



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



2025年9月物业管理行业资讯月刊







二、热点事件



一、商务部等9部门联合印发《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》，物企增值服务或迎来新发展

●2025年9月，商务部等9部门联合印发《**关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知**》，这是继2021年开展一刻钟便民生活圈全国试点，以及2023年印发一刻钟便民生活圈建设三年行动计划后，对一刻钟便民生活圈建设以及物业企业探索社区增值服务的又一次系统性升级。



中指解读

●该政策以“一圈一策”为导向，明确支持**“物业服务+生活服务”**模式，为物企提供业态整合、智慧运营及相关配套支持，直指当前社区经营“叫好不叫座”的痛点。通过推动物企依托社区场景优势，整合**老年餐配送、托育托管及智慧零售**等高需服务，政策将助力其突破单一物业费依赖，构建可持续的第二增长曲线，实现从基础管理向社区服务集成者的转型。

●对物业企业而言，政策在养老服务、育幼服务、商业生态整合等业态，为物业企业带来了多方面机遇，但也对物业企业的运营能力提出了更高要求。**物业企业应主动融入城市一刻钟便民生活圈建设，基于自身的业务特点，开展契合民众需求的增值服务**，在服务民生的同时，实现企业自身的发展壮大。



二、中指研究院举办“2025中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第二十二届中国房地产品牌发展论坛”

- 2025年9月11日，“2025中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第二十二届中国房地产品牌发展论坛”在北京隆重召开。会上发布了**《2025中国房地产服务品牌价值研究报告》**，对中国房地产服务品牌企业的品牌价值增长规律进行全方位解析，推动中国房地产服务行业持续健康发展。
- 在**《2025中国房地产服务品牌价值研究》**中，研究组面向全国范围内或某一地区、某一专业领域有较强品牌影响力和知名度的房地产服务企业，根据企业填报的数据、市场公开的数据以及中指数据库数据，进行系统性交叉复核后，基于BVA系数模型、品牌强度系数模型和品牌贝塔系数模型，运用现金流折现法和无形资产评估的理论方法，科学全面地评估房地产服务企业品牌价值。构建企业核心竞争力、打造品牌影响力，已成为品牌企业突破困局、实现可持续发展的关键战略抓手。**越来越多的品牌企业持续精益服务品质，加快构建更科学、更有效的品牌体系，加深客户对品牌的好感度，实现品牌价值的韧性增长。**

图：发布会现场合影





三、中指研究院“战略驱动，标准赋能：物业服务未来五年升级之路”线上分享会成功举办！

- 我们正身处一个深刻变革的时代。城市化进程进入精细化阶段，数字经济成为核心驱动力，居民对美好生活的向往呈现出多层次、高品质的新特征。作为城市肌理与社区生活的重要基石，物业服务行业面临着前所未有的历史性机遇与挑战。
- 传统的服务模式已难以满足未来发展的需求。行业亟需从成本中心向价值中心跃迁，从被动维护者向主动运营者转型。这并非简单的服务提升，而是一场关乎定位重塑、模式创新与价值再造的全面升级。未来五年，将是决定物业服务企业能否跨越周期、引领未来的关键分水岭。
- 2025年9月25日，中指研究院举办了**“战略驱动，标准赋能：物业服务未来五年升级之路”线上分享会**，深入剖析宏观经济、政策导向与技术革命对行业产生的深远影响，明晰未来发展的确定性方向；共同探讨如何以战略思维引领商业模式创新，跳出同质化竞争，构建企业可持续的核心竞争力。行业**聚焦“标准”**这一现代化管理的基石，探讨如何通过服务体系、运营流程的标准化、数字化赋能，为行业规模化、高品质发展注入强劲动力。

图：直播回放地址

方式一



长按识别上方视频号二维码
即可查看直播回放

方式二



长按识别上方网站二维码
即可查看直播回放



四、苏州市住建局印发《苏州市物业服务企业信用评价标准（暂行）》

- 2025年9月，为全面提升物业管理行业信用监管水平，建立以信用为基础的物业行业监管新模式，苏州市住建局正式印发《苏州市物业服务企业信用评价标准（暂行）》。
- 《标准》采用百分制量化评分，主要考评企业基本信息、履约服务、安全管理、矛盾处置能力，综合评价抽查，日常评价全覆盖考评，同时设置良好信息和不良信息。其中对不良行为扣分不设下限且可重复累计，充分体现对违法违规、失信行为的震慑导向。
- 《标准》的出台，将有力引导物业服务企业规范经营、诚信服务，推动苏州市物业管理行业健康有序发展，为提升市民居住品质和社会治理现代化水平提供坚实支撑。



中指解读

- 物业服务事关群众生活福祉和基层社会治理。《标准》旨在通过科学、公正、透明的评价机制，全面、准确反映物业服务企业的信用状况，引导物业服务企业规范经营、诚信履约，激励企业争先创优；为业主选聘物业、协商定价提供重要参考，推动形成“优胜劣汰”的市场环境；督促企业及时回应和解决群众关切，提升居民满意度与获得感；为主管部门实施分级分类监管提供依据，强化行业监管。



五、苏州市住建局印发《苏州市物业服务质量和提升工作方案》

- 近日，苏州市房地产长效机制试点工作专班印发《苏州市物业服务质量和提升工作方案》。
- 《办法》旨在聚焦当前物业服务领域群众反映强烈的突出问题，破解物业管理过程中的痛点、难点，打造管控有力、管理有效的物业行业管理新格局，全面提升物业服务水平。
- 工作机制：党建引领物业管理工作机制、物业管理条块联动协同机制、信用为基础的行业监管机制。
- 重点任务：实施物业服务品质提升行动，规范履约、细化考核、支持好物业匹配好房子、提升动迁安置小区物业；实施安全治理能力提升行动，强化安全防控、畅通安全通道、推进老旧电梯改造；实施基层治理共建共治行动，规范业主公共资金管理、加强业委会建设、提升矛盾纠纷化解质效。



中指解读

- 2025年以来，围绕服务质量提升，多地发布了相应的行动方案和工作计划，如《江苏省物业服务质量和提升行动实施方案》、北京市《深化物业管理改革创新持续提升物业服务质量和三年行动计划(2025-2027年)》、上海市《深化物业管理改革创新持续提升物业服务质量和三年行动计划(2025-2027年)》、福州市《推进物业服务质量和提升行动方案》等。
- 《苏州市物业服务质量和提升工作方案》进一步明确了品质提升、安全治理、基层治理等方面的具体工作任务，为规范当地市场、推动“好服务”建设指明了方向。



六、郑州市住房保障和房地产管理局印发《郑州市住宅小区公共收益管理办法(试行)》

●9月24日消息，郑州市住房保障和房地产管理局印发《**郑州市住宅小区公共收益管理办法(试行)**》，管理办法所称公共收益，是指利用住宅小区共有部分产生的收入扣除合理成本之后的收益。公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。任何组织和个人不得擅自挪用、侵占公共收益。



中指解读

- 《办法》是对《民法典》第二百八十二条中关于共有部分产生收入归属原则的具体化和落地。**《办法》最直接的贡献是以清单形式明确了公共收益的九大类来源。**这彻底改变了过去依赖模糊约定或道德自觉的局面，将电梯广告、停车费、快递柜场地费等长期处于“灰色地带”的收入明明白白地确权给全体业主。特别值得注意的是，它明确了公共收益是收入扣除合理成本后的部分，这直击了以往物业公司可能将全部营收视为己有，或虚高列支成本的痛点。
- 《办法》直接惠及郑州市400多套住宅的业主，提升业主自治能力，重塑物业行业生态；同时，为其他面临社区公共收益管理问题的城市，特别是大中型城市，提供了一个非常具体、可复制的解决方案。



七、奥联服务与国信服务递交上市申请， 港股物企IPO热度回暖

- 9月30日，**奥联服务**集团股份有限公司正式向香港联交所递交主板上市申请，再次开启港股上市进程。
- 同日，中国**国信服务**控股有限公司在港交所递交招股书，为其首次递表。



中指解读

- 2025年以来，IPO市场热度持续低迷，且年初出现了融信服务退市的案例。**截至9月31日，尚无物业企业登陆资本市场。**
- 究其原因，**上市门槛的提升与资本市场吸引力的下降**，是导致IPO热度下滑的重要因素。一方面香港联交所对于物业企业上市的审核日趋严格，关联方问题成为了联交所格外关注的重点，而A股市场的上市门槛也大幅提升，要求上市企业最近一年净利润达到一亿元、最近三年累计净利润达到二亿元，持续提升的门槛导致物业企业通过IPO审核的难度大幅提升；另一方面，过去几年物业管理行业在资本市场的估值持续走低，且流动性的下降乃至丧失，导致物业企业很难通过上市得到理想的估值并实现融资功能。
- 不过，2025年以来，港股与物业企业的估值正在逐渐修复，推动奥联服务、国信服务的企业启动上市流程。**若后续资本市场估值情况持续好转，或将有更多物业企业重启IPO战略。**



八、恒大物业收到意向方指示性要约， 股权或发生变更

- 9月11日，恒大物业发布公告，因应刊发内幕消息，公司股份自当日上午9时起在香港联合交易所暂停买卖。
- 9月11日晚，恒大物业公告称，**收到控股股东中国恒大及CEGHoldings清盘人发来的接洽函称，清盘人一直寻求机会出售中国恒大及CEGHoldings所持的恒大物业股份。**目前，恒大方面直接或间接持有恒大物业已发行股本的51.016%。
- 恒大物业已于9月12日上午9时起复牌。据媒体报道，竞购方包括中国海外集团及华润集团子公司，目前交易流程尚处初步阶段。



中指解读

- 随着恒大集团于8月22日退市，恒大物业作为恒大集团旗下最有价值的资产之一，成为了清盘人重点关注的对象。
- 对于恒大物业而言，当前恒大物业的实控人仍为许家印。若交易完成，恒大物业将脱离恒大体系，有望摆脱母公司债务危机的负面影响。**控制权变更后，新的控股股东可能会帮助公司更好地厘清和解决这些历史遗留问题，减少关联交易带来的风险。**从资本市场的反应也可以看出，9月12日复牌后的恒大物业大幅上涨，反映了投资者对控制权变更的乐观预期。
- 对于其他关联方存在风险的物业企业而言，通过股权变更实现独立发展，对于企业的发展也同样具有积极意义。



九、新大正拟购嘉信立恒51%股权并募集配套资金

- 9月15日，新大正发布公告称，公司正在筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项暨关联交易事项，因此决定**自2025年9月15日开市时起停牌**，预计不超过10个交易日内披露相关事项，并已于2025年9月29日开市前复牌。
- 拟收购标的为**嘉信立恒设施管理（上海）有限公司**75.15%的股权，主营业务为**综合设施管理（IFM）**。交易完成后公司将快速切入高增长的综合设施管理（IFM）赛道，补齐绿色能源、空间资产等集成服务能力。



中指解读

- 新大正此次并购嘉信立恒是其**面对业绩持续承压和行业深度调整下的战略突围之举**，旨在通过切入高附加值的综合设施管理（IFM）赛道，快速获取高端客户资源、专业技术与服务能力，实现从传统基础物业向科技服务型企业的转型。
- 对行业而言，此举标志着**物业行业的并购逻辑正从规模化扩张转向能力互补与质量提升**，IFM等细分赛道成为新增长点，行业竞争维度从基础服务升级至技术与生态协同。但交易也面临整合挑战与盈利兑现压力，其成败将影响市场对物业企业通过并购实现转型的信心。



十、旭辉拟2.76亿港元向英国投资机构LMR出售永升服务1.42亿股

- 9月26日，旭辉控股集团发布内幕消息，宣布与LMR就出售永升服务有限公司普通股订立承诺函。
- 公告显示，旭辉控股与LMR拟订立并实施建议交易，以达成下列商业目标：向LMR出售其142,387,000股永升股份权益，而所出售永升股份数目可由公司与LMR协商调整，以反映任何摊薄事件；以每股永升股份至少1.936港元价格出售，相等于每股永升股份于二零二五年九月二十五日收市价110%，而LMR以该价格收购该等永升股份权益。



中指解读

- 此次旭辉控股向英国LMR基金出售的是永升服务8.24%股份，交易价格为每股1.94港元，合计金额约2.76亿港元，较9月25日收盘价溢价约10%。这一交易在当前市场环境下，体现了国际资本对中国物管行业的关注。
- LMR明确表示不寻求永升服务董事席位，不参与日常经营管理，在指定期间内不出借、转让或处分相关股份，仅以财务投资者身份参与，看好永升服务的高分红的股东回报策略，这也意味着永升服务现有管理团队与运营体系可以保持稳定。
- 国际资本的此次参与，不仅为相关企业带来了资本支持，也可能让更多市场主体看到物管行业“优质服务创造价值”的发展方向。



二、宏观动态

商务部等9部门印发《关于扩大服务消费的若干政策措施》的通知

- 服务消费是促进民生改善的重要支撑，也是消费转型升级的重要方向，在推动经济高质量发展中发挥重要作用。
- 措施内容涵盖了培育服务消费促进平台、丰富高品质服务供给、激发服务消费新增量、加强财政金融支持和健全统计监测制度五大方面、十九点具体举措内容。
- 措施的发布，为物业企业在参与社区服务、提升社区服务质量、探索“物业+便民服务”数字化模式等方面提供了参考方向。

图：政策预览（截图）

中华人民共和国中央人民政府 [www.gov.cn](#)

首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院部门文件

字号：[默认](#) [大](#) [超大](#) | 打印 收藏 留言 |

标题：商务部等9部门印发《关于扩大服务消费的若干政策措施》的通知 发文机关：商务部 国家发展改革委 教育部 工业和信息化部 财政部 人力资源社会保障部 文化和旅游部 国家卫生健康委 中国人民银行

发文字号： 来源：商务部网站

主题分类：商贸、海关、旅游\其他 公文种类：通知

成文日期：2025年09月05日

商务部等9部门印发《关于扩大服务消费的若干政策措施》的通知

服务消费是促进民生改善的重要支撑，也是消费转型升级的重要方向，在推动经济高质量发展中发挥重要作用。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，更大力度提振消费、扩大内需，提出以下措施。



三、政策动态

郑州市住房保障和房地产管理局印发《郑州市住宅小区公共收益管理办法(试行)》

- 9月24日消息，郑州市住房保障和房地产管理局印发《**郑州市住宅小区公共收益管理办法(试行)**》，管理办法所称公共收益，是指利用住宅小区共有部分产生的收入扣除合理成本之后的收益。公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。任何组织和个人不得擅自挪用、侵占公共收益。

图：政策预览（截图）

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2025〕139号

郑州市住房保障和房地产管理局关于印发《郑州市住宅小区公共收益管理办法(试行)》的通知

各开发区、区县(市)房管局(中心)、市物业管理事务中心、市物业管理协会：

现将《郑州市住宅小区公共收益管理办法(试行)》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2025年9月11日

郑州市住宅小区公共收益管理办法(试行)

第一章 总则

第一条 为规范本市住宅小区公共收益(以下简称公共收益)的收入、使用、公示以及监督管理，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》《郑州市物业管理条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公共收益，是指利用住宅小区共有部分产生的收入扣除合理成本之后的收益。

第三条 本市行政区域内的住宅小区公共收益管理活动，适用本办法。

第四条 公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。任何组织和个人不得擅自挪用、侵占公共收益。

第五条 业主大会成立前，物业服务人可根据前期物业服务合同约定代为管理公共收益，物业服务人是公共收益代管单位。

业主大会成立后，业主委员会(物业管理委员会)是公共收益管理单位。

经业主共同决定，物业服务人可以是公共收益管理单位。

第六条 物业服务人经业主表决同意利用住宅小区共有部分从事经营活动的，应当明确获取收益的范围、期限、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等内容。

第七条 住宅小区共有部分委托物业服务人经营的，委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限；业主大会授权业主委员会(物业管理委员会)经营的，合同期限不得超过业主委员会(物业管理委员会)任期。



上海市规划和自然资源局印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》

- 9月28日，上海发布《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》，以推动新建和存量住宅的品质提升。
- 上海本次发布的《意见》从加强城市设计、提升环境品质、完善住宅建筑功能、实施城市更新、提升服务和治理水平等角度入手，推出17项具体措施，发力提升城市居住环境和住宅设计品质。
- 《意见》明确，支持旧住房完善基本功能。划拨用地上的老旧住宅更新改造、拆除重建后，增加厨房、卧室、起居室等住宅套内建筑面积，继续保留划拨方式。

图：政策预览（截图）

关于印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》的通知

印发日期：2025-09-26 发布日期：2025-09-28 沪规划资源建〔2025〕375号 字号：大 中 小

关于印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》的通知

沪规划资源建〔2025〕375号

各区（管委会）规划资源部门、各有关单位：

现将《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》予以印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2025年9月26日

关于进一步促进本市住宅

品质提升的规划资源若干意见



武汉市住更局物业管理处发布《关于公开征求武汉市物业服务企业信用等级评价管理办法（试行）意见的公告》

- **8月29日，武汉市住更局物业管理处发布《关于公开征求武汉市物业服务企业信用等级评价管理办法（试行）意见的公告》，面向社会公众公开征求意见，时间为30天（8月29日-9月27日）。**
- **《办法》旨在建立“守信联合激励、失信联合惩戒”机制，其中物业服务企业信用信息主要由基础信息、优良信用信息、不良信用信息组成。由优到劣依次评定为：AAA级、AA级、A级、B级、C级。**

图：政策预览（截图）



当前位置：首页 > 互动交流 > 调查征集

关于公开征求武汉市物业服务企业信用等级评价管理办法（试行）意见的公告

征集部门：物业管理处 开始时间：2025-08-29 00:00 结束时间：2025-09-27 23:59

为进一步加强我市物业服务行业诚信体系建设，规范物业服务企业经营行为，我们组织起草了《武汉市物业服务企业信用等级评价管理办法（试行）（征求意见稿）》，现面向社会公众公开征求意见，时间为30天（8月29日-9月27日）。对上述征求意见稿有意见者，请于公示期内向我局书面反馈相关意见。书面意见请加盖单位公章或签署个人真实姓名，并留下联系方式。（联系人：吴江旗，联系电话：85489923，邮箱：wyglswzdzx@126.com）



贵州省人民政府办公厅印发《贵州省物业管理区域划分办法》

- 9月11日，贵州省人民政府办公厅印发《**贵州省物业管理区域划分办法**》。《办法》主要规范了物业管理区域的划分工作，以建设用地规划许可证确定的红线图范围为基础，并综合考虑配套设施设备、建筑物规模、自然界限等因素。该办法明确了划分原则、申请程序和表决要求（需专有部分面积及人数占比均超三分之二的业主参与表决，且均过半同意），规定了一个物业区域应由一个物业服务人统一管理，并强调了划分后不得擅自调整及不得侵占公共道路和绿地等要求。

图：政策预览（截图）



贵州省人民政府

贵州省人民政府.政务 www.guizhou.gov.cn

首 页

政务公开

政务服务

政民互

当前位置：首页 > 政务公开 > 政策法规 > 省政府文件 > 黔府办发

索引号：	11520000009390180Q/2025-1262071	信息分类：	政策文件
发布机构：	贵州省人民政府办公厅	生成日期：	2025-09-11
文号：	黔府办发〔2025〕15号	是否有效：	是
名称：	省人民政府办公厅关于印发《贵州省物业管理区域划分办法》的通知（黔府办发〔2025〕15号）		

省人民政府办公厅关于印发《贵州省物业管理区域划分办法》的通知（黔府办发〔2025〕15号）

文章来源：贵州省人民政府办公厅 发布时间：2025-09-11 19:13

打印 关闭 【字体：小 中 大】



省人民政府办公厅关于印发《贵州省物业管理区域划分办法》的通知

黔府办发〔2025〕15号

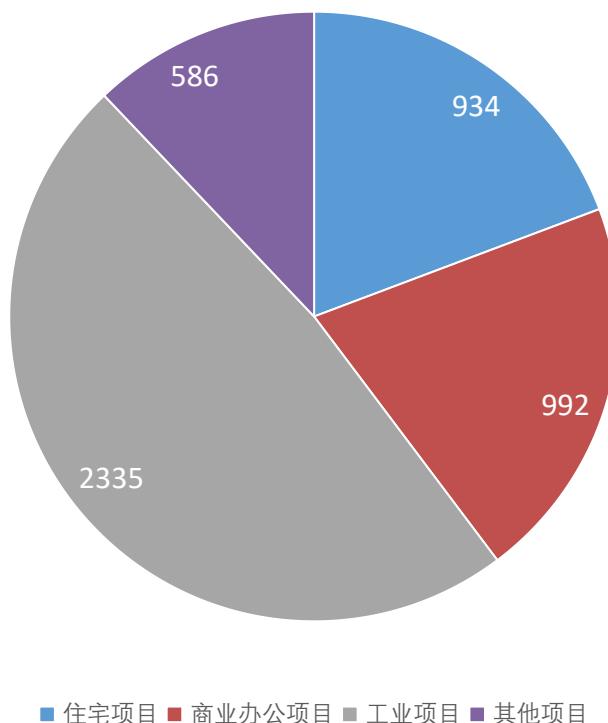
各市、自治州人民政府，各县（市、区、特区）人民政府，省政府各部门、各直属机构，部分中央在黔单位：

四、行业动态

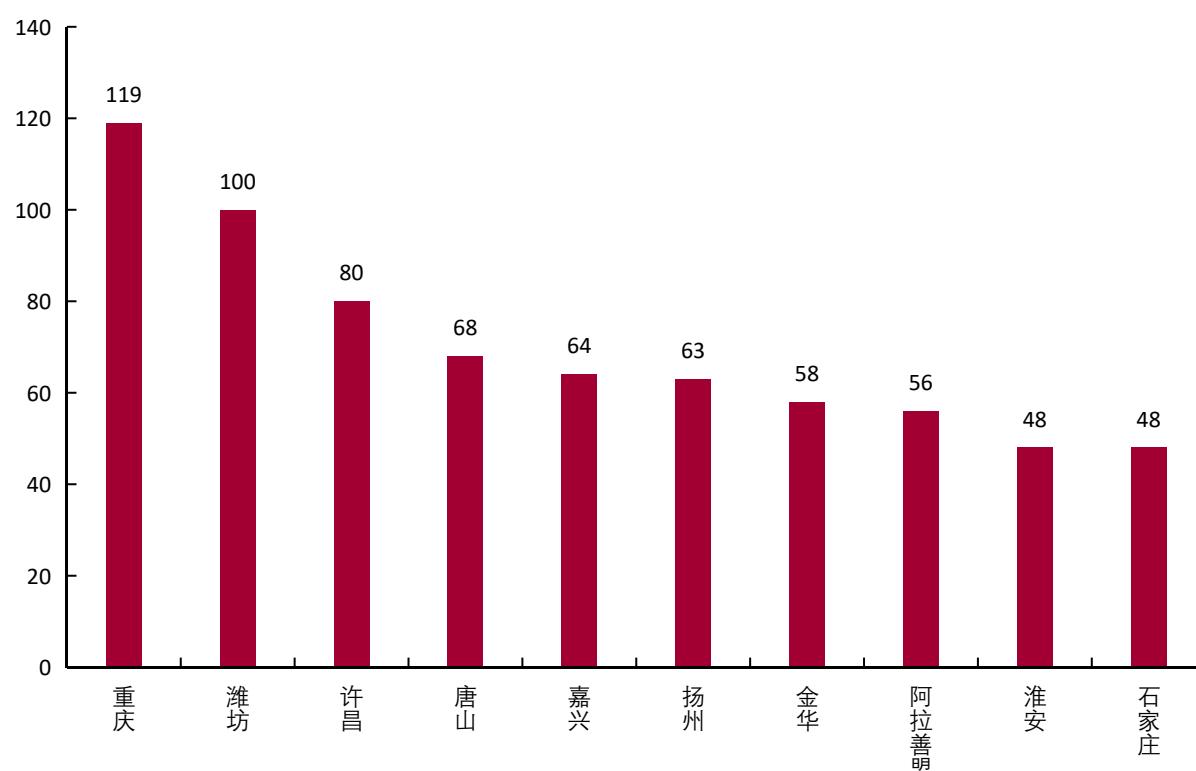
➤ 新增项目

- 2025年9月，全国重点城市新增项目数**4847个**，建筑面积**21171.81万m²**，新增住宅项目**934个**；商业办公项目**992个**；工业项目**2335个**，其他类项目**586个**。

图：2025年9月各业态各业态新增项目数占比



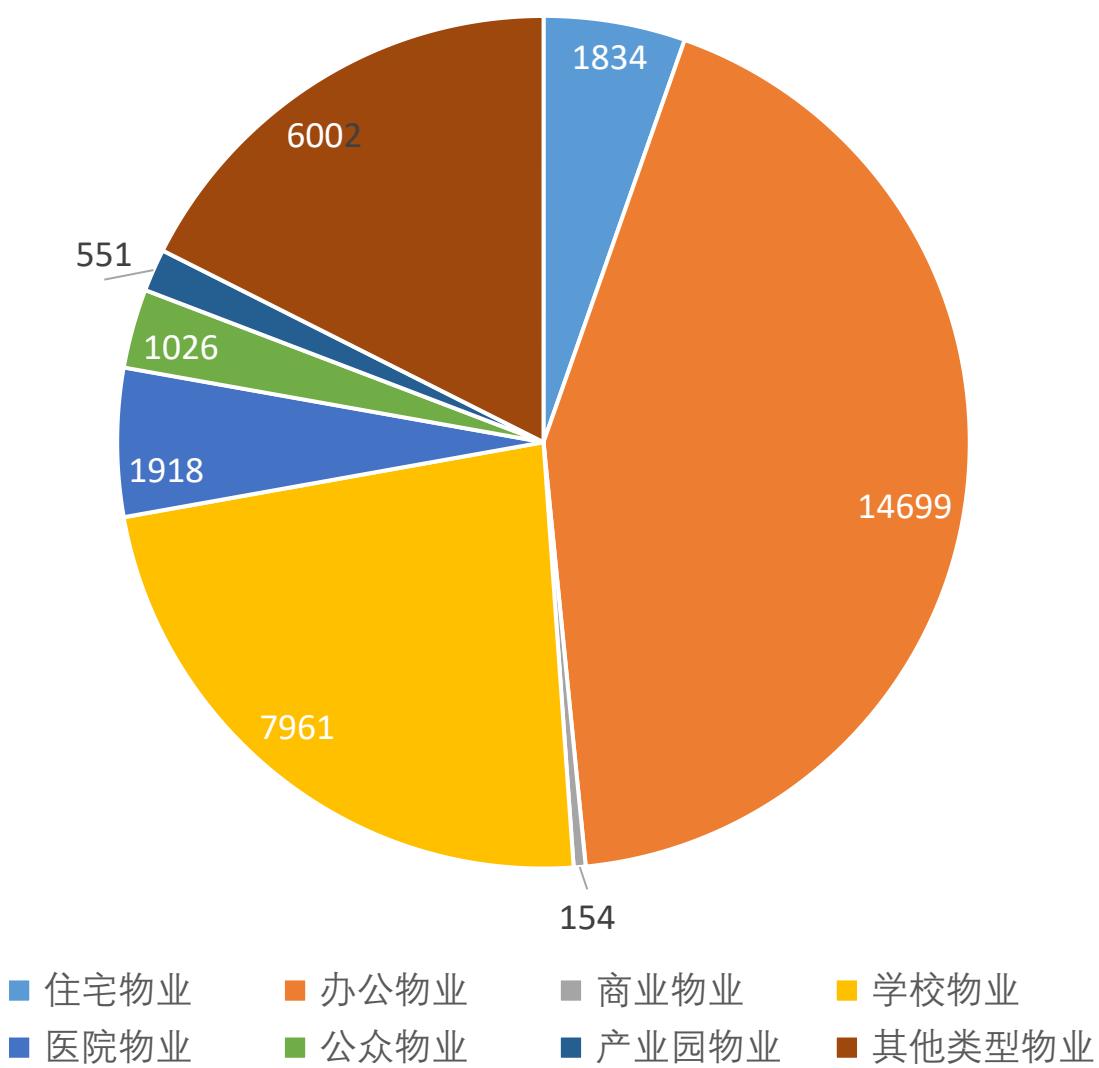
图：2025年9月新增项目数最多的十个城市



➤ 招标信息

● **2025年9月**，京津冀、粤港澳等重点区域共发布**34145条**物业相关招标信息。其中，非住宅业态占据较大比重为**32311条**。

图：2025年9月各业态招标项目数占比



➤ 物业服务企业新增合约面积分析

● 2025年9月，TOP50企业新增合约面积约**5619万平方米**，头部企业规模持续扩张；新增合约面积均值为**112万平方米**。其中，碧桂园生活服务集团股份有限公司、世茂服务控股有限公司、上海永升物业管理有限公司规模扩张迅速，新增合约面积超过**370万平方米**。

图：2025年9月新增合约面积TOP10（节选）



2025年9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	碧桂园生活服务集团股份有限公司	519
2	世茂服务控股有限公司	455
3	上海永升物业管理有限公司	379
4	绿城物业服务集团有限公司	366
5	保利物业服务股份有限公司	341
6	荣万家生活服务股份有限公司	336
7	招商局积余产业运营服务股份有限公司	248
8	明喆集团有限公司	189
9	第一物业服务（北京）有限公司	187
10	金科智慧服务集团股份有限公司	177

➤ 物业服务企业第三方市场拓展分析

- 2025年9月，TOP50物业服务企业第三方市场拓展面积共计**5105万平方米**，均值为**102万平方米**。其中排名前两位的企业分别为碧桂园生活服务集团股份有限公司、世茂服务控股有限公司，第三方市场拓展面积分别为**488万平方米**、**452万平方米**。
- 分层级来看，TOP10企业第三方市场拓展面积均值为**299万平方米**，TOP11至TOP30企业第三方市场拓展面积均值为**80万平方米**。

图：2025年9月第三方市场拓展TOP10（节选）



2025年9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	碧桂园生活服务集团股份有限公司	488
2	世茂服务控股有限公司	452
3	上海永升物业管理有限公司	374
4	荣万家生活服务股份有限公司	336
5	绿城物业服务集团有限公司	327
6	保利物业服务股份有限公司	259
7	招商局积余产业运营服务股份有限公司	203
8	明喆集团有限公司	189
9	第一物业服务（北京）有限公司	187
10	金科智慧服务集团股份有限公司	173

➤ 物业服务企业承接关联方面积分析

- 2025年9月，TOP50企业承接关联方面积合计约685万平方米。其中，TOP50的企业新增承接关联方在管面积的均值达到**14万平方米**，TOP10企业待转化面积的门槛值为**16万平方米**。
- 承接兄弟公司项目是物业管理企业规模扩张的重要手段。部分企业如中海物业管理有限公司、保利物业服务股份有限公司和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**50万平方米**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。

图：2025年9月承接关联方面积TOP10（节选）



2025年9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	中海物业管理有限公司	85
2	保利物业服务股份有限公司	82
3	万物云空间科技服务股份有限公司	57
4	招商局积余产业运营服务股份有限公司	45
5	绿城物业服务集团有限公司	39
6	龙湖物业服务集团有限公司	33
7	中铁建物业管理有限公司	33
8	碧桂园生活服务集团股份有限公司	31
9	杭州滨江物业管理有限公司	25
10	厦门联发（集团）物业服务有限公司	16

➤ 物业服务企业城市服务中标情况分析

● 2025年9月，根据监测，碧桂园生活服务集团股份有限公司中标赣州市章贡区园林环卫综合运营项目尤为突出，中标金额为**8726万元**，深业物业运营集团股份有限公司、保利物业服务股份有限公司、深圳市金地物业管理有限公司、深圳星河智善生活股份有限公司等企业在城市服务领域都有斩获。

图：2025年9月城市服务中标金额TOP5

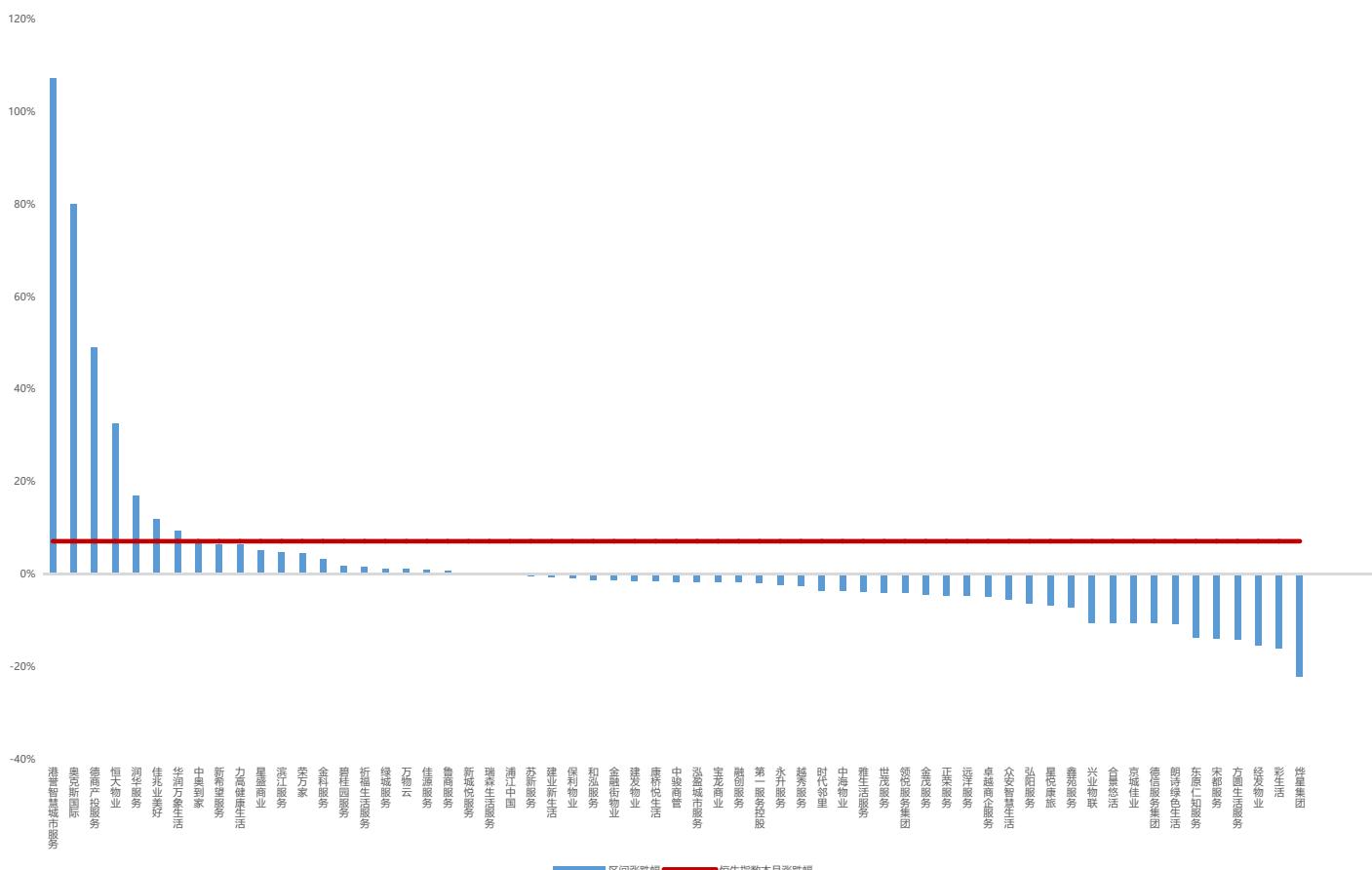


2025年9月部分物业服务企业 城市服务中标金额

排名	企业名称	中标金额 (百万元)
1	深业物业运营集团股份有限公司	135.31
2	碧桂园生活服务集团股份有限公司	97.04
3	保利物业服务股份有限公司	61.22
4	深圳市金地物业管理有限公司	47.48
5	深圳星河智善生活股份有限公司	26.72

五、资本市场

图：2025年9月上市物业服务企业走势情况



- 2025年9月，恒生指数报收**26855.56点**，**上涨7.09%**，共**上涨1777.94点**。
- 2025年9月，港股物业服务企业共有**20家**出现上涨，**8家企业**跑赢恒生指数，港誉智慧城市服务涨幅最大，为**107.14%**，奥克斯国际上涨**80.00%**，位列本周涨幅第二位。

六、企业动态

●龙湖智创生活：甲方员工悄悄送了她一面签名锦旗！

●谭良华是金山招商集团的一名保洁员工，在两年多的保洁服务中，谭阿姨用她的细致和真心，温暖了整个办公室。她不仅把日常保洁做得无可挑剔，还主动多做一些“小事”：比如耐心沟通获得允许后清洗杯子，自学养护知识救活枯萎的植物……这些点滴行动，渐渐赢得了大家的信任。得知她因家中有喜事必须离职，甲方领导和全体员工特意准备了一份惊喜——一面写满祝福和签名的锦旗。这场温暖的“双向奔赴”，不仅是一份难得的认可，也让龙湖智创生活“善待你一生”的服务理念真正落进了大家的心里。



●宝石花物业：红了石榴 暖了心头

- 9月12日，宝石花物业长庆油田地区公司高陵项目泾欣园小区广场处一片欢声笑语，住户们收获了一份来自“家门口”的甜蜜惊喜——由小区环境管理服务部精心准备的免费石榴，让业主们在初秋时节感受到了浓浓的物业暖心服务与邻里温情。

- 一份石榴，一份心意。此次派送活动不仅让住户品尝到了秋日的甘甜，也是高陵项目泾欣园践行“为民服务”理念的生动体现。项目将继续关注业主需求，从细节处提升服务质量，用实际行动为住户营造更温馨的居住环境。



●安全大揭秘！路劲物业的“消防神器”都藏在这儿啦！

- 在我们每天回家的路上，那些看似不起眼的角落，其实都藏着路劲物业精心布置的消防设施，它们全天候守护着业主的安全。
- 电动车充电棚配备了足量灭火器和24小时智能监控，一旦发现异常立即告警。园区楼层和地下车库的消防栓位置显眼、触手可及，并附有简明操作指引，工作人员定期检查确保其完好可用。每个单元楼层还安装了手动报警器，遇紧急情况可一键通知指挥中心。防火门常闭管理、消防通道定期清理，为生命留出畅通通道。单元大厅内的火灾显示盘能快速定位火情，为救援争取宝贵时间。
- 此外，路劲物业还通过定期消防演练，提升应急能力与业主安全意识。这些设备因每日的巡检维护而有了温度，共同筑起家园坚实的“防火墙”。



●守护生命 温暖家园 | 彩虹物业开展应急救护培训

- 为确保各项目服务保障有力，普及应急救护基本知识，提高项目员工在突发事件中的救援能力，9月26日，彩虹物业集团开展红十字应急救护培训，各片区项目30余人参加本次培训。





●弘阳服务喜获“2025中国物业服务品质领先品牌”

●9月11日，2025中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第二十二届中国房地产品牌发展论坛在北京成功召开。弘阳服务集团凭借创新智慧服务、多元服务产品再获行业认可，荣膺「2025中国物业服务品质领先品牌」。

●廿二载温暖相伴，弘阳服务始终以客户为中心，描绘美好生活蓝图。一方面精益求精，夯实每一处服务细节，精耕传统优势；另一方面，以智慧科技为翼，开拓多元创新赛道。弘阳服务将始终坚守“品质第一，客户至上”的初心，用心守护每一位客户。夯实基础，让服务品质可视化；创新引领，让幸福体验常态化，致力于成为一家受人尊敬的美好生活运营服务商。



●南都物业组织观看九三阅兵仪式

●9月3日上午，纪念中国人民抗日战争暨世界反法西斯战争胜利80周年大会在北京天安门广场隆重举行，南都物业党总支组织全体党员、青年团员在总部和各项目集中观看阅兵仪式，共同见证这一庄严而振奋人心的历史时刻。



●笃行不怠 | 2025瑞森生活三季度市场拓展图鉴

- 2025年第三季度，瑞森生活（银城物业）与10城41个新项目携手同行。深耕南京、辐射长三角。
- 每一份托付，于我们都是一份沉甸甸的责任。我们思考的，始终是如何通过日复一日的细致工作，将这份选择转化为实实在在的服务体验。
- 截至本季度，全年累计签约金额4.44亿元。这不仅是发展的足迹，更是我们肩上日益增重的期待。前路漫漫，我们唯以笃行回应信任，不负所托。



●汇仁恒安 | 2025年管理人员技能竞赛成功举办

- 2025年9月20日，以“匠心服务·品质护航”为核心主题的汇仁恒安管理人员“企业文化知识&操作类技能”竞赛在南京鼓楼医院项目落下帷幕。作为检验管理团队综合素养的重要赛事，本次大赛精心设置两大核心模块——企业文化知识竞赛与技能实操比拼，吸引来自各岗位的60余名管理人员同台竞技，在知识与技能的双重较量中，尽显团队专业风采与奋斗活力。



●滨江物业/高温坚守不言苦，清凉慰问最沁心

●今年高温天超强待机，白露节气临近高温依旧强势。一线滨江物业人坚守四方，守护平安，再小的前行都会被注视，流淌的汗水是家园变美的进行曲。小区业委会道出物业人的心声，高温坚守不言苦，清凉关怀沁人心。不说苦，不怕累，无惧高温，铁骨铮铮滨江物业人感谢业委会、业主心系一线，他们将牢记期许，不忘使命，向大阅兵勇毅前行的最帅天团学习，向着蓝天划出最美天际线。



●揭秘德信服务的“逐光之旅”：科技与自然共生，屋顶藏着能量密码

●作为大型综合体，德信中心涵盖商业、美术馆、写字楼与住宅，日常用电量巨大。门口的光伏车棚只是德信绿能试点的“微型展示窗”，其“绿色能量网”早已延伸到项目的“筋骨”之中。更是“UI+4S”知己服务关系运营体系中 "Science" (科技) 和“物业领域碳中和服务体系”的具象实践。旗下子公司 德晓新能源 作为物业行业储能实践先行者，近年专注于研究光伏、储能、智能照明等能源高效利用技术，为双碳落地计划提供服务方案，赋能物业服务企业的碳中和转型。



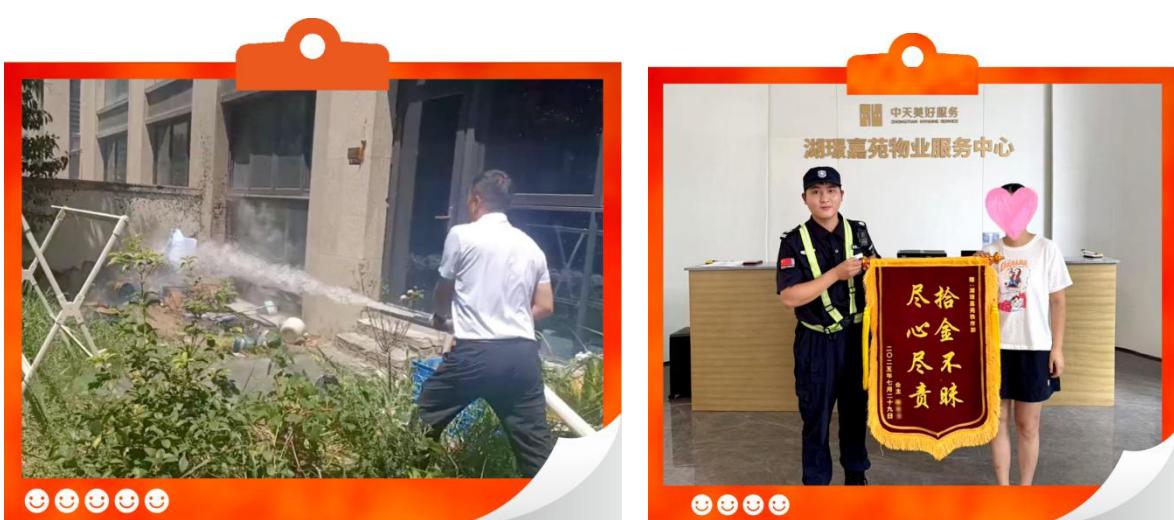
●众安智慧生活/ 2025卫星计划 | "安"全守卫 · "洁"尽全力

●为全面贯彻高品质服务战略，深度赋能一线管理团队，众安智慧生活于9月5日-11日成功举办2025“卫星计划”——“安”全守卫 · “洁”尽全力|秩序保洁训练营。本次集训以区域联动、全覆盖参训的方式，系统提升秩序与保洁条线的标准化、专业化与应急处理能力，重塑服务标杆，以智慧服务致敬美好生活。



●中天美好服务/9.9安全日 | 翻开美好社区“安心簿”，听听他们怎么说

- 业主家中庭院的纸板烧起来了！值班秩序刚好在附近巡查，瞧见浓烟后迅速反应，第一时间上报秩序主管，并取来灭火器赶到现场。在使用两瓶灭火器后火势仍未得到控制，赶来增援的同事立刻连接消防水带，将火扑灭。
- 秩序员在园区内捡到一只苹果手表，立刻上报物业服务中心。手表电量耗尽无法开机直接联系失主，管家第一时间将失物信息发布至业主群内。不一会儿失主前来认领，经当面验证、确认身份后，物业将手表归还。戴着失而复得的手表，业主用一面锦旗为物业工作的细心负责点赞。



●湖城投物业/ 平安迎国庆，洁净贺中秋

●金秋送爽，双节同辉。当中秋的明月与国庆的欢歌再度相逢，湖城投物业全面启动节前安全大检查与卫生大扫除专项行动，率先奏响喜迎双节的华美序曲。安全重于泰山，防范始于未然。湖城投物业召开节前安全专项会议，周密部署各项安全工作，压紧压实岗位责任，严格落实值班值守制度，全力保障节假日期间园区安全稳定、高效运转。



●新地锐意物业 /“物业+党建” 解锁更多满分服务

●物业服务不仅是小区运营的“基础项”，更是幸福生活的“加分项”。
 ●一直以来，朗诗新地锐意物业坚持在项目建立党支部、问题解决在家门口，让服务走到最后一公里。小区党支部以党建引领为核心，全面推进红色物业党组织建设，把党建工作融入服务管理，联动社区街道，开展各类日常便民服务活动，构建和谐幸福的邻里关系圈。



●西湖乐居风采 | 专注“举手之劳”，做有温度的物业服务

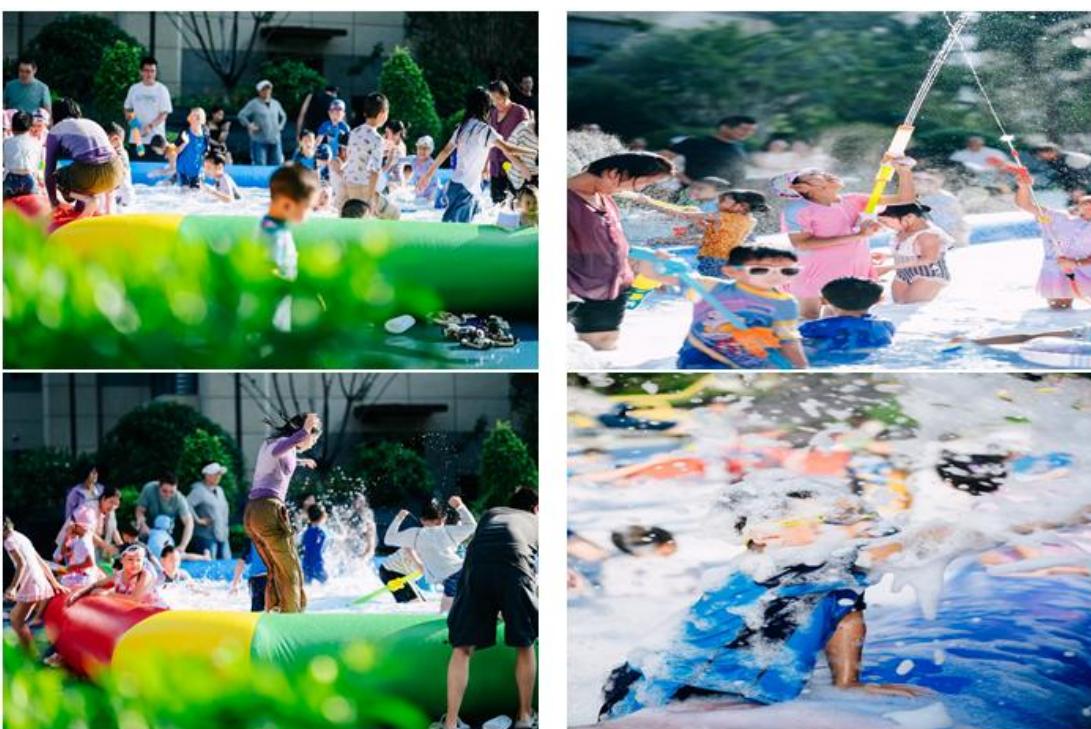
●服务居民，守护家园，点点微光汇聚成温暖力量。乐居物业的工作人员，用实际行动诠释着敬业与奉献。在平凡的岗位上，总有不平凡的坚守。

●9月2日，受暴雨影响西湖茶场村口停车场排水设施被落叶堵塞，乐居保安章忠华与章汉民师傅不顾积水冰凉和杂物污秽，跪在泥水中徒手疏通近半小时，最终使排水口恢复畅通、积水退去，保障了居民与车辆出行安全。乐居物业宝石服务处管家接到业主护理床难搬上楼的求助后，立即联系保安张苏华、朱维海到场，两人不仅小心协助将护理床抬至业主家，还主动完成组装调试。



●梦幻泡泡秀，奇趣一夏 | 超禾物业邀您共赴一场童话般的泡泡狂欢！

●夏风轻拂，阳光正好，为丰富社区文化生活，营造欢乐和谐的邻里氛围，超禾物业各小区举办了一场“梦幻奇趣泡泡秀”主题活动，我们用漫天飞舞的泡泡，为大小业主们编织了一个纯真快乐的午后时光。此次泡泡秀活动不仅为孩子们带来了无尽的欢乐，也拉近了邻里之间的距离，提升了社区的幸福感与凝聚力。我们深信，美好的社区生活源于我们共同的创造。





●建业新生活荣获“2025中国物业服务专业化运营领先品牌企业”

●2025年9月11日，由中指研究院、中国房地产TOP10研究组主办的“2025中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第二十二届中国房地产品牌发展论坛”在北京隆重召开。会上发布了《2025中国房地产服务品牌价值研究报告》，建业新生活荣获“2025中国物业服务专业化运营领先品牌企业”。



●亚新服务：第41个教师节，亚新服务祝老师们节日快乐

●第41个教师节恰逢初秋，微风裹挟着温柔，亚新服务的“暖心行动”悄然开启。各项目物业人员化身“节日惊喜官”，将真挚关怀化作具象好礼，送到老师业主手中。茉莉公馆与海棠公馆的红管家，手提饱满红枣礼盒，怀抱鲜妍花束登门，让实在关怀与浪漫敬意撞个满怀；紫藤公馆的管家们则提前捎来双份甜蜜，精致月饼礼盒配着明媚向日葵，把中秋的圆满与教师节的温暖打包送达；大梁府的清晨，沾着晨露的鲜花随“教师节快乐”的微笑一同递出；美好未来苑的红管家更显巧思，将“桃李长青”的祝福藏进小巧多肉盆栽里。



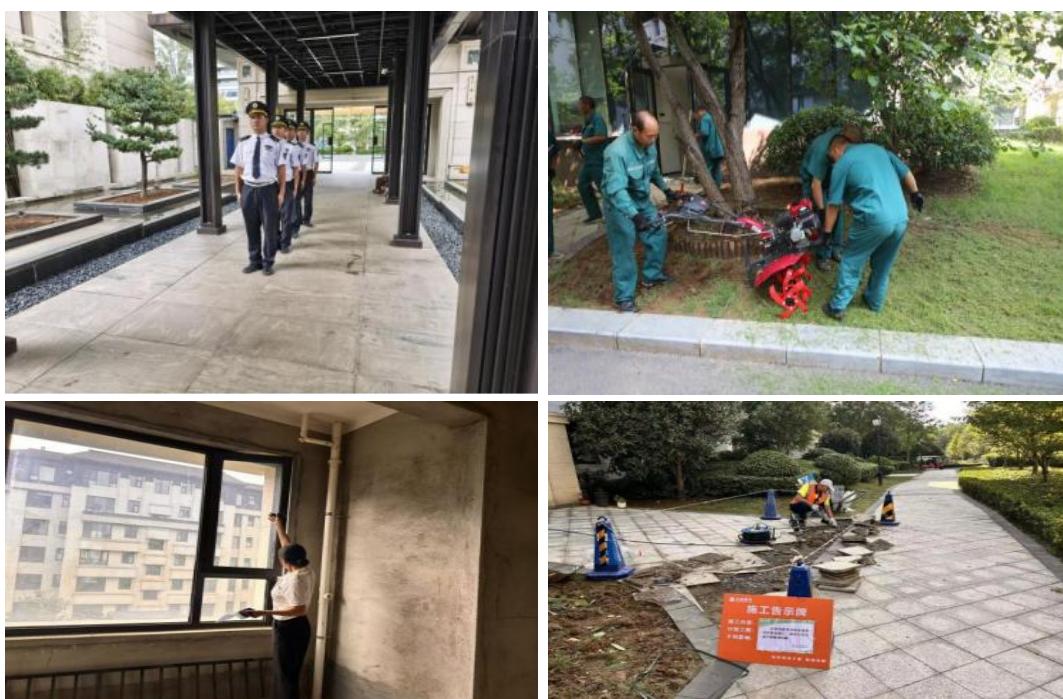
●兴业物联携手新伙伴 提供品质服务

●凭借对细分场景的深度理解与定制化服务能力，兴业物联成功外拓多个项目。以“服务力 + 科技力 + 生态力”三重驱动，为城市公共空间赋能增效。



●正商服务进驻嵩基润堂 开启“用心服务”品质篇章

●9月13日，正商服务正式进驻嵩基润堂小区，向全体业主递交“用心服务体验邀请函”，开启“用心服务”品质篇章。



●绿都物业：多维发力拓边界，匠心服务绘新篇

●九月，绿都物业持续深化“服务产品化”路径，推动服务向生活全场景延伸。时值开学季，绿都凭借20余年专业积淀与“城市综合服务商”的责任担当，在非住业态实现突破性落地——携手黄河科技学院等多所高校，以全维度服务保障体系为新学期保驾护航；同时，绿都启动2026届校园招聘，构建“选、育、用、留”一体化人才生态，为高质量发展储备新鲜血液。



七、专题研究——行业专题

●1.2025中国房地产服务品牌价值研究报告

专题概述：

2025年9月11日，“2025中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第二十二届中国房地产品牌发展论坛”在北京隆重召开。会上发布了《**2025中国房地产服务品牌价值研究报告**》，对中国房地产服务品牌企业的品牌价值增长规律进行全方位解析，推动中国房地产服务行业持续健康发展。

专题链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/yaHcR2r3tusTgFGCXQn5LA>

●2.中指研究院“战略驱动，标准赋能：物业服务未来五年升级之路”线上分享会成功举办！

专题概述：

2025年9月25日，中指研究院举办了**“战略驱动，标准赋能：物业服务未来五年升级之路”**线上分享会，深入剖析宏观经济、政策导向与技术革命对行业产生的深远影响，明晰未来发展的确定性方向；共同探讨如何以战略思维引领商业模式创新，跳出同质化竞争，构建企业可持续的核心竞争力。行业聚焦“标准”这一现代化管理的基石，探讨如何通过服务体系、运营流程的标准化、数字化赋能，为行业规模化、高品质发展注入强劲动力。

专题链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/mEOek60OhF2s2j4BQcgHHg>



专题研究——热点专题

●1.2025年三季度中国物业管理行业总结与展望

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/WXERYOTdgp8H2rUfB9M6sA>

●2.从预案到实践：物业黄金周服务保障的闭环管理

报告链接：

https://mp.weixin.qq.com/s/FIqk2YVwZfgZ_0SR01Zr1w

●3.“带资进场”，物企博弈下的甜蜜陷阱与行业警示

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/AHLVhkAQCI9SI-U7beBquQ>

●4.河南省物业私董会第2期 探索物业管理精细化运营之道

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/RBhxwS0Xj8VbegeVpMOgpw>

●5.17级台风直击广东——物企应对自然灾害的责任与担当

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/0bINUjuXjU5fZcInbeu5qg>

●6.物业品牌研究 | 破立并举直面品牌症结，开启聚焦内核的战略新篇

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/3mT68rxZRFgE6EsYJUVjkA>

●7.商务部等9部门重磅发布《通知》！物企增值服务或迎来新发展

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/RKOwhVkJUNfSLsBY7P6YcsW>

●8.西贝舆情警示：物业服务行业管理者须需补上这堂危机必修课

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/95nXMlo1e-6OaQIJfvTATQ>

●9.恒大巨震之后，物业如何“自立”——剖析关联方对物企的影响

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/7pqcvKgYqgvGpv5Q2JPP6Q>

●10.物业品牌研究 | 行业转型质效为先，品牌价值增速持续放缓

报告链接：

<https://mp.weixin.qq.com/s/ms8-2Y-Usmx7gJ8AvkcmMA>