

索引号:	11220000013544541J/2022-02540	分类:	房地产市场监管;通知
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2021 年 12 月 23 日
标题:	关于对房地产领域严重失信主体实施惩戒的通知（试行）		
发文字号:	吉建房〔2021〕11 号	发布日期:	2022 年 01 月 04 日

关于对房地产领域严重失信主体实施惩戒的通知 （试行）

吉建房〔2021〕11 号

各市（州）住房和城乡建设局（房产局）、执法局，长白山管委会住房和城乡建设局，梅河口市住房和城乡建设局，各县（市）住房和城乡建设局（房产局）、执法局：

按照《吉林省社会信用条例》、《国务院办公厅关于进一步完善失信约束制度构建诚信建设长效机制的指导意见》（国办发〔2020〕49 号）等法律、法规规定，为进一步规范房地产市场经营主体行为，建立严重失信主体惩戒机制，加快推进我省房地产领域信用体系建设，营造良好的市场发展环境，结合我省实际，现将房地产领域严重失信主体实施惩戒的有关事宜通知如下：

一、惩戒对象

惩戒实施对象主要是指在房地产领域从事经营活动中存在严重失信行为的相关企业及从业人员等主体(以下简称惩戒对象)，包括：房地产开发企业、物业服务人、房地产估价机构、经纪机构、房屋租赁企业和失信房地产业企业的法定代表人、主要负责人、房地产估价师及其他直接责任人。

二、惩戒事项

1. 房地产开发企业开发建设的项目工程质量低劣，发生重大工程质量事故的；

2. 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的；

3. 房地产开发企业隐瞒真实情况，弄虚作假骗取资质证书的；
4. 物业服务人挪用、侵占属于业主共有的经营收益的；
5. 物业服务人采取停止供电、供水、供热、供燃气以及限制业主进出小区、入户的方式催交物业费的；
6. 物业服务合同终止前，原物业服务人擅自退出物业管理区域，停止物业服务，或者物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人未继续处理物业服务事项的；
7. 物业服务人骗取、挪用或者侵占专项维修资金的；
8. 房地产估价从业人员在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益的；
9. 房地产估价机构（从业人员）违反房地产估价规范和标准，出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告的；
10. 房地产估价机构以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的；
11. 房地产中介以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易的；
12. 房地产中介泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益的；
13. 房地产中介侵占、挪用房地产交易资金的。
14. 各地结合实际，对有关社会影响恶劣、情节严重的逾期交房、项目烂尾、一房多卖、非法集资、未履行合同约定、虚假宣传等其他侵害群众切身利益的违法违规行为，依法纳入严重失信惩戒事项。

三、惩戒认定依据

房地产领域相关失信主体违法情节严重或造成恶劣的社会影响，其严重失信行为认定依据如下：

（一）已生效的司法判决文书和仲裁文书认定存在本《通知》“二”所列惩戒事项的；

（二）给予行政处罚，符合下列条件之一的：

1. 责令停产停业、责令停止执业业务的；

2. 吊销许可证、资质证、执业资格证的；

3. 处以 2 万元及以上罚款的。

（三）除本《通知》“二”所列惩戒事项外，一年内累计受到其他两次及以上行政处罚的。

四、惩戒措施

对列入严重失信惩戒对象名单管理的可以采取以下惩戒措施：

1. 加大现场执法检查频次；

2. 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；

3. 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；

4. 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；

5. 依法对惩戒对象实施市场和行业禁入；

6. 发现严重危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、拒不履行法定义务严重影响司法机关和行政机关公信力的失信行为，依法依规在自由裁量范围内从重处罚，并将失信信息推送有关部门实施联合惩戒。

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。

五、惩戒执行

（一）确定名单。按照“谁处罚、谁列入”的原则，由县级以上住房城乡建设（房地产）行政主管部门等（以下简称主管部门）将严重失信的房地产领域主体列入严重失信惩戒对象名单。

（二）告知和异议。各地对拟纳入名单管理的惩戒对象，由列入部门履行告知或公示程序。惩戒对象可以以书面形式提出异议，由认定部门核实处理，对提出的事实、理由和证据成立的，应予采纳；对不予采纳的应当书面告知理由、依据，对核实结果仍有异议的可以向本级人民政府社会信用主管部门申请复核。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

（三）信息备案。主管部门应在作出列入决定之日起 3 个工作日内，将列入严重失信惩戒对象名单上报至省住建厅备案。

（四）信息有效期。严重失信惩戒对象名单有效期为一年。法律、法规、规章有规定的，从其规定。

（五）惩戒对象名单移除。严重失信惩戒对象自列入惩戒名单之日起满一年，且未再发生严重失信行为的，由主管部门作出移出严重失信惩戒对象名单决定，并上报省住建厅备案。

六、惩戒要求

（一）提高认识。开展房地产领域严重失信主体失信惩戒工作，对于促进房地产市场健康有序发展，推进社会信用体系建设，维护司法权威意义重大。各地要通过建立健全房地产领域严重失信主体信用惩戒机制，进一步优化营商环境，推动房地产市场高质量发展。

（二）细化措施。各地要结合本地实际，充分发挥有关部门、行业协会、法律机构和专家学者等作用，制定或出台政策措施、细则办法及操作流程等配套措施，实施部门联动、形成工作合力，不断完善房地产市场监管体制机制。

（三）压实责任。各地主管部门要切实履行行业信用监管主体责任，明责落责履责，认真做好房地产领域严重失信主体列入、惩戒、记录和移除等工作。严格落实本《通知》要求，对不按规定擅自列入、移出严重失信惩戒对象名单、不作为、乱作为等行为，依法依规追究相关单位和人员责任。

本《通知》自发布之日起执行，法律、法规和部门规章另有规定的从其规定。

- 附件：1. 列入严重失信惩戒对象名单备案表
2. 移出严重失信惩戒对象名单备案表

吉林省住房和城乡建设厅

2021 年 12 月 23 日

列入严重失信惩戒对象名单备案表

企业名称或人员姓名	
统一社会信用代码	

或身份证件号码	
列入事由和认定依据	
行政主管部门意见	签字（盖章）：日期：
备注	相关列入事由及证明材料可附件。

移出严重失信惩戒对象名单备案

表

企业名称或人员姓名	
统一社会信用代码或身份证件号码	
移出事由、依据	
行政主管部门意见	签字（盖章）：日期：
备注	相关移出事由及证明材料可附件。