

你家物业费降了吗？ 增城部分小区重回“2字头”

物业信息不透明引发信任危机，“收费难”又进一步导致“服务差”

近日，广州市增城区多个小区下调物业费。多个项目因5年前期物业“超一级”收费试行期届满，经评估后被认定不符合“超一级”收费标准，从“3字头”降至2.8元/平方米·月的一级收费政府指导价上限。有业内人士指出，部分楼盘物业费降价，说明存在“质价不符”，物业信息不透明正成为业主与物业公司之间矛盾纠纷的集中点，从而引发信任危机，对物业费的收缴率造成影响，形成恶性循环。

■新快报记者 何璐诗 文/图

5年“超一级”试行期满 多个小区物业费下调

近日，增城区多个住宅小区收到了“降价通知”，物业费从“3字头”降至“2字头”。7月17日，增城区发改局集中公示4条小区前期物业费下调批复通知。新快报记者梳理6月以来的公开信息发现，区发改局已密集发布近20份物业费相关文件。其中，御溪世家、风雅颂苑、香江悦府、盛基花园等小区物业费从3.2元/平方米·月降至2.8元/平方米·月。

新快报记者了解到，本次批量降费主要分为两类情形，一部分小区因项目长期停工、房源滞销，不满足超一级收费的核定条件，相关超一级收费批复被直接撤销；奥园璟誉府、时代翔骏府、国璟花园等小区则因5年“超一级”收费试行期届满，经价格主管部门成本监审与服务评估后，被认定不符合高价收费标准，收费标准依规下调。

据广州市物业服务收费管理政策，普通住宅前期物业服务一级收费政府指导价上限为2.8元/平方米·月。针对建筑标准、配套设施、规划品质优于普通一级住宅的楼盘，允许开发商申请“超一级”收费批复，经发改部门核定后可突破指导价上限，该批复设置5年试行有效期，并非终身有效。试行期满后，主管部门将全面核查物业服务成本、服务品质、配套运维情况，依法作出维持、下调或撤销高价收费的决定。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉新快报记者，在房地产市场高歌猛进的时期，开发商常将“五星级服务”作为楼盘溢价和促销的卖点。“当时购房者更关注房价涨跌，对物业费标准敏感度较低，普遍默认‘高端楼盘对应高价物业’。随着行业进入调整期，部分项目实际服务能力不足，与物业收费并不匹配。此次多小区调整物业费，证明如果服务质量跟不上，收费标准就有可能被下调”。

普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓直言，过去几年房价调整乃至项目亏本销售，开发商原来依靠销售环节利润帮补后期物业管理成本的做法举步维艰，甚至出现个别房企违规抽调物业资金帮补开发业务“反向抽血”的乱象，而不少楼盘原来在销售阶段承诺的物业服务标准早已名不副实，因此继续实施原

有批复的收费标准已不适合，很有必要围绕物业管理收费是否合理开展一轮全市范围的大摸查。

超七成小区物业收支信息不公示 信任正在透支

有业内人士直言，物业费下调“意味着原来‘超一级’物业费的服务，并没有达到相应的水平”。中指物业研究院指出，行业核心矛盾正从“有无服务”转向“值不值这个价”，而“质价相符”能否落地，前提是业主须先清晰认知“钱花在哪里”，才能对“质价是否相符”作出判断。

有业主告诉新快报记者，由于物业收支、公共收益信息不透明，自己难以判断物业费是否物有所值。“只知道每个月交多少钱，却不清楚物业费花在了绿化、安保、设备维修等的哪一块，电梯广告公共收益更是一笔糊涂账。”家住增城某小区的魏女士告诉记者。

7月14日，中国消费者协会发布《全国部分城市住宅小区物业服务调查报告》。该调查报告显示，超七成受访小区未公示物业费收支及公共收益信息；超五成小区没有信息公告栏或信息公告缺失、过期；57.42%的居民不了解小区公共维修基金的使用情况。

李宇嘉认为，物业服务收费透明化的难点在于，许多成本投入和实际支出的量化存在模糊空间。“比如设施的更新，是否有必要做？是否需要选用那么高规格的产品？实际成本究竟是多少？这些都是实际问题。”他指出，这些模糊地带正是业主与物业公司之间矛盾纠纷的集中点。

“服务透明化是质价相符的保障。”中指物业研究院指出，需要规范成本构成与盈利模式，使“价”的感知可监督，才能推动形成“服务有标准、成本可透明、价格相匹配、双方共受益”的良性格局，构建起“服务—成本—价格”的三角闭环。

业主拒交钱 物业砍服务 小区内的博弈没有赢家

从全国来看，物业费下调并非地区性个案。2024年以来，重庆、武汉、南昌、银川等多个城市均有项目实现了物业费下调。中指研究院发布的《2026年中国物业服务价格指数研究报告》显

示，2026年6月，二十城物业服务价格综合指数为1073.51，同比下跌0.03%，环比下跌0.07%。南昌、武汉、重庆同比跌幅较大，分别下跌1.29%和0.67%和0.52%；广州、常州同比跌幅在0.3%至0.4%之间。

与此同时，收缴率也持续走低。百强企业平均物业费收缴率已从2021年的94.23%下滑至2025年的87.32%，住宅业态更低至约82.67%。李宇嘉告诉新快报记者，目前很多城市都存在收缴率下降现象，特别是一些投资客比较多的外围区域，楼盘入住率较低，物业费收缴率在低位徘徊。

在肖文晓看来，目前很多商品房项目在完成开发、竣工交付后，开发商的“任务”随之结束，将小区物业管理全权转交到其委托的物业公司手中。“这好比甲方把活交给乙方后就放任不管了。更常见的情况是，开发商直接将小区交给自己成立的物业公司管理，导致物业公司既当运动员又当裁判员，监督主体缺位。”他说。

而在业主端，虽然政策上支持成立业委会发挥自治作用，但由于投票表决门槛严格，现实中业委会能顺利成立并正常运作的小区仍是少数。肖文晓表示，小业主往往抱有“搭便车”或“多一事不如少一事”的心态，业主凝聚力不足、出租户比例过高等因素都可能导致投票率难以达标，业委会难产成为普遍现象。“正是因为主体缺位，信息不透明，现实中业主和物业公司的互信难以建立，于是部分小区业主拒交物业费，这又导致物业公司减少投入，降低服务标准，继而引发更多业主不满，形成愈演愈烈的恶性循环。”他说。

信息公示力度不足，已成为不少小区的共性问题。对此，中消协建议强化顶层设计；此外，物业服务企业畅通意见建议反馈渠道，主动接受监督，建立或完善物业服务事项公示制度；与此同时，推动出台物业服务团体标准，细化物业服务内容，加强行业自律。

一周资讯

上半年二手房 交易占比首次过半

7月22日，住房和城乡建设部发布房地产市场最新动态，指出我国房地产市场已从增量时代进入存量时代。数据显示，上半年二手房在新房和二手房交易总量中的占比达50.4%，首次在全国范围和半年度尺度上超过一半；北京、上海、江苏、广东等18个省（自治区、直辖市）二手住宅交易面积超过新建商品住宅。

住建部表示，房地产交易结构和规模总量正发生深刻变化，传统以新房销售为主的增量交易格局加快向新房和二手房并举转变，二手房交易已成为住宅交易的重要组成部分。存量时代，房地产拉动投资的方式将转向参与城市更新，房企将从单一开发建设向代建、租赁、运营等多元化转型。

成都严禁城镇居民 购买农村宅基地

近日，成都市人民政府办公厅印发《成都市自建房全生命周期管理办法》（以下简称《办法》），严禁城镇居民到农村购买宅基地和住房，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。新规将于8月10日起正式施行，有效期5年。在用地和规划环节，《办法》要求自建房“先审批、后建设”，所有新建、改（扩）建、重建自建房均须依法办理用地、规划、建设等手续。农村村民应严格按照批准的面积和规划许可建设住宅，不得超面积占地，不得超规模建房。

（何璐诗 据公开资料整理）



■前几年申请“超一级”
物业费标准的小区，5年
期的批复已陆续到期。

