业主能以房屋空置为由拒交物业费吗？

南海普法·伴您同行

以案说法

住建篇

■案情回顾

张先生在南海桂城某小区买了一套商品房，收楼后两年多未装修。物业公司多次催缴物业服务费未果后诉至法院。不料反被张先生以“房屋空置、未居住使用，物业收费不合理”为由投诉到12345。请问，业主能以房屋空置为由拒交物业费吗？

■部门说法

根据《物业服务收费管理办法》第二条的规定，物业服务收费，是指物业管理企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。《物业管理条例》第四十一条规定，“业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用”。《广东省物业管理条例》第四十一条规定，“物业买受人应当在建设单位交付物业后按照商品房买卖合同的约定交纳物业服务费用”。结合本案例，业主张先生所拥有的空置房仅仅是区分所有建筑物的专有部分空置，区分所有建筑物的共用部分仍然在运行、使用中，需要物业服务公司维持、维修和保养，已达到物业建筑的保值和增值的经济成果。故，业主应当在购买房屋办理登记过户或实际交付以后，无论住与不住，都应该按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用。

信息推送

9月15日至9月16日，南海区普法办、南海区国土城建和水务局（住建）将联合举办“增强住建法治理念　助推品牌南海建设”主题学法大赛，参与答题有机会获得微信红包、电影票和千元现金大奖，本次学法活动现金大奖由南天明律师事务所特约赞助，详情请关注“南海普法”、“南海住建”微信公众号。

南海普法　南海住建

■法苑

商铺空置房未办移交 开发商被判物管费须照交

上海市青浦区某楼盘系上海亿兆房地产发展公司（以下简称“亿兆公司”）所开发，2003年9月10日，亿兆公司与上实物业管理（上海）公司（以下简称“上实公司”）签订《前期物业管理服务合同》，委托上实公司进行物业管理。管理期限为：自合同签订之日起至业委会成立时止。自2004年12月起，该小区开始陆续交房，根据双方合同的约定及物价局的核价，该小区的物业管理服务费标准为：住宅人民币1.30元／平方米／月。商铺人民币1.70元／平方米／月。但亿兆公司自小区交房之日，即开始不足额支付物业管理费。对此，上实公司多次发函要求被告支付，但是亿兆公司均对此表示拒绝，截至2006年5月31日，亿兆公司已经累计拖欠物业管理费人民币60余万元。2006年6月，上实公司一纸诉状，将开发商告上法庭，要求支付上述物业管理费。亿兆公司认为，双方没有办理商铺空置房的移交手续（没有交钥匙予上实公司），故实际上上实公司没有对商铺空置房进行管理，故其不应向上实公司支付物业管理费。另外，亿兆公司认为，即使由其交管理费，与小业主交房当月的管理费也不应由其来承担。

■法院观点

法院认为，商铺是整个小区的组成部分，物业管理除了对房屋及配套设施、设备进行维修、养护、管理外，还包括维护相关区域内的环境卫生和秩序等内容。虽然亿兆公司未将商铺的钥匙移交给上实公司，但不能认定上实公司未对商铺进行管理，故亿兆公司亦应支付物业管理费。至于房屋交付当月的物业管理费，法院认为，上海市相关职能部门早在2002年就已明文规定，新建商品住宅的买受人办理入住手续的当月及以前由住宅出售单位支付物业管理费。

平安是福·法治是本

福

共建平安佛山

四男子偷工地钢材被刑拘

破小案创平安狮山，警方连续侦破10宗流窜盗窃案

今年以来，佛山南海公安牢固树立“破小案积大安”的理念，进一步完善社会治安防控体系建设，全力打击流窜违法犯罪活动，让市民幸福感、安全感稳步提升。近日，警方连续侦破10宗流窜盗窃案件，抓获犯罪嫌疑人5名。

流窜各地盗车 民警串案一举擒贼

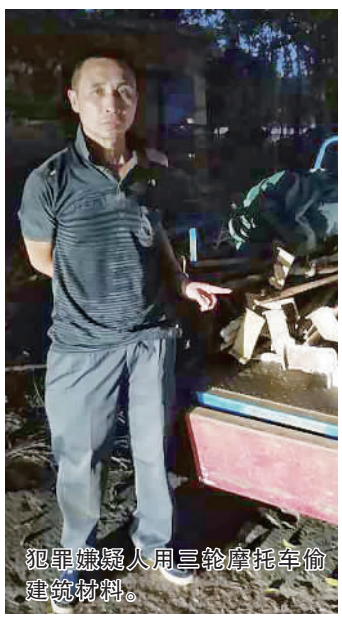
9月3日，罗村派出所接到市民报案称：其用来出行的电动车被他人盗走，请求民警帮助。接报后，民警迅速赶往现场调查取证，通过现场勘察，以及对近期盗窃电动车案件进行分析和研判，发现辖区几宗案件的作案手法较为相似，怀疑是同一名涉案嫌疑人所为。

找到突破口后，民警通过深入摸排，最终锁定犯罪嫌疑人的身份。按照嫌疑人此前作案后的逃跑路线分析，民警划定嫌疑人大致的活动区域，随后派出多名便衣队员开展街面巡防，初步掌握了嫌疑人的行踪。9月5日15时许，专案组组织警力进行收网，最终在罗村某网吧成功将其抓获，并当场起获作案工具一批。

经审讯，该男子叫江某超，其对流窜各地盗窃电动车的犯罪事实供认不讳，并承认在辖区作案6宗。据江某超交代，为了逃避警方侦查，他想了一套自以为“聪明”的办法，就是每一次都会在不同的地点作案和销赃，但是没想到还是被民警发现了蛛丝马迹。目前，江某超因涉嫌盗窃已被依法刑事拘留。

夜潜工地偷建材 被民警抓个正着

日前，官窑派出所在工作中发现一个流窜于南海官窑和三水乐平两地，专门盗取建筑工地材料的跨区犯罪团伙，决定对其开展跟踪侦查。9月4日晚，便衣民警发现该四人盗窃团伙驾驶一辆三轮车在三水乐平一带转悠，似乎在寻找“猎物”。次日凌晨1时许，该团伙来到佛山职业技术学院旁的一个工地，四人下车经过一番搜索后，将摆放在工地的脚手架搬上车，然后运回乐平横岗村藏匿起来。


犯罪嫌疑人用三轮摩托车偷建筑材料。

嫌疑人自以为有夜色的掩护，不会有人发现，但这一幕早已被预伏在旁的便衣民警掌握。凌晨5时许，当四人再次偷窃建材返程行至三水三江康复路时，民警伺机而动将四名男子全部抓获，并在窝藏地点起获全部被盗建材。随后，民警联系上被盗工地负责人石先生告知其工地失窃的情况。经清点，被盗手脚架重约2吨，价值约1万元，石先生对民警迅速破案，让其公司挽回损失表示感谢。

经讯问，四名犯罪嫌疑人余某华、梁某、王某立、张某东对其盗窃的犯罪行为供认不讳。据了解，四人在认识后便密谋到工地偷建筑材料变卖换钱，梁某提供作案用的三轮摩托车。案发当晚，四人驾车在三水乐平一带寻找作案目标，在路经佛山职业技术学院时，发现旁边的一个工地大门敞开，且里面也无人看管，于是入内实施盗窃。经查，该团伙共在三水、南海两地作案4宗。目前，四名嫌疑人涉嫌盗窃罪已被公安机关依法刑事拘留。

撰文/摄影　何万里
通讯员　肖跃斌　黎力

白蚁防治、杀虫灭鼠
甲醛治理、清洁服务

本公司专业承接土建工程、新房装修前白蚁预防和各企业事业行政单位、装饰工程、小区、学校、厂房、酒店、商场、家居、园林绿化等的白蚁治理与四害消杀，以及家居甲醛治理。

佛山市民鹰有害生物防治技术服务有限公司
电话：陈生 13929951226（微信号）
0757—88748706
网址：http://www.fsmypco.com
地址：佛山市南海区罗村外滩东区5号
佛山市南海区佛罗路创业产业园C5
佛山市三水西南街道环一程西路
佛山市南海区西樵崇民路3号