

深圳历思联行物业管理有限公司
Shenzhen Lask JV Property Management Ltd.

深圳市罗湖区春风路佳宁娜友谊广场裙楼五层 18

☎ (0755) 82361991 ✉ info@laskjv.com

🌐 (0755) 82361993 🌐 http://www.laskjv.com

历思联行党支部

参加第五届粤港澳大湾区物业管理创新发展论坛

10月13日，“第五届粤港澳大湾区物业管理创新发展论坛”在深圳福田区会展中心五楼梅花厅举办。来自粤港澳大湾区及国内其他省市物业管理行业内外的众多政府领导、专家学者、企业高管、行业同仁约800人参加了此次论坛。为促进广大党员了解掌握大湾区现代物业发展现状，历思联行党支部积极动员报名参加论坛。



第五届粤港澳大湾区物业管理创新发展论坛现场

深圳市委党校谭刚教授作为论坛特邀嘉宾，演讲的主题是《粤港澳大湾区“一点两地”新使命与湾区现代物业服务业发展》。他围绕粤港澳大湾区“一点两地”新使命，以及“一点两地”新使命在指引粤港澳大湾区高质量建设和拓展湾区现代物业服务业发展新空间等方面进行了详细分享。

谭刚教授还重点围绕顺应大湾区建设“新发展格局战略支点”“高质量发展示范地”“中国式现代引领地”的新使命，为联通型湾区、开放型湾区探索现代物业服务业新领域，为活力型湾区、创新型湾区探索现代物业服务业新赛道，为发展型湾区建设探索现代物业服务业新动能等三大方面提出建议。



深圳市委党校教授谭刚作主题演讲



历思联行党支部参会人员合影留念

通过参加论坛，同志们收获良多。更加深入地了解了解到粤港澳大湾区是新时代推动形成全面开放新格局的新尝试，也是推动“一国两制”事业发展的新实践。通过探讨大湾区物业管理行业如何更好互融互通，为大湾区建设和港澳融入国家发展大局贡献物业行业力量。

历思联行党支部 黄晓桃

传递爱心送关怀 红色物业在行动

——中秋国庆双节前慰问太阳村孩子、万达华府园区开展社区文化活动

“池塘边的榕树上，知了在声声叫着夏天，操场边的秋千上，只有蝴蝶停在上面，黑板上老师的粉笔，还在拼命唧唧喳喳写个不停，等待着下课，等待着放学，等待游戏的童年~~~”听着罗大佑的《童年》，你是否想起了自己的童年，想起了曾经儿童时的快乐时光.....

在中秋、国庆双节来临之际，9月27日上午九江市濂溪区学子路社区、历思联行万达华府党支部党员及万达华府小区热心业主一同取车前往都昌太阳村儿童救助中心，与太阳村的孩子们一起过中秋。

孩子是早晨升起的太阳，是祖国的未来和希望，关爱孤儿少年儿童健康成长，是我党二十大以来的光荣而艰巨的任务。



早上八点半，所有人员身穿红色马甲，党员胸前佩戴党徽，准时乘车出发。车子上了高速，再穿过乡间马路，经过一个多小时的奔波。终于到了目的地—江西太阳村救助中心，进入学校大门，映入眼帘的是块树立的一块大石头，上刻着由杨振辉先生题的“江西太阳村”五个鲜红大字。再往里走一百多米就到了学校支部门口，进入学校党支部会议室，听取学校

领导简单介绍学校的情况。看着墙上一张张奖状和孩子们露出稚嫩笑脸的照片，还有历年从这里走出去的大学生，心里有种莫名的欣慰，暗暗赞道了不起。



所有人员一行来到了学校食堂，老师们热情的接待了我们。根据学校的安排，大家齐心努力，把车上的捐赠物资卸下车，一起搬到食堂二楼储物间，摆放整齐。

中午十二点，随着下课铃声响起。孩子们陆续来到食堂，手捧着饭碗，排着整齐的长队。饭前一首诗：锄禾日当午，汗滴禾下土，谁知盘中餐，粒粒皆辛苦。听着孩子们齐声的朗读，眼眶不由自主的泛红。

趁着孩子吃饭间隙，党支部工作人员给孩子演唱了《我的中国心》、《感恩的心》，同时给孩子们发放了中秋月饼并送上节日祝福，大家在欢声笑语中享用完了美味的午餐。



用餐完毕，转眼又到了该说再见了，看着孩子们天真的笑容，有种依依不舍的感觉。在这里也真诚呼吁社会上的爱心人士，大家都来献份爱心，让太阳村的孩子们在快乐中成长！

下午所有人员又投入到万达华府小区的“月满中秋，情聚国庆”社区文化活动中，活动现场，“月满中秋、情聚国庆——祝万达华府全体业主节日快乐”的红色横幅格外醒目，现场猜灯谜、钓鱼、丢圈、艾灸肩颈调理、棉花糖、矿泉水等活动区域挤满了人，业主们参与活动的热情十分高涨。历思联行万达华府物业的工作人员忙碌于人群中间，主动引导业主们参与各项活动，与各位业主积极的互动成为现场一道靓丽的风景。



次活动的开展，让万达华府业主感受到了欢乐，也增进了社区、物业、业主间的融洽关系，促进了和谐社区的建设，同时在热烈的节日氛围中，激发了大家的家国情怀。大家表示将不忘初心，牢记使命，只争朝夕，不负韶华，祝祖国明天更美好！

九江分公司 刘刚

文明养犬 从我做起

自我司进驻道兴社区开展物业服务以来，文明规范养犬的宣传已是常态化工作，五年以来，累计清理流浪狗 30 余只，未发生过恶犬咬人事件。为避免崇州“恶犬咬人事件”的再次发生，进一步规范社区居民文明养犬行为，共同维护良好的居住环境，2023 年 10 月 19 日道兴物业服务中心立马成立专班，会同城管、辖区派出所所在小区内开展“文明养犬 从我做起”的入户宣传活动。



我们挨家挨户发放文明养犬宣传单，并对社区内所有养狗的业主进行登记。和业主面对面的讲解依法养犬、文明养犬知识及注意事项，倡导业主牵紧“文明绳”，争做文明养犬人，同时要求养狗业主出门遛狗时要拴绳，应主动避让儿童、老人、孕妇等特殊群体，外出遛狗时应及时清理狗类粪便，自觉维护环境卫生。

通过此次为期 5 日的宣传活动，进一步提高了社区业主文明养犬的责任意识，为共同维护社区良好的生活环境，共建共享文明家园起到了积极的推动作用。

孝感道兴项目 张琼梅

防患于未燃 筑安全防火墙

历思联行粤桂物业服务（广西）有限公司举行“消防安全我先行”消防实战演练



2023 年第三季度末，历思联行粤桂物业服务（广西）有限公司在综保大楼举行“消防安全我先行”主题的消防实战演练。

通过组织火灾疏散演练、火场应急逃生演练、消防器材展示、灭火器操作的形式进一步强化员工的安全意识，有效提高大家的自救防范能力，为切实做好消防安全工作奠定坚实的基础。



24日早上8点整5楼食堂冒出阵阵浓烟，警报声响起火灾疏散演练环节拉开此次消防演练的序幕。总指挥接到火情报告后，立即宣布启动应急预案，各应急求援小组迅速集结，在统一指挥下按职责分工迅速展开救援行动，灭火组全副武装迅速赶到着火点灭火，设备保障组迅速切断大楼用电电源；疏散组立即组织受困人员用湿毛巾捂住鼻子和嘴巴，弯着腰、扶着墙壁按疏散路线有秩序地撤离，到达指定地汇合；同时，警戒巡视、后勤保障、医疗救护，信息协调等一系列工位紧张而有序开展，通过一系列紧急救援行动最终顺利疏散群众并扑灭火情。



通过本次的消防演练，进一步增强了员工的消防防范意识，了解和掌握如何识别危险，如何采取必要的应急措施等基本操作，达到在事故中能快速、有序、及时、有效降低事故危害，减少事故损失的效果，从而提高员工的消防应急处置能力和应急反应综合素质，为保障社会和公众的生命财产安全而努力！

梧州粤桂项目 龚佳

空置房要交物业费吗？



你是不是，也有这样的疑惑----

买房后不住，房子成为空置房

我也没有享受到物业服务，可不可以不交物业费？

空置房到底要不要交物业费？

答案是：**要交！**

因为物业服务具有公众性

空置房业主也享受到了物业服务

此前，湖南省高级人民法院处理了一起物业合同纠纷案件

房屋空置，拒不缴纳物业费的当事业主杨某败诉

被判交纳拖欠的物业费！

业主房屋空置5年不交物业费

物业起诉！

2015年5月，杨某在湖南省平江县某小区购买了一套住宅并办理了收房手续。同年，杨某与物业公司签订了物业服务协议。此后，由于杨某一直未交纳物业费，物业公司多次致电催交，但杨某以未真正入住为由拒不交纳物业费。

2020年9月，物业公司将杨某起诉至湖南省平江县人民法院，要求杨某支付物业费，并承担近千元的违约金。

杨某辩称，其房屋在交付后一直处于闲置状态，既未对房屋进行装修，也未居住或使用，根本未享受过物业公司提供的任何服务，所以不应支付物业费和违约金。

住宅专项维修资金 || 要怎么用？

01、住宅专项维修资金是什么？

答：住宅专项维修资金简称维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金，不得挪作他用。

02、业主什么时候该交住宅专项维修资金？

答：业主在办理房屋入住手续前，应当交存首期住宅专项维修资金。未交存维修资金的房屋，开发建设单位不得将房屋交付业主使用。

03、如果开发建设单位违规交付房屋，需承担什么法律责任？

答：开发建设单位违规将房屋交付买受人的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。（参照《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条）

04、如果开发建设单位挪用住宅专项维修资金，需承担什么法律责任？

答：挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额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。（参照《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条）

05、缴存方式？

答：严禁开发建设单位代收业主维修资金！业主可凭房屋增值税普通发票或房屋契税发票到当地住宅专项维修资金窗口办理缴存业务。

06、住宅专项维修资金的管理

答：资金管理实行专户专储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

07、什么是房屋共用部位、共用设施设备？

而物业公司坚称，虽然杨某的房屋处于闲置状态，但物业公司仍为其房屋的安全、公共设施的维护、小区的整体绿化和保洁提供了服务，故杨某理应交纳物业费，并承担违约金。

法院判决业主应按合同支付物业费

法院经审理后认为，杨某作为业主，物业公司依据双方签订的合同为杨某提供物业服务，因此，当事人之间系物业服务合同纠纷，杨某应按物业服务合同及相关规定向原告交纳物业费。

杨某辩称办理入住手续后未实际居住，未享受过物业公司提供的任何服务，所以不应支付物业费和违约金的主张，不予采纳。

依据《合同法》第六十条、《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条，判决杨某支付2015年至2019年12月31日期间的物业费。

审理法官怎么说？

“交纳物业费是业主应承担的一项基本合同义务。”

根据2009年10月1日起实施的《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第六条规定：

经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。

物业服务企业已经按照合同约定以及相关规提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。

温馨提示

物业服务具有公众性，它的价值在于在满足公共性服务的同时，达到对整个居住环境品质的提升，最终体现在对业主个体的服务价值。

物业费的构成包括保洁费、保安费、绿化费等，大部分是为全体业主公共部分的管理、共用设施设备维护费用，并非针对专门某个业主的服务。

虽然房屋空置，但小区卫生仍需天天清洁打扫，公共秩序必须时时巡查维护，所有设施设备如电梯、消防等费用也要正常支出。

根据《民法典》第944条规定，物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

来源：物业通

编辑组

答：共用部位是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

08、使用原则

答：方便快捷、公开透明，受益人和负担人一致的原则。

09、什么情况不能使用住宅专项维修资金？

答：

（1）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（2）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；

（3）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

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

10、如何使用？

答：

（1）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议。

（2）住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过使用建议。

（3）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案。

（4）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支。

（5）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

（6）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

11、当发生危及房屋安全的紧急情况时，应该如何申请使用维修资金？

答：

（1）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支。

（2）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

（3）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

12、维修费用如何分摊？

答：

（1）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（2）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（3）售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。

来源：法眼物业