

河南省荥阳市人民法院

民事判决书

(2025)豫0182民初16209号

原告：融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司，统一社会信用代码91410100MA40YX5T9G，经营场所河南省郑州市中原区锦文路53号融信望湖宸院2号楼2楼。

负责人：陈梁，系该分公司总经理。

委托诉讼代理人：杨镒帆，河南吉展律师事务所律师。

委托诉讼代理人：丁文帅，河南吉展律师事务所律师。

被告：建高洋，男，1992年2月12日出生，汉族，公民身份号码410221199202123050，住河南省杞县板木乡武旗村建庄自然村中心街16号。

原告融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司(以下简称融信公司)与被告建高洋物业服务合同纠纷一案，本院于2025年12月11日立案后，依法适用小额诉讼程序，公开开庭进行了审理。原告融信公司的委托诉讼代理人丁文帅到庭参加诉讼，被告建高洋经传票传唤无正当理由未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

融信公司向本院提出诉讼请求：1. 判令被告支付原告物业费7360.8元；2. 判令被告向原告支付逾期物业费的违约金441.65元；3. 本案诉讼费由被告承担。事实和理由：原被告签订《融信·江湾城A、B、C、D地块一期建设项目前期物业管理服务协议》，约定物业费标准2.5元/平方米/月，业服务费按季度、半年度、年度每年预交，鼓励业主按年度缴纳，缴纳费用时间为每年的第1个月月上旬（20日前），乙方或物业使用人应在约定缴费的时间内按时缴费。乙方违反本协议约定，逾期支付前期物业服务费及相关费用的，甲方有权要求乙方支付，并应当自逾期之日起按应付金额每日万分之五的标准累计支付违约金，对于欠费不缴纳的，甲方可向本物业项目所在地人民法院起诉，诉讼费由乙方承担；乙方对承租人或物业使用人迟延缴纳物业服务费及相关费用承担连带支付责任。现被告欠付原告2024年1月至2025年12月物业费7360.8元，应付违约金441.65元。故原告诉至法院。

建高洋未作答辩。

本院经审理认定的事实如下：建高洋系荥阳市广武镇融信·江湾城一期26号楼3单元306号业主。2021年7月2日，融信公司（甲方）、建高洋（乙方）签订《前期物业管理服务协议》，约定：乙方所购的物业为多层住宅，位于26幢3单元306室，房屋建筑面积122.68平方米；甲方为本物业管理区域内全体业主和物业使用人提供服务；前期物业服务期限自房屋集中交付之日起至第一届业主大会召开并依法选举成立业主委员会，业主大会授权业委会代表全体业主与选聘的物业服务企业签订新

的物业服务合同生效之日时止；第十四条约定，多层住宅(6F+1)：2.5元/平方米/月；第十九条约定，物业服务费缴纳时间为每年的第1个月月上旬（20日前）。庭审中，融信公司陈述在合同履行中，物业费系按2.5元/平方米/月标准每年度收取。

建高洋于2022年12月31日接收涉案房屋，并向融信公司缴纳了2023年1月1日至2023年12月31日的物业费3680.4元，欠付2024年1月1日至2025年12月31日的物业费未缴纳。

本院认为，案涉《前期物业管理服务协议》系当事人真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，双方均应按照约定全面履行合同义务。本案中，结合当事人举证、当事人陈述和本院对该小区同期同类案件的生效判决，对融信公司主张的物业费按九折予以支持，经计算建高洋需缴纳物业费：6624.72元（2.5元/平方米/月×122.68m²×24个月×90%）。融信公司主张的物业费超出部分，不予支持。

融信公司提交的在案证据不能充分证明其全面履行义务，对其主张的违约金请求，不予支持。

建高洋经传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，视为放弃举证、质证等诉讼权利，应承担相应法律后果。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第九百四十二条、第九百四十三条、第九百四十四条第一款和第二款，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十七条、第一百六十五条规定，判决如下：

一、建高洋于本判决生效之日起十五日内支付融信世欧物

业服务集团有限公司郑州分公司物业费 6624.72 元；

二、驳回融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司的其他诉讼请求。

案件受理费减半收取计 25 元，由建高洋负担。

本判决为终审判决。

审 判 员 裴净净



二〇二五年十二月二十二日

书 记 员 赵登辉

附件

判后告知书



【本裁判依据的法律条文】

《中华人民共和国民法典》

第九百四十二条 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第九百四十三条 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

第九百四十四条 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。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以

提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百四十七条 被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。

第一百六十五条 基层人民法院和它派出的法庭审理事实清楚、权利义务关系明确、争议不大的简单金钱给付民事案件，标的额为各省、自治区、直辖市上年度就业人员年平均工资百分之五十以下的，适用小额诉讼程序审理，实行一审终审。

基层人民法院和它派出的法庭审理前款规定的民事案件，标的额超过各省、自治区、直辖市上年度就业人员年平均工资百分之五十但在二倍以下的，当事人双方也可以约定适用小额诉讼的程序。

【必须履行生效判决】发生法律效力裁判文书，当事人必须履行。义务履行人拒绝履行的，对方当事人可以向荥阳市人民法院申请强制执行。

【执行通知前置】本判决生效后，判后告知书即为执行通知，负有履行义务的当事人应当按照判决确定的方式和期限履行生效法律文书确定的义务，不得有转移、隐匿、销毁财产及高消费等妨害或逃避执行的行为。本案执行立案后，人民法院可以立即采取强制执行措施。

【自动履行生效裁判指引】法律文书生效后，一方当事人自动履行的，可直接向对方当事人履行（开户行：中国农业银行股份有限公司郑州自贸区支行，卡号：16064101040018771，开户

名：融信世欧物业服务集团有限公司郑州分公司），对自动履行完毕、不需进入执行程序的案件当事人，人民法院可出具自动履行证明。

【不履行生效文书的法律后果】被执行人未按生效裁判文书指定的期间履行义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息或支付迟延履行金。

被执行人未按照执行要求履行判决确定的义务的，人民法院可以采取执行强制措施和信用惩戒措施，构成犯罪的，依法追究刑事责任。