

珠海市物业服务合同纠纷案件法律大数据分析 with 风险防控

白 皮 书



北京市京师（珠海）律师事务所×珠海市横琴全媒时代文化传播有限公司联合发布

二〇二一年一月

北京市京师（珠海）律师事务所版权所有

前 言

近年来，随着人们维权意识不断提高，业主委员会在各个居民小区的建立，物业服务企业承担的法律风险越来越大，同时《民法典》的出台也完善了物业服务合同的签订规则。为了构建和谐、良好、相互配合的物业服务关系，必须有效规避和防范在物业服务过程中面临的各种法律风险。

北京市京师（珠海）律师事务所通过对中国裁判文书网上公布的 2020 年广东省珠海市所有物业服务合同纠纷案件的裁判文书进行分类、整理、分析，对物业服务合同纠纷案件的基本情况、产生原因、争议焦点等进行总结，并形成本书，旨在为珠海市物业服务合同纠纷案件的现状进行全面地了解。并结合相关司法实务和理论观点，对业主以及物业服务企业双方构成良好的物业服务关系往来提出法律风险防控建议，为买卖双方提供借鉴和参考。

本书以 2020 年 11 月 30 日 24 时为时间节点在中国裁判文书网以及 alpha 案例库获得的上网裁判文书为统计数据来源，由于裁判文书的实时更新、上传滞后性等因素影响，致使各地法院实际审结案件数量与其上传公布案件数量不一致，故本书对于数据分析的结果可能与实际情况存在一定差异。

如您在阅读过程中有任何问题，请联系北京市京师（珠海）律师事务所。

联系方式：0756-8812662、0756-8812686

目录

一、珠海市物业服务合同纠纷案件检索分析.....	1
（一）检索条件.....	1
（二）检索结果.....	1
二、珠海市物业服务合同纠纷案件可视化数据分析.....	1
（一）区域分析：近半数纠纷发生于香洲区.....	1
（二） 审级分析：当事人服判息诉率较高.....	2
（三）律师聘用分析：物业服务企业方的律师聘用率更高.....	2
（四）常见争议焦点分析：诉求主要涉及各项物业费用.....	3
（五）审理期限分析：集中在 31-180 天区间.....	3
（六）终审结果分析：.....	4
1. 一审裁判结果分析：原告诉求的综合支持率高.....	4
2. 二审裁判结果分析：改判率不高.....	5
（七）高频实体法分析：法律适用较为集中.....	5
三、基于物业服务企业的法律风险防控建议.....	6
（一）物业服务企业常见法律风险.....	6
1. 外部法律环境变化带来的法律风险.....	6
2. 违约行为带来的法律风险.....	7
3. 侵权或其他不当行为造成的法律风险.....	7
4. 与业主沟通不足导致很多事情很难开展.....	7
5. 业主委员会成立后，解除前期物业服务合同.....	8
6. 业主委员会或成员滥用职权.....	8
（二）风险防范建议.....	9
1. 积极参加并开展相应的培训.....	9
2. 建立健全合同管理制度.....	9
3. 建立岗位职责制度.....	9
4. 加强对服务人员的教育培训.....	10
5. 合同中明确约定各类收益权属.....	10
7. 正确处理与业主的关系，积极配合业主委员会的成立.....	11
8. 了解业主委员会的运行情况，及时向行政主管部门反映.....	11
9. 合作前应了解业主委员会授权的合法性.....	11
10. 可以催告业主在合理期限内支付物业费.....	12

四、 基于业主的风险防控建议.....	12
（一） 业主常见法律风险.....	12
1. 开发建设遗留问题，造成物业纠纷.....	12
2. 物业管理的整体服务水平有待提高.....	12
3. 小区公共收益归属不明.....	12
4. 拒绝支付物业费引起纠纷.....	13
（二） 风险防控建议.....	13
1. 积极解决开发建设遗留问题.....	13
2. 畅通投诉渠道，建立纠纷调解机制.....	13
3. 要求公共收益归业主所有.....	13
4. 及时缴纳物业费.....	14
5. 及时续签物业服务合同.....	14
五、 新冠肺炎防控期间物业服务企业的风险防范建议.....	14
（一） 特殊法律风险.....	14
1. 拒不配合政府为应对新冠疫情征用其单位财产的法律风险.....	15
2. 拒不服从政府为控制新冠疫情发布的决定、命令的法律风险.....	15
3. 编造、传播有关新冠疫情事态发展或应急处置工作虚假信息的法律风险... ..	15
4. 对新冠肺炎患者、疑似患者采取歧视措施的法律风险.....	16
5. 新冠疫情防控期间发生安全事故的法律风险.....	16
6. 管理措施不当导致损害发生的法律风险.....	16
7. 侵犯个人隐私的法律风险.....	16
8. 物业服务企业疫情期间诉讼活动的法律风险.....	17
（二） 风险防控建议.....	17
1. 积极配合新冠疫情相关防控工作.....	17
2. 积极服从政府新冠疫情防控指令并执行.....	18
3. 积极进行信息培训对相关信息进行严格审查.....	18
4. 避免对本物业管理区域内患者采取歧视措施.....	18
5. 积极履行安全保障义务，杜绝安全事故发生.....	18
6. 保护患者个人信息.....	18
六、 附录.....	19
七、 结语.....	24

珠海市物业服务合同纠纷案件法律大数据分析 with 风险防控 白皮书(2020)

一、珠海市物业服务合同纠纷案件检索分析

(一) 检索条件

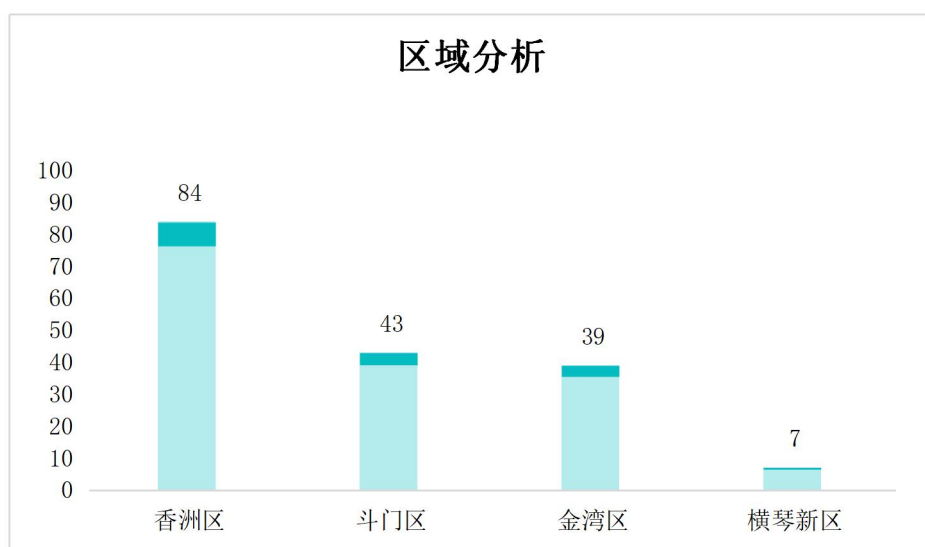
1. 数据来源: 中国裁判文书网、alpha 案例库
2. 地域范围: 珠海市
3. 案件类型: 民事-物业服务合同纠纷案件
4. 文书类型: 判决书
5. 时间区间: 2020 年 1 月 1 日-2020 年 11 月 30 日 24 时
6. 关键词: 珠海市、物业服务合同纠纷、判决书

(二) 检索结果

根据上述条件进行检索, 综合上述数据库, 一共检索到民事判决书 174 份, 去除 1 份未公开的判决书后, 得到 173 份民事判决书, 其中: 一审判决书 144 份, 二审判决书 29 份。以上数据于 2020 年 12 月 25 日从上述数据库获取。

二、珠海市物业服务合同纠纷案件可视化数据分析

(一) 区域分析: 近半数纠纷发生于香洲区

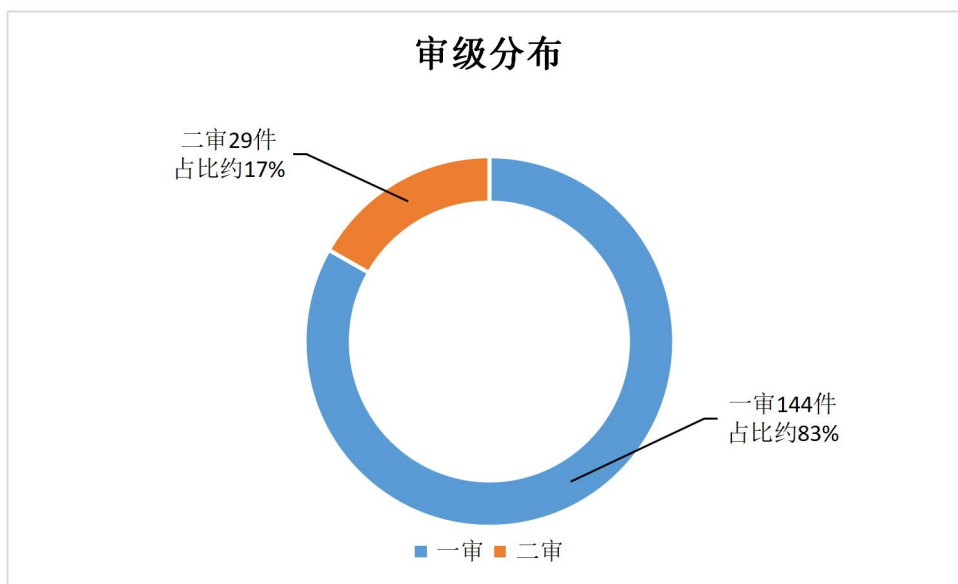


通过分析数据得知, 本报告样本的区域分布情况为: 香洲区 84 件; 斗门区

43 件；金湾区 39 件；横琴新区 7 件。

总体上看，发生于香洲区的纠纷居多，占比约 49%，其次是斗门区和金湾新区，这与珠海市人口分布情况大致相符。一般情况下，物业服务合同纠纷案件数量与人口数量呈正相关关系。

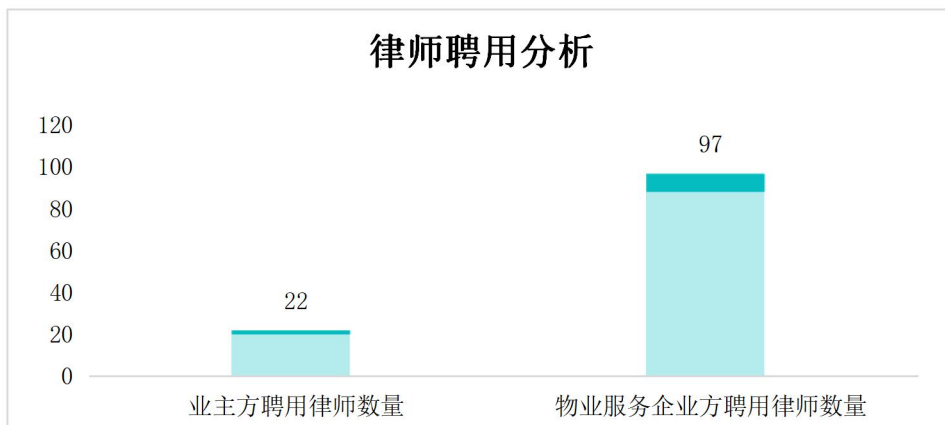
（二）审级分析：当事人服判息诉率较高



通过分析数据得知，本报告样本中：一审终审案件有 144 件，占比约 83%；二审终审案件 29 件，占比约 17%。

总体上看，在案件数量上，一审终审案件占比更高。反映出珠海市物业服务合同纠纷案件的服判息诉率较高，案件的案情一般不复杂，多数的纠纷能在一审程序中得到解决。

（三）律师聘用分析：物业服务企业方的律师聘用率更高

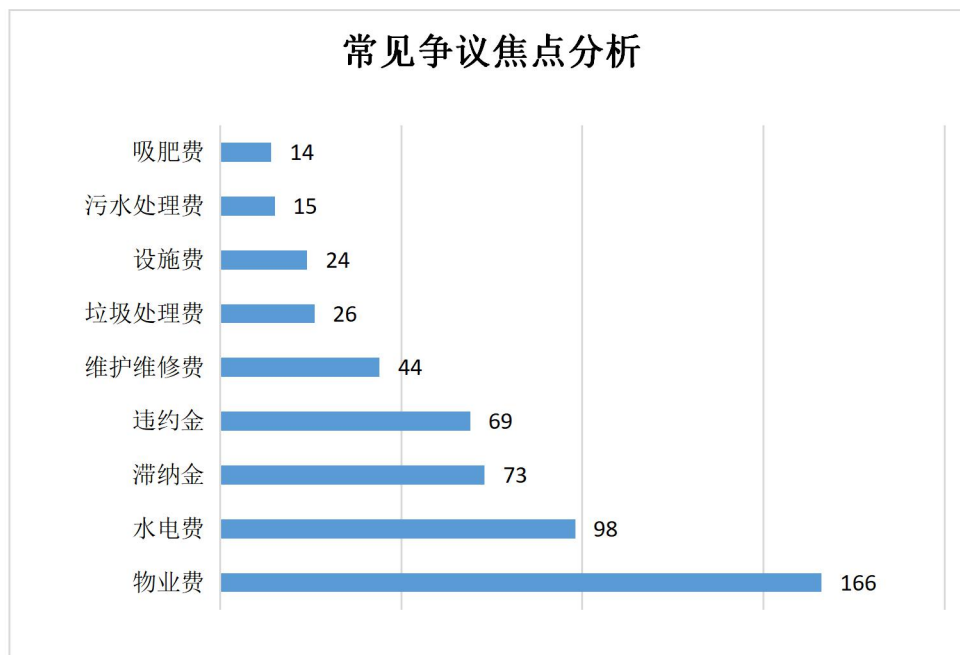


通过分析数据得知，本报告样本中：业主方聘用律师的案例有 22 件，业主

方的律师聘用率约为 13%；物业服务企业方聘用律师的案例有 97 件，物业服务企业方的律师聘用率约为 56%。

总体上看，物业服务企业方的律师聘用率更高，物业服务企业方的律师聘用率比业主方的律师聘用率高出约 43 个百分点。这反映出物业服务企业方更倾向于聘用律师代理诉讼，相比业主方，物业服务企业方对于律师的需求量更大。

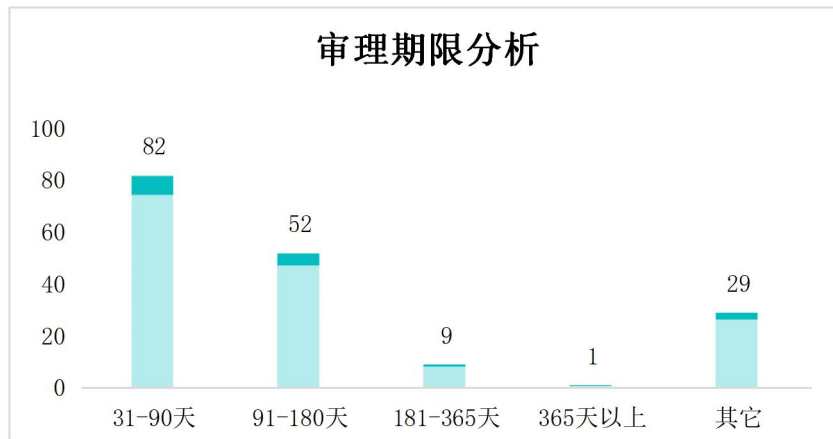
（四）常见争议焦点分析：诉求主要涉及各项物业费用



通过分析数据得知，本报告样本中：涉及“吸肥费”的纠纷有 14 件；涉及“污水处理费”的纠纷有 15 件；涉及“设施费”的纠纷有 24 件；涉及“垃圾处理费”的纠纷有 26 件；涉及“维护维修费”的纠纷有 44 件；涉及“违约金”的纠纷有 69 件；涉及“滞纳金”的纠纷有 73 件；涉及“水电费”的纠纷有 98 件；涉及“物业费”的纠纷有 166 件。

总体上看，珠海市物业服务合同纠纷中，涉及“物业费”的纠纷居多，其次是涉及“水电费”的纠纷和涉及“滞纳金”的纠纷。这反映出，物业服务合同纠纷的争议焦点一般为物业服务企业方要求业主方支付为各项物业费用，以及逾期支付物业费用后相关违约金或滞纳金的支付。此外，物业服务合同纠纷中的滞纳金与行政意义上的滞纳金不一样，物业服务合同纠纷中的滞纳金一般是由平等民事主体之间经过协商确定，其在性质上更接近于违约金，且其不具备惩罚性。

（五）审理期限分析：集中在 31-180 天区间

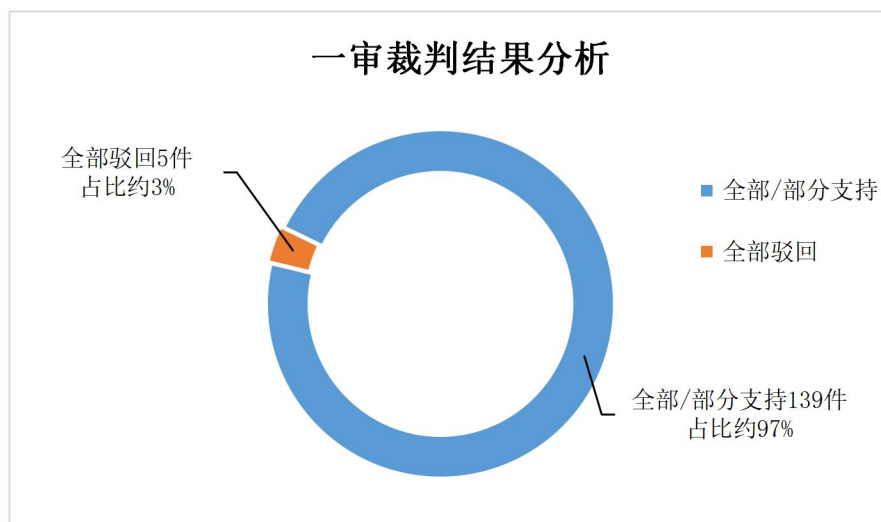


通过分析数据得知，本报告样本中：审理期限在 31 天至 90 天之间的案例有 82 件，占比约 47%；审理期限在 91 天至 180 天之间的案例有 52 件，占比约 30%；审理期限在 181 天至 365 天之间的案例有 9 件，占比约 5%；审理期限在 365 天以上的案例有 1 件，占比约 1%；其它有 29 件，占比约 17%。

总体上看，珠海市物业服务合同纠纷案件的审理期限在 31 天至 90 天之间的居多，其次是在 91 天至 180 天之间，二者相加后占比达 77%，且一审案件的审理期限一般不超过六个月。这反映出珠海市物业服务合同纠纷案件的审结效率较高，多数案件能在半年内得到解决，符合相关法律要求。

（六）终审结果分析：

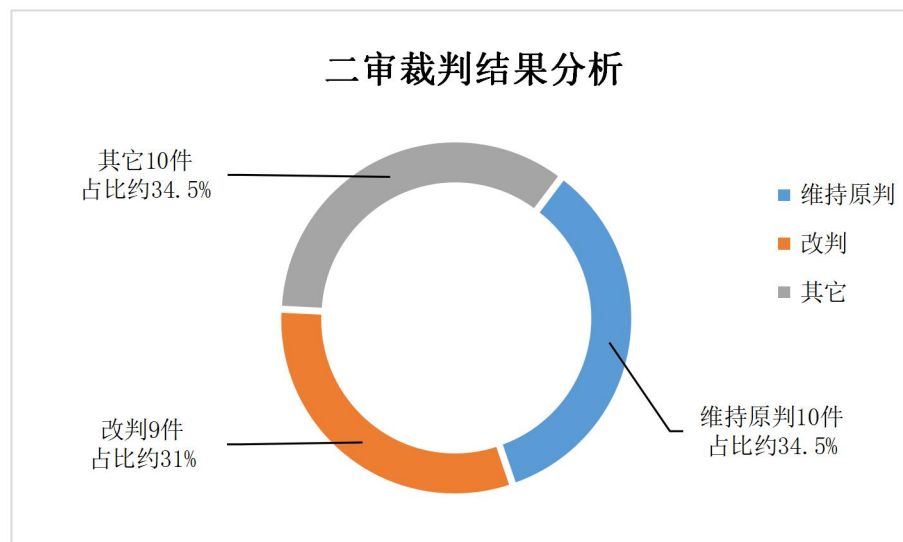
1. 一审裁判结果分析：原告诉求的综合支持率高



通过分析数据得知，本报告样本的一审裁判结果中：原告诉求被全部或部分支持的案件有 139 件，占比约 97%；原告诉求被全部驳回的案件有 5 件，占比约 3%。

总体上看，珠海市物业服务合同纠纷的一审案件中，原告诉求的综合支持率高，约 97% 的原告诉求能得到法院的全部支持或部分支持。

2. 二审裁判结果分析：改判率不高



通过分析数据得知，本报告样本的二审裁判结果中：法院维持原判的案件有 10 件，占比约 34.5%；法院改判的案件有 9 件，占比约 31%；其它裁判结果的案件有 10 件，占比约 34.5%。

总体上看，珠海市物业服务合同纠纷的二审案件中，法院改判率不高，且最终被维持原判的案件数量比最终被改判的案件数量更多。

（七）高频实体法分析：法律适用较为集中

序号	法规名称	引用频次
1	《中华人民共和国合同法》第 107 条	94
2	《中华人民共和国合同法》第 8 条	92
3	《中华人民共和国合同法》第 60 条	83
4	《物业管理条例》第 7 条第五项	64
5	《中华人民共和国合同法》第 109 条	39
6	《中华人民共和国合同法》第 114 条	35
7	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第 6 条	35
8	《中华人民共和国合同法》第 114 条第一款	31
9	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第 1 条	21
10	《中华人民共和国合同法》第 60 条第一款	21
11	《珠海经济特区物业管理条例》第 56 条第二款	16
12	《珠海经济特区物业管理条例》第 68 条第一款	16

13	《珠海经济特区物业管理条例》第 73 条	15
14	《珠海经济特区物业管理条例》第 65 条	15
15	《中华人民共和国民法总则》第 188 条	14
16	《中华人民共和国合同法》第 114 条第二款	11
17	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件 具体应用法律若干问题的解释》第 10 条	11
18	《中华人民共和国合同法》第 67 条	11
19	《物业管理条例》第 42 条	11
20	《中华人民共和国合同法》第 119 条	10

通过分析数据得知，本报告样本中，《中华人民共和国合同法》第一百零七条“违约责任”、第八条“依合同履行义务原则”和第六十条“严格履行与诚实信用”被引用的次数最多，分别是 94 次、92 次和 83 次。

总体上看，珠海市物业服务合同纠纷案件中被高频引用的实体法主要来自于五部法律法规，分别是：《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》、《珠海经济特区物业管理条例》以及《中华人民共和国民法总则》。这反映出物业服务合同纠纷案件案情一般不复杂，依靠现有法律法规可以有效的解决相关纠纷。

三、基于物业服务企业的法律风险防控建议

（一）物业服务企业常见法律风险

1. 外部法律环境变化带来的法律风险

我国正处在经济社会转型期，由于利益不断调整，法律、法规变动频繁，因此会给物业服务企业带来新的法律风险。就目前的立法而言，直接针对物业制定的法律法规主要为《物业管理条例》和《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，同时《中华人民共和国民法典》的出台，也完善了物业服务企业的服务规则。间接对物业服务企业进行约束的法律也存在一些，如《劳动合同法》的颁布对企业劳动合同管理提出了新的要求，若不签订劳动合同，如果劳动者因此提起劳动仲裁，可能需要双倍支付工资；消防法规的修订要求，物业服务企业需要不断满足消防工作需求，物业服务企业为此需要适时增加消防设施投入。如果不能满足消防法律需要，就可能面临法律的处罚。每一次法律调整，都涉及利益的重新分配，如不能及时修正物业服务企业的行为，就可能带来法律风险。

2. 违约行为带来的法律风险

物业服务是基于业主的委托,为业主提供物业服务。物业服务合同是物业服务企业与业主之间确立法律关系、划分法律风险的法律文件,对双方具有约束力。如果物业服务企业不能提供或者不能完整提供约定的服务,将承担违约责任。如在司法实践中,有很多业主不交物业费的事实清楚,而且物业服务合同上对迟交或者不交物业费将要产生违约金有明确的约定,但一般只要有业主举出物业服务企业哪里没有服务到位的证据(如垃圾未及时清运,路面开裂没有修理等),法院一般会对物业服务企业的诉讼请求仅部分支持。这就需要物业服务企业严格遵守合同约定不断完善自己的服务。

3. 侵权或其他不当行为造成的法律风险

物业服务是对业主共有、共用部位以及配套设施、设备进行管理。还有遇到了高空坠物,或者外来人员伤人等问题的处理,物业是否尽到了应有的义务,如果没有,则需要承担责任。如根据2019年最高院颁布的《关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》规定,物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定或者法律法规规定、相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务,造成建筑物及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落致使他人损害的,人民法院依法判决其承担侵权责任。有其他责任人的,物业服务企业承担责任后,向其他责任人行使追偿权的,人民法院应予支持。还比如,业主进行家庭装修,或者对室内格局进行改造不当导致管线断裂、楼下浸水等问题、小区中很多业主养狗而使得动物粪便很多,没有及时清理、下雪结冰没有及时清理致使业主走路跌伤等等,如果出现这些事件,业主提起侵权之诉,就面临侵权风险。法院审理一般从保护业主的角度出发,要求物业服务企业承担全部责任,这对物业企业不仅仅是经济损失,更是声誉上的损失。

4. 与业主沟通不足导致很多事情很难开展

物业服务企业的服务管理中,由于业主的身份不同,对于物业管理的要求也会有所不同。如果物业服务企业在为业主提供服务中没有认真履行职责,导致服务管理设施不完善,就会给业主造成了各种不方便,不仅会影响物业管理质量,导致的最直接后果就是业主以各种理由拒交物业费。还有就是存在与业主利益争端的情况。物业服务企业与业主就电梯内、公共区域内的广告收益,公共区域内

停车费收益等存在争执的利益纠纷屡见不鲜，对于这些收益的争议纠纷，物业服务企业与业主往往各执一词，认为应当归自己享有。为此物业服务企业与业主或业委会打官司的不在少数。

5. 业主委员会成立后，解除前期物业服务合同

小区业主成立业主委员会部分原因可能是基于对现有物业服务企业的不满。因此，业主委员会成立后，有的会选择解除建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，选聘新的物业服务企业提供服务。这也是很多物业服务企业不配合业主委员会建立工作的原因。物业管理项目的管理权是物业服务企业发展的基石，业主委员会的成立，将有可能导致物业服务企业的管理权的丧失，影响到物业服务企业的整体发展。

6. 业主委员会或成员滥用职权

有些业主委员会或其成员对国家相关法律法规不了解，或因考虑个人利益，导致在实践中大量滥用职权的现象。比如：

（1）擅自乱用选聘权。在没有同原物业服务企业解除合同的情况下，又另外与其他物业服务企业签订了委托合同，造成“一女二嫁”或者一个物业管理区域由两家物业服务企业混管的局面。

（2）自身利益处理不当。存在要求不当减免物业费、索取回扣违法操作选聘程序等，利用业主委员会的身份牟取个人利益的现象。

（3）向物业服务企业征集经费。业主委员会通过巧立名目向物业服务企业筹集费用，增加了物业服务企业经营成本的支出。

（4）干扰物业服务企业正常经营。有些业主委员会利用职权乱发通知，单方通知业主拒缴物业费等有关费用，不配合物业服务企业管理，使物业服务企业无法正常工作。

7. 业主委员会成立程序不合法导致其决策无效

业主委员会的成立应遵循定的程序。但是，有些业主为了尽快争取到业主委员会的职权，通过一些不合法的手段成立业主委员会，并代表业主大会作出了签订物业服务合同、决定业主共同事项的决定等。业主委员会成立程序不合法，将导致其所作出的决定或其他行为的无效。物业服务企业在与业主委员会合作之前若没有对业主委员会的合法性进行确认，或者将错就错，将会导致签订的物业服

务合同以及与自身相关的其他事项的无效导致物业服务企业非常被动。

（二）风险防范建议

1. 积极参加并开展相应的培训

物业服务企业要逐步提高企业管理层和骨干层的法律意识、法律素养定期对法律事务工作人员、合同管理人员进行培训。提高他们的法律专业知识，使他们能够随时对可能会遇到的法律风险进行有效评估和预测。不断增强运用法律手段解决实际问题、驾驭风险的能力。同时全面开展普法教育工作，通过召开座谈会、举办法制讲座、开展普法周活动等形式，对企业相关的法律风险知识进行普及教育。增强岗位员工的风险意识，营造全员参与的氛围，从源头上杜绝法律风险的发生。有效维护企业的合法利益，推进物业服务企业和谐、健康、稳定、持续发展。

2. 建立健全合同管理制度

为避免违约风险，应当建立健全合同管理制度。在履行合同过程中，要分解合同义务，将合同义务与岗位职责挂钩，建立合同责任清单，做到每一个合同义务都有专人负责。要加强信息化工作，将不同岗位之间的合同责任连接在一起，做可视化处理，让所有的员工对工作职责清清楚楚明明白白。同时严格履行合同管理的各项程序，要明确合同双方的权利与义务，并对可能涉及到的索赔问题进行明示，适时掌握合同的履行状况。对履行周期长、标的金额大的合同实行定期跟踪报告制度。

3. 建立岗位职责制度

为规避服务管理不完善性导致的法律风险，应当在管理层面按照“谁决策、谁负责”的原则制定企业法律风险责任认定制度。对事关企业生产、经营等重大事项的决定，每一环节要建立相应的论证责任制、评估责任制、领导责任制。形成完善的岗位职责制度。

因此需要物业服务企业在为业主提供服务的过程中，根据小区业主的特点不断地健全法律风险防控责任体系，做到管理“谁决策、谁负责”，将责任制落实到具体的工作中，并对服务责任的落实进行评估。对于法律风险防控工作的运行情况要做好监督工作，落实绩效考核制度，对于服务责任不到位而引起的严重后果要追究责任，处罚规定要按照程序展开。如很多小区上下班时间会有大量的

人员流动,还有一些到小区提供各种服务的人员,诸如房屋装修人员、快递员等等,这时就要做好安保工作。为了避免治安事件发生,小区的各个区域都应安装有监控设施,包括技术先进的红外线布防系统、门禁系统卡以及报警系统等等,可以提高小区的安全度,维护好小区环境。

4. 加强对服务人员的教育培训

为解决物业管理与业主沟通不足问题,应加强和逐步提高企业管理层和骨干层的法律意识、法律素养,定期对法律事务工作人员、合同管理人员进行培训,提高他们的法律专业知识,使他们能够随时对可能会遇到的法律风险进行有效评估和预测,不断增强运用法律手段解决实际问题、驾驭风险的能力。

物业管理与业主之间没有建立良好的沟通,就会导致物业管理服务不到位而引起业主的不满,由此导致矛盾。在落实到具体的服务中,就是由于物业服务企业没有对交流渠道进行完善,导致物业管理与业主之间的沟通中存在矛盾,甚至会由此造成法律风险。这就需要提高物业服务人员的法律意识,通过定期培训是他们具备良好的法律素养,懂得在与业主交流中运用合理运用法律知识。一旦在与业主沟通中涉及到法律问题,就可以从法律的角度解决问题,这样就可以运用法律保护自己,对法律风险进行驾驭。

对物业人员实施定期培训,将法律知识在物业管理中普及,培训要做到形式多样,通过召开座谈会、举办法制讲座、开展普法周活动等形式,对企业相关的法律风险知识进行普及教育,增强岗位员工的风险意识,营造全员参与的氛围,从源头上杜绝法律风险的发生。

5. 合同中明确约定各类收益权属

为解决利益归属争议问题,应从源头上把好关。在物业合同中尽可能明确约定各类收益的权属,避免双方的争议。在签订物业合同时不可能预见的收益,应当在收益产生时,及时与业主委员会沟通,就收益问题进行有效确定。

6. 采取必要的安全保障措施

根据《民法典》第 1254 条规定:“禁止从建筑物中抛掷物品。从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的,由侵权人依法承担侵权责任;经调查难以确定具体侵权人的,除能够证明自己不是侵权人的外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿。可能加害的建筑物使用人补偿后,有权向侵权人追

偿。”

物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止前款规定情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。因此建议物业服务企业对于必要的安保措施如摄像头等设备安装到位；建立相关台账，对于内部的管理制度进一步细化，让每个区域，每个岗位都有明确的责任划分；当出现高空抛物、坠物造成他人损害事件后，要积极配合公安、法院等的调查取证工作，现实中有些物业企业员工以未提供盖章等书面证明文件为由，禁止法院人员进入，导致被罚款的情形，如长沙某小区物业因阻挠法院送达传票，最后物业服务公司被罚款 30 万元；条件允许的物业服务公司也可以采取投保物业责任保险的方式，来辅助性地降低自身因承担相应法律责任后所发生的损失。

7. 正确处理与业主的关系，积极配合业主委员会的成立

物业服务项目的管理是一个长期的过程，在此期间物业服务企业应加强与业主沟通，及时获取业主委员会成立的动态信息。物业服务企业要积极参与到业主委员会成立的过程中去，通过与业主、街道办事处或居委会、行政主管部门的沟通协调，促使业主委员会客观评价物业服务企业，避免业主委员会成立后立即发生物业服务企业更迭的局面。当然，物业服务企业也应严格履行物业服务职责，切实做到物业服务标准与物业服务收费相适应，避免因服务质量有瑕疵，致使业主委员会不认可。

8. 了解业主委员会的运行情况，及时向行政主管部门反映

相关法律法规政策对业主委员会的职责范围进行了比较明确的规定，物业服务企业应及时了解业主委员会的运行情况，一旦出现业主委员会或其成员违反法律法规时，应保留相关证据，并就具体情况及时向业主告知，及时向街道办事处或居委会以及行政主管部门报告，保证风险源能够在业主、街道办事处或居委会，以及行政主管部门的监督下有效处理，对业主委员会的运行起到促进的作用。

9. 合作前应了解业主委员会授权的合法性

基于业主委员会组织以及业主表决事项的特殊性，物业服务企业与业主委员会合作时，首先要确认业主委员会的主体资格；其次要了解业主委员会就合作事项是否取得业主大会或业主的有效授权。

10. 可以催告业主在合理期限内支付物业费

《民法典》第九百四十四条第二款、第三款规定，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。但是，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。

四、基于业主的风险防控建议

（一）业主常见法律风险

1. 开发建设遗留问题，造成物业纠纷

目前在众多物业管理纠纷中，约有 80%是由开发建设遗留问题引起的。对房屋及附属设备质量等问题，大多数房地产开发企业采取能拖就拖、能省就省、能不解决就不解决的策略。致使工程完工，开发企业撤走后，问题都甩给了物业服务企业，而物业又将责任推给开发商，如：房屋漏水、小区道路破损、绿化不足、下水道堵塞、化粪池漫溢等问题，再加上多数小区物业维修金又无法落实，这样增加了物业管理难度，同时这种扯皮、推诿也给业主带来了无休止的纠结。开发商撤出时对会所及物业用房规划不清晰，施工质量验收很多不达标，导致小区业主及物业矛盾冲突不断。

2. 物业管理的整体服务水平有待提高

物业管理队伍的总体素质各个小区各不相同，但物业管理普遍带有传统管理的痕迹，“管”的特征比较明显，服务意识比较淡薄，重收费、轻经营、轻服务，如安保措施不到位，任由社会闲杂人员出入小区；对小区内乱停车、环境卫生脏乱差等置之不理或相互推诿；对小区公共设施损坏维修不及时，甚至无人问津。而且时有物业从业人员处理问题简单、粗暴，经常与业主产生摩擦。业主对物业费收费标准及物业服务水平质疑声不断。

3. 小区公共收益归属不明

根据《物权法》第七十条规定：“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”小区电梯属于公用设施，显然属于小区业主共有部分，业主享有共有的权利，依法享有相关的收益。《中华人民共和国民法典》第九百四十三条规定，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。进一步加强了对建筑物业主权利的保护,明确了公共收益的归属。

现实生活中,由于大多数小区没有成立业主委员会,加上业主法律意识不强,物业服务企业将电梯广告收益情况隐瞒不报,私自支配收益,已经成了普遍现象,许多业主对该部分收益的去向并不清楚。

4. 拒绝支付物业费引起纠纷

根据《民法典》第九百四十四条第一款规定,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。

业主在小区内居住生活的,事实上已经享受了物业服务企业提供的各项服务,与物业服务企业形成了物业服务法律关系,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。

如果财物被盗,业主可向公安机关报案,由公安机关依法处理。小区发生偷盗事件后,物业服务企业应向有关行政部门报告,提供小区监控录像、安保巡检记录等,协助有关行政部门处理偷盗事件。如果物业服务企业能提供证据证明其已经尽到上述义务,业主也不能以小区发生偷盗事件为由拒付物业费。

(二) 风险防控建议

1. 积极解决开发建设遗留问题

居住小区开发建设遗留问题是产生物业纠纷的主要原因之一。建议对存在物业纠纷的小区开发建设遗留问题进行普查,重点针对存在物业纠纷小区的房屋质量、配套设施、权属界定及规划变更、合同规范等问题,有针对性地提出解决措施,为物业管理打好坚实的基础。

2. 畅通投诉渠道,建立纠纷调解机制

形成政府部门、物业服务企业、业主委员会、社区等多元化协调解决物业管理纠纷的机制。针对不同类型的纠纷,设立不同的调解路径,为居民提供便捷周到的法律服务,对居民、业主之间的物业管理纠纷进行调解,及时化解矛盾,维护社会稳定。

3. 要求公共收益归业主所有

小区内电梯、楼道、道路等公共区域属于业主共有区域，共有区域的经营收入应归业主共有。物业服务企业的职责是为业主提供物业服务，而非公共区域所有者，不能享有共有区域的经营收入。物业服务企业利用业主共有部分进行经营的，应当视为业主委托物业服务企业代为经营管理，物业服务企业应当将公共收益单独列账，并及时向业主公示。

针对物业服务企业将电梯广告收益情况隐瞒不报，私自支配收益情况，业主可以选择向有关部门投诉，要求对物业服务企业的行为进行处罚、纠正，或者联合业主向法院起诉，请求公开共有部分的使用和收益情况，对公共区域的经营行为进行监督。

4. 及时缴纳物业费

业主买房后，即使没有居住，也要交纳物业费。这是因为物业服务企业提供的是小区公共事务管理服务，即对小区内环境、卫生、安全等各方面的日常维护，小区内的房屋还是享受到了物业服务的。此外，选聘物业服务企业是业主共同作出的决定，只要物业服务企业按照合同约定提供了相关服务，则物业费的交纳义务对全体业主而言都是具有约束力的。目前也有一些物业服务企业为没有实际居住的业主办理“房屋空置”，可以减免一定比例的物业费；在审判实践中，也会相应酌情减少“空置房”的物业费。

5. 及时续签物业服务合同

在物业服务期限到期后，如果业主认为该物业服务企业的服务好，可以提前主动与物业服务企业续订，但物业服务企业不同意的，物业服务企业应当在物业服务合同到期前 90 日内通知业主或者业主委员会，使业主或者业主委员会有充足的时间去聘用新的物业服务企业。但物业服务合同到期后，双方均无表示，且物业服务企业继续提供服务的，视为业主或者业主委员会默认原物业服务合同继续有效，服务期限为不定期，双方可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

五、新冠肺炎防控期间物业服务企业的风险防范建议

（一）特殊法律风险

2020 年 1 月 20 日，国家卫健委发布 2020 年 1 号公告，将新型冠状病毒感染的肺炎纳入《中华人民共和国传染病防治法》规定的乙类传染病范围，并采取

甲类的预防、控制措施。物业服务企业作为单位主体,在全面履行合同义务时还应当履行《中华人民共和国突发事件应对法》和《中华人民共和国传染病防治法》等相关法定义务,若有违反,将承担相应的法律责任。

1. 拒不配合政府为应对新冠疫情征用其单位财产的法律风险

《中华人民共和国突发事件应对法》第十二条规定,有关人民政府及其部门为应对突发事件,可以征用单位和个人的财产。第五十二条规定,履行统一领导职责或者组织处置突发事件的人民政府,必要时可以向单位和个人征用应急救援所需设备、设施、场地、交通工具和其他物资。第六十六条规定,单位或者个人违反本法规定,不服从所在地人民政府及其有关部门发布的决定、命令或者不配合其依法采取的措施,构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予处罚。

2. 拒不服从政府为控制新冠疫情发布的决定、命令的法律风险

《中华人民共和国突发事件应对法》第五十六条规定,突发事件发生地的其他单位应当服从人民政府发布的决定、命令,配合人民政府采取的应急处置措施,做好本单位的应急救援工作,并积极组织人员参加所在地的应急救援和处置工作。第六十六条规定,单位或者个人违反本法规定,不服从所在地人民政府及其有关部门发布的决定、命令或者不配合其依法采取的措施,构成违反治安管理行为的,由公安机关依法给予处罚。

物业服务企业对各地人民政府为防控新冠肺炎疫情相继发布的相关决定、命令(例如要求物业服务企业对小区出入人员进行体温检测等措施)应当无条件服从并坚决予以执行,否则区公安部门有权依据《中华人民共和国治安管理处罚法》第十八条和第五十条第之规定,对物业服务企业直接负责的主管人员和其他直接责任人员予以处罚。

3. 编造、传播有关新冠疫情事态发展或应急处置工作虚假信息的法律风险

《中华人民共和国突发事件应对法》第五十四条规定,任何单位和个人不得编造、传播有关突发事件事态发展或者应急处置工作的虚假信息。第六十五条规定,违反本法规定,编造并传播有关突发事件事态发展或者应急处置工作的虚假信息,或者明知是有关突发事件事态发展或者应急处置工作的虚假信息而进行传播的,责令改正,给予警告;造成严重后果的,依法暂停其业务活动或者吊销其执业许可证;负有直接责任的人员是国家工作人员的,还应当对其依法给予处分;

构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予处罚。

新冠肺炎疫情发生后，有关新冠肺炎疫情事态发展或者应急处置工作的信息的真实性不仅直接关系到政府对疫情防控工作的实施，还会对公众的判断产生直接影响。

4. 对新冠肺炎患者、疑似患者采取歧视措施的法律风险

《中华人民共和国传染病防治法》第十六条规定，国家和社会应当关心、帮助传染病病人、病原携带者和疑似传染病病人，使其得到及时救治。任何单位和个人不得歧视传染病病人、病原携带者和疑似传染病病人。第七十七条规定，单位和个人违反本法规定，导致传染病传播、流行，给他人人身、财产造成损害的，应当依法承担民事责任。从上述法律规定可知，物业服务企业作为物业管理单位不得对本物业管理区域内的新冠肺炎患者、疑似患者采取歧视措施，否则将承担民事法律责任。

5. 新冠疫情防控期间发生安全事故的法律风险

物业服务企业对其管理的物业管理区域内的设施设备的安全运行负有保障义务，消防设施和电梯等设施设备的安全运行是物业管理工作的重中之重。在消防设施和电梯设备专业维保单位因新冠肺炎疫情无法履行维保工作时，物业服务企业绝不可以“遇到不可抗力”为由不作为，而是应当及时采取替代方案，确保此类设施设备得到及时有效的维护，坚决杜绝安全事故的发生。否则，物业服务企业必将承担此类事故导致损害的法律风险。

6. 管理措施不当导致损害发生的法律风险

新冠疫情防控期间，对电梯及物业公共区域进行消毒成为物业服务企业的一项重要职责。一些物业服务企业对疫情期间公共卫生的管理服务标准缺乏规范，导致因管理服务措施不当而发生损害。如近日媒体报导某一住宅小区因物业服务企业用酒精消毒引发火灾，另一小区因消毒方式不当导致电梯设施受损等案例，均是因管理措施不当导致的损害。建议物业服务企业聘请专业人员实施或指导作业，避免类似风险的发生。

7. 侵犯个人隐私的法律风险

物业服务企业仅是物业服务单位，不是传染病调查及信息采集的主体，其无权调查或持有新冠肺炎患者、疑似患者或者从疫区归来人员的相关个人信息。依

据《中华人民共和国传染病防治法》第十二条规定，疾病预防控制机构、医疗机构是传染病的调查、检验、采集样本的主体，且疾病预防控制机构、医疗机构不得泄露涉及个人隐私的有关信息、资料。

根据网络安全法等法律法规，姓名、住址、身份证号码、手机号码等能够识别特定个人身份的信息，都属于个人信息。个人信息一旦泄露、传播，可能会引发一些骚扰行为，侵犯公民个人隐私权。

若物业服务企业公布本小区新冠肺炎患者、疑似患者或者从疫区归来的人员的相关信息，则必然会导致公民个人信息遭到泄露，不仅对公民个人及其家庭造成一定影响，还会在一定程度上引发恐慌，甚至可能被不法分子利用，实施诈骗等违法犯罪。

8. 物业服务企业疫情期间诉讼活动的法律风险

（1）诉讼时效：因本次新型肺炎疫情的发生以及事后采取的限制措施，疫情及限制措施理解为不可抗力成为一种共识。如果企业就其债权处于诉讼时效期间的最后六个月内，则可以适用诉讼时效中止的规定，即由不可抗力导致权利人无法行使请求权的，自诉讼时效中止的原因消除之日起满六个月，诉讼时效期间届满。换言之，在因疫情引起的限制措施解除后六个月内，企业的诉讼权利都将受到保护。

（2）上诉期限：法律对上诉期限无任何可变性规定，且最高院暂未针对本次疫情中上诉期限的安排进行指示，故为避免因超过上诉期限而丧失上诉期，在出行受限的情况下，企业应及时通过电话、微信、邮件等人民法院许可的方式向人民法院提交上诉状。

（3）其他诉讼活动：起诉、应诉、开庭、申请强制执行等一系列诉讼活动均受到疫情阻碍，需根据各个地区的限制措施程度和当地法院安排，适时调整诉讼活动的参与方式。

（二）风险防控建议

1. 积极配合新冠疫情相关防控工作

新冠肺炎疫情属于“突发事件”，物业服务企业对人民政府及其部门为应对新冠肺炎疫情征用其单位财产的要求应积极配合，不以各种借口拒不执行政府征用决定，避免受到治安管理处罚。。

2. 积极服从政府新冠疫情防控指令并执行

物业服务企业对各地人民政府为防控新冠肺炎疫情相继发布的相关决定、命令（例如要求物业服务企业对小区出入人员进行体温检测等措施）应积极服从并予以执行，避免相关行政执法部门依据《中华人民共和国治安管理处罚法》第十八条和第五十条第之规定，对物业服务企业直接负责的主管人员和其他直接责任人员予以行政处罚。

3. 积极进行信息培训对相关信息进行严格审查

在新冠肺炎疫情控制的非常时期，物业服务企业应当对所有员工进行信息管控培训，要求所有员工不得编造、传播有关新冠肺炎疫情事态发展或者应急处置工作的虚假信息。物业服务企业发布或转发有关新冠肺炎疫情事态发展或者应急处置工作的信息时，应当严格核查信息来源以及信息的真实性，防止因传播新冠肺炎疫情虚假信息承担相应的法律责任。

4. 避免对本物业管理区域内患者采取歧视措施

在疫情防控期间，物业服务企业在疫情联防联控期间搜集个人信息，也应参照《个人信息安全规范》，坚持最小范围原则，收集对象原则上限于确诊者、疑似者、密切接触者等重点人群，一般不针对特定地区的所有人群，防止形成对特定地域人群的事实上歧视。同时不得采取锁门、封堵通道等粗暴方式实施居家隔离硬管控，不得随意限制小区居民和租客进入小区，不得以外地车牌、外地户籍为由一概拒绝人员车辆入内。

5. 积极履行安全保障义务，杜绝安全事故发生

建议物业服务企业积极履行安全保障义务，不以“遇到不可抗力”为由不作为，同时在管理服务措施以及其管理的物业管理区域内的设施设备的安全运行上存在不足时，聘请专业人员实施或指导作业，避免相关风险的发生。

6. 保护患者个人信息

对业主因担心自己被本小区新冠肺炎患者、疑似患者或者从疫区归来的人员感染而强烈要求物业服务企业在本小区公布上述人员名单及行踪，否则，要求物业服务企业承担自己被感染的法律责任的要求，物业服务企业应当予以拒绝，并引导其向持有此类信息的机构进行问询。

六、附录

物业服务合同纠纷案件适用法条新旧对照表		
	原法条	修订后法条
1	中华人民共和国合同法 第一百零七条：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。	中华人民共和国民法典 第五百七十七条：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。
2	中华人民共和国合同法 第八条：依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。 依法成立的合同，受法律保护。	中华人民共和国民法典 第四百六十五条：依法成立的合同，受法律保护。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。
3	中华人民共和国合同法 第六十条：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。 当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。	中华人民共和国民法典 第五百零九条：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。 当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。
4	中华人民共和国合同法 第一百零九条：当事人一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬。	中华人民共和国民法典 第五百七十九条：当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务的，对方可以请求其支付。

5	中华人民共和国合同法 第一百一十四条：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。	中华人民共和国民法典 第五百八十五条：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。
6	中华人民共和国合同法 第一百一十四条第一款：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。	中华人民共和国民法典 第五百八十五条第一款：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。
7	中华人民共和国合同法 第六十条第一款：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。	中华人民共和国民法典 第五百零九条第一款：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

8	中华人民共和国民法总则 第一百一十八条：民事主体依法享有债权。债权是因合同、侵权行为、无因管理、不当得利以及法律的其他规定，权利人请求特定义务人为或者不为一定行为的权利。	中华人民共和国民法典 第一百一十八条：民事主体依法享有债权。债权是因合同、侵权行为、无因管理、不当得利以及法律的其他规定，权利人请求特定义务人为或者不为一定行为的权利。
9	中华人民共和国合同法 第一百一十四条第二款：约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。	中华人民共和国民法典 第五百八十五条第二款：约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。
10	中华人民共和国合同法 第六十七条：当事人互负债务，有先后履行顺序，先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行要求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。	中华人民共和国民法典 第五百二十六条：当事人互负债务，有先后履行顺序，应当先履行债务一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。
11	中华人民共和国合同法 第一百一十九条：当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。 当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方承担。	中华人民共和国民法典 第五百九十一条：当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失请求赔偿。 当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方负担。

物业服务合同纠纷案件适用法条新旧对照表

	原法条	修订后法条
1	中华人民共和国合同法 第一百零七条：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。	中华人民共和国民法典 第五百七十七条：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。
2	中华人民共和国合同法 第八条：依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。 依法成立的合同，受法律保护。	中华人民共和国民法典 第四百六十五条：依法成立的合同，受法律保护。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。
3	中华人民共和国合同法 第六十条：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。 当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。	中华人民共和国民法典 第五百零九条：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。 当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。
4	中华人民共和国合同法 第一百零九条：当事人一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬。	中华人民共和国民法典 第五百七十九条：当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务的，对方可以请求其支付。

5	中华人民共和国合同法 第一百一十四条：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。	中华人民共和国民法典 第五百八十五条：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。
6	中华人民共和国合同法 第一百一十四条第一款：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。	中华人民共和国民法典 第五百八十五条第一款：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。
7	中华人民共和国合同法 第六十条第一款：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。	中华人民共和国民法典 第五百零九条第一款：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

七、结语

北京市京师（珠海）律师事务所对珠海市物业服务合同纠纷案件整体状况、诉讼双方基本状况、案件争议焦点、案件各类型基本状况与代理律师、胜败诉、争议焦点等案件信息进行了分析及总结后发现，当前物业服务合同纠纷争议焦点一般为物业服务企业方要求业主方支付为各项物业费用，以及逾期支付物业费用后相关违约金或滞纳金支付。

物业管理服务中风险无时不在，物业服务企业只有深刻了解和掌握了其中的风险及防范措施，防患于未然，才能更好地服务业主，更好地发展企业。业主应当及时建立起业主委员会，积极的参与社区治理，行使自己的权利，履行自身义务。

由于案例数据样本本身存在一定的局限性，如有些案例主体信息、诉讼请求等信息缺失；数据样本本身不够多；再加上本书撰写时间紧张，可能会导致分析结果与客观情况存在一定的误差。因此，本书仅供参考之用，不作为处理法律事务的标准。我们将进一步致力于数据研究，研发更加智能的分析方法，用数据来诠释法律。

珠海房产之窗
www.zh51home.com



北京市京师（珠海）律师事务所
BEIJING JINGSHI LAW FIRM ZHUHAI OFFICE

珠海市横琴全媒时代文化传播有限公司是一家年轻有活力的创新型广告销售策划传媒公司，公司创始人由拥有 10 年以上房地产互联网行业从业经验。

现团队有 20 余人，成员由一群热爱互联网、热爱房地产行业的 80 后、90 后所组成。公司以提供广告发布媒介、广告创作、商业营销策划、商业代理业务、企业信息化服务为基础，提供包括：企业形象工程策划及实施、企业营销策划及实施、企业公关活动、促销活动、推广宣传活动、品牌形象设计、媒介资源组合，企业电子网站搭建、运营和代理，以及广告创意策划、设计、制作、发布等全程商业宣传推广服务。

北京市京师（珠海）律师事务所
2019 年 10 月 28 日，北京市京师（珠海）律师事务所（以下简称“京师珠海”）正式获批成立，落户“浪漫之城”珠海。京师珠海是京师国内第 42 家办公室，也是京师在粤港澳大湾区第 3 家办公室。

京师珠海始终秉承“以律师为本，以客户为中心”的建所理念，坚持高起点、高层次、高规格的服务标准，深度把握“一带一路”与“粤港澳大湾区”的双重战略机遇，广泛结合珠澳融合发展的新机制、新模式、新业态，推动京师品牌共建、共用、共享、共生。

新时代、新阶段、新机遇，京师珠海将朝着规模化、专业化、品牌化、国际化、电商化方向不断改革，与京师总部及各分所密切合作，再创辉煌，充分发挥珠海优势，用法律的力量与智慧支持湾区建设，和湾区一同成长。

京师律师事务所依托自身强大的全球网络体系，先进的管理体制以及专业化的团队作业模式，广泛采用基于大数据和移动互联网等新兴技术，不断整合各种资源，为境内外企业、机构和个人提供专业化、全方位的法律服务。

北京市京师（珠海）律师事务所

【官方网址】

www.jingshzh.com

【联系邮箱】

jingshizhuhai@163.com

【联系电话】

0756-8812662、0756-8812686

【联系地址】

珠海市香洲区银湾路 1663 号珠海中心大厦 15 层



以律师为本，以客户为中心