



# 海南省物业管理行业发展报告

海南省物业管理协会

## 一、行业的基本情况

海南是全国最早推行物业管理的省份之一。我省专业化、企业化、市场化的物业管理比较早的推向市场，曾吸引众多外省同行前来考察学习。二十多年来，我省物业管理行业发展迅速，物业管理区域已经从海口、三亚推进到全省各市、县，从城市中心发展到全省城镇及城乡结合部。物业管理的范围涵盖了住宅、写字楼、商厦、酒店、学校、医院、机场、车站、码头、工厂、仓储、农贸市场、运动场馆、文化娱乐设施、风景名胜区等各种类型物业。截止 2014 年 12 月底，我省纳入物业管理的物业总面积为 1.28 亿平方米，占全省城镇物业总面积的 52%（其中海口、三亚两市均超过 80%）；全省物业服务企业共 1061 家，其中一级 10 家，二级 46 家，三级 945 家，外来企业 60 家；全省物业管理从业人员近 75089 万人。物业管理对维护社区的和谐稳定，营造优雅、舒适、安全的居住和工作环境，提高海南的知名度和竞争力、推动海南国际旅游岛建设作出了重要贡献。

## 二、行业发展的特点

与全国其他省、市相比，我省物业管理行业发展有以下几个特点：

### （一）起步较早，且完全按市场经济的模式运作

我省物业管理起步于 1989 年，早于全国绝大多数省（自治区、直辖市），而且从一开始就全部按照市场经济的模式运作。很多城市开始推行物业管理时，政府对经适房、房改房和解困房的物业管理费都给予一定的补贴，而海南是一步到位，所有纳入物业管理的物业其管理费用全部由业主承担，政府未曾补贴过一分钱，这在当时全国来说是少有的。

### （二）立法工作抓得较早，且立法的规格较高

早在 1996 年 6 月，省政府就出台了《海南经济特区城镇住宅区物业管理规定》，是全国最早以省政府名义颁布物业管理法规的省份；1999 年 9 月，省人大颁布了《海南省住宅区物业管理条例》，而通过省人大颁布物业管理法规，海南在全国是第二家；2010 年省人大又对原《海南省住宅区物业管理条例》进行大面积补充修改并更名为《海南经济特区物业管理条例》。

### （三）多项工作居当时全国之先

我省物业管理除了起步较早，立法层次较高外，海南省物业管理协会还是全国成立最早的省级行业协会（成立于 1994 年 12 月 28 日），海口市的龙珠新城等 3 个物业小区在 1995 年被评为全国第一批物业管理优秀、示范小区。建设部有关领导对我省物业管理工作给予了充分肯定，原房地产业司司

长谢家瑾当年视察我省物业管理工作时曾说：“物业管理海南是企业推着政府走，而其他地方是政府推着企业走”。

### 三、行业突出成就

#### （一）深化物业管理法律体系建设

协助省住建厅完成《海南省住宅维修资金管理暂行办法》《海南省业主大会、业主委员会指导规则》《海南省业主大会议事规则》《管理规约（示范文本）》《海南省物业服务合同（示范文本）》等五个规范性文件最后修改工作。

配合省物价局、省住建厅反复修改《海南省物业服务收费管理办法》《海南省物业服务等级标准》《海南省物业管理区域公用水电分摊办法》三个文件，在修改工作中协会反复多次与相关主管部门进行沟通、充分反映企业的诉求，终使协会提出的大部分修改意见得到采纳并有重大突破。

#### （二）积极维护物业企业权益，为物业企业提供全方位服务

1. 联手海口市物协多次与省国税局进行沟通，纠正国税局向物业服务企业征收“销售水、电增值税”的决定，维护企业的利益；

2. 联手海口市物协对电梯检测机构加收“电梯限速器检测费”多次与相关部门、机构进行沟通，并召开企业座谈会，媒体见面会，促使有关部门暂停执行该项收费；

3. 组织海口市 200 多家企业罢收水费、维护行业权益与威立雅水务公司进行谈判，迫使水务公司作出合理让步；

4. 根据省委、省政府《关于进一步发展服务业的若干意见》，协助省住建厅就我省物业管理行业迫切需要政府协调或给予政策扶持的水电抄表到户、调整政府指导价标准、对行业税收实行优惠政策、扶持行业从业人员的劳动技能培训、对未设立

住宅维修资金的老旧小区由政府实行适当补贴等五个方面的问题提出具体意见并书面上报商务厅；

5. 代表行业对省工信厅草拟的《新建住宅小区抄表到户供电设施设备建设维护暂行办法》及电梯节能扶持的相关文件分别提出修改意见。

#### （三）抗击超强台风“威马逊”

1. 台风到来之前，协会通过手机短信和协会网站提醒各会员单位做好防风工作；

2. 配合海口市物协了解海甸岛和琼山区台风后小区的供水供电情况并及时报告相关部门采取应对措施；

3. 召开会长会议，研究小区灾后重建工作；

4. 向省、市物业主管部门提出紧急使用维修资金的建议；

5. 及时收集并向有关部门提供小区灾后重建的相关情况及需要解决的问题；

6. 及时将海口市相关部门和市物协关于救灾工作的有关规定通知省物协各会员单位；

7. 针对部分电梯维保单位乘机哄抬电梯配件价格和电梯维保价格的行为，省物协和海口市物协及时向海口市质监局反映并致函海口市质监局（海物协字【2014】第 020 号），提请海口市质监局加强相关监督工作，严厉查处电梯维保单位哄抬价格的行为，确保电梯抢修工作顺利进行；

8. 为宣传抗台风中的先进企业和个人，弘扬海南物业人爱岗敬业、不畏艰险的高尚品德，省物协联手海口市物协共同编辑了《风雨先行物业人——海南物业管理企业抗击强台风“威马逊”纪实》，该书收录了 30 篇会员单位员工在抗风抢险中的感人事迹，共印制了 1000 册免费发给两协会的会员单位。

#### （四）组织省优考评小组对申报“省优”的物业管理项目进行考评验收

获得海南省物业管理优秀项目名单：紫园（海南沃尔美物业管理有限公司）、万科·浪琴湾（深

圳市万科物业服务服务有限公司)、海南省现代农业检验检测预警控制中心(广东珠港物业管理有限公司)、海垦国际金融中心(上海证大物业管理有限公司)、昌江县行政办公楼(海南珠江格瑞物业管理有限公司)、海口海航大厦(海航物业管理有限公司)、泰达·天海国际(海南三原华庭物业服务服务有限公司)、三亚半山半岛(三亚半山半岛物业管理服务有限公司)、解放军总医院海南分院(深圳市华深物业集团有限公司三亚分公司)、鲁能·美丽 MALL(广东中奥物业管理有限公司三亚分公司)、儋州市那大镇人民政府大院(广东珠港物业管理有限公司儋州分公司)、千舟湾度假公寓(海南龙城物业服务服务有限公司)、绿城蓝湾小镇(绿城物业服务集团有限公司陵水分公司)。

## 四、下步工作方向和工作建议

### (一) 协助政府部门进一步完善物业管理法律体系

根据我省行业发展的实际情况和相关法律法规,协助政府部门对我省物业管理招投标、住宅专项维修资金管理使用及业主大会和业主委员会指导规则等几个规范性文件进行修改;建议并协助省行业主管部门尽快制定我省物业服务企业退出物业管

理项目的管理规定及物业服务评估的相关规定;继续推动我省物业服务收费政府指导价的调整和水电抄表到户工作。

### (二) 培养品牌企业,推动行业转型升级,推行“互联网+”

拟在今后三、五年内着力引导企业通过整合、收购、兼并做大做强做优,打造多家物业服务品牌企业,并通过品牌的示范作用推动整个行业的转型升级、向现代服务业迈进。培育社区养老,推动养老行业发展。

### (三) 积极争取政府有关部门对行业的政策扶持

一是争取降低行业税负(营业税至少应降到与交通运输行业、建筑行业、邮电通讯行业现行税率一样,即3%)。

二是建议社保部门根据行业员工工资相对较低的实际,制定适合行业用工状况、扶持企业发展的社保政策。

三是针对最近海南省政府出台关于全省所有企业单位必须全员缴纳住房公积金的规定,拟争取省价格主管部门将住房公积金费用列入物业服务成本并相应提高物业服务收费标准。

