

眉山市住房和城乡建设局文件

眉建发〔2022〕36号

眉山市住房和城乡建设局 关于印发《眉山市建筑施工总承包企业和 监理企业信用综合评价管理办法（2022年版）》 等10个信用管理办法的通知

眉山天府新区、各县（区）、园区住房城乡建设行政主管部门，
机关有关科室、局属有关单位，各相关执业单位：

为进一步推进我市住房城乡建设领域信用体系建设，规范建筑市场秩序，依据国务院办公厅《关于推进社会信用体系建设高质量发展促进形成新发展格局的意见》等文件规定，

结合本市实际，我局对现有信用综合评价管理办法进行修改完善，形成《眉山市建筑施工总承包企业和监理企业信用综合评价管理办法（2022年版）》等10个信用管理办法，现印发你们，请认真贯彻执行。

- 附件：1.眉山市建筑施工总承包企业和监理企业信用综合评价管理办法（2022年版）
- 2.眉山市建筑工程勘察设计企业信用综合管理办法（2022年版）
- 3.眉山市房地产开发企业信用综合评价管理办法（2022年版）
- 4.眉山市物业服务企业信用信息管理办（2022年版）
- 5.眉山市房地产经纪机构信用综合评价管理办法（2022年版）
- 6.眉山市建设工程质量检测机构信用评价管理办法（2022年版）
- 7.眉山市工程建设项目招标代理机构信用综合评价管理办法（2022年版）
- 8.眉山市施工图审查机构信用综合管理办法（2022年版）
- 9.眉山市工程造价咨询企业信用综合评价管理办

法（2022 年版）

10. 眉山市预拌混凝土和预拌砂浆企业信用综合评价管理办法（2022 年版）

眉山市住房和城乡建设局

2022 年 3 月 31 日



附件 4

眉山市物业服务企业信用信息管理办法 (2022 年版)

第一章 总 则

第一条 为进一步规范物业服务市场秩序，增强物业服务企业及从业人员信用意识，建立诚信践约的物业服务行业机制，依据《物业管理条例》《四川省物业管理条例》和《四川省物业服务企业信用信息管理办法》（川建行规〔2020〕2号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在本市行政区域内实施对物业服务企业的信用评价和管理。

第三条 眉山市住房和城乡建设局（以下简称市住房城乡建设局）负责指导和监督全市物业服务企业信用体系建设工作，评定、发布全市物业服务企业信用等级，统筹建设和维护信息系统。

第四条 眉山天府新区住交局、各县（区）住房城乡建设行政主管部门依据本办法的规定，负责本辖区物业服务企业信用信息的采集、审核、认定和使用等工作。

第五条 街道办事处（乡、镇人民政府）、社区居委会应当对辖区内物业服务企业的日常活动进行监督和指导，协助采集物业服务企业相关行为信息，报送住房城乡建设行政主管部门。

第六条 住房城乡建设行政主管部门应当定期将物业服务企业信用评价结果通报街道办事处（乡、镇人民政府）、社区居委会、业主委员会，提示信用风险，并在招投标、日常监管、政策扶持等工作中应用信用评价结果。

第二章 信息的分类、采集

第七条 物业服务企业信用信息主要包括基本信息、良好行为信用信息、不良行为信用信息。具体情况如下：

（一）基本信息：由企业基础信息、经营业绩和企业规模组成。基础信息包括营业执照、法定代表人、服务项目情况等信息。经营业绩信息由企业上一年度纳税额构成，企业规模信息包括员工数量、服务项目数量、服务项目面积等信息。

（二）良好行为信用信息：是指物业服务企业在我市物业服务活动中自觉遵守法律、法规、规章、规范性文件，认真履行物业服务合同及相关约定，规范服务，诚信经营，自觉维护物业服务市场秩序，或在全市重点工作中表现突出，受到政府有关部门表彰或者奖励等信息。

（三）不良行为信用信息：是指物业服务企业在我市物业服务活动中违反有关法律、法规、规章、规范性文件，受到行政机关行政处罚或其他行政处理，以及经司法机关认定的违法行为信息，分为严重不良行为信用信息和一般不良行为信用信息。

第八条 信用信息的采集和审核遵循“谁监管、谁采集、谁审核”的原则，采集方式包括企业诚信申报、住房城乡建设行政主管部门主动采集和其他相关单位和社会组织提供等。信息审核应在 5 个工作日内完成。

物业服务企业应当对其所提供和申报信用信息的真实性、完整性负责。住房城乡建设行政主管部门发现申报信息有误的，应当要求申报单位予以纠正。

第九条 基本信息由物业服务企业自主诚信填报，并同时提供相关证明文件。基本信息发生变更的，应当自发生变更之日起 30 个工作日内完成该信息的变更申报。

良好行为信用信息由物业服务企业及时申报，同时提供相关证明文件。

不良行为信用信息由住房城乡建设行政主管部门负责采集。

第十条 新采集的信用信息向社会公示 3 个工作日。公示期间，相关责任主体和利害关系人有异议的，可向所在地住房城乡建设行政主管部门提出书面异议申请，并提供相应证据。异议受理单位应自受理之日起的 10 个工作日内完成核实、回复。异议人对所在地住房城乡建设行政主管部门的处理决定不服的，可在收到处理决定后 5 个工作日内向市住房城乡建设局提出复核，市住房城乡建设局应自受理之日起 10 个工作日内组织复查，并作出复核决定。异议处理存疑较大时，可适当延长处理期限，延长

时间一般不超过 15 个工作日。市住房城乡建设局的复核决定为终局决定。

第十一条 生效的信用信息任何人不得擅自更改。有以下情形确需更改的，由住房城乡建设行政主管部门审核后，在 3 个工作日内完成更改：

- （一）企业基本信息发生变更的；
- （二）良好行为和不良行为认定事实错误，需要撤销的；
- （三）良好行为和不良行为适用标准错误，需要更正的；
- （四）其他正当理由导致已发布的信用信息确需更改的。

更改后的信用评价结果不具有溯及力。

第十二条 新设立的物业服务企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，在“眉山市住建领域信用信息管理系统”中注册，接受信用评价管理。

第三章 信用评定

第十三条 物业服务企业信用等级评定实行量化评分，满分为 100 分，评分规则为：物业服务企业信用综合评分=基本信息分值+良好行为信用信息分值-不良行为信用信息分值。

第十四条 物业服务企业信用等级，按照企业信用综合得分由高到低分为 4 级：A 级（信用优秀）、B 级（信用良好）、C 级（失信）、D 级（严重失信）。

具体信用等级按照以下标准划分：

（一）信用综合得分 80 分（含）以上的为 A 级（信用优秀）物业服务企业；

（二）信用综合得分 70 分（含）以上、80 分以下的为 B 级（信用良好）物业服务企业；

（三）信用综合得分 60 分（含）以上、70 分以下的为 C 级（失信）物业服务企业；

（四）信用综合得分 60 分以下的为 D 级（严重失信）物业服务企业。

第十五条 有下列情形之一的，企业的信用等级直接确定为 D 级，该评级有效期为 12 个月，期限届满后根据企业信用分值重新确定等级：

（一）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；

（二）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的重大安全责任事故，或一年内累计发生两起较大安全责任事故，或发生性质恶劣、危害严重、社会影响大的安全责任事故的；

（三）经司法机关作出物业服务企业在物业服务活动中承担主要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；

（四）经行政机关确认因物业服务企业过错引发重大群体上访或越级上访事件，严重影响社会稳定，造成严重不良后果的；

（五）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；

（六）物业服务合同终止后，物业服务企业拒不退出物业管理区域，经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；

（七）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，经住房城乡建设行政主管部门责令整改，拒不改正的；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的；

（八）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；

（九）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秩序的行为。

第四章 信用信息的使用

第十六条 物业服务企业信用等级作为住房城乡建设行政主管部门实施分类监管以及业主选聘物业服务企业、前期物业服

务招投标、示范物业服务项目评定、企业表彰等活动的重要依据，实行守信激励，失信惩戒。

第十七条 对于信用等级为 A 级物业服务企业，可以采取以下措施：

（一）住房城乡建设行政主管部门或其他部门组织实施各类表彰奖励、示范物业服务项目评定等活动，优先考虑或推荐；

（二）住房城乡建设行政主管部门开展日常检查、专项检查时减少检查频次；

（三）前期物业服务招投标时给予信用加分；

（四）倡导业主大会选聘物业服务企业时优先考虑；

（五）其他可以采取的激励措施。

第十八条 对于信用等级为 B 级的物业服务企业实施正常监管。

第十九条 对于信用等级为 C 级、D 级的物业服务企业，可以采取以下措施：

（一）列为重点监管对象，增加检查频次；

（二）对其法定代表人或负责人进行提醒、约谈、告诫；

（三）不得参与示范物业服务项目评定等活动；

（四）房地产开发企业、业主大会在选聘物业服务企业时可以限制参与招投标；

（五）将信用信息通报房地产开发企业、街道办事处（乡、

镇人民政府)、社区居委会、小区业主、业主委员会,提示信用风险;

(六)法律、法规、政策规定可以采取的其他惩戒措施。

第二十条 物业服务企业信用信息按照有关规定予以公开。物业服务企业根据需要可以通过信用系统打印信用档案、信用等级等情况。

第五章 附 则

第二十一条 住房城乡建设行政主管部门及相关单位工作人员在信用评价工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,视其情节轻重,追究其责任;涉嫌违纪违法的,移交有关部门依纪依法处理。

第二十二条 本办法中信用等级 A、B、C、D 级分别对应《四川省物业服务企业信用信息管理办法》中 AAA 及 AA、A、B、C 级。

第二十三条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第二十四条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起施行,有效期至 2023 年 12 月 31 日。

附件: 4.1 眉山市物业服务企业信用评分标准

附件 4.1

眉山市物业服务企业信用评分标准

项目	标准内容		分值	评分细则
一、基本信息				
基础信息	1.企业营业执照信息		70	基础信息通过公示后即可得 70 分
	2.服务项目信息			
	3.营收情况			
	4.纳税情况			
	5.中级、高级职称员工信息			
	6.其他基础信息			
经营业绩	上一年度 纳税额 (人民币)	1 万元-50 万元（含）	2.5	加 0.5 分
		50 万元-100 万元（含）		加 1 分
		100 万元-150 万元（含）		加 1.5 分
		150 万元-200 万元（含）		加 2 分
		200 万元以上		加 2.5 分
企业规模	员工数量	10 人以下	2.5	加 0.5 分
		10-50 人		加 1 分
		51-100 人		加 1.5 分
		101-200 人		加 2 分
		200 人以上		加 2.5 分
	中级以上 职称专业 技术人员	1-5 人	2.5	加 0.5 分
		6-10 人		加 1 分

项目	标准内容		分值	评分细则
企业规模		11-15 人		加 1.5 分
		16-20 人		加 2 分
		20 人以上		加 2.5 分
	服务项目 数量	1-5 个项目	2.5	加 0.5 分
		6-10 个项目		加 1 分
		11-15 个项目		加 1.5 分
		16-20 个项目		加 2 分
		20 个以上项目		加 2.5 分
	总项目服务面积（平方米）	10 万以下	2.5	加 0.5 分
		10 万-50 万（含）		加 1 分
		50 万-200 万（含）		加 1.5 分
		200 万-500 万（含）		加 2 分
		500 万以上		加 2.5 分
二、良好行为信用信息				
企业获得 表彰	国家级表彰		2	加 2 分
	省级表彰			加 1.5 分
	市级表彰			加 1 分
	县（区）级表彰			加 0.5 分
企业从业 人员获得 表彰	国家级表彰		2	加 2 分
	省级表彰			加 1.5 分
	市级表彰			加 1 分
	县（区）级表彰			加 0.5 分

项目	标准内容	分值	评分细则
城乡基层治理	企业成立党组织（信息评价期限为企业存续期）	3.5	加 1.5 分
	企业参与社区党建及社区治理		加 1 分
	企业发展党员		加 0.5 分
	企业招聘党员员工		加 0.5 分
守合同重信用企业	国家级	2	加 2 分
	省级		加 1.5 分
	市级		加 1 分
	县（区）级		加 0.5 分
垃圾分类示范项目	国家级	2	加 2 分
	省级		加 1.5 分
	市级		加 1 分
	县（区）级		加 0.5 分
老旧小区物业管理（信息评价期限为企业存续期）	服务 1-5 个项目	2	加 0.5 分
	服务 6-10 个项目		加 1 分
	服务 11-20 个项目		加 1.5 分
	服务 20 个以上项目		加 2 分
受到行业协会表彰；参与物业管理课题研究、行业标准制定等任务	国家级	1.5	加 1.5 分
	省级		加 1 分
	市级		加 0.5 分
科技创新技术应用	企业有应用科学创新技术	1	加 1 分
其他	在各项重点工作中表现突出，配合各级行政管理部门、街道工作受到表彰（以正式文件为准）	1.5	加 1.5 分

项目	标准内容	分值	评分细则
项目	标准内容	信用评价	评分细则
三、不良行为信用信息			
一般不良 行为信用 信息	1.擅自改变物业服务用房用途的	信用 减分	扣 3 分/次
	2.擅自改变建筑物、构筑物规划用途的		扣 3 分/次
	3.将一个物业管理区域整体转包他人的		扣 3 分/次
	4.前期物业服务未依法进行招投标或协议选聘的		扣 3 分/次
	5.未依法办理物业服务承接查验手续的		扣 3 分/次
	6.擅自上调物业服务费用或违规收取物业服务相关费用的		扣 3 分/次
	7.未建立物业服务档案资料的		扣 3 分/次
	8.擅自利用共有部分及共用设施设备进行经营的		扣 3 分/次
	9.擅自设置或者允许他人设置营业摊点的		扣 3 分/次
	10.擅自停水、停电、停燃气的		扣 3 分/次
	11.物业服务收费未明码标价，未在物业服务管理区域显著位置公布物业服务内容、标准及收费标准		扣 3 分/次
	12.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		扣 3 分/次
	13.未公示公共收益收支账目且侵占业主公共收益的		扣 3 分/次
	14.擅自将业主信息用于与物业管理无关的活动的		扣 3 分/次
	15.恶意骚扰或者打击报复业主、物业使用人的		扣 3 分/次
	16.发现违规建筑或装修未及时告知、劝阻和报告的		扣 3 分/次
	17.未落实安全防范要求，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		扣 3 分/次
	18.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		扣 3 分/次

项目	标准内容	分值	评分细则
	作的		
	19.未按规定向住房城乡建设行政主管部门报送信用档案信息、统计报表等相关资料的		扣 3 分/次
项目	标准内容	信用评价	评分细则
一般不良行为信用信息	20.物业管理信访处理不及时、不配合的	信用减分	扣 3 分/次
	21.不配合各级人民政府、社区居委会和有关部门依法开展各项工作的		扣 3 分/次
	22.未按规定填报和更新物业管理相关信用信息的		扣 3 分/次
	23.未落实各项疫情防控工作的		扣 5 分/次
	24.未落实各项创建工作的		扣 5 分/次
	25.物业管理区域内发生自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件等突发公共事件时，未及时向相关主管部门报告和配合工作的		扣 5 分/次
	26.未按照合同约定或合同未有约定未提前 90 日告知的，企业擅自退出项目管理的		扣 5 分/次
	27.未落实合同约定电梯、消防等设施设备安全责任的		扣 5 分/次
	28.其他违反物业管理相关法律、法规、规章规定行为进行的扣分		扣 5 分/次
严重不良行为信用信息	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	信用等级降为 D 级	扣 10 分/次
	2.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重大安全责任事故，或一年内累计发生两起较大安全责任事故，或发生性质恶劣、危害严重、社会影响大的安全责任事故的		
	3.经司法机关作出物业服务企业在物业服务活动中承担主要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		

项目	标准内容	分值	评分细则
	4.经行政机关确认因物业服务企业过错引发重大群体上访或越级上访事件，严重影响社会稳定，造成严重不良后果的		
	5.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		
项目	标准内容	信用评价	评分细则
严重不良行为信用信息	6.物业服务合同终止后，物业服务企业拒不退出物业管理区域，经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	信用等级降为D级	扣10分/次
	7.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，经住房城乡建设行政主管部门责令整改，拒不改正的；未依法依规办理交接手续，擅自撤离物业管理区域或停止物业服务的		
	8.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		
	9.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秩序的行为		

- 备注：1.以上加分项目经发现并核实一项虚假信息的该项不加分，且总分减2分同一事件不重复加分；
- 2.以上减分项目按就高原则减分，同一事件不重复减分；
- 3.加减分项目根据法律法规动态调整；
- 4.表中罗列信用信息采集办法，基本信息和良好行为信用信息由企业诚信申报，不良行为信用信息由住房城乡建设行政主管部门主动采集；基本信息的采集不限于物业服务企业在本地的信息；
- 5.表中所列信用信息的评价期限，基本信息为企业存续期，不良行为信用信息为1年，良好行为信用信息除特别标识外均为1年；
- 6.一般不良行为信用信息1-22项责令整改期限内完成整改的扣1分/次，23-28项责令整改期限内完成整改的扣2分/次。