

厦门市物业管理协会文件

厦物协【2018】056 号

厦门市物业管理协会

关于发布《厦门市物业管理行业发展报告 2018》的通知

各会员单位：

为了进一步了解和总结本市物业管理行业的发展状况，根据协会工作安排，决定开展行业调查，形成行业发展报告，分析行业综合实力 30 强情况，经资料收集、会员申报、专家审核，课题组形成《厦门市物业管理行业发展报告 2018》，现予公布。

厦门市物业管理协会
二〇一八年十二月二十日



附件 1：厦门市物业管理行业发展报告 2018

附件 2：厦门市物业服务企业 TOP30 数据分析报告

厦门市物业管理协会存档

2018 年 12 月 20 日印发

厦门市物业管理行业发展报告 2018

近五年来，全国物业管理行业积极贯彻党中央提出的供给侧改革的方针政策，加快了行业的转型升级和创新发展。在这样一个大环境下，厦门市物业管理行业也取得长足的发展。

一、行业基本情况

（一）管理规模。到 2017 年底，全市物业管理总面积约 19000 万平方米，其中住宅建筑面积约 11000 万平方米，其他类型物业建筑面积 8000 万平方米。管理总面积比 2012 年增长 90%。

（二）营业总额。到 2017 年底，行业实现经营总额 47.82 亿元，比 2012 年增长 134%，为厦门市生产总值 GDP 的贡献率大约是 1.1%。厦门的物业管理不仅为厦门的经济增长，也为厦门社会稳定，为美丽厦门做出了积极的贡献。

（三）企业数量。至 2017 年底，现有在厦门市物业管理信息系统登记备案的物业服务企业共有 463 家，比 2012 年末增加 176 家，增长幅度为 61%。

（四）从业人员。至 2017 年底，物业服务行业从业人员总数约为 6 万人，物业服务行业从业人员占同期厦门市缴交基本养老保险人员总数 2.2%。

（五）企业信用度。根据 2017 年省、市、区三级主管部门对各个物业服务企业的信用评价，被列为 2A、3A 级企业共 52 家，其中 3A 企业 9 家，占全省 3A 企业的 90%。

二、行业发展特点

（一）行业集中度稳步提升。

据统计资料显示，截止 2017 年 12 月，厦门市物业服务行业排位前十名的企业管理面积有 10227.57 万平方米，占全市物业管理总面积 53.83%。比例数与前三年相比，有较大幅度提升。管理面积集中度的提升与物业服务企业的转型升级紧密相关。例如，厦门市建发股份公司，将旗下的怡家园物业公司和汇嘉物业管理组建成集团公司，进一步增强其在物业管理市场的竞争力。

（二）企业两极分化明显。

在物业管理市场日益成熟和行业转型升级的催化作用下，大企业发展的速度明显加快，小型企业处于停滞状态。这种状态进一步拉大了企业间的差距。差距不但表现在管理规模上，还体现在收费价格、员工素质、服务质量等诸多方面，最终体现在经济效益的差距。从管理规模上看，行业 80% 的企业管理总面积还达不到行业总管理面积的 20%；从收费价格看，小企业主要管理上世纪的住宅项目，其收费价格普遍偏低，以带电梯的住宅楼为例，其物业服务费每月 1.50 元/平方米以下，与目前新建住宅项目物业服务费每月 3.50 元/平方米左右比较相差甚远。由于服务价格难于提高，物业服务人工成本逐年提高，导致减少服务人员降低服务质量。

（三）管理手段不断创新。

在国家创新发展的驱动下，现代互联网和智能技术也在物业管理行业得到应用，改变了传统的管理和服务手段，极大地提高了工作效率。例如，厦门原有二级资质以上的物业服务企业，在职能部门和各服务中心（或管理处）的管理活动中，基本都应用“互联网+”，在设

设施设备维护管理方面应用了现场扫码和远程监控的信息技术，在停车场管理应用智能技术实现无人值守。

（四）政府监管职能不断深化。

在政府“放管服”改革的推动下，物业管理行政主管部门转变了对物业服务企业的管理方式和方法。市、区两级行业行政主管部门分别制定了物业服务企业信用评价管理制度，加强了物业服务活动中、事后监督管理。例如，厦门市思明区建设局制定了《思明区物业服务企业和项目经理信用评价细则》，思明区委办、区政府办联合印发了《思明区住宅小区综合管理若干意见》，思明区住宅小区综合管理领导小组又制定了《思明区住宅小区物业服务星级评定实施方案》。《思明区住宅小区物业服务星级评定实施方案》明确规定了考评对象是区域内住宅小区物业服务企业、企业和项目负责人，考评方式采用街道日常巡查和区级综合评价的分级考评，年度考评为“基本合格”以下的、被列入向社会公布警示名单、业主投诉较多、存在不良信用记录或信用等级为B级及以下的物业服务企业，列为重点督查对象。

近三年来，厦门市物业管理协会接受各区行业主管部门的委托，组织行业专家队伍分别对各区所属的物业服务小区进行服务质量监督检查。仅2016年和2017年市协会接受委托共检查了700多个物业服务项目。检查结果作为物业服务企业和项目经理信用评价重要内容，并及时向社会公布。

三、行业协会作用发挥状况

2017年12月，厦门市物业管理协会进行了换届选举工作，通过召开会员大会选举产生了第五届理事会。共有会员单位263个。协会

团结全体会员，坚持“服务企业，沟通协调，自律规范，促进发展”的宗旨，在以下主要方面发挥积极作用：

1、在行业立法方面发挥专业性作用。近年来参与了《福建省物业管理条例》、《厦门市物业管理若干规定实施细则》、《厦门经济特区生活垃圾分类管理办法》、《厦门市物业服务收费管理办法》、《厦门经济特区机动车停车管理条例》等相关法规的调研、制定和宣传。

2、为企业排忧解难，维护行业合法权益。例如针对“营改增”新税制，协会邀请税政部门进行专题讲座和深入指导，帮助物业企业及时掌握新税制，解除疑惑，依法实施；积极协调市公安部门对物业服务企业的保安员上岗证实行简化程序和优惠政策。

3、多形式推动行业素质建设。一是加强行业专家库建设，促进行业专业人才成长，2017年，在行业主管部门的大力支持下，协会调整增补了行业专家库成员，共有203人入选行业专家库；二是继续做好国家和省两级物业管理示范项目的申报与复检工作，发挥示范项目提升服务水平的积极作用；三是接受市、区行业主管部门委托进行物业服务质量监督检查，配合主管部门进行物业服务规范监管，促进企业提高服务质量；四是组织行业技能竞赛，推动企业提高服务能力；五是在国家取消物业管理岗位证书后，坚持从实际出发举办各类继续教育专业培训班，举办公益讲座，帮助企业提升从业人员素质。

4、发挥协会引领作用，服务社会，树立行业正面形象。一是积极推荐行业先进企业、先进人物参与政府举办的评优评先活动，例如厦门第三届十佳美丽物业小区和十佳物业服务企业评选活动；每年一度的市优秀环卫工人的评比和表彰活动，四年来，行业先后有4名从

业人员获得“十佳城市美容师”荣誉称号，有24名从业人员获“市容环卫管理先进工作者”、“市优秀环卫职工”称号；二是配合政府中心工作，服务社会，树立行业良好形象。例如2016年9月抗击强台风“莫兰蒂”，2017年迎接金砖会议在厦门举行，以及推行生活垃圾分类等重要工作，协会认真按照市委市政府的部署，动员和组织物业服务企业积极响应并全力投入。因此协会被市委市政府授予先进集体称号。

5、推进行业转型升级，创新服务模式。协会积极响应中国物业管理协会的号召，在厦门推进行业转型升级和创新服务模式。主要做法：一是组织厦门企业积极参加中国物业管理协会每年举办的物业管理创新论坛及博览会，组织到先进城市和先进企业考察学习创新经验；二是举办“互联网+”、“智能技术应用”等相关专业讲座，充实企业创新知识；三是积极宣传厦门本土企业创新管理模式的典型经验。

四、存在的问题及对策建议

1、在物业服务企业取消资质管理以后，物业服务企业注册登记的数量飞速增长。由于大量小企业涌现，其从业人员又缺乏必要的岗位培训，素质低，服务质量差，收费价格低，有人称为“行业后资质管理时代的新常态”。这种良莠不齐的现象有损于行业应有的正面形象。因此，我们建议行业行政主管部门应当大力加强物业管理信用机制的建设和完善，并且加以实际的指导和监督，找回业主、企业和政府三方的信心与信任，重塑行业新风范。

2、国家取消物业管理师和物业企业经理、部门经理、管理员上

岗证后，后来的这部分从业人员如何具备应有的物业管理知识、物业服务技能？有能力的大企业只能依靠自己的培训，而大量的中小企业却只能依靠从业人员的自我成长。厦门在近两年的物业服务规范检查中发现，由于人员素质偏低，许多物业管理项目的日常服务基本没有规范。因此，我们建议行政主管部门应加强物业服务规范的指导。同时应采取措施指导和扶持行业协会开展从业人员的教育和培训，引领行业回归初心，提高物业服务质量，以适应广大居民对美好生活的追求。

3、业主自治管理如何实现理智、规范和成熟，是长期困扰物业管理规范发展的重要问题。现在的物业管理区域是社区的构成单元，构建和谐社区必须从构建和谐的物业管理区域着手。物业管理区域的物业服务提供商与物业服务消费者应当是平等的买卖双方，物业服务企业与业主是物业管理这架天平的两边，双方的利益应当依法进行有效的调整，否则这架天平就会长期处于摇摆的状态。在厦门已成立业主委员会的住宅物业管理区域不到 50%。在这近 50%的业主委员会中真正能依法发挥自治管理作用的并不多，有的业主委员会长期不发挥作用、煽动业主恣意维权、随意解聘物业服务企业，侵害业主利益的现象时有发生，在厦门海沧区就发生过一个小区的业主联名罢免业主委员会的案例。因此，培育成熟的物业服务消费者是一项任重道远的工作。现在，行业行政主管部门主要工作放到对物业服务企业的监管，对业主大会和业委员会日常运作的指导和监督几乎成了空白。我们建议应当加强这方面的工作。

厦门市物业服务企业 TOP30 数据分析报告

一、前言

1、背景

在纪念厦门市物业管理改革发展三十周年（1988-2018）之际，为了进一步了解和总结本市物业管理行业的发展状况，为了宣传和推广本市的优秀服务企业，促进本市物业服务企业进一步转型升级、做强做大。厦门市物业管理协会五届二次会长会议决定开展企业发展情况调查，在调查的基础上进行综合实力评价，评出厦门市物业服务企业综合实力前 30 名。

2、数据采集和评价原则

按照中物协确定的 2018 年行业企业综合实力评价指标和方法，对物业企业相关指标进行评价。各企业均以通过审计的 2017 年末财务报表为准申报相关指标数据。评价指标共八项，分别是：管理面积（权重 25%）、年经营总收入（权重 25%）、营业收入年度增长率（权重 10%）、单位面积产值（权重 10%）、年净利润率（权重 10%）、净资产（权重 6%）、企业年度纳税总额（权重 8%）、示范项目（权重 6%）。市物业管理协会对各企业申报的数据组织专家进行审核，然后对审核后的数据进行统计，分别列出各项指标的第一名为基础权重，最后依照各企业评价指标的实际数据相应权重形成厦门物业服务企业综合实力 TOP30。

二、主要指标排名及分析

（一）主要指标排名

1、TOP30 八项指标综合排名：

序号	企业名称	序号	企业名称
1	厦门建发物业管理服务有限公司	16	厦门市观音山物业服务有限公司
2	厦门海投物业有限公司	17	厦门厦航物业管理有限公司
3	厦门联发(集团) 物业服务有限公司	18	厦门友朋四方物业管理有限公司
4	禹洲物业服务有限公司	19	厦门市集美城发物业有限公司
5	厦门国贸物业管理有限公司	20	厦门安居物业管理有限公司
6	厦门市特房物业服务有限公司	21	厦门海联翔物业服务有限公司
7	厦门住总物业管理有限公司	22	厦门世家物业管理服务有限公司
8	厦门兆翔物业服务有限公司	23	厦门市厦煌物业服务有限公司
9	厦门市天地和诚物业有限公司	24	厦门豪亿物业管理有限公司
10	龙湖物业服务集团有限公司厦门分公司	25	厦门南强物业服务有限公司
11	厦门华菲物业管理有限公司	26	厦门白士德楼宇管理有限公司
12	厦门市人居乐业物业服务有限公司	27	厦门新景风华物业有限公司
13	厦门市万科物业服务有限公司	28	厦门市全和物业管理有限公司
14	明胜世家(厦门) 物业管理有限公司	29	厦门市员当新市区物业有限公司
15	厦门海谊楼宇经营管理有限公司	30	厦门市安吉利家物业有限公司

2、TOP10 企业管理面积排列

序号	企业名称
1	厦门建发物业管理服务有限公司
2	厦门联发(集团) 物业服务有限公司
3	厦门国贸物业管理有限公司
4	厦门海投物业有限公司
5	禹洲物业服务有限公司
6	厦门住总物业管理有限公司
7	厦门市特房物业服务有限公司
8	厦门市万科物业服务有限公司
9	厦门华菲物业管理有限公司
10	厦门市集美城发物业有限公司

3、TOP10 企业经营总收入排列

序号	企业名称
1	厦门建发物业管理服务有限公司
2	厦门海投物业有限公司
3	禹洲物业服务有限公司
4	厦门国贸物业管理有限公司
5	厦门联发(集团) 物业服务有限公司
6	厦门住总物业管理有限公司
7	厦门市万科物业服务有限公司
8	厦门市特房物业服务有限公司
9	厦门兆翔物业服务有限公司
10	厦门市天地和诚物业有限公司

（二）综合实力 TOP30 企业指标分析

1、TOP30 企业管理面积在全市物业服务行业的比重。TOP30 企业总面积 1.5214 亿平方米（含异地管理面积），与同期全市物业管理总面积 1.9 亿平方米相比较，约占 80%。平均管理面积为 507.13 万平方米，其中 2000 万平方米以上企业有 2 家，1000 万—2000 万平方米的有 3 家，500 万—1000 万平方米的有 3 家，500 万平方米以下的 22 家。

其中，TOP30 企业厦门区域总面积 0.9436 亿平方米，与同期全市物业管理总面积 1.9 亿平方米相比较，占 49.6%。平均管理面积为 314.53 万平方米。

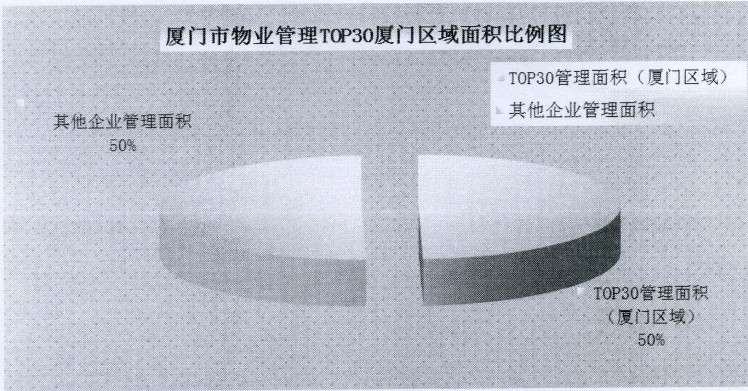
TOP30 企业管理面积分布表

面积分布	2000 万 m ² 以上	1000 万-2000 万 m ²	500 万-1000 万 m ²	500 万 m ² 以下
企业数量（家）	2	3	3	22

TOP30 企业管理面积比重（含异地）：



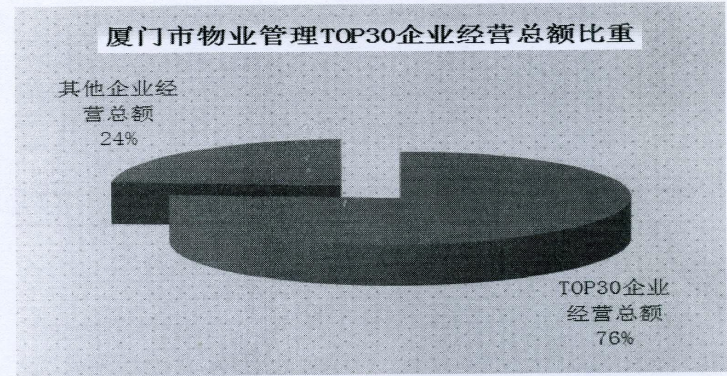
TOP30 企业管理面积比重（厦门区域）：



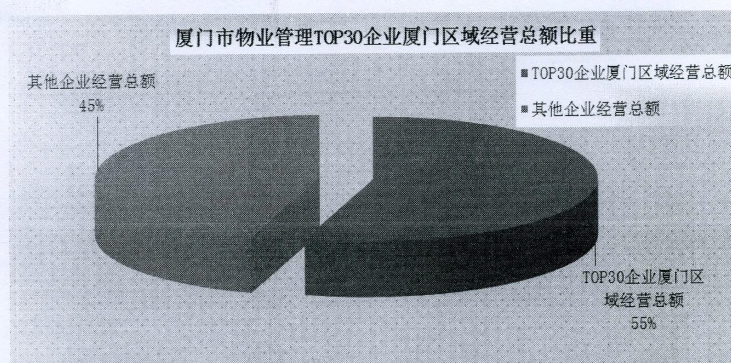
2、TOP30 经营总收入在全市物业服务行业的比重。全市物业服务企业经营总额 47.82 亿元，TOP30 企业经营总额 36.5782 亿元（含异地收入），占 76.49%。其中经营收入亿元以上企业有 13 家。

其中，TOP30 企业厦门区域经营总额 26.2627 亿元，占全市物业经营总额的 54.92%。

TOP30 企业经营总额比重（含异地）：



TOP30 企业经营总额比重（厦门区域）：



TOP30 企业经营收入分布表

经营收入	4 亿元以上	2-4 亿元	1--2 亿元	5000 万元-1 亿	1000 万-5000 万元
企业数量 (家)	2	4	7	6	11

3、TOP30 企业的营业收入年度增长率。30 家企业中有 26 家正增长，3 家负增长，一家持平。营业收入年度增长率最高的达 82.67%、平均增长率为 20.37 %。其中高于平均增长率的有 17 家企业。

4、TOP30 企业的单位管理面积产值。30 家企业每平方米管理面积的平均产值 23 元，其中最高为 73.28 元/平方米，最低的为 9.96 元/平方米。高于平均产值的有 17 家企业。

5、TOP30 企业的盈利水平。从统计资料显示，30 家企业的年净利润率平均 6.05%，其中最高的为 17.8%，最低的为 0.27%，低于 5%的有 11 家。

6、TOP30 企业的净资产。净资产总值为 100368 万元，平均值为 3345.6 万元，每百元净资产的年产值为 364 元。

7、TOP30 企业年度纳税额，总额为 11616.92 万元，企业平均纳税额为 387.23 万元，年纳税额 1000 万元以上的有 4 家，501 万元—1000 万元的有 5 家，101 万元—500 万元有 14 家，100 万元以下的有 7 家。

TOP30 企业年度纳税额分布表

纳 税 额	1000 万 元 以 上	501- 1000 万 元	101- 500 万 元	100 万 元 以 下
企业 数量 (家)	4	5	14	7

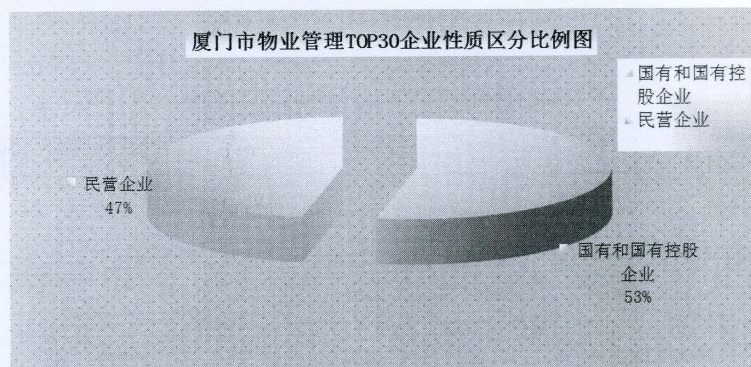
8、TOP30 企业示范项目，共 48 个。平均 1.6 个，其中没有示范项目的企业有 10 家。

三、TOP30 企业情况分析

(一) 基本情况

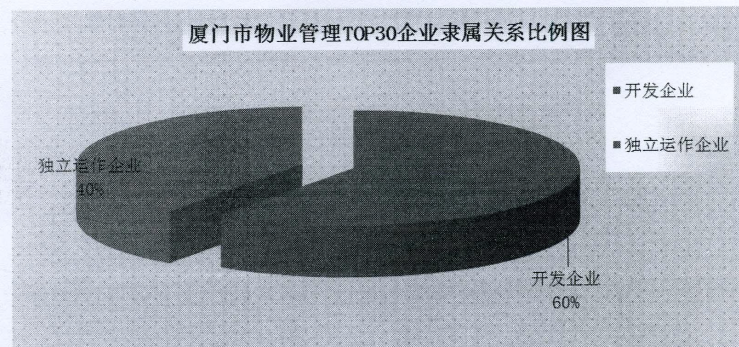
1、企业性质区分

TOP30 企业中属于国有和国有控股企业的有 16 家，属于民营企业的有 14 家。两种性质的企业比例接近各占半壁江山。



2、企业隶属关系

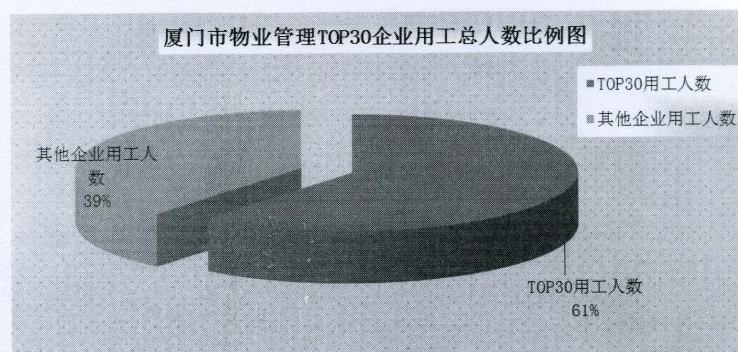
TOP30 企业中隶属于开发企业的有 18 家，没有开发商背景的独立运作企业有 12 家。比较二者的主要指标数据，隶属于开发企业的各项数值均高于独立运作的企业。

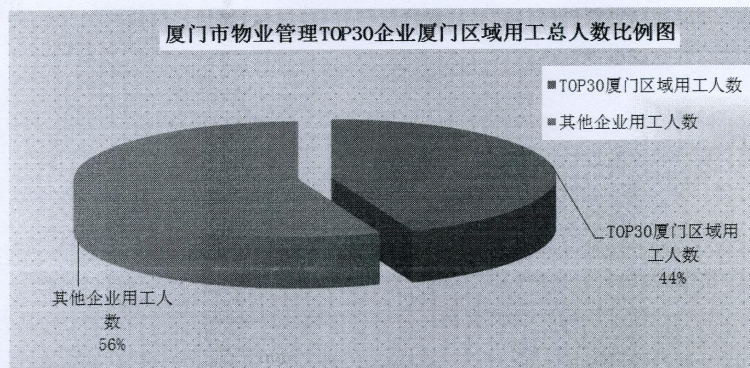


3、企业用工人数

TOP30 企业用工总人数 36923 人（含异地），占全行业用工人数总量 61%，大专以上人员 7192 人，占 TOP30 企业用工总人数的 19.48%。以企业自用工人人数计算，平均每人管理面积 4120 平方米。外包用工投入 12917 人，与企业自用工合并计算，人均管理面积 3053 平方米。

其中，TOP30 企业厦门区域用工总人数 26695 人，占全行业用工人数总量 44%。以企业自用工人人数计算，平均每人管理面积 3535 平方米。外包用工投入 8282 人，与企业自用工合并计算，人均管理面积 2698 平方米。





（二）企业服务特色

1、TOP30 企业中有主要服务于住宅类物业的有 24 家，主要服务于高新产业园区和工业区物业的有 1 家，主要服务于商业写字楼宇的有 5 家。主要服务于住宅类的企业占 80%。

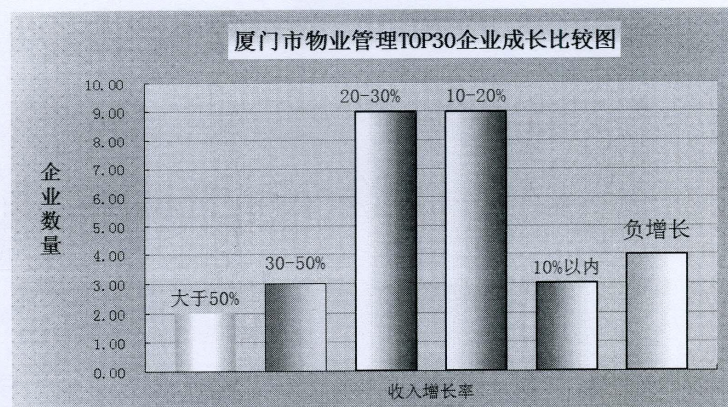
2、TOP30 企业中积极进行转型升级、应用互联网+、积极采用智能技术等开展多种经营服务的企业有 8 家，进行资本运作和开展战略联盟合作的有 3 家，占 TOP30 企业的 36%。

3、TOP30 企业中共有示范项目 48 个。从 2014 年开始厦门取消了市级示范项目的考评，但许多企业还积极申报省级示范项目。从资料看出，48 个示范项目中 TOP10 企业有 35 个，占 73%，说明综合实力强的企业更加注重服务质量的提升与保持。

（三）企业成长比较

1、TOP30 企业中经营收入增长率高于 50%的有 2 家，增长 30-50%的有 3 家，增长 20-30%有 9 家，增长 10-20%有 9 家，增长 10%以内的有 3 家，零增长和负增长的有 4 家。76.6%的企业营业收入增长率在两位数以上。

收入增长率	大于 50%	30-50%	20-30%	10-20%	10% 以内	负增长
企业数量 (家)	2	3	9	9	3	4



2、单位管理面积产值有所提升。TOP30 企业每平方米管理面积的平均产值 23 元，比较 2012 年末统计数据每平方米 19.56 元提升 17.59%，提升幅度不大。

3、年净利润率有所提高。TOP30 企业年净利润率平均 6.05%，比较 2012 年末统计数据行业平均利润率 5.45%，提高了 0.6%，提高幅度也不大。

4、人均年营业收入有所增加。以 TOP30 企业自用人工计算，人均年创营业收入 9.906 万元。与 2012 年末统计数据人均产值 4.976 万元相比，增长 99%。年均增长率约 15%。

（四）外包情况分析

TOP30 企业的外包人员情况。除了一家企业未填报，5 家无外包人员，占 20%；24 家企业有外包投入人员共计 12917 人，外包投入人员与企业自用工的比例为 1:3.49。外包用工主要是保洁和绿化养护工种。

四、总 结

通过以上对 TOP30 企业的数据分析，可以看出当前我市物业管理行业发展具有以下的特点和存在的问题：

（一）行业持续快速发展

从 TOP30 企业的数据分析显示，其快速的发展也体现了行业整体的快速发展。与 2012 年末行业的统计数据相比较，行业管理面积从 10449.4 万平方米增长到 19000 万平方米，平均每年增长约 1800 万平方米，年增长率约 15%。行业营业总收入从 20.4417 亿元增长到 47.82 亿元，平均每年增长 5.4756 亿元，增长

速度在 20%左右。76.6%的企业营业收入增长率在两位数以上。

厦门物业管理行业持续快速发展是伴随着厦门城市的快速发展。2017 年金砖会晤在厦门成功举行。厦门乘金砖机遇和建设“五大发展”示范城市的强大动力，必将更加快速发展。物业管理也必将保持持续快速发展的劲头。

（二）行业的集中度明显提升

从 TOP30 企业的管理总面积和年度经营总收入两项指标来看，分别占全市物业管理总面积的 80%和年度经营总额 76.49%。再从 TOP10 企业来看，其管理面积 10227.57 平方米，占 TOP30 企业的 67.1%，占全市的 53.83%；其年经营总收入 25.4855 亿元，占 TOP30 企业的 69.67%，占全行业 53.29%。这些数据说明行业的集中度越来越明显。与 2012 年末相比较，当时行业前 38 家企业（一、二资质企业），其管理面积占全市管理面积 65%，经营总收入占全行业总收入 66%，而本次 TOP30 企业的两者数据已经超过 2012 年前 38 强企业十个百分点以上，TOP10 企业的两项指标均已超过全行业的一半以上。充分说明集中度明显提升，这也符合国内物业管理行业的发展趋势。

（三）行业对社会的贡献度越来越大

从 TOP30 企业的各项数据显示，物业服务行业无论在为城市居民提供优质物业服务、构建和谐社区，还是为城市提供就业、贡献 GDP、增加税收等方面都发挥了越来越大的作用。仅从经营总收入这项指标来看，2017 年全行业经营总收入 47.82 亿元，占厦门地区生产总值 4351.2 亿元的 1.1%，与 2012 年的 0.725%相比，提高了 0.375%，TOP30 企业的经营总收入占地区生产总值 0.84%，也比 2012 年全行业的比重还高出 0.1 个百分点；2017 年厦门服务业增加值增长 7.9%，占 GDP 比重 57.7%，以此推算，物业服务业的营业收入在 2017 年厦门服务业 GDP 的比重是 1.9%。

（四）行业增收能力受价格水平影响严重

从 TOP30 企业的单位管理面积产值和年净利润率两项指标看，行业的增收能力不高。2017 年每平方米管理面积的平均产值 23 元，比 2012 年末统计数据每平方米 19.56 元提升 17.59%，五年时间，平均每年涨幅 3%。2017 年净利润率平均 6.05%，比 2012 年末统计数据行业平均利润率 5.45%提升 0.6%，五年时间，平均每年提升幅度 0.12%。

行业管理面积和总营业收入水平分别都比 2012 年增长了一倍，但盈利水平却增长得很微小，行业增产不增收。究其原因，主要是物业服务价格长期不涨。目前行业服务合同执行的价格基本上还是沿用 2008 年的指导价。2008 年当时制定指导价的社会最低工资标准是 750 元，而 2017 年的社会最低工资标准是 1700 元，涨幅为 126.66%，实际工资水平的涨幅还不止。

因此，建立合理的物业服务价格调价机制，是解决行业增产不增收的根本途径。

（五）成本上涨影响物业服务质量提升

从 TOP30 企业的示范项目数量指标和人均管理面积看，行业潜在服务质量下降的危险。首先是，示范项目共 48 个，平均 1.6 个，其中没有示范项目的企业有 10 家。今后如果主管部门都取消示范项目的考评，那么企业通过创建示范提升服务质量的手段必须改变，否则提高服务质量的积极性将受到影响。其次是，以企业自用工人数量计算，平均每人管理面积 4120 平方米。外包用工投入 12917 人，与企业自用工合并计算，人均管理面积 3053 平方米。与 2012 年的统计数据人均管理面积 2544 平方米相比较，人均管理面积提高了 600 平方米。提高的因素当然包含了改进管理方法和采用先进技术，这一点不能否定。但是，从现实情况看，企业减少人员主要是因为人工成本大幅度上升，如前所测算，人员工资水平已经较 10 年前翻了两番。物业服务成本 70%以上是人工成本。企业经营成本大幅度上升，但是服务价格又长期无法提高，所以只有采取减少人工成本的办法。这种办法无疑将严重影响物业服务的服务质量。

（六）行业转型升级和创新能力的继续加强

从 TOP30 企业的增长数据看，其业务增长和营业收入增加主要还是依靠传统扩大管理面积的方式。如何利用既有的管理资源，在不提高单位面积收费价格的情况下，能够提高企业的收益？这就需要学习行业的先进典型，继续进行转型升级，创新商业模式，创新经营方式，创新管理手段。同样之理，为了确保和提升物业服务质量，提高企业的信用度，也需继续进行服务方式、服务方法、服务手段的创新，即采用新技术、新设备，减少人工成本，确保服务质量。