

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已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部分，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]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、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]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、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，因此不應過分依賴該等資料。

中指研究院的研究背景、方法及假設

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。中指院擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就物業服務百強企業進行研究。中指院的研究主要評估過往三年內管理至少十項物業或總建築面積500,000平方米或以上的物業管理公司。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(i)物業管理公司公佈的統計數據、網站及市場推廣材料；(ii)來自中國房地產指數系統及中國房地產統計年鑑的調查及數據；(iii)政府部門的公開數據；及(iv)為2008年至2021年中國物業服務百強企業及2013年至2020年物業管理企業品牌價值企業所收集的數據。此外，中指院自2008年起發佈中國物業服務百強企業的排名（按綜合實力計），乃主要通過評估入圍物業服務企業上一年度有關管理規模、經營績效、服務質量、發展潛力及社會責任的數據。根據該五項關鍵因素，中指院分析如下21項具體指標：

關鍵因素

具體指標

管理規模

總資產

物業管理項目總數

在管總建築面積

開展業務城市的數量

行業概覽

關鍵因素	具體指標
經營績效	收入 毛利 淨利潤 每名僱員的收入 經營開支比率
服務質量	業主滿意度 物業管理費的回款率 物業管理項目的續約率 在管星級社區數量
增長潛力	收入增長率 在管總建築面積的增長率 將予交付物業的總合約建築面積 管理服務 僱員結構及數量
社會責任	年度納稅總額 創造工作數量 在管保障性住房的總建築面積 捐款總額

本節中的數據分析包括中指院排名的物業服務百強企業的數據及資料。於釐定該等排名時，中指院可能會將分數相同或非常接近的多家公司指定為相同的排名，因此業內有可能超過100家公司被列為物業服務百強企業。中指院可根據具體要求就若干指數編製物業服務百強企業的進一步排名。於編製中指院報告時，中指院假設：(i)中國與全球的社會、經濟及政治狀況於預測期間將維持穩定；(ii)中國有關物業管理行業的政府政策於預測期間不會發生變化；(iii)相關統計局公佈的所有數據皆為準確；及(iv)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資料皆為準確。按此基準，董事認為該等數據及統計資料可以信賴。

行業概覽

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早期中國成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府一直尋求在發展中國物業管理行業的同時為其設立監管框架。根據中指院的資料，首個監管框架為2003年6月頒布的《物業管理條例》。近年來，中國政府不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度的同時，促進其快速增長及發展。中國物業管理公司目前為多種物業提供服務，包括住宅社區、寫字樓、購物中心、工業園、學校及醫院等。

中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理公司通過物業管理服務及其他經營活動所取得的各項收入獲得收益，包括物業管理費收入和多種經營收入。其中物業管理費收入是大部分物業服務企業收入的主要來源。

在中國，物業管理費按包幹制或酬金制收取。目前，包幹制仍為中國物業管理行業主流的物業管理收費方式，尤其對住宅物業而言，包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序以提高效率，並激勵物業管理服務提供商優化運營以提高盈利能力。相反，佣金制越來越多地被非住宅物業採用，以使業主更深入地參與物業管理並對物業管理服務提供商進行更密切的監控。

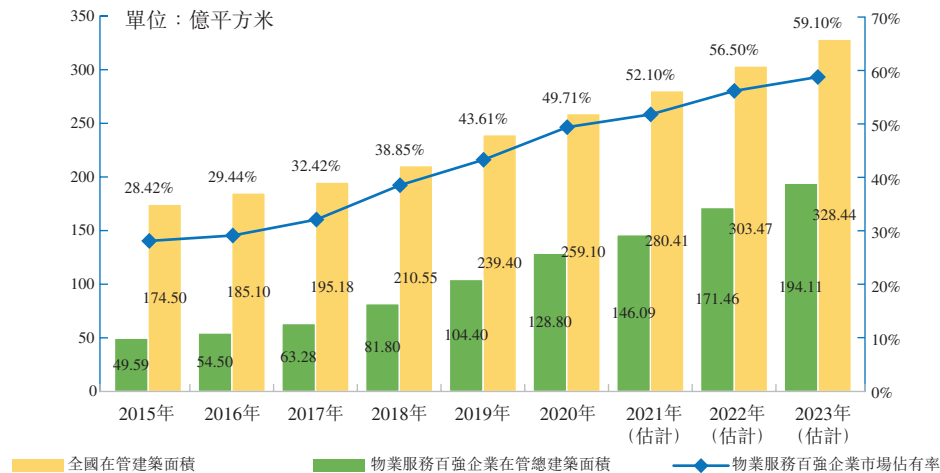
整體市場規模及未來發展

物業管理行業近年來實現顯著增長。根據中指院的資料，中國所有物業管理公司的在管總建築面積從2015年的175億平方米增至2020年的259億平方米，複合年增長率為8.2%；物業服務百強企業的在管總建築面積從2015年的50億平方米增至2020年的129億平方米，複合年增長率為20.9%。

行業概覽

根據中指院的資料，中國所有物業管理公司的在管總建築面積預計將從2020年的259億平方米增至2022年的281億平方米，複合年增長率為4.2%；物業服務百強企業的在管總建築面積預計將從2020年的128億平方米增至2023年的194億平方米，複合年增長率為14.9%。

下圖載列於所示年度物業服務百強企業在管總建築面積、全國在管建築面積及物業服務百強企業市場佔有率情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

物業服務百強企業概覽

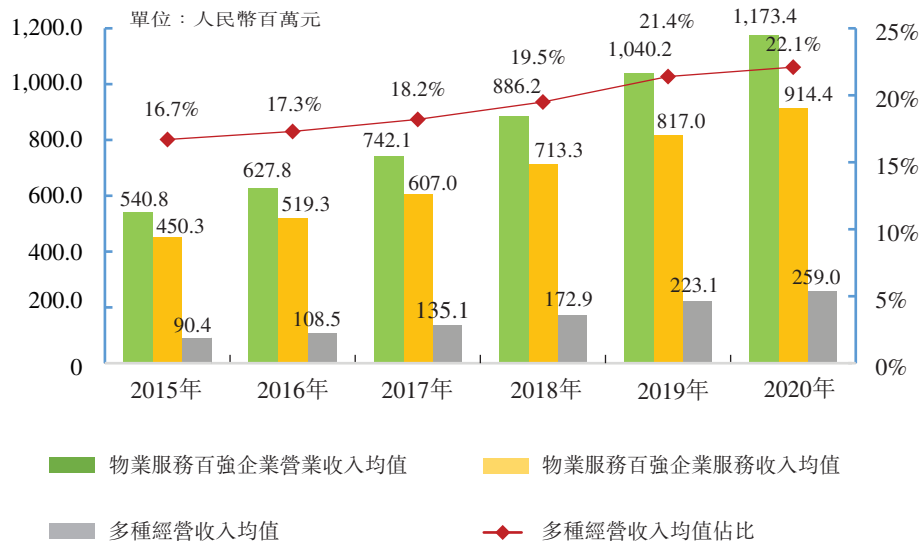
近年來，隨著快速城鎮化及人均可支配收入的不斷增長，物業服務百強企業的在管建築面積及物業數目迅速增加。物業服務百強企業的在管物業總建築面積均值由2015年的23.6百萬平方米增至2020年的48.8百萬平方米，複合年增長率為15.6%。物業服務百強企業在管物業數目均值由截至2015年12月31日的154個增至截至2020年12月31日的244個，複合年增長率為9.6%。由於在管物業的建築面積及數目增長，物業服務百強企業的收入均值由2015年的約人民幣540.8百萬元增至2020年的人民幣1,173.4百萬元，複合年增長率為16.8%。

行業概覽

住宅物業持續為物業管理公司管理組合中的主要物業類型，同時物業管理公司也不斷尋求在管物業類型的多元化。2020年，物業服務百強企業的住宅物業和非住宅物業的在管總建築面積分別達到約85億平方米及43億平方米；而物業服務百強企業的非住宅物業的在管建築面積由2019年佔比31.1%增長至2020年佔比33.7%。

此外，物業服務百強企業結合自身資源優勢和未來發展方向，持續創新服務模式，豐富增值服務品類和內容，不斷挖掘服務的附加價值和邊際效益。百強企業多種經營收入均值由2015年的人民幣90.4百萬元，增長到2020年的人民幣259.0百萬元，複合年增長率達23.4%。2020年多種經營收入佔總營業收入比重為22.1%，較2015年增加4.7個百分點，多種經營使業績拉動能力不斷增強。

下表載列所示年度物業服務百強企業營業收入均值、物業服務費收入均值、多種經營收入均值及其佔比情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

根據中指院的資料，物業服務百強企業主要通過提供傳統物業管理服務及增值服務來提高盈利能力。憑藉多元化服務、升級的技術、標準化程序及更高的自動化水平，物業服務百強企業通常能夠降低其運營成本並提高成本效益。根據中指院的數據顯示，2017年至2020年物業服務百強企業的運營成本率分別為77.7%、76.4%、76.0%及75.5%。

行業概覽

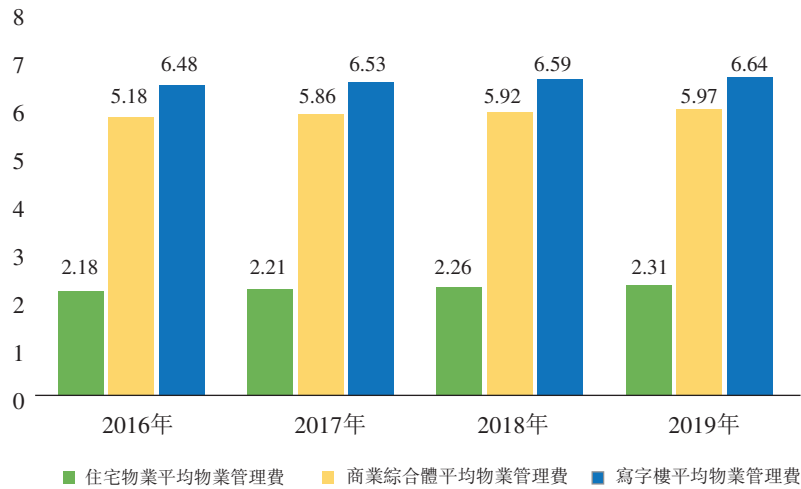
長江三角洲地區及浙江省物業管理行業概覽

長江三角洲地區是中國經濟最發達的地區之一，城鎮化率及居民可支配收入較高。2019年長江三角洲地區以及浙江省的城鎮化率分別為68.1%和70.0%，年均可支配收入分別為人民幣53,487元和人民幣60,182元，分別是全國平均水平的1.26倍和1.42倍。長江三角洲地區及浙江省物業的平均住宅物業管理費分別為每月每平方米人民幣2.3元及人民幣2.5元，均高於2020年國家平均水平，即每月每平方米人民幣2.1元。同時，我們的平均住宅物業管理費為每月每平方米人民幣2.0元。我們的平均住宅物業管理費低於行業水平乃由於歷史項目包括由德信集團及獨立第三方物業開發商開發的項目，該等項目非位於主要城市且拉低平均水平。

在非住宅物業類型中，基於方便的行業日期，且考慮到本集團大部分源於非住宅物業的收入由商業綜合體及寫字樓產生，商業綜合體及寫字樓的平均管理費以下列分析參考為依據。於2019年，長江三角洲地區及浙江省的商業綜合體物業管理費均為每月每平方米6.0元，而寫字樓平均物業費分別為每月每平方米人民幣6.6元及人民幣6.7元。於2019年，我們的商業綜合體及寫字樓的物業管理費為每月每平方米人民幣6.9元及每月每平方米7.2元。我們的商業綜合體及寫字樓的物業管理費略高於行業平均水平，乃主要由於商業綜合體及寫字樓主要(i)位於杭州、合肥、南京，該等城市屬長江三角洲地區相對較發達的城市，且(ii)專注於中高端人群。

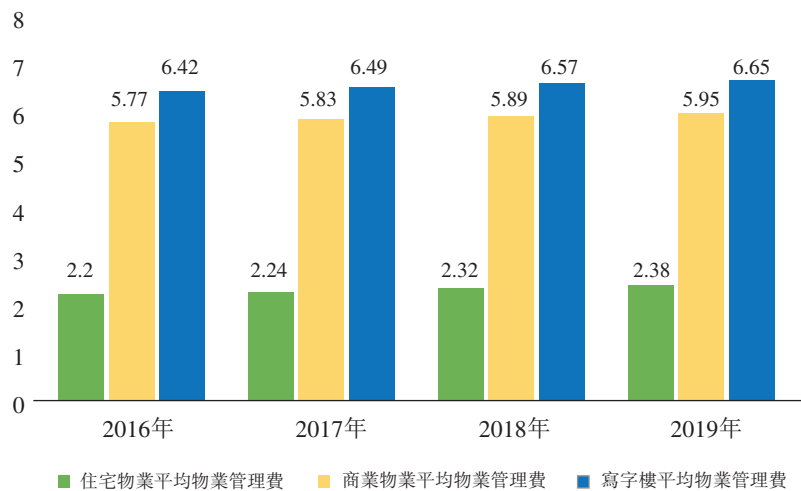
行業概覽

下表載列所示年度長江三角洲地區主要管理業態平均物業管理費趨勢變化情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

下表載列所示年度浙江省主要管理業態平均物業管理費趨勢變化情況。

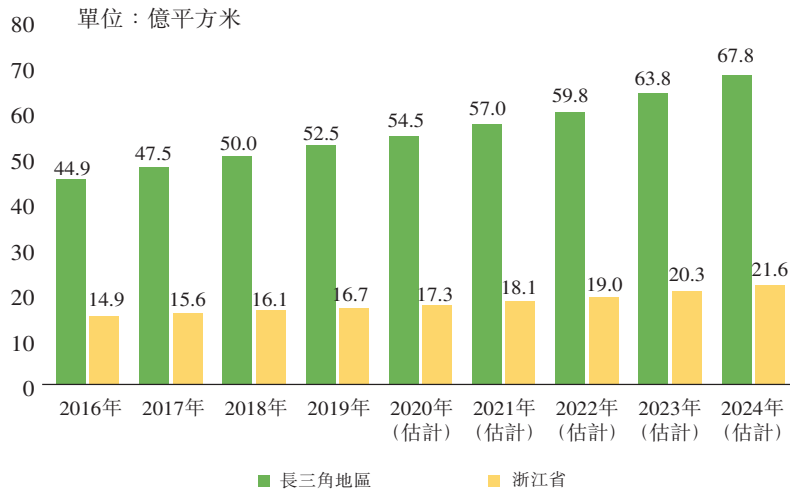


資料來源：中指研究院組織並計算

2019年，長江三角洲地區在管總建築面積約為52.5億平方米，佔截至同一日期中國在管總建築面積的21.9%。截至2019年12月31日，該地區吸引超過18,000家物業服務企業，佔中國物業管理服務供應商總數的14.2%，聘用總人數超過200萬名，約佔中國物業管理服務員工總人數的21.0%。

行業概覽

下表載列所示年度按建築面積計量的長江三角洲地區及浙江省物業管理市場歷史及未來預測情況。



資料來源：中指研究院組織並計算

中國物業管理服務市場的關鍵驅動

中國物業管理服務行業的增長取決於以下多個關鍵驅動因素。

有利政策

於2003年中國政府頒佈《物業管理條例》，為中國物業管理行業提供了監管框架。隨後，陸續有多部監管物業管理行業各個方面的法律及規則開始生效，並為促進物業管理行業的發展頒佈了多項政策。該等法律、規則及政策包括但不限於《關於加快發展生活性服務業促進消費結構升級的指導意見》及《關於加強和完善城鄉社區治理的意見》。此外，多個省市政府亦頒佈其專用法律及規則，從而建立當地物業管理行業監管框架。頒佈的有利政策同樣為非住宅領域提供巨大的市場潛力。2021年1月5日，由住房和城鄉建設部聯合十部委發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》。文件從6個方面對提升住宅物業管理水平和效能提出要求，包括 (i) 融入基層社會治理體系，(ii) 健全業主委員會治理結構，(iii) 提升物業管理服務水平，(iv) 推動發展生活服務業，(v) 規範維修資金使用和管理，及(vi) 強化物業服務監督管理等。

行業概覽

越來越多針對物業管理行業的指導性鼓勵性文件出台。這表明行業受重視程度不斷加強。一方面其促進物業服務企業與智慧城市、互聯網、社區養老等相關領域的快速融合，拓寬物業服務邊界，改變傳統物業服務經營模式和經營理念。另一方面實現行業創新升級，助力物業服務成為推動經濟發展和民生建設的重要產業。

近年來，由國家及政府頒布的部分全國範圍的有關物業管理的法律、法規及政策如下：

日期	法律／法規	主要內容
2021年3月	《國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標綱要草案》	該草案(i)提出需要在就業、收入分配、教育、社會保障、醫療、住房、養老及育兒等各個方面協調人民的福利，促進服務業的繁榮發展；(ii)圍繞產業轉型升級及居民消費升級的需求，擴大服務業的有效供給，提高服務效率和服務質量；(iii)深化服務業改革開放；支持浙江優質發展，建設共同富裕示範區。
2021年1月	《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》	該文件從六個方面提出了提高住宅物業管理水平及效率的要求，包括(i)融入基層社會治理體系，(ii)改善業主協會的治理結構，(iii)改善物業管理服務水平，(iv)促進生活服務的發展，(v)規範維護資金的使用及管理，及(vi)加強對物業服務的監督及管理。

行業概覽

日期	法律／法規	主要內容
2020年	《綠色社區創建行動方案》	綠色社區創建行動以廣大的城市社區為創建對象，在社區設計、建設、管理及服務活動的全過程中融入綠色發展理念，以簡單、適度、綠色及低碳的方式促進社區生活環境的建設及改善。不斷滿足人們對美好環境及幸福生活的嚮往。到2022年，綠色社區創建行動將取得顯著成效，力爭使全國60%以上的城市社區參與創建行動並滿足創建要求，基本實現社區清潔、舒適、安全及美麗的生活環境的目標。
2020年	《中華人民共和國民法典》	(i)業主對樓宇的區分所有權及物業服務合約條款已納入《民法典》； (ii)物業服務的收支項目必須予以披露； (iii)業主的共同決定應為其獨有部分佔三分之二以上及人數佔參與投票業主的三分之二以上的業主； (iv)業主依照法律程序共同決定解僱房地產服務人員的，可以終止房地產服務合約。

行業概覽

日期	法律／法規	主要內容
2019年	《關於新時代服務業高質量發展的指導意見》	(i)明確了十項關鍵任務，包括：促進服務創新、深化產業整合、擴大服務消費、優化空間佈局、提高就業能力、建立服務標準、塑造服務品牌、改善公共服務、改善質量監督、擴大開放度等。(ii)此外，《指導意見》指出，需要進一步優化營商環境、增加融資支持、加強人才支持、確保土地需求、實施財政、稅收及價格政策、建立及完善統計制度，並不斷提高新時期服務業發展的質量、效率及水平。
2019年	《浙江省未來社區建設試點工作方案》	該計劃規定，到2019年底，浙江省將培養約20個省級未來社區試點項目。到2021年底，培育及建設約100個省級試點，並建立未來的社區建設及運營標準體系。從2022年開始，將實施全面的複製及推廣，以鞏固未來城市發展的基礎。

快速城鎮化及人均可支配收入增加

中指院的數據顯示，置業人群數量的增長，城鎮化水平的提升以及城鎮人均可支配收入的增加成為物業管理行業的主要增長驅動因素。1949年以來中國三次人口增長高峰中，第三次及第一次人口增長高峰期的人群年齡分別達到32-40歲及62-70歲，帶來強勁的首次置業、改善型置業及養老服務需求。中國城鎮化率由1998年的33.4%上升至2020年的63.9%，城鎮化水平提高，城鎮人口增加，構成龐大的物業服務需求，直接推動物業管理行業的快速發展。此外，中國經濟快速增長帶來城鎮居民人均可支配收入持續增加。截至2020年12月31日，中國城鎮人口的人均可支配收入已增至人民幣43,834元。我們認為，收入的持續增長對消費者追求更高品質的生活具有較大推動作用，對更優質的物業管理服務的需求將會增加，同時為中國物業管理行業的快速發展提供了良好機遇。

行業概覽

商品住宅物業的發展及中國房地產市場的持續投資

隨著城鎮化持續推進、城鎮居民人均可支配收入不斷增長，商品房發展空間日益擴大，為商品住宅物業及物業管理市場帶來了巨大發展空間。統計局數據顯示，中國已售商品住宅物業總建築面積從2015年的1,285.0百萬平方米增至2020年的1,760.9百萬平方米，2015年至2020年複合年增長率為6.5%。新建商品住宅物業總建築面積由2015年的1,544.5百萬平方米增加至2020年的2,244.3百萬平方米，複合年增長率為7.8%。

資本市場作為行業有機快速發展的主要驅動力

隨著資本市場深化改革的政策出台，國內資本市場政策環境明顯改善。根據中指院的數據，伴隨「物業+互聯網」模式的發展，物業管理公司的市值不斷攀升。根據2020年12月31日交易日收盤時的可得數據，共有38家物業管理公司在香港聯交所上市，總市值超過7,058億港元。進入資本市場為物業管理公司提供了資金來源，以豐富其服務範圍及擴大業務規模。

COVID-19疫情及其對中國及長江三角洲地區物業及物業管理市場的影響。

根據中指院的資料，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19疫情的影響。此外，中國政府出台了多項政策以支持國民經濟復甦，包括物業管理行業的發展。根據中指院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主對物業管理公司服務的信賴度及粘性，並推動物業管理公司增值服務的發展，比如（其中包括）送貨服務、房屋清潔及消毒服務。從長期來看，長江三角洲地區的區域宏觀經濟發展計劃及人才招聘計劃仍保持不變。因此，在COVID-19疫情得到有效控制後，長江三角洲地區及浙江省的住宅及商業物業以及相關物業管理服務的需求前景將依然樂觀。於2020年第一季度，長江三角洲地區的國內生產總值下降率低於全國平均水平，因此，該地區的國內生產總值對國民經濟的貢獻有所增加。值得注意的是，自2020年3月份復工以來，長江三角洲地區復甦跡象明顯，各項經濟指標快速恢復。

行業概覽

中國物業管理行業的未來趨勢

行業集中度持續提升

中國物業管理行業較分散且競爭激烈，隨著房地產存量房時代的到來及物業管理行業的快速發展，物業管理市場將有更多的發展空間，行業集中度會進一步擴大。大型物業管理公司通過有機增長和併購中小型物業管理公司的方式，擴大在管物業規模，從而實現規模效應，提升市場地位。

智能化設備技術運用加速

隨著移動互聯網技術等新興技術的興起，物業服務企業積極引入智能科技設備通過硬件設備智能化升級、優化管理模式、借助移動端與管理系統、人工智能等手段，達到提升管理效率及服務質量、抑製成本上升的目的。同時，在增值服務上，物業服務企業也通過移動互聯網、雲計算等技術與物業的融合催生了一應俱全的智慧社區平台，充分整合線上線下優質資源，圍繞業主個性化需求全面升級社區多元服務，為業主帶來便捷、全面、溫暖的生活體驗。

多元化業務不斷深入

中指院資料顯示，面對居民對優質及多元化服務的需求，物業服務百強企業增值服務業務加速增長，營收結構持續優化。非業主增值服務收入增長平穩，佔多種經營收入比重為54.9%，較2019年提升0.23個百分點。非業主增值服務收入的大幅提升一方面得益於管理面積的增加，另一方面，物業服務百強企業從需求、產品、渠道等多維度推進，開發貼近業主真正需求的增值服務產品，促使增值服務產品的滲透率不斷提升。

行業概覽

人才專業化不斷凸顯

一方面，隨著中國物業管理行業創新快速發展，跨界新技術應用日漸成熟，物業服務企業需要更多複合型專業管理、創新及技術人才，以匹配物業現代化管理和業務多元化的發展需求。另一方面，物業服務企業向精細化、專業化服務集成商轉型升級，逐步將傳統物業服務逐漸外派予外包商，更加注重客戶體驗和服務品質，需要建設素質高、能力強及專業化的人才梯度，從而推動企業服務品質的持續提升。

市場化程度不斷提升

近年來，伴隨物業管理行業市場化程度不斷加深，物業服務收費逐步形成以市場調節機制為主，政府指導為輔的價格體系。企業按照市場規律開發物業新項目和各類增值服務項目，建立市場化的供應鏈機制與管控流程，全面提高、增強企業開展增值物業市場的能力。另一方面，隨著存量房時代的到來以及居民對品質物業服務需求的提升，促使物業服務企業根據市場規律向獨立運營方向轉型。

標準化服務奠定擴張及高效運營基礎

近年服務標準化是物業服務企業實現有序擴張的重要基礎，也是物業管理行業的未來趨勢之一。標準化作為行業規範健康發展、企業高效運營的核心工具以及服務質量的衡量標桿，在助推行業轉型升級及可持續發展中發揮重要作用。物業服務的標準化運作與服務質量的提升，不僅可以提高業主居住滿意度，同時亦是未來行業發展的重要趨勢。

行業概覽

行業威脅及挑戰

根據中指院資料，中國物業管理行業主要面臨以下威脅及挑戰：

- **競爭。**中國物業管理行業競爭日趨激烈。因此，業主有更多選擇，亦更加注重專業化及標準化的服務。
- **成本控制及勞工成本上升。**中國物業管理公司主要按包乾制收取物業管理費，以預先釐定的每月每平方米固定價格收取費用，因此，總成本及開支上升，利潤則下降。另外，中國物業管理行業屬勞動密集型行業。根據中指院資料，於2020年，中國物業服務百強企業中，員工成本佔服務成本的58.32%。近年來，多個地區的最低工資均有所提高。
- **人才短缺。**物業管理行業需要大量人才以提高服務質量及擴大物業管理規模。物業管理公司若無法招募充足的合適人才，則其發展可能會受阻。
- **併購風險。**中國多家物業管理公司已通過併購擴大其業務範圍。此外，許多於聯交所上市的物業管理公司正尋求收購其他物業管理公司以進一步擴大其業務範圍及地理範圍。因此，我們可能無法實現我們收購具有地理影響力及類似市場地位的獨立第三方物業管理公司的計劃。請參閱「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們日後進行的收購未必會成功，而我們可能在整合被收購業務與現有業務時或會遭遇困難」。然而，併購可能使該等公司因業務營運的複雜程度及規模、不熟悉企業文化及未能留住主要人員而面臨各種風險。

行業概覽

過往價格趨勢

物業管理公司維持不斷增長的人工成本與提供優質服務必要性之間的平衡。物業管理業務依賴可用的廉價且充足的勞動力。然而，根據中指院的資料，近年來通貨膨脹已導致消費者的整體消費額、薪資及其他相關人工成本上漲。有關變動對尋求擴大業務運營的物業管理公司造成額外的壓力。擴大業務運營的同時，彼等須擴充勞動力。

根據中指院的資料，物業管理公司或會通過適當提高分包商服務比例和依托創新技術解決方案來降低其整體銷售成本。根據中指院的資料，分包可使物業管理公司降低總體人工成本，並利用分包商在各自領域的專業知識來提高服務效率。出於整體運營考慮以及風險的把控，物業服務企業通常會將業務分包控制在一個適度且合理的比例範圍內。另一方面，近年來，物業服務百強企業積極嘗試並採用技術解決方案實現其業務運營自動化。由此，物業服務百強企業能夠提高運營效率並提高服務質量。

根據中指院的資料，2016年至2019年，物業服務百強企業的人工成本在物業服務百強企業營業成本中的佔比持續增加。2016年至2019年，物業服務百強企業人工成本佔比分別為53.43%、55.84%、57.84%及59.09%。2019年，長江三角洲地區及浙江省的人工成本佔比分別為56.9%及59.8%。同時，總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業員工數量超過294,000人，並提供超過113,000份分包崗位，總部位於浙江省的物業服務百強企業員工數量超過140,000人，並提供超過39,000份分包崗位。

收購目標的可用性

根據中指院的資料，中國物業管理行業高度分散，整合潛力巨大，且市場上有足夠符合我們標準的合適目標公司。據中指院所告知，滿足我們標準的物業管理公司約800家，於最近的財政年度，彼等擁有的在管建築面積至少為3.0百萬平方米，且彼等的年度收入至少為人民幣50.0百萬元。

行業概覽

競爭

競爭格局

根據中指院資料，中國物業管理行業分化程度較高，且競爭激烈。2020年，物業管理行業約有200,000家物業管理服務供應商。截至2020年12月31日，就在管面積而言，物業管理百強企業中的前十強企業佔市場份額的10.2%。近年來，中國物業管理市場的集中度不斷增加，物業管理百強企業的分佈呈現出差異化的特點。平均而言，2020年，規模較大的物業管理公司的收入、淨利潤和各自的增長率均有所提高。

就地區而言，根據中指院資料，2020年，長江三角洲地區物業服務百強企業的在管建築面積佔19.4%，在中國主要都市地區中佔比最高。在物業管理服務百強供應商中，有70家總部位於長江三角洲地區，其中28家總部位於浙江省。

我們在長江三角洲地區及浙江省的競爭地位

截至2020年12月31日，我們的在管總建築面積約為24.9百萬平方米，在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第13，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第4。我們的收入在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第15，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第4。我們的淨利潤在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第12，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第4。2019年，我們的淨利潤增速在總部位於長江三角洲地區的物業管理服務百強企業中排名第8，在總部位於浙江省的物業管理服務百強企業中排名第3。

行業概覽

2020年總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業的全國市場份額排名如下：

排名	公司	全國市場份額	現狀及背景
1	公司A	0.96%	於聯交所主板上市，專注全國綜合性物業管理市場。
2	公司B	0.39%	於聯交所主板上市，主要專注長江三角洲地區、環渤海經濟圈、中國南部及中西部地區的住宅物業管理市場。
3	公司C	0.39%	於聯交所主板上市，專注中國東部地區的綜合性物業管理市場。
4	公司D	0.27%	於上海證券交易所上市，主要專注長江三角洲地區、環渤海經濟圈、珠江三角洲地區及其他內陸省會城市的綜合性物業管理市場。
5	公司E	0.25%	於聯交所主板上市，專注長江三角洲地區（特別是江蘇省）的綜合性物業管理市場。
13	本集團	0.09%	—

行業概覽

2019年總部位於浙江省的物業服務百強企業的全國市場份額排名如下：

排名	公司	全國市場份額	現狀及背景
1	公司A	0.96%	於聯交所主板上市，專注全國綜合性物業管理市場。
2	公司D	0.27%	於上海證券交易所上市，專注長江三角洲地區、環渤海經濟圈、珠江三角洲地區及其他內陸省會城市的綜合性物業管理市場。
3	公司F	0.12%	於聯交所主板上市，主要專注長江三角洲地區（特別是浙江省）的住宅物業管理市場。
4	本集團	0.09%	—

資料來源：中指研究院組織並計算

附註：排名及市場份額乃基於總部位於長江三角洲地區及浙江省物業服務百強企業

截止2020年底，我們的在管建築面積約為24.9百萬平方米，在全國物業管理行業市場佔有率約為0.09%，佔物業服務百強企業的份額為0.2%。按照在管建築面積計算，從總部位於長江三角洲地區的物業服務百強企業口徑來看，盛全物業的市場佔有率為1.45%；從總部位於浙江省的物業服務百強企業口徑來看，盛全物業的市場佔有率為3.7%。

行業概覽

准入門檻

根據中指院的資料，物業管理行業存在若干准入門檻。該等准入門檻（將在下文詳細闡述）包括品牌價值、資本門檻、管理質量及人才。

- 品牌價值：隨著居民消費品質的提高、物業管理行業整體水平提升以及行業競爭的加劇，對物業服務質量也提出了更高要求，品牌日益成為物業管理行業的准入門檻。具有較長經營年限、良好市場口碑、品牌形象以及較高服務質量，是獲得優質業務機遇的保障。我們與其他中國物業管理公司通過多年服務，已經積累一定的品牌價值和質量聲譽，相反，新的市場參與者在進入市場時面臨更大挑戰；
- 資金門檻：隨著規模的擴張，物業服務企業更注重深化以自動化及智能化為特徵的技術革新，通過購置機械設備替代人工，並打造企業信息管理系統。此外，其通過逐步推廣社區智能化等方式提升管理效率，使行業逐漸由勞動密集型向技術與資金密集型結合的方向發展，從而提升物業管理行業新參與者的資金門檻；
- 管理門檻：隨著行業競爭不斷加劇，管理團隊及其管理經驗和水平日漸成為企業核心競爭力的重要因素。優秀的物業服務企業在物業管理內容、信息系統運用及財務管理等方面各有特點，在接管體量較大的項目上具有顯著的優勢，從而形成一定的管理門檻。
- 專業人才與技術門檻：物業管理產業作為勞動密集型產業，各類中高級管理人才與專業技術人員與長期穩定的人才培養機制和人力資源優勢是物業服務企業實現成功運營的重要保障。此外，隨著互聯網技術的應用，物業服務企業創新業務模式，大力發展業主和非業主增值服務，專業人才的重要性日益突出。