



安徽物业管理

2025年第1、2期 总第23、24期

ANHUI PROPERTY MANAGEMENT

ANHUI
PROPERTY
MANAGEMENT

2025年第1、2期



安徽省物业管理协会

法眼云律网络集团有限公司是一家运用互联网、云计算等科技手段为物业服务企业提供法律服务的公司，公司在物业法律领域深耕十余年，积累了庞大的案例数据，建立了各类物业纠纷的处理模型，沉淀了物业法律工作企业文化，提炼了物业纠纷生发与消退的哲学道理，淬炼出一支具有丰富经验，情感稳定，快速反应，高度专注的物业法律纠纷调处队伍。

法眼云律集团自2011年创立以来，坚持品牌化、规模化运营，不断提升产品质量，提升客户体验，以“承载使命、传递物业法律的力量”为宗旨，坚持发展与创新，不忘初心，通过长期不懈的努力追求，在业界树立了良好的口碑。

法眼旗下直属子品牌包括：中物知乎、弘法堂、法眼教育、法小知、房阿玛，为物业企业提供物业费欠缴纠纷处理服务、主动式物业法律顾问服务、物业法律知识培训与能力提升服务、物业管理项目法律风险评估服务、物业服务合同效力维护服务等。

经过十六年的深耕，法眼云律集团在北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、长沙、武汉、郑州、杭州、成都、西安、南昌等36座城市设立了分支机构，已与近三万家知名物业企业深度合作，服务生活小区近20万个！

安徽法眼于2014年成立，是法眼云律网络集团设立的第6家分支机构，合作的物业企业有绿城、万科、保利、长城等物业企业，合作项目超5000个。与此同时也得到了安徽省内各物业协会的高度认可，是安徽省物业管理协会理事单位，安徽省社区服务业协会副秘书长单位，合肥、芜湖、宣城、六安、池州、滁州、阜阳、安庆、铜陵、蚌埠等物业管理协会会员单位。

十六年来，我们只做物业法律这件事！

全心全意为物业人服务，让物业人树立法律信仰，承载社会与行业使命，为传递物业法律贡献全部的力量！

博纳德集团，创立于2006年，经18年奋力发展，成为一家以数字化生态为核心，为企业中后台提供全场景全流程服务的数智化服务商。集团员工3000+，服务企业10万+，服务人才1000万+，业务覆盖全国300多个地级市、是国内行业头部企业。



产品及服务

薪起程——数字化综合服务平台
薪税云——业财税一体化解决方案
薪用车——企业用车管理解决方案
印章安全卫士——企业用章安全管理解决方案
薪销服——CRM销售管理解决方案
薪差旅——智能差旅解决方案
HRM系统——用工全生命周期管理
HRSSC人力资源共享中心

人力资源服务外包：

- 1、主要帮助企业隔离用工风险：处理劳资纠纷、工伤亡等、规避自身企业法律风险，让原有企业的劳动仲裁司法记录趋于零，助力企业打造雇主品牌。
- 2、减少HR工作量压力：博纳德为企业提提供全国属地化社保、社保增、减，医疗、工伤理赔手续操作。可通过平台进行排班，考勤，薪资计算，替代了企业各地HR的各项事务性工作，为HR决策提供了专业高效的支持，有效的降低了HR的管理成本。
- 3、财税合规化：博纳德给企业开增值税专用发票，解决企业进项不足，无票支出问题。业务做到四流合一，合法合规
- 4、降本增效：博纳德通过数字化平台的管理，让管理形成闭环，真正对员工进行日常的人事管理。

企业资质



联系方式

地址：广东省佛山市顺德区环
镇东路4号莱茵科技园8栋
安徽省合肥市政务区新城国际
C座601室
网址：www.bndxqc.com
联系电话：18158879090
(周女士)



“好房子”国家标准来了—— 加快提升住宅品质成市场共识

我国房地产市场发展已经进入新阶段，房地产市场供求关系发生重大变化，人民群众的住房需求正在从“有没有”转向“好不好”。大家都希望住上“好房子”，建设“好房子”直接关系到人民群众的获得感、幸福感。住房发展，归根到底就是要顺应人民群众的高品质居住需要，加快建设“好房子”。

什么样的房子是“好房子”？“好房子”应该具有安全、舒适、绿色、智慧的特征。

建设“好房子”，要立标准。标准水平决定了房屋品质。住房和城乡建设部部长倪虹介绍说，他们调研时了解到，大家对住房的几个“度”特别关注，高度、温度、湿度、净度、亮度等，希望住的房子层高能高一点，通风、采光能好一些，密闭性、隔声性能强一些，室内空气洁净、温度适宜，既不干燥、也不湿冷。

他透露，根据居民对住房的期盼，有关部门正在组织编制《好房子建设指南》。于5月1日起开始实施的《住宅项目规范》将推动和指引住宅品质提升，城镇住宅项目建设、使用和维护必须严格执行。《住宅项目规范》以住宅项目整体为对象，规定了住宅项目的规模、布局、功能、性能和关键技术措施等，将有力支撑城镇住宅项目高质量发展。

相比现行标准，此次《住宅项目规范》对很多指标都有提升。比如，提升了新建住宅建筑的层高和卧室起居室的净高。新建住宅建筑的层高由“宜为2.8米”提升为“不低于3米”。提高了住宅建筑设置电梯的要求，将“7层及以上须设置电梯”提升为“最高入户层为四层及四层以上，每个住宅单元应至少设置1台电梯”。此外，还提高了住宅建筑卧室、起居室与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能要求。卧室、起居室楼板的撞击声隔声性能指标从不应大于75分贝优化为不应大于65分贝。《住宅项目规范》还规定了建筑设备，如电梯传播至卧室起居室内的建筑设备结构噪声限值；提高无障碍要求和适老化水平，提升住宅安全性。

建设“好房子”，要强科技。倪虹表示，“好房子”离不开新科技，“好房子”和新科技可以相互成就。一方面，

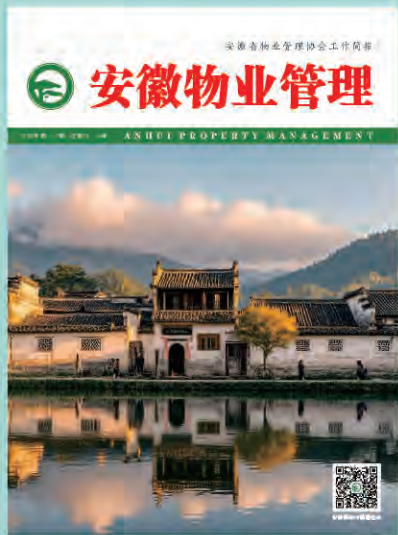
住房和城乡建设部以及各地将大力推广惠民实用的新技术、新工艺、新材料、新产品，着力解决房子隔声性能不好、渗漏、开裂、反味等问题。另一方面，将积极推动全屋智能。住在“好房子”里，灯光可以自动感应，窗帘可以语音控制，温度湿度可以智能调节，人的健康可以实时监测……

建设“好房子”，还要抓项目。不同面积、不同价位都有不同的“好房子”。有关部门将举办全国“好房子”设计大赛，引导设计师针对多样的居住需求精心设计不同户型、不同面积的“好房子”，让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。此外，还将推动城市和企业加快建设“好房子”，大力推广“好房子”。

“好房子”不仅要有好标准、好建造，还要有好服务。对房地产企业和建筑企业而言，建设“好房子”将是产业转型发展新赛道，以后的竞争拼的是新科技、高质量、好服务，谁能抓住这次转型机会，谁能为群众建设“好房子”、提供好服务，谁就能有市场、有发展、有更好的未来。

建设“好房子”，正在成为很多企业的自觉选择。中国建筑集团近日发布了“好房子”营造体系，总结形成了“六不六防三省三要”居民居住需求框架。“六不”是指不漏、不臭、不吵、不霉、不堵、不裂；“六防”是指防灾、防盗、防火、防电、防摔、防撞；“三省”是省心、省钱、省地；“三要”是要实用、要健康、要关怀。在细致了解居民“急难愁盼”问题的基础上，形成了以好集成、好标准、好设计、好材料、好建造、好运维“六好”为手段来营造“好房子”的系统方法，为“好房子”全寿命周期建设服务提出了办法，为建筑行业全产业链建设“好房子”提出了可行路径。

建设“好房子”应该是全方位的。建设“好房子”，不仅给新技术、新产品、新材料提供了广阔应用空间，还能释放出扩内需、促消费的巨大潜能。倪虹表示，保障房要建成“好房子”，政府的民生工程一定要带头。不仅要把新房子建成“好房子”，也要结合城市更新，采取多种方式把老房子改造成“好房子”。



※ 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 干 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 李津沛 邹 乐

张 丽 张 峰 张启兵 金克绪

罗 钦 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	合肥市物业管理协会
合肥顺昌物业管理有限公司	蚌埠市物业服务行业协会
安徽省通信产业服务有限公司	阜阳市物业服务行业协会
安徽省长城物业管理有限公司	淮南市物业管理协会
安徽信联物业服务有限公司	滁州市物业管理协会
安徽新亚物业科技集团有限公司	六安市物业管理协会
合肥市政文外滩物业管理有限公司	马鞍山市物业管理行业协会
安徽润家物业管理有限公司	芜湖市物业管理协会
安徽鸿鹤城市运营管理集团有限公司	铜陵市物业管理协会
宣城市民生物业服务有限公司	宣城市物业管理协会
安徽鸿兹物业服务有限公司	池州市物业管理协会
浦邦城市运营服务(安徽)集团有限公司	安徽省房地产研究会
安徽一山城市建设集团有限公司	黄山市房地产业协会
蚌埠市置信物业有限公司	安庆市物业管理协会
淮南东华实业(集团)有限责任公司	淮北市物业服务行业协会
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	

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 目录

2025年第一、二期

卷首语

P01 “好房子”国家标准来了——加快提升住宅品质成市场共识

行业动态

P05 安徽省物业专项维修资金管理办法

P09 安徽省物业管理协会团体标准《物业服务企业综合能力评定规范》立项会议在合肥顺利召开

P10 关于征集“党建引领 促进行业高质量发展系列活动”素材的通知

P11 建设“友好社区”、织就“幸福之网”倡议书

P12 关于开展物业管理师、智能楼宇管理员职业技能等级认定工作的通知

P14 2025年“工会送岗位 乐业在江淮”物业服务行业专场招聘会启动

P15 第三届全国城市生活垃圾分类宣传周启动仪式在包河区举行

P16 安徽省物业管理协会人力资源发展专委会2025年度工作会议顺利召开

全国视野

P17 聚焦重点任务，协同推进更新——完善机制建设宜居韧性智慧城市

P19 为千家万户建设更多“好房子”

P25 物业服务质量提升行动进行时

P27 物业行业为残障群体生活“扩容”

业界观点

P29 物业服务行业发展新质生产力的对策研究

会员风采

P33 池州市物业管理协会
党建引领聚合力 基层共治谱新篇

P34 淮南市物业管理协
淮南市举办业主委员会依法依规履职法律实务培训会

P35 建工新时代物业
物业公司党委举办新提拔干部年轻干部关键岗位干部专题培训班

安徽省物业专项维修资金管理办法

(2025年2月13日安徽省人民政府令第326号公布)

自2025年7月1日起施行)

- P36

美而特集团
省工商联领导一行莅临集团调研指导并为常征董事长授予“安徽省五一劳动奖章”
- P37

新亚集团
集团再次组织员工无偿献血献真情
- P38

地球人物业
“一份清凉一份情 致敬人民子弟兵” 公司赴“三界”慰问驻训官兵主题党日活动

学习教育

- P39

从严从实推进深入贯彻中央八项规定精神学习教育
- P45

锲而不舍落实中央八项规定精神，以优良党风引领社风民风

案例工坊

- P54

房屋漏水造成的损失如何划分赔偿责任？
- P56

改聘物业公司能否成为拒缴物业费的理由？

宣传专页

封面：安徽宏村

封底：安徽法眼法律咨询有限公司

封二：博纳德控股集团有限公司

封三：合肥桃花公用事业发展有限公司

第一章 总 则

第一条 为了加强物业专项维修资金管理，保障物业正常维修、更新和改造，维护物业专项维修资金所有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内物业专项维修资金的交存、管理、使用和监督。

本办法所称物业专项维修资金，是指专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造的资金。

第三条 物业专项维修资金属于业主共有。

物业专项维修资金的管理，遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第四条 县级以上人民政府物业管理主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金管理工作。

县级以上人民政府财政、自然资源、审计、市场监管等部门以及消防救援机构按照各自职责，做好物业专项维修资金管理的相关工作。

第五条 县级以上人民政府物业管理主管部门和其他有关部门应当推

进物业专项维修资金管理信息化建设，推动物业专项维修资金管理信息与物业管理、房地产交易、不动产测绘、不动产登记等信息互联互通，通过互联网、移动终端等实现物业专项维修资金的交存、使用、表决、公示、查询等服务功能。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当交存物业专项维修资金：

(一)住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

(二)住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

第七条 业主、建设单位应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期物业专项维修资金，每平方米建筑面积交存的数额为物业所在的市、县住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

市、县人民政府物业管理主管部门应当根据本地区实际情况，按照前款规定合理确定、公布首期物业专项维修资金的交存数额，并适时调整。

第八条 已售出的物业，首期物业专项维修资金由业主在办理房屋入住手续前向所在地市、县人民政府物

业管理主管部门交存；建设单位自用、出租以及已经竣工尚未售出的物业，首期物业专项维修资金由建设单位在办理竣工验收备案前向所在地市、县人民政府物业管理主管部门交存。

市、县人民政府应当加强物业专项维修资金交存衔接机制建设，促进物业专项维修资金交存尽交。

第九条 市、县人民政府物业管理主管部门收取物业专项维修资金，应当向交存人出具由省人民政府财政部门统一监制的物业专项维修资金专用票据。

第十条 业主物业专项维修资金分户账面余额不足首期交存额30%的，应当及时续筹。

已成立业主大会的，由业主委员会拟定物业专项维修资金续筹标准和方案，提交业主大会决定后组织实施；未成立业主大会的，续筹物业专项维修资金的具体办法由市、县人民政府物业管理主管部门会同财政部门制定。

第十一条 下列资金应当转入物业专项维修资金滚存使用：

(一)物业专项维修资金的存储利息；

(二)利用物业专项维修资金购买国债的增值收益；



（三）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（四）物业共用设施设备报废后回收的残值。

第三章 管 理

第十二条 业主大会成立前，物业专项维修资金由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理；业主大会成立后，根据业主大会决定，选择由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理或者由业主大会自行管理。业主大会未能作出决定的，由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理。

第十三条 市、县人民政府物业管理主管部门应当综合考虑资金安全、综合利率和银行抗风险能力、服务效能等因素，通过公开招标方式，择优确定物业专项维修资金的专户管理银行，开立物业专项维修资金管理专户。

负责代行管理的市、县人民政府物业管理主管部门应当在物业专项维修资金专户中以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

物业专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，结息到户。

第十四条 业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，业主委员会应当持经表决通过的业主大会决议，书面通知市、县人民政府物业管理主管部门办理物业专项维修资金划转手

续。物业管理主管部门应当自收到书面通知之日起30日内，办理物业专项维修资金划转手续，并移交有关账目。

经表决通过的业主大会决议应当包括决定自行管理物业专项维修资金的表决结果、专户管理银行、账目责任人、管理制度等内容。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的具体管理和使用办法，按照国家、省有关规定执行。

第十五条 业主大会决定自行管理物业专项维修资金，开立的物业专项维修资金管理专户，应当同步纳入物业专项维修资金信息管理平台，接受物业管理主管部门的监督。

第十六条 业主大会决定终止自行管理物业专项维修资金，或者业主大会关于自行管理物业专项维修资金的决定被依法撤销的，业主委员会应当立即终止自行管理并将自行管理的物业专项维修资金账面余额移交市、县人民政府物业管理主管部门代行管理。

第十七条 市、县人民政府物业管理主管部门、业主委员会，应当每半年与专户管理银行核对物业专项维修资金账目，并及时向业主公开下列信息：

（一）交存、使用、增值收益和结存的金额；

（二）发生列支的项目及其费用和分摊金额；

（三）其他使用和管理的信息。

第十八条 支付物业专项维修资

金，应当通过转账到合同约定的账户结算，不得支取现金结算。

第十九条 市、县人民政府物业管理主管部门应当采取组合存款、大额存单等方式，提高物业专项维修资金的存储综合收益率。在保证资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定用于购买国债。

禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十条 物业转让时，业主应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随所有权同时过户；未交存物业专项维修资金或者账面余额不足的，应当按照规定补建补交。

物业灭失的，市、县人民政府物业管理主管部门应当及时将交存的物业专项维修资金账面余额予以返还。

第四章 使 用

第二十一条 物业专项维修资金的使用，应当遵循所有权人决策、程序规范、方便快捷、公开透明、权利与义务相一致的原则。

第二十二条 物业专项维修资金应当专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

第二十三条 下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担物业共用部位、共用设

施设备的维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十四条 申请使用物业管理主管部门代行管理的物业专项维修资金，应当按照下列程序办理：

（一）由物业服务企业根据维修、更新和改造项目提出使用建议，业主委员会制定物业专项维修资金使用方案；

（二）物业专项维修资金使用方案应当由物业专项维修资金列支范围内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，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；

（三）业主委员会向所在地市、县人民政府物业管理主管部门提供经表决的使用方案；

（四）市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到使用方案之日起2日内进行核实；符合物业专项维修资金使用规定的，应当通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

实施物业管理但尚未成立业主委员会的，由相关业主或者物业服务企业制定物业专项维修资金使用方案。

第二十五条 紧急情况下需要立即维修、更新和改造电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等物业共用部位、共用设施设备，使用物业专项维修资金的，有关责任主体应当按照有关法律、法规规定的程序办理。

市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到应急处置方案之日起2日内进行核实；符合物业专项维修资金使用规定的，应当通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

应急维修费用应当向业主公示，并从相关业主的物业专项维修资金分户账中按照专有部分面积所占比例分摊列支。

第二十六条 业主委员会可以按照年度申请使用物业专项维修资金。按年度申请使用物业专项维修资金的，按照下列程序办理：

（一）业主委员会制定物业专项维修资金年度使用计划；

（二）物业专项维修资金年度使用计划应当由物业专项维修资金列支范围内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，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；

（三）业主委员会向所在地市、县人民政府物业管理主管部门提供经表决的年度使用计划；

（四）市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到年度使用计划之日起2日内进行核实；符合物业专项维修资金使用规定的，应当按照年度使用计划实施进度通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

第二十七条 物业专项维修资金使用方案、年度使用计划、应急处置方案的内容应当包括拟维修、更新和改造的项目，费用预算，列支范围，维修单位选聘方式。

用于维修、更新和改造项目的鉴定评估、设计、审价、监理、招标服务等费用，可以计入维修、更新和改造成本，与工程预算总额并列计入费用预算内容，在物业专项维修资金使用方案、年度使用计划、应急处置方案中载明。

第二十八条 物业专项维修资金的分摊，相关业主有约定的从其约定；没有约定的，按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内共用设施设备维修、更新和改造的，由全体业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊；

（二）用于单幢或者多幢物业共用部位、共用设施设备的，由该幢或者多幢业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊；

（三）用于单元物业共用部位、共用设施设备的，由单元内业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊。

第二十九条 鼓励采用招标方式选择维修、更新和改造项目的勘察、



安徽省物业管理协会团体标准 《物业服务企业综合能力评定规范》 立项会议在合肥顺利召开

设计、施工单位以及采购与工程建设有关的重要设备、材料等。鼓励聘请工程监理单位对工程质量进行监理。

第三十条 使用物业专项维修资金的维修、更新和改造工程竣工后，组织实施单位应当依法组织工程竣工验收，经验收合格后方可交付使用。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。物业专项维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

第五章 监 督

第三十一条 县级以上人民政府物业管理主管部门应当畅通物业专项维修资金交存、使用违法行为的举报投诉和反映渠道。

业主对物业专项维修资金的交存、使用等情况有异议的，可以要求业主委员会给予答复处理，也可以向所在地物业管理主管部门申请查询；业主委员会和物业管理主管部门应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

第三十二条 业主未交存或者未续交物业专项维修资金的，业主委员会应当督促交存。

第三十三条 物业专项维修资金的交存、管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

物业专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定，并依法接受财政部门监督。

第三十四条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照国务院财政部门以及

省人民政府财政部门的规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，由县级以上人民政府物业管理主管部门追回挪用的物业专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第三十六条 县级以上人民政府物业管理主管部门或者其他有关部门违反本办法规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）减免业主应当交存的物业专项维修资金的；

（二）未按照规定收取、管理物业专项维修资金的；

（三）挪用物业专项维修资金的；

（四）未按照规定对物业专项维修资金的使用进行监督的；

（五）有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第三十七条 建设单位、施工单位、材料设备供应商、物业服务企业违反本办法规定，法律、法规已有法律责任规定的，依照其规定执行，并按照规定记入信用档案，实施联合惩戒。

第七章 附 则

第三十八条 出售公有住房的，其物业专项维修资金的交存、使用和管理，按照国家有关规定执行。

第三十九条 住宅小区外与住宅楼结构不相连的非住宅物业的物业专项维修资金交存、使用和管理，参照本办法执行。

第四十条 本办法所称物业共用部位，是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称物业共用设施设备，是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防、安防、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋等。

第四十一条 本办法自2025年7月1日起施行。2006年12月14日安徽省人民政府令第197号公布，根据2008年4月22日《安徽省人民政府关于修改〈安徽省地震监测设施和观测环境保护暂行规定〉等规章的决定》第一次修订、2019年2月27日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订的《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》同时废止。



为加快推进安徽物业行业标准化、品牌化建设，加强行业自律、提升业主服务满意度，5月8日，安徽物协团体标准《物业服务企业综合能力评定规范》立项会议在合肥召开。安徽省物业管理协会、安徽物协标准化工作委员会、中国电信安徽公司全渠道运营中心、合肥市物业管理协会、安徽水利水电职业技术学院、安徽省邮电职业技术学院、主编单位和参编单位的代表等13家单位参加了会议。会议由安徽省物业管理协会会长凌宁主持。

首先，安徽省物业管理协会副会长兼秘书长张启兵介绍了该团体标准

立项的意义、编制的背景，强调该项团体标准旨在建立健全本省物业服务企业综合服务能力评判机制，促进物业服务行业高质量发展，并对标准编制工作的前瞻性、科学性、实用性和指导性提出明确要求。

随后，会议听取了合肥市物业管理协会关于《安徽省物业服务企业综合服务能力测评办法》转换成团体标准的大纲要求；听取中国电信安徽公司全渠道运营中心关于《安徽省物业服务企业综合服务能力测评系统信息化项目建设方案》；听取安徽省物业管理协会标准化工作委员会关于该团体标准研制的具体工作。

会上还广泛听取各主编单位和参编单位针对该项团体标准研制的意见和建议，会议表决通过该项团体标准的立项工作，并签署了相关协议，承诺按会议要求完成各项既定任务。

最后，凌宁会长强调，本次测评办法转换成团体标准意义重大。一方面，它将为物业服务企业提供明确的发展方向和目标。通过对企业综合能力的全面测评，包括企业基本信息、经营规模、经营绩效、服务质量、管理水平、技术创新、社会履约等方面，促使企业认识到自身的优势与不足，从而有针对性地加强自身建设，提升服务水平和竞争力。另一方面，对于广大业主而言，测评结果将成为他们选择物业服务企业的重要参考依据，有助于保障业主的知情权和选择权，促进物业服务市场的良性竞争。同时，从物业行业整体来看，科学的测评体系能够规范市场秩序，淘汰落后企业，推动行业资源的优化配置，促进整个行业向专业化、规范化、高品质方向发展。凌会长还要求参编单位和人员认真做好该团标的编写工作，确保测评规范的科学性、实用性、公正性和可操作性。充分借鉴国内外先进经验，结合我省实际情况，做好测评办法的制定和完善工作，为推动我省物业管理行业高质量发展迈向新台阶。



关于征集“党建引领 促进行业高质量发展系列活动”素材的通知

各市物业行业协会、黄山市房地产业协会，各会员单位：

为做好“党建引领 促进行业高质量发展系列活动”，凝聚我省物业行业奋进力量，现面向各市物业行业协会、各会员单位征集一批从事物业行业40年、30年、20年、10年的人物素材，具体要求如下：

一、人物事迹素材

（一）素材要求：契合“40年·40人”主题，候选人包含：老党员、退伍军人、基层工作者、管理者、行业专家、高校毕业的优秀物业人及从事“四保一服”的一线职工（候选人尽量推荐覆盖40年、30年、20年、10年等不同年限从业经验的）。

（二）时间节点要求：各市物业行业协会请于2025年6月30日17:00前将10名候选人信息登记表（附件1）、简历（1000字左右）发送至邮箱：mili.lh@qq.com，并备注：人物事迹素材+单位名称+姓名。物业企业或个人可直接按此格式报送信息。

二、视频、图片素材

（一）主题要求：填写宣传片素材信息表（附件2），报送符合行业宣传片主题的视频、图片素材资料，主题包括：行业发展标志性事件、重

点政策条例出台、特殊时代历程、人物事迹、创新智慧社区、战略展望等内容。

（二）格式要求：所有素材需无水印、无商业标识，确保版权可授权使用；需附100字内文字说明（时间、地点、事件背景）。

1. 视频素材分辨率1080P，50帧，格式MP4/MOV，单段≤3分钟（重要事件可放宽至5分钟），声音清晰；

2. 图片素材格式JPG/PNG（历史照片可接受扫描件PDF），需提供原图，禁止压缩、滤镜处理；

3. 文档素材政策文件需PDF扫描件（完整页面，文字清晰），新闻报道需提供原始报刊版面或网页链接。

（三）时间节点要求：请于2025年6月30日17:00前将宣传片素材信息表（附件2）、视频图片素材发送至邮箱：mili.lh@qq.com，并备注：视频或图片素材+单位名称。无素材但必要使用的素材可安排后续拍摄采集。

三、“皖美瞬间”摄影大赛

（一）申报要求：各市物业行业协会动员会员单位、物业职工、业主等多方参与摄影大赛活动，开通作品收集专用邮箱，筛选符合要求的作品，每幅作品需填写摄影大赛作品申报表（附件3），并按照历史记录类、时代风采类、人物故事类分类归档。

（二）图片格式要求：JPG/PNG格式，图片清晰，并附200字以内文字说明。

1. 参赛作品（图片）分辨率≥300 DPI（每英寸点数），照片需要提供相机拍摄的原始素材，或处理过的照片原素材。

2. 推荐格式：优先提交JPEG（JPG）、TIFF格式。JPEG需采用高压压缩质量（品质系数≥85），文件大小不低于5MB。若使用相机原始RAW格式（如：CR2、NEF），需同时提供JPEG预览图以便初选。

（三）时间节点要求：各市物业行业协会于2025年6月30日17:00前将筛选符合要求的作品（50幅）按照类别（主题）发送至邮箱：mili.lh@qq.com，并备注：类别（主题）+单位名称+作者姓名。物业企业或个人可直接按此格式报送作品。

四、联系方式

联系人：邢学海，17756071127
尹娜娜，18756054694
邮箱：mili.lh@qq.com

建设“友好社区” 织就“幸福之网”倡议书



随着快递外卖行业高速发展，配送服务已成为民生保障的重要组成部分。为提高配送效率，保障小哥权益，进一步畅通“最后100米”，提升居民生活便利度。现结合本省实践，发出以下倡议：

一、优化出入管理，畅通“进门”路径

（一）简化登记流程：各地市学习借鉴合肥市“自助易行”小程序模式，实现快递外卖小哥（网络配送员）通过扫码提交个人信息、工服照片及订单信息，由AI系统快速审核生成电子通行证，做到“一次备案、动态管理”。

（二）分时段灵活管理：在配送高峰时段（如早7:00-9:00、晚17:00-19:00），开放小区侧门或设置“快递、外卖专用通道”，安排物

业人员引导秩序，避免拥堵。

（三）创新交通解决方案：投放共享自行车或平衡车作为“摆渡工具”，解决骑手步行配送耗时问题。

二、完善设施建设，提升服务效能

（一）规范快递外卖存放点：在小区合理位置设置智能快递柜或通风良好的集中存放点，按快递外卖公司分区标识，便于分类投递与居民取件。同步配备充电桩、换电柜，保障配送车辆续航。

（二）打造“暖蜂驿站”：利用物业用房或架空层设立休息区，配备饮水机、急救包、维修工具等，为小哥提供歇脚、充电、如厕等便利。可联动周边商户提供理发、餐饮折扣等暖心服务。

（三）强化夜间配送支持：推广黄山市“追光识楼”计划，优化楼栋

号码牌、导览图的夜间反光标识，增设24小时智能驿站，提升夜间配送效率与安全。

三、强化协同机制，构建友好生态

（一）建立多方沟通平台：物业企业需与快递外卖公司、社区定期召开联席会议，协商解决投递矛盾，及时响应居民投诉建议。建立“新就业群体联系服务机制”，健全与快递企业、配送站点常态化联络。

（二）推动双向服务共建：鼓励快递外卖小哥参与社区治理，发挥其“移动探头”优势，协助反诈宣传、隐患排查等志愿服务，实现社区治理与小哥权益的“双向奔赴”。

（三）倡导算法包容性：优化派单算法，增加交通状况、配送强度等容错率，避免过度挤压配送时间。

四、加强宣传引导，凝聚社会共识

通过社区公告栏、业主群、电子屏等渠道，宣传快递服务对民生的重要性，呼吁居民对小哥多一分理解与支持。同步开展“文明取件”倡议活动，引导居民及时取件、爱护设施，共同维护配送环境。

快递外卖小哥是城市运转的“毛细血管”，更是美好生活的守护者。让我们携手践行倡议，以“快递友好社区”建设为标杆，以科技赋能与人文关怀并重，为小哥打开“方便之门”，为居民织就“幸福之网”！



关于开展物业管理师、智能楼宇 管理员职业技能等级认定工作的通知



各会员单位、全省物业服务企业及从业人员：

根据协会工作安排，拟于6月底开展2025年第4批次职业技能等级认定，现就相关事项通知如下：

一、认定等级及费用

1. 物业管理师（高级技师/一级），认定费用请电话咨询；
2. 物业管理师（技师/二级），正考2680元（持我会颁发的物业管理师三级证书报考的学员，减免380元）；

3. 物业管理师（高级/三级），正考380元，补考190元；

4. 智能楼宇管理员（高级/三级），正考380元，补考190元。

二、报考条件

1. 报考物业管理师（高级技师/一级），具备以下条件之一即可：

- 1) 取得本职业或相关职业二级/技师职业资格(职业技能等级)证书后，累计从事本职业或相关职业工作满5年。
- 2) 取得符合专业对应关系的中级

2) 取得符合专业对应关系的中级

职称后，累计从事本职业或相关职业工作满5年，并在取得本职业或相关职业二级/技师职业资格(职业技能等级)证书后，从事本职业或相关职业工作满1年。

3) 取得符合专业对应关系的高级职称(专业技术人员职业资格)后，累计从事本职业或相关职业工作满1年。

2. 报考物业管理师（技师/二级），具备以下条件之一即可：

- 1) 取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格(职业技能等级)证

书后，累计从事本职业或相关职业工作满5年。

2) 取得符合专业对应关系的初级职称(专业技术人员职业资格)后，累计从事本职业或相关职业工作满5年，并在取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格(职业技能等级)证书后从事本职业或相关职业工作满1年。

3) 取得符合专业对应关系的中级职称(专业技术人员职业资格)后，累计从事本职业或相关职业工作满1年。

4) 取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格(职业技能等级)证书的高级技工学校、技师学院毕业生，累计从事本职业或相关职业工作满2年。

5) 取得本职业或相关职业三级/高级工职业资格(职业技能等级)证书满2年的技师学院预备技师班、技师班学生。

3. 报考物业管理师（高级/三级）或智能楼宇管理员（高级/三级），具备以下条件之一即可：

1) 累计从事本职业或相关职业工作满10年。

2) 取得本职业或相关职业四级/中级工职业资格(职业技能等级)证书后，累计从事本职业或相关职业工作满4年。

3) 取得符合专业对应关系的初级职称(专业技术人员职业资格)后，累计从事本职业或相关职业工作满1年。

4) 取得本专业或相关专业的技工院校高级工班及以上毕业证书(含在读应届毕业生)。

5) 取得本职业或相关职业四级/中级工职业资格(职业技能等级)证书，并取得高等职业学校、专科及以上普通高等学校本专业或相关专业毕业证书(含在读应届毕业生)。

6) 取得经评估论证的高等职业学校、专科及以上普通高等学校本专业或相关专业的毕业证书(含在读应届毕业生)。

三、有关事项

1. 物业管理师二级和一级认定方式分为理论知识考试、技能考核以及综合评审，均实行百分制，成绩皆达到60分（含）以上者为合格。其中理论知识考试采用机试，技能考核采用笔试，综合评审采用现场写论文并答辩等形式进行考核。如报考学员符合理论科目免考条件的（以符合专业对应关系的中级职称报名，并具有所申报职业或相关职业毕业证书），可申请理论知识科目免考，成绩按“合格”进行认定。

2. 物业管理师（高级/三级）、智能楼宇管理员（高级/三级），认

定方式分为理论知识考试和技能考核，均实行百分制，成绩皆达到60分（含）以上者为合格。其中理论知识考试采用机试，技能考核采用笔试（智能楼宇管理员采用实际操作）。

3. 物业管理师（高级技师/一级）计划名额限15人、物业管理师（技师/二级）计划名额限30人、物业管理师（高级/三级）计划名额限60人、智能楼宇管理员（高级/三级）计划名额限30人，均按材料递交先后顺序安排（以上名额不含补考人员）。

4. 报名人员需将报名材料按要求发至邮箱：ahwx.jnrd@163.com（报名条件、材料模板及补考申请等详见报名QQ群476697725共享文件夹）。待报名审核通过后缴纳认定费用。考务安排后，因个人原因弃考者，费用不退。

名称：安徽省物业管理协会

开户银行：中国民生银行合肥滨湖支行

银行账户：699723833

四、联系方式

联系人：翟泉

联系电话：0551-62878286
15357912277



2025年“工会送岗位 乐业在江淮” 物业服务行业专场招聘会启动



3月16日上午，合肥市瑶海区和平广场人头攒动，由安徽省住房和城乡建设厅、安徽省总工会主办的2025年“工会送岗位 乐业在江淮”物业服务行业专场招聘会暨集中开展学雷锋志愿服务活动在合肥市瑶海区和平广场举行。今年是“工会送岗位 乐业在江淮”活动连续举办的第四年，为了助力广大求职者在家门口找到岗位，今年的活动聚焦于搭建物业服务行业求职者与用人单位直接沟通交流的平台。

“我有水电维修的技能，我能在

你们公司找到什么工作？”

“您是否持有相关技工证件，有的话您看看我们这个岗位。”

招聘会现场吸引100多家物业服务企业参与，涵盖物业服务、设施管理、社区运营、智慧安防等多个领域，提供包括项目经理、工程维修、客服管家、绿化保洁、智能设备运维等岗位近5000个，满足不同层次求职者的多样化需求。据统计，本场招聘会共计有1642人初步达成求职意向。

活动现场还能看到，30家学雷锋志愿服务活动单位共同参与，集中开

展劳动法律法规、垃圾分类、电瓶车充电安全、防电诈宣传以及健康诊疗、心理咨询、家电维修、现场书画等形式多样的学雷锋为民志愿服务活动，为招聘会提供及时配套服务保障，有力地展示了住建行业的整体形象。

“‘工会送岗位 乐业在江淮’物业服务行业专场招聘会欢迎广大有理想、有抱负、有技术，愿意为改善居民生活环境的求职者们前来参加。”安徽省物业管理行业工会联合会主席曹菁在启动仪式上发言。

第三届全国城市生活垃圾分类 宣传周启动仪式在包河区举行



5月22日上午，以“践行新时尚 分类必有我”为主题的合肥市第三届全国城市生活垃圾分类宣传周启动仪式在包河区方兴社区康园北区大舞台隆重举行。本次活动由安徽省住房和城乡建设厅指导，合肥市城市管理局主办，包河区城管局、方兴社区服务中心承办，现场市民热情高涨，积极参与，共同开启生活垃圾分类新征程。

启动仪式在欢快激昂的民乐《喜洋洋》中拉开帷幕，合肥市城管局副局长钱新致辞，宣布启动仪式正式开始。随后，全国垃圾分类达人陆梅书记宣读垃圾分类倡议书，号召市民从自身做起，养成分类好习惯。活动现场，方兴社区康园幼儿园带来的中国舞《中国娃娃》、新胡李社居委的快板《垃圾分类就是好》，以及万年埠街道的大合唱《我和我的祖国》等节

目轮番上演，以艺术形式传递绿色环保理念，赢得阵阵掌声。互动环节将现场氛围推向高潮。垃圾分类知识问答中，市民踊跃抢答，答对者获赠毛巾、帽子等实用礼品；趣味投放游戏区的垃圾分类飞行棋吸引众多居民参与；环保手工区为孩子们提供创意DIY空间，在实践中学习分类知识。最引人注目的“无界互动分类未来”科技展区，通过“无介质空中悬浮成像”技术实现“切水果”“绿色分类”等互动游戏，结合3D动画科普与AR问答，搭配智能垃圾分类箱、新型垃圾桶展示，让市民沉浸式感受科技赋能垃圾分类的魅力。

活动现场还设置了科普宣传区与打卡签名墙，通过展板讲解、宣传册发放普及分类知识，市民打卡分享朋友圈即可领取纪念礼品。“这样的活动既有意义又有趣，孩子玩得开心，还学到了新知识！”参与活动的家长纷纷表示。

此次启动仪式选在合肥市包河区举办旨在进一步发挥包河区生活垃圾分类的示范引领作用，并将相关宝贵

经验在全市范围交流分享。据悉，自2020年推行垃圾分类工作以来，包河区累计建设投放点1306个，覆盖小区、单位656个，建成启用数量全市第一。

包河区城管局通过引入社会环保公益企业选取4个小区试点开展定时定点“微宣传”模式，推进废旧资源换享服务，提升分类投放成效。并因地制宜探索垃圾分类投放新模式，临街商铺实现厨余垃圾物业“上门取件”。

深化开展投放点“清洗修”整治、厨余垃圾分出量攻坚提升整治等专项行动。建立厨余垃圾分出量预警机制，依托厨余垃圾称重系统，实时线上巡查值守，精准掌控数据变化，针对下降点位及时实地督导。进一步优化垃圾清运点位、时间、路线布局，夯实公交化收运模式，做到“桶出车来，车走桶回”，提升生活垃圾收运效率。在街镇、大社区的共同努力下，今年以来，包河区每月厨余垃圾分离总量均位于全市首位，厨余垃圾分离率位于老城区首位。

“我们将以宣传周为契机，持续创新宣传教育方式，完善垃圾分类工作机制，推动‘绿色、低碳、环保’理念深入人心，共同打造整洁宜居的城市环境。”合肥市城管局相关负责人介绍。

安徽省物业管理协会人力资源发展专委会 2025年度工作会议顺利召开



5月22日，由安徽省物业管理协会人力资源发展专委会主办，华地好生活集团承办，安徽省物业管理协会人力资源发展专委会2025年度工作会议在合肥市华地金融中心C座六楼会议厅成功举办。安徽省物业管理协会驻会副会长兼秘书长张启兵、原合肥市住房保障和房产管理局行政审批处处长钱朝武、合肥市劳动争议仲裁院审理庭庭长宋璐、安徽省物业管理协会副秘书长翟泉出席会议，人力资源专委会全体委员参加会议。会议由人力资源发展专委会副主任、华地好生活集团常务副总经理孙世同主持，他首先对出席会议的领导、专家及各位委员表示热烈欢迎，并指出，本次大会的召开为凝聚党建合力、共谋物业行业人才发展搭建交流平台，希望通过研讨，进一步整合资源、深化协作，以党建引领提升物业行业人才发展迈上新台阶。

会议首先由宋璐担任主讲嘉宾，开展《劳动争议处理实务》专题培训。宋璐结合最新的司法实践，系统解析了物业行业常见劳动争议案例及应对策略。案例内容涵盖劳动合同纠纷、员工调动、年休假等热点问题。参训人员普遍表示，培训内容贴合实际需求，为企业规范用工提供了实操指引。

为全面展现安徽省物业行业40年发展历程，专委会按照协会的工作安排，面向全省征集物业行业的优秀人物代表。钱朝武指出，活动将通过多种形式挖掘行业典型事迹，弘扬行业精神，同时与“皖美红色物业”建设成果深度融合，推进相关宣传工作。参会的委员们积极献言献策，完善代表任务征集的范围和标准。

专委会讨论了《关于做好协会2025年度专业技术人员继续教育培训工作的预通知》，明确协会组织的

专业技术人员继续教育的培训内容和形式，就课题、培训时长、培训形式等议题向全体委员征求意见。人力资源发展专委会将按照协会的工作指导，持续做好专业技术人员培训体系的开发，将于近日发布正式的培训通知，组织开展培训工作。

张启兵在总结讲话中强调，人力资源是物业行业转型升级的核心驱动力。针对当前行业面临的人才短缺、用工风险等挑战，提出三点要求：一是强化党建引领，将“皖美红色物业”建设与人才培养深度融合，培育一支政治过硬、业务精湛的物业人才队伍；二是做好40周年纪念相关主题活动宣传工作，总结行业发展经验，促进行业高质量发展，提高社会对行业的认知；三是完善培训机制，与地市物业协会分工合作，要把提升物业行业从业人员技能水平作为人力资源发展专委会的核心工作目标，逐步提升培训的覆盖面和专业度。

本次会议的召开，为人力资源发展专委会今后的工作指明了方向，谋划了路径。下一步专委会全体成员将在安徽省物业管理协会的指导和带领下，扎实工作，积极筹谋，用心组织，持续做好行业的人才发展工作，为行业高质量发展提供坚实的人才保障。

聚焦重点任务 协同推进更新

——完善机制建设宜居韧性智慧城市

城市更新是推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动。近日，中办、国办印发《关于持续推进城市更新行动的意见》（以下简称《意见》），围绕促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市，部署了8个方面主要任务，具有系统性强、为民务实、精准施策的特点。

优环境惠民生

《意见》聚焦为民、便民、安民，提出了很多务实举措。住房和城乡建设部副部长秦海翔介绍，稳妥推进危险住房改造、推进城镇老旧小区综合整治改造、建设完整社区等举措都是为了解决好群众身边的急难愁盼问题，创造更加安全舒适的居住条件、更加方便高效的公共服务和更加优美宜人的城市环境。

在任务安排上，《意见》部署推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，具有很强的系统性。其中，在小区、社区的居住环境品质提升方面，将推进城镇老旧小区整治改造、开展完整社区建设作为重要任务。在完成“十四五”城镇老旧小区改造任务的基础上，继续重点做好小区内老化管线改造，消除安全隐患。开展建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，小区环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造，支持有条件的楼栋加装电梯，改善群众居住条件和生活环境。同时，持续开展完整社区建设，因地制宜配建和完善社区养老、托育等“一老一小”公共服务设施以及停车、充电等市政配套设施，让人民群众生活得更方便、更舒心、更美好。

城市基础设施建设改造是城市更新的重要任务，对于提升安全韧性、

改善人居环境具有重要意义。住房和城乡建设部将继续抓好“里子”工程，持续推进城市燃气、供水、污水、排水、供热等地下管网的升级改造，因地制宜建设地下综合管廊。持续提升城市的安全韧性，实施城市排水防涝提升工程，推进城镇燃气的安全整治，加快推进城市生命线安全工程建设，对城市市政设施进行实时监测、动态预警、有效处置，切实消除安全隐患。

抓规划破难点

围绕破解城市更新工作的难点问题，《意见》提出6个方面举措，包括建立健全城市更新实施机制，完善用地政策，建立房屋使用全生命周期安全管理制度，健全多元化投融资方式，建立城市更新可持续模式，健全法规标准。



城市更新关系到土地使用和规划调整。自然资源部总规划师张兵介绍，将推动完善调查、登记、权益、规划、用途管制、执法督查等全生命周期管理，畅通部门间数据共享，全力支持城市更新行动。努力发挥国土空间规划的引领作用，加强对专项规划的指导和底线约束。持续深化详细规划改革，适应存量时代城市更新发展的需要。

城市更新主体多元、诉求多样，需要建立健全适应城市更新的实施机制。秦海翔介绍，城市更新要抓体检。将拓展城市体检的广度和深度，建立体检发现问题、更新解决问题、评估实施效果、推动巩固提升的闭环工作机制。城市更新要抓规划。将建立专项规划、片区策划、项目实施方案的规划实施体系。同时，完善城市设计管理制度，明确房屋、小区、社区、城区等不同尺度的设计管理要求。城市更新要抓落实。将健全多元化投融资方式，引导经营主体参与，建立起政府引导、市场运作、公共参

与的城市更新可持续模式，切实把每一件民生实事办实、办好。

强保障增动力

强化财政政策和资金保障，是推进城市更新的重要条件。财政部经济相关负责人介绍，2024年安排中央预算内投资、超长期特别国债、增发国债等资金超过4250亿元，支持地方开展城镇燃气管道更新改造、城市排水防涝提升工程等项目。在加大资金投入的同时，积极落实好税费优惠政策，如企业所得税“三免三减半”，城镇土地使用税、城市基础设施配套费、教育费附加减免等。

财政部还将聚焦财政金融政策协同，推动健全多元化投融资机制。扩大地方政府专项债投向领域和用作项目资本金范围，加大对城市更新相关项目的支持。发挥政策性金融的撬动作用，鼓励政策性银行在风险可控、财务可持续的前提下，对符合条件的城市更新项目提供支持。积极探索政

府引导、市场运作、全社会参与的可持续城市更新投融资模式，鼓励民营企业参与基础设施和公用事业特许经营，吸引社会资本、社区、居民等各方面积极参与到城市更新工作中来。

城市更新行动蕴含着巨大的增长潜力和发展机遇，离不开金融信贷的支持。金融监管总局相关负责人廖媛媛介绍，金融监管总局引导金融机构大力支持城中村改造，推动加大信贷投放力度，形成更多实物工作量。指导金融机构积极参与基础设施和重大项目建设，满足水电气暖、交通仓储、通信、城市管网和地下综合管廊改造等领域的合理融资需求，推动基础设施建设提质增效。此外，金融监管总局注重发挥不同金融工具的独特优势，鼓励保险、信托等金融机构积极参与城市更新，通过债权投资、股权投资、物权投资等多种方式提供金融支持。还将研究出台专门的城市更新项目贷款管理办法，明确贷款条件标准，满足城市更新行动金融需求，提高金融服务的及时性和有效性。

为千家万户建设更多“好房子”



从安家到安心、从安居到宜居，“住上好房子”是百姓的热切期盼和时代呼唤。在城市更新背景下，如何建设“好房子”，让民生福祉更有品质？本报特别邀请中国城市规划设计研究院城市更新分院院长范嗣斌，围绕“好房子”话题展开对话。

从“住有所居”到“住有优居”

中国建设报：

您对新时代“好房子”的内涵有哪些理解？

范嗣斌：当有购房需求时，大家会特别认真地思考什么是“好房子”。房地产广告则会通过交通便利、周边配套设施完善以及户型合理、建筑材料安全、物业管理服务贴心等来展示房子的“好”。借此，我们也可以更好地理解“好房子”的内涵。

当前，人民群众的居住观念正在从“有房住”向“住好房”转变。今年的政府工作报告中提出，要“适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、

智慧的“好房子””。其中提到的四点便是“好房子”要满足的要求。而实现这些要求，需要具有良好的周边环境和全龄友好的配套设施；需要在建设层面下足功夫，用优秀的设计打造出性能好、质量佳且让人住得健康、住得安全、住得方便的房子。此外，“好”不仅体现在可以触碰的“硬件”上，还体现在良好的管理、服务和社区氛围等“软件”上。“好房子”的“好”是全方位的，只有在规划、建设、治理方面都达到了“好”的要求，我们才能称其为“好

房子”。

即将实施的《住宅项目规范》，对住宅的居住环境、建筑空间、结构、室内环境以及建筑设备进行了规定，不仅以国家标准的形式为“好房子”建设划定了底线，更以系统性思维回应了人民群众对美好生活的需求。在这一国家标准的引领下，未来的住宅将更加注重安全、舒适、绿色、智慧，让每一个家庭都能拥有“住有优居”的幸福感。随着我国已逐步进入老龄化社会，适老化设计成为住宅建设的重要考量，规范就无障碍和适老化建设等提出了一系列要求。规范明确指出，户门通行净宽不应小于0.9米，户门合理加宽可兼顾通透性与私密性，方便搀扶老年人进入或乘坐轮椅进出。还要求卫生间便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件；每个住宅单元至少应有1个无障碍公共出入口；提出电梯轿厢尺寸、紧急呼叫按钮高度等要求。

中国建设报：

请从住房城乡建设事业发展阶段性特征视角，谈谈“好房子”建设。

范嗣斌：当城镇化水平超过一定阶段后，将进入从增量扩张到存量提升和增量结构优化并重的阶段。2024年我国常住人口城镇化率达

67.0%，全国城镇化速度已经放缓，每年增长不到1%。从国际经验和城市发展规律来看，我国城市发展已经进入存量提升为主的新阶段，城市更新成为转变城市发展建设方式、应对“城市病”的必然选择，这是我们现在阶段性最主要的特征。

住房发展与城镇化水平和城市规划建设阶段密切相关。改革开放前、计划经济时期，住房主要依靠分配。从20世纪80年代到90年代初，逐渐有计划地走向市场，房地产开始起步。在从分配住房逐渐转变为商品化住房的过程中，部分城市开始进行更新改造。1998年，国务院发出《进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，提出全面停止福利分房，住房由实物分配转为货币化分配。对不同收入家庭实行不同的住房供应政策，最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房，中低收入家庭购买经济适用房，其他收入高的家庭购买、租赁市场价商品住房。21世纪初期，工业化、城镇化快速发展，大量农村人口涌入城市，中国房地产行业迎来快速发展的机遇。2010年，城镇化到达一定水平，大规模扩张减少，社会经济发展进入一个新阶段，更新改造逐渐成为城市发展建设的主体。随着居民生活品质的提升，人们对居住舒适度有了更高的追求。房地产也

逐渐进入转型阶段，回归居住属性。

住房承载着千家万户的幸福梦想，也是城市文明的重要标志。“安全、舒适、绿色、智慧的好房子”已成大势所趋、民心所向，更是政策持续发力的核心方向。“好房子”作为新时代高质量发展的重要载体，不仅是城乡居民安居乐业的物质基础，更是提升城市品质、促进社会和谐的核心要素。

从老房子到“好房子”

中国建设报：

在“好房子”建设中，应如何体现城市更新的价值理念？

范嗣斌：城市更新是针对城市既有建成区中不适应当前或未来发展需求的物质空间、社会形态和功能业态所进行的可持续改善的建设和治理系列行动，其根本目的是综合实现城市社会、经济、文化等的持续繁荣发展，是城市发展到一定阶段的必然规律，是推动城市高质量发展的必然选择。

城市更新要践行人民城市理念，以生态为底色，以需求为导向，让公共空间成为人民群众幸福生活的载体。城市的核心是人，要坚持以人民为中心，通过城市体检联动城市更新，及时回应群众期盼，花大力气解决城市中人民群众关切的急难愁盼问



题，比如推动老旧小区改造、完整社区建设、城市功能完善等，满足人民日益增长的对更美好生活的需求，不断提高人民群众的获得感、幸福感和安全感。“好房子”建设中，无论是改造还是新建都需要关注不同人群的需求，做到全龄友好。要针对老年人和儿童等特殊群体，通过系统性规划与创新设计，全面提升居住安全性与便利性。

城市更新由过去的大拆大建逐渐走入今天的有机更新，这是绿色生态理念的生动体现。多地推广绿色建筑、低碳交通、雨水收集利用等环保技术，打造宜居宜业宜游的绿色城市。在建设“好房子”时，同样要践

行绿色生态理念。在设计阶段采用一体化集成设计，降低单位面积碳排放强度。建造过程中，提升使用绿色建材、可再生利用材料的比重，使用太阳能热水、光伏发电等。同时，不同地区的气候、环境、资源、文化等因素决定了住房设计的差异性。“好房子”要注重与地域文化融合，将传统院落的空间精神与现代居住功能相结合，体现当地的历史文化特色，进一步增强社区文化凝聚力。

中国建设报：

老旧小区里的既有住宅能否更新改造成为高品质住宅？

范嗣斌：新中国成立以来，我国

经历了住房总量从极度短缺到住有所居，住房供应从福利性转向市场与保障并重，居住空间从单位大院到居住小区的转变。住房总量快速增长的过程中，囿于当时的物质条件和技术水平，大量存量住宅品质较低。关于既有住宅品质的高低，我认为不取决于房屋面积，也不由造价的高低、装修的豪华程度来决定。高品质住宅应当遵循经济适用原则，让人们能享受到更高品质的生活。

如何提升老旧小区的品质，国务院办公厅印发的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》可见一斑。该意见将城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类3

类。完善类为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。提升类为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

老旧小区改造并非静止的过程，而是随着人们对美好生活的追求不断提升。在对全国老旧小区改造工作进行跟踪调研的过程中，我们发现群众意见征求良好、参与程度高的老旧小区改造都取得了很好的成效。老旧小区改造涉及大量人员和方方面面的问题，要充分发挥基层党建的引领作用，针对改造中的急难愁盼问题，与

群众充分交流沟通。坚持问题导向、需求导向，充分利用群众意见，发挥群众力量。同时，多地组织规划师、建筑师、工程师“三师”以陪伴式服务、沉浸式设计进社区提供技术指导，深度参与社区调研、规划设计、效果评估等改造全过程，让老旧小区改造既充分满足群众诉求，又满足城市发展需要。老旧小区改造得好不好，群众说了算。无论是老旧小区改造，还是城市更新、“好房子”建设，最根本的目的都是让人民群众有更多获得感、幸福感、安全感。

中国建设报：

城市更新过程中，“好房子”建设面临哪些挑战？

范嗣斌：钱从哪里来，是城市更新与“好房子”建设绕不开的问题，也是持续开展更新需要破解的难题。资金来源并非“独角戏”，而应当是“交响乐”。在老旧小区改造的各地经验中，引入社会企业参与改造，从中获得部分收益，可以更好地完善公共配套服务设施。城市更新涉及许多部门，如何提升协同治理能力是其中的必答题。要打破部门协同中面临的机制壁垒，满足城市高质量更新需求。

此外，还需要持续思考如何将绿色智慧理念和技术融入城市更新与

“好房子”建设中。《住宅项目规范》立足我国城镇化发展需求，回应了人民群众在绿色智慧方面对居住品质提升的基本需求。规范明确提出外墙外保温系统设计工作年限为25年，防止空鼓、开裂、脱落，保障保温隔热性能；要求住宅建筑满足居住所需的通风、日照、采光、保温、隔热等性能要求，在提高居住者舒适度的同时降低人工照明和空调等设备的使用，降低能耗和碳排放；要求设置满足垃圾分类收集要求的生活垃圾收集点，有助于垃圾分类回收；要求新建住宅建筑采用光热或光伏系统时进行统一规划、同步设计、同步施工，保障可再生能源的实际利用效果，要求地下层和地上各层的公共空间及电梯轿厢内公共移动通信信号畅通，当发生突发事件时，可及时对外联络；要求设快递箱（柜）或预留安装条件；卫生间便器和洗浴器旁设扶手或预留安装条件；增加了厨房电源插座的数量；提高了入户门的通行净宽要求，进一步提高了居民生活便利度和安全感。

从“好房子”到“好城区”

中国建设报：

如何理解“好房子”与“好小区、好社区、好城区”之间的关系？



范嗣斌：从“好房子”到“好小区、好社区、好城区”，“四好”建设抓住了群众急难愁盼问题中的核心，是对传统住房开发、社区建设、城市规划和城市发展模式的重构。它们之间是相互依存、相互支撑、相互作用的关系。如果将“好房子”视为有机生命体，那它便是城市发展中的优质“细胞”。没有“好房子”，“好城区”则无从谈起；没有“好城区”，“好房子”也无法立足。从“四好”建设到打造宜居城市，需要持续思考如何建设“好房子”，思考如何营造好的小区氛围、提供优质的社区服务，如何完善城市功能结构和空间布局，丰富城市品质内涵。既要从小处着手，把房子设计好、建设好，同时还要在大处着眼，从城市更新角度，把城区、社区、小区规划建设管理得更好。

“四好”建设实践中，一个个老

旧小区、老街区、老厂区，通过更新改造逐步变得宜居、宜业、宜游。江苏省苏州市姑苏区便做出了很好的探索。从百米小道到苏式老街，姑苏区以“绣花功夫”推进城市更新，用“小而美”的改造润色城市肌理，同时着力解决市民群众关注的停车难、道路破损、立面污损、店招店牌陈旧等城市管理问题，在保留街区市井烟火气的基础上，持续提升城市面貌。在住房城乡建设部公布的第二批城市更新典型案例中，姑苏区十全街片区综合更新提升项目榜上有名，成为老旧街区改造的全国范例。在不少“老苏州”心中，十全街是当地“正宗的市中心马路”，也是这座古城最具代表性的历史街区之一，串联起姑苏旧韵和时代新辉。十全街东起葑门安里桥堍、西抵三元坊，至今完整保留着姑苏古城典型的“水陆并行、河街相邻、两街夹一河”传统格局，沿途苏

州园林、百年名校、传统民居众多。自2024年起，十全街启动共生型可持续发展城市更新计划，通过步行改善、文化赋能的空间改造，构建“首店经济+非遗体验”融合生态，推动“老字号”与“新潮牌”交相辉映，打造以人为本、更具底蕴、更具特色、更具人气的“古城保护更新示范街区”。在保留苏州记忆、赓续姑苏文脉的同时，十全街片区综合更新提升项目坚持以“古城内时尚街区”为总体定位，突出文化赋能和政策引导相结合，开展“向上生长”和“向后延伸”双重空间探索，鼓励特色文创、网红餐饮、精品民宿等新业态入驻，构建“首店经济+非遗体验”融合生态。城市更新是漫长且复杂的过程。城市更新不仅是空间改造，更是社会关系的重构；不仅要改造好，更要运营和维护好，持续让老百姓受益。相较于物理空间的形态重构，城

市更新更深层次的挑战在于激发更新主体的内生性驱动力，培育可持续发展的自我造血机制。

中国建设报：

您认为城市更新与“好房子”建设，应如何与城市历史文脉和风貌特色相结合？

范嗣斌：文物和文化遗产承载着中华民族的基因和血脉，是不可再生、不可替代的中华优秀文明资源。每座城市都有独特的历史印记，每个地域都有专属的人文符号。呵护好、弘扬好、发展好中华文明瑰宝，让千年文脉生机勃勃、气象更新，是城市更新与“好房子”建设的必然要求。在新城区建设中，将城市风貌特色与现代化基础设施结合起来并非难题。难的是如何在老城区、历史文化街区中，将现代生活所需的现代化市政基础设施与城市历史文脉和风貌特色结合起来。一方面，历史文化资源调查评估要贯穿城市更新改造全过程；另一方面，要积极探索历史文化资源的活化利用路径，让历史文化与现代生活紧密相连。荣获中国人居环境范例奖的青海省玉树藏族自治州玉树市康巴街区灾后重建及品质提升项目，在延续历史文脉、彰显民族特色的同时，解决了当地居民基本住房和生产就业的需求。



在规划建设中，项目充分尊重本地居民的宗教信仰及民俗习惯，结合居民意愿，采用本土建筑材料和传统建造工艺，保留承载民族发展历史的老物件，室内装修采用传统藏式风格，打造了一个康巴民居建筑的集合展示区。项目将民族文化保护展示与新家园建设相融合，维护社区原有社会结构和生活习俗，激发了居民的归属感和幸福感。针对原址重建项目中居民住房和商铺建设多元化需求，提出“沟通式设计”工作程序，细化制定160户每户的规划与建设方案，全面采用“五个手印”工作程序——即在震前产权认定、规划公摊面积、院落划分方案、户型选择方案、施工建

设方案5个重要阶段，需要全部住户按手印确认无误后才进入下一个阶段。此外，在设计方案、建设施工、验收入住等全过程鼓励群众参与监督。通过“上居下商”“商住结合”等建设方式，将灾后居民住房重建与商业休闲设施建设相结合，打造文旅商业街区。原址居民通过商铺经营获得稳定的营业收入，并从就业部门的短期技能培训获得就业支持。目前，康巴街区已发展成为具有浓郁康巴风貌的集商业、文化、旅游、居住为一体的综合性服务区，是展示藏式建筑风貌、提升城市品质的重要特色滨水商业空间。

物业服务质量提升行动进行时



物业服务与居民的生活息息相关，直接关系到千家万户的生活品质和社区的综合治理。

去年年底召开的全国住房城乡建设工作会议提出，要大力实施物业服务提升行动。为此，山东、福建、宁夏等地启动物业服务提升行动，破解物业服务难题，提升居民生活品质，增强群众的获得感、幸福感、安全感。

聚焦热点难点

各地在物业服务提升行动中，重点针对居民反映强烈的问题展开整治。

山东省济南市出台《全市物业服务提升年工作方案》，聚焦居民反映最集中的“停车管理、物业服务态度与质量、电梯管理、住宅设施设备维护、门禁管理、道路维修、楼内乱堆乱放、卫生保洁和绿化养护、防汛和清雪除冰”10类问题，将采取“一小区一策”，开展突出问题整治

行动。

同时，通过“优化停车秩序管理、提升服务人员素质和形象、加强电梯维护保养、及时进行设施设备维修、加强人员出入管理、修复小区路面、清除楼道杂物、治理环境卫生和提升绿化养护、做好汛期排水和冬季清雪除冰”等措施，有效提升小区整体面貌和居住品质。

集中整治期间，济南还将开展行政执法进小区行动，推动整合多个职能部门力量，对物业管理小区违规装修、违章搭建、侵占公共部位、破坏公共绿地、电动自行车违规停放充电、占用消防通道等突出问题开展集中整治。

为切实解决居民关心的物业管理问题，福建省泉州市发布推进社区物业服务管理提升工作三年行动方案，将建立问题销号制度，围绕保安、保洁、消防、电动车停放充电、电梯故障、车辆停放、下水道堵塞、路面破损、公共照明、绿地裸露“十件实事”，梳理形成问题清单，纳入为民

办实事项目，实行问题销号管理。同时，将对消防设施、燃气管道进行全面摸排和修复更新，新增或改造可回收物智能柜或专用箱、电动自行车充电桩，补齐小区设施短板。

此外，泉州市积极畅通物业管理矛盾纠纷诉求解决渠道，在社区设置“法律之家”和“调解中心”，力争2027年年底，小区物业管理类矛盾投诉问题明显下降。

宁夏回族自治区银川市开展2025年物业服务提升“123”专项行动，多措并举补短板。构建安全守护“闭环管理+三方共治”体系，开展电梯、消防等专项整治，实施安全隐患“发现—整改—验收”闭环管理，加大不规范行为曝光惩戒，推动形成安全管理共建共治共享格局。

推行绿化供给“空间再造+积分兑换”模式，实施小区绿地升级改造，建立“社区自查—街道督查—市级抽查”监督体系，组建“绿色管家”志愿巡查，推动小区环境改善。

构建诉求响应“接诉即办+智能

督导”闭环，强化与智慧指挥中心联动，建立三方联席会议制度，运用智能算力分析投诉响应效率，形成“接诉即办—未诉先办—主动治理”的全链条服务闭环。

实施资源收运“分类指南+倒逼机制”改革。协助城管部门建立“物业收集—中转站压缩—终端处理”全链条监管机制，推行“撤桶并点+定时督导”模式，开展“以物换物”资源循环活动，搭建社区旧物共享平台，形成“源头分类—规范收运—循环利用”的可持续治理模式。

规范监督管理

为规范物业服务管理、提升物业服务品质，济南市将建立业委会成员培训机制，每年开展一次物业服务品质综合评价，定期开展物业服务企业信用等级评定，并将评定结果与物业项目评优、招投标、业主大会选聘物业服务企业等结合使用；完善物业服务企业进驻退出衔接机制，区县（功能区）住房城乡建设部门会同街镇做好服务和指导；推广“信义+酬金”物业管理模式，利用小区公共收益等资金建立业主共有资金，全部用于小区物业管理。

河北省邢台市印发《关于进一步

提升中心城区住宅小区物业管理的若干措施（试行）》，提出将开通“2121234”物业服务投诉专线，市物业管理服务中心定期将问题解决情况在网上公示公开。市区两级物业管理矛盾纠纷调解中心将定期开展调解工作，调解情况向主管部门报送。小区内还将设置物业管理公示牌，接受广大业主监督。

内蒙古自治区包头市发布《包头市物业服务品质提升年暨整治群众身边腐败物业领域专项整治工作行动方案》，提出强化监管责任，解决投诉处理不到位问题。建立“网格+物业”模式，实现网格治理、物业服务与居民自治良性互动，专门负责收集、回复、解决物业服务投诉问题，网格员、物业服务人员名单及联系方式在小区公示栏和显著位置向居民公布。

市、旗县区住房城乡建设部门和街道办事处（乡镇政府）建立物业服务受理专线并向社会公布，配备专门受理人员，解决居民诉求；督促各物业服务企业根据物业服务合同的约定，在小区内显著位置对物业服务内容、收费标准、公共收益、权利和义务及物业项目负责人基本情况、物业投诉电话进行公示，接受业主监督，实现接诉即办、问题快办。

拓展增值服务

从业主需求出发，各地鼓励物业服务企业拓宽服务领域。

济南市鼓励有条件的物业服务企业探索开展“物业服务+”活动，聚焦“一老一小”发展社区食堂、家政等居家社区养老和婴幼儿托育服务。

同时，引导物业服务企业与房屋维修、节能减排、智能科技等专业服务公司建立“物业服务联盟”，搭建全市物业服务领域“便民生活服务平台”和“阳光集采平台”，鼓励物业服务企业利用平台为业主提供购物、维修、配送等服务。

泉州市提出，将探索社区“大物业”管理模式，根据不同区域的实际情况，提供多样化的物业服务方式，包括专业化物业服务、社区“领办物业”、业主自治等；推动近邻“1+X”功能场景进社区，挖掘社区“能人”，打造特色邻里服务，如长者食堂、四点半学堂等，将养老、托育、医疗、文体等功能融入社区生活。

包头市鼓励物业服务企业拓展增值服务，根据业主需求，提供诸如社区养老、儿童托管、代收快递、宠物照料等多元化的增值服务，为业主生活提供更多便利。

物业行业 为残障群体 生活“扩容”

★ 关爱残疾人 奉献一份爱 ★

关 / 爱 / 残 / 疾 / 人

奉 / 献 / 一 / 份 / 爱



5月18日是第三十五个全国助残日，主题是“弘扬自强与助残精神，凝聚团结奋进力量”。

近年来，多地物业服务企业积极行动，开展形式多样的助残服务，探索各具特色的助残服务模式，为残障群体的生活带来了实实在在的改变。

暖心服务嵌入生活

江苏、云南等地物业服务企业以多元形式，将暖心服务嵌入残障群体生活场景，构建有温度的助残新生态。

近日，江苏省无锡市一物业服务企业与梁溪区残联共同打造的“红邻助翼”物业+助残服务落地梁溪区东

河花园小区，在物业服务空间因地制宜构建“嵌入式”助残服务模式，为残障群体无障碍出行、生活持续“扩容”，将城市温情友好送到特殊人群心坎上。

据介绍，该企业改造利用部分物业服务用房，建成“物业+助残”服务空间，为残障人士提供辅具租赁，开展低于市场价的便民服务，举办助残主题的社区活动并提供适当的就业岗位，旨在为残障人士提供触手可及的生活服务。

走进服务中心辅具租赁区，迎面洞洞板上悬挂的四脚拐、带框购物式助行器等辅具吸引眼球，每一项辅具租赁的指示牌上，还贴心地添加了盲文。其中，残障人士和高龄老人、低

保家庭均可免费租赁。

小区居民朱先生现场“下单”为母亲租了一辆便携轮椅，“80多岁的母亲因病卧床，平日都要搀扶着走，幸好物业服务企业有轮椅租赁，对高龄老人免费，太及时了。”

辅具一旁“红邻助翼、让爱无碍”使用说明详细列出了助残服务项目，生活协助、家庭维修和家政保洁都在服务范围内，20余项家庭维修8折优惠、10余项家政服务9折优惠，扫码进入小程序就能一览服务清单。

除了实体嵌入助残服务，该企业在云端也进行了“加码”。“考虑到许多残障人士、高龄老人行动不便，助残服务均可通过线上小程序‘一键订购’。”相关负责人介绍说，比

如，服务对象雇佣月嫂、家政服务人员可线上预约，日常维修、订餐也能线上“下单成交”；线上“呼唤”一下，物业服务工作人员还可上门服务。

“我们通过自身的物业服务优势，引入专业力量，将爱心助餐、康复指导等送进家庭。”相关负责人表示，企业将联合梁溪区残联在服务的小区打造更多“物业+助残”服务空间，让更多的服务对象享受“家门口”的服务。

为弘扬扶残助残的传统美德，营造关爱残疾人的良好小区氛围，近日，云南省个旧市一物业服务企业开展了“爱心传递、情暖残疾业主”为主题的助残活动，为残疾业主送上大米和粽子。

据了解，该企业已在小区增设了残障人士通道、爱心座椅，提供为残障人士送包裹等服务。相关负责人表示，今后将继续关注小区特殊群体的需求，提升服务品质，建立特殊群体帮扶机制，定期开展帮扶活动，打造有温度、有爱的和谐小区。

黑龙江省大庆市一物业服务企业联合大庆油田残联启动“关心你的残疾人邻居”助残志愿服务活动，以让胡路区东湖二区、东湖八区为试点。

活动启动以来，该企业积极组建志愿服务队，建立了完善的残疾业主

特殊需求台账，定期通过电话、微信、上门拜访等方式，对残疾业主家庭进行走访看望，结合实际情况，为他们提供个性化、特需化、专业化服务。

在出行上，企业结合大庆油田残联捐助的爬楼机、轮椅、爱心服务车，帮助业主出行，让残疾业主实现从家门口到小区门口的“移动自由”。“有了爬楼机，物业服务工作人员总来接送我上下楼，真是太方便了。”居民张先生说。

在生活，志愿服务队联合社区，定期上门为残疾业主提供理发服务。同时，根据业主需求，物业服务管家可提供代缴燃气费、水电费、代购商品等上门服务，打通服务残困家庭“最后100米”。

北京市一物业服务企业也设立助老助残台账，精准聚焦特殊群体的需求，高效整合物业服务资源，定期安排专人上门帮忙调试电器、打扫卫生，送上关怀与问候。

拓展服务新路径

居家清洁计划量身定制，水电设施、燃气管道等定期安全检查，志愿者上门陪聊天、陪散步……围绕残障人士居家服务的核心需求，江苏省苏州市姑苏区虎丘街道携手专业社会工

作团队、辖区物业管理机构等多方资源，推行“社工+物业+助残”服务模式，不断探索与拓展助残服务的新路径，构建更加周全的残障人士服务保障体。

据悉，该模式为残障人士提供了靓居、安居、康居、乐居、宜居等多方面服务，涵盖居家清洁、安全检修、居家陪伴、文娱互动、家庭动力支持等多个内容。

其中，个性化清洁会根据服务对象的身体状况和居住习惯，制定个性化居家清洁计划；定期邀请专业理发师上门服务；安全检修服务则每月对服务对象家中的水电设施、燃气管道等进行全面检查，定期检查并维护家中的无障碍设施，对有特殊需求的服务对象，进行家居环境微改造，提高居家安全性。

在满足残障人士居家生活品质的同时，该模式注重满足他们的情感需求。居家陪伴服务中，志愿者上门与他们一起散步、聊天、购物等；就医协助服务则帮助服务对象预约挂号、陪同就医，提供就医全过程协助服务。结合传统节日，冬至包饺子、元宵吃汤圆等文娱互动活动增强服务对象的幸福感；志愿服务等社交活动，则帮助残障人士拓宽社交圈，提高他们的社会参与度。



研究新质生产力如何赋能物业服务管理，对推进物业服务行业转型升级、实现高质量发展和完善基层治理体系都具有重要意义。实践层面，多地政府引导物业服务行业向数字化、智慧化方向发展，与新质生产力的总体要求一致。与此同时，部分物业服务企业对新质生产力的理解还不够深入，新质生产力和物业服务行业高质量发展之间双向赋能、同向发展的实际效果还不够明显。本文基于这样的背景，对物业服务行业发展新质生产力进行初步探索。

新质生产力的内涵及与传统生产力的比较

从哲学视角看，生产力是人类在生产过程中利用和改造自然的能力，包括劳动者、劳动资料和劳动对象三个基本要素。劳动者是具有一定生产经验和劳动技能的人，在生产力中起主导作用，通常被称为生产力人的因

素。劳动资料是劳动者在生产过程中用来加工劳动对象的物质条件，如工具、机器等。劳动对象是在生产过程中被加工的物质，如原材料等。劳动资料和劳动对象统称为生产力物的因素。这三个要素相互作用，共同构成了生产力系统。

新质生产力与传统生产力有很大区别。从劳动者看，传统生产力的劳动者是习惯于传统生产方式的普通劳动者；新质生产力的劳动者主要是能掌握先进技术、会运用新质劳动资料进行生产的智能型劳动者。从劳动资料看，传统生产力的劳动资料以机器或普通生产工具为主，而新质生产力中的劳动资料是智能化、数字化技术与装备，比如物联网、云计算、人工智能等先进技术与智能设备等。从劳动对象看，传统生产力中的劳动对象是自然界的物质或经过加工的原材料等，而新质生产力中的劳动对象更多的是数据等新型材料。

总之，新质生产力是对传统生产

物业服务行业发展 新质生产力的对策研究



力的全面优化与迭代升级，是智能化、数字化时代下所产生的更加注重科技创新、符合高质量发展要求的新的生产力质态。

物业服务行业发展新质生产力面临的机遇与挑战

现代物业服务行业发展新质生产力具有广泛的前景和空间，同时也面

临诸多新的挑战。

●物业服务行业发展新质生产力的机遇

劳动者总体素质显著提升。人才是企业发展的不竭动力。在物业服务行业智慧化水平不断提升的总趋势下，很多物业服务企业持续调整人才结构，不断提高员工的学历层次、工

作能力及综合素质，为高质量发展提供人才支撑。《2024中国物业服务百强企业研究报告》指出，2023年物业服务百强企业从业人员本科及以上学历占比12.16%，大专学历人员占比23.15%，相比以往，学历层次有大幅度提升。

劳动资料智能化程度升级。基于创新服务模式、提升管理效率、提高业主服务体验等考虑，很多物业服务

企业对传统劳动资料进行智能化升级，运用物联网、云计算、人工智能、机器人等新技术建设“智慧平台”，利用科技驱动智慧物业服务创新发展，实现了服务更精细、服务成本更优等功能。

劳动对象呈现多样化趋势。物业服务企业的劳动对象涉及住宅小区、商务楼宇、学校、医院、体育场馆、政府公建、城市服务等领域。除了传统的物质形式劳动对象，数字型劳动对象也伴随物联网、云计算、人工智能、机器人等新技术的发展而快速涌现，对物业服务行业的转型升级与高质量发展的需求更加迫切。此外，物业服务已从最初的保安、保洁、保绿和保修等基础物业服务，逐渐延伸至托幼、亲子、社区零售、餐饮、养老、智慧服务等增值服务，以满足业主的多样化需求，服务边界进一步拓展。

●物业服务行业发展新质生产力的挑战

新质生产力作为一种全新的先进生产力，对物业服务行业的发展提出了创新、转型、高质量等新要求，这也意味着物业服务行业要发展新质生产力面临诸多挑战。

从劳动者角度看，新质生产力对人的因素要求更高。实践中，物业服务人员除管理类、技术类对学历和技术要求较高外，客服类、一线操作类等基层人员对学历和技术要求普遍不高。但随着科技进步和行业发展，未来物业服务越来越趋向自动化和智能化，对从业人员的文化素质要求将进一步提高，对高学历员工的需求逐渐增加，可能会造成人才需求与实际供给间的脱节，需要逐步弥补。

从劳动资料角度看，新质生产力在物业服务行业中的应用包括数字化转型、智能化升级等。但目前除头部物业服务企业能负担数字化转型、智能化升级的成本外，其他企业受费用、技术、人员等限制，难以实现劳动资料的全面升级。如何提高劳动资料的技术属性，给物业服务企业的技术管理、人员培养等带来压力和挑战。

从劳动对象角度看，新质生产力的劳动对象形式更多元，甚至包括无形的数据等。由于物业服务对象体量大、信息杂，数据的收集、分析、应用以及数据安全和防止隐私泄露等将成为难题。如何满足服务对象对数字化、个性化定制服务的要求，也是发展新质生产力的重要挑战。

物业服务行业发展新质生产力的策略

物业服务行业要发展新质生产力，必须多措并举，精准施策。政府层面要出台扶持政策，引导物业服务企业加大转型投入。物业服务企业要结合行业实际，以发展新质生产力为目标，打造高素质人才队伍、研发新型劳动资料、推动劳动对象迭代升级。

●打造高素质人才队伍

物业服务行业发展新质生产力的关键在人，必须坚持以人为本，充分调动物业服务人员的创新积极性，提升物业服务人员综合素质，让其转变为新质劳动者，打造高素质物业服务人才队伍。

为完善物业服务人才结构，推动新质生产力的发展，政府部门必须完善顶层设计，构建物业服务人才引进、培养、评价和激励机制，为打造高素质物业服务人才队伍打下基础。物业服务企业要根据岗位需求适当设置人员准入条件，建立多层次的人才培养机制，着力培养或引进更多适应新质生产力发展需求的，具有创新意识、技术能力以及有发展潜力的高素质

池州市物业管理协会 党建引领聚合力 基层共治谱新篇

质人才。要推动物业服务人才与科技创新的良性互动，加大人才创新的投入力度，必要时建立研发机构和团队，加强与大学、科研机构、培训机构等的合作，围绕新质生产力要求发展新型劳动资料和劳动对象。要改进和优化现有的绩效考核制度，在促进企业创新和服务提升的基础上，加大人员激励力度。物业服务人员应主动拥抱新技术，践行工匠精神，在做好服务工作的同时，加强自主学习，提高对新兴科学技术的掌握与运用能力。

●研发新型劳动资料

新时代背景下，物业服务行业要发展新质生产力，必须整合科技创新资源，不断增强劳动资料的科技属性，充分利用人工智能等新技术，推动劳动资料迭代更新。具体可以结合行业特征，从以下两方面努力：

一是构建智能化服务平台。政府部门可以建立或研发以人工智能、大数据、云计算等新技术为基础的智能服务平台或设备，打通企业端、设备端、业主端，供物业服务企业、业主委员会等选择使用，实现劳动资料的信息化、智能化。物业服务企业要加大力度，结合企业愿景目标和新质生产力要求，将物联网、大数据、人

工智能等技术引入物业服务管理，对物业服务管理的工具、设备进行智能化改造，实现硬件设施、管理服务等方面的全方位升级。

二是推广智慧化服务。智慧化服务是物业服务行业发展新质生产力和实现转型升级、高质量发展的关键一环。在实现平台、工具、设备等劳动资料智能化的基础上，物业服务企业应对物业服务管理的传统模式进行改革，大力推广智慧化服务，提升物业服务的智能化、高效化。

●推动劳动对象迭代升级

伴随各类新技术的发展，新质生产力对传统劳动对象进行了升级与拓展，包含了数据和信息、智能化设备、虚拟服务等，完成了从自然物质到信息数据的演变。

升级传统劳动对象。物业服务企业可以利用信息化、智能化、网络化等技术手段，推动劳动对象从传统物质形式向平台化、数字化、生态化、无人化转型，通过建立开放的信息共享平台，整合上下游资源，构建起以数字化为中心的服务生态系统。

挖掘数据劳动对象。利用互联网技术，将信息化管理手段与物业服务管理相结合，细化数据收集、清洗、分析、应用等步骤，用数据指导实

践，助力物业服务高质量发展。首先，做好数据收集。要打造数据收集系统，全面、准确地收集物业服务过程中的各类信息，同时进行数据清洗，将冗余信息剔除。其次，做好数据分析与挖掘。通过聚类分析、关联分析、预测模型等专业方法，深入挖掘数据的内在规律和联系，助力智慧化决策。最后，做好数据应用。要充分利用数据分析结果，优化运营策略。

拓展物业服务边界。物业服务企业要突破固有界限，聚焦业主需求，借助数字化力量，推动物业服务模式创新，扩大经营范围，拓宽服务对象。在业态上，除了布局住宅小区、商务楼宇等传统领域，应进一步拓展至科研机构、医院、学校、养老、家政等其他领域。

物业服务行业发展新质生产力是一项系统性工程，必须以创新为主动力，围绕生产力三大要素精准施策，培育新型劳动者队伍、研发新型劳动资料、推动劳动对象迭代升级，打通束缚新质生产力发展的堵点，推动物业服务企业转型升级和高质量发展。

（作者单位为杭州市拱墅区住房和城乡建设局）



为破解新就业群体的现实难题，探讨“智慧社区”建设的创新路径。4月30日，中共池州市物业行业党委联合中共池州市“小个专”（网约配送）综合党委、中共中国电信股份有限公司池州分公司党委，在君悦玺园小区物业服务中心二楼会议室开展座谈交流活动。

与会人员实地观摩君悦玺园小区“友好场景”建设，走访便民服务设施、公共活动空间等区域，直观了解小区优化居住环境与提升服务效能的实践成果。围绕“友好小区”基础设

施完善度、智慧化应用场景拓展等提出具体意见建议。

会上，各方就推动解决新就业群体“门难进”“路难找”“车难停”等现实问题展开深入讨论。同时，围绕“智慧社区”建设工作，探索智慧化物业管理如何促进公共服务和便民利民服务智能化，以全面提升物业管理服务和社区治理的智能化水平，为广大居民营造更加便捷、高效、智能的生活环境。

会后，组织开展了“关爱新业态，暖心送清凉”现场慰问活动。中

共池州市物业行业党委、中共中国电信股份有限公司池州分公司党委向新业态群体代表赠送慰问品，为他们送上关怀与温暖。

此次活动是加强党建引领、推动基层治理创新的重要举措。未来，相关部门将持续发力，切实解决新就业群体的困难，推动“友好小区”和“智慧社区”建设迈上新台阶，不断提升城市居民的幸福感和获得感。

（池州市物业管理协会 供稿）



淮南市物业管理协会

淮南市举办业主委员会依法依规履职法律实务培训会



5月

26日下午，淮南市住建局在市政务中心E座召开全市业委会依法依规履职法律实务培训会，全市各街道、社区相关工作人员及业委会代表共计480余人参会。此次培训旨在提升业委会规范化运作水平，强化基层治理法治保障，为构建和谐社区注入新动能。

培训特邀物业法律领域专职律师、法眼集团金牌讲师张凯利授课。张讲师围绕业委会的基本概念、自身

建设、运作指引及与社区联动等四个核心模块展开了深度讲解，并结合《民法典》《安徽省物业管理条例》等法律法规，对业主、业主大会、业主委员会的法定职责进行了系统解读。

此次培训采用“理论+案例+互动”模式，在互动环节，街道社区工作人员与业委会代表就日常工作中遇到的难题展开热烈讨论，张讲师现场答疑解惑，提供法律依据和操作建

议，帮助解决实际问题。

下一步，淮南市住建局将以此次培训为契机，计划年内开展多轮专题培训，通过加强物业管理培训和行业规范，推动业委会全面履职，提升物业服务水平，实现党建引领红色物业和基层治理深度融合，为人民群众打造更加美好、宜居的家园。

（淮南市物业管理协会 供稿）

建工新时代物业

公司党委举办新提拔干部年轻干部关键岗位干部专题培训班



5月

22日上午，公司党委举办新提拔干部、年轻干部、关键岗位干部深入贯彻中央八项规定精神专题培训班。公司机关各部门负责人、年轻干部参加现场培训，分公司、各片区、各项目负责人等通过线上参加培训。

此次培训旨在推进深入贯彻中央八项规定精神学习教育走深走实，筑牢干部队伍廉洁自律思想根基，激发干事创业内生动力，动员引领新提拔干部、年轻干部、关键岗位干部等重

点对象在企业管理、项目管理、物业服务、市场开拓等各岗位干事创业，在干事中长本事、在历练中建新功，为实现公司高质量发展、大发展中贡献更大力量。

培训通过组织观看线上教育课程《学习领会和贯彻落实中央八项规定及其实施细则精神》，学习掌握中央八项规定精神的核心要义、发展脉络及典型案例，进一步明晰纪律红线与行为准则，持续将作风建设引向深入。推动年轻干部、新提拔干部、关

键岗位干部深刻认识到作风建设的重要性，自觉以更高标准要求自身，养成廉洁自律、勇于担当的优良作风。

参会同志一致表示，将以此次培训为契机，坚持刀刃向内、自我革新，在攻坚克难中彰显担当作为，以实实在在的行动深入贯彻中央八项规定精神，以过硬作风护航企业高质量发展，为公司大发展注入更强动力。

（建工新时代物业 供稿）



美而特集团

省工商联领导一行莅临集团调研指导
并为常征董事长授予“安徽省五一劳动奖章”



5月

14日下午，安徽省工商联三级调研员宋翠琳、合肥市包河区工商联原党组书记史道云一行到美而特智能后勤服务有限公司调研，并为公司董事长常征授予“安徽省五一劳动奖章”。常征董事长携高管热情接待。

与会领导一行先后参观“红丝绸美而特”党群服务中心、e路相伴政协委员工作室、人才创新工作室、省“三八红旗手”工作室、省级职工书屋示范点、省市级阳光家园一母婴

室、工青妇活动阵地等，观看公司宣传片，并听取公司发展情况汇报。

座谈会上，双方围绕企业发展现状展开探讨交流。宋翠琳深入了解美而特在发展过程中面临的机遇与挑战，对常征董事长多年来带领美而特全体员工扎根行业一线，锐意进取、开拓创新的精神给予高度赞扬，并希望美而特能继续弘扬劳模精神、劳动精神、工匠精神，在行业中发挥示范引领作用。她强调，工商联将持续发挥桥梁纽带作用，在政策支持、资源

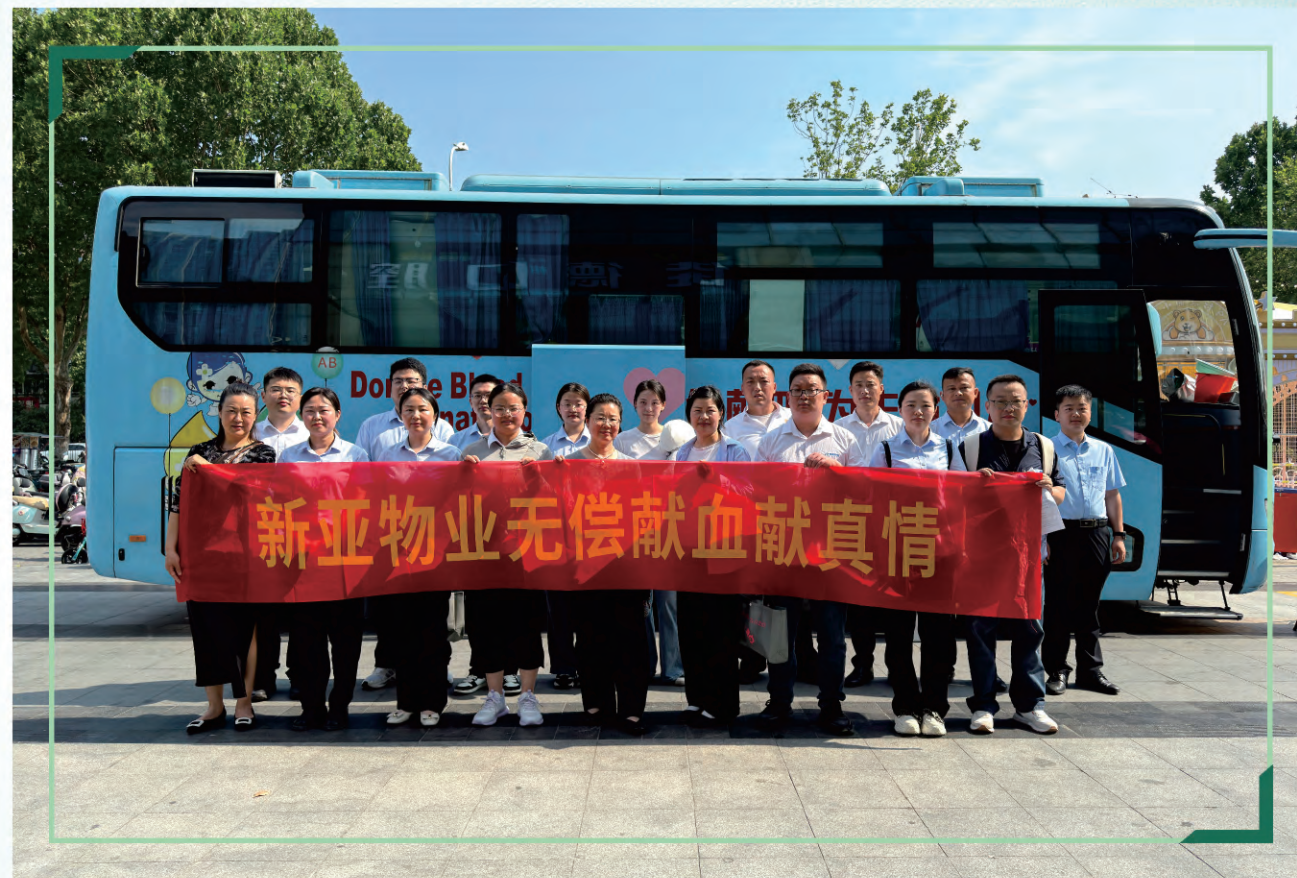
对接、行业引导等方面助力企业解决实际问题，推动民营经济健康发展。

常征董事长对省工商联领导一行的到来以及授予的荣誉表示衷心感谢。她表示，美而特将以此为契机，持续深化业务创新与服务升级，积极履行社会责任，为加快打造具有重要影响力的“三地一区”，奋力谱写中国式现代化安徽新篇章贡献美而特力量！

（美而特集团 供稿）

新亚集团

集团再次组织员工无偿献血献真情



获

悉集团总部的属地街道又举办“无偿献血”活动后，5月20日，集团组织合肥市区项目内的部分志愿者前往指定采血点，开展无偿献血献真情活动，再一次以实际行动展现了新亚人的精神风貌和社会责任感，同时彰显出文明单位的良好风尚。

尽管天气炎热，但并未消减大家献血的热情。8:30分，志愿者们准时抵达采血现场，有序地排起长队，依次完成信息登记、血液类型检测等必要程序。在等待献血的过程中，有的同志虽略有点紧张却满怀期待，其中不乏多次参与献血活动的员工，他们对于能够帮助他人感到由衷的喜悦。

在献血区域，焦家梅、李金龙、徐方东、方锦霞等积极主动地卷起袖子，捐献出自己的青春热血。他们与其他献血者一道，以洋溢在脸上的快乐和灿烂的笑容，成为采血点内一道引人注目的风景线。

（新亚集团 供稿）

地球人物业

“一份清凉一份情 致敬人民子弟兵” 公司赴“三界”慰问驻训官兵主题党日活动



为全面贯彻落实习主席强军思想，践行强军目标，大力弘扬我双拥文化，为滁州市创建全国双拥模范城“七连冠”做出新贡献，共同谱写军民融合、团结共建的美好新篇章。安徽地球人物业服务有限公司党支部积极与驻滁部队某部取得联系，在“端午节”前夕，前往三界野外驻训点组织开展“一份清凉一份情、致敬人民子弟兵”主题党日活动。

2025年5月23日上午，安徽地球人物业服务有限公司在市（区）退役军人事务局、市军创会带领下，想驻训官兵之所想，筹集资金购买了矿泉水、饮料、猪肉等爱心物资，冒雨送达某部队野外驻训场地，走访慰问在

外驻训部队官兵，为助力部队练兵备战谋打赢，赓续军旅情做贡献，让双拥之花再结硕果。

全国模范退役军人、越战老兵、地球人物业公司董事长梁兵始终心系国防、拥军爱国，带领公司与该部队结成双拥共建单位，每年开展慰问、互访、座谈等共建活动。此次双拥主题党日活动，梁兵带领公司部分党员干部、退役军人，重返军营感受到火热的部队驻训生活、感受到军人钢铁般的意志，激励着大家向部队学习管理经验，帮助企业发展再上新台阶。同时向连日来克服高温天气、坚持训练的官兵表示亲切的慰问，并对部队发扬战斗精神、敢于战胜一切困难的作风致以崇高敬意。地球人物业公司

党支部深入贯彻中央八项规定精神学习教育，用实际行动践行党的“二十大”精神，不断开创双拥共建新成果。

为感谢爱心企业地球人物业公司多年来对基层一线官兵的深情厚爱，驻训某部队负责人现场赠送锦旗，并强调：部队驻训以来深刻感受到了滁州市拥军、尊军、崇军的浓厚氛围，驻地政府、企业及人民群众对驻训部队给予大力支持和帮助。下一步，全体官兵将把各级政府和人民群众的深情厚谊转化为练兵备战的不竭动力，圆满完成各项训练任务，与滁州人民一道共同谱写军地共建、融合发展的崭新篇章。

（地球人物业 供稿）

从严从实推进深入贯彻 中央八项规定精神学习教育

党中央决定，自2025年全国两会后至7月，在全党开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，这是今年党建工作的重点任务。习近平总书记高度重视，亲自谋划确定学习教育主题，多次发表重要讲话，多次作出重要指示批示，为开展好学习教育指明了方向。开展这次学习教育，是巩固拓展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育成果和巩固深化党纪学习教育成果、纵深推进全面从严治党的重要举措，是密切党群干群关系、巩固党的执政基础的必然要求，是推进中国式现代化的有力保障。各级党组织要充分认识开展这次学习教育的重要意义，切实抓好学习教育各项任务落地见效，教育引导广大党员、干部深刻把握好新时代作风建设规律，锲而不舍落实中央八项规定精神，以优良作风凝心聚力、干事创业。

一、深刻领会习近平总书记关于加强党的作风建设的重要论述

党的十八大以来，习近平总书记围绕加强党的作风建设发表一系列重要论述，提出一系列新思想新观点新论断，深刻阐明了加强党的作风建设的重要意义、目标要求、重点任务、路径方法等，立意高远、内涵丰富、

思想深刻，解决了新形势下作风建设抓什么、怎么抓的问题，阐明了为什么要制定、如何看待、怎样贯彻中央八项规定的问题，把我们党对作风建设规律的认识提升到了一个新高度，为深入贯彻中央八项规定精神、加强新时代党的作风建设提供了根本遵循。各级党组织要组织党员、干部原原本本学、认认真真悟，准确把握原文原理，深刻领会精髓要义，做到入脑入心、融会贯通。

深刻领会加强党的作风建设的重要意义。习近平总书记指出，党的作风关系党的形象，关系人心向背，关系党的生死存亡，决定党和国家事业成败。工作作风上的问题绝对不是小事，如果不坚决纠正不良风气，任其发展下去，就会像一座无形的墙把我们党和人民群众隔开，我们党就会失去根基、失去血脉、失去力量。风险越大、挑战越多、任务越重，越要加强党的作风建设，以好的作风振奋精神、激发斗志、树立形象、赢得民心。要以良好党风带动政风民风，用实实在在的行动赢得人民群众信任和拥护，从而凝聚起推动党和人民事业不断从胜利走向胜利的强大力量。

深刻领会加强党的作风建设的本质要求。习近平总书记指出，作风问题根本上是党性问题。作风反映的是形象和素质，体现的是党性，起决定

作用的也是党性。党性、党风、党纪是有机整体，党性是根本，党风是表现，党纪是保障，要坚持党性党风党纪一起抓，从思想上固本培元，提高党性觉悟，增强拒腐防变能力。领导干部要把锤炼党性、提高思想觉悟作为终身课题，活到老、学到老、修养到老。党员、干部内心要始终装着一把党性的尺子，正确处理公私、义利、是非、情法、亲清、俭奢、苦乐、得失的关系，自觉同特权思想和特权现象作斗争，清清白白为官、干干净净做事、老老实实做人。

深刻领会加强党的作风建设的关键。习近平总书记指出，党的最大政治优势是密切联系群众，党执政后的最大危险是脱离群众，作风问题核心是党同人民群众的关系问题，加强作风建设必须紧扣保持党同人民群众血肉联系这个关键，增强群众观念和群众感情，不断厚植党执政的群众基础。群众路线是我们党的生命线和根本工作路线，不论过去、现在和将来，都要坚持一切为了群众，一切依靠群众，从群众中来，到群众中去。江山就是人民，人民就是江山，打江山、守江山，守的是人民的心。必须始终不忘初心、牢记使命，坚持以人民为中心的发展思想，坚持全心全意为人民服务的根本宗旨，把人民对美好生活的向往作为党的奋斗目标。中



党的二十大报告在总结新时代十年伟大变革时指出深入推进全面从严治党“从制定和落实中央八项规定开局破题”，在部署深入推进新时代党的建设新的伟大工程时强调要锲而不舍落实中央八项规定精神。图为2022年10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会在北京人民大会堂隆重开幕。中新社记者 蒋启明/摄



各地区以开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育为契机，组织力量深入基层一线、田间地头走访调研，了解群众“急难愁盼”问题，将作风建设成果切实转化为为民服务的实际成效。图为2025年4月8日，山东省临沂市郯城县党员志愿者在田间了解春季农业生产及乡村产业发展情况。视觉中国 张春雷/摄

国共产党把为民办事、为民造福作为最重要的政绩，把为老百姓办了多少好事实事作为检验政绩的重要标准。

深刻领会加强党的作风建设的切入口。习近平总书记指出，中央八项规定是改进作风的切入口和动员令，是长期有效的铁规矩、硬杠杠。中央八项规定既不是最高标准，更不是最终目的，只是改进作风的第一步，是共产党人应该做到的基本要求。八项规定一子落地，作风建设满盘皆活，八项规定成了改变政治生态和社会面

貌的标志性举措。制定实施中央八项规定，是我们党在新时代的徙木立信之举，必须常抓不懈、久久为功，十年不够就二十年，二十年不够就三十年，直至真正化风成俗。

深刻领会加强党的作风建设的重点任务。习近平总书记指出，“四风”违背我们党的性质和宗旨，是当前群众深恶痛绝、反映最强烈的问题，也是损害党群干群关系的重要根源。解决“四风”问题，要从实际出发，抓住主要矛盾，什么问题突出就

着重解决什么问题，什么问题紧迫就抓紧解决什么问题，找准靶子、有的放矢、务求实效。要守住重要节点，紧盯薄弱环节，防止老问题复燃、新问题萌发、小问题坐大。对“四风”问题及其各种变异表现，必须保持高度警惕，继续把发条拧紧，保持高压态势，寸步不让，一抓到底。要坚持纠“四风”树新风并举，大兴务实之风，弘扬清廉之风，养成俭朴之风。要坚持整治形式主义为基层减负，把干部从一些无谓的事务中解脱出来，

把更多精力集中到推动发展、服务群众上。

深刻领会加强党的作风建设的方法路径。习近平总书记指出，作风建设永远在路上，永远没有休止符，要在抓常、抓细、抓长上下功夫。要把把握作风建设地区性、行业性、阶段性特点，抓住普遍发生、反复出现的问题深化整治，从体制机制层面进一步破题，推进作风建设常态化长效化。要建立健全规章制度，把制度“笼子”扎紧，确保形成的制度行得通、

指导力强、能长期管用。要坚持正风肃纪反腐相贯通，深入推进风腐同查同治，以“同查”严惩风腐交织问题，以“同治”铲除风腐共性根源。各级党委（党组）要种好自己的责任田，党委（党组）书记作为第一责任人既要挂帅又要出征，层层传导压力，级级落实责任。各级领导干部要带头转变作风，身体力行，以上率下，形成“头雁效应”。

二、学习好运用好党的十八

大以来深入贯彻中央八项规定精神的成效和经验

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央以强烈的历史担当和顽强的意志品质，直面党面临的重大风险考验和党内存在的突出问题，从制定和落实中央八项规定开局破题，严字当头、刀刃向内，以钉钉子精神纠治“四风”，刹住了一些长期没有刹住的歪风邪气，纠治了一些多年未除的顽瘴痼疾，党风政风焕然一新，

社风民风持续向好，极大凝聚了党心民心。深入贯彻中央八项规定精神取得的成就有目共睹，积累的经验弥足珍贵，产生的影响广泛深远，成为全面从严治党标志性成果。

深入贯彻中央八项规定精神之所以能够取得显著成效，根本在于有习近平总书记领航掌舵，有习近平新时代中国特色社会主义思想科学指引。习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动，对制定和落实中央八项规定作出一系列重要论述、提出一系列明确要求，持之以恒抓中央八项规定精神贯彻落实，推动各地区各部门各单位结合实际采取有力措施，一个毛病一个毛病纠治，一个问题一个问题突破，一年接着一年坚守，兑现了庄严承诺。习近平总书记带头严格执行中央八项规定，用“讲认真”的精神、“有韧劲”的行动，逐项落实中央八项规定及其实施细则，把改进工作作风、密切联系群众体现在治国理政各方面，始终如一从自身做起、严格自我要求，为中央政治局作出了表率示范，为全党树立了光辉榜样，对中央八项规定的制定和落实发挥了决定性作用。

十多年来，经过全党上下坚持不懈的共同努力，深入贯彻中央八项规定精神取得了显著成效，“两个确立”深得民心，“两个维护”深入人

心；党内政治生活更加严格，党内政治生态不断净化；享乐主义、奢靡之风得到有力遏制，形式主义、官僚主义得到重点整治；党同人民群众的血肉联系更加密切，党长期执政的基础更加巩固；党员、干部工作状态和精神状态更加积极，建功新时代的精气神得到提振；以优良党风带动社风民风向上向善，化风成俗迈出坚实步伐。同时，探索了一些行之有效的方法，积累了宝贵经验，即必须坚持以上率下、示范带动；必须坚持固本培元、激浊扬清；必须坚持心系群众、情系百姓；必须坚持制度治党、依规治党；必须坚持动真碰硬、久久为功；必须坚持明确责任、压实责任。各级党组织要学习好党的十八大以来深入贯彻中央八项规定精神的成效和经验，并运用到加强党的作风建设的具体实践中去，坚持“当下改”和“长久立”相结合，健全作风建设常态化长效化制度机制。

中央八项规定深刻改变了中国，并将继续改变中国。中央八项规定带来的变化，是全面深刻的变化、影响深远的变化、鼓舞人心的变化。“十年磨一剑”，磨出了新时代共产党人的坚定信念、崭新形象，磨出了百年大党的无坚不摧、坚强有力，磨出了全国人民的万众一心、众志成城。实践证明，中国共产党具有彻底的自我

革命精神，能够正视并解决自身存在的问题，永远值得人民信任拥护。

同时，我们也要清醒认识到，作风问题具有顽固性、反复性，党员、干部违反中央八项规定及其实施细则精神问题还屡有发生，形式主义、官僚主义现象仍较突出，享乐主义、奢靡之风不时抬头，隐形变异行为潜滋暗长，特别是不担当不作为、推诿扯皮，政绩观偏差、搞“面子工程”，执行政策“一刀切”、层层加码，文风会风不实不正、搞文山会海，整治形式主义为基层减负存在差距，漠视群众、脱离群众、侵害群众利益，违规吃喝，违规收送礼品礼金，借调研培训等名义公款旅游，违规建设、豪华装修楼堂馆所，开展照顾性、无实质内容的一般性出国（境）活动和国内考察调研活动等突出问题，群众反映仍较强烈。抓作风建设只有进行时、没有完成时，需要以永远在路上的坚韧执着，知难而进、迎难而上，久久为功、常抓不懈。

三、推动深入贯彻中央八项规定精神学习教育走深走实

当前，深入贯彻中央八项规定精神学习教育正在全党有序开展。各级党组织要按照党中央统一部署，聚焦主题、精准发力，一体推进学查改，



深入贯彻中央八项规定精神学习教育开展以来，各地区各部门积极行动，推动学习教育走深走实。图为2025年4月18日，在福建省莆田市城厢区华亭镇五云村，当地干部为党员群众细致解读中央八项规定精神内涵及实践要求。 人民图片 吴震/摄

确保学有质量、查有力度、改有成效，推动学习教育不断走深走实。

持续深入学，推动入心见行。思想是行动的先导。各级党组织要联系全面从严治党形势任务，联系本地区本部门本单位这些年抓作风建设的具体实践，把学习习近平总书记关于加强党的作风建设的重要论述和中央八项规定及其实施细则精神贯穿学习教育全过程。通过党委（党组）理论学习中心组学习、举办读书班、党支

部“三会一课”和主题党日等方式，组织党员、干部结合实际开展研讨，深刻认识中央八项规定是管长远的铁规矩、硬杠杠，深刻认识深入贯彻中央八项规定精神的成效和经验是党的作风建设必须倍加珍惜的宝贵财富，切实增强贯彻落实的自觉性主动性。各级党校（行政学院）、干部学院要在主体班次中安排辅导课程或教学内容，深入解读辅导。“七一”前后，党员领导干部要到分管领域、部门等

基层单位或所在党支部讲专题党课。党课要结合实际，直面问题。

持续全面查，找准问题不足。奔着问题去、盯着问题改，是深入贯彻中央八项规定精神的有效做法。各级党组织要组织党员、干部发扬自我革命精神，对标对表习近平总书记关于加强党的作风建设的重要论述和重要指示批示精神，对标对表中央八项规定及其实施细则精神，对照《违反中央八项规定及其实施细则精神问题清

锲而不舍落实中央八项规定精神 以优良党风引领社风民风

单》和《隐形变异的作风问题清单》，充分运用纪检监察、巡视巡察、审计监督、财会监督、督促检查、调查研究、信访反映等途径，全面深入查找落实中央八项规定及其实施细则精神方面存在的问题，列出问题清单，查摆具体表现，深挖问题根源，做到见人见事见思想，防止大而化之、不痛不痒。领导机关和领导干部要把自己摆进去，带头从严找问题、挖根源。要加强警示教育，结合本地区本部门本单位实际，开展以案说德、以案说纪、以案说法、以案说责，以身边事教育身边人，引导党员、干部举一反三、引以为戒。要用好《违反中央八项规定及其实施细则精神典型案例》，联系本地区本部门本单位有关典型案例，以鲜活的案例、深刻的教训警醒人。

持续抓好集中整治，推动解决问题。整治的目的是解决问题。各级党组织要坚持立行立改，对查摆的问题，能够当下改的，不等不拖不观望，马上改、改到位。要抓好集中整治，坚持有什么问题就解决什么问题，什么问题突出就重点整治什么问题，在前期查摆问题基础上，认真分析研判，确定集中整治的突出问题，逐项制定整改措施，建立集中整治台账，明确责任单位、责任人和时间

表，抓紧抓实，一抓到底。要上下联动整改，对“表现在基层、根子在上面”的问题，上级单位要主动认领，上下联动、合力解决；对涉及多个部门的问题，有关部门要加强协调，共同研究提出措施，切实推动问题解决。各级学习教育工作专班要采取备案抽查、随机调研等方式，加强对集中整治工作的督促检查，防止避重就轻、避实就虚，防止表面整改、虚假整改、纸上整改，防止搞形式、走过场，确保改到位改到底。

坚持常态长效，抓好建章立制。深入贯彻中央八项规定精神是一场攻坚战、持久战。各级党组织既要立足当前、切实解决群众反映强烈的突出问题，又要着眼长远、建立健全长效机制。中央和国家机关有关职能部门要总结和运用学习教育的经验做法，结合查摆问题和整改整治情况，深入剖析违反中央八项规定精神问题症结根源，深入查找权力运行风险点、监督管理薄弱环节，健全完善制度规定，补齐制度短板，堵塞工作漏洞。各地区各部门各单位要聚焦顽固多发“四风”问题、新出现的隐形变异问题、苗头性倾向性问题，深入查找问题症结，有针对性完善相关制度规定。要强化制度执行，真正让铁规发力、禁令生威。

加强组织领导，注重宣传引导。各级党组织特别是“一把手”要自觉增强学习教育的责任感紧迫感，强化责任落实，层层传导压力，把学习教育各项任务抓紧抓实抓出成效。要紧密结合中心工作，教育引导党员、干部坚持干字当头、锐意进取，积极应对国内外形势变化特别是美国发起的关税战、贸易战等，推动高质量发展不断取得新进展新成效。对推动工作不力、重点问题突出的地方和单位，加强指导督导，推动问题解决。坚持分类指导，突出抓好新提拔干部、年轻干部、关键岗位干部等重点对象的学习教育，尤其要抓好年轻干部学习教育，把学习教育有关安排同年轻干部教育管理监督工作要求贯通起来，引导他们锤炼党性、明辨是非、增强定力，养成严格遵守中央八项规定及其实施细则精神的好习惯、好作风。加强学习教育取得实效的宣传报道，营造良好舆论氛围。通过从严从实抓好学习教育，推动深入贯彻中央八项规定精神、新时代党的作风建设取得新的更大成效，不断赢得人民群众信任拥护，为进一步全面深化改革、推进中国式现代化提供有力保障。

（中共中央组织部）

01

新一届中央领导集体要定规矩，这（指《十八届中央政治局关于改进工作作风、密切联系群众的八项规定》——编者注）是很重要的规矩。没有规矩，不成方圆。从我们在座各位做起来，新人新办法。制定这方面的规矩，指导思想就是从严要求，体现党要管党、从严治党。党风廉政建设，要从领导干部做起，领导干部首先要从中央领导做起。正所谓己不正，焉能正人。最重要的就是要防微杜渐，不要“温水煮青蛙”。现在，有些形式主义、官僚主义的东西，有些铺张浪费、豪华奢侈的东西，上上下下都有些表现，我们不能安之若素、司空见惯、见怪不怪。既然作规定，就要朝严一点的标准去努力，就要来真格的。不痛不痒的，四平八稳的，都是空洞口号，就落不到实处，还不如不做。定规矩，就要落实一些已经有明确规范的事情，就要约束一些不合规范的事情，就要规范一些没有规范的事情。规矩是起约束作用的，所以要紧一点。紧一点自然就不舒服了，舒适度就有问题了，就是要不舒服一点、不自在一点，我们不舒服一点、不自在一点，老百姓的舒适度就好一点、满意度就高一点，对我们的感觉就好一点。这也是新形象新



2025年1月6日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在中国共产党第二十届中央纪律检查委员会第四次全体会议上发表重要讲话。新华社记者 李学仁/摄

气象。

（2012年12月4日在中央政治局会议上关于改进工作作风、密切联系群众的讲话）

02

12月4日，中央政治局会议审议通过了关于改进工作作风、密切联系群众的八项规定，指导思想就是从严要求，体现党要管党、从严治党，从中央政治局做起改进工作作风。讨论时，中央政治局同志都提出要严些。开始有的规定写的是“一般”怎么

样，大家说还是“一律”好。没有硬杠杠，最后都成了“二般”了。我们“安民告示”，对外公布了，要靠大家监督，也说明我们是动真格的，不是说说而已。我们也希望以身作则，起到带头作用，自上而下做起。各地要按照这个规定的精神，结合实际就改进工作作风采取有力举措，全党上下共同努力解决作风方面存在的突出问题。

（2012年12月7日—11日在广东考察工作时的讲话）



03

改进工作作风的任务非常繁重，八项规定是一个切入口和动员令。八项规定既不是最高标准，更不是最终目的，只是我们改进作风的第一步，是我们作为共产党人应该做到的基本要求。“善禁者，先禁其身而后人。”各级领导干部要以身作则、率先垂范，说到的就要做到，承诺的就要兑现，中央政治局同志从我本人做起。领导干部的一言一行、一举一动，群众都看在眼里、记在心上。干部心系群众、埋头苦干，群众就会赞许你、拥护你、追随你；干部不务实事、骄奢淫逸，群众就会痛恨你、反对你、疏远你。我们的财力是不断增加了，但决不能大手大脚糟蹋浪费！要坚持勤俭办一切事业，坚决反对讲排场比阔气，坚决抵制享乐主义和奢靡之风。各级领导干部要时刻把群众的安危冷暖放在心上，多想想困难群众，多想想贫困地区，多做一些雪中送炭、急人之困的工作，少做些锦上添花、花上垒花的虚功。在我们社会主义国家，决不能发生旧社会那种“朱门酒肉臭，路有冻死骨”的现象。

（2013年1月22日在十八届中央纪委二次全会上的讲话）



2024年3月18日至21日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在湖南考察。这是19日下午，习近平在常德市鼎城区谢家铺镇港中坪村党群服务中心了解当地为基层减负、提升基层治理效能等情况。新华社记者 燕雁/摄

04

作风问题具有顽固性和反复性，抓一抓有好转，松一松就反弹。有人担心，八项规定执行起来会不会是一阵风，或者是流于形式，这种担心不是没有道理的。能不能打消干部群众的这个疑问，关键看我们怎么做。发布八项规定只是开端、只是破题，还需要下很大功夫。我们要以踏石留印、抓铁有痕的劲头抓下去，善始善终、善作善成，防止虎头蛇尾，让全党全体人民来监督，让人民群众不断看到实实在在的成效和变化。

（2013年1月22日在十八届中央纪委二次全会上的讲话）

05

中央提出抓作风建设，反对形式主义、官僚主义、享乐主义，反对奢靡之风，就是提出了一个抓反腐倡廉建设的着力点，提出了一个夯实党执政的群众基础的切入点。全党同志一定要从这样的政治高度来认识这个问题，从思想上警醒起来，牢记“两个务必”，坚定不移转变作风，坚定不移反对腐败，切实做到踏石留印、抓铁有痕，不断以反腐倡廉的新进展、新成效取信于民，确保党和国家兴旺发达、长治久安。

（2013年4月19日在十八届中央政治局第五次集体学习时的讲话）

06

我一直在想一个问题，这么多年来，中央经常讲、反复提“两个务必”，围绕改进作风发了不少文件、采取了不少措施，但为什么背离“两个务必”，搞形式主义、官僚主义、享乐主义和奢靡之风那一套还有不小的市场？为什么还有些人对不正之风乐此不疲？我看，从主观上说，主要原因是一些同志的世界观、人生观、价值观问题没有解决好，对坚持“两个务必”既没有端正思想认识，也没有打牢思想基础。从客观上说，主要原因是党要管党、从严治党方针在有些地方没有落到实处，在一些方面管党治党失之于宽、失之于松。

不论是主观上的原因还是客观上的原因，关键还在领导干部身上。领导干部不带头坚持“两个务必”，甚至有的反过来带头搞“四风”，那怎么要人家坚持“两个务必”啊？凡事都是这样的，上行下效，上率下行，上有所好、下必甚焉，上有所恶、下必不为，上面松一寸、下面松一尺。所以，坚持“两个务必”要从领导干部做起，领导干部要以身作则。

这次教育实践活动，中央要求领导干部带头就是出于这样的考虑。党的十八大以来，中央政治局带头改进作风，严格执行中央八项规定，就是



2025年3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贵州考察。这是17日下午，习近平在黔东南州黎平县肇兴侗寨考察时，在信团鼓楼同村干部和村民代表围坐在火塘边，共话乡村全面振兴。新华社记者 谢环驰/摄

要在新的历史条件下更好坚持“两个务必”，以实际行动给全党改进作风作好表率。各级领导干部要响应中央号召，通过“照镜子、正衣冠、洗洗澡、治治病”，切实解决作风上存在的突出问题，以上率下，自上而下，一级带一级，一级做给一级看，自觉起示范带头作用。世界上怕就怕“认真”二字，共产党就最讲“认真”。只要我们动真格抓，就没有解决不了的问题。中央有信心在全党同志共同努力下，把党的作风建设搞好。

（2013年7月11日、12日在河北

调研指导党的群众路线教育实践活动时的讲话）

07

我们抓作风建设，归根到底，就是希望各级干部都能树立和发扬好的作风，既严以修身、严以用权、严以律己，又谋事要实、创业要实、做人要实。

严以修身，就是要加强党性修养，坚定理想信念，提升道德境界，追求高尚情操，自觉远离低级趣味，自觉抵制歪风邪气。严以用权，就是

要坚持用权为民，按规则、按制度行使权力，把权力关进制度的笼子里，任何时候都不搞特权、不以权谋私。严以律己，就是要心存敬畏、手握戒尺，慎独慎微、勤于自省，遵守党纪国法，做到为政清廉。

谋事要实，就是要从实际出发谋划事业和工作，使点子、政策、方案符合实际情况、符合客观规律、符合科学精神，不好高骛远，不脱离实际。创业要实，就是要脚踏实地、真抓实干，敢于担当责任，勇于直面矛盾，善于解决问题，努力创造经得起实践、人民、历史检验的实绩。做人要实，就是要对党、对组织、对人民、对同志忠诚老实，做老实人、说老实话、干老实事，襟怀坦白，公道正派。

这“三严三实”，是改进作风对各级干部的必然要求，要体现在抓作风建设各项工作之中，体现在各级干部首先是各级领导干部实际行动之中。

（2014年3月9日在参加十二届全国人大二次会议安徽代表团审议时的讲话）

08

抓常，就是要经常抓、见常态。作风建设，重在经常，必须常常抓。风气养成重在日常教化，作风建设贵

在常抓不懈，时刻摆上位置、有机融入日常工作，做到管事就管人，管人就管思想、管作风。各级党组织及其主要负责人要把班子和干部队伍作风建设紧紧抓在手上，经常分析班子和干部队伍作风状况，经常分析本地区本部门干群关系状况，及时掌握苗头性、倾向性问题，采取有针对性的措施。

要善于把作风建设融入党的思想建设、组织建设、反腐倡廉建设、制度建设之中，使作风建设随着党的建设各项工作推进而同步深化。推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设，都要落实作风建设具体要求，形成抓作风促工作、抓工作强作风良性循环。

抓细，就是要深入抓、见实招。作风建设，重在抓细节，必须环环抓。老百姓看作风建设，主要不是看开了多少会、讲了多少话、发了多少文件，而是看解决了什么问题。“春江水暖鸭先知”，有没有变化，老百姓体会最深。为什么我们要抓景区会所、送节礼、送月饼、送贺年卡这些看起来不起眼的事情？为什么要抓办公用房、公车配备、出差餐饮等问题？就是要从细节处着手，养成习惯。如果对工作、对事业仅仅满足于一般化、满足于过得去，大呼隆抓，眉毛胡子一把抓，那么问题就会被掩

盖。相反，提高标准、从严要求，自然就会看到差距、看到问题。抓住了问题也就抓住了具体。

当前，干部群众特别是基层群众反映的作风问题都很具体，不能以原则来应对具体，要一一回应、具体解决。同时，要对各种问题进行分类，看是个别问题还是普遍问题，是某一工作环节的问题还是工作全过程的问题，是由比较单一原因造成的问题还是由深层次复杂原因造成的问题，由表及里，透过现象看本质，在解决个别具体问题的同时着力解决面上的普遍性问题。

抓长，就是要持久抓、见长效。作风建设，重在持久，必须反复抓。历史和现实都告诉我们，抓好作风建设非一日之功。作风问题往往抓一抓就好一些，放一放就松下来，存在一个很难走出来的怪圈。这么多年来，作风问题我们一直在抓，但很多问题不仅没有解决，反而变本加厉了。症结就是没有抓长，三天打鱼两天晒网，集中抓的时候雷霆万钧，平时则放任自流。所以，作风问题必须抓长、长抓，扭住不放，持之以恒，久久为功。要从体制机制层面进一步破题，为作风建设形成长效化保障。

（2014年5月9日在参加河南省兰考县委常委班子专题民主生活会时的讲话）

09

“四风”问题具有顽固性反复性，纠正“四风”不能止步，作风建设永远在路上。形式主义、官僚主义同我们党的性质宗旨和优良作风格格不入，是我们党的大敌、人民的大敌。中央政治局的同志必须带头树立正确政绩观，始终做老实人、说老实话、干老实事，自觉反对形式主义、官僚主义。中央政治局的同志不仅要带头不搞形式主义、官僚主义，而且要同形式主义、官僚主义的种种表现进行坚决斗争，聚焦突出问题，充分认识形式主义、官僚主义的多样性和变异性，摸清形式主义、官僚主义在不同时期、不同地区、不同部门的不同表现，紧密联系具体实际，既解决老问题，也察觉新问题；既解决显性问题，也解决隐性问题；既解决表层问题，也解决深层次问题，抓出习惯，抓出长效。

（2017年12月25日、26日在中央政治局民主生活会上的讲话）

10

作风问题本质上是党性问题。领导干部的作风直接关系党内风气和政治生态，关系民心向背，决定着党的群众基础。领导干部作风不过关，不过硬，党风社会风气就不可能好。人



2025年3月19日至20日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在云南考察。这是19日下午，习近平在丽江古城考察时，与居民、游客互动交流。新华社记者 燕雁/摄

们认为习以为常的一些作风问题，往往就是对党的公信力、党的形象带来致命破坏的问题。作风问题绝不是小事，一旦成风，危害巨大。比如，党的十八大前的一段时间里一些领导干部中吃喝成风，老百姓意见很大。出了多少规定，也没有管住，不少人因此失去了信心。党的十八大后，我们下决心整治，现在管住了，人民群众拍手叫好。我们管住了一些领导干部的嘴，赢得了无数人民群众的心。这就是小切口、大成效。

作风建设永远在路上，必须常抓不懈。泰山半腰有一段平路叫“快活三里”，一些人爬累了，喜欢在此歇脚。然而，挑山工一般不在此久留，因为休息时间长了，腿就会“发懒”，再上“十八盘”就更困难了。作风建设同样如此，越到紧要关头越不能有丝毫松懈。只要以滚石上山的劲头、爬坡过坎的勇气，保持定力、寸步不让，深化整治、见底见效，就能一步步实现弊绝风清、海晏河清。

（2018年1月5日在新进中央委员会的委员、候补委员和省部级主要领导干部

学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神研讨班上的讲话)



锲而不舍落实中央八项规定精神，保持党同人民群众的血肉联系。中央八项规定不是只管五年、十年，而是要长期坚持。要拿出恒心和韧劲，继续在常和长、严和实、深和细上下功夫，管出习惯、抓出成效，化风成俗。要紧盯时间节点，密切关注享乐主义、奢靡之风新动向新表现，找出可能反弹的风险点，坚决防止回潮复燃。纠正形式主义、官僚主义，一把手要负总责，对贯彻党中央精神“说起来重要、喊起来响亮、做起来挂空挡”的行为要严肃查处，决不允许“只听楼梯响，不见人下来”。要靠深入调查研究下功夫解难题，靠贴近实际和贴近群众的务实举措抓落实，靠一级压一级推动工作，确保党中央决策部署落地生根。各地区各部门要总结梳理中央八项规定精神执行五年来的成效，重新修订本地区本部门本单位的落实措施，向社会公开，接受群众监督。

加强作风建设必须紧扣保持党同人民群众血肉联系这个关键。“四风”问题只是表象，根上是背离了党性，丢掉了宗旨。现在基层的种种问

题，很多是因为党员、干部心里没有群众，不去做、不想做、不会做群众工作，少数干部或无视群众期盼、或不敢应对诉求，在群众面前处于失语状态。领导干部要破除“官本位”思想，坚决反对特权思想、特权现象。就像毛泽东同志当年说的：“群众是从实践中来选择他们的领导工具、他们的领导者。被选的人，如果自以为不得，不是自觉地作工具，而以为‘我是何等人物’！那就错了。”这句掷地有声的话，今日听来依然振聋发聩。

2012年12月我在中央政治局会议审议八项规定时就讲过一个道理：“我们不舒服一点、不自在一点，老百姓的舒适度就好一点、满意度就高一点，对我们的感觉就好一点。”职务越高越要强化群众观念、增强公仆意识，越要在思想上尊重群众、感情上贴近群众，保持对人民的赤子之心。要坚持工作重心下移，扑下身子深入群众，面对面、心贴心、实打实做好群众工作，着力解决群众反映强烈的突出问题。办事情都要把群众利益放在第一位，凡是群众反映强烈的问题都要严肃认真对待，凡是侵害群众利益的行为都要坚决纠正，永远赢得人民群众信任和拥护。

(2018年1月11日在十九届中央纪委二次全会上的讲话)



党的十八大以来，我们直面党内存在的种种问题和弊端，从制定和执行中央八项规定破题，解决了新形势下作风建设抓什么、怎么抓的问题，推动了全面从严治党，推动了党风、政风、社风好转。党的十九大之后，我们针对新情况新问题，修订了中央八项规定实施细则，继续落实中央八项规定精神。中央政治局的同志要带头严格执行中央八项规定精神，同时要从严抓好分管地方和部门贯彻执行中央八项规定精神的工作。要聚焦突出问题、紧盯关键节点，下大气力解决“四风”问题，不能虎头蛇尾，不能搞成“半拉子工程”，更不能搞形式走过场。

(2018年12月25日、26日在中央政治局民主生活会上的讲话)



作风建设关系我们党能不能长期执政、履行好执政使命。中央八项规定不是五年、十年的规定，而是长期有效的铁规矩、硬杠杠。要把刹住“四风”作为巩固党心民心的重要途径，坚决防止产生“疲劳综合征”，对享乐主义、奢靡之风等歪风陋习要露头就打，对“四风”隐形变异新动向要时刻防范，决不允许死灰复燃！

决不允许旧弊未除、新弊又生！各级领导干部要身体力行、以上率下，以好作风、好形象带领人民群众为实现“两个一百年”奋斗目标而团结奋斗。

(2019年1月11日在十九届中央纪委三次全会上的讲话)



持续深化纠“四风”工作，特别是要力戒形式主义、官僚主义。作风建设永远在路上，没有完成时。党中央抓八项规定这么长时间，仍有人当耳旁风，特别是形式主义、官僚主义在一些地方和部门依然积习难改，已成为阻碍党中央重大决策部署贯彻落实的严重问题。

(2019年7月9日在中央和国家机关党的建设工作会议上的讲话)



党性、党风、党纪是有机整体，党性是根本，党风是表现，党纪是保障。新时代全面从严治党以落实中央八项规定精神破题，党中央率先垂范，弘扬谦虚谨慎、艰苦奋斗等光荣传统，涵养求真务实、清正廉洁的新风正气，把纪律和规矩挺在前面，抓早抓小、防微杜渐，一个毛病一个毛病纠治，一个问题一个问题突破，一

年接着一年坚守，坚决纠正形式主义、官僚主义、享乐主义和奢靡之风，坚决破除特权思想、特权行为，坚决整治群众身边的腐败和不正之风。经过新时代全面从严治党的革命性锻造，纪律松弛、作风飘浮状况显著改变，真管真严、敢管敢严、长管长严氛围基本形成，党风政风焕然一新，社风民风持续向好，重塑了党在人民心中的形象。

(2022年1月18日在十九届中央纪委六次全会上的讲话)



守住拒腐防变防线，要从小事小节上守起。小洞不补，大洞吃苦。一个人蜕化变质往往是从吃喝玩乐起步的。为什么党中央要从八项规定入手抓党风廉政建设？就是因为“四风”和腐败问题互为表里，是腐败滋长的温床。但是，尽管党中央三令五申，仍有些人置若罔闻、顶风违纪。八项规定是党中央立下的铁规矩，决不能不当回事。有的人认为，吃吃饭、喝喝酒是人情世故，觉得抹不开面子。有什么抹不开面子的？是遵规守纪重要，还是人情往来重要？这个问题都想不清楚，还能干什么事！我说了，对执行中央八项规定，要越往后执纪越严。对新选拔的年轻干部，凡是违

反了要一律从严查处，出现此类问题要一票否决，典型的还要予以组织处理。

(2022年3月1日在2022年春季学期中央党校〈国家行政学院〉中青年干部培训班开班式上的讲话)



党风问题关系执政党的生死存亡。弘扬党的光荣传统和优良作风，促进党员干部特别是领导干部带头深入调查研究，扑下身子干实事、谋实招、求实效。锲而不舍落实中央八项规定精神，抓住“关键少数”以上率下，持续深化纠治“四风”，重点纠治形式主义、官僚主义，坚决破除特权思想和特权行为。把握作风建设地区性、行业性、阶段性特点，抓住普遍发生、反复出现的问题深化整治，推进作风建设常态化长效化。全面加强党的纪律建设，督促领导干部特别是高级干部严于律己、严负其责、严管所辖，对违反党纪的问题，发现一起坚决查处一起。坚持党性党风党纪一起抓，从思想上固本培元，提高党性觉悟，增强拒腐防变能力，涵养富贵不能淫、贫贱不能移、威武不能屈的浩然正气。

(2022年10月16日在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告)



2025年4月29日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在上海考察。这是习近平在位于徐汇区的上海“模速空间”大型创新生态社区人工智能产品体验店考察。新华社记者 谢环驰/摄

18

形式主义、官僚主义是实现新时代新征程党的使命任务的大敌，是党内一个顽瘴痼疾。有的落实党中央决策部署不担当不作为、麻痹松懈，对困难矛盾视若无睹，仿佛与己无关，坐看问题由小拖大、由大拖炸；

有的急功近利、任性用权，不尊重规律、不尊重实际、不尊重群众需求盲动硬干，层层加码提不切实际的高指标，给党和国家事业造成重大损失；有的大搞“低级红”、“高级黑”，对上自我美化、无限拔高，对下是小题大做、上纲上线，不仅损害党的形象，也伤害了群众感情，影响了干

部积极性。要把纠治形式主义、官僚主义摆在更加突出位置，作为作风建设重点任务，研究针对性举措，科学精准靶向整治，动真碰硬、务求实效。要从领导机关、领导干部抓起，从党性觉悟上找根源，从政绩观、权力观上纠正，从评价机制、奖惩制度上完善，解决干部后顾之忧，促进干

部更好担当作为。

（2023年1月9日在二十届中央纪委二次全会上的讲话）

19

锲而不舍落实中央八项规定精神。制定实施中央八项规定，是我们党在新时代的徙木立信之举，必须常抓不懈、久久为功，十年不够就二十年，二十年不够就三十年，直至真正化风成俗，以优良党风引领社风民风。

（2023年1月9日在二十届中央纪委二次全会上的讲话）

20

要切实改进作风，克服形式主义、官僚主义顽疾，持续为基层减负，深入推进党风廉政建设和反腐败斗争，扎实做好巡视工作。要巩固拓展主题教育成果，深化党纪学习教育，推动各级党组织和广大党员、干部把党的纪律内化为日用而不觉的言行准则，维护党的团结统一，不断增强党的创造力、凝聚力、战斗力。

（2024年7月18日在党的二十届三中全会第二次全体会议上的讲话）

21

始终坚持零容忍，把中央八项规定作为铁规矩、硬杠杠，严肃查处顶

风违纪、隐形变异的“四风”问题，督促党员、干部坚决反对特权思想和特权现象，树牢正确权力观、政绩观、事业观。始终保持反腐败高压态势，对重点问题、重点领域、重点对象着重抓、着力查，深化受贿行贿一起查，坚决清除系统性腐败风险隐患。增强以案促改促治实效，推动完善权力配置运行的制约和监督机制，丰富防治新型腐败和隐性腐败有效办法。坚持正风肃纪反腐相贯通，以“同查”严惩风腐交织问题，以“同治”铲除风腐共生根源。

（2025年1月6日在二十届中央纪委四次全会上的讲话）

22

推动高质量发展，必须毫不动摇坚持党的领导、加强党的建设。党中央决定在全党开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，这是今年党建工作的重点任务。各级党组织要精心组织，推动党员、干部增强定力、养成习惯，以优良作风凝心聚力、干事创业。要坚持党性党风党纪一起抓、正风肃纪反腐相贯通，在铲除腐败滋生的土壤和条件上常抓不懈。要弘扬长征精神和遵义会议精神，以昂扬斗志走好新时代的长征路。

（2025年3月18日在贵州考察时的讲话）

23

党的领导是事业发展的根本保证。看一个地方党的领导和党的建设水平高不高，一个重要方面就是看政治生态好不好。各级领导干部要切实履行管党治党责任，作风正派、公道处事，以自身模范行动推动政治生态持续净化。各级党组织要加强党员、干部教育管理，严肃查处各种违规违纪行为，让歪风邪气没有市场。党中央已经部署在全党开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，各级党组织和广大党员、干部要自觉增强学习教育的责任紧迫感，联系全面从严治党的形势任务，联系本地本部门本单位这些年抓作风建设的具体实践，进一步吃透中央八项规定及其实施细则精神，把握相关纪律处分条规，为查摆问题、集中整治打牢思想政治基础。要把正风肃纪反腐贯通起来，引导广大党员、干部自觉遵规守纪、大胆干事创业。

（2025年3月20日在云南考察时的讲话）

※这是习近平总书记2012年12月至2025年3月期间有关锲而不舍落实中央八项规定精神，以优良党风引领社风民风重要论述的节录。



房屋漏水造成的损失 如何划分赔偿责任



楼上防水不合格

刘某、唐某系乌市幸福路某单位家属院的业主，二人系楼上楼下的邻居。刘某家中进行装修后，唐某家中遂开始出现长期渗漏的情况。在案件处理过程中，通过法官调解，刘某主动重新做了其家中的卫生间防水，并由法官组织进行了闭水试验，在双方确认漏水问题已经解决，房屋停止漏水后，经法院主持对房屋损失部分进行了调解。最终，刘某赔偿唐某房屋损失6000元。

法官说，本案在漏水案件中属于最常见的漏水类型，即楼上业主的防水存在问题（也有疏忽大意忘关水龙头导致漏水的）。漏水业主作为其房屋的所有权人及维护管理人，对于其房屋漏水给楼下业主造成的损失，理应进行赔偿。若确定属于装修公司工程质量或管线问题，则可向装修公司或管线厂家另行追偿。

楼顶晒台种花，水漏邻家

孟某系某小区顶层房屋的业主，购房时，开发商向其赠送了楼顶晒台。后因该晒台漏水，导致张某家中装修受损。庭审中，孟某对漏水原因提出异议，认为是晒台的设计存在缺陷从而导致漏水，但未能举证。

法院审理后认为，根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条第二款：规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露

台等，应当认定为物权法第六章所称专有部分的重要组成部分。

一般情况下，楼顶属于公共部位，但本案中的晒台由开发商交付孟某后，由孟某单独使用，已形成与其他区域相独立的一部分，应定性为孟某使用的专有部分，故维护保养的义务由孟某自行承担，因此造成的损失也应由孟某予以承担。据此，法院判令孟某赔偿张某装修损失5000余元。

违法搭建鸽舍防水被毁

阿某系乌市某小区顶层房屋的业主，2014年其房屋发生持续漏水，遂将物业公司起诉到法院。物业公司到庭后对漏水原因提出异议并申请鉴定。经鉴定漏水原因系屋顶违法搭建鸽舍时打入的钢钉造成屋面防水被破坏，法院遂追加了搭建鸽舍的买某作为被告，并最终判决由买某对阿某的房屋漏水损失承担赔偿责任。

法官庭后解释称，正常情况下，楼顶属于公共部位，由物业公司进行维护保养，但该案中根据漏水原因的鉴定结论，导致漏水的原因系买某搭建鸽舍时破坏了原有的屋面防水，故法院由此免除了物业公司的赔偿责任，而买某作为本案中的侵权主体，应对阿某的损失承担赔偿责任。

律师说法

因房屋漏水而引发的邻里纠纷一般发生于上下楼层的邻居之间。除了因供暖漏水而引发的纠纷外，房屋漏水的原因还包括装修不当、防水不严、擅改设施、乱凿墙壁等方面。遭遇房屋漏水，必然给业主财产造成损失。为妥善解决纠纷，必须首先分清相关各方的责任。

民法通则第八十三条规定，不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系；给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。一般而言，漏水造成损失的赔偿责任由过错方承担，如果双方都有过错，那就要根据过错大小，各自承担相应的责任。

此外，在居民小区的各种通水管道的管理、维修和

养护方面，一般适用“谁管辖、谁养护”的原则。依照相关规定，业主共有部位和共有设施、设备由物业服务企业负责维修和养护，如因物业公司未尽到维修养护义务导致他人房屋财物受损，则物业公司应承担相应的赔偿责任。

同时，我国相关的规章还对房屋漏水的维修责任作了相应的规定：房屋的主体结构保修期为该工程的合理使用年限，通常普通房屋和构筑物的设计使用年限为50年；屋面防水，有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；供热与供冷系统为两个采暖期、供冷期；电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为两年。也就是说，如果在相邻各方都没有责任的情况下，漏水的责任就应当由供应商来承担。



改聘物业公司能否成为 拒缴物业费的理由？

案情简介

杨某购买了某小区房屋一套，并如期办理收房手续，按时交纳A物业公司物业费等其他费用至2009年5月。后以业主委员会改聘物业公司为由辩称与A物业公司不存在法律上的服务关系拒缴物业费长达五年。物业

公司遂诉请杨某缴纳物业费及违约金两万余元。

问：前期物业服务合同是否因业委会改聘物业公司而自动失效？

法院判决

该业主委员会召开业主代表大会在未经小区专有部分占建筑面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意的情况下就选聘一家物业服务企业并与该企业签订了物业服务合同，违反了《中华人民共和国物权法》第七十六条及《物业管理条例》第十二条的规定，业主委员会应该严格遵守国家有关物业管理法律法规的规定，按

照规定程序重新召开业主大会选聘物业服务企业。且前期物业公司一直未退场为该小区提供了相应服务，业主大会也一直未选聘新的物业服务企业。因此应当认定该物业公司与杨某之前存在法律上的服务关系，前期物业服务合同依然有效。

律师分析

解聘、选聘物业服务企业由业主大会决定，业主委员会应当支持业主大会的决议。经专有部分占建筑物总面积的50%以上且占总人数50%以上的业主同意，选聘、

续聘工作启动后必须即时通知所属街道、居委会和房地办，寻求三方知道和监督，并在他们的监督下操作，否则属于无效。



诚信 | 服务 | 和谐 | 创新

合肥桃花公用事业发展有限公司

Hefei Taohua Public Utilities Development Co., Ltd

公司简介

- 合肥桃花公用事业发展有限公司成立于2007年06月12日，注册资金为20000万元，位国有企业性质，隶属于肥西运河产业投资控股有限公司，经营主要范围：城乡市容管理、城市绿化管理、城市公园管理、物业管理、集贸市场管理服务、停车场服务等。
- 公司着力打造“团队的凝聚力、创造力和执行力，不断开创、引进先进”的管理理念，拥有一支素质较高、技术精湛、敬业爱岗的物业服务团队。
- 公司始终创造“一流服务、一流管理、一流形象、一流环境、一流信誉”的服务理念，力求通过专业化的技术、规范化的管理、标准化的服务、人性化的理念，在求实中创新，在创新中发展，高标准管理，高起点提升，为业户提供“安全、整洁、完好、温馨”的物业服务。以对业户提供优质服务，打造企业“诚信”形象，赢得市场，赢得发展，并以全新的物业服务定义和引领社区生活方式。



所获荣誉

- 合肥桃花公用事业发展有限公司截止2024年年底服务业态涉及覆盖住宅社区、办公楼、产业园区等共计30余项目，管理面积超过500万平方米，物业服务受到广大业户以及相关主管部门的良好口碑，获奖无数。



体系认证

- 合肥桃花公用事业发展有限公司顺利通过ISO9001质量管理体系认证审核，并获颁相应证书，在制度化、规范化、标准化，为更好的服务业主、推动公司高质量发展夯实了基础。



联系方式

地址：安徽省合肥市经济开发区翡翠路393号

电话：李总：18709854705 余总：18096409935