



锦东不动产

JINDONG REAL ESTATE

- 主管单位：成都市锦江区统一建设有限公司
- 主办单位：成都锦东不动产投资管理有限公司
- 总 编：黄 密
- 主 编：王兴坤
- 责任编辑：魏文蓉 彭兴元
- 编 辑：郑 根 房小栋 邹光友 许 珂

本期刊中的稿件内容仅代表作者本人观点，与本公司立场无关

目录 | Directory

大事记	3
锦东新闻	4
十九届五中全会专题	8
“五感”品牌营销对物业企业的改变	19
不“尽人事”，岂敢言“听天命”	23
浅谈企业文化	26
浅谈物业服务	29
没有底线的物业服务就是纵容	32
浅谈几个财务指标的计算与分析	35
中海物业实地参观交流	38
公司召开“抗疫先进个人”表彰大会	40
温馨圣诞节 情暖平安夜	42
年末絮语，感谢有你	44
《民法典》对物业管理行业的影响	46

刊首语

“更无花态度，全有雪精神”。雪里已知春信至，《锦东荟》亦迎来本年的收官。终点也是起点，回顾并行展望。

一是《春回》初啼，二是《夏至》坚持，三是《秋收》成长，四是《冬藏》感悟，四季轮回，满心感谢。感谢每一位为《锦东荟》献出力量的同仁，感谢每一位认真阅读并悉心保存的朋友，你们从不同方向支撑着《锦东荟》，把它“举高高”。

我们期待和欢迎有更多的涓流汇入。通过一年的运行，期刊的编制已逐步形成定式，所以它不再受限于现在的团队，它可以在每个人的手上开花，而且因为新鲜养分的注入使它变得更多元。

冬藏不是蛰伏，是积蓄，是伺机。来年的春夏秋冬，每年的春夏秋冬，愿继续与各位携手，期刊也好，事业也罢，彼此加持，彼此赋能。

顺祝新年平安喜乐。

大事记

10/02 | 自在轩项目集中交房工作圆满完成。

11/02 | 公司举行抗疫先进表彰大会，表彰各部门、项目在疫情期间表现优异的先进个人，号召全体员工向受表彰人员进行学习。

11/27 | 公司聘智联招聘对职能部门及项目负责人岗位进行人才盘点。

12/07 | 郫都区“新冠”病例确诊多人，公司按照市、区主管部门的要求，迅速行动起来，开展严防严控防疫措施。

12/28 | 通过公开招标，沙河壹号一期五栋外墙全面修缮工作正式施工进场。

12/29 | 沙河壹号项目一期、二期被成都市城市公园建设管理局和城乡建设局授予“成都市园林式居住小区”称号

锦东新闻



10月10日，沙河壹号项目组织300余名小区业主前往川菜博物馆秋游。

10月17日，我司参加集团公司2020“乘风破浪 梦想远航”主题拓展活动，并获得优异成绩。



10月27日，公司各职能部门参加集团公司召开的招标采购活动规范化程序的专题讲座。



10月31日，工会委员会开展团建活动，各部门、项目员工踊跃报名，经过激烈角逐，战狼队摘得桂冠。

11月9日，各项目按照公司计划与消防部门、社区、热心业主举行消防演练，做好冬季防火宣传及安全检查。



11月10日，沙河壹号、柳江新居项目先后收到业主赠送的锦旗，赞扬我司员工的热情、周到服务。





11月25日，公司举行品质管理制度考试，各项目管理层以及重点岗位50余人参加了此次考试，一次性通过率达95%以上。

12月3日，公司组织各职能部门员工、项目管理人员集中学习《习近平谈治国理政》第三卷，以提升上述人员的意思形态水平。



12月10日，紫东项目率先采用新型体温检测仪对进出的人员进行检测，相较原有测温枪，在检测速度及准确性上极有优势，目前该产品已在其它项目进行推广。





12月16日，公司领导班子与各职能部门负责人前往中海物业成都分公司进行考察交流，以加强双方了解，为今后合作打下良好基础。

12月25日由市场发展及运营部组织的圣诞活动在沙河壹号项目举行，众多业主朋友积极与圣诞老人进行互动，活动受到业主一致好评。





12月28日，公司领导带队到各项目检查设施、设备的运行情况，确保节日期间无事故发生。


十九届五中全会 公报要点




中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议，于2020年10月26日至29日在北京举行。

 会期：2020年10月26日至29日

 出席：中央委员198人
候补中央委员166人

 列席：

- 中央纪律检查委员会常务委员会委员和有关方面负责同志
- 党的十九大代表中的部分基层同志和专家学者

 事项：

- 全会听取和讨论了习近平受中央政治局委托作的工作报告
- 审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》
- 习近平就《建议（讨论稿）》向全会作了说明

1个重要判断

有习近平同志作为党中央的核心、全党的核心领航掌舵，有全党全国各族人民团结一心、顽强奋斗，我们就一定能够战胜前进道路上出现的各种艰难险阻，一定能够在新时代把中国特色社会主义更加有力地推向前进。

决胜全面建成小康社会 取得的10方面决定性成就

- “十三五”时期，全面深化改革取得重大突破，全面依法治国取得重大进展，全面从严治党取得重大成果，国家治理体系和治理能力现代化加快推进，中国共产党领导和我国社会主义制度优势进一步彰显

- 经济实力、科技实力、综合国力跃上新的台阶，经济运行总体平稳，经济结构持续优化，预计二〇二〇年国内生产总值突破一百万亿元

- 脱贫攻坚成果举世瞩目，五千五百七十五万农村贫困人口实现脱贫

- 粮食年产量连续五年稳定在一万三千亿斤以上

- 污染防治力度加大，生态环境明显改善

- 对外开放持续扩大，共建“一带一路”成果丰硕

- 人民生活水平显著提高，高等教育进入普及化阶段，城镇新增就业超过六千万人，建成世界上规模最大的社会保障体系，基本医疗保险覆盖超过十三亿人，基本养老保险覆盖近十亿人，新冠肺炎疫情防控取得重大战略成果

- 文化事业和文化产业繁荣发展

- 国防和军队建设水平大幅提升，军队组织形态实现重大变革

- 国家安全全面加强，社会保持和谐稳定

我国发展环境面临的 深刻复杂变化

国 际

机遇

当今世界正经历百年未有之大变局，新一轮科技革命和产业变革深入发展，国际力量对比深刻调整，和平与发展仍然是时代主题，人类命运共同体理念深入人心

挑战

国际环境日趋复杂，不稳定性不确定性明显增加

国 内

机遇

我国已转向高质量发展阶段，制度优势显著，治理效能提升，经济长期向好，物质基础雄厚，人力资源丰富，市场空间广阔，发展韧性强劲，

挑战

我国发展不平衡不充分问题仍然突出，重点领域关键环节改革任务仍然艰巨，创新能力不适应高质量发展要求，农业基础还不稳固，城乡

社会大局稳定，继续发展
具有多方面优势和条件

区域发展和收入分配差
距较大，生态环保任重
道远，民生保障存在短
板，社会治理还有弱项

到二〇三五年 要实现的9方面远景目标

- 我国经济实力、科技实力、综合国力将大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入将再迈上新的台阶，关键核心技术实现重大突破，进入创新型国家前列
- 基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系
- 基本实现国家治理体系和治理能力现代化，人民平等参与、平等发展权利得到充分保障，基本建成法治国家、法治政府、法治社会
- 建成文化强国、教育强国、人才强国、体育强

国、健康中国，国民素质和社会文明程度达到新高度，国家文化软实力显著增强

- 广泛形成绿色生产生活方式，碳排放达峰后稳中有降，生态环境根本好转，美丽中国建设目标基本实现

- 形成对外开放新格局，参与国际经济合作和竞争新优势明显增强

- 人均国内生产总值达到中等发达国家水平，中等收入群体显著扩大，基本公共服务实现均等化，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小

- 平安中国建设达到更高水平，基本实现国防和军队现代化

- 人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展

“十四五”时期经济社会发展的

6方面主要目标

- **经济发展取得新成效**，在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内市场更加强大，经济结构更加优化，创新能力显著提升，产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高，农业基础更加稳固，城乡区域发展协调性明显增强，现代化经济体系建设取得重大进展

- **改革开放迈出新步伐**，社会主义市场经济体制更加完善，高标准市场体系基本建成，市场主体更加充满活力，产权制度改革和要素市场化配置改革取得重大进展，公平竞争制度更加健全，更高水平开放型经济新体制基本形成

- **社会文明程度得到新提高**，社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，人民精神文化生活日益丰富，中华文化影响力进一步提升，中华民族凝聚力进一步增强

- 生态文明建设实现新进步，国土空间开发保护格局得到优化，生产生活方式绿色转型成效显著，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，主要污染物排放总量持续减少，生态环境持续改善，生态安全屏障更加牢固，城乡人居环境明显改善

- 民生福祉达到新水平，实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长基本同步，分配结构明显改善，基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，多层次社会保障体系更加健全，卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进

- 国家治理效能得到新提升，社会主义民主法治更加健全，社会公平正义进一步彰显，国家行政体系更加完善，政府作用更好发挥，行政效率和公信力显著提升，社会治理特别是基层治理水平明显提高，防范化解重大风险体制机制不断健全，突发公共事件应急能力显著增强，自然灾害防御水平明显提升，发展安全保障更加有力，国防和军队现代化迈出重大步伐

实现奋斗目标的 12方面具体举措

坚持创新在我国现代化
建设全局中的核心地位

加快发展现代产业体系
推动经济体系优化升级

形成强大国内市场
构建新发展格局

全面深化改革
构建高水平
社会主义市场经济体制

优先发展农业农村
全面推进乡村振兴

优化国土空间布局
推进区域协调发展和
新型城镇化

繁荣发展文化事业和
文化产业
提高国家文化软实力

推动绿色发展
促进人与自然和谐共生

实行高水平对外开放
开拓合作共赢新局面

改善人民生活品质
提高社会建设水平

统筹发展和安全
建设更高水平的平安中国

加快国防和军队现代化
实现富国和强军相统一

“五感”品牌营销对物业企业的改变

——市场发展及运营部 吕坤

当消费者面对同类产品有多种选择的时候，品牌效应就显得尤为重要。企业想要建立自己的品牌，必须打造品牌营销，品牌营销的终极目标就是让用户对品牌产生忠诚度。但你是否想过，当去掉商标，你的品牌还能被消费者识别吗？

同理，我们“锦东”深处物业行业，要想脱颖而出，从市场上获取更多优质小区来扩充我们所辖楼盘体量，就需要不断提升我们品牌效应。

何为“五感”品牌营销？

全球品牌大师马丁林斯特龙出版过一本书——《感官品牌》。传统的品牌营销往往局限于视觉和听觉这些二维营销，当产品去掉一些logo或者其它图标类信息，消费者就无法判断产品所属的品牌。而《感官品牌》从视觉、听觉、触觉、嗅觉、味觉五个维度阐述“五感”品牌营销的理念。



《感官品牌》这本书中提出过一个“粉碎效应”的概念，意思是指把一个品牌的产品形象粉碎，取出一块碎片，品牌还有多少辨识度。要营造出强效果的粉碎效应，必须打造品牌的感官营销。

蓝色的百事可乐和红色的可口可乐

在可乐产品的领域里，有两大巨头，分别是大家熟知的可口可乐和百事可乐。而说起两者的区别，相信大家脑海中浮现的首先是一个蓝色和一个红色外观的区别。这是因为这

“五感”品牌营销对物业企业的改变

——市场发展及运营部 吕坤

当消费者面对同类产品有多种选择的时候，品牌效应就显得尤为重要。企业想要建立自己的品牌，必须打造品牌营销，品牌营销的终极目标就是让用户对品牌产生忠诚度。但你是否想过，当去掉商标，你的品牌还能被消费者识别吗？同理，我们“锦东”深处物业行业，要想脱颖而出，从市场上获取更多优质小区来扩充我们所辖楼盘体量，就需要不断提升我们品牌效应。

何为“五感”品牌营销？

全球品牌大师马丁林斯特龙出版过一本书——《感官品牌》。传统的品牌营销往往局限于视觉和听觉这些二维营销，当产品去掉一些logo或者其它图标类信息，消费者就无法判断产品所属的品牌。而《感官品牌》从视觉、听觉、触觉、嗅觉、味觉五个维度阐述“五感”品牌营销的理念。

《感官品牌》这本书中提出过一个“粉碎效应”的概念，意思是指把一个品牌的产品形象粉碎，取出一块碎片，品牌还有多少辨识度。要营造出强效果的粉碎效应，必须打造品牌的感官营销。

蓝色的百事可乐和红色的可口可乐

在可乐产品的领域里，有两大巨头，分别是大家熟知的可口可乐和百事可乐。而说起两者的区别，相信大家脑海中浮现的首先是一个蓝色和一个红色外观的区别。这是因为这两家公司都注重了感官品牌的打造，从视觉上把产品的外观包装颜色给消费者营造强烈的感官印象。这时候，只要大家说起红色包装的饮料，就会想起可口可乐，同理，百事可乐也如此。

“五感”整合品牌营销最早的例子——新加坡航空

上世纪70年代，新加坡航空公司不仅在视觉上对机舱、服装、内饰的颜色统一，而且在选拔空姐的条件上，也极为

“五感”品牌营销对物业企业的改变

——市场发展及运营部 吕坤

当消费者面对同类产品有多种选择的时候，品牌效应就显得尤为重要。企业想要建立自己的品牌，必须打造品牌营销，品牌营销的终极目标就是让用户对品牌产生忠诚度。但你是否想过，当去掉商标，你的品牌还能被消费者识别吗？同理，我们“锦东”深处物业行业，要想脱颖而出，从市场



上获取更多优质小区来扩充我们所辖楼盘体量，就需要不断提升我们品牌效应。

何为“五感”品牌营销？

全球品牌大师马丁林斯特龙出版过一本书——《感官品牌》。传统的品牌营销往往局限于视觉和听觉这些二维营销，当产品去掉一些logo或者其它图标类信息，消费者就无法判断产品所属的品牌。而《感官品牌》从视觉、听觉、触觉、嗅觉、味觉五个维度阐述“五感”品牌营销的理念。

《感官品牌》这本书中提出过一个“粉碎效应”的概念，意思是指把一个品牌的产品形象粉碎，取出一块碎片，

“五感”品牌营销对物业企业的改变

——市场发展及运营部 吕坤

当消费者面对同类产品有多种选择的时候，品牌效应就显得尤为重要。企业想要建立自己的品牌，必须打造品牌营销，品牌营销的终极目标就是让用户对品牌产生忠诚度。但你是否想过，当去掉商标，你的品牌还能被消费者识别吗？同理，我们“锦东”深处物业行业，要想脱颖而出，从市场上获取更多优质小区来扩充我们所辖楼盘体量，就需要不断提升我们品牌效应。

何为“五感”品牌营销？

全球品牌大师马丁林斯特龙出版过一本书——《感官品牌》。传统的品牌营销往往局限于视觉和听觉这些二维营销，当产品去掉一些logo或者其它图标类信息，消费者就无法判断产品所属的品牌。而《感官品牌》从视觉、听觉、触觉、嗅觉、味觉五个维度阐述“五感”品牌营销的理念。

《感官品牌》这本书中提出过一个“粉碎效应”的概念，意思是指把一个品牌的产品形象粉碎，取出一块碎片，品牌还有多少辨识度。要营造出强效果的粉碎效应，必须打造品牌的感官营销。

蓝色的百事可乐和红色的可口可乐

在可乐产品的领域里，有两大巨头，分别是大家熟知的可口可乐和百事可乐。而说起两者的区别，相信大家脑海中浮现的首先是一个蓝色和一个红色外观的区别。这是因为这两家公司都注重了感官品牌的打造，从视觉上把产品的外观包装颜色给消费者营造强烈的感官印象。这时候，只要大家说起红色包装的饮料，就会想起可口可乐，同理，百事可乐也如此。

“五感”整合品牌营销最早的例子——新加坡航空

上世纪70年代，新加坡航空公司不仅在视觉上对机舱、服装、内饰的颜色统一，而且在选拔空姐的条件上，也极为

不“尽人事”，岂敢言“听天命”

——行政人事部 蔡念

今天，想和大家聊一聊关于“尽人事，听天命”的话题。

常听到一句话：“尽人事听天命”。有的人把这句话看成是励志标杆，也有的人把这句话作为心灵解脱，也有的人理解成了宿命论，对于这句话的解读不同人有不同的答案。我对这句话的理解为：先尽人事，努力到无能为力、拼搏到感动自己，你才有可

能达到自己的目标也才有资格、有资本说“听天命”。

“尽人事听天命”这句话，原文出自清代李汝珍所著的《镜花缘》第六回，那么何为人

事？所谓“世事洞明皆学问，人情练达即文章”。有一句话我很认同：你努力了兴许会成功，但是如果你不努力肯定不会成功。人生而为人，都是带着使命来的，有的人人生来就耀眼，比如那些伟人，有的人人生来嘴里含着金钥匙，比如有的富二代，一生衣食不愁，需要接手家族企业或者他们的使命就是花钱；还有的更多的就是我们这些小老百姓，我们的使命就是做好自己的人生小角色：好好读书，好好工作，好好挣钱养家，黄赌毒不沾，照顾好小孩，孝顺好老人。

那如何尽人事？我喜欢网上这样一个段子：唐僧前往西天



不“尽人事”，岂敢言“听天命”

——行政人事部 蔡念

今天，想和大家聊一聊关于“尽人事，听天命”的话题。

常听到一句话：“尽人事听天命”。有的人把这句话看成是励志标杆，也有的人把这句话作为心灵解脱，也有的人理解成了宿命论，对于这句话的解读不同人有不同的答案。我对这句话的理解为：先尽人事，努力到无能为力、拼搏到感动自己，你才有可能达到自己的目标也才有资格、有资本说“听天命”。

“尽人事听天命”这句话，原文出自清代李汝珍所著的《镜花缘》第六回，那么何为人事？所谓“世事洞明皆学问，人情练达即文章”。有一句话我很认同：你努力了兴许会成功，但是如果你不努力肯定不会成功。人生而为人，都是带着使命来的，有的人生来就耀眼，比如那些伟人，有的人生来



嘴里含着金钥匙，比如有的富二代，一生衣食不愁，需要接手家族企业或者他们的使命就是花钱；还有的更多的就是我们这些小老百姓，我们的使命就是

做好自己的人生小角色：好好读书，好好工作，好好挣钱养家，黄赌毒不沾，照顾好小孩，孝顺好老人。

那如何尽人事？我喜欢网上这样一个段子：唐僧前往西天取经时所骑的白马只是长安城中一家磨坊的一匹普通白马，此去经年，待唐僧返回东土大唐，已是名满天下的大德，这匹马也成了取经的功臣，被誉为“大唐第一名马”。白马衣锦

不“尽人事”，岂敢言“听天命”

——行政人事部 蔡念

今天，想和大家聊一聊关于“尽人事，听天命”的话题。

常听到一句话：“尽人事听天命”。有的人把这句话看成是励志标杆，也有的人把这句话作为心灵解脱，也有的人理解成了宿命论，对于这句话的解读不同人有不同的答案。我对这句话的理解为：先尽人事，努力到无能为力、拼搏到感动自己，你才有可能达到自己的目标也才有资格、有资本说“听天命”。

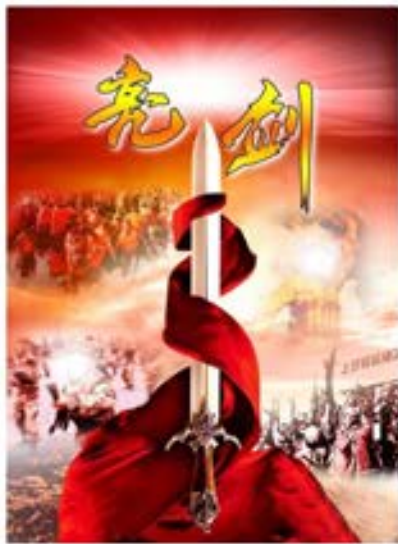
“尽人事听天命”这句话，原文出自清代李汝珍所著的《镜花缘》第六回，那么何为人事？所谓“世事洞明皆学问，人情练达即文章”。有一句话我很认同：你努力了兴许会成功，但是如果你不努力肯定不会成功。人生而为人，都是带着使命来的，有的人生来就耀眼，比如那些伟人，有的人生来嘴里含着金钥匙，比如有的富二代，一生衣食不愁，需要接手家族企业或者他们的使命就是花钱；还有的更多的就是我们这些小老百姓，我们的使命就是做好自己的人生小角色：好好读书，好好工作，好好挣钱养家，黄赌毒不沾，照顾好小孩，孝顺好老人。

那如何尽人事？我喜欢网上这样一个段子：唐僧前往西天取经时所骑的白马只是长安城中一家磨坊的一匹普通白马，此去经年，待唐僧返回东土大唐，已是名满天下的大德，这匹马也成了取经的功臣，被誉为“大唐第一名马”。白马衣锦还乡，来到昔日的磨坊看望老朋友，一大群驴子和老马围着白马，听白马讲西天途中的见闻以及今日的荣耀，大家称羡不已。白马很平静地说：“各位，我也没有什么了不起，只不过有幸被玄奘大师选中，一步一步西去东回而已。这十七年间，大家也没闲着，只不过你们是在家门口来回打转。其实，我走一

浅谈企业文化

——品质部 周勇权

据调查报道，中国的企业的平均寿命只有2.5年，这是为什么呢？是市场不景气？是创业者太轻率？这些都不是主要原因，归根结底是因为企业没有生成属于自己的企业文化，



企业没有企业文化，就相当于没有根，难以长成参天大树，无法抵御风暴。

然而什么是企业文化呢？我们不是有强有力的口号、还有高大上的企业文化墙、还悬挂孔孟画像、还有名家字画，还有填满各种书籍的书架吗？难道这些不是企业文化吗？可以肯定地回答，这不是企业文化，这只是显得企业有文化的一种表象，它们很难真正成为公司流淌的血液和遗传的DNA。真正的企业文化就

是一种精神，它是能使员工更有战斗力，工作更有激情，让客户觉得值得信赖的一种无形资产。在由真实历史人物改编的电视连续剧《亮剑》中首先体现出来的就是那种不怕困难的亮剑精神：狭路相逢，勇者胜！这是体现在《亮剑》独立团每一个人的精神意志，从而形成了整个团队的亮剑精神。如果将李云龙带领的队伍比喻成企业，这就是企业精神，就是在这种精神的指引下独立团的任何一个人都能让领导放心，兄弟单位信任，从而取得了一场又一场的伟大胜利。

企业跟国家一样，需要规章、制度、流程，我们可以叫法治，比如合理的分配体系能让员工和企业变成利益共同体；公正的晋升体系能让员工便变成事业共同体。“企业文化就像一个社会上的品格和道德，一个理想的国家将以德治

浅谈企业文化

——品质部 周勇权

据调查报道，中国的企业的平均寿命只有2.5年，这是为什么呢？是市场不景气？是创业者太轻率？这些都不是主要



原因，归根结底是因为企业没有生成属于自己的企业文化，企业没有企业文化，就相当于没有根，难以长成参天大树，无法抵御风暴。

然而什么是企业文化呢？我们不是有强有力的口号、还有高大上的企业文化墙、还悬挂孔孟画像、还有名家字画，还有填满各种书籍的书架吗？难道这些不是企业文化吗？可以肯

定地回答，这不是企业文化，这只是显得企业有文化的一种表象，它们很难真正成为公司流淌的血液和遗传的DNA。真正的企业文化就是一种精神，它是能使员工更有战斗力，工作更有激情，让客户觉得值得信赖的一种无形资产。在由真实历史人物改编的电视连续剧《亮剑》中首先体现出来的就是那种不怕困难的亮剑精神：狭路相逢，勇者胜！这是体现在《亮剑》独立团每一个人的精神意志，从而形成了整个团队的亮剑精神。如果将李云龙带领的队伍比喻成企业，这就是企业精神，就是在这种精神的指引下独立团的任何人都能让领导放心，兄弟单位信任，从而取得了一场又一场的伟大胜利。

企业跟国家一样，需要规章、制度、流程，我们可以叫

浅谈企业文化

——品质部 周勇权

据调查报道，中国的企业的平均寿命只有2.5年，这是为什么呢？是市场不景气？是创业者太轻率？这些都不是主要原因，归根结底是因为企业没有生成属于自己的企业文化，企业没有企业文化，就相当于没有根，难以长成参天大树，无法抵御风暴。

然而什么是企业文化呢？我们不是有强有力的口号、还有高大上的企业文化墙、还悬挂孔孟画像、还有名家字画，还有填满各种书籍的书架吗？难道这些不是企业文化吗？可以肯定地回答，这不是企业文化，这只是显得企业有文化的一种表象，它们很难真正成为公司流淌的血液和遗传的DNA。真正的企业文化就是一种精神，它是能使员工更有战斗力，工作更有激情，让客户觉得值得信赖的一种无形资产。在由真实历史人物改编的电视连续剧《亮剑》中首先体现出来的就是那种不怕困难的亮剑精神：狭路相逢，勇者胜！这是体现在《亮剑》独立团每一个人的精神意志，从而形成了整个团队的亮剑精神。如果将李云龙带领的队伍比喻成企业，这就是企业精神，就是在这种精神的指引下独立团的任何一个人都能让领导放心，兄弟单位信任，从而取得了一场又一场的伟大胜利。

企业跟国家一样，需要规章、制度、流程，我们可以叫法治，比如合理的分配体系能让员工和企业变成利益共同体；公正的晋升体系能让员工便变成事业共同体。“企业文化就像一个社会上的品格和道德，一个理想的国家将以德治国放在以法治国的前面，企业在运行、发展中规章制度必不可少，企业文化价值观是一个企业的德治，它和法治相辅相成，但它更优于法制，因为企业文化可以始员工和企业变成灵魂共同体”。当公司发展良好时，企业文化可以带来信

浅谈物业服务

——皇经楼二期项目 肖琪

从准业主们携带交房通知单、房屋合同、身份证件等资料站在物业服务中心那一刻起，就是在赴约。当其签署相关文表，接收相应资料及钥匙后，标志着物业管理服务约定关系从物理到意识形态都成立了。物业服务企业和业主共同管理小区局势已然形成。

众所周知，物业的产品就是服务，其本质是作为房地产的一种延伸行为。但物业始初是以管理的概念谈了多年，到



底其本质是服务还是管理，虽然在相关法规上有从管理到服务称谓的转换，但业内实操中依旧没有从意识和行为上实施真正转换。

回顾行业走过的这些年，所有其他行业雷同的挣扎方式，一

系列的创新理念波澜起伏，连绵不断，让人有些眼花缭乱。实际上，不管是什么样的口号还是别出心裁的概念，都无法忽略物业是一种服务行为。

——不仅是一种服务，还走进了大服务系列时代。

服务是现代人的生活必需，而如何服务，就要清楚的知道服务的内容。业主需要物业来服务，这就说明，业主会有服务需求，所以才需要有人去服务。如果不能满足业主的合

浅谈物业服务

——皇经楼二期项目 肖琪

从准业主们携带交房通知单、房屋合同、身份证件等资料站在物业服务中心那一刻起，就是在赴约。当其签署相关文表，接收相应资料及钥匙后，标志着物业管理服务约定关系从物理到意识形态都成立了。物业服务企业和业主共同管理小区局势已然形成。

众所周知，物业的产品就是服务，其本质是作为房地产的一种延伸行为。但物业始初是以管理的概念谈了多年，到底其本质是服务还是管理，虽然在相关法规上有从管理到服务称谓的转换，但业内实操中依旧没有从意识和行为上实施真正转换。

回顾行业走过的这些年，有所有其他行业雷同的挣扎方式，一系列的创新理念波澜起伏，连绵不断，让人有些眼花缭乱。实际上，不管是什么样的口号还是别出心裁的概念，都无法忽略物业是一种服务行为。

——不仅是一种服务，还走进了大服务系列时代。

服务是现代人的生活必需，而如何服务，就要清楚的知道服务的内容。业主需要物业来服务，这就说明，业主会有服务需求，所以才需要有人去服务。如果不能满足业主的合理需求，那么你的微笑态度再好再完美，也谈不上是服务。因此，不知道业主的需求是什么将无法去服务，不清楚满足业主需求的方法就不能提供业主满意的服务。

为什么要有服务的存在，很简单的理解就是以提高产品的增值为目的。一套房子谁都希望它能够产生增值，这不仅仅是炒房者的最根本心理，也是每一位置业者的心理需求。那么，谁能通过自己的服务，而最终提高了产品的增值，谁就能取信于业主，得业主之心。

当前，业主的维权意识不断提高，虽说智性维权还是在

浅谈物业服务

——皇经楼二期项目 肖琪

从准业主们携带交房通知单、房屋合同、身份证件等资料站在物业服务中心那一刻起，就是在赴约。当其签署相关文表，接收相应资料及钥匙后，标志着物业管理服务约定关系从物理到意识形态都成立了。物业服务企业和业主共同管理小区局势已然形成。

众所周知，物业的产品就是服务，其本质是作为房地产的一种延伸行为。但物业始初是以管理的概念谈了多年，到底其本质是服务还是管理，虽然在相关法规上有从管理到服务称谓的转换，但业内实操中依旧没有从意识和行为上实施真正转换。

回顾行业走过的这些年，有所有其他行业雷同的挣扎方式，一系列的创新理念波澜起伏，连绵不断，让人有些眼花缭乱。实际上，不管是什么样的口号还是别出心裁的概念，都无法忽略物业是一种服务行为。

——不仅是一种服务，还走进了大服务系列时代。

服务是现代人的生活必需，而如何服务，就要清楚的知道服务的内容。业主需要物业来服务，这就说明，业主会有服务需求，所以才需要有人去服务。如果不能满足业主的合理需求，那么你的微笑态度再好再完美，也谈不上是服务。因此，不知道业主的需求是什么将无法去服务，不清楚满足业主需求的方法就不能提供业主满意的服务。

为什么要有服务的存在，很简单的理解就是以提高产品的增值为目的。一套房子谁都希望它能够产生增值，这不仅仅是炒房者的最根本心理，也是每一位置业者的心理需求。那么，谁能通过自己的服务，而最终提高了产品的增值，谁就能取信于业主，得业主之心。

当前，业主的维权意识不断提高，虽说智性维权还是在

没有底线的物业服务就是纵容

——沙河壹号 赵露

这几年，随着移动互联网时代的到来，人们的生活方式被彻底改变，物业企业都在从管理向服务转型升级。从这几年的行业重大事件看竞争的程度相当激烈。有的企业一味的强调服务，甚至失去了自己的底线，一味的纵容结果是培养了更多的“巨婴”。服务越做越好，



服务越做越细致，客户却变得越来越强势和暴躁，轻则投诉、吵闹和谩骂，重则威胁甚至殴打服务人员。

这其中究竟是什么原因呢？很多物业企业的服务管理人员百思不得其解。下面我来讲一个我亲身所见的案例。

在我们楼盘刚交房的时候，业主入住还不是很多，车位足够用，所以停车管理上没有什么问题。随着开发商销售车位的进度，车位越来越少，加之入住率也逐步增高，这时候车位就变得紧张起来。一天，一个中年女性业主对着停车岗秩序员大声指责，引来了很多吃瓜业主围观。看着人越来越多，业主的情绪更加激动，指责中夹杂着谩骂。原来，车位已经停满了，该业主想把车停在车库过道上。尽管秩序员耐心礼貌地解释，这位业主根本不加理睬。这时候项目负责人赶来了，努力的向这位女业主解释车辆管理制度以及缘由，那位女业主根本不予理睬道：“我是业主，我在小区买了房，车都不让停，你们物业干啥吃的！”她反而谩骂得更欢、更凶，围观的人也越来越多，甚至还有其它围观群众帮腔指责物业的不是。看到场面逐渐失去控制，项目负责人立

没有底线的物业服务就是纵容

——沙河壹号 赵露

这几年，随着移动互联网时代的到来，人们的生活方式被彻底改变，物业企业都在从管理向服务转型升级。从这几年的行业重大事件看竞争的程度相当激烈。有的企业一味的强调服务，甚至失去了自己的底线，一味的纵容结果是培养了更多的“巨婴”。服务越做越好，服务越做越细致，客户却变得越来越强势和暴躁，轻则投诉、吵闹和谩骂，重则威胁甚至殴打服务人员。

这其中究竟是什么原因为呢？很多物业企业的服务管理人员百思不得其解。下面我来讲一个我亲身所见的案例。

在我们楼盘刚交房的时候，业主入住还不是很多，车位足够用，所以停车管理上没有什么问题。随着开发商销售车位的进度，车位越来越少，加之入住率也逐步增高，这时候车位就变得紧张起来。一天，一个中年女性业主对着停车岗秩序员大声指责，引来了很多吃瓜业主围观。看着人越来越多，业主的情绪更加激动，指责

中央杂着谩骂。原来，车位已经停满了，该业主想把车停在车库过道上。尽管秩序员耐心礼貌地解释，这位业主根本不加理睬。这时候项目负责人赶来了，努力的向这位女业主解释车辆管理制度以及缘由，那位女业主根本不予理睬道：“我是业主，我在小区买了房，车都不让停，你们物业干啥吃的！”她反而谩骂得更欢、更凶，围观的人也越来越



没有底线的物业服务就是纵容

——沙河壹号 赵露

这几年，随着移动互联网时代的到来，人们的生活方式被彻底改变，物业企业都在从管理向服务转型升级。从这几年的行业重大事件看竞争的程度相当激烈。有的企业一味的强调服务，甚至失去了自己的底线，一味的纵容结果是培养了更多的“巨婴”。服务越做越好，服务越做越细致，客户却变得越来越强势和暴躁，轻则投诉、吵闹和谩骂，重则威胁甚至殴打服务人员。



微笑，淡定~

这其中究竟是什么原因呢？很多物业服务企业的服务管理人员百思不得其解。下面我来讲一个我亲身所见的案例。

在我们楼盘刚交房的时候，业主入住还不是很多，车位足够用，所以停车管理上并没有多少问题。随着开发商销售车位的进度，车位越来越少，加之入住率也逐步增高，这时候车位就变得紧张起来。一天，一个中年女性业主对着停车岗秩序员大声指责，引来了很多吃瓜业主围观。看着人越来越多，业主的情绪更加激动，指责中夹杂着谩骂。原来，车位已经停满了，该业主想把车停在车库过道上。尽管秩序员耐心礼貌地解释，这位业主根本不加理睬。这时候项目负责人赶来了，努力的向这位女业主解释车辆管理规章制度以及缘由，那位女业主根本不予理睬道：“我是业主，我在小区买了房，车都不让停，你们物业干啥吃的！”她反而谩骂得更欢、更凶，围观的人也越来越多，甚至还有其他围观群众帮

浅谈几个财务指标的计算与分析

——财务部 杨陈娟

财务分析中的某些经济指标能够及时反映出企业在生产经营过程中的实际抗风险和持续经营能力，下面就浅谈几个



日常常用的财务指标的计算与分析。

一、变现能力比率：流动比率=流动资产合计/流动负债合计

标准值：2.0。

意义：体现企业的偿还短期债务的能力。流动资产越多，短期债务越少，则流动比率越大，企业的短期偿债能力越强。

分析提示：低于正常值，企业的短期偿债风险较大。一般情况下，营业周期、流动资产中的应收账款数额和存货的周转速度是影响流动比率的主要因素。

二、负债比率：资产负债率=(负债总额/资产总额)*100%

浅谈几个财务指标的计算与分析

——财务部 杨陈娟

财务分析中的某些经济指标能够及时反映出企业在生产经营过程中的实际抗风险和持续经营能力，下面就浅谈几个日常常用的财务指标的计算与分析。

一、变现能力比率：流动比率=流动资产合计/流动负债合计



标准值：2.0。

意义：体现企业的偿还短期债务的能力。流动资产越多，短期债务越少，则流动比率越大，企业的短期偿债能力越强。

分析提示：低于正常值，企业的短期偿债风险较

大。一般情况下，营业周期、流动资产中的应收账款数额和存货的周转速度是影响流动比率的主要因素。

二、负债比率：资产负债率=(负债总额/资产总额)*100%
标准值：0.7。

意义：反映债权人提供的资本占全部资本的比例。该指标也被称为举债经营比率。

分析提示：负债比率越大，企业面临的财务风险越大，获取利润的能力也越强。如果企业资金不足，依靠欠债维持，导致资产负债率特别高，偿债风险就应该特别注意了。资产负债率在60%—70%，比较合理、稳健；达到85%及以上时，应视为发出预警信号，企业应提起足够的注意。

浅谈几个财务指标的计算与分析

——财务部 杨陈娟

财务分析中的某些经济指标能够及时反映出企业在生产经营过程中的实际抗风险和持续经营能力，下面就浅谈几个日常常用的财务指标的计算与分析。

一、变现能力比率：流动比率=流动资产合计/流动负债合计

标准值：2.0。

意义：体现企业的偿还短期债务的能力。流动资产越多，短期债务越少，则流动比率越大，企业的短期偿债能力越强。

分析提示：低于正常值，企业的短期偿债风险较大。一般情况下，营业周期、流动资产中的应收账款数额和存货的周转速度是影响流动比率的主要因素。

二、负债比率：资产负债率=(负债总额/资产总额)*100%

标准值：0.7。

意义：反映债权人提供的资本占全部资本的比例。该指标也被称为举债经营比率。

分析提示：负债比率越大，企业面临的财务风险越大，获取利润的能力也越强。如果企业资金不足，依靠欠债维持，导致资产负债率特别高，偿债风险就应该特别注意了。资产负债率在60%—70%，比较合理、稳健；达到85%及以上时，应视为发出预警信号，企业应提起足够的注意。

三、盈利能力比率：

1、销售净利率=净利润/销售收入*100%

标准值：0.1。

意义：该指标反映每一元销售收入带来的净利润是多少。表示销售收入的收益水平。

中海物业实地参观交流

——市场发展及运营部 伍立宇

为加强交流学习、借鉴头部物业企业先进管理服务经验，促进提升我司服务品质、推动健康长足发展，2020年12月16日在总经理王兴坤同志的带领下，领导班子、各部门负责人随行前往了中海物业成都分公司所辖商业项目——中海国际中心C座进行了参观交流。

走进中海国际中心C座大堂，首先映入眼帘的是迎宾服



务人员，他们彬彬有礼面带微笑。除了感受洁净、有序外还能享受舒适和细致，处处都能看到其管理的痕迹，外观精美的绿植更是让人身心愉悦。中海物业服务人员的专业素质，良好的形象与规范的管理，深深的映入眼帘，他们把“服务周到”恰当的体现在每一处细节上。

随后中海物业方陪同人员为我们讲解了其企业文化及物业管理模式，带领我们参观了设施设备房，并由中海相关专业模块的管理人员向我们讲解了各个设施设备房的管理运行

中海物业实地参观交流

——市场发展及运营部 伍立宇



为加强交流学习、借鉴头部物业企业先进管理服务经验，促进提升我司服务品质、推动健康长足发展，2020年12月16日在总经理王兴坤同志的带领下，领导班子、各部门负责人随行前往了中海物业成都分公司所辖商业项目——中海国际中心C座进行了参观交流。

走进中海国际中心C座大堂，首先映入眼帘的是迎宾服务人员，他们彬彬有礼面带微笑。除了感受洁净、有序外还能享受舒适和细致，处处都能看到其管理的痕迹，外观精美的绿植更是让人身心愉悦。中海物业服务人员的专业素质，良好的形象与规范的管理，深深的映入眼帘，他们把“服务周到”恰当的体现在每一处细节上。

随后中海物业方陪同人员为我们讲解了其企业文化及物业管理模式，带领我们参观了设施设备房，并由中海相关专业模块的管理人员向我们讲解了各个设施设备房的管理运行方式。来到设备房我们能看到每一间设备房都贴有清晰明了

公司召开“抗疫先进个人”表彰大会

——行政人事部 许珂



11月2日，锦东公司新冠疫情期间“抗疫先进个人”表彰大会在公司总部五楼会议室举行。公司领导班子、受表彰人员、项目经理、各职能部门员工及项目员工代表到场参会。



会上，公司领导为17名“抗疫先进个人”颁发了荣誉证书。柳江新居项目客服员工薛霞作为“抗疫先进”代表现场

公司召开“抗疫先进个人”表彰大会

——行政人事部 许珂



11月2日，锦东公司新冠疫情期间“抗疫先进个人”表彰大会在公司总部五楼会议室举行。公司领导班子、受表彰人员、项目经理、各职能部门员工及项目员工代表到场参会。

会上，公司领导为17名“抗疫先进个人”颁发了荣誉证书。柳江新居项目客服员工薛霞作为“抗疫先进”代表现场为大家分享了他们在面对肆虐的新冠肺炎疫情时，不惧风险、勇于担当、逆行摆渡，积极参与疫情防控的具体情况和心路历程。

随后，总经理王兴坤同志向奋战在抗疫第一线的同仁致以亲切慰问，并就如何以“抗疫”精神助推高质量发展谈了三点意见：

一、要深刻领会抗疫精神的精神实质和深刻内涵，要把这种万众一心、英勇战斗、顾全大局的精神力量传导到企业发展、经济振兴中来；

二、是要正确认识疫情后的宏观形势，坚定发展信心；

三、是要弘扬抗疫精神，坚定不移推动高质量发展。王

温馨圣诞节情暖平安夜

—感恩业主,送苹果、砂糖橘、糖果及祝福活动—

—市场发展及运营部 吕坤

每年12月的空气，总是弥漫着五彩魔力的圣诞气氛，这个源自西方的圣诞节，早已成为全世界共同的节日。憨态可掬的圣诞老爷爷，也成为了传递快乐与温暖的代言人。圣诞节是西方的传统节日，甚至是许多国家的新年，在国内，圣诞节也逐渐演变成了一个报平安送祝福的日子。越来越多的国人开始在圣诞节平安夜这一天给亲朋好友送去平安和祝福。

冬至刚过，寒意阵阵，“铃儿响叮当”的熟悉旋律又再度响起，一年一度的圣诞节又来到了我们身旁。

2020年12月24日，沙河壹号物业服务中心在小区展开送水果糖果及祝福活动，在寒冷的冬天为业主送去温暖。虽然天气寒冷，但却阻挡不住节日的脚步，冷却不了欢乐的心情。

经过精心挑选的精美礼物，寓意着平安、幸福、吉祥的水果和糖果送到业主们的手上。物业服务中心的工作人员穿上圣诞老人的服装，渲染出浓浓的圣诞氛围，让路过的业主们感受到节日的气息，有的业主看到后急忙要





温 馨圣诞节情暖 平安夜

—感恩业主,送
苹果、砂糖橘、
糖果及祝福活动—

—市场发展及运营

部 吕坤

每年12月的空气，总是弥漫着五彩魔力的圣诞气氛，这个源自西方的圣诞节，早已成为全世界共同的节日。憨态可掬的圣诞老爷爷，也成为了传递快乐与温暖的代言人。圣诞节是西方的传统节日，甚至是许多国家的新年，在国内，圣诞节也逐渐演变成了一个报平安送祝福的日子。越来越多的国人开始在圣诞节平安夜这一天给亲朋好友送去平安和祝福。

冬至刚过，寒意阵阵，“铃儿响叮当”的熟悉旋律又再度响起，一年一度的圣诞节又来到了我们身旁。

2020年12月24日，沙河壹号物业服务中心在小区展开送水果糖果及祝福活动，在寒冷的冬天为业主送去温暖。虽然天气寒冷，但却阻挡不住节日的脚步，冷却不了欢乐的心情。

经过精心挑选的精美礼物，寓意着平安、幸福、吉祥的水果和糖果送到业主们的手上。物业服务中心的工作人员穿上圣诞老人的服装，渲染出浓浓的圣诞氛围，让路过的业主们感受到节日的气息，有的业主看到后急忙要求和圣诞老人

年末絮语，感谢有你

——工会委员会 房小栋

2020年即将过去，这一年注定是不平凡的一年。一场疫情改变了世界，也对于改制后的锦东公司产生了较大影响。作为锦东公司发展的助推器，锦东工会在上级党委和工会的领导和支持下，深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，紧紧围绕全年的各项部署，充分发挥了组织职能作用，扎实有效地开展了各项工作。

落实工会制度，推进民主管理。为推进工会制度化、规范化建设，锦东工会自成立伊始始终按照《工会工作制度》的具体要求，全力落实各项工作部署，不断加强组织制度建设工作，推进企业民主化管理。



结合当前形势，落实疫情防控工作。在“新冠”肺炎疫情防控形势仍严峻的形势下，锦东工会在上级党委和工会的领导和支持下，毫不放松地做好疫情防控工作，

把好小区防控关口，在此期间受到广大业主的一致好评。同时，积极响应区委组织部号召，深入百花乡村酒店一线，志愿支援疫情防控工作，保障各项预防处置工作落实到位。

按照发展需要，开展职工教育。为进一步增强团队凝聚力，激发广大职工的沟通协作意识，根据锦东公司发展需要，本年度工会以“七巧板管理沙盘——疫情来临如何面对团体协作”为主题，组织开展了一场精彩的趣味拓展教育。通过此次活动，职工们深刻地意识到团队离不开领导的有效组织安排和成员的积极配合，团队需要协作也需要竞争，团队协作时成员间需要相互认同和赞美，同时沟通与协作要以别人需要怎么样被对待的方式才会更加有效。

年末絮语，感谢有你

——工会委员会 房小栋

2020年即将过去，这一年注定是不平凡的一年。一场疫情改变了世界，也对于改制后的锦东公司产生了较大影响。作为锦东公司发展的助推器，锦东工会在上级党委和工会的领导和支持下，深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，紧紧围绕全年的各项部署，充分发挥了组织职能作用，扎实有效地开展了各项工作。



落实工会制度，推进民主管理。为推进工会制度化、规范化建设，锦东工会自成立伊始始终按照《工会工作制度》的具体要求，全力落实各项工作部署，不断

加强组织制度建设，推进企业民主化管理。

结合当前形势，落实防控工作。在“新冠”肺炎疫情防控形势仍严峻的形势下，锦东工会在上级党委和工会的领导和支持下，毫不放松地做好疫情防控工作，把好小区防控关口，在此期间受到广大业主的一致好评。同时，积极响应区委组织部号召，深入百花乡村酒店一线，志愿支援疫情防控工作，保障各项预防处置工作落实到位。

按照发展需要，开展职工教育。为进一步增强团队凝聚力，激发广大职工的沟通协作意识，根据锦东公司发展需要，本年度工会以“七巧板管理沙盘——疫情来临如何面对团体协作”为主题，组织开展了一场精彩的趣味拓展教育。通过此次活动，职工们深刻地意识到团队离不开领导的有效组织安排和成员的积极配合，团队需要协作也需要竞争，团队协作时成员间需要相互认同和赞美，同时沟通与协作要以

《民法典》对物业管理行业的影响

——中国物协法工委副秘书长周华斌



《民法典》作为我国第一部法典，意味着我国法制建设将进入新阶段。《民法典》的相关规定不仅是业主及物业服务人的权利依据，还是物业管理未来工作发展方向的指引，对行业的工作发展以及工作方式调整均具有重大意义。

进一步明确业主权利义务范畴，为物业服务工作开展提供法律依据。业主的建筑物区分所有权是实施物业管理的前提和基础，更是业主权利的来源，业主对自己的专有部分享有绝对的所有权，对共有部分享有同等待遇的使用、处分、收益以及管理等一系列权利及对应的相关义务。但大部分业主基本上只明确自己的权利，房屋漏水影响居住，找物业服务企业解决；车辆无车位停放，找物业服务企业协调……然而却忘了支付服务的对价——物业费的义务，甚至觉得物业费的缴纳无凭无据。《民法典》的颁布进一步明确了业主的

《民法典》对物业管理行业的影响

——中国物协法工委副秘书长周华斌

《民法典》作为我国第一部法典，意味着我国法制建设将进入新阶段。《民法典》的相关规定不仅是业主及物业服务人的权利依据，还是物业管理未来工作发展方向的指引，对行业的工作发展以及工作方式调整均具有重大意义。

进一步明确业主权利义务范畴，为物业服务工作开展提供法律依据。业主的建筑物区分所有权是实施物业管理的前提和基础，更是业主权利的来源，业主对自己的专有部分享有绝对的所有权，对共有部分享有同等待遇的使用、处分、收益以及管理等一系列权利及对应的相关义务。但大部分业主基本上只明确自己的权利，房屋漏水影响居住，找物业服务企业解决；车辆无车位停放，找物业服务企业协调……然



而却忘了支付服务的对价——物业费的义务，甚至觉得物业费的缴纳无凭无据。《民法典》的颁布进一步明确了业主的权利义务，让业主更加清晰自身的权利范畴，了解其义务性。

《民法典》第二百七十三条明确指出，业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃

《民法典》对物业管理行业的影响

——中国物协法工委副秘书长周华斌

《民法典》作为我国第一部法典，意味着我国法制建设将进入新阶段。《民法典》的相关规定不仅是业主及物业服务人的权利依据，还是物业管理未来工作发展方向的指引，对行业的工作发展以及工作方式调整均具有重大意义。

进一步明确业主权利义务范畴，为物业服务工作开展提供法律依据。业主的建筑物区分所有权是实施物业管理的前提和基础，更是业主权利的来源，业主对自己的专有部分享有绝对的所有权，对共有部分享有同等待遇的使用、处分、收益以及管理等一系列权利及对应的相关义务。但大部分业主基本上只明确自己的权利，房屋漏水影响居住，找物业服务企业解决；车辆无车位停放，找物业服务企业协调……然而却忘了支付服务的对价——物业费的义务，甚至觉得物业费的缴纳无凭无据。《民法典》的颁布进一步明确了业主的权利义务，让业主更加清晰自身的权利范畴，了解其义务性。

《民法典》第二百七十三条明确指出，业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。这就意味着，不论是否使用共有部分的资源，都必须承担该部分对应的义务。比如小区里的草坪，我们与其他业主共有欣赏享受它的权利，同时也承担着同相关管理人管理它的义务和责任。第二百八十六条在《物权法》基础上作了补充，要求业主的相关行为符合节约资源、保护生态环境的要求，对于相关管理人依法实施的措施也应依法配合。对于不履行相关义务的行为人，有关当事人可以进行报告投诉，有关部门应依法处理。这在一定程度上提高了对业主的要求和限制，物业服务人在公共职能外还可以寻求政府相关部门协助管理，大大提升了其管理的有效

《民法典》对物业管理行业的影响

——中国物协法工委副秘书长周华斌

《民法典》作为我国第一部法典，意味着我国法制建设将进入新阶段。《民法典》的相关规定不仅是业主及物业服务人的权利依据，还是物业管理未来工作发展方向的指引，对行业的工作发展以及工作方式调整均具有重大意义。

进一步明确业主权利义务范畴，为物业服务工作开展提供法律依据。业主的建筑物区分所有权是实施物业管理的前提和基础，更是业主权利的来源，业主对自己的专有部分享有绝对的所有权，对共有部分享有同等待遇的使用、处分、收益以及管理等一系列权利及对应的相关义务。但大部分业主基本上只明确自己的权利，房屋漏水影响居住，找物业服务企业解决；车辆无车位停放，找物业服务企业协调……然而却忘了支付服务的对价——物业费的义务，甚至觉得物业费的缴纳无凭无据。《民法典》的颁布进一步明确了业主的权利义务，让业主更加清晰自身的权利范畴，了解其义务性。

《民法典》第二百七十三条明确指出，业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。这就意味着，不论是否使用共有部分的资源，都必须承担该部分对应的义务。比如小区里的草坪，我们与其他业主共有欣赏享受它的权利，同时也承担着同相关管理人管理它的义务和责任。第二百八十六条在《物权法》基础上作了补充，要求业主的相关行为符合节约资源、保护生态环境的要求，对于相关管理人依法实施的措施也应依法配合。对于不履行相关义务的行为人，有关当事人可以进行报告投诉，有关部门应依法处理。这在一定程度上提高了对业主的要求和限制，物业服务人在公共职能外还可以寻求政府相关部门协助管理，大大提升了其管理的有效

《民法典》对物业管理行业的影响

——中国物协法工委副秘书长周华斌

《民法典》作为我国第一部法典，意味着我国法制建设将进入新阶段。《民法典》的相关规定不仅是业主及物业服务人的权利依据，还是物业管理未来工作发展方向的指引，对行业的工作发展以及工作方式调整均具有重大意义。

进一步明确业主权利义务范畴，为物业服务工作开展提供法律依据，业主的建筑物区分所有权是实施物业管理的前提和基础，更是业主权利的来源，业主对自己的专有部分享有绝对的所有权，对共有部分享有同等待遇的使用、处分、收益以及管理等一系列权利及对应的相关义务。但大部分业主基本上只明确自己的权利，房屋漏水影响居住，找物业服务企业解决；车辆无车位停放，找物业服务企业协调……然而却忘了支付服务的对价——物业费的义务，甚至觉得物业费的缴纳无凭无据。《民法典》的颁布进一步明确了业主的权利义务，让业主更加清晰自身的权利范畴，了解其义务性。

《民法典》第二百七十三条明确指出，业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。这就意味着，不论是否使用共有部分的资源，都必须承担该部分对应的义务。比如小区里的草坪，我们与其他业主共有欣赏享受它的权利，同时也承担着同相关管理人管理它的义务和责任。第二百八十六条在《物权法》基础上作了补充，要求业主的相关行为符合节约资源、保护生态环境的要求，对于相关管理人依法实施的措施也应依法配合。对于不履行相关义务的行为人，有关当事人可以进行报告投诉，有关部门应依法处理。这在一定程度上提高了对业主的要求和限制，物业服务人在公共职能外还可以寻求政府相关部门协助管理，大大提升了其管理的有效

锦东荟

Jindong-Community

NO.04

冬藏



锦东不动产
JINDONG REAL ESTATE

2020年12月[第04期]

总第 04 期



安顺廊桥

行政人事部 许珂摄



主办单位：成都锦东不动产投资管理有限公司

联系电话：028-85970169

电子邮箱：support@cdjindong.cn

公司地址：成都市锦江区静沙南路29号6号楼5楼

公司网址：<http://www.cdjindong.cn>

微信公众号：锦东不动产

