



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



年报解读——滨江服务



【年报解读】

滨江服务：规模与品质双提升，开启增长新征程

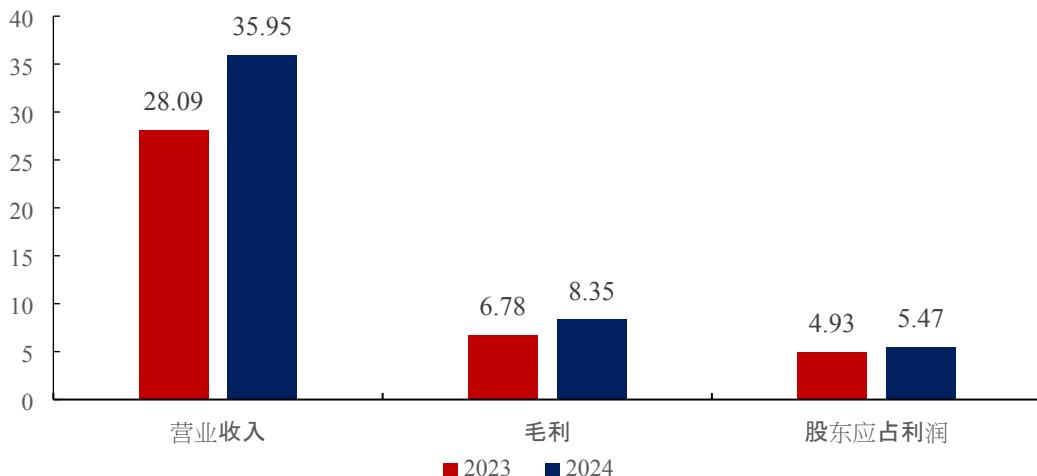
滨江服务集团有限公司（股票代码：03316.HK，以下简称“滨江服务”）于2025年3月25日2024年的业绩公告。

一、核心财务指标稳健增长，营收利润双提升

2024年，滨江服务实现总收入35.95亿元，同比增长28%；归母净利润5.47亿元，同比增长11%，净利率仍保持在15.4%的较高水平，展现较强的盈利能力，延续近年来的稳健增长态势，毛利润为8.35亿元，同比增长20%，毛利率为23.2%，各项经营业绩实现稳健增长。

图：2023-2024滨江服务营业收入、毛利与股东应占利润变化情况

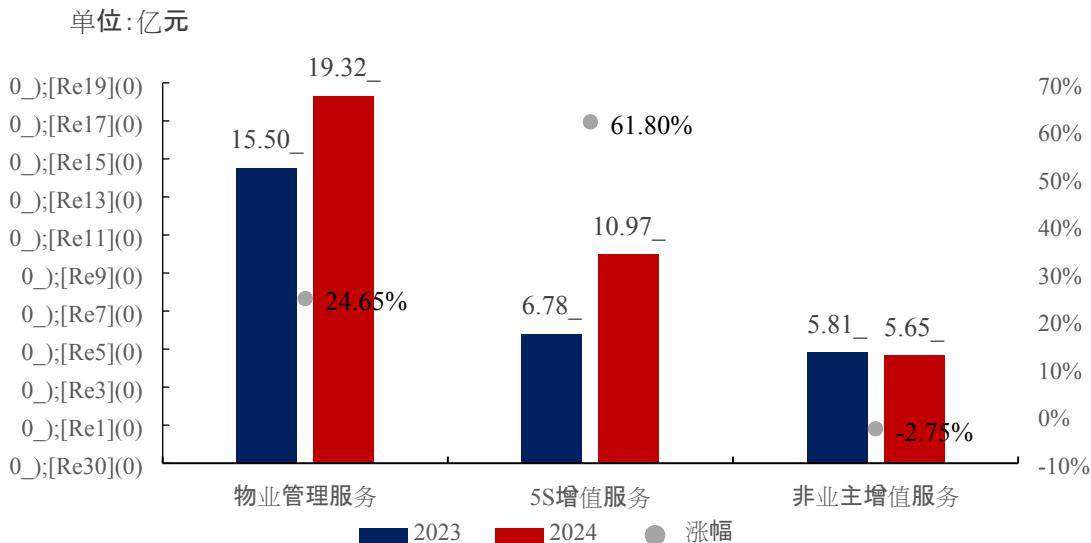
单位：亿元



从收入构成来看，物业管理服务依然是公司的核心业务，收入为19.32亿元，同比增长24.65%，滨江服务在传统物业管理领域持续深耕，不断巩固和扩大市场份额已具一定效果。

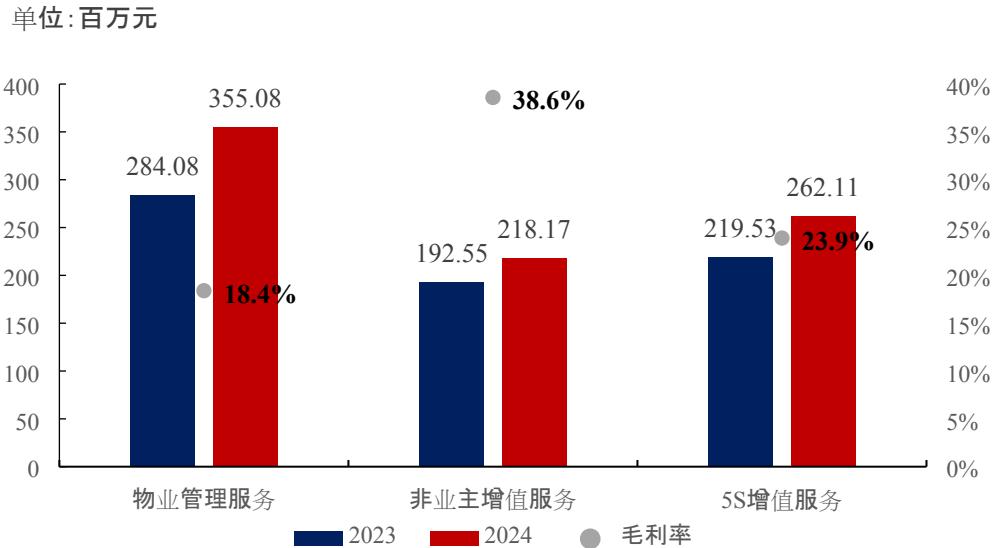
非业主增值服务和5S增值服务作为公司的另外两大业务板块，也呈现出不同的发展趋势。其中，5S增值服务表现尤为亮眼，收入10.97亿元，同比增长61.7%，占总收入30.5%，成为公司收入增长的重要引擎。而非业主增值服务收入收入5.65亿元，同比微降2.7%。

图：2023-2024滨江服务营业收入按来源划分情况



在盈利方面，公司毛利达到人民币 8.35 百万元，同比增长 20.0%，毛利率为 23.2%。虽然毛利率较 2023 年略有下降，但公司通过优化成本管控和提升运营效率，依然保持了较为稳健的盈利能力，滨江服务集团在规模扩张的同时，实现了盈利的稳定增长，展现了良好的经营效益。

图：2023-2024 滨江服务各业务板块毛利润与毛利率情况



二、业务表现：多轮驱动，构建综合服务生态

物业管理服务：品质引领，市场拓展成效显著

滨江服务的物业管理服务涵盖住宅、非住宅以及土地管理等多个领域。在住宅物业管理方面，通过提供高品质的保安、保洁、园艺、维修等基础服务，满足业主的日常生活需

求，赢得了业主的高度认可。2024年，住宅物业管理服务收入达到人民币14.77亿元，同比增长30.5%。非住宅物业管理服务同样表现出色，收入为人民币4.49亿元，同比增长11.1%。滨江服务在商业、办公等非住宅领域不断拓展业务，优化服务模式，提升服务品质，为企业在非住宅市场赢得了更多的发展空间。

土地管理服务虽然在总收入中占比相对较小，但其作为公司业务的有益补充，为公司带来了稳定的收入来源。2024年，土地管理服务收入为人民币6.1百万元，为整体业务发展提供了有力支持。

非业主增值服务：优化结构，提升服务价值

非业主增值服务主要面向物业开发商等非业主客户，提供交付前服务、咨询服务以及社区空间服务。其中，交付前服务收入为人民币5.24亿元，占该业务板块收入的大部分。通过在物业交付前阶段为开发商提供保洁、验收协助等专业服务，确保物业顺利交付，提升客户满意度。

5S 增值服务：多元拓展，满足业主多元需求

5S增值服务是滨江服务重点打造的业务板块，旨在为业主提供全方位的增值服务，涵盖优家服务、优居服务和优享生活服务三大领域。

优家服务主要涉及物业销售、租赁代理以及车位和储藏室服务等。2024年，该服务收入为人民币1.04亿元，同比增长6.3%。其中，车位及储藏室销售服务表现突出，收入达到人民币72.2百万元，同比增长78.0%，间接反应滨江服务在社区增值服务领域不断挖掘潜力，通过提供多元化的房产相关服务，满足业主的资产管理和增值需求。

优居服务则聚焦于家装服务，为业主提供定制化的硬装、软装以及设施设备升级等服务。2024年，优居服务收入达到人民币9.39亿元，同比增长76.7%，成为5S增值服务中增长最快的业务。凭借专业的家装团队和丰富的供应商资源，为业主打造高品质的居住空间，提升业主的生活品质和满意度。

优享生活服务通过提供居家生活服务和滨享商城服务，满足业主的日常生活需求。2024年，该服务收入为人民币53.8百万元，同比增长9.3%。公司通过优化服务流程、丰富商品种类等方式，提升服务的便捷性和吸引力，进一步增强业主的粘性和忠诚度。

三、品质为基，创新驱动发展

持续推进品质品牌建设

期内，滨江服务深化管理标准化、服务标准化，推动品质品牌建设向更高层次发展。落实星级服务标准体系、前期服务和案场服务管理标准体系，以及品检体系，确保物业服务

务品质、项目成本控制管理等各个环节的标准化和规范化。



在服务中不断加强品质检查、提升保安服务品质、优化客服人员服务品质等措施，保障在管物业项目的品质长效持久，不断提升服务水准，为公司创造更高的品牌价值，增强市场竞争力，2024年滨江服务满意度达92.8分，高于全市平均分。



优化管理及运营体系

滨江服务致力于升级内部管理体系及智慧化管理平台，兼顾原则性与灵活性，以适应企业未来发展趋势。通过优化管理架构、标准化作业流程、加大人力资源投入力度、加强成本预算管理等手段，强化内部控制体系，为企业注入发展动力。同时，公司将继续推进智慧化布局，加强内外部资源整合，提升管理效能，为业主提供更全面、快捷、方便、安全的服务。凭借自身管理经验，加速集团智慧化建设，打造数字化管理生态系统，提升企业的运营效率和管理水平。

重视人才发展

企业文化是企业发展的灵魂，滨江服务高度重视人才发展并持续加强企业文化建设，使员工更加有归属感和凝聚力。通过举办各类特色活动，如技能比武、演讲大赛等，彰显团队风采，激发员工潜能，强化团队凝聚力与组织向心力。同时，逐步完善培养体系，打造人才供应链，为企业的发展提供坚实的人才保障。

五、结语

2024年，滨江服务集团在规模扩张、品质提升、业务创新等方面均取得一定成效，为

企业的可持续发展奠定了坚实基础。未来，滨江服务将继续秉持“物业行业品牌领跑者，高端服务品质标准制订者”的企业愿景，以高品质服务为基石，以创新驱动为引擎，不断拓展业务领域，提升服务价值，为业主创造更加美好的生活体验。



CREIS中指数据

全行业覆盖 颗粒度细 可追溯期长

中指研究院基于强大的数据基础和技术能力，建立了中国历时长、信息全、覆盖范围广的CREIS中指数据库，被发改委和国家统计局指定为数据第二轨。

中指数据二十年来，持续扩大数据覆盖面，服务了中国95%以上的房地产品牌企业，以及国内外主流金融机构、高校和房地产上下游企业，是企业市场研究和投资决策的重要基础。

20年⁺

数据沉淀

2300城

土地覆盖

2800城

宏观经济覆盖

50城

地块航拍

212城

新房成交

270万宗

地块档案

50万

住宅项目

5万

商办项目

1.2亿

企业数据

3800万

POI位置信息

数据产品

城市版

整合212个城市的房产交易、土地供求、政策规划、宏观经济等数据，同时提供地图检索、BI报表等功能，助力企业投资和营销决策。

土地版

每日更新全国2300城土地推出成交信息，为270万宗土地建立全生命周期“地块档案”，实现地块、项目和企业三级信息互通互查，帮助企业掌握拿地机会。

企业版

包含2000多家标杆房地产企业的最新经营数据、财务数据和资讯信息，帮助用户掌握企业的核心数据、了解企业布局战略与市场重心，紧跟行业最新发展趋势。

宏观版

覆盖全国及300余个城市的房地产宏观数据，包含开发经营、指数研究、宏观经济、政策法规、城市规划等六大类，是跟踪宏观形势及房产市场变化的专业工具。

写字楼

35个重点城市写字楼市场监测，随时查阅写字楼租售情况、租户信息和空置情况动态更新，多样分析工具帮助挖掘市场潜在商机。

家居版

融合了土地、项目楼盘、部品配套等数据，全流程动态监测，打通了地产全产业链，为家居企业精准营销提供策略支持。

物业版

为企业拓展、研究提供及时且全面的数据，涵盖24万+新增项目、40万+合约到期项目、每日5000+招标信息、20万+物业企业。

二手房

整合中国主要城市的二手房交易、中指评估评级系统、租赁和法拍数据等多维信息，加入统计、查询、地图可视化等分析功能，为存量房市场投资和决策提供依据。

招商版

覆盖全国100个城市的商业大数据，全面监测商业项目和连锁品牌经营拓展情况，辅助市场调研和经营决策。

租赁版

租赁版是专业为租赁运营相关企业、政府及金融机构打造的投研决策工具，帮助企业或投资者全面系统地研究房屋租赁的行业现状、了解租赁品牌企业的运行状况、从而有效的挖掘城市区域投资机会，准确把握房屋租赁市场的发展趋势。



扫码免费查询数据
获取更多专业报告

用大数据与创新科技赋能中国地产行业

WE EMPOWER CHINA'S REAL ESTATE INDUSTRY
WITH BIG DATA AND INNOVATIVE TECHNOLOGIES

中指数据官方客服电话：400-630-6618



地产好报告

就在 中指云



获取更多报告

请扫码添加好友备注“报告”



@ <https://report.cih-index.com/>

