

物管企业的做强做大，关键在于企业的决策层的战略策划和市场拓展部门的战术制定和实施，尤其是战略的重要程度大于战术，需优先于战术制定。

造成的，物业公司收取的物业费中并不包含工程遗留维修费用。

4、让业主明白他已享受了物业服务的权利——物业服务，就必须履行其义务——按时足额缴纳物业服务费。

5、积极协调和督促开发商及时高效地对遗留工程问题进行修复。物业公司通过如上沟通和努力，如果业主还是拒交物业费，物业公司首行可以进行电话催缴，之后发催费函，直至根据拖欠情况如欠费时间长和欠费金额大小酌情是否向法院起诉进行催缴。

## 二、房子空置也要交物业服务费：

物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主不能因自身原因未居住，以房屋空置、未享受或者无需接受相关物业服务为由，要求减免物业费或拒交物业费的，法院一般不予支持。同时物业服务企业有权视情况决定是否给予减免物业费。

实践中，有的业主以未享受物业服务企业已经提供的服务，比如业主提出其因出国而未享受服务或者无需接受相关物业服务，比如低楼层业主提出其从未乘坐电梯等提出抗辩。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均等的。除非管理规约或者物业服务合同等有另外的规定或者约定。

目前，有些业主认为，自己没有得到物业服务可

以拒付物业费。在实际情况下，物业合同不大可能与每一个单个业主签订，但合同的效力仍然对单个业主有效。即使业主一段时间不在小区居住，房屋空闲，但物业服务使小区建筑物及其附属设施正常运行，仍然间接地为业主提供了服务。

## 三、业主因家中财物被盗、损毁而拒交的情形之应对方法和措施：

1、一般情况下，业主与物业服务企业在物业服务合同中是没有财产保险、保管专项约定的。首先要明确的是物业服务企业所提供的安全防范工作是有服务范围的，即负责对物业区域规划红线以内，业主户门以外的公共区域秩序维护和公共设施的看管及消防管理工作。一般而言，物业服务合同之安全防范围和内容主要是针对公共区域提供的服务，而业主家在私有部分的财产保管则不在安保范围之列。

2、当前许多物业服务企业与业主签订《物业服务合同》或《前期物业服务协议》时，大多不涉及业主的私人财产保险和私人车辆保管内容，所以，一旦业主家发生失窃事件，通过核查现场情况，物业服务企业确实严格按照《物业服务合同》约定条款执行，门岗严格进出人员的盘查和登记，巡逻人员严格按照规定的时间进行巡更，且在物业公共区域内也已经履行了职责，服务企业就不承担责任。

3、在此需要特别说明的是保安义务只能对社会治安起到一定的协助作用，是通过合同的约定产生的，