

# 关于德宏州物业服务收费管理实施细则 征求意见情况的说明

《德宏州物业服务收费管理实施细则》(征求意见稿)由州住房城乡建设局牵头修订,通过调研、座谈、讨论、编制、完善等方式形成《德宏州物业服务收费管理实施细则(征求意见稿)》,通过州住房和城乡建设局门户网站和“德宏政务”微信公众号于2022年7月26日至8月1日向社会广泛征求意见,现将征求到的意见及采纳情况简要说明如下:

通过面向社会广泛征求意见,共收到意见建议14份,共提出10个类型、约60条意见。经整理,主要涉及空置房及空置房物业费交纳、物业费预收时间单位、停车计费周期等方面的问题。

一是予以采纳建议。空置一年以上未装修入住的毛坯房视为空置房、空置期间的停车服务费按合同约定收费标准50%交纳且实际操作性不强、实行政府指导价住宅小区物业服务区域内临时车辆停放按次计费周期大于4小时、物业费用预收时间为1年制、物业服务区域内供水(含二次加压调蓄)成本计入实际使用人等建议,均予以采纳。

二是未采纳建议。关于房屋空置期间物业服务费用按实际执行收费标准80%交纳的建议,经结合我州实际,综合考虑业主入住情况占物业成本比重,以及房屋空置期间业主对

物业服务需求性的降低，认为空置期间的物业服务费按服务合同约定收费标准 70% 交纳较为合理，故未予以采纳；关于物业服务企业应当自验收合格之日起 90 日内将装修押金全额退还业主（物业使用人）或装修企业的建议，验收后 90 日内退还业主装修押金时间过长，有损业主的利益，故未予以采纳；关于房地产开发建设单位因分期开发分批交付，造成小区配套设施和绿化未达购房合同约定标准，物业服务费用不应减免物业费的建议，未予以采纳，由于开发建设单位未完成小区配套设施和绿化建设，业主未完全享受到公共服务，物业服务费应予以相应减免，但细则中明确了差额部分可由房地产开发建设单位进行补偿物业管理单位；关于该实施细则自 2023 年 1 月 1 日起实施的建议，由于修订前的实施细则于 2021 年 1 月 1 日到期，至今已空档一年多，且目前全州因物业服务收费所引发的纠纷矛盾也比较突出，出台《德宏州物业服务收费管理实施细则》（修订版）是非常急切的，故未予以采纳。

德宏州住房和城乡建设局

2022 年 9 月 14 日

