

烟台市住房和城乡建设局文件

烟建住房〔2022〕13号

关于印发《烟台市物业服务企业信用信息 管理办法》的通知

各区市住房和城乡建设（管理）局，各物业服务企业：

为规范物业服务市场责任主体行为，构建“守信激励、失信惩戒”机制，促进我市物业服务行业健康有序发展，我局制定了《烟台市物业服务企业信用信息管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

烟台市住房和城乡建设局

2022年6月1日



烟台市物业服务企业信用信息管理办法

第一章 总 则

第一条 为推进物业服务行业信用体系建设，构建以信用为基础的的新型监管机制，加强物业服务企业事中事后监管，规范物业服务企业服务行为，促进物业服务行业健康有序发展，根据《企业信息公示暂行条例》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《山东省社会信用条例》等法规规章和《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）、《国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见》（国办发〔2019〕35号）、《山东省物业服务企业信用信息管理办法》（鲁建物字〔2019〕4号）等政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称信用信息，是指物业服务企业在本市行政区域内开展物业服务活动过程中产生的，能够反映其信用状况的数据和资料。

第三条 在本市行政区域内从事物业服务活动的企业实施信用信息管理，适用本办法。

一般以独立法人为单位实施信用信息管理。物业服务企业有分支机构的，统一纳入设立该分支机构的企业管理。外市物业服务企业在我市设立分支机构的，以分支机构为单位实施信用信息

管理。

第四条 市住房城乡建设局负责本办法的组织实施，负责本市物业服务企业信用信息管理工作，具体负责建立“烟台市物业服务企业信用信息管理系统”（以下简称“市物业信用系统”），指导区市做好物业服务企业信用信息采集、认定、管理，审核、汇总、公布全市物业服务企业信用信息，开展守信联合激励、失信联合惩戒等相关工作。

区市物业主管部门依据本办法的规定，负责本行政区内物业服务企业信用信息管理工作，具体负责物业服务企业信用信息的归集、推送、认定等工作。

街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会按照各自职责，做好与物业服务企业信用信息管理有关的工作。

物业管理协会负责制定行业自律相关规定，组织评价物业服务企业的行业自律行为，归集、推送行业自律信用信息，协助物业主管部门开展信用管理相关工作。

物业服务企业做好企业信息和在管物业服务项目基本信息填报和日常信用信息维护、更新工作，配合物业主管部门核实企业相关信用信息。

第五条 物业服务企业信用信息的归集、认定、披露、使用及管理，应当遵循依法、客观、公正、审慎和安全的原则，维护各方主体的合法权益和社会公共利益，保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第二章 信用信息的归集、认定和发布

第六条 信用信息归集是指对物业服务企业信用信息进行收集、记录、分类和储存，反映企业信用信息的活动。信用信息的归集应当坚持“谁提供、谁负责”的原则。

第七条 物业服务企业信用信息主要包括：基础信用信息、优良信用信息、不良信用信息三类。

（一）基础信用信息。主要包括企业基本信息、企业党建信息、从业人员信息、经营业绩信息等反映物业服务企业基本状况的信息。

（二）优良信用信息。主要包括物业服务企业在物业服务活动中自觉遵守法律法规和各项制度规定，认真履行合同约定；服务规范，诚信经营，自觉维护物业服务市场秩序；工作中表现突出，受到政府有关部门奖励、表彰；经营管理创新、创优、成果等信息。

（三）不良信用信息。主要包括物业服务企业的管理、服务、收费等行为不规范，受到业主、社会机构投诉或受到政府相关部门处罚的信息。

第八条 物业服务企业的信用信息，一般由信息产生地物业主管部门负责归集、认定。

企业注册信息、从业人员信息，由企业工商注册地物业主管部门负责归集、认定；外市物业服务企业未在我市设立分支机构的，由企业在我市首个项目所在地物业主管部门负责归集、认定。

物业主管部门能够通过共享获取或核验的信用信息，不得要求物业服务企业重复提交。

第九条 基础信用信息归集。由物业服务企业通过市物业信用系统自行填报。基础信用信息实行动态管理，信用信息发生变更的，物业服务企业应当于变更之日起 30 个工作日内通过市物业信用系统填报变更信用信息。

新设立的物业服务企业，应当自签订物业服务合同之日起 30 个工作日内，在市物业信用系统及时、完整、准确填报企业的基础信用信息等有关信用信息。

第十条 优良信用信息归集。物业服务企业应于信用信息产生 15 个工作日内向注册地物业主管部门提出信息录入申请，经核查符合要求的，录入市物业信用系统，物业主管部门也可以根据自行掌握、行业协会推送以及信息共享获取的信用信息，直接录入市物业信用系统。

第十一条 不良信用信息归集。主要由区市物业主管部门负责归集、认定，市住房城乡建设局必要时也可直接归集、认定相关信息。

物业主管部门应于信用信息产生 15 个工作日内将本部门掌握或其他单位主动推送的信用信息，录入市物业信用系统；需要与其他单位通过共享方式获取的信息，尚未实现实时共享的，共享频次原则上不低于每季度 1 次，具体由区市根据工作实际自行确定。

物业主管部门记录物业服务企业不良信用信息的，应当通过市物业信用系统通知相关物业服务企业，确认不良信用信息情况；物业服务企业对不良信用信息有异议的，应在收到通知后 15 个工作日内通过市物业信用系统向物业主管部门提出异议申请，并提供相应证据，逾期视为认可。物业管理主管部门在收到异议申请后，应于 15 个工作日内作出是否采纳的决定，并通过市物业信用系统及时告知物业服务企业。

依据行政处罚决定书、人民法院或仲裁机构等出具的生效法律文书等产生的不良信用信息，物业主管部门直接填报认定，不需要通知物业服务企业。鼓励物业服务企业主动录入不良信用信息。

第十二条 因企业实际情况发生变化或者认定优良信用信息、不良信用信息所依据的行政决定、判决、裁定等被撤销或者变更等情形导致信用信息发生变化，物业主管部门应当及时变更或删除信用信息。经调解，在规定期限内已解决的投诉问题，以及业主投诉的非物业服务问题，不记入企业不良信用信息。

第十三条 物业服务企业信用信息公布期限如下：

（一）物业服务企业未注销前，依法可以公开的基础信用信息长期公布。

（二）优良信用信息公开期限为 3 年，自信息产生之日起计算。

（三）不良信用信息公示期限为 5 年，自处罚执行完毕或失信行为整改完成之日起计算。企业完成信用修复的，公布期限按有关规定缩短。

(四) 法律、法规和规章另有规定的，从其规定。

第十四条 区市物业主管部门应当加强与发改、公安、自然资源、城管执法、审计、市场监管、应急管理、法院、税务、人民银行、金融机构、行业协会等相关部门单位以及街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会之间的互联互通，依法共享本辖区内物业服务企业的信用信息。

第三章 信用评级

第十五条 物业服务企业信用信息分值，按照《烟台市物业服务企业基础信用信息评分标准》(附件1)、《烟台市物业服务企业优良信用信息评分标准》(附件2)、《烟台市物业服务企业不良信用信息评分标准》(附件3)计算。市住房城乡建设局可根据需要对评分标准进行合理调整。

第十六条 优良信用信息和不良信用信息的评分有效期，原则上按照信息的有效时限同步计算；没有有效时限的，原则上有效期为1年；涉及严重不良信用信息事项的，有效期根据企业整改情况确定。

第十七条 物业服务企业信用得分=基础信息分值+优良信用信息分值-不良信用信息分值。

物业服务企业前一年度未从事物业服务活动的，不作信用等级评定。前一年度新设立的物业服务企业，自营业执照签发之日起至当年12月31日不足6个月的，不作信用等级评定，当年信

用信息一并作为下一年度进行信用等级评定的依据。

第十八条 物业服务企业信用等级根据信用得分情况，由市物业信用系统实时生成，分为 AAA 级（信用优秀）、AA 级（信用良好）、A 级（信用一般）、B 级（信用合格）、C 级（轻微失信）和诚信“黑名单”（严重失信）六个等级。具体标准如下：

信用得分 ≥ 85 分的，信用等级为：AAA 级。

$80 \leq$ 信用得分 < 85 分的，信用等级为：AA 级。

$70 \leq$ 信用得分 < 80 分的，信用等级为：A 级。

$60 \leq$ 信用得分 < 70 分，或在 60 分以下且没有不良信用信息的，信用等级为：B 级。

信用得分 < 60 分且有不良信用信息的，信用等级为：C 级。

信用等级连续三次被确定为 C 级的或存在严重违法违规行为等情况的列入诚信“黑名单”。

第十九条 物业服务企业有下列情形之一的，作为严重不良信用信息，信用等级直接确定为 C 级，评级有效期为 1 年，期限届满后根据企业信用分值重新确定等级：

（一）将一个物业管理区域内的全部物业服务业务一并委托给他人的。

（二）未办理承接查验手续直接开展物业服务的。

（三）达到首次召开业主大会条件的，前期物业服务企业未及时将业主入住情况上报物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）的。

（四）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的。

（五）物业服务合同终止后拒不退出物业管理区域，或者退出时未按照规定办理交接手续和移交资料，经物业主管部门责令限期退出，逾期仍不退出或移交的。新聘物业服务企业未通过合法途径强行进驻物业管理区域，经物业主管部门责令整改，拒不改正的。

（六）未按规定办理物业服务合同备案等手续。

（七）未申报普通住宅物业服务等级参评的物业服务企业，经督促无正当理由仍拒绝参评的。

（八）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，发生较大安全生产事故的。

（九）物业主管部门认定其他应直接确定为 C 级的其他情形。

第二十条 物业服务企业有下列情形之一的，直接纳入物业服务领域诚信“黑名单”：

（一）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、特别重大安全生产事故的。

（二）经行政机关确认因物业服务企业过错引发重大群体上访或越级上访事件，严重影响社会稳定，造成严重不良后果的。

（三）拒不履行法定义务、影响司法机关、行政机关公信力的，包括在司法机关、行政机关作出生效判决或决定后，有履行

能力但拒不履行、逃避执行的。

（四）拒不参加或者逾期未参加物业服务企业信用信息管理的。

（五）经司法机关或行政机关确认挪用、骗取、套用住宅专项维修资金的。

（六）其他违法违规、损害人民群众身体健康和生命安全、破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序被物业主管部门认定直接纳入诚信“黑名单”的情形。

第二十一条 物业服务企业对信用得分和等级等有异议的，可向物业主管部门书面提出。物业主管部门应当在收到书面异议后 15 个工作日内进行核查并书面答复。核查期间，应当对物业服务企业的信用得分和等级结果进行标注，直至异议处理结束。经核查确认有误的，应当及时予以纠正。

第四章 信用评级结果的发布和应用

第二十二条 市住房城乡建设局每年发布一次物业服务企业信用评级结果，并通过政府网站、公众号等向社会公示，接受社会监督，加强与“信用山东”等信息平台对接，实现信用信息共享。物业服务企业根据需要可通过市物业信用系统查询信用等级，并打印信用报告。有关部门、单位可依法通过市物业信用系统查询物业服务企业信用等级等情况。

区市物业主管部门应督促物业服务企业在物业服务项目显著位置公示其信用等级，接受业主监督；定期将辖区内物业服务

企业信用情况通报属地街道办事处(乡镇人民政府)、社区居民委员会。

企业信用等级作为实施分类监管以及前期物业服务招标、业主大会选聘物业服务企业、表彰评选推介、政策扶持等活动的重要参考依据,实行守信激励、失信惩戒。

第二十三条 对信用等级 A 级以上的物业服务企业,在同等条件下可以采取下列激励措施:

(一)物业管理等相关业务办理中,根据实际情况给予“绿色通道”“简化程序”等便利服务措施。

(二)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。

(三)在媒体推介、荣誉评选等活动中列为优先选择对象。

(四)有关招标人采购、公共资源交易活动中依法依规采取信用加分等措施。

(五)在日常检查、专项检查、“双随机、一公开”监管中,适当降低抽查比例和频次。

(六)作为开发建设单位、业主大会开展招标活动的参考。

(七)依法可以采取的其他激励措施。

第二十四条 对信用等级为 C 级的物业服务企业,可以采取下列惩戒措施:

(一)在日常检查、专项检查、“双随机、一公开”监管中,提高抽查比例和频次,列入重点检查对象。

- (二) 作为开发建设单位、业主大会开展招标活动的参考。
- (三) 作为审核财政资金补助、税收优惠等政策扶持的参考。
- (四) 作为政府采购等公共资源交易活动的参考。
- (五) 作为政府部门、行业协会表彰、奖励活动的参考。
- (六) 作为物业项目评定服务等级的参考。
- (七) 约谈物业服务企业主要负责人及项目负责人。
- (八) 限制参加行业主管部门组织的各类表彰奖励和示范企业、示范项目评定活动。
- (九) 在物业管理相关业务办理中，予以从严审查。
- (十) 法律、法规规定的其他监管和惩戒措施。

第二十五条 对纳入诚信“黑名单”的物业服务企业，除可采取本办法二十四条规定的措施外，物业主管部门或街道办事处（乡镇人民政府）还可以采取以下惩戒措施：

- (一) 物业服务企业在信用信息修复完成前，不得在本市承接新的物业服务项目活动。
- (二) 将情况通报街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会，提示信用风险。向业主大会提出解除物业服务合同或者不再续约的建议。
- (三) 会同发改、市场监管、财政、税务、金融、公安等相关行政主管部门，依法对物业服务企业及个人给予相应的联合惩戒。
- (四) 停止执行惩戒对象享受的优惠政策，或对其关于优惠政策申请不予批准。

（五）通报物业服务分支机构母（总）公司注册地所在行政主管部门，建议对其违法违规行为采取相应惩戒措施。

（六）法律、法规、政策规定可以采取的其他惩戒措施。

第二十六条 将物业服务企业信用信息列为物业服务企业承接物业服务项目的重要评价指标。建议在选定前期物业服务、由政府投资项目的招标文件中明确投标物业服务企业在投标当日往前一年的信用等级不得低于 B 级、A 级。

鼓励承接物业服务企业选聘招投标工作的招投标相关机构、业主大会与市物业信用系统进行对接，主动查询并使用物业服务企业信用信息。

第五章 附 则

第二十七条 相关管理机构及其工作人员在信用信息管理工作中，应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，违者依法追究相关责任。

第二十八条 本办法由烟台市住房和城乡建设局负责解释。

第二十九条 本办法自 2022 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 6 月 30 日。

- 附件：
1. 烟台市物业服务企业基础信用信息评分标准
 2. 烟台市物业服务企业优良信用信息评分标准
 3. 烟台市物业服务企业不良信用信息评分标准

附件 1

烟台市物业服务企业基础信用信息评分标准

项目	信用信息		评分内容与标准
基础信用信息 (80分)	企业基本信息 (40 分)		按市物业信用系统规定内容, 及时、准确、全面填报相关信息, 得 40 分。每缺少一项扣 2 分。
	企业党建信息 (5 分)		企业建立健全党组织的, 得 2 分。积极参与“红心物业”创建, 得 1 分。融入社区党组织领导, 社区居委会、业主委员会和物业服务企业参与的“四位一体”机制并主动开展工作的, 得 2 分。
	从业人员信息 (15 分)	企业员工数 (4 分)	不足 20 人得 1 分, 20~50 人得 2 分, 50~100 人得 3 分, 100 人以上得 4 分。以缴纳社会保险和住房公积金人数为准。
		企业管理技术人员情况 (5 分)	工程技术、经济管理等相关专业人数 (其中中级以上职称人数) 10 人 (2 人) 以上的, 得 2 分; 20 人 (4 人) 以上的, 得 3 分; 30 人 (6 人) 以上的, 得 4 分; 40 人 (8 人) 以上的, 得 5 分。
		企业员工专业素质情况 (6 分)	项目经理 (负责人) 参加主管部门、行业协会、相关培训机构组织的业务技能培训比例 60%~70%得 2 分, 70%~80%得 3 分, 80%以上得 4 分。持有相关职业资格证书或职业技能等级证书员工比例 70%~80%得 1 分, 80%以上得 2 分。
	经营业绩信息 (20 分)	企业经营情况 (6 分)	按经营年限计算, 以工商注册后签订第一份物业服务合同开始计算, 每 1 年得 0.5 分, 不足 1 年不得分。获得“守合同重信用”企业或“放心消费创建示范单位”称号的, 得 2 分。最高 6 分。
		物业服务规模 (10 分)	在管物业项目个数每 3 个得 1 分, 不足 3 个不得分, 最高 5 分; 物业服务面积每 10 万平方米得 1 分, 不足 10 万平方米不得分, 最高 5 分。按物业服务合同载明的建筑面积为准。
		参与保障性住房、老旧小区等物业服务 (4 分)	每 3 万平方米得 0.5 分, 不足 3 万平方米不得分, 最高 4 分。老旧小区是指列入老旧小区改造计划的项目。按物业服务合同载明的建筑面积为准。

附件 2

烟台市物业服务企业优良信用信息评分标准

	序号	项目	内 容	分值	依 据
优良信用信息 (40分)	1	企业获得表彰奖励 (6分)	企业获得各级党委、政府以及物业主管部门表彰的,按照国家、省、市、区(市)、街道五级,分别得5、4、3、2、1分;受到市级以上物业行业协会通报表扬的,国家、省、市协会分别得3、2、1分。以上项目可累计得分,同一事项获得的荣誉以最高等级计分。最高不超过6分。	6分	以正式文件或表彰证书为准。
	2	个人获得表彰奖励 (4分)	企业员工获得各级党委、政府以及物业主管部门表彰的,按照国家、省、市、区(市)、街道五级,分别得4、3、2、1、0.5分;受到市级以上物业行业协会通报表扬的,国家、省、市协会分别得3、2、1分。以上项目可累计得分,同一事项获得的荣誉以最高等级计分。最高不超过4分。	4分	以正式文件或表彰证书为准。
	3	物业项目创优 (4分)	国家、省、市、区(市)四级,以物业主管部门正式文件为准,每个项目4、3、2、1得分,同一成果按最高级别计分。可累计得分,最高不超过4分。	4分	以正式文件为准。
	4	服务管理创新 (4分)	企业获得国家、省、市、区(市)四级物业主管部门及物业管理相关职能部门认定并推广的成果,按照4、3、2、1得分,同一成果以级别最高计分。认真落实“三会三公开”制度,并作出公开承诺的,得1分。创新物业服务新模式,开展养老或家政等创新工作成效显著的,得1分。以上项目可累计得分,最高不超过4分。	4分	提供认定、推广证明文件和落实相应制度的证明材料。
	5	标准建设成果 (4分)	企业通过“三体系”认证,以及获评国家、省级服务标准化试点单位或企业标准“领跑者”的,得3分;作为主要起草单位或者主编单位编写物业服务国家、行业、地方标准以及团体标准的,分别按3、2、1、0.5得分,可累计得分。以上可累计计分,最高不超过4分。	4分	提供试点正式文件、行业标准文件(或上级开具证明)等证明材料。

优良信用信息 (40分)	序号	项目	内 容	分值	依 据
	6	拓展经营市场 (4分)	企业跨省、市、区(市)开展物业服务活动,分别按4、3、2得分,不累计得分,以最高得分计分。	4分	提供跨区域企业信息及证明材料。
	7	履行社会责任 (4分)	企业或企业负责人为行业做出突出贡献、积极参与社会公益活动,被市级以上主流新闻媒体宣传报道的,每次加1分,最高不超过3分; 积极安置困难人员就业,得1分; 当年组织业主开展社区文化体育活动或精神文明建设活动累计达三次以上,得1分;物业项目当年有3次以上业主或业主委员会表扬信和锦旗,加1分。 以上可累计计分,最高不超过4分。	4分	提供相应的活动方案、照片、视频、新闻报道等证明材料。
	8	满意度测评 (4分)	由政府开展的业主综合满意度测评: 满意率 $\geq 90\%$ 的,得4分; $80\% \leq \text{满意率} < 90\%$ 的,得3分; $70\% \leq \text{满意率} < 85\%$ 的,得2分; $60\% \leq \text{满意率} < 75\%$ 的,得1分; 满意率 $< 60\%$ 的,得0分。 一个企业有多个项目的,得分为多个项目得分的平均分。	4分	由主管部门根据满意度测评成绩打分。
	9	配合当地政府部门开展 工作(2分)	企业积极配合成立业主委员会并充分发挥作用,加1分;参与当地政府部门开展的其他重点工作,表现突出的,加1分。 以上可累计计分,最高不超过2分。	2分	由区市物业主管部门、街道办事处提供证明材料。
	10	积极开展党建工作 (2分)	企业积极开展党建工作,品牌、阵地建设成效显著,得1分;企业积极发展党员或招聘党员员工,企业党组织凝聚力、战斗力提升明显的,得1分。以上可累计计分,最高不超过2分。	2分	提供党建工作等相关证明材料。
	11	其他优良信息 (2分)	企业加入市物业管理协会,参与行业自律等工作,得1分;物业主管部门认定的其他优良信息,每项加1分。以上可累计计分,最高不超过2分。	2分	协会和主管部门进行认定。

附件 3

烟台市物业服务企业不良信用信息评分标准

项目	信用信息	计分标准
不良信用信息	物业服务企业承担主要责任的法院判决、仲裁的生效裁决。	每一个案件扣 3 分；企业主动录入信息的，每一个案件扣 2 分。
	被物业主管部门或其他行政主管部门作出行政处罚、行政强制决定的。	
	在行政管理活动中，提供虚假资料或拒绝报送有关资料的。	每次扣 2 分。
	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，发生一般安全生产事故的。	
	在物业服务质量检查、评价等活动中，对物业主管部门、街道办事处指出的物业服务合同履行等物业服务问题，拒不整改或整改不到位的。	不良信用信息与项目经理（负责人）挂钩。同一项目经理出现以上情况超过 2 次的，每人次扣 1 分。
	在日常经营中发生违规行为，被物业主管部门或其他行政主管部门、街道办事处书面通报、查处并发出整改通知，拒不整改或整改不到位的。	
	经物业主管部门、街道办事处、社区居民委员会查实属物业服务企业责任的问题投诉，拒不整改或整改不到位的。	
	物业主管部门认定可记录的其他不良信息。	根据实际情况研究确定
严重不良信用信息	将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人的。	直接认定为 C 级
	未办理承接查验手续直接开展物业服务的。	
	达到首次召开业主大会条件的，前期物业服务企业未及时将业主入住情况上报物业主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）的。	
	擅自改变物业服务区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；擅自占用、挖掘物业服务区域内道路、场地，损害业主共同利益的。	
	物业服务合同终止后拒不退出物业服务区域，或者退出时未按照规定办理交接手续和移交资料，经物业主管部门责令限期退出，逾期仍不退出或移交的。新聘物业服务企业未通过合法途径强行进驻物业管理区域，经物业主管部门责令整改，拒不改正的。	

项目	信用信息	计分标准
严重不良信用信息	未按规定办理物业服务合同备案等手续。	直接认定为 C 级
	未申报普通住宅物业服务等级参评的物业服务企业，经督促无正当理由仍拒绝参评的。	
	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，发生较大安全生产事故的。	
	物业主管部门认定其他应直接确定为 C 级的其他情形。	
直接列入“黑名单”信用信息	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、特别重大安全生产事故的。	直接列入“黑名单”
	经行政机关确认因物业服务企业过错引发重大群体上访或越级上访事件，严重影响社会稳定，造成严重不良后果的。	
	拒不履行法定义务、影响司法机关、行政机关公信力的，包括在司法机关、行政机关作出判决或决定后，有履行能力但拒不履行、逃避执行的。	
	拒不参加或者逾期未参加物业服务企业信用信息管理的。	
	经司法机关或行政机关确认挪用、骗取、套用住宅专项维修资金的。	
	其他违法违规、损害人民群众身体健康和生命安全、破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序被物业主管部门认定直接纳入诚信“黑名单”的情形。	