

# “物业以前常被‘炒鱿鱼’， 现在自己主动不干了”

物业费收缴率低、运营成本上涨，上半年全国35个主要城市数十个项目物业公司主动撤场

“以前物业公司常因服务差被业主大会‘炒鱿鱼’，现在越来越多企业选择主动离开。”一位业内人士如是说。这不，广州白云一个大型安置小区因物业费收缴率不足三成，累计欠费超千万元，物业公司宣布撤场。这一现象并非孤例。据监测，2026年上半年，全国35个主要城市住宅项目撤场案例达110个，其中主动撤场占比约八成。受物业费收缴率持续走低、运营成本上涨、权责纠纷等因素影响，物业撤场正从“被业主解聘离场”，逐步成为物企主动止损的行业新现象。

■新快报记者 何璐诗 实习生 金泉霖 姚广维 文/图

■收缴率低正成为物业公司主动撤场的主要原因。

## 1 有房东暗留物业费，物业公司无奈撤场

“住两年了，物业公司突然说我们这户已经半年没交物业费了。”近日，租住在广州市白云区丰裕花园的陈小姐（化姓）告诉新快报记者，前两周才得知，自己每月按时交给房东的物业费，并未真正“交到”物业公司手中。“我每个月都转钱给房东，但房东没有交给物业。我们这边是安置房，小区里不少住户是租户，租户交了钱，部分业主把物业费留在自己手里。物业公司收不到钱，服务就跟不上，最后受罪的是租户。”陈小姐无奈地说。

陈小姐所在的小区是广州市白云区太和镇沙亭岗新社区棚改项目的安置房，据物业公司发布的退场公告显示，截至6月，该小区累计欠费超1130万元，上半年月均收缴率仅26%，超七成业主存在欠费违约情形，项目已丧失持续运营基础。物业公司计划于9月14日正式退出，并向太和镇政府及村委会请求将交接时间压缩至1个月内，即8月15日前完成撤场。

陈小姐坦言，不少租客已经萌生退

意。“我的租约快要到期，打算到期就搬走。估计大部分租客合约到期之后都不会继续在这里居住”。

新快报记者梳理公开信息发现，2025年至今，广州市白云、南沙、增城、天河、番禺等区至少有8个小区出现物业撤场情况。其中既有收缴率低迷导致的主动退场，也有服务合同到期未能完成续约的情形，增城中新奥园城市天地、凤秀家园，南沙逸涛半岛、长江数码花园等多个项目均发生物业退出事件。

一周资讯

## 未及时披露 2025年债券年报 融创房地产收警示函

8月3日，天津证监局发布公告称，由于融创房地产集团有限公司未按时披露2025年债券年度报告，天津证监局对该公司、董事长兼总经理汪孟德、财务负责人韩耀林和信息披露事务负责人高曦采取出具警示函的监管措施。深交所对该公司、汪孟德、韩耀林及高曦给予通报批评的处分。

## 用虚假材料申报资质 中交天航南方公司 被警告

近日，住建部发布一则对中交天航南方交通建设有限公司进行行政处罚的消息。内容显示，经调查核实，中交天航南方交通建设有限公司申请矿山工程施工总承包一级资质提交的境外工程证明材料不属实，存在利用虚假材料、以欺骗手段申报资质的行为。住建部依法作出《住房和城乡建设部撤销行政许可意见告知书》（建督撤告字〔2026〕75号）。中交天航南方公司签收后未在规定时间内提出陈述、申辩。住建部决定给予中交天航南方公司警告，且1年内不得再次申请上述行政许可。

（何璐诗 据公开资料整理）

## 2 收缴率跌至71%，头部物企也扛不住了

“以前物业退出多是因为服务差被业主大会‘炒鱿鱼’，现在越来越多是企业选择主动离开。”一位深耕物业管理行业多年的业内人士向新快报记者坦言。中指物业研究院监测数据显示，今年上半年，全国35个主要城市共有110个住宅项目因各类矛盾发生物业撤场，案例数量同比明显上涨。主动撤场项目占比约八成，出于经营效益考量，部分物业企业对亏损项目选择主动止损退出。其中，品牌物业的撤场比例近六成，更包括绿城服务、融创服务等头部企业。

“外界普遍存在‘物业公司稳赚不赔’的认知误区，实际上老旧小区和安置房项

目普遍面临‘服务越多、亏损越多’的倒挂困境。”有业内人士透露，人工、能耗、维保等刚性成本逐年攀升，而部分城市物业费限价政策叠加业主缴费意愿下降，导致大量项目长期处于“收不抵支”状态。

据克而瑞物管监测，主动撤场原因主要来自四个方面：一是收缴率长期低于50%，人力、维保成本本年增8%至12%，项目持续亏损；二是合同到期，双方无法就调价、服务标准达成一致；三是开发商遗留缺陷、保交楼配套不全导致业主集体拒缴；四是企业区域战略调整、长期恶意投诉叠加。

数据显示，2025年全国物业服务500

强企业平均物业费收缴率降至71%，连续4年下行。克而瑞物管研究总监马燕娇告诉新快报记者，对于物业企业而言，撤场是在“品牌责任”与“财务生存”之间的艰难平衡。“当前，头部物企战略已从规模优先转向质量优先，对亏损项目容忍度降低。因此，越来越多企业开始主动筛选项目，把长期亏损、收费困难、遗留问题较多的项目清退出去。”万物云此前也公开表示，头部物业企业退出部分低效、亏损或缺乏协同价值的项目，是对过去粗放扩张的修正。企业开始清理无效规模，把有限的人员、资金和管理资源投向更有能力做好服务的项目。

## 3 业主拒缴物业费躺平，这个“死循环”怎么破？

为何业主拒缴、拖欠物业费的现象会愈演愈烈？中指物业研究院指出，收缴率下降并非单一城市或单一企业的现象，而是整个行业面临的系统性挑战。“在治理机制不健全的社区，‘搭便车’心理普遍，部分业主以‘服务不到位’为由拒缴物业费，导致收缴率持续低迷，进而陷入‘收缴低—减服务—收缴率更低’的恶性循环”。

北京金诉律师事务所主任王玉臣在接受新快报记者采访时表示，业主拒缴物业费主要分为四类原因：物业服务缩水，

电梯维修、公共区域保洁、安防安保达不到合同约定标准；小区公共收益、财务收支不公开透明，业主对物业企业丧失信任；将开发商房屋质量遗留问题归责于物业公司，混淆房屋质保和物业服务权责边界；还有违规涨价收费、部分业主误认为空置房屋无需缴纳物业费认知误区。

然而，集体停缴并非解决问题的良药，法律并不支持以拒缴物业费对抗服务瑕疵。王玉臣指出，依据民法典第九百四十四条的规定，物业服务人已经按照约定和有关

规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。王玉臣强调，对服务不满不等于可以集体停缴物业费，维权应当建立在证据基础之上。“业主留存物业公司服务不达标的证据后，可优先通过业委会协商，向街道或居委会申请督促整改，也可通过业主大会启动解聘程序；如果物业公司失职造成人身或财产损失，可以提起民事诉讼索赔。针对恶意拖欠物业费，物业公司也可依法提起诉讼，借助调解实现费用回款。”他说。

## 4 物业行业破除“规模迷信”，转向“质价相符”

物业费的低收缴率与项目退场潮已引发连锁反应。中指物业研究院指出，对业主而言，收缴率下降削弱物业服务企业的服务能力，小区居住品质随之下降；物业撤场产生服务真空期，影响居住体验与资产价值。对物业服务企业而言，收缴率下滑意味着收入锐减，进而导致亏损。对基层政府而言，物业撤场往往激化物业公司与

业主之间的矛盾。

“物业服务行业此前长期奉行‘规模至上’发展模式，也为当前的危机埋下了隐患，如今在宏观下行周期中，行业正经历这一模式带来的‘阵痛’。”马燕娇告诉新快报记者，在行业快速发展阶段，不少物业企业为抢占市场份额、扩大规模，承接了大量先天不足的项目。这些项目要么定价过低，

要么配套不完善，要么开发商遗留问题突出，从一开始就处于亏损或微利状态。“未来的核心竞争力将不再是规模，而是服务品质、运营效率与社区信任的深度。只有通过重构基于‘质价相符’的市场规则，优化权责清晰的治理结构、促进各方协同进化，才能推动物业管理行业走向更规范、健康、可持续的发展道路”。



扫码了解  
广州楼市最新动态