附件2

# 四川省物业服务企业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 | 企业或企业主要负责人（董事长、总经理、法定代表人）因物业服务企业在从事物业服务活动中过错承担责任，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 | 企业或企业主要负责人（董事长、总经理、法定代表人）在从事物业服务活动中因严重危害社会治安管理秩序被予以刑事处罚的 | 《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人民共和国行政诉讼法》 | 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 | 经司法机关、仲裁机构作出物业服务企业在物业服务活动中承担主要责任或全部责任的判决书或裁决书生效后，物业服务企业拒不履行，并进入执行程序的 | 《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国刑事诉讼法》《中华人民共和国行政诉讼法》 | 人民法院、仲裁机构 | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 移出D级 |
| 4 | 物业服务企业无故阻挠、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 | 移出D级 |
| 5 | 经司法机关或行政机关确认由物业服务企业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 |
| 6 | 物业服务企业被相关主管部门认定，在重大突发公共事件中履职不到位或有其他严重危害人民群众身体健康、生命安全和财产安全的行为且拒不改正的； | 《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10分，并直接列入D级 | 移出D级 |
| 7 | 经行政机关确认因物业服务企业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，移出D级 |
| 8 | 经司法机关或行政机关确认挪用、骗取、套用住宅专项维修资金的 | 《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 |
| 9 | 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； | 《物业管理条例》第六十二条、第六十三条；《四川省物业管理条例》第一百条（三） | 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 |
| 10 | 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 | 移出D级 |
| 11 | 经相关主管部门查实，在物业服务招标投标中有串通投标、低于成本价投标等行为，严重破坏市场公平及竞争秩序和社会正常秩序的。 | 《中华人民共和国招标投标法》第三十二条、第三十三条；《中华人民共和国价格法》第十二条、第十四条 | 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 |
| 12 | 经司法机关或行政机关确认违反价格法相关规定擅自设置收费项目、擅自提高收费标准的 | 《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 | 扣5分，移出D级 |
| 13 | 经相关主管部门查实，新聘物业服务企业未通过合法途径强行进驻物业管理区域，经县级以上住房城乡建设行政主管部门责令改正，拒不改正的； | 《四川省物业管理条例》第五十四条 | 有关行政机关 | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 移出D级 |
| 14 | 经相关主管部门查实，将一个物业管理区域内其应当提供的全部物业服务一并转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；允许其它物业服务企业或个人以本单位名义承接业务；以其它单位名义承接业务； | 《物业管理条例》第五十九条 | 有关行政机关 | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 移出D级 |
| 15 | 物业服务合同解除或终止后，物业服务企业拒不退出物业管理区域，经县级以上住房城乡建设行政主管部门责令限期退出，逾期仍不退出的； | 《四川省物业管理条例》第一百条（六） | 有关行政机关 | 核实一次扣10分，并直接列入D级 | 不予修复 |
| 16 | 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 | 住宅物业未按照国家规定通过招投方式选聘前期物业服务人的 | 《四川省物业管理条例》第五十四条 | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | 不予修复 |
| 2 | 未依法办理物业服务承接查验手续的 | 《四川省物业管理条例》第五十六条 | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | 不予修复 |
| 3 | 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 |
| 4 | 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 |
| 5 | 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 |
| 6 | 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3分 | 不予修复 |
| 7 | 发现物业服务区域内违规建筑或装修未及时告知、劝阻和报告的 | 《四川省物业管理条例》第七十八条 | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | 不予修复 |
| 8 | 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 |
| 9 | 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 |
| 10 | 恶意拖欠或克扣劳动者工资 | 《中华人民共和国劳动法》第五十条、第九十一条 | 有关行政机关 | 核实一次扣3分 | 扣1分 |
| 11 | 未按照国家和省的有关规定向住房城乡建设行政主管部门定期报送信用档案信息、统计报表等相关资料，责令限期改正，逾期拒不改正的 | 《四川省物业管理条例》第五十一条、第一百条 | 有关行政机关 | 核实一次扣5分 | 扣2分 |
| 12 | 企业擅自退出项目管理的，未按照合同约定或合同未有约定未提前60日告知的；未依法依约办理交接手续，擅自撤离物业管理区域或停止物业服务 | 《四川省物业管理条例》第六十八条 | 有关行政机关 | 核实一次扣5分 | 不予修复 |
| 13 | 物业服务企业应当退出物业服务，却仍以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出的 | 《四川省物业管理条例》第六十八条 | 有关行政机关 | 核实一次扣5分 | 不予修复 |
| 14 | 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5分 | 扣2分 |
| 15 | 其他违反物业服务管理活动相关法律、行政法规、地方法规的规定行为进行的扣分 | 相关法律法规、党中央和国务院政策性文件 | 有关行政机关 | 核实一次扣分不超过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。