

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？

本报记者 廖睿灵

小区的物业费多高、物业服务如何，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。

这波物业费降调受哪些因素推动？费用调整后，物业服务能否跟上？

## 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服务有限公司发布公告，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。在武汉朗诗里程小区，物业费由此前的2.5元/平方米/月，下调至1.1元/平方米/月，降幅高达56%。

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。在重庆凤花树小区，物业费由1.8元/平方米/月下调至1.3元/平方米/月，以100平方米住房为例，物业费调整后，业主每年将节省600元支出。

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。江苏句容也发布通知，明确句容市普通住宅空置期间，前期物业服务费可减免30%。

“2024年至今，物业降费项目主要集中在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。现在物业管理行业竞争激烈，适度调价既是企业重视客户、留住客源的表现，也有可能在激烈的市场竞争中为企业争取更多机会”。

还有一些城市政府出台物业费指导价政策，通过行政

## 商品条码助力以旧换新精准补贴

本报北京电（记者孔德晨）国家物品编码中心近日发布的统计数据显示，我国商品条码当前用户数量达60.42万家，商品数据资源总量2.12亿条，规模均居全球首位。商品条码作为核验手段，在消费品以旧换新工作中持续发力，精准支撑15个省市8大类家电补贴产品核验工作，涉及家电产品品类11.9万多种，累计核验补贴产品5000余万件，保障消费者补贴精准、有序发放。

作为国际通用的商品标识，商品条码在消费品流通领域应用广泛，涵盖大部分消费品，在消费品以旧换新的补贴申领、过程监管、风险防控、数据共享等方面发挥重要作用。此外，商品条码已成为部门

协作、政府治理的桥梁和纽带，对打击假冒伪劣、防范以次充好、识别虚假交易、规避骗补等行为具有辅助作用。依托其“产品身份证”功能，商品条码能够有效防范虚假交易等违规行为的发生，助力旧动能快速转换和优质产能持续释放。

国家物品编码中心有关负责人表示，下一步还将针对家装、厨卫等非标消费品补贴，研究推出“商品条码+应用”定制化技术方案，做到有依据、发有核验、发有保障。充分发挥可信数据优势，建立家电、家装等补贴产品专题数据库，支持以旧换新政策在更多省份落地实施，提升企业参与国补活动增销量、促升级的满意度，“两新”政策持续释放红利提供助力。



▲江苏省宿迁市泗洪县持续推进园林城市建设步伐，建设多个口袋公园，让小区更加宜居。图为泗洪县重岗街道玉珠湖生态公园春意盎然，景色如画。

张连华摄（人民视觉）

▶安徽省芜湖市有序推进老旧小区改造提升，通过增设公共绿地、修缮路面、屋立面改造、修建停车场和休闲健身场所等措施，有效改善老旧小区人居环境。图为芜湖市弋江区瑞东园小区（二区），施工人员正进行外墙作业。

陈效宝摄（人民视觉）

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停车服务费、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。武汉新洲区也提出，该区住宅前期物业服务费实行政府指导价管理，政府指导价管理以外的物业服务收费实行市场调节价。

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服务费用，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服务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，其物业费中位数为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，高于物业费中位数和均值，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。上海易居房地产研究院副院长严跃进分析，物业费下调后，将增强小区二手房的吸引力，进而促进二手房交易流通活跃。

## 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，对他而言，小区物业的

某些服务有些“鸡肋”，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。”

站在物业企业的角度，调降费用则会带来经营压力。“现在很多物业企业都表示入不敷出，如果仅仅强调下调物业费，企业可能面临更大的资金压力，进而导致物业管理质量受到影响。长此以往，可能会加剧业主和物业之间的矛盾。”严跃进认为，在协商物业费用的同时，持续优化物业服务，或是行业应重点考虑的发展方向。

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，小区的物业费和公共收益为业主共有。小区收入的10%用于支付物业企业酬金，剩余部分用于小区服务。

“眼下，业主对于物业服务性价比的要求不断提升，物业管理行业传统的粗放服务模式难以为继，在物业费限价、空置房物业费折扣等政策规范下，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，提升物业企业的服务效率和品质。

“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。

（实习生李翼然参与采访）



▲甘肃省平凉市静宁县中街电信公司营业厅里，顾客在挑选手机。

王毅摄（人民视觉）

把金黄色的米粒放入电饭煲中，加水后加热，时间不长，一份香喷喷的米饭就做好了……被许多家庭当作蔬菜的马铃薯（土豆）摇身一变成为主食——“土豆米”。

最近，土豆米正式开卖，引起不少消费者的兴趣。

土豆如何变成“米”？据了解，“土豆米”是一种利用新型加工技术把新鲜土豆转化而成的米粒状淀粉制品，主要由新鲜土豆、苦荞粉、玉米粉和甘油硬脂酸酯等制成，在膳食纤维、钠含量、钾含量等方面营养价值和水稻小麦有较大差别。

这种“主食变身术”不仅保留了土豆高钾低钠的营养特性，更通过粗粮配比实现营养升级：苦荞的加入让膳食纤维含量大幅提升，玉米色黄素赋予其金黄外观，更接近粗粮的分解过程使其成为减脂人群的理想选择。同时，生产过程中，土豆中的水分被定向脱除，原本保质期仅数日的土豆获得长达一年的储存周期，破解了新鲜土豆易腐坏的产业难题。

土豆米产品一经推向市场，便受到了不少想尝鲜的消费者关注。在一些购物平台，月订单量突破了1万单。

打开某电商平台搜索“土豆米”，产自云南昭通的“乌蒙星霖”牌土豆米是关注度较高的一款，目前售价是每950克33.8元。

该产品生产商巧家洪邦农业发展有限公司负责人李昱霖告诉笔者，经过多年筛选，最终选择在气候土壤条件优越的云南巧家地区建立了自己的种薯基地，并邀请科研团队入驻，潜心培育高产、抗病的新型土豆品种，同时探索发展土豆深加工产业，最终选择土豆米作为创新试验项目。“目前价格不低，因为土豆米的生产原料和工艺环节较为复杂。”李昱霖说，尽管土豆米生意尚处于起步阶段，但在健康饮食消费升级的背景下，自己相信会有越来越多的消费者了解并尝试土豆米。如果市场反馈效果好，未来将及时加大产能投入，将淀粉链重置技术运用于各种薯类作物的主粮生产，实现规模化生产从而降低产品价格。

消费者如何看待土豆米？

采访中，不少消费者认可土豆米的创新性和营养价值。

在亲自烹饪品尝土豆米后，云南邵通的龙先生对其赞不绝口：“听说现在本地有生产土豆米，产品一上市我就买了两袋尝鲜，土豆米的成分配料表干净健康，烹饪过程也简单方便。出锅时带着一丝土豆的香味，口味也非常棒，没有让我失望！”

北京白领王琳非常注重日常饮食健康。“土豆米的口感略显黏稠，没有正常大米的爽口感。性价比上也不如糙米、荞麦面等同类竞品有优势，如果经常吃的话并不划算，但是当作轻餐主食或是日常调剂，应该是不错的选项。”

也有不少人希望土豆米价格再降降。

“‘土豆变成米’的这个吃法确实非常新奇，很具有科技感，像是科幻作品中出现的未来食物。第一次听到这个概念的时候，我确实有想去下单的冲动。”河南南阳的杨恒在仔细思考后，还是因为价格原因放弃付款。他觉得，土豆本身并不贵、吃法也很多，日常的大米也足够实惠。“如果真的是主食的好平替，不久后肯定也会在市场上大范围普及，价格也可能降下来。我还是再等一等。”杨恒盘算着。

土豆米进军主食市场，让土豆种植户有了更多期待。

内蒙古广垦农牧业科技发展有限公司负责人牛瑞龙坦言，北方土豆产区现在面临“高产低价”的结构性问题。自马铃薯主粮化以来，土豆生产端热情高涨，生产规模和产量日益增加，而主粮化消耗渠道却未紧跟步伐，开始出现供大于求的情况。在全国多产区实现全年供应后，南方主产区能够通过错峰销售实现鲜食薯盈利，而北方土豆的传统窖藏优势消失，加之种植规模大、季节性供应集中，若没有主粮化消耗渠道，土豆便会与白菜、胡萝卜等蔬菜价格挂钩，其定价易受蔬菜供应量波动影响，形成不定期滞销风险。

“通过将鲜食薯转化为耐储主食，土豆米不仅能消化北方产区集中上市的库存，也有望通过主粮化定位提升附加值。不过，从长期看，土豆米的市场定价还是得向传统大米和粗粮价格看齐。毕竟在消费者心里，这终归是土豆做出的嘛。”牛瑞龙说，如果市场能接受土豆米，自己也会及时投资跟进。

南京农业大学经济管理学院教授朱占国说，2015年，我国启动“马铃薯主粮化战略”，马铃薯成为继水稻、小麦、玉米之后的第四大主粮。土豆米有助于进一步开发马铃薯产业，分担水稻和小麦的供需压力，形成多元化食物供给体系。土豆米能够通过产业加工，提升马铃薯资源的利用效率，减少马铃薯产业的粮食损失和浪费。“目前，土豆米对于消费者还处于‘尝鲜’阶段，未来随着成本降低、吃法增多，有望进一步丰富人们的餐桌。”朱占国说。

土豆变“米”，你想尝尝吗？

王俊岭  
李翼然

新鲜土豆加工成米粒状制品，推向市场——