

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司破产清算案 关于表决物业服务合同案上诉及解除物业服务合同事宜的报告

(2022)粤0605破72号

(2023)广佛破管字第4-13号

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司债权人：

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司（下称广佛公司）破产清算案【(2022)粤0605破72号】，管理人正在办理。

佛山市信君物业管理服务有限公司（下称信君公司）诉广佛公司、根源投资有限公司（下称根源公司）物业服务合同纠纷一案【(2023)粤0605民初7774号】，管理人于2024年4月22日签收一审判决。关于本案是否提起上诉及解除物业服务合同的事宜，管理人依法汇报如下：

一、基本事实。

（一）签订《前期物业服务合同》。

2020年5月27日，广佛公司与信君公司签订《“中企绿色总部”项目前期物业管理服务委托合同》（下称《前期物业服务合同》）约定：广佛公司将佛山市南海区里水镇的“中企绿色总部”项目（一、二期）委托于信君公司实行物业管理；物业类型为商业，占地面积252,022 m²，已交付第一期建筑面积70,814 m²；空置房屋的管理服务费，按年度由双方协商确定等。

2021年5月26日，双方再次签订《前期物业服务合同》约定：委托管理期限自2021年5月26日起至本物业业主大会依法定程序选聘物业服务企业后委托业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止，其余约定与2020年合同基本一致。

（二）信君公司提起本案诉讼。

2022年11月24日，信君公司向佛山市南海区人民法院（下称南海法院）提起本案诉讼【(2023)粤0605民初7774号】。

其诉请：1. 广佛公司支付2020年6月至2022年11月的物业管理费人民币1,714,171.85元；2. 广佛公司支付违约金137,414.82元；



3. 根源公司承担连带清偿责任等。

（三）广佛公司破产清算。

2022年12月30日，南海法院依法裁定受理广佛公司破产清算案【（2022）粤0605破72号】，依法指定管理人。

2023年4月23日，该院裁定本案中止审理。

（四）信君公司多次变更空置房面积。

2022年11月24日，信君公司在《起诉状》中称：合同签订时广佛公司在此项目中物业数量为19栋，面积12,434.35 m²，广佛公司从未缴纳物业管理费。其自认2020年6月至2021年8月空置房屋面积为12,434.35 m²，2021年9月至11月空置房屋面积为12,059.18 m²，2021年12月至2022年2月空置房屋面积为11,212.53 m²，2022年3月空置房屋面积为6,196.15 m²，2022年4月至11月空置房屋面积为5,446.94 m²。

2023年4月3日，其向管理人申报债权时主张：签订《前期物业管理合同》时的空置房屋面积为21,000 m²。

6月26日，其向管理人提交的《空置房屋明细》，主张空置房屋管理费，其中载明31套空置房屋面积为15,738.14 m²。

8月29日，其向南海法院提交《欠付物业管理费的申请》，主张空置房屋面积为13,972.4 m²。

（五）管理人调查。

后管理人多次向广佛公司法定代表人曾耿兴调查核实。

曾耿兴2023年10月25日向管理人反映：项目一期共有3套未售房屋被信君公司使用，13套房屋被无偿占用或交付使用。

2023年10月26日，管理人依法向信君公司调查，并制作调查笔录，要求其配合提供相关材料。但其拒不配合管理人调查工作，拒不提供相关资料。为此，管理人依法向南海法院申请出具《律师调查令》。

11月14日，南海法院出具《律师调查令》，指定管理人前往信

君公司，查询、复制其与项目A区1-8栋相关业主签订的《物业服务合同》及其收取A区1-8栋相关房屋的租金、物业管理服务费、水电费等情况。

11月23日，信君公司向管理人提供了28份前期物业管理服务协议及收取物业管理费、水电费收费明细。但其提供的材料仅为部分《物业服务合同》和其自行制作的明细表，没有业主信息、相关收款凭证，只有房号。经管理人沟通，其仍拒绝提供具体业主名称。

（六）信君公司变更本案诉请。

2024年1月18日，信君公司申请变更本案第1、2项诉请为：1. 广佛公司支付2020年6月至2022年12月的物业管理费3,645,600元；2. 广佛公司支付逾期支付管理费违约金177,480.87元。

其变更主张空置房屋面积为21,000 m²。

（七）本案恢复审理。

2024年1月23日，南海法院裁定：恢复对本案的审理。

3月26日，信君公司提交《补充证据清单》，主张38套房产为广佛公司未缴物业费的空置房屋，面积合计21,285.15 m²。

4月2日，南海法院对本案公开开庭审理。庭审中，信君公司再次明确：其主张的空置房面积为21,285.15 m²，按21,000 m²计算主张物业管理费。

（八）一审判决。

经审理，南海法院认为：《前期物业服务合同》合法有效；广佛公司拒付涉案物业管理费的抗辩理由不能成立；信君公司起诉时提交的《信君（佛山）物业缴款通知函》记载了欠费，收费标准5.6元/m²·月未超出合同约定标准。2024年4月22日，该院一审判决：

1. 确认信君公司对广佛公司享有债权1,882,116.76元，其中物业管理费1,744,674.11元，逾期付款的违约金137,442.65元；
2. 根源公司对上述第一项的债务承担连带清偿责任；
3. 驳回信君公司的其他诉讼请求；

本案案件受理费 37,384.65 元，由信君公司负担 18,692.65 元，广佛公司、根源公司各负担 9,346 元。

三、一审判决认定物业费标准错误。

(一) 一审判决错误认定空置物业管理费标准为 5.6 元/m²·月

1. 合同并未约定空置物业管理费标准。

根据《前期物业服务合同》第十八条约定，空置房屋的物业管理费应由双方协商确定具体收费标准。即双方并未约定空置房屋的物业管理费收费标准。

根据行业习惯，物业公司应对空置房屋的物业费进行减免。

现信君公司在未举证证明双方商定空置房屋收费标准的情况下，主张按 5.60 元/m²·月收费无依据。

一审判决以 5.60 元/m²·月作为收费标准，明显不公。

2. 信君公司对部分业主按 1.22 元/m²·月收费。

信君公司与本项目业主或实际使用人存在物业管理费优惠约定，但其并未如实披露相关情况。

其在诉讼中主张因部分业主资金困难，同意缓交。根据其提供的物业收费记录，其对不同业主或实际使用人的收费标准不统一，但对同一房屋的收费标准基本保持一致，并无上下浮动。且其也未提供证据证明曾向相关业主追收折扣部分的的物业管理费，此明显不合常理。

可见，其实际对部分业主或实际使用人的物业费进行打折，且打折力度有高有低。

根据管理人统计，其收取的物业管理费最低为 1.22 元/m²·月（A 区 3 栋 111 号房）。一审判决允许其按 5.60 元/m²·月收费，严重损害广佛公司及全体债权人的合法权益。

3. 空置物业管理费标准不应高于全市最高指导价 2.70 元/m²·月。

佛山市发展和改革局、佛山市住房和城乡建设局《关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（佛发改价〔2019〕4 号）及《关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（佛发改价费〔2021〕3 号）规

定，前期物业服务收费全市最高指导价：一级 2.70 元/平方米·月、二级 2.35 元/平方米·月、三级 2 元/平方米·月、四级 1.65 元/平方米·月、五级 1.30 元/平方米·月，服务没有达到该级别全部内容的，应当执行低一级别的收费标准。

本案空置物业管理费标准，依法不应高于全市最高指导价 2.70 元/m²·月。

4. 信君公司未依约提供物业服务，应降低物业管理费标准。

(1) 合同约定。

涉案《前期物业服务合同》第二章“委托管理事项”第四条至第七条约定：“房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。公用绿地、花木等的养护和管理。公共环境卫生。包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。”

第十七条约定：“乙方权利义务：1. 根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；2. 根据相关收费标准及物业实际运作情况，制订物业管理相关收费标准（包括但不限于物业管理综合服务费、停车费等），报甲方审定后执行；3. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；……6. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化带的年度维修养护计划和大中修方案，乙方组织实施；……8. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划，报甲方审定后执行；9. 每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况；10. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；11. 管理目标（以年为考核周期）：（1）房屋、设施维修合格率 95%以上；（2）保洁、绿化完好率 80%；（3）道路、路灯、公共文体休闲服务设施完好率 90%以上；（4）业主投诉率及处理率，投诉率控制在 5%以下，处理率 100%；（5）业主服务满意率 60%以上……。”

（2）信君公司未依约提供物业服务。

其未按《前期物业服务合同》约定向广佛公司上报物业管理制度、物业管理相关收费标准、年度管理计划、资金使用计划、物业管理服务计划、房屋及设施维修计划的证明材料，并经广佛公司审定或同意后实施；其也未按约定提供管理目标年度考核情况及相关证明材料。

根据管理人现场走访情况，项目一期存在绿化缺乏养护，甚至土壤裸露未补种，园区地面严重污渍，公共部位装饰砖严重脱落未维修，部分路灯柱损坏未及时维修、随意放置，设备电箱未封闭且漆面严重脱落、已生锈等情况。此并不符合《前期物业服务合同》对设备完好率的约定，其并未依约履行物业管理服务义务。

故其并未依约提供物业服务，却主张按 5.60 元/m²·月的最高标准收取空置物业管理费无依据。

（二）一审判决广佛公司支付违约金不当。

根据《前期物业服务合同》第十八条约定，双方对空置房屋未明确收费标准，未明确约定广佛公司支付物业管理费的义务及逾期支付的违约责任。

一审判决根据信君公司提供的 30 份《信君（佛山）物业缴款通知函》，判决广佛公司支付违约金不当。

通知函仅是信君公司单方制作，无人签字盖章，不能证明已有效送达广佛公司。

一审判决确认截至 2022 年 12 月 29 日的违约金为 137,442.65 元，存在不当。

（三）建议对本案提起上诉。

本案一审判决按 5.60 元/m²·月的标准计付空置物业管理费不当，而且空置物业面积存在较大争议。本案判决如生效，将严重影响全体债权人的合法权益。

为维护全体债权人的合法权益，建议对本案提起上诉。如上诉的，上诉费为人民币 21,739.05 元（最终以法院缴费通知为准）。

四、关于《前期物业服务合同》的处理。

(一) 空置物业管理费依法应随时清偿。

《企业破产法》第四十二条规定：“人民法院受理破产申请后发生的下列债务，为共益债务：（一）因管理人或者债务人请求对方当事人履行双方均未履行完毕的合同所产生的债务；（二）债务人财产受无因管理所产生的债务；（三）因债务人不当得利所产生的债务；（四）为债务人继续营业而应支付的劳动报酬和社会保险费用以及由此产生的其他债务；（五）管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务；（六）债务人财产致人损害所产生的债务。”

第四十三条规定：“破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿……。”

根据上述规定，空置物业管理费是双方均未履行完毕的《前期物业服务合同》所产生的债务，属于共益债务，依法应由广佛公司财产随时清偿。

如依一审判决，广佛公司在破产申请受理后每月应支付空置物业管理费 30,502.86 元（暂按一审判决认定的 2022 年 12 月时空置物业面积 5,446.94 m²，5.60 元/m²·月计算）。经计算，自 2023 年 1 月起至 2024 年 4 月，广佛公司应支付共益债务 488,045.76 元，此不利于维护全体债权人的合法权益。

(二) 建议解除《前期物业服务合同》。

《企业破产法》第十八条规定：“人民法院受理破产申请后，管理人对破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同有权决定解除或者继续履行，并通知对方当事人。管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人，或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的，视为解除合同。管理人决定继续履行合同的，对方当事人应当履行；但是，对方当事人有权要求管理人提供担保。管理人不提供担保的，视为解除合同。”

根据上述规定，《前期物业服务合同》属于双方均未履行完毕的合同。管理人有权决定依法解除。

本案，信君公司主张空置物业费标准按 5.60 元/m²·月计算，远



高于市场价，明显不公，且其服务严重违约。其行为严重损害广佛公司及全体债权人的合法权益。

为此，管理人建议解除《前期物业服务合同》，另行聘请物业服务公司。

五、提请债权人会议表决。

为依法推进广佛公司破产清算程序，依法维护全体债权人的合法权益，现提请本次债权人会议对下列事项进行表决：

1. 是否同意对（2023）粤 0605 民初 7774 号案提起上诉？
2. 是否同意解除上述《前期物业服务合同》？

本案上诉期限至 2024 年 5 月 7 日届满。因受上诉期限的限制，请各债权人于 2024 年 4 月 30 日 17:30 前将表决票提交至管理人处（以提交为准）；逾期提交或不提交表决票的，视为同意对（2023）粤 0605 民初 7774 号案提起上诉及同意解除《前期物业服务合同》。

特此报告。感谢对管理人工作的支持与理解。

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人

二〇二四年四月二十三日

附：1. 表决票；

2. 管理人（广东天地正律师事务所）联系方式：

联系人：廖姝婷律师、郭敏律师 0757-83288726、15875738780

联系地址：佛山市禅城区季华五路 10 号金融广场 24、25 楼

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司破产清算案 表决票

表决事项	同意	不同意
1. 是否同意对（2023）粤0605 民初 7774 号案提起上诉？		
2. 是否同意解除《“中企绿色总部”项目前期物业管理服务委托合同》？		
债权人签名（盖章）		
<p>表决规则：</p> <p>1. 债权人应在表决栏中选择“同意”或“不同意”打“√”。</p> <p>2. 债权人应于 2024 年 4 月 30 日 17:30 前表决并将表决票交到管理人处（以债权人提交时间为准）；不提交或逾期提交的，视为同意对本案提起上诉及同意解除《“中企绿色总部”项目前期物业管理服务委托合同》。</p>		

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人

二〇二四年四月二十三日

