

中山破解装修押金退费难题

2025年以来推动退还装修押金超亿元

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员中山住建报道：记者从中山市住房和城乡建设局了解到，近年来，中山扎实开展“治理物业服务突出问题”专项工作，着力规范物业服务市场秩序，持续提升基层治理现代化水平。针对群众反映强烈的装修押金“退还难”问题，该局统筹推动对全市958个有装修押金的小区开展深入摸排，2025年以来，累计推动退还装修押金约1.02亿元，惠及业主4.3万户。

据悉，中山市住宅小区数量多、覆盖范围广，物业服务企业运营模式和体量不一，装修押金收取标准、退还规则、管理制度参差不齐。结合信访投诉、12345平台及日常排查情况分析，当前装修押金管理主要存在三类突出问题，包括退费流程繁琐固化、退款效率低下，服务主动性欠缺，装修监管方式粗放。

为彻底破解装修押金退费难题，中山市住房和城乡建设局制定“排查建档、分类施策、督导整改、长效管控”四步工作法，全方位推进专项整改工作。

一是建立一户一档，实现动态闭环管理。各镇街住建部门联合社区网



中山着力规范物业服务市场秩序（图源：中山发布）

格员、物业负责人开展全覆盖复盘排查，逐一核对各小区押金收缴户数、收缴金额、未退原因、纠纷隐患等基础信息，统一建立《住宅小区装修押金情况自查登记表》，实行“一户一档、一小区一台账”动态管理。

二是约谈督导，压实物业主体责任。该局多次组织召开物业服务企业约谈会，面向物业公司负责人宣讲相

关法律法规及行业管理规范，明确禁止无依据克扣、无故拖延退还押金的硬性要求。针对信访投诉较为集中的小区，该局工作专班采取“四不两直”方式，对涉及的小区开展实地督导，了解问题缘由。对于问题突出、整改进度滞后的物业企业，开展一对一单独约谈，责令限期制定退费方案、落实整改举措。

三是优化退费模式，创新特色整改路径。为破解部分小区装修验收周期长、整改事项界定模糊、退费僵持不下的行业难题，该局鼓励各小区结合自身运营情况，打造人性化退费机制。

四是畅通诉求渠道，化解基层矛盾纠纷。2025年4月起统一印制“码上反映”监督二维码，在全市所有物业小区全覆盖张贴，截至2026年5月，累计接收并办结群众诉求787件，实现诉求“一键直达”、处置“闭环管理”。深入开展信访工作“清存量、控增量”，2026年以来办结现场检查和12345平台发现的问题958件，2025年全市12345物业类工单同比下降23.86%。

值得一提的是，专项整治工作同步推动物业服务行业规范化转型，各物业企业主动梳理完善内部管理制度，统一公开装修押金收缴标准、验收细则、退还流程、扣款依据，打破信息壁垒，提升服务透明度。以往随意扣款、拖延退费 etc 不正之风得到有效遏制，物业服务意识、责任意识显著增强，逐步形成“规范收费、透明管理、高效退费、双向共赢”的良性行业发展格局。

中山系统性规范小区公共收益管理

督促24个小区清退违规占用收益680万元

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员中山住建报道：近日，中山市东区街道奕翠园5A期举办“公共收益惠万家，服务连心聚邻里”收益分配大会，物业现场兑付小区公共收益超500万元。其中，163万元用于抵扣全体业主一个月物业费，剩余资金按楼栋建筑面积设立专属“楼栋金”，可用于各单元门禁、设施修缮等改造提升。实实在在的分配，让小区公共收益从以往模糊不清的“糊涂账”，转变为惠及全体业主的治理“活泉水”。

2025年以来，中山市住房和城乡建设局以党建引领基层治理为抓手，搭建“监管账户+强制公示”双重监管体系，系统性规范小区公共收益管理。截至

2026年5月，全市1028个产生经营性收益的小区已实现收益全公示，规范归集公共收益约1.7亿元；督促24个小区清退物业违规占用收益680万元，指导8个小区完成业主收益分配共计740万元。

该局筑牢党建引领治理主心骨，搭建多方协同共治平台。2025年4月，该局联合市委社会工作部出台试点方案，选定30个小区开展党建引领活力小区建设试点，落地“社区党委—小区党支部—楼栋党小组—党员中心户”四级治理架构。强化社区党组织对业委会人选审核把关，全市207个在期业委会1444名成员中党员占比12.7%。朗晴轩、龙光玖誉山等小区推行党组织、业委会、物业企业“双向

进入、交叉任职”，建立共建议事会与四方协同平台。万科、龙湖等品牌物业落实党建入章程、党员亮身份、服务亮承诺，将公共收益公示、物业服务评价纳入常态化管理，构建党组织统筹下多元主体协同治理格局。

同时，升级数字化监管平台，实现小区智慧阳光治理。中山完成全市物业信息化平台迭代，专门增设公共收益公示模块，实现收益收支线上录入、分级审核、全程留痕、公开可追溯，同步集成维修资金申报、业主线上投票等功能，实现物业事项一网统管。全市1228个物业小区全覆盖投放监督二维码，搭建线上线下联动监督渠道。石岐、小榄等镇街小区依托物

业小程序、智慧管理平台，实现报修、意见反馈、信息公示一键办理，大幅提升管理效率与业主满意度。

此外，精准创新分配机制，化解业主诉求分歧。针对部分老旧小区楼栋建设年限跨度大、业主诉求差异大的问题，中山创新推行“分楼栋分摊、分范围表决”收益使用模式。依托社区、小区支部、物业、业委会四方议事平台收集民意，公共收益按楼栋单独核算，专项用于本楼栋设施维修、景观升级，有效化解业主诉求分歧。

惠州

老旧电梯更新改造可提取住房公积金

广东建设报讯 记者符映雪报道：近日，惠州市住房公积金管理中心印发《关于住宅老旧电梯更新改造提取住房公积金的通知》（以下简称《通知》），明确自2026年7月1日起，惠州缴存人可提取住房公积金用于住宅老旧电梯更新改造，切实缓解老旧小区电梯改造资金压力。

《通知》明确，在该市行政区域内既有住宅老旧电梯更新改造的，在电梯安装竣工验收合格之日起一年内，房屋产权人及其配偶可提取住房公积金，提取总额不超过本次更新电梯实际支付的费用，且仅限提取一次。

根据《通知》，办理所需资料包括本人《居民身份证》（若申请提取产权人配偶的住房公积金，还需提供配偶身份证及婚姻关系证明材料）、不动产权证书、已更新电梯的特种设备使用登记证、更新电梯费用分摊协议、安装电梯费用（销售、施工）发票或个人分摊费用发票、个人支付凭证，以及申请人名下正常使用的I类储蓄卡。

东莞人才购房优惠活动上新

115套人才安居房按8折配售

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于人才购房优惠专项活动第一阶段配售方案的公告》（以下简称《公告》），推出115套配售房源，符合条件的人才可按销售价格享受8折购房优惠。

本次配售房源分别位于虎门、桥头、清溪镇，涉及玖珑山花园、清溪雅苑、世茂云锦花园、滨海港湾花园共4个项目的115套房，均为市属单位持有的配建住宅物业，按存量商品房交易方式进行销售，网络申购期为2026年6月15日至7月14日。

价格方面，《公告》明确，本次配售房源销售价格由持有单位基于第三方房地产评估机构评估价格依程序确定，申请人按销售价格享受8折购

房优惠。

申购对象分为高层次人才和基础型人才两个类别，分别设定资格条件。

其中，高层次人才须满足申请人及配偶、未成年子女未在东莞市范围内享受过房改房、经济适用房、共有产权住房、配售型保障性住房等优惠购房政策，且未在东莞市购买过商品住房。同时，须符合下列条件之一：根据《东莞市人才分类评价实施办法》，经分类评价程序确认的东莞市人才，包括A类、B类、C类、D类、E类、F类人才；经认定评定符合《东莞市特色人才特殊政策实施办法》且在服务管理期限内的特色人才，包括特级、一类、二类、三类、四类人才；经确认符合《东莞市省级以上人才计划配套服务实施办法》的

配套服务对象，包括A类、B类、C类人才；经确认符合《东莞市创新人才引进培养暂行办法》中新引进的，具有硕士学历或学位、博士学历或学位、副高级职称（或专业技术人员职业资格）、正高级职称（或专业技术人员职业资格）、国家职业资格证书一级/高级技师（或职业技能等级证书一级/高级技师）的人才。

基础型人才须同时符合三项条件：具有大专及以上学历、助理级及以上职称或中级工及以上职业技能；申请人申购时在本市连续工作6个月以上（以缴纳基本养老保险或个人所得税情形认定）；申请人及其配偶（如有）、未成年子女（如有）在东莞市无自有产权住房（以不动产登记信息查询、商品房买卖合同网签备案查询结果为准）。