海南省房地产开发企业和经纪机构信用管理办法

（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范全省房地产市场秩序，促进房地产开发企业、经纪机构等市场主体诚信经营，引导房地产业高质量发展，加快构建以信用为核心的新型市场监管机制，营造自贸港良好营商环境，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中共中央办公厅国务院办公厅关于推进社会信用体系建设高质量发展促进形成新发展格局的意见》《国务院办公厅关于进一步完善失信约束制度构建信用建设长效机制的指导意见》《海南自由贸易港社会信用条例》等规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 在我省行政区域范围内从事房地产开发经营、房地产经纪等活动的房地产开发企业和经纪机构（以下简称“房地产市场信用主体”），其信用信息认定、采集、评价、发布、信用修复及监督管理活动，适用本办法。

 第三条 本办法所称信用信息是指房地产信用主体在房地产开发经营、经纪活动中形成并用以分析、量化其信用状况的记录，以及房地产市场信用主管部门在履行法定职责、提供公共服务过程中产生和获取的信息。

房地产市场信用管理，是指以信用信息为依据，对房地产市场信用主体信用状况进行综合评价，并将评价结果应用于房地产市场开发经营、房地产经纪等方面的活动。

第四条 信用管理工作遵循客观、准确、公正、及时的原则，实行省级统一管理、分级实施。房地产市场信用管理主管部门应当保障信用信息的真实性、完整性和及时性，依法保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第五条 房地产市场信用主管部门构建以信用为基础的房地产市场监管机制，对监管对象进行分级分类监管，加强对守信行为的倡导和褒扬，依法对失信行为进行惩戒和约束。加强与其他地区、部门的信用合作，推进信用跨地区、跨部门联合惩戒。

第六条 各级住房城乡建设主管部门是我省房地产市场信用主管部门，具体实施房地产市场信用管理工作，加强与综合行政执法、行政审批等部门的协作，综合行政执法、行政审批等部门协助配合住房和城乡建设主管部门做好房地产市场领域的信用管理工作。也可委托有关部门或组织在受委托范围内实施。

省房地产市场信用主管部门主要履行以下职责：

（一）制定全省统一的信用管理规定和评分标准，并做好监督指导工作；

（二）建立完善房地产市场信用主体信用档案手册和全省统一的信用管理系统；

（三）推动建立跨部门、跨地区的信用信息共享机制；

（四）按照管理权限，认定、归集、发布、修复房地产市场主体信用信息，实施本省信用评价和发布评价结果；

（五）统筹协调信用应用场景创建，以信用为基础组织实施差别化管理。

市县（含园区、下同）房地产市场信用主管部门主要履行以下职责：

（一）具体组织实施本地区的房地产市场信用管理工作，认定、归集、发布、修复本地区房地产市场信用主体信用信息。

（二）配合信用档案手册的监督管理，按规定依据信用评价结果实施差别化管理。

第七条 房地产市场信用主体应按要求及时建立和更新信用档案手册，按规定及时、准确、完整归集信用信息。

房地产市场信用主体首次在我省范围内开展业务前，应当通过信用信息系统向企业所在地房地产行政主管部门提交申请，建立信用信息档案，完整填写相关信息。

第八条 鼓励行业协会、第三方服务机构、金融保险担保机构、新闻媒体等各类单位和个人依法参与房地产市场信用管理。

鼓励行业协会探索建立行业内信用管理制度，依法将失信行为记入会员信用档案，加强行业自律。鼓励会员以自主申报、自主承诺等形式提供自身社会信用信息。

第二章 信用信息分类

第九条 信用信息分为基本信用信息、良好信用信息和不良信用信息三类。

基本信用信息是指登记注册信息、经营生产信息、从业人员信息等。

良好信用信息，是指房地产市场信用主体在参与我省房地产市场相关活动中获得的县级以上住房城乡建设主管部门或其认可部门的表彰奖励，以及有效履行社会责任、积极开展党建工建等信息。

不良信用信息是指房地产市场信用主体在参与我省房地产市场相关活动中不履行法律、法规、党中央国务院政策文件规定和生效法律文书规定义务，以及在接受行政管理和公共服务过程中做出虚假承诺或者不履行承诺，受到主管部门的行政处罚的信息以及经依法认定的其他不良信用信息。

第十条 信用信息实行目录制管理。省住房城乡建设主管部门以法律、法规或者党中央、国务院政策文件为依据，以全国和海南公共信息信息基础目录为基础，以其他能反映信用状况和经营状况的信息为辅助，制定海南省房地产开发企业和经纪机构信用评价标准，经批准后公布实施，并动态更新。

各市县应执行海南省房地产市场信用主体信用评价标准。设区市可依据本地区地方性法规，制定仅适用于本地区的房地产开发企业和经纪机构信用评价补充标准。

第三章 信用信息认定采集

第十一条 信用信息按照“谁产生，谁负责”、“谁监管、谁负责”原则，住房城乡建设、综合行政执法、行政审批等部门负责信用信息的认定，住房城乡建设主管部门依据职权负责信用信息的采集。信用信息采集主要通过以下方式：

1. 通过政府数据共享途径获取；
2. 房地产市场信用主体自行填报；
3. 房地产市场信用主管部门在日常管理工作中获取的相关信息，以及有关政府行政部门通报涉及房地产市场信用主体违规行为的文件；
4. 行业协会、商业银行及其他组织提供并经核实认定的相关信息；
5. 群众投诉、反映并经核实认定的相关信息；
6. 媒体公开披露并经核实认定的相关信息；
7. 司法机关和纪检监察部门认定的违法违纪信息；
8. 其他经核实的相关信息。

采集信用信息时，应将认定文书或相关证明材料一并采集录入信用管理系统。

第十二条 信用信息在做出认定决定或房地产市场信用主体提交认定申请后3个工作日内完成认定和采集。综合行政执法、审批等其他部门作出的决定涉及房地产市场信用信息认定、采集的，同级住房城乡建设主管部门应在收到同级其他部门转来的相关文书等认定材料后的3个工作日内完成采集。

国家和省级层面作出的表彰、处罚决定由省住房城乡建设主管部门负责采集。

第十三条 基本信用信息的认定以相关证明材料或监管系统中记载的信息为依据；

良好信用信息的认定，以表彰、奖励、确认文书或者证书以及其他证明文件为依据。

不良信用信息的认定，应当以下列具有法律效力的文书为依据：

（一）生效的司法裁判文书和仲裁文书；

（二）行政处罚、行政裁决等行政行为决定文书；

（三）县级以上主管部门制发的认定决定书、通报、通知、通告、公告等行政文书。

（四）法律、法规和国家有关规定中规定的可以作为失信行为认定依据的其他文书。

第十四条 除列入严重失信主体名单外，认定和采集部门应当在制发或收到不良信用信息认定文书后3个工作日内将认定失信行为通知失信主体。

　　通知方式包括但不限于由当事人当面签收，或者通过邮件的方式发送至我省信用档案手册上登记的电子邮箱，并以邮件发送成功视为通知到位。

第四章 信用信息公布

第十五条 房地产市场信用主体信用信息的记录、归集、评价、共享、公开、修复等管理工作统一通过信用管理系统进行。全省使用统一、规范、完整的信用数据标准和信用信息条目。加强信用信息共享，积极推进与其他信用信息系统实现互联互通、数据共享。信用信息依法共享给国家机关和具有管理公共事务职能的组织。除信用信息条目中明确规定信用信息不公开外，信用信息一般对社会公开。

第十六条 信用信息按照“谁采集，谁公布”的原则，由采集部门在采集、认定并录入信用管理系统后即时予以公布。信用信息记录在信用主体信用档案手册中。

良好信用信息公布内容包括房地产市场信用主体名称、良好行为代码和内容、授予部门和时间、授予文件、记录部门和披露期限；不良信用信息公布内容包括房地产市场信用主体名称、不良行为代码和内容、行政处理或处罚机关、行政处理文件、行政处罚决定内容、司法机关生效法律文书内容、记录部门和披露期限。

第十七条 信用信息披露期限一般不超过5年，法律、法规另有规定的从其规定。信用信息披露期自该信用信息认定或发生之日起开始计算；失信行为处于持续状态的，披露期限自失信行为终止之日起计算。法律、法规另有规定的从其规定。

第十八条 在披露期限内，信用信息参与信用评价。披露期限届满后不再披露，转入信用管理系统后台长期保存。不在披露期的信用信息不参与信用评价，不作为信用奖惩的依据。

第十九条 房地产市场信用主体对信用信息认定、采集内容存在异议的，可以自信用信息公布之日起15日内向认定和采集部门提出书面异议申请。采集部门负责在收到异议申请材料之日起1个工作日内作出异议标注，认定部门负责在收到异议申请材料之日起7个工作日内将核查及处理结果反馈申请人。情况复杂的，经认定部门负责人批准可延长核查期限，但整个异议处理期限累计不得超过15个工作日。对司法裁决、行政处罚等的异议处理，国家法律法规有相关规定的，从其规定。

对于核查确实有误的，认定部门应当予以更正或者撤销，并告知申请人，采集部门依据认定部门意见及时更改采集的信息；作出不予变更决定的，应当说明理由。

异议处理期间，不影响信用信息记录参与信用评价管理。

第五章 信用评价方法

第二十条 信用评价实行量化评分制，并汇总计算得出房地产市场信用主体信用评价综合得分。

第二十一条 房地产市场信用主体信用管理实行阶段评价的信用评价方法，以6个月为一个评价周期，信用评价管理系统根据评价周期内房地产市场信用主体综合得分情况，按照得分高低自动形成信用评价等级。

第二十二条 房地产市场信用主体的信用评价等级分为A（优秀）、B（良好）、C（一般）、D（差）四个等级。

（一）A（优秀）：信用评价得分大于等于100分且评价时点前一年内无不良信用信息；

（二）B（良好）：信用评价得分大于等于80分且小于100分，且评价时点前一年内不良信用信息扣分累计不超过5分；

（三）C(一般）：信用评价得分大于等于60分且小于80分，且评价时点前一年内不良信用信息扣分累计不超过5分；

（四）D(差)：信用分值小于60分。

第二十三条 对首次进入我省房地产市场或阶段评价节点前三年内无实际经营活动的房地产市场信用主体，不参与信用评分，信用评价为待评价。

第六章 信用结果应用

第二十四条 房地产市场信用主管部门不断丰富信用评价结果的应用领域，在行政、市场、社会等领域开展信用奖惩，将企业信用信息和信用评价结果作为政府采购、招标投标、获得融资、行政审批、市场准入、资质审核等事项的参考依据，实行差别化监管。

房地产市场信用主管部门加强与其他部门的信用合作，在相关应用场景中使用相关部门、领域的信用数据，推进信用联合奖惩。

第二十五条 房地产市场信用主体信用信息依据本办法规定公示后，房地产信用主管部门向其他有关部门、公民个人共享信用信息档案，并作为政府采购、招标投标、获得融资、行政审批、市场准入、资质审核等事项的参考依据。

鼓励第三方信用服务机构依法使用房地产市场信用信息，为社会提供信用产品和服务。

第二十六条 依法对企业实施以下的差别化管理措施：

1. A级信用企业：

1.免于企业资质动态核查；

2.根据实际情况在行政检查中优化检查方式、检查频次；

3.在行政许可等工作中予以容缺受理、优先办理等便利措施；

4.在政府优惠政策实施中，同等条件下列为优先选择对象或者予以重点支持；

5.优先向市场推荐；

6.相关单位可依法在融资、担保保险方面给予优惠；

7.根据保函情况，适当降低商品房预售资金的监管额度；

8.在房地产市场信用主管部门门户网站或相关媒体进行宣传推介。

（二）B级信用企业：

1.根据实际情况在行政检查中优化检查方式、检查频次；

2.在政府优惠政策实施中，同等条件下列为优先选择对象；

3.相关单位可依法在融资、担保保险方面给予优惠；

4.在房地产市场信用主管部门门户网站或相关媒体进行宣传推介。

（三）C级信用企业：按照有关法律法规和政策规定实施常态监管。

（四）D级信用企业：

1.实施重点监督和高频率的日常检查；暂停或取消评先评优资格；

2.不支持申请财政性资金项目；

3.不支持享受优惠政策和信用承诺制等便利措施；

4.不支持参与政府投资或者政府与社会资本合作的建设项目；

5.适当提高商品房预售资金一定比例的监管额度；

6.法定代表人、实际控制人、主要负责人、参股股东不得担任新成立的房地产开发企业、经纪机构的法定代表人。

第七章 严重失信主体管理

第二十七条 对因违法违规行为造成严重后果或影响的房地产市场信用主体，依照法律、法规和国家有关规定确定的标准，依法列入严重失信主体名单。

第二十八条 列入严重失信主体名单的房地产市场信用主体在披露期不开展信用等级评价，直接作为最严格监管对象。严重失信主体名单披露期届满后，按照其当时信用分值和等级实施信用管理。

第二十九条 作出认定严重失信主体名单决定前，认定部门应当出具并送达认定严重失信主体名单告知文书，告知信用主体决定的事由、依据、提出异议的期限及依法享有的权利。期限内信用主体提出异议的，应当予以核实。房地产市场信用主体要求听证的，认定单位应当组织听证。处理结果应当在规定时限内反馈。

第三十条 将房地产市场信用主体列入严重失信主体名单，认定部门应当出具并送达认定严重失信主体名单决定书，决定书应当载明事由、依据、失信惩戒措施提示、修复及移出条件和程序以及救济途径等。

第三十一条 房地产市场信用主体被列入严重失信主体名单的，认定和采集部门在记录相关失信信息时，应当标明对相关失信行为负有责任的法定代表人、主要负责人、实际控制人和其他直接责任人的信息，并依照有关规定实施相应的惩戒措施。

第八章 信用修复

第三十二条 除有明确规定外，根据“谁监管、谁修复”的原则，由房地产市场信用主管部门结合认定部门意见实施信用修复。修复完成后在信用管理系统上及时进行登记。

第三十三条 信用修复方式包括完成整改、纠正失信行为、消除不良影响、接受约谈、参加培训考试、作出信用承诺、参加公益慈善等。

推行采用信息化方式进行信用修复，房地产市场信用主管部门应明确专门人员负责信用修复工作，提高信用修复效率。

房地产市场信用主体在完成合规整改、纠正失信行为、消除不良影响后方可实施信用修复。

第三十四条 申请信用修复应当遵循以下程序:

(一)申请受理。失信主体申请信用修复应纠正失信行为、消除不良影响，完成相关赔偿。如需接受约谈、培训考试、参加公益慈善等其他修复措施的，还应完成相应的修复工作。失信主体完成规定的修复工作后，向住房城乡建设主管部门提交信用修复申请书及相应的证明材料，说明修复理由和修复事实。

(二)核查核实。失信主体提出申请后15个工作日内，住房城乡建设主管部门采取网上检查、书面检查、实地核查等方式进行检查核实，并作出准予修复或者不予修复的决定，并在信用管理系统上完成登记并说明理由。

第三十五条 房地产市场失信行为在作出准予修复决定，且达到一定披露期后，可采取终止失信惩戒、移出严重失信主体名单、终止共享公开相关失信信息等方式实施信用修复。

第三十六条 具有下列情形之一的，不得予以修复:

（一）未按照要求完成整改、纠正失信行为、消除不良影响、完成相应赔偿等信用修复工作的；

（二）因违反相关法律法规规定，依法被限制取得、暂扣资质、许可、资格或行业禁入期限尚未期满的；

（三）法律法规或者党中央、国务院政策文件明确规定不可修复的。

第三十七条 房地产市场信用主体申请修复过程中存在严重弄虚作假、不履行承诺、故意隐瞒事实、实施欺诈的，不得予以修复或撤销已作出的修复决定，且在一年内不再受理其信用修复申请。

第九章 监督管理

第三十八条 省房地产信用主管部门对各市县房地产市场信用主管部门信用管理工作开展指导和监督检查，对存在违反房地产市场信用认定、采集、应用、修复等信用管理规定的，责令限期纠正，情节严重的，依法追究责任单位和责任人员责任。

第三十九条 房地产信用主管部门要坚持保护市场主体合法权益，注意信用主体隐私和商业秘密保护，合法利用信用信息，严禁泄露、篡改、毁损、窃取信用信息或利用信用信息谋私等行为，对有上述行为的，依法依规严格追究相关单位和人员责任。

第十章 附则

第四十条 本办法由省住房城乡建设厅负责解释。各市县房地产市场信用主管部门可结合当地实际，依据本办法制定实施细则，规范信用信息认定、采集、信用修复等相关办理程序。

第四十一条 本办法自2022年x月x日起施行，有效期3年。