

溧阳市住房和城乡建设局文件

溧建〔2021〕54号

市住建局关于印发《溧阳市物业服务企业诚信档案实施细则》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），各物业服务企业：

为进一步规范我市物业服务企业行为，提高物业服务水平，促进物业服务企业的诚信经营，结合《溧阳市物业服务质量提升年活动实施意见》《溧阳市物业管理工作考核奖惩办法》文件精神，现将《溧阳市物业服务企业诚信档案实施细则》修订版印发给你们，请认真遵照执行。

溧阳市住房和城乡建设局

2021年6月25日



溧阳市物业服务企业诚信档案实施细则

第一条 为推进物业服务行业诚信体系建设，规范物业服务企业经营行为，构建诚实守信的市场环境，促进物业服务行业健康有序发展，结合我市实际，制定本细则。

第二条 市住建局负责建立物业服务企业诚信档案，对全市物业服务企业、物业服务项目负责人实行动态管理。

第三条 本细则所称诚信档案系统，内容包括：

（一）基本信息。在我市从事物业服务活动，具有独立法人资格的物业服务企业、物业项目、物业项目负责人等情况。

（二）企业业绩信息。物业服务企业或者法定代表人、总经理及项目负责人，在本市从事物业服务活动中受到各级政府及主管部门奖励、表彰、认定和企业溧考核等级等情况。

（三）企业警示信息。物业服务企业或者法定代表人、总经理及项目负责人，在本市从事物业服务活动中违反相关法律、法规或者行业规范制度，被行政处罚或行业主管部门认定应该记录的不良行为等情况。

第四条 物业服务企业考核等级采用综合排名等级和综合评定等级相结合两种方式。综合排名等级分别为一等、二等、三等、四等、五等，综合评定等级分别为优秀、合格、不合格。考核等级每年度更新一次。

第五条 市住建局根据各镇人民政府（街办）考核和第三方测评结果分别占 40%和 60%（在两个以上镇（街）进行物业服务的物业服务企业按物业服务面积取加权平均值），对物业服务企业进行年度综合评定分值并进行排名。

物业服务企业总服务面积超 40 万平方米，年度综合实得 80 分以上，年度综合评定分值加 5 分。

获得省级示范物业管理项目、常州市级示范物业管理项目的物业服务企业，年度综合评定分值分别加 2 分、1 分。

对物业服务企业所服务的住区内出现破坏承重结构，物业服务企业未及时制止、上报的，每出现一次，年度综合评定分值扣 3 分，扣分不限。

第六条 物业服务企业年度综合排名在前 10%的为一等，排名在前 25%（不含前 10%）的为二等，排名在前 45%（不含前 25%）的为三等，排名在前 90%（不含前 45%），以及年度综合得分在 70 分以上，排名在后 10%（不含）的为四等，其余为五等。综合排名等级一等的综合评定等级为优秀，所属的住宅小区出现一次经属地政府或市第三方测评评定分值在 60 分（不含）以下的，综合评定等级为不合格，其余为合格。

初次承接在溧项目的企业考核等级按综合排名四等、综合评定等级合格认定。

第七条 出现下列情况的，在下一年度物业管理项目招投标中，评标总得分可获得加分：

综合排名等级一至三等的物业服务企业，评标加分标准为：一等加 8 分、二等加 5 分、三等加 3 分。

物业服务企业成立基层党组织的，在下一年度物业管理项目招投标中，评标得分可获得加分，分值为 2 分。

凡所属住区获得市住建局年度考核奖励的物业服务企业，在下一年物业管理项目招投标中，评标得分予以加分，具体标准为：一等奖 3 分，二等奖 2 分，三等奖 1 分。

上述评标加分累计不超过 12 分，招标人应在招标文件中予以明确。

第八条 物业服务项目招标人应加强诚信档案信息的应用。采用综合评估法评标的，在执行第七条规定的基础上，诚信评分采用诚信信息应包括溧阳市物业服务企业诚信档案信息。

第九条 出现下列情况之一的，物业服务企业及物业项目负责人实行一票否决并纳入黑名单：

- （一）发生重大安全责任事故；
- （二）业主集体上访、越级上访并造成恶劣影响事件；
- （三）发生恶性违法建设的；
- （四）物业服务合同终止，不按照规定移交物业服务用房和有关资料；
- （五）在合同约定期限内，单方面强行退出；
- （六）年度综合评定等级不合格或综合排名等级五等；
- （七）有法律法规规定的其他重大违法行为。

第十条 在市第三方测评年度排名后10%的住区物业项目负责人纳入黑名单。

第十一条 进入黑名单的物业服务企业两年内不得承接溧阳市辖区内的物业服务项目，物业项目负责人五年内不得担任项目负责人。发生恶性违法建设的，物业服务企业三年内不得承接溧阳市辖区内的物业服务项目，物业项目负责人今后不得担任项目负责人。

第十二条 市住建局每年初将上年度各物业服务企业的诚信情况进行公示，并公开发布。

第十三条 本细则自颁布之日起施行，原有关规定与本细则不一致的，以本细则为准。