

唐山市住房和城乡建设局

是否同意公开：是

办理结果：A

唐住建议字〔2025〕16号

唐山市住房和城乡建设局 对唐山市第十六届人民代表大会 第六次会议第129号建议的答复

刘颖代表：

您好！您提出的“关于空置房物业费给予优惠政策的建议”收悉，结合我局工作职能，现答复如下：

一、空置房减免比例缺乏上位法依据

2023年8月9日，全国人大常委会法工委备案审查室发布的《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》第二点审查意见：（三）关于业主未实际入住使用的物业费交纳问题，“未实际入住业主是否可以减免物业费，可以在物业服务合同中约定。未约定的，应当适用民法典的规定。地方物业管理条例规定业主未实际入住使用，一律交纳物业费总额百分之七十的费用，缺乏上位法依据，实践中也比较难操作，容易引发纠纷，地方性法规对此不宜直接作出规定。……关于业主未实际入住使用的物业费交纳比例的规定与上位法不一致，应当予以纠正。”

二、支付物业费是业主的应当履行的法定义务

根据《中华人民共和国民法典》第九百四十四条“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。”以及国务院《物业管理条例》第七条第一款第（五）项“按时交纳物业服务费用”规定，支付物业费是业主的法定义务之一，也是合同约定义务，已经交付给业主的空置房全额缴纳物业费的法律依据是明确的。同时《中华人民共和国民法典》第二百七十三条规定“业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不承担义务。”空置房业主没有入住，等于放弃了部分权利，但须履行义务。另外，空置房的定义和认定法律法规尚无明确规定。

三、空置房占整体物业服务费比重较低

根据《物业服务收费管理办法》第十一条规定，“……实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业管理企业的酬金。物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分：1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；3.物业管理区域清洁卫生费用；4.物业管理区域绿化养护费用；5.物业管理区域秩序维护费用；6.办公费用；7.物业管理企业固定资产折旧；8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；9.经业主同意的其他费用。……”空置房屋的业主，确实并未实际享受到保洁、车辆管理、垃圾清理等服务，要求该部分业主交纳全额的物业费，的确有不合理之处。但这部分费用

占整个物业服务费用比重小，物业服务企业提供的服务均是公共服务，不会因部分业主未入住而减少小区整体物业服务人员配置和投入。

四、我市新修订《唐山市物业管理条例》关于空置房规定

依据上述法律法规规定，市人大在新修订的《唐山市物业管理条例》中表述：业主和物业服务人在签订物业服务合同时，可以就空置房收费有关事项进行约定。

按我市人大立法计划，新修订《唐山市物业管理条例》已经人大常委会二审，10月将进行三审，然后报省人大常委会备案后实施。

下一步，我们将依据《唐山市物业管理条例》，引导物业服务人和业主通过合同约定的方式，对空置房减免物业费标准进行约定，逐步落实您的建议。同时，我们也会加强对物业服务企业的监管，确保他们按照合同约定提供优质的服务，保障业主的合法权益。

唐山市住房和城乡建设局

2025年8月4日

签发领导：王文礼

联系人及电话：王文广 15930516116

抄送：市人大常委会代表工作委员会，市政府办公室。