

为啥?长沙十多家物业公司主动撤场

物业费收缴率低+长期亏损是主因 物业和业主如何共生共赢,看看这些招儿

扫码看视频

今年以来,在物业费的降价潮之后,一些物业公司开始宣布撤场。据三湘都市报记者了解,近期,已有包括龙湖物业、中海物业等在内的超10家物业公司宣布主动离场部分小区,原因涉及成本开支增加、物业费收缴率低等。在长沙,也出现了同样的现象。

这一市场变化背后,隐藏着怎样的原因?又将对行业产生何种影响?

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚



长沙新富城小区物业公司正在对小区前门进行整改和修缮。

现象:超10家物业宣布主动撤场

近日,重庆加州物业服务有限公司发布公告,宣布将于8月31日退出中渝春华秋实小区二期的物业服务。该物业公司称,退出因为是小区业主长期拖欠物业费,致使物业管理已无法维持正常运营和服务开支。

6月25日,中海物业向鄂州双创之星小区发出撤场公告信。自2023年3月以来,该小区因人住率低,累计欠缴物业费达59.59万元,企业已无力持续垫资运营。

6月初,金碧物业向湖南岳阳湘阴六建溪上桃花源小区业主发出撤场公告信,表示由于持续投入人力、物力等资源,成本开支不断增加,但部分业主以延期交付、房屋质量问题等原因,不及时支付物业费,导致连年亏损,无法维持正常运营,“迫于无奈”选择于7月30日正式退出项目,结束服务。

据不完全统计,近期已有龙湖物业、金科服务、中海物业等超10家物业企业发布主动撤场公告,撤场原因除物业费收缴率低、长期亏损外,还包括开发商历史遗留问题难以解决、与业主就物业费标准协商未果以及与业主或业委会矛盾激化等。

7月29日,三湘都市报记者走访发现,类似情况也开始在长沙出现。“我是长沙融创会展上东区项目的业主,近期接到小区物业通知,物业将于下月底撤场。我们小区目前还未竣备,所以没有支付前期物业公司服务费用,导致物业运营陷入困境,面临撤场风险,这该怎么办?”长沙一市民在问政平台上留言表示。

对此,长沙县委办公室回复称,成都环球世纪物业服务有限公司长沙分公司因长期亏损面临运营压力撤场。该县相关部门已召开专题会议,目前,已有四家意向物业公司正在提交详细方案,后续将依法依规推进选聘流程,业主代表可全程参与监督。

探因:退场是因为盈利空间的萎缩

物业企业的大撤退,或许与物业费下降、物业、业主、业委会矛盾激化有关。

据中指研究院监测的数据显示,2024年以来,物业费降费项目主要集中在重庆、武汉、银川、成都、南昌、徐州等二线及三线城市,尤其在去年发布物业费限价政策的城市更为明显,整体降幅区间为10%—40%。

“物业退场现象的出现,主要是因为盈利空间的萎缩。”长沙新富城小区物业负责人刘佩指出,目前行业整体物业费的缴费率低、欠款累积导致项目无法正常运营,这在入住率低的小区表现得尤为突出。入住率低的新建小区,固定的运营成本(如安保、保洁等人员工资、公共区域水电费等)难以被有限的物业费收入覆盖,长期亏损最终导致退场。

刘佩表示,近年来,一些小区的管理矛盾也在不断激化,物业与业主缺乏有效沟通,服务未达预期,或者因权利尊重不足引发冲突,最终导致企业不得不离场。物业与业主沟通失效,如不公开收支明细、拖延处理业主诉求等,会导致信任缺失。

刘佩也为记者举了个例子:“比如像我们这种老旧小区,虽然物业费收缴率能达到90%,业主也比较配合。但20多年来物业费一直是1.2元/月/平方米,而且因为大部分业主已经购买了停车费,小区并没有停车费、广告费等收益,每月收上来的物业费基本只能勉强覆盖员工工资。”

破局:应从“规模优先”向“质量优先”转型

面对困局,物业行业也正在探索新的生存路径。

去年年底,万科物业发布“弹性定价”模式以及详细的508项服务清单,每点开一个服务清单,都可以清晰地了解到该项服务的质量要求、验收标准、服务频次等。在清晰了解这些服务内容和标准后,业主就可以像“点菜”一样按需选择。

而在长沙的湘熙水郡小区,物业通过“共治模式”,成功让业主从“旁观者”变成“参与者”:选聘业主作为物业监督员,参与小区治理;由物业红色管家定期收集业主意见,畅通沟通渠道;搭建小区议事长廊,近距离倾听民声。这种变化带来了明显的效果,湘熙水郡物业费收缴率超95.47%,第三方评价满意度达93分。

政策层面也在寻求平衡,长沙市物业行业协会联合法院建立“物业纠纷调解机制”,2024年已成功调解87起降费引发的服务争议。这种“柔性调解+标准公示”的模式,既避免了矛盾激化,又为物业费调整提供了参照尺度。

“破解目前的行业困境,企业需要以‘可持续服务’为核心,从降本与增效双向发力:一方面通过智能化手段优化管理流程,降低人力成本;另一方面拓展增值服务,如社区养老、家政等,拓宽收入来源。同时,加强与业主的沟通,建立合理的服务预期,形成良性互动。对于业主而言,如何在费用与服务间找到平衡点,对于政府部门,如何完善监管框架也较为重要—这三重命题的解答,将决定未来社区治理的新形态。唯有建立透明的成本核算机制、畅通的协商渠道,才能实现业主与物业的共生共赢。”

此外,在中物智库发布的研报看来,头部物企主动退出管理密度低、跨区域协调成本高的项目,实则从“规模优先”转向“质量优先”的必然调整,用区域深耕替代广种薄收,而头部企业退场留下的空白,则为中小物企创造了增长空间。

声明公告 本单位常德德佑船务有限公司就湘江衡东段采砂项目(砂石、卵石采挖服务, 招标编号:YCZX-2025-4004)相关事宜,声明如下:本公司此前曾提供相关资料,因该竞标方案不适合本公司,故放弃参与本次竞标。特此声明:本公司此前提供的所有资料文件,禁止任何单位或个人在本次湘江衡东段采砂项目竞标中使用。本公司与本次竞标项目无任何关联。特此声明! 常德德佑船务有限公司 2025年7月30日 湖南省东安县雄雄食品有限公司委员会不慎遗失银行卡开户许可证(核准号:J5653000874601,编号:5510-02354389)声明作废。	湖南和兴工程项目管理有限公司强制清算案债权申报公告 长沙市开福区人民法院已经裁定受理湖南和兴工程项目管理有限公司强制清算一案,并指定湖南华湘律师事务所为管理人。债权人应在本公告发布之日起30日内向管理人申报债权。地址:长沙市岳麓区金星北路一段恒晟湘江中心A栋7楼。彭律师,电话:18573119796。 减资公告 湖南华客交通咨询有限公司经股东会决议拟将注册资本从200万元减至50万元。自本公告之日起四十五日内,债权人有权要求本公司清偿债务或者提供相应担保。联系人:陈英姿,电话:13786109130。 龙山县乒乓协会有关遗失银行账户许可证,核准号:J569800048401,声明作废。	湖南道路交通高科技发展有限公司强制清算案债权申报公告 长沙市中级人民法院已经裁定受理湖南道路交通高科技发展有限公司强制清算一案,并指定湖南华湘律师事务所为清算组。债权人应在本公告发布之日起30日内向清算组申报债权。地址:长沙市岳麓区金星北路一段恒晟湘江中心A栋7楼。彭律师,电话:18573119796。 遗失声明 胡英曹文伟遗失长沙星河湾开具的胡英曹文伟地下车位协议书,车位号B240,声明作废。	注销公告 长沙市宇星建筑劳务有限公司遗失单位公章一枚,印章编码为:4301020331723,另遗失财务专用章一枚,法定代表人私章一枚,特此声明作废。 注销公告 岳阳经济技术开发区幼教协会 514 30602675593561A,现决定注销民政局登记,请相关债权人自本公告之日起45日内向本协会清算组申报债权债务,联系人:李江琴 18817006988。 石门县非辉建筑工程有限公司遗失公章 43072610012338,声明作废!	注销公告 长沙源涛广告有限公司(注册号 430103000054493)经股东会决议注销,请各债权人自本公告见报之日起45日内向本公司清算组申报债权。联系人:李文杰,电话:13508491577。 株洲市天元区乡镇财政服务中心遗失株洲农村商业银行股份有限公司长江路支行的银行开户许可证,核准号:J55220003416804, 账号:820106000000034758, 声明作废。 永州润邦燃气设备有限公司遗失公章 43110310005507, 声明作废。 芷江黄牛和粉牛肉粉店遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY24312280261447, 声明作废。	长沙市天心区一短植商行(个体工商户)遗失食品经营许可证正副本, 编号:JY14301030674456, 声明作废。 湖南大江新天地置业有限公司遗失公章一枚,编号:4301110002751, 遗失财务专用章和法人(肖小红)章各一枚, 声明作废。 常宁鸿洋管理咨询有限公司遗失公章,编号:43048210006898, 声明作废。 平江县文章汽车贸易有限公司遗失公章一枚,编号:4306000032329, 声明作废。 华容县东城房地产开发有限公司遗失公章一枚, 声明作废。	桂阳县泉山风电场项目环境影响评价征求意见稿公示 桂阳县泉山风电场项目环评报告初稿已完成,公众可通过登录网站 https://www.eiacloud.com/gsdetail/3?id=50728NMG1Q 了解项目建设内容和环境影响评价工作情况,公众可在本公告之日起10个工作日内,通过信函、传真、电子邮件或其他方式,向建设单位提交与本项目环境影响评价有关的意见和建议。 蓝山医客堂医疗咨询管理有限公司遗失公章 43112710000237, 声明作废。	工程款结清声明 由江西省源河工程有限责任公司承建的长沙市望城区茶亭镇等7个乡镇高标准农田建设项目(二〇二〇年)第十一标段工程已于2021年5月30日完工,相关民工工资、材料款、租赁费等一切对外债务均已结清。若有异议,自本公告登报之日起7日内,及时提出,逾期未视为放弃,逾期责任自负,特此声明。 江西省源河工程有限责任公司 2025年7月30日 益阳市益才建筑劳务有限公司遗失公章 4309030910145, 声明作废。 湖南响台电子商务有限公司遗失公章 43012110144637, 声明作废。
父亲周峰,母亲罗兴良遗失儿子周家哲出生医学证明,证号V430495667, 声明作废。	湖南省东安县雄雄食品有限公司委员会不慎遗失银行卡开户许可证(核准号:J5653000874601,编号:5510-02354389)声明作废。	邵阳市巨安电子商务有限公司遗失公章,编号:4305000099152, 声明作废。	陈威宇(父亲:陈财茂,母亲:龚爱)遗失出生医学证明, 编号:Q430241743, 声明作废。	永州市残疾人联合会专用账户遗失开户许可证,账号:1905038009024927977, 核准号:Z5547000021302, 声明作废。	永州市残疾人联合会基本账户遗失开户许可证,账号:1905038009020335328, 核准号:J5547000027505, 声明作废。	永州市冷水滩区耐心幼儿园,基本存款账户 4305017150360000495 遗失开户许可证,核准号 J5650003474001, 声明作废。	胡瑾杰(父亲:胡中兵,母亲:李大菊)遗失湖南省出生医学证明, 编号:T4305445503, 声明作废。

【温馨提示】本栏目仅提供公示平台,所发布的所有公示内容均由提供者或提供单位负责解释并承担法律责任,与本报社无关。