

空置房可以少交物业费? 加强协商才有操作性

本报评论员 宋学敏

近一年来,多地推行空置房物业费下调。近期,江苏省镇江市多部门发文表示,镇江市市区住宅连续空置超过6个月(含6个月)的,空置期间前期物业公共服务费按规定标准的70%交纳。从去年2月起,山东省青岛市就开始实施空置房物业费“打6折”的政策。2024年6月,甘肃省兰州新区也发文称,对连续未入住6个月以上的空置住宅,由业主或使用人书面申请,其物业费按收费标准的50%收取。

空置房通常是指长期(比如连续空置超过6个月)空置,未装修、未入住、无水电消耗记录。从业主角度看,房子没有实际居住,没享受到服务,也不需要服务,不应当交物业费。而从物业的角度,空置房不交纳物业费,有足够的理由反驳且有法律依据。

根据《中华人民共和国民法典》第九百四十四条规定,业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的,业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

法理基于现实。小区入住率对物业管理成本的影响是复杂的。一方面,入住业主减少,会减少些成本。电梯、共用照明等共用设施设备和场地的运行使用下降,降低养护频次;空置房不产生污水及垃圾,也会降低垃圾清运、排水排污等工作强度。另一方面,入住业主减少也可能增加成本。比如,空置房客观上降低了社区活力,却需要更高频次的防盗巡查,如重庆某小区

空置房周巡查次数达常住房的3倍。当然,物业费确实有下调空间。随着智能化管理的普及,物业公司的运营成本不断降低。例如,通过引入智能化安防系统、自动化清洁设备等,物业公司能够在减少人力成本的同时,提高服务效率和质量。

多地推行空置房物业费下调,有利于提高房地产市场活力。降低房产持有成本,有助于提高购房者的购房意愿,促进住房销售和去库存。南京试点显示,7折政策实施后,投资性空置房挂牌量激增23%,客观上促进了存量房流通。现实中,不少物业公司甚至连常住业主的物业费都收不上来,降低空置房物业费,有利于提高物业公司的收缴率。收费较为充足,物业管理水平提升,也有利于房屋资产保值、增值。

那么,空置房物业费下调,要不要全面推广呢?这事还是因地制宜为好。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,因此,业主跟物业加强沟通协商才有可操作性,实现双赢。



天津经开区获批本市首批未来产业先导区

未来智能 生命科学 前沿材料 三大核心赛道催生新业态新模式

近日,天津市工业和信息化局公示首批市级未来产业先导区拟批复(培育)名单,天津经济技术开发区未来产业先导区凭借“未来智能、生命科学、前沿材料”三大核心赛道的创新生态体系成功入选。作为首批国家级经济技术开发区和天津市先进制造研发基地中心区,天津经开区在核酸药物、通用人工智能、特种烯烃衍生物等细分领域持续发力,催生了一系列新业态和新模式,形成了“小区域内优势产业集中、各片区研产互补、各产业萌芽共生”的未来产业集聚态势。

人机交互等多项技术领域领先

依托天津(滨海新区)国家人工智能创新应用先导区建设机遇,经开区培育聚集了以国家超级计算天津中心为代表的20余家共性技术硬平台和创新服务软平台,以及井芯微、天河计算机公司等一批科技型企业。在超智融合、群体智能操作系统、人机交互、晶上系统、多模态图像融合等技术领域均已形成领先优势,相继获批国家新一代

人工智能公共算力开放创新平台、天津市智能计算与生成式通用智能创新联合体。此外,天河数字产业园凭借其优秀的人工智能、信息技术产业聚集能力以及完善的产业服务体系成功入选京津冀十大主题园区。

布局新产业和新赛道

经开区作为国家首批战略性新兴产业集群(生物医药),持续布局新产业和新赛道,形成了包含研发、原材料供给、评价、生产的核酸全产业链条,并组建近40家单位参与的核酸产业联盟,会员单位包括津药联合研究院等创新平台,以及康希诺、凯莱英、药明康德、兴博润、全和诚、法尔玛等龙头企业。同时,经开区联合国家知识产权局发布天津市首个核酸药物产业专利导航报告,举办中国核酸药物大会,并获批生物医药方向国家级产教联合体。目前,总面积230万平方米的核酸医药产业园正在加快建设。

构建全链条产业体系

经开区聚焦绿色石化产业链

高质量发展，围绕特种烯烃衍生物、先进化工材料、高端精细及专用化学品、高端生产性服务业4大领域，形成10个子链的完整产业体系。区域集聚了中石化、中石油、渤化集团等一批烯烃衍生物领域龙头企业，同时引进全球体量最大化工新材料中试基地“中石化北化院天津科学试验基地”，以及中科院科研交流中心、中化学科研院、渤化研究总院、桐砚高性能聚合物等一批高端化工新材料、专用化学品研发中试项目。下一步，天津经开区将积极推动未来产业先导区建设，聚焦“优势产业未来化”和“未来技术产业化”两大主线，围绕“未来智能、生命科学、前沿材料”等产业方向，实施“布局优化、技术创新、成果转化、人才汇聚、企业培育、场景牵引、治理创新、要素供给”等重点任务，以现有产业基础为底数，着力催生新产业、新模式、新动能，力争以“创新之幂”的乘方理念，做强底数、做大指数，为推动天津市高质量发展提供“泰达样板”。

本报记者 苗娜

图片由天津经开区提供

“天津一机”创新再升级 成为制造业标杆案例

在西青区大寺镇，一座承载着工业记忆的企业内，正上演着传统制造向智能创造的精彩蝶变。作为中国机床行业“十八罗汉”之一的通用技术天津一机，在“古稀之年”以科技创新重焕青春，成为京津冀制造业转型升级的标杆案例。

通用技术集团天津第一机床有限公司技术中心副主任李晓琳说：“1956年，我们可以达到每年900台的产量规模，在当时工业基础背景下，发展的速度和质量已经是非常好了。”始建于1951年的天津一机，2015年迁址西青，2020年加入通用技术集团的两次关键抉择，让这家风雨飘摇的老厂重获新生。

如今,天津一机的生产车间,一排排高效运转的数控化智能机床令人眼前一亮,通过技术改造,天津一机实现了生产流程的全面升级。其中,新研制的数控高精度立式磨床打破了国外垄断,在国内首次实现了同类型机床的国产化替代。“我们现在聚焦核心产品,一类是齿轮加工机床,一类是高精度磨床。同时与天津大学、天津职业师范大学等院校建立了合作关系。”李晓琳说。

为确保数控高精度立式磨床在工作时能发挥出最佳性能,企业累计投入超亿元打造恒温车间。截至目前,企业已完成投资近1亿元,购置39台国内外先进的加工设备和计量仪器设备。“通用技术天津一机聚焦核心技术产品,正向着高端化、智能化和绿色化发展。”李晓琳说。 **本报记者 张珊珊**

本报记者 张珊珊

