

沙坡头区物业行业“红黑名单”管理办法（试行）

第一条 为进一步加强沙坡头区物业服务企业监管，推进物业行业诚信体系建设，实现奖惩联动，根据《物业管理条例》《宁夏回族自治区物业管理条例》等法律法规和《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）、《宁夏回族自治区物业服务企业及物业从业人员信用信息管理办法（试行）》以及《物业服务企业及物业从业人员良好、不良行为认定标准》等规定，结合沙坡头区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在沙坡头区开展物业服务活动的物业服务企业。

第三条 物业行业“红黑名单”管理办法，是通过物业服务企业从事物业服务经营活动的基本信息、良好信息和不良信息进行采集和年度考核、信用评定的基础上，将诚实守信企业列入“红名单”，将严重失信企业列入“黑名单”，向相关部门或单位通报并向社会公布，在一定时间内对列入“红黑名单”企业进行相应激励或惩戒的制度。

第四条 沙坡头区住建和交通局负责沙坡头区物业行业“红黑名单”的管理工作，具体负责沙坡头区物业服务企业信用信息和“红黑名单”信息的核定和公布。

各乡镇负责本行政区域内物业服务企业信用信息和“红黑名单”信息的采集、初核、报送等工作。

第五条 物业服务企业符合下列情形的，应当纳入物业行业“红名单”认定范围：

（一）信用等级为 AAA 级的物业服务企业，且一年内未发生违法违规、违反物业行业规定行为的，同时未被其他行业列入惩戒对象或“黑名单”的；

（二）信用等级为 AA 级的物业服务企业，当年在紧急突发事件或各类创建等活动中表现出色，受到国家和区市党委、政府及沙坡头区区级及以上（含沙坡头区）物业主管部门表彰的，且一年内未发生违法违规、违反物业行业规定行为的，同时未被其他行业列入惩戒对象或“黑名单”的。

第六条 “红名单”管理按照下列程序实施：

（一）信息采集。各乡镇在信用信息采集过程中，发现符合本办法第五条规定情形之一的，形成初步名单报送至区住建和交通局。

（二）信息核准。物业行业主管部门对乡镇报送的初步“红名单”企业的档案信息、信用评分、良好行为、日常执法检查记录等各类信息进行核定。

（三）信息公示。将核定后的初步名单在沙坡头区人民政府官网进行公示，公示期为五个工作日。

（四）信息通报。初步名单公示无异议的，经区住建和交通局党组会议讨论研究通过，并经主要负责人签署同意后，在五个

工作日内通过沙坡头区人民政府官网或新闻媒体对外通报，并同时推送至物业管理信用监管系统。

第七条 纳入“红名单”物业服务企业采取以下联合激励措施：

1.在实施行政许可等活动中给予“绿色通道”“容缺受理”等便利服务措施。

2.在财政性资金项目安排、招商引资配套优惠政策等方面列为优先选择对象。

3.在物业服务项目星级评定、优秀示范项目评选等对物业服务企业所管理服务项目给予加分奖励。

4.在媒体推介、网站平台公开推荐、荣誉评选等活动中列为优先选择对象。

5.在有关公共资源交易活动中依法采取信用加分等措施。

6.鼓励开发建设单位进行前期物业招投标时给予适当加分，业主委员会选聘物业服务企业时优先考虑。

7.按照规定可以采取的其他激励措施。

第八条 物业服务企业存在以下行为之一的，应当纳入物业行业“黑名单”认定范围：

（一）经区物业行业主管部门认定，有严重违反物业相关法律法规及规章制度行为的。

（二）经司法机关或行政机关确认因物业服务企业全部责任或主要责任，发生重大安全生产事故的。

(三)拒不注册参加《宁夏物业服务企业信用信息管理系统》的。

(四)弄虚作假、伪造更改企业、项目、人员等信息参加信用评价管理的。

(五)因物业服务企业全部责任或主要责任，引发重大群体上访或越级上访事件，影响社会稳定，造成严重后果的。

(六)因物业服务企业全部责任或主要责任，物业服务项目存在问题被新闻媒体曝光，在社会上造成恶劣影响的。

(七)因物业服务企业全部责任或主要责任，物业服务项目存在问题被物业行业主管部门、其他相关部门或乡镇责令限期整改，拒不整改或一年内累计被公开通报三次以上(含)的。

(八)将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的。

(九)未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的。

(十)未按要求及时办理物业服务项目备案登记手续，经责令限期整改，拒不整改或整改不到位的。

(十一)物业服务项目合同未到期，未按规定时间提前告知业主、社区、乡镇及物业行业主管部门，未与业主委员会协商一致，突然撤离或停止物业服务的。

(十二)物业服务企业被业主大会依法解聘，规定期限内拒不退出物业管理区域，经物业行业主管部门依法责令限期退出，逾期仍不退出的。

(十三)虚报物业维修项目或物业维修项目工程量，套取住宅专项维修资金，侵害业主利益，被投诉经维修资金管理部門查证属实的。

(十四)经价格主管部門认定，巧立名目违规收费或采取不正当手段强制收费的。

(十五)不遵守行业自律管理约定，造成较大行业负面影响的。

(十六)法律法规、规章政策文件规定的其他不良行为或失信行为。

第九条 “黑名单”管理按照下列程序实施：

(一)信息采集。各乡镇在信用信息采集过程中，发现符合本办法第八条规定情形之一的，形成初步名单报送至区住建和交通局。

(二)信息告知。对拟列入“黑名单”的物业服务企业，应当以书面形式告知当事人，当事人有异议的，在接到告知书后五个工作日内，以书面形式提交陈述申辩意见及相关证据。若当事人提出的事实、理由和证据成立，应当予以采纳。

(三)审核认定。对拟定列入“黑名单”的物业服务企业，区住建和交通局在五个工作日内组织审核认定。

(四)信息通报。审核确定的“黑名单”，经区住建和交通局党组会议讨论研究通过，并经主要负责人签署同意后，在五个工作日内通过沙坡头区人民政府官网或新闻媒体对外通报，并同时推送至物业管理信用监管系统。

(五) 信息解除。被列入“黑名单”的物业服务企业，完成了违法行为整改的，在“黑名单”管理期限届满前一个月内在提出解除申请，经审核同意的，在五个工作日内通过沙坡头区人民政府官网或新闻媒体对外通报，并同时推送至物业管理信用监管系统。

(六) 延期管理。被列入“黑名单”的物业服务企业，在期限届满后，其严重违法行为未完成整改的，自动延长管理期限，直至完成整改。管理期限内再次发生失信行为的，可以延长管理期限，延长期限一般为一年。

第十条 列入“黑名单”的物业服务企业，实施以下联合惩戒措施：

1. 将其作为重点监管对象，在常规检查、专项检查、日常监管中，提高抽查比例和频次。

2. 对其法定代表人或项目负责人进行提醒、约谈、告诫，并在企业信用档案中记录提醒、约谈、告诫的情况。

3. 取消其惩戒期内参与沙坡头区范围内开发建设单位、业主大会开展的物业服务项目招标活动的投标资格。

4. 依法对其实施市场和行业禁入，依法限制其涉及物业相关手续的办理。

5. 告知相关行政管理部门，建议限制其申请财政性资金项目、财政资金补助、税收优惠等，限制参与基础设施和公用事业特许经营。

6.告知相关行政主管部门、行业协会等组织机构，取消其参加评先评优和表彰奖励的资格。

7.存在违法违规情形的，建议综合执法部门依法依规在自由裁量范围内从重处罚。

8.纳入“黑名单”的物业企业，原物业服务合同到期的，建议业主大会慎重续约。

9.按照规定可以采取的其他惩戒措施。

第十一条 “红黑名单”的公布信息内容包括物业服务企业的基本信息（企业名称、统一社会信用代码、法定代表人信息、物业信用等级评定）和列入名单事由（认定行为的事实、认定部门、认定依据、认定日期、管理期限）。

第十二条 “黑名单”信用修复

鼓励“黑名单”主体通过积极整改，消除不良社会影响、取得社会认同、履行社会责任等方式修复信用。区住建和交通局根据失信行为的严重程度，决定“黑名单”主体能否修复信用以及信用修复的方式。物业服务企业违法违规行为未整改，因物业服务企业主要或全部责任、引发重大群体性上访或越级上访事件，影响恶劣，在社会上造成不良后果的实行“一票否决”，当年不予信用修复。

符合信用修复情形的，“黑名单”主体可在名单公布三个月后提交有效证明材料申请信用修复。区住建和交通局经过审查，向

申请人作出同意或不同意信用修复的书面答复。同意信用修复的,改变或停止失信惩戒措施;不同意信用修复的,应当说明理由。

通过修复信用退出“黑名单”的,区住房城乡建设和交通局在五个工作日内通过沙坡头区人民政府官网对外通报,并在七个工作日内推送至物业管理信用监管系统。

第十三条 “红黑名单”退出方式

纳入沙坡头区物业行业“红黑名单”的物业服务企业,自纳入之日起,实施激励或惩戒期限原则上为一年,列入和解除的日期以公布日期为准。

“红名单”中的主体不再符合“红名单”规定条件要求的或被其他部门列入“黑名单”或经举报查实有失信行为的联合惩戒对象,从“红名单”中退出。

“黑名单”公布期限内,发现“黑名单”主体因“黑名单”认定标准发生改变,不再符合新认定标准的,将其从“黑名单”中删除并向社会公布。

第十四条 物业行业“红黑名单”办法是通过树立行业守信、失信典型,推动沙坡头区物业信用企业的重要抓手。物业行业主管部门要严格按照法律法规相关要求,加大日常监管力度,履职尽责、依法办事,主动、及时、准确核查物业服务市场主体失信行为。

第十五条 物业行业主管部门要加强与自然资源、规划、财政、公安、城管、发改、市场监管、消防、税务、法院、仲裁机

构等相关部门以及物业协会之间的工作联动和信息共享,保证信息的完整性、准确性、时效性。

第十六条 本办法自 2022 年 7 月 7 日起试行,有效期至 2024 年 7 月 6 日。