

# 济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2023〕23号

## 济南市住房和城乡建设局 关于印发《济南市住房租赁企业及 从业人员信用管理办法》的通知

各区县住房城乡建设局，济南新旧动能转换起步区建设管理部、济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局，市住房租赁行业协会，各有关单位：

为加强我市住房租赁行业信用管理体系建设，强化守信联合激励、失信联合惩戒机制，全面提高我市住房租赁行业诚信经营意识，按照住房和城乡建设部等六部委印发的《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）等相关文件精神，结合我市实际，研究制定了《济南市住房租赁企业及从业人

员信用管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

济南市住房和城乡建设局

2023年9月19日



（此件公开发布）

# 济南市住房租赁企业及从业人员信用管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强我市住房租赁行业信用管理体系建设,强化守信联合激励、失信联合惩戒机制,全面提高我市住房租赁行业诚信经营意识,依据《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)、住房和城乡建设部等六部委印发的《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》(建房规〔2021〕2号)、济南市人民政府印发的《济南市社会信用管理办法》(济政发〔2022〕1号)等相关规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称住房租赁行业信用管理,是指住房城乡建设主管部门通过本办法,对全市住房租赁企业及从业人员,在从事住房租赁活动中的信用情况进行量化评价,并依据评定结果实施差异化管理。

**第三条** 在本市行政区域内从事住房租赁经营服务的住房租赁企业及从业人员的信用信息管理适用本办法。

**第四条** 市住房城乡建设主管部门负责制定济南市住房租赁企业及从业人员信用管理相关政策;建立健全济南市住房租赁综合服务平台信用管理系统;指导各区县(功能区)住房城乡建

设主管部门开展住房租赁企业信用信息管理工作。市房产交易与租赁服务中心负责协助做好信用信息管理工作，负责住房租赁企业及从业人员信用信息系统的日常管理维护和信用信息管理。

各区县（功能区）住房城乡建设主管部门负责注册在本辖区内的住房租赁企业及其从业人员信用信息采集、审核、认定及发布等管理工作。负责受理信用信息认定异议及信用修复申请并核实；负责对失信企业及人员实施差异化管理。

济南市住房租赁行业协会应当加强行业诚信自律机制建设，配合做好信用信息管理工作。

**第五条** 住房租赁企业信用信息的采集、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，保护商业秘密和个人信息安全。

## 第二章 信用信息的采集

**第六条** 住房租赁行业信用信息是指住房租赁企业及从业人员在经营活动和社会活动中形成的，能用于分析、判断其信用状况的信息，主要包括基本信息、良好信用信息和不良信用信息。

### （一）基本信息

基本信息是指企业和从业人员的身份信息，以及经营业绩信



息。

1. 住房租赁企业基本信息是指企业从事住房租赁经营服务时注册登记的相关信息，包括：注册登记信息、统一社会信用代码、从业人员、经营信息、联系方式等信息。

2. 住房租赁从业人员基本信息是指从业人员在从事住房租赁经营服务时需登记的相关信息，包括：姓名、身份号码、所属机构、职务等信息。

## （二）良好信用信息

良好信用信息是指企业和从业人员在从事住房租赁活动中遵守国家、省、市住房租赁相关法律法规及政策规定，受到县级以上行政机关和合法群团组织依法合规设立的表彰奖励等信息。

## （三）不良信用信息

不良信用信息是指企业和从业人员在从事住房租赁经营活动中，未执行或违反有关法律法规及政策规定，受到县级以上住房城乡建设主管部门行政处罚的信息，以及经有关部门认定的其他不良信息。

**第七条** 信用信息应坚持“谁提供、谁负责，谁采集、谁负责”的原则，采集方式分为企业自主申报和住房城乡建设主管部门采集。

**第八条** 基础信息和良好信用信息由住房租赁企业及从业人员通过“济南市住房租赁综合服务平台”主动向企业注册登记

地区县(功能区)住房城乡建设主管部门申报或由区县(功能区)住房城乡建设主管部门采集。信息发生变更的,住房租赁企业及从业人员应在自发生变更之日起5个工作日内完成信息变更申报。

住房租赁企业及从业人员的不良信用信息由区县(功能区)住房城乡建设主管部门在日常监管中及时采集、认定,也可通过社会反映、行业协会提供、其他部门信息共享等方式获取。

**第九条** 信用信息行为发生地与企业注册登记地一致的,由注册登记地住房城乡建设主管部门直接进行归集;信用信息行为发生地与企业注册登记地不一致的,由信用信息行为发生地住房城乡建设主管部门推送至注册登记地住房城乡建设主管部门进行归集。

**第十条** 区县(功能区)住房城乡建设主管部门应在5个工作日内对住房租赁企业及从业人员自主申报的信用信息进行审核。审核通过的信息在济南市住房租赁综合服务平台发布;审核未通过的不予发布并告知理由。

**第十一条** 区县(功能区)住房城乡建设主管部门采集不良信用信息后应及时录入济南市住房租赁综合服务平台,并通过系统短信方式将该不良信用信息对应的扣分事项、扣分标准等告知住房租赁企业及从业人员。

不良信用信息通过济南市住房租赁综合服务平台向社会公

示 3 个工作日后无异议的，自公示结束的次日起生效。公示期内有异议的信用信息，按照本办法第二十条处理。

### 第三章 信用等级的评定

**第十二条** 住房租赁企业信用等级评定采取量化打分的方式，信用等级评定基本分为 90 分，实行加减分制。

**第十三条** 信用分数实行动态管理，信用信息计分有效期按照下列规定设定：

（一）住房租赁企业及从业人员基本信息中的基本分值长期有效，其它信用信息计分有效期至其所对应的状态结束。

（二）良好信用信息和不良信用信息，有规定有效期的，计分有效期至规定的有效期结束；没有明确有效期限的，计分有效期为一年。

**第十四条** 区县（功能区）住房城乡建设主管部门对住房租赁企业及人员进行信用信息记分管理，根据信用记分结果，确定住房租赁企业及人员信用等级。信用信息评价等级由高到低分为 AAA、AA、A、B、C 五个等级。

（一）评定分值在 100 分及以上的为 AAA；

（二）评定分值在 99～85 分之间的为 AA；

（三）评定分值在 84～70 分之间的为 A；

(四) 评定分值在 69 ~ 60 分之间的为 B;

(五) 评定分值在 60 分以下的为 C。

**第十五条** 住房租赁企业及从业人员监管状态分别为激励、正常监管、重点监管。信用等级 AAA 级企业为激励对象; AA 级、A 级企业为正常监管对象; B 级、C 级企业为重点监管对象。

**第十六条** 租赁企业分支机构统一以设立该分支机构的租赁企业名义进行信用评级, 租赁企业注册地不在本市的, 其分支机构单独进行信用评定; 加盟企业单独建立信用档案进行信用等级评定, 其信用等级作为加盟主机构信用等级评定的重要参考依据。

**第十七条** 住房租赁企业及从业人员主动纠正不良信用行为、消除不良社会影响的可向区县(功能区)住房城乡建设主管部门申请对不良信用信息进行修复。住房租赁企业及从业人员申请修复的, 经区县住房城乡建设主管部门核实, 认定不良信用行为得到有效整改的, 可减少或取消扣减信用分, 区县(功能区)住房城乡建设主管部门将整改情况作为相应不良信用信息的备注信息予以记录。

#### 第四章 信用信息的公示

**第十八条** 住房租赁企业及从业人员信用信息评价情况通过济南市住房租赁综合服务平台发布并实时更新。



租赁企业及从业人员在济南市住房租赁综合服务平台注册完成后，系统生成包含信用状况的信用码，住房租赁企业应在其经营场所显著位置公示信用码；从业人员开展租赁业务时，应佩戴包含信用码的实名登记牌；住房租赁企业及从业人员在各网络房源发布平台发布房源信息时，各网络房源发布平台应同步展示其信用码。

**第十九条** 区县（功能区）住房城乡建设主管部门建立信用主体信用档案，将住房租赁企业及从业人员信用信息记载保存，供社会公众查询。信用档案应当包括以下内容：

- （一）基本信息；
- （二）良好信用信息；
- （三）不良信用信息；
- （四）信用信息具体情形；
- （五）信用信息评价结果。

**第二十条** 住房租赁企业及从业人员对其被公布的信用信息及评价等级有异议的，可以向区县（功能区）住房城乡建设主管部门提交书面异议申请，并提交相关证明材料。区县（功能区）住房城乡建设主管部门应当自接到异议申请和相关材料之日起3个工作日内完成核查，并将核查结果通知异议申请人。经核查后异议成立的，撤回认定结果；异议不成立的，认定结果生效。

## 第五章 信用信息的使用

**第二十一条** 住房租赁企业信用等级作为对其实施信用分级分类监管的依据。

**第二十二条** 对信用等级为 AAA 的企业及人员，实行信用激励：

1. 在实施政府优惠政策及各类评比表彰中予以优先考虑和推荐；
2. 在日常监督管理中合理降低检查频次；
3. 其他激励措施。

**第二十三条** 对信用等级为 AA 级、A 级的住房租赁企业及从业人员，进行正常监管。

**第二十四条** 对信用等级为 B 级的住房租赁企业及从业人员，实施以下措施：

1. 约谈企业负责人及直接责任人；
2. 列为重点监督管理对象，适当提高抽查比例和频次，加强现场监督检查；
3. 不支持参加各类评优、表彰；
4. 法律法规规定的其他重点监管措施。

**第二十五条** 对于信用等级为 C 的企业及人员，实施以下措施：

1. 约谈企业负责人及直接责任人;
2. 列为重点监督管理对象,适当提高抽查比例和频次,加强现场监督检查;
3. 限制参加行业内评先评优和表彰奖励;
4. 发布交易风险提示;
5. 在行政管理和公共服务中,限制享受相关便利措施;
6. 法律法规规定的其他重点监管措施。

**第二十六条** 鼓励信用主体、行业协会等在市场交易、企业经营、行业自律、人才招聘等活动中使用信用信息。

## 第六章 监督管理

**第二十七条** 住房租赁企业应严格遵守行业相关规定,加强对从业人员执业行为的监督管理,维护住房租赁行业健康发展。

**第二十八条** 各区县(功能区)住房城乡建设主管部门应加强住房租赁市场监督管理工作,及时采集认定住房租赁企业及从业人员信用信息,并对住房租赁企业及从业人员严格按照本办法相关规定落实监管措施。

**第二十九条** 住房城乡建设主管部门工作人员在住房租赁企业及从业人员信用信息监督管理中,滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法依规给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

第三十条 本办法自 2023 年 10 月 19 日起施行，有效期至 2028 年 10 月 18 日。

---

济南市住房和城乡建设局办公室

2023 年 9 月 19 日印发

---