

今晚谈

# 物业费收缴率从10%涨到90% 这家公司做对了什么?

评论员 宋学敏

河南新郑一家物业公司最近火了。企业喊出“服务好业主,争做物业界‘胖东来’”的口号,连续五年免费为业主接送孩子、聘请持证老师辅导作业。除此之外,代遛狗、帮独居老人晒被子等暖心服务,也成了小区里的日常。下一步,这家物业还计划招募专业护工,为小区老人提供免费照料。正是这一系列实打实的服务,让小区物业费收缴率从曾经的10%,一路飙升至90%。

物业与业主,本应是携手共建家园的伙伴,共同守护小区居住品质。基础服务做到位,业主住得舒心,物业费收缴自然顺畅;小区环境持续改善,房产也能保值增值,最终实现多方共赢。可长期以来,不少小区陷入恶性循环:业主觉得付费未获对等服务,物业因收缴率低导致运营困难、服务缩水。双方互不信任、互相消耗,最终小区环境变差、房屋价值受损,落得两败俱伤。

而这家物业打破了对立僵局。它没有先谈收费,而是先把服务做扎实,还主动承担起诸多“分外之事”,将自身角色从高高在上的管理者,转变为替业主排忧解难的服务者。

胖东来的成功秘诀,不只是“服务好顾客”,更是“善待员工”与“善待用户”的双向统一。这家物业也学得有模有样,推行“超级员工”机制,让员工被尊重、被善待,进而激发工作主动性,用心解决业主难题。业主感受到诚意,主动缴费;物业资金充足,再

升级服务、回馈业主,进而形成良性循环。

当然,这种模式能否长期稳定运行,依然面临现实考验。免费托管、作业辅导涉及未成年人安全责任,未来计划开展的老人免费照料,又对护理资质、专业能力提出更高要求。在物业费仅1.76元/平方米的标准下,如何长期覆盖新增服务的人力与运营成本,是绕不开的现实难题。目前模式的运转,很大程度上依赖“超级员工”的高投入和企业负责人的情怀支撑,能否长久持续,仍需时间观察。

此外,当业主习惯了免费增值服务,未来若因客观因素导致服务调整或缩减,满意度大概率会出现大幅下跌。如何合理引导、管理业主预期,远比单纯提供服务更考验运营智慧。

至于这种模式能否复制到更多小区、能否长期健康运转,还需要时间给出答案。但至少,它让人看到了打破物业行业僵局的可能——真心换真心,才是最好的经营。



由中交一公局承建的津南经济开发区(工业机器人产业园)基础设施配套工程——产业承接平台项目钢结构主体框架已全部完成。该项目是本市高端装备制造产业升级的重要工程,建成后,将吸引工业机器人研发、生产及配套企业聚集,助力津南区打造国家级智能装备产业基地。

记者 张磊 摄

## 中国天津工博会交出亮眼成绩单 超10万人次专业买家 达成超30亿元意向订单



近日,第22届中国(天津)国际装备制造业博览会(简称中国天津工博会)圆满落下帷幕。作为全球制造业资源对接的重要平台,中国天津工博会吸引了全球采购商的广泛关注,形成“全球买、全球卖”的良好格局。此次中国天津工博会交出亮眼成绩单,8万平方米展览规模,汇集近800家海内外领军企业,共计超10万人次专业买家,达成超30亿元意向订单。据不完全统计,机床、焊接与激光加工领域累计售出各类产品逾5500台套。机器人及自动化展品签售意向订单超8000个。

记者 李梅旭 见习记者 李文博  
摄影 记者 赵建伟

一系列政策措施加大购房支持力度

## 房地产市场预期和信心显著提升

2月1日起,本市调整优化住房公积金贷款政策,通过提高贷款额度、延长贷款期限等措施加大购房支持力度。在此带动下,房地产市场预期和信心显著提升,新开工面积、开发投资、企业国内贷款、项目到访量、成交均价、成交规模等核心指标均加速回升,楼市供需高度活跃。

据统计,1—2月全市房地产开发投资完成201.05亿元,同比增长0.4%,房地产项目新开工面积135.84万平方米,同比保持稳定,国内银行贷款50.07亿元,同比增长57.7%,从开发端的关键指标显示房地产投资意愿显著增强。此外,今年本市再次优化房地产政策,自2月1日起上调公积金贷款额度,延长二手房贷款期限,有效降低居民购房成本,托举市场进入回升通道,在此带动下,2月新建商品住房成交均价17495元/平方米,环比上涨3.6%,与2025年低点相比已连续三个月回升。

春节后,全市新建商品住房交易量呈逐周递增态势,3月第一周交易面积追平年前最好水平,第二周交易12.6万平方米,环比增长23.8%,交易价格稳定在17500元/平方米以上水平。二手房方面,3月第二周全市二手住宅网签套数环比增长39.4%,二手房成交活跃有效激活“卖旧买新”置业链条,为新房市场提供稳定客源,同期新建商品住宅成交套数环比增长47.7%。

据悉,今年春节后两周120平方米以上户型交易套数占比达35.6%,比去年提升了5个百分点,反映出今年除传统学区需求带动外,改善需求释放活跃,市场后续潜力更足。售楼现场现象级活跃,销售直言超预期。某在售楼盘销售人员表示,“实在是没想到,周三也不是周六日,售楼处来了90组客户”“这四天已经卖了11套房了,今天一天就卖了5套,到晚上8点群里还在传喜报”“这个月的

业绩已经达成了,说实话,市场确实是有点超预期”。

春节后市场访购也呈逐周攀升走势,近两周到访量环比连续增长32.2%、22.1%、认购量环比连续增长30.6%、35.7%,仅第二周全市主要在售楼项目到访达到2.1万组、认购近1200套,认购与到访的比例也由节前的4.87%提升至当前5.47%的水平,居民购房信心更足,预示着未来几周市场都将延续交易增长趋势。根据有关机构调查问卷显示,对未来半年内新房价格走势预期认为保持稳定的占63.2%,已连续三个月扭转“缓慢下降”预期。

研究机构表示,今年节后市场到访和认购逐周递增的态势明显,增量和增速都明显高于2024年和2025年同期水平,并且市场仍在升温中,本周到访和认购仍将保持20%以上的增幅。

记者 李梅旭 见习记者 李文博

**中国福利彩票 7乐彩**  
第2026031期七乐彩开奖公告

30 08 29 13 04 24 28 + 09

全国投注总额:4114310元 奖池累计:0元

奖等	全国中奖注数	每注奖金
一等奖	1注	1697967元
二等奖	13注	9253元
三等奖	193注	1246元
四等奖	671注	200元
五等奖	5440注	50元
六等奖	10749注	10元
七等奖	59884注	5元

**中国福利彩票 3D**  
扶老·助残·救孤·济困  
第2026072期3D开奖公告

2 4 5

天津投注总额:871104元

奖等	天津中奖注数	每注奖金
单选	219注	1040元
组选六	1110注	173元

福利彩票兑奖期限60个自然日