

营收增速持续下滑，物管行业未来机遇在何方？

城市更新等成为行业新的增长点

广东建设报讯 日前，在“2026观点物业暨城市服务大会”上发布的行业报告显示，受上游房地产开发持续调整、低效项目出清等因素影响，物业管理行业整体营收增速连续下滑，头部与中小物企差距进一步拉大。报告指出，城市更新、城市服务、“物业+生活服务”等新方向，正成为物管行业新的增长点。

营收增速下滑，净利润企稳回升

报告显示，2025年58家样本上市物企共计营收2932.14亿元，平均同比增长率仅为1.76%，较2024年度增长率均值下降2.9个百分点，呈现连续下滑态势。其中，录得营收下滑的物企共28家，占比48.3%，较2024年的35.5%提升12.8个百分点。

从营收规模看，碧桂园服务、万物云及招商积余分别以483.54亿元、272.72亿元及192.73亿元位列前三；末位的宋都服务营收为2.31亿元，与碧桂园服务相差约109倍。

2025年，受益于关联方风险出清带来的减值压力缓解，以及物企内部运营效率的显著提升，行业净利润得

以修复并出现反弹。58家样本上市物企2025年共计录得规模净利润总额约132亿元，较2024年度归母净利润约111.07亿元同比上升18.84%。毛利率均值较2024年的21.82%整体保持平稳，录得21.36%。

在管面积方面，2025年50家上市物企总在管建筑面积约为76.60亿平方米，较2024年底的74.2亿平方米同比增长3.23%，增速同样有所放缓。

存量提效及新质生产力机遇凸显

物企的营收压力源自住宅市场增量的持续收缩。国家统计局数据显示，2025年房地产开发投资比上年下降17.2%，意味着未来2-3年物业服务行业的新增管理面积将大幅缩水。

但行业新的增长机遇正在涌现。2025年中央城市工作会议确立了城镇化“存量提质增效”新导向，物业服务有望深度融入基层治理体系。住房城乡建设部数据显示，2025年全国新开工改造城镇老旧小区2.71万个、499万户，共完成投资1332亿

元。2026年，多地仍在高质量推进城市更新。

同时，物企正突破传统住宅业态，介入市政环卫、公共设施管养、园林绿化、体育场馆、会展中心、城市公园及旅游景区运营等城市及公建服务领域，实现从“住宅管家”向“城市运营商”的角色跨越。

“物业+生活服务”导向促使物企依托社区场景，向居家养老、资产运营等高附加值领域拓展，构建第二增长曲线。在新质生产力驱动下，生物医药、人工智能、高端制造等企业对环境稳定性、安全性和合规性有较高要求，形成将非核心业务专业化外包的需求，为物企从传统后勤向高端设施管理（IFM）转型提供了机遇。

此外，科技赋能物企的叙事也在发生质变。智慧停车、无人巡检、AI客服不再是营销噱头，而是降本增效的刚性工具。真正的分水岭在于：谁能用数据打通服务流程，用算法优化人力调度，用平台连接外部供应链——这决定了物企能否从“劳动密集型”转向“技术驱动型”。

（来源：羊城派）

广东深化废电器

拆解与“两新”融合

去年通过拆解废电器 减排二氧化碳21万吨

广东建设报讯 记者赵文霞、通讯员粤环宣报道：废旧家电拆解后，能“变废为宝”产出万吨再生资源，还能实现大幅碳减排？作为经济、制造业和电器电子产品消费大省，广东给出了答案——2025年全省规范拆解废旧家电产出塑料4.38万吨、铁及其合金4.91万吨、铜及其合金0.30万吨、铝及其合金0.17万吨，比2023年大幅增长17%，实现二氧化碳减排21万吨，成为实体经济绿色转型的重要力量。

近年来，广东将废电器拆解深度融入“两新”国家战略，全省持证拆解企业从2013年的5家增至2025年的12家，年处理能力从不足500万台（套）跃升至超过3000万台（套），“四机一脑”处理量也从126.2万台（套）突破至1026万台（套），提前两年超额完成省“两新”年度目标。产业规模同步壮大，全省拆解行业产值从2023年的16.5亿元增至2025年的22.3亿元，净利润从1.9亿元提升至2.8亿元。

今年，广东高质量发展大会提出“制造业与服务业协同发展”鲜明主题。广东电子信息、汽车等行业居全国前列，全国九成无人机、四成工业机器人产自广东，庞大的制造规模对应海量废弃物处置需求。在此背景下，规范拆解成为制造业绿色转型的“最后一公里”。

省生态环境厅在实践中不断探索“两业协同”的环保路径：在“制造+循环”融合方面，积极落实生产者责任延伸制度，引导龙头企业开展产品全生命周期管理；在“技术+服务”赋能方面，大力发展“互联网+回收”新模式；在“标准+产业”引领方面，2024年以来牵头制修订地方生态环境标准15项，其中《废电路板综合利用污染控制技术规范》等填补省内空白，《危险废物集中收集单位规范化管理指南》入选2025年广东省标准化创新发展十大优秀案例。

此外，省生态环境厅坚持“监管与服务并重、保护与发展共赢”，“两新”工作启动以来，联合多部门持续开展专项执法行动，将非法拆解处置行为纳入非法倾倒处置固体废物专项整治行动，累计出动执法人员6821人次，排查回收企业（网点）3391家，责令整改78家，立案查处23家，取缔17家。与此同时，配套出台《关于服务全省高质量发展的若干措施》，构建“生态-产业-市场”三位一体政策体系，及时向企业拨付5.4亿元拆解补贴，为企业减负松绑。

佛山一小区分红 275万现金直达业主

广东建设报讯 4月17日，佛山市顺德区龙江镇文华社区保利家园小区成为了令人称羡的“别人的小区”。当天，该小区将近五年来公共收益450万元中的275万元以现金形式现场派发给业主，同时另有超175万元以“楼栋金”形式分配到各楼栋，专项用于楼栋内维修、改造及邻里活动。

据介绍，近五年小区公共收益累计达450万元，主要来源于电梯广告、公共场地租赁、停车位管理等。这些收益能够“看得见、摸得着、分得到”，保利家园业委会主任卢伟文表示，关键在于小区建立了一套完整的民主议事协商与公开透明监督机制。

在文华社区党委的指导下，自2020年起保利家园以智爱扬善党支部为核心，构建了“党建+网格+业委+物业+楼长”多方联动架构。小区45名楼长（其中党员29名）通过楼长议事会，对公共收益的收支进行全程监督。每一笔支出需经楼长代表集体商议、业委会审核、向全体业主公示，确保“钱花在刀刃上，账晒在阳光下”。

此次分红采用“双通道”模式：275万元以现金形式按户派发，让每位业主直接感受到参与治理的获得感；175万元以“楼栋金”形式分配至各楼栋，每栋楼每月1000元。

此前，保利家园已试点“千元楼栋授权资金”，由楼长和楼栋内全体业主共同商议使用方向，解决了楼道灯更换、扶手加固、楼栋茶话会等一批“身边小事”。此次将公共收益中的175万元固化为此类基金，意味着“楼栋自治”从试点走向制度化、常态化。



275万元以现金形式按户派发

文华社区党委书记龙加荣介绍，保利家园的蜕变并非一蹴而就，而是经历了“顶层设计—组织落地—骨干集结—法定成立—机制固化—经验推广”六个阶段。

2020年8月，社区党委率先成立社区共治共享委员会，随后成功孵化保利家园党支部共治委员会，通过多个主题活动招募楼长，建立“委员会—楼长—业主”垂直联系网络。2021年1月，保利家园业主委员会依法成立，完成了从“党建引领自治组织”到“法定自治主体”的平稳过渡。该业委会的成立并非业主与物业矛盾激化后的“被动救火”，而是在社区党委系统性培育和

前置孵化下的“主动破局”。

“先有队伍、后有组织，先有共治、后有法治”这条路径被总结并在文华社区其他小区复制推广。目前，文华社区各小区楼长总数358名（其中党员240名），近五年累计解决老旧小区改造、电梯维保纠纷、商圈停车收费、物业合同续签、小区环境卫生等民生实事逾300件。

（来源：羊城派）

陆丰市叁张金属表面处理加工项目环境影响评价第二次公示

依据《环境影响评价公众参与办法》，现公示本项目环评征求意见稿。报告及意见表链接：https://pan.baidu.com/s/1_zNx6UE81K5qjHFzLzEzJg 提取码：mtxv；纸质报告可联系元先生18102750230查阅。面向项目影响范围内公众征集意见，可通过联系建设/评价单位或发送邮件提交，公示期自本公示发布之日起10个工作日。

建设单位：陆丰叁张金属表面处理有限公司
2026年4月20日