

2011 年物业服务企业综合实力排名活动报告

中国物业管理协会

在物业管理改革发展 30 周年之际，为反映行业发展成就，推动物业服务企业的品牌建设，提高优秀企业的知名度和影响力，促进企业综合实力成长 and 行业健康发展，中国物业管理协会（以下简称“中物协”）开展了“全国物业服务企业综合实力排名活动（以下简称“排名活动”）”。

第一部分 排名活动的基本情况

1. 活动发起与组织。本次排名活动由中物协组织实施，制订了《全国物业服务企业综合实力排名活动实施办法》，明确了活动目的、指导思想、组织领导原则；排名活动的规则（指标要素、计算方法、申报流程、实施原则、限制申报条件）；申报材料的要求；以及发布办法，作为活动依据。

2. 企业申报与初审。作为物业管理改革发展 30 周年的一项重要活动，本次排名活动得到了全国各地物业管理行业主管部门、行业协会和广大物业服务企业的大力支持和积极响应。各地协会进行了广泛动员，一些地区还配合开展了本地区的排名活动，推荐优秀企业进行申报。最终全国 225 家优秀物业服务企业向中物协申报了企业数据和资料。经审核，其中来自 29 个省会城市，5 个计划单列市，19 个地级市的 218 家企业上报的资料符合申报要求。

3. 活动原则与流程。

此次排名活动坚持以下几项原则：

客观性原则。数据来源、核查、计算基于企业客观数据资料，排名结果形成过程杜绝人为主观评价和操作，保证结果的客观真实。

诚信守诺原则。要求参加活动的单位本着诚实守信的精神，所申报数据务必真实，并与企业报表、有效合同等原始资料和数据吻合。签署承诺书，并对承诺内容负责。

公开、公平、公正原则。活动组织各方及专家组应公平、公正、负责地做

出推荐、判断和审查。

回避原则。评审组工作人员及专家，回避对关联企业的审查。

保密原则。活动过程中涉及的所有申报数据、审查分数严格控制，为企业保密。

排名活动流程按照：参与企业根据活动规则准备申报材料，经各地方物业管理协会对申报所涉及数据的原始合同、会计报表、审核报告和纳税证明等原件进行初审后，于 2011 年 6 月 30 日前报送中物协秘书处。中物协会同有关单位收集、整理申报材料，根据实际情况，对申报单位进行现场审核或抽查审核。并按排序结果确定综合实力排名 100 家企业，由专家组审定通过。

4. 活动结果的公布。2011 年 7 月 15 日至 7 月 25 日，经过初审进入前 100 名的企业在中物协网站进行公示并接受投诉。中物协对投诉进行调查核实，并组织专家组对公示结果进行审定，最终确定了全国物业服务企业综合实力排名结果并于 2011 年 10 月发布。

本次排名活动组织完善、过程客观，参与企业在管理水平、管理规模、经营状况、服务质量上基本代表了物业服务企业的最高水平，保证了活动结果的广泛性和权威性。

排名活动具体的指标要素、计算方法及有关事项见《全国物业服务企业综合实力排名活动实施办法》

第二部分 排名结果

一、综合实力排名 TOP100 企业

排名	单位名称	排名	单位名称
1	深圳市万科物业发展有限公司	51	深圳市莲花物业管理有限公司
2	绿城物业服务集团有限公司	52	深圳市国贸物业管理有限公司
3	北京首开鸿城实业有限公司	53	深圳市赛格物业管理有限公司
4	长城物业集团股份有限公司	54	广州广电物业管理有限公司

5	中海物业管理有限公司	55	山东明德物业管理有限公司
6	保利广州物业管理有限公司	56	天津天孚物业管理有限公司
7	广东公诚物业管理有限公司	57	宁波永成物业管理有限公司
8	深圳市金地物业管理有限公司	58	新疆广汇物业管理有限公司
9	招商局物业管理有限公司	59	兰州城关物业管理有限公司
10	上海东湖物业管理公司	60	上海上实物业管理有限公司
11	深圳市龙城物业管理有限公司	61	北京金隅物业管理有限责任公司
12	上海上房物业管理有限公司	62	宁波银亿物业管理有限公司
13	中航物业管理有限公司	63	深圳市科技工业园物业管理有限公司
14	广州天力物业发展有限公司	64	北京首欣物业管理有限责任公司
15	广东碧桂园物业管理有限公司	65	深圳市鹏基物业管理服务有限公司
16	广东康景物业服务有限公司	66	海南珠江物业酒店管理有限公司
17	北京戴德梁行物业管理有限公司	67	北京市北宇物业服务公司
18	广州城建开发物业有限公司	68	长江三峡实业有限公司
19	成都嘉宝管理顾问有限公司	69	北京中实杰肯道夫物业管理有限公司
20	北京顺天通物业管理有限公司	70	四川新华物业有限公司
21	深圳市万厦居业有限公司	71	广州粤华物业有限公司
22	山东东晨物业管理有限公司	72	福州融侨物业管理有限公司
23	广州珠江物业酒店管理有限公司	73	广东宏德科技物业有限公司
24	广东中奥物业管理有限公司	74	南京紫竹物业管理有限公司
25	上海复瑞物业管理有限公司	75	深圳市大众物业管理有限公司
26	河北卓达物业服务有限公司	76	上海中星集团申城物业有限公司
27	石家庄恒辉物业服务有限公司	77	深圳市投控物业管理有限公司
28	浙江南都物业管理有限公司	78	新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
29	深圳市开元国际物业管理有限公司	79	上海紫泰物业管理有限公司
30	北京金融街物业管理有限责任公司	80	深圳市众安康后勤服务有限公司
31	重庆新龙湖物业服务有限公司	81	深圳市恒基物业管理有限公司
32	上海德律风物业有限公司	82	深圳市新东升物业管理有限公司

33	珠海华发物业管理服务有限公司	83	深圳市城建物业管理有限公司
34	北京网信物业管理有限公司	84	上海百联物业管理有限公司
35	大连新型物业管理有限公司	85	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
36	上海陆家嘴物业管理有限公司	86	北京首都机场物业管理有限公司
37	上海明华物业管理有限公司	87	成都蜀信物业服务有限公司
38	大连亿达物业管理有限公司	88	河南建业物业管理有限公司
39	广东华信物业管理有限公司	89	浙江金都物业管理有限公司
40	新中物业管理（中国）有限公司	90	鑫苑物业服务有限公司
41	上海科瑞物业管理发展有限公司	91	重庆市金科物业服务有限公司
42	重庆大正物业管理有限公司	92	天津市天房物业管理有限公司
43	上海浦江物业有限公司	93	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
44	重庆海泰物业管理有限公司	94	厦门市住总物业管理公司
45	港联物业（中国）有限公司	95	重庆华宇物业服务有限公司
46	深业集团（深圳）物业管理有限公司	96	浙江耀江物业管理有限公司
47	广东省华侨物业发展有限公司	97	深圳市华佳宏物业管理有限公司
48	深圳市明喆物业管理有限公司	98	佛山市百花物业管理有限公司
49	深圳天安物业管理有限公司	99	辽宁大阳物业管理有限公司
50	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	100	深圳市彩生活物业管理有限公司

二、综合实力 TOP100 企业分项排名

（一）管理面积排名

排名	单位名称	排名	单位名称
1	深圳市万科物业发展有限公司	51	北京顺天通物业管理有限公司
2	绿城物业服务集团有限公司	52	深圳市莲花物业管理有限公司
3	长城物业集团股份有限公司	53	兰州城关物业管理有限公司
4	中海物业管理有限公司	54	南京紫竹物业管理有限公司
5	保利广州物业管理有限公司	55	上海中星集团申城物业有限公司
6	广东公诚物业管理有限公司	56	上海陆家嘴物业管理有限公司



7	北京首开鸿城实业有限公司	57	新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
8	广州天力物业发展有限公司	58	深圳市恒基物业管理有限公司
9	广东中奥物业管理有限公司	59	深圳市鹏基物业管理服务有限公司
10	深圳市金地物业管理有限公司	60	天津天孚物业管理有限公司
11	上海复瑞物业管理有限公司	61	福州融侨物业管理有限公司
12	广东碧桂园物业管理有限公司	62	河南建业物业管理有限公司
13	广东康景物业服务有限公司	63	广州粤华物业有限公司
14	深圳市万厦居业有限公司	64	广东华信物业管理有限公司
15	上海上房物业管理有限公司	65	北京首欣物业管理有限责任公司
16	珠海华发物业管理服务有限公司	66	深圳天安物业管理有限公司
17	山东东晨物业管理有限公司	67	浙江金都物业管理有限公司
18	港联物业（中国）有限公司	68	深圳市彩生活物业管理有限公司
19	招商局物业管理有限公司	69	海南珠江物业酒店管理有限公司
20	山东明德物业管理有限公司	70	北京市北宇物业服务公司
21	河北卓达物业服务有限公司	71	深圳市大众物业管理有限公司
22	宁波永成物业管理有限公司	72	厦门市住总物业管理公司
23	上海科瑞物业管理发展有限公司	73	宁波银亿物业管理有限公司
24	深圳市开元国际物业管理有限公司	74	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
25	重庆大正物业管理有限公司	75	佛山市百花物业管理有限公司
26	广州城建开发物业有限公司	76	鑫苑物业服务有限公司
27	大连亿达物业管理有限公司	77	深圳市新东升物业管理有限公司
28	深业集团（深圳）物业管理有限公司	78	深圳市城建物业管理有限公司
29	广东宏德科技物业有限公司	79	广州广电物业管理有限公司
30	广东省华侨物业发展有限公司	80	重庆华宇物业服务公司
31	北京戴德梁行物业管理有限公司	81	成都蜀信物业服务公司
32	深圳市龙城物业管理有限公司	82	深圳市明喆物业管理有限公司
33	中航物业管理有限公司	83	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
34	浙江南都物业管理有限公司	84	上海百联物业管理有限公司

35	新疆广汇物业管理有限公司	85	广州珠江物业酒店管理有限公司
36	重庆新龙湖物业服务服务有限公司	86	辽宁大阳物业管理有限公司
37	大连新型物业管理有限公司	87	上海紫泰物业管理有限公司
38	深圳市科技工业园物业管理有限公司	88	天津市天房物业管理有限公司
39	上海东湖物业管理公司	89	北京金融街物业管理有限责任公司
40	成都嘉宝管理顾问有限公司	90	浙江耀江物业管理有限公司
41	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	91	北京网信物业管理有限公司
42	上海明华物业管理有限公司	92	深圳市华佳宏物业管理有限公司
43	石家庄恒辉物业服务服务有限公司	93	新中物业管理（中国）有限公司
44	重庆海泰物业管理有限公司	94	上海德律风物业有限公司
45	深圳市国贸物业管理有限公司	95	四川新华物业有限公司
46	上海上实物业管理有限公司	96	深圳市众安康后勤服务有限公司
47	深圳市赛格物业管理有限公司	97	北京金隅物业管理有限责任公司
48	北京中实杰肯道夫物业管理有限公司	98	长江三峡实业有限公司
49	重庆市金科物业服务服务有限公司	99	深圳市投控物业管理有限公司
50	上海浦江物业有限公司	100	北京首都机场物业管理有限公司

TOP100 企业管理物业项目总数 9263 个、总建筑面积 106169 万 m²。管理面积超过 3000 万 m²的企业有 3 家，1000-3000 万 m²的企业有 34 家，500-1000 万 m²的企业有 42 家，500 万 m²以下的企业有 21 家。

（二）示范项目数量排名

排名	单位名称	排名	单位名称
1	深圳市万科物业发展有限公司	51	长江三峡实业有限公司
2	上海东湖物业管理公司	52	深圳市恒基物业管理有限公司
3	北京首开鸿城实业有限公司	53	河南建业物业管理有限公司
4	中海物业管理有限公司	54	保利广州物业管理有限公司
5	招商局物业管理有限公司	55	上海复瑞物业管理有限公司
6	绿城物业服务集团有限公司	56	河北卓达物业服务服务有限公司

7	中航物业管理有限公司	57	广东华信物业管理有限公司
8	深圳市龙城物业管理有限公司	58	重庆海泰物业管理有限公司
9	广州城建开发物业有限公司	59	深圳市赛格物业管理有限公司
10	大连新型物业管理有限公司	60	新疆广汇物业管理有限公司
11	上海陆家嘴物业管理有限公司	61	深圳市科技工业园物业管理有限公司
12	北京网信物业管理有限公司	62	北京市北宇物业服务公司
13	深圳市莲花物业管理有限公司	63	四川新华物业有限公司
14	长城物业集团股份有限公司	64	深圳市城建物业管理有限公司
15	深圳市金地物业管理有限公司	65	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
16	上海上房物业管理有限公司	66	鑫苑物业服务服务有限公司
17	上海明华物业管理有限公司	67	广东康景物业服务有限公司
18	新中物业管理（中国）有限公司	68	北京戴德梁行物业管理有限公司
19	深业集团（深圳）物业管理有限公司	69	成都嘉宝管理顾问有限公司
20	深圳市明喆物业管理有限公司	70	广东中奥物业管理有限公司
21	深圳市万厦居业有限公司	71	石家庄恒辉物业服务服务有限公司
22	深圳天安物业管理有限公司	72	北京金融街物业管理有限责任公司
23	天津天孚物业管理有限公司	73	重庆新龙湖物业服务服务有限公司
24	上海上实物业管理有限公司	74	大连亿达物业管理有限公司
25	宁波银亿物业管理有限公司	75	广州广电物业管理有限公司
26	上海紫泰物业管理有限公司	76	上海中星集团申城物业有限公司
27	广东公诚物业管理有限公司	77	新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
28	广州珠江物业酒店管理有限公司	78	成都蜀信物业服务服务有限公司
29	浙江南都物业管理有限公司	79	深圳市华佳宏物业管理有限公司
30	深圳市开元国际物业管理有限公司	80	广东碧桂园物业管理有限公司
31	上海德律风风物业有限公司	81	山东东晨物业管理有限公司
32	珠海华发物业管理服务有限公司	82	上海浦江物业有限公司
33	深圳市国贸物业管理有限公司	83	佳兆业物业管理（深圳）有限公司
34	海南珠江物业酒店管理有限公司	84	山东明德物业管理有限公司

35	广州粤华物业有限公司	85	北京首欣物业管理有限责任公司
36	福州融侨物业管理有限公司	86	深圳市鹏基物业管理服务有限公司
37	深圳市大众物业管理有限公司	87	北京中实杰肯道夫物业管理有限公司
38	浙江金都物业管理有限公司	88	广东宏德科技物业有限公司
39	天津市天房物业管理有限公司	89	深圳市投控物业管理有限公司
40	宁波市亚太酒店物业管理有限公司	90	深圳市新东升物业管理有限公司
41	厦门市住总物业管理公司	91	上海百联物业管理有限公司
42	重庆华宇物业服务服务有限公司	92	重庆市金科物业服务服务有限公司
43	浙江耀江物业管理有限公司	93	佛山市百花物业管理有限公司
44	广州天力物业发展有限公司	94	辽宁大阳物业管理有限公司
45	北京顺天通物业管理有限公司	95	港联物业（中国）有限公司
46	上海科瑞物业管理发展有限公司	96	兰州城关物业管理有限公司
47	重庆大正物业管理有限公司	97	南京紫竹物业管理有限公司
48	广东省华侨物业发展有限公司	98	深圳市众安康后勤服务有限公司
49	宁波永成物业管理有限公司	99	北京首都机场物业管理有限公司
50	北京金隅物业管理有限责任公司	100	深圳市彩生活物业管理有限公司

TOP100 企业所获得示范项目总数 467 个，其中超过 15 个示范项目的企业有 4 家，8-14 个的企业有 9 家，4-7 个的企业有 40 家，3 个以上的企业有 47 家。

（三）营业收入排名

排名	单位名称	排名	单位名称
1	深圳市万科物业发展有限公司	51	深圳市众安康后勤服务有限公司
2	北京首开鸿城实业有限公司	52	天津天孚物业管理有限公司
3	绿城物业服务集团有限公司	53	深圳市鹏基物业管理服务有限公司
4	招商局物业管理有限公司	54	新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
5	广东公诚物业管理有限公司	55	港联物业（中国）有限公司
6	中海物业管理有限公司	56	兰州城关物业管理有限公司

7	中航物业管理有限公司	57	深圳市新东升物业管理有限公司
8	长城物业集团股份有限公司	58	南京紫竹物业管理有限公司
9	上海东湖物业管理公司	59	深圳市赛格物业管理有限公司
10	保利广州物业管理有限公司	60	上海复瑞物业管理有限公司
11	北京戴德梁行物业管理有限公司	61	深圳市国贸物业管理有限公司
12	上海上房物业管理有限公司	62	上海科瑞物业管理发展有限公司
13	北京顺天通物业管理有限公司	63	珠海华发物业管理服务有限公司
14	深圳市金地物业管理有限公司	64	深圳市莲花物业管理有限公司
15	上海德律风物业有限公司	65	海南珠江物业酒店管理有限公司
16	北京网信物业管理有限公司	66	河北卓达物业服务有限公司
17	广州珠江物业酒店管理有限公司	67	北京市北宇物业服务公司
18	广州城建开发物业有限公司	68	辽宁太阳物业管理有限公司
19	广东碧桂园物业管理有限公司	69	山东明德物业管理有限公司
20	石家庄恒辉物业服务服务有限公司	70	深圳市投控物业管理有限公司
21	广东康景物业服务服务有限公司	71	成都蜀信物业服务服务有限公司
22	成都嘉宝管理顾问有限公司	72	宁波银亿物业管理有限公司
23	新中物业管理（中国）有限公司	73	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
24	重庆新龙湖物业服务服务有限公司	74	北京中实杰肯道夫物业管理有限公司
25	上海陆家嘴物业管理有限公司	75	广东中奥物业管理有限公司
26	北京金隅物业管理有限责任公司	76	深圳市城建物业管理有限公司
27	北京金融街物业管理有限责任公司	77	深业集团（深圳）物业管理有限公司
28	山东东晨物业管理有限公司	78	深圳市大众物业管理有限公司
29	浙江南都物业管理有限公司	79	广州粤华物业有限公司
30	北京首都机场物业管理有限公司	80	佛山市百花物业管理有限公司
31	广州天力物业发展有限公司	81	浙江耀江物业管理有限公司
32	深圳市明喆物业管理有限公司	82	福州融侨物业管理有限公司
33	长江三峡实业有限公司	83	上海紫泰物业管理有限公司
34	上海浦江物业有限公司	84	天津市天房物业管理有限公司

35	深圳市龙城物业管理有限公司	85	深圳市华佳宏物业管理有限公司
36	深圳市万厦居业有限公司	86	上海中星集团申城物业有限公司
37	重庆海泰物业管理有限公司	87	深圳市彩生活物业管理有限公司
38	深圳市开元国际物业管理有限公司	88	深圳市科技工业园物业管理有限公司
39	深圳天安物业管理有限公司	89	新疆广汇物业管理有限公司
40	四川新华物业有限公司	90	重庆华宇物业服务服务有限公司
41	广东华信物业管理有限公司	91	广东宏德科技物业有限公司
42	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	92	重庆市金科物业服务服务有限公司
43	广州广电物业管理有限公司	93	鑫苑物业服务服务有限公司
44	上海明华物业管理有限公司	94	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
45	大连亿达物业管理有限公司	95	河南建业物业管理有限公司
46	大连新型物业管理有限公司	96	深圳市恒基物业管理有限公司
47	重庆大正物业管理有限公司	97	厦门市住总物业管理公司
48	北京首欣物业管理有限责任公司	98	宁波永成物业管理有限公司
49	上海百联物业管理有限公司	99	浙江金都物业管理有限公司
50	广东省华侨物业发展有限公司	100	上海上实物业管理有限公司

TOP100 企业 2010 年度营业收入总额达 268.16 亿元，其中营业收入超过 5 亿元的企业有 14 家， 3-5 亿元的企业有 12 家，1-3 亿元的有 68 家，1 亿元以下的有 6 家。

（四）资产总额排名

排名	单位名称	排名	单位名称
1	北京首开鸿城实业有限公司	51	深圳市众安康后勤服务有限公司
2	深圳市万科物业发展有限公司	52	广州广电物业管理有限公司
3	广东康景物业服务服务有限公司	53	深圳市国贸物业管理有限公司
4	广东碧桂园物业管理有限公司	54	深圳市莲花物业管理有限公司
5	深圳市华佳宏物业管理有限公司	55	上海明华物业管理有限公司
6	长城物业集团股份有限公司	56	上海浦江物业有限公司

7	成都嘉宝管理顾问有限公司	57	上海陆家嘴物业管理有限公司
8	中海物业管理有限公司	58	深圳市城建物业管理有限公司
9	深圳市投控物业管理有限公司	59	福州融侨物业管理有限公司
10	绿城物业服务集团有限公司	60	河北卓达物业服务服务有限公司
11	招商局物业管理有限公司	61	北京中实杰肯道夫物业管理有限公司
12	保利广州物业管理有限公司	62	浙江金都物业管理有限公司
13	北京市北宇物业服务公司	63	上海德律风物业有限公司
14	广州珠江物业酒店管理有限公司	64	鑫苑物业服务服务有限公司
15	北京首欣物业管理有限责任公司	65	上海科瑞物业管理发展有限公司
16	深圳市龙城物业管理有限公司	66	珠海华发物业管理服务有限公司
17	中航物业管理有限公司	67	大连新型物业管理有限公司
18	上海东湖物业管理公司	68	深圳市恒基物业管理有限公司
19	北京戴德梁行物业管理有限公司	69	上海百联物业管理有限公司
20	深圳市金地物业管理有限公司	70	天津天孚物业管理有限公司
21	上海中星集团申城物业有限公司	71	新中物业管理（中国）有限公司
22	山东东晨物业管理有限公司	72	石家庄恒辉物业服务服务有限公司
23	上海复瑞物业管理有限公司	73	深圳市明喆物业管理有限公司
24	北京金融街物业管理有限责任公司	74	深圳市彩生活物业管理有限公司
25	广东华信物业管理有限公司	75	兰州城关物业管理有限公司
26	北京顺天通物业管理有限公司	76	港联物业（中国）有限公司
27	广州城建开发物业有限公司	77	大连亿达物业管理有限公司
28	天津市天房物业管理有限公司	78	重庆市金科物业服务服务有限公司
29	上海上房物业管理有限公司	79	重庆海泰物业管理有限公司
30	新疆广汇物业管理有限公司	80	厦门市住总物业管理公司
31	深圳市赛格物业管理有限公司	81	广东中奥物业管理有限公司
32	北京金隅物业管理有限责任公司	82	深圳市大众物业管理有限公司
33	广州天力物业发展有限公司	83	浙江耀江物业管理有限公司
34	浙江南都物业管理有限公司	84	成都蜀信物业服务服务有限公司

35	深圳市鹏基物业管理服务有限公司	85	佛山市百花物业管理有限公司
36	长江三峡实业有限公司	86	海南珠江物业酒店管理有限公司
37	北京网信物业管理有限公司	87	深圳市科技工业园物业管理有限公司
38	宁波永成物业管理有限公司	88	广东宏德科技物业有限公司
39	广东公诚物业管理有限公司	89	广东省华侨物业发展有限公司
40	重庆新龙湖物业服务有限公司	90	深圳市新东升物业管理有限公司
41	上海上实物业管理有限公司	91	重庆大正物业管理有限公司
42	深圳市开元国际物业管理有限公司	92	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
43	宁波银亿物业管理有限公司	93	重庆华宇物业服务有限公司
44	深业集团（深圳）物业管理有限公司	94	辽宁太阳物业管理有限公司
45	北京首都机场物业管理有限公司	95	广州粤华物业有限公司
46	四川新华物业有限公司	96	上海紫泰物业管理有限公司
47	上海漕河泾开发区物业管理有限公司	97	南京紫竹物业管理有限公司
48	深圳天安物业管理有限公司	98	河南建业物业管理有限公司
49	深圳市万厦居业有限公司	99	新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
50	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	100	山东明德物业管理有限公司

TOP100 企业资产总额为 247.61 亿元，其中总资产额超过 5 亿元的企业有 13 家，3-5 亿元的企业有 9 家，1-3 亿元的企业有 45 家，1 亿元以下的有 33 家。

（五）净利润额排名

排名	单位名称	排名	单位名称
1	深圳市龙城物业管理有限公司	51	南京紫竹物业管理有限公司
2	深圳市万科物业发展有限公司	52	北京中实杰肯道夫物业管理有限公司
3	绿城物业服务集团有限公司	53	港联物业（中国）有限公司
4	深圳市金地物业管理有限公司	54	宁波银亿物业管理有限公司
5	长城物业集团股份有限公司	55	上海紫泰物业管理有限公司
6	北京金融街物业管理有限责任公司	56	天津天孚物业管理有限公司



7	北京首开鸿城实业有限公司	57	鑫苑物业服务有限公司
8	广州天力物业发展有限公司	58	深圳市新东升物业管理有限公司
9	上海东湖物业管理公司	59	北京网信物业管理有限公司
10	广州珠江物业酒店管理有限公司	60	深圳市彩生活物业管理有限公司
11	上海上房物业管理有限公司	61	海南珠江物业酒店管理有限公司
12	成都嘉宝管理顾问有限公司	62	广州城建开发物业有限公司
13	河北卓达物业服务有限公司	63	上海科瑞物业管理发展有限公司
14	保利广州物业管理有限公司	64	深圳市莲花物业管理有限公司
15	广州广电物业管理有限公司	65	深圳市万厦居业有限公司
16	北京戴德梁行物业管理有限公司	66	深圳市开元国际物业管理有限公司
17	广东碧桂园物业管理有限公司	67	北京顺天通物业管理有限公司
18	广东华信物业管理有限公司	68	重庆华宇物业服务有限公司
19	深圳市投控物业管理有限公司	69	北京首欣物业管理有限责任公司
20	石家庄恒辉物业服务有限公司	70	重庆大正物业管理有限公司
21	山东东晨物业管理有限公司	71	深圳市恒基物业管理有限公司
22	上海浦江物业有限公司	72	广州粤华物业有限公司
23	深圳市众安康后勤服务有限公司	73	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
24	重庆新龙湖物业服务有限公司	74	广东省华侨物业发展有限公司
25	大连亿达物业管理有限公司	75	福州融侨物业管理有限公司
26	中航物业管理有限公司	76	山东明德物业管理有限公司
27	新中物业管理（中国）有限公司	77	佛山市百花物业管理有限公司
28	深圳市赛格物业管理有限公司	78	深圳市大众物业管理有限公司
29	中海物业管理有限公司	79	深圳市城建物业管理有限公司
30	兰州城关物业管理有限公司	80	上海百联物业管理有限公司
31	浙江南都物业管理有限公司	81	新疆广汇物业管理有限公司
32	上海明华物业管理有限公司	82	宁波永成物业管理有限公司
33	重庆海泰物业管理有限公司	83	上海陆家嘴物业管理有限公司
34	四川新华物业有限公司	84	浙江耀江物业管理有限公司

35	广东中奥物业管理有限公司	85	深业集团（深圳）物业管理有限公司
36	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	86	上海复瑞物业管理有限公司
37	上海德律风物业有限公司	87	上海中星集团申城物业有限公司
38	大连新型物业管理有限公司	88	厦门市住总物业管理公司
39	深圳市科技工业园物业管理有限公 司	89	深圳市华佳宏物业管理有限公司
40	招商局物业管理有限公司	90	北京市北宇物业服务公司
41	广东公诚物业管理有限公司	91	河南建业物业管理有限公司
42	深圳天安物业管理有限公司	92	天津市天房物业管理有限公司
43	上海上实物业管理有限公司	93	广东宏德科技物业有限公司
44	珠海华发物业管理服务有限公司	94	浙江金都物业管理有限公司
45	辽宁大阳物业管理有限公司	95	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
46	广东康景物业服务有限公司	96	北京金隅物业管理有限责任公司
47	深圳市国贸物业管理有限公司	97	新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
48	成都蜀信物业服务服务有限公司	98	长江三峡实业有限公司
49	深圳市明喆物业管理有限公司	99	北京首都机场物业管理有限公司
50	深圳市鹏基物业管理服务有限公司	100	重庆市金科物业服务有限公司

TOP100 企业 2010 年净利润总额 18.11 亿元。净利润超过 5000 万元的企业有 6 家,3000-5000 万元的企业有 14 家,1000-3000 万元的企业有 32 家,1000 万元以下的企业有 48 家。

（六）纳税总额排名

排名	单位名称	排名	单位名称
1	深圳市万科物业发展有限公司	51	重庆海泰物业管理有限公司
2	长城物业集团股份有限公司	52	深圳市国贸物业管理有限公司
3	绿城物业服务集团有限公司	53	南京紫竹物业管理有限公司
4	深圳市龙城物业管理有限公司	54	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	广东公诚物业管理有限公司	55	上海漕河泾开发区物业管理有限公司



6	广东碧桂园物业管理有限公司	56	深圳天安物业管理有限公司
7	保利广州物业管理有限公司	57	深圳市鹏基物业管理服务有限公司
8	招商局物业管理有限公司	58	广东省华侨物业发展有限公司
9	中海物业管理有限公司	59	重庆大正物业管理有限公司
10	深圳市金地物业管理有限公司	60	辽宁太阳物业管理有限公司
11	中航物业管理有限公司	61	深圳市城建物业管理有限公司
12	北京首开鸿城实业有限公司	62	北京中实杰肯道夫物业管理有限公司
13	河北卓达物业服务有限公司	63	珠海华发物业管理服务有限公司
14	上海德律风物业有限公司	64	成都蜀信物业服务有限公司
15	上海东湖物业管理公司	65	天津天孚物业管理有限公司
16	广州天力物业发展有限公司	66	深圳市新东升物业管理有限公司
17	北京金融街物业管理有限责任公司	67	上海中星集团申城物业有限公司
18	广东华信物业管理有限公司	68	宁波银亿物业管理有限公司
19	广东康景物业服务有限公司	69	北京市北宇物业服务公司
20	上海上房物业管理有限公司	70	新疆广汇物业管理有限公司
21	广州城建开发物业有限公司	71	深圳市莲花物业管理有限公司
22	广州珠江物业酒店管理有限公司	72	北京首欣物业管理有限责任公司
23	成都嘉宝管理顾问有限公司	73	上海复瑞物业管理有限公司
24	重庆新龙湖物业服务有限公司	74	深业集团（深圳）物业管理有限公司
25	北京网信物业管理有限公司	75	上海紫泰物业管理有限公司
26	深圳市开元国际物业管理有限公司	76	海南珠江物业酒店管理有限公司
27	新中物业管理（中国）有限公司	77	深圳市赛格物业管理有限公司
28	北京首都机场物业管理有限公司	78	山东明德物业管理有限公司
29	山东东晨物业管理有限公司	79	佛山市百花物业管理有限公司
30	北京金隅物业管理有限责任公司	80	浙江耀江物业管理有限公司
31	长江三峡实业有限公司	81	鑫苑物业服务有限公司
32	北京顺天通物业管理有限公司	82	广州粤华物业有限公司
33	石家庄恒辉物业服务有限公司	83	港联物业（中国）有限公司

34	上海明华物业管理有限公司	84	深圳市彩生活物业管理有限公司
35	浙江南都物业管理有限公司	85	深圳市大众物业管理有限公司
36	广州广电物业管理有限公司	86	大连新型物业管理有限公司
37	深圳市明喆物业管理有限公司	87	福州融侨物业管理有限公司
38	上海陆家嘴物业管理有限公司	88	深圳市科技工业园物业管理有限公司
39	北京戴德梁行物业管理有限公司	89	厦门市住总物业管理公司
40	上海上实物业管理有限公司	90	广东宏德科技物业有限公司
41	大连亿达物业管理有限公司	91	宁波永成物业管理有限公司
42	四川新华物业有限公司	92	深圳市恒基物业管理有限公司
43	深圳市众安康后勤服务有限公司	93	重庆市金科物业服务有限公司
44	深圳市万厦居业有限公司	94	河南建业物业管理有限公司
45	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	95	天津市天房物业管理有限公司
46	兰州城关物业管理有限公司	96	重庆华宇物业服务有限公司
47	深圳市投控物业管理有限公司	97	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
48	广东中奥物业管理有限公司	98	浙江金都物业管理有限公司
49	上海浦江物业有限公司	99	深圳市华佳宏物业管理有限公司
50	上海百联物业管理有限公司	100	新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司

TOP100 企业 2010 年纳税总额 19.85 亿元。纳税额超过 5000 万元的企业有 4 家，3000-5000 万元的企业有 14 家，1000-3000 万元的企业有 57 家，1000 万元以下的企业有 25 家。

第三部分 相关数据分析

一、综合实力排名 TOP100 企业分布

TOP100 企业中一级资质物业服务企业 98 家，2000 年以前成立的 72 家。从区域分布情况看，东部沿海省区占 83%，中部省区占 4%，西部省区占 10%，东北三省占 3%。中部、西部、东北总共只占 17%，显示 TOP100 企业分布极不均衡。物业服务企业的实力与各地经济发展水平成正相关关系，沿海发达地区物业服务企业的实力明显强于中西部和东北地区。

表 1 综合实力排名 TOP100 企业区域分布

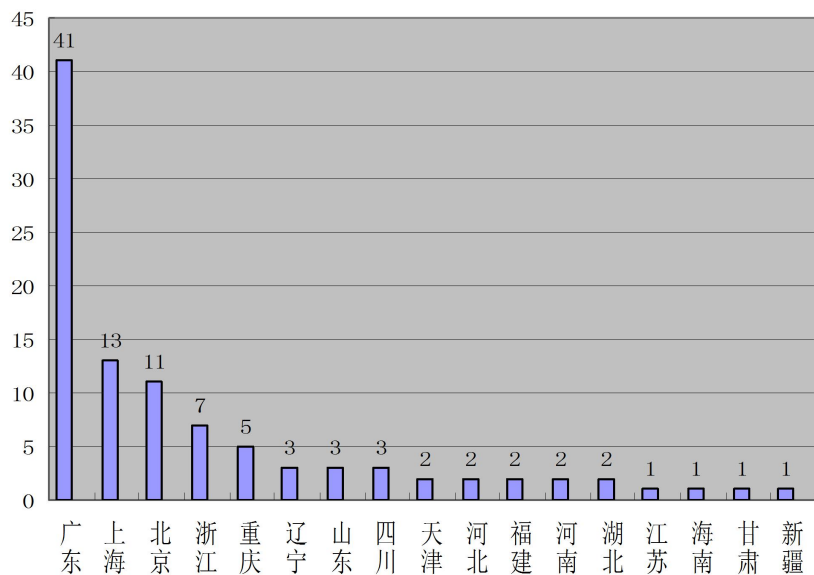


表 2 综合实力排名 TOP100 企业城市分布

北京	天津	上海	重庆	河北	辽宁		江苏	浙江		福建		河南	山东			湖北		广东				海南	四川	甘肃
				石家庄	大连	沈阳	南京	杭州	宁波	福州	厦门	郑州	济南	泰安	肥城	武汉	宜昌	广州	深圳	珠海	佛山	海口	成都	兰州
11	2	13	5	2	2	1	1	4	3	1	1	2	1	1	1	1	1	11	26	2	2	1	3	1

二、综合实力排名 TOP100 企业管理项目情况

TOP100 企业管理物业项目总数 9263 个，总建筑面积 106169 万 m²。

表 3 各类型物业项目数及面积

物业类型	项目总数及占比(个)		建筑面积及占比(万 m ²)	
物业总项目	9263	100%	106169	100%
住宅项目	4301	46.4%	73521	69.2%
办公物业项目	3568	38.5%	14484	13.6%
工业项目	385	4.2%	4853	4.6%
其它项目	1009	10.9%	13311.4	12.5%

TOP100 企业所管理面积约 70%为住宅物业，按照平均每 100 平方米为 1 户，每户 3 人计算，TOP100 企业至少在为 700 万个家庭，2000 多万名业主提供服务，为社区和谐、业主安居作出了积极贡献。

三、综合实力排名 TOP100 企业经营情况

TOP100 企业平均总资产 24761 万元，年均经营总收入 26816 万元，年均净利润 1811 万元，年度平均纳税总额 1985 万元，年人均产值 70461.8 元。

1. 企业主要收入来源

TOP100 企业 268.2 亿元的年经营总收入中，主营业务收入¹240.1 亿元，占到年经营总收入 89.54%；其他业务收入 28.1 亿元，占到年经营总收入 10.46%。

表 4 TOP100 企业年经营总收入情况

	年经营总收入 (亿元)	其中：物业管理收入 (亿元)	物业经营收入 (亿元)	物业大修收入 (亿元)	主营业务/年经营总收入	其他业务收入 (亿元)	其他业务收入/年经营总收入
TOP100	268.2	208.4	28.7	3.1	89.54%	28.1	10.46%

主营业务收入占营业总收入 100%的企业有 27 家，95-99%的企业有 31 家，90-94%的企业有 7 家，85-89%的企业有 12 家，80-84%的企业有 5 家，75-79%的企业有 8 家，小于 74%的企业有 10 家。从企业隶属关系来看，除万科、绿城

¹主营业务收入是指企业在从事物业管理活动中，为物业产权人使用人提供维修、管理和服务所取得的收入，包括物业管理收入、物业经营收入和物业大修收入。

等企业外，开发商隶属的物业企业相较没有开发商背景的企业，主营业务收入占营业收入的比重相对较高。

2. 单位管理面积主营业务收入

TOP100 企业年均单位管理面积主营业务收入 22.62 元/平方米。年均单位管理面积主营业务收入大于 100 元的企业有 7 家，50-100 元的企业有 7 家，30-50 元的企业有 13 家，20-30 元的企业有 29 家，10-20 元的企业有 37 家，小于 10 元的企业有 7 家。

3. 人均营业收入

TOP100 企业年人均营业收入 7.04 万元。年人均营业收入大于 20 万元的企业有 4 家，20-10 万元的企业有 18 家，5-10 万元的企业有 53 家，小于 5 万元的企业有 25 家。以物业企业 TOP100 的人均营业收入和 08 年全国经济普查其他行业的数据对比，同为服务业的住宿业年人均营业收入为 9.93 万元，餐饮业年人均营业收入为 10.94 万元，居民服务和其他服务业²年人均营业收入 11.49 万元，可见物业服务行业的年人均营业收入还处于较低水平。

四、综合实力排名 TOP100 企业从业人员分析

TOP100 企业从业人员总数 380575 人，其中物业管理师人数 1893 人。

1. 以工作岗位划分。企业经营管理人员 51476，占 14%，一线操作人员 329099，占 86%。

表 5 企业从业人员情况

	人员数量	占比
企业经营管理人员	51476	14%
其中:企业高层管理人员	1998	3.9%
管理处主任	10415	20.2%
管理员（主管）	39063	75.9%
一线操作人员	329099	86%

² 居民服务和其他服务业：家庭服务、托儿所、洗染服务、理发及美容保健服务、洗浴服务、婚姻服务、殡葬服务、摄影扩印、修理与维护、清洁服务、其他

其中:工程维修人员	47386	14.4%
秩序维护员	136190	41.4%
清洁工	66985	20.4%
绿化人员	14709	4.5%
其它工种	63829	19.4%

从 TOP100 企业人员和管理项目的关系看,与全部从业人员 380575 人(不含外包业务人员)相对应,平均每个物业管理项目人员 41 人,平均每名从业人员管理面积 2790 m²;与经营管理 51476 人相对应,平均每个物业管理项目管理 6 人,平均每名管理人员管理面积 20625 m²。23 家无外包业务的企业中,企业经营管理与工程维修人员、秩序维护员、清洁工、是绿化人员、其它工种的比例关系为 1: 1: 2.76: 2.21: 0.46: 1.39。

2. 以学历层次划分。TOP100 企业从业人员中,具有硕士研究生以上学历 814 人,占总人数 0.2%;本科 20434 人,占 5.4%;大专 56578 人,占 14.9%;中专 83648 人,占 22%;高中以下学历 219101 人,占 57.6%。大专以上学历人员占全部人员总数的 20.5%。

五、综合实力排名 TOP100 企业业务外包分析

TOP100 企业中部分企业将部分业务进行外包,外包单位人员总数为 114418 人。

表 6 企业基本业务外包情况

	企业数	项目数	项目数占比
企业/项目总数	100	9263	—
设施设备外包	43	1197	19.86%
秩序维护业务外包	44	1663	17.95%
清洁外包	70	4211	45.46%
绿化外包	59	2263	24.43%

除清洁业务外包占到 45.46%外,其它业务外包比重不高,基本上由物业服务企业运作实施。

六、由数据分析得出的结论

总结上述企业排名结果及数据分析,可以看到当前物业管理行业存在如下特点:

一、TOP100 在行业中具有举足轻重的地位

2008 年全国经济普查数据显示,全国物业服务企业主营业务收入达到 2076 亿元,物业服务企业 58406 个,在管面积达 125.46 亿平方米,企业从业人员 250.12 万人。以此次排名 TOP100 企业的数据对照上述数据可见,虽然仅占行业企业总量的 0.17%,却管理了 8.46%的管理面积,创造了 12.91%的经营总收入和提供了 15.22%的从业岗位。表明 TOP100 企业在行业中具有举足轻重的地位。

在 TOP100 企业中,综合实力排名前 20 位企业各项指标总和基本占到前 100 企业各项指标总和的 40% (见表 7), 表明 TOP100 企业之间在实力上也存在较大差距。

各项数据表明,物业服务企业正在向规模化、集约化、品牌化的方向发展,行业正处于企业整合、品牌塑造、业务创新、发展方式转型的关键时期。

表 7 TOP20 各项指标占 TOP100 比重

	单位	TOP20	TOP 100	占比
管理面积	亿平方米	4.2	10.6	39.77%
总资产	亿元	123.6	247.6	49.91%
年经营总收入	亿元	117.2	268.2	43.69%
年净利润	亿元	8.5	18.1	46.95%
年度纳税总额	亿元	8.6	19.9	43.35%

二、行业发展的地域差异仍十分明显

TOP100 企业东部沿海地区 83 家,中部、西部、东北总共 17 家。广东省企业占到 41 家,其中深圳企业占到 26 家。沿海发达地区物业服务企业的实力明显强于中西部和东北地区。在排名前 20 企业中,广东省企业占到 13 家,其中深圳企业达到 6 家。可见,1999 年全国第三次物业管理工作会议在深圳召开后,一批深圳品牌物业服务企业以集团化形式面向全国开拓市场,既带动了全国其他地区物业管理水平的提高,也提升了深圳企业的自身实力。同时,从中西部

和东北地区优秀企业逐步崛起的势头，我们也可以看到，随着经济发展和生活水平的不断提高，中西部和东北地区近些年也加快了行业的发展步伐。

三、提升行业盈利能力的任务还很艰巨

从 TOP100 企业经营总收入看，物业服务企业 90% 的收入来源于物业管理主营业务，主要是劳务性收入，企业收入来源和盈利空间过于狭窄，影响了行业的生存和发展。通过对 TOP100 中盈利能力较强企业的分析可见，大多是在大力做好基础服务，不断提高服务品质和业主满意度的同时，通过创新商业模式，加强业务拓展和产业链的延伸，拓展收入渠道，盈利能力得到显著提升；通过推广物业服务集成商、管作分离等模式，以及引入科技管理手段和信息技术，收获了较好的社会效益和经济效益。应加大这方面成功经验的推广。

四、行业从业人员的整体素质亟待提高

TOP100 企业从业人员中大专以上学历人员仅占 20.5%，86.5% 的企业人员属于一线操作人员，劳动密集型行业、服务性行业的特点极为突出。从业人员素质决定了行业发展水平，随着行业的快速发展以及管理服务中科技和专业知识含量的逐步提高，建立健全多元化的人才培养机制，并通过行业经营效益的逐步提高，有计划地引进优秀人才，切实提高从业人员业务水平和专业技能、改变专业技术队伍力量薄弱状况的任务急迫地摆在行业和企业面前。

五、物业服务企业的品牌独立性有待加强

经初步统计，TOP100 企业中半数以上的企业与开发商有隶属关系。物业服务企业“依附、隶属”开发企业的色彩较为浓厚，相比较独立的专业物业服务企业面临的市场竞争更为激烈。物业管理行业的进步与发展必须通过培育和扶持综合实力较强的物业服务企业独立发展并做强做大，树立独立的、有特色高品质的服务品牌，以体现物业管理的品牌和服务价值。

结语

本次排名活动是中物协第一次在全国范围内进行的企业综合实力排名活动，中物协对支持、帮助、参与排名活动的行业主管部门、行业协会、物业服务企业表示深深的感谢。

参加此次排名活动的物业服务企业是中国物业管理行业最优秀的企业群体。他们在经营理念、管理水平、商业模式创新，发展战略、品牌塑造等方面

都取得了很多的经验和成就。宣传和推广他们的经验和做法，对推动行业发展和行业进步、对提高物业服务企业的社会影响力和社会认同度、对促进物业服务企业集约化、品牌化、规模化发展具有十分重要的作用。

希望参与这次活动的企业百尺竿头更进一步，珍惜荣誉，为行业的发展和进步继续努力。希望这一群体不断发展壮大，在世界上最大管理规模、最快增长速度、最广的客户群体、最具发展空间的中国物业管理行业中，诞生世界级的物业服务综合提供商。

说明：这次排名活动在探索物业服务企业综合实力评价方法和体系的同时，也获得了很多宝贵的数据可以供行业发展状况分析之用。本次活动虽然取得了成功，但在活动中各方提出的一些意见和建议，活动中反映出的问题，如：作为服务性行业，物业服务的业主满意度如何评价，如何体现物业服务企业的行业特点（主营业务收入占经营收入比重多少为合理），如何排除偶然因素、特殊因素（如单项指标数值过高过低对结果影响）等等方面还需都需要进一步探索和改进。对于因各种原因未参加排名活动的企业，也希望本报告能够给他们以一定的启示和参考。