2026-2031年中国物业管理行业发展前景与投资战略规划分析报告

目 录

CONTENTS

第1章：中国物业管理行业概念界定及行业发展环境剖析
1.1 物业管理行业的概念界定及统计口径说明
1.1.1 物业管理行业的定义
1.1.2 物业管理的形式分类
1.1.3 物业管理所属的国民经济分类及研究范围
1.1.4 本报告数据来源及统计口径说明
1.2 物业管理行业政策环境
1.2.1 物业管理行业管理体制及监管机构介绍
（1）监管机构
（2）管理体制
1.2.2 物业管理相关标准
1.2.3 物业管理行业发展国家性政策汇总及重点政策解读
（1）政策汇总
（2）重点政策解读
1.2.4 物业管理行业发展区域性政策汇总解读
1.2.5 政策环境对行业影响
1.3 物业管理行业技术环境分析
1.3.1 物业管理信息化及智能化现状
1.3.2 新兴技术对物业管理的影响
1.3.3 物业管理相关专利的申请及公开情况
（1）申请专利数量
（2）公开专利数量
（3）热门申请人
（4）专利申请区域
1.3.4 物业管理技术趋势
（1）数据化
（2）智慧社区化
（3）人本化
1.3.5 技术环境对行业的影响分析
1.4 物业管理行业社会环境分析
1.4.1 行业经济环境分析
（1）国际宏观经济环境分析
（2）国内宏观经济环境分析
（3）经济环境对行业影响分析
1.4.2 行业社会环境分析
（1）城镇化的发展
（2）流动人口及结构变化
（3）人才引进白热化
（4）社会环境对行业影响分析
1.4.3 中国物业管理满意度现状
1.4.4 社会环境对行业发展的影响分析
（1）有利因素
（2）不利因素
第2章：国际物业管理行业发展经验借鉴
2.1 美国物业管理行业发展分析
2.1.1 美国物业管理概况
2.1.2 美国物业管理的特点
（1）专业化管理
（2）服务周到
（3）职业化体系完备
2.1.3 中美物业管理的比较

（1）关于业主委员会的性质
（2）关于业主物业费拖欠问题
（3）关于物业管理公司的服务
2.1.4 美国物业管理的可借鉴之处
（1）推行多样化物业服务模式
（2）搭建公共服务平台
（3）加快引入物业保险
2.2 英国物业管理行业发展分析
2.2.1 英国物业管理概况
2.2.2 英国物业管理的特点
（1）物业管理行业由行业协会负责协调
（2）物业管理行业高度市场化
2.2.3 中英物业管理的比较
2.2.4 英国物业管理的可借鉴之处
（1）政府对物业管理活动中的干预和监督不可缺少
（2）加大对物业管理从业人员的培训，是提高物业管理服务水平的根本途径
2.3 日本物业管理行业发展分析
2.3.1 日本物业管理概况
2.3.2 日本物业管理的特点
（1）超前管理意识
（2）高度重视清洁工作
（3）重视各类人员的培训
2.3.3 中日物业管理的比较
2.3.4 日本物业管理的可借鉴之处
（1）重视消防安全和残疾人设施
（2）充分考虑环保节约
（3）运用先进的技术和管理理念
2.4 新加坡物业管理行业发展分析
2.4.1 新加坡物业管理概况
2.4.2 新加坡物业管理的特点
2.4.3 中新物业管理的比较
2.4.4 新加坡物业管理的可借鉴之处
（1）坚持人本主义，重视邻里和睦
（2）以高楼绿地为目标，注重物业环境的建设与管理
（3）国家重视，从业人员素质高
（4）管理的智能化水平高，服务维修及时
第3章：中国物业管理行业发展现状分析
3.1 中国物业管理发展概况
3.1.1 行业发展历程
3.1.2 行业发展整体特征
（1）市场高度分散但行业集中度逐步提升
（2）区域化明显
（3）住宅物业是主要的管理业态
（4）多元化增值服务，成为企业营收重要支撑
3.2 物业管理行业参与者分析
3.2.1 物业管理行业企业从业人员分布
3.2.2 物业管理行业的从业人员构成分析
3.3 物业管理行业管理规模分析
3.3.1 物业管理行业的百强管理面积分析
3.3.2 物业管理行业的百强管理规模及市场份额
3.3.3 物业管理行业非住宅业务拓展
3.4 物业管理行业经营效益分析
3.4.1 物业管理行业百强企业营业收入变化分析
3.4.2 物业管理行业百强企业营业收入组成分析
3.4.3 物业管理行业百强企业盈利分析
3.4.4 物业管理行业企业营业收入分析
3.5 物业管理行业服务质量分析
3.5.1 物业管理行业服务类型
（1）物业管理公共服务

（2）物业管理专项服务
（3）物业管理特约服务
3.5.2 物业管理服务质量分析
（1）专业化分工分析
（2）业主满意度分析
3.6 物业管理收费方式的比较分析
3.6.1 物业管理费的构成
3.6.2 物业管理费的用途
3.6.3 物业管理收费方式的比较分析
（1）物业管理的两种收费方式
（2）两种收费方式的比较分析
3.6.4 物业管理费收取存在的问题及对策
（1）物业服务收费矛盾纠纷的原因
（2）物业服务收费矛盾解决的基本思路
（3）解决物管费困局的新思考
第4章：中国物业管理行业竞争结构分析
4.1 物业管理行业竞争格局分析
4.2 我国物业管理行业竞争结构分析
4.2.1 现有企业间的竞争分析
4.2.2 潜在进入者威胁分析
（1）房地产开发商
（2）物业管理的专业分承包商
（3）房地产中介代理公司
（4）酒店业
（5）渠道运营商
4.2.3 替代品威胁分析
4.2.4 对消费者议价能力分析
4.2.5 对供应商议价能力分析
4.2.6 物业管理行业竞争结构图
4.3 物业管理行业竞争趋势分析
4.3.1 物业管理企业经营并购加剧
4.3.2 物业管理企业专业服务细分化
4.3.3 物业管理内容创新化
（1）管理模式创新
（2）服务模式创新
4.3.4 物业管理企业竞争全球化
4.3.5 中国物业管理行业组织数字化
4.3.6 物业管理企业深入下沉市场
第5章：物业管理产业链及价值链分析
5.1 物业管理在房地产行业产业链中的地位
5.1.1 房地产行业产业链及价值链分析
5.1.2 物业管理与房地产开发关系分析
（1）物业管理是房地产开发的后端服务
（2）房地产分拆物业管理公司上市
5.1.3 物业管理与房地产开发方向分析
（1）物业管理“反哺”地产开发
（2）物业助推房地产企业扩大规模和覆盖范围
（3）物业结合租售，助力房企业拓展租赁业务
5.2 房地产开发建设情况分析
5.2.1 房地产供需现状分析
（1）房地产需求的特点
（2）房地产供给的特点
（3）房地产竣销比
5.2.2 房地产开发投资分析
5.2.3 房地产行业盈利空间分析
5.3 存量房交易市场分析
第6章：中国物业管理行业细分市场分析
6.1 住宅物业管理市场分析
6.1.1 政策背景下住宅投资情况分析

6.1.2 中国商品住宅的开发分析
（1）施工面积
（2）新开工面积
（3）竣工面积
6.1.3 住宅物业管理主要企业分析
6.1.4 住宅物业管理市场需求分析
6.2 商业物业管理市场分析
6.2.1 商服用房施工面积分析
6.2.2 商服用房新开工面积分析
6.2.3 商业物业管理主要企业分析
6.2.4 商业物业管理市场需求分析
6.3 其他物业管理市场分析
6.3.1 其他商品房物业市场分析
（1）其他物业行业投资分析
（2）其他物业开发建设分析
6.3.2 其他物业管理市场需求分析
6.3.3 其他物业管理类招标情况
第7章：中国重点城市物业管理市场分析
7.1 深圳物业管理行业发展分析
7.1.1 深圳物业管理行业发展规模
7.1.2 深圳物业管理现状
7.1.3 深圳物业管理建筑面积现状
7.1.4 深圳物业管理从业人员数量分析
7.1.5 深圳物业管理营业总收入分析
7.1.6 深圳物业管理的发展前景
（1）深圳市房地产开发投资分析
（2）深圳市物业管理新增需求预测
7.2 上海物业管理行业发展分析
7.2.1 上海物业管理行业发展规模
7.2.2 上海物业管理规模分析
7.2.3 上海物业管理市场价格分析
7.2.4 上海物业管理企业变化分析
7.2.5 上海物业管理业竞争状况分析
7.2.6 上海物业管理的发展前景
（1）上海市房地产开发投资分析
（2）上海市物业管理市场需求现状分析
（3）上海市新增物业管理需求预测
7.3 北京物业管理行业发展分析
7.3.1 北京物业管理行业发展规模
7.3.2 北京物业管理企业的资质结构
7.3.3 北京物业管理发展宏观环境
7.3.4 北京物业管理行业投资吸引力分析
7.3.5 北京物业管理业主满意度分析
7.3.6 北京物业管理业竞争状况分析
7.3.7 北京物业管理的发展前景
7.4 广州物业管理行业发展分析
7.4.1 广州物业管理行业发展规模
7.4.2 广州物业管理营业收入分析
7.4.3 广州物业管理面积规模分析
7.4.4 广州物业管理区域优势分析
7.4.5 广州物业管理业竞争状况分析
7.4.6 广州物业管理的竞争格局
第8章：中国物业管理行业代表性企业分析
8.1 物业管理行业竞争排名分析
8.1.1 物业管理服务规模竞争排名
（1）服务规模TOP10企业管理面积均值达到2.75亿平方米，头部企业增速明显
（2）借助兄弟开发公司扩张与市场拓展为主，收并购迎来爆发期
8.1.2 物业管理服务质量竞争排名
（1）持续扩大服务半径，提升服务品质

（2）科技应用改变服务体验，创造全新服务模式
8.1.3 物业管理服务满意度排名
（1）收缴率超过97.52%，服务获得业主认可
（2）以人为本打造有温度社区，实现满意度持续提升
8.1.4 物业管理企业成长性排名
（1）成长性TOP10企业管理面积均值增长31.60%，各项指标优势明显
（2）储备面积均值达到4093.19万平方米，未来成长空间显著
8.1.5 物业管理市场化运营排名
8.1.6 商业物业管理企业排名
8.2 物业管理企业标杆企业分析
8.2.1 万科物业发展股份有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.2 绿城物业服务集团有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.3 碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.4 保利物业发展股份有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.5 长城物业集团股份有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.6 恒大物业
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.7 雅居乐雅生活服务股份有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析

8.2.8 深圳市金地物业管理有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.9 龙湖物业服务集团有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.10 金科物业服务集团有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
8.2.11 华润物业科技服务有限公司
（1）企业发展简况分析
（2）企业主业及物业项目类型
（3）企业物业经营规模分析
（4）企业物业合作伙伴分析
（5）企业物业区域分布情况
（6）企业发展物业管理的优劣势分析
第9章：中国物业管理行业发展前景与发展策略
9.1 物业管理行业发展趋势及市场前景预测
9.1.1 行业影响因素分析
（1）驱动因素分析
（2）制约因素分析
9.1.2 行业市场前景预测
9.1.3 行业发展趋势预判
（1）专业化
（2）多元化
（3）定制化
（4）智能化
9.2 物业管理行业投资特性分析
9.2.1 物业管理行业进入/退出壁垒分析
（1）品牌壁垒
（2）资金壁垒
（3）管理壁垒
9.2.2 物业管理行业投资风险分析
（1）物业服务公司的风险来源
（2）风险产生的最主要原因
9.3 物业管理行业投资价值与投资机会
9.3.1 行业投资价值分析
9.3.2 行业投资机会分析
（1）产业链投资机会分析
（2）重点区域投资机会分析
（3）增值服务投资机会分析
（4）行业规模性投资分析
9.4 物业管理行业投资策略与可持续发展建议
9.4.1 行业投资策略分析
（1）充分发挥自身经济实力
（2）密切关注市场发展状况
（3）实施科学管理前沿理论

9.4.2 行业可持续发展建议

（1）引入“末位处罚制”，完善人员绩效考核机制

（2）通过开展保险业务，建立风险评估体系

（3）提供特色服务，适当开展一定的中介业务

（4）钻研专业经营

（5）加强与房地产经营公司的合作，扩大客户源

图表目录

图表1：物业管理形式分类
图表2：物业管理所属的国民经济分类
图表3：本报告的主要数据来源说明
图表4：截至2025年我国物业管理行业的相关政策及法律规定
图表5：2007-2025年我国物业管理行业的相关政策及法律规定
图表6：《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》具体细则
图表7：2009-2025年主要城市物业管理条例实施情况
图表8：截至2025年我国物业管理行业主要企业信息智能化进程
图表9：我国物业管理行业与互联网融合的发展阶段
图表10：2016-2025年中国物业管理行业专利申请数量变化趋势（单位：个）
图表11：2016-2025年中国物业管理行业专利公开数量变化趋势（单位：个）
图表12：截至2025年中国物业管理行业相关专利申请人TOP10（单位：个，%）
图表13：截至2025年中国物业管理行业行业专利申请类型TOP10（单位：件，%）
图表14：2018-2025年世界GDP增长图（单位：%）
图表15：2021-2025年世界经济增长预测（单位：%）
图表16：2014-2025年中国GDP增长走势图（单位：万亿元，%）
图表17：2016-2025年中国固定资产投资（不含农户）增长速度（单位：万亿元，%）
图表18：2020-2025年中国居民、城镇居民和农村居民人均可支配收入情况（单位：元）
图表19：2017-2025年中国城镇人口及增速（单位：亿人，%）
图表20：2015-2025年中国城镇化率（单位：%）
图表21：2016-2025年中国流动人口规模变化趋势图（单位：亿人）
图表22：全国部分城市人才引进政策汇总
图表23：2019-2025年百强业整体服务水平分数（单位：分）
图表24：2025年百强企业分项服务业主满意度调查分析（单位：分，%）
图表25：2025年重点企业从业人员学历水平（单位：%）
图表26：中国和美国业主委员会比较
图表27：中国和美国物业费拖欠处理方式比较
图表28：中国和美国物业管理公司服务比较
图表29：中国和英国物业管理公司比较
图表30：中国和日本物业管理公司比较
图表31：新加坡区办事处的主要业务
图表32：新加坡区“土地所有权法案”的部分相关内容
图表33：中国与新加坡物业管理行业比较
图表34：中国物业管理行业发展历程
图表35：2021-2025年中国物业管理行业500强企业城市群管理面积占比（单位：%）
图表36：2025年中国物业管理行业500强企业各业态数量占比（单位：%）
图表37：2025年中国物业管理行业500强企业增值服务收入组成（单位：%）
图表38：2025年中国物业管理行业500强企业人员分布（单位：万人）
图表39：2025年中国物业管理行业500强从业人员岗位构成（单位：%）
图表40：2025年中国物业管理行业500强企业从业人员岗位外包情况（单位：%）
图表41：2025年中国物业管理行业500强企业从业人员学历情况（单位：%）
图表42：2025年中国物业管理行业百强、500强企业从业人员薪资情况（单位：万/年）
图表43：2025年中国物业管理行业500强核心指标（单位：个、%、亿平方米、万平方米）
图表44：2021-2025年中国物业管理行业500强企业市场占比变化情况（单位：亿平方米，%）
图表45：2025年中国物业管理行业500强企业住宅物业和非住宅物业管理面积占比（单位：%）
图表46：2025年中国物业管理行业500强企业住宅物业和非住宅物业管理面积占比（单位：%）
图表47：2021-2025年中国物业管理行业500强企业营业收入（单位：亿元，%）

图表48：2021-2025年中国物业管理行业500强企业营业收入组成及占比分布（单位：亿元，%）
图表49：2025年中国物业管理行业500强企业增值服务收入组成（单位：%）
图表50：2025年中国物业管理行业500强企业毛利、净利润及毛利率分布（单位：亿元，%）
图表51：2021-2025年中国物业管理行业500强营业收入结构（单位：%）
图表52：物业管理公共服务的内容
图表53：物业管理专项服务内容
图表54：2021-2025年百强企业业主满意度整体打分水平（单位：分）
图表55：2025年百强企业物业费业态收缴率（单位：%）
图表56：物业管理服务费用的一般构成项目
图表57：2025年百强企业物业费业态收缴率（单位：%）
图表58：物业管理服务费用的主要用途
图表59：物业管理收费方式包干制和酬金制的优缺点分析
图表60：物业管理收费矛盾纠纷原因分析
图表61：2018-2025年上市物业管理服务企业数量
图表62：截至2025年中国上市物业服务企业背景情况
图表63：物业管理行业现有企业的竞争强弱分析
图表64：物业管理行业替代品威胁分析
图表65：物业管理行业对消费者议价能力分析
图表66：物业管理行业对供应商议价能力分析
图表67：我国物业管理行业竞争结构图
图表68：截至2025年物业管理行业主要收购案例（单位：亿元，亿美元，%）
图表69：2025年部分物业服务企业在管面积优势区域占比
图表70：房地产产业链价值链
图表71：物业管理行业产业链价值链
图表72：房地产产业链价值链
图表73：截至2025年房企分拆物业管理公司在港上市清单
图表74：2015-2025年我国房地产开发企业竣工面积与商品房销售面积比例走势（单位：%）
图表75：2015-2025年我国房地产开发投资及同比增速（单位：万亿元，%）
图表76：2016-2025年全国拿地均价与销售均价的比例（单位：倍）
图表77：2019-2025年中国500强房地产开发企业的盈利能力指标变化趋势（单位：%）
图表78：2015-2025年我国商品房销售面积（单位：亿平方米）
图表79：2015-2025年末我国商品房销售额增速走势（单位：%）
图表80：2015-2025年中国房地产住宅投资额与增长情况（单位：万亿元，%）
图表81：2015-2025年我国房地产开发企业住宅房屋施工面积及同比增速（单位：亿平方米，%）
图表82：2015-2025年我国房地产开发企业住宅房屋新开工面积及同比增速（单位：亿平方米，%）
图表83：2015-2025年我国房地产开发企业住宅房屋竣工面积及同比增速（单位：亿平方米，%）
图表84：2025年500强物业管理企业住宅物业管理收入比重（单位：%）
图表85：2020-2025年中国房地产行业商服用房施工规模（单位：万平方米）
图表86：2020-2025年中国房地产行业商服用房新开工面积（单位：万平方米）
图表87：2025年500强物业管理企业商业物业与办公物业管理收入比重（单位：%）
图表88：2021-2025年其他物业开发投资规模与增长走势（单位：亿元，%）
图表89：2021-2025年我国其他物业开发施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
图表90：2025年百强和500强企业管理面积来源占比（单位：%）
图表91：截至2025年国家级政府机关、事业单位物业管理服务部分招、中标情况
图表92：2021-2025年深圳市物业服务企业管理项目及增长率（单位：个，%）
图表93：2021-2025年深圳市物业服务企业管理总面积（单位：亿平方米，%）
图表94：2021-2025年深圳市物业服务经营情况（单位：万人，%）
图表95：2021-2025年深圳市物业服务管理费及增长率（亿元，%）
图表96：2021-2025年深圳市物业服务企业行业集中度（单位：%）
图表97：2020-2025年深圳市房地产开发投资金额及同比增速（单位：亿元，%）
图表98：2020-2025年深圳市房地产开发施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
图表99：深圳市住宅物业服务收费政府指导价格标准（单位：元/平方米·月）
图表100：2021-2025年上海市物业服务管理面积分析（单位：亿平方米，%）
图表101：2021-2025年上海市物业服务价格水平分析
图表102：2020-2025年上海市物业服务企业数量（单位：家）
图表103：2021-2025年上海市物业服务企业规模（单位：家）
图表104：2025年上海物业管理综合服务排行榜TOP10
图表105：2021-2025年上海市房地产开发投资金额及同比增速（单位：亿元，%）
图表106：2020-2025年上海市住宅开发竣工面积及同比增速（单位：万平方米，%）

图表107：2021-2025年上海市房地产开发施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）
图表108：上海市住宅物业服务收费政府指导价格标准（单位：元/平方米·月）
图表109：2025年北京市物业服务企业资质结构（单位：家，%）
图表110：2025年京津冀地区房地产开发投资吸引力前10名城市
图表111：2025年北京市物业服务企业优秀企业10强
图表112：2021-2025年北京市房地产开发投资额及同比增速（单位：亿元，%）
图表113：北京市住宅物业服务收费政府指导价格标准（单位：元/平方米·月）
图表114：2021-2025年广州市物业服务营业收入及份额（单位：亿元，%）
图表115：2021-2025年广州市物业管理面积分析（单位：亿平方米）
图表116：上市物业服务企业区域分布（单位：家）
图表117：广东省物业管理行业主要上市企业
图表118：广州市高层住宅物业服务收费政府指导价格标准（单位：元/平方米·月）
图表119：2025年物业管理企业服务规模排名前十名企业
图表120：2025年物业管理企业服务规模排名前十名企业具体情况
略·····完整目录请咨询客服

如需了解报告详细内容，请直接致电前瞻客服中心。

全国免费服务热线：400-068-7188 0755-82925195 82925295 83586158

或发电子邮件：service@qianzhan.com

或登录网站：https://bg.qianzhan.com/

我们会竭诚为您服务！