

黄石市社会信用体系建设领导小组文件

黄信用〔2017〕6号

关于印发黄石市贯彻落实《对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》实施方案的通知

大冶市、阳新县、各区人民政府，黄石市经济技术开发区管委会，市社会信用体系建设领导小组成员单位：

为贯彻落实《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》（发改财经〔2017〕1206号）和《黄石市行政管理中使用信用信息暂行办法》（黄石政规〔2017〕7号）要求，促进我市房地产领域责任主体诚信守法经营，结合我市实际，经征求相关单位意见建议，并报市政府同意，现将《黄石市关于贯彻落实〈对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的实施方案》印发你们，请认真组织落实。

黄石市社会信用体系建设领导小组

2017年11月24日

黄石市贯彻落实《对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》的实施方案

为全面贯彻落实国家发改委、人民银行、住建部等 31 个部门联合签署的《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕1206 号）精神，促进房地产领域相关责任主体依法诚信经营，现结合我市实际，明确联合惩戒对象和范围，制定以下实施方案。

一、总体要求

全面贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会及十九大精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，积极推进信用信息共享，加快贯彻落实房地产领域相关责任主体守信联合激励和失信联合惩戒制度，不断提高房地产市场监管工作精准度和协同能力。

二、惩戒对象

联合惩戒对象主要是指在市区范围内（大冶市、阳新县可参照），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等责任主体（以下简称惩戒对象），包括（1）房地产开发企业、房地产中介机构、物业管理企业（以下统称失信房地产企业）；（2）失信房地产企业的法定代表人、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）。

三、惩戒范围及事项

（一）房地产开发

- 1、商品房预收款未按规定存入专用账户且擅自挪作他用，导致项目工程不能按期完工，造成严重社会影响的；
- 2、未按规定办理商品房网上签约和备案的；
- 3、发布不实价格和销售进度等信息，恶意炒作、哄抬房价的；
- 4、被主管部门下达责令整改通知书，拒不整改或在规定的时间内未整改完毕的；
- 5、未按照规定建立农民工工资支付保障制度，或拖欠开发项目工程款的；
- 6、未取得资质证书从事房地产开发经营的；
- 7、隐瞒情况，提供虚假材料或采用欺骗、贿赂等不正当方式办理招投标、备案、许可手续的；
- 8、伪造、涂改、租借、转让、冒用商品房预售许可证或其他许可证件的；
- 9、将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人的；
- 10、擅自将验收不合格的房屋交付使用的；
- 11、威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责的；
- 12、发生重大质量、安全事故，造成严重后果的；
- 13、不按土地出让合同约定按时缴纳出地出让价款，经催缴仍不缴清土地出让价款的；提高容积率、改变土地用途等土地使用条件，经催缴仍不补缴土地出让金的；
- 14、涉及违法建筑，被城管部门下达责令整改（限期拆除）通知书的；拒不整改（拆除）或在规定时间内未整改（拆除）完毕的；被依法给予行政处罚，拒不缴纳罚款的；临时建筑到期拒不拆除的；三次以上实施违法建设行为的；

15、未按人防相关法律、法规办理人防审批手续的行为；

16、商品房经营销售失信行为：

(1) 销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价，未落实商品房销售价格信用承诺的；

(2) 未按规定实行“一套一标”的；

(3) 标示信息不全，没有按照规定内容明码标价的；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价的；

(4) 商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择的；

(5) 通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易的；

(6) 以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费的；

(7) 捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格的；

(8) 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的；

(9) 其他违反《商品房销售明码标价规定》、《商品房销售管理办法》、《房地产经营管理办法》的行为。

(二) 物业服务管理

17、企业未取得工商注册从事物业服务的；

18、挪用或侵占住宅专项维修资金的；

19、未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房的用途的；

20、擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地损害业主共同利益的；

21、擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的；

22、擅自撤离物业区域、停止物业服务的，或者被解聘的物业服务企业未按照规定办理交接手续、拒不退出的；

23、住宅物业的建设单位未通过招投标方式或者未经批准擅自采用协议方式选聘前期物业服务企业的；

24、建设单位、物业服务企业销售或者变相销售停车位、车库的；

25、中断或者以限时限量等方式变相中断供水、供电、供气、供热以及实施损害业主合法权益的其他行为的；

26、未按照规定在物业区域内公示有关信息的；

27、未按照规定备案或者保存、移交物业承接查验资料、档案的；

28、在物业保修期内未按照规定履行保修责任的；

29、建设单位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；

30、建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的；

31、符合配建幼儿园小区的未按规定配建且移交的；

32、违反人防工程管理规定，破坏人防工程或不按规定要求进行维护保养的行为；

33、其他给社会造成严重不良影响的行为。

（三）房地产中介服务

34、因房地产中介机构责任引发重大群体或越级上访事件，影响社会稳定，造成严重后果的；

35、被各级房地产行政主管部门公开通报后拒不整改，或一年内累计被公开通报三次（含三次）以上的；

36、超越备案等级业务范围承接房地产估价业务的；

37、存在索贿、受贿或利用开展估价业务之便谋取不正当利益的；

38、拒不执行主管部门作出的处罚决定和限期整改决定的；

39、机构法定代表人或执行合伙人、主要股东或合伙人因执行机构职务的行为构成犯罪，被依法追究刑事责任，造成严重社会影响的；

40、以暴力、胁迫、欺骗、贿赂等非法手段承揽业务的；

41、擅自挪用、占用或拖延支付客户的房地产交易资金，造成恶劣影响的。

(四) 其他给社会造成严重不良影响，需要依法纳入联合惩戒范围的失信行为

四、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. 限制取得政府供应的土地。(市国土局负责)

2. 限制取得安全生产许可证。(市安监局负责)

3. 限制取得生产许可证。(各行业主管部门负责)

4. 限制取得房地产项目开发规划选址许可、环境影响评价许可、水土保持方案许可、施工许可、商品房预(销)售许可、商品房买卖合同备案等。(市国土局、市建委、市规划局、市环保局、市水利局、市房产局负责)

5. 限制其新的重大项目申报的审批、核减。(市发改委、市人社局、市财政局负责)

6. 限制科技项目的申报和审批。(市科技局负责)

7. 从严审核企业债券的发行，从严审核发行公司债券，将惩戒对象的失信行为作为股票发行审核及在全国中

小企业股份转让单位公开转让审核的参考。（市发改委、市银监局负责）

8. 依法依规禁止参加政府采购活动。（市财政局负责）

9. 限制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、创业投资公司等机构。（市金融办、市人行、市银监局、市工商局、市经信委、市科技局负责）

10. 限制或者禁止参与基础设施和公用事业特许经营，依法取消已获得的特许经营权。（各行业主管部门负责）

11. 在职责范围内禁止惩戒对象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，已经担任的建议对方主动办理变更登记。（市工商局负责）

12. 限制注册非金融企业债务融资工具。（市人行、市银监局负责）

13. 限制招录（招聘）为公务员或事业单位工作人员。市人社局、市编办负责）

14. 限制登记为事业单位法定代表人。（市编办负责）

15. 将惩戒对象的信用信息通报金融机构，作为其评级授信、信贷融资、管理和退出的重要参考依据。（市人行、市银监局、市房产局负责）

16. 供纳税信用管理时审慎性参考。（市国税局、市地税局负责）

17. 依法限制参与公共资源交易活动。（市公共资源交易监管局、市财政局、市交通局、市水利水产局、市国土资源局、市卫计委、市环保局、市商委、市国资委、市经信委负责）

（二）停止执行惩戒对象享受的优惠政策，或者对优惠

政策申请不予批准

18. 限制、暂停或取消政策性资金支持。（市发改委、市财政局负责）

19. 停止执行投资等领域优惠政策。（市发改委负责）

（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

20. 将惩戒对象失信行为作为考核、提拔任用的重要参考。（市人社局、市直相关部门负责）

21. 取消惩戒对象参加评优评先资格，不得向惩戒对象授予各级“文明单位”、“道德模范”、“劳动模范”和“五一劳动奖章”等荣誉。在失信行为发生后获得荣誉称号的予以撤销。（市文明办、团市委、市总工会负责）

（四）其他惩戒措施

22. 在“信用黄石”、“信用中国”网站及各大新闻媒体公示曝光惩戒对象的失信行为。（市发改委、市房产局、黄石广电台、黄石日报集团负责）

23. 推动各保险机构将惩戒对象的失信记录作为厘定保险费率的参考。（市人社局、市相关保险机构负责）

24. 负有市场监管职能的各行业主管部门将惩戒对象作为重点监管对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次，依法实施行政处罚。（各行业主管部门负责）

25. 作为选择政府和社会资本合作项目合作伙伴的参考。（市发改委负责）

（五）加强房地产领域日常行政监管监察

房地产领域各相关职能部门针对惩戒对象制定并落实以下措施。

26. 加大现场执法检查频次；
27. 将其作为重点监管监察对象，建立常态化暗查暗访机制，不定期开展抽查；
28. 约谈其主要负责人，对其主要负责人及相关责任人强制进行相关业务培训；
29. 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降级处理；
30. 依法对惩戒对象实施市场和行业禁入；
31. 发现有新的失信行为的，依法依规在自由裁量范围内从重处罚。

五、建立完善联合惩戒信息共享及推进机制

（一）建立完善房地产领域信用信息记录。市房产局统一整合全市范围内房地产领域（行业）信用信息资源，建立信用信息收集、录入、推送、共享管理平台，记载失信房地产企业的名称、统一社会信用代码（或组织机构代码），失信人员的姓名、性别、身份证号码、失信情形。失信的具体情形包括：裁定惩戒对象失信行为的单位和文件，裁定依据、裁定时间以及应当记载和公布的不涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的其他事项。探索开发失信惩戒软件，将失信被执行人名单信息嵌入单位管理、审批、工作系统，实现对失信被执行人名单信息的自动比对、自动拦截、自动监督、自动惩戒。（市房产局负责）

（二）加强房地产失信信息归集报送与公开公示。惩戒范围及事项中所涉及到的房产、物价、国土、城管、教育、人防、劳动保障及其他市直相关部门，应及时将惩戒对象失信信息归集经市信息共享交换平台推送到市公共信用信息平台，并按要求实现动态更新。市发改委、市大数据公司基

于市公共信用信息平台建立房地产失信主体联合惩戒系统，依托“信用黄石”网站及时公示房地产领域失信名单，实现失信信息公开查询、联合惩戒信息推送、措施清单、效果反馈一站式服务。（市房产局、市发改委、市国土局、市城管局、市教育局、市民防局、市人社局及其它市直部门负责）

（三）建立房地产领域信用信息主动审查、联合惩戒效果反馈制度。相关部门应依据《黄石市行政管理中使用信用信息暂行办法》，在履行涉及房地产开发、物业服务管理、房地产中介服务等市场主体的行政管理职能时，应主动通过“信用黄石”网站、“信用中国”网站或市公共信用信息平台联合惩戒系统，查询获取其信用信息，针对房地产领域失信惩戒对象，根据各自职责执行或协助执行本《方案》中明确的联合惩戒措施，并在市公共信用信息平台联合惩戒系统中及时记录反馈惩戒落实情况。根据权限划分，需由下级单位办理的，由市级部门负责转发给下级单位，指导、监督下级单位实施联合惩戒。（县（市）区、市直部门落实）

六、加强保障措施

（一）强化目标责任。市房产局作为联合惩戒的发起部门，其他部门作为联合惩戒的实施部门，要切实贯彻落实中央、省委、市委关于信用建设系列决策部署，明确分管领导，落实责任科室和责任人员，制定相关实施细则和操作流程。有关部门根据本部门采取的联动惩戒措施和实施效果，应及时整理形成“联合惩戒案例”向市信用办和房产局反馈报送。

（二）加大宣传力度。各部门要充分利用各类宣传阵地平台及新闻发布会等方式，加大对房地产失信信息的曝光力度和联合惩戒工作的宣传力度。重点宣传参与联合惩戒采取的措施、所做的工作、取得的成效、典型案例，扩大对房地

产失信主体实施联合惩戒的影响力和威慑力。

(三) 加强工作督促检查。市信用办负责统筹协调、督促检查各项工作任务落实情况，对工作落实不到位的予以通报批评，强化问责。

黄石市社会信用体系建设领导小组办公室 2017年11月24日印发
