

空置房物业费打折，物业服务——

能否蹚出“质价平衡”新路？

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。

“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，她名下的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：“物业交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但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”，带来的一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。甘建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业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质量纳入信用评价体系，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。

来源：工人日报

当中医“遇见”人工智能：不错过风也不盲目跟风

中新网太原3月24日电 “人工智能这个风口，对中医来说是千载难逢的机遇，我们不要错过风，但也不能盲目跟风。”谈及近期被热议的人工智能，72岁的山西全国名老中医冯五金既兴奋又担忧。

让冯五金兴奋的是，中医与人工智能的结合，将为中医的规范化、标准化、国际化发展带来无限可能，但如果固步自封、本末倒置，将再次错失发展良机。

中医作为中国传统医学体系，有着几千年历史，民间基础深厚，但也因标准不统一、形象不具体、抽象不客观、疗效难复制而存在争议。

“中医讲究望闻问切。同样是号脉，同一时间不同医生、不同时间同一个医生号出来的结论都不一样；看舌苔，薄了厚了，也各有说法。”冯五金正在运用大数据、人工智能将这些模糊变得清楚。

打开“融智医学传承平台”，冯五金在中医界面搜索“口干”关键词，系统给出几味中药及药量；搜索“口干舌燥”，提示的则是另一种组合的中药及药量；切换至西医界面，各类西药的适应症、用药禁忌、用法用量等皆有标注。

十多年前，因就诊患者较多，写病历、开处方繁琐费时，跟随冯五金学习的研究生为其开发了一款小程序。随着资料累积，冯五金想，是否可以设计一个大数据平台，既能管理患者病历、跟踪治疗效果、查询医药学文献，还能总结用药规律、临床经验及学术思想。经过数次试验，“融智医学传承平台”应运而生。

冯五金解释，中医的优点是博大精深，缺点是固步自封，前景是与时俱进，“这个平台的‘融’包括中医和西医的融合、人脑与AI的融合，融合才能取长补短、与时俱进。”

目前，该平台已收录10多万份病例，精选中药600多味、中药方3300多首、经典名方2000多首，收录有国家基本用药目录和国家医保用药目录的品种西药2400多种、中成药1600多种、民族药90多种，冯五金临床经验方250多首亦可供临床医生选用。当前，该平台已通过国家相关部门认定，获得10多项软件著作权。

当下，冯五金正在考虑将该平台和Deepseek关联，同时进行Deepseek驯化工作。远程智能会诊、AI中医坐诊，数智化中医将会成为现实。

“中医是治疗手段，是产业，更是文化。”冯五金对中医这片“蓝海”充满信心。 来源：中国新闻网