



物业合同到期后 未解聘可自动续约?

福州马尾区中庚香海世界业主称,与中庚物业的合同去年已到期,但该物业至今仍在管理小区,且物业费偏高,希望降费或解聘

■海都见习记者 吴诗榕 记者 郭思琪 文/图

日前,福州市马尾区中庚香海世界(香海新城A区)小区业主拨打海都热线968880报料称,去年小区与福建省中庚物业管理有限公司(以下简称“中庚物业”)的合同到期,但该物业公司至今仍在管理小区事宜并收取物业费,他认为此举并不合理。

对此,马尾区住建局房管科相关负责人表示,根据《福建省物业管理条例》,前期物业服务合同期满后,业主若没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业决定的,物业服务企业继续提供物业服务的,前期物业服务合同继续有效,但是服务期限为不定期。

而记者了解到,该小区拟定于7月22日至8月2日召开业主大会,就是否解聘中庚物业进行民主表决。



中庚香海世界小区

合同到期自动续约? 业主认为存“霸王条款”

“业主与中庚地产签订购房合同时,合同对物业管理事宜作出了明确,由中庚物业负责,物业合作服务于2023年6月到期,但至今物业公司仍在继续管理小区并收取物业费。”业主陈先生表示,签合同同时,业主们并未对合同条款细致审查,到期时

才发现好像有“霸王条款”。“签署的购房合同附件四的第七条内写着,合同期满后,物业仍提供不低于本合同约定内容和标准的服务,若无专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主提出异议的,可继续适用本合同。”陈先生认

为,这严重侵犯了业主们的合法权益,该小区情况复杂,许多业主购买房产后便出国定居,并无法参与投票表决。

陈先生补充道,目前,小区物业费按每平方米2.15元收取,但他认为小区的实际配套设施并未达到该收费标准。

将召开业主大会 投票表决物业去留

“没成立业委会及未召开业主大会前,按照《福建省物业管理条例》,都是延续管理。”10日上午,记者来到该小区的中庚物业服务中心,林经理解释称,此项内容体现在前期物业服务合同的正文中。

林经理解释,周边其他小区物业费价格与该小区的相近,他们的服务标准符合一级

资质,而部分配套设施不达标,是因开发商设计有漏洞。

林经理告诉记者,今年年初,陈先生等业主已向社区提出召开业主大会,对是否解聘中庚物业投票表决。

记者注意到,在小区1号楼的公告栏上,张贴有一份公告,内容显示:香海世界A区小区拟定于7月22日至8月2日召开业主大

会。会议议程为通过投票方式,就是否解聘福建省中庚物业管理有限公司进行民主表决。该公告由福州市马尾区琅岐镇人民政府与闽琅社区委员会联合发布,发布日期为7月5日。

“我们会通知到每一位业主,不常住的业主可以委托其他业主代行投票权利。”林经理说道。

部门:物业收费确有备案 降费幅度未达业主预期

记者从福州市马尾区住建局房管科相关负责人处了解到,该小区物业费确有备案记录,马尾区的物业费一般控制在2.15元/㎡左右。“业主曾呼吁降低物业费,我们有联动协调,物业曾有意降费,但降幅未能满足业主期望。”

上述负责人指出,根据《福建省物业管理条例》第三十四条内容,前期物业服务合同期满后,业主

没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业决定的,物业服务企业继续提供物业服务的,前期物业服务合同继续有效,但是服务期限为不定期。前期物业服务合同终止后,业主决定重新选聘物业服务企业、确定物业服务收费标准的,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参

与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意,由业主委员会代表全体业主与选定的物业服务企业,参照当年物业服务市场价格行情签订物业服务合同。另,物业服务企业应当自签订物业服务合同之日起三十日内,将物业服务合同报所在地县(市、区)人民政府物业管理主管部门备案。

新房刚交房 入户门就渗水?

事发福州晋安区金地五四领峯二期,业主交房时发现入户门内侧墙和地面有水渍;开发商房修中心承诺尽快解决

■海都记者 梁展豪 实习生 朱鸿雨 文/图

近日,陈女士拨打智慧海都热线968880报料称,其去年购买了福州市晋安区金地五四领峯二期的一套毛坯房,交房时发现入户门边的墙和地面有水渍,认为屋外地砖和门框的施工工艺不佳,导致屋内渗水。之后跟开发商福州金霖房地产开发有限公司反映,但一直无果。

业主:积水从门缝渗入屋内

陈女士告诉记者,6月30日交房时,她发现入户门内侧的墙面和地板上有明显的水渍,“因为我妈妈在交房前四天有看到保洁工人用水冲洗走廊,所以怀疑是那时候有积水从门下渗入。”

7月10日上午,记者来到陈女士家中,看到入户门内侧的墙壁上有近30厘米高的大块水渍,门槛后方也有一条一米长的水渍。

现场,她在门外倒了一桶水,并用扫把往门缝区域清扫。不一会,记者看到门槛下

方开始有水渗入。由于走廊为非封闭式,陈女士担心,下大雨的情况下,会有积水渗入家中,导致装修受损。

为核实该情况是否为个例,记者又来到同栋楼的另一套正在装修的房屋进行测试。

在倒完四桶1L的水后,记者发现,大部分的水都顺着走廊的坡度流入地漏中,但入户区域也出现了轻微的渗漏。

“我认为是施工时工人的工艺不佳导致的,希望开发商尽快修缮。”



陈女士家的入户门区域有明显的水渍

开发商将填充防水堵漏材料

随后,记者与陈女士一同来到负责小区管理的地金地物业服务中心,并见到了开发商房修中心的工作人员。工作人员表示小区内不止一户房屋出现入户门渗水的情况,“我们也一直在找原因,希望从根源上解决问题。今天(10日)下午确认方案后,会及时同步给业主。”

10日傍晚,陈女士反馈称,房修中心将在12日对入户门下方填充防水和堵漏材料。修缮后,她将再做测试,

若还漏水,会继续与记者同步情况,“感谢记者的帮忙。”

针对入户门渗水的现象,记者也采访了“海都到家”专业防水工人郑师傅。他表示,通常走廊的积水都会顺着坡度往地漏流,开发商也会做些基础防水的工序,但在大水量且排水不畅的情况下,积水可能流向地势较低的门缝,引发渗水。为防患于未然,郑师傅推荐新房装修时,可在入门处多做一道防水工序。

台江警方破获一起投资诈骗案件

海都讯(记者 刘锦涵 通讯员 陈丽惠) 近日,福州市民刘先生将一面印有“人民好警察为民办实事”的锦旗送到了福州市公安局上海派出所民警手中。

此前,刘先生在社交媒体上结识了陈某,陈某称其有低折扣收购陌陌平台礼物渠道,中间可获得高额利润回报,邀请刘先生合作陌陌平台直播项目,由刘先生出资,陈某负责运营及培训主播人员,以赚取直播礼物差价作为利润,承诺利润由二人平分。在高额利润的诱惑下,刘先生欣然应允。

然而,当刘先生投入大量资金后,陈某突然“人间蒸发”。意识到遭遇了诈骗,刘先生急忙到上海派出所报案。上海派出所接警

民警立刻展开调查,然而刘先生能提供的陈某有效信息非常有限,导致案件侦破陷入僵局。民警并没有因此气馁,通过大量调查走访,数据比对,分析研判,终于确定了陈某真实身份及活动轨迹,并在仓山一小区内将其成功抓获。目前,犯罪嫌疑人陈某已被刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

警方提示:天上不会掉馅饼,高收益往往伴随着高风险。大家应培养正确的投资理念,提高风险防范意识和信息甄别能力,如不慎被骗或遇到可疑情形,应及时保留相关材料、聊天记录、转账记录等关键信息,第一时间向公安机关报案,依法维护自身权益。