



# 物业服务委法律资讯

2023年9月刊 总第19期

第十一届深圳律师协会物业服务法律专业委员会 汇编

主编：张炉焕律师

## 目录

一、法律法规及行业政策 .....	1
1、深圳市福田区住房和建设局关于印发《深圳市福田区既有住宅 加装电梯财政补贴实施细则》的通知 .....	1
2、深圳市住房和建设局 深圳市民政局关于印发《深圳市公共租 赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则》的通 知 .....	5
二、典型案例 .....	11
物业服务企业未尽义务，应对其物业管理区域内的坠物致损后果 承担相应的损害赔偿责任 .....	11
三、物业知识问答 .....	13
1、 业主以未居住在房屋未享受物业服务为由拒交物业费是否可 行 .....	13
2、 物业公司是否有权停水停电 .....	13
3、 物业公司招聘的保安是否有权登记小区外来人员身份、车辆 及物品信息 .....	13

## 一、法律法规及行业政策

### 1、深圳市福田区住房和建设局关于印发《深圳市福田区既有住宅加装电梯财政补贴实施细则》的通知

区各有关单位：

《深圳市福田区既有住宅加装电梯财政补贴实施细则》经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市福田区住房和建设局

2023 年 8 月 7 日

#### 深圳市福田区既有住宅加装电梯财政补贴实施细则

**第一条** 为规范既有住宅加装电梯财政补贴资金管理，充分发挥财政资金使用效益，根据《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》（深规土规〔2018〕9号）、《深圳市既有住宅加装电梯实施方案》（深府办函〔2022〕43号）等文件要求，结合我区实际情况，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则的补贴范围为福田区辖区范围内既有住宅，符合《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》要求，在2025年12月31日（含当日）之前取得工程规划许可证（以生效日期为准）的加装电梯项目，包括本实施细则施行前已建成并投入使用的加装电梯项目。此前已享受过相关政府资金补贴的加装电梯项目，应予扣除已补贴金额。

第三条 福田区既有住宅加装电梯财政补贴坚持先建后补、共同协商、自主申请、集中申报、统一拨付的原则。

第四条 补贴标准为按照加梯住宅的楼层数予以补贴，其中七层及七层以上 35 万元/台、六层 32 万元/台、五层 29 万元/台、四层 26 万元/台。

第五条 在加装电梯完成规划验收、与专业机构签订运维托管协议后，加装电梯单元的申报业主应授权委托 1 名自然人或出资人、电梯安装企业、物业服务企业、电梯运维企业等单位为申请人，向属地社区工作站递交申请材料。

第六条 申请人须向属地社区工作站提交以下材料：

(1) 《福田区既有住宅加装电梯财政补贴申请表》（附件 1，原件）；

(2) 加装电梯意愿征集表或业主同意加装电梯的证明文件（验原件，收复印件）；

(3) 申报业主的身份证明、权属证明材料（验原件，收复印件）和出具的授权委托书（原件，签名加手印）、申请人的身份证明材料（验原件，收复印件）；

(4) 《福田区既有住宅加装电梯财政补贴使用计划协议书》（原件）；

(5) 加装电梯项目发票等财务凭证；

- (6) 《建设工程规划许可证》（验原件，收复印件）；
- (7) 《特种设备使用登记证》（验原件，收复印件）；
- (8) 《建设工程规划验收合格证》等验收相关材料（验原件，收复印件）；
- (9) 建设工程消防验收备案材料（验原件，收复印件）；
- (10) 电梯运行维护托管协议、合同（验原件，收复印件）；
- (11) 其他需要的证明材料等。

若加装电梯审批和验收相关工作的政策发生变动，按照新规定执行，申请材料相应调整，具体由区既有住宅加装电梯工作办公室（以下简称“区加梯办”）另行通知。

**第七条** 属地街道办事处于每年1月1日至4月30日、7月1日至10月31日组织社区工作站接收申请材料，自接到申请材料之日起5个工作日内完成初步审核。

审核通过的，属地街道办事处组织社区工作站在加装电梯所在的小区、单元等明显位置进行公示，公示内容包括项目名称、补贴金额、补贴接收账户户名等信息，公示期不少于7个工作日。对公示期内收到的异议，街道办事处进行核实并处理。审核未通过的，向申请人说明情况，引导申请人进行补充完善。

**第八条** 街道办事处定期将补贴申请资料统一申报至区加梯办。

第九条 区加梯办组织有关单位对申请材料及补贴资格进行复核，复核通过后，在区住房和城乡建设局网站进行公示，公示期不少于7个工作日。

公示内容包括项目名称、加建电梯的时间、地点、申请人、财政补贴数额等信息。

第十条 经公示无异议或异议已妥善处理的，区加梯办统筹将全区加装电梯财政补贴申请纳入区住房和城乡建设局财政预算。

第十一条 区住房和城乡建设局核准后向区财政局申请财政资金，资金下达后将补贴发放至《福田区既有住宅加装电梯财政补贴申请表》载明的银行账户。

第十二条 有下列情形之一的，取消资金补助资格，相关费用自行承担：

- （一）电梯加装施工过程中，发生安全事故且造成人员伤亡的；
- （二）建设、验收过程中，对于相关部门提出的整改意见，拒不整改或两次整改后仍不合格的；
- （三）提交虚假材料或者采取其他手段隐瞒事实骗取补贴的；
- （四）补贴资金用于与既有住宅加装电梯无关支出的。

第十三条 区住房和城乡建设局、区财政局、各街道办事处应结合实际加强资金的监督管理。有本实施细则第十二条规定情形之一的违

法行为，依照《财政违法行为处罚处分条例》等有关国家规定进行处理，并按规定收回资金；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第十四条 本实施细则由区住房和建设局负责解释。实施后，上级文件另有规定的，从其规定。

第十五条 本实施细则自 2023 年 8 月 17 日起执行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

（来源：深圳市福田区住房和建设局，网站链接：

[http://www.szft.gov.cn/bmxx/qjsj/tzgg/content/post\\_10788047.html](http://www.szft.gov.cn/bmxx/qjsj/tzgg/content/post_10788047.html)）

## **2、深圳市住房和建设局 深圳市民政局关于印发《深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则》的通知**

深建规〔2023〕9 号

各有关单位和个人：

根据《深圳市公共租赁住房管理办法》（深圳市人民政府令第 352 号）、《深圳市居民经济状况核对办法》（深圳市人民政府令第 335 号）等有关规定，结合本市实际，市住房建设局、市民政局制定了《深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则》，现予印发，请遵照执行。

深圳市住房和建设局

深圳市民政局

2023 年 8 月 28 日

# 深圳市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况核对和认定实施细则

第一条 为了规范本市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况的核对和认定工作，根据《深圳市公共租赁住房管理办法》（深圳市人民政府令第 352 号）、《深圳市居民经济状况核对办法》（深圳市人民政府令第 335 号）等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本市公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况的核对和认定相关工作。

前款所称公共租赁住房申请家庭和单身居民经济状况的核对和认定，是指住房主管部门在实施住房保障时，按照规定委托居民家庭经济状况核对机构（以下简称核对机构）对公共租赁住房申请家庭和单身居民（以下简称核对对象）的经济状况开展核对以及出具书面报告的活动。

第三条 经济状况的核对和认定应当坚持客观、公正、保密和安全的原则。

第四条 住房主管部门负责委托核对机构开展核对对象经济状况的核对和认定工作；审核核对对象的住房保障资格。

市民政部门负责指导核对机构开展核对和认定工作。

第五条 经济状况的核对内容包括核对对象的基础情况、可支配收入和财产。

第六条 可支配收入是指核对对象在规定期限内获得的全部现金及实物收入。主要包括：

（一）工资性收入。工资性收入指就业人员通过各种途径得到的全部劳动报酬和各种福利并扣除必要的就业成本，包括因任职或者受雇而取得的工资、薪金、奖金、劳动分红、津贴、补贴以及与任职或者受雇有关的其他所得等。

（二）经营净收入。经营净收入指从事生产经营及有偿服务活动所获得全部经营收入扣除经营费用、生产性固定资产折旧和生产税之后得到的收入，包括从事种植、养殖、采集及加工等农林牧渔业的生产收入，从事工业、建筑业、手工业、交通运输业、批发和零售贸易业、餐饮业、文教卫生业和社会服务业等经营及有偿服务活动的收入等。

（三）财产净收入。财产净收入指出让动产和不动产，或者将动产和不动产交由其他机构、单位、个人使用并扣除相关费用之后得到的收入，包括储蓄存款利息、有价证券红利、储蓄性保险投资以及其他股息和红利等收入，集体财产收入分红和其他动产收入，以及转租承包土地经营权、出租或者出让房产以及其他不动产收入等。

（四）转移净收入。转移净收入指转移性收入扣减转移性支出之后的收入。其中，转移性收入指国家、机关企事业单位、社会组织对居民的各种经常性转移支付和居民之间的经常性收入转移，包括赡养（抚养、扶养）费、离退休金、失业保险金、遗属补助金、赔偿收入、接受捐赠（赠送）收入等；转移性支出指居民对国家、企事业单位、社会组织、居民的经常性转移支出，包括缴纳的税款、各项社会保障支出、赡养支出以及其他经常性转移支出等。

(五) 其他应当计入可支配收入的项目。

前款所称的规定期限，是指核对对象在申请办理公共租赁住房的轮候、认租、续租等业务时，申请受理日之前连续两个自然年度。

第七条 以下项目不计入可支配收入：

(一) 国家规定的优待金、抚恤金、计划生育奖励与扶助金、奖学金、见义勇为等奖励性补助；

(二) 政府发放的各类社会救助款物；

(三) 城乡居民基本养老保险基础养老金；

(四) 优抚对象按规定享受的补助、护理费；

(五) 困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴；

(六) 孤儿基本生活费，事实无人抚养儿童基本生活补贴；

(七) 老年人高龄津贴，经济困难的高龄失能等老年人补贴；

(八) 法律、法规、规章规定的其他收入。

第八条 财产指核对对象拥有（含接受继承、赠与）的全部实物财产和货币财产，包括房屋、车辆、银行存款、证券、基金、商业保险、互联网金融资产等。

第九条 财产价值的核对期日，按照核对机构的核对期日确定。

财产的价值按照以下规则认定：

(一) 本市房屋价值按照房地产价格评估机构提供的评估价格计算，市外房屋价值按照不动产权登记或者其他权属登记的价格计算；

(二) 车辆的价值参照有关税法的折旧方式计算；

(三) 银行存款、理财产品、互联网金融资产按照账户余额计算；

(四)股票类有价证券按照股票市值和资金账户余额的总和计算，基金类有价证券按照净值计算，商业保险按照保险合同规定的现金价值计算；

(五)其他财产价值依据法律、法规、规章有关规定予以认定。

法律、法规、规章对前款所列的财产认定方式有新规定的，按新规定执行。

第十条 核对对象应当如实提供收入和财产状况的有关信息，不得隐瞒、虚报和伪造，并积极配合核对机构工作人员依法开展核对工作。

核对对象应当授权核对机构对其经济状况开展核对，并对所提供信息的真实性、准确性和合法性作出书面承诺。书面承诺和授权文件由核对对象本人签名，无民事行为能力人或者限制民事行为能力人应当由其监护人代为签名。

第十一条 住房主管部门委托核对机构开展核对工作时，应当向核对机构出具委托文件、核对对象的书面承诺和授权文件，明确核对对象经济状况的核对内容，并对材料的真实性、准确性和合法性负责。

第十二条 核对对象经济状况的核对和认定，按照以下流程实施：

(一)住房主管部门经初步审核，委托核对机构对核对对象的经济状况开展核对和认定，并将核对对象的相关信息通过住房信息平台推送至核对机构；

（二）核对机构按程序完成核对和认定，通过市居民家庭经济状况核对平台（以下简称核对平台）向住房主管部门推送核对报告。核对报告内容应当包括核对对象经济状况的组成和具体金额；

（三）住房主管部门结合核对机构出具的核对报告，对核对对象的住房保障资格进行审核，并公示审核结果。审核不合格的，驳回核对对象申请并书面告知原因；

（四）在公示期间，核对对象对经济状况核对结果有异议的，应当自收到核对结果之日起5个工作日内，向住房主管部门提出复核申请并提供相关材料。住房主管部门受理复核申请后，应当及时委托核对机构进行复核。核对机构自接受复核委托之日起，在3个月内完成复核工作，通过核对平台将复核报告推送至住房主管部门。复核报告为核对对象经济状况核对和认定的最终结果。

**第十三条** 核对机构通过核对平台开展信息化核对，必要时可采取入户调查、邻里访问、信函索证等方式开展调查、核实工作。调查期间，住房主管部门予以配合。核对对象的工作单位、核对对象居住地的居委会、社区工作站应当协助核对机构开展核对工作。

**第十四条** 民政部门认定的分散供养特困人员、最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭以及支出型困难家庭，住房主管部门不再委托核对机构对其经济状况开展核对和认定。

**第十五条** 核对对象存在隐瞒、虚报经济状况的，按照《深圳市公共租赁住房管理办法》等有关规定，驳回申请并在规定期限内不予受理其住房保障申请，并按规定开展信用管理。有关单位和个人为

核对对象出具虚假证明材料的，按照《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市居民经济状况核对办法》等有关规定进行处理。

第十六条 住房主管部门应当与获取核对信息的工作人员签订保密协议，严格按照信息保密有关规定实施，切实加强信息安全管理。

第十七条 相关工作人员不得利用住房信息平台 and 核对平台获取与核对工作无关的信息，不得违规使用和泄露核对对象的收入财产等信息，不得对核对工作产生的有关痕迹、记录及反馈数据进行删除和修改。因滥用职权、玩忽职守或者徇私舞弊造成不良后果的，依法承担法律责任。

第十八条 本细则由市住房建设局会同市民政局负责解释。

第十九条 本细则自 2023 年 8 月 31 日起施行。

（来源：深圳市住房和建设局，网站链接：

[https://zjj.sz.gov.cn/ztfw/zfbz/zcfg2017/content/post\\_10808731.html](https://zjj.sz.gov.cn/ztfw/zfbz/zcfg2017/content/post_10808731.html)）

## 二、典型案例

物业服务企业未尽义务，应对其物业管理区域内的坠物致损后果承担相应的损害赔偿责任

案号：广东省深圳市盐田区人民法院（2019）粤 0308 民初 110 号

**裁判观点：**本案系物件脱落、坠落损害责任纠纷，本案关于物业公司的争议焦点为物业公司是否应当承担责任，如要承担责任，应承担何种责任：

关于物业公司是否应当承担责任，如要承担责任，应承担何种责任及责任比例。一、住户将车辆停放在小区停车场并向物业公司缴纳停车费，住户与物业公司之间构成了有偿保管合同关系。《中华人民共和国合同法》第一百二十二条规定，因当事人一方的违约行为，侵害对方人身、财产权益的，受损害方有权选择依照本法，要求其承担违约责任或者依照其他法律要求其承担侵权责任。住户选择要求物业公司承担侵权责任，符合规定。二、《物业管理条例》第四十六条第一款规定，对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条第一款规定，物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。法院认为，物业公司未提交证据证明其已经按照上述行政法规的规定制止并上报未经报建即搭建玻璃房的行为，属于未对其管理、经营的保管场所尽到法定管理义务的情形，应当依照《中华人民共和国侵权责任法》第六条第一款的规定，对原告承担侵权责任。

### 三、物业知识问答

#### 1、业主以未居住在房屋未享受物业服务为由拒交物业费是否可行

物业公司与业主之间已经形成物业服务合同关系。根据《民法典》第九百四十四条规定，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。但业主可根据权利义务对等原则，主张物业公司未达到相应物业服务标准，减免物业费。

#### 2、物业公司是否有权停水停电

物业公司未经授权不得随意停电，紧急情形除外。根据《深圳经济特区物业管理条例》第六十八条规定，未经供水、供电、供气等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，物业服务企业不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气；但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

#### 3、物业公司招聘的保安是否有权登记小区外来人员身份、车辆及物品信息

根据《保安服务管理条例》第二条、第二十九条规定，物业公司有权在其提供服务的物业管理区域内自行招聘保安人员，保安人员在提供保安服务过程中可采取“检查出入服务区人员的证件，登记出入车辆和物品”的措施。