

SHANG CHENG ESTATE

上城物业 63期 2023

■ 深圳市上城物业管理集团有限公司主办





2023 年度上城物业岗位技能竞赛剪影



只要你不拒绝

冬天用严酷拒绝怯懦的犹豫，却用热情迎接勇敢的拥抱，躲进温暖的小屋祈盼春天的温情，一定无法品味到冬之深韵。拒绝了冬天的严酷，也就拒绝了铸就坚强的良机。

夏日用烦躁拒绝急切的奢望，却用茂盛回报辛劳的投入，躺在明月清风中梦想金秋的丰硕，极有可能被夜半忽来的风雨惊个不知所措。拒绝了夏日的烦躁，也就拒绝了支撑生长的土壤。

更多的时候不是季节拒绝了我们的热情，而是我们误解了季节的沉默。命运不会随便首肯你的选择，岁月也不肯轻易鉴定你的历程，然而，你却不能拒绝岁月的沧桑和命运的磨难。只要你不拒绝雪山的冷漠，圣洁的山中雪莲就不拒绝你美好的心愿。只要你不拒绝远方不可测的风雨，地平线就不会拒绝你的痴迷追求。只要你不拒绝小草的卑微，希望的田野就不会拒绝你质朴的恋情。只要你不拒绝一步一个脚窝的平凡，诱人的辉煌就不拒绝你放飞的渴望。不是幸运之神不肯垂青于你，而是在不幸降临到你面前时，你拒绝了重新开始的准备。不是理智的灵光离你太遥远，而是当脆弱的感情在缠绕你时，你拒绝了用清醒的头脑去面对真实。生活经常是平静如水般流逝，你不能拒绝自己不安分的神往；生活有时突如其来逼人作答，你不能拒绝难得的心灵历险。对于未来的邀请，只要你不拒绝，即使现在平淡无奇，但迟早你会步入非凡的殿堂。



总第 63 期

(企业内刊)

主 办：深圳市上城物业管理有限公司

总 编 辑：张林贤

副总编辑：郑润培、梁荣健、林霏威

责任编辑：梁荣健

执行编辑：王志祥

美 编：深圳市世纪龙广告有限公司

地 址：深圳市福田区南园路 68 号上步大厦 5 楼

《上城物业》编辑部

网 址：[Http://www.sz-scwy.com](http://www.sz-scwy.com)

邮 编：518031

出版日期：2023 年 12 月

卷首语

只要你不拒绝

01

时事传真

勇于挑战自我 敢攀技术高峰

——上城物业举办 2023 年度岗位技能竞赛

9.7 汛情纪实

人人学应急，人人会急救

上城物业顺利通过“三体系”监督审核

光华园消防演练简讯

上步大厦管理处举办第二十二届“上城物业”杯乒乓球比赛

鹏丽大厦中秋节猜灯谜活动

上步大厦管理处举行消防应急一体化训练

消防应急疏散及灭火演练

登羊台山

07

学习与思考

公共收益在扣除合理成本后属于业主共有

业主安装充电桩合理需求物业公司应予配合

物业公司应承担消防栓无水致损失扩大部分的赔偿责任

业主不能以房屋质量问题为由拒交物业费

物业公司的行业信用等级可作为认定物业费收取标准的参考因素

物业公司退场时应返还多收取的公共能耗费用

虽未签订物业服务合同仍可构成事实物业服务合同关系

应根据物业服务的内容确定相对独立大型房产的物业费

不应收取层高不足 2.2 米房屋的物业费

主张物业费的诉讼时效期间自最后一期物业费履行期限届满之日起计算

物业费指导价再度来袭，广州在开历史的倒车？

12

上城文苑

夕阳红

苏轼是否“躺平”了(上)

家乡行

梦幻之旅

风流才子数元稹，负心薄幸也痴情

东北的雪

19

党支部园地

把握“九个必须”，开创美好未来

——学习贯彻习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上的讲话

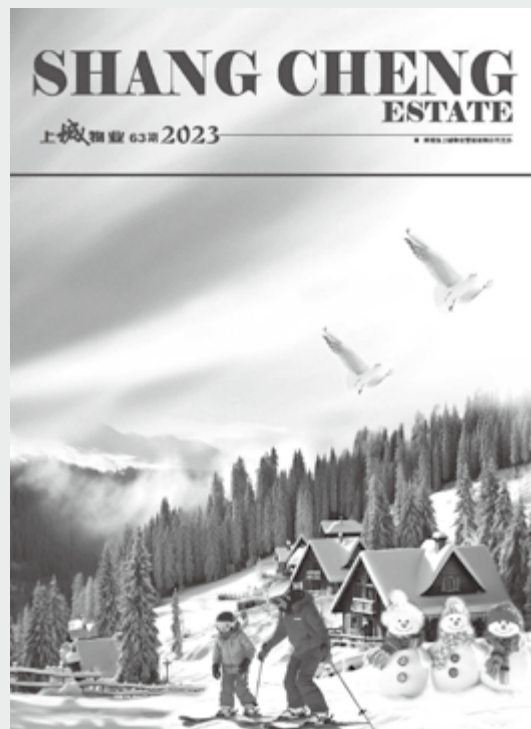
参观阅江楼有感

21

我爱我家

冬季保健养生的 6 大妙招

目 录 Contents



企业精神：

团结 责任 学习 创新

企业目标：

培养一流人才 创造优质服务

塑造知名品牌 争当行业先锋

服务口号：

尽心尽意 尽善尽美

质量、环境、职业健康安全方针：

以创新改进业绩；用质量铸造品牌；

遵循人与环境的协调发展；

追求员工与组织的持续健康成长。

勇于挑战自我 敢攀技术高峰

——上城物业举办 2023 年度岗位技能竞赛

林宝君



2023 年 10 月 18 日, 由南园街道总工会主办, 上城物业承办的“2023 年度上城物业岗位技能竞赛”圆满结束, 这是公司连续第七年举办此项竞赛活动。

本次技能竞赛在原有的机电岗位练兵基础上, 还组织进行了消防技能竞赛。此次消防技能竞赛涵盖心肺复苏考核和应急救援两个项目。竞赛旨在激发相关岗位员工的工作积极性, 提升员工专业技能和应急处置能力, 培养一支专业素养高的员工队伍, 为日常管理工作提供强有力的安全和技术保障。

公司员工积极报名参加, 经过激烈的机电和消防考核, 比赛最终决出了各项排名。闭幕式上由竞赛优胜队伍演示的应急救援演练, 获得南园街道总工会领导的一致好评。最后南园街道总工会和公司领导为所有获奖人员颁奖, 比赛取得圆满的成功。

机电竞赛获奖名单

一等奖: 王青杰、曹传汉

二等奖: 汪容嘉、李泽锋、陈镇华、韦东林

三等奖: 刘晓峰、张伟兵、刘 浩、吴金刚、彭德明、李志毅

心肺复苏个人奖

第一至十名: 龚正宗、李江华、杨士操、王明志、张莉琼、
李布璠、燕江荣、李 斌、谢同芝、林 燕

应急救援团体奖

一等奖: 御景华城安管一分队; 二等奖: 上步大厦安管队
三等奖: 御景华城安管二分队; 四等奖: 光华、玉福安管联队

(作者单位: 办公室)

9.7 汛情纪实

杨杰

来深圳工作 20 余年记忆最深的一夜, 那就是 2023 年 9 月 7 日晚上, 受台风海葵残余环流等因素综合作用影响, 中国广东省深圳市普降极端特大暴雨, 7 日 17 时至 8 日 06 时, 深圳平均雨量 202.8 毫米打破了深圳市 1952 年有气象记录以来历史极值。

汛情就是命令, 作为物业人就是哪里有险情就钉在哪里。9 月 7 日晚暴雨过后, 天气预报暴雨升级为橙色信号, 玉福管理处安管队洪队长针对低洼商铺进行挨家挨户上门通知, 机电班在黄班长的带领下对辖区机房、泵房进行巡查, 并准备应急器材。随着时间的推移暴雨升级为红色信号, 管理处各班组住在附近的员工都赶到了辖区的第一线。突然间雨水排不急导致水倒灌商铺, 这种情况下机电班组人员分工明确, 一个电工负责停电, 一个电工负责安装水泵抽水, 班长现场指挥。安管队值班人员坚守岗位不时巡查辖区, 发现情况及时汇报。安管张班长带一名队员到玉福停车场门口围挡板堆沙袋, 留守一名队员协助机电抽水, 客服这边电话联系商家负责人并汇报公司领导。

经过大家奋战几个小时, 到凌晨 3 点钟左右, 雨变小了, 洪水退了, 商家人员在收拾自家的东西, 把物品抬高放置, 打扫地面卫生, 管理处安排除值守人员外其他人员回宿舍休息。

通过管理处应急分队和商家员工共同努力, 我们把暴雨的损害降到了最低, 得到了广大用户的一致好评。

(作者单位: 玉福管理处)

人人学应急, 人人会急救

吴礼聪

为了树立“人人学应急, 人人会急救”安全观念, 增强基层治安员应急救援意识, 提高治安员应急技能水平, 上步总公司保卫部 12 月 5 日在上步大厦四楼举行公益急救培训课程, 课程内容包括如何救助、如何发现问题、成人心肺复苏(CPR)模拟演练、体外自动除颤器(AED)的介绍及模拟演练、气道梗阻的紧张现场处理方法。现场培训氛围活跃, 上城治安员积极主动投身应急技能训练, 灵活掌握应急操作方法。全体参训队员通过培训机构现场考核, 均获得初级急救证明。

(作者单位: 安管部)



上城物业顺利通过“三体系”监督审核

罗威

绽放在九月的光芒，我们公司迎来了备受期待的时刻——环通“三体系外审”。在疫情的阴霾渐渐散去的当下，我们豁然开朗，激情迸发，迎接外审机构的挑战。公司领导层亦以严谨和专注，高度重视这次重要时刻。

此次外审不仅是对我们三体系的检验，更是对我们团队凝聚力和应变力的考验。在结束漫长的疫情时期后，我们倍感振奋，全体员工以更加昂扬的态度，积极备审，彰显着公司的凝聚和坚韧。

审核分两天进行，2023 年 9 月 27 日至 28 日，环通认证老师分别对我司鹏丽大厦管理处和公司管理层进行审核验证工作，期间我们展示出公司的专业管理水平、环保意识和职业健康安全理念，以昂扬的斗志诠释我们对质量的追求。公司领导亦悉心指导，让整个过程充满着动力和信心。

疫情的过去，我们更坚信这次外审将是公司发展的新起点。在公司领导的重视下，我们将迎难而上，展示团结与拼搏的力量。经过两天的监督审核，我们的辛勤付出获得应有的认可，我们再次以“无不合格项”的良好成绩通过了审核，相信在公司领导层带领下，定能创造更加辉煌的明天。

(作者单位：品质部)



光华园消防演练简讯

谭锦华

为了确保小区业主住户的生命财产安全，贯彻落实“预防为主，防消结合”的消防管理方针，全面提高全体员工防火能力，锻炼义务消防队伍对处置火灾等突发事件的应变能力和实战能力。2023 年 9 月 22 日下午 15:30-16:30 模拟 A 单元楼顶发生火灾（并现场投放烟雾弹），此次演练要求全体人员时刻保持临战状态，一旦遇有突发火灾事件，管理处必须立即组织力量迅速妥善处理。

此次演习邀请了街道领导和社区工作站人员现场指导，演练达到预期效果，同时要求全体员工日常做好安全检查工作，全面加强火灾防范工作，确保小区安全。

(作者单位：光华园管理处)



上步大厦管理处举办第二十二届“上城物业”杯乒乓球比赛

方丽

2023 年 10 月 24 至 26 日，上步大厦管理处举办了第二十二届“上城物业”杯乒乓球比赛。

此次比赛得到了广大业主 / 用户的大力支持，从报名到参加比赛都非常踊跃。比赛分预赛、半决赛和决赛。分三天进行，时间安排的很紧凑。比赛期间，参赛选手都早早来到比赛场地练球。认识的、不认识的都聊的盛欢。小小银球增进了管理处和各用户之间、用户和用户之间的感情。

经过三天的激烈角逐，10 月 26 日中午决出了男、女子组各项名次，比赛落下帷幕。上城公司领导亲临现场为获奖运动员颁奖并合影留念。大家笑逐颜开，相约来年再战。

(作者单位：上步大厦管理处)



鹏丽大厦中秋节猜灯谜活动

黎富梅

金秋送爽，丹桂飘香。又逢一年月圆时，为了活跃小区文化氛围、丰富业主们的精神文化生活，拉近管理处与业主间的距离，共同欢度佳节，管理处在小区四楼空中花园举办“鹏丽大厦庆国庆迎中秋猜灯谜活动”的社区文化活动。

活动当天住户们陆陆续续到达现场，现场不仅有头发斑白却依然精神爽朗的中老年业主，也有活泼可爱的小朋友。大家在一片祥和的气氛中投入到猜灯谜的热潮里。大家积极思考，互相交流，现场笑声不断。整个活动过程中，住户们的热情不减，气氛一直保持高涨。此次中秋猜谜活动气氛浓烈，不仅丰富了我们的头脑，还娱乐了身心，更好的拉近物业与住户之间的距离，达到活动预期。

(作者单位：鹏丽大厦管理处)



上步大厦管理处举行 消防应急一体化训练

连鸿远

为预防各种突发原因起火, 2023 年 11 月 24 日 16 点, 上步大厦管理处开展消防应急一体化训练工作。

假设起火点, 围绕如何快速发现并灭除火源为中心。16 时 08 分, 起火点冒烟, 中控室火灾报警控制器第一时间发出火警警报, 在岗队员立即通知巡查队员前往查看, 寻找起火点, 巡查队员发现后立即通知中控, 报告起火点。由于起火点在上田大厦四楼, 灭火队员紧急制动, 穿戴消防装备, 铺设水带, 连接消防栓, 快速反应灭除火源, 于规定时间内完成灭火工作。

预防火灾不容忽视, 认真落实消防应急一体化是重中之重。生活中常见火灾皆是因小而生, 我们必须认真学习灭火技能, 规范消防一体化训练, 不断进步, 才能更好的保护小区业主财产和人身安全。

(作者单位: 上步大厦管理处)



消防应急疏散及灭火演练

杨大红

每年的 11 月 9 日是全国消防日, 为防患于未然, 公司每半年都会组织进行消防演练, 一是增强员工的消防安全意识, 熟练各种消防灭火器材, 提高对火灾扑救组织和处理能力, 做到在发生紧急情况下, 能够迅速有序地开展救援工作, 把事故危害降到最低程度。此次演练主要是对小区预案与小区自身消防安全情况, 开展了一次消防安全疏散及灭火演练活动。

上午 10 点整, 随着刺耳的警铃声, 在管理处总指挥组织下, 消防演习正式开始对相关人员进行了消防安全知识与实操培训。当巡逻队员发出火警信号后, 各应急分队在听到指令后, 在 3 分钟内到达集合点听从总指挥的指令, 各组按分工, 分别从办公楼、楼梯间及安全出口处引导“被困人员”从指定路线进行有序地疏散, 把现场所有人员有序疏散安全地面。

消防演练按照预定的方案, 有序紧张地进行, 整体疏散到位, 办公楼所有人员疏散到地面并进行人员清点统计。随后, 总指挥指挥消防员演练用干粉灭火器进行现场灭火。

演练按预案结束后, 副总指挥在办公楼对全体人员进行消防安全应急操作。讲解火场逃生技巧, 一旦发生火灾, 如何自救和逃生, 如何正确地报警、扑救、疏散。最后, 总指挥对消防演练做了总评, 对演练结果给了充分的肯定。

通过此次消防演练, 检验和完善了小区应急预案, 增加了全体人员的安全意识和消防知识, 提升了组织应对突发事件的能力, 大力宣传了消防工作的重要性, 确保小区应急队伍在小区突发事件中能拉得出、扑灭及时, 保障业主 / 用户生命财产安全。

(作者单位: 鹏丽大厦管理处)



登羊台山

王青杰

深圳, 作为一个梦想开始的地方, 很多年轻人也在这里挥洒着汗水。在辛苦工作以后, 最佳的放松方式无疑就是爬山看美景了, 能让人身心得到充分的放松。

12 月 6 日, 为了丰富员工生活, 调节身心, 营造健康积极的企业文化, 增进同事伙伴之间的交流与沟通, 并在繁忙和紧张的工作之余放松身心, 御景华城管理处特别组织了一次阳台山登山团建, 为大家提供一个亲近自然的机会。

此行的目的地为深圳石岩阳台山, 山脚集合完毕交代注意事项后井然有序的向前出发, 大家信心满满, 在登山途中大家你追我赶, 勇往直前, 沿着登山步道一路挺进, 大家一边登山一边亲切交流, 畅谈着运动给生活带来的乐趣和感受。满脸汗水和兴奋的表情, 相互之间的亲密微笑, 整个过程充满着温馨愉快的氛围。

随着高度的不断攀升, 有的同事因体力不支, 放慢了脚步, 同伴相互鼓励、互相搀扶, 休息片刻后继续出发。我们从活动中明白, 一个团队互帮互助是最基础的要求, 而团结一心是完美的执行核心。

大家一路欢声笑语, 不到一个小时就登上了这座 587 米高的山峰。爬到山顶时大家都精疲力尽, 但是大家都还是以最好的状态享受爬上山后的成功。山顶微风拂面, 地面一览无余, 置身其中心境顿时豁然, 消除登山带来的疲倦。

微风拂面的傍晚, 大家相继下山, 向着晚上的聚餐地前进, 聚餐期间, 大家欢声笑语, 高谈阔论, 热闹非凡。美味佳肴承载着无限的暖意, 使整个聚餐其乐无穷。

通过这次活动, 不仅丰富了员工的生活, 而且使大家体验登山的乐趣, 领略美好的自然生态风光的同时锻炼了身体, 磨练了意志。只有辛勤耕耘, 才有丰硕的收获; 只有奋勇攀登, 才会一览无限风光。

(作者单位: 御景华城管理处)





学习与思考

公共收益在扣除合理成本后属于业主共有

【基本案情】某物业公司系某小区的前期物业服务企业，在该小区成立业主委员会后，某物业公司撤离小区，但未对服务期间小区公共收益情况予以公布，也未将公共收益交付小区业主。某业主委员会起诉要求某物业公司返还公共收益。

【裁判结果】法院经审理认为，某物业公司在服务期间所得的快递柜租金收益、基站场地使用收益、售水机场地使用费、旧衣回收箱管理费的收益应属于全体业主所有，在扣除 10% 的合理成本后，某物业公司应将其占有的公共收益返还给某业主委员会。

【典型意义】《中华人民共和国民法典》第二百八十二条明确规定，物业服务企业利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。当前，物业公司改变共有部分用途或利用共有部分从事经营活动，侵害全体业主权利的现象较为普遍。本案的判决充分保障了业主对于共有部分的收益权，有助于加强对小区公共收益的规范化管理。



业主安装充电桩合理需求物业公司应予配合

【基本案情】张某系某小区产权车位的业主。在张某请求某物业公司盖章同意安装新能源汽车充电桩时，某物业公司以地下停车位不具备充电桩安装条件为由拒绝盖章，导致充电桩安装流程无法继续。张某起诉要求某物业公司协助配合安装新能源汽车充电桩。

【裁判结果】法院经审理认为，充电桩是新能源汽车实现使用目的不可或缺的设备，安装充电桩符合车位正常使用功能，物业服务企业应予配合。

【典型意义】民事主体从事民事活动，应当有利于节约资源、保护生态环境。大力发展新能源汽车产业，对保障能源安全、促进节能减排、防治大气污染具有重要意义。车位产权人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益、处分的权利，而充电桩是新能源汽车实现使用目的不可或缺的设备，安装充电桩符合车位正常使用功能，物业服务企业应当协助配合，但业主在安装使用充电桩的同时，亦不得损害其他业主的合法权益。



物业公司应承担消防栓无水致损失扩大部分的赔偿责任

【基本案情】刘某租赁某小区的房屋用于经营，某物业公司系该小区的物业服务人。后刘某租赁的房屋发生火灾，因消防栓内无水导致火灾蔓延，造成刘某的财产损失扩大。消防部门认定火灾原因为不排除电气故障。刘某起诉要求某物业公司赔偿财产损失。

【裁判结果】法院经审理认为，某物业公司应对小区内公共消防设施尽到管理、检查、维护义务。火灾发生时，周边消防栓内无水，某物业公司对火灾的蔓延具有一定过错，造成刘某财产损失的扩大，应对扩大的损失承担赔偿责任。

【典型意义】安全无小事，责任大于天。做好消防安全工作是物业服务企业的重要职责，物业服务企业应按照规定配置消防设施和器材，设置消防安全标志，加强辖区内的消防巡查，做好火灾处置预案，做到防患于未然。消防栓内的消防用水，是火灾发生时的“生命水”。本案火灾虽然系业主自身原因引发，但火灾发生时小区的消防栓无法使用，导致业主财产损失扩大，物业服务企业存在安全意识不足、管理不当的过错，应对业主扩大的损失承担责任。



业主不能以房屋质量问题为由拒交物业费

【基本案情】某物业公司与陈某签订物业服务合同，后陈某以房屋存在渗水问题为由拒绝交纳物业费，某物业公司起诉要求陈某支付物业费。

【裁判结果】法院经审理认为，某物业公司为陈某提供了物业服务，陈某作为业主应当履行交纳物业费的义务。对于房屋渗水问题，陈某可在保修期内依法向开发商主张权利。

【典型意义】物业服务主要是针对公共部分的维修养护管理，房屋渗水问题涉及业主专有部分和房屋质量问题，属于商品房买卖合同法律关系中的瑕疵交付问题，与物业服务合同法律关系中的物业服务并无直接关联，不属于同一法律

关系。业主应通过其他救济途径解决，房屋质量问题不能作为拒交物业费的正当理由。业主与物业服务人是相互依存的关系，业主按时足额交纳物业费，有助于物业服务人提供更完善、更优质的物业服务。



物业公司的行业信用等级可作为认定物业费收取标准的参考因素

【基本案情】某物业公司与钱某签订物业服务合同。钱某自 2012 年起就以屋面漏水等为由拒付物业费，某物业公司起诉要求钱某支付物业费。经审查，某物业公司在公共部位的维修以及小区交通秩序管理等方面服务存在严重瑕疵，在 2020 年度物业服务企业信用等级评价中被住建部门评价为 D 级。

【裁判结果】法院经审理认为，某物业公司物业服务存在瑕疵，且 2020 年度物业服务企业信用等级为 D 级，作为物业服务企业应认真履职，提升服务水平，判决部分支持某物业公司的诉讼请求。

【典型意义】人民法院在物业纠纷案件调解和裁判过程中，可参考行政监管部门对物业服务企业服务质量的评价结果，充分发挥物业监管部门考核“指挥棒”的作用。只有物业服务企业不断提升服务水平和服务质量，才能使业主自觉交纳物业费，从而形成良性循环，打造更加舒适美好的生活居住环境。

物业公司退场时应返还多收取的公共能耗费用

【基本案情】某物业公司在约定的服务期间内，实际共向业主收取公共能耗费 1553077.23 元，实际代为支付水费 14303.7 元、电费 447246.2 元。某物业公司服务到期退场后，某业主委员会起诉要求某物业公司返还多收的公共能耗费用。

【裁判结果】法院经审理认为，在物业服务期间，对代为收取的公共能耗费用，某物业公司负有单独列账核算的义务。服务到期退场后，应向业主返还多收取的费用，判决支持某业主委员会的诉讼请求。

【典型意义】在物业服务合同终止后，物业服务企业应当及时向业主履行结清代收代付有关费用的义务。公共能耗费作为实际支出，是物业公司代业主交纳的费用，应按实收取。对于多收取的费用，物业公司无权占为己有，应及时返还给业主。本案中，某物业公司在退场交接时，没有将代收的公共能耗费进行结算，并将结余的费用交还给业主委员会，明显损害了全体业主的利益。当前部分业主对于公共能耗费认识不足，导致权益受损而不自知，本案的业主积极维护自身权益的行为值得推广。

虽未签订物业服务合同仍可构成事实物业服务合同关系

【基本案情】某物业公司与某业主委员会签订了《物业管理服务委托合同》，为某小区提供物业服务。张某和王某系该小区 A 幢商办综合楼的业主，该商办综合楼位于小区东南角，不在某物业服务公司的服务范围内，双方也未签订物业服务合同，但某物业公司在一定程度上为张某和王某所有的房屋提供了物业服务。双方为是否应交纳物业费产生争议，某物业公司诉至法院。

【裁判结果】法院经审理认为，虽然商办综合楼不属于某物业服务公司的服务范围，但综合考虑房屋使用状况、所在位置以及某物业公司实际提供的物业服务内容等具体情况，双方已形成事实物业服务关系，可参照《物业管理服务委托合同》约定收费标准的 20% 支付物业费，判决张某和王某向某物业公司支付物业费。

【典型意义】虽然业主与物业公司之间没有签订合同，但物业公司实际为业主提供了物业服务，业主知情且未提出异议，可推定双方形成事实物业服务合同关系，业主作为受益方应当履行交纳物业管理费的义务。本案的判决一方面引导物业服务企业审慎审查物业服务的范围，另一方面向既不支付物业费又心安理得接受物业服务的业主发出提醒，旨在倡导物业服务企业及业主均应秉持诚信原则，共同构建和谐家园。

物业纠纷



应根据物业服务的内容确定相对独立大型房产的物业费

【基本案情】高某购买某小区房屋用于开办幼儿园。某物业公司与开发商签订物业服务协议后，依约提供物业管理服务。因收费标准的问题，双方产生争议，高某拒付物业费，某物业公司起诉要求高某支付物业费。

【裁判结果】法院经审理认为，某物业公司仅提供案涉房屋外围公共区域的管理服务，幼儿园内部的卫生、绿化、保安等所有管理事项及费用均由高某自行负责，且某物业公司在提供服务时亦存在一定的瑕疵，判决部分支持某物业公司的诉讼请求。

【典型意义】本案中，幼儿园内部的绿化、保洁、安保均由其自行负责，如果与其他业主交纳相同标准的物业费，就会造成幼儿园与其他业主所接受服务不同、但交费标准相同的不公局面。对于独立封闭区域内房产的物业费收费标准，不应按照普通业主交纳物业费的标准来确定，需要审查物业公司所提供的外围服务的具体内容，综合确定物业费的收费

标准。本案的判决为解决相对独立和封闭区域房产的物业费标准问题起到了指引作用，对于进一步规范物业收费具有一定意义。

不应收取层高不足 2.2 米房屋的物业费

【基本案情】陈某系某小区业主，某物业公司负责该小区的物业管理。陈某的房屋尚未办理产权登记，房屋买卖合同载明住宅面积为 103.15 平方米，车库面积为 10.11 平方米，但车库层高不足 2.2 米。因陈某未交纳物业费，某物业公司起诉要求陈某按照住宅加车库的面积 113.26 平方米交纳物业费。

【裁判结果】法院经审理认为，物业服务企业无权收取层高不足 2.2 米房屋的物业费，判决陈某应当向某物业公司交纳 103.15 平方米住宅的物业费。

【典型意义】根据《江苏省物业服务收费管理办法》第十五条的规定，物业服务收费按照房屋登记簿记载的建筑面积计算；尚未进行登记的，暂按房屋买卖合同记载的建筑面积计算。根据住建部门的相关规定，地下车库层高达不到 2.2 米的，不应计算为建筑面积，物业服务企业也就无权收取该部分物业费。本案的判决有利于引导物业服务企业依法依规收取物业费，同时也提醒广大业主对于不合法、不合规的收取物业费行为坚决说不，促进物业服务企业与业主建立良好的服务与被服务关系。



主张物业费的诉讼时效期间自最后一期物业费履行期限届满之日起计算

【基本案情】罗某系某小区业主。2017 年 12 月，某物业公司为该小区提供物业服务，但罗某从 2018 年至 2021 年期间均未交纳物业服务费用，某物业公司多次催收未果，于 2022 年向法院提起诉讼。罗某抗辩认为 2018 年物业费的诉讼时效期间已届满，可不履行交费义务。

【裁判结果】法院经审理认为，物业服务企业要求业主给付物业服务费用的诉讼时效期间，应从最后一期物业服务费用的履行期限届满之日起计算。某物业公司的物业服务一直处于持续状态，至今仍在为案涉小区提供物业服务，故某物业公司向罗某主张物业服务费并未超出法定的诉讼时效期间。

【典型意义】因物业服务本身具有长期性、持续性的特点，如双方之间存在持续性的物业服务合同关系，可根据《中华人民共和国民法典》第一百八十九条的规定，认定物业公司的主张未超过诉讼时效。本案判决业主承担物业服务费，维护了物业服务企业和其他正常交费业主的利益，也有利于小区物业的整体管理和运营。



物业费指导价再度来袭，广州在开历史的倒车？

这几天，广州出台政策明确前期住宅物业费指导价，成为行业内的热门话题，同时也在社会上引起了不小的轰动。物业费问题，再一次成为大家重点关注对象。

不过行业内的关注点和社会舆论的关注点截然不同。业内的普遍观点是，广州在开历史的倒车，在各地物业费指导

价名存实亡，甚至个别城市早已全面市场化后，广州再度明确指导价，无疑是给了行业一记重拳。

但社会舆论的关注点是：“为什么我家的物业费比最高指导价还贵？”。

俗话说，屁股决定脑袋。造成这样分歧的主要原因，还是业主与物业企业之间的立场不同。

站在物业企业的立场看，物业服务的各项成本这些年一直都在上涨，为什么物业费一直不让涨？

而站在业主的立场看，物业企业收的物业费比指导价还高，但是业主却感知不到更好的物业服务。

而我们这篇文章则主要是想，从政府监管的角度，去探讨物业费指导价存在的原因，以及指导价一直不变背后的考量。

1、当前主要城市的物业费政策情况

我们重点盘点了一下主要城市的物业费指导价相关政策，目前各城市的政策其实基本都是相似的：

“普通住宅的前期物业服务收费以及保障性住房的物业服务费一般实行政府指导价，由政府行政主管部门进行监督；别墅等住宅类型以及业主大会、业主委员会成立后的普通住宅，其物业服务收费实行市场调节价，由业主及物业单位双方自愿在合同中进行约定。”

目前只有两个城市是特殊的，那就是北京和上海。

北京在 2020 年制定了《北京市物业管理条例》，并取消了物业费指导价，全面实行市场调节价并适时调整。

再来看上海，2015 年前，上海的物业服务收费实行政府指导价。2015 年初，上海市发改委印发《上海市定价目录》，物业服务收费不再列入定价管理目录，正式取消了政府指导价。

我们再看这次的主角广州，在这次政策之前，广州实施的物业收费管理方案为 2016 年制定的，而新政只是过去政策的延续。

但，最有意思的还是深圳。深圳目前实行的仍是 2007 年的收费指导标准，即高层最高 3.9 元 / m²·月，多层 1.3 元 / m²·月。不过，深圳曾在 2019 年发布了一个《深圳市住宅物业服务收费指导标准（征求意见稿）》。征求意见稿中，计划将多层住宅的物业费指导标准提高至最高 2.2 元 / m²·月；高层住宅的物业费指导标准提高至最高 5.63 元 / m²·月。

不过深圳的这个努力最终没有了下文。

2、为什么物业费市场化定价这么难？

2014 年《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见

的通知》中明确要求，对已具备竞争条件的 7 项服务价格（包括非保障性住房物业服务）由各省价格主管部门抓紧履行相关程序，放开价格。

然而，普通住宅的以“政府指导价”为核心的价格机制，从改革的层面来说，至今依然是止步不前。

沈阳的实践可能是一个前车之鉴。

早在 2012 年 10 月，沈阳市政府就发布了《关于加强住宅区物业管理的实施意见》，文件中规定从 2013 年 1 月 1 日开始，大力推行市场化收费机制，物业服务收费价格通过招投标竞争机制形成，取消政府核定和收费许可证制度。

然而在实施仅一年内，有部分新竣工高层住宅小区物业管理费飙升至 4 元 / m²·月 -5 元 / m²·月，同时很多老旧小区也在酝酿着涨价，关于物业服务费的投诉迅速增多。

以至于在 2013 年 10 月份，沈阳发出通知，从 2014 年 1 月 1 日起，实行政府指导价，普通住宅的物业服务费不能超过 2.5 元 / m²·月。

所以，物业费的市场化定价并不是一个能够一蹴而就的事情，需要的是一个长期的过程。

还有另外一个很重要的前提是，市场化定价是需要协商议价的，这就需要双方都有一个明确的主体。而目前很多地方的业委会并不完善，有的形同虚设，要和物业服务企业进行议价，还需要一个过程。

3、物业费指导价的影响

今年以来，取消物业的声音越来越多。经济下行趋势下，居民收入预期下降，业主对物业费的敏感程度也越来越高。

一般来说经济下行趋势下，居民在必需品上会消费降级，在可选品上会消费升级。物业服务作为必需品，势必要直面业主消费降级的心理。

这个时候，广州明确物业费指导价，无疑会加剧业主与物业企业的矛盾。现行物业费高于指导价的社区，可能会出现大量要求降费的现象。

政府的物业费指导价是根据《物业服务定价成本监审办法》来制定的。在成本计算过程中，是给物业企业留出了利润空间的。但这个利润仅限于项目利润，却并不是物业企业的利润。

为了保证公司的运营以及对个别亏损项目的“转移支付”，物业企业普遍选择降标。这也进一步催化了业主对物业企业的不满情绪。

所以，总的来说，物业费市场化定价仍是道阻且长的过程，物业行业中出现的各类问题，不是独立存在的，各个问题之间环环相扣，最终都指向了社区治理系统的失灵。



上城文苑

夕阳红

李勇

作为一名大堂助理每天和住户打招呼，问问好其乐融融。最让我印象深刻的是楼上的冯阿姨。

“阿姨，您好，您是……？”“新搬来的，南华村改建要拆，年纪大了房子不好租，还是住进来了。”面前的阿姨细高个灰白发，目光祥和如飘叶落肩。阿姨断断续续用买菜的手拉小车拉一些零散物。

一天，我发现她家宝贝似的——小车兜里竟然露出书。“阿姨，您还看书？”“视力不行了，是老伴的。”

“有文学书吗？”我冒出一句道。“有呀，你看书？有空我找找。”

上夜班，白天睡不醒，手机铃声响起，一翻身挂了，铃声又响起又挂了，再次响起的时候我烦躁地说“哪位，打错了。”

“你不是要看书吗？我是六栋的阿姨，南华村的，房子催着要交钥匙要封，方便来一下吗？南华村最高的那栋楼十一层。”我摇了下脑袋睡眼惺忪地忙说：“谢谢阿姨，这就过去。”

等我找到十一层阿姨在门口等着。

“楼要封了，最后看一眼房子就剩下这些书了，你看就都拿走。”

我顾不上道谢，翻看着《平凡的世界》、《围城》、《城南旧事》、《张爱玲文集》、《活着》……如获至宝，爱不释手，喜不自禁。

“谢谢阿姨，都是好书，都是好书！”“那就都拿走，你没拿个袋子？”

我空手而来，没想到会有这么多书。阿姨看出我的窘相，“用我的买菜兜装吧。”我满满的装了一手拉车书。

“阿姨，一起回去吧，书放到大堂就行。”路况不熟的我暗

想，没来过南华村在上夜班之前难出村。

“好，我路熟，就是走路慢。”

路灯下，天渐暗，阿姨步履蹒跚，架着胳膊，蹑手蹑脚的样子唯恐脚下有个水洼似的。我拉着书，书不时地掉下来一两本恋恋不舍的样子，捡起书看着阿姨移步的背影心想：阿姨怎么知道我的手机号的？随口一说还为我留这么多书，买要花好多钱的。心里不知如何感谢。

“阿姨，您有八十多了吧？”

“嗯，生于上世纪三十年代末，兵荒马乱的，解放后闹饥荒，文化大革命过后生儿育女，改革开放后为深圳添砖加瓦，退休跨世纪，日子越来越美好，一晃而过已是耄耋之年，夕阳无限好，只是近黄昏呀。”

“阿姨，人都会老的。您住那么大的房子怎么不和子女一起住呢？”

“他们都忙，各有各的事做，但凡我和老伴能动不麻烦他们。媳妇、女儿常来。你们上夜很辛苦！”

“还好，阿姨。”

“年龄大了，视力差，尤其是晚上不出门，这不最后看看住的房子。走路慢离不开买菜的小车。”

我心里咯噔一下，手拉车原来是阿姨的拐杖忙说：“阿姨，不急，我搀着您。”

“不用，书掉了一本。”

“阿姨真不好意思，为了这些书让你……”

我话没说完就被阿姨打断：“书，有人看是它最好的归宿。”

……

看着阿姨的背影我思绪万千、难以言表、汗颜不已。

从南华村到御景华城六栋走了约四十分钟，漫长而又短暂。每当看到阿姨夫妇进进出出眼前总浮现老人送书的画面。南华村正如火如荼地建设中，盼阿姨早日搬回新家。

（作者单位：御景华城管理处）



苏轼是否“躺平”了 (上)

三年如梦,疫情后,对网络热词“躺平”感悟犹深。在困境、挫折、迷茫、经济下行和对未来的无力感,整个网络氛围从起初的”佛系“发展到如今的”躺平“,社会再经过一段”丧“的时间酝酿,一个晌午,我忽然有个疑问,我们真的能做到躺平吗?

雪泥鸿爪,宋代百年不遇大文豪苏轼的诗词对“鸿”字的书写尤其多,“鸿”与李白自意”大鹏一日同风起“里的”大鹏“破云感不一样,是一种常迁徙的候鸟,也许这也是苏轼对于自己人生的一个注脚。闲暇之余翻阅他的文集,发现他实在太有趣啦,苏轼自述“人生如逆旅”,他弟弟苏辙也说他“涉世多艰“,我们不妨稍顾一下他的脚步,看看他如何面对逆旅的,是否躺平。

在太湖一个月色如画的晚上,苏轼欲投湖自尽。前一天还是受万人爱戴的湖州市长,此时他是一个生死未卜的朝廷钦犯。他万万没想到,从王安石变法的新旧党争,到王安石罢相,宋神宗亲自主持朝局延续新党路线,后招“新党“弹劾的“乌台诗案“会让他的”人生“鸿“起来。当然,那个晚上他没跟上屈原的步伐。

简单叙述一下历史背景,支持王安石变法的官员为”新党“,而反对变法的司马光等一众官员是为”旧党“,史称”新旧党争“。“新党”基本理念是统一王安石新编“经义”使之成为权威意识形态,而“旧党”秉承传统儒家思想主张执政者以“有则改之,无则加勉”的态度去面对批评,思想百花齐放。此理念的背后,有一定的逻辑推论:因为即便有错误的批评和恶意诽谤,出自没有权势的个人嘴中也不会造成多恶劣的影响,不妨表示宽容。然而当时由于印刷术的进步,刚刚登上历史舞台的出版业使之发生了根本性的变化,信息传播如添飞翼,会阻碍许多新政实施推进,宣传阵地也会被占领。宋神宗是支持变法的,而苏轼,苏辙兄弟则站在了司马光那边,简而言之,宋神宗、王安石与司马光、苏轼兄弟在此时对立了起来。

基于如此情况下,“新党“自然取胜在朝,而”旧党“下放地方为政。然而有趣的是”新党“竟然也开始了分裂,王安石遭到新壮派官员的打击而罢相,失去导师支柱的宋神宗不得不亲自主政变法。在中国皇朝历史中,“江山逆取顺守之,宰相当用读书人“为基本理念,皇帝亲自执政其实是

相当危险的,主政权力如果在宰相手中,批评者是可以批评的,皇帝这时可以起到保护批评者的作用,如若天子主政,那便是不可批评的,很容易视为一种蔑视,虽然史料记载的宋神宗并不算一个暴君,但这样的玩法即便是尧、舜之圣亦不受欢迎。此时有心之人便翻找苏轼对王安石变法的“讥诗”,以此嫁接为讥讽宋神宗主政变法的圣政,于是“乌台诗案”震惊朝野。

苏轼 1037 年生,1080 年逃过一死贬谪黄州,大概 43 岁,44 岁左右吧,官位保留了一个类似黄州的军事助理,看似还有一官半职,其实是啼笑皆非的虚构职称,古代寒窗苦读,磕破脑袋入士,但遭遇谪官后其实更似一种桎梏枷锁,没工资,没待遇,没住所,不得还乡,只能在谪地呆着,大多自生自灭,了残余生。要是谪地是政敌主政,遭受迫害也是自然的,苏轼一生被贬的地方都是些犄角旮旯的蛮荒之地,政敌都不愿呆,因此当地官员都不怎么为难他,倒是不幸中的万幸。

“问汝平生功业,黄州惠州儋州”,苏轼最后是怎么概括自己一生业绩的。经过“如驱犬鸡”的扣押,严刑审讯的下囚,逃过一死的劫后,苏轼像惊弓失魂的槁鸟来到了自认首业的黄州,起初他住在一间“废院“,名为定慧,因他成千古名胜。首次被贬,苏轼担惊受怕,终日抱头沉睡,也就是我们现在揶揄为,躺平。只在月色入户之时起身到外散散步,这时候家人还没前来相聚,便以“孤鸿”写下一首词:

缺月挂疏桐,漏断人初静。
谁见幽人独往来,飘渺孤鸿影。
惊起却回头,有恨无人省。
拣尽寒枝不肯栖,寂寞沙洲冷。
《卜算子·黄州定慧院寓居作》

子曰“诗可以怨。”这是受孔子肯定的,从最严饬、最逼仄、最传统甚至最狭隘的意识形态上来说都是没有问题的,因此,词当然也可以怨。词本是文人临兴写给宴会歌伎所唱,聊以骚兴,大多即用即弃,然而词在苏轼这里却开始发扬光大,成就了“唐诗宋词元曲”的文化三朝,璀璨了中华文化史。苏轼被誉豪壮派的这首词,初品却感受到满满的孤怨和垂怜,但细品之下最后一句他似乎开始了一种自主的觉醒。我们常说真正的成长是经历一次深刻的挫败与失去。把原有的观念狠狠地摔成稀碎,迷航、踌躇、失魂落魄,逆旅中不知去和归,该信什么不该信什么,苦苦寻觅兼造化,慢慢重组和验证,咦,发现不对,再寻觅再重组再验证直到觅道而起身。也正是这关键的分水岭,很多人会就此一蹶不振甚至走向卒尽。“拣尽了寒枝,都不肯随意栖身“,嘿,原是秀了一波孤怨和清高,中国史上的一颗文坛巨星高高的升起,狠

狠的摔下,亢亢地站起,生命的维度由此变得广阔,词作的艺术从此展向无垠。谁又敢跟他说不?

苏辙依苏轼之托把家眷都带来了黄州,可见苏轼预计余生要在这里交待了。本来一人吃饱,全家不饿,这么一来就生计维艰啦,弟弟苏辙亦受此次“党争“、”诗案“牵连,偃息朝局,经济情况也不乐观,难以长期接济。逢时认识了同是贬官的友人并为苏轼谋得一块废弃军营地躬耕免饥,这块地落于营地东面,得以来名”东坡居士“。苏家生活得以落地。

苏轼首次贬谪在黄州,就不得不提千古名篇《赤壁赋》,苏轼友人(据考证道士杨世昌)作客曰:

寄蜉蝣于天地,渺沧海之一粟。哀吾生之须臾,羡长江之无穷。挟飞仙以遨游,抱明月而长终。知不可乎骤得,托遗响于悲风。

苏轼回:
客亦知夫水与月乎?逝者如斯,而未尝往也。盈虚者如彼,而卒莫消长也。盖将自其变者而观之,则天地曾不能以一瞬。自其不变者而观之,则物与我皆无尽也,而又何羡乎?且夫天地之间,物各有主。苟非吾之所有,虽一毫而莫取。惟江上之清风,与山间之明月,耳得之而为声,目遇之而成色,取之无禁,用之不竭,是造物者之无尽藏也,而吾与子之所共食。(节选)

人为何会痛苦,是由欲望所致,无论是金钱、名利、地位、抱负、寿命等,无论其价值是为正或负,皆出自内心的追求而得不到满足,解除此痛苦只有两种办法:一是满足之,二是超越之。但满足之后会有新的欲求和新的痛苦,所以是饮鸩止渴,不是真正的解决办法。--- 朱军《苏轼十讲》

回到杨世昌的表达,可以看出他在羡慕长江无穷,任由飞仙遨游,可抱明月长终,叹人生苦短,之于天地沧海,如蜉蝣如粟米,不得永生,借物引愁,悲从中来。(蜉蝣,生于夏秋之交的水边的一种昆虫,早生晚死,喻人生短暂)

《赤壁赋》之所以千古流传,主要体现出一种思辨之光芒,这亦是苏轼的超越之见,他说,江水流逝,月有阴晴,如果从变的角度来说,在时间长河里,不要说你我,世界都不能永存。但从不变的角度来看,滚滚逝水依旧是长江,阴晴圆缺仍然是月亮,一物不能误认他物,又从个体出发,我总是我,都是永恒的,世上万事万物皆俱两面性,有短暂有永恒,只因思考的角度不同罢了,因此人生从某种角度来看也是永恒的,又何必羡慕呢?从这里可以看出苏轼的人生态度不愧如他在西湖所写的“此意自佳君不会,一杯当属水仙王。”若然在自然变化,社会变化以及人生遭遇的变化后,我们若能说出“此意自佳”,私以为能更进一步理解苏东坡了。

羡慕本有一种占有欲的味道,但是人不应该占有不属于自己的东西。若从这里思考,人生下来便是赤条条的,甚至可以说世界上没有一样东西是属于自己的,似乎也不应该去强行占有世间任何之物,因此苏轼又道出他的又一种人生态度,只管享受天地间的景色,江上清风,山间明月,耳朵听到的声律,眼睛看到的美景,取之不尽,用之不竭,是造物主馈赠于你我,穷尽江山皆是画,轻舟谈笑万生息。

然而,在这里有一点是值得辩论和思考的,《赤壁赋》这种超越得失的境界或者说非功利心态似乎很容易被解读为一种消极的逃避。与之并列唐宋八大家的韩愈似乎也持有这种观点,他说“有得有丧,勃然不释”。他认为一个人要有欲望的驱动才可以奋发出潜质,有得有失,起起落落,不平则鸣,以此作基调进行艺术创造,乃至成名不朽,此理念的创作在世界亦璀璨如繁星.在此我更想表达的是,《赤壁赋》“变与不变”的两面性和超越之思带给我们启迪和思考,假如我们停止了思辨,停止思考事物表象下核心本源,一叶障目,就真的如杨世昌所表达的,人生之须臾,如蜉蝣,如粟米。

当然在那个时候,苏轼还不知道自己还有惠州儋州的际遇,而我们现在也很难去洞悉验证,那时的苏轼有此超越之见,是否能很好的饯行此超越之实。在现代经济的管理学和财务学的领域是用概率和数学期望来对不确定性进行衡量和决策,简单来说,明天很可能下大雨,高于 50% 的概率,我大概不会去街上卖雪糕,当然也要分析非财务因素所带来的影响,也要看决策者是乐观主义的性格,还是风险中性,还是厌恶风险,在此便不再赘述了。但总的来说人类很多的行为决策是根据自身情况结合所面对的大环境而进行的,所谓顺势而为。在此,我更认为是客观的环境际遇让苏轼开启“超越哲思”的文学素养,而不是他自主的一个选择。但是处于这个阶段的苏轼,他自主决策的是,耕种自给,养生自保,自学自适,著书自见,韬晦自存,朗朗豁然,一蓑烟雨任平生。

前面说了苏轼已经打算在黄州交待余生,因此他大概不会想到,宋神宗末期有意修复“新旧党争”;也不会想到,宋神宗没来得及修复党争就去世了,临终托母亲高氏临朝听政后(1086 年),重新启用旧党,苏轼得以复用;更不会想到宋哲宗掌权,再次打压旧党苏轼再遭到弃用贬谪。这么看来,在如此变幻莫测的人生逆旅中,苏轼当初在黄州这么做的韬晦决策似乎没有太大的问题,这对他往后遇到挫折时候起到一定的积极作用,而不是选择郁郁寡欢,消极应对甚至一死了之,反而是惜命过日子。不论是他的文学成就,还是为了经济节流,购买市场上低廉的肥猪肉而研发出的

东坡肉、惠州募捐起建的东新桥与苏堤、再贬到到海南儋州开办学堂培养出海南的第一个举人等等，苏轼始终把贬谪人生过的活色生香，有滋有味，每谪一处皆留佳话，这些在我看来应当不能算做躺平了。在此不得不感衷苏轼的人生际遇，的确雪泥鸿爪。

这么看来啊，苏轼的人生轴段，是不变的苏轼，却是变幻的人生，敬天理之无常，畏宇宙之无穷，永远猜不到下一颗巧克力是什么味道。这不由得想起赫拉利在《人类简史》的一段话：

愿意承认自己的无知，我们承认了自己并非无所不知，更重要的是，我们也愿意在知识进展之后，承认过去相信的可能是错的。于是，再也没有什么概念、想法或理论是神圣不可挑战的。

另一方面，西方欧洲从文艺复兴开始，到一、二次工业革命，奠定了科学 science “赛”先生的概念认知，引领了现代化进程，他们更认为：

取得新能力。运用这些理论来取得新的能力，特别是发展出新的科技。科学革命并不是“知识的革命”，而是“无知的革命”，真正让科学革命起步的伟大发现，就是发现“人类对于最重要的问题其实毫无所知”。所谓知道的越多，不知道的也越多，无怪乎乔布斯说，Stay foolish, Stay hungry。

回到今天来看，世称第四次工业革命，信息数据革命后，我们接收的信息加速传播，对历史了解的越深，越会发现历史往往会在关键的十字路口中会有一个忽然转向。我们拥有越多的数据，历史的轨迹就改变的越快，我们的知识也过时的越快。因此抽时间不断学习新的知识，新的技能，拥有像苏轼那样静下心来学习态度，笃定无知，虚心好奇，任时间拉长，世事变迁，持之以恒，定心以对，似乎也是应对当下困境，展望未来的一个不错的选择。这理念也是现代管理体系所要求的，评估一个组织时候，“学习与创新”是其重要一环。

豁然的我，脚步轻盈地拿起家里的垃圾到楼下垃圾站倒垃圾时，忽然想起那句口号：“垃圾分类从我做起”。细想，这…确实不是一句空话，保护环境其实真正保护的是人类自己，事实上地球并不需要我们保护，任何损害都会在千百万年的自然演变中归于正常，只是人类无法等待这么长的世间而已，苏子愀然。

（作者单位：品质部）

家乡行

温水金

只为别农门，
少小离家行。
一别三十载，
难寻当年情，
曾是千烟村，
留守百十人。
儿时好玩伴，
多成异乡人。
曾经祖父辈，
难觅一二名。
或遇一遗姬，
问客何许人。
昔日沙土墙，
并无半点星。
所剩三祠堂，
肃立孤零零。
砖混平顶屋，
周边立婷婷。
房舍虽洋气，
铁锁守房门。
偶出一老翁，
讯找何许人。
或言南广去，
或指东浙行。
惜我鱼米乡，
竟无半分怜！
悠悠我心悲，
何时是归程！

（作者单位：光华园管理处）

都说往事如烟，一吹就散，烟散尽，留着味，梦醒一切明了。昨夜所见，原来是一场梦……

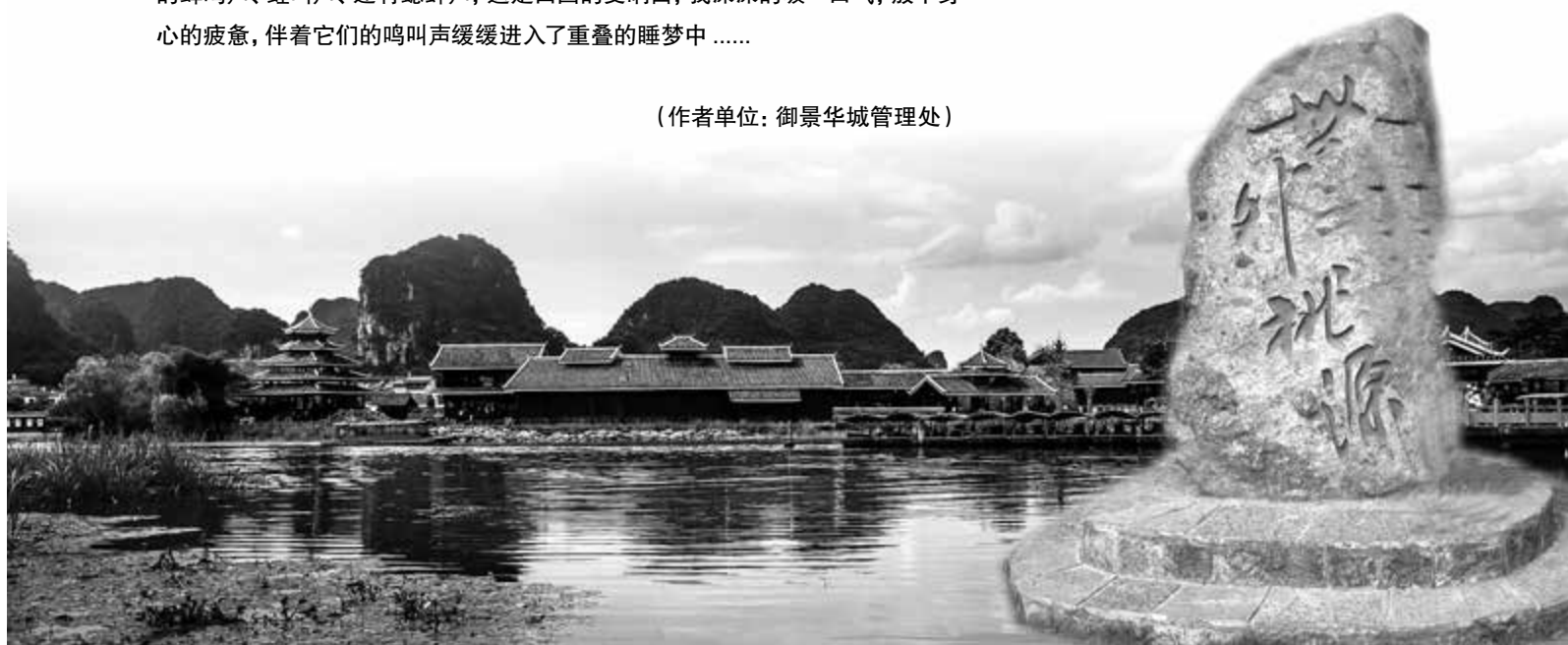
我坐上前往世外桃源的老式火车，火车速度很慢，窗外是从峦叠嶂的低矮山丘。我要前往的这个村落，正是坐落在这群山之中。村子中间躺着一条蜿蜒的小河，泥土瓦房星星点点的，绣在田野间。傍晚的风吹佛过我的脸颊，非常凉爽舒适，听听轻柔的风声，顿时感觉到神清气爽，田间的风是秋日的味道，带有泥土和青草的清新气息。

火车在慢慢减速了，进站的沿途有很多茉莉花树，阵阵茉莉花的香气，在空中弥漫，给人以愉悦，给人以欢快，给人以灵感。向前望去，月台上的人不多。火车停稳了，我下了火车，走在通向村落的小路上。走着走着，一种熟悉的感觉愈发强烈，这千篇一律的乡村田埂，却正像我小时候走了千百次的那一条。啊！眼前这一片景象不就是外婆家的村庄吗？

太阳快要下山了，余晖落满山谷，仔细听听，远处还有不知名的小鸟在啼叫，抬头望望，它们在空中低飞。路旁栽种了竹子和柳树，细细柳枝在风中摇曳。左边田埂有几个在劳作的农民伯伯，还有一只麻雀立在稻草人的手臂上小憩。田间的小路是被修整过的，但是依旧有些坑洼不平。继续往前走，前面有炊烟一朵一朵升向空中的地方，就是村子中心。远处传来潺潺的流水声，夕阳余光洒在河面上波光粼粼。河边对岸还有几个放牛的牧童躺在牛背上好不惬意，健壮的老黄牛笨重地漫步前行，它们要回家去了。再走几步就要到村子里啦，看看右边，一个水泥砌花圃似乎有人洒过水，花瓣还有晶莹剔透的水珠，有太阳花、月季、栀子花、满天星等等……深吸一口气，幽淡花香，清新的空气，沁人心脾。

今天就住在村子里，客栈也在村子里面，路上的村民在闲谈着一天的生活，碎碎的聊天声萦绕在我耳边。到了客栈，客栈是木质结构，造型简朴，但是很有质感，房间里的陈设都是崭新的，床铺很宽敞。天色已经很晚了，窗外传来阵阵的蝉鸣声、蛙叫声、还有蟋蟀声，这是田园的交响曲，我深深的吸一口气，放下身心的疲惫，伴着它们的鸣叫声缓缓进入了重叠的睡梦中……

（作者单位：御景华城管理处）



风流才子数元稹，负心薄幸也痴情

方丽

曾经沧海难为水，除却巫山不是云。
取次花丛懒回顾，半缘修道半缘君。

这是元稹五首《离思》中的第四首。即使没有读过元稹的任何诗作，也一定会读过这首诗的一二两句。这两句诗可谓千古绝唱，忠贞爱情的传世宝典。

元稹，8岁丧父，母郑氏贤而能文，亲授书传。15岁以明经擢第，欲访李贺而被其轻慢，遂寄居寺庙发愤攻书。在此期间，他邂逅了他人生的初恋——他家远亲崔双文姑娘，郎才女貌，一见钟情。

这么美好的爱情故事有一个两情相悦浪漫美好的开篇，却有一个负心薄幸、黯然销魂的结局——书生元稹 25岁与白居易同科及第，受到太子宾客韦夏卿的赏识，韦夏卿把女儿韦从许配给他为妻，元稹授秘书省校书郎，从此他仕途得意，平步青云。

自从他进京赴考，双文就日思夜想减容光，及至元稹娶妻，双文最终含恨改嫁。后来元稹赴任途中再次邂逅双文，元稹强邀双文相见，双文以诗婉拒之：

自从别后减容光，万转千回懒下床。
不为旁人羞不起，为郎憔悴却羞郎。

终不见。这段人生经历在元稹这类文人眼中是风流韵事，在双文的心里是刻骨铭心的伤痛！这个故事最终被元稹写成了唐传奇（小说）《莺莺传》，其中的张生正是元稹自己，莺莺则是现实中的双文。始乱终弃的元稹不仅没有反省，反而极力为自己开脱，说什么“天生尤物，不夭于人，必夭于身”的混帐话。意即红颜祸水，太漂亮的女子如果不祸害别人，就会给自己招来祸患。言外之意是，我不想被你祸害，只好让你祸害自己。啧啧，此所谓流氓不可怕，就怕流氓有文化！数百年后，元朝王实甫把这篇唐传奇改成了元杂剧《西厢记》。王实甫也许是不满元稹的负心薄幸，将结局改成了有情人终成眷属。

元稹二十五岁迎娶比自己小五岁的千金小姐韦从，颇有攀龙附凤之嫌，出于仕途的考虑居多，但下嫁寒门子弟的韦从并没有千金小姐的踞傲。她的谦恭有礼、温良贤淑深深感动了元稹，他们在贫寒拮据中相依为命、相敬如宾。

元稹三十一岁时升为监察御使，出使川西，与蜀中名妓著名女诗人薛涛传出了一段风流韵事，哄传一时，相距数千

里外的京城都已闻知，被人奏了一本，宣了回来。第二年他的妻子韦从辞世了。韦从的离世与这段艳情有没有关系，现在不得而知。但妻子的辞世，让风流才子元稹愧疚交加，同时也为了挽救自己负心薄幸之名，他写下了流传千古的三首悼亡诗《遣悲怀》和怀念妻子的五首《离思》。其实《离思》中我们也可窥见双文的影子！

《遣悲怀》其一最为出色：
谢公最小偏怜女，自嫁黔娄百事乖。
怜我无衣搜荇簞，泥他沽酒拔金钗。
野蔬充膳甘长藿，落叶添薪仰古槐。
今日俸钱过十万，与君营奠复营斋。

首联借有咏絮之才的谢道韞代指妻子乃名门淑媛，反衬出“黔娄”（自己）出身寒门，“乖”违背、不顺之意，“百事乖”，千金小姐下嫁寒门士子，其情其境，可想而知，自然事事不如意了。颔联写韦从贤良淑惠，怜惜我没一身象样的衣服，“搜”字传神地刻划了贫寒士子的辛酸困窘和贤惠妻子无可奈何却又心有不甘的心情。“我”虽无衣，却又嗜酒，偏偏又无钱沽酒，只好软磨硬泡地“泥她”，贤惠的韦从只好拔下头上金钗换酒。颈联写家贫以野菜充饥，“甘”意动用法，以长藿为甘，连做饭的柴薪都没有，靠捡拾落叶充作柴薪，一个“仰”字殷切盼望之中，渲染出辛酸悲苦之意，更衬托出韦从的贤淑。颔联还可看作写实，颈联几近夸张，这两联承上照应百事乖，刻画了妻子贤良淑惠，表达了自己的愧疚之情和对妻子的深切怀念。前面写自己无能无力，妻子受累；尾联写自己心有力，妻子已逝，悲哉！

《遣悲怀》第二首中有“贫贱夫妻百事哀”，第三首中有“惟将终夜长开眼，报答平生未展眉”这样千古名句而广为传诵。

即使有过负心，但《遣悲怀》三首和《离思》五首还是将元稹打造成了一个重情重义，忠于爱情，对妻子一往情深的痴情男子的形象。

（作者单位：上步大厦管理处）

翻开相机，一张陈年的旧照片映入我的眼帘：这是一场厚重的大雪，中间有一间低矮的平房，烟囱正冒着烟。两边是两颗屹立的白杨树，上面带着白帽子。那是我的故乡东北。我怀念东北的雪。隔着照片，我也似乎闻到了酒肉的香味。

东北的雪不同于南方的冬雨那么阴沉连绵，总是一场大雪下在夜里，凛冽的北风呼啸着。早上起来，白茫茫的大雪给大地穿上了银装，明亮的雪地，寒冷但清新的空气使人感到心旷神怡。

东北的雪是明亮的，凛冽的，触人心弦的。阳光照耀着雪地，窗外下着雪，窗内东北人也不闲着。走在马路上，随处可以闻见鸡肉飘香的味道。临近过年，农村圈里面的猪已经成熟了，人们把猪放在案板上宰杀之后，割下一条又一条肥美的排骨，炖上酸菜血肠，还有厚厚的五花肉，满满的一大锅。东北的汉子喜欢劲道，粗犷的大骨煮完后，色香味俱全，是冬日里最好的食物。有人说看是不是一个东北人，就看你如何吃剩的大骨，那骨缝中的骨髓汁才是美味。

雪季的东北人，衣柜里面是一件件的花棉袄。亮丽的大红色，艳丽的牡丹花，再加上一层棉花。这就是东北女人的最爱。在田间一望无际的茫茫白雪，还常看见远方一道亮丽的红，近了看，这是几个穿着花棉袄的东北人。手舞足蹈的聊着各家的趣事。她们，使东北的雪地更加明亮了。我见过南方的旗袍和茶服，似乎也并不胜于朴实的花棉袄。

茶余饭后，窗外大雪纷飞。房间里面几个人放上桌子，铺上麻将，开瓶啤酒，拿起烟袋，麻将盛世便开始了。在东北一条叫小鸡，筒子叫饼子，东南西北叫杠。“七饼八万胡了！”他们她们高声叫嚷着，喝着啤酒抽着烟乐呵呵的，一

边说着自己年轻的往事，一边聊着今年的收成。窗外的雪地是辽阔的，桌上的人是开心的。

东北的雪，触动我的心弦。那天，我从市里面的客运站匆匆赶回姥姥家。路上大雪纷飞，铺天盖地，此时不由得想起了纳兰性德的那一句：风一更，雪一更……好在我是走在归家的路上。我裹起了棉袄，加快了脚步，有时还会滑倒。路旁是铺满雪的田野，一条条结冰的小河，戴着白帽子的白杨树。我贪婪的呼吸着家乡清新的空气，快走近家门口，饭菜的香气飘进了我的鼻腔，我的心扉。我跑了起来，跑回熟悉的房间，身上全是雪花。

我怀念东北的雪，怀念那里的人，怀念那里的味道。

（作者单位：上步大厦管理处）

孙唯豪

東北的雪





党支部园地

把握“九个必须”，开创美好未来 ——学习贯彻习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上的讲话

风雨兼程百年路，不忘初心再出发。7 月 1 日，在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上，习近平总书记发表重要讲话，回顾我们党百年奋斗的光辉历程，展望中华民族伟大复兴的光明前景，系统阐述以史为鉴、开创未来必须牢牢把握的“九个必须”经验启示和根本要求，为新征程上党和国家各项事业发展明确了前进方向。讲话视野宏阔、思想深刻、内涵丰富、振奋人心，充分展现了中国共产党人的初心使命和历史担当，是一篇充满真理力量的马克思主义纲领性文献，必将凝聚起 9500 多万名党员、14 亿多中国人民奋进新征程、再创新辉煌的磅礴力量。

“为有牺牲多壮志，敢教日月换新天。”一百年来，中国共产党团结带领中国人民进行的一切奋斗、一切牺牲、一切创造，归结起来就是一个主题：实现中华民族伟大复兴。我们党的一百年，是矢志践行初心使命的一百年，是筚路蓝缕奠基立业的一百年，是创造辉煌开辟未来的一百年。我们取得的一切成就，是中国共产党人、中国人民、中华民族团结奋斗的结果。这部改天换地的壮丽史诗告诉我们：中国共产党不愧为伟大、光荣、正确的党，中国人民不愧为伟大、光荣、英雄的人民。这段光耀千秋的历史雄辩地证明：没有中国共产党，就没有新中国，就没有中华民族伟大复兴。

以史为鉴，可以知兴替。党的百年历史揭示了我们党为什么能够成功的原因，更指引着砥砺奋进的方向。习近平总书记提出的“九个必须”，进一步深化对共产党执政规律、社会主义建设规律、人类社会发展规律的认识，既是对百年奋斗经验启示的深刻总结，又为我们在全面建设社会主义现代化国家新征程上以史为鉴、开创未来提供了行动指南。

以史为鉴、开创未来，必须坚持中国共产党坚强领导，牢记“国之大者”，充分发挥党总揽全局、协调各方的领导核心作用；必须团结带领中国人民不断为美好生活而奋斗，坚持人民至上，紧紧依靠人民创造历史；必须继续推进马克思

主义中国化，坚持把马克思主义基本原理同中国具体实际相结合、同中华优秀传统文化相结合；必须坚持和发展中国特色社会主义，走自己的路，把中国发展进步的命运牢牢掌握在自己手中；必须加快国防和军队现代化，坚持党对人民军队的绝对领导，坚持走中国特色强军之路；必须不断推动构建人类命运共同体，做世界和平的建设者、全球发展的贡献者、国际秩序的维护者；必须进行具有许多新的历史特点的伟大斗争，统筹发展和安全，勇于战胜一切风险挑战；必须加强中华儿女大团结，形成心往一处想、劲往一处使的生动局面，汇聚起实现民族复兴的磅礴力量；必须不断推进党的建设新的伟大工程，继续勇于自我革命，确保党在新时代坚持和发展中国特色社会主义的历史进程中始终成为坚强领导核心。

时代是思想之母，实践是理论之源。“九个必须”源于我们党百年波澜壮阔的奋斗历程，科学回答了党和国家事业发展的领导核心、价值追求、理论指导、战略支撑、外部环境、力量来源等一系列重大问题，具有很强的思想性、针对性和指导性，是习近平新时代中国特色社会主义思想的丰富和发展。要把握其精髓要义，明确其实践要求，不断增强贯彻落实的思想和行动自觉。

风雨百年，青史可鉴。一百年前，中华民族呈现在世界面前的是一派衰败凋零的景象。今天，中华民族向世界展现的是一派欣欣向荣的气象。历史的沧桑巨变，见证着中华民族的光荣与梦想，镌刻着中国共产党的初心和使命。回首过去，我们无限感慨；展望未来，我们信心满怀。有以习近平同志为核心的党中央的坚强领导，有全国各族人民的紧密团结，有全党全国各族人民的不懈奋斗，全面建成社会主义现代化强国的目标一定能够实现，中华民族伟大复兴的中国梦一定能够实现！

参观阅江楼有感

杨杰

为了开展组织生活，外出学习，上城支部 10 月 27 日组织公司全体党员前往肇庆参观阅江楼。

阅江楼又称叶挺独立团遗址，具有悠久的历史，是战争的主要阵地。光绪年间，中法战争期间的主战派彭玉麟，曾在此指挥军事。第一次国共合作期间，国民革命军第四军独立团团部曾设在此，叶挺为团长。在北伐战争中，独立团被荣为“铁军”。经过进一步了解，我才知道原来阅江楼就是叶挺独立团的团部旧址，也称作是：“叶挺独立团团部纪念馆”。

通过参观尤其印象最深的是二楼有个 2 年级小学生讲解员，一上楼就能听到欢迎大家参观叶挺独立团办公室，下面由我来给大家讲解，小朋友普通话清晰、声音洪亮，手势到位。大家听的津津有味。

作为上城支部的党员们，我们应该为这个集体的发展而不断努力，我们要增强自身的责任感，积极开展工作，建立一个共同的目标，为上城支部这个集体创造我们自身的价值追求我们的梦想。

我们每一个党员都要有叶挺同志对于成功的那种毅力。“不经一番寒彻骨，那有梅花扑鼻香”。没有一定的承受能力，今后怎样在同事面前做好榜样表率作用。做到哪里有困难就出现在哪里，哪里有险情哪里就有党旗飘扬指引我们的前进方向。

参观了叶挺独立团遗址，我仿佛看到叶挺通知整顿军纪、严格训练、严格要求的背景。让我们全体党员同志作为公司的中流支柱，带头落实公司各项规章制度，提高执行力和提升力，让我们的党员种子在队伍中发光。

（作者单位：玉福管理处）





我爱我家

冬季保健养生的 6 大妙招

1、早睡晚起，必待日光

此语出自《黄帝内经》，古人的早睡是指晚上 9 点钟就要上床入睡；早晨太阳出来了，再起床。就是所谓的天睡我睡，天醒我醒。现代人不必拘泥于此，但是，在冬季适当的早睡、晚起，不熬夜，是非常有必要的。因为，天黑早，阳气收藏早，早睡可以养阳；天亮迟，阳气升发也迟，晚起可以固阴精。

睡前醒后小仪式。晚上早点上床，练习瑜伽的打坐调息，或揉搓脚心（涌泉穴），用手掌搓热后腰（肾腧穴），艾灸或热敷小腹（关元穴），这些穴位有养肾安眠的作用。早晨醒来，不要急于起床。可双手抱膝，让背部在床上前后滚一滚。双腿上举，做空蹬自行车，先正向再反向。俯卧，头脚尽量上翘，做小燕飞动作。活动一下身体的主要关节，使气血通畅后再起床。

2、冬季保暖三个重点

冬季要保证头暖、背暖、脚暖。女性在生理期还要特别注意腹部保暖。特别是阳虚的人，这三个部位容易受寒邪侵袭。中医的经验是，“冬伤于寒，春必温病。”冬天过分受凉，冬寒进入体内，到春天就会患温病（是以发热为特征的外感急性病，如流感等）。

阳虚体质的人，冬天做身体按摩时，要减少背部按摩的时间，最好使用红外线烤灯温暖背部。中医认为，腹为阴，背为阳，背部裸露和按摩容易扰动阳气而致阳气外越。相反，应该重视阴经的保健，可以在位于胸腹部正中线的任脉上拔罐或艾灸，任脉与六阴经有联系，称为“阴脉之海”，具有调节全身诸阴经经气的作用。可以重点做膻中穴（双乳中间）、神阙（肚脐）、关元（肚脐下四指）等穴位。

防感冒小偏方。如果不小心受凉风寒，可以用姜片、红糖煮水喝。还可以用葱白、姜片、糯米煮粥，加适量米醋，制成“神仙粥”，预防风寒感冒，效果非常好。

3、无泄皮肤——冬季运动要适度

中医讲冬季运动时要“无泄皮肤”，意思是不要让阳气从皮肤外泄。人体的皮肤好比大树的叶片，夏季可以通过出汗帮助人体排毒，在冬天，则应该像松针一样收拢，避免大汗淋漓，否则皮肤开泄，就会使阳气走失，不利于闭藏。尤其是女性，阳虚、

血瘀体质者较多，要特别小心，最好不要游泳，或者选择室内游泳馆，运动前要充分热身，以强度适中的运动为主，让身体发热或微微出汗即可。

运动后要保暖。运动或出汗以后，要立即带上帽子、围巾和手套保暖。剧烈运动以后要等到心跳、呼吸基本正常后，再用温水洗浴。浴后，要吹干头发，穿戴好衣帽后再外出。

4、多晒背，壮阳气

冬天是抑郁高发的季节，这与缺乏日晒有关系。冬季里中医提倡“晒背”来养生。背部是身体最重要的七条运输和管理阳气的经脉汇集处，经常背对日光而坐，让太阳把脊背晒得微暖，阳气会通过背部穴位吸收到体内，然后运送到全身各处。当你晒了太阳感觉遍体和畅时，就是体内阳气充足，经脉通畅的表现。阳气补足了，我们又可以精神抖擞地享受生活。

冬天里的阳光情绪很重要。面对年终考核等职场挑战也让人感到压力重重。养生专家提醒：遇到不顺心的事要积极调整情绪。也可以通过倾诉、唱歌、理智的争论等适当的方式宣泄出来，保持心态平和。

5、固肾藏精，有节制

进入冬季，肾经变得活跃起来，肾为先天之本，为藏精之府，冬天是养精藏精的最佳时节，肾虚的人在冬天里补肾最易见效。肾精主要靠养，节约使用，才能细水长流。而补肾第一要点就是节制性爱。古人在阴历 11 月和 5 月提倡夫妻分床而睡。就是认为这两个月房事过度，会使身体消耗比较大，应该加以节制。

尝试早晨做爱吧。周末早晨，从容地与爱侣享受性爱时刻。而激情过后的小睡，也可以及时恢复体力，养精蓄锐。另外，用杜仲或肉苁蓉配上枸杞、甘草泡一些药酒，每天小酌一杯，可以补肾温阳。

6、进补不忘控制体重

冬季进补，最担心的后果就是体重增加。女性 35 岁以后，可能会由于脏腑功能失调，经常有饥饿感，特别是在冬季，随着食欲增强，不知不觉体重就上升了。下面两个办法，帮你解决进补和体重的难题，进补看口味。你的口味变了吗？随着年龄的增长，你发现自己口味的变了，比如以前口味清淡，现在爱吃咸的了；以前不爱吃糖，现在爱吃糖而且吃了以后有快乐的感觉。这些习惯的改变可以在一定程度上反映脏器的虚实。中医认为，五味对五脏，即苦入心、辣入肺、酸入肝、咸入肾、甜入脾。想吃酸的，可能是因为肝火太旺。肾虚的人，本能地想补充咸的东西来调动肾气。我们可以适度地满足自己的“口腹之欲”，但不要娇纵它，应该及时采取有针对性的食补措施。比如海参、海带等海产品是咸味入肾的食品，可以用来补肾虚。茯苓、小米、莲子可以健脾。西红柿、柑橘、香蕉、紫米、枸杞可以养肝。



企业文化建设花絮



<http://www.sz-scwy.com>



深圳市上城物业管理有限公司

SHENZHEN SHANGCHENG ESTATE MANAGEMENT CO., LTD

公司地址：深圳市福田区南园路68号上步大厦5楼

电 话：0755-83006156

传 真：0755-88303098

邮政编码：518031