

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 162 号建议的答复

边慧敏、杨润红代表：

你们提出的关于“长期空置房物业费合理减免”的建议收悉。经与市发改委共同研究，现答复如下：

一、关于小区物业收费模式的问题

根据国务院《物业管理条例》第二十一条规定，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位选聘物业服务企业的，应当签订书面的前期物业服务合同；第三十四条规定，物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定；第四十条规定，物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，区别不同物业的性质和特点，由业主和物业服务企业按照国务院价格主管部门会同国务院建设行政主管部门制定的物业服务收费办法，在物业服务合同中约定。因此，行政主管部门不再对小区物业服务收费模

式进行行政干预，以双方签订的物业服务合同约定履行。

二、关于空置房屋物业费收费标准及减免的问题

根据《中华人民共和国民法典》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无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。近年来，各地也陆续探索空置房收费优化举措，因为缺乏上位法支撑，目前河南全省无空置房减免政策。

三、关于完善法律法规与监督机制的问题

（一）完善法规制度体系。我局将积极向上级机关报告有关建议，推动加快修订国务院《物业管理条例》。为做好我市物业管理工作，《许昌市物业管理办法》已于今年7月印发实施，明确了相关单位在物业管理活动中的职责，完善物业管理基本架构，促进我市物业管理活动健康发展。

（二）强化行业监管。一是坚持推行信息公示制度。在小区显著位置建立公示栏，公布并及时更新物业项目负责人、联系方式、服务投诉电话、服务内容和标准、收费项目和标准、公共收益收支情况、有关执法部门和专营单位联系方式等信息，方便业主进行监督。二是坚持“双随机、一公开”监管，联合市场监管、发改等部门开展监督检查，推动物业服务企业规范服务行为，加强行业自律，提升服务质量。三是组织开展2025年度物业服务企业信用评价工作，强化信用等级评价结果在物业服务企业日常监

管、评优评先和物业招投标等方面的区别运用，净化行业市场。

四、下步工作计划

下一步，我们将积极做好《许昌市物业管理办法》的宣传贯彻，指导各县（市、区）物业主管部门强化行业监管，督促物业服务企业严格按照合同约定认真履约，补齐服务短板、提升服务质效，切实增强群众获得感与满意度。

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）。