



装修保证金 为何迟迟不退还?

福州仓山滨江正荣府业主称,被收取2000元装修保证金,装修后3个多月仍没退回;物业称,退还保证金需由公司总部走流程

海都记者
林雅璇 文/图

装修前要交保证金,还得等待几个月审核才能退还,业主怀疑其中有“猫腻”。近日,福州仓山区滨江正荣府小区业主王先生拨打海都热线968880报料称,新房装修前物业要求缴纳2000元保证金,装修结束后物业也进行了相关检查,确认装修期间并未损坏公共财物。然而,王先生称,自己3月底装修结束后就开始申请退还保证金,但物业以“流程上需要审核两三个月”为由迟迟不退。

对此,正荣物业工作人员回应称,业主直接缴费到公司账户里,申请退还保证金也要由公司总部走流程。

业主: 装修结束3个多月 保证金仍未归还

今年3月,应物业要求,王先生缴纳了2000元的装修保证金。“我们小区的楼栋属于精装交付,我家装修只是做个铝合金门把阳台包起来,耗时不到一周。”王先生说,3月底装修结束后他向物业申请退还保证金,物业工作人员也已到现场进行了相关检查,确认装修

期间并不存在违规行为。“然而,物业却说走流程审核还要两三个月,迟迟不退还保证金,还曾提出将这笔保证金转为物业费。”至今,王先生仍未收到退款。

这令王先生产生了质疑:物业向每户装修业主收取2000元保证金,加起来是一笔不小的数

目,几个月内这些钱产生的利息怎么计算?此外,他还提到,缴费时物业并未提供收据或发票说明缴纳的费用为保证金,仅有一张小票。

王先生提供的“业主手册”显示:部分存在大风险的装修施工,物业有权收取风险管控保证金。



小区商品房为精装房

物业: 直接缴费到公司账户 退还需由总部走流程

王先生向仓山区住房保障和房产管理局投诉后,部门回应称,关于物业退还装修押金慢的问题,已督促物业尽快为小区业主安排退还押金。

7月10日,记者来到仓山滨江正荣府小区物业服务中心。在小区大门,张贴着一份“装修须知”,上面写道:每个工

人进出必须要有出入证,请各位业主/装修负责人通知施工工期超出3天未办理出入证的工人前来物业服务前台办理。据王先生说,要先缴纳装修保证金,才能够拿到工人出入证和施工许可证。

物业工作人员表示,设置装修保证金是为保

障业主权益,防止业主装修过程中拆除承重墙、更改排水管道或对公共财物造成损坏,一旦业主违规,物业可从装修保证金里扣除相应的费用。至于退费慢问题,工作人员解释道:“业主直接缴费到公司账户里,申请退还保证金也要由公司总部走流程,

希望业主耐心等待。”

记者注意到,物业中心前台有提示牌提醒业主:收费不提供票据及使用个人账户收取物业费涉嫌侵占行为,缴费请索取收据或发票。为何缴纳保证金不给收据呢?工作人员称,若业主有需要,可至物业前台办理。

律师: 返还保证金若超出合理期限 业主可通过司法途径解决

福建省物业管理协会副会长何新强告诉记者,目前在福州市内,收取装修保证金并不是普遍现象,现行条例也未专门对可否收取保证金做出规定,主要看业主和物业双方所签订的合同或协议中是否有约定。“若物业服务合同或装修管理服务协议中规定需缴纳保证金,那么物业依照约定收取并不违规,若合同和协议中均未规定,物业收取保证金就很牵强了。”何新强认为,物业服务活动中收取亦有其实际上的意义,装修保证金是为了保障公共设施、公共部位、楼体外立面、结构等方面的安全,防止装修过程中遭受破坏。装修保证金的存在,对装修业主有一定制约作用。如在损坏公共设施后,若业主拒不恢复原状时,物业公司还可

依据约定使用装修保证金组织维修恢复。

收取装修保证金是否合法?福建律师海都公益团福建闽天律师事务所沈展昌律师表示,物业因管理需要向业主收取装修保证金,依物业公司业主之间签订的物业合同或装修管理协议执行,法律并不禁止。物业公司依据物业合同或装修管理协议收取装修保证金,在业主装修完成后,物业公司应及时对业主装修是否有损公共设施进行查验,并根据查验情况及时退还装修保证金。至于具体何时退还,要根据双方约定,没有约定的,要在合理期限内。物业公司若迟迟不退还,明显超出合理期限的,业主可向社区、街道等单位投诉,或通过司法途径解决。

他山之石 北京规定物业公司 不得收取装修保证金

记者了解到,目前部分地区已明确禁止物业收取装修保证金。如北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住

宅室内装饰装修相关收费的通知》明确,自2023年8月21日起,物业公司不得向业主或物业使用人收取装修管理服务费、装修保证金(含押金)。

修路绿化带被损 承诺改建未兑现引纠纷

马尾区快安江滨锦城小区业主称,道路施工负责单位承诺改成车位,一年多了仍未完成

海都记者 郭思琪 见习记者 何丹莹 文/图

“去年4月,因铁南路附近在修路,小区的围墙及绿化带因此损坏。”福州市马尾区快安江滨锦城小区的业主王先生拨打海都热线968880报料称,同年6月,小区业委会与道路施工负责单位福州经济技术开发区建设发展集团有限公司(以下简称“福州经开集团”)协商,将损坏的围墙翻新,同时把绿化带改成停车位。但至今,绿化带改建仍未完成,其间,双方多次协商均未能达成一致。

王先生回忆,去年4月1日起,小区旁的铁南路动工修缮,施工期间,小区临路围墙倒塌,部分墙面出现裂痕。因迟迟未见修复,6月3日,王先生将此事向12345反映,后收到答

修复已完成验收,业委会却未收到消息?

复,由福州经济技术开发区建设发展集团有限公司处理。

“通过协商,工作人员答应将围墙翻新,同时将绿化带改为停车位。”小区业委会林主任告诉记者,

福州经开集团有关负责人曾表示,恢复绿化带和绿化带硬化的价格相同,由于小区车多车位少,业委会决定选择硬化方案。

去年年底,林主任发现小区的围墙已按栅栏形

式修建,但绿化带却没有修复改建,通过咨询12345得知,该修复工作已完成验收。“业委会却未收到验收消息,没有按原商定的方案改建好,我怎么向业主交代?”林主任表示。

施工负责单位称,进场施工曾受阻

却未见出面协调。当时年关将至,工人只得先新建围墙,绿化带硬化一事也被搁置。

面对业主们的多次投诉,俞先生称,工人已退场,无法再进行硬化,只能等天气转凉后补种草皮,“二次进场会产生额外成本,没有别的协商方案。”

“业主阻碍修复”“业委会曾接到验收通知”,对

11日上午,记者来到该小区,注意到该小区临路围墙已按方案改建并增设隔音板,但其下方的绿化带却杂草丛生。

福州经开集团铁南路二期负责人俞先生表示,去年11月,工人曾进场进行修复施工,但现场多位业主称,绿化带要用于种菜,不同意拆除。他表示,曾将此事反映给业委会,

此,业委会林主任予以否认,并表示,有工作人员曾告知,因经费不足无法开工。此事如何解决?

就此,记者咨询了福建律师海都公益团福建建达律师事务所李洋律师。他表示,如果业主委员会成员在验收过程中缺席,及福州经开集团未经业委会同意便自行进行验收的行为,存不妥之处。

双方的口头协议是否有效?李律师表示,聊天记录等电子证据能作为双方协商过的证明,但在法律层面,缺乏正式书面协议的支持,证明力有待加强。如业委会执意要求按口头协议执行约定,可通过协商和诉讼的方式解决争议。李律师建议,双方加强协商,同时确保所有协议均有书面记录。



小区围墙已翻新,但绿化带未改建