拿车辆出入当催收物业费“筹码”？查！

青岛发布查处物业服务企业违法问题指导案例

早报11月9日讯 物业服务是事关群众利益的“关键小事”，更是关乎基层治理的“民生大事”。2026年，青岛市城市管理局围绕“建设群众满意的城市管理”核心目标，开展“执法惠民·精治优居”物业小区治理行动，聚焦物业服务质价不符、侵害业主公共利益等突出问题，查办了一批物业服务企业挪用侵占公共收益、非法催收物业服务费用、擅自改变物业用房用途等典型案件。为以案释法、以案促治，规范物业小区管理秩序、优化物业服务质量，为城市管理融入基层治理提质增效，11月9日，市城市管理局发布了部分相关案例。

案例一
挪用、侵占共有部分经营收益

基本案情：城阳区综合行政执法局收到青岛市物业管理部门移交的问题线索，反映在某小区共有资金审计中发现物业服务公司存在挪用共有部分经营收益(8426.07元)的行为。经调查，情况属实。

法律依据：《青岛市物业管理条例》第六十条第(一)项“物业服务人及其工作人员不得有下列行为：(一)挪用、侵占共有部分经营收益等共有资金。”

《青岛市物业管理条例》第八十八条第(二)项“违反本条例规定，物业服务人有下列行为之一的，由物业主管部门予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任：(二)挪用、侵占共有部分经营收益以及代管的其他共有资金的，依法追回，给予警告，并处被挪用或者侵占资金金额两倍的罚款。”

处理情况：针对某物业服务公司挪用共有部分经营收益的行为，城阳区综合行政执法局下达《责令(限期)改正通知书》，要求改正违法行为，结合案件事实及裁量基准，对其作出警告、罚款16852.14元的行政处罚。

案例二
拒不退出物业管理区域

基本案情：城阳区综合行政执法局收到辖区物业管理部门移交的问题线索，反映某物业服务公司在服务期满，业主终止物业服务合同的情况下，仍拒不退出物业管理区域。经调查，情况属实。

法律依据：《青岛市物业管理条例》第六十五条第一款“物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者三十日内退出物业服务区域，配合新物业服务人做好交接工作，如实告知物业的使用和管理状况，并将下列资金、资料和物品移交给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人：(一)本条例第四十九条规定的资料；(二)物业服务用房、业主共有的场地和设施设备；(三)物业服务期间形成的共有部分档案以及改造、维修、运行、保养记录；(四)利用业主共有部分经营的相关资料、代管的共有资金和预收的物业费等财物；(五)其他应当移交的资金、资料和物品。”

《青岛市物业管理条例》第八十七条“物业服务合同终止后，物业服务人拒不退出物业管理区域或者不移交有关资金、资料和物品的，由物业主管部门责令限期改正；逾期未改正的，对物业服务人予以通报，处一万元以上十万元以下罚款。物业服务人有违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚。”

处理情况：针对某物业服务公司拒不退出物业管理区域的行为，城阳区综合行政执法局下达《责令(限期)改正通知书》，要求改正违法行为，结合案件事实及裁量基准，对其作出通报、罚款七万元的行政处罚。

案例三
限制业主及车辆出入催收物业服务费

基本案情：莱西市综合行政执法局接群众举报，反映某物业服务公司采取限制业主车辆出入方式催收物业服务费用。经调查，情况属实。

法律依据：《青岛市物业管理条例》第六十二条第三款“禁止采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费用。”

《青岛市物业管理条例》第八十八条第(四)项“违反本条例规定，物业服务人有下列行为之一的，由物业主管部门予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任：(四)物业服务人采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费用的，责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款。”

处理情况：针对某物业服务公司采取限制业主车辆出入方式催收物业服务费用的行为，莱西市综合行政执法局下达《责令(限期)改正通知书》，要求改正违法行为，结合案件事实及裁量基准，对其作出罚款一万元的行政处罚。

案例四
擅自改变物业管理用房用途

基本案情：市北区综合行政执法局接群众举报，反映某物业服务公司将物业管理用房出租他人作为超市使用，擅自改变物业管理用房的用途。经调查，情况属实。

法律依据：《物业管理条例》第三十七条“物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。”

《物业管理条例》第六十二条“违反本条例的规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。”

处理情况：针对某物业服务公司擅自改变物业管理用房用途的行为，市北区综合行政执法局下达《责令(限期)改正通知书》，要求改正违法行为，结合案件事实及裁量基准，对其作出警告、罚款一万元的行政处罚。

(青岛早报/观海新闻记者 魏铌邦 通讯员 陈国栋)

“液压钳夹乒乓球”“无齿锯切钢丝”

即墨消防“绝活”亮相社区 提升居民应急自救能力



即墨区消防救援局消防队员使用水龙对模拟失火电动车灭火。



消防救援人员为居民讲解灭火器的正确使用方法。

早报11月9日讯 11月9日，在“119”全国消防宣传月到来之际，山东省青岛市即墨区消防救援局走进青岛市即墨古城社区开展消防安全演练活动。在活动现场，人们通过参观消防车辆、装备器材，了解消防产品的性能和作用，体验消防器材、学习消防救援知识，观看“液压钳夹乒乓球”“无齿锯切钢丝”等消防技能，学习冬季火灾防范注意事项和逃生自救技能，在沉浸式体验中增强消防安全意识，提升自防自救能力。

“我们人要站在火场的上风头，拔下保险销，一手握紧喷管，另一手捏紧压把，距离火焰100—200cm，喷嘴对准火焰根部扫射。”演练现场，消防救援人员向居民讲解灭火器的操作技能。“油锅起火千万不能泼水，盖上锅盖隔绝空气就能灭火。”消防救援人员一边拿出简易教具演示，一边和大家唠着防火常识。

演练活动中，消防救援人员围绕火灾特点、危害预防、初期火灾扑救、人员安全疏散和逃生自救等防火常识进行详细讲解。同时展示了灭火器如何使用，水带、水枪如何快速连接、如何进行日常维护保养等基本技能。随后的灭火器使用实操环节中，专业消防人员现场演示了灭火器的正确使用方法，包括如何检查灭火器压力、拔掉保险销、握住喷管以及按压把手进行灭火等步骤。在专业人员的指导下，众多居民踊跃参与实操体验，成功扑灭模拟火源。

在消防救援人员的全程指导下，参与居民严格按照拔销、握管、压阀、对准火焰根部喷射的标准流程规范操作，顺利完成模拟火情扑灭实操，切实掌握了消防器材实操技能。“以前总觉得灭火器离自己很远，今天亲手操作了一回，才知道关键时刻会用，才是真本事。”参与体验的居民王文君说。

“以前总觉得火灾离自己很远，听完才知道插座超负荷、没熄灭的烟头，还有楼道堆的杂物，都是藏在身边的危险。”居民孙玉科听完宣讲后感慨道。

“火情突发！立即疏散！弯腰捂口鼻，有序撤离！”随着模拟浓烟腾空而起，一场消防应急实战演练上演，参与安全演练的居民、商户，通过烟雾逃生帐篷互动体验，沉浸式学安全、练应急、会自救。

针对火场逃生，消防救援人员细致讲解浓烟环境下的自救疏散要点，重点说明低姿前行、湿毛巾捂鼻等逃生技巧。现场借助烟雾逃生帐篷还原浓烟密布的火灾场景，组织大家沉浸式完成火场逃生体验，直观感受火灾中的危险，掌握科学避险的方法。“在演练过程中，我深刻感受到消防安全的重要性。通过学习，了解到更多关于消防安全的知识和技能，使我们对火灾发生时应急疏散、正确逃生和灭火知识有了切身的体会。”居民李明伟说。“今天亲身经历了逃生、灭火全过程，太直观了！遇到火情再也不会慌了。”参与演练的居民刘楠说，通过演练，学到的都是能救命的真本领。

“基层消防救援宣传不是喊口号，核心就是让群众听得懂、学得会、用得上。”即墨区蓝天救援队党支部书记于永红介绍，很多家庭火灾都源于不起眼的生活陋习，只有把宣传做到群众身边，把技能教到每个人手上，才能从源头降低小火亡人风险。

(青岛早报/观海新闻记者 康晓欢 刘文超 通讯员 张涛 王栋 摄影报道)