



# 多个小区前期物业费超指导价上限

相关部门表示:受房价波动等因素影响,拟修订政策适应新形势

■记者 狄慧

“我家小区的物业基本费就2.76元/平方米/月,加上机电养护费,总共接近5元,都远超政府最高指导价了!”近期,本报接到多位市民反映,自家小区的前期物业管理收费标准明显高于现行的《天津市普通住宅小区物业管理服务和指导价格标准》。记者调查发现,此类现象并非个别,多个新交付或在管小区普遍存在前期物业服务费用高于政府指导价上限的情况,引发业主质疑与困惑。对此,市发展改革委表示,已关注到相关市民投诉,目前已与市住房城乡建设委进行专题研讨,计划适时对相关政策文件进行修订和完善,以更好适应市场和群众的新需求。

## 实际收费与指导价上限脱节

据了解,所谓“前期物业”是指在业主大会成立前,由开发建设单位选聘的物业服务企业。其收费标准,我市曾在2009年和2015年相继出台了相关规定。依据现行的《天津市普通住宅小区物业管理服务收费管理办法》(2015年7月1日施行),物业服务费由“基本服务费”和“机电设施设备日常运行养护费”组成。其中,前期物业的“基本服务费”由开发商与招标选聘的物业服务企业协商确定,但需参照《天津市普通住宅小区物业管理服务和指导价格标准》(2009年12月1日执行)。该“指导价格标准”设定了四个服务等级,其中,最高等级的一级服务基本服

务费基准价为1.2元/平方米/月,允许在基准价的基础上上浮最高20%,即上限(最高指导价)为1.44元/平方米/月。

### 多个小区收费远超指导价“天花板”

然而,现实中多个新交付或在管的前期物业项目,其收费远超政府设定的价格“天花板”(最高指导价)。如,滨海新区格调林泉东苑前期物业服务由天津泰达格调物业管理有限公司提供,业主反映,入住已3年多,小区尚未成立业委会,当前物业服务高达4.98元/平方米/月,其中仅基本服务费一项就达2.76元/平方米/月,明显超出政府规定的最高指导价的1.44元/平方米/月。东丽区金茂智慧科学城二期物业服务由中化金茂物业管理(北京)有限公司承担,业主提供的《前期物业服务合同》显示,该小区基本服务费为2.48元/平方米/月,机电养护费1.07元/平方米/月,合计3.55元/平方米/月。“这早已高出最高指导价的1.44元,这样的收费标准究竟是如何通过招标和备案的?”一位业主表示质疑。此外,西青区智雅苑、津南区恒悦华府的业主也分别对3.4元/平方米/月、3.5元/平方米/月的物业服务收费标准表示不解和质疑。

记者在走访中发现,面对业主关于收费标准的质疑,一些物业公司工作人员对政府指导价标准并不了解,表示“一直按此标准执行”。

### 各区监管部门反馈不一

针对部分小区前期物业费“超标收费”的问题,记

者分别致电属地市场监督管理部门了解情况,发现各区反馈不尽相同。滨海新区市场监管局工作人员表示,会将格调林泉东苑问题汇报上去;东丽区市场监管局工作人员称,将依据文件规定展开实地调查;西青区市场监管局工作人员称,针对该小区的收费情况,已立案调查;津南区市场监管局工作人员表示,该问题应由区住建部门跟进处理。

### 主管部门:将适时修订相关政策文件

近期,此类投诉较为集中,是否反映出2009年、2015年制定的政策已与当前的市场服务成本、经济发展水平脱节?记者就该问题采访了市住房城乡建设委相关人士。该部门工作人员介绍,根据属地管理原则,各区住建部门负责对物业公司是否按照物业服务合同约定履约服务情况进行监管,至于物业收费标准,则由市发展改革委依据社会平均物价指数变动情况适时进行调整。

市发展改革委相关人员认为,已经关注到此类市民投诉增多的情况。近年来,受房价波动影响,部分小区物业收费标准与实际提供的服务质量及居住价值出现脱节,部分居民投诉物业服务“性价比降低”。目前,市发展改革委已与市住房城乡建设委就该问题进行专题研讨,计划适时对相关政策文件进行修订和完善,以更好适应市场和群众的新需求。但在新政出台前,现行收费标准仍然有效。若发现物业服务企业存在违规行为,市民可向市场监管部门反映。

## “彩虹便民条” 提升社区服务温度

■记者 刘波

“以前总怕漏带材料,现在照着纸条准备,一次就能办成事,不用反复问反复跑了。”居民刘大爷指着社区设置的“彩虹便民条”说。昨天,记者来到河东区向阳楼街道向阳楼社区党群服务中心,看到服务台一侧的“彩虹便民条”格外引人注目。黄、橙、粉、蓝、绿等不同颜色的纸片上清晰地印着计划生育登记、老年人助餐补贴、老年证登记办理、保险办理、接转党组织关系、残疾人各类补贴申请及初步审核等十余项高频事项的办事指南、政策解决和社区联系方式,成为居民办事的“彩色导航仪”。

去年9月,向阳楼社区党群服务中心搬到了新的办公地址,办公室在二楼。考虑到老年人办理事项多、上下楼不方便,他们在一楼设立了服务台,并梳理出十余项高频民生服务事项的办理信息,分颜色制作了便民条。社区工作人员先为前来办事的居民讲解流程和注意事项,再按需提供纸条,简捷、直观地解决居民“记不住、记不全、反复问”的问题。部分事项的纸条底部还增设了社区联系方式,方便居民随时咨询。

“以前没有便民条时,社区工作人员都是以口述或者手写的方式告诉居民,有的居民尤其是老年人容易忘。自从推出这项服务后,居民们再办各类事项,看看纸条就明白了。”向阳楼社区党委书记、居委会主任王然表示,便民条有效解决了居民的实用困难,提高了服务效率。社区将继续优化服务细节,努力让居民感受到“需求有人应、疑问有人解、困难有人帮”的社区温度。

“学校以社区文艺队为基础,起初只有4个班,仅面

## 分类信息刊登项目

- 公 告 · 寻人启事
- 注销公告 · 免责声明

- 减资公告 · 声 明
- 指定承租 · 生日祝福

- 遗失声明
- 结婚启事 · 资产债权公告

# 足不出户 办理分类广告

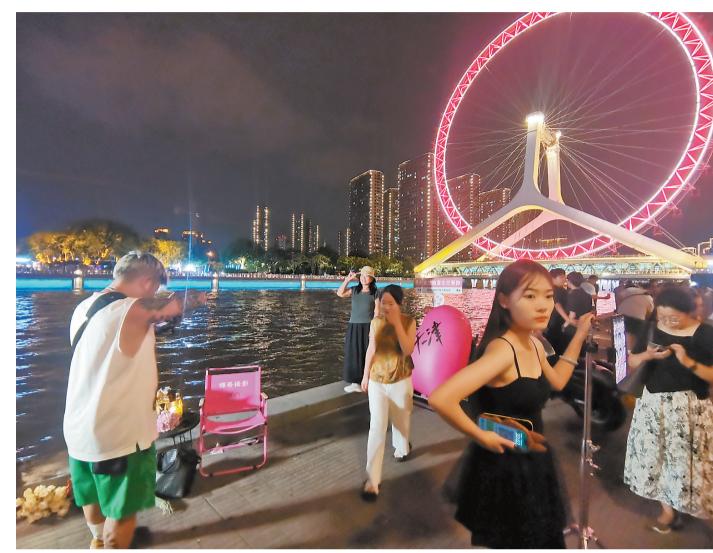
扫描二维码 进入小程序办理



联系电话>>> 23602233 17622997767

## 夜幕下的快门声

——海河畔“夜拍师”点亮天津文旅新名片



■记者 吕献峰 文/摄

夜幕降临,海河两岸灯光璀璨,“天津之眼”缓缓转动,吸引游客驻足拍照。近日,记者在金钢桥至永乐桥一带走访发现,一群手持相机、架设灯光设备的“夜拍师”悄然走红。他们以专业设备和定制化服务为游客们拍摄夜景写真,成为天津夜间文旅消费中的一道亮丽风景线。

### 专业“造梦”道具营造城市浪漫氛围

这些“夜拍师”多以情侣、亲友为单位,两三人组成小团队。他们手中的设备齐全、分工明确:单反相机、大功率摄影灯、平板电脑是“标配”,现场即拍即看,样片展示成为吸引顾客的“招牌”。令人眼前一亮的是精心营造的拍摄氛围:粉红心形气球上“爱在天津”的字样随风摇摆;复古摩托车不仅是道具,更是移动的时尚布景;创意标语牌上写着“天津的浪漫也在等你”,下方还贴有方位引导。墨镜等小道具则随手可得,为游客提供多样化的拍摄风格。

他们敏锐地捕捉游客在“天津之眼”前留下专属夜景记忆的心理,用专业摄影与创意布景将城市夜色转化为可见、可留存的浪漫体验。

### 线上引流+便捷服务 “夜拍”激活打卡经济新方式

来自山西太原的情侣小张和小王“种草”了这项服务。“刷到朋友分享的夜景大片太心动了,我们立刻预约了摄影师。”两人在品尝完津味美食后,如约来到金钢桥与摄影师会合,半小时内完成拍摄,精修照片在他们返程途中便通过手机收取。“这是我们此行最惊艳的留念!”两人将照片发到朋友圈,引来好友点赞和咨询。

记者发现,随着“夜拍热”升温,越来越多的游客通过平台预约摄影服务,让“打卡天津之眼”从传统的观光行为升级为融合专业影像记录的沉浸式体验,也推动了文旅消费从“到此一游”向“品质留念”转型。

### 从爱好到事业 “新天津人”照亮创业路

海河岸边,高先生和赵女士夫妇的“夜拍”摊位已坚守了3年。每当华灯初上,他们便开始拍摄,一直忙到晚10点人潮散去。这对来自石家庄的夫妻在津相识相恋,毕业后选择留津发展,成为“新天津人”。原本在企业就职的他们察觉到海河夜色中的商机:“很多游客拍不出理想的照片,而我们恰好擅长摄影。”于是两人果断辞职,投身夜拍创业。如今,他们的服务已从夜晚的“天津之眼”拓展至白天的五大道、海河沿岸拍照。

据业内人士介绍,像高先生夫妇这样活跃在海河沿岸的专业“夜拍师”已达数百人,他们正成为天津夜间文旅服务领域一支不可忽视的新生力量。

### “天津之眼”:桥上摩天轮成“夜拍”热门地标

“夜拍”的热门地标是海河之上的“天津之眼”。它矗立于河北区与红桥区交界的永乐桥上,不仅是俯瞰津城夜景的最佳观景台,更是海河夜色中最具标志性的视觉焦点。这份独特与浪漫为“夜拍”服务提供了绝佳舞台,也让更多游客愿意在这里定格只属于天津的夜晚记忆。

“夜拍师”用镜头捕捉到游客的美好瞬间,在社交平台上的每一次分享都是天津浪漫夜色的“出圈”传播。海河畔此起彼伏的快门声,不只是旅行的记录,也为城市夜间经济和文旅新业态注入年轻活力。“夜拍师”正用镜头书写属于天津的夜色新故事。