

# 攀枝花市住房和城乡建设局文件

攀住建发〔2019〕91号

---

## 攀枝花市住房和城乡建设局 关于印发《攀枝花市业主委员会委员 信用记分管理办法》的通知

各县（区）建设行政主管部门、钒钛产业园区建设交通局：

为进一步完善本市物业管理信用体系，健全物业管理活动中相关主体的信用档案，加强物业管理的信用监督，规范业主委员会委员的履职行为，维护业主的合法权益，根据国务院《物业管理条例》《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）、《四川省物业管理条例》《四川省人民政府关于加快推进社会信用体系

建设的意见》(川府发〔2017〕11号)、《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈四川省业主大会和业主委员会指导规则〉的通知》(川建房发〔2016〕550号)等法规、政策的规定,结合本市实际,现将我局制定的《攀枝花市业主委员会委员信用记分管理办法》及《业主委员会委员信用记分标准》印发给你们,请认真贯彻落实。执行中有什么问题,请及时与市房管局物业管理科联系。

特此通知。

攀枝花市住房和城乡建设局

2019年5月9日

# 攀枝花市业主委员会委员信用记分管理办法

第一条 为进一步完善物业管理信用体系，规范物业管理区域业主委员会委员的履职行为，促进和谐物管、文明社区建设，维护业主的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、《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）、《四川省物业管理条例》、《四川省人民政府关于加快推进社会信用体系建设的意见》（川府发〔2017〕11号）、《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈四川省业主大会和业主委员会指导规则〉的通知》（川建房发〔2016〕550号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于对本市各物业管理区域内依法选举产生的业主委员会委员的信用记分及信用监督工作。

第三条 市住建局负责全市业主委员会委员信用记分的统一管理。

县（区）住建局会同街道办事处、乡（镇）人民政府具体负责辖区内业主委员会委员在物业管理中的信用档案建立，并按本办法规定做好相应的信用记分工作。

第四条 对业主委员会委员在物业管理中的信用监督实行信用记分制度。

业主委员会委员信用记分应当遵循公开、公正、科学、客观、审慎的原则。

第五条 市住建局统一制定和公布业主委员会委员信用记分标准。

业主委员会委员信用基础分值总分为 100 分，按信用记分标准类别予以相应加分、减分。

信用记分标准类别，依据行为情况，分为 25 分、20 分、15 分、10 分、5 分等五类。

记分周期为 12 个月，从当年度的 1 月 1 日起计算，每 12 个月滚动一次。

市住建局建立业主委员会委员信用记分排行榜，并于每年 3 月末公布上年度信用记分结果排行情况。

第六条 县（区）住建局对业主委员会委员进行信用记分，应当以具备法律效力的文书或者其他有效证明文件为依据，并征求街道办事处、乡（镇）人民政府的意见。

第七条 任何单位和个人非依规定权限、程序，不得擅自修改、增减信用记分资料。

第八条 县（区）住建局应当按照公布的《业主委员会委员信用记分标准》对业主委员会委员进行信用记分，并将信用记分情况以书面形式在物业管理区域内公示 5 个工作日。

公示期内无异议的，县（区）住建局将信用记分处理意见报送市住建局，同时抄送物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府。

第九条 业主委员会委员认为其信用记分中存在错误的信息时，可以书面向县（区）住建局提出信用记分处理的异议，并提供相应证据。

县（区）住建局应当在接到信用记分处理异议申请的 5 个工作日内完成核查；经核查，属信用记分出现错误的，应当立即更正。

第十条 业主委员会委员的信用记分结果进入业主委员会委员的信用档案中，可为物业管理活动有关主体监督、选择、选举业主委员会委员等提供参考。

第十一条 业主委员会委员信用记分结果低于75分的，应当接受县（区）住建局组织的物业管理相关法规政策和信用知识培训。

第十二条 业主委员会委员有下列情形之一的，县（区）住建局应当按照业主委员会委员信用记分标准记减信用分，并公告于其所在物业管理区域：

- （一）提供虚假备案资料；
- （二）未经法定程序调整、变更业主委员会委员候选人；
- （三）随意增加或减少业主委员会委员人数；
- （四）未经业主大会会议通过，指定、委派、撤销或罢免业主委员会委员；
- （五）违法剥夺业主选举权和被选举权；
- （六）对检举选举中的违法行为或者提出罢免要求的业主进行报复；
- （七）以暴力威胁、欺骗、贿赂、伪造选票、毁坏选票或者票箱等手段破坏选举工作正常进行或者妨碍选举人行使选举权和被选举权；
- （八）以其他不正当方式阻碍选举工作正常进行；
- （九）隐瞒按规定应当公开的重要事项；
- （十）违反治安管理规定。

第十三条 县（区）住建局工作人员玩忽职守以及利用职务之便，违法漏记、错记业主委员会委员信用分值，侵犯业主委员

会委员合法权益，损害业主委员会委员信誉的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

市住建局各职能部门、县（区）住建局违反本办法规定不提供信用记分资料的责任人员，应依法追究行政责任。

第十四条 本办法由攀枝花市住房和城乡建设局负责解释。

第十五条 本办法自下发之日起施行。

附件：业主委员会委员信用记分标准

# 业主委员会委员信用记分标准

## 一、业主委员会委员信用记加分的情形和标准：

（一）获得市级以上行政管理部门表彰、奖励的，每项加 25 分；

（二）获得县（区）政府表彰、奖励的，每项加 20 分；

（三）获得县（区）政府行政管理部门表彰、奖励的，每项加 15 分；

（四）获得街道办事处、乡镇人民政府表彰、奖励的，每项加 10 分。

## 二、业主委员会委员信用记减分的情形和标准：

（一）有以下情形之一的，记减 5 分

1. 未按规定及时向物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、县（区）住建局提供委员的相关信用信息；

2. 未按规定公开管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则以及业主委员会受理处理的办事制度、业主委员会分工及联系方式；

3. 一年中经查实不履职被投诉在 2 次以上或对同一事项重复投诉 3 次以上；

（二）有以下情形之一的，记减 10 分

4. 未按规定在其职责范围内履行听取、督促、报告义务；

5. 提交业主委员会委员信用信息征集虚假材料；

6. 对信用信息的征集和披露工作，不予配合；

7. 对本人的信用状况等作虚假宣传或者伪造相关文件或作虚假承诺；
  8. 未依法履行业主委员会委员职责；
  9. 未按规定或约定公布共有部分收益；
  10. 未按规定或约定公布业主委员会工作经费使用情况和  
工作经费使用计划；
  11. 未按规定程序召开业主大会会议；
  12. 未将规定事项提交业主大会会议决定；
  13. 委员当选或资格被中止后 3 日内未在物业管理区域向全  
体业主公告；
  14. 委员当选或资格被终止后 15 日内未报街道办事处、乡  
（镇）人民政府备案；
  15. 未按规定将印章书面报街道办事处、乡（镇）人民政府  
或社区居民委员会备案，并在物业管理区域内以书面形式公告；
  16. 在业主大会、业主委员会解散时，未按规定做好移交和  
清算工作；
- （三）有以下情形之一的，记减 15 分
17. 泄露、披露、擅自使用应当保密的相关档案资料；
  18. 未依法刻制业主大会、业主委员会的印章；
  19. 未按业主大会议事规则、业主委员会工作规则使用业主  
大会、业主委员会的印章；
  20. 未按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则的约定  
召开业主委员会会议；



21. 隐瞒按规定应当公开的重要事项或未按业主委员会工作制度定期听取业主、使用人意见；
  22. 未在召开业主大会会议前形成业主大会会议的议题；
  23. 未按照规定、约定将物业管理区域内应当由业主大会决定的事项提交业主大会会议讨论决定；
  24. 不依法、依约履行召开业主大会会议职责；
  25. 未在物业服务合同订立之日起 30 日内，将合同在物业管理区域公告栏内公布或书面送达业主，并抄送当地物价、住建部门备案；
  26. 无正当理由拒不答复业主、使用人就物业管理共同事项提出的询问；
  27. 无正当理由拒绝业主、使用人查阅业主大会与业主委员会档案；
  28. 无正当理由不参加业主委员会会议；
- (四) 有以下情形之一的，记减 20 分
29. 违反规定使用印章，造成业主权益损失或不良影响；
  30. 委员及其近亲属在为本物业管理区域提供物业服务的物业服务企业、机构中任职；
  31. 业主委员会委员擅自修改业主委员会决定；
  32. 连续 6 个月以上不履行业主委员会委员职责；
  33. 一年内，因业主委员会工作问题被新闻媒体负面报道属实 2 次以上；
  34. 不接受物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府以及住建部门的指导与监督；

35. 随意增加或减少业主委员会委员人数；
36. 未按规定配合行政主管部门、相关单位依法开展工作；
37. 未按规定组织进行物业共有部分承接查验；
38. 未按规定建立业主大会与业主委员会档案；
39. 未按规定保管业主大会与业主委员会档案，致使档案资料不全；

(五) 有以下情形之一的，记减 25 分

40. 未按照相关规定将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物与新一届业主委员会办理移交手续，完成交接工作；

41. 未在物业服务合同期限届满 60 日前，对是否续聘物业服务企业或其他管理人组织召开业主大会会议；

42. 在业主大会选聘物业服务企业或其他管理人前，未召开业主大会会议对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容进行表决；

43. 怠于或阻扰业主委员会换届选举；

44. 擅自利用物业共有部分进行经营；

45. 利用工作之便，索要好处、获取不正当利益；

46. 未依法、依约管理属于本物业管理区域内全体业主或相关业主所有的资金；

47. 未依法、依约使用业主委员会工作经费；

48. 对业主所得共有部分经营收益、业主委员会工作经费不入账；

49. 截留、挪用、私分、私存物业共有部分经营所得收益及其他共同收益；
50. 利用业主共同财物向他人借款或提供担保；
51. 在本物业管理区域内从事物业服务经营活动；
52. 业主委员会半数以上委员或者 20%以上业主提议撤销其委员资格；
53. 未经业主大会会议决定擅自辞去业主委员会委员；
54. 违法建设侵害他人合法权益；
55. 拒付物业服务费；
56. 不缴存建筑物及其附属设施专项维修资金；
57. 连续两年被列为信用信息提示对象；
58. 被依法追究刑事责任；
59. 威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责；
60. 在选举过程或履职过程中弄虚作假或隐瞒真实情况；
61. 对检举选举中的违法行为或者提出罢免要求的业主进行报复；
62. 因违反相关法律、法规、规章规定，一年内受到两次以上行政处罚；
63. 拒不执行主管部门做出的责令限期改正决定或已生效的处罚决定。

