安徽新地锐意物业服务有限公司

安徽新地锐意物业服务有限公司成立于 2010 年 07 月 13 日，注册资金 1000 万元，原隶属于安徽金大地投资控股有限公司，现为**朗诗绿色生活全资子公司（股票代码 1965.HK）**，是一家拥有国家一级资质的物业服务企业。历经 14 载春秋更迭，新地锐意已经逐步成长为“一专多精”的多业态管理，项目类型涵盖 CBD 高端商务写字楼、住宅、别墅、特色商业街区、银行、学校、市政环卫等多元化创新探索的物业服务企业。服务布局合肥、淮南、安庆、宣城、蚌埠、宿州、亳州、铜陵、六安、全椒、商丘等 11 座城市，服务涵盖甲级写字楼、特色商业街、产业园、住宅、别墅、学校、银行等各业态，管理面积达 1000 万方。公司已通过 ISO9001、ISO14001、ISO45001 三标一体管理体系认证，导入国际“金钥匙”和“酒店式”服务理念，为实现物业服务品牌化、专业化、服务质量标准化奠定坚实基础。秉承“服务改善生活、服务创造价值”的服务理念，致力于成为最值得客户信赖的服务供应商。并于 2020 年获得中国蓝筹年“服务价值影响力”奖、“卓越潜力奖”，于 **2021 年、2023 年、2024 年分别荣获“中国物业服务百强企业”称号**等上百项荣誉。

母公司——朗诗绿色生活简介：

朗诗绿色生活服务有限公司（简称“朗诗绿色生活”）成立于 2005 年，注册资本 2.3 亿元，是一家深耕长三角、布局全国，快速成长的物业服务提供商。

朗诗绿色生活拥有物业管理国家一级资质，连续多年获得“中国物业服务百强企业”、“服务质量领先企业”、“华东物业服务领先品牌”等荣誉，位列中国物企百强第 23 位。

截至 2022 年 06 月 30 日，朗诗绿色生活已进驻全国 35 个城市，服务项目达到 300 余个，在管面积达到 3064 万平方米，合约面积达到 3869 万平方米，服务业主数量超过 25 万户。

2021 年，朗诗绿色生活服务有限公司（下称“朗诗绿色生活”）正式在香港联合交易所主板挂牌上市，股票简称“朗诗绿色生活”，股票代码 1965.HK。





安徽物业管理

安徽省物业管理协会工作简报

安徽物业管理

2024年第3、4期　总第21、22期　ANHUI PROPERTY MANAGEMENT



ANHUI PROPERTY MANAGEMENT 2024年第3、4期

安徽省物业管理协会



QIYUAN
奇缘游乐设备

诚信　感恩　学习　共赢

ENTERPRISE
BRIEF INTRODUCTION
企业简介 »»

合肥奇缘游乐设备有限公司创立于2017年，公司有两大生产基地即合肥新站区和 浙江温州基础，合肥新站区厂房占地有3000平米，浙江自购厂房占地面积在20000 平方米，公司旗下拥有奇缘大冒险儿童主题乐园，酷派熊，史迪奇品牌；坐落于安徽省合肥市新站区佳海工业城D69栋，是一家集设计研发、生产制造、销售服务为 一体的综合性儿童乐园设施和户外非标定制的公司，专业生产制造无动力非标游乐 设备、室内儿童乐园 设 备 、 室外儿童游乐施 、木质滑梯、组合滑梯、户外游乐设施、非标定制游乐设备的企业，是中国游艺协会和中国玩具协会员单位。公司坚持高瞻远瞩，用服务传递文化， 以产品塑造品牌的企业文 化和 团队建设理念 ，在产品生产过程中始终坚持“安全 、优质 、创新”的三大核心价值 ，长期关注和实践儿童游乐事业的健康发展。

我们的优势

公司拥有一支集设计、开发、管理为专业技术人员和CAD、3D电脑设计制作系统，随时为客户设计出整体场地的效果图，能为客户做出更好的选择和服务。

公司产品质量经权威机构认证，各种指标均达到国家标准和行业标准，是国内最具有影响力的游乐生产制造企业之一，更有着完善的售后服务体系的保证，24H响应上门售后，让您没有后顾之忧！

营业范围

我司主营儿童乐园，淘气堡，室内拓展设备，网绳探索乐园设备，组合滑梯，体能拓展设备，公园主题乐园设备、户外健身器材、水上乐园、非标定制、户外休闲椅、垃圾箱、安全地垫为主的产品体系，主要为房地产、幼儿园、街道社区、公园、酒店、旅游度假区、水上乐园以及各种主题游乐场等场所提供各类游乐设施。

企业愿景
成为国际领先的儿童设备供应商

企业使命
致力于儿童快乐成长

人才理念
信任 善任 责任 胜任

质量理念
坚持质量优先 创造客户价值

设计出图　勘察现场　上门安装　质量保证　售后无忧

联系人： 王经理　　联系方式 ： 155 5691 1663

习近平在安徽考察时强调 发挥多重国家发展战略叠加优势 奋力谱写中国式现代化安徽篇章



新华社合肥10月18日电　中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平近日在安徽考察时强调，安徽要深入贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，全面贯彻新发展理念，发挥多重国家发展战略叠加优势，在打造具有重要影响力的科技创新策源地、新兴产业聚集地、改革开放新高地、经济社会发展全面绿色转型区上持续发力，在深度融入新发展格局、推动高质量发展、全面建设美好安徽上取得新的更大进展，奋力谱写中国式现代化安徽篇章。

10月17日至18日，习近平在安徽省委书记梁言顺和省长王清宪陪同下，先后来到安庆、合肥等地，深入历史文化街区、科技创新园区等考察调研。

17日下午，习近平首先来到安庆桐城市考察。地处城中的六尺巷，因清代大学士张英与邻居吴家互相退让三尺地基而成，是中国邻里和谐礼让的典范。习近平来到这里，了解六尺巷历史及其传承，察看“桐城派”相关文物资料，听取当地传承弘扬中华优秀传统文化、加强精神文明建设等情况



介绍。他强调，要加强历史文化保护，坚持创造性转化、创新性发展，在发展社会主义先进文化、弘扬革命文化、传承中华优秀传统文化上协同发力，打牢社会治理的文化根基。

当地居民和游客见到总书记，纷纷围拢上来。习近平亲切地对大家说，人民内部矛盾要用调解的办法解决。六尺巷体现了先人化解矛盾的历史智慧，要作为弘扬中华优秀传统文化的教育场所，发挥好中华民族讲求礼让、以和为贵传统美德的作用，营造安居乐业的和谐社会环境。

随后，习近平来到合肥滨湖科学城，察看安徽省重大科技创新成果集中展示，听取当地推进科技体制机制创新、加快科技成果转化等情况介绍，同现场科研人员和企业负责人亲切交流。他在智能网联汽车、新一代信息技术、新能源、人工智能、生命健康等高新科技产品前一一驻足，仔细察看，不时表达赞赏之意。习近平指出，推进中国式现代化，科学技术要打头阵，科技创新是必由之路。高新技术是讨不来、要不来的，必须加快实现高水平科技自立自强。科研工作者是推进中国式现代化的骨干，要拿出“人生能有几回搏”的劲头，放开手脚创新创造，为建设科技强国奉献才智、写下精彩篇章。

18日上午，习近平听取安徽省委和省政府工作汇报，对安徽各项工作取得的成绩给予肯定，对下一步工作提出明确要求。

习近平指出，要加快科技创新和产业转型升级。高水平建设国家实验室和合肥综合性国家科学中心，有效发挥高能级科创平台作用，加强关键共性技术、前沿引领技术、现代工程技术、颠覆性技术创新，扩大国际科技交流合作，持续提升原始创新能力。构建支持全面创新体制机制，统筹推进教育科技人才体制机制一体改革，完善金融支持科技创新的政策和机制，推动创新链产业链资金链人才链深度融合。守好实体经济这个根基，加快传统产业改造升级，壮大战略性新兴产业，超前布局未来产业，因地制宜发展新质生产力，建设具有国际竞争力的先进制造业集群。协同推进降碳、减污、扩绿、增长，系统推进生态保护修复和生态环境治理，提高防灾减灾救灾能力。

习近平强调，要推进深层次改革和高水平开放。勇于开展首创性、差异化改革，打造内陆改革开放新高地。坚持和落实“两个毫不动摇”，充分激发各类经营主体活力。深化要素市场化改革，营造市场化、法治化、国际化一流营商环境。全方位扩大对内对外开放，形成陆海内外联动、东西双向互济的全面开放格局。以深入推进长三角一体化发展为牵引，带动省域内区域协调发展，在长江经济带发展、中部地区崛起战略中发挥更大作用。积极参与高质量共建“一带一路”，扎实推进内外贸一体化改革，加大吸引外资、稳定外资力度，加快培育外贸新动能。

习近平指出，要着力构建城乡融合发展新格局。构建现代粮食产业体系、生产体系、经营体系，扎实推进高标准农田建设，建设江淮粮仓，扛牢粮食保供责任。抓好第二轮土地承包到期后再延长三十年试点，完善强农惠农富农支持政策，调动农民种粮积极性。大力发展特色、绿色农产品种植，推动乡村富民产业升级，提高农业综合效益，壮大新型农村集体经济。持续推进农村人居环境整治，建设美丽乡村。加强以县城为重要载体的城镇化建设，壮大县域经济。解决好重点人群就业，完善农村低收入人口常态化帮扶政策，确保不发生规模性返贫致贫。推动教育、医疗、养老、社保和公共文化等服务向农村覆盖。强化党建引领，坚持和发展新时代“枫桥经验”，提升基层治理效能。

习近平强调，要进一步推动文化和旅游融合发展，发展全域旅游，把文化旅游业打造成为支柱产业。深入挖掘和运用好红色文化资源育人功能及旅游价值。加强传统村落、传统建筑保护传承利用，推动优秀传统文化创造性转化、创新性发展。以社会主义核心价值观为引领，广泛开展群众性精神文明创建，推动移风易俗。深化文化体制改革，健全文化产业体系和市场体系，打造更多文化精品。

习近平指出，要毫不放松坚持党的领导、加强党的建设。推进党纪学习教育常态化长效化，引导党员干部真正把纪律规矩转化为政治自觉、思想自觉、行动自觉。认真落实“三个区分开来”，充分调动党员干部干事创业的积极性、主动性、创造性，着力解决干部乱作为、不作为、不敢为、不善为问题。健全防治形式主义、官僚主义制度机制，持续为基层减负。驰而不息正风肃纪反腐，巩固发展良好政治生态。

习近平强调，要抓好第四季度经济工作，认真落实党中央确定的各项政策举措，努力实现全年经济社会发展目标。

何立峰及中央和国家机关有关部门负责同志陪同考察。



※ 内部资料　免费赠阅 ※

每季末月20日出版

《安徽物业管理》编委会

主　任　凌　宁

副主任　徐　辉

委　员　（以姓氏笔画为序）

马云龙　王　千　王　旭　王立群
王后君　王茂才　韦　斌　朱　伟
朱建新　刘宏良　刘彦超　许佑东
李　莉　李华军　李沣沛　邹　乐
张　丽　张　峰　张启兵　金克绪
周盛扬　胡　炜　胡　钢　胡年乡
桂志刚　贾四保　钱振波　徐　辉
唐小虎　谢雨亮　臧新芬

《安徽物业管理》编辑部

总　编　徐　辉

主　编　邢学海　盛　涛

办公地址　合肥市包河区紫云路996号安徽省城乡规划建设大厦10楼1016室

投稿专用邮箱　ahwxhkyx@163.com

联系电话　0551-62878326

*《安徽物业管理》文责自负，文中观点不代表本编辑部观点。

安徽省物业管理协会工作简报

安徽物业管理

主办单位　安徽省物业管理协会

编辑出版　《安徽物业管理》编辑部

协办单位（排名不分先后）

合肥市房地产经营公司
合肥顺昌物业管理有限公司
安徽省通信产业服务有限公司
安徽省长城物业管理有限公司
安徽信联物业服务有限公司
安徽新亚物业科技集团有限公司
合肥市政文外滩物业管理有限公司
安徽润家物业管理有限公司
安徽鸿鹤城市运营管理集团有限公司
宣城市民生物业服务有限公司
安徽鸠兹物业服务有限公司
浦邦城市运营服务（安徽）集团有限公司
安徽一山城市建设集团有限公司
蚌埠市置信物业有限公司
淮南东华实业（集团）有限责任公司
安徽洁雅物业有限公司
泰行物业服务有限公司
合肥振宏物业管理有限公司
黄山欣徽物业管理有限公司
安徽华宇物业发展有限公司
淮北国金商业管理服务有限公司
安徽省闽瑞物业管理有限公司
安徽伟星物业管理有限公司

合肥市物业管理协会
蚌埠市物业服务行业协会
阜阳市物业服务行业协会
淮南市物业管理协会
滁州市物业管理协会
六安市物业管理协会
马鞍山市物业管理行业协会
芜湖市物业管理协会
铜陵市物业管理协会
宣城市物业管理协会
池州市物业管理协会
安徽省房地产研究会
黄山市房地产业协会
安庆市物业管理协会
淮北市物业服务行业协会

安徽省物业管理协会

门户网站　http://www.ahpmi.org.cn/

办公地址　合肥市包河区紫云路996号安徽省城乡规划建设大厦10楼1031室

微信公众号　安徽省物业管理协会或ahpmi2017

协会电子信箱　ahswyglxh@126.com

联系电话　0551-62878286

安徽省物业管理协会

CONTENTS 2024年第三、四期 目录

卷首语

P01　习近平在安徽考察时强调发挥多重国家发展战略叠加优势奋力谱写中国式现代化安徽篇章

协会动态

P07　安徽省物业管理协会第二届理事会第七次全体会议在六安召开

P09　安徽省物业管理协会参与安徽省住建厅组织召开的《住宅物业服务标准》修订大纲研讨会

P10　安徽省物业管理协会设施设备专委会赴六安市标杆项目交流学习

P11　安徽省物业管理协会成立人力资源发展专委会 产教融合注智赋能物业人才队伍建设

党建视窗

P12　美而特集团
深入学习贯彻党的二十届三中全会精神

P13　鸿鹤物业
党支部掀起学习热潮，积极响应党的二十届三中全会精神

P14　滨湖城市运营集团
党建引领生态绿，涂白护绿践初心

P15　招商积余安徽公司
党建引领，和创未来 高新股份党支部与公司党支部共同开展党建和创活动

P16　地球人物业
皖美物业地球人 无偿献血红色情

P17　信服物业
党建引领红色物业 同心共筑“信服”家园

P18　鹏徽服务
党建赋能聚合力 政企共建促发展

P20　升泰物业
党建引领传温暖 情满重阳暖人心

协会动态

P21　蚌埠市物业行业协会
2024 年“建功珠城”蚌埠市第八届物业服务行业技能竞赛圆满落幕

P23　黄山市房地产业协会
马鞍山市物业管理行业协会考察团赴黄山市进行学习交流

P24　砀山县物业管理协会
2024年度物业管理行业培训顺利开班

P26　淮南市物业管理协会
走出去 请进来 沉下去 提上来 开展参观学习活动，助力提升物业服务水平

P27　淮北市物业服务行业协会
【建功十四五，奋进新征程】“众安杯”2024年淮北市物业服务行业技能大赛圆满收官

P29　铜陵市物业管理协会
2024年铜陵市物业管理行业岗位技能竞赛圆满举行

P31　池州市物业管理协会
弘扬工匠精神 展示行业风采 2024年“万马奔池”池州市物业行业举办电工职业技能竞赛

P32　六安市物业管理行业协会
坚持党建引领 打造“皖美”物业 提升职业技能 推动行业发展 第四届岗位技能大赛荣耀启幕

他山之石

P34　天津日华里小区：“四位一体”模式创造美好生活

P37　物业管理行业如何创造专业价值新维度

P41 综合交通枢纽物业管理的问题与对策研究

P43 广西南宁 物业问题“码”上办

会员专栏

P44 辰元物业
深耕细作 “小项目” 精雕细琢“大文章

P45 长城物业
党委举办学习党的二十届三中全会精神专题党课

P46 世纪金源服务滨湖公司
电动车棚改造，为小区安全“加码”

P47 创源集团
引导员工把总书记殷殷嘱托转化为工作动力

P49 安景服务
相约楼栋，从“邻”开始，共话五星楼道建设成果

P50 泰行物业
唱响和谐邻里，共建美好家园

P51 天之都物业
亲子共读 “阅”享冬日好时光 举办读书分享会活动

P52 新亚集团
公司持续开展消费助农活动 助力乡村振兴

P53 邦和物业
生命至上，安全保障 卓耕广场项目部成功举办消防演习活动

P54 东华实业集团
举办2024年“岗位练兵 技术比武”活动

P55 鲲鹏物业
让“六尺巷”精神照亮新时代社区治理之路
“红色物业”打造和谐家园新典范

P56 浦邦集团
“浦邦讲堂”物业服务礼仪培训课程开讲

P57 中京物业
公司在大别山创新大厦开展电梯困人逃生演练

人物报道

P58 安庆市物业管理协会
博爱奉献 传递温暖 慰问造血干细胞捐献者张莹

案例选编

P59 10人被采取刑事强制措施，南京“2·23”火灾事故调查报告公布

P60 业主交了物业费，物业公司必须什么事都得管吗？

学习之窗

P63 学习中央经济工作会议精神（一）

P65 学习中央经济工作会议精神（二）

P67 安徽省推动物业监管全方位实现数字化智慧化

P68 电梯设备安全风险及相关管理措施

P72 人民日报：老旧小区改造 长效管护有方法

P74 既有建筑幕墙的安全管理

P77 地下车库除湿八种应对方案

宣传专页

封面：安徽黄山

封底：安徽新地锐意物业服务有限公司

封二：合肥奇缘游乐公司

封三：安徽五八五八警用装备器材有限公司

安徽省物业管理协会第二届理事会第七次全体会议在六安召开



2024年10月15日-16日，安徽省物业管理协会（以下简称“省物协”）第二届理事会第七次全体会议在六安市隆重召开。

安徽省人民政府参事贺懋燮出席会议并讲话，六安市城管局党组成员、副局长沈春山致欢迎辞，省物协党建指导员夏惠芬、会长凌宁，各地市行业主管部门相关负责人及地市协会会长，省物协副会长、常务理事、理事单位代表等近200人参加会议。会议由省物协秘书长张启兵主持。

物业服务行业在维持社区和谐、促进就业、提升居民生活品质等方面发挥着重要作用，是国家鼓励发展的新型行业。近年来，国家通过一系列政策措施明确鼓励物业行业的发展。

在2024版本的《产业结构调整指导目录》中，物业服务被纳入“鼓励类-商务服务业”项目，并细化了内容。作为一个进入门槛不高的行业，各个物业公司都知道怎么把服务做好，关于物业的法律架构也不可谓不系统，那么为什么物业纠纷依旧高发呢？

15日下午，聚焦物业管理与物业行业发展的公益讲座首先举行，六安市城管局党组成员、副局长沈春山致欢迎辞。

首场讲座由安徽省科技厅科技改革与政策法规处处长关闯主讲，关闯从四个方面作《从深化科技体制机制改革——在高水平创新型省份建设上当先锋》主题宣讲，鼓励激发内在动能，争当行业先锋。

随后，北京林业大学经济管理学院教授、博士生导师、物业管理系系主任程鹏作《房地产存量时代住宅物业管理逻辑的思考》主题讲座，从多

个实际案例出发，深入分析住宅物业管理失序的根源、政府适度干预住宅物业管理的界限等，并提出“房、钱、人”三个要素有机联动的解题思路。

16日上午，省物协第二届理事会第七次全体会议正式召开。

全体会员代表表决通过了《安徽省物业管理协会2024年前三季度工作完成情况及第四季度主要工作安排》，并增补了16家会员单位、1家理事单位、1家常务理事单位、1家副会长单位，通报了4家副会长单位出任人变更的说明。

会上，省物协向全体会员单位及有关单位发出《倡议书》，建议各级行政主管部门加强对物业行业的扶持力度；建议各地市物协主动作为，加强物业“好服务”项目的培育和选树，先进带动后进，比学赶超；建议物业服务企业兼顾经济效益和社会效益，以“质价相符”价值观提升行业认可度，配合各类媒体发掘行业正能量，讲好物业好故事，以实际行动系统推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设。

针对如何做好物业行业的内容传播和策划报道，万家社区总经理、副总编辑王震作《万物有灵 携手未来》主题发言，详细介绍了万家社区在社区治理及物业传播方面的传播优势及战略发展方向。安徽商报社工作人员介绍了安徽商报在物业融板块的内容分发情况。

随后，会议提出，《关于寻找安徽“好服务”小区的方案》即将于月底发布，省物协计划于2024年10月下旬-12月底，联合万家社区、安徽商报社，在全省范围内发掘和展示能代表安徽物业服务水平的住宅物业项目，树立典型、鼓励先进，总结提炼物业“好服务”背后的管理理念与模式，引导行业向优秀项目看齐，推动“好服务”在全省遍地开花。

物业企业的服务究竟做得怎么样？能达到什么等级？为全方位、多维度做好物业服务企业的服务能力测评，安徽正式推出“安徽省物业服务企业综合服务能力测评体系”。

会上，省物协驻会副会长兼秘书长张启兵详细介绍了建立测评体系的宗旨、测评路径选择，以及下一步工作安排。张启兵指出，测评体系的建设，主要是为了提升物业服务企业的内生动力，促进更好地为业主服务。

随后，中电信数智安徽分公司总监李海峰介绍了测评系统的建设思路、功能设置、系统架构及具体测评流程等。

在协会代表发言环节，合肥市物业管理协会监事长徐辉、蚌埠市物业服务行业协会代表朱建新、六安市物业管理协会代表卫自林分别发言，对安徽省物业服务企业综合服务能力测评体系的具体测评办法和计分标准提出多项具体意见和建议，以期更好地推动行业监管和自律，规范市场行为，推进物业行业发展再上新台阶。

贺懋燮在总结讲话中，用“凝聚力、协同力、学习力、适应力、持续力”五个“力”对省物协工作和本次会议给予了高度评价与肯定，并对物业工作提出了五点要求：一是物业人要有远大的自信。物业服务市场前景广阔，要认清行业发展的持久性优势；二是物业人要有情怀的自勉。家是最小国，国是千万家，把小区服务好，就能彰显物业人的家国情怀；三是物业人要有初心的自律。要从琐碎的小事做起，践行起“为人民服务”的使命担当；四是物业人要有创新的自觉。在城市治理数字化、智慧化的进程中，物业行业要首当其冲、主动作为；五是物业人要有行业的自强。物业产业是一个大载体、大市场，承接转换的切口多、产业链条长，需要不断进行自我升级、自我增强。

贺懋燮还表示，物业与人居相伴相生，有人居住的地方就有物业服务的市场，物业的春天，正向后房地产时代款款走来，希望大家一起做光明的物业人。

安徽省物业管理协会参与安徽省住建厅组织召开的《住宅物业服务标准》修订大纲研讨会



2024年10月25日，安徽省住房和城乡建设厅房地产市场监管处在安徽省住房和城乡建设厅三楼会议室组织召开了安徽省地方标准《住宅物业服务标准》修订大纲研讨会。此次会议旨在确定《住宅物业服务标准》修订大纲，为后续修订工作明确方向。

会议邀请了安徽省住房和城乡建设厅标准定额处、安徽省物业管理协会等物业行业专家参加，会议成立了由七名专家组成的专家组，并推选合肥大学城市建设与交通学院副教授张劲松为组长。同时确定张劲松为本标准的全过程指导员，负责全程指导标准的修订工作。

会上，修订组详细汇报了《住宅物业服务标准》修订大纲的内容，包括修订目标、依据、章节划分、条款设置以及进度安排等。经过质询和深入讨论，专家组一致认为修订大纲目标明确、依据充分、章节划分合理、条款清晰，进度安排可行，预计可以满足标准修订的要求。

专家组成员从多维度对大纲内容提出了修改建议，包括进一步优化调整总要求部分，聚焦凝练修订目标，补充完善参考依据，以及在标准修订中体现新的管理理念、方法和技术手段等。

此次研讨会的召开，标志着安徽省地方标准《住宅物业服务标准》的修订工作进入了实质性的阶段。下一步，修订组将按照专家组的意见对修订大纲进行修改和完善，确保标准的科学性、实用性和可操作性，为推动物业服务行业的持续健康发展贡献专业力量。

安徽省物业管理协会设施设备专委会赴六安市标杆项目交流学习



10月16日下午，协会设施设备专业委员会组织赴六安市设施设备管理标杆项目学习交流，专委会主任徐佩福等一行十余人参加本次活动，六安市物协许佑东会长等陪同交流。

第一站：振兴时光小镇住宅小区

专委会一行实地依次考察了小区的消监控室、生活泵房、消防泵房、配电房、电梯机房、地库照明等重点设施设备的运行情况。

该项目2019年交付，由振兴物业负责物业管理，项目负责人全面介绍了本项目关于设施设备的管理制度和系列举措。

第二站：六安市建设大厦写字楼

据了解，该写字楼为六安市建设主管部门重要的政务办公场所，交付使已超十年，入住单位二十余家，由春源物业实施物业管理。

专委会一行依次参观了大厦的消防控制室、消防泵房、高压配电房、生活水泵房等设施设备，认真听取了项目关于设施设备日常养护、应急处理等方面的详细介绍。

座谈会学习交流

交流座谈会上，六安市物协许会长代表协会对专委会一行的到来表示热烈的欢迎，并对本次交流乃至今后专委会的活动充满期待。与会人员就设施设备管理的热点问题进行了深入探讨和交流。大家一致认为，随着物业服务行业的不断发展和物业交付时间的不断增长，设施设备管理工作的重要性和迫切性日益凸显，保持设施设备的安全运行是项目物业管理的核心所在，两个项目的设施设备管理令人印象深刻，值得学习和借鉴。

专委会徐主任高度赞赏两物业公司在设施设备管理所取得的成效，他指出，这两个项目之所以能称得上是“设施设备管理的标杆”，得益于公司的高度重视，大量人力、物力和财力的投入，得益于完善的制度体系保障，得益于专业的设施设备管理队伍，这些背后都是物业企业高度的社会责任感和使命感。他表示，两物业项目的设施设备管理代表了六安市物业管理专业化能力和水平，树立了良好的典型，今后专委会将开展更为广泛的专业交流活动，为推动全省物业行业设施设备管理水平的不断提升贡献力量。

据专委会副主任兼秘书魏春波介绍，9月25日，设施设备管理专委会完成人员调整，年度工作计划正在铺排当中，本次交流是专委会调整后组织的首次活动。专委会将以此次交流学习为契机，坚持“精进专业、赋能企业、助力行业”的价值定位，在设施设备管理的“专业化、标准化、智慧化、低碳化”等方面加强行业内的交流与合作，共同推动全省物业服务行业的高质量发展。

大家纷纷表示，此次交流学习活动为物业服务企业相互学习、相互借鉴提供了一个良好的平台，为进一步推动全省物业设施设备管理工作上台阶开了一个好头。

省物协成立人力资源发展专委会——产教融合 注智赋能物业人才队伍建设



物业行业发展离不开人才培养，物业设施设备管理更离不开专业人才。9月25日下午，安徽省物业管理协会专委会工作会议召开，会议研究通过成立安徽省物业管理协会人力资源发展专委会，调整设施设备管理专委会人员，此两项与物业行业人才队伍建设有关的议题，对促进物业行业高质量发展，促进物业行业新质生产力发展有着重要意义。

会议在安徽邮电职业技术学院举行，协会凌宁会长出席会议并总结讲话，邮电学院副院长黄振陵作专题分享，协会各专委会负责人、人力资源发展、设施设备专委会组成人员共60余人参加，会议由协会张启兵秘书长主持。

会上，人力资源发展和设施设备专委会分别宣读了组成人员名单及工作规则。随后，张启兵秘书长为各位主任委员颁发了聘书。专委会负责人还对下一步工作计划作了具体汇报。

黄振陵副院长在作《物业人才培养实践分享》时，首先对全体参会人员的到来表示欢迎，对本次会议的成功召开表示祝贺，对省物协长期以来的支持与合作表示感谢。他分别从学院情况介绍和未来合作展望两个方面，作了“产教融合，注智赋能”专题分享。

最后，凌宁会长在总结讲话中指出，协会现已成立红色物业、互联网信息、设施设备管理、行业宣传、标准化、评估测评、业主事务、人力资源发展八大专委会，各专委会要围绕“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，加强各自领域的标准建设，多方协作，在人才技能培训、行业正能量宣传等方面发挥专业作用，不断提升提供“好服务”的能力，为推进“四好”建设作出积极贡献，切实提高业主满意度。

会后，全体参会人员还实地参观了安徽邮电职业技术学院物业管理师职业技能认定、智能楼宇管理员职业技能认定实训基地。

美而特集团

深入学习贯彻党的二十届三中全会精神



为深入学习贯彻党的二十届三中全会精神，引领全体员工紧跟时代步伐，凝聚共识，推动企业高质量发展，11月20日下午，美而特智能后勤服务有限公司开展学习贯彻党的二十届三中全会精神宣讲活动，特邀合肥市派党建指导员、市委党校（行政学院）原科文教研部主任裴斌教授，以《学习领会〈中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定〉》为主题，为全体员工作专题授课。

公司常征董事长出席活动并聆听授课，来自美而特智能后勤服务有限公司党支部、安徽未易智能科技有限公司党支部、安徽星和保安服务有限公司党支部、合肥花乐雅餐饮管理有限公司党支部、美而特智能后勤服务有限公司秦皇岛分公司党支部的全体党员，以及各子公司、分公司、项目部主管级以上人员和总部全体员工，分别通过线上线下方式参与此次活动。

参加听课的党员和员工纷纷表示，裴斌教授的授课内容丰富、条理清晰、语言生动，既有理论深度，又有实践指导，让人受益匪浅。将以此次活动为契机，进一步加强学习，将学习成果转化为推动企业高质量发展的实际行动。在开拓进取、引领高质量发展中勇立潮头，在深化改革、提升治理效能上敢于创新，在坚守初心、增进民生福祉上全力以赴，以更加昂扬的姿态、更加坚定的步伐，为奋力谱写中国式现代化作出新的更大贡献。

（美而特集团 供稿）

鸿鹤物业

党支部掀起学习热潮 积极响应党的二十届三中全会精神



在全面学习宣传贯彻党的二十届三中全会精神的关键时期，鸿鹤城市管理集团党支部积极响应合肥市物业行业党委的号召，于2024年8月14日上午9:00，组织全体党员准时参加了线上“举旗帜·送理论”新兴领域党的二十届三中全会精神示范宣讲活动。此次活动旨在迅速在新兴领域掀起学习宣传贯彻党的二十届三中全会精神的热潮，为集团公司的未来发展提供坚实的思想保证和强大的精神力量。

宣讲活动特别邀请了省委讲师团团长张彪作党的二十届三中全会精神宣讲辅导。张团长以其深厚的理论功底和丰富的实践经验，深入浅出地解读了党的二十届三中全会的重大意义、主要精神和核心要义。他强调，党的二十届三中全会是在我国改革发展、党的建设关键时期召开的一次重要会议，会议通过的各项决策部署对于推动中国特色社会主义事业不断向前发展具有重大而深远的意义。

鸿鹤城市管理集团党支部的全体党员在认真聆听张团长的宣讲后，纷纷表示受益匪浅、深受鼓舞。大家一致认为，学习宣传贯彻党的二十届三中全会精神是当前和今后一个时期的首要政治任务，必须切实把思想和行动统一到党中央的决策部署上来。将以更加饱满的热情、更加务实的作风投入到工作中去，为集团公司的持续健康发展贡献自己的力量。同时，集团党支部也将继续加强组织建设、强化党员教育管理、提升服务水平，为推动合肥市物业行业的繁荣发展做出更大的贡献。

（鸿鹤物业 供稿）

滨湖城市运营集团

党建引领生态绿，涂白护绿践初心



初冬季节，正值树木防虫防害关键时期，为增强树木抗寒防冻能力，减少冬季病虫害发生，进一步发挥党建工作引领作用，增强党支部凝聚力，11月21日，滨湖城市运营集团界首南站项目部联合界首市督查考核中心、高铁站区综合管理中心及各驻站单位开展“树木涂白防护，助力树木安全越冬”主题党日活动。

下午3点，所有人员在站前广场集合，绿化部班长根据准备好的树木刷白物资，向各单位人员讲解示范了树木涂白的方法、高度要求后，大家化身为“粉刷匠”，积极地投入到志愿服务当中去。活动采取“任务分片、人员分段”的方式，保证树木涂白过程中一株不漏。

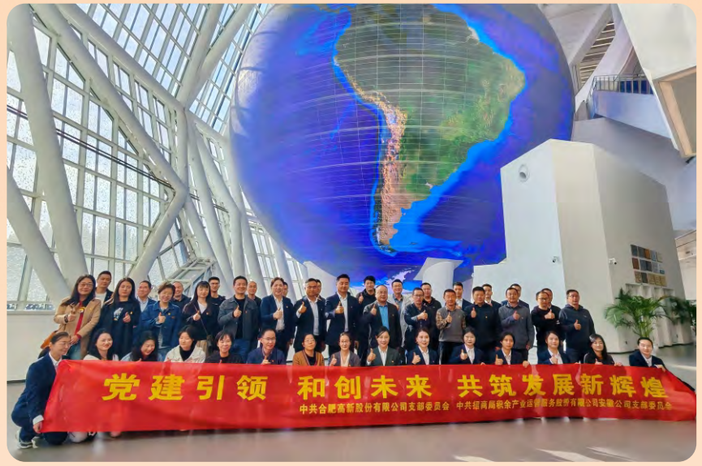
活动中，党员佩戴党徽、其他人员穿上志愿者马甲，纷纷拿起水桶、刷子等工具，将石灰浆均匀地涂抹在树干上，在树皮缝隙、孔洞等“重灾区”反复均匀涂刷、不留死角。大家分工明确、相互配合、密切合作，严格按照刷白高度标准仔细而认真地为每一颗树木涂上“保护层”，为站区增添了一道靓丽的风景线。

通过本次党日活动，党员及单位同志们用生动的劳动实践，践行了“绿水青山就是金山银山”的生态文明理念，发扬了不怕脏、不怕累的精神，以实际行动为美丽高铁站区建设贡献力量。接下来，界首南站项目部将利用好天气，继续组织园林养护人员做好站区冬季树木刷白的收尾工作，并持续加大冬季绿化养护工作力度，为高铁站区打造更加干净、整洁，美观的环境。

（滨湖城市运营集团 供稿）

招商积余安徽公司

党建引领，和创未来 高新股份党支部与公司党支部共同开展党建和创活动



为深入学习贯彻党的二十届三中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以“党建和创”为纽带、以业务发展为抓手，扎实推进党建联建常态化、制度化，深入探索共建的多样性和有效性，充分发挥党组织战斗堡垒作用和广大党员先锋模范作用。11月8日，高新股份党支部与招商积余安徽公司党支部共赴安徽省科学技术馆，开展“党建引领，和创未来，共筑发展新辉煌”主题活动，进一步强化党建引领，凝聚奋进力量，全力推动公司高质量发展。

党建引领，科技赋能

活动期间，大家紧跟解说员的路线指引，依次参观了科学征程、科技强国、减碳之路、健康之本、天地探秘、量子探微、数字探梦等主题展厅。

参观期间，党员们还体验了VR、全息成像、空气触摸互动系统等先进技术，从视觉、触觉、听觉等多个维度全方位地感悟现代科技的无穷魅力，直观感受科技强国征程中的安徽力量，进一步增强中华民族的科技自信与文化自信。此次参观激发了大家探索科技新知识的浓厚兴趣，为推动党建与科技创新的深度融合注入了新的活力。

党课聚力，共签协议

双方以党建“和创”主题活动为平台，以共建共享为基础，以合作共赢为目的，共同签订党建“和创”协议。随后双方党支部领导分别向对方支部党员赠送了精心挑选的党建书籍，鼓励党员干部加强学习，进一步提高思想觉悟，扎实推进党支部建设，不断激发干事热情。

为进一步强化党建工作、提升党性修养，双方党支部联合开展了专题党课学习。此次会议特邀安徽建筑大学电子与信息工程学院党委书记孙长城出席。孙长城带领双方党员深入学习了习近平总书记考察安徽重要讲话精神和党的二十届三中全会精神，并围绕文化旅游产业发展、科技创新与产业升级、新质生产力、实体经济与数字经济融合发展以及城乡融合发展等方面进行了细致的阐述，有效提振了企业党员员工干事创业的积极性和内在动力。

此次党建和创活动进一步拓展了党员干部视野，增强干事创业责任心与使命感，激励全体党员开拓进取、勇担作为。双方将以此次活动为契机，持续发挥党建引领优势，进一步加强沟通，深化合作，推动双方党建工作与业务发展同频共振、相互促进，实现党建工作与业务发展的双赢新篇章，切实以高质量党建引领保障企业高质量发展！

（招商积余安徽公司 供稿）

地球人物业

皖美物业地球人 无偿献血红色情



12月10日上午，为积极响应琅琊区丰山街道党工委的号召和在龙池社区党委的坚强领导下，安徽地球人物业服务有限公司党支部组织党员、入党积极分子开展“皖美物业地球人，无偿献血红色情”主题党日活动。

通过此次主题党日献血活动，地球人物业公司党支部广大党员、入党积极分子积极踊跃报名参加，他们用自己的爱心血液，为社会奉献出了自己的一份力量，体现出爱心企业对社会公益事业的大力支持，更是践行党的二十届三中全会精神的实际举措。

（地球人物业 供稿）

信服物业

党建引领红色物业 同心共筑“信服”家园



2024年9月13日，合肥信服物业党支部与九江银行合肥分行肥西支行党支部联合举办了主题为“党建引领 红色物业，同心共筑‘信服’家园”的党建共建活动。此次活动旨在通过资源共享、优势互补的方式，进一步加强双方党组织间的交流合作，共同推动业务高质量发展，为小区居民提供优质服务，提升居民的幸福感和获得感。

活动在金星和园四期小广场拉开序幕。恰逢中秋佳节临近，为提前让小区居民过一个欢乐幸福的团圆节，特别组织了“花好月圆 趣味中秋”主题活动。业主们积极参与投壶游戏，感受中秋传统文化，阵阵掌声为小区增添了浓厚的节日氛围。精美的礼品更让大家喜笑颜开，现场气氛热烈，欢声笑语不断。

为提升居民环保意识和文明素养，活动当天，在小区还开展了文明创建宣传活动。公司领导及党员职工代表们身体力行，纷纷走出办公室，用实际行动倡导文明新风。并与居民们亲切交流，宣传文明创建的重要性，鼓励大家从自身做起，从小事做起，共同营造美丽和谐的生活环境。

随后在信服物业三楼会议室，双方党支部以座谈方式互学互鉴，展开深入的交流学习，并共同签订了结对共建协议。这一协议的签订，标志着双方将在党建引领、业务合作、资源共享等方面展开更加紧密的合作，共同推动双方事业的蓬勃发展。

活动最后，九江银行合肥分行肥西支行党支部代表还参观了信服物业红色文化展厅，进一步加深了对信服物业党建工作的了解，在党的光辉历程洗礼下，双方纷纷表示，要不忘初心，牢记使命，为党和人民的事业贡献自己的力量。

此次活动的成功举办，不仅加强了双方党支部之间的沟通与联系，还进一步提升了双方的党建工作水平。未来，双方将秉持合作共赢的精神，持续以党建引领推动业务领域的高质量发展，共同为小区居民打造更加贴心、高效的服务体验，为县域基层治理贡献力量。

（信服物业 供稿）

鹏徽服务

党建赋能聚合力 政企共建促发展



为深入贯彻党的方针政策，强化鹏徽党支部与政府党支部之间的交流与协作，共同推动党建工作的创新与进步，在安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司党支部的积极倡议和芜湖市繁昌区机关事务管理中心党支部的鼎力支持下，12月11日，双方携手隆重举行了“党建共建”启动、签约及揭牌仪式。仪式结束后，双方共同前往孙村镇开展帮扶慰问活动，并前往红色中分村进行党建学习教育和“助农惠农”活动。这一系列共建活动的开展，旨在实现资源共享、优势互补、共同提升，推动物业服务企业党建工作与物业服务的深度融合，以提高服务质量和业主满意度。

上午十时，繁昌区政务文化中心二楼一号会议室隆重举行了党建共建的启动、签约及揭牌仪式。芜湖市繁昌区机关事务管理中心党支部书记陈林与安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司党支部书记蒋爱兵共同签署了《党建共建协议书》，并一同为“党建共建”揭牌，标志着双方在党建领域合作的崭新起点。在随后的座谈交流环节，双方在和谐融洽的氛围中，就深化合作、发挥各自优势、共同推进党建工作进行了深入探讨。双方一致认为，通过党建共建，能够更有效地服务于日常工作，增进相互了解，实现共同发展。在交流过程中，双方还探讨了如何利用党建平台加强党员教育管理，提升党员服务群众的能力。此外，双方计划定期开展党建交流活动，通过学习交流，不断提高党建工作的科学化、规范化水平。蒋书记也盛情地邀请陈书记来鹏徽本部参观指导，加强双方的联系与合作。陈书记欣然接受邀请，并表示期待在不久的将来能够看到双方在党建领域取得更加丰硕的成果，共同书写党建新篇章。

会议结束后，鹏徽集团党支部的蒋书记一行兴致勃勃地参观了繁昌区博物馆。在那里，深入地了解了繁昌



这片土地上长达256万年的悠久历史。

通过展览，蒋书记一行人特别对繁昌保卫战和渡江战役中那些英勇无畏、光辉灿烂的岁月有了更加深刻的认识和理解，认为繁昌区这些历史故事和文化遗产对于加强党员的思想政治教育具有重要意义。他提出，未来可以考虑将博物馆作为鹏徽党员教育的实践基地，让党员们在参观学习中汲取历史智慧，增强爱国主义情感。

尽管午后冬雨绵绵，但双方党支部书记依然携手并进，带领随行人员一同前往孙村镇，开展帮扶慰问活动。他们深入当地老人的家中，为他们送去了慰问品和关怀。陈书记和蒋书记与老人们亲切交谈，深入了解他们的生活状况和需求，鼓励他们保持乐观的生活态度。蒋书记也代表鹏徽集团为他们送去了慰问金表达关怀，并承诺未来将提供更多的帮助和支持。在这寒冷的冬雨中，这份温暖的关怀如同一缕阳光，温暖了每一位老人及其家属的心，也感动了随行人员。通过这次活动，双方党支部不仅加深了彼此间的友谊，也展现了政企共建在服务社会、关爱民生方面的积极作用。

随后，一行人员抵达了具有六百余年历史的孙村镇中分村。该村地理位置优越，交通四通八达，文化底蕴深厚，以“民俗、红色、古村落、佛教”四大文化特色著称。村内遗留有新四军三支队司令部旧址等宝贵的历史遗迹。

在新四军三支队司令部旧址，蒋书记一行在陈书记的陪同下，认真聆听了讲解员关于此处红色历史的生动叙述。1938年12月，新四军三支队在此设立司令部，副司令员谭震林在此指挥了诸多战役，包括著名的繁昌保卫战，五战五捷，成功挫败了日军的侵略图谋。司令部旧址的每一件展品、每一张照片，都让在场人员深刻体会到了革命先烈的英勇与牺牲精神。蒋书记满怀感情地表示，这些红色资源是珍贵的精神财富，未来可以考虑将其打造为鹏徽集团的红色教育基地之一，让更多员工有机会来此学习历史，接受革命传统教育。在党建学习教育活动圆满结束后，蒋书记与陈书记在随后的座谈交流会上，就如何进一步挖掘和利用红色文化资源，推动当地经济社会发展，进行了深入的探讨与交流。

陈书记还陪同蒋书记一行参观了中分红色学堂，全面了解了中分村翻天覆地的变化。中分村长期以农业为支柱，集体经济基础较为薄弱，村民主要依靠外出务工增加收入。但是，近年来，该村积极拓展了乡村旅游、生态农业、红色乡村和观光农业等新兴产业。中分村已经成为安徽省美好乡村建设的示范点，并被选为国家“美丽乡村”创建的试点村。

参观一行人员饶有兴趣地品尝了当地生产的绿色食品，并观看了中分村如何将红色文化资源与乡村旅游相结合，打造特色旅游产品的视频介绍。中分村的转型不仅显著提升了村民的生活质量，也为繁昌区其他乡村提供了可借鉴的发展路径。蒋书记对中分村的发展模式给予了高度评价，并表示鹏徽党支部未来将与繁昌区机关事务管理中心党支部携手深入合作，通过党建共建和助农惠农项目，以红色文化和企业文化为纽带，尽企业之能推动繁昌乡村的持续繁荣。

（鹏徽服务 供稿）

升泰物业

党建引领传温暖 情满重阳暖人心



“莫道桑榆晚，为霞尚满天”为弘扬中华民族传统美德，营造尊老、敬老、爱老的良好社会氛围，同时创新传统主题党日+的开展形式，升泰物业党支部以重阳节为载体，积极响应国家构建老年友好型社会政策，在节日来临之际开展“党建引领传温暖 情满重阳暖人心”活动。

10月11日上午8：30分，活动现场的“五心红色志愿者”们各就各位，拿出看家本领为各位长者们服务；同时专家义诊以及交通宣传等志愿服务的“摊位”前也排起了长龙。

前来参与义剪的陈阿姨说“上次你们办便民集市活动时，我刚好不在家，今天也是感受到了在自家楼下理发的方便，你们物业真的想的太周到了，希望以后这种的活动能多办一些，对我们老年居民很友好啊！”

“磨剪子嘞、戗菜刀”昔日时光里熟悉的吆喝声仍在耳边，但随着社会的进步已渐行渐远，但是磨菜刀、磨剪刀是长辈的生活场景再现，是长辈的勤俭节约习惯的传承。升泰物业特地增加此项便民服务，为满足老一辈们对生活物品“能修则修 能补则补”的朴实需求。

住在3号楼的王爷爷说。“昨天在群里看到你们的通知后，我特地没吃早饭，等着测血糖、量血压，物业办这样的活动真是太好了，我们这些老年人平时身体不舒服都不知道该怎么办，这次有专家为我们解疑解惑，真是太感谢了。”

本次活动是在党建的引领下，丰富创新了党支部的文化生活，搭建了邻里交流的桥梁，下一步升泰物业将依托党支部“五心红色志愿者”们为小区业主提供更加丰富多彩的文化生活，持续擦亮“五心红色物业”党建品牌，用心服务业主、用情守护业主。

（升泰物业 供稿）

蚌埠市物业行业协会：2024年“建功珠城”蚌埠市第八届物业服务行业技能竞赛圆满落幕



2024年12月2日，备受瞩目的“建功珠城” 蚌埠市第八届物业服务行业技能竞赛在市民广场成功举办。此次竞赛由蚌埠市总工会、蚌埠市住房和城乡建设局主办，蚌埠市物业行业协会、蚌埠市物业行业工会联合会承办。旨在提升物业服务行业整体水平，促进从业人员之间的交流与学习，为广大业主提供更优质、高效的物业服务。来自全市六区三县组成的代表队百余名选手齐聚一堂，展开了一场激烈的技能大比拼。

蚌埠市人大常委会副主任、蚌埠市总工会主席常言龙，蚌埠市政协副主席乔树伟，蚌埠市政府副秘书长张圣辉，蚌埠市人大城建工委主任况素琴，蚌埠市政协人资环委主任马成喜，蚌埠市总工会党组书记王鹏，蚌埠市住建局党组书记、局长孙如斌，安徽省物业管理协会会长凌宁，蚌埠市住建局四级调研员王法俭，蚌埠市物业服务行业协会会长朱建新出席开幕式。

蚌埠市住建局党组书记局长孙如斌作开幕致辞，他表示物业服务作为与市民生活息息相关的关键环节，其质量和水平直接反映着城市的宜居程度与文明风貌。近年来，我市物业服务行业取得了长足的进步，在改善居民居住环境、提升社区治理效能、促



进社会和谐稳定。随着居民需求的日益多样化，本次物业技能大赛以贴近物业工作实际为比赛内容。

安徽省物业管理协会会长凌宁，专程受邀从合肥赶赴开幕式现场并发表致辞。凌宁会长对参加本次竞赛表示深感荣幸，向筹备本次竞赛的工作人员表示感谢，向踊跃参赛的全体选手致以敬意！

本次竞赛共设置了四项竞赛项目，项目经理竞赛分为理论知识测试和案例分析两个环节。展示其在物业法律法规、设备维护维修、业主关系处理以及突发应急事件应对等多方面的深入思考与丰富经验。客户服务竞赛分为形象展示和现场模拟环节，选手们模拟真实的业主咨询与投诉场景，用专业的素养和良好的沟通技巧展现了物业服务人员的亲和力与专业性。他们不仅要迅速准确地回应业主需求，还要妥善处理各种突发状况，以确保业主满意度的最大化。

秩序维护竞赛则着重考查选手们的队列形象展示和消防应急演练。参赛选手们在模拟的小区环境中，展示了规范的巡逻流程、严谨的人员管理以及消防突发事件应对措施，展现了良好的团队协作精神，为小区居民的安全保驾护航。

环境保洁竞赛中，选手们展示了清洁技巧和精细化的服务标准。无论是玻璃擦拭，还是地面清洁，都展现出物业人不断提升的服务意识，为业主营造了整洁舒适的生活环境。

“建功珠城” 蚌埠市物业服务行业技能竞赛已连续举办八届，成为了市物业服务行业的一项重要品牌活动。它不仅为行业内的企业和从业人员提供了一个展示自我、切磋技艺的平台，也有力地推动了物业服务行业的规范化、专业化发展。随着竞赛的持续开展，相信蚌埠市物业服务行业将不断涌现出更多优秀人才和先进企业，为城市的繁荣发展和业主的幸福生活贡献更大的力量。

（蚌埠市物业行业协会 供稿）

黄山市房地产业协会：马鞍山市物业管理行业协会考察团赴黄山市进行学习交流

马鞍山市物业管理行业协会一行来黄山市参观考察



为学习黄山市老旧小区改造方面的工作经验，1近期，马鞍山市物业管理行业协会及部分物业企业一行30人来黄山市参观考察。黄山市房地产业协会负责人全程陪同参观考察。

考察团一行先后对锦江物业管理的清沁园小区和安福物业管理的锦绣横江小区进行实地观摩学习，考察团全面了解了小区房屋、道路、配套设施改造后的基本情况并就小区综合治理、物业费收缴、业委会作用发挥以及公共收益使用等热点问题进行了深入探讨。两家物业公司负责人也针对考察团提出的各类难点、痛点问题进行交流解答。

通过此次考察交流活动，不仅加深了黄山与马鞍山物业服务行业之间的友谊与合作，更为两地物业服务行业的协同发展搭建了平台。今后，我市将继续保持与马鞍山市物业管理方面的交流学习，互通有无，共同发展，为两地物业行业实现高质量发展打下坚实的基础。

（黄山市房地产业协会 供稿）

砀山县物业管理协会：2024年度物业管理行业培训顺利开班





为进一步提升物业管理服务质量和水平，增强从业人员的专业技能和服务意识，促进物业管理行业的健康发展，砀山县房产管理服务中心联合县物业管理协会于2024年11月24日成功举办“砀山县2024年度物业管理行业培训会”。

县房管中心主任任震花、县物业管理协会会长罗涛出席开班仪式并致辞，邀请两位授课老师——安徽省物业管理协会副会长、宣城市物业管理协会会长、宣城市民生物业服务有限公司董事长谢雨亮和法眼集团安徽区域总经理吴俊丽参加开班仪式，县房管中心物业管理办公室主任毛立东负责主持。

本次培训为期一天，共有50余家物业企业报名，150余名从业管理人员参与。培训课程经过精心设计与编排，涵盖物业纠纷调解机制探索与构建物业管理矛盾纠纷化解、物业管理实务操作与案例分析、应急事件处置等丰富且实用的内容。

在开班仪式上，县房管中心主任任震花指出：随着社会发展、时代进步，我县物业行业必须不断提升自身的专业素养和服务水平，才能适应行业发展的新要求。希望广大参培学员珍惜学习机会，端正学习态度，注重理论联系实际，学以致用；加强交流合作，实现共同成长，为推动我县物业管理行业的高质量发展奠定坚实的基础。

县物业管理协会会长罗涛表示：当前，物业管理行业正处在一个转型升级的特殊时期，作为物业管理协会会长，我深知自己肩负的责任和使命，在未来的工作中，县物业管理协会将始终坚持在主管部门——县房管中心的正确指导下，秉持积极发挥协会“桥梁”“纽带”作用，加强与政府、企业、社会等各方面的沟通与合作，紧紧围绕政府/企业需求和物业管理行业建设发展需要，持续深化协会的服务功能，加强行业自律，推动行业管理创新，提升服务质量，全力推动我县物业管理行业健康有序发展，做好物业管理行业职工群众的娘家人、大后方。

培训会上，两位授课老师分别以《物业纠纷调解机制探索与构建之物业管理矛盾纠纷化解》（吴俊丽）、《物业管理实务操作与案例分析》（谢雨亮）进行了系列专题培训，围绕物业纠纷调解机制的构建、物业服务投诉热点问题以及如何做好物业矛盾纠纷化解工作展开详细讲解，通过法规文件解读、案例分析，剖析物业企业在日常工作中的职责，明确相关服务标准要求，做好相关服务工作。两位授课老师凭借深厚的专业知识、丰富的实践经验和独到的行业见解，为大家带来一场场知识的盛宴与思想的启迪。会上，参培人员认真听取，仔细记录，纷纷表示受益匪浅。

安徽砀山恒金物业管理服务有限责任公司客服部主管 李淑子：通过老师的讲解和案例分析，我对物业管理中的法律风险和应对策略有了更清晰的认识。技能培训环节，学习了物业管理中常用的沟通技巧和客户服务技巧以及如何以更加耐心细致的态度去倾听客户需求和意见。今后我会把这次培训学到的知识和技巧运用到实际工作中，不断提升自己的专业素养，努力为业主打造更加和谐、美好的居住环境。

本次培训不仅为物业服务企业和从业人员提供了一次宝贵的学习机会，更为解决物业管理中的难题提供了有力的支持和指导，为提升物业行业的规范化水平、构建和谐社区奠定了坚实的基础。

（砀山县物业管理协会 供稿）

淮南市物业管理协会：走出去 请进来 沉下去 提上来 开展参观学习活动，助力提升物业服务水平



2024年9月5日，为响应淮南市住房和城乡建设局工作安排，淮南市物业管理协会积极组织开展“走出去、请进来，沉下去、提上来”活动。此次活动旨在带领我市物业服务企业代表对淮南市2024年第二季度各县区物业考评前列的（老旧、新建）住宅项目进行参观学习。

活动当天，近40家物业服务企业代表积极参与，共同前往那些在物业考评中脱颖而出的住宅项目。在参观过程中，代表们认真观察、仔细聆听，学习这些优秀项目在物业管理服务方面的先进经验和成功做法。

从淮南民生新城物业服务有限公司所服务的淮河新城，老旧住宅的环境整治、设施维护、客户服务等方面的优秀做法；到安徽绿城物业管理有限公司淮南分公司所服务的绿城明月山南，新建住宅的智能化管理、人性化服务、物业管理创新、社区文化建设等方面，每一个项目都有其独特的亮点和值得借鉴之处。代表们纷纷表示，通过此次参观学习，他们深刻认识到了自身企业存在的问题与不足，同时也明确了未来努力的方向。

淮南市物业管理协会表示，此次活动的开展，不仅为我市物业服务企业提供了一个很好的交流学习平台，也将进一步促进淮南市物业管理水平的整体提升。未来，协会将继续发挥桥梁纽带作用，带领会员单位共同发挥好服务国家、服务政府、服务社会、服务群众、服务行业的职能作用，积极推动行业的健康发展。

相信在淮南市住房和城乡建设局的正确领导下，在物业管理协会的积极努力下，以及各物业服务企业的共同参与下，上下齐心协力，真抓实干，共同解决物业行业发展中所遇到的难题，共同抓住物业行业发展中的机遇，共同唱好物业行业光明论，凝心聚力推动物业管理服务行业高质量发展再上新台阶，为广大居民群众创造更加舒适、和谐的居住环境。

（淮南市物业管理协会 供稿）

淮北市物业服务行业协会：【建功十四五，奋进新征程】“众安杯”2024年淮北市物业服务行业技能大赛圆满收官



2024年10月17日上午，建功十四五，奋进新征程 “众安杯”2024年淮北市物业服务行业技能大赛在淮北市体育场隆重举行。竞赛现场激烈紧张，竞赛组织科学有序，全体参赛队员士气高昂、勇于拼搏、奋勇争先，经过3个多小时的角逐，顺利完成各项赛程，大赛取得圆满成功！

本次活动得到各级领导及社会各界的关心和大力支持，市人大常委会副秘书长张辉，市政协副秘书长陈经光，市住房和城乡建设局党组成员、副局长耿晨，市总工会党组成员、副主席李伟，市住房和城乡建设局党组成员、副局长、工会主席张进书，市社会组织管理局局长白杨，市总工会劳动和经济工作部部长韩桂芳，市住房和城乡建设局物业管理科长张颖，市房产管理服务中心副主任薛庆伍，及市、县区主管部门负责人亲临现场指导、观摩比赛。中国工商银行淮北分行副行长刘光辉，中国建设银行淮北分行副行长侯军亲到现场表示祝贺。

本次技能大赛总共设秩序维护岗位、客户服务岗位、项目经理岗位、工程维修岗位四个竞赛内容。来自15家物业服务企业116名选手们齐聚一堂，斗志高昂、发挥出色，展现出了淮北物业从业人员的精湛技艺和良好的精神风貌。

秩序维护比赛

秩序维护的比赛现场，参赛选手们口号嘹亮，姿势标准，身姿笔挺，



整齐划一的指示手势，展示着物业服务行业人员的专业素质。

客户服务比赛

客服作为物业与业主之间沟通的桥梁，在比赛时将工作中的贴心与热情准确传递。在礼仪展示过程中，客服人员展现了良好的服务礼仪，待人递物时面带微笑，从容不迫的解决业主的各项诉求。在情景模拟环节，展现出了优秀的客服团队应有的才能，他们用专业和耐心，尽心解决业主的诉求和问题。

物业项目经理比赛

物业项目经理是整个物业项目的负责管理人员及运营专业人员。在物业项目的整个生命周期中扮演着重要角色，从项目计划和开发到交付和维护，都需要他们的协调和管理，他们的专业程度和业主们的满意度息息相关。

工程维修比赛

工程维修部的师傅们，现场比拼电路连接、水路连接，他们娴熟地操作着手中的工具，展现着标准化、规范化的工作流程，只有具有扎实过硬。

消防实操竞赛

参加消防比赛的队员们，在赛前快速将消防服穿戴完毕，在裁判的一声令下迅速拎起灭火器进行实战灭火。

整个大赛紧张有序，经过半天紧张、激烈的比赛，顺利完成了各项预定赛程，现场角逐出团队及个人的一等奖、二等奖，三等奖。

本次技能大赛为参赛选手提供了展现业务技能水平和团队精神的一个平台，为物业服务企业提供了互相学习交流的一次机会，通过本次大赛进一步加强物业服务企业的交流，进一步提高物业服务行业从业人员整体业务能力和综合素质，推动物业服务行业高质量发展，促进全市物业管理服务大提升，为“五宜”淮北建设贡献了智慧和力量！

（淮北市物业服务行业协会 供稿）

铜陵市物业管理协会：2024年铜陵市物业管理行业岗位技能竞赛圆满举行



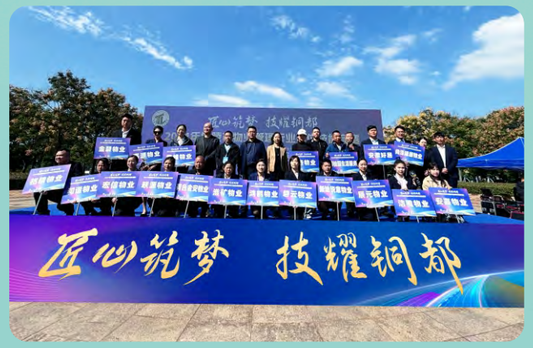
为展示铜陵市物业从业人员的专业技能和精神风貌，进一步加强铜陵市物业管理行业建设，提高物业服务水平，由铜陵市住房和城乡建设局主办，铜陵市物业管理处和铜陵市物业管理协会承办的2024年物业行业岗位技能竞赛于10月24日--25日在铜陵市铜都广场圆满举行。

自通知发出以来，经过层层选拔，最终22家物业企业代表队共120余名参赛选手参加秩序维护员、物业管理员（客服）、项目经理三个职业工种竞技。本次赛事特别鸣谢协办单位 安徽洁雅物业有限公司、铜陵市宏信物业管理有限责任公司、铜陵市嘉源物业服务有限公司、铜陵市霞峰物业有限公司、安徽碧云物业管理有限公司、合肥鸿鹤物业管理有限公司铜陵分公司、铜陵市金扬物业管理有限责任公司、铜陵联源物业管理有限责任公司、安徽亿嘉一餐饮管理有限公司、徽商银行铜陵分行、中国人民健康保险股份有限公司铜陵中心支公司。

铜陵市住房和城乡建设局党组成员、副局长李学武，铜陵市民政局党组成员、市社会组织管理局局长杨宏斌，铜陵市物业管理处党总支副书记、主任高进彪，铜陵市民政局社会组织管理局副局长查淑华，铜陵市枞阳县住房和城乡建设局物管中心主任张联友，铜陵市铜官区住房和城乡建设局物管中心主任吴冰，铜陵市义安区住房和城乡建设局物管中心主任施翔，铜陵市郊区住房和城乡建设局物管中心主任章贤宏，铜陵市物业管理协会会长欧阳俊，铜陵市物业管理协会功能型党支部书记荣玉平等出席活动并启动开幕仪式。

此次竞赛对于全面提升全市物业服务标准化管理水平，推动物业服务从业人员岗位成才、建功立业具有十分重大现实意义。为全市物业企业提供了一个相互交流、相互了解、相互学习、相互提升的良好平台。

此次物业技能竞赛共分为秩序维护员、物业管理员（客服）、项目经理三个职业工种竞技，参赛选手扎实



一、项目经理岗位获奖名单(个人)

项目经理岗位一等奖

安徽尚泽瑞康物业服务有限公司　　张　俊

项目经理岗位二等奖

安徽铭晴物业管理有限公司　　钟志秦

安徽安徽好居有限公司　　陶　冲

项目经理岗位三等奖

铜陵有色金安物业管理有限责任公司　吴　霞

合肥鸿鹤物业管理有限公司铜陵分公司　高洪源

安徽洁雅物业有限公司　　蒋秀梅

二、物业管理员（客服）岗位获奖名单（团体）

物业管理员（客服）岗位一等奖

铜陵市霞峰物业有限公司

物业管理员（客服）岗位二等奖

铜陵有色金安物业管理有限责任公司

安徽洁雅物业有限公司

物业管理员（客服）岗位三等奖

安徽碧云物业管理有限公司

铜陵市嘉源物业服务有限公司

铜陵联源物业管理有限责任公司

三、秩序维护员岗位获奖名单（团体）

秩序维护员岗位一等奖

铜陵市嘉源物业服务有限公司

秩序维护员岗位二等奖

铜陵市银杏物业管理有限责任公司

碧桂园生活服务集团股份有限公司铜陵分公司

秩序维护员岗位三等奖

铜陵市宏信物业管理有限责任公司

安徽辰元物业管理有限公司铜陵分公司

铜陵有色金安物业管理有限责任公司

的基本功底、沉着的临场应变、奋勇争先的竞技精神赢得了现场阵阵掌声，充分展现了物业人的专业形象和精神风貌。

在客服竞赛区，每位选手都着装整齐，画上淡妆，精神饱满。看似简单的礼仪形象展示项目，考验了参赛者的耐心和细心。

在秩序维护员实操比赛现场，选手们迅速穿起消防防护服，以最快的速度奔向“失火地点”。整齐划一的动作，赢得了裁判们一致的肯定。

经过两天的激烈角逐，在全体裁判员、工作人员以及参赛选手的共同努力下，2024年铜陵市物业管理行业岗位技能竞赛圆满完成各项预定的比赛日程。

此次竞赛，不仅为我市各物业服务企业提供了相互学习交流的机会，为选手提供了展示业务水平和团队精神的平台，更是激发了大家努力提升岗位技能，提高自身素质，强化服务水平的内在动力，营造了爱岗敬业、争创先进的浓厚氛围，为推动我市物业服务更高质量发展做出贡献。

（铜陵市物业管理协会 供稿）

池州市物业管理协会：弘扬工匠精神　展示行业风采 2024年“万马奔池”池州市物业行业举办电工职业技能竞赛



10月18日，2024年“万马奔池”池州市物业行业电工职业技能竞赛在池州市会展中心举办。本次竞赛由池州市住建局、市总工会联合主办，市建设建材工会、市房地产管理处、市物业管理协会承办。来自全市各县区的6支代表队22名参赛选手同台竞技。

本次竞赛旨在深入贯彻落实习近平总书记“培养更多高素质技术技能人才、能工巧匠、大国工匠”指示精神，竞赛分理论考试和技能实操两个环节，充分考验选手们的理论水平、职业素养、工艺水平及实践应用能力。

经过激烈地角逐，最终评定一等奖1名、二等奖2名、三等奖3名、优秀奖若干名。其中一等奖获得者将按程序向市总工会推荐申报“池州市五一劳动奖章”或“池州市金牌职工”荣誉称号。

此次电工职业技能竞赛的成功举办，为广大技能人才提供了展示精湛技能、互相切磋技艺的平台，营造了广大技术工人比学赶超的浓厚氛围，激发了技能人才在生产实践中精操作、比技能、展风采、做贡献的热情，为进一步推动我市电工行业建设再上新台阶，不断为我市物业行业高质量发展“充电”赋能。

（池州市物业管理协会 供稿）

安徽物业管理 ANHUI PROPERTY MANAGEMENT

六安市物业管理行业协会：坚持党建引领 打造“皖美”物业 提升职业技能 推动行业发展 第四届岗位技能大赛荣耀启幕



为深入学习贯彻党的二十届三中全会精神，弘扬服务理念，提高物业服务行业职业技能水平，展示物业服务人员专业形象和服务品质，推动行业高质量发展，助力加速建成中国特色的现代服务业。2024年10月6日，以“坚持党建引领 打造‘皖美’物业 提升职业技能 推动行业发展”为主题的六安市物业管理行业第四届岗位技能大赛在六安市鹏飞学校荣耀启幕。大赛由六安市物业管理指导中心主办，六安市物业管理协会承办，各县、区物管中心协办。

上午8点30分，在庄严的国歌声中，大赛正式拉开帷幕，出席大赛的领导和嘉宾有：六安市城市管理局党组成员、副局长叶少勇，市委组织部组织科副科长余然，市民政局社会组织管理局主任万晓莉，市消防救援局综合指导科副科长黄翰林，市公安局治安支队副支队长郭闽，市城管局物业管理指导中心主任李必亮，市物业管理指导中心副主任许林，市物业服务行业党建专委会党建指导员闫斌、费明凯，叶集区城管局副局长郑国春，霍邱县城管局物业股股长曹鹤，金寨县物业管理服务中心副主任袁绪波，霍山县物业管理服务中心综合股副股长戴光洲，舒城县物业管理服务中心主任谢劲松，金安区物业管理服务中心主任汪硕，裕安区物业管理服务中心主任丁为潘，六安经济技术开发区物业管理指导中心主任李大权，市电梯行业协会管昌宇，市保安协会副会长沈琰，市消防协会秘书长李传运，市鹏飞学校校长杨清，市物业管理协会会长许佑东，市物业管理协会秘书长卫自林，市物业管理协会常务副会长曾莉，市物业管理协会监事长王积菊。



六安市城市管理局物业管理指导中心主任李必亮为大赛致开幕辞，希望通过竞赛大家能够充分展示物业服务行业的专业形象和精神风貌，引导本行业不断进步。同时，希望全体参赛选手以良好的心态，赛出风格、赛出水平、赛出友谊，充分展现新时代物业服务行业技能人才风采。随后，裁判员代表、参赛选手代表分别宣誓。在热烈的掌声中六安市城管局党组成员、副局长叶少勇宣布大赛开幕。

本次技能大赛依据相关职业标准，参照物业管理行业相关技能大赛技术文件要求，由组委会统一部署。比赛分为项目经理、维修电工、保安员、客服四个板块。来自全市各县区的28支参赛队伍，约300余名物业服务行业精英参加竞赛。

经过一天紧张而又激烈的竞赛，六安市物业管理行业第四届岗位技能大赛各赛程圆满结束。每一位参赛选手都以饱满的热情和精湛的技艺，为我们呈现了一场视觉与智慧的盛宴，此次大赛见证的不仅仅是精彩纷呈的技能比拼，更感受到了参赛选手们对物业服务行业的热爱与执着。评选出各参赛工种个人及团队一等奖、二等奖、三等奖。

在热烈的掌声中，市物业管理协会会长许佑东为六安市物业管理行业第四届岗位技能大赛致闭幕辞，并宣布本次大赛圆满落幕。

新时代中国特色服务业要求对物业服务工作提出了更高层次的要求和挑战，也赋予物业服务行业新的责任和使命。此次大赛不仅展现了物业服务人员对专业技能的极致追求，更体现了匠心服务的勤耕不辍，展现了物业服务行业的专业价值和新时代物业服务人员的形象和风采。希望全体物业服务人员继续弘扬服务精神，展现物业服务专业价值，持续推动六安市物业服务行业高质量发展。

（六安市物业管理行业 供稿）

天津日华里小区

『四位一体』模式 创造美好生活

日华里小区建成于1999年，坐落于天津市南开区迎水道与中孚路交叉口，园区占地面积15.22万平方米，由30幢砖混楼宇组成，常住居民1376户。2014年6月，天津嘉德物业有限公司（以下简称嘉德物业）接管小区，迄今已服务园区达10年。 在南开区物业管理办公室的业务指导下，在南开区相关职能部门的支持配合下，嘉德物业与项目所在地的华苑街道、日华里社区党委、居委会和业委会密切配合，本着“党建引领、立足岗位、服务提升、业主满意”这一主题，主动融入基层治理，与项目内各方同频共振，为把日华里小区打造成美好家园以及为居民创造更加美好的生活而不懈努力。在这一过程中，嘉德物业采取了多项具体举措，建立了有效的工作机制，取得了显著成绩，并形成了相对成熟的党建引领物业管理融入基层治理模式。

建强组织堡垒

嘉德物业在日华里小区的日常工作中坚决贯彻党建引领原则，建立健全党组织体系，发挥党组织核心领导作用。在项目所在的华苑街道和日华里社区党组织的领导下，坚持“党建引领、社区指导、居民共建、物业服务”四位一体的管理新模式，有效整合了政府、社区、居民和物业服务企业等多方力量，形成了共治共享的良好局面。这一模式强调发挥党组织的领导作用，同时也注重居民的参与和物业服务的专业性，有效推动了社区管理的民主化、科学化。

在街道党组织的引领下，社区党组织选派党建工作指导员下沉到日华里小区指导物业服务工作，使得党组织的触角直接延伸到物业管理一线，能够及时发现问题、解决问题，同时也加强了党组织对物业服务工作的监督和指导，确保物业服务更贴近居民需求。在这一新模式下，嘉德物业日华里小区项目部全体成员就是党的工作队，不仅要在日常工作中履行好服务职责，更要以党员的标准严格要求自己，发挥好先锋模范作用，在提升物业服务专业性和规范性的同时，增强居民对物业服务企业的信任度和满意度。

优化治理体系

日华里小区建立了党组织领导下的多方联动服务机制，加强与政府、社区、业委会、居民及社会各界的沟通协作，形成资源共享、优势互补、协同共治的良好局面。通过搭建多方交流平台，完善沟通机制，共同解决社区治理中的难题，推动社区治理能力和治理水平持续提升。



在社区党委的领导下，小区每月组织社区居委会、业主委员会、物业服务企业、公安派出所共同召开“五方联席会议”，定期召集各方召开联席会议，研究解决居民关注的热点问题，并依托物业服务企业，形成了属地吹哨、部门报道、业主参与、物业联动的快速处置问题工作机制，使业主反映的问题都能及时得到有效解决，实现了“民有所呼，我有所应”。

不仅如此，有关各方还在小区还建立了投诉回访机制，对业主所反映各类问题的处置情况进行定期回访，以确保问题得到处理解决；定期开展“项目经理接待日”“设施设备开放日”等活动，公布物业服务工作进展，倾听业主心声；公布服务监督电话以方便业主监督；推出微信公众号服务平台、组建社区微信群，通过数字化、智能化沟通，实现了信息便捷流通，服务快速高效。

2022年，针对小区内部存在的一些问题，日华里小区相关各方召开联席会议，相关政府部门、街道、社区居委会、业委会及物业服务企业通力合作，开展执法进项目工作。对物业管理区域内发生的占用园林绿地、侵占消防通道、“飞线”充电、违规养犬等违法违规行为，小区物业服务企业协同小区业委会及时进行劝阻制止，对劝阻制止无效的及时向居民委员会、街道办事处或者有关执法部门报告，处置部门积极响应并处理。在此项工作中，通过主动融入基层治理，小区物业服务企业成功解决了一些长期存在的棘手难题，赢得了居民的充分认可。

提升服务质量

在日华里小区，嘉德物业聚焦居民关切，精准对接居民需求，通过提升服务质量、丰富社区服务内容、强化居民参与等方式，不断提高居民满意度和获得感，让每一位居民都能感受到家的温暖，共同营造和谐美好的社区环境。

在处理业主面临的“急难愁盼”问题、提升物业服务质量方面，日华里小区的四位一体管理新模式和“五方联席会议”工作机制发挥了重要作用。小区业委会发挥桥梁纽带作用，主动服务社区居民，解决居民诉求；有力监督物业服务企业的各项服务，维护业主权益；无私奉献，依法履职，主动作为。作为服务群众“最后一米”的社区党委、业委会和物业服务企业，则心系业主、共同出力，为业主办实事、办好事。2023年，在日华里小区业委会积极倡议组织下，华苑街道、日华里小区业委会、嘉德物业日华里项目部共同筹资近30万元，将小区原有的监控设施改造一新，实现了园区实时监控智能化。业委会每年还拿出自己的活动经费为小区添置休闲座椅、布置节日景观，方便小区居民，美化小区环境。

为进一步提升服务质量，提升居民满意度，在党组织的监督和引导下，嘉德物业还先后在日华里小区开展了“添置电动车充电设施”“垃圾分类行动”“园区绿化美化行动”等一系列活动。每逢重大节日，嘉德物业还在园区张灯结彩，精心装扮园区，为业主营造喜庆氛围。

推动创新发展

一直以来，嘉德物业以提升居民生活品质、增强社区凝聚力为目标，不断探索并创新物业服务内容。比如，为了给小区居民带来美好的生活环境，嘉德物业日华里小区项目部高度重视园区绿色生态建设，加强社区绿化美化工作，栽培新型绿植，打造绿色景观，增加绿地面积，提升社区生态环境质量；创新并完善垃圾分类制度，设置分类垃圾桶和回收站，引导居民正确分类投放垃圾；与回收企业合作，实现可回收物的资源化利用，减少垃圾填埋和焚烧对环境的污染；对社区公共设施进行智能化改造，如安装智能监控系统，同时通过物联网技术实现设施的远程监控和维护，确保小区各项设备设施处于最佳运行状态。

不仅如此，嘉德物业在日华里项目还非常注重人文关怀，开展了一系列活动，丰富服务内涵，弘扬正能量。比如，积极主动配合社区开展精神文明活动，通过加强物业服务信息化水平，利用公司网站、微信公众号、社区宣传栏等各种平台，及时向居民发布服务信息、政策动态等；大力宣传党的方针、政策、社会主义核心价值观，弘扬中华民族传统美德；在物业服务中融入社会主义核心价值观教育，在社区党组织的号召下每年组织文艺演出、敬老服务、退役军人联谊、消防逃生演练、居民健康体检、社区读书日活动、端午节包粽子、宣传垃圾分类等各类社区活动；引导居民树立正确的世界观、人生观和价值观，营造和谐、文明、向上的社区文化氛围；定期在园区开展困难家庭走访慰问活动，拉近社区工作者、物业服务者与业主间的距离，营造邻里和谐、友爱互助、文明礼让的新型活力社区；通过组织各类社区活动、建立邻里互助机制等方式加强居民之间的情感链接，让居民在参与社区事务中感受到自己的价值和作用，增强对社区的认同感和归属感。

经过各方的不懈努力，目前，日华里小区的面貌已经焕然一新，社区环境明显改善，居民幸福感显著增强，小区的业主满意度始终保持在96.5%以上。

如何创造专业价值新维度

——物业管理行业

黄蕾：

当前，随着数字经济和人工智能等新兴技术的兴起，物业管理行业正处于一场深刻的变革之中。这场变革不仅为行业提供了解决现有问题的机会，也为创造新的价值提供了可能。

物业管理行业之困

物业管理的行业之困由来已久，可将其归纳为共识之困、利益之困和职能之困，这三个困局长期存在，并且在房地产经济进入新一轮周期变革时尤为凸显。

一是共识之困。在物业管理的专业价值及其服务边界方面，业主、物业服务企业和政府持有不同的观点。物业服务企业通常依据《物业管理条例》来定义物业管理的职责。而业主则期望物业管理能够扩展到小区内的公共事务管理。政府则希望物业服务企业能够承担更多的社会责任，如疫情防控、常态化应急管理、推动节能减排、能源管理以及参与文明城市创建等。为实现这些目标，国家已经出台了一系列政策和指导文件，要求物业服务企业成为所在区域的主要管理责任人。这些要求给整个行业带来了制度上的压力。因此，物业管理在不同利益相关者眼中呈现出不同的内涵和服务范围。业主、物业服务企业和政府对物业管理的期望和要求各有侧重，这反映了物业管理在社会治理中的多重角色和社会期待。

二是利益之困。物业管理制度的初衷是通过物业服务企业的受托管理，实现物业的保值增值，并为业主创造优质的生活和工作环境，从而在物业服务企业、业主以及内外利益相关者之间实现共赢。然而，现实中这种共赢局面并不常见。原本旨在共同增长的制度设计，逐渐转变为分割利益的模式。具体问题表现在：第一，市场调节机制的失效：物业服务费长期未作调整，这可能与市场供需关系失衡有关。第二，业主参与度不足：业主对物业管理的参与不够，缺乏有效的沟通和协商机制，导致业主的共同利益无法得到有效维护，进而出现价值共损。第三，市场竞争的加剧：市场准入门槛的降低和市场竞争的加剧，导致物业服务企业之间出现恶性竞争。这种竞争不仅降低了服务质量，还扰乱了行业标准，最终损害了业主的利益。第四，监督机制的缺失：物业管理中缺乏有效的监督机制，导致公共收益被侵占，维修资金被滥用。这些利益冲突往往削弱了物业管理的公共性和专业性，进而影响物业管理的整体效能和服务质量。

三是职能之困。物业管理到底是服务还是管理，也是行业长期争议的问题。有人说物业管理是以管理为主，管理即服务；另一部分声音则认为物业管理行业本质上是服务行业。如果不是对立着来看，而是把管理和服务当作一种组合，就会发现物业服务企业在提供准公共产品的过程中，同时履行着管理和服务双重职能，并且呈现出品质物业管理（强服务+强管理）、服务为主导的物业管理（强

服务+弱管理）、管理为主导的物业管理（弱服务+强管理）和基础物业管理保障（弱服务+弱管理）四种状态。

那么，物业管理的以上困局是什么原因造成的呢？有学者提出，中国处在一个特殊的历史时期，经济周期、社会影响等各种经济因素叠加，使得房地产进入了新一轮周期性的变革，对物业管理行业带来了深远影响。这个观点有一定道理，但是，我们也需要注意到另一种现象，关于取消物业管理的声音在自媒体上时常可见，当一个行业存在的价值受到质疑时，有必要从更深层次的角度去反思这个问题。

物业管理行业的专业价值新维度

现代社会系统由多个子系统构成，每个子系统都承担着特定的功能。只有当这些子系统像齿轮一样协同工作，整个系统才能高效运转。然而，物业管理的市场化机制与城市经济发展（以土地和房地产为主导）、社会信用管理、公共服务以及基层民主等机制在发展速度和质量上存在显著的不匹配，这导致了运转的不顺畅。物业管理行业面临的挑战，如业主公共意识的缺乏和契约精神的不足，反映了其生存的社会环境和必须面对的社会现实。尽管物业管理行业已经发展了40多年，但社会对这一行业的认可和支持体系尚未完全建立。

在无法回避这些社会现实的情况下，我们可以尝试从另一个角度来看待问题。正是这样的社会背景，使得中国的物业管理行业与西方的物业管理或设施管理走出了不同的发展道路。中国的改革开放为物业管理行业赋予了新的时代使命。通过克服挑战和时代困难，物业管理行业可能会获得比其他行业更大的红利和机遇。因此，探讨物业管理行业的专业价值新维度，不仅要正视物业管理的现实困难，还要在其中寻找新的发展机会和可能性。

专业性与组织性是物业管理行业的“护城河”

构建物业管理行业的专业价值新维度，需要厘清行业自身的“护城河”，并确定特定的价值目标与价值内涵。具体而言，“护城河”表现在以下三个方面：第一，长期嵌入在项目上的专业服务组织和有生力量；第二，团队熟悉项目的公共设施设备和建筑整体的运行状况；第三，经过40多年的发展，物业管理行业积累了丰富的行业知识标准和工作流程。这些是整个物业管理行业生存发展的基础。尽管自媒体上有声音说要取消物业管理，但是，业主在买房时，是否有物业服务企业来进行管理仍然是优先考虑的问题，甚至，品牌公司管理的住房已经是人们购房的首选。那些呼吁“取消物业”的业主只是在以另一种方式争取不缴物业费的筹码。

以人民为中心是物业管理行业的专业价值目标

现代管理学之父彼得·德鲁克有句名言：“企业存在的价值是创造顾客”，但是，单纯的顾客概念难以全面代表物业管理行业对业主的理解。自诞生以来，物业管理行业就具有强烈的民生属性。该行业创造的价值不是简单的、单次市场交易行为的服务价值，而是长期专注于某一物理区域和人群、24小时不间断提供服务进而形成的综合价值。由此，物业管理专业价值目标可以界定为“以人民为中心”，具体体现在以人民为本，以满足人民多元化服务需求为目标，以人民为先，当出现价值冲突时，优先解决人民的问题，确保人民的生活和工作正常有序。最重要的是以人民为主，尊重业主的整体权益。

物业管理行业专业价值的再梳理与再创造

物业管理的专业价值可以从核心价值和衍生价值两个维度来审视。核心价值包括公共保障和个体体验两个方面。公共保障体现在对管理项目的公共服务秩序和服务质量的保障，例如在暴雨期间，通过有效管理地下停车库，避免业主的车辆财产损失。个体体验价值则体现在业主与物业服务企业互动过程中的服务体验。衍生价值则是基于核心价值的延伸，相当一部分具有不可替代性（其实质是企业承担了市政公共服务的部分职能），这给物业服务企业带来管理上的挑战。衍生价值并未包含在物业服务成本中且大多数尚未货币化，但是已成为政府期待和呼吁物业服务企业必须承担的责任，具有鲜明的时代特征，如疫情防控、文明防控、垃圾分类、电动车管理等，它们与社会问题紧密相连。随着，国家对普惠性、基础性、兜底性民生建设的加强，这些衍生价值应得到社会的认可和政府的补偿。

2024年中国物博会的主题“好房子 好服务”体现了人们对美好生活的向往。但是，什么是“好房子 好服务”？笔者认为，首先，核心价值尤其是房屋安全是物业管理的底线，也是政府监管的重点。其次，随着社会经济文化的发展，人们对服务品质的要求日益提高。正如全面质量管理之父费根堡姆所言，过去服务质量管理主要关注瑕疵，发生在生产领域。而如今，人们要求不仅是减少瑕疵，更是提升价值。这对物业管理行业提出了巨大的挑战，尤其是中高端客户，因为技术进步和经济发展，他们在其他行业享受到多元服务，他们以此与物业服务进行对比时，会形成强烈的反差。例如，汉庭酒店为客户提供了一揽子服务解决方案，包括免费打印文件、洗衣烘干、提供工作台、机器人送餐等等。美团的送餐行动每一分钟都是可视化的。当然，也有一些人提出会不会有过度服务的嫌疑？这取决于我们从什么角度理解这个问题。从市场竞争和能力可及的角度看，企业为顾客提供的价值越大，必然能带来更多的竞争优势。

生产关系视角下企业创造价值新维度的实施路径

与新质生产力相适应的生产关系，可拆解为企业内部的生产分配领域、企业外部的交换和消费领域、企业与所在社区的协同领域。鉴于物业管理行业的准公共服务特征，企业与政府的关系也必须被纳入其中并予以重视。

企业与员工的关系

AI技术的赋能在物业管理行业中显著提高了生产力，增强了劳动者的主体地位，并激发了他们的自主性、灵活性和创造性。AI作为新质生产力的代表，对物业服务企业和员工之间的关系产生了重大影响。AI的赋能极大提升了行政管理效率。例如，无人驾驶的扫地车和“数字人”客服前台，这些技术的应用不仅提高了服务效率，还减少了对传统服务人员的需求。“数字人”不仅拥有丰富的知识储备，能够快速、及时地解答业主的问题，还能为员工的决策和服务提供坚实的数据支持。企业员工将更多地接受数字化评价，企业内部文化也将变得更加简单透明。当然，我们也需要警惕技术治理的负面影响，避免简单地用技术治理代替人工，确保AI的使用能够增强而非减少员工与业主之间的联系。

不尽如人意的是，当前物业管理行业以中小型物业服务企业居多，行业的本科及以上人员占比较低，这意味着大多数劳动者面临知识构成和技能更新的挑战。企业需要提前布局，思考如何将操作工具的工人转变为数字化思维人员。

企业与业主、供应合作商的关系

随着新技术的出现和发展，业主与物业服务企业之间的共生关系将变得更加显著。与新质生产力相匹配的生产关系，其特点包括透明性、可信性和权力对等。在现有的包干制状态下，业主参与度较低，信息透明度也不高。未来，技术的赋能将推动双方之间的信息透明，进而促进业主与物业服务企业关系向互信的方向发展。与客户同步认知、营造利益相关者的正向舆论环境在未来显得尤为重要，也需要探索更多新的沟通方式和生成式的对话空间，并且以“解决问题”为导向真正落实在物业服务中。近期以万科、金地为代表的物业服务企业，积极从技术角度和平衡管理与服务的角度，探讨解决“外卖进小区”问题就是值得借鉴的尝试。新质生产力的出现也将推动整个社会走向协同和共享。对于物业服务企业而言，我们也需要与合作伙伴共同创造人民认可的专业价值，商业向善，撬动整个

生态系统的运行。

企业与社区的关系

物业服务企业需要充分发挥每个项目的本地特色，运用文化与科技的融合，与社区建立共建共治共享的合作关系，具体体现在以下三个方面：

第一，全面推动智慧安全社区的建设。物业服务企业与社区物联网联通，利用物联网技术，部署智能监控系统和传感器，实现对社区环境的实时监控和智能管理，通过实时分析，及时发现并处理安全隐患。与此同时，通过精准把握业主需求制定更为科学和人性化的社区安全管理策略，向业主推送定制化安全信息，提升社区居民对物业安全的认知，培育常态化的社区安全文化，为社区安全管理提供基础。

第二，共建社区数字文化传播系统。物业服务企业维护保养的是物业本体，但是，服务对象却是居住和工作在物业中的人，而这些人员大部分是固定的，因此，物业服务企业要配合社区居委会并联合其他社区内的组织，建立社区特有的微观叙事场域，通过传播身边的故事，引导业主参与社区公共事务，并通过社区网站、社交媒体等数字媒介进行传播。这不仅将成为未来社区文化建设的新样态，也能为社区的文化传承和创新发展提供支持。

第三，建设建筑数字孪生平台。大中型物业服务企业可以尝试建立数字档案库，搭建所管项目的数字孪生平台。通过收集项目的图片、资料和历史文献，实现实体建筑与虚拟建筑的融合，促进自然风貌与人文历史的数字化保存与沉淀。这样，物业服务企业不仅能维护项目的物理实体，还能参与记录和建构项目所在地的文化系统。例如，利用AR和VR技术，将文化元素以互动和沉浸式的方式呈现，这种方式比传统依靠文化节、历史讲座等活动更具吸引力，更能增强社区成员对本地文化的认同感和归属感。

企业与政府的关系

物业管理的民生特质决定了政府会突出加强对物业管理行业的监管。

第一，政府通过技术赋能进一步加强对企业的监管和责任压实，在一些地区的地方政府已经开始通过第三方机构对物业服务进行评估，并且运用数字化管理的方式对评估结果进行可视化管理，以及对改进过程进行数字化监管，这既是基于应急常态化状态下对房屋安全的风险防范，也有利于进一步提升政府市场监管的效率。

第二，随着大数据和人工智能技术的发展，物业服务企业和政府之间可能会有更多的数据共享，政府可能会推动智慧物业平台与城市政务服务一体化平台对接，促进“互联网+政务服务”向居住社区延伸，打通服务群众的“最后一公里”，以实现更高效的资源配置和智能管理，更进一步推进整个城市数字孪生平台的发展。

第三，政府也会将更多城市服务的工作外包给物业服务企业，因此，企业需要运用新质生产力配合政府的监管并在其中不断谋求发展机会，争取更为积极的扶持政策和市场介入的可能性。由此，物业服务企业混合性的特征将更为突出，即一方面以市场化方式运作，另一方面又具有较强的社会属性和较高的组织透明度。

综上所述，物业管理行业面临的挑战既有历史根源，也有现实困境，其核心是行业与社会系统之间的协同发展问题。在中国，物业管理行业不仅具有服务民生的特色，而且承载着时代赋予的特殊使命。它需要在公共保障和业主个体服务之间创造新的价值流动，其价值原则是以人民为中心。为了推动物业管理专业价值向新的高度发展，企业需要从生产关系的角度进行创新。在人工智能技术的赋能下，企业应倡导透明、可信、对等的价值理念，激励高质量的劳动者，与客户共同成长，与供应商进行跨界合作；通过文化与科技的融合，构建社区的本地化网络，以实现更高效、更人性化的物业管理；需要理性看待政府加强市场监管的出发点，积极提升组织运营能力和透明度，配合政府更好地进行社区治理和开展公共服务。

（本文节选自长沙学院副教授黄蕾在物业管理新质发展与价值塑造——第五届物业管理产学研论坛上的演讲）

综合交通枢纽物业管理的问题与对策研究

明晨辉 郎姚美 陈益锋

综合交通枢纽作为城市综合客运枢纽的重要组成部分、市内外交通转换的关键节点，越来越受到重视。探讨综合交通枢纽物业管理的问题与对策具有十分重要的实践意义。

综合交通枢纽物业管理的难点

综合交通枢纽一般由高速铁路车站（或机场航站楼）、轨道交通车站及公交、社会及出租车停车场、市政配套设施及相应的信息、服务等部分组成。综合交通枢纽物业管理的内容一般涵盖交通场站及其设备、设施、绿化、卫生、场内交通、治安和环境容貌等管理项目的维护、修缮和整治。与住宅类项目相比，综合交通枢纽建筑单体大、设施复杂、功能多样化，物业管理服务对象除了业主、承租客户、政府监管单位、运营管理单位，还有出行和参观的旅客，服务对象呈流动状态。因此，综合交通枢纽物业管理的难度相对较大。

以杭州西站为例，其物业管理难点具体包括以下几个方面：

一是面积大，物理空间结构复杂。

杭州西站距离杭州市中心（西湖文化广场）约17公里，总建筑面积达51万平方米，高速铁路和地铁、长途客运站、公交场站、的士场站等都在枢纽交汇。杭州西站以先进的“站城融合”理念实现了“交通分离”，在功能和空间布局上做到了“垂直叠加”。站房综合体共9层，地下4层，地上5层，拥有地下商业设施和停车设施层、综合交通设施层、城市服务设施层、进出站设施层、商业层、站台层等复杂结构，对物业管理的协调联动提出挑战。

二是相关利益主体众多，管理界面复杂。

杭州西站项目相关利益主体众多，除了各级政府职能部门，如环境、规划、住建、公安、卫生等部门外，还包括相关国企事业单位，如国铁、地铁、公交、旅游、出租、网约、开发商、租户等，管理界面复杂，划分难度大。物业管理涉及多个领域，需要协调各方利益，平衡各方需求。

三是客流、车流量大，服务质量和应急响应要求高。

杭州西站承担多种交通方式所带来的客流、车流，集散压力巨大。物业服务人员直面旅客，服务感知度相对住宅物业管理更强，尤其在节假日高峰期，人、车、物高度聚集，对物业管理的应急管理能力构成巨大挑战。

四是设备种类复杂，管理接口众多，运维能力要求高。

杭州西站的设备系统复杂，设施种类繁多，管理设施范围广，对物业管理的要求很高。设备管理难度最高的是站内BAS设备集成系统的运维。BAS中央监控站数据库服务器设置在站房的综合监控室，由通信前置机、监控工作站、数据库服务器、以太网

交换机设备组成。BAS控制器作为站内的区域通信节点，通过前后端交换设备组成局域互联，同时DDC互联设备具备环网故障隔离自愈功能。前端用于采集的DDC控制器，全部使用标准BACnet IP、BACnet MSTP通讯协议，通过超5类STP双绞线缆就近接入工业交换机。同时前端具备通信接口的电扶梯、给水加压设备、VRV可变冷媒多联机空调设备、机房专用精密空调机组、配电房温湿度控制设备、变电所电力远程监控设备、智能照明控制设备、动力机房冷源群控设备、能源管理系统等数据集成后，传送至BAS系统智慧运维管理平台。BAS系统智慧运维管理平台采用深度集成技术，提供前端设备实时监测模块、能源管理报表分析模块、运行参数预警管理模块等功能。该系统涉及的专业众多，涵盖了强电、空调、给排水、消防、安防、监控等多个专业工种，现场运维管理难度大，需要协调不同专业的设备管理工种，才能完成杭州西站BAS管理的运维要求。

综合交通枢纽物业管理的应对措施

针对以上管理难点，杭州西站与物业服务企业采取了以下措施：

一是管理集成，运用数字化手段保障管理提效。

首先，针对不同的物理空间、利益相关方以及不同服务事项进行分类，并编制划分方案，明确管理范围及职责。其次，运用先进的数智孪生技术，聚焦交通枢纽“大型复杂体、潜在风险体、瞬时应急体”的复杂特征，建成“数据双向赋能、态势立体感知、预测洞见未来”的杭州西站数字孪生智慧中枢系统，构建多部门协调联动数字平台体系，物业管理涉及事件可实现事前仿真推演、事中实时预测、事后复盘总结。再次，建立智慧物业工程管理系统，集“信息化”“轻量化”“集成化”“智能化”“可视化”为一体，借助互联网系统为支撑，融合“视频监控系统、BAS系统、门禁系统、配电系统、消防系统、巡更系统、维修维保系统、人员定位系统、停车管理系统”等多种系统数据接口，采用大屏、电脑端、移动端、网页端多种方式开展物业管理。最后，制定设施设备运行应急预案，在智能化基础上，模拟设施设备突发问题处置情况分析，并做好相关预防措施。

二是队伍塑造，建立标准化机制确保服务提质。

首先，紧紧围绕“智慧管理、人文服务”的运营理念，以“客户第一”为核心，培养更多专业物业服务人员：以建立标准服务体系为依托，开展内部培训，对相关人员进行礼仪接待、应急管理、设备维护等专项培训以及物业管理“6S”培训；开展外部培训，组织部门相关管理者学习外地、外省优秀经验，并根据实际情况提出物业管理优化方案等。其次，针对枢纽人流量和车流量巨大、管理相关方复杂的难点，建立了高频事件标准化服务体系，如儿童走失看护、紧急医疗救助、残疾人协助、外语引导等。再次，通过制定工程运营管理方案，建立标准化和精细化的专业模块管理体系及评价标准，并基于交通枢纽工程系统承接查验及移交标准，开展设备间标准化维护打造。最后，通过张贴使用标识、设备间管理制度等打好设备规范使用基础。

三是文化建设，打造标志性品牌扩大影响力。

杭州西站通过深度挖掘物业服务企业资源和社会资源，实现活动创办、广告投放等各类经营性资源共享，创新融资金融、人力资源、法律顾问、政务代办等增值服务，打造“在西站”服务品牌。

作为一种带有一定经营性质和公益性的大型公共场所，杭州西站通过“互联网+物业管理”，迎合现代网络步伐，通过运营抖音号、微信号等方式，将互联网信息化技术、智能化科技手段与物业管理、专业化服务有机融合，不仅塑造了专业的物业服务形象，也为综合性交通枢纽发声，讲解综合性交通枢纽在出行、居住、办公、娱乐等方面的正确打开方式，吸引更多客流、人流，提升综合性交通枢纽的服务品牌、知名度和影响力。

总之，通过分析杭州西站这一案例可以看到，针对综合交通枢纽建筑单体大、设施复杂、功能多样化等现状，物业管理应从系统工具、人员培养、文化建设等方向提出应对措施，在确保为旅客提供一个安全、舒适、便捷的出行环境的同时，尽可能提高物业的使用价值和经济价值。

物业问题“码”上办

广西南宁

“扫一扫，物业管理信息全知晓。”“扫一扫，物业服务问题快速解决。”

今年以来，广西壮族自治区南宁市在20个小区试点推出了“码上办”APP，搭建起业主反映问题和物业服务企业解决问题的新桥梁。

事事有反馈

“亲戚开车过来吃一顿饭，因为担心停车超时收费贵，匆匆忙忙赶回去，希望物业服务企业能够及时处理。”近日，家住振宁·星光广场小区的居民方女士通过扫描电梯里张贴的“码上办”APP二维码向物业服务企业反映问题。

信息上报之后，小区物业服务工作人员很快收到方女士的投诉，同时进行停车收费工作调整，做到事事有反馈。

“以往业主反映问题，经常面临无法直接联络项目负责人、沟通烦琐、处理和反馈不及时等问题，有了‘码上办’，业主发现物业服务问题可以通过平台进行反馈，提高解决问题的效率。”工作人员说道。

据了解，目前“码上办”在该小区下载安装普及率已达70%，使用率达40%至50%。

多方联动处理

南宁市住房城乡建设局相关负责人表示，“码上办”为一小区一码，能方便小区居民了解掌握本小区物业管理相关信息，及时反映小区物业管理方面存在的问题，提出意见和建议，方便物业服务企业及时将处理结果在线反馈居民，构建多方联动的投诉处理机制。

“‘码上办’将业主、物业服务企业、社区、街道、部门捆绑在一个系统，业主通过扫码投诉，物业服务企业安排专人处理，不属于企业处理范围的事项转社区处理，社区协调不了的转街道处理，做到小问题不出小区、大问题不出社区，复杂问题不出街道，问题不上交。”相关负责人表示，不管是物业服务企业还是社区或者街道，收到业主投诉后，两个小时内平台就会发短信提醒，从而提高解决投诉的效率。

将分批次逐步推广

“码上办”还具备业主评价物业服务企业的功能。居民桂先生称赞道：“有了评价功能，我们就可以衡量物业服务企业的表现，体现业主作为消费者的权利。”

“码上办”是否能成为实现业主评价的重要渠道，业主评价如何能被主管部门看到，业主评价是否会被主管部门直接采纳？对此，相关负责人介绍说，业主评价主要是满意度评价，“码上办”可以反映物业服务企业处理合理投诉的比率，业主评价可以通过“码上办”的物业服务监管平台被主管部门看到。

有物业服务工作人员表示，业主评价并非物业服务企业的“紧箍咒”，而是推动企业良性发展的动力，只有真正满足业主的需求，才能获得认可。

相关负责人表示，“码上办”目前已在南宁市135个小区试行，将不断总结完善“码上办”在实际操作过程中遇到的困难与问题，以社区为单位分批次逐步推广。

摘自《中国建设报》

辰元物业

深耕细作“小项目” 精雕细琢“大文章”



在安徽辰元物业浙商银行物管处，每一次的公务接待都是一场精心策划的“大文章”。今年年初和年中，物管处成功完成了两次长达数月的业主单位接待任务，这不仅体现了物管处对细节的极致追求，也彰显了其在服务领域的深厚功力。

回顾过去，每年物管处都会协助业主单位举办2-3次高规格、长时间的接待服务，涵盖重大会议服务保障工作以及业主单位检查接待等。在这些看似常规的工作中，浙商银行物管处不断提炼经验，总结亮点，以期在未来的每一次服务中都能做到更好。

“下足会前功夫，加强沟通协调”是浙商银行物管处成功的关键之一。在筹备大型会议和接待时，物管处不仅加强了与上级业主领导的沟通，确保了对业主接待安排和议程的充分了解，还注重了横向的沟通衔接，确保了服务工作的全面有序进行。

保密工作在浙商银行物管处的服务中占据着举足轻重的地位。服务人员严格遵守保密规定，确保在客人面前的每一个动作都符合保密要求。从早晨的清洁整理到会中的物品补给，再到下班前的文件销毁，每一个环节都体现了物管处对保密工作的重视。

“无干扰”服务是浙商银行物管处的另一大亮点。在特殊会议中，物管处尝试了一种新的服务模式，即在客人需要时提供及时服务，而在不需要时则保持距离。这种服务模式要求工作人员具备高度的敏感性和灵活性，以确保服务的及时性和不打扰性。

为了提高业主满意度，浙商银行物管处各部门协调作业，不断优化服务流程。例如，工程部在项目经理的建议下，利用午休时间完成了会议室照明的改造，以适应客人长时间使用会议室的需求。保洁人员调整作业时间，确保在客人工作时提供清洁服务，同时减少干扰。客服人员通过观察客人习惯，调整茶水、咖啡等配置，以防止浪费。此外，物管处还加强了会务值班制度，确保能够及时沟通和处理紧急情况。

浙商银行物管处还强调服务人员的学习和成长。服务人员不仅需要了解当地的风土人情、自然文化，还应具备提供专业建议的能力，以体现职业素质。

总之，浙商银行物管处通过深耕细作，将“小项目”转化为“大文章”，在每一次的接待服务中都力求完美，展现了其在物业管理领域的专业水准和对服务品质的不懈追求。

（辰元物业 供稿）

长城物业

党委举办学习党的二十届三中全会精神专题党课



“一份标注时代的改革新蓝图诞生了，中国改革开放的征程上矗立起了新的里程碑……”随着中共安徽省委讲师团研究室主任李明娥激情洋溢的话语落下，安徽长城物业党委学习党的二十届三中全会精神专题党课活动于11月25日下午在合肥正式拉开帷幕。安徽长城物业党委班子成员、党员、入党积极分子以及总部机关全体人员共计80余人，怀揣着对党的二十届三中全会精神学习的热切期待，齐聚一堂，共同聆听李明娥主任的精彩授课。

李明娥主任以生动的语言、详实的史料和深刻的见解，将二十届三中全会的精神内涵和重大意义娓娓道来。从“深刻领会改革”到“全面深化改革”，再到“进一步全面深化改革的历史演进”，她带领大家穿越历史的长廊，回顾了历届三中全会的辉煌历程，深刻剖析了新时代全面深化改革的必然趋势和战略意义，将一幅幅波澜壮阔的改革画卷，缓缓展现在大家面前。

在解读《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》时，李明娥主任更是将“学什么、怎么学”的精髓融入其中，引导大家深入领会文件的核心要义和精神实质。她逐句逐段地带领大家学习《决定》的第一部分“重大意义和总体要求”，分享自己的学习心得和体会，使在场的每一个人都深受启发，收获满满。

此外，李明娥主任还特别提到了习主席在安徽考察时的重要讲话精神。她强调，习主席的重要讲话为安徽的发展指明了方向，也为安徽长城物业的发展提供了遵循。她鼓励大家要认真学习领会二十届三中全会精神和习主席的重要讲话精神，从中领会发展机遇，把握时代脉搏，为公司的高质量发展注入新的动力。

整个党课活动现场气氛热烈，掌声不断。大家纷纷表示，通过此次学习，对党的二十届三中全会精神有了更加深入的理解和认识，也更加坚定了在新时代中国特色社会主义伟大事业中奋斗的信心和决心。

安徽长城物业党群办公室主任李明虎主持此次专题党课活动。李明虎代表公司党委对李明娥主任的精彩授课表示衷心感谢，并要求全体与会同志要以此次党课为契机，进一步加深对党的二十届三中全会精神的理解和认识，切实将学习成果转化为推动公司高质量发展的实际行动。在未来的工作中，公司将继续发扬钉钉子精神，抓好改革落实，不断开创公司各项事业发展的新局面。

（长城物业 供稿）

世纪金源服务滨湖公司

电动车棚改造，为小区安全“加码”

















“问需、问难、问计于业主，才能让改造真正地改到业主心坎里去。”世纪金源服务滨湖公司定期开展“主任服务日”等系列活动，把“我为业主办实事”注入到日常品质提升工作中。自2024年夏季开始，世纪金源服务滨湖公司对滨湖世纪城小区“疑难杂症”进行全面摸底，充分听取业主的意见和诉求。现针对小区电动车停车无雨棚拟定整改方案，根据业主需求，从实际出发，切实推动小区『停车有“棚”』计划。

车棚的安装让电动车不再受到日晒雨淋的困扰，大大方便了业主的出行，降低了安全隐患，也让小区环境焕然一新，更为小区安全“加码”。

工程师傅们清理草地、硬化地面、搭设框架、安装充电桩及监控等相关工作，确保电动车棚的建设有序进行。自2024年1月至今，滨湖世纪城新建车棚共34处，改造总面积1231.75㎡，今后将根据业主诉求及场地是否合规进行扩大建设。

业主事，无小事

“实”字当头 “细”处着力 落地见“效”

把业主的点滴小事放在心头

世纪金源服务滨湖公司将持续开展

“我为业主办实事”工作

为业主创造更加美好幸福的生活

（世纪金源服务滨湖公司 供稿）

创源集团

引导员工把总书记殷殷嘱托转化为工作动力



10月17日至18日，习近平总书记先后来到安庆、合肥，深入历史文化街区、科技创新园区等考察调研。这是党的十八大以来总书记第三次赴安徽考察，充分体现了对安徽人民的深情厚爱，对安徽发展的殷切关怀。

连日来，从淮河之滨到长江两岸，从巍巍大别山到黄山之麓，从公司总部到各分子公司，从各地项目部到服务一线，安徽创源智慧后勤服务集团有限公司采取多种形式，组织党员和职工认真学习总书记考察安徽重要讲话精神，引导大家感恩奋进，把学习焕发的热情转化为工作动力。

“2016年4月要求‘把创新作为最大政策，奋起直追、迎头赶上’，2020年8月指出‘实现跨越式发展，关键靠创新’，这次强调‘推进中国式现代化，科学技术要打头阵，科技创新是必由之路’，这其中既有一以贯之的关注，又有不断深化的要求。”安徽省优秀共青团员、集团科技公司负责人方以舟在讨论中，结合学习总书记三次考察安徽时关于科技创新的重要论述谈到，我们要始终牢记“高新技术是讨不来、要不来



的”，聚焦服务中的难点痛点堵点，继续加大自主研发力度，拿出“人生能有几回搏”的劲头，放开手脚创新创造，努力运用智慧手段让广大业主享受到更便捷、更优质的服务。

习近平总书记在考察中再次强调坚持和落实“两个毫不动摇”，提出“深化要素市场化改革，营造市场化、法治化、国际化一流营商环境”，这让集团周平珍董事长深受振奋。作为今年初受省委、省政府表彰的“安徽省优秀民营企业家”，她坚定地表示，“一流的营商环境是企业发展的沃土，对民营企业来说非常重要。总书记的重要讲话让我们对未来的发展之路信心满满，将以更加开放的姿态拥抱市场，推进企业优质服务向社区深度延伸，以更加务实的行动践行服务使命、履行社会责任，为地方经济发展贡献力量。”

此次赴安徽考察，总书记还强调“推进党纪学习教育常态化长效化，引导党员干部真正把纪律规矩转化为政治自觉、思想自觉、行动自觉”。集团党支部在组织党员学习时，大家一致表示，必须以更高站位学思践悟、以更实举措学纪明纪、以更优作风干事创业。具体讲，就是要结合文明城市创建、皖美红色物业抓建、社区物业联建，深入各服务项目，参与“项目经理接待日”、物业管理服务提升等活动，在破解现实难题、化解矛盾纠纷、提供对策建议、助力企业发展上，切实发挥党员先锋模范作用，敢于亮剑、冲锋在前。

“总书记在六尺巷强调，人民内部矛盾要用调解的办法解决，为我们进一步做好物业管理工作指明了方向。”桐城市人大代表、创源集团区域总经理倪春辉带领员工再次实地参观六尺巷时，结合自己长期担任市人民检察院“益心为公”志愿者的实践谈到，调解不仅能解决具体的矛盾纠纷，增进业主与物业之间的理解和信任，还能激发社区居民的自治意识和参与热情，形成“小事不出小区，大事不出社区”的治理格局，我们一定要学习、运用好这一方法。

随着学习讨论的深入，员工们对习近平总书记考察安徽的重要意义有了更加深刻的认识，特别是总书记对安徽的亲切关怀、殷殷嘱托，令大家备受鼓舞，纷纷表示，要立足物业、餐饮、安保、科研等平凡岗位，将个人理想追求融入到企业乃至国家发展大局之中，切实发扬钉钉子精神，不断提升服务质量和水平，用实际行动为集团的持续健康发展贡献积极力量，以集团的高质量发展助力经济社会高质量发展。

（创源集团 供稿）

安景服务

相约楼栋，从“邻”开始，共话五星楼道建设成果



安景服务集团于2024年4月17日与合肥市新站区瑶海社区香江社区携手，为巴黎春天三期开启了共建五星楼道的美好征程，旨在全方位提升业主的幸福感与成就感。为检验这一共建成果，10月29日，一场暖心的楼道会议--“相约楼栋，从‘邻’开始”在巴黎春天三期再次召开。

此次楼道会议上，安景服务集团向业主们详细介绍了共建五星楼道的阶段性成果。从楼道清理到硬件设施的维护更新，每一项成果都凝聚着物业与社区的心血。物业人员展示了近期对楼道卫生、照明等方面持续优化的数据，体现出对业主生活品质的高度关注。同时，也鼓励业主积极参与，分享自己在小区里发生的故事和照片，进一步增强邻里之间的情感纽带。

在检验共建情况环节，业主们积极发言。有的业主对小区内更新改造的监控系统系统赞不绝口；有的业主提到文化墙的建设让孩子们在楼道里就能学习到有趣的知识，充满教育意义。同时，业主们也提出了一些宝贵建议，比如增加一些绿色植物点缀楼道，定期组织楼道内的小型文化活动等。物业工作人员认真记录下每一条建议，并表示会积极落实。

此次楼道会议，是对共建五星楼道工作的一次重要审视，也是安景服务集团与业主们心与心交流的平台。通过此次会议，安景服务集团更加明确了努力的方向，将继续与社区紧密合作，持续优化五星楼道建设，为业主打造更具幸福感和成就感的居住环境，让巴黎春天三期成为幸福家园典范。

（安景服务 供稿）

泰行物业

唱响和谐邻里，共建美好家园



社区是家的港湾，邻里是情的纽带。为进一步传承中华优秀邻里文化，搭建邻里间沟通交流平台，营造浓厚温馨、和谐、美好社区氛围，11月21日下午，由银西社区主办，泰行物业承办，共同开展“唱响和谐邻里，共建美好家园”的邻里节活动，吸引居民走出“小家”融入社区“大家”。

“文艺表演”

活动现场，男声独唱《最美的歌唱给妈妈》，用最美的歌喉表达对母亲和祖国的热爱；京剧表演沙家浜选段《军民鱼水情》，重温红色经典，讲述鱼水情深，感悟革命情怀；快板书《六尺巷》所蕴含邻里相处的道德力量和法治精神，让不少居民感同身受；朗诵《读中国》抒发了浓浓的爱国之情。

“婆媳互夸”

“婆媳互夸”环节，将整场活动掀向高潮。现场共4对婆媳，真情分享婆媳相处之间点点滴滴的感人故事。其中泰行物业的两名主管也积极参与其中，你一句我一句道出婆媳之间的感恩与体谅，讲述着自己的婆媳相处之道，用朴实语言共话家常、婆媳关系，时而欢声笑语、时而掌声热烈、时而感动哽咽，温馨故事感染了现场的所有人，展现出了有德有礼、互敬互爱的优良家风，赢得了现场居民阵阵掌声。

通过这次邻里节不仅增进了邻里感情，提升了社区凝聚力，还将社区“共建共治共享”理念融入生活。 以邻为伴，与邻为善，邻里和谐，幸福美满，家和万事兴。

未来泰行物业将持续秉持服务居民的宗旨，举办更多丰富的主题宣传活动，打造美好幸福社区，构建和谐宜居家园。

（泰行物业 供稿）

天之都物业

亲子共读“阅”享冬日好时光 举办读书分享会活动



春诵，夏弦，秋学礼，冬读书。中国古代的读书人认为，冬天正是摒除烦恼与杂念、静下心来读书的好时机。为进一步弘扬阅读文化，营造浓厚的阅读氛围，11月23日，黄山旅游集团天之都物业举办“亲子共读 阅享冬日好时光”读书分享会活动，与员工、业主家庭共享阅读的乐趣。

趣读绘本

为让阅读更加科学，活动特别邀请了专业的阅读老师，以一堂生动的趣读启程课，为家长们讲授了绘本阅读技巧，并带来了绘本故事《你看起来很好吃》，通过绘声绘色的讲述和互动，让孩子们在生动的绘本世界里收获了感动，提高了表达能力与自信心，点燃阅读热情。

亲子共读

在亲子共读环节中，孩子和家长共同上台，分享了《农夫与蛇》《小狐狸吃糖》《青蛙与蜗牛》等充满童趣的故事，农夫、蛇、狐狸这些经典的故事形象在他们的演绎中栩栩如生，让阅读不再枯燥，让亲子关系通过阅读而更加亲密。

书里寻秋

“小朋友们都有自己的好朋友吧，那么书本的好朋友是谁呢？”“对了，就是书签。”在小鹿管家的引导下，家长和孩子们一起用小区里收集的落叶、花卉，以“秋天”为主题制作书签，让美丽的金秋在书页里停驻。

墨香传递

活动现场，孩子们还带来了家中的闲置书籍、绘本与他人进行交换，让知识通过交换得到增长，让一缕墨香随着书本传递。小鹿管家为孩子们送上了精美的书礼，勉励他们在生活中养成良好的阅读习惯，享受阅读带来的快乐。本次活动是天之都物业探索全民阅读的一次有益尝试，未来，物业公司将积极参与集团公司“悦享读”读书品牌建设，进一步关注员工和业主的读书需求，通过在小区建设图书角、举办读书活动、建立读书社群等形式让书籍和知识在公司内和社区中“流动”起来，凝聚企业书香文化，共建和谐的小区环境。

（天之都物业 供稿）

新亚物业

集团持续开展消费助农活动 助力乡村振兴



11月22日，霍山县佛子岭镇高岭村股份经济合作社与集团联合举办“消费助农 助力乡村振兴”合同签约仪式，这是集团持续开展消费助农兴农活动的又一新举措。中国移动安徽公司驻高岭村工作队队长、第一书记孟冬伟，高岭村党支部书记、村民委员会主任郑梦蕾，支部副书记徐克孟，支部委员、村民委员会委员、民兵营长张守冬和集团核心团队徐辉、吴丹、孙欣敏、何松萍等出席签约仪式。

在签约仪式上，孟冬伟书记作了热情洋溢的致词。他指出，高岭村位于佛子岭镇西南边陲，佛子岭水库上游。近年来，高岭村依托地域、资源等优势，大力实施乡村振兴战略，着力推动大米、板栗、茶叶、中药材、油茶、毛竹等特色农业的稳步发展，进一步加快了乡村综合建设和发展的步伐。他希望，通过深入推动消费助农活动，既能让更多新亚人品尝到有机、绿色、优质放心的大米等农产品，又能不断激发该村经济发展新动能，且能为进一步促进村民们的增收致富贡献新力量。

徐辉在合同签约前，对高岭村各位领导的到来表示热烈欢迎。他强调此次签约既是合作共赢的体现，也是彼此友谊的见证；他希望能持续地为乡村振兴发展和为不断提高村民们的幸福指数而做一些力所能及的事情。

风吹稻浪遍地黄，高岭村的水稻种植又迎来了丰收季。本次签约仪式后，集团将全量采购今年该村集体种植水稻所产出的全部高山有机大米，作为员工福利发放，是集团与高岭村“结对子”、消费助农工作的开始，下一步集团将对高岭村农产品、特色产品等进行更深层的了解，意在进一步拓宽对该村“农特产品”的消费渠道。

（新亚物业 供稿）

邦和物业

生命至上，安全保障
卓耕广场项目部成功举办消防演习活动



随着11月9日临近，安徽邦和物业卓耕广场项目部为了响应全国消防日119的主题，特别组织了一次消防演习。此次活动特别邀请了当地消防部门的专业人士，为所有参与者提供专业的消防知识讲解及消防设备使用培训。

尽管火灾的新闻时有耳闻，消防知识也常被宣传，但由于缺乏直接体验，很多人并未将消防安全的重要性内化于心。本次消防演习通过模拟真实火灾情景，让每位参与者都深刻感受到了火灾的危险性及其带来的紧迫感，从而有效提升了大家的消防安全意识。通过这次活动，项目部更加明确地认识到，预防火灾的发生，掌握自救与互救技能，是每一个公民应当具备的基础能力。

在演习期间，消防专家详细介绍了多种消防设施的操作方法，例如灭火器、消防栓和烟雾报警装置等。通过实践操作，参与者们不仅学会了如何准确判断火源位置、选择正确的灭火工具，还掌握了利用消防栓控制初期火灾的方法。这些技能不仅有助于保护个人安全，同时也为参与者在未来紧急状况下提供援助打下了坚实的基础。

消防演习强调的是团队合作的重要性。在此过程中，卓耕广场的居民与物业管理团队共同参与了疏散演练和灭火操作。通过紧密的合作，项目部圆满完成了各项任务，这不仅加强了团队成员之间的协作能力，也提高了大家在突发事件中的快速反应水平。实践证明，在面对危机时刻，唯有团结一致、互相支援，方能高效解决问题。

然而，在学习过程中也发现了一些不足之处，比如个别居民和物业管理人员对消防知识不够熟悉，在实际应用中表现出紧张或操作失误等问题。对此，消防专家们给予了耐心指导，并亲自示范正确的操作方式，确保每位参与者都能掌握必要的消防技能。

总之，通过这次119消防演习，项目部获得了宝贵的安全知识，同时也得到了实践上的锻炼与提升。未来，卓耕广场项目部将继续举办各种形式的消防安全教育和培训活动，旨在不断提高社区居民的安全素质及应对突发事件的能力。

（邦和物业 供稿）

东华实业集团

举办2024年“岗位练兵 技术比武”活动







为进一步提升技能、树立典型，激发广大职工工作热情和干劲。近日，东华实业集团在双创中心举办2024年“岗位练兵 技术比武”活动。

此次“岗位练兵 技术比武”活动，由理论问答和实操比武两部分组成，均为团体比赛，共设置消防岗位技能竞赛、电梯岗位技能竞赛两个竞赛项目。

据了解，消防岗位技能竞赛对大家正确操作火灾报警联动系统、消防水带连接、灭火及干粉灭火器使用等相关内容进行了考评。电梯岗位技能竞赛通过应知应会知识问答、现场模拟实操对电梯现场保洁员、电梯安全员、电梯作业人员进行综合评比。

本届“岗位练兵 技术比武”活动，经过层层选拔，共有8家单位14支队伍参加，经过激烈角逐，其中56名选手分别获得一、二、三等奖及优秀奖。

（东华实业集团 供稿）

鲲鹏物业

让“六尺巷”精神照亮新时代社区治理之路
——“红色物业”打造和谐家园新典范



10月17日至18日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在安徽考察时强调：“人民内部矛盾要用调解的办法解决。六尺巷体现了先人化解矛盾的历史智慧，要作为弘扬中华优秀传统文化的教育场所，发挥好中华民族讲求礼让、以和为贵传统美德的作用，营造安居乐业的和谐社会环境”。

新城公司党支部积极响应号召，将传统文化精髓与现代小区治理深度融合，以“六尺巷”的礼让精神为镜鉴，致力于打造具有特色的“鲲鹏红色物业”模式，力争为构建和谐社区树立新标杆。

11月15日，党支部积极推动物业公司、业主委员会与社区的深度合作，共同举办了矛盾调节座谈会。会议内容丰富，首先由御园社区吴书记带领学习习近平总书记在安徽考察时的重要讲话精神，随后展开深入研讨交流。会上广泛征集了关于小区治理的宝贵意见，并形成了五条具有建设性的建议：实施分片包干制度，强化业委会与物业的联动，深入居民家中倾听并解决实际问题，有效发挥桥梁作用，确保矛盾早发现、早介入、早解决；为空巢、高龄、独居老人建立一户一档管理体系，实施节日慰问等精准关怀措施；挖掘蒙城经典故事，联合社区共同打造五好家庭典范；利用节假日组织丰富多彩的活动，增进邻里情谊；结合公司实际情况，充分利用现有资源，打造弘扬中华优秀传统文化的教育平台。进一步拉近与群众的距离，确保邻里矛盾得到及时解决，营造幸福和谐的居住环境，切实增强居民的幸福感和归属感，让“红色物业”真正成为群众心中的温暖港湾。

新城公司党支部将坚定党的领导，深入学习新时代“枫桥经验”，并将其核心理念融入企业管理，不断探索创新、贴近民需的小区治理模式，全心全意服务群众，致力于让每位居民归家时皆能感受到温暖与和谐，携手共创社区治理新篇章。

（鲲鹏物业 供稿）

浦邦集团

“浦邦讲堂”物业服务礼仪培训课程开讲







物业服务礼仪培训课程开讲

做一名恭而有礼的服务者。我们既是一位有温度的城市服务从业者，也是城市形象、企业形象的代言人。

11月17日上午，浦邦讲堂第八期培训，特邀了业内知名培训讲师于红梅老师，开展了一堂内容丰富、形式生动、互动性强的物业服务礼仪专题培训。于老师从客户服务心理学、服务从业人员常用礼仪规范等方面进行深入浅出的讲解和示范。参训人员在于老师的带领下，认真实操体会礼仪动作。

参训员工表示本次实训实操性强，对现场运用具有指导性作用。浦邦讲堂将继续深挖一线服务需求，开发更多的实用性课题。使得我们的服务更专业、更有温度。

（浦邦集团 供稿）

中京物业

公司在大别山创新大厦开展电梯困人逃生演练



为确保电梯使用人员的安全，加强电梯突发事故的应急救援工作，提高电梯突发事故应急处置救援水平，锻炼电梯突发事故应急救援队伍救援能力，11月13日，安徽中京物业服务有限公司在霍山县大别山创新大厦开展电梯困人逃生应急救援演练。县应急管理局、县市场监督局、县城管局（物业办）、县消防大队、县融媒体中心、县物业协会、霍山国投集团等演练指导单位观摩演练。

演练开始前，会场播放了电梯困人逃生演练教学视频。此次演练的主要内容是模拟在演练电梯内发生了困人事故，被困人员使用轿厢内的紧急报警装置向外求救，监控室值班人员接到求救电话后，立即启动紧急救援程序，安抚组人员第一时间到达现场后与被困乘客取得联系，了解被困人员详细情况并安抚乘客。随后，安全保卫组到达现场，做好现场警戒；应急救援组到达现场后，迅速判断出困人轿厢所在位置，确认被困乘客情况，及时排除电梯故障，使电梯恢复正常运行。整个电梯突发事故应急救援演练按照应急预案安排井然有序，取得圆满成功。

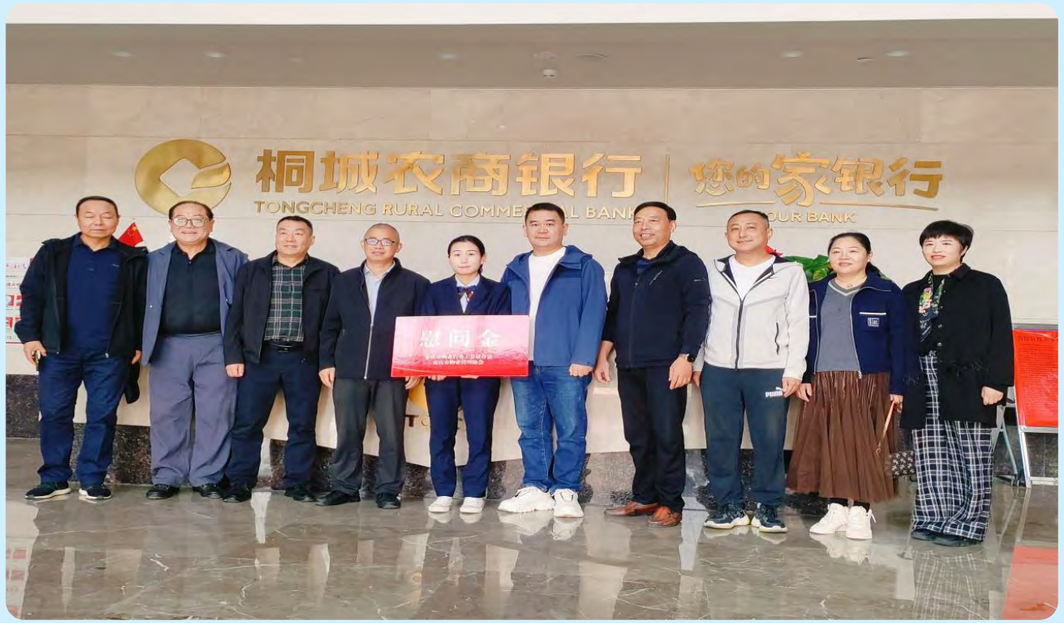
本次演练进一步加强了大厦物业人员的服务和安全意识，提高全体员工的应急反应能力和自我保护意识，规范电梯使用应急处置流程。通过总结经验教训，不断完善应急预案和演练质量，提升电梯突发事故的应对处置能力，为物业服务质量的持续提升指明了方向。

（中京物业 供稿）

安庆市物业管理协会

博爱奉献 传递温暖

慰问造血干细胞捐献者张莹



2024年11月5日上午，安庆市物业行业工会联合会、安庆市物业管理协会等负责人一行，前往桐城市慰问造血干细胞捐献者张莹。桐城市物业行业主管部门负责人参加慰问。

张莹是安庆鑫盛物业的一名员工，已经有长达10年的物业行业从业经验，数次评为优秀员工，工作有专心，生活有爱心。2023年4月的一天，张莹加入中华骨髓库，想成为那个几百万分之一的“幸运儿”。今年6月份，安徽省红十字会通知她参加高分体检、复检。两轮体检，张莹都顺利通过，9月27日，张莹成功捐献造血干细胞，生命的种子将挽救一位陌生的重症血液病患者，成为桐城市首例、安庆市第38例、安徽省第670例造血干细胞捐献者。面对社会各界和同事们的赞许，张莹平和地说：“我的想法很简单，只想着去一趟医院，救一个人的命，然后就回来。张莹成功捐献造血干细胞的行为，不仅彰显了高尚的道德品质，更传递了社会正能量，为构建和谐社会树立了榜样。安庆物业行业将积极响应号召，依托行业阵地，携手社会各界，加强红十字精神的传播，提高公众的认知度和参与度，为构建更加和谐美好的社会贡献力量。

（安庆市物业管理协会 供稿）

10人被采取刑事强制措施

南京“2·23”火灾事故调查报告公布



2024年2月23日凌晨4时35分许，南京市雨花台区西柿路9号明尚西苑小区居民住宅6号楼发生重大火灾事故，造成15人死亡、2人重伤、42人轻伤或轻微伤，直接经济损失3300余万元。经调查认定，这是一起违规改装的电动自行车超标大容量锂离子电池热失控起火引起的重大火灾责任事故。

事故发生后，江苏省成立南京市雨花台区明尚西苑居民住宅楼“2·23”重大火灾事故调查组，省纪委监委成立事故追责问责审查调查组。调查组通过现场勘验、走访询问、视频分析、检验鉴定、调查实验、资料调阅、专家论证等，查明了事故经过、发生原因、人员伤亡等情况，查明了涉事人员和有关生产经营单位相关情况和责任，查明了当地党委政府、有关部门在监管方面存在的问题和相关人员责任，同时总结事故教训，提出了整改和防范措施建议。

调查组查明，火灾原因为小区某住户停放在6号楼2单元东侧架空层的电动自行车锂离子电池热失控起火，引燃周边电动自行车和住户天井内违章搭建并堆放的可燃物，在烟囱效应作用下，燃烧产生的火焰和高温有毒有害烟气快速突破天井内部分住户外窗至室内，多种因素叠加导致火势扩大蔓延，造成人员伤亡。

调查发现的主要问题是

- 涉事电动自行车的生产、销售企业违规出售不符合国家标准要求的电动自行车；
- 涉事车主违规改装电动自行车、网络购买使用个体经营者非法生产销售的超标大容量锂离子电池；
- 起火建筑部分住户在天井内违章搭建并堆放可燃物；
- 物业服务企业对消防设施维护保养不到位，在火灾发生时未及时发现火情、疏散人员；
- 消防控制室值班人员未按规定程序进行应急处置等。

当地党委政府、有关部门对电动自行车引发的叠加聚合性安全风险认知能力不足，对高层住宅小区群众性消防宣传培训不到位、隐患整治合力不足等。

涉事电动自行车车主、非法生产销售锂离子电池个体经营者、南京某物业管理公司项目部负责人等10人因涉嫌犯罪，被公安机关依法采取刑事强制措施。涉事电动自行车生产销售、物业服务等7家企业，由政府相关部门依法依规进行处理。对事故中存在失职失责问题的地方党委政府及有关部门的公职人员进行严肃问责。

事故发生后，南京市稳妥有序做好各项善后工作，扎实组织开展重点风险隐患排查整改，努力提升城市本质安全水平。江苏省组织各地各部门深刻汲取事故教训，切实加强风险源头防控，全面开展居民住宅小区消防安全专项整治，深入推进电动自行车安全、高层建筑消防隐患等“一件事”全链条治理，提升民众消防安全意识，切实维护人民群众生命财产安全。

安徽物业管理 ANHUI PROPERTY MANAGEMENT

业主交了物业费

物业公司必须什么事都得管吗？



不少人觉得“我每年交了物业费，那我家无论出现了什么问题，物业都应该第一时间帮我解决！”于是马桶坏了，找物业；停水停电了找物业；房屋出现质量问题，找物业；……

物业与业主之间产生的很多纠纷，是业主没有分清楚。物业费包括什么？物业费到底是什么费？哪些事物业应该管？哪些事不归物业管？

今天小编就给大家解答一下。

物业费是物业产权人、使用人委托物业服务人，按照《物业服务合同》的约定，对物业管理区域内的房屋建筑公共部位，及其共用设备设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等进行日常维护、修缮、整治及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。其实，交了物业费，也不能代表物业就是万能的，有些业主会产生一些错误的认知：只要交了物业费，对不起，我家的事你就得“全包”。在这种错误认知的支配下，无论是的电灯不亮，还是水龙头漏水，都要求物业服务中心及时维修，稍有怠慢，便会招来诸如“你们管什么？”、“你们只会收钱”之类的非议。

物业费包括什么？

物业费是物业产权人、使用人委托物业管理单位对居住小区内的房屋公共建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。

一般来说，物业费主要包括以下几个部分：

1、物业管理区域的绿化养护费用；

2、管理区域的清洁卫生费用；

3、物业管理区域的秩序维护费用；

4、办公费用；

5、物业共用设施设备、共用部位的日常运行、维护费用；

6、物业服务企业固定资产折旧；

7、物业共用设施设备、共用部位及公众责任保险费用；

8、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

9、经业主同意的其它费用。

物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

物业费不包括什么？

许多业主对物业费的认知都有一个误区，就是认为物业费里什么都包含，只要交了物业费，小区物业就该啥都管。其实，并非如此。

小区物业提供是公共服务，服务范围是小区公共区域和公共设施设备，以下几个方面就不包含在物业费里：

1、不包括房屋内部设施设备的维修费用。也就是说，如果你家里的电灯坏了、水龙头坏了、马桶堵了等，物业是不会管的，因为这不归他们管。而且即使物业为你提供了这些维修服务，他们也是可以收费的。

2、不包括因建筑质量导致的种种问题而产生的费用。比如渗水、漏水、裂缝等，也是不归物业管的，但物业有义务替你向开发商反映，联系开发商来为你维修。这类的问题，维保期内由开发商负责，维保期外可以申请维修资金进行维修。

3、不包括业主共用设施设备的大中修费用及重大部件的更新改造费用。业主共用设施设备的大中修费用及重大部件的更换改造费用也不包含在物业费里，但是可以申请维修资金解决。

物业公司应该履行的义务有哪些？

《物业管理条例》规定：物业管理是业主和物业服务企业按物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。也就是说，物业服务企业是根据物业服务合同中约定的服务项目和服务标准，为业主提供质价相符的服务。

物业公司在物业服务活动中应当履行下列义务：

1、按照物业服务合同、国家有关物业服务的规范提供物业服务；

2、在业主、物业使用人使用物业前，将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等有关规定书面告知业主、物业使用人；

3、按照法律、法规的规定和物业服务合同约定做好物业区域内的安全防范工作；

4、定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，按照物业服务合同约定组织维修；

5、做好物业维修、养护、更新及其费用收支的各项记录，为业主提供免费查询服务，妥善保管物业档案资料和有关财务账册；

6、听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务；

7、对物业区域内的违法违规行为进行劝阻、制止，并向业主委员会和有关行政主管部门报告；

8、法律、法规规定和物业服务合同约定的其他义务。

业主和物业公司有关物业管理服务的依据就是物业服务合同，如果物业服务企业没有履行物业服务合同，侵害业主权益，业主可要求物业公司限期整改，也可向法院起诉。

对业主要求解决的物业服务合同约定以外的事，物业公司应积极与有关方面反映沟通，争取使问题得到解决。

要求物业公司承担物业服务合同外的工作，都属于

变相侵占物业企业和广大业主的权益。一方面，物业费不能全部用于物业服务合同范围内的物业服务支出，对业主合法权益也是一种侵害；另一方面，增加物业服务企业成本，也影响物业公司的经营管理和服务。

业主负责的事项有哪些？

房屋里的门窗框、门窗把手坏了，水阀、水龙头坏了，开关坏了、电源短路了，座便箱浮球不好用，室内墙皮脱落了等等，这些分户以内的业主自用部分，维修也好，更换也好，都是业主自己的事，不是物业公司的事。

过去，房屋的所有权是政府或产权单位，这些事都该政府或产权单位管，现在房屋的所有权是业主，所有权内的事（不包括共有部位和共用设施）都该业主自己管。

这些事也可以委托物业公司，但不属于物业公司的管理服务范围，而属于有偿服务范围。

物业管不了的事应该由谁来管？

其实很多问题，物业根本没法管，比如违规搭建阳光房、破坏绿化带、小区内违章乱停车，很多时候，只能是提提建议，希望业主能够自觉遵守，根本不能、也没有权力采取强制手段。

开发商：保修期内，以及保修期内没修好的房屋裂缝、房屋渗漏、烟道漏烟串味、墙面或楼顶防水、卫生间和厨房防水等问题，都是开发商的责任，与物业公司没有关系。

公安（交警、消防）部门：可对物业管理区域内堆放易燃易爆物品、严重阻塞交通、阻碍消防通道、强行停放大型客车、货车和油罐车（化学品车）的行为依法采取措施进行处理，负责处理社会噪声类型的行为，定期对物业管理区域内消防设施和消防工作进行检查和指导，依法处理物业管理区域内破坏消防设施的行为。

城管部门：负责查处物业管理区域内违反市政、绿化、市容管理等方面的违法行为。

工商部门：依照职责负责查处物业管理区域内虚假广告、无照经营和擅自变更经营（办公）场所的行为。对利用车棚（库）及违反《民法典》第二百七十九条规定将住宅作经营（办公）场所的不予核发营业执照。

规划部门：负责查处物业管理区域内破坏房屋外立面、违章搭建、改变房屋使用性质的行为、按市政府有关规定负责查处擅自开挖地坪降低地坪标高的行为。

房屋安全主管部门：负责查处物业管理区域内涉及房屋使用安全的行为。

环保部门：负责处理物业管理区域内的油烟、废气和企业等经营性单位产生的工业噪声等超标行为。

小区物业虽然并非“万能管家”，但是却应担当其“管家”的职责，做到“有问必答、耐心讲解”。

在业主遇到问题后，如果是物业职责范围内的应积极维修管理，如果不在物业职责范围也应耐心讲解，引导业主正确解决问题，从而避免业主与物业间的矛盾纠纷。

总而言之

物业管理并不是“我管理，你交钱”那么简单的事情，而是需要建立起互相尊重、平等互利的“人与人”的关系。无论是物业公司还是业主、一定要冷静客观、换位思考。

学习中央经济工作会议精神(一)



中央经济工作会议12月11日至12日在北京举行。会议指出，以科技创新引领新质生产力发展，建设现代化产业体系。加强基础研究和关键核心技术攻关，超前布局重大科技项目，开展新技术新产品新场景大规模应用示范行动。开展“人工智能+”行动，培育未来产业。加强国家战略科技力量建设。健全多层次金融服务体系，壮大耐心资本，更大力度吸引社会资本参与创业投资，梯度培育创新型企业。

中央经济工作会议从科技、产业、金融和资本四个层面勾勒了未来经济发展的框架。进一步明确了科技创新是推动经济高质量发展的引擎，新质生产力和未来产业是经济增长的新动能，国家战略科技力量与市场资本协同发展是实现技术突破的关键路径。这集中体现了技术驱动、产业变革、政策引导和资本联动的多维发展思路，根本的目标是实现经济增长方式从传统要素驱动向创新驱动的转型升级。

把科学技术视为生产力是马克思主义政治经济学一贯的重要观点。正如马克思所说，“劳动生产力是随着科学和技术的不断进步而不断发展的”“劳动生产力是由多种情况决定的”，其中包括：工人的平均熟练程度，科学的发展水平和它在工艺上应用的程度，生产过程的社会结合，生产资料的规模和效能，以及自然条件。也就是说，“科学的发展水平和它在工艺上应用的程度”是决定劳动生产力的一个重要因素。科技创新是新质生产力的灵魂，通过科技创新对生产要素的整合重构，使得传统生产要素潜在生产力被充分激发，释放出新质生产力的澎湃动能。当今世界正经历百年未有之大变局，正处在世界经济结构深度调整与新科技革命产业变革历史性交汇期。基础科学和前沿技术加快突破，向经济社会各领域扩散的速度、深度和广度前所未有。正如“达沃斯之父”克劳斯·施瓦布说过：“变革伴随着人类历史的始终，每每出现新技术，出现看待世界的新视角，人类的经济体制和社会结构便会发生深刻变革。”各类前沿和颠覆性技术相互赋能，迭代突破，发展的

新能量不断集聚，正在成为全球生产力新跃升的突破口，将对经济社会发展产生全局性的影响。

习近平总书记强调：“必须加强科技创新特别是原创性、颠覆性科技创新，加快实现高水平科技自立自强，打好关键核心技术攻坚战，使原创性、颠覆性科技创新成果竞相涌现，培育发展新质生产力的新动能。”要充分发挥新质生产力增量器作用，以颠覆性和前沿性技术催生新产业、新模式、新动能，推动制造业重点产业链高质量发展，形成以“战略性新兴产业＋未来产业＋传统产业升级转型”为主体的现代化产业体系。加强新一代信息技术、先进制造技术、现代管理技术的深度融合，加快推动新旧动能转换，围绕产业链部署创新链，以科技创新赋能产业升级；围绕创新链布局产业链，促进科技创新衍生出新兴产业，统筹好传统产业、战略性新兴产业、未来产业之间的关系，把握好发展时序，形成梯次发展的良性格局。围绕创新链完善资金链，借助资本力量促进产业化发展，更好发挥质量和标准的引领作用，加快补上工业化基础、深层次积累等方面的差距，提升产品质量、夯实产业基础，以此确保产业链供应链韧性，提高现代化产业体系的安全水平。强化企业科技创新主体地位。加快打造一批科技型领军企业、专精特新企业、独角兽企业群体，进一步强化企业在科技创新决策、研发投入、科研组织和成果转化中的主体地位，积极打通技术升级迭代的各类通道，促进创新要素向企业集聚，加快形成企业主导的产业链创新链资金链人才链深度融合格局，加速释放创新驱动内生动力。

加快形成新质生产力，需要进一步全面深化改革来推动体制机制创新，为各类新技术、新企业、新产品提供公平的市场机会，进一步解放和发展社会生产力、激发和增强社会活力。民营经济是推进中国式现代化的生力军，是实现高质量发展的重要基础，也是发展新质生产力的重要主体。要持续优化民间投资环境，紧紧围绕深化“放管服”改革，破除制约民间投资的玻璃门、弹簧门、旋转门，为各类所有制企业营造公平、透明、法治的发展环境。对于推动经济社会发展、促进产业转型、加快技术进步等有较强带动作用，投资规模较大的民间投资项目，要积极纳入各地区的重点投资项目库，强化用地、用海、用能等资源要素保障。要用市场办法、改革举措激发民间投资活力，在要素获取、准入许可、经营运行、政府采购和招投标等方面，对民营企业一视同仁，为民间投资参与市场竞争“松绑减负”。科技创新是一项系统工程，创新生态是基础。要优化企业创新生态，完善科技金融体系，支持民营企业加大科技投入，采取前期资金投入、后期补助等方式，对民营企业承担国家重大科技战略任务给予扶持，鼓励有能力的民营企业探索技术前沿无人区。鼓励中央企业、行业龙头企业加强对民营企业新产品、新技术的应用，引导有能力的民营企业参与国家重点产业链供应链项目建设，拓宽民营企业关键信息获取渠道，为民营企业参与国家重大科技攻关任务创造公平竞争环境。加大力度培育集基础研究、科技研发、成果转化、企业孵化、政策咨询、法律服务于一体的科创中心，支撑新技术从实验室走向产业市场，衔接好应用基础研究和产业化之间的断层，鼓励广大中小型民营企业“铺天盖地”的应用创新。新征程上，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，将思想行动统一到党中央关于经济工作的决策部署上来，坚定信心、保持定力，凝心聚力、求真务实，以攻坚克难、迎难而上的政治勇气，全面完成经济社会发展目标任务，以高质量发展的实际成效全面推进强国建设、民族复兴伟业。

学习中央经济工作会议精神（二）

牢牢把握发展新质生产力的关键

中央经济工作会议12月11日至12日在北京举行，习近平总书记在会上发表的重要讲话中总结2024年经济工作，分析当前经济形势，部署2025年经济工作。我们要沿着习近平总书记指引的方向，认真贯彻落实好中央经济工作会议的决策部署，统筹好培育新动能和更新旧动能的关系，因地制宜发展新质生产力。要不断深化对经济工作的规律性认识，依靠全面深化改革，健全因地制宜发展新质生产力体制机制。发展新质生产力要求全面深化改革发展新质生产力，必须以新发展理念为引领，依靠全面深化改革建立新型生产关系和现代化产业体系，为新质生产力发展赋能。全面贯彻新发展理念。依靠改革完善体制机制，推动创新成为第一动力、协调成为内生特点、绿色成为普遍形态、开放成为必由之路、共享成为根本目的。深化科技、教育、人才等体制改革，依靠创新形成发展动力；完善区域合作机制，强化数据、信息以及基础设施互联互通，建设全国统一大市场，促进要素自由流动、平等交换，依靠协调发展提供广阔空间；深化生态文明体制改革，完善生态环境治理体系，加强生态文明制度建设，依靠绿色理念形成发展新范式；通过国际合作吸引先进技术、人才和管理经验，激发各类经营主体创新创造活力，依靠开放增强内生动力；促进就业创业和收入分配制度改革，加强各项社会事业和社会保障体系建设，提高基本公共服务水平，依靠成果共享提升发展后劲。形成新型生产关系。发展新质生产力必须对既有生产关系进行改革，形成与之相适应的新型生产关系。这是加快新质生产力发展的必然要求。新型生产关系有利于科技创新和培育新动能新优势，有利于产业升级和提质增效，有利于推动新质生产力健康发展。新型生产关系的形成，不能简单否定传统生产关系，也不能通过行政命令或法律法令来实现，必须推动生产、分配、交换和消费等环节的深刻变革。其中的关键是依靠全面深化改革，建成高水平社会主义市场经济体制，建立高标准市场体系，创新要素配置方式，并以经济体制改革为牵引，完善人才培养、引进、使用、合理流动制度，形成各类先进优质生产要素向发展新质生产力顺畅流动的机制。构建现代化产业体系。发展新质生产力必须加快建设现代化产业体系。构建现代化产业体系，新兴产业和未来产业是“主阵地”，传统产业是“基本盘”。新兴产业、未来产业、传统产业各自特点不同，相应的体制机制改革也各有侧重。新兴产业重在完善以科技创新引领产业创新的机制、鼓励和包容产业发展的机制等，加快形成新赛道、新路径、新范式；未来产业重在完善风险投资机制，确保孵化投资可持续增长；传统产业重在完善制度支持转型升级，标准引领很关键。其中的共性是在关键领域、关键环节、关键点位推出有力改革措施，完善“政企联合出题、政府助企答题、企业主导评估”的创新机制，让企业真正成为创新的主导者、引领者，推动创新链、产业链、资金链、人才链全面融通及良性循环，建立与新质生产力相辅相成的现代化产业体系。

把握发展新质生产力全面深化改革规律

从根本上说，发展新质生产力要靠全面深化改革。全面深化改革要更加注重系统集成，更加注重突出重点，更加注重改革实效。更加注重系统集成。与新质生产力相适应的新型生产关系构建不仅涉及产业组织体系与管理方式变革，还涉及交换关系、分配制度、劳动关系等方面的深刻变革，涉及经济、科技、行政、环保、用人等体制改革，以及制度型对外开放等方方面面，是复杂系统工程，许多领域需要历史性变革、系统性重塑、整体性重构，必须统筹设计、一体推行。为实现生产力“新质”和“增量”的有机结合，要加快顶层设

计系统集成，形成引领发展制度体系；加快核心引擎系统集成，形成科技创新不竭动力；加快产能结构系统集成，形成供给侧结构性改革主战场；加快支撑载体系统集成，形成产业升级转化器。改革更加注重系统集成，新型生产关系才能更好发挥赋能作用，全要素效率和效益才能随之有效提升。更加注重突出重点。从本质上看，新质生产力是一种由量变引发的质变。深化改革是推进新质生产力发展的“金钥匙”，相应的改革要抓住其中的重点、难点和关键点，在整体推进的基础上注重主要矛盾和矛盾的主要方面，主动作为，突出经济体制改革牵引作用，突出体制机制改革，突出制度建设，实现关键环节重点突破。抓住新质生产力特点，有的放矢推进重点领域改革，着力营造有利市场环境、创新制度、绿色环境、政务环境和营商环境，更好统筹速度与质量、效率与效益、发展与安全、经济与环境，兼顾经济增长、价值创造、就业促进和绿色发展，实现新质生产力“含金量”“增收量”“含绿量”的有机统一。更加注重改革实效。新质生产力发展成效是检验改革的“试金石”。健全因地制宜发展新质生产力体制机制，把深化改革同制度建设结合起来，聚焦基础性和具有重大牵引作用的改革举措，坚持问题导向和系统观念，排出优先顺序，制度创新更加突出关联互动和配套衔接，提升改革综合效能，提高政策的前瞻性、针对性、灵活性、有效性。完善改革评估和督查机制，将新质生产力发展成效作为检验改革成败的主要标准，更加注重改革成效的评估、反馈和应用，处理好改革“最先一公里”和“最后一公里”的关系，确保改革成效。健全考核评价体系和激励约束机制，强化问责制度，切实提高改革实效。

以全面深化改革激发新质生产力发展活力

从推动新质生产力发展角度看，全面深化改革的着力点主要是激发市场活力、创新活力、企业活力等。激发市场活力。激发市场活力是新质生产力发展的关键所在。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，推动有效市场和有为政府相结合，在制度上、政策上创造更有活力的市场环境。以更高水平的法律制度、更高质量的政策协同、更高效能的监管执法、更高标准的规则衔接，营造平等竞争的市场环境；以市场基础制度规则统一、市场监管公平统一、市场设施高标准联通，建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大市场，促进要素畅通流动，实现资源配置效率最优化和效益最大化；以要素由市场评价贡献、按贡献决定报酬的动力机制，打造充满生机活力的高标准市场体系。激发创新活力。创新是发展新质生产力的核心。坚持以深化改革激发创新活力，围绕“为谁创新、谁来创新、创新什么、如何创新”，从制度着眼对创新决策、研发投入、科研组织、成果转化全链条整体部署，对政策、资金、项目、平台、人才等关键创新资源系统布局，一体推进科技、产业和体制机制创新，加快实现高水平科技自立自强。强化企业创新主体地位，推动产学研高效协同及深度融合，聚焦促进公平竞争、产权保护、破除市场壁垒、扩大对外开放、优化服务等方面加大创新支持力度，推动企业在关键核心技术创新和重大原创技术突破中发挥作用。深化要素分配、成果赋权等制度改革，加大薪酬分配制度改革，鼓励和激发人才创新动能，切实把制度优势转化为创新活力。激发企业活力。企业是发展新质生产力的主力军。要进一步全面深化改革，塑造更加公平、诚信、包容的市场环境，制定和实施精准减税降费、融资支持等可预期的稳定政策，将注重事前监管转变为强化事中事后监管，着力塑造科学规范的监管执法环境，充分调动企业和企业家的积极性、主动性、创造性。建立企业研发准备金制度，提高研发费用加计扣除比例，建立培育壮大科技领军企业机制。把握科技革命驱动产业变革规律，聚焦产业发展需求，围绕产业链部署创新链，打造数字化“纽带式”服务体系，促进各类创新要素向企业聚集，推动原创性、颠覆性科技成果加速落地，加快科技成果转化，不断催生新产业、新模式、新动能。即将到来的2025年，是实现“十四五”规划目标任务收官之年，也是谋划“十五五”规划之年。新征程上，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，将思想行动统一到党中央关于经济工作的决策部署上来，以进一步全面深化改革激发科技创新潜能，持续产出重大原创性、颠覆性科技成果，必将加快形成新质生产力，开辟中国式现代化广阔前景。

安徽推动物业监管 全方位实现数字化智慧化



据安徽省住房城乡建设厅消息，安徽正在建设物业服务综合管理项目。该项目将致力于构筑以住宅小区为核心的智慧生态体系，增强广大居民的获得感和幸福感，为小区的安全有序运行和物业管理行业的高质量发展提供支撑。

据了解，安徽省住房城乡建设厅于2023年申报了物业服务综合管理项目，并于2023年11月20日获得批准，目前正在建设中。

该平台面向业主、社区、街道、业委会、物业服务企业、开发商以及各级物业管理部门，以物业管理数据资源库建设为基础，主要包括行业监管、企业服务、业主自治、公示公开等内容，同时实现与相关部门信息系统的数据交互，并与皖事通进行对接，有助于推动全省物业管理行业监管全方位实现数字化、智慧化。

其中，物业管理数据资源库主要包括小区数据库、物业服务企业数据库、设备设施数据库、企业人员数据库、车位信息库等。

该项目的总体目标是实现住宅小区客体（物）、主体（人）、行为（事）全要素数字化管理，分角色、权限、职能进行业务流转，为用户提供统一的应用入口，实现跨部门信息化系统的集成融合，互联互通。

同时，实现政务、市场、社会三方信息融合、业务联动，在现有信息化数据基础之上建立物业管理行业数据池，搭建覆盖物业管理相关领域的信息资源库，依据数据标准规范和信息资源目录，构建跨部门、跨系统间的数据整合与集成体系。

此外，实现相关物业事项动态监测，动态感知小区物业服务企业运行情况，统筹配置各类数据资源，形成小区事务闭环处置，以数据赋能，提升物业监管效能。构筑以住宅小区为核心的智慧生态体系，增强居民获得感和幸福感，为全省小区的安全有序运行和物业管理行业高质量发展提供支撑。

根据住房城乡建设部关于“数字住建”建设的总体安排，安徽省住房城乡建设厅对接省自然资源部门、数据资源管理部门，推进CIM（城市信息模型）基础平台建设，为智慧城市、韧性城市建设提供空间底座，促进全省物业管理能力和水平提升。比如，未来将通过数字化服务平台，帮助居民能够更便捷地获取住房、公共设施等信息，参与城市管理过程，提高满意度。

相关部门将结合信息化项目建设计划，统筹考虑推进小区物业全息实景地理环境建设与应用。

据悉，经初步调研，该技术在住宅小区设施设备、职责职权、物业服务标准与质量监管等方面具有独特优势，有望进一步实现业主、社区、街道、业委会、物业服务企业、开发商以及管理部门之间的信息对称和协同联动管理。

电梯设备安全风险及相关管理措施



2024年8月5日，永州市江永县某小区内一家三口（包括一名待产孕妇及幼童）被困于电梯内，后续经过消防员20分钟的救援，最终成功将被困人员安全救出。虽然这次事故有惊无险，但有数据显示，仅2023年全国就发生电梯事故高达14起，导致13人死亡。由此可见，电梯设备安全风险很高，在物业管理过程中，有必要对其风险进行辨识分析，并采取针对性防范措施。

电梯设备主要安全风险分析

电梯设备安装、检修、维护及使用过程中存在的安全风险较多，对照相关标准，主要包括8类事故风险，具体如下。

高处坠落。电梯高处坠落风险，主要有四种原因：其一，电梯设备在安装、维修或检查期间，相关作业人员存在不利于高处作业的身体缺陷，或在轿厢顶部和电梯井通道临边作业期间，安全带未挂在工作点上方牢固可靠处进行作业，以及穿拖鞋或硬底鞋等违章违规行为，容易诱发高处坠落事故；其二，电梯控制系统模块程序紊乱、钢丝绳断裂、制动器故障或抱闸不到位、安全钳装置故障等电气线路或机械零部件故障，可能导致电梯轿厢高处坠落事故，造成维修人员或乘客伤亡；其三，因乘客在乘用电梯过程中，反复按开关门按钮、超时反复等人、超载时强行挤入电梯等不安全行为，导致电梯故障，诱发电梯轿厢高处坠落事故；其四，乘客在乘用电梯过程中，存在身体依靠电梯门、脚踹或徒手掰开电梯门等不安全行为，容易造成人员跌落电梯井，从而导致高处坠落事故。

触电风险。电梯设备安装维修过程中，施工人员不规范操作，例如相关电动工具、机械加工设备等电气线路未采取加塑料套管埋地保护，操作人员违章作业等都可能导致触电事故；同时，电梯设备电气线路安装不良、绝缘防护不到位、电缆绝缘层老化或者出现故障等情况下，如果检查、检测人员操作不规范或无关人员接触相关设备，也容易诱发触电事故；另外，乘客在电梯轿厢内各种原因触碰到电线也容易导致触电事故。

火灾风险。电梯设备安装、检修过程中不规范敷设临时用电线路、电焊作业未审批以及违章施焊等，都容易导致火灾事故；电梯设备电气线路设计不合理或者接线不牢固、不稳定，也有可能引起短路而导致火灾事故；在使用过程中，电梯电气系统比如刹车电磁线圈等遭遇高温、过载等情况时，也存在火灾的风险。

爆炸风险。电梯设备安装施工期间违规敷设临时用电线路或电梯过载等，容易导致配电箱内电气线路短路或接触不良，将会产生电弧，导致大量热能积聚，进而诱发配电柜或电器柜发生爆炸事故。另外，电梯供电系统维护不当、老化、损坏或过载等，也存在爆炸风险。

起重伤害风险。电梯设备在安装、维修期间，对曳引电机、机座等设备需要起重作业。起重作业时，如果存在电梯作业人员现场监护不到位等违章行为时，容易引发承重钢丝绳未保持垂直、钢丝绳在倾斜状态下拖动被吊物体等危险作业现象，导致起重伤害事故。

物体打击风险。电梯轿厢部件紧固不牢而脱落，或者安装、维修或检查期间操作不当造成部件脱落；作业人员所带工具或材料未放在工具袋内、未拴好安全绳，在误操作情况下坠落；作业人员随意抛扔作业工具或其他物件等。出现上述情况时，如果作业人员或其他人员未佩戴安全帽，并在危险区域活动，都存在物体打击事故风险。

机械伤害风险。在安装、维修电梯设备过程中，安装、维修所需机械加工设备本身存在安全缺陷、操作人员防护措施不到位或不规范操作，容易发生机械伤害事故。电梯曳引电机、钢丝绳系统防护不到位，相关操作人员也可能产生机械伤害事故。

其他伤害风险。在安装、维修或检查电梯设备期间还存在其他伤害风险，比如减速齿轮箱润滑油洒落，人员容易在湿滑路面跌倒；工作人员防护措施不到位，可能造成身体碰伤或擦伤等。

电梯设备相关单位安全管理责任

电梯设备包含在国务院发布的特种设备监管目录中，其使用和维护过程中存在上述8类安全事故类型风险，应该按照《中华人民共和国特种设备安全法》规定，落实各相关方安全责任。特别是对于物业服务企业而言，更应该采取针对性防范措施，确保安全。

电梯制造单位。电梯设备制造单位应当保证产品符合安全技术规范、标准的要求，对其安全性能负责。电梯投入使用后，要对其制造电梯安全运行情况进行跟踪调查，对电梯的维护保养单位或者使用单位在维护保养和安全运行方面存在的问题，提出改进建议，并提供必要的技术帮助。发现电梯存在严重事故隐患时，应当及时告知电梯使用单位，并向负责电梯设备安全监督管理的政府部门报告。

电梯使用单位。使用单位对电梯设备的使用安全负责，应设置电梯设备安全管理机构或者配备专职的电梯设备安全管理人员，建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度，制定安全操作规程，使用经检验合格的电梯设备，保证电梯设备安全运行。在投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责电梯设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书，登记标志要置于电梯设备

的显著位置。应当建立安全技术档案，包括电梯设备的设计文件、产品质量合格证明、安装及使用维护保养说明、监督检验证书、定期检验和定期自行检查记录、日常使用状况记录、电梯设备及其附属仪器仪表的维护保养记录、运行故障和事故记录等技术资料和文件，电梯设备的使用应当具有规定的安全距离、安全防护措施。与电梯设备安全相关的建筑物、附属设施，应当符合有关法律、行政法规的规定。

使用单位应当对其使用的电梯设备进行经常性维护保养和定期自检，对安全附件、安全保护装置进行定期校验、检修，并做出记录。在检验合格有效期届满前一个月向电梯设备检验机构提出定期检验要求，将定期检验标志置于电梯显著位置。未经定期检验或者检验不合格的电梯设备，不得继续使用。

电梯设备出现故障或者发生异常情况，应当对其进行全面检查，消除事故隐患，方可继续使用。安全使用说明、安全注意事项和警示标志应当置于电梯显著位置。电梯设备进行改造、修理，按照规定需要变更使用登记的，应当办理变更登记，方可继续使用。电梯设备存在严重事故隐患，无改造、修理价值，或者达到安全技术规范规定的其他报废条件的，应当依法履行报废义务，采取必要措施消除该电梯设备的使用功能，并向原登记部门办理使用登记证书注销手续。满足报废条件以外达到设计使用年限可以继续使用的，应当按照安全技术规范的要求通过检验或者安全评估，并办理使用登记证书变更，允许继续使用的，应当采取加强检验、检测和维护保养等措施，确保安全。

检验、检测时，应该向有关机构及其检验、检测人员提供设备相关资料和必要的工作条件，并对资料的真实性负责。

受委托管理电梯的单位。电梯设备属于共有的，共有人可以委托物业服务企业或者其他管理人管理，受托人履行使用单位的义务，承担相应责任。共有人未委托的，由共有人或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。

电梯维护保养单位。电梯设备的维护保养应当由电梯制造单位或者依法取得许可的安装、改造、修理单位进行。维护保养单位应当在维护保养中严格执行安全技术规范的要求，并负责其维护保养电梯的安全性能，落实现场安全防护措施，切实防范高处坠落、触电等事故，确保相关操作、施工安全。电梯的维护保养单位接到故障通知后，应当立即赶赴现场，并采取必要的应急救援措施。

电梯检验检测单位。电梯设备检验、检测机构接到定期检验要求后，应当按照安全技术规范的要求及时对电梯进行安全性能检验，客观、公正、及时地出具检验、检测报告，并对鉴定结论负责。在检验、检测中发现电梯设备存在严重事故隐患时，应当及时告知相关单位，并立即向负责电梯设备安全监督管理的部门报告。

电梯设备相关人员安全要求和防范措施

检测、检验人员。电梯设备的检验、检测人员应当持有检验、检测人员资格证书，应当依法为特种设备生产、经营、使用单位提供安全、可靠、便捷、诚信的检验、检测服务。检验、检测人员不得同时在两个以上检验、检测机构中执业，变更执业机构的，应当依法办理变更手续。

电梯设备安全管理和操作人员。电梯设备安全管理人员应当接受专项安全培训，对电梯设备安全风险有清晰认识，在相关操作过程中佩戴安全防护用具，规范操作，严格防范高处坠落、触电等安全风险。要开展经常性检查，确保电梯内的电灯、楼层显示、电梯外的楼层显示、对讲机、紧急按钮、排气扇以及监视器等正常，发现问题立即处理，情况紧急时，可以决定停止使用并及时报告本单位有关负责人。电梯设备作业人员在作业



过程中发现事故隐患或者其他不安全因素，应当立即向电梯设备安全管理人员和单位有关负责人报告。电梯设备运行不正常时，管理人员应当按照操作规程采取有效措施保证安全。

乘用人员。乘用人员乘坐或者操作电梯应当遵守安全使用说明和安全注意事项，服从工作人员的管理和指挥，遇到异常按照安全指引有序撤离。

等候乘梯时，不要踢、撬、扒、倚靠电梯门。不要用手、脚或物品阻止电梯轿厢门的关闭。进出电梯时，行动不要太慢，不要长时间一脚踩楼层一脚踩轿厢。在电梯运行时尽量离开门口站立，可以利用轿厢内的扶手站稳扶好。电梯到站停止后如果不开门，可以按开门按钮打开轿厢门，不可强行打开轿厢门。

乘用电梯过程中，不要嬉戏打闹、跳跃、反复按压开关门按钮、反复等人等，影响电梯的灵敏度，造成电梯控制程序紊乱。不要运送装修垃圾、扔杂物等，防止异物掉入电梯内部运行部位，导致“卡壳”而停止运行。搬运家具、建材等重物时不要撞击电梯，容易引发电梯紧急制动关门或坠落事故。电梯有额定承载量，超过荷载范围会采取报警等保护措施，所以超载时不要强行挤入电梯，容易导致电梯程序紊乱、失灵。

乘用电梯时，要注意电梯门开关是否平稳，启动、运行、停止是否正常，各个按钮运作是否正常，是否发出异常声音，发现异常不要乘坐。雷雨天最好别乘电梯（因为电梯机房通，常在楼顶最高处，容易招引雷电）。电梯轿厢地板与楼层如果不平不要乘坐。遇到火灾时，不要乘用电梯（容易发生烟雾窒息，电梯随时可能断电）。

乘用电梯时，还要查看电梯是否有安全检验合格标志，超过检验日期或带故障的电梯，存在安全隐患。遇到电梯突然停止，要立即用电梯内的警铃、对讲机或电话与管理人员联系等待救援，如果报警无效，可以间歇性地呼救，或拍打电梯门以保持体力，最好依靠在电梯墙壁上调整呼吸，不要仰卧，容易导致呼吸困难，不要采取乱蹦乱跳等过激的行为，不要强行扒门爬出电梯，以防电梯突然启动。遇到电梯急速下坠，要迅速把每层楼的按键都按下，头、背部紧贴电梯内部呈一直线，运用电梯墙壁作为脊椎的防护，如果电梯内有扶手，最好紧握扶手，防止因重心不稳而摔伤，没有扶手时要用手抱颈避免脖子受伤。膝盖要呈弯曲姿势，脚尖点地、脚跟提起以减缓冲力，当紧急电源启动时，电梯会马上停止下坠。

作为特种设备，电梯虽然存在较高安全风险，但如果能够充分辨识其存在的安全风险，各相关方共同努力采取防范措施，就能够实现安全运行目标，降低事故损失风险。

人民日报

老旧小区改造 长效管护有方法



习近平总书记指出，积极推进城市更新，加强老旧小区改造。今年7月，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出推进城镇老旧小区改造等5项任务和支持城市更新的政策措施。随着城市更新行动稳步实施，城镇老旧小区改造工作取得显著成效。

2019年至2023年，全国新开工改造城镇老旧小区22万个，惠及居民约1亿人。老旧小区改造的成果如何巩固？各地在健全已改造小区的长效管理机制方面有哪些探索实践？

搭建物业体系，破解管护难题

“管道多次漏水，维修需要协调多家住户，没有物业，找谁管？”家住江西省赣州市章贡区赣江街道东胜山19号的刘秀莲，连连摇头。

刘秀莲所在的小区于2021年开展了改造。改造竣工后，物业费依然难收，加上小区楼栋体量小而散，经营入不敷出，原有物业公司撤出。

一边是物业公司的经营持续面临困难，另一边是居民要求稳定有效的物业服务。为此，章贡区探索创新老旧小区物业管理模式，采取“政府补一点、业主交一点、运营赚一点”的模式，搭建“区属国有物业企业、镇（街道）子公司、村（社区）服务点”三位一体的国有物业平台体系。

达莱物业服务有限公司是由赣江街道党工委管理的国有物业公司，进驻小区后，得知刘秀莲家中漏水情况，派人现场走访，积极协调社区、街道帮助，解决了漏水问题。

如何让新搭建起来的物业平台体系有效运行？“章贡区原有老旧住宅小区1080个，其中无物业小区626个，大多数存在楼栋少、住户少的情况，很难单独实行物业管理。”章贡区住房保障安置服务中心主任李胜春介绍。为此，区内通过拆围墙、清违建，将零散分布的相邻小区和楼栋集零为整，626个无物业小区重新整合成了204个新的物业服务区域，服务体量大幅提升。

“国有物业平台坚持党建引领，充分吸纳党员参与议事决策、纠纷调解等，引导居民参与自治。”赣江街道党工委书记黄宝生说。章贡区老旧小区“没人管”“管不好”等问题得到逐步治理。截至目前，章贡区国有物业平台公司承接服务改造后连片小区11个，服务面积42万多平方米。

监管工程质量，解决民生问题

“白鹤街道丹凤社区居民楼楼道口的雨棚下雨天容易积水，设计存在缺陷。”“下应街道天宫小区都改造完了，才发现部分路段排水管网存在排水不畅现象。”

在浙江省宁波市鄞州区，通过主动排查、走访居民、召开座谈会等方式，有关部门收集了群众对老旧小区改造效果的反馈。

去年6月，鄞州区开展老旧小区改造项目工程质量“回头看”行动，对近年来所有在建、完工的改造项目质量安全监管、文明施工管理、施工进度等情况进行全面评估，同时鼓励居民参与进来，通过居民大会、问卷调查等形式收集民生问题。

针对收集到的问题，各街道联系施工单位，做出整改方案——丹凤社区设计了新雨棚，天宫小区则在第一时间对小区内管道进行全面复查与疏通修复。

在此过程中，一些项目未覆盖的民生问题被发现，一批居民身边的“小麻烦”得到解决。

“我家露台渗水，能帮我修补吗？”丹凤社区居民管丽萍被露台渗水问题困扰了很久，但这种问题不包含在老旧小区改造项目之内。

最终，街道、社区、施工单位协商后决定，对部分居民个人维修难度大、成本高，或80岁以上老人、独居老人家中存在的问题，统一进行免费维修。“居民难以找到合适的施工团队，我们借助此次行动，发现并解决一批民生问题。”丹凤社区党委书记徐挺说。

鄞州区建立问题清单销号制度，明确整改责任主体、销号标准和完成时限。“共计发现问题50多个，目前均整改完成。”焦运杰表示，鄞州区将老旧小区改造与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合，推动形成共建共治共享的社会治理格局。

整合盘活资源，缓解资金压力

2023年4月，云南省玉溪市江川区文祥片区老旧小区连片改造完成。当年9月，片区所在的星云社区成立一家物业服务公司，服务片区内24个居民小区和10家单位。然而，在收取物业费时，却遇到了难题。

“2023年度只收了约43万元物业费。”星云社区党总支书记叶飞说，“文祥片区面积大，居民和单位多，物业公司每年人工费用就将近50万元。”

老旧小区要长效管护，资金缺口怎么补？

文祥片区改造前，各小区内部道路狭窄，停车位数量与需求不匹配，停车难长期困扰着居民。改造过程中，文祥片区拆除违章建筑，整合闲置土地，新划出558个停车位。依托车位资源，在满足居民停车需求的基础上，当地拓宽小区维护管理资金来源渠道。

“我们把车位管理好，收取车位管理费，在满足大家停车需求的前提下对外开放空余车位，大家觉得怎么样？”茶余饭后的院坝会上，叶飞向居民征求意见，“一辆车一年的车位管理费是300元，平均一天不到一块钱。”

与居民协商后，社区把新增的停车位以短租、长租、临时停车收费的方式交给物业公司运营。新增的车位由居民共享，交费的居民可以就近选择停车位置。片区内及附近单位的人员白天也可在空余车位临时停车，车位利用率得到提升，物业公司的资金压力得到缓解。

“物业公司派人定期清扫车位卫生，发现乱停乱放行为也会及时沟通制止。”叶飞介绍，收取的临时停车费和车位管理费用于管护修缮片区内的道路、路灯、道闸等设施。

张根荣是文祥片区业主委员会主任，他带头交了第一年的车位管理费，“现在停车方便多了，而且不用担心车停路边的安全问题。”

现在，片区内大部分业主交纳物业费和车位管理费都很积极，物业公司年盈利预计约10万元。“提供实实在在的服务，让居民看到钱花在哪里，才能更好实现小区管护资金充足和提供优质服务的良性循环。”叶飞说。

向阳处增设晾衣区和晾衣架，60余个充电桩安装完成……在业主委员会的监督下，物业费等小区管护费用得到合理合规使用，如今的文祥片区，路面宽敞、行车顺畅，还有儿童游乐设施和健身器械，片区充满欢声笑语。

既有建筑幕墙的安全管理

随着城市化进程的加速，高层建筑如雨后春笋般涌现。其中，建筑幕墙作为现代建筑的重要组成部分，不仅美化了城市“天际线”，还承担着遮阳、保温、隔音等多重功能。然而，随着时间的推移，建筑幕墙的高坠事故屡见不鲜，由此带来的安全隐患使得建筑幕墙成为悬在人们头顶的“定时炸弹”。本文从责任主体、检查重点、管理措施等方面论述了物业管理在既有建筑幕墙日常管理中的重要性。

物业服务企业为何是既有建筑幕墙的管理责任主体

根据《中华人民共和国民法典》第一千二百五十三条：“建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。”在与开发商或业主委员会签订服务合同时，物业服务企业通常会承担起外墙面的维修、保养和管理工作，这意味着在多数情况下，物业服务企业被视为该法律条款中的管理人身份。因此，一旦发生幕墙高坠事故，物业服务企业往往会不可避免地陷入相关纠纷之中。

尽管从法律层面看，业主与物业服务企业均为建筑幕墙的管理责任主体，共同承担着对建筑幕墙的维护、保养、巡检职责，但由现实情况可知，面对如产业园（业主权益按楼栋划分）、写字楼（业主权益细化至楼层或房间）以及居民小区（业主权益具体到每一户）这类由多位业主共同持有的建筑群体，很难确保每位业主都能切实履行其应有的责任。在此情况下，物业服务企业便是连接整个物业管理区域的关键角色，承担着对区域内建筑幕墙进行全面、有效管理的责任与义务。

既有建筑幕墙的日常检查重点

一般而言，建筑物的主体结构设计使用年限为50年，与之形成鲜明对比的是，幕墙系统的设计使用年限仅为25年，而作为关键连接元素的结构密封胶，其有效寿命范围更是被限制在5至10年之间，这三者的不匹配性给建筑幕墙埋下了安全隐患。鉴于上述状况，近年来，各地主管部门纷纷出台相关政策，明确规定既有建筑幕墙需每五年实施一次全面的安全检查，并在十年节点上进行一次深入的安全性鉴定或是对结构密封胶的黏结性能进行专项检测。然而，现实情况却不容乐观，大量现有幕墙的使用年限已远超十年大关，却仍未进行必要的安全性鉴定或结构密封胶检测。特别值得注意的是，幕墙的安全性鉴定因其技术复杂性和专业资质要求，通常需要依赖具备资质的第三方检测机构来执行。而相比之下，幕墙的全面排查工作多以目测和手试检测方法为主，通过为物业管理人员提供系统、专业、实用的培训，使他们能够精准掌握检查要点和技巧，同样能够有效承担起这一重要职责，确保幕墙维护工作的及时性和有效性。

建筑幕墙安全隐患检查应着重对幕墙工程的面板、室外装饰构件、开启窗、主要受力构件、雨水渗漏、有无拆改进行现场调查。对此，笔者给出检查内容和方法以供参考（见表1）。

各检查项目均未发现安全隐患的，评定结论可写为：未发现明显安全隐患，加强日常维护管理。面板、开启窗、主要受力构件、拆改四个项目中未发现安全隐患，仅少量开启窗渗漏或室外装饰构件少量位置有松动、松脱、裂缝现象的，评定结论可写为：存在质量问题影响正常使用，

表1 幕墙安全检查内容与方法

序号	项目	检查内容	幕墙种类	检查方法
1	面板	面板是否是安全玻璃；中空玻璃是否有起雾、结露、霉变、丁基胶出现流油等现象；夹层玻璃是否有分层、起泡、脱胶现象	玻璃	目测
		面板是否有划痕、起鼓、变形现象；面板之间是否有不正常挤压、错位或变形现象	金属	目测
		面板是否有松动、松脱、剥离等现象；面板之间是否有不正常挤压、错位现象	石材、人造板材	目测或手试
		面板是否有破碎、破裂、缺损、坠落等现象	玻璃、石材、金属、人造板材	目测
2	室外装饰构件	脆性构件是否有破碎、破裂等；构件是否有松动、松脱、裂纹等；构件是否有不正常挤压、错位或变形现象	玻璃、石材、金属、人造板材	目测
3	开启窗	合页（铰链）、滑撑、撑挡、执手、锁点、锁座等五金配件是否有损坏、松脱或缺失；固定开启窗五金配件的螺钉是否有损坏、缺失或严重锈蚀；开启窗启闭是否有受阻、明显下坠或变形等现象	玻璃	目测或手试
4	主要受力构件	玻璃肋是否有明显裂纹、损伤；点支承驳接头、驳接爪是否有明显变形、松动；应力索是否松弛，钢绞线是否有断丝、锈蚀；粘贴结构胶是否老化	玻璃	目测或内窥镜
		挂件是否缺失、变形或严重锈蚀；埋件连接是否松动、位移、脱落、开焊或严重锈蚀；与主体结构连接的组件是否有损坏、松动、缺失或严重锈蚀；立柱、横梁连接是否有松动、变形或严重锈蚀现象	玻璃、石材、金属、人造板材	目测或内窥镜
5	雨水渗漏	幕墙室内侧是否有严重渗漏；开启窗闭合是否紧密、下雨时是否会连续渗漏	玻璃	目测
		密封胶是否有硬化、起泡、脱胶、开裂等现象	玻璃、石材、金属、人造板材	目测或手试
		开放式幕墙是否设置镀锌板等防风雨措施	石材、金属、人造板材	目测
6	拆改部位	受力构件、连接构造、窗扇是否有拆卸、更改等现象；防火封堵和防雷连接是否有拆卸、更改等现象；室内吊顶、隔墙等是否直接固定在幕墙受力构件上；是否擅自在幕墙上设置霓虹灯、招牌及广告等设施	玻璃、石材、金属、人造板材	目测

委托专业单位进行维修或采取相应措施。面板、开启窗、主要受力构件、拆改四个项目中发现1至2项存在安全隐患，或幕墙内侧有严重渗漏，或室外装饰构件出现多处松脱、裂纹等现象的，评定结论可写为：存在安全隐患，应委托专业单位进行安全性检测鉴定并采取相应措施。各检查项目均存在1项及以上安全隐患的，评定结论可写为：幕墙存在严重安全隐患，应立即委托专业单位进行安全性检测鉴定，并立即采取解危措施，或建议拆除（停止使用）。

既有建筑幕墙安全管理的建议与对策

一是建立幕墙安全维护专项资金。要确保既有幕墙的安全维护，必然需要充足的资金作为支撑。然而，当前绝大多数既有幕墙在安全维护方面面临着资金匮乏的问题。因此，物业服务企业应积极与业主进行沟通，共同商讨并科学高效地利用专项维修资金，以专门应对建筑幕墙的维护、维修需求。根据实际需求，物业服务企业可考虑与开发商或业主委员会进行协商，探讨并投保合适的公共责任险，确保在意外事件发生时，能够有效减轻可能面临的经济损失。

二是善用《幕墙使用维护说明书》。为了确保幕墙系统能够持续且有效地实现其设计初衷中的各项功能，并维护其长期稳定性与安全性，物业服务企业应主动向开发商索要《幕墙使用维护说明书》，此说明书是物业服务企业了解并掌握建筑幕墙日常使用要点与维护保养标准的关键资料。《幕墙使用维护说明书》应包括下列内容：幕墙的设计依据、主要性能参数及幕墙结构的设计使用年限；使用注意事项；环境条件变化对幕墙工程的影响；日常与定期的维护、保养要求；幕墙的主要结构特点及易损零件更换方法；备品、备件清单及主要易损件的名称、规格。基于《幕墙使用维护说明书》的具体内容，物业服务企业应制定并执行相应的幕墙维修、保养计划与管理制度，确保每一项维护措施都能精准对接幕墙的实际需求，维护建筑的整体美观与安全。

三是合理规避管理风险。物业服务企业可以在前期与开发商协商确立清晰的免责协议，针对幕墙的维护、保养及潜在维修责任进行明确界定，从而预防未来可能出现的争议与纠纷。在物业交接时，物业管理团队需执行详尽的交接检查流程，细致排查各类潜在问题，一旦发现任何瑕疵或隐患，立即与开发商的交接团队共同记录并确认，确保双方对现状有清晰认知。此举可为后续可能因建筑质量问题引发的责任追溯提供有力依据，以便在发生侵权纠纷时依法合理地将责任归于责任方。进入日常服务周期后，物业服务企业应加大对建筑外立面，尤其是幕墙系统的维护监管力度，制定并执行严格的维护管理计划，一旦发现有胶条老化、钢结构锈蚀、玻璃自爆等可能引起幕墙坠落的风险点，应立即设置醒目的警示标志牌，限制无关人员及车辆靠近，并迅速安排加固或拆除作业，以消除安全隐患。同时，物业服务企业应积极履行告知义务，通过书面形式及时向业主或业主大会通报幕墙的安全状况及即将或已采取的安全措施，并建议启动专项维修资金，聘请具有资质的专业公司进行深度维护。此过程中的所有沟通记录、报告回执及维护实施细节均需妥善存档，作为未来可能涉及的任何法律诉讼中的有力证据，以保障物业服务企业与业主双方的合法权益。

地下车库除湿八种应对方案

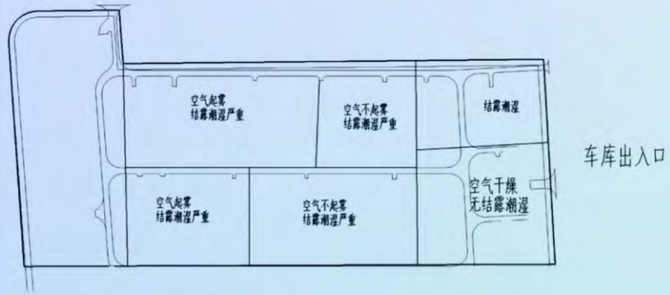
在南方地区的梅雨季节，小区地下车库经常会出现结露、起雾现象，不仅严重影响地库的美观和业主使用的便利性以及安全性，同时也给地库的金属风管、供配电系统、照明系统以及消防报警系统带来了大量的故障风险，成为各小区物业管理工作中迫切需要解决的问题。

本文通过对金碧物业有限公司下辖项目地库结露潮湿问题应对方案的收集、分析与总结，期望能够在物业的日常管理工作中提供低能耗、有效的地下车库潮湿结露应对方案。

地下车库结露原因分析

通过结合实际案例分析发现，地下车库结露、起雾原因无非有三种。

首先，是气候原因。根据资料显示，长江中下游地区每年6-7月份为梅雨季节，充沛的降水会带来大量的潮湿空气，这些潮湿空气会伴随部分降水在地下车库沉积，增加地库内的总含湿量。而地库一般基础底板埋置深度在5m以上，此深度层的土壤温度一般为15℃-17℃左右，会给地库创造一个相对低温的环境。伴随地库中空气湿度的增加，地库的墙壁、地面、风管等表面的温度会低于空气露点温度，结露问题就会随之出现，情况严重的还会出现起雾现象。



地下车库结露、潮湿现象分布示意图

其次，是设计原因。地下车库在设计时，其自然通风方面可能本身即存在一定不足，再加上建筑平面布置、地库出入口的设计、周边建筑的阻挡等，都不利于自然通风。通过对小区结露现场情况的实际考察发现，在小区的汽车出入口区域、通风天井区域都比较干燥，而且随着车辆的进进出出，在地库出入口区域能够明显感觉到空气的自然流动。而其他区域则比较闷，空气不流通，尤其地库死角和转角区域，空气有明显潮湿阴冷的感觉。

最后，是地库自身以及使用频率原因。通过对多个项目地库现场情况的调查发现，地库在投入使用之初，是出现结露问题最多的时期，后续随着交付时间的增加，部分区域的地库结露情况会逐年有所缓解，甚至部分项目地库在投入使用2～3年后基本只存在很轻的结露问题。这主要是因为随着入住率增加，地库停放的车辆数量也逐渐增多，这些车辆的进进出出很大程度上增加了地库空气的流动效果，而且汽车发动机本身散发的热量也会增加地库整体的环境温度，使其不易达到空气露点温度。在同一城市车辆使用率不同的项目，以及同一项目地库使用率不同的区域，能够明显感到环境温度以及空气流通的差异。

另外，大部分地下车库在早期施工阶段，地库结构中即积存了一定的水分。而随着使用时间的增加，这些积存的水分逐渐消失，整个地库中的含水量会逐渐达到平衡，一定程度上减少了结露现象的发生。

物业管理应对方案

对于地下车库结露、起雾现象，

物业服务企业可以通过以下方案进行应对。

第一，现场人员组织。地库的除湿工作除了需要设备方面的技术措施外，也需要与人员管理措施相结合。即设置相应的人员分工分组，可更好地进行工作协调。主要包括：测量观察小组，负责实时记录地库及园区设置的温湿度数据；设备管理小组，根据现场温湿度测量数据结果，制定合理的地库除湿方案并管理设备；现场处理小组，根据现场情况安排积水的清理和防滑器材的布置。

第二，建立温湿度监测体系。只有通过在地库及室外进行空气温湿度的监测记录，才能有效且准确地判断应该采取何种地库除湿方案，避免进行无效的大量资源投入。例如，降雨较多时，室外空气湿度高，外部空气含湿量大于地库内部空气含湿量，如此时加强通风可能会导致地库潮湿情况的加重。

第三，隔绝湿空气工作方案。当室外空气湿度相对较高时，此时应采用隔湿措施。通过在出入口设置风幕系统、快速堆积门等措施，可以在不影响车辆进出的情况下，有效地减少潮湿空气进入地库。同时为加强隔绝效果，也可将通风天井、地库直通园区通道处做好相应不影响功能的隔挡。

需要注意的是，对地库空气环境的分隔，会导致地库车辆废气等污浊空气的消散一定程度受到影响。因此在室外空气相对干燥时，务必要加强阶段性的通风换气，以保持良好的地库空气环境。

第四，空气除湿工作方案。对于地库内的设备间、电梯前室等小型封闭空间，在完成空气分隔的基础上，增加干燥剂、干风机及小型除湿机即可有效杜绝空气结露潮湿的问题。对于地库内较大空间的结露潮湿问题，可增设移动式除湿量较大的除湿机针对性除湿。如地库空气流通较差，可增设鼓风机、高速风扇等措施给除湿机送风，从而提高除湿机的工作效率。

第五，通风除湿工作方案。地库潮湿结露的主要原因为地库温度较低与空气湿度较高两点，当室外能够提供干热的空气时，加强通风便可以将室外空气作为热源与干燥剂对地库进行除湿。

然而，很多地库的机械通风系统在设计上虽能起到一定的作用，但也有为了兼顾消防要求与功能稳定性而存在的诸多问题，包括：大部分时间启用机械通风系统对物业服务企业而言成本投入较大；噪音扰民，设备运行期间会产生大量的噪音，影响地库的声环境；通风管网损耗大，地库通风管网需满足消防需要，其设计要求带来大量通风时的损耗，复杂的管网对设备的排风能力（排出湿空气）影响尤为明显；缺少灵活性，风机及风管为固定安装设备，对于特定区域除湿针对性较差。

第六，“鼓风机+薄膜风管”通风方案。通过鼓风机与薄膜通风管的组合，可以组建灵活移动的抽湿与送风系统，对目标区域进行针对性通风除湿。凭借“鼓风机+薄膜风管”本身结构的简便性，在达到相同通风量的情况下，其能耗成本不到地下车库配套风机的20%，且通风位置选择性较多、风向控制灵活、排风/送风功能切换方便，维修的技术难度和成本更是大幅度下降。其主要使用方案如下：在结露季节来临前两周，当室外空气干热时开启通风系统，排出地库内潮湿空气，同时增加地库地面及墙面温度；在结露期间，当地下车库地面、墙体及管道的壁面温度高于室外空气露点温度，或者地库已经出现起雾的情况下，可以开启通风系统，排出地库内潮湿空气引入室外干热空气；通风系统的布置可参照地库的温湿分布情况，合理制定风机开启与关闭计划，并对通风结果进行测量，通风系统的开启需避免无必要的能耗浪费。

采用此方案在安庆地区选取项目



“鼓风机+薄膜风管”通风方案示意图

地库区域试点时，可以做到通风试验区、相邻区及对照区出现明显的温湿度情况阶梯形差异。其试验方案内容如下：

试验区面积1.3万m^2，相邻及对照区均0.9万m^2左右；试验区增设2组“鼓风机+薄膜风管”，总风量为2万m^3/h；设备根据地库与园区温湿度数据进行启停控制。

通过试验发现，在通风试验区，有水渍但无明显结露问题的出现，部分区域能够保持干燥；在相邻区，存在少部分积水，不影响人员正常行走，少部分区域能够保持干燥（多为与实验区域相连接的主干道部分）；在对照区，结露潮湿情况严重，风管、桥架出现凝结水滴。

第七，通风天井处通风加强方案。通过在园区通风天井处增加负压工业排气扇或者拆除部分百叶的方式，也可以加快地库与外界的空气流通，以达到降低地库湿度的效果。

通过在淮南地区选取项目进行试点，可以做到地库起雾结露情况的有效缓解。此项目周围建筑较少，通风天井处的通风效果得到增强后，在交楼第一年，地库起雾的问题得到了有效的缓解，大部分可保持干燥。而地库死角、空气流通不畅等仍存在结露潮湿的问题，通过辅以负压工业排气扇加强通风效果，即可得到有效解决。

需要注意的是，此方案尤其要做好通风天井的安全防护工作，现场必须做到以下几点：全面喷涂红色警示标识，各个方向均需明显可见；天井口安装防坠网，防止人员坠落；拆除百叶部分需用铁丝网或者钢筋进行加固。

第八，利用自然通风资源方案。位于城市边缘或者城郊区域的住宅小区，因远离市中心建筑群，以及城市本身的热岛效应带来的城郊环流，其往往会具备较为充沛的自然风。通过对现场通风条件的合理布置，在一定程度上就可以引导自然风作为地库通风除湿的动力源。例如，在合肥巢湖区域选取项目进行试点，通过完全借助自然通风的方法缓解了长期存在的地库结露潮湿问题。

该项目通过合理设置地库出入口的开启与关闭，成功将地面较为充沛的自然风部分引入地库，形成一条顺畅的风路，通过地库空气一出一入的流通方式，成功将地库潮湿空气有效地排出。

使用此方案，项目在无任何其他设备及人员成本投入的情况下，用7-10天的时间，便将地库逐步从地面结露潮湿、空气起雾的状态，改善至地库地面干燥无水渍的状态。

地下车库结露应对处理方案的核心工作要点，在于如何减少空气中的总含湿量，无论是隔离潮湿空气、除去空气水分、排出潮湿空气还是引入干燥空气稀释，其基本出发点皆是此点。

针对不同原因的地库结露潮湿问题，合理采用技术措施与人员管理措施，可以有效地在降低能耗成本的基础上，提供一个舒适良好的地库环境，降低地库设施设备的运维成本。

（作者单位：金碧物业有限公司）



《安徽物业管理》征稿启事

协会工作简报《安徽物业管理》面向全省物业服务企业和从业人员征稿。具体栏目、内容、篇幅要求如下：

序号	栏目	主要内容	字数（字）	备注
1	会员风采	会员企业新闻通讯。	1000	
2	行业聚焦	二十届三中全会精神宣贯及习近平总书记考察安徽重要讲话精神。	3000	
3	高端视点	企业或行业专家对行业企业发展的看法等。	3000	
4	研究专题	行业相关调研、研究报告、论文。	3000	
5	精英工匠	行业内如省市劳模、五一劳动奖章、三八红旗手、优秀党员、党务工作者等表现突出人员访谈或优秀事迹。	2000	
6	明星企业	行业优秀企业的访谈与介绍。	2000	
7	精品项目	行业规范化精品项目采访与介绍。	2000	
8	皖物苑	行业人员的日常工作心得体会、读书笔记；人生感悟之类诗歌、散文、随笔；书画、摄影作品等。	1000	

欢迎会员及相关单位踊跃投稿。编辑部将择优在会刊、微信公众号、门户网站发表。
投稿请注明作者姓名、联系方式。图片需以原图打包发送，请勿插入文档内。
投稿邮箱：ahwxhkyx@163.com；
欢迎各位会员不吝赐稿！



WOBA 安徽五八

安徽五八五八

Anhui 5858Co. Ltd

安徽五八五八

专业定制服装及装备器材的公司，您身边的劳保用品专家。

START HERE





关于我们

安徽五八五八警用装备器材有限公司成立于2010年，注册资金4615万元，是一家经过工商批准注册正规的企业，旗下生产经营电子商务，警用装备制服、办公用品、保安服装、保安用品、防身器材、消防器材、第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；通用设备修理：专用设备修理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广等生产与销售服务公司，公司自创立以来，长期致力于提供高质量的产品与服务。始终以“立足品质，服务客户”为服务宗旨，奉行“质量第一，用户至上”的方针，以提供“高效、优质、全面”的售前、售后服务作为公司的经营特色，不断开拓进取，形成了一套完整的设计、制造、维护一站式服务体系。

多项荣誉

我公司于2018年被中国保安协会确定为2011式保安员服装授权生产销售企业，并且入围公安部警用装备采购中心协议供货单位。并拥有完善的质量管理体系，在2017年1月公司通过了ISO9001-2008质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证证书、OHSAS18001职业健康安全管理体系认证证书，并获得AAA信用等级证书、重信用守合同信用企业证书。于2018年获得AAA级诚信经营示范单位、中国绿色环保产品、AAA级质量服务,诚信单位证书及售后服务五星认证证书。

专利

我公司于2020年取得创新成果展，在2021年获得4项警用服饰实用新型专利，8项警用装备外观专利证书，并将一直坚持下去。经过10年的努力。现有长期合作客户300余家、员工100余名、管理层10名、业务员25名。赢得同行和广大客户的广泛关注和认可。













联系我们

公司地址

安徽省合肥市包河区徽州大道1011号青皮树酒店旁安徽五八五八警用装备器材有限公司

联系电话

任总：*136 4551 9997*
杨总：*151 5518 6888*