

中国物业管理协会文件

中物协〔2021〕13号

关于开展“回望奋斗路 启航新征程” 物业管理改革发展 40 周年庆祝活动的通知

各会员单位：

2021 年恰逢中国共产党成立 100 周年，物业管理行业改革发展 40 周年，为激励和动员物业管理行业紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，展示我国“十三五”时期发展的辉煌成就，宣传“十四五”时期发展的美好前景。回顾物业管理行业在立足本职岗位作贡献，弘扬行业精神强担当，促进社会和谐稳定等方面的突出作用，进一步提高和扩大物业管理行业的社会认可度和影响力，推动物业管理行业高质量发展，中国物业管理协会（以下简称“中国物协”）将以此为契机，在住房和城乡建设部的指导和地方行业主管部门的支持下，按照《中国物业管理协会 2021 年度工作计划》，有组织、有计划地开展“回望奋斗路 启航新征程”物业管理改革发展 40 周年庆祝活动（以下简称“庆祝活动”）。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大、十九届二中、三中、四中、五中全会精神，落实《关于庆祝中国共产党成立100周年组织开展“永远跟党走”群众性主题宣传教育活动的通知》和《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》要求，将创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念贯穿于庆祝活动的全过程，将“永远跟党走”群众性主题宣传教育活动融入到40周年系列庆祝活动中，将品牌建设作为改善物业服务供给结构，促进企业提质增效升级的重要抓手，着力推动服务向高品质和多样化升级，向专业化和价值链高端延伸，更好地服务国家、服务社会、服务群众、服务行业，为“十四五”期间的物业管理行业开好局、起好步。

二、活动方式

庆祝活动由全国性、地方性和物业服务企业庆祝活动组成，形成全国、地方、企业三级联动，营造全国上下共同庆祝行业40周年的浓厚氛围。

全国性庆祝活动由中国物协负责组织实施。包括庆祝活动方案制定、活动内容安排、工作组织实施、媒体宣传报道等。

地方性庆祝活动由各地方物业管理协会负责组织实施。重点围绕全国性庆祝活动通知制定配套的地方活动方案，也可根据各地情况组织开展具有地方特色、地方活力的系列活动。

鼓励各会员单位、物业服务企业按照庆祝活动通知的要求，自行组织开展符合企业自身实际情况的庆祝活动，有力配合好全

国性和地方性庆祝活动。

三、庆祝活动

（一）物业管理改革发展 40 周年庆祝大会

作为庆祝活动的重点内容，定于 10 月上旬在内地第一家物业管理行业起源地深圳市，举办系列活动。活动期间召开“物业管理改革发展 40 周年庆祝大会”，主要包括播放物业管理行业改革发展 40 周年专题片、“回望奋斗路 启航新征程”先进事迹报告和领导重要讲话等内容。举办“物业管理改革发展 40 周年成就展”“第六届中国物业管理创新发展论坛”“2021 国际物业管理产业博览会”等系列内容。活动邀请住房和城乡建设部、广东省住房和城乡建设厅、深圳市及各地物业管理行政主管部门领导、国内知名学者和资深专家、地方物业管理行业协会负责人、社会媒体记者、中国物协和地方物协会员单位代表、房地产开发企业代表、物业管理从业人员、业主代表和优秀供应商等参加。（活动通知另行发布）

（二）第六届中国物业管理创新发展论坛

作为物业管理行业内规模最大、影响力最强、内容最丰富的高端论坛，庆祝大会期间将举办第六届中国物业管理创新发展论坛，由主论坛和近 20 场平行论坛组成。主论坛将邀请国内外知名专家和业界企业家，围绕行业发展趋势、前瞻观点等开展对话交流，发布行业系列报告。平行论坛将围绕党建引领红色物业、设施设备绿色运维、标准化品牌建设、人力资源创新发展、物业管理法制建设、产业发展趋势、产学研融合发展、社区生活服务、

维修资金使用、房屋安全鉴定、白蚁防治等话题开展对话和交流。在新发展格局下，论坛将为行业从业人员提供高层次、高质量、多维度的内容分享。（实施方案见附件一）

负责单位：主论坛由中国物协主办、中物研协具体实施；平行论坛由协会各分支机构、地方物协和业内品牌企业具体实施。

（三）2021 国际物业管理产业博览会

为深化供给侧结构性改革、建设现代物业服务业发展体系，搭建国内外物业服务企业、物业管理产业上下游企业间全方位的贸易合作和交流的平台，庆祝大会期间将举办 2021 国际物业管理产业博览会。博览会将着重展示物业管理行业在智能科技融合、物联网应用和数字化转型方面的最新成果，前瞻性展示 5G 时代物业管理领域的最新探索，内容包括物业服务、设施设备、安防设施、环境保洁、节能科技产品、智能化管理系统、停车场设备、社区经济和教育培训等。（博览会通知另行发布）

负责单位：由中国物协和《中国物业管理》杂志社具体实施。

（四）发布《物业管理行业发展指数报告》等系列报告

第六届中国物业管理创新发展论坛主论坛上发布《物业管理行业发展指数报告》《物业管理行业 ESG 可持续发展报告》等系列报告，通过收集行业内样本企业数据，对行业管理规模、经营状况、政策环境、技术应用、竞争格局、资本市场等要素进行深入地分析和研究，全面、客观反映行业发展的内在经济规律，展现行业的社会责任，预测“十四五”期间行业发展趋势。通过系列报告的发布，进一步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。（实施方案见附件二）

负责单位：由中国物协组织撰写，各地方物协和会员单位具体实施。

（五）物业管理“微创新”案例征集活动

创新是驱动行业改革发展的第一动力。面对社会消费升级和行业高质量发展的要求，为进一步在行业内弘扬科学精神和工匠精神，中国物协将组织开展物业管理“微创新”案例征集活动，通过征集具体务实、卓有成效的“微创新”举措和经验，梳理、推广应用优秀“微创新”成果，从“小切口”入手，以解决真问题、小难点，来打造工作新亮点，深化物业管理微改革微创新，广泛开展“我为群众办实事解难事”实践活动，持续推进提高物业服务质量和业主满意度，全面塑造物业管理行业转型升级新优势。（实施方案见附件三）

负责单位：由中国物协组织，各地方物协和会员单位具体实施。

（六）开展“回望奋斗路 启航新征程”全国公益巡讲活动

组织开展“回望奋斗路 启航新征程”全国公益巡讲活动，重点宣讲党的十九届五中全会、全国两会、全国脱贫攻坚总结表彰大会和庆祝中国共产党成立100周年大会上的重要讲话精神，解读《中华人民共和国民法典》《住房和城乡建设等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》等政策法规给行业带来的新

机遇和新挑战，围绕“品牌建设”分享行业标杆企业在经营、管理、服务方面的创新智慧与经验，宣讲物业管理从业人员职业能力评价体系建设等。同时，采用线上方式组织开展“百名行业党员讲党课”活动，组织行业优秀共产党员、各级党员干部、基层一线员工党员等讲党课。通过活动的举办，把爱党爱国爱社会主义热情转化为实际行动，提高企业对政策的理解和把握能力，提升企业品牌意识和品牌建设能力，强化物业管理从业人员的职业素质和经营管理能力，着力解决物业管理发展不平衡不充分的问题。（活动通知另行发布）

负责单位：由中国物协组织，部分地方物协具体实施。

（七）编撰出版《物业管理改革发展40周年纪念册》

为纪念物业管理改革发展40周年这一重要时刻，回顾行业创业历史、总结发展经验，展示行业成就，中国物协策划编辑出版《物业管理改革发展40周年纪念册》，主要从画说40年、回望40年、荣耀40年、铭记40年和瞭望40年等主题板块，以物业管理行业改革发展40年来的影像资料再现、重要人物回忆录、行业发展成就、重大行业事件和未来趋势展望等，记载和展现行业改革发展的历程。（实施方案见附件四）

负责单位：由中国物协主编，《中国物业管理》杂志社具体实施。

四、宣传活动

全国性媒体宣传活动由中国物协负责、全国物业管理行业媒体协作网成员单位、《中国物业管理》杂志社、中物研协、主流

社会媒体协同开展；地方性宣传活动由各地方物协负责，鼓励地方物协、会员单位开展多种多样的宣传活动，为全国性宣传提供素材。地方和全国性宣传活动互相补充、互相支持，力争形成一定的宣传声势，以物业管理行业发展 40 周年优异成绩庆祝中国共产党成立 100 周年，营造“党的盛典、人民的节日”浓厚行业氛围。

全国性媒体宣传活动主要内容：

（一）联动行业内外媒体营造宣传势能

联合行业内外媒体组织开展“庆祝物业管理行业改革发展 40 周年”主题采访和宣传报道，运用全媒体手段，推出各具特色的新闻报道和融媒体产品，全面宣传我国物业管理行业发展 40 年来在推动经济社会发展和服务群众生活方面的突出贡献，讲述物业管理行业与伟大祖国同成长、共命运的故事。

一方面，5 月召开全国物业管理行业媒体工作交流会，发动行业内媒体围绕 40 周年庆祝活动进行策划和宣传，鼓励协作网成员单位开展多种多样的宣传活动，充分利用各自行业资源和媒体资源扩大宣传影响力，同时为全国性宣传提供素材。另一方面，联合中央媒体策划进行“物业管理行业 40 年发展与贡献”的系列专题报道活动；邀请主要的全国性新闻媒体、有影响力的地方媒体、行业媒体和网络媒体，参与中国物协组织的系列活动，对庆祝活动进行广泛和深入地宣传报道。

（二）拍摄“物业管理改革发展 40 周年专题片”

以物业管理改革发展 40 周年的历史性变革与成就为基础，

选取各个阶段影响物业管理行业发展的典型事件，邀请参与者和见证者讲述背后的故事，回顾我国物业管理行业创业发展历史和突出贡献，宣传物业服务企业在改革发展中的实践探索和宝贵经验，讲述物业管理从业人员砥砺奋斗的梦想和故事。

（三）举办“物业管理改革发展40周年成就展”

与2021国际物业管理产业博览会同期举办“物业管理改革发展40周年成就展”，充分运用声光电等多媒体科技展示手段，通过图片、文字、视频、实物、模型互动体验等形式，全方位立体化多角度呈现我国物业管理行业创业发展历史和日新月异的崭新面貌，宣传物业服务企业在改革发展中的实践探索和丰硕成果。

（四）“品牌建设宣传月”将庆祝活动推向高潮

将10月定为“品牌建设宣传月”，由中国物协发动全行业广泛开展多种形式的行业品牌建设活动，以举办“回望奋斗路 启航新征程”——物业管理改革发展40周年庆祝系列活动为主题，联合行业内外各类媒体向社会宣传物业管理改革发展40周年成就和贡献，发动企业在物业管理区域内通过张贴庆祝行业40周年宣传海报，组织业主和员工参加各类互动活动，营造行业与业主同乐的40周年庆祝活动氛围，将“物业管理改革发展40周年”品牌宣传推向高潮。

五、时间安排

（一）3月底召开中国物协常务理事会和全国物业管理协会工作座谈会，审议和部署庆祝活动各项工作；

（二）4月中旬印发《关于开展“回望奋斗路 启航新征程”物业管理改革发展40周年庆祝活动的通知》；

（三）9月底前为系列庆祝活动的实施阶段，集中开展地方性系列庆祝活动；

（四）10月上旬召开物业管理改革发展40周年庆祝大会，为庆祝活动的高潮。

六、联系方式

中国物协秘书处

联系人：刘寅坤、李静、段文婧、吴一帆

电 话：010-88083221、88082258、88083321

地 址：北京市海淀区三里河路15号中建大厦B座9003

附件：一、第六届中国物业管理创新发展论坛举办实施方案
二、《物业管理行业发展指数报告》编撰实施方案
三、物业管理“微创新”案例征集实施方案
四、《物业管理改革发展40周年纪念册》编撰实施方案



第六届中国物业管理创新发展论坛举办实施方案

根据《关于开展“回望奋斗路 启航新征程”物业管理改革发展40周年庆祝活动的通知》，现制定举办中国物业管理创新发展论坛实施方案，有关事项如下：

一、主论坛内容

主论坛由中国物协主要负责实施，分为国内外知名专家和业界企业家，就行业发展趋势、前瞻观点等开展对话交流，发布《物业管理行业发展指数报告》《物业管理行业 ESG 可持续发展报告》等系列报告等环节。

二、平行论坛内容

平行论坛由中国物协各分支机构、下属单位、各地方物业管理协会和相关单位自愿申报承办，经协会秘书处审核后执行。

（一）专委会分论坛：由设施设备技术委员会、人力资源发展委员会、标准化工作委员会、法律政策工作委员会、产业发展研究委员会、产学研专业委员会、社区生活服务委员会、白蚁防治专业委员会、房屋安全专业委员会、物业维修资金研究专业委员会等分支机构，自愿申报承办。

（二）细分业态分论坛：由住宅物业、商业物业、学校物业、医院物业、写字楼物业、产业园区物业、公共场馆物业等业态组

织或下属单位，自愿申报承办。

（三）专题分论坛：由各地方协会或相关单位，根据智慧物业、资产经营、服务品质、社区治理等专题，自愿申报承办。

三、平行论坛申报

（一）平行论坛申报主体可以由一家或多家单位联合申报，申报成功后，承办方负责本场次平行论坛的组织工作，相关成本费用由承办单位自行承担。

（二）平行论坛主题演讲、对话交流等环节设置和嘉宾邀请由承办方自行安排，论坛不少于两个环节，拟邀嘉宾数量不少于5位，时长控制在3个小时左右。

（三）请填写《中国物业管理创新发展论坛平行论坛申报表》（附表），于7月31日前将签字盖章的文件扫描件报送至指定邮箱 wuyifan@ecpmi.org.cn。

四、平行论坛实施

（一）协会秘书处对申报平行论坛进行审核，审核通过后形成平行论坛执行方案，统筹日程安排、议程协调、宣传预热等工作；

（二）承办单位需在9月10日前提交论坛宣传材料，包括但不限于论坛主画面、参会嘉宾海报、会议宣传海报、会议宣传视频等，宣传材料由承办方自行设计制作；

（三）中国物协将统一安排对平行论坛进行现场直播，根据平行论坛召开时间和形式，安排第三方直播机构进行直播测试和

现场直播；

（四）论坛结束后 2 个工作日内，承办单位需提供论坛后期宣传和存档素材，包含论坛通讯稿、现场照片、短视频、嘉宾宣讲材料等；

（五）未尽事宜，请咨询联系人。

五、联系方式

（一）中国物协秘书处

联系人：吴一帆、赵一飞

电 话：010-88083221

邮 箱：wuyifan@ecpmi.org.cn

（二）中物研协

联系人：王开迪、于翠

电 话：010-58951730、58952278

附表：中国物业管理创新发展论坛平行论坛申报表

附表

中国物业管理创新发展论坛平行论坛申报表

承办单位			
联系人		职 务	
手 机		邮 箱	
论坛主题			
参会对象			
人数规模			
主要议程			

拟邀嘉宾			
姓名	所在单位	职务	参与环节
备注说明			
申报意见	签字（公章）： 年 月 日		

附件二

《物业管理行业发展指数报告》编撰实施方案

根据《关于开展“回望奋斗路 启航新征程”物业管理改革发展40周年庆祝活动的通知》，现制定《物业管理行业发展指数报告》编撰实施方案，有关事项如下：

一、组织实施

《物业管理行业发展指数报告》编撰工作由中国物协负责组织实施；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”）负责落实发展指数报告撰写的具体工作。

二、发展指数

物业管理行业发展指数是从动态上衡量行业经营状况、管理规模、从业人员等发展情况，反映行业发展总体水平的综合指数。在宏观层面为行业发展战略导向、政策制定等提供相应参考。

物业服务企业发展指数以会员单位填报数据为基础，选取500家物业服务企业纳入“PMDI 500”综合指数，衡量企业经营状况、管理规模、服务质量等发展情况。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进行专项研究。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。

三、数据上报流程

（一）各单位登陆中国物协网站（www.ecpmi.org.cn），浏览《〈物业管理行业发展指数报告〉编撰实施方案》，认真按照文件要求准备上报材料。

（二）各上报单位请在指定时间安排登陆“服务平台”，点击“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，确认无误后提交数据，数据上报后企业不可修改。

（四）待网上信息初审通过后，打印《物业管理行业发展指数报告》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）经收集、整理企业上报材料，复核申报数据后，中国物协组织撰写《物业管理行业发展指数报告》。

四、上报条件

（一）基础条件

1. 2020 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. 中国物协会会员单位。

（二）限制条件

1. 2020 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. 2020 年中受到行业主管部门或协会通报批评、公开谴责的。

3. 2020 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。

五、上报材料

（一）《物业管理行业发展指数报告》企业申报材料报送单 1 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）《物业管理行业发展指数报告》数据采集表一份（附表 1.1，封面加盖单位公章）。

（三）《物业管理项目清单》（附表 1.2），提交打印件 1 份（单位名称处加盖单位公章）。

（四）2020 年度企业审计报告，提交复印件 1 份（加盖单位公章）。

（五）续表 7 企业简介，在申报系统中上传 word 电子版。

（六）带有企业中文名称的 logo 和 4 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），在申报系统中上传压缩包。

六、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 2020 年度审计报告（复印件 1 份）等相关证明材料。

（三）申报企业提交的《物业管理行业发展指数报告》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）2020 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，相关的经营数据不予认可。

七、时间安排

（一）网上填报：4 月 10 日-5 月 20 日；

（二）地方初审：5 月 1 日-5 月 30 日；

（三）资料上报：6 月 10 日前；

（四）数据审核：6月10日—7月20日；

（五）报告撰写：8-9月；

（六）报告发布：10月。

八、联系方式

（一）业务咨询

1. 中国物协秘书处

联系人：吴一帆、赵一飞

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：王开迪、于翠

电 话：010-58951730、58952278

（二）技术服务

联系人：李葆、沈孟铖、朱少利

电 话：18368112448、15384020368、15988863036

附表：1.1《物业管理行业发展指数报告》数据采集表

1.2 物业管理项目清单（样表）

附表 1.1

**《物业管理行业发展指数报告》
数据采集表**

所 在 省 市 _____

企业名称（盖章） _____

填 报 日 期 _____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					
2020 年获得省部 级以上表彰情况					
2020 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	
四、企业从业人员流失率	126	%	

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 ²)
一、管理物业项目总数	201		
（一）按项目来源分类	202	—	—
其中：承接所属或合作开发 商项目	203		
外拓第三方项目	204		
（二）按项目业态分类	205	—	—
1. 住宅物业项目	206		
其中：多层住宅	207		
高层住宅	208		
独立式住宅	209		
2. 办公物业项目	210		
其中：写字楼物业	211		
政府机关办公物业	212		
3. 产业园区物业项目	213		
4. 商业物业	214		
5. 学校物业	215		

6. 医院物业	216		
7. 公众物业	217		
其中：场馆类物业场馆物业	218		
公共交通类物业（除机场）	219		
航空物业	220		
其他公建类物业	221		
8. 其他类型物业	222		
二、合同储备项目	223		
三、物业顾问项目	224		
四、保障性住房项目	225		

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 ²)	外包单 位投入 人数	投入费 用(万 元)
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	
其中：企业办公物业	407	万元	
政府机关物业	408	万元	
3. 产业园区物业项目	409	万元	
4. 商业物业	410	万元	
5. 学校物业	411	万元	
6. 医院物业	412	万元	
7. 公众物业	413	万元	
其中：场馆类物业	414	万元	
公共交通类物业（除机场）	415	万元	
航空物业	416	万元	
其他公建类物业	417	万元	
8. 其他物业	418	万元	
（二）多种经营收入	419	万元	
1. 社区增值服务收入	420	万元	
其中：社区电商服务收入	421	万元	
社区房屋经纪收入	422	万元	
社区家政服务收入	423	万元	
社区养老服务收入	424	万元	
空间运营服务收入	425	万元	
社区美居装修收入	426	万元	
社区停车服务收入	427	万元	

社区金融收入	428	万元	
社区旅游收入	429	万元	
社区教育收入	430	万元	
社区其他增值服务收入	431	万元	
2. 非业主增值服务收入	432	万元	
其中：案场服务收入	433	万元	
工程服务收入	434	万元	
顾问咨询收入	435	万元	
非业主其他增值服务收入	436	万元	
3. 其它业务收入	437	万元	
三、营业成本	438	万元	
（一）按业务线分	439	-	-
1. 物业管理服务成本	440	万元	
2. 多种经营服务成本	441	万元	
其中：社区增值服务成本	442	万元	
非业主增值服务成本	443	万元	
其它业务成本	444	万元	
（二）按类别分	445	-	-
其中：人员费用	446	万元	
物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用	447	万元	
绿化养护费	448	万元	
清洁卫生费	449	万元	

秩序维护费	450	万元	
物业共用部位共用设施设备 及公众责任保险费用	451	万元	
办公费用	452	万元	
其它费用	453	万元	
四、企业智能化投入	454	万元	
其中：企业自身智能化投入	455	万元	
在管物业智能化投入	456	万元	
五、利润总额	457	万元	
其中：多种经营利润总额	458	万元	
六、年净利润	459	万元	
其中：多种经营净利润	460	万元	
七、年度纳税总额	461	万元	
八、企业年度捐赠总额	462	万元	

续表 5 业主满意度

一、业主满意度分值	
二、第三方机构名称	
三、业主满意度的抽样率（%）	
四、业主满意度内容（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、党组织建立和党建工作双覆盖	607	-	☐ 是 ☐ 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	-	☐ 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			
物业服务企业申报意见：		所在地方物业管理协会意见：	
公 章：		公 章：	
年 月 日		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以及外包服务人员。

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. 企业从业人员流失率(126):指的是本年度内离职员工占企业员工总数的比例。企业从业人员流失率=员工流失人数/[(期初员工人数+期末员工人数)/2]*100%。

9. 管理项目总数(201):指的是截止到2020年12月31日,企业根据相关物业管理服务合同已开始提供物业管理服务的物业的在管合约建筑面积。按项目来源分为,承接所属和合作开发商项目(203)和外拓的第三方项目(204)。从业态分类上包括:住宅物业(206)、办公物业(210)、产业园区(213)、商业物业(214)、学校物业(215)、医院物业(216)、公众物业(217)和其他类型物业(222)。

10. 住宅物业(206):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(207)指6层以下(含6层)的住宅楼宇。高层住宅(208)指7层以上(含7层)的住宅楼宇。独立式住宅(209):指独栋独户的别墅项目,联排别墅按多层住宅计算。

11. 办公物业(210):指机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公用房。其中,包括写字楼物业(211)和政府机关办公物业(212)。其中,写字楼物业是指供企业单位职员从事商业经营活动及办公的场所。政府机关办公物业是指政府机关或职能部门等使用的办公用房。

12. 产业园区物业(213):指用于促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境,在一定区域内聚集若干企业。如物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等。

13. 商业物业(214):包括商场、购物中心、购物广场及各种专业性商店等用于从事各种经营服务活动的物业场所,其具有经营性、公众性和服务型的特点。

14. 学校物业(215):指以教育教学、科研为主要职能的学校等事业单位。

15. 医院物业(216):指以医疗服务、收容和治疗病人、科研、教学为主的医疗机构等事业单位。

16. 公众物业(217):指对已建成并交付使用的公众开放的建筑物及附属设施,包括各类场馆物业(如,公共文化场馆、公共体育场馆、公共交通场馆、大型会展场馆等)、交通枢纽类物业、航空机场类物业和其他类型等具有公众性的物业。

17. 其他类型物业(222):指凡不属于上述用途的房屋建筑。

18. 合同储备项目(223):是指企业依据有效的物业管理合同而将给予管理的尚未交付

的合同管理项目。

19. 物业顾问项目（224）：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。

20. 保障性住房（225）：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。

21. 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。

22. 社区增值服务收入（420）：指企业在提供基础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。包括社区电商服务收入、社区房屋经纪收入、社区家政服务收入、社区养老服务收入、社区空间运营收入、社区美居装修收入、社区停车服务收入、社区金融收入、社区旅游收入、社区教育收入和社区其他服务收入（421-431）：

23. 非业主增值服务收入（432）：指利用掌握的物业管理技术优势和运营经验，对开发商或其他物业服务企业提供案场服务、工程服务以及顾问咨询服务等所取得的收入。主要包括，案场服务收入、工程服务收入，顾问咨询服务收入和其他非业主增值服务收入（433-437）

24. 营业成本（438）：是指在物业服务企业在运营过程中所产生的成本。按业务线可以划分为物业管理服务成本（440）和多种经营服务成本（441），其中多种经营服务成本可以分为社区增值服务成本（442）、非业主增值服务成本（443）和其他业务成本（444）。

25. 企业智能化投入（454）：指的是为提高企业内部管理和运营及开展智慧社区建设等而实施的智能化投入，包括用于升级企业内部管理及运营的各类智能设施及系统、购买及升级智能设备及物联网设施的硬件、升级企业移动应用程序等智慧化业主服务平台、购买和升级信息技术软件、更新企业智能化管理及数字化等的投入。包括企业自身智能化投入（455）和在管物业智能化投入（456）。

26. 多种经营净利润（460）：指企业为小区业主提供服务的社区增值服务、为开发商或其他物业服务企业提供服务的非业主增值服务和多种经营服务提供服务所取得的净利润。

27. 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、社区文化活动和和其他服务内容评价分值的加权计算，得到业主满意程度的一个数值。

28. 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。

29. 逻辑关系：101=103+107=113+114+115+116+117+118，103=104+105+106，
107=108+109+110+111+112，119=120+121+122+123+124+125，
201=203+204=206+210+213+214+215+216+217+222，206=207+208+209，
210=211+212，217=218+219+220+221，301=301+303+304+305，403=404+419，
404=405+406+409+410+411+412+413+418，406=407+408，413=414+415+416+417，
419=420+432+437，420=421+422+423+424+425+426+427+428+429+430+431，
432=433+434+435+436，
438=440+441=446+447+448+449+450+451+452+453，454=455+456。

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	项目省份	项目城市	项目名称	物业类型	建筑面积（万m2）	物业费标准（元/m2/月）	收缴率（%）	收费方式	业主委员会情况	获省级及以上示范项目年份	合同截止日期	项目来源	项目开发企业名称	项目负责人	二手房交易均价（元/m2）	项目竣工交付年份	年耗电量（万kW·h）
1	北京	北京市	XXX	政府机关办公物业	XXX	XXX	XX	包干制	已成立	2019 年省级	X 年 X 月	承接所属或合作开发商项目	XXX	XXX	XXX	XXX	XX
2	广东省	深圳市	XXX	商业物业	XXX	XXX	XX	酬金制	未成立	—	X 年 X 月	外拓第三方项目	XXX	XXX	XXX	XXX	XX
3	江苏省	苏州市	XXX	多层住宅	XXX	XXX	XX	包干制	筹备中	2020 年国家级	X 年 X 月	承接所属或合作开发商项目	XXX	XXX	XXX	XXX	——
				高层住宅	XXX	XXX						承接所属或合作开发商项目	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。（例如 2020 年 2 月）
4. 获省级示范项目年份栏仅填写 2019、2020 年数据
5. 项目来源按承接所属或合作开发商项目、外拓第三方项目进行填写。
6. 项目竣工交付日期指的是项目竣工验收合格交付的年份，填写具体到年。例如 2015 年。
7. 非住宅物业需要填写项目年度耗电量。

附件三

物业管理“微创新”案例征集实施方案

根据《关于开展“回望奋斗路 启航新征程”物业管理改革发展 40 周年庆祝活动的通知》，现制定物业管理“微创新”案例征集活动实施方案，有关事项通知如下：

一、案例征集内容

本次征集的物业服务企业“微创新”案例主要指企业通过经营思路、管理方式、技术手段、服务措施等方面的微改进、微创新，切实解决企业在实际管理和服务过程中的小痛点、小难点等具体问题，取得明显作用和效果的经验和举措。

“微创新”案例类型主要分为：技术微创新、服务微创新、模式微创新。具体包括物业环境管理类、公共秩序维护类、客户服务类、工程管理类、安全管理类、节能环保类、人才建设类等方面。（附表 1）

二、案例征集要求

（一）原创性。案例来源于企业管理和服务一线的真实实践，经独立思考首先创作或创造而非抄袭或模仿。

（二）低成本。案例不涉及大规模资金投入的项目，聚焦在微改进措施，经过 1 年以上时间的实践检验且具有较明显的作用和效果。

（三）推广性。案例可操作性强，具有参考、借鉴价值和意

义，模式便于复制推广应用。

三、案例申报方式

（一）“微创新”面向全行业公开征集，企业可根据自身情况选择相应类别进行案例申报。

（二）申报企业可申报多个“微创新”案例，案例类型和案例范围选择个数不限。按要求填写《物业服务企业“微创新”案例申报表》（附表2），并附相关材料。

（三）请于5月31日前将加盖公章的pdf版和word版材料以“申报企业+案例名称”的方式命名，发送至指定邮箱lijing@ecpmi.org.cn（不需要提交纸质材料）。

四、案例成果展示

协会秘书处组织行业专家从案例的原创性、低成本、推广性等维度进行甄选，对优秀案例进行展示、宣传和推广。

（一）甄选出优秀物业管理“微创新”案例名单；

（二）编撰出版《物业管理“微创新”案例集》；

（三）优秀“微创新”案例纳入物业管理行业40周年成就展。

五、联系方式

中国物协秘书处

联系人：李 静、赵一飞

电 话：010-88083221、88082258

邮 箱：lijing@ecpmi.org.cn

附表 1

物业管理“微创新”案例征集类型

门类	内容
技术微创新	主要指技术在服务过程中的应用，在提升服务质量中技术层面的改良或是一个细微点上的突破，或是已有技术在不同层面的应用。从而增加服务产品的功能性、便捷性等方面的改进和完善。
服务微创新	主要指服务内容、服务形式等方面实现新的改进、突破，从而能够满足用户需求，具有独特的用户体验上的创新。
模式微创新	通过引入新的商业模式，或在原有盈利模式的基础上进行改善和升级，从而给客户带来全新独特的体验和感受。

物业管理“微创新”案例征集范围

门类	内容
物业环境管理类	卫生清洁、有害生物防治、物业绿化养护等
公共秩序维护类	秩序维护、公共安全防范、消防管理、车辆管理、公共秩序风险管控等
客户服务类	服务体系、客户沟通、关系维护、客户意见处理、满意度提升等
工程管理类	设施设备管理、房屋本体维护、特种作业等
安全管理类	突发事件、应急处置等
节能环保类	节能减排、垃圾分类、资源再生利用等
人才建设类	人才培养、激励机制、管理模式等

附表 2

物业管理“微创新”案例征集表

申报单位名称 (盖章)			
申报负责人		职务	
手机		邮箱	
案例类型	☐ 技术微创新 ☐ 服务微创新 ☐ 模式微创新		
案例所属范围			
投入成本			
应用场景 (200 字以内)			
解决问题及措施 (简要说明微创新解决的具体问题和措施, 500 字以内)			
取得成效 (经济或社会效益、业主的满意度等, 200 字以内)			
单位意见	案例符合征集要求, 同意上报。 公章 年 月 日		

备注: 微创新图片证明材料或专利证书扫描件等请随征集表一同报送。

附件四

《物业管理改革发展 40 周年纪念册》编辑出版 实施方案

根据《关于开展“回望奋斗路 启航新征程”物业管理改革发展 40 周年庆祝活动的通知》，现制定《物业管理改革发展 40 周年纪念册》编辑出版实施方案，有关事项如下：

一、稿件征集

（一）撰稿内容

1. 回望 40 年

40 年来，物业管理行业走过了一段光辉的发展历程，成为服务业主和客户、建设和谐社区、参与城市服务、拉动社会就业、贡献社会经济的重要力量。40 年披荆斩棘，40 年筚路蓝缕，物业管理取得了辉煌的发展成就。围绕 40 年来物业管理从业人员亲历的行业历史事件撰稿。参考内容如下：

（1）结合个人的成长历程，谈谈从业以来行业都发生了哪些较大的变化？个人有哪些成长收获？

（2）在自己的从业历程中，哪些故事留下了深刻印象？

（3）回顾最难忘的经历，有哪些体会和感受？

（4）作为一名资深从业人员，对于行业经过 40 年发展所取得的成就，如何评价？有哪些感受？

（5）对于行业新兵（新一代物业人），有哪些期待和想说

的话？

2. 瞭望 40 年

40 年来，中国物业管理行业从无到有，从小到大，从弱到强，走过了一段不平凡的历程。站在行业改革发展 40 周年这一具有重要历史纪念意义的时间节点上，对于物业管理行业的未来，每个物业人都有很多展望和思考——未来物业管理行业该走什么样的发展道路？如何实现产业升级和科学发展？围绕行业未来的发展趋势和展望撰稿。参考内容如下：

（1）行业经过 40 年的发展，目前还存在哪些亟待克服和解决的问题？应如何加以克服和解决？

（2）在过去 40 年的发展历程中，物业管理行业在科技应用、资本上市、城市服务、社区治理等方面进行了积极的改革和探索，如何评价这些改革的成果？

（3）“十四五”规划为社会经济发展描绘了蓝图，物业管理将在其中发挥怎样的价值？

（4）在下一个 40 年发展中，物业管理行业在哪些方面还会取得突破？在哪些方面还需进一步改革创新？

（5）对于物业管理行业向现代服务业的转型升级，有哪些思考和建议？

（二）撰稿要求：

1. 观点有前瞻性，分析有理有据；
2. 条理清晰，层次分明，逻辑性强；

3. 引用相关数据资料，请注明资料来源；
4. 宜结合案例，文字生动；
5. 请提供与文章内容相符的图片 3-5 张；
6. 字数在 2500-3000 字之间。

二、影像征集

通过举办以“峥嵘 40 年 最美物业人”为主题的第十届物业管理行业摄影征集活动暨第四届微视频征集活动，面向全行业征集优秀摄影、摄像作品。

（一）作品分类

类别	描述
岁月留痕	纪念行业 40 周年，征集在行业发展、企业创业历程中的老照片，回顾精彩瞬间，重温感人时刻，再现难忘的峥嵘岁月
最美物业人	用镜头记录身边最朴实、最可爱、最可敬的一线物业人，发现最美物业人，展示物业人风采，弘扬物业人精神
品牌建设	通过镜头展现行业发展和企业品牌形象，特色品牌服务内容，展现新时代物业的特点（党建引领、创新发展、智慧科技等）
美好生活	发掘邻里和谐、宜居幸福的美好社区，展现物业管理在社区治理、城市服务、居家养老等方面的作为，通过照片、视频，讲述美好生活故事
社会责任	展示物业企业和物业人在防控疫情、抢险救灾、脱贫攻坚、公益活动等方面做出的努力和奉献

（二）投稿规则

1. 作品反映物业管理行业精神风貌、感人故事，风格不限，彩色、黑白、数码均可，涉及真人真事的，需要配详细图片说明（200 字以内）；

2. 微视频作品形式可以是微电影、纪实短片、视频剪辑、公益广告、动漫等，要求内容精炼、节奏紧凑，时长 5 分钟以内，采用高清格式，分辨率不得低于 1920×1080 或 1280×720，格式以 MOV、AVI 或 MP4 等主流高清通用格式为主；

3. 摄影作品应采用 JPG、TIF 格式，（TIF 格式文件 20 兆以上，JPG 格式文件 2 兆以上），分辨率不低于 300dpi；

4. 所有上传作品需提交《作品推荐表》，填写标题、推荐企业名称、作者真实姓名、地址、邮政编码和联系电话；

（三）征集流程

1. 2021 年 4-6 月，征集作品；

2. 2021 年 7 月中下旬，网络、微信平台展示及投票，专家审核；

3. 2021 年 8-10 月，编辑出版画册，行业成就展展示。

三、特别事项

（一）投稿报送作品均不收取费用。

（二）本次征集活动不颁发任何奖项，入选作品将刊登《物业管理改革发展 40 周年纪念册》和《中国物业管理》杂志，作者申报作品即视为同意著作权授权和让渡。

四、联系方式

《中国物业管理》杂志社编辑部

联系人：杨萌、谢罗群（稿件征集）

电 话：010-63943258、63943272

邮 箱: wyglzzh@vip.sina.com

联系人: 杨萌、赵伟强、钱杰丽、王莹莹 (影像征集)

电 话: 010-63943258、010-63943270、010-63943261

手 机: 18910192870、13693383339、15810647698、
13810587835

邮 箱: wyglzzh@vip.sina.com

附表: 作品推荐表

附表

作品推荐表

单位名称				
地 址				
联系人	性别	职务	电话	手机
照片类型				
视频类型				
作者介绍				
作品简介 (200 字以内)				