

成都市物业管理协会

成物协发〔2023〕11号

关于开展2023年成都市物业服务行业发展 报告暨企业综合实力研究数据采集的通知

各会员单位：

近年来，随着政策、市场等外部环境的变化和企业转型升级的持续深入，物业服务行业发展状况正在发生深刻变化。为全面客观反映我市物业服务行业发展状况，盘点发展现状、总结发展经验、展望发展形势，加快推进我市物业服务行业高质量发展，我会决定开展2023年成都市物业服务行业发展状况暨企业综合实力研究工作，现将有关事项通知如下：

一、组织实施

本次研究工作由成都市物业管理协会组织实施。成都市诚信物业服务监测评估中心作为本次研究的第三方测评机构，具体落实数据收集、整理、审核、分析和研究。

协会组织成立企业综合实力研究专家委员会，对研究工作进行全程指导监督并提供技术支持。

二、采集对象

(一) 在成都市依法登记设立，具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业均可参加行业发展报告数据采集工作。

(二) 参加企业综合实力 50 强研究的企业还应同时满足以下条件：

1.截止 2022 年底，企业在管项目总建筑面积不低于 100 万平方米，或企业经营总收入不低于 3000 万元；

2.在成都市智慧物业服务管理平台记录的企业信用量化分值不低于 60 分（等级不低于 B 级）；

3.2021-2023 年度企业未发生重大安全、重大质量事故或其他严重违反法律法规的行为，未被列入“信用中国”网上公布的“失信黑名单”和“重点关注名单”，国家企业信用信息公示系统中“经营异常名录”和“严重违法失信企业名单”。

注：总部型企业，所属分公司、非法人营业机构等非独立法人机构可直接计入上报企业。下属或由上级单位整合合并的所属独立法人和具有独立资质的企业可合并上报。

合资合作性质的公司或项目，合资合作对方是物业服务企业的，按投资占股比例计算；对方不是物业服务企业的，面积可纳入计算，经济指标按投资占股比例计算。

三、工作安排

(一) 网上填报（6 月 12 日前）

各单位登陆成都物协网站（www.cdpma.cn），点击首页“会

员登录”进入“会员服务系统”，在“数据采集”中完成数据填报。

《数据采集表》中灰色表格为自动生成内容，企业无需填写；《物业管理项目清单》可选择通过 excel 文件上传导入（弹出页面中点击“模板下载”，按模板要求填写后导入）；相关证明材料（包括企业财务审计报告、业主满意度测评报告、优秀示范项目表彰证书、党组织成立批复文件、公益捐赠证明材料等）按照系统提示上传扫描件。

（二）递交审核（6月30日前）

待网上填报信息审核通过后，导出并打印《2023 成都市物业服务行业发展报告暨企业综合实力研究数据采集表》和《物业管理项目清单》，并加盖企业公章送至成都物协秘书处。

（三）研究发布

经收集、整理企业上报材料，复核申报数据，按照指标要素和方法进行数据分析，审定研究结果后，协会组织撰写和发布《成都市物业服务行业发展报告》，形成成都市物业服务企业综合实力 50 强名单及各单项研究成果。

四、指标体系

2022 年成都市物业服务企业综合实力研究指标体系由指标要素和计算方法构成，通过对企业填报的各项指标数据进行计算研究，按分数高低产生 50 强企业。

除特别注明外，年度有关指标数据以截止至 2022 年 12 月

31 日为准，财务相关指标以第三方机构出具的财务审计报告数据为准。

(一) 指标要素

指标	权重	指标说明
年经营总收入	35%	2022 年企业物业管理费和各类经营收入总额。以企业财务审计报告数据为准。
管理面积	25%	企业依据合同提供全面管理服务,于 2022 年 12 月 31 日前签订合同并已实际进场管理的项目建筑面积。实际管理时间依合同规定的交付时间为准。不含仅提供单项服务内容的项目。
净利润	10%	2022 年企业在物业管理和各类经营活动中产生的净利润。以企业财务审计报告数据为准。
经营活动现金流量净额	5%	2022 年经营活动现金流入与流出的差额。以企业财务审计报告数据为准。
业主满意度	5%	以第三方机构出具的 2022 年业主满意度测评报告为准。企业自行组织开展满意度测评的按业主满意度数值 90%计入,仅部分项目开展满意度测评的按其均值计入。未组织开展满意度测评或测评项目数量少于 3 个的不计入业主满意度数值。
优秀示范项目数量	5%	获得国家、省级、市级优秀示范项目且在有效期内的项目数量,以表彰文件或相关证牌为准。
纳税总额	5%	2022 年度企业缴纳的增值税、城市维护建设税、所得税及附加的总额。不含企业代缴代扣的个人所得税。
党组织覆盖率	4%	成立党组织的在管项目数量/在管项目总数×100%,以党组织成立批复文件为准。
收缴率	3%	2022 年所有在管项目实收物业费总额/应

		收物业费总额×100%。
从业人数	2%	包括在岗职工、再就业的离退休人员、兼职人员、借用的外单位人员和第二职业者
公益捐赠金额	1%	2022-2023年以企业名义对外公益捐赠的金额，若为实物捐赠，可折算为等价金额，以公益捐赠票据或受捐赠人提供的证明材料为准。

(二) 计算方法

1.将各物业服务企业的每项指标值用直线型无量纲化方法进行统计处理（数值区间为 0-100）。利用指标的最大值计算指标的无量纲值，定义为 $MAXx_i$ 。若个别奇异值对数据影响过大，取次最大值或前三名的均值作为 $MAXx_i$ ，并将数值大于 100 均定义为 100。

2.将标准化后的物业服务企业各项指标，按相应权重进行加权平均。

3.各个要素加权后分数相加得出最终得分。根据最终得分排序结果，确定综合实力研究成果。

五、联系方式

联系人：高文婷、安瑞基

电 话：028-61158879、028-85265106

地 址：高新区交子大道 383 号中海国际中心 F 座 304 室

QQ 答疑群：486269642（填报过程中如有疑问可进群咨询）

附表：

1.2023 年成都市物业服务行业发展报告暨企业综合实力研究数据采集表

2.物业管理项目清单（样表）



附表 1

2023 年成都市物业服务行业发展报告
暨企业综合实力研究
数据采集表

企业名称（盖章）_____

企业注册地 _____

填报日期 _____年_____月_____日

数据采集说明

感谢贵单位参与 2023 年成都市物业服务行业发展报告暨企业综合实力研究数据采集工作，本采集表中的数据主要用于编撰《2023 成都市物业服务行业发展报告》。

贵企业填报本表即视为同意对有关填报数据进行分析、研究和发布，并对所填报数据的真实性负责。协会承诺将本着公开、公平、公正原则，对参与此次活动的企业做出客观分析和评价。活动过程中企业的所有填报数据，在未经企业允许的情况下，不向第三方提供。

感谢贵单位对协会研究工作的支持！

成都市物业管理协会

2023 年 3 月 27 日

附表 1.1

企业基本情况表

企业名称				
企业登记注册类型		<input type="checkbox"/> 国有企业 <input type="checkbox"/> 民营企业 <input type="checkbox"/> 合资企业 <input type="checkbox"/> 外资企业 <input type="checkbox"/> 其他企业	注册地	
通讯地址				
企业成立时间			企业网址	
统一社会信用代码			法人代表	
负责人	姓名		职务	
	手机		邮箱	
联系人	姓名		职务	
	手机		邮箱	
是否总部型企业		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是否上市企业	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
与开发企业关系		<input type="checkbox"/> 隶属 <input type="checkbox"/> 同一控制人控制 <input type="checkbox"/> 其它		
企业是否成立党组织		<input type="checkbox"/> 是, _____ (填写党组织全称) <input type="checkbox"/> 否	成立党组织的物业项目数量及比例	
2021-2023年党建工作重大事件				
2021-2023年获得市级及以上表彰情况				
2021-2023年智慧物业建设情况				

2021-2023 年开展居家社区养老服务情况	
2021-2023 年参与老旧小区物业管理情况	
2021-2023 年参与国家标准、行业标准、地方标准制修订情况	
2021-2023 年获得专利及软件著作权情况	

续表 1 企业从业人员情况表

(截至 2022 年 12 月 31 日)

指标名称	数量(人)	年人均工资(元)
企业从业人员总数		
一、按岗位分类	—	—
(一) 经营管理人员		
其中：企业高层管理人员		
职能部门人员		
项目经理		
(二) 操作人员(含外包)		
其中：物业管理员(客户服务)		
设施设备维护员		
秩序维护员		
环境维护员		

绿化养护员		
其他工种		
二、按学历分类	数量(人)	
其中：博士研究生		
硕士研究生		
本科生		
大专生及以下		
三、按职称分类	数量(人)	
其中：高级职称		
中级职称		
初级职称及以下		
四、企业党员(含预备党员)人数		
其中：组织关系在本企业党组织中的党员人数		
五、年度安置就业、再就业总人数		

续表 2 物业管理项目情况表

(截至 2022 年 12 月 31 日)

类型	项目数 (个)	建筑面积 (万平方米)	服务总户 数(个)	物业费均 价(元/平 米·月)	平均收费 率(%)
一、在管物业项目					
(一)分业态：	—	—	—	—	—
1.住宅物业					

其中：多层住宅					
高层住宅					
独立式住宅					
保障性住房					
2.办公物业					
3.产业园区物业					
4.商业物业					
5.其他类型物业					
其中：学校物业					
医院物业					
场馆物业					
公园物业					
其他物业					
6.城市服务项目					
7.乡村服务项目					
(二)分地区：	—	—	—	—	—
成都地区			—	—	—
非成都地区			—	—	—
(三)分项目来源：	—	—	—	—	—

所属或合作开发商 关联项目			—	—	—
第三方外拓项目			—	—	—
二、合同储备项目				—	—
三、物业顾问项目				—	—

*多业态混合类物业项目，请按占比最大的业态类型填报；各业态占比相当的，请拆分为不同业态填报。

续表 3 企业业务外包情况表

(截至 2022 年 12 月 31 日)

指标名称	项目数 (个)	建筑面积(万 平方米)	外包单位投入 总人数
企业外包项目合计			
一、设备维修养护业务外包项目			
二、秩序维护业务外包项目			
三、保洁业务外包项目			
四、绿化业务外包项目			
五、其他业务外包项目			

续表 4 企业经营情况表

(财务相关指标以会计师事务所出具的企业财务审计报告数据为准)

指标名称	2022 年 (万元)	2021 年 (万元)
一、总资产		

其中：净资产		
二、年经营总收入		
（一）物业服务费收入		
分业态	—	—
1.住宅物业		
2.办公物业		
3.产业园区物业		
4.商业物业		
5.其他类型物业		
其中：学校物业		
医院物业		
场馆物业		
公园物业		
其他物业		
6.城市服务项目		
7.乡村服务项目		
分地区	—	—
成都地区		
非成都地区		
（二）多种经营收入		
1.社区服务收入		
其中：社区电商服务收入		

社区房屋经纪收入		
社区家政服务收入		
社区养老服务收入		
社区其他服务收入		
2.顾问咨询收入		
3.其他业务收入		
三、营业成本		
（一）物业管理营业成本		
其中：人员费用		
物业共用部位共用设施设备 日常运行和维护费用		
绿化养护费		
清洁卫生费		
秩序维护费		
物业共用部位共用设施设 备及公众责任保险费用		
办公费用		
其它费用		
（二）多种经营营业成本		
四、经营活动现金流量净额		
五、利润总额		
六、年净利润		
其中：多种经营净利润		

七、年度纳税总额		
八、企业公益捐赠总额		

*2022年、2021年均为自然年度，即同一年度的1月1日到这一年度的12月31日。

续表5 2022年度业主满意度情况表

一、业主满意度测评分值	
二、是否为第三方测评	<input type="checkbox"/> 是，测评机构_____； <input type="checkbox"/> 否
三、业主满意度测评的抽样率(%)	
四、业主满意度测评内容(多选)	<input type="checkbox"/> 品牌形象 <input type="checkbox"/> 客户期望 <input type="checkbox"/> 客户服务 <input type="checkbox"/> 房屋及共用设施设备 <input type="checkbox"/> 秩序维护 <input type="checkbox"/> 环境卫生 <input type="checkbox"/> 绿化养护 <input type="checkbox"/> 车辆管理 <input type="checkbox"/> 信息沟通 <input type="checkbox"/> 其它服务 <input type="checkbox"/> 物业服务价值

续表6 2021-2023年企业市场拓展情况表

一、2021-2023年新增物业管理项目情况				
新增项目数量(个)	建筑面积(万平方米)	涵盖业态类型	新签总合同金额 (万元)	
二、2021-2023年新进入城市情况				
新进入城市数量(个)	城市名称	建筑面积(万平方米)	涵盖业态类型	
三、2021-2023年企业收并购情况				
被并购企业名称	并购时间	企业注册地	股权转让份额 (%)	建筑面积 (万平方米)

续表 7 企业情况介绍表

企业 情况 介绍	<p>包括基本情况简介，企业经营管理理念、特色服务和商业模式，企业发展目标和发展战略等，可另附表。（字数不多于 2000 字）</p> <p style="text-align: right;">签 章： 年 月 日</p>
----------------	--

续表 8 协会审核意见表

协会审核 意见	签 章： 年 月 日
----------------	-------------------------

填表说明：

1. 企业全称:填写物业服务企业(单位)在工商行政管理部门登记的全称,与企业(单位)公章所使用的名称一致。
2. 联系地址:填写由邮政部门认可的单位所在地地址。不要填写邮政信箱号。
3. 企业成立时间:指工商行政管理部门登记核准设立的日期。
4. 统一社会信用代码:国家统一社会信用代码,未转换企业请填写法人(单位)代码。
5. 企业从业人员(续表1):指在物业服务企业中工作,取得工资或其它形式的劳动报酬的全部人员。包括:在岗职工、再就业的离退休人员、在企业中工作的外方人员和港澳台方人员、兼职人员、借用的外单位人员和第二职业者。不包括离开本单位仍保留劳动关系的职工。
6. 年人均工资(续表1)=报告期实际支付的全部职工工资总额/报告期全部职工平均人数。工资总额是指单位在一定时期内直接支付给本单位全部职工的劳动报酬总额,包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资,以及单位缴纳的个人养老、医疗、住房等保险,均包括在内。
7. 建筑面积(续表2):指本企业依据合同提供全面管理服务,已交付使用的物业项目面积,不含仅提供单项服务内容的项目面积。
8. 物业费均价(续表2)=单个项目物业费标准的总和/项目总数。
9. 平均收费率(续表2)=所有项目实收物业费总额/应收物业费总额×100%。
10. 住宅物业(续表2):指用于居住的房屋建筑,包括多层住宅、高层住宅、独立式住宅等。多层住宅指6层以下(含6层)的住宅楼宇。高层住宅指7层以上(含7层)的住宅楼宇。独立式住宅指独栋独户的别墅项目,联排别墅按多层住宅计算。
11. 保障性住房项目(续表2):指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。
12. 办公物业(续表2):指机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公用房。

- 13.产业园区物业（续表 2）：指用于促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，在一定区域内聚集若干企业。
- 14.商业物业（续表 2）：以满足日常消费的商场形式出现的大型收益性物业。
- 15.其他类型物业（续表 2）：指凡不属于上述用途的房屋建筑。如学校物业、医院物业、公园物业、场馆物业（如体育场馆、博物馆、机场）等。
- 16.物业顾问项目（续表 2）：指在物业管理过程中提供咨询服务，从事关于不动产的咨询、估计、经营及管理的项目数量。
- 17.设备维修养护、秩序维护、保洁、绿化业务外包项目（续表 3）：指企业在管项目中，各类业务实行分包给专业公司情况。
- 18.社区电商服务收入、社区房屋经纪收入、社区家政服务收入、社区养老服务收入、社区其他服务收入（续表 4）：指企业在提供物业管理服务的同时，为在管小区业主提供相应服务所取得的收入情况。

附表 2

物业管理项目清单（样表）

企业名称（盖章）：（按项目所在地顺序填写，可另附页）

序号	项目所在城市	项目名称	物业业态	项目来源	建筑面积 (万 m ²)	物业费标准 (元/m ² /月)	三年内是否上涨物业费，上涨幅度	收费方式	2022年收费率 (%)	业主委员会情况	项目交付日期	获全国、省、市级示范项目年份
1	四川成都	XXX	多层住宅 物业	所属或合作 开发商	XXX	XXX XXX	是，20%	包干制	XXX	已成立	X年X月	2021年省级
2	四川绵阳	XXX	多层住宅 物业	所属或合作 开发商	XXX	XXX	否	酬金制	XXX	筹备中	X年X月	2022年市级
			商业物业		XXX	XXX	否					
3	陕西西安	XXX	城市服务	第三方外 拓	XXX	XXX	否	包干制	XXX	未成立	X年X月	—
4				—								
5												

注：

- 1.物业业态按照多层住宅物业、高层住宅物业、独立式住宅物业、办公写字楼物业、产业园区物业、商业物业、学校物业、医院物业、场馆物业、其他物业、城市服务、乡村服务等填写。
- 2.一个项目涉及多种业态的，请分别列出物业业态、建筑面积和物业费标准。
- 3.项目来源按照所属或合作开发商、第三方外拓填写。
- 4.建筑面积、物业费标准、调整物业费幅度等数值，保留小数点后两位。
- 5.获市级及以上示范项目年份栏仅填写仍在有效期内的数据。

信息公开属性：主动公开

成都市物业管理协会秘书处

2023年3月27日印发
