

淮南市物业管理协会

淮物协〔2025〕18号

关于举办 2025 年度淮南市物业行业 公益大讲堂的通知

淮南市住建局，各县区住建局、全市各物业服务企业：

为深入贯彻落实《淮南市住宅小区物业管理条例》《淮南市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实施方案》要求，切实规范住宅小区业主共有部分经营收益管理，有效防范物业企业经营风险，提升全市物业管理服务规范化水平，经研究，淮南市物业管理协会决定主办 2025 年度淮南市物业行业公益大讲堂，诚邀淮南市住房和城乡建设局及各县区物业主管部门领导莅临指导。现将有关事项通知如下：

一、组织单位

主办单位：淮南市物业管理协会

指导单位：淮南市住房和城乡建设局

二、培训主题

业主共有部分经营收入风险防范及合规管控

三、培训对象

1. 诚邀淮南市住房和城乡建设局及各县区住建局领导；
2. 全市各物业服务企业负责人或相关业务骨干，每家企业限派 1 人（共计 233 人）。

四、培训时间及地点

2025 年 12 月 14 日（星期日）上午 09:00-11:00

安徽师范大学附属淮南高新学校（阶梯教室）

注：请各单位持续关注淮南市住房和城乡建设局官网及淮南市物业管理协会通知公告，具体培训时间、地点如有变动将另行发布。

五、培训内容及讲师介绍

（一）主讲讲师

张凯利，法眼集团金牌讲师，物业法律领域执业律师，具备深厚的物业行业法律理论功底和丰富的实战经验，擅长解析物业管理领域法律纠纷及合规管控要点。

（二）课程核心内容

课程紧密结合《安徽省物业管理条例》《淮南市住宅小区物业管理条例》等法律法规及本地监管要求，通过理论讲解、典型案例剖析与模拟法庭实战相结合的方式，系统覆盖业主共有部分

经营收益管理全流程合规要点，具体内容如下：

1. 公共收益基础知识：明确公共收益法律定义、来源类型及共有部分界定标准，重点辨析公共车位、人防车位、架空层车位等不同类型的收益归属问题；

2. 合理成本界定与争议处理：解析合理成本的定义范围，厘清人工成本、维修费用、设施设备运行能耗的成本属性，结合法院裁判标准及本地案例说明争议解决路径；

3. 公共收益用途与使用程序：明确公共收益法定用途，解答能否用于弥补物业费不足或经营亏损的核心疑问，对比包干制与酬金制下的收益使用差异，规范业主表决程序及投票权认定标准；

4. 公共收益监督机制：落实专户储存、单独列账、独立核算的管理要求，明确信息公示的内容、频率及平台规范，解读第三方审计机制、政府监管职责及业主知情权保障途径；

5. 公共收益相关诉讼解析：聚焦业主共有权纠纷、知情权纠纷及收益返还类案件，拆解案件特点与判决要点，通过模拟法庭深化实战应用；

6. 风险防范与合规建议：指导物业企业进行合同条款合规设计，明确公共收益分配比例的限制性规定，结合典型案例警示梳理合规管理路径。

六、相关要求

（一）本次培训是提升物业企业合规经营水平、规范行业管理秩序的重要举措。请各物业服务企业高度重视，统筹安排人员参会，切实保障培训实效；各县区物业主管部门请协助通知辖区内相关企业，确保本次培训活动有序推进、圆满完成。

（二）本次培训为公益性质，不收取任何费用；

（三）参训人员交通、食宿费用自理，请提前做好安排；

（四）参训人员需提前 20 分钟到达现场签到，遵守培训纪律，名单报上来后不得无故缺席、迟到、早退，培训期间手机调成震动，严禁玩手机，出勤情况将作为日常淮南市物业行业评先评优相关依据；

（五）参训人员要结合工作实际认真学习，深入掌握公共收益管理法律要点与合规方法，切实将培训内容转化为提升物业管理服务水平的实际能力，助力解决所在单位物业管理中的突出问题。

七、报名方式

请各单位按照附件 1 参训单位名单，于 2025 年 12 月 10 日 11:00 前完成报名，将《2025 年度淮南市物业行业公益大讲堂报名表》（附件 2-1、2-2）发送至淮南市物业管理协会指定邮箱。

报名邮箱：hnwyxh@qq.com

联系人员：陈倩、张景景

联系电话：0554-6670052



附件 1:

参训单位名单

一、诚邀淮南市住房和城乡建设局及各县区住建局领导；

二、全市各物业服务企业(233 人)

1. 寿县：28 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

2. 凤台县：29 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

3. 大通区：9 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

4. 田家庵区：119 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

5. 谢家集区：7 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

6. 八公山区：7 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

7. 潘集区：14 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

8. 毛集实验区：6 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

9. 经济技术开发区：4 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）；

10. 高新区：10 家物业服务企业，每家 1 名（负责人或业务骨干）。

注：各县区物业主管部门请协助通知辖区内相关企业，确保本次培训活动有序推进、圆满完成。

附件 2-1:

2025 年度淮南市物业行业公益大讲堂邀请表

部门：市、县区物业主管部门

填报日期：

序号	市、县区物业主管部门	参会人	职位	联系方式	备注
1	淮南市住房和城乡建设局				
2	寿县住建局				
3	凤台县住建局				
4	大通区住建局				
5	田家庵区住建局				
6	谢家集区房管局				
7	八公山区住建局				
8	潘集区住建局				
9	毛集实验区住建局				
10	市经开区建设局				
11	市高新区建设局				

附件 2-2:

2025 年度淮南市物业行业公益大讲堂报名表

单位：XX 县区物业服务企业

填报日期:

[illegible]