

房屋空置5年，业主质疑全额物业费

民法典规定：不管是否入住，物业费照交

金鹰报·新湖南社区频道

见习记者 李祯媛

“人没有住进去，就没享受物业服务，为什么要交物业费？”你是否也有这样的困惑？那么，空置房究竟是否需要交纳物业费？

-----【业主】-----

房屋空置5年

不能按已入住业主标准交费

“物业工作人员多次联系我，提醒我交物业费，可我的房子空着没住人，需要交物业费吗？”近日，读者刘女士来电咨询，她想了解一下，空置房有无必要交物业费。

刘女士介绍，2016年她在长沙县某小区购房，交房几年一直未入住，该小区物业管理有限公司却一再要求她按已入住业主一样的物业费标准交费。“我坚决拒绝，因为未住业主没有产生垃圾，而且减轻和减缓了对小区公共设施的使用和损耗，长期未住业主应按空置物业费标准收取。”刘女士表示，空置房大量存在，希望物业公司能合情合理收取，对未提供服务的部分予以减除。

-----【物业】-----

修订后的《湖南省物业服务收费管理办法》无明确规定

刘女士房屋所属街道长沙县星沙街道办事处工作人员告诉记者，每年都会收到不少因为空置房收取物业费而引起争执的投诉，目前省内只

有株洲市城区鼓励物业服务企业对业主未居住产生的物业服务费进行减免，长沙市暂无相关政策。

据悉，2010年6月7日，湖南省物价局、湖南省住房和城乡建设厅召开价格决策听证会及广泛听取意见，向各市州县物价局、房产局发布湖南省物价局、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省物业服务收费管理办法》的通知，通知第十九条规定，已办理交付手续但未使用的物业，物业服务费按照90%交纳。但随后2017年1月3日湖南省发展和改革委员会、湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省物业服务收费管理办法》的通知中对2010年6月7日发布的《湖南省物业服务收费管理办法》进行了修订，修订后的《湖南省物业服务收费管理办法》对空置房物业费收取无明确规定。

-----【律师】-----

按《民法典》规定

无论是否入住都需支付物业费

带着刘女士的问题，记者向律师咨询到，按照《民法典》第944条规定，物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主应当按照物业服务合同约定向物业服务人支付物业费。业主不得以未接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。也就是说无论是否入住，业主都需要按照物业服务合同约定支付物业费。

《民法典》还规定，业主违反约

定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。同时，物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

-----【外省】-----

缩短空置房计算时间
给业主提供方便

目前还有没有其他省份有空置房减免物业费的规定呢？记者了解到，陕西规定，业主已验收但暂不使用，或使用后因自身原因需空置1个月以上的物业，经物业服务企业登记确认，空置期间的物业费、停车费应当下调。

值得注意的是，陕西此条规定是新修的《陕西省物业服务收费管理办法》，过去空置房计算时间标准为6个月，新规定办法将计算标准缩短到1个月以上，为业主提供更多实惠。

延伸阅读

房屋被查封可以不交物业费吗？

房屋被查封，业主依然需要支付物业费。在为房屋权利人期间，业主基于自身原因不在该房屋居住或不能在该房屋居住均不能成为其拒交物业费等相关费用的理由。业主因为未履行法院作出的判决书所确定的支付义务，导致房屋被查封，实际上业主仍然是房屋的权利人，该房屋所产生的物业费理应由其继续承担。

（据《法治日报》）

市民咨询

湘龙街道红树湾小区频繁停水

网友“2021”：长沙县湘龙街道红树湾小区频繁爆水管，1700多户老百姓常年停水，生活受到影响。

长沙县湘龙街道办事处回复：关于小区供水管道爆管问题，红树湾小区自2007年交房，由于水管深埋在地下难以维护，现已有部分水管老化。我街道已要求物业公司在修复期间务必保证高峰期的民生供水。

同时建议由业委会聘请专业机构对水管整体进行检测，如确需更换，可由业委会牵头按照《长沙市维修基金管理办法》《民法典》规定的相关流程征求业主意见，动用维修基金进行整体的更换与修复。

城镇养老保险和城乡养老保险所缴
年费能相加吗？

网友“WaogXaogmaog”：我在外地买了5年的城镇职工养老保险，由于个人原因已回湘乡。在湘乡市买了10年的城乡居民养老保险，现已达到退休年龄，两者缴费满15年，能否办退休手续？

湘乡市人力资源和社会保障局回复：城乡居民养老保险和企业职工养老保险只能合并账户不能合并缴费年限。已到退休年龄，您可以选择在城乡居民养老保险办理退休手续，或者继续在企业职工养老保险按年缴纳养老保险费，累计缴满15年再办理退休手续。

上接1版

为提高土地利用效率、增加村民收入，娄底市娄星区万宝镇石塘村的村规民约明确，鼓励村民将土地流转给村级专业合作社，合作社再将土地对外承包，村民每月可在家中收取土地租金。

清爽干净的道路、整齐划一的红瓦黄墙……来到衡阳梅花村，这里景色宜人，环境优美。其中，包卫生、包秩序、包整洁的“三包”民约发挥了大作用。村民们开始主动打扫卫生，为家乡“美颜”。

汨罗瞭家山社区属于城乡接合部，居民楼大多为老房子，乱搭乱建的现象较为严重。对此，社区设立了一个集中建房点，并立下居民公约——不得乱搭乱建，必须按照规划，集中在建房点建房。“在这建房更便宜，住得也舒服。”居民夏听思说，如果有谁违反了公约，便不能享受到一些社区福利。

省民政厅党组成员、副厅长游劲民表示，一篇优秀的村规民约、居民



衡阳梅花村一隅。

公约，要务实管用、实施效果好，村（居）民能够真正自觉遵守。如今，在生产建设、公共环境、住房保障等方面，不少村（社区）均根据实际情况，利用村规民约或居民公约，切实推进解决民生问题，满足群众需求。

注重精神文明：
新风尚彰显核心价值观

爱国爱党、遵纪守法、诚实守信等内容，在村规民约和居民公约中是常见之词。对社会主义核心价值观的强调，以及对时代新风尚的引领，促进了精神文明建设，丰富了群众的思

想文化生活。

2019年《关于进一步做好村规民约和居民公约工作的实施意见》出台后，湖南省民政厅原党组书记、厅长唐白玉表示，该文件旨在坚持目标导向和问题导向，革故鼎新，移风易俗，净化社会风气，推动基层社会文明进步。

在郴州桂阳县龙潭街道八字塘社区，昆剧团团长、辖区居民胡女士特别喜欢演绎桂阳版的昆曲《贵妃醉酒》。她带领一帮叔叔阿姨从零开始学习，为群众带来精彩纷呈的节目。社区顺势而为，将传承特色底蕴文化写进了居民公约。

在胡女士和其他文艺工作者的推动下，居民公约得以通过昆剧的形式广为传播，不仅成为一道亮丽的风景，更走进了群众心中，记在了他们的脑海里。

推进移风易俗、共创文明乡风，亦是村规民约的重要功能。婚丧简办、禁止盲目攀比、减少“活人墓”

等新文明风尚，日益成为主流。

永州江永县向光村开设“合约食堂”，从此村民们办喜事儿省钱，喝喜酒也省钱。“大家不再过于关注你的菜色、规模等等，而是更关心人与人之间的情感交流，更快乐。”村民何桥明笑了。

村民熊祖春住在常德临澧县停弦渡镇福船村。该村村规民约提倡喜事新办、丧事简办，反对铺张浪费、不整违规酒。七十大寿当日，他没有大办酒席，而是选择不收礼的方式，小范围内邀请亲朋好友聚一聚。“快乐得到了分享，村规民约的约束力和公信力也得到了保证。”熊祖春表示，这是一个特别有意义的生日。

定下“小规范”，共建幸福“大家庭”。如今，更密切的党群联系、更多的民生实惠、更文明的社会风尚在湖南这片热土上“生根发芽”，群众的自治精神、自治能力也同步提高，众人合奏的一曲奋进之歌正传唱开来。