

# 2008年中国物业管理行业研究咨询报告

## 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《2008年中国物业管理行业研究咨询报告》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/fangwuzhuangshi/2785927859.html>

报告价格：电子版: 6300元 纸介版：6800元 电子和纸介版: 7300

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

内容简介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。可见，物业管理在我国发展快速，市场广阔，潜力无穷。然而物业管理行业在快速发展的过程中，也遇到诸多的困难和压力，暴露出一系列的问题和矛盾：行业公信受到质疑；相关主体矛盾频发；有关制度尚待落实；市场机制有待完善；执法困境没有解决；行业风险日益加剧。在当前经济全球化加快、市场竞争加剧和WTO环境下，国外先进的物业管理企业纷纷进入国内，这些都使得我国的物业管理企业面临激烈的市场竞争。内部是企业的无序非正当竞争，外部来自宏观大环境如法制环境的不完善、政府导向的干预等，外部微观有具有资金雄厚、技术先进、管理超前的外资狼，例如美国的为您服务与澳洲的商务年华等以及机制灵活、拥有成本优势的民营物业管理企业等等，还有在物业管理发展较成熟的地区，竞争不断加剧，竞争日趋白热化。《物权法》于2007年10月1日起正式实施，是调整财产支配管理的法律，是对财产进行占有、使用、收益和处分的最基本准则，是中国制定民法典的重要组成部分，是完成构建中国特色社会主义法律体系的法制目标，《物权法》的颁布将解决中国物业管理行业内一系列长期悬而未决的问题。这将对2008年中国物业管理行业的发展及其未来的趋势起到重要而深远的影响。物业管理从产生初期的感性、无序，到迅速发展狂热的中期，再到平稳和理性的后期，走过了二十多年发展历史。现在，中国的物业管理市场已经日渐成熟，表现在物业管理法规更加完善，政府监管物管行业也日趋规范；经过不断的行业重组，物业管理企业实力增强；业主维权行为趋于理性；业主委员会的运行逐步规范并开始纳入政府监管范围。物业管理发展到现在又似乎进入一个两难境地一方面市场化正日渐成熟，另一方面物业管理发展方向却又十分迷茫。这种矛盾和不平衡预示着物业管理行业变盘即将到来。本研究咨询报告由咨询公司领衔撰写，其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、中国行业研究网、国内外相关刊物的基础信息以及产业研究单位等公布和提供的大量资料。本报告对国内外物业管理行业市场的发展现状、趋势、投资前景等进行了分析，并对中国重点城市物业管理的发展做了具体分析，深入研究了物业管理优势企业的发展、经营状况。本报告是物业管理企业及相关企业和单位、计划投资于物业管理的企业等准确了解目前中国物业管理市场发展动态，把握物业管理发展趋势，制定市场策略的必备精品。

目 录CONTENTS

第一部分 国内外物业管理发展概况

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、物业管理服务的内容

1三、物业管理七大特色

3四、水准物业管理的九条原则

5第二节 国内外物业管理基本特征的分析

7一、国外物业管理的基本特征分析

7二、国内物业管理的基本特征分析

10第三节 物业管理产权理论分析

12一、产权理论简介

12二、物业管理产生的产权理论分析	12三、我国物业管理发展的产权理论分析	14
第二章 国际物业管理的发展分析	17	第一节 国外物业管理的发展综述
17一、国外物业管理的特点	17二、国外最新物业管理形式	17三、国外物业税特点
19	第二节 美国物业管理的发展情况	21
21一、美国物业管理的主要特点	21二、美国物业管理收费制度	23
23三、美国物业管理的服务宗旨	26四、美国物业管理企业的经费运作概况	27
第三节 新加坡物业管理的发展情况	32	一、新加坡物业管理概况
32二、新加坡的共管式物业管理	34	第四节 澳大利亚物业管理的发展情况
36	一、澳大利亚物业管理的主要特点	36
36二、澳大利亚物业管理特色	39	第二部分 中国物业管理发展分析
第三章 中国物业管理的发展概况	41	第一节 中国物业管理发展历程
41一、中国物业管理的产生与发展	41	二、中国物业管理的三个阶段
42	三、我国物业管理面临的主要矛盾	49
49	第二节 中国物业管理行业结构分析	52
52一、潜在的进入者	52	二、替代品
54	三、购买者的讨价还价能力	55
55	四、供应者的讨价还价能力	55
55	五、行业内部现有竞争者的抗衡	56
56	第三节 物业管理的法律特色分析	56
56	一、物业纠纷类型	56
56	二、物业纠纷的法律特征	57
57	三、物业纠纷的法律分析	59
59	四、物业纠纷的解决办法及国外经验	60
60	五、物业管理市场纠纷的信息经济学分析	62
62	六、物业管理的市场化是解决物业矛盾纠纷的根本办法	65
65	第四节 物业管理行业风险	69
69	一、物业管理风险的表现形式	69
69	二、物业管理风险的规避方式	71
71	第五节 物业管理消费分析	74
74	一、物业管理消费的特征和功能	74
74	二、物业管理消费满意度分析	78
78	三、物业管理的消费者分析	82
82	第六节 中国物业管理的发展模式分析	98
98	一、酒店式物业管理模式分析	98
98	二、服务集成型物业管理模式分析	99
99	三、物权法实施后物业管理有新模式	102
102	第七节 《物权法》的实施对行业的影响	104
104	一、《物权法》对物业管理的影响分析	104
104	二、《物权法》对物业管理的法制作用	109
109	三、《物权法》的实施对物业管理发展格局的影响	112
112	第四章 物业管理的费用分析	119
119	第一节 物业管理费的介绍	119
119	一、物业管理费的构成	119
119	二、物业管理费的收费标准	120
120	三、物业管理费的主要用途	122
122	四、物业管理消费的特征和功能	123
123	第二节 物业管理的经济环境分析	127
127	一、2007年我国物业管理价格指数分析	127
127	二、2007年物业管理企业排名分析	130
130	三、物业管理的经济分析	130
130	四、物业税的核心是找到平衡点	133
133	五、2008年不会开征物业税	135
135	第三节 拓宽物管行业盈利空间	138
138	一、物业管理企业拓展盈利空间的理论思考	139
139	二、物业管理行业盈利能力的重新定位	142
142	三、物业管理企业盈利点的设计	143
143	第四节 物业管理企业绩效管理分析	145
145	一、物业管理行业绩效管理的特点及要求	146
146	二、物业管理行业绩效管理现状分析	149
149	第五节 物业管理企业成本的特点及管控分析	153
153	一、物业管理企业成本的特点	154
154	二、物业管理企业成本管理的现状	155
155	三、完善物业管理企业成本管控的对策	157
157	第六节 物业管理费用收取存在的问题及对策	

- 160一、收费难的现状及其原因
- 160二、解决收费难的基本思路
- 163三、物业服务收费矛盾纠纷的成因
- 165四、物业服务收费矛盾解决的基本思路与对策
- 170五、解决物业收费难完善法规是关键
- 175第五章 物业管理招投标的发展
- 177第一节 物业管理招投标机制的综述
- 177一、物业管理招投标的重要性及其意义
- 177二、物业管理招投标的特点及其要点
- 179第二节 中国物业管理招投标方法的分析
- 184一、我国物业管理三种招标方法分析
- 184二、住宅小区物业管理招投标方法分析
- 188第三节 物业管理招投标存在的问题及对策
- 193一、实施物业管理招投标所面临的主要问题
- 193二、当前在物业管理招投标中存在的主要问题
- 195三、实施物业管理招投标的措施
- 196四、完善物业管理招投标的六点建议
- 199五、物业管理招投标策略分析
- 203第六章 中国主要地区物业管理的发展
- 205第一节 深圳物业管理的发展
- 205一、深圳物业管理的现状
- 205二、深圳发展物业管理的优势条件分析
- 207三、深圳物业管理模式
- 209四、深圳物业管理发展的趋势
- 210第二节 北京物业管理的发展
- 212一、北京物业管理的发展分析
- 212二、北京物业管理现状分析
- 213三、北京市写字楼市场物业管理市场分析
- 216四、2008年奥运会加快北京物业管理的发展
- 218第三节 上海物业管理的发展
- 221一、上海物业管理市场分析
- 221二、上海物业管理价格的市场化升速
- 228三、2007年上海物业管理企业公众满意度分析
- 232四、2010年世博会拉动上海物业管理快速发展
- 237五、“十一五”上海物业管理规划
- 241第四节 郑州物业管理的发展
- 248一、郑州写字楼物业管理的现状与发展
- 248二、郑州市物业管理行业自律规则
- 253三、《郑州市物业管理条例》于2008年3月1日起实施
- 255四、2010年底前郑州所有住宅小区实施物业管理
- 256第七章 中国房地产业发展分析
- 257第一节 2007年中国房地产业发展现状
- 257一、2007年房地产行业分析
- 257二、2007年房地产市场运行情况
- 258三、2007年国房景气指数分析
- 261第二节 2007-2008年年中国房地产市场分析
- 263一、2007-2008年一线城市房地产市场分析
- 263二、2008年房地产市场突显三足鼎立
- 294第三节 房地产与物业管理的发展分析
- 296一、房地产经营与物业管理的关系
- 296二、物业管理对房地产经营的影响
- 298三、房地产行业的发展对物业管理影响重大
- 299四、优秀的物业管理是房地产开发业的图腾
- 300第四节 2008年地产业发展的趋势
- 305一、2008年房地产市场发展形势分析
- 305二、2008年房地产业的走势分析
- 311三、2008年房地产行业投资策略
- 314第三部分 中国物业管理营销策略分析第八章 行业营销分析
- 319第一节 物业管理营销特点与规律分析
- 319一、内在、持续的过程性营销
- 319二、营销过程中“人”的要素作用
- 320三、等值等价的营销原则
- 321四、差别化营销理论的正确运用
- 322第二节 行业市场营销存在的问题及相应对策

323一、物业管理市场营销的必要性	323二、物业管理企业在市场营销中存在的问题
323三、解决物业管理企业在市场营销中存在问题的对策	326第三节
物业管理市场营销博弈分析	329一、物业管理企业之间的博弈分析
330二、物业管理企业与物业消费者的博弈	
331三、物业管理企业、业主与社会利益三者博弈分析	332第九章 行业发展策略分析
334第一节 物业管理跨区域发展的策略分析	334一、初始规模不经济问题
334二、拓展区规模效益问题	335三、地域文化差异问题
336四、本地化与特色化问题	336五、人力资源本地化问题
337第二节 我国物业管理企业品牌创新策略分析	
341一、物业管理品牌形象的构成要素	341二、物业管理企业炼好内功的主要策略
342三、物业管理企业外部传播策略	345第三节 中国物业管理发展的策略
346一、物业管理的市场竞争与对策	346二、物业管理当以构建和谐社会为己任
350三、物业管理应成为和谐平衡器	352四、增强物业管理企业市场竞争力的“三把利器”
354第四节 中国物业管理可持续发展战略分析	356一、物业管理可持续发展的必要性
356二、我国物业管理持续发展的对策	357三、物业管理可持续发展战略
362四、创新服务理念实现物业行业可持续发展	367第四部分
中国物业管理竞争格局分析第十章	物业管理的竞争分析
物业管理的市场竞争分析	371第一节
371二、物业管理进入市场竞争的必然趋势	371一、物业管理进入市场竞争的必然趋势
372三、物业管理在竞争中走向成熟分析	374第二节
物业管理中的品牌竞争探析	377一、物业管理的品牌支撑点
377二、物业品牌价值战略的定位	379三、物业管理的品牌扩张分析
380四、物业管理的市场竞争与对策	383第十一章 行业重点企业分析
上海陆家嘴物业管理有限公司	387第一节
387一、公司概况	387二、公司服务产品
388三、公司动态	389第二节 第一太平戴维斯
391一、公司概况	391二、公司经营策略
392三、公司动态	394第三节 浙江绿城物业管理有限公司
395一、公司概况	395二、公司动态
396第四节 中海物业管理有限公司	397一、公司概况
397二、公司动态	398第五节
深圳市中航物业有限公司	399一、公司概况
399二、2007年公司业绩及2008年发展展望	
401三、公司动态	404第六节 万科企业股份有限公司
405一、公司概况	405二、2007年公司经营情况
406三、公司动态	410第七节 上海明华物业公司
411一、公司概况	411二、公司动态
412第八节 深圳市万厦居业有限公司	413一、公司概况
413二、公司动态	414第五部分 中国物业管理发展趋势分析第十二章 物业管理的发展趋势
417第一节 网络时代的物业管理	417一、网络对物业管理的影响
417二、网络时代的客户需求及行为分析	420三、网络时代的物业管理市场竞争策略
421第二节 高校物业管理的发展趋势	422一、高校住宅物业管理的现状
423二、高校物业管理的发展趋势	424第三节 中国物业管理的发展趋势
429一、21世纪中国物业管理发展趋势	429二、中国物业管理发展趋势分析

- 433三、未来中国物业管理发展的十大趋势 438四、和谐物管是当代物业管理的发展方向
- 443五、从开发商视角看物业管理企业的发展趋势 446附录附录一：物业管理条例
- 450附录二：中华人民共和国物权法
- 463图表目录
- 图表：传统房屋管理与现代物业管理的区别
- 15图表：美国注册物业经理的平均时间分配 30图表：美国注册物业经理的各类收入比例
- 31图表：美国注册物业经理在各项地产行业的比例
- 31图表：2006年宜居指数一级指标得分比较 79图表：社区空间满意度比较
- 80图表：物业管理满意度调查 80图表：物业管理不满意的方面
- 81图表：受访者业主性别构成的分析情况 82图表：消费者对物业管理服务满意程度的分析
- 83图表：服务满意程度与性别进行相关分析 84图表：服务满意程度与年龄进行相关分析
- 84图表：消费者对住宅物业管理希望的分析
- 85图表：消费者年龄与物业管理方式的交叉分析
- 86图表：消费者对小区物业管理费用接受程度的分析
- 87图表：受访者性别与管理费用接受程度的分析
- 88图表：受访者年龄与管理费用接受程度的分析
- 88图表：受访者对于小区安全防范措施需求的分析
- 89图表：受访者对小区智能化管理需求情况的分析
- 90图表：受访者性别与智能管理的交叉分析 90图表：受访者年龄与智能管理的交叉分析
- 90图表：受访者对智能化管理作用的分析
- 91图表：对于服务项目认为最有必要的分析情况表
- 92图表：对于服务项目认为最没有必要的分析情况表
- 92图表：受访者的年龄与最有必要服务项目进行交叉分析
- 93图表：受访者的年龄与最没有必要服务项目进行交叉分析
- 93图表：各项服务项目之间重要程度的交叉分析
- 95图表：各项服务项目与满意程度的相关分析 95图表：回归分析（方程模型）
- 96图表：聚类分析表1 97图表：聚类分析表2 97图表：聚类分析表3
- 98图表：2007年一季度全国房屋租赁和物业管理价格指数
- 127图表：2007年二季度全国房屋租赁和物业管理价格指数
- 128图表：2007年三季度全国房屋租赁和物业管理价格指数
- 129图表：2007年1-4季度物业服务公众满意度测评结果的柱状图表
- 233图表：2007年4季度上海市物业服务公众满意度百强企业排行榜
- 234图表：2007年1-11月全国分地区房地产开发投资情况
- 259图表：2007年1-11月全国房地产开发投资情况
- 260图表：2006年-2007年11月全国房地产景气指数趋势图
- 262图表：1997-2007年10月天津商品房供求状况及价格分析

- 265图表：1997-2007年10月天津房地产投资状况分析
- 266图表：1999-2007年9月天津商品房开工建设情况分析
- 267图表：2004-2007年11月土地购置面积和开发面积的变动情况
- 268图表：2005-2007年11月天津房地产开发资金来源变动情况
- 269图表：2001-2006年天津新增外来人口带来潜在住房需求
- 270图表：2000-2007年11月购房能力分析
- 270图表：2004-2007年11月天津房地产行业利用外资变动情况
- 271图表：2004-2007年11月一线城市房地产供求矛盾分析
- 272图表：2004-2007年11月北京商品房开发投资情况分析
- 273图表：2004-2007年11月上海商品房开发投资情况分析
- 273图表：2004-2007年11月重庆商品房开发投资情况分析
- 274图表：2004-2007年11月北京商品房开发投资情况分析
- 274图表：2004-2007年11月上海商品房开工建设情况分析
- 276图表：2004-2007年11月北京商品房开工建设情况分析
- 277图表：2004-2007年11月重庆商品房开工建设情况分析
- 277图表：2004-2007年11月广州商品房开工建设情况分析
- 278图表：2004-2007年11月北京土地购置及开发情况分析
- 279图表：2004-2007年11月上海土地购置及开发情况分析
- 280图表：2004-2007年11月重庆土地购置及开发情况分析
- 281图表：2002-2007年11月广州土地市场变动情况分析
- 282图表：2002-2007年11月深圳土地市场变动情况分析
- 283图表：2004-2007年11月北京商品房销售面积变动情况分析
- 284图表：2004-2007年11月北京商品房销售价格变动情况分析
- 285图表：2004-2007年11月上海商品房销售面积变动情况分析
- 286图表：2004-2007年11月上海商品房销售价格变动情况分析
- 286图表：2004-2007年11月天津商品房销售面积变动情况分析
- 287图表：2004-2007年11月天津商品房销售价格变动情况分析
- 287图表：2004-2007年11月重庆商品房销售面积变动情况分析
- 288图表：2004-2007年11月重庆商品房销售价格变动情况分析
- 289图表：2004-2007年11月广州商品房销售面积变动情况分析
- 289图表：2004-2007年11月广州商品房销售价格变动情况分析
- 290图表：2004-2007年11月深圳住宅销售面积变动情况分析
- 291图表：2004-2007年11月深圳住宅销售价格变动情况分析
- 291图表：2006年沪、深、京、津、穗和渝六大城市人均可支配收入情况
- 293图表：2006年22座城市城市化带来户籍人口增长数比较分析



294图表：2006年沪、深、京、津、穗和渝六大城市新增外来人口潜在住房需求

294图表：深圳市中航物业有限公司经营型物业管理模式

401图表：2007年二季度万科企业股份有限公司主营构成表

406图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司每股指标

407图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司获利能力表

408图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司经营能力表

408图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司偿债能力表

408图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司资本结构表

408图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司发展能力表

409图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司现金流量分析表

409图表：2007年一、二、三季度万科企业股份有限公司利润分配表 409

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangwuzhuangshi/2785927859.html>