

池建房函〔2021〕557号

## 关于印发《池州市房地产领域信用管理 暂行办法》的通知

各县（区）住房和城乡建设局、江南新兴产业集中区规划建设部、九华山环境资源保护处、开发区建设局：

《池州市房地产领域信用管理暂行办法》业经市住房和城乡建设局党组会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

2021年12月27日

（此件公开发布）



## 池州市房地产领域信用管理暂行办法

**第一条** 为加强我市房地产行业诚信体系建设，规范房地产开发企业、物业服务企业、经纪机构、估价机构行为，促进房地产行业诚信自律，维护各方合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院《城市房地产开发经营管理条例》《物业管理条例》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市行政区域范围内从事房地产开发经营、物业服务、经纪服务、估价服务的企业及执（从）业人员（以下简称“企业及相关执（从）业人员”）的信用信息采集、核定、公示、查询和信用信息服务和管理活动。

**第三条** 池州市住房和城乡建设局是企业及相关执（从）业人员信用信息管理工作主管部门。按照属地管理原则，各县区房地产管理部门具体负责本行政区域内的企业和执（从）业人员信用信息管理工作。池州市房地产管理处具体负责市本级的企业和执（从）业人员信用信息管理工作，并负责建立全市统一的房地产领域信用综合评价平台（以下简称“评价平台”）。

**第四条** 企业及相关执（从）业人员的信用信息采集、核定、公示、使用，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。

**第五条** 评价平台中企业基本信息是根据企业的基本要素生成，主要包括企业注册登记信息、资质等级情况、存续年限、分支机构数量、执业人员信息、经营业绩等，由企业自行录入，经各级房地产管理部门审核通过。执（从）业人员基本信息，主要包括身份信息、执（从）业证书信息、从业经历等，由所在企业一并录入。企业应确保录入信息的真实性、准确性，并及时更新相关变更信息。

**第六条** 企业和相关执（从）业人员信用信息的采集主要通过日常检查、信访或群众举报、媒体曝光及相关管理部门提供等多种方式获取。各级房地产管理部门负责对信用信息的真实性和准确性进行核查，并将经确认的良好信用信息和不良信用信息录入到评价平台，同时将相关证据资料纳入企业信用档案保存。

**第七条** 各级房地产管理部门根据后期另行制定的企业信用行为评分标准对企业实行信用等级评价。

执（从）业人员不实行信用等级评价，其信用行为记入人员信用档案并对外公示，其信用记录内容影响所在企业信用等级评定。

**第八条** 信息采集部门应提前书面告知企业和执（从）业人员拟扣分的不良信用行为，当事企业和相关执（从）业人员自收到书面告知后3个工作日内可提出陈述和申辩。企



业和相关执（从）业人员提出的事实、理由和证据成立的，应当予以采纳。

**第九条** 企业信用等级分为 A 级（信用良好）、B 级（信用合格）、C 级（失信警告）、D 级（失信）四个等级。

企业入网初始分值为 80 分，每满一个评价周期根据评价平台综合评分划分等级。A 级信用分值 $\geq 95$  分； $80 \leq B$  级信用分值 $\leq 94$  分； $60 \leq C$  级信用分值 $\leq 79$  分；D 级信用分值 $\leq 59$  分，列入失信机构名单。

企业一个评价年度内，未发生任何业务的，将自动列为未定级企业；连续 2 年未发生任何业务的，将列为经营异常企业，暂停相关业务系统权限。

企业信用评价周期为 1 年，周期内信用行为评分实行动态管理，记分周期期满，重新评定信用等级。

**第十条** 对信用等级评为 A 级的企业，实施以下奖励措施：

- （一）在日常检查中减少检查频次；
- （二）在各类评比表彰中，予以优先推荐；
- （三）推荐在有关信用网站公示；
- （四）通过媒体、网站等各类媒介向公众推介；
- （五）其他激励措施。

**第十一条** 经评定为 C 级的企业，房地产管理部门应给予警示，列为重点监管机构，在日常检查中增加检查频次。



评定为D级的企业,房地产管理部门将约谈企业相关负责人,并列为重点监管机构,对其开展专项检查。

对存在严重违法违规行为的企业,在现有信用等级评定结果的基础上降低一个信用等级,并视情况暂停相关业务系统权限。

**第十二条 严重违法违规行为主要包括:**

**(一) 房地产开发企业及其相关执(从)业人员严重违法违规行为主要包括:**

1. 未取得预售许可证或现房销售备案证明,擅自销售或变相销售商品房,或收取意向金、认筹金、定金等;
2. 在商品房销售中发布虚假广告,或作欺骗性、误导性宣传;
3. 同一套商品房出售给多个购房人,一房多卖的;
4. 商品房预售资金首付款未及时进入监管账户,或预售人与用款单位串通抽逃重点监管资金的;
5. 交付未组织竣工验收或验收不合格的商品房。

**(二) 物业服务企业及其相关执(从)业人员严重违法违规行为主要包括:**

1. 擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的;
2. 不移交有关资料的;
3. 未取得经营资格从事物业服务的;



4. 挪用专项维修资金的；
5. 未经业主大会同意，擅自改变物业服务用房的用途的；
6. 未按期退出或者擅自撤离物业管理区域的；
7. 未按国家和省有关规定公布物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准或者公布失实的；
8. 物业服务企业及其工作人员挪用、贪污、侵占、擅自处分业主共同利益的。

### **（三）房地产经纪机构及其相关执（从）业人员严重违法违规行为主要包括：**

1. 以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；
2. 泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；
3. 为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；
4. 改变房屋内部结构分割出租；
5. 侵占、挪用房地产交易资金；
6. 承购、承租自己提供经纪服务的房屋；
7. 为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。

### **（四）房地产估价机构及其相关执（从）业人员严重违法**



法违规行为主要包括：

1. 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；
2. 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；
3. 以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
4. 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告。

**第十三条** 房地产管理部门或信息采集部门工作人员在信用信息采集、审核确定、公布各环节过程中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，依法依规给予处分，构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

**第十四条** 本办法由池州市住房和城乡建设局负责解释。

**第十五条** 本办法自印发之日起施行。《池州市房地产领域信用“红黑名单”管理办法（试行）》（池建房〔2020〕71号）同时废止。