

小区的物业费多高、物业服务质量如何，一直备受住户关注。

去年以来，重庆、山东青岛、湖北武汉、宁夏银川等地传出下调物业费的消息。这些城市的部分小区，以不同幅度对物业费进行调降；还有的城市针对空置住宅，予以物业费折扣。

这波物业费调降受哪些因素推动？费用调整后，物业服务能否跟上？

◆国内多地小区物业费下调或打折

你所在的小区物业费调整了吗？

降费项目 集中在二、三线城市

“我们小区之前的物业费每月每平方米大概3元，最近下调到了2.5元，除了我们这里，听说武汉还有不少小区也降了物业费。”家住湖北武汉的李云山说，物业费下调后，他每月能省下几十元。

据不完全统计，去年以来，武汉市已有超40个小区的物业公司宣布下调物业费。比如，武汉市江山如画物业发展有限公司发布公告，江山如画八期住宅项目中的3栋住宅区物业费自今年起进行下调，一次性缴纳全年物业费的，由原先的3元/平方米/月，调至1.6元/平方米/月；按月缴纳的，物业费下调至2元/平方米/月。

在江苏常州，花语馨苑小区所聘物业公司去年底发布公告，宣布今年起将物业费由原先的1.8元/平方米/月下调至1元/平方米/月。在江西南昌，西站瑞都小区聘用物业公司宣布，自今年1月1日起，小区物业费由原先的2.8元/平方米/月下调至2元/平方米/月，停车服务费从80元/月调整为60元/月。

根据中指研究院数据，2024年12月，全国20个重点城市物业费均价为2.72元/平方米/月，同比看，武汉、江西南昌、山东青岛、重庆、江苏南京、常州等6个城市物业服务价格指数下跌，其中武汉、南昌同比分别下跌0.72%、0.47%，青岛同比跌幅为0.14%。

除了直接调降小区整体物业费，部分城市还针对小区“空置房”推出物业费降费。比如，青岛、甘肃兰州等地明确，连续空置6个月以上的房屋，予以物业费折扣优惠。据《兰州新区关于优化房地产建设发展的若干措施》，对连续未入住6个月以上的空置住宅，由业主或使用人书面申请，经物业服务人登记确认后，其物业费按收费标准的50%收取。

“2024年至今，物业降费项目主要集中在国内部分二线城市及三线城市，包括武汉、重庆、青岛、南昌、四川成都、宁夏银川、江苏徐州等。”中指研究院常务副院长黄瑜介绍，去年以来发布物业费限价政策的城市中，物业费整体降幅

区间集中在10%至40%，不同城市、不同项目的物业降费幅度差异较大。

供求变化、行业竞争 推动物业降费

多地为何纷纷下调物业费？

“这是多重因素叠加的结果。”黄瑜分析，一方面，在房地产市场供需结构发生重大转变的背景下，部分城市的房价和房租出现明显调整，考虑到房屋持有成本，业主对物业费的敏感度显著提升，因此通过联名议价、组建业委会等方式，与物业企业协商，推动物业费降价。

另一方面，物业管理行业竞争加剧，一些物业企业为提升物业费收缴率、项目竞标成功率，主动提出降价。

武汉市一家物业企业工作人员告诉记者，去年起，其所在企业服务的几个小区物业费都进行了下调，有些是小区业主联名要求降费，还有个别项目是公司主动调整的。

还有一些城市政府出台物业费指导价政策，通过行政手段规范收费标准，推动当地小区物业费降价。

比如，青岛有关部门发布通知，提出市区普通住宅车位租赁费和普通住宅前期物业服务费、车位场地使用费实行政府指导价。重庆自去年6月1日起施行《重庆市物业服务收费管理办法》，明确住宅物业及其配建停车场的前期物业服务费实行政府指导价。

记者梳理发现，这些城市出台的政策多数聚焦“前期物业费”。据业内人士介绍，业主大会成立前，小区的前期物业管理通常由建设单位负责，在此期间收取的物业费用，称为前期物业服务费。前期物业服务费实行政府指导价，目的就是规定这笔费用的上限，规范不合理的物业服务收费行为。

“在出台住宅前期物业费指导价政

策的城市中，武汉、青岛等大部分城市的政策较为科学，一是指导价定价较高，覆盖了绝大部分住宅项目；二是其允许执行物业费的浮动管理机制，符合市场调节规律。”黄瑜举例说，在武汉，其物业费中位值为1.8元/平方米/月，均值为1.99元/平方米/月，当地指导价最高值为3.84元/平方米/月，高于物业费中位值和均值，政策相对合理。

从更大范围看，调整物业费还能在一定程度上促进二手房交易。

提升物业服务 竞争力是关键

采访中，部分业主表示对物业调费、物业服务有更多期待。

“我们小区物业费是每月每平方米3.3元，这个价格有些偏高。”家住河南郑州的郑先生说，他更看重楼道保洁、绿化维护、设施维修等公共服务，“更重要的是，小区物业应该提升透明度，比如一些商家服务进小区的收费应该同业主协商，而不是单方面通知。另外，物业费的制定也应基于更加透明的成本核算，尤其在我们这种没有业委会的小区，更要

畅通物业和业主沟通的渠道，共同营造良好的社区环境。”

记者注意到，部分小区正针对优化物业服务做出尝试。比如，江苏常州的花语馨苑小区物业公司就在调价公告中表示，续聘后将出资100万元，专项用于小区服务质量整改和品质提升。在武汉武昌区，一老小区建立起信托制物业模式，将业主缴存的物业费存入业主共有信托账户，支持业主通过相关信息平台查看每笔收支账目、财务凭证，小区的物业费 and 公共收益为业主共有。

“眼下，业主对于物业服务性价比的要求不断提升，物业企业必须优化调整经营策略，提升服务竞争力和长效运营能力。”黄瑜认为，物业企业应加大在人员培训、技术应用、设施升级等方面的投入，做到标准化建设、智能化升级，通过差异化服务形成竞争优势，并在良性竞争中促进行业高质量发展；另外还要积极应用数字化手段，提升物业服务效率 and 品质。

“物业服务关乎民生，地方政府在出台相关物业服务指导价政策时，也应进一步加强对相关市场主体的调研，兼顾多方面的诉求。”黄瑜说。

(新华网)

