

江门中院、市住建局联合发布物业服务合同纠纷典型案例 引导物业与业主依法履约

江门日报记者 凌雪敏 通讯员 古慧琳

物业服务与居民的生活息息相关，直接关系到千家万户的生活品质和社区的综合治理。近日，江门市中级人民法院与江门市住房和城乡建设局联合发布物业服务合同纠纷典型案例，示范引导物业服务企业与业主依法履约，推动形成良性循环、和谐稳定的社区关系和共建、共治、共享的基层治理模式。

案例1

物业不认抵扣券 业主主张驳回

朱某、徐某在开平某小区购买一套商品房，与物业公司签订“前期物业管理服务合同”。2018年7月，因房屋质量问题，朱某、徐某与开发商协商，获得一张价值5000元的物业费现金券。同年12月，开发商向小区业主派发福利，二人又获得一张价值4000元的物业费现金券。后物业公司在抵扣5000元物业费后通知朱某、徐某结清欠下的物业费，不同意再减免4000元物业费。双方协商不成，物业公司提起诉讼，请求朱某、徐某支付拖欠的物业费1800余元和违约金5000余元。

开平市人民法院审理后认为，物业费现金券是开发商向小区业主免费发放，是其自设义务的行为，具有法律约束力。开发商与某物业公司属关联公司，物业费的优惠活动属双方内部约定，应由双方就具体问题协商处理，且某物业公司对同一小区其他业主持有的物业费现金券的效力予以认可。因此，基于民事活动的公平原则和诚信原则，某物业公司亦应认可朱某、徐某持有4000元物业费现金券的效力，遂驳回某物业公司的全部诉讼请求。

案例2

业主违规装修 物业不能断电

2020年，钟某、黄某进行房屋装修时，将主阳台违规加装铝合金并封玻璃。某物业公司发出整改通知后，钟某、黄某仍拒不执行。某物业公司遂以钟某、黄某违规装修为由，对其房屋采取断电措施。钟某、黄某认为某物业公司的断电行为妨害其物权行使，遂起诉要求某物业公司恢复用电。

台山市人民法院审理后认为，钟某、黄某与供电部门存在用电服务合同关系，其使用电力是基于用电合同关系而享有的权利，应受法律保护。只有当用电户实施违法用电等行为时，且只有供电部门有权对用电户采取断电措施。双方签订的“房屋装饰装修管理服务协议”约定，业主破坏或擅自改变房屋外观的，物业公司可采取停水、停电等必要措施，排除了业主的用电权利，为无效条款。某物业公司擅自采取断电措施妨害钟某、黄某对房屋行使物权，构成侵权，遂判决某物业公司恢复供电。

物业公司对于小区业主装修管理，日常应按职责加强巡查检查，对业主违法建设行为及时予以劝阻、制止，对阻碍、制止无效的，应及时书面报告属地综合执法部门处理。

案例3

业主违反装修协议 无权要求退还装修保证金

区某与某物业公司签订的“房屋装饰装修管理协议”约定业主须向物业公司缴纳装修保证金2000元。装修工程完成并经物业公司检查验收后，装修保证金本息全额退还；若业主有违反协议约

定行为的，物业公司可没收保证金并要求恢复原状等。区某装修时存在防盗网安装突出、拆除有钢筋的飘窗、外挂空调没有安装在指定位置等行为。某物业公司验收认为区某装修违规，拒绝退还装修保证金，若经整改验收后符合要求，可以退还保证金。区某不服起诉至新会区人民法院，要求某物业公司退还装修保证金。

新会法院审理后认为，区某的行为违反了“房屋装饰装修管理协议”。依据民法典第五百零九条第一款“当事人应当按照约定全面履行自己的义务。”之规定，某物业公司不予退还装修保证金并无不妥，且区某未能提供证据证明违约行为已消除，故对区某的诉求不予支持。

案例4

物业公司应保障业主安全用电 不得擅自变更用电及转供电

2019年7月，恩平市某小区开发商对小区二期进行土地规划改迁工程。彼时包括梁某在内的多名小区业主的房屋是由小区二期配电房供电，在入住小区时，梁某在供电单位开通用电账户，并签订计划扣电费委托协议，每月电费自行扣缴。但因改建工程，开发商将二期配电房及相应区域的送电电缆、计量电表拆除，并自行注销了相应区域业主们的用电账户。之后，包括梁某在内的业主们日常用电由某物业公司从其他区域的临时电源自拉线供给。某物业公司自行安装电表为业主们计量用电量并主张收取电费，梁某拒绝支付。物业公司将梁某诉至法院要求支付2019年至2023年间的电费。

恩平市人民法院审理后认为，梁某未与某物业公司就用电及代收代缴电费

问题签订协议。某物业公司使用临时电源给梁某供电并自行安装分表计量装置的行为未经电力部门审批，属私自转供电，不符合国家安全用电规定。某物业公司提交的电费明细表为自行制作，未经梁某等小区业主确认，无法区分其所缴纳的电费具体包含了哪些区域的电费，亦无法从中区分每个业主应缴纳的电费金额。因此，某物业公司提交的证据不足以证明其已代收梁某实际支付了电费，故法院对其要求梁某支付电费及违约金请求不予支持。

案例5

物业公司不得擅自占用管理区域内的道路、场地

2022年，李某在其所购商铺开办某汽修配件店。随后，李某发现商铺旁的围墙被拆除，商铺前的地面出现凹凸不平现象，某物业公司还在商铺旁加建一间平房用于存放清洁工具、清洁车辆等杂物，平房前的空地长期堆放大量垃圾，致使周围环境卫生恶化，影响车辆出入及李某商铺的经营环境。李某要求某物业公司解决商铺门前卫生问题，但双方协商未果，李某遂拒交物业费。某物业公司则提起本案诉讼，要求李某支付拖欠的物业费。

根据物业管理条例第五十条第一款“业主、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益”之规定，物业公司应依约保持公共道路等物业服务区域的畅通有序和卫生整洁，不应违规加建建筑物等。经承办法官反复沟通及释法明理后，某物业公司立即清理堆放的大件垃圾并平整商铺路面，后李某主动交纳物业费，某物业公司向鹤山市人民法院申请撤诉并获准许。

江海区人民检察院开展“宪法宣传周”活动 为青少年送上宪法知识“大礼包”

江门日报讯（记者/凌雪敏 通讯员/林凯玲）今年12月4日是第十一个国家宪法日，12月1日至7日是第七个“宪法宣传周”。今年“宪法宣传周”主题是：大力弘扬宪法精神，推动进一步全面深化改革。为主动形成上下联动、共同参与、整体推进的宪法宣传教育格局，连日来，江海区人民检察院聚焦青少年这一群体，走进江海区公园、学校，开展宪法知识宣传，增强青少年法治观念，营造尊法、学法、守法、用法的浓厚氛围。

12月1日上午，江海区检察院到江门市儿童公园摆摊，精心制作“宪法和我们的一生”对对碰游戏，参与群众将写有“出生”“上学”“成年”“结婚”“买房”“参军”“退休”等关键词的纸条，与摊位上的宪法条文图片配对正确，即可闯关成功、获得印章。游戏吸引了不少青少年儿童参与其中。在游戏过程中，检察官为群众讲

解检察职能和法律法规，群众通过“游、玩、学”的方式闯关集章即可兑换奖品，吸引了众多亲子家庭前来参加。12月2日至12月3日，江海区检察院多位法治副校长带领青年法治宣讲团陆续到辖区中小学开展送宪法进校园宣传活动，为同学们送上宪法知识“大礼包”。

在江海区滘头小学，该校法治副校长、江海区检察院党组副书记、副检察长程生彦深入调研校园平安建设及法治教育的工作情况的同时，以“学宪法，做守法小公民”为主题，为全校师生开展宪法宣传教育。程生彦结合案例，向同学们讲解“儿童受国家的保护”等规定，将法条的文字化为生动活泼的故事。

与此同时，青年法治宣讲团成员相继走进景贤小学等中小学，用通俗易懂的语言为同学们讲解宪法，调动同学们自觉学习宪法知识的兴趣。

品名	单位	市区	台山	开平	鹤山	恩平
丝瓜	元/0.5kg	3.43	4.05	3.50	3.25	3.90
金龙鱼调和油(5L装)	元/桶	72.33	74.50	69.50	69.00	68.50
鲜排骨	元/0.5kg	31.35	34.00	31.50	31.50	32.50
精瘦肉	元/0.5kg	19.23	21.50	20.50	19.50	21.50
鲜牛肉	元/0.5kg	46.67	42.50	47.50	45.00	45.00
白斩鸡	元/0.5kg	20.95	22.00	20.00	19.00	19.50
白斩鸭	元/0.5kg	16.13	14.00	13.50	15.00	16.25
咸鸭蛋	元/0.5kg	8.83	9.50	10.00	9.00	9.25
草鱼	元/0.5kg	11.92	11.00	10.00	10.00	10.25
鲫鱼	元/0.5kg	13.62	14.00	15.50	13.50	13.25
罗非鱼	元/0.5kg	8.82	9.50	9.50	9.00	9.00
青皮冬瓜	元/0.5kg	2.46	2.75	3.00	2.25	2.50
南瓜	元/0.5kg	2.56	3.00	3.00	3.00	2.75
青瓜	元/0.5kg	3.66	4.50	4.50	3.50	4.00
土豆	元/0.5kg	2.96	3.00	3.50	2.75	3.25
红萝卜	元/0.5kg	3.08	3.00	3.25	3.00	3.00
莲藕	元/0.5kg	5.37	4.50	5.00	5.00	5.75
上海青	元/0.5kg	3.41	4.00	4.00	3.25	4.00
芥兰	元/0.5kg	5.08	5.25	6.00	4.25	5.00
生菜	元/0.5kg	3.46	3.75	4.00	3.00	3.75

江门市菜篮子报价
12月5日

市市场监管局 确保马拉松赛事 期间食品安全

近日，市市场监管局全面排查食品安全隐患，为2024江门马拉松赛提供安全、专业、高效的食品保障。

记者了解到，为确保赛事期间食品安全，市市场监管局精准部署，制定“2024江门马拉松赛食品品质组工作方案”，按照“安全有序、热枕周到、展示形象、务实实效”的总体要求，强化部门协作联动，认真落实责任和各项工作任务，切实提升赛事期间餐饮业服务品质。

市市场监管局加强对赛事沿线食品经营单位的巡查，共出动156人次，检查食品经营单位321家次，督促相关经营单位强化卫生保洁和食品安全管理，严厉打击销售过期食品、“三无”食品、无合法来源的食品等违法违规行为。同时，监管人员对赛事仓库进行检查，对储存环境、储存条件、生产日期、保质期等逐一排查风险，并提出相应整改要求。

此外，市市场监管局还开展驻点管理，确保监督覆盖到位。市市场监管局对承接赛事期间用餐的酒店，会同属地政府，按照重大活动餐饮保障程序要求，组织派员驻点监督，确保用餐安全。（陈敏锐 曾文静）

“乐”读 摘柑晒皮满城香

目前是新年大红柑摘果晒皮的季节，江门新会区到处可见市民晾晒陈皮场景。12月5日，记者在新会体育中心见到，果农们趁着近期的好天气，抓紧晾晒陈皮，果果的清香弥漫在空气中。（文/图 江门日报记者 郭永乐）



国家金融监督管理总局江门监管分局 关于撤销《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局江门监管分局批准，撤销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

机构名称：中国工商银行股份有限公司江门广源支行
机构编码：B0001S344070059
许可证流水号：00965707
业务范围：许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准
营业地址：江门市新会区会城镇中心南路37号122、123、124
邮政编码：529000
联系电话：0750-3390237
以上相关信息可在国家金融监督管理总局网站(www.cbirc.gov.cn)上查询。

国家金融监督管理总局江门监管分局 关于撤销《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局江门监管分局批准，撤销《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

机构名称：中国工商银行股份有限公司江门良化东支行
机构编码：B0001S344070077
许可证流水号：00965736
业务范围：许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准
营业地址：江门市蓬江区良化大道54号103室
邮政编码：529000
联系电话：0750-3390237
以上相关信息可在国家金融监督管理总局网站(www.cbirc.gov.cn)上查询。

国家金融监督管理总局江门监管分局 关于变更《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经向国家金融监督管理总局江门监管分局报告，变更《中华人民共和国金融许可证》，现予以公告。

机构名称：中国工商银行股份有限公司台山中心支行
机构编码：B0001S344070033
许可证流水号：01091797
业务范围：许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。
营业地址：台山市台城镇环北大道48号首层
邮政编码：529000
联系电话：0750-3390237
以上相关信息可在国家金融监督管理总局网站(www.cbirc.gov.cn)上查询。

招标公告

兹有广东鹤山农村商业银行股份有限公司智能视频监控行为分析系统服务项目和2025年度员工补充医疗委托管理项目公开招标，欢迎符合条件的供应商参加。详情请登录鹤山农商银行官方网站(www.hsnx.com)。

联系人：任生，联系电话：0750-8202339
鹤山农商银行
2024年12月5日

地产租售

市区旺街200个
灯箱广告位招租
每个5平方米 50个起租
招租电话：13902886183

饮食娱乐

江门日报水店
华山泉 20元/桶买10送1
电话：3517777 3556666 6780701 6780702

遗失声明

■冯瑞珍遗失《道路运输经营许可证》副本，粤交运管许可江字440700079115号，现声明作废。

■梁亦超遗失《建筑工程施工许可证》副本，编号：200207100101，工程名称：住宅，建设地址：恩城镇新平南路七号之二13号，建设规模：三层326平方米，预算造价：15万元，现声明作废。

■江门市纺织工程学会遗失《广东省社会团体会费专用收据》51份，号码：15252251-15252300、15252317，特此声明。

■洗秋霞遗失《中华人民共和国护士执业证书》，证书编号：201744010546，发证日期：2017年8月14日，现声明作废。

■广东骏星水电工程有限公司遗失发票专用章一枚，现声明作废。

■广东骏星水电工程有限公司遗失公章一枚，现声明作废。

■广东骏星水电工程有限公司遗失财务专用章一枚，现声明作废。

■甘少芬遗失江门状元山陵园祥陵小三区13行25位的公

声明

■黄运翰申请江门市蓬江区东观路34号之一501室房屋，并已付清房款，产权归本人所有。现本人向市不动产登记局申请办理上述房屋所有权登记。如有异议者，请于登报之日起三十日内以书面形式向江门市住房和城乡建设局反馈(地址：江海一路83号住建大厦14楼。联系电话：3831630)。

■关析、杨合意申请江门市蓬江区东观路34号之一402室房屋，并已付清房款，产权归关析、杨合意所有。现关析、杨合意向市不动产登记局申请办理上述房屋所有权登记。如有异议者，请于登报之日起三十日内以书面形式向江门市住房和城乡建设局反馈(地址：江海一路83号住建大厦14楼。联系电话：3831630)。

“土生土长”的高品质大米 江报“侨农壹号”

同步上架销售!

江门昌大昌、祥华超市、五邑农家煲仔饭连锁店

江门日报发行有限公司
咨询电话：0750-3507689