

主送：	物业副总经理、物业总经理 营销	文件编号：	WY-2024-09
抄送：	侯俊丽	保密等级：	<input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 秘密 <input type="checkbox"/> 机密
提报部门：	中浩德物业一期高层项目部	紧急程度：	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 急件 <input type="checkbox"/> 特急
提报人：	陈煦华	提报时间：	2024年9月6日
文件起草人：	陈煦华	附件：	<input checked="" type="checkbox"/> 有(3)页 <input type="checkbox"/> 无
主题：	关于开元壹号·一期高层小区2024年9月空置费的结算请示		

关于开元壹号·一期高层小区1#—11#号楼2024年9月空置费的结算请示

公司各级领导：

您好！

以下关于一期高层项目1#—11#号楼2024年9月结算部分房子空置费用的说明。

10-1-1601 业主段武卫，2014年8月交房，2015年发现楼板有个大洞，经地产维修后，一直不放心未入住。经调解：业主物业欠费总金额为21420元，业主承担20000元，1420元以空置费用结算形式体现。

4-101 业主李卫清，2016年9月3日和物业签订前期物业服务合同，由于签订的商品房买卖合同时间为2019年11月7日，经协调2018年1月25日至2019年11月10日期间物业费2169.07元以空置费用结算形式体现。

以上需共计支付3589.07元

人民币大写：叁仟伍佰捌拾玖元零柒分

(详情见附件)

请领导批示为感！

中浩德物业管理有限公司

2024年9月6日

	审核意见
项目经理	同意 张信 2024.8.29
物业副总经理	同意 张信 2024.8.29
物业总经理	张信 2024.9.12
地产营销总监	张信 2024.9.6

工程结算通知书

中浩德物业管理有限公司：

我公司与贵公司签订的编号为 KYYP.01-GP-420 的《开元壹号一期项目物业服务合同》，合同约定按季度进行结算，目前该合同具备阶段结算条件，为尽快推进结算办理工作，提高结算效率，现通知贵公司开始 2024 年第三季度结算资料的申报工作。

为使该项目结算工作顺利进行，现将结算的相关程序和时间要求作以下说明：

一、结算申报程序：

- 1、结算资料由物业公司审核，物业项目总经理、地产营销部签字、盖章确认；
- 2、要求贵公司尽快准备结算资料，在 2024 年 9 月 25 日之前派专业人员与我公司成本部门张艳斐接洽结算资料的核对工作，完成后三方在《工程结算资料核对确认表》上签字确认并盖章、并将结算资料以 A4 纸打印、装订成册，完成后将完整的工程结算资料、三方确认的《工程结算资料核对确认表》于 2024 年 9 月 25 日前提交我公司成本部门的张艳斐签收。
- 3、贵公司未能按以上要求申报结算资料而引起结算审核时间延误等其他后果均由贵公司负责。
- 4、双方核对结算时，若发现因施工方上报结算资料出现违背合同约定的，必须接受合同约定处罚。同时此部分工程造价不予结算，不接受资料调整。
- 5、双方核对结算时，若发现施工方上报结算书出现“漏项”、“漏量”的情况，贵司承诺不要求增补资料，视为优惠。

附：《工程结算资料清单》1、结算通知书 2、结算申请报告 3、授权委托书 4、往来账明细 5、合同复印件 6、合作方报送的结算金额证明资料

若在结算资料准备过程中有任何疑问，请致电我公司成本部门张艳斐电话_____，我们将尽力协助贵公司的工作。

物业签收人签字：

开元壹号营销总签发：张艳斐 2024.9.6

开元壹号项目总签发：张艳斐
2024.10.16

开元壹号项目

工程往来账目明细

合同名称：开元壹号一期项目物业服务合同

合同编号：KYYH.01-GP-420

日期	请款金额 (元)	财务实收款金额 (元)	实际已开发票金额 (元)	备注
	86,500.00	86,500.00	86,500.00	2#3#4#号楼2020年1月-6月空置费
	32,400.00	32,400.00	32,400.00	2#3#4#号楼2020年7月-9月空置费
	48,600.00	48,600.00	48,600.00	1-11#号楼2020年10-12月空置费
	29,590.00	29,590.00	29,590.00	1-11#号楼2021年4-6月空置费
	50,810.00	50,810.00	50,810.00	1-11#号楼2021年第一季度和第三季度空置费
	5,900.00	5,900.00	5,900.00	1-11#号楼2021年10-12月空置费
	5,900.00	5,900.00	5,900.00	1-11#号楼2022年1-3月空置费
	6,200.00		6,200.00	一期商铺2022年7-9月空置房
2023年12月31日	5,450.00		5,450.00	一期车位空置房
2024年4月15日	5,383.32		5,383.32	11-102空置房2024.1-2024.2.19
2024年9月10日	3,589.07			10-1-1601/4-101空置房
小计:	280,322.39	259,700.00	276,733.32	

截止2024.9.10该合同累计已清账277708元

甲方财务:

孙磊 2024.9.10 刘新忠 2024.9.10

乙方财务:

杨亚真 2024.9.10

(单位盖章)



授权委托书

致：洛阳浩德鑫置地有限公司

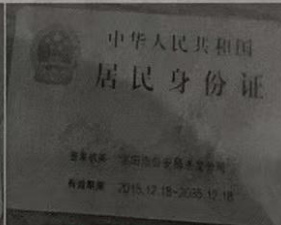
本人 张彩霞 系 中浩德物业管理有限公司 的法定代表人，
现委托 陈煦华 为我方代理人，并以本公司的名义办理 一期项目开元壹
号一期项目物业服务合同 工程的结算事宜。代理人在结算过程中签署的一切
文件和处理的与之有关的一切事务，我均予以承认，其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权，特此委托。

附：法定代表人身份证明（正反面）



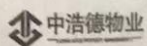
附：委托人身份证明（正反面）



公司：  (盖章)

法定代表人：（签字或盖章） 张彩霞

委托代理人：（签字）



中浩德物业情况说明表

项目名称	开元壹号一期
<p>10-1-1601 业主段武卫，2014年8月交房，2015年发现楼板有个大洞，经地产维修后，一直不放心未入住，物业费一直未交。经法院介入调解：业主物业费欠费总金额为21420元，业主承担20000元，1420元以空置费用结算形式体现。</p> <p>4-101 业主李卫清，2016年9月3日和物业签订前期物业服务合同，由于签订的商品房买卖合同时间为2019年11月7日，经法院协调业主自2019年11月11日起支付物业费。2018年1月25日至2019年11月10日期间物业费2169.07元以空置费用结算形式体现。</p> <p>以上费用共计为：3589.07元走空置费用结算。</p> <p>以上妥否，请领导批示！</p> <p style="text-align: right;">申请人：一期高层项目部 日期：2024年8月27日</p>	
项目经理审批意见：	同意，请领导审批。 何强 2024.8.29
副总经理审批意见：	3110 2024.8.29
总经理审批意见：	李卫清 2024.8.29
地产相关负责人审批意见：	张强 2024.9.6 侯志军 2024.10.16

河南省洛阳市洛龙区人民法院
民事判决书

(2024)豫0311民初4285号

原告：中浩德物业管理有限公司，住所地河南省洛阳市洛龙区开元大道1号，统一社会信用代码：9141030009607509X7。

法定代表人：张彩霞，系该公司执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人：候俊丽，女，汉族，1988年10月7日生，住河南省洛阳市老城区道南路陶光院48号，身份证号：410302198810071524，系该公司员工。特别授权。

委托诉讼代理人：陈煦华，女，汉族，1982年8月14日生，住河南省洛阳市洛龙区关林路419号3栋1门902号，身份证号：411425198208147224，系该公司员工。特别授权。

被告：李卫清，男，汉族，1972年5月2日生，住河南省洛阳市涧西区青岛路付29号院2栋2门301号，身份证号：410305197205020010。

原告中浩德物业管理有限公司（以下简称中浩德物业）诉被告李卫清物业服务合同纠纷一案，本院于2024年5月28日立案后，依法适用小额程序公开开庭进行了审理。原告中浩德物业委托诉讼代理人陈煦华、被告李卫清到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

终结。

原告中浩德物业向本院提出诉讼请求：一、请求法院依法判令被告向原告支付自2018年1月25日至2024年4月30日期间拖欠的物业服务费7567.74元；二、请求法院依法判令被告向原告支付逾期违约金（7567.74为基数，按万分之一的标准计算至实际清偿之日，暂计算至2024年4月30日为1634元）；其中，1、2项合计9201.74元。三、请求法院依法判令被告承担本案一切诉讼费用。事实与理由：2016年9月3日，原被告双方签订《前期物业服务协议》（以下简称“协议”），约定物业服务费自交房之日起计算；原告按年为期限收取物业服务费，被告应在每年的第一个月10日前履行交纳义务；物业服务费按建筑面积每月每平方米2.4元的标准收取，若被告逾期缴纳的，原告有权要求被告补交并从逾期之日起按每天1%交纳违约金，因协议约定的违约金过高，原告自愿调整为按应付未付款的日万分之一计算。原告一直按照协议约定的内容及标准提供物业服务，但被告自2018年1月25日起就未再交纳物业费，且经原告多次多渠道催要依然拖欠至今。综上所述，为维护原告的合法权益，特向贵院提起诉讼，请求贵院依法支持原告的诉讼请求。

被告李卫清辩称，我不同意他的诉状，等于说是我这是19年年底签的购房合同，等于说是19年年底我才属于业主。他这个日期那时候业主是开发商，他应该告开发商，因为那时候我不是业主，再一个就是对那一排门面房都是他统一都是在22年元

月一号以后才开始征收物业费。为啥？因为以前他不具备交房条件，他一排前面全是工地，有围挡挡着的。我同意从2022年元月一号以后物业费我给他交了。因为我以前给他给他们交，我曾经到找物业经理，我说给这部分钱给他交了他不收，他说程序没法走，我并不是不交物业费，因为我不是业主，因为我这有购房合同，就是19年年底才买的房子。开发商是浩德鑫置地。

经审理查明：2015年2月3日，建设单位洛阳浩德鑫置地有限公司与李卫清签订《商品房认购书》一份载明：甲方（出卖人）：洛阳浩德鑫置地有限公司；乙方（买受人）：李卫清。认购物业：洛阳市洛龙区开元大道壹号，开元壹号一期商铺4#商铺1；建筑面积：42.23平方米。认购单价：人民币13556.00元/平方米（以建筑面积计算）认购总价：人民币伍拾柒万贰仟陆佰零伍元整（RMB572605.00元）。案场优惠：按揭付款优惠1%。优惠后单价：人民币12310.61元/平方米（以建筑面积计算）。优惠后总价：人民币伍拾贰万元整（RMB520000.00元）。一、乙方同意签署本认购书时，支付人民币零（¥0.00元）作为定金（定金在签定《商品房买卖合同》时自动转入房款）。二、甲乙双方约定：1、按揭付款（一次性贷款）：乙方须于2015-2-8前支付首期房款¥500000.00元（含定金），同时签署《商品房买卖合同》；余款（即20000.00元）由银行提供按揭贷款，乙方需在签署《商品房买卖合同》之日起3日内办理完毕银行按揭贷款申请手续，否则，逾期不足10天的，乙方每天按贷款额的万

约金。同日，李卫清在《领取钥匙一览表》上签字，载明4-101商铺，本人声明已经收到中浩德物业管理有限公司交来的以下钥匙：入户门钥匙贰把。

另查明，2019年11月7日，被告李卫清与洛阳浩德鑫置地有限公司签订《商品房买卖合同》约定，李卫清购买洛龙区开元大道1号地块的4幢101号房屋，建筑面积为41.92平方米。第十二条交付时间和手续，（一）出卖人应当在2019年11月10日前向买受人交付该商品房。第十八条物业管理，（一）出卖人依法选聘的前期物业服务企业为中浩德物业管理有限公司。（二）物业服务时间从2017年元月一日到2021年12月31日。附件十二补充协议中载明：四、双方同意合同第七章补充如下，买受人必须在办理交房手续前按规定缴纳物业管理费等相关费用。物业管理费从出卖人书面交房通知的交房日的次日起算。

另查明，2022年7月11日，河南先为律师事务所出具《律师函》一份载明：致4-101商铺李卫清（身份证号410305197205020010）：河南先为律师事务所接受委托人中浩德物业管理有限公司的委托，针对贵方逾期向委托人交纳物业费一事，向贵方函告如下：根据贵方与委托人于2016年9月3日签订的《前期物业服务协议》（以下简称“物业协议”）第四条第三、五款之约定，贵方应按照2.4元/m²·月的标准以年为付款周期并于每年的第一个月10日前履行交纳义务，但截至本函出果之日，贵方仍未支付2018年1月25日至2022年7月31日期

间的物业费 5498.5 元。贵方应知悉欠缴物业费系违约行为，根据物业协议第十一条第三款之约定，委托人有权主张从逾期之日起按每天 1% 收取违约金，暂计至 2022 年 7 月 31 日为 901.7 元。望贵方在收到本函之日起 3 日内一次性如期如数将上述物业费及违约金支付至委托人指定账户，逾期仍不支付的，委托人将通过法律途径予以解决。届时，委托人所产生的诉讼费、律师费、交通费等一切损失均要求贵方承担。为免讼累，请慎思。特此函告。河南先为律师事务所律师：肖春。落款处河南先为律师事务所签章。

本院认为，物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。本案中，被告李卫清与原告中浩德物业管理有限公司签订的《前期物业服务协议》系双方当事人真实意思表示，内容不违反相关法律法规的强制性规定，该协议依法成立并生效，对原告被告双方均产生约束力，双方均应按照合同约定履行各自的合同义务。本案中原告虽已将案涉商铺于 2016 年 9 月 3 日实际交付被告李卫清，且原告同意对 2018 年 1 月 24 日之前的物业费减免，但在双方已知商铺已于 2016 年 9 月 3 日实际交付的情况下，仍在 2019 年 11 月 7 日双方签订的《商品房买卖

合同》中又对交房时间进行了约定，出卖人应当在2019年11月10日前向买受人交付该商品房。补充协议约定物业管理费从出卖人书面交房通知的交房日的次日起算。与原实际交房时间不符，以上内容为原、被告双方经协商一致将案涉商铺的交付时间进行拟制变更。《中华人民共和国民法典》第五百四十三条规定：当事人协商一致，可以变更合同。原、被告变更合同符合法律规定，本院予以确认。原、被告均未提交变更交房时间后，出卖人有无向买受人出具书面交房通知和通知时间、根据合同约定内容及合同实际履行情况，本院推定2019年11月10日为书面交房通知时间，故被告李卫清应自2019年11月11日起缴纳物业费。被告商铺面积为41.92 m²，合同中约定收费标准为2.4元/月/平方米，本院支持自2019年11月11日至2024年4月30日拖欠的物业管理费5395.94元【41.92 m²×2.4元/月/平方米×53个月+（41.92 m²×2.4元/月/平方米）/30×19】。对原告要求被告支付违约金的诉讼请求，因被告经原告多次催促无合理理由未支付物业费存在违约行为，应承担相应的违约责任，故本院支持被告向原告支付违约金，违约金的计算办法酌定如下：以未支付物业费5395.94元为计算基数，自原告起诉之日即2024年5月28日，按起诉时中国人民银行授权同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率即年利率3.45%，计算至实际付清之日止，对原告诉讼请求过高部分本院不予支持。关于被告李卫清辩称我并不是不交物业费，因为我不是业主的意见，《中华人民共和国

民法典》第二百一十五条规定：当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。《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。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。由此可见，基于买卖行为已经合法占有房屋的买受人即为业主，虽未办理产权登记，但不影响对业主的认定。被告与物业服务企业签订的前期物业服务合同对业主具有约束力的。本案中被告李卫清与洛阳浩德鑫置地有限公司签订《商品房买卖合同》时尚未取得案涉房屋的登记所有权，但其购买了案涉房屋，且办理了房屋交接手续，合法占有的房屋系案涉房屋的实际权利人，其以尚未办理产权登记为由抗辩，且认为应当由开发商承担物业服务费等相关费用的意见，错误理解合同效力与物权变动区分原则的法律规定，与事实不符，于法无据，本院不予支持。综上，依据《中华人民共和国民法典》第四百六十五条、第五百七十七条、第九百三十七条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百六十五条之规定，判决如下：

一、被告李卫清于本判决生效之日起十日内向原告中浩德物业管理有限公司支付2019年11月11日至2024年4月30日期间的物业费5395.94元及违约金（违约金计算办法：以5399.29元为计算基数，按年利率3.45%自2024年5月28日计算至实际

清偿完毕之日止)。

二、驳回原告中浩德物业管理有限公司的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 25 元，由李卫清负担。

本判决为终审判决。

审判员 张 乐

二〇二四年六月二十八日

书记员 荆云鹏