

我国物业管理行业发展现状及前景分析

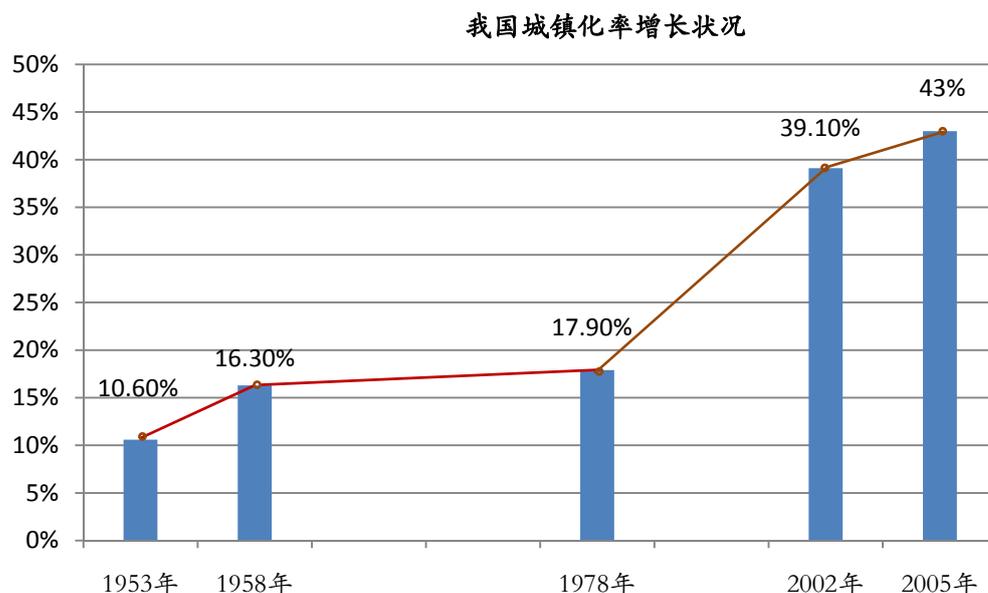
物业管理是集管理、经营、服务为一体的有偿劳动，是物业社会化、专业化、企业化的有效途径。广义的物业管理泛指一切围绕房地产发展、租赁、销售及售租后的服务；狭义的物业管理则指楼宇的维修及相关设备设施的管护，治安保卫、清洁卫生、绿化、餐饮等内容。物业管理的对象是物业，服务的对象是人。通过专业化的物业管理，可以更经济的方法为房屋、居住环境、物业维修等方面提供高效优质、经济的服务，实现社会、经济、环境效益的同步增长。

一、物业管理行业的影响因素

1. 我国城镇化率增长迅速

物业管理行业的发展与一国的人口聚居状况、建筑面积等因素密切相关。我国长期以来以农业为主，工业发展相对落后，与工业化相适应的城镇化率居于较低水平。改革开放以来，我国经济迅速发展，城镇化率也由 1978 年的 17.9% 增长到 2005 年的 43%（见图 1），建筑面积达到 400 亿平方米。作为城镇化和市场经济发展的产物，物业管理行业从无到有，并不断壮大。

图1 我国城镇化率增长状况



资料来源：据公开资料整理。

2. 服务业迅速发展

服务业是国民经济的重要组成部分，其发展水平代表着专业化分工程度和劳动效率，是一国经济发展水平的重要标志。近年来，我国的服务业得到长足的发展，在GDP中所占比重由1993年的33.9%增长到2006年的45.8%。物业管理以社区服务为主，是一种综合性的经营服务方式，它将各种分散的社会分工汇集起来统一管理，如清洁、保安、绿化、水电、房屋维修、餐饮及其他各种社区服务，对每个业主来说只需面对物业管理企业一家就能解决问题而无需面对各个不同部门。因此，物业管理是顺应房地产综合开发的发展而派生的产物，它与房地产市场的繁荣发展息息相关，相互作用。

3. 社会对专业化服务的认识提高

一方面，随着我国经济的快速发展，居民生活水平提高，人们的工作和生活节奏加快，生活方式也发生改变，在日常生活中的繁杂事务逐渐倾向于接受专业化的服务；另一方面，在商用建筑、医院、学校等非居民社区领域，将物业管理外包给专业化的物业管理公司，可以提高工作效率和服务质量，其支付的成本要远远低于发包方自主提供服务的成本。

二、物业管理行业发展现状

按照不完全统计数据,截至2007年10月我们国家物业管理单位总数超过15万家,从业人员大概有300多万。从4,600家物业管理企业的样本空间调查中,我们发现我国的物业管理行业基本状况呈现以下几个特点。

1. 我国物业管理行业发展阶段

我国物业管理行业起步较晚,但增长迅速。从1981年3月全国第一家物业管理公司——深圳市物业管理公司成立到现在,物业管理在我国已有了长足的发展。从我国物业管理发展阶段来看,1981年至1994年的13年间,4,600家企业中只有268家企业成立,占企业总数的5.82%,这一阶段是我国物业管理行业的萌芽起步阶段,发展速度慢。1994年至2004年的10年间,是我国物业管理行业发展最为迅猛的阶段,共有2,495家企业这一阶段诞生,企业成立数量以每年近133%的速度猛增。2004年以后,企业数量的增长速度放缓。我国物业管理企业成立时间如表1所示。

表1 我国物业管理企业成立时间

时间	成立企业数量	占上报调查企业的比例
1981—1994年	268	5.82%
1994—2004年	2,495	75.98%
1994—2007年	4,332	94.18%

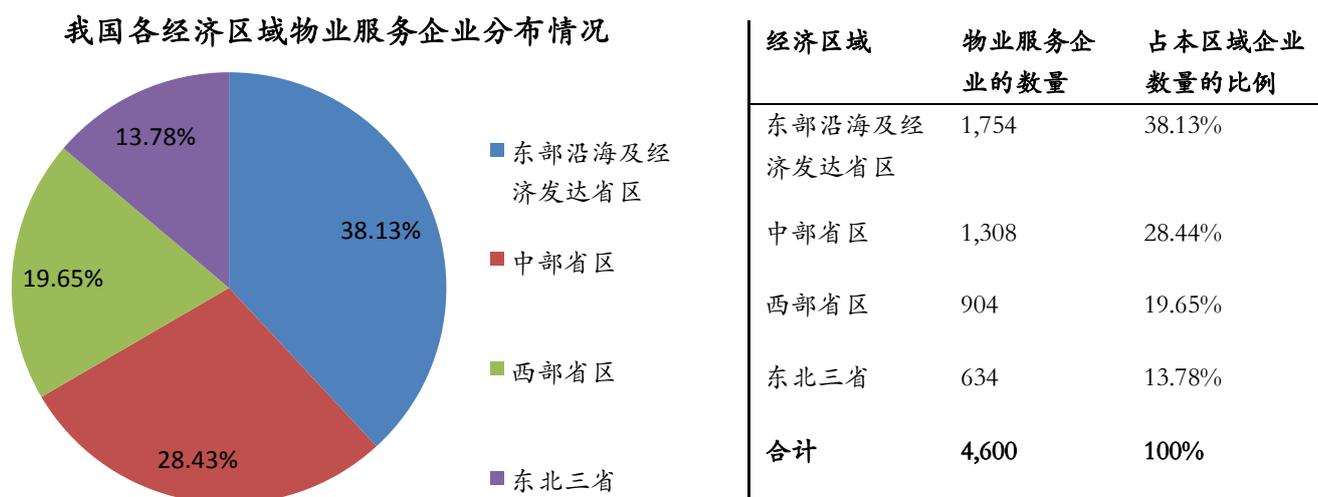
资料来源:中国物业管理协会资料。

注:调查样本量为4,600家企业。

2. 物业企业地区分布

我国物业服务企业的数量与经济发展水平成正相关关系,沿海发达地区物业服务企业的数量明显多于中西部和东北地区。东部沿海及经济发达省区(北京、上海、天津、河北、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南)1,754家,占企业总数的38.13%;中部省区(河南、安徽、山西、江西、湖南、湖北)1,308家,占28.44%;西部省区(重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、宁夏、青海、新疆、内蒙古、广西)904家,占19.65%;东北三省634家,占13.78%。

图2 我国各经济区域物业服务企业分布情况



资料来源：中国物业管理协会资料。

注：调查样本量为 4600 家企业。东部沿海及经济发达省区包括：北京、上海、天津、河北、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南；中部省区包括：河南、安徽、山西、江西、湖南、湖北；西部省区包括：重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、宁夏、青海、新疆、内蒙古、广西；东北三省包括：辽宁、吉林、黑龙江

3. 物业管理行业企业类型

从形式上看，大多数物业服务企业实现了公司制（71.24%为股份有限公司和有限责任公司，但我国物业企业建立真正意义上的现代企业制度仍是行业面临的课题，目前未改制的国有物业服务企业仍占相当比例，外资和私营企业比例偏低。调查表明，我国现有国有物业管理企业 758 家，占企业总数的 16.48%；股份有限公司 301 家，占 6.54%；有限责任公司 2,976 家，占 64.70%；私营企业 348 家，占 7.57%；港澳台商独资企业 73 家，占 1.59%；外商投资企业 43 家，占 0.93%；其他类型企业 101 家，占 2.20%。

我国现阶段物业服务企业的整体规模较小，多数企业无法取得规模效益，整个行业仍处于发展初期，整体抗风险能力差。在资质情况方面，一级资质 365 家，占 7.93%；二级资质 713 家，占 15.5%；三级资质 3287 家，占 71.46%；其他未取得资质的企业 235 家，占 5.11%。各资质企业等级在管理面积和管理人员之间关系是：物业管理企业资质等级越高，每一名管理人员相应配置的操作人员越多，管理人员人均管理面积越大，一、二级物业服务企业人均管理面积明显高于三级企业。

三、物业管理行业发展特点

1. 物业管理覆盖面小，发展不平衡

从我国物业管理的发展实践看，南方、经济发达地区、沿海城市、大城市开展早、发展快；北方、经济不发达地区、内陆城市和中小城市推进的较慢。由于受对物业管理的认识、市场经济发育程度、地区经济发展水平和居民收入水平等因素的影响，目前物业管理覆盖面仍然偏小。

2. 规模效益差，企业亏损严重，发展后劲不足

目前物业管理企业不仅普遍存在着企业规模小，而且绝大多数企业存在着管理规模偏小，规模效益差，亏损严重，发展后劲不足等问题。很多物业管理企业仅管理着一、两个物业项目。由于管理规模小，经济效益差，许多物业管理企业不得不靠主管部门或开发企业的输血来维持生存，这一现象已成为物业管理企业难点问题。

3. 物业市场发展缓慢，竞争机制尚未形成

物业管理是市场经济的产物，理应按照市场经济的要求，将物业管理企业推向市场，通过招投标聘物业管理企业，实行优胜劣汰。但是，目前除少数城市外，绝大多数城市的物业管理市场尚未形成，仍由主管部门或开发企业委派或指派物业管理企业，这种封闭的自我保护式的管理方式，不仅有碍于物业管理市场的培育和发展，而且被委派或指派的物业管理企业难以产生危机感和紧迫感，产权人、使用人的意识不能得到体现。

4. 专业人才缺乏，影响物业管理行业向高水平、深层次发展

由于对物业管理在服务业中的地位和发展前景认识不足，以及目前低水平服务的行业现状，致使该行业难以吸引到优秀人才加入，人才缺乏的现象较为普遍。

突出表现为一是创新型物业管理人才和高级管理人才少，特别是能担任部门经理以上职务的人才更少。管理人员素质偏低，管理服务不到位。一些物业管理企业忽视

企业人员的自身建设，既不经常开展职业道德教育和专业技术培训，又没有建立严格的各级各类人员岗位责任、工作标准和考核标准，使员工的管理服务观念、内容、质量很难到位，管理水平不高，服务质量不好，致使产权人、使用人的应有地位得不到尊重，利益得不到保障，业主意见很大。二是能胜任多个岗位工作的复合型人才少。这种人才不足的局面，已严重影响了物业管理行业向高水平发展。

5. 法律制度建设滞后，缺乏对物业管理的制度性支持

中国内地缺乏统一健全的物管法规体系，各地自行制定相关的地方性法规，各省市政府对有关物业管理法规制度的执行细则均有不同版本，无法统一形成完整、系统的体系，这些法规性的文件之间有着各自的地方特色，甚至相互矛盾，专业物业管理公司的管理难度亦相对地大大增加。这一方面的影响还包括：物业管理公约权力不足；缺乏物业管理公约内容制订的监管；现行的物业管理法规制度未能全部落实执行监管；缺乏针对商业办公大厦及商场的物业管理法规制度；缺乏有效的物业管理费用追收途径；物业管理费用收取标准的控制过严。

6. 物业管理的产业延伸

传统的物业管理服务的内容主要包括小区的治安、环境卫生、设备设施的维护、维修及保养等，其目的是延长物业的使用寿命。现代物业管理企业由于拥有对餐饮和住宿区域的物业管理权属而将其服务内容扩大到住宿和餐饮领域。由于服务内容接近，将所有服务项目交由同一物业管理企业经营对发包单位更加简单易行。

四、物业管理行业的发展前景

物业管理行业的发展与社会经济发展、人们生活水平和生活方式密切相关，行业所处的微利状况难以掩盖其朝阳行业特征，21世纪的物业产业面临巨大的市场机遇。

1. 物业管理总体需求不断增加，市场由单一、狭小逐渐转变开放、扩大

80年代以前，几乎不存在真正意义上的物业管理。中国经济的迅速发展和我国住房制度的改革，使人民的居住条件逐渐改善，并逐渐走向市场化，物业管理应运而生。

随着我国城镇化发展和人口聚集程度的增大，物业管理总体需求不断增大。我国把加快城镇化建设作为推动我国经济发展一项重要方针。城镇化不仅是我国解决“三农”问题重要途径之一，也是推动我国工业化和经济社会发展的重要因素，三者的发展又会带动我国城镇化的进一步发展，我国“十五”、“十一五”规划都对我国的城镇化建设提出要求。目前，我国正处于城镇化进程的飞速发展期，预计到2020年或更长时期，中国的城镇化还将经历一个快速发展的时期。物业管理的市场需求也将随着城镇化率的提高不断扩大。同时，我国北部和西部地区经济发展，居民生活水平逐步提高，由房地产业所带动的物业管理市场的发展前景十分令人乐观。

2. 物业管理企业的数量呈现从扩张到收缩直到稳定的状态

到目前为止，我国物业管理单位已有15万多家，全国的房屋建筑面积总计约100多亿平方米，平均每家管理的面积不到10万平方米。物业管理的低收入、低利润的行业特点，要求规模化经营。这一基本的市场竞争法则，必然导致众多的物业管理公司被兼并、淘汰和破产。为了避免无效竞争和浪费资源，政府对物业管理公司的注册予以限制，以抑制绝对数量的增加，同时要求开发商对新开发出的房屋进行招标选择管理公司。这种趋势表明，多数物业管理公司将被日益激烈的市场竞争所淘汰。在群雄并起的斗争中，最终将形成若干家实力雄厚的物业管理龙头企业，并成为行业发展的标志。

3. 政府行政职能日益弱化，行业自律逐渐增强

在目前和今后一段时期，物业管理市场还需要政府有关部门依靠行政手段来加以干预和指导，但可以断定，随着改革的不断深化，市场竞争机制作用的日益强大和有效，政府在物业管理方面的职能将逐渐弱化成为制定适当的法规，并保障法规的严肃性和权威性。行业自律性的形成完全依赖于市场化的发育程度，一个高度发达的物业管理市场，必然有与之相适应的行规。国家建设部已将原先政会的行政职能权力委托于中国物业管理协会管理，虽然它仍然有其官方背景，但毕竟是向行业惯例上迈出了可喜的一步。

4. 物业管理服务的内容将继续产业延伸和拓展

物业管理属服务业领域，其产业发展受到所服务区域范围的限制，企业的规模扩张方式主要有三个方向：一是在传统物业管理领域内不断扩大管理区域范围，这种方式的优点在于简单粗放，管理模式可以复制。二是在业务上下游延伸。三是向相关领域拓展。由于物业管理与住宿和餐饮业同属消费类服务业，在业务内容上有类似和共同之处，管理模式可互相借鉴，因此，众多企业将物业管理、住宿和餐饮业纳入统一的经营范围。如湖南华天大酒店股份有限公司、上海锦江国际实业投资股份有限公司、西安饮食股份有限公司、中国全聚德（集团）股份有限公司等多家上市企业在多元化过程中，凭借行业管理经验实现了两类行业间的相互渗透。

法律声明

本报告仅供北京沙仑投资管理有限责任公司（以下简称“本公司”）的指定客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为投资标的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的数据、价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

北京沙仑投资管理有限责任公司

地址：北京市海淀区莲花桥西吴家场路1号华尔街大厦2号楼1202

联系人：鲁士杰

电话：010-63992361

网址：<http://www.cn-sim.cm>

Email：sharoninvest@yahoo.cn