



老年日报



中国邮政发行畅销报刊

国内统一连续出版物号:

CN23-0018

邮发代号:13-18

中国百强畅销报刊
年长者的精神家园

总9848期
今日8版

2026/08/08 星期六 丙午年 六月廿六

周刊

催缴物业费——

多地号召党员带头可还行?

“我们怎么提质增效?我们先让党员干部去带头缴物业费!”今年6月中旬,谈及缓解小区物业矛盾,江西赣州上犹县住建局物业股股长邓广瑞曾这样说。

党员带头缴纳物业费的倡议,并不是一个新现象。近几年,江西、云南、安徽、四川等多地发布过关于号召党员干部带头缴纳物业费的倡议书,这些文件的发布单位涵盖县区政府、住建局、组织部、宣传部等多个部门。

自“党员带头缴纳物业费”的倡议出现以来,就

一直备受关注。将“缴纳物业费”与“党员身份”挂钩,有人肯定党建引领对提升缴费率的实际作用,也有人质疑,缴费本是合同义务,为何需要党员“带头”?

答案要从物业费缴纳情况中寻找。从全国来看,业主欠缴物业费问题正在从个别现象演变为普遍性难题。多位受访者分析,这些倡议密集出台背后,是物业费收缴率持续下滑的行业困境以及业主与物业之间日益尖锐的信任危机。但问题是,当信任缺席时,行政力量能否填补契约空白?



“管好党员干部带头缴费”

“要通过制度管人,而不是通过人情管人。”邓广瑞说,上犹较早倡导党员带头缴纳物业费,这么做的原因之一,是发现部分上犹县的党员拒缴物业费。

2023年4月,《全县党员干部带头维护小区物业管理秩序十条措施》(当地简称“红十条”),鼓励党员干部成为业委会成员,提高业委会的党员比例,起到监督作用。“我们让党员去净化业委会的环境,最起码有先进性。”邓广瑞说。

据他介绍,在出台“红十条”之前,县里作过一项调查,发现不少在上犹生活的党员干部,同时在所属地级市赣州购置了房产,一些党员干部在赣州居住期间都能按时足额缴纳物业费,但在上犹会拖欠物业费。

按照上犹“红十条”,党员干部在业委会履职情况、遵守小区管理秩序等情形被列入干部“八小时外”政治品德监督考核,且党员干部在业委会履职情况与年度考核直接挂钩。履职表现突出者,可在个人评优评先、年度考核中获得相应倾斜,其所在单位的年终考核也可酌情加分。

“我们不仅要管党员干部,更要去管物业企业。”邓广瑞说,为约束物业企业,上犹县出台“三强三评两公开”政策。针对物业、业委会强化党组织引领力,并建立物业服务企业评价体系,赋予业主更多话语权。

物业服务项目评价结果向小区业主公开,排名后10%的物业服务项目确定为“差”等次,挂牌限期整改。用邓广瑞的话,“这就

相当于各打五十大板,不能只叫人缴费,不约束物业企业提质增效”。

类似由党员带头缴纳物业费的倡议现象在全国多地出现。对此,海南省物业管理协会法工委副主任赵德承支持态度,“我认为党员带头缴纳物业费是对的,老百姓对缴物业费意识至今有很大不足,需要党员带动”。

至于具体效果,赵德承认为,“党员的先锋模范作用肯定会有,但非党员业主能跟到什么程度,要看地方操作的具体情况”。

但多年从事社区治理与物业管理的专家舒可心担心,在“物业费属于物业公司营业收入”的前提下,倡导党员带头缴纳物业费,部分地区在实施过程中甚至将此举作为强制措施,可能导致行政权力干涉商业纠纷。“滥用、错用行政权力,给社会造成的负面影响,反而比物业公司收不上钱的问题更恶劣。”

“无论是不是党员,都应该缴”

多地倡导党员带头缴纳物业费的现象暴露出一个问题:缴纳物业费,正在成为一件难事。

“现在缴纳物业费好像不是每个业主的义务,而是需要倡导才能去实现的工作。”北京瀛和律师事务所律师赵中华长期处理物业矛盾相关官司,“该不该缴物业费与党员身份没有关系,无论是不是党员,都应该缴。”

赵中华认为,如今业主大量欠费,一方面跟物业矛盾纠纷有关,另一方面也与目前法律对于欠费业主的处罚力度不大有关。“业主欠缴物业费没有什么惩戒

的法律后果,不像欠税、欠房贷,相关部门有明确的处罚手段。”

赵德承补充,2021年开始实施的民法典规定,物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费。这条规定保障了业主的正常生活,但对物业企业会提出更高的服务要求,甚至加剧催收物业费的压力。

中国人民大学公共政策研究院社区治理与政策研究中心主任陈幽泓表示,仅靠法院,解决不了物业费难缴的问题。“物业相关诉讼数量太多,法院只能受理一定数量的案件。”

另一方面,陈幽泓介绍,从2000年前后中国住房建设的高峰期到如今,住宅小区已经到了房屋衰老问题频发阶段,各种各样的不安全因素出现,同时,质量维护成本大幅提升。

当房屋质量的维护成本提升,但物业费没有提价,且居民缴纳物业费的意愿降低后,物业行业就面临亏本经营的生存状态。

欠费业主欠了谁的物业费?

值得注意的是,部分发布党员带头缴纳物业费的地区因为争议废止相关通知,例如云南省元江县、安徽省灵璧县、贵州省荔波县相继对外表示,已经暂停相关工作。

2023年,云南元江县委组织部和县住建局联合发文《关于党员干部(公职人员)带头缴纳物业服务费的通知》。相关文件显示,党员干部应自觉补缴物业费,逾期未补缴到位的,由所在党组织约谈提醒;因特殊原因不能按时缴纳的,要向所在党组织说明情

况;次月底之前,对无正当理由未缴纳的,相应物业公司将在县内主要媒体曝光。

这份通知发布后引发当地居民的质疑,有居民向相关部门举报相关部门有滥用职权之嫌。2025年6月,元江县委组织部和住建局联合下发《通知》称,决定废止此前发布的文件。

“让党员干部带头缴物业费可以是广义上的倡导,但实际起不到强制措施的作用。”陈幽泓表示,“最根本要解决的是,让业主能够组织起来承担甲方的责任义务,物业公司能够得到业主信任,双方能够有效和深度地合作。”陈幽泓说。

赵中华则分析,要解决物业费收缴率低的问题,最根本在于厘清一个问题:业主们拒缴的物业费到底是欠物业公司的,还是欠全体业主的?

其解释,如果是欠全体业主的,缴纳主体就是业主委员会或业主组织,相对应地,业主组织可以拒绝欠缴用户进小区,或者禁止他们使用公共设施等。“这样就变成业主组织内部的治理,而不是一种合同行为。”

赵中华补充,如果要对欠费业主个人有具体的制约效果,前提是物业公司与业主组织有明确的管理规约授权。但目前,这种由业主组织发起的制约措施在我国应用鲜少。

舒可心也呼吁,小区治理应该实现“欠费业主不是欠物业公司的钱,而是欠全体业主的钱”的全新合同机制,“靠行政手段解决市场问题、民事问题,可能局部有效,但解决不了根本问题,反而给政府公信力造成负面影响”。

郑丹