## 房屋空置、家中财物被盗……

# 拖欠物业费的各种理由，站得住脚吗？

又到物业管理费收缴季。记者了解到，虽然多数业主会按规定缴纳，但拖欠物业管理费的现象并不鲜见，究其原因，欠费业主多表示“事出有因”。那么，车辆被刮擦、家中财物被盗等情况是否能作为拒缴物业费的理由呢？相关法律法规对此是如何规定的？记者作了一番了解。

### 家中财物被盗，可拒缴物业费吗？

记者从多家物业公司了解到，出现停在小区的车辆被刮擦、停在车棚的电瓶车被偷、家中财物失窃等情况，业主因此拒缴物业费的现象每年都有。

根据《宁波市物业服务收费管理实施办法》，物业服务收费范围是指公共区域提供的保洁、保安、保序、保绿服务，业主在私有部分的财产保管则不在安保范围之列。

当前很多物业公司与业主签订《物业服务合同》或《前期物业服务协议》时，大多不涉及业主的私人财产保险和私人车辆保管内容，因此，当业主家中失窃，如果通过核查现场情况，物业公司确实严格按照《物业服务合同》约定条款执行，门岗对进出人员进行了盘查和登记，巡逻人员严格按照规定的时间进行巡更，且在物业公共区域内也已经履行了职责，物业公司就不承担责任。

当然，如果业主与物业公司另有专项约定，签订了私人财产和车辆的保险和保管合同，并依合同缴纳了相关费用，物业公司未能履行约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当承担相应的法律责任。

### 房子空置，能否拒缴物业费？

张先生在海曙有套老房子，空置了一年多。最近，物业公司打电话给张先生，要求其缴纳本年度物业费。张先生说：“这一年多来，我根本就没去住过，也没享受过物业提供的服务，为什么还要缴物业费？”

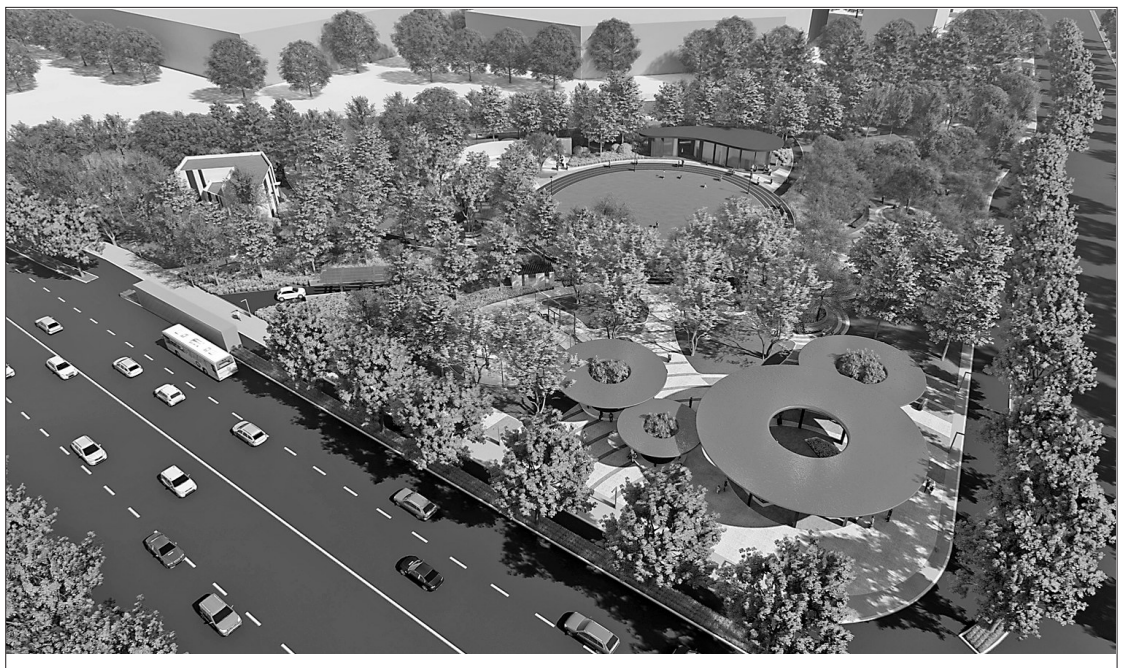
根据《宁波市住宅小区物业管理条例实施意见》，“业主对物业办理交付满一年后仍未入住的空关房，第二年开始，业主应向物业服务企业提出空关房起止时间书面申请。经物业服务企业核实后，从第二年开始，空关房期间的物业服务费，按80%比例交纳。”也就是说，张先生这种情况，可以向物业公司提出申请，经物业核实后，物业费可进行打折缴纳。

不过，需要指出的是，《宁波市物业服务收费管理实施办法》第15条规定，无论房屋是否空置，其日常使用的物业专项维修资金，都应按标准全额缴纳。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售的、或因建设单位原因未按时交付的房屋，物业综合服务费由建设单位按规定标准全额缴纳。

业内人士指出，物业公司按照合同约定以及相关规定提供了服务，业主就不能以房屋空置、未享受或者无需接受相关物业服务为由，要求减免物业费或拒缴物业费。

记者 周科娜



永泰公园效果图

# 永泰公园地块方案通过规划审批

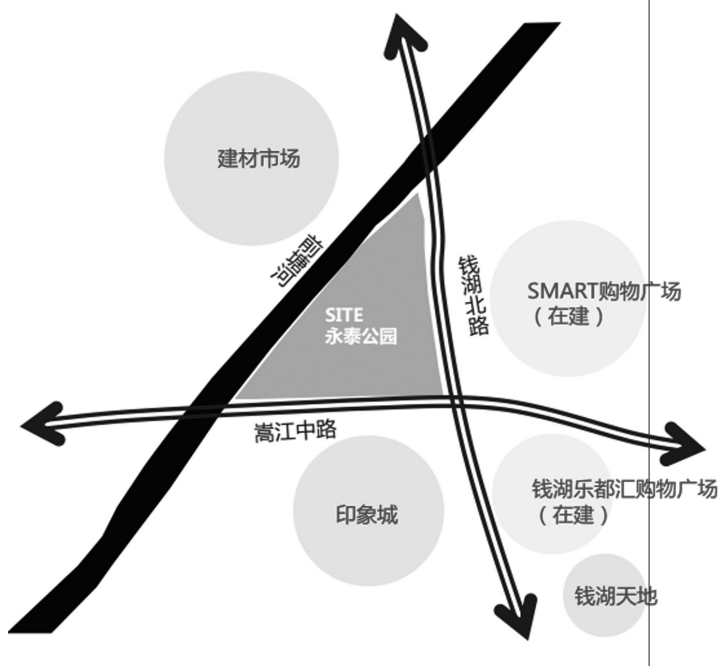
## 位于鄞州中河街道

**本报讯（记者 周科娜）** 昨天，记者从市规划局鄞州规划分局获悉，由鄞城集团承建的永泰公园地块方案项目近日通过规划方案审批。这意味着位于鄞州中河街道将有一个新公园。

规划中的永泰公园位于鄞州中河街道，紧邻南环高架和宁波东枢纽，东至钱湖北路，南至嵩江中路，西、北至前塘河。整个地块呈三角状，总用地面积约1.5万平方米，配置一定数量的停车位。

永泰公园是一个被商业广场包围的城市公园，周边有印象城、钱湖天地、巴丽新地，不久的将来，宝龙广场、钱湖乐都汇购物广场也将在此驻足。

永泰公园还是一个隐藏在绿化之下的交通中转公园，轨道3号线从地块内穿过，并设立站点，交通优势显著。公园地下建有地下通道，和地铁出入口接驳，行人可直接由此通往周边各个商场。




永泰公园区位图

# 海曙后孙地段地块规划局部调整

## 加大教育配套设施 配建一个4500平方米菜场

**本报讯（记者 周科娜 通讯员 陈丹）** 记者昨天从市规划局获悉，我市西部、姚江南岸的居住休闲功能区——海曙后孙地段有局部调整，多个地块调整为居住和商服用地，同时加大了教育设施配套建设。

据介绍，此次调整的目的是为了加快推进海曙区五江口项目建设，促进宁波市高端电商产业全面发展，提升姚江南岸及五江口区域的城市景观。

调整范围内总用地面积约19.01公顷，多个地块的用地性质进行了调整。HS03-03-01地块，由原商业与文化娱乐混合用地调整为商业服务业设施用地；HS03-03-07地块，由原商业与文化娱乐混合用地调整为商业服务业设施与二类居住混合用地，并以商业服务业设施用地为主；HS03-03-09地块，由原商业用地调整为二类居住与商业服务业设施混合用地，并以二类居住用地为主；HS03-03-11、HS03-03-12地块，由原二类居住用地调整为商业服务业设施与二类居住混合用地，并以商业服务业设施用地为主。

合并新星路以南HS03-02-16、HS03-02-17、HS03-02-21、HS03-02-22地块和中间规划支路，调整其用地性质为医疗卫生用地、二类居住与商业服务业设施混合用地，并配建菜场一处，建筑面积4500平方米。

由于调整后该地段居住人口增长，在教育设施配套方面，规划建议需增加幼儿园2个班（新增学龄前儿童约67人），需增加小学3个班（新增学龄儿童约108人），初中1.3班（学龄学生约54人）。幼儿园配套在该地段内配套解决，小学和初中依托后孙学校。

同时，将打造沿机场路和沿姚江的城市建筑景观带，建筑高度不超过80米；打造沿姚江、五江河等亲水休闲带和景观平台，滨河建筑高度不宜超过20米。