

索引号：	11220000013544541J/2022-04605	分类：	政策解读;其他
发文机关：	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期：	2022 年 10 月 18 日
标题：	《吉林省物业服务企业信用管理办法》政策解读		
发文字号：		发布日期：	2022 年 10 月 26 日

《吉林省物业服务企业信用管理办法》政策解读

2022 年 10 月 18 日，吉林省住房和城乡建设厅正式印发了《吉林省物业服务企业信用管理办法》（吉建联发〔2022〕43 号），按照相关要求，作以下政策解读：

一、制定背景

《吉林省物业管理条例》于 2021 年 8 月 1 日起施行，其中规定县级以上人民政府物业行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，建立健全物业服务信用管理体系，加强物业服务信用信息的采集、记录、使用和公开管理，但单位职责、信息分类、“红黑名单”管理、惩戒措施等都需要进一步细化。为建立健全物业服务企业信用管理体系，提升物业服务质量，促进物业服务企业诚信自律，依据《吉林省物业管理条例》，结合我省实际，制定该办法。

二、制定过程

省住房城乡建设厅于 2022 年 3 月份开始起草《吉林省物业服务企业信用管理办法（征求意见稿）》；2022 年 8 月 3 日起先后向省直相关部门、各市（州）、梅河口市、长白山管委会、部分街道和社会公众征求意见；2022 年 8 月 23 日，召开专家论证会并组织风险评估，经专家组讨论，认为《吉林省物业服务企业信用管理办法》内容可行，依据充分，程序合法，风险可控，一致同意并提交会议讨论；2022 年 9 月 13 日，通过厅合法性审查；2022 年 9 月 16 日，召开厅长办公会，讨论并通过《吉林省物业服务企业信用管理办法》；2022 年 10 月 18 日，正式印发《吉林省物业服务企业信用管理办法》。

三、主要内容

《吉林省物业服务企业信用管理办法》共 24 条，主要对从事物业服务活动的物业服务企业开展信用管理。主要内容：一是单位职责。县（市、区）物业行政主管部门负责物业企业信用信息采集、归集、认定和上报工作；设区城市物业行政主管部门对物业企业信用信息进行公开，对物业服务企业实施守信激励和失信惩戒等相关工作；住建、市场监管、公安、人防、城市绿化等相关行政管理部门按照各自职责，对物业服务企业进行监督管理。二是信息分类。信

用信息共分为基础、优良、负面和服务质量评价 4 类信息，信用信息采集认定后，形成信用档案。三是“红黑名单”管理。建立物业服务企业“红黑名单”信用管理制度，实行“红名单”激励、“黑名单”惩戒机制。列入“黑名单”进行管理的情形：1. 被行政机关或者街道（乡镇）行政处罚三次及以上的；2. 物业服务企业未履行法定或者约定义务，单一服务项目投诉量达到 20 类以上（相同问题投诉多次的，按 1 类计算），且在合理期限内不进行解决和整改的；3. 物业服务企业未履行法定或者约定义务引发群体性上访事件或者被新闻媒体曝光且经查属实，造成恶劣影响的；4. 物业服务质量评价等级为 D 级的。四是惩戒措施。街道（乡镇）应强化“黑名单”信用信息在前期物业招投标、业主大会选聘物业服务企业、政府采购等方面的应用，对被列入“黑名单”的物业服务企业，一年内限制其参加各类表彰奖励活动，增加检查频次，督促限期整改，对拒不整改的物业服务企业，业主大会、业主委员会可以依法共同决定解聘。