



央广网 经济日报
中央广播电视总台中国之声
央视财经

空置房屋的物业费如何交纳,一直是人们关注的话题。对于一些空置房来说,可能一年到头也住不到几天,物业费却照交不误,这样的情况正在发生变化。近日,江苏镇江等地宣布连续空置超过6个月的住宅,可减少部分物业费。此前,山东青岛、甘肃兰州等地也明确连续空置6个月以上的房屋物业费打折。按照相关规定,空置房应该怎么收物业费?空置房物业费打折,对业主和物业公司有哪些具体影响?

观点

打折符合公平原则

给空置住房物业费打折符合公平原则。长期居住的业主和完全不居住的业主,享受到的物业服务的确是有差异的。在促进房地产市场止跌回稳的大背景下,完善物业服务收费政策,合理降低物业费支出,有助于减轻住房持有成本、鼓励住房消费,是“稳房价、稳预期”的具体举措,对于促进房地产市场平稳健康发展有积极意义。

物业企业应主动适应市场形势变化。相当数量城市的房地产已从卖方市场进入买方市场。过去房子好卖时,物业费定得高房子也不愁卖。如今房地产项目竞争激烈,质价更相符的物业费,或者房屋空置期间合理降低物业费,都有可能成为购房者选择某一个房地产项目的砝码。物业公司如不能提供质价相符的服务,可能面临被换掉的局面。

站在物业公司的角度,物业费当然收得越多越好,但如果很多业主因为房屋空置拒绝缴纳物业费,物业企业即使可以通过诉讼要回拖欠的物业费,也需要付出很多时间和精力。合理减少部分空置房物业费,相当于物业公司和业主各退一步,业主更易于接受,物业费的缴纳率可能还会上升。

那么,怎样收取空置房的物业费才算合理?当地政府部门出台的意见或者通知,对于物业公司合理收取空置房物业费起到了重要的引导作用。在此基础上,物业公司也可明示服务明细和计费标准,方便业主弄清空置住房与长期居住住房所获得服务的差异,物业企业按照明细免除部分物业费,业主会消费得更明白。

空置房物业费打折在实施过程中也可能面对一些难点,比如如何具体界定空置房,如何更好平衡物业公司利益等。为此,有关部门和地方需进一步加强的制度设计,提升物业服务企业精细化管理水平,使得更多物业服务企业提供好服务。同时,应加强监督,确保空置房物业费打折等政策公平公正实施,确保政策真正惠及百姓。

建隆制图

专家

空置房屋收费需考虑三方面因素

空置的房屋该怎么收物业费?北京航空航天大学法学院副教授赵精武认为,需要考量三个方面的因素。

第一,民法典第九百四十四条规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费,物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者不用接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。所以,空置房的物业费只可能是部分减免,而不可能是全部减免。

第二,小区绿化等公共区域的服务,客观上不存在单独面向个别业主服务的可能性,并且这些区域的服务也占据较大比例,故而空置房的物业费减免范围不当过多。

第三,不去考虑各种事件因素,直接讨论减免物业费在现行的立法框架里可能缺乏法律依据。

赵精武表示,空置房物业费减免的前提条件之一,正是需要业主能够提供充足的证明材料,证明在某一

段时间房子确实没有人居住,但实践中,业主如何举证“空置”,还有待司法机关予以进一步明确。在法理层面,空置房物业费减免确有其合理之处,这也是合同关系中权利义务对等的表现之一。但实践比理论预想复杂得多,如果一个小区入住率低,过高的物业费减免不仅可能导致物业公司难以维系,也可能导致相应的物业服务质量有所下降。因此,眼下更需要解决的是如何认定“空置房”以及空置房物业费减免的实施细则,需要综合考量小区整体的业主入住率、物业公司的运营状况、小区所在地段、先前签订的物业服务合同等多个要素。建议在未来通过修订《物业管理条例》或者出台更为具体的实施细则,明确物业费减免标准,平衡业主和物业公司的利益诉求。

政策落实情况如何?

政策给出了优惠,具体落实上是否会有阻力呢?胡立宏说,他们对物业公司的要求是实事求是,依规办理。胡立宏表示:“对于物业公司,现在有规定,不允许他们不受理,所以业主只要申请,他们就要根据相关规定实地考察,如果确实是闲置6个月以上,就按这个政策办下去了。”

此外,今年兰州还将出台实施方案,进一步提升物业服务水平。胡立宏介绍:“今年兰州市在制订物业服务提质增效实施方案,规范物业服务提供者,也就是物业公司相关的一些行为。同时我们也对业主、社区和街道基层治理等加大工作力度,这样既保证物业公司的正常合法运行,也保证业主的正当权益不受损失。”

《山东省物业服务收费管理办法》明确,办理空置房物业费减收程序和具体减收比例由设区的市、县(市、区)人民政府价格主管部门会同物业主管部门规定,但收取的费用最高不得超过60%。青岛市发展和改革委员会处长苏长征告诉记者,2024年2月1日,青岛对物业服务收费管理的实施细则进行了细化。新的实施细则就是连续空置6个月以上的房屋,业主可以书面告知物业服务企业,双方共同确认后,从空置之日起,物业公共服务费也包含电梯运行费按照六折来收取。

采访中记者了解到,有的城市没有推出统一的物业费调价打折政策,但一些物业公司有自己的打折方案。

有业主表示,自己所在的城市尚未实施上述优惠政策,希望能明确如何具体界定空置房,如何更好平衡物业公司和业主利益。比如物业公司得把服务明细跟计费标准明示一下,方便业主弄清楚空置住房和长期居住住房在服务上的差异,物业就按照明细来免除人家的一部分物业费,这样业主们也消费得明白白了。

如何界定房屋是否空置? 青岛:原则上是水电都未使用

去年,山东青岛对物业服务收费管理的实施细则进行了细化,连续空置6个月以上的房屋,业主可以书面告知物业服务企业。双方共同确认后,从空置之日起,物业公共服务费也包含电梯运行费按照六折来收取。另外,房屋空置的衡量标准,原则上是水、电器都没有使用。如果双方能够协商其他的标准,也尊重双方的约定。

近日,江苏镇江等地宣布连续空置超过六个月的住宅,可减少部分物业费 空置房物业费打折 你期待吗?

多地试水 空置房物业费打折

近日,在江苏镇江的一处居民小区,物业工作人员正给唐女士介绍最新的物业费交纳政策。根据最新政策,镇江市区连续空置超过6个月的普通住宅,空置期间物业公共服务费按规定标准的70%交纳。唐女士表示,她每个月可以少交纳50多元物业费。

2月1日新政实施以来,镇江市许多小区空置房的物业费交费率逐步提升。有物业公司负责人表示,小区的空置房有270户,比例在15%左右。通过物业对新政策的宣传,不少业主主动提前交纳物业费。此外,还有部分小区将别墅等房型也纳入优惠范围。

据介绍,镇江市此前对于空置房的物业费交纳也有30%的优惠,但优惠期限为24个月,之后就要全额交纳,此次新政取消了时间限制。

镇江市发改委收费管理和价格调控处处长唐艺荣表示,政策调整一是为了缓解物业服务收费的矛盾,二是为了适应房地产市场健康发展的需要。“因为房地产市场步入调整期,全市的空置房物业收费的投诉增长比较多,物业公司也面临着既不愿打折收取,又收不到物业费的矛盾。”

不仅是江苏镇江,此前山东青岛、甘肃兰州等地也陆续出台了空置房物业费打折优惠政策。

在甘肃兰州,长期空置的房屋也按照申请后按70%缴纳物业费。兰州市物业服务指导中心副主任胡立宏介绍:“规定已入住的房屋连续空置达6个月以上的,从第7个月开始就可以向物业服务人员,也就是物业公司申请按70%收取物业费。我们按照70%收费,是考虑到保障物业公司正常运行和小区的环境、安全以及业主空置房的安全,还有小区公用设施的正常运行。”

胡立宏表示,对房屋空置率较高的小区而言,如果没有70%的收费,将难以维持日常运行,对业主来说,收取一定的物业费也可以保障其财产权益。“业主长期不住,有可能上下水之类的有跑冒滴漏现象,小区的环境绿化、公共卫生、保安巡逻都需要一定的经费来维持,所以70%的收费,既保证了整个小区的正常运行,也保证了业主的房屋财产权益。”他说。



交物业费咯

