平建【2022】2号

**平乡县住房和城乡建设局**

**房地产物业行业信用体系管理制度**

 为了进一步规范房地产行业从业主体履约行为，推进房地产行业诚信体系建设，营造主体诚信、行为规范、监管有力、市场有序的行业环境，根据国家、省、市有关社会信用体系建设的规定，结合我县实际，制定本制度。

第一条 房地产行业“红黑名单”管理制度，是通过对房地产行业从业主体在从事房地产开发经营、房地产中介服务和物业服务管理活动中的基本信息、良好信息和不良信息进行征集和信用评定的基础上，将诚实守信企业列入“红名单”，将严重失信企业列入“黑名单”，向相关部门或单位通报并向社会公布，在一定时间内对列入“红黑名单”企业进行相应激励或惩戒的制度。

本制度所称房地产行业从业主体是指在全县范围内从事房地产开发经营、房地产中介服务和物业服务管理活动的房地产开发企业、房地产中介机构和物业服务企业。

第二条 县住房和城乡建设局负责房地产行业“红黑名单”的管理工作。

第三条 “红黑名单”的管理应当遵循依法、客观、及时、公正、公开的原则。

第四条 从业主体符合下列情形之一的，应当纳入房地产行业“红名单”评选范围：

(一)连续三年无不良信用信息记录的;

(二)因诚实守信行为受到县级以上政府和相关部门表彰、奖励的。

第五条 从业主体符合下列情形之一的，应当纳入房地产行业“黑名单”管理范围：

(一)依据《邢台市管理房地产开发企业信用信息规定》《邢台市房产中介服务机构及从业人员信用信息管理办法》《邢台市物业服务企业信用信息管理规定》的规定，记分周期内失信行为累计计分（20）分以上的;

(二)一年内受到管理部门警告、罚款行政处罚2次或没收违法所得、没收非法财物、责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照、行政拘留等行政处罚1次的;

(三)拒不履行行政处罚决定或生效司法裁决的;

(四)被司法机关认定为刑事犯罪的;

(五)房地产开发企业无故拖欠工程款造成严重不良影响的;

(六)物业服务企业在物业服务合同有效期内无正当理由擅自退出管理项目的;

(七)其他违反法律法规规章和政策规定，应当纳入“黑名单”管理范围的。

第六条  “红名单”管理按照下列程序实施：

(一)信息收集。县住房和城乡建设局在信用信息征集过程中，发现从业主体符合本制度第五条规定情形之一的，形成初步名单。

(二)信息筛查。将初步名单与全国信用信息共享平台中的各领域“黑名单”进行交叉比对，确保已被列入“黑名单”的主体不被列入“红名单”。

(三)信息公示。将筛查后的初步名单在县政府门户网站进行公示，公示期十日。

(四)信息公告。初步名单经公示无异议的，经县住房和城乡建设局“信用评定专题会议”同意后，在五个工作日内通过县政府门户网站对外公告，并在十个工作日内推送至市信用信息共享平台。

第七条 “黑名单”管理按照下列程序实施：

(一)信息收集。县住房和城乡建设局在信用信息征集过程中，发现从业主体存在本制度第六条规定情形之一的，形成初步名单。

(二)信息告知。对拟列入“黑名单”的从业主体，应当以书面形式告知当事人，当事人有异议的，在接到告知通知书后十日内，以书面形式提交陈述申辩意见及相关证据。若当事人提出的事实、理由和证据成立，应当予以采纳。

(三)审核认定。对拟列入“黑名单”的从业主体，县住房和城乡建设局在五个工作日内组织审核认定。

(四)信息公告。经审核确定的“黑名单”，经县住房和城乡建设局“信用评定专题会议”同意后，应当在五个工作日内通过县政府门户网站对外公告，并在十个工作日内推送至市信用信息共享平台。

(五)信息解除。被列入“黑名单”的从业主体，完成了违法行为整改的，在“黑名单”管理期限届满前一个月内提出解除申请，经审核同意的，在五个工作日内通过县政府门户网站对外公告，并在十个工作日内推送至市信用信息共享平台。解除后有关信息转入数据库留存备查。

(六)延期管理。被列入“黑名单”的从业主体，在期限届满后，其严重违法行为未完成整改的，自动延长管理期限，直至完成整改。管理期限内再次发生失信行为的，可以延长管理期限，延长期限一般为一年。

第八条  “红黑名单”的公布信息内容包括从业主体的基本信息(企业名称、统一社会信用代码、法定代表人信息)和列入名单事由(认定行为的事实、认定部门、认定依据、认定日期、管理期限)。

涉及企业商业秘密和个人隐私的信息，发布前应当进行必要的技术处理。

第九条 列入“红黑名单”管理的期限原则上为一年，列入和解除的日期以公布日期为准。

第十条 对列入“红名单”的从业主体，采取以下激励措施：

(一)实行行政审批“绿色通道”机制，在县住房和城乡建设局办理相关业务时同等条件下优先办理，并简化程序;在办理行政许可过程中，除法律法规要求提供的材料外，部分申报材料不齐备的，如其书面承诺在规定期限内提供，可先行受理，并加快办理进度。

(二)优先提供公共服务便利，在保障性住房工程建设、物业管理等政府采购、政府购买服务、政府投资项目招投标过程中，依法依规优先选择。

(三)优化行政监管安排，根据信用记录和信用评价分类，在日常检查、专项检查中优化检查频次。

(四)房地产开发企业与商品房预售资金分级监管制度挂钩。

(五)推荐参加相关评优、表彰活动。

(六)依照法律、法规、规章和协会章程、行业自律机制等规定采取的其他激励措施。

第十一条 对列入“黑名单”的从业主体，实施以下监督和惩戒措施：

(一)实行定期报告制度，每季度向县住房和城乡建设局书面报告一次经营情况。

(二)列入重点监管监察对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次，通过暗查暗访，不定期开展抽查，每半年至少进行一次抽查，每年至少约谈一次其主要负责人，对其主要负责人及相关责任人强制进行相关业务培训。

(三)从严审核行政审批事项，对其在县住房和城乡建设局办理的行政审批业务从严审查。情形严重的，限制其取得房地产项目商品房预售许可、商品房买卖合同备案等，暂停其相关资质证书的评审，对已取得资质证书的，依法依规对其资质作撤销或是降级处理。

(四)依法加大行政处罚力度，对再次发生失信违法行为的，依法依规在自由裁量范围内从重处罚。

(五)严格预售资金监管，加大对房地产开发企业收存商品房预售资金、使用重点监管额度预售资金情况的检查力度。

(六)限制参加招投标活动，限制参与保障性住房工程建设项目、物业项目等政府投资公共工程建设项目的投标活动。

(七)限制参加评优、表彰，取消或建议取消参加各类评优、表彰活动的资格。

(八)支持行业性约束和惩戒，支持行业协会按照行业规定对其实行警告、行业内通报批评、公开谴责、不予接纳、劝退等惩戒措施。

(九)其他需要联合惩戒的措施。

第十二条 从业主体对被列入“黑名单”有异议的，可以自公告之日起十日内，向县住房和城乡建设局提出书面异议申请并提交相关证明材料。县住房和城乡建设局应当在五个工作日内核实，并将核实结果书面告知申请人。通过核实发现列入“黑名单”存在错误的，应当自查实之日起五个工作日内予以更正，并删除有关信息。

第十三条  鼓励“黑名单”主体通过消除不良社会影响、参与志愿服务或慈善捐助等方式修复信用。

县住房和城乡建设局根据失信行为的严重程度，决定“黑名单”主体能否修复信用以及信用修复的方式。属于发生较大及以上质量安全责任事故、引发群体性事件造成不良社会影响、物业服务企业在物业服务合同有效期内无正当理由擅自退出管理项目等“一票否决”情形的，当年不予信用修复。

符合信用修复情形的，“黑名单”主体可在名单公布三个月后提交有效证明材料申请信用修复。县住房和城乡建设局经过审查，向申请人作出同意或不同意信用修复的书面答复。同意信用修复的,改变或停止失信惩戒措施;不同意信用修复的,应当说明理由。

通过修复信用退出“黑名单”的，县住房和城乡建设局在五个工作日内通过县政府门户网站对外公告，并在十个工作日内推送至市信用信息共享平台。退出后有关信息转入数据库留存备查。

第十四条 “红名单”公布期限内，发现“红名单”主体不再符合“红名单”规定条件要求的，应当从“红名单”中予以删除并向社会公布。

“黑名单”公布期限内，发现“黑名单”主体因“黑名单”认定标准发生改变，不再符合新认定标准的，将其从“黑名单”中删除并向社会公布。

“红黑名单”有效期届满，名单主体无新增失信记录的，自动退出名单，有关信息转入数据库。

本制度自2022年1月15日起施行，有效期二年。

平乡县住房和城乡建设局

2022年1月13日