福建省房地产市场失信记录及联合惩戒对象

“黑名单”管理实施办法（试行）

**第一条** 为加快推进全省房地产市场信用体系建设，落实《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014—2020年）的通知》、《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》、《国家发展改革委人民银行关于加强和规范守信联合激励和失信联合惩戒对象名单管理工作的指导意见》、国家发展改革委等31部委《关于对房地产领域相关失信惩戒对象实施联合惩戒的合作备忘录》等有关要求，规范房地产开发、销售、中介行为，及时有效惩戒失信主体，促进房地产市场相关主体依法诚信经营，制定本实施办法。

**第二条** 本办法所称房地产市场失信联合惩戒对象主要指在房地产领域开发经营活动中存在失信行为的相关机构及人员（以下简称惩戒对象），具体包括：（1）房地产开发企业、房地产中介机构、物业服务企业（以下统称失信房地产企业）；（2）失信房地产企业、房地产中介机构的法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员（以下统称失信人员）。

**第三条** 房地产市场失信记录及联合惩戒对象“黑名单”（以下简称“黑名单”）管理按照分级管理与属地管理相结合的原则组织实施。省住房和城乡建设厅负责监督指导全省“黑名单”实施工作，制定纳入“黑名单”的标准及约束措施和惩戒制度，发布“黑名单”惩戒对象相关信息，推送至省公共信用信息平台并共享至“信用中国（福建）”网站。市、县（区）各级房地产主管部门负责本行政区域内“黑名单”实施工作。

**第四条** 房地产开发企业、中介机构信用评价综合得分低于60分（不包括60分），或房地产企业及相关责任人员有下列行为之一且拒不整改的，应列入“黑名单”：

（一）对房地产开发企业违法违规行为

1．未取得相关资质（含超越资质）或未按照规定备案擅自开展相关活动的；

2．因企业自身原因造成土地闲置；

3．通过捏造、散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的；

4．发布虚假房源信息和虚假广告的；

5．捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格的；

6．未取得商品房预售许可（含现售备案证）销售商品房，向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用的；

7．不按规定实行明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用的；

8．以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或者服务并捆绑收费的；

9．一房多卖，将销售的商品房屋再次销售给他人的；

10．违反规定分割拆零销售商品房屋的；

11．返本销售或变相返本销售商品房的；

12．为购房人垫付首付或以分期等形式变相垫付首付、或提供其他违规购房融资服务的；

13．以售后包租或变相售后包租的方式销售未竣工商品房的；

14．限制、阻扰、拒绝购房人使用住房公积金贷款购房；

15．不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的；

16．未设立商品房预售款专用账户，违规使用预售监管资金的；

17．恶意抽离项目建设资金或挪用项目预售资金，导致项目停工、未能按期交付商品房的；

18．房地产开发项目工程质量低劣，发生工程质量事故的；

19．将未经验收的商品房交付使用，强制业主收房的；

20．未按规定将住宅专项维修资金一次性足额交存至专项维修资金专户的；

21．未将前期物业服务合同、临时管理规约、物业使用说明书以及共用配套设施设备平面图作为商品房预售合同的附件的；

22．未按规定配置物业管理用房的；

23．未按要求提供或者移交物业管理区域核定证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册等业主大会筹建工作所需资料的；

（二）房地产中介机构违法违规行为

1．未经商品房屋所有权人同意，以当事人名义签订商品房屋交易合同、租赁合同的；

2．为不得出租、销售的房屋提供经纪服务的；

3．通过捏造、散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的；

4．发布虚假房源信息和虚假广告的；

5．不按规定实行明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用的；

6．以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或者服务并捆绑收费的；

7．为购房人垫付首付或以分期等形式变相垫付首付、或提供其他违规购房融资服务的；

8．对房屋交易双方隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价的；

9．使用或者唆使协助他人使用伪造、变造的虚假证明、材料办理产权登记及交易备案，以规避限购政策、规避房屋交易税费或骗取贷款的；

10．泄露或者不当使用客户信息，谋取不正当利益的；

11．存在非法集资行为的；

12．项目工程因故拖欠农民工工资和工程款被相关部门通报的；

（三）国家、福建省规定的其他应纳入“黑名单”的行为。

**第五条** “黑名单”信息可以通过企业信用评价、法院判决、行政确认、行政处罚、动态监管、执法检查、举报投诉、媒体曝光等途径获取。认定“黑名单”主要以最终发生法律效力的文书为依据。

属地房地产主管部门应对符合纳入情形的惩戒对象信息和相关事实进行调查、核实，确保采集的信息全面、准确、真实。采集的信息应包括失信房地产企业的名称、统一社会信用代码，失信人员的姓名、身份证号码；失信行为的事实、认定单位、认定依据、认定日期、相关执法文书或执法记录；纳入和移出“黑名单”日期等要素。发现信息有错误或者发生变更时，应当在5个工作日予以更正或者变更。记载“黑名单”管理的相关纸质、影像、电子数据等资料保存期限不少于十年。

**第六条** “黑名单”由省住建厅统一管理并发布，属地房地产主管部门应及时上报拟纳入“黑名单”惩戒对象及其失信行为。在上报拟纳入“黑名单”惩戒对象之前，属地房地产主管部门应当提前书面告知拟惩戒对象纳入“黑名单”的事实、理由及依据、期限、异议受理时限、受理部门和联系方式，并告知拟惩戒对象依法享有的陈述和申辩的权利。

拟惩戒对象对认定结果存有异议的，应当在接到告知书之日起5个工作日内提出书面陈述和申辩，并提交相关证据；逾期未提出的，视为放弃权利。异议受理部门收到申辩材料决定予以受理的，应当进行认真核查，并将核查结果在5个工作日内告知拟惩戒对象。异议期间暂停执行联合惩戒措施。

**第七条** 拟惩戒对象对纳入“黑名单”无异议的，属地房地产主管部门应自异议受理时限结束后5个工作日内上报省住建厅；有异议的，自受理办结后5个工作日内上报省住建厅。房地产市场失信记录及联合惩戒对象“黑名单”信息自公布之日起生效或备注生效日期。惩戒对象失信信息应通过“福建省住房和城乡建设网”向社会公布，同时动态推送至省公共信用信息平台并共享至“信用中国（福建）”网站，方便社会公众查询使用。

**第八条** 惩戒对象纳入“黑名单”的，管理期限自公布之日起1年。至“黑名单”解除日，相关失信行为未整改到位的，管理期限延长2年。连续被列入“黑名单”的惩戒对象，从第2次纳入“黑名单”起，管理期限为3年（若两次“黑名单”的管理期限存在交叉重叠，从其上次“黑名单”解除之日起计算其新一次“黑名单”的管理期限，以此类推）。

认定“黑名单”主要以最终发生法律效力的文书为依据。惩戒对象纳入“黑名单”所依据的法院判决、行政处罚、行政确认等被撤销或变更后不符合使用情形的，属地房地产主管部门应该在收到相关文件后5个工作日内，上报省住建厅将其移出“黑名单”。

**第九条** 惩戒对象在“黑名单”管理期限内未发生新的符合纳入“黑名单”情形行为的，由该惩戒对象在“黑名单”管理期限届满前30个工作日向属地房地产主管部门提出移出申请，并提供整改材料。属地房地产主管部门在15个工作日内对该情况进行核实确认，对符合要求的，在5个工作日内上报省住建厅将其移出“黑名单”。省住建厅收到属地房地产主管部门确认材料、在惩戒对象管理期限届满后，将其移出“黑名单”，并通过“福建省住房和城乡建设网”向社会公布。

**第十条** 实施联合惩戒措施

（一）依法限制或者禁止惩戒对象的市场准入、行政许可或者融资行为。

1．暂停受理惩戒对象升级房地产开发资质的申请，对已取得资质证书的，依法依规对其资质作撤销或降级处理，对该惩戒对象资质年检采取红色通道模式。

2．限制惩戒对象的商品房网签，取消惩戒对象网上签约中介资格。

3．从严审查惩戒对象提交的房地产开发设计方案，从严办理竣工验收备案。

4．限制惩戒对象办理商品房预售许可，直至要求其现房销售。

5．限制惩戒对象取得政府供应的土地。

6．限制参与公共资源交易活动。

7．限制惩戒对象参与政府投资公共工程建设的投标活动、禁止惩戒对象作为供应商参加政府采购活动，限制惩戒对象参与基础设施和公用事业特许经营。

8．作为政府和社会资本合作项目合作伙伴的参考。

9．作为金融机构评级授信、信贷融资、管理和退出的重要参考依据。

10．作为保险机构厘定保险费率的参考。

11．将惩戒对象的信息通报证券监管机构，将惩戒对象的失信行为作为股票、债券发行审核及在全国中小企业股份转让单位公开转让审核参考。

12．限制惩戒对象发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构。

13．限制失信人员在法定期限内担任相关生产经营单位的法定代表人、负责人，已经担任的依法责令办理变更登记；限制注册非金融企业债务融资工具。

14．在审批证券公司、基金管理公司、期货公司、典当行及小额贷款公司设立及变更持有5%以上股权的股东、实际控制人时，将失信信息作为审批的参考。

15．限制失信人员担任上市公司、证券公司、基金管理公司、期货公司、小额贷款公司的董事、监事和高级管理人员等，对其证券、基金、期货从业资格申请予以从严审核；对已成为证券、基金、期货从业人员的失信行为予以关注。

16．限制其在检验检测认证行业执业；限制取得认证机构资质，限制获得认证证书。

17．作为惩戒对象纳税信用管理时审慎性参考依据。

（二）限制执行惩戒对象享受的优惠政策，或者对其关于优惠政策申请不予批准。

1．限制、暂停或取消对惩戒对象的政策性资金支持。

2．停止执行对惩戒对象投资等领域的优惠政策。

（三）在业绩考核、综合评价、评优评先表彰等工作中，对惩戒对象予以限制和约束

1．将惩戒对象信息上传至福建省公共信用信息平台，作为考录公务员、事业单位、国企单位和评定职称、资格和人事考核、提拔任用的参考。

2．取消惩戒对象参加评优评先资格。

（四）加强针对惩戒对象的日常行政监管监察

1．将惩戒对象作为重点监管监察对象，加大现场执法检查频次，建立常态化暗查暗访机制，不定期开展抽查；

2．约谈惩戒对象主要负责人，对主要负责人及相关责任人强制进行相关业务培训；

3．加强惩戒对象预售资金监管。

4．发现惩戒对象有新的失信行为的，依法依规在自由裁量范围内从重处罚。

**第十一条** 各级住房城乡建设主管部门应当建立健全“黑名单”管理责任制，并将“黑名单”管理纳入本单位的重要廉政风险防控手册，加强承办人员廉政教育，健全监管措施，有效制约权力运行，确保公开、公平、公正。

“黑名单”管理工作人员在信息采集核实、发布及对纳入“黑名单”的惩戒对象管控等过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十二条** 本办法自2018年 月 日起施行。