

# 2008-2009年中国物业管理行业市场分析及投资预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2008-2009年中国物业管理行业市场分析及投资预测报告》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/3202932029.html>

**报告价格：**电子版: 6500元 纸介版：7000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

摘要：

目前全国实行物业管理的房屋面积超过100亿平方米，物业管理覆盖率已接近50%，北京等较发达城市的覆盖率达70%，深圳、上海已达90%以上。以上3座城市物业管理企业创造的产值已占当地国民生产总值的2%左右。全国物业管理企业已超过3万家，其中一级资质企业300多家，从业人员超过300万人。

物业管理实际上是与我国国家的房改和住房商品化密切相关的，中国内地最早的物业管理是1981年有了第一家物业管理公司，但是真正物业管理的发展是从90年代开始的。特别是近年来它的发展是非常快的。从目前物业管理来看，按照不完全统计数据，目前我国国家物业管理企业总数超过3万家，从业人员大概有300多万，城镇物业管理覆盖率可以达到50%左右，在一些大城市，像北京、上海、深圳都能达到70%甚至80%、90%。所以说 物业管理所创造的增加值在一些大城市占GDP的比重也在逐年上升，逐渐成为推动国民经济增长，增加就业的新兴行业。

本研究报告中主要依据了国家统计局、物业管理行业协会、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、中国建设部等权威机构公布和提供的大量资料。对国内外物业管理行业市场的发展现状、趋势、投资前景等进行了，内容全面，概括精辟。是物业管理企业及相关企业和单位准确了解目前中国物业管理行业发展现状，制定投资策略的必备的参考资料。

目录

第一章 物业管理的相关概述 1

第一节 物业管理的介绍 1

一、物业管理的定义 1

二、物业管理的主要内容 2

三、中外物业管理起源、历史、发展对比 4

第二节 物业管理产权理论 6

一、产权理论简介 6

二、物业管理产生的产权理论解释 6

三、我国物业管理发展的产权理论解释 8

第二章 国外物业管理的发展情况 11

第一节 国外物业管理的发展综述 11

一、国外住宅区的物业管理概览 11

二、国外物业管理的特点 14

第二节 美国 15

一、美国的物业管理概况 15

二、美国物业管理的主要特点 19

- 三、美国的楼宇星级管理 21
- 四、美国物业管理企业的经费运作概况 22
- 第三节 新加坡 26
  - 一、新加坡小区的物业管理 26
  - 二、新加坡的共管式物业管理 27
- 第四节 澳大利亚 28
- 第五节 香港 30
- 第三章 中国物业管理的发展 36
  - 第一节 中国物业管理的发展历程 36
    - 一、中国物业管理的产生与发展 36
    - 二、中国物业管理的三个阶段 37
  - 第二节 中国物业管理的现状 44
    - 一、中国物业管理发展现状综述 45
    - 二、中国物业管理发展的影响因素 50
    - 三、中国物业管理的问题与对策 54
    - 四、中国物业管理与世界先进模式的差距 57
  - 第三节 中国物业管理行业结构简析 60
    - 一、潜在的进入者 61
    - 二、替代品 62
    - 三、购买者的讨价还价能力 63
    - 四、供应者的讨价还价能力 63
    - 五、行业内部现有竞争者的抗衡 64
  - 第四节 物业管理企业亏损问题探讨 64
    - 一、物业管理亏损的原因 65
    - 二、物业管理亏损的解决方法 67
  - 第五节 中国物业管理可持续发展战略 69
    - 一、宏观政策对物业管理可持续发展的导向 69
    - 二、适应可持续发展要求需建立的行业政策规范 71
    - 三、构建开放的产业结构体系 73
    - 四、促成企业结构优化 76
    - 五、完善市场监管体系 77
    - 六、构建强大的技术支撑体系 78
  - 第六节 物业管理消费 80
    - 一、物业管理消费的特征和功能 80
    - 二、物业管理消费满意度 83

### 三、物业管理的消费者 90

## 第四章 物业管理招投标的发展 107

### 第一节 物业管理招投标方式 107

#### 一、物业管理行业的健康发展需要推行招投标 107

#### 二、招投标过程中急需解决的一些问题 109

### 第二节 物业管理招投标中面临的误区 111

#### 一、招投标形式的误区 111

#### 二、标书的误区 114

#### 三、价格的误区 115

### 第三节 物业管理招投标中存在的问题及对策 117

#### 一、当前在物业管理招投标中存在的主要问题 117

#### 二、物业管理招投标中存在问题的原因 118

#### 三、矫正物业管理招投标中不正当竞争的对策 119

### 第四节 前期物业管理招投标的难点及对策 120

#### 一、现状及 120

#### 二、解决问题的对策 122

### 第五节 理顺物业管理招投标关系的思考 124

## 第五章 中国主要地区物业管理的发展 128

### 第一节 深圳 128

#### 一、深圳物业管理发展概况 128

#### 二、深圳物业管理的现状与发展趋势 132

#### 三、深圳物业管理服务收费管理规定 142

### 第二节 北京 147

#### 一、北京物业管理的发展综述 147

#### 二、北京物业管理的收费规定 149

#### 三、北京市物业管理的收费 153

#### 四、北京物业管理企业即将进入盘整期 155

### 第三节 上海 157

#### 一、上海物业管理的总体透视 157

#### 二、上海物业管理价格的市场化升速 157

#### 三、上海民营物业管理企业发展现况 160

#### 四、上海民营物业管理企业面临的问题 163

#### 五、上海民营物业管理企业发展的对策 164

#### 六、上海物业管理规划 166

#### 七、上海历史建筑物业管理研究 166

#### 第四节 广州 175

##### 一、广州市物业管理招投标的概况 175

##### 二、广州出现的物业管理新模式 177

#### 第五节 济南 180

##### 一、市场综述 180

##### 二、物管公司类别 181

##### 三、住宅市场物业管理费 182

##### 四、物业配套 183

#### 第六节 广西 185

##### 一、各市有关物业管理配套规章 制度建设情况 185

##### 二、各市物业管理现状及行业基本情况 186

##### 三、法规在执行过程中的难点和存在问题 187

##### 四、各市物业管理方面热点难点问题 188

##### 五、物业管理发展对策 191

#### 第七节 西部地区 192

##### 一、西部地区物业管理发展现状、问题与对策 192

##### 二、重庆物业管理的发展概况 194

##### 三、重庆物业管理发展趋势展望 198

#### 第六章 中国物业管理的竞争 203

##### 第一节 物业管理竞争概况 203

##### 一、物业管理行业的SWOT 203

##### 二、物业管理企业核心竞争力的构建 206

##### 三、物业管理的市场竞争与对策 209

##### 四、物业管理民企与国企的竞争 211

##### 第二节 物业管理的品牌竞争 223

##### 一、品牌和物业管理品牌 223

##### 二、创建物业管理品牌的条件 224

##### 三、创建物业管理品牌的必然性 225

##### 四、创建物业管理品牌的策略 227

##### 五、物业管理进入品牌竞争时代 233

##### 六、物业管理品牌战略 233

##### 七、物业管理的发展与竞争趋势的 235

#### 第七章 重点企业简介 247

##### 第一节 上海陆家嘴物业 247

##### 一、公司简介 247

## 二、品牌建设 248

### 第二节 第一太平戴维斯 250

#### 一、公司简介 250

#### 二、经营情况 255

### 第三节 天鸿集团 256

#### 一、集团简介 256

#### 二、集团物业管理的实践和发展 258

#### 三、集团物业管理品牌的发展 260

### 第四节 中海物业 262

#### 一、公司简介 262

#### 二、中海物业管理模式的特点 265

#### 三、新形象促进中海物业品牌发展战略 267

### 第五节 万厦居业 268

#### 一、公司简介 268

#### 二、市场策略 269

### 第六节 万科物业 270

#### 一、公司概况 270

#### 二、经营理念 273

#### 三、管理目标 274

#### 四、核心价值观 275

### 第七节 招商局物业 275

#### 一、公司简介 275

#### 二、竞争优势 276

### 第八节 鹏基物业 278

## 第八章 中国房地产行业 280

### 第一节 2007年中国房地产市场形势 280

#### 一、2007年房地产市场运行特点 280

#### 二、2007年房地产调控措施回顾与 281

#### 三、房地产市场若干影响因素 284

### 第二节 2008年中国房地产市场 286

#### 一、房地产市场现状 286

#### 二、当前宏观经济状况 286

#### 三、相关政策的 288

#### 四、成交情况 288

#### 五、其他特殊因数对房地产市场的影响 289

## 六、房地产市场未来走势预测 290

### 第三节 房地产经营与物业管理的关系 291

#### 一、物管是房地产综合开发过程中的重要环节 291

#### 二、物管是房地产开发企业实施品牌战略的重要内容 293

#### 三、只有通过市场竞争，才能提高物管服务水平 294

## 第九章 物业管理的发展趋势 296

### 第一节 “国六条”对物业管理行业的影响 296

### 第二节 物业管理企业如何应对WTO 297

#### 一、坚强的后台支持 298

#### 二、强烈的竞争意识 298

#### 三、鲜明的企业文化 299

#### 四、疏通和理顺物业管理政策法规 300

#### 五、借鉴国外物业管理市场先进经验 300

#### 六、整顿和规范物业管理行业管理 301

#### 七、实施人才战略 302

### 第三节 网络时代的物业管理 303

#### 一、网络对物业管理的影响 303

#### 二、网络时代的客户需求及行为 306

#### 三、网络时代的物业管理市场竞争策略 310

### 第四节 高校物业管理的发展趋势 312

#### 一、高校住宅物业管理的现状 312

#### 二、高校物业管理的发展趋势 314

### 第五节 物业管理行业的发展趋势 317

#### 一、物业管理市场结构的调整 317

#### 二、中国数字社区发展趋势 321

#### 三、国内物业管理市场的发展趋势 323

#### 四、物业管理行业的发展趋势 325

#### 五、物业管理企业的发展趋势 329

#### 六、中小型民营物业管理企业发展思路 331

## 图表目录

### 图表 1：传统房屋管理与现代物业管理的区别 9

### 图表 2：注册物业经理的平均时间分配 24

### 图表 3：注册物业经理的各类收入比列 24

### 图表 4：注册物业经理在各项地产行业的比例（美元） 25

### 图表 5：受访者性别构成 86



|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 图表 6：消费者对物业管理服务满意程度         | 86  |
| 图表 7：服务满意程度与性别相关            | 88  |
| 图表 8：服务满意程度与年龄相关            | 88  |
| 图表 9：消费者对住宅物业管理希望的          | 89  |
| 图表 10：消费者性别与物业管理方式的交叉       | 90  |
| 图表 11：消费者年龄与物业管理方式的交叉       | 90  |
| 图表 12：消费者对小区物业管理费用接受程度的     | 92  |
| 图表 13：受访者性别与管理费用接受程度的       | 93  |
| 图表 14：受访者年龄与管理费用接受程度        | 93  |
| 图表 15：受访者对于小区安全防范措施需求       | 94  |
| 图表 16：受访者对小区智能化管理需求情况       | 95  |
| 图表 17：受访者性别与智能管理的交叉         | 96  |
| 图表 18：受访者年龄与智能管理的交叉         | 96  |
| 图表 19：受访者对智能化管理作用的          | 97  |
| 图表 20：对于服务项目认为最有必要的情况       | 97  |
| 图表 21：对于服务项目认为最没有必要的        | 98  |
| 图表 22：受访者的年龄与最有必要服务项目交叉     | 99  |
| 图表 23：各项服务项目之间重要程度交叉        | 101 |
| 图表 24：各项服务项目与满意程度的相关        | 102 |
| 图表 25：回归                    | 104 |
| 图表 26：聚类（1）                 | 104 |
| 图表 27：聚类（2）                 | 105 |
| 图表 28：聚类（3）                 | 105 |
| 图表 29：深圳市物业管理行业综合实力二十强      | 141 |
| 图表 30：物业公司类别                | 181 |
| 图表 31：社区配套                  | 184 |
| 图表 32：智能化配套                 | 184 |
| 图表 33：中国物业管理公司100强          | 219 |
| 图表 34：用户最关心的服务内容            | 243 |
| 图表 35：不同物业公司的客户沟通机制         | 243 |
| 图表 36：北京市写字楼物业与发展商的关系       | 245 |
| 图表 37：物业公司服务内容的三个层次         | 246 |
| 图表 38：固定资产投资增幅走势及当月出口增长率走势  | 286 |
| 图表 39：06年1月至08 年5月中国CPI月度走势 | 287 |
| 图表 40：近期出台的市场手段一览           | 288 |

图表 41：全国主要城市成交情况表 288

图表 42：物业管理行业服务代理集成商模式 327

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/wuye/3202932029.html>