



## “小区那些事”系列报道

随着晋江新型城镇化加速推进,人民生活水平提高,不少晋江人搬进了现代化的小区,过上了品质生活。与此同时,小区管理的相关问题和业主们息息相关,也成为业主们关注的焦点和难点问题。

为此,本报楼市周刊特地推出“小区那些事”系列报道,聚焦市民关注的焦点,搭建市民、物业和主管部门沟通平台,希望以此推动解决市民反映的突出问题,提升居住品质,共建共享更加幸福美好的家园。

## 不交物业费就停水停电?

律师:如造成损失物业应承担法律责任

水电是民生保障,与市民日常生活息息相关。那么,如果业主没有缴纳物业费,物业服务企业是否有权采取断水断电的措施?

日前,本报热线收到一些市民反映,称因未缴纳物业费,就被小区物业断水断电。物业还声称,不缴纳物业费就不恢复供水供电。

对此,律师表示,根据民法典相关规定,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。



## 焦点 | 以停水停电催缴物业费

拖欠物业费,水电就被物业停了。在晋江,一些业主碰到了这样的烦心事。

“那天下午,我回到家里,准备打开电视,发现家里没电了。”住在晋江中心市区某小区的市民黄女士说,她问隔壁的邻居,才知道小区根本没停电。咨询了物业,才知道是物业费没缴纳。“物业工作人员说,不缴纳物业费,就不恢复供电。”

此前,租住在晋江海丝景城的王小姐,也有被物业停电的经历。“我和同事在那边租了一套房子,也是因为没交几个月的物业费,电就被物业停了。后面去交了物业费,物业才恢复了供电。”

记者查询了人民网网领导留言板板块,查看到也有一些市民反映物业以停水停电方式催缴物业费的案例。今年1月,王先生通过中介购买了一套晋江中心市区世

纪花园的房子。购买后,王先生未及及时前往物业服务中心进行业主信息变更,物业公司为了催缴物业费,就将王先生家的水停了。后经晋江市住房和城乡建设局介入,物业公司负责人通过电话向王先生说明相关情况,物业费起算时间,并恢复供水。对此,晋江市住房和城乡建设局已要求物业公司今后不得以停水方式催缴物业费。

诉讼或者申请仲裁。

李律师介绍,根据民法典第九百四十四条第三款规定,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。“在日常生活中,物业公司采取停止供电、供水等方式催交物业费,违反了民法典的相关规定。如果因此给业主造成损失,将面临承担赔偿责任等法律责任。”

## 解答 | 不满意服务业主可维权

据了解,近年来,晋江物业纠纷多发。仅2022年上半年,晋江市人民法院共受理涉物业纠纷511件,调解成功291件。其中,不少纠纷涉及物业费。

记者在走访调查时发现,业主故意不缴纳物业费的占比不高,大多是因为不满意物业服务才拒绝缴纳。

“如果业主不满意物业服务,认为服务与合同约定不符,业主有权要求服务人承担违约责任,但不得拒绝支付物业服务费。如果物业服务与合同约定相符,只是未达到个别业主期望,则服务人无需承担违约责任。”李律师介绍。

在中国裁判文书网检索相关案例,记者发现业主拒绝支付物

业费的行为往往得不到法院支持,但业主提供相关证据,足以证明物业服务不到位,法院工作人员经现场勘察,发现物业服务存在诸多问题,未达到合同约定的标准时,法院一般会支持业主减少支付物业费请求。

“根据《最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第六条规定,物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务,业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的,人民法院应予支持。”李律师介绍。

## 征集令

你家的小区管理存在问题吗?哪些问题是你比较关注的?对于存在的问题,你有什么意见建议?本报邀请大伙一起来谈谈关于小区的那些事。市民可以通过以下方式,将你的问题或意见建议告诉我们。

参与方式:(1)发送至微信:微信号:13626050215;(2)发送至邮箱:14258977@qq.com。

## 律师 | 造成损失应承担法律责任

那么,为了催缴物业费,物业是否有权利对业主采取断水断电的措施?

对此,福建一脉律师事务所李耿佳介绍,在日常生活中,物业采取断水断电的方式催缴物业费,这一方式并不少见。

“对于业主来说,应该按照合同约定向物业服务人支付物业费。”李律师介绍,根据民法典第九百四十四条第一款明确规定,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。民法典第九百四十四条第二款规定,物业公司催交物业费,应当采取“催告+提起诉讼或申请仲裁”的方式。对违反约定逾期不支付物业费的,物业公司可以催告其在合理期限内支付。如果合理期限届满业主仍不支付,物业公司可以依法提起

## 晋江规范商品房预售资金监管 防范开发商挪用 维护业主合法权益

日前,晋江市住房和城乡建设局印发《关于规范预售资金监管有关事项的通知》(以下简称《通知》),进一步防范开发企业挪用购房款,管控项目预售款有效用于工程施工建设,保障工程顺利完工交付,维护业主合法权益。



## 规定:确保购房款进入预售资金监管账户

根据《通知》,开发企业须在售楼部主入口、沙盘及财务收款处显著位置设置预售资金监管账户公示铜匾,铜匾须篆刻有项目预售资金监管银行、监管账户名

称、账号、监管账户绑定POS机的商户名及商户号等信息。

在业主缴交购房款前,购房人应亲自抄写《购房交款告知单》,确保购房款进入预售资金监

管账户。

后续,该局将结合房地产“双随机”抽查,日常检查加强房地产市场平稳健康发展。

## 处罚:开发商违规可暂停预售许可和网签

据了解,针对泉州市商品房预售资金监管,2021年1月,泉州市住建局出台《泉州市商品房预售资金监督管理规定》(以下简称《规定》),对全市商品房预售资金监管账户的开设和预售资金缴存、使用、监管等作出明确要求。

《规定》要求,商品房预售时,开发企业应当提供所开设的监管账户给购房人。商品房预售资金(购房人按照商品房买卖合同约定支付全部购房款,包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等),应当直接存入监管账户。分期付款的首付款不低于合同总价的30%,后续款项要合理安

排入账时间。

《规定》要求,房地产项目的开发贷款,包括土地使用权抵押贷款、在建工程抵押贷款等,应当用于所设置抵押的房地产项目的开发建设,并全部进入该项目的监管账户。监管银行应严格履行资金监管协议,指定专人定期核查,发现商品房预售资金、开发贷款等未按时、足额存入监管账户的,应及时告知住建主管部门。

开发企业有下列行为的,由住建主管部门责令限期整改,整改期间对存在违规行为的项目暂停拨付商品房预售资金,暂停该企业在辖区范围内所有开发项目的预售许可、网签备案:

1.存在违法违规行为导致工程停工的;2.预售项目存在严重质量问题的;3.预售项目未按期交付使用的;4.违反规定直接收取商品房预售资金的;5.未按要求及时将预售款、开发贷款等资金存入监管账户的;6.未按规定使用商品房预售资金的;7.提供虚假资料套取商品房预售资金的;8.代收代缴资金未及及时缴纳的;9.其他违反商品房预售资金监管的行为。

## 资讯

## 10月泉州二手房销售价格同比下降6.3%

本报讯 日前,国家统计局公布2022年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,今年10月份,泉州一、二手住宅销售价格均同比下降。其中,新建商品住宅销售价格同比下降5.4%,二手住宅销售价格同比下降6.3%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,10月,泉州同比下降5.4%,环比下降0.6%;厦门同比下降3.9%,环比下降0.7%;福州同比下降2.1%,环比下降0.5%。

二手住宅方面,10月份,泉州同比下降6.3%,环比下降0.6%;厦门同比下降1.4%,环比下降0.4%;福州同比下降2.6%,环比下降0.6%。

分面积段看,10月份,泉州二手住宅销售价格90平方米至144平方米同比下降幅度最大,为6.5%,环比下降0.4%;90平方米及以下同比下降5.9%,环比下降0.7%;144平方米及以上同比下降6.5%,环比下降0.9%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读,10月份,70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数增加,各线城市商品住宅销售价格环比下降,一线城市同比上涨,二线和三线城市同比降幅略扩。

其中,一、二、三线城市商品住宅销售价格环比下降。10月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有58个和62个,比上月分别增加4个和1个。10月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅与上月相同;二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.3%和0.5%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%,降幅均与上月相同。

绳国庆解读,一线城市商品住宅销售价格同比上涨,二、三线城市同比降幅略扩。10月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有51个和64个,比上月均增加1个。10月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.6%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格同比上涨1.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.3%和3.2%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降3.9%和4.7%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。

## 前十月 全国商品房销售面积 同比下降22.3%

本报讯 日前,国家统计局发布信息显示,今年1—10月份,全国商品房销售面积111179万平方米,同比下降22.3%,其中住宅销售面积下降25.5%。商品房销售额108832亿元,下降26.1%,其中住宅销售额下降28.2%。

数据显示,10月末,商品房待售面积54734万平方米,同比增长9.0%。其中,住宅待售面积增长16.6%。

在房地产开发投资方面,今年1—10月份,全国房地产开发投资113945亿元,同比下降8.8%;其中,住宅投资86520亿元,下降8.3%。

1—10月份,房地产开发企业房屋施工面积88894万平方米,同比下降5.7%。其中,住宅施工面积628278万平方米,下降5.9%。房屋新开工面积103722万平方米,下降37.8%。其中,住宅新开工面积75934万平方米,下降38.5%。房屋竣工面积46565万平方米,下降18.7%。其中,住宅竣工面积33771万平方米,下降18.5%。

在房地产开发企业到位资金情况方面,1—10月份,房地产开发企业到位资金125480亿元,同比下降24.7%。其中,国内贷款14786亿元,下降26.6%;利用外资62亿元,下降13.5%;自筹资金44856亿元,下降14.8%;定金及预收款41041亿元,下降33.8%;个人按揭贷款20150亿元,下降24.5%。

## 龙湖集团: 10月地产销售202亿元 环比增长5.2%

本报讯 日前,龙湖集团控股有限公司(港交所股份代号:00960)公布,10月地产开发业务实现销售额202.1亿元(人民币,下同),环比增长5.2%;实现权益销售额116.8亿元,环比增长1.7%,延续持续增长的态势。

数据显示,今年1—10月,龙湖集团累计实现销售额1657.7亿元,实现销售面积1029万平方米。

此外,10月,龙湖集团新增7块土地储备,总建筑面积92.85万平方米,权益建筑面积63.65万平方米,权益地价56.3亿元。

目前,融资、销售等多方面的利好政策相继出台,行业有望筑底回升。龙湖集团表示,将继续保持稳健发展的步伐,在多重挑战中坚定向前,通过多航道业务的高度协同,为客户提供更多更为优质的产品和服务。