

# 中国物业管理协会

中物协函〔2020〕10号

## 关于开展2020年度物业服务企业 测评研究工作的通知

各会员单位：

为深入做好会员单位服务工作，提升物业服务企业品牌价值和社会影响力，发挥行业标杆企业的示范引领作用，激励优秀企业做大做强，加快推动物业管理行业向现代服务业转型升级，中国物业管理协会（以下简称“中国物协”）联合上海易居房地产研究院中国房地产测评中心持续开展2020年度物业服务企业测评研究工作。现将有关事项通知如下：

### 一、主要目的

物业服务企业测评研究工作旨在通过科学、公正、客观的评价指标体系、评价方法和专业分析研究，发布《2020物业服务企业发展指数测评报告》《2020物业服务企业上市公司测评报告》《2020物业服务企业品牌价值测评报告》和《2020物业管理媒体影响力测评报告》等专业测评研究报告，全面、客观反映物业

服务企业的综合实力、发展质量、品牌价值和社会影响力。

## 二、组织实施

物业服务企业测评研究工作由中国物协、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合组织实施；住房城乡建设部和地方行业主管部门给予指导；各地方物业管理协会根据实施方案，负责组织地方工作的开展；北京中物研协信息科技有限公司（以下简称“中物研协”）具体落实测评研究工作的开展。

测评研究工作仅面向中国物协会员单位开展，企业参加测评研究工作不收取任何费用。

## 三、实施原则

（一）诚信守诺原则。参与单位应本着诚实守信的精神，所上报数据必须真实，并与企业审计报告、有效合同等原始资料和数据吻合。签署承诺书，并对承诺内容负责。一经发现弄虚作假，取消测评资格，在行业通报批评并记录于会员诚信档案。

（二）公开、公平、公正原则。测评组织方确保对企业申报的数据进行认真、严格的审查，对企业发展情况做出客观分析和评价。

（三）保密原则。整个过程中涉及的所有上报数据、审查分数及结果均不得外传，如有泄漏，由责任人承担相应法律后果。

（四）免费原则。参加测评研究工作不收取费用，任何人以参加测评为由收取费用，申报单位可向中国物协进行投诉，经查属实的，追究相关责任人法律责任。

#### 四、联系方式

(一) 中国物协秘书处

联系人：刘寅坤、吴一帆

电话：010-88083221、88083321

(二) 中物研协

联系人：王开迪、刘蕊

电话：010-58951730、58952278

(三) 监督投诉

联系人：陈健容

电话：010-88083108

邮箱：support@ecpmi.org.cn

附件：

一、关于编撰《2020 物业服务企业发展指数测评报告》的实施方案

二、关于编撰《2020 物业服务企业上市公司测评报告》的实施方案

三、关于编撰《2020 物业服务企业品牌价值测评报告》的实施方案

四、关于编撰《2020 物业管理媒体影响力测评报告》的实施方案



附件一

## 关于编撰《2020 物业服务企业发展指数测评报告》 的实施方案

各会员单位：

《2020 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“PMDI”）

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，选取物业管理行业前 500 家企业（简称“PMDI 500 企业”）为样本，衡量企业经营状况、管理规模、服务质量等发展情况，确定反映 500 家样本企业发展的综合指数。

### 二、物业服务企业测评体系

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 2019 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 and 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结余。

#### 4. 扶贫工作：权重 8%

(1) 参与“社区的力量”扶贫攻坚战专项行动开展的公益扶贫活动次数，权重 2%；

(2) 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 4%；

上述指标数据统计时间为 2019 年 9 月 1 日至 2020 年 5 月 30 日，相关审核数据以“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动战报系统为准，由中国社区扶贫联盟负责提供。

(3) 吸纳建档立卡贫困劳动力的用工数量，权重 2%；

建档立卡贫困劳动力是指完成审批流程，建立贫困档案，纳入全国扶贫开发信息系统动态管理的贫困家庭劳动力。

#### 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 2019 年度党建工作总结，权重 3%；

(2) 党组织或党员获得省级（省会城市）政府以上部门表彰，权重 1%。

## （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. 计算基期物业服务企业发展指数

以 2010 年为基期，基期指数设定为 100。

### 3. 计算 t 期物业服务企业发展指数

各项指标按照相应权重计算涨跌幅，从而计算得到 t 期物业服务企业发展指数。

## 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、党建工作等指标要素进行综合测评研究。同时针对住宅、办公写字楼、产业园区、商业物业、学校、医院、公众场馆物业等物业细分业态领域，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《2020 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<2020物业服务企业发展指数测评报告>的实施方案》,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《2020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

1.2019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. 2019 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. 2019 年中受到行业主管部门或协会通报批评、公开谴责的。

3. 2019 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）《2020 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）《2020 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）2019 年度企业审计报告，提交复印件一份（加盖单位公章）。

（五）吸纳建档立卡贫困劳动力清单，在申报系统中上传 excel 电子版。

（六）2019 年度企业党建工作总结（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。

（七）续表 7 企业简介，在申报系统中上传 word 电子版。

（八）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 2019 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《2020 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）2019 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: 3月10日—4月20日

(二) 地方初审: 4月1日—4月30日

(三) 资料上报: 4月30日前

(四) 数据审核: 4月30日—5月20日

(五) 报告撰写: 6月上旬

(六) 报告发布: 6月底

## 九、联系方式

(一) 业务咨询

1. 中国物协秘书处

联系人: 吴一帆

电 话: 010-88083221

地 址: 北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座9003

2. 中物研协

联系人: 刘蕊、王开迪

电 话: 010-58951730、58952278

(二) 技术服务

联系人: 李葆、乔娇娇、朱少利

电 话: 18368112448、15345814348、15988863036

## 附表:

1.1 《2020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

## 《2020 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《2020 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《2020 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 and 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

## 《2020 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 and 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结余。
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. 企业吸纳建档立卡贫困劳动力与实际情况相符。
6. 2019 年度企业党建工作总结与企业实际党建工作相符。

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		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	与开发企业关系	<input type="checkbox"/> 隶属 <input type="checkbox"/> 合作 <input type="checkbox"/> 无关系
主营业务				
2019 年获得省部级以上表彰情况				
2019 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	
接收建档立卡贫困劳动力	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 m <sup>2</sup> )
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. 其他类型项目	208		
其中：学校物业	209		
医院物业	210		
商业物业	211		
场馆物业	212		
其他物业	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 m <sup>2</sup> )	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		
其他物业	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)	<input type="checkbox"/> 总体服务 <input type="checkbox"/> 客户服务 <input type="checkbox"/> 秩序维护服务 <input type="checkbox"/> 保洁服务 <input type="checkbox"/> 维修服务 <input type="checkbox"/> 绿化养护服务 <input type="checkbox"/> 便民服务 <input type="checkbox"/> 企业品牌 <input type="checkbox"/> 社区文化活动 <input type="checkbox"/> 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m <sup>2</sup>	
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、党组织建立和党建工作双覆盖	607	-	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
八、党组织或党员获得省级(省会城市)政府以上部门表彰	608	-	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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		
物业服务企业申报意见：     <p style="text-align: center;">公 章：</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>		所在地方物业管理协会意见：     <p style="text-align: center;">公 章：</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>

## 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、计件工资、奖金、津贴和补贴、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、医疗、住房等保险,均包括在内。

8. 建档立卡贫困劳动力：是指完成审批流程,建立贫困档案,纳入全国扶贫开发信息系统动态管理的贫困家庭劳动力。

9. 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)：指独栋独户的别墅项目,联排别墅按多层住宅计算。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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、社区文化活动和社区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。

19. 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。

20. 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 m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> /月)	2019 年 收缴率 (%)	二手房交易均价 (元/m <sup>2</sup> )	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	2018 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	2019 年省级
			商业物业	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）和其他物业等填写。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 2018、2019 年数据

附件二

## 关于编撰《2020 物业服务企业上市公司测评报告》的 实施方案

各会员单位：

撰写和发布《2020 物业服务企业上市公司测评报告》具体事宜如下。

### 一、主要内容

#### （一）分析物业服务企业上市公司发展情况

以物业服务上市企业公开发布的年报、半年报、季报和各项公告，国家统计局各地统计局年鉴数据，CRIC 咨询决策系统的房地产市场实时跟踪数据，以及经交叉证实的公开渠道信息资源等为基础，对物业服务上市企业的运营规模、盈利能力、抗风险能力、成长潜力、资本市场表现、创新能力和社会责任等六个方面进行衡量，撰写《2020 物业服务企业上市公司测评报告》。

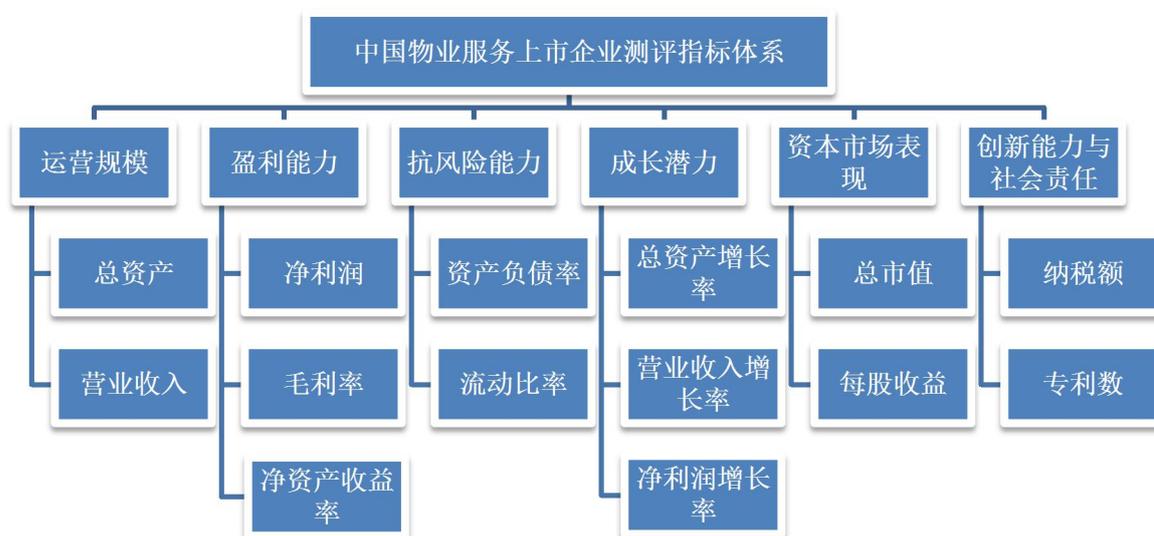
#### （二）发布物业服务企业上市公司测评结果。

### 二、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年报数据进行测评，选取上市企业进行数据分析和研究。

年度有关指标数据以截至 2019 年 12 月 31 日为准。

## （一） 测评指标要素



## （二） 测评方法

测评模型采取主观评价和客观评价相结合的技术路线，选用因子分析法（客观评价）、层次分析法（主观评价）以及功效系数法（客观评价）三种测评模型，并对三种测评模型的结论采用Borda 组合评价法进行综合，保证测评结论尽可能客观、公正、专业和科学。

### 三、 时间安排

数据采集：4月1日—4月15日

报告撰写：4月15日—5月2日

报告校对与审核：5月3日—5月16日

报告发布：5月底

#### 四、联系方式

中物研协

联系人：刘蕊、王开迪

电话：010-58952278、58951730

邮箱：vip@cpmri.com

附件三

## 关于编撰《2020 物业服务企业品牌价值测评报告》的 实施方案

各会员单位：

撰写和发布《2020 物业服务企业品牌价值测评报告》具体事宜如下：

### 一、主要内容

#### （一）分析物业服务企业品牌价值

以物业服务企业填报数据为基础，通过国家统计局、各地统计局统计数据、CRIC 咨询决策、中国物业管理年鉴等公开渠道信息数据，进行交叉证实，综合运用品牌理论、价值评估理论和相关研究成果，从品牌超额获利能力和品牌强度乘数两大方面对物业服务企业的品牌价值进行分析研究，撰写反映物业服务企业品牌价值和品牌影响力的《2020 物业服务企业品牌价值测评报告》。

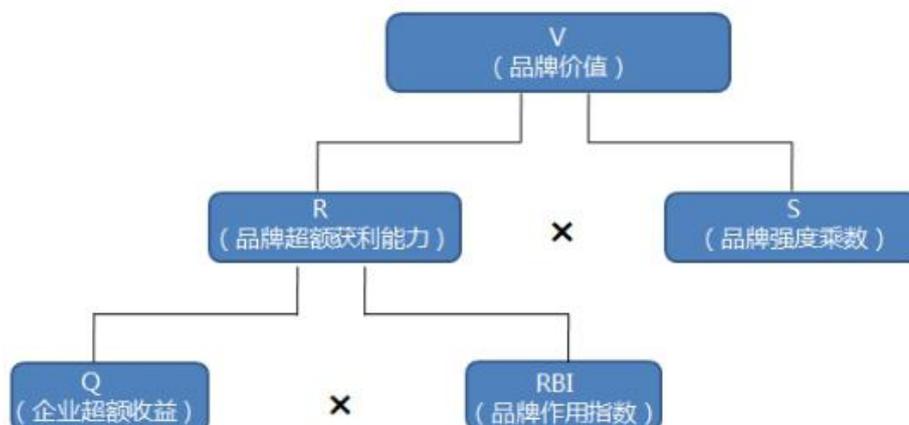
#### （二）发布物业服务企业品牌价值测评结果。

### 二、测评体系

#### （一）物业服务企业品牌价值评价模型：

$$V = R \times S = Q \times RBI \times S$$

(二) 测评模型的基本逻辑体系:



### 三、上报材料

品牌价值测评研究物业服务企业可自愿参加。

请提交《2020 物业服务企业品牌价值测评基础数据信息表》一份(附表 3.1), 加盖单位公章。于 6 月 20 日前报送至中物研协(地址: 北京市海淀区三里河路 17 号甘家口大厦 7 层 707)。

### 四、时间安排

(一) 资料上报: 6 月 20 日前

(二) 报告撰写: 6 月 20 日—7 月 30 日

(三) 报告发布: 待定

### 五、联系方式

中物研协

联系人: 刘蕊、王开迪

电话: 010-58951730

邮箱: vip@cpmri.com

附表 3.1

## 2020 物业服务企业品牌价值测评基础数据信息表

企业名称				
登记注册类型	国有 <input type="checkbox"/> 民营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 合资 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			
成立时间				
通信地址			邮编	
负责人		职务	电话	
联系人		职务	手机	
		手机	邮箱	
<b>财务数据</b>				
<b>指标</b>	<b>单位</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
一、营业总收入*	万元/人民币			
（一）物业服务费收入	万元/人民币			
（二）多种经营收入	万元/人民币			
二、营业总成本*	万元/人民币			
1. 营业成本*	万元/人民币			
2. 税金及附加*	万元/人民币			
3. 销售费用	万元/人民币			
其中：品牌广告推广费*	万元/人民币			
其他	万元/人民币			
4. 管理费用	万元/人民币			
5. 财务费用	万元/人民币			
6. 资产减值损失	万元/人民币			
三、营业利润*	万元/人民币			

经营信息				
指标	单位	2019	2018	2017
一、物业管理面积*	万平方米			
二、在管项目数*	个			
三、年度新增项目数*	个			
四、在管项目续签数*	个			
五、年度纳税额*	万元/人民币			
六、年度投诉数*	次			
七、企业捐赠总额*	万元/人民币			
八、企业进入城市的数量*	个			
品牌价值测评信息				
品牌理念				
品牌个性				

品牌定位

品牌发展规划

品牌管理体系

品牌建设现状及成就	
单位意见	负责人签字： （单位公章）  年 月 日

填表说明：

1. 财务数据口径与国家会计制度和相关准则的规定一致，经营数据请按照企业经营的实际情况填写。

2. 数据范围涵盖 2017~2019 三个会计年度，其中 \* 的指标是必填项。如果缺失将影响测评结果；其他为选填数据，也将为最终测算提供重要参考信息。

3. 营业总收入指企业当年主营业务收入和其他营业收入之和，与企业财务报表利润表中的营业总收入口径相对应，包括物业管理服务收入、非业主增值服务、社区增值服务和和其他服务。

4. 营业总成本指企业当年主营业务成本和其他业务成本之和，与企业财务报表利润表中的营业成本口径相对应。

5. 上市公司依照对外发布的经审计的财务报告所披露的财务信息、经披露的公告信息进行相关数据的填写；非上市公司依照经审计的向政府有关部门报告的财务信息以及相关经营数据进行相关数据的填写。

6. 品牌理念指得到社会普遍认同的、体现企业自身的价值体系。

7. 品牌个性指品牌人格化后的个性体现，体现品牌的特点。

8. 品牌定位指建立一个与目标市场有关的品牌形象的过程和结果。

9. 品牌发展规划指企业对品牌未来发展的计划和期望。

10. 品牌管理体系指企业计划、组织、协调、控制与品牌相关的各种活动时过程中所作的制度安排。

11. 品牌建设现状及成就指企业品牌建设投入、取得成果等。

附件四

## 关于编撰《2020 物业管理媒体影响力测评报告》的 实施方案

各会员单位：

为客观反映行业媒体传播水平，树立起一批运营理念先进、具有竞争力的行业媒体榜样，提高行业舆论宣传的传播力、引导力、公信力和影响力，中国物业管理协会面向全国物业管理行业媒体协作网成员单位，组织开展物业管理行业媒体影响力测评研究工作。现就有关事项通知如下：

### 一、测评主要内容

- （一）物业管理行业微信公众号 TOP 影响力；
- （二）物业管理行业刊物 TOP 影响力。

测评仅面向全国物业管理行业媒体协作网成员单位开展，不收取任何费用。微信公众号包括微信订阅号和服务号，刊物包括杂志和报纸（不含电子刊物）。

### 二、测评指标要素

测评要素数据以 2019 年 5 月 1 日-2020 年 4 月 30 日为统计周期。

- （一）物业管理行业微信公众号影响力测评。

1. 总阅读数（15 分）：统计周期内所有发布内容的阅读次数总和；

2. 关注人数（20 分）：截至统计周期末的累积关注人数；

3. 平均阅读数（15分）：统计周期内所有发布内容的阅读次数平均值；

4. 优异文章量（15分）：统计周期内单篇阅读次数超过5000的文章数量；

5. 文章录用量（20分）：统计周期内在中国物业管理协会微信公众号、网站（www.ecpmi.org.cn）和《中国物业管理》杂志录用并发表的文章数量；

6. 测评得票率（15分）：中国物协微信公众号发布测评投票的得票率。

## （二）物业管理行业刊物影响力测评。

1. 单期文章量（20分）：统计周期内每期刊物刊发的平均文章数量；

2. 总发行数量（20分）：统计周期内总发行数量；

3. 发行周期（20分）：统计周期内的发行刊物期数；

4. 文章录用量（20分）：统计周期内在中国物业管理协会微信公众号、网站（www.ecpmi.org.cn）和《中国物业管理》杂志发表的文章数量；

5. 测评得票率（20分）：中国物协微信公众号发布测评投票的得票率。

## 三、分数计算方法

（一）在各指标要素中，取所有企业上报该指标要素的最高值为满分；

（二）该指标要素企业上报所有数据分别除以该最高值，其结果再乘以该要素总分，得出该指标分数；

(三) 各指标要素分数相加得出最后总得分。

#### 四、注意事项

(一) 协作网成员单位本着诚信、真实的原则填写《物业管理行业微信公众号和刊物影响力信息采集表》(附件), 并提供相关指标要素数据证明材料, 于6月20日前将采集表报送至协会邮箱: support@ecpmi.org.cn。

(二) 参与刊物影响力测评的单位, 需要同时邮寄最近两期刊物至中国物协秘书处。

(三) 测评各阶段具体工作要求和时间安排由协作网办公室排定。

#### 五、联系方式

1. 中国物协秘书处

联系人: 段文婧 010-88083321

地 址: 北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座9003

2. 中物研协

联系人: 王开迪 010-58951730

#### 附表:

4.1 物业管理行业微信公众号和刊物影响力测评信息采集表

附表 4.1

## 物业管理行业微信公众号和刊物影响力 测评信息采集表

企业名称			
通讯员姓名		联系电话	
微信公众号相关数据			
公众号名称		公众号 ID	
公众号类型 (订阅号/服务号)		总阅读数	
关注人数		发布文章数量	
优异文章量		文章录用量	
新冠疫情防控 发布文章数量		新冠疫情防控 媒体报道数量	
刊物相关数据			
刊物名称			
单期文章量		单期发行数量	
发行周期		文章录用量	
相关指标 要素数据 证明材料 (可另附页)			
单位意见	负责人签字： (单位公章)  年 月 日		