

# 关于建立住宅小区物业服务项目“红黑榜”制度的通知（征求意见稿）

各镇人民政府（街道办事处），各物业管理企业：

为加强物业服务企业监管，推动形成优胜劣汰的市场环境，助力我区物业服务水平提升，根据《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律法规和《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）《源城区诚信“红黑榜”发布制度》《源城区建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度实施方案》的工作部署，决定在全区建立住宅小区物业服务项目“红黑榜”制度。现将有关事项通知如下：

## 一、明确工作职责

住宅小区物业服务项目“红黑榜”制度是我区物业信用体系的组成部分，各镇人民政府、街道办事处（以下简称“各镇街”）应按照依法有序、科学规范、及时有效原则，积极落实“红黑榜”制度。

（一）区住房和城乡建设局作为物业管理主管部门，负责全区实施市场化物业管理的住宅小区物业服务项目“红黑榜”工作的监督和指导，并根据各镇街上报的项目名单，定期开展抽查，组织召开联席会议，确定公布“红黑榜”名单。区住建局住房保障和房地产市场监管股和物业专项维修资

金管理中心负责做好具体工作。

(二) 各镇街为属地物业主管部门，负责辖区内物业服务项目“红黑榜”名单上报和初审工作。

## 二、评定基本原则

(一) 物业服务项目满足以下条件之一的，可入围“红榜”。

1. 在加强党建引领小区共建共管成绩突出的；
2. 在物业服务常态化检查工作中成绩突出的；
3. 在文明城市创建等各类创建活动中表现突出的；
4. 在各类社会紧急突发事件处置过程中，作出突出贡献的；
5. 经物业主管部门认定的其他突出表现的。

(二) 物业服务项目有下列情况之一的，可列入“黑榜”。

1. 在物业服务常态化检查工作中成绩较差的；
2. 在文明城市创建等各类创建活动中被省、市、区政府通报批评或经相关媒体曝光且经查属实的；
3. 因物业服务企业原因，导致房屋公共部位、公共设施维修不及时或工作不到位，造成安全事故的；
4. 因物业服务管理工作不到位，未能有效化解矛盾，导致群访事件或造成恶劣影响的；
5. 物业服务项目未依法接管或退管，造成恶劣影响的；
6. 物业服务项目非法挪用、侵占物业专项维修资金、保

修金的；

7. 物业服务中存在串标围标、签订“阴阳合同”等严重违反市场行为的；

8. 因物业服务企业主要责任，在 12345、信访等平台投诉量较多且未及时处置的；

9. 被相关行政职能部门予以行政处罚的；

10. 经物业主管部门认定的其它违法违规行为。

### 三、规范评定流程

（一）名单初审。各镇街根据住宅小区物业服务日常监督管理情况，结合村（社区居委会）提供的日常管理信息及社会舆情信息、日常信访投诉等相关内容，经初审形成源城区住宅小区物业服务项目“红黑榜”初选名单（详见附件），每半年最后一个月 15 日前报送至区住建局，邮箱：hy3321159@163.com，电话：3321159。

（二）名单复核。区住建局对各镇街上报的“红黑榜”初选名单进行抽查复核，结合物业服务常态化抽查情况、日常监督管理、信访投诉处理等情况，形成“红黑榜”名单统一向社会发布，原则上至少每半年公布一次。

“黑榜”信息发布前，区住建局应该告知信息主体被列入“黑榜”的理由和依据以及救济途径。信息主体有权进行陈述和申辩。

（三）异议（核销）处理。“红黑名单”公示期内有异

议的，应于7日内提出复核申请，经审核认为真实有效的，重新启动信息核销程序，申请人可提供以下资料。

- ①能够提供有效证据证明认定信息失真、失效、不准确、不全面的；
- ②已经过全面整改并经原处理部门认定合格的；
- ③其他被认定的有效证据。

#### **四、评定结果运用**

（一）“红黑榜”名单将在区住建局网站、媒体推介、网站平台公开，并推送至国家、省、市相关企业信用信息公示系统平台中进行公示。

（二）列入“红榜”名单的物业服务项目，在办理物业专项维修资金审批等活动中给予“绿色通道”“容缺受理”等便利服务措施；在物业服务项目星级评定中，对物业服务企业所管理服务项目给予加分奖励；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；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。

（三）列入“黑榜”名单的物业服务项目，涉及的物业服务企业，对法定代表人或项目负责人进行提醒、约谈、告诫，在日常检查、专项检查中提高抽查比例和频次；限制其参与源城区范围内开发建设单位、业主大会开展的物业项目招标活动的投标资格；通告相关行政管理部门，建议限制其申请财政性资金扶持、税收优惠等，限制参与基础设施和公

用事业特许经营；存在违法违规情形的，移交综合执法部门依法依规进行处罚；“黑名单”认定中涉及的物业服务项目，原有物业服务合同到期的，建议开发建设单位、业主委员会不再续签合同；在“信用河源”等公共信用信息平台公示。