

武汉市物业管理条例

（2010年6月23日武汉市第十二届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过 2010年7月30日湖北省第十一届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准 2018年6月26日武汉市第十四届人民代表大会常务委员会第十三次会议修订 2018年7月26日湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第四次会议批准 根据2022年4月27日武汉市第十五届人民代表大会常务委员会第二次会议通过 2022年5月26日湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第三十一次会议批准的《武汉市人民代表大会常务委员会关于修改和废止部分地方性法规的决定》修正 2025年8月27日武汉市第十五届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订 2025年9月25日湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准）

目录	
第一章	总则
第二章	新建物业与前期物业管理
第三章	业主、业主大会及业主委员会
第四章	物业服务与管理
第五章	物业使用与维护
第六章	监督管理
第七章	法律责任
第八章	附则

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动,维护业主、物业使用人和物业服务企业等相关主体的合法权益,营造良好的居住和工作环境,根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《湖北省物业服务和管理条例》等法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内物业管理活动及其监督管理。

本条例所称物业管理,是指业主自行或者通过选聘物业服务企业等方式,对建筑物及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护和管理,维护物业管理区域内的环境卫生和秩序的活动。

第三条 物业管理应当遵循党建引领、业主自治、社区协调、政府监管、多方参与的原则。

第四条 市、区人民政府(含武汉东湖新技术开发区、武汉长江新区、武汉经济技术开发区、武汉市东湖生态旅游风景区管委会,下同)应当将物业管理纳入现代服务业发展规划、社区建设规划和社会治理体系,保障物业管理相关监督管理工作经费。

街道办事处、乡镇人民政府应当按照职责做好辖区内物业管理活动的有关指导、协助、监督管理等工作。

居(村)民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府做好物业管理相关工作。

第五条 房屋主管部门负责物业管理活动监督管理。

发展改革、教育、公安、民政、规划、建设、生态环境、城市管理执法、水务、消防救援、市场监督管理、园林、通信管理、邮政管理等部门,应当按照各自职责做好物业管理相关工作。

第六条 本市建立健全社区(村)党组织领导下的居(村)民委员会、业主委员会、物业服务企业等共同参与的物业管理协调联动机制,推动在业主委员会、物业服务企业中设立党组织。

第七条 物业管理行业协会应当参与制定物业服务规范和等级标准,建立健全物业服务企业及其从业人员自律制度,开展物业管理项目考评和从业人员培训,调解物业服务企业之间纠纷,协助房屋主管部门做好信用信息管理。

第八条 鼓励和支持在物业管理和服务中运用物联网、人工智能等科技手段,对物业管理区域内的设施设备进行智能化管**理**,提升物业管理服务品质。

鼓励物业服务与养老服务、托育服务、餐饮服务、家政服务融合发展,满足居民多样化服务需求。

第二章 新建物业与前期物业管理

第九条 建设单位应当在取得房屋预售许可或者现售备案前,根据建设项目用地规划许可证确定的红线范围,结合物业共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素,划分物业管理区域,报区房屋主管部门备案。

物业配套设施设备共用的,应当划分为一个物业管理区域;但规模过大、划分为一个物业管理区域不利于管理的,或者已分割成多个自然街坊或者封闭小区,且其配套设施设备能够分割、独立使用的,可以分别划分为独立的物业管理区域。分期建设项目或者两个以上单位开发建设的项目,其配套设施设备共用的,可以划分为一个物业管理区域。已建成且配套设施设备比较齐全、相对集中的项目,可以划分为一个物业管理区域。

规划主管部门审查建设工程规划设计方案,应当统筹考虑项目分期、配套设施设备配置对物业使用和管理的影响。

第十条 建设单位应当将经备案的物业管理区域的详细分布图以及共用部位、共用设施设备的配置和建设标准在销售现场和物业管理区域内显著位置予以公告,并在房屋买卖合同中明示。

第十一条 已投入使用但尚未划分物业管理区域,人数占比百分之二十以上的业主申请划分的,区房屋主管部门应当自收到申请之日起三十日内,征求区规划主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会以及相关业主义见,确定物业管理区域,并向全体业主公告。

第十二条 物业管理区域划定后不得擅自调整。需要调整的,应当由人数占比百分之二十以上的业主向区房屋主管部门提出调整方案,并在方案中明确新划分的物业管理区域和配套设施设备的配置以及管理、维护责任。区房屋主管部门应当自收到调整方案之日起三十日内,征求区规划主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会以及相关业主义见,并予以答复。

物业管理区域调整方案由业主依照下列规定共同决定:

(一)一个物业管理区域拆分为多个物业管理区域的,由本物业管理区域内业主共同决定;

(二)多个物业管理区域合并为一个物业管理区域的,由各物业管理区域的业主共同决定。

区房屋主管部门应当将调整后的物业管理区域向全体业主公告。

第十三条 新建物业的,建设单位应当按照规定无偿配置物业服务用房。物业服务用房属于全体业主共有,任何单位和个人不得擅自变更其用途。

配置的物业服务用房,应当相对集中,便于实施物业管理;其建筑面积不得低于物业管理区域总建筑面积的千分之二,并不得少于一百平方米。业主委员会办公用房从物业服务用房中安排,其建筑面积不得少于二十平方米。

物业服务用房应当具备通水、通电、通信、采光、通风等基本使用功能和办公条件,配置独立、合格的水、电等计量装置,并具备办理不动产权属登记的条件。

规划主管部门实施建设工程规划许可,应当按照规定的标准对物业服务用房设计进行审查,在建设工程规划许可证中载明物业服务用房建筑面积,并在附图中注明其具体位置。

房屋主管部门实施房屋销售许可,应当对物业服务用房进行核查。

第十四条 新建物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通信、广播电视等专业经营设施设备,应当符合国家技术标准和技术规范,并与主体工程同时设计、同时施工、同时交付。

建设单位组织竣工验收,应当通知供水、供电、供气、供热、通信、广播电视等专业经营单位参加,专业经营单位应当参加。建设单位未通知专业经营单位参加竣工验收的,专业

武汉市人民代表大会常务委员会公告

(十五届)第三十九号

武汉市第十五届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过的《武汉市物业管理条例》,已经湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准,现予以公布,自2026年1月1日起施行。

武汉市人民代表大会常务委员会
2025年10月31日

经营单位有权拒绝接收专业经营设施设备。

建设项目竣工验收合格后,建设单位应当将物业管理区域内专业经营设施设备移交给专业经营单位维护管理,专业经营单位应当接收。

第十五条 住宅物业及同一物业管理区域内非住宅物业的建设单位在业主、业主大会首次选聘物业服务企业前,应当按照国家、省、市相关规定,通过招投标方式选聘前期物业服务企业。

投标人少于三个或者建筑物总面积不超过三万平方米的,经物业服务所在区房屋主管部门批准,可以采取协议方式选聘前期物业服务企业。

第十六条 建设单位应当在取得房屋预售许可或者现售备案前,与选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同,并自签订合同之日起十五日内向区房屋主管部门备案。

前期物业服务合同应当包括物业服务内容、服务标准、收费标准、收费方式、收费起始时间、合同终止情形等内容。

前期物业服务合同生效之日至物业交付业主之日的前期物业服务费,由建设单位承担。物业交付之后的前期物业服务费,由业主承担。

前期物业服务合同约定的期限未满,但业主委员会或者业主与新物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。

第十七条 建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

第十八条 建设单位在出售物业前,应当制定临时管理规约。物业买受人与建设单位签订房屋买卖合同时,应当书面承诺遵守临时管理规约。

第十九条 前期物业服务合同和临时管理规约由建设单位参照房屋主管部门制订的示范文本制定;建设单位对示范文本作出修改的,不得减损业主的合法权益。

第二十条 物业交付十五日前,建设单位和前期物业服务企业应当完成物业共用部位、共用设施设备承接查验,移交承接查验资料,并签订物业承接查验协议,作为前期物业服务合同补充协议。物业承接查验结果应当向业主公告。

前期物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起三十日内,持下列资料向区房屋主管部门备案:

(一)前期物业服务合同;

(二)临时管理规约;

(三)物业承接查验协议;

(四)建设单位移交资料清单;

(五)查验、交接记录;

(六)其他有关承接查验资料。

第三章 业主、业主大会及业主委员会

第二十一条 业主依照有关法律、法规的规定享有业主权利,履行业主义务。

业主可以书面委托物业使用人行使业主权利、履行业主义务。

第二十二条 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主委员会由业主大会选举产生,对其负责,受其监督。

业主大会、业主委员会的决定,对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定,违反法律、法规的,区房屋主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定,并向全体业主公告;侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

一个物业管理区域内业主人数较少且全体业主一致同意不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第二十三条 符合下列条件之一的,街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开首次业主大会会议,成立业主大会:

(一)交付的房屋专有部分面积占比达到百分之五十的;

(二)首次交付房屋专有部分之日起满两年且交付的房屋专有部分面积占比达到百分之二十的;

(三)交付的房屋套数占比达到百分之五十的。

第二十四条 符合召开首次业主大会会议条件的,建设单位应当书面报告街道办事处、乡镇人民政府或者区房屋主管部门;业主也可以向街道办事处、乡镇人民政府或者区房屋主管部门提出召开业主大会会议的书面报告。区房屋主管部门收到书面报告的,应当在五个工作日内书面通知街道办事处、乡镇人民政府。

街道办事处、乡镇人民政府应当自收到报告或者通知之日起三十日内,组织成立业主大会会议筹备组,筹备召开首次业主大会会议。

业主大会会议筹备组由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府和业主、居(村)民委员会、建设单位的代表组成。筹备组组长由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府的代表担任。

第二十五条 业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并选举产生业主委员会之日起成立,业主大会会议筹备组的职责同时终止。

前期物业服务企业应当自业主大会成立之日起十日内,向业主委员会移交物业承接查验档案;三十日内,移交物业管理区域的基本资料、公共收益和业主委员会办公用房,报告共用部位、共用设施设备的使用、经营和收益情况。

第二十六条 业主大会会议讨论决定下列应当由业主共同决定的事项:

(一)制定和修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则;

(二)选举业主委员会、更换业主委员会委员或者撤销业主委员会委员职务;

(三)选聘、续聘和解聘物业服务企业或者决定自行管理物业;

(四)审议物业服务费标准,物业服务费支付方式和物业服务合同草案;

(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金;

(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;

(七)改建、重建建筑物及其附属设施;

(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;

湖北省人民代表大会常务委员会 关于批准《武汉市物业管理条例》的决议
(2025年9月25日湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)
湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议决定:批准《武汉市物业管理条例》,由武汉市人民代表大会常务委员会公布施行。

动:

(九)公共收益的管理、分配、使用;

(十)业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用,以及业主委员会委员津贴的来源、支付标准;

(十一)改变或者撤销业主委员会作出的决定;

(十二)调整物业管理区域;

(十三)法律、法规规定的其他事项。

业主大会决定前款所列事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项所列事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意;决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主大会的决定应当自作出之日起三日内在物业管理区域内显著位置予以公布,并向街道办事处、乡镇人民政府备案。

第二十七条 业主大会会议分为定期会议和临时会议,由业主委员会组织召开。业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定召开。有下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议:

(一)业主委员会半数以上委员或者人数占比百分之二十以上的业主提议的;

(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(三)法律、法规、管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情形。

有前款所列情形之一,业主委员会未及时组织召开业主大会会议的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令其在三十日内组织召开;逾期不组织召开的,由街道办事处、乡镇人民政府组织召开。

第二十八条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见形式进行。

采用书面征求意见的,应当将征求意见书直接送达业主;无法直接送达的,应当在物业管理区域内公告。

第二十九条 业主投票表决,应当采用电子投票方式;但业主要求提供纸质投票方式的,业主大会会议筹备组或者业主委员会应当提供。

房屋主管部门应当建立健全业主电子投票系统,免费提供给业主投票使用。不动产登记机构与房屋主管部门应当建立业主清册等相关信息的共享机制。

业主电子投票系统应当保障业主投票数据的真实性、完整性和安全性。业主电子投票的具体规则,由市房屋主管部门另行制定并向社会公布。

第三十条 管理规约应当对下列事项作出规定:

(一)建筑物及其附属设施设备的使用、维护、管理;

(二)共用部位、共用设施设备的经营与收益的分配、使用;

(三)业主和物业使用人在环境卫生、动物饲养、植物种植、安全管理等方面的权利与义务;

(四)违反管理规约应当承担的责任。

经业主大会表决通过的管理规约自公布之日起生效,对全体业主及物业使用人均具有约束力。

第三十一条 业主委员会由五至十一人单数组成,每届任期不超过五年。业主委员会委员可以连选连任。

业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议,推选业主委员会主任和副主任。

业主委员会可以设立候补委员,候补委员人数不得超过委员人数的百分之五十。候补委员可以列席业主委员会会议,但不具有表决权。业主委员会任期内出现缺员时,由候补委员按照得票数的顺序自动进行递补。

业主委员会委员和候补委员名单应当在物业管理区域内显著位置公告。

业主委员会应当自业主大会成立之日起或者自选举产生之日起三十日内,就业主大会决定、决议以及业主委员会委员和候补委员的名单、基本情况、书面承诺向街道办事处、乡镇人民政府备案,并持备案证明向公安机关申请刻制业主大会和业主委员会印章。业主大会印章根据业主大会的决定使用。业主委员会印章经半数以上委员签字同意方可使用。

第三十二条 业主委员会委员应当为本物业管理区域内符合下列条件的自然人业主或者单位业主授权的代表:

(一)具有完全民事行为能力;

(二)遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强;

(三)具备履行职责的健康条件和相应的时间;

(四)法律、法规规定的其他条件。

业主委员会委员候选人应当书面承诺符合前款规定的条件,依法履行相关职责。

第三十三条 业主委员会委员候选人可以通过下列方式产生:

(一)十名以上业主联名推荐;

(二)社区(村)党组织、居(村)民委员会根据业主自荐和小区党组织建议等,在奉公守法、公道正派、热心公益的业主中进行推荐。

鼓励业主中的共产党员参选业主委员会委员。

第三十四条 业主委员会应当履行下列职责:

(一)执行业主大会的决定和决议;

(二)召集业主大会会议,定期向业主大会报告工作,并在物业管理区域内显著位置公布报告内容,接受业主询问;

(三)根据业主大会决定,代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同;

(四)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督物业服务企业履行物业服务合同,协调处理物业管理活动中的相关问题,维护业主合法权益;

(五)督促业主、物业使用人遵守管理规约,调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(六)组织、监督专项维修资金的筹集、使用;

(七)根据业主大会的决定或者授权,决定共用部位、共用设施设备的经营方式和收益的管理、分配、使用;

(八)每半年公布业主委员会委员、候补委员交纳物业服务费、停车费情况;

(九)配合街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会、公安机关等做好物业管理区域内社会治安、社区建设和公益

宣传等工作;

(十)法律、法规和管理规约规定的其他职责。

业主委员会未按照规定履行职责的,街道办事处、乡镇人民政府应当约谈业主委员会。

第三十五条 业主委员会讨论、决定物业管理区域公共事项,应当召开业主委员会会议,并于会议召开七日前在物业管理区域内显著位置公布会议的内容和议程,听取业主意见和建议。

业主委员会决定事项,应当经全体委员半数以上签字同意。

业主委员会应当将决定自作出之日起三日内在物业管理区域内显著位置予以公布。

第三十六条 业主委员会委员有下列情形之一的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令其暂停履行职责,由业主大会决定终止其委员职务:

(一)拒绝或者放弃履行委员职责;

(二)挪用、侵占业主共有财产;

(三)在本物业管理区域内违法搭建、违法占用物业共有部分;

(四)索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益,利用职务之便接受减免物业服务费、停车费等费用;

(五)本人和本人的配偶、父母、子女在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业中任职;

(六)打击、报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人;

(七)泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;

(八)违规使用业主委员会的印章;

(九)其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的情形。

业主委员会候补委员有前款第二项至第九项所列情形之一的,丧失候补委员资格。

十名以上业主联名向街道办事处、乡镇人民政府举报业主委员会委员、候补委员有本条第一款所列情形,并提供有关证据的,街道办事处、乡镇人民政府应当组织调查核实,有关部门应当在职责范围内予以协助。

第三十七条 业主委员会任期届满六十日前,应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导下召开业主大会会议,完成换届选举。逾期未完成的,街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会会议完成换届选举。

第三十八条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内,将其保管的印章、档案资料、财务资料以及其他属于全体业主所有的财物,移交给新一届业主委员会。新一届业主委员会未产生的,移交给居(村)民委员会代管。

业主委员会委员职务在任期内终止的,应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列财物移交业主委员会。

违反前两款的规定拒不移交的,街道办事处、乡镇人民政府应当责令其移交,公安机关应当依法协助。

第三十九条 物业管理区域的公共收益属于全体业主共有,主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

物业服务企业或者其他管理人、业主委员会等应当将公共收益以住宅物业管理区域为单位,单独开户设账,不得以任何个人名义进行存储和管理。业主大会可以持本条例第三十一条第五款规定的备案证明向金融机构申请开立账户。

受委托管理公共收益的物业服务企业或者其他管理人、业主委员会应当每半年公布公共收益收支情况,并为业主查询公共收益收支情况提供便利。

管理规约规定或者业主大会决定聘请专业机构对公共收益的收支情况进行审计的,业主委员会应当及时组织审计;未及时组织的,街道办事处、乡镇人民政府应当约谈业主委员会,督促其限期聘请专业机构进行审计;逾期未聘请的,街道办事处、乡镇人民政府应当代为聘请,并对负有责任的业主委员会委员依照本条例第三十六条第一款的规定予以处理。审计结果应当向全体业主公告。审计费用从公共收益中支出。

业主委员会任期届满和业主委员会主任离任时,经业主共同决定,可以进行财务审计。街道办事处、乡镇人民政府可以根据需要聘请专业机构对业主大会和业主委员会财务情况进行审计。

第四十条 未依法成立业主大会、选举产生业主委员会的住宅物业管理区域,可以由物业所在地的居(村)民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下,代行业主委员会的职责。

第四章 物业服务与管理

第四十一条 本市实行物业服务项目经理责任制。

一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务,业主自行管理的除外。

物业服务企业应当按照规定聘请专业人员从事相关服务工作。

第四十二条 市房屋主管部门应当建立物业服务企业服务质量标准体系和信用等级评价制度,组织开展物业服务企业和从业人员服务质量的考核、评价,并将考核、评价结果向社会公布。

市房屋主管部门应当建立物业服务企业、物业服务项目经理信用信息系统,并向公众提供查询服务。

第四十三条 鼓励业主大会采取招投标的方式选聘物业服务企业。市房屋主管部门应当建立物业管理招投标平台,为物业管理招投标当事人提供指导和服务。

业主委员会应当与业主大会决定选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内,将物业服务合同报区房屋主管部门备案。

第四十四条 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定提供物业服务,并遵守下列规定:

(一)明确员工聘用条件,开展文明服务、消防安全等职业培训,提高物业服务水平;

(二)落实安防人员、设施及安保措施,确保安防监控设施正常运转;

(三)维护物业管理区域环境卫生,引导业主进行垃圾分类处理;

(四)及时清理生活垃圾集中投放和转运作业场地,保持周边环境干净整洁,并定期消毒;

(五)按照有关规定和标准对物业共用部位和供水、供电、供气、供热等共用设施设备进行养护、维修、更新,将共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等告知业主、物业使用人;

(六)做好物业养护、维修、更新及其费用收支的各项记录,妥善保管物业档案资料和有关财务账册,建立物业服务信息平台,为业主提供免费查询服务;

(下转第七版)