

全国物业费收缴率跌至71% 多地倡议“公职人员先缴”引争议

有观点认为公职人员不应被“特殊对待” 法律界人士认为相关职能部门不可滥权

据《南方都市报》

近期,多地相继下发通知,呼吁公职人员、党员干部发挥先锋模范作用,主动按时、足额缴纳物业费,彰显公职人员、党员干部的责任与担当。

据不完全统计,江西九江市多个县区及云南多个县的政府部门都相继刊发上述倡议,一时间引发是否道德绑架公职人员、党员干部,以及相关举措是否合理的讨论。有关单位近期回复媒体询问时称,该倡议仅为倡议,意为无强制性要求。

记者注意到,这已不是相关倡议首次引发舆论关注。数年前,云南、贵州、安徽、湖北等多地县市均曾发布类似通知引发争议,曾有公众和法律界人士指出,倡议无可厚非,但绝不能越权涉及处罚和强制性措施,有关职能部门应当依法行政,不可越权行使催缴权限,不能以行政代替司法。

在上一轮公共讨论中,2025年6月,云南省元江县最终废止了《关于党员干部(公职人员)带头缴纳物业服务费的通知》(以下简称《通知》),安徽、贵州等地也相继对外表示,已暂停相关工作。

01 多地进入物业服务整治“攻坚期” 公职人员要带头缴物业费

多地发布倡议书,提到党员干部、公职人员要“带头、主动按时缴纳物业费”“争做依法缴费的践行者”“带动周边业主自觉缴费”……

据多家媒体报道,今年三月至五月期间,江西九江市共青城市、柴桑区、武宁县和云南屏边苗族自治县、绿春县等地相继发布倡议书,提到党员干部、公职人员要“带头、主动按时缴纳物业费”“争做依法缴费的践行者”“带动周边业主自觉缴费”……

这些倡议的印发单位,多涉及地方县区住建局,另有倡议由县委组织部、宣传部、社会工作部、住建局及相关街道联合印发,其中最高规格的文件则来自云南绿春县人民政府。

此轮倡议书引发诸多讨论。而据记者了解,倡议书背后,与近年自中央到地方所部署的物业突出问题整治行动有关,在专项整治的“压力”下,各地相继发出倡议,寄望以党员干部、公职人员为先导,以党建引领推动整治物业费欠缴等难题。

2025年初,中央纪委国家监委将物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题纳入全国集中整治的群众身边“十六件具体实事”,住建部同步将其列为2025年群众身边不正之风和腐败问题集中整治的重点民生任务,宣布在全国范围内整治物业乱象,整治行动自去年三月持续至今年年底,

部分城市将整治时间延长至明年。

今年年初,全国多地总结2025年工作情况,部署新一年整治行动,一些地方则将今年称为“攻坚战”。公开信息显示,上述发放倡议书的各地,正是处于“攻坚战”的行动期间。

以江西省九江市共青城市为例,今年3月19日,该市召开部署会,要求聚焦群众“急难愁盼”,重拳整治物业服务乱象。会议涉及市纪委监委、市委组织部、信访局、住建局、城管局等多个职能部门,包括各乡镇(街道)主要领导、社区书记及物业企业负责人等约70人参会。会议提出,核心目标是集中力量,推动物业领域信访量下降、问题化解率上升,解决物业领域民生痛点。

值得一提的是,江西共青城市还建立了市物业服务突出问题深化治理突击战工作协调机制办公室,此次相关倡议,就由该主体发出。据了解,相关协调机制,是近年地方整治物业突出问题的常规动作,意为形成合力整治突出物业服务问题。

目前,多地发放倡议书之外,另开通了举报渠道,征集物业问题线索。例如云南屏边县住建局4月20日发布《关于公开征集物业服务突出问题线索的公告》,除征集物业领域常见问题,还包括“党员、公职人员物业服务领域不正之风和腐败问题”。

02

曾有居民举报质疑发文涉嫌“权力滥用”

法律界人士表示,“法无授权不可为”,相关职能部门应当依法行政,不可滥权,“可以向有关人员提出相应倡议,但不能实施带有强制性的措施,诸如通报、谈话等”。

相关倡议发出后,一时引起舆论争议,有观点认为,党员、公职人员不应被“特殊对待”,不得被“道德绑架”,还有网友提出,强迫党员、公职人员带头缴纳物业费,并不能解决实质问题。

记者注意到,此轮倡议引起讨论后,多地已在微信公众号删除了相关文章。如九江市柴桑区人民政府微信公众号文章《关于全区公职人员、党员干部“带头缴纳物业费 助力小区治理提质增效”的倡议书》已不见踪迹。近日,相关地方住建局在回应媒体询问时也表示,要求公职人员带头缴纳物业费仅仅是倡议,意为不具备“强制力”。

值得关注的是,早在几年前,舆论场已上演过类似争议。2023年,云南元江县委组织部和县住建局联合发文,要求党员干部带头缴纳物业费,元江县的文件特别指出,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。

该文件发布后,当地居民曾质疑文件是否合法,并向相关部门举报,举报人认为缴纳物业费属民事纠纷,行政单位无权干涉司法,元江县住建局和组织部也并未催缴物业费职能,相关部门发布《通知》违反行政法上位法规定,有滥用职权之嫌,文件在法律上无效。

2025年5月,元江县住建局回应上述问题表示,元江县大部分小区存在物业费收缴难,制定该文件,主动对接县委组织部,是希望通过发挥“党建引领基层治理”作用,号召党员干部(公职人员)带头缴纳物业费带动其他业主缴费。

元江县住建局还强调,前述《通知》旨在发出倡议,不具备法律或行政强制约束力,也未赋予任何部门催收物业费的权限,文件下发后,也不存在将欠费公职人员曝光等行为。

值得注意的是,同年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。发布过类似倡议的安徽灵璧、贵州荔波等地也对外表示,已暂停实施相关工作。

彼时,该事件被媒体曝光,有法律界人士接受采访时表示,“法无授权不可为”,相关职能部门应当依法行政,不可滥权,“可以向有关人员提出相应倡议,但不能实施带有强制性的措施,诸如通报、谈话等”。

03

全国物业费收缴率已连续四年下滑

的确存在个别业主故意欠缴、“赖账”等情况,物业服务也长期存在收费不匹配、收支不透明、公共收益去向不明等问题,导致业主不愿缴费。

综合各家媒体报道,纵观此次各地发出的倡议书,相较数年前元江县等地文件中的“强制措施”等表述,甚至有地方以不缴纳物业费即移送纪委监委查处等表述,此轮倡议书的表达明显更为“温和”,共青城相关工作人员在回应媒体询问时也明确表示,倡议书要求公职人员、党员干部带头缴纳物业费,“更多是倡议作用”。

一些基层工作人员表达了对政府举措的理解,现实生活中不乏故意欠缴,甚至利用公职身份故意拒缴的乱象,而物业费直接关系到小区物业服务质量和业主的生活质量,一些媒体评论则率先预警:即便目前只是“倡议”,也难免让人担忧地方权力边界模糊,引发“权力滥用”的质疑。

事实上,当民事契约不得不用行政手段推进,也暴露出物业费欠缴的突出难题。行业数据显示,全国物业服务企业平均收缴率连续四年下滑,已从2020年的93%降至2025年的71%,中小物企普遍低于65%,甚至跌破50%。中国物业管理协会数据显示,85%的物业费收缴率是运营警戒线,达到这一比例才能覆盖运营成本。

一方面,的确存在个别业主故意欠缴、“赖账”等情况,另一方面,物业服务也长期存在收费不匹配、收支不透明、公共收益去向不明等问题,导致业主不愿缴费。

近年来,政府部门、社会各界都高度关注物业服务,业界、学界都曾提出相关建议,包括建立物业信用体系,督促物业提升服务;发挥业委会和居委会协调作用,通过公示、纳入诚信记录等方式解决恶意欠缴等问题。

去年7月,中央城市工作会议更罕见提出,发展生活性服务业,提高公共服务水平,牢牢兜住民生底线。去年8月28日,《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》对外发布,明确提出实施物业服务品质提升行动。

今年全国两会期间,多位全国政协委员、人大代表聚焦物业服务难题提出建议,全国人大代表、北京金诚同达(西安)律师事务所主任方燕在接受记者采访时就曾表示,要推动《物业管理条例》相关条款优化升级,细化物业服务质量标准、收费定价规则、公共收益管理、维修基金使用等操作规范,统一服务清单与考核指标;健全社区、业委会、物业三方联动机制与工作流程,明确议事规则、表决程序、信息公开要求,杜绝暗箱操作。

她还建议,聚焦乱收费、侵占收益、服务缺位、暴力催缴、恶意不撤场等违法行为,开展常态化专项整治,依法从严查处并公开曝光,形成有效震慑。方燕在接受采访时还透露,相关建议已被国家发改委采纳,细化举措有望进一步出台。

此外,全国人大代表樊芸今年两会期间亦关注物业服务,她表示,住建部已采纳其建议,将《物业管理条例》改为《物业服务条例》,有分析人士认为,修订更名将从业主身份定位、公共收益管理、物业费定价、违规催缴、业主自治等多个核心维度定下刚性规矩,全方位升级业主合法权益。

当民事契约不得不依赖行政倡议来维系,本身已折射出物业服务市场的深层失序,亟待建立更完善的规章制度来加以规制。值得关注的是,近期国务院办公厅亦对外公布《国务院2026年度立法工作计划》,今年预备修订《物业管理条例》,物业费收缴难或许有望通过修法得以破题。

争议

难题

01

倡议

制图:梁惠琴(AI辅助生成)