

2020年中国物业管理市场前景研究报告- 产业规模现状与投资前景预测

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国物业管理市场前景研究报告-产业规模现状与投资前景预测》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本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，以及我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市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/wuye/500255500255.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

根据资料显示，为了解住宅物业管理行业空间，有网站统计了全国86个城市的小区，包括北京、上海、广州、深圳 4 个一线城市，成都、杭州、南京等29个二线城市以及53 个三四线城市，共统计了11.8万个小区项目和9088万户小区物管费情况。其中一、二线的样本覆盖率较高，达到了77%、64%。

2019年86城样本覆盖率测算

城市

样本总套数(万套)

人均居住面积(平米

/人)(A)

户均人口

(人/户)

(B)

套均面积

(平方米)(C=A*

B)

城镇住房面积(万平米)(D)

总套数(万套)(=D/C)

样本/估算存量套数

北京

463

33.1

2.8

93

58,789

635

73%

上海

587

37.2

2.7

99

69,968

707

83%

广州

257

34.2

3.0

104

37,206

359

72%

深圳

208

21.8

2.5

54

16,818

251

83%

一线4城

1,515

33.9

2.7

93

182,781

1,974

77%

城市

样本总套

数(万套)

城镇户籍人口户数(万

户)(A)

城镇套户比(套/户)(B)

总套数(万

套)(=A*B)

样本/估算

存量套数

二线29城

5,247

7,768

1.06

8,234

64%

三四线53城

2,326

9,668

1.12

10,828

21%

86城总计

9,088

-

-

21,036

43% 资料来源：公开资料整理

小区分为住宅小区与商住小区两大类型。在此次有效样本户数总数为8176.46万户中，住宅小区比例较高，达到了93%，其数量为8,488万户。

2019年86城住宅小区与商住小区占比情况

城市

商住小区总户

数（万户）

住宅小区总户

数（万户）

小区总户数合

计（万户）

商住比例

住宅比例

北京

16

447

463

4%

96%

上海

21

566

587

4%

96%

广州

30

227

257

12%

88%

深圳

28

180

208

14%

86%

一线

96

1,419

1,515

6%

94%

二线

375

4,871

5,247

7%

93%

三四线

129

2,197

2,326

6%

94%

总计

600

8,488

9,088

7%

93% 资料来源：公开资料整理

根据数据显示，目前物业收费主要集中在0-2元/平米/月期间，占比达到了74%；2元以上住宅物业费占比23%。具体从分城市等级来看，一线城市中物业费单价大于2元/平米月的户数占比最高达到31%，要高于高于二线城市的24%和三四线城市的15%；另外物业费在1-2元/平米/月之间的在一线、二线、三四线城市的户数占比分别为 32%、37%和 43%；

86城2元以上住宅物业费占比情况

数据来源：公开数据整理

从建造小区时间来看，在全国86城，2000年后建造的小区占比较大，占比达到了59%，而2000年前建造的小区占比为41%。从各等级来看，一线城市中近10年建造小区占比最低，只有16%；二线和三四线城市中10-15年建造小区占比相对较低，分别只有16%、18%。

86城2000年前建造小区占比情况

数据来源：公开数据整理

2000年前建造的小区 and 物业费较低的小区具有较高的重合度。分等级城市来看，一线城市、二线城市二者重合率达到60%以上，而三四线城市的比例偏低，在50%左右。具体来看，根据86城的样本住户数据显示，在楼龄超过20年的小区里，有57%住户数量的物业费水平在1元/平米月以下，而在一线、二线及三四线城市分别为60%、56%、57%，占比均接近60%。

2000年前建造的小区与 0-1 元物业费区间小区的重合 小区数量

小于1元(个数)(A)

楼龄超20年(个数)(B)

单价小于1元且楼龄超20年(C=A B)

单价小于1元的小区中楼龄超20年的占比(=C/A)

楼龄超20年的小区中单价小于1元的占比(=C/B)

一线整体

6919

9697

5600

81%

58%

二线整体

33815

28607

22114

65%

77%

三四线整体

18965

14711

7872

42%

54%

86 城市

60406

49938

32328

54%

65% 资料来源：公开资料整理

86城2000年前后物业费分布情况

数据来源：公开数据整理

一线城市 2000 年前后物业费分布情况

数据来源：公开数据整理

二线城市 2000 年前后物业费分布情况

数据来源：公开数据整理

三四线城市 2000 年前后物业费分布情况

数据来源：公开数据整理

与普通物管相比，优质物管的优势在于服务人员更多、人均薪酬更高。根据数据显示，

86 城样本中优质物管的在管户数为1783.6万户，占全部样本户数的 22%，并且主要集中在大城市中（一二线城市的占比较为 23%，高于三四线城市的 18%。可见我国物管行业中优质物管比例仍较低，依靠专业、出众的服务质量可以拥有较为广阔的市场成长空间，存量市场仍然较大。

优质物管在一、二、三四线城市的分布

小区数量

优质物管户数(万户)(A)

全部物管户数(万户)(B)

优质物管占比(=A/B)

一线整体

319.51

1376.70

23%

二线整体

1095.43

4693.27

23%

三四线整体

368.64

2106.49

18%

86 城市

1783.59

8176.46

22% 资料来源：公开资料整理

另一方面，目前我国大多数的优质物管仍集中于头部市场，还没有下沉至低物业费市场，可拓展的市场空间也较为广阔。数据显示，在86城优质物管中，物业费在2元/平米月以上的在管用户为 912.3 万户，占整个样本中 2 元/平米月以上物业费户数的 47.15%。

但值得注意的是，物业费主要是受着建筑年代的变化而变化。受益于开发商对于新小区定价较高的倾向以及业主对于高物业费的低敏感度，物业费随着建筑年代的变化呈现加速上升趋势。对此，有相关机构测算出不同时间跨度下新入市物管费的增速，其中一线、二线和三四线小区近 18 年的物管费CAGR 分别为 5.6%、5.4%和 4.2%，直到近 5 年的物管费 CAGR 分别为9.4%，4.4%和7.3%。并以2019 年各等级城市的物业费均值为基数，预计2025

年一、二、三四线优质物管物业费单价分别为10.53元/平米月、3.63元/平米月、3.43元/平米月。

2010-2019年一线物业费CAGR整体均值情况

数据来源：公开数据整理

2010-2019年二线物业费CAGR整体均值情况

数据来源：公开数据整理

2010-2019年三四线物业费CAGR整体均值情况

数据来源：公开数据整理

估算2025年优质物管累计新增基础物管收入

估算全国优质物管物业费

一线城市

二线城市

三四线城市

合计

各能级城市新房成交套数占全国成交套数之比(A)

12.6%

43.2%

44.2%

各能级城市每年住宅销售面积(亿平米)(B=A*9)

1.13

3.89

3.98

9.00

假设每年百强房企住宅销售面积中属于优质物管在管面积的比例(C)

90%

90%

90%

估算 2025 年优质物管累计新增在管面积(亿平米)(D=B*C*6)

6.11

21.00

21.48

48.60

2019 年优质物管平均物业费(元/平米月)(E)

6.56

3.21

2.77

优质物管物业费近5年CAGR(F)

8.2%

2.0%

3.6%

估算2025 年优质物管物业费(元/平方米月)($G=E*(1+F)^6$)

10.53

3.63

3.43

假设2025年优质物管物业费收缴率(H)

95%

95%

95%

估算2025年优质物管累计新增基础物业收入(亿元)($=D*G*H*12$)

733

868

840

2441 资料来源：公开资料整理

此外从上市公司来看，在86城样本中上市公司市场占有率仅为6.79%，共有555.4万户。但上市公司普遍收费较高，在2元/平米/月以上。与此同时，在样本中，有80%上市公司选择重点布局二线城市，平均二线布局比例约为55%。二线城市存量市场广阔，物业费水平与一线相差较小，未来存在广泛上升空间。也有少部分上市公司深耕三四线城市，未来三四线物业费也会有一定上涨幅度。

上市公司在管户数及市占率

上市公司

86 城样本数据

公司年报披露

在管户数（万户）

在管户数占 86 城样本总户数比例

在管户数（万户）

在管户数占全国总体比例

万科物业

155.7

1.90%

500.0

1.46%

保利物业

87.8

1.07%

318.8

0.93%

中海物业

68.6

0.84%

168.2

0.49%

绿城服务

51.1

0.63%

236.0

0.69%

碧桂园服务

38.5

0.47%

306.8

0.89%

新城悦服务

26.3

0.32%

66.9

0.20%

招商物业

23.5

0.29%

94.9

0.28%

时代邻里

21.9

0.27%

42.7

0.12%

彩生活

16.4

0.20%

399.7

1.17%

中奥到家

11.4

0.14%

72.7

0.21%

永升生活服务

10.7

0.13%

72.4

0.21%

佳兆业美好

10.3

0.13%

51.3

0.15%

蓝光嘉宝服务

9.1

0.11%

79.7

0.23%

银城生活服务

7.8

0.10%

29.0

0.08%

滨江服务

4.5

0.06%

16.0

0.05%

奥园健康

3.9

0.05%

16.8

0.05%

和泓服务

3.8

0.05%

7.3

0.02%

正荣服务

3.1

0.04%

23.3

0.07%

浦江中国

0.6

0.01%

7.3

0.02%

新大正

0.3

0.00%

59.6

0.17%

雅生活服务

0.3

0.00%

260.0

0.76%

合计

555.4

6.79%

2829.4

8.25% 资料来源：公开资料整理

样本数据中上市公司全国布局情况

数据来源：公开数据整理（WW）

中国报告网是观研天下集团旗下的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2020年中国物业管理市场前景研究报告-产业规模现状与投资前景预测》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本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，以及我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市场调研分析。

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。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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家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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 2017-2020年中国物业管理行业发展概述

第一节 物业管理行业发展情况概述

- 一、物业管理行业相关定义
- 二、物业管理行业基本情况介绍
- 三、物业管理行业发展特点分析

第二节 中国物业管理行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、物业管理行业产业链条分析
- 三、中国物业管理行业产业链环节分析
 - 1、上游产业
 - 2、下游产业

第三节 中国物业管理行业生命周期分析

- 一、物业管理行业生命周期理论概述
- 二、物业管理行业所属的生命周期分析

第四节 物业管理行业经济指标分析

- 一、物业管理行业的赢利性分析
- 二、物业管理行业的经济周期分析
- 三、物业管理行业附加值的提升空间分析

第五节 中国物业管理行业进入壁垒分析

- 一、物业管理行业资金壁垒分析
- 二、物业管理行业技术壁垒分析
- 三、物业管理行业人才壁垒分析
- 四、物业管理行业品牌壁垒分析
- 五、物业管理行业其他壁垒分析

第二章 2017-2020年全球物业管理行业市场发展现状分析

第一节 全球物业管理行业发展历程回顾

第二节 全球物业管理行业市场区域分布情况

第三节 亚洲物业管理行业地区市场分析

- 一、亚洲物业管理行业市场现状分析
- 二、亚洲物业管理行业市场规模与市场需求分析
- 三、亚洲物业管理行业市场前景分析

第四节 北美物业管理行业地区市场分析

- 一、北美物业管理行业市场现状分析

二、北美物业管理行业市场规模与市场需求分析

三、北美物业管理行业市场前景分析

第五节 欧盟物业管理行业地区市场分析

一、欧盟物业管理行业市场现状分析

二、欧盟物业管理行业市场规模与市场需求分析

三、欧盟物业管理行业市场前景分析

第六节 全球物业管理行业重点企业分析

一、企业A

1、企业介绍

2、企业主营业务

3、企业经营分析

二、企业B

1、企业介绍

2、企业主营业务

3、企业经营分析

三、企业C

1、企业介绍

2、企业主营业务

3、企业经营分析

第七节 2021-2026年世界物业管理行业分布走势预测

第八节 2021-2026年全球物业管理行业市场规模预测

第三章 中国物业管理产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

一、中国GDP增长情况分析

二、工业经济发展形势分析

三、社会固定资产投资分析

四、全社会消费品物业管理总额

五、城乡居民收入增长分析

六、居民消费价格变化分析

七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国物业管理行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

第三节 中国物业管理产业社会环境发展分析

- 一、人口环境分析
- 二、教育环境分析
- 三、文化环境分析
- 四、生态环境分析
- 五、消费观念分析

第四章 中国物业管理行业运行情况

第一节 中国物业管理行业发展状况情况介绍

- 一、行业发展历程回顾
- 二、行业创新情况分析
- 三、行业发展特点分析

第二节 中国物业管理行业市场规模分析

第三节 中国物业管理行业供应情况分析

第四节 中国物业管理行业需求情况分析

第五节 中国物业管理行业供需平衡分析

第六节 中国物业管理行业发展趋势分析

第五章 中国物业管理所属行业运行数据监测

第一节 中国物业管理所属行业总体规模分析

- 一、企业数量结构分析
- 二、行业资产规模分析

第二节 中国物业管理所属行业产销与费用分析

- 一、流动资产
- 二、销售收入分析
- 三、负债分析
- 四、利润规模分析
- 五、产值分析

第三节 中国物业管理所属行业财务指标分析

- 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

第六章 2017-2020年中国物业管理市场格局分析

第一节 中国物业管理行业竞争现状分析

- 一、中国物业管理行业竞争情况分析
- 二、中国物业管理行业主要品牌分析
- 第二节 中国物业管理行业集中度分析
 - 一、中国物业管理行业市场集中度分析
 - 二、中国物业管理行业企业集中度分析
- 第三节 中国物业管理行业存在的问题
- 第四节 中国物业管理行业解决问题的策略分析
- 第五节 中国物业管理行业竞争力分析
 - 一、生产要素
 - 二、需求条件
 - 三、支援与相关产业
 - 四、企业战略、结构与竞争状态
 - 五、政府的作用

第七章 2017-2020年中国物业管理行业需求特点与动态分析

- 第一节 中国物业管理行业消费市场动态情况
- 第二节 中国物业管理行业消费市场特点分析
 - 一、需求偏好
 - 二、价格偏好
 - 三、品牌偏好
 - 四、其他偏好
- 第三节 物业管理行业成本分析
- 第四节 物业管理行业价格影响因素分析
 - 一、供需因素
 - 二、成本因素
 - 三、渠道因素
 - 四、其他因素
- 第五节 中国物业管理行业价格现状分析
- 第六节 中国物业管理行业平均价格走势预测
 - 一、中国物业管理行业价格影响因素
 - 二、中国物业管理行业平均价格走势预测
 - 三、中国物业管理行业平均价格增速预测

第八章 2017-2020年中国物业管理行业区域市场现状分析

- 第一节 中国物业管理行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区物业管理市场分析

- 一、华东地区概述
- 二、华东地区经济环境分析
- 三、华东地区物业管理市场规模分析
- 四、华东地区物业管理市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

- 一、华中地区概述
- 二、华中地区经济环境分析
- 三、华中地区物业管理市场规模分析
- 四、华中地区物业管理市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

- 一、华南地区概述
- 二、华南地区经济环境分析
- 三、华南地区物业管理市场规模分析
- 四、华南地区物业管理市场规模预测

第九章 2017-2020年中国物业管理行业竞争情况

第一节 中国物业管理行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、现有企业间竞争
- 二、潜在进入者分析
- 三、替代品威胁分析
- 四、供应商议价能力
- 五、客户议价能力

第二节 中国物业管理行业SWOT分析

- 一、行业优势分析
- 二、行业劣势分析
- 三、行业机会分析
- 四、行业威胁分析

第三节 中国物业管理行业竞争环境分析（PEST）

- 一、政策环境
- 二、经济环境
- 三、社会环境
- 四、技术环境

第十章 物业管理行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、发展现状
- 四、优劣势分析

第二节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、发展现状
- 四、优劣势分析

第三节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、发展现状
- 四、优劣势分析

第四节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、发展现状
- 四、优劣势分析

第五节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、发展现状
- 四、优劣势分析

第十一章 2021-2026年中国物业管理行业发展前景分析与预测

第一节 中国物业管理行业未来发展前景分析

- 一、物业管理行业国内投资环境分析
- 二、中国物业管理行业市场机会分析
- 三、中国物业管理行业投资增速预测

第二节 中国物业管理行业未来发展趋势预测

第三节 中国物业管理行业市场发展预测

- 一、中国物业管理行业市场规模预测
- 二、中国物业管理行业市场规模增速预测

三、中国物业管理行业产值规模预测

四、中国物业管理行业产值增速预测

五、中国物业管理行业供需情况预测

第四节 中国物业管理行业盈利走势预测

一、中国物业管理行业毛利润同比增速预测

二、中国物业管理行业利润总额同比增速预测

第十二章 2021-2026年中国物业管理行业投资风险与营销分析

第一节 物业管理行业投资风险分析

一、物业管理行业政策风险分析

二、物业管理行业技术风险分析

三、物业管理行业竞争风险分析

四、物业管理行业其他风险分析

第二节 物业管理行业企业经营发展分析及建议

一、物业管理行业经营模式

二、物业管理行业销售模式

三、物业管理行业创新方向

第三节 物业管理行业应对策略

一、把握国家投资的契机

二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2021-2026年中国物业管理行业发展战略及规划建议

第一节 中国物业管理行业品牌战略分析

一、物业管理企业品牌的重要性

二、物业管理企业实施品牌战略的意义

三、物业管理企业品牌的现状分析

四、物业管理企业的品牌战略

五、物业管理品牌战略管理的策略

第二节 中国物业管理行业市场重点客户战略实施

一、实施重点客户战略的必要性

二、合理确立重点客户

三、对重点客户的营销策略

四、强化重点客户的管理

五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 中国物业管理行业战略综合规划分析

- 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

第十四章 2021-2026年中国物业管理行业发展策略及投资建议

第一节 中国物业管理行业产品策略分析

- 一、服务产品开发策略
- 二、市场细分策略
- 三、目标市场的选择

第二节 中国物业管理行业定价策略分析

第三节 中国物业管理行业营销渠道策略

- 一、物业管理行业渠道选择策略
- 二、物业管理行业营销策略

第四节 中国物业管理行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

- 一、中国物业管理行业重点投资区域分析
- 二、中国物业管理行业重点投资产品分析

图表详见正文

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/wuye/500255500255.html>