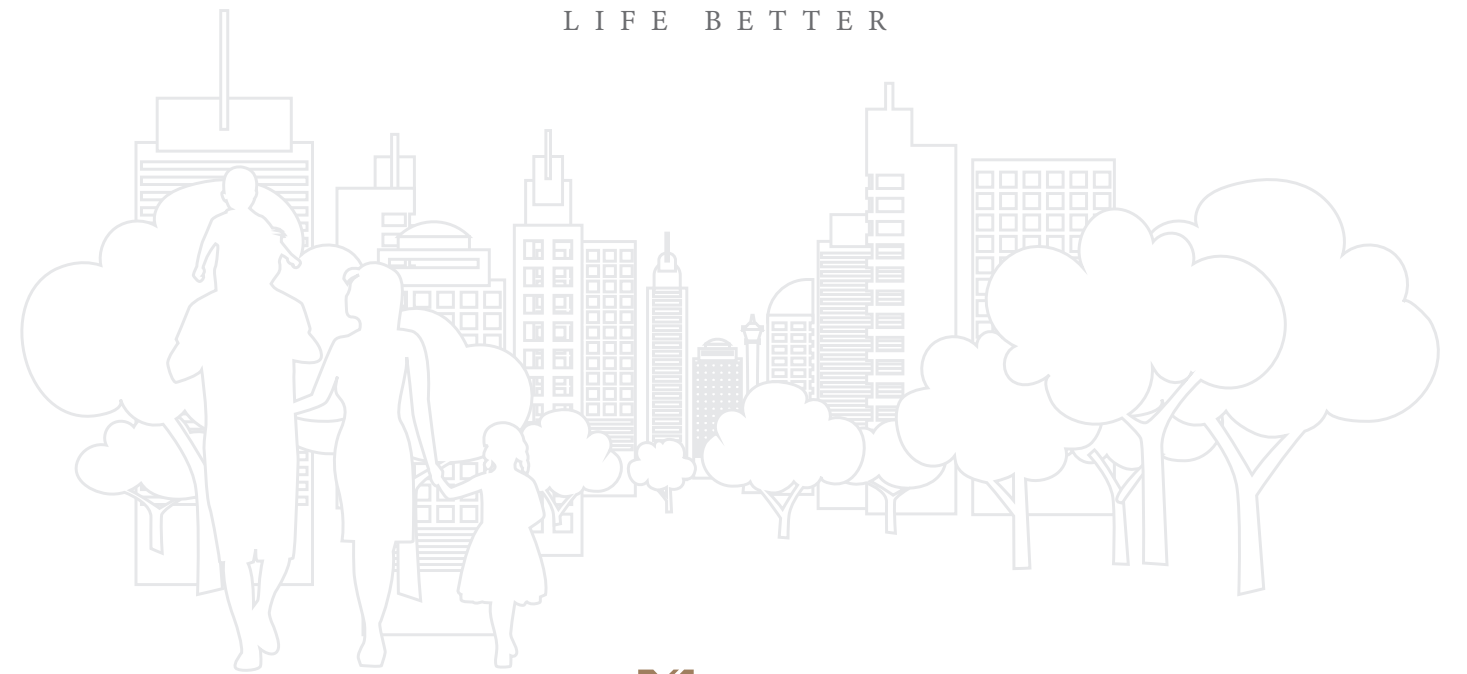


科技 让生活 更美好

致力于成为大物管新质生产力
建设的美好生活服务商



TECHNOLOGY MAKES
LIFE BETTER



400 717 5588 | 科技让生活更美好
鑫苑服务 24小时竭诚为您守护 | technology makes life better



06
第六章
信

发展战略 合作共赢

05
第五章
馨

社会责任 品牌荣誉

04
第四章
新

科技赋能 多元生态

03
第三章
心

精雕服务 美好家园

02
第二章
欣

业务布局 规模增长

01
第一章
鑫

企业概况 发展历程

目录
CONTENTS



企业概况

发展历程

BUSINESS PROFILE

01



上世纪90年代

鑫苑服务创立之初便提出

“让业主不仅拥有一所可以保值增值的房子

更有一个温馨舒适的家”的心愿

二十八年始终坚持“创享智慧城市家园”的使命

从房屋的物理属性管理

到对园区人的服务关注，砥砺前行！

企业概况。——

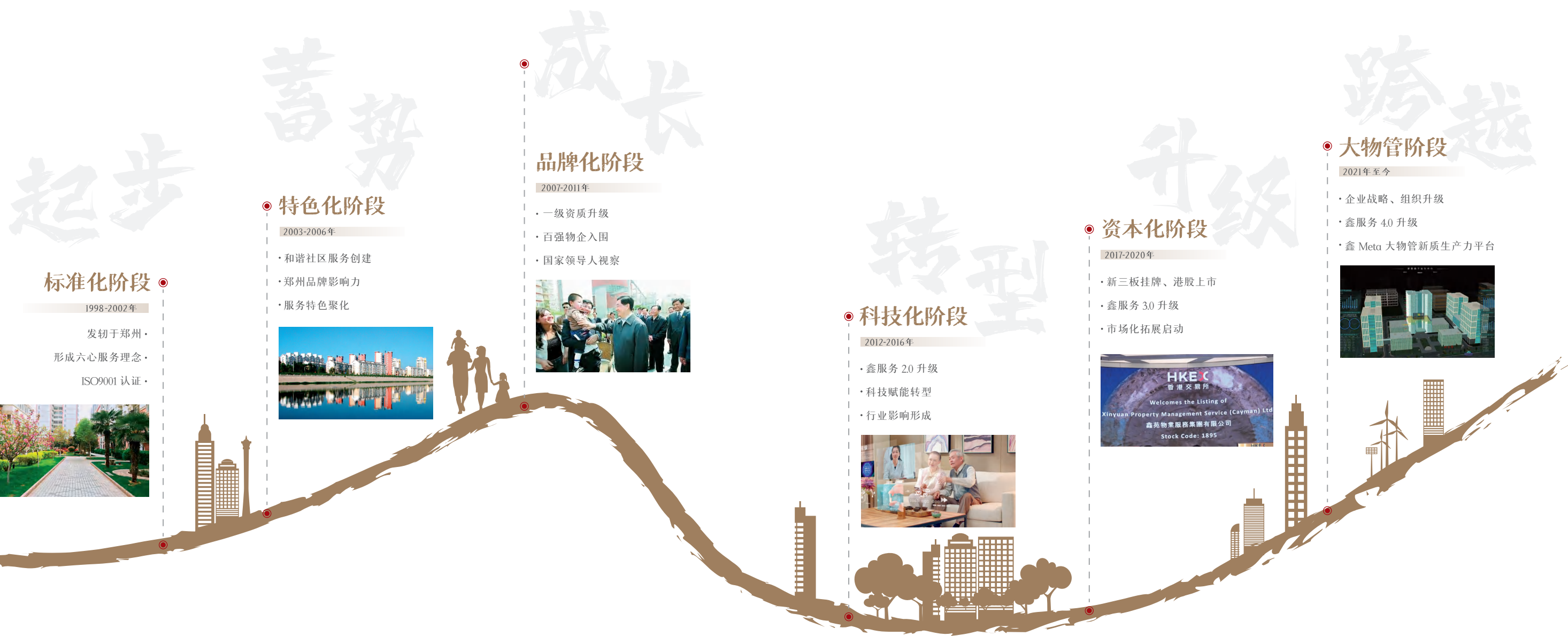
鑫苑服务，1998年发轫于郑州，作为中部首家港交所上市物企、中国物业管理协会副会长单位、河南省物业管理协会会长单位。28载深耕物业服务，鑫苑服务聚焦客户体验升级，不断围绕客户需求，借助科技赋能，焕新服务体系，提升服务能力，积极拥抱科技，率先突破零代码三维建模技术难题，全面升级鑫 meta 大物管新质生产力平台，首发行业数字员工【客服智能体】【管家智能体】，以全栈式科技服务能力综合解决方案，助力物业企业降本增效和业态升级。

未来，鑫苑服务将持续聚焦管理服务、场景服务、场景科技三大发展曲线，以科技力做好产品力，以产品力打造专业力，以专业力夯实服务力，持续助力智慧城市服务升级，致力于成为大物管新质生产力建设的美好生活服务商！



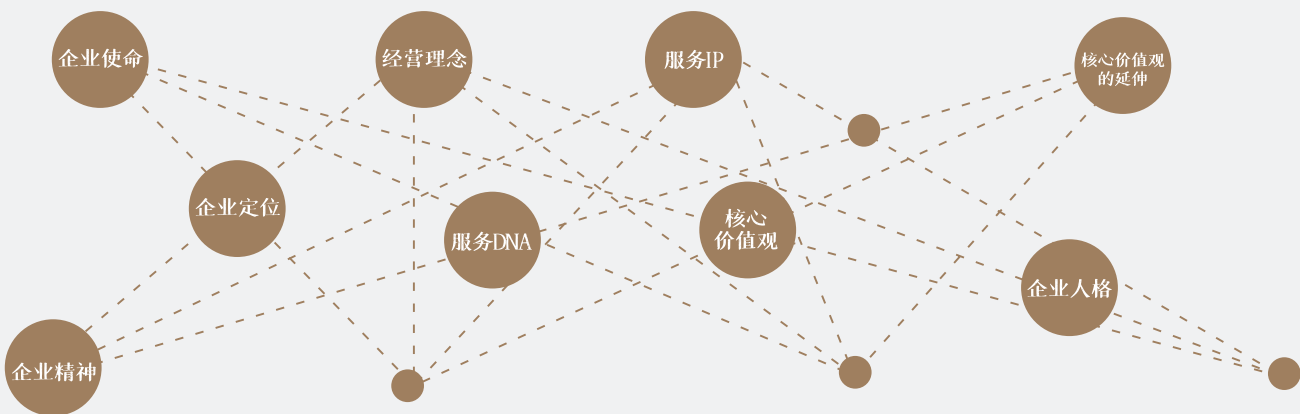
发展历程

鑫苑服务，在发展过程中始终坚持服务初心，不断迭代服务力，完成了标准化、特色化、品牌化、科技化、资本化的发展升级，如今进入了大物管新质生产力建设的数字化发展阶段。



组织文化

十年企业靠经营，百年企业靠文化。鑫苑服务创业之初就提出要对房屋的自然属性到社会属性全面管理，致力于为客户提供鑫服务，旨在成为致力于成为大物管新质生产力建设的美好生活服务商，助力中国城市化服务产品打造与升级。



企业使命

- 科技让生活更美好

企业精神

- 追求进步、超越自我

企业定位

- 致力于成为大物管新质生产力建设的美好生活服务商

经营理念

- 以爱为本，服务社会

服务DNA

- 六心服务
诚心、尽心、专心、贴心、热心、细心

服务IP

- 鑫服务

核心价值观

- 崇尚荣誉、捍卫责任、创造价值

核心价值观的延伸

- 人才观 用业绩实现成长
服务观 用服务赢得尊重
财富观 用价值赢得财富

企业人格

- 我们都是平凡的人，但要创造不平凡的事业

组织人才

鑫苑服务坚持与员工共生共赢的人才发展理念，通过人才激励机制、人才发展管理、人才关怀行动，打造出一支综合素质高、执行力强、具备创新意识、服务能力和服务能力的服务团队，保障鑫服务的完美落地和企业的可持续发展。

专项成立鑫物学苑，建立关键人才培养体系、导师体系、训练体系、岗位认证体系，打造线上“鑫物学堂”学习平台，360度覆盖员工全生命周期培养。

人才梯队培养全景图

培养项目	培养对象
鑫春飞扬	校招应届大学毕业生
鑫匠品质	基层模块班组长技能集训
鑫人成长	入职公司两个月的管理人员
鑫才进阶	新晋升的主管级（含）以上人员
鑫将熔炼	未来一年内可晋升为项目经理级的管理人员
鑫帅卓越	分公司/大区/管理中心总经理以上管理人员
鑫士培训	本业务的职能条线人员
专题培训	本业务专题相关人员
外部培训	根据组织发展需求外派学习的员工



业务布局

规模增长

STEADY DEVELOPMENT

02

欣

40余年的改革开放春风
带动了城市化进程的中国速度
面对城市服务升级的大趋势
鑫苑服务与时代同频共振
从住宅服务到城市服务，从郑州走向全国
用优质的服务和欣欣向荣的发展
赢得了社会各界的认可！

业务布局

深耕服务28年，鑫苑服务从郑州走向全国，目前围绕华中、长三角、大西南、珠三角、环渤海五大核心区域进行区域深耕，在北京、上海、天津、广州、成都、三亚、郑州、苏州、济南、西安、河南地市等地成立逾70家分公司。

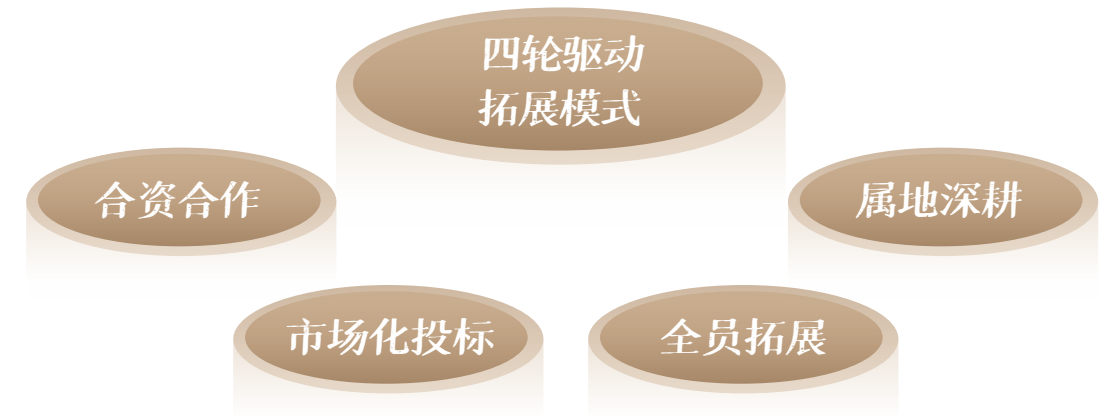
TOP 8 满意度 百强物企
TOP 11 中国物业 数字力
TOP 15 百强 物企
28年 发展历程
TOP 2 华中物企 综合实力
4大 业务 板块
70+ 城市 公司
40万+ 服务 客户



规模增长

鑫苑服务坚持长期主义的发展定力，敏锐地洞察市场动态，以市场拓展为主体，以品质服务和科技赋能为两翼的「一体两翼」拓展策略，推出创新的“四轮驱动”市场拓展模型，积极延展服务业态，开展多元物业业态的拓展，从增量市场转向聚焦存量市场深耕，走出了一条量质齐升的高质增长之路。

长期主义下的高质量的增长



华中区域深耕强势



服务业态——

鑫苑服务以客户体验为核心，专注于为客户创造长远价值，不断夯实服务能力，围绕城市综合服务升级需求，聚焦居住空间、非居空间，城市空间，形成了多业态、多领域、多载体服务体系，服务业态覆盖了生活、生产、生态的全方面，形成了大物管智慧生态城市综合服务体系。

三大空间



居住空间

多一度服务 更美好



非居空间

多一些支撑 更赋能



城市空间

多一份智能 更舒心

八大业态

住宅服务



综合商业



城市服务



政府公建



学校服务



商业写字楼



医院服务



产业 / 工业园



物管服务 / 以人为本 精雕品质

鑫苑服务坚持对人的温度服务和对物的增值管理，精雕服务品质，锻造服务能力，做强服务体验，服务业态以传统的住宅业态为核心，向商写、公建、产业园、工业园、医院、学校、公共场馆、城市服务延伸，已形成多空间、多业态的大物管智慧城市服务体系。



全龄层触点关怀



全周期资产管理



全链条生态营造



全业态差异定制



让空间不断生长，让社区设施设备持续完善耐用，
让生活在这里的人有更多的链接，让配套经济更加活跃。

商业管理 / 做增资产 做强生态

致力于成为存量时代国内领先的泛商业资产运营服务机构，以共创、共享、共盈理念为指导，以团队、服务场景、品牌为驱动，以智慧科技和资本运作为两翼，形成了鑫苑鑫都汇系列社区购物中心、鑫苑广场系列城市购物中心以及 BLOCK 街区商业、特色小镇、星级酒店、甲级写字楼等产品。在项目拓展、运营创新和资本运作等方方面面，孕育出众多经典案例。未来三到五年，鑫苑商业将在“新平台、新生态、新赋能”的整体战略框架下，逐步成为国内存量资产盘活、城市更新领域引领者。

四大服务

前策规划

筹备运营

招商代理

运营管理



五类产品

城市商业

城市商业中心 | 区域商业中心
购物中心 | 百货店等



邻里商业

社区型商业 | 邻里中心
社区底商集群等



商办写字楼

甲级写字楼 | 产业园
孵化器 etc



特色街区

主题商业街 | 步行街 | 特色餐饮街
仿古文化街 | 数码产品街等



文创商业

城市旧厂房改造升级
文化创意园等

运营价值

数字化

重构
运营与数据的关系

数据管理

智能化

重构
消费者与商户的关系

互联网 +

场景化

重构
消费者与商场的关系

功能打造

“人、货、场”

经营指导

智慧零售

新体验零售

角色与关系的不断重构

多经服务 / 数据驱动 智享生活

坚持多元探索，借助物业服务的平台优势、人员复用优势、信任优势，围绕完整的居住社区场景和业主需求，深入展开产品触点研究，挖掘业主对美好生活场景的感知体验，致力于为业主打造全方位多样化服务体验，通过智慧化数据平台服务，开展包括租售服务、美居服务、家政服务、商城一站式代购服务、纯水服务和到家服务等多样化增值业务，实现服务数字化、场景在线化。



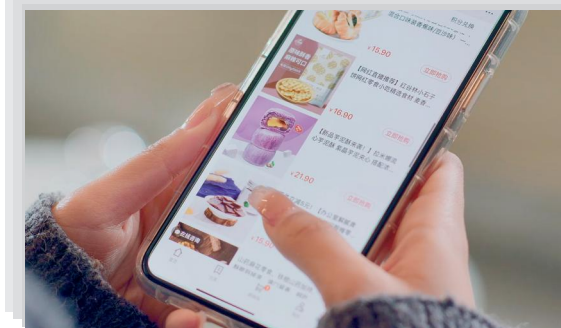
—— 租售服务 ——

致力于解决业主在房屋、公寓、商业用房、车位买卖等配套建设的多样化需求，为客户提供各类优质房源的租售信息及专业的房屋评估和交易咨询服务，满足其居住和商业需求。



—— 美居服务 ——

致力于生活家居、新居软装宅配、硬装施工、老房焕新服务和适老化改造，通过个性定制、主材选配、丰富软装、标准化施工、无忧售后五大服务体系，开创家装宅配零售新模式，打造“一站式泛家居综合服务商”。



零售服务 ——

通过“鑫多多优选+”线上小程序，与线下社群营销及“鑫市集”，搭建社区网格零售体系，以用户真实需求为出发点，将资源整合、重组，打通社区最后一公里生活服务生态圈，让业主足不出户就可以购买到丰富的商品、体验便捷的购物方式和高效的配送服务，用行动诠释人居生活的多样和多元化。



纯水服务 ——

依托 O2O 商务模式和云服务发展背景，从优质水源选择，到高质量水质生产、快捷物流配送，再到以社区智能水站为中心，使业主足不出户享受纯水配送上门服务，满足业主对高品质、安全、便捷、快速日常用水需求。



到家服务 ——

借助鑫怡美好生活品牌，依托“鑫多多优选+”线上运营搭建，建立了一套完善、专业规范、高效的家政服务业全产业链生态体系，致力于为业主提供家庭保洁服务、照料服务、厨师服务、家电维修等一站式服务。



鑫市集 ——

响应政府“百城千圈万企”号召，拓展楼下经济，为便利居民生活，营造商居和谐氛围，围绕居民“衣食住行用”，鑫市集联动厂家/产地，从工厂到社区，从田间到餐桌，甄选万千精品，让业主在逛市集时省钱、省时、又省心。



科技服务 / 聚焦价值 极致体验

鑫苑服务充分应用数字孪生、物联网、大数据、人工智能等新一代技术，通过自主研发的鑫 Meta 大物管新质生产力平台和零代码三维建模技术，为泛地产、大物管、智慧城市提供智慧建筑、智慧康养、智慧能源、智慧消防、智慧营销、智慧物业、智慧家居等领域的综合服务方案，拥有技术研发、平台搭建、顾问咨询、方案设计、施工运维、营销创新、场景应用等智能化全生命周期、全场景、全方位服务能力。致力于改变传统服务模式，实现数字化服务的转型升级。

泛地产领域的数字化

一体化软件 + 硬件解决方案，助力房企全面数字化转型

经营决策

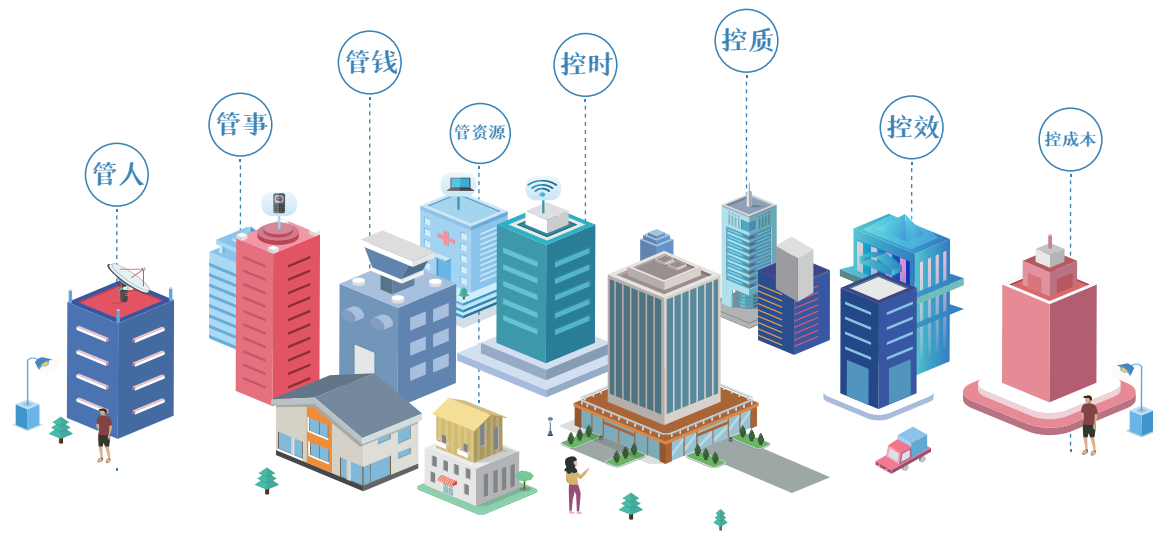
通过标准化提升管理效率、通过线上管控降低运营风险

地产营销

跨平台的资源聚合，流量与客户的精准转化

地产ERP

跨部门的办公协同，执行与管理的高效结合



大物管领域的数字化

将元宇宙技术融入物业服务的生产经营活动全过程

零代码三维建模技术

此技术使用一张“三维地图”，一线物业人员可通过零代码、可视化拖拽的方式，把所有的生产经营活动，通过与智慧园区的物联网数据绑定，进行实时数据上传还原，将现实世界的园区管理在虚拟世界中完成映射。

鑫Meta大物管新质生产力平台

鑫苑服务运用物联网、人工智能、数字孪生、云计算、大数据等技术，结合自主研发的零代码三维建模平台，以人、居、空间为主题，将物理世界中的安全防范、人车出行、物业服务、设备运维、人员管理、资产运营、业主服务等生产经营和服务管理活动投射到虚拟世界，形成具有空间计算能力的空间资产数据库，让数据在平台中交互，从而产生更高效的管理行为和更精准的服务体验，助力降本增效和业态升级。

通过拖拽式三维建模方式，大幅度降低数字孪生体构建成本，降低系统复杂度

聚焦大物管场景，整合成熟ERP等业务系统构建共享开放的物管生态系统

通过配置式IOT数据整合提高设备设施运行数据采集、状态监控的开发效率

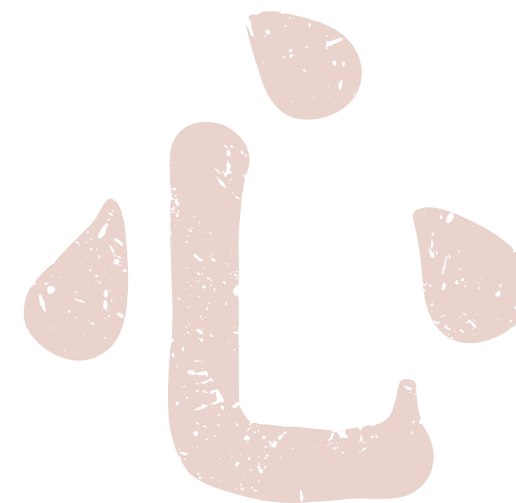
支持跨屏及移动应用场景实现物业生产经营活动的全场景数字化能力

精雕服务

美好家园

SERVE WITH HEART

03



心之所向，是家园的方向

行之所至，皆求至善温暖

服务力是物业人的心力，更是物企生存发展的根基

鑫苑服务始终“急客户之所急 想客户之所想”

一心一意专注企业服务力的提升

持续迭代服务体系和服务标准

保证高品质的服务呈现。

坚守服务初心 升级服务体系

鑫苑服务笃信唯有专业优质的服务体验和业主的高满意度才是服务行业的立足之本，因此沉潜深耕服务体系创新和服务产品的标准化建设，不断蝶变和升级服务体系，从最初的“鑫服务”1.0 六心服务理念，到“鑫服务”2.0 专业服务能力的打造，再到“鑫服务”3.0 聚焦客户体验、激活员工潜能的双轮驱动，发展到目前围绕城市综合服务的“鑫服务”4.0。服务从标准化、精细化走向差异化、定制化，全方位满足不同业态服务需求。

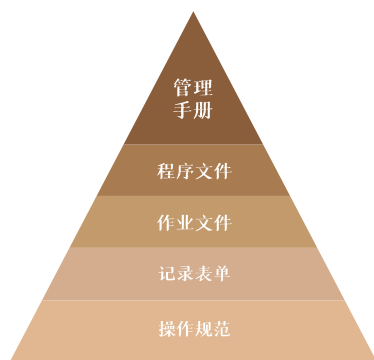
围绕以人为本的物业服务力提升，鑫服务 4.0 体系在核心思路设置上，围绕“发掘客户真需求，聚焦业务真问题，发挥数据真效能，激发员工真动力，打造团队真能力”，聚焦“五真”，打造“五驱”，持续为客户带来鑫价值，推动社会人文素质进步和城市化服务水平的提升，构筑智慧美好宜居的城市理想生活。



服务质量的标准化建设

鑫苑服务笃信唯有专业优质的服务体验和业主的高满意度才是服务行业的立足之本，因此持续以客户体验为核心，不断夯实自身服务能力，在发展过程中紧扣社会发展趋势和国家政策要求，积极进行服务创新、模式创新、业务创新，通过标准化建设引领企业高质发展，在智慧物业、智慧社区、社区治理、民生服务、可持续发展等方面形成了服务特色。

服务质量标准化体系



国际标准化体系认证



河南省服务业标准化试点单位



中国物业服务质量领先企业



标准化手册：国家法律法规 162 项、国家标准 332 项、行业标准 31 项、地方标准 60 项、团体标准 4 项、企业内部标准 1053 项，共计 1642 项。

——。大物管多元生态

聚焦物业行业的民生定位，通过“政企融合 + 专业服务 + 智慧平台”的路径，开展“管理 + 服务 + 运营”的全流程、全周期服务，探索鑫苑服务的大物管产业生态建设。同时与政务服务平台互通，形成以社区服务为基点的智慧服务辐射圈，积极参与老旧改造、城市更新、养老服务等民生工程，让业主生活更有幸福感和获得感。

精准定制社区文化活动，营造和谐邻里生活
月月有主题、周周有活动...

老旧小区“建管一体化”电梯加装工程
郑州鑫苑国际城市花园、济南城市之家...

物业上下游产业生态
盈晟电梯、璟雅园林...

“管理 + 服务 + 运营”的模式

政企融合 + 专业服务 + 智慧平台
共治共享路径

物业 + 助幼服务探索
绿芽计划夏令营...

物业 + 养老服务探索
适老化改造、助老服务、社工志愿者服务、老年社团...

物业智慧服务
鑫一家，一站式便捷服务

社区生活服务
鑫多多、鑫怡美好家、美居服务、鑫食堂...

空间管理 + 物业管理 + 设备管理
+ 社区服务智慧平台



智慧党建引领 红色物业创建

鑫苑服务坚持党建引领物业服务,搭建“集团公司—分公司—项目”三级党组织架构,2022年经批复成立党委。现有党总支 1 个,党支部 52 个,党员近 500 名,实现了全国分公司党组织全覆盖。鑫苑服务将党建温暖融入城市综合服务,提供有温度、有力度、有精度的专业化服务。



当好政府左膀右臂,推出共建出实效;
做好服务全心全意,增进福祉办实事;
把好企业发展航向,夯牢根基强发展。

河南区域

信阳公司党总支
信阳佳和熙岸党支部
鑫苑名家党支部
鑫苑名城党支部
鑫苑鑫家党支部
现代城党支部
鑫苑城党支部
古德佳苑党支部
郑西鑫苑名家党支部
郑州鑫苑国际城市花园党支部
郑州鑫苑中央花园党支部
三门峡公司党支部

江苏区域

濮阳公司党支部
巩义公司党支部
安阳公司党支部
荥阳公司党支部
漯河公司党支部
焦作公司党支部
驻马店公司党支部

江苏区域

苏州公司支部委员会
昆山公司支部委员会
徐州公司支部委员会
淮安公司党支部
新沂金麟府党支部

济南公司

济南公司支部委员会
济南鑫中心支部委员会
济南国际城市花园党支部
青岛御龙湾党支部
章丘悦泉湾党支部

西安公司

西安公司党支部

三亚公司

三亚崖州湾党支部

成都公司

成都鑫苑名家党支部
成都鑫苑城党支部

商服公司

广州悦晟联行党支部

重庆鸿企

重庆鸿企党支部

长沙公司

长沙公司党支部

鑫苑服务以国家政策为导向,深入推动党业融合,创新“鑫火”红色物业模式,积极回应居民对美好生活的向往与期待,强化党委自身建设,提升基础品质服务,做好属地党建联建,全面落地“同鑫圆”社区共建机制,共建和谐美好社区邻里圈;强化“同鑫融”商圈党组织服务功能,聚合上下游服务资源,推动“物业服务+商圈发展”服务升级。

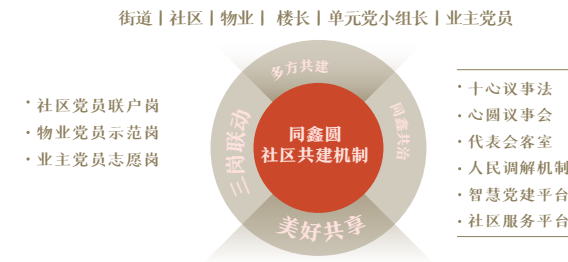
鑫火6+1服务模式:



“1+3”鑫火志愿服务



“同鑫圆”社区共建机制



“同鑫融”商圈党建模式



志愿服务队: 378个 楼宇党支部: 122个 业主党员参与共治: 12375人次 红色楼长: 1678名

参与社区共治: 260个 红色议事会年度召开: 3275场 参与网格管理: 1222个 居民调解: 3489件

在解决服务纠纷的实践中，建立了“13510”调解模式，从社区“忧解”到“优解”。2025年，仅郑州鑫苑名家“鑫连心”调解室完成各类纠纷调解52件，其中涉物业类纠纷11件，邻里纠纷26件，劳动纠纷5件，家庭纠纷10件。



1 个理念

以党建引领为方向，坚持“人民调解为人民、化解矛盾邻里亲”的调解理念

3 支队伍

搭建以社区网格员、五员一律物业业主党员为主力的三支调解志愿队伍

5 级管理

街道、社区网格、微网格、楼宇党支部

“10 心”议事法

推动“情理法”更好融合
让有事找调解，调解能成事
成为小区业主的自觉选择



以物业服务小触点 温暖社区治理“大民生”

作为物业服务百强企业，鑫苑服务将持续聚焦人民日益增长的美好生活需求，以党建引领助推企业高质量发展，以红色物业助力解决人民的“急难愁盼”，以求真务实构筑居民的幸福美好！

一次次共建共治
凝聚着多方合力，传递着鑫火之光

一支支鑫火队伍
展现着先锋力量，守护着平安幸福

一片片红色氛围
传承着党建基因，弘扬着家国文化

一座座鑫火驿站
畅通着服务渠道，坚守着服务初心



一场场鑫火讲堂
搭建着学习平台
汲取着奋进力量

一项项鑫火工程
关注着关键小事
增进着民生福祉

一幕幕暖心服务
践行着以爱为本
臻造着美好生活





XINYUAN SERVICE

鑫苑服务持续推进红色物业标杆引领，以标杆示范带动标准提升，先后获批 35 个省市级红色物业示范点，红色物业品牌成为鑫苑服务的一大特色，其中郑州鑫苑名家荣获国家级美好家园。

——。标杆典范 建设成效

国家级美好家园：郑州鑫苑名家

郑州鑫苑名家以“同鑫圆”社区共建机制为依托，以完整社区建设为导向，将红色温暖融入小区服务，作为“老年友好”样板项目，推进适老化改造，建好社区鑫食堂，办好社区鑫讲堂，现有志愿服务队22支，业主社团13个，先后获全国老年友好型社区、住建部美好家园。



郑州鑫苑名家

省级美好家园：三门峡九玺台

三门峡九玺台定位“亲子友好”社区，提升“悦享生活+”服务精准度，建设楼宇党支部，组建三大志愿服务队，办好“家风讲堂”，以亲子同乐、陪伴成长为主题，打造家校共建、书香润心的幸福社区。



三门峡九玺台

省级红色物业示范点：灵宝锦悦华庭

灵宝锦悦华庭搭好“置业+物业”“社区+楼宇”“党建+群团”三大平台，多方合力共建共治，建好小区六大阵地，凝聚居民价值共识，将社会主义核心价值观融入社区文化建设，传承传统文化，增强社区活力，推动家庭幸福、邻里和睦、社区和谐。



灵宝锦悦华庭



驻马店尚东第一城

青年社区学院：驻马店尚东第一城

作为泌阳县首家“红色物业”示范项目和青年社区学院，创新“十心”协商议事法，落实社区共建“六联”机制，聚焦青年业主成长学习需求，办好“时光里”社区夜校，打造书香文化社区。

区域示范商圈：济南鑫中心

济南鑫中心联合属地创新“同鑫融”商圈党建模式，以四融共建激活商圈活力，聚焦发展定位和居民需求优化商圈业态，搭建互惠互利营商生态链，为入驻企业提供便捷高效的一站式政企服务，为社区居民提供优质低偿的生活配套服务。



济南鑫中心

星级示范楼宇：西安鑫苑中心

西安鑫苑中心作为属地“政务服务驿站”示范建设点，配合属地政府落实好“税收、执法、市场监管”三联主体督创机制，推进楼宇党业融合，建强楼宇联合支部，定期举办楼宇企业恳谈会，聚合楼宇资源，激活楼宇活力，为入驻企业提供一站式品质服务，创造良好营商环境。



西安鑫苑中心

鑫苑服务荣获住建部“美好家园”典型案例、河南省住建厅“美好家园”典型案例、郑州市住建局星级服务企业、昆山市“红管先锋”先进单位、成都市“蓉城先锋”示范基层党组织等政府荣誉 52 项，政府调研参观 212 次，得到学习强国、共产党员网、《人民日报》、中央电视台等党媒报道 155 条。



奖项荣誉

全国示范性老年友好型社区 国家卫生健康委 全国老龄办 二〇二二年	全国文明社区 中共精神文明建设指导委员会 二〇〇九年一月	示范社区 中华人民共和国民政部 二〇〇九年十月	全国先进基层党组织 中共中央 二〇一六年七月一日
2022年度郑州市“红色物业”创建 星级物业服务企业 中共郑州市委 郑州市人民政府 郑州市公安局 郑州市市场监督管理局 郑州市住房和城乡建设局 二〇二二年	中国志愿服务 最美志愿服务社区 全国志愿服务指导委员会“青年100”先进典型评选活动组委会 二〇一九年二月	全国“加强物业管理 共建美好家园”典型案例 住房和城乡建设部	2024中国红色物业服务 领军企业 北京中物智汇信息科技股份有限公司 二〇二四年五月

民之所向，心之所念，党建引领，物业服务。

科技赋能

多元生态

INNOVATIVE DEVELOPMENT

04

新

智慧城市的美好

绝不是晦涩难懂的高科技

而是将智慧服务融入生活体验的点点滴滴
让人性关怀更加温暖，让服务体验更加极致
让物业管理更加高效，让企业生态更加多元

面对数智时代的新需求

鑫苑服务在创新突破的道路上持续奔跑

永葆发展新活力！

科技赋能 质效提升

鑫苑服务创新搭建的鑫 Meta 大物管新质生产力平台，以人、居、空间为主题，将物理世界中的安全防范、人车出行、物业服务、设备运维、人员管理、资产运营、业主服务等生产经营和服务管理活动投射到虚拟世界，形成具有空间计算能力的空间资产数据库，让数据在平台中交互，从而产生更高效的管理行为和更精准的服务体验，广泛应用于物业管理、社区管理、楼宇管理、城市服务、商业管理、生活服务、养老服务和消防安全管理等场景管理。



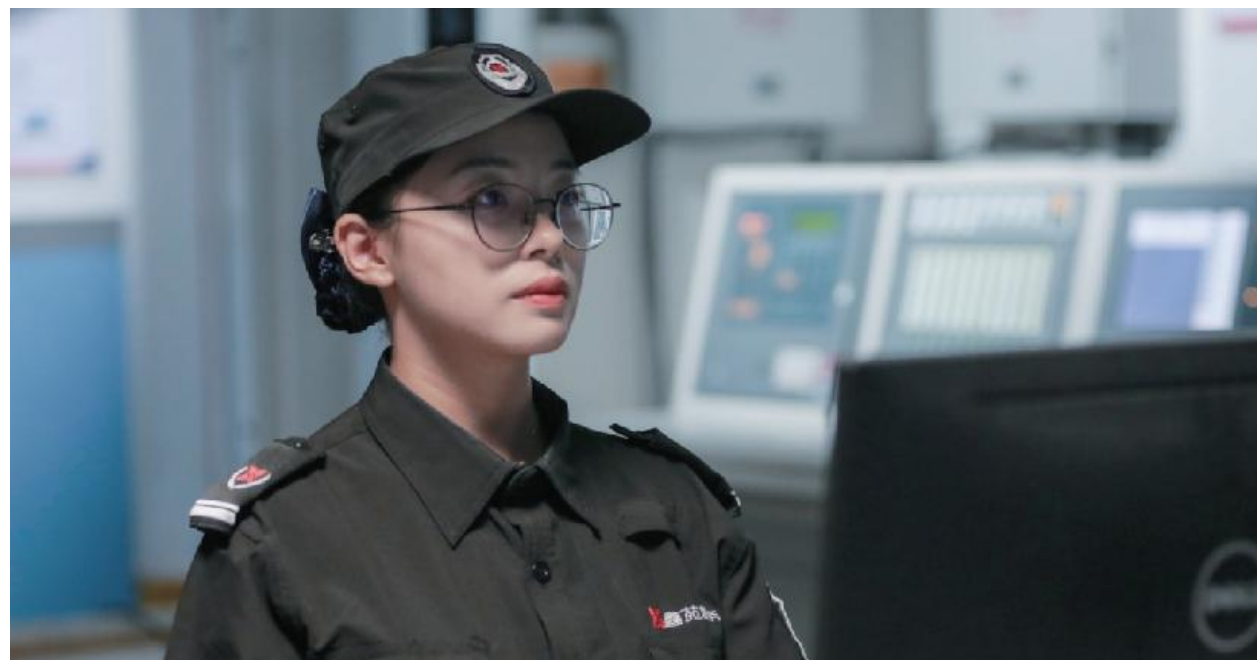
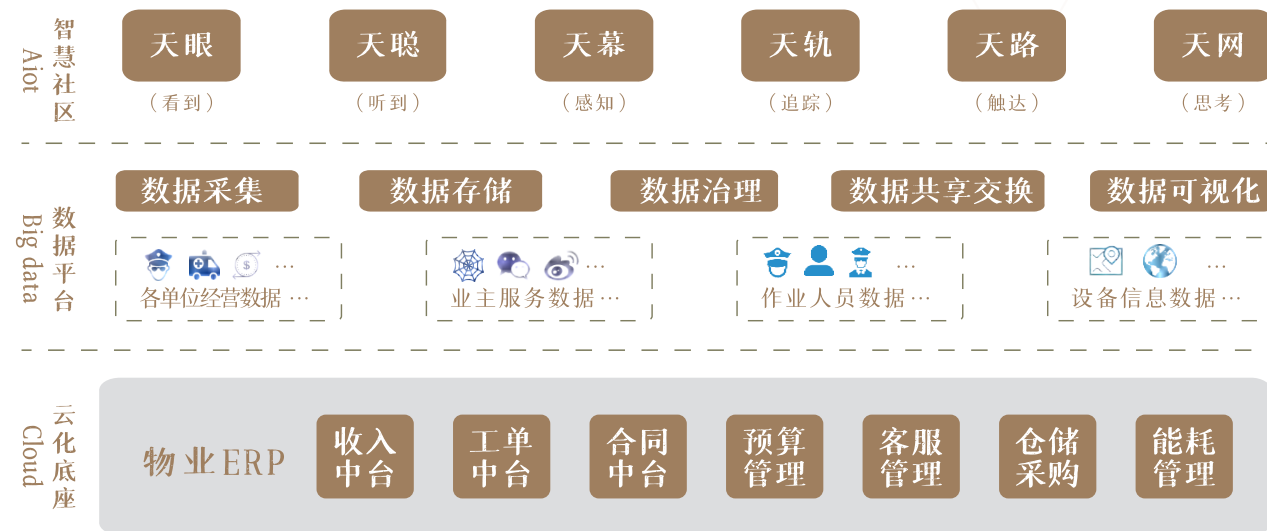
技术研发

鑫苑服务自主研发的零代码三维建模技术，让一线物业人员通过零代码、可视化拖拽的方式，把所有的生产经营活动，通过与智慧园区的物联网数据绑定，将现实世界的园区管理在虚拟世界中完成映射，有效地推动了物业行业数字化管理转型。



智慧运营

在企业规模快速扩张的同时，为加快服务标准化和保证领先的服务品质，鑫苑服务充分应用鑫Meta大物管新质生产力技术，围绕客户全视角、员工全生涯、战略全闭环、资产全周期、业务全过程、财务全方位，创新性构建了数智物业的运营体系，让智慧服务覆盖生活的全维度。



计算机软件著作权登记证书

双软企业认证

高新技术企业

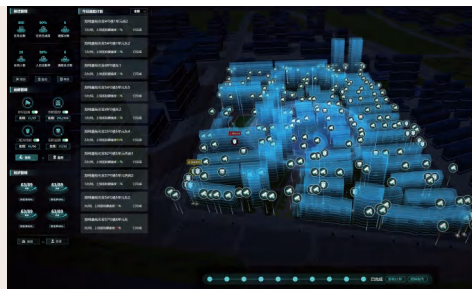
全国科技型中小企业

智慧物管

鑫苑服务自主研发的智慧物管，拥有 30 多个业务子系统，建立了完善管控体系，优化服务流程，使业财税一体化逻辑严密，客服品控高效可溯、物资设备有据可查，实现业务数字化、管理智能化、生活智慧化，为物企业务数字化管理赋能。

鑫设备 - 设备管理系统

主要解决物业公司各类设施设备日常运维管理，通过移动巡检、报表分析等功能，监测设施设备的运维管理，降低能耗，提高安全性能。



鑫物资 - 物资管理系统

主要解决物业公司各类物资管理问题，包括采购管理、库房管理和资产管理，有效降低物资采购成本。



鑫运维 - 品质运营系统

品质运营解决方案帮助物业建立标准化管理体系，以标准作业库为核心、以人物管理为纽带、以工单系统为保障中心。



鑫BI - 管理驾驶舱

一个界面展示整个公司运营指标，以动态、交互、图形方式，生动地展示企业经营真实状况，通过对各项指标数据挖掘整理，为管理决策提供直观、真实数据参考，让决策更科学。



智慧物联

基于智能物联网平台与边缘计算服务器，鑫苑服务实现小区智慧通行、智慧停车、智慧安防、智慧设备、AI 监控等硬件设备的万物互联，集中采集数据，通过大数据云计算分析，辅助决策，全面系统地提升物业管理数字化水平，实现社区管理智慧化。

鑫能耗 - 能耗管理系统

将智能表改造，通过无线传输，降低施工成本，对能耗数据分析，设置自动报警，提醒客户缴费充值。



鑫通行 - 智慧人行系统

通过人脸识别、手机蓝牙、二维码、密码识别等功能让出行更便捷，与梯控联动，减少候梯时间。



鑫充电 - 智能充电系统

基于物联网技术、移动通信技术和移动支付技术，为运营商提供充电站全面运营、管理与服务平台，为用户提供安全、方便、快捷的充电服务。



鑫智停 - 智慧停车系统

鑫智停 - 智慧停车平台，通过管理一体化、业务线上化，达到无人值守的高效停车管理。



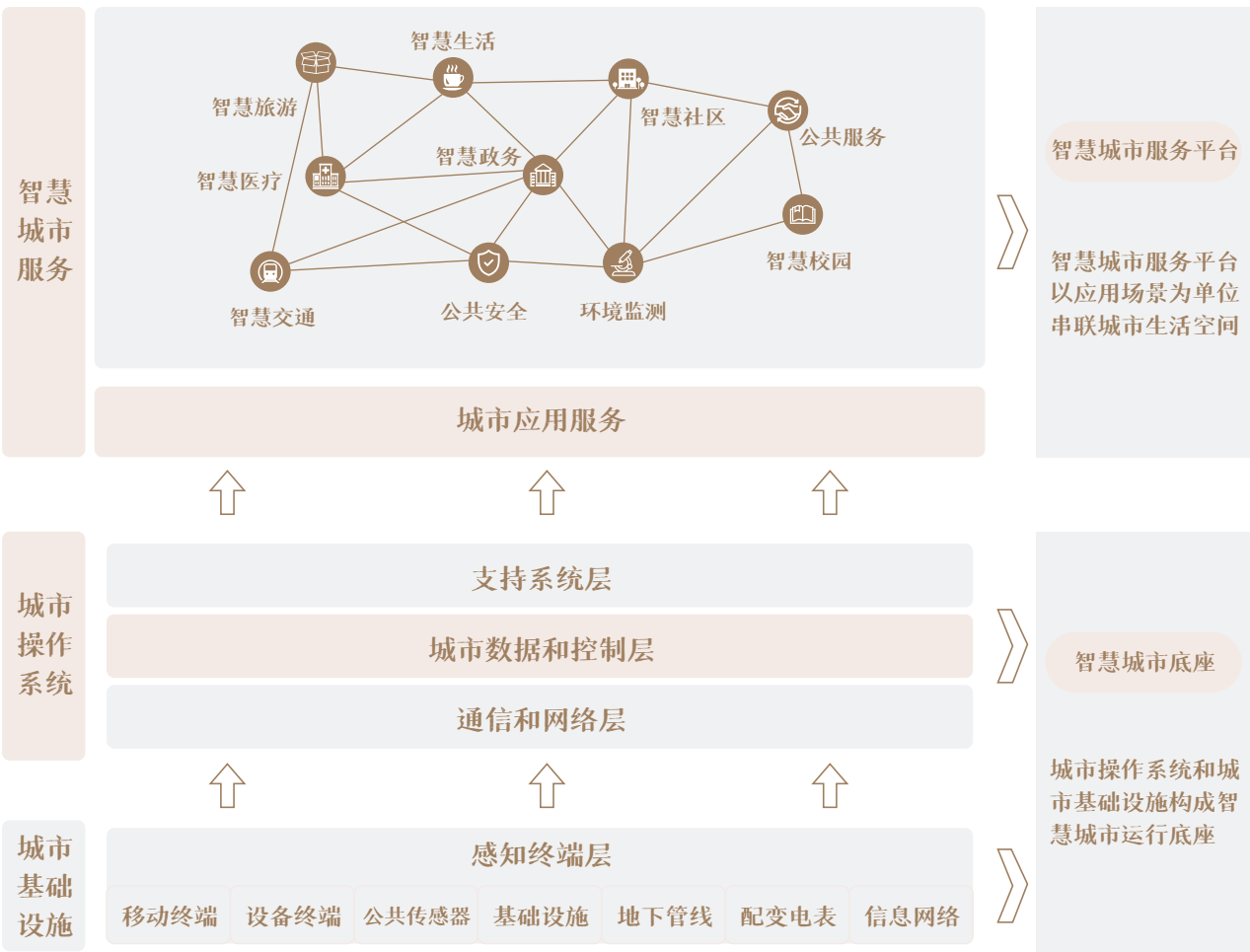
智慧多经

智慧多经服务平台整合多项生活服务系统，通过对社区居民行为、需求和偏好的深入分析，以数据驱动、快速响应、优质服务、成本高效的方式，实现智能决策和精准服务，为社区居民提供全方位的美好生活体验。



智慧城市

智慧城市服务平台，通过智能化物业管理、智能化能源管理、智能化环境监测等方面的应用，将不同城市服务平台间数据共享，加强政府、市民、企业三方在城市中的联系和互动，实现人与人、人与城市的有效链接，提升城市治理水平，创新城市服务模式，为数字城市的治理和运转提出解决方案。



智慧品质

鑫苑服务结合 AI 大模型和 NLP 算法等先进技术，建立了特色的智慧品质风控系统，通过系统智能检测业主需求、服务痛点、服务质量、品质情况、敏感信息等，有效地提升了服务质量，让品质管理更高效。

智能化品质管控设备

XINYUAN PROPERTY

— AI 大模型 +NLP 算法 —

✓ 舆情事件【早知道】

✓ 敏感行为【早预防】

✓ 品质管理【更容易】

✓ 舆情看板【更直观】

✓ 聊天信息【全记录】

✓ 任务督办【全自动】

智能服务

鑫苑服务在客服系统中引入 AI 客服，可对业主实现全天候服务，通过对行业知识、服务规范、业务流程等大量的训练，无论是日常的咨询、报修，还是突发的紧急情况，AI 客服都能迅速响应，让业主体验感进一步升级。

非凡的记忆
一客一档 永不会忘

足够的耐心
情绪稳定 智能陪伴

无限的体力
全天守候 随时响应

超凡的专注
专业高效 秒级回复



高客户满意

高服务体验

高服务效率

高服务响应

AI智能体×客服=智能相伴



智慧产品 全栈科技服务能力

鑫苑服务通过创新搭建的鑫 Meta 大物管新质生产力平台，实现了数字驱动“物业+”多元业务赛道创新发展良好生态局面，系统构建了物业行业全栈科技服务能力，形成大物管数字化解决方案。未来将凭借自身实践来推动行业在数字化转型和高质量发展背景下的技术革新、资源整合和模式重构，助力行业从传统劳动密集型服务向科技驱动型生产力的跃迁。



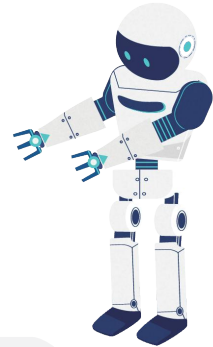
时间维度 全生命周期智慧体验

数智社区
服务案例

业主视角▼

我和十个管家的故事

科技能给生活带来哪些便利？
从身边的物业服务说起
自入住鑫苑服务的小区以来
装修备案、智能人行、畅通车行
健康咨询、安全守护、省钱购物
... ..
全程智慧服务新体验



我的装修管家

三年前，我刚刚拥有了自己的第一套房子
在鑫苑认识了交房管家——“鑫一家”，她
快速地带我办理“装修备案”手续，完成线
上装修备案，节约了线下跑腿儿时间，便捷
又可靠！



装修管家

我的人行管家

入住一个月后，有时出门总忘带门禁卡，于
是，鑫苑服务通过加装“智慧门禁”系统，从
此这个人行管家让我过上了“刷脸开门”的
生活。更棒的是，当有朋友来家做客时，还
可以“远程开门”，超赞！



人行管家

我的车行管家

后来上班的我，总为开车时找停车卡、开车窗
刷卡浪费时间烦恼，这时，我的车行管家——
“智慧车行”出现了，车辆进出自动抬杆，秒
级通行，车辆离开时还能自主缴费，节省了出
行时间，上班不怕迟到了！



车行管家

我的健康管家

半年后，父母来看我，看到了小区绿树成荫
的优美环境，仙气飘飘，宛若仙境，我向他
们介绍了我的健康管家——“雾森系统”，不
但提升园区颜值，还可以有氧呼吸改善环
境，不出园区即可感受公园式生活！



健康管家

我的安全管家

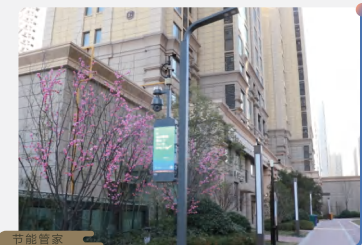
一年后，我有了孩子，在小区玩耍总是让人
担心，小区增设了安全管家——“AI云监
控”系统，全方位监控园区动态，当老人摔
倒和小孩临近危险区域时，监控系统自动报
警，物业人员及时现场服务，安全感满满！



安全管家

我的节能管家

半年前，小区进行了节能改造，请来节能管
家——“能耗系统”，自动调节公区照明、
电梯运行、自动喷灌的运行时间与功率，节
能降耗的同时倡导绿色的生活方式，让小区
长期焕发生命力。



节能管家

我的生活管家

再后来，生活繁忙，总是忽略日常琐事，但
我的生活管家——“企业微信”时刻操
心，节日时送来祝福，水电费余额不足时及
时提醒，家中电器故障时一键上报，享受快
速派单服务，太省心！



生活管家

我的家政管家

住进鑫苑小区第一个春节，来不及除旧迎
新收拾家务，邻居推荐了家政管家——“鑫
怡美好生活”，只需要一键下单，服务人
员上门，让我安享新春美好！



家政管家

我的省钱管家

两年前，我在微信小程序中发现了省钱管家——
“鑫多多”，无论是生鲜、粮油、送水上门、
饮料酒水还是数码家电、家用电器，都可以用
实惠的价格买到优质的商品，宅家也省钱！



省钱管家

我的全天候管家

一年前，有次加班至深夜，餐馆已打烊，我
四下张望，看到全天候管家“社区无人超
市”还亮着灯，琳琅满目的食品，扫码即可
选购结账，24小时守护给我家的温暖！



全天候管家

幸福生活 无微不“智”
智能管家 | 更懂你

空间维度 全场景智慧体验

数智社区 服务案例

运用数字科技，围绕智慧巡逻、无感出行、AI安全、共享生活、环境焕新、设备管理、能效监测等全维度打造数智社区。

第1站

“鑫”巡逻 体验



看！迎面走来的是咱家的保安小哥，脚踏巡逻车、身带执法仪，酷哦！**现代化的装备**改变安保巡逻的方式和效率，**7*24小时**轮岗巡逻，守护家园平安！

第2站

“鑫”AI 守护



这个像机器人一样的家伙，是全新打造的社区**AI监控**，可以通过对监控视频图像的智能分析，自动识别违规现象，做到**事前预警、事中管控、事后取证，全程守候！**

第3站

“鑫”园区 陪伴



园区里的**智慧灯杆**、**归家投影**能为业主播报当日气温、空气湿度、社区公告等生活信息，为晚归的家人留一盏明灯。**雾森系统**改善园林景观，净化空气，形成天然氧吧，让人沉醉其中！

第4站

“鑫”出行 方式



全场景、全轴线的**无感通行技术**，只需刷个脸，便能自如通行，还能设置一次性开门码、限时开门码、长期开门码等权限。

第5站

“鑫”共享 生活



借书还去图书馆？太麻烦啦！**共享书吧免费借阅**，看完书想要活动活动，旁边就是**共享健身房**，身体和灵魂都要在路上。手机快没电时，是不是安全感也没有了？**共享充电宝**解决你的燃眉之急！

第6站

“鑫”监控 助手



EBA系统实时监控配电、供水、电梯等重要设备，重点关注设备风险点，还可自动巡检，如遇异常第一时间通知工作人员，保障设备正常运行。

社会责任

品牌荣誉

SHARE HAPPINESS

05

馨

虽微小而伟大，虽平凡又不凡
作为城市治理的“最后一公里”
鑫苑服务始终坚持党建引领的红色物业建设
助力城市服务升级，向下扎根，向上生长
以物业服务小触点，温暖社区治理“大民生”
共建共创美好温馨家园！



绿芽计划 儿童友好服务

关注儿童成长，鑫苑服务将儿童友好理念与社区治理深度融合，积极整合社会各界优质共享资源，从空间、服务、社群和共治四个维度，全力营造儿童健康成长、全面发展的美好场景。



儿童共享空间



儿童多彩社群

+



儿童社区共治



儿童暖心服务

银龄有帮 老年友好服务

聚焦社区养老和居家养老，鑫苑服务以社区活动和党建活动为切入点做好高龄和半失能老人暖心服务的同时，让养老变享老！

社区服务

★上门家政 ★优选好品 ★旅居服务
★娱乐成长 ★健康管理



居家服务

★养老护理 ★危机预防 ★助浴服务 ★营养助餐
★代购陪护 ★健康问诊 ★适老化改造



社会责任。——

低碳践行。

鑫苑服务在企业经营发展中，以可持续发展和环境保护为核心，利用自身在绿色物业、绿色社区、绿色办公和绿色供应链等方面的管理优势，通过理念倡导、服务实践和节能优化，积极践行企业责任，推动绿色美好家园建设。

理念宣导



垃圾分类



植树护绿



节能降耗



以爱为本 服务社会 持续参与 公益事业

做一盏灯，点亮一座城

做一束光，照耀四方路

鑫苑服务，以爱为本，服务社会

积跬步而行，助力美好生活



发展硕果累累 | 品牌享誉全国

锚定初心，笃行不怠。鑫苑服务用高品质的服务赢得了市场的频频认可，也收获了一系列的荣誉肯定。其中，连续 15 年荣膺中国物业服务百强企业、中国物业服务领先企业，中国物业服务力品牌企业、中国物业管理品牌影响力企业、中国物业管理杰出企业等称号。

2025 中国物业服务百强企业TOP15

2023 中国物业服务力百强企业

3A级重合同守信用企业

中国红色物业服务领军企业

品牌价值76.58 亿

2025 中国物企数字力TOP11

2025 中国物业服务可持续发展领先企业

中国智慧物业服务领军企业

2025 中国物业服务满意度百强企业TOP8

2023 中国住宅物业服务企业TOP10

中国物业服务满意度领先企业

2025 中国物业服务品牌影响力百强企业

2023 中国物业服务城市服务领先企业

2024 中国物业管理上市公司领先企业

五星级物业服务企业

2023 中国物业服务市场化拓展领军企业

中国物业服务上市公司资产成长领先企业



发展战略

合作共赢

INTEGRITY MANAGEMENT

06

信

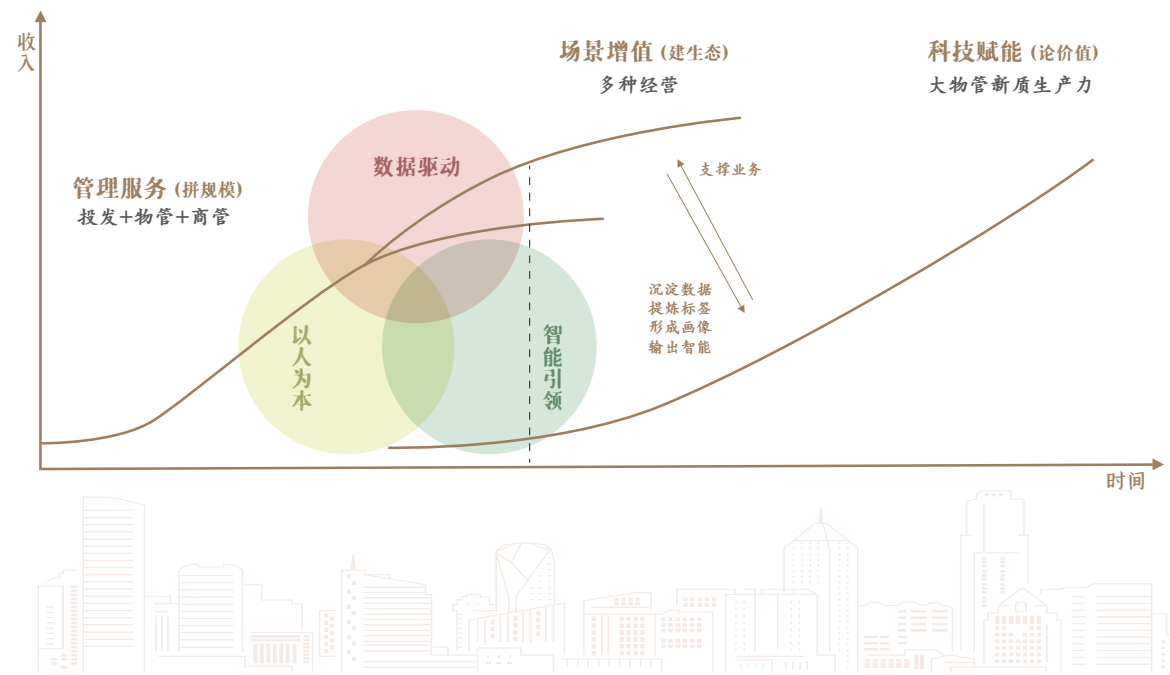
人无信不立，业无信不兴
“信”不仅是为人之基本，更是企业立足之根本
物业服务涉及千家万户之幸福
鑫苑服务坚守在企业发展中
信守“以诚立企，信行天下”的发展理念
将诚信服务融入日常管理
让诚信共赢深入战略合作
赢得广大业主和客户的一致好评！



三条曲线 战略升维

未来，鑫苑服务将与时代并肩共赴，与客户携手同行，围绕结合社区趋势、民生热点，不忘初心，拥抱变革，深耕居住空间、非居住空间、城市空间服务，聚焦管理服务、场景增值、科技赋能三大发展曲线，管理服务做大规模、提升浓度，场景增值立足生态、多元布局，科技赋能聚焦价值，强调体验，用服务彰显能力、用业绩诠释价值、用发展捍卫品牌，以强大的成长力和品牌价值，持续助力中国智慧城市服务升级！

鑫苑服务将大物管新质生产力的打造和提升作为企业发展战略，近两年已经形成了大物管全栈科技能力，未来两年间将通过行业联盟，输出科技和多经产品生态，助力中小物企在现代化智慧物业转型中实现高质量发展。



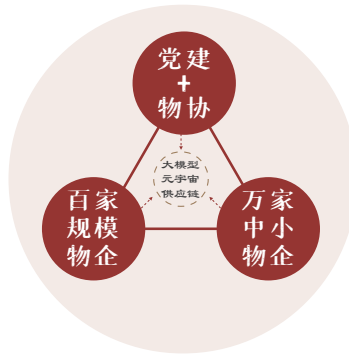
2024-25 战略锚点/
大物管 @ 全栈科技



2026-27 行业联盟/
大物管 @ 多经增值

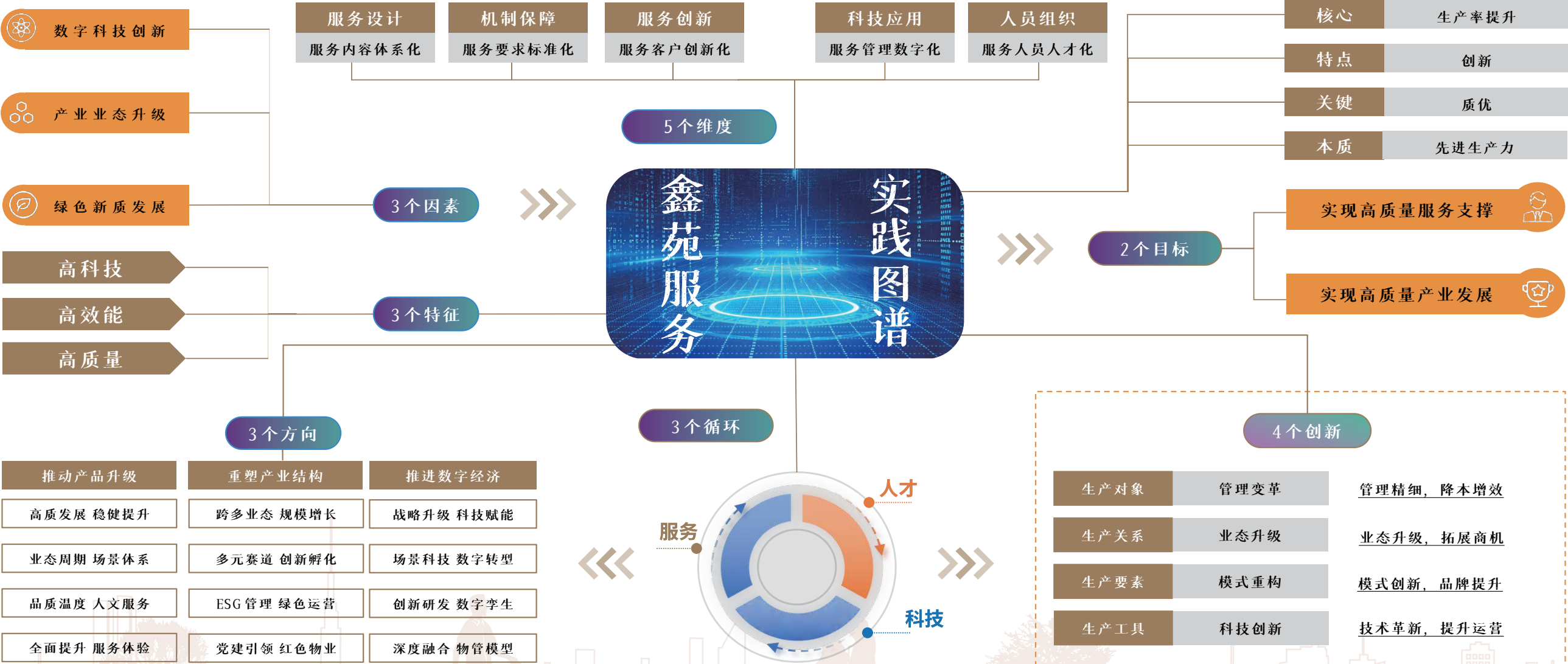


2028-29 科技赋能/
大物管 @ 人工智能



大物管新质生产力高质量发展图谱

鑫苑服务已摆脱了传统物业发展路径，形成具有自身特色的大物管新质生产力，围绕“服务设计、机制保障、服务创新、科技应用、人员组织”五个维度打造升级，聚焦“数字科技创新、产业业态升级、绿色新质发展”实现高质量发展。





XINYUAN SERVICE

合作共赢。——

坚守服务初心，深耕服务品质。鑫苑服务在共筑美好家园、助力智慧城市的服务过程中，践行“以爱为本 服务社会”的诚信经营理念，涌现了一系列标杆项目，赢得了业主、客户和媒体的频频称赞！



郑州鑫苑名家

物业+养老服务，荣获“全国示范性老年友好型社区”

郑州鑫苑名家，交付20余年，2004年荣获全国物业管理示范住宅小区，围绕老业主居多现状，在物业服务的基础上升级助老服务，引进雾森系统，营造会呼吸的公园式养老生活；组织丰富多彩的老年活动，打造银发温暖关怀；依据老年台账，定期开展“遇见美好”助老服务；建立鑫厨房，让服务的便捷触手可及，2022年成功荣获“全国示范性老年友好型社区”。



郑州鑫苑·国际城市花园

适老化改造，“梯”升居住幸福感

上下楼是出行的“第一步”，也是回家的“最后一步”。在郑州鑫苑·国际城市花园小区居住的老年人近千余人，但作为老旧小区部分楼栋没有电梯。为给老年业主提供生活便利，鑫苑服务积极响应国家既有住宅电梯加装政策，推进“适老化改造”，从2021年9月第一部电梯加装完成起，已陆续开展4部电梯加装工程，极大地解决老年人上下楼问题，提升了居民居住幸福感。



用鑫服务共筑美好 用100%努力赢得信任赞誉



郑州民航花园

业委会锦旗点赞，主流媒体报道称赞

作为市拓项目，鑫苑服务2021年4月与郑州民航花园业委会签订合同，进驻后快速进行品质提升服务，重点围绕环境美化、安全管理、幸福营造等维度开展，园区再次焕发新气息。在郑州7·20特大暴雨的抗洪抢险中，项目物业人勇毅坚守，保证了设施设备正常，得到了业主的一致好评和主流媒体报道点赞，业委会专门送锦旗表示感谢。



安阳水木名门

专属服务，助力开发商品牌升级

安阳水木名门，作为刚交付两年的第三方市拓项目，鑫苑服务自进驻服务以来，以特色的社区活动，为业主营造专属美好：“你好·邻居”露营庆中秋、“父母爱情·金婚庆典”为老年业主送关怀、“飞鹰计划”让小业主童年更多彩、“遇见美好”便民服务等，用高品质服务和高满意度的口碑助力开发商品牌建设。





西安鑫苑·大都汇

品质服务，打造区域标杆



西安鑫苑·大都汇是集商务办公、商业购物、宜居住宅的城市综合体项目，总建筑面积55万方，小区居住人口5000余人。每年围绕安全、环境、工程、客服等方面开展“春风行动”“秋季焕新”“百日安全”“暖冬服务”等主题品质提升活动，凭借高品质的服务赢得了业主和当地行业政府的诸多肯定，先后荣获西安市优秀住宅小区、莲湖区品牌示范小区、西安市卫生先进文明单位等荣誉，成为区域高品质服务的标杆！



昆山水岸世家

红色物业，“敲门阿姨”赢媒体报道

昆山水岸世家，坚持党建引领，作为昆山市重点打造的红管先锋示范点，聚焦“物业服务+生活服务”，以“敲门阿姨”为特色，提供老龄群体关爱服务；以“红色议事厅”为平台，打造楼宇联合服务；以“凡星共享空间”为阵地，助力社区共享服务，与社区、业主共创共建和谐美好家园，受到了苏州市委组织部、昆山市住房和城乡建设局、昆山日报、昆山电视台等多次报道。



广州环球梦大厦

智慧商写服务，荣获“2022年度服务力标杆项目”



智慧科技加持，人文情怀厚植。鑫苑服务进入广州环球梦大厦后以“融熙商服”的服务体系，通过打造熙尚服务、熙悦配套、熙智空间，聚焦100+服务触点、关键时刻、服务场景营造，借助200+项服务标准，为客户提供全周期、全过程、全方位的鑫式现代化办公服务保障，赢得客户的一致认可，迎来行业多次参观，荣获“2022年度服务力标杆项目”。



郑州鑫苑·鑫都汇

大型社区邻里中心，社区商业新典范

郑州鑫苑·鑫都汇位于郑州市二七区陇海中路100号，体量6.4万m²，被行业内称为社区商业新典范。将大型超市、服装配饰、餐饮美食、休闲娱乐、儿童体验、生活服务等行业集于一身，融合时尚购物、儿童成长、品质生活、多元餐饮、文化休闲五大核心功能业态，满足全家庭的一站式购物中心。



郑州鑫苑国际中心

CBD 商务办公新标杆



鑫苑国际中心位于郑州市郑东新区 CBD，总建筑面积约 7.9 万方，围绕国家金融集聚核心功能区定位，打造金融总部办公平台，是集甲级办公、灵感办公空间、体验商业等业态于一体的高端商务综合体。针对鑫苑国际中心项目，物业搭建金牌物管团队，通过智慧服务，为时代精英提供国际化品质的写字楼物业服务，为城市带来居民生活幸福、商务环境舒适智能、公共空间管理现代化智慧化等方面的提升，让城市更美好。



郑州京东亚一物流园

2024 年河南省品质物管好园区

集物资集散、仓储加工、运营结算、多式联运、城市配送、信息处理、配套服务等功能为一体的中原地区最大的物流枢纽中心，鑫苑服务从保洁品质到工程维修再到宿舍管理，凭借全流程、全方位的产业园服务保障，荣获中指院颁发的“2024年河南省品质物管好园区”荣誉。



科技让生活更美好

科技赋能 | 人文管理 | 温度服务 | 价值共创

承接项目

住宅服务 商写服务 城市服务 公建服务 产业园服务

合作方式

全面委托 顾问咨询 全资收购 控股收购 合资联营

 400 717 5588



鑫苑服务官微



鑫苑服务官网