



**开栏语:**从今天起,本报特别策划推出服务消费者的常态化栏目——“3·15直通车”。

作为全国民营经济最活跃的地区之一,晋江消费市场潜力巨大。伴随着消费市场的扩大,近年来,包括地产、金融、汽车、教育培训、医疗、物业服务等各个领域的消费纠纷时有发生。

今后,碰到上述消费纠纷,市民可以通过以下渠道向本报反映:1.直接私信本报微信公众号(晋江经济报),简述相关线索,并留下你的联系电话,可以语音报料,也可以发图报料;2.拨打本报新闻热线:0595-82003110;3.登录新浪微博@晋江经济报+你的反映内容。

接到线索后,本报将第一时间派出记者跟踪报道,并且联合相关主管部门,帮助消费者维权。

让我们一起努力,共同营造良好的营商环境,进一步提升消费的“幸福感”。

## 3·15 直通车



# 只要买房,增值服务协议都要签?

## 晋江万科业主质疑物业强制收取增值服务费

## 主管部门:此类服务须自愿选购 律师:业主有权解除委托

因买房时被要求签订了一份合同,在以后的几年里,自家的房子每月除了交正常的物业费,还要多掏一笔“物业增值服务费”,而这些增值服务项目自己却压根不需要……

近日,多名晋江万科金域滨江一期的业主向本报反映,该小区物业厦门市万科物业服务有限公司(以下简称“厦门万科物业”)强制让业主签订增值服务协议,并连续多年收取物业增值服务费。业主要求,取消增值服务协议。

说到物业费,大家并不陌生,但是这个“物业增值服务费”是怎么回事?业主反映的“强制收取”又是什么情况?对于这每月都要多掏的费用,消费者有权说不吗?

**业主** “买房被强制签订增值服务协议 90㎡每年多掏1200元”

万科金域滨江小区位于晋江市池店镇桥南片区。资料显示,该小区共分三期开发。其中,一期住宅于2017年开始销售,共有1016套住宅,户型面积从80至137平方米不等。

该小区一期业主刘先生告诉记者,在买房时除了商品房买卖合同及前期物业服务合同,他还要被要求必须签署一份增值服务协议。在刘先生提供的材料中,记者看到,2017年8月1日,他与泉州市爱乐佳园置业有限公司和厦门万科物业分别签署了商品房买卖合同及前期物业服务合同。“按照商品房买卖合同和前期物业服务合同的约定,物业收费计费方式采取包干制,物业服务费为每月每平方米1.9元。”刘先生说,购房当天,他又被要求与厦门万科物业再签订一份增值服务协议,“当时售楼人员说,要买房就必须签这个协议,是强制要我签的,不然就不能买房”。记者看到该协议条款约定,业主向物业公司购买增值服务,并按每月每平方米1.18元交纳增值服务费。

“这样合计下来,每月每平方米要交3.08元物业费。”刘先生算了一笔账,“我家房子面积是90.35平方米,每月要交物业费278元,这当中有106元是这个物业增值服务费,一年就要1272元!”刘先生提供的物业缴费清单显示,从2022年1月开始,他已累计交纳物业增值服务费1908元。

“当初这个楼盘很抢手,买房时说要签这个协议也感觉有点不太对劲,但如果不签就买不到房子。”另一位业主郑先生说,因为担心失去购房资格,他也只能按要求签了协议。

多交了这些费用可以享受到什么样的物业服务呢?刘先生提供的一份小区物业增值服务事项公示上显示,其增值服务内容包包括:专属的婚礼布置、免费提供约10人位会议场所、提供小业主生日会布置、入户门搭电更换电池服务等。

“像万科提供的这些增值服务,其他小区有的也有提供,但并没有再收取额外费用。”该小区3栋业主欧阳女士告诉记者,这些增值服务项目在她看来可有可无。

“这些增值服务我也搞不清楚,日常基本都用到这些。”该小区另一位业主张先生反映,当初物业并没有让业主自主选择是否需要增值服务。

张先生的说法得到多位业主的证实。“此前,开发商置业顾问有介绍其中的增值服务内容。只要买房,增值服务协议都要签。”业主林先生说,“我是2017年买的房子,一样被强制要求签订了增值服务协议,然后从交房到现在,一直要交这个增值服务费。”

采访中,多位业主要求厦门万科物业取消增值服务。

栏及管家朋友圈进行公示,后续将同步在物业服务中心处进行展板公示。”

关于有业主提出要解除当前物业增值服务协议的问题,函件内称,“根据民法典和《福建省物业管理条例》的相关规定,前期物业合同到期后物业服务企业继续提供服务的,视为合同继续。目前金域滨江的物业服务合同已转为事实服务合同,服务期限为不定期。如业主对合同或服务费存有疑问或要求,可以通过合法合规的途径沟通解决,我们将积极配合。”



**部门** 增值服务须自愿选购 将调查是否强制签约

对于厦门万科物业开展增值服务的做法,物业主管部门如何看待?

晋江市住建局物业专班相关负责人表示,从法律法规的层面,并未禁止物业公司提供多样化增值物业服务并收取相应的服务费用。但是,物业和业主双方,应当

根据民法典的相关规定,遵循平等、自愿、协商的原则来签订增值服务协议。

针对业主反映的购房被强制要求签订物业增值服务协议的情况,以及希望解除现有增值服务协议的要求,该负责人表示,主管部门

将会进行调查,如发现情况属实将会依法依规处理;而如果协议签订合乎规定,鉴于业主与厦门万科物业签订的前期物业服务及增值服务协议已生效,建议业主按协议内约定的争议解决方式通过司法途径解决。

**律师** 增值服务是委托服务,业主有权要求解除

对于上述的物业增值服务费项目,福建一脉律师事务所律师李耿佳认为,增值物业服务不同于一般物业服务,其本质是委托服务,业主是否需要增值物业服务,需要的频次、种类均有所不同。如果业主确有需要,可以在协商一致的前提下与物业服务企业签订增值物业服务协议,但物业服务企业不能强迫业主购买增值物业服务。

“如果业主反映的情况属实,买房就一定要签增值服务协议,则物业违反了《消费者权益保护法》第九条相关规定,侵犯业主的选择权。”李耿佳介绍,所谓捆绑销售,是指经营者在正常销售一种商品或服务的同时,采取默认勾选等方式强制或误导消费者购买其他商品或服务的行为。根据《消费者权益保护法》第九条规定:消费者享有自主选择商品或者服务的权利。消费者有权自主

选择商品品种或者服务方式,自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一项服务,消费者享有公平交易的权利,有权拒绝经营者的强制交易行为。《反不正当竞争法》第十二条规定:经营者销售商品,不得违背购买者的意愿搭售商品或者附加其他不合理的条件。”因此,如果被证明是捆绑消费,业主和物业已经订立的增值服务协议

的有权要求法院宣告此合同无效,索要已经支付的增值服务费用或者拒绝支付这种个性化的增值服务费用。”李耿佳同时提醒,如果要证明物业存在强制捆绑消费的行为,业主需要提供相关的有力证据,“例如与置业顾问的相关聊天记录等。”

那根据相关法律,业主提出的解除现有增值服务协议的要求是否合理呢?李耿佳认为,增值服务费具有个人委托合同的性质,不同于一般的普通的物业公共服务。“针对这种个性化的委托服务,业主有权解除委托。”

资讯

## 5月泉州二手房销售价格同比下降5.9%

**本报讯** 日前,国家统计局公布2023年5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5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3.7%,二手住宅销售价格同比下降5.9%。

在新建商品住宅销售价格指数方面,5月,泉州同比下降3.7%,环比上涨0.3%;厦门同比下降1.7%,环比下降0.2%;福州同比下降0.4%,环比上涨0.1%。

二手住宅方面,5月份,泉州同比下降5.9%,环比下降0.1%;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0.4%。

5月份,分面积段看,泉州新建住宅价格90平方米及以下同比下降4%,环比上涨0.2%;90平方米至144平方米同比下降3.7%,环比上涨0.3%;144平方米及以上同比下降3.5%,环比上涨0.1%。在二手住宅销售价格方面,90平方米及以下同比下降5.9%,环比下降0.1%;90平方米至144平方米同比下降6.2%,环比下降0.1%;144平方米及以上同比下降5.4%,环比下降0.2%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读,5月份,70个大中城市新建商品住宅销售价格环比整体涨幅回落,二手住宅环比下降。一线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落,二三线城市同比总体降势趋缓。

具体来看,5月份,70个大中城市中,商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有46个和15个,比上月分别减少16个和21个。此外,5月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨1.7%和0.4%,涨幅比上月分别回落0.3和0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;二手住宅销售价格同比下降2.1%,降幅比上月收窄0.1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1.6%和3.3%,降幅比上月均收窄0.3个百分点。5月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比上涨城市有26个,比上月增加4个;二手住宅同环比上涨城市有9个,个数与上月相同。

## 住房公积金缴存执行新标准 晋江个人月缴存上限5290元

**本报讯** 日前,泉州市住房公积金管理委员会下发《关于公布2023年住房公积金缴存上下限标准的通知》(泉金管〔2023〕5号),自2023年7月1日至2024年6月30日,全市将执行住房公积金缴存上下限新标准。

根据省政府关于我省最低工资标准文件精神,市统计局统计公报,2022年度泉州全市城镇非私营单位就业人员年平均工资为88174元,市直、鲤城区、丰泽区、洛江区、泉港区、石狮市、晋江市、南安市、惠安县最低工资标准为1960元,安溪县、永春县、德化县最低工资标准为1810元。

调整后的住房公积金缴存基数及上下限标准如下:上限标准:2023年,泉州市职工住房公积金最高月缴存工资基数:88174元÷12×3=22043元。职工个人住房公积金月缴存额上限标准为22043×12%+22043×12%=5290元(四舍五入)。下限标准:2023年市直、鲤城区、丰泽区、洛江区、泉港区、石狮市、晋江市、南安市、惠安县(含台商投资区)的住房公积金最低月缴存工资基数为其最低月工资标准1960元。职工个人住房公积金月缴存额下限标准为:1960×5%+1960×5%=196元。

若职工本人上年度月平均工资低于泉州市最低工资标准的,其住房公积金缴存基数按最低工资标准执行;若高于泉州市最低工资标准的,其住房公积金缴存基数为实际月平均工资。

## 晋江梅岭中片区控制性详细规划获批

**本报讯** 日前,记者从晋江市人民政府官网获悉,梅岭中片区控制性详细规划已经获得批复。

根据批复,梅岭中片区规划范围:北至双龙路,南至桂华路,东至世纪大道,西至晋宁路。该规划总用地面积约158.53公顷。

梅岭中片区功能定位为:打造承载新兴消费和创新功能、提振城市形象的城市中央活力之心;依托在地社群,提供多元空间产品与公共服务,创建彰显晋江文化自信的全民共享美好家园。

该片区的道路交通体系规划,形成“快速路—主干路—次干路—支路”的道路等级体系及“两横三纵”的干道路网结构,基本能够满足区域各类型交通的出行需求。