

《沈阳市物业服务企业和物业项目负责人 信用信息管理办法》政策图文解读

一、制定背景

随着物业行业市场发展，我市现有900余家物业服务企业从事物业服务，物业服务企业管理水平参差不齐，百姓对物业服务企业的投诉始终较高。《办法》在五年的执行过程中，有效地规范了部分企业的行为，但是其中的部分条款与扣分标准已不适应管理要求，主要体现在两个方面：一是现行法规出台。2021年《辽宁省社会信用条例》颁布实施，2023年《沈阳市社会信用条例》也颁布实施，上述两个地方性法规的出台，对公共信用信息作出了新的规定，原有的《办法》也需要进一步调整；二是《办法》经过五年的实施，在其过程中有部分内容要予以完善说明，同时结合工作实际，需要对整体操作程序进行进一步的完善，从而明确市区房产主管部门和物业企业职责，保证信用建设高效、合理运作。

二、主要内容

《办法》共五章。

第一章总则。明确了办法制定目的和依据、适用范围、定义条款、基本原则、管理主体和职责等。

第二章信用信息内容。规定了信用信息基本信用信息内容、优良信用信息内容、不良信用信息内容。

第三章信用信息归集、录入。明确了信用信息归集渠道、基本信用信息申报、信息变更、加分申报、不良信用信息归集原则、扣分程序、异议处理、档案保存、后续处理等流程。

第四章信用记分、评级及管理。明确了信用分值产生方式、信用加分、重复加分、信用扣分录入、信用等级分类、等级评定、信息公示、分级监管等程序

第五章附则。明确了项目负责人信用管理、政策调整、推荐应用、有效期等内容。



三、工作目标

此次《办法》的修订是在总结我市物业管理工作实际经验基础上开展的，与当前开展的物业行业专项整治进行了深度融合，尤其着眼于解决物业行业的痛点、难点、堵点问题。

一是依法解决物业企业违法违规行为扣分项覆盖面不全的问题。将《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《辽宁省社会信用条例》、《辽宁省物业管理条例》、《沈阳市社会信用条例》、《沈阳市物业管理条例》等法律法规规定的所有违法违规行为全部纳入信用扣分事项。

二是依法解决行业信用监管和市公共信用信息建设联动不足的问题。将物业行业信用等级评定结果通过信用中国（辽宁沈阳）网站向社会公布，纳入沈阳市公共信用信息共享平台记录，建立全方位的信用监管场景。

三是依法解决信用失灵问题。规定对于违反行政法规、地方性法规中行政处罚条款的物业企业，责令区房产主管部门应将处罚意见、整改通知书、通报批评等文书，整理成卷，及时移送区级城市管理行政执法机关，由其履行行政处罚程序。

四是依法解决市场准入无门槛、市场退出困难的问题。对于信用等级为D级的物业企业，采取限制参加政府采购活动、国有及国有控股企业采购活动，取消下一年度内行业评先评优资格，限制参加各类表彰奖励活动等惩戒措施；对于因同一物业项目被信用扣分致使其信用等级为D级的物业企业，依法履行解聘程序。