

# 建设之法

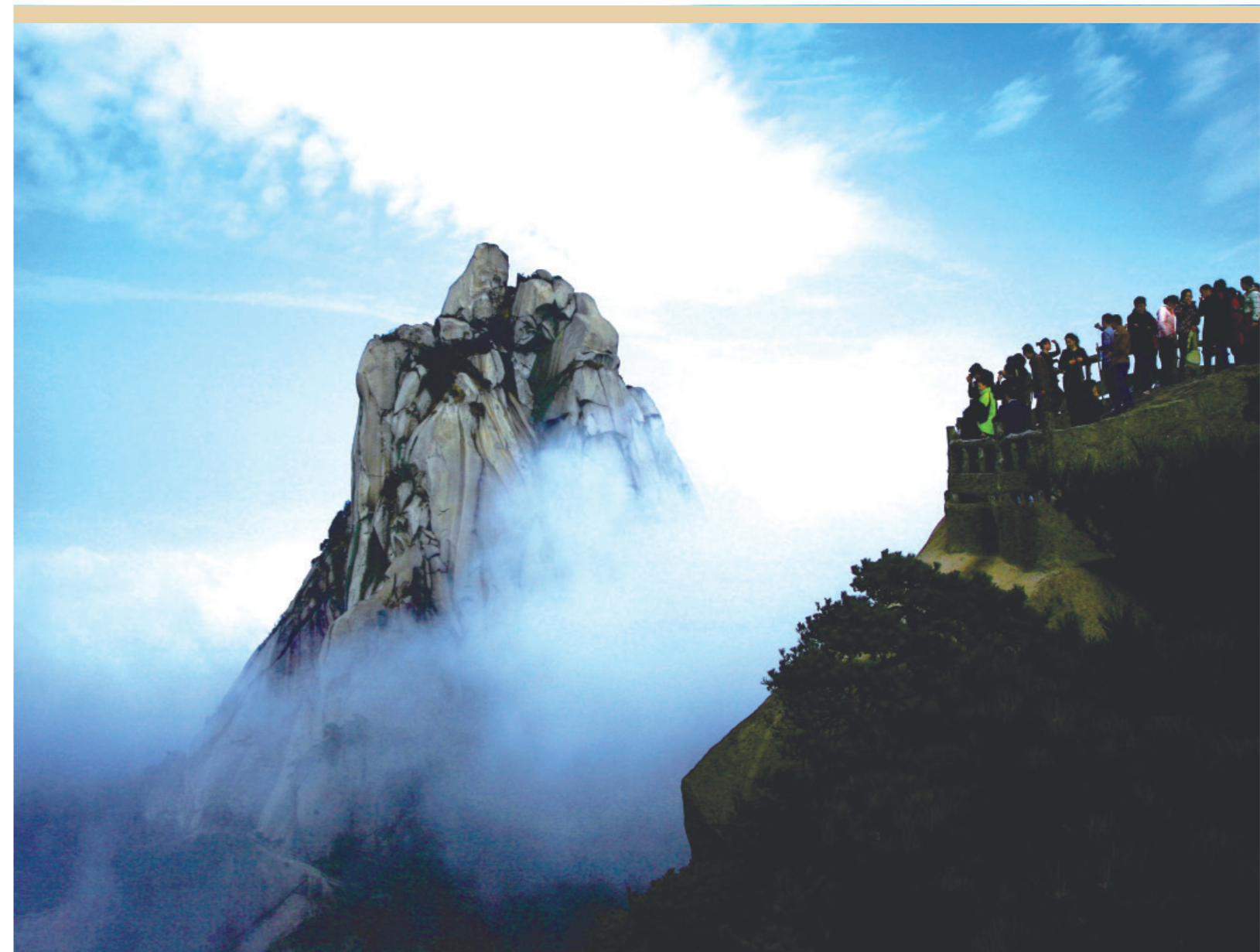
## JIAN SHE YU FA

报：住房和城乡建设部法规司、住房和城乡建设部城市管理监督局。  
送：各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、规划和自然资源委（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局及法制工作机构。本省人大常委会城建环资工委、省人大常委会法工委、省司法厅、省民间组织管理局；省住房和城乡建设厅、各位厅领导、厅机关各处室；各市、县住房和城乡建设行业主管部门。  
发：协会会员。

安徽省建设法制协会办公地址：安徽省合肥市包河区紫云路 996 号  
安徽省住房和城乡建设厅 406 室。

安徽省建设法制协会网址：[www.ahjsfzxh.com](http://www.ahjsfzxh.com)

邮政编码：230091 联系电话：0551-62878726 62878836（兼传真）



## 大爱天柱 情系天下

天柱山位于安庆市潜山市西部，为大别山脉余脉，因主峰如“一柱擎天”而得名，又名皖山，安徽省简称“皖”即源于此。1982年被国务院批准为首批国家级重点风景名胜区，后相继被批准为国家森林公园、国家地质公园、国家自然与文化遗产地、国家AAAAA级旅游景区、世界地质公园，为安徽省三大名山之一。风景名胜区规划面积102.72平方公里，分三祖寺、九井河、虎头崖、马祖庵、主峰、后山、龙潭河和大龙窝八大景区，外围保护带面积为201.3平方公里。

天柱山历史悠久，人文景观纷呈荟萃，有着“安徽之源、京剧之祖、禅宗之地、黄梅之乡”的美誉，又被称为“七仙女的故乡”。这里自然景观雄奇灵秀，拥有我国唯一、全球揭露面积最大、暴露最深的超高压变质带，独特的花岗岩峰丛地貌奇观，既具北山之雄，又具南岭之秀，奇峰、怪石、幽洞、飞瀑星罗密布。这里生态环境优良，生物丰富多样，森林覆盖率达97%以上，负氧离子含量极高，被誉为“绿色博物馆”“天然大氧吧”，加之地质构造形成了独特的磁场、气场，是休闲、度假、养生的绝佳胜地。天柱养生功法吸引了俄罗斯前总理基里延科、现任副总理特鲁特涅夫等经常到此度假养生。其中，基里延科先后3次到天柱山度假，并盛赞天柱山是神奇的地方，特鲁特涅夫16次到天柱山，对天柱山感情深厚。天柱山与俄罗斯开展文化旅游交流活动日益频繁，天柱山下“俄罗斯村”正走出国门、迈向世界。

“十三五”以来，天柱山风景区秉承“三牛”精神，持续加强规划保护和合理利用，不断完善基础服务设施建设，景区环境更加优质，旅游业态更加丰富，推动旅游经济高质量发展。龙潭河、三祖寺景区控制性详规及森林公园、地质公园规划顺利获批，龙潭河景区综合开发、东关游线恢复、天柱山庄改造等项目稳步推进。高山滑雪、天仙峡、魔幻森林、户外拓展、石斛基地等旅游项目业已建成，引进低空飞行、9E高空玻璃桥和玻璃水滑道等新业态，举办长板速降、溯溪越野等国际体育赛事，打造海心谷、陋室邂逅、天鹅堡等环天柱山精品民宿群。新天柱、新景观、新形象得到了海内外广大游客的广泛赞誉，皖山皖水、皖风皖韵让人如入仙境，流连忘返。

# 建设之法

## JIAN SHE YU FA

### 目录

#### 协会动态

1. 省住房城乡建设厅组织干部职工赴省法治宣传教育基地参观学习
2. 协会开展学雷锋志愿服务活动
3. 协会开展新春会员走访活动

#### 城管风采

1. 淮南市狠抓末端处置 促进垃圾分类和资源利用
2. 池州市城管局开展垃圾分类集中宣传活动
3. 宿松城管一线办公解民忧
4. 金安城管推动执法规范化水平再提升
5. 裕安物业纠纷案例入选最高法多元解纷案例库

#### 法治建设

1. 《中华人民共和国生态环境法典》自 2026 年 8 月 15 日起施行
2. 《合肥市物业专项维修资金管理规定》自 2026 年 4 月 1 日起施行

#### 政策之音

国务院办公厅印发《关于加强基层消防工作的意见》

#### 他山之石

1. 《河南省建筑市场管理条例》自 2026 年 3 月 1 日起施行
2. 《驻马店市房屋使用安全管理办法》自 2026 年 3 月 1 日起施行
3. 《咸宁市既有住宅加装电梯条例》自 2026 年 3 月 1 日起施行

#### 简讯动态

1. 蚌埠市住建局举办法治专题培训
2. 淮南市住建局召开行政执法能力提升专题培训会
3. 马鞍山市住建局积极推进既有多层住宅增设电梯工作
4. 铜陵市城管局举办执法能力提升交流学习讲座
5. 阜阳市房管局开展 3·15 宣传咨询服务活动
6. 界首市住建局精准普法 护航营商环境
7. 蒙城多部门联动执法 依法清退违规物业
8. 蒙城县召开生活垃圾分类提质增效工作推进会

#### 案例选编

未取得资质等级证书从事房地产开发经营案

#### 工作交流

天长市探索“信托+公证”新模式



2026 年第 03 期  
(总第 197 期)

行业法治信息 普法学习交流

行业主管：安徽省住房和城乡建设厅

主办单位：安徽省建设法制协会

送往单位：住房城乡建设部法规司、城市管理监督局；本协会会员、本省各市（县、区）住房和城乡建设主管部门及负责人、有关执法机构及负责人；各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、住房和城乡建设局、城市管理局、规划和自然资源委（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局；相关大学、律所、法制研究机构等单位。

办公地址：安徽省合肥市包河区紫云路 996 号安徽省住房和城乡建设厅 406 室

邮政编码：230091  
联系电话：0551-62878726  
传 真：0551-62878836  
投稿邮箱：445048937@qq.com

协会常务理事单位：  
合肥市建筑业协会  
淮南市房地产业协会  
北京盈科（合肥）律师事务所  
安徽晶昱智慧城市运营管理有限公司  
安徽昌达路桥工程集团有限公司  
蓝海建设集团有限公司  
安徽省云天生活服务有限公司  
合肥盛文优路教育科技有限公司  
安徽天濡物业管理有限公司  
安徽金服工程科技发展有限公司  
湖南省第六工程有限公司  
安徽新媒正虹环境科技有限公司  
安徽瀛鼎律师事务所  
上海建纬（合肥）律师事务所  
安徽合一城乡建设工程有限公司  
合肥建信职业培训学校有限公司  
无为市建筑产业协会  
安徽华汉工程管理有限公司  
安徽东航科技有限公司  
安徽长青藤国际旅行社有限公司  
北京京师（合肥）律师事务所  
安徽大森律师事务所

封面摄影：天柱山主峰

## 省住房城乡建设厅组织干部职工赴省法治宣传教育 基地参观学习

为深入学习贯彻习近平法治思想，提升住房城乡建设系统依法行政能力，3月12日下午，省住房城乡建设厅党组成员、副厅长刘孝华带领厅干部职工代表赴省法治宣传教育基地，参观学习新修订的《安徽省物业管理条例》《安徽省传统村落保护传承利用条例》专题普法展。

大家依次参观了习近平法治思想学习展区、两个条例主题展厅等，认真了解《安徽省物业管理条例》通过党建引领、业主自治、专业服务与依法监管相结合，建立全面提升物业服务质量、营造和谐宜居居住环境的创新性制度，以及《安徽省传统村落保护传承利用条例》致力于保护传承

我省丰富的历史文化资源、推动传统村落活态利用、助力乡村振兴与文化繁荣的系统性规定。

通过此次观展活动，进一步增强了省住房城乡建设厅干部职工模范尊法守法、善于学法用法的法治意识，强化了干部职工的法治思维，特别是深化了对物业服务“关键小事”法治保障和传统村落“活态传承”制度设计的理解，为推动全省住房城乡建设事业高质量发展夯实了法治基础。

省建设法制协会相关人员参加了此次活动。

(采编自省住房城乡建设厅网站)

## 学雷锋 做志愿 共同奋进“十五五” ——省建设法制协会开展学雷锋志愿服务活动



为深入弘扬雷锋精神，践行志愿服务理念，助力法治社会建设，2026年3月4日，省建设法制协会联合会员单位安徽皖正律师事务所和建设法律帮帮团部分成员

在合肥市杏花公园参加了由省委社工部、省委宣传部、省住房城乡建设厅、中共合肥市委等共同举办的安徽省暨合肥市“3·5”学雷锋纪念日主题志愿服务活动。



活动现场，协会志愿者和建设法律帮帮团成员热情接待群众咨询，并就相关物业管理、房屋产权归属、公共设施权属争议等咨询事项进行耐心细致的答疑解惑。为提升法治宣传效果，在活动现场还向市民免费派发了《劳动合同法法律法规手册》《安徽省城市市容和环境卫生管理条例》等普法宣传资料，帮助群众增强法治意识。

此次活动既是一次志愿服务的生动实

践，也是协会将学习雷锋精神与普法宣传深度融合，更是协会服务社会、履行社会责任的具体展现。

省建设法制协会属于省 5A 级协会，作为全省住房城乡建设系统学雷锋活动示范点，协会每年都积极参与并组织开展相关学雷锋志愿服务公益活动，持续推进志愿服务常态化。

(协会秘书处)

## 听建议、聚力量 ——协会开展新春会员走访活动



为深化协会与会员单位的联系，积极听取和征询会员单位对协会工作的意见和建议，2026年3月，协会李晓纲会长携秘书处一行先后赴安徽徽州律师事务所、安徽华埠建设工程有限公司、安徽亚行律师事务所、安徽瀛鼎律师事务所、安徽大森

律师事务所 5 家会员单位开展新春会员走访活动。

走访过程中，一是协会领导与各会员单位负责人进行了深入细致的沟通，探讨创新发展的具体路径；二是会员单位立足专业优势建言献策，对协会制定的年度工

作计划提出了一些建议；三是全面了解各会员单位在经营发展、业务创新、品牌建设等方面的实际情况，倾听会员心声，了解一线需求。各会员单位一致表示，协会日常工作务实，将积极履行会员义务，踊跃参与协会活动。

走访期间，安徽徽洲律师事务所、安徽华埠建设工程有限公司、安徽亚行律师事务所、安徽大森律师事务所4家会员单位，围绕协会组织编写的《建筑施工企业合规评价规范》提出了一些编写与修改建议；安徽瀛鼎律师事务所负责人表示，将结合

律所资源，积极助力协会推进生物医药行业经营者反垄断合规建设工作，并协助对接相关企业资源。

此次新春走访活动，进一步密切了协会与会员单位的沟通联系，了解了会员服务需求，为协会统筹谋划年度工作、提升服务效能、拓展服务方式、创新服务举措奠定了坚实基础。同时，有效汇聚了行业专业智慧与优质资源，为助力住建领域高质量发展凝聚了多方合力。

(协会秘书处)

节约45.26万吨标准煤，减少二氧化碳排放75万吨。

**深耕餐厨垃圾利用。**以厨余垃圾处置厂为依托，采用“预处理制浆+厌氧发酵”先进工艺，在全省率先实现餐厨废弃“油、渣、液”全量资源化综合利用，再利用产品广泛应用于航空燃油、畜禽及水产养殖饲料原料等领域。截至今年3月，全市共收运处置餐厨垃圾20.95万吨，生产粗油脂6712.12吨、有机固渣8245.68吨、碳源6.67万吨。

**发力建筑垃圾转化。**通过政府引导扶

持、市场主体拉动、企业自主研发，在全省率先建成运行建筑垃圾资源化处置项目，促进建筑垃圾资源化利用、产业化发展。截至今年3月，该项目已获专利23项，可生产200多种建筑垃圾再生产品，资源化利用率80%以上，全市已累计资源化处置建筑垃圾262.42万吨，生产167万吨再生骨料以及2.41亿块地砖、步砖、砌砖等再生砖，实现建筑垃圾“变废为宝”。

(通讯员 淮南市城市管理局 黄猛)

## 池州市城管局开展垃圾分类集中宣传活动

城管风采

## 淮南市狠抓末端处置 促进垃圾分类和资源利用

为深入推进生活垃圾减量化、资源化、无害化治理，淮南市聚焦垃圾分类末端处置关键环节，以项目建设强支撑、以技术创新提效能、以市场运作破难题，持续完善全链条处置体系，推动资源循环利用，

为绿色发展注入新动能。

**强化生活垃圾处置。**采取“市场化运作+专业化治理”模式，高效推进历史积存垃圾清零行动，“十四五”期间处理生活垃圾360万吨，累计发电12.12亿度，

3月5日，池州市城市管理局联合市委社工部、团市委等部门，依托2026年“3·5”学雷锋纪念日志愿服务活动平台开展垃圾分类集中宣传活动，引导市民群众积极参与垃圾分类实践，共同践行绿色低碳生活理念。

活动现场设置“垃圾分类志愿行 共建美好新家园”签名墙，广大市民及志愿者纷纷在签名墙上签名，表达对垃圾分类工

作的支持与承诺，并拍照打卡留念。

宣传互动区设立了专题宣传展台，许多市民来此主动领取了垃圾分类宣传单页、分类投放指南及《池州市生活垃圾分类管理办法》等宣传资料。工作人员耐心细致地讲解垃圾分类的重要意义、分类标准和投放要求，现场解答市民疑问，引导大家从源头做好分类、自觉规范投放，营造“人人知晓分类、人人参与分类”的良好社会

氛围。

为增强宣传活动的吸引力和参与度，现场还设置了“生活垃圾神投手”和“连线达人就是我”两个垃圾分类游戏互动区域。引导市民参与到游戏中，并将印有各类垃圾图案或名称的道具准确投入对应分

类容器，或将垃圾图案与分类标识进行正确连线。游戏过程中，工作人员适时进行指导和纠错，让市民在轻松愉快的氛围中巩固了分类知识。

(通讯员 池州市城市管理局 张梓玉)

## 宿松城管一线办公解民忧

3月16日，宿松县城管局主要负责人聚焦城市管理难点、堵点问题，围绕群众关心关注的市容秩序、噪音扰民等重点事项，以“一线办公”方式深入实地开展调研督导，用心用情用力解决群众“急难愁盼”问题，以务实行动树立和践行正确政绩观。

宿松县城管局主要负责人实地观看了市容秩序与交通通行状况，并与一线执法人员、属地中队负责人深入交流，梳理问题根源。针对流动摊贩占用机动车道、店外经营堵路等问题，现场研判、现场交办、现场督办，并明确整改举措。随后，督导组一行就市民多次投诉噪音扰民问题开展

现场核查、倾听诉求，细致排查噪音来源、摸清扰民时段等情况，现场督促门店落实降噪整改、规范日常经营行为。

此次一线督办，把“办公室”搬到群众身边，把问题解决在基层现场，既快速回应了市民诉求，也充分彰显了城管部门“以人民为中心”的责任担当。

下一步，宿松县城管局将持续深化“一线工作法”，以实干担当践行正确政绩观，不断提升城市管理质效，用心用情办好民生实事。

(通讯员 宿松县城市管理局 杨夏统)

## 金安城管推动执法规范化水平再提升

近日，六安市金安区城管局以行政执法案卷评查为抓手，严把案件质量关，推动执法规范化建设走深走实。

**全覆盖开展案卷评查。**成立案卷评查小组，统一评查标准和尺度，确保评查工作客观公正。评查坚持全面覆盖与重点突出相结合，集中评查与办案人员交流讨论相协同；从事实认定、证据收集、法律适用、执法程序、文书制作等方面进行全方位“体检”；对存在争议的问题集体研究、统一意见，确保评查结论经得起检验。

**柔性执法彰显温度。**积极践行包容审慎监管理念，将服务融入执法全过程。坚持教育与处罚相结合，对轻微违法行为依

法适用免罚轻罚；推行“721”工作法，变被动管理为主动服务；切实减轻企业负担，以法治力量优化营商环境，实现执法力度与执法温度的有机统一。

**多措并举抓规范提升。**针对评查中发现的调查询问不充分、取证不严谨、文书不规范等问题，局坚持问题导向、标本兼治。加强执法人员培训，通过案例教学、模拟执法等方式提升业务能力；强化法制审核机制，严格执行行政执法“三项制度”，做到全程留痕、可回溯管理；规范执法文书制作，统一格式标准、严格审核把关，切实提升案卷质量。

(通讯员 六安市金安区城市管理局 陈绪玖)

## 裕安物业纠纷案例入选最高法多元解纷案例库

近日，六安市裕安区城管局协同化解的物业纠纷案例成功入选最高人民法院多元解纷案例库。

裕安区某小区物业公司按照合同约定提供物业服务，但该小区117名业主拖欠2024年以来的物业费已久，物业公司催缴

无果后诉至法院，要求上述业主尽快足额给付物业费并承担违约金。

为防范矛盾激化、维护群众利益，在法院引导并经双方同意后，由区综治中心统筹，建立法院、城管局物管中心、专业调解组织三方联动解纷机制。

调解中，通过“背靠背”沟通梳理争议焦点，联合开展实地核查，查实物业服务存在短板，督促物业限期整改；法官现

场释法明理，明确权责与法律后果。针对不同业主情况，采取分类施策、批量调处，通过分期支付、适当减免、示范引导等方式，促成全部业主补缴物业费，纠纷实质性化解。

此次案例入选，充分彰显裕安区多元共治、诉源治理成效，为基层物业纠纷高效化解提供了可复制、可推广的实践样本。  
(通讯员 六安市裕安区城市管理局 范学)

法治建设

## 《中华人民共和国生态环境法典》 自 2026 年 8 月 15 日起施行

《中华人民共和国生态环境法典》已经第十四届全国人民代表大会第四次会议通过，自 2026 年 8 月 15 日起施行。

( 扫码查看《中华人民共和国生态环境法典》全文 )



( 采编自生态环境部官网 )

## 《合肥市物业专项维修资金管理规定》 自 2026 年 4 月 1 日起施行

《合肥市物业专项维修资金管理规定》已经 2026 年 1 月 19 日合肥市政府第 108 次常务会议审议通过，自 2026 年 4 月 1 日起施行。

( 扫码查看《合肥市物业专项维修资金管理规定》全文 )



( 采编自合肥市人民政府网 )

政策之音

## 国务院办公厅印发《关于加强基层消防工作的意见》

为加强和改进基层消防工作，营造良好消防安全环境，更好保障经济社会高质量发展、人民群众安居乐业，近日，国务院办公厅印发关于加强基层消防工作的意见。

( 扫码查看《关于加强基层消防工作的意见》全文 )



( 采编自中国政府网 )

## 《河南省建筑市场管理条例》 自 2026 年 3 月 1 日起施行

《河南省建筑市场管理条例》已经河南省第十四届人民代表大会常务委员会第二十一次会议，自 2026 年 3 月 1 日起施行。

( 扫码查看《河南省建筑市场管理条例》全文 )



( 采编自河南人大网 )

## 《驻马店市房屋使用安全管理办法》 自 2026 年 3 月 1 日起施行

驻马店市人民政府令第 6 号公布《驻马店市房屋使用安全管理办法》，自 2026 年 3 月 1 日起施行。

( 扫码查看《驻马店市房屋使用安全管理办法》全文 )



( 采编自驻马店市人民政府网 )

## 《咸宁市既有住宅加装电梯条例》 自 2026 年 3 月 1 日起施行

《咸宁市既有住宅加装电梯条例》已经湖北省第十四届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准，自 2026 年 3 月 1 日起施行。

( 扫码查看《咸宁市既有住宅加装电梯条例》全文 )



( 采编自咸宁市住房和城乡建设局网站 )

简讯动态

## 蚌埠市住建局举办法治专题培训

为深入学习贯彻习近平法治思想，全面推进法治政府建设，提升蚌埠市住建系统干部职工依法决策、依法行政、依法监管能力水平，3 月 11 日上午，蚌埠市住建局举办为期三天的“新春第一训”开班动

员会。局机关业务科室、局属各单位及各县（区）住建部门相关负责人、业务骨干、执法人员近 60 人参加培训，市住建局党组成员、副局长潘冰同志作动员讲话。

潘冰同志围绕培训内容，分别从高站

位和深细悟法治能力建设的重要性、认清“为什么学”、明确“学什么”、落实“怎么学”等四个方面，进行了深入浅出的细致讲解。并指出：本次培训是深入贯彻落实习近平法治思想和中央、省委、市委有关法治政府建设要求的重要举措，是提升

## 淮南市住建局召开行政执法能力提升专题培训会

为全面、深刻、准确把握行政应诉相关知识，进一步提升全局依法行政能力，推动严格规范公正文明执法，切实筑牢法治执法根基，3月17日下午，淮南市住建局召开行政执法能力提升专题培训会，特邀田家庵区人民法院行政庭庭长杨勇授课。

会上，杨勇庭长结合自身丰富的行政审判实践经验，立足行政执法工作实际，以“理论讲解+案例剖析”的方式，围绕行政应诉核心要点、行政执法程序规范、证据收集固定、常见执法误区等重点内容展开系统授课。

法治素养的能力充电。

参训人员纷纷表示，将把所学知识运用到实际工作中，严守法律底线、规范权力运行，切实以法治力量守护城市建设与民生福祉。

(通讯员 蚌埠市住房和城乡建设局 李勇)

此次专题培训会，是淮南市住建局深化府院联动、加强执法队伍建设、推进法治政府建设的重要举措，搭建起了司法与行政执法的沟通协作桥梁。下一步，淮南市住建局将以此次培训为契机，总结培训成果，健全常态化、精准化培训机制，持续强化执法人员专业素养和履职能力，推动全局行政执法工作再上新台阶，以规范公正文明的执法行为，切实维护群众合法权益、彰显法治权威。

(通讯员 淮南市住房和城乡建设局 翟晶晶)

## 马鞍山市住建局积极推进既有多层住宅增设电梯工作

一是坚持法治先行。制定《马鞍山市既有多层住宅增设电梯管理规定》，从申报和审查、建设与维护、保障和监督等全方位加强监管，重点解决在老龄化社会背景下，老旧小区基础设施落后、无障碍设施缺失等问题。鼓励各县、区人民政府将增设电梯工作统筹纳入城镇老旧小区更新改造，推行成片连片增设电梯和统一维护保养。

二是强化闭环管理。加快制定既有住宅增设电梯合同示范文本，明确增设电梯的实施主体、表决机制、建设规范、运维责任等关键内容，将“业主自愿、居民自治”原则法治化。构建增梯工作全生命周期保障体系，建立后期维护责任机制，确保电梯“装得上、用得好、用得久”。

三是创新政策机制。针对老旧小区邻里协商难、资金筹措难等核心痛点，创新“五方协商、一楼一策”模式，搭建市级、区级、街道、社区、居民五方协商平台。成功化解20余个单元矛盾，协商通过率达95%以上。支持居民提取住房公积金和住宅专项维修资金分摊费用，2025年累计吸引民间资本投入超1200万元。

四是优化流程再造。以“放管服”改革为抓手，将审批时限压缩60%。实行一户申请即可启动意愿征询，简化流程、扩大受益面，让更多群众享受民生红利。截至今年2月，全市累计建成增设电梯项目129台，惠及居民超3000户。

(通讯员 马鞍山市住房和城乡建设局 叶军)

## 铜陵市城管局举办执法能力提升交流学习讲座

为进一步提升全市城管系统执法办案水平，加强执法队伍建设，3月12日下午，铜陵市城市管理局举办2026年度第一期执法能力提升交流学习讲座。局机关科室、局属单位及各县区城管局执法骨干60人参加学习。

本次讲座邀请铜陵市司法局行政执法协调监督科科长马亮，就《行政执法监督条例》作专题解读。马亮从条例出台的时代背景、立法目的、基本原则等方面，系统阐释了行政执法监督的范围、监督方式及监督处理措施，并结合城市管理执法工作实际，提出针对性建议，是一堂内容详实、指导性强的法治实践课，既梳理了当前执

法工作中存在的薄弱环节，又明确了改进方向、提供了具体路径，能够有效引导城管执法人员规范执法流程、强化法治意识，切实把法治思维和法治方式融入日常执法全过程，推动城管执法工作提质增效、彰显公平正义。

会上，铜陵市城管局同步就2026年深入开展“整治城管执法不规范问题”工作进行动员部署。全市城管系统要持续深化整治重点，切实抓好问题整改，强化执法能力培训，健全长效治理机制，扎实推进严格规范公正文明执法，不断提升城市管理执法质量和为民服务水平。

(通讯员 铜陵市城市管理局 汪玉科)

## 阜阳市房管局开展3·15宣传咨询服务活动

在“3.15国际消费者权益日”到来之际，阜阳市房屋管理局在阜阳市商厦时代广场

开展房产消费宣传咨询服务活动。活动紧扣“提升消费品质”年度主题，通过政策

宣讲、现场答疑、资料发放等形式，普及房产领域法律法规，提升市民维权意识，着力营造安全、透明、放心的房地产市场消费环境。

活动中，阜阳市房管局针对市场热点、交易风险及最新政策，编印了《房屋管理领域法律法规手册》《存量房交易合同网签备案管理办法》《住房租赁条例》等宣传资料，现场向市民发放千余份。同时，由局执法骨干及业务骨干组成的咨询团队，

面对面向过往群众解读政策法规，详细解答购房流程、物业纠纷、保障房申请等热点、难点问题。

下一步，阜阳市房管局将以此次活动为契机，持续践行以人民为中心的发展思想，不断优化服务、强化监管，切实维护房产消费者合法权益，持续优化营商环境，为全市房地产市场平稳健康发展提供有力保障。

(通讯员 阜阳市房地产执法监察大队 杨雪松)

## 界首市住建局精准普法 护航营商环境

3月15日，界首市住建局结合“3·15”消费者权益日，深入开展民法典宣传系列活动，通过精准普法、贴心服务，助力建筑企业提升法律风险防范能力，持续优化法治化营商环境。

“订单式”普法。界首市住建局工作人员与局法律顾问及普法志愿者组成的“法治宣讲组”，深入安置区和市政建设3个工地、办公区，开展“订单式”普法讲座。针对企业在合同签订、劳动用工、工程质

量等方面的实际需求，宣讲组结合民法典规定以案释法、深入浅出，让法律知识听得懂、用得上、记得牢。

“问诊式”普法。局工作人员主动走访重点建筑企业，与企业负责人面对面交流，详细了解生产经营中的法律难题，现场提供专业法律指导，精准帮助企业化解潜在风险、解决实际问题。

此次普法活动务实高效、深受好评。相关企业负责人表示，精准普法及时专业，

有效帮助企业规避风险，让企业更安心抓生产、谋发展。

下一步，界首市住建局将持续深化民法典宣传应用，不断提升普法精准度和服

## 蒙城多部门联动执法

为规范物业管理秩序、维护业主合法权益，近日，蒙城县住房发展中心联合属地政府、社区、公安、城管、司法等部门开展联合执法，依法对金成御园小区违规物业服务企业实施强制清退，顺利完成物业交接，有效化解小区物业矛盾，获得居民广泛认可。

该物业企业因服务质量不达标、履职不到位，经业主大会依法表决解聘后，拒不办理交接、擅自占用管理区域，严重影响小区正常秩序。前期，县住房发展中心联合属地多次约谈、依法催告，该企业仍拒不配合。

为确保清退平稳有序，联合工作组制定专项方案，明确职责分工，细化现场处

务实效性，以法治护航企业发展、优化营商环境，为全市经济社会高质量发展提供坚强法治保障。

（通讯员 界首市住房和城乡建设局 谢树立）

## 依法清退违规物业

置、秩序维护、证据保全、资料交接等流程。行动中，各部门协同配合、依法推进，现场监督完成办公场所腾退、公共设施设备及档案资料移交，违规物业依法撤离，新物业顺利进驻，小区秩序迅速恢复。

此次联合清退行动，是蒙城县整治物业行业乱象的硬核举措，释放出“违规必查、拒退必清、优胜劣汰”的强烈信号。下一步，蒙城县住房发展中心将持续强化物业行业监管，健全进退机制，常态化开展专项整治，畅通投诉渠道，及时化解矛盾，推动物业服务提质增效，全力营造规范有序、和谐宜居的居住环境，不断提升群众获得感、幸福感、安全感。

（通讯员 蒙城县住房发展中心 时维）

## 蒙城县召开生活垃圾分类提质增效工作推进会

3月20日，蒙城县召开全县生活垃圾分类提质增效工作推进会。

会议指出，生活垃圾分类是深入贯彻习近平生态文明思想的重要实践，是落实省委、市委工作部署，是对标《亳州市城市生活垃圾分类工作实施方案》要求的具体行动，更是提升蒙城县城市治理能力、完善城市管理服务的关键抓手。

会议明确2026年工作分五个阶段压茬推进：3月底前完成宣传发动；4月1日—20日配齐分类设施、完善投放点位；4月底前组建监督队伍；5月底前实现全域全覆盖；6月

起进入常态监督考核。

会议强调，各单位要提高站位、压实责任、细化方案、紧盯节点，坚决抓好落实。县城管局牵头统筹、严督实考，全县健全“党建引领、社区发力、群众主体、共治共享”机制，协同发力、久久为功，推动生活垃圾分类提质增效，助力城市精细化管理和生态文明建设。

县直有关部门，各乡镇、街道有关负责同志参加了会议。

（通讯员 蒙城县城市管理局 戴理）

案例选编

## 未取得资质等级证书从事房地产开发经营案

### 【基本案情】

某房地产开发公司在未取得房地产开

发资质等级证书的情况下，擅自开发建设崇杭街\*号余政挂出地块项目。经浙江省

杭州市临平区住建局移交案件后，临平区综合行政执法局开展立案调查。

经查，该项目含住宅、配套用房及集中地下室，总建筑面积123126.32平方米，目前已建成但未竣工验收。案发后，当事人积极整改，于2025年9月28日补办取得房地产开发资质证书。

当事人的行为违反《城市房地产开发经营管理条例》第九条的规定，临平区综

合行政执法局依法对当事人作出行政处罚。

**【典型意义】**当事人在未取得开发资质情况下擅自开发建设，违反行业准入规定。案件既明确无资质不得开发的法律底线，又考量其积极整改、补办资质、未造成严重后果的情节，坚持处罚与教育相结合，有力引导市场主体依法依规开发经营，维护房地产市场安全有序。

（采编自杭州市城市管理局公众号）

缴率迎来质的飞跃，公共收益使用争议实现“零投诉”，群众从“怨声载道”到“拍手叫好”，昔日的“问题小区”正加快步伐向“美好家园”样板转变。现将有关情况汇报如下：

### 一、乱局乍起：一夜停摆陷困境，民生疾呼唤破题

祥生金麟府小区于2022年交付，共有居民1031户。2024年11月，原物业公司因自身经营问题，在拖欠各项费用、未做任何交接的情况下突然撤场，保安、保洁全部离岗，小区瞬间陷入“无人管”的混乱状态。

（一）服务中断，居民生活受影响。道闸大开、垃圾如山、电梯停运、消防系统无法正常使用，污水管网堵塞频发、楼道墙皮脱落、监控设施大部分失效，安全隐患随处可见，居民基本生活秩序被彻底打乱，用群众的话说，“一下回到了没人管的旧社会”。

（二）资金被占，业主权益受侵害。原物业撤场时留下近80万元各类欠款，包括电梯维保费、公共能耗费等，还涉及部分业主预交的物业费、装修押金等50余万

元。小区不仅缺乏运转资金，反而遗留债务，业主合法权益受到侵害。

（三）信息封闭，业主监督缺渠道。长期以来，小区的公共收益有多少、花在哪里，物业费怎么用的，居民一概不知、无处可查，业主只有交钱的义务，缺乏知情和监督权利，对物业公司普遍不信任。

（四）矛盾激化，信访投诉较集中。物业撤场后，12345热线和各类信访平台关于金麟府的问题一个接一个，累计达40余件，居民群体性上访苗头突出，小区治理面临较大压力。

### 二、破题探索：党建引领聚合力，信托公证建新制

面对困局，天长市委、市政府高度重视，将祥生金麟府小区作为检验物业领域专项整治成效、探索长效治理机制的试点，迅速成立工作专班，在组织公办物业应急托底、稳住基本盘的同时，引入“信托+公证”物业管理新模式，核心是“还权于业主、资金全透明、服务受监督”。

（一）组织牵头，党员带头稳局面。市住建局联合广陵街道及公安、消防等部门，第一时间组建工作专班，党员带头进

## 工作交流

# 从“烂摊子”到“样板间”

## ——天长市探索“信托+公证”新模式 破解祥生金麟府小区治理困局的实践与成效

物业管理是城市基层治理的“神经末梢”，更是群众感受最直接、反映最集中的民生关切。2024年底，天长市祥生金麟府小区因原物业公司突然撤场，一度陷入管理瘫痪、矛盾激化的“至暗时刻”。面对这一突发状况，天长市委、市政府坚持

以解决群众急难愁盼为首要任务，以深入开展整治物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题专项行动为抓手，迎难而上、主动破题，在祥生金麟府小区创新探索“信托+公证”物业管理新模式。短短数月，小区面貌实现华丽蝶变，物业费收

驻小区。两天内，垃圾清运、门岗值守、消防值班恢复运行，基本居住秩序得到保障。同时，发动党员中心户、网格员入户走访听意见，召开多场“板凳会”“直播会”，回应群众关切，凝聚治理共识。

（二）资金入账，公证监管保安全。取得信任的关键在于管好资金。专班推动设立公证提存专户，将小区物业费、公共收益等全部纳入市公证处监管账户，实行“收支两条线”，每一笔资金进出均有记录、可追溯。同时，开发“公证信托家园”小程序，居民可随时用手机查账。年度预算由全体业主共同商议决定，真正做到了“大家的钱大家管、大家议、大家看”。

（三）信息公开，阳光透明增互信。坚持“能公开尽公开”，小程序实时更新的同时，在小区设置规范公示栏，小到日常维修，大到工程项目，全部上墙公示。成立由业委会、业主代表、公证处等组成的监督小组，随时可查账问询，让物业服务在阳光下运行。居民反映，“现在小区的事门儿清，心里敞亮了”。

（四）部门联动，集中攻坚除隐患。针对群众反映最强烈的消防无水、电梯故

障等急难愁盼问题，市住建局主动担当、迅速部署，协调专业力量进行全面排查。面对消防管网无水可用的重大安全隐患，住建局牵头制定专项维修方案，紧急筹措资金、组织施工，仅用两周时间就完成消防系统全面修复，让小区消防水压恢复正常，居民悬着的心终于放了下来。同时，疏通污水管网、修复墙面脱落、完善照明绿化，累计解决20余个历史遗留问题，剩余问题列入整改计划。小区环境从“脏乱差”向“洁净美”转变，居民安全感、获得感大幅提升。

（五）共建共享，业主回归当家作主人。新模式明确了业主作为小区公共利益“受益人”和“决策者”的地位，激发居民参与热情。专班畅通诉求渠道，建立问题台账，投诉量从月均几十件实现动态清零。更多居民主动关心小区事务、参与志愿服务，邻里关系趋于和谐。“党组织引领、信义为基础、业主共参与、多方来监督”的治理格局逐步形成。

### 三、治理成效：数据印证变化，群众感受提升

经过几个月实践，祥生金麟府小区治

理取得阶段性成效，关键指标明显改善：

（一）收费率提升，缴费意愿明显增强。新模式推行后，居民缴费意愿显著提高，物业费收缴率从试点前的46%提升至93%，小区运转进入良性轨道。

（二）矛盾减少，信任回升邻里和。通过公证监管和透明公示，公共收益使用实现“零投诉”，业主对资金管理的信任度提高。信访量实现动态清零，居民满意度提升，邻里关系有所改善。

（三）环境改善，居住安全有保障。消防无水、电梯故障等一批历史遗留问题得到解决，小区基础设施逐步完善，群众居住安全感和舒适度得到增强。

### 四、经验启示：创新模式可复制，持续深化再推进

祥生金麟府的治理实践表明，解决群众急难愁盼问题，需要以专项整治为抓手、以制度创新为突破。“信托+公证”模式将信托理念引入物业管理，以公证监管保

障资金安全，以全程透明重建信任关系，有效回应了物业服务履约不到位、公共收益不透明等突出问题，为全市提供了可借鉴的经验。

信托制物业模式于2023年11月被中共中央政法委确立为新时代“枫桥经验”之一，近年来在四川、江苏、上海等多地推广，实践表明，推行该模式的小区物业矛盾有所下降，居民满意度得到提升。祥生金麟府的试点，是该模式在天长落地的一次有益探索。

下一步，天长市将以祥生金麟府为样本，稳步推进“信托+公证”物业模式扩面，力争年内新增试点小区10个以上，覆盖不同类型小区，让更多群众享受治理创新成果，推动物业管理服务水平持续提升，为基层治理现代化夯实基础。

（通讯员 天长市住房和城乡建设局 徐冬梅）

安徽省建设法制协会通讯员投稿采编统计表

2026年3月

序号	单位	姓名	篇数	拟记学时
1	淮南市城市管理局	黄猛	1	5
2	铜陵市城市管理局	汪玉科	1	5
3	池州市城市管理局	张梓玉	1	5
4	宿松县城市管理局	杨夏统	1	5
5	六安市金安区城市管理局	陈绪玖	1	5
6	六安市裕安区城市管理局	范学	1	5
7	蒙城县城市管理局	戴理	1	5
8	马鞍山市住房和城乡建设局	叶军	1	5
9	蚌埠市住房和城乡建设局	李勇	1	5
10	淮南市住房和城乡建设局	翟晶晶	1	5
11	阜阳市房地产执法监察大队	杨雪松	1	5
12	界首市住房和城乡建设局	谢树立	1	5
13	天长市住房和城乡建设局	徐冬梅	1	5
14	蒙城县住房发展中心	时维	1	5

