2008-2010年中国物业管理行业市场分析及投资咨询报告

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《2008-2010年中国物业管理行业市场分析及投资咨询报告》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/38663866.html

报告价格：电子版: 6000元　纸介版：6300元　电子和纸介版: 6500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sales@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

内容介绍

近几年，我国物业管理行业的呈现出生机勃勃的发展趋势，随着一系列物业管理法规、制度的颁布实施，物业管理市场环境日趋成熟，既为物业管理企业创造了发展的机遇，同时使物业管理企业面临着发展的挑战。据不完全统计，全国物业管理企业已逾3万家，从业人员300多万人，国内行业产值已达到数百亿元，并以每年20%以上的幅度递增，物业管理产业经济在我国有着巨大的发展空间。

不过，目前我国物业管理公司普遍规模都偏小，行业集中度低。国内规模最大的前三家物业管理企业的管理面积仅占总物业管理面积的0.58%。上海物业管理公司2563家，平均每家管理不足10万平方米；深圳物业管理机构1029家，平均每家管理项目5.1个，管理面积24万平方米。随着我国物业管理企业逐步走向规模化、多元化和跨区域化，行业集中度将逐步提升；一些知名的物业公司执行收缩的策略以及住宅物业管理微薄的利润也会淘汰规模小的公司，这也有利于促进行业集中度的提升。

从行业发展空间来看，近十年来，我国的年均经济增长保持了10%左右的增幅，城镇居民可支配收入也年增10%左右。在强劲需求的拉动下，房地产投资也强劲增长，为物业管理创造了良好的发展空间。在政策层面，《物权法》、新《物业管理条例》等相继出台，规范了物业管理行为，强化了社会的物管意识，保障了物管行业的健康发展；我国物业产品品质的不断提升，客户对产品国际化、人性化的要求，提高了对物业管理服务的要求；随着信息技术、节能环保技术的发展，对物业管理技术能力的需求也不断提高。

本报告对中国物业管理行业的发展情况、费用收取、招投标、主要地区物业管理的发展、竞争格局、重点企业、相关行业等进行了及预测，并对未来物业管理行业发展的整体环境及发展趋势进行探讨和研判，最后在前面大量、预测的基础上，研究了物业管理行业今后的发展、经营策略，为物业管理等企业在激烈的市场竞争中洞察先机，根据市场需求及时调整经营策略，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供了准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

报告目录

第一章 物业管理行业相关概述 1
第一节 物业管理的介绍 1
一、物业管理的定义 1
二、物业管理服务的内容 2
三、物业管理七大特色 4
四、水准物业管理的九条原则 7
第二节 国内外物业管理基本特征的比较 9
一、国外物业管理的基本特征 9

二、国内物业管理的基本特征 12
第三节 物业管理产权理论 14
一、产权理论简介 14
二、物业管理产生的产权理论 15
三、我国物业管理发展的产权理论 17
第二章 国际物业管理业发展 20
第一节 国外物业管理的发展综述 20
一、国外物业管理的特点 20
二、发达国家的物业管理模式 21
三、国外物业税特点 24
第二节 美国物业管理的发展情况 25
一、美国物业管理的主要特点 26
二、美国的楼宇星级管理 28
三、美国物业管理收费制度及启示 29
四、美国物业管理企业的经费运作概况 34
第三节 新加坡物业管理的发展情况 39
一、新加坡物业管理概况 39
二、新加坡的共管式物业管理 40
第四节 澳大利亚物业管理的发展情况 41
一、澳大利亚物业管理的主要特点 42
二、澳大利亚物业管理特色 44
第三章 中国物业管理业发展 47
第一节 中国物业管理发展历程 47
一、中国物业管理的产生与发展 47
二、中国物业管理的三个阶段 48
三、三大问题困扰我国物业管理行业 49
四、影响物业管理服务行业健康发展的“八大”瓶颈 50
第二节 物业管理的经济环境 54
一、物业管理的经济 54
二、物业税的核心是找到平衡点 61
三、2008年不会开征物业税 63
四、2006-2008年我国物业管理价格指数 69
第三节 物业管理的法律特色 75
一、物业纠纷类型 75
二、物业纠纷的法律特征 76

三、物业纠纷的法律 77
四、物业纠纷的解决办法及国外经验 79
五、物业管理市场纠纷的信息经济学 80
六、物业管理的市场化是解决物业矛盾纠纷的根本办法 86
第四节 物业管理行业风险 90
一、物业管理风险的表现形式 90
二、物业管理风险的规避方式 92
第五节 物业管理消费 95
一、物业管理消费的特征和功能 95
二、物业管理消费满意度 99
三、物业管理的消费者 100
第六节 中国物业管理的发展模式 101
一、酒店式物业管理模式 101
二、服务集成型物业管理模式 104
三、《物权法》实施后物业管理有新模式 107
四、对《物业管理条例》实施中几个问题的认识 109
第七节 《物权法》的实施对行业的影响 113
一、《物权法》对物业管理的影响 113
二、《物权法》对物业管理的法制作用 121
三、《物权法》的实施对物业管理发展格局的影响 125
第八节 《劳动合同法》对物业管理行业的影响与对策 130
一、《劳动合同法》对物业管理行业的影响 130
二、物业企业要积极推进管理模式创新 135
三、几点认识与建议 139
第四章 物业管理费用收取 140
第一节 物业管理费的介绍 140
一、物业管理费的构成 140
二、物业管理费的收费标准 143
三、物业管理费的主要用途 145
四、物业管理消费的特征和功能 146
第二节 2008年广州物业管理费涨价问题探讨 150
一、物业管理服务收费的现状 150
二、物业公司高呼提价的原由 151
三、业主反对涨价的主要原因 153
四、解决双方矛盾的几点建议 154

第三节 物业管理费用收取存在的问题及对策 155
一、收费难的现状及其原因 156
二、解决收费难的基本思路 157
三、物业服务收费矛盾纠纷的成因 160
四、物业服务收费矛盾解决的基本思路与对策 164
五、解决物业收费难完善法规是关键 169
第五章 物业管理招投标的发展 172
第一节 物业管理招投标机制的综述 172
一、物业管理招投标的重要性及其意义 172
二、物业管理招投标的特点及其要点 174
第二节 中国物业管理招投标方法的 179
一、我国物业管理三种招标方法 179
二、住宅小区物业管理招投标方法 183
第三节 物业管理招投标存在的问题及对策 188
一、实施物业管理招投标所面临的主要问题 189
二、物业管理招投标中存在的问题及对策 191
三、实施物业管理招投标的措施 193
四、完善物业管理招投标的六点建议 196
五、物业管理招投标策略 200
第六章 物业管理行业主要地区发展 202
第一节 深圳物业管理的发展 202
一、深圳物业管理的现状 202
二、深圳发展物业管理的优势条件 203
三、深圳物业管理模式 205
四、深圳物业管理发展的趋势 207
第二节 北京物业管理的发展 212
一、北京物业管理的发展 212
二、北京物业管理现状 212
三、北京市写字楼市场物业管理市场 215
四、2008年奥运会加快北京物业管理的发展 217
第三节 上海物业管理的发展 220
一、上海物业管理市场 220
二、上海物业管理价格的市场化升速 224
三、2007年上海物业管理企业公众满意度 224
四、2010年世博会拉动上海物业管理快速发展 228

五、“十一五”上海物业管理规划 228
第四节 郑州物业管理的发展 228
一、郑州写字楼物业管理的现状与发展 228
二、郑州市物业管理行业自律规则 233
三、《郑州市物业管理条例》于2008年起实施 233
四、2010年底前郑州所有住宅小区实施物业管理 234
五、郑州市物业市场满意度调查 235
第五节 西部开发：物业管理也需要跨越式发展 245
一、西部物业管理现状 246
二、西部物管跨越式发展的必要性 247
三、西部物管跨越式发展的可行性 247
第七章 物业管理行业竞争 249
第一节 物业管理的市场竞争 249
一、物业管理进入市场竞争的必然趋势 249
二、物业管理应对市场竞争 250
三、物业管理在竞争中走向成熟 253
四、2007年物业管理企业排名 255
第二节 中国物业管理行业结构 267
一、潜在的进入者 268
二、替代品 270
三、购买者的讨价还价能力 271
四、供应者的讨价还价能力 271
五、行业内部现有竞争者的抗衡 272
第三节 物业管理中的品牌竞争探析 272
一、物业管理的品牌支撑点 272
二、物业品牌价值战略的定位 272
三、物业管理的品牌扩张 276
四、物业管理的市场竞争与对策 276
第八章 物业管理行业重点企业 280
第一节 上海陆家嘴物业管理有限公司 280
一、公司概况 280
二、公司服务产品 281
三、上海陆家嘴物业管理公司转变服务模式纪实 282
第二节 第一太平戴维斯 285
一、公司概况 285

二、公司经营策略 285
三、公司动态 285
第三节 浙江绿城物业管理有限公司 289
一、公司概况 289
二、公司动态 291
第四节 中海物业管理有限公司 292
一、公司概况 292
二、公司动态 293
第五节 深圳市中航物业有限公司 298
一、公司概况 298
二、2007年公司业绩 299
三、中航物业首推经营型物业管理模式 300
第六节 深圳市万科物业服务有限公司 301
一、公司概况 301
二、主要业务的开拓历程 302
三、主要业绩 303
第七节 上海明华物业公司 306
一、公司概况 306
二、公司动态 307
第八节 深圳市万厦居业有限公司 309
一、公司概况 309
二、公司动态 310
第九章 物业管理行业发展趋势预测 317
第一节 网络时代的物业管理 317
一、网络对物业管理的影响 317
二、网络时代的客户需求及行为 318
三、网络时代的物业管理市场竞争策略 319
第二节 高校物业管理的发展趋势 321
一、高校住宅物业管理的现状 321
二、高校物业管理的发展趋势 323
第三节 中国物业管理的发展趋势 326
一、21世纪中国物业管理的发展战略展望 326
二、中国物业管理发展趋势 334
三、未来中国物业管理发展的十大趋势 349
四、和谐物管是当代物业管理的发展方向 354

五、从开发商视角看物业管理企业的发展趋势 358
第十章 房地产行业、预测及与物业管理的关系 363
第一节 2008年我国房地产业主要运行指标 363
一、土地开发及购置面积 363
二、房地产投资完成额 363
三、资金来源 366
四、房屋施竣工面积 369
五、国房景气指数 370
第二节 2008年我国房地产市场运行状况 376
一、土地市场 376
二、房地产开发投资 378
三、商品房销售面积与销售额 379
四、房地产价格 381
五、住宅市场 386
六、办公楼市场 393
七、商业营业用房市场 400
第三节 2008-2010年房地产业发展环境预测 404
一、从紧的货币政策对房地产业的影响 404
二、资金流动性过剩对房地产业的影响 405
三、外资投资国内房地产市场对房地产业的影响 405
四、物价上涨、通货膨胀预期和货币贬值对房地产业的影响 406
第四节 2008-2010年中国房地产发展预测 406
一、2008-2010年房地产业景气度预测 406
二、2008-2010年房地产业市场供需预测 409
三、房地产市场整体性调整将在2010年前后到来 410
四、小户型设计将更合理 412
五、投资需求比例下降 413
六、生态、环保、节能社区增多 413
第五节 房地产与物业管理的发展 413
一、物业管理公司与房地产开发企业关系的回顾与 413
二、房地产经营与物业管理的关系 416
三、物业管理对房地产经营的影响 417
四、房地产行业的发展对物业管理影响重大 417
五、优秀的物业管理是房地产开发业的图腾 417
第六节 物业管理前期介入对房地产开发项目的影响 425

一、物业管理前期介入的内容及其运作过程 425
二、物业管理前期介入的现状与存在问题 426
三、改进物业管理前期介入的几点建议 428
第十一章 物业管理行业发展策略 429
第一节 中国物业管理发展的策略 429
一、物业管理的市场竞争与对策 429
二、物业管理当以构建和谐社会为己任 432
三、物业管理应成为和谐平衡器 435
四、增强物业管理企业市场竞争力的“三把利器” 436
第二节 我国物业管理企业品牌创新策略 439
一、物业管理品牌形象的构成要素 439
二、物业管理企业炼好内功的主要策略 440
三、物业管理企业外部传播策略 442
第三节 中国物业管理可持续发展战略 444
一、物业管理可持续发展的必要性 447
二、我国物业管理持续发展的对策 448
三、物业管理可持续发展战略 453
四、创新服务理念实现物业行业可持续发展 453
第四节 对调整转型期物业管理企业发展新战略的思考 456
第五节 物业管理跨区域发展的策略 461
一、初始规模不经济问题 462
二、拓展区规模效益问题 463
三、地域文化差异问题 463
四、本地化与特色化问题 463
五、人力资源本地化问题 464
第十二章 企业经营策略 470
第一节 物业管理公司企业文化构建策略 470
一、建立物业管理企业文化的必要性 471
二、构建物业管理企业文化的几点建议 472
第二节 拓宽物管行业盈利空间策略 473
一、物业管理企业拓展盈利空间的理论思考 474
二、物业管理行业盈利能力的重新定位 477
三、物业管理企业盈利点的设计 478
四、浅析物业管理企业亏损现状及扭亏的建议 481
第三节 物业管理企业绩效管理 483

一、物业管理行业绩效管理的特点及要求 483
二、物业管理行业绩效管理现状 486
三、完善物业管理行业绩效管理的建议 490
第四节 物业管理企业成本的特点及管控 499
一、物业管理企业成本的特点 500
二、物业管理企业成本管理的现状 501
三、完善物业管理企业成本管控的对策 502
第五节 物业管理专项外委服务的选择与监管 506
一、物业管理专项外委服务招标方法 506
二、以委托服务的策划方案为评标重点的招标方法 507
三、以外委服务支出测算标准为重点的招标方法 507
四、建立科学的专项外委服务监管考核指标体系 508
五、加强专项外委服务合同履约执行与监督管理 508
六、外委各项服务的管理制度应完善到位 509
七、管理服务经费测算的指标体系 509
八、加强物管服务外委业务的日常管控 509
第十三章 企业营销策略 511
第一节 物业管理营销特点与规律 511
一、内在、持续的过程性营销 511
二、营销过程中“人”的要素作用 512
三、等值等价的营销原则 513
四、差别化营销理论的正确运用 514
第二节 行业市场营销存在的问题及相应对策 515
一、物业管理市场营销的必要性 515
二、物业管理企业在市场营销中存在的问题 515
三、解决物业管理企业在市场营销中存在问题的对策 518
第三节 物业管理市场营销博弈 521
一、物业管理企业之间的博弈 522
二、物业管理企业与物业消费者的博弈 524
三、物业管理企业、业主与社会利益三者博弈 525
第四节 物业管理服务营销策略 526
附录一 物业管理条例 529
附录二 中华人民共和国物权法 540
图表目录
图表：传统房屋管理与现代物业管理的区别 18

图表：注册物业经理的平均时间分配 37
图表：注册物业经理的各类收入比列 37
图表：注册物业经理在各项地产行业的比例 38
图表：2006年1-4季度物业管理价格指数 69
图表：2006年4季度35个大中城市物业管理价格指数 69
图表：2006年1-4季度物业管理价格指数(住宅) 70
图表：2006年1-4季度物业管理价格指数(办公楼) 70
图表：2006年1-4季度物业管理价格指数(商业娱乐用房) 70
图表：2007年1-4季度物业管理价格指数 70
图表：2007年4季度70个大中城市物业管理价格指数 70
图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(住宅) 72
图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(办公楼) 72
图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(商业娱乐用房) 72
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数 72
图表：2008年1-2季度70个大中城市物业管理价格指数 72
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(商业营业用房) 74
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(办公楼) 74
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(普通住宅) 74
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(商品住宅) 74
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(非住宅) 74
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(高档住宅) 75
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(经济适用房) 75
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(住宅) 75
图表：市场信息传递机制不健全所导致物业管理纠纷的作用机理 81
图表：物业管理市场信息传递机制 83
图表：消费者对小区物业管理各方面满意度状况 100
图表：各城市消费者对小区物业管理满意度指数比较 100
图表：物业管理行业“服务代理集成商”模式 210
图表：2007年1至4季度物业服务公众满意度测评结果的柱状图表 225
图表：在2007年4季度的上海物业管理企业公众满意度百强榜 226
图表：业主委员会成立与否调查 236
图表：业主对物业收费是否清楚 236
图表：小区与写字楼业主对物业收费是否清楚对比 237
图表：业主对公用设施和场所使用 237
图表：业主对物业服务人员满意度评价 238

图表：小区和写字楼业主对物业服务人员满意度对比评价 238
图表：业主对物业服务项目满意度评价 239
图表：小区和写字楼业主对各种物业服务项目满意度评价 239
图表：最让业主不满意的行为 240
图表：业主认为最不到位的服务 240
图表：业主是否遇到物业公司不履行合同 241
图表：物业公司不履行合同原因 241
图表：业主认为解决服务不到位的措施 242
图表：业主对未来一年的物业服务还有哪些需求 242
图表：业主对物业服务的改善提出好的意见 243
图表：被访者年龄构成 243
图表：被访者学历构成 244
图表：被访者职业构成 244
图表：2007年百强物业服务企业业主满意度各区间分布图 256
图表：2007年前十强物业服务企业业主满意度各区间分布图 257
图表：2007年百强物业服务企业员工敬业度各区间分布图 257
图表：2007年前十强物业服务企业员工敬业度各区间分布图 258
图表：2007年百强物业服务企业净资产各区间分布图 258
图表：2007年前十强物业服务企业净资产各区间分布图 259
图表：2007年百强物业服务企业利润各区间分布图 260
图表：2007年前十强物业服务企业利润各区间分布图 260
图表：2007年百强物业服务企业年度全委项目管理面积各区间分布图 261
图表：2007年前十强物业服务企业年度全委项目管理面积各区间分布图 261
图表：2007年百强物业服务企业年度顾问项目管理面积各区间分布图 262
图表：2007年前十强物业服务企业年度顾问项目管理面积各区间分布图 263
图表：2007年百强物业服务企业年度拓展项目全委面积各区间分布图 263
图表：2007年前十强物业服务企业年度拓展项目全委面积各区间分布图 264
图表：2007年百强物业服务企业年度拓展项目顾问面积各区间分布图 265
图表：2007年前十强物业服务企业年度拓展项目顾问面积各区间分布图 265
图表：评价指标间相关系数表 266
图表：综合得分与各评价指标相关系数表 267
图表：2007年深圳市中航物业管理有限公司业绩表 299
图表：中航物业经营型物业管理模式 300
图表：深圳市中航物业管理有限公司组织结构 300
图表：2001-2008年6月固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况 364

图表：2008年1-6月不同用途房地产投资完成额所占比重 365
图表：2006年6月-2008年6月东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况 366
图表：2007年6月-2008年6月全国房地产开发企业资金来源构成及同比增长情况 367
图表：2006年6月-2008年6月房地产开发企业资金来源构成增长趋势 368
图表：2006年6月-2008年6月全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况 369
图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况 370
图表：2006年6月-2008年6月全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况 370
图表：2007年-2008年7月全国房地产开发景气指数趋势图 372
图表：2006年6月-2008年6月国房景气指数及主要分类指数走势 374
图表：2006年国房景气指数 375
图表：2007年1-12月国房景气指数 375
图表：2008年1-07月国房景气指数 376
图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售面积及同比增长情况 379
图表：2006年6月-2008年6月全国商品房销售额及同比增长情况 380
图表：1999年-2008年6月末全国商品房空置情况 381
图表：2006年6月-2008年6月全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况 382
图表：2008年6月份70个大中城市房屋销售价格指数 383
图表：2008年6月份70个大中城市房屋销售价格指数（续表） 384
图表：2005年1季度-2008年上半年商品住宅开发投资额及同比增长率 386
图表：2005年1季度-2008年上半年各类住宅开发投资额及同比增长率 387
图表：2005年1季度-2008年上半年商品住宅累计竣工面积及同比增长率 387
图表：2005年1季度-2008年上半年商品住宅累计销售面积及同比增长率 388
图表：2005年1季度-2008年上半年商品住宅累计竣工及销售面积比较 389
图表：2004年1季度-2008年2季度商品住宅销售价格指数与租赁价格指数走势比较 390
图表：2008年1-07月分地区住宅建设完成情况 391
图表：2008年1-07月全国商品房住宅价格指数 392
图表：2008年1-07月全国普通住宅价格指数 392
图表：2008年1-07月全国高档住宅价格指数 392
图表：2008年1-07月全国二手房住宅价格指数 392
图表：2008年1-07月全国商品住宅价格指数 393
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼开发投资额及同比增长率 393
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计竣工面积及同比增长率 394
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计销售面积及同比增长率 395
图表：2005年1季度-2008年上半年办公楼累计竣工及销售面积比较 395
图表：2004年1季度-2008年2季度办公楼销售价格指数与租赁价格指数走势比较 396

图表：2000-2007年中国写字楼销售和竣工面积 397
图表：2000-2007年中国写字楼销售额和投资额 397
图表：2000-2007年中国写字楼开工和施工面积 398
图表：2006年1-12月办公楼投资完成额 398
图表：2007年1-12月办公楼投资完成额 399
图表：2008年1-06月办公楼投资完成额 399
图表：2007年1-12月全国办公楼价格指数 399
图表：2008年1-06月全国办公楼价格指数 399
图表：2007年1-4季度办公楼租赁价格指数 399
图表：2007年1-4季度物业管理价格指数(办公楼) 399
图表：2008年1-2季度办公楼租赁价格指数 400
图表：2008年1-2季度物业管理价格指数(办公楼) 400
图表：2005年1季度-2008年上半年商业营业用房开发投资额及同比增长率 400
图表：2005年1季度-2008年上半年商业营业用房累计竣工面积及同比增长率 401
图表：2005年1季度-2008年上半年商业营业用房累计销售面积及同比增长率 402
图表：2005年1季度-2008年上半年商业营业用房累计竣工及销售面积比较 402
图表：2004年1季度-2008年2季度商业营业用房销售价格指数与租赁价格指数走势比较 403
图表：2008年1-07月商业营业用房投资完成额 404
图表：2008年1-07月全国商业营业用房价格指数 404

详细请访问：http://baogao.chinabaogao.com/wuye/38663866.html