

## 小物业大民生

## 电梯维保作假、擅自拆除消防设施、侵占公共收益……

## 市住建局通报六起物业服务突出问题典型案例

近日,达州市住建局对外公布六起治理物业服务突出问题典型案例,这是我市贯彻落实中央和省、市关于开展群众身边不正之风和腐败问题集中治理工作决策部署,深入开展“治理物业服务突出问题”重大民生实事工作的具体行动。

通报案件涵盖电梯维保弄虚作假、消防控制室无证值守、擅自拆除消防设施、侵占业主公共收益、违规使用公共收益以及物业未履行违建报告义务等多类典型问题。

## 案件一:四川瑞申电梯有限公司未开展实质性保养

## (一)基本案情

四川瑞申电梯有限公司维保人员朱某某在通川区玉兰小区开展特种设备安全和维保质量检查时,未开展实质性维护保养工作。

## (二)法律依据

该行为违反了《中华人民共和国特种设备安全法》第四十五条规定。

## (三)处理结果

通川区市场监督管理局依据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十八之规定,责令该公司整改上述违法行为,并对该公司维保人员朱某某作出罚款人民币30000元的行政处罚。

## 案件二:深圳市之平物业发展有限公司达州分公司安排不具备资格人员值守消防控制室

## (一)基本案情

深圳市之平物业发展有限公

司达州分公司在为长田新苑三期一组团提供物业服务期间,安排不具备相应条件人员在消防控制室进行值班值守。

## (二)法律依据

该行为违反了《高层民用建筑消防安全管理规定》(应急管理部令5号)第二十六条第二款规定。

## (三)处理结果

高新区消防救援大队依据《高层民用建筑消防安全管理规定》(应急管理部令5号)第四十七条第一款第(四)项之规定,责令该公司整改上述违法行为,并对该公司作出罚款人民币3600元的行政处罚。

## 案件三:万源市学阳物业管理有限公司擅自拆除消防设施设备

## (一)基本案情

万源市学阳物业管理有限公司在为紫金华庭小区提供物业服务期间,擅自拆除消防设施(擅自拆除1处手动火灾报警按钮)。

## (二)法律依据

该行为违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条规定。

## (三)处理结果

万源市消防救援大队依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第(二)项规定,并结合《消防行政处罚裁量权基准》(消防[2025]39号)序号6之规定,对该公司作出罚款人民币6800元的行政处罚。

## 案件四:宣汉县鑫世纪物业管理有限公司物业企业侵占业主

## 公共收益

## (一)基本案情

宣汉县鑫世纪物业管理有限公司在为鑫世纪公园城小区提供物业服务期间,项目经理刘某以“提升小区服务品质、方便业主生活”为由,在未征得业主同意的情况下,擅自引入相关企业,且未对该小区业主共有的公共收益单独列账并进行公示,隐瞒依托小区共有设施设备产生的业主共有收益。

## (二)法律依据

该行为违反了《四川省物业管理条例》第一百条第一款第二项、第三项规定。

## (三)处理结果

宣汉县住房和城乡建设局依法督促该物业公司开设公共收益专用账户,并将涉案的8737.5元公共收益存入专用账户。

同时,宣汉县综合行政执法局依法对该公司作出“行政警告、处罚款23042.22元、责令退还共有部分收益20065.28元”的行政处罚,并扣除企业信用分3分。宣汉县纪委监委给予项目经理刘某党内警告处分。

## 案件五:达州市清新物业管理有限责任公司违规使用公共收益

## (一)基本案情

达州市清新物业管理有限责任公司在为开江县时代中央城小区提供物业服务期间,未征得业主同意、未履行公共收益使用审批及公示程序,擅自违规使用小区公共收益1.516万元用于小区

## 公共部位维修。

## (二)法律依据

该行为违反了《四川省物业管理条例》第五十三条第一款第三项规定。

## (三)处理结果

开江县综合执法局依据《四川省物业管理条例》第一百条第三项之规定,对该公司作出罚款人民币22740元的行政处罚,开江县住房和城乡建设局依法追回违规使用的公共收益并存回专用账户。

## 案件六:大竹顾佳物业管理有限公司未履行报告义务

## (一)基本案情

大竹顾佳物业管理有限公司在为乐基·如艺府小区提供物业服务期间,该小区三户业主在房屋装修时,未经审批擅自在采光井搭建构筑物。该公司在2025年7月28日发现违建行为并现场制止,但制止无效后未及时向相关主管部门报告。

## (二)法律依据

该行为违反了《住宅室内装饰装修管理办法》第十七条规定。

## (三)处理结果

大竹县综合行政执法局依据《住宅室内装饰装修管理办法》第四十二条、《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条规定,并结合《四川省住房和城乡建设行政处罚裁量权适用规定》(川建行规[2022]16号)规定,责令该公司立即改正违法行为,并对其作出警告、罚款1575元的行政处罚。

(达州市住房和城乡建设局)

提前还公积金贷款有违约金吗?“安管人员”和特种作业人员证书如何参加继续教育?退租时怎么判断房东扣费合不合理?编号被占用无法获取项目怎么办……本报为大家整理了这些热点问题解答。

## 1. 提前还公积金贷款,有违约金吗?

公积金贷款申请提前部分还款或者全部结清都不收取违约金,线下携带本人身份证等有效证件前往贷款银行办理,线上可通过四川省省级住房公积金APP办理。

①提前还款前,可登录四川省省级住房公积金APP或省级公积金中心官网网上服务大厅、微信服务号查询剩余贷款本金。

②提前还款需使用公积金贷

款还款银行账户办理,足额存入相应还款资金。每次提前部分还款金额应为1000元的整数倍。

③在贷款还款日申请提前还款,可能存在途扣款业务导致无法提交,需当月应还本息成功扣款后申请办理。

## 2.“安管人员”和特种作业人员证书在哪里参加继续教育学习?

先在“四川建筑施工企业安全生产管理人员、特种作业人员继续教育平台”(网址:celp.scac.edu.cn)完成理论和实操两部分继续教育学习后,办理证书延续。

## 房屋退租扣费是否合理? 公积金提前还贷有违约金吗?

## 3. 租房到期,退租时如何辨析房东常见的扣费理由呢?

合理的扣费理由主要包括:租户逾期腾退房屋或迟延交租产生的违约金,未结清水电气网等费用及因此产生的损失,房屋卫生状况极差而需要清洁的费用,租户人为原因造成的房屋损坏,以及不当或违法行为导致的房屋贬值等。

租户要做好这几方面:①退租当场全屋拍照录像,双方核对物品、结清费用并签字。

②如遇纠纷先友好协商,出示合同、证据要求全额退还押金,

协商失败可找物业、社区介入调解。

③若调解无效,可携带证据向12345政务服务热线投诉,或走司法途径。

## 4. 系统提示施工图审查合格证编号或施工许可证编号被占用,但引用系统提示的项目编号无法获取到该项目,如何处理?

该项目可能正由其他参建单位进行补录,状态为未提交或审核中。主管部门审核“通过”后即可根据提示的省级项目编码进行补录,审核“不通过”则可再次新增补录。

(达州市住房和城乡建设局)