

南京市住房保障和房产局文件

宁房市字〔2021〕248号

关于印发《南京市住房租赁企业信用管理办法 (试行)》及评价标准的通知

江北新区建交局、各区房产（住建）局：

为加强住房租赁企业及其相关从业人员信用管理，提升住房租赁行业服务水平，我局结合行业发展现状和管理工作实际，制定了《南京市住房租赁企业信用管理办法（试行）》和《南京市住房租赁企业信用评价标准》《南京市住房租赁企业高管及店长（管家）信用评价标准》，自本通知印发之日起执行。



南京市住房保障和房产局

2021年12月2日

南京市住房租赁企业信用管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推进住房租赁行业信用体系建设，规范住房租赁市场行为，保障租赁当事人合法权益，根据《江苏省社会信用条例》《南京市社会信用条例》《南京市房屋租赁管理办法》《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》《市政府办公厅关于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的实施意见》等的有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域范围内从事住房租赁经营活动并按规定办理开业报告手续的企业及其高管、店长（管家），其信用信息的采集、信用评价、发布应用等管理工作，适用本办法。

本办法所称住房租赁企业，是指开展住房租赁经营业务，将自有住房或者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。包括法人和个体工商户。

本办法所称企业高管，是指工商注册登记信息记载的企业法定代表人、负责人、高管、股东等，以及个体工商户经营者。

本办法所称店长（管家），是指租赁企业门店、长租公寓项目的具体运营负责人。

第三条 本办法所称信用信息是指住房租赁企业及其高管、店长（管家）在从事住房租赁经营活动中形成的记录能够用以分析、判断其信用状况的信息。

第四条 市住房保障和房产局负责本市住房租赁行业信用信息的指导监督工作，建立健全南京市租赁服务监管平台（以下简称监管平台），制定完善信用管理办法和评价标准。

区房产管理部门负责本辖区内住房租赁企业及其高管、店长（管家）信用信息的日常管理工作，对住房租赁企业的违法违规行依法进行查处，配合做好监管平台的完善工作。

南京市住房租赁行业协会应加强住房租赁行业道德诚信、自律机制建设，配合做好信用信息管理工作。

第五条 住房租赁企业及其高管、店长（管家），信用管理工作应当遵循独立、客观、公正的原则，维护各方主体的合法权益和社会公共利益，保守机构商业秘密和个人隐私。

第二章 信用信息内容

第六条 住房租赁企业及其高管、店长（管家）信用信息是信用评价的主要依据，住房租赁企业信用信息由基本信息、加分信用信息、减分信用信息构成。住房租赁企业高管、店长（管

家) 信用信息由表扬信用信息、曝光信用信息构成。

住房租赁企业的基本信息主要包括企业名称、统一社会信用代码、固定经营场所、注册资本、分支机构数量、法定代表人、信用承诺等。

住房租赁企业及其高管、店长(管家)基本信息主要包括姓名、身份证件号、性别、所属机构、职位等。

第七条 住房租赁企业加分信用信息包括下列内容：

(一) 从事住房租赁经营活动获国家、地方政府、行业主管部门、行业协会表彰的信息；

(二) 加入住房租赁行业协会并任职的信息；

(三) 其他加分信息(如优质服务企业、热心公益、配合管理部门和协会工作得力等信息)；

(四) 国家、省、市规定的其他诚实守信信息。

第八条 住房租赁企业减分信用信息包括下列内容：

(一) 市、区房管部门下达的约谈记录、行业检查通报批评、整改通知书、行政处罚决定书、其他相关认定文件等信息；

(二) 经市、区房管部门查证属实的信访投诉、媒体反映的违规行为信息；

(三) 国家、省、市、区房管部门根据相关规定认定的其他有违诚信信息。

第三章 信用信息采集

第九条 信用信息采集来源：

- （一）住房租赁企业自行申报的信用信息；
- （二）主管部门在日常管理中收集的住房租赁企业加分和减分信用信息以及企业高管、店长（管家）表扬信用信息和曝光信用信息；
- （三）其他相关部门提供的住房租赁企业加分和减分信用信息以及企业高管、店长（管家）表扬信用信息和曝光信用信息；
- （四）社会公众向主管部门反映的住房租赁企业加分和减分信息以及企业高管、店长（管家）表扬信用信息和曝光信用信息；
- （五）其他来源。

第十条 住房租赁企业通过监管平台及时录入机构以及企业高管、店长（管家）基本信息，进行动态管理，并对录入信息的真实性和准确性负责。区房管部门可对机构填报信息的真实性和准确性进行核查。

第十一条 住房租赁企业及企业高管、店长（管家）的基本信息和信用信息，在南京网上房地产对外公示，社会公众可通过网站进行查询。

第四章 核定和发布

第十二条 市住房保障和房产局根据信用分值对住房租赁企业实行信用等级评级制度。办理开业报告手续的住房租赁企业可获得相应初始分，初始分加上基本信用信息指标得出的分值作为企业的基本分，在基本分的基础上按照评价标准指标加分或减分产生最后得分，确定信用等级。

住房租赁企业高管、店长（管家）的表扬信用信息、曝光信用信息记入人员信用档案并公示。

第十三条 住房租赁企业信用信息的记分按照《南京市住房租赁企业信用评价标准》进行。住房租赁企业信用评级周期为1年，周期内信用分数实行动态管理，记分周期期满，重新评定信用等级（信用等级评定时间为每年一季度）。等级评定分值根据基本分和上个周期累计的信用信息分值总和计算（其终止日为年末）。上个周期信用记录作为历史数据永久保存在信用信息档案中。

新开业住房租赁企业自办理开业报告手续起，对其信用情况开始记分管理，信用等级于下一评级周期根据基本分和累计信用分数得出。

第十四条 住房租赁企业信用等级分为 A 级、B 级、C 级、D 级四个等级，分值越高，信用等级越高。

A 级得分应大于等于100分，B 级得分应大于等于80分，C

级得分应大于等于60分，低于60分为 D 级。

信用等级有效期为1年。

第十五条 住房租赁企业信用等级情况及经核定的企业及其高管、店长（管家）信用信息，通过南京市住房保障和房产局官网、南京网上房地产等相关媒介向社会公布。

第十六条 有下列情形之一的住房租赁企业，不再参加本年度扣分定级，直接定为 D 级：

- （一）经判决构成犯罪的；
- （二）违法违规，侵害他人权益，造成恶劣社会影响的；
- （三）从事“高进低出”“长收短付”高风险经营活动，造成恶劣社会影响或引起群体性、恶性信访事件或新闻媒体负面报道，影响重大的。

第十七条 住房租赁企业信用信息的采集与记录应准确及时，并加强对信用信息发布前的审核管理，对于拟减分项的发布，各级房地产行政主管部门应通过南京网上房地产等相关媒介进行 3 天的公示。

第十八条 当事人对有关信用信息有异议的，可实名向市、区房产行政主管部门提出书面异议。市、区房产行政主管部门应当在15日内予以核查，异议成立的，应当及时更正，消除影响；异议不成立的，应书面告知申请人。

第十九条 信用评价为 A 级的住房租赁企业优先享有在代

办房源核验、合同网签备案等房地产业务时，可根据实际情况便利服务；在日常检查、专项检查中优化检查频次；在各类评比表彰中，予以优先推荐。

信用评级为 D 级的住房租赁企业取消次年信用等级评定资格，恢复评级后2年内信用等级不得评为 A 级。

对存在严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序、拒不履行司法裁判或行政处罚决定、屡犯不改、造成重大损失的住房租赁企业及其高管、店长（管家），坚决依法依规在一定期限内实施市场和行业禁入措施，直至永远逐出市场。

第五章 附 则

第二十条 对参与信用管理的工作人员在履职过程中存在玩忽职守、弄虚作假、滥用职权、隐瞒不报、徇私舞弊，依法给予处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第二十一条 本办法由南京市住房保障和房产局负责解释。

第二十二条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行。

南京市住房租赁企业信用评价标准

序号	评价项目	评价内容	评价标准	加分值	判定依据
1	基本分	1.1 基本信息	1.1.1 初始分 80 分；	80	系统自动评价
			1.1.2 本年度租赁登记备案量排名 1~10 位的，本年度加 10~1 分；	1-10	
			1.1.3 向监管平台推送租赁住房房源，通过房源核验后发布的房源量按 0.01 分/套（间），最高不超过 10 分；	0.01-10	
			1.1.4 办理租赁登记备案的房源量 0.02 分（套间），最高不超过 10 分；	0.02-10	
			1.1.5 年度评价满意率达到 90%，加 10 分；达到 80%以上，加 5 分；	5-10	
			1.1.6 年度评价率达到 90%以上，加 10 分；达到 80%以上，加 5 分。	5-10	
2	加分信用信息	2.1 加分行为	2.1.1 从事住房租赁经营活动中，获得市级以上相关行政主管部门表彰，加 10 分；	10	相关认定文件
			2.1.2 从事住房租赁经营活动中，获得区级相关行政主管部门表彰，加 5 分；	5	
			2.1.3 从事住房租赁经营活动中，获得市住房租赁行业协会表彰，加 5 分；	5	
			2.1.4 任职南京市住房租赁行业协会会员、理事、秘书长、副会长、会长单位的，分别加 2 分、3 分、4 分、4 分、5 分；	2-5	

		2.1.5 其他加分信息，如获评优质服务企业、热心公益、自愿缴纳与经营规模相匹配的风险保证金，配合管理部门和协会工作得力等，加 1-5 分。	1-5	
--	--	--	-----	--

序号	评价项目	评价内容	评价标准	减分值	判定依据
3	减分信用信息	3.1 住房租赁企业一般减分行为	3.1.1 未按照规定如实记录业务情况或保存住房租赁合同的；	3	
			3.1.2 出租房居住人数超标或人均建筑面积不达标；	3	
			3.1.3 其他行政部门作出的较轻行政处罚决定的；	3	
			3.1.4 法律、法规、规章和省信用管理机构规定的其他一般失信行为；	3	
			3.1.5 企业受到其他部门监督检查、抽查、约谈等信用监管。	3	
		3.2 住房租赁企业较重减分行为	3.2.1 住房租赁合同符合登记备案条件，应备案而未备案的；	1-10	行业检查通报、整改通知书、行政处罚决定书、其他相关认定文件
			3.2.2 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；	5	
			3.2.3 拒绝协助公安机关或街道、社区采集出租房屋信息的；	5	
			3.2.4 企业及其法定代表人、高管因提供的住房租赁服务违法，受到行政强制；	5	
			3.2.5 企业被市场监管部门列入经营异常名录；	5	
			3.2.6 企业受到负面行政裁决；	5	
			3.2.7 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；	5	

		3.2.8 厨房、卫生间、阳台、地下储藏间出租供人租住的；	5	
		3.2.9 对出租属于违法建筑的房屋、出租不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋、出租违反规定改变房屋使用性质的；	10	
		3.2.10 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；	10	
		3.2.11 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；	10	
		3.2.12 提供房屋租赁或其他关联服务，未向出租人或承租人说明服务内容和收费标准的；	10	
		3.2.13 强制或诱导承租人使用“租金贷”的；	10	
		3.2.14 未按合同约定，向产权人（或委托出租人）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；	10	
		3.2.15 发布虚假房源信息的；	10	
		3.2.16 未按规定开展租金银行监管的；	10	
		3.2.17 收取看房费、信息费的；	10	
		3.2.18 为未办理开业报告的住房租赁企业从事住房租赁经营活动提供便利的；	10	
		3.2.19 未完成合同约定事项，或服务未达到合同约定标准，强制收费的；	10	
		3.2.20 其他行政部门作出的较重行政处罚决定的。	10	
		3.3.1 拒不执行主管部门做出的已经生效的处罚或限期整改决定的；	20	

3.3 住房租赁企业严重减分行为	3.3.2 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的；	20	行业检查通报、整改通知书、行政处罚决定书、其他相关认定文件
	3.3.3 企业及其法定代表人、高管因提供的住房租赁服务违法而受到刑事处罚的；	20	
	3.3.4 其他行政部门作出的严重行政处罚决定的；	20	
	3.3.5 在一个评级周期内发生2次以上同类较重失信行为或3次以上较重失信行为的；	20	
	3.3.6 不配合房产（住建）部门或其他部门监管工作的；	40	
	3.3.7 采取虚假、多报等方式骗取住房租赁市场发展专项资金或其他涉企资金补贴的	40	
	3.3.8 非法侵占、挪用租金、押金；	40	
	3.3.9 与租房人签订虚假租赁合同或牵线搭桥以骗取住房租赁补贴；	40	
	3.3.10 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；	40	
	3.3.11 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，造成不良影响的；	50-80	
	3.3.12 从事“高进低出”“长收短付”高风险经营活动造成不良影响的；	80	
	3.3.13 法律、法规和国家规定的其他严重失信行为。	20	

注：同一违背诚信行为，涉及多项减分项目的，以最高减分项为减分值。

南京市住房租赁企业高管及店长（管家）信用评价标准

序号	评价项目	评价内容	评价标准	判定依据
1	表扬信用信息	1.1 表扬行为	1.1.1 从事住房租赁经营活动中，获得市级以上相关行政主管部门表彰； 1.1.2 从事住房租赁经营活动中，获得区级相关行政主管部门表彰； 1.1.3 从事住房租赁经营活动中，获得市住房租赁行业协会表彰； 1.1.4 其他良好信息。	相关认定文件
2	曝光信用信息	2.1 一般曝光行为	2.1.1 提供服务的住房租赁合同符合登记备案条件，应备案而未备案的； 2.1.2 未按照规定如实记录业务情况或保存住房租赁合同的； 2.1.3 提供服务的出租房居住人数超标或人均建筑面积不达标； 2.1.4 其他行政部门作出的较轻行政处罚决定的； 2.1.5 法律、法规、规章和省信用管理机构规定的其他一般失信行为。	行业检查通报、整改通知书、行政处罚决定书、其他相关认定文件
		2.2 较重曝光行为	2.2.1 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； 2.2.2 拒绝协助公安机关或街道、社区采集出租房屋信息的； 2.2.3 因提供的住房租赁服务违法受到行政强制； 2.2.4 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； 2.2.5 提供的住房租赁服务中，存在厨房、卫生间、阳台、地下储藏间出租供人租住的； 2.2.6 提供的住房租赁服务中，存在出租属于违法建筑的房屋、出租不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋、出租违反规定改变房屋使用性质的； 2.2.7 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； 2.2.8 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； 2.2.9 提供房屋租赁或其他关联服务，未向出租人或承租人说明服务内容和收费标准的； 2.2.10 强制或诱导承租人使用“租金贷”的； 2.2.11 发布虚假房源信息的； 2.2.12 收取看房费、信息费的； 2.2.13 为未办理开业报告的住房租赁企业从事住房租赁经营活动提供便利的； 2.2.14 未完成合同约定事项，或服务未达到合同约定标准，强制收费的； 2.2.15 其他行政部门作出的较重行政处罚决定的； 2.2.16 法律、法规、规章和省信用管理机构规定的其他较重失信行为。	行业检查通报、整改通知书、行政处罚决定书、其他相关认定文件

		2.3 严重曝光行为	<p>2.3.1 拒不执行主管部门做出的已经生效的处罚或限期整改决定的；</p> <p>2.3.2 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的；</p> <p>2.3.3 因提供的住房租赁服务违法而受到刑事处罚的；</p> <p>2.3.4 不配合房产（住建）部门或其他部门监管工作的；</p> <p>2.3.5 与租房人签订虚假租赁合同或牵线搭桥以骗取住房租赁补贴；</p> <p>2.3.6 非法侵占、挪用租金、押金；</p> <p>2.3.7 从事“高进低出”“长收短付”高风险经营活动造成不良影响的；</p> <p>2.3.8 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；</p> <p>2.3.9 其他行政部门作出的严重行政处罚决定的；</p> <p>2.3.10 法律、法规和国家规定的其他严重失信行为。</p>	<p>行政处罚决定书、 司法机关判决书、 其他相关认定 文件</p>
--	--	------------	---	--