# 附件

# 杭州市住房租赁企业信用信息管理办法

(征求意见稿）

为进一步加强住房租赁行业管理，规范住房租赁企业行为，提高住房租赁企业的诚信经营意识，保障租赁当事人合法权益，根据《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）《浙江省公共信用信息管理条例》《杭州市社会信用条例》《杭州市人民政府办公厅关于促进我市住房租赁市场平稳健康有序发展的意见》（杭政办函〔2019〕101号）等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

一、总体要求

（一）本办法所称的住房租赁企业信用信息管理，是指房产行政主管部门依据本办法，对在本市行政区域内依法注册开展住房租赁经营服务的企业信用信息进行量化评价，并依据评价结果实施差异化管理的活动。

（二）住房租赁企业信用信息是指住房租赁企业在经营服务和社会活动中形成的记录能够用于分析、判断其信用状况的信息，由基本信息、良好信息和不良信息构成。

（三）市房产行政主管部门负责制定本市住房租赁企业信用信息管理相关政策、标准；负责监督、指导、检查各区、县（市）房产行政主管部门开展相关工作；负责建立健全市智慧住房租赁平台（以下简称租赁平台）；负责对住房租赁企业基本信息和良好信息的认定；负责信用信息评价及评价结果的公示、发布、异议处理及运用。

各区、县（市）房产行政主管部门负责注册在本辖区内住房租赁企业不良信息的采集、认定与修复；负责不良信息异议的受理、核查与认定；负责对住房租赁企业分级实施差异化管理。

（四）住房租赁企业信用信息采集、审核、评价、发布及应用应当遵循依法、客观、公正、审慎和安全的原则，维护社会公共利益和各方主体的合法权益，保护国家秘密、商业秘密和个人隐私。

二、信用信息的分类、采集和审核

（一）信用信息实行分类管理。

1.基本信息是指住房租赁企业开展住房租赁经营服务时自身的基本情况，包括：企业统一社会信用代码、注册登记信息、从业人员、经营规模、经营业绩等信息。基本信息实行动态更新。

2.良好信息是指住房租赁企业开展住房租赁经营服务时受到各级党委、政府、政府部门、行业协会颁发的奖项和表彰等信息。良好信息的有效期为一年。

3.不良信息是指住房租赁企业在从事住房租赁经营活动中，经各级行政机关、司法机关或仲裁机构等认定的有违反相关法律、法规、规章、规范性文件，违反公平竞争、诚实守信原则等开展经营服务行为的信息。不良信息的有效期一般为三年，起始日期以不良信息认定之日起计算，证明文件有明确期限的，以文件规定期限作为起止时间。

（二）信用信息采集方式分为住房租赁企业自主申报和房产行政主管部门采集。采集来源主要有：

1.住房租赁企业申报的注册登记、经营及表彰等信息。

2.住房租赁企业提供的国家企业信用信息公示系统出具的企业信用报告。

3.房产行政主管部门通过住房租赁市场监督检查发现的问题；

4.房产行政主管部门借助信访投诉、举报等发现的违法违规问题；

5.各级行政机关、司法机关或仲裁机构等函告或抄送房产行政主管部门的文件。

（三）基本信息及良好信息由住房租赁企业通过租赁平台主动如实申报，市房产行政主管部门认定。基本信息发生变更的，住房租赁企业应自发生变更之日起5个工作日内完成基本信息变更申报。

（四）不良信息由各区、县（市）房产行政主管部门采集、认定。认定不良信息后，应在5个工作日内录入租赁平台，生成《不良及违规信息告知书》，明确不良信息对应的事项、记分标准、申诉途径和修复途径，发送至企业在租赁平台的账号，并通过手机短信提醒企业在租赁平台登记的联络人及时查收。

（五）住房租赁企业对采集的不良信息有异议的，可在收到《不良及违规信息告知书》之日起5个工作日内，通过租赁平台向企业登记注册地的区、县（市）房产行政主管部门提出异议申诉，并提供佐证材料。区、县（市）房产行政主管部门自收到之日起5个工作日内完成核查，将结果发送至企业在租赁平台的账号，并通过手机短信提醒企业在租赁平台登记的联络人及时查收。异议成立的，不予记分。

（六）住房租赁企业发生不良信息记分，及时纠正违规行为、履行相关义务的，自不良信息认定之日起2个月后，可通过租赁平台向实施信用记分的区、县（市）房产行政主管部门提出信用修复申请，并上传作出整改要求或行政处罚的主管部门出具的信用修复确认书等佐证材料。区、县（市）房产行政主管部门自收到之日起5个工作日内完成核查，将结果发送至企业在租赁平台的账号，并通过手机短信提醒企业在租赁平台登记的联络人及时查收。符合信用修复的，注销记分，及时更新信用信息。

（七）住房租赁企业向租赁住房项目出租人提供住房租赁服务品牌输出的，该项目产生的良好信息和不良信息均记入该企业信用信息。

三、信用信息的评价和发布

（一）市房产行政主管部门对信用信息进行评价，确定住房租赁企业的信用得分、信用等级。信用信息评价周期为每年一次，企业信用等级有效期为12个月，自评价结果发布之日起计算，有效期满，重新评价信用等级。

（二）企业信用信息评价采用对基本信息、良好信息、不良信息量化打分的方式进行，信用信息评价得分=基本信息分值+良好信息分值-不良信息分值。信用信息评价按照《杭州市住房租赁企业信用评分标准》（见附件）执行。

（三）信用评价结果公布前，在市房产行政主管部门门户网站和租赁平台上公示5个工作日。公示期间住房租赁企业有异议的，可向市房产行政主管部门提出书面异议申请，并提供佐证材料。市房产行政主管部门自接到异议申请之日起5个工作日内完成核查并将核查结果通知异议申请人，情况复杂的可延长核查时限，但最长不得超过15个工作日，异议成立的，予以变更。

（四）住房租赁企业信用信息分为四个等级，由高至低分别为A级、B级、C级、D级。

A级为信用优秀企业，综合评价得分在90分以上；

B级为信用良好企业，综合评价得分在75分至90分(不含）；

C级为信用一般企业，综合评价得分在60分至75分（不含）；

D级为信用失信企业，综合评价得分在60分（不含）以下。

住房租赁企业在租赁平台开业申报未满一年的，暂不评价信用等级。

综合评价得分在75分以上，有以下情形之一的，信用等级按C级评价。

1.未按照《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》在本市范围的银行设立唯一的资金专用存款账户，落实资金监管相关要求的；

2.未提供国家企业信用信息公示系统出具的企业信用报告。

（五）因住房租赁企业未履行主体责任，有以下情形之一的，信用等级调整为D级，12个月内不予调整等级。

1.发生违反住房租赁相关规定的违法违规行为，且引发公众强烈反映、影响社会稳定的群体性事件，包括但不限于企业长期从事“高收低租”“长收短付”等高风险经营活动、出现人员失联、经营异常等严重问题的；

2.发生人员伤亡或财产损失等较大及以上火灾事故、安全责任事故的；

3.被政府挂牌确定为重大火灾隐患单位的；

4.被公安机关认定为有涉黑涉恶行为的；

5.被行政管理部门认定的其他严重违法违规行为。

以上2条至5条的情形，由相关行政管理部门函告或抄送房产行政主管部门的文件为依据。

（六）住房租赁企业与本市行政区域内其他住房租赁企业之间存在直接或间接控制关系或实际控制关系的，鼓励申请母、子公司信用关联管理，子公司应确定其中一家住房租赁企业作为信用关联母公司。信用关联一经确认，子公司不得再被认定为其他住房租赁企业的信用关联母公司，子公司的信用加、减分值同加同减于信用关联母公司。母子公司未申请信用关联，则子公司的经营业绩、奖项、荣誉等评优评先均不得计入母公司。

母子公司信用关联的建立、变更、解除，均需由住房租赁企业通过租赁平台向市房产行政主管部门提出申请，经核实后予以确立。信用关联自确立之日起，三年内不得进行变更。三年期满后，如企业发生合并、分立、解散、变更控制权等情况确需变更母子关系的予以变更。

（七）市房产行政主管部门根据企业信用信息评价情况, 定期公布结果。对信用信息评分标准实行动态管理,根据租赁平台中全市住房租赁企业得分总体情况及市场出现的新情况和新问题及时调整优化。

（八）住房租赁企业信用评价结果通过市房产行政主管部门门户网站、租赁平台、微信公众号等媒介向社会公布,相关信用信息依据省、市信息公开相关规定、行政主管部门有关规定公开,供社会群众和企业公开查询。鼓励参与信用信息评价的住房租赁企业在项目现场公示本企业以及信用关联企业的信用等级并提供可查询相关信用信息的网址。

四、信用信息的应用

（一）各级房产行政主管部门可以将信用评价结果作为实施分类监管、行业评优评先等工作的依据。

（二）对A级的住房租赁企业，在信用评价结果公布周期内给予以下激励措施：

1.可获年度信用等级荣誉证书，列入“白名单”企业；

2.优先参与住房租赁相关试点工作；

3.依托市房产行政主管部门门户网站、公众号和租赁平台等媒介，对企业宣传推广方面给予支持；

4.放宽住房租赁资金监管要求，风险防控金缴交比例从100%下调至80%；连续两个周期的信用评价结果为A级，风险防控金缴交比例下调至50%；

5.纳入市级及市级以上政府管理部门和行业协会组织的住房租赁企业评优、表彰的内容；

6.其他激励措施。

（三）对C级的住房租赁企业，在信用评价结果公布周期内，给予以下监管措施：

1.列入日常重点监管企业名单，发出信用提醒；

2.约谈企业负责人或直接责任人；

3.加大检查频次，不定期开展抽查，要求企业定期报送整改情况；

4.法定代表人、主要经营管理人员应当参加相关法律、法规、业务知识教育培训；

5.不推荐参与各类评优、表彰；

6.其他监管措施。

（四）对D级的住房租赁企业，在信用评价结果公布周期内，按照C级监管措施执行，并增加以下惩戒措施：

1.向社会发布租赁风险提示；

2.暂停使用租赁平台开展新业务；

3.三年内取消行业内相关评优、表彰；

4.下一评价周期最高按B级信用评价；

5.其他惩戒措施。

本办法自2024年 月 日起施行。

附件：杭州市住房租赁企业信用评分标准

附件

**杭州市住房租赁企业信用评分标准**

| **评价****分类** | **序号** | **评价项目** | **评价标准** | **分值情况** | **信息来源** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本信息100分） | 1.1 | 开户登记（65分） | 向租赁平台申报工商注册登记信息、经营场所信息等基本信息。 | 得65分 | 租赁平台 |  |
| 1.2 | 房源数量（12分） | 在租赁平台已挂牌已上架的有效房源量。 | 房源量1-49套（间）得1分；50-99套（间）得2分；100-499套（间）得4分；500-999套（间）得6分；1000-1999套（间）得8分；2000-3999套（间）得10分；4000套（间）以上得12分。 | 租赁平台 |  |
| 1.3 | 出租率（12分） | 在租赁平台的当前有效房源签约量与房源量之比。 | 房源量低于50间或出租率低于70%均不得分，70%-75%（不含）得2分，75%-80%（不含）得4分，80%-85%（不含）得6分，85%-90%（不含）得8分，90%-95%（不含）得10分；95%以上得12分。 | 租赁平台 | 新启动项目，自投入运营后6个月内可不纳入出租率统计范围。 |
| 1.4 | 备案年限（2分） | 在租赁平台开业申报年限。 | 年限未满2 年不得分；满2年得1分；满3年及以上得2分。 | 租赁平台 |  |
| 1.5 | 监管账户（5分） | 开设租赁资金专用存款账户，并报房产主管部门备案。 | 得5分 | 租赁平台 |  |
| 1.6 | 从业人员（2分） | 在租赁平台登记备案的租赁从业人员数量。 | 实名登记10-19人得1分；20人及以上得2分。 | 租赁平台 |  |
| 1.7 | 合同管理（2分） | 按规定使用示范合同文本或使用已在市场监管局备案的自定合同文本。 | 得2分 | 企业自主申报 | 提供企业使用合同或市场监管局备案证明。 |
| 良好信息（10分） | 2.1 | 表彰情况（5分） | 获得国家级、省级、市级、县（区）级相关行政主管部门以及行业协会荣誉表彰，以获得最高表彰级为加分标准，不累加。 | 按荣誉级别分别加5分、4分、3分、2分、1分。 | 企业自主申报 | 提供相关部门下发的荣誉证书或表彰文件。 |
| 2.2 | 行业发展（2分） | 向行业协会提供促进和规范行业发展的意见建议或研究报告并被采纳。 | 加1分/次，最高上限加2分。 | 企业自主申报 | 提供行业协会采纳证明。 |
| 2.3 | 行业自律（2分） | 自觉落实行业自律,积极配合行业协会管理。 | 加2分 | 企业自主申报 | 提供行业协会相关证明材料。 |
| 2.4 | 培训管理（1分） | 向房产行政主管部门或行业协会培训提供师资力量等。 | 加1分 | 企业自主申报 | 提供培训通知、师资人员等相关证明材料。 |
|   不良信息  不良信息 | 3.1 | 信息变更 | 企业注册信息发生变更或注销等情况未及时更新开业信息。 | 减1分/次 | 各区县（市）房产行政主管部门 |  |
| 从业人员离职后未及时更新人员信息。 |  |
| 3.2 | 接受约谈 | 受到房产行政主管部门约谈、发放书面整改通知书等。 | 减2分/次，最高上限减6分。 | 各区县（市）房产行政主管部门 |  |
| 3.3 | 合同备案 | 住房租赁合同符合登记备案条件，应备案而未备案的。 | 减1分/次，最高上限减5分。 | 各区县（市）房产行政主管部门 |  |
| 3.4 | 经营行为 | 发布虚假租赁房源信息。 | 减5分/次 | 各区县（市）房产行政主管部门 |  |
| 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。 | 减5分/次 |  |
| 恶意克扣押金、租金。 | 减5分/次 |  |
| 未及时更新已成交或撤销委托的房源信息。 | 减1分/次 |  |
| 合同期内，对承租方单方面提高租金，随意变更租金涨幅及延长支付周期；对产权人（委托出租人）单方面降低租金，随意缩短支付周期，延迟支付房租的。 | 减2分/次 |  |
| 已开设租赁资金专用存款账户，但租金、押金等租赁资金未缴入账户管理；风险防控金缴交不足。 | 减5分 |  |
| 企业注册地与实际经营地不一致。 | 减5分 |  |
| 出租房屋：属于违法建筑的；不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；违反规定改变房屋使用性质的。 | 减5分 |  |
| 强制或诱导租赁当事人使用“租金贷”。 | 减5分 |  |
| 3.5 | 信访投诉 | 与住房租赁业务相关的有责投诉率。有责投诉为违反相关法律法规及政策依据、被行政主管部门处罚等可确认企业违规的投诉事项。 | 有责投诉率对应量级为 1/10000、1/1000、1/100 的，所对应的减分分别为 1分、3分、5分。 | 各区县（市）房产行政主管部门、国家企业信用信息公示系统 |  |
| 3.6 | 安全管理 | 不配合相关部门履行出租房屋安全管理职能，未按规定报送相关信息，未落实消防安全管理措施，承接不符合居住房屋出租安全条件的房屋。 | 查处次数占比对应量级1/10000、1/1000、1/100所对应的基础减分分别为1分、3分、5分。 | 国家企业信用信息公示系统 |  |
| 3.7 | 提供虚假材料 | 存在提供伪造、假冒、涂改证件或虚假材料的行为。 | 减5分/次 | 各区县（市）房产行政主管部门 |  |
| 3.8 | 其他情况 | 涉嫌违规行为不配合房产行政主管部门调查处理，拒不落实整改要求。 | 减20分 | 各区县（市）房产行政主管部门 |  |

备注：同一住房租赁企业的同一事项涉及多个减分标准的，按照减分最高标准执行，不作累计减分。