



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



2024年11月中国物业服务企业新增合约 面积TOP50



标题：2024 年 11 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50

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 11 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 11 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50”，“2024 年 11 月中国物业服务企业第三方市场拓展 TOP50”，“2024 年 11 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。

11 月，新增合约面积 TOP50 企业合计约 8999 万平方米，第三方市场拓展 TOP50 企业合计约 7518 万平方米，承接关联方面积 TOP50 企业合计约 1867 万平方米。

【总榜单】2024 年 11 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50



2024年11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	龙湖智创生活	541
2	绿城物业服务集团有限公司	533
3	碧桂园生活服务集团股份有限公司	490
4	上海永升物业管理有限公司	479
5	雅生活智慧城市服务股份有限公司	457
6	中海物业管理有限公司	451
7	招商局积余产业运营服务股份有限公司	423
8	万物云空间科技服务股份有限公司	421
9	保利物业服务股份有限公司	371
10	金科智慧服务集团股份有限公司	353
11	华润万象生活有限公司	349
12	山东明德物业管理集团有限公司	299
13	新大正物业集团股份有限公司	270
14	广东宏德科技物业有限公司	228
15	深圳市金地物业管理有限公司	220
16	世茂服务控股有限公司	217
17	金茂物业服务发展股份有限公司	123
18	华发物业服务集团有限公司	182
19	河南建业新生活服务有限公司	182
20	中铁建物业管理有限公司	181
21	新城悦服务集团有限公司	165
22	南都物业服务集团股份有限公司	135
23	深业物业运营集团股份有限公司	134
24	众安智慧生活服务集团有限公司	134

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 11 月期间物
业企业第三方市场拓展面积、并购面积、承接关联方面积之和统计。 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。

11 月，TOP50 企业新增合约面积约 8999 万平方米，头部企业规模持续扩张；新增合约
面积均值为 180 万平方米。其中，龙湖智创生活、绿城物业服务集团有限公司、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 490 万平方米。

一、2024 年 11 月物业服务企业第三方市场拓展分析

【榜单一】2024 年 11 月中国物业服务企业第三方市场拓展 TOP50



2024年11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	龙湖智创生活	490
2	上海永升物业管理有限公司	461
3	碧桂园生活服务集团股份有限公司	435
4	雅生活智慧城市服务股份有限公司	379
5	绿城物业服务集团有限公司	367
6	中海物业管理有限公司	352
7	金科智慧服务集团股份有限公司	342
8	招商局积余产业运营服务股份有限公司	334
9	山东明德物业管理集团有限公司	299
10	新大正物业集团股份有限公司	270
11	万物云空间科技服务股份有限公司	266
12	保利物业服务股份有限公司	240
13	广东宏德科技物业有限公司	228
14	华润万象生活有限公司	212
15	世茂服务控股有限公司	195
16	深圳市金地物业管理有限公司	186
17	河南建业新生活服务有限公司	145
18	南都物业服务集团股份有限公司	135
19	华发物业服务集团有限公司	134
20	众安智慧生活服务有限公司	130
21	新城悦服务集团有限公司	129
22	深业物业运营集团股份有限公司	128
23	中土物业管理集团有限公司	125
24	荣万家生活服务股份有限公司	105

特别声明：中国物业服务企业市场拓展 数据统计是以 2024 年 11 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 11 月，TOP50 物业服务企业第三方市场拓展面积共计 7518 万平方米，均值为 150 万平方米。其中排名前两位的企业分别为龙湖智创生活、上海永升物业管理有限公司，第三方市场拓展面积分别为 490 万平方米、461 万平方米。

分层级来看，TOP10企业第三方市场拓展面积均值为 373 万平方米，TOP11 至 TOP30 企业第三方市场拓展面积均值为 144 万平方米。

二、2024 年 11 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 11 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 11 月中国物业服务企业承接关联方面积 TOP50



2024年11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	绿城物业服务集团有限公司	165
2	万物云空间科技服务股份有限公司	155
3	华润万象生活有限公司	137
4	保利物业服务股份有限公司	131
5	中铁建物业管理有限公司	101
6	中海物业管理有限公司	99
7	招商局积余产业运营服务股份有限公司	89
8	雅生活智慧城市服务股份有限公司	78
9	碧桂园生活服务集团股份有限公司	56
10	金茂物业服务发展股份有限公司	55
11	龙湖智创生活	51
12	越秀服务集团有限公司	48
13	华发物业服务集团有限公司	48
14	河南建业新生活服务有限公司	37
15	武汉城市服务集团	37
16	新城悦服务集团有限公司	35
17	深圳市金地物业管理有限公司	34
18	北京中铁慧生活科技服务有限公司	31
19	远洋服务控股有限公司	28
20	美置服务集团有限公司	28
21	北京首开亿方物业服务集团有限公司	27
22	华侨城物业(集团)有限公司	26
23	杭州滨江物业管理有限公司	25
24	世茂服务控股有限公司	23

特别声明：承接关联方面积统计是以 2024 年 11 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 11 月，TOP50 企业承接关联方面积合计约 1867 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 37 万平方米，TOP10 企业待转化面积的门槛值为 55 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。头部企业如绿城物业服务集团有限公司、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 150 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 11 月城市服务中标 TOP5

【榜单三】2024 年 11 月城市服务中标金额 TOP5



2024年11月部分物业服务企业 城市服务中标金额

排名	企业名称	中标金额 (百万元)
1	德信盛全物业服务有限公司	30.93
2	深业物业运营集团股份有限公司	26.40
3	广东宏德科技物业有限公司	23.35
4	保利物业服务股份有限公司	20.80
5	宝石花物业管理有限公司	20.32
6	南都物业服务集团股份有限公司	18.86
7	浙江永成物业管理有限公司	17.42
8	深圳星河智善生活股份有限公司	13.91
9	绿城物业服务集团有限公司	9.69
10	碧桂园生活服务集团股份有限公司	6.71

特别声明：中国物业服务企业城市服务中标金额数据主要依据中指数据 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11月，根据监测，德信盛全物业服务有限公司中标滨江区浦沿街道江照华庭物业管理服务项目尤为突出，中标金额为1623万元，广东宏德科技物业有限公司、保利物业服务股份有限公司等在城市服务领域都有斩获。