

《宣城市物业服务企业信用信息管理办法 (试行)》政策解读、起草说明

一、出台背景

物业服务企业资质管理自 2018 年 3 月起被正式取消，物业服务行业准入门槛过低，导致行业市场鱼龙混杂，主管部门缺乏有力有效的管理抓手。根据《宣城市住宅小区物业管理条例》、省住建厅等九部门《关于印发〈安徽省强化住宅物业管理服务的若干措施〉的通知》(建房〔2023〕79 号)精神，结合我市实际，起草本《办法》。

二、起草过程

2023 年 11 月，我局组织人员起草了《办法》初稿，并组织物业主管部门、行业协会及部分物业服务企业开展了多轮讨论，2023 年 12 月 7 日-12 月 12 日书面征求了各县（市、区）及市直有关单位意见，12 月 14 日组织物业主管部门、市物业管理协会、部分物业服务企业及业委会、业主代表召开了征求意见座谈会，结合征求到的意见建议对文件做了进一步的修改完善，12 月 25 日至 2024 年 1 月 5 日通过市住建局官方网站公开征求意见。在吸收有关意见建议的基础上，经反复修改完善，经合法合规和公平竞争审查，形成《办法》。

三、工作目标

通过信用评价强化物业服务市场的事中、事后监管，倒逼物业服务企业规范日常经营行为，促进物业服务市场有序竞争、优胜劣汰，推动行业健康发展。

四、主要内容

《办法》共计 6 章。包括：总则、信用信息征集、信用等级评价、信用分级管理、监督管理、附则。

（一）关于总则。在《办法》中规定了本办法适用于本市行政区域内对依法设立并在本市从事物业服务活动的独立法人，以及在本市设立分支机构的外地企业实施物业服务活动的监督管理。物业服务信用评价实行统一管理、分级负责。

（二）关于信用信息征集。在《办法》中规定了企业的信用信息，主要包括基础信息、良好行为信息和不良行为信息。县级物业管理行政主管部门应将企业符合本办法规定的良好行为信息及不良行为信息记入信用系统平台；人民法院、人社、市场监管、公安、消防、发改、城管、应急等相关部门以及街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会、行业协会可向各级物业管理行政主管部门提供企业的良好、不良行为信息。各级物业管理行政主管部门应及时核实并在信用系统平台记录，对失信企业采取联合惩戒措施；物业管理行政主管部门记录企业不良行为信息的，应当通过书面方式告知企业。企

业对不良行为信息记录有异议的，可在收到通知后一定时限内向作出记入不良行为信息的物业管理行政主管部门提出书面异议申请，并提供相应证据。

（三）关于信用等级评价。在《办法》中规定了企业实行信用等级评价制度。信用等级作为企业日常监督管理的重要参考依据。企业信用评分实行动态管理，定期公布。企业信用等级评定实行分级实施，定期评级。企业聘用的项目经理所产生的信用信息分值，记入企业信用信息评分。

（四）关于信用分级管理。在《办法》中规定了企业信用等级评价结果作为评先评优、日常监管、物业项目招投标等物业管理活动的重要依据。根据企业不同信用等级，实行差异化分类管理，实施守信激励、失信惩戒。

（五）关于监督管理。在《办法》中规定了各级物业管理行政主管部门从事信用信息评定管理的工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权；企业弄虚作假、伪造信用信息经查实的，限期整改并记入企业不良行为信息；信息提供单位提供不真实信息侵害企业和业主等他人合法权益的，被侵害人可依法追究其相应的责任。

（六）关于附则。本办法由市住房城乡建设局负责解释，并明确了施行时间。

政策解读部门：宣城市住房和城乡建设局

政策咨询电话：0563-3010999

通讯地址：宣城市宣州区建设科技大厦 7 楼

2024 年 2 月 5 日