每月1元/㎡的物业费，广州凤秀家园业主两年累计欠缴超百万元

安置房社区“物业阵痛期”怎解？

文/图 羊城晚报记者 李海婵
实习生 蔡俊林

“以前有天台，有田可以种菜。”在广州凤秀家园的楼下，几位头发花白的阿婆闲聊着。搬进高楼4年，田没了，开支多了——“以前在村里什么费都不用交”。生活方式的转变，让她们至今难以适应。

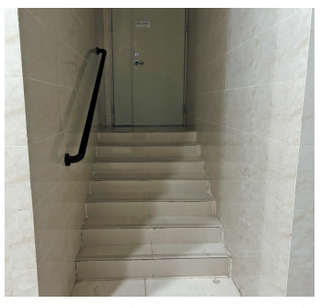
位于增城区朱村街道的凤秀家园是广州东部一个超大型回迁安置房社区，总建筑面积72万平方米，住着超4000户、上万名居民。而从村民到城市居民的转变，从来不止搬进楼房这么简单。

4年间，这里的物业管理走过“政府全额兜底—市场化物业进场、欠费百万元撤场—国企接管”的曲折路径。类似的“物业阵痛期”，广州不少回迁小区都不同程度经历过，也一直在摸索中寻找破局之道。

凤秀家园居住着上万人，是超大型回迁安置房社区

小区红砖路面大面积松动、塌陷

前物业撤场后公共区域无人打扫


新物业进场，小区管理逐渐恢复秩序

“洗脚上楼”后的波折

凤秀家园的由来，始于2019年前后广州科教城建设的征地拆迁。2022年6月小区交付，朱村街道下辖凤岗村、秀山村的村民首批“洗脚上楼”，小区名称“凤秀”也正来源于此。

交付之初，为保障村民平稳“上楼”，政府设置了“免费缓冲期”——2022年6月至2024年7月，物业费由朱村街道办支付。

免费期一结束，问题迅速暴露。2024年8月，深圳市宝生物业集团有限公司进场，收取1元/㎡·月的物业费——这几乎是广州同类小区的“地板价”。然而，小区物业费收缴率长期偏低，直到今年4月30日物业撤场时，不到两年时间，业主累计欠费超百万元。

物业撤场后，小区一度陷入“垃圾遍地、电梯停摆、停车场漆黑一片”的状态。有居民回忆道：“连锻炼设施都散发着浓重的尿臭味，(经过)都得捂着鼻子走。”

小区为什么连1元/㎡·月的物业费都收不上来？最直观的，是建设质量的历史欠账。记者实地走访看到，尽管新物业已集中整治一段时间，小区主路基本干净整洁，但早期留下的硬伤仍随处可见：公共区域大面积采用红砖铺装，路面尽是凸起、松动、塌陷，下雨天一脚踩下去泥水直接溅满裤腿。“这里经常有老人和小孩被绊倒”，一位带着孙女的阿姨告诉记者，就在采访前夜，有位老人因路面不平，被摩托车撞倒摔伤。业主林女士(化姓)说，自己5岁的孩子骑车摔倒后，至今不敢再碰自行车。

更深层的原因，是遗留的利益承诺待兑现。多位受访村民表示，拆迁时承诺每人10平方米的商铺面积，至今没有完全落地。“以前在家还能种田，多少有份收入，现在田没了，商铺的收益也没拿到，还要额外往外掏钱。”一位村民坦言。

针对这一诉求，朱村街道办工作人员回应，按照拆迁协议约定，每名安置户成员享有10平方米安置商铺面积，但结合现商铺的实际建筑情况，如不同楼层、位置、户型以及公摊面积等因素，无法将商铺产权独立办理到个人。经多次会议商讨，为避免商铺长期闲置造成集体资产浪费，目前凤岗村、秀山村两村村委会拟定方案将全部商铺划归合作社集体名下。后续村委会将开展入户签署工作，待签署率通过后，将协调相关部门办理产权登记。

难以改变的还有延续了大半辈子的生活习惯。从独门独院、有天有地的农村自建房，搬进高层电梯小区，在不少村民的经验里，从来没有“为电梯维保、公共照明、小区绿化付费”的概念，观念的鸿沟很难在短期填平。

国企物业“临危受命”

物业亏损撤场的紧急关头，两村村委会委托增城区城投集团旗下的全资子公司——广州增投物业服务有限公司(以下简称“增投物业公司”)应急临管。此前，该公司已承接凤秀家园内6栋教师公寓的物业服务，对小区情况相对熟悉。

7月下旬，增投物业公司通过公开招投标正式中标。“我们也是临危受命来接管的。”凤秀家园物业服务中心相关负责人介绍，全面接管后，物业费维持1元/㎡·月不变。制度层面的“兜底”安排也已落地——对于逾期未缴纳物业费的业主，以扣除户内相关分红的方式支付。

随着国企物业全面接管，一度在失序边缘的凤秀家园出现了一连串新变化：出入口、大堂、电梯等区域变得洁净明亮；草坪平坦整洁；夜晚照明恢复；地下车库环境焕然一新……“归家动线”集中翻新整治，有住户感叹“终于有个像样的小区”。

针对业主最关切的红砖路面安全隐患，物业负责人坦言，因改造涉及金额较大，需依规启动住宅专项维修资金，流程相对复杂，目前联动街道、村委会推进前期筹备。与此同时，开展全域破损点位摸排登记，联合专业机构开展改造可行性调研。“这是一项长期工程”，该负责人透露，后续还计划推行人车分流，从源头减少车辆对路面的破坏，保障出行安全。

向好的变化正悄然显现：尽管尚未催费，但已有十几户业主主动上门缴纳，其中有老年业主专程到服务中心表扬并主动交费。多位受访业主也坦言，愿意给新物业一些时间，看看后续的实际变化。

多方协同探索破局路径

凤秀家园的遭遇并非孤例。多年来，随着广州城市更新、重点项目征拆的持续推进，一批大型回迁安置社区陆续交付，几乎都不同程度经历过类似的“物业阵痛期”，而多个村社也在摸索破局路径。

在收费难题上，有村社尝试将物业费缴纳与集体分红挂钩：对无故欠缴的业主，从其年底集体分红中直接扣划相应费用，用于保障物业正常运转；有经济强村成立了由村集体经济控股的物业管理公司，实行“村民管村民”的模式，同时通过集体经济收益补贴部分公共区域维护费用，减轻了村民的物业费负担；针对回迁社区“一户多房、出租率高”的特点，有村社探索“按实际居住面积缴纳物业费”，即住多少承担多少，不住不交，出租的由租客出钱，尽量不占用集体分红资金。

司法层面也在提供支撑。近年，广州市白云区法院曾审结一起案件：一名村社社员因拒缴物业费，被村集体按照经民主程序修订的章程停发了股份分红。法院两审均支持了村集体的做法，认定“不履行义务则不享有权利”，为“物业费与分红挂钩”的制度安排提供了司法依据。

拥有20年广州物业管理经验的资深业内人士分析，回迁小区治理的核心难题，在于村民“洗脚上楼”后付费观念难以快速转变，叠加拆迁相关历史诉求，矛盾容易集中投射到物业身上。

“目前广州回迁房小区市场化运营效果不佳。”该人士直言，市场化物管企业天然存在逐利导向，面对收缴难题容易压缩运维投入，陷入“收费困难—服务缩水—缴费意愿持续走低”的恶性循环。相比之下，区属国企物业兼具民生兜底职能，能够持续投入资源，更容易联动街道、村社协同治理，是现阶段较为合适的过渡选择。他认为，长远来看，依靠党建引领、培育社区本土文化、引导居民参与小区共建，循序渐进转变观念，逐步培养起业主“花钱买服务”的意识，或许是回迁社区的长效治理方向。

广东省体制改革研究会执行会长彭澎认为，针对广州回迁安置社区的治理困境，当务之急是先搭建多方协同的完善治理框架：村集体应该配合物业公司催缴管理费，并利用分红划拨费用修缮小区；物业公司应该配合业主成立业委会，逐步从半市场化的“村管理”走向全市场化的“物业管理”。

彭澎进一步指出，从更长远更普遍的视角看，部分回迁安置房治理失序的深层根源在于产权性质。从长远来看，对于那些具备条件的回迁项目，政府应该鼓励、指引回迁安置房补缴地价，完善相关手续，向普通商品房转化。“产权清晰、能交易，业主才有更强动力去维护资产价值，物业公司才有更有效的收费约束手段，才能真正实行全面市场化管理。”

个贷新规8月1日起落地，六大行集体公示综合融资成本上限

贷款前先看“明示表” 表外收费均属违规

羊城晚报讯 记者戴曼曼报道：个人贷款利率进入“一目了然”时代。根据国家金融监督管理总局、中国人民银行此前联合印发的《个人贷款业务明示综合融资成本规定》，8月1日起，贷款人开展个人贷款业务时，应当向借款人展示综合融资成本明示表。日前，包括工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行六大国有银行等在内的多家银行集中发布个人贷款正常履约年化综合融资成本上限公示，相关标准自2026年8月1日起实施。

公示内容显示，六大行针对不同个贷品类设置差异化成本上限，整体形成两档定价格局。其中，工、农、中、建四大行标准一致：个人消费贷款(不含信用卡贷款)、个人经营贷款年化利率上限均为6%；个人住房按揭贷款按期限挂钩LPR(贷款市场报价利率)浮动，五年期(含)以下年化利率上限为1年期LPR加0.5个百分点，五年期以上年化利率上限为5年期以上LPR加0.5个百分点。交通银行、邮储银行的个人住房按揭贷款利率上限与四大行统一，个人消费贷、个人经营贷年化利率上限设定为12%。

各家银行均强调，公示数值为正常履约状态下的综合融资成本最高值，实际贷款执行差异化定价，具体利率以借款合同约定为准。

今年3月，国家金融监督管理总局、中国人民银行联合印发《个人贷款业务明示综合融资成本规定》，直指个人贷款市场息费不透明、隐性收费、捆绑销售等行业顽疾。新规明确要求，贷款人必须向借款人出具综合融资成本明示表，逐项列明所有息费项目的收取标准、方式与主体，且明示范围外不得收取任何贷款相关费用。政策设置近5个月过渡期，于8月1日正式实施，按“新老划断”原则覆盖全部新增业务。

此次六大行率先公开融资成本上限，是行业落实新规的标志性动作。通过将定价区间公开化，一方面让借款人在申请前即可形成明确的成本预期，切实保障金融消费者知情权；另一方面也将倒逼各类贷款机构及合作方规范收费行为，推动个人贷款综合融资成本合理下行。

针对消费者办理贷款的注意事项，业内人士提醒，个人贷款签约前务必逐项核对综合融资成本明示表，任何明示表之外的收费、强制捆绑会员等行为均属违规，消费者有权直接拒绝。同时，借款人应该理性评估自身还款能力，审慎借贷。

电动汽车充电桩CCC认证 本月起强制实施

新华社电 市场监管总局(国家认监委)对电动汽车供电设备强制性产品认证(CCC认证)管理8月1日起强制实施，通过开展防触电、短路保护、耐火耐燃等关键安全指标测试和企业现场质量保证能力、产品一致性检查，切实筑牢产品质量安全底线。

随着我国新能源汽车的不断普及和发展，电动汽车供电设备(俗称充电桩)已经成为服务百姓出行需求的重要基础设施。8月1日起，未获得CCC认证的电动汽车供电设备，不得出厂、销售、进口或者在其他经营活动中使用。对于8月1日前已经投入运营的设备，经营者应当严格遵守《中华人民共和国产品质量法》《中华人民共和国消费者权益保护法》有关规定，保证其提供的商品或者服务符合保障人身、财产安全的要求。

下一步，市场监管总局(国家认监委)将持续加大电动汽车供电设备CCC认证监督管理力度，严厉打击无认证证书出厂销售、冒用认证标志等违法违规行为，做到源头严进、过程严管、风险严控，积极营造人民群众买得放心、用得安心的消费环境。

2026广东(佛山)以“好房子”建设推动建筑业高质量发展大会举行

从“做工程”转向“造产品” 建设群众满意的高品质住宅

羊城晚报讯 记者张嘉培报道：7月31日，2026广东(佛山)以“好房子”建设推动建筑业高质量发展大会暨观摩交流活动在佛山启幕。本次活动由佛山市住房和城乡建设局指导，羊城晚报报业集团、佛山建发城市发展有限公司联合主办，广东建设报社承办，禅城区住房城乡建设和水务局协办。活动聚焦建筑工业化、数字化、绿色化转型，汇聚住建主管部门、行业协会、建筑与地产企业近300名代表，搭建政企学研一体化交流平台，为全省高品质住宅建设输出佛山经验。

省住建厅二级巡视员黄维德在致辞中指出，建筑业高质量发展的核心落脚点，是打造群众认可的好房子。当前广东围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大方向系统推进“好房子”建设，出台系列建设标准与图集，各地配套落地扶持政策。佛山率先出台专项实施指引，在土地、容积率、金融层面给予政策倾斜，为全省提供先行实践样本。他提出4点发展方向：严守建筑安全耐久底线，以精细设计、精益施工筑牢质量根基；立足岭南气候与人居习惯，补齐渗漏、隔音、适老适幼等居住短板；普及低碳建材与绿色建造技术，打造宜居低碳社区；深化全屋智能与物联融合，完善建筑全生命周期数字化运维。

大会设置两场高规格主旨演讲，直击行业转型痛点，提出建造前沿新思路。全国工程勘察设计大师李霆以《好房子——为什么·是什么·怎么建?》为题提出，达到国标只是住宅合格底线，远达不到“好房子”标准；群众满意是建设好房子的必要而非充分条件。他认为，真正的建筑工业化，要实现建筑业与制造业融合，从“做工程”转向“造产品”，研发集结构、保温、管线、智能设备于一体的集成模块，依靠规模化生产实现“高品质、低成本、高性价比”。

俄罗斯工程院外籍院士张季超围绕建筑技术创新展开分享，梳理装配式建筑六大技术迭代路线，指出模块化建筑装配率最高可达95%，能大幅缩短工期、减少现场污染。他提出行业长远变革方向：实现房屋载体与土地产权解耦，依托插拔式智能模块，真正做到“像造汽车一样造房子，像买汽车一样购置住房”。

在本地案例分享环节，佛山住建、工信部门及本土国企代表分别从制度、科技、产品层面详解佛山“好房子”建设路径。据介绍，佛山构建“制度筑基、科技赋能、监管护航、宣传拓局”四维建设体系，出台54条配套实施举措，获评全省首批模块化建筑试点城市。目前全市建成50个智能建造试点、培育21家行业龙头；住建部公布的“好房子”建设适用建材产品名单中，16项佛山产品入选，占比16.8%；9家本地模块化企业产品远销海外，年产值超12亿元。在全屋智能层面，佛山依托本地智能家居产业基础，推动AI家居智能体落地，打通居家、社区、康养服务链条，让住宅主动适配住户生活习惯，打造全国全屋智能标杆。

大会现场同步公布“好房子”建设创新案例征集结果，设置主题展览区，集中展示佛山建发、蒙娜丽莎、市房建集团等企业的优质住宅、建材落地项目。

彩票开奖公告栏

开奖时间：2026年8月1日

广东省体育彩票中心 广东省福利彩票发行中心 授权发布

快乐8 第2026203期

本期销售金额：103624474元
广东省销售金额：10225454元(未计深圳市)

中奖号码									
02	09	10	21	22	24	29	32	38	40
42	50	51	53	58	60	63	67	70	74

奖等	每注金额(元)	奖等	每注金额(元)
选十中十	0	选七中七	8500
选十中九	8000	选七中六	300
选十中八	720	选七中五	30
选十中七	80	选七中四	4
选十中六	5	选七全不中	2
选十中五	3	选六中六	2880
选十全不中	2	选六中五	30
选九中九	250000	选六中四	10
选九中八	2000	选六中三	3
选九中七	225	选五中五	1000
选九中六	22	选五中四	20
选九中五	5	选五中三	3
选九中四	3	选四中四	93
选九全不中	2	选四中三	5
选八中八	50000	选四中二	3
选八中七	800	选三中三	52
选八中六	80	选三中二	3
选八中五	10	选二中二	19
选八中四	3	选一中一	4.5
选八全不中	2		

浮动奖奖池累计金额：150986865.38元
固定奖奖池累计金额：299297784.56元
本期兑奖截止日为2026年9月30日，逾期未兑奖视为弃奖，以福彩中心公告为准。

3D 第2026203期

中奖号码	百位	十位	个位
	4	3	5

奖等	中奖注数(注)	单注中奖奖金(元)
单选	1070	1040
组选3	0	346
组选6	2313	173
1D	223	10
2D	43	104
通选1	0	470
通选2	12	21
包选三全中	0	693
包选三组中	0	173
包选六全中	0	606
包选六组中	2	86
和数12	35	15

本期销售额：3341848元；中奖总金额：1520600元；奖池金额：7268853元。兑奖期限：自开奖之日起60个自然日内，逾期未兑奖视为弃奖，弃奖奖金纳入彩票公益金，以福彩中心公告为准。

排列3排列5 第26203期

排列3	1	3	5
排列5	1	3	5	6	8

中奖情况

		全国销量(元)	本省销量(元)	全国中奖注数	本省中奖注数	单注奖金(元)
排列3	直选	44747144	2520160	15776	1156	1040
	组选3			0	0	346
	组选6			53865	2318	173
排列5		22376154		401		100000

33386272.64元奖金滚入下期排列3奖池。
28609981.96元奖金滚入下期排列5奖池。
本期兑奖截止日为2026年9月30日，逾期作弃奖处理。

超级大乐透 第26086期

前区号码					后区号码	
10	11	18	22	35	06	12

本期中奖情况

奖级		中奖注数	单注奖金(元)	应派奖金合计(元)
一等奖	基本	2	10000000	20000000
	追加	0		0
二等奖	基本	121	129265	15641065
	追加	36	103412	3722832
三等奖		1196	6666	7972536
四等奖		20502	380	7790760
五等奖		83270	200	16654000
六等奖		904955	18	16289190
七等奖		9085206	7	63596442
合计				151666825

本期全国销售金额：327985310元。
813207389.58元奖金滚入下期奖池。
本期兑奖截止日为2026年9月30日，逾期作弃奖处理。