

许昌市住房和城乡建设局

签 发 人：杨方晓

办理结果：A

对市政协八届四次会议第 08040136 号提案的 答 复

许昌市工商联：

你们提出的关于“调整我市住宅物业费计收方式、推行按公摊面积收费并落实空置房物业费减免政策”的提案收悉。现答复如下：

一、关于建议推行按公摊面积收取物业费的问题

根据《中华人民共和国民法典》第二百八十三条规定“建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定”。《物业服务收费管理办法》（发改价格〔2003〕1864号）第二条规定：“物业服务收费是指物业管理企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。”在小区物业服务总成本固定前提下，计费基数调整只会改

变单价高低，不会降低小区整体物业运营成本；若改为仅公摊面积计费，物业费单价将大幅上涨，难以实现降低业主负担的初衷。按专有部分收费，实质是以专有部分面积作为分摊公共成本的计量单位，而非对专有部分本身单独定价。如确需探索新模式，需由小区召开业主大会全体业主共同协商，在物业服务合同中另行约定，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。

二、关于建议实施空置住宅物业费减免政策的问题

根据《中华人民共和国民法典》第九百三十七条、第九百四十四条规定，业主支付物业费的义务基于物业服务人已按约定和有关规定提供了整体性的物业服务，该义务并不以业主是否实际居住或使用物业为前提。同时，全国人大常委会法制工作委员会在2023年8月发布的《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，地方性法规直接规定未实际入住业主一律按特定比例交纳物业费缺乏上位法依据，实践中易引发纠纷，此类事项宜通过物业服务合同约定。目前我省物业管理相关政策均遵循上述法治原则，未设定统一的空置房物业费减免比例。

由于房屋空置期间并未产生实际生活垃圾，物业公司代为收取的生活垃圾处置费，业主可协商减免缴纳，对于其他费用优惠问题，优先通过物业服务合同约定、业主与物业服务企业自愿协商方式解决。

三、关于小区物业费公示及成本监管工作的问题

我局持续加强监管，督促物业服务企业全面落实物业服务事项公开公示制度，在小区显著位置设立信息公示栏，如实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、服务履职报告、有关执法部门和专营单位联系方式等信息，将公示落实情况纳入物业信用管理，强化企业规范信息公开主体责任，促进物业服务质价相符、阳光运行。按照相关法律法规，物业服务项目第三方审计，由业主大会、业委会依法组织实施，充分保障业主的知情权、参与权、监督权和表决权，推动物业服务公开透明、规范有序运行。

四、关于开展试点推广的问题

六月份以来，我局配合市发改委在全市选取8个小区作为试点，开展物业服务收费成本测算工作，通过梳理物业服务成本构成、厘清服务标准与收费对应关系，破解“质价不符”难题、纵深推进物业服务突出问题治理。根据试点成效，提炼可复制做法，为健全物业服务质价联动机制夯实基础。

下一步，我局将全面落实省住建厅关于规范物业服务信息公示工作的有关要求，统一规范公示模板，依托物业服务收费成本测算试点成果，总结成本核算经验。同时加大《民法典》《河南省物业管理条例》《许昌市物业管理办法》等法律法规的宣传贯彻力度，持续开展物业服务企业信用等级评定和“双随机、一公开”监督检查工作，指导督促物业服务企业严格按照法律法规要求和

物业服务合同约定进行收费，提高全市物业服务管理标准，不断改善居住环境，提升群众居住品质。

感谢贵单位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：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）。