

优质服务成就“好房子”

近年来，城镇老旧小区改造在全国范围内大力推进。“十四五”时期，全国累计改造城镇老旧小区24万多个，惠及4000多万户家庭、1.1亿人。

城镇老旧小区要改造好，更应长久维护好。《城市更新“十四五”规划》明确，“持续推动城镇老旧小区改造，结合改造同步完善长效管理机制，提高管理维护水平。鼓励引入物业服务”。城镇老旧小区改造，应该以提高物业服务水平来提升小区的“软实力”。

随着人们对居住品质的要求不断提升，大家都希望住进“好房子”。“好房子”应该有好服务。当前，各地正在积极实施物业服务质量提升行动。很多物业服务企业积极向智慧物业转型，有助于提高居民满意度；还有一些企业积极探索酬金制模式，将物业支出和酬金支付分开，物业费所有资金流向、服务内容、预算执行全程公开透明。

我国从20世纪80年代开始兴起物业服务，首家物业服务企业于1981年在深圳成立。物业服务行业实现了长足发展，也给小区居民带来安全、舒适、便利的居住生活。但有的物业服务企业提供的服务未能让小区业主满意，面临物业费收缴困难。企业越是收不上物业费，越难以提供好服务，就会有更多业主拒交物业费。

从众多物业服务企业的探索和经验看，

“好房子”应该有好服务。当前，各地正在积极实施物业服务质量提升行动。很多物业服务企业积极向智慧物业转型，有助于提高居民满意度；还有一些企业积极探索酬金制模式，将物业支出和酬金支付分开，物业费所有资金流向、服务内容、预算执行全程公开透明。

想要打破这样的困局，还是要从提升物业服务水平找突破口。一些物业服务企业从群众关心的关键小事入手，通过改造小区环境、加强绿化维护、增加停车位、为“一老一小”提供精细服务等举措，赢得居民信任和好评。有关调查显示，物业服务满意度较低的服务内容包含车辆管理、装修管理、公共设施维护、清洁卫生、安全管理。物业服务企业可以重点提升共用设施设备维护、环境维护、秩序维护、绿化养护、客服响应等物业服务质量。

很多企业积极向智慧物业转型，开发线上服务平台，居民线上下单，物业工作人员及时响应，有助于提高居民满意度。物业服务

提升可依托数字化、智能化转型。借助物联网、AI等技术，构建智慧物业平台，提供报修、交费、投诉等业务。同时，推动服务由传统保洁、安保向社区健康、能源管理、养老服务多元领域延伸。

物业服务企业应当对物业费收支情况进行公示，让居民明明白白知道物业费收取多少、花在了哪儿。物业服务企业推行阳光透明管理，定期公示公共收益、维保支出等收支明细，让居民感觉到收费透明、质价相符，物业费“交得值”。一些物业服务企业推出清单制物业服务，将服务内容拆解为必选基础服务和可选增值服务，居民可根据需求实行菜单式选择和缴费。

还有一些企业积极探索酬金制模式，将物业支出和酬金支付分开。物业服务支出主要包括共用设施设备检测维护、绿化养护、道路及管网维修维护等费用。物业服务企业根据履约情况、考核结果获取酬金。物业费所有资金流向、服务内容、预算执行全程公开透明。

旨在规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业合法权益的《物业管理条例》自2003年9月1日起施行，并经历过3次修订。国务院办公厅印发的《国务院2026年度立法工作计划》中，物业管理条例被列入预备修订的范畴。这表明，物业管理和服



□ 本报记者 李和风

产业聚焦

奶业协同发力提质升级

2026年或将迎来奶业周期性拐点。在日前举行的中国奶业协会第十七届乳业大会上，结合当前乳制品产量、散奶价格、大包粉出口量、成母牛数量等情况，国家奶牛产业技术体系首席科学家李胜利作出判断，今年下半年，奶价可能出现一段持续性小幅上涨，奶业市场将得到一定程度恢复。

会上，中国奶业协会副会长兼秘书长尹昶勋表示，近年来，我国奶业坚守“保安全、提品质、强品牌、促升级”的发展主线，攻坚克难、深耕实干，产业高质量发展步伐坚实有力。下一步行业发展要聚力夯实奶源基础、优化产品供给、做强民族品牌，为我国奶业高质量发展注入新动力。

产品持续升级

“十四五”期间，我国奶业综合生产能力大幅提升，奶业产能规模保持增长，质量安全指标维持高位，稳产保供能力不断增强，整体呈现“量稳质升”的良好态势。中国奶业协会数据显示，2025年全国奶类产量达到4169万吨，百头以上奶牛规模养殖比重达78%，分别比2020年提高18.1%和10.8个百分点；荷斯坦奶牛年均单产达到10.5吨，比2020年提高2.2吨。

受宏观消费环境等多重因素影响，2022年以来我国居民人均奶类消费量呈下降趋势，市场增长乏力。受饲草供给结构性短缺与持续性成本压力叠加影响，全国生乳平均价格整体呈现下跌趋势，产业上下游面临供需错配带来的挤压压力，亟待采取有效措施调节供需平衡、提振乳品消费，全面增强乳业产业链供应链的抗风险能力与整体效益。

“我国奶业面临产品结构不合理的问题。”李胜利分析，中国乳制品消费以液态奶为主，奶酪等干乳制品占比较低。液态奶中，巴氏鲜奶消费占比不足15%，与日本（89%）和欧盟（65%）等成熟市场差距显著。企业对过剩原奶进行喷粉处理，又带来大量奶粉库存。

精深加工不足，在一定程度上也加剧了原料奶过剩的问题。河北省现代农业产业技术体系奶牛创新团队首席专家倪俊卿建议，应针对城乡居民、中老年和学生等不同消费人群，挖掘不同需求，研发功能性、特色性产品。

我国不少奶企已经开始了相关探索。新疆天润乳业股份有限公司销售总经理范珂告诉记者，天润立足新疆独特的自然资源禀赋，开发了以奶啤为代表的特色产品。公司拥有奶啤生产的二次发酵工艺专利，自主研发了特殊菌种马克斯克鲁维酵母，并牵头制定了我国首个奶啤团体标准。近年来，还根据市场反馈推出了减糖奶啤、沙棘和百香果等口味的奶啤，深受消费者喜爱。

将奶制品与企业所在地的特色相结合，是另一条破局之路。“我们这款老南昌桂花酒酿酸奶，把本地特色桂花酒酿与酸奶结合起来，口味和销量都很好。”江西阳光乳业股份有限公司市场部总监黄忠平介绍，公司多年来深耕低温玻璃瓶新鲜牛奶入户配送领域，让鲜奶服务到家，未来还将探索把更多南昌特色风味融入乳制品中，打造具有强烈地方特色且能销往全国的创新产品。

中国奶业协会发布的《乳品精深加工自



新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州奇台县香可儿食品加工厂，工作人员在制作奶皮子酸奶。何龙摄（中经视觉）

主可控发展建议》提出，到2030年，我国乳品精深加工自主可控能力实现系统性提升，产业链供应链韧性和安全水平明显提升，关键原料、核心技术、重要装备、标准体系等重点环节加快突破，自主供给能力、质量效益、数智化水平和绿色发展能力显著提升，现代乳品精深加工产业体系加快完善，产业基础支撑能力和产业链现代化水平进一步提高，国际竞争力持续增强，为更好满足多层次乳品消费需求、有力支撑奶业全面振兴和可持续发展奠定坚实基础。

场景不断拓宽

走进2026奶业展览会妙可蓝多展厅，热气腾腾的南昌米粉拌入奶酪片与奶酪酱，原本偏重油重辣的拌粉多了一层醇厚感，口感层次更加丰富。

奶酪融入中式餐饮，是乳企拓展产品消费场景的一个缩影。国务院参事、农业农村部原副部长于康震说，目前我国人均乳制品消费量约为世界平均水平的三分之一，仅为欧美国家的十分之一，消费动力不足的背后，存在消费认知断层、消费场景固化、产品价值同质化等困境。

“奶业高质量发展的核心，在于将乳制品从基础农产品升级为精准化、个性化、场景化的健康解决方案。”于康震说，激活消费需要推动场景革命，大力培育随时、随地、随人的消费场景，升级校园学生饮用奶、社区鲜奶驿站、职场便携即饮产品，深度融合咖啡、茶饮、烘焙渠道。

河南花花牛乳业集团股份有限公司新鲜订负责人娄珍介绍，他们拟与河南本土超市品牌合作，推出联名定制产品、探索“店中店”现制现售模式，提供现打鲜奶、现场调制酸奶等服务，不断拓宽消费渠道。花花牛还积极布局社区现打鲜奶站点及自动售卖机，提高新鲜本地牛奶的易得性。

“新消费场景的搭建是近年来河南奶业重点关注的方向。”河南省奶牛产业技术体系专家张震举例称，河南省洛阳市实施的乳品“进学校、进酒店、进景区、进小区、进企

业”活动，让优质牛奶更加触手可及，在撬动消费市场的同时，也为本土乳企开辟了稳定销路。

为深度激活国内乳品消费市场，畅通产销对接链条，持续释放行业消费活力，中国奶业协会发布了《培育乳品消费“新品类”“新场景”“新渠道”的发展建议》，明确2030年人均乳制品消费量达47千克的发展目标，围绕培育乳品新品类、拓展消费新场景、发掘消费新渠道、强化支撑体系建设四大方向提出19项重点任务，助力企业推进产品、场景、渠道创新，推动乳品消费扩容提质，以消费带动奶业振兴。

全链共同提升

业内人士研判，“十五五”时期，我国奶业既面临周期性压力，也面临供需阶段性错配压力依然存在、成本竞争压力持续加大、产业自主可控根基仍需夯实、产业链利益联结机制有待完善等结构性、长期性挑战。

“虽然挑战不小，但随着国家重大战略深入实施及科技产业变革加快推进，我国奶业强链、补链、延链仍具有广阔发展空间。”中国奶业协会原副会长兼秘书长刘亚清表示，宏观战略部署为奶业发展提供了坚实制度保障，消费升级需求释放了广阔市场潜能，科技创新赋能加速产业生态重构。“十五五”时期是我国奶业突破周期性瓶颈的攻坚期，更是全面提高竞争力的关键阶段。我国奶业发展将进入由规模扩张向质量效益提升、由单点突破向系统竞争、由国内追赶向全球比较转变的新阶段。

专家认为，“十五五”时期提升奶业产业链供应链现代化水平，必须坚持系统观念，立足全产业链、全价值链、全生命周期，统筹发展和安全、生产和消费、国内循环和国际循环，构建节点衔接紧密、结构完整、韧性突出的全链条支撑体系，实现稳供给、强质量、提效率、塑品牌、抗风险、可持续的综合能力。

为全面落实奶业高质量发展的时代要求，《“十五五”奶业产业链供应链提升行动

建议》（以下简称《行动建议》）应运而生。具体来看，《行动建议》围绕七大发展方向细化明确了27项重点工作举措，包含夯实全链稳定基本盘、激发高质量发展新动能、深耕质量安全、打造产业命运共同体、强化品牌引领、践行“生态循环”赋能绿色低碳全周期和抢占全球产业制高点等。

刘亚清表示，中国奶业协会将充分发挥桥梁纽带、协调服务、自律规范和专业支撑职能，通过加强政策宣贯、促进产业协同、完善标准体系、加快技术推广、提振市场信心、深化国际交流合作，全力推动《行动建议》各项举措落地落细、见行见效。

水利部发布的监测数据显示，截至2025年底，全国水土流失总面积下降到257.64万平方公里，全国水土保持率提高到73.09%。

与此同时，我国水土保持规划体系不断完善，综合治理能力稳步提升，水土保持监测网络持续织密。水利部从生态系统整体性和流域系统性出发，统筹推进山水林田湖草沙综合治理、系统治理、源头治理，近5年净减少水土流失面积约11万平方公里，连续8年实现全国水土流失动态监测国土面积全覆盖。

水利部水土保持监测中心副主任姜德文介绍，今年是《中华人民共和国水土保持法》修订施行15周年。15年来，大规模开发建设活动可能造成水土流失得到了有效控制，“十四五”时期，48万多个生产建设项目依法落实水土保持措施，避免人为水土流失增量约14万平方公里。

看得见的生态成效背后，全社会守护水土的法治意识、生态理念也深入人心。“如今，徒步爬山爱好者发现有人砍伐树木，会询问有没有得到有关部门的批准；小朋友画科普漫画，也会把砍树、往河里倒渣土这些事画成不文明行为。”姜德文说。

谈及水土保持法修订施行15年来的变迁，西北农林科技大学教授刘国彬用两个“变”道出他的观察：“在理念上，我国由传统的水土流失阻控，转向以小流域为单元的山水林田湖草沙综合治理；在目标上则跳出水土流失治理单一目标，转变为从流域生态系统生命共同体视角进行生态设计。”

如今，黄土高原植被从34%增加到63%，实现由黄变绿；黄河泥沙大幅度减少，黄土高原生态退化趋势得到遏制；丹江口库区水质向好，丹江口市水土流失面积减少418平方公里，森林覆盖率提升6个百分点，库区水质109项监测指标中有107项达到Ⅰ类标准……

“这些变化让我深切感受到，守护水土，就是守护家乡发展的未来。”湖北省十堰市丹江口市水利和湖泊局职工李海燕说。

生态兴则乡村兴，水土美则百姓富。生态向好不仅重塑山河风貌，更激活乡村发展动能。曾经荒山贫瘠、灾害频发的乡村，如今依托优质水土生态资源，培育文旅、特色产业，生态康养等产业，实现“山绿、水清、民富”的蝶变。

陕西省榆林市米脂县高西沟村从“山上光秃秃”的贫瘠之地成为全国闻名的陕北“小江南”，2025年共接待游客15万多人次，收入达180万元；江苏省宜兴市张渚镇茗岭村成功落地江苏省首单水土保持生态产品价值转化交易，每年可为村集体增收600多万元……随着水土保持工作持续推进，越来越多老百姓守着青山绿水过上了好日子。

山青、水绿、民富的美丽画卷背后，是一代代基层“治水人”的默默坚守。

常年在基层从事水土保持工作，湖南省水利厅水土保持处职工左双苗认为，水土保持治理既要守牢底线，落实落细水土保持法各项规定，也要善于发挥基层的首创精神。左双苗以湖南省邵阳市洞口县的表土交易探索为例介绍：“过去建设项目占用的表层熟土往往被当作弃土处理，当地尝试将剥离的优质表土作为生态产品进行市场化、规范化交易，既保护了珍贵的表土资源，又获得了收益。”

水土保持工作是一项长期而复杂的系统工程，绝非一朝一夕之功。立足新发展阶段，如何持续推动水土保持高质量发展？

姜德文认为，要深入践行绿水青山就是金山银山理念，推动生态优势转化为区域发展优势。一方面，创新生态清洁小流域价值转化模式，助力乡村全面振兴；另一方面，深挖水土保持碳汇价值，助力“双碳”战略落地，让农户共享治理红利。同时依托生态环境法典实施契机，严格落实生态保护新规，助力人与自然和谐共生现代化建设。

左双苗认为，应持续深化水土保持价值化治理理念，让生态保护由政府主责、行业要求转变为全民自觉行动，畅通生态资源向经济收益转化路径，持续释放水土保持生态富民效能。

面向未来，李海燕建议全面推广“智慧监测+靶向治理”模式，借助遥感监测、AI识别等技术，实现水土流失动态预警和精准施策，推动水土保持从“经验治理”向“科学治理”转变。同时，持续壮大“小水滴”志愿服务队伍，推动守水护水从“政府主责”变为“全民自觉”。

本版编辑 祝君壁 美编 王子萱



图为无人驾驶叉车在宁夏伊利乳业有限责任公司包装车间运输货物。新华社记者 冯开华摄