

2020年中国物业管理市场前景研究报告- 行业深度分析与投资前景预测

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-行业深度分析与投资前景预测》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/391312391312.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

近年来随着房地产市场的发展，我国物业管理也随之不断发展。根据数据显示，截止到2019年11月，我国房地产开发投资121265亿元，同比增长10.2%；其中住宅投资89232亿元，增长14.4%。

2013-2019年11月全国房地产开发投资统计及增长情况 数据来源：国家统计局

进入2019年，我国房地产施工面积呈现平稳增长。数据显示，截止到2019年11月，我国房地产开发企业房屋施工面积874814万平方米，同比增长8.7%；新开工面积205194万平方米，同比增长8.6%；竣工面积63846万平方米，同比下降4.5%。

2019年2-11月我国房地产开发企业房屋施工面积情况 数据来源：国家统计局

2019年2-11月我国房地产开发企业房屋竣工面积情况 数据来源：国家统计局

2019年1-11月全国房地产施竣工面积及新开工面积

2019年1-11月数值

同比增速（%）

房屋施工面积（万平方米）

874814

8.7

其中：住宅

613566

10.1

办公楼

36782

4

商业营业用房

99429

-2.1

房屋新开工面积（万平方米）

205194

8.6

其中：住宅

151447

9.3

办公楼

6348

15.7

商业营业用房

17134

-5

房屋竣工面积（万平方米）

63846

-4.5

其中：住宅

45271

-4

办公楼

2357

-9.7

商业营业用房

7481

-10.2 资料来源：国家统计局

得益于居民支出能力的提升、房地产市场高速发展后的天量存量物业，使得近年来我国物业管理行业发展呈现不断提升的态势，到目前行业正处于高速发展的黄金时期，预计到2020年，市场规模将超1万亿。数据显示，2018年我国物业管理行业营收为7043.63亿元，同比增长17.25%；管理物业总面积为279.3亿平方米，同比增长13.2%；从业人口接近1000万人，同比增长8.7%。

2012-2018年我国物业管理行业经营收入情况 数据来源：中国物业管理协会

2012-2018年中国物业管理行业管理面积统计及增长情况 数据来源：中国物业管理协会

2012-2018年中国物业管理行业从业人口统计及增长情况 数据来源：中国物业管理协会

行业集中度方面也得到快速提升。根据数据显示，2018年，500强物业服务企业营业收入2831.76亿元，占总体的40.2%；500强企业物业管理项目70403个，管理面积118.87亿平方米，占行业总面积的42.56%。而百强企业管理面积均值更是达到了3718.13万平方米，市场份额近四成。其中万科物业、绿城物业、碧桂园服务控股、保利物业、长城物业集团、恒大金碧物业、雅居乐雅生活服务、深圳市金地物业、龙湖物业服务集团、金科物业服务有限公司是2019年中国物业服务百强企业Top10企业。未来随着行业的发展，行业集中度仍进一步提升。

2015-2018年中国百强企业管理规模及市场份额统计情况 数据来源：中国物业管理协会

2019年中国物业服务百强企业Top10

排名

企业名称

1

万科物业

2

绿城物业

3

碧桂园服务控股

4

保利物业

5

长城物业集团

6

恒大金碧物业

7

雅居乐雅生活服务

8

深圳市金地物业

9

龙湖物业服务集团

10

金科物业服务有限公司 资料来源：互联网

格局方面，当前我国物业管理行业格局还没有稳定，整体呈现“大市场、小龙头”的竞争格局。因此为抢占市场份额而扩展管理规模成为各企业第一要务。自2018年以来，我国主要上市物业企业的在管面积大多保持较高增速。但从扩张途径来看，各家企业均不相同，但总的来说要有三种途径。其分别是以碧桂园服务为代表的较强依赖兄弟企业的公司，以绿城服务为代表的依靠自身品质向第三方开发商拓展的公司，以及以雅生活服务为代表的凭借收并购快速扩张的公司。

三种面积拓展模式优劣对比情况

模式

资质要求

优点

缺点

代表企业

获取兄弟房企资

源

背靠大型地产开

发商

面积拓展高确定性，或有获得更高物业

费可能

或削弱公司自身市场化拓展意愿，对关联房企形成较大

依赖，品质或有下滑可能

碧桂园服务、

新城悦服务等

靠品牌获取第三

方开发商资源

自身品质突出，具

有品牌溢价

在行业高速扩张期可获得较好增长，在

进入存量市场博弈时或靠品牌致胜

品牌打造并非一朝一夕，具备品牌溢价企业相对较少，

且品质的提升需要长期较高技术投入与较强管理支撑

绿城服务、永

升生活服务等 资料来源：互联网（ww）

中国报告网是观研天下集团旗下打造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-行业深度分析与投资前景预测》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 中国物业管理行业概念界定及行业发展环境剖析

第一节 物业管理行业的概念界定及统计口径说明

一、物业管理行业的定义

二、物业管理的形式分类

三、物业管理所属的国民经济分类及研究范围

四、本报告数据来源及统计口径说明

第二节 物业管理行业政策环境

一、行业管理体制及监管机构介绍

(1) 监管机构

(2) 管理体制

二、物业管理相关标准

三、行业发展国家性政策汇总及重点政策解读

(1) 政策汇总

(2) 重点政策解读

四、行业发展区域性政策汇总解读

五、政策环境对行业影响

第三节 物业管理行业技术环境分析

一、物业管理信息化及智能化现状

二、新兴技术对物业管理的影响

三、物业管理相关专利的申请及公开情况

(1) 申请专利数量

(2) 公开专利数量

(3) 热门申请人

(4) 热门技术领域

四、物业管理技术趋势

(1) 数据化

(2) 智慧社区化

(3) 人本化

五、技术环境对行业的影响分析

第四节 物业管理行业社会环境分析

一、中国城镇化水平

- (1) 城镇居民收入
- (2) 城镇居民支出
- (3) 居民消费结构
- (4) 居民居住支出所占比重

二、中国物业管理满意度现状

三、社会环境对行业发展的影响分析

- (1) 有利因素
- (2) 不利因素

第二章 国际物业管理行业发展经验借鉴

第一节 美国物业管理行业发展分析

一、美国物业管理概况

二、美国物业管理的特点

- (1) 专业化管理
- (2) 服务周到
- (3) 职业化体系完备

三、中美物业管理的比较

- (1) 关于业主委员会的性质
- (2) 关于业主物业费拖欠问题
- (3) 关于物业管理公司的服务

四、美国物业管理的可借鉴之处

- (1) 推行多样化物业服务模式
- (2) 搭建公共服务平台
- (3) 加快引入物业保险

第二节 英国物业管理行业发展分析

一、英国物业管理概况

二、英国物业管理的特点

- (1) 物业管理行业由行业协会负责协调
- (2) 物业管理行业高度市场化

三、中英物业管理的比较

四、英国物业管理的可借鉴之处

- (1) 政府对物业管理活动中的干预和监督不可缺少
- (2) 加大对物业管理从业人员的培训，是提高物业管理服务水平的根本途径

第三节 日本物业管理行业发展分析

一、日本物业管理概况

二、日本物业管理的特点

- (1) 超前管理意识
- (2) 高度重视清洁工作
- (3) 重视各类人员的培训

三、中日物业管理的比较

四、日本物业管理的可借鉴之处

- (1) 重视消防安全和残疾人设施
- (2) 充分考虑环保节约
- (3) 运用先进的技术和管理理念

第四节 新加坡物业管理行业发展分析

一、新加坡物业管理概况

二、新加坡物业管理的特点

三、中新物业管理的比较

四、新加坡物业管理的可借鉴之处

- (1) 坚持人本主义，重视邻里和睦
- (2) 以高楼绿地为目标，注重物业环境的建设与管理
- (3) 国家重视，从业人员素质高
- (4) 管理的智能化水平高，服务维修及时

第三章 中国物业管理行业发展现状分析

第一节 中国物业管理发展概况

一、行业发展历程

二、行业发展整体特征

- (1) 市场高度分散但行业集中度逐步提升
- (2) 区域化明显但差距逐渐缩小
- (3) 住宅物业是主要的管理业态
- (4) 劳动密集型，从业人员快速增长

第二节 物业管理行业参与者分析

一、物业管理行业的企业区域分析

二、物业管理行业的从业人员分析

第三节 物业管理行业管理规模分析

一、物业管理行业的百强管理面积分析

二、物业管理行业的百强管理规模及市场份额

三、物业管理行业百强业态分析

第四节 物业管理行业经营效益分析

一、物业管理行业百强企业营业收入变化分析

二、物业管理行业百强企业营业收入组成分析

三、物业管理行业百强企业营业成本分析

四、物业管理行业企业盈利能力分析

第五节 物业管理行业服务质量分析

一、物业管理行业服务类型

(1) 物业管理公共服务

(2) 物业管理专项服务

(3) 物业管理特约服务

二、物业管理服务质量分析

(1) 专业化分工分析

(2) 业主满意度分析

第六节 物业管理收费方式的比较分析

一、物业管理费的构成

二、物业管理费的用途

三、物业管理收费方式的比较分析

(1) 物业管理的两种收费方式

(2) 两种收费方式的比较分析

四、物业管理费收取存在的问题及对策

(1) 物业服务收费矛盾纠纷的原因

(2) 物业服务收费矛盾解决的基本思路

(3) 解决物管费困局的新思考

第四章 中国物业管理行业竞争结构分析

第一节 物业管理行业竞争格局分析

第二节 我国物业管理行业竞争结构分析

一、现有企业间的竞争分析

二、潜在进入者威胁分析

(1) 房地产开发商

(2) 物业管理的专业分包商

(3) 房地产中介代理公司

(4) 酒店业

(5) 渠道运营商

三、替代品威胁分析

四、对消费者议价能力分析

五、对供应商议价能力分析

六、物业管理行业竞争结构图

第三节 物业管理行业竞争趋势分析

- 一、物业管理企业经营并购加剧
- 二、物业管理企业专业服务细分化
- 三、物业管理内容创新化

(1) 管理模式创新

(2) 服务模式创新

四、物业管理企业竞争全球化

第五章 物业管理产业链及价值链分析

第一节 物业管理在房地产行业产业链中的地位

一、房地产行业产业链及价值链分析

二、物业管理与房地产开发关系分析

(1) 物业管理是房地产开发的后端服务

(2) 房地产分拆物业管理公司上市

三、物业管理与房地产开发方向分析

(1) 物业管理“反哺”地产开发

(2) 物业助推房地产企业扩大规模和覆盖范围

(3) 物业结合租售，助力房企拓展租赁业务

第二节 房地产开发建设情况分析

一、房地产供需现状分析

(1) 房地产需求的特点

(2) 房地产供给的特点

(3) 房地产竣工比

二、房地产发展速度分析

三、房地产行业盈利空间分析

第三节 存量房交易市场分析

第六章 中国物业管理行业细分市场分析

第一节 住宅物业管理市场分析

一、政策背景下住宅投资情况分析

二、住宅物业市场供求形势分析

三、住宅物业管理主要企业分析

四、住宅物业管理市场需求分析

第二节 商业物业管理市场分析

一、商业物业开发投资分析

二、商业物业市场供求形势分析

三、商业物业管理主要企业分析

四、商业物业管理市场需求分析

第三节 其他物业管理市场分析

一、其他商品房物业市场分析

(1) 其他物业行业投资分析

(2) 其他物业开发建设分析

(3) 其他物业市场销售分析

(4) 其他物业销售价格分析

二、其他物业管理市场需求分析

三、其他物业管理类招标情况

第七章 中国重点城市物业管理市场分析

第一节 深圳物业管理行业发展分析

一、深圳物业管理行业发展规模

二、深圳物业管理企业的资质结构

三、深圳物业管理业的人才结构

四、深圳物业管理经营状况分析

五、深圳物业管理业满意度分析

六、深圳物业管理的发展前景

(1) 深圳市房地产开发投资分析

(2) 深圳市物业管理市场需求现状分析

(3) 深圳市物业管理新增需求预测

第二节 上海物业管理行业发展分析

一、上海物业管理行业发展规模

二、上海物业管理企业的资质结构

三、上海物业管理人员构成分析

四、上海物业管理经营收入分析

五、上海物业管理业竞争状况分析

六、上海物业管理的发展前景

(1) 上海市房地产开发投资分析

(2) 上海市物业管理市场需求现状分析

(3) 上海市新增物业管理需求预测

第三节 北京物业管理行业发展分析

一、北京物业管理行业发展规模

二、北京物业管理企业的资质结构

三、北京物业管理经营收入分析

四、北京物业管理经营效益分析

五、北京物业管理业主满意度分析

六、北京物业管理业竞争状况分析

七、北京物业管理的发展前景

第四节 广州物业管理行业发展分析

一、广州物业管理行业发展规模

二、广州物业管理企业的资质结构

三、广州物业管理经营收入分析

四、广州物业管理经营效益分析

五、广州物业管理业竞争状况分析

六、广州物业管理的发展前景

第八章 中国物业管理行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 物业管理行业竞争排名分析

一、物业管理服务规模竞争排名

（1）服务规模TOP10企业管理面积均值是百强均值的5.9倍，规模实现跨越增长

（2）借助兄弟开发公司扩张与市场拓展为主，理性并购辅之，多举措合力开疆扩

二、物业管理服务质量竞争排名

（1）依托标准化、精细化管理，彰显服务品质

（2）加大基础物业外包力度，打造专业化优质服务

（3）人才结构优势凸显，有效保障企业服务质量

三、物业管理服务满意度排名

（1）收缴率超过95%，服务获得业主认可

（2）以人为本打造有温度社区，实现满意度持续提升

四、物业管理企业成长性排名

（1）成长性TOP10企业管理面积均值增长4.0%，储备面积均值是百强的2.6倍

（2）借势资本，支撑企业未来规模化发展之路

五、物业管理市场化运营排名

六、商业物业管理企业排名

第二节 物业管理企业标杆企业分析

一、万科物业发展股份有限公司

（1）企业发展简况分析

（2）企业产品服务分析

（3）企业发展现状分析

（4）企业竞争优势分析

二、绿城物业服务集团有限公司

（1）企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

三、碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

四、保利物业发展股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

五、长城物业集团股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

六、恒大金碧物业（金碧物业有限公司）

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

七、雅居乐雅生活服务股份有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

八、深圳市金地物业管理有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

九、龙湖物业服务集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十、金科物业服务集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十一、华润物业科技服务有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

十二、中海物业集团有限公司

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

第九章 中国物业管理行业发展前景与发展策略

第一节 物业管理行业发展趋势及市场前景预测

一、行业影响因素分析

(1) 驱动因素分析

(2) 制约因素分析

二、行业市场前景预测

三、行业发展趋势预判

(1) 专业化

(2) 多元化

(3) 定制化

(4) 智能化

第二节 物业管理行业投资特性分析

一、物业管理行业进入/退出壁垒分析

(1) 品牌壁垒

(2) 资金壁垒

(3) 管理壁垒

二、物业管理行业投资风险分析

(1) 物业服务公司的风险来源

(2) 风险产生的最主要原因

第三节 物业管理行业投资价值与投资机会

一、行业投资价值分析

二、行业投资机会分析

(1) 产业链投资机会分析

(2) 重点区域投资机会分析

(3) 细分市场投资机会分析

(4) 产业空白点投资机会

第四节 物业管理行业投资策略与可持续发展建议

一、行业投资策略分析

(1) 充分发挥自身经济实力

(2) 密切关注市场发展状况

(3) 实施科学管理前沿理论

二、行业可持续发展建议

(1) 引入“末位处罚制”，完善人员绩效考核机制

(2) 通过开展保险业务，建立风险评估体系

(3) 提供特色服务，适当开展一定的中介业务

(4) 钻研专业经营

(5) 加强与房地产经营公司的合作，扩大客户源

图表目录

图表1：物业管理形式分类

图表2：物业管理所属的国民经济分类

图表3：本报告的主要数据来源说明

图表4：截至2020年我国物业管理行业的相关政策及法律规定

图表5：2017-2020年我国物业管理行业的相关政策及法律规定

图表6：2017-2020年主要城市物业管理条例实施情况

图表7：我国物业管理行业与互联网融合的发展阶段

图表8：2017-2020年中国物业管理行业专利申请数量变化趋势（单位：个）

图表9：2017-2020年中国物业管理行业专利公开数量变化趋势（单位：个）

图表10：截至2020中国物业管理行业相关专利申请人TOP10（单位：个，%）

图表11：截至2020年中国物业管理行业行业专利申请类型TOP10（单位：件）

图表12：2017-2020年中国城镇居民家庭人均可支配收入和农村居民家庭人均纯收入变动图
（单位：元，%）

图表13：2017-2020年中国居民人均消费支出额（单位：元）

图表14：2020年居民人均消费支出及构成（单位：%）

图表15：2017-2020年居民居住支出占比变化（单位：%）

图表详见报告正文（GYSYL）

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/391312391312.html>