



2021上海市物业管理行业发展报告

上海市物业管理行业协会

2021年6月24日



A large teal triangle pointing to the right, with three grey dots at its vertices and midpoints, connected by thin grey lines.

目录 CONTENTS

前 言

- 一、上海物业行业发展环境分析
- 二、上海物业行业发展的整体状况
- 三、上海物业行业发展展望

附件一：2021上海市物业服务综合百强企业

附件二：2021上海市物业管理单项领先企业

附件三：2020-2021年颁布的物业行业相关
法律法规和规范性文件目录

行业分报告（10个）



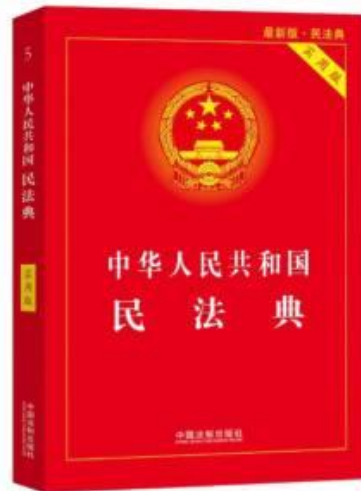
PART
ONE

一、上海物业行业发展环境分析



（一）政策法律环境

- 十四五规划，展望行业新发展
- 民法典实施，催生行业新挑战
- 各部委发文，引领行业新趋势



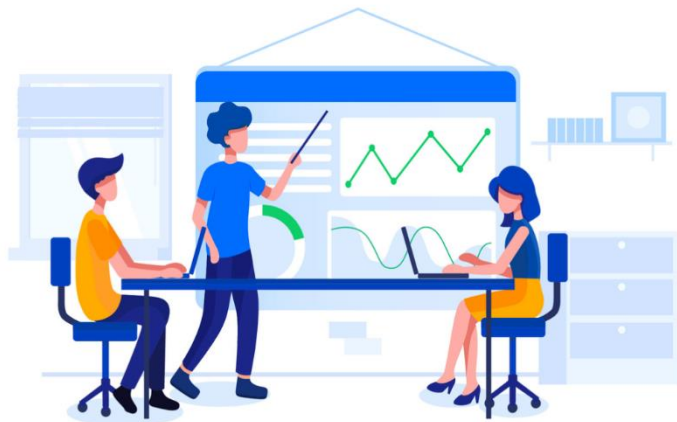
(二) 行政监管环境

- 美丽家园，行业进步新动力
- 新城规划，区域发展新机遇
- 招标新政，行业竞争新导向
- 监管下沉，管理组织新模式



(三) 市场社会环境

- 资本助力，行业分化加剧
- 疫情影响，行业定位重塑
- 质价相符，行业发展方向



PART
TWO

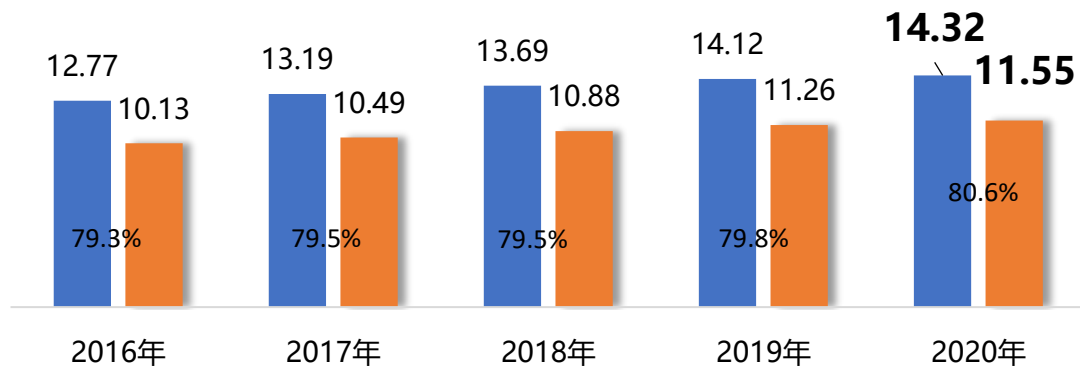
二、上海行业发展的整体状况



(一) 物业管理规模

1、全市房屋总建筑面积（2016-2020）

■ 全市房屋总面积（亿平方米） ■ 物业管理总面积（亿平方米）



物业管理总面积：11.55亿平方米

覆盖全市房屋总面积：80.6%

管理总面积同比递增：2.52%

（覆盖率保持逐年微幅增长趋势）

住宅：7.01亿平方米

（覆盖率98.0%）

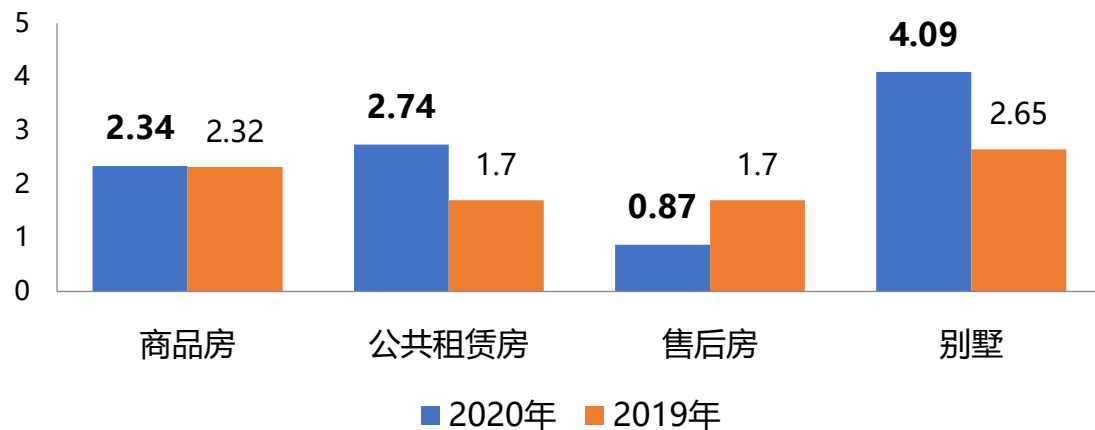
非居：4.54亿平方米

（覆盖率63.2%）



(二) 物业市场价格

1、住宅物业管理费价格

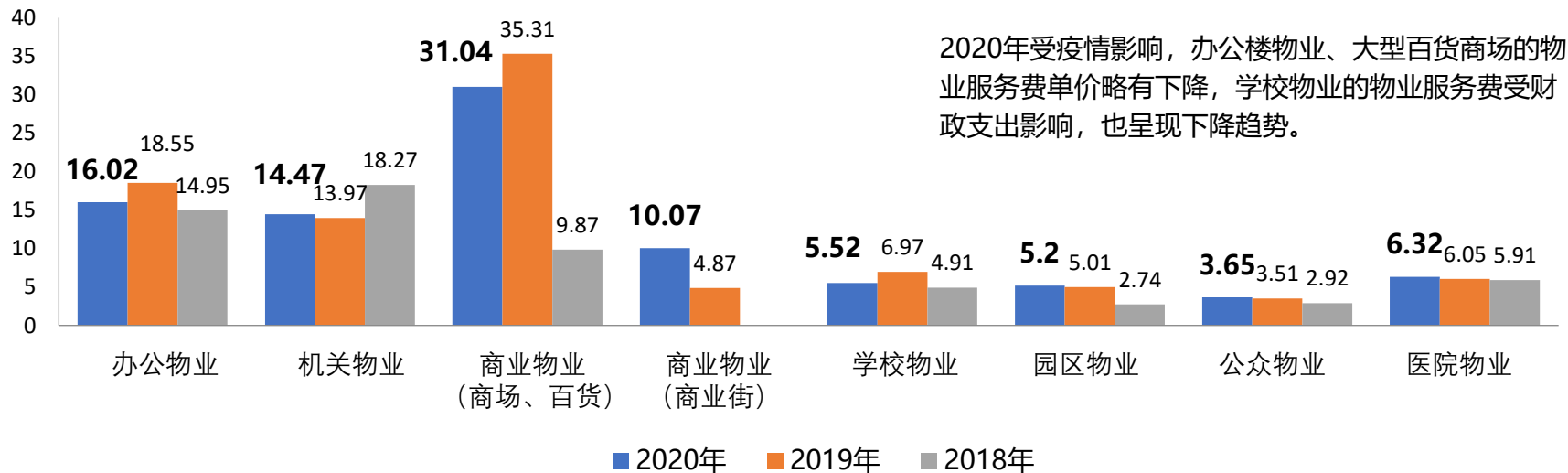


2020年，上海市住宅类物业服务价格基本保持微幅上涨趋势。具体内容以分报告的形式，发布“千居价格指数”，对本市的物业服务费变化情况做专项追踪分析。

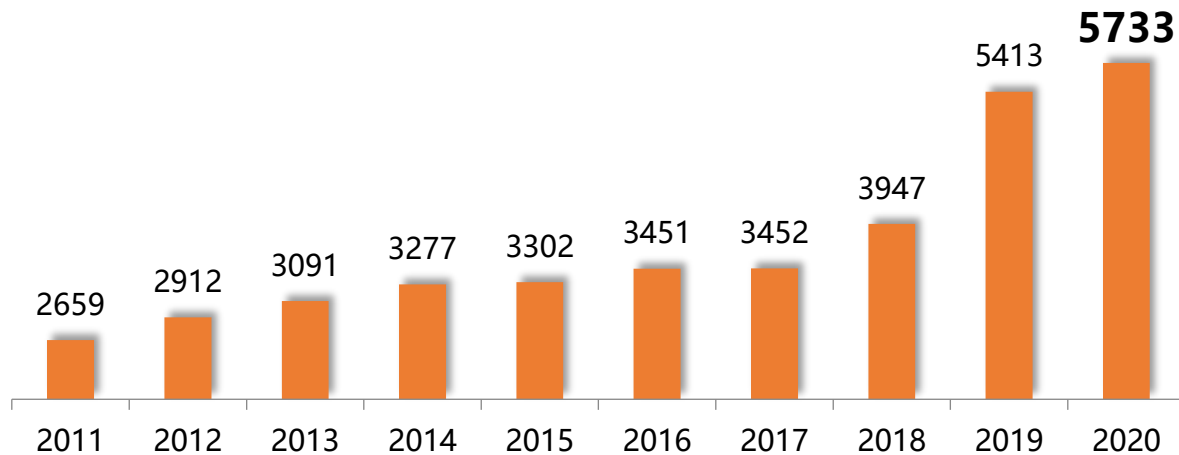
注：2019年售后房类把公租房计算在内，现已剔除



2、非住宅物业管理费价格变动幅度（2018-2020）



(三) 物业服务企业

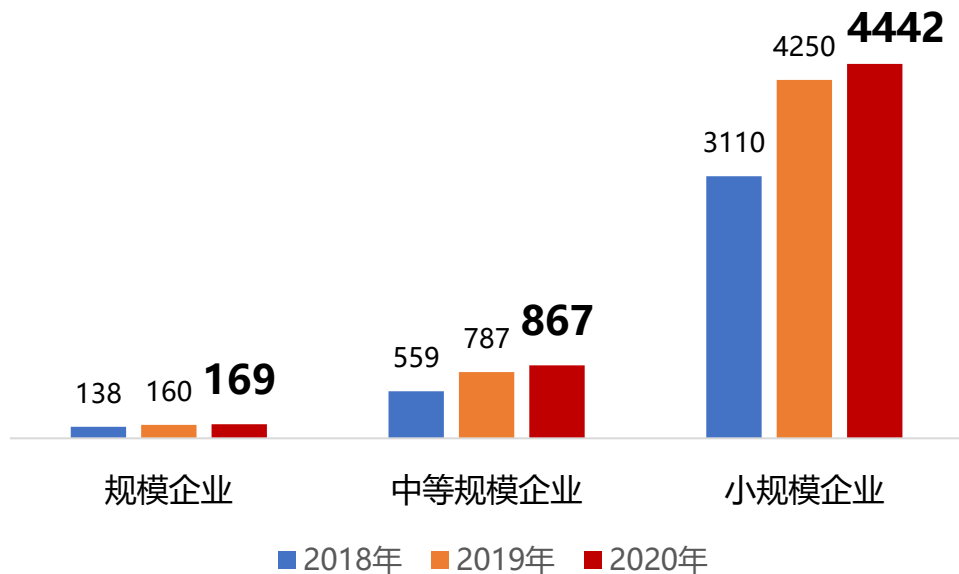


上海市物业服务企业变化趋势图 (2010-2020)

截止2020年底，在上海市工商注册物业服务企业5733家，其中本市当地总部型企业5478家，同比增加5.3%。本年度物业企业数量继续承接上年度的增长态势，但增速明显放缓。



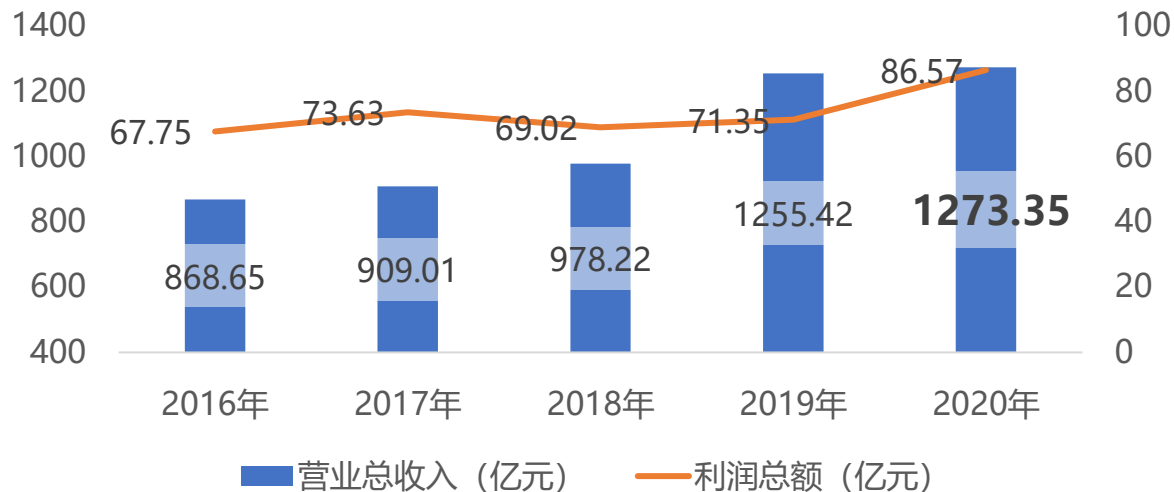
- **规模企业**：星级测评四、五星级企业或管理面积超500万平米的企业；
- **中等规模企业**：星级测评三星级及以下企业或管理面积超100万平米的企业；
- **小规模企业**：未获得星级企业或管理面积100万平米以下的企业。



2018-2019年上海市物业服务企业规模统计图



(四) 行业经营收益

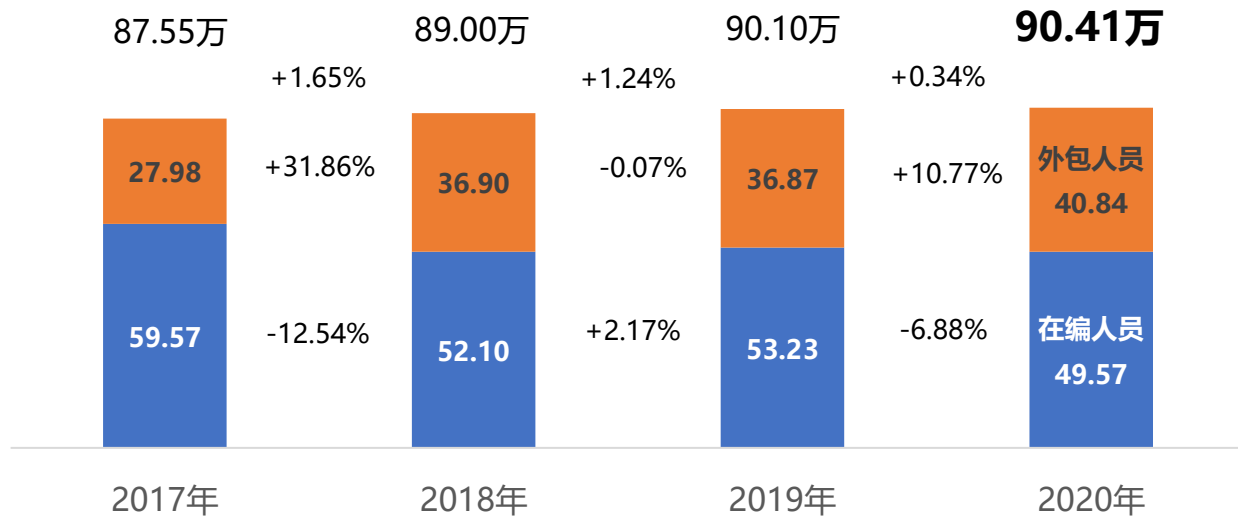


2020年本市物业管理行业营业总收入约为1273亿元，同比微增1.4%，占上海市GDP总量约3.29%。其中主营业务收入1174.20亿元，占总收入的92.2%。

上海本市物业管理行业2016-2020经营收益变化趋势图



(五) 从业人员队伍



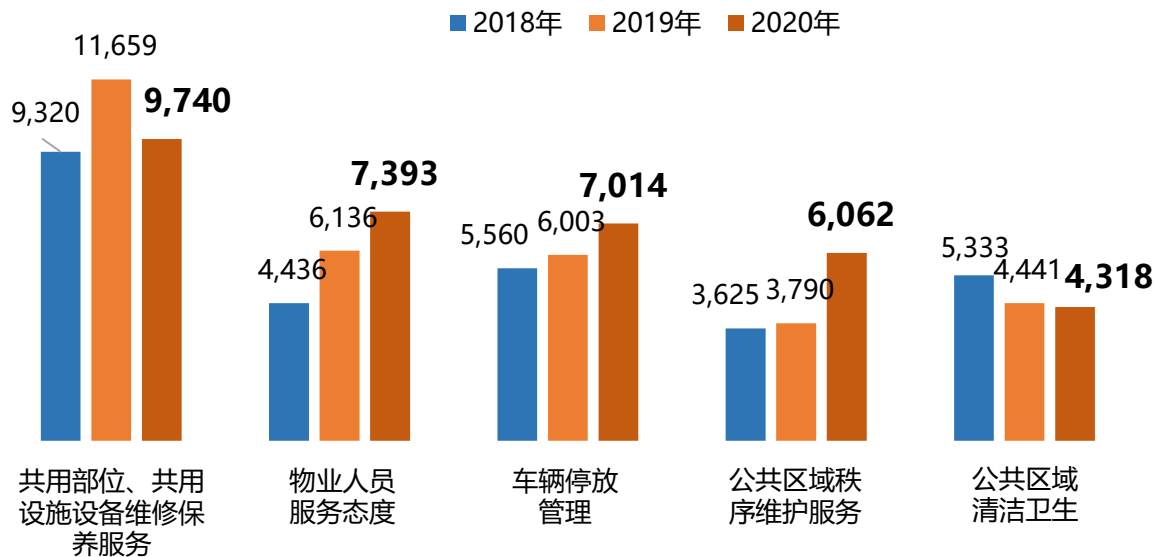
物业企业在编人员：49.57万名

市场外包服务人员：40.84万名

从业人员中约有70.34万人
服务于上海市项目



(六) 市民关切问题



相比2019年，“共用部位、共用设施设备维修保养服务”投诉数量虽然大幅下降，但仍然处于投诉总量第一位。



PART
THREE

三、上海物业行业发展展望



(一) 行业党建联建，强化社区服务能力

(二) 市场民生并举，探索差异发展模式

(三) 智慧信息互联，重建服务组织方式

(四) 资源整合平台，拓展行业发展边界



ANNEXES

附件一：2021上海市物业服务综合百强企业

附件二：2021上海市物业管理单项领先企业



附件一：2021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	上海东湖物业管理有限公司
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	上海陆家嘴物业管理有限公司
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	上海复欣物业管理发展有限公司
12	上海万科物业服务服务有限公司
13	上海浦江物业有限公司
14	上海景瑞物业管理有限公司
15	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
16	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
17	上海光明生活服务集团有限公司
18	上海生乐物业管理有限公司
19	上海申勤物业管理服务有限公司
20	上海锐翔上房物业管理有限公司

排位	企业名称
21	上海延吉物业管理有限公司
22	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
23	狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司
24	上海仁恒物业管理有限公司
25	上海中建东孚物业管理有限公司
26	上海永绿置业有限公司
27	上海中企物业管理有限公司
28	上海申能物业管理有限公司
29	上海紫泰物业管理有限公司
30	上海华鑫物业管理顾问有限公司



排位	企业名称
31	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
32	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
33	上海海鸿福船物业管理有限公司
34	上海汇成物业有限公司
35	上海丰诚物业管理有限公司
36	上海新市北企业管理服务有限公司
37	中信泰富（上海）物业管理有限公司
38	上海中星集团申城物业有限公司
39	上海复瑞物业管理有限公司
40	上海安荣物业管理服务有限公司

排位	企业名称
41	上海启胜物业管理服务有限公司
42	上海东方航空物业有限公司
43	上海航天实业有限公司
44	上海联源物业发展有限公司
45	上海浦东房地产集团物业管理有限公司
46	上海新长宁集团仙霞物业有限公司
47	上海上勤物业管理有限公司
48	上海东渡物业管理有限责任公司
49	上海金地物业服务服务有限公司
50	上海东方大学城物业管理有限公司



排位	企业名称
51	华润置地（上海）物业管理有限公司
52	上海沙田物业管理有限公司
53	上海百联物业管理有限公司
54	上海孜诚置业有限公司
55	上海诚信中宁物业服务有限公司
56	上海上安物业管理有限公司
57	上海招商局物业管理有限公司
58	上海德一置行物业管理有限公司
59	上海上勤高级楼宇管理有限公司
60	上海锦日物业管理有限公司

排位	企业名称
61	上海松开物业管理有限公司
62	上海车城物业管理有限公司
63	上海金晨物业经营管理有限公司
64	上海安亦物业服务有限公司
65	上海虹桥临空经济园区物业管理有限公司
66	上海锦宾物业管理有限公司
67	嘉里建设管理（上海）有限公司
68	上海振新物业管理有限公司
69	上海恒联物业有限公司
70	上海中海物业管理有限公司



排位	企业名称
71	上海六角物业管理有限公司
72	港联不动产服务（上海）有限公司
73	上海中山物业有限公司
74	上海新金桥物业经营管理有限公司
75	上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司
76	大华集团上海物业管理有限公司
77	上海营巢物业管理有限公司
78	上海禾泰物业管理有限公司
79	上海世博会有限公司
80	上海益镇物业管理有限公司

排位	企业名称
81	上海惠乐物业有限公司
82	上海锦龙物业管理有限公司
83	上海同进物业服务有限公司
84	上海新张江物业管理有限公司
85	上海中远物业管理发展有限公司
86	上海中环陆家嘴物业管理有限公司
87	上海嘉城物业管理有限公司
88	上海静安置业物业管理有限公司
89	上海新黄浦资产管理有限公司
90	上海上坤物业管理有限公司



排位	企业名称
91	上海临港新城物业管理有限公司
92	上海安得物业管理有限公司
93	上海证大物业管理有限公司
94	上海中心大厦置业管理有限公司
95	上海盛高物业服务有限公司
96	上海圆外物业集团有限公司
97	上海房德科创企业发展集团有限公司
98	上海瑞创物业管理有限公司
99	上海申松物业管理有限公司
100	上海良友物业管理有限公司



附件二：2021上海市物业管理单项领先企业

1、物业管理数量领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海文化银湾物业管理有限公司
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	上海景瑞物业管理有限公司
7	上海上房物业服务股份有限公司
8	上海高地物业管理有限公司
9	上海万科物业服务服务有限公司
10	上海保利物业酒店管理集团有限公司



2、物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海文化银湾物业管理有限公司
3	上海高地物业管理有限公司
4	上海万科物业服务服务有限公司
5	上海保利物业酒店管理集团有限公司
6	上海科瑞物业管理发展有限公司
7	上海锐翔上房物业管理有限公司
8	上海景瑞物业管理有限公司
9	上海浦江物业有限公司
10	上海光明生活服务集团有限公司



(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	上海万科物业服务有限公司
4	上海保利物业酒店管理集团有限公司
5	上海高地物业管理有限公司
6	上海锐翔上房物业管理有限公司
7	上海景瑞物业管理有限公司
8	上海科瑞物业管理发展有限公司
9	上海深长城物业管理有限公司
10	上海同进物业服务有限公司



(2) 非居类物业管理面积领先企业 (TOP10)

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



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	上海科瑞物业管理发展有限公司
3	上海浦江物业有限公司
4	上海东湖物业管理有限公司
5	上海上实物业管理有限公司
6	港联不动产服务（上海）有限公司
7	上海上房物业服务股份有限公司
8	上海陆家嘴物业管理有限公司
9	上海高地物业管理有限公司
10	上海漕河泾开发区物业管理有限公司



b. 园区类物业管理面积领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海房德科创企业发展集团有限公司
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	上海鑫源物业经营管理有限公司
5	上海安锐盟企业服务有限公司
6	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
7	上海东湖物业管理有限公司
8	上海车城物业管理有限公司
9	上海浦江物业有限公司
10	上海上房物业服务股份有限公司



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	上海上房物业服务股份有限公司
4	上海房德科创企业发展集团有限公司
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	上海陆家嘴物业管理有限公司
8	上海古北物业管理有限公司
9	上海新市北企业管理服务有限公司
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	上海永升物业管理有限公司
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	上海浦江物业有限公司
5	上海百联物业管理有限公司
6	上海绿地物业服务服务有限公司
7	上海复瑞物业管理有限公司
8	上海丰诚物业管理有限公司
9	上海永绿置业有限公司
10	上海上房物业服务股份有限公司



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	上海永升物业管理有限公司
3	上海复欣物业管理发展有限公司
4	上海上房物业服务股份有限公司
5	上海科瑞物业管理发展有限公司
6	上海东方大学城物业管理有限公司
7	上海高地物业管理有限公司
8	上海诚信中宁物业服务有限公司
9	上海上勤物业管理有限公司
10	上海紫泰物业管理有限公司



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	上海遥瞻物业管理有限公司
6	上海卫事康卫生管理服务有限公司
7	上海吉和物业管理服务有限公司
8	上海证大物业管理有限公司
9	上海文化银湾物业管理有限公司
10	上海西部物业有限公司



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	上海文化银湾物业管理有限公司
3	上海浦江物业有限公司
4	上海东湖物业管理有限公司
5	上海申勤物业管理服务有限公司
6	上海新世纪房产服务有限公司
7	上海上实物业管理有限公司
8	上海诚信中宁物业服务有限公司
9	上海上勤高级楼宇管理有限公司
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	上海益中巨泰（集团）股份有限公司
4	上海景瑞物业管理有限公司
5	上海科瑞物业管理发展有限公司
6	上海高地物业管理有限公司
7	上海房德科创企业发展集团有限公司
8	上海浦江物业有限公司
9	上海保利物业酒店管理集团有限公司
10	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司



4、营业收入领先企业 (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	上海文化银湾物业管理有限公司
4	上海陆家嘴物业管理有限公司
5	上海保利物业酒店管理集团有限公司
6	上海东湖物业管理有限公司
7	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
8	上海万科物业服务有限公司
9	上海科瑞物业管理发展有限公司
10	上海浦江物业有限公司



(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	上海光明生活服务集团有限公司
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	上海锐翔上房物业管理有限公司
8	上海中建东孚物业管理有限公司
9	上海德律风置业有限公司
10	上海景瑞物业管理有限公司



(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	上海新市北企业管理服务有限公司
4	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海德律风置业有限公司
6	上海升诚物业管理发展有限公司
7	上海复欣物业管理发展有限公司
8	上海德一置行物业管理有限公司
9	上海外滩物业有限公司
10	上海明华物业管理有限公司



5、净利润领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海陆家嘴物业管理有限公司
3	上海高地物业管理有限公司
4	上海东湖物业管理有限公司
5	上海文化银湾物业管理有限公司
6	上海万科物业服务服务有限公司
7	上海科瑞物业管理发展有限公司
8	上海益中巨泰（集团）股份有限公司
9	上海保利物业酒店管理集团有限公司
10	上海绿地物业服务服务有限公司



6、员工总数领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
2	上海永升物业管理有限公司
3	上海文化银湾物业管理有限公司
4	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海上房物业服务股份有限公司
6	上海陆家嘴物业管理有限公司
7	上海保利物业酒店管理集团有限公司
8	上海高地物业管理有限公司
9	上海上实物业管理有限公司
10	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司



7、纳税总额领先企业 (TOP10)

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	上海永升物业管理有限公司
4	上海国际贸易中心有限公司
5	上海保利物业酒店管理集团有限公司
6	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
7	上海东湖物业管理有限公司
8	上海万科物业服务服务有限公司
9	上海陆家嘴物业管理有限公司
10	上海上企物业集团有限公司



8、总资产领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海保利物业酒店管理集团有限公司
2	上海永升物业管理有限公司
3	上海世博会有限公司
4	上海国际贸易中心有限公司
5	上海万科物业服务服务有限公司
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	上海东湖物业管理有限公司
9	上海海鸿福船物业管理有限公司
10	上海科瑞物业管理发展有限公司



9、服务质量领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海东湖物业管理有限公司
2	上海明华物业管理有限公司
3	上海古北物业管理有限公司
4	上海上实物业管理有限公司
5	上海新世纪房产服务有限公司
6	上海延吉物业管理有限公司
7	上海中企物业管理有限公司
8	上海东方大学城物业管理有限公司
9	上海申勤物业管理服务有限公司
10	上海生乐物业管理有限公司



10、企业扶贫工作参与领先企业（TOP10）

排序	企业名称
1	上海高地物业管理有限公司
2	狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司
3	上海虹桥临空经济园区物业管理有限公司
4	上海启胜物业管理服务有限公司
5	上海中心大厦置业管理有限公司
6	上海申勤物业管理服务有限公司
7	上海科瑞物业管理发展有限公司
8	上海复瑞物业管理有限公司
9	上海海鸿福船物业管理有限公司
10	上海中星集团申城物业有限公司



附件三、2020-2021年颁布的物业行业相关法律法规和规范性文件目录

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国消防法》

《上海市消防条例》(2020修订)

《上海市房屋使用安全管理办法》

《上海市住宅物业管理规定》

《住宅物业管理服务规范》(上海地方标准)

《非居住物业管理服务规范》(上海地方标准)

.....



《2020上海市物业管理行业发展报告》分报告目录

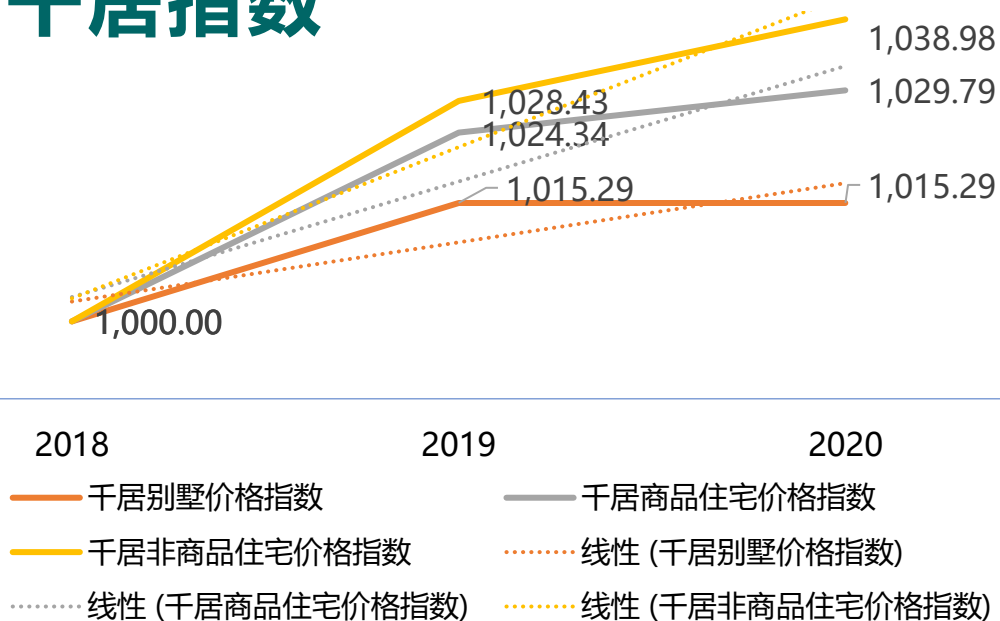
- 1、《上海物业行业履行社会责任分报告》——协会会员部
- 2、《上海物业行业从业人员薪酬分报告》——协会培训部
- 3、《上海住宅物业管理费价格千居指数》——青蓝咨询
- 4、《上海住宅小区建设“美丽家园”现状与展望》——协会普通住宅专委会
- 5、《增值服务赋能物企多元发展》——旭辉永升物业、上实物业、德律风物业联合
- 6、《物业管理行业转型升级模式探讨——构筑城市新生态、让城市更美好》——万科物业
- 7、《科技赋能，“物业+智慧”模式推动物业数字化转型》——雅生活、明华、鑫海盛网络科技联合
- 8、《“1+2”创新小区综合治理 打造新时代宜居松江》——松江区住房保障和房屋管理局
- 9、《领航“红色物业”创建 破解社区治理难题》——闵行区物业管理中心
- 10、《提升物业服务能级，助力奉贤新城发展》——奉贤区物业管理中心



上海住宅物业服务价格 千居指数

2018-2020连续三个年度的千居项目样本的物业服务价格追踪，建立了上海住宅物业服务价格千居指数模型。

经测定，2020年，上海住宅物业服务价格千居指数为**1029.38**。





谢谢!