附件：

《物业管理行业发展指数报告》编撰实施方案

根据《关于开展“回望奋斗路 启航新征程”物业管理改革发展40周年庆祝活动的通知》，现制定《物业管理行业发展指数报告》编撰实施方案，有关事项如下：

一、组织实施

《物业管理行业发展指数报告》编撰工作由中国物协负责组织实施；各地方物业管理协会根据实施方案，负责组织地方工作的开展；北京中物研协信息科技有限公司（以下简称“中物研协”）负责落实发展指数报告撰写的具体工作。

二、发展指数

物业管理行业发展指数是从动态上衡量行业经营状况、管理规模、从业人员等发展情况，反映行业发展总体水平的综合指数。在宏观层面为行业发展战略导向、政策制定等提供相应参考。

物业服务企业发展指数以会员单位填报数据为基础，选取500家物业服务企业纳入“PMDI 500”综合指数，衡量企业经营状况、管理规模、服务质量等发展情况。同时针对住宅、办公写字楼、产业园区、商业物业、学校、医院、公众场馆物业等物业细分业态领域，以及经营收入、管理面积、净利润、多种经营服务收入等细分指标进行专项研究。在微观层面为企业发展的目标制定、经营方式等提供决策依据。

三、数据上报流程

（一）各单位登陆中国物协网站（www.ecpmi.org.cn），浏览《〈物业管理行业发展指数报告〉编撰实施方案》，认真按照文件要求准备上报材料。

（二）各上报单位请在指定时间安排登陆“服务平台”，点击“研究”进行网上填报。

（三）填报系统数据采集表中灰色表格为自动生成内容，企业不用填写，《物业管理项目清单》可按下载模板填写后导入。所有表格可分页保存，全部内容填写完成，确认无误后提交数据，数据上报后企业不可修改。

（四）待网上信息初审通过后，打印《物业管理行业发展指数报告》数据采集表和《物业管理项目清单》。

（五）各地方协会对企业审计报告等原件进行初审。

（六）经地方协会初审通过后，各上报单位请于资料上报截止日前，将上报材料报送中国物协（地址：北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座9003）。

（七）经收集、整理企业上报材料，复核申报数据后，中国物协组织撰写《物业管理行业发展指数报告》。

四、上报条件

（一）基础条件

1. 2020年度营业收入大于6000万元或管理面积大于300万平方米的物业服务企业。

2. 中国物协会会员单位。

（二）限制条件

1. 2020 年中有违反国家法律法规、《物业管理条例》以及相关的物业管理法律法规并经查实的。

2. 2020 年中受到行业主管部门或协会通报批评、公开谴责的。

3. 2020 年中有严重损害业主权益的投诉案件，并经查实的。

4. 有其他不良记录。

五、上报材料

（一）《物业管理行业发展指数报告》企业申报材料报送单 1 份（加盖地方物业管理协会公章），由地方物业管理协会对企业申报材料初审通过后出具。

（二）《物业管理行业发展指数报告》数据采集表一份（附表 1.1，封面加盖单位公章）。

（三）《物业管理项目清单》（附表 1.2），提交打印件 1 份（单位名称处加盖单位公章）。

（四）2020 年度企业审计报告，提交复印件 1 份（加盖单位公章）。

（五）续表 7 企业简介，在申报系统中上传 word 电子版。

（六）带有企业中文名称的 logo 和 4 张企业宣传照片（JPG 格式不小于 500kb，照片名称请注明展示内容），在申报系统中上传压缩包。

六、注意事项

(一) 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合并上报，须提供上级单位整合合并的决定文件，同时提供财务合并报表、所属企业负责人任命等证明文件的，可按总部企业上报。

(二) 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。需要另外提供营业执照、公司章程、验资报告和 2020 年度审计报告（复印件 1 份）等相关证明材料。

(三) 申报企业提交的《物业管理行业发展指数报告》数据采集表和《物业管理项目清单》，需要与服务平台申报提交的数据一致。

(四) 2020 年度企业审计报告书应包括审计报告、资产负债表、现金流量表、利润表、会计报表附注、会计师事务所营业执照、注册会计师证等内容。审计报告书不完整的，相关的经营数据不予认可。

七、时间安排

(一) 网上填报：4 月 10 日-5 月 20 日；

(二) 地方初审：5 月 1 日-5 月 30 日；

(三) 资料上报：6 月 10 日前；

(四) 数据审核：6月10日—7月20日；

(五) 报告撰写：8-9月；

(六) 报告发布：10月。

八、联系方式

(一) 业务咨询

1. 中国物协秘书处

联系人：吴一帆、赵一飞

电 话：010-88083221

地 址：北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座9003

2. 中物研协

联系人：王开迪、于翠

电 话：010-58951730、58952278

(二) 技术服务

联系人：李葆、沈孟铖、朱少利

电 话：18368112448、15384020368、15988863036

附表：1.1 《物业管理行业发展指数报告》数据采集表

1.2 物业管理项目清单（样表）

附表 1.1

**《物业管理行业发展指数报告》
数据采集表**

所 在 省 市 _____

企业名称（盖章） _____

填 报 日 期 _____年____月____日

企业基本情况

企业名称		会员级别	
企业登记注册类型		邮 编	
联系地址			
企业成立时间		企业网址	
统一社会信用代码		法人代表	
总 经 理	姓 名	电 话	
	手 机	邮 箱	
联 系 人	姓 名	电 话	
	手 机	邮 箱	
是否总部型企业	☐ 是 ☐ 否	与开发企业关系	☐ 隶属 ☐ 合作 ☐ 无关系
主营业务			
2020 年获得省部级以上表彰情况			
2020 年企业重大事件			

续表 1 企业从业人员情况

指标名称	代码	计量单位	数量	年人均工资 (元)
企业从业人员总数	101	人		
一、按岗位分类	102	-	-	-
（一）经营管理人员	103	人		
其中：企业高层管理人员	104	人		
管理处主任（项目经理）	105	人		
管理员	106	人		
（二）操作人员	107	人		
其中：工程维修工	108	人		
秩序维护员	109	人		
清洁工	110	人		
绿化工	111	人		
其他工种	112	人		
二、按学历分类	代码	计量单位	数量	
其中：博士研究生	113	人		
硕士研究生	114	人		
本科生	115	人		
大专生	116	人		
中专生	117	人		
高中以下	118	人		
三、年度安置就业、再就业总人数	119	人		
其中：接收应届本科毕业生	120	人		

安置部队复转退军人	121	人	
安置下岗、失业人员再就业	122	人	
接收农村务工人员	123	人	
接收建档立卡贫困劳动力	124	人	
接收残疾人群体	125	人	
四、企业从业人员流失率	126	%	

续表 2 物业管理项目情况

指标名称	代码	项目数 (个)	房屋建筑面积 (万 m ²)
一、管理物业项目总数	201		
（一）按项目来源分类	202	-	-
其中：承接所属或合作开发商项目	203		
外拓第三方项目	204		
（二）按项目业态分类	205	-	-
1. 住宅物业项目	206		
其中：多层住宅	207		
高层住宅	208		
独立式住宅	209		
2. 办公物业项目	210		
其中：写字楼物业	211		
政府机关办公物业	212		
3. 产业园区物业项目	213		
4. 商业物业	214		
5. 学校物业	215		

6. 医院物业	216		
7. 公众物业	217		
其中：场馆类物业场馆物业	218		
公共交通类物业（除机场）	219		
航空物业	220		
其他公建类物业	221		
8. 其他类型物业	222		
二、合同储备项目	223		
三、物业顾问项目	224		
四、保障性住房项目	225		

续表 3 企业基本业务外包情况

指标名称	代码	项目数 (个)	房屋建 筑面积 (万 m ²)	外包单 位投入 人数	投入费 用(万 元)
企业外包项目合计	301				
一、设备维修养护业务外包项目	302				
二、秩序维护业务外包项目	303				
三、保洁业务外包项目	304				
四、绿化业务外包项目	305				

续表 4 企业经营情况

指标名称	代码	计量单位	金额
一、总资产	401	万元	
其中：净资产	402	万元	
二、年经营总收入	403	万元	
(一) 物业服务费收入	404	万元	

1. 住宅物业	405	万元	
2. 办公物业	406	万元	
其中：企业办公物业	407	万元	
政府机关物业	408	万元	
3. 产业园区物业项目	409	万元	
4. 商业物业	410	万元	
5. 学校物业	411	万元	
6. 医院物业	412	万元	
7. 公众物业	413	万元	
其中：场馆类物业	414	万元	
公共交通类物业（除 机场）	415	万元	
航空物业	416	万元	
其他公建类物业	417	万元	
8. 其他物业	418	万元	
（二）多种经营收入	419	万元	
1. 社区增值服务收入	420	万元	
其中：社区电商服务收入	421	万元	
社区房屋经纪收入	422	万元	
社区家政服务收入	423	万元	
社区养老服务收入	424	万元	
空间运营服务收入	425	万元	
社区美居装修收入	426	万元	
社区停车服务收入	427	万元	

社区金融收入	428	万元	
社区旅游收入	429	万元	
社区教育收入	430	万元	
社区其他增值服务收入	431	万元	
2. 非业主增值服务收入	432	万元	
其中：案场服务收入	433	万元	
工程服务收入	434	万元	
顾问咨询收入	435	万元	
非业主其他增值服务收入	436	万元	
3. 其它业务收入	437	万元	
三、营业成本	438	万元	
(一)按业务线分	439	-	-
1. 物业管理服务成本	440	万元	
2. 多种经营服务成本	441	万元	
其中：社区增值服务成本	442	万元	
非业主增值服务成本	443	万元	
其它业务成本	444	万元	
(二)按类别分	445	-	-
其中：人员费用	446	万元	
物业共用部位共用设施设备 日常运行和维护费用	447	万元	
绿化养护费	448	万元	
清洁卫生费	449	万元	

秩序维护费	450	万元	
物业共用部位共用设施设备 及公众责任保险费用	451	万元	
办公费用	452	万元	
其它费用	453	万元	
四、企业智能化投入	454	万元	
其中：企业自身智能化投入	455	万元	
在管物业智能化投入	456	万元	
五、利润总额	457	万元	
其中：多种经营利润总额	458	万元	
六、年净利润	459	万元	
其中：多种经营净利润	460	万元	
七、年度纳税总额	461	万元	
八、企业年度捐赠总额	462	万元	

续表 5 业主满意度

一、业主满意度分值	
二、第三方机构名称	
三、业主满意度的抽样率（%）	
四、业主满意度内容（多选）	☐ 总体服务 ☐ 客户服务 ☐ 秩序维护服务 ☐ 保洁服务 ☐ 维修服务 ☐ 绿化养护服务 ☐ 便民服务 ☐ 企业品牌 ☐ 社区文化活动 ☐ 其它服务

续表 6 其它指标数据

指标名称	代码	计量单位	数量/明细
一、收购物业服务企业数量	601	家	

二、收购物业管理面积	602	万m ²	
三、收购物业服务企业名称	603	-	
四、新进入具体城市名称	604	-	
五、物业管理项目续约率	605	%	
六、住宅物业服务总户数	606	万户	
七、党组织建立和党建工作双覆盖	607	-	☐ 是 ☐ 否
八、党组织或党员获得省级（省会城市）政府以上部门表彰	608	-	☐ 是 ☐ 否

续表 7 企业简介

标题	
企业情况介绍	包括基本情况简介，企业经营管理理念、服务特色和商业模式，企业发展目标和发展战略等，可另附表。
企业党建工作情况	
物业服务企业申报意见： <p style="text-align: center;">公 章：</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>	所在地方物业管理协会意见： <p style="text-align: center;">公 章：</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>

填表说明：

1. 企业名称：填写物业服务企业（单位）在工商行政管理部门登记的名称，要填全称，不得使用简称，即与企业（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. 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。

4. 企业登记注册类型：国有企业、民营企业、合资企业、外资企业、其他企业。

5. 企业成立时间：指工商行政管理部门登记核准设立的日期。

6. 企业从业人员：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以及外包服务人员。

7. 年人均工资=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。

8. 企业从业人员流失率（126）：指的是本年度内离职员工占企业员工总数的比例。企业从业人员流失率=员工流失人数/[（期初员工人数+期末员工人数）/2]*100%。

9. 管理项目总数（201）：指的是截止到2020年12月31日，企业根据相关物业管理服务合同已开始提供物业管理服务的物业的在管合约建筑面积。按项目来源分为，承接所属和合作开发商项目（203）和外拓的第三方项目（204）。从业态分类上包括：住宅物业（206）、办公物业（210）、产业园区（213）、商业物业（214）、学校物业（215）、医院物业（216）、公众物业（217）和其他类型物业（222）。

10. 住宅物业（206）：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（207）指6层以下（含6层）的住宅楼宇。高层住宅（208）指7层以上（含7层）的住宅楼宇。独立式住宅（209）：指独栋独户的别墅项目，联排别墅按多层住宅计算。

11. 办公物业（210）：指机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公用房。其中，包括写字楼物业（211）和政府机关办公物业（212）。其中，写字楼物业是指供企业单位职员从事商业经营活动及办公的场所。政府机关办公物业是指政府机关或职能部门等使用的办公用房。

12. 产业园区物业（213）：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。如物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等。

13. 商业物业（214）：包括商场、购物中心、购物广场及各种专业性商店等用于从事各种经营服务活动的物业场所，其具有经营性、公众性和服务型的特点。

14. 学校物业（215）：指以教育教学、科研为主要职能的学校等事业单位。

15. 医院物业（216）：指以医疗服务、收容和治疗病人、科研、教学为主的医疗机构等事业单位。

16. 公众物业（217）：指对已建成并交付使用的公众开放的建筑物及附属设施，包括各类场馆物业（如，公共文化场馆、公共体育场馆、公共交通场馆、大型会展场馆等）、交通枢纽类物业、航空机场类物业和其他类型等具有公众性的物业。

17. 其他类型物业（222）：指凡不属于上述用途的房屋建筑。

18. 合同储备项目（223）：是指企业依据有效的物业管理合同而将给予管理的尚未交付

的合同管理项目。

19. 物业顾问项目（224）：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。

20. 保障性住房（225）：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。

21. 设备维修养护、秩序维护、保洁、绿化业务外包项目（302、303、304、305）：指企业在管项目中，各类业务实行分包给专业公司情况。

22. 社区增值服务收入（420）：指企业在提供基础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。包括社区电商服务收入、社区房屋经纪收入、社区家政服务收入、社区养老服务收入、社区空间运营收入、社区美居装修收入、社区停车服务收入、社区金融收入、社区旅游收入、社区教育收入和社区其他服务收入（421-431）：

23. 非业主增值服务收入（432）：指利用掌握的物业管理技术优势和运营经验，对开发商或其他物业服务企业提供案场服务、工程服务以及顾问咨询服务等所取得的收入。主要包括，案场服务收入、工程服务收入，顾问咨询服务收入和其他非业主增值服务收入（433-437）

24. 营业成本（438）：是指在物业服务企业在运营过程中所产生的成本。按业务线可以划分为物业管理服务成本（440）和多种经营服务成本（441），其中多种经营服务成本可以分为社区增值服务成本（442）、非业主增值服务成本（443）和其他业务成本（444）。

25. 企业智能化投入（454）：指的是为提高企业内部管理和运营及开展智慧社区建设等而实施的智能化投入，包括用于升级企业内部管理及运营的各类智能设施及系统、购买及升级智能设备及物联网设施的硬件、升级企业移动应用程序等智慧化业主服务平台、购买和升级信息技术软件、更新企业智能化管理及数字化等的投入。包括企业自身智能化投入（455）和在管物业智能化投入（456）。

26. 多种经营净利润（460）：指企业为小区业主提供服务的社区增值服务、为开发商或其他物业服务企业提供服务的非业主增值服务和多种经营服务提供服务所取得的净利润。

27. 业主满意度：指专业第三方机构通过业主对物业服务企业总体服务、客户服务、秩序维护服务、保洁服务、维修服务、绿化养护服务、便民服务、企业品牌、社区文化活动和和其他服务内容评价分值的加权计算，得到业主满意程度的一个数值。

28. 企业经营情况栏的有关指标，依据《物业服务企业财务管理规定》（财政部财基字[1998]7号）的规定和要求填报。

29. 逻辑关系：101=103+107=113+114+115+116+117+118，103=104+105+106，
107=108+109+110+111+112，119=120+121+122+123+124+125，
201=203+204=206+210+213+214+215+216+217+222，206=207+208+209，
210=211+212，217=218+219+220+221，301=301+303+304+305，403=404+419，
404=405+406+409+410+411+412+413+418，406=407+408，413=414+415+416+417，
419=420+432+437，420=421+422+423+424+425+426+427+428+429+430+431，
432=433+434+435+436，
438=440+441=446+447+448+449+450+451+452+453，454=455+456。

附表 1.2

物业管理项目清单

企业名称（盖章）：（按项目所在地顺序填写，可另附页）

序号	项目省份	项目城市	项目名称	物业类型	建筑面积（万m ² ）	物业费标准（元/m ² /月）	收缴率（%）	收费方式	业主委员会情况	获省级及以上示范项目年份	合同截止日期	项目来源	项目开发企业名称	项目负责人	二手房交易均价（元/m ² ）	项目竣工交付年份	年耗电量（万kWh）
1	北京	北京市	XX X	政府机关办公物业	XXX	XXX	XX	包干制	已成立	2019年省级	X年X月	承接所属或合作开发商项目	XX X	XX X	XXX	XX X	XX
2	广东省	深圳市	XX X	商业物业	XXX	XXX	XX	酬金制	未成立	—	X年X月	外拓第三方项目	XX X	XX X	XXX	XX X	XX
3	江苏省	苏州市	XX X	多层住宅	XXX	XXX	XX	包干制	筹备中	2020年国家级	X年X月	承接所属或合作开发商项目	XX X	XX X	XXX	XX X	—
				高层住宅	XXX	XXX						承接所属或合作开发商项目	XX X			XX X	—
4																	
5																	

注:

1. 物业类型按多层住宅、高层住宅、独立式住宅、办公物业、工业园区物业、学校物业、医院物业、商业物业、场馆物业（如博物馆、体育馆、机场等）和其他物业等填写。一个项目涉及多种业态的，请分别列出物业类型、建筑面积和物业费标准。
2. 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。
3. 合同截止日期填写具体到年、月。（例如 2020 年 2 月）
4. 获省级示范项目年份栏仅填写 2019、2020 年数据
5. 项目来源按承接所属或合作开发商项目、外拓第三方项目进行填写。
6. 项目竣工交付日期指的是项目竣工验收合格交付的年份，填写具体到年。例如 2015 年。
7. 非住宅物业需要填写项目年度耗电量。