

福州市住房保障和房产管理局文件

榕房〔2022〕61号

福州市住房保障和房产管理局 关于印发福州市住房租赁企业信用评价 办法的通知

各有关住房租赁企业：

为加强住房租赁企业信用管理，完善守信激励和失信惩戒措施，根据《福州市人民政府办公厅关于印发福州市落实中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案的通知》（榕政办〔2019〕134号）和《福建省社会信用体系建设工作方案》（闽政办〔2013〕81号），我局制定了《福州市住房租赁企业信用评价办法》，现予以印发，请认真贯彻执行。

福州市住房保障和房产管理局

2022年5月11日

福州市住房租赁企业信用评价办法

第一章 总 则

第一条 为加强住房租赁企业信用管理，促进行业自律，建立健全守信联合激励、失信联合惩戒机制，全面提高我市住房租赁企业诚信经营意识，积极推进住房租赁市场信用体系建设，根据《福州市人民政府办公厅关于印发福州市落实中央财政支持住房租赁市场发展试点工作实施方案的通知》（榕政办〔2019〕134号）和《福建省社会信用体系建设工作方案》（闽政办〔2013〕81号），制定本办法。

第二条 本办法所称住房租赁企业信用管理，是指通过建立住房租赁企业信用评价管理系统，对全市住房租赁企业在从事住房租赁活动中的诚信度进行综合评定分级，并依据评定级别实施分级管理。

第三条 凡在福州市行政区域内从事住房租赁经营活动的住房租赁企业，纳入我市住房租赁企业信用评价管理，住房租赁企业信用评价每2年组织进行1次。

第四条 福州市住房保障和房产管理局（以下简称市房管局）负责全市住房租赁企业信用评价工作。按规定对住房租赁企业信用信息进行量化评分，确定信用等级。

第二章 信用信息采集

第五条 住房租赁企业信用信息是指住房租赁企业在经营活动和社会活动中形成的，能用以分析、判断其信用状况的信息。信用信息包括基本信息、良好信用信息和不良信用

信息。

基本信息是指企业、主要经营管理人员的身份信息，以及历史动态信息。

良好信用信息是指企业、主要经营管理人员在从事住房租赁活动中受到各级政府、相关行政管理部门、住房租赁行业组织奖励、表彰及对社会公益事业做出贡献等行为的信息。

不良信用信息是指企业、主要经营管理人员在从事住房租赁活动中，违反相关法律、法规、规章、政策规定和行业自律公约行为的信息。

住房租赁企业基本信息自成立之日起填报；企业经营业绩通过福州市住房租赁监管服务平台提取，系统不能提取的，由住房租赁企业负责填报；良好信用信息和不良信用信息按实际发生情况进行分类记分。

第六条 住房租赁企业信用信息由住房租赁企业和相关管理部门（单位）提供。信用信息主要包括以下内容：

1. 企业社会信用代码信息、工商登记信息等；
2. 企业经营业务信息；
3. 各级政府、政府部门及住房租赁行业组织授予的荣誉；
4. 受到行政处罚、行政强制及其他行政违法信息；
5. 企业法定代表人、主要经营管理人员在履行职责过程中受到行政处理的信息；
6. 法院生效的判决、裁定、调解和执行信息；
7. 具有法律约束力的文件或经有关行政部门查证属实材料；

8. 参与社会公益活动的证明文件或材料；
9. 其他不良信息和良好信息。

第七条 住房租赁企业应当如实向市房管局提供机构基本信息、经营业务信息和其他信息，并对报送信息的真实性和准确性负责。

第八条 相关单位应当将住房租赁企业、主要经营管理人员和从业人员的经营情况、良好信用和不良信用信息，及时通过信用公示系统或书面材料向市房管局提供。

第三章 信用等级评定及公示

第九条 住房租赁企业信用分级评定按照《福州市住房租赁企业信用评价指标体系》，采取对其良好信用信息和不良信用信息量化打分的方法进行。每个企业基本起评分为 60 分，经营业绩和良好信用信息设定不同分值加分；不良信用信息设定不同分值减分。

第十条 住房租赁企业信用等级分为 5 个等级：AAA 级企业综合评定得分在 90 分（含 90 分）以上；AA 级企业综合评定得分为 80—89 分；A 级企业综合评定得分为 70—79 分；B 级企业综合评定得分为 60—69 分；C 级企业综合评定得分在 60 分以下。

第十一条 按照《中华人民共和国政府信息公开条例》和省、市信息公开有关规定，住房租赁行业信用信息在福州市住房租赁监管服务平台（<https://zljg.ccbhome.cn>）发布。

第十二条 良好信用信息和不良信用信息的加减分有效

期限正常为 3 年，但对社会影响大、影响周期长的不良信用信息计分期可根据情况延长至 5 年，计分期起始时间自信息发布之日起计算；基本信息计分期为永久；企业良好信用信息、不良信用信息在计分失效后作为信用档案永久记录。

第十三条 住房租赁企业可以通过主动纠正失信行为、消除不良社会影响等方式进行信用修复，住房租赁企业信用修复情况可作为信用“黑名单”退出的重要参考。

第四章 信用信息使用

第十四条 住房租赁企业信用等级作为对其实施守信联合激励、失信联合惩戒的依据。

（一）对信用等级为 AAA 级、AA 级和 A 级的住房租赁企业，实行信用激励机制：

1. 列为重点扶持企业，重点跟踪服务；
2. 对其行政许可或备案等行政管理事项设立绿色通道；
3. 优先推荐参与政府购买服务事项；
4. 优先推荐参加国家和省、市评比表彰；
5. 其他激励措施。

（二）对信用等级为 B 级的住房租赁企业，实行信用限制机制：

1. 列入日常重点监控企业名单；
2. 对其发出信用警告；
3. 在行政许可或备案等行政管理事项中严格审查；
4. 限制参加行业评先评优和表彰奖励；
5. 其他限制措施。

(三)对信用等级为C级的住房租赁企业,实行信用惩戒机制:

- 1.列入失信“黑名单”;
- 2.限制其业务办理;
- 3.其他惩戒措施。

第十五条 企业信用等级将作为住房租赁企业申请行政备案、证书变更延续、市场准入等事项和评比表彰的重要参考依据。

第五章 附 则

第十六条 信用信息提供部门、管理部门及其工作人员应当认真履行职责,保证全市住房租赁行业信用管理的公平、公正与公开。对徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的,对直接责任人员和直接负责的主管人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第十七条 本办法自印发之日起实施。

- 附件:
- 1.福州市住房租赁企业信用评价指标体系
 - 2.福州市住房租赁企业信用评价申报评定表
 - 3.福州市住房租赁企业信用综合评价申报表

附件 1

福州市住房租赁企业信用评价指标体系

一、福州市住房租赁行业信用评价指标由基本分值和良好信用评价指标、企业不良信用评价指标等组成。

二、基本分值和良好信用评价指标，包括：基本分加分指标、表彰奖励加分指标、参与社会公益活动加分指标、经营年限及业绩等加分指标。

三、不良信用评价指标，根据违法、违规程度和行为人的主观意愿等因素，划分为 A、B、C、D、E 共 5 个等级，并按照以下分值予以减分：

1. 符合 A 类情形之一的，每项扣 2 分，累计计分；
2. 符合 B 类情形之一的，每项扣 4 分，累计计分；
3. 符合 C 类情形之一的，每项扣 6 分，累计计分；
4. 符合 D 类情形之一的，每项扣 8 分，累计计分；
5. 符合 E 类情形之一的，列入失信名单。

第一部分 基本分值和良好信用评价指标（共 10 项）

A 类（共 3 项）

1. 基本分分值 60 分：住房租赁企业通过市住房租赁监管服务平台注册备案并取得备案证书，得 60 分；已取得工商营业执照未取得备案证书，得 45 分；未取得工商营业执照，得 0 分。

2. 住房租赁企业自备案登记之日起，每经营 1 年加 2 分，

累计计分；

3. 住房租赁企业通过福州市住房租赁监管服务平台发布有效房源信息，得 10 分；未通过福州市住房租赁监管服务平台发布有效房源信息，得 0 分。

B 类（共 3 项）

4. 住房租赁企业或主要负责人获得县处级行政主管部门或市（县）级房地产行业组织表彰的，每次加 3 分；

5. 住房租赁企业或主要负责人获得市厅级行政主管部门或省级房地产行业组织表彰的，每次加 6 分；

6. 住房租赁企业或主要负责人获得省部级及以上行政主管部门或行业组织表彰的，每次加 10 分。

C 类（共 4 项）

7. 住房租赁企业响应政府号召，积极参与福州市住房租赁市场各项工作的，视情况加 3-5 分；

8. 住房租赁企业积极推进信息化建设，与福州市住房租赁监管服务平台进行数据对接或网站链接的，视情况加 5-10 分；

9. 住房租赁企业业绩增加显著，经营房源套数在 1000 间以上加 10 分；经营房源 500—1000 间加 5 分；经营房源 100-500 间加 2 分；

10. 企业积极参加社会公益，进行慈善救助捐赠、社会公益捐赠等活动的，每捐赠 10 万元，加 1 分，可累计加分，最高不超过 10 分。

第二部分 不良信用评价指标（共 42 项）

A类（共5项）

1. 未按规定在经营场所醒目位置公示应当公示事项的；
2. 未按规定向主管部门办理备案事项、信用公示信息等有关事项变更手续的；
3. 未经产权人书面委托发布租赁房源信息的；
4. 未建立业务管理制度，未如实记录业务台账的；
5. 企业在全年经营活动中，有5人以下有效投诉的；

B类（共5项）

6. 提供住房租赁关联服务，未向委托人说明服务内容和收费标准的；
7. 发布误导性住房租赁广告或住房租赁信息的；
8. 企业提供的住房租赁合同对租赁当事人显失公平的；
9. 通过不同渠道发布的同一房源信息不一致的；
10. 未在规定时间内向房地产行政主管部门申报备案的；

C类（共8项）

11. 聘用已在其他住房租赁企业登记的住房租赁企业主要经营管理人员及从业人员在本企业从业的；
12. 违背租赁当事人意愿，强制提供关联服务、捆绑收费的；
13. 未经当事人同意，以当事人名义签订虚假租赁合同的；
14. 发生消费者投诉，企业未对投诉事件进行妥善处理或不积极配合处理的；
15. 未按合同约定向租赁当事人多收费、乱收费的；

16. 为未经房地产行政主管部门备案的住房租赁企业从事住房租赁业务提供便利的；

17. 纵容本企业人员违反有关规定开展住房租赁业务的；

18. 发布虚假租赁房源信息，导致当事人误解的；

D类（共16项）

19. 以欺骗、贿赂等不正当手段承揽租赁业务，诱骗消费者交易的；

20. 采取不正当手段恶性竞争，严重损害行业声誉、利益的；

21. 与当事人串通，或诱导、唆使、协助当事人签订“阴阳合同”，隐瞒真实交易价格，逃税避税的；

22. 泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益的；

23. 指使或者暗示本企业人员违规开展住房租赁业务的；

24. 未及时将已网签备案的房源从宣传渠道上撤除的；

25. 发生消费者投诉，企业拒不配合处理的；

26. 虚构事实或隐瞒真相，对当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大经济损失的；

27. 诱导当事人提供虚假资料的；

28. 为不符合租赁条件的房屋提供租赁服务的；

29. 未与当事人协商，擅自提高租金或强制终止租赁合同的；

30. 克扣承租人押金，或者强制收取其他不合理费用的；

31. 违反相关规定，对房屋进行分割搭建出租的；

32. 公示未备案后仍不整改的；

33. 对主管部门和行业组织实施的行业检查工作不予配合的；

34. 5人以上、30人以下到市、去省、赴京集访的；

E类（共8项）

35. 拒不执行主管部门或行业组织作出的已经生效处罚的；

36. 伪造、涂改、仿造、出租、出借备案证书的；

37. 提交备案信息（材料）与实际严重不符的；

38. 未取得工商营业执照开展住房租赁业务的；

39. 未进行电子信息注册开展住房租赁业务，且发生纠纷投诉拒不配合处理的；

40. 以暴力、胁迫等非法手段承揽住房租赁业务或者强制交易的；

41. 为法律、法规禁止出租的房屋提供租赁服务的；

42. 其他违法违规行爲，造成恶劣社会影响的。