

物业费不再“糊涂”，公共收益单独设账

邵阳物业新规给业主一本“明白账”

邵阳日报记者 陈贻贵 通讯员 罗晓华

物业管理连着千家万户，既是城市管理的“细枝末节”，也是基层治理的“关键一招”。近日，市人民政府公布《邵阳市物业管理办法》（以下简称《办法》），自2026年8月30日起正式施行。该《办法》旨在进一步规范全市住宅小区物业管理，营造宜居环境，构建共建共治共享的社会治理新格局。

《办法》明确，物业管理相关活动坚持党建引领、政府主导、部门协同、行业自律、属地管理和业主自治的基本原则。全文共42条，涵盖法律依据、适用范围、目标原则、各部门职责分工、业主大会及业主委员会设立、物业管理委员会组建、物业服务费收取、共用部位和共用设施设备使用维护、法律责任等方面。

《办法》施行后，将着力推动物业管理与社区治理深度融合，强化党建引领和多元共治，从源头化解矛盾，助力平安小区建设。在提升服务质量上，规范服务与收费行为，强化信用监管，创新维修资金和公共收益管理。在回应民生关切上，畅通业主诉求渠道，保障业主知情权和监督权，打通执法进小区的“最后一公里”，不断增强群众获得感，逐步形成监管有序、责任明晰、服务规范、行业自律的邵阳特色物业管理新格局。

划分职责，齐抓共管

《办法》厘清了市、县市区人民政府、街道办事处（乡镇人民政府）、住建部门、物业管理行政主管部门、相关职能部门以及物业服务行业协会等多方职责边界。其中，住建部门负责物业管理活动监管、物业专项维修资金交存统筹使用及信用等级评价；发改、公安、城管、市场监管、消防救援等部门各司其职，分别负责商品住宅物业服务收费标准制定、小区治安、绿化维护、违建查处、违规收费监管、消防安全综合管理等具体工作。

按区域设立业主大会，鼓励能人参与

《办法》规定，业主大会依据核定的物业管理区域设立，一个物业管理区域成立一个业主大会。业主委员会委员候选人可通过社区党组织、居（村）民委员会推荐，或业主自荐、联名推荐产生。业主委员会由5人至11人单数组成，委员可连选连任，具体人数、任期及选举结果确认方式由业主大会议事规则约定，每届任期3年至5年。

为提升自治水平，《办法》鼓励业主中的党员、人大代表、政协委员、居（村）民委员会委员、在职或退休公职人员，以及具有财会、管理、法律等工作经历的人员积极参与业主委员会选举。

针对业主自治“缺位”问题，《办法》创新设立物业管理委员会过渡机制。当出现不具备成立业主大会等三种情形时，街道办事处（乡镇人民政府）可组织成立物业管理委员会，成员由业主代表及街道、居（村）民委员会、公安派出所、建设单位等代表组成，总人数为5人至13人单数，其中业主代表不少于半数。物业管理委员会主任由居（村）民委员会代表担任，副主任由居（村）民委员会指定一名业主代表担任。

前期物业须招投标，严禁违法分包转包

《办法》要求，建设单位应通过招投标方式选聘前期物业服务人，不得分割物业管理区域分别招标，中标企业不得违法分包或转包。若物业服务区域建筑面积低于三万平方米或投标人少于三个，经所在地县市区住建部门批准，可采取协议方式选聘。

物业费收取方式灵活，业主不得无故拒交

针对群众关心的物业费问题，《办法》明确，物业服务费可采取包干制、酬

金制等方式收取，具体标准和方式由合同约定；实行政府指导价的，应在指导价范围内确定。物业服务人已按合同提供服务的，业主不得以未接受或无需接受服务为由拒绝交费。业主与使用人约定由使用人交费的，从其约定，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或未交付买受人的物业，费用由建设单位承担。

公共收益单独设账户，杜绝“糊涂账”

《办法》对公共收益管理作出硬性规定：管理单位须以物业管理区域为单位开设专用账户。由物业服务人代为管理的，须在银行单独开户，不得与企业其他收支混用；由业主委员会自行管理的，应以业委会名义开设专用账户。公共收益账户不得以个人或其他组织名义开设。

共用设施使用有章可循，加装电梯须业主表决

业主对专有部分以外的共用部位享有共有和共同管理的权利。既有住宅加装电梯，须由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决的专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

维修资金应急使用，五类情形“即时报修”

《办法》明确了物业专项维修资金应急使用范围。出现以下五类危及安全的紧急情况时，业主委员会、居（村）民委员会或物业服务人须立即组织维修：屋面、外墙防水严重损坏；消防、电力、供水、排水、供气系统出现功能障碍或设备严重损坏；电梯发生故障；建筑外立面装饰、公共构件严重脱落松动，玻璃幕墙炸裂；以及其他危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况。



从“心头患”到“安心居”

我市全力守护切坡建房群众住房安全

邵阳日报讯（记者 陈贻贵

通讯员 肖洪斌 陈旦 周达）

“一共打了11个墩子，分级浇筑了混凝土挡土墙。以后，再也不用担心屋后的泥土崩塌冲进家里来了。”8月25日，大祥区雨溪街道罗塘村村民唐其华指着屋后新建的挡土墙，语气里满是欣喜。

唐其华的房屋依山而建，由于他常年在外做生意，房子已空置五六年。今年6月，唐其华搬回居住，却忧心不已——每逢强降雨，屋后山体极易发生垮塌，泥沙直灌屋内，严重威胁一家人的生命财产安全。

今年，大祥区自然资源局将该地质灾害隐患点纳入治理范围。省地质院专家结合地形地貌、隐患影响范围等条件，量身定制了治理方案。经过半个月施工，今年7月，唐其华家建成了总长约17米、高1.8米的挡土墙，又在挡土墙上方用水泥浆固定坡面土体，有效防止了水土流失，降低了

地质灾害风险。

“老房子已经建了30多年，屋顶还漏水，后山又有滑坡隐患。感谢党和政府为民办实事的好政策，等挡土墙验收完成后，我就能放心带家人回家居住了。”唐其华笑着说。唐其华家的变化，正是我市扎实推进切坡建房地质灾害隐患治理的生动缩影。

2026年，省委、省政府将切坡建房地质灾害隐患治理纳入2026年全省十大重点民生实事，省级财政按照每户6000元的标准给予补助，明确年度治理任务。我市迅速响应，抢抓施工黄金期，按照“一户一策”原则，因地制宜采取削坡减载、修建挡土墙、开挖截排水沟等“微治理”措施，以最小成本解决群众身边最紧迫的安全隐患。

据了解，今年我市切坡建房地质灾害隐患治理民生实事任务共3386户。截至目前，全市已完成治理3232户，完成验收2057户，民生安全保障成效持续显现。

排查封堵废弃矿洞 整改销号筑牢防线

邵阳日报讯（记者 陈贻贵

通讯员 周达 杨勇）

7月底至8月14日，市自然资源和规划局联合公安、应急、生态环境、市场监管等部门及市规划建筑设计公司，组成工作组，到各县市区抽查复核废弃矿洞封堵销号情况。

复核采取实地勘查、现场取证、内业核查结合的方式，检查封堵质量、台账管理和风险防控。按不少于30%的比例，对全市七县二市一区申报销号的矿洞分层分类随机抽核。

工作组深入隆回、新邵、新宁、城步等县的矿点集中乡镇，兼顾重点风险区和偏远零散点，逐一查验封堵体强度、外观，检查警示标识和防护设施，排查封堵体破损和私自启封盗采隐患，并查看周边生态修复状况。

内业环节，工作组到乡镇自然资源所和相关矿点，查阅排查整治台账、“一洞一档”档案、巡查记录和验收资料，核对矿洞信息、处置措施、责任主体和销号情况。

错峰施工战高温，一桥一路连民心

红旗河路改造

跑出“民生加速度”

邵阳日报讯（记者 陈贻贵

通讯员 徐利平）

8月21日，双清区红旗河路改造及红旗河步行桥配套工程现场，机器轰鸣、火花飞溅。邵阳城发集团的施工团队头顶烈日，抢抓晴好天气“黄金窗口”，科学调度、错峰作业，在严把安全质量关的前提下，全力推进项目建设。他们用汗水为这条困扰周边居民多年的“半截路”提速，力争早日竣工，切实畅通群众出行“堵点”。

面对持续高温，项目团队灵活调整施工方案，优化班次安排，避开正午最热时段，将人力、机械调配到最优。工地上，工人们各司其职，路基处理、结构焊接、桥面铺设等工序环环相扣，有条不紊。大家笑称：“天热，干劲更热，早一天修通，百姓早一天省心。”

红旗河路全长约800米，是连接邵水东路与建设南路的关键城市支路。改造前，这里只是一条狭窄的临时便道，周边居民小区密集、沿街店铺林立，早晚高峰人车混行、拥堵不堪，接送孩子的家长

和通勤市民苦不堪言。“路窄车多，晴天一身灰，雨天一脚泥，接送孩子提心吊胆。”这是附近居民的真实心声。

此次提质改造，将把道路拓宽为双向四车道，并同步配建标准化人行道，彻底告别“肠梗阻”。与此同时，新建的红旗河步行桥也初具雏形。旧便桥紧邻志成学校，是师生上下学的必经之路，桥面狭窄、设施简陋，安全隐患突出。新桥设计宽度达6米，采用连续实腹式钢梁结构，稳固宽敞，颜值与安全并存。学生家长翟欢平站在桥头，满眼期待：“等桥通了，孩子上学不用绕远路，我们当家长的心里也踏实多了。”

项目整体完工后，红旗河路将彻底打通，片区路网“微循环”全面激活。届时，区域车流有效分流，周边居民及学校师生出行将更加安全、顺畅、舒心。这条曾经的“堵心路”，正一步步变成群众的“顺心路”，让民生实事落地有声。

以前怕湿鞋，现在放心踩

西苑公园“微改造”改到市民心坎上



改造后的游步道。

邵阳日报讯（记者 陈贻贵 通讯员 龙亲婵 李文婷）“以前走这条游步道，总担心滑倒。现在石板周围嵌上小石粒，脚感稳当，雨天也不怕，真是想到我们心坎里了。”8月14日，市民谢有粮走在市区西苑公园新铺设的汀步路上，忍不住连连称赞。

此前，西苑公园的两条游步道仅简单铺了几块小石板，每逢下雨，路面因受力不均容易积水，行人稍不留神，裤腿就被溅湿。加之周边环境杂乱、缺乏美感，让不少游园市民直摇头。了解到群众诉求后，市公园管理所迅速拿出改造方案——采用水泥灌浆打底、

小石粒填充缝隙的做法。这一招既解决了积水难题，保障了雨天行走安全，也提高了绿地的通达性；同时，各色嵌石错落有致，让步道本身成了一道亮眼风景。

更让人暖心的是，工人们在固定石子的同时，顺手用麻绳和竹竿在步道两侧扎起简易围栏，原本只为保护周边绿植，没想到这“无心插柳”的细节，反而给整条游步道添了几分野趣和温度。

改造完工后，市民穿行于绿化带之间顺畅多了，再不用为雨天湿滑犯愁。不少常来锻炼的老人说：“现在走

起来稳稳当当，心里也踏实。”而这条汀步石路，不仅提升了通行效率，更凭借精巧设计成了公园新晋“打卡点”——不少游客专程驻足拍照，俨然成为公园服务升级的生动注脚。

“一条小步道，连着大民生。我们希望市民在欣赏美景的同时，也能感受到园林部门对大家需求的用心回应。”市园林绿化中心相关负责人表示，下一步将继续下好“绣花功夫”，从一次次“微改造”、一个个“微细节”入手，持续优化公园配套设施，提升游园舒适度，让城市更宜居，让市民生活更舒心。