多地小区物业费下调或打折

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？

降费项目集中在二、三线城市

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。在重庆风花树小区，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。江苏句容也发布通知，明确句容市普通住宅空置期间，前期物业公共服务费可减免30%。

“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。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给企业争取更多机会”。

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收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。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。

本报综合消息

“领证跟拍”正在日渐走红

一股由年轻人主导的“领证跟拍”正在日渐走红。

“领证跟拍”是请专业的摄影师全程记录领证的过程。从新人手牵手走进民政局的那一刻；到在登记表上郑重地签下名字，从工作人员手中接过结婚证的喜悦，到在宣誓台前宣读誓言的瞬间……这些细节一一被摄影师捕捉，成为爱情的记忆。

这个“五一”，不少“领证跟拍”摄影师迎来了约单的高峰期，不仅“520”“521”的档期已经早早约满，“整个5月都会很忙。”

◆“领证3分钟，拍照两小时”年轻人想要记录下快乐的瞬间

为了能在“五一”假期中领证，黎女士给省内不少婚姻登记处拨打了咨询电话，终于在嘉兴海宁找到了。“跟传统花上几千元拍摄婚纱照相比，几百元的‘领证跟拍’显得要亲民得多。”黎女士通过社交软件找了不少跟拍摄影师，最后选定了一位300元价位的，“这拍照技术看着不比婚纱照差。”双方约定，到时候办理领证的时间一起来海宁婚姻登记服务中心。

除了约拍的，还有赶在“五一”来补拍外景的。

在杭州最热门的结婚登记地——桃花湖公园，一对新人正跟着摄影师的指挥拍摄，道具既有两人的结婚证，也有摄影师提前准备的大红喜字、鲜花等等。

“能切换草地、海滨、户外花园、复古婚俗展、室内颁证台等多个场景，性价比拉满，而且还是一段值得以后回味的浪漫之旅。”“五一”前夕，陈女士专程赶到舟山普陀区“领证约拍”，300元的跟拍价格和最后的成片质量让她格外满意。

◆“520”“521”已约满 知名摄影师月入2万元

“现在已经接了12场5月份的‘领证跟拍’，像‘520’‘521’这种日子，更是提早一个多月就被大家抢着约掉了”。这个“五一”，个人摄影师络辰不断接到来向他预约档期的咨询，其中绝大部分都来自需要“领证跟拍”的新人。

“不敢多接，我一般一天上午下午各接一场，怕自己当天忙不过来。”在络辰看来，随着小红书等社交媒体的风靡加之“双春年”的传统观念影响，今年“领证跟拍”的风刮得格外猛烈，在他接单最多的上城婚姻登记处，7成以上来领证的年轻人都会自带跟拍，“有些知名的跟拍摄影师甚至能月入2万元。”

事实上，络辰自己成为个人摄影师也离不开这股风潮的带动。1993年出生的络辰原本是杭州一家互联网企业的UI设计师，今年失业后，他整整两三个月都没找到工作，没想到3月份，他突然在社交媒体上收到了一条陌生人的私信。原来，有人觉得他在网上分享的照片拍得不错，想要找他约拍，“3月份，我就正式‘开张’了。”

为了打出知名度，他把自己“领证跟拍”的价格设置在299元，“先拍领证的过程，然后拍摄宣誓台和其他一些内景，最后到婚姻登记处外面拍摄外景，一般拍摄时长在2个小时以内，妆造和服饰一般需要新人自己准备，几十张底片全送，还会额外精修一些照片，让新人当天发朋友圈。”

他告诉记者，目前200到400多元“领证跟拍”算是大众比较能接受的价格档位，贵一些的摄影机构有499元到699元的跟拍价位，“很多年轻人既追求仪式感也追求性价比，不少顾客都愿意花几百块钱给自己记录一下。”

两个月干下来，络辰平均每个月都能接到十几对新人的“领证跟拍”，虽然还不能彻底当长期职业来做，“但还个房贷没有问题。”

之前，络辰跟程序员们在一间办公室，一天下来往往说不上两句话，“出来干领证跟拍之后，感觉社交能力都得到了很大的提升，而且因为记录的是喜事，工作起来特别开心。”

络辰的风格偏纪实、自然，不同于跟拍流水线“领证跟拍”的固定套路，络辰更喜欢在现场抓一些细节——像新人对视时的一个眼神、彼此的拥抱等等。

“五一”节前的最后一天，他给一对新人抓拍了一张：在民政局旁，新人坐在“憧憬路”的路牌下，“偶然看到后觉得很合适，新人们也很满意。”前段时间，杭州刮起少见的大风，大风吹断了他给新人们拍照使用的道具伞，他“咔嚓”一下，把这难得的一幕记录了下来，“用照片留住了瞬间。”

本报综合消息