107
第六节 物业管理行业风险	110
一、物业管理风险的表现形式	110
二、物业管理风险的规避方式	112
第七节 物业管理消费分析	115
一、物业管理消费的特征和功能	115
二、物业管理消费满意度分析	116
三、物业管理的消费者分析	117
四、与物业服务者对服务认识的误差	117
第八节 中国物业管理的发展模式分析	118
一、酒店式物业管理模式分析	118
二、服务集成型物业管理模式分析	119
三、《物权法》实施后物业管理有新模式	120
四、对《物业管理条例》实施中几个问题的认识	122
第九节 《物权法》的实施对行业的影响	125
一、《物权法》对物业管理的影响分析	125
二、《物权法》对物业管理的法制作用	129
三、《物权法》的实施对物业管理发展格局的影响	132
四、物权法及2009年新司法解释背景下的物业管理问题	136

## 第十节 我国开征物业税的难点透析与政策建议 140

### 一、物业税开征的难点透析 140

### 二、开征物业税的政策建议 143

## 第十一节 《劳动合同法》对物业管理行业的影响与对策 144

### 一、《劳动合同法》对物业管理行业的影响 144

### 二、物业企业要积极推进管理模式创新 145

### 三、几点认识与建议 145

## 第四章 物业管理招投标的发展 148

### 第一节 物业管理招投标机制的综述 148

#### 一、物业管理招投标的重要性及其意义 148

#### 二、物业管理招投标的特点及其要点 150

### 第二节 中国物业管理招投标方法的分析 155

#### 一、我国物业管理三种招标方法分析 155

#### 二、住宅小区物业管理招投标方法分析 158

### 第三节 物业管理招投标存在的问题及对策 163

#### 一、实施物业管理招投标所面临的主要问题 163

#### 二、物业管理招投标中存在的问题及对策 164

#### 三、实施物业管理招投标的措施 167

#### 四、完善物业管理招投标的六点建议 169

#### 五、物业管理招投标策略分析 172

## 第五章 物业管理费用收取分析 174

### 第一节 物业管理费的介绍 174

#### 一、物业管理费的构成 174

#### 二、物业管理费的收费标准 175

#### 三、物业管理费的主要用途 175

#### 四、物业管理消费的特征和功能 176

### 第二节 2016年广州新版物管收费标准问题探讨 180

#### 一、2016年广州新版物管收费标准 180

#### 二、2016年广州新版物管定价标准 181

#### 三、2016年广州新版物管流程标准 181

### 第三节 物业管理费用收取存在的问题及对策 182

- 一、收费难的现状及其原因 182
- 二、解决收费难的基本思路 184
- 三、物业服务收费矛盾纠纷的成因 186
- 四、物业服务收费矛盾解决的基本思路与对策 191
- 五、解决物业收费难完善法规是关键 195

### 第四节 完善物业服务收费定价机制的思考 197

- 一、物业服务产品属性决定其价格形成的市场化 197
- 二、现阶段物业服务收费制度值得商榷的问题 198
- 三、完善物业服务市场化机制面临的困难 199
- 四、推进物业服务收费市场化的法律保障 200
- 五、完善物业服务收费管理政策的几点思路 200

## 第六章 主要地区发展分析 202

### 第一节 深圳物业管理的发展 202

- 一、深圳物业管理行业发展现状 202
- 二、深圳物业管理行业存在的问题 203
- 三、深圳物业管理行业问题解决思路 206
- 四、深圳物业管理模式 209
- 五、深圳物业管理发展的趋势 210

### 第二节 北京物业管理的发展 212

- 一、北京物业管理现状分析 212
- 二、北京市写字楼市场物业管理市场分析 212
- 三、北京市将规范物业服务管理收费相关问题 214
- 四、北京185家物业未晒账单挨罚 214
- 五、2016年北京物业管理市场分析 215

### 第三节 上海物业管理的发展 216

- 一、上海物业管理市场分析 216
- 二、2016年上海物业管理企业公众满意度分析 216
- 三、2016年上海市物业服务行业存在的突出问题及若干建议 217

### 第四节 重庆物业管理的发展 220

- 一、重庆物业管理行业发展现状 220

- 二、重庆物业50强权威发布 221
- 三、新版《物业管理条例》即将出台 222
- 四、重庆物业管理行业存在的问题 222
- 五、重庆物业管理行业问题解决思路 223
- 第五节 沈阳物业管理的发展 224
  - 一、沈阳出台物业招投标管理办法 224
  - 二、沈阳开评五星物业有效期两年 225
  - 三、《沈阳市物业服务履约保证金管理办法》起实施 226
  - 四、沈阳物业公司要“晒账本” 226
  - 五、《沈阳市人民政府办公厅关于加强住宅区物业管理的实施意见》 227
- 第六节 武汉物业管理的发展 232
  - 一、《武汉市物业管理条例》（自2011年1月1日起施行） 232
  - 二、物业管理成武汉投诉“重灾区” 233
  - 三、武汉公布物业服务标准合同 233
  - 四、高端物业集体入市武汉上演豪门盛宴 234
- 第七节 广州物业管理的发展 234
  - 一、广州出台物业服务退出新《办法》 234
  - 二、广州出台物业管理办法 235
- 第八节 郑州物业管理的发展 236
  - 一、郑州着力破解物业管理发展难题 236
  - 二、郑州市物业管理综合实力20强出炉 238
  - 三、郑州新物业管理办法有望出台 238
- 第九节 西部开发：物业管理也需要跨越式发展 239
  - 一、西部物业管理现状 239
  - 二、西部物管跨越式发展的必要性 240
  - 三、西部物管跨越式发展的可行性 240
- 第十节 其他地区物业管理发展情况分析 241
  - 一、江苏省物业管理发展分析 241
  - 二、天津市物业管理发展分析 249
  - 三、杭州物业服务行业发展分析 249
  - 四、《辽宁省物业管理条例》正式施行 252
  - 五、《山东省住宅物业服务收费管理办法》 252



## 六、《四川省物业管理条例》亮点解读 254

## 第七章 物业管理行业竞争分析 256

### 第一节 物业管理的市场竞争分析 256

#### 一、物业管理进入市场竞争的必然趋势 256

#### 二、物业管理应对市场竞争分析 256

#### 三、物业管理在竞争中走向成熟分析 258

#### 四、中国物业服务百强企业 261

### 第二节 中国物业管理行业结构分析 263

#### 一、潜在的进入者 263

#### 二、替代品 265

#### 三、购买者的讨价还价能力 265

#### 四、供应者的讨价还价能力 266

#### 五、行业内部现有竞争者的抗衡 267

### 第三节 物业管理中的品牌竞争探析 268

#### 一、物业管理的品牌支撑点 268

#### 二、物业品牌价值战略的定位 268

#### 三、物业品牌的价值战略 269

## 第八章 物业管理行业重点企业分析 272

### 第一节 上海陆家嘴物业管理有限公司 272

#### 一、企业概况 272

#### 二、竞争优势分析 272

#### 三、经营状况分析 272

#### 四、2017-2022年公司发展战略分析 272

### 第二节 龙湖物业 273

#### 一、企业概况 273

#### 二、竞争优势分析 273

#### 三、经营状况分析 273

#### 四、2017-2022年公司发展战略分析 274

### 第三节 第一太平戴维斯 274

#### 一、企业概况 274

二、竞争优势分析	274
三、经营状况分析	274
四、2017-2022年公司发展战略分析	275
第四节 仲量联行	275
一、企业概况	275
二、竞争优势分析	275
三、经营状况分析	276
第五节 世邦魏理仕	281
一、公司概况	281
二、运营模式	281
三、品牌推广模式	286
第六节 戴德梁行	286
一、公司概况	286
二、运营模式	287
第七节 高力国际	289
一、公司概况	289
二、运营模式	289
三、品牌推广模式	295
第八节 深圳市万科物业服务有限公司（000002）	296
一、公司概况	296
二、运营模式	296
三、品牌推广模式	305
第九章 房地产行业分析、预测及与物业管理的关系	307
第一节 2014-2016年我国房地产业主要运行指标	307
一、土地开发及购置面积	307
（一）2015年土地购置与开发情况	307
（二）2016年土地购置与开发情况	307
二、房地产投资完成额	308
（一）2015年房地产开发投资分析	308
（二）2016年房地产开发投资分析	309
三、资金来源分析	310

(一)	2015年房地产开发企业资金来源分析	310
(二)	2016年房地产开发企业资金来源分析	311
四、	房屋施竣工面积	312
(一)	2015年房屋施竣工面积	312
(二)	2016年房屋施竣工面积	312
五、	国房景气指数分析	312
(一)	2015年国房景气指数分析	312
(二)	2016年国房景气指数分析	313
第二节	2014-2016年我国房地产市场运行状况	313
一、	土地市场	313
二、	房地产开发投资	315
(一)	2015年房地产业市场供给结构分析	315
(二)	2016年房地产业市场供给结构分析	316
三、	商品房销售面积与销售额	317
(一)	2015年全国商品房销售面积与销售额情况	317
(二)	2016年全国商品房销售面积与销售额情况	318
四、	房地产价格	319
(一)	2015年全国房地产市场价格变动情况	319
(二)	2016年全国房地产市场价格变动情况	335
五、	商品房库存量	348
第三节	2017-2022年中国房地产发展环境分析	349
第四节	2017-2022年中国房地产发展预测	349
一、	2017-2022年房地产市场刚需分析	349
二、	2017-2022年我国房地产市场预测	350
三、	2017-2022年中国楼市政策预测	350
第五节	房地产与物业管理的发展分析	354
一、	物业管理公司与房地产开发企业关系的回顾与分析	354
二、	房地产经营与物业管理的关系	357
三、	优秀的物业管理是房地产开发业的图腾	358
四、	2016年房地产市场环境对物业服务市场的影响	363
第六节	物业管理前期介入对房地产开发项目的影响	364
一、	物业管理前期介入的内容及其运作过程	364

二、物业管理前期介入的现状与存在问题 365

三、改进物业管理前期介入的几点建议 367

第十章 2017-2022年行业发展策略探讨 368

第一节 中国物业管理发展的策略 368

一、物业管理的市场竞争与对策 368

二、物业管理当以构建和谐社会为己任 370

三、物业管理应成为和谐平衡器 373

四、增强物业管理企业市场竞争力的“三把利器” 374

第二节 我国物业管理企业品牌创新策略分析 376

一、物业管理品牌形象的构成要素 376

二、物业管理企业炼好内功的主要策略 377

三、物业管理企业外部传播策略 380

第三节 中国物业管理可持续发展战略分析 381

一、物业管理可持续发展的必要性 381

二、我国物业管理持续发展的对策 382

三、创新服务理念实现物业行业可持续发展 386

第四节 对调整转型期物业管理企业发展新战略的思考 389

第五节 物业管理跨区域发展的策略分析 393

一、初始规模不经济问题 393

二、拓展区规模效益问题 393

三、地域文化差异问题 394

四、本地化与特色化问题 394

五、人力资源本地化问题 394

第六节 酒店式服务管理策略研究 399

一、酒店服务管理研究 399

二、酒店式管理服务模式设计思路 399

三、酒店式服务管理可行性分析 400

四、酒店式服务管理策略研究 403

五、实行酒店式服务管理成功与不足之处 405

六、酒店式物业管理服务的案例 406

第十一章 2017-2022年企业经营策略探讨	410
第一节 我国经营性物业发展面临的困惑及对策	410
一、发展我国经营性物业的意义	410
二、发展经营性物业面临的困惑	410
三、促进我国经营性物业发展的对策	412
四、面对危机在高品质服务中寻找机遇	413
第二节 物业管理公司运营模式探讨	414
一、物业管理公司运营模式	414
二、现有商业模式的剖析	415
三、成功商业模式的共性	419
四、物业管理行业的个性	421
五、未来商业模式的构建	424
六、物业服务企业的选择	429
第三节 物业管理公司企业文化构建策略	432
一、建立物业管理企业文化的必要性	432
二、构建物业管理企业文化的几点建议	434
第四节 拓宽物管行业盈利空间策略	435
一、物业管理企业拓展盈利空间的理论思考	435
二、物业管理行业盈利能力的重新定位	438
三、物业管理企业盈利点的设计	439
四、浅析物业管理企业亏损现状及扭亏的建议	441
第五节 物业管理企业绩效管理分析	443
一、物业管理行业绩效管理的特点及要求	443
二、物业管理行业绩效管理现状分析	446
三、完善物业管理行业绩效管理的建议	450
第六节 物业管理企业成本的特点及管控分析	458
一、物业管理企业成本的特点	458
二、物业管理企业成本管理的现状	459
三、完善物业管理企业成本管控的对策	460
第七节 物业管理专项外委服务的选择与监管	463
一、物业管理专项外委服务招标方法分析	463
二、以委托服务的策划方案为评标重点的招标方法	464

- 三、以外委服务支出测算标准为重点的招标方法 464
- 四、建立科学的专项外委服务监管考核指标体系 465
- 五、加强专项外委服务合同履行执行与监督管理 465
- 六、外委各项服务的管理制度应完善到位 466
- 七、管理服务经费测算的指标体系 466
- 八、加强物管服务外委业务的日常管控 467

## 第十二章 2017-2022年物业管理行业发展趋势预测 468 ( ZYPX )

### 第一节 网络时代的物业管理 468

- 一、网络对物业管理的影响 468
- 二、网络时代的客户需求及行为分析 469
- 三、网络时代的物业管理市场竞争策略 470

### 第二节 高校物业管理的发展趋势 472

- 一、高校住宅物业管理的现状 472
- 二、高校物业管理的发展趋势 473

### 第三节 2017-2022年中国物业管理的发展趋势 476

- 一、2017-2022年中国物业管理发展前景 476
- 二、2017-2022年中国物业管理发展趋势分析 478
- 三、未来中国物业管理发展的十大趋势 480
- 四、和谐物管是当代物业管理的发展方向 481
- 五、从开发商视角看物业管理企业的发展趋势 483
- 六、菜单式物业服务收费将成主导模式 486
- 七、资产管理：物业管理的发展趋势 487

### 第四节 2017-2022年中国物业管理的发展趋势 493

- 一、2017-2022年中国物业管理发展前景 493
- 二、2017-2022年中国物业管理发展趋势分析 494
- 三、未来中国物业管理发展的十大趋势 497
- 四、和谐物管是当代物业管理的发展方向 498
- 五、从开发商视角看物业管理企业的发展趋势 500
- 六、菜单式物业服务收费将成主导模式 503
- 七、资产管理：物业管理的发展趋势 504

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/K77161DZ1V.html>