

# 中国物管市场发展趋势分析与未来前景预测报告 (2022-2029年)

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《中国物管市场发展趋势分析与未来前景预测报告（2022-2029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/202203/577406.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

### 一、物业管理基本概念

物业管理是房地产的产物，集劳动密集型的服务型行业，具体指业主委托物业服务企业按照物业服务合同约定，维系养护管理房屋配套设施设备和相关场地，维护物业管理区域内的公共卫生和活动秩序。

我国物业管理起源于20世纪80年代沿海发达地区，至今只有数十年的发展历史，借助资本的力量不断成长，当前处于蓬勃发展。碧桂园服务、恒大物业、绿城物业、雅生活物业等位于我国物业管理服务企业第一阶梯行列。

2021年我国物业管理服务十强企业

序号

企业名称

1

碧桂园生活服务集团股份有限公司

2

恒大物业

3

绿城物业服务集团有限公司

4

雅生活智慧城市服务股份有限公司

5

保利物业服务股份有限公司

6

融创服务控股有限公司

7

彩生活服务集团

8

中海物业管理有限公司

9

金地物业管理有限公司

10

长城物业集团股份有限公司

数据来源：公开资料整理

### 二、物业管理行业市场现状

### 1、物业在管规模持续扩大

随着都市化进程的加速，居民经济水平的提升，国家政策的支持推进，物业管理行业快速发展。我国物业服务企业在管面积规模呈逐年攀升的态势，2021年在管面积约280亿平，其中有3家物企在管面积超过5亿平，分别是碧桂园服务8.24亿平、万物云7亿平、雅生活集团5.1亿平。这些上市企业主要通过并购方式进行规模扩张。

数据来源：公开资料整理

### 2、上市物企发展规模不断扩大，主要分布于北上广发达地区

物业服务企业是物业管理行业市场化的产物，我国上市物企发展规模不断扩大，目前共有55家上市物企。至2020年我国物业服务企业的上市增加数大体呈上升趋势，2020年物企上市增加数达到历年最高值18家，2021年物企上市步伐略有减速，14家物企于本年度内上市。

数据来源：公开资料整理

我国上市物企大多分布于北上广、浙江等发达地区，占总数比例的62%，其中广州上市物企数高达20家，上海、北京、浙江分别是8、6、6家。

数据来源：公开资料整理

### 3、收并购市场活跃，全年交易额超360亿元

除了政策支持外，基于国内资本市场对物管行业的青睐，物企纷纷加快战略扩张步伐，通常采用收并购手段壮大自身规模。当前物管行业最常见的并购方式有两种，一种是横向并购：并购同行业竞争对手，由于这些竞争企业本身存在规模基础和一定影响力，选择并购不仅可以增加在管面积，还带来原有企业的客户资源，迅速扩大企业市场份额。第二种是纵向并购：沿着产业链上下游向前或向后并购，填补企业某些服务内容空白，丰富增值服务，扩展服务边界。

扩大在管规模的横向并购方式相对简单，只需要进行资金投入这一步骤，就能享受营收、净利润的及时性收入，而并购增值服务的好处在短期内难以预见，投资回报率具有滞后性。

2021年我国物管企业收并购数77宗，较2020年减少了23宗，交易金额突破360亿元为历史新高，比2020年增长了3倍以上，说明了我国物管行业并购市场单笔交易额高且大额交易频发。其中共有29家上市企业进行了53宗并购事件，交易金额高达355.88亿元，上市物企并购资金充沛、能力强，扩张规模迅速。

数据来源：观研天下整理

随着物业服务企业上市数量的迅速递增以及国内巨大的资本市场空间推进，收并购的热度只增不减。仅2022年1月就发生了14宗收并购事件，交易额达36.17亿元，其中只有天明物业、宏德科技物业两宗属于并购强化服务业务，如孵化众创空间、金属制品批发与设计服务，其余属于并购扩大在管规模。

#### 2022年物业服务企业收并购案例

拓展企业

标的企业

权益比例

业务类型

能力业态

天明物业

周口天明物业

100%

基础物业

住宅物业

山东高速物业

山东高速仁和物业

60%

基础物业

公建物业、住宅物业

华润万象生活

禹佳生活

100%

基础物业

住宅物业、商业物业

南都物业

中大物业

100%

基础物业

住宅物业

南都物业

普惠物业

80%

基础物业

住宅物业

亚新物业

双新创业孵化器

100%

增值物业

孵化器、众创空间

合景悠活

广东特丽洁环境

50%

基础物业

环卫

旭辉永生服务

郑州智萍企业管理

100%

基础物业

管理咨询、会议会展

宏德科技物业

宏德环保

100%

增值物业

金属制品批发、设计服务

世贸服务

泉州友达置业管理

51%

基础物业

住宅物业

华润万象生活

中南服务

100%

基础物业

住宅物业

亚新物业

河南百舸装饰工程

100%

基础物业

装饰装修

之平管理

桂林万众之平物业

51%

基础物业

住宅物业、酒店物业

奥联物业

金睿达物业

92%

基础物业

住宅物业

数据来源：公开资料整理

2021年国家提出“社区+物业+养老服务”模式，实现幼有所育、学有所教、老有所养、住有所居等目标，物业服务企业可进一步完善市场所衍生的幼儿托管、老人养老等增值服务，逐步形成具有竞争力的服务品牌。

### 三、总结

物业服务行业发展迅速，可依旧存在从业人员业务知识缺乏，效劳观念不到位；物业费虚假或不透明；公共基础设施维护不到位；管理不标准等不完善的地方，从而降低了服务质量。随着业主对物业服务的重视加深，针对物业管理存在的公共责任、社会责任等一系列问题，国家和地方政府出台了诸多与物管行业有关的政策法规。比如建立物业服务平台，制定合理的物业收费并定期公布；落实便民服务制度等，推动实现物业管理全覆盖，物业服务专业化、精准化，完善社区服务体系建设，构建智能建造强国。

#### 行业最新政策

时间

主要政策内容

1月7日

江苏省计划改造消防安全隐患突出的老旧小区，保障住宅小区消防车通道不被占用，走道、电梯等公共空间禁止停放电动自行车

1月20日

佛山市将考量住宅区物业服务保安、保洁、保绿、保设施等四大方面，准确分级、综合评价、同时结合佛山市智慧物业平台收集各项目的收费情况，定期向全社会公布

1月10日

上海市自2022年2月1日起施行酬金制物业服务计费方式，物业服务合同的相关约定，物业服务资金的构成，账目公布、资金审计等事项

1月17日

芜湖市力争用三年左右时间，确保住宅物业服务水平达到长三角先进城市标准，实现物业管理全覆盖，专业化物业管理覆盖率90%以上

1月21日

沈阳市增设环境和物业管理委员会，年底前实现全市社区100%全面覆盖

1月12日

推动实现物业管理全覆盖，包括物业服务和物业管理服务平台

1月21日

鼓励有条件的地方引进专业化物业服务，建立健全业主和物业服务企业双向选择机制。完善城市居民委员会组织体系，指导和监督业主委员会、物业服务企业依法履行职责

1月25日

以建设世界建造强国为目标，到2035年迈入智能建造强国行列，“十四五”时期，装配式建筑占新建建筑的比例达30%以上

1月25日

明确“十四五”时期推进城乡社区服务体系建设的指导思想等，到2025年末，党建引领社区服务体系建设更加完善，精准化、精细化、智能化水平持续提升，基本公共服务均等化水平明显提升

数据来源：公开资料整理

打铁还需自身硬，物业管理企业要自我完善，健全数字化、精细化、专业化的运行体系，以提高市场竞争力。物业管理企业是依托服务而生，为在市场中求得生存，物企要坚持以业主为中心，凭借高质量的客户服务形成客户黏性，及时接受并解决业主物业管理服务要求，培养高素质行业人才以增强专业服务能力，全面提升品牌价值，用自身口碑信誉赢得业主满意。（PY）

观研报告网发布的《中国物管市场发展趋势分析与未来前景预测报告（2022-2029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 2018-2022年中国物管行业发展概述

#### 第一节 物管行业发展情况概述

- 一、物管行业相关定义
- 二、物管行业基本情况介绍
- 三、物管行业发展特点分析
- 四、物管行业经营模式
  - 1、生产模式
  - 2、采购模式
  - 3、销售/服务模式
- 五、物管行业需求主体分析

#### 第二节 中国物管行业生命周期分析

- 一、物管行业生命周期理论概述
- 二、物管行业所属的生命周期分析

#### 第三节 物管行业经济指标分析

- 一、物管行业的赢利性分析
- 二、物管行业的经济周期分析
- 三、物管行业附加值的提升空间分析

## 第二章 2018-2022年全球物管行业市场发展现状分析

### 第一节全球物管行业发展历程回顾

### 第二节全球物管行业市场规模与区域分布情况

### 第三节亚洲物管行业地区市场分析

#### 一、亚洲物管行业市场现状分析

#### 二、亚洲物管行业市场规模与市场需求分析

#### 三、亚洲物管行业市场前景分析

### 第四节北美物管行业地区市场分析

#### 一、北美物管行业市场现状分析

#### 二、北美物管行业市场规模与市场需求分析

#### 三、北美物管行业市场前景分析

### 第五节欧洲物管行业地区市场分析

#### 一、欧洲物管行业市场现状分析

#### 二、欧洲物管行业市场规模与市场需求分析

#### 三、欧洲物管行业市场前景分析

### 第六节 2022-2029年世界物管行业分布走势预测

### 第七节 2022-2029年全球物管行业市场规模预测

## 第三章 中国物管行业产业发展环境分析

### 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、全社会消费品零售总额

#### 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

### 第二节我国宏观经济环境对物管行业的影响分析

### 第三节中国物管行业政策环境分析

#### 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管行业的影响分析

### 第五节中国物管行业产业社会环境分析

## 第四章 中国物管行业运行情况

### 第一节中国物管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

### 第二节中国物管行业市场规模分析

#### 一、影响中国物管行业市场规模的因素

#### 二、中国物管行业市场规模

#### 三、中国物管行业市场规模解析

### 第三节中国物管行业供应情况分析

#### 一、中国物管行业供应规模

#### 二、中国物管行业供应特点

### 第四节中国物管行业需求情况分析

#### 一、中国物管行业需求规模

#### 二、中国物管行业需求特点

### 第五节中国物管行业供需平衡分析

## 第五章 中国物管行业产业链和细分市场分析

### 第一节中国物管行业产业链综述

#### 一、产业链模型原理介绍

#### 二、产业链运行机制

#### 三、物管行业产业链图解

### 第二节中国物管行业产业链环节分析

#### 一、上游产业发展现状

#### 二、上游产业对物管行业的影响分析

#### 三、下游产业发展现状

#### 四、下游产业对物管行业的影响分析

### 第三节我国物管行业细分市场分析

#### 一、细分市场一

#### 二、细分市场二

## 第六章 2018-2022年中国物管行业市场竞争分析

### 第一节中国物管行业竞争要素分析

#### 一、产品竞争

#### 二、服务竞争

### 三、渠道竞争

### 四、其他竞争

#### 第二节中国物管行业竞争现状分析

##### 一、中国物管行业竞争格局分析

##### 二、中国物管行业主要品牌分析

#### 第三节中国物管行业集中度分析

##### 一、中国物管行业市场集中度影响因素分析

##### 二、中国物管行业市场集中度分析

## 第七章 2018-2022年中国物管行业模型分析

### 第一节中国物管行业竞争结构分析（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

### 第二节中国物管行业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、中国物管行业SWOT分析结论

### 第三节中国物管行业竞争环境分析（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 2018-2022年中国物管行业需求特点与动态分析

### 第一节中国物管行业市场动态情况

## 第二节中国物管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

## 第三节物管行业成本结构分析

## 第四节物管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

## 第五节中国物管行业价格现状分析

## 第六节中国物管行业平均价格走势预测

- 一、中国物管行业平均价格趋势分析
- 二、中国物管行业平均价格变动的影响因素

## 第九章 中国物管行业所属行业运行数据监测

### 第一节中国物管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

### 第二节中国物管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

### 第三节中国物管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 2018-2022年中国物管行业区域市场现状分析

### 第一节中国物管行业区域市场规模分析

#### 影响物管行业区域市场分布的因素

#### 中国物管行业区域市场分布

## 第二节中国华东地区物管行业市场分析

### 一、华东地区概述

### 二、华东地区经济环境分析

### 三、华东地区物管行业市场分析

#### (1) 华东地区物管行业市场规模

#### (2) 华东地区物管行业市场现状

#### (3) 华东地区物管行业市场规模预测

## 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、华中地区物管行业市场分析

#### (1) 华中地区物管行业市场规模

#### (2) 华中地区物管行业市场现状

#### (3) 华中地区物管行业市场规模预测

## 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、华南地区物管行业市场分析

#### (1) 华南地区物管行业市场规模

#### (2) 华南地区物管行业市场现状

#### (3) 华南地区物管行业市场规模预测

## 第五节华北地区物管行业市场分析

### 一、华北地区概述

### 二、华北地区经济环境分析

### 三、华北地区物管行业市场分析

#### (1) 华北地区物管行业市场规模

#### (2) 华北地区物管行业市场现状

#### (3) 华北地区物管行业市场规模预测

## 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、东北地区物管行业市场分析

#### (1) 东北地区物管行业市场规模

#### (2) 东北地区物管行业市场现状

#### (3) 东北地区物管行业市场规模预测

## 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、西南地区物管行业市场分析
  - (1) 西南地区物管行业市场规模
  - (2) 西南地区物管行业市场现状
  - (3) 西南地区物管行业市场规模预测

## 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、西北地区物管行业市场分析
  - (1) 西北地区物管行业市场规模
  - (2) 西北地区物管行业市场现状
  - (3) 西北地区物管行业市场规模预测

## 第十一章 物管行业企业分析（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

· · · · ·

### 第十二章 2022-2029年中国物管行业发展前景分析与预测

#### 第一节 中国物管行业未来发展前景分析

##### 一、物管行业国内投资环境分析

##### 二、中国物管行业市场机会分析

##### 三、中国物管行业投资增速预测

#### 第二节 中国物管行业未来发展趋势预测

#### 第三节 中国物管行业规模发展预测

##### 一、中国物管行业市场规模预测

##### 二、中国物管行业市场规模增速预测

##### 三、中国物管行业产值规模预测

##### 四、中国物管行业产值增速预测

##### 五、中国物管行业供需情况预测

#### 第四节 中国物管行业盈利走势预测

### 第十三章 2022-2029年中国物管行业进入壁垒与投资风险分析

#### 第一节 中国物管行业进入壁垒分析

##### 一、物管行业资金壁垒分析

##### 二、物管行业技术壁垒分析

##### 三、物管行业人才壁垒分析

##### 四、物管行业品牌壁垒分析

##### 五、物管行业其他壁垒分析

#### 第二节 物管行业风险分析



一、物管行业宏观环境风险

二、物管行业技术风险

三、物管行业竞争风险

四、物管行业其他风险

第三节中国物管行业存在的问题

第四节中国物管行业解决问题的策略分析

第十四章 2022-2029年中国物管行业研究结论及投资建议

第一节观研天下中国物管行业研究综述

一、行业投资价值

二、行业风险评估

第二节中国物管行业进入策略分析

一、目标客户群体

二、细分市场选择

三、区域市场的选择

第三节物管行业营销策略分析

一、物管行业产品营销

二、物管行业定价策略

三、物管行业渠道选择策略

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/202203/577406.html>