

# 深圳市龙岗区物业管理协会文件

深龙物协〔2025〕05号

---

## 关于以通讯形式召开龙岗区物业管理协会 2024年会员大会的通知

各会员单位：

新年伊始，节后复工复产阶段，各会员单位业务繁忙，工作安排紧凑。同时，协会今年下半年将召开换届大会，而上半年需提交2024年度会员大会审议的工作报告等，用于民政局年审。鉴于上述情况，近期集中组织大规模线下会议存在较大难度。

为高效推进协会各项工作，确保会员单位能够及时、充分地参与协会年度关键决策，经研究决定，拟定以通讯形式召开龙岗区物业管理协会2024年会员大会。现将相关事宜通知如下：

### 一、会议时间

2025年2月19日 - 2025年2月28日

### 二、会议形式

本次会议采用通讯形式开展，会议资料（通知附件）将通过协会官方渠道（官网、会员微信群等）统一发布，请各会员单位自行下载查阅本通知附件。

### 三、主要议题

1、审议《龙岗区物业管理协会 2024 年工作报告》：总结过去一年协会在行业规范、会员服务、交流合作等方面取得的成果，梳理工作中的挑战与经验，为后续工作锚定方向；

2、审议《龙岗区物业管理协会 2024 年财务报告》：详细汇报年度收支、经费使用明细，确保财务信息公开透明，接受全体会员监督。

### 四、参会要求

各会员单位需认真研读会议资料，于表决截止日期前，在龙岗区会员微信交流群发表审议意见，亦可将意见或建议的书面材料提交协会秘书处，表决截止时间 2025 年 2 月 28 日 18 点，逾期未反馈的，视作同意各项报告内容或视为同意大多数人意见。

### 五、咨询联系

如对本次通讯会议存有疑问等，可致电协会秘书处咨询：  
张健明 13714166188 赖志豪 18316870218 89330082

特此通知。

深圳市龙岗区物业管理协会  
2025 年 2 月 19 日



附件：

- 1、《龙岗区物业管理协会 2024 年工作报告》
- 2、《龙岗区物业管理协会 2024 年财务报告》

附件一：

## 深圳市龙岗区物业管理协会 2024 年度工作报告

2024 年，龙岗区物业管理协会秉持着服务行业、服务社会的宗旨，在政府的引领与支持下，积极作为，围绕物业行业发展的核心需求，全面推进各项工作。面对行业的新趋势、新要求，协会团结广大会员单位，凝聚行业力量，以党建为引领，以服务为核心，精心策划并有效实施了一系列涵盖党建、行业交流、人才培养等多方面的活动与举措。为提升龙岗区物业管理水平、促进社区和谐发展贡献了力量。以下是协会 2024 年度工作的详细总结。

### 一、强化党建引领核心，深化红色物业内涵

2024 年，龙岗区物业管理协会将持续发挥党建引领作用，将其作为推动行业发展的核心动力，进一步将党的建设与协会工作深度融合，确保协会在正确的轨道上稳健前行。

（一）为深入贯彻党的二十大精神，全面提升龙岗区物业管理行业的整体水平，协会在 2024 年继续激励物业行业不断提升服务质量与专业能力，进一步推进红色物业建设的深入发展；

（二）为将习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育引向深入，协会组织党员参与更为丰富多样的红色教育活动。让党员深刻领悟红色精神，坚定信念，不忘初心；

（三）协会将继续严格执行“三会一课”制度，在党支部书记的引领下，深入学习党的二十大精神及后续相关政策，确保党的理论创新成果在协会中得到全面贯彻落实；

（四）2024年，第一联合党支部召开了2次党员大会和1次支部委员会，以加强党员之间的沟通与协作，共同推动协会工作的顺利开展；

（五）为进一步提升物业行业党建工作的质量，增强协会的凝聚力和战斗力，协会在2024年对党员活动室进行进一步的升级和优化。致力于打造一个功能完善、环境优雅、氛围庄重的党员活动场所，为党员和会员单位提供更加便捷、高效的学习、交流和活动平台，助力红色物业建设的持续深化。

## **二、强化协会内部建设，确保协会工作合法合规。**

（一）协会严格按照《民间非营利组织会计制度》进行财务管理，且每年均进行财务审计。2024年，根据区住房和城乡建设局的要求，协会通过公开招标，聘请第三方审计机构对协会2023年财务工作进行了综合审计，审计机构认为协会财务管理规范，符合相关法规及制度；

（二）根据《中华人民共和国慈善法》、《社会团体登记管理条例》、《民办非企业单位登记管理暂行条例》、《深圳市社会组织年度工作报告管理办法》（深民规〔2016〕5号）的相关规定，5月30日协会向社会组织主管部门提交了2023年度工作报告及系列年检资料，并顺利通过了年检。

## **三、公示增选及续聘龙岗区物业管理行业专家库专家**

为了提升协会的专业水平，协会于 2023 年 3-12 月份开展深圳市龙岗区物业管理行业专家增选及续聘工作，通过公开招募，个人申报和所在单位推荐，2024 年 1 月公示名单有各物业相关企业 134 位同志加入深圳市龙岗区物业管理行业专家库。专家入库后将为物业行业发展提供了有力的支持。

#### **四、促进行业交流互鉴，携手推动物业行业高质量发展**

为了促进会员单位之间的交流与合作，2024 年协会通过物业管理经验分享会、参观交流和业务对接等方式组织了多场行业交流互动活动，为会员企业提供了丰富的交流平台。同时，为加强行业协会及物业同行之间的沟通交流，实现相互学习、合作共享、共同提高。

（一）3 月 25 日，罗湖物协、坪山物协莅临我会交流。并就协会的发展及面临的困难等话题进行了交流座谈，旨在加强与兄弟协会的交流沟通，学习同行业的先进经验与优秀做法，共同探讨协会发展，以期更好地服务政府、服务会员单位、服务社会，助推协会工作再上新台阶。

（二）4 月 24 日，光明不动产协会一行莅临我会交流座谈，双方就协会及行业的发展进行了交流与探讨。此次交流活动旨在加强兄弟协会之间的交流与合作，借鉴兄弟协会的好经验、好做法、相互借鉴，共同推动协会的成长与发展。

（三）随着科技的飞速发展，智能化已成为推动物业管理与场景运营转型升级的重要引擎。为了促进物业行业内外的交流与合作，共同探索智能化技术在提升服务效率、降本增效、优化用户体验、增强安全管理等方面的创新应用，我

会于9月26日举办了“物业及场景运营方智能化交流活动”。旨在通过了解学习物业企业在智慧物业建设方面先进理念和科学实践，为各会员企业数字化转型、科技赋能提供借鉴的机会；

（四）为深入贯彻新发展理念，激发物业服务企业的创新活力，加速构建现代物业服务业发展体系，2024年10月12日-14日，协会组织会员单位参加“2024深圳物业博览会”。本次博览会以“展、采、会”为主题，将围绕智慧物业、多元化增值服务、智慧养老服务、高效清洁解决方案、智能停车系统以及城市综合服务的前沿议题展开深入交流。通过这一平台，旨在促进业界同仁共享经验、互学互鉴，共同探索物业服务行业的转型升级之路，携手推进物业服务业迈向更高水平的发展阶段。

（五）2024年协会除了组织多家会员企业一对一相互交流外，还加强了与行业协会之间的沟通交流，相互学习，共同发展。2024年协会分别与广东省充电设施协会、贺州市物业服务管理协会、广州市物业管理行业协会、中物协人力资源发展委员会、深圳市应急管理学会、深圳知名品牌评价委员会、深圳商用显示系统产业促进会，及深圳各区协会（联合会）等进行了互动交流。通过与各行业协会之间的沟通交流，互相取长补短，有利于实现资源共享，在拓宽管理思路及促进服务标准提升等方面具有重要意义。

（六）与会员之间以座谈、拜访、沙龙等各种形式相互交流互动50多场次，增强了协会与会员、会员跟会员之间的

凝聚力，给会员提供了交流学习平台，促进行业健康发展。

## 六、开展专业技能培训项目，为会员企业培育高素质的专业人才

在 2024 年，协会在常规业务培训的基础上，紧密贴合政府部门对物业从业人员专业能力的新要求以及各会员企业对技能型人才的迫切需求。为此，我们积极与专业的教育培训机构及学校建立合作关系，精心设计并实施一系列针对性强、实用性高的培训课程，旨在精准满足企业的实际需求。

（一）为了显著提升消防安全管理人员的专业知识水平与职业技术能力，更有效地协助相关单位和企业解决消防安全管理人员持证上岗的需求，同时，为了强化消防安全管理体系，预防消防安全事故的发生，确保广大民众的生命安全与财产安全，协会携手专业的消防培训学校，共同策划并启动了中级消防设施操作员的专项培训项目；

（二）为了引导物业高层管理者打破传统思维，聚焦资源整合与外部环境变化，提升认知与思维水平，采取弹性应变与创新策略，以应对激烈的市场竞争，实现绩效提升与管理优化，推动企业的永续发展。我会成功举办了一场以“高质量发展下的物业企业经营策略与服务品质提升”为主题的交流讲座，特邀马树诚老师主讲。此次活动汇聚了众多行业精英，共同探讨物业企业在高质量发展背景下的经营策略与服务优化路径。讲座聚焦中央经济工作会议提出的 2024 年十大经济工作重点，特别是“以科技创新推动产业创新，

催生新产业、新模式、新动能”的理念，深入探讨了未来物业企业的经营战略规划。

（三）为贯彻国家及广东省关于技能人才职业技能等级认定的政策要求，依据相关批准文件，本会于2024年携手权威物业管理教育机构，在全省物业管理行业开展物业管理师职业技能等级认定工作，旨在加强技能人才队伍建设，便利从业人员培训、考试及享受国家补贴。

### **七、受区住建局委托，我会开展行业培训工作，旨在提升物业从业人员的专业素养**

为了提升物业行业的整体水平，协会积极开展各项培训。2024年协会共举办了3场培训，涵盖了物业管理、安全生产、维修资金使用、通过培训，提升了从业人员的专业素质和技能水平。

（一）为进一步提升物业管理从业人员安全生产管理水平，更好地落实物业服务企业安全生产主体责任，有效预防和减少物业行业安全生产事故的发生，提高物业从业人员应对突发事件及安全防范的应急处置能力，我会结合当前安全形势及近期安全事故案例，举办2024上下半年2次龙岗区物业行业安全生专题培训，两次线上培训总人数达到5600多人次；

（二）为保障物业维修金的正常使用，规范推进物业维修资金管理工作的使用及最新法规政策，2024年8月28日下午，区住建局委托我会开展物业专项维修资金使用及相关法律法规

规线上培训。本次培训累计 1556 人参与在线学习；

（三）为进一步加强全市物业管理宣传培训工作，规范物业服务招标投标活动，营造诚实守信的物业服务市场环境，提升物业服务企业的安全与应急管理服务能力，推进我市物业管理行业良性发展。市物协受深圳市物业管理服务促进中心（深圳市物业专项维修资金管理中心）委托，拟在全市范围内组织开展“物业管理公益课堂”政策宣贯系列培训，龙岗区及周边区域的培训由我会协办；

（四）按照《深圳市龙岗区创建人工智能全域全时应用示范区的行动方案（2024—2025 年）》、《龙岗区“我帮企业搭场景”专项行动工作方案（2024-2025 年）》等文件精神，为贯彻落实好区委区政府关于建设人工智能全域全时示范区工作决策部署，深圳市龙岗区城市管理和综合执法局和深圳市龙岗区企业服务中心定于 10 月 25 日举办“我帮企业搭场景”——“城管+AI”场景应用专项活动，开放城市管理服务场景机会，进一步推动城管领域智慧场景建设。协会组织 30 余家会员单位，踊跃参与了在深圳大运中心盛大举行的“我帮企业搭场景”——“城管+AI”场景应用专项活动。

协会组织的所有培训项目全部为公开免费，培训内容丰富实用，深受物业企业及参训人员的欢迎，为龙岗区物业从业人员素质的提高、企业整体管理水平的提升提供了帮助。

#### 八、为业主委员会解惑答疑、共筑和谐社区

4 月 26 日，平湖御峰园业委会一行四人到访龙岗区物业管理协会，双方就小区当前物业服务的质量、物业公司的续

聘、选聘流程以及招投标等问题进行交流与探讨。通过良性沟通解决当前问题及矛盾，并就就业委会反映的问题提出了解决建议。

### **九、发挥自媒体优势在行业中的作用**

随着互联网技术的不断进步，自媒体在行业内的影响力日益显著。我们积极利用协会的自媒体矩阵，广泛发布行业动态、政策深度解读、专业技术分享等内容，旨在传播正能量，引领行业向健康、积极的方向发展。此外，我们还依托自媒体平台，创新性地开展了在线培训、实时互动交流等一系列活动，有效提升了服务效率并优化了用户体验。2024年协会已通过各渠道累计发布相关通知文件及资讯超过200条，发表各类宣传报道70余篇，并对官方网站进行了近30次的信息更新与丰富。

### **十、主动吸收新成员，增强协会力量**

为了进一步增强协会的实力，我们积极致力于会员的招募与发展工作。通过多种渠道和方式，我们广泛传播协会的独特优势与核心价值，以吸引更多企业成为协会的一员。在2024年，我们成功吸纳了十几家新会员单位，显著扩大了协会的阵容。与此同时，我们也加大了对会员单位的服务力度和管理效能，确保每位会员都能从协会中获得更为丰富和实际的收益与价值。

### **十一、依规召开有关会议，贯彻执行民主集中制**

为更好的贯彻执行民主集中制，充分发挥各类会议的决策机制作用，使协会议事程序进一步规范化、制度化，根据

协会《章程》及有关法规条例规定，2024年我会组织召开了2次筹备组会议，2次理事会会议；2次会长办公会，2次监事会会议。通过各类会议对协会有关事项进行商议、讨论和决策，及时解决工作中面临的各类问题，有效地推动了协会的各项工工作有序开展。

## **十二、致力优化会员服务，强化协会的凝聚力与向心力**

作为会员的服务平台，协会始终坚守将会员服务置于核心位置。在过去的一年里，我们深入洞察会员需求，提供了一系列多元化、定制化的服务，涵盖政策咨询、业务指导、纠纷调解等多个层面，为会员单位的发展注入了强劲动力。2024年度，协会秘书处积极响应，接听会员咨询电话逾百次，接待来访人员80人次，均以极大的耐心与细致，逐一解答各类疑问。我们致力于解决会员单位提出的各项诉求，深入了解会员的实际需求，并广泛收集会员单位对协会工作的宝贵意见和建议。

## **十三、加强行业诚信自律管理**

为了营造一个诚信经营、公平竞争的环境，推动物业管理行业的健康发展，协会于9月23日再次颁布了《龙岗区物业管理行业自律公约》。此公约旨在建立健全的物业管理行业诚信自律体系，强化行业内部的监督与管理，规范从业人员的行为举止，从而全面提升龙岗区物业服务企业的社会形象，确保行业的稳健前行。

协会向全区物业服务企业及从业人员发出了自律与诚信的倡议，强调“诚信自律”是物业行业发展的基石。唯有

持之以恒地践行诚信自律，方能赢得业主的信赖与社会的尊重。我们呼吁全体会员单位积极响应公约，携手共筑一个良性的物业营商环境，为行业的繁荣发展贡献力量。

同时，为了有效遏制行业中的违法违规行为，协会在评优评先活动中，将严格执行一票否决制。对于发生重大安全事故、存在严重违规违法行为或诚信记录被扣分的项目和企业，一律取消其参评资格。这一举措旨在通过强化行业自律，进一步规范市场秩序，推动行业的健康有序发展。

#### **十四、开展协会第三届换届选举筹备工作**

在区住建局和民政局指导及会员支持下，协会依据相关规定开展换届筹备工作。

2024年6月5日成立换届筹备组，严格按原则开展工作，组织2次筹备组会议及相关理事会、会长办公会，审议通过系列草案、报告、会员代表资格、候选人资格等。依相关规定，结合实际修改协会《章程》。

#### **十五、完成政府委托的免费工作事项**

（一）在消防安全方面，协会自成立以来，始终紧密配合政府相关部门，积极投身于消防安全整治工作。我们利用网络平台，线上培训等方式指导各物业企业在所管理的小区内，通过LED显示屏、悬挂横幅、张贴海报以及在业主群内发布信息等多种方式，全面加强居民的消防安全教育，普及安全用火用电知识、预防火灾的方法、初期火灾的扑救技巧以及逃生自救等关键消防常识，有效降低了火灾事故的发生概率，并减少了潜在损失。

（二）我们及时传达政府部门的各类文件及会议精神，同时，积极配合或协助有关部门，圆满完成了物业管理行业相关的各项工作任务。

（三）协助区住建局组织召开各类会议及培训，如：表彰大会、安全生产会议、城管会议、物业管理现状座谈会等。

（四）我们还圆满完成了业务主管单位及行业组织主管部门交办的其他各项工作任务。

2024年，深圳市龙岗区物业管理协会在党建引领、内部建设、行业交流、专业培训、会员服务等多方面积极作为，取得了一定成效。协会以实际行动努力推动龙岗区物业行业的高质量发展，在规范行业行为、提升行业专业素养、促进社区和谐等方面发挥了积极作用。

展望未来，协会将继续紧跟政府步伐，深入贯彻党的精神，不断加强自身建设，创新服务方式，深化行业交流合作，培育高素质人才队伍。同时，积极响应会员需求，进一步优化服务内容，增强协会凝聚力。此外，协会还将持续强化诚信自律管理，助力营造健康有序的行业环境，为龙岗区物业行业的持续繁荣，以及社会的和谐稳定贡献更多力量。

# 深圳市龙岗区物业管理协会 2025 年度工作计划

## 一、指导思想

以服务会员单位、提升行业水平为宗旨，积极发挥桥梁纽带作用，推动本区物业管理行业健康、有序、高质量发展。

## 二、工作目标

加强协会自身建设，提高服务能力和管理水平。增强会员对协会的认同感与归属感，积极发展会员，通过开展培训、交流等活动，努力提升行业整体服务质量，有效降低业主投诉率。推动行业规范化发展。协助主管部门制定和完善相关行业标准，加强行业自律。

## 三、工作措施

### （一）加强协会自身建设

完善组织架构：协会内部部门设置的优化调整，明确各部门职责分工，提高工作效率。加强人员培训：定期组织协会工作人员参加行业政策法规、组织管理等方面的培训，提升工作人员专业素养。健全管理制度：修订和完善协会的财务、会员管理、会议组织等各项规章制度，确保协会工作规范有序开展。

### （二）强化行业服务与交流

#### 1、开展培训活动

（1）组织物业管理法律法规培训，重点解读新出台的政策法规，帮助会员单位依法依规开展服务。

(2) 举办物业管理专业技能培训，包括但不限于设施设备维护、消防安全管理、客户服务技巧等内容，邀请行业专家授课。

## 2、组织交流学习

(1) 组织区内会员单位之间的交流活动，选取优秀物业管理项目进行现场观摩，分享管理经验和创新做法。

(2) 组织赴外区优秀物业管理企业的考察学习活动，拓宽会员单位视野，学习先进管理模式。

## 3、搭建信息平台

(1) 优化协会官方网站和微信公众号功能，及时发布行业政策、市场动态、企业风采等信息。

(2) 建立行业信息交流群，方便会员单位之间及时沟通交流，解答疑问，协会安排专人负责群管理。

## (三) 推动行业规范化发展

1、协助制定行业标准：配合区主管部门，开展物业管理服务标准的制定和修订工作，确保标准科学合理、切实可行。

## 2、加强行业自律

(1) 完善行业自律机制，加强行业自律宣传，明确会员单位的权利和义务，规范行业竞争行为。

(2) 协助主管部门建立物业企业信用评价体系，对物业服务企业的服务质量、经营行为、社会责任等方面进行评价，定期公布评价结果，对信用良好的企业给予表彰，对失信企业进行惩戒。

(3) 处理投诉纠纷：及时协助处理业主和会员单位的投诉纠纷，维护行业良好形象。对于投诉集中的问题，组织专项调研，提出解决方案，促进问题的根本解决。

#### (四) 加强与政府部门沟通协作

1、及时传达政策：及时了解政府部门关于物业管理行业的政策法规和工作要求，通过协会平台及时传达给会员单位，确保会员单位准确掌握政策动态。

2、反馈行业诉求：定期收集会员单位的意见和建议，整理形成行业发展报告，向政府部门反馈行业诉求，为政府部门制定政策提供参考依据。

3、参与行业监管：协助政府部门开展物业管理项目的检查、考核等工作，积极配合政府部门加强行业监管，共同维护市场秩序。

#### (五) 开展行业宣传与文化建设

1、宣传行业形象：通过多种渠道宣传物业管理行业的重要作用 and 优秀企业、优秀人物事迹，提高社会对物业管理行业的认知度和认可度。

2、举办文体活动：下半年组织一次物业管理行业的文体活动，如运动会、文艺汇演等，丰富会员单位员工的业余生活，增强行业凝聚力和向心力。

通过实施以上工作措施，本协会将持续履行服务会员、推动行业发展的职责，努力实现加强自身建设、提升行业水平的目标。

### 四、继续推进协会理事会第三届换届工作

为保障第三届换届工作依法顺利完成，协会将按照《深圳市行业协会法人治理指引》、《深圳市社会团体换届选举指引》和协会《章程》等有关规定，继续推进协会第三届换届选举工作。

我们相信，在主管部门的指导下，在会员单位的支持与配合下，定能为促进区域物业管理行业健康发展贡献力量。协会也将不断总结经验，根据行业发展的新情况、新问题，及时调整工作思路和方法，确保各项工作取得实效。未来，我们将以更加饱满的热情、更加务实的作风，积极进取，勇于创新，推动本区物业管理行业迈向更高质量发展的新台阶。

附件二：

# 深圳市龙岗区物业管理协会

## 2024 年度财务报告

协会财务工作是协会各项事务的关键一环，直接关乎协会工作的正常运转以及广大会员的切身利益。为保障协会工作顺利推进，我们秉持严谨、节约、规范的管理原则，合理调配有限资金，长远规划、短期统筹。在经费使用上，严格遵循财务管理制度，自觉接受业务主管单位和区民政局的审计监督。现将 2024 年度财务情况汇报如下：

### 一、资产概况

截至 2024 年底，协会总资产中，货币资金为 62.76 万元，占比 94.81%；应收账款 1.98 万元，占比 2.99%；固定资产 1.33 万元，占比 2.01%；待摊费用 0.12 万元，占比 0.19%。

### 二、收入情况

1、会费收入：2024 年会费应收 90.50 万元，实收 63.30 万元，未收 27.20 万元。

2、合作培训收入：通过开展合作培训项目，实现收入 1.98 万元。

3、营业外收入：因免征增值税，获得营业外收入 0.12 万元。

4、银行存款利息：本年度银行存款利息收入为 0 万元。  
2024 年度协会收入资金总额共计 65.40 万元。

### 三、支出情况

1、办公费用：全年办公费用支出 3.19 万元，占总支出的 4.43%，涵盖办公室租金、水电费等多项开支。

2、会务、业务活动费用：支出 2.27 万元，占总支出的 3.15%，主要用于各类会议及优秀考评等业务活动。

3、培训、交流费用：费用为 0.86 万元，占总支出的 1.19%，包含培训及交流活动的各项开销。

4、人员薪酬福利：支付协会工作人员工资、福利费 64.63 万元，占总支出的 89.70%，包括工资、社保等费用。

5、捐赠费用：本年度无捐赠费用支出。

6、其他费用：支出 1.10 万元，占总支出的 1.53%，包含固定资产折旧等多项杂项费用。

2024 年度协会支出总额为 72.05 万元。

#### 四、结余情况

2024 年年末，协会剩余资金总额为 62.76 万元。剔除 2023 年收支相抵差额，截至 2024 年 12 月 31 日，协会实际资金结余 62.76 万元。未收会费 27.20 万元。

总体而言，协会财务状况基本稳定，但会员会费收入不足以支撑正常开支，需拓展服务内容以维持运营。

协会财务工作始终以服务会员为宗旨。未来，我们将充分发挥参谋助手、桥梁纽带作用，提升服务质量与工作水平，积极开展活动，为龙岗物业行业健康发展贡献力量。