附件4

### 四川省物业服务项目负责人不良行为信用信息量化分级标准

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **严重不良行为信用信息** | | | | | | | |
| **序号** | **严重不良行为信息** | | **法律法规政策** | **信息来源** | | **评分标准** | **整改修复后**  **减分标准** |
| 1 | 项目负责人在从事物业服务活动中存在过错并承担相关责任，通过人民法院司法程序认定，被列入失信被执行人名单的 | | 《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》 | 人民法院 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 移出D级 |
| 2 | 经司法机关或行政机关确认由项目负责人负主要责任或全部责任发生的特别重大事故、重大事故、较大事故，或一年内累计发生两起及以上一般事故，或发生性质恶劣、危害严重、社会影响大的其它安全责任事故的 | | 《中华人民共和国安全生产法》第十六条；《生产安全事故报告和调查处理条例》第三条 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 移出D级 |
| 3 | 经行政机关确认因项目负责人负有管理责任导致违反物业服务合同减少服务内容，降低服务标准等行为引发重大矛盾纠纷、群体上访事件，严重影响社会稳定，造成严重不良后果的； | | 《四川省物业管理条例》第五十三条 | 有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 扣5分，l移出D级 |
| 4 | 经司法机关或相关行政机关确认骗取、挪用或侵占建筑物及其附属设施维修资金的； | | 《物业管理条例》第六十条 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 扣5分，移出D级 |
| 5 | 经司法机关或行政机关确认未经业主共同决定，擅自改变物业管理区域内物业服务用房、共用部位和共用设施设备用途或者利用共有部分从事经营活动；挪用、侵占、隐瞒共有部分经营收益的； | | 《物业管理条例》第六十二条、第六十三条 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 扣5分，移出D级 |
| 6 | 经相关主管部门查证属实项目负责人在物业服务活动中存在涉黑涉恶或蓄意阻挠、破坏物业管理活动行为的； | | 《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政许可法》《中华人民共和国行政强制法》《四川省物业管理条例》第九十六条 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 不予修复 |
| 7 | 无故阻挠、拒绝接受相关主管部门根据职能职责开展监督检查经劝告仍不改正被通报的； | | 《中华人民共和国行政处罚法》《中华人民共和国行政许可法》《中华人民共和国行政强制法》《四川省物业管理条例》第九十六条 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 不予修复 |
| 8 | 利用职务便利侵占物业服务企业权益、收取业主及相关主体财物，或擅自设置收费项目的； | | 《中华人民共和国价格法》第十二条、第三十九条；《四川省物业管理条例》第五十三条 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 不予修复 |
| 9 | 经相关主管部门查实，向政府部门工作人员、居（村）民委员会工作人员、物业管理委员会成员、业主委员会成员、物业评标专家、招投标代理机构人员、监理机构人员行贿、输送不正当利益的； | | 《四川省物业管理条例》第五十三条 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 不予修复 |
| 10 | 其他严重违法违规、严重损害人民群众身体健康和生命安全、严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序、严重违反职业道德和职业准则的行为。 | | 相关法律法规、党中央和国务院政策性文件 | 人民法院、有关行政机关 | | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 移出D级 |
| **一般不良行为信用信息** | | | | | | | |
| **序号** | **一般不良行为信用信息** | **法律法规政策** | | **信息来源** | **评分标准** | | **整改修复后**  **减分标准** |
| 1 | 物业服务收费未明码标价，未在物业管理区域内显著位置公布物业服务项目及其收费标准 | 《四川省物业管理条例》第五十二条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | | 扣1分 |
| 2 | 实行酬金制收费模式的，未定期公布物业服务资金的收支情况 | 《四川省物业管理条例》第五十二条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | | 扣1分 |
| 3 | 未按约定公示共有部分经营收支情况 | 《四川省物业管理条例》第五十二条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | | 扣1分 |
| 4 | 未落实物业服务合同中关于安全防范的约定，健全安全防范措施，做好物业管理区域内的安全防范工作的 | 《四川省物业管理条例》第六十七条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | | 不予修复 |
| 5 | 发生安全紧急事故，未采取应急措施，并及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作的 | 《四川省物业管理条例》第六十七条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | | 不予修复 |
| 6 | 未按照合同约定落实电梯、消防等设施设备安全责任的 | 《四川省物业管理条例》第五十一条、第五十二条、第七十九条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | | 扣1分 |
| 7 | 未按法律法规规定对业主不文明养犬、占用消防通道、违章搭建等违法违规行为履行发现、劝阻、报告职责的 | 《四川省物业管理条例》第一百零二条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | | 不予修复 |
| 8 | 被网信部门、公安部门、司法机关认定，泄露、披露、使用自 己应当保守的委托人的商业秘密或个人信息及隐私的，或擅自将业主信息用于与物业管理无关的活动的 | 《四川省物业管理条例》第五十三条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣分不超过5分 | | 不予修复 |
| 9 | 提供虚假信息和材料获取信用加分的 | 《四川省物业管理条例》第一百条 | | 有关行政机关 | 核实一次扣5分 | | 不予修复 |
| 10 | 其他违法违规、损害人民群众身体健康和生命安全、破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序、违反职业道德和职业准则的行为。 | 相关法律法规、党中央和国务院政策性文件 | | 有关行政机关 | 核实一次扣5分 | | 不予修复 |

备注：1.以上减分项目按就高原则减分，同一事件不重复计分。

2.省、市、县（区、市）不良行为信用信息包括本省行政区域内的信息。

3.一般不良行为信用信息根据法律法规动态调整