

2012-2016年中国物业管理 行业市场监测及投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2012-2016年中国物业管理行业市场监测及投资前景研究报告》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.bosidata.com/qitafangchan1211/167198H4XU.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2012-11-24

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

报告说明:

博思数据研究中心发布的《2012-2016年中国物业管理行业市场监测及投资前景研究报告》共十章。介绍了物业管理行业相关概述、中国物业管理产业运行环境、分析了中国物业管理行业的现状、中国物业管理行业竞争格局、对中国物业管理行业做了重点企业经营状况分析及中国物业管理产业发展前景与投资预测。您若想对物业管理产业有个系统的了解或者想投资物业管理行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

第一章 物业管理发展概述 15

第一节 物业管理的定义 15

一、物业管理的定义 15

二、物业管理的起源 15

三、物业管理的原则 16

四、物业管理的特性 22

第二节 物业管理的作用 24

一、物业管理的主要类型划分 24

二、物业管理与传统管理的区别 26

三、物业管理在社会经济中的作用 27

第三节 物业管理运行机制 29

一、物业管理市场价格机制 29

二、物业管理市场供求机制 32

三、物业管理市场竞争机制 35

四、物业管理运行机制的功能 37

第二章 中国物业管理行业发展环境分析 38

第一节 宏观经济发展环境分析 38

一、2011年中国GDP增长情况分析 38

二、2011年中国工业经济发展形势 39

三、2011年中国全社会固定资产投资 41

四、2011年中国城乡居民收入与消费 43

第二节 物业管理政策分析 45

一、《物业管理条例》解读	45
二、物业管理监管政策分析	47
（一）物业管理市场主体的监管	47
（二）物业管理市场客体的监管	47
（三）物业管理市场价格的监管	48
（四）物业管理市场竞争的监管	48
（五）物业管理市场供求的监管	49
（六）物业管理市场竞争的监管	49
第三节 物业管理社会环境分析	49
一、中国人口结构环境分析	49
二、中国城市化率发展分析	51
三、家庭人均居住支出情况	52
第三章 国际物业管理行业发展分析	53
第一节 国外物业管理的发展概述	53
一、国外物业管理的特点分析	53
二、国外物业管理的特色分析	53
三、国外物业管理的成功之道	56
四、国外住宅小区的物业管理	59
第二节 美国物业管理行业分析	61
一、美国物业管理机构设置	61
二、美国物业管理服务特点	62
三、美国物业管理服务模式	62
四、美国物业管理人才激励	63
第三节 新加坡物业管理行业分析	65
一、新加坡物业管理机构	65
二、新加坡物业管理范围	65
三、新加坡物业管理特点	66
四、新加坡物业管理内容	66
第四节 香港物业管理行业分析	69
一、香港物业管理法律	69
二、香港物业管理内容	70
三、香港物业管理培训	76

第四章 中国房地产行业发展现状分析 79

第一节 中国房地产行业主要经济指标 79

一、中国房地产开发景气指数 79

二、中国房地产开发投资情况 79

三、中国房地产开发资金来源 80

四、中国房地产商品房建筑面积 81

五、中国房地产商品房销售情况 82

第二节 中国房地产产业政策分析 83

一、房地产行业基本政策分析 83

（一）《关于土地增值税清算有关问题的通知》 83

（二）国土资源部加大闲置土地清理力度 84

（三）《2011年全国住房用地供应计划公告》 86

二、房地产市场调控政策解读 87

（一）2010年新“国四条”与新“国十条” 87

（二）2010年新“国五条”限购政策出台 89

（三）2011年新“国八条”房地产限购政策 90

（四）住建部公布新增限购城市五项标准 91

（五）2011年新“国五条”房地调控政策 91

三、房地产业中长期发展目标 92

第三节 房地产市场竞争分析 93

一、房地产企业竞争格局分析 93

二、房地产上市公司总体状况 99

三、房地产企业竞争策略分析 100

第五章 中国物业管理市场发展分析 101

第一节 物业管理市场发展概况 101

一、物业管理市场现状分析 101

二、物业管理行业发展特点 102

三、物业管理发展推动因素 103

四、物业管理行业规模分析 104

第二节 物业管理百强企业分析 106

一、物业管理百强企业排名情况分析 106

二、物业管理百强企业运营模式分析 107

三、物业管理百强企业服务规模分析	110
四、物业管理百强企业经营效绩分析	111
五、物业管理百强企业发展潜力分析	114
六、物业管理百强企业服务品质分析	115
第三节 物业管理市场开发策略	120
一、物业管理商业模式创新策略	120
二、物业管理企业经营策略分析	122
三、物业管理企业经营策略选择	125
四、中小物业管理企业经营策略	126
第六章 中国物业管理行业招投标分析	130
第一节 物业管理招投标综述	130
一、物业管理招投标的概念	130
二、物业管理招投标的意义	130
三、物业管理招标的特点	131
四、物业管理招投标的原则	132
第二节 物业管理招标分析	134
一、物业管理招标的组织机构	134
二、物业管理招标的范围	137
三、物业管理招标的方式	139
四、物业管理招标的内容	142
第三节 物业管理投标分析	144
一、物业管理投标的组织机构	144
二、物业管理投标的流程	145
三、物业管理投标策略	148
第七章 中国重点城市物业管理行业发展分析	150
第一节 深圳市物业管理发展分析	150
一、深圳市房地产市场发展分析	150
二、深圳物业管理发展特点分析	151
三、深圳物业管理行业发展成就	151
四、深圳物业管理满意度调查分析	152
五、深圳物业管理“十二五”规划	155
第二节 北京市物业管理发展分析	158

一、北京市房地产市场发展分析	158
二、北京物业管理营业收入分析	160
三、北京物业管理行业竞争分析	160
四、北京物业管理重点企业统计	161
五、北京物业管理收费标准分析	161
六、北京物业管理“十二五”规划	164
第三节 上海市物业管理发展分析	164
一、上海市房地产市场发展分析	164
二、上海物业管理营业收入分析	165
三、上海物业管理行业招投标分析	166
四、上海物业管理满意度成长分析	166
五、上海物业管理企业竞争现状分析	167
第四节 广州市物业管理发展分析	168
一、广州市房地产市场发展分析	168
二、广州物业管理发展现状分析	169
三、广州物业管理收费政策分析	170
四、广州物业管理发展策略分析	170
第八章 中国物业管理重点企业发展现状分析	172
第一节 深圳市万科物业服务有限公司	172
一、企业基本情况分析	172
二、企业业务开拓历程	172
三、企业主要业绩分析	174
四、企业服务优势及特色	176
五、企业经营模式分析	185
六、企业最新发展动态	189
第二节 中海物业管理有限公司	190
一、企业基本情况分析	190
二、企业发展历程分析	191
三、企业产品与服务分析	193
四、企业优势与特色分析	195
五、企业发展前景分析	197
六、企业最新发展动态	199

第三节 长城物业集团股份有限公司 199

- 一、企业基本情况分析 199
- 二、企业战略地位及制定 200
- 三、企业战略实施分析 201
- 四、企业战略绩效管理 203
- 五、企业服务特色分析 204
- 六、企业最新发展动态 209

第四节 中航物业管理有限公司 209

- 一、企业基本情况分析 209
- 二、企业主要经营范围 210
- 三、企业管理模式分析 213
- 四、企业经营项目分析 213
- 五、企业最新发展动态 217

第五节 浙江绿城物业管理有限公司 217

- 一、企业基本情况分析 217
- 二、企业发展历程分析 219
- 三、企业经营模式分析 220
- 四、企业经营现状分析 223
- 五、企业服务特色分析 223
- 六、企业最新发展动态 224

第六节 深圳市金地物业管理有限公司 224

- 一、企业基本情况分析 224
- 二、企业业务情况分析 226
- 三、企业经营格局分析 229
- 四、企业服务特色分析 229
- 五、企业经营优势分析 232

第七节 上海陆家嘴物业管理有限公司 234

- 一、企业基本情况分析 234
- 二、企业主要经营范围 234
- 三、企业当前项目分析 236
- 四、企业发展战略分析 239
- 五、企业最新发展动态 240

第八节 上海明华物业公司 240

一、企业基本情况分析 240

二、企业组织架构分析 241

三、企业主要经营范围 242

四、企业经营策略分析 247

第九节 北京市均豪物业管理有限责任公司 248

一、企业基本情况分析 248

二、企业产品及服务分析 249

三、企业业务类型分析 251

四、企业最新发展动态 252

第十节 北京首欣物业管理有限责任公司 253

一、企业基本情况分析 253

二、企业发展现状分析 253

三、企业组织架构分析 254

四、企业服务项目范围 256

五、企业最新发展动态 258

第十一节 上海东湖物业管理公司 258

一、企业基本情况分析 258

二、企业组织架构分析 259

三、企业服务项目分析 259

四、企业经营策略分析 261

五、企业最新发展动态 262

第十二节 深圳市龙城物业管理有限公司 263

一、企业基本情况分析 263

二、企业组织架构分析 264

三、企业发展历程分析 264

四、企业服务内容分析 265

五、企业项目类型分析 268

六、企业最新发展动态 269

第十三节 北京凯莱物业管理有限公司 269

一、企业基本情况分析 269

二、企业经营项目分析 270

三、企业经营策略分析 274

四、企业最新发展动态 274

第十四节 深圳市万厦居业有限公司 274

一、企业基本情况分析 274

二、企业组织架构分析 275

三、企业服务项目情况 276

四、企业经营服务分析 277

五、企业合作模式分析 280

六、企业最新发展动态 282

第十五节 上海科瑞物业管理发展有限公司 282

一、企业基本情况分析 282

二、企业组织架构分析 283

三、企业经营项目分析 284

四、企业最新发展动态 284

第十六节 北京亿方物业管理有限责任公司 285

一、企业基本情况分析 285

二、企业经营业绩分析 285

三、企业管理特色分析 286

四、企业组织架构分析 287

五、企业经营情况分析 287

六、企业特色服务分析 291

第十七节 深圳市卓越物业管理有限公司 292

一、企业基本情况分析 292

二、企业发展历程分析 292

三、企业项目类型分析 295

四、企业服务特色分析 295

五、企业合作模式分析 296

六、企业最新发展动态 298

第十八节 国贸物业酒店管理有限公司 299

一、企业基本情况分析 299

二、企业组织架构分析 299

三、企业经营业务范围 300

四、企业酒店管理情况 301

五、企业最新发展动态 302

第十九节 广州广电物业管理有限公司 303

一、企业基本情况分析 303

二、企业发展历程分析 303

三、企业特色服务分析 304

四、企业项目案例分析 305

五、企业最新发展动态 305

第二十节 上海上房物业管理有限公司 306

一、企业基本情况分析 306

二、企业组织架构分析 306

三、企业经营情况分析 307

四、企业产品情况分析 309

五、企业项目案例分析 313

六、企业最新发展动态 313

第二十一节 北京天鸿宝地物业管理经营有限公司 314

一、企业基本情况分析 314

二、企业经营业务范围 314

三、企业服务项目情况 315

四、企业最新发展动态 316

第二十二节 深圳市赛格物业管理有限公司 317

一、企业基本情况分析 317

二、企业组织架构分析 317

三、企业产品与服务分析 318

四、企业资质情况分析 318

第二十三节 深圳市鹏基物业管理有限公司 320

一、企业基本情况分析 320

二、企业组织构架分析 321

三、企业项目情况分析 321

四、企业发展战略分析 322

第二十四节 深业集团（深圳）物业管理有限公司 323

一、企业基本情况分析 323

二、企业经典物业分析 324

三、企业服务特色分析 324

四、企业最新发展动态 325

第二十五节 广东中奥物业管理有限公司 326

一、企业基本情况分析 326

二、企业组织架构分析 326

三、企业发展历程分析 327

四、企业经营范围分析 328

五、企业最新发展动态 330

第二十六节 广州珠江物业酒店管理有限公司 330

一、企业基本情况分析 330

二、企业组织架构分析 331

三、企业在管项目分析 331

四、企业专业服务公司 332

第二十七节 重庆金科物业管理有限公司 333

一、企业基本情况分析 333

二、企业组织架构分析 334

三、企业发展优势分析 335

四、企业发展战略分析 335

第二十八节 宁波银亿物业管理有限公司 336

一、企业基本情况分析 336

二、企业组织结构分析 336

三、企业成功案例分析 336

四、企业发展历程分析 337

第二十九节 长江三峡实业有限公司 338

一、企业基本情况分析 338

二、企业服务项目分析 339

三、企业组织架构分析 341

四、企业最新发展动态 342

第三十节 重庆隆鑫物业管理有限公司 342

一、企业基本情况分析 342

二、企业品牌建设分析 343

三、企业竞争力及特色	344
四、企业最新发展动态	347
第九章 物业管理行业发展趋势及前景分析	348
第一节 物业管理发展趋势分析	348
一、住宅物业发展趋势分析	348
二、商业物业发展趋势分析	349
三、物业管理信息化趋势分析	349
第二节 物业管理行业前景分析	352
一、物业管理行业扩展分析	352
二、物业顾问服务前景广阔	353
三、物业管理行业前景走向	356
第三节 物业管理发展策略分析	358
一、物业管理面临的问题及对策	358
二、物业管理企业费用扩展策略	359
三、物业管理服务品质提升策略	363
第四节 2012-2016年物业管理行业前景预测	365
第十章 中国物业管理企业投融资及IPO上市策略指导	367
第一节 物业管理企业融资渠道与选择分析	367
一、物业管理企业融资方法与渠道简析	367
二、利用股权融资谋划企业发展机遇	369
三、利用政府杠杆拓展企业融资渠道	373
四、适度债权融资配置自身资本结构	374
五、关注民间资本和外资的投资动向	375
第二节 物业管理企业境内IPO上市目的及条件	376
一、物业管理企业境内上市主要目的	376
二、物业管理企业上市需满足的条件	377
（一）企业境内主板IPO主要条件	377
（二）企业境内中小板IPO主要条件	378
（三）企业境内创业板IPO主要条件	379
三、企业改制上市中的关键问题	380
第三节 物业管理企业IPO上市的相关准备	381
一、企业该不该上市	381

二、企业应何时上市	381
三、企业应何地上市	382
四、企业上市前准备	382
(一) 企业上市前综合评估	382
(二) 企业的内部规范重组	382
(三) 选择并配合中介机构	383
(四) 应如何选择中介机构	383
第四节 物业管理企业IPO上市的规划实施	383
一、上市费用规划和团队组建	383
二、尽职调查及问题解决方案	387
三、改制重组需关注重点问题	390
四、企业上市辅导及注意事项	393
五、上市申报材料制作及要求	395
六、网上路演推介及询价发行	397
第五节 企业IPO上市审核工作流程	398
一、企业IPO上市基本审核流程	398
二、企业IPO上市具体审核环节	399
三、与发行审核流程相关的事项	402

图表目录

图表 1 2006-2011年中国国内生产总值及增长速度趋势图	39
图表 2 2006-2011年中国人均国内生产总值变化趋势图	39
图表 3 1998-2010年中国规模以上工业企业经济指标统计	40
图表 4 2006-2010年中国全部工业增加值及增长速度趋势图	40
图表 5 2011年各月度中国规模以上工业增加值增长趋势图	41
图表 6 2005-2011年中国全社会固定资产投资增长趋势图	42
图表 7 2011年中国城镇固定资产投资规模及增长速度统计	43
图表 8 2011年各月度固定资产投资(不含农户)增长趋势图	43
图表 9 2006-2011年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图	45
图表 10 2006-2011年农村居民纯收入及增长情况统计	45
图表 11 2011年中国人口数及其构成情况	50
图表 12 2004-2011年中国人口数量变化趋势图	50

图表 13	2005-2015年中国城镇化率变化趋势图	52
图表 14	2005-2010年中国城镇家庭居民人均居住消费支出情况	52
图表 15	2011年中国房地产开发景气指数趋势图	79
图表 16	2006-2011年中国房地产开发投资累计完成情况	80
图表 17	2005-2011年全国房地产开发企业资金来源构成情况	80
图表 18	2006-2011年房地产开发企业资金总额增长趋势图	81
图表 19	2006-2011年中国房地产商品房施工面积增长趋势图	81
图表 20	2006-2011年中国房地产商品房新开工面积增长趋势图	82
图表 21	2006-2011年中国房地产商品房竣工面积增长趋势图	82
图表 22	2006-2011年中国房地产商品房销售趋势图	83
图表 23	《关于加强土地增值税征管工作的通知》的主要内容	84
图表 24	房地产用地调控政策要点及主要内容	85
图表 25	2011年各省保障房建设目标	87
图表 26	2010年房地产调控“新国四条”与“新国十条”主要内容	88
图表 27	2010年房地产调控政策“国五条”主要内容	89
图表 28	2011年“新国八条”主要内容	91
图表 29	房地产企业销售集中度统计	94
图表 30	2011年中国房地产企业销售业绩格局表	95
图表 31	高周转企业2011年销售金额和销售面积表现	96
图表 32	中国物业管理企业按类型划分统计	104
图表 33	2010年中国物业管理营业收入分地区统计	104
图表 34	2008-2011年中国物业管理行业营业收入增长趋势图	105
图表 35	2011年中国物业管理百强企业名单	106
图表 36	物业管理百强企业物业服务费收入结构图	108
图表 37	物业服务企业多种经营业务发展历程	109
图表 38	2008-2011年物业管理百强企业服务规模增长趋势图	110
图表 39	2008-2010年物业管理百强企业收入构成及变化	111
图表 40	2008-2010年物业管理百强企业各类型项目物业费收入比例	112
图表 41	2008-2010年物业管理百强企业净利润变化趋势图	113
图表 42	2008-2010年物业管理百强企业盈利能力变化趋势图	113
图表 43	2008-2010年物业管理百强企业进入城市数量均值增长趋势图	114
图表 44	2010年物业管理百强企业在管项目总建筑面积分布情况	115

图表 45	2010年物业管理百强企业人员结构	116
图表 46	2008-2010年物业管理百强企业业务专业分包比例	117
图表 47	2010年物业管理百强企业业主满意度情况	119
图表 48	2008-2010年物业管理百强企业物业服务费收缴率及续约率	119
图表 49	2006-2011年深圳市房地产开发投资额变化趋势图	150
图表 50	2006-2011年北京市房地产开发投资额变化趋势图	158
图表 51	北京市主要物业公司资产情况统计	161
图表 52	2011年上海市房地产市场运行情况统计	165
图表 53	2007-2011年上海市房地产开发投资额变化趋势图	165
图表 54	上海市物业管理排名前10企业	167
图表 55	2006-2011年广州市房地产开发投资增长趋势图	169
图表 56	长城物业战略地图和战略指标分解的空间结构图	202
图表 57	中航物业管理有限公司主要服务的项目一览表	214
图表 58	中航物业管理有限公司物业项目区域分布图	217
图表 59	绿城物业管理有限公司“全程物业服务体系”概念图	221
图表 60	金地物业管理有限公司物业服务范围	226
图表 61	上海明华物业公司组织架构图	242
图表 62	上海明华物业公司早期介入阶段服务范围	243
图表 63	上海明华物业公司前期物业管理阶段服务范围	244
图表 64	上海明华物业公司正式物业管理阶段服务范围	244
图表 65	2011年首欣物业管理有限责任公司物业管理面积构成情况	254
图表 66	首欣物业管理公司组织架构图	255
图表 67	首欣物业管理有限公司服务项目一览表	256
图表 68	上海东湖物业管理公司组织架构图	259
图表 69	龙城物业管理有限公司组织结构图	264
图表 70	深圳龙城物业管理有限公司服务项目一览表	268
图表 71	深圳市万夏居业有限公司组织架构图	276
图表 72	深圳市万夏居业有限公司服务项目一览表	276
图表 73	科瑞物业管理发展有限公司组织架构图	283
图表 74	北京亿方物业管理有限公司	287
图表 75	卓越物业管理有限公司服务项目一览表	295
图表 76	国贸物业酒店管理有限公司组织架构图	300

图表 77 国贸物业酒店管理有限公司经营业绩分布图 301

图表 78 上房物业管理有限公司组织架构图 307

图表 79 上房物业管理有限公司服务区域图 309

图表 80 上房物业管理有限公司“99+1”物业管理服务结构图 312

图表 81 上房物业管理有限公司顾问服务流程图 313

图表 82 天鸿宝地物业管理经营有限公司服务项目一览表 316

图表 83 深圳市赛格物业管理有限公司组织架构图 318

图表 84 深圳市赛格物业管理有限公司获得荣誉情况统计 319

图表 85 深圳市赛格物业管理有限公司获奖项目情况统计 319

图表 86 深圳市鹏基物业管理有限公司组织架构图 321

图表 87 深圳市鹏基物业管理有限公司项目情况统计 321

图表 88 广东中奥物业管理有限公司组织架构图 327

图表 89 广州珠江物业酒店管理有限公司组织架构图 331

图表 90 重庆金科物业管理有限公司组织架构图 334

图表 91 长江三峡实业有限公司组织架构图 342

图表 92 2012-2016年中国物业管理营业收入增长趋势图 366

图表 93 企业融资方式与渠道分类 368

图表 94 风险投资和私募股权的主要区别 371

图表 95 创投及私募股权投资基金运作程序 372

图表 96 企业IPO上市网上路演的主要事项 397

图表 97 企业IPO上市基本审核流程图 399

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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/qitafangchan1211/167198H4XU.html>