

962555

帮忙

“不交钱就别想拿钥匙！”市民周先生向“新民帮依忙”求助，语气中满是郁闷。4月上旬，他前往静安区彭三小区物业处领取新房钥匙，却被工作人员告知“收房前必须先交建筑垃圾清运费”，还直言“一手交钱，一手交房”。尽管周先生反复解释“现阶段不装修，不会产生建筑垃圾”，却始终无果。这笔钱到底该不该预收？物业公司是否能将“交房”与“收费”捆绑执行？记者展开调查。

# “不交钱就别想拿钥匙！”

## 业主收新房，还没装修就遭物业预收垃圾清运费

### 一手交钱一手交房？

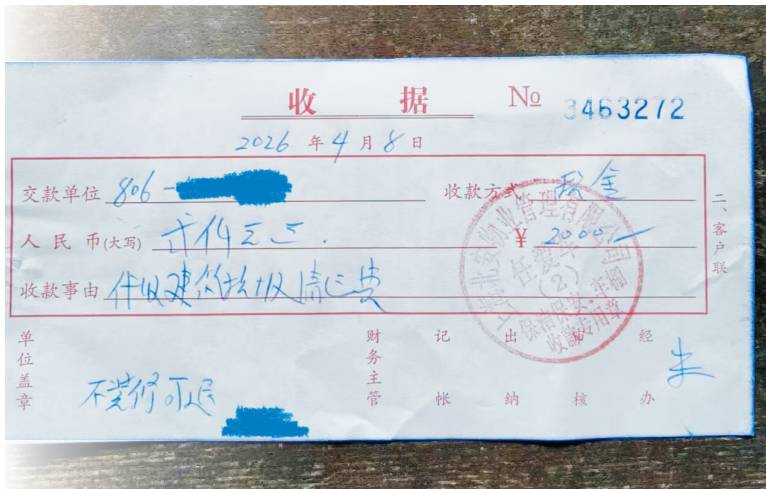
周先生告诉记者，自己在彭三小区有一套新房，4月8日，他带齐所有房屋相关资料，专程前往小区物业管理处办理收房、领钥匙手续。“物业当场向我预收了两笔费用，一笔是1000多元的日常保安保洁费，另一笔是2000元的建筑垃圾清运费。”

对于这笔2000元的建筑垃圾清运费，周先生感到困惑：“我现在根本打算装修，家里不会产生任何建筑垃圾，物业公司凭什么提前向我收取这笔费用？这难道不是乱收费吗？”他当场向物业工作人员说明了“现阶段不装修”的情况，指出这笔费用毫无提前缴纳的理由。可让周先生没想到的是，物业工作人员态度坚决：“不交钱就不给新房钥匙！”急于收房的周先生，无奈之下只能全额缴纳了两笔费用，才拿到了新房钥匙。

记者查看周先生提供的收据发现，这2000元费用标注为“代收建筑垃圾清运费”，收款方是彭三小区物业方上海北安物业管理有限公司，收款日期为2026年4月8日。值得注意的是，这张收据上有一行手写备注：“不装修可退”。

“当时我强调不装修后，物业工作人员补充说‘一年内不装修可退’，但收房前这笔钱‘一定要交’，否则就领不到钥匙。”周先生坦言，问题的关键不在于“能不能退”，而在于“该不该收”。“我当下不装修，就不会产生建筑垃圾，根本不需要这笔清运服务，物业为了方便管理，就统一向所有新业主收费，完全不区分谁近期装修、谁暂时无装修。”

事后，周先生上网查询得知，业主有权自行联系建筑垃圾清运企业，物业公司无权强制业主要受其指定的清运服务。“选择权



物业方给周先生的两千元收据

受访者供图

在我手里，等我要装修了，既可以自己找清运公司，也可以委托物业代办。可现在我连装修计划都没有，物业不仅提前收费，还不跟我说清楚有自行选择的权利，这太不合理了。”周先生是越想越气，认为物业“不交钱不给钥匙”的做法侵犯了自己的合法权益，于是向“新民帮依忙”发来诉求，希望能讨回这笔2000元的建筑垃圾清运费。

### 本报介入物业退款

记者与上海北安物业管理有限公司取得联系。针对“为何提前收取建筑垃圾清运费”的问题，一名朱姓负责人回应称“这是公司的规定”，随后又补充道“如果业主不装修，两个月内可以退款”。该负责人还提到，小区的建筑垃圾清运服务由具备相关资质的公司承担，清运单位的职责是从装修业主

家的住宅楼下接收垃圾，全程清运至规定点位处理。

记者明确指出，周先生目前无装修计划，物业公司无权强制预收这笔垃圾清运费；即便周先生后续选择委托物业代办清运服务，这2000元也应在他“实际报备登记装修时”收取。面对记者的质疑，该负责人始终无法给出预收费用的合理依据，最终表态“可以马上为周先生办理退款”。

而针对“不交钱就不给钥匙”的说法，物业公司给出的解释是，可能是工作人员在沟通时表达存在瑕疵，并明确回复“在没有事前约定的情况下，物业服务方无权以‘未交费’等理由扣留业主钥匙”。

截至发稿前，周先生反馈，在“新民帮依忙”介入调查后，他已收到了2000元退款，物业负责人也向其表达了歉意。

### 捆绑收费已属违法

法律界人士指出，新房交付时，开发商通常会委托物业公司代为办理交房手续，此时物业公司的角色是代开发商交付钥匙，核心职责是完成房屋买卖合同的“最后一步”，将房屋实际交付给业主，而非充当“审核者”，设置自身设定的收房条件。

从法律关系来看，购房者与开发商之间是房屋买卖合同关系，购房者按约定支付房款后，开发商必须履行交房义务；而购房者与物业公司之间是物业服务合同关系，物业费等相关费用的缴纳是另一个独立的法律关系。物业公司并非房屋买卖合同的当事方，其代为交付钥匙的行为，本质上是接受开发商委托的履约行为，而非行使自身权利。

因此，物业公司不得以“未交装修押金、未交物业费、未交垃圾清运费”等理由，扣留业主的新房钥匙。将“交钥匙”与“收费”捆绑执行，属于违法行为。物业只能按照物业服务合同的约定，在交房后收取相关费用，绝不能跨合同“捆绑执行”。

记者了解到，多起司法判决已明确：将预交物业费或其他不合理费用作为交房的前置条件，既无合同约定，亦无法律依据，违反合同相对性原则，侵犯了业主依约接收房屋的合法权利。

周先生表示，经过这次遭遇，他终于明白“支付物业费、垃圾清运费等物业自行设定的费用，并非交房的前置条件”。他也呼吁，物业公司应依法依规开展服务，摒弃“交房捆绑收费”的不合理做法，切实保障业主的合法权益。对此，“新民帮依忙”将持续关注。 本报记者 夏韵

## “每次经过这里都提心吊胆”

### 繁忙路口成“摆摊场”“与车抢道” 险象环生，行人盼出行环境安全畅通

中山北路与金沙江路地处交通要道，平日里人流如织、车水马龙，交通繁忙。近日，不少市民反映，在这车流密集、行人穿梭的核心路口，竟有售货摊位公然摆放在机动车道与人行道交界处的路面上，与往来车辆、行人“抢道”，安全隐患让人忧心。

晚上7时左右，记者来到现场后看到，几个摊位一字排开，直接占据了机动车道与人行道的交界区域，有的甚至紧邻斑马线一端。此时正值车流高峰，往来车辆川流不息，摊主却熟视无睹，在摊位前招揽顾客。不时有车辆从摊位旁擦肩而过，场面十分惊险。

“晚高峰时，这里的人流量、车流量非常大，这些摊位直接摆在马路上，太危险了！”市民王先生指着摊位说道。按照相关规定，即便在上街沿，人行道都不允许随意违规设摊，这些摊主却直接将摊位设在车水马龙的路口，让人咋舌。

占道经营之下，不少顾客驻足挑选商品，直接站在机动车道与非机动车道上，往来车辆不得不减速避让，极易引发刮蹭、拥堵甚至交通事故。行人通行也被迫绕行，原本有序的路口秩序被打乱，安全风险陡增。“阿拉每次经过这里都提心吊胆，生怕发生什么意外。”采访中，不少市民忧心忡忡地表示，这样



路口混乱不堪

徐驰 摄

的违规设摊行为严重影响道路通行与公共安全，希望相关管理部门能够及时整治，制止此类危险占道行为，还市民一个安全、畅通的出行环境。 本报记者 徐驰



小民有呼

## 小区监控成摆设 尽快更新护安全

家住浦东新区金燕家苑的王女士向“新民帮依忙”求助，小区不少监控摄像头损坏多年，居民遇到物品丢失、车辆刮蹭等情况时，往往无从查证，监控几成摆设。

金燕家苑建于2002年，房龄已逾20年。王女士说，入住之初，小区在正门、侧门及主干道等区域均安装了摄像头。可这些设备随着年限增长逐渐老化，不少已无法正常使用。前几个月，王女士曾通过外卖平台购买了一大袋物品，迟迟未收到。联系外卖员后得知，外卖已被人拿走。她赶到门卫室调看监控，却发现设备早已故障多时。“除了少数进出口摄像头还能用，监控屏幕大多是黑的。”

类似情况并非个例。王女士告诉记者，业主群里不少居民都反映过监控故障问题。有车辆被刮蹭，有宠物走失，事后想到物业处调取监控，却被告知“摄像头坏了”。“我们按时交物业费，监控坏了理应及时维修，服务也该跟上。”王女士说。

记者联系了小区所在的平度居委会。相关负责人表示，小区地下空间的监控探头属于街道前些年统一配置的公共安全设施，地面摄像头则是开发商建设时配套安装，确实存在年久失修问题。

4月上旬，居委会已会同物业、业委会召开会议，研究更换摄像头事宜，计划于本月召开业主大会，推动统一更新。

随后，记者又联系了小区物业。物业经理表示，现有摄像头均为20多年前安装的老式模拟设备，部分已处“罢工”状态。“这些设备坏了修、修了又坏，不少零部件现在已难以配到，确实需要整体更换。”物业方面坦言，小区内此前多次发生车辆刮蹭等情况，但因缺少有效监控记录，责任难以认定，居民意见较大。目前，物业已与业委会沟通，计划全面更换摄像头，并优化监控点位布局，眼下正联系多家报价，待方案确定后提交业主大会表决。

居民们希望，此次更新能尽快落地，并同步建立日常巡检、维护保养机制，别让监控再次沦为摆设，真正保障小区居民居住安全。

本报记者  
季晨祯



本版编辑/唐 戟  
本版视觉/竹建英