

2008-2009年中国物业管理 行业研究咨询报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2008-2009年中国物业管理行业研究咨询报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/200812/8728.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

近几年，我国物业管理行业呈现出生机勃勃的发展趋势，随着一系列物业管理法规、制度的颁布实施，物业管理市场环境日趋成熟，既为物业管理企业创造了发展的机遇，同时使物业管理企业面临着发展的挑战。据不完全统计，全国物业管理企业已逾3万家，从业人员300多万人，国内行业产值已达到数百亿元，并以每年20%以上的幅度递增，物业管理产业经济在我国有着巨大的发展空间。不过，目前我国物业管理公司普遍规模都偏小，行业集中度低。国内规模最大的前三家物业管理企业的管理面积仅占总物业管理面积的0.58%。上海物业管理公司2563家，平均每家管理不足10万平方米；深圳物业管理机构1029家，平均每家管理项目5.1个，管理面积24万平方米。随着我国物业管理企业逐步走向规模化、多元化和跨区域化，行业集中度将逐步提升；一些知名的物业公司执行收缩的策略以及住宅物业管理微薄的利润也会淘汰规模小的公司，这也有利于促进行业集中度的提升。

从宏观环境来看，目前，金融危机已对全球实体经济产生了巨大的冲击，2008年世界经济已明显放缓，下行风险逐步加大。预测2009年全球经济增长率为2.2%，发达经济体经济2009年将下降0.3%。全球物业管理企业都受到金融危机的影响，中国物业管理行业虽然正值大变革、大发展的时代，但也同样受到金融危机的冲击！

从行业发展空间来看，近十年来，我国的年均经济增长保持了10%左右的增幅，城镇居民可支配收入也年增10%左右。在强劲需求的拉动下，房地产投资也强劲增长，为物业管理创造了良好的发展空间。在政策层面，《物权法》、新《物业管理条例》等相继出台，规范了物业管理行为，强化了社会的物管意识，保障了物管行业的健康发展；我国物业产品品质的不断提升，客户对产品国际化、人性化的要求，提高了对物业管理服务的要求；随着信息技术、节能环保技术的发展，对物业管理技术能力的需求也不断提高。

从长远来看，经过二十余年的发展，物业管理作为一种新的产业类型已在社会化分工中逐步认同，走产业化发展之路成为物业管理的必然趋势。国家的“十一五”规划建议提出“积极发展社区服务等需求潜力大的产业”，“加强和谐社区建设，倡导人与人和睦相处”，“积极发展就业容量大的劳动密集型产业、服务业”等。国家政策、时代发展，给物业管理提供了大有作为的空间。预计2008年及未来几年，住宅物业管理作为房地产开发延伸服务环节的作用将进一步增强，因而仍会以开发商自建自管的模式为主。物业服务的专业化程度将会加强，行业将会涌现实力强大的专业服务商，物业管理公司将向管理集成商转型。那么，在当前物业管理行业发展形势下，我国物业管理企业该如何分析当前行业发展形势、把握未来市场发展方向，根据行业趋势制定发展战略呢？

本研究咨询报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家住房和城乡建设

建设部、国务院发展研究中心、物业管理行业协会、中国上市公司资讯、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、发展前景等进行了分析，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的精品。

目录

CONTENTS

第一部分 行业概述及经济环境分析

第一章 物业管理行业概述及经济环境分析 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、高水平物业管理的九条原则 5

第二节 物业管理产权理论分析 7

一、产权理论简介 7

二、物业管理产生的产权理论分析 7

三、我国物业管理发展的产权理论分析 9

第三节 物业纠纷相关分析 11

一、物业纠纷类型 11

二、物业纠纷的法律特征 12

三、物业纠纷的法律分析 13

四、物业纠纷的解决办法及国外经验 15

五、物业管理市场纠纷的信息经济学分析 17

六、解决物业矛盾纠纷的根本办法 20

第四节 物业管理行业风险分析 24

一、物业管理风险的表现形式 24

二、物业管理风险的规避方式 26

第五节 我国经济环境分析 29

- 一、2008年我国工业经济运行总体情况 29
- 二、2008-2009年金融风暴形势下中国经济走势分析 41
- 三、未来我国经济持续增长潜力分析 43
- 四、2009年我国经济增长态势预测 44

第二部分 行业市场发展分析

第二章 国际物业管理业发展分析 47

第一节 国外物业管理的特征与特点 47

- 一、国外物业管理的基本特征分析 47
- 二、国外物业管理的特点 50
- 三、国外物业税特点 50

第二节 国外部分国家物业管理的特色分析 52

- 一、荷兰物业管理的特色 52
- 二、德国物业管理的特色 53
- 三、俄罗斯物业管理的特色 53
- 四、瑞士物业管理的特色 54
- 五、法国物业管理的特色 54
- 六、意大利物业管理的特色 55
- 七、日本物业管理的特色 56

第三节 美国物业管理分析 57

- 一、美国物业管理的主要特点 57
- 二、美国的楼宇星级管理分析 59
- 三、美国物业管理的服务宗旨 60
- 四、美国物业管理企业的经费运作概况 61

第三章 中国物业管理市场发展分析 66

第一节 中国物业管理发展概况 66

- 一、中国物业管理的产生与发展 66
- 二、中国物业管理的三个阶段 67
- 三、我国物业管理师制度对行业发展的影响 74
- 四、2008年国内外物业管理市场分析 75

五、2008年我国物业管理行业重点推进的工作 76

第二节 物业管理消费分析 77

一、物业管理消费的特征和功能 77

二、物业管理消费满意度分析 81

三、物业管理的消费者分析 85

第三节 我国物业管理发展特征和问题 101

一、国内物业管理的基本特征分析 101

二、我国物业管理行业问题分析 103

三、我国物业管理企业问题分析 106

四、物业管理市场问题和对策 107

五、我国乌鲁木齐市物业管理存在的问题 109

第四节 我国物业管理发展分析 110

一、物业管理师应具备的基本条件 110

二、物业管理需要的特殊素质 111

三、我国物业管理从业队伍发展状况 112

四、物业管理人力资源的风险及防范 113

第五节 中国物业管理的发展模式分析 115

一、酒店式物业管理模式分析 115

二、服务集成型物业管理模式分析 116

三、物权法实施后物业管理有新模式 119

第六节 物业管理信息化建设分析 121

一、物业管理信息化建设行业背景 121

二、物业管理信息化需求 122

三、物业管理信息化建设原则 122

四、物业管理信息化实现方案 123

五、物业管理信息化建设目标 124

六、物业管理信息化解决方案 125

第七节 工业园区的物业管理分析 125

一、工业园区物业管理混乱现状及成因 126

二、工业园区物业管理特点 127

三、引入规范的物业管理及其意义 128

四、规范工业园区物业管理对策 129

第四章 物业管理费用收取分析 132

第一节 物业管理费的介绍 132

- 一、物业管理费的构成 132
- 二、物业管理费的收费标准 133
- 三、物业管理费的主要用途 135
- 四、物业管理消费的特征和功能 136

第二节 拓宽物管行业盈利空间分析 140

- 一、物业管理企业拓展盈利空间的理论分析 140
- 二、物业管理行业盈利能力的定位分析 143
- 三、物业管理企业盈利点的设计分析 144

第三节 物业管理企业成本和业绩绩效管理分析 147

- 一、物业管理企业成本管理分析 147
- 二、物业管理企业绩效管理分析 150

第四节 物业管理费用收取存在的问题分析 158

- 一、收费难问题的现状及其原因 158
- 二、解决收费难问题的基本思路 161
- 三、物业服务收费矛盾纠纷的成因 163
- 四、完善法规解决物业收费难问题的作用 168

第五章 我国主要地区物业管理发展分析 171

第一节 北京物业管理发展分析 171

- 一、北京物业管理现状分析 171
- 二、北京市写字楼市场物业管理市场分析 174
- 三、2008年北京市集中排查调解物业管理纠纷情况 176
- 四、2008年北京物业管理新规 176

第二节 上海物业管理发展分析 177

- 一、上海物业管理市场状况分析 177
- 二、2008年上海物业管理价格的市场化升速 190
- 三、2008年上海市物业管理引入行业保险机制分析 194
- 四、2008年上海市物业管理市场整顿情况 195
- 五、2010年世博会给上海物业管理带来的机遇 196
- 六、“十一·五”上海物业管理规划 199

第三节 天津物业管理发展分析 207

- 一、2008年天津物业管理发展状况 207
- 二、天津市物业费构成分析 208
- 三、2008年天津市新修订的物业管理条例 209
- 四、天津旧小区物业管理问题分析 230

第四节 深圳物业管理发展分析 231

- 一、深圳物业管理的现状 231
- 二、深圳发展物业管理的优势条件分析 233
- 三、深圳物业管理模式 235

第五节 广州物业管理发展分析 237

- 一、广州物业管理发展状况 237
- 二、广州高档楼盘物业管理费问题分析 238
- 三、2008-2009年广州物业管理收费新规及标准 240

第六章 中国房地产市场发展分析 241

第一节 我国房地产制度改革与市场发展的历程 241

- 一、初步形成时期 241
- 二、房地产过热时期 245
- 三、市场调整时期 249
- 四、培育新的经济增长点时期 252
- 五、宏观调控时期 256

第二节 我国房地产市场发展现状分析 264

- 一、2008年上半年我国房地产市场盘点 264
- 二、近期中国房地产供求对比分析 269
- 三、中国房地产市场商品房发展态势 271
- 四、近两年来我国部分城市房地产市场现状 273
- 五、我国房地产企业竞争力发展状况 274

第三节 我国房地产市场发展前景和风险 275

- 一、我国房地产发展前景 275
- 二、我国房地产市场三、四线城市发展机遇 276
- 三、2008年在金融危机影响下我国房地产市场风险分析 277
- 四、2008-2009年我国应对房地产风险的措施 279

第四节 我国房地产市场社会问题及其解决途径 281

一、我国房地产市场存在的主要社会问题 282

二、解决我国房地产市场社会问题的途径 284

第五节 我国房地产的查封、拍卖及其执行措施分析 289

一、强制执行中不动产查封和拍卖的思考 289

二、实践中房地产查封、拍卖中存在的问题梳理与分析 292

三、房地产查封、拍卖的利益平衡和规范措施 296

第六节 2008年我国房地产市场发展形势分析 298

一、2008年我国房地产市场总体形势分析 298

二、2008年我国不同级别的城市发展形势分析 301

三、2008年我国不同地区房地产发展形势分析 305

四、2008年我国不同类别的楼盘市场形势分析 316

第七节 我国房地产市场发展趋势分析 317

一、2008-2009年中国房地产发展趋势 317

二、未来我国房地产市场发展趋势 320

三、2009年我国房地产市场调整趋势分析 323

四、2008-2012年我国房地产市场趋势 325

第八节 我国房地产市场投资分析 327

一、2008上半年我国房地产开发投资情况 327

二、未来我国房地产投资机遇分析 330

三、未来我国二三线城市房地产投资前景分析 333

第九节 改革我国房地产税制的政策建议 334

一、税种合并建议 334

二、征税范围建议 335

三、税率确定建议 336

四、计税依据建议 336

五、税收分配建议 337

六、税权制定建议 337

第三部分 行业竞争分析

第七章 物业管理行业竞争分析 339

第一节 中国物业管理行业基本竞争结构分析 339

- 一、潜在的进入者 339
- 二、替代品 341
- 三、购买者的讨价还价能力 342
- 四、供应者的讨价还价能力 342
- 五、行业内部现有竞争者的抗衡 343
- 第二节 我国物业管理的市场竞争现状和对策 343
 - 一、我国物业管理市场竞争现状 344
 - 二、我国物业管理市场竞争对策 345
- 第三节 物业管理中的品牌竞争探析 348
 - 一、物业管理的品牌支撑点 348
 - 二、物业品牌价值战略的定位 350
 - 三、物业管理的品牌扩张分析 351
- 第四节 我国物业管理企业竞争策略分析 353
 - 一、主动迎接业主选择策略 354
 - 二、与开发商分业经营策略 355
 - 三、用服务赢得市场信任策略 355

第八章 我国物业管理优势企业分析 357

第一节 上海陆家嘴物业管理有限公司 357

- 一、公司概况 357
- 二、公司服务产品 358
- 三、公司动态 359

第二节 第一太平戴维斯 361

- 一、公司概况 361
- 二、公司经营策略 362
- 三、2008年上半年公司经营情况 364
- 四、公司动态 364

第三节 浙江绿城物业管理有限公司 366

- 一、公司概况 366
- 二、公司管理的小区情况 367
- 三、公司动态 367

第四节 中海物业管理有限公司 368

- 一、公司概况 368
- 二、公司发展历程 369
- 三、公司动态 370
- 第五节 深圳市中航物业有限公司 371
 - 一、公司概况 371
 - 二、2008年公司发展规划 372
 - 三、公司动态 374
- 第六节 万科企业股份有限公司 375
 - 一、公司概况 375
 - 二、2007-2008年财务分析 376
 - 三、2008年前10月公司经营情况 381
- 第七节 其他优势物业管理企业分析 381
 - 一、上海明华物业公司 381
 - 二、深圳市万厦居业有限公司 382
 - 三、深圳市长城物业管理股份有限公司 384
 - 四、深圳市荣超物业管理有限公司 384
 - 五、金碧物业有限公司 385

第四部分 行业招投标和营销分析

第九章 物业管理招投标和营销分析 387

第一节 物业管理招投标发展分析 387

- 一、物业管理招投标的重要性及其意义 387
- 二、物业管理招投标的特点及其要点 389
- 三、我国物业管理招标方法分析 394
- 四、住宅小区物业管理招投标方法分析 398
- 五、物业管理招投标存在的问题及对策 403

第二节 物业管理营销分析 409

- 一、物业管理营销特点与规律分析 409
- 二、内在、持续的过程性营销 409
- 三、营销过程中“人”的要素作用 410
- 四、等值等价的营销原则 411
- 五、差别化营销理论的正确运用 412

六、行业市场营销存在的问题及相应对策 413

七、物业管理市场营销博弈分析 419

第五部分 行业趋势和策略分析

第十章 物业管理发展趋势分析 425

第一节 我国物业管理发展总体趋势分析 425

一、我国物业管理行业发展趋势 425

二、我国物业管理企业发展趋势 429

第二节 我国物业管理发展具体趋势分析 430

一、我国物业管理专业化趋势分析 430

二、我国物业管理集团化趋势分析 432

三、我国物业管理市场化趋势分析 432

四、我国物业管理品牌化趋势分析 433

五、我国物业管理智能化趋势分析 433

六、我国物业管理区域管理集约化趋势分析 434

七、我国物业管理技术型、集约化趋势分析 434

八、我国物业管理资质等级管理呈淡化趋势分析 435

九、我国国有物业管理企业发展趋势分析 435

第三节 未来我国大中城市物业管理发展的趋势分析 436

一、规模化、集约化发展趋势 436

二、信息化、多元化发展趋势 437

三、市场化、双向选择发展趋势 437

四、规范化、标准化发展趋势 437

五、品牌化发展趋势 438

六、法制化发展趋势 438

第十一章 物业管理发展策略和建议 439

第一节 我国物业管理发展策略 439

一、完善物业管理企业成本管控的策略 439

二、我国物业管理专业化发展策略 442

三、物业服务收费矛盾解决的基本思路与对策 444

四、网络时代的物业管理市场竞争策略 449

五、解决物业管理纠纷对策 451

六、物业管理招投标策略分析 453

第二节 我国物业管理发展建议 455

一、完善物业管理建议 455

二、完善物业管理经理人制度建议 456

三、完善物业管理招投标建议 458

附录

附录一：物业管理条例 462

附录二：中华人民共和国物权法 475

图表目录

图表：传统房屋管理与现代物业管理的区别 10

图表：2007-2008年我国规模以上工业增加值情况 29

图表：2007年6月-2008年8月我国轻重工业增加值情况 30

图表：2007-2008年我国工业出口交货值情况 30

图表：2006-2008年我国工业企业实现利润情况 31

图表：2006-2008年我国工业企业亏损情况 31

图表：2007-2008年我国工业生产资料价格变化情况 32

图表：2007-2008年我国工业品和原燃料价格变化情况 32

图表：2008年8月我国原煤原油产量 32

图表：2008年8月我国部分轻工业产品产量 33

图表：2008年8月我国主要能源炼制品产量 33

图表：2008年8月我国主要化学制品产量 33

图表：2008年8月我国主要金属产品产量 33

图表：2008年8月我国主要生产设备产量情况 34

图表：2008年8月我国主要交通工具产量情况 34

图表：2008年8月我国主要发电设备产量情况 34

图表：2008年8月我国部分家用电器产量情况 35

图表：2008年8月我国部分电子产品产量情况 35

图表：2008年8月我国发电量情况 35

图表：2008年9月我国原煤原油产量 35

图表：2008年9月我国部分轻工业产品产量 36

图表：2008年9月我国主要能源炼制品产量 36

图表：2008年9月我国主要化学制品产量 36

图表：2008年9月我国主要金属产品产量 36

图表：2008年9月我国主要生产设备产量情况 37

图表：2008年9月我国主要交通工具产量情况 37

图表：2008年9月我国主要发电设备产量情况 37

图表：2008年9月我国部分家用电器产量情况 38

图表：2008年9月我国部分电子产品产量情况 38

图表：2008年9月我国发电量情况 38

图表：2008年2月工业增加值增长速度 38

图表：2008年3月工业增加值增长速度 39

图表：2008年4月工业增加值增长速度 39

图表：2008年5月工业增加值增长速度 39

图表：2008年6月工业增加值增长速度 40

图表：2008年7月工业增加值增长速度 40

图表：2008年8月工业增加值增长速度 41

图表：2008年9月工业增加值增长速度 41

图表：美国注册物业经理的平均时间分配 63

图表：美国注册物业经理的各类收入比例 64

图表：美国注册物业经理在各项地产行业的比例 65

图表：2006年宜居指数一级指标得分比较 82

图表：社区空间满意度比较 83

图表：物业管理满意度调查 83

图表：物业管理不满意的方面 84

图表：受访者业主性别构成的分析情况 85

图表：消费者对物业管理服务满意程度的分析 86

图表：服务满意程度与性别进行相关分析 87

图表：服务满意程度与年龄进行相关分析 87

图表：消费者对住宅物业管理希望的分析 88

图表：消费者年龄与物业管理方式的交叉分析 89

图表：消费者对小区物业管理费用接受程度的分析 90

图表：受访者性别与管理费用接受程度的分析 91

图表：受访者年龄与管理费用接受程度的分析 91

图表：受访者对于小区安全防范措施需求的分析 92

图表：受访者对小区智能化管理需求情况的分析 92

图表：受访者性别与智能管理的交叉分析 93

图表：受访者年龄与智能管理的交叉分析 93

图表：受访者对智能化管理作用的分析 94

图表：对于服务项目认为最有必要的分析情况表 95

图表：对于服务项目认为最没有必要的分析情况表 95

图表：受访者的年龄与最有必要服务项目进行交叉分析 96

图表：受访者的年龄与最没有必要服务项目进行交叉分析 96

图表：各项服务项目之间重要程度的交叉分析 97

图表：各项服务项目与满意程度的相关分析 98

图表：回归分析（方程模型） 99

图表：聚类分析表1 100

图表：聚类分析表2 100

图表：聚类分析表3 100

图表：物业管理信息化产品体系结构示意图 125

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 185

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 186

图表：商品房、商品住宅的价格变化及其与GDP增长的比较 249

图表：1994-1997年全国房地产开发企业（单位）经营情况 250

图表：1771-1997年全国房产投资及住房建设情况 250

图表：1997-2002年全国房地产投资及住房建设情况 254

图表：1997-2002年全国商品房地产新开工、施工、竣工情况 255

图表：1997-2002年我国四大国有商业银行个人住房贷款增长情况 256

图表：2000-2007年全国房地产开工投资及其增长情况 258

图表：2000-2007年我国商品房价格及其长涨情况 260

图表：2007年3月-2008年10月我国房地产开发景气指数走势图 299

图表：2007年4月-2008年9月全国70个大中城市房屋销售价格增幅演变 300

图表：2008年9月及前三季度京沪深商品住宅供求情况 301

图表：2008年8、9月京沪深商品住宅成交均价情况 302

图表：2008年9月及前三季度我国二线城市商品住宅成交情况 303

图表：2008年9月我国二线城市商品住宅成交均价情况 304

图表：2008年9月我国主要三线城市商品住宅成交情况 305

图表：2007年1月-2008年9月深圳商品住宅成交走势图 307

图表：2007年1月-2008年9月上海商品住宅成交走势图 309

图表：2007年1月-2008年9月北京商品住宅市场供求及价格走势图 311

图表：2006-2007年全国10个典型城市的房价收入比情况 312

图表：2007年1月-2008年9月武汉商品住宅市场走势图 313

图表：2007年1月-2008年9月重庆商品房成交走势图 315

图表：2000年-2008年上半年我国房地产开发投资走势 328

图表：2005年1季度-2008年上半年我国房地产开发投资结构变化 329

图表：2000年-2008年上半年我国房地产开发资金来源构成 330

图表：深圳市中航物业有限公司经营型物业管理模式 372

图表：2008年上半年万科企业股份有限公司主营构成 376

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司每股指标 377

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司获利能力 378

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司经营能力 378

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司偿债能力 378

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司资本结构 378

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司发展能力 379

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司现金流量 379

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司主营业务收入 379

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司主营业务利润 379

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司营业利润 380

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司利润总额 380

图表：2007-2008年万科企业股份有限公司净利润 380

图表：深圳市荣超物业管理有限公司经营理念 385

图表：2006年第一太平戴维斯公司业务构成表 426

详细请访问：<http://www.cction.com/report/200812/8728.html>