

# 5月才交房 凭什么收整年物业费?

福州一小区,要求业主缴纳未收房之前的物业费;律师表示,商品房未及时通水导致延期交付,其间的物业费应由开发商承担

N海都记者  
陈逸之

“非业主原因导致延迟交房,为什么多收我物业费?”近日,市民吴先生(化名)通过智慧海都平台报料称,他购置的房产,因开发商未能按时通水,导致没能在去年底顺利交房。

“今年4月底正式通水后,5月我前去收房,物业让我缴纳今年一整年的物业费。”吴先生感到不解,“为什么业主要承担未通水、未交房前的物业费?”

那么,未通水的商品房可以交房吗?非业主原因延迟交房,其间产生的物业费该由谁负责?物业由此有权向业主收费吗?对此,记者进行走访了解。

## 业主 新房还未通水 就要公摊水电费

据吴先生介绍,2020年底,他购买了世茂融侨正荣湖滨府(项目名称为“南公馆”,以下简称“湖滨府”)的房产,按照购房合同里有关“交付时间和手续”的相关约定,出卖人应当在2022年12月30日前向买受人交付该商品房。然而,到了约定交房时间,小区的房子没有通水。“这不符合交房标准,所以今年4月底房子通水之后,我才去收房。”吴先生说。

让吴先生意想不到的是,办理交房手续时,小区物业要求他缴纳2023年整年、共计3940元的物业费,其中每月水电公摊费61元;若不缴费,则无法交房。吴先生认为,通水前产生的物业费并不是业主的责任,不应该让他交。

该小区另一位也未交房的业主邱先生(化姓)告诉记者,他于今年3月再次验收房子时,房内仍未通水。“我们多次向12345投诉,福州市城乡建设局的答复是,小区供水设施均存在未合格项,建设单位迟迟未完成整改。”直至4月14日,整改才完成。

“合同写明,已竣工但尚未出售或因甲方原因未按时交付买受人的,物业服务费用由甲方承担,为什么物业还向我们收费呢?”邱先生对此也提出疑问。

## 物业 与开发商约定 从年初开始收费

12日,记者来到位于湖滨府小区内的融侨物业湖滨府物业服务中心,以报料人朋友的身份,询问物业费缴交事宜。

工作人员表示,业主需要缴纳从今年1月开始的物业费,小区房子在5月前也确实未通正式用水,但此事系开发商导致,物业目前也在与开发商协商,以确定应由哪一方负责物业费。“让业主缴纳未通水前的物业费是有些不合适,但不缴纳物业费也不太可能。”

13日,记者联系了福州融侨物业管理有限公司内负责湖滨府物业的张女士。张女士告诉记者,物业方接到开发商发来的函件后入驻小区,“收取物业费的时间,是按照和开发商签订的合同约定的,从今年1月2日开始收费。”

张女士表示,物业按照合同办事,如果业主对此前未通水、未交房期间产生的物业费有疑惑,需和开发商联系解决。

记者提出,希望查看开发商与物业签订的入驻合同,张女士表示,她要先与开发商沟通,之后再联系记者。截至发稿前,未有相关人员联系记者。

而记者连续两次拨打该小区开发商福州融宁置业有限公司的电话,以记者身份表明“希望向负责人了解情况”的意图时,对方仅回应“没有没有”,而后挂断电话。

□律师说法

## 交房满足“三通”条件是开发商法定义务

对于以上情况,福州市住房保障和房产管理局物业管理处工作人员表示,物业向哪一方收费,应该按照合同约定以及实际情况处理,“假如是开发商没有及时通水,那么开发商需要担任相应的物业费。”

福建新世通律师事务所康国俊律师告诉记者,《民法典》规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。交付满足“三通”条件的房屋不仅是房地产开发企业的合同义务,更是法定义务,不能通过格式条款来免除房地产开发企业应尽的义务。另外,《物业管理条例》第四十一条明确,已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业,物业服务费用由建设单位交纳,如果商品房尚未交房的,应当由开发商承担物业费。康律师表示,未通水、未交房的情况并非业主导致,因而物业没有相应权利向业主收费;假如系开发商导致,则物业应向开发商收取相应费用。

# 半夜突发肠胃炎 打包的餐食有问题?

消费者质疑餐馆所用食材不新鲜;部门回复,无法检验当天样本,到店检查后发现其他问题,已责令商家整改

N海都记者 刘锦涵 蔡凯

日前,福州市民张女士通过智慧海都平台报料称,她食用打包回家的小吃套餐后,出现“上吐下泻”的症状,半夜急诊后被诊断为急性肠胃炎。她认为,这是由于食材不新鲜造成的,要求餐馆赔偿并公开道歉。涉事餐馆负责人则表示,若对食材有异议,可联系相关部门来检查。

台江市场监管部门接诉后,检查了涉事餐馆,对店内易产生食品安全风险的问题,责令店方立即整改,并报告整改情况。

## 消费者: 半夜腹痛看急诊 怀疑海带汤不新鲜

据张女士描述,6月11日17时50分,她在台江区达道路的草本汤餐馆,打包了一份“福建风味小吃3件套”,18时10分左右到家后食用。

“差不多到午夜12点时,我感觉到肚子疼得厉害,本想熬一下第二天去药店买药吃,可是后来肚子实在太疼了,还出现了呕吐的情况,只得去医院看急诊。”

“医生诊断我为急性肠胃炎,说可能是吃了坏的食物才导致的。”张女士回忆后认为,餐馆提供的海带汤是“罪魁祸首”,当时吃了几口发现不对劲,感觉食材不新鲜,于是就没了吃了。

通过“草本汤”官网,记者了解到,该品牌在全国拥有超过500家门店,经营范围涉及7个省份。记者电话联系了“草本汤”品牌方,证实了该门店确实为其直营店。

14日上午,记者到台江区洋中市场监管所了解对于涉事餐馆检查的情况,石磊所长接受了记者的采访,他表示已接到消费者的投诉信息。

石磊说:“12日下午,我们在对涉事餐馆进行检查时发现,其存在问题主要集中于食品贮存不规范,食材和未加盖的垃圾桶距离较近,易产生食品安全风险,已责令店方立即整改,并要求于6月15日前整改

## 餐馆:不可能是变质剩汤,不接受索赔要求

12日中午,记者与张女士一同前往涉事餐馆。对于张女士认为食用套餐后出现的“上吐下泻”的症状,该店店长认为,他们餐馆所售卖的套餐,并不存在食材不新鲜的情况。

## 消委会:建议留取相关证据,便于后期投诉理赔

到位,同时向监管部门报告整改情况。”

对于张女士质疑“海带汤”所用食材不新鲜的问题,石磊表示,根据目前的规定,对“草本汤”餐馆并无强制性菜品留样的要求,因此执法人员无法检验11日当天售卖菜品的样本。

那么,对于消费者而言,如果怀疑腹泻是因为在餐馆就餐的原因,应当如何进行取证维权呢?

店长告诉记者:“店里每天要煮两次海带汤,很受消费者欢迎,都不够卖,不可能是变质的剩汤。如果消费者有异议,随时可以联系相关部门来抽检我们的菜品。”

石磊解释说:“消费者如果怀疑因在餐馆用餐导致身体不适,可以拨打12315热线进行投诉,我们将会对商家进行检查。只要发现商家存在食品安全违法违规问题,都将依法对其进行处罚。”

福州市消委会秘书长吴波则建议,消费者就餐后,如果出现恶心、呕吐、腹痛、腹泻等疑似食物中毒症状,首先应尽快到医疗机构接受治疗,并保留残留食

对于张女士提出1000元医药费与误工费的赔偿要求,店长当场表示拒绝,但愿意补偿张女士100元,表示对顾客的人文关怀。对此,张女士表示无法接受。

物、呕吐物、腹泻物等样品,以供医生救治参考,并为后期理赔纠纷留取证据。如果有共同就餐者,应及时沟通有否相似症状,以免延误治疗。若医生诊断为食物中毒,应及时报告相关部门,并与商家联系沟通相关事宜。

昨日中午,记者再次前往涉事的“草本汤”餐馆了解整改情况。店长表示,已按照执法部门的要求进行了整改。