



2023上海市物业管理行业发展报告

上海市物业管理行业协会

2023年8月8日



- 3月1日，协会印发《关于开展2023年度物业服务企业综合能力星级测评和行业发展报告数据采集的通知》。
- 本报告的数据来源于2022年度上海市统计局、上海市物业管理事务中心数据和2023年度700家上海物业服务企业星级申报数据（2022年度报表数据）
- 报告中的行业整体数据推算，以连续数年参与星级测评的企业申报数据为锚定样本，以行业整体数据为环境变量，建立预测模型。通过历年整体数据的变化，反映本市物业行业服务整体变化，探索及推导行业发展趋势。





前 言

- 一、上海市物业管理行业总体环境分析
- 二、上海市物业管理行业发展情况分析
- 三、上海市物业管理行业发展展望

附件一：2023上海市物业服务综合百强企业

附件二：2023上海市物业服务单项领先企业

附件三：2022上海市物业管理行业大事记

附件四：2022年行业相关政策、文件清单

行业分报告（6个）

创新实践案例（4个）



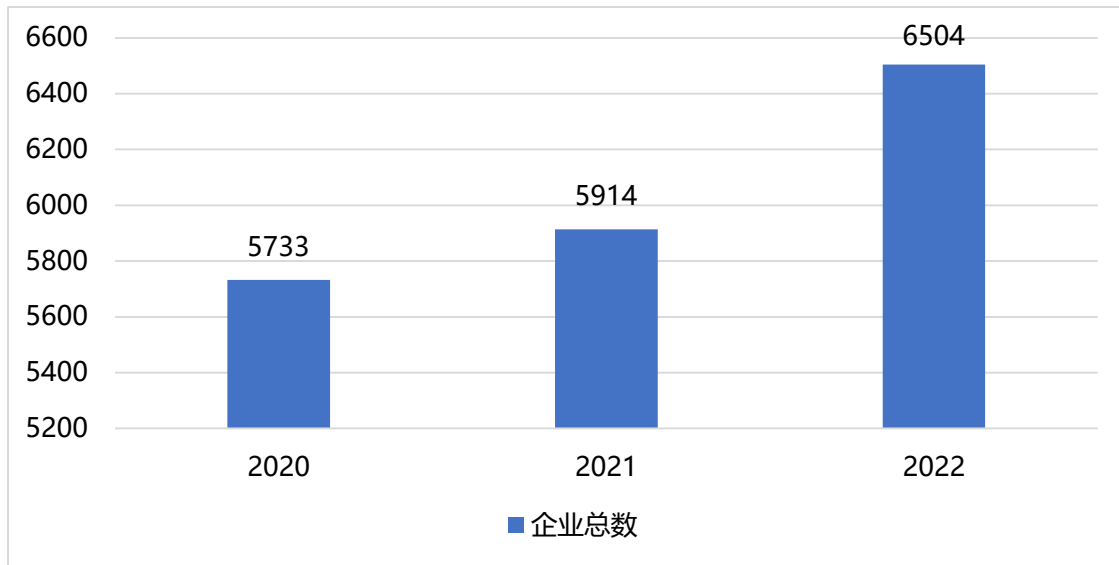
PART
ONE

一、上海市物业管理行业发展整体状况



（一） 物业行业发展规模

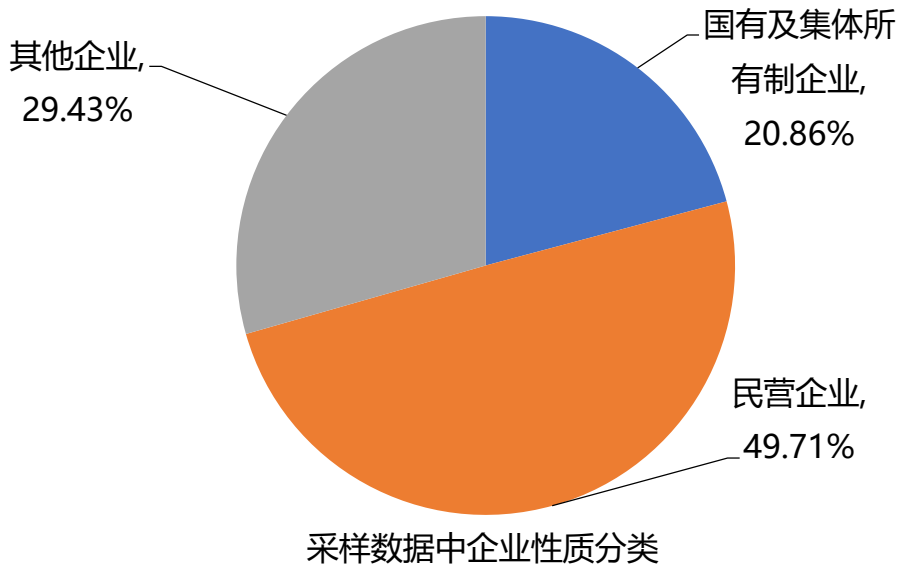
1.1 物业服务企业——企业总量



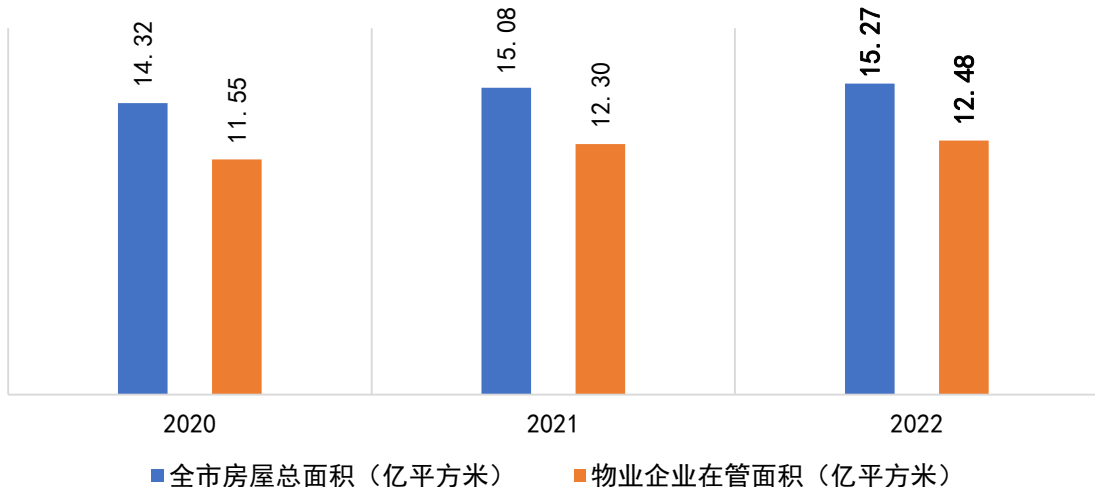
截至2022年12月，上海市工商注册物业服务企业6504余家，在规模上保持了持续上升的态势



1.2 物业服务企业——性质分类



2、物业企业管理面积——在管面积总量



2022年上海市总建筑面积约**15.27亿平方米**，物业在管面积约**12.48亿平方米**，约覆盖全市房屋总面积的81.72%。



(二) 物业市场价格

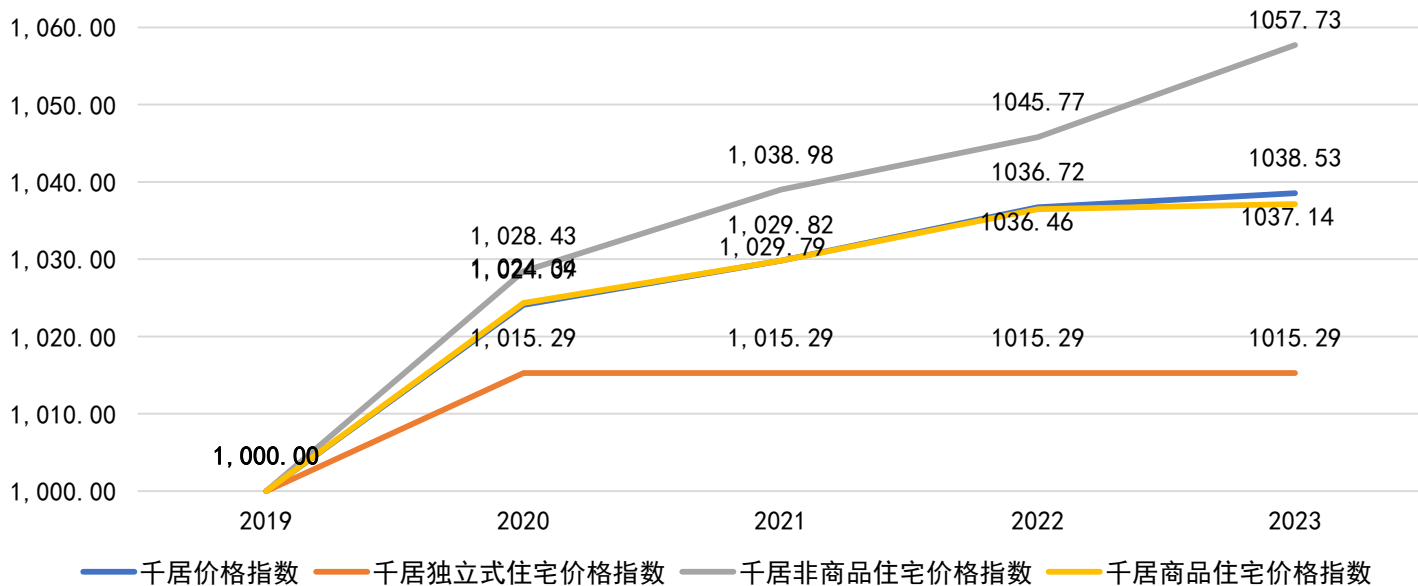
1、住宅物业管理费价格

物业类型	物业管理单价 (元/月*平方米)		
	2022	2021	2020
商品房	2.51	2.46	2.34
公共租赁住房	3.07	2.7	2.74
售后房	0.99	0.93	0.87
别墅	4.91	4.87	4.09

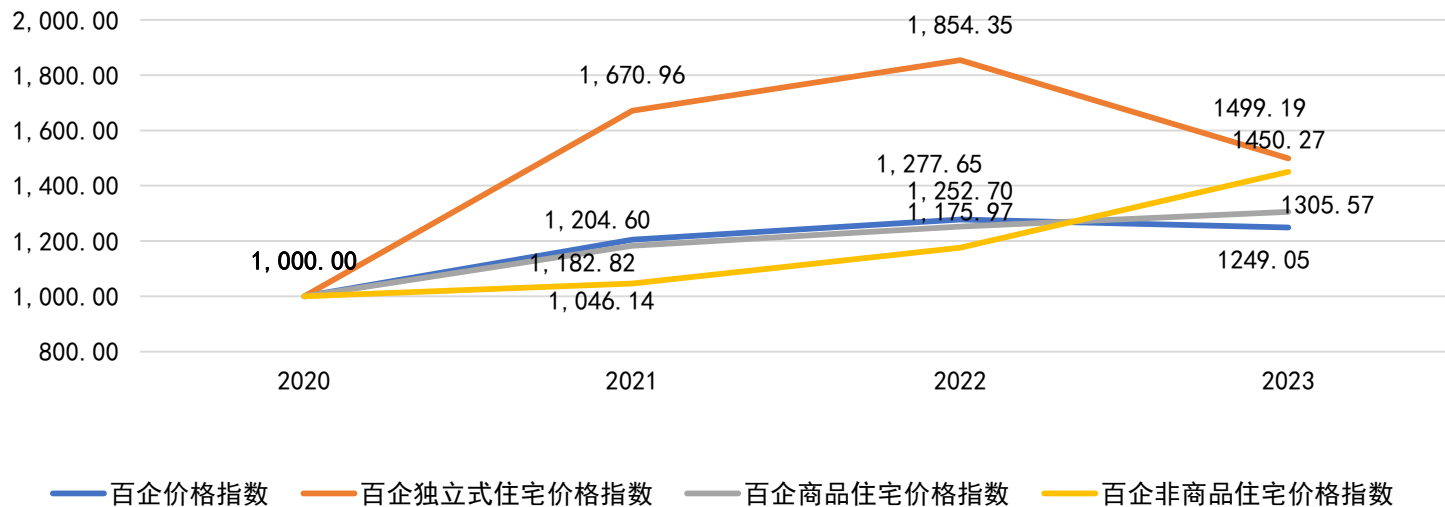
2022年，本市住宅类物业管理费价格整体呈现上升态势



2、千居指数分析



3、百企物业费价格



4、非住宅物业管理费价格

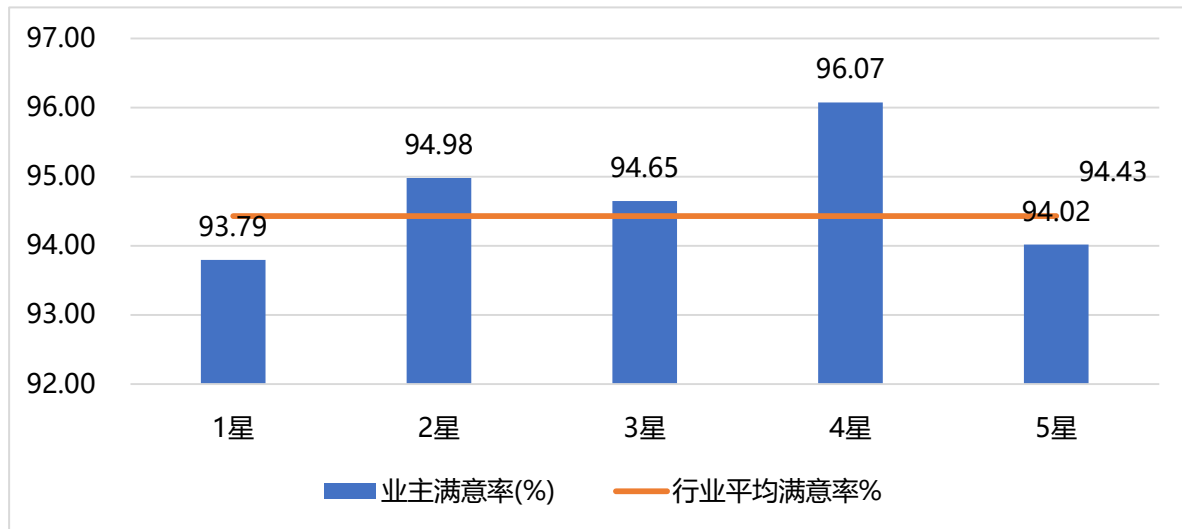
物业类型	物业管理单价 (元/月*平方米)		
	2022	2021	2020
办公物业	17.04	20.50	16.02
公共物业	12.42	12.00	3.65
机关物业	18.79	18.30	14.47
商业物业 (商场、百货)	25.42	25.80	31.04
商业物业 (商业街)	12.44	12.30	10.07
学校物业	8.96	8.90	5.52
医院物业	8.04	7.35	6.32
园区物业	6.08	5.70	5.20

2022年受疫情影响，需求市场萎缩，导致本市商业（商场/百货类）及办公物业单价出现下跌，其他类型项目整体呈现小幅上升态势。



(三) 物业行业运营质量

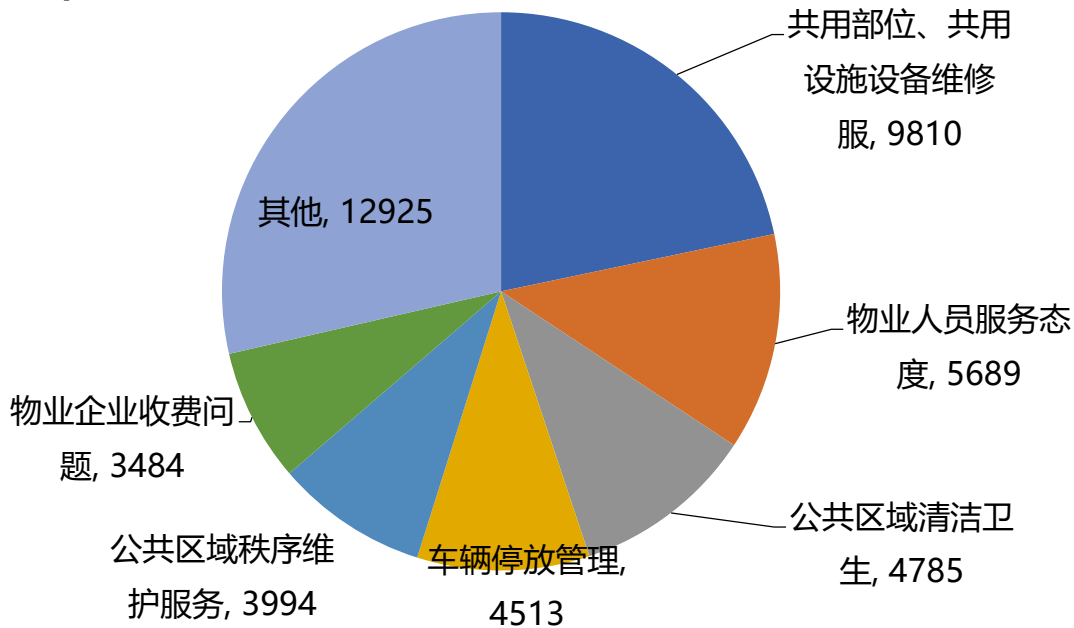
1. 业主满意率



2022年，上海物业人在疫情防控期间的辛勤付出得到了广泛认可，行业整体业主满意率为94.43%，比去年有明显提升。

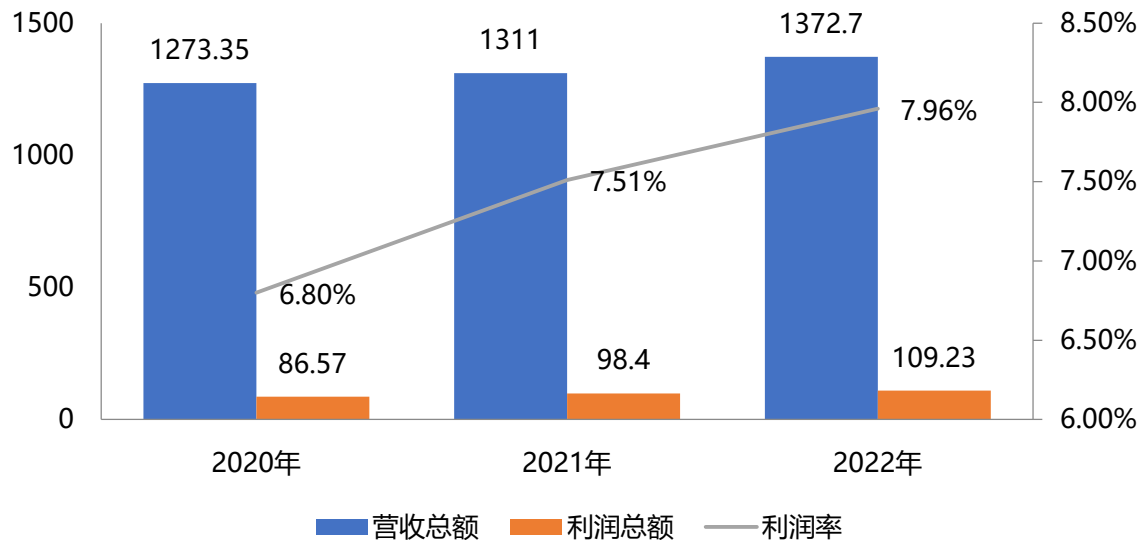


2. 市民关切问题



(四) 物业行业经营效益

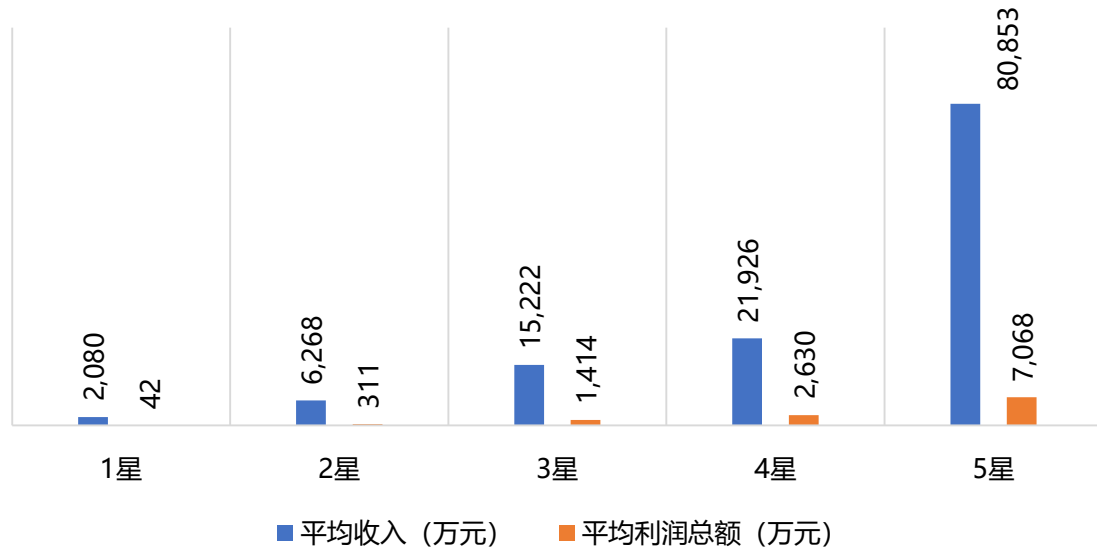
1. 行业经营效益整体情况



2022年全市物业管理行业营业总额约为1372.70亿元，同比增加4.71%。全行业利润总额达109.23亿元，同比增加11%。全行业营业利润率为7.96%，呈持续保增长态势。



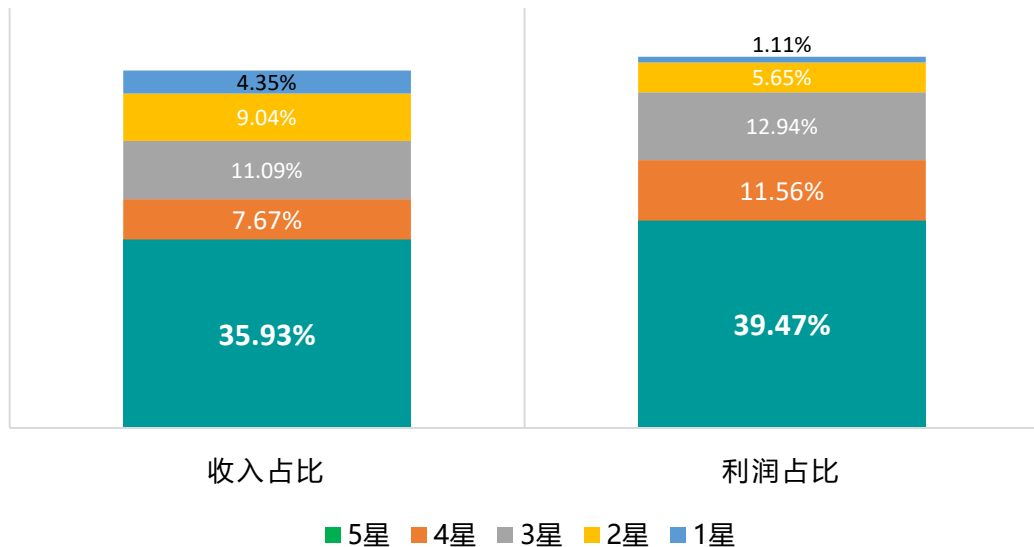
2. 各类企业经营效益情况



从单个企业的营业收入和利润来看，五星企业2022年平均营业收入约为8.08亿元/家，利润约为7068万元/家；五星企业的收入和利润均远超其他企业。



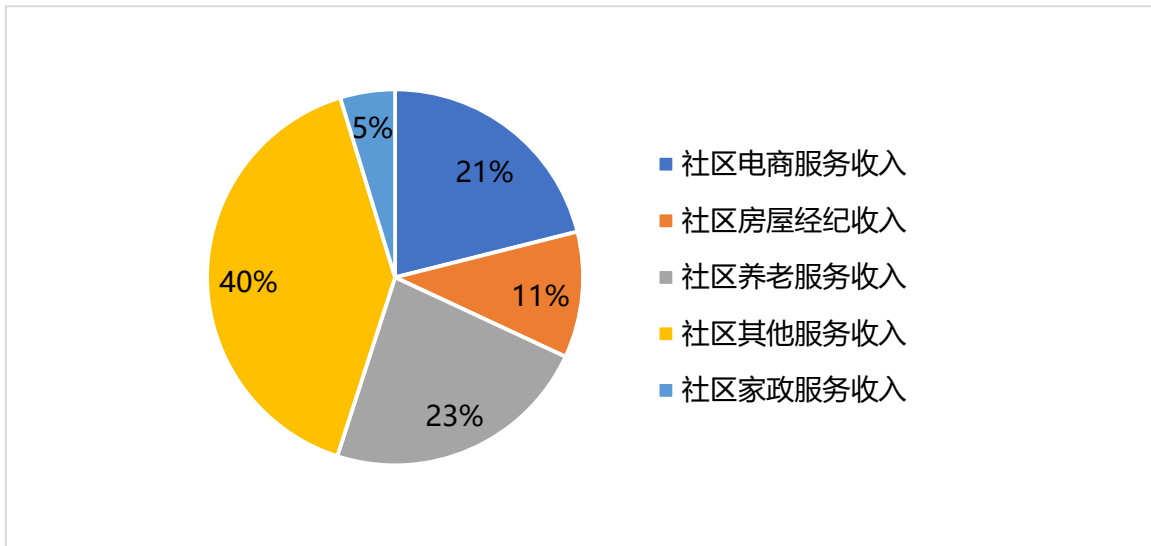
3.企业经营效益结构比例



从2022年各类企业经营效益结构占比来看，五星级企业总收入占全行业的35.93%，利润总额占全行业的39.47%，星级越高利润占比越大，行业集中度呈明显趋势。



4.社区增值服务营收情况

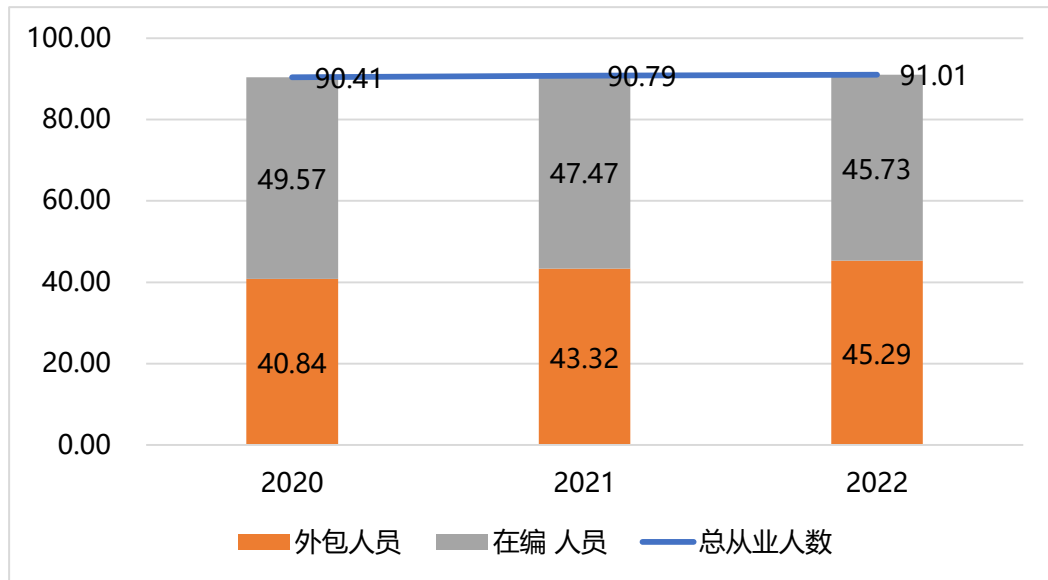


基于五星企业的数据统计显示，在遭遇疫情的大环境下，2022年行业社区增值服务收入占总收入比为5.08%，单个企业平均社区服务收入均值约为4109万元。



(五) 物业服务企业从业人员

1. 从业人员总量



2022年本市物业管理行业从业人员约为91.01万人。

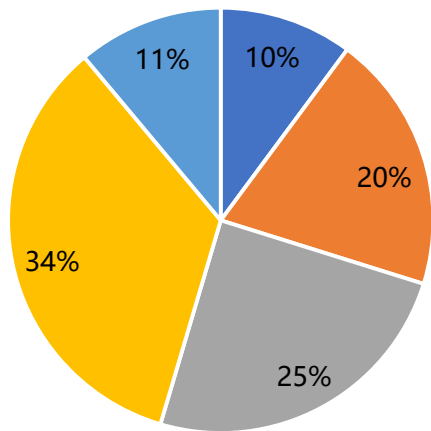
人员增量主要体现为环境清洁人员和秩序维护人员。

管理人员及客服人员人数比往年呈明显下降。

从业人员中约有70.99万人服务于上海市项目。



2.年龄结构

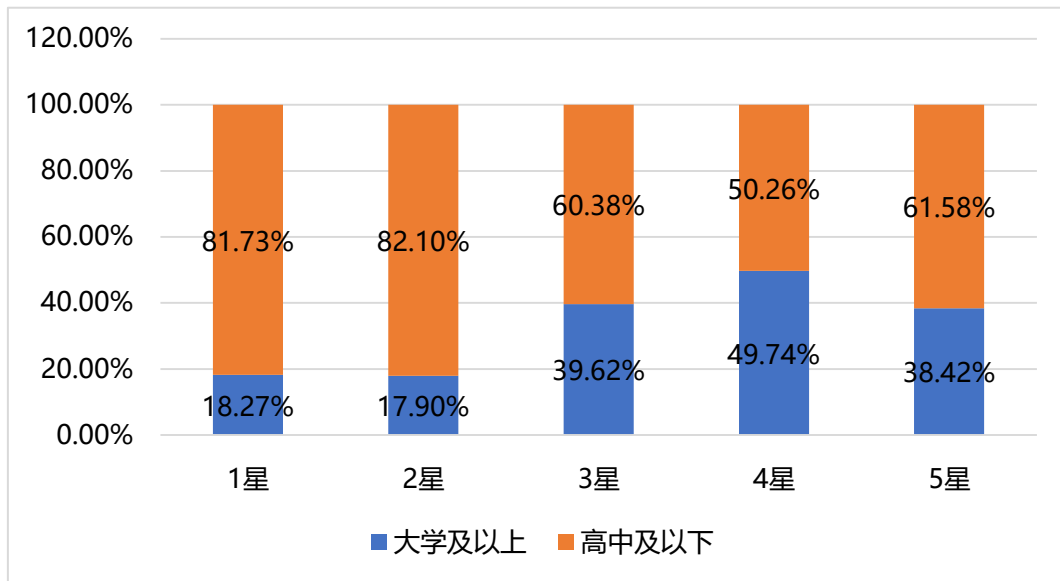


■ 30岁以下 ■ 30至40岁 ■ 41至50岁 ■ 51至60岁 ■ 60岁以上

本市物业管理行业从业人员平均年龄46.53岁，比去年增加1.02岁。



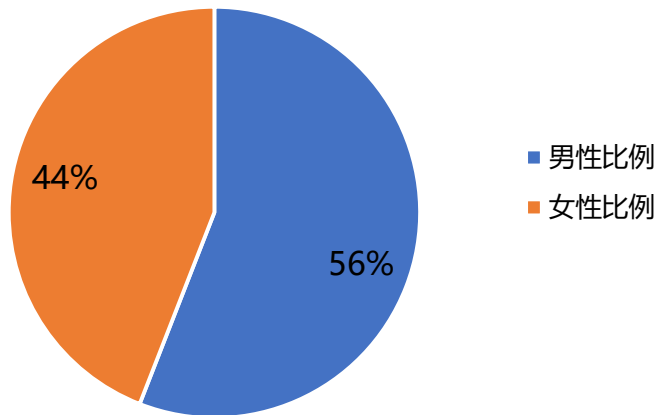
3.文化结构



本市物业服务企业在编职工中，学历在大学专科以上占34.45%，高中及以下占65.55%。物业服务企业在编管理人员学历层次不断提升。



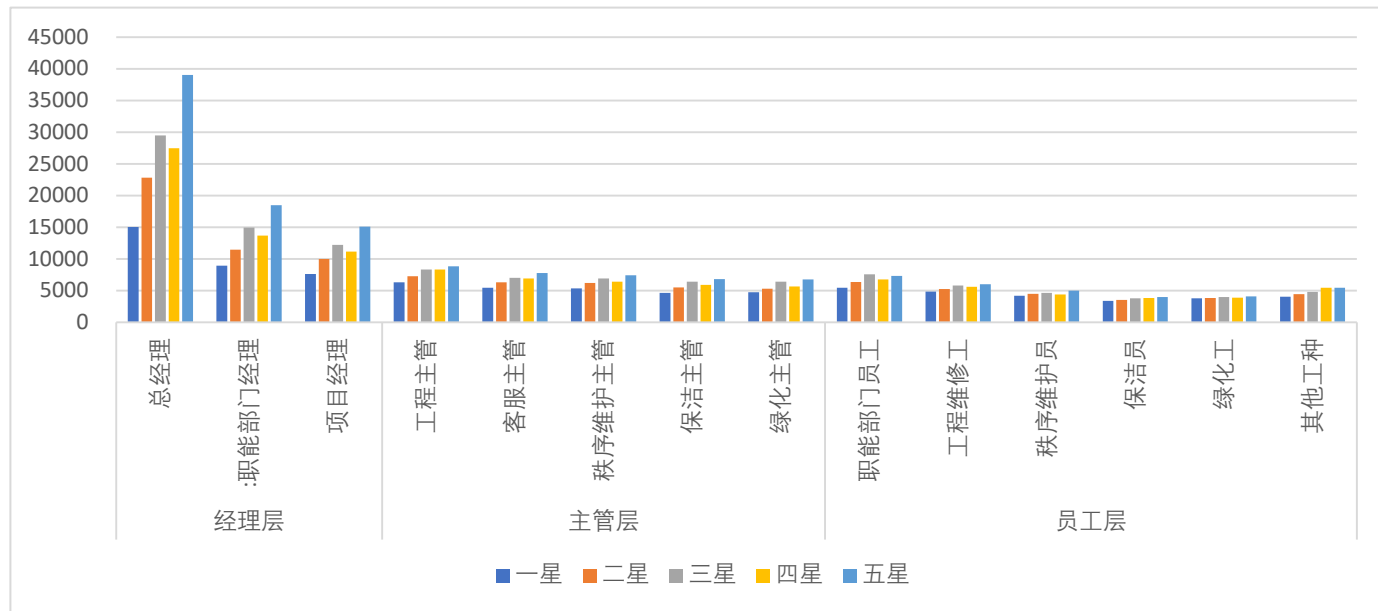
4. 男女比例



据2022年样本数据统计，本市
年物业服务企业职业队伍中，
男性比例占56%。女性比例占
44%。



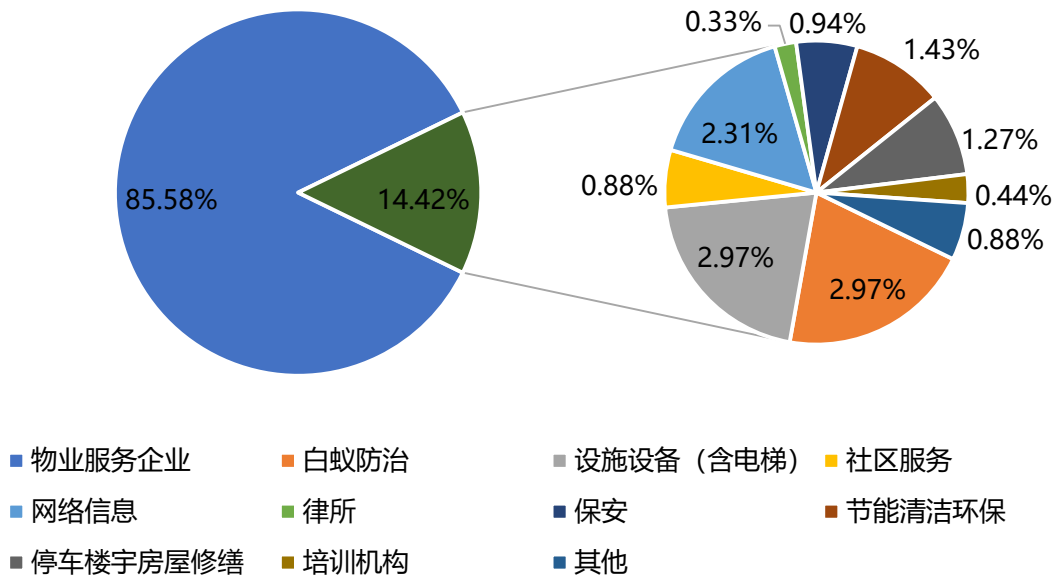
(六) 行业薪酬



2022年受疫情影响，物业行业管理层岗位月平均薪酬与2021年相比均有所下降，其他岗位薪酬水平基本持平。



(七) 行业协会会员



截止2022年底，本市物业行业协会会员总数达到1817家。

其中，物业服务企业1555家，占比为85.58%；配套供应商262家，占比为14.42%。



PART
TWO

二、2023上海市物业服务企业综合百强



2023年上海物业服务企业综合百强入围门槛和统计范围

在上海市管理项目面积不足10%的企业，不纳入综合百强企业评选的范围



在上海市管理规模超过10%的企业

(面积、经济指标各占50%权重) 可纳入综合百强

在计算项目面积和数量时，外省市的面积和数量，均按50%计算，后纳入百强评选体系。



排位	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	上海东湖物业管理有限公司
4	上海上实服务
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	上海万科物业服务服务有限公司
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	上海复欣物业管理发展有限公司



排位	企业名称
11	上海浦江物业有限公司
12	上海保利物业酒店管理集团有限公司
13	上海明华智慧城市运营管理有限公司
14	上海光明生活服务集团有限公司
15	上海益中巨泰（集团）股份有限公司
16	上海景瑞物业管理有限公司
17	上海德律风置业有限公司
18	上海锐翔上房物业管理有限公司
19	第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司
20	上海生乐物业管理有限公司



排位	企业名称
21	上海延吉物业管理有限公司
22	上海中建东孚物业管理有限公司
23	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
24	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
25	上海申能物业管理有限公司
26	上海中企物业管理有限公司
27	上海申勤物业管理服务有限公司
28	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司
29	上海永绿置业有限公司
30	上海仁恒物业管理有限公司

排位	企业名称
31	上海华鑫物业管理顾问有限公司
32	上海海鸿福船物业管理有限公司
33	中信泰富（上海）物业管理有限公司
34	上海新市北企业管理服务有限公司
35	上海复瑞物业管理有限公司
36	上海上勤物业管理有限公司
37	上海启胜物业管理服务有限公司
38	上海汇成物业有限公司
39	大华集团上海物业管理有限公司
40	狮城怡安（上海）物业管理股份有限公司



排位	企业名称
41	上海招商局物业管理有限公司
42	上海丰诚物业管理有限公司
43	上海中星集团申城物业有限公司
44	上海安荣物业管理服务有限公司
45	上海联源物业发展有限公司
46	上海金地物业服务服务有限公司
47	上海东方航空物业有限公司
48	上海上安物业管理有限公司
49	上海沙田物业管理有限公司
50	上海中海物业管理有限公司

排位	企业名称
51	润加物业服务（上海）有限公司
52	上海东方大学城物业管理有限公司
53	上海百联物业管理有限公司
54	上海车城物业管理有限公司
55	上海德一置行物业管理有限公司
56	上海孜诚置业有限公司
57	上海东渡物业管理有限责任公司
58	上海紫泰物业管理有限公司
59	上海上勤高级楼宇管理有限公司
60	上海锦宾物业管理有限公司



排位	企业名称
61	上海中环陆家嘴物业管理有限公司
62	上海金晨物业经营管理有限公司
63	上海浦东房地产集团物业管理有限公司
64	上海新长宁集团仙霞物业有限公司
65	上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司
66	上海振新物业管理有限公司
67	上海诚信中宁物业服务有限公司
68	港联不动产服务（上海）有限公司
69	上海中山物业有限公司
70	上海恒联物业有限公司

排位	企业名称
71	上海松开物业管理有限公司
72	上海惠乐物业有限公司
73	上海营巢物业管理有限公司
74	上海同进物业服务有限公司
75	上海盛高物业服务有限公司
76	上海安得物业管理有限公司
77	上海龙湖物业服务有限公司
78	上海新金桥物业经营管理有限公司
79	上海六角物业管理有限公司
80	上海临港新城物业管理有限公司



排位	企业名称
81	上海锦龙物业管理有限公司
82	上海上坤物业管理有限公司
83	上海聚悦资产管理有限公司
84	上海同涑物业管理有限公司
85	上海新张江物业管理有限公司
86	上海新黄浦资产管理有限公司
87	上海虹桥临空经济园区物业管理有限公司
88	上海瑞创物业管理有限公司
89	尚物博（上海）物业服务有限公司
90	上海圆外物业集团有限公司

排位	企业名称
91	上海申松物业管理有限公司
92	上海中远物业管理发展有限公司
93	上海中心大厦置业管理有限公司
94	上海威斯特物业经营有限公司
95	上海海港新城物业服务有限公司
96	上海明达物业服务有限公司
97	上海高力国际物业服务有限公司
98	上海琴川物业管理有限公司
99	上海禾泰物业管理有限公司
100	上海乐道物业管理有限公司



PART
THREE

三、2023上海市物业服务单项领先企业



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	上海景瑞物业管理有限公司
8	上海上房物业服务股份有限公司
9	上海古北物业管理有限公司
10	上海锐翔上房物业管理有限公司



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	上海科瑞物业管理发展有限公司
5	上海万科物业服务服务有限公司
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	上海光明生活服务集团有限公司
9	上海景瑞物业管理有限公司
10	上海浦江物业有限公司



(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	上海锐翔上房物业管理有限公司
6	上海景瑞物业管理有限公司
7	上海高地物业管理有限公司
8	上海中海物业管理有限公司
9	润加物业服务(上海)有限公司
10	上海科瑞物业管理发展有限公司



(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	上海益中巨泰(集团)股份有限公司
3	上海浦江物业有限公司
4	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
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	第一太平戴维斯物业顾问(上海)有限公司
8	上海上实服务
9	上海科瑞物业管理发展有限公司
10	上海明华智慧城市运营管理有限公司



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	港联不动产服务（上海）有限公司
5	上海永升物业管理有限公司
6	上海浦江物业有限公司
7	上海陆家嘴物业管理有限公司
8	上海上实服务
9	上海高地物业管理有限公司
10	上海保利物业酒店管理集团有限公司



b. 园区类物业管理面积领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海新市北企业管理服务有限公司
3	上海浦江物业有限公司
4	上海上房物业服务股份有限公司
5	上海高地物业管理有限公司
6	上海车城物业管理有限公司
7	上海复瑞物业管理有限公司
8	上海聚悦资产管理有限公司
9	上海漕河泾开发区物业管理有限公司
10	上海安锐盟企业服务有限公司



c. 公众类物业管理面积领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海浦江物业有限公司
3	上海明华智慧城市运营管理有限公司
4	保利城市建设服务有限公司
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	上海上实服务
8	上海陆家嘴物业管理有限公司
9	上海古北物业管理有限公司
10	上海复欣物业管理发展有限公司



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	上海复瑞物业管理有限公司
4	上海浦江物业有限公司
5	上海启胜物业管理服务有限公司
6	上海百联物业管理有限公司
7	上海丰诚物业管理有限公司
8	上海永绿置业有限公司
9	上海上房物业服务股份有限公司
10	第一太平戴维斯物业顾问（上海）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	上海科瑞物业管理发展有限公司
4	上海复欣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	上海东方大学城物业管理有限公司
7	上海诚信中宁物业服务有限公司
8	上海上勤物业管理有限公司
9	上海紫泰物业管理有限公司
10	上海高地物业管理有限公司



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	上海遥瞻物业管理有限公司
5	上海上房物业服务股份有限公司
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	保利城市建设服务有限公司
9	上海嘉隆物业管理有限公司
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	上海浦江物业有限公司
2	上海复欣物业管理发展有限公司
3	上海申勤物业管理服务有限公司
4	上海诚信中宁物业服务有限公司
5	保利物业服务股份有限公司上海分公司
6	上海新世纪房产服务有限公司
7	上海文化银湾物业管理有限公司
8	上海上勤高级楼宇管理有限公司
9	上海德律风置业有限公司
10	上海延吉物业管理有限公司



3、进入（外）城市个数领先企业（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	上海益中巨泰（集团）股份有限公司
4	上海高地物业管理有限公司
5	上海景瑞物业管理有限公司
6	上海科瑞物业管理发展有限公司
7	上海浦江物业有限公司
8	上海保利物业酒店管理集团有限公司
9	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
10	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司



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	上海东湖物业管理有限公司
6	上海保利物业酒店管理集团有限公司
7	上海益中亘泰(集团)股份有限公司
8	上海万科物业服务服务有限公司
9	上海吉晨卫生后勤服务管理有限公司
10	上海科瑞物业管理发展有限公司



(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	上海中海物业管理有限公司
4	上海光明生活服务集团有限公司
5	上海锐翔上房物业管理有限公司
6	上海盛高物业服务服务有限公司
7	上海上实物业管理有限公司
8	上海景瑞物业管理有限公司
9	上海金地物业服务服务有限公司
10	润加物业服务(上海)有限公司



(2) 轨道交通收入领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海科瑞物业管理发展有限公司
2	上海古北物业管理有限公司
3	狮城怡安(上海)物业管理股份有限公司
4	上海新市北企业管理服务有限公司
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	上海明华物业管理有限公司
8	上海复欣物业管理发展有限公司
9	上海德一置行物业管理有限公司
10	上海外滩物业有限公司



5、净利润领先企业 (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	上海陆家嘴物业管理有限公司
4	上海文化银湾物业管理有限公司
5	上海中海物业管理有限公司
6	上海科瑞物业管理发展有限公司
7	上海东湖物业管理有限公司
8	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
9	上海联源物业发展有限公司
10	上海金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	上海永升物业管理有限公司
2	上海益中巨泰(集团)股份有限公司
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	上海保利物业酒店管理集团有限公司
6	上海上房物业服务股份有限公司
7	上海中海物业管理有限公司
8	上海上实服务
9	上海万科物业服务服务有限公司
10	上海高地物业管理有限公司



7、纳税总额领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海益中亘泰（集团）股份有限公司
2	上海高地物业管理有限公司
3	上海上房物业服务股份有限公司
4	上海永升物业管理有限公司
5	上海万科物业服务服务有限公司
6	上海陆家嘴物业管理有限公司
7	上海东湖物业管理有限公司
8	上海上实服务
9	上海保利物业酒店管理集团有限公司
10	上海复医天健医疗服务产业股份有限公司



8、总资产领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海永升物业管理有限公司
2	上海世博会有限公司
3	上海星海时尚物业经营管理有限公司
4	上海绿地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	上海万科物业服务服务有限公司
7	上海国际贸易中心有限公司
8	上海科瑞物业管理发展有限公司
9	上海高地物业管理有限公司
10	上海上实服务



9、服务质量领先企业 (TOP10)

排序	企业名称
1	上海古北物业管理有限公司
2	上海陆家嘴物业管理有限公司
3	上海明华智慧城市运营管理有限公司
4	上海东湖物业管理有限公司
5	上海上实服务
6	上海上房物业服务股份有限公司
7	上海申能物业管理有限公司
8	上海启胜物业管理服务有限公司
9	上海复欣物业管理发展有限公司
10	上海高地物业管理有限公司



《2023上海市物业管理行业发展报告》分报告

- 一、党建引领战疫奉献 凝心聚力助推发展——协会党群工作部、宣传信息部
- 二、持续强化职业培训 助力行业转型升级——教育培训专委会
- 三、科技赋能让设施设备管理更精细、更高效——设施设备专委会
- 四、双碳赋能绿色发展，展望建筑低碳未来——双碳专委会、商办专委会
- 五、一切为了满意，社区多种经营的开展与展望——多种经营专委会
- 六、关注民生、强化管理，推动白蚁防治转型——白蚁防治专委会



上海物业管理行业创新实践案例

一、“生活舱”共享平台创新实践案例——协会杨浦代表处

二、设施管理创新实践案例——上海上实服务

三、资产管理创新实践案例——上海华鑫物业管理顾问有限公司

四、双碳节能创新实践案例——第一太平戴维斯物业顾问（上海）有限公司





谢谢!