

武汉市住房保障和房屋管理局文件

武房规〔2020〕2号

市住房保障房管局关于印发《武汉市住房租赁企业信用监管办法》的通知

各区房管部门，市房产信息中心，市房地产经纪行业协会，各住房租赁企业：

为加快推进我市住房租赁行业信用体系建设，全面提高我市住房租赁行业诚信经营意识，根据《商品房屋租赁管理办法》等有关规定，我局制定了《武汉市住房租赁企业信用监管办法》，现印发给你们，请遵照执行。



武汉市住房租赁企业信用监管办法

第一章 总 则

第一条 为加快推进住房租赁行业信用体系建设,进一步规范住房租赁企业行为,构建诚实守信的市场环境,促进我市住房租赁市场平稳健康发展,根据《商品房屋租赁管理办法》《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》《湖北省社会信用信息管理条例》《武汉市房屋租赁管理办法》《市人民政府办公厅关于印发武汉市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实施方案的通知》,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于住房租赁企业在本市开展住房租赁经营活动中所产生的信用信息的采集、处理和使用。

第三条 本办法所称信用信息,是指住房租赁企业在住房租赁活动中形成的客观信息,包括基本信息、守信信息和失信信息。

第四条 信用信息的采集、处理和使用应当遵循客观、准确、公正、及时、审慎的原则。

第五条 市房管部门负责本市住房租赁行业信用监管的指导监督工作,建立信用档案,制定完善信用信息管理规则。

区房管部门负责本辖区住房租赁活动中住房租赁企业信用信息的采集、处理和使用,对住房租赁企业的违法违规行为依法进行查处。

市房产信息中心负责信用信息的公示、推送等运用指导。

武汉房地产经纪行业协会(以下简称市经纪协会)应加强住房租赁行业道德诚信、自律机制建设等相关工作,组织协会成员签订“诚信自律承诺”。

第二章 信用信息的内容

第六条 基本信息包括企业名称、统一社会信用代码、注册地址、法定代表人或负责人、股东信息、备案情况、主要经营管理人员相关信息等。

第七条 守信信息包括下列内容：

(一) 在本市从事住房租赁服务活动获国家、地方政府、行业主管部门及市经纪协会表彰的信息；

(二) 参与慈善救助和社会公益等捐赠活动的信息；

(三) 积极配合政府部门开展住房租赁行业调研，且调研成果被国家、省、市等有关部门采用的信息；

(四) 市、区房管部门认定可记录的其他信息。

第八条 失信信息包括下列内容：

(一) 区房管部门下达的责令限期整改通知书、行政处罚决定书等信息；

(二) 市、区房管部门日常巡查和监督检查发现的违规行为信息；

(三) 经市、区房管部门查证属实的信访投诉、媒体反映违规行为信息；

(四) 市、区房管部门根据相关规定认定的其他信息。

第三章 信用信息的采集

第九条 信用信息的采集坚持“谁产生、谁提供、谁负责”的原则。已提供和申报的信用信息发生变更或者失效的，信用信息的提供人和申报人应当在信用信息变更或者失效之日起5个工作日内重新提供和申报。

第十条 基本信息由住房租赁企业通过服务平台填报上传。

守信信息由住房租赁企业在守信信息生成 20 个工作日内通过服务平台将相关资料填报上传。

失信信息由住房租赁企业营业执照登记所在地的区房管部门通过服务平台采集，其中行政处罚类信息应自产生之日起 3 个工作日内采集。采集失信信息时，需同时将相关资料上传服务平台，其中包括责令限期整改通知书、行政处罚决定书等资料。

第十二条 区房管部门在采集失信信息时，应书面告知住房租赁企业。

第十三条 住房租赁企业对拟采集的失信信息有异议的，应在收到书面告知函之日起 2 个工作日内，通过服务平台向区房管部门提出异议申请，并提供相关证据。

区房管部门应在受理异议申请之日起 5 个工作日内组织核查，并将核查结果书面通知申请人。拟采集的失信信息经核查确实有误的，应予以撤销或纠正。

第十四条 住房租赁企业未在规定期限内提出异议或经核查认定异议不成立的，拟采集的失信信息立即生效并予以公布。

第十五条 对已下达限期整改通知书或作出行政处罚决定书有异议的，企业可按照相关规定申请行政复议或提起行政诉讼。因限期整改通知书或行政处罚决定调整而导致失信信息变更的，由区房管部门按照本办法予以撤销或纠正。

第四章 信用信息的修复

第十六条 失信信息实行信息修复制度。行政处罚类失信信息修复按有关规定执行，其他类失信信息符合下列条件的，住房租赁企业可申请予以修复：

(一) 住房租赁企业已整改到位；

(二) 参加市经纪协会组织的专题教育培训且考试合格的。

第十六条 其他类失信信息修复记分由住房租赁企业通过服务平台向采集失信信息的区房管部门申报，并提交以下申请材料：

(一) 其他类失信信息修复申请书及整改情况；

(二) 参加专题教育培训且考试合格的材料。

区房管部门在受理申请之日起 10 个工作日内作出处理意见，并将处理意见书面通知申请人。

第十七条 修复后的其他类失信信息按原记分标准核减 50% 记分。

住房租赁企业 1 个记分周期内只能对其他类失信信息中同项记分标准修复 1 次且总修复次数不得超过 3 次。

第十八条 住房租赁企业未真实反映整改情况或提供虚假材料申请其他类失信信息修复的，区房管部门取消其修复后的信用记分，仍按原记分标准记分，且 2 年内不再受理该住房租赁企业的其他类失信信息修复申请。

第五章 信用信息的记分和使用

第十九条 基本信息实行登记制，长期公开。

守信信息和失信信息实行累计记分制。记分周期从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日，基础分为 100 分。守信信息按照设定不同分值加分，失信信息按照设定不同分值减分。

第二十条 对上个记分周期守信信息和失信信息累计记分在 90 分及以上的住房租赁企业，给予以下激励措施：

(一) 参与我市政府购买服务，享受政府补贴等优惠政策；

(二) 开通“绿色通道”，在市、区房管部门办理住房租赁类业务时，同等条件下优先办理；

- (三) 优化行政监管，免于对其开展日常监督检查；
- (四) 优先推荐参加相关评优、表彰活动；
- (五) 依照法律、法规、规章和市经纪协会章程、行业自律机制等规定采取的其他激励措施。

第二十一条 根据当前记分周期内守信信息和失信信息累计记分结果，对住房租赁企业采取以下惩戒措施：

- (一) 累计记分低于 80 分时，市、区房管部门不推荐其参加相关评优、表彰活动；
- (二) 累计记分低于 70 分时，由住房租赁企业营业执照注册所在地的区房管部门约谈住房租赁企业法定代表人；
- (三) 累计记分低于 60 分时，市经纪协会对其进行书面通报批评，市房管部门和市经纪协会分别在各自门户网站发出预警并进行风险提示；
- (四) 累计记分低于 50 分时，取消其参与当前记分周期内住房租赁试点企业资格及财政奖补申请资格等与住房租赁相关的优惠政策取得资格。

第二十二条 住房租赁企业信用信息由市房管部门通过门户网站向社会公开，并推送给市信用平台，定期公布信用信息更新情况，任何单位和个人均可直接查阅公示类信用信息。

第二十三条 住房租赁企业信用信息的采集、认定、记分、使用单位及其工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，违者依照有关规定处理。

第二十四条 本办法自 2020 年 10 月 1 日起实施，有效期 5 年。

附件：1. 武汉市住房租赁企业守信信息加分标准
2. 武汉市住房租赁企业失信信息减分标准

附件 1

武汉市住房租赁企业守信信息加分标准

序号	守信行为	加分标准 (分/起)
		机构
机构荣誉类		
1	在本市从事住房租赁经营活动中获得国家表彰的	6
2	在本市从事住房租赁经营活动中获得省、市政府表彰的	5
3	在本市从事住房租赁经营活动中获得行业主管部门表彰的	4
4	在本市从事住房租赁经营活动中获得行业协会表彰的	3
社会公益类		
5	参与慈善救助和社会公益等捐赠活动的	1-3
行业调研类		
6	积极配合政府部门开展住房租赁行业调研，调研成果被国家相关部门采用的	3
7	积极配合政府部门开展住房租赁行业调研，调研成果被省、市相关部门采用的	2
8	积极配合政府部门开展住房租赁行业调研，调研成果被行业主管部门采用的	1

- 同一行为被不同单位表彰的，取最高级别单位的分值；不同行为被同一年级不同单位表彰的，累计加分；
- 慈善救助与社会公益捐赠中，以 2 万元为基数，基础分为 1 分；每增加 2 万元加 1 分，同一记分周期最高加 3 分。

附件 2

武汉市住房租赁企业失信信息减分标准

序号	违法违规行为	减分标准 (分/起)
		机构
行政处罚类（以整改通知书、行政处罚决定书为准）		
1	住房租赁合同应备案而未备案的	3
2	拒绝协助公安机关或社区（村）采集出租房屋信息的	3
3	采取虚假、多报等方式骗取住房租赁市场发展专项资金的	3
4	在本市从事住房租赁经营活动的机构未及时办理备案手续的	3
5	签订住房租赁合同前，未核对委托人身份信息、房屋权属证明等资料，造成签订的住房租赁合同无法履行（违背产权人意愿、法律法规规定禁止出租的情形）的	3
6	违规改变房屋内部结构分割出租的	3
7	按照《武汉市房屋租赁管理办法》第三十条规定，被其他行政部门作出行政处罚决定的	3
其他类（以调查核实情况为准）		
8	未按规定提交、报送、张贴、公示、通报、公布有关信息或提交、报送、张贴、公示、通报、公布虚假信息的	1
9	提供房屋租赁关联服务，未向出租人或承租人说明服务内容和收费标准的	1
10	未按照规定如实记录业务情况或保存住房租赁合同的	1
11	聘用或指派已在其他住房租赁企业登记的从业人员在本企业开展住房租赁活动的	1
12	以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或强制交易的	2
13	强制或诱导承租人使用“租金贷”的	2
14	泄露或不当使用委托人的个人信息或商业秘密，谋取不正当利益的	2
15	未按合同约定，向产权人支付租金、或向承租人退还押金、或向承租人提供租赁房屋的	2
16	未按规定擅自对外发布房源信息或发布虚假房源信息的	2
17	采取不正当恶性竞争行为，损害同行或行业声誉、利益的	2
18	为未备案的住房租赁企业从事住房租赁经营活动提供便利的	3
19	不配合房管部门监管工作的	3
20	对突发事件未及时组织开展应急处置和善后工作的或不配合政府相关部门对突发事件应急处置工作统一领导、指挥和协调的	3
21	因住房租赁活动问题引起群体性、恶性信访事件或新闻媒体负面报道，影响重大的	3
22	对行政机关下达的整改通知书，拒不整改或整改不到位的	3