

## 席位告急,4月25日共探社区治理新路径

# 徐州首届业委会年会报名火爆

本报讯(记者 徐厚正)徐州首届业委会年会暨优秀物业项目全国参访交流活动报名通道开启后,迅速引发全国物业行业与徐州本地社区治理同仁的高度关注,报名热度持续飙升,目前参会席位已所剩无几,4月20日报名即将截止,有意向的单位及个人请抓紧最后时机提交申请。

本次活动以“党建引领赋能社区治理 业企协同共筑全国行业新生态”为主题,将于4月25日正式启幕,由徐州市业委会联合会(筹)主办,汉风号、都市晨报等多家媒体鼎力支持。活动凭借“会议交流+分时段参访+行业研讨”的创新模式、全国标杆项目实地观摩、行业大咖深度研讨、权威授牌表彰等核心亮点,吸引了来自北京、上海、广州等全国多地物业企业、业委会、物管会代表踊跃报名,徐州本土优秀物业企业、业主自治组织更是积极响应,报名人数远超预期。

据组委会介绍,本次活动预估参会规模100人,覆盖全国物业行业精英、



社区治理专家、业委会/物管会核心成员、徐州物业服务“行业好榜样35个样本单位”代表等多元群体。目前,全国参会报名占比超六成,本土代表报名热度同样高涨,仅剩少量余席,呈现“全国同仁踊跃参与、本地单位积极响应”的火热局面。

活动当天,参会者将实地走访党

党建引领高质量发展小区、头部物业企业管理项目及徐州本土优秀物业项目,沉浸式学习党群协同治理、智慧社区建设、老旧小区改造等实操经验。下午举办的全国物业行业交流会,将设置开场致辞、经验速享、授牌表彰、主题研讨四大环节,围绕四大核心议题展开深度对话,现场颁发

“徐州居民自治基层样本单位”奖项,为行业同仁搭建资源对接、经验共享的优质平台。

为鼓励业主自治组织参与,所有业委会、物管会代表参会全程免费,仅需缴纳200元/人活动押金(活动结束后全额退还),并统一享受会议资料、午餐、往返参访大巴、保险及全套会务物料等服务。全国参会者与本地代表享受同等标准服务,全方位保障参会体验。

本次活动报名将于2026年4月20日截止,技术服务由臻研君提供。有意向参会者可编辑“所属城市+单位名称+参会人数+联系人+电话+住宿需求”,发送至杜成成(13775999399)、徐厚正(19951507997,微信同号),缴费确认后 will 统一发放《参会指南》。

行业盛会席位告急,错过再等一年!本次活动汇聚全国行业智慧,共探社区治理高质量发展新路径,诚邀物业同仁、业主自治组织代表抢抓报名机遇,共赴行业盛宴,携手共筑美好家园治理新未来。

## 头部物业撤离多家小区

### 高标服务遇低缴困境,行业生态亟需重构

本报记者 徐厚正

近日,万科物业宣布将于6月30日撤出徐州未来城、万悦城一二三期、华府天地等5个小区,千禧城1-3期也陷入服务去留的艰难抉择。作为行业标杆,万科物业的集中撤场并非个案,而是物业行业深层矛盾的集中爆发——高标准服务与高运营成本,遭遇物业费收缴率持续低迷,让优质服务难以为继。这场撤离,敲响了物业行业生态失衡的警钟,也倒逼我们重新思考物业服务的价值平衡与破局之道。

万科物业等头部企业向来以标准化、精细化服务著称,从24小时安保巡逻、专业化园林养护,到设施设备定期维保、快速响应业主诉求,其管理标准远高于行业平均水平。但高品质服务的背后,是持续攀升的刚性成本。物业作为劳动密集型行业,人力成本占总支出近70%,近年来保安、保洁等岗位薪资不断上涨,社保规范化进一步推高支出。同时,小区公共设施老化、维修保养费用增加、公共区域能耗持续消耗,都让运营成本居高不下。

然而,与高成本形成尖锐对立的,是物业费的“易降难升”与收缴率的持续低迷。一方面,徐州涉撤场小区物业费标准多年未调,部分小区受指导价限制,收费远低于服务成本;另一方面,业主因房屋质量、服务分歧等原因拒缴、



欠缴物业费,导致部分小区收缴率跌破10%,远低于80%的盈亏平衡点。对万科物业而言,坚持高标准服务就意味着持续亏损,降低服务标准又违背品牌定位,最终只能选择“断臂求生”,撤出亏损项目。

头部物业撤离,受损的不仅是企业,更是小区业主与居住生态。优质物业退场后,小区大概率只能引入中小物业,服务品质下滑、设施维护缺位、安全管理弱化等问题将接踵而至,不仅影响居住体验,更会导致小区资产贬值。千

禧城等小区业主的焦虑,正是这种担忧的直接体现——当优质服务因资金困境离场,业主最终要为失衡的行业生态买单。

破解这一困局,需要物业、业主、监管三方共同发力,重构良性共生的行业生态。

对物业公司而言,要在坚守服务标准的同时,实现成本精细化与服务透明化。一方面,通过数字化管理优化人力配置、降低运营损耗,探索“物业服务+”模式,利用社区资源拓展

增值收益,反哺基础服务;另一方面,定期公开收支明细、服务台账,让业主清晰看到物业费的去向与服务价值,以透明化重建信任,提升缴费意愿。

对业主而言,需树立“付费买服务”的契约意识,摒弃“搭便车”心态。优质物业服务是小区品质与资产保值的核心保障,低收缴率只会倒逼优质物业撤离、服务质量下降。业主应客观看待服务成本,通过业委会与物理性沟通定价与服务标准,按时足额缴费,同时主动参与社区共治,共同监督服务质量,形成“优质服务—合理缴费—品质提升”的正向循环。

对监管部门与社区而言,要完善制度保障,搭建沟通桥梁。一方面,建立物业费动态调整机制,结合成本变化合理定价,避免价格长期僵化;另一方面,推广酬金制、信托制等模式,明确物业“管家”定位,让业主掌握资金支配权,同时通过司法绿色通道、欠费惩戒机制,遏制恶意欠费行为。此外,牵头搭建物业、业主、业委会沟通平台,化解矛盾分歧,推动连片治理、规模运营,降低优质物业服务成本。

优质服务不该因资金困境折腰,业主权益也需靠良性机制保障。唯有让服务价值与合理收费相匹配,让契约精神与共治理念深入人心,才能让头部物业留得住、优质服务可持续,最终实现业主、物业、行业的多方共赢。