

10部门联合发文加强和改进物业管理

推动物业服务向高品质和多样化升级

广东建设报讯 记者廖惠康报道：近日，住房和城乡建设部等10部门联合发布关于加强和改进住宅物业管理工作的通知，对融入基层社会治理体系、健全业主委员会治理结构、提升物业管理服务水平、推动发展生活服务业、规范维修资金使用和管理、强化物业服务监督管理等方面作了明确要求。

扩大物业管理覆盖范围。街道要及时积极推动业主设立业主大会，选举业主委员会，选聘物业服务企业，实行专业化物业管理。暂不具备设立业主大会条件的，探索组建由社区居民委员会、业主代表等参加的物业管理委员会，临时代替业主委员会开展工作。结合城镇

老旧小区改造，引导居民协商确定老旧小区的管理模式，推动建立物业管理长效机制。鼓励物业服务企业统一管理在管项目周边老旧小区。暂不具备专业化物业管理条件的，由街道通过社区居民委员会托管、社会组织代管或居民自管等方式，逐步实现物业管理全覆盖。

提升物业服务质量。全面落实物业服务企业服务质量主体责任。物业服务企业要健全服务质量保障体系，建立服务投诉快速处理机制，加强人员车辆管理，定期巡检和养护共用部位、共用设施设备，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，做好绿化养护，协助规范垃圾投放并及时清扫清运，改善居住环境，提升居住品质，打造优

秀物业服务项目。发挥物业行业协会作用，编制物业服务标准，规范从业人员行为。支持物业服务企业兼并重组，推动物业服务规模化、品牌化经营，提升整体服务水平。

完善物业服务价格形成机制。物业服务价格主要通过市场竞争形成，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格，可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。同时提倡酬金制计费方式。城市住房和城乡建设部门要公布物业服务清单，明确物业服务内容和标准。物业行业协会要监测并定期公布物业服务成本信息和计价规则，供业主和物业服务企业协商物业费时参考。引导业主与物业服务企业通过合同约定物

业服务价格调整方式。物业服务价格实行政府指导价，由有定价权限的价格部门、住房和城乡建设部门制定并公布基准价及其浮动幅度，建立动态调整机制。

提升物业服务行业人员素质。推动物业服务人员职业技能等级认定工作。开展职业技能培训和竞赛，提高从业人员整体素质和技能水平。引导物业服务企业健全薪酬制度和员工激励制度，引入高技能人才和专业技术人才。

此外，加强智慧物业管理服务能力建设，提升设施设备智能化管理水平，促进线上线下服务融合发展等，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。

全国住房和城乡建设系统抗击新冠肺炎疫情先进个人

邹翔：扎实织牢工地防疫线

广东建设报讯 记者王亚雯、通讯员易朕报道：2020年12月25日，在全国住房和城乡建设系统抗击新冠肺炎疫情表彰会议上，中建八局南方公司粤东分公司副经理邹翔荣获全国住房和城乡建设系统抗击新冠肺炎疫情先进个人。

疫情防控“逆行者”

2020年春节，邹翔正率领着项目建设团队坚守岗位，冲刺项目建设，一场突如其来的疫情打破了原本的计划。

在接到抗击疫情的指令后，邹翔第一时间组织召开疫情防控专题会议，牵头制定《关于预防新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的实施方案》，建立防疫工作组织机构，明确职责分工、细化工作内容、层层落实责任。

除了落实好相关的疫情防控措施，邹翔还要扮演着“老大哥”的角色，在这个特殊的时间节点，他主动与同事们交流、沟通，纾解大家的心理压力，“项目现场和施工人员比较复杂，新入职的大学生也比较多，重点是做好他们的思想工作，及时安抚他们的情绪。”

面对疫情带来的复杂多变，邹翔将

分包队伍等全部纳入项目防疫体系，统一指挥、统一协调、统一调度，真正使有力有效的防疫措施精准到岗、精准到人，取得了“零感染”“零疑似”“零确诊”的阶段性成果。

此外，作为一名央企党员干部，邹翔主动挺起社会责任，积极联系各种渠道向社会提供防疫物资采购补给，并组织开展了4次对外抗疫援助行动。

复工复产“先行者”

如何在做好防疫的情况下顺利实现复工复产？如何确保完成全年工作指标？面对11个项目、50余名管理人员、600多名劳务工人的防疫压力，在各级领导的支持下，邹翔组织协调各方资源，通过点对点包车，从四川、云南、贵州等地接运600多名工友返工，让项目成为广东省复工复产最快的项目之一，受到当地政府领导的高度赞扬。

为确保多线并进无一疏漏，邹翔提出了“外防输入、内强管控”的疫情防控思路，对返工人员制定了专人管控、专区“隔离”、专线行走、定点作业、错位用餐等防疫措施，抓实抓细防疫工作，



邹翔（左）在施工现场

现场督导检查防疫措施落实情况，累计审查1200余人次。

“被疫情耽搁的时间，我们要抢回来！”邹翔下沉一线，挺身靠前监督，牵头倒排工期制定施工计划，部署好每位管理人员每天需要完成的任务量。在疫情高峰期的4月，项目高质量复工复产，完成的产值任务超1.4亿元，自2020年7月起连续6个月产值破亿，截至2020年11月完成产值11.3亿元。

（上接01版）

力争在全国范围内提前实现碳排放达峰

《方案》提出了具体的管控要求。在能源方面，积极发展先进核电、海上风电、天然气发电等清洁能源，逐步提高可再生能源与低碳清洁能源比例，建立现代化能源体系。科学推进能源消费总量和强度“双控”，严格控制并逐步减少煤炭使用量，力争在全国范围内提前实现碳排放达峰。强化自然岸线保护，优化岸线开发利用格局，建立岸线分类管控和长效管护机制，规范岸线开发秩序；除国家重大项目外，全面禁止围填海。

“一核一带一区”区域管控方面，《方案》要求珠三角核心区对标国际一流湾区，强化创新驱动和绿色引领，实施更严格的生态环境保护要求。积极推动深圳前海、广州南沙、珠海横琴等区域重大战略平台发展；引导电子信息、汽车制造、先进材料等战略性新兴产业绿色转型升级发展，已有石化工业控制规模，实现绿色化、智能化、集约化发展；加快发展半导体与集成电路、高端装备制造、前沿新材料、区块链与量子信息等战略性新兴产业。

省生态环境厅有关负责人表示，今后全省规划资源开发、产业布局和结构调整、城镇建设以及重大项目选址，应将“三线一单”作为重要依据，在政策制定、规划编制、执法监管过程中实施应用，严把生态环境准入关。

据悉，省生态环境厅还将组织建立“三线一单”成果数据应用平台，将生态、水、大气、土壤、近岸海域、资源利用等分区管控要求以及各地“三线一单”成果纳入平台，实现编制成果信息化应用。

智慧运维提升乘客舒适度

广州地铁相关技术达国际领先水平

广东建设报讯 1月5日，由中国工程院院士、全国工程勘察设计大师徐伟，中国勘察设计协会建筑环境与能源应用分会会长、全国工程勘察设计大师罗继杰领衔的权威专家组经评估一致认定，广州地铁和美的暖通与楼宇联合研发的“超高效智能环控系统”创新成果突出，总体达到国际领先水平。

随着我国城市轨道交通技术水平的发展与成熟，如何提高车站空气质量及乘客舒适度、降低地铁“耗能大户”的通风空调系统运行能耗，成为国内地铁行业研究的重点。

据了解，该项目自2017年成立项目组以来，在广州地铁白江、新塘、嘉禾望岗、车陂南示范站经验总结基础上，从系统设计、设备研发、制造施工、检验监测、运维评估五大维度重新构建建设管理流程，在行业内开创性地从系统

递进整合的角度，先后提出机房能效比、环控空调系统能效比等多个具有前瞻性的能效判定指标，通过神经网络算法实时预测车站内的人体热舒适指标(PMV)，动态调节车站公共区的送风温湿度、送风量、二氧化碳浓度，在降低环控系统能耗的同时保证乘客的舒适性体验。同时，在落地成效方面，经国家级权威检测机构对地下建筑面积达5万多平方米的天河公园站空调系统全年能效进行分析的结果表明：机房全年能效比为6.30，环控空调系统全年能效比为4.55。这也是行业内首个系统年平均综合能效比达到6.30的超高效制冷机房和首个系统年平均综合能效比4.55的超高效环控系统，比行业平均水平提升50%以上。

根据有关数据，该项目空调系统运行指标可提前10年达到国家发改委等七部委关于《绿色高效制冷行动方案》中的要求。该项目研发的智慧运维云平台，

首次将数字孪生技术应用于轨道交通环控系统，实现了系统AI在线诊断与故障预测。并通过超高效智能环控系统、“硬件在环”动态仿真测试分析平台，实现了节能控制算法的精确验证。同时，通过研发美的全工况变频直驱降膜离心机、大温差宽片距低风阻高效空调机组及多智能体自适应节能控制系统，极大地提高了公共区温湿度，提出新建站点全年能效比用户工况加权预测方法，首次实现了多专业融合的智能环控系统设计与建设模式。该项目的落地应用将对轨道交通行业新一轮节能减排技术变革和智慧绿色交通目标的早日实现具有引领作用。

目前，该项目相关的技术成果已经进行了优化整合及标准统一，将在广州地铁十一号线及“十三五”地铁线网在建的160多个车站进行推广应用。

（曾智威 罗定鑫）