

2020年中国物业管理行业投资分析报告- 产业现状与投资战略研究

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年中国物业管理行业投资分析报告-产业现状与投资战略研究》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/507714507714.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

随着改革开放国策的实施，我国物业管理行业从香港引入深圳，迄今已经发展近40年。根据行业发展的里程碑式事件，大致可以分为七个阶段：

我国物业管理行业发展历程 数据来源：公开资料整理

物业管理提供的服务可以分为基础业务服务和增值业务服务两大类。其中，基础业务服务包括安保、绿化、保洁、维修等常规性的公共服务；增值业务中面向业主的增值服务包括社区家政服务、教育养老服务、社区金融服务，面向非业主的增值服务则包括了开发商为新楼盘提供的销售代理、顾问咨询以及广告服务等。

我国业务管理行业业务类型及服务内容

业务类型

服务内容

基础业务服务

安保、绿化、保洁、维修等常规性的公共服务

增值业务

面向业主的增值服务包括社区家政服务、教育养老服务、社区金融服务

面向非业主的增值服务则包括了开发商为新楼盘提供的销售代理、顾问咨询以及广告服务等

数据来源：公开资料整理

目前，我国物业的收费模式主要有包干制和酬金制两种。其中采用包干制的企业直接向业主收取固定的费用，这些费用包含了公司的收益和支出成本，盈亏都由企业自理；而酬金制下的企业则是采用预收服务资金的形式，按照比例或约定数额收取酬金，如有提供服务后结余或不足的资金都由业主承担。

物业管理收费模式比较

包干制

酬金制

收费模式

业主支付固定的物业服务费

业主预付物业服务资金

费用构成

成本+收入

成本+预收资金结余+利润

利润来源

物业费扣除成本后的余额

按一定比例从服务资金中扣除

费用调整

固定值

可调整

优点

简单易行

方便业主监督

缺点

不容易对服务质量进行管控

对业主自身专业要求较高 数据来源：公开资料整理

我国物管行业整体营收规模受到物管单价的影响。近几年，我国人工成本增长带动物业管理支出提升，但物管行业的成本抬升并未等幅的推升服务单价。因此近期部分城市陆续出现调整价格上限的新发文，成为单价提升潜在的第二动力。

我国部分城市发文对物业单价进行调整

城市

旧文时间

旧文标准

新文时间

新文标准

文件名称

深圳

2013

多层

1.30

2019

多层

0.90-2.20元

《深圳市住宅物业服务收费指导标准（征求意见稿）》

高层

3.90

高层

2.71-5.63元

台州

2013

多层

0.30-0.90

2018

多层（非电梯）

0.35-1.10元

《关于调整和规范台州市普通住房物业服务收费管理的通知》

高层

0.90-1.80

多层（电梯）

0.65-1.45元

佛山

2011

住宅（电梯）

2.47

2019

一级

2.7元

二级

2.35元

住宅（非电梯）

1.82

三级

2元

《佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业收费管理的通知》

四级

1.65元

五级

1.3元 数据来源：公开资料整理

近年来，我国物业管理行业市场集中度不断提升。其主要原因是地产开发商集中度提升，集团内物管公司持续受益销售到交付的资源输送。以物业百强为例，2019年营业收入均值达10.40亿元，同比增长17.38%，质量提升高于规模增长。分梯队来看，TOP10实现营收均值约56.76亿元，同比增长16.24%；TOP11-30实现营收均值约21.42亿元，同比增长28.02%，增速最快；TOP31-50实现营收均值6.41亿元、TOP51-100实现营收均值3.25亿元，同比分别增长15.22%和8.46%，虽有增长，但增速低于百强平均水平。

2016-2019年我国物业百强营收均值统计情况 数据来源：公开资料整理

2019年百强各梯队营收水平 数据来源：公开资料整理

从物业管理行业的定位来看，早期的物管公司更倾向于住宅开发配套服务的角色，有一定的附属性。且随着房地产开发由增量市场逐步向存量市场转化，品牌效应将成为继规模之后，新的核心竞争力之一。

2020中国物业百强TOP10

排名

物业公司名称

相关开发商

1

碧桂园服务控股有限公司

碧桂园

2

绿城物业服务集团有限公司

绿城中国

3

保利物业发展股份有限公司

保利地产

4

雅居乐雅生活服务股份有限公司

雅居乐集团

5

恒大金碧物业

中国恒大

6

彩生活服务集团

-

7

龙湖物业服务集团有限公司

龙湖集团

8

深圳市金地物业管理有限公司

金地集团

9

招商局积余产业运营服务股份有限公司

招商蛇口

10

金科物业服务集团有限公司

金科股份 数据来源：公开资料整理

受益于开发商对于新小区定价较高的倾向以及业主对于物业费敏感度较低，物业费随着建筑年代的变化呈现加速上升趋势。因此，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。

2025年物管累计新增基础物管收入预测

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%

-

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 数据来源：公开资料整理（WYD）

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年中国物业管理行业投资分析报告-产业现状与投资战略研究》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、中国物业管理行业上游环节分析
- 四、中国物业管理行业下游环节分析

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 2021-2026年世界物业管理行业分布走势预测

第七节 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
- 四、行业发展动态

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

第六节 产业结构发展预测

一、产业结构调整指导政策分析

二、产业结构调整中消费者需求的引导因素

三、中国物业管理行业参与国际竞争的战略市场定位

四、产业结构调整方向分析

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者基本情况

第二节 中国物业管理行业消费者属性及偏好调查

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、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 华北地区市场分析

- 一、华北地区概述
- 二、华北地区经济环境分析
- 三、华北地区物业管理市场规模分析
- 四、华北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、运营情况
- 四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第六节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第七节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第八节 企业

一、企业概况

二、主营业务

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第九节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、运营情况
- 四、公司优劣势分析

第十节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营业务
- 三、运营情况
- 四、公司优劣势分析

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机遇、风险与营销分析

第一节 物业管理产业投资面临的机遇

- 一、政策机遇
- 二、技术创新机遇
- 三、市场机遇
- 四、其他机遇

第二节 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

第三节 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

第四节 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

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/wuye/507714507714.html>