

标题：2024 年 1-2 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50

当前，物业管理行业面临一些考验，宏观经济承压，房地产债务危机传导，资本市场表现受挫，项目拓展内卷严重。面对诸多挑战，物业服务企业的战略发展变得更加审慎，不再盲目追求扩规模，而是专注于做精做透做好服务品质，在维持稳定现金流和业务发展速度的基础上，先立后破。2024 年，物业管理行业将以新的姿态继续前行，物业服务企业坚持高质量发展，坚守高品质服务，承担好自身的责任和使命。在此背景下，中指研究院通过中指数据·CREIS 物业版，对中国物业服务企业市场拓展信息进行监测（2024 年 1-2 月），针对企业第三方市场拓展、承接关联方面积进行专项研究，发布“2024 年 1-2 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50”，“2024 年 1-2 月中国物业服务企业第三方市场拓展 TOP50”，“2024 年 1-2 月中国物业服务企业承接关联方面积 TOP50”。通过研究，帮助企业掌握行业发展趋势，明晰不同企业规模扩张选择，为企业高效拓展提供借鉴。

【总榜单】2024 年 1-2 月中国物业服务企业新增合约面积 TOP50



2024年1-2月中国物业服务企业

新增合约面积TOP50

排名	企业名称	新增合约面积 (万平方米)
1	雅生活智慧城市服务股份有限公司	804
2	华润万象生活有限公司	755
3	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	692
4	龙湖物业服务集团有限公司	605
5	上海永升物业管理有限公司	591
6	保利物业服务股份有限公司	521
7	绿城物业服务集团有限公司	479
8	碧桂园生活服务集团股份有限公司	443
9	万物云空间科技服务股份有限公司	438
10	金科智慧服务集团股份有限公司	438
11	深圳市金地物业管理有限公司	421
12	宝石花物业管理有限公司	328
13	广东宏德科技物业有限公司	316
14	南京银城物业服务有限公司	281
15	招商局积余产业运营服务股份有限公司	280
16	新希望物业服务集团有限公司	271
17	河南建业新生活服务有限公司	244
18	山东明德物业管理集团有限公司	239
19	新大正物业集团股份有限公司	227
20	江西燕兴物业管理有限公司	207
21	永旺永乐(江苏)物业服务有限公司	190
22	中海物业管理有限公司	168
23	华发物业服务有限公司	143
24	深业物业运营集团股份有限公司	135

特别声明：中国物业服务企业新增合约面积 数据统计是以 2024 年 1-2 月期间物
业企业第三方市场拓展面积、并购面积、承接关联方面积两项之和统计。 主要依据
中指数据 CREIS·物业版（点击试用）在全国范围内的监测数据（不包括部分处于上
市缄默期内企业）。本榜单仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接
或间接损失承担责任，最终一切以企业公告为准。

**2024 年 1-2 月，TOP50 企业新增合约面积共计约 1110 万平方米；新增合约面积均值为
222 万平方米。**其中，雅生活智慧城市服务股份有限公司、华润万象生活有限公司、东原
仁知城市运营服务集团股份有限公司规模扩张迅速，新增合约面积超过 650 万平方米。

一、2024 年 1-2 月物业服务企业第三方市场拓展分析

【榜单一】2024 年 1-2 月中国物业服务企业第三方市场拓展 TOP50



2024年1-2月中国物业服务企业

第三方市场拓展TOP50

排名	企业名称	拓展面积 (万平方米)
1	雅生活智慧城市服务股份有限公司	699
2	东原仁知城市运营服务集团股份有限公司	674
3	华润万象生活有限公司	626
4	上海永升物业管理有限公司	540
5	龙湖物业服务集团有限公司	511
6	金科智慧服务集团股份有限公司	408
7	深圳市金地物业管理有限公司	358
8	绿城物业服务集团有限公司	355
9	宝石花物业管理有限公司	328
10	广东宏德科技物业有限公司	316
11	保利物业服务股份有限公司	292
12	碧桂园生活服务集团股份有限公司	281
13	南京银城物业服务集团有限公司	278
14	新希望物业服务集团有限公司	257
15	山东明德物业管理集团有限公司	239
16	新大正物业集团股份有限公司	227
17	江西燕兴物业管理有限公司	207
18	万物云空间科技服务股份有限公司	203
19	永旺永乐(江苏)物业服务有限公司	190
20	招商局积余产业运营服务股份有限公司	177
21	河南建业新生活服务有限公司	169
22	长城物业集团股份有限公司	133
23	深业物业运营集团股份有限公司	131
24	德信盛全物业服务有限公司	119

特别声明：中国物业服务企业市场拓展数据统计是以 2024 年 1-2 月期间物业服务企业第三方中标项目为统计口径，不包括承接兄弟公司项目、非业主增值服务项目（前期顾问咨询、案场服务等）、并购项目。主要依据中指数据 CREIS·物业版（[点击试用](#)）在全国范围内的中标监测数据（不包括部分处于上市缄默期内企业）。本榜单仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任，最终一切以企业公告为准。

2024 年 1-2 月，TOP50 物业服务企业第三方市场拓展面积共计 9187 万平方米，均值为 181 万平方米。其中排名前两位的企业分别为雅生活智慧城市服务股份有限公司、东原仁知城市运营服务集团股份有限公司，第三方市场拓展面积分别为 699 万平方米、674 万平方米。

分层级来看，TOP10 企业第三方市场拓展面积均值为 482 万平方米，TOP11 至 TOP30 企业第三方市场拓展面积均值为 172 万平方米。

二、2024 年 1-2 月物业服务企业承接关联方面积分析

物业服务企业与其房地产开发企业普遍存在互惠互利的关系，房地产销售面积情况一般会转化为物业服务企业的合约面积，从而形成内生性规模增量。中指物业研究基于物业服务企业承接关联开发企业 2024 年 1-2 月新增的商品房销售面积情况，对物业服务企业承接关联方面积情况进行分析。

【榜单二】2024 年 1-2 月中国物业服务企业承接关联方面积 TOP50



2024年1-2月中国物业服务企业

承接关联方面积TOP50

排名	企业名称	承接关联方面积 (万平方米)
1	万物云空间科技服务股份有限公司	235
2	保利物业服务股份有限公司	229
3	碧桂园生活服务集团股份有限公司	162
4	华润万象生活有限公司	129
5	绿城物业服务集团有限公司	124
6	雅生活智慧城市服务股份有限公司	105
7	招商局积余产业运营服务股份有限公司	103
8	新城悦服务集团有限公司	103
9	中海物业管理有限公司	101
10	龙湖物业服务集团有限公司	94
11	河南建业新生活服务有限公司	75
12	深圳市金地物业管理有限公司	62
13	美置服务集团有限公司	52
14	上海永升物业管理有限公司	51
15	中铁建物业管理有限公司	47
16	杭州滨江物业管理有限公司	43
17	路劲物业服务集团有限公司	37
18	华发物业服务集团有限公司	37
19	世茂服务控股有限公司	32
20	越秀服务集团有限公司	32
21	金科智慧服务集团股份有限公司	30
22	金茂物业服务发展股份有限公司	29
23	上海中建东孚物业管理有限公司	25
24	广州云星物业管理有限公司	25

特别声明：承接关联方面积统计是以 2024 年 1-2 月期间销售的并表商品房为统计口径，主要依据中指数据 CREIS（点击试用）在各地的销售监测数据（不包括部分处于上市缄默期内企业）并参考当期总体经营情况和推盘去化情况进行分析统计；对于少数没有在监测范围内的城市或项目，由企业提供相关证明文件，经课题组对数据进行严格审核，也纳入统计范围。本榜单仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任，最终一切以企业公告为准。

2024 年 1-2 月，TOP50 企业承接关联方面积合计约 2410 万平方米。其中，TOP50 的企业新增承接关联方在管面积的均值达到 48 万平方米，TOP10 企业待转化面积的门槛值为 94 万平方米。

承接兄弟公司项目是物业管理企业规模扩张的重要手段。头部企业如万物云空间科技服务股份有限公司、保利物业服务股份有限公司，在母公司及关联方的支持下将新增超过 200 万平方米的在管面积。依托于关联房企的发展，物业服务企业管理面积增长的稳定性得到有力保障。

三、2024 年 1-2 月物业企业并购市场分析

图：2024 年 1-2 月物业管理行业部分并购案例（不完全统计）

时间	收购方	被收购方	业务类型	对价 (亿元)	权益比例 (%)	备注
2024/2/28	雅生活服务	宝鑫城清洁	物业管理、建筑物清洁、专业保洁清洗消毒以及停车场服务	暂无	100	雅生活旗下龙城服务全资收购新成立的宝鑫城清洁
2024/2/23	德信服务集团	莫干山瑞璟置业	房地产开发	暂无	100	德信服务集团：收购杭州4项目地下车位及莫干山瑞璟置业100%股权
2024/1/30	棕榈泉物业	金碧物业	建设工程施工、住宅室内装饰装修及餐饮服务	暂无	100	金碧物业转让棕榈泉物业100%股权予金碧投资
2024/1/25	燕兴物业	中保国威	停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务	暂无	100	燕兴物业收购中保国威安保服务100%股权
2024/1/24	太原深长城物业	上海深长城物业	物业管理、护理机构服务（不含医疗服务）以及养老服务	暂无	100	长城物业转让全资子公司太原深长城物业全部股权予上海深长城物业
2024/1/12	橡树林商管	金科智慧服务	物业管理及咨询；保洁服务，停车服务	暂无	51	橡树林商管接管金科智慧服务转让的金科美邻物业51%股权成最大股东
2024/1/10	铂睿物业	碧桂园服务	物业管理、信息咨询、清洁服务以及市政道路清洁工程	暂无	51	碧桂园服务转让铂睿物业51%股权铂睿联行物业成唯一股东
2024/1/9	兴业物联	正商兴缘酒店	酒店管理、餐饮管理、健身休闲活动、养老服务及健康咨询服务	暂无	90	兴业物联全资子公司收购正商兴缘酒店90%股份
2024/1/8	湖州交投	开元物业	物业管理、家政服务以及住房租赁	暂无	49	开元物业转让湖州交投城市服务49%股权湖州交投全资接手

● 企业多元化布局各业态，持续加强城市服务方向的战略布局

2024 年 1-2 月，雅生活旗下龙城服务全资收购新成立的宝鑫城清洁，其物业类型包含物业管理、建筑物清洁、专业保洁清洗消毒以及停车场服务等。长城物业转让全资子公司太原深长城物业全部股权予上海深长城物业，其物业类型包含物业管理、护理机构服务（不含医疗服务）以及养老服务等。

物业企业通过多业态经营，持续加强多元化业务拓展，为企业发展带来新增长点。