

行業概覽

除另有所指外，本節及本文件其他章節所載資料及統計數字乃取自多項官方及政府刊物、公開可取市場研究來源及我們委聘或購自中國指數研究院編製的市場研究報告。

我們相信本節所呈列的資料來源恰當，且已合理審慎摘錄並轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或含誤導成份。我們、獨家保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與[編纂]的其他人士概無獨立核實摘錄自公開可得來源資料及數據。該等資料未必與中國及香港境內或境外其他來源的其他可得資料一致。我們、獨家保薦人、我們或其各自的董事、高級職員、僱員、代理、代表或任何參與[編纂]的其他人士不就該等資料的準確性、完整性或公平性發表任何聲明，因此，閣下不應過份依賴該等資料。

中國指數研究院的背景及方法

中國指數研究院

我們購買使用及引述中國指數研究院有關中國物業管理行業的多份刊登數據，總代價約為人民幣800,000元。中國指數研究院於1994年成立，是中國專業房地產研究機構，擁有逾500名分析師，覆蓋華北、長三角、華南、華中及中國西南部等五個區域，擁有分支機構20家，研究範圍涵蓋中國超過300個城市。中國指數研究院對研究及追蹤中國物業服務行業擁有豐富經驗，自2008年起一直對中國物業服務百強物業管理企業進行研究。2017年6月，中國指數研究院根據彼等於2016年對中國物業服務百強物業管理企業進行的調研，合作出版2017年中國指數研究院百強報告。在2017年中國指數研究院百強報告中，排名相同的物業服務企業可多於一間，以致物業服務企業總數由過往年度刊發的報告中的100家，增加至200家。

中國指數研究院透過自多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業服務公司的數據(包括申報統計數字、網站及營銷材料的數據)、中國指數研究院進行的調查、中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)收集的數據、中國房地產統計年鑒、政府機關的公開數據及中國指數研究院早前刊發的報告所收集的數據。於2017年中國指數研究院百強報告中，中國指數研究院透過向多個一手及二手來源收集數據使用研究參數及假設，包括物業服務企業的數據(包括來自會計師事務所及公開資料的財務數據)、自行進行的調查、政府機關的公開數據及其過往報告所收集的數據。中國指數研究院評估各物業服務公司的經營規模、財務表現、服務質量、增長潛力及社會責任，為物業服務公司的綜合實力釐定排名。除另有指明外，本文件中的數據分析主要根據中國指數研究院按上述因素排名的物業服務百強物業管理企業而進行。

行業概覽

以下載列中國指數研究院採用上述數據源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 中國指數研究院完全瞭解中國房地產指數系統中指數據庫的數據採集方法及所訂閱數據庫以及fdc.fang.com數據庫的數據來源。

於編製行業報告及排名資料時，中國指數研究院倚賴下列假設：

- 本公司提供的選定項目的所有平均合同售價皆為準確；
- 統計局公佈的所有數據皆為準確；
- 從相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有數據皆為準確；及
- 倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中國指數研究院倚賴該等機構的專業知識。中國指數研究院將不再核實該等資料或報告的準確性，且概不對其準確性承擔責任。

中國物業服務行業

主要增長動力

城鎮化快速和人均可支配收入持續增加

中國的城鎮化發展自二十世紀八十年代以來逐步加快，1980年的城鎮化率僅為19.4%，2016年已增至57.4%。城鎮化水平的提高使得住宅及其他房產項目需求增加，對物業管理的需求也隨著物業數量增多而日益增加。根據2014年3月出版的國家新型城鎮化規劃(2014–2020)，預期2020年的常住人口城鎮化率將達到60%。中國房地產行業及物業管理行業將隨著城鎮化水平提高而繼續發展。

中國經濟快速增長推動了城鎮人均可支配年收入持續增長。根據中國國家統計局的資料顯示，2008年的城鎮人均可支配年收入為人民幣15,781元，2016年增至人民幣33,616元，複合年增長率約為9.91%。消費者對更好生活條件和物業管理服務的需求日益提升是物業管理行業增長的另一原因。

下表載列展示中國於所示期間城鎮化水平及人均可支配年收入的經挑選數據。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2008–2016年 複合年 增長率
總人口(百萬)	1,328.0	1,334.7	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	0.5%
城鎮人口(百萬)	606.7	621.9	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	3.4%
城鎮人口佔總人口百分比(%)	45.7%	46.6%	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	
城鎮人均可支配年收入 (人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844	29,129	33,616	9.9%

資料來源：中華人民共和國國家統計局

行業概覽

土地供應持續新增，建築不斷增長

近年中國經濟發展和城鎮化進程加快，物業的供求經歷了可觀的增長。根據中國國家統計局及國土資源局的資料，過去的幾年中，中國房地產行業有了快速的發展。中國撥做房地產開發的土地每年不斷新增供應，2008年，中國撥做房地產開發的新推出土地建設用地面積為341.2百萬平方米，在2011年至2013年每年撥做房地產開發的新推出土地建設用地面積都超過1,600百萬平方米，2016年該數值為1,037.6百萬平方米。中國在建物業及竣工物業建築面積由此不斷增長，2008年，在建物業建築面積為2,832.6百萬平方米，2016年已增至7,589.8百萬平方米；2008年的竣工物業建築面積為665.4百萬平方米，2016年為1,061.3百萬平方米。下表為2008年至2016年按住宅及非住宅劃分的新土地供應佔地面積情況：

	住宅(百萬平方米)				非住宅(百萬平方米)			
	一線 城市 (附註1)	二線 城市 (附註2)	特選 城市 (附註3)	總計	一線 城市 (附註1)	二線 城市 (附註2)	特選 城市 (附註3)	總計
2008年	15.4	143.8	125	284.2	2.7	29.9	24.4	57.0
2009年	26.0	211.1	237.7	474.8	7.6	42.9	53.9	104.4
2010年	25.0	280.2	431.9	737.1	10.9	64.6	106.7	182.2
2011年	22.7	296.9	884.0	1,203.6	7.2	95.5	300.4	403.1
2012年	14.4	276.6	868.5	1,159.5	5.2	123.0	431.5	559.7
2013年	20.1	301.3	952.9	1,274.3	8.7	117.0	458.4	584.1
2014年	14.3	221.5	668.3	904.1	7.9	83.7	358.2	449.8
2015年	14.9	180.1	624.1	819.1	4.3	69.5	346.0	419.8
2016年	8.19	178.4	497.4	684.0	6.1	56.2	291.3	353.6

資料來源：中華人民共和國國家統計局及國土資源局

下表為2008年至2016年按住宅及非住宅劃分的在建物業及竣工物業建築面積情況：

	在建物業的建築面積(百萬平方米)			竣工物業的建築面積(百萬平方米)		
	住宅	非住宅	總計	住宅	非住宅	總計
2008年	2,228.9	603.7	2,832.6	543.3	122.1	665.4
2009年	2,513.3	690.4	3,203.7	596.3	130.5	726.8
2010年	3,147.6	906.0	4,053.6	634.4	153.0	787.4
2011年	3,877.1	1,190.7	5,067.8	743.2	183.0	926.2
2012年	4,289.6	1,444.5	5,734.1	790.4	203.8	994.2
2013年	4,863.5	1,792.3	6,655.8	787.4	226.9	1,014.3
2014年	5,150.9	2,113.9	7,264.8	808.7	265.9	1,074.6
2015年	5,115.7	2,241.2	7,356.9	737.8	262.6	1,000.4
2016年	5,213.1	2,376.7	7,589.8	771.9	289.4	1,061.3

資料來源：中華人民共和國國家統計局及國土資源局

附註：

1. 一線城市為北京、上海、廣州、深圳。
2. 國家統計局分類顯示，二線城市包括除一線城市以外的36個主要城市。
3. 國家統計局分類顯示，特選城市包括除一、二線城市以外的108個經濟發達的非地區中心城市及地級市。

行業概覽

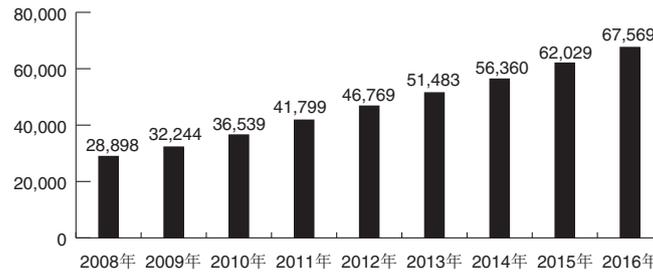
行業主要趨勢

勞工成本日趨增高

物業管理行業提供的安保、保潔、綠化、維修工程等服務需要大量勞動力，勞工成本佔據了運營成本的大部分。物業服務企業承接項目增多及勞工成本的增加令物業服務企業的運營成本壓力日趨增大。

下圖為城鎮單位就業人員2008年至2016年的年平均工資：

城鎮單位就業人員年平均工資(元)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

同時，企業收取的物業服務費標準增長有限，根據中國指數研究院，於2016年，百強物業企業的平均物業服務費為人民幣4.25元/平方米/月，與2015年基本持平。由於勞工成本日趨提高，加上物業服務費相對穩定，運用數據信息化技術降低運營成本成為物業服務企業的重中之重。

數據信息化及科技廣泛運用

科技的廣泛運用提升了建築的適用性且降低了營運成本。根據中國指數研究院，新技術對設備設施進行實時全遠程監控、自動維護及節能改造等，提高管理效率，大幅降低企業管理、運作、能耗及物耗方面的成本，能夠有效降低基礎物業管理成本。此外，應用高科技可以降低勞動強度，從而有效降低勞工成本、提升人均績效。

多元化服務創造盈利空間

隨著物業服務企業意識到最大的資產是所服務的客戶，客戶的潛在需求成為新的盈利點。物業服務企業不斷調整業務模式及發展多元化服務以滿足客戶需求。具體而言，物業服務企業分析客戶的行為偏好，發掘客戶潛在需求，搭建三方平台，並通過與餐飲服務、家政服務、租賃服務、前期物業規劃、物業顧問、營銷服務等服務供應商共同合作，為客戶提供多元化服務。

行業概覽

多元化服務不僅能提升物業服務企業的盈利能力，同時開闊了傳統物業管理行業狹窄的業務範圍。在服務的過程中，物業服務企業的管理能力將持續提高，為行業的長期發展夯實基礎。

物業管理價值鏈

物業管理企業的基本價值鏈由基本活動(市場營銷、服務方案擬定、早期介入、前期物業管理及物業管理)和輔助活動(企業基礎設施、人力資源管理、技術開發、採購)組成。其中，早期介入、前期物業管理及物業管理三個階段的有機結合構成物業管理行業提倡的「全過程」的物業管理。

價值鏈分析的關鍵在於明確價值系統內各項價值活動之間的聯繫。而價值活動的聯繫存在於企業與企業的價值鏈之間。近年來，戰略聯盟的發展正是基於這一思路。具體來看，物業管理公司將通過與物業發展商以及業主等合作或與其組成戰略聯盟在物業管理價值鏈內垂直拓展業務並向有關物業發展商、業主、物業管理公司及設計公司提供廣泛的物業諮詢服務，以及數據收集和整合服務。通過投資物業管理行業內各類服務分包商或與彼等組成戰略聯盟在物業管理價值鏈內垂直展示業務，使得物業管理公司可以向物業發展商和業主提供一站式物業管理服務和增值服務。

面對市場環境的變化和競爭的加劇，物業管理公司更加注重轉型升級，提升「全過程」物業管理能力，將創造性思想轉換為實用服務產品、可行操作方法以及高效管理方式，堅持標準化服務運營理念，不斷提高奇特工作效率、核心競爭力和品牌價值。

獨立運營的物業服務企業冒起

獨立物業管理公司與開發商的聯屬物業管理公司在接管項目、服務質量、資源支持、溝通協調和內部管理等方面均有不同優劣勢表現。中國指數研究院認為，獨立物業管理公司在接管項目、服務質量與內部管理方面表現更佳。

根據中國指數研究院的資料顯示，獨立物業管理公司無需面對連屬物業管理公司所面臨的利益衝突問題，對其以市場需求為導向的發展有全面的控制權，在承接項目時注重項目盈利性，從而在市場化競爭中表現更佳。且由於專注於物業管理，獨立物業管理公司能及時響應市場變化及業主需求，提供更優質服務，靈活性較強。

上海物業管理行業概況

於2014年底，上海市現有物業管理企業2,630家，其中，535家國有企業，餘下為民營、股份制、合資等非固有企業。上海市物業管理範圍主要集中在住宅物業、辦公物業、

行業概覽

產業園區物業、學校物業、醫院物業、商業物業和公眾物業等領域。上海市現有房屋建築總面積於2014年年末為11.25億平方米，物業管理總面積8.99億平方米，其中住宅物業5.93億平方米，物業管理覆蓋率96.7%；非住宅物業3.06億平方米，物業管理覆蓋率59.8%。

根據中國指數研究院統計，上海市有19家企業入圍2017中國物業服務百強企業。上海地區的2017物業百強企業的平均管理面積達到19.2百萬平方米。

中國物業管理行業的競爭格局

概覽

我們的物業管理服務主要與全國、地區及地方的大型物業管理企業競爭。我們相信，主要競爭因素包括企業管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力、社會責任等。

中國物業管理行業高度分散，但近年來集中度有所上升。於2016年底，全國物業企業有超過100,000家，但其中業務運營已達全國規模且品牌深得客戶認識的企業並不多。根據中國指數研究院的資料，於2016年，中國物業服務百強物業管理企業管理面積總值達5,450百萬平方米，佔全國物業管理面積的29.4%，顯示物業管理行業的集中度低。

公眾物業管理行業集中度較低，發展較為分散，根據中國指數研究院的資料，於2016年業內有超100家企業涉及公眾物業管理，但其中業務運營已達一定規模且深得客戶認識的企業較少。

進入門檻

中國指數研究院的結論為公眾物業管理領域具有一定的進入門檻。

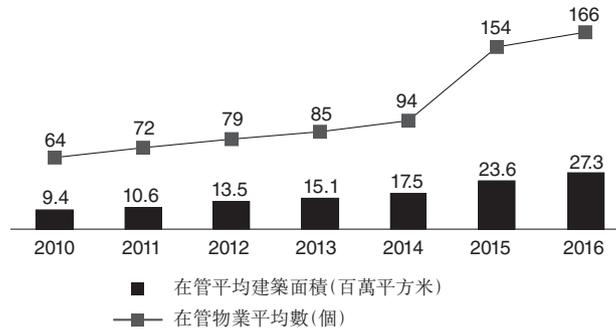
根據由中華人民共和國住房和城鄉建設部（「**住建部**」）頒佈的中國物業服務企業資質管理辦法及國務院國發[2017]7號文件，取消物業服務企業二級及以下資質認定後，目前物業服務企業中，一級資質物業服務企業運用其規範、優質的服務可承接各種規模、各種業態的物業管理項目；其他物業服務企業則還需要住建部研究新的物業服務標準規範。

具有公眾性、開放性的公眾物業，其單體面積普遍偏大；同時，公眾物業管理尤其需要具備公眾服務、專項服務、特定活動保障服務、客流與車流高峰管理、公共秩序維護、建築物及附屬設施設備運行與維修保養、突發公共事件應急處置能力，中國指數研究院認為，對於非一級資質物業服務企業及新進入者均設置相當程度的門檻。

行業概覽

物業服務百強物業管理企業的管理規模擴張明顯

根據中國指數研究院的資料，於2016年，物業服務百強物業管理企業在管物業的平均建築面積約為27.3百萬平方米，在管物業平均數為166個。主要是由於物業服務百強物業管理企業自身實力不斷壯大，持續進行地域擴張及提升現有市場滲透率。根據中國指數研究院的資料，於2016年，中國物業服務百強物業管理企業覆蓋的城市數量均值為28個，反映其區域覆蓋廣泛，其中兼併收購已經成為物業百強物業管理企業管理規模迅速擴大的重要途徑。下圖載列於所示期間中國物業服務百強物業管理企業的在管平均建築面積及在管物業平均數。

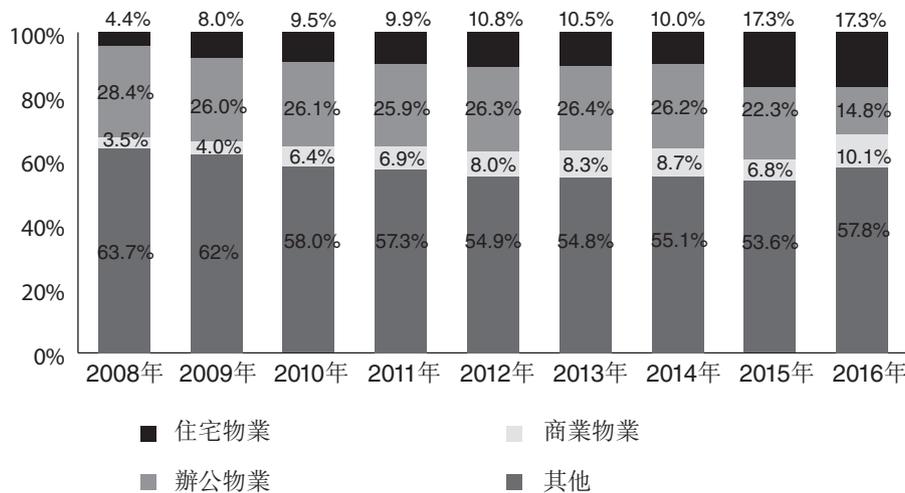


資料來源：中國指數研究院

附註：2015年數據來源於《2016年中國指數研究院百強報告》

中國物業服務百強物業管理企業的在管物業類別

為使收入多元化並改善盈利能力，中國物業服務百強物業管理企業竭力在住宅物業以外，擴充其管理物業的類別。下圖載列於所示期間，中國物業服務百強物業管理企業按在管物業類別劃分的物業管理服務收入明細。

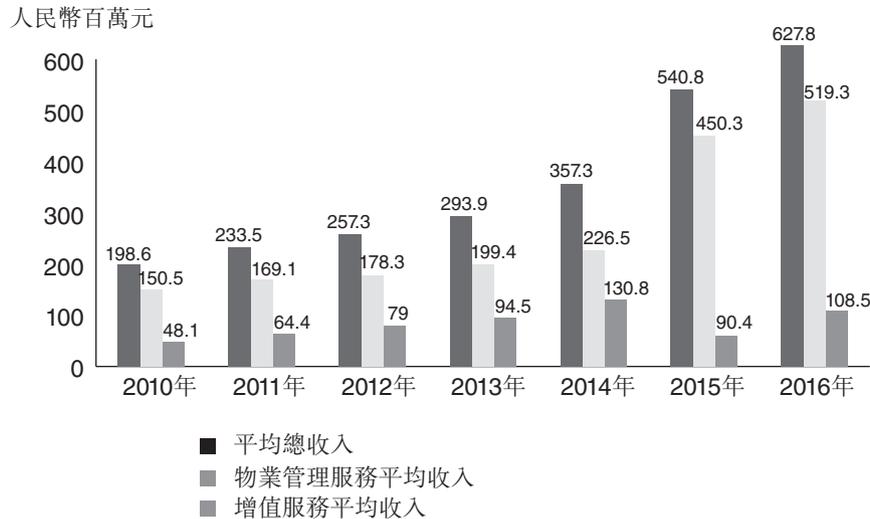


資料來源：中國指數研究院

附註：2016年數據來源於《2017年中國指數研究院百強報告》

行業概覽

此外，物業服務百強物業管理企業不斷在基礎物業服務以外提供多元化服務，例如顧問諮詢服務、以及向業主和住戶提供家政服務、租賃及銷售管理以及家居照料服務。下圖載列於所示年度，中國物業服務百強物業管理企業的平均總收入、物業管理服務平均收入及增值服務平均收入。



資料來源：中國指數研究院

附註：2016年數據來源於《2017年中國指數研究院百強報告》

隨著「十三五」規劃、「中長期鐵路網規劃」等一系列規劃的編製出台，我們預測未來公眾物業的持續建設及居民對高品質公眾物業管理服務的需求，將促使公眾物業管理行業持續發展。

公眾交通物業市場發展空間

鐵路逐步成網，站台數量將有所增長

根據國家發展改革委員會、交通運輸部、中國鐵路總公司於2016年7月聯合發佈的《中長期鐵路網規劃》統計，2010年底的全國鐵路營業里程為9.1萬公里，2016年底全國鐵路營業里程達到12.4萬公里，其中高速鐵路2.2萬公里。

《中長期鐵路網規劃》提出，到2020年，鐵路網規模達到15萬公里，其中高速鐵路3萬公里，覆蓋80%以上的大城市。隨著高鐵系統的逐步完善，鐵路交通樞紐的數量亦將有所增長。

公共交通站點覆蓋率提升，場站數量隨之增加

根據交通運輸部辦公廳於2016年7月印發的《城市公共交通「十三五」發展綱要》，截至「十二五」末，全國共有城市公共汽電車運營線路總長度約90萬公里，全國城市建成區公交站點500米覆蓋率已達85%。為適應居民日益增長的出行需求，「十三五」期內，

行業概覽

城區常住人口100萬以上的城市公共交通站點500米覆蓋率要達到100%，城區常住人口在300萬至500萬的城市公共交通站點300米覆蓋率要達到70%，人口在500萬以上的城市公共交通站點300米覆蓋率要達到80%。

城市軌道交通發展迅速，地鐵站台數量將激增

根據中國軌道交通網統計，截至2016年底，全國共有29個城市開通運營軌道交通綫路137條，車站2,630座。2016年，發改委密集批復軌道交通項目，已批復新建站台數為912座，同比增長3.2倍，政策對軌道交通的支持力度持續擴大。

根據2016年5月出台的《交通基礎設施重大工程建設三年行動計劃》，2016–2018年將重點推進103個城市軌道交通項目，新建城市軌道交通2,385公里。保守估計2020年城軌運營里程與站台配比數僅為0.6座/公里，則2020年地鐵站台的累計量將達4,800座，「十三五」新增地鐵站台數合計2,543座，比2015年累計量2,257座增加逾100%。

新增民用運輸機場50個以上

根據《2016年全國機場生產統計公報》顯示，2016年我國境內民用航空(頒證)機場共有218個，定期航班通航機場共有216個，5年複合年增長率為3.72%。

根據《國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要(草案)》提出，將新增民用運輸機場50個以上。

政府及銀行辦公類物業存量市場空間

政府辦公物業數量多，已有相關管理服務經驗企業佔據優勢

政府辦公物業數量多，推動對具相關經驗的物業管理服務供應商之需求。由於政府物業關注形象工程、具有公眾聚集度高、保密性強及社會影響大的特點，政府在選擇物業管理服務企業時較為謹慎。沒有政府物業管理服務經驗的企業難以進入市場，而已經有政府物業管理服務經驗的企業，憑藉較高的服務品質及政府對其認可，在拓展市場佔據較大優勢。

銀行辦公物業增長放緩

銀行辦公物業與營業網點數量呈正相關。根據各大銀行官網公開數據，中國指數研究院查詢統計，全國四十個大中城市⁶的銀行營業網點數量超4.45萬個，但由於使用手機銀行、電子銀行、網上銀行的普及程度越來越高，各大銀行營業網點數量增速降低。部分銀行出現負增長。銀行辦公類物業市場難以出現顯著增長。

⁶ 四十個大中城市為北京、上海、廣州、深圳、天津、石家莊、太原、呼和浩特、瀋陽、大連、長春、哈爾濱、南京、杭州、寧波、合肥、福州、廈門、南昌、濟南、青島、鄭州、武漢、長沙、南寧、海口、重慶、成都、貴陽、昆明、西安、蘭州、西寧、銀川、烏魯木齊、無錫、蘇州、溫州、北海、三亞。

行業概覽

我們在物業管理企業綜合實力中的地位

在由中國指數研究院及中國物業管理協會編製的**2016年中國物業服務百強企業**排名中，我們位居中國第三十強。中國指數研究院評估以下方面，為物業管理企業的綜合實力釐定排名：



- 管理規模，計及企業進入的城市個數、物業管理項目總管理面積、物業管理項目總數及總資產；
- 經營績效，計及營業收入、淨利潤、人均產值以及營業成本率；
- 服務質量，計及物業管理服務費收繳率及物業管理項目續約率；
- 發展潛力，計及營業收入增長率、物業項目總管理面積增長率、合同儲備項目總建築面積、本科以上學歷員工總數；
- 社會責任，計及年度納稅總額、就業崗位個數、保障性住房管理面積、企業捐款總額。

根據中國指數研究院，於**2015年12月31日**，我們的在管項目數量高於百強物業管理企業平均數；本公司營業收入與淨利潤均高於百強均值，其中淨利潤高於百強物業管理企業均值約**12%**；人均產值超過百強物業管理企業人均產值均值近一倍；物業管理收費均值高於百強物業管理企業項目物業管理平均收費約**48%**；我們在一二線城市管理項目佔比高達**79%**，高於百強均值約**14%**。此外本公司持續注重依法納稅，**2015年**納稅額高於百強物業管理企業納稅額均值約**25%**，為國家稅收做出貢獻。

行業概覽

公眾物業管理相對居住物業管理具有獨特優勢

公眾物業具有公眾性、開放性、安全性等特點，對環境質量、設施設備和員工服務質量的高標準、嚴要求使得公眾物業管理企業需具備更高的專業能力，進入門檻相對較高，競爭較居住物業管理小，更具發展潛力。

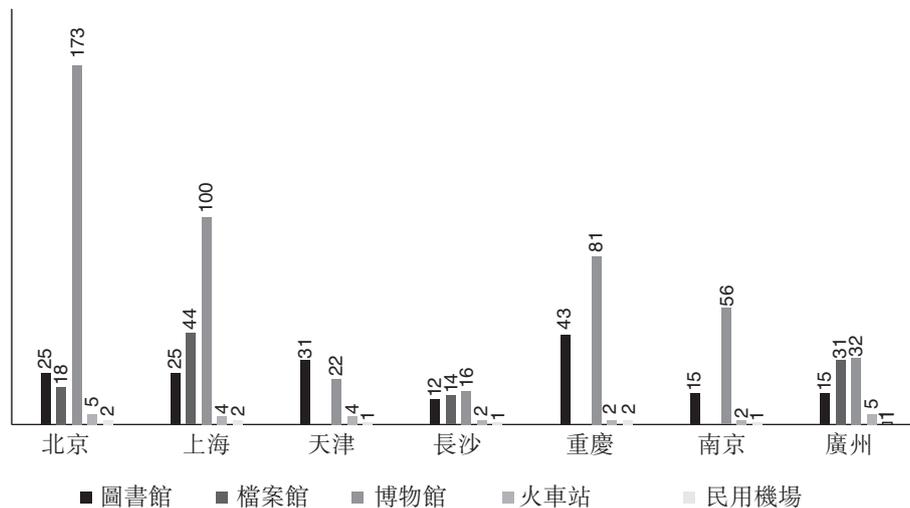
相對於居住物業管理，公眾物業管理具有相對更高的盈利能力。根據中國指數研究院的資料，公眾物業服務費標準高於居住物業。其中，2016年物業百強物業管理企業公眾物業收取的服務費為人民幣3.76元/平方米/月。住宅物業的價格較低，為人民幣2.31元/平方米。

對居住物業管理企業來說，收費困難普遍存在，這種情況使居住物業服務企業經濟負擔重，造成一定虧損。公眾物業其所有權是政府或其部門機構，具有較強的經濟實力，物業服務費用收取相對穩定。

公眾物業管理市場日漸興起且具有廣闊發展空間

中國經濟高速發展及城市化進程持續推進背景下，各地基礎建設發展十分迅速。「十二五」期間我國鐵路、航運、城市內部交通建設快速增長。隨著交通線路不斷完善，各類公眾交通物業的數量持續增加；同時，經濟不斷發展提高了居民的可支配收入，同時提高了居民對文化、體育、娛樂的需求。為滿足居民需求，各地不斷新建包括博物館、展覽館、體育館等各類公共場館。

我們選取了7個重點城市(北京、上海、天津、長沙、重慶、南京、廣州)進行公眾物業市場發展潛力分析，其部分公眾物業數量(截至2016年12月31日)如下圖所示。



資料來源：北京、上海、天津、長沙、重慶、南京、廣州的2016年國民經濟和社會發展統計公報

行業概覽

日益增多的公眾物業拉動公眾物業管理行業日漸興起，同時物業服務企業的公眾物業管理業務擴張速度加快。其中，在跨地域業務擴張的過程中，具備一級資質的物業服務企業憑藉其優質服務與管理經驗顯現出先發優勢。隨著物業服務企業二級及以下資質認定取消的新規全面落地，該優勢還將長期保持。

我們在中國公眾物業管理領域的競爭形勢

我們的公眾物業管理主要與全國、地區及地方的涉及公眾物業管理的物業管理公司競爭。我們相信，主要競爭因素包括管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力等。

於2015年12月31日，在私營獨立物業管理公司中，公眾物業在管建築面積超過1,000,000平方米的物業管理公司約有8家。

於2015年，在私營獨立公眾物業管理公司中，我們的物業管理規模位列第二。根據中國指數研究院，由於中國物業管理市場高度分散，暫無完善的行內非住宅物業(包括公眾物業)在管建築面積數據及估算可用。因此，我們無法提供按公眾物業在管建築面積計的市場份額資料。

私營獨立公眾物業管理分部具有市場領軍地位

中國指數研究院於2016年8月開始進行公眾物業管理企業的調查研究，基於中國指數研究院公眾物業管理研究方法體系，在2015年所有私營獨立公眾物業管理公司中，按各企業一系列相關因素的加權評分後，我們市場地位排名第二。市場地位排名第二中國指數研究院進行市場調研考慮的關鍵因素包括下列各項：

- **公眾物業的管理規模。**根據中國指數研究院，我們就管理規模而言，在所有私營獨立公眾物業管理公司之中在公眾物業領域排名第二。
- **經營績效。**根據中國指數研究院，於2015年，我們的公眾物業管理服務費收入在私營獨立公眾物業管理領域中位居前列。我們的公眾物業管理服務費收入為總物業管理服務費收入貢獻近20%，成為本公司重要的業績增長點。
- **服務質量。**根據中國指數研究院，我們就每月每建築面積公眾物業管理服務費及公眾物業管理服務費收繳率而言，位列獨立私營公眾物業管理領域前列。此外，我們以自營及委託形式承接多個高質素公共物業項目，其中四個為2015年國家及省份示範項目。
- **發展潛力。**我們本科以上中高學歷員工逾200人。中國指數研究院認為，高素質的員工為我們未來在公眾物業管理領域的發展提供較強的運營保障，具有較大的發展潛力。

行業概覽

在公眾物業管理細分領域的優勢

- 根據中國指數研究院，於2016年，就營運規模而言，我們在中國公眾物業管理行業的公眾交通物業管理分部排名第三，同時也是公眾交通物業管理細分領域中管理類型最全面及管理項目總數最多的企業。
- 根據中國指數研究院，於2016年，就管理規模而言，我們在中國所有私營獨立物業管理公司當中公共場館物業細分領域位居第一。於2016年，我們的平均物業管理費為本細分領域最高。