

泉州市住建局权威解答——

# 关于物业费的这些问题,你都遇到过吗?



近年来,围绕物业费的话题时常被提起,有关物业费的纠纷也越来越多。未收房、不需要物业服务、物业合同到期后,可以不缴纳物业费吗?针对物业费缴交的几个常见问题,泉州市住建局进行了相关解答。

■通讯员 叶森森 融媒体记者 许钺铨



## ▶问:业主可以以未收房为由不缴纳物业费吗?

**答:**不行。当房屋达到交付标准后,开发商通知业主接收房屋,如果业主没有合理的原因而不接收房屋,从通知交付的那一天起,就要开始承担物业服务费。

因为在这种情况下,虽然业主没有接收房屋,但由于房屋已经符合交

付条件,物业服务企业已经开始为该房屋所在的小区提供公共服务,如对小区公共区域提供保安、保洁、保绿、保修和客服等“四保一服”。这些服务是为整个小区提供的,所以业主需要承担相应的费用,由全体业主来分摊,包括未接收房屋的业主。

## ▶问:物业服务合同到期,物业服务企业继续服务可否收取物业费?

**答:**虽然合同期满,但业主大会或业主委员会没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定,原物业服务企业继续为小区提供了实际的服务,如保洁、保安、保绿、保修和客服等“四保一服”,这些服务是保障小区正常运

转所必需的,业主实际上享受了这些服务,所以物业服务企业收取物业费是合理的。

这种情况下,服务期限为不定期,物业费的收取标准可以参照原物业服务合同约定的标准执行。

## ▶问:业主能否以不需要物业服务为由拒绝支付物业费?

**答:**不能。业主在购买房屋时,通常会与物业服务企业签订物业服务合同,这份合同是具有法律效力的文件,明确规定了双方的权利和义务,其中,业主按时缴纳物业费是主要义务之一。而且由于物业服务是面向整个小区的公共区域和公共设施的维护、管理等综合性服务,具有公共服务的属性,如小区的道路清

扫、路灯维护、电梯保养、门禁系统管理等,这些公共服务是为了维护小区的整体安全、环境整洁和正常秩序。

如果某些业主以不需要服务为由拒绝支付物业费,会影响物业服务企业的资金链,降低小区的公共服务质量,从而影响小区的保值和增值。从某种方面讲,也是侵犯交费业主的合法权益。

## ▶问:业主能否以未签订前期物业服务合同为由拒缴物业费?

**答:**不能。前期物业服务合同是在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位(开发商)与物业服务企业签订的,也是符合相关法律法规规定的,对业主具有法律约束力,其主要目的是为了在小区业主委员会尚未成立或者业主、业主大会尚未选聘物业服务企业期间,保障小区的整体安全、环境整洁和正常秩序,前期物业服务合同就起到了填补这个阶段物业服务空白的的作用。在业主购买房屋

时,建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同中的权利义务通常会一并转移给业主。因此,业主虽未直接与物业服务企业签订物业服务合同,但事实上物业服务企业已根据与建设单位签订的前期物业服务合同提供了物业服务,需要缴纳物业费。

业主大会成立后,经全体业主表决,可以续聘、重新选聘物业服务企业,也可以选择由业主委员会自管或其他管理方式。

## ▶问:房屋出租后,谁应缴纳物业费?

**答:**当房屋出租时,业主(出租人)和租户(承租人)可以在房屋租赁合同中明确约定物业费由谁来缴纳,这是最主要的判定依据。这种约定实际上是一种民事合同中的权利义务分配,只要双方自愿且符合法律规定,就具有法律效力。

在实际操作中,物业服务企业也会尊重这种约定,按照合同约定的缴费主体进行物业费的收取。而在没有特别约定或租户逾期未缴物业费的情况下,物业服务企业会基于与业主的物业服务合同关系,向业主催缴物业费。

洛江区人民法院曾判决过一起案例,业主黄某将位于洛江某小区的

商品房出租给陈某,双方签订书面的租赁合同,约定租赁期为8年,租赁期间的物业服务费、水电公摊费均由陈某承担。但之后,陈某拖欠物业服务费14493.78元,水电公摊费用2063元。物业公司多次书面催缴,陈某均未按时足额支付上述费用。于是物业公司将黄某、陈某起诉到洛江区人民法院。经审理,法院认为,黄某作为业主,应对物业使用人陈某交纳物业费负连带责任,黄某在支付该费用后,可以根据租赁合同的约定向陈某追偿。据此,法院一审判决陈某向物业公司支付物业费及公摊水电费,黄某对陈某的上述债务负连带清偿责任。

## ▶问:业主逾期未支付物业费,有何措施?

**答:**可以利用书面、电话、电子信息等方式催缴,可以通过发律师函催缴,也可以在物业服务区域内将欠费情况在醒目位置予以公告,经催缴或公告后仍未缴纳的,物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。

吴某系泉州某一高档小区别墅业主,自2020年1月开始长期拖欠物业费17万余元,时间长达4年。物业公司多年催缴无果,遂到丰泽区人民

法院诉讼服务中心咨询,想要通过诉讼的方式追回被拖欠的物业费。并在听取法院立案庭干净的意见后,于2024年7月向法院申请向业主吴某发出支付令。承办法官审查后认为该案符合法定条件,遂依法及时向业主吴某发出支付令,督促吴某立即支付欠缴物业费。最终,业主吴某在收到支付令后向物业公司支付15万元物业费。

## 泉州晚报社部分物业招租启事

泉州晚报大厦地处泉州市丰泽区刺桐南路东侧,泉州地标性建筑。万达、领show商圈交汇,交通便利,临近高速入口,拥有5000平方米超大停车场,安全卫生内部大食堂,现部分物业公开招租:

### 一、泉州晚报大厦

- 1.三层南A区(832m<sup>2</sup>),层高五米,高档装修。
- 2.五层东区(450m<sup>2</sup>)、五层西区(570m<sup>2</sup>),可整层打通,普通装修。
- 3.七层705、706室(90m<sup>2</sup>),707、708室(112m<sup>2</sup>),712、713室(114m<sup>2</sup>)。
- 4.十一层东区(652m<sup>2</sup>)。

以上区域月租金挂牌价45元/m<sup>2</sup>,包含税费,免物业费、水费,每50m<sup>2</sup>发放一部车辆免费通行证。

### 二、泉州晚报附属楼

- 1.一层I区c单元(193m<sup>2</sup>),月租金挂牌价45元/m<sup>2</sup>。
- 2.三层(2842m<sup>2</sup>),月租金挂牌价65366元。
- 3.四层(2842m<sup>2</sup>),月租金挂牌价65366元。

以上区域月租金包含税费,免物业费、水费,每50m<sup>2</sup>发放一部车辆免费通行证。

- 3.城东安吉路澜湖郡3-1101室(122.35m<sup>2</sup>),月租金挂牌价1500元)、3-229室(65.67m<sup>2</sup>),月租金挂牌价600元)。

联系人:许先生 吴先生

联系电话:0595-22500288

13850755888 15959588866

报名地址:泉州市产权交易中心(泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢市行政服务中心4楼450室)

具体的交易方式、时间、地点及竞价规则、承诺函等详见泉州市产权交易中心网站:www.qzccq0595.com。咨询电话:22189025。

