

# 2013-2017年中国物业管理 市场行情动态及发展前景研究报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2013-2017年中国物业管理市场行情动态及发展前景研究报告》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/201306/94836.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

多年以来，人力成本不断上涨一直是物业服务企业经营管理面临的主要问题。尤其是近几年，《劳动法》以及社会保障体制日益完善，最低工资连续上调、物价普遍上涨，导致企业运营成本剧增，与此同时，政府部门从社会层面考虑的价格指导，使得整个物业服务行业无法全面建立起合理的物业服务价格体系，部分物业服务企业由于近几年成本增长过快，甚至处于长期亏损经营状态。

2012年我国物业管理行业法律法规不断完善，安徽省、福建省、山东省、江苏省、浙江省、广州市等10余个省、市先后颁布实施了物业管理条例或办法（部分为对原有物业管理条例或办法进行的修订）。这些法律法规的出台，进一步健全了物业管理法规，用以规范物业管理服务行为，维护业主权益，明确物业服务企业、业主与房地产开发企业的权利义务关系，加强了业主对物业服务企业的约束监督。

中企顾问网发布的《2013-2017年中国物业管理市场行情动态及发展前景研究报告》共十二章。首先介绍了物业管理行业的概念以及全球物业管理行业发展概况，接着分析了中国物业管理行业发展环境，然后对中国物业管理行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国物业管理行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国物业管理行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

### 第一章 物业管理行业概念

#### 第一节 物业管理的介绍

##### 一、物业管理的定义

##### 二、物业管理服务的内容

##### 三、物业管理七大特色

##### 四、高水准物业管理的九条原则

#### 第二节 国内外物业管理基本特征的比较

##### 一、国外物业管理的基本特征分析

##### 二、国内物业管理的基本特征分析

#### 第三节 物业管理产权理论分析

##### 一、产权理论简介

- 二、物业管理产生的产权理论分析
- 三、我国物业管理发展的产权理论分析

## 第二章 全球物业管理业发展分析

### 第一节 国外物业管理的发展综述

- 一、国外物业管理的特点
- 二、发达国家的物业管理模式
- 三、国外物业税特点
- 四、国外物业管理模式

### 第二节 美国物业管理的发展情况

- 一、美国物业管理的主要特点
- 二、美国的楼宇星级管理
- 三、美国物业管理收费制度及启示
- 四、美国物业管理企业的经费运作概况

### 第三节 新加坡物业管理的发展情况

- 一、新加坡物业管理概况
- 二、新加坡的共管式物业管理

### 第四节 澳大利亚物业管理的发展情况

- 一、澳大利亚物业管理的主要特点
- 二、澳大利亚物业管理特色

## 第三章 中国物业管理的发展概况

### 第一节 中国物业管理发展历程

- 一、中国物业管理的产生与发展
- 二、中国物业管理的三个阶段
- 三、三大问题困扰我国物业管理行业
- 四、影响物业管理服务行业健康发展的“八大”瓶颈

### 第二节 物业管理的经济环境分析

- 一、物业管理的经济分析
- 二、全球金融危机对我国物业管理行业的影响
- 三、房产税将全国逐步推开
- 四、物业管理多项法规起施行

### 第三节 物业管理发展现状分析

- 一、物业服务行业总体结构情况
- 二、2012年中国物业服务企业发展研究
- 三、2012年物业管理发展服务市场分析

### 第四节 2012年物业服务企业经营状况研究

- 一、物业服务行业发展困境分析
- 二、百强企业控制成本、提高盈利能力。
- 三、物业服务百强企业增加收入

### 第五节 物业管理的法律特色分析

- 一、物业纠纷类型
- 二、物业纠纷的法律特征
- 三、物业纠纷的法律分析
- 四、物业纠纷的解决办法及国外经验
- 五、物业管理市场纠纷的信息经济学分析
- 六、物业管理的市场化是解决物业矛盾纠纷的根本办法

### 第六节 物业管理行业风险

- 一、物业管理风险的表现形式
- 二、物业管理风险的规避方式

### 第七节 物业管理消费分析

- 一、物业管理消费的特征和功能
- 二、物业管理消费满意度分析
- 三、物业管理的消费者分析
- 四、与物业服务者对服务认识的误差

### 第八节 中国物业管理的发展模式分析

- 一、酒店式物业管理模式分析
- 二、服务集成型物业管理模式分析
- 三、《物权法》实施后物业管理有新模式
- 四、对《物业管理条例》实施中几个问题的认识

### 第九节 《物权法》的实施对行业的影响

- 一、《物权法》对物业管理的影响分析
- 二、《物权法》对物业管理的法制作用
- 三、《物权法》的实施对物业管理发展格局的影响

#### 四、物权法及2009年新司法解释背景下的物业管理问题

##### 第十节 我国开征物业税的难点透析与政策建议

###### 一、物业税开征的难点透析

###### 二、开征物业税的政策建议

##### 第十一节 《劳动合同法》对物业管理行业的影响与对策

###### 一、《劳动合同法》对物业管理行业的影响

###### 二、物业企业要积极推进管理模式创新

###### 三、几点认识与建议

#### 第四章 物业管理招投标的发展

##### 第一节 物业管理招投标机制的综述

###### 一、物业管理招投标的重要性及其意义

###### 二、物业管理招投标的特点及其要点

##### 第二节 中国物业管理招投标方法的分析

###### 一、我国物业管理三种招标方法分析

###### 二、住宅小区物业管理招投标方法分析

##### 第三节 物业管理招投标存在的问题及对策

###### 一、实施物业管理招投标所面临的主要问题

###### 二、物业管理招投标中存在的问题及对策

###### 三、实施物业管理招投标的措施

###### 四、完善物业管理招投标的六点建议

###### 五、物业管理招投标策略分析

#### 第五章 物业管理费用收取分析

##### 第一节 物业管理费的介绍

###### 一、物业管理费的构成

###### 二、物业管理费的收费标准

###### 三、物业管理费的主要用途

###### 四、物业管理消费的特征和功能

##### 第二节 2012年广州新版物管收费标准问题探讨

###### 一、2012年广州新版物管收费标准

###### 二、2012年广州新版物管定价标准

###### 三、2012年广州新版物管流程标准

### 第三节 物业管理费用收取存在的问题及对策

- 一、收费难的现状及其原因
- 二、解决收费难的基本思路
- 三、物业服务收费矛盾纠纷的成因
- 四、物业服务收费矛盾解决的基本思路与对策
- 五、解决物业收费难完善法规是关键

### 第四节 完善物业服务收费定价机制的思考

- 一、物业服务产品属性决定其价格形成的市场化
- 二、现阶段物业服务收费制度值得商榷的问题
- 三、完善物业服务市场化机制面临的困难
- 四、推进物业服务收费市场化的法律保障
- 五、完善物业服务收费管理政策的几点思路

## 第六章 主要地区发展分析

### 第一节 深圳物业管理的发展

- 一、深圳物业管理行业发展现状
- 二、深圳物业管理行业存在的问题
- 三、深圳物业管理行业问题解决思路
- 四、深圳物业管理模式
- 五、深圳物业管理发展的趋势

### 第二节 北京物业管理的发展

- 一、北京物业管理现状分析
- 二、北京市写字楼市场物业管理市场分析
- 三、北京市将规范物业服务管理收费相关问题
- 四、2012年北京185家物业未晒账单挨罚
- 五、2012年北京物业管理市场分析

### 第三节 上海物业管理的发展

- 一、上海物业管理市场分析
- 二、2012年上海物业管理企业公众满意度分析
- 三、2012年上海市物业服务行业存在的突出问题及若干建议

### 第四节 重庆物业管理的发展

- 一、重庆物业管理行业发展现状

二、2012年重庆物业50强权威发布

三、新版《物业管理条例》即将出台

四、重庆物业管理行业存在的问题

五、重庆物业管理行业问题解决思路

#### 第五节 沈阳物业管理的发展

一、2012年沈阳出台物业招投标管理办法

二、2012年沈阳开评五星物业有效期两年

三、2012年《沈阳市物业服务履约保证金管理办法》起实施

四、2013年起沈阳物业公司要“晒账本”;

五、《沈阳市人民政府办公厅关于加强住宅区物业管理的实施意见》

#### 第六节 武汉物业管理的发展

一、《武汉市物业管理条例》（自2011年1月1日起施行）

二、2012年物业管理成武汉投诉“重灾区”;

三、2012年武汉公布物业服务标准合同

四、2012年高端物业集体入市武汉上演豪门盛宴

#### 第七节 广州物业管理的发展

一、2012年广州出台物业服务退出新《办法》

二、2012年广州拟出台物业管理办法

#### 第八节 郑州物业管理的发展

一、郑州着力破解物业管理发展难题

二、2012年郑州市物业管理综合实力20强出炉

三、2012年郑州新物业管理办法有望出台

#### 第九节 西部开发：物业管理也需要跨越式发展

一、西部物业管理现状

二、西部物管跨越式发展的必要性

三、西部物管跨越式发展的可行性

#### 第十节 其他地区物业管理发展情况分析

一、江苏省物业管理发展分析

二、天津市物业管理发展分析

三、杭州物业服务行业发展分析

四、2011年《辽宁省物业管理条例》正式施行

五、2012年《山东省住宅物业服务收费管理办法》

## 六、2012年《四川省物业管理条例》亮点解读

### 第七章 物业管理行业竞争分析

#### 第一节 物业管理的市场竞争分析

- 一、物业管理进入市场竞争的必然趋势
- 二、物业管理应对市场竞争分析
- 三、物业管理在竞争中走向成熟分析
- 四、2012中国物业服务百强企业

#### 第二节 中国物业管理行业结构分析

- 一、潜在的进入者
- 二、替代品
- 三、购买者的讨价还价能力
- 四、供应者的讨价还价能力
- 五、行业内部现有竞争者的抗衡

#### 第三节 物业管理中的品牌竞争探析

- 一、物业管理的品牌支撑点
- 二、物业品牌价值战略的定位
- 三、物业品牌的价值战略
- 四、物业管理的市场竞争与对策

### 第八章 物业管理行业重点企业分析

#### 第一节 上海陆家嘴物业管理有限公司

- 一、企业概况
- 二、竞争优势分析
- 三、2011-2012年经营状况分析
- 四、2013-2017年公司发展战略分析

#### 第二节 龙湖物业

- 一、企业概况
- 二、竞争优势分析
- 三、2011-2012年经营状况分析
- 四、2013-2017年公司发展战略分析

#### 第三节 第一太平戴维斯

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2011-2012年经营状况分析

四、2013-2017年公司发展战略分析

第四节 仲量联行

一、企业概况

二、竞争优势分析

三、2011-2012年经营状况分析

四、2013-2017年公司发展战略分析

第五节 世邦魏理仕

一、公司概况

二、运营模式

三、品牌推广模式

第六节 戴德梁行

一、公司概况

二、运营模式

第七节 高力国际

一、公司概况

二、运营模式

三、品牌推广模式

第八节 深圳市万科物业服务有限公司

一、公司概况

二、运营模式

三、品牌推广模式

第九章 房地产行业分析、预测及与物业管理的关系

第一节 2011-2012年我国房地产业主要运行指标

一、土地开发及购置面积

(一) 2011年土地购置与开发情况

(二) 2012年土地购置与开发情况

二、房地产投资完成额

(一) 2011年房地产开发投资分析

(二) 2012年房地产开发投资分析

### 三、资金来源分析

(一) 2011年房地产开发企业资金来源分析

(二) 2012年房地产开发企业资金来源分析

### 四、房屋施竣工面积

(一) 2011年房屋施竣工面积

(二) 2012年房屋施竣工面积

### 五、国房景气指数分析

(一) 2011年国房景气指数分析

(二) 2012年国房景气指数分析

## 第二节 2011-2012年我国房地产市场运行状况

### 一、土地市场

### 二、房地产开发投资

(一) 2011年房地产业市场供给结构分析

(二) 2012年房地产业市场供给结构分析

### 三、商品房销售面积与销售额

(一) 2011年全国商品房销售面积与销售额情况

(二) 2012年全国商品房销售面积与销售额情况

### 四、房地产价格

(一) 2011年全国房地产市场价格变动情况

(二) 2012年全国房地产市场价格变动情况

### 五、商品房库存量

## 第三节 2013-2017年中国房地产发展环境分析

## 第四节 2013-2017年中国房地产发展预测

一、2013-2017年房地产市场刚需分析

二、2013-2017年我国房地产市场预测

三、2013-2017年中国楼市政策预测

## 第五节 房地产与物业管理的发展分析

一、物业管理公司与房地产开发企业关系的回顾与分析

二、房地产经营与物业管理的关系

三、优秀的物业管理是房地产开发业的图腾

四、2012年房地产市场环境对物业服务市场的影响

## 第六节 物业管理前期介入对房地产开发项目的影响

- 一、物业管理前期介入的内容及其运作过程
- 二、物业管理前期介入的现状与存在问题
- 三、改进物业管理前期介入的几点建议

## 第十章 2013-2017年行业发展策略探讨

### 第一节 中国物业管理发展的策略

- 一、物业管理的市场竞争与对策
- 二、物业管理当以构建和谐社会为己任
- 三、物业管理应成为和谐平衡器
- 四、增强物业管理企业市场竞争力的“三把利器”

### 第二节 我国物业管理企业品牌创新策略分析

- 一、物业管理品牌形象的构成要素
- 二、物业管理企业炼好内功的主要策略
- 三、物业管理企业外部传播策略

### 第三节 中国物业管理可持续发展战略分析

- 一、物业管理可持续发展的必要性
- 二、我国物业管理持续发展的对策
- 三、创新服务理念实现物业行业可持续发展

### 第四节 对调整转型期物业管理企业发展新战略的思考

### 第五节 物业管理跨区域发展的策略分析

- 一、初始规模不经济问题
- 二、拓展区规模效益问题
- 三、地域文化差异问题
- 四、本地化与特色化问题
- 五、人力资源本地化问题

### 第六节 酒店式服务管理策略研究

- 一、酒店服务管理研究
- 二、酒店式管理服务模式设计思路
- 三、酒店式服务管理可行性分析
- 四、酒店式服务管理策略研究
- 五、实行酒店式服务管理成功与不足之处

## 六、酒店式物业管理服务的案例

### 第十一章 2013-2017年企业经营策略探讨

#### 第一节 我国经营性物业发展面临的困惑及对策

- 一、发展我国经营性物业的意义
- 二、发展经营性物业面临的困惑
- 三、促进我国经营性物业发展的对策
- 四、面对危机在高品质服务中寻找机遇

#### 第二节 物业管理公司运营模式探讨

- 一、物业管理公司运营模式
- 二、现有商业模式的剖析
- 三、成功商业模式的共性
- 四、物业管理行业的个性
- 五、未来商业模式的构建
- 六、物业服务企业的选择

#### 第三节 物业管理公司企业文化构建策略

- 一、建立物业管理企业文化的必要性
- 二、构建物业管理企业文化的几点建议

#### 第四节 拓宽物管行业盈利空间策略

- 一、物业管理企业拓展盈利空间的理论思考
- 二、物业管理行业盈利能力的重新定位
- 三、物业管理企业盈利点的设计
- 四、浅析物业管理企业亏损现状及扭亏的建议

#### 第五节 物业管理企业绩效管理分析

- 一、物业管理行业绩效管理的特点及要求
- 二、物业管理行业绩效管理现状分析
- 三、完善物业管理行业绩效管理的建议

#### 第六节 物业管理企业成本的特点及管控分析

- 一、物业管理企业成本的特点
- 二、物业管理企业成本管理的现状
- 三、完善物业管理企业成本管控的对策

#### 第七节 物业管理专项外委服务的选择与监管

- 一、物业管理专项外委服务招标方法分析
- 二、以委托服务的策划方案为评标重点的招标方法
- 三、以外委服务支出测算标准为重点的招标方法
- 四、建立科学的专项外委服务监管考核指标体系
- 五、加强专项外委服务合同履行执行与监督管理
- 六、外委各项服务的管理制度应完善到位
- 七、管理服务经费测算的指标体系
- 八、加强物管服务外委业务的日常管控

## 第十二章 2013-2017年物业管理行业发展趋势预测

### 第一节 网络时代的物业管理

- 一、网络对物业管理的影响
- 二、网络时代的客户需求及行为分析
- 三、网络时代的物业管理市场竞争策略

### 第二节 高校物业管理的发展趋势

- 一、高校住宅物业管理的现状
- 二、高校物业管理的发展趋势

### 第三节 2013-2017年中国物业管理的发展趋势

- 一、2013-2017年中国物业管理发展前景
- 二、2013-2017年中国物业管理发展趋势分析
- 三、未来中国物业管理发展的十大趋势
- 四、和谐物管是当代物业管理的发展方向
- 五、从开发商视角看物业管理企业的发展趋势
- 六、菜单式物业服务收费将成主导模式
- 七、资产管理：物业管理的发展趋势

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201306/94836.html>