



10月20日下午,成都市成华区住房和城乡建设局组织召开《成都市住宅专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)培训会,该区各街道(管委会)相关负责人、区物业管理协会及各物业企业项目负责人参加。会议旨在帮助物业行业准确把握新规修订要点,规范业务实操,提升维修资金归集、使用、监管全链条管理水平,切实守好小区“养老钱、救命钱”。

□ 华西社区报记者 黎澎 主办方供图



培训会现场。

新旧对照划重点 以案为鉴敲警钟

成都市成华区物业项目负责人集中“充电”

新旧对照划重点 流程解读明方向

据了解,新修订《办法》将于2026年11月1日起施行。“与旧版相比,条文由43条增至46条,主要涉及表决机制调整、交存管理精细化、使用便利与监督并重、法律责任调整几大方向。”培训会上,四川天润华邦律师事务所郭乙田律师围绕新旧版本对比、维修资金使用流程和典型案例进行详细讲解。参会人员不时抬头比对、低头记录,有人用手机拍下流程图。

郭乙田从新旧版本条文变化和修订主线切入,围绕业主表决机制与《中华人民共和国民法典》相衔接、交存管理精细化、使用便利与监督并重、法律责任调整等方面作整体解读,并对公示要求、续交预警、信息化查询、维修保险和共用部位体检等制度安排作方向性说明。

在使用流程方面,他重点梳理正常使用与紧急使用两条路径的制度框架和关键节点,从

申请主体、方案拟定、公示表决、施工验收、资金拨付等环节讲解程序衔接,强调全流程规范办理、公开透明、全程可追溯,以及造价审核、第三方检测、部门协同和业主监督等制度导向。讲到紧急使用与正常使用的区别时,台下不少项目负责人认真标注流程节点,对“排危除险”与“规范程序”并重的制度设计有了更直观的理解。

以案为鉴三条红线敲警钟 企业代表谈落实

在以案为鉴环节,郭乙田逐一剖析虚增工程造价、虚构维修工程、外借专用密钥收受回扣、借用资质围标虚增预算等典型案例。他表示,资金管理程序口子不能乱开、工程造价不能虚增、岗位制衡不能失守,三条红线不可触碰;虚开发票、伪造任务单、围标串标、审核签字走过场等行为,金额再小也可能构成犯罪。

培训结束后,参会物业企业代表边走边交流。圣合物业王治军表示,培训内容务实、案例警示深刻,将把新规要求带回项目、落实到岗,严格按程序申报、公示、验收。恒泽物业罗新宇说,新规流程更清晰、监管更严格,将对照梳理项目流程,做好业主沟通和政策解释,确保新规施行后业务衔接顺畅。

维修资金是小区的“养老钱、救命钱”,事关千家万户业主切身利益,也是物业治理工作的重点难点。成华区住房和城乡建设局相关负责人表示,“本次新规优化了应急使用场景,完善资金归集、使用、监管全链条管理,对物业企业、业主自治组织提出更高要求。”下一步,该局将联合区物业管理协会持续开展新规宣贯,收集业务办理堵点难点,及时回应行业诉求,引导行业自律,规范维修资金使用管理,维护业主合法权益,推动成华区物业行业高质量发展。

多元服务暖桑榆 “银发学堂”守护老人幸福晚年

10月16日,中铁建物业成都中心党支部携手成华区龙潭街道和成社区党委,在北湖国际城开展“重阳敬老 情暖金秋”美好铁建红“银发学堂”主题活动。活动以多元便民服务精准对接老年群体需求,用心用情守护辖区老人幸福晚年,让“美好铁建红”品牌深耕社区一线、温暖群众。爱心义诊、中医理疗、香囊DIY等特色专区人气十足,为老年业主提供全方位健康服务。专业医师现场坐诊,一对一为老人把脉、检测血压血糖,结合秋冬季节气候特点,细致讲解季节常见病、中老年慢性病防治知识,针对性提供科学养生与日常调理指导。

活动中,由小区业主自发组建的舞蹈队登台展示,优美的舞姿、饱满的精神风貌,充分展现辖区老人积极向上的生活姿态,赢得现场观众阵阵掌声。与此同时,趣味套圈游戏热闹开启,老年业主踊跃参与、乐享童趣时光。套中奖



活动提供义诊服务。

品的老人笑得合不拢嘴,旁边的邻居纷纷鼓掌叫好,进一步拉近邻里距离、凝聚邻里温情,绘就和睦和谐的社区风貌。

北湖国际城活动热闹非凡,中铁建物业成都中心其他项目的敬老活动同样温情上演。在青秀未遮山项目,物业联合八里庄社区在青秀

红色议事厅组织开展重阳敬老主题共建活动。老人们围坐一堂,叙家常、谈小区变化、话幸福生活,畅谈岁月故事,一句句质朴话语、一声声真挚问候,迅速拉近邻里之间的距离。

敬老,既要服务上门,也要欢乐相伴。西派澜岸项目在党建活动室举办“九九重阳节,澜岸敬老情”主题茶话会,寓意暖心的泡脚陪伴手礼、趣味游戏奖品与茶歇果品一应俱全。老人们围坐一堂、笑语盈盈,有人分享养生心得,有人聊起儿孙趣事,活动室里不时传出阵阵笑声。

从义诊台前的细致问诊,到香囊桌边的欢声笑语;从议事厅里的促膝长谈,到茶话会上的其乐融融,该物业以一个个具体而微的服务场景,让“老有所养、老有所依、老有所乐、老有所安”在园区落地生根。

华西社区报记者 黎澎 物业供图