

物业管理演进史

□ 整理 | 应琛 制图 | 刘绮黎

从1981年深圳诞生全国第一家物业管理公司，到2025年，中国有超过二十万家物业服务企业，管理着数十万个住宅小区，覆盖数亿城市人口，中国物业管理行业用四十余年完成了从“房管所”到“现代化服务商”的蜕变。

发展大事记

19世纪60年代



物业管理起源于19世纪60年代的英国。当时英国正值工业发展时期，造成了严重的房荒。有些开发商相继修建一些简

易的住宅，以低廉的租金租给工人家庭居住，但环境恶劣，人为破坏时有发生，业主的经济收益也得不到保障。

当时，有一位名叫阿克维姬·希尔的女士为在其名下出租的物业制定了一套行之有效的管理办法，要求租户严格遵守，从而改善居住环境。自此以后，物业管理逐渐得到重视，被推广到世界各地。

20世纪80年代

1981年之前，中国不存在“物业管理”这个概念。城市居民住的是公房——单位分配的住房。

随着全国住宅小区兴建，现代物业管理从香港传入我国内地。1981年3月，全国第一家物业管理公司——深圳市物业管理公司诞生。此后，物业管理行业在我国迅速发展，各地物业管理企业和从业人员数量迅速增加。

1994年

1994年3月23日，建设部以第33号令颁布了《城市新建住宅小区管理办法》，这为我国有关城市住宅小区管理工作正规化、法治化奠定基础。同年6月18日，深圳市颁布了《深圳经济特区住宅区物业管理条例》并于11月1日起施行。这是我国第一部地方性物业管理法规。其后，北京、上海等地区也相继制定出台了地方性物业管理法规，推动了城镇物业管理的进一步发展，使全国各地物业管理工作进一步走向规范化和法治化。

2003年

2003年9月1日，国务院颁布的《物业管理条例》开始实施，这标志着我国物业管理工作步入了新的发展阶段，进入了高效、法治、规范的高速发展新时期。

2007年



2007年，《物权法》颁布实施，标志着物业管理制度被国家基本法律规定明确下来。

进入21世纪10年代

物业管理迎来智慧化、多元化高质量发展期。5G、物联网等新技术的普及和广泛应用，提升服务效率与业主便捷度；物业服务也构建了“物业服务+生活服务”新模式。同时，行业监管从“资质管理”转向“信用监管”。