

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

WUYE
TONGJI

物业统计

(物业管理与房地产类专业适用)

本教材编审委员会组织编写
李渠建 主编



中国建筑工业出版社

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

物 业 统 计

(物业管理与房地产类专业适用)

本教材编审委员会组织编写

李渠建 主编

周玉琨 主审

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业统计/李渠建主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材 物业管理与房地产类专业适用

ISBN 7-112-07578-5

I. 物... II. 李... III. 物业管理—统计—高等学校: 技术学校—教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 151141 号

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

物 业 统 计

(物业管理与房地产类专业适用)

本教材编审委员会组织编写

李渠建 主编

周玉琨 主审

*

中国建筑工业出版社出版(北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京华艺制版公司制版

北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 10½ 字数: 252 千字

2006 年 1 月第一版 2006 年 1 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 15.00 元

ISBN 7-112-07578-5

(13532)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本教材是依据全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会制定的物业管理专业教育标准和培养方案及主干课程教学大纲编写。全书共十一章，内容包括：物业统计总论、物业统计调查、物业统计资料整理、静态分析指标、动态分析方法、统计指数、抽样推断、物业管理统计、物业管理企业劳动工资统计、物业管理企业财务统计、物业统计信息化等。

本教材可作为高等职业教育物业管理专业的教材，也可作为物业管理行业经济与管理人士的参考书籍。

* * *

责任编辑：张 晶 王美玲

责任设计：董建平

责任校对：关 健 孙 爽

本教材编审委员会名单

主 任：吴 泽

副主任：陈锡宝 范文昭 张怡朋

秘 书：袁建新

委 员：(按姓氏笔画排序)

马 江	王林生	甘太仕	刘建军	刘 宇	汤万龙
汤 斌	陈锡宝	陈茂明	陈海英	李永光	李渠建
李玉宝	张怡朋	张国华	吴 泽	范文昭	周志强
胡六星	郝志群	倪 荣	袁建新	徐佳芳	徐永泽
徐 田	夏清东	黄志洁	温小明	滕永健	

序 言

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会（原名高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会管理类专业指导小组）是建设部受教育部委托，由建设部聘任和管理的专家机构。其主要工作任务是，研究如何适应建设事业发展的需要设置高等职业教育专业，明确建设类高等职业教育人才的培养标准和规格，构建理论与实践紧密结合的教学内容体系，构筑“校企合作、产学结合”的人才培养模式，为我国建设事业的健康发展提供智力支持。

在建设部人事教育司和全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会的领导下，2002年以来，全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会的工作取得了多项成果，编制了工程管理类高职高专教育指导性专业目录；在重点专业的专业定位、人才培养方案、教学内容体系、主干课程内容等方面取得了共识；制定了“工程造价”、“建筑工程管理”、“建筑经济管理”、“物业管理”等专业的教育标准、人才培养方案、主干课程教学大纲；制定了教材编审原则；启动了建设类高等职业教育建筑管理类专业人才培养模式的研究工作。

全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会工程管理类专业指导分委员会指导的专业有工程造价、建筑工程管理、建筑经济管理、房地产经营与估价、物业管理及物业设施管理等6个专业。为了满足上述专业的教学需要，我们在调查研究的基础上制定了这些专业的教育标准和培养方案，根据培养方案认真组织了教学与实践经验丰富的教授和专家编制了主干课程的教学大纲，然后根据教学大纲编审了本套教材。

本套教材是在高等职业教育有关改革精神指导下，以社会需求为导向，以培养实用为主、技能为本的应用型人才为出发点，根据目前各专业毕业生的岗位走向、生源状况等实际情况，由理论知识扎实、实践能力强的双师型教师和专家编写的。因此，本套教材体现了高等职业教育适应性、实用性强的特点，具有内容新、通俗易懂、紧密结合工程实践和工程管理实际、符合高职学生学习规律的特色。我们希望通过这套教材的使用，进一步提高教学质量，更好地为社会培养具有解决工作中实际问题的有用人才打下基础。也为今后推出更多更好的具有高职教育特色的教材探索一条新的路子，使我国的高职教育办得更加规范和有效。

**全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会
工程管理类专业指导分委员会**

前 言

本教材是依据全国高职高专土建类专业教学指导委员会制定的物业管理专业教育标准和培养方案以及《物业统计》教学大纲编写。

教材涵盖统计的基本理论、方法和物业统计两大部分内容。具体包括：物业统计总论、物业统计调查、物业统计资料整理、静态分析指标、动态分析方法、统计指数、抽样推断、物业管理统计、物业管理企业劳动工资统计、物业管理企业财务统计和物业统计信息化。

在编写过程中，编者主要突出统计的基本理论和方法。因为统计基本理论和方法不仅在物业统计中使用，而且在其他经济和管理工作中也会使用，学好基本理论与方法可以为学好其他学科打下良好的基础，也能为将来更好地从事经济和管理工作中打下基础。对专业统计内容，由于物业管理行业是一个新兴的行业，处在不断的发展和变化中，相应的统计理论也是处于不断发展和变化中，统计指标体系的设置，各项指标的定义及计算还有待通过实践进一步完善。

本教材的编写，力求突出高等职业教育的特点，各章都有学习目标和复习思考题，以帮助学生对内容的理解、消化和吸收。尽量避免枯燥的理论阐述、公式推导；力求通俗、简练、明确、适用。

本教材由李渠建主编，设计全书框架，拟定教学大纲和编写大纲。参加编写的有：李渠建（第1、2、3、7、8、9、10章）、周玉琨（第5、6章）、何英（第4章）、李磊（第11章），最后由李渠建总纂、定稿。

本教材由周玉琨审定。在编写过程中，主审提出了许多宝贵的意见和建议，同时得到了四川建筑职业技术学院袁建新副教授、德阳市统计局和瑞德物业管理公司有关领导和同志的帮助，在此一并表示衷心感谢。

由于时间仓促，编者水平的限制，物业管理行业的发展变化，本教材存在不足之处，敬请专家、读者批评指正。

目 录

第一章 物业统计总论	(1)
第一节 物业统计的对象和性质	(1)
第二节 物业统计的任务	(3)
第三节 统计学中的几个基本概念	(4)
第四节 物业管理企业基本情况统计	(7)
第五节 物业统计法律法规	(9)
复习思考题	(10)
第二章 物业统计调查	(11)
第一节 物业统计调查概述	(11)
第二节 物业统计调查组织方式	(13)
第三节 物业统计调查方案	(15)
第四节 统计调查问卷	(17)
复习思考题	(19)
第三章 物业统计资料整理	(20)
第一节 统计资料整理概述	(20)
第二节 统计分组	(21)
第三节 统计汇总	(24)
第四节 统计表和统计图	(25)
复习思考题	(30)
第四章 静态分析指标	(32)
第一节 总量指标	(32)
第二节 相对指标	(34)
第三节 平均指标	(39)
第四节 标志变异指标	(46)
复习思考题	(49)
第五章 动态数列分析	(52)
第一节 动态数列的意义和种类	(52)
第二节 现象发展的水平指标	(55)
第三节 现象发展的速度指标	(62)
第四节 现象变动趋势分析	(68)
复习思考题	(76)

第六章 统计指数	(79)
第一节 统计指数的意义和种类	(79)
第二节 综合指数	(80)
第三节 平均指数	(84)
第四节 指数体系与因素分析	(86)
复习思考题	(90)
第七章 抽样推断	(92)
第一节 统计抽样推断基础	(92)
第二节 抽样误差	(94)
第三节 抽样推断与估算	(99)
第四节 抽样组织方式	(101)
第五节 抽样数目的确定	(106)
复习思考题	(108)
第八章 物业管理统计	(110)
第一节 物业管理量统计	(110)
第二节 物业经营统计	(116)
第三节 物业设备统计	(119)
第四节 物业修缮统计	(123)
第五节 物业保安统计	(126)
第六节 物业管理服务质量统计	(127)
复习思考题	(129)
第九章 物业管理企业劳动工资统计	(131)
第一节 从业人员统计	(131)
第二节 从业人员培训和劳动统计	(138)
第三节 从业人员劳动报酬统计	(140)
第四节 从业人员伤亡事故统计	(141)
复习思考题	(143)
第十章 物业管理企业财务会计统计	(144)
第一节 资产负债统计	(144)
第二节 损益及利润分配统计	(145)
第三节 财务状况统计	(146)
复习思考题	(149)
第十一章 物业统计信息化	(150)
第一节 物业统计信息	(150)
第二节 物业统计信息化	(152)
第三节 统计应用软件介绍	(154)
复习思考题	(156)
参考文献	(157)

第一章 物业统计总论

本章将介绍本学科的一般性知识。通过本章的学习，要求能够对本学科有初步认识。具体地了解物业统计的任务；理解物业统计的含义，物业统计指标体系；掌握物业统计的特点、物业统计工作过程、物业统计学中的几个基本概念；熟练掌握物业统计的对象和物业管理企业基本情况统计。

第一节 物业统计的对象和性质

一、物业统计的含义

在不同的场合，物业统计可能有不同的含义，一般情况下是指物业统计工作、物业统计资料或物业统计学中的一种。

物业统计工作：它是对物业及相关领域现象的数量方面进行收集、整理和分析的活动，即物业统计实践。

物业统计资料：是指物业统计工作取得的反映物业及相关领域现象的数字资料和文字说明资料。资料可以是原始资料，也可以是加工整理了的资料，其中数字资料是主要的，是物业统计资料的精华。

物业统计学：它是关于认识物业现象总体数量特征和数量关系的科学。研究人们从事物业统计工作该如何做，是一门方法论的学科。

物业统计的三种含义有密切的联系。

首先，人们从事物业统计工作是为了取得反映物业的统计资料，因此，物业统计资料是物业统计工作的成果。

其次，物业统计学和物业统计工作是理论与实践的关系。物业统计学理论来源于物业统计工作，掌握物业统计学理论和方法可以指导我们从事物业统计工作，物业统计学通过物业统计工作得到检验和发展。

二、物业统计工作过程

物业统计工作一般包括以下几个阶段：

（一）物业统计设计

物业统计设计是根据统计研究的目的，结合被研究现象的特点，对统计工作的各环节，各方面进行通盘考虑并作出科学安排的一项工作。它的目的是保证物业统计工作的顺利进行。一般在对非经常调查研究的问题，常常需进行统计设计，设计的工作量也比较大，通常包括统计指标和统计指标体系的设计；收集统计资料方法的设计；统计分析方法的设计；统计工作组织的设计等。

（二）物业统计调查

物业统计调查是根据统计研究的目的，采用科学的调查方法，有计划、有组织地收集统计资料的工作过程。它是统计工作的基础环节，是为统计整理和统计分析收集统计资料，是统计整理和统计分析的前提。

（三）物业统计整理

物业统计整理是根据统计研究的目的，对统计调查收集的反映总体单位的资料进行分组、汇总，使其条理化、系统化，实现反映总体特征的工作过程。在统计工作中起着承前启后的作用。

（四）物业统计分析

物业统计分析是在统计整理的基础上，运用一定的统计分析方法，对总体的本质或发展变化的规律进行分析。通过统计分析，实现统计研究的目的。统计分析的方法很多，基本方法有大量观察法、统计分组法、综合指标法、归纳推断法、统计模型法等等。

统计工作各阶段是一个密切联系的整体，只有每一个阶段的工作都做好，才能保证整个统计工作的质量。

三、物业统计的对象

物业统计工作是研究物业现象总体的数量方面，通过研究认识其本质和发展变化的规律。应注意，研究物业现象的数量方面，并不是只研究现象的数量，是在质与量的辩证统一中研究物业现象的量。

例如，以某物业管理企业为对象，我们可以研究企业管理物业的量有多少，企业年经营收入是多少，管理的物业的基本情况以及变动状况、服务质量，人均利润等等方面的数量。通过数量上的研究，可以反映企业物业管理水平是高还是低，企业经济效益是好还是差，企业的发展前景是乐观还是悲观等。很明显研究现象的量是不能脱离事物的质。

物业统计学是指导物业统计工作的理论。它是研究揭示物业统计总体本质及其发展规律的理论和方法。具体包括物业统计研究活动的一般过程，以及各阶段如何做的理论和方法，如统计资料应如何收集；对收集的统计资料应如何整理；对收集或整理的资料应采用哪种统计分析方法、怎么进行分析等等。

四、物业统计的特点

物业统计工作相对于其他工作有如下特点：

（一）数量性

物业统计主要研究现象的数量方面，因而具有数量性。统计研究的数量是特定的现象在特定的条件下的数量表现。统计上提到的数量应当明确数量说明的对象、范围、时间以及哪个方面表现的数量才会有意义。

统计研究现象的数量表现为量的多少、量与量之间的关系、质变的数量界限三个方面。例如，研究某物业管理项目的情况，可以统计该项目物业管理的量、经营收入、职工人数、服务满意率等等量的多少；可以分析该项目管理的量与成本、利润等的关系；也会涉及该项目各项经营指标是否完成了计划，是否完成计划有质的差异等问题，但研究时应确定判断是否完成计划的具体数量界限。

（二）总体性

物业统计研究的对象是由许多个别事物构成的整体，因而具有总体性。统计一般不专门研究个体。

（三）社会性

物业统计工作都是在一定社会条件下进行的，要受社会因素的影响，因而具有社会性。

五、物业统计的性质

物业统计是认识社会的有力武器之一，是社会经济统计的组成部分。它是研究如何收集、整理和分析物业经济现象数量方面的方法论，是物业管理企业实行科学管理的重要工具。

（一）物业统计是一种认识活动。

任何事物的表现都有质与量两个方面。事物的质是通过量表现出来，没有数量就没有质量。因此，社会经济现象的数量方面是我们认识现实生活的重要方面。物业管理统计是应用统计特有的认识社会经济现象的方法，研究物业管理领域内经济现象的数量方面，通过对物业管理服务经营活动的各种数量和数量关系的研究，反映企业的发展规模、水平、速度以及其效益等，从而揭示物业管理的发展变化及其规律性。

（二）物业统计是物业管理企业实现科学管理的重要工具。

统计本身不是目的，而是认识社会的一种手段、工具或武器。物业管理要实现科学管理，统计作为管理的工具，要发挥三大作用：

1. 统计信息作用

要实现科学管理，前提是对被管理的对象能有正确的认识，统计工作通过运用科学的统计调查方法，灵敏、系统的采集、处理、传递、存贮和提供全面、准确的统计数据资料，为企业制定计划、安排生产、从事经营活动等提供依据。

2. 统计咨询作用

统计咨询作用是利用已经掌握的大量的统计信息资源，运用科学的分析方法和先进的技术手段，深入开展综合分析和专题研究，为企业制定计划、安排生产、从事经营活动等提供可供选择的咨询建议与对策方案。

3. 统计监督作用

统计监督作用是通过信息反馈来评判、检验和调整决策方案，它是根据统计调查和统计分析资料，及时、准确地从总体上反映企业的运行状态，并对其实行全面、系统的定量检查、监督和预警，以促进企业管理的不断完善。

第二节 物业统计的任务

一、统计的基本任务

我国《统计法》规定：“统计的基本任务是对国民经济和社会发展情况进行统计调查、统计分析，提供统计资料和统计咨询意见，实行统计监督。”这是从宏观的角度介绍

统计的任务。我国为保证对国民经济和社会发展有关统计资料的收集，通过统计立法来保证宏观统计工作目的的实现。

二、物业统计的具体任务

物业管理企业应围绕统计的基本任务，从本行业、本企业的实际需要出发，来确定自己的具体任务，包括：

（一）按要求填报统计报表

国家为掌握国民经济和社会发展状况，作为基层单位按《统计法》的规定有法定义务准时提供，同时要求数字准确，为国民经济核算和国家制定经济政策、法规提供基础数据资料。

作为企业应根据国家统计报表制度的规定，结合企业自身情况，建立、健全统计台帐和原始记录。

（二）为企业管理、提高管理水平提供依据

1. 收集、存贮满足企业管理需要的内部基础数据资料

企业统计机构建立统计台帐和原始记录除应当满足填报国家统计报表外，还应结合企业自身情况决定收集什么资料，并以此为依据建立、健全统计台帐和原始记录。以满足随时都可提供企业管理所需的统计资料。这一部分统计资料的收集普遍采用的是统计报表制度。

2. 及时收集满足企业经营决策所需要的外部信息

企业外部信息的收集，主要应当是统计部门的职责。一般可以从国家统计局定期发布的统计公告，从地方统计局和行业主管部门等处取得曾调查过的数据资料；也可以是企业统计机构专门组织人员进行的市场调查等。这里一般采用抽样调查为主，以满足企业管理的需要。

3. 为编制计划和检查计划执行情况提供依据

企业管理的基本职能是计划。要编制计划就应当有许多基础数据资料作为依据，只有编制科学合理、切实可行的计划，才有利于企业管理水平的提高。同时对计划执行情况进行检查、考核，及时发现问题、提出建议，促进计划的全面完成，保证企业生产经营目标的实现。

4. 为提高经济效益提供依据

市场经济条件下的企业，生产经营应以经济效益为中心。经济效益分析是统计分析的一个重要方面。通过经济效益分析，为提高企业经济效益提供依据。

第三节 统计学中的几个基本概念

为介绍本学科方便，应掌握在今后会反复提到的几个基本概念，即统计总体、总体单位、标志、指标、变量、统计指标体系等等。

一、统计总体和总体单位

（一）统计总体和总体单位的含义

统计总体简称总体，它是统计研究的对象。是根据统计研究的目的确定的、客观存在

的、在相同性质基础上结合起来的许多个别事物构成的整体。

总体单位是指构成总体的个别事物。

总体是根据统计研究的目的确定的研究对象。对总体的认识，是通过对构成总体的全部或部分总体单位的认识来实现的。

统计研究的目的是多种多样，所以统计总体和总体单位是各式各样的。针对物业管理企业，我们可以研究企业职工情况，可以研究设备利用状况，也可以研究管理的物业的状况等等，对应的总体单位就是企业的每一个职工、每一台设备、管理的每一项物业。

（二）总体与总体单位之间的关系

1. 总体与个体的关系。一个总体必然是由许多总体单位组成，无总体单位就没有总体。

2. 是相对的。即在某研究目的下是总体，随研究目的的改变，在另一研究目的下可能变为总体单位，反之亦然。例如我们研究某物业管理企业各项目职工收入差异状况，则总体是企业，总体单位是每一个具体项目。若研究某项目职工的收入状况，则该项目就是我们研究的总体，而该项目每一个职工都是总体单位。

（三）总体的特点

1. 同质性，是指构成总体的总体单位至少在某一方面性质相同。否则，总体单位就不能组成总体。

2. 大量性，是指总体是由许多总体单位构成。

3. 变异性，是指构成总体的总体单位在许多方面存在差异，它是统计研究的前提。

二、标志和指标

（一）标志

标志是说明总体单位特征的名称。

如研究某物业管理企业职工基本情况，我们可以通过这些名称如：年龄、身高、性别、民族、文化程度、月工资等说明企业某职工（总体单位）的特征。这些说明总体单位特征的名称都称作标志。

标志按说明总体单位特征的属性不同，可分为品质标志和数量标志。品质标志是说明总体单位质的方面特征的名称，具体表现是文字。如前面提到的性别、民族、文化程度等。数量标志是说明总体单位量的方面特征的名称，具体表现一般是数值。如前面提到的年龄、月工资等。

（二）指标

指标是说明总体特征的数量概念和具体数值。

如我们研究某物业管理企业的基本情况，则此企业为我们的研究对象，即总体。在说明总体时，首先明确从哪个方面来说明，即数量概念或指标名称；其次是在此方面具体表现出的数值是多少，即指标数值。如现在企业职工人数 260 人，2004 年营业收入 200 万元等都是指标。

一个完整的指标应包括指标名称和指标数值。但在统计研究的前期如统计设计阶段提到的指标一般就只是指标名称。

指标按反映总体的内容不同可分为数量指标和质量指标。数量指标是反映总体规模的

统计指标，用绝对数表示。而质量指标是说明总体速度、构成、比例、效益等方面的指标，用相对数或平均数表示。二者一般区别是：假设总体范围扩大，数量指标数值一定增加，而质量指标数值的变动就不一定，可能增加，也可能减少，甚至不变。

标志和指标的区别主要表现在说明对象不同，标志是针对总体单位而言；而指标是针对总体而言。其次，标志和指标的具体表现不同，标志的具体表现有文字和数值两种；而指标的具体表现只能是数值。

标志和指标也是有联系的。首先，二者是相对的。随研究目的的改变，原说明总体的，可能变为说明总体单位；说明总体单位的可能变为说明总体，所以是相对的。其次，许多数量指标的数值是通过对数量标志具体表现的数值汇总计算而来。

三、变异、变量和变量值

变异是指总体中总体单位间存在着的差异。它是统计研究的前提。

变量是指可变的数量标志。能称作变量，首先要求是数量标志，其次是总体单位表现出的标志值存在着差异。

变量值是变量的具体表现。

例如，研究某物业管理企业职工工资水平，企业职工工资存在差异，这种差异就叫变异；若无差异，则就没必要研究企业职工工资水平，因此，变异是统计研究的前提；职工的工资是反映职工（总体单位）劳动报酬的多少，是数量标志，同时是可变的，因此工资可称作变量；甲职工工资 800 元、乙职工工资 900 元……，800 元、900 元是变量（工资）的具体表现，因此称作变量值。

变量可以分为连续型变量和离散型变量。连续型变量表现出的变量值可以无限接近，如前面提到的职工的年龄、身高、月工资等为连续型变量，因为两个职工的年龄、身高就可以无限接近；离散型变量表现出的变量值只能用整数反映，如研究某物业管理企业各项目 2004 年末情况，则针对各项目而言，职工人数、设备台数等为离散型变量，因为在一定时点上，只能用整数来反映。

为分析研究方便，许多连续型变量如年龄等可看作离散型变量处理。

四、统计指标体系

一个指标只能说明总体某一方面的情况，要全面认识总体，就需要一系列指标。统计上，把反映总体的一系列相互联系的统计指标称作统计指标体系。

如要研究物业管理企业的经济效益，由于没有一个指标能准确反映经济效益情况，于是需要从各方面综合反映，一般可以用全员劳动生产率、服务满意率、销售利润率、总资产报酬率、物业管理费收缴率等等指标。这一系列反映物业管理企业经济效益的指标就称作统计指标体系。

物业管理企业统计指标体系的设置，取决于物业管理企业的经营内容和特点。对物业管理企业，主要是向业主提供各种服务，属于第三产业。因此，物业管理企业统计指标体系的设置，首先考虑的是企业服务状况，包括管理物业的数量以及提供各种服务的数量和服务质量；其次，考虑服务过程中的决定性因素——人的状况，服务主要是由人来进行，人的素质决定服务的状况；另外，企业的服务过程还表现为企业资金的运动过程，因此还

应统计以货币表现的资金运动。

第四节 物业管理企业基本情况统计

物业管理企业是依法成立，具备独立的企业法人资格和相应的资质等级，接受业主或业主委员会的委托，依据有关法律、法规的规定，对物业实行专业化管理的经济组织。

物业管理企业作为直接从事地上建筑物、基础设施及周围环境管理的专门机构，属于第三产业，其性质是具有独立企业法人地位的经济实体，而不是事业单位性质。它的指导思想是：以服务为宗旨，以经营为手段，以经济效益、社会效益和环境效益的统一为目的。物业管理公司的组建原则是社会化、企业化、专业化。

物业管理企业有很多种，可通过以下分类说明：

一、按经济类型或投资主体不同分

1. 国有企业：指企业全部资产归国家所有，并按《中华人民共和国企业法人登记管理条例》规定登记注册的非公司制的经济组织。不包括有限责任公司中的国有独资公司。

2. 有限责任公司：指根据《中华人民共和国企业法人登记管理条例》规定登记注册，由两个以上、五十个以下的股东共同出资，每个股东以其所认缴的出资额对公司承担有限责任，公司以其全部资产对其债务承担责任的经济组织。有限责任公司包括国有独资公司以及其他有限责任公司。

3. 股份有限公司：指根据《中华人民共和国企业法人登记管理条例》规定登记注册，其全部注册资本由等额股份构成并通过发行股票筹集资本，股东以其认购的股份对公司承担有限责任，公司以其全部资产对其债务承担责任的经济组织。

4. 私营企业：指由自然人投资或控股，以雇佣劳动为基础的营利性经济组织。包括按照《公司法》、《合伙企业法》、《私营企业暂行条例》规定登记注册的私营有限责任公司、私营股份有限公司、私营合伙企业和私营独资企业。

5. 港、澳、台商投资企业包括：合资经营企业（港或澳、台资）、合作经营企业（港或澳、台资）、港、澳、台商独资经营企业和港、澳、台商投资股份有限公司。

6. 外商投资企业包括：中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业和外商投资股份有限公司。

7. 其他企业：指上述登记注册类型以外的企业。

二、按成立方式分，主要有

1. 主营物业管理企业：指专业从事物业管理公司。

2. 兼营物业管理业务的房地产开发企业：指内设非独立法人物业管理机构，兼营物业管理业务的房地产开发企业。

3. 房管所（处）转制企业：指按照政企分开、企事分开的要求，从原属事业性质的房管所（处）改制为独立法人的物业管理企业。

4. 后勤服务部门转制企业：指从原机关、企业和事业单位的后勤服务部门改制为独立法人的物业管理企业。

5. 其他企业：指不属于上述情况的其他类型物业管理企业。

三、按经营服务方式分

1. 代理租赁服务性公司

代理租赁服务性公司一般是指代理业主对使用人出租物业同时负责物业管理的公司。

2. 委托管理服务性公司

委托管理服务性公司一般是指业主和使用人组成的业主管理委员会通过合同方式委托管理物业的物业管理公司。

四、按资质等级分

按建设部颁布的《物业管理企业资质管理办法》，将物业管理企业资质等级分为：一级企业、二级企业和三级企业三个等级。标准如下表 1-1 所示：

物业管理企业资质等级分类标准

表 1-1

资质等级	注册资本 (万元)	专职管理和技术人员要求 (人)			业 绩
		合计	其中：		
			中级以上职称人数	工程、财务负责人职称要求	
一级	≥500	≥30	≥20	中级以上	管理两种以上的物业， 有优良的经营管理业绩
二级	≥300	≥20	≥10	中级以上	
三级	≥50	≥10	≥5	中级以上	有委托的物业项目

同时要求申请各资质等级企业物业管理的量应达到一定规模，都应建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案系统。

五、反映物业管理企业基本情况的其他标志

1. 法人单位代码

是根据中华人民共和国国家标准《全国企业、事业和社会团体代码编制规则》，由政府标准化行政主管部门给每个机关、企事业单位和社会团体颁发的在全国范围内惟一的、始终不变的法人代码，即各级技术监督部门颁发的《单位代码证书》上的号码。

2. 法人单位名称（企业详细名称）

是指企业经各级工商部门核准，进行企业法人登记的名称。与营业执照上的单位名称一致，或与单位公章名称完全一致。

3. 法人代表或法定代表人（单位负责人）

按《企业法人营业执照》上的法定代表人填写。

4. 行业类别

按国民经济行业分类（GB/T 4754-2002）填写，物业管理属于 K 类房地产业中的一小类，代码为 7220

5. 控股情况

国有绝对控股是指国家资本所占比例大于 50%。

国有相对控股指国家资本所占比例小于 50%，但大于其他经济成分单独所占比例。