

出台住宅小区物业服务公开工作指引,创新构建“公开-监督-整改”闭环管理体系

中山寻求物业纠纷核心难题破解之道

广东建设报讯 记者钟梓骥、通讯员曹嘉欣报道：中山市住房和城乡建设局日前制定出台《中山市住宅小区物业服务公开工作指引》（以下简称《指引》），创新构建“公开-监督-整改”闭环管理体系，寻求破解引发物业纠纷的“关键难题”。

为精准破解物业管理领域存在的“服务不透明、收费不清晰、公共收益去向不明”等群众反映强烈的热点问题，推动小区治理从“被动处置投诉”向“主动规范预防”转型，中山市住房和城乡建设局依据国家及省级关于加强物业管理的政策精神，结合当地有专业化物业服务住宅小区的 actual 治理需求，制定出台了《指引》，主要目的是以制度化、标准化、数字化手段，将物业服务关键环节置于阳光之下，填补政策执行细则空白，从源头化解矛盾纠纷，夯实小区和谐稳定的基础。

《指引》最大的创新亮点在于构

建了“全要素公开+双轨公示+信用闭环监管”的体系。首创“四公开一承诺”，要求企业对服务内容、收费标准、公共收益（细化至停车费、广告等单项收支）及维修资金使用情况全面公开，并对服务时效作出量化承诺。

物业服务收费是业主十分关心的问题。《指引》不仅要求公示物业服务费、停车费及其他有偿服务收费的项目，而且要公示收费依据、标准、计费方式及监督电话。如收费项目需办理许可或备案的，应公示许可登记或备案证书。

小区公共物业的收益是业主关心的热点问题，也是社会关注、争论的焦点问题。小区哪些物业属于公共物业？哪些可以收费？公共物业的收益如何支配、如何收费？《指引》清晰而又明确地提出，物业共有部分经营收入包括：停车收入，即占用业主共有道路或其他公共场地停放车辆所产生

的车辆停放使用费、租金；广告收入，即利用小区出入口、大门、道闸、楼宇外墙、电梯轿厢内外、楼道、单元门、灯箱等公共区域设置广告位所获得的收入；场地租赁与进场费，即公共区域摊位租金（如商家促销、摆摊设点等）；智能终端设施占地费（如快递柜、自助售货机、净水机等）；通信基站、设备占地费；公共配套经营收入，即属于全体业主的游泳池（馆）、健身房（馆）、会所、便利店、卫生站、菜市场、架空层、物业管理用房等公共配套用房（设施）用于租赁或经营所产生的收入；通信类收入，即利用业主楼顶、外墙、公共区域等共有部分设立通信基站所获得的管理费、租赁费或通信运营管理费；赔偿与残值收入，包括因损坏小区的公共设施设备（属业主共有）所获得的赔偿金、更换下来的旧共有设施设备的残值收入、相关单位支付的归全体业主共有的违约金等收入。物

业共有部分经营成本支出则包括经营服务人员人工成本支出、材料成本支出、水电能耗成本支出、税金及附加和其他合理成本支出。

《指引》不仅明确了公示内容，而且对公示形式提出了要求，推行公共收益“线上平台统一公示+线下小区同步张贴”双轨制，依托“中山市物业管理公众服务平台”线上公布，同时，在小区主要出入口、业主活动场所、单元门厅、物业服务中心等醒目位置设置的公开栏中进行张贴公示。“双轨制”公示，既确保了信息可溯性，又兼顾了各类业主群体。

据介绍，《指引》还有一大亮点，就是将公开落实情况纳入物业企业信用评价，对未按要求公开的责令整改，逾期不改的依法采取约谈、通报、信用惩戒等措施，形成“公开-监督-整改”的管理闭环，为行业监管提供了强有力的抓手。

广州

南沙发布十条举措助企业降本增效

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：近日，广州南沙区发布《广州市南沙区进一步促进企业降本增效的实施意见》（以下简称《实施意见》），出台十条具体举措，助力企业全生命周期降本增效。

在降低企业成本方面，《实施意见》提出，要针对企业关注的用地用房要素，支持重点工业项目、重点片区商服项目合理设置地价；支持工业用地免息分期支付出让价款、存量工业用地增资扩产项目土地使用权续期，以及工业产业区块内国有工业用地上的产业用房分割登记、转让。同时，支持区属国企在重点板块分层分类、分批有序推出优质载体，通过阶梯式租金优惠等方式，给予各类市场主体最高综合租金50%的优惠。

在人力支持方面，《实施意见》对吸纳应届高校毕业生就业的企业，按每人每月1000元标准给予补贴，每人最长6个月；对重点企业年工资薪金35万元以上的骨干人才，按其在南沙年工资薪金收入水平给予最高150万元补贴；对新引进落户的本科生、硕士研究生、博士研究生，分别给予每月1000元、2000元、4000元生活补贴，连续支持30个月；对到南沙实习的在校大学生，给予每月1000元实习



南沙从多方面发力，助力企业全生命周期降本增效（图源：广州南沙发布）

补贴，并提供和免费住宿。

在优化企业发展环境方面，《实施意见》明确，要提升行政审批服务效能，建立项目招商联动审批服务工作机制，在产业项目开工前主动提前介入审批服务，在工程规划、施工许可、竣工验收等阶段全方位提供一站式审批服务，提升审批效率。全面实施24小时国际航行船舶登临检查预约通关制度，提升通关效能。依托边检线上平台向外贸船舶提供“一地办证、全省通用”服务，为在南沙口岸停泊不超过24小时的外贸船舶，一次性办妥出入境手续。同时，推行往来“港澳—南沙”中国籍船舶出口岸“七天免签”模式。

在满足企业融资需求方面，《实施意见》提出，将切实帮助南沙企业解决融资难题、减轻资金压力，推动银行充分利用人民银行再贷款、再贴现专项额度，通过“免申即享”方式为专精特新“小巨人”企业、专精特新企业、高新技术企业、广东省科技型中小企业等，争取金融机构降低20个BP的融资成本。引导区政策性融资担保企业对符合条件的企业给予融资担保费用优惠，担保费率最低可达1%。此外，鼓励银行机构对符合条件的企业加快审批流程，在贷款额度方面优先予以安排，开设绿色放款通道、提升放款效率，从审批到放款全流程争取节省20%的时间。

从化“3+1”联动保障水环境质量

广东建设报讯 记者赵文霞、通讯员穗环宣报道：为保障2025全国残特奥会赛艇赛事水质，广州从化区打出系统治理“组合拳”。今年1-11月，从化区国、省考、市控断面水质均达到Ⅱ类标准，以2.7399的水质指数稳居全市第一。

从化区以残特奥会期间水环境质量保障为核心，制定方案明确保障目标、任务分工和 workflow。通过“3+1”联动编组模式，整合市生态环境局从化分局三个督导组与镇街环保员力量，形成“区级统筹、镇街协同”的工作格局。各组每日开展重点区域水环境及重点排污企业巡查监管，实现从源头到末端的全链条管控。

该区集中力量对重点区域断面及其一级支流巡查监管，确保水质稳定达标。重点排查水面漂浮物、油污、藻类聚集等异常现象，同步检查沿岸垃圾堆放、污水直排、违规施工行为及入河排口异常线索。对于发现的问题，严格执行“即时通报—同步溯源—精准处置”的闭环管理机制，确保第一时间发现、第一时间响应、第一时间处置。

同时，建立健全全区监测预警通报机制，构建全面覆盖、迅速响应的监测溯源体系。依托全区26个水质自动监测站点，实时监控12个重要饮用水水源地、10条主要支流及4个关键断面的水质变化。针对行政区交界的关键断面—太平断面，实施加密监测，形成“自动监测+人工巡测”的双重监管机制。

越秀先烈中路拟建“双子塔”

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：日前，广州越秀区在广州市招商土地超市数字化招商服务平台推出先烈中路AD011712地块。该地块以“稀缺城央资源+多维功能聚合”为驱动，树立科创商务新坐标。

据了解，该地块位于越秀区东北部先烈中路南侧，毗邻环市东高端商务区与黄花岗科技园，东望广州市动物园生态绿芯，西接中国科学院广州

分院科创资源。该地块面积约0.61公顷，规划计容建筑面积4.1万平方米，容积率达8.9，建筑密度60%，计划构建“公共交通+商务办公+商业服务”三位一体的综合性楼宇。

在交通区位方面，该地块被内环路、环市中路、广园快速路三大交通干道所环抱，驾车5分钟即可接入城市快速路网。同时，毗邻地铁6号线黄花岗站和地铁5号线区庄站，地铁

通勤15分钟可快速到达北京路、天河城两大主城核心商圈，30分钟内可到达广州东站、广州站两大火车站，45分钟可到达白云机场。

该地块处于越秀区“一横三纵三片”空间结构的关键节点，是农林下·东山口发展带与科技创新产业园双重价值高地。地块将以“双子塔甲级写字楼”为核心产品，打造城央稀缺的高端产业平台。