



## 物业管理公司不能任性

随着江门城市发展和市民生活水平的提高,很多市民住进了有物业管理服务的小区。至于说,各小区的物业管理水平如何,则只能是“如人饮水,冷暖自知”了。

社区是社会的基本单元,小区是社区的基本单元。文明社区的创建,首先要从小区的物业管理做起。从市民角度而言,在买房子时,除了要考虑小区的地段和房子的质量、空间、价格等因素,物业管理也是不可忽视的重要考量内容。小区的设施是否安全,环境是否优美,卫生是否整洁,物业管理人员的服务是否及时、可靠等,都直接关系到人们的生活品质,这可不是小事。在物业管理好的小区,居民心情舒畅,幸福地享受着温馨家园;而在物业管理不好的小区,居民不但享受不到应有的服务,可能还会憋着一肚子气,更别谈心情舒畅了。

物业管理由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定,对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序。在江门,很多小区是由物业管理公司来管理。有的物业管理公司与小区开发商有关联,这类公司可能在小区设施维修方面有一定的工程技术优势,但其中某些管理人员可能自恃公司地位比较稳固,不管干好干坏,业主都难以将物业管理公司“炒掉”,于是对自己要求松,对业主要求严,责任感不强,工作马虎而懒散,小区环境卫生差,服务不到位,在对待业主的态度上也比较粗鄙,与业主之间关系紧张。而第三方物业管理公司,有的不够专业、认真,业主满意度一般;有的建章立制,管理规范,设施人性化,物业管理人员自我要求高,工作有条不紊,服务上从细节做起,与业主关系融洽,业主满意度很高。

同样是物业管理,为什么有的小区做得很好,有的小区却很差?这里面,物业管理公司和物业管理人员的自我定位十分重要。须知,物业管理公司的行业属性、物业管理人员的核心工作,都是服务,而不是管理。退一步说,也是以服务为主,管理为辅。业主交物业管理费给物业管理公司,维持着物业管理公司的运营经费以及小区的物业管理,物业管理公司理应以业主为中心,为业主服务,而不是任性,想怎么干就怎么干,完全不顾业主的反馈和感受。建议一些做得不好的物业管理公司不妨将名称改下,直接改为“物业服务有限公司”,以时刻提醒员工始终把“服务”二字摆在第一位。

脱缰的野马是可怕的。对物业管理公司进行约束,自律很重要,他律是必不可少。除了党建引领、有关部门的监管、社区居委会的指导,让业主代表参与进来,对物业管理公司的工作进行监督,也是十分重要的。物业管理有关条例也规定,作为房屋的所有权人,业主在物业管理活动中有权监督物业服务企业履行物业服务合同。业主代表熟谙小区物业管理实际情况,知道有哪些不足,可提出中肯的意见和建议,协助物业管理公司提升物业管理水平,维护业主权益。北京市坚持党建引领、多方参与,坚持法治化、市场化方向,坚持改革创新、久久为功,力争通过三年时间使全市党建引领社区治理框架下的物业管理體系更加健全,住宅小区物业管理各主体依法履责意识不断增强,物业服务市场化程度持续提升,物业管理诉求稳中有降,居民多样化生活服务得到有效满足,首都物业服务质量显著提高,其创新做法和发展方向值得借鉴。

对于江门很多小区来说,召开业主大会、成立业主委员会有一定难度,这种情况下,建议在社区发动一下,成立由社区工作人员、业主代表、物业管理公司负责人等组成的物业管理委员会,对物业管理公司的工作进行监督,并就有关工作进行协商。实在不行,社区居委会可要求物业管理公司邀请德高望重、见多识广的业主代表作为物业管理顾问,列席物业管理公司重要会议,平时发现和提出物业管理中存在的问题与不足,为物业管理公司出谋划策,并监督一些问题的落实,如有双方解决不了的问题,由社区居委会进行协调或交给有关部门处理。

规范物业管理,建设和谐宜居社区,提升市民生活品质,需要业主的积极参与。好的物业管理公司、过硬的物业管理,敢于接受社会各界监督。希望一些物业管理公司能以开放包容、合作共赢的姿态,开门欢迎业主代表一起做好物业管理,不但有利于提升小区物业管理水平,而且能够更好地造福广大业主,服务社会,而这,不正是物业管理公司存在的社会价值吗?

(吕胜根)

# 马年贺岁纪念币钞预约“秒空”

二级市场价格迅速上扬 专家提醒理性投资

1月13日晚间,2026年马年贺岁纪念币和纪念钞开启预约后迅速售罄,“马年纪念币抢不到”“抢‘马钞’比抢演唱会门票还难”等话题迅速登上热搜。预约热潮过后,二手交易市场随即升温,纪念币溢价50%—75%,纪念钞溢价已翻倍。面对火爆场面,资深收藏人士提醒,纪念币投资有风险,购买需量力而行,不宜盲目跟风。

文/江门日报记者 陈倩婷 图/中国人民银行



马年贺岁纪念钞正背面。



马年贺岁纪念币正背面。

## 预约火爆,一分钟内抢空

据央行公告,马年贺岁纪念币材质为双色铜合金,面额10元,正面为面额和年份,背面以剪纸风格马形象为主,辅以花灯和萱草图案,左侧刊“丙午”字样,发行数量为1亿枚;纪念钞面额20元,正面为马造型主景,背面描绘儿童欢庆锣鼓场景,发行数量为1亿张。

当晚预约火爆,记者在预约开始后进入中国工商银行预约页面观察发现,从系统开放到显示“额度为0”,整个过程不足1分钟。多家银行App显示,纪念币和纪念钞预约页面均瞬间售罄。

作为第二轮生肖系列的收官之作,不少收藏爱好者希望集齐马年贺岁纪念币、纪念钞,在马上画上一个完整句号。“这是最后一套了,集齐就凑满十二生肖了。”当晚,市民李慧慧提前守在手机前,不断刷新银行预约系统,最终成功预约了马年贺岁纪念币和纪念钞。

而市民陈斌则没有那么顺利,“页面人太多了,信息都填好了,但是验证码一直发不过来。”陈斌告诉记者,自己收集生肖纪念钞已经多年,“就差这一套就能集齐第二轮生肖,现在只能通过二级市场补齐。”

预约火爆的同时,二级市场价格迅速上扬。1月15日上午,记者查询发现,二级市场上,10张连号面值20元的马年贺岁纪念钞,一套(总面值200元)市价438元至480元,溢价已翻倍;而10元面值的马年贺岁纪念币市价在14.5元至17.5元,一卷20枚纪念币(总面值200元)市价在299元至350元之间。

回顾往年,生肖纪念币和纪念钞在发行初期也出现类似热度。2025年蛇年贺岁纪念币和纪念钞当年上市后,在二级市场溢价明显。一套20张面值20元的蛇年贺岁纪念钞(总面值400元)在二手平台报价普遍在800元至1000元之间,溢价

## 二级市场快速溢价

幅度达100%—150%。

在2024年龙年贺岁纪念钞上市初期,二级市场也出现了明显的抢购与溢价现象。多地银行预约系统在开售当天就“秒没”,预约火爆,反映出首发阶段供不应求,市场热度高涨。二手平台上,一套20张的龙年纪念钞价格曾一度被炒到680元左右,单张约34元,较20元面值溢价约70%。

广东省集藏投资协会副会长、江门市收藏研究会执行会长赵昔勤认为,本次马年贺岁纪念币和纪念钞虽发行量较高,但仍未能阻挡大家高涨的预约热情,这背后不仅是大家对纪念币和纪念钞财富增值

的期待,更是深植于国人心中的文化认同感。从生肖属相来看,龙与马历来是国人青睐的吉祥属相,这也进一步带动了消费者对“马币”“马钞”的收藏热情。与此同时,随着互联网的发展,收藏生肖纪念币和纪念钞逐渐演变为一种社交行为,具有一定的话题热度,也进一步带动了投资交易的热潮。

赵昔勤提醒,目前马年贺岁纪念币和纪念钞仍处于预约阶段,市场价格尚未完全稳定,最终走势需看1月20日兑换后的实际供需情况而定。纪念币投资存在一定风险,爱好者应理性参与,避免盲目追高。

铂金白银“涨”声不断 本地市场热度升温

# 贵金属“牛市”来了?

“每天早上睡醒第一件事就是打开手机App,看看今天的黄金白银是涨是跌?”市民秦晓燕的一句话道出了这两年许多江门投资者的日常。1月14日午后,手机屏幕上跳动的贵金属报价吸引着投资者们的目光——伦敦黄金现货价格攀升至4639.723美元/盎司的历史高位,白银更是首次冲破90美元/盎司大关,国内现货白银报价飙至22918元/千克,较去年同期暴涨201.07%。铂金价格同样大幅上扬,国内现货铂金报价542元/克,纽约商业期货交易所铂金期货价格站上2352美元/盎司。1月15日,白银市场迎来震荡,现货白银价格从90美元/盎司上方跌破87美元/盎司关口,最低触及86.29美元/盎司,日内最大跌幅接近7%。即便如此,2025年以来,白银累计涨幅也达140%。这场席卷全球的贵金属“牛市”,正通过柜台前的咨询热潮与回收市场的套路陷阱,在江门掀起连锁反应。

文/图 江门日报记者 傅雅蓉



江门各大金店内,铂金白银产品样式多样。

## 宏观情绪与供需矛盾共振结果

“白银已成为年初最亮眼的贵金属品种,这是宏观情绪与供需矛盾共振的结果。”江门证券业资深人士赵俊鹏在接受采访时指出,全球流动性宽松的大背景为这波行情埋下伏笔:自2025年12月以来,美联储已购买544.3亿美元短期国债,资产负债表时隔4年再度扩张,叠加美国政府推动的2000亿美元抵押贷款支持证券购买计划,直接导致美元贬值,点燃了贵金属的投资热情。

情。

地缘政治的阴霾更让避险资金加速涌入。东欧局势紧张、中东冲突持续,叠加美国中期选举临近等因素,使得黄金、白银等传统避险资产备受青睐。有分析称,美债收益率波动加大削弱了美元资产的吸引力,而中国央行已连续14个月增持黄金,截至2025年末储备量达7415万盎司,各国央行的战略配置进一步夯实了价格基石。

产业需求的爆发式增长则成为白银、铂金涨价的核心引擎。据统计,2024年全球光伏用银量已达6147吨,预计2030年将增至8900吨,而新能源汽车、5G通信的发展更让白银需求持续扩张,2025年全球白银市场缺口已达3660吨。铂金则在氢能革命中焕发新生,每辆氢燃料电池车需20—30克铂金,2025年全球氢能领域需求已达50.1吨,南非电力问题导致的减产更加剧了供应紧张。

应紧张。

对于接下来的贵金属行情,业内观点大多趋于谨慎乐观。富拓集团分析师黄俊预测黄金可能站上5000美元/盎司,但赵俊鹏提醒:“贵金属波动性较大,警惕短期回调。交易所上调保证金、投资者止盈离场都可能引发回调,不建议加杠杆追高。同时,建议市民通过正规机构交易,为实体经济做好套期保值。”

## 警惕贵金属回收陷阱

如今,贵金属涨价潮已传导至各级终端市场。在江门利和广场周六福店内,店员麦小姐忙着接待前来咨询的市民,柜台里龙凤手镯、金戒指等传统饰品旁,新增了铂金吊坠与白银饰品。“最近每天接待的咨询量比上月涨了不少,可能是临近春节,有买婚庆三金的,更有不少市民来问银饰。”她指向柜台中的一部分银手镯,“原来店里进货的银饰种类很少,最近几个月渐渐多了起来。”

了起来。”

可见,铂金白银价格的持续上涨也带动了江门本地市场关注度的提升。记者在走访新会、蓬江、江海等区域的贵金属经营门店时了解到,近期咨询铂金白银投资及回收业务的市民明显增多。业内人士表示,虽然当前许多市民对铂金、白银还处于观望阶段,但光伏、新能源等产业的长期需求为价格提供了支撑,投资者入市意愿持续增强。

续增强。

在热闹的市场中,陷阱也在潜伏。需要警惕的是,全国各地都出现了高价回收陷阱,有商家报价远超大盘价却在实际交易中以成色问题克扣费用。市民陈先生近日就遭遇了回收陷阱——他通过上门服务变卖旧金饰,商家报价远超大盘价,却在检测时将金饰烧成“一坨”,以“成色不足”为由克扣价款。“早知道就去实体店,那里有监控,还会提醒先称重。”陈先生懊悔地说。

广东省典当行业协会副会长、江门永昌典当行负责人余立斌提醒:“虚报高价、暗改克重、借口折损等套路,专门针对不懂行情的市民,不管是黄金还是铂金、白银,正规回收价只会在大盘价上下小幅波动,高于大盘价的回收报价可能存在陷阱,市民尤其需要注意。”