

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建保障〔2016〕1214 号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《加强本市住房保障信用体系建设 实施意见（试行）》的通知

各区、县住房保障房屋管理局：

为加强本市住房保障信用体系建设，提升住房保障信用管理水平，现将《加强本市住房保障信用体系建设实施意见（试行）》印发给你们，请遵照执行。

二〇一六年十二月三十日

加强本市住房保障信用体系建设实施意见（试行）

为加强本市住房保障信用体系建设，规范住房保障相关主体诚信行为，根据国务院《社会信用体系建设规划纲要（2014—2020年）》和本市《关于进一步加强上海市社会信用体系建设的意见》（沪委发〔2012〕13号）等有关规定和精神，结合本市住房保障工作实际，制定以下实施意见。

一、总体要求

（一）总体目标

按照社会信用体系建设的总体要求和本市住房保障工作发展的实际需要，以信用制度建设为核心，以信用信息记载、应用、披露、共享为主线，以联合惩戒为关键，以信用信息平台为支撑，逐步建立健全以住房保障申请和享受对象为重点，包括保障性住房运营和服务机构及其他相关主体在内，覆盖住房保障申请审核、分配供应、供后使用及退出管理全过程的住房保障信用体系，有效促进住房保障资源公平、合理、高效分配使用，不断提升住房保障领域信用管理水平。

（二）基本原则

本市住房保障信用体系建设，主要遵循以下基本原则。一是**管理规范**。围绕住房保障信用信息的采集、认定、使用等各个环节，构建形成主体清晰、责任明确、运行有序、实施高效

的管理机制，强化信息的真实、准确、完整和安全。**二是应用有效。**大力推进各类住房保障信用信息在全市住房保障工作中的实施应用，强化失信行为的惩戒力度，同时不断创造条件，推动住房保障信用信息在全市房屋管理工作及其他社会管理工作中的应用，逐步形成住房保障“一处失信”、相关领域“处处制约”的信用管理环境。**三是平台支撑。**建立全市统一的住房保障信用管理信息系统，依托信息平台，采集、加工本市住房保障管理过程中形成的各类住房保障信用信息。**四是信息共享。**积极推动住房保障信用信息与其他社会管理工作中有关信用信息的交换和共享，有效发挥社会联合征信作用。

（三）管理和实施部门

本市各级住房保障行政管理部门是住房保障信用体系建设和管理的责任主体。

市住房城乡建设管理委负责全市住房保障信用体系相关制度、办法的制定和管理工作。各区（县）住房保障房屋管理局负责本区域住房保障信用体系建设和管理工作，领导、组织、推进各项具体工作的实施。

市住房保障实施机构落实建立住房保障信用管理信息系统，形成全市统一的住房保障信用信息数据库，负责对全市住房保障信用信息实施统一的归集存储、管理维护、交换共享等具体事务管理。各区（县）住房保障实施机构负责对本区域住

房保障信用信息进行采集、认定和应用等各项具体工作。

住房保障信用管理工作纳入本市住房保障工作的日常检查、考核范围。

二、信用信息的内容和采集机制

（一）信用主体

住房保障的信用主体包括：

- 1、住房保障申请对象，即正在审核或配租配售过程中、尚未实施住房保障的人员；
- 2、住房保障享受对象，即正在实施或已实施住房保障的人员；
- 3、住房保障运营和服务机构，具体包括保障性住房运营机构、代理经租机构、承担专项事务委托的保障性住房小区物业服务企业等；
- 4、其他相关主体，指为住房保障申请或享受对象提供有关证明材料的单位及个人。

（二）信用内容

住房保障信用主体的信用内容主要包括：

1、身份基础信息

主要为自然人的身份信息，法人的相关注册信息、业绩状况信息等。

2、信用判断信息

指用于判断信用主体的住房保障信用状况的关联信息，主要包括申请审核过程中的申报信息、审核信息，分配供应过程中遵守和履行相关承诺、约定、规定的信息，供后使用过程中的住房或租赁补贴使用情况信息、租金缴纳情况信息，退出管理过程中遵守和履行相关承诺、约定、规定的信息，以及保障性住房运营服务机构在管理和服务工作中遵守相关约定、规定的信息。

3、信用状况信息

指用于反映住房保障信用主体信用信息的信息，主要包括在住房保障管理过程中形成的有关信用行为和评价、失信惩戒及表现等信息，以及住房保障信用主体在其他社会事务中形成的、由相关部门或机构提供的信用评价等有关信息。

（三）采集方式

信用主体在申请受理和初审阶段产生的信用信息，由街道（乡、镇）住房保障实施机构在受理和初审环节进行采集并录入住房保障管理信息系统，经区（县）住房保障实施机构审核后记录到市住房保障信用信息系统。

信用主体在申请审核的复审阶段以及分配供应、供后管理、退出管理等过程形成的信用信息，由区（县）住房保障实施机构进行采集，并记录到市住房保障信用信息系统。

住房保障运营和服务机构以及其他相关主体的信用信息，

由市和区（县）住房保障实施机构根据有关管理职责分工，进行采集并记录到市住房保障信用信息系统。

住房保障工作中需要的信用主体的其他信用信息，由市住房保障实施机构通过市信用信息公共服务平台统一采集。

（四）采集要求

住房保障信用信息的采集和记录，要确保信息来源的合法性、正当性，并通过“承诺书”、“告知书”等方式告知信用主体。采集的内容应当坚持客观、公正、准确、完整，已采集的信用信息发生变化或者失效的，应当及时按规定进行变更，并告知相关信用主体。

三、失信行为的认定

（一）失信行为

1、住房保障申请或享受对象的下列行为，应当认定为失信行为：

（1）在申请审核或资格复核过程中违反诚信承诺或相关规定，故意不提供有关情况或不如实提供有关情况的；

（2）在申请审核及分配供应过程中，无正当理由不执行相关书面约定或有关规定的；

（3）在保障性住房使用过程中，故意违反相关书面约定或有关规定使用或处置保障性住房的；

（4）故意违反相关书面约定或有关规定使用保障性住房

租赁补贴资金或无正当理由拖欠租金的；

（5）无正当理由不执行相关书面约定或有关规定退出住房保障的；

（6）在申请或享受住房保障过程中，其他违反相关书面约定或有关规定的。

2、住房保障运营和服务机构的下列行为，应当认定为失信行为：

（1）违规出租、转租、出售保障性住房的；

（2）擅自改变保障性住房及其配套设施性质、用途的；

（3）未按相关规定或有关约定管理保障性住房的。

3、其他相关主体的下列行为，应当认定为失信行为：

（1）为住房保障申请或享受对象出具虚假材料的；

（2）协助住房保障申请或享受对象骗取保障性住房或住房保障租赁补贴资金的。

（二）严重失信行为

住房保障信用主体的下列行为应当认定为严重失信行为：

（1）在申请审核或资格复核过程中，被认定为伪造相关证明材料的；

（2）在申请审核或资格复核过程中，隐瞒虚报住房、经济等状况，被查实其实际住房面积超出准入标准 1 倍及以上的，或者实际收入或财产超出准入标准 1 倍及以上的；

(3) 因住房、经济等状况发生变化不再符合保障条件，按相关书面约定或有关规定，应当退出住房保障但无正当理由拒不执行的；

(4) 以隐瞒、欺骗等不正当手段骗取保障性住房或住房保障租赁补贴资金，经查实后拒不退出保障性住房或退还租赁补贴资金的；

(5) 违反相关书面约定或有关规定使用或处置保障性住房，情节严重且拒不改正或拒不履行行政机关依法做出的行政处罚决定的；

(6) 违反相关书面约定或有关规定使用住房保障租赁补贴资金或无正当理由拖欠租金，情节严重且拒不改正或拒不履行行政机关依法做出的行政处罚决定的；

(7) 违反相关书面约定或有关规定，经生效法律文书确认，被要求承担相关法律责任的；

(8) 因失信行为而被惩戒后，一年内又发生 1 次及以上失信行为的；

(9) 其他按照有关规定应当认定为严重失信行为的。

(三) 认定方式

信用主体在申请受理和初审阶段产生的失信行为，由街道（乡、镇）住房保障实施机构进行初步认定，并报区（县）住房保障实施机构进行审核确认。

信用主体在申请复审阶段以及分配供应、供后管理、退出管理等阶段产生的失信行为，由区（县）住房保障实施机构进行审核认定。

住房保障运营和服务机构以及其他相关主体的失信行为，由市和区（县）住房保障实施机构根据有关管理职责，进行审核认定。

信用主体的具体失信行为和认定标准，采用负面清单式管理，并根据实施情况定期修订调整。

四、失信行为的监管与惩戒

各级房屋行政管理部门和实施机构，应当按职责分工和本实施意见的相关规定，对住房保障信用主体的失信行为进行监管和分类惩戒。

（一）住房保障申请对象、享受对象的失信行为

住房保障申请对象、享受对象发生失信行为的，应当将其失信行为作为不良信用信息录入市住房保障信用信息系统，供本市住房保障行政管理部门及实施机构查询，并根据相关规定和失信行为情节，采取以下列适用方式予以惩戒：

（1）在其申请或享受住房保障时，作为重点核查或监督检查对象；

（2）取消其当期或此后一定时期内申请本市住房保障的资格；

(3) 取消或降低其当期及此后一定时期内享受本市住房保障的有关待遇；

(4) 依法给予相应的行政处罚；

(5) 依照相关书面约定，追究其违约责任；

(6) 依法追究其违法、违规责任；

(7) 将其不良信用信息提供给本市房屋管理有关机构按规定使用；

(8) 经相关流程将其不良信用信息纳入市公共信用信息服务平台，供相关社会主体依法查询使用。

对属于严重失信行为的，除经相关流程将其不良信用信息纳入市公共信用信息服务平台供相关社会主体依法查询使用，并供有关单位在社会保障审批、居住证积分管理、专业从业资格审批、公务员招录和管理、政府资助性就业岗位招录等管理中参考使用外，还应当按照相关规定，采取以下适用方式予以惩戒：

(1) 禁止其一定时期内申请本市各类保障性住房；

(2) 违反相关书面约定的，从严追究其违约责任；

(3) 涉嫌犯罪的，及时移送司法机关追究其刑事责任。

(二)住房保障运营和服务机构及其他相关主体的失信行为

住房保障运营和服务机构及其他相关主体发生失信行为

的,除按照相关规定予以处理外,还应当根据情节或程度不同,进行以下惩戒:

(1) 将不良信用信息录入市住房保障信用信息系统,供本市房屋管理有关机构使用;

(2) 将不良信用信息纳入市公共信用信息服务平台,供有关社会主体依法查询使用,并供工商、税务、审计等行政管理部门在审核、检查、验证等管理工作中重点参考使用;

(3) 按照信用管理的相关规定,记录单位主要负责人的不良信用信息,并按规定纳入市公共信用信息服务平台,供有关社会主体依法查询使用;

(4) 法律、法规、规章等规定的其他处理措施。

五、住房保障信用信息的使用与管理

(一) 加强信用信息使用

各级住房保障行政管理部门和实施机构在受理住房保障信用主体有关事务时,应当通过市住房保障信用信息系统查询其信用状况,对存在失信行为的,严格按照相关规定和失信行为惩戒要求予以处理。

本市房屋管理有关机构在资格审核、行政审批、政策扶持、财政资助等工作中,可以根据相关规定查询受理对象的住房保障信用信息,对存在失信行为的,应当按规定予以处理。

(二) 严格信用信息披露与共享

市住房保障实施机构统一负责全市住房保障信用信息的交换与共享，其他机构或个人未经市住房保障实施机构书面允许，不得将掌握的住房保障信用主体的信用信息提供给任何单位或个人使用；擅自提供的，应当追究其相关责任。

（三）规范信用信息查询和异议处理

信用主体可以向记录其信用信息的住房保障实施机构申请查询其住房保障信用信息状况，查询时应按规定提交申请查询材料和有关身份证明材料。住房保障机构按规定受理后，应当于 10 个工作日内反馈查询结果。

信用主体认为其信用信息记录存在错误或偏差的，可向记录其信用信息的住房保障实施机构提出书面异议申请，并提供相应证明材料。住房保障实施机构收到异议申请后应当于 20 个工作日内完成核查。经核查，异议成立的，由市住房保障实施机构进行更正；异议不成立的，由受理申请的住房保障实施机构书面告知核查结果。异议申请受理期间不影响记录的信用信息的效力。

对纳入市公共信用信息服务平台的住房保障信用信息，信用主体也可以直接向市公共信用信息服务平台提出异议申请，由相关机构按规定予以处理。

（四）建立信用信息修复制度

住房保障信用信息长期保存，并及时更新。不良信用信息

的使用期限一般为 5 年，法律、法规另有规定的，从其规定。

各级住房保障行政管理部门和实施机构在实施失信惩戒同时，应当通过教育引导、专门规诫等手段，支持住房保障信用主体修复信用记录。对于认真接受惩戒、切实承担失信行为责任并在后续一定时期中表现良好信用行为的信用主体，可缩短其不良信用信息的使用期限，并按照规定的条件和程序实施信用修复。

六、住房保障信用体系建设的配套措施

（一）加强信用信息平台建设和档案管理

市住房保障实施机构加快建立健全全市统一的住房保障信用管理信息系统和信用信息数据库，为住房保障信用管理提供平台支持。同时，加快完善住房保障管理业务信息系统，为全市住房保障信用信息系统的有效运行提供业务数据支撑。

各级住房保障实施机构，应当建立专门的住房保障信用信息档案管理制度，对相关信用信息进行归档，并实施动态更新、动态管理，确保信用信息记录的规范性、准确性、完整性与及时性。

（二）加快住房保障信用管理队伍建设

各级住房保障行政管理部门和实施机构要高度重视住房保障信用信息管理工作，切实做好组织实施，健全工作机制，加强专业队伍建设，落实人员与经费，保证住房保障信用信息

管理工作有序开展。

（三）加强住房保障信用信息的安全管理

各级住房保障行政管理部门和实施机构管理机构应当按照国家和本市的有关要求，建立健全住房保障信用信息的安全管理制度，做好住房保障信用信息的安全管理，定期进行信息安全监督检查。信用信息系统及信用信息库的使用、运行维护和管理，实行实名制，工作人员应当通过相应的业务技能、安全知识培训和考核，并按照相关法律法规的规定和保密协议的约束，承担相应的保密义务。住房保障信用信息系统及信息库的管理和使用实行严格的分级权限管理制度。相关工作人员岗位变动的，应当及时办理交接手续，并取消其相应的权限。

（四）加大住房保障信用制度的宣传

各级住房保障行政管理部门和实施机构应当结合日常工作，及时向住房保障信用主体宣传住房保障信用管理的内容和相关要求，教育在先，告诫在前，引导信用主体诚信纳保，纳保守信，形成失信受制、失信惩戒的管理基础。同时，应当采取多种方式，积极向社会各界宣传信用体系的作用，争取社会各方面的理解、支持和参与，推动失信惩戒联动机制的发展，营造住房保障诚信自律、守信受益的良好氛围。

七、实施范围及日期

本实施意见规定的住房保障信用管理主要适用于廉租住

房、共有产权保障住房（经济适用住房）和公共租赁住房的相关工作，其他保障性住房的信用管理可以参照执行。

本实施意见自 2017 年 2 月 1 日起生效，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

附件：上海市住房保障信用主体具体失信行为名录及认定标准（第一版，试行）

抄送：市住房保障事务中心。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2017 年 1 月 11 日印发
