

# 全国10多个城市加入空置房物业费打折的行列 物业企业“花式求生”缓解经营压力

目前,全国已有10多个城市加入空置房物业费打折的行列。

专家指出,闲置房物业费打折,影响的不仅是价格,更是对行业传统规则的颠覆。

物业企业只有通过提升服务质量、拓展业务领域、创新服务模式、延伸服务链,才能够实现可持续发展。

“空置房的物业费,真的可以少交!”近日,家住甘肃省兰州市的李女士刚办完物业费七折手续,她名下的一套未入住的房子每年可少交费近千元。

进入3月以来,类似的“省钱故事”正在兰州多个小区上演。今年初,兰州市进一步出台相关政策,明确空置房物业费按七折收取,兰州新区的部分物业企业更将折扣压至五折。

专家表示,这场由政策驱动的物业费降价搅动了业主与物业的博弈天平,也是对行业传统规则的颠覆。物业企业需从“粗放收费”转向“服务为王”,蹚出服务“质价平衡”新路。



## 立法4年后,“空置”认定标准明确

在兰州,物业费“打七折”有法律依据。

2021年,经甘肃省十三届人大常委会第二十次会议批准,新修订的《兰州市物业管理条例》于当年3月1日起施行。其中明确规定:“物业交付但没有实际入住的,由业主提出申请,按70%收取物业费”。

该条例实施后,在一些小区曾发生争议。有物业企业认为:“有的房屋交付后,也做了装修,但是住没人无法判断,物业费一分不能少。”有业主提出:“名下有两套房,有一套房子装修后确实没有住,水电都没用过,100%交物业费确实很亏。”

2023年12月1日起施行的《兰州市物业服务收费管理实施办法》,对“空置房收费”进一步给出解释:“业主或者物业使用人未入住或入住后不使用的房屋,业主或者物业使用人应提前书面提出申请,经物业服务人登记确认后,从第七个月开始,其物业服务费按收费标准的70%交纳。”

但是,在对“空置”的认定上,物业和业主往往各执一词,在一些小区,“争议”有时也演变为“争吵”。

今年初,兰州市住建局发布的《物业服务收费管理细则》特别强调了“空置”认定标准:“需满足水、电、燃气连续6个月零使用,且房屋未装修或未出租。”

“七折并非‘一刀切’。”兰州市物业服务指导中心副主任胡立宏在接受媒体采访时表示,物业仍需保障空置房基础服务,如定期巡检防止水管爆裂、维护小区公共设施等,因此70%的收费标准既能降低业主负担,又可维持物业基本运营。

胡立宏进一步解释说,以兰州某小区为例,一套100平方米的空置房,原物业费2.5元/平方米/月,年交费从3000元降至2100元,省下的900元足够支付家庭半年水电费。

## “空置房打折”倒逼物业转型升级

“空置房打折”,兰州并非独家。今年2月,湖南省长沙市发布通知,自3月1日起,针对已办理房屋交付手续却未入住或未使用的空置房,物业费交纳实行阶梯式优惠。交房次月起连续空置至第24个月,按收费标准的70%交纳;从第25个月起至空置结束,按90%交纳。

同期,江苏省镇江市也明确,对连续空置6个月以上的住宅,经业主书面告知、物业服务企业确认后,空置期间前期物业服务费按规定标准的70%交纳。空置超过24个月的由双方协商确定,未协商或未能达成一致的,继续按照规定标准的70%交纳。

有统计显示,目前全国已有10多个城市加入空置房物业费打折的行列,而打折力度最大的是甘肃的兰州新区:对连续未入住6个月以上的空置住宅,申请通过的,物业费按50%收取。

“空置房打折”,带来的一大影响就是物业企业收入缩水。在此情况下,一些物业企业“花式求生”缓解经营压力。

兰州新区某物业公司负责人表示,空置房五折政策让公司年收入减少15%，“倒逼我们向技术要效率”。该公司通过引入智能巡检机器人、压缩管理层级,使得人力成本下降10%。

也有物业企业改变策略,“以服务换口碑”,让业主交钱后感到物有所值。兰州七里河区一老旧小区物业费虽未降价,但新增便民服务,提升小区绿化,并每季度公示电梯广告收益冲抵公摊费用,业主满意度提升30%。

还有一些物业企业开办社区食堂。甘建城服集团兰州公司通过物业+养老试点,走平价、微利、质优的路线。兰州国资利民集团的物业板块成立三益建业益民餐饮管理有限公司,在各物业小区主导“三益社区大食堂”。兰州新区

城投集团瑞岭物业开办的社区大食堂,为4万余名居民提供平价用餐,有效解决了老年人群、学生族和上班族“吃饭难”“吃饭贵”等问题。这些社区食堂深受业主欢迎,也为物业企业带来了可观的收入。

## 从“收钱办事”转向“服务创收”

专家表示,物业费价格的松动背后暗藏着物业行业的深度洗牌。数据显示,2023年全国物业管理企业达37.5万家,较2018年激增59.8%,而同期房地产新开工面积连降5年,物业市场供过于求。

兰州某物业公司负责人直言:“过去靠开发商‘输血’就能活、转租几间铺面就挣钱,现在必须靠提升服务质量抢市场、换来业主的信任。”

兰州市物业行业协会有关负责人也表示:“通过提升服务质量、拓展业务领域、创新服务模式、延伸服务链,物业企业才能够实现可持续发展。”

有专家表示,物业费的松动是市场规律的必然结果,过去那种“质价倒挂”的矛盾、物业和业主各执一词的争议、对“降价即降质”恶性循环的担忧,都可以通过建立新的服务质量评价体系来解决,让物业服务实现“质价平衡”。

据悉,兰州市正在研究将物业服务质量纳入信用评价体系,通过与招投标资格挂钩,“让优质企业不吃亏,让糊弄业主的‘躺平派’出局,让优质的物业企业健康发展”。

专家指出,闲置房物业费打折,影响的不仅是价格,也是对行业传统规则的颠覆。当业主从“被动交费”转向“用脚投票”,当物业企业从“收钱办事”转向“服务创收”,这场博弈将推动社区治理更透明、更规范。对兰州而言,能否在物业费降价中率先破局,答案或许就藏在业主的微笑评价里。