

长春市住房保障和房屋管理局

关于印发《长春市物业服务企业服务评价标准》 《长春市物业服务企业项目负责人服务评价标准》 的通知

各城区、开发区物业管理主管部门、各物业服务企业：

现将《长春市物业服务企业服务评价标准》、《长春市物业服务企业项目负责人服务评价标准》印发给你们，请结合工作实际做好落实工作。

长春市住房保障和房屋管理局

2025年1月3日

长春市物业服务企业服务评价标准

评分内容		序号	计分标准	评分标准	最高分值	有效期	备注	
公共信息	一、上年度 在长服务 面积	1	在长服务面积 400 万平方米及以上	5	5	1 年	以在物业主管部 门备案的合同面 积 为准	
		2	在长服务面积 300 万平方米（含）~400 万平方米	4				
		3	在长服务面积 200 万平方米（含）~300 万平方米	3				
		4	在长服务面积 100 万平方米（含）~200 万平方米	2				
		5	在长服务面积 20 万平方米（含）~100 万平方米	1				
	二、上年度 在长纳税 额	6	在长纳税额 300 万及以上	5	5	1 年	以税务部门纳税 凭证为准	
		7	在长纳税额 200 万（含）~300 万	4				
		8	在长纳税额 150 万（含）~200 万	3				
		9	在长纳税额 100 万（含）~150 万	2				
		10	在长纳税额 50 万（含）~100 万	1				
	三、党委、 政府及主 管部门表 彰	物业服务 企业	11	获得国务院物业行政主管部门表彰的，每项	4	10	2 年	以通报表彰奖励 的文件证书 为准（同一类型荣 誉以最高分数计 分，各名录不重复 计分）
			12	获得省人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	3		1 年	
			13	获得市人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	2			
			14	获得区人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	1			
		企业党 组织	15	获得国务院物业行政主管部门表彰的，每项	4		2 年	
			16	获得省人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	3		1 年	
			17	获得市人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	2			
			18	获得区人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	1			
		物业服 务项目	19	获得国务院物业行政主管部门表彰的，每项	4		2 年	
			20	获得省人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	3		1 年	
			21	获得市人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	2			
			22	获得区人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	1			

四、社会服务信息	23	承接政府建设的保障性住房、老旧小区物业服务的，每服务一个小区加1分，最多加3分。	1	3	1年	1、根据物业服务合同、备案证明、老旧小区改造文件等证明材料认定。2、老旧小区为列入市老旧小区改造计划，并已经改造完成的小区。
	24	先进事迹被媒体正面报导、表扬，经评审认定的，表扬一次计0.5分，最高计2分。	2	2	1年	报道内容经区物业管理主管部门评审认定
	25	未按照要求填报、更新企业公共信息	-10	-10	1年	
五、通报表扬	24	先进事迹被媒体正面报导、表扬，经评审认定的，表扬一次计0.5分，最高计2分。	2	2	1年	报道内容经区物业管理主管部门评审认定
六、信息填报	25	未按照要求填报、更新企业公共信息	-10	-10	1年	
失信信息	26	在物业管理招投标活动中，提供虚假信息等方式骗取中标的	-10	-10	1年	
	27	未经业主大会决定或者业主共同决定，改变共有部分用途、利用共有部分从事经营活动或者处分共有部分的	-10	-10	1年	
	28	未建立物业承接查验档案并妥善保管的	-10	-10	1年	
	29	采取停止供水、供电、供燃气、供热以及限制业主进出小区、乘用电梯、入户的方式催交物业服务费的	-10	-10	1年	

		30	未按要求将物业服务合同报送备案的	-10	-10	1年	
		31	项目负责人未按规定到物业项目所在地居（村）民委员会报到的	-10	-10	1年	此项内容以项目所在地居（村）民委员会下达限期报道通知单为准
		32	未按规定在物业管理区域内显著位置公开相关信息的	-10	-10	1年	
		33	未按规定建立、保存物业服务档案和资料的	-10	-10	1年	
		34	拒不移交有关资料、财物，或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域，或退出时未按照规定办理交接手续的	-10	-10	1年	
		35	擅自退出物业管理区域，停止物业服务的	-10	-10	1年	
		36	在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人未继续处理物业服务事项的	-10	-10	1年	
		37	挪用、侵占业主共有的经营收益的	-10	-10	1年	
		38	骗取、挪用或者侵占专项维修资金的	-10	-10	1年	

		39	擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的	-10	-10	1年	
		40	将应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人的	-10	-10	1年	
		41	违反相关法律法规和管理规定，经有关部门责令改正或者督促改正后，拒不整改、无正当理由拖延整改或者同一事项违反两次及以上的	-20	-20	1年	
		42	违反有关安全生产管理规定的	-10	-10	1年	
		43	违反法律、法规规定侵害业主合法权益的	-10	-10	1年	经查实并提供法律文书
	八、行政处罚	44	被行政主管部门处罚的，每次	-20	-20	1年	提供行政处罚相关文书
	九、其他情形	45	因未按照法律、法规规定和合同约定开展物业服务，失责造成事故的	-40	-40	1年	
物业服务 质量评价 信息	八、物业服务质量评价信息分值（按照《吉林省住宅小区物业服务质量评价办法》执行） （满分100分，业主评价信息占50%，街道评价信息占30%，专业评价信息占20%）						

长春市物业服务企业项目负责人服务评价标准

评分内容		序号	评分标准		计分标准	封顶分值	有效期	备注
公共信息	一、党委、政府及主管部门表彰	1	物业服务项目	获得国务院物业行政主管部门表彰的，每项	4	10	2年	以通报表彰奖励的文件证书为准（同一荣誉以最高分数计分，各名录不重复计分）
		2		获得省人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	3		1年	
		3		获得市人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	2			
		4		获得区人民政府物业行政主管部门表彰的，每项	1			
	二、通报表扬	5	先进事迹被媒体正面报导、表扬，经评审认定的	获得国家级的，每项	3	5	2年	同一荣誉以最高分数计分，各名录不重复计分。报道内容经区物业管理主管部门评审认定
				获得省级的，每项	2		1年	
				获得市级的，每项	1		1年	
				获得区级的，每项	0.5		1年	
	三、信息填报	6	未按照要求填报、更新负责人公共信息的		-10	-10	1年	未按要求在规定时限填报、更新相关信息
	失信信息	四、违反相关法律法规和管理	7	被行政管理部门处罚的		-50	-50	1年
8			未经业主大会决定或者业主共同决定，改变共有部分用途、利用共有部分从事经营活动或者处分共有部分的		-10	-10	1年	

规定	9	未建立物业承接查验档案并妥善保管的	-10	-10	1年	
	10	采取停止供水、供电、供燃气、供热以及限制业主进出小区、乘用电梯、入户的方式催交物业服务费的	-10	-10	1年	
	11	未按要求将物业服务合同报送备案的	-10	-10	1年	
	12	项目负责人未按规定到物业项目所在地居（村）民委员会报到的	-10	-10	1年	
	13	未按规定在物业管理区域内显著位置公开相关信息的	-10	-10	1年	
	14	未按规定建立、保存物业服务档案和资料的	-10	-10	1年	
	15	拒不移交有关资料、财物，或者损坏、隐匿、销毁有关资料、财物，或者拒不退出物业管理区域的	-10	-10	1年	
	16	擅自退出物业管理区域，停止物业服务的	-10	-10	1年	
	17	在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人未继续处理物业服务事项的	-10	-10	1年	
	18	挪用、侵占业主共有的经营收益的	-10	-10	1年	
	19	骗取、挪用或者侵占专项维修资金的	-10	-10	1年	
	20	擅自决定占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的	-10	-10	1年	
	21	将应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人的	-10	-10	1年	

		22	违反相关法律法规和管理规定，经有关部门责令改正或者督促改正后，拒不整改、无正当理由拖延整改或者同一事项违反两次及以上的	-20	-20	1年	
		23	违反有关安全生产管理规定的	-10	-10	1年	
		24	违反法律、法规规定侵害业主合法权益的	-10	-10	1年	经查实并提供法律文书
	五、其他情形	25	因未按照法律、法规规定和合同约定开展物业服务，失责造成事故的	-40	-40	1年	
质量评价信息	该项分值为物业服务项目质量评价分值						