2020上海市物业管理行业发展报告

2020年7月

PART ONE

一、行业发展的内外部环境



（一）政策环境的变化

1、规范主体行为，推进社区共治机制

- 新修订的《上海市住宅物业管理规定》于2019年3月1日正式实施
- 明确了建立住宅小区综合管理体制，从法律层面支持了政府相关部门住宅小区综合管理的领导地位；
- 明确了乡、镇人民政府、街道办事处对业主大会组建的工作职责，完善了业主委员会组建流程；
- 明确了物业使用和维护要制度要求，建立了物业保修金制度和物业的紧急维修及强制维修制度，为解决因房屋质量保修责任落实问题引发纠纷和涉及公共利益、公共安全的维修事项提供了解决办法。



2、完善信用监管，推动行业优胜劣汰

- 《上海市住宅物业管理规定》在规范相关主体行为的同时，明确了强化行业监管的主要手段，促进优胜劣汰的市场竞争机制的形成，促进行业的健康良性发展。

- 上海物业管理行业的“上海物业”APP 和上海市物业管理监管与服务平台同步投入使用。通过现代信息技术，实现了对全市所有物业服务企业和住宅物业项目的监管。

- 配合已经颁布实施的《上海市物业服务企业和项目经理失信行为计分规则》和其他相关政策法规，行业主管部门对部分违规物业服务企业和从业人员根据后果严重程度，采取约谈、扣分、限制参与市场招投标和限制从业等各类惩戒措施，严格规范物业管理行业的整体市场行为。



3、加强政策引导，规范物业市场机制

- 2019年3月8日，市房管局下发了《关于开展住宅物业服务价格评估工作的通知》。上海市物业协会和市房地产估价师协会后续颁布了《住宅物业服务价格评估规范》和《上海市住宅物业服务价格评估管理办法（试行）》，为住宅物业服务价格评估工作提供了指导规范。

- 已有12家第三方机构和51名持有“上海市物业服务价格评估从业人员能力水平证书”的个人完成在上海市房地产估价师协会的备案工作，完成各类评估委托项目150个左右。

- 随着各级政府部门的全力推动、新闻媒体的正面宣传和业主消费意识的提升，上海市住宅物业管理费市场化的步伐正加速前进。



4、构建评价体系、提升物业服务水平

- 为了巩固上海市社区建设和管理取得的成效，各区物业行政主管部门纷纷推出物业考核评价体系，强化住宅物业服务质量的监管，聚焦居民群众的诉求，扎实推进住宅小区综合治理工作。
- 闵行区住房保障和房屋管理局全面启动物业服务综合评价系统。结合政府相关主管部门、各街镇和工业区物业理理部门、业委会、居委会和居民五个维度，对分布在全区14个街镇工业区的267家物业服务企业管理的1058个住宅小区，实施物业服务满意度综合测评。对搜集整理的主要问题，进行整改督办，对全区物业服务水平的提升起到了重要推动作用。



（二）市场环境的变化

1、平台型发展，行业价值度进一步显现

- 物业管理行业较高的市场抗风险能力、稳定的现金流和巨大的市场存量，吸引越来越多的投资目光。
- 通过“美丽家园”建设和全市防疫抗疫等一系列工作，本市物业管理行业在城市治理、社区管理和应急联动的综合能力和潜力得到了充分展现，取得了明显的社会效益。
- 物业管理行业正在逐步摆脱以外低端、低效的形象，行业价值的社会认可度不断提高。



2、复合型成长，行业成熟度进一步提升

• 伴随着资本市场对物业管理行业的持续注入，以及物业服务企业转型发展，本市物业管理行业的业务和收入结构正在发生深刻的变化。

• 2019 年本市物业服务企业的非主营性收入同比增长近3 倍，已占行业总收入的36%。在行业主营业务收入保持平稳的基础下，成为物业管理行业新的增长。

• 通过不动产管理、社区生活服务与传统物业服务业务的深度整合，物业服务企业极大地拓展了业务领域和利润来源。



3、集中度提高，企业竞争力进一步分化

• 市场拓展。在本市物业招投标市场中，品牌企业的竞争力已经成为招标人主要的选择因素之一。

• 企业整合。随着国资改革的推进，国有大型物业服务企业在上级集团的战略策划统领下，实施了大规模的重组整合，迅速提升了管理规模。

• 收购兼并。收并购是上市企业市场扩张的最常见模式。全国物业管理行业的并购浪潮在2019 年持续升温，本市物业服务企业也参与相关并购活动。



4、物业费评估，物业市场化进一步加速

- 通过上海市物业管理事务中心对全市8149个小区历史数据的调研，有24%的小区调整过服务价格。近五年内实施过价格调整的小区占调价小区总量的70%，其中商品房小区占比接近70%。

- 业主对住宅物业服务费价格市场化调节的接受度正在提升。特别是由规模企业或品牌企业提供服务的项目，其中原因除了规模企业的议价能力外，更能体现的是消费者对于服务品质的追求和认可。



（三）行业发展的重要成果

1、新冠防控、社区防控主力军。
2、垃圾分类、城市管理主战场。
3、党建引领、企业管理新抓手。
4、资产管理、行业发展新亮点。
5、进博保障、服务成果新展现。
6、历保维护、文化传承新担当。
7、扶贫帮困、社会责任新贡献。



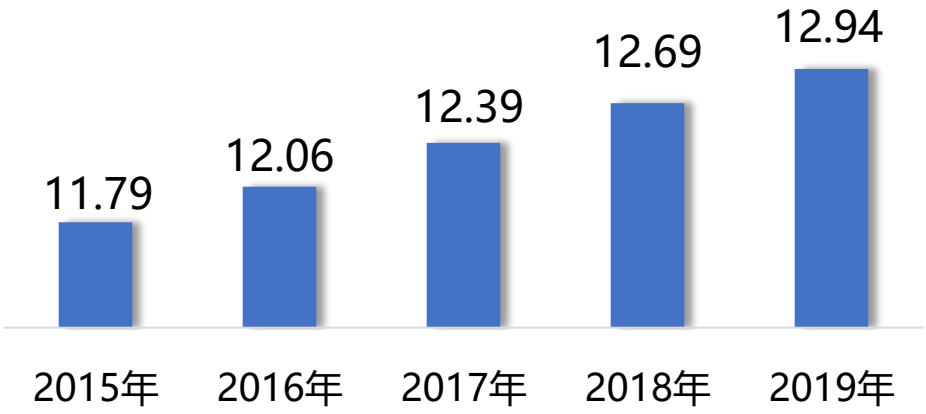


PART TWO

二、行业发展的整体状况



（一）物业管理规模



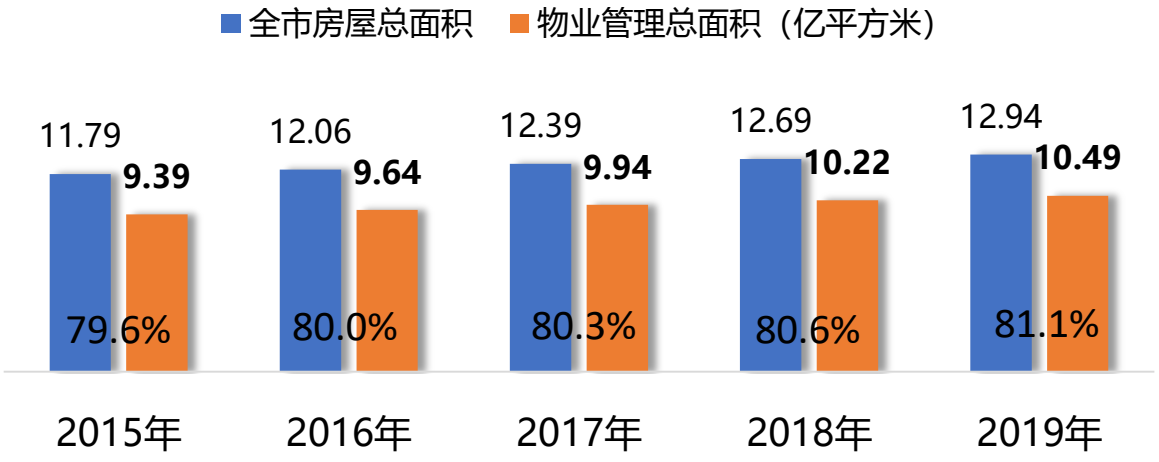
数据来源：上海市房屋管理局和上海市统计局（单位：亿平方米）

上海市房屋总建筑面积（2015-2019）

1、全市房屋总建筑面积

2019年住宅建筑面积新增1374万平方米，达到6.89亿平方米，非住宅建筑面积新增1182万平方米，达到6.06亿平方米，住宅和非住宅占比分别为53.2%和46.8%。

2、物业管理总建筑面积

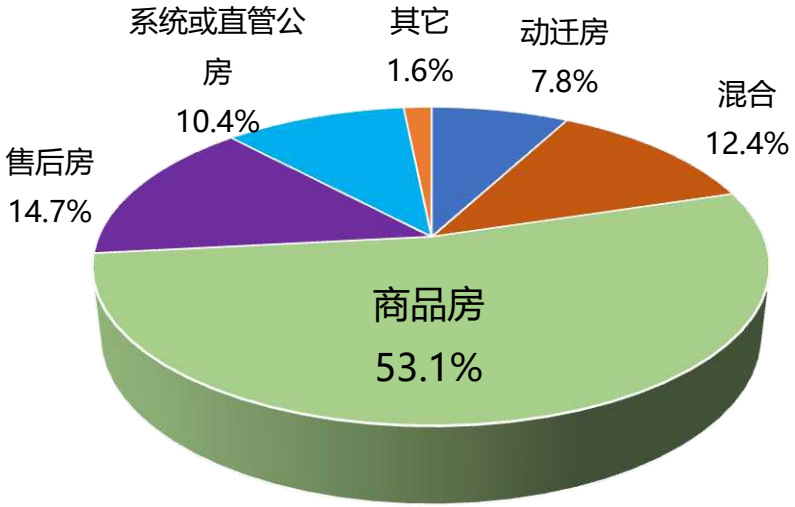


上海市物业管理总面积（2015-2019）

本市物业管理总建筑面积中，住宅类管理面积6.73 亿平方米，管理覆盖率为97.7%，非住宅类管理面积3.76 亿平方米，管理覆盖率为62.1%。数据表明，本市物业管理覆盖率保持逐年微幅增长的趋势。

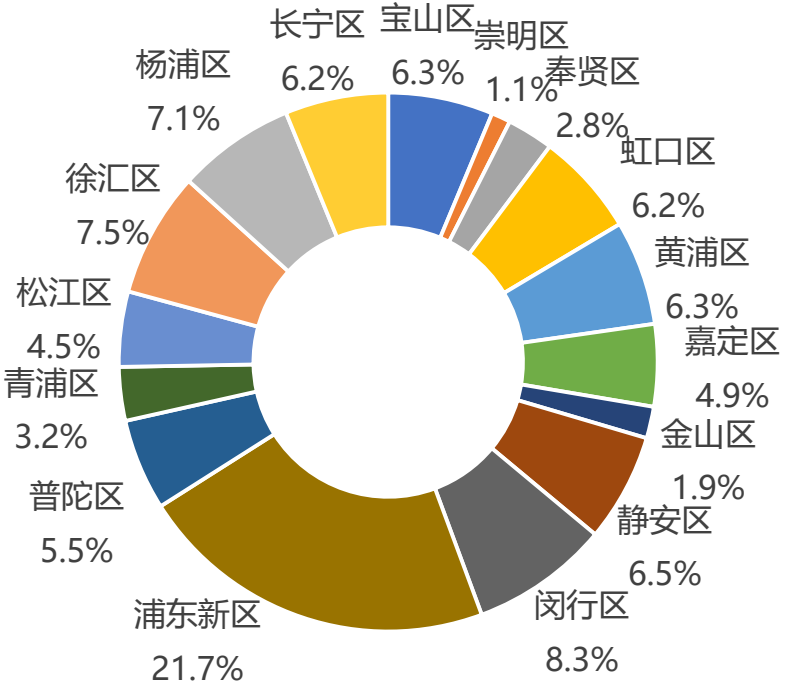


3、全市住宅小区数量



上海市各行政区域居住小区数量分布图（2018-2019）

本市共有居住小区约1.3万个。其中商品房6843个（占比53.1%），售后公房1896个（占14.7%），系统和直管公房1,338个（占10.4%）。

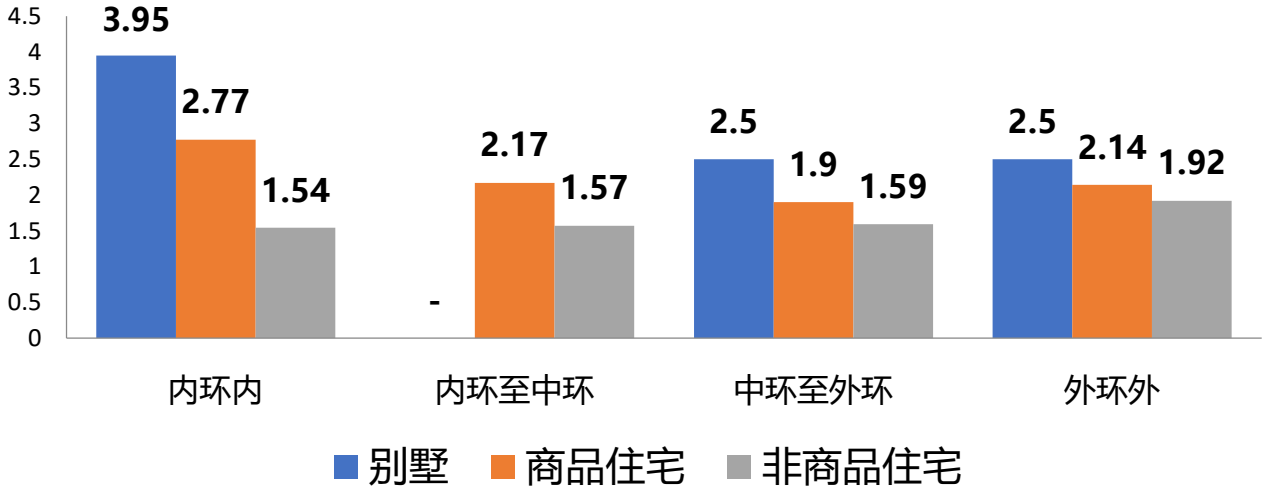


上海市各行政区域居住小区数量分布图

从全市16个行政区域的分布情况看，**浦东、闵行**和**徐汇**3区的居住小区数量居前，且占比相比去年继续提升，分别占全市小区总数的21.7%、8.3%和7.5%（**共37.5%**）；崇明区占比1.1%，继续殿后。

（二）物业市场价格

1、住宅物业管理费价格



经统计，2019年度物业管理费上涨的小区共计116个，占样本总量11.5%。其中非商品房整体价格上涨幅度8.55%，商品房整体价格上涨幅度1.71%， 独立式住宅整体上涨幅度1.05%。

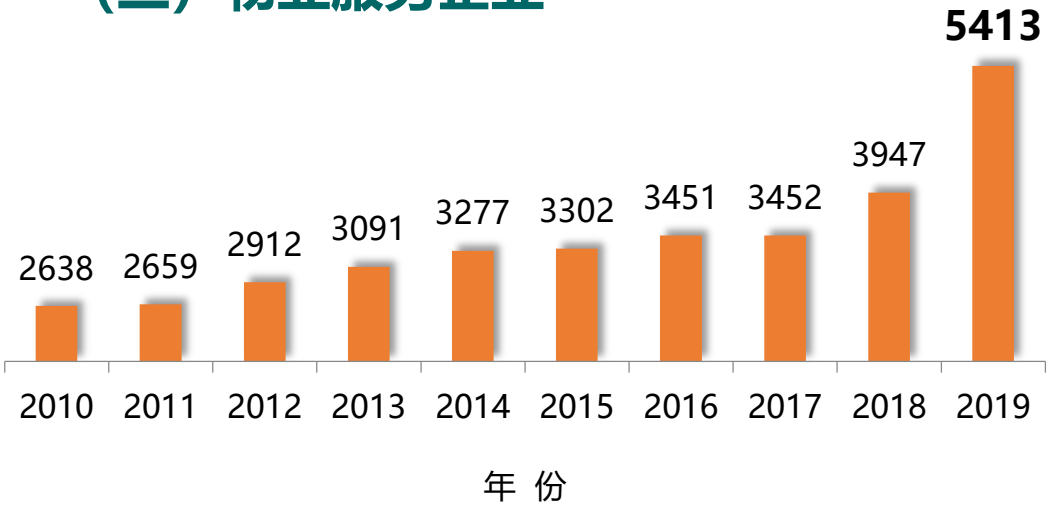
2、非住宅物业管理费价格变动幅度（2018-2019）

物业类型	物业管理费单价（元/月M²）		
	2019年	2018年	2017年
办公物业	18.55	14.95	13.21
机关物业	13.97	18.27	-
商业物业（商场、百货）	35.31	9.87	12.02
商业物业（商业街）	4.87		
学校物业	6.97	4.91	3.31
园区物业	5.01	2.74	5.59
公众物业	3.51	2.92	-
医院物业	6.05	5.91	-

本次样本中机关物业价格下降主要是相比上年度，样本中街镇社区项目比重提升，同时机关财政预算紧缩也影响了该类型的物业管理费单价。



（三）物业服务企业



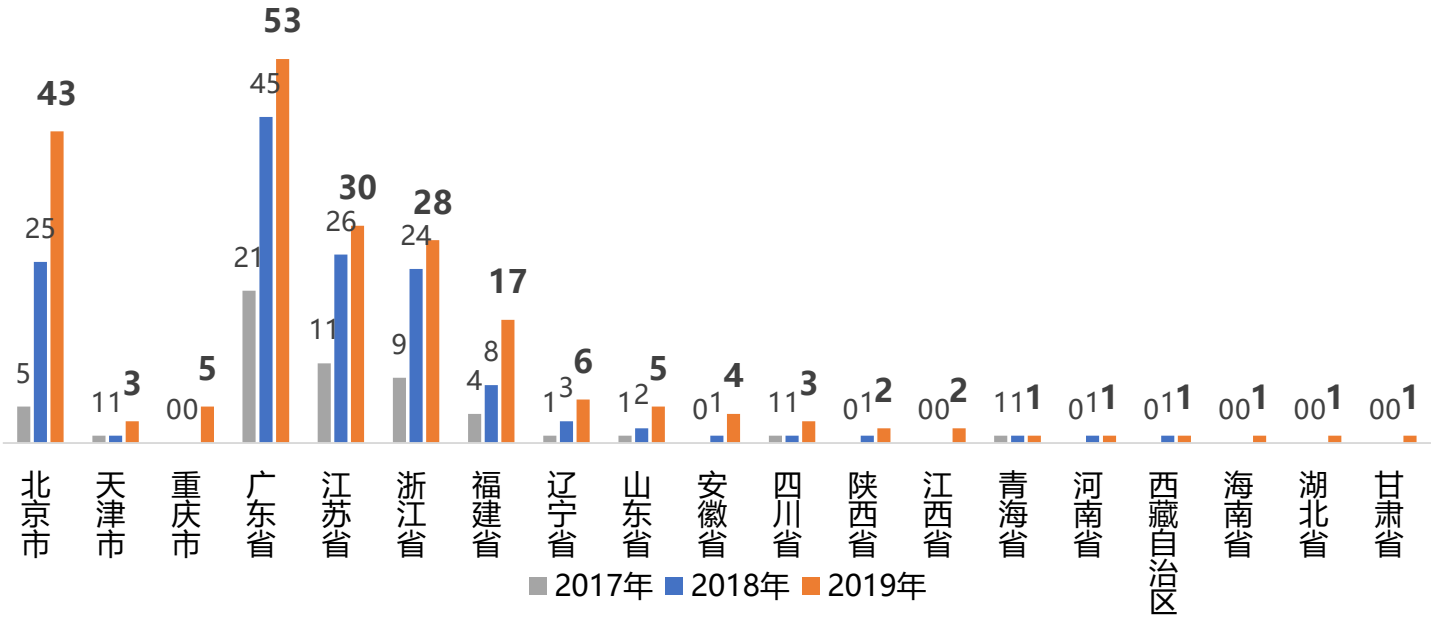
上海市物业服务企业变化趋势图（2010-2019）

2019年，在工商注册且在市房管登记备案的物业企业共5413家。

物业管理行业资质的取消之后，导致房地产建设单位、相关工建企业和众多跨界普通企业，都将物业管理纳入经营范围。

数据统计发现，备案登记企业中有超过1/3的企业未有备案的物业管理项目。





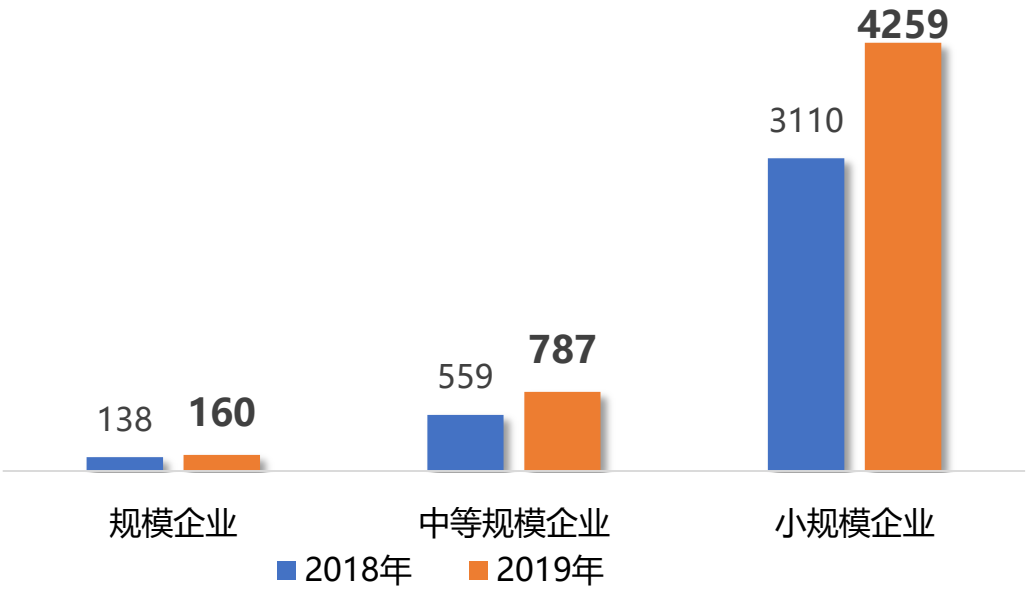
外省市在沪设立分公司的企业有207家，同比增加47.9%，广东、北京、江苏、浙江和福建企业为数较多，其中全国综合百强企业居多，并且呈现出逐年增长的态势。

2017-2019年外省市物业服务企业总部所在地分布图

• **规模企业**：星级测评四、五星级企业或管理面积超500万平米的企业；

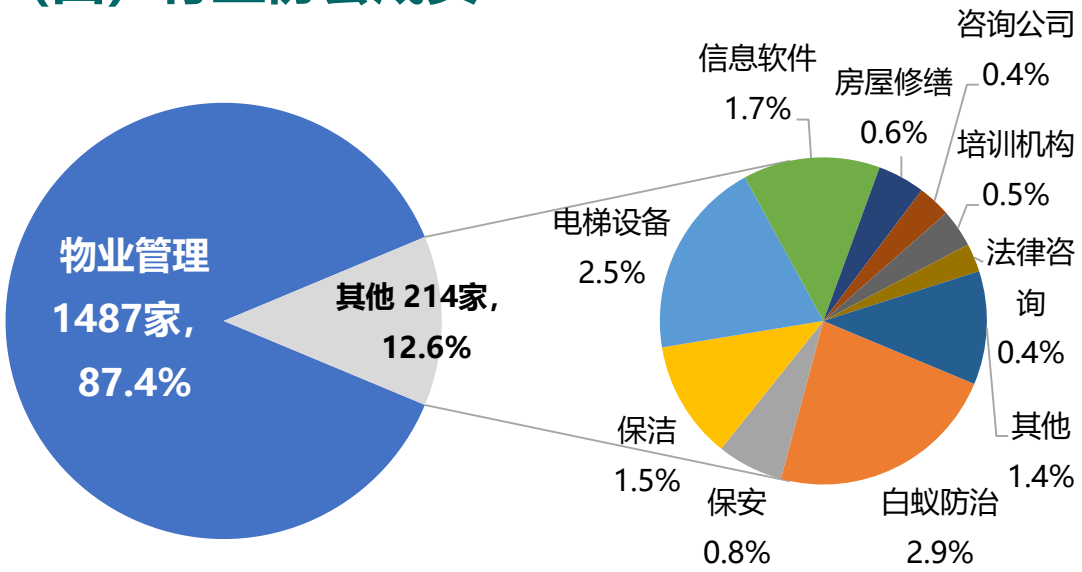
•**中等规模企业**：星级测评三星级及以下企业或管理面积超100万平米的企业；

•**小规模企业**：未获得星级企业或管理面积100万平米以下的企业。



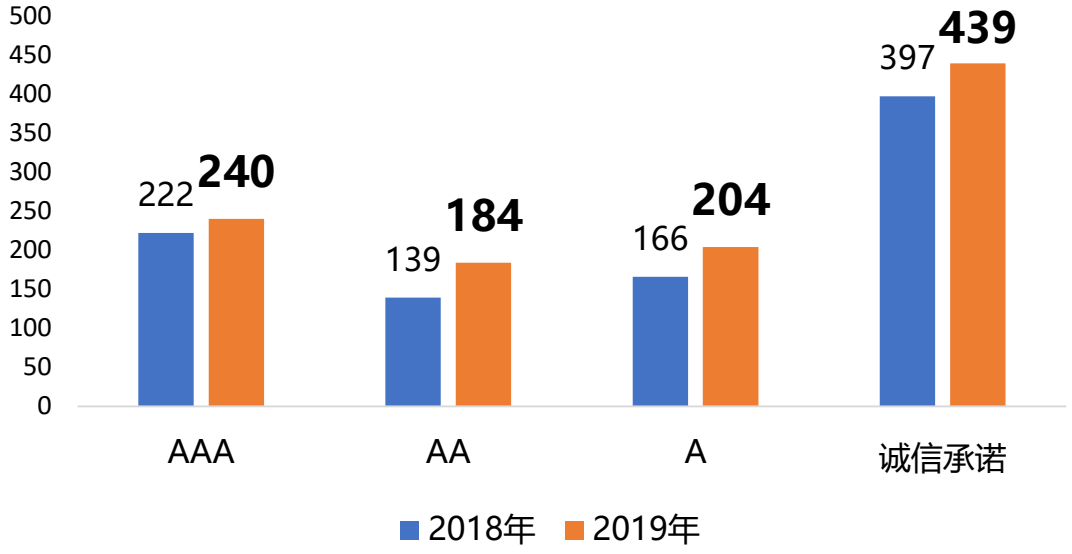
2018-2019年上海市物业服务企业规模统计图

（四）行业协会成员



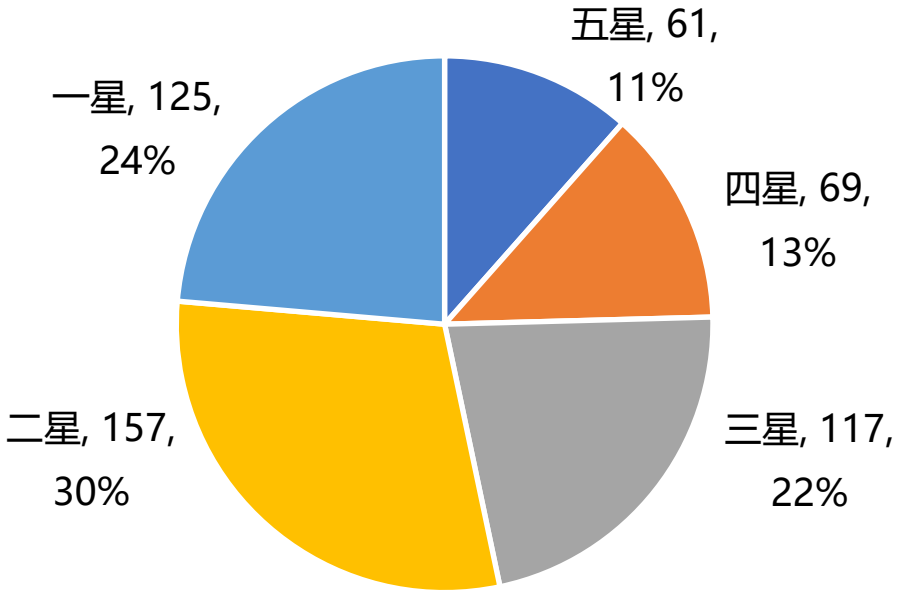
上海市物业管理行业协会会员单位构成图

协会会员单位**1701家**。随着物业管理行业专业性、技术性不断提升，非物业服务企业的行业协会成员与广大物业服务企业共同努力，推动了行业整体服务水平的提升。



2018-2019年上海市物业管理行业诚信承诺企业统计图

会员单位中，共有1067家为“诚信承诺”企业，占会员总数的64.9%。



2020年上海市物业服务综合能力星级企业529家：

五星级企业61家

四星级企业69家

三星级企业117家

二星级企业157家

一星级企业125家

（五）从业人员队伍

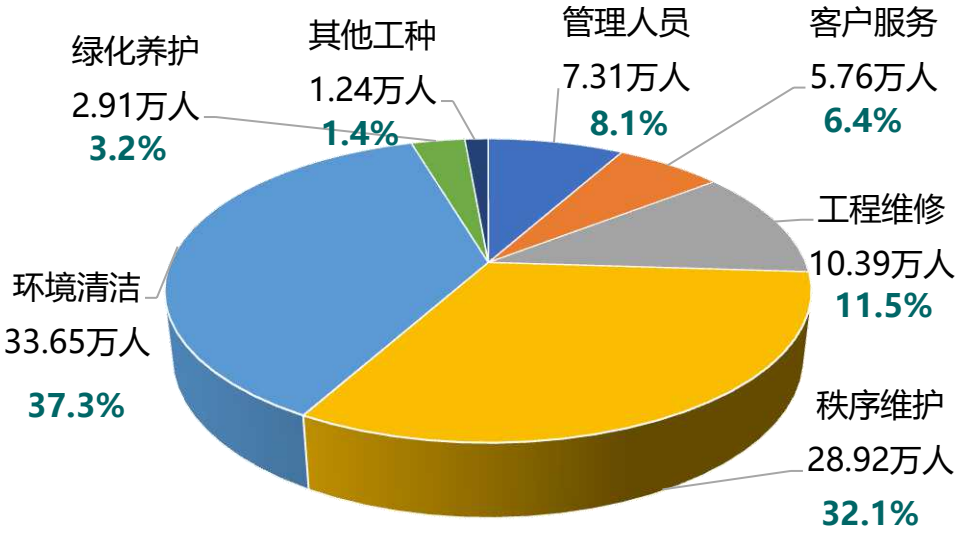


2016-2019上海市物业管理从业人员队伍构成图

在行业整体人员增加的背景下，本年度外包人员总量降低，主要是秩序维护工种的人员大幅降低。

同时，随着物业服务企业转型升级的深入推进，包含多种经营人员在内的其他服务类岗位数量得到迅速增加，扩充了在职人员的占比。

1、岗位构成

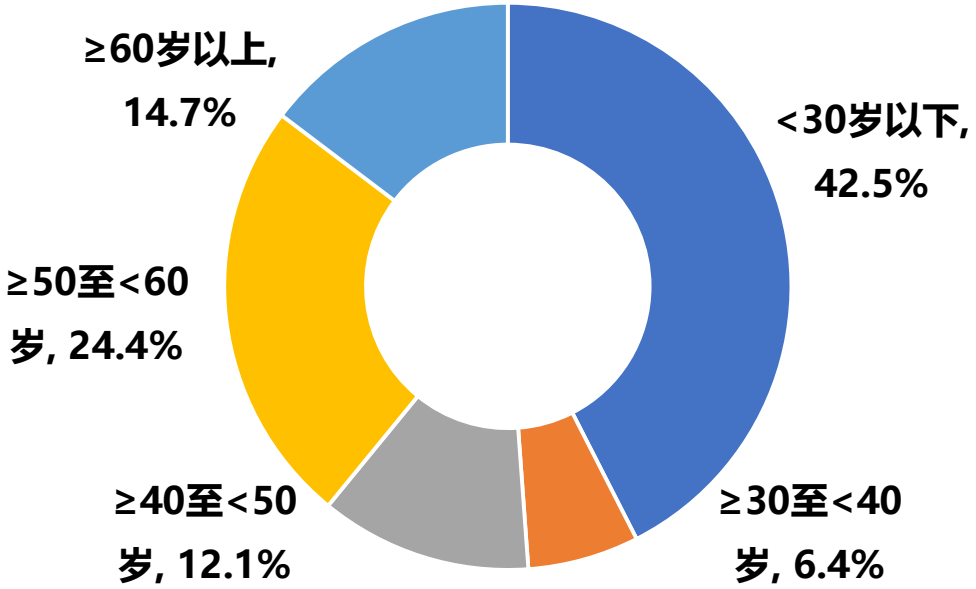


本市行业从业人员岗位构成图

与上年度相比，秩序维护人员总数大幅减少约7.2万人。既有受行业政策影响，还有物业服务企业通过智慧物业优化了秩序维护的运作模式，大幅度减少了秩序维护等外包人员的用工数量。

与上年度相比，环境清洁人员增加约6.3万人。主要得益于物业服务企业在城市管理、社区服务等领域的业务拓展，增加了环境清洁服务的业务占比。

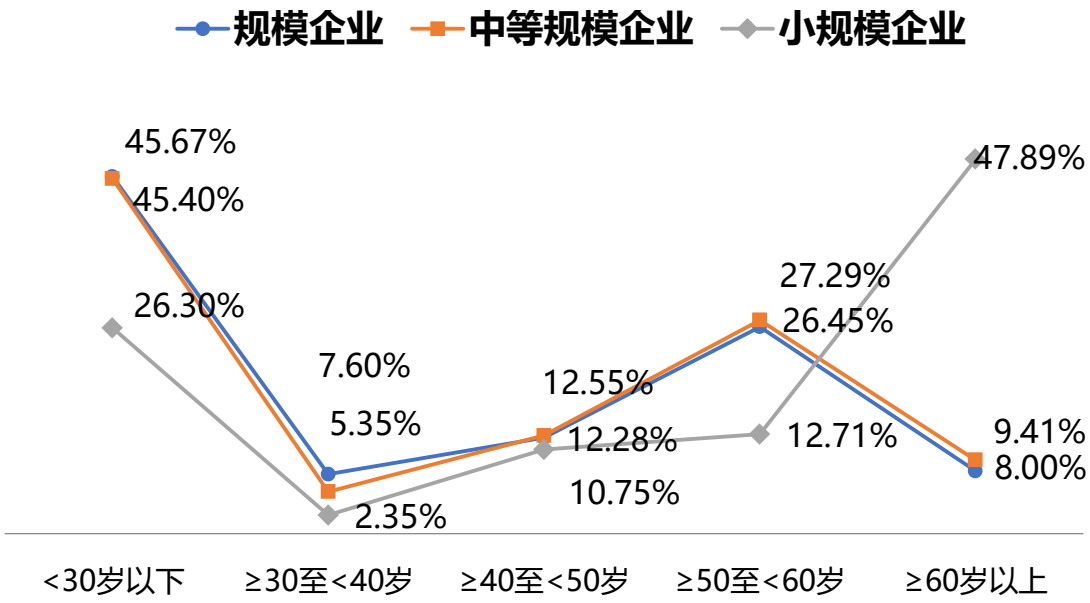
2、年龄结构



本市行业从业人员年龄分布图

本市物业管理行业从业人员平均年龄**40.8岁**。

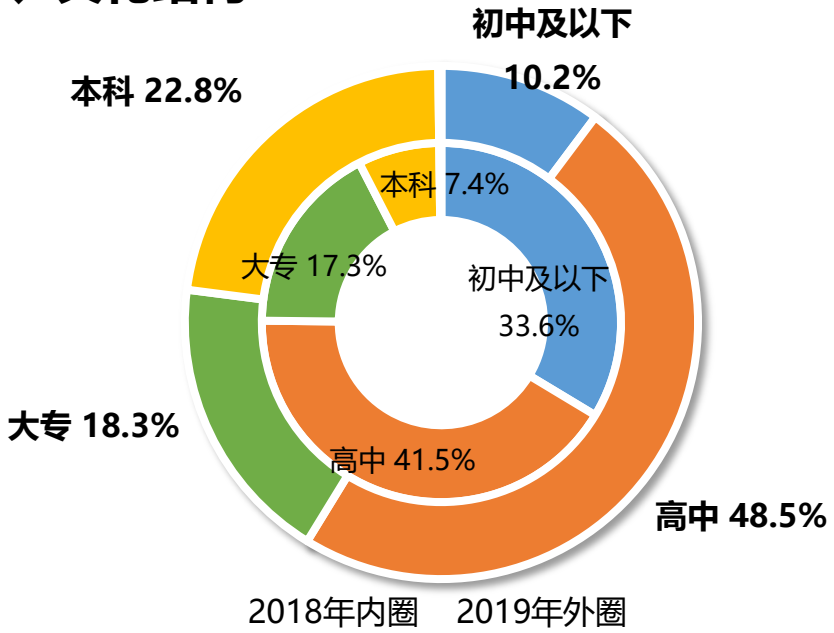
(2019年45.4岁)



本市不同规模企业职工年龄分布图

根据不同规模企业的统计情况表明：规模企业从业人员平均年龄39.1岁，中等规模企业39.7岁，小规模企业48.9岁。中等规模及以上企业的从业人员年龄结构更为合理。

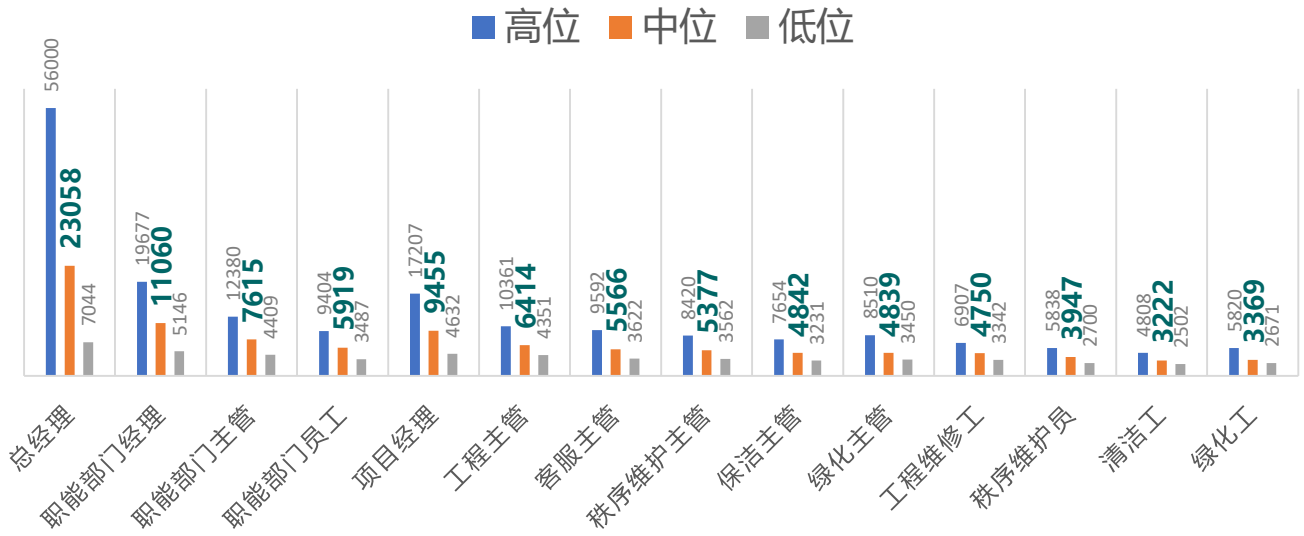
3、文化结构



本市物业服务企业职工文化结构对比图

与2018年相比，企业职工大专及以上人员增加了约16.4个百分点，高中及以下人员降低了16.4个百分点，行业从业人员的文化结构得到了极大的提升。物业服务企业正逐步摆脱以往低端劳动密集型的运营模式，向管理型和知识型企业转变。

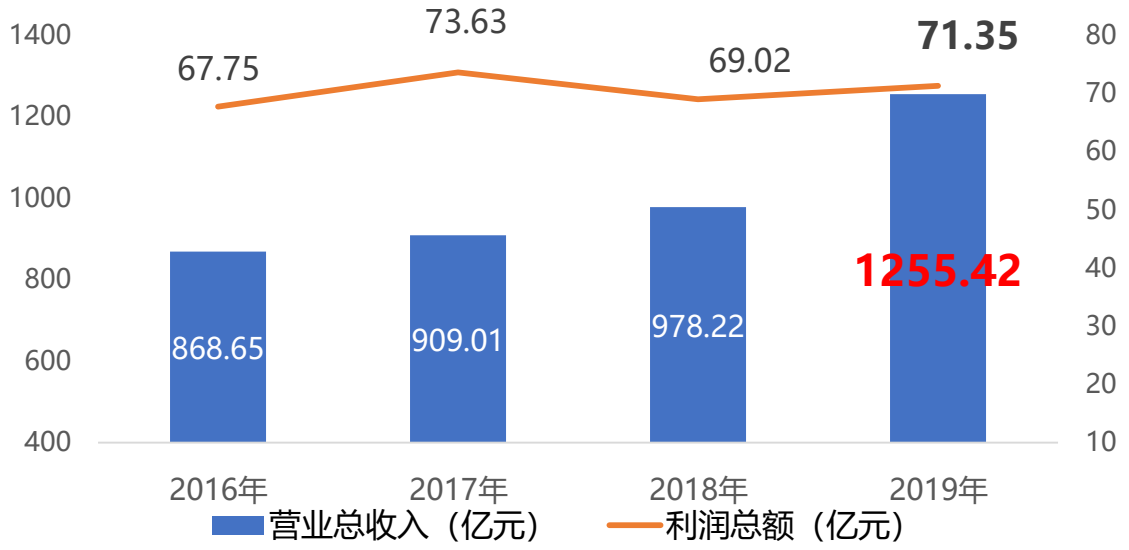
4、工资收入



本市物业服务企业职工基本工资收入统计图

行业整体工资收入上涨既有物业服务企业为转型发展，主动提升从业人员年龄结构和职业能力的因素，同时也受到劳动力市场供应转弱的影响。基础操作岗位的工资收入呈现普涨态势，不同规模企业差异不大。

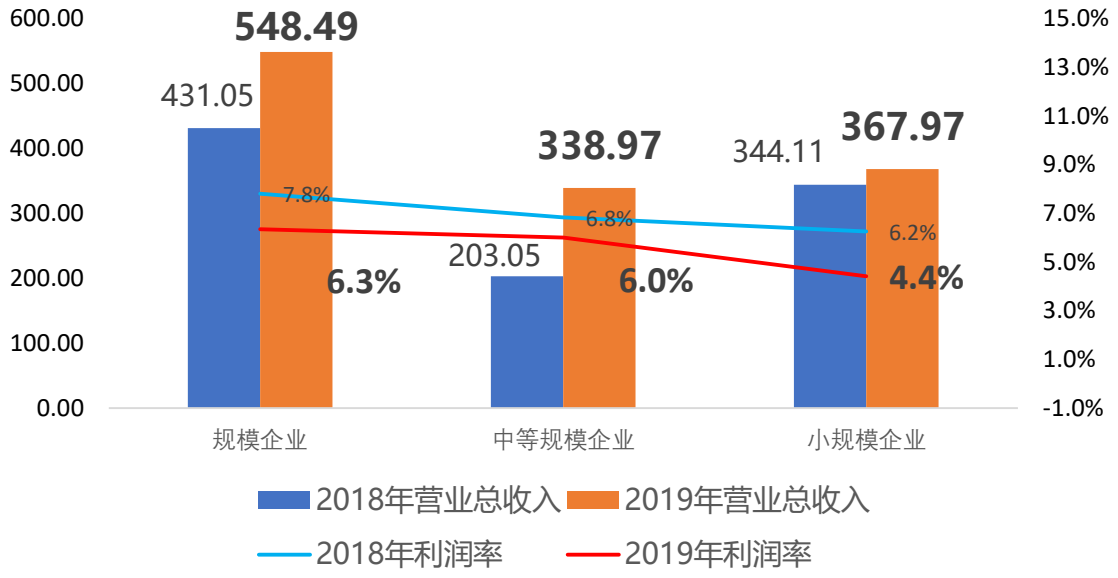
（六）行业经营收益



本市物业管理行业2016-2019经营收益变化趋势图

2019年本市物业管理行业营业总收入约为1255亿元，同比大幅增加28.3%，占上海市GDP总量约**3.29%**。其中主营业务收入799.40亿元，同比增加约0.5%，非主营业务收入456.02亿，增长近3倍。



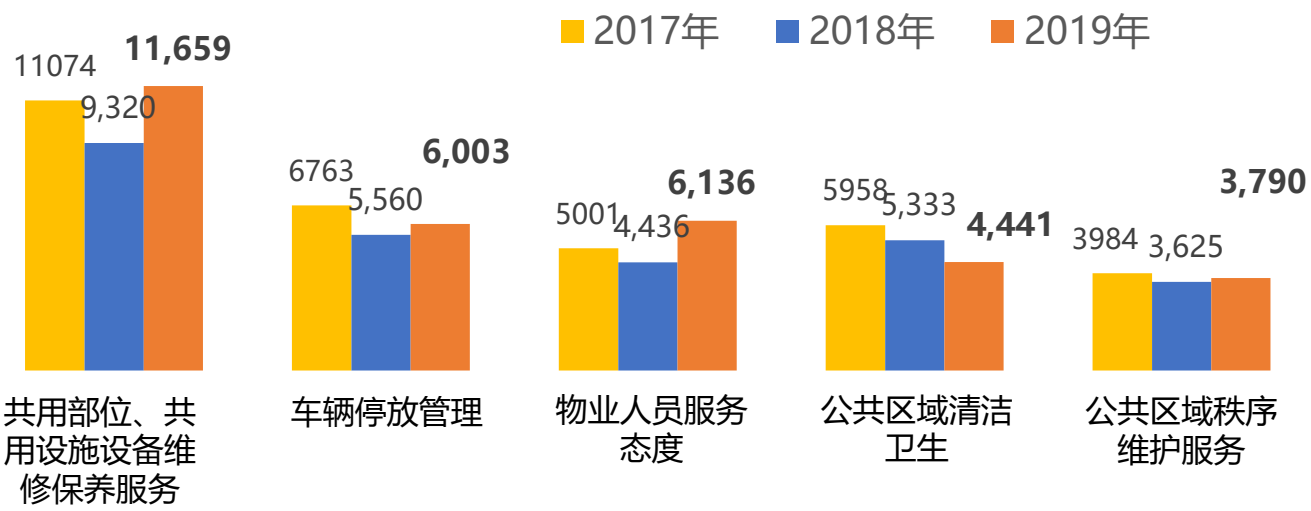


本市物业服务企业营业收入市场份额示意图
(2018-2019年)

- 规模企业平均营收3.43亿元/家，相比2018年上涨9.7%，平均利润总额2500万/家，相比2018年上涨3.4%；
- 中等规模企业4,307万元/家，相比2018年上涨18.6%，平均利润总额364万/家，相比2018年上涨46.6%；
- 小规模企业808万元/家，相比2017年下降21.9%，平均利润总额52万/家，相比2018年下降24.6%。



（七）市民关切问题



本市962121物业类投诉前五位排名图

物业类投诉中，呈现上升态势，特别是“**共用部位、共用设施设备维修保养服务**”，无论是投诉总量还是年增长数量均居第一位。

PART
THREE

三、行业发展的未来展望



（一）行业发展新动向

1、兼并整合，引领行业竞争主旋律

2、城市服务，探索业务领域新发展

3、疫情防控，助推管理服务新助手



（二）行业发展新挑战

1、民生保障与市场配置

2、规模扩张与品牌维护

3、领域拓展与盈利能力

4、多种经营与专业服务



ANNEXES

附件一：2020上海市物业服务综合百强企业

附件二：2020上海市物业管理单项领先企业



附件一：2020上海市物业服务综合百强企业

排位	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海科瑞物业管理发展有限公司
3	上海东湖物业管理有限公司
4	上海陆家嘴物业管理有限公司
5	上海上实物业管理有限公司
6	上海明华物业管理有限公司
7	上海高地物业管理有限公司
8	上海古北物业管理有限公司
9	上海上房物业服务股份有限公司
10	上海德律风置业有限公司

排位	企业名称
11	上海浦江物业有限公司
12	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
13	上海复欣物业管理发展有限公司
14	上海景瑞物业管理有限公司
15	上海生乐物业管理有限公司
16	上海万科物业服务有限公司
17	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
18	上海锐翔上房物业管理有限公司
19	狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司
20	上海申勤物业管理服务有限公司

排位	企业名称
21	上海延吉物业管理有限公司
22	上海申能物业管理有限公司
23	上海复瑞物业管理有限公司
24	上海华鑫物业管理顾问有限公司
25	上海中建东孚物业管理有限公司
26	上海海鸿福船物业管理有限公司
27	上海永绿置业有限公司
28	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
29	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
30	上海紫泰物业管理有限公司



排位	企业名称
31	上海中企物业管理有限公司
32	上海仁恒物业管理有限公司
33	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
34	上海汇成物业有限公司
35	中信泰富（上海）物业管理有限公司
36	上海光明房地产服务集团有限公司
37	嘉里建设管理（上海）有限公司
38	上海百联物业管理有限公司
39	上海丰诚物业管理有限公司
40	上海东方航空物业有限公司

排位	企业名称
41	上海中星集团申城物业有限公司
42	上海新市北企业管理服务有限公司
43	上海东渡物业管理有限责任公司
44	上海安荣物业管理服务有限公司
45	上海启胜物业管理服务有限公司
46	上海新长宁集团仙霞物业有限公司
47	上海联源物业发展有限公司
48	上海航天实业有限公司
49	上海同涞物业管理有限公司
50	上海金地物业服务有限公司



排位	企业名称
51	上海浦东房地产集团物业管理有限公司
52	上海金晨物业经营管理有限公司
53	上海东方大学城物业管理有限公司
54	上海车城物业管理有限公司
55	上海上勤物业管理有限公司
56	上海上安物业管理有限公司
57	上海沙田物业管理有限公司
58	华润置地（上海）物业管理有限公司
59	上海锦日物业管理有限公司
60	上海孜诚置业有限公司

排位	企业名称
61	上海诚信中宁物业服务有限公司
62	上海振新物业管理有限公司
63	大华集团上海物业管理有限公司
64	上海锦宾物业管理有限公司
65	上海上勤高级楼宇管理有限公司
66	上海招商局物业管理有限公司
67	上海轻工物业管理有限公司
68	上海中远物业管理发展有限公司
69	上海德一置行物业管理有限公司
70	上海嘉隆物业管理有限公司



排位	企业名称
71	上海锦龙物业管理有限公司
72	上海西部物业有限公司
73	上海松开物业管理有限公司
74	上海虹桥临空经济园区物业管理有限公司
75	上海中海物业管理有限公司
76	上海恒联物业有限公司
77	上海圆外物业管理有限公司
78	上海虹达物业管理有限公司
79	上海六角物业管理有限公司
80	上海新黄浦资产管理有限公司

排位	企业名称
81	上海国际汽车城物业管理有限公司
82	上海中山物业有限公司
83	上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司
84	上海锦江物业管理有限公司
85	上海新张江物业管理有限公司
86	上海鑫源物业经营管理有限公司
87	上海兴桥盛物业有限公司
88	上海乐道物业管理有限公司
89	上海证大物业管理有限公司
90	上海月星环球港商业中心有限公司



排位	企业名称
91	上海安亦物业服务有限公司
92	上海三湘物业服务有限公司
93	上海青浦青房物业管理有限公司
94	上海嘉城物业管理有限公司
95	上海宏阳物业有限公司
96	上海安得物业管理有限公司
97	上海益镇物业管理有限公司
98	上海中心大厦置业管理有限公司
99	上海中环陆家嘴物业管理有限公司
100	上海淮海商业集团置业发展有限公司



附件二：2020上海市物业管理单项领先企业

1、物业管理数量领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海文化银湾物业管理有限公司
2	上海永升物业管理有限公司
3	上海浦江物业有限公司
4	上海复欣物业管理发展有限公司
5	上海科瑞物业管理发展有限公司
6	上海上房物业服务股份有限公司
7	上海上实物业管理有限公司
8	上海锐翔上房物业管理有限公司
9	上海东湖物业管理有限公司
10	上海高地物业管理有限公司

排序	企业名称
11	上海景瑞物业管理有限公司
12	上海海鸿福船物业管理有限公司
13	上海保利物业酒店管理集团有限公司
14	上海光明房地产服务集团有限公司
15	上海古北物业管理有限公司
16	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
17	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
18	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
19	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
20	上海诚信中宁物业服务有限公司



2、物业管理面积领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海文化银湾物业管理有限公司
2	上海永升物业管理有限公司
3	上海高地物业管理有限公司
4	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海保利物业酒店管理集团有限公司
6	上海锐翔上房物业管理有限公司
7	上海浦江物业有限公司
8	上海深长城物业管理有限公司
9	上海光明房地产服务集团有限公司
10	上海景瑞物业管理有限公司

排序	企业名称
11	上海上实物业管理有限公司
12	上海同进物业服务有限公司
13	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
14	华润置地（上海）物业管理有限公司
15	上海万科物业服务有限公司
16	上海中建东孚物业管理有限公司
17	港联不动产服务（上海）有限公司
18	上海明华物业管理有限公司
19	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
20	上海益中亘泰（集团）股份有限公司



（1）住宅类物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海文化银湾物业管理有限公司
2	上海永升物业管理有限公司
3	上海保利物业酒店管理集团有限公司
4	上海锐翔上房物业管理有限公司
5	上海高地物业管理有限公司
6	上海科瑞物业管理发展有限公司
7	上海深长城物业管理有限公司
8	上海光明房地产服务集团有限公司
9	上海同进物业服务有限公司
10	上海景瑞物业管理有限公司



（2）非居类物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海浦江物业有限公司
2	上海高地物业管理有限公司
3	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
4	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
5	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
6	上海上房物业服务股份有限公司
7	上海永升物业管理有限公司
8	上海科瑞物业管理发展有限公司
9	上海明华物业管理有限公司
10	上海东湖物业管理有限公司



a. 办公类物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
2	上海浦江物业有限公司
3	上海科瑞物业管理发展有限公司
4	上海上实物业管理有限公司
5	上海永升物业管理有限公司
6	上海高地物业管理有限公司
7	港联不动产服务（上海）有限公司
8	上海东湖物业管理有限公司
9	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
10	上海陆家嘴物业管理有限公司



b. 园区类物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海高地物业管理有限公司
2	上海东湖物业管理有限公司
3	上海鑫源物业经营管理有限公司
4	上海鸣安物业管理有限公司
5	上海车城物业管理有限公司
6	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
7	上海上房物业服务股份有限公司
8	上海外高桥物业管理有限公司
9	上海华仕物业管理有限公司
10	上海浦江物业有限公司



c. 公众类物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海明华物业管理有限公司
2	上海浦江物业有限公司
3	上海高地物业管理有限公司
4	上海上房物业服务股份有限公司
5	上海永升物业管理有限公司
6	上海陆家嘴物业管理有限公司
7	上海古北物业管理有限公司
8	上海上实物业管理有限公司
9	上海延吉物业管理有限公司
10	上海申勤物业管理服务有限公司



d. 商业类物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海高地物业管理有限公司
2	上海永升物业管理有限公司
3	上海浦江物业有限公司
4	上海锦日物业管理有限公司
5	上海百联物业管理有限公司
6	上海复瑞物业管理有限公司
7	上海丰诚物业管理有限公司
8	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
9	上海上实物业管理有限公司
10	上海启胜物业管理服务有限公司



e.学校类管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海生乐物业管理有限公司
2	上海上房物业服务股份有限公司
3	上海复欣物业管理发展有限公司
4	上海东方大学城物业管理有限公司
5	上海科瑞物业管理发展有限公司
6	上海振鹄物业管理有限公司
7	上海乐道物业管理有限公司
8	上海浦江物业有限公司
9	上海高地物业管理有限公司
10	上海诚信中宁物业服务有限公司



f. 医院类管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
2	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
3	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
4	上海上房物业服务股份有限公司
5	上海卫事康卫生管理服务有限公司
6	上海吉和物业管理服务有限公司
7	上海证大物业管理有限公司
8	上海瑶瞻医院管理有限公司
9	上海乐道物业管理有限公司
10	上海嘉隆物业管理有限公司



g.机关类管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海复欣物业管理发展有限公司
2	上海浦江物业有限公司
3	上海东湖物业管理有限公司
4	上海申勤物业管理服务有限公司
5	上海高地物业管理有限公司
6	上海新世纪房产服务有限公司
7	上海诚信中宁物业服务有限公司
8	上海上勤高级楼宇管理有限公司
9	上海上勤物业管理有限公司
10	上海陆家嘴物业管理有限公司



3、进入（外）城市个数领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海文化银湾物业管理有限公司
3	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
4	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海高地物业管理有限公司
6	上海深长城物业管理有限公司
7	上海浦江物业有限公司
8	华润置地（上海）物业管理有限公司
9	上海保利物业酒店管理集团有限公司
10	上海景瑞物业管理有限公司

排序	企业名称
11	上海光明房地产服务集团有限公司
12	上海复瑞物业管理有限公司
13	上海钰鼎物业管理有限公司
14	上海上房物业服务股份有限公司
15	上海乐道物业管理有限公司
16	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
17	上海证大物业管理有限公司
18	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
19	上海安锐盟企业服务有限公司
20	港联不动产服务（上海）有限公司



4、营业收入领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海高地物业管理有限公司
2	上海永升物业管理有限公司
3	上海陆家嘴物业管理有限公司
4	上海保利物业酒店管理集团有限公司
5	上海文化银湾物业管理有限公司
6	上海东湖物业管理有限公司
7	上海科瑞物业管理发展有限公司
8	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
9	上海启胜物业管理服务有限公司
10	上海上房物业服务股份有限公司

排序	企业名称
11	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
12	上海至诚环境服务有限公司
13	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
14	上海浦江物业有限公司
15	上海上实物业管理有限公司
16	上海丰诚物业管理有限公司
17	上海深长城物业管理有限公司
18	上海德律风置业有限公司
19	上海永绿置业有限公司
20	仁恒物业服务管理（中国）有限公司



（1）多种经营领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海高地物业管理有限公司
3	仁恒物业服务管理（中国）有限公司
4	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海启胜物业管理服务有限公司
6	上海保利物业酒店管理集团有限公司
7	上海万科物业服务有限公司
8	上海航天实业有限公司
9	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
10	上海锐翔上房物业管理有限公司



（2）轨道交通收入领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海古北物业管理有限公司
2	狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司
3	上海复瑞物业管理有限公司
4	上海德律风置业有限公司
5	上海振鹄物业管理有限公司
6	上海科瑞物业管理发展有限公司
7	上海新市北企业管理服务有限公司
8	上海德一置行物业管理有限公司
9	上海申勤物业管理服务有限公司
10	上海明华物业管理有限公司



5、净利润领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海高地物业管理有限公司
3	上海东湖物业管理有限公司
4	上海文化银湾物业管理有限公司
5	上海陆家嘴物业管理有限公司
6	上海永绿置业有限公司
7	上海深长城物业管理有限公司
8	上海科瑞物业管理发展有限公司
9	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
10	上海国际贸易中心有限公司

排序	企业名称
11	上海上房物业服务股份有限公司
12	上海中建东孚物业管理有限公司
13	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
14	上海上实物业管理有限公司
15	上海景瑞物业管理有限公司
16	上海锐翔上房物业管理有限公司
17	上海浦江物业有限公司
18	上海东渡物业管理有限责任公司
19	上海古北物业管理有限公司
20	上海衡复物业有限公司



6、员工总数领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
2	上海文化银湾物业管理有限公司
3	上海永升物业管理有限公司
4	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海保利物业酒店管理集团有限公司
6	上海高地物业管理有限公司
7	上海上实物业管理有限公司
8	上海至诚环境服务有限公司
9	上海浦江物业有限公司
10	上海德律风置业有限公司

排序	企业名称
11	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
12	上海东湖物业管理有限公司
13	上海上房物业服务股份有限公司
14	上海启胜物业管理服务有限公司
15	上海永绿置业有限公司
16	仁恒物业服务管理（中国）有限公司
17	上海古北物业管理有限公司
18	上海明华物业管理有限公司
19	上海深长城物业管理有限公司
20	上海万科物业服务有限公司



7、纳税总额领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海科瑞物业管理发展有限公司
2	上海高地物业管理有限公司
3	上海保利物业酒店管理集团有限公司
4	上海上实物业管理有限公司
5	上海东湖物业管理有限公司
6	上海永升物业管理有限公司
7	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
8	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
9	上海万科物业服务有限公司
10	上海古北物业管理有限公司

排序	企业名称
11	上海上房物业服务股份有限公司
12	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
13	上海陆家嘴物业管理有限公司
14	上海永绿置业有限公司
15	上海国际贸易中心有限公司
16	上海至诚环境服务有限公司
17	上海明华物业管理有限公司
18	上海新世纪房产服务有限公司
19	上海联源物业发展有限公司
20	上海深长城物业管理有限公司



8、总资产领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海世博会有限公司
2	上海保利物业酒店管理集团有限公司
3	上海永升物业管理有限公司
4	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海高地物业管理有限公司
6	上海深长城物业管理有限公司
7	上海上实物业管理有限公司
8	上海东湖物业管理有限公司
9	上海陆家嘴物业管理有限公司
10	上海金地物业服务有限公司

排序	企业名称
11	上海万科物业服务有限公司
12	上海永绿置业有限公司
13	上海明华物业管理有限公司
14	上海中建东孚物业管理有限公司
15	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
16	上海国际贸易中心有限公司
17	戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司
18	上海新湖绿城物业服务有限公司
19	上海浦江物业有限公司
20	上海中星集团申城物业有限公司



9、服务质量领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海东湖物业管理有限公司
2	上海古北物业管理有限公司
3	上海陆家嘴物业管理有限公司
4	上海复欣物业管理发展有限公司
5	上海西部物业有限公司
6	上海上实物业管理有限公司
7	上海高地物业管理有限公司
8	上海科瑞物业管理发展有限公司
9	上海东方大学城物业管理有限公司
10	上海新世纪房产服务有限公司

排序	企业名称
11	上海明华物业管理有限公司
12	上海航天实业有限公司
13	上海锦宾物业管理有限公司
14	上海生乐物业管理有限公司
15	上海申勤物业管理服务有限公司
16	上海启胜物业管理服务有限公司
17	上海松开物业管理有限公司
18	上海浦东房地产集团物业管理有限公司
19	上海汇成物业有限公司
20	上海同涞物业管理有限公司



10、企业扶贫工作参与领先企业（TOP20）

排序	企业名称
1	上海上实物业管理有限公司
2	上海保利物业酒店管理集团有限公司
3	上海明华物业管理有限公司
4	上海浦江物业有限公司
5	上海德律风置业有限公司
6	上海上房物业服务股份有限公司
7	上海永升物业管理有限公司
8	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
9	上海景瑞物业管理有限公司
10	中信泰富（上海）物业管理有限公司

排序	企业名称
11	上海东湖物业管理有限公司
12	上海古北物业管理有限公司
13	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
14	上海钰鼎物业管理有限公司
15	上海东方大学城物业管理有限公司
16	上海海鸿福船物业管理有限公司
17	上海科瑞物业管理发展有限公司
18	上海百联物业管理有限公司
19	上海宏阳物业有限公司
20	上海漕河泾开发区物业管理有限公司



附件三、《2020上海市物业管理行业发展报告》分报告目录

《2020上海市物业管理行业发展报告——物业行业党建工作分报告》

《2020上海市物业管理行业发展报告——物业行业资产管理分报告》

《2020上海市物业管理行业发展报告——上海市物业管理行业第六工作委员会工作报告暨历史保护建筑分报告）》

《2020上海市物业管理行业发展报告——住宅项目物业费价格评估与管理分报告）》

《2020上海市物业管理行业发展报告——物业行业教育培训发展报告》

《2020上海市物业管理行业发展报告——奉贤区物业行业发展分报告》

《2020上海市物业管理行业发展报告——闵行区物业服务满意度测评分报告》



谢　谢！