厦门市住房租赁企业信用管理办法

（征求意见稿）

# 第一章 总 则

第一条【目的依据】为加强本市住房租赁行业信用体系建设，规范住房租赁企业经营行为，根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第6号）《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）《厦门经济特区社会信用条例》《厦门市社会信用评价机制和分级分类管理办法》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用于本市行政区域内从事住房租赁经营活动的企业信用管理。住房租赁企业是指开展住房租赁经营业务，将自有住房或以合法方式取得的他人住房提供给承租人居住，并与承租人签订住房租赁合同，向承租人收取租金的企业。

第三条【分工负责】市住房和建设部门负责制定住房租赁企业信用管理各项工作规范和标准，指导、监督全市住房租赁企业信用管理工作，建设管理市住房租赁交易服务系统的信用管理模块。

各区住房和建设部门负责辖区内租赁企业信用信息的采集、认定、公开、分级分类监管等各项信用管理工作的具体落实。

行业协会协助做好信用评价和管理工作，加强住房租赁行业道德诚信、自律机制建设，开展行业诚信宣传和培训。

第四条【信息共享】市住房和建设部门加强与其他政府管理部门的联系，加快推进信用信息系统的互联互通，逐步建立信用信息共享机制。

第五条【工作原则】住房租赁企业信用管理应当遵循合法、客观、公正和审慎原则，保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

# 第二章 信用信息采集及认定

第六条【信用信息的界定】本办法所称信用信息，是指可用以识别、分析、判断信用主体履行法定或者约定义务的状态的信息，由基本信息、良好信用信息和不良信用信息构成。

第七条【信用信息采集要求】住房租赁企业应积极配合提供自身的信用信息，并对其提供信息的真实性、完整性、准确性负责，不得隐匿、虚构、篡改。

第八条【基本信息采集范围】住房租赁企业基本信息包括注册登记信息、备案信息、经营状态信息等。

第九条【基本信息采集】进行住房租赁市场主体信息登记的住房租赁企业基本信息，从住房租赁交易服务系统自动采集。

第十条【良好信用信息采集范围】住房租赁企业良好信用信息是指住房租赁企业受到区级及以上政府部门、履行公共管理职能的单位、行业协会的表彰奖励、慈善公益以及积极开展行业自律、配合监管、履行社会责任等相关信息。

第十一条【良好信用信息采集认定与申报】住房租赁企业通过住房租赁交易服务系统，按照规定自主申报良好信用信息，同时上传相应证明材料，并对其真实性、合法性和准确性负责。

住房租赁企业应当在后一年的第一季度内完成良好信用信息申报，逾期申报的良好信用信息不予认定。

第十二条【良好信用信息审核】各区住房和建设部门对住房租赁企业申报的良好信用信息进行审核。发现弄虚作假的，直接认定为不良信用信息。

第十三条【不良信用信息采集范围】住房租赁企业不良信用信息是指住房租赁企业在从事住房租赁经营活动中，违反法定义务或约定义务的信息。不良信用信息主要包括以下类别：

（一）刑事犯罪信息；

（二）行政处罚信息；

（三）被监管部门依法处以市场禁入或者行业禁入的信息、书面通报批评等；

（四）违反行业管理或综合管理相关法规、准则或者监管协议，被监管部门认定为失信行为或列入失信名单的信息；

（五）被行业协会予以书面通报批评的信息；

（六）拒不执行生效法律文书或经司法机关认定拒不履行法定义务的信息；

（七）违反信用承诺，不履行承诺约定的义务或责任的信息；

（八）违法违规提供虚假资料、隐瞒部分或全部事实等弄虚作假行为的信息；

（九）行政检查中发现的违法违规记录；

 （十）其它可认定为不良信用的信息。

第十四条【不良信用信息采集与认定】本办法第十三条规定的不良信用信息中，数据来源为市、区住房和建设局主管部门以外的，通过市公共信用信息平台共享采集到的，直接予以认定。

市、区住房和建设部门对住房租赁企业做出行政处罚的，应当自行政处罚决定书送达之日起30个工作日内将信息录入租赁信用系统，并予以重点公示。

# 第三章 信用评价

第十五条【信用评价指标体系】市住房和建设部门制定《厦门市住房租赁企业信用评价指标体系》（以下简称《指标体系》，见附件），根据实际情况实行动态调整。《指标体系》包括总体算分方法、指标项、指标说明、指标权重、指标计分细则、数据来源和信用信息有效期等。

第十六条【评价周期】住房租赁企业信用评价由市住房和建设部门依据住房租赁企业信用信息开展信用评价，确定企业的信用得分、信用等级。信用评价周期为一年一次。信用等级自公布之日起计算，有效期为12个月，有效期满，重新评价信用等级。

第十七条【信用评价计分方法】信用评价指标体系由住房租赁企业基本信息、良好信用信息和不良信用信息三部分组成，三部分独立计算结果，相加得出住房租赁企业信用评价总分。

住房租赁企业公共信用评分以市公共信用信息平台根据相关评价指标体系评价并推送至市主管部门的企业公共信用评价结果为准。

行业监管信用评分指标计分包括基本分、加分和扣分。基本分为100分。对获得行业主管部门表彰奖励，积极开展行业自律的，进行加分；根据日常监督检查、监督抽检、投诉举报、行政处罚、信用承诺履行等政府监管及社会监督情况，进行扣分。

第十八条【信用分级】市住房和建设部门根据市场主体的信用评价总分，对评价对象的信用等级划分为A、B、C、D、E五个等级：

1. 95分（含）以上，为A级；
2. 80分（含）-95分，为B级；
3. 70分（含）-80分，为C级；
4. 60分（含）-70分，为D级；
5. 60分以下，为E级。

租赁企业的信用分类在统计周期内发生安全事故或其他严重影响行为的，直接评为D级或D级以下：

（一）发生过租房租赁安全事故的；

（二）因违反住房租赁或安全管理累计受到二次行政处罚的；

（三）拒不执行行政处罚决定的；

（四）被市场监管部门列入经营异常名录尚未移除的；

（五）被依法责令停产停业、吊销营业执照或许可证；

（六）企业被列入《严重违法失信名单》《失信被执行人》等国家发改委公布的失信黑名单的；

（七）因企业过错行为，导致发生重大住房租赁群体性事件的。

# 第四章 信用信息公示及异议

第十九条【公示范围及期限】住房租赁企业的评价信息（包含评价总分、信用等级）应当公示，并按年度进行更新或动态更新。

第二十条【公示渠道】住房租赁企业的信用信息通过市、区住房和建设部门公众号、住房租赁交易服务系统、市行业协会公众号等渠道统一公示，公示时应提供信用信息异议处理的方式和途径，对信用信息为D、E级的给予重点公示。

第二十一条【异议处理】评价对象对信用信息、评价计分或等级评定有异议的，可以自公示之日起15个工作日内，持相应材料向市住房和建设部门提出异议申请。

市住房和建设部门应当自收到异议申请之日起15个工作日内进行复核，并将复核结果反馈异议人。异议成立的，10个工作日内予以纠正；异议不成立的，应当告知理由，并对异议申请事项信用得分给予加倍扣分。

# 第五章 信用激励和惩戒

第二十二条【信用激励】对最近一个年度周期信用综合评价等级为B级及A级的住房租赁企业，可采取以下激励措施：

（一）在涉及住房租赁的财政性资金项目安排中，优先考虑，加大扶持力度；

（二）在各类评先评优活动中予以优先考虑或者推荐；

（三）在招投标管理中采取评标加分等措施；

（四）在日常检查、专项检查中适当减少检查频次；

（五）国家或者地方有相关优惠扶持政策的，予以优先推荐；

（六）行业协会可以采取重点推荐、提升会员级别、优先遴选专家库成员等措施；

（七）其他可以采取的激励措施。

第二十三条【信用惩戒】对信用综合评价等级为D级及E级的住房租赁企业，进行重点监管：

（一）对该机构的住房租赁业务予以重点监管，在日常监管中增加检查频次，加强现场核查等；

（二）限制参加各类评先评优活动；

（三）不得担任行业协会理事（含理事）以上单位；

（四）向社会重点公示，并抄告相关行政主管部门；

（五）其他可以采取的措施。

对信用等级为E级的住房租赁企业，给予以下失信惩戒：

（一）由行业协会向社会发出风险提示；

（二）撤销企业及其法定代表人、负责人和对失信行为负有直接责任的相关人员的荣誉称号，取消参加评先评优资格；

（三）约谈企业负责人，责令限期整改。

# 第六章 监督管理

第二十四条【技术保障与信息安全】市住房和建设部门维护住房租赁交易服务系统的正常运行，加强信用信息安全管理，建立安全监测预警和应急处理机制。

第二十五条【依法履职】市、区住房和建设部门及相关工作人员在住房租赁企业信用管理工作中应当依法履职，发现违法违规行为的，依法追究相关责任人的责任。

第二十六条【社会监督】住房租赁企业信用管理工作应当接受社会监督，单位或者个人可以对信用管理工作中违反法律法规及本办法规定的行为，可向主管部门举报。

第二十七条【解释权】本办法由厦门市住房和建设局负责解释。

## 第二十八条【有效期】

本办法自202X年 月 日起实施，有效期5年。