附件

**关于编撰《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》的实施方案**

各会员单位及相关物业服务企业：

《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》撰写和发布相关事项如下：

1. **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，选取综合实力名列前茅的企业进行数据分析和信息发布。

本次测评相关指标数据以截至2018年12月31日为准。

（一）测评指标要素

1.经营规模：权重20%

包括：总资产（包括流动资产和非流动资产）、物业管理项目总数、物业管理项目总建筑面积（不含仅提供单项服务内容的项目面积）、进入城市个数（按地级市计算）、单项服务项目数。

2.经营绩效：权重25%

包括：营业收入（包括主营业务收入和非主营业务收入）、 净利润、人均产值、营业成本率。

3. 服务质量：权重25%

包括：业主满意度、物业服务费收缴率、物业服务项目续约率、优秀示范项目数。

4. 发展潜力：权重15%

包括：营业收入增长率、物业管理项目总面积增长率、合同储备项目总建筑面积、员工结构合理性、科技赋能情况。

5. 社会责任：权重15%

包括：年度纳税总额、就业岗位个数、保障性住房管理面积（廉租房/公租房/两限房/经济适用房面积）、党建、扶贫、企业公益捐赠总额（现金金额或物资估算总额）。

（二）测评计算方法

1.将各物业服务企业的每项指标值用直线型无量纲化方法进行统计处理（数值区间为0-100）。利用指标的极值（极大值）计算指标的无量纲值。其中，极大值取前5名的均值，定义为极值MAXxi（考虑到个别奇异极值对数据影响，取前五名的均值进行简单加权，若奇异极值无量纲化后数值大于100均定义为100）。

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。

3.各个要素加权后分数相加得出最终得分。根据最终得分排序结果，确定综合实力排名。

1. **报告撰写**

物业服务企业综合实力测评研究将以物业服务企业填报数据为基础，对企业经营绩效、管理规模、服务质量、业主满意度、发展潜力、品牌影响力等方面进行综合分析，撰写完成反映广西物业服务企业发展状况和发展趋势的测评研究报告——《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》。

1. **数据上报流程**

（一）各单位登陆广西房地产业协会网站（www.gxfdcyxh.com）或关注公众号，浏览《关于编撰<2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告>的通知》，认真按照文件要求准备上报材料。

（二）下载《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》数据采集表及《物业管理项目清单》，按要求填写企业数据等相关信息。

（三）相关数据表格填写完成后，请各上报单位请于11月23日前，将上报材料电子版发送至广西物专委邮箱：373343809@qq.com。

（四）企业统一将纸质版上报材料原件于11月26日前报送到广西物专委（地址：南宁市金洲路11号金旺角商住楼中区3楼 联系人：黄韬），由广西物专委根据实际情况委托各地方协会（专委会）对企业的情况进行实地审核。

（五）经地方协会（专委会）实地审核通过后，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。

1. **上报材料**

（一）《2019**广西**物业服务企业综合实力测评研究报告》数据采集表一份（附表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。

（二）《物业管理项目清单》（附表2），提交打印件一份（单位名称处加盖单位公章）。

（三）2018年度企业审计报告书（广西），提交复印件一份（加盖单位公章）。

（四）示范项目（区优）不设时间限制，提交目前在管并由本单位创建的广西示范项目（区优）证明材料，提交复印件一份。

（五）2018年度企业党建工作报告（加盖党组织公章）和党组织获得国家级、省部级（含副省级城市）表彰证明材料，复印件各一份。

（六）续表7，企业简介：包括基本情况简介（如发展历史、组织架构、管理规模、经营业绩等），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等。

（七）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），在电子资料提交时同时上传电子压缩包。

1. **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广西物业服务企业综合实力测评研究报告》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。

1. **时间安排**

（一）数据申报：10月23日-11月23日

（二）数据审核：11月24日-12月6日

（三）报告撰写：12月7日-12月31日

（四）报告编印：1月1日-1月9日

（五）报告发布： 1月10日

1. **联系方式**

测评组织方联系人：广西物专委 黄韬

电话：13597111191

测评业务联系人：中物研协 黄纯洁

电话：13535282970

附表：1.《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》数据采集表

2.物业管理项目清单（样表）

附表1

**《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》**

**数据采集表**

**所 在 省 市**

**企业名称（盖章）**

**填 报 日 期 年 月 日**

**广西房地产业协会物业管理专业委员会**

**保密承诺**

感谢贵单位参与《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》企业数据采集工作。本采集表中的数据主要用于广西物专委编撰《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》。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。广西物专委承诺将本着公开、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！

**广西房地产业协会物业管理专业委员会**

**《2019广西物业服务企业综合实力测评研究报告》**

**数据上报承诺书**

为确保数据采集的公平、真实、可靠，根据广西房地产业协会物业管理专业委员会要求，我公司作出如下承诺：

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。

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 | | | | |  | | | |
| 法人（单位）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**  **注意：只填写广西范围内数据** | | | | | | | | | | | | | | |
| **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 | |  | | | | |
| **续表2 物业管理项目情况**  **注意：只填写广西范围内数据** | | | | | | | | | | | | | | |
| **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、单项物业服务项目数 | | | | | 214 | | |  | |  | | | | |
| 其中：绿化业务 | | | | | 215 | | |  | |  | | | | |
| 保洁业务 | | | | | 216 | | |  | |  | | | | |
| 秩序维护业务 | | | | | 217 | | |  | |  | | | | |
| 设备维修养护业务 | | | | | 218 | | |  | |  | | | | |
| 其他 | | | | | 219 | | |  | |  | | | | |
| 三、物业顾问项目 | | | | | 220 | | |  | |  | | | | |
| 四、保障性住房项目 | | | | | 221 | | |  | |  | | | | |
| 五、合同储备项目 | | | | | 222 | | |  | |  | | | | |
| **续表3 企业基本业务外包情况**  **注意：只填写广西范围内数据** | | | | | | | | | | | | | | |
| **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**  **注意：只填写广西范围内数据** | | | | | | | | | | | | | | |
| **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、党组织建立与党建工作 | | | | 601 | | | | | — | □是 □否 | | | | |
| 二、党组织获得省级（省会城市）政府以上部门表彰 | | | | 602 | | | | | — | □是 □否 | | | | |
| 三、参与扶贫、社会公益活动 | | | | 603 | | | | | — | □是 □否 | | | | |
| 四、企业进入城市的数量 | | | | 604 | | | | | 个 |  | | | | |
| 五、新进入具体城市名称 | | | | 605 | | | | | — |  | | | | |
| 六、物业管理项目续约率 | | | | 606 | | | | | % |  | | | | |
| 七、住宅物业服务总户数 | | | | 607 | | | | | 万户 |  | | | | |
| 八、（区优）示范项目 | | | | 608 | | | | | 个 |  | | | | |
| 九、科技赋能情况 | | | | 609 | | | | | — | □客服/业主APP  □OA办公系统  □智慧门禁  □智慧停车  □物联网平台 | | | | |
|  | | | |  | | | | |  |  | | | | |
| **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（专委会）意见：  签 章：  年 月 日 | | | | | | | 广西房地产业协会物业管理专业委员会意见：  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.法人(单位)代码:采用国家统一规定的企业(单位)法人代码。

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+213，214=215+216+217+218+219，

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** | **合同类型** | **项目所在城市** | **项目**  **名称** | **物业类型** | **建筑面积**  **（万m2）** | **合同开始日期** | **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** | **获区优年份** |
| 1 | 在管 | xx市 | XXX | 多层住宅 | XXX | yyyy/mm/dd | yyyy/mm/dd | XXX | XXX | XXX | XX | XXX | 包干制 | 已成立 | 2018年 |
| 2 | 储备 | xx市 | XXX | 办公物业 | XXX | yyyy/mm/dd | yyyy/mm/dd | XXX | XXX | XXX | XX | XXX | 酬金制 | 未成立 | — |
| 3 | 平台 | xx市 | XXX | 多层住宅 | XXX | yyyy/mm/dd | yyyy/mm/dd | XXX | XXX | XXX | XX | XXX | 包干制 | 筹备中 | - |
| 顾问 | 高层住宅 | XXX | yyyy/mm/dd | 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. 合同类型必须是“在管”、“储备”、“平台”、“顾问”四个类型中选一。

4．合同开始和截止日期填写具体到年、月、日，格式为：yyyy/mm/dd，例如“2018/10/14”。 储备项目的起始日期填写合同签订的日期。

5.目前在管并由本单位创建的广西示范项目（区优）。