



广西壮族自治区物业管理行业发展报告

广西房地产业协会物业管理专业委员会

一、广西壮族自治区物业管理行业基本情况

（一）物业管理面积覆盖率、物业服务项目增长保持良好势头

随着广西城镇化进程的加快推进，房地产行业的持续健康平稳发展，广西的物业服务市场规模不断扩大，服务领域也不断拓展。据不完全统计，截止到 2014 年底，广西既有房屋建筑面积 69167.34 万平方米，实施物业管理面积 32435.28 万平方米，其中住宅物业面积 23087.87 万平方米，非住宅物业面积 9347.41 万平方米，物业管理面积覆盖率为 46.9%，与 2012 年相比同比增长 16.0%。实施专业化物业服务项目共计 5628 个，与 2012 年相比同比增长 60%，其中住宅项目 4978 个，非住宅项目 650 个；已成立业主委员会项目 1109 个，占住宅项目总数的 22.3%。

（二）物业服务企业发展迅速

截止到 2014 年底，广西 14 个地市共有物业服务企业 2097 家，其中一级资质企业 49 家，二级企业 112 家，三级（含暂定）资质企业 1936 家。2014 年与 2012 年相比，一级资质企业同比增长 53.1%，二级资质企业同比增长 43.6%，三级资质企业 11.7%，暂定三级资质企业同比增长 75.2%，总数同比增长 22.1%。

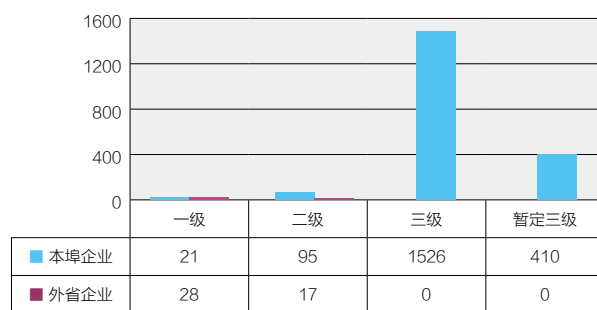


图 1 广西物业服务企业资质情况

表 1 广西各市业主委员会成立情况

序号	地域	住宅项目	已成立业委会项目	业委会项目占比 (%)	序号	地域	住宅项目	已成立业委会项目	业委会项目占比 (%)
1	南宁	1400	298	21.6	8	贵港	189	18	9.52
2	柳州	1226	161	13.1	9	玉林	240	64	26.6
3	桂林	681	227	33.3	10	百色	60	25	41.6
4	梧州	144	90	62.5	11	贺州	34	11	32.5
5	北海	480	152	31.6	12	河池	108	24	22.2
6	防城港	98	10	10.2	13	来宾	82	14	17.1
7	钦州	144	9	6.25	14	崇左	92	6	6.51

（三）从业人员队伍不断壮大

2014 年底，广西物业管理行业从业人员共计 195582 人，其中注册物业管理师 249 人，获得从业人员上岗证 9979 人，物业管理持证人员继续教育培训班共计培训 7 千多人次。广西壮族自治区统计局发布的数据显示，2014 年末，广西常住人口中，16 周岁以上至 60 周岁以下的劳动年龄人口 3034 万人，物业管理行业从业人员占比 0.64%。

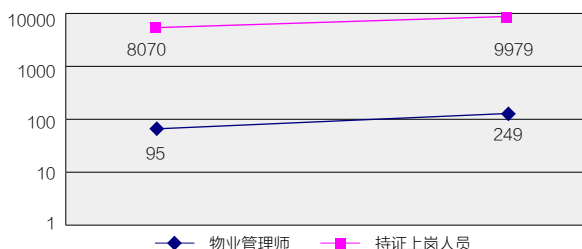


图 2 广西 2012 年与 2014 年注册物业管理师、从业人员上岗证持证人员增长情况

（四）行业组织成长迅速并逐步完善

截止到 2014 年底，广西十四个城市共有 8 个物业管理行业协会，2 个房地产业协会下属物业管理专业委员会，全区行业组织覆盖率 71.4%。2014 年，广西房地产业协会物业管理专业委员会（以下简称广西物专委）进一步加强制度建设，完善组织架构，会员数增加至 83 家，占广西一、二级资质物业服务企业总数的 54.6%。

（五）物业服务收费标准有所提高

随着《广西壮族自治区住宅小区物业服务收费管理办法》的颁布实施，南宁、柳州、桂林、梧州、钦州、贵港、贺州、来宾等 8 个城市相继出台了新的实施细则或收费标准。以柳州市为例，柳州市将住宅小区的物业服务收费标准分为五个等级，最低级别为一级，最高级别为五级，其中，一级的物业服务收费标准，无电梯房从原来 0.34 元 / 平方米 · 月调整到 0.47 元 / 平方米 · 月，涨幅 15.98%；电梯房从原来的 0.64 元 / 平方米 · 月拟调整到 0.92 元 / 平方米 · 月，涨幅 43.75%；五级的物业服务收费标准，无电梯房从 1.16 元 / 平方米 · 月调整到 1.5 元 / 平方米 · 月，涨幅 29.31%；电梯房从 1.46 元 / 平方米 · 月调整到 1.95 元 / 平方米 · 月，涨幅 33.56%。其他城市的物业服务收费标准都有不同程度的增长。

（六）主营收入平稳增长

据广西壮族自治区统计局数据，广西规模以上物业服务企业（注：在职员工 150 人以上、主营收入达到 1000 万的 146 家物业服务企业）2014 年主营收入共计 16.61 亿元，同比增速 13%，占全年广西 GDP 的 0.1%，占全年广西规上服务业总营业收入的 16.1%，与 2012 年 GDP 占比持平。

表 2 广西城市普通住宅小区物业服务收费标准价格表

序号	地域	普通住宅小区物业服务收费标准（元 / 月 · 平方米）		序号	地域	普通住宅小区物业服务收费标准（元 / 月 · 平方米）	
		带电梯	无电梯			带电梯	无电梯
1	南宁	0.81-1.65	0.36-1.10	8	贵港	0.5-0.88	0.35-0.65
2	柳州	0.92-1.95	0.47-1.50	9	玉林	0.80-1.20	0.60-0.80
3	桂林	1.30-1.50	1.70-1.00	10	百色	0.70-0.90	0.60-0.70
4	梧州	0.80-1.50	0.40-1.00	11	贺州	0.72-1.45	0.42-1.15
5	北海	0.66-1.32	0.51-1.20	12	河池	0.60-1.10	0.80-1.20
6	防城港	0.76-1.72	0.34-1.15	13	来宾	0.63-1.26	0.49-1.10
7	钦州	0.70-1.48	0.55-1.32	14	崇左	0.60-0.70	0.5-0.55

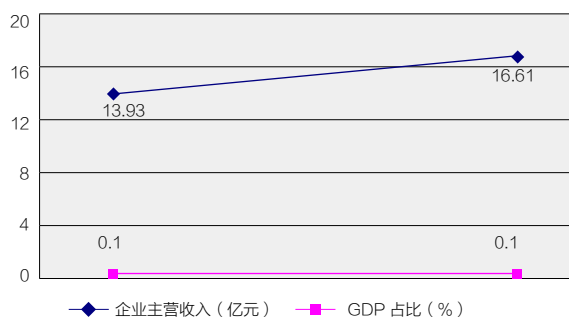


图3 2012年与2014年样本企业主营收入、
GDP占比增长情况

（七）住宅专项维修资金归集管理工作稳步推进

《广西壮族自治区〈住宅专项维修资金管理办法〉实施细则》为现行的广西住宅专项维修资金的规范性文件。南宁、柳州、桂林、梧州等市在广西最早建立了住宅专项维修资金管理办法和监管机构，资金管理工日日趋规范；2013年至2014年期间，北海、钦州、贵港、百色、来宾等市也加快步伐，相继出台了本市的维修资金管理办法，推动建立当地的住宅专项维修资金管理机构。据统计，2014年全年归集住宅专项维修资金为113102.42万元，使用2098.65万元，增值2822.1万元。历年住宅专项维修资金归集总额为521342.93万元，使用总金额18344.97万元，使用率为3.5%。

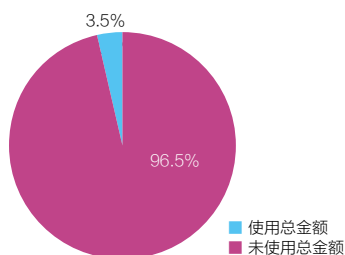


图4 广西住宅专项维修资金使用与未使用总金额比例

二、广西物业管理行业2013—2014年取得的成就

（一）加强物业管理行业法制化、专业化建设

1. 法律法规不断完善。《广西壮族自治区物业管理条例》（以下简称《条例》）自2001年5月26日实施以来，历经两次修正、修订。2012年11月30日修订的《条例》，于2013年1月1日起实施。2013年3月至5月，广西壮族自治区住房和城乡建设厅组织物业行业专家组成《条例》宣贯组在全区14个市开展了宣贯工作，全区各相关部门共计2700多人参与了学习，取得了良好效果。

2. “质价相符”的物业服务收费机制逐步建立。《广西壮族自治区住宅物业服务收费管理办法（试行）》于2013年7月1日起开始试行。全区各市物业主管部门也相继联合物价部门按照《办法》的规定，结合各市的实际情况，研究出台了相应的实施意见，物业服务收费日趋规范。

3. 制定示范文本，维护公平的市场秩序。2014年底，广西物专委组织行业专家开展制订《广西壮族自治区前期物业服务合同示范文本》、《广西壮族自治区物业服务合同示范文本》工作。在借鉴外省先进经验的基础上，结合我区物业服务行业实际情况草拟了示范文本，目前两个示范文本正在审议中。示范文本的制订，为营造广西物业管理行业健康有序的市场环境将起到积极作用。

4. 组建行业专家库，夯实人才体系建设。2013年广西物专委遴选出51位政治素质硬、专业水平高的广西物业管理行业专家，组建成行业专家库，并制订了《广西壮族自治区物业管理行业专家库管理办法》加强对行业专家的管理，为全区物业管理行业提供专业服务夯实人才基础，储备专业人才，指导全区物业服务行业向规范化、科学化方向发展。

（二）开展行业研究，解决行业热点难点问题

1. 集结先进经验，助力行业发展。2013年，广西物专委组织了物业管理专家库中具有丰富实操经验的39位专家针对广西物业管理行业中十二个热点、难点问题撰写了论文，提出了具有针对性和实用性的意见和建议，汇编成《广西物业管理行业

热点问题实操文集》。书籍免费赠阅予相关单位，获得好评。

2. 积极探索保障性住房物业管理的新思路。2013 年年初，广西壮族自治区住房和城乡建设厅与广西房地产业协会组织课题调研组深入区内外共计 10 个城市对保障性住房小区物业管理情况开展了调研。在分析广西保障性住房小区物业管理现状的基础上，学习了外省的先进经验，最终形成了《进一步加强广西保障性住房物业管理初探》的课题论文，对如何加强保障性住房物业管理提出了一些思路和建议，具有一定的借鉴作用。

3. 加强行业研究，探索行业转型之路。从 2014 年起，广西物专委开展为期四年的课题研究活动，拟定“宣传交流与公共关系”“客户服务与法律法规”“行业发展模式”“工程智能化”“社区文化建设”“危机管理安全防范”“行业热点难点问题”“环境保护卫生管理”等八个行业研究方向，由 83 个会员单位认领课题、参与到行业研究中，这些课题将在 2018 年前全部完成结项工作。行业研究的开展，为行业的转型发展起到了促进作用。

（三）以创“区优”“国优”为抓手，促进行业提升服务水平

广西壮族自治区住房和城乡建设厅认真贯彻落实住建部《关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》精神，每年都鼓励和推荐企业积极参与全国物业管理示范住宅小区、大厦、工业区（简称“国优”项目）的评比活动，同时，参照“国优”项目的标准，制定全区物业管理优秀住宅小区、大厦、工业区（简称“区优”项目）的考评标准，评选出了一批“区优”项目。广西 14 个地市均有项目获得“区优”荣誉。截止 2014 年底，全区共有 23 个物业管理项目被授予国家级示范项目称号，有 184 个物业管理项目被授予区级优秀项目称号，获优项目呈逐年递增趋势，通过创优活动比较好地推动行业管理服务水平的整体提高。

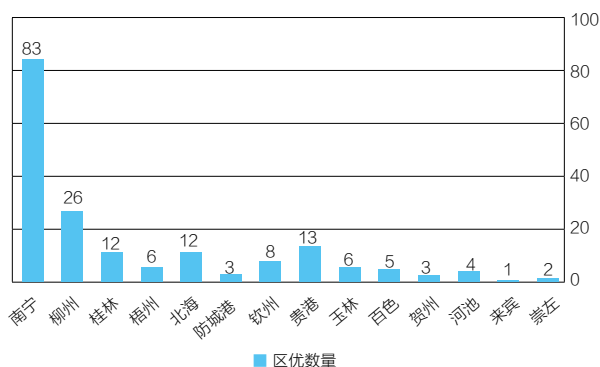


图 5 广西城市物业管理优秀住宅小区
(大厦、工业园)项目情况

（四）提高居民生活质量，营造社区稳定、和谐环境

1. 配合建设美丽新广西。2013 年 4 月到 2014 年 12 月自治区政府在全区范围内开展“美丽广西·清洁乡村”活动。物业服务企业积极响应号召，配合街道社区与居委会维持小区的保洁绿化、进行活动宣传。在“美丽南宁·整洁畅通有序大型活动”中，广西保利物业服务有限公司、广西利澳服务有限公司等十个企业因为在 2014 年度居住区综合整治活动中行动迅速，推进措施有力，小区环境治理有效，群众满意率较高，被评为“十佳”物业服务企业。物业服务企业在改善全区群众生活生产条件、创造良好人居环境方面做出了行业应有的贡献。

2. 构建和谐社区，弘扬城市精神。广西建凯物业服务有限公司在服务南宁市望州南小区时帮扶解困、调解纠纷、慰问孤老，主动奉献，用实际行动践行望州南社区“能帮就帮”精神，涌现出一批学习榜样与先进事迹。南宁市辖区内的物业服务企业响应南宁市政府发出“向望州南社区学习”的号召，与社区紧密配合，把望州南社区口号“能帮就帮”逐渐带进南宁市几百个社区居民的生活中，升华为南宁市的城市精神——“能帮就帮，敢做善成”。类似广西建凯物业这样的物业服务企业在广西越来越多，他们在构建和谐社区方面发挥了重要作用。

三、制约行业发展的主要问题

（一）地域发展不均衡

据不完全统计，目前广西三大城市南宁、柳州、桂林物业管理面积占比分别为 33.6%、12.3%、10.9%，从业人员数量占比分别为 31.7%、16.2%、14.0%，物业服务企业数量占比分别为 29.5%、15.4%、13.8%，注册物业管理师人数占比分别为 50.6%、29.3%、9.2%；其他大部分城市尚处于起步阶段，特别是县一级物业管理还比较滞后。地域发展不均衡十分明显。

（二）人才匮乏制约行业发展

随着广西城镇化建设的发展，物业管理规模也在不断扩大，广西 2014 年注册物业管理师仅占广西物业管理行业从业人员总数 0.12%，持上岗证人员占广西物业管理行业从业人员总数 5.1%，人才的短缺无法满足企业扩张的用工需求，无法满足行业发展的专业化需求，制约行业发展。

（三）收费标准低制约行业企业壮大

广西物业管理行业起步晚，又属于经济欠发达地区，物业服务收费标准低，物业服务费上调困难。以物业服务发展较为成熟的南宁市为例，至今，南宁市大部分小区一直延用 2009 年的物业收费标准，而南宁市 2009 年最低工资标准为 570 元/月，2015 年为 1400 元/月，工资标准同比增长了 145.6%。收费标准的变化不大与用工成本的飞速上涨之间的矛盾，导致了大部分物业服务企业生存困难，严重桎梏了行业发展。

（四）住宅专项维修资金使用困难，增大企业管理风险

广西已成立业主委员会项目仅占住宅项目总数的 22.3%，主体缺失，审批执行困难；审批涉及物业管理单位、业主大会、住宅专项维修资金管理部門、财政部门、专户管理银行等多个主体单位，多

头管理，审批程序繁琐、耗时过长。审批难，耗时长，住宅专项维修资金不能合理及时有效的使用，影响业主正常生活秩序，加剧业主与物业服务企业之间的矛盾，无疑增加了企业管理的风险。

四、广西物业管理行业发展方向

（一）进一步优化广西物业管理行业发展环境，加大对广西物业管理行业发展的政策扶持力度

把加快广西物业管理行业发展列入行政主管部门的工作纲领，明确发展目标，制定中长期发展规划，研究发展对策，制定物业管理行业发展的优惠政策，积极促进物业管理行业健康、快速发展。

（二）树立标杆企业，提升龙头骨干企业带动能力

一是以市场化、专业化、产业化为导向，着力加强培育一批具有较强核心竞争力、较高品牌美誉度的物业服务企业，形成一批市场竞争力强、业务完备、服务优质的标杆企业；二是以点带面，全面推进，引导中小型企业向专业化、节能化、信息化转型升级，努力构建竞争有序、管理规范、服务上乘的现代物业管理行业体系。

（三）健全物业管理行业人才培育机制，提升从业人员整体实力

一是要重点培养在项目管理、设施设备、科技应用、法律等物业管理行业专业领域的拔尖人才，形成高层次人才优势，带动行业整体水平的提高；二是要组织好从业人员参加各种形式的业务培训，提升行业队伍的综合素质。

（四）规范企业经营，促进行业健康发展

一是为充分建立广西物业管理行业的制度自信，开展广西壮族自治区物业管理行业自律公约的宣传与签订工作；二是开展各市物业管理基本情况信息采集工作，推动广西物业管理行业诚信体系建设。