

## 涉及亿万家庭切身利益的调整——

# 物业费迎来降价潮?

全国近百个住宅小区正在同步上演相似剧情:一些城市的物业费正在经历少则10%,多至50%的下降,这被视为房地产市场下行的压力传导到物业服务市场。

自去年年中以来,以城市为单位的物业费“降费”先后席卷重庆、武汉等城市。再加上兰州、长沙等城市进一步明确空置房屋物业费减免政策,物业费下调似乎已经形成趋势。

高企的物业费可以被视为房地产市场快速上涨时代的后遗症之一,而“降费”只是纠偏的开始。这场涉及亿万家庭切身利益的调整,正在重塑物业管理行业的底层逻辑。



### “风暴”从城郊刮起

去年6月开始,众多重庆小区业主向物业公司提出降费诉求,起因是重庆明确住宅前期物业服务费统一实行政府指导价,并将物业服务分为四个等级,最高等级的四级服务物业费不超过1.9元/平方米·月,如确需超四级服务标准收费,物业公司可以向住建部门和发改部门申请、核价。新规从2024年6月1日起施行。

接受政府指导价的“前期物业”指的是小区成立业委会或业主大会前,开发商为了完成交付和管理,自行聘请物业公司提供服务的阶段。由小区业委会与物业公司签订的物业服务合同并不受此指导价约束,完全由市场决定。

其实,这一新规本意是影响去年6月1日后申报前期物业费的物业公司,抑制住宅前期物业服务费不合理上涨。但是,一些存量小区业主以此为依据提出降低物业费诉求,重庆也确实存在大量未成立业委会、未和物业公司签订物业服务合同的存量小区,物业公司提供的服务仍属于前期物业范畴。一些小区甚至挂起了“按政府指导价四级标准(1.9元/平方米·月)调整物业费”等

内容的横幅,最终演变成一场波及甚广的“降费”趋势。

从去年年底以来,类似的故事也在武汉上演。目前,武汉主城区、江夏区、黄陂区、新洲区均已发布物业费指导价,经开区、蔡甸区、东西湖区正在研究制定物业费指导价,这些指导价均指向前期物业费。

这轮“降费”往往始于政府出台前期物业指导价,存量小区业主提出降价诉求,政府再出面协调存量小区降费,可谓市场与政府合力的结果,扩散速度极快,去年有重庆业主甚至制作降费流程图传播,包括首先申请召开业主大会,发起降物业费的议题。如物业公司不愿降费,则成立业委会,向街道申请更换物业等。

### 前期物业“狂飙”时代落幕

众蚁社区创始人、上海青年业委会委员联谊会秘书长韩冰认为,很难说物业行业正面临“降费潮”,但是确实改变了过去物业费只涨不降的情况。

在上海、浙江等业委会成立比例较高的地区,物业费更多是市场竞争的结果。从去年开始延续至今的“降费”,更多发生在此前并未成立业委会,并且前期物业费较高的小区。

“在过去房价上涨的预期之下,房产被视为投资品,鲜有人考虑物业费等持有成本。但是如今房价普跌,如果持有成本维持高位,房产会成为负资产。”韩冰说。

更重要的是,前期物业费确实存在虚高情况。在韩冰看来,前期物业虽然经过招投标,但并非市场化行为,中标者多是开发商物业公司,再向政府部门备案。“前期物业的甲方是开发商,其对物业公司的要求与业主并不一致,两者一定程度上形成利益共同体。在前期物业服务期间,物业公司一定程度上承担了物业服务之外的其他工作,比如配合开发商销售车位等。而且由于缺少监督,业主甚至无法知道开发商自持物业是否缴纳物业费,或者物业公司收取的费用有多少用于小区物业服务。”

因此,前期物业费虚高背后的根源是业主对于前期物业没有话语权。

在韩冰看来,前期物业服务合同的问题不只价格虚高。“一些前期物业合同满是对物业公司有利的条款,比如武汉某小区前期物业服务合同约定,‘业主共有物业设施及场所的经营收入的95%作为物业经营收入补充物业服务费’。再比如一些物业公司

为加速回笼资金,甚至推出‘物业费交10年免10年’政策,但是哪家物业公司能确保持续服务10年、20年?”

“在房地产业快速发展阶段,物业行业也涌现出一批上市公司,一些公司的利润率曾经高达百分之二三十。”如此之高的利润率被一位业内人士也形容为“夸张”,他表示:“物业行业本该是一个相对普惠的低利润率行业,结果演变为一个没有技术壁垒的暴利行业,特别是在一些业委会成立比例较低的二、三线城市,比如管理一个物业面积40万平方米的小区,如果前期物业费为3元/平方米/月,确实是在‘吸血’。”

### “质价相符”是关键

中指研究院物业事业部研究总监彭雨表示,降价确实给物业公司带来压力,“物业行业的利润率本身相对有限,尤其是在关乎民生的住宅物业领域,物企的利润率通常更低。随着物业费的下降,在成本结构不变情况下,企业的利润空间可能被压缩至盈亏平衡线附近,甚至出现亏损。”

去年重庆物业费出现“降费潮”时,曾有声音怀疑其中有物业公司为竞争存量项目有意鼓动业主更换物业的“撬盘”行为。

不过,韩冰并不认为这会导致物业行业陷入低价内卷的情况。“当业主大会产生之后,物业服务才进入了市场化博弈阶段,‘降费潮’是短期的,最终市场一定会得到平衡,毕竟一分价钱一分货,物业企业最终仍需盈利。”

其实,在市场寻找新平衡的过程中,“降费”可能并非唯一的趋势。

“今年上海的物业费甚

至可能会迎来一波上涨。过去,上海一些区对于服务老旧小区的物业公司有补贴,通过设定一些比较容易达成的考核目标给予物业公司奖励,但是随着财政紧张,类似补贴将在今年年底取消。对于一些物业费只有0.8元/平方米·月的小区而言,因此可能面临资金缺口。而为鼓励小区上调物业费,徐汇区甚至出台‘涨多少补多少’的政策。”韩冰介绍说。在他看来,物业行业的市场化程度仍然有待提高。这不光体现在业主没有话语权的前期物业阶段。“一些一线城市的小区已经习惯于依赖政府补贴,政府应该适当‘放手’,根据《中华人民共和国民法典》,业主是物业管理的责任主体,如果一个小区的物业服务‘差到极致’,一定会有业主站出来干预,从而形成新的价格平衡。但是现实情况是,政府往往会介入一些物业费较低的老旧小区,甚至导致在一些小区,特别是位于一线城市中心城区的老旧小区,业主成立业委会都不如拨打12345有效。”

其实,业主对于物业的诉求并非一味“降价”。“黄浦区某小区业主曾向我咨询,希望成立业委会,我问对方是否有降低物业费诉求,业主表示并不要求降价,甚至可以接受涨价,但是物业服务质量必须提升。”韩冰表示,在上海,业委会往往将上调物业费视为成绩。“在保障价格透明,而且业主更换物业公司足够便利的情况下,物业费应该交由市场调节。”

陈惟杉

