

国内多地出现空置房物业费打折现象 海南：暂不推行空置房物业费打折

近段时间以来，国内多个城市发布新政：空置房可享受物业费打折优惠，很快引发关注热议。不少业主认为，虽然空置房业主得到了实在优惠，但是对于长期入住的业主来说，不免担心物业费打折后提供的物业服务质量。全国空置房物业费“打折潮”之下，海南的情况如何？未来海南的物业管理市场是否也会受到影响？记者就此走访了解。

南国都市报记者
易帆 实习生 李英权

空置房物业费“打折潮”之下 海南并未推行

今年2月1日起，江苏省镇江市对连续空置6个月以上的住宅物业费实施打折优惠，物业费最多交70%。

而镇江并非第一个给空置房物业费打折的城市。2024年6月，甘肃省兰州新区推出12条房地产新政，其中提到，空置6个月以上的住宅，业主或使用人书面申请，其物业费按收费标准50%收取。

长沙的空置房物业费打折政策已平稳推行多年。自2022年开始施行的《湖南省物业服务收费管理办法》第十五条明确规定：业主按照物业服务合同约定时间，为已办理房屋交付手续但未入住或未使用的空置房缴纳物业服务费时，缴费金额不超过原标准的90%，具体优惠幅度由各市、县自行确定。

此外，青岛、无锡、宿迁、扬州、潍坊、石家庄、常州、烟台等地也宣布空置房物业费可打折。

记者走访海口市多个小区了解到，目前海口多家物业管理企业在持观望态度，并未有相关折扣。秀英区一个“候鸟型”小区的物业管理处负责人表示，小区公共部分的维护需物业管理人员24小时在岗才能保持正常运转，尽管空置房的业主没有入住，但日常的维护工作却不能停，如果给空置房的业主打折，会造成服务质量下降，对常住业主并不公平。

据了解，2006年8月海南省发改委和住建厅印发《海南省物业服务收费管理办法》规定，“经物业管理企业登记确认，物业管理区域内房屋售出后从未入住使用，或者连续三个月以上间断入住使用的，按照物业管理费收费标准的70%计收”。

但自2011年1月1日起，海南省正式实施《海南经济特区物业管理条例》。条例规定：物业依法交付业主后发生的物业服务费用，由业主全额缴纳。

根据现行有效条例——《海南经济特区物业管理条例（2021修订）》，已交付但空置的房屋物业费是否打折并无直接规定，但明确“市场调节价”需由合同约定。

对此，海口市物业管理协会秘书长梁金华认为，按合同约定缴纳物业管理费是业主的义务，“无论入住与否业主都有义务维护小区公共部分的正常运转。”因此，实践中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，应当适用上位法《民法典》的有关规定。

业内人士建议： 通过立法规范物业管理费收取标准

据不完全统计，海口的住宅小区物业管理企业多达千余家，物业管理费从每平方1.2元至5元不等。在走访中，有业主认为物业服务费存在质价不匹配，收费虚高等问题。而也有业主表示，物业费下调后，势必导致物业管理方压缩成本服务下降。

海口佳元·天上人间小区物业经理何先生说，小区共有1860户，入住率仅50%，其中“候鸟”人群占据了一大部分，目前来看每月的物业管理费仅够维持物业人力成本。“空置房的概念难以界定，尤其针对候鸟小区来说，物业管理企业不可能冬天招人而夏天裁员。”何先生说道，而企业裁员将会造成服务质量下降。

家住融创海口壹号小区的一名业主说，自前年以来，该小区就主动下调物业管理费，但对此大部分的业主还是感到不满意。“小区的物业费应尽量做到质价相符，让业主感受到物有所值。”该业主说。

有业内人士认为，海口大部分住宅小区物业管理费维持在每平方2元以下，加之海南候鸟型小区较多，从物业管理费上“卷”价格的空间太小，与其“卷”价格不如“卷”服务。

近几年，在海南的物业服务行业中，有物业公司通过运用数据手段优化人员配置，为企业降本增效；有的物业公司则拓展服务领域，开展家政服务、社区团购等业务，增加收入来源，以维持服务质量。

海南东方国信律师事务所高级合伙人、主任律师李君表示，从国家层面来说，目前无强制性法律规定空置房物业费必须打折，物业管理费的收取原则上以物业服务合同约定为准，若合同无特别约定则业主需全额缴纳物业费。当前国内部分城市空置房物业费“打折潮”，都需满足“空置满一定期限”“地方有明文规定或合同有约定”的前提。

“目前来看多地并非一刀切打折，而是有条件的限定。”李君说，物业管理服务、收费如何规范，还需通过立法层面来解决。

城事播报

@外籍人士 海南面向全球招募“旅游国际推荐官”



活动海报。(海南省旅文厅供图)

南国都市报3月18日讯(记者 丁文文)3月18日，记者从海南旅文厅获悉，即日起至9月30日，海南正式面向全球外籍人士公开招募“海南旅游国际推荐官”。入选者将获邀免费赴琼开展主题采风，通过海外社交平台传播海南文旅资源，并有机会赢取现金奖励及独家文旅礼遇。

如今，海南凭借免签政策和国际航线扩容，正成为国际游客“说走就走”的热门目的地。

目前实施的59国入境免签覆盖旅游、商务、探亲等领域，叠加240小时过境免签政策，为环岛深度游提供便利；70条国际航线连接莫斯科、悉尼等亚欧澳40城，构建起“黄金航网”。

近年来，海南以“双向联动”强化全球推广，一方面“走出去”，2025年已策划超10批次境外推介活动，组织20余支专业团队赴重点客源国精准营销；另一方面“请进来”，邀请境外旅行商、媒体来琼考察，并启动“海外旅行商伙伴交流行动”。

同时，海南深耕港澳市场，联合港澳旅游、航空机构组建营销联盟，加密“琼港快线”航班频次，借力港澳辐射全球客群，并开展在华外国人专项推广。此外，海南还将在全球18个国家和地区设立29家旅游推广办事处，开展常态化市场开发。

海南省旅文厅相关负责人介绍，此次招募将通过吸纳全球创意力量，构建多语种、跨平台的内容生产体系，进一步提升海南旅游品牌国际能见度，以国际化表达赋能海南旅游形象推广。

本次招募的外籍人士应具有以下特质

旅游爱好者——对海南的文化、旅游、风土人情等方面有浓厚兴趣，愿以心传情，共享海南之美。

社交媒体达人——在脸书(Facebook)、X平台、照片墙(Instagram)、优兔(YouTube)、TikTok等至少一个海外社交媒体平台开通账号并拥有一定影响力。

内容创作高手——能够用文字、图片、视频等多种形式传递海南旅文的独特魅力。

沟通协作能手——具备良好的沟通能力和团队合作精神。

成功获聘的推荐官将享受全方位保障

如免费畅游海南，有机会来海南参加线下主题创作活动；

可获得现金奖励，通过在个人的海外社交媒体账号上发布优质图文或视频，有机会获得一定的创作奖励；

可获赠海南礼物盲盒，可能开出“航天发射观礼席”“寻踪百年骑楼老街”“非遗传承人私授课”“海南萌宠礼物Jellycat”等；

还能有官方身份认证，将荣获海南省旅文厅颁发的“海南旅游国际推荐官”聘书。

报名
通道

外籍申请人可通过邮箱 hntourism2025@hotmail.com 提交个人简历、代表作及社交账号信息。