粤物协通字[2023]39号

关于开展2023广东省物业服务企业综合发展研究报告工作的通知

各会员单位：

2023年是高质量发展的关键之年，是经济社会全面转向高质量发展、奋力实现中国式现代化这一宏伟目标的关键之年，新时代的中国必将以此为节点续写新的发展辉煌。

值此关键时刻，为更好展现物业行业价值与作为，提升物业服务企业品牌价值和社会影响力，发挥广东物业行业与行业标杆企业的示范引领作用，激励优秀企业做大做强，加快推动物业管理行业向高质量发展、现代服务业转型升级，服务城市建设发展、人民生活需要，同时掌握行业发展动态及相关数据信息，为政府科学决策提供依据。经研究，广东省物业管理行业协会（以下简称“广东省物协”）将开展“2023广东省物业服务企业综合发展研究工作”和“2023大湾区品牌物业服务企业价值研究工作”。现将有关实施方案发布如下：

一、研究范围及对象

广东省物业服务企业综合发展研究报告工作仅面向广东省物协会员单位开展，本次研究有关指标数据，其中财务数据截止到2022年12月31日，其他数据截止到填表日期为准；企业参加研究工作不收取任何费用。（注意：研究工作统计全国范围内项目的年经营总收入、管理面积、员工人数、年净利润、年度纳税总额、净资产、专业人才、党建等数据，物业服务企业综合发展情况以全国范围内数据为准。）

二、主要内容

物业服务企业综合发展研究工作成果主要以《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》的形式体现，报告的具体编撰工作详见附件。同时将对参加综合发展研究工作的大湾区物业服务企业进行大湾区品牌物业服务企业价值研究，反映当前大湾区物业服务企业品牌价值和品牌影响力。

三、组织实施

各地市物业管理行业协会（房地产业协会）根据实施方案，配合组织各地市工作的开展。广东省物协行业发展研究中心具体落实研究工作，确保研究的公信力和准确性。

广东省物业管理行业协会组织成立撰写综合发展研究报告领导小组，成员包括会长、常务副会长、副会长、正副监事长、秘书长及秘书处人员等，领导小组实行回避制度（领导小组所有成员涉及研究自己企业或有股权合作企业需回避整个评审工作）。综合发展研究报告领导小组内设评审委员会，进行评审方面的工作。行业发展研究中心负责报告前期准备工作、中期数据分析、组织报告撰写以及后期报告发布活动。

四、实施原则

（一）诚信守诺原则。参与单位应本着诚实守信的精神，所上报数据必须真实，并与企业审计报告、有效合同等原始资料和数据吻合。企业需签署承诺书，并对承诺内容负责。一经发现弄虚作假，取消研究资格。

（二）公开、公平、公正原则。研究组织方保证对企业申报的数据进行认真、严格的审查，对企业发展情况做出客观分析和评价。

（三）保密原则。整个过程中涉及的所有上报数据、审查分数及结果均不得外传，如有泄漏，由责任人承担相应法律后果。

（四）免费原则。参与研究工作不收取费用，任何组织和个人不得以参加研究为由收取费用。如有违反，申报单位可向广东省物协进行投诉，经查属实的，追究相关责任人法律责任。

五、联系方式

（一）业务咨询

1.协会联系人：余清鹏 电话：020-83642973

地址：广州市越秀区德政北路538号达信大厦610-612室

2.发展研究中心联系人：展云逸 电话：15216641885

（二）监督投诉

联系人：鲁军 电话：13922768810

联系人：刘忠 电话：13509651885

附件：1.关于编撰《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》的实施方案

2.2023广东省物业服务企业综合实力发展研究各市协会联系人名单

广东省物业管理行业协会

2023年9月26日

附件1:

关于编撰《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》的实施方案

各会员单位：

《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》撰写和发布相关事项如下：

一、研究体系

物业服务企业综合发展研究体系由研究指标要素和计算方法构成，根据各指标要素数值和权重，按照计算方法对企业填报的数据进行分析。

本次研究有关指标数据，其中财务数据截止到2022年12月31日，其他数据截止到填表日期为准。

（一）指标要素

1.年经营总收入：权重35%

年经营总收入为企业物业管理费和各类经营收入总额。

2.在管面积：权重15%

在管面积为企业依据服务合同实际提供全面管理服务，已交付使用的物业管理项目总面积。不含仅提供单项服务内容的项目面积。

3.净利润：权重10%

净利润为企业物业服务和各类经营活动中产生的合法净利润，不含应上交给上级公司和属于业主权益的物业管理费节余。归母净利润为归属于母公司所有者的净利润。

4.年度纳税总额：权重10%

年度纳税总额为企业缴纳的增值税、所得税等总额。不含企业代缴代扣的个人所得税。

5.净资产：权重10%

[净资产](https://baike.baidu.com/item/%E5%87%80%E8%B5%84%E4%BA%A7)是企业所有并可以自由支配的资产，即所有者权益或者权益资本。

6.专业人才：权重15%

专业人才是指在企业中，具有一门特定专业技术，受到权威部门对其专业技能认证的人。

（1）企业拥有的大专及以上学历的情况，权重13%。每1位本科及以上学历员工折算成0.05分，每1位大专学历员工折算成0.025分。

（2）企业从业人员参加各级职业技能大赛的情况，权重2%。企业从业人员参加国家级职业技能大赛，获得前15名的人员，每名获奖人员折算成1分。企业从业人员参加省级职业技能大赛，获得前5名的人员，每名获奖人员折算成0.5分。

7.党建及组织所获表彰：权重5%

（1）党组织建立和党建工作双覆盖，并提交2022年度党建工作报告，权重2%。

（2）党组织及企业2022年以来获得国家级、省部级（含副省级城市）部门表彰，权重3%。党组织及企业获得国家级表彰，折算成1分，党组织及企业获得省部级（含副省级城市）部门表彰，折算成0.5分。

（二）计算方法

2023广东省物业服务企业综合实力测评方法采用加权综合评价法，基础指标无量纲化后，分层逐级综合，最后得出每个参评企业的综合效用值。

二、报告撰写

物业服务企业综合发展研究将以物业服务企业填报数据为基础，对物业服务企业的经营情况、管理规模、盈利能力、纳税情况、人才建设、党建工作及所获荣誉等指标要素进行综合研究。同时针对细分业态、服务领域，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要素进行专项研究。

由广东省物协行业发展研究中心组织专业人员与团队撰写并编辑制作，最终形成反映广东省物业服务企业发展状况、发展特点和发展趋势的《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》。

三、数据上报流程

（一）各单位登陆广东省物业管理行业协会网站（http://www.gpmii.net）协会公告栏目，浏览《关于开展2023广东省物业服务企业综合发展研究工作的通知》，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内填写附件《数据采集表》表格，**并发至协会邮箱gpmi@163.com**。

（三）各地方协会对企业审计报告等原件进行初审。上报资料需加盖地方协会公章，否则广东省物协不予受理。

（四）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，将上报材料报送广东省物业管理行业协会（地址：广州市越秀区德政北路538号达信大厦6楼610-612室）。

（五）广东省物协收集、整理企业上报材料，复核申报数据，对存在疑问的企业数据进行抽查核对和问询。

（六）广东省物协行业发展研究中心按照研究指标要素和方法，分析数据采集系统的结果，并委托专业研究团队撰写广东物业服务企业综合发展报告，评审委员会对研究结果及报告进行最终审定。

四、上报材料

（一）《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》企业申报材料报送单一份（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）《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》数据采集表一份（附表1.1，封面加盖单位公章），其中上报承诺书须企业法人签字并加盖单位公章，所在地方物业管理协会初审并盖章。

（三）2022年度企业审计报告书（广东），提交复印件一份（加盖单位公章）。

（四）2022年度企业党建工作报告（加盖党组织公章）和2022年1月1日以来企业获得国家级、省部级（含副省级城市）表彰证明材料，提交复印件一份（加盖单位公章）。

（五）续表5企业简介，在邮件中上传word电子版。

（六）带有企业中文名称的logo和四张企业宣传照片（JPG格式不小于500kb，照片名称请注明展示内容），通过邮件上传并发送电子压缩包。

备注：（一）至（四）项需要提交纸质版文件，（五）和（六）项只需上传电子版。

五、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，按面积可纳入计算，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2022年度审计报告（复印件一份）等相关证明材料。

（三）申报企业提交的《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》数据采集表，需要与通过邮件申报提交的数据一致。

（四）2022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，研究相关的经营数据不予认可。

（五）根据《广东省物业管理行业协会会员单位年度积分管理办法（试行）》的规定，参加本次综合发展研究的单位，将在2023年年度会员积分记30分。

六、时间安排

（一）数据准备：9月26日——10月15日

（二）邮件上报：10月15日前

（三）数据审核：10月16日——10月22日

（四）数据分析：10月23日——10月29日

（五）报告撰写：11月

（六）会议组织及报告发布：11月中下旬（具体时间待通知确定）

七、联系方式

（一）业务咨询

联系人：余清鹏 电话：020-83642973

地址：广州市越秀区德政北路538号达信大厦610-612室

附表1.1《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》数据采集表

**附表1.1**

《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》

数据采集表

**企业名称（盖章）**

**填 表 人**

**联系电话**

**填报日期 2023年月日**

保密承诺

本采集表中的数据主要用于编撰《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》。贵企业填报本表即视为同意对有关填报数据进行分析和信息发布，并对所填报数据的真实性负责。研究组织方承诺将本着公开、公平、公正的原则，对参与此次活动的企业做出客观分析和评价。

研究组织方承诺将秉承保密的原则，活动过程中企业的所有填报数据，在未经企业允许的情况下，不向第三方提供。

感谢贵单位对研究工作的支持！

主办单位：广东省物业管理行业协会

《2023广东省物业服务企业综合发展研究报告》

数据上报承诺书

为确保数据采集的公平、真实、可靠，根据广东省物业管理行业协会要求，我公司对以下作出承诺：

1.填报数据统计全国范围内项目的年经营总收入、管理面积、员工人数、年净利润、年度纳税总额、净资产、专业人才、党建及企业所获荣誉等数据。

2.在管面积为企业依据服务合同实际提供全面管理服务，已交付使用的物业管理项目总面积。不含仅提供单项服务和顾问服务的项目面积。

3.年经营总收入为企业物业管理费和各类经营收入总额。

4.归母净利润是指企业利润总额在扣除所得税后按出资比例分配给母公司股东的留成部分，不含属于业主权益的物业管理费节余。

5.[净资产](https://baike.baidu.com/item/%E5%87%80%E8%B5%84%E4%BA%A7)是企业所有并可以自由支配的资产，即所有者权益或者权益资本。

6.年度纳税总额为企业缴纳的增值税、所得税的总额，不含企业代缴代扣的个人所得税。

7.专业人才是指在企业中，具有一门特定专业技术，受到权威部门对其专业技能认证的人。

8.2023年度企业党建工作报告与企业实际党建工作相符。

我公司对申报材料和数据真实性负责，如有弄虚作假，愿承担相应责任。

法人签字（公章）

 年 月 日

**企业基本情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 企业名称 |  | 会员级别 |  |
| 联系地址 |  |
| 企业成立时间 |  | 与地产开发企业关系 | □隶属□合作□无关系 |
| 2022年以来企业重大事件（包括重大投诉事件） |  |
| 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。 |

|  |
| --- |
| **续表1企业从业人员基本情况** |
| **指标名称** | **代码** | **人数（个）** |
| 企业从业人员 | 1000 |  |
| 一、按岗位分类 |  | **人数（个）** |
| （一）管理人员 | 1110 |  |
| 其中：企业高层管理人员 | 1111 |  |
| 项目负责人 | 1112 |  |
| 管理员 | 1113 |  |
| （二）操作人员 | 1120 |  |
| 其中：工程维修工 | 1121 |  |
| 秩序维护员 | 1122 |  |
| 清洁工 | 1123 |  |
| 绿化工 | 1124 |  |
| 客服人员 | 1125 |  |
| 其他工种 | 1126 |  |
| 二、按学历分类 |  | **人数（个）** |
| 其中：博士研究生 | 1210 |  |
| 硕士研究生 | 1220 |  |
| 本科生 | 1230 |  |
| 大专生 | 1240 |  |
| 中专生和高中 | 1250 |  |
| 初中及以下 | 1260 |  |

|  |
| --- |
| **续表2 企业从业人员参加职业技能大赛情况** |
| **指标名称** | **代码** | **人数（个）** |
| 一、参加国家级竞赛获奖人数（前15名） | 2100 |  |
| 其中：物业管理员（前15名） | 2110 |  |
| 电工技工（前15名） | 2120 |  |
| 二、参加省级竞赛获奖人数（前5名） | 2200 |  |
| 其中：物业管理员（前5名） | 2210 |  |
| 电工技工（前5名） | 2220 |  |

|  |
| --- |
| **续表3 企业管理面积情况** |
| **指标名称** | **代码** | **金额（万元）** |
|  |  | **项目数量****（个）** | **项目在管面积****（万平方米）** |
| 一、实际在管项目 | 3100 |  |  |
| 二、按地区分类 | 3200 | **项目数量****（个）** | **项目在管面积****（万平方米）** |
| 广东省内项目 | 3210 |  |  |
| 省外项目（包括港澳台及其他国家和地区） | 3220 |  |  |
| 二、按业态分类 | 3300 | **项目数量****（个）** | **项目在管面积****（万平方米）** |
| 1、住宅物业项目 | 3310 |  |  |
| 2、商写业态物业项目 | 3320 |  |  |
| 3、城市服务项目 | 3330 |  |  |

|  |
| --- |
| **续表4 企业经营情况** |
| **指标名称** | **代码** | **金额（万元）** |
| 一、总资产 | 5100 |  |
| 其中：净资产 | 5110 |  |
| 二、年经营总收入 | 5200 |  |
| （一）物业服务费收入 | 5210 |  |
| 1、住宅物业服务费收入 | 5211 |  |
| 2、商写业态物业服务费收入 | 5212 |  |
| 3、城市服务收入 | 5221 |  |
| （二）业主增值服务收入 | 5230 |  |
| （三）非业主增值服务收入 | 5240 |  |
| （四）顾问咨询收入 | 5250 |  |
| （五）其他业务收入 | 5260 |  |
| 三、营业成本 | 5300 |  |
| 其中：人员费用 | 5310 |  |
| 四、归母净利润总额 | 5400 |  |
| 五、年度纳税总额 | 5600 |  |
| 其中：企业所得税 | 5610 |  |

|  |
| --- |
| **续表5 企业党建情况** |
| **指标名称** | **代码** |  |
| 一、党组织建立和党建工作双覆盖 | 6100 | □是□否 |
| 二、党组织及企业获得荣誉 | 6200 | □是□否 |
| 其中：国家级表彰 | 6210 | □是□否 |
| 省部级部门表彰 | 6220 | □是□否 |
| 2022年以来获得省部级以上表彰情况 |  |

|  |
| --- |
| 续表6：2023年广东省物业管理行业新媒体建设运营情况申报表 |
| 序号 | 企业名称 | 平台（微信公众号、 抖音、快手等） | 账号名称 | 关注人数 | 2023年初至2023年9月30号 |
| 发布内容数量 | 发布内容形式（视频/图文/ 其他/综合） | 累计浏览量 | 新增关注人数 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |

（表格可根据企业实际情况自行增减行数）

|  |
| --- |
| **续表7行业协同意见** |
| 所在地方物业管理协会（相关房地产业协会）意见：签公章：年月 日 | 广东省物业管理行业协会意见：签公章：年月 日 |

**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.企业成立时间：指工商行政管理部门登记核准设立的日期。

4.企业从业人员：指在物业服务企业中工作，取得工资或其他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。

5.商写业态物业项目包括办公、工业园区、学校、医院、商业、场馆等物业细分业态。

附件2：

**2023广东省物业服务企业综合实力发展研究各市协会联系人名单**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **单位** | **联系人** | **地址** |
| 1 | 广州市物业管理行业协会 | 刘旭（副秘书长，13824493782） | 广州市天河区黄埔大道西49号恒城大厦写字楼3楼320室 |
| 2 | 深圳市物业管理行业协会 | 刘双乐（副秘书长，13554860062） | 深圳市福田区红荔西路莲花大厦东座六楼602 |
| 3 | 珠海市物业管理行业协会 | 吴润林（办公室主任，0756 -8512315，13229883311） | 珠海市香洲区前山鞍莲路82号实验楼一层 |
| 4 | 汕头市物业管理行业协会 | 郑凯贤（秘书长，0754-88289283） | 汕头市金平区长平路101号附楼二楼 |
| 5 | 韶关市物业管理行业协会 | 吴文博（副秘书长，13112096889） | 韶关市浈江区解放路烟墩街1号2楼208室 |
| 6 | 湛江市物业管理行业协会 | 李秋艳（主任，2233611，13828230921） | 湛江市开发区乐山东路35号银隆广场27层A座2708室 |
| 7 | 江门市物业管理协会 | 林慧光（党支部书记、常务副会长兼秘书长，13500281289） | 江门市江海区南苑横街2号首层南苑商城旁 |
| 8 | 茂名市物业管理行业协会 | 区中文(办公室主任，13927536138） | 茂名市茂南区光华南路18号市房产局402室 |
| 9 | 惠州市物业管理协会 | 袁晓红（副秘书长，2898840，13829929205） | 惠州市惠城区江北校园东路房产交易大厦10楼1017房 |
| 10 | 梅州市物业管理协会 | 熊伟宏（副秘书长，13719986447） | 梅州市梅江区梅龙路20号芭缇大厦6楼 |
| 11 | 阳江市物业服务行业协会 | 莫晓云（秘书，0662-3310738，18666248751） | 阳江市江城区东风二路7号英雷大厦物业公司办公楼二楼 |
| 12 | 清远市物业管理协会 | 吴凤龙（秘书长，18676323199） | 清远市新城区人民四路36号美吉特华南装饰城A28栋401 |
| 13 | 东莞市物业管理行业协会 | 莫淦祥（副秘书长，13686028344） | 东莞市南城区鸿福路108号中盛大厦327房 |
| 14 | 中山市物业管理行业协会 | 郑凯文（主任，18824949303，0760-88327101） | 中山市东区松苑路银河街银河阁二栋之三卡 |
| 15 | 佛山市房地产业协会 | 陈志宏（执行会长助理，0757-83380526，13790039649） | 佛山市禅城区祖庙路33号百花广场28楼2818室 |
| 16 | 肇庆市房地产行业协会 | 叶科（主任，0758-220020，13760004150） | 肇庆市端州区和平路43号市房产交易办证大楼九楼 |
| 17 | 河源市物业管理行业协会 | 赖秀媚（秘书长，18823680999） | 河源市源城区东城西片区鸿大城物业管理处二楼 |
| 18 | 揭阳市房地产业协会 | 魏晓涛（秘书长，13822961666） | 揭阳市榕城区东山临江北路东住建局办公楼1013号房 |
| 19 | 云浮市房地产行业协会物业服务分会 | 余建初（秘书长，13509995882） | 云浮市云城区南山路179号二楼 |
| 20 | 佛山市顺德区物业管理协会 | 历娜（秘书长，13380211234） | 佛山市顺德区大良街道桂畔路海景苑畔江楼202 |