

■《我市一小区业主状告物业公司和开发商》追踪报道

泰地现代城物业纠纷折射物权之争

小区物业服务，谁说了算

□记者 徐启峰

本报讯 近日，周口泰地现代城三期因物业服务问题引发了一场激烈纠纷，小区物权之争成为关注焦点。由于对物业公司服务不满，泰地现代城三期业主委员会强烈要求开发商的前期物业公司撤离，或者依法参与公开招标（详见本报7月26日《我市一小区业主状告物业公司和开发商》）。在周口中心城区，这种开发商前期物业公司接手后期服务的情况屡见不鲜，其服务资格常常受到质疑，而小区物业服务权的归属更是莫衷一是。

泰地现代城三期业主委员会代表依据《河南省物业管理条例》第五十六条第二款指出：“业主大会决定选聘新物业服务企业或者自行管理的，原物业服务企业应当自物业服务合同终止之日起退出物业管理区域，并向业主委员会或者在业主委员会监督下向新选聘的物业服务企业，履行交接义务。”他们认为，由于开发商的前期物业公司与业主无合同关系，房产售出后产权归业主，且业主大会已召开，前期物业公司与开发商签订的服务协议自然无效；加之该物业公司服务质量差，导致民怨沸腾，业主委员会要求其撤离完全合情、合理、合法。

记者就此咨询了河南国基律师事务所的一位律师。该律师表示，从法理角度看，开发商售房后小区产权归业主，物业服务的决定权在业主，确切地说是业主大会，而非开发商，泰地现代城三期业主委员会的诉求合法合规。河南丛碧律师事务所的一位律师也认为，依据《中华人民共和国民法典》第九百四十条规定，在建设时依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，若业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效，前期物业服务合同则终止。在此次事件中，泰地现代城三期业主委员会完全有权利通过公开招标的方式选聘新的物业公司，从而废止开发商的前期物业服务协议。周口市住建局物业科负责人同样认同上述观点。

记者与泰地现代城三期物业公司负责人进行了沟通。该负责人称，如果业主委员会不满意服务，要求他们撤离，他们会服从，但他们对业主委员会的合法性心存疑虑。同时，他依据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定提出，选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人，应当有专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决，若未达到比例，业主委员会不能随意更换物业公司。

那么，泰地现代城三期业主委员会是否合法呢？业主委员会负责人回应称，他们于2021年7月召开业主大会并选举产生了业主委员会，当时商水县新城街道办事处、商水县住建局均派员指导，投票人数和程序完全合法，业主委员会是依法依规选举产生的合法组织，并已正式备案刻制印章。2021年首届业主大会已表决通过授权业主委员会选聘物业公司或自营管理小区，业主委员会定会严格依照授权并遵循相关法律法规，全力以赴保障广大业主的合法权益。倘若物业公司对业主委员会的操作程序和表决结果存在异议，完全可以通过合法途径提起诉讼，但不能以此作为拒绝撤离或强行服务的借口。

泰地现代城三期业主委员会主任强调：“尽管前期物业公司服务不佳，但只要能改进服务，我们依然欢迎其参与公开招标。无论最终哪家公司获得服务资格，都必须接受业主大会的监督、审计，务必做到账目清晰、服务透明。”

这场物业纠纷反映出小区物权归属在实际操作中的复杂性和重要性，也凸显了各方在法律框架内维护自身权益和寻求公平解决方案的努力。未来，希望各方能够通过合法、理性的方式妥善解决纠纷，为小区居民营造和谐、舒适的居住环境。②22

中心城区 10 个“爱心驿站”为户外工作者送清凉



“爱心驿站”工作人员为户外工作者发放防暑降温爱心礼包。

□记者 付永奇 通讯员 连平 常伟文 / 图

本报讯 7月24日上午，市市场监管局举行仪式，为中心城区首批10家自愿设立“爱心驿站”的企业授牌。60名来自美团、饿了么、顺丰同城、UU跑腿等平台的骑手和爱心企业代表参加仪式。

外卖骑手等户外工作者坚守在烈日下，用青春和汗水保障城市运转，是文明城市的一张名片。为让他们冷了能取暖、累了能歇脚、渴了能喝口热水，市市场监管局个私经济发展指导中心向全市个私商户发出设立“爱心驿站”的倡议书，得到了众多企业响应。

当天，张仲景大药房为参加活动的外卖骑手准备

了防暑降温爱心礼包，配制酸梅汤供户外工作者和群众免费饮用。药店经理王亚超表示：“作为首批设立‘爱心驿站’的企业，我们将发挥示范带头作用，为户外工作者免费提供饮水、手机充电、临时休息等便民服务，传递爱心，营造尊重劳动、关爱劳动者的良好氛围。”

“我们将发挥党建引领和桥梁纽带作用，陆续在中心城区商户店铺内设立100家‘爱心驿站’，为户外工作者提供红色教育、舒心歇脚、续航补给、服务代办、调解援助等服务，让他们真切感受到社会的关注、关心和关爱，提升其归属感、幸福感。”市市场监管局党组成员、副局长孙杰告诉记者。②22

川汇区城南街道刘方平村

巧用乡村大舞台 倡树嫁娶新风尚

□记者 杜营营

本报讯 近日，川汇区城南街道刘方平村在推进乡村振兴战略中，积极探索移风易俗新路径，通过一系列创新举措，倡树文明新风，赢得了村民的广泛赞誉。

在刘方平村里，有一处场地开阔、功能多样的乡村大舞台。过去，乡村大舞台是为广大农民群众、文化能人搭建的一个展示自己才华的舞台。如今，乡村大舞台摇身一变，成为新人的婚礼场地。

“过去，有不少村民选择在饭店举办婚礼，不仅价格昂贵，还造成许多不必要的浪费。为了帮村民减轻负担，我们村把原有的乡村大舞台改造成新人的婚礼场地，供村民免费使用。”刘方平村党支部书记王七峰介绍说。

该村村民孙锦威今年27岁，他和妻子的婚礼就是在乡村大舞台上举办的。回忆起这场难忘的婚礼，他的

脸上洋溢着满满的幸福。“我们把婚礼现场布置得简约而不失雅致，现场亲朋好友的祝福声此起彼伏，整个婚礼充满了幸福的气息。”孙锦威说，在乡村大舞台上办婚礼，既省钱又不失面子，他和妻子都觉得这样的婚礼很有意义。

据介绍，为深入推进移风易俗，该村积极引导村民摒弃高额彩礼、大操大办、低俗婚闹、铺张浪费等陋习，帮助村民树立健康文明的婚姻观。

下一步，该村计划进一步完善移风易俗工作机制，加强村民自治，成立红白理事会等组织，引导村民自我约束、自我管理。同时，该村将继续创新宣传方式，深化文明新风教育，让移风易俗成为村民的自觉行动，共同营造更加和谐、文明、节俭的乡村新风尚。②22

推进移风易俗 倡导文明新风