

海上看深中

近距离领略世界级超级工程
深中通道海上观景航线开通，

羊城晚报记者 宋玉群

『岸上+海上』复合视角纵览深中通道

近日，随着“海上彩虹号”游轮缓缓从深圳机场码头驶向横跨伶仃洋的深中通道，深圳机场码头客运中心与深圳航运集团联合运营的第二条观光航线——深中通道海上观景航线正式首航。首航旅客通过“岸上+海上”复合视角，近距离领略了世界级超级工程和深圳西海岸独特风情。

据了解，船班从深圳机场码头出发后，将依次途经深中通道的东人工岛、深中隧道、西人工岛，随后穿越深中大桥。游客不仅可一睹深中通道的壮丽景观，还可远眺深圳机场、宝安沿江高速、西湾红树林、深圳西部港区大铲湾码头、“湾区之光”摩天轮、前海CBD建筑群等，饱览大前海片区城市风光。

在航行过程中，船上还特别安排了丰富多彩活动：“舞动伶仃”一袭国风舞蹈，带游客梦回大宋；“深中密盒”以趣味互动的形式，传播有关深中通道的知识和故事；“桥夺天工”邀请游客手作迷你斜拉桥，搭建一座属于自己的桥梁。

“深中通道海上观景航线单程时长在100分钟左右，票价为工作日138元/人，周末168元/人，游客朋友们可以在深圳机场码头微信公众号及现场购票。运营初期每日三班次，船班时刻分别为09:30、14:30、17:00。”深圳机场码头相关负责人表示，“针对跨海而来的中山市民，我们还将特别提供专属优惠票价政策，促进两地旅游消费互通。”

持续丰富『空海联运』新内涵

据介绍，该条航线的开通，进一步完善了以深圳为中心的大湾区海上休闲旅游产品体系，不仅可满足市民海上休闲、观光需求，还通过特色空海旅游资源整合，进一步丰富了“空海联运”新内涵和深圳机场航空城特色配套休闲服务。

在开通新航线的同时，深圳机场码头与深圳航运集团还对旅游项目进行了延伸拓展。“深中通道是当今世界上综合建设难度最高的跨海集群工程之一，集桥、岛、隧、水下互通于一体，展现了我国建造的非凡实力。通过领略‘世纪工程’的独特魅力，可以充分感受到深圳日新月异的变化及粤港澳大湾区紧密融合、蓬勃向上的发展力量。为此，我们配套新航线同步推出了研学、党建等个性化定制服务，供社会各界选择。”深圳机场码头相关负责人表示。

此外，为打造深中通道文旅IP，在宝安区文化广电旅游体育局的支持下，深圳机场码头与深圳航运集团开发设计了以深中通道为主题形象的文创雪糕、明信片和印章等周边产品，丰富游客的游览体验。

作为深圳机场连通珠江两岸、辐射湾区城市群的重要平台，深圳机场码头此前已联合深圳航运集团等航运企业开通至香港机场、香港中港城、澳门氹仔及外港、珠海九洲港及横琴（长隆）的水上客运航线以及一条前海湾海上观景航线。其中，水上客运航线每周运行180班次，上半年共运送旅客23万人次；观景航线每周运行56班次，上半年共接待游客超过1万人次。



羊城晚报记者 刘韶滨 摄

广东高院发布司法保障和谐社区建设规范物业服务典型案例

物业服务有严重瑕疵 可酌情减免物业费

羊城晚报记者 董柳 通讯员 曾洁赟 刘凯欣

广东省高级人民法院10日发布一批司法保障和谐社区建设规范物业服务典型案例，包括物业公司是否有权对业主大会决议提起诉讼、二手房买卖中物业费如何负担、物业费调整程序等物业服务合同纠纷领域的前沿、热点问题。

今年1-6月，全省法院新收一审物业服务合同纠纷案件2.02万件，同比下降14.83%；调解撤诉1.08万件，调解撤诉率同比提升2.81个百分点；成功诉前调解纠纷2.46万件，实现了审理一案、化解一片的良好效果。

业主大会作出解聘决议，物业公司无权提起诉讼

某小区业主大会作出聘请新物业公司的决议后，该小区第一届业主委员会与新物业公司另行签订物业服务合同。前期物业公司主张业主大会作出上述决议不符合当时施行的《中华人民共和国物权法》第七十六条、《物业管理条例》第十二条关于面积和人数比例的规定，起诉请求确认上述决议无效。

广东省高级人民法院认为，《中华人民共和国物权法》及《物业管理条例》之所以均规定选聘、解聘物业服务企业由业主共同决定并规范程序，是

小区安保不到位频遭盗窃，业主物业费可酌情减免

某物业公司为温某居住小区提供物业服务，温某称某物业公司安全保卫工作存在漏洞导致其家中财产被盗，其至今未收到刑事案件退赔款项，故而拒交物业服务费。某物业公司遂起诉要求温某按照物业服务合同标准支付欠付的物业费。经查明，案涉小区存在盗窃频繁发生的情形，仅罪犯简某、李某就于一个月内在案涉小区连续作案三起。

因为各业主基于建筑物区分所有权，在业主大会这一组织中享有成员权。对于涉及成员共同利益的事项，需要也应当由该组织的成员共同决定，以保障该组织内部成员的合法权益尤其是程序权益不受侵害，并确保该组织对外作出的表决不是越权行为。物业公司不是业主，不是上述民主议定程序的保护对象。同时，业主大会作出决议仅是在业主内部形成“意思”，尚未对外作出“表示”。物业公司不受业主大会决议的约束，亦不可能受其侵害或者影响而与之产生法律

上的利害关系。综上，物业公司与业主大会作出的决议不具有直接利害关系，其起诉应予裁定驳回。

法院指出，业主大会决议行为是业主行使共同管理权的重要方式，当业主大会决议侵害业主合法权益或违反法律规定的召集程序和表决方式的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。本案明确民主议定程序的保护对象是业主，而不包括物业公司。物业公司无权以业主大会作出决定有违民主议定程序为由，起诉请求撤销或者确认无效。

中山市第一人民法院认为，从刑事判决认定的事实来看，小区存在盗窃频繁发生的情形，某物业公司提供的物业管理未达到物业服务合同约定的服务质量标准，小区安全保卫工作存在严重瑕疵，影响居民人身、财产安全。对于安全管理措施不到位，造成小区业主重大财产损失，构成物业服务严重瑕疵的，人民法院应当酌情支持业主关于减免物业费的请求。

管理费予以下调。中山市中级人民法院二审维持原判。

法院表示，物业公司应按照合同约定，通过建立完善的门禁制度、安排保安巡逻、安装监控设施等方式，充分履行安全保卫义务，维护业主的人身和财产安全。对于安全管理措施不到位，造成小区业主重大财产损失，构成物业服务严重瑕疵的，人民法院应当酌情支持业主关于减免物业费的请求。

案例3

二手房买卖对物业费的约定，未经物业公司同意不对其生效

陈某从原业主李某处购得案涉房屋，二手房买卖合同约定以房屋交付作为物业费由买卖双方分担的分界点。但房屋过户至交付期间的物业费，原业主李某并未及时支付。某物业公司遂提起本案诉讼，要求陈某缴纳案涉房屋自过户之后的物业费。

陈某从二手房屋买卖合同约定交楼之前的物业管理费等费用，应由新业主即陈某承担，陈某在承担后有权向李某追偿。一审判决陈某应向某物业公司支付办理过户登记后至收楼期间欠付的物业费。

广州市南沙区人民法院认为，某物业公司并非该二手房屋买卖合同关系当事人，不受合同约束。房屋发生生产权转移变更登记之日起的物业管理费等费用，应由新业主即陈某承担，陈某在承担后有权向李某追偿。一审判决陈某应向某物业公司支付办理过户登记后至收楼期间欠付的物业费。

广州市南沙区人民法院认为，某物业公司并非该二手房屋买卖合同关系当事人，不受合同约束。房屋发生生产权转移变更登记之日起的物业管理费等费用，应由新业主即陈某承担，陈某在承担后有权向李某追偿。一审判决陈某应向某物业公司支付办理过户登记后至收楼期间欠付的物业费。

2019年6月30日，某开发商与刘某签订《商品房买卖合同（预售）》，约定刘某购买某开发商的预售房屋，案涉房屋的交付条件为取得建设工程竣工验收备案证明文件及测绘报告。商品房建成后，某开发商发出房屋交付通知，但刘某未实际收楼亦未支付物业费。

某物业公司起诉刘某，要求刘某支付欠付的物业服务费2479.2元及逾期违约金527.74元。

清远市清城区人民法院认为，案涉房屋买卖合同约定，房屋交付条件为取得建设工程竣工验收备案证明文件及测绘报告。本案无证据证明案涉房屋已符合交付条件，某物业公司提供的房屋交付通知不足以证明房屋已实际交付，某物业公司亦

无法举证证明刘某以业主身份实际接受了其提供的物业服务，或其与刘某之间存在其他直接利害关系，某物业公司的起诉不符合起诉条件，遂驳回原告起诉。

法院表示，根据《物业管理条例》的规定，尚未交付给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。除当事人另有约定的，物业买受人应自物业交付之日起支付物业服务费。在商品房不符合交楼条件且业主尚未收楼的情况下，物业公司请求业主支付物业服务费的，人民法院不予支持。

司法实践中，部分物业公司因房屋交付前应由建设单位承担的物业服务费用，不当转嫁至物业买受人承担，损害了业主的合法权益。

案例4

房屋未符合交付条件的，不得向业主计收物业费

2019年6月30日，某开发商与刘某签订《商品房买卖合同（预售）》，约定刘某购买某开发商的预售房屋，案涉房屋的交付条件为取得建设工程竣工验收备案证明文件及测绘报告。

商品房建成后，某开发商发出房屋交付通知，但刘某未实际收楼亦未支付物业费。

某物业公司起诉刘某，要求刘某支付欠付的物业服务费2479.2元及逾期违约金527.74元。

清远市清城区人民法院认为，案涉房屋买卖合同约定，房屋交付条件为取得建设工程竣工验收备案证明文件及测绘报告。本案无证据证明案涉房屋已符合交付条件，某物业公司提供的房屋交付通知不足以证明房屋已实际交付，某物业公司亦

无法举证证明刘某以业主身份实际接受了其提供的物业服务，或其与刘某之间存在其他直接利害关系，某物业公司的起诉不符合起诉条件，遂驳回原告起诉。

法院表示，根据《物业管理条例》的规定，尚未交付给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。除当事人另有约定的，物业买受人应自物业交付之日起支付物业服务费。在商品房不符合交楼条件且业主尚未收楼的情况下，物业公司请求业主支付物业服务费的，人民法院不予支持。

司法实践中，部分物业公司因房屋交付前应由建设单位承担的物业服务费用，不当转嫁至物业买受人承担，损害了业主的合法权益。

案例5

商住一体小区，住宅业主“多数决”对商业物业业主无效力

小区业主委员会组织召开临时业主大会，经民主议定程序后与物业公司签订案涉《物业管理服务合同》，其中住宅物业仍沿用前期物业服务收费标准，而非住宅物业收费标准从之前的1.5元/月·平方米提高到8元/月·平方米。

某公司作为该小区商业物业业主，认为上述收费标准明显加重了非住宅业主的责任，损害非住宅业主利益，遂提起诉讼，请求确认案涉《物业管理服务合同》中关于“非住宅物业类型（包括商业物业、车库等）：8元/月·平方米”的约定无效。

广州市中级人民法院认为，案涉小区为商住一体的小区，商业物业业主和住宅业主同为小区业主，应当共同分摊物业公司的物业管理成本，而临时业主大会表决结果，仅提高非住宅物业部分的物业管理费，对住宅物业部分的物业管理费未作任何调整，该表决结果实质上让非住宅物业部分的业主分

摊了远超合理范围的物业管理成本，有违公平原则。该“多数决”的表决结果事实上损害了非住宅业主合法权利，故临时业主大会关于调高非住宅物业服务费的表决应为无效。基于无效的业主大会决议而签订的案涉《物业管理服务合同》中关于物业服务收费标准的约定，对非住宅业主不发生效力。

法院指出，虽然物业服务收费标准属于《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”，由全体业主共同决定。

但在小区住宅部分户数和总面积的情况下，住宅业主对上调商业部分物业费作出表决，形成的“多数决”决议结果并非绝对有效。本案对充分尊重和保护少数业主的合法权益，确保业主大会决议的公正性、合理性和合法性具有典型意义。

广州市中级人民法院认为，案涉小区早已建成出售并交付业主使用。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定，物业服务收费标准变更属于涉及业主共有和共同管理权利的重大事项，未经业主决定程序，对业主亦不发生法律效力。

法院指出，物业服务收费标准属于《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”，依法应当经有部分占建筑物总人数过半数的业主同意。即使物业公司与开发商重新签订《前期物业管理委托合同》，但未经业主决议程序和法定的调价程序，对业主亦不发生法律效力。

广州市荔湾区人民法院认为，案涉小区早已建成出售并交付业主使用。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定，物业服务收费标准变更属于涉及业主共有和共同管理权利的重大事项，未经业主决定程序，对业主亦不发生法律效力。

法院指出，物业服务收费标准属于《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”，依法应当经有部分占建筑物总人数过半数的业主同意。即使物业公司与开发商自行签订的第二份《前

期物业管理委托合同》约定上调物业管理费为1.80元/月·平方米，数年后又签订第二份《前期物业管理委托合同》，约定住宅管理费按1.80元/月·平方米价格收取。

业主陈某对此有异议，拒绝缴纳物业管理费。某物业公司遂起诉陈某，请求判令陈某按照1.80元/月·平方米价格支付物业费。

广州市中级人民法院认为，案涉小区早已建成出售并交付业主使用。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定，物业服务收费标准变更属于涉及业主共有和共同管理权利的重大事项，未经业主决定程序，对业主亦不发生法律效力。

法院指出，物业服务收费标准属于《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定的“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”，依法应当经有部分占建筑物总人数过半数的业主同意。即使物业公司与开发商自行签订的第二份《前