附件一

**关于编撰《2019物业服务企业发展指数测评报告》的实施方案**

各会员单位：

《2019物业服务企业发展指数测评报告》撰写和发布相关事项如下：

**一、物业服务企业发展指数**（Property Management Development Index，简称“PMD”）

指数是分析社会经济现象数量变化的一种重要统计方法。建立科学合理的物业服务企业发展指数，是从动态上反映企业发展状况，衡量企业发展的总体水平，并通过选取一定数量的头部企业代表反映行业发展趋势。在宏观层面为行业发展的战略导向、政策制定等提供相应参考，在微观层面为企业发展的目标制定、经营方式等提供决策依据。

物业服务企业发展指数测评研究工作以企业填报数据为基础，根据测评体系，测算出各物业服务企业发展指数，并选取前500名企业（简称“PMD500企业”）的数据进行算术平均，得出物业管理行业发展指数。

**二、PMD500企业测评体系**

测评体系由测评指标要素和计算方法构成，根据各指标要素数值和权重，按照计算方法对企业填报的数据进行测评。

年度有关指标数据以截至2018年12月31日为准（扶贫工作指标除外）。

（一）指标要素

1.管理面积：权重30%

管理面积为企业依据合同提供全面管理服务，已交付使用的所有物业管理项目总面积。不含仅提供单项服务内容的项目面积。

2.年经营总收入：权重50%

年经营总收入为企业物业管理费和各类经营收入总额。

3.年净利润：权重8%

年净利润为企业在物业服务和各类经营活动中产生的合法净利润，不含应上交给上级公司和属于业主权益的物业管理费节余。

4.扶贫工作：权重6%

（1）企业确认参与“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动，提报参战书，权重2%；

（2）企业参与“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动参战项目数量，权重2%；

（3）引导业主和相关方参与“社区的力量”扶贫攻坚战专项行动的消费贡献额度，权重2%。

此项指标数据截止时间为8月31日，相关审核数据由中国社区扶贫联盟提供。

5.党建工作：权重4%

（1）党组织建立和党建工作双覆盖，并提交2018年度党建工作报告，权重3%；

（2）党组织获得省级（省会城市）政府以上部门表彰，权重1%。

6.示范项目:权重2%

示范项目为2017、2018 两年中获得的各省、自治区、直辖市级物业管理示范项目，每个物业管理示范项目权重0.5%。

（二）计算方法

1.数据标准化处理

（1）将各物业服务企业的每项指标进行标准化（数值为0-1）处理；

（2）将标准化后的物业服务企业各项指标，按相应权重进行加权平均。

2.计算基期各物业服务企业发展指数

将标准化后的物业服务企业数值乘以基期标准值，得出基期该企业年度发展指数。

3.计算基期物业管理行业发展指数

将基期入围物业服务企业发展指数进行算术平均，得出基期物业管理发展指数。

**三、报告撰写**

本次测评研究将以物业服务企业填报数据为基础，对物业服务企业的经营情况、管理规模、盈利能力、扶贫工作、党建工作、示范项目等指标要素进行综合测评研究。同时针对住宅、办公、工业园区、学校、医院、商业物业、场馆物业等物业细分业态服务领域，以及经营收入、管理面积、净利润、多种经营服务收入等细分指标要素进行专项测评研究。撰写完成反映我国物业服务企业发展状况、发展特点和发展趋势的《2019物业服务企业发展指数测评报告》。

**四、数据上报流程**

（一）各单位登陆中国物协网站（www.ecpmi.org.cn），浏览《关于编撰<2019物业服务企业发展指数测评报告>的通知》，认真按照文件要求准备上报材料。

（二）各上报单位请指定时间安排登陆“服务平台”，点击“测评研究”进行网上填报。

（三）填报系统《数据采集表》中灰色表格为自动生成内容，企业不用填写，《物业管理项目清单》可按下载模板填写后导入。所有表格可分页保存，全部内容填写完成，确认无误后上报数据，数据上报后企业不可修改。

（四）待网上信息初审通过后，打印《2019物业服务企业发展指数测评报告》数据采集表和《物业管理项目清单》。

（五）各地方协会对企业审计报告等原件进行初审。

（六）经地方协会初审通过后，各上报单位请于资料上报截止日前，将上报材料报送中国物协（地址：北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座9003）。

（七）中物研协收集、整理企业上报材料，复核申报数据，对存在疑问的企业数据进行抽查核对和问询。

（八）中物研协按照测评指标要素和方法，拟定企业发展指数测评结果。

**五、上报条件**

（一）基础条件

1.2018年度营业收入大于6000万元或管理面积大于300万平方米的物业服务企业。

2.中国物协会员单位。

（二）限制条件

1.2018年中有违反国家法律法规、《物业管理条例》以及相关的物业管理法律法规并经查实的。

2.2018年中受到行业主管部门或协会通报批评、公开谴责的。

3.2018年中有严重损害业主权益的投诉案件，并经查实的。

4.有其他不良记录。

**六、上报材料**

（一）《2019物业服务企业发展指数测评报告》企业申报材料报送单一份（加盖地方物业管理协会公章），由地方物业管理协会对企业申报材料初审通过后出具。

（二）《2019物业服务企业发展指数测评报告》数据采集表一份（附表1.1，封面加盖单位公章），其中上报承诺书须企业法人签字并加盖单位公章，所在地方物业管理协会初审意见盖章。

（三）《物业管理项目清单》（附表1.2），提交打印件一份（单位名称处加盖单位公章）。

（四）2018年度企业审计报告书，提交复印件一份（加盖单位公章）。

（五）2018年度企业党建工作报告（加盖党组织公章）和党组织获得省级（省会城市）政府以上部门表彰证明材料，复印件各一份。

（六）“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动参战书，复印件一份。

（七）2017年、2018年两年的省级物业管理示范项目证明材料，提交复印件一份。

（八）续表7企业简介，在申报系统中上传word电子版。

（九）带有企业中文名称的logo和四张企业宣传照片（JPG格式不小于500kb，照片名称请注明展示内容），申报系统中上传电子压缩包。

**七、注意事项**

（一）总部型企业，所属分公司、非法人营业机构等非独立法人机构可直接计入上报企业。下属或由上级单位整合合并的所属独立法人和具有独立资质的企业合并上报，须提供上级单位整合合并的决定文件，同时提供财务合并报表、所属企业负责人任命等证明文件的，可按总部企业上报。

（二）合资合作性质的公司或项目，合资合作对方是物业服务企业的，按投资占股比例计算。对方不是物业服务企业的，面积、示范项目可纳入计算，经济指标按投资占股比例计算。需要另外提供营业执照、公司章程、验资报告和2018年度审计报告（复印件一份）等相关证明材料。

（三）申报企业提交的《2019物业服务企业发展指数测评报告》数据采集表和《物业管理项目清单》，需要与服务平台申报提交的数据一致。

（四）2018年度企业审计报告书应包括审计报告、资产负债表、现金流量表、利润表、会计报表附注、会计师事务所营业执照、注册会计师证等内容。审计报告书不完整的，测评相关的经营数据不予认可。

**八、时间安排**

（一）网上填报：4月25日—6月10日

（二）地方初审：6月1日—6月20日

（三）资料上报：6月30日前

（四）数据审核：7月1日—8月30日

（五）报告撰写：9月

（六）报告发布：10月中旬

**九、联系方式**

（一）业务咨询

联系人：吴一帆、卢尧、王开迪

电话：010-58951730、58952278、88083221

地址：北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座9003

（二）技术服务

联系人：朱少利、王博

电话：0571-88231790转806、813

附表：

1.1《2019物业服务企业发展指数测评报告》数据采集表

1.2 物业管理项目清单（样表）

附表1.1

**《2019物业服务企业发展指数测评报告》**

**数据采集表**

**所 在 省 市**

**企业名称（盖章）**

**填 报 日 期 年 月 日**

**保密承诺**

感谢贵单位参与《2019物业服务企业发展指数测评报告》企业数据采集工作。本采集表中的数据主要用于编撰《2019物业服务企业发展指数测评报告》。贵企业填报本表即视为同意对有关填报数据进行分析和信息发布，并对所填报数据的真实性负责。测评组织方承诺将本着公开、公平、公正原则，对参与此次活动的企业做出客观分析和评价。活动过程中企业的所有填报数据，在未经企业允许的情况下，不向第三方提供。

感谢贵单位对测评研究工作的支持！

中国物业管理协会

上海易居房地产研究院中国房地产测评中心

**《2019物业服务企业发展指数测评报告》数据上报承诺书**

为确保数据采集的公平、真实、可靠，根据中国物业管理协会要求，我公司对以下作出承诺：

1.管理面积为本企业依据合同提供全面管理服务，已交付使用的所有物业项目总面积，不含仅提供单项服务内容的项目面积。

2.年经营总收入为本企业物业管理费和各类经营收入总额。

3.年净利润为企业在物业服务和各类经营活动中产生的合法净利润，不含应上交给上级公司和属于业主权益的物业管理费节余。

4.参与“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动，引导业主积极参与消费扶贫。

5.2018年度企业党建工作报告与企业实际党建工作相符。

6.示范项目为2017、2018 两年中获得的各省、自治区、直辖市级物业管理示范项目。

我公司对申报材料和数据真实性负责，如有弄虚作假，愿承担相应责任。

法人签字（公章）：

 年 月 日

**企业基本情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 企业名称 |  | 会员级别 |  |
| 企业登记注册类型 |  | 邮 编 |  |
| 联系地址 |   |
| 企业成立时间 |  | 企业网址 |  |
| 统一社会信用代码 |  | 法人代表 |  |
| 总 经 理 | 姓 名 |  | 电 话 |  |
| 手 机 |  | 邮 箱 |  |
| 联系人 | 姓 名 |  | 电 话 |  |
| 手 机 |  | 邮 箱 |  |
| 是否总部型企业 | □是 □否 | 与开发企业关系 | □隶属 □合作 □无关系 |
| 主营业务 |  |
| 2018年获得省部级以上表彰情况 |  |
| 2018年企业重大事件 |  |
| **续表1 企业从业人员情况** |
| **指标名称** | **代码** | **计量单位** | **数量** | **年人均工资****（元）** |
| 企业从业人员总数 | 101 | 人 |  |  |
| 一、按岗位分类 | 102 | — | — | — |
| （一）经营管理人员 | 103 | 人 |  |  |
|  其中：企业高层管理人员 | 104 | 人 |  |  |
|  管理处主任（项目经理） | 105 | 人 |  |  |
|  管理员 | 106 | 人 |  |  |
| （二）操作人员 | 107 | 人 |  |  |
|  其中：工程维修工 | 108 | 人 |  |  |
|  秩序维护员 | 109 | 人 |  |  |
|  清洁工 | 110 | 人 |  |  |
|  绿化工 | 111 | 人 |  |  |
|  其他工种 | 112 | 人 |  |  |
| 二、按学历分类 | **代码** | **计量单位** | **数量** |
|  其中：博士研究生 | 113 | 人 |  |
|  硕士研究生 | 114 | 人 |  |
|  本科生 | 115 | 人 |  |
|  大专生 | 116 | 人 |  |
|  中专生 | 117 | 人 |  |
|  高中以下 | 118 | 人 |  |
| 三、年度安置就业、再就业总人数 | 119 | 人 |  |
| 其中：接收应届本科毕业生 | 120 | 人 |  |
| 安置部队复转退军人 | 121 | 人 |  |
| 安置下岗、失业人员再就业 | 122 | 人 |  |
| 接收农村务工人员 | 123 | 人 |  |
| 接收建档立卡贫困户 | 124 | 人 |  |
| 接收残疾人群体 | 125 | 人 |  |
| **续表2 物业管理项目情况** |
| **指标名称** | **代码** | **项目数****（个）** | **房屋建筑面积****（万m2）** |
| 一、管理物业项目总数 | 201 |  |  |
| 1.住宅物业项目 | 202 |  |  |
| 其中：多层住宅 | 203 |  |  |
|  高层住宅 | 204 |  |  |
|  独立式住宅 | 205 |  |  |
| 2.办公物业项目 | 206 |  |  |
| 3.工业园区物业项目 | 207 |  |  |
| 4.其它类型项目 | 208 |  |  |
| 其中：学校物业 | 209 |  |  |
|  医院物业 | 210 |  |  |
|  商业物业 | 211 |  |  |
|  场馆物业 | 212 |  |  |
|  其它物业 | 213 |  |  |
| 二、物业顾问项目 | 214 |  |  |
| 三、保障性住房项目 | 215 |  |  |
| 四、合同储备项目 | 216 |  |  |
| **续表3 企业基本业务外包情况** |
| **指标名称** | **代码** | **项目数（个）** | **房屋建筑面积****（万m2）** | **外包单位投入人数** |
| **企业外包项目合计** | 301 |  |  |  |
| 一、设备维修养护业务外包项目 | 302 |  |  |  |
| 二、秩序维护业务外包项目 | 303 |  |  |  |
| 三、保洁业务外包项目 | 304 |  |  |  |
| 四、绿化业务外包项目 | 305 |  |  |  |
| **续表4 企业经营情况** |
| **指标名称** | **代码** | **计量单位** | **金额** |
| 一、总资产 | 401 | 万元 |  |
| 其中：净资产 | 402 | 万元 |  |
| 二、年经营总收入 | 403 | 万元 |  |
| （一）物业服务费收入 | 404 | 万元 |  |
|  1.住宅物业 | 405 | 万元 |  |
|  2.办公物业 | 406 | 万元 |  |
|  3.工业园区物业 | 407 | 万元 |  |
|  4.其他类型项目 | 408 | 万元 |  |
|  其中：学校物业 | 409 | 万元 |  |
|  医院物业 | 410 | 万元 |  |
|  商业物业 | 411 | 万元 |  |
|  场馆物业 | 412 | 万元 |  |
|  其它物业 | 413 | 万元 |  |
| （二）多种经营收入 | 414 | 万元 |  |
|  1.社区服务收入 | 415 | 万元 |  |
|  其中：社区电商服务收入 | 416 | 万元 |  |
|  社区房屋经纪收入 | 417 | 万元 |  |
|  社区家政服务收入 | 418 | 万元 |  |
|  社区养老服务收入 | 419 | 万元 |  |
|  社区其他服务收入 | 420 | 万元 |  |
|  2.顾问咨询收入 | 421 | 万元 |  |
|  3.其它业务收入 | 422 | 万元 |  |
| 三、营业成本 | 423 | 万元 |  |
| 其中：人员费用 | 424 | 万元 |  |
| 物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用 | 425 | 万元 |  |
| 绿化养护费 | 426 | 万元 |  |
|  清洁卫生费 | 427 | 万元 |  |
|  秩序维护费 | 428 | 万元 |  |
| 物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用 | 429 | 万元 |  |
|  办公费用 | 430 | 万元 |  |
|  其它费用 | 431 | 万元 |  |
| 四、利润总额 | 432 | 万元 |  |
| 五、年净利润 | 433 | 万元 |  |
| 其中：多种经营净利润 | 434 | 万元 |  |
| 六、年度纳税总额 | 435 | 万元 |  |
| 七、企业捐赠总额 | 436 | 万元 |  |
| **续表5 业主满意度** |
| 一、业主满意度测评分值 |  |
| 二、第三方测评机构名称 |  |
| 三、业主满意度测评的抽样率（%） |  |
| 四、业主满意度测评内容（多选） | □总体服务 □客户服务 □秩序维护服务□保洁服务 □维修服务 □绿化养护服务□便民服务 □企业品牌 □社区文化活动□其它服务  |
| **续表6 其它指标数据** |
| **指标名称** | **代码** | **计量单位** | **数量/明细** |
| 一、收购物业服务企业数量 | 601 | 家 |  |
| 二、收购物业管理面积 | 602 | 万m2 |  |
| 三、收购物业服务企业名称 | 603 | — |  |
| 四、新进入具体城市名称 | 604 | — |  |
| 五、物业管理项目续约率 | 605 | % |  |
| 六、住宅物业服务总户数 | 606 | 万户 |  |
| 七、2017、2018年省级示范项目 | 607 | 个 |  |
| 八、提报“社区的力量”专项行动参战书 | 608 | — | □是 □否 |
| 九、参与“社区的力量”专项行动项目数量 | 609 | 个 |  |
| 十、党组织建立和党建工作双覆盖 | 610 | — | □是 □否 |
| 十一、党组织获得省级（省会城市）政府以上部门表彰 | 611 | — | □是 □否 |
| **续表7 企业简介** |
| 标题 |  |
| 企业情况介绍 | 包括基本情况简介，企业经营管理理念、服务特色和商业模式，企业发展目标和发展战略等，可另附表。 |
| 企业党建工作情况 |  |
| 所在地方物业管理协会意见： 签 章：年 月 日 | 中国物业管理协会意见： 签 章： 年 月 日 |

**填表说明**：

1.企业名称:填写物业服务企业(单位)在工商行政管理部门登记的名称,要填全称,不得使用简称,即与企业(单位)公章所使用的名称一致。

2.联系地址:填写由邮政部门认可的单位所在地地址。不要填写邮政信箱号。

3.统一社会信用代码：国家统一社会信用代码，未转换企业请填写法人（单位）代码。

4.企业登记注册类型：国有企业、民营企业 、合资企业、外资企业、其他企业。

5.企业成立时间:指工商行政管理部门登记核准设立的日期。

6.企业从业人员：指在物业服务企业中工作，取得工资或其它形式的劳动报酬的全部人员。包括：在岗职工、再就业的离退休人员、在企业中工作的外方人员和港澳台方人员、兼职人员、借用的外单位人员和第二职业者。不包括离开本单位仍保留劳动关系的职工。

7.年人均工资=报告期实际支付的全部职工工资总额/报告期全部职工平均人数。工资总额是指单位在一定时期内直接支付给本单位全部职工的劳动报酬总额，包括[计时工资](http://baike.baidu.com/view/140371.htm)、[计件工资](http://baike.baidu.com/view/140365.htm)、[奖金](http://baike.baidu.com/view/230428.htm)、[津贴](http://baike.baidu.com/view/192956.htm)和[补贴](http://baike.baidu.com/view/86965.htm)、加班加点工资、特殊情况下支付的工资，以及单位缴纳的个人[养老](http://baike.baidu.com/view/494906.htm)、医疗、住房等保险，均包括在内。

8.住宅物业（202）：指用于居住的房屋建筑，包括多层住宅、高层住宅、独立式住宅等。多层住宅指6层以下（含6层）的住宅楼宇。高层住宅指7层以上（含7层）的住宅楼宇。独立式住宅（205）：指单栋独户的别墅项目，联排别墅按多层住宅计算。

9.办公物业（206）：指机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公用房。

10.工业园区物业（207）：指用于工业生产的房屋建筑。如厂房、仓库等。

11.其它类型物业（208）：指凡不属于上述用途的房屋建筑。如学校物业、医院物业、商业物业、场馆物业（如体育场馆、博物馆、机场）等。

12.物业顾问项目（214）：指在物业管理过程中提供咨询服务，从事关于不动产的咨询、估计、经营及管理的项目数量。

13.保障性住房（215）：指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。

14.设备维修养护、秩序维护、保洁、绿化业务外包项目（302、303、304、305）：指企业在管项目中，各类业务实行分包给专业公司情况。

15.社区电商服务收入、社区房屋经纪收入、社区家政服务收入、社区养老服务收入、社区其他服务收入（416、417、418、419、420）：指企业在提供物业管理服务的同时，为在管小区业主提供相应服务所取得的收入情况。

16.多种经营净利润（434）：指企业为在管小区业主提供社区电商服务、社区房屋经纪服务、社区家政服务、社区养老服务及社区其他服务时所取得的净利润。

17.业主满意度：指专业第三方机构通过业主对物业服务企业总体服务、客户服务、秩序维护服务、保洁服务、维修服务、绿化养护服务、便民服务、企业品牌、社区文化活动和其他服务等内容评价分值的加权计算，得到业主满意程度的一个数值。

18.企业经营情况栏的有关指标，依据《物业服务企业财务管理规定》（财政部财基字[1998]7号）的规定和要求填报。

19.逻辑关系：101=103+107=113+114+115+116+117+118，103=104+105+106,

107=108+109+110+111+112，201=202+206+207+208，202=203+204+205，

208=209+210+211+212+213，403=404+414，404=405+406+407+408，

408=409+410+411+412+413，414=415+421+422，415=416+417+418+419+420，

423=424+425+426+427+428+429+430+431.

**附表1.2**

**物业管理项目清单**

**企业名称（盖章）：**（按项目所在地顺序填写，可另附页）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目所在城市** | **项目****名称** | **物业类型** | **建筑面积****（万m2）** | **合同截****止日期** | **项目开发企业名称** | **项目****负责人** | **物业费标准****（元/m2/月）** | **2018年收缴率（%）** | **二手房交易均价****（元/m2）** | **收费方式** | **业主委员会情况** | **获省级示范项目年份** |
| 1 | 北京市 | XXX | 多层住宅 | XXX | X年X月 | XXX | XXX | XXX | XX | XXX  | 包干制 | 已成立 | 2017年省级 |
| 2 | 深圳市 | XXX | 办公物业 | XXX | X年X月 | XXX | XXX | XXX | XX | XXX  | 酬金制 | 未成立 | — |
| 3 | 深圳市 | XXX | 多层住宅 | XXX | X年X月 | XXX | XXX | XXX | XX | XXX  | 包干制 | 筹备中 | 2018年省级 |
| 高层住宅 | XXX | XXX | XXX |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：

1．物业类型按多层住宅、高层住宅、独立式住宅、办公物业、工业园区物业、学校物业、医院物业、商业物业、场馆物业（如博物馆、体育馆、机场等）等填写。一个项目涉及多种业态的，请分别列出物业类型、建筑面积和物业费标准。

2．建筑面积、物业费标准、调整物业费幅度等数值，保留小数点后两位。

3．合同截止日期填写具体到年、月。

4. 获省级示范项目年份栏仅填写2017、2018年数据