宁波市住房租赁企业信用管理办法（试行）

（公开征求意见稿）

第一章 总则

第一条【目的及依据】为加强住房租赁企业信用管理，促进住房租赁企业诚信经营、规范服务，保障群众合法权益，促进我市住房租赁市场健康发展，根据国务院办公厅《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指导意见》（国办发〔2019〕35号）、住房和城乡建设等部门《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）、浙江省委省政府办公厅《关于加快推进信用“531X”工程 构建以信用为基础的新型监管机制的实施意见》、《浙江省公共信用条例》等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】在我市行政区域内开展住房租赁经营的住房租赁企业的信用管理，适用本办法。

从事住房租赁经纪服务的房地产经纪机构信用管理按照《宁波市房地产经纪机构及从业人员信用记录公示办法（试行）》（甬建发〔2018〕53号）执行。

列入浙江省公共信用信息目录的信用信息，按照《浙江省公共信用管理条例》等管理。

第三条【职责分工】宁波市住房和城乡建设局负责全市住房租赁企业信用管理的监督和指导。

区（县、市）、开发园区住建部门负责本辖区内开展住房租赁经营的住房租赁企业信用信息的管理工作。

宁波市住房和城乡建设局和区（县、市）、开发园区住建部门统称为“信用管理部门”。

第四条【行业自律】宁波市房地产业协会应当充分发挥行业组织引导作用，协助信用管理部门积极开展住房租赁行业信用承诺、诚信教育、评优评先等工作，加强行业自律管理，促进住房租赁行业健康发展。

第五条【信用管理】信用管理部门应当依托宁波市住房租赁监管服务平台（以下简称“租赁平台”），及时、准确、全面地对住房租赁企业的各类信用信息进行采集、公示、评价及分类监管。

第六条【信用信息】住房租赁企业信用信息包括基础信息、良好信用信息和不良信用信息。

基础信息是指住房租赁企业开业申报信息、租赁房源申报及挂牌数量、租赁合同网签备案数量等信息。

良好信用信息是指住房租赁企业在日常经营活动中遵守相关法律规定，诚信经营，规范服务，受到各级政府、行政管理部门、行业协会的奖励、表彰等信息。

不良信用信息是指住房租赁企业在日常经营活动中违反相关法律规定，经行政主管部门查证属实的违法违规行为、行政处罚等信息。

第七条【信用管理原则】住房租赁企业信用信息管理应当遵循合法、安全、准确的原则，不得侵犯国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第二章 信用信息采集

第八条【信用信息采集方式】住房租赁企业信用信息采集通过租赁平台自动采集、住房租赁企业自行申报、信用管理部门主动记录等方式获取。

第九条【基础信息】住房租赁企业基础信息及部分良好信息由租赁平台根据企业的业务情况自动采集。

第十条【良好信用信息】住房租赁企业良好信用信息，由企业通过租赁平台向企业注册地的信用管理部门进行申报，并提供相关奖励、表彰等证明材料，由企业注册地信用管理部门进行认定。

第十一条【不良信用信息】信用管理部门对于在日常检查、处理群众投诉信访等工作中发现的违法违规行为等企业不良信用信息，应当通过租赁平台及时进行记录。

对于跨区域经营的住房租赁企业不良信用信息，可以由企业注册地或房屋所在地的信用管理部门进行记录。

第十二条【不良信用信息报送】信用管理部门应当按照《浙江省公共信用信息条例》规定及时将住房租赁企业不良信用信息报送至浙江省公共信用平台。

第三章 信用信息公示

第十三条【信用信息公示】住房租赁企业的各类信用信息通过宁波市住房和城乡建设局官网或其指定网站进行公示，公示期为7天。公示结束无异议或者异议不成立的，信用信息自动生效。

第十四条【异议处理】住房租赁企业或社会公众对于公示的信用信息有异议的，可以向认定或记录信用信息的信用管理部门提出书面申请，并提供相应的证明材料。异议成立的，应当及时更正；异议不成立的，应当书面告知申请人。

第十五条【不良信用信息有效期】住房租赁企业不良信用信息的有效期为3年，从信用信息生效之日起计算。

第十六条【信用修复】有不良信用信息的住房租赁企业具有主动改正违法违规行为，消除不良影响等情形的，可以向认定或记录信用信息的信用管理部门提交书面信用修复申请。经信用管理部门认定后，不良信用信息的有效期缩短为1年。

第四章 信用评价

第十七条【信用评价】市级信用管理部门定期按照《宁波市住房租赁企业信用评分表》（见附件），对企业的各项信用信息进行量化打分，并根据企业经营类型和信用得分分类评定住房租赁企业信用等级。

进行品牌化经营的关联企业，可以作为整体进行信用评价。

第十八条【更新完善】《宁波市住房租赁企业信用评分表》各项评分指标、分值等将根据实施情况定期进行更新完善。

第十九条【信用等级】住房租赁企业信用等级分为五个等级：

（一）信用得分排名前10%（含）的企业，评为A（优秀）级住房租赁企业；

（二）信用得分排名前10%—75%（含）的企业，评为B级（良好）住房租赁企业；

（三）信用得分排名前75%—90%（含）的企业，评为C级（中等）住房租赁企业；

（四）信用得分排名前90%—95%（含）的企业，评为D级（较差）住房租赁企业；

（五）信用得分排名前95%以后的企业，评为E级（差）住房租赁企业。

第二十条【风险警示企业】有下列情形的住房租赁企业，直接列为风险警示企业，将信用等级划为E级：

（一）拒不履行开业申报、房源申报、租赁合同网签备案等规范要求；

（二）违规建立“资金池”、违规使用“租金贷”；

（三）未经审批、未经业主同意对房源进行改造装修后群租；

（四）以明显高于市场价抢占租赁房源，并造成不良社会影响；收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期，并造成不良社会影响；

（五）采取威胁、恐吓等暴力手段恶意驱逐承租人；

（六）有预谋地强迫交易或恶意挪用客户资金、恶意克扣租金押金；

（七）未按合同约定，强制上涨租金或多收押金；

（八）向政府管理部门提供虚假信用信息。

第二十一条【信用等级公示】住房租赁企业信用等级通过宁波市住房和城乡建设局官网或其指定网站进行公示，供企业或公众查询。

第五章 分类管理

第二十二条【信用等级应用】依据住房租赁企业的信用等级，对企业进行分类管理，实施守信激励、失信惩戒。

第二十三条【信用激励】对信用等级为A级的企业，实施信用激励：

（一）优先推荐参与财政资金补助等政策扶持；

（二）优先推荐参与政府购买服务事项；

（三）优先推荐加大金融支持力度；

（四）降低日常检查频次。

第二十四条【正常监管】对信用等级为B级、C级的企业，实施正常监管：

（一）可推荐参与财政资金补助等政策扶持；

（二）可推荐参与政府购买服务事项；

（三）可推荐加大金融支持力度；

（四）按规定频次进行日常检查。

第二十五条【加强监管】对信用等级为D级的企业，加强监管：

（一）不推荐参与财政资金补助等政策扶持；

（二）不推荐参与政府购买服务事项；

（三）不推荐加大金融支持力度；

（四）增加日常检查频次。

第二十六条【失信惩戒】对信用等级为E级的企业，实施失信惩戒：

（一）限制参与财政资金补助等政策扶持；

（二）限制参与政府购买服务事项；

（三）限制加大金融支持力度；

（四）通过网站、公众号、媒体等向社会发布风险提示，涉嫌违法违规的依法依规查处，构成违法犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

 第二十七条【监督管理】各区县（市）信用管理部门应当加强住房租赁企业的信用管理，及时记录和管理企业信用信息，对住房租赁企业实施分类监管，维护群众合法权益和租赁市场良好秩序。

第二十八条【实施时间】本办法自 年 月 日起施行。

附件：宁波市住房租赁企业信用评分表（试行）

附件

宁波市住房租赁企业信用评分表（试行）

| 评定分类 | 序号 | 评定项目 | 评定标准 | 采集方式 | 标准分 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基础信息（300分） | 1 | 开业信息申报 | 企业向宁波市住房租赁监管服务平台申报工商注册登记信息、经营场所信息、注册人员及从业人员信息等 | 系统获取 | 100分 |
| 2 | 平台挂牌 | 及时申报租赁房源，并通过宁波市房产交易信息服务网进行房源挂牌 | 系统获取 | 100分（通过宁波市房产交易信息服务网挂牌房源的套（间）数占企业申报房源套（间）数的比例等于100%的,得100分;每低10%扣10分,扣完为止） |
| 3 | 平台网签 | 通过宁波市住房租赁监管服务平台进行房源网签备案 | 系统获取 | 100分（通过宁波市住房租赁监管服务平台网签备案的房源套（间）数量占企业全部申报房源套（间）数的比例等于100%的,得100分;每低10%扣10分,扣完为止） |
| 良好信用信息（700分）良好信用信息（700分）良好信用信息（700分）  | 规模化发展（200分） | 1 | 房源规模 | 申报租赁房源套（间）数排名前10%、10%-30%、30%以后的企业 | 系统获取 | 分别为50分、30分、10分 |
| 2 | 备案规模 | 合同网签备案房源套（间）数排名前10%、10%-30%、30%以后的企业 | 系统获取 | 分别为50分、30分、10分 |
| 3 | 房源类型 | 申报租赁房源中重资产租赁房源套（间）数占全部房源数70%以上、60%-70%、50%-60%的企业 | 企业申报 | 分别为40分、20分、10分 |
| 4 | 从业人员 | 从业人员数量排名前10%、10%-30%、30%以后的企业 | 系统获取 | 分别为30分、20分、10分 |
| 5 | 依法纳税 | 住房租赁业务相关税收情况，在甬纳税排名前10%、10%-30%、30%以后的企业 | 企业申报 | 分别为30分、20分、10分 |
| 品牌化经营（180分） | 6 | 企业命名 | 企业名称含“住房租赁”或相关字样的 | 系统获取 | 20分 |
| 7 | 创建品牌 | 企业在监管平台上创建品牌 | 系统获取 | 20分 |
| 8 | 经营年限 | 经营年限满5年的、经营年限满2年不满5年的、经营年限不满2年的 | 系统获取 | 分别为30分、20分、10分 |
| 9 | 行业担当 | 运营保障性租赁住房，提供相关证明 | 企业申报 | 40分 |
| 10 | 企业荣誉 | 获得国家级、省级、市级、区县级相关行政主管部门、行业协会表彰 | 企业申报 | 国家级40分，省级30分，市级20分，区县级10分（可累计加分，上限不超过50分） |
| 11 | 慈善公益 | 积极从事公益慈善事业，并提交相关材料佐证 | 企业申报 | 20分 |
| 专业化服务（320分） | 13 | 安全管理 | 建立完善的安全管理体制，有房屋安全管理相关制度规章。租赁房源通过消防安全评估，并提供相关证明材料 | 企业申报 | 50分 |
| 14 | 资金监管 | 落实住房租赁资金监管相关规定 | 企业申报 | 40分 |
| 15 | 平台对接 | 企业自有平台与宁波市住房租赁监管服务平台对接并实时互通的 | 系统获取 | 40分 |
| 16 | 信息录入 | 从业人员在监管平台实名登记的人数占企业从业人员总量的50%以上和50%以下 | 系统获取 | 分别为20分，10分 |
| 17 | 优质服务 | 为承租人提供管家服务、免押金等支持服务，促进行业专业发展 | 企业申报 | 20分 |
| 18 | 当年度企业服务满意度较高，或受到群众公开感谢 | 企业申报 | 20分 |
| 19 | 无违规经营或者有效投诉 | 系统获取 | 20分 |
| 20 | 科技赋能 | 住房租赁企业使用智能锁、智能大屏等科技手段提升专业化运营管理水平 | 企业申报 | 20分 |
| 21 | 配合调研 | 积极配合政府部门开展住房租赁行业调研，设立租金监测点 | 企业申报 | 30分 |
| 22 | 行业协会 | 加入住房租赁行业协会 | 企业申报 | 30分 |
| 23 | 人员培训 | 企业积极支持本单位从业人员接受继续教育和培训，不断提升职业能力和服务水平的 | 企业申报 | 20分 |
| 24 | 其他信息 | 有其他良好信用信息经部门认可 | 企业申报 | 10分-50分（视信用信息重要程度决定） |
| 不良信用信息不良信用信息 | 1 | 未履行安全管理义务 | 未定期对出租屋消防及用电、燃气等相关设施进行安全隐患排查，未告知承租人房屋注意事项及消防、用电使用事项的 | 主管部门记录 | -20分 |
| 2 | 拖延备案 | 未按要求及时对所签订的住房租赁合同进行网签备案 | 主管部门记录 | -20分 |
| 3 | 违规发布房源 | 未按规定发布房源信息 | 主管部门记录 | -20分，累计扣分不超过100分 |
| 4 | 有效投诉 | 存在房屋质量、空气质量、服务质量等投诉行为，拒不整改的 | 主管部门记录 | -20分 |
| 5 | 调查配合 | 不配合行业主管部门调查 | 主管部门记录 | -20分 |
| 6 | 人员管理 | 纵容本企业人员违反有关规定开展住房租赁业务 | 主管部门记录 | -20分 |
| 7 | 合同违约 | 未按合同约定向房东支付租金或未按合同约定向承租人提供租赁房屋的，或其他合同违约情况的 | 主管部门记录 | -10分/次，累计扣分不超过50分 |
| 8 | 虚假材料 | 违规订立虚假合同、阴阳合同或未经当事人同意擅自订立相关虚假材料 | 主管部门记录 | -20/次,累计扣分不超过60分 |
| 9 | 违规收费 | 未落实明码标价要求收取相关费用，或违背当事人同意，强制提供关联服务、捆绑收费 | 主管部门记录 | -20/次，累计扣分不超过60分 |
| 10 | 管理规范 | 未在经营场所醒目位置按要求公示相关事项 | 主管部门记录 | -10分 |
| 11 | 信息安全 | 泄露或不当使用客户信息、谋取不正当利益 | 主管部门记录 | -20分 |
| 12 | 不正当竞争 | 采取不正当恶性竞争行为，损害同行或行业声誉、利益的 | 主管部门记录 | -20分/次 |
| 14 | 其他不良信息 | 有经相关部门认定的其他不良信用信息 | 主管部门记录 | -50分至-20分（视信用信息重要程度决定），累计扣分不超过100分 |
| 15 | 违规经营 | 拒不履行开业申报、房源申报、租赁合同网签备案等规范要求 | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |
| 16 | 违规建立“资金池”、违规使用“租金贷” | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |
| 17 | 未经审批、未经业主同意对房源进行改造装修后群租 | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |
| 18 | 失信经营 | 以明显高于市场价抢占租赁房源，并造成不良社会影响；收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期，并造成不良社会影响 | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |
| 19 | 采取威胁、恐吓等暴力手段恶意驱逐承租人 | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |
| 20 | 有预谋地强迫交易或恶意挪用客户资金、恶意克扣租金押金 | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |
| 21 | 未按合同约定，强制上涨租金或多收押金 | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |
| 22 | 向管理部门提供虚假信用信息 | 主管部门记录 | 直接列为风险警示企业 |