

论空置房的物业服务收费

杨 宏

(四川文理学院社科系 四川 达州 635000)

【内容摘要】自2009年底《石家庄市物业管理条例(修订案)》中空置房交纳20%物业服务费的条款一出台,即引发了全国对空置房物业服务收费标准的争论。该文对空置房的概念做出了界定,并且在分析各方观点的基础上就空置房物业服务费是否应当打折提出了看法。

【关键词】空置物业 定义 收费 打折

中图分类号 F293.31

文献标识码 A

文章编号 :1007-9106(2010)12-0079-03

物业管理服务费用纠纷一直以来都是物业管理中最常见和普遍的。2009年底《石家庄市物业管理条例(修订案)》获得河北省人大常委会批准,其中规定“连续无人居住使用装修空置3个月以上的物业,空置期间按照20%缴纳物业服务费”,该修订案经河北省人大常委会批准自2010年3月1日起已正式施行,在其第37条重申了20%的空置房物业费标准。此规定经媒体报道后,一石激起千层浪,引发了社会各界的广泛关注。时至今日,人们的讨论依然不减,各方仍在观望其实施效果。人们谈论的焦点归结起来就是空置物业的物业服务收费问题。

一、空置房的界定

何谓空置房?目前尚无一个统一、明确的定义,法律法规中也无处寻觅其含义,不同的主体对其的界定各不相同。

(一)官方的定义

在现行的法律和法规中,尚无法找到对“空置商品房”的定义。但是,在国家建设部、国家发展与改革委员会、国家统计局于2003年3月28日联合发布的“关于加强房地产开发统计工作的通知”第三条有这样的表述:完善商品房空置面积统计分组,按空置时间对房地产开发统计快报和年报中的空置商品房统计指标进行分组:空置时间在一年以内的为待销商品房,空置时间在一年以上、三年以内的为滞销商品房,空置时间在三年以上的为积压商品房……”该条显然是将房屋竣工但没有销售出去定性为“空置商品房”,并根据空置时间分成了三类空置房。

(二)房地产行业的定义

“空置房”是房地产市场上的专用名词,一般分为两种情况,一种是项目处于销售期中的未售房屋,另一种则是建好后长期无人购买而闲置的房屋。

(三)物业管理行业的定义

按物业管理的行业习惯,房屋空置一般是指未装修也

未入住的情况。由于房屋空置不是一个法律概念,因此很难从法律角度界定房屋空置的期限和定义。房屋空置从何时起算,以及装修期间是否应算为空置期,尚无明确规定。

综上所述,尽管建设部对空置房做出了官方定义,但实际上市场上对空置房存在多种定义。我国建设部对空置房的定义是为了统计未销售商品房的数量以用来考察房地产投资是否过剩;物业管理行业的定义则是为了划分物业服务收费的标准。由于界定的目的不同,导致了不同的概念。

笔者以为,对“空置房”的界定应采纳物业管理行业的定义,理由如下:(1)从“空置房”的字面理解,其“置”意为购置而非建置,正如“置业顾问”中的置和古语“置田地”的置均为购置之意。因而,“空置房”应为业主购置然而因各种原因未实际使用的房屋,也即此时的房屋已售出脱离销售环节进入了使用环节。建设部的界定中是把“置”理解为“建置”,这不符合汉语的习惯和“置”字在房地产行业形成的约定俗成的含义。(2)目前人们热议的空置房物业服务收费问题所指的“空置房”也正是指业主购买并办理入住手续但并未实际居住或使用的情形,各省和若干城市的有关物业服务收费的地方性法规或规章中对空置物业的表述大致与此含义相似。(3)由上述国外的立法和实践可以看出,他们对空置房的定义与我国物业管理行业对空置房的定义是类似的,都将业主没有居住或没有出租认定为房屋空置。(4)目前,人们热议的空置房物业服务收费标准也正是限于物业管理这个环节,其所指空置房也正是指业主购买后没有入住或者入住后长期没有居住的情形,并不是指开发商建成后没有销售出去的房屋。对于开发商建成后没有销售出去的房屋应当直接使用建设部等于2003年下发的通知中的“待销商品房”、“滞销商品房”、“积压商品房”等称谓,不宜使用空置房涵盖之,以免产生混淆。(5)在国家统计局网站近日发布的信息中称自2010年8月起为保证指标名称

* 作者简介 杨宏(1973-),女,四川文理学院社科系讲师,法学硕士,研究方向为民商法与刑事诉讼法。

的科学性和准确性,将“商品房空置面积分类”更名为“商品房待售面积分类指数”^[1],这释放了一个积极的信号,也表明了对商品房空置的重新定义和界定。基于上述,笔者认为,空置房是指开发商交付房屋后业主既没有居住也没有出租他人使用,期间连续超过三个月而产生的闲置房屋。

二、空置房的物业服务收费标准

对空置房应按什么标准收费,人们的认识是很不统一的,各地的地方性法规规定也差异甚大。对此,我们不妨先考察各地的法律规定。

(一)地方性法规的规定

笔者归纳以后认为,我国目前关于空置房的物业服务收费标准有以下几种代表性立法:

1.按70%的标准交纳。如《陕西省物业服务收费管理实施办法(试行)》第十九条规定,“……业主购买房屋后从未入住的或入住后不使用期连续超过六个月的房屋,经物业管理企业登记确认后,从第七个月开始,其物业服务费用按收费标准的70%交纳。”此外,杭州市、扬州市、苏州市、海南省、南京市等地都采用的是这一收费标准,该标准适用范围最广。

2.按50%的标准收取。如《重庆市物价局关于对重庆市城市物业管理服务收费实施办法执行中有关问题的通知》(渝价[2004]788号)第七条规定,“……业主或使用人的空置房,经物管企业与使用人双方认定水、电、气表起止数均未走动的,业主或使用人应交纳50%的物业服务费。”与重庆市相同标准的还有安徽省等。

3.按20%的标准收取。《石家庄市物业管理条例修订案》第三十七条规定,“连续三个月以上无人居住、使用、装修空置的物业,空置期间按百分之二十缴纳物业服务费。物业服务合同双方另有约定的除外……”。

4.按80%的标准收取。《洛阳市发展改革委 洛阳市房产管理局关于进一步加强物业服务管理 规范物业服务收费的通知》(洛发改收费[2009]40号)第十二条第二款规定,“业主办理入住手续后长期(连续六个月以上)未使用的空置物业,业主或物业使用人应向物业服务企业书面备案,按不低于规定或约定物业服务费标准的80%交纳物业服务费。”无锡市也是按此标准收取。

5.按90%的标准交纳。于2010年7月1日起施行的《湖南省物业服务收费管理办法》第19条第三款规定,“已办理交付手续但未使用的物业,物业服务费按照90%交纳。”尚未找到其它省市采纳此标准的立法。

(二)空置房物业服务费是否应当打折

对于业主空置的房屋是否可以少交纳物业服务费,业主与物业服务企业分歧很大,是两个尖锐对立的利益主体。对此问题不能简单地肯定或者否定,应进行深入的分析。

事实上,绝大多数业主都明确表示空置的房屋也应当缴纳物业服务费。的确,业主虽然没有实际使用住宅,但物业服务的对象是对与物业相配套的公共设施设备以及相关公共场地的管理、维修、养护等,也即业主共有部分的管理,业主对其物业专有部分的使用与否并不影响物业管理服务的内容和范围。物业管理企业对物业公共设施和场地

的管理,空置物业的业主本人虽然未直接享受到物业管理服务,但其所有的物业事实上是享受到了这种物业管理服务的,使没有实际使用的物业也得到维修与养护,实现物业的保值与增值。所以,有些业主的观点,“空置物业并未实际入住使用,不住入,既不产生垃圾也不享受物业服务企业提供的各种服务,不应交纳物业服务费”是错误的。

而物业管理企业却极力主张业主全额缴纳物业服务费,其理由主要有以下几个:

1.业主入住使用与否并不影响物业管理企业的管理成本,其仍然要对物业管理区域内的所有物业及相关公共设施和公共场地进行管理,故业主应当全额交费。物业服务企业作为市场经济主体,其经营宗旨就是盈利,这是由资本的逐利性决定的。下面不妨来分析一下物业服务企业的说法。物业管理企业认为,业主入住使用与否并不影响物业管理企业的管理成本,笔者认为事实上绝非如此。我们看看物业服务企业的管理成本,根据《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的规定,物业服务的费用构成包括:(1)管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费;(2)公共设施、设备日常运行、维修及保养费;(3)绿化管理费;(4)清洁卫生费;(5)保安费;(6)办公费;(7)物业管理单位固定资产折旧费;(8)法定税费。以上八项中与业主入住与否有直接关系的至少有六项,即第一至第六项。我国现在很多小区都是新建小区,在小区交付之初的一至两年内入住率逐渐增加。按照现行的规定,业主入住并不等于实际居住。何为入住?《物业管理条例》不曾界定,深圳经济特区有一个解释,但不具有普遍性。我国的新建小区业主的入住时间实际就是开发商交付房屋(也包括业主不办理接房手续但以开发商交房时间为准的所谓“入住”时间)。众所周知,业主接房后即使马上居住也需对房屋进行装修,装修的时间少则长短不一,而装修期间业主是要全额缴纳物业服务费的。由于业主装修时间的不同,物业服务企业往往在接手新建小区后的一至两年内都不会按照业主全部(或大部分入住)配备物业服务人员的。具体来说,在前期物业管理阶段,由于业主实际使用物业的比例小或者处于装修期间,物业服务企业的工作人员,包括办公室工作人员、清洁人员、保安绿化工作人员等常规服务人员的数量是不可能按全额配备的。在新建小区交付的前一两年里,物业服务企业的成本支出是很少的,所需的主要是一些保安人员和少量的清洁人员。而在装修期间,物业服务企业往往还要收取所谓的“装修管理费”、“电梯使用费”等一系列费用。综上所述,业主入住的多少与物业服务企业所要聘请的工作人员多少直接相关,而物业服务企业的成本中最多的支出项目都是由工作人员的数量决定的,如管理、服务人员的工资、绿化管理费、清洁卫生费、保安费等等,两者成正比关系。此外,在新建小区,其公共设施、设备都是新的,其维修养护成本也很少,而且业主入住少,使用这些公共设施、设备的人少,其磨损与消耗小,所需的维修与养护成本少。所以,物业服务企业所说的“业主入住使用与否并不影响物业管理企业的管理成本”显然是站不住脚的。

2.物业服务企业叫苦说,不少新小区入住率并不高,还

有人拖欠物业服务费。物业服务费一旦可以打折,势必影响物业服务公司收入,其相关保洁、保安等管理质量也可能会出现打折。很显然,物业服务企业将收费难作为全额收费的理由,这是在混淆视听,将不相干的两件事混淆,收费难不应也不可能成为全额收取空置房物业服务费的依据。如何解决收费难问题是物业服务企业应该探讨与检讨的问题,不应由业主来买单。

3.对空置房打折物业服务费,会鼓励炒房。的确,房价过高一直是国人心中的痛,但空置房物业服务费打折的理论基础是,因为房屋空置而导致物业服务企业成本降低,业主享受到的物业服务事实上被打折了,按照权利与义务相一致原理,业主缴纳的物业服务费理应酌情降低。空置房物业服务费打折的确能减轻投资炒房者的负担,但并不会对房价造成实质影响。国家近来出台了一系列抑制房价过快增长的措施,对于投资炒房者来说,物业服务费打的这点折扣对其投资炒房与否不会产生决定性的影响。事实上,投资者看中的是房屋未来的巨大增值空间,谁也不会为了微不足道(相对于炒房的收益而言)的物业服务费而放弃炒房。事实上,有的城市,如北京、上海等其地方性法规中对空置物业的物业服务费并未规定可以打折,但房价不还是在逆市上涨吗?所以,对空置房打折物业服务费会鼓励炒房一说完全是借口。

综上所述,笔者认为,对空置房的物业服务费应该打折。值得注意的是,近年来,很多省市在修订其关于物业服务收费的地方性法规时都对业主空置房屋的物业服务收费标准做出了规定,并且绝大多数省市都明确了打折的标准,这可以在上文中找到依据,这表明空置房物业服务费应当打折是我国很多地方政府的共识,在实践中也是可行的。

对空置房的物业服务费应该打多少折扣合理呢?笔者

以为,在50%~70%之间比较合理,理由如下:(1)改革开放后我国经济发展很快,国人的收入快速增长,而我国的股市、证券市场不规范,投资实体回报低。伴随我国城市化进程的加快,房地产市场蓬勃发展,且由于税收、地方政府或明或暗的保护等多种因素的影响,房地产行业成为了投资回报率最高的行业之一。因而,受投资渠道单一困惑的国人纷纷涌向房地产,投资炒房成为人们经济生活中的重要议题,出现了大家熟知的“温州炒房团”等。由此,拥有多套房屋的业主其手中拥有的多余住房必然空置,在大城市,一到夜晚,很多小区不亮灯的情况可以再次印证。因而,如果对空置房的物业服务费折扣过低,确实会影响物业服务企业的经营,对新兴的物业服务行业的发展不利。当然,也会影响到实际使用物业的业主享受到的物业服务的质量。(2)物业服务行业属于微利行业,如“北京市规定,物业管理单位提供费用预算时,利润率限定在12%以内”,如果空置房物业服务费折扣过低,会造成物业服务企业生存与发展的资金瓶颈。(3)此外,我国物业管理行业中收费难现象较严重。所以,如果空置物业的物业服务费折扣过低会使物业服务企业不敢接手新楼盘,已接手楼盘的服务质量也会因为资金的问题服务质量降低,这对该行业的发展是不利的,与人们追求高品质生活质量的要求也是相悖的。

参考文献:

- [1]国家统计局.7月全国大中城市房价同比上涨10.3%.[EB].<http://www.sina.com.cn> 2010-08-10.
- [2]王家福.物业管理条例解释[M].北京:中国物价出版社,2003(7):132.
- [3]夏善胜.物业管理法[M].北京:法律出版社,2003.
- [4]周珂.物业管理法教程[M].北京:法律出版社,2004.

(上接第76页)由于生命不能衡量而成为不可衡量的义务冲突,按照不可衡量的义务冲突的处理原则,只要行为人拯救了他人的生命,并且尽可能地拯救了更多人的生命,其行为应当予以排除犯罪性。

参考文献:

- [1]马克昌主编.犯罪通论[M].武汉:武汉大学出版社,1999(6):75.
- [2]田宏杰.刑法中的正当化行为[M].北京:中国检察出版社,2004:120.
- [3]陈兴良.正当化研究[J].法商研究,2000(3).

[4]刘士心.论刑法中的事后危害行为[J].北华大学学报(社会科学版),2004(03).

[5]简永发.略论刑法中义务冲突法律性质的根据[J].法学评论,2008(5).

[6]桑红昕.不为之犯罪性研讨[J].当代法学,1995(04).

[7][德]克劳斯·罗克辛.德国刑法学总论(第1卷)[M].王世洲译.法律出版社,2005.

[8]曾淑瑜.论义务冲突[J].法令月刊,第49卷第7期.

[9]张恒山.义务先定论[M].山东人民出版社,1999.