

空置房物业费打折,物业服务能否蹚出“质价平衡”新路?

专家表示,在价格松动背景下,物业企业应提升服务质量、拓展业务领域、创新服务模式

本报记者 康劲

“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:“物业服务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,但是住没住人无法判断,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

阅读提示

目前,全国已有10多个城市加入空置房物业费打折的行列。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。

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,空置期间前期物业公共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设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。



“以旧换新”惠民生

3月21日起,重庆市北碚区商务委启动2025年“以旧换新”惠民消费季,吸引众多消费者咨询选购。

2025年,北碚区将通过消费品以旧换新“进商圈、进机构、进乡镇、进社区、进小区”惠民消费活动宣传汽车报废更新,汽车置换更新,家电、家装厨卫、电动自行车以旧换新等各项国家补贴政策,营造良好的消费环境,进一步提振消费信心,激发市场消费潜力。

本报通讯员 秦廷富 摄

市场监管总局专项行动整治行政性“垄断”

本报讯(记者杨召奎)近日,市场监管总局召开2025年第二次企业公平竞争座谈会,围绕“破除地方保护和市场分割、加快推进全国统一大市场建设”主题,与国家管网集团、三一集团、安谱科技、思源电气、敬业集团、华润医药、君乐宝乳业等7家企业负责人深入交流,了解企业遇到的问题和困难,听取意见建议。

市场监管总局副局长孟扬介绍了去年以来市场监管总局在加强行政性垄断监管执法、破除地方保护和市场分割、推进全国统一大市场建设等方面所做的工作。

据介绍,下一步,市场监管总局将开展整治滥用行政权力排除、限制竞争专项行动,强化政策措施公平竞争审查,持续清理和废除妨碍全国统一市场和公平竞争的各种规定和做法,制定重点领域公平竞争合规指引,着力解决限制企业迁移、限制商品要素自由流动、限制招投标、设置隐性壁垒等突出问题,打通市场准入退出、要素配置等方面制约经济循环的卡点堵点,为各类经营主体创造更加公平、更有活力的市场环境。

多部门发文推进优化知识产权营商环境

本报讯(记者时斓娜)近日,国家知识产权局会同教育部、科技部等多部门印发意见,要求进一步优化知识产权领域营商环境,更好发挥知识产权对内激励创新、对外促进开放的制度作用,充分激发各类主体的创新创造内生动力和活力。

意见从完善知识产权市场化机制、加强知识产权法治保障、提升知识产权服务国际化水平、推进知识产权政务服务便利化等四方面提出16条具体要求,以发挥知识产权助力建设高标准市场体系、更好支持全面创新、有力促进对外开放等方面的作用。

其中,健全知识产权创新激励机制要求,健全以增加知识价值为导向的分配制度,扩大高校和科研院所采取转让、许可或者作价投资等方式的知识产权处置自主权,促进知识产权价值实现;推进办事流程优化和模式创新,持续压减专利、商标变更办理周期,一般情况下涉及专利权转移的著录项目变更应在1个月内完成审查,商标转让、变更应分别在40日、20日内完成首次审查。

江西出台措施促进银发经济发展

本报讯(记者王晓颖)江西省近日印发《关于促进养老服务和老年健康消费的若干措施》(以下简称《若干措施》),更好满足老年人养老服务和健康消费需求,提升老年人生活品质。

《若干措施》提出,完善居家社区养老服务网络,提升养老服务照护服务能力,深化农村养老服务改革,推动养老服务供需匹配。支持建设35家标准化街道综合型养老服务中心、建设3000张家庭养老床位;支持社会餐饮企业或依托现有各类养老服务机构开展助餐服务;引导物业、家政、医疗护理、物流配送企业等为老年人拓展提供助餐、助浴、助洁、助行、助医、助急等多样化居家养老服务。

在激发养老服务消费潜能方面,该省将开展银发经济发展新行动,支持各类经营主体参与养老服务,培育打造一批规模化、品牌化银发产业企业。继续实施消费品以旧换新居家适老化改造,鼓励改造服务针对老年人家庭改造需求推出多种改造套餐并提供定制服务。实施“养老服务+行业”行动,支持养老服务与物业、家政、医疗、文化等行业融合发展。

此外,该省将加快推动“人工智能+老年健康管理”。加强居家健康监测、智能穿戴设备、无障碍科技产品等老年人适用的科技与智能设备的创新、研发及应用。

四川规范广告市场保障消费者合法权益

本报讯(记者李娜)记者日前从四川省市场监管局获悉,近年来,四川省市场监管部门积极作为,多举措推动广告市场的规范有序,切实保障消费者合法权益。2024年,该省累计监测各类广告1142万条次,发现并派发涉嫌违法线索3.78万条次。

据悉,四川省市场监管部门把开展普法宣传、激发行业自律作为“先手棋”,推动守法合规要求内化为经营主体的行动自觉。同时,依托各级广告监测平台筑起“首道防线”,坚持日常和专项监测相结合、线上线下同步推进,实现对违法广告线索尽早发现、尽快处置。及时充实、升级监测工具,提升广告监测全面覆盖和精准拦截能力。

四川省市场监管部门还对群众反映集中的广告活动槽点、痛点进行拉单列表,以民生领域广告监管专项行动为抓手,对相关违法广告行为进行全方位、全链条打击。2024年,先后组织1221家儿童青少年近视防控机构广告活动大排查、104条医美直播违法广告查处大会战、“神医神药”广告大整治、农村户外广告大清理、平台本地生活商家“擦边”营销大起底,共查处违法广告案1817件、罚没1505.01万元,广告市场秩序得到持续规范,全年涉广告立案举报量较2023年下降55.7%。



报告显示直播带货营销宣传问题突出

位居首位,且连续三年呈现增长态势,持续成为行业顽疾。其次,产品质量问题比例为18.4%。销售违禁品比例为16.3%,相较前一年排名由第7位上升至第3位,成为2024年提升最快的问题点。

报告建议,有关部门应强化监管意识并提升监管效能,建立大数据监管机制,运用大数据、AI技术监测异常交易行为,提升监管执法精准性。直播平台应加强网络直播账号分级分类管理,建立并严格执行网络直播账号分级分类管理制度,对违反相关法律

法规的网络直播账号,依法依规采取警示提醒、责令限期改正、限制账号功能、暂停账号使用、永久关闭账号、禁止重新注册等处置措施。

此外,报告还指出,平台应完善内部监管措施和自治规则,加强入驻审核、商品抽检、营销推广、商品评价、违规管理、售后保障、纠纷解决等直播带货交易全流程的审核。利用AI语义识别与图像比对等技术,对直播过程中的宣传和广告进行监控,避免营销宣传出问题或发布误导性广告。

云南省融资信用服务平台计划新增授信1200亿元,并接入DeepSeek赋能贷款撮合

中小微企业融资有了强有力的数智化支撑

现供需两端有效对接。

今年2月,云南省人民政府办公厅印发《2025年云南省10件惠企实事》提出,提升中小微企业获贷率和感知度,用好省“融信服”平台,推动支持小微企业融资协调工作机制落地见效,统筹解决中小微企业融资难、融资贵、融资慢等问题,力争2025年省“融信服”平台服务新增授信1363.4亿元。

目前,云南省“融信服”平台已接入353类4678项涉企信用数据;银行在平台发布贷款产品997个;入驻银行等金融机构241家,覆盖银行网点4355个,全省有贷款权限的银行

网点实现“应上尽上”;注册企业用户136.3万户;通过平台累计向企业授信3522.1亿元,惠及企业27.7万户次;上平台办理的23项省级财政贷款贴息、风险补偿和融资担保类金融便惠企政策总授信1363.4亿元。

记者从云南省数据局获悉,为了更好满足中小微企业融资需求,云南省融资信用服务平台目前已完成了DeepSeek人工智能大模型的接入调测工作,正式开放服务,在保证数据安全的前提下,平台将DeepSeek模型与业务系统深度集成,赋能贷款撮合。平台接入DeepSeek后,可实现金融便惠企政策智

能解答、供需双方智能匹配、金融产品智能推荐、数字客服智能高效服务等目标,为破解中小微企业融资难题提供了强有力的数智化支撑。

银行金融机构也在积极行动。中国农业银行云南省分行相关负责人介绍,该行运用融信服平台开展“千企万户”大走访,主动对接融信服平台“支持小微企业融资协调工作机制专区”数据接口,实现了“推荐清单”内小微企业客户自动匹配农行授信用数据,在减轻基层工作量的同时提高了走访效率,增强了数据的精准推送。

G 促进民营经济高质量发展

本报讯(记者赵黎浩)中小微企业绝大部分是民营企业。今年全国两会期间,国家金融监督管理总局局长李云泽表示,支持小微企业就是支持民营企业。如何让中小微企业能贷、易贷,银行敢贷、愿贷?云南省创新“数据+政策+金融”服务模式,建设了云南省融资信用服务平台(地方征信平台),针对企业融资过程中的痛点难点,设计了数字信用、贷款撮合、政策直达、融资增信四大功能,实