

# 吴忠市 住房和城乡建设局文件

吴住建发〔2021〕80号

---

## 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若干意见》的通知

各有关单位：

为加快推进社会信用体系建设，建立健全跨部门失信联合惩戒机制，促进房地产领域相关主体依法诚信经营，按照《国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设 构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见》（国办发〔2019〕35号）、《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》（发改财金〔2017〕1206号）有关要求，结合吴忠市实际，市住建局制定了《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的若干意见》。现印发给你们，请认真抓好落实。

附件：关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的  
若干意见



（此件公开发布）

---

吴忠市住房和城乡建设局

2021 年 7 月 22 日印发

共印发 5 份

# 关于对房地产领域相关失信责任主体 实施联合惩戒的若干意见

为加快推进社会信用体系建设，建立健全跨部门失信联合惩戒机制，促进房地产领域相关主体依法诚信经营，根据住房和城乡建设部等 31 部委联合印发《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）要求，结合我市实际，制定吴忠市关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的若干意见。

## 一、联合惩戒对象

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其人员等责任主体（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）失信房地产开发企业的法定代表人、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”）。房地产市场主体因违反相关法律法规受到行政处罚或者未经许可从事房地产市场经营活动，有下列情形之一的，将房地产市场主体及其法定代表人或者主要负责人列入房地产市场黑名单管理：

### （一）房地产开发企业

1、未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营；

2、变相囤积房源或捂盘惜售；

3、发布虚假宣传广告、虚假房源信息和价格信息等不实信息恶意炒作，哄抬房价，扰乱市场秩序；

4、未取得预售许可证擅自销售商品房，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取定金、预订款、诚意金等费用；

5、返本销售或变相返本销售商品房，采取售后包租或变相售后包租方式销售未竣工商品房，分割拆零销售商品住宅；以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的；

6.未按规定使用商品房预售款项,将预售款挪作他用的；

7.欠缴土地出让金、不遵守规划条件、不按照规划方案开发建设等造成房地产项目无法规划验收的企业；

8.擅自将未经验收的房屋交付使用的。

## **（二）房地产中介机构**

1、发布虚假房源、不实价格信息招揽业务，诱骗消费者；

2、未将房屋抵押、查封等限制交易信息及时告知购房人，为抵押、查封等限制交易的房屋提供交易服务；

3、强制提供代办服务、捆绑收费；

4、侵占或挪用交易资金；

5、泄露或不当使用客户信息。

## **（三）物业服务企业**

1.违反安全生产、消防安全有关规定，发生较大安全责任事故的；

2.经行政机关确认因物业服务企业过错引发重大群体上访或越级上访事件，严重影响社会稳定，造成严重不良后果和恶劣影响的；

3.擅自停止物业服务或退出物业管理区域的；

4.被解聘的物业服务企业拒不撤出物业管理区域、拒不办理移交手续，或者被解聘的物业服务企业在办理交接至完全撤出物业管理区域期间内不维持正常物业服务的；未按规定履行物业承接查验义务、不履行交接义务或者不移交有关资料和财物的；

5.擅自处分、改变或利用属于业主的物业共用部位、共用设施设备、物业服务用房的所有权或者使用权的；擅自挪用、侵占物业公共收益的；

6.擅自占用、改变物业管理区域内绿地、道路、场地，损害业主共同利益的；

7.与物业管理招标人或者其他物业管理投标人相互串通，以不正当手段谋取中标，或参与招投标有恶意竞争、低价竞争行为的；

8.企业或企业主要负责人因物业服务企业在从事物业服务活动中出现过错承担责任，通过人民法院司法程序认定，被列入失信被执行人名单的；

9.经司法机关或行政机关确认挪用、骗取、套用住宅专项维修资金的；

10.新聘物业服务企业未通过合法途径强行进驻物业管理区域，经县级以上住房城乡建设行政主管部门责令改正，拒不改正

的；

11.因物业服务企业责任被媒体公开曝光在社会上造成恶劣影响的；

12.存在其他严重违法违规、严重损害人民群众身体健康和生命安全、严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为。

## **二、联合惩戒的实施方式**

市住房和城乡建设局通过“信用中国（宁夏·吴忠）”网站向社会公布失信当事人信息。通过专项通报向各部门推送失信当事人信息，各相关部门依照有关法律、法规、规章及规范性文件规定，对联合惩戒对象采取下列一种或多种惩戒措施，并依据实际情况定期将联合惩戒实施情况反馈至吴忠市发展和改革委员会和市住房和城乡建设局。

## **三、联合惩戒措施**

### **（一）市住房和城乡建设局采取的惩戒措施**

1.纳入重点监管对象，增加检查频次，加大监管力度。

2.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。

3.限制取得房地产项目建筑工程施工许可证、商品房预（现）售许可、商品房买卖合同备案等。

4.依法对惩戒对象实施市场和行业禁入；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。

5.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。

## **(二) 跨部门实施联合惩戒措施**

1.限制取得政府供应的土地。(实施部门：市自然资源局)

2.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、水土保持方案许可和设施验收许可等。(实施部门：市发改委、自然资源局、生态环境局等其他相关部门)

3.限制其新的重大项目申报的审批、核减、停止拨付或收回政府补贴资金和保障资金。(实施部门：市发改委、财政局)

4.限制科技项目的申报和审批。(实施部门：市发改委)

5.禁止作为供应商参加政府采购活动。(实施部门：市财政局)

6.限制参与政府投资公共工程建设的投标活动。(实施部门：市发改委、自然资源局、交通局等相关部门)

7.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。(实施部门：市发改委、财政局、自然资源局、交通运输局、水务局等相关部门)

8.禁止惩戒对象在法定期限内担任相关企业的法定代表人、负责人，已经担任的依法责令办理变更登记。(实施部门：市市场监管局)

9.定期、及时将惩戒对象的失信信息，公示在人民银行吴忠市中心支行搭建的吴忠市小微企业信用信息服务平台和小微企业融资信息服务平台上，供金融机构查询，推动金融机构将惩戒对象的信用信息作为对其融资授信的重要参考。(实施部门：银保监吴忠分局、人民银行吴忠市中心支行)

10.供纳税信用管理时审慎性参考。(实施部门：市税务局)

11.限制参与公共资源交易活动。(实施部门：市财政局)

12.停止执行投资等领域优惠政策。(实施部门：市财政局)

13.取消惩戒对象参加评优评先资格，不得向惩戒对象授予“道德模范”、“五一劳动奖章”、工人先锋号等荣誉。在失信行为发生后获得荣誉称号的予以撤销。(实施部门：市委宣传部、市文明办、市总工会、团市委、妇联等有关部门)

14.在“信用中国”网站上公示惩戒对象的失信行为。(实施部门：市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市市场监管局)

15.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参考。(实施部门：银保监吴忠分局)

16.市场监管领域各行业主管部门对惩戒对象进行部门联合“双随机、一公开”监管。(实施部门：市自然资源局、市场监管局、城市管理局等相关部门)

#### **四、联合惩戒的动态管理**

吴忠市住房和城乡建设局对房地产领域失信当事人名单进行动态管理。失信信息自公布日期起满两年的，或者在规定期限内纠正失信行为的，消除不良影响的，不再作为惩戒对象，不再将失信信息向社会进行公示，相关失信记录在后台予以保存。将失信当事人相关信息推送至有关部门，有关部门依据各自法定职责，按照法律法规和有关规定实施惩戒或者解除惩戒。

#### **五、其他事宜**

各部门应密切协作，积极落实本意见，制定失信信用信息的



使用、撤销、管理的相关实施细则和操作流程。吴忠市住房和城乡建设局负责失信当事人相关信息的归集和共享。本意见实施过程中涉及部门之间协调配合的问题，由各部门协商解决。若各项惩戒措施依据的法律、法规、规章及规范性文件有修改或调整的，以修改后的法律、法规、规章及规范性文件为准。

本意见未尽事宜，参照《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》执行。