

# 装修完工近一年 物业迟迟不退押金

福州仓山区大东海中央府一业主称,物业工作人员还多次引导他将押金转为物业费;海恩物业称,楼管辞职未上报,将尽快退还

**N**海都见习记者  
张声琳 王凯诺 文/图

“正常装修完毕,为什么不退我押金呢?”5月23日,家住福州市仓山区大东海中央府的林先生通过智慧海都平台反映,自家2024年8月已完成装修并通过物业现场验收,但直至今今年5月,物业仍未退还2000元装修押金,其间还多次引导业主将押金转为物业费。

对此,物业回应称,楼栋负责人未上报此事,将尽快协助退还押金。律师提醒,物业无权将押金转为物业费,业主可依法维权。

### 业主：装修完工近一年，2000元押金一直未退

据林先生介绍,2023年他在大东海中央府小区买房,同年10月20日装修前向福州海恩物业服务有限公司(以下简称“海恩物业”)缴纳了2000元装修押金。2024年8月17日装修完毕后,海恩物业完成现场验收并通过。然而直至今年5月,林先生始终未收到

今年4月14日,林先生通过12345平台反映此事。平台于4月27日首次回复,称物业的装修押金流程正在审批中,回应方为盖山镇人民政府。5月14日,平台再次回复,称林先生的房子存在违规施工,要求整改。对此,林先生并不认

可,“我住在13号楼,违规施工的照片却显示是15号楼,并不是我家”。林先生告诉记者,他装修前已进行图纸报审,也通过了物业审批。

林先生还表示,海恩物业工作人员一直在引导他将装修押金转为物业费,“物业工作人员经常联系我,说我家物业费欠缴很久了,要不

要把押金转成物业费”。林先生告诉记者,他也通过海恩物业的客服热线反映了该情况,“客服回复我说是因为没交物业费,所以退款流程没办法进行”。林先生表示,自己已明确告知物业,只要装修押金退还,当天就会缴纳物业费,但问题至今仍未得到解决。



涉事的海恩物业服务中心

## 律师:物业无权将押金转为物业费

物业是否有权让业主将装修押金转为物业费？业主若遇到物业不退押金的情况，该如何维权？福建律师海都公益团福建通民律师事务所邱清双律师表示，首先，装修押金与物业费性质不同，前者是为保证装修期间业主遵守相关规定而收取的保证金，后者是业主享受物业服务所需支付的费用。二者无直接关联，若合同未明确约定装修押金可转为物业费，物业要求转为物业费无合法依据。

其次,物业将装修押金转物业费的行为侵犯业主权益,装修押金的目的是约束业主装修行为,装修验收合格后,押金应按约定退还。若物业强制将押金转为物业费,会侵犯业主的财产权益和自主选择权。

邱律师提醒,遇到此类情况,业主应先与物业协商,了解物业不退押金及要求转为物业费的原因,表明自己要求退还押金的合理诉求,同时注意收集相关证据。若协商无果,可找相关部门介入处理,依法维权。

# 小区组织成立业委会 候选人资格遭质疑

事发福州晋安区金银城广场小区,新店镇政府回应称,程序合法合规,都经资格审查认定

**N**海都见习记者  
郭思琪 吴诗榕

近日,福州市晋安区金银城广场小区正在组织成立业委会。然而,24日,小区的一位业主拨打968880海都热线爆料称,业委会候选人名单中有人与小区物业公司实控人有亲属关系,还有候选人在小区内违章搭盖,不符合《福建省物业管理条例》的相关规定。

## 小区业主质疑 业委会候选人“不合规”

据了解,金城社区居委会于4月5日公布了金银城广场小区《业主大会筹备组成员名单》,其中包含5名业主代表。此前相关公告明确要求,业主代表需满足“业主本人、配偶及其近亲属未在为本区域服务的物业服务企业任职”等条件。但有业主发现,其中一名筹备组成员竟是当前小区物管公司实控人的堂弟,这显然与要求相悖。

别于4月12日、24日贴出了《业主委员会候选人条件和产生办法公告》和《业主委员会候选人名单》。令报料业主意外的是,上述这名不符合要求的筹备组成员又出现在业主委员会候选人名单中。不仅如此,报料的业主还指出,另一名候选人在1~2号楼连接处存在违章搭盖情况,还有几位候选人不常住在该小区。报料业主遂向金城社区居委会、12345反映相关情况。

针对业主的质疑,晋安区新店镇政府确认该小区业委会筹备工作程序合法合规,并通过12345平台作出回复。依据《民法典》第1045条第2款规定,近亲属涵盖配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。金城社区居委会相关工作人员表示,社区介入后专门咨询了律师,确认被质疑有亲属关系的业主与其堂哥不属于近亲属关系。同时,这位候选人未在本区域服务的物业服务企业任职,不存在利害关系。

而对于业主称候选人有“违建”的问题,新店镇政府经向社区、物业了解情况,答复称,该处违建建于2015年,属于历史存量违法建设。根据《福州市人民政府办公厅关于印发〈福州市“两违”认定标准及分类处置意见〉的通知》(榕政办〔2015〕11号)文件中的历史遗留问题处置精

神,遵循“依法依规、尊重历史、区别对待、宽严相济、逐步解决”的原则,届时将根据治违精神对其依法分期、分批、分类处置。

对于业主反映的有候选人未常住在该小区的问题,社区工作人员进行了两次入户核实,确认候选人名单内人员均常住小区内。

## 小区已召开首次业主大会

“程序上没有问题,都是合法合规的,目前进入筹备开业主大会的阶段了。”新店镇政府工作人员表示,该小区业委会筹备组成员与业委会委员候选人均遵循自愿原则,由小区热心公益事业的业主通过自荐现场报名产生,并经资格审查认定,

且均按照相关规定进行了公告公示。镇政府建议业主可通过业主大会进行投票表决,依法依规表达个人意愿。

25日,记者获悉,该小区已召开首次业主大会,将于28日9时30分开箱计票,选举产生五名业主委员会成员。

**N 海峡都市报 分类广告**  
2025年5月26日  
**0591-87811583**

**声 明 公 告**

福建信星金融服务有限公司  
遗失公章一枚,声明作废。

闽侯县南通镇陈厝村街西10号土地使用权人:陈剑钦遗失集体土地建设用地使用证,编号:侯集建(94)字第110160号,声明作废。

**拍卖公告**  
受委托,我定于2025年6月17日上午10时在福州市鼓楼区五四路239号8层拍卖厅采用现场竞价方式公开拍卖,通过公开竞价确定承租人。标的:福州市台江区交通路35号(现门牌号交通路29-8号)沿街8店面,面积15.25㎡,三期租约租赁,招租底价:第一年6500元/月。

有意竞买者请于2025年6月16日下午1时前将竞买保证金存入我司账户(以银行到账时间为准),并携带有效证件和银行回执到我司办理竞买登记手续。

**看样时间:**2025年6月12、13日  
**联系电话:**0591-87871130、18750190547  
**联系地址:**福州市鼓楼区五四路239号5层  
福建省思进拍卖有限公司 2025年5月26日

**拍卖公告**  
兹定于2025年6月4日上午10时至2025年6月4日上午10:30止(延时的除外)在永泰县农村产权流转服务中心平台(<https://www.ytznccqlzfwz.com/>)举行拍卖会,拍卖标的:1.永泰县城城镇十八坪路789号店面滨江路S7#楼社区综合服务中心1-3号房产五年期租赁权;2.永泰县城城镇东大街新建大厦1号店面(现门牌:较场路37-1)三年三期租赁权;3.永泰县城城镇滨江滨公园驿站(门牌号:太源村林场49-2)房产三年三期租赁权。(各标的具体情况详见《https://www.ytznccqlzfwz.com/》标单及竞买人资格承诺书,具体竞买人资格承诺书符合竞买人资格条件的意向竞买人于2025年6月3日16:00时前将竞买保证金交到指定账户(以到账时间为准)并于16:30时前与本公司办理竞拍登记手续。★展示时间、地点:即日起至2025年6月3日,标的物现场★联系电话、地址:13328672979、1896509620,福州市永泰县行政服务中心二楼★网址:<http://www.fjgxpnh.com>★公司微信号:zhxphj1995 福建省海峡拍卖行有限公司永泰分公司 2025年5月26日

受委托,兹定于2025年6月11日上午10时至2025年6月11日上午10:30止(延时的除外)在阿里拍卖(<https://zc-paimai.taobao.com/>)举行房地产拍卖会,通过公开竞价确定竞买人,拍卖标的:1.福建省平潭县北厝镇天北山路8号海峡如意城景观苑1幢便利店(建筑占地面积155.39㎡);2.福建省平潭县北厝镇天北山路6号平潭海峡如意城二期(2001地块)2号商业房产(标的逐项拍卖);3.福建省平潭县北厝镇天北山路6号平潭海峡如意城G001地块2号商业房产(标的逐项拍卖)。标的单号及具体信息详见本公司网站。有意竞买者,请与本公司联系看样,办理相关报名登记手续。★展示时间、地点:2025年6月4日至5日,标的物现场★联系电话:陈先生:1360819581/白女士:18650065557★联系地址:福建省福州市鼓楼区五四路210号国际大厦20层★网址:<http://www.fjgxpnh.com>★公司微信号:zhxphj1995 福建省海峡拍卖行有限公司 2025年5月26日

**● 公 告 ● 声 明 ● 等 信 息 登 报**  
**登 报 电 话 0591-87811583 0591-87827957**