

行 業 概 覽

本節及本文件其他章節所載之資料及統計數據乃摘錄自我們委託編製的弗若斯特沙利文報告，以及各類政府官方刊物及其他可公開查閱的出版物。我們已委聘弗若斯特沙利文就[編纂]編製獨立行業報告弗若斯特沙利文報告。我們認為該等資料的來源為有關資料的適當來源，並已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或具誤導性，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或具誤導性。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事及顧問，或參與[編纂]的任何其他人士或各方概無對來自官方政府來源的資料進行獨立核實，亦無就其準確性發表聲明。

中國及浙江省物業管理服務市場

物業管理服務的定義及分類

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。

管理工作表明需留意其使用壽命及狀況並就此進行監控及維護。物業管理亦指對個人財產、設備、工具及購作及用作興建、維修、維護可交付物業的實體資本資產的管理。大多數中國物業管理服務公司為各類型物業提供服務，包括住宅物業及非住宅物業，如購物中心、辦公室大樓、產業園區、公共物業及其他物業。

物業管理服務公司一般提供該等服務：(i)基礎物業管理服務，包括秩序維護、清潔、維修保養、園景服務等；及(ii)增值服務，如生產安全管理服務、裝修管理服務、運營支持服務、園區配套服務、能源相關服務及其他服務。

物業管理服務市場價值鏈

物業管理服務市場由上游房地產開發商、建材製造商等構成；中游為物業管理服務提供商；下游則為業主與住戶。中游物業管理服務是整個價值鏈的核心，概因物業管理服務提供商為下游業主與住戶提供附加服務，使其物業價值得以維持或提升。物業管理服務行業價值鏈處於動態變化之中，而物業管理服務提供商的業務範圍亦在不斷擴大。於該行業內，業主通過第三方向服務提供商作出付款乃屬常見。

行業概覽

物業管理服務市場價值鏈

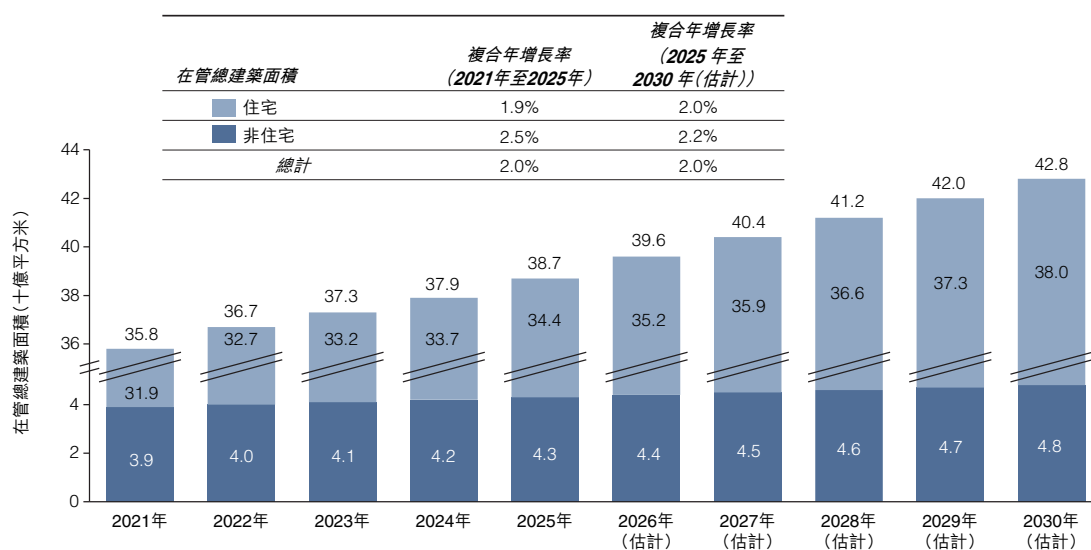


資料來源：弗若斯特沙利文分析

中國及浙江省物業管理服務市場的市場規模

在管建築面積指業主私人擁有或租戶佔用的獨立單位建築面積及公用區域的建築面積。在中國，物業管理服務市場在管總建築面積由2021年的358億平方米增加至2025年的387億平方米，複合年增長率為2.0%。具體而言，中國住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積於2025年分別達344億平方米及43億平方米，2021年至2025年的複合年增長率分別為1.9%及2.5%。於2030年，中國物業管理服務市場在管總建築面積預計將達428億平方米，2025年至2030年的複合年增長率為2.0%。中國住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積於2030年預期將分別達380億平方米及48億平方米，2025年至2030年的複合年增長率分別為2.0%及2.2%。

按類型劃分的物業管理服務市場在管總建築面積（中國）， 2021年至2030年（估計）

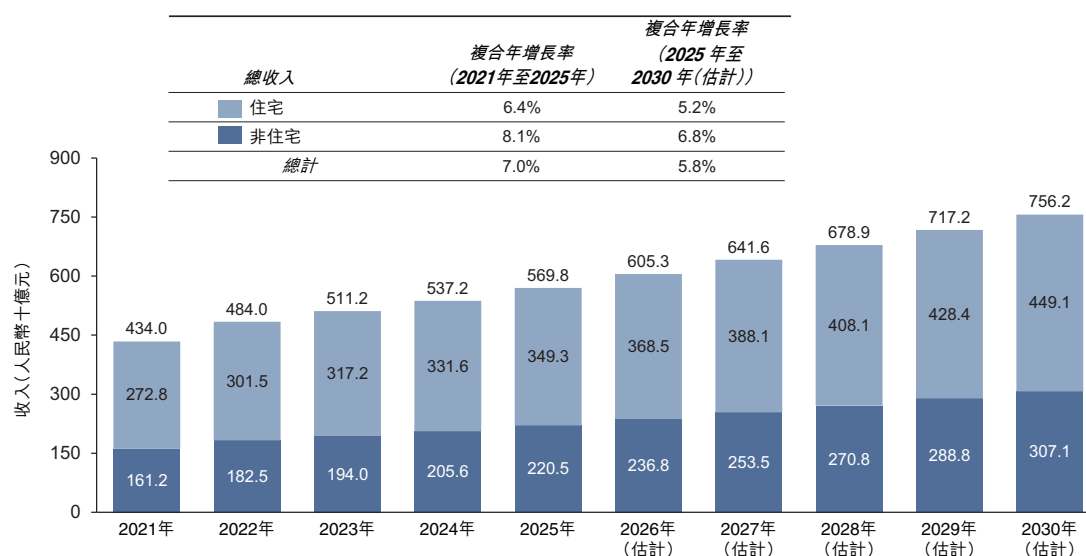


資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

2021年至2025年，中國物業管理服務市場的總收入自人民幣4,340億元增長至人民幣5,698億元，複合年增長率達7.0%。於2030年，中國物業管理服務市場的總收入預計將達人民幣7,562億元，2025年至2030年的複合年增長率為5.8%。具體而言，2025年中國住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入分別達人民幣3,493億元及人民幣2,205億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為6.4%及8.1%。展望未來，在政策支持驅動下，中國物業管理服務市場預計將保持穩定增長。例如，於2025年，中共中央與國務院發佈《關於推動城市高質量發展的意見》，要求採取措施提升物業管理服務品質。該文件同時強調挖掘現有城市資源潛力並加速其轉型，從而為物業管理服務創造大量需求。於2030年，中國住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入預計將分別達人民幣4,491億元及人民幣3,071億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為5.2%及6.8%。

按物業類型劃分的物業管理服務市場總收入(中國)，
2021年至2030年(估計)

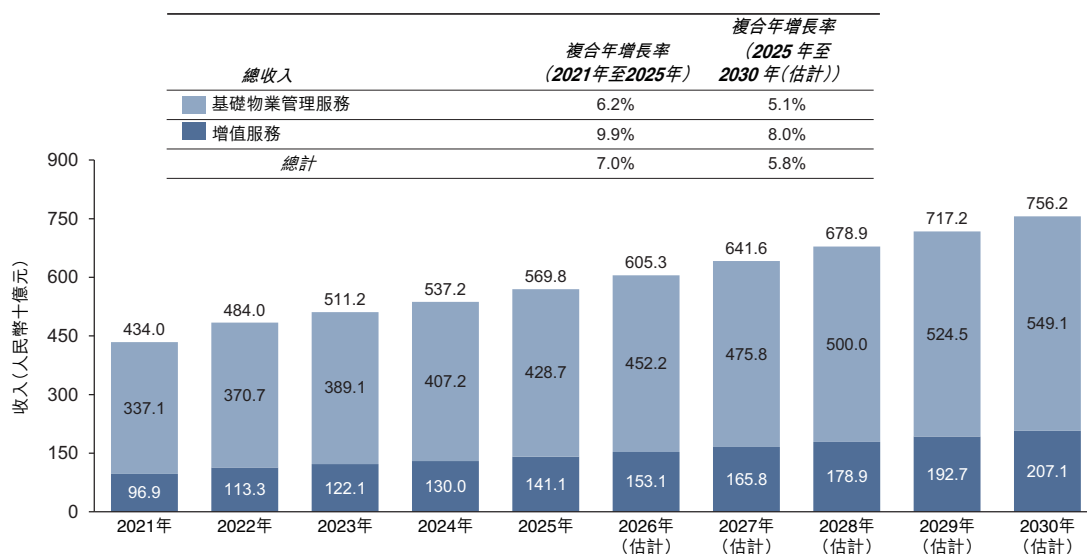


資料來源：弗若斯特沙利文分析

2025年中國物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入分別達人民幣4,287億元及人民幣1,411億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為6.2%及9.9%。於2030年，中國物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入預計將分別達人民幣5,491億元及人民幣2,071億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為5.1%及8.0%。

行業概覽

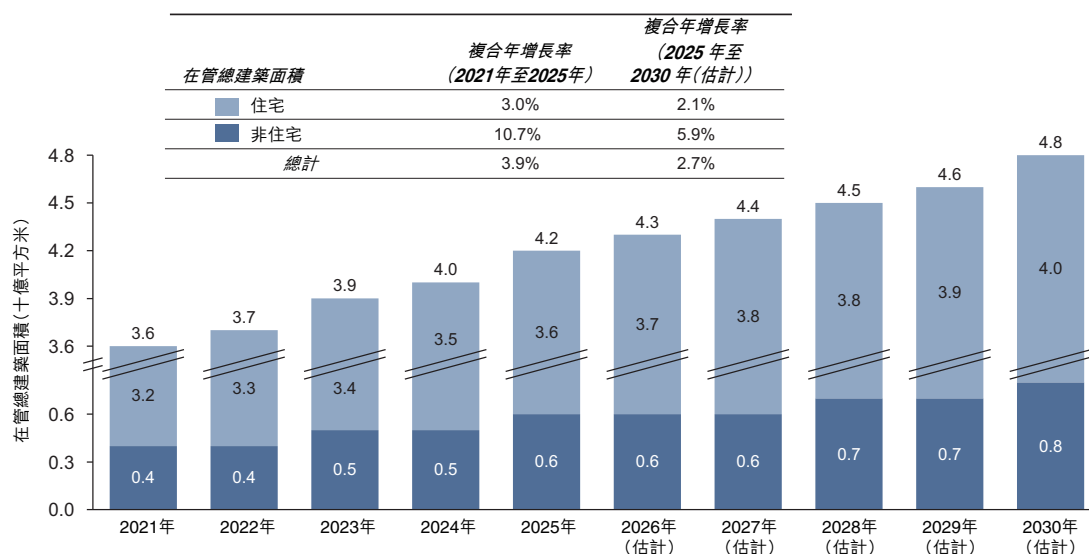
按服務類型劃分的物業管理服務市場總收入（中國），2021年至2030年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

浙江省物業管理服務市場的在管總建築面積自2021年的36億平方米增長至2025年的42億平方米，複合年增長率為3.9%。具體而言，2025年浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積分別達36億平方米及6億平方米，2021年至2025年的複合年增長率分別為3.0%及10.7%。於2030年，浙江省物業管理服務市場的在管總建築面積預期將達48億平方米，2025年至2030年的複合年增長率為2.7%。浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積預計將於2030年分別達40億平方米及8億平方米，2025年至2030年的複合年增長率分別為2.1%及5.9%。

按類型劃分的物業管理服務市場在管總建築面積（浙江省），
2021年至2030年（估計）

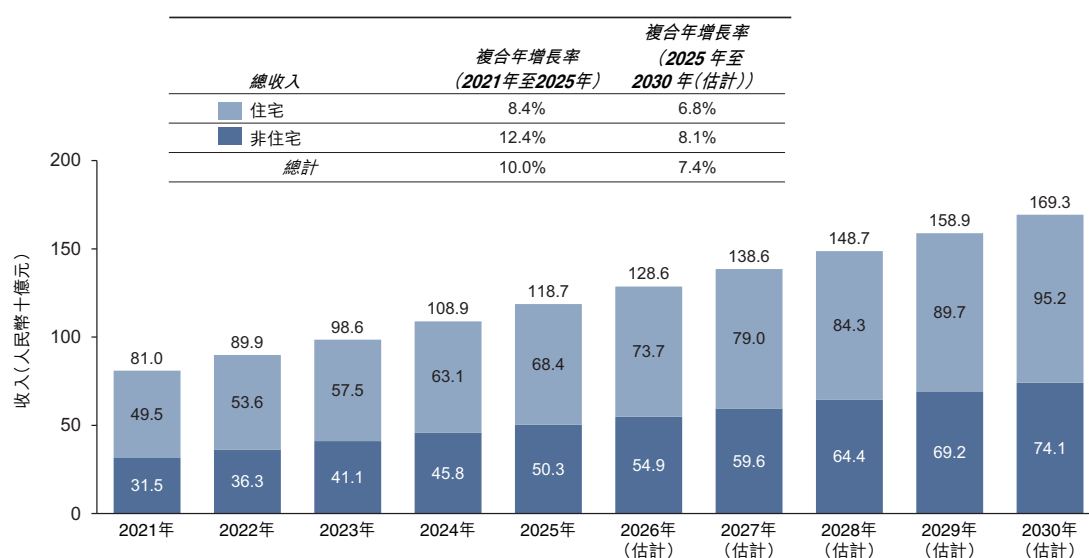


資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

2021年至2025年，浙江省物業管理服務市場的總收入自人民幣810億元增長至人民幣1,187億元，複合年增長率達10.0%。於2030年，浙江省物業管理服務市場的總收入預計將達人民幣1,693億元，2025年至2030年的複合年增長率為7.4%。具體而言，2025年浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入分別達人民幣684億元及人民幣503億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為8.4%及12.4%。於2030年，浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入預期將分別達人民幣952億元及人民幣741億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為6.8%及8.1%。

按物業類型劃分的物業管理服務市場總收入（浙江省），2021年至2030年（估計）

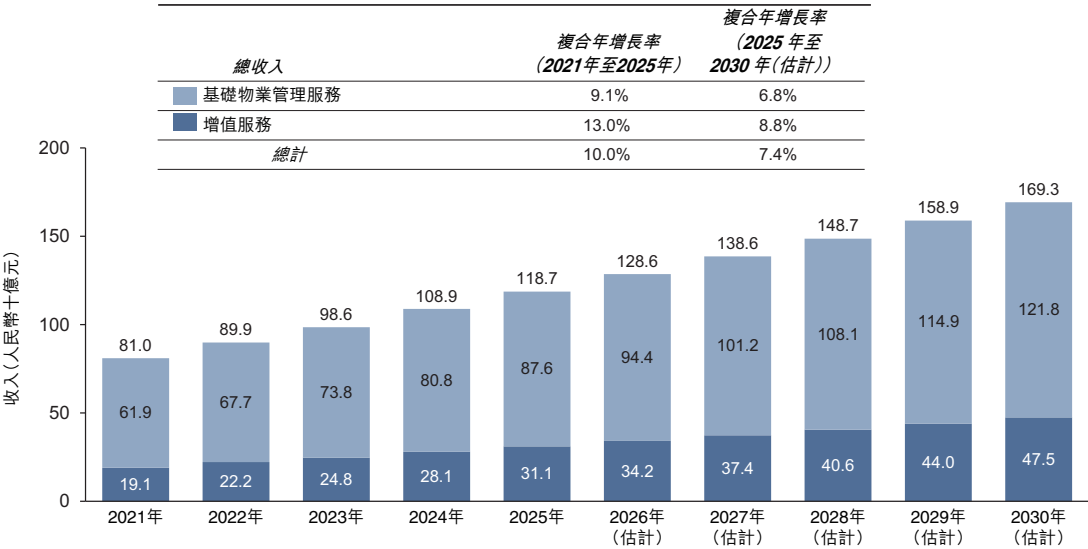


資料來源：弗若斯特沙利文分析

2025年浙江省物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入分別達人民幣876億元及人民幣311億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為9.1%及13.0%。於2030年，浙江省物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入預期將分別達人民幣1,218億元及人民幣475億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為6.8%及8.8%。

行 業 概 覽

按服務類型劃分的物業管理服務市場總收入（浙江省），2021年至2030年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

物業管理服務市場的市場驅動因素

支持性政策。支持性供給側政策正在推動物業管理服務市場的快速發展。近年來，中國政府推出了多項政策，鼓勵房地產行業進行供給側改革，聚焦於保障性住房、城中村改造以及「兩用」公共基礎設施建設。例如，國務院推出了《產業結構調整指導目錄（2024年本）》，強調建立多主體供給、多渠道支持的住房體系，從而鼓勵房地產行業以及物業管理服務市場向更高品質及多元化發展。於該背景下，物業管理服務提供商（包括本集團）可能受益於對綜合物業管理及增值服務日益增長的需求，為拓展其服務範圍及客戶基礎創造機會。於2025年，《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十五個五年規劃的建議》提出實施提升物業管理服務質量的舉措。隨著行業持續向更高服務標準發展，物業管理服務提供商（包括本集團）可能擁有更多機會發揮其服務能力並拓展增值服務。同年，工業和信息化部與國家發展和改革委員會聯合發佈《產業園區高質量發展指引》，強調強化產業園區物業管理服務能力，以促進產業園區物業管理服務市場的高質量發展。具體而言，該政策強調需於產業園區內加強綜合服務功能，包括設施管理、企業服務以及智能運營系統，從而為物業管理服務提供商（包括本集團）創造機會，以拓展其服務範圍並提升綜合服務能力。此外，推動數字化及綠色園區管理模式預期將帶動園區運營服務升級，為物業管理公司創造額外商業機遇。於浙江省，政府進一步推出了多項政策以促進物業管理服務市場的發展。例如，浙江省發展和改革委員會發

行 業 概 覽

佈了《浙江省住房和城鄉建設「十四五」規劃》，概述了多項措施，以推動物業管理市場向智能化、標準化及數字化實踐發展。因此，於浙江省營運的物業管理服務提供商（包括本集團）可能因採納智能化及數字化管理常規提升運營效率及服務品質而獲益。

持續提升的人均可支配收入及城鎮化進程。自2021年至2025年，中國城鎮化率自64.7%提升至67.9%，人均年可支配收入自人民幣35,128元增長至人民幣43,377元。城鎮化進程與收入增長形成雙重驅動力，共同推動全國範圍內高品質、多元化及智能化的物業管理服務發展。尤其是，浙江省2025年城鎮化率已達76.4%，人均年可支配收入增長至人民幣70,240元，均顯著高於全國水平。高城鎮化率帶來人口與物業的密集集聚，擴大了物業管理服務的市場容量。同時，高人均收入直接提升了居民對優質居住環境與多元化非住宅物業的購買力與需求，顯著推動了高品質、多元化物業管理服務市場的擴張。因此，加速推進的城鎮化與持續增長的人均可支配收入，共同刺激了對物業管理服務的需求，更特別促進了增值服務的發展。

技術賦能。近年來，信息科技逐漸與綜合物業管理相結合。大數據、物聯網和5G等技術進步在推動綜合物業管理（特別是商業物業管理服務）的整合過程中，扮演日益重要的角色。透過引入智能設施，例如智能巡邏系統、門禁系統及停車管理系統，物業管理服務市場的行業參與者能進一步實現標準化、自動化與集中化管理，並提升效率。

進軍資本市場。隨著物業管理服務企業更廣泛地參與資本市場，多元化的資本運作模式能加速物業管理服務提供商之間的整合與併購，此類策略有助於企業顯著提升市場份額，形成規模化管理效應，並同步優化服務品質與提升品牌聲譽。過去，資本市場的強力支持是驅動物業管理服務市場發展的重要動力。然而，由於房地產行業低迷，物業管理服務提供商放緩併購步伐，轉而更聚焦於將業務分部拓展至非住宅物業。

物業管理服務市場的未來機遇與挑戰

房地產存量資源的更新與轉型為市場創造新需求。房地產存量資源潛力的持續釋放，正為中國物業管理服務市場開闢新的增長空間。於2025年，中國共產黨中央委員會與國務院印發《關於推動城市高品質發展的意見》，將城市更新、老舊街區改造及空間資源再利用提升至國家戰略層級。因此，大量既有的住宅社區、商業辦公大樓、產業園區及公共空間將進入系統化改造與精細化運營的新階段。在此背景下，物業管理服務提供商預計將在老舊社區更新、商業綜合體活化、產業園區升級以及公共空間的營運管理領域扮演關鍵角色。透過提供專業增值服務，該等企業將助力重塑既有資產價值並促進其高效利用。由此，中國物業管理服務市場有望邁入規模化拓展的新發展階段。

行 業 概 覽

多元化增值服務。未來，隨著下游客戶的需求從基礎物業管理服務擴展至綜合運營（尤其在非住宅物業領域），物業管理服務提供商將持續拓展增值服務範圍，例如商業運營、資產管理及空間效能優化等領域。透過建立多元化服務體系，物業管理服務企業可從單項業務管理向全鏈條營運轉型，在提升客戶黏性的同時提升溢利率。於2025年至2030年間，中國增值服務的複合年增長率預計將達8.0%，而基礎物業管理服務複合年增長率預期達5.1%。增值服務的多元化發展，將成為推動物業管理服務市場規模化與高質量增長的關鍵引擎。

新技術的應用。隨著信息技術、大數據、AI及其他新技術在中國普及，物業管理服務市場的數字化與智能化轉型已成為未來發展的主流趨勢。具體而言，該等技術進步令服務提供商可提高管理效率並降低管理成本。例如，物業管理服務公司預計將通過利用社交媒體、移動應用程序及其他技術工具實現社區資源的有效整合及分配，從而加強業務合作及增值服務（例如入室清潔、社區老人護理及諮詢服務）的擴張。在商業物業管理領域，該應用不僅能協助業主掌握消費者需求並提升消費者黏性，亦可幫助營運服務商拓展服務範疇、提升管理效能及降低管理成本。

激烈的市場競爭。由於房地產行業低迷，競爭已從增量市場轉向存量市場，導致競爭更加激烈。龍頭企業仍展現強勁競爭力，而中小型公司的出現亦威脅既有競爭對手。未來隨著存量市場逐步瓜分，物業管理服務市場的競爭將尤為激烈。物業管理服務提供商需在服務品質、營運效率及品牌聲譽方面建立優勢，方能維持未來市場競爭力。

物業管理服務市場的進入壁壘

品牌與客戶壁壘。在物業管理服務市場中，歷史悠久且知名的品牌更容易獲得住戶的認可與信任。領先品牌透過與房地產公司及社區的長期合作、累積的服務專業知識以及廣泛的市場推廣，已建立起強大的品牌認知度與良好聲譽。新進業者必須投入大量資源於品牌發展與營銷活動，方能有效獲取客戶並建立穩固的客戶群。

技術壁壘。物業管理市場正快速演變，企業需將其服務與技術發展同步。隨著AI、物聯網及5G技術賦能，物業管理服務可將該等技術融入各種應用場景，為客戶提供更加高效及全面的解決方案。新進業者在技術研發與服務升級方面可能面臨巨大壓力，使其難以跟上產業進步步伐。

供應鏈壁壘。物業管理服務行業需要具備強大的供應鏈管理能力，以提供基礎服務與增值服務，包括與開發商、外包公司及資源供應商的有效協調。行業領先企業透過與

行 業 概 覽

上下游夥伴的長期合作與資源整合，建立了穩定高效的供應鏈體系，確保服務交付的可靠性與高品質。然而，新進業者在構建穩定且具成本效益的供應鏈方面面臨重大挑戰。

人才壁壘。物業管理服務行業對頂尖人才的競爭極為激烈，尤其體現在研發人才領域。領先企業通過提供卓越的職業發展機會與完善的激勵機制吸引及挽留專業人才，從而形成人才壁壘。新進業者因缺乏品牌知名度與成熟企業形象，在吸引及挽留高階人才方面面臨重大挑戰。

中國及浙江省物業管理服務市場競爭格局

在中國物業管理服務市場中，大型物業管理服務提供商憑藉規模擴張與品牌影響力優勢，持續透過業務拓展及多元化增值服務鞏固領先地位。與此同時，中型物業管理服務提供商則憑藉區域聚焦與專業服務優勢，在特定市場建立差異化競爭。從物業類型來看，住宅物業管理服務仍為市場發展的基石。產業園區、辦公大樓、商業綜合體等非住宅物業管理服務市場已成為市場增長的主要驅動力。截至2025年12月31日，中國物業管理服務行業競爭格局相對分散，市場上共有逾30萬家物業管理服務提供商。截至2025年12月31日，以物業管理服務總建築面積計，中國前五大物業管理服務提供商佔據約9.3%的市場份額，而本集團在中國市場佔比約0.01%。

浙江省憑藉其穩健的市場基礎、優質的服務標準、政策支持及持續的服務創新，成為中國物業管理服務產業發展的重要省份。截至2025年，以物業管理服務在管建築面積計，浙江省物業管理服務市場約佔中國物業管理服務市場的10.9%。領先的物業管理服務提供商憑藉品牌實力、規模化運營及高效資源整合能力，在市場份額中佔據主導地位。與此同時，眾多中小型物業管理服務提供商通過區域專精、細分領域專業化及靈活營運模式，發展出獨特的競爭優勢，共同構建出多層次及差異化的行業格局。截至2025年12月31日，浙江省物業管理服務市場有近20,000家物業管理服務提供商。截至2025年，以浙江省物業管理服務在管建築面積計，本集團佔據約0.1%的市場份額。

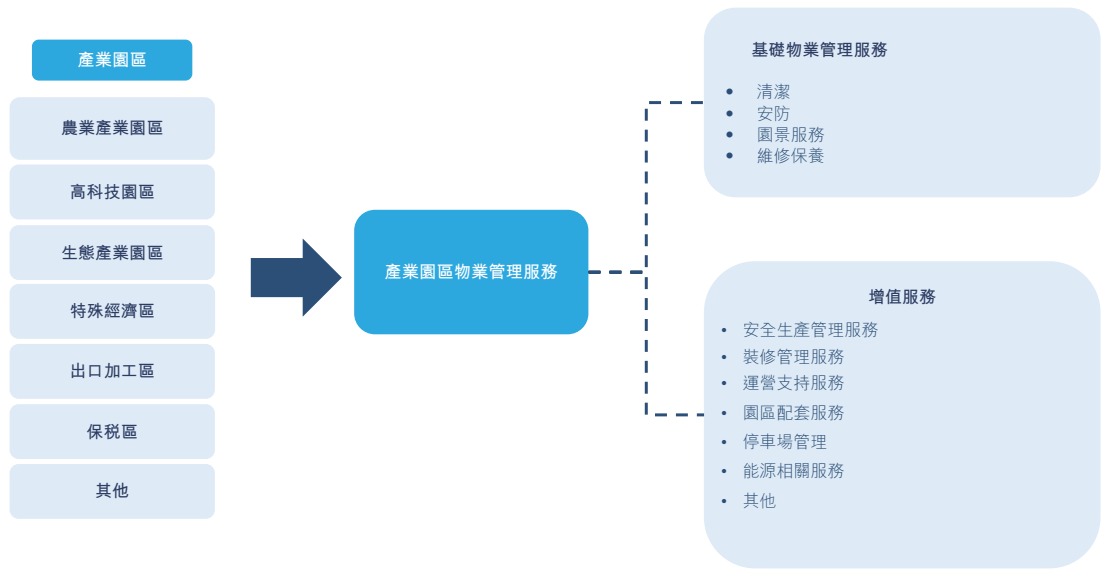
中國及浙江省產業園區物業管理服務市場

產業園區物業管理服務的定義與分類

產業園區物業管理服務指根據合約並遵循相關法規而提供的全方位專業服務。該等服務專注於產業園區內公共設施、設備及整體環境的維護、管理及運營。該等服務的核心目標在於營造安全、有序、潔淨及舒適的工作及生產環境。為實現該目標，服務內容通常分為兩大類：基礎物業管理服務與增值服務。

行 業 概 覽

產業園區物業管理服務市場分類



產業園區物業管理服務市場價值鏈

產業園區物業管理服務價值鏈的上游環節由提供設備、材料及園區的資源供應商構成。中游環節為園區物業管理服務，包括基礎物業管理服務與增值服務。下游則為跨產業的價值鏈服務產業園區企業，涵蓋化工、製造、製藥、科技、物流等多元領域。

產業園區物業管理服務市場價值鏈



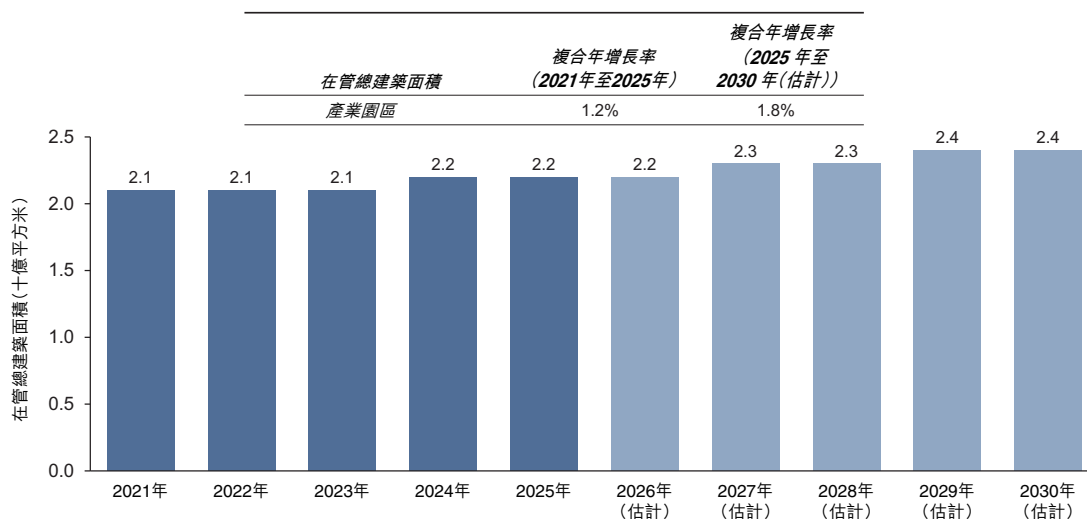
資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

中國及浙江省產業園區物業管理服務市場規模

中國產業園區物業管理服務市場的在管總建築面積由2021年的21億平方米增長至2025年的22億平方米，複合年增長率達1.2%。於2030年，中國工業物業管理服務市場在管總建築面積預計將達24億平方米，2025年至2030年的複合年增長率為1.8%。

產業園區物業管理服務市場在管總建築面積(中國)，
2021年至2030年(估計)

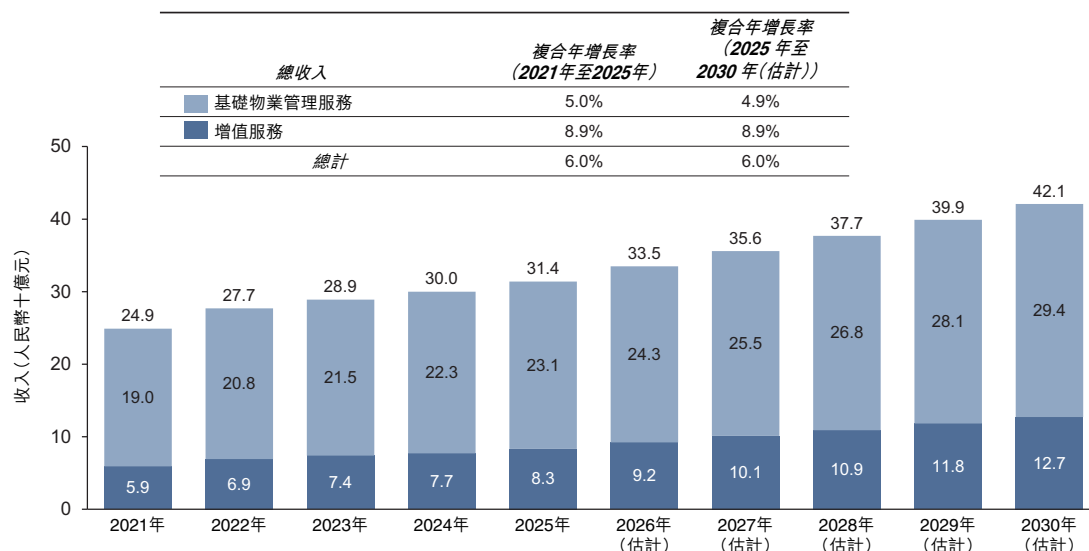


資料來源：弗若斯特沙利文分析

中國產業園區物業管理服務市場總收入由2021年的人民幣249億元增至2025年的人民幣314億元，複合年增長率達6.0%。於2030年，中國產業園區物業管理服務市場總收入預計將達人民幣421億元，2025年至2030年的複合年增長率為6.0%。具體而言，2025年中國產業園區物業管理服務市場的基礎物業管理服務與增值服務總收入分別達人民幣231億元及人民幣83億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為5.0%及8.9%。於2030年，中國產業園區物業管理服務市場的基礎物業管理服務與增值服務總收入預計將分別達人民幣294億元及人民幣127億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為4.9%及8.9%。

行業概覽

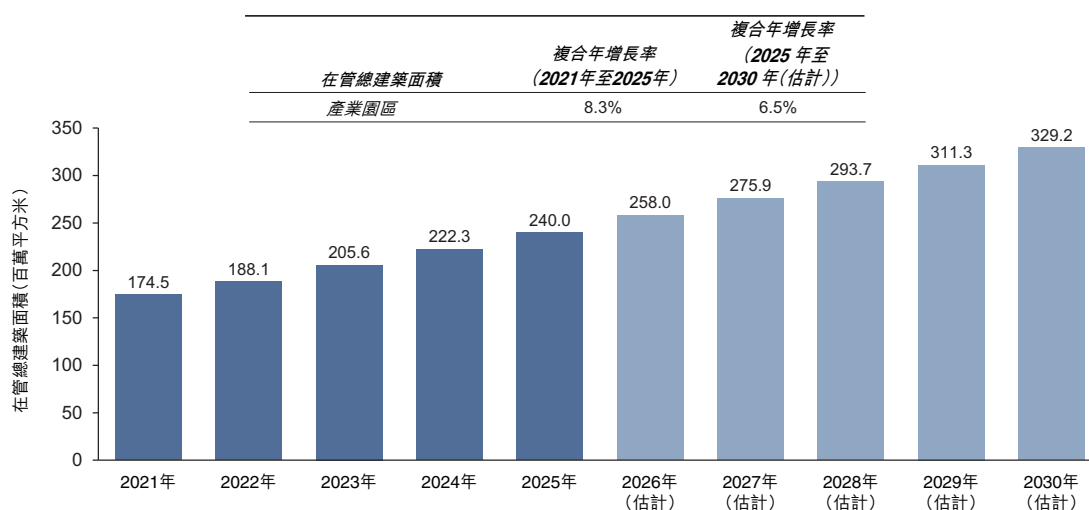
按服務類型劃分的產業園區物業管理服務市場總收入（中國），
2021年至2030年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

於浙江省，產業園區物業管理服務市場的在管總建築面積由2021年的174.5百萬平方米增至2025年的240.0百萬平方米，複合年增長率達8.3%。於2025年，浙江省產業園區在管建築面積佔非住宅物業在管總建築面積的比例達40.0%。於2030年，浙江省工業物業管理服務市場的在管總建築面積預計將達329.2百萬平方米，2025年至2030年的複合年增長率為6.5%。

產業園區物業管理服務市場在管總建築面積（浙江省），
2021年至2030年（估計）

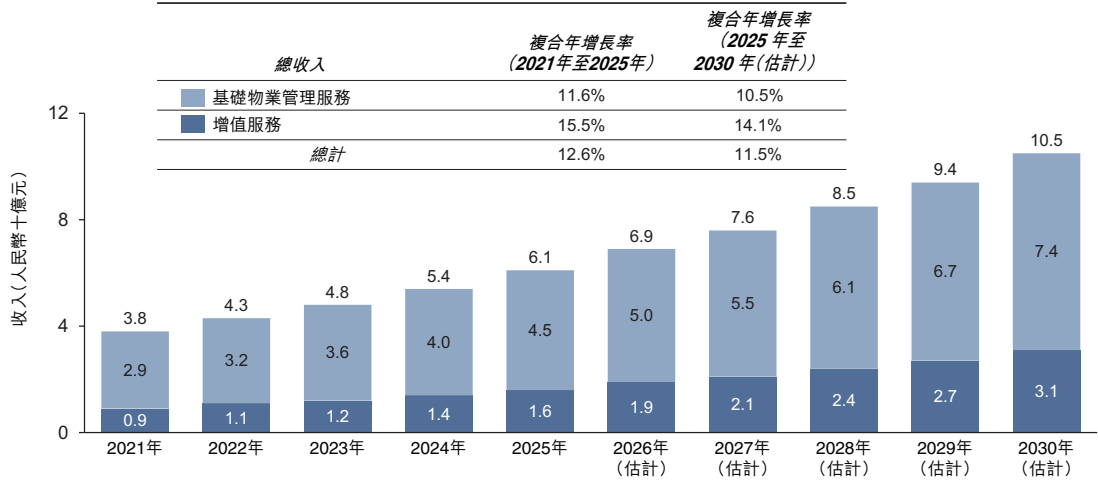


資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

浙江省產業園區物業管理服務市場總收入由2021年的人民幣38億元增長至2025年的人民幣61億元，複合年增長率達12.6%。於2030年，浙江省產業園區物業管理服務市場總收入預計將達人民幣105億元，2025年至2030年複合年增長率為11.5%。具體而言，2025年浙江省產業園區物業管理服務市場基礎物業管理服務與增值服務總收入分別達人民幣45億元及人民幣16億元，2021年至2025年複合年增長率分別為11.6%及15.5%。根據浙江省政府於2025年頒佈的《關於營造良好創新生態構建完善科技創新投入機制的實施意見》，該省將重點發展三大戰略創新樞紐：人工智能、生命健康科學、先進材料與新能源。專注於這些領域的產業園區通常需要更高品質的物業管理服務，預計將推動產業園區管理服務平均價格上漲。由此將加速浙江省產業園區物業管理服務市場的整體增長。於2030年，浙江省產業園區物業管理服務市場的基礎物業管理服務與增值服務總收入預計分別達人民幣74億元及人民幣31億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為10.5%和14.1%。

按服務類型劃分的產業園區物業管理服務市場總收入(浙江省)，
2021年至2030年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文分析

產業園區物業管理服務市場驅動因素

產業結構升級。根據《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，中國的產業結構正不斷優化及升級，推動高科技產業、先進製造及現代服務業等領域的高效發展。隨著工業類別穩定擴張，產業園區承接的企業類型日益多元化。這些企業在發展過程中，對園區的基礎設施、配套服務及運營管理提出了更專業與細分的要求。這些要求涵蓋生產研發空間的功能配置、居住商業配套的完善程度及園區整體管理的規範性與響應效率。設施完

行 業 概 覽

備性、配套多樣性與管理模型專業性已成為企業選址的關鍵考量。例如，為更好服務企業，若干產業園區已建立涵蓋五個關鍵領域的一站式綜合服務平台：政府服務、政策支持、資源配置、監管監督及企業需求。該等平台令企業能夠透過單一入口解決大部分問題，從而提高行政效率。與此同時，產業集聚效應的持續顯現，推動園區物業管理服務在規模體量、服務內容與業務範圍上不斷擴展，形成堅實且可持續的需求基礎，支撐行業穩健發展。

新一代信息技術融合。5G、人工智能、大數據、物聯網等新一代信息技術與產業園區日常管理及運營的深度融合，正穩步推動智能園區建設發展。通過應用智能安防系統、能源管理平台、停車管理系統等智能化設施，園區運營逐步走向標準化、自動化與精細化管理模式，實現運營效率與服務質量的同步提升。此外，數字技術的應用增強了園區資源調配的靈活性與透明度，使決策更及時、更依賴數據支持。這些技術已成為拓展產業園區物業管理服務市場的關鍵驅動力，推動服務質量升級與市場長期增長。

產業集群發展。中國產業集群的持續壯大，為產業園區的建設與擴張提供了動力，也為產業園區物業管理服務市場奠定了穩定需求基礎。浙江省憑藉以輕工為主導的經濟結構，培育了多個具代表性的產業集群。例如，義烏已成為全球最大的小商品市場，構建了高度集中且國際化的貿易體系。於2025年，義烏錄得進出口總額人民幣8,365億元，同比增長25.1%。這一增長驅動了產業園區對倉儲、物流及配套服務的持續需求，進而推動物業管理服務的擴張。與此同時，金華在新能源汽車零部件、高端製造、傳統工具產業數字化轉型等領域，逐步形成了特色鮮明的產業集群。強有力的政策支持與基礎設施的不斷完善，強化了集群效應，為產業園區物業管理服務市場提供了穩固的需求支撐。

產業園區物業管理服務市場未來機遇

增值服務拓展。在滿足產業園區物業管理服務基礎需求的同時，產業園區服務範圍正逐步延伸至交通配套、企業行政協助、專業工程改造及綠色能源應用等增值領域。具體而言，隨著產業園區追求精細化資產管理及空間效率提升，商業運營服務(租賃便利化、委託管理、空間運營等商業運營服務)的重要性日益凸顯，成為服務價值鏈延伸的重要方向。這些服務不僅解決企業關鍵營運需求，更為員工工作與日常生活提供便利支持，從而提升園區整體運營能力與服務價值。隨著企業需求日益多元與差異化，產業園區物業管理服務在內容、形式與交付模式上持續豐富。通過建立與園區功能定位高度契合的增值服務體系，產業園區物業管理服務市場將獲得更廣闊的價值空間。

行 業 概 覽

產業園區擴張。隨著區域經濟一體化加速推進與產業鏈延伸，產業集群在空間佈局、產業協同與資源配置方面預計將進一步深化。在輕工業基礎雄厚、產業鏈體系完善的沿海省份(如浙江)，產業集群的專業化與集聚效應將持續強化。這一趨勢不僅意味著園區數量與規模的持續擴張，更標誌著其功能從單純的生產基地向集倉儲、辦公、展覽與配套設施於一體的綜合樞紐轉型。因此，對多元化、專業化與定制化的產業園區物業管理服務的需求將有所增長。這一動態將推動產業園區物業管理服務市場在廣度與深度上同步發展，為服務供應商創造契合租戶與區域經濟不斷變化需求的新機遇。

智能管理與數字化運營加速。新一代信息技術在產業園區的應用持續深化，智能管理平台與數字化運營系統日益整合至安防、能源、設備與客戶服務等領域。通過線上系統與線下服務相結合，園區正實現更高程度的流程自動化、資源調配靈活性提升與設備性能即時監測。與此同時，智能停車、智能門禁、能源管理與數字化客服的應用範圍不斷擴大，共同提升運營透明度與響應效率。這些技術進步不僅優化管理模式，更催生創新服務模式。智能化與數字化能力的持續融合，正推動產業園區物業管理服務業向更信息化、智能化的未來邁進。

專業服務人才儲備。產業園區(尤其是高科技園區)對物業管理服務人才(如安保人員、清潔人員與維護人員)的要求更高。因此，產業園區物業管理服務提供商面臨著儲備充足人才與建立有效培訓體系的挑戰。

產業園區物業管理服務市場准入門檻

資源與客戶網絡壁壘。成熟的產業園區物業管理服務提供商經過多年經營，已建立廣泛且穩定的網絡資源，包括與園區企業、政府機構、上下游供應商及各類服務機構的長期合作關係。這種多方協作的資源整合能夠在招商引資、配套設施與增值服務方面形成協同效應，同時強化客戶關係管理。新進入者往往需要更長時間與更高投資成本才能積累同等資源與網絡，短期內難以形成競爭力。

品牌與聲譽壁壘。產業園區客戶在選擇物業管理服務提供商時，通常高度重視品牌知名度、服務信譽及過往履約記錄。持續的高服務品質、經驗豐富的管理團隊以及成功運營的園區案例，能顯著提升市場信任度與認可度。此類聲譽與品牌資產的積累往往需要經年累月的穩健經營，新進入者難以在短期內獲得同等的市場信譽。

人才壁壘。產業園區物業管理服務市場對高階人才的競爭激烈。領先服務提供商透過完善的培訓體系、職業發展通道與激勵機制，吸引並留住管理、工程及安全領域的專

行 業 概 覽

業人才，保障業務連貫性。相比之下，新進入者因品牌認知度不足與企業聲譽尚未建立，在招募和留任頂尖人才方面面臨巨大挑戰。

經驗壁壘。產業園區管理涵蓋工程技術服務、設施維護、安全管理、商業運營、行政支援及智能園區建設等多重領域，需具備強大的綜合管理與跨部門協調能力。成熟服務提供商通常已建立完善的服務標準、數字化管理系統與流暢的作業流程，能確保各職能板塊的品質穩定性。新進入者若要在短期內複製或建構同等水平的管理體系具有相當難度。

中國及浙江省產業園區物業管理服務市場競爭格局

中國產業園區物業管理服務市場持續向高品質發展邁進。主要市場參與者包括綜合物業管理服務提供商、國有企業物業管理服務提供商及專業產業園區物業管理服務提供商。綜合物業管理服務提供商擁有強大的品牌影響力、標準化運營體系及採購成本優勢，積極拓展產業園區物業管理服務。國有企業物業管理服務提供商深諳地方政策，承擔產業培育及公共服務功能。同時，專業產業園區物業管理服務提供商則聚焦產業園區領域，通過精細化服務與定制化解決方案在細分市場尋求增長。隨著競爭日益激烈，市場競爭焦點已從基礎服務逐步轉向技術驅動的運營效率提升、綠色低碳發展以及提供增值服務，共同推動行業向更高價值創造邁進。截至2025年12月31日，中國產業園區物業管理行業市場參與者數量接近10萬家。以產業園區物業管理服務總建築面積計算，本集團在中國市場份額約佔0.2%。

浙江省產業園區物業管理服務市場呈現區域化、專業化與智能化並進的多元化競爭格局。隨著數字化經濟、高端製造、新能源等產業在浙江省的快速擴張，產業園區物業管理服務需求已從基礎設施維護轉向綜合性服務，推動行業向物業管理與產業運營融合模式發展。領先的產業園區物業管理服務提供商依託資本實力與資源優勢，持續深化智能管理系統及綠色技術等創新服務的應用。同時，地方中小企業積極提升細分領域的專業化服務能力，通過差異化策略獲取市場份額。截至2025年12月31日，浙江省產業園區物業管理服務市場參與者數量接近6,000家。以2025年浙江省產業園區物業管理服務的總建築面積及收入計算，物業管理服務五大提供商分別約佔32.0%及32.3%。以產業園區物業管理服務的總建築面積及收入計算，本集團在浙江省市場份額分別約佔1.4%及1.3%。

行 業 概 覽

在金華市，2025年產業園區物業管理服務市場在管總建築面積約為33.9百萬平方米，佔浙江省產業園區物業管理服務市場在管總建築面積的14.1%。以2025年金華市產業園區物業管理服務總建築面積計算，前五名物業管理服務提供商市場份額約佔39.6%，其中本集團排名第二，市場份額約佔8.0%。

2025年按產業園區物業管理服務總建築面積計算的
金華市五大物業管理服務提供商

排名	公司名稱	上市地位	總部	市場份額 (%)
1	公司A	已上市	中國浙江省	15.7%
2	本集團	—	中國河北省	8.0%
3	公司B	未上市	中國浙江省	5.5%
4	公司C	未上市	中國浙江省	5.2%
5	公司D	已上市	中國浙江省	5.2%
前五名				39.6%

附註：

- (1) 建築面積指金華市產業園區物業管理的在管建築面積。
- (2) 義烏為金華市下轄的縣級市，金華市的產業園區物業管理服務市場包括義烏的相應市場。
- (3) 公司A於1998年成立，總部位於中國浙江省，於香港聯合交易所有限公司上市。其為客戶提供物業服務、社區生活服務、諮詢服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約5.3百萬平方米。
- (4) 公司B於1999年成立，總部位於中國浙江省，未上市。其為客戶提供物業管理服務、增值服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約1.9百萬平方米。
- (5) 公司C於2024年成立，總部位於中國浙江省，未上市。其提供園區物業管理服務、增值服務、技術服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約1.8百萬平方米。
- (6) 公司D於1995年成立，總部位於中國浙江省，於香港聯合交易所有限公司上市。其為客戶提供物業管理服務、非業主增值服務、增值服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約1.8百萬平方米。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文與主要市場參與者專家進行的訪談；弗若斯特沙利文分析。

在金華市，2025年產業園區物業管理服務市場的總收入達約人民幣8億元，佔浙江省產業園區物業管理服務市場總收入的12.3%。以2025年金華市產業園區物業管理服務的總收入計算，前五名物業管理服務提供商約佔46.0%，其中本集團排名第二，市場份額約佔7.9%。

行 業 概 覽

2025年按產業園區物業管理服務總收入計算的 金華市五大物業管理服務提供商

排名	公司名稱	上市地位	總部	市場份額 (%)
1	公司A	已上市	中國浙江省	19.1%
2	本集團	—	中國河北省	7.9%
3	公司B	未上市	中國浙江省	6.5%
4	公司D	已上市	中國浙江省	6.4%
5	公司C	未上市	中國浙江省	6.1%
前五名				46.0%

附註：

(1) 義烏為金華市下轄的縣級市，金華市的產業園區物業管理服務市場包括義烏的相應市場。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文與主要市場參與者專家進行的訪談；弗若斯特沙利文分析。

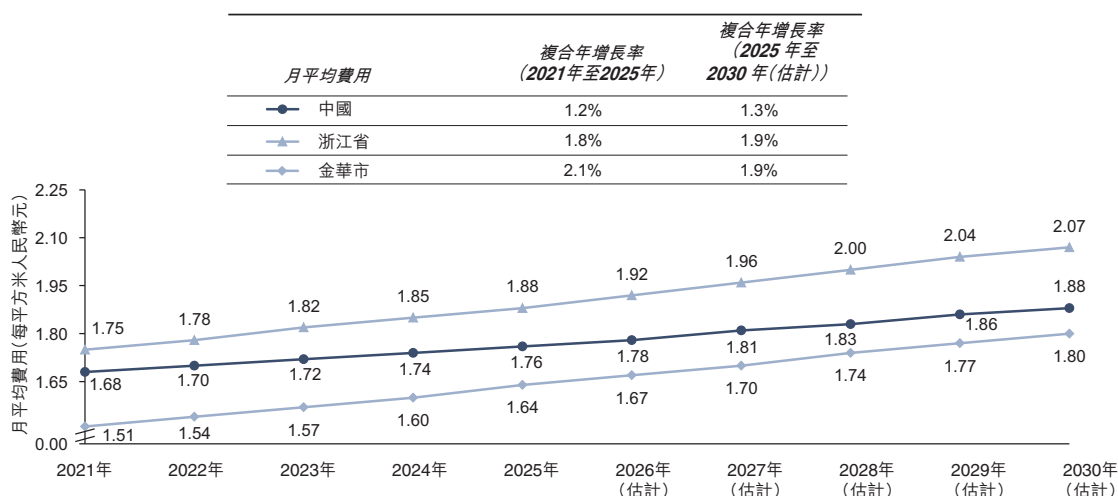
產業園區物業管理服務市場平均費用

2021年至2025年，中國產業園區物業管理服務市場的月平均費用由每平方米人民幣1.68元上升至每平方米人民幣1.76元，複合年增長率為1.2%。於2030年，中國產業園區物業管理服務市場的月平均費用預計將達每平方米人民幣1.88元，2025年至2030年的複合年增長率為1.3%。2021年至2025年，浙江省產業園區物業管理服務市場的月平均費用由每平方米人民幣1.75元上升至每平方米人民幣1.88元，複合年增長率為1.8%。於2030年，浙江省產業園區物業管理服務市場的月平均費用預計將達每平方米人民幣2.07元，2025年至2030年的複合年增長率為1.9%。2021年至2025年，金華市產業園區物業管理服務市場的月平均費用由每平方米人民幣1.51元上升至每平方米人民幣1.64元，複合年增長率為2.1%。於2030年，金華市產業園區物業管理服務市場的月平均費用預計將達每平方米人民幣1.80元，2025年至2030年的複合年增長率為1.9%。由於不同類型的企業有其獨特的營運及管理需求，產業園區的物業管理費會因各園區內入駐企業的性質與組成而有所不同。例如，技術型企業佔比較高的產業園區，可能需要更精細化的物業管理服務，包括強化基礎設施支援、更嚴格的安防與門禁管理、更高標準的環境管理，以及更密集的設施維護作業。

因此，對服務需求較為複雜的產業園區，其物業管理費通常較高；而主要入駐傳統製造業或物流業的園區，收費標準則相對較低。產業園區物業管理服務公司通常難以調整其對租戶及業主的管理服務費。為實現收入增長，管理服務公司拓展商業運營服務等增值服務。

行業概覽

產業園區物業管理服務市場月平均費用(中國、浙江省及金華市)， 2021年至2030年(估計)

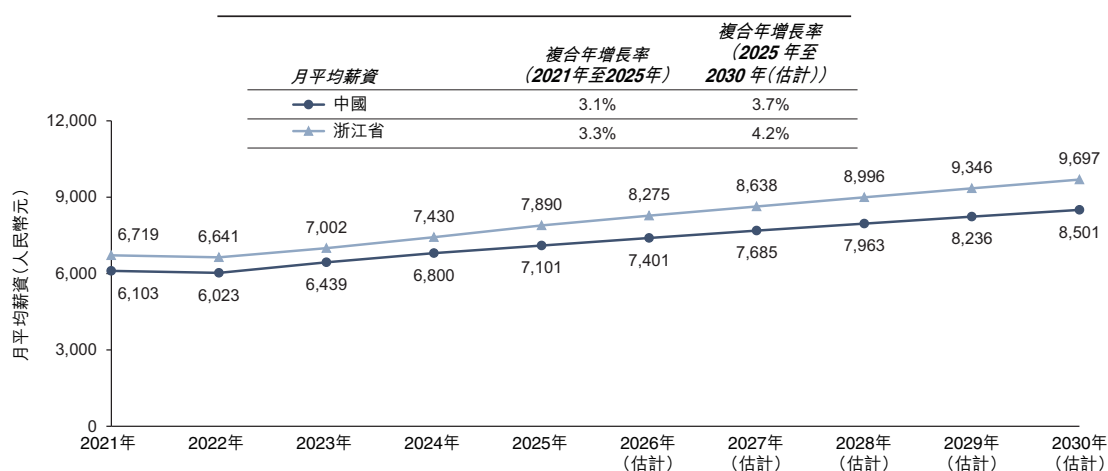


資料來源：弗若斯特沙利文分析

產業園區物業服務市場從業人員平均薪資

2021年至2025年，中國產業園區物業管理服務市場從業人員月平均薪資由人民幣6,103元上升至人民幣7,101元，複合年增長率為3.1%。於2030年，中國從業人員月平均薪資預計將達人民幣8,501元，2025年至2030年複合年增長率為4.2%。2021年至2025年，浙江省產業園區物業管理服務市場從業人員月平均薪資由人民幣6,719元上升至人民幣7,890元，複合年增長率為3.3%。於2030年，浙江省從業人員月平均薪資預期將達人民幣9,697元，2025年至2030年的複合年增長率為4.2%。

產業園區物業管理服務市場從業人員月平均薪資(中國及浙江省)， 2021年至2030年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

資料來源與可靠性

就[編纂]而言，我們委聘獨立市場研究顧問弗若斯特沙利文對我們經營所在行業進行分析並編製行業報告，委託費為人民幣350,000元。弗若斯特沙利文於1961年成立，為一家獨立的全球諮詢公司，從事行業研究並就多種行業編製行業報告以及其他服務。本文件所披露的弗若斯特沙利文資料乃經其同意後摘錄自弗若斯特沙利文報告。

在編纂及編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文使用了以下關鍵方法收集多個資料來源，驗證所收集的數據及信息，並將各受訪者的信息及觀點與其他受訪者的信息及觀點交叉核對：(i)詳細主要研究，其中涉及與領先的行業參與者和行業專家討論行業現狀；及(ii)次要研究，其中涉及審閱已發佈資料來源，包括市場參與者的報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文內部研究資料庫的數據。

弗若斯特沙利文在編製弗若斯特沙利文報告作出預測時採用以下主要假設：(i)未來十年中國及浙江省經濟有望保持穩定增長；(ii)中國及浙江省社會、經濟及政治環境在預測期內可能保持穩定；及(iii)產業結構升級、新一代信息技術融合、產業集群發展及利好政策等市場驅動因素持續作用。

除另有說明者外，本節所載的所有數據及預測均源自弗若斯特沙利文報告。董事確認，於採取合理謹慎措施後，自弗若斯特沙利文報告日期起，整體市場信息並無重大不利變動而會對該等信息造成重大限制、矛盾或影響。