

景德镇市昌江区住房和城乡建设局文件

昌住建字〔2025〕18号

关于印发《昌江区住宅小区物业服务项目 “红黑榜”制度》的通知

为加强物业服务企业监管，推动我区物业服务水平提升，根据《江西省物业管理条例》《关于进一步加强昌江区物业管理工作的实施意见》等相关文件要求，结合本区实际，决定制定《昌江区住宅小区物业服务项目“红黑榜”制度》。现将有关事项通知如下：

一、工作职责

住宅物业服务项目“红黑榜”制度是昌江区物业管理领域信用体系的组成部分。昌江区住房和城乡建设局为全区物业服务企业信用信息行业主管部门，负责全区实施市场化物业管理的住宅物业服务项目“红黑榜”工作的监督和指导，并根据各乡镇街道上报的项目名单，定期公布全区“红黑榜”名单。

二、基本原则

(一)住宅物业服务项目满足以下条件之一的，可入围“红榜”

1. 在各项检查、考评中成绩突出的；
2. 在各类创建活动中表现突出的；
3. 在住宅小区生活垃圾分类工作中表现突出的；
4. 在各类紧急突发事件处置过程中，作出突出贡献的；
5. 住宅小区物业管理考核暂行办法评分排名靠前的；
6. 物业主管部门、各相关部门、属地街道认定有其他突出表现的。

(二)住宅物业服务项目有下列情况之一的，可列入“黑榜”。

1. 在各级物业主管部门检查、考评中存在的问题，未按要求予以及时整改的；
2. 在各类创建活动中被县级及以上物业主管部门通报批评或被相关媒体曝光的；
3. 在住宅小区物业管理考核暂行办法评分排名末位的；
4. 因物业服务企业原因，导致房屋公共部位、公共设施设备维修不及时，造成安全事故的；
5. 物业服务企业不作为，或严重违反物业服务合同约定，导致或造成恶劣影响的；
6. 物业服务项目未依法接管或退管造成恶劣影响的；
7. 物业主管部门、各相关部门、属地街道认定具有其他违法违规行为的。

三、评定流程

（一）名单初审。各乡镇街道根据各辖区物业服务日常监督管理情况，结合住宅小区物业管理考核暂行办法排名情况、社区（村）、业主委员会（物业管理委员会）提供的日常服务管理情况等，经初审形成属地住宅物业服务项目“红黑榜”初选名单，并于每月25日前将初选名单及相关支撑材料报送昌江区住房和城乡建设局。

（二）名单复核。昌江区住房和城乡建设局对各乡镇街道上报的“红黑榜”初选名单进行复核，结合日常督查情况、信访投诉处理情况等，形成候选名单，并告知该物业服务企业。

（三）名单公示及发布。昌江区住房和城乡建设局对复核后的“红黑榜”候选名单在区融媒体中心网站进行公示，原则上每月公布一次。

四、结果运用

（一）列入“红黑榜”名单的物业服务项目，涉及的物业服务企业，根据《江西省物业服务企业信用信息管理暂行办法》，在物业服务企业信用评价中进行相应的加减分。

（二）列入“红榜”名单的住宅物业服务项目，在我区物业服务项目评先评优工作中予以优先考虑。

（三）列入“黑榜”名单的住宅物业服务项目，涉及的物业服务企业，昌江区住房和城乡建设局将对物业服务企业法定代表人或项目负责人进行约谈，增加对项目的日常监督检查频次，取消物业服务项目年度评先评优资格。一年内三

次及以上列入物业服务项目“黑榜”名单的，建议启动物业服务企业清退程序。

昌江区住房和城乡建设局

2025年8月22日



昌江区住房和城乡建设局办公室 2025年8月22日印发