



2013 年物业服务企业发展情况报告

中国物业管理协会

前 言

一、背景

在中国物业管理协会（以下简称“中物协”）2011 年组织的物业管理改革发展 30 周年庆祝活动中，首次开展了全国物业管理综合实力百强企业排名活动，对提高物业服务企业品牌知名度和影响力，促进企业综合实力成长 and 行业健康发展起到了积极作用。

为宣传推广更多的优秀物业服务企业，进一步扩大行业影响力，经中物协 2013 年 3 月会长会和三届三次理事会审议通过，决定在今年组织编写《物业管理行业发展报告》。《企业发展情况报告》（以下简称《报告》）是《物业管理行业发展报告》的重要组成部分，旨在通过收集、分析全国物业管理综合实力前 200 名企业（以下简称“TOP200”）数据，评价企业综合实力，反映企业发展态势，树立优秀企业典型，推动行业品牌建设，促进行业服务和经营水平的整体提高。

二、数据采集过程和原则

（一）制定规则：中物协制定了《〈企业发展情况报告〉企业数据采集和信息发布办法》，明确了报告撰写的指导思想、组织实施、信息采集分析的规则（指标要素、分数计算方法、数据上报流程、实施原则、限制上报条件）、上报材料的要求以及发布办法。

（二）采集数据：《报告》撰写工作得到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。2013 年 6 月，中物协印发《关于编撰发布〈物业管理行业发展报告〉有关事项的通知》后，各地协会进行了广泛动员，推荐地方优秀企业参与企业发展报告数据采集活动。截止到 9 月 5 日，全国 429 家优秀物业服务企业提交了有关数据和材料。经审核，其中来自 27 个省、自治区、直辖市，56 个城市的 327 家企业上报的资料符合申报要求，中物协在此基础上进行了数据统计分析和综合实力排名。

（三）审核数据：企业申报材料中的数据，来源于企业正式的会计报表、第三方审计报告和纳税证明等客观材料，并经各地方物业管理协会进行初审后报送中物协。中物协对企业申报材料进行了复核和抽查审核，最大限度保证数据的真实、客观，力求结果公正、权威。

（四）数据申报和评价的有关基本原则：

1. 诚信守诺原则。参与单位本着诚实守信的精神，所上报数据务必真实，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。一经发现弄虚作假，取消参加资格，在行业通报批评并记录于企业诚信档案。

2. 公开、公平、公正原则。活动组织各方及专家组公平、公正、负责地做出推荐、判断和审查。

3. 回避原则。专家组成员所在单位若有参与上报的，回避对本单位的审查。

4. 保密原则。活动过程中涉及的所有上报数据、审查分数及结果均不得外传，如有泄漏，责任人承担相应后果。

三、《报告》结构

本报告主要由三部分构成：

第一部分：TOP200 企业排名。根据《〈企业发展情况报告〉企业数据采集和信息发布办法》对申报企业的有关数据进行审核后，按照规则计算企业综合得分，形成包括物业管理综合实力 TOP200 企业排名，管理规模、总资产、年经营总收入、年净利润及年纳税总额等重要指标 TOP100 企业排名。

第二部分：以排名结果为基础，通过对数据的全面整理和分析，形成反映企业发展整体情况和行业发展状况的分析报告。主要包括地域分布、管理规模、经营情况、人力资源以及项目情况。

第三部分：依据上述分析对行业发展特点、存在问题、努力方向进行归纳和总结。

四、有关说明

（一）本报告中“2013 年 TOP200、TOP100、TOP20¹”数据是指时点为 2012 年 12 月 31 日的的数据。“2011 年 TOP100”数据是指时点为 2010 年 12 月 31 日的的数据。

¹ TOP200、TOP100、TOP20 分别指排名前 200 名、前 100 名和前 20 名的企业。

（二）本次活动得到了全国各地优秀物业服务企业的大力支持和参与，TOP200 企业在管理水平、管理规模、经营状况、服务质量上代表了当前全国物业服务企业的最高水平，保证了《报告》的权威性。

（三）中物协对《报告》提纲、内容、分析方法进行了认真的研究和论证，力求能够真实体现企业发展现状与趋势，提供更贴近企业需求的有关数据和资料。

第一部分 主要指标排名及分析

一、主要指标排名

(一) 综合实力 TOP200 企业名单

序号	单位名称	序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司	101	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
2	保利物业管理有限公司	102	深圳市卓越物业管理有限公司
3	长城物业集团股份有限公司	103	成都合达联行物业服务有限公司
4	绿城物业服务集团有限公司	104	深圳市新东升物业管理有限公司
5	北京首开鸿城实业有限公司	105	江西燕兴物业管理有限公司
6	中海物业管理有限公司	106	深圳市城建物业管理有限公司
7	招商局物业管理有限公司	107	江苏新城物业服务有限公司
8	中航物业管理有限公司	108	上海中企物业管理有限公司
9	深圳市金地物业管理有限公司	109	福州融侨物业管理有限公司
10	广东中奥物业管理有限公司	110	深圳市特科物业集团有限公司
11	广东碧桂园物业服务有限公司	111	国贸物业酒店管理有限公司
12	广东公诚物业管理有限公司	112	深圳市住宅物业管理有限公司
13	河北卓达物业服务有限公司	113	天津天孚物业管理有限公司
14	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	114	上海复欣物业管理发展有限公司
15	深圳市彩生活服务集团有限公司	115	辽宁大阳物业管理有限公司
16	上海东湖物业管理有限公司	116	北京万通鼎安国际物业服务有限公司
17	上海上房物业管理有限公司	117	深圳市东部物业管理有限公司
18	重庆新龙湖物业服务有限公司	118	昆明银海物业服务有限公司
19	四川嘉宝资产管理集团有限公司	119	上海紫泰物业管理有限公司
20	深圳市龙城物业管理有限公司	120	北京东光物业管理有限公司
21	上海保利物业酒店管理集团有限公司	121	上海延吉物业管理有限公司
22	浙江南都物业管理有限公司	122	成都蜀信物业服务有限公司
23	鑫苑物业服务有限公司	123	浙江耀江物业管理有限公司
24	广州珠江物业酒店管理有限公司	124	上海百联物业管理有限公司
25	河北恒辉物业服务集团有限公司	125	广东建工恒福物业有限公司
26	宁波银亿物业管理有限公司	126	上海景瑞物业管理有限公司
27	山东东晨物业管理有限公司	127	郑州新世纪物业服务有限公司
28	大连亿达物业管理有限公司	128	江苏大桥物业管理有限公司
29	广州天力物业发展有限公司	129	深圳市深华物业管理有限公司
30	深圳市明喆物业管理有限公司	130	深圳市航天物业管理有限公司



31	北京顺天通物业管理有限公司	131	北京恒富物业服务有限公司
32	深圳市保利物业管理集团有限公司	132	重庆洪泉物业管理有限公司
33	北京戴德梁行物业管理有限公司	133	浙江京兴物业管理有限公司
34	重庆大正物业管理有限公司	134	重庆隆鑫物业管理有限公司
35	山东省诚信行物业管理有限公司	135	南京新鸿运物业管理有限公司
36	港联物业（中国）有限公司	136	中远酒店物业管理有限公司
37	北京金融街物业管理有限责任公司	137	华润置地（成都）物业服务有限公司
38	上海科瑞物业管理发展有限公司	138	北京中兴物业管理有限公司
39	深圳市万厦居业有限公司	139	深圳市华佳宏物业投资集团有限公司
40	重庆市金科物业服务有限公司	140	合肥市房地产经营公司
41	上海世茂南京物业服务有限公司	141	中新苏州和乔物业服务有限公司
42	广东华信物业管理有限公司	142	天津市天房物业管理有限公司
43	上海德律风物业有限公司	143	江苏东恒国际物业服务有限公司
44	北京金隅物业管理有限责任公司	144	苏州工业园区建屋物业发展有限公司
45	上海上实物业管理有限公司	145	苏州新港物业服务有限公司
46	上海浦江物业有限公司	146	上海联源物业发展有限公司
47	北京网信物业管理有限公司	147	常州中房物业有限公司
48	广州广电物业管理有限公司	148	苏州悦华置合物业服务有限公司
49	深圳市开元国际物业管理有限公司	149	狮城怡安（上海）物业管理有限公司
50	新中物业管理（中国）有限公司	150	上海农工商旺都物业管理有限公司
51	呼和浩特市富华物业服务有限公司	151	上海中远物业管理发展有限公司
52	深圳市莲花物业管理有限公司	152	光大置业有限公司
53	重庆海泰物业管理有限公司	153	永旺永乐苏房（苏州）物业服务有限公司
54	广东众安康后勤集团股份有限公司	154	厦门海投物业有限公司
55	上海复瑞物业管理有限公司	155	上海申能物业管理有限公司
56	广州粤华物业有限公司	156	深圳市物业管理有限公司
57	中油阳光物业管理有限公司	157	成都华昌物业发展有限责任公司
58	上海陆家嘴物业管理有限公司	158	大庆油田万方物业服务有限公司
59	长江三峡实业有限公司	159	天津津滨联合物业服务有限公司
60	甘肃天庆物业管理有限公司	160	湖南阳光壹佰物业服务有限责任公司
61	深圳天安物业管理有限公司	161	山东省新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
62	兰州城关物业管理有限公司	162	武汉同济物业管理有限公司
63	北京首欣物业管理有限责任公司	163	广西万怡物业服务有限责任公司
64	深圳市科技工业园物业管理有限公司	164	北京安信行物业管理有限公司
65	河南正弘物业管理有限公司	165	广州市时代物业管理有限公司



66	广东省华侨物业发展有限公司	166	安徽新长江物业服务有限责任公司
67	河南圆方物业管理有限公司	167	苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司
68	新疆广汇物业管理有限公司	168	泉州南方物业管理有限公司
69	深圳市国贸物业管理有限公司	169	成都嘉善商务服务管理有限公司
70	大连新型物业管理有限公司	170	北京鲁能物业服务有限责任公司
71	上海明华物业管理有限公司	171	江苏爱涛物业管理有限公司
72	山东宏泰物业发展有限公司	172	深圳华润物业管理有限公司
73	深圳市赛格物业管理有限公司	173	浙江金都物业管理有限公司
74	北京市北宇物业服务公司	174	成都市银杏物业管理有限责任公司
75	浙江永成物业管理有限公司	175	厦门国贸物业管理有限公司
76	深业集团（深圳）物业管理有限公司	176	深圳市鸿荣源物业管理有限公司
77	上海古北物业管理有限公司	177	青岛新时代物业服务有限公司
78	四川新华物业有限公司	178	上海上置物业集团有限公司
79	深圳市常安物业服务有限公司	179	深圳市泰然物业管理服务有限公司
80	苏州工业园区置信物业服务有限公司	180	广州市番禺祈福物业管理有限公司
81	广东宏德科技物业有限公司	181	上海益中亘泰物业管理有限公司
82	深圳市福田物业发展有限公司	182	福建永安物业管理有限公司
83	河南建业物业管理有限公司	183	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司
84	大庆高新物业管理有限公司	184	苏州市会议中心物业管理有限公司
85	上海漕河泾开发区物业管理有限公司	185	上海新张江物业管理有限公司
86	上海中星集团申城物业有限公司	186	上海仁恒物业管理有限公司
87	苏州市东吴物业管理有限公司	187	武汉福星惠誉物业服务有限公司
88	南京紫竹物业管理有限公司	188	成都嘉诚新悦物业管理有限公司
89	淮南东华实业（集团）有限责任公司	189	上海生乐物业管理有限公司
90	深圳市投控物业管理有限公司	190	上海安荣物业管理服务有限公司
91	深圳市华侨城物业服务有限公司	191	西安紫薇物业管理有限公司
92	北京首都机场物业管理有限公司	192	常州江南中鑫物业服务有限公司
93	上海永绿置业有限公司	193	重庆海源物业管理有限公司
94	云南澜沧江物业服务有限公司	194	武汉天源物业管理有限责任公司
95	厦门市住总物业管理公司	195	黑龙江新天房地产集团有限责任公司
96	重庆华宇物业服务有限公司	196	厦门华菲物业管理有限公司
97	浙江开元物业服务有限公司	197	四川艾明物业管理有限公司
98	深圳市大众物业管理有限公司	198	江苏悦达物业管理有限公司
99	广州市开物物业管理有限公司	199	四川二滩实业发展有限责任公司
100	深圳市恒基物业管理有限公司	200	河南升龙物业管理有限公司

(二) 综合实力入围企业名单 (201-260 名)

序号	单位名称	序号	单位名称
201	北京市圣瑞物业服务有限公司	231	西安经发物业管理有限责任公司
202	扬州市万杨物业管理服务有限公司	232	上海高地物业管理有限公司
203	南京金鹰物业资产管理有限公司	233	浙江纳德物业服务有限公司
204	深圳市北方物业管理有限公司	234	南京银城物业服务有限公司
205	无锡市怡庭物业管理有限公司	235	重庆宏声物业管理有限责任公司
206	重庆渝高物业管理有限责任公司	236	南京江鸿物业发展有限责任公司
207	上海浦东房地产集团物业管理有限公司	237	南京苏宁物业管理有限公司
208	天津市房信物业发展有限公司	238	北京北辰信诚物业管理有限责任公司
209	深圳市南油物业管理有限公司	239	北京金泰物业管理有限公司
210	上海上勤物业管理有限公司	240	上海威斯特物业经营有限公司
211	珠海中珠物业管理服务有限公司	241	宁夏中房集团银川物业服务有限公司
212	上海富都物业管理有限公司	242	江苏金枫物业服务有限责任公司
213	杭州滨江物业管理有限公司	243	温州星河物业管理有限公司
214	杭州高盛物业管理有限公司	244	安徽伟星物业管理有限公司
215	西安曲江新区圣境物业管理有限公司	245	广州南航物业管理有限公司
216	南通市中房物业管理有限责任公司	246	郑州仁和物业服务有限公司
217	厦门市厦禾旧城改造物业管理公司	247	南通中南世纪城物业管理有限公司
218	怡家园(厦门)物业管理有限公司	248	西安创业物业发展有限公司
219	上海申大物业有限公司	249	江苏炜赋集团南通物业发展有限公司
220	深圳市锦峰物业经营管理有限公司	250	西安天地源物业服务管理有限责任公司
221	江苏保华物业管理有限公司	251	陕西信元物业管理有限公司
222	连云港市杨辉物业管理有限责任公司	252	北京中广物业管理有限公司
223	厦门邮政物业管理有限公司	253	河南太平世家物业服务有限公司
224	北京航天万源物业管理有限公司	254	温州市康居物业管理有限公司
225	成都成飞物业服务有限责任公司	255	辽宁金海物业有限公司
226	云南建工物业服务有限公司	256	北京华特物业管理发展有限公司
227	无锡市金佳物业管理有限公司	257	银川建发物业服务有限责任公司
228	南通苏苑物业发展有限公司	258	天津市红磡物业经营管理有限公司
229	天津诚瑞达物业管理有限公司	259	北京东方容和物业管理有限责任公司
230	广西荣和物业服务有限责任公司	260	丹东大阳物业管理有限公司

(三) 管理规模 TOP100 企业名单

序号	单位名称	序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司	51	江苏新城物业服务有限公司
2	保利物业管理有限公司	52	重庆隆鑫物业管理有限公司
3	长城物业集团股份有限公司	53	上海东湖物业管理有限公司
4	广东中奥物业管理有限公司	54	上海陆家嘴物业管理有限公司
5	绿城物业服务集团有限公司	55	深业集团（深圳）物业管理有限公司
6	深圳市彩生活服务集团有限公司	56	广州市开物物业管理有限公司
7	广东碧桂园物业服务有限公司	57	兰州城关物业管理有限公司
8	北京首开鸿城实业有限公司	58	上海上实物业管理有限公司
9	中海物业管理有限公司	59	淮南东华实业（集团）有限责任公司
10	深圳市金地物业管理有限公司	60	昆明银海物业服务有限公司
11	广东公诚物业管理有限公司	61	重庆海泰物业管理有限公司
12	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	62	苏州市东吴物业管理有限公司
13	招商局物业管理有限公司	63	山东宏泰物业发展有限公司
14	重庆市金科物业服务有限公司	64	大连新型物业管理有限公司
15	港联物业（中国）有限公司	65	河南建业物业管理有限公司
16	山东东晨物业管理有限公司	66	北京顺天通物业管理有限公司
17	上海世茂南京物业服务有限公司	67	深圳市明喆物业管理有限公司
18	广州天力物业发展有限公司	68	上海浦江物业有限公司
19	中航物业管理有限公司	69	苏州悦华置合物业服务有限公司
20	河北卓达物业服务有限公司	70	北京首欣物业管理有限责任公司
21	上海上房物业管理有限公司	71	江西燕兴物业管理有限公司
22	上海复瑞物业管理有限公司	72	北京金融街物业管理有限责任公司
23	重庆大正物业管理有限公司	73	北京金隅物业管理有限责任公司
24	上海科瑞物业管理发展有限公司	74	宁波市亚太酒店物业管理有限公司
25	重庆新龙湖物业服务有限公司	75	深圳天安物业管理有限公司
26	深圳市万厦居业有限公司	76	上海永绿置业有限公司
27	大连亿达物业管理有限公司	77	江苏大桥物业管理有限公司
28	浙江南都物业管理有限公司	78	上海中星集团申城物业有限公司
29	上海保利物业酒店管理集团有限公司	79	深圳市航天物业管理有限公司
30	浙江永成物业管理有限公司	80	成都合达联行物业服务有限公司
31	宁波银亿物业管理有限公司	81	广东华信物业管理有限公司
32	河北恒辉物业服务集团有限公司	82	郑州新世纪物业服务有限公司

33	深圳市龙城物业管理有限公司	83	常州中房物业有限公司
34	呼和浩特市富华物业服务有限公司	84	重庆洪泉物业管理有限公司
35	深圳市保利物业管理集团有限公司	85	深圳市赛格物业管理有限公司
36	山东省诚信行物业管理有限公司	86	重庆华宇物业服务有限公司
37	鑫苑物业服务有限公司	87	合肥市房地产经营公司
38	广州粤华物业有限公司	88	广州珠江物业酒店管理有限公司
39	深圳市开元国际物业管理有限公司	89	深圳市国贸物业管理有限公司
40	广东省华侨物业发展有限公司	90	北京市北宇物业服务公司
41	新疆广汇物业管理有限公司	91	浙江京兴物业管理有限公司
42	四川嘉宝资产管理集团有限公司	92	深圳市大众物业管理有限公司
43	深圳市深华物业管理有限公司	93	深圳市恒基物业管理有限公司
44	广东宏德科技物业有限公司	94	深圳市华侨城物业服务有限公司
45	浙江开元物业服务有限公司	95	深圳市福田物业发展有限公司
46	深圳市科技工业园物业管理有限公司	96	北京东光物业管理有限公司
47	广州广电物业管理有限公司	97	厦门市住总物业管理公司
48	苏州工业园区置信物业服务有限公司	98	南京紫竹物业管理有限公司
49	深圳市莲花物业管理有限公司	99	安徽新长江物业服务有限责任公司
50	北京戴德梁行物业管理有限公司	100	湖南阳光壹佰物业服务有限责任公司

(四) 总资产 TOP100 企业名单

序号	单位名称	序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司	51	大连新型物业管理有限公司
2	北京首开鸿城实业有限公司	52	深圳市明喆物业管理有限公司
3	广东碧桂园物业服务有限公司	53	深圳市国贸物业管理有限公司
4	中油阳光物业管理有限公司	54	深圳市开元国际物业管理有限公司
5	保利物业管理有限公司	55	深圳市万厦居业有限公司
6	四川嘉宝资产管理集团有限公司	56	天津市天房物业管理有限公司
7	深圳市华佳宏物业投资集团有限公司	57	深圳市卓越物业管理有限公司
8	长城物业集团股份有限公司	58	浙江永成物业管理有限公司
9	中海物业管理有限公司	59	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
10	招商局物业管理有限公司	60	深圳市常安物业服务有限公司
11	绿城物业服务集团有限公司	61	黑龙江新天房地产集团有限责任公司
12	北京市北宇物业服务公司	62	河北恒辉物业服务集团有限公司
13	深圳市投控物业管理有限公司	63	深圳市华侨城物业服务有限公司
14	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	64	上海科瑞物业管理发展有限公司



15	广州珠江物业酒店管理有限公司	65	上海古北物业管理有限公司
16	北京首欣物业管理有限责任公司	66	宁波银亿物业管理有限公司
17	上海景瑞物业管理有限公司	67	深圳天安物业管理有限公司
18	中航物业管理有限公司	68	四川新华物业有限公司
19	北京戴德梁行物业管理有限公司	69	深业集团（深圳）物业管理有限公司
20	深圳市金地物业管理有限公司	70	深圳市莲花物业管理有限公司
21	上海东湖物业管理有限公司	71	北京网信物业管理有限公司
22	北京金隅物业管理有限责任公司	72	河北卓达物业服务有限公司
23	大连亿达物业管理有限公司	73	上海浦江物业有限公司
24	北京顺天通物业管理有限公司	74	深圳市福田物业发展有限公司
25	新疆广汇物业管理有限公司	75	广东中奥物业管理有限公司
26	广州天力物业发展有限公司	76	成都合达联行物业服务有限公司
27	北京恒富物业服务有限公司	77	中新苏州和乔物业服务有限公司
28	重庆新龙湖物业服务有限公司	78	深圳市特科物业集团有限公司
29	广东公诚物业管理有限公司	79	江西燕兴物业管理有限公司
30	甘肃天庆物业管理有限公司	80	新中物业管理（中国）有限公司
31	北京金融街物业管理有限责任公司	81	上海德律风物业有限公司
32	广东众安康后勤集团股份有限公司	82	北京首都机场物业管理有限公司
33	上海上房物业管理有限公司	83	上海陆家嘴物业管理有限公司
34	鑫苑物业服务有限公司	84	北京万通鼎安国际物业服务有限公司
35	广东华信物业管理有限公司	85	上海延吉物业管理有限公司
36	山东东晨物业管理有限公司	86	深圳市城建物业管理有限公司
37	中远酒店物业管理有限公司	87	上海明华物业管理有限公司
38	深圳市龙城物业管理有限公司	88	上海中企物业管理有限公司
39	浙江南都物业管理有限公司	89	广州广电物业管理有限公司
40	深圳市保利物业管理集团有限公司	90	上海世茂南京物业服务有限公司
41	上海保利物业酒店管理集团有限公司	91	重庆市金科物业服务有限公司
42	光大置业有限公司	92	江苏新城物业服务有限公司
43	长江三峡实业有限公司	93	福州融侨物业管理有限公司
44	大庆高新物业管理有限公司	94	辽宁大阳物业管理有限公司
45	深圳市赛格物业管理有限公司	95	深圳市大众物业管理有限公司
46	深圳市彩生活服务集团有限公司	96	西安高新枫叶物业服务管理有限责任公司
47	上海永绿置业有限公司	97	上海新张江物业管理有限公司
48	上海上实物业管理有限公司	98	山东省诚信行物业管理有限公司
49	厦门市住总物业管理公司	99	河南正弘物业管理有限公司



50	深圳市东部物业管理有限公司	100	合肥市房地产经营公司
----	---------------	-----	------------

(五) 年经营总收入 TOP100 企业名单

序号	单位名称	序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司	51	鑫苑物业服务有限公司
2	保利物业管理有限公司	52	上海科瑞物业管理发展有限公司
3	长城物业集团股份有限公司	53	深圳市万厦居业有限公司
4	绿城物业服务集团有限公司	54	重庆大正物业管理有限公司
5	中海物业管理有限公司	55	广州粤华物业有限公司
6	北京首开鸿城实业有限公司	56	广州广电物业管理有限公司
7	中航物业管理有限公司	57	上海明华物业管理有限公司
8	招商局物业管理有限公司	58	港联物业（中国）有限公司
9	广东公诚物业管理有限公司	59	北京中兴物业管理有限公司
10	深圳市金地物业管理有限公司	60	上海世茂南京物业服务有限公司
11	上海东湖物业管理有限公司	61	四川新华物业有限公司
12	北京顺天通物业管理有限公司	62	北京首欣物业管理有限责任公司
13	上海上房物业管理有限公司	63	上海复欣物业管理发展有限公司
14	上海保利物业酒店管理集团有限公司	64	兰州城关物业管理有限公司
15	河北卓达物业服务有限公司	65	广东省华侨物业发展有限公司
16	北京戴德梁行物业管理有限公司	66	呼和浩特市富华物业服务有限公司
17	深圳市明喆物业管理有限公司	67	新疆广汇物业管理有限公司
18	重庆新龙湖物业服务有限公司	68	深圳市国贸物业管理有限公司
19	广州珠江物业酒店管理有限公司	69	深圳市福田物业发展有限公司
20	上海德律风物业有限公司	70	深圳市莲花物业管理有限公司
21	北京网信物业管理有限公司	71	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
22	广东碧桂园物业服务有限公司	72	北京市北宇物业服务公司
23	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	73	北京恒富物业服务有限公司
24	浙江南都物业管理有限公司	74	深圳市卓越物业管理有限公司
25	北京金隅物业管理有限责任公司	75	深圳市新东升物业管理有限公司
26	深圳市保利物业管理集团有限公司	76	河南正弘物业管理有限公司
27	河南圆方物业管理有限公司	77	重庆市金科物业服务有限公司
28	北京金融街物业管理有限责任公司	78	上海百联物业管理有限公司
29	四川嘉宝资产管理集团有限公司	79	深圳市科技工业园物业管理有限公司
30	新中物业管理（中国）有限公司	80	深圳市常安物业服务有限公司
31	河北恒辉物业服务集团有限公司	81	深圳市华侨城物业服务有限公司

32	长江三峡实业有限公司	82	深圳市彩生活服务集团有限公司
33	广州天力物业发展有限公司	83	淮南东华实业（集团）有限责任公司
34	中油阳光物业管理有限公司	84	山东宏泰物业发展有限公司
35	广东中奥物业管理有限公司	85	广东宏德科技物业有限公司
36	深圳市龙城物业管理有限公司	86	上海古北物业管理有限公司
37	广东华信物业管理有限公司	87	南京紫竹物业管理有限公司
38	山东东晨物业管理有限公司	88	深业集团（深圳）物业管理有限公司
39	宁波银亿物业管理有限公司	89	中远酒店物业管理有限公司
40	北京首都机场物业管理有限公司	90	深圳市住宅物业管理有限公司
41	深圳天安物业管理有限公司	91	深圳市大众物业管理有限公司
42	重庆海泰物业管理有限公司	92	深圳市城建物业管理有限公司
43	山东省诚信行物业管理有限公司	93	大庆高新物业管理有限公司
44	大连亿达物业管理有限公司	94	山东省新汶矿业集团泰兴物业有限责任公司
45	上海上实物业管理有限公司	95	广州市开物物业管理有限公司
46	甘肃天庆物业管理有限公司	96	深圳市赛格物业管理有限公司
47	上海陆家嘴物业管理有限公司	97	深圳市投控物业管理有限公司
48	广东众安康后勤集团股份有限公司	98	辽宁大阳物业管理有限公司
49	深圳市开元国际物业管理有限公司	99	北京鲁能物业服务有限责任公司
50	上海浦江物业有限公司	100	深圳市特科物业集团有限公司

（六）年净利润 TOP100 企业名单

序号	单位名称	序号	单位名称
1	保利物业管理有限公司	51	上海德律风物业有限公司
2	万科物业发展有限公司	52	重庆大正物业管理有限公司
3	深圳市龙城物业管理有限公司	53	深圳市恒基物业管理有限公司
4	鑫苑物业服务有限公司	54	深圳市投控物业管理有限公司
5	河北卓达物业服务有限公司	55	南京紫竹物业管理有限公司
6	四川嘉宝资产管理集团有限公司	56	广东公诚物业管理有限公司
7	深圳市彩生活服务集团有限公司	57	招商局物业管理有限公司
8	深圳市金地物业管理有限公司	58	深圳市国贸物业管理有限公司
9	广州珠江物业酒店管理有限公司	59	深圳天安物业管理有限公司
10	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	60	深圳市科技工业园物业管理有限公司
11	绿城物业服务集团有限公司	61	成都华昌物业发展有限责任公司
12	上海东湖物业管理有限公司	62	上海上实物业管理有限公司
13	长城物业集团股份有限公司	63	港联物业（中国）有限公司



14	广东中奥物业管理有限公司	64	山东宏泰物业发展有限公司
15	北京首开鸿城实业有限公司	65	苏州工业园区置信物业服务有限公司
16	宁波银亿物业管理有限公司	66	北京万通鼎安国际物业服务有限公司
17	重庆新龙湖物业服务有限公司	67	上海农工商旺都物业管理有限公司
18	河北恒辉物业服务集团有限公司	68	辽宁大阳物业管理有限公司
19	广东众安康后勤集团股份有限公司	69	苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司
20	浙江南都物业管理有限公司	70	广州粤华物业有限公司
21	中海物业管理有限公司	71	深圳市住宅物业管理有限公司
22	深圳市保利物业管理集团有限公司	72	光大置业有限公司
23	深圳市常安物业服务有限公司	73	国贸物业酒店管理有限公司
24	甘肃天庆物业管理有限公司	74	上海明华物业管理有限公司
25	山东省诚信行物业管理有限公司	75	北京网信物业管理有限公司
26	广东华信物业管理有限公司	76	广东建工恒福物业有限公司
27	河南正弘物业管理有限公司	77	北京安信行物业管理有限公司
28	中航物业管理有限公司	78	深圳市卓越物业管理有限公司
29	广州广电物业管理有限公司	79	上海永绿置业有限公司
30	大连亿达物业管理有限公司	80	深圳市明喆物业管理有限公司
31	上海浦江物业有限公司	81	天津津滨联合物业服务有限公司
32	兰州城关物业管理有限公司	82	上海紫泰物业管理有限公司
33	呼和浩特市富华物业服务有限公司	83	永旺永乐苏房（苏州）物业服务有限公司
34	上海古北物业管理有限公司	84	成都嘉善商务服务管理有限公司
35	云南澜沧江物业服务有限公司	85	重庆华宇物业服务有限公司
36	北京顺天通物业管理有限公司	86	深圳市特科物业集团有限公司
37	上海上房物业管理有限公司	87	成都蜀信物业服务有限公司
38	深圳市莲花物业管理有限公司	88	福建永安物业管理有限公司
39	山东东晨物业管理有限公司	89	上海申能物业管理有限公司
40	北京金融街物业管理有限责任公司	90	江苏东恒国际物业服务有限公司
41	大连新型物业管理有限公司	91	北京东光物业管理有限公司
42	深圳市赛格物业管理有限公司	92	重庆市金科物业服务有限公司
43	河南圆方物业管理有限公司	93	深圳市航天物业管理有限公司
44	北京首欣物业管理有限责任公司	94	上海科瑞物业管理发展有限公司
45	上海保利物业酒店管理集团有限公司	95	浙江耀江物业管理有限公司
46	上海中企物业管理有限公司	96	深圳华润物业管理有限公司
47	重庆海泰物业管理有限公司	97	深圳市鸿荣源物业管理有限公司
48	长江三峡实业有限公司	98	狮城怡安（上海）物业管理有限公司

49	新中物业管理（中国）有限公司	99	深圳市开元国际物业管理有限公司
50	四川新华物业有限公司	100	浙江京兴物业管理有限公司

(七) 年纳税总额 TOP100 企业名单

序号	单位名称	序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司	51	港联物业（中国）有限公司
2	保利物业管理有限公司	52	河南正弘物业管理有限公司
3	绿城物业服务集团有限公司	53	上海科瑞物业管理发展有限公司
4	长城物业集团股份有限公司	54	上海明华物业管理有限公司
5	中海物业管理有限公司	55	广州粤华物业有限公司
6	招商局物业管理有限公司	56	深圳市万厦居业有限公司
7	中航物业管理有限公司	57	深圳市投控物业管理有限公司
8	广东公诚物业管理有限公司	58	上海古北物业管理有限公司
9	北京首开鸿城实业有限公司	59	深圳市保利物业管理集团有限公司
10	河北卓达物业服务有限公司	60	深圳天安物业管理有限公司
11	上海东湖物业管理有限公司	61	上海陆家嘴物业管理有限公司
12	重庆新龙湖物业服务有限公司	62	四川新华物业有限公司
13	上海德律风物业有限公司	63	重庆大正物业管理有限公司
14	四川嘉宝资产管理集团有限公司	64	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
15	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	65	新疆广汇物业管理有限公司
16	上海保利物业酒店管理集团有限公司	66	北京中兴物业管理有限公司
17	鑫苑物业服务有限公司	67	深圳市莲花物业管理有限公司
18	浙江南都物业管理有限公司	68	北京市北宇物业服务公司
19	北京金融街物业管理有限责任公司	69	深圳市卓越物业管理有限公司
20	深圳市明喆物业管理有限公司	70	山东宏泰物业发展有限公司
21	新中物业管理（中国）有限公司	71	广东省华侨物业发展有限公司
22	广东中奥物业管理有限公司	72	国贸物业酒店管理有限公司
23	北京戴德梁行物业管理有限公司	73	深圳市科技工业园物业管理有限公司
24	宁波银亿物业管理有限公司	74	厦门市住总物业管理公司
25	深圳市金地物业管理有限公司	75	上海百联物业管理有限公司
26	广州珠江物业酒店管理有限公司	76	深圳市福田物业发展有限公司
27	广州天力物业发展有限公司	77	深圳市彩生活服务集团有限公司
28	广东碧桂园物业服务股份有限公司	78	辽宁大阳物业管理有限公司
29	上海上房物业管理有限公司	79	上海复欣物业管理发展有限公司
30	广东华信物业管理有限公司	80	北京万通鼎安国际物业服务有限公司

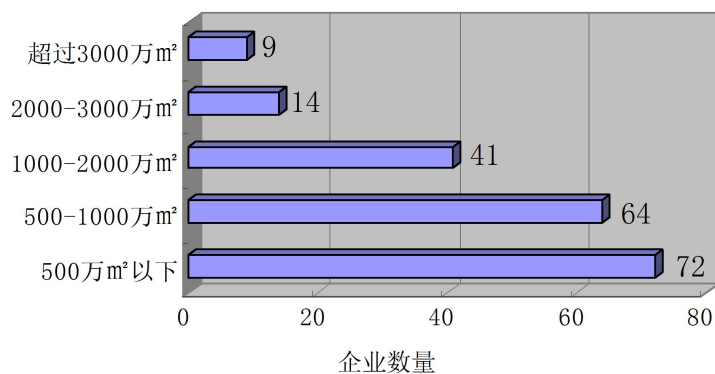
31	河北恒辉物业服务集团有限公司	81	南京紫竹物业管理有限公司
32	中油阳光物业管理有限公司	82	深圳市新东升物业管理有限公司
33	山东省诚信行物业管理有限公司	83	上海中企物业管理有限公司
34	广东众安康后勤集团股份有限公司	84	重庆市金科物业服务有限公司
35	北京网信物业管理有限公司	85	深圳市华侨城物业服务有限公司
36	山东东晨物业管理有限公司	86	深圳市赛格物业管理有限公司
37	长江三峡实业有限公司	87	深圳市大众物业管理有限公司
38	北京顺天通物业管理有限公司	88	上海世茂南京物业服务有限公司
39	北京首都机场物业管理有限公司	89	深圳市国贸物业管理有限公司
40	北京金隅物业管理有限责任公司	90	深圳市城建物业管理有限公司
41	深圳市龙城物业管理有限公司	91	深业集团（深圳）物业管理有限公司
42	大连亿达物业管理有限公司	92	上海紫泰物业管理有限公司
43	甘肃天庆物业管理有限公司	93	中新苏州和乔物业服务有限公司
44	深圳市开元国际物业管理有限公司	94	云南澜沧江物业服务有限公司
45	广州广电物业管理有限公司	95	北京安信行物业管理有限公司
46	上海上实物业管理有限公司	96	光大置业有限公司
47	重庆海泰物业管理有限公司	97	中远酒店物业管理有限公司
48	上海浦江物业有限公司	98	上海永绿置业有限公司
49	兰州城关物业管理有限公司	99	上海中星集团申城物业有限公司
50	呼和浩特市富华物业服务有限公司	100	北京首欣物业管理有限责任公司

二、综合实力 TOP200 企业指标分析

（一）管理面积

TOP200 企业共管理 16174 个物业项目，总管理面积 19.68 亿 m^2 ，约占全国 145.3 亿 m^2 物业管理面积的 13.54%。TOP200 企业平均管理面积 983.76 万 m^2 。管理面积分布情况如图。

TOP200企业管理面积分布情况



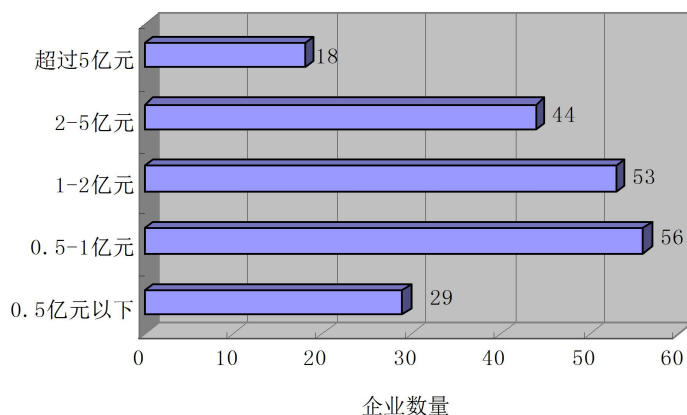
（二）示范项目

TOP200 企业共获得全国物业管理示范项目 629 个，省级物业管理示范项目 958 个。其中获全国和省级物业管理示范项目总数超过 20 个的企业 13 家；10-19 个的 38 家；5-9 个的 71 家；4 个以下（含 4 个）的 78 家。

（三）总资产

TOP200 企业 2012 年资产总额 449.87 亿元，企业平均资产 2.25 亿元。总资产分布情况如图。

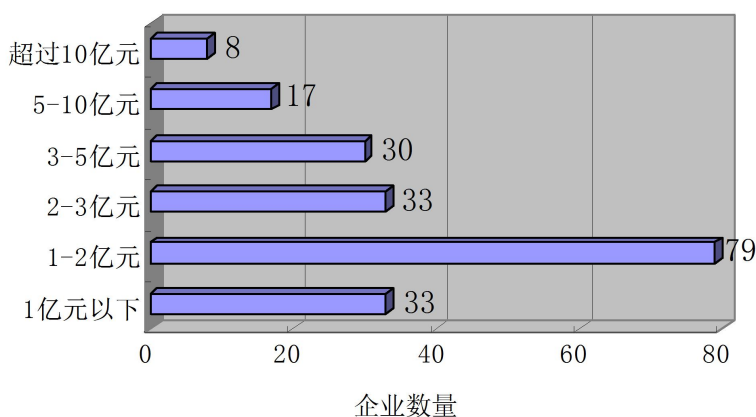
TOP200企业总资产分布情况



（四）年营业总收入

TOP200 企业 2012 年营业收入总额 551.17 亿元，企业平均营业收入 2.76 亿元。其中，营业收入在 5 亿元以上的企业 25 家，在 1~2 亿元之间的企业占 39.5%，相对集中。年营业总收入分布情况如图。

TOP200企业年营业总收入分布情况

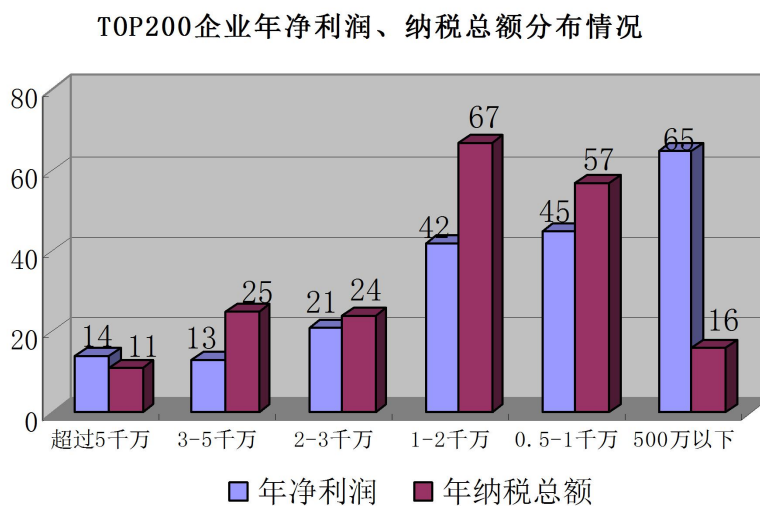


（五）年净利润

TOP200 企业 2012 年净利润总额 30.06 亿元，企业平均净利润 1503 万元。年净利润在 500~2000 万元之间的企业近半。年净利润分布情况如图。

（六）年纳税总额

TOP200 企业 2012 年纳税总额 38.61 亿元，企业平均纳税额 1930 万元。年纳税额在 500~2000 万元之间的企业占 62%，相对集中。年纳税总额分布情况如图。



第二部分 企业情况分析

在此次数据采集过程中,申报企业填报的有关数据对了解当前企业发展情况和行业发展特点有重要作用。

以下按照 TOP200 企业、TOP100 企业分别进行分析。

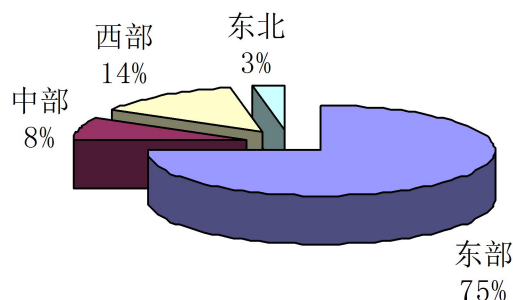
一、综合实力 TOP200 企业分析

(一) 基本情况

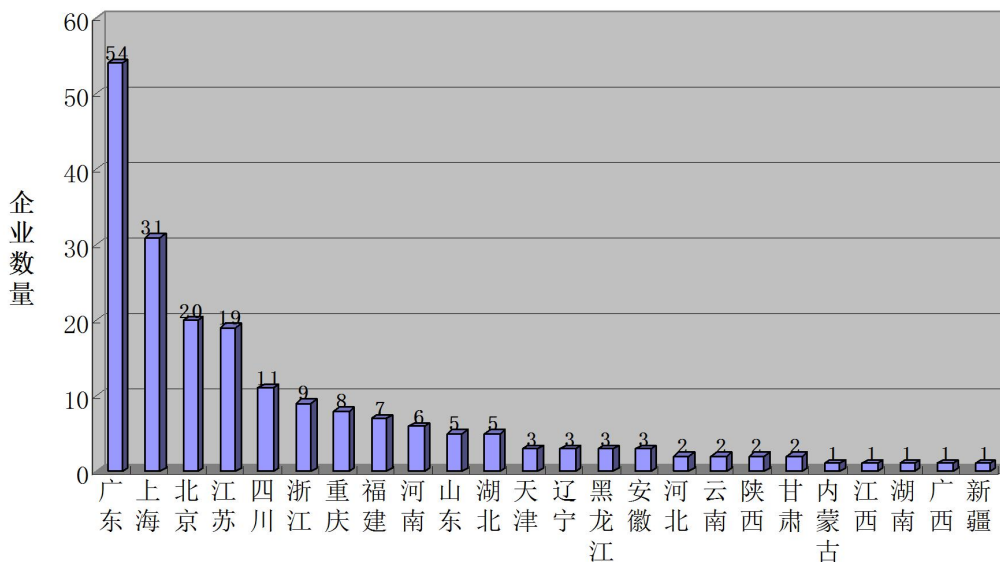
1. 区域分布

TOP200 企业从区域²分布情况看,东部沿海省区 150 家,占 75%;中部省区 16 家,占 8%;西部省区 28 家,占 14%;东北三省 6 家,占 3%。中、西部和东北的总和只占 TOP200 企业的 25%,反映区域分布的不均衡。

TOP200企业区域分布情况



综合实力TOP200企业分布图



² 我国的经济区域划分为东部、中部、西部和东北四大地区。东部包括：北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南。中部包括：山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南。西部包括：内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏和新疆。东北包括：辽宁、吉林和黑龙江。

综合实力排名 TOP200 企业分布情况

序号	省、自治区、直辖市	企业数量	城市	企业数量
1	北京市	20	—	—
2	上海市	31	—	—
3	天津市	3	—	—
4	重庆市	8	—	—
5	河北省	2	石家庄	2
6	内蒙古自治区	1	呼和浩特	1
7	辽宁省	3	沈阳市	1
			大连市	2
8	黑龙江省	3	大庆市	2
			齐齐哈尔	1
9	江苏省	19	南京市	5
			苏州市	9
			常州市	3
			江阴市	1
			盐城市	1
10	浙江省	9	杭州市	5
			宁波市	3
			湖州市	1
11	安徽省	3	合肥市	2
			淮南市	1
12	福建省	7	福州市	2
			厦门市	4
			泉州市	1
13	江西省	1	赣州市	1
14	山东省	5	济南市	2
			青岛市	1
			泰安市	1
			新泰市	1
15	河南省	6	郑州市	6
16	湖北省	5	武汉市	4
			宜昌市	1
17	湖南省	1	长沙市	1
18	广东省	54	深圳市	39
			广州市	14
			佛山市	1
19	广西壮族自治区	1	南宁市	1
20	四川省	11	成都市	11
21	云南省	2	昆明市	2

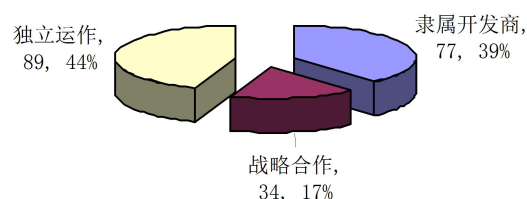
22	陕西省	2	西安市	2
23	甘肃省	2	兰州市	2
24	新疆维吾尔自治区	1	乌鲁木齐	1

2. 企业隶属关系

指标隶属关系	企业数量 (个)	平均管理面积 (万㎡)	平均示范项目 (个)	平均总资产 (万元)	平均经营收入 (万元)	平均年净利润 (万元)	平均纳税总额 (万元)
隶属开发商	77	1000.62	8	24537.95	27253.42	1451.11	1895.96
战略合作 ³	34	1360.45	9.94	33019.25	35412.81	2130.07	2604.71
独立运作	89	825.28	7.11	16703.67	24821.81	1308.00	1702.26

TOP200 企业中隶属于开发企业的 77 家，与开发企业建立战略合作关系的 34 家，独立运作的 89 家。比较三者的主要指标数据，与开发企业建立战略合作关系的企业各项均值均高于隶属于开发商的约 30% 左右。以上两者的各项均值都高于独立运作的企业。由此可见，现阶段隶属于房地产开发商的企业总体还占有一定优势。随着行业地位的确立和企业规模的扩大，走与开发企业分业经营的市场化道路，通过优质服务与品牌战略，与开发企业建立长期合作伙伴关系的企业将逐步强大。

T0P200企业隶属关系



(二) 管理项目情况分析

1. TOP200 企业管理的项目情况

指标名称	项目数 (个)	管理面积 (万㎡)	各类型项目面积占比
物业项目总数	16174	196753	100%
1. 住宅物业	7376	137588	69.9%
其中：多层住宅	—	36952	—
高层住宅	—	86989	—
独立式住宅	—	13647	—

³ 战略合作是指物业服务企业与开发商等机构有战略合作关系。

2. 办公物业	5636	23064	11.7%
3. 工业物业	621	9276	4.7%
4. 其它类型	2541	26825	13.7%
其中：学校物业	614	6175	—
医院物业	305	2605	—
商业物业	953	6599	—
场馆物业	301	2237	—
其它物业	368	9209	—

TOP200 企业管理的项目共计 16174 个，总面积 19.68 亿 m²。其中：住宅项目 7376 个，占项目总个数的 45.6%；办公项目 5636 个，占 34.8%；工业和其它类型项目占 19.6%。

TOP200 企业物业顾问项目 1464 个，顾问总面积 33215 万 m²。

2. 2013TOP100 与 2011TOP100⁴企业管理项目的对比

指标名称	2013TOP100		2011TOP100	
	项目数 (个)	面积 (万 m ²)	项目数 (个)	面积 (万 m ²)
物业项目总数	11846	147799	9263	106169
其中：住宅物业	5490	105844	4301	73521
办公物业	4222	16533	3568	14484
工业物业	436	5679	385	4853
其它类型	1698	19743	1009	13311
顾问项目总数	1323	31291	1164	28986

2013 年 TOP100 企业管理项目总面积 14.78 亿 m²，比 2011 年增长 39.21%。其中，住宅物业面积增长 43.96%，办公物业面积增长 14.15%，工业物业面积增长 17.02%，其它类型物业面积增长 48.32%。其它类型物业的增长速度高于住宅、办公、工业等类型，表明物业管理类型不断拓展。管理面积超 1000 万 m²的企业数量由 2011 年的 37 家增加到 60 家。

2013 年 TOP100 企业顾问项目数比 2011 年 TOP100 增长 13.66%，顾问面积增长 7.95%。

3. TOP200 服务特色企业

⁴ 2011TOP100 指 2011 年物业管理综合实力前 100 名企业。

分析 TOP200 企业所管理的各类型物业面积数据,一些企业将特定类型项目作为市场拓展的重点,形成自身管理专长和发展特点。下列企业在该类型物业中,管理规模较大,管理水平较高,已形成一定的服务特色。

TOP200 服务特色企业

单位名称	物业类型	单位名称	物业类型
万科物业发展有限公司	住宅物业	重庆海泰物业管理有限公司	工业物业
保利物业管理有限公司	住宅物业	苏州工业园区置信物业服务有限公	工业物业
长城物业集团股份有限公司	住宅物业	北京东光物业管理有限公司	工业物业
深圳市彩生活服务集团有限公司	住宅物业	深圳市科技工业园物业管理有限公司	工业物业
绿城物业服务集团有限公司	住宅物业	深圳市常安物业服务有限公司	工业物业
广东碧桂园物业服务有限公司	住宅物业	深圳市东部物业管理有限公司	工业物业
重庆新龙湖物业服务有限公司	住宅物业	重庆大正物业管理有限公司	学校物业
上海东湖物业管理有限公司	办公物业	苏州市东吴物业管理有限公司	学校物业
广东公诚物业管理有限公司	办公物业	广州市开物物业管理有限公司	学校物业
中航物业管理有限公司	办公物业	深圳市特科物业集团有限公司	学校物业
招商局物业管理有限公司	办公物业	广东众安康后勤集团股份有限公司	医院物业
深圳天安物业管理有限公司	办公物业	武汉同济物业管理有限公司	医院物业
北京金融街物业管理有限责任公司	办公物业	深圳市明喆物业管理有限公司	医院物业
上海陆家嘴物业管理有限公司	办公物业	上海益中亘泰物业管理有限公司	医院物业
兰州城关物业管理有限公司	办公物业	四川嘉宝资产管理集团有限公司	商业物业
深圳市龙城物业管理有限公司	办公物业	上海百联物业管理有限公司	商业物业
深圳市赛格物业管理有限公司	办公物业	重庆市金科物业服务有限公司	商业物业
广州粤华物业有限公司	办公物业	浙江南都物业管理有限公司	商业物业
北京戴德梁行物业管理有限公司	顾问	上海科瑞物业管理发展有限公司	商业物业
港联物业(中国)有限公司	顾问	上海明华物业管理有限公司	公众物业
浙江开元物业服务有限公司	顾问	上海浦江物业有限公司	公众物业

(三) 经营情况分析

1. TOP200 企业经营情况

指标名称	总量(万元)	企业均值(万元)
总资产	4498703.3	22493.52
年经营总收入	5511688.9	27558.44
其中:物业管理收入	4356299.5	21781.50

物业经营收入	590047.1	2950.24
物业大修收入	43115.5	215.58
其它业务收入	522226.8	2611.13
经营成本	4671001.5	23355.01
年净利润	300569.5	1502.85
年度纳税总额	386050.7	1930.25

2013年 TOP200企业物业管理收入43.56亿元，占年经营总收入的79.04%。
企业平均总资产2.25亿元，平均年经营收入2.76亿元，平均年净利润1502.85万元，净利润率⁵为5.45%。

净利润率领先 TOP20企业

序号	单位名称
1	深圳市彩生活服务集团有限公司
2	上海农工商旺都物业管理有限公司
3	鑫苑物业服务有限公司
4	深圳市龙城物业管理有限公司
5	福建永安物业管理有限公司
6	深圳市恒基物业管理有限公司
7	上海中企物业管理有限公司
8	大连新型物业管理有限公司
9	深圳市常安物业服务有限公司
10	永旺永乐苏房（苏州）物业服务有限公司
11	成都华昌物业发展有限责任公司
12	苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司
13	云南澜沧江物业服务有限公司
14	河南正弘物业管理有限公司
15	四川嘉宝资产管理集团有限公司
16	天津津滨联合物业服务有限公司
17	上海古北物业管理有限公司
18	深圳市航天物业管理有限公司
19	广东众安康后勤集团股份有限公司
20	深圳市赛格物业管理有限公司

⁵ 净利润率=年净利润/年经营总收入

2. 2013TOP100 与 2011TOP100 企业经营情况对比

指标名称	2013TOP100 (万元)	2011TOP100 (万元)
总资产	3480220.1	2476110.7
年经营总收入	4256918.6	2681554.5
其中：物业管理收入	3314261.3	2083555.0
物业经营收入	479876.3	286551.5
物业大修收入	35236.4	30869.0
其它业务收入	427544.6	280579.0
年经营成本	3567136.8	2246723.2
年净利润	238228.1	181090.9
年度纳税总额	299373	198513.1

2013 年 TOP100 与 2011 年 TOP100 企业相比较，企业总资产增长 40.55%，年经营总收入增长 58.75%。年经营总收入超过 3 亿元的企业由 2011 年的 26 家增加到 2013 年的 55 家，企业经营能力明显增强；2013 年 TOP100 企业纳税总额近 30 亿元，较 2011 年 TOP100 增长 50.8%，净利润总额较 2011 年 TOP100 增长 31.55%，纳税总额增长速度高于净利润总额增长速度，表明物业服务企业承担了较大的社会责任。由于成本上涨和管理费动态调整机制的缺失，企业净利润率由 2011 年 TOP100 企业的 6.75% 下降到 2013 年的 5.6%。

（四）企业成长情况分析

2011 年 TOP100 企业中有 77 家企业再次进入 2013 年 TOP100。对比这 77 家企业两次申报的管理面积和经营收入数据，管理面积增长率最高的达到 541.7%，其余企业管理面积增长率在 62.7%-249.9%之间；经营收入增长率在 80.7%-295.4%之间。佳兆业、彩生活、金科、银亿、鑫苑、中奥、明喆、新龙湖、保利、粤华等 10 家企业同时进入管理规模和经营收入成长 TOP20 企业。

管理规模成长 TOP20企业		经营收入成长 TOP20企业	
序号	单位名称	序号	单位名称
1	深圳市彩生活服务集团有限公司	1	河北卓达物业服务有限公司
2	北京金隅物业管理有限责任公司	2	鑫苑物业服务有限公司

3	佳兆业物业管理（深圳）有限公司	3	广东中奥物业管理有限公司
4	重庆市金科物业服务有限公司	4	宁波银亿物业管理有限公司
5	广州广电物业管理有限公司	5	保利物业管理有限公司
6	宁波银亿物业管理有限公司	6	佳兆业物业管理（深圳）有限公司
7	鑫苑物业服务有限公司	7	深圳市明喆物业管理有限公司
8	北京金融街物业管理有限责任公司	8	广州粤华物业有限公司
9	广东中奥物业管理有限公司	9	长城物业集团股份有限公司
10	深圳市明喆物业管理有限公司	10	新疆广汇物业管理有限公司
11	中航物业管理有限公司	11	重庆市金科物业服务有限公司
12	重庆新龙湖物业服务有限公司	12	重庆新龙湖物业服务有限公司
13	保利物业管理有限公司	13	中海物业管理有限公司
14	广州粤华物业有限公司	14	广东宏德科技物业有限公司
15	广东众安康后勤集团股份有限公司	15	浙江南都物业管理有限公司
16	广东碧桂园物业服务有限公司	16	广东华信物业管理有限公司
17	广州珠江物业酒店管理有限公司	17	深圳市科技工业园物业管理有限公司
18	重庆大正物业管理有限公司	18	深圳市彩生活服务集团有限公司
19	招商局物业管理有限公司	19	大连亿达物业管理有限公司
20	重庆华宇物业服务有限公司	20	长江三峡实业有限公司

（五）企业人力资源情况分析

1. TOP200 企业人力资源情况

指标名称	人员数量	占比	指标名称	人员数量	占比
企业从业人员	668774	—	二、按工作岗位划分	—	—
其中：物业管理师	5673	—	1. 企业经营管理人员	95118	14.22%
一、按学历分类	—	—	其中：高层管理人员	4132	4.34%
其中：博士	50	0.01%	管理处主任	15046	15.82%
硕士	1152	0.17%	管理员（主管）	75940	79.84%
本科	36516	5.46%	2. 企业操作人员	573656	85.78%
大专	96045	14.36%	其中：工程维修人员	78193	13.63%
中专	145318	21.73%	秩序维护员	241317	42.07%
高中以下	389693	58.27%	清洁工	137289	23.93%
			绿化人员	21190	3.69%
			其它工种	95667	16.68%

TOP200 企业共有从业人员 66.88 万人，其中，经营管理人员占 14.22%，操作人员占 85.78%。专科以上学历人员占 20%。物业管理师人数为 5673 人，占全国物业管理师总数的 12.92%。

TOP200 企业外包单位派驻人员 19.64 万人，已占到一线员工的 25.5%⁶。

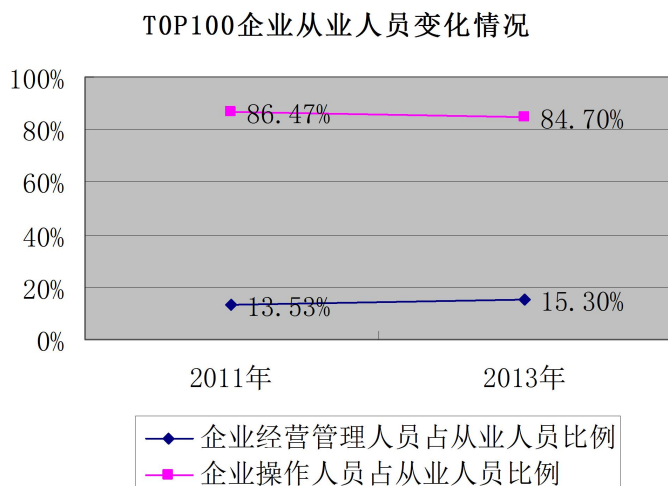
2. 2013TOP100 企业与 2011TOP100 企业人力资源对比

指标名称	2013TOP100		2011TOP100	
	人员数	占比	人员数	占比
企业从业人员	480472	—	380575	—
其中：物业管理师	4101	—	1893	—
一、以工作岗位划分	—	—	—	—
1. 企业经营管理人员	73517	15.3%	51476	13.53%
其中：企业高层管理人员	3006	4.09%	1998	3.90%
管理处主任	10704	14.56%	10415	20.20%
管理员（主管）	59807	81.35%	39063	75.90%
2. 企业操作人员	406955	84.7%	329099	86.47%
其中：工程维修人员	56188	13.81%	47386	14.40%
秩序维护员	175163	43.04%	136190	41.38%
清洁工	92234	22.66%	66985	20.35%
绿化人员	14745	3.62%	14709	4.47%
其它工种	68625	16.86%	63829	19.40%
二、按学历分类	—	—	—	—
其中：博士	40	0.01%	38	0.01%
硕士	913	0.19%	776	0.2%
本科	26341	5.48%	20434	5.37%
大专	67348	14.02%	56578	14.87%
中专	107425	22.36%	83648	21.98%
高中以下	278405	57.94%	219101	57.57%

⁶ 一线员工=外包单位派驻人员+企业操作人员；

外包单位派驻人员/一线员工=196433/(196433+573656)*100%=25.5%

2013 年 TOP100 企业从业人员数量比 2011 年增长 26.25%。其中，企业经营管理人员增长 42.82%，高于企业操作人员 23.66% 的增长速度。企业经营管理人员所占从业人员比例上升，操作人员所占比例下降，变化情况如图。



（六）业务外包情况分析

指标名称	项目数	项目占比	外包员工数	员工数占比
总数	16174 ⁷	—	196433	—
设施设备维修养护业务外包	3533 ⁸	21.84%	14929	7.6%
秩序维护业务外包	3221	19.91%	51666	26.3%
清洁业务外包	6874	42.5%	111647	56.84%
绿化业务外包	4827	29.84%	18191	9.26%

1. 业务外包情况

TOP200 企业中有 44 家没有外包业务，156 家将部分业务交由专业分包公司。外包单位派驻人员总数为 19.64 万人，其中，保洁业务外包员工占到外包员工总数的 56.84%。

有 26 家企业的外包单位派驻人员占项目管理一线员工的 50% 以上。26 家企业名单如下：

序号	单位名称
1	上海德律风物业有限公司
2	北京首都机场物业管理有限公司
3	上海农工商旺都物业管理有限公司
4	北京东光物业管理有限公司

⁷ 外包项目数之和大于 16174 个，因为同一项目存在多项业务外包情况。

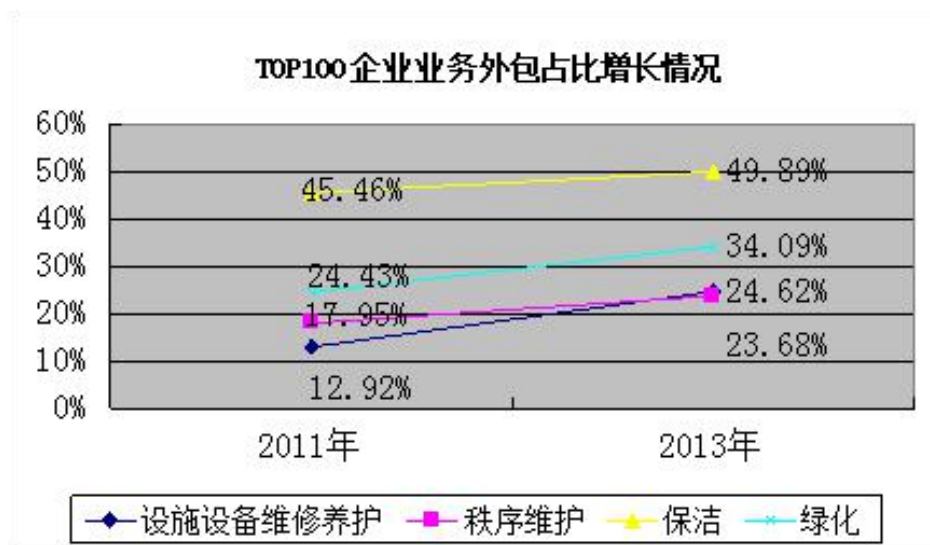
⁸ 3533 个设施设备维修养护业务外包项目，大部分为电梯、消防等特种设备维修养护项目。

5	狮城怡安（上海）物业管理有限公司
6	广东公诚物业管理有限公司
7	上海中星集团申城物业有限公司
8	上海科瑞物业管理发展有限公司
9	深圳市恒基物业管理有限公司
10	上海永绿置业有限公司
11	天津津滨联合物业服务服务有限公司
12	国贸物业酒店管理有限公司
13	北京金隅物业管理有限责任公司
14	北京戴德梁行物业管理有限公司
15	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
16	北京金融街物业管理有限责任公司
17	江苏新城物业服务服务有限公司
18	云南澜沧江物业服务服务有限公司
19	上海陆家嘴物业管理有限公司
20	重庆华宇物业服务服务有限公司
21	长城物业集团股份有限公司
22	北京万通鼎安国际物业服务服务有限公司
23	天津市天房物业管理有限公司
24	广州天力物业发展有限公司
25	北京首开鸿城实业有限公司
26	重庆隆鑫物业管理有限公司

2. 2013TOP100 与 2011TOP100 企业业务外包对比

指标名称	2013TOP100		2011TOP100	
	项目数	外包员工数	项目数	外包员工数
总数	11846	159101	9263	114421
设施设备维修保养业务外包	2917	11722	1197	10582
秩序维护业务外包	2805	42442	1663	29340
清洁业务外包	5910	90669	4211	65674
绿化业务外包	4038	14268	2263	8825

2013 年 TOP100 企业业务外包用工人数比 2011 年增长 39.05%。四项基础业务外包项目占项目总数的比重较 2011 年均有所提升，增长情况如图。



二、综合实力 TOP20 企业数据分析

TOP20 企业代表了目前物业服务企业发展的最高水平，在行业中占据非常重要的地位。通过对 TOP20 企业数据进行分析，并分别与位居行业优秀阵营的 TOP100 和 TOP200 企业数据进行对比，挖掘综合实力位居行业最前列企业的经验与做法。

综合实力 TOP20 企业	
序号	单位名称
1	万科物业发展有限公司
2	保利物业管理有限公司
3	长城物业集团股份有限公司
4	绿城物业服务集团有限公司
5	北京首开鸿城实业有限公司
6	中海物业管理有限公司
7	招商局物业管理有限公司
8	中航物业管理有限公司
9	深圳市金地物业管理有限公司
10	广东中奥物业管理有限公司
11	广东碧桂园物业服务有限公司
12	广东公诚物业管理有限公司

13	河北卓达物业服务有限公司
14	佳兆业物业管理（深圳）有限公司
15	深圳市彩生活服务集团有限公司
16	上海东湖物业管理有限公司
17	上海上房物业管理有限公司
18	重庆新龙湖物业服务有限公司
19	四川嘉宝资产管理集团有限公司
20	深圳市龙城物业管理有限公司

各项指标数值对比

指标名称	单位	TOP20	与 TOP100 比较		与 TOP200 比较	
			TOP100	TOP20/100	TOP200	TOP20/200
管理面积	万㎡	64306.07	147799	43.51%	196753	32.68%
其中：住宅	万㎡	53944.37	105844	50.97%	137588	39.21%
示范项目总数	个	460	1138	40.42%	1587	28.99%
其中：全国	个	195	461	42.30%	629	31%
省级	个	265	677	39.14%	958	27.66%
总资产	万元	1648543.48	3480220.1	47.37%	4498703.3	36.64%
年营业总收入	万元	1771135.82	4256918.6	41.61%	5511688.9	32.13%
其中：物业管理收入	万元	1227342.27	3314261.3	37.03%	4356299.5	28.17%
年经营成本	万元	1454590.12	3567136.8	40.78%	4671001.5	31.14%
年净利润	万元	102500.2	238228.1	43.03%	300569.5	34.10%
年纳税总额	万元	125019.3	299373	41.76%	386050.7	32.38%
员工总数	人	195218	480472	40.63%	668774	29.19%
其中：经营管理人员	人	34447	73517	46.86%	95118	36.22%
企业操作人员	人	160771	406955	39.51%	573656	28.03%
本科以上人员	人	12859	27294	47.11%	37718	34.09%
外包人员总数	人	83411	159101	52.43%	196433	42.46%

由上表可见，TOP20 的各项指标都占到 TOP100 的 40%左右，占到 TOP200 的 30%左右。

（一）项目管理情况对比分析

1. 管理规模

指标名称	单位	T0P20	T0P21~100 ⁹	T0P101~200
平均管理面积	万m ²	3215.3	1043.7	489.5
人均管理面积	m ²	3294	2927	2599
平均管理项目数	个	262	81	43
平均顾问项目数	个	21.9	11.1	1.4
平均顾问项目面积	万m ²	508.51	264.01	19.25

T0P20企业平均管理面积3215.3万m²，人均管理面积3294m²，平均管理项目262个，平均顾问项目21.9个，平均顾问项目面积508.51万m²。T0P20所在企业与该企业2011年申报的面积数值相比，在管面积平均增长1175万m²，涨幅达57.59%，体现了较突出的成长性。其中深圳彩生活、万科、保利、广东中奥等企业，两年管理面积增长均超过2000万m²。万科物业下辖18家一线公司，与万科地产开展多种业务合作，管理规模和服务内容迅速拓展。保利物业整合集团资源，业务领域已涉足高端住宅、商务办公、购物中心、专业会展等各类业态。深圳彩生活通过市场化运作，收购多家物业服务企业，管理面积迅速扩张。广东中奥物业通过与房地产开发企业建立战略合作关系，逐步形成立足经济发达中心城市和省会城市的全国性发展态势。

2. 示范项目数量

T0P20创建的全国和省级物业管理示范项目总共460个，占T0P100的40%以上。企业平均创建示范项目数为T0P100的2.7倍，T0P200的5.1倍。其中，万科创建94个，绿城43个、中海37个，上房32个，东湖、保利、首开鸿城实业、长城、招商局、中航物业创建的示范项目数均在20个以上，体现了这些企业优秀的项目管理能力。

（二）经营情况对比分析

指标名称	单位	T0P20	T0P21~100	T0P101~200
平均总资产	万元	82427.17	22895.96	10184.83

⁹ 21~100 是 T0P200 企业中第 21 至 100 位的企业，101~200 是第 101 至 200 位的企业。

平均年经营总收入	万元	88556.79	31072.29	12547.7
人均经营收入	万元	9.07	8.71	6.66
单位面积经营收入	元	27.54	29.77	25.63
物业经营其它收入/年经营总收入	%	30.7%	16.05%	16.95%
平均净利润	万元	5125.01	1696.6	623.41
人均经营成本	万元	7.45	7.41	5.86
平均纳税总额	万元	6250.97	2179.42	866.78

TOP20企业平均总资产8.24亿元，是TOP21-100企业3.6倍，TOP101-200企业8.1倍；平均年经营总收入8.86亿元，是TOP21-100企业2.9倍，TOP101-200企业7.1倍；平均净利润5125.01万元，是TOP21-100企业3倍，TOP101-200企业8.2倍。

TOP20企业物业经营等其它收入占年经营总收入的比重为30.7%，高于全国20.96%¹⁰的平均值。其中佳兆业、卓达、万科、首开鸿城实业、长城、彩生活物业经营等其它收入占比超过40%。佳兆业依托“美丽生活佳”，为业主提供“房屋管家”和“一站式”家居体验等多种创新服务；卓达物业利用社区养老服务网络平台，为业主提供672条人性化特色养老服务；万科物业通过整合社会优质资源，建设“幸福驿站”，开办“第五食堂”，增配“长者服务中心”，对企业通过多种经营，提升经营绩效发挥了重要作用。

（三）人力资源对比分析

指标名称	TOP20	TOP21~100	TOP101~200
平均员工数	9761	3566	1883
平均物业管理师	91	28	16
经营管理人员：企业操作人员	1:4.67	1:6.30	1:7.72
外包派驻人员：企业操作人员	1:1.93	1:3.25	1:4.46
平均本科学历以上人数	643	180	104

¹⁰ 20.96%=(1-4356299.5/5511688.9)*100%

TOP20 企业平均员工数 9761 人，平均本科学历以上人员占从业人员总数 6.59%，其中龙城、新龙湖、万科超过 10%。TOP20 企业经营管理人员与企业操作人员之比为 1:4.67，外包派驻人员与企业操作人员之比为 1:1.93。

TOP20 企业平均拥有物业管理师 91 人，其中万科、长城、绿城、首开鸿城实业、招商局、中航、公诚、保利、卓达的物业管理师人数均超过 100 人。物业管理师占经营管理人员比重为 5.28%，其中东湖、龙城物业超过 16%。

万科、绿城、龙湖等企业通过与大专院校合作办学，为企业发展储备和培养人才。长城物业的网上在线培训，受到行业欢迎。

三、各省市¹¹TOP200 企业数据分析

指标名称	企业数量 (个)	平均管理面积 (万㎡)	平均示范项目 (个)	平均总资产 (万元)	平均年经营收入 (万元)	平均年净利润 (万元)	平均年纳税总额 (万元)
全国	200	983.77	7.94	22493.52	27558.4	1502.85	1930.25
北京	20	601.87	6.62	44364.23	35951.6	1139.43	2344.22
上海	31	697.69	9.65	15245.54	24292.6	1150.87	1722.52
天津	3	379.23	11.67	11975.45	12597.5	599.47	922.4
重庆	8	1326.5	7.5	10184.63	23472.0	1459.97	1630.33
辽宁	3	1061.19	11.00	27141.04	23185.2	2182.08	1467.61
黑龙江	3	504.61	11.67	17078.90	11820.52	220.11	729.10
江苏	19	758.81	4.47	6517.92	11797.9	604.33	866.02
浙江	9	1441.01	11.33	18896.42	33409.5	1842.4	2480.39
安徽	3	841.06	6	4597.56	11134.32	309.28	762.91
福建	7	527.01	7.28	9315.98	9221.84	495.84	771.35
山东	5	1130.87	5.4	11898.46	24851.95	1460.98	1733.73
河南	6	719.99	8.67	11582.85	21906.90	2295.16	1582.69
湖北	5	801.72	2.6	10973.50	21057.70	953.43	1467.27
四川	11	438.83	4.27	16470.09	17402.4	1454.12	1296.18
广东	54	1513.94	9.96	35516.91	40797.6	2263.6	2810.17

广东省的企业数量、管理规模、经营业绩等各项指标数据均高于全国平均水平。特别是深圳有 39 家企业进入 TOP200，作为内地物业管理的发祥地，起

¹¹ 部分省、自治区企业样本数小于 3 个，未计算。

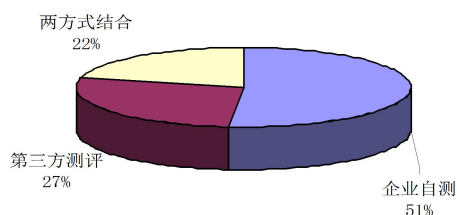
步较早，企业的市场拓展能力较强，TOP200 企业数量最多，各项指标也处于较高水平。浙江省企业近两年在政府的大力扶持下，发展速度较快，除平均总资产外，其余五项指标数据均高于全国平均水平。

四、综合实力 TOP200 企业开展服务满意度测评的情况

在此次企业发展报告数据采集过程中，收集了申报企业的服务满意度调查报告。从上报资料反映，TOP200 企业都以不同形式开展了业主满意度（率）测评工作。这些企业中，由企业组织测评的有 103 家，由第三方测评机构组织调查的有 54 家，两者结合的有 43 家。每年进行一次测评的有 96 家，每半年进行一次的 77 家，每季度都进行一次的 24

家，首都机场、众安康、华侨物业每月都开展满意度测评。深圳物业管理协会联合专业机构，建立了深圳市物业管理业主满意度指数模型，开展了年度行业的业主满意度测评工作，逐步形成了物业管理业主满意度深圳指数，取得了良好效果。

TOP200企业业主满意度测评情况



第三部分 相关数据分析

本报告撰写过程中，共收集了 327 家企业所管理的 18852 个项目的有关数据，包括项目所在地、物业类型、物业费标准、收缴率等内容，通过对这些数据进行分析，对了解当前物业管理行业的一些基本情况、存在的问题，具有很高的参考价值。

一、项目总体情况

1. 收费方式：在 18852 个项目中，16211 个项目实行包干制收费，占 86%，2641 个项目实行酬金制收费，占 14%。

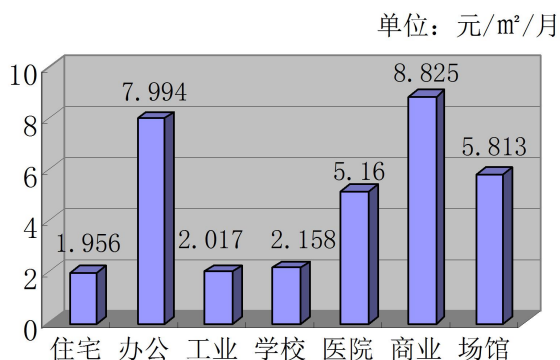
2. 收费标准：不同类型物业费标准如图。

3. 收缴率：18852 个项目平均物业费收缴率为 94.16%，其中包干制项目平均物业费收缴率 93.72%，酬金制项目平均物业费收缴率 95.85%。在不同物业类型中，住宅物业项目 8760¹²

个，平均收缴率 90.35%；办公物业项目 6411 个，平均收缴率 97.55%；工业物业项目 716 个，平均收缴率 97.46%；学校、医院、商业、场馆的平均物业费收缴率分别为 99.18%，99.05%，94.98%和 99.20%。

由于这些项目的管理单位都是各地方优秀企业，服务水平相对较高，管理的项目相对较好，其物业费标准和收缴率均明显高于全国水平，不能代表全国整体情况。

不同类型物业费标准



¹² 8760 个住宅物业项目样本数小于《各地区物业费标准及收缴情况表》中多层、高层和独立式住宅样本数之和 10630 个，因为同一住宅项目存在多种物业类型情况。

各地区物业费标准及收缴情况

序号	省、自治区、直辖市	总样本数	多层住宅			高层住宅			独立式住宅			办公物业		
			样本数	物业费	收缴率	样本数	物业费	收缴率	样本数	物业费	收缴率	样本数	物业费	收缴率
	全国	18852	3764	1.447	89.41%	5701	1.999	90.70%	1165	3.190	90.14%	6411	7.994	97.55%
1	北京市	1233	269	1.383	89.58%	364	2.589	89.79%	35	8.940	97.30%	436	14.574	98.96%
2	上海市	1990	351	2.107	88.83%	491	2.300	93.01%	109	3.922	92.49%	588	15.154	97.90%
3	天津市	535	83	1.782	87.58%	147	1.985	92.17%	22	3.156	90.20%	147	10.487	95.63%
4	重庆市	699	79	2.024	73.63%	228	1.513	92.80%	20	3.295	85.74%	131	5.966	96.64%
5	河北省	212	36	1.138	90.78%	82	1.228	96.25%	8	— ¹³	—	34	5.799	99.64%
6	内蒙古	145	30	1.452	90.54%	22	1.879	91.85%	5	—	—	43	7.681	98.90%
7	辽宁省	487	136	1.082	90.78%	87	3.289	97.36%	12	4.168	88.02%	154	4.735	98.94%
8	吉林省	53	28	1.897	91.17%	12	1.890	96.54%	3	—	—	6	—	—
9	黑龙江省	192	59	0.870	91.03%	19	1.612	96.11%	—	—	—	85	2.930	97.66%
10	山西省	50	24	1.258	65.81%	14	1.682	90.62%	1	—	—	6	—	—
11	江苏省	2366	378	1.120	85.71%	540	2.004	88.95%	113	2.710	84.13%	729	6.639	98.49%
12	浙江省	1365	259	1.292	88.62%	472	1.933	89.35%	105	2.772	92.27%	334	5.137	95.85%
13	安徽省	499	151	0.613	92.09%	80	1.178	93.60%	6	—	—	163	3.049	97.45%

¹³ — 表示物业项目样本数小于 10 个，未计算物业费标准和收缴率。

14	福建省	645	119	1.685	94.17%	238	1.704	83.89%	18	2.487	63.96%	153	3.719	91.04%
15	江西省	290	87	0.884	80.20%	57	1.567	87.35%	9	—	—	82	2.397	99.79%
16	山东省	541	88	1.296	93.86%	133	1.745	84.91%	11	4.001	96.29%	175	4.085	98.90%
17	河南省	486	139	0.836	88.76%	144	2.157	94.53%	13	2.341	98.22%	89	4.724	94.74%
18	湖北省	448	73	1.657	95.96%	124	1.935	91.52%	17	3.202	95.16%	138	6.190	97.53
19	湖南省	315	70	1.666	84.00%	71	1.470	89.18%	13	2.438	89.57%	107	3.494	93.87%
20	广东省	4405	496	1.935	95.64%	901	2.435	94.07%	61	3.115	94.50%	2230	8.129	98.62%
21	广西	199	26	1.007	88.20%	57	1.155	86.43%	9	—	—	78	4.336	98.54%
22	四川省	806	145	2.014	93.88%	239	2.254	91.70%	47	3.306	95.92%	256	7.996	97.82
23	云南省	163	35	1.573	98.51%	36	1.391	96.10%	4	—	—	52	4.638	94.52%
24	贵州省	89	13	1.443	71.04%	21	1.502	73.52%	—	—	—	20	4.076	96.50%
25	宁夏	83	17	0.947	90.03%	16	1.395	92.87%	1	—	—	19	3.855	99.25%
26	陕西省	291	40	2.189	96.70%	100	1.521	91.21%	13	2.662	77.26%	100	5.932	95.69%
27	甘肃省	92	18	0.812	97.41%	22	1.780	97.88%	—	—	—	33	2.738	100%
28	海南省	49	14	1.623	90.30%	15	2.949	79.12%	8	—	—	2	—	—
29	青海省	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
31	新疆	118	96	0.756	83.35%	3	—	—	1	—	—	17	7.238	94.45%
32	香港	5	—	—	—	1	—	—	—	—	—	4	—	—

二、物业管理费调价情况

在 327 家企业 18852 个物业项目中，2011 年以后成功调价的项目 1638 个，占项目总数 8.69%。其中住宅项目 588 个，占 8760 个住宅项目数的 6.71%，平均上调 0.496 元/月/㎡，在这 588 个项目中有 377 个项目成立了业主委员会，占调价项目 64.12%；663 个办公物业项目调价成功，占 6411 个办公项目数的 10.34%，平均上调 1.423 元/月/㎡。

在上海的 1990 个项目中，有 358 个项目 2011 年后进行了价格调整，占上海项目总数的 17.99%，占全部 1638 个成功调价项目的 21.86%。上海住宅项目调价成功 132 个，平均上调金额为 0.5014 元/月/㎡，平均涨幅 23.08%。132 个项目中有 119 个成立了业主委员会。另有 93 个办公项目调价，平均上调金额为 1.923 元/月/㎡，平均涨幅 16.57%。133 个其它类型物业项目调价成功，平均上调金额为 1.108 元/月/㎡，平均涨幅 22.44%。这些调价成功项目的物业费平均收缴率达到 98.09%，表明业主对物业服务的认可是调价成功的重要因素。

三、业主委员会成立情况

在全部项目中，已成立业主委员会的有 2896 个，占 15.36%。其中有 2268 个住宅项目成立了业主委员会，占住宅项目总数的 25.89%。下表为各地业主委员会成立情况。

序号	省、自治区、直辖市	总样本数	已成立业委会样本数	业委会项目占比	序号	省、自治区、直辖市	总样本数	已成立业委会样本数	业委会项目占比
	全国	18852	2896	15.36%	—	—	—	—	—
1	北京市	1233	109	8.84%	17	河南省	486	26	5.35%
2	上海市	1990	551	27.69%	18	湖北省	448	56	12.50%
3	天津市	535	145	27.10%	19	湖南省	315	41	13.02%
4	重庆市	699	141	20.17%	20	广东省	4405	428	9.72%
5	河北省	212	19	8.96%	21	广西	199	16	8.04%
6	内蒙古	145	4	2.76%	22	四川省	806	84	10.42%
7	辽宁省	487	123	25.26%	23	云南省	163	11	6.75%
8	吉林省	53	11	20.75%	24	贵州省	89	3	3.37%
9	黑龙江省	192	45	23.44%	25	宁夏	83	16	19.28%
10	山西省	50	3	6.00%	26	陕西省	291	24	8.25%



11	江苏省	2366	319	13.48%		27	甘肃省	92	31	33.70%
12	浙江省	1365	373	27.33%		28	海南省	49	0	—
13	安徽省	499	97	19.44%		29	青海省	1	0	—
14	福建省	645	123	19.07%		30	西藏	—	—	—
15	江西省	290	31	10.69%		31	新疆	118	3	2.54%
16	山东省	541	62	11.46%		32	香港	5	1	20.00%

第四部分 总结

根据以上数据及分析，可以看出当前物业管理行业发展存在以下特点和问题：

一、行业处于快速发展时期

本次企业填报的主要数据显示，TOP200 企业均表现出了较强的综合实力和较快的成长速度。2013 年 TOP100 数据与 2011 年 TOP100 数据对比显示，管理总面积、年经营总收入、总资产、从业人员增长速度分别达到了 39.21%、58.72%、40.55%、26.25%。折算后管理面积、总资产年增长都在 20%左右，经营收入年增幅达到 25%以上。管理面积超过 1000 万 m²的企业达到 60 家，增加了 23 家；年经营收入超过 3 亿元的企业达到 55 家，增加了 19 家。

上述数据充分表明，伴随城市建设和房地产开发的快速发展，物业管理行业处于快速发展时期。

二、行业的集中度明显提升

据本次《物业管理行业发展报告》披露的数据显示，目前全国物业管理面积约 145 亿 m²，企业约 71000 家，从业人员约 610 万人，物业管理师人数 43919 人。此次排名 TOP200 的企业虽然仅占行业企业总量的 0.28%，却承担了全国 13.6%的管理面积，拥有全国 11%的从业人员和 12.92%的物业管理师。可以看出，TOP200 企业在行业占据非常重要的地位，他们的发展在一定程度上引领和带动着行业的进步。

各项数据同时表明，物业服务企业正在向规模化、集约化、品牌化方向发展，行业的集中度逐步提高，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。

三、政府重视和政策扶持有利于企业成长

进入 TOP200 的企业中，浙江有 9 家（其中进入 TOP100 的有 5 家），与 2012 年初浙江省下发《浙江省人民政府办公厅关于加快发展现代物业服务业的若干意见》，提出“加强政策扶持，优化发展环境，努力构建业务完备、服务优质、竞争有序、管理规范、现代物业服务业体系”的总体要求，“到 2015 年，全省物业服务业发展整体水平明显提高，各项指标力争位居全国前列”的目标，以及有关财税扶持政策的落地有直接关系；江苏省有 19 家企业进入 TOP200，由 2011 占 TOP100 的 1%上升到这次占 TOP200 的 9.5%，分布在南京、苏州、常州、江阴、盐城五个城市，是全国覆盖城市最多的省。一定程度得益于江苏省近两年物业管理立法工作的加强，体制创新的推动，

以及“江苏物业服务业综合实力 50 强企业”、“江苏物业服务业年度人物与杰出项目经理”等系列评选活动的开展；福建省住建厅组织省协会通过全省“物业管理行业生存状况专项调查”，将有关情况向省政府反映，为企业营造良好的生存环境，这次有 7 家企业进入 TOP200。从城市看，成都 11 家、郑州 6 家企业进入 TOP200，与主管部门和行业协会不断完善行业立法和市场监管，通过各种活动推动企业管理与运作机制创新分不开。

四、向现代服务业转型升级初见成效

从申报企业提供的企业发展报告反映，近两年，为适应物业管理依托的社会、经济、法制、市场环境发生的巨大变化，获取持续竞争力，很多品牌企业在建立新的商业模式、服务方式和管理方法上进行了深入探索。在提高对“物”的管理水平的同时，树立以“人”为本的服务理念，服务内容从清洁、绿化、秩序维护、设施设备维修四项基础业务向房屋管家、资产管家、生活管家升级，服务范围从单纯的物业管理向涵盖社区商务、公寓短租、商业运营、长者服务等领域的“1+N”多角化产业链延伸，服务周期向为建筑产品和业主提供全生命周期服务转型。与此同时，全面质量管理、服务标准化工作的开展和通过专业化、机械化、智能化、信息化投入来优化物业管理工作，提升了企业的服务品质和经营绩效，收获了可喜的社会效益和经济效益。

在 TOP200 企业 551.17 亿元的年经营总收入中，非物业管理收入占到 20.96%。2013 年 TOP100 企业非物业管理收入为 94.27 亿元，比 2011 年增长 34.47 亿元，增长率 57.6%。一批优秀企业在满足业主不断增长的服务需求，搞活企业经营上所做的有益探索，为引领行业摆脱生存困境作出了积极贡献。

五、向服务集成商转变渐成趋势

这次采集的数据显示，TOP200 企业中有 78% 的企业将项目的部分业务进行外包。与 2011 年的数据比较，在所管项目中，四项基础业务外包比重较 2011 年均有进一步提升。设备维修养护业务外包比重由 12.92% 上升到 24.62%，秩序维护业务外包比重由 17.95% 上升到 23.68%，保洁业务外包比重由 45.46% 上升到 49.89%，绿化业务外包比重由 24.43% 上升到 34.09%。

业务外包是降低企业劳动力成本，提高专业化服务水平的重要手段。在市场化、专业化程度较高的地区，管理规模较大的物业服务企业正逐步走向管理和服务的分离，向管理型企业转变。其主要精力将会放在服务的精细化、整体管理水平的提升与经营

潜能的发挥上，企业的核心竞争力会得到进一步体现，并会带动物业管理社会价值的进一步发挥。

六、成本上涨影响行业盈利能力

当前，成本上涨和招工难已经成为困扰企业发展的最大难题。随着每年最低工资标准的刚性上涨，以及物业服务费标准随成本上涨调整机制的缺失，包括 TOP200 企业在内，赢利被成本上涨吞噬的现象制约着大多数物业服务企业的发展。在 327 家企业管理的 18852 个项目中，2011 年以后成功调价的项目仅有 1638 个，占项目总数 8.69%，90% 多的项目仍维持原有的物业费标准。尽管企业通过开展多种经营，尽量平衡项目开支，弥补物业服务费较低造成的亏损，但净利润率下滑趋势仍然对企业生存和发展带来巨大压力。TOP200 企业的盈利能力持续在较低水平徘徊，建立质价相符的物业服务费动态调节机制成为多数企业的最强呼声。

七、地域发展不平衡的问题仍较突出

在本次 TOP200 企业中，东部沿海省区企业 150 家，占 75%，其中广东省 54 家（深圳 39 家），占 TOP200 企业的四分之一强。西部、中部、东北三省共 50 家，占 TOP200 企业的 25%，与 2011 年 TOP100 分布基本相同。还有 7 个省没有企业进入 TOP200，基本分布在经济欠发达省区。表明东部沿海发达地区物业服务企业的实力明显强于中、西部和东北地区的格局没有发生大的改变。

TOP200 分布在 4 个直辖市与 20 个省区的 37 个城市，其中仅有 25 个企业地处于 14 个地级市，可见 TOP200 绝对数位于大城市，二、三线城市的物业管理总体还在拓展阶段，还有相当数量的县级市物业管理处于起步或尚未启动阶段。行业发展地域差异十分明显，经济欠发达地区和中小城市物业管理推进总体缓慢，企业的实力与各地经济发展水平成正相关关系。在国家城镇化、西部大开发、振兴东北地区老工业基地、促进中部地区崛起、鼓励东部地区率先发展的总体战略实施下，物业服务企业区域发展的差距有望逐步缩小。

八、从业人员素质亟待提高

物业服务企业的主要人员构成仍然是一线操作人员，属于较为典型的劳动密集型、服务性行业。TOP200 企业中大专以上学历以上人员仅占全部人员总数的 20%，本科以上学历人员只占到 5.68%。TOP200 企业拥有 5673 名物业管理师，尽管所占比例较大幅度地高出一般企业，但远远不能满足企业发展的需要。随着社会对管理服务专业化水平要

求的不断提高，以及企业在商业模式、服务方式和管理方法上的转型升级，提高从业人员整体素质的任务急迫地摆在行业和企业面前。

本次全国物业管理综合实力 TOP200 企业数据采集和《企业发展情况报告》的撰写，是继 2011 年全国物业服务企业综合实力百强排名活动后，中物协进行的又一次大规模的全国性物业管理优秀企业数据采集、分析、排名发布活动。

本《报告》较 2011 年《物业服务企业综合实力排名活动报告》从内容到分析都有较大改进：一是提供了大量的各类数据，可供行业主管部门、行业协会、广大企业和社会各界深入客观了解行业现状；二是通过与 2011 年报告中主要指标数据的对比和分析，对把握行业发展趋势有重要的参考价值；三是对当前物业管理行业发展特点和存在问题的归纳分析，对我们加强法规政策研究，积极反映行业的困难和问题，促进行业发展环境的改善，推动行业健康发展都将起到重要作用。

参加本次数据采集和排名活动的企业，是中国物业管理行业最优秀的企业群体，在经营理念、管理水平、发展战略、品牌塑造、商业模式创新等方面都取得了可喜的成绩，为行业争得了美誉。但是我们也清醒认识到，在物业管理行业的 7 万余家企业中，企业规模小、管理水平低、人员素质差、群众投诉多等问题还比较突出，解决制约行业发展的瓶颈，促进行业规范发展的任务还很艰巨。中物协将大力推广优秀企业的经验和做法，带动更多的企业共同进步。同时将通过品牌企业的宣传，树立行业的良好形象，提高行业的社会认知度。

这次活动得到了全国各地行业主管部门和行业协会、物业企业的大力支持。中物协对各级物业管理行业主管部门、行业协会在数据采集与报告撰写工作中给予的极大支持和帮助，对广大优秀物业企业的积极参与表示衷心的感谢。中物协将继续对有关物业管理行业评价指标体系及方法进行研究和完善，持续开展行业发展数据收集分析，为深入开展行业发展研究提供参考和依据。