《安康市物业服务企业信用评价管理实施细则（试行）》（征求意见稿）解读

为贯彻落实《安康市物业服务与管理条例》，加强物业服务行业信用体系建设，构建诚实信用的市场环境，促进物业服务行业健康有序发展，市住建局制定了《安康市物业服务企业信用评价管理实施细则（试行）》，现就有关内容解读如下：

**一、出台背景**

自2017年国家取消对物业企业资质审批，物业企业信用管理就成为行业监管的主要方式。目前物业市场存在的主要问题之一就是物业企业不诚信，没有守法经营，不能履约尽责，服务质量不高，是物业市场健康有序发展的最大障碍。市住建局在实地调研、学习借鉴外地市经验的基础上，广泛征求各县区、各镇办、行业协会、相关专家的意见，制定了《安康市物业服务企业信用评价管理实施细则（试行）》，为加强物业服务行业信用体系建设，促使物业企业诚信守法经营，构建诚实信用的市场环境，提升物业服务水平，提供了有效的措施和途径。

**二、法规依据**

（一）《陕西省物业服务管理条例》第十、十二条。

（二）《安康市物业服务与管理条例》第八十二条。

（三）安康市委办、市政府办《关于加强物业服务管理工作的实施意见》（安办发〔2021〕5 号）。

**三、主要内容说明**

《安康市物业服务企业信用评价管理实施细则》共计5章27条，由总则、信用信息的组成及采集、信用等级评定、信用信息的运用和管理、附则五方面内容组成。从信用信息收集、信用等级评定、信用信息的运用和管理三个方面制定制度，主要把物业企业基本信息、良好信息和不良信息量化，评定信用得分，评定信用等级，共分为6个等级，对应不同的奖励和惩戒措施，实施分级分类管理。

第一章确立信用评价管理细则的范围、内容和原则，明确了市、县区物业主管部门、街办社区、行业协会、物业企业的具体工作。

第二章说明了信用信息的内容，包括基本信用信息、良好信用信息、不良信用信息三类；说明了信息采集的原则和各类信息采集的途径和要求，信用信息采集应当客观、公正、严谨、及时，保守国家秘密、保护商业秘密和个人隐私。

第三章确定了信用等级评定的要求。物业服务企业信用等级评定按照企业信用得分确定，信用等级分为A级、B级、C级、D级、E级、F级六个等级。

第四章明确了信用等级运用的范围，在创先评优、示范项目考评、项目招标投标、银行贷款、业务审批和日常监管等方面，应当将物业服务企业的信用等级作为重要参考依据；明确了物业主管部门依据物业企业信用等级实施分级分类管理，按照“守信激励、失信惩戒”的原则，实行相应措施。

第五章明确了法律责任。物业主管部门可根据实际情况对信用信息的具体项目、范围和信用等级评定标准进行调整。