

空置可打折甚至零费用——

谁推动了物业费“降价潮”？

近期,物业费“降价潮”席卷全国。据媒体报道,全国已有十余座城市(区)宣布空置房物业费可打折,广西柳州甚至有物业公司推出“0元物业费”。

今年2月1日开始,镇江市区普通住宅连续空置6个月以上,物业费最多交70%。有些业主常年随家人居住在外地,原先一年1900多元的物业费,打七折能少交500多元。

重庆、武汉、南昌、银川等多个城市均有项目下调物业费。

这波物业费“降价潮”究竟是怎么发生的？



政府出手

空置房物业费打折其实并非新鲜事。

山东在2018年就已施行这一政策,江苏比山东还要早4年。

近期两省物业费降价突然引起媒体关注,是由于两省多地市原来的物业收费政策到期,重新出台文件。事实上,其中对空置房物业费打折的规定只是延续此前的政策。

比如,青岛此前依据的物业收费文件2022年9月到期,2023年12月重新印发《青岛市物业服务收费管理实施细则》,空置房物业费按之前的标准打折收取。江苏常州等地与之类似。

“新出台的文件是对青岛市的物业服务收费政策进行修改完善,空置房物业费打折只是其中的一项。我们2018年就开始打折了,新出台的文件只是又重新强调了一遍。”青岛市发改委一名工作人员如此解释。

不过,在房地产下行的背景下,部分城市规定空置房物业费打折,也透露出降低购房者持有成本、推动房地产发展的意味。

除了空置房打折,武汉、重庆等地的物业费下调则受政府指导价影响。

克而瑞物管研究报告显示,2024年重庆、武汉、银川、青岛等地发布物业费政府指导价,要求超出指导价的小区下调物业费。因此,2024年上述四城百余个项目实现了物业费的下调,降幅在20%-35%之间。

以武汉为例,当地对住宅前期物业服务收费实行政府指导价。2024年武汉江夏区、新洲区等多区发布指导价标准,不少都在2023年武汉市制定的标准上有所下调。

武汉硚口区政府官微表示,近年来政府收到的物业费相关诉求呈增长趋势,主要反映物业费虚高、质价不相符等问题,有关部门会进行小区物业服务质量考评,规范物业收费与服务。

重庆则将政府指导价范围进一步扩大。当地将住宅物业按服务标准划分四个等级,之前仅规定一至四级实行政府指导价,超过第四等级实行市场调节价。

2024年6月之后,重庆要求住宅前期物业服务收费一律实行政府指导价管理。想要超过最高等级标准提供物业服务,还需经政府主管部门严格认定服务方案。

重庆广电报道称,新规旨在抑制住宅前期物业服务收费不合理上涨。在重庆市发改委官网可以看到,新规

出台前当地不少市民留言反馈,小区物业服务超高等级认定不合理、物业费过高。

打折是否公平？

“主要是收入不行了。”在华商律师事务所合伙人周争锋看来,各地下调物业费主要是由于经济处于调整期,居民收入有所减少。但通过行政手段下调物业费是否合适存在争议。

对于空置房物业费打折,青岛市政府工作人员解释,房屋空置后,物业公司的维护成本有所减少,因而规定其收取的物业费也相应打折。

北京阳光助业物业管理有限公司创始人路军港则认为,这对其他足额缴费的业主并不公平,也容易导致物业公司降低服务水平。

路军港从事物业管理十多年,他介绍,物业公司制定服务标准是按照饱和收入来算,即便部分房屋空置,小区的公共区域和设施仍需维护。如果为空置房业主打折,相当于其他业主承担了整个小区的公共维护费用。

“如果给你的房子物业费打折,是不是可以电梯停运两分钟、保安空岗五分钟?全额缴费的业主反而吃亏了。”路军港说。

他认为,这一规定和上位法也有冲突。按照民法典规定,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无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

周争锋常年从事房地产相关法律业务,他解释,按照民法典的规定空置房物业费应全额交纳,但实际执行过程中以合同约定为准。并且,法官有自由裁量权,地方性法规和上位法有冲突

时,地方法官可能会支持当地的规定。

市场调节的难题

对于部分城市下调物业费政府指导价,业界也有反对之声。克而瑞物管研究报告认为,政府指导价难以客观反映各项项目的实际运营状况。

一方面,近年来,劳动力成本持续上升,但政府指导价连续多年保持不变,有失公允。另一方面,影响物业成本的因素庞杂,政府指导价并未全面考量不同项目的个性化因素。物业费“一刀切”并不利于行业健康发展。

但现实中,业主与物业之间关于物业费的博弈关系常常并不对等。

各地出台的物业费政府指导价主要针对前期物业服务,指在业主、业主大会选聘物业企业之前,由建设单位选聘物业企业提供服务的阶段。

以青岛为例,当地官方网站刊登的多封市民来信回复显示,已成立业主大会或业主委员会的小区,物业费由业主与物业公司商定,实行市场调节价。

“主要因为前期物业(合同)是开发商代表业主签的,业主没有谈判空间。物业公司也是开发商指定的,大多是开发商的关联公司。业主大会或业委会成立后,才有能力代表业主和物业公司谈判。”周争锋解释。

按照国务院颁布的《物业管理条例》规定,选聘和解聘物业服务企业、调整物业费等重大事项由业主共同决定,需经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

这意味着业主买房时尚不能自主选择物业公司或调

整物业费,前期物业服务主要由开发商捆绑销售,业主处于弱势地位。买卖双方力量的不对等容易让市场调节失灵,不少地方政府选择以行政干预介入。

但由于业主大会和业委会组织困难,不少小区长期处于前期物业服务阶段,物业收费迟迟无法从政府指导过渡到市场调节。

“成立业主大会可能会动摇原有物业公司的既得利益,现实中经常面临阻力。”秦兵律师事务所律师房产律师徐斌说。

他表示,尤其是中国小区普遍规模大、业主多,相互之间并不熟悉,组织难度更大。并且政府对小区成立业主大会会有诸多要求,比如交付使用的户数要达到总户数50%以上,或20%以上业主联名申请等,不满足条件就不能成立。

路军港2008年曾担任小区业委会主任,仅任职一年就自动退出。“很多业主对(业主大会)不重视,参与度不高,物业公司只要干得还可以,就没有人愿意折腾这件事。”他说。

不容忽视的是,随着房地产市场下行,物业公司正面临更严峻的市场环境。为了维持管理面积,一些小型物业公司开始主动降价,比如柳州维美物业服务有限公司,其负责人表示会以免收物业费的方式争取与小区续签合同。据悉,该公司在柳州管理22个项目,计划逐步推行免费模式,今后通过在小区销售粮油、鸡蛋或提供保洁、家政等服务创收。

卫琳聪

