

2018-2023年中国物业管理产业市场竞争现状调查 与投资发展前景研究报告

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《2018-2023年中国物业管理产业市场竞争现状调查与投资发展前景研究报告》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/297260297260.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

从物业管理行业的市场规模方面看，根据中国指数研究院的报告显示，截止到2016年末，全国物业管理面积为185.1亿平米（2016年全国物业管理面积根据2015年全国物业管理面积与2016年全国商品房竣工面积之和推算得出）尽管行业整体集中度依旧偏低，但百强房企市场占有率延续上升态势。16年百强企业管理面积总值达到54.50亿平米，占全国物业管理面积的29.44%，较15年提升1.02个百分点，行业集中度进一步提升。16年百强企业管理面积均值为2725万方，同比增长15.40%，连续三年复合增长率达到25.6%。TOP10企业市场占有率快速提升至10.18%，较上年提高2.54个百分点，强者恒强态势持续加剧，在管项目数量均值为166个，同比增长7.59%，呈持续增长趋势。

全国物业管理面积（亿平米）及百强企业市场占有率

数据来源：中国报告网整理

百强企业平均管理面积及平均项目数

数据来源：中国报告网整理

百强物业管理企业项目城市分布

数据来源：中国报告网整理

城市布局方面，百强企业在一线城市管理项目占比为21%，二线城市管理项目占比最高达到44%，三四线城市占比达到35%，百强企业在稳固一线城市市场份额的同时，逐步把拓展重点转向二线城市，抢占市场高地；三四线城市的快速发展带来了新的机会。

TOP10物业管理企业规模对比

数据来源：中国报告网整理

从物业管理项目类型上来看，依旧以住宅项目为主，16年百强企业住宅项目物业管理面积39.90亿平米，同比增长12.55%，占比达到73.21%。其他类型还包括办公、工业、商业等类型。从百强企业进入城市数量均值和单位城市项目均数看，13-16年总体呈现上升趋势。2016年百强企业进入城市均值为28，单位城市项目5.93，较15年分布增加1个和0.22个，单个项目面积均值达到16.43万平方米，较2015年增长7.39%，城市项目均值与项目面积均值实现双提升，物业公司业务范围进一步拓展，城市深耕成效显著。

百强物业管理项目结构分布

数据来源：中国报告网整理

百强物业公司进入城市及项目数均值

数据来源：中国报告网整理

TOP10 物业管理企业经营情况

数据来源：中国报告网整理

TOP10物业管理企业市场占有率

数据来源：中国报告网整理

TOP10与百强企业复合增速

数据来源：中国报告网整理

尽管物业管理行业的格局基本上已经形成，但目前行业集中度依旧偏低，截止到2016年TOP10企业市场占有率仅为10.18%，与15年相比增长2.54个百分点，13-16年TOP10企业市场占有率年复合增速达到20.4%。超过百强企业同期年复合增长率4.65个百分点。在管面积能够直接反应企业真实的业务水平和市场地位，伴随着资本的进入以及技术的不断更新，行业优胜劣汰加剧，13-16年TOP10企业在管面积复合增速达到20.5%，超过百强企业同期年复合增长率4.65个百分点。

相比百强企业，优势企业在地域扩张方面具有巨大的领先优势，其经营能力、发展潜力在百强企业乃至整个行业中均位于前列。物业服务优势企业凭借良好的口碑和专业能力、较高的市场满意度和忠诚度，以及丰富的资源和广泛的区域分布。

物业管理公司项目来源比例

数据来源：中国报告网整理

TOP10企业管理面积增长构成

数据来源：中国报告网整理

物业管理行业最初是地产开发的伴生业务，因此当前在行业中具备开发商背景的物业管理公司占比达到80%，其余20%为独立的物业管理企业。依靠开发企业的管理物业管理公司不仅可以在短时间通过本集团内部的项目委托管理业务迅速提升托管面积，也可以通过母公司的品牌和宣传迅速获得市场认可，共享品牌价值带来的外延式拓展机会，提高客户黏性。同时关联物业管理企业也可以为开发企业的房地产销售提供有力的支撑，获得母公司的补贴收入。2016年，百强企业中有开发背景的企业共144家，物业管理面积占百强企业总管理面积的79.54%，承接所属（或合作）开发商项目面积占总管理面积61.82%。如碧桂园物业、保利物业和中海物业新增管理面积中开发企业项目占有较大比例。

而独立物业企业所管理项目通过并购或托管其他开发商的项目，通过专业化的管理策略和开发商签订合作协议。一方面为开发商减少销售后的物业管理压力，另一方面可以通过整体委托的方式获得受托规模的快速增长。与关联开发企业项目，独立公司通过第三方的身份，对于销售企业而言不会产生品牌侵蚀，和中小房地产开发企业比较容易产生合作关系，

有利于规模的快速扩张。在已经上市或排名靠前的企业中，彩生活和中奥以外部项目为主，而万科、中海等以自有项目为主。

2016 年部分企业差异化战略

数据来源：中国报告网整理

百强企业加强与优势企业的战略合作，并通过收并购和平台输出等方式，加快企业扩张速度。企业可以通过战略合作打开社区服务的突破口，并通过收购快速获得优质市场资源，加速业务拓展，实现优势互补。2016年，百强企业收购物业服务企业共91家，收物业管理面积2.34亿平方米，占百强企业管理面积的4.29%。随着物业管理行业的火热发展，基础物业服务的同质性特征加剧了企业间竞争，越来越多的物业服务企业采取差异化竞争战略，探索业主独特的需求，提供差异化服务提高竞争力。

我国物业管理行业经过近30年的发展，在近10年随着房地产行业的发展以及存量物业水平的增加取得了快速发展。就单纯物业管理收入业务而言已经逐步形成了一个近万亿的市场。行业目前尽管依旧处于初级阶段，但龙头企业梯队已经初步形成，借助资本以及模式创新的力量，集中度提升将为这部分企业带来营业能力和利润水平长期提升的广阔空间。

中国报告网发布的报告书内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。

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发展综述

1.1 物业管理行业定义及分类

1.1.1 行业定义

1.1.2 行业主要分类

1.1.3 行业特性

1.2 物业管理行业统计标准

1.2.1 统计部门和统计口径

1.2.2 行业主要统计方法介绍

1.2.3 行业涵盖数据种类介绍

1.3 最近3-5年中国物业管理行业经济指标分析

1.3.1 赢利性

1.3.2 成长速度

1.3.3 附加值的提升空间

1.3.4 进入壁垒 / 退出机制

1.3.5 风险性

1.3.6 行业周期

1.3.7 竞争激烈程度指标

1.3.8 行业及其主要子行业成熟度分析

第二章 物业管理行业市场环境及影响分析 (PEST)

2.1 物业管理行业政治法律环境 (P)

2.1.1 行业主要政策法规

2.1.2 政策环境对行业的影响

2.2 行业经济环境分析 (E)

2.2.1 宏观经济形势分析

2.2.2 宏观经济环境对行业的影响分析

2.3 行业社会环境分析 (S)

2.3.1 物业管理产业社会环境

2.3.2 社会环境对行业的影响

2.4 行业技术环境分析 (T)

2.4.1 行业主要技术发展趋势

2.4.2 技术环境对行业的影响

第三章 国际物业管理行业发展分析及经验借鉴

3.1 全球物业管理市场总体情况分析

3.1.1 国际典型物业管理模式分析

3.1.2 发达国家物业管理的鲜明特色简述

3.1.3 国外物业管理的先进性评析

3.1.4 国外物业管理的征税标准剖析

3.1.5 国外传媒业办公大楼的管理技巧

3.1.6国外住宅小区的物业管理概况

3.2全球主要国家（地区）市场分析

3.2.1美国物业管理发展分析

- （1）美国的物业管理概况
- （2）美国物业管理的主要特征
- （3）美国物业管理费收取分析
- （4）美国物业管理企业的经费运作概况
- （5）美国物业管理的专业化分工突出

3.2.2日本物业管理发展分析

- （1）日本的物业管理特点分析
- （2）日本物业管理现状分析
- （3）日本物管企业服务方式
- （4）日本公寓的物业管理分析
- （5）日本物业管理费的欠缴与追缴方案探析

3.2.3新加坡物业管理发展分析

- （1）新加坡物业管理的总体印象
- （2）新加坡物业管理基本模式
- （3）新加坡共管式物业管理概况
- （4）新加坡物业管理范围阐述

3.2.4澳大利亚物业管理发展分析

- （1）澳大利亚物业管理的运行机制简析
- （2）澳大利亚物业管理的主要优点
- （3）澳大利亚物业管理的特色

3.2.5香港地区物业管理发展分析

- （1）香港物业管理发展进程回顾
- （2）香港物业管理的分类状况
- （3）公营房屋物业管理的运行模式简述
- （4）香港与内地物业管理的比较分析
- （5）香港物业管理行业的发展方向浅析

第四章我国物业管理行业运行现状分析

4.1物业管理行业发展规模分析

4.1.1物业管理行业的发展规模

4.1.2物业管理行业的服务规模

4.2物业管理行业的服务结构分析

- 4.2.1 物业服务的区域结构
- 4.2.2 物业服务的业务结构
- 4.3 物业管理行业经营业绩分析
 - 4.3.1 物业管理行业经营收入分析
 - 4.3.2 物业管理行业盈利能力分析
 - 4.3.3 物业管理行业经营效率分析
- 4.4 物业管理行业市场拓展能力分析
 - 4.4.1 物业管理多业务拓展分析
 - 4.4.2 物业管理合同储备项目分析
- 4.5 物业管理行业的服务质量分析
 - 4.5.1 物业管理的服务内容
 - (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
 - 4.5.2 物业管理服务质量分析
 - (1) 专业分包服务分析
 - (2) 业主满意度分析
- 4.6 物业管理收费方式的比较分析
 - 4.6.1 物业管理费的构成
 - 4.6.2 物业管理费的用途
 - 4.6.3 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
 - 4.6.4 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

第五章我国物业管理细分市场分析及预测

- 5.1 住宅物业管理市场分析
 - 5.1.1 政策背景下住宅投资热潮分析
 - 5.1.2 住宅物业市场供求形势分析
 - 5.1.3 住宅物业管理主要企业分析
 - 5.1.4 住宅物业管理市场需求分析
- 5.2 商业物业管理市场分析

5.2.1商业物业开发投资分析

5.2.2商业物业市场供求形势分析

5.2.3商业物业管理主要企业分析

5.2.4商业物业管理市场需求分析

5.3其他物业管理市场分析

5.3.1其他商品房物业供求形势分析

5.3.2工业地产市场供需分析

第六章物业管理行业区域市场分析

6.1行业总体区域结构特征及变化

6.1.1行业区域结构总体特征

6.1.2行业区域集中度分析

6.1.3行业规模指标区域分布分析

6.1.4行业企业数的区域分布分析

6.2物业管理区域市场分析

6.2.1东北地区物业管理市场分析

(1) 黑龙江省物业管理市场分析

(2) 吉林省物业管理市场分析

(3) 辽宁省物业管理市场分析

6.2.2华北地区物业管理市场分析

(1) 北京市物业管理市场分析

(2) 天津市物业管理市场分析

(3) 河北省物业管理市场分析

(4) 山西省物业管理市场分析

(5) 内蒙古物业管理市场分析

6.2.3华东地区物业管理市场分析

(1) 山东省物业管理市场分析

(2) 上海市物业管理市场分析

(3) 江苏省物业管理市场分析

(4) 浙江省物业管理市场分析

(5) 福建省物业管理市场分析

(6) 安徽省物业管理市场分析

(7) 江西省物业管理市场分析

6.2.4华南地区物业管理市场分析

(1) 广东省物业管理市场分析

- (2) 广西省物业管理市场分析
- (3) 海南省物业管理市场分析
- 6.2.5 华中地区物业管理市场分析
 - (1) 湖北省物业管理市场分析
 - (2) 湖南省物业管理市场分析
 - (3) 河南省物业管理市场分析
- 6.2.6 西南地区物业管理市场分析
 - (1) 四川省物业管理市场分析
 - (2) 云南省物业管理市场分析
 - (3) 贵州省物业管理市场分析
 - (4) 重庆市物业管理市场分析
 - (5) 西藏自治区物业管理市场分析
- 6.2.7 西北地区物业管理市场分析
 - (1) 甘肃省物业管理市场分析
 - (2) 新疆自治区物业管理市场分析
 - (3) 陕西省物业管理市场分析
 - (4) 青海省物业管理市场分析
 - (5) 宁夏自治区物业管理市场分析

第七章 2015-2016年物业管理行业竞争形势

- 7.1 行业总体市场竞争状况分析
 - 7.1.1 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
 - 7.1.2 物业管理行业企业间竞争格局分析
 - 7.1.3 物业管理行业集中度分析
 - 7.1.4 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
- 7.2 中国物业管理行业竞争格局综述

7.2.1 物业管理行业竞争概况

- (1) 中国物业管理行业品牌竞争格局
- (2) 物业管理业未来竞争格局和特点
- (3) 物业管理市场进入及竞争对手分析

7.2.2 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的劣势
- (3) 民企与外企比较分析
- (4) 国内物业管理企业竞争能力提升途径

7.3 物业管理行业竞争格局分析

7.3.1 国内外物业管理竞争分析

7.3.2 我国物业管理市场竞争分析

7.3.3 我国物业管理市场集中度分析

7.3.4 国内主要物业管理企业动向

7.3.5 国内物业管理企业拟在建项目分析

7.4 物业管理行业并购重组分析

7.4.1 行业并购重组现状及其重要影响

7.4.2 跨国公司在华投资兼并与重组分析

7.4.3 本土企业投资兼并与重组分析

7.4.4 企业升级途径及并购重组风险分析

7.4.5 行业投资兼并与重组趋势分析

第八章 2015-2016年物业管理行业领先企业经营形势分析

8.1 中国物业管理企业总体发展状况分析

8.1.1 物业管理企业主要类型

8.1.2 物业管理企业资本运作分析

8.1.3 物业管理企业创新及品牌建设

8.1.4 物业管理企业国际竞争力分析

8.1.5 2016年物业管理行业企业排名分析

8.2 中国领先物业管理企业经营形势分析

8.2.1 中航物业管理有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

8.2.2北京首都开发控股（集团）有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

8.2.3广东省华侨物业发展有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

8.2.4上海同涑物业管理有限公司

- (1) 企业概况
- (2) 主营业务情况分析
- (3) 公司运营情况分析
- (4) 公司优劣势分析

第九章2018-2023年物业管理行业前景及投资价值

9.1物业管理行业五年规划现状及未来预测

9.1.1“十二五”期间物业管理行业运行情况

9.1.2“十二五”期间物业管理行业发展成果

9.1.3物业管理行业“十三五”发展方向预测

9.22018-2023年物业管理市场发展前景

9.2.12018-2023年物业管理市场发展潜力

9.2.22018-2023年物业管理市场发展前景展望

9.2.32018-2023年物业管理细分行业发展前景分析

9.32018-2023年物业管理市场发展趋势预测

9.3.12018-2023年物业管理行业发展趋势

9.3.22018-2023年物业管理市场规模预测

9.3.32018-2023年细分市场发展趋势预测

9.42018-2023年中国物业管理行业供需预测

9.4.12018-2023年中国物业管理行业供给预测

9.4.22018-2023年中国物业管理行业需求预测

9.4.32018-2023年中国物业管理行业供需平衡预测

9.5影响企业生产与经营的关键趋势

9.5.1市场整合成长趋势

9.5.2需求变化趋势及新的商业机遇预测

9.5.3企业区域市场拓展的趋势

9.5.4科研开发趋势及替代技术进展

9.5.5影响企业销售与服务方式的关键趋势

9.6物业管理行业投资特性分析

9.6.1物业管理行业进入壁垒分析

9.6.2物业管理行业盈利因素分析

9.6.3物业管理行业盈利模式分析

9.72018-2023年物业管理行业发展的影响因素

9.7.1有利因素

9.7.2不利因素

9.82018-2023年物业管理行业投资价值评估分析

9.8.1行业投资效益分析

9.8.2产业发展的空白点分析

9.8.3投资回报率比较高的投资方向

第十章2018-2023年物业管理行业投资机会与风险防范

10.1物业管理行业投融资情况

10.1.1行业资金渠道分析

10.1.2固定资产投资分析

10.1.3兼并重组情况分析

10.1.4物业管理行业投资现状分析

10.22018-2023年物业管理行业投资机会

10.2.1产业链投资机会

10.2.2细分市场投资机会

10.2.3重点区域投资机会

10.2.4物业管理行业投资机遇

10.32018-2023年物业管理行业投资风险及防范

10.3.1政策风险及防范

10.3.2技术风险及防范

10.3.3供求风险及防范

10.3.4宏观经济波动风险及防范

10.4中国物业管理行业投资建议

10.4.1物业管理行业未来发展方向

10.4.2物业管理行业主要投资建议

10.4.3中国物业管理企业融资分析

第十一章物业管理行业发展战略研究

11.1物业管理行业发展战略研究

11.1.1战略综合规划

11.1.2技术开发战略

11.1.3业务组合战略

11.1.4区域战略规划

11.1.5产业战略规划

11.1.6营销品牌战略

11.1.7竞争战略规划

11.2对我国物业管理品牌的战略思考

11.2.1物业管理品牌的重要性

11.2.2物业管理实施品牌战略的意义

11.2.3物业管理企业品牌的现状分析

11.2.4我国物业管理企业的品牌战略

11.2.5物业管理品牌战略管理的策略

11.3物业管理经营策略分析

11.3.1物业管理市场细分策略

11.3.2物业管理市场创新策略

11.3.3品牌定位与品类规划

11.3.4物业管理新产品差异化战略

11.4物业管理行业投资战略研究

11.4.12018-2023年物业管理行业投资战略

11.4.22018-2023年细分行业投资战略

第十二章研究结论及发展建议

12.1物业管理行业研究结论及建议

12.2物业管理关联行业研究结论及建议

12.3物业管理行业发展建议

12.3.1行业发展策略建议

12.3.2行业投资方向建议

12.3.3行业投资方式建议

图表目录

图表：2015-2017年国内生产总值及其增长速度

图表：2015-2017年总人口和自然增长率

图表：美国注册物业经理的平均时间分配

图表：美国注册物业经理的各类收入比列

图表：注册物业经理在各项地产行业的比例

图表：日本小额诉讼的流程

图表：2015-2017年中国物业管理行业的市场规模分析

图表：2015-2017年中国物业管理行业的服务规模分析

图表：2017年物业管理行业区域结构分析

图表：2015-2017年百强企业各类型项目物业服务收入比例

图表：2015-2017年百强企业收入变化及构成

图表：2015-2017年百强企业净利润及变化情况

更多图表详见正文（GSLWK）

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/wuye/297260297260.html>