茶楼

2026年9月20日
星期日
责编 吴大海
美编 肖　莎
校对 彭继业

大城小议

立法处罚噪声污染要坚持常态化治理

近日，广州市人大常委会公布了《广州市噪声污染防治规定（草案修改稿·征求意见稿）》，许多市民尤其关注的是《征求意见稿》的第十六条规定：在街道、广场、公园等公共场所开展广场舞等娱乐活动的，应当遵守公共场所管理者有关活动区域、时段、音响设备、朝向、音量大小等规定，对违反规定的个人可以处二百元以上一千元以下的罚款；在公交、地铁等公共交通运输工具内使用手机、平板电脑等电子设备时不得外放声音，司乘人员应当对违反者予以劝阻，劝阻无效的可以向公安机关报告；仍不改正的，可以处二百元以上一千元以下的罚款。

各种声音扰民的现象严重损害了公共利益，立法处罚噪声污染太有必要了。交通运输部早在2020年4月1日就正式实施《城市轨道交通客运组织与服务管理办法》，明确禁止乘客使用电子设备时外放声音。南京、武汉等城市也出台了相关规定，明确禁止在公共交通工具内电子设备外放声音的行为。外地媒体有评论认为，广州此次拟出台的规定，既明确了执法主体是公安机关，也设定了前置条件——经司乘人员劝阻仍不改正，给了乘客改正的机会，降低了随意执法的可能性。再加上明确的罚款数额区间，执行起来就于法有据、名正言顺。说得很对，这次广州公布的《征求意见稿》力度较大，值得点赞。

为了真正落实治理措施，有些问题值得进一步思考。比如，如何做好相关法规的普法宣传工作，车站、机场等场所如何配合新出台的法规做好普法宣传，应该有具体规划和实际操作。另外，关于条文中司乘人员“应当劝阻”违规行为的规定，是否可以纳入必须严格履行的职责范围？司乘人员如果明显没有履行“劝阻”的职责，乘客是否可以投诉其失职行为？

受到噪音干扰并且感到不适的乘客应如何采取行动，也是常遇到的问题。现实中，很多受到干扰的乘客不愿出声，原因可能是害怕引起争吵甚至产生暴力行为，也有可能面对耳背老人或不懂事的儿童违规，出声阻止可能会惹麻烦。根据条文，个人发现此类违法行为可以打12345热线投诉举报，很多人又觉得，这会不会有点小题大做。

因此，对于即将出台的《广州市噪声污染防治规定》的真正考验，是如何通过普法宣传、投诉指引和相关的问责制度，使执法行为常态化、规范化。上面谈到的几个问题，也是从如何坚持常态化治理来考虑。总之，不能让这份防治规定成为一纸空文。

李公明

城事开讲 ·温度PK台　　羊城晚报记者 李海婵

物业称收费难主动离场，业主说电梯两年坏436次

物业撤场小区失管，如何破局？

9月14日，是广州白云沙亭岗新社区物业原定撤场的日子。按原计划，保利物业将结束为期两年半的服务，带着超千万元欠费，撤出这个近4000户的大型回迁社区。然而，新物业短时间难以接手，交接一拖再拖。有业主语气平静：“我们一直在等他们走。”

这并非孤例。羊城晚报记者梳理发现，去年至今，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，从近4000户的回迁社区到190户的小产权楼，物业费从1元/平方米到6元/平方米。安置房、回迁社区、老旧小区是物业优先剥离的“棘手标的”。

怎会如此？又该如何？记者走访发现，上述种种指向同一个指标——走低的物业费收缴率。

扫码进读者群讨论

双方各倒苦水，或因监督缺位

9月14日，沙亭岗新社区（丰裕花园、丰雅花园）大门敞开、杂草冒头，物业最新撤场时间已延至10月13日。一名保安坦言：“保洁已经很久不打扫楼层了，准备走了。”物业公开的账单显示，项目长期收不抵支，截至今年6月，欠费金额高达1130余万元，月均收缴率仅26%。

中指研究院数据显示，2025年年初至2026年3月，全国住宅撤场项目案例达212个，超六成是主动撤离。物业费收缴率85%是行业公认的运营警戒线。但克而瑞物管研究中心数据显示，全国500强物企平均收缴率已从2020年的93%跌至2025年的71%，大量中小物企则普遍低于65%，部分跌破50%。

“七成业主不交物业费，肯定是有问题的。”丰裕花园一业主坦言，收楼之初，她出于信任预缴了两三个月物业费，换来的却是化粪池长期外溢；电梯两年坏了436次，缆绳生锈掉渣；电梯广告、充电桩等公共收益长期未公示、未返还……类似积怨在多个撤场小区发生。

有业内人士直言，开发商常常直接将小区交给自己的物业公司管理，导致监督主体缺位。近年来，物业屡屡被曝出公共收益不透明、人员配置缩水、品牌转包等问题。例如，增城奥园中新城市天地的物业就曾因公共区域的租金收益未进入公共资金账户，被立案查处。

刚性成本上涨，费用原地不动

物业也有自己的账。北京林业大学物业管理系主任、教授程鹏课题组采访了广东省的714名物业项目经理，发现物业公司人工成本占总成本的60%至70%，加上设施维保、清洁绿化等费用，刚性支出占总支出的90%以上。

多年来，成本持续上涨，收入端却几乎不动，大量小区的物业费自交房起从未调整。南沙逸涛半岛的物业试过提价，方案被业主投票否决，最后主动撤场。程鹏课题组接受记者采访时表示，大量小区没有业委会，调价动议无人发起；业主不信成本核算，调价谈判往往一谈就崩。

一位从业20年的物业人士直言，市场化物企常常只有两条路：要么降低服务标准，要么亏本退场，而降低服务标准又会引发业主不满、收缴率下降，导致进一步压缩收入、降低服务标准，陷入恶性循环。

失管现“真空期”，多方出手兜底

物业“说走就走”，但并不是所有小区都有人及时接手。在广州，有小区在物业离场后陷入失管“真空期”，垃圾堆积、电梯停摆。受访专家指出，根据法律，物业不能“说走就走”、通常需要有约定的解除事由或符合法定的解除条件，街道理应应急兜底，现实却力不从心。

“连锻炼设施都散发着浓烈的尿臭味。”凤秀家园有居民回忆，今年4月旧物业撤场后，生活垃圾无人定时清运，电梯、门禁部分失效；白云金湖华庭仅约200户，属于小产权，前期物业服务十余年后于今年7月底撤场，保洁、巡逻短时间内全部停摆。

比起生活不便，更为深远的影响在于房屋资产价值缩水。中指研究院的数据显示，长期失管的小区，二手房单价普遍比周边小区低15%到25%。

在法律层面，“真空期”本可以避免。北京金诉律师事务所主任王玉臣介绍，根据《中华人民共和国民法典》的规定，物业如无任何依据单方解除或终止合同，业主可以追责；街道、居委会在真空期则需要承担应急处置责任。但程鹏课题组认为，街道和社区的经费人力有限，不可能为所有弃管小区买单。

部分失管小区因其特殊性，等来了兜底。凤秀家园的答案是国企。7月下旬，区属国企广州增投物业通过公开招投标接管，物业费维持1元不变。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；丰裕花园由村委介入过渡期兜底管理，重新选聘新物业。有村民说，村里配有多名安保、保洁，“完全不担心”。

无人兜底的小区，干脆自己管。天河区的云嘉翡翠公寓经历物业公司撤场，100多位业主建群自救，每户预缴50元保洁费，费用明细定期公示；海珠区祈乐苑的业主投票“炒掉”物业，自行组建物业中心、全面自管，年营收可达600万元；裕兴苑小区成立了业委会，通过盘活公共停车位、严控成本实现盈余，分别在2023年、2025年给居民进行了分红……

“分手”亦是契机，走向专业透明

更具推广价值的探索发生在番禺，从传统包干制到引入信托制物业。2025年年底，平康苑小区试点“财务公开透明、全体业主监督”的信托制方案：依托银行共管账户和线上平台，收支“扫码可查、全程留痕”。富余资金用于购置公众责任险，居民和物业服务企业均能清晰了解小区财务公示、缴费信息等情况。居民还能根据服务质量对物业服务企业打分，得分低于约定标准时，按比例扣减企业酬金。

目前，华南新城、平康苑、东骏苑3个老旧小区已完成信托制物业转型，居民缴费率从60%左右提升至95%以上。今年7月，珠江御景湾在了解经验后，签下海珠区首份物业管理权信托合同。广州物业管理协会有关专家介绍，简单来说，信托制是业主“花钱请人管钱和服务”、物业则拿固定酬金，这是物业管理行业走向“透明化、专业化”的一次重要探索。

[市民]
担心换物业故事重演

业主、开发商、物业公司、业主委员会、辖区街道办事处，这是个涉及多方面的问题。很多新问题需要认真思考和商议怎么可持续解决。一家物业撤离了，下一家进来，会不会重蹈覆辙？

——《茶楼》周刊读者@海豚穿越

[行业]
业委会可以比价选聘

真空期不必过度恐慌。小区可由业委会出面，邀请多家物业提交方案、公开比价选聘，具备条件的业委会也可以直接聘请保洁、维修、安保人员，自行承担小区管理职能，这恰恰是推动物业行业变革的契机。

——房产专家 韩世同

[律师]
应立法规避撤场真空

应在立法层面明确物业撤场后的应急接管制度，避免真空期风险。此外，应当建立业主自治组织缺位时的替代机制，探索统一物业管理委员会等组织的产生、职责、表决与诉讼代表规则，并明确街道办、居委会等主体在特殊情况下的职责范围；对于物业公司擅自撤场、侵占公共收益等行为可进一步细化惩戒规则。

——北京金诉律师事务所主任 王玉臣

周一涂鸦

广州的『底色』

广州这座城，表面上看吵吵闹闹，在“食为天，味为先”的口号下不快不慢地发展着，一点点地积攒起城市的文化特性，不跟别处比，只在自家门前较量，找可能性。假以时日，也勇敢地经受着时代浪潮的冲洗，露出了它真正的底色。因为广州在近现代历史进程中发挥的作用，这底色固然是厚重的，但成分未必复杂，或复杂到难以解析的程度，容易被那些挑剔的目光一眼识透。过惯了广州生活的人可能不在乎这一点，但那些很想拿广州说事的人，就极不情愿生活在这种除了“饮早茶”再也没有其他的屋檐下。骑楼形成的屋檐比没有骑楼的大，走多了也不觉得道上除了甜品店还有什么，这种感受，喜欢广州的人放在心里不说出来。

我说的这个“广州”当然不是行政意义上囊括了四周各区的大广州，甚至我还将边界划定，妥妥地缩小为整一个越秀区，也就是历史上的东山区和越秀区今日的合体。在这个骑楼密布的广州城内到底有哪些令人魂牵梦绕的东西？如此煽情的表达已经泄露了我的预设：我肯定没有将食肆和五金店这些我写过的内容算计在内，观看的方式和所看到的内容才是我要以“底色”为主题歌颂广州的目的。需要说明的是，这观看的方式不是艺术家独有的，看到的内容也存在已久，它们之所以变得特别起来，是因为我跟很多人一样，根本不知道广州还有这么多没有看过的“历史现场”。

一份地方党史手册上写明：米市路1号“广安柴店”是1942年珠江纵队的联络点。于是你去米市路找它，心里想着柴店不一定复原了，但会有一块“重点文物”的牌子挂在门口，找到牌子就等于找到了联络点。在夕阳形成的背景下，你朦朦胧胧地感觉到街口有一块黑底白字的牌子在向你招手，走过去，发现它果然记载了一段你想象中藏有接头暗号的传奇，但窄小的铺面空间却没有留下任何“历史遗迹”。经营电子元件的店主说，来做文物调查的人多的去了，但这里改变已久，什么痕迹都找不到了。

没有就没有吧，曾经的存在并不需要通过“现有”来证明。再说，在离这不到两百米的街巷深处，还有一个“中国劳动组合书记部南方分部旧址”在等着你，路口挂着的指示牌提前告诉你它不会让你失望。

不瞒你说，米市路这地方我一点也不感到陌生，我常来这里的一间装裱作坊，还听说有几位知名书画家也住在这里。每一次进出街巷我都要经过“南方分部旧址”这块牌子，但我没有一次留意到它的存在，原因很简单，我是来办事的，不是来逛街的，我的目光上没有“发现”二字。

当我——还有你——在大街小巷寻找地图上的历史标记，反反复复跨过同一条主干道，从德政路到文明路，发现自己正站在一个既熟悉又陌生的位置观察和触摸这个老旧的广州，能找到的形容片刻感受的词就是“底色”。虽然很多被修缮一新并进行了文旅开发的历史空间都采用了明度不一的黄色作为外墙颜色，但象征整个城市历史的底色应该就是红色，一种比朱砂更深沉的土红色，我们记住了它，却很难用文字去形容。

陈侗

讲饮讲食

中秋前谈吃，讲点仪式感

你家的中秋节是怎么过的？

传统广府人过中秋节，除了九大簋（指高规格盛宴），月饼、炒螺、芋仔、菱角、柿子、柚子……这些应节食物都要准备齐全。月饼在拜月之后会被分切，全家一人一块，不仅寓意团圆、美满，还有阖家同心之意。吃芋仔则象征母子相依、子孙满堂。由于芋头生长一母多子，母芋带着一堆芋仔，拜月时把蒸熟的芋仔剥而食之，还有祛除晦气之意。

煮熟的菱角是专门给小孩吃的。广府人有俗谚称，食菱角，聪明伶俐，祈愿孩子机灵读书好。菱角两头尖尖翘起，有出人头地、脱颖而出之意。

炒螺是广府人极具特色的中秋习俗，寓意求子、添丁。有一句专门哄小孩的老话：“中秋食螺，明目。”传说吃螺赏月，眼睛会更清亮，能看到月亮里的桂树。因此，旧时的中秋夜，广府街坊会全家安坐天台、天井，边赏月边啜螺，这是老广独有的中秋烟火气。

老一辈人过中秋，老早就把月饼买好，走亲访友时送上祝福，顺带约好饭局和一齐赏月的时间、地点。芋仔也要提前买好，先风干几天，这样蒸出来更香、更粉。石螺也得提前买，在家养着，等它们吐干净脏东西，赏月前才斩、钳去螺尾，下锅炒熟。相信这道工序曾是不少人的“儿时噩梦”，但以前似乎每家都有一两个熟手技工，能把这活儿揽下。当然，现在已经有专门的小机器，一两分钟就可以把一大盘螺的螺尾搞定。蒜头、豆豉、姜、紫苏叶加上适当的调味料，一点点辣，炒出来的螺香味简直飘出九条街。

过节时吃的美食，为何工序大多繁复？毕竟，现在下馆子很省事，叫外卖也很简单。说到底，工序复杂，就是要拉长大家相处的时间。一边干活，一边唠唠家常，分工合作，配合默契，其乐融融。如果一家人都爱动手，齐心协力地在家过一个节，那就意义非凡了，哪还有功夫看手机？

事实上，节日气氛是否浓厚，正与大家的参与度、准备时间、家人的分工合作密切相关。每一次劳作，都在检测家人的系统运作能力、默契度和个人技能。过有传统仪式感的节日，其实就是啥都玩，自己慢慢准备、慢慢做。那个过程，就是你眼中弥足珍贵的“节日气氛”。

广府人的中秋特色美食

邓伟东

地址：广州市黄埔大道中315号，邮政编码：510655 广告热线：(020)87138888 广告发布登记通知书：440100190065 订报电话：(020)87133333 全国零售价2元 新闻记者证查验、举报电话：(020)87138800。查验网址：http://press.gapp.gov.cn