

标题：2024 年 5 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50

当前，物业管理行业面临一些考验，宏观经济承压，房地产债务危机传导，资本市场表现受挫，项目拓展内卷严重。面对诸多挑战，物业服务企业的战略发展变得更加审慎，不再盲目追求扩规模，而是专注于做精做透做好服务品质，在维持稳定现金流和业务发展速度的基础上，先立后破。2024 年，物业管理行业将以新的姿态继续前行，物业服务企业坚持高质量发展，坚守高品质服务，承担好自身的责任和使命。在此背景下，中指研究院通过中指数据·CREIS 物业版，对中国物业服务企业市场拓展信息进行监测（2024 年 5 月），针对企业第三方市场拓展、承接关联方面积进行专项研究，发布“2024 年 5 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50”，“2024 年 5 月中国物业服务企业第三方市场拓展 TOP50”，“2024 年 5 月中国物业服务企业承接关联方面积 TOP50”。通过研究，帮助企业掌握行业发展趋势，明晰不同企业规模扩张选择，为企业高效拓展提供借鉴。

【总榜单】2024 年 5 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50



2024年5月中国物业服务企业

新增合约面积TOP50

排名	企业名称	新增合约面积 (万平方米)
1	上海永升物业管理有限公司	823
2	招商局积余产业运营服务股份有限公司	773
3	碧桂园生活服务集团股份有限公司	538
4	绿城物业服务集团有限公司	520
5	龙湖物业服务集团有限公司	517
6	华润万象生活有限公司	503
7	保利物业服务股份有限公司	495
8	万物云空间科技服务股份有限公司	493
9	中海物业管理有限公司	455
10	金科智慧服务集团股份有限公司	399
11	雅生活智慧城市服务股份有限公司	384
12	金茂物业服务发展股份有限公司	284
13	世茂服务控股有限公司	261
14	深圳市金地物业管理有限公司	248
15	中土物业管理集团有限公司	197
16	山东明德物业管理集团有限公司	189
17	新大正物业集团股份有限公司	168
18	新城悦服务集团有限公司	163
19	华发物业服务集团有限公司	146
20	河南建业新生活服务有限公司	139
21	金融街物业股份有限公司	138
22	深业物业运营集团股份有限公司	126
23	卓越商企服务集团有限公司	124
24	荣万家生活服务股份有限公司	115

特别声明：中国物业服务企业新增合约面积 数据统计是以 2024 年 5 月期间物业服务企业第三方市场拓展面积、并购面积、承接关联方面积两项之和统计。主要依据中指数据 CREIS·物业版（点击试用）在全国范围内的监测数据（不包括部分处于上市缄默期内企业）。本榜单仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任，最终一切以企业公告为准。

2024 年 5 月，TOP50 企业新增合约面积共计约 9876 万平方米；新增合约面积均值为 198 万平方米。其中，上海永升物业管理有限公司、招商局积余产业运营服务股份有限公司、碧桂园生活服务集团股份有限公司规模扩张迅速，新增合约面积超过 530 万平方米。

一、2024 年 5 月物业服务企业第三方市场拓展分析

【榜单一】2024 年 5 月中国物业服务企业第三方市场拓展 TOP50



2024年5月中国物业服务企业

第三方市场拓展TOP50

排名	企业名称	拓展面积 (万平方米)
1	上海永升物业管理有限公司	780
2	招商局积余产业运营服务股份有限公司	682
3	碧桂园生活服务集团股份有限公司	464
4	龙湖物业服务集团有限公司	461
5	中海物业管理有限公司	430
6	绿城物业服务集团有限公司	415
7	华润万象生活有限公司	392
8	金科智慧服务集团股份有限公司	381
9	雅生活智慧城市服务股份有限公司	326
10	金茂物业服务发展股份有限公司	278
11	万物云空间科技服务股份有限公司	274
12	保利物业服务股份有限公司	266
13	世茂服务控股有限公司	239
14	广东宏德科技物业有限公司	225
15	深圳市金地物业管理有限公司	210
16	中土物业管理集团有限公司	197
17	山东明德物业管理集团有限公司	189
18	新大正物业集团股份有限公司	168
19	金融街物业股份有限公司	127
20	深业物业运营集团股份有限公司	122
21	卓越商企服务集团有限公司	118
22	华保盛服务管理集团有限公司	115
23	新城悦服务集团有限公司	107
24	宝石花物业管理有限公司	107

特别声明：中国物业服务企业市场拓展 数据统计是以 2024 年 5 月期间物业服务企业第三方中标项目 为统计口径， 不包括承接兄弟公司项目、非业主增值服务项目（前期顾问咨询、案场服务等）、并购项目。 主要依据中指数据 CREIS·物业版（[点击试用](#)）在全国范围内的中标监测数据（不包括部分处于上市缄默期内企业）。本榜单仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任，最终一切以企业公告为准。

2024 年 5 月，TOP50 物业服务企业第三方市场拓展面积共计 8701 万平方米，均值为 174 万平方米。其中排名前两位的企业分别为上海永升物业管理有限公司、招商局积余产业运营服务股份有限公司，第三方市场拓展面积分别为 780 万平方米、682 万平方米。

分层级来看，TOP10 企业第三方市场拓展面积均值为 461 万平方米，TOP11 至 TOP30 企业第三方市场拓展面积均值为 153 万平方米。

二、2024 年 5 月物业服务企业承接关联方面积分析

随着我国“保交楼”工作持续稳步推进，效果显现。物业服务企业关联方的销售面积，一般会转化为该物业服务企业的合约面积，从而形成内生性规模增量。中指物业研究基于物业服务企业承接关联开发企业 2024 年 5 月新增的商品房销售面积情况，对物业服务企业承接关联方面积情况进行分析。

【榜单二】2024 年 5 月中国物业服务企业承接关联方面积 TOP50



2024年5月中国物业服务企业

承接关联方面积TOP50

排名	企业名称	承接关联方面积 (万平方米)
1	保利物业服务股份有限公司	228
2	万物云空间科技服务股份有限公司	219
3	华润万象生活有限公司	111
4	绿城物业服务集团有限公司	105
5	招商局积余产业运营服务股份有限公司	91
6	碧桂园生活服务集团股份有限公司	74
7	雅生活智慧城市服务股份有限公司	58
8	龙湖物业服务集团有限公司	56
9	新城悦服务集团有限公司	56
10	中铁建物业管理有限公司	52
11	华发物业服务集团有限公司	43
12	上海永升物业管理有限公司	43
13	深圳市金地物业管理有限公司	38
14	河南建业新生活服务有限公司	33
15	美置服务集团有限公司	30
16	大悦城控股集团物业服务集团有限公司	28
17	中海物业管理有限公司	25
18	世茂服务控股有限公司	23
19	杭州滨江物业管理有限公司	22
20	中交物业服务集团有限公司	20
21	远洋服务控股有限公司	19
22	大华集团上海物业管理有限公司	19
23	中建壹品物业运营有限公司	19
24	金科智慧服务集团股份有限公司	18

特别声明：承接关联方面积统计是以 2024 年 5 月期间销售的并表商品房为统计口径，主要依据中指数据 CREIS（[点击试用](#)）在各地的销售监测数据（不包括部分处于上市缄默期内企业）并参考当期总体经营情况和推盘去化情况进行分析统计；对于少数没有在监测范围内的城市或项目，由企业提供相关证明文件，经课题组对数据进行严格审核，也纳入统计范围。本榜单仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任，最终一切以企业公告为准。

2024 年 5 月，TOP50 企业承接关联方面积合计约 1703 万平方米。其中，TOP50 的企业新增承接关联方在管面积的均值达到 34 万平方米，TOP10 企业待转化面积的门槛值为 52 万平方米。

承接兄弟公司项目是物业管理企业规模扩张的重要手段。头部企业如保利物业服务股份有限公司、万物云空间科技服务股份有限公司，在母公司及关联方的支持下将新增超过 200 万平方米的在管面积。依托于关联房企的发展，物业服务企业管理面积增长的稳定性得到有力保障。

三、2024 年 5 月物业企业并购市场分析

● 物业服务企业的战略发展变得更加审慎和务实

根据中指数据监测的最新报告，2024 年 5 月，市场上仅发生了一起收并购案例。城发城市服务科技（河南）有限公司成功收购了河南城发桑德环保发展有限公司在公共设施管理领域的相关项目，此次收购涉及的股权份额高达 51%。