

空置房物业费收缴难 业主权益该如何平衡

记者 李鲲鹏



资料图片

物业服务品质直接关系到业主的生活体验,但在实际运营中却面临一个普遍性难题:部分房屋长期空置导致物业费收缴困难,由此形成“收费难-服务差-收费更难”的恶性循环。近期,国内多地出台了空置房屋物业费打折政策,这一举措在业主群体中引发了不同反响。如何合理收费又不影响入住业主的利益,是未来商品房小区要思考的问题。

现象

空置房收费难 物业维护跟不上

最近,家住金凤区鲁银珑玺小区的张先生感到非常烦恼。收房近两年来,由于小区入住率较低,物业管理一直跟不上。“我们经常向物业反映问题,但小区不少公共设施损坏后维修总是不及时。”张先生说,小区里绿化出现斑秃,一些枯死的树木没有及时更换,小区内部道路的围栏被破坏后也无人修理。

据了解,该小区自2020年开始销售,目前入住率不足50%。“小区基础设施尚在保修期内,物业多次联系项目建设方,但维修一直滞后。再加上很多房屋未售出以及空置房较多,给物业管理造成困难。”珑玺小区物业负责人表示,很多空置房业主以未居住使用为由拒交物业费,导致物业费不足,管理更加困难。

根据相关规定,未售出房屋的相关费用应由开发商交纳。但事实上,前期物业大多由开发商自持,导致物业很难从开发商处收取费用,小区很多设施无钱添置,这给不少新小区的前期管理埋下隐患。

不仅新建小区面临这一问题,兴庆区星光华小区这样的老旧小区同样受困于空置房收费难导致的低收费率难题。“现在老小区的房子不好出租,空置房收费更难。加上老小区物业费本来就低,更难维持运转。”该小区物业负责人说,老小区本就面临设备老化、损坏率高的问题,需要资金更新设施,现在住的人少了收费就更困难了。

采访中记者了解到,一些小区物业已向业主提出物业费打折方案。陈先生在兴庆区新月小区的一套房屋空置2年后于今年售出。空置期间产生的3000多元费用,经与物业协商后以8折缴纳。陈先生认为,在房屋未使用的情况下减免部分费用比较合理。

痛点

政策规定模糊 入住业主权益难保障

空置房物业费是否应该打折一直存在争议。“我认为既然买了房就该交物业费。虽然个人没享受服务,但物业是维护整个小区正常运转和公共设施的。”市民李先生表示,如果都以未入住为由少交费,物业服务水平必然受影响,尤其对那些有高端配套的小区影响更大。

记者咨询主管部门获悉,《宁夏回族自治区物业管理条例》第四十一条规定,空置期间物业服务费用缴纳数额由业委会与物业企业商定。但由于银川市各小区业委会成立情况不一,实际操作中难以完全依靠业委会来商定空置房物业费打折事宜。特别是处于前期物业服务的小区,购房合同约定中业主话语权很小,一旦签订后很难更改。

对于部分地区修订物业管理条例对空置房减免物业费的行为,全国人大常委会法制工作委员会审查认为,根据民法典第九百四十四条规定,业主应按约定支付物业费,不得以未接受或无需接受相关服务为由拒交。实践中,未实际入住业主是否可以减免物业费,应在物业服务合同中约定。未约定的,应适用民法典规定。地方性法规对此不宜直接作出规定。

建议

公开物业服务支出 量化物业服务指标

采访中,多位业主反映,所住小区居民足额交纳了物业费,但物业服务质量令人不满:垃圾清理不及时、公共设施损坏未维修、卫生保洁频次低等。对此,银川市物业服务中心相关负责人表示,物业服务频次要标准化,小区公共区域收入要透明,支出要及时公示,才能获得业主理解支持。

“民法典第九百三十四条明确规定了物业服务人的信息公开义务,包括服务事项、质量要求、收费标准、履行情况等。”该负责人指出,目前费用支出公示执行不到位,有些物业公开不详细,业主难以理解。

今年银川市将推出一系列创新工作机制:实施“网格化保洁+三色预警”机制,量化服务频次并公示监督;探索物业费浮动挂钩模式;完善企业服务质量综合评价;推行“空间再造+积分兑换”绿化模式;建立三级监督体系;探索绿地认养积分兑换物业费;推行差别化精准管理,将服务质量与企业信用、项目招投标挂钩,形成“奖优罚劣”的良性发展格局。

制图:蔡廷