



# 贵州省物业管理行业发展报告

贵州省物业管理协会

## 一、行业基本情况

截止到 2014 年末，贵州全省取得资质的物业管理企业 1579 家，其中一级资质 10 家，二级资质 36 家，其余为三级或暂定三级。同时外地入黔企业也呈快速上升趋势，共有 43 家，其中一级资质 10 家。入黔企业有万科、中航、碧桂园等行业知名企业。全省物业管理从业人员 86000 余人，两年递增 72%。从业人员当中，物业管理师 230 余人，项目经理约 300 人，获得上岗资格证的管理人员 2800 余人。全省物业管理面积约 1.5 亿平方米，城镇覆盖率约 36.7%。物业管理类型涉及住宅小区、大厦、行政办公物业、写字楼、购物中心、商贸城、医院、学校、工业园区、旅游地产、市政广场、公园以及保障性住房等。物业管理市场的社会分工开始显现，出现了专业的园林绿化管理、环境清洁服务等专业化公司。近 60% 的项目将绿化及清洁外包。已形成园林绿化养护公司、清洁公司的专业化分工，物业管理服务集成商发展趋势初现端倪。物业管理转型升级的大趋势开始在本地显现，部分成规模的物业管理企业开始尝试“互联网+”模式，探寻物业管理转型发展之路。

省物业管理行业主营业务产值近两亿。物业管理服务项目大多数采取包干制收费方式，服务价格除保障性住房而外，全部实行市场价。多层住宅一般为 0.60—1.00 元 /m<sup>2</sup>；高层住宅一般为 1.20—2.50 元 /m<sup>2</sup>；商场、购物中心一般为 5.00—15.00 元 /m<sup>2</sup>；写字楼一般为 3.00—7.00 元 /m<sup>2</sup>。物业管理服

务质量及口碑较好的企业收费率可达到 90% 以上，部分收费难的项目收费率仅为 60% 左右，个别典型案例甚至低至 30%，平均收费率为 76%。欠费原因 80% 以上为房开遗留问题（设计不合理、工程质量、产权办理、销售承诺等）。由业主大会推选，已在物业管理行政主管部门办理登记备案的业主委员会 370 多个，仅占全省物业管理项目总数的 23% 左右。

## 二、行业重大活动

### （一）行业大型纪念活动

2014 年是贵州物业管理行业发展 20 周年，贵州省房地产业协会物业管理专业委员会举办了大型纪念活动，极大地鼓舞了物业人的职业自豪感和信心，成功的进行了第一次物业管理行业形象整体推广。

活动一：《为了行业的尊严》物业管理高峰论坛。国家住建部房地产业司物业管理处陈伟处长、中国物业管理协会副会长赵金旭、成都蓝光嘉宝董事长姚敏、长城物业管理集团副总裁梁志军等为主谈嘉宾，分别就目前我国物业管理行业的机遇和威胁、云技术的利用给物业管理企业带来什么、物业管理的转型升级之道、行业如何获得“话语权”等话题展开论述和交流。

活动二：贵州省物业管理综合实力前十强评比。综合服务规模、经营效益、客户满意度、基础管理、现场考评等指标，评选出综合实力前十强企业。

活动三：评选先进。评选出功勋物业人 30 名、

行业贡献奖企业 9 家，及服务明星 52 名。

活动四：联合《贵州都市报》进行物业管理行业形象整体推广。

## （二）出台的地方法规

贵阳市出台了《物业管理服务等级标准》，遵义市、六盘水市出台了《物业管理工作指导意见》，其中遵义市根据国家有关法规和本市实际，研究拟定了《专项维修资金使用管理规定》，对进一步规范物业管理市场做出了积极的探索。

## 三、下一步工作方向和政策建议

### （一）存在的主要问题

1. 业主大会制度实施难。主要表现在业主大会成立和召开困难、对业主委员会职能行使缺少有效监督以及业主“自行管理”等方面。贵阳市“超大盘”扎堆，动辄几百万方甚至上千万方，这些大盘和超大盘项目由于前期在规划设计时没有考虑物业管理区域划分的需要，一个几百万方甚至上千万方、拥有成千上万户住户的项目只能按一个物业管理区域实施物业管理，造成召开业主大会、选举业主委员会的实际操作困难。

业主委员会的主体资格和权力限制问题日益突出。由于缺少对业委会的运行规范管理，业委会擅权越位、专断滥权等造成小区纠纷频发。另外，一些业委会实行自行管理，由于缺乏专业手段，使小区管理服务质量大幅下降，一些由专业物业管理公司承担的社会义务落空。

2. 专项维修资金使用和续筹难。由于《物业管理条例》规定，专项维修资金的使用须经“双 2/3”业主同意，而召集业主大会又非常困难，造成专项维修资金使用难、续筹难。同时又缺乏具有可操作性的维修资金使用“紧急通道”。

3. 行业监管“隔靴搔痒”。物业管理是一个新兴行业，还须调整和完善，逐步步入健康发展的轨道。这个过程离不开政府职能部门的监督指导。

目前，我省的物业管理行业缺乏监管力度，存在诸多问题：行业信息管理工作无法有效开展，企业的管理面积、服务价格、收费率、成本、利润等信息无法及时汇集，对行业实际运作和发展情况进行有效把握；由于对企业缺乏约束力，从业人员的职业培训和素质教育工作未走上正轨；行业诚信监督没有真正发挥作用。

4. 开发建设单位的物业管理履职不到位。没有严格执行《物业承接查验管理办法》物业及设备设施“让步接收”现象普遍存在；擅自改变已通过设计部门批准的物业管理用房的面积、位置等。

### （二）下一步工作方向

1. 成立贵州省物业管理协会，顺应深化经济改革和社会组织管理体制改革的形势，为促进贵州省物业管理行业协会发展壮大，促进行业整体健康良性发展奠定基础。

2. 促成和参与政府主管部门对行业进行深入调研，出台全省深化物业管理工作指导意见。联合法学专家、省人大等，针对行业目前存在的问题，进一步细化贵州省物业管理条例实施细则。

3. 对贵阳市的“超级大盘”进行调研，解决“大区域”项目业主大会制度实施难问题。

4. 深入调研业主大会制度施行情况及存在的问题，调整完善相关法规、政策。对业主自行管理的项目实行规模上限控制；进一步明确业主委员会的权利范围，建立业委会运行监督机制。

5. 出台实施细则，解决专项维修资金使用难、续筹难问题。

### （三）建议

1. 对物业管理企业资质实行有效期管理制度。

2. 对物业管理从业人员、项目经理实行上岗证制度，并对颁证、培训等实行权限管理，解决培训市场“鱼龙混杂”和资格证有效认证等培训乱象问题。

3. 出台专项维修资金实施细则，解决“2/3 业主同意”操作难问题。