

中国物业服务市场运营现状调研与发展战略研究 报告（2023-2030年）

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《中国物业服务市场运营现状调研与发展战略研究报告（2023-2030年）》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://www.chinabaogao.com/baogao/202304/632781.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

随着城市化进程的不断加速，物业管理服务行业得到了前所未有的发展。作为城市中居民生活不可或缺的一环，物业管理服务行业在为居民提供方便的同时，也在不断创新和进步。根据观研报告网发布的《》显示，从资本市场来看，物业服务行业近年来逐步成为资产市场的宠儿，前有碧桂园服务，后有保利等物业公司开启了赴港上市之路。

我国物业服务行业上市企业 企业代码 企业简称 上市时间 企业代码 企业简称 上市时间

02669.HK 中海物业 2015-10-23 06989.HK 卓越商企服务 2020-10-19 01538.HK 中奥到家
2015-11-25 02107.HK 第一服务控股 2020-10-22 02869.HK 绿城服务 2016-07-12
00873.HK 世茂服务 2020-10-30 03686.HK 祈福生活服务 2016-11-08 03913.HK 合景悠活
2020-10-30 01417.HK 浦江中国 2017-12-11 09666.HK 金科服务 2020-11-17 603506.SH
南都物业 2018-02-01 01516.HK 融创服务 2020-11-19 03319.HK 雅生活服务 2018-02-09
01153.HK 佳源服务 2020-12-09 06098.HK 碧桂园服务 2018-06-19 01209.HK
华润万象生活 2020-12-09 01755.HK 新城悦服务 2018-11-06 06677.HK 远洋服务
2020-12-17 02168.HK 佳兆业美好 2018-12-06 300917.Sz 特发服务 2020-12-21 01995.HK
旭辉永升服务 2018-12-17 02156.HK 建发物业 2020-12-31 03316.HK 滨江服务
2019-03-15 09608.HK 宋都服务 2021-01-18 06093.HK 和泓服务 2019-07-12 06668.HK
星盛商业 2021-01-26 01895.HK 鑫苑服务 2019-10-11 03658.HK 新希望服务 2021-05-25
01922.HK 银城生活服务 2019-11-06 06626.HK 越秀服务 2021-06-28 002968.Sz 新大正
2019-12-03 09978.HK 方圆生活服务 2021-06-30 001914.SZ 招商积余 2019-12-16
00606.HK 中骏商管 2021-07-02 06049.HK 保利物业 2019-12-19 01965.HK 朗诗绿色生活
2021-07-08 09928.HK 时代邻里 2019-12-19 02165.HK 领悦服务集团 2021-07-12
00982.HK 华发物业服务 2019-12-20注 02215.HK 德信服务集团 2021-07-15 09909.HK
宝龙商业 2019-12-30 02207.HK 融信服务 2021-07-16 09916.HK 兴业物联 2020-03-09
02205.HK 康桥悦生活 2021-07-16 01941.HK 烨星集团 2020-03-13 02210.HK 京城佳业
2021-11-10 09983.HK 建业新生活 2020-05-15 02270.HK 德商产投服务 2021-12-17
01502.HK 金融街物业 2020-07-06 00816.HK 金茂服务 2022-03-10 01971.HK 弘阳服务
2020-07-07 02370.HK 力高健康生活 2022-03-31 06958.HK 正荣服务 2020-07-10
02352.HK 东原仁知服务 2022-04-29

数据来源：观研天下数据中心整理

2021年伊始，多项利好物业管理行业的政策频发，为行业营造良好发展的政策环境。2021年上半年，物业管理行业递表企业增多，递表企业近30家，彼时物业管理行业上市物企数量已近50家，参考此前上市进程，在物企正常一次递表即通过聆讯上市的情况下，2021年或有超过70家上市物企。然而，下半年，对房地产整治政策的过度疑虑及信贷危机所引发的不确定性担忧情绪延展到物业管理行业，资本市场遇冷，市场对上市物企的高估值逐渐回调，

上市进程放缓。截至2021年12月31日，全年新交表企业累计达34家(其中有28家企业递表时间集中在上半年)，明显高于2019年的9家和2020年的19家，为迄今年度递表企业数之最。

但从后续进展上看，年内仅新增上市物企14家(其中13家为常规IPO上市，均为港股物企)。

递表上市物企最新状态	序号	企业简称	第一次递表时间	最新状态
	1	禹佳生活	2020-12-11	
	2	世纪金源服务	2021-01-20	
	3	新力服务	2021-03-04	失效
	4	天誉青创	2021-03-26	失效
	5	中南服务	2021-03-29	2021-11-12(通过聆讯)失效, 2022-01-20(被收购)
	6	海悦生活	2021-04-23	失效
	7	明宇商服	2021-04-28	2021-11-4(第2次递表)失效
	8	中梁百悦智佳服务	2021-04-29	2021-11-24(第2次递表)2021-12-23 (通过聆讯)2022-03-29(被收购)失效
	9	祥生活服务	2021-05-28	2021-11-22(通过聆讯)未开展路演和招股, 已失效暂缓发行流程
	10	长城物业	2021-06-16	失效
	11	众安智慧生活	2021-06-24	
	12	俊发七彩	2021-06-27	失效
	13	润华物业	2021-06-29	2022-03-10(第 次递表)
	14	融汇悦生活	2021-06-30	2022-03-21(第2次递表)
	15	珠江城市服务	2021-06-30	失效
	16	鲁商生活服务	2021-07-02	2022-01-18(第2次递表)
	17	苏新美好生活	2021-08-30	2022-04-04(第2次递表)
	18	瑞安新天地	2021-09-13	失效
	19	万盈服务	2021-09-20	失效
	20	万达商管	2021-10-21	2022-04-24(第2次递表)
	21	龙湖智创生活	2022-01-07	-
	22	万物云	2022-04-01	-

数据来源：观研天下数据中心整理

从估值来看，上市物企的市盈率也出现明显回落。截至2022年4月30日，45家(不包括2021年4月30日之后上市的物企)上市物企市盈率均值为13.61倍，估值较上年同期(33.14倍)腰斩，中位数8.55倍，显著低于去年同期(26.76倍)。在低迷的市场大环境下，国资背景物企的发展更为稳健，同时，商管、公建等非住领域发展空间广阔，市场往往给予其较大的信心和估值，市盈率前五的物企中有4家为具有国资背景物企。

最新物业上市企业市值排行

2022-04-30市值混排TOP50

2021-04-30市值混排TOP50

市值排序

企业简称

市值(亿元)

市值排序

企业简称

市值(亿元)

1

中国海外发展

2256.89

1

万科A

3168.37

2

万科A

2183.43

2

龙湖集团

2448.06

3

保利发展

2169.02

3

华润置地

2165.31

4

华润置地

2122.97

4

碧桂园服务

2054.67

5

龙湖集团

1998.42

5

中国海外发展

1792.54

6

品澳科技

1303.09

6

碧桂园

1698.98

7

招商蛇口

1241.57

7

保利发展

1675.73

8

碧桂园

1067.90

8

中国恒大

1451.87

9

碧桂园服务

961.23

9

恒大物业

1217.62

10

华润万象生活

734.39

10

融创中国

1175.49

11

金地集团

644.68

11

新城控股

1018.17

12

新城控股

627.47

12

招商蛇口

920.68

13

绿地控股

612.00

13

华润万象生活

871.82

14

华侨城A

496.21

14

华侨城A

763.59

15

建发股份

414.05

15

绿地控股

689.93

16

*ST基础

406.74

16

世茂集团

663.10

17

陆家嘴

376.94

17

融创服务

625.67

18

雅戈尔

316.16

18

龙光集团

568.47

19

上海临港

313.83

19

合生创展集团

557.70

20

合生创展集团

303.99

20

金地集团

530.92

21

绿城中国

295.15

21

旭辉控股集团

476.75

22

上海建工

288.50

22

上海临港

419.17

23

旭辉控股集团

283.95

23

品澳科技

415.58

24

中国金茂

279.32

24

世茂服务

397.80

25

中海物业

260.57

25

雅生活服务

397.65

26

金隅集团

258.94

26

雅居乐集团

397.45

27

滨江集团

256.38

27

陆家嘴

383.44

28

保利物业

245.47

28

*ST基础

371.61

29

新湖中宝

238.20

29

金科服务

369.83

30

金科股份

238.15

30

金科股份

352.42

31

中国宝安

232.13

31

雅戈尔

343.93

32

中华企业

230.43

32

绿城服务

334.48

33

绿城服务

216.27

33

合景泰富集团

330.67

34

越秀地产

214.66

34

中国金茂

311.79

35

融创中国

210.47

35

富力地产

310.72

36

恒大物业

209.71

36

宝龙地产

282.28

37

广宇发展

205.81

37

张江高科

281.40

38

招商积余

192.98

38

中国宝安

271.33

39

金融街

192.49

39

中南建设

270.84

40

信达地产

188.51

40

荣盛发展

267.85

41

中国恒大

183.75

41

旭辉永升服务

267.45

42

张江高科

179.34

42

新湖中宝

264.86

43

中交地产

176.71

43

金隅集团

263.00

44

大悦城

168.45

44

保利物业

262.06

45

万通发展

168.43

45

上海建工

258.23

46

荣盛发展

162.62

46

阳光城

237.24

47

华发股份

161.54

47

建发股份

232.23

48

美的置业

156.78

48

越秀地产

232.16

49

旭辉永升服务

156.38

49

招商积余

223.73

50

中南建设

151.15

50

华夏幸福

217.99

数据来源：观研天下数据中心整理

截止2023年4月，对目前已发布2022年报的上市物企统计发现，除少数几家未披露具体在管面积数据的企业外，49家物企在管总面积已接近70亿平方米，达69.73亿平方米，同比2021年增长了超10亿平方米，平均在管面积达1.42亿平方米

。

2022上市物业在管面积排行榜 在管面积排序 企业名称 在管面积 (亿m²) 1 碧桂园服务 8.69
2 万物云 8.4 3 保利物业 5.76 4 雅生活服务 5.46 5 绿城服务 3.84 6 中海物业 3.2 7
招商积余 3.11 8 华润万象生活 2.91 9 世茂服务 2.62 10 金科服务 2.55 11 融创服务 2.44 12
合景悠活 2.16 13 新城悦服务 1.98 14 建业新生活 1.57 15 新大正 1.3 16 时代邻里 1.19 17
远洋服务 1.01 18 佳兆业美好 0.95 19 正荣服务 0.8 20 荣万家 0.73 21 银城生活服务 0.65
22 金茂服务 0.57 23 卓越商企服务 0.54 24 越秀服务 0.52 25 第一服务控股 0.514 26
东原仁知服务 0.51 27 和泓服务 0.51 28 建发物业 0.46 29 弘阳服务 0.45 30 滨江服务 0.42
31 京城佳业 0.37 32 金融街物业 0.35 33 德信服务 0.35 34 融信服务 0.34 35 新希望服务
0.29 36 朗诗绿色生活 0.29 37 中骏商管 0.26 38 领悦服务集团 0.24 39 华发物业服务 0.24
40 鲁商服务 0.22 41 星盛商业 0.19 42 方圆生活服务 0.14 43 烨星集团 0.124 44 宝龙商业
0.11 45 宋都服务 0.096 46 中天服务 0.085 47 德商产投服务 0.082 48 兴业物联 0.072 49
苏新服务 0.07

数据来源：观研天下数据中心整理 (zppeng)

注：上述信息仅供参考，具体内容以报告正文为准。

观研报告网发布的《中国物业服务行业发展深度调研与未来投资研究报告（2023-2030年）》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，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。

行业报告是业内企业、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。

【目录大纲】

第一章 2019-2023年中国物业服务行业发展概述

第一节 物业服务行业发展情况概述

- 一、物业服务行业相关定义
- 二、物业服务特点分析
- 三、物业服务行业基本情况介绍
- 四、物业服务行业经营模式
 - 1、生产模式
 - 2、采购模式
 - 3、销售/服务模式

五、物业服务行业需求主体分析

第二节 中国物业服务行业生命周期分析

一、物业服务行业生命周期理论概述

二、物业服务行业所属的生命周期分析

第三节 物业服务行业经济指标分析

一、物业服务行业的赢利性分析

二、物业服务行业的经济周期分析

三、物业服务行业附加值的提升空间分析

第二章 2019-2023年全球物业服务行业市场发展现状分析

第一节 全球物业服务行业发展历程回顾

第二节 全球物业服务行业市场规模与区域分布情况

第三节 亚洲物业服务行业地区市场分析

一、亚洲物业服务行业市场现状分析

二、亚洲物业服务行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲物业服务行业市场前景分析

第四节 北美物业服务行业地区市场分析

一、北美物业服务行业市场现状分析

二、北美物业服务行业市场规模与市场需求分析

三、北美物业服务行业市场前景分析

第五节 欧洲物业服务行业地区市场分析

一、欧洲物业服务行业市场现状分析

二、欧洲物业服务行业市场规模与市场需求分析

三、欧洲物业服务行业市场前景分析

第六节 2023-2030年世界物业服务行业分布走势预测

第七节 2023-2030年全球物业服务行业市场规模预测

第三章 中国物业服务行业产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

第二节 我国宏观经济环境对物业服务行业的影响分析

第三节 中国物业服务行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

三、主要行业标准

第四节 政策环境对物业服务行业的影响分析

第五节 中国物业服务行业产业社会环境分析

第四章 中国物业服务行业运行情况

第一节 中国物业服务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 中国物业服务行业市场规模分析

一、影响中国物业服务行业市场规模的因素

二、中国物业服务行业市场规模

三、中国物业服务行业市场规模解析

第三节 中国物业服务行业供应情况分析

一、中国物业服务行业供应规模

二、中国物业服务行业供应特点

第四节 中国物业服务行业需求情况分析

一、中国物业服务行业需求规模

二、中国物业服务行业需求特点

第五节 中国物业服务行业供需平衡分析

第五章 中国物业服务行业产业链和细分市场分析

第一节 中国物业服务行业产业链综述

一、产业链模型原理介绍

二、产业链运行机制

三、物业服务行业产业链图解

第二节 中国物业服务行业产业链环节分析

一、上游产业发展现状

二、上游产业对物业服务行业的影响分析

三、下游产业发展现状

四、下游产业对物业服务行业的影响分析

第三节 我国物业服务行业细分市场分析

一、细分市场一

二、细分市场二

第六章 2019-2023年中国物业服务行业市场竞争分析

第一节 中国物业服务行业竞争现状分析

- 一、中国物业服务行业竞争格局分析
- 二、中国物业服务行业主要品牌分析
- 第二节 中国物业服务行业集中度分析
 - 一、中国物业服务行业市场集中度影响因素分析
 - 二、中国物业服务行业市场集中度分析
- 第三节 中国物业服务行业竞争特征分析
 - 一、企业区域分布特征
 - 二、企业规模分布特征
 - 三、企业所有制分布特征

第七章 2019-2023年中国物业服务行业模型分析

第一节 中国物业服务行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、波特五力模型原理
- 二、供应商议价能力
- 三、购买者议价能力
- 四、新进入者威胁
- 五、替代品威胁
- 六、同业竞争程度
- 七、波特五力模型分析结论

第二节 中国物业服务行业SWOT分析

- 一、SOWT模型概述
- 二、行业优势分析
- 三、行业劣势
- 四、行业机会
- 五、行业威胁
- 六、中国物业服务行业SWOT分析结论

第三节 中国物业服务行业竞争环境分析（PEST）

- 一、PEST模型概述
- 二、政策因素
- 三、经济因素
- 四、社会因素
- 五、技术因素
- 六、PEST模型分析结论

第八章 2019-2023年中国物业服务行业需求特点与动态分析

第一节 中国物业服务行业市场动态情况

第二节 中国物业服务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 物业服务行业成本结构分析

第四节 物业服务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 中国物业服务行业价格现状分析

第六节 中国物业服务行业平均价格走势预测

- 一、中国物业服务行业平均价格趋势分析
- 二、中国物业服务行业平均价格变动的影响因素

第九章 中国物业服务行业所属行业运行数据监测

第一节 中国物业服务行业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 中国物业服务行业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 中国物业服务行业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

第十章 2019-2023年中国物业服务行业区域市场现状分析

第一节 中国物业服务行业区域市场规模分析

- 一、影响物业服务行业区域市场分布的因素

二、中国物业服务行业区域市场分布

第二节 中国华东地区物业服务行业市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区物业服务行业市场分析

(1) 华东地区物业服务行业市场规模

(2) 华东地区物业服务行业市场现状

(3) 华东地区物业服务行业市场规模预测

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、华中地区物业服务行业市场分析

(1) 华中地区物业服务行业市场规模

(2) 华中地区物业服务行业市场现状

(3) 华中地区物业服务行业市场规模预测

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、华南地区物业服务行业市场分析

(1) 华南地区物业服务行业市场规模

(2) 华南地区物业服务行业市场现状

(3) 华南地区物业服务行业市场规模预测

第五节 华北地区物业服务行业市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、华北地区物业服务行业市场分析

(1) 华北地区物业服务行业市场规模

(2) 华北地区物业服务行业市场现状

(3) 华北地区物业服务行业市场规模预测

第六节 东北地区市场分析

一、东北地区概述

二、东北地区经济环境分析

三、东北地区物业服务行业市场分析

(1) 东北地区物业服务行业市场规模

(2) 东北地区物业服务行业市场现状

(3) 东北地区物业服务行业市场规模预测

第七节 西南地区市场分析

一、西南地区概述

二、西南地区经济环境分析

三、西南地区物业服务行业市场分析

(1) 西南地区物业服务行业市场规模

(2) 西南地区物业服务行业市场现状

(3) 西南地区物业服务行业市场规模预测

第八节 西北地区市场分析

一、西北地区概述

二、西北地区经济环境分析

三、西北地区物业服务行业市场分析

(1) 西北地区物业服务行业市场规模

(2) 西北地区物业服务行业市场现状

(3) 西北地区物业服务行业市场规模预测

第十一章 物业服务行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第六节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第七节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第八节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第九节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第十节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第十二章 2023-2030年中国物业服务行业发展前景分析与预测

第一节 中国物业服务行业未来发展前景分析

一、物业服务行业国内投资环境分析

二、中国物业服务行业市场机会分析

三、中国物业服务行业投资增速预测

第二节 中国物业服务行业未来发展趋势预测

第三节 中国物业服务行业规模发展预测

一、中国物业服务行业市场规模预测

二、中国物业服务行业市场规模增速预测

三、中国物业服务行业产值规模预测

四、中国物业服务行业产值增速预测

五、中国物业服务行业供需情况预测

第四节 中国物业服务行业盈利走势预测

第十三章 2023-2030年中国物业服务行业进入壁垒与投资风险分析

第一节 中国物业服务行业进入壁垒分析

一、物业服务行业资金壁垒分析

二、物业服务行业技术壁垒分析

三、物业服务行业人才壁垒分析

四、物业服务行业品牌壁垒分析

五、物业服务行业其他壁垒分析

第二节 物业服务行业风险分析

一、物业服务行业宏观环境风险

二、物业服务行业技术风险

三、物业服务行业竞争风险

四、物业服务行业其他风险

第三节 中国物业服务行业存在的问题

第四节 中国物业服务行业解决问题的策略分析

第十四章 2023-2030年中国物业服务行业研究结论及投资建议

第一节 观研天下中国物业服务行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

第二节 中国物业服务行业进入策略分析

一、行业目标客户群体

二、细分市场选择

三、区域市场的选择

第三节 物业服务行业营销策略分析

一、物业服务行业产品策略

二、物业服务行业定价策略

三、物业服务行业渠道策略

四、物业服务行业促销策略

第四节 观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202304/632781.html>