

## 行業概覽

本節所載資料摘錄自中指院編製的獨立報告。中指院編製的行業報告乃基於其數據庫、公開資料、行業報告及從訪問與其他來源取得的資料而編製。我們相信，本節所載資料的來源恰當，且我們在摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或存在誤導成分或已遺漏任何事實，致使該等資料屬虛假或存在誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、職員、聯屬公司、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方(中指院除外)並無獨立核實該等資料。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、職員、聯屬公司、顧問或代表或參與[編纂]的任何其他方(中指院除外)並無就該等資料的完整性、準確性或公平性作出任何聲明，因此該等資料不應被過分依賴。

### 中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣800,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院為一間獨立中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師。中指院使用研究參數及假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括物業管理公司的數據(如來自報告統計、網站及營銷材料的數據)、調查收集的數據、從中國房地產指數系統收集的數據、有關政府部門的公開資料及為編製過往刊發的報告而收集的數據。本節中的數據分析主要基於中指院排名的物業服務百強企業，而中指院已自2008年起對此進行研究。中指院主要通過評估物業管理公司的各自管理規模、營運表現、服務質量、增長潛力及社會責任對其進行排名。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)統計局公佈的所有數據皆為準確；及(ii)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(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中指院倚賴該等機構的專業知識。根據中指院，本節數據亦已計及新冠病毒疫情。董事確認，並據我們所知，自中指院報告日期以來及直至最後實際可行日期，市場資料並無發生任何致本節所載資料產生保留意見，相抵觸或受到影響的不利變動。

### 中國物業管理行業

#### 概覽

中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，中國第一家物業管理公司於當時成立。自此之後，中國政府尋求因應中國物業管理行業增長趨勢設立監管框架，第一條監管框架即為2003年6月頒佈的物業管理條例。多年來，中國政府已頒佈更多法規，為物業管理行業設立公開公平的市場制度，繼而進一步刺激其快速發展。

---

## 行業概覽

---

### 中國物業管理行業的發展

#### 物業服務百強企業的市場份額持續增長

根據中指院的資料，城鎮化加快導致中國物業管理行業的市場份額持續增長。在中國城鎮化率不斷提高（由1995年的29.0%升至2019年的60.6%）的同時，中國物業管理行業的在管建築面積由2015年12月31日的175億平方米增加至2019年12月31日的239億平方米，複合年增長率為8.2%。隨同物業管理公司不斷拓展及開發服務產品，整個行業的收益因此普遍增加。物業管理行業的收益由2015年的人民幣3,983億元增加至2019年的人民幣5,687億元，複合年增長率為9.3%。

物業服務百強企業的在管建築面積增長速度一般比行業其他方面快。物業服務百強企業的平均在管建築面積從2015年12月31日的23.6百萬平方米增至2019年12月31日的42.8百萬平方米，以複合年增長率16.0%增加，而平均未交付建築面積由2016年的8.2百萬平方米增加至2019年的16.9百萬平方米，以複合年增長率27.1%增加。物業服務百強企業的平均收益亦由2015年的人民幣540.8百萬元同步增加至2019年的人民幣1,040.2百萬元，以複合年增長率17.8%增加。物業服務百強企業的平均收益整體上因物業管理十強企業而大幅增加。於2017年、2018年及2019年，物業管理十強企業的平均收益分別為人民幣37億元、人民幣49億元及人民幣57億元。

#### 物業服務百強企業的物業管理組合日益多元化

儘管住宅物業繼續佔物業服務百強企業的組合的主要部分，但隨著物業管理公司尋求多元化其在管理物業及豐富管理經驗，非住宅物業的比例增加。於2015年至2019年，物業服務百強企業管理的非住宅物業的平均在管建築面積及收益分別按複合年增長率18.6%及21.6%增長。

根據中指院，非住宅物業的市場潛力巨大，原因為(i)持續頒佈與管理非住宅物業有關的多項利好法律及規則，有助於形成穩定的監管框架；及(ii)越來越多的非住宅物業擁有人或運營商將物業管理事宜委託予市場上的專業服務供應商。

## 行業概覽

下表列示2015年至2019年按住宅及非住宅物業劃分的物業服務百強企業的收益及在管建築面積均值分析：



資料來源：中指院

### 中國物業管理行業的主要收益模式

在中國，物業管理費的計費模式包括包幹制與酬金制。物業管理費包幹制收益模式為中國物業管理行業的主流收益模式，特別是對住宅物業而言。包幹制收益模式可通過省去業主與住戶有關大額支出的若干集體決策程序來提高物業管理公司效率，並激勵物業管理公司優化其運營以提高盈利能力。相反，越來越多非住宅物業採用酬金制收益模式，該模式可讓業主更深入地參與物業管理及更加密切地監督物業管理公司。

### 物業服務百強企業收取的平均物業管理費

於2019年，物業服務百強企業就所有類型的住宅及非住宅物業管理項目收取的平均物業管理費為每月每平方米人民幣3.9元。於同年，物業服務百強企業管理的住宅物業（作為其物業管理組合的主要部分）的平均物業管理費為每月每平方米人民幣2.1元。根據中指院，物業服務百強企業一直尋求多元化其在管理物業及豐富管理經驗，包括加入更多工業園、醫院及學校等非住宅物業。物業管理公司通常可就非住宅物業收取高於住宅物業的物業管理費。例如，2019年物業服務百強企業有關寫字樓、商業物業、公共物業及工業園的平均物業管理費分別為每月每平方米人民幣7.0元、每月每平方米人民幣6.3元、每月每平方米人民幣3.4元及每月每平方米人民幣3.3元。

---

## 行業概覽

---

### 綠色建築物業管理

愈來愈多的物業管理公司在提供物業管理服務時注重節約資源及保護環境的需要。根據中指院的資料，獲綠色建築標識的在管物業數量反映物業管理公司提供綠色物業管理服務的能力。因此，如中指院確認，綠色建築標識是於中國物業管理及物業開發行業最知名的環保建築衡量標準之一。於2019年12月31日，「綠色建築」的在管建築面積僅佔2020中國物業服務百強企業總在管建築面積4.3%。這突出了取得相關證書的難度以及其於物業管理行業的名氣。

### 綠色建築標識認證要求

住建部及其地方行政機關主要負責監管「綠色建築」以及起草及修訂相關行業準則。綠色建築標識的認證要求列入「綠色建築評價標準」，其自2006年6月首次頒佈以來，已於2014年及2019年兩次修訂。

於2019年前，綠色建築標識分為兩類，即「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」。「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」根據一套認證物業環保性的客觀標準授出。一般而言，「綠色建築設計標識」於物業開發的初步設計及規劃階段頒發，而「綠色建築運營標識」於竣工後營運階段頒發。綠色建築標識認證分為「基本」、「一星」、「二星」及「三星」等級，「三星」為最高認可級別。認證標準基於安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約及環境宜居等五個因素。授予物業綠色建築標識等於承認該等物業於五個因素方面表現出色。該等獲得「綠色建築運營標識」物業開發商及物業管理公司展示出彼等(i)不斷致力於環境保護的決心及(ii)以環保的方式管理物業的能力。

住建部於2019年修訂認證制度以認可該項頒授。日後，只有在物業完工後方會授出綠色建築標識，但「綠色建築設計標識」及「綠色建築運營標識」的認證標準仍然適用。住建部希望該項改革將刺激物業開發商於初步設計階段之外的其他階段繼續實施環保措施。我們認為，我們作為一間在服務客戶的同時致力於保護環境的物業管理公司，有利於從此項發展中受益。

---

## 行業概覽

---

### 中國物業管理行業增長驅動因素

#### 優惠政策

於2003年6月，中國政府頒佈物業管理條例，為物業管理行業確立了監管框架。隨後，多部監管物業管理行業不同方面的法例及規則生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈。我們預計，由於穩定監管框架的形成促進公開公平市場的發展，中國物業管理行業將繼續在全國繁榮發展。

中國政府亦已頒佈政策、法律及法規，鼓勵物業管理公司制定自身的產品組合以更好符合彼等的環保價值觀。舉例而言，於2019年10月，國家發改委頒佈「綠色生活創建行動總體方案」，其鼓勵增加對技術、可再生能源及建築材料的應用及創新，以促進物業發展中的節能。該政策亦設立了截至2022年，中國各城鎮「綠色建築」的建築面積應至少佔新開發物業總建築面積至少60%的目標。此外，於2020年7月，住建部、國家發改委、中華人民共和國教育部、中華人民共和國工業和信息化部、中國人民銀行、國家機關事務管理局及中國銀行保險監督管理委員會聯合頒佈《關於印發綠色建築創建行動方案的通知》，其要求到2022年，新建建築中「綠色建築」面積佔比至少達到70%，並重申繼續推進「綠色建築」的快速發展的承諾。預期中國政府的相關鼓勵開發綠色科技及「綠色建築」的優惠政策，將使得對致力於環境保護的物業管理公司的需求進一步增加。

#### 城鎮化迅速及可支配收入增長

根據中指院，中國的城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，成為中國物業管理行業的主要增長驅動因素。中國經濟快速增長推動中國城鎮人口的人均可支配收入持續增長，而城市人口將愈發願意支付額外費用以享受優質生活，並會增加基本必需品之外的商品及服務的酌情花費。當中包括對更好生活條件及更優質物業管理服務不斷增長的需求。

#### 商品房供應增加

隨著中國城鎮化進程加快及人均可支配收入增長，商品房（即為出售而開發的物業）的供應亦相應增加。根據中指院，中國已售商品房的總建築面積從2014年12月31日的1,206.5百萬平方米增至2019年12月31日的1,715.6百萬平方米，以複合年增長率7.3%增加。中國新建商品房的總建築面積從2017年12月31日的1,795.9百萬平方米增長4.8%至2019年12月31日的2,271.5百萬平方米。預期商品房供應的增加將產生對物業管理及增值服務的額外需求。

---

## 行業概覽

---

就向非業主提供的增值服務而言，中國商品房供應因應城鎮化加快而增長，意味著可供出售建築面積及開發中物業的建築面積將繼續處於高水平。例如，物業開發商將會繼續需要的增值服務為協銷服務、前期規劃及設計諮詢服務。根據中指院，增值服務的市場前景整體上將維持樂觀。

### 融資渠道多元化

中國已實施多項政策以改革及重整中國資本市場，向物業管理公司提供連接多元融資渠道的機會。於2020年3月31日，有三間物業管理公司於上海證券交易所及深圳證券交易所上市、23間物業管理公司於聯交所上市及40間物業管理公司於新三板上市。

### 中國物業管理行業趨勢及挑戰

#### 促進符合環保價值

根據中指院，愈來愈多的物業管理公司已讓自身符合環保價值。這乃由於政治及監管發展以及公眾的環保意識增強等因素所致。消費者在選擇物業管理公司時更重視生態友好及環保價值，從而普遍提高了對有關「綠色建築」價值的認可。這讓物業管理公司加大力度推廣與節能及綠色人居有關的理念。例如，物業管理公司可能不斷努力，在其項目中納入更多綠色科技。

#### 增加採用及創新資訊科技

根據中指院，近年物業管理公司致力將科技融入傳統物業管理服務並在新的業務模式上進行創新，從而降低營運成本。該等舉措體現在物業管理公司對資訊科技的運用及探索的兩大主要方向。一方面，物業管理公司正將主要業運營運自動化，以精簡其管理架構並提升效率。另一方面，物業服務百強企業正進行有關人工智能、機器人學及互聯網技術的創新，為業主及住戶提高服務質量。

#### 對專業人員的需求增加

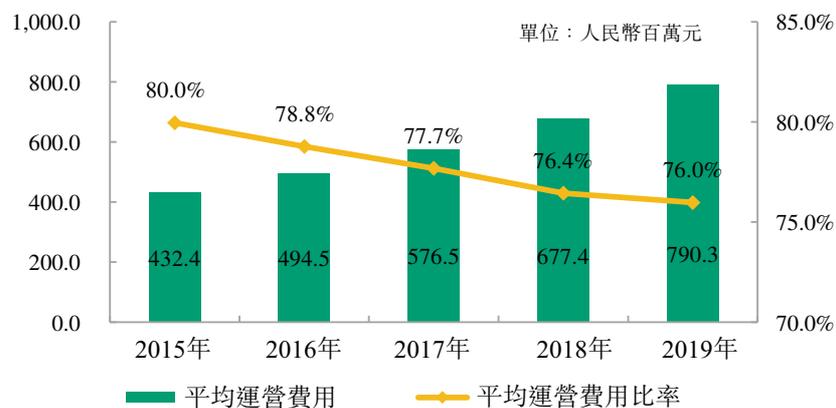
物業管理行業面臨有關以可負擔薪酬水平招聘優質專業人員的挑戰。隨著資訊科技的應用與創新日益增多，物業管理公司須招募更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司不斷將清潔、園林綠化及安全等業務營運中的勞動密集型部分外派予外包商，同時更加重視招聘及培訓技術熟練型的專業人員，促進智能化管理及資訊科技的實施和創新。

## 行業概覽

### 服務多元化

物業服務百強企業的在管建築面積迅速擴大，帶來更多刺激收益增長的業務機會。於2019年，物業服務百強企業標準物業管理服務的收益達人民幣817.0百萬元，同比增長14.6%。同時，物業服務百強企業就突出其個體優勢並實現發展戰略而致力擴大其提供的服務。彼等不斷創新並致力為客戶提供增值服務亦推動增值服務的收益快速增長。於2019年，物業服務百強企業的增值服務產生的收益為人民幣223.1百萬元，同比增長29.0%。此外，於2017年、2018年及2019年，物業服務百強企業的增值服務佔收益貢獻百分比分別按18.2%、19.5%及21.5%逐年穩定增長。

因此，儘管物業服務百強企業的運營費用一般會因擴張業務而增加，收益的快速增長令其減少運營費用比率。下圖載列於2015年至2019年物業服務百強企業的平均運營費用及運營費用比率：



資料來源：中指院

### 服務質量提升

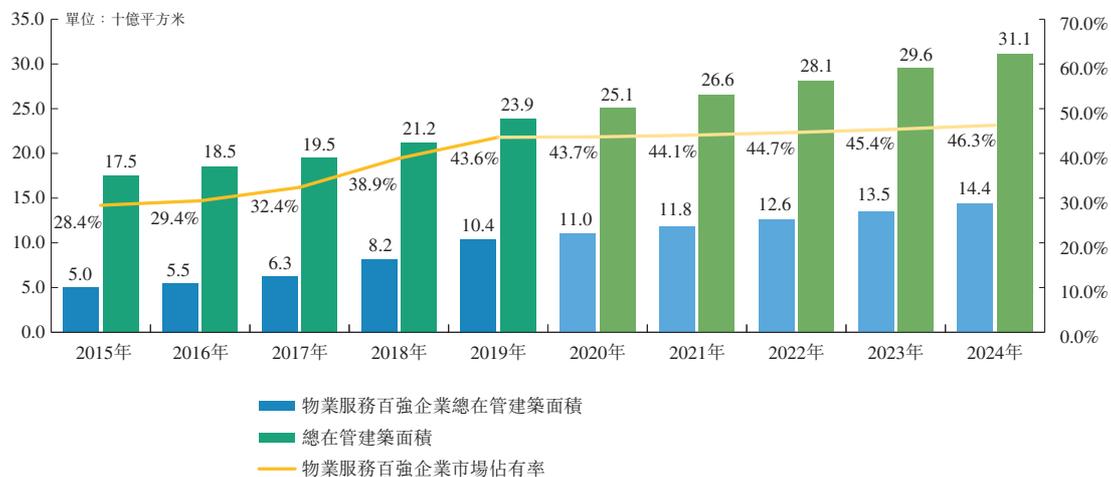
根據中指院，消費者於挑選物業管理公司時越來越重視服務質量。消費者不再僅依據成本作出選擇，而會權衡建議費用與其他考量購買最具價值的服務。此外，客戶認識到一流物業管理服務可提升物業價值。物業服務百強企業已對該趨勢作出反應，方法為升級物業管理服務質量、探索提升營運效率及服務質量的技術方法。

### 市場集中度增加

根據中指院，近年，市場競爭推動物業服務百強企業提升服務質量及使其服務選項多元化以贏得客戶信任。因此，儘管中國物業管理行業仍然分散，這導致了日益向物業服務

## 行業概覽

百強企業集中的趨勢。預期物業服務百強企業的市場份額將持續增長。下圖列示2015年至2019年中國所有物業管理公司的總在管建築面積增長趨勢及物業服務百強企業的總市場份額以及於2020年至2024年的預期增長趨勢：



資料來源：中指院

於中國所有物業管理公司於截至2019年12月31日的總在管建築面積239億平方米中，就在管建築面積而言物業服務百強企業於同日的總市場份額為43.6%，較於2015年12月31日的28.4%增加。隨著中國物業管理行業增長日趨集中，競爭亦越來越激烈。大型物業管理公司正通過尋求完善其戰略佈局及加快擴充適應競爭格局，以擴大其市場份額及改善其經營業績。彼等已通過尋求內生增長及收購及合併試圖達到目的，從而令其面臨將其目標公司的業務營運合併入其自身業務營運所帶來的挑戰。

### 過往價格趨勢

物業管理公司持續尋求在不斷上漲的員工成本與提供優質服務的必要性之間的平衡。物業管理業務依賴可供利用的廉價及充足的勞動力。然而，近年通脹已導致消費者的整體消費額、薪資及其他相關員工成本上漲。該情況對致力擴大業務的物業管理公司造成額外的壓力，原因為彼等須擴充勞動力。

根據中指院，物業服務百強企業的平均員工成本整體由2016年的人民幣3億元按18.6%的複合年增長率增加至2019年的人民幣5億元。於2017年、2018年及2019年，物業服務百強企業的平均員工成本分別為人民幣60,685.8元、人民幣73,672.2元及人民幣89,300.3元，顯示出穩定上漲的趨勢。分包可使物業管理公司降低整體員工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識。此外，物業管理公司或會通過革新技術解決方案及適當提高分包商服務比例，降低其整體銷售成本。

## 行業概覽

### 競爭格局及地位

我們主要與其他物業服務百強企業競爭。按綜合實力計，中指院在2020年物業服務百強企業中將我們排在第31名<sup>(1)</sup>，較我們於2015年物業服務百強企業的第76名躍升45位。於兩個相同年份，中指院亦認可我們為「2019中國物業服務百強服務質量領先企業」之一，而我們入選億翰智庫「2019中國社區服務商客戶滿意度模範企業」的名單。

根據中指院，於2018年至2019年，我們的在管建築面積年增長率為29.6%，高於物業服務百強企業在管建築面積年增長率15.1%。按在管建築面積及收益的增長率計，我們於總部位於北京的2020中國物業服務百強企業中分別位居第六及第八。此外，根據中指院，於全部2020中國物業服務百強企業(由244家公司組成(當中多家分數相同或十分相近的公司排名相同))中，按在管建築面積計，我們排名第113位，及按收益計，我們排名第78位。再者，於2019年我們能夠實現每平方米收益人民幣45.6元，而2020年物業服務百強企業則為每平方米收益人民幣24.3元。

我們相信，我們對環保價值的承諾使我們脫穎而出，彰顯競爭優勢。於2018年至2020年三年間各年，我們被中指院評為其「中國特色物業服務領先企業」名單上的「中國綠色科技物業創新企業」。此外，根據中指院，按獲評為「綠色建築標識」總在管建築面積的比例計算，我們於2020年中國物業服務百強企業中名列第三，佔比為46.9%。有關我們競爭優勢的更多資料，參閱「業務－競爭優勢」。

### 中國物業管理行業的行業壁壘

物業管理行業的行業壁壘包括(但不限於)以下：

- **品牌。**房地產開發商、業主及住戶更可能會選擇服務多年、已樹立品牌價值及聲譽良好及擁有旗艦物業管理項目的物業管理公司。物業管理公司在其物業管理組合中擁有知名地標，能夠在消費者中提高知名度。
- **專業知識及經驗。**實施積極措施以保護環境所需的專業知識及經驗乃隨著時間推移而積累。例如，「綠色建築評估標準」對「綠色建築」的管理提出更高標準，此未必適用於非認證物業的管理。管理「綠色建築」要求物業管理公司瞭解及調整其營

附註：

- (1) 中指院每年發佈按綜合實力排名作出的中國物業管理公司的年度排名。中指院通過評估若干與各公司相關的若干主要因素，包括但不限於管理規模、經營表現、服務質量、增長潛力及社會責任，進行排名。我們基於增長率、每平方米收益及獲授予「綠色建築」認證的總在管建築面積的比例的排名可能有別於按綜合實力作出的排名。進一步資料請參閱本節「－中指院的背景及方法」。

---

## 行業概覽

---

運，以符合取得及維護「綠色建築標識」所需的各項認證規定。營運歷史較長的物業管理公司較新入行者將有更多積累相關專業知識及經驗的機會。

- 人力資源。物業管理公司一直以來建立起自身的人才儲備、培訓項目及激勵系統。新市場進入者在建立具備必要技能、相匹配的企業價值觀及道德規範的人才儲備時將頗具挑戰。此乃由於彼等將與擁有更長營運歷史、更具品牌知名度的物業管理公司競爭吸引及挽留人才。

### 綠色人居解決方案

#### 概覽

綠色人居解決方案與設計、安裝及運營能源站及能源系統有關。上述能源系統的設計旨在提供中央供暖、中央製冷、新風及空調系統等公用服務的同時節約能源。能源站為住宅社區及商業綜合體所附帶以協調提供公用服務的設施。

私營能源站可作為政府運營的集中供暖系統的一種環境可持續替代方案。其於以下方面可能各不相同：

- (i) 南方地區並無政府運營的集中供暖系統，而能源站可滿足整個中國住宅社區及商業綜合體所需的中央供暖及中央製冷需求；
- (ii) 政府運營的集中供暖系統傳統上使用非再生能源資源，例如燃煤發電，而私營能源站營辦商於能源利用方面可能更加多樣化。可再生清潔能源地熱能成為普遍選擇；及
- (iii) 由於能源站位於或鄰近其服務的住宅社區及／或商業綜合體，該等能源站最大程度地減少於傳輸能源過程中出現的能源浪費情況。政府運營的中央供暖系統在能源於更遠距離的傳輸中產生更大的能源損耗。

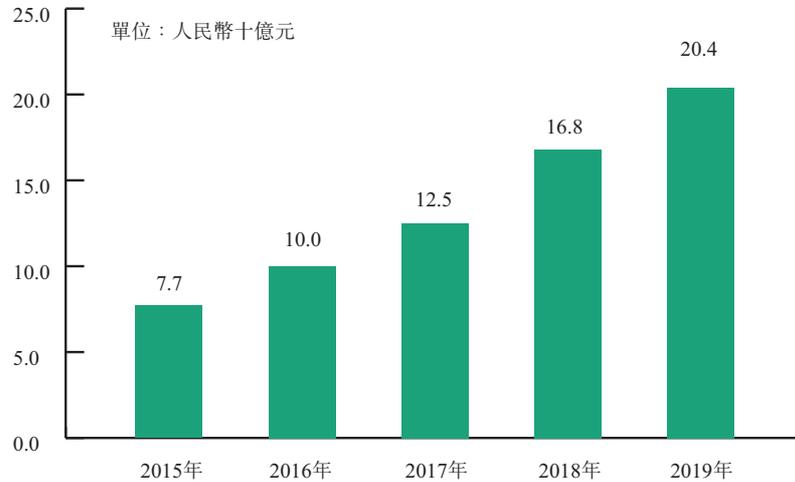
有關能源運維服務及綠色人居解決方案組合的更多資料，參閱「業務－綠色人居解決方案」。

#### 市場規模

綠色人居解決方案可在整個物業生命週期的多個階段提供。設計及安裝能源系統及能源站可在物業開發的初始階段進行，舉例而言即物業開發商尋求建設「綠色建築」之時。綠色科技諮詢及系統安裝服務亦可於物業完工時，作為整體翻新工作的一部分提供。

## 行業概覽

根據中指院，2019年，中國在建的新建築面積有45.0%與建設「綠色建築」相關，說明綠色科技諮詢及系統安裝服務的市場正在增長。根據中指院，綠色人居解決方案市場的綠色科技諮詢及系統安裝服務分部由2015年的人民幣77億元增至2019年的人民幣204億元，複合年增長率為27.6%。下表說明其2015年至2019年的市場規模增長：



資料來源：中指院

能源系統及能源站的設計與安裝是提供能源運維服務的前提。根據中指院，中國的生活消費能源總量以複合年增長率6.9%自2014年472.1百萬噸標準煤增加至2017年的576.2百萬噸。能源運維服務界別增長與能源消耗大體一致。自2015年至2019年，城市地區集中供熱的建築面積自67億平方米以複合年增長率10.5%增至100億平方米。<sup>(1)</sup>

### 競爭格局

根據中指院，綠色人居解決方案的市場小且分散。能源運維服務領域仍處於發展初期。於中國北部地區，地方政府一般提供中央供暖，而並未由政府運營的中央供暖系統覆蓋的樓宇需要私人提供的能源運維服務。中國南方地區常使用私人提供的能源運維服務，作為獲取中央供暖及中央製冷等公用設施的方式，但市場供應僅於近年開始發展。

另一方面，致力於提供綠色科技諮詢及系統安裝服務的公司一般為小規模公司，尚無出眾的市場領導者。這為個別企業提供開發及鞏固服務領域的機會。於2019年，本公司於綠色科技諮詢及系統安裝服務分部的市場份額按僅由綠色科技諮詢及系統安裝服務產生的收益計為0.3%及按其整體服務組合產生的收益計為3.1%。

### 綠色人居解決方案市場的增長驅動因素

#### 優惠政策

由於城鎮化加快及人均可支配收入增加令需要能源運維服務的住宅社區數目增加，中國政府一直鼓勵研究、開發及使用節能技術。與目標相符的已頒佈政策、法律及法規的例

附註：

- (1) 鑒於能源運維、綠色科技諮詢及系統安裝服務的市場仍在發展起步階段，未有用於預測自2020年至2024年其預期增長趨勢的充分公共數據。

## 行業概覽

子包括1980年的《關於加強節約能源工作的報告》及2012年的《中國能源政策白皮書》。

此外，住建部於2017年2月頒佈建築節能與綠色建築發展「十三五」規劃，以鼓勵住宅樓宇、商業物業及公共建築等各類已竣工物業的能源系統改造。住建部設定的目標是到2020年，完成住宅樓宇能源系統改造建築面積至少500百萬平方米及公共建築能源系統改造建築面積100百萬平方米。北京、上海、廣東及山西省政府已提供津貼及補助以鼓勵相關改造工程。根據中指院，預期中國政府將繼續營造友好的監管環境，從而將促進綠色人居解決方案市場的增長，供擁有專業知識及經驗的公司進行開發及整合。

### 私營能源運維服務的需求上升

公用設施的集中供應通常透過政府運營的中央供暖系統及／或私營能源運維服務來實現。根據中指院的資料，對私營能源運維服務的需求近年來不斷增長。儘管北方地區有約50.0%由政府運營的中央供暖系統覆蓋，其餘的50.0%需要私營公司協助建立能源系統及能源站。此外，根據中指院的資料，並無政府運營的中央供暖系統的中國南方地區對私營能源運維服務的需求不斷增長。為反映2016年的這一需求，國家能源局於2016年頒佈《熱點聯產管理辦法》。該辦法指出，鼓勵長江以南若干地區在內的冬冷地區的地方政府及居民使用私營運營的能源站實現中央供暖的需求。截至2019年底，政府運營的中央供暖系統向物業管理行業的市場規模總額的41.8%（按建築面積計）提供中央供暖。中指院預期，政府運營的中央供暖系統並無覆蓋的其他地區將對私營能源運維服務有市場需求。

頒佈有關節能的法律及政策亦有助於產生對私營能源運維服務的興趣。例如，於2017年頒佈的「北方地區冬季清潔取暖計劃（2017-2021）」宣佈，於2021年，北方地區的70.0%中央供暖將通過利用地源熱泵及天棚系統等的能源站使用清潔能源的方法進行。於2019年，北方地區僅50.0%的中央供暖乃通過清潔能源提供。

需要私營能源運維服務的物業類型不限於「綠色建築」，亦包括中國南方地區和北方地區的中央供暖及／或中央製冷需求未得到政府運營的中央供暖系統涵蓋的樓宇。即使北方地區的物業已得到涵蓋，業主可能有除基礎設施以外的需求，僅可通過私營能源站滿足。例如，部分業主更願意使用配有地源熱泵及天棚系統等系統的能源站，原因為運行該等能源站可維持適宜的室內溫度、濕度水平和空氣流通。其他物業開發商及業主亦或聘請能源運維服務供應商，原因為私營能源站提供可替代政府運營中央供暖系統的清潔能源方案。

---

## 行業概覽

---

此外，中指院預期，中國的商場、商業綜合體及酒店等非住宅物業對私營能源運維服務的需求將增長，原因為物業開發商致力於在物業前期建設或後續再度開發應用最先進的能源系統技術。

### 有關氣候改變的科學共識

氣候改變或給人類生活帶來嚴重的潛在後果是普遍的科學共識。公眾亦愈發認識到有關後果可能對環境及其健康產生的負面影響。這促使綠色人居解決方案的發展，而通過應用專業知識及經驗，該服務為減少能源消耗及節約能源提供可能性。

### 綠色人居解決方案市場的趨勢及挑戰

#### 監管格局及行業標準不斷發展

由於市場尚處於發展初期，有關綠色人居解決方案的監管格局及行業標準不斷演變。於形成監管格局方面發揮重要作用的政府機構包括城市園林綠化行政主管部門以及住建部及其地方行政部門。近幾年，該等政府機構已發佈多項旨在管理市場進入者的資質標準、策略及改革計劃，以監管市場的發展，以及發佈多項節能減排的建築設計指引。於該等政府機構的引導下，綠色人居解決方案的監管格局及行業標準日趨成型。隨著綠色人居解決方案市場發展，預期相關行業標準及監管環境將變得更加嚴謹。

#### 綠色科技諮詢及系統安裝服務需求不斷增加

物業開發及物業管理公司若採用綠色科技、綠色設計與施工方法及綠色物業管理政策，能夠於減少城市生態足跡方面發揮重要作用。根據中指院，隨著公眾越來越意識到環境問題，綠色科技諮詢及系統安裝服務的需求增加。由於為滿足消費者節約資源的願望及其他環境相關目標而改造物業，綠色科技諮詢及系統安裝服務於物業開發及重建項目的應用不斷增加。

#### 科技創新及多元化服務需求不斷提高

隨著綠色人居解決方案市場發展，預期相關行業標準及監管環境將變得更加嚴謹。為適應及持續擴大市場份額，對於綠色人居解決方案提供商而言，無論是通過招聘人才或加大於研發的投資力度，提升其技術能力將十分必要。然而，綠色人居解決方案可能面臨取得投資研發所必要的資金需求或激烈競爭擅長施工、建築設計及可再生能源等領域的僱員所帶來的挑戰。此外，由於市場參與者可能被要求提供定制服務以適應不同區域的地理及氣候特徵，彼等宜發展符合預期需求的必要技術能力。