



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>

历思联行物业人的红色之旅--韶山篇

2021 年是新中国成立的第 72 周年，也是中国共产党成立 100 周年。
为进一步激发对党的热爱、对党的忠诚、对领袖的敬仰之情，不断增强争先、创优和奉献意识，我们怀着崇敬的心情，踏上了神圣的红色根据地——韶山。



10 月 16 日下午 1 点左右，历思联行物业管理有限公司党支部书记邓立新同志、陈庆同志、胡剑锋同志组织历思长沙分司物业总监史建欢同志及其他一行人驱车前往毛主席的故乡——韶山。韶山是毛主席出生和成长的地方，也是主席点燃革命圣火领导党和人民争取抗战胜利和建立中华人民共和国的起点。在那个战火纷飞的年代，无数仁人志士，经历血与火的磨炼，生与死的考验，抛头颅、洒热血，奉献生命以及他们之所有。我们永不能怀……韶山精神永垂不朽！

2:30 左右，抵达韶山景区游客集散中心，按景区管理规定，现一律不允许游客车辆进入景区内。我们一行人在游客集散中心随观光车开始游览红色根据地。第一站：参观毛主席故居，坐落在韶山冲大山之中的泥砖灰瓦农舍，便是毛主席的故居。农舍坐北朝南，背依青山，前门有个大池塘，荷叶遍布。正值深秋，下雨微凉，但前来参观的人依旧络绎不绝。我们怀着无比激动的心情排队缓慢进入。参观毛主席故居需提前预约，入内后不允许拍照。总公司邓总、陈总、胡总三位领导在堂屋门前的台阶下与悬挂“毛泽东同志故居”七个大大的匾额合影。进入堂屋后我们按照指引依次参观了厨房、卧室、谷仓、牛栏等，毛主席故居为

土木结构，是典型的湖南农村建筑，虽然毛主席故居曾遭到国民党反动派的破坏，但后期经过多次的修葺恢复了原貌，内部保留了许多毛主席家中当年用过的木床、书桌、衣柜、土灶、碗柜和石磨等原物。参观完毛主席故居，最后来到了晒谷坪，晒谷坪是毛主席少年时代晒谷子的地方，现经过修葺变得平坦，晒坪旁的茅屋仍保留完好。

参观完毛主席故居后，下一站：毛主席铜像广场。
毛主席铜像广场总面积 102800 平方米周围环绕 56 棵雪松象征着我们 56 个民族。铜像重 3.7 吨，通高 10.1 米，象征着“10.1”国庆毛主席宣布新中国成立的那一天。

我们从毛主席手执书卷指向的方向进入了广场，邓总、陈总手捧着在此次参观革命圣地前提前准备好的花篮：“永远怀念毛主席深圳历思联行物业管理有限公司敬献”。迈着坚定的步伐缓缓走向主席铜像。



参观完后所有人敬仰之情油然而生。先辈们至死不渝地坚定革命理想信念，在任何时期和任何环境下，都将个人的命运和党、国家、民族的命运紧密地联系在一起，始终坚定崇高的共产主义信念，用鲜血换来了我们今天的美好生活。

资产及物业管理一部长沙第二分公司 梁丽

搭建智慧物业管理服务平台



10月21日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》。《意见》提出，到2035年，城乡建设全面实现绿色发展，碳减排水平快速提升，城市和乡村品质全面提升，人居环境更加美好，城乡建设领域治理体系和治理能力基本实现现代化，美丽中国建设目标基本实现。

《意见》提到，推动城市智慧化建设。建立完善智慧城市建设标准和政策法规，加快推进信息技术与城市建设技术、业务、数据融合。搭建智慧物业管理服务平台，加强社区智慧化建设管理，为群众提供便捷服务。

《关于推动城乡建设绿色发展的意见》主要内容如下：

总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，践行习近平生态文明思想，按照党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持生态优先、节约优先、保护优先，坚持系统观念，统筹发展和安全，同步推进物质文明建设与生态文明建设，落实碳达峰、碳中和目标任务，推进城市更新行动、乡村建设行动，加快转变城乡建设方式，促进经济社会发展全面绿色转型，为全面建设社会主义现代化国家奠定坚实基础。

（二）工作原则。坚持人与自然和谐共生，尊重自然、顺应自然、保护自然，推动构建人与自然生命共同体。坚持整体与局部相协调，统筹规划、建设、管理三大环节，统筹城镇和乡村建设。坚持效率与均衡并重，促进城乡资源能源节约集约利用，实现人口、经济发展

与生态资源协调。坚持公平与包容相融合，完善城乡基础设施，推进基本公共服务均等化。坚持保护与发展相统一，传承中华优秀传统文化，推动创造性转化、创新性发展。坚持党建引领与群众共建共治共享相结合，完善群众参与机制，共同创造美好环境。

（三）总体目标。到2025年，城乡建设绿色发展体制机制和政策体系基本建立，建设方式绿色转型成效显著，碳减排扎实推进，城市整体性、系统性、生长性增强，“城市病”问题缓解，城乡生态环境质量整体改善，城乡发展质量和资源环境承载能力明显提升，综合治理能力显著提高，绿色生活方式普遍推广。到2035年，城乡建设全面实现绿色发展，碳减排水平快速提升，城市和乡村品质全面提升，人居环境更加美好，城乡建设领域治理体系和治理能力基本实现现代化，美丽中国建设目标基本实现。

推进城乡建设-文化发展

（一）促进区域和城市群绿色发展。建立健全区域和城市群绿色发展协调机制，充分发挥各城市比较优势，促进资源有效配置。在国土空间规划中统筹划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等管控边界，统筹生产、生活、生态空间，实施最严格的耕地保护制度，建立水资源刚性约束制度，建设与资源环境承载能力相匹配、重大风险防控相结合的空间格局。统筹区域、城市群和都市圈内大中小城市住房建设，与人口构成、产业结构相适应。协同建设区域生态网络和绿道体系，衔接生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单，改善区域生态环境。推进区域重大基础设施和公共服务设施共建共享，建立功能完善、衔接紧密、保障有力的城市群综合立体交通等现代化设施网络体系。

（二）建设人与自然和谐共生的美丽城市。建立分层次、分区域协调管控机制，以自然资源承载能力和生态环境容量为基础，合理确定城市人口、用水、用地规模，合理确定开发建设密度和强度。提高中心城市综合承载能力，建设一批产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的郊区新城，推动多中心、组团式发展。落实规划环评要求和防噪声距离。大力推进城市节水，提高水资源集约节约利用水平。实施海绵城市建设，完善城市防洪排涝体系，提高城市防灾减灾能力，增强城市韧性。实施城市生态修复工程，保护城市山体自然风貌，修复江河、湖泊、湿地，加强城市公园和绿地建设，推进立体绿化，构建连续完整的生态基础设施体系。实施城市功能完善工程，加强婴幼儿照护机构、幼儿园、中小学校、医疗卫生机构、养老服务机构、儿童福利机构、未成年人救助保护机构、社区足球场地等设施建设，增加公共活动空间，建设体育公园，完善文化和旅游消费场所设施，推动发展城市新业态、新功能。建立健全推进城市生态修复、功能完善工程标准规范和工作体系。推动绿色城市、

森林城市、“无废城市”建设，深入开展绿色社区创建行动。推进以县城为重要载体的城镇化建设，加强县城绿色低碳建设，大力提升县城公共设施和服务水平。

（三）**打造绿色生态宜居的美丽乡村。**按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，以持续改善农村人居环境为目标，建立乡村建设评价机制，探索县域乡村发展路径。提高农房设计和建造水平，建设满足乡村生产生活实际需要的新型农房，完善水、电、气、厕配套附属设施，加强既有农房节能改造。保护塑造乡村风貌，延续乡村历史文脉，严格落实有关规定，不破坏地形地貌、不拆传统民居、不砍老树、不盖高楼。统筹布局县城、中心镇、行政村基础设施和公共服务设施，促进城乡设施联动发展。提高镇村设施建设水平，持续推进农村生活垃圾、污水、厕所粪污、畜禽养殖粪污治理，实施农村水系综合整治，推进生态清洁流域建设，加强水土流失综合治理，加强农村防灾减灾能力建设。立足资源优势打造各具特色的农业全产业链，发展多种形式适度规模经营，支持以“公司+农户”等模式对接市场，培育乡村文化、旅游、休闲、民宿、健康养老、传统手工艺等新业态，强化农产品及其加工副产物综合利用，拓宽农民增收渠道，促进产镇融合、产村融合，推动农村一二三产业融合发展。

转变城乡建设发展方式

（一）**建设高品质绿色建筑。**实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。规范绿色建筑设计、施工、运行、管理，鼓励建设绿色农房。推进既有建筑绿色化改造，鼓励与城镇老旧小区改造、农村危房改造、抗震加固等同步实施。开展绿色建筑、节约型机关、绿色学校、绿色医院创建行动。加强财政、金融、规划、建设等政策支持，推动高质量绿色建筑规模化发展，大力推广超低能耗、近零能耗建筑，发展零碳建筑。实施绿色建筑统一标识制度。建立城市建筑用水、用电、用气、用热等数据共享机制，提升建筑能耗监测能力。推动区域建筑能效提升，推广合同能源管理、合同节水管理服务模式，降低建筑运行能耗、水耗，大力推动可再生能源应用，鼓励智能光伏与绿色建筑融合创新发展。

（二）**提高城乡基础设施体系化水平。建立健全基础设施建档制度，普查现有基础设施，统筹地下空间综合利用。**推进城乡基础设施补短板和更新改造专项行动以及体系化建设，提高基础设施绿色、智能、协同、安全水平。加强公交优先、绿色出行的城市街区建设，合理布局和建设城市公交专用道、公交场站、车船用加气加注站、电动汽车充换电站，加快发展智能网联汽车、新能源汽车、智慧停车及无障碍基础设施，强化城市轨道交通与其他交通方式衔接。加强交通噪声管控，落实城市交通设计、规划、建设和运行噪声技术要

求。加强城市高层建筑、大型商业综合体等重点场所消防安全管理，打通消防生命通道，推进城乡应急避难场所建设。持续推动城镇污水处理提质增效，完善再生水、集蓄雨水等非常规水源利用系统，推进城镇污水管网全覆盖，建立污水处理系统运营管理长效机制。因地制宜加快连接港区管网建设，做好船舶生活污水收集处理。统筹推进煤改电、煤改气及集中供热替代等，加快农村电网、天然气管网、热力管网等建设改造。

（三）**加强城乡历史文化保护传承。**建立完善城乡历史文化保护传承体系，健全管理监督机制，完善保护标准和政策法规，严格落实责任，依法问责处罚。开展历史文化资源普查，做好测绘、建档、挂牌工作。建立历史文化名城、名镇、名村及传统村落保护制度，加大保护力度，不拆除历史建筑，不拆真遗存，不建假古董，做到按级施保、应保尽保。完善项目审批、财政支持、社会参与等制度机制，推动历史建筑绿色化更新改造、合理利用。建立保护项目维护修缮机制，保护和培养传统工匠队伍，传承传统建筑绿色营造方式。

（四）**实现工程建设全过程绿色建造。**开展绿色建造示范工程创建行动，推广绿色化、工业化、信息化、集约化、产业化建造方式，加强技术创新和集成，利用新技术实现精细化设计和施工。大力发展装配式建筑，重点推动钢结构装配式住宅建设，不断提升构件标准化水平，推动形成完整产业链，推动智能建造和建筑工业化协同发展。完善绿色建材产品认证制度，开展绿色建材应用示范工程建设，鼓励使用综合利用产品。加强建筑材料循环利用，促进建筑垃圾减量化，严格施工扬尘管控，采取综合降噪措施管控施工噪声。推动传统建筑业转型升级，完善工程建设组织模式，加快推行工程总承包，推广全过程工程咨询，推进民用建筑工程建筑师负责制。加快推进工程造价改革。改革建筑劳动用工制度，大力发展专业作业企业，培育职业化、专业化、技能化建筑产业工人队伍。

（五）**推动形成绿色生活方式。**推广节能低碳节水用品，推动太阳能、再生水等应用，鼓励使用环保再生产品和绿色设计产品，减少一次性消费品和包装用材消耗。倡导绿色装修，鼓励选用绿色建材、家具、家电。持续推进垃圾分类和减量化、资源化，推动生活垃圾源头减量，建立健全生活垃圾分类投放、分类收集、分类转运、分类处理系统。加强危险废物、医疗废物收集处理，建立完善应急处置机制。科学制定城市慢行系统规划，因地制宜建设自行车专用道和绿道，全面开展人行道净化行动，改造提升重点城市步行街。深入开展绿色出行创建行动，优化交通出行结构，鼓励公众选择公共交通、自行车和步行等出行方式。

创新工作方法

（一）**统筹城乡规划建设管理**。坚持总体国家安全观，以城乡建设绿色发展为目标，加强顶层设计，编制相关规划，建立规划、建设、管理三大环节统筹机制，统筹城市布局的经济需要、生活需要、生态需要、安全需要，统筹地上地下空间综合利用，统筹各类基础设施建设，系统推进重大工程项目。创新城乡建设管控和引导机制，完善城市形态，提升建筑品质，塑造时代特色风貌。完善城乡规划、建设、管理制度，动态管控建设进程，确保一张蓝图实施不走样、不变形。

（二）**建立城市体检评估制度**。建立健全“一年一体检、五年一评估”的城市体检评估制度，强化对相关规划实施情况和历史文化保护传承、基础设施效率、生态建设、污染防治等的评估。制定城市体检评估标准，将绿色发展纳入评估指标体系。城市政府作为城市体检评估工作主体，要定期开展体检评估，制定年度建设和整治行动计划，依法依规向社会公开体检评估结果。加强对相关规划实施的监督，维护规划的严肃性权威性。

（三）**加大科技创新力度**。完善以市场为导向的城乡建设绿色技术创新体系，培育壮大一批绿色低碳技术创新企业，充分发挥国家工程研究中心、国家技术创新中心、国家企业技术中心、国家重点实验室等创新平台对绿色低碳技术的支撑作用。加强国家科技计划研究，系统布局一批支撑城乡建设绿色发展的研发项目，组织开展重大科技攻关，加大科技成果集成创新力度。建立科技项目成果库和公开制度，鼓励科研院所、企业等主体融通创新、利益共享，促进科技成果转化。建设国际化工程建设标准体系，完善相关标准。

（四）**推动城市智慧化建设**。建立完善智慧城市建设标准和政策法规，加快推进信息技术与城市建设技术、业务、数据融合。开展城市信息模型平台建设，推动建筑信息模型深化应用，推进工程建设项目智能化管理，促进城市建设及运营模式变革。搭建城市运行管理服务平台，加强对市政基础设施、城市环境、城市交通、城市防灾的智慧化管理，推动城市地下空间信息化、智能化管控，提升城市安全风险监测预警水平。完善工程建设项目审批管理系统，逐步实现智能化全程网上办理，推进与投资项目在线审批监管平台等互联互通。搭建智慧物业管理服务平台，加强社区智慧化建设管理，为群众提供便捷服务。

（五）**推动美好环境共建共治共享**。建立党组织统一领导、政府依法履责、各类组织积极协同、群众广泛参与，自治、法治、德治相结合的基层治理体系，推动形成建设美好人居环境的合力，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。下沉公共服务和社会管理资源，按照有关规定探索适宜城乡社区治理的项目招投标、奖励等机制，解决群众身边、房前屋后的实事小事。以城镇老旧小区改造、历史文化街区保护与利用、美丽乡村建设、生活垃圾分类等为抓手和载体，构建社区生活圈，广泛发动组织群众参与城乡社区治

理，共同建设美好家园。

加强组织实施

（一）**加强党的全面领导**。把党的全面领导贯穿城乡建设绿色发展各方面各环节，不折不扣贯彻落实中央决策部署。建立省负总责、市县具体负责的工作机制，地方各级党委和政府要充分认识推动城乡建设绿色发展的重要意义，加快形成党委统一领导、党政齐抓共管的工作格局。各省（自治区、直辖市）要根据本意见确定本地区推动城乡建设绿色发展的工作目标和重点任务，加强统筹协调，推进解决重点难点问题。市、县作为工作责任主体，要制定具体措施，切实抓好组织落实。

（二）**完善工作机制**。加强部门统筹协调，住房城乡建设、发展改革、工业和信息化、民政、财政、自然资源、生态环境、交通运输、水利、农业农村、文化和旅游、金融、市场监管等部门要按照各自职责完善有关支持政策，推动落实重点任务。加大财政、金融支持力度，完善绿色金融体系，支持城乡建设绿色发展重大项目和重点任务。各地要结合实际建立相关工作机制，确保各项任务落实落地。

（三）**健全支撑体系**。建立完善推动城乡建设绿色发展的体制机制和制度，推进城乡建设领域治理体系和治理能力现代化。制定修订城乡建设和历史文化保护传承等法律法规，为城乡建设绿色发展提供法治保障。深化城市管理和执法体制改革，加强队伍建设，推进严格规范公正文明执法，提高城市管理和执法能力水平。健全社会公众满意度评价和第三方考评机制，由群众评判城乡建设绿色发展成效。加快管理、技术和机制创新，培育绿色发展新动能，实现动力变革。

（四）**加强培训宣传**。中央组织部、住房城乡建设部要会同国家发展改革委、自然资源部、生态环境部加强培训，不断提高党政主要负责同志推动城乡建设绿色发展的能力和水平。在各级党校（行政学院）、干部学院增加相关培训课程，编辑出版系列教材，教育引导各级领导干部和广大专业技术人员尊重城乡发展规律，尊重自然生态环境，尊重历史文化遗产，重视和回应群众诉求。加强国际交流合作，广泛吸收借鉴先进经验。采取多种形式加强教育宣传和舆论引导，普及城乡建设绿色发展法律法规和科学知识。

来源：中国物业管理协会

编辑组

最美志愿者

最美志愿者守护业主平安为业主提供便利



近日芜湖市官陡街道召开决胜 2021 百日冲刺动员大会，会上总结前三季度街道经济发展情况，讲评疫情防控重点时期工作，布置年底前防疫及疫苗接种工作，对 8 月份疫情防控工作中表现突出的个人及单位进行表彰。



在此次疫情防控中表彰先进个人 20 名，最美志愿者 40 名，深圳历思联行物业管理有限公司芜湖分公司叶薇同志荣获最美志愿者，接受街道表彰。



为规范芜湖市电动自行车管理，保障全市道路交通安全有序，助力全国文明城市创建工作，芜湖市推出电动自行车上牌工作，所有电动自行车将“持证上岗”。



为方便小区电动自行车业主上牌工作，历思联行物业管理有限公司芜湖分公司党支部配合社区及交警部门，在小区中心广场搭建志愿服务上牌点，开展电动自行车集中上牌办理业务，有序做好居民电动车上牌资料填报、审核、拍照等工作，为符合新旧国标规定的电动自行车当场发放牌照，最大限度为群众提供便利

资产及物业管理一部金浩仁和天地项目 靳龙

国庆·我在岗

鸟儿在空中自由地飞翔；云朵在空中悠悠地飘动；蝴蝶在花丛中婆娑起舞；蜜蜂在花中来回穿梭。大家都在欢庆国庆，大家都在准备着，为国庆节欢呼：“亲爱的祖国，生日快乐！”

“坚守”是一种责任，也是一种态度，“坚守”看似容易实则难。为保障广大业主在国庆、中秋双节期间有一个安宁、祥和、温馨的生活环境，其他人可以过得舒心、玩得顺心，但身边却有这样一群人，他们坚守在各自的岗位上，舍小家、为大家。用双手创造着美丽的小区环境；他们无私奉献、爱岗敬业。



当我们都在放假休息时，他们不声不响地干，竭尽全力地干，低调做人、高调做事。这里的高调，不是空喊口号，而是对工作任劳任怨，一丝不苟，尽最大努力去完成，他们认为“干得好”比“说得好”更能体现人生价值。

东源历思联行一直都悉心相伴左右，一如既往为广大业主朋友提供“让服务美满人生”的优质服务态度，守护着我们美丽的家园！用真诚与温暖的服务给我们的生活带来 360 度的全面呵护！

喜迎中秋欢度国庆，祝福祖国国泰民安！祝愿大家阖家欢乐！

资产及物业管理二部东源分公司 赖明风

观《长津湖》

一部叫《长津湖》的电影，让数亿观众为之“入戏”，让这个国庆节多了份“英雄气”。

多年来，以《英雄儿女》《上甘岭》为代表，抗美援朝主题的电影佳作迭出，成为一代代人的历史记忆和精神食粮，鼓舞全国人民大力宣扬抗美援朝精神，投身于中国特色社会主义建设的伟大事业之中。一个民族，不能没有精神；一部电影，也不能缺少精神。



我们生活在一个和平的年代没有硝烟没有战场，但在我们的生命长河中，在我们的工作生活学习当中，依然会遇到这样那样的艰难和险阻，我们要用英雄的话来激励我们：不相信有完不成的任务，不相信有克服不了的困难，不相信有战胜不了的敌人。只有百折不挠，英勇无畏，才能取得一个又一个的胜利。

看完《长津湖》电影结束后，等了十几分钟没有彩蛋。走出电影院，回到自己的工作岗位看到万家灯火，高楼林立，热闹非凡，历思联行九江万达华府园区内业主们谈笑有声，想来这便是最后的彩蛋。

资产及物业管理一部九江万达华府项目 李慧娟

房屋漏水，物业公司是否要承担赔偿责任？



房屋漏水会给我们的日常生活带来很大麻烦，
在遇到房屋漏水的时候，
大部分人第一反应就是找物业负责，
那么，
物业公司究竟要不要承担赔偿责任？

01 案例引入

2020 年 9 月，张三发现家中客厅吊顶出现湿渍、变形、裂缝，遂向小区某物业公司报修。物业公司查看后发现楼上李四家卫生间下水主杠附近有水迹，但由于李四在装修时将下水主杠及下水杠检查口封在墙内，无法查看，物业公司遂告知李四自行拆除。李四自行拆除后露出主下水杠检查口部位，发现是由于检查口封闭盖松动导致渗水，后经旋紧封闭盖后止住漏水。随后，张三要求李四及物业公司共同赔偿其吊顶维修费用三万。

李四认为主管道是公共设施，应由物业负责管理和维修。物业认为李四办理入住，对房屋进行了验收，验收时并未发现下水杠漏水，是其装修时擅自将观察口包裹在装修墙内导致观察口漏水未能及时发现是造成张三房屋受损，物业公司没有关系。

02 房屋漏水，物业公司是否要承担赔偿责任？

法院认为，张三与李四系上下楼邻居关系，李四房屋内下水管道漏水至张三家，应对张三的合理损失承担相应赔偿责任。下水管道虽系公共设施，但本案中漏水所在管道系位于李四房屋内，物业公司客观上无法对该漏水管道进行日常管理维护，且因李四于装修房屋时将该管道封闭在内，未预留检修口，致其不能及时发现漏水事宜，故而导致张三发生损失。

另，李四于入住该房屋时已在《房屋签收单》上确认管道无渗漏，物业公司已尽到合理的管理义务。

综上所述，物业公司对张三损失的发生无过错，不应承担赔偿责任，故对李四的抗辩事由，法院不予认可。

03 案例总结

《民法典》第二百三十八条规定，侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。

第二百八十八条规定，不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。第一千一百六十五条规定，行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵权责任。依照法律规定推定行为人有过错，其不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。

本案中，在发生漏水事故时，物业公司已经尽到了自己的管理义务，及时检查漏水原因，通知了侵权者，已经在物业服务范围内尽到了自己的责任，不存在过错，不应当承担责任，漏水住户因为自己的疏漏造成事故发生，应当对自己的过错行为承担后果。

04 律师建议

不是说小区范围内出了问题就一定与物业公司有关，物业管理主要集中于公用部位、公用设施的维护和管理。实践中，对于业主个人专有部分发生的事故，物业公司是否要承担责任，比较明确的情况是看物业公司有无过错，如果物业公司存在过错，由物业公司承担一定的过错责任；如果事故的发生可单纯归责于某业主时，责任则由该业主承担。

那么，对于业主个人专有部分的，物业公司应当如何履行管理义务，避免过错责任呢？

首先，物业公司发现在装修过程中有业主违反禁止行为、注意事项的，应当通知行为人立即停止并改正。如果业主遇到了类似问题，向物业公司反映，物业公司一定要及时检修，及时报告，防患于未然。

其次，在物业服务合同中明确有关于业主专有部分的约定，避免在业主与物业发生矛盾时，盲目地将部分责任归责于物业公司。

再次，业主个人专有部分出现漏水等问题时，物业公司履行管理义务应当重点把握的是“告知”、“通知”等义务的形式要件和实质要件。形式要件包括“通知”等的方式方法，例如电话通知记录、告示张贴记录等；实质要件要看物业公司是否在事故发生后采取了必要措施，阻止损害范围的扩大，例如物业维修记录、现场维修照片、业主证词等。

编辑组