

广州出台全国首个城市更新公证专项文件

打造城市更新公证标准化“操作手册”

广东建设报讯 记者唐培峰报道：据广州市司法局消息，近日，广州市正式出台全国首个城市更新公证专项文件《办理城市更新相关公证业务的操作指引（试行）》（以下简称《指引》），于8月1日起施行。

该《指引》共19条，旨在打造城市更新公证标准化“操作手册”，细化现场流程、重点审查事项、风险预防处置等，《指引》的出台标志着广州城市更新公证服务迈入标准化、规范化的新阶段，将有效预防纠纷、防范风险，以公证赋能城市更新提质与高质量发展。

《指引》统一公证执业标准，覆盖旧改五大关键环节。针对城市更新项目环节繁杂、各类矛盾多发的现实痛点，《指引》对公证事项作出精细化、可落地的实操要求，明确文书公示保全、村民会议投票监督、拆迁补偿资金提存监管、房屋现状证据保



《指引》针对城市更新的现实痛点，对公证事项作出精细化、可落地的实操要求。陈玉霞摄

全、安置房摇号监督等业务办理规范，为公证人员划定清晰的执业标尺，在房屋清拆、房源分配等环节强化证据留存，从源头预防、化解

征拆纠纷，为城市更新民生项目扫清治理障碍。

长期以来，广州公证行业主动下沉征地拆迁、补偿安置一线，持续为

城中村、旧城改造提供全周期公证法律服务。广州市择优遴选30名业务过硬的骨干公证员，加入城中村改造法律服务人才库，常态化进村开展政策宣讲、公证咨询，针对权属、补偿、分配等群众关切问题出具专业法律意见。2026年上半年，全市公证参与旧城改造项目70个，办结旧改公证业务9500件，服务覆盖11区80个村（社区），惠及群众近3万人次。

为了进一步深化便民服务，广州全市10家公证机构布局10个办证大厅、15个办证点、132个服务窗口，推行“驻村蹲点+巡回服务”，搭建7×24小时响应通道，创新“公证+调解”联动模式，柔性前置化解基层矛盾。同时，借力数字化手段提质增效，利用无人机航拍全方位固定房屋现状、跟踪项目进度，依托区块链技术对电子数据实时存证，保障证据真实完整、不可篡改。

惠州发布新版物业服务行业自律公约

禁止以停水停电等方式催交物业费

广东建设报讯 记者薛睿报道：近日，惠州市物业管理协会发布新版《惠州市物业服务行业自律公约（修订稿）》（以下简称《公约》），聚焦“质价相符、阳光透明”两大核心导向，进一步规范全市物业服务行业经营行为，保障企业与业主合法权益。

《公约》围绕行业合规经营、服务质量规范、行业诚信自律、人员行为和社区治理等内容细化指引。相比于2020年的旧版，此次发布的《公约》逻辑分层更加清晰，规范约束进一步量化细化。

在行业经营层面，《公约》指出，行业企业要依法参与项目招投标，严格执行招投标程序，遵守竞争规则，尊重竞争结果，不围标、不串标、不恶意低价竞标、不商业贿赂、不虚假宣传、不过度承诺、不排斥潜在投标人；项目交接依法有序、平稳过渡，完整移交物业资料、设施设备、

管理用房、公共收益账目及相关资产，不滞留、不损坏、不转移隐匿、不设置障碍、不违规侵占。同时要求企业依法签订并全面履行物业服务合同，不得擅自转包、分包物业服务项目，不签订阴阳合同、不搞虚假履约。

针对业主关注的服务质量问题，《公约》要求行业企业严格按照《惠州市普通住宅物业服务等级标准》及合同约定提供服务，不得擅自降低服务质量、缩减服务内容。明码标价、阳光收费，在小区显著位置及“惠州智慧物业服务平台”同步公示服务等级、物业服务合同、收费项目、收费标准及依据、公共收益收支明细、办事服务流程、项目负责人及相关人员基本信息、投诉电话，保障业主知情权和监督权。在小区日常服务过程中，搭建24小时报修响应机制，急修30分钟内到场，一般维修24小时内处置，复杂维修限期完成。

《公约》倡议行业规范管理住宅专项维修资金与小区公共收益，单独开户、独立核算、专款专用、定期公示、接受审计与业主监督；推行阳光物业建设，主动公开维保、巡检、检查记录，接受业主监督与体验。

面对部分小区业主出现欠缴物业费的情况，《公约》要求行业要依法理性处理欠费纠纷，不得以停水、停电、停气、限购水电气、限制开启门禁等不正当方式催交，避免对业主的正常生活造成影响。

结合人工智能发展趋势，《公约》还倡议行业企业积极应用惠州市智慧物业服务平台，推进电子投票、线上报修、信息查询、监督评价、线上投诉处理，提升服务效能与透明度。同时，有序推广智慧安防、智慧停车、智能巡检、数字化台账等新技术，提升管理精细化、智能化水平。

江门鹤山出台新规强化物业服务收费规范化管理

高层电梯住宅最高1.8元/㎡/月

广东建设报讯 记者符映雪报道：近日，鹤山市发展和改革局联合鹤山市住房和城乡建设局印发《关于进一步加强鹤山市物业服务收费管理的通知》（以下简称《通知》），进一步规范该市物业服务收费行为。新规于8月1日起正式落地实施。

《通知》划定物业服务收费定价模式，保障性住房物业服务收费和业主大会成立之前的普通住宅（含业主自有产权车位、车库）物业服务收费实行政府指导价。别墅、业主大会成立之后的住宅（含业主自有产权车位、车库）及其他非住宅物业服务收费实行市场调节价。实行政府指导价的物业服务收费，具体标准由物业服务企业根据物业服务实际情况，在政府指导价范围内与业主协商确定，不

再报价格主管部门备案。

《通知》明确，全市物业服务收费政府指导价实行最高限价管理，下浮不限。其中，高层电梯住宅每月每平方米最高1.8元，无电梯多层住宅每月每平方米最高1.2元；有电梯保障性住房每月每平方米上限1.2元，无电梯保障性住房每月每平方米上限0.8元。自有产权车位方面，汽车车位每月最高50元/车位，子母车位按普通车位的1.5倍计费，摩托车位每月10元/车位，人防车位收费不得高于自有产权车位收费最高标准。若物业确需突破政府指导价收费，须向价格主管部门提交申请，经成本核查、合理性审核等获批后方可执行。住房城乡建设主管部门同步强化物业服务企业及其物业服务质量的监管，倒逼服务收费质价匹配。

在配套管理细则上，《通知》要求，新建楼盘实行小区出入证（卡）管理的，物业服务企业应当为业主免费配置每户不少于4张出入证（卡），机动车按一停车位一证的方式免费配置车辆出入证（卡），补办、加办卡片可制作成本合理收取工本费。物业服务合同应当明确约定物业服务范围、服务内容、服务标准、收费方式和标准、垃圾和余泥清运费、装修保证金、共用水电、电梯等费用的分摊方式和范围等，严禁企业擅自增设合同外强制服务与收费项目。

针对《通知》发出前已签订的物业服务合同，如合同约定的收费标准未超新限价的可继续履约，原有收费高于本次最高限价的，8月1日起统一按新规上限执行。

“肇安居”小程序上线 指尖轻点解民忧 物业投诉“码上办”

广东建设报讯 记者薛睿报道：近期，肇庆市住房和城乡建设局印发《关于推广使用“肇安居物业服务专项投诉”小程序的通知》（以下简称《通知》）。《通知》明确，为切实提升全市物业服务水平，确保“治理物业服务突出问题”民生实事取得实效，市住房和城乡建设局依托肇庆市数字住建平台开发了本次小程序，旨在搭建便捷沟通的渠道，畅通业主向住建部门举报、投诉的途径，督促小区物业服务质价相符、规范公共收益管理、严格住宅维修资金使用，保障业主的知情权与监督权。

《通知》要求，各物业服务企业在2026年8月4日前打印张贴二维码与操作指引，张贴至主楼栋出入口、电梯轿厢、大堂公告栏，不得遗漏，必须张贴牢固、平整，保持二维码清晰可扫，如有损坏、丢失，须及时更换、补充张贴。从2026年8月4日起，各县（市、区）住房城乡建设部门应当专人每天登录小程序后台受理业主投诉，对业主反映的问题表述不清晰的，应当及时通过电话沟通。2个工作日内转交物业服务企业办理。对一般问题，物业服务企业应当在收到投诉后3个工作日内办理完毕。从受理投诉到向投诉人完成办理反馈，整体应在8个工作日以内，对于复杂问题，整体不超过10个工作日。

《通知》强调，县（市、区）住房城乡建设部门在对物业服务项目日常巡查时，要检查该项工作的落实情况，要求未张贴、遗漏张贴二维码的项目迅速整改；对不按要求解决业主投诉的物业项目经理及所在物业服务企业予以提醒、责令整改等处理；对拒不整改、逾期整改不到位、情形严重的，依法依规予以行政处罚。