

空置房物业费打折 —— 平衡业主负担与物业运营的新探索

广东建设报记者 蒋雯菁

“

对于那些房屋空置未住的业主来说，春天似乎到来了。今年3月起，长沙对空置房缴纳物业服务费实行阶梯式收费，从合同交付日期的次月起连续空置至第24个月，按照标准的70%缴纳物业费，从第25个月起按90%缴纳。

事实上，这已不是空置房物业费打折的先例。今年以来，国内多个城市开始对空置房物业费开出“温柔一刀”，对相关打折政策予以明确规定，掀起一阵物业费降价潮，这对业主们来说无疑是个利好消息。这一现象背后，既传达了民生诉求，也体现了市场逻辑，更揭示出房地产市场转型期的深层次问题。



多地空置房物业费打折，业主迎来“减负潮”。（图源：中国之声）

空置房物业费优惠政策兴起 三、四线城市业主受益

从今年2月1日起，江苏省镇江市市区住宅连续空置超过6个月（含6个月）的，空置期间前期物业服务费按规定标准的70%交纳。其实，镇江市此前就有相关优惠政策，但优惠期限仅为24个月，此次新政则取消了空置房物业费打折的时间限制。江苏的另一个城市，句容市也同样对经物业确认的空置房，给予前期物业服务费减免30%的优惠。

在更早之前，苏州、常州等地在2014年便开始施行空置房物业费七折优惠政策，无锡、宿迁、扬州、潍坊、石家庄、青岛、烟台等地也出台了空置房物业费打折的相关规定。而甘肃兰州自2024年6月起更是将收费标准降至五折，其他区域则从今年2月起按70%缴纳。

虽然当前部分城市推行的空置房物业费优惠政策并非新举措，但却推动了物业费阶梯式优惠或差异化收费模式的进一步探索，一方面是对物业费收取方式的优化尝试，另一方面也是对当前社会对物业费“高收费、低服务”现象的积极回应。

该政策在网络上引发广泛讨论，许多网友对此表示支持和欢迎。广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，这一政策有效降低了投资性房产业主的持有成本，尤其是对于那些房屋暂时空置的业主而言，一定程度上能减轻经济负担。

记者观察发现，目前已经出台相关空置房物业费打折政策的以三、四线城市居多，也有青岛、长沙等少数二线城市加入，而北上广深等一线城市则暂无行动。有报告分析认为，这

是由于三、四线城市经济发展水平相对有限，大量劳动力外流至经济更发达的地区，本地住房需求持续降低，同时房地产市场的过度开发使得房屋供应量超实际需求，最终造成“房多人少”的局面。在此背景下，三、四线城市出台空置房物业费打折政策，无疑是顺应市场需求的“及时雨”，具有重要的现实意义。

物业费“该不该打折”引争议 关键是要有章可循

一直以来，社会上对于空置房物业费全额缴纳的问题有不同的声音。一种声音认为，空置房使用率低，维护成本不高，全额收费不太公平。也有观点认为，物业费是公共服务费用，与房屋使用率无关，物业费打折有可能助长空置现象，不利于资源有效利用。

广东金唐律师事务所高级合伙人和良辉表示，目前在国家法律和行政法规层面，《中华人民共和国民法典》及《物业管理条例》未明确空置房物业费可以打折。但依民事领域“法无禁止即可为”原则，物业费打折政策并不违反现行法律规定。同时，《物业管理条例》第四十条规定，物业服务收费遵循相关原则，由业主和物业服务企业在合同中约定，这在一定程度上为空置房物业费打折提供了法律依据。

李宇嘉认为，空置房物业费适当进行打折是合乎情理的举措，可以缓解业主缴费难和物业收费难之间的矛盾和困境。而江苏镇江持续放宽政策限制，显然是看到了空置房物业费打折的积极效果。

那么到底怎样才算空置房？青岛对房屋空置的衡量标准原则上是水、电、气均未使用；长沙指的是建设单

位毛坯交付后，未装修未入住或未装修未使用的普通商品住宅，或者建设单位精装交付后，事先向物业服务人书面报告并经物业服务人登记确认未入住或未使用的普通商品住宅。易居研究院总结了其他空置房的可能情况，比如“未交付、未及时交付、未及时收房的房屋”等。

但目前来看，大部分政策通常要求房屋连续闲置超过3个月至1年，未使用水、电、燃气等公共设施，且业主需向物业公司提交申请并提供房屋空置证明，才能享受物业费打折的优惠。和良辉表示，在实际操作中，认定空置房并不是一件困难的事情，只是目前国家层面缺乏统一的认定标准，才导致各地标准较多、互有差异。他认为，只要能统一制定并明确空置房认定标准，使物业公司、业主以及法院在相关事宜处理上有章可循，那么在实际操作中便不会出现太大困难。

探索动态调整机制 推动社会治理模式创新

然而，随着房地产市场进入调整期，作为产业链上重要一环的物业公司，生存环境同样面临着严峻挑战。因此也有人质疑，物业的服务费打折，服务会不会跟着打折？

和良辉和李宇嘉都对此持乐观态度。他们认为，物业公司提供的服务是面向整个物业管理区域，即整个小区，小区内部分业主因未实际居住等原因没有享受到物业服务，并不显著影响物业公司正常需要进行的成本投入。从另一方面考量，房屋空置率升高，也同样意味着物业公司的工作量和服务成本相应下降。

而随着社会发展的不断进步，以

及物业管理模式从“管理型”向“服务型”转变的实际需求日益凸显，对符合条件的空置房物业费进行有限度的打折，才是符合业主对公平合理的期望。

“物业公司要考虑是如何在服务不打折的情形下优化管理模式，从而降低服务成本。未来，部分小区确有可能出现空置率偏高的情况，有关主管部门或者物业公司首先应当规范物业费优惠的比例，并设置最低收费标准，避免优惠比例过低影响物业公司的正常运营。其次，可以探索建立空置率达到物业管理区域面积一定比例时的动态调整机制，在特定情形下允许物业公司提高优惠比例的下限，以减轻更多业主的负担，同时平衡物业公司的收入。”和良辉建议。

房屋高空置率不仅会造成资源浪费，还可能引发社会矛盾，传统的物业管理方式无法有效解决高空置率带来的复杂问题。部分城市通过政策创新，探索出台差异化收费、动态调整机制等措施，积极尝试建立更加公平、高效的资源分配机制，无疑是对社会治理模式的创新探索，提升了整体社会治理水平，成为推动社会治理现代化的重要实践。

李宇嘉结合广东实际考虑，认为珠海、惠州、中山等城市和广州增城、从化、南沙等区域可以适当推行空置房物业费优惠政策，部分城市空置率高的小区也可以先行探索，并通过动态调整物业配置确保服务品质不受影响。“这一政策的出台并非偶然，它深刻反映了房地产市场从过去单纯追求‘量的增长’向如今注重‘质的提升’转型的必然需求，是房地产行业在面对市场下行压力时做出的适应性举措，对于推动行业健康、可持续发展具有重要作用。”