

2014-2019年中国物业管理 市场调研与发展前景研究报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2014-2019年中国物业管理市场调研与发展前景研究报告》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/201403/102510.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

物业管理（property management），受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

“物业”一词译自英语property或estate，由香港传入沿海、内地，其含义为财产、资产、地产、房地产、产业等。该词自20世纪80年代引入国内，现已形成了一个完整的概念，即：物业是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。物业可大可小，一个单元住宅可以是物业，一座大厦也可以作为一项物业，同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。物业含有多种业态如：办公楼宇、商业大厦、住宅小区、别墅、工业园区、酒店、厂房仓库等多种物业形式。

居住物业是指具备居住功能、供人们生活居住的建筑，包括住宅小区、单体住宅楼、公寓、别墅、度假村等，当然也包括与之相配套的共用设施、设备和公共场地。

商业物业有时也称投资性物业，是指那些通过经营可以获取持续增长回报或者可以持续升值的物业，这类物业又可大致分为商服物业和办公物业。商服物业是指各种供商业、服务业使用的建筑场所，包括购物广场、百货商店、超市、专卖店、连锁店、宾馆、酒店、仓储、休闲康乐场所等。办公物业是从事生产、经营、咨询、服务等行业的管理人员（白领）办公的场所，它属于生产经营资料的范畴。这类物业按照发展变化过程可分为传统办公楼、现代写字楼和智能化办公建筑等，按照办公楼物业档次又可划分为甲级写字楼、乙级写字楼和丙级写字楼。商业物业市场的繁荣与当地的整体社会经济状况相关，特别是与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于涉及物业流通与管理的资金数量巨大，所以常以机构（单位）投资为主，物业的使用者多用所有者提供的空间进行经营活动，并用部分经营所得支付物业租金。

工业物业是指为人类的生产活动提供使用空间的房屋，包括轻、重工业厂房和发展起来的高新技术产业用房以及相关的研究与发展用房及仓库等。工业物业有的用于出售，也有的用于出租。一般来说，重工业厂房由于其设计需要符合特定的工艺流程要求和设备安装需要，通常只适合特定的用户使用，因此不容易转手交易。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造等行业）用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。

其他用途物业，除了上述物业种类以外的物业，称为其他物业，有时也称为特殊物业。这类物业包括赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁，隧道等物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的许可。特殊物业的市场交易很少，对这类物业的投资多属长期投资，投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。这类

物业的土地使用权出让的年限，国家规定最高为 50 年。

物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。物权法规定，业主可以自行管理物业，也可以委托物业服务企业或者其他管理者进行管理。物业管理有狭义和广义之分。狭义的物业管理是指业主委托物业服务企业依据委托合同进行的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护、修缮活动。广义的物业管理应当包括业主共同管理的过程，和委托物业服务企业或者其他管理人进行的管理过程。

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。

中国物业管理报告共十二章。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家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。

【 目 录 】

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、2014-2019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、2014-2019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、2014-2019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、2014-2019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 2014-2019年中国房地产发展环境分析

第四节 2014-2019年中国房地产发展预测

一、2014-2019年房地产市场刚需分析

二、2014-2019年我国房地产市场预测

三、2014-2019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 2014-2019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 2014-2019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 2014-2019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 2014-2019年中国物业管理的发展趋势

一、2014-2019年中国物业管理发展前景

二、2014-2019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/201403/102510.html>