

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。該等資料來自政府官方來源，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)並無對該等資料進行獨立核實。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、其任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表及參與[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。

中指院的背景及方法

我們以總成本人民幣600,000元購入使用及引用中指院刊物中多項數據的權利。中指院是一家獨立的研究機構，擁有研究及追蹤中國物業管理行業的豐富經驗，並自2008年起已就中國物業服務百強企業(「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)此前為物業管理公司所收集的數據。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管理公司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。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。中指院亦主要就收入增長率、在管總建築面積增長率、已訂約但未交付建築面積、僱員總數及僱員構成評估物業管理公司的發展潛力。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。我們就[編纂]要求中指院根據我們於2017年至2021年的增值服務收入佔比、純利、毛利、收入及在管建築面積對我們進行物業服務百強企業的評估。

行業概覽

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。

我們的董事確認，經作出合理查詢後，自中指院報告日期起，市場資料並無重大不利變動而可能導致本節資料在重大方面的準確性及完整性有所保留、產生矛盾、失實陳述或其他不利影響。

中國物業管理行業

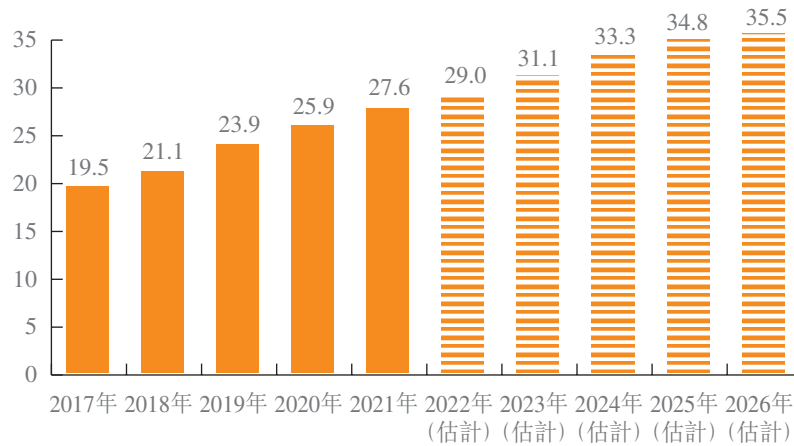
物業管理行業概覽

中國物業管理行業競爭激烈且高度分散。中國物業管理行業的歷史可追溯至二十世紀八十年代初，當時廣東省深圳市成立第一家物業管理公司。自此之後，中國政府致力於應中國物業管理行業增長趨勢為該行業構建並更新監管框架。中國政府多年來不斷頒佈新的法規，旨在為物業管理行業設立公開的市場制度，促進其快速增長及標準化經營。中國物業管理公司目前亦提供與多類物業有關的服務，包括住宅物業、商業物業、寫字樓、公共物業、產業園、學校及醫院等。

截至2021年12月31日，中國有逾200,000家物業管理公司。中國物業管理公司在管總建築面積由2017年的195億平方米增加至2021年的276億平方米，複合年增長率為9.1%。根據中指院預測，中國物業管理公司的預期在管總建築面積預計將從2022年的290億平方米增加至2026年的355億平方米，複合年增長率為5.2%。

行業概覽

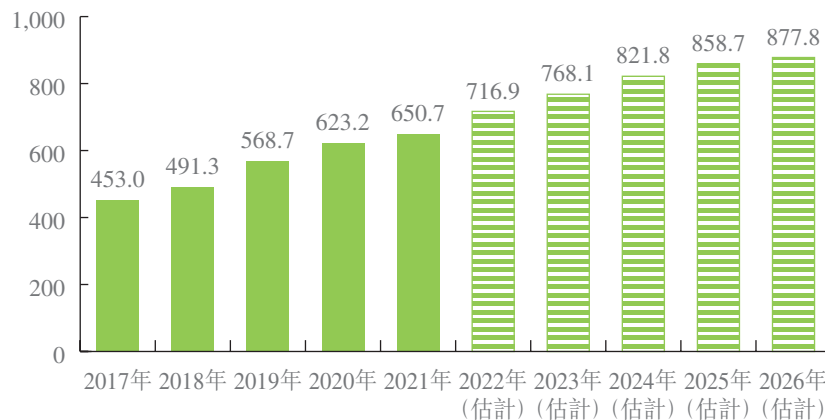
中國物業管理行業整體市場規模
2017年至2026年(估計)(單位：十億平方米)



資料來源：中指院

根據中指院的資料，中國物業管理公司的總收入自2017年的人民幣4,530億元增加至2021年的人民幣6,507億元，複合年增長率為9.5%。根據中指院的資料，中國物業管理公司的預期總收入預計將自2022年的人民幣7,169億元增加至2026年的人民幣8,778億元，複合年增長率為5.2%。下表載列所示年度中國物業管理公司的總收入：

中國物業管理公司總收入
2017年至2026年(估計)(單位：十億)



資料來源：中指院

行業概覽

下表載列按2021年在管建築面積計中國前五大物業管理公司的詳情：

排名	公司	背景	在管	市場份額	收入	是否上市
			建築面積 (千平方米)			
1	萬物雲空間 科技服務 股份有限 公司	一家於1990年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、資產服務及設施服務，截至2021年12月31日，在120多個城市擁有超過2,800個在管住宅物業。	逾780,000	逾2.80	逾23,000,000	否
2	碧桂園服務控 股有限公司	一家於1992年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅、商業、寫字樓、產業園、學校、公園及公共建築等物業提供服務。	逾760,000	逾2.75	逾28,000,000	是
3	雅生活智慧 城市服務 股份有限 公司	一家於1997年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、業主增值服務、城市服務及延伸增值服務。	逾480,000	逾1.75	逾14,000,000	是
4	保利物業服務 股份有限 公司	一家於1996年成立的物業管理服務提供商，主要從事為住宅樓、寫字樓、商業綜合體等物業提供服務。	逾460,000	逾1.65	逾10,000,000	是
5	綠城服務集團 有限公司	一家於1998年成立的物業管理服務提供商，主要從事為市政建設項目、寫字樓、公寓及學校等物業提供服務。	逾300,000	逾1.10	逾12,000,000	是

資料來源：中指院

行業概覽

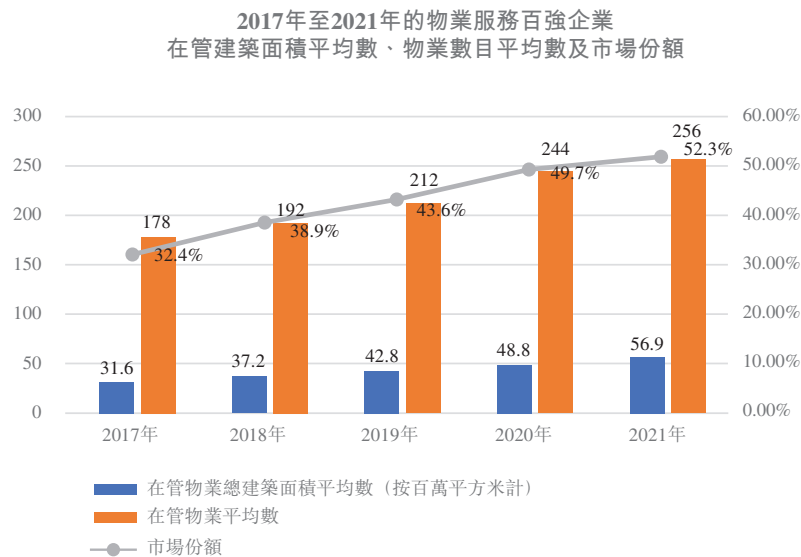
中國物業管理行業的主要收費模式

在中國，物業管理公司自物業管理服務產生收入。此外，物業管理公司亦可從非業主增值服務（銷售協助服務、顧問諮詢、建設服務等）及社區增值服務（社區空間及資源管理服務、社區房屋代理服務、社區家政服務及社區養老服務）中獲得收入。

在中國，物業管理費的計費模式包括包幹制或酬金制。物業管理費包幹制模式為中國物業管理行業的主流收費模式，特別是對住宅物業而言。包幹制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效率，並激勵物業管理服務提供商優化其運營以提高盈利能力。另外，越來越多非住宅物業採用酬金制模式，該模式可讓業主更深入地參與其物業管理及更加密切地監督其服務提供商。

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總建築面積平均數由2017年約31.6百萬平方米增至2021年約56.9百萬平方米，複合年增長率約為15.8%。物業服務百強企業在管物業數目平均數由截至2017年12月31日的178個增至截至2021年12月31日的256個，複合年增長率約為9.5%。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的在管建築面積平均數及物業數目平均數以及市場份額的增長情況：

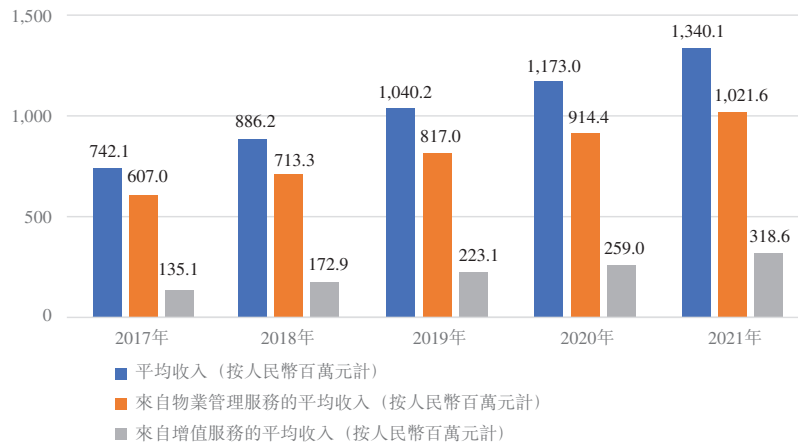


資料來源：中指院

行業概覽

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平均收入由2017年的約人民幣742.1百萬元增至2021年的約人民幣1,340.1百萬元，複合年增長率約為15.9%。根據中指院的資料，物業服務百強企業已於中國擴大其版圖，物業服務百強企業經營所在的城市平均數由截至2017年12月31日的28個增至截至2021年12月31日的35個。下圖載列於所示年度物業服務百強企業的平均收入的增長情況：

2017年至2021年的物業服務百強企業平均收入

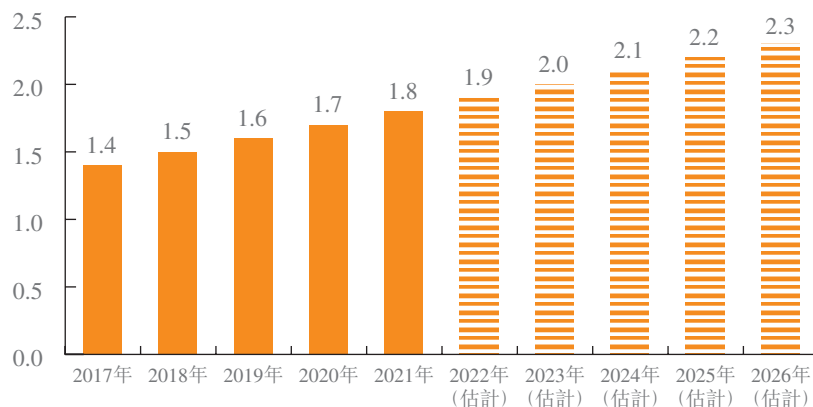


資料來源：中指院

山東省的物業管理行業

截至2021年12月31日，山東省物業管理公司的在管總建築面積由2017年的14億平方米增加至2021年的18億平方米，複合年增長率為6.5%，低於全國水平。根據中指院的預測，山東省物業管理公司的預期在管總建築面積預計將由2022年的19億平方米增加至2026年的23億平方米，複合年增長率為4.9%，低於全國水平。

山東省物業管理行業整體市場規模
2017年至2026年(估計)(單位：十億平方米)

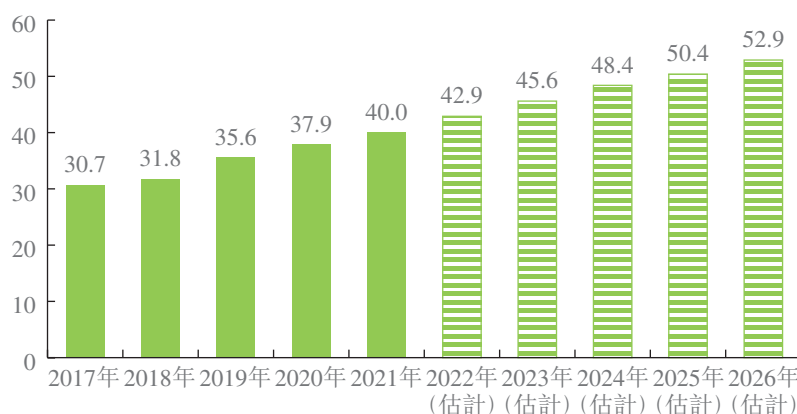


資料來源：中指院

行業概覽

根據中指院的資料，山東省物業管理公司的總收入由2017年的人民幣307億元增加至2021年的人民幣400億元，複合年增長率為6.8%。根據中指院的資料，山東省物業管理公司的預期總收入預計將由2022年的人民幣429億元增加至2026年的人民幣529億元，複合年增長率為5.4%。下表載列所示年度山東省物業管理公司的總收入：

山東省物業管理公司總收入
2017年至2026年(估計)(單位：十億)



資料來源：中指院

根據中指院的資料，2022年有11家總部位於山東省的物業管理公司被認定為物業服務百強企業。按2021年在管建築面積計，本公司在總部位於山東省的2022物業服務百強企業中排名第七。截至2021年12月31日，按在管建築面積計，本公司在山東省的市場份額約為1.0%。下表載列按2021年在管建築面積計總部位於山東省的物業服務百強企業中前五大物業管理公司的詳情：

排名	公司	背景	在管 建築面積 (千平方米)	佔中國 市場份額 (%)	收入 (人民幣千元)	是否上市
1.....	公司B	一家於2000年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、營銷策劃服務及投資運營服務等，截至2021年12月31日，已為22個省份的約60,000家企業提供服務。	逾130,000	逾0.48	逾3,000,000	否
2.....	公司C	一家於2004年成立的物業管理服務提供商，主要從事為大學、醫院、產業園等物業提供服務，截至2021年12月31日，在28個省份擁有600個在管項目。	逾120,000	逾0.46	逾2,500,000	否

行業概覽

排名	公司	背景	在管 建築面積 (千平方米)	佔中國 市場份額 (%)	收入 (人民幣千元)	是否上市
3	公司D	一家於1993年成立的物業管理服務提供商，主要從事為大型住宅小區、商業寫字樓、景區、學校及醫院等物業提供物業管理及運營服務，截至2021年12月31日，在20個城市擁有50多個在管項目。	逾70,000	逾0.26	逾1,500,000	否
4	公司E	一家於2005年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供基礎物業管理服務、業主增值服務、非業主增值服務、智能科技服務等，截至2021年12月31日，在11個城市擁有約100個在管項目。	逾50,000	逾0.20	逾2,000,000	否
5	公司F	一家於2008年成立的物業管理服務提供商，主要從事提供物業管理服務、物業諮詢服務及商業物業運營服務等，截至2021年12月31日，在21個城市擁有約300個在管項目。	逾40,000	逾0.15	逾350,000	否

資料來源：中指院

中國及山東省物業管理行業的增長驅動因素

中國及山東省經濟、人均可支配收入、城鎮化率及商業住宅建築的增長

2017年至2021年，中國經濟穩定增長，名義國內生產總值由2017年的人民幣832,036億元增至2021年的人民幣1,143,670億元，複合年增長率為8.3%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入由2017年的人民幣36,396元增至2021年的人民幣47,412元，複合年增長率為6.8%，表明中國城鎮居民的購買力明顯上升，進而推動物業升級需求的增長。山東省經濟的快速增長推動了居民人均可支配收入的不斷提高。山東省城鎮居民人均可支配收入已由2017年的人民幣36,789元增至2021年的人民幣47,066元，複合年增長率為6.4%。我們預計，隨著人均可支配收入的增加，消費者會變得更加精明，願意為優質服務支付費用，並會更多地考慮基本生活必需品以外的商品和服務。

行業概覽

隨著宏觀經濟及城鎮居民的人均可支配收入穩步增長，中國及山東省房地產行業保持穩定增長。全國房地產開發投資規模由2017年的人民幣109,799億元增至2021年的人民幣147,602億元，複合年增長率為7.7%。物業銷售總額由2017年的人民幣133,701億元增至2021年的人民幣181,930億元，複合年增長率為8.0%。山東省的簽約銷售總建築面積已由2017年的112百萬平方米增加至2021年的126百萬平方米，複合年增長率為3.1%。

此外，在《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》等利好政策的支持下，中國的城鎮化率持續上升。中國的城鎮化率(即在既定時期內城鎮人口規模的預測平均變化率)由截至2017年12月31日的58.5%升至截至2021年12月31日的64.7%。山東省的城鎮化率已由2017年的60.6%升至2021年的63.9%，平均年增長率為0.7%。城鎮化進程的發展催生出對物業管理服務巨大需求，而隨著國家城鎮化水平的不斷提高，中國物業管理行業預計會持續增長。

優質物業管理服務的需求增長

根據中指院的資料，中國城鎮化水平大幅提高及人均可支配收入顯著增長，成為物業管理行業的主要增長驅動因素。中國消費者日益需要更好的生活條件及優質的物業管理服務，這是中國物業管理行業增長的另一個根本原因。此外，我們認為，中國中高收入階層的湧現及其消費力不斷提升帶動對更優質產品和服務的需求，將對中國中高端物業管理服務的發展產生重大影響。

在客戶需求及激烈競爭的推動下，物業管理公司已進行投資以提高服務質量，且更加注重客戶的需求。物業服務百強企業順應這一趨勢，採取相關措施，優化其傳統的物業管理服務，並運用技術解決方案提升服務質量。根據中指院的資料，服務質量得到提升的物業管理公司可收取較高的服務費。

物業管理行業的利好政策

於2003年6月，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，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，並有多項政策出台以促進物業管理行業的發展。該等法律、規則及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》、《關於加快發展生活性服務業促進消費

行業概覽

結構升級的指導意見》及《關於養老、托育、家政等社區家庭服務業稅費優惠政策的公告》。此外，多個省市政府已頒佈其專用的法律及規則，以解釋當地物業管理行業的監管框架。我們預計，中國物業管理行業將在不同的監管框架下通過政府鼓勵在全國範圍內持續增長。

於2020年9月，山東省住房和城鄉建設廳會同省文明辦及18個其他部門聯合印發《關於落實常態化疫情防控舉措支持物業服務行業健康發展的通知》，將物業管理公司納入疫情防控體系，對參與疫情防控的物業管理公司給予補貼。

於2020年10月29日，國家發展和改革委員會及14個其他部委聯合發佈《近期擴內需促消費的工作方案》，為物業行業多元化提供了外部保障，有利於推進物業管理企業的智能社區和社區生活服務的建設。

於2021年4月，山東省政府印發《山東省國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》，提出發展智慧物業管理服務，提高物業管理服務覆蓋面和規範化水平，探索社區居委會、業主委員會和物業管理公司協同建設現代化社區。

於2021年1月5日，中華人民共和國住房和城鄉建設部發出《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，明確完善物業服務的定價機制，強調住宅物業管理的市場定價基調，並基於政府指導價的實施建立動態調整機制。該政策鼓勵物業管理公司運用如物聯網、雲計算、大數據和人工智能等技術，提升服務質量。鼓勵合資格物業管理公司向養老、託幼、家政、健康及房屋經紀等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式。

於2021年5月28日，商務部及12個其他部門聯合印發《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》，推進城市一刻鐘便民生活圈建設工作，其中明確提出，鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托育、家政、郵政快遞、前置倉等領域延伸，推動「物業服務+生活服務」，提升消費便利化、品質化水平。

行業概覽

於2021年12月28日，國家發展和改革委員會及20個其他部門聯合發佈《十四五公共服務規劃》，其中明確規定到2025年，公共服務制度體系將更加完善，政府保障基本、社會多元參與、全民共建共享的公共服務供給格局基本形成，民生福祉達到新水平。

於2022年2月18日，國家發展和改革委員會及13個其他部門發佈《關於促進服務業領域困難行業恢復發展的若干政策》，促進財稅、金融、產業、就業以及精準防控政策對COVID-19疫情的協同作用，積極助力服務業恢復發展。

中國政府已制定並實施多項旨在進一步支持及促進物業管理行業增長的政策。該等政策搭建了一個監管框架，在該框架下物業管理公司獲鼓勵(其中包括)以投資及開發物聯網平台及技術相關服務的方式保持技術創新，從而擴大服務範圍以緊跟客戶不斷變化的需求，及持續拓寬傳統物業管理服務的業務範圍以提高客戶的生活標準。因應該等政策，物業管理公司戰略性地擴大及多元化向非業主開發商及社區提供的增值服務。

物業管理服務的新契機

於2020年2月，世衛組織將一種具有高度傳染性的新型冠狀病毒命名為COVID-19。於2020年3月11日，世衛組織宣佈COVID-19疫情為大流行病。更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－涉及在中國及全球發生的自然災害、流行病、大流行病、恐怖主義行動或戰爭的風險可能會對我們的業務造成重大不利影響」。COVID-19疫情在可能給物業管理公司的營運帶來若干風險的同時，亦帶來了若干契機。於2020年初，為遏制COVID-19的擴散，中國政府實施了封鎖及各種隔離和出行限制措施。在COVID-19疫情期間可提供優質服務並達到住戶需求的物業管理公司可提高客戶滿意度及忠誠度。此外，由於隔離限制，物業管理公司獲鼓勵加快開發移動應用程序、互聯網平台及智慧社區技術，從而為住戶提供線上產品及服務。另外，受社區服務需求所驅動，尚未委聘物業管理公司的舊住宅小區將尋求及委託物業管理公司提供必要的社區服務。

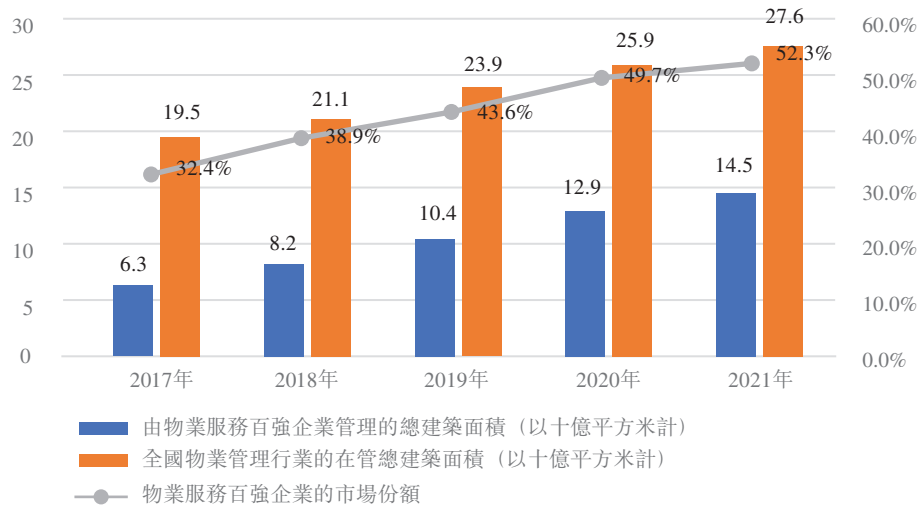
行業概覽

中國物業管理行業趨勢

市場集中度增加及競爭加劇

經過數十年的發展，物業服務百強企業已加快服務創新及業務擴張。此外，市場變得日益集中，中國物業管理行業的參與者正面臨日益激烈的市場競爭。中國物業管理行業競爭激烈，大型物業管理公司積極改善其戰略佈局並加快擴張步伐以增加各自的市場份額及實現更好的經營業績。彼等的有機增長以及併購可能給物業管理公司帶來難以整合所收購業務及現有業務的挑戰。物業服務百強企業的在管總建築面積由2017年的約63億平方米增加至2021年的約145億平方米，複合年增長率約為23.1%。物業服務百強企業的總市場份額由2017年的32.4%增加至2021年的52.3%。下圖載列於所示年度由物業服務百強企業管理的總建築面積、全國物業管理行業的在管總建築面積及全國物業管理行業中物業服務百強企業管理的總建築面積所佔總市場份額：

2017年至2021年由物業服務百強企業管理的總建築面積、
全國物業管理行業的在管總建築面積及物業服務百強企業的市場份額



資料來源：中指院

行業概覽

物業管理公司通過併購擴大業務。根據中指院的資料，根據我們的戰略收購和投資標準，山東省、北京及哈爾濱物業管理行業的潛在目標將有約100個。然而，由於大型物業管理公司競購中國物業管理公司，我們可能無法按計劃實現收購。更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未必能按計劃實現未來增長，如果未能有效管理我們的未來增長，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響」。

勞工及營運成本增加

物業管理服務市場屬於勞動密集型市場，勞工成本為物業管理服務公司服務成本的最大組成部分。物業管理服務的日常營運（例如秩序維護、保潔、維修保養服務）嚴重依賴人力勞動。2017年至2021年期間，物業服務百強企業的勞工成本分別佔其各自總銷售成本的55.8%、57.8%、59.1%、58.3%及58.4%。中國的最低薪資標準主要根據省級及地方政府頒佈的標準釐定。近年來，最低薪資標準於多個地區大幅上升，直接令勞工成本增加。此外，電費及水費等公用事業費用亦於過去數年內上漲。物業管理費用的包幹制費用模式為中國物業管理行業的主要費用模式，且根據中指院的資料，近年來不斷上漲的勞工成本成為勞動密集型物業管理行業公司保持可持續發展的主要挑戰。

對專業人員的需求增加及其缺乏情況

隨著技術快速發展，物業管理公司需要招募並挽留更多具備管理及技術技能的合資格專業人才。物業管理公司亦不斷將保潔、景觀美化及秩序維護等業務中勞動密集的部分外派予分包商，同時更加重視招聘和培訓專業化和技術熟練型人員，促進智能化管理及信息技術的實施，以及推動創新以維持其領先的市場地位及提高業主滿意度。

物業管理行業亦面臨難以招聘到稱職的專業人員，同時物業管理行業缺乏訓練有素的人員來提供優質的服務及擴大業務發展等挑戰。倘物業管理公司無法招聘到稱職的專業人員，物業管理公司的業務發展可能會受到不利影響。

行業概覽

服務標準化提升

標準化能讓物業管理公司提升其服務品質，是跨地區持續擴展業務營運的基礎。中國政府發佈了《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》。根據中指院的資料，該政策旨在引入規範物業管理服務質量的理念。在中國物業服務百強企業中，多家企業都建立了內部的標準化操作程序以作為提供服務的指南。近年來，信息技術在物業管理服務中起到的作用越來越重要。物業管理公司使用信息技術實施技術解決方案，使關鍵業務營運自動化。技術解決方案可以最大限度地減少人為錯誤，並讓物業管理公司能夠始終如一地應用其標準化程序及質量標準，進而降低對人力勞動的依賴，從而降低僱用員工及分包商的成本。此外，集中的信息技術讓物業管理公司能夠監察其分支機構、附屬公司及辦事處的行政及財務業務運作，並確保其始終如一地採用其政策、程序及質量標準。

來自資本市場的支持增加

資本市場發展持續向好。許多物業管理公司參與資本市場以拓寬其融資渠道。截至2021年12月31日，已有56家物業管理公司在證券交易所上市、一家物業管理公司在上海證券交易所上市、三家物業管理公司在深圳證券交易所上市及52家物業管理公司在香港證券交易所上市。通過上市，該等上市物業管理公司可增加對技術創新的投資、搭建智能平台、加強與其他物業管理公司的合作、提高服務質量以及提高運營效率。此外，多元化的資金來源能讓物業管理公司加快進行選擇性及戰略性的併購，及進一步擴大業務規模。

多元化服務及收入來源的新契機

因應對多元化及優質物業管理服務的一般需求，越來越多的物業管理公司正在提升其現有服務的質量及提供多元化的服務。該等需求加上物業管理公司成本增加帶來的日益沉重的營運壓力，令物業管理公司必須調整其傳統業務模式，通過資源整合和業務轉型實現可持續的盈利能力增長，從而保持盈利能力及競爭力。該等物業管理公司正在通過有效利用互聯網及信息技術的可能性擴大服務範圍及向其客戶提供增值服務。根據中指院的資料，由於社區增值服務滿足業主及住戶的需求，社區增值服務的市場潛力巨大。

行業概覽

競爭

競爭格局

根據中指院的資料，中國物業管理行業分散且競爭激烈，2021年，業內運營的物業管理服務提供商約有200,000家。中國的物業管理市場變得日益集中。我們的物業管理服務主要與全國性及區域物業管理公司競爭。根據中指院的資料，物業服務百強企業的市場份額於2021年按在管建築面積計約為52.3%。

中國的主要物業管理公司往年的在管建築面積均穩定增長。大型物業管理公司在近年由於在管建築面積快速增長獲得了更多優勢。中國主要物業管理公司的盈利能力由於在管建築面積的增加及有效的成本控制措施亦穩步提高。

我們是山東省一傢俱有領先市場地位的綜合物業管理服務提供商。根據中指院的資料，我們在2022中國物業服務百強企業中綜合實力排名第41位，並被評為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。根據中指院的資料，截至2021年12月31日，以在管建築面積計，本集團在中國物業服務百強企業中的市場份額約為0.16%，而截至同日以在管建築面積計，我們在山東省的市場份額約為1.0%。

准入壁壘

根據中指院的資料，進入物業管理行業存在一些壁壘，包括：

- **品牌。**物業服務百強企業（包括我們在內）通過數十年的服務及運營已建立起品牌聲譽。與之相比，新參與者若無成熟品牌或與行業參與者的深厚業務關係，則會在市場滲透時面臨較大困難。
- **資本要求。**由於物業管理公司需要通過購置設備、智慧社區管理及信息技術系統，採用自動化及智能技術來提高其物業管理效率，資本投資成為必要。對於融資能力有限的新參與者，可用資本設立了高壁壘。

行業概覽

- **管理質量。**根據中指院的資料，管理團隊的專業知識及經驗可對物業管理公司的競爭力起到重要作用。物業管理公司現時須在附屬公司、分支機構及辦事處全網絡無縫實施技術解決方案、管理系統、服務質量標準及內部政策和程序。
- **可得人才及技術專家。**物業管理依賴人力勞動，不僅在履行物業管理服務方面，亦在實施及創新技術解決方案方面。物業管理公司招募及挽留熟悉業內最新技術發展的人才的難度越來越大。新進入市場者可能會發現，其難以與擁有更好品牌價值和知名度的大型物業管理公司競爭人才。