

许昌市住房和城乡建设局

签发人：杨方晓

办理结果：A

对市八届人大五次会议第 172 号建议的答复

张尽辉、王彩云、孟庆华、李凤琴代表：

你们提出的关于“减免空置房物业费及空置车位维护费”的建议收悉。经与市发改委共同研究，现答复如下：

一、关于明确空置房及空置车位界定标准的问题

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》相关规定，业主应当按照合同约定向物业服务人支付物业费，原则上不因业主未入住而减免。物业服务具备小区公共配套属性，小区安保巡逻、公共设施检修养护、园区保洁绿化等服务均为常态化持续开展，不因单户业主是否入住而中断服务，小区整体的基础运维成本一直在产生。车位管理费主要用于整个地下停车场公共照明、水电能耗、设施设备养护、场地清扫保洁等综合支出，保障地下停车场整体正常运转。因此，即使业主由于自身原因没有使用车位，地下车库的管理运行成本并未减少。国内部分地市虽探索出台空置房物业费优惠举措，受限于上位法缺失，河南省暂未出台

空置房屋物业费减免相关政策。

今年六月，我局配合市发改委在 8 个物业小区开展物业服务收费成本测算工作，为前期物业费定价政策调整，实现质价相符提供数据支撑和政策依据。

二、关于细化减免比例与适用范围的问题

根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755 号）及《河南省定价目录》（豫发改价调〔2022〕612 号）有关规定，目前我市非保障性住房物业服务和住宅小区停车服务收费已经放开，实行市场调节价，不在政府定价范围内。2023 年 8 月，全国人大常委会法制工作委员会发布的《对地方物业管理条例有关移交专业经营设施设备所有权等规定的审查研究案例》中明确指出，地方立法统一划定空置房物业费减免比例缺乏上位法依据，实践中易引发纠纷，相关优惠事项宜通过物业服务合同双方约定。我省现行物业管理相关政策均遵循上述法治原则，暂未制定全省统一的空置房物业费减免比例标准。

我市立足住宅物业工作实际，对标省级物业服务规范，组织开展物业服务标准业务培训，引导物业服务企业抓实保洁、绿化、设施维保、秩序管理、客服全流程标准化服务，不断提升物业服务的标准化、专业化、精细化水平，促进行业健康有序发展。同时推广运用“物业我来说”小程序，实现诉求扫码上报、闭环处置，着力化解物业收费、服务质量等群众反映集中的突出问题，持续提升物业服务整体水平。

三、下步工作打算

下一步，我们将积极向上级有关部门反映意见建议，推动加快修订国务院《物业管理条例》，结合我市住宅小区实际情况，进一步完善物业费收缴相关政策依据；发挥行业协会作用，引导物业服务企业与业主就空置房相关减免优惠事宜双方友好协商。同时，我们将加强与市场监管、发改等部门的协同联动，通过开展“双随机、一公开”监督检查、物业领域集中整治、物业服务企业信用等级评价等活动，推动物业服务企业规范服务行为，严格按照合同约定认真履约，加强行业自律，提升服务质量。

感谢你们对住房和城乡建设事业的关心和支持。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2169961

联系人：闫放

抄送：市人大常委会代表工委（2份），市委市政府督查局（1份）。