

ICS 03.100.70
CCS A 10

DB4401

广 州 市 地 方 标 准

DB4401/T 272—2024

住房租赁企业信用信息管理规范

Credit information management specifications for residential
leasing companies

2024-07-22 发布

2024-08-22 实施

广州市市场监督管理局 发布

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分:标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由广州市住房和城乡建设局提出并归口。

本文件起草单位:广州市住房政策研究中心、广州市房地产租赁协会。

本文件主要起草人:张炜云、熊义成、林冀东、曹万里、林文凯、肖灿春、高金华、徐兴进、钟国轩、孔凌瑶、徐再军、汪彦君。

住房租赁企业信用信息管理规范

1 范围

本文件规定了住房租赁企业信用信息采集、信用信息管理的要求。
本文件适用于在广州市开展经营活动的住房租赁企业。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

住房租赁企业 residential leasing company

开展住房租赁经营业务，将自有房屋或者以合法方式取得经营权的他人房屋提供给承租人居住，并与承租人签订住房租赁合同，向承租人收取租金的企业。

3.2

信用信息 credit information

住房租赁企业在从事住房租赁经营活动中形成，能够用以识别、分析、判断其信用状况的信息。

3.3

信用信息管理 credit information management

对住房租赁企业信用信息及信用档案进行依法公示、共享、使用、更新、监督的过程。

4 信用信息采集及内容

4.1 采集渠道

对住房租赁企业进行信用管理，可从下述 3 个渠道获取其信用信息：

- a) 可公开查询的公共信用信息；
- b) 授权使用的公共信用信息档案；
- c) 住房租赁企业自主申报或提供的信用信息，应当提供原始的证明材料。

4.2 具体内容

住房租赁企业的信用信息应包括但不限于：

- a) 住房租赁企业的商事登记信息、联系方式；
- b) 住房租赁企业获国家、地方政府、行业主管部门的表彰、评优情况；
- c) 住房租赁企业因违法构成犯罪，被追究刑事责任的信息；

- d) 被行政机关认定的失信信息；
- e) 被市场监督管理部门列入异常经营名录的信息；
- f) 住房租赁企业受到区级以上房屋行政主管部门或街镇行政处罚的信息，行政处罚包括但不限于如下处罚情形：对人均使用面积不符合租赁标准的处罚；对将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间出租供人员居住的处罚；对提交虚假备案资料的处罚；对未办理房屋租赁合同备案的处罚及其他非住房租赁领域的处罚；
- g) 住房租赁企业受到市、区房屋行政主管部门或街道的行政检查结果信息；
- h) 住房租赁企业因违法行为受行政机关吊销营业执照处罚的信息；
- i) 住房租赁企业存在国家、省、市、区房屋行政主管部门根据相关规定认定的其他有违诚信信息的信息；
- j) 住房租赁企业的经营信息，如在经营房源总量、在经营房源总面积、年营业总收入、年接待租客人数等信息；
- k) 住房租赁企业注册、使用市级房屋行政主管部门的房屋租赁信息服务平台，并通过该平台推送开业信息、录入租赁房源的情况；
- l) 住房租赁企业设立并使用住房租赁资金监管账户的情况；
- m) 住房租赁企业获行业协会的表彰、评优情况；
- n) 住房租赁企业加入住房租赁行业协会，进行行业自律，积极配合协会开展调研会议、活动、数据搜集等情况；
- o) 住房租赁企业积极参与社会公益活动，进行慈善救助、社会公益捐赠的情况；
- p) 住房租赁企业从业人员的身份信息、联系方式、从业履历、培训和评价情况等信息；
- q) 住房租赁企业的从业人员服务热情、办事效率高，受到群众点名感谢、表扬的情况；
- r) 住房租赁企业违法经营被立案调查的情况；
- s) 住房租赁企业受到投诉并经核实存在的情形（见附录 A）；
- t) 住房租赁企业自愿提供的其他信息。

5 信用信息管理

5.1 档案建立

5.1.1 住房租赁行业相关社会组织可依据组织章程建立执业信息档案，但不得损害会员的合法权益。

5.1.2 信用档案应包含住房租赁企业的信用信息。

5.2 信息披露

5.2.1 披露内容

住房租赁企业信用信息的披露内容应包括依照法律、行政法规规定应当公开的信用信息及其他信息。

5.2.2 披露渠道

住房租赁企业信用信息的披露渠道应包括：

- a) 住房租赁行业相关社会组织建立的平台、官网、论坛等；
- b) 官方信用平台、第三方媒体等其他渠道。

5.2.3 公示期限

住房租赁企业信用信息的公开期限与有效期一致；无有效期的，公开期限为2年；信息修复的，应及时更新公示期限。

5.2.4 披露要求

披露企业信用信息应符合法律、法规、规章的规定，不应披露属于国家秘密、商业秘密、个人隐私的内容。

5.3 档案查询

住房租赁企业可查询自身信用档案，其他机构、个人取得住房租赁企业授权后，可查询该企业的信用档案。

5.4 档案使用

5.4.1 鼓励行业组织在日常监督管理和表彰评优等工作中参考住房租赁企业信用档案进行差异化管理。

5.4.2 鼓励住房租赁企业信用档案推送至市房屋行政主管部门相关信息平台。

5.4.3 鼓励自然人、法人和非法人组织在开展市场交易、企业管理、行业治理、融资信贷、社会公益等活动中查询、使用住房租赁企业信用档案。

5.4.4 支持行业协会商会在行业自律管理中使用信用档案，并建立行业守信激励和失信惩戒机制，但不得损害会员的合法权益。

5.5 异议处理

5.5.1 住房租赁企业发现信用档案建立、维护及管理过程中存在下列情形的，可向负责住房租赁企业信用档案建立、维护及管理的单位提出异议申请，并提供相关证明材料：

- a) 信用信息存在错误或者遗漏的；
- b) 信用信息涉及其商业秘密、个人隐私的；
- c) 信用信息超过公示期限仍在公示的；
- d) 违反法律、法规规定的其他情形。

5.5.2 负责住房租赁企业信用档案建立、维护及管理的单位在受理异议申请时应对信息予以异议标注，自受理之日起应在2个工作日内完成核查工作并按照下列规定处理：

- a) 发现记载的信息与信息提供单位所报送的信息一致的，将异议申请转交信息提供单位处理；
- b) 发现记载的信息与信息提供单位所报送的信息确有不一致的，按照本文件第5.5.3条进行处理，并告知异议申请方。

5.5.3 负责住房租赁企业信用档案建立、维护及管理的单位收到信息提供单位异议处理决定书或者经核查确认异议信息存在下列情形之一的，应当按照下列规定处理：

- a) 信息存在错误的，予以更正；
- b) 信息存在遗漏的，予以补充；
- c) 公示的信用信息涉及商业秘密、个人隐私的，见《广东省社会信用条例》；
- d) 信息超过公示期限仍在公示的，停止公示。

5.5.4 经核查，确认异议信息不存在本文件第5.5.1条规定情形的，应当维持信息原状，并取消异议标注。

5.5.5 异议申请处理期间，负责住房租赁企业信用档案建立、维护及管理的单位对住房租赁企业信用档案中存在异议的信息予以标注。

5.6 评价与改进

5.6.1 负责住房租赁企业信用档案建立、维护及管理的单位每年应至少开展一次信用信息管理满意度评价。

5.6.2 负责住房租赁企业信用档案建立、维护及管理的单位应根据评价结果，查明问题原因并采取纠正和预防措施，及时改进。

附录 A
(资料性)
住房租赁企业禁止行为

住房租赁企业禁止下列行为，包括但不限于：

- a) 采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人；
- b) 恶意克扣或延迟返还押金、保证金和预定金；
- c) 以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗承租人交易或者强制交易；
- d) 侵占、挪用交易资金；
- e) 索取合同以外的酬金或者其他财物；
- f) 采取引诱、欺诈、胁迫、贿赂、回扣、恶意串通、恶意降低服务费用标准或者诋毁其他住房租赁企业、从业人员等不正当手段承揽业务；
- g) 与一方当事人串通损害另一方当事人利益；
- h) 向承租人提供虚假材料或者隐瞒真实情况；
- i) 泄露或者不当使用承租人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；
- j) 给予或承诺给予承租人任何违法经济利益；
- k) 向承租人违规提供金融产品和服务；
- l) 利用承租人或者房屋权利人名义套取信贷资金；
- m) 向无身份证明的自然人、法人或者其他组织出租房屋；
- n) 出租的房屋不符合市级房屋行政主管部门发布的房屋租赁管理规定；
- o) 集中出租房间达到十间以上或者出租的房间内床位数总计达到十五张以上，未建立相应的安全管理制度；
- p) 订立房屋租赁合同后，未办理房屋租赁登记备案；
- q) 提交虚假的房屋租赁登记备案材料；
- r) 滥用市场支配地位，从事哄抬租金、捆绑消费等扰乱市场秩序行为；
- s) 法律、法规禁止的其他行为。

参 考 文 献

- [1] 房地产经纪管理办法(中华人民共和国住房和城乡建设部 中华人民共和国国家发展和改革委员会 中华人民共和国人力资源和社会保障部令第8号)
 - [2] 广东省社会信用条例(广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第80号)
 - [3] 广州市公共信用信息管理规定(广州市人民政府令第204号)
 - [4] 广州市房地产中介服务管理条例(广州市第十一届人民代表大会常务委员会公告第58号)
 - [5] 广州市房屋租赁管理规定(广州市第十五届人民代表大会常务委员会公告第58号)
 - [6] 广州市住房和城乡建设局关于印发广州市住房租赁从业主体信用管理的通知(穗建规字(2024)4号)
 - [7] 广州市住房和城乡建设局关于规范住房租赁市场的通知(穗建规字(2022)5号)
 - [8] 广州市住房和城乡建设局关于印发住房租赁纠纷调处指引的通知(穗建房产(2020)396号)
 - [9] 成都市企业信用信息管理办法(成都市人民政府令第181号)
-