

想要交房先交半年物业费

购房者质疑开发商将物业费与交房“捆绑”

不交物业费，就拿不到新房钥匙。近日，市民徐女士反映自己在舜奥嘉园购买了一套新房，开发商交房时，要求自己先交半年的物业费。徐女士认为开发商的做法是将交房与物业费捆绑。而开发商表示，此举是为了防止购房者收房后不交物业费。

文/片 本报见习记者 任丽媛

物业： 按规定可以预收半年物业费

对此，物业解释，开发商与物业公司签订了前期管理协议，物业公司可以收取物业费。据了解，根据物业管理条例的相关规定，物业公司可以预收一定物业费，但不能超过半年以上。

徐女士对此解释仍不认可，“首先，在购房合同中，并没有规定要先交物业费，再交房；其次，业主付给开发商全额的购房费用，就拥有房屋的所有权，物业公司无权干涉业主拿钥匙。”徐女士认为，只要购房者对房屋质量没有疑义，就

应该按照正常手续拿到钥匙，至于物业费的事，应该是交房之后的事。

“先交物业费，再交房，这是我们的规定。施工方将房子交接给物业，物业再交给业主。业主要是不交物业费，物业就不会将房子交给业主。”舜奥嘉园开发商营销人员表示，这样规定也是为了防止业主收房之后不交物业费，“交房后，有的业主我们找不到，电话也打不通，物业费就一直拖欠着，所以没办法，我们只能是先交物业费，再交房。”



位于舜华南路的舜奥嘉园。 见习记者 任丽媛 摄

市民： 交房前先要交半年物业费

2013年5月份，徐女士在舜奥嘉园楼盘购买了一套房子，“合同约定是今年4月30日交房。今年4月17日，收到了开发商邮寄来的通知书，上面提到4月19日可提前交房。”徐女士介绍，通知中除了提到交房，还要求徐女士在交房前，预先支付半年的物业费，约1300元。“我还不打算立马入住新房，想过几个月再住进去。凭什么要先交物业费啊？”徐女士十分不解。

看到这条要求后，徐女士咨询了舜奥嘉园的物业，客服回复她说，即便不住，也

要先交半年物业费，“物业定期检查，若符合房屋空置房屋的标准，下半年交物业费时，可以返还30%。”

尽管如此，徐女士还是有些不解，“物业费跟交房有什么关系呢？开发商凭什么要我们先交物业费？这不是把物业费与交房捆绑吗？”

据徐女士介绍，19日在交房现场，她就向开发商和物业公司提出了关于“物业费与交房捆绑”的疑问，“但物业公司的工作人员解释，从交钥匙那一刻起，业主已经开始享受物业服务，就应该交物业费。”

律师：物业费与交房“捆绑”不合理

对于物业和开发商的说法，徐女士还是不能接受，她表示将会延迟收房。但开发商表示，如果延期收房超过了购房合同中规定的交房日期，物业费仍会按照合同约定收取。

据了解，先交物业费再交房，已经成为不少开发商与购房者之间进行房屋交接时的潜规则。对此，山东鹏飞律师事务所律师付强表示，这种做法没有法律依据，属于开发商违约。“没有交房，业主没有入住，物业费就不会产生。按规定的交房顺序，应该是房屋达到入住条件，业主与开发商办理入住手续之后，业主与物业

签订《临时物业服务管理合同》之后，再交物业费。应该是业主委员会与物业公司签订物业合同，但由于是新楼，没有业主委员会，就先由业主个人与开发商或物业签订临时物业合同。”付强说。

付强介绍，交房是基于购房者和开发商签订的购房买卖合同，而物业提供服务、收取物业费与交房是两个独立的法律关系和服务内容。物业公司不是交房主体，可以接受开发商委托为业主办理交房，但无权向业主添加任何条件。物业公司和业主间的服务关系是在交房完成后才形成的。

齐鲁晚报·今日高新

新闻线索征集
广告招商分类信息刊登

投稿邮箱：qlwbjrgx@163.com
新闻热线：15866647798

地址：济南高新区新冻大街786号
广告热线：88817800或18605312474