

# 物业费调整，是降价还是回归理性

国内多地出现物业费下调现象，“真实调价”与营销优惠要分清

长沙晚报8月27日讯(全媒体记者 孙占锋)物业费降了几毛钱,物业服务会不会打折扣?物业费“预交一年赠送一个月”,算降价吗?连日来,国内部分城市出现小区物业费下调现象,引发社会热议。那么,所谓“降价”哪些是实打实的合同调整,哪些只是营销噱头?记者采访调查发现,长沙真正完成正式合同下调物业费的小区仍属个案,物业费调价背后潜藏的行业困境与民生矛盾更值得关注。

## 实地走访:小区调价博弈,力求降费不降服务

重新签订物业服务合同,物业费正式从2.25元/月·平方米调整为1.99元/月·平方米,这件事发生在一年前的天心区北辰中央公园智宸园。据介绍,该小区有1300余户居民,2018年建成交付,前期物业服务合同约定物业费2.25元/月·平方米。入住多年后,不少业主反映公共设施维保滞后,收费标准与实际服务存在落差。

后来,在街道、社区指导下,小区成立业委会和监事会,多次与物业服务企业开展协商谈判,严格履行业主大会表决程序,重新签订物业服务合同,完成物业费正式调整。

此次调价并非简单“一降了之”。双方同步在新合同中固化保洁、安保

巡逻、设施维修等硬性服务标准,敲定十余项小区提质改造事项,统筹运用部分小区公共收益补充运维资金,力求实现降费不降服务。

“整体上物业服务不错,看上去物业费只少了几毛钱,但感觉业主和物业公司的关系融洽了不少。”小区业主刘先生告诉记者,时隔一年,大家对物业公司的表现比较满意,物业费收缴比例也大幅上升。

芙蓉区一处尚未成立业委会的存量小区,其物业负责人坦言,如果固守原有收费标准,业主缴费意愿低迷,项目持续亏损运转;适度下调收费匹配现有服务水平,能够提升收缴率,保障小区基础运转。

## 厘清误区:区分真实合同调价与营销促销手段

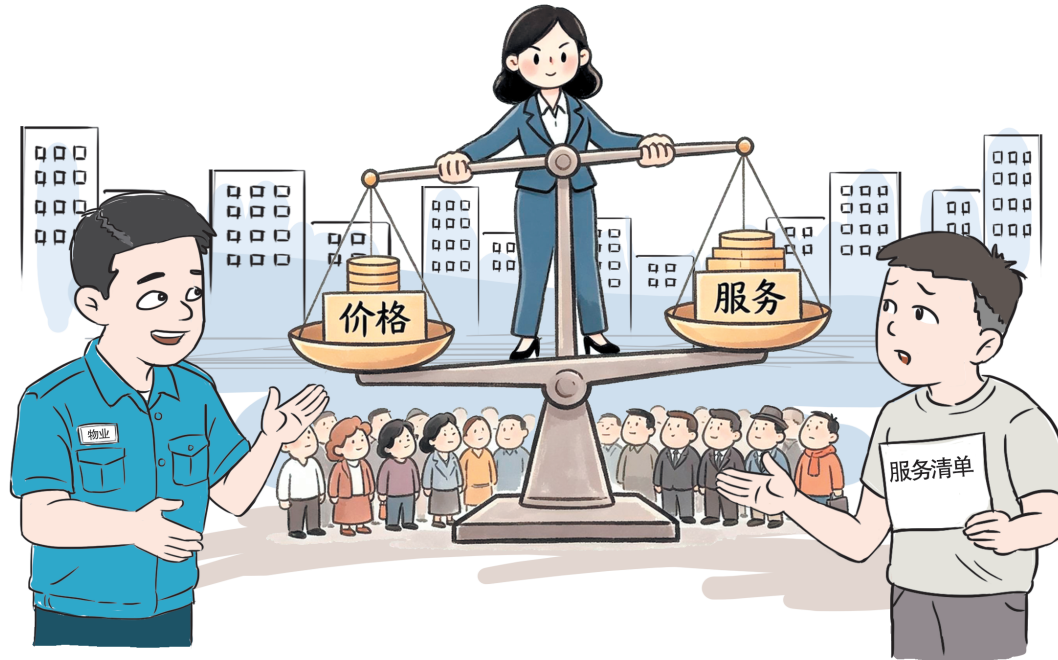
在雨花区建发央玺小区,不少业主反映怡盛物业管理有限公司曾推出“预交一年赠送一个月”优惠活动,折算后实际收费标准为3.18元/月·平方米。从2025年4月1日至今,该公司开具的物业费发票均按照实际折算后的标准核算,多数业主对此没有异议。

但也有业主提出疑问:预交赠送、限时折扣这类营销促销手段,不算“变相”降价?雨花区住房和城乡建设局针对建发央玺小区业主的回复中明确,物业费调整属于业主共同决定的重大事项,应征得业主同意;但从情理上考量,该物业公司的举措客观上惠及业主。基于该实际情况,长沙怡盛物业管理有限公司无需再补充征求业主意见,该行为也不构成隐瞒收费信息、收费信息不公开

不透明。

“长沙并没有出现大规模的物业费降价情况。服务做到位,物业费就不是最该关注的问题。”湖南上步物业管理有限公司总经理夏苍旻介绍,该企业2021年进驻丰泉家园小区后,打造“红色物业”,落实“365天×24小时”全天候服务。如今小区业主满意度高达95%以上,物业费收缴率达98%以上。

业内人士分析认为,不少业主口中的“物业费降价”,其实存在概念混淆,正式合同调价和营销促销手段两类情形性质完全不同。营销优惠仅面向预交费用的业主,物业服务合同、发收费案的基础单价并未改动。一旦优惠到期或者物业更换,业主仍需按照备案标准缴纳费用,不能等同于永久性物业费下调。



## 权威释法:

### 严守法定调价路径,警惕盲目降价隐患

“个别企业选择主动调价,大多是现实经营压力倒逼。”一位不愿具名的大型物业服务企业负责人告诉记者,部分小区陷入“服务不达标、业主拒缴费用、服务进一步恶化”的恶性循环。适度下调收费标准意在提振物业费收缴率,但调价之后企业经营压力依旧客观存在。

根据《湖南省物业服务收费管理办法》,湖南物业费调整分为两类法定路径:尚未成立业主大会的前期物业服务小区实行政府指导价,调价必须在街道监督下完成业主意见征集,履行发改备案变更;已成立业主大会的小区实行市场调节价,调价须经业主大会表决通过,由业委会重新签订物业服务合同,仅需小区内部公示,无需发改价格备案。

由此可见,物业费涨或者降,不是物业企业单方面说了算,也不是仅凭业主诉求即可落地。无论是涨价还是降价,物业公司均不能单方面变更物业费标准,预交赠送等营销优惠也不等同于正式合同调价。

行业人士也提醒,盲目降价暗藏风险。如果收费不足以覆盖保洁、安保、绿化养护等基础运维成本,企业便容易压缩服务投入,最终损害全体业主居住权益。小区良性运转,从来不是一味追求物业费越低越好。调价无论涨跌,都要恪守程序合规。物业企业回归服务本源、业主依法履行缴费义务、业委会规范履职、职能部门强化监管,多方向同发力,才能真正实现收费与服务对等,守护千家万户的居住品质。

## 声音

针对物业费下调现象,网友的声音大致分为四类——

### ●正面支持类

1. 物业费下调实实在在减轻业主生活压力,希望物业做到降费不降服务,安保、保洁、公共设施维护标准不缩水,质价匹配才是长久之计。

2. 物业主动优化运营成本下调收费,充分尊重业主诉求,这样负责任的物业值得大家认可。

### ●理性担忧类

1. 降价固然是好事,但最怕物业明降暗减,缩减保洁安保人员、拖延公共区域维修,最后牺牲居住品质。

2. 担心降价后小区公共收益公示缺位,维修基金使用不规范,变相损害全体业主的共同利益。

### ●现实吐槽类

1. 之前物业费定价虚高,服务水平跟不上收费标准,如今降价只是回归合理价位,早就该规范物业行业乱象。

2. 部分物业嘴上降价,背地里降低运维标准,绿化养护、垃圾清运大打折扣,业主的居住体验反而变差。

### ●建言献策类

1. 降价不是最终目的,行业需要优胜劣汰,淘汰高价低质的物业企业,倒逼物业回归服务本职。

2. 监管部门应加强常态化督查,杜绝物业变相削减服务,保障业主基本居住权益,让降价红利真正落到实处。

# 回南天触发灵感,“雷小锋”拿下全国金奖

全国青少年劳动技能与智能设计大赛全国总决赛上,湖南获13金28银44铜的好成绩

长沙晚报8月27日讯(全媒体记者 陈良通讯员 曾红 覃会林 张子悦)“我会继续保持对人工智能和科创的热爱,脚踏实地钻研科学知识,不断探索、勇于创新。”27日,长郡双语白石湖实验中学2503班162738号“雷小锋”向何易接受记者采访时说。在近日举行的2025—2026学年全国青少年劳动技能与智能设计大赛(AILD)全国总决赛上,向何易一举夺得金牌。湖南小选手们在本次比赛中表现亮眼,共获得13金28银44铜。

## 爱动脑筋的她成功设计“智能空气净化器”

每年三四月份,南方的“回南天”(返潮天气)总让人头疼:墙壁“冒汗”,衣物不干。然而,普通空气净化设备功能单一,不会根据室内温度和环境状态自动调节。一向观察细致、爱动脑筋的向何易开始琢磨:能不能造一台“智能空气净化器”呢?这样就可以把空气循环、加湿、环境监测都整合到一台设备里,自己看温度、自己看环境,梅雨季用空气循环改善体感,秋冬干燥时开启加湿。

经过几个月的努力,向何易成功设计了一款一体化设备,可以根据环境智能切换,兼顾空气循环与加湿,还能直观展示环境指标,践行绿色低碳理念。“这件作品以主板为中枢,热敏、光敏传感器实时采集环境数据,电机驱动器调控输出,LED屏幕展示指标,风扇循环空气,雾化器完成加湿。”她告诉记者,几十根导线纵横交错,接线一旦出错,设备便会全线“罢工”。备赛调试过程中,她反复排查线路、调整参数,拆了装、装了拆,在一次次拆解重装中攻克器件兼容难题,最终让整套设备稳定运行。同时,作品外观也由她原创手绘,以绿色低碳为核心色调,传递“守护空气

环境,倡导可持续生活”的主旨,科技感与美感兼具。

经过初赛和省级选拔赛,向何易成功晋级全国总决赛,最终获得金牌。“与全国优秀选手同场竞技让我收获良多,在不断调试、反复打磨智能应用作品的过程中,锻炼了我的动手能力与创新思维能力,也收获了成长与进步。”向何易说。

## 湖南小选手获得13金28银44铜的好成绩

全国青少年劳动技能与智能设计大赛是经教育部批准面向中小学生的国家级白名单赛事,自2022年起已连续举办四届,由中国自动化学会主办。大赛以劳动教育与智能设计为主线,旨在全面检验我国青少年跨学科融合的创新应用能力与真实场景复杂问题的解决能力,助力青少年夯实智能时代核心竞争力、培育终身发展所需关键素养。

今年年初,全国青少年劳动技能与智能设计大赛湖南赛区启动选拔,来自全省各地的4477名中小学生踊跃报名参加。经过初赛和省级选拔赛,一批表现突出的优秀选手成功突围,拿到了代表湖南出征全国总决赛的资格。全国总决赛前,湖南省机器人科技教育学会在望城区铜官窑国乐园机器人博物馆的机器人与人工智能科普研学实践基地,组织了为期三天两晚的赛前集中密训,让选手们受益匪浅。

近日,2025—2026学年全国青少年劳动技能与智能设计大赛(AILD)全国总决赛在浙江桐乡乌镇举行,来自全国各地的万余名选手围绕11个项目场景展开激烈角逐。湖南小选手们与来自全国各地的优秀选手同场竞技,最终获得了13金28银44铜的好成绩。



向何易在2025—2026学年全国青少年劳动技能与智能设计大赛(AILD)全国总决赛上。

长沙晚报通讯员殷双双供图

## 期待更多青少年在科创赛道上跑出自己的精彩

金牌的背后,是少年们一年又一年的蓄力。向何易在日常学习之余,一直喜爱科创,她加入了学校机器人社团,积极参与各类科普讲座、科创集训与实践活动,在系统化训练中把兴趣打磨成了能力。生性活泼的她爱好广泛,钢琴、竹笛、舞蹈、书法样样涉猎,学习成绩优秀,多次获评学校“三好学生”“学习标兵”。

在长郡双语白石湖实验中学,科创教育早已融入育人肌理,滋养了更多科创爱好者。学校着眼于学生核心素养的长远发展,以社团为载体,打造机器人、无人机等科创特色社团;以活动为牵引,引入高端科普资源;以赛事为抓手,鼓励学生参与各级科创竞赛。

“金牌是对少年科创梦想的最好回应,更

是一所学校科创教育理念的生动注脚。”长郡双语白石湖实验中学相关负责人表示,今后将进一步完善科创课程体系,扩大社团覆盖面,搭建更多实践平台,让学生在“做中学、学中创”,培育更多有理想、敢创新、能担当、善作为的新时代青少年,让一颗颗科创的种子在白石湖畔破土而出、向阳生长。

此次赛事湖南赛区组委会负责人、湖南省机器人科技教育学会秘书长马学品表示:“此次湖南选手取得的优异成绩,是全省中小学科创与劳动技能教育成果的集中展现。接下来,我们将持续做好青少年科普教育工作,助力培育高素质科技创新后备人才。期待更多青少年加入进来,在科创的赛道上,跑出属于自己的精彩。”

## 把科学原理变成“看得见的实验”

长沙晚报8月27日讯(全媒体记者 王佳怡)2026年湖南省青少年实验展演大赛决赛将在长沙举行。记者获悉,8月30日,来自全省各地的30支青少年队伍将齐聚长沙,用一个原创科学实验展开现场比拼。赛事由湖南省科学技术协会、湖南省科学技术厅、湖南省教育厅联合主办,湖南省展览馆、长沙市教育局承办。

本届大赛以“科学实践启新程 创新梦想共成长”为主题,面向全省普通中小

学、中等职业学校在校学生征集原创科学实验作品。自今年3月启动以来,赛事覆盖全省14个市州,累计征集作品近400个,参与学生超万人。经过市州初选、省级复赛层层选拔,最终30支优秀青少年队伍晋级决赛,将在长沙同台展示科学实践与创新成果。

与传统的纸笔考试、理论知识竞赛不同,此次大赛更加突出“动手做科学”。赛事不设固定标准答案,重点考查参赛青少年的动手实操能力、创新思维表达

## 30支队伍将上演“科学实验秀”

和团队协作意识。进入决赛的选手将在现场通过实验操作和展示,把科学原理转化为看得见、可感知的实验过程,在实践中展示自己的科学素养和创新能力。

赛事开展过程中,各地学校还组织学生走进科研院所、科学家实验室以及省级科普教育基地开展研学实践。学生从日常生活中寻找科学问题、探究背后的科学原理,并自主完成实验方案设计,让科学探究从课堂和课本进一步延伸至现实生活。

# 青春“湘”聚 青友相伴

长沙晚报“青友行动”服务号上线



赴多彩活动  
领专属福利  
享暖心服务



城市对青年更友好,青年在城市更有为!8月28日,长沙晚报“青友行动”服务号正式上线,其为青年群体量身打造,既是一次媒体融合的创新探索,更是一份来自城市的青春邀约。

“青友行动”精准对接青年社交、权益福利、创业服务等多元需求。“去参加”板块各类主题活动持续上新,专设“青愿墙”,让青春梦想落地开花。“抢福利”

板块好礼不断,美食住宿、运动潮玩、休闲出游,让你时刻收获小确幸。“享服务”板块链接“种子花开”长沙大学生创新创业服务平台,汇集创业政策、分享奋斗故事,助你找导师、找课程、找项目轻松搞定。

长沙持续深耕年轻人友好城市建设,“青友行动”上线,为青年与城市的双向奔赴再添桥梁。在星城,我们做你最“青”的朋友!

## 一座座书院守的是什么

### ●沐刃

最近的《长沙晚报》已连续推出多篇关于书院的报道,让笔者感到欣喜的是,除了知名的岳麓书院、城南书院,还有文麓书院、圭塘河书院、洋湖国际社区书院等,这座网红城市已形成“传统书院+社区书院+社会书院”三位一体的全域书院生态。

近年来,博物馆、美术馆尤其是书院等往往是游客向往的热门打卡场景,对于这种现象,不少人热衷于讨论的是文旅、流量与红利。但笔者好奇的是,市民、游客喜欢往书院跑的原因何在?而城市里看似星星点点散布的书院,在快节奏时代有何价值?或者说,这一座座书院,守住(护)的到底是什么?

第一层,守的是一地文脉及传承。

8月14日,长沙与大同并列入选《中国城市国际传播影响力报告(2026)》“文化增长极”双标杆。大同的底牌是“中华文明历史厚度”,长沙的重要底牌之一无疑是岳麓书院。

一提到岳麓书院,人们止不住会想到文脉千年、朱张会讲,还有那些从书院走出的一个个响亮的名字:王船山、魏源、谭嗣同、毛泽东……笔者曾在一篇书评里写过,“文脉离不开思想与观念,而思想与观念的萌生则在于人。”

一个人影响几个人渐至更多人,一群人影响一代人甚至几代人……如此涟漪扩散、循环往复,文脉就有了可能性与多样性。而文脉之所以为文脉,不是因为它被供奉在神坛上,而是因为它总能在每一代人的手里找到新的赓续。书院守的,就是这条从不断流的精神长河。

第二层,守的是思想在场的象征性与确定性。这种在场,具体化为对知识的信仰、对精神的向往与自由思考。

在笔者看来,书院首先是一种象征——它象征着一个朴素信念:在这座城市里,知识与思想一直被尊重。这些书院你未必每天都走进去,但你知道它在那里,像暗夜里的灯,存在本身就是确认;它们像路标提醒人们:除了消费与工作,我们的生活还有精神这一维度。

但象征性如果止步于“被看见”,就容易沦为布景。书院更深层的价值,在于提供确定性。在信息茧房愈演愈烈、短视频碎片化、注意力以秒切割的时代,书院给出了一种难得的确定性:书是确定的,知识是确定的,思考本身的价值也不容置疑。你走进书院,便可以自由地思考,主动寻找,享受过程,而不必急着给出答案。

第三层,守的是慢下来的隐喻与节奏。

一直以为,书院本身就是一个隐喻——它隐喻着这座城市里,还存在着一个不赶时间的地方。笔者相信,大多数步入书院的人,都会被书院特有的建筑、联语、故事与气场等所感染,不知不觉间脚步慢下来,呼吸沉下来,内心静下来。

比隐喻更实在的,是节奏本身。在碎片化时代,书院提供一种可依赖的、自主的精神节奏。在快节奏时代里,书院是一种媒介,时刻提醒着每个人,我们需要守住“慢”的心境,一种徐徐的节奏——书院让我们体悟到,还有一处空间,允许自己按照思想的速率,而不是流量的速率,来安排自己的时间。

一座座书院守护的,说到底,是那些“看起来不产出GDP”,却是不少“快”的东西守不住也替代不了的东西。而这,恰恰是一座城市最该被读懂的气质与精神内核。



## 长沙住房公积金管理中心公告

2026年8月27日,长沙住房公积金管理中心公告6份行政执法律文书,其中4份《调查通知书》(湖南壹美达品牌运营管理有限公司、湖南温泽信用管理有限公司、湖南扶摇网络科技有限公司、长沙卡斯迪酒店管理有限公司)、2份《行政强制执行催告书》(湖南腾盛新能源发展有限公司、湖南华控供应链集团有限公司)。



扫码查看公告内容

长沙住房公积金管理中心  
2026年8月27日