第 115 号：关于降低六安高层住宅小区物业费减轻居民生活负担的建议

（市六届人大六次会议）

关于降低六安高层住宅小区物业费减轻居民生活负担的建议

第 115 号（城建环资类 25 号）

裕安代表团：刘晓芬代表

一、理由背景

当前，就业市场竞争激烈，个体经营普遍面临困境，普通居民收入增长放缓，挣钱难导致生活成本增加。物业管理服务作为城市基层治理的重要环节，直接关系千家万户的生活品质。我市高层住宅小区物业费偏高问题，已成为加重居民生活负担的民生痛点，高额物业费不仅挤压了居民在食品、医疗、教育等基本民生领域的支出空间，更引发了部分业主与物业服务企业之间的矛盾，不利于社区和谐稳定，影响了基层治理效能提升。

二、存在的问题

（一）普通居民家庭增收难。当前经济下行，小商小贩生意难做，许多企业也在减员，就业岗位减少，普通家庭增长困难，出现了年青人在家啃老现象。尤其是在 2017-2022 年间买

房户，处于高房价时期，他们掏空了家底，现在还要还房贷、车贷，家庭十分艰难。

（二）高层物业公司收费偏高。经调研了解，六安市城区多数高层住宅小区物业费收费标准基本在每平方米每月1.25元至2.0元区间，收费范围包含公摊面积，同时遵循“房屋无论是否正常居住均需全额缴费”的原则。这一收费标准与当前普通居民的收入承受能力不相匹配。以一套100平方米的高层住宅计算，每年物业费支出可达1800元至2400元，占普通居民家庭年收入的比例较高，让许多家庭难以承受。物业公司只强调提供了某个级别的服务，却不考虑居民的实际支持能力。以华邦新华城畅华园为例，每平方每月1.5元，该小区约有1700户，能收取物业费300多万元，经营收益稳定，另外还有地下停车费和其他公共收益。像碧桂园小区每平米每月收取2元以上的物业公司，盈利更可观。

（三）“空置房全额缴费”规定加重负担

当前执行的“房屋空置仍需全额缴纳物业费”的政策，缺乏对空置业主的合理考量。部分居民因外出务工、房屋待装修等原因长期空置房屋，并未实际享受或较少享受物业服务，却需承担与入住业主同等的费用，这一规定既不符合“权责对等”原则，虽然有关条款规定空置房物业费可以经过协商适当减免，但议价地位不对等，很难协商一致。

（四）居民对物业公司不合理收费意见大。调研了解，每年 12345 投诉或以其他方式信访件物业投诉占一半以上，裕安区占比更高些，说明物业负担问题已成为投诉的焦点。

（五）物业费定价与监管机制有待完善

据了解，六安市部分已成立业主委员会的小区物业费实行市场调节价，但业主委员会在与物业服务企业协商定价时，往往因缺乏专业指导、议价能力不足，难以形成合理的收费标准；同时，前期物业服务收费虽有相关政策依据，但存在与实际服务质量脱节的情况，部分小区服务评级较低却仍按高标准收费，监管缺位问题仍然存在。此外，物业费收支透明度不足，小区公共部分收益并未让业主享受，进一步降低了对缴费的认可度。

三、建议措施

（一）开展物业费专项调研，制定差异化降费标准

建议由市发改委牵头，联合市住建局、市市场监管局、市城管局等部门，开展六安城区高层住宅小区物业费专项调研。全面梳理当前各小区收费标准、服务内容、运营成本，结合本地居民人均可支配收入水平、经济发展状况，制定科学合理的物业费指导价格区间，适当下调高层住宅基础物业费标准。加强对实行市场调节价小区的指导与监督，发布物业服务项目成本构成参考标准，引导业委会与物业企业协商时参考，推动形成质价相符的收费标准，确保基础物业费与居民承受能力相匹

配。

（二）优化空置房收费政策，实行适当减免

建议明确空置房的认定标准和申请流程，引导和鼓励物业服务企业与空置房业主在自愿、平等基础上，就空置期间的物业费进行友好协商，探索基于实际管理成本小幅优惠的可行性。同时，明确空置房屋仍需全额承担涉及全体业主共同利益的费用部分（如电梯、消防系统维护等）。

（三）强化收费监管，推动质价相符

一是健全物业费定价协商机制，加强对业主委员会的专业指导，提升其与物业服务企业的议价能力，确保市场调节价收费标准合理公正。**二是**严格落实物业服务质量考核与收费挂钩制度，推动建立由主管部门牵头，街道（乡镇）、社区、业主代表、专业机构等多方参与的物业服务综合评价体系，评价结果定期公示，并作为物业服务企业信用评级、续聘或选聘的重要依据。对于评价不达标且拒不整改的企业，支持业主大会依法启动解聘程序。**三是**加大物业费收支公开监管力度，明确要求物业服务企业按季度在小区的显著位置及网络平台，详细公示物业费收支情况、公共收益收支情况，公示期不少于一个月。探索委托第三方机构进行年度财务审计，审计结果向全体业主公开。

（四）拓宽成本分摊渠道，降低物业运营压力

建议引导物业服务企业根据实际情况，充分挖掘小区公共资源潜力，规范公共经营收益管理，严格执行《民法典》规定，明确小区公共收益（如广告、停车、场地租赁等）属于全体业主共有。督促物业服务企业单独列账、定期公示公共收益收支情况，并推动业主大会决定将公共收益用于补充专项维修资金、抵扣物业费或用于小区公益事业，降低物业运营压力，切实让业主共享共有资源收益。

降低城区高层住宅小区物业费标准，是当前缓解居民生活负担、回应民生关切的务实举措，也是提升基层治理效能、减少基层矛盾、维护社会和谐稳定的重要保障。恳请六安市政府相关部门高度重视，认真研究采纳本提案建议，切实采取有效措施推动物业费合理下调，让群众感受到实实在在的政策温度，不断提升居民的获得感、幸福感和安全感。