

# 《沈阳市住房租赁企业信用管理办法》

## 图文解读

### ★一、文件出台的背景是什么？

近年来，在住房租赁市场快速发展过程中，存在个别住房租赁企业诚信度不高，违法违规开展住房租赁业务经营，



致使租赁关系不稳定、租赁双方权益得不到保障，扰乱市场秩序，损害承租人利益，妨碍了住房租赁市场健康发展。

按照国家有关部署要求，为进一步加强住房租赁行业管理，引导企业规范化经营，建立健全守信激励、失信惩戒机制，完善我市住房租赁行业信用管理体系建设，根据有关法律、法规规定，结合我市住房租赁市场实际，制定了《沈阳市住房租赁企业信用管理办法》（以下简称《办法》）。

### ★二、制定依据有哪些？

1. 商品房屋租赁管理办法（2010年住房和城乡建设部令第6号）
2. 国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的

若干意见（国办发〔2016〕39号）



3. 住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见（建房规〔2021〕2号）

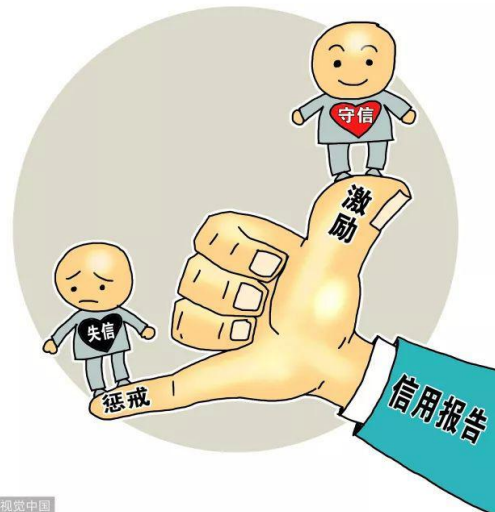
4. 辽宁省社会信用条例（2021年11月26日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）

5. 沈阳市城市房屋租赁管理条例（2007年8月29日沈阳市第十三届人民代表大会常务委员会第四十一次会议通过；2007年9月28日辽宁省第十届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准）

同时，也充分借鉴南京、成都、郑州、石家庄等国内其他城市经验。

### ★三、文件起草过程及主要解决哪些问题？

本《办法》制定过程中，征求了市直相关部门、区（县市房产部门及网站公开征求意见建议，听取专家学者、住房租赁企业代表意见建议，认真推敲，不断完善，最终形成《办法》。通过出台本《办法》，进一步明确住房



租赁企业的经营行为，杜绝企业在信用不良的情况下，存在

高风险经营的情况发生。同时保障租赁当事人合法权益，促进我市住房租赁市场健康可持续发展。

#### ★四、主要内容都包括什么？



本《办法》共六大项二十一条具体内容。是对在本市行政区域内从事住房租赁经营服务的住房租赁企业信用信息进行评价，并依据评价结果实施差异化管理，将企业信用情况通过沈阳市住房

租赁交易服务平台进行公示。

##### （一）信用信息适用范围

主体适用范围为在我市行政区域内依法注册开展住房租赁经营活动的企业；信用信息管理范围为住房租赁企业信用信息的采集、审核、评价、发布及应用管理等。

##### （二）信用信息管理体系的构成

市房产部门负责本市住房租赁企业信用信息的指导监督工作，建立健全本市住房租赁交易服务平台（以下简称租赁平台），负责对全市住房租赁企业信用信息进行公示，并向社会公布。住房租赁企业对信用信息及信用等级有异议的，通过租赁平台提交申请进行复审。经核实申请异议的信用信息及信用等级确有错误，市房产部门立即更正，并将核查结

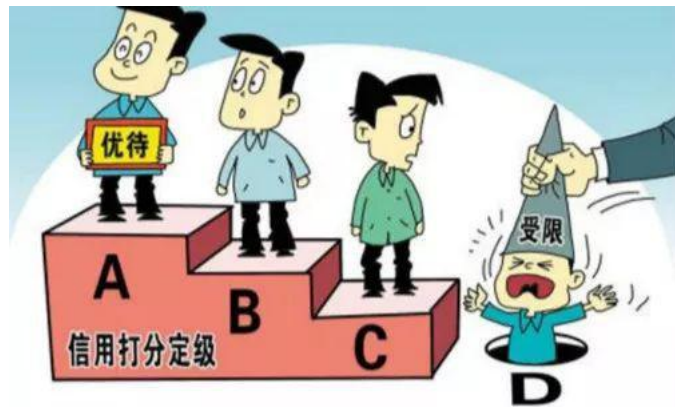
果通过租赁平台反馈给申请企业。区县房产部门负责本辖区内住房租赁企业信用信息日常管理工作，负责信用信息归集、审核、平台信息填报等工作，配合做好租赁平台信用信息的完善工作。

### （三）信用信息的内容

住房租赁企业信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息组成。基本信息由住房租赁企业及时通过租赁平台录入填报企业基本信息，实行动态管理，并对录入信息的真实性和准确性负责。良好信用信息及不良信用信息由区县房产部门通过企业申报、社会反映、行业协会提供等方式获取。

### （四）信用信息的评价及发布

住房租赁企业信用信息评价等级按照评价得分的不同，分为 A、B、C、D 四个等级，A 级得分应大于等于 100 分，B 级得分



80-99 分，C 级得分 60-79 分，低于 60 分为 D 级。信用信息基本分为 80 分，实行加减分制评比。其中：住房租赁企业信用分值和信用等级随着企业信用积分变化情况在“住房租赁交易服务平台”动态更新，供社会公众查询。



### （五）信用信息的应用

根据住房租赁企业信用

信息评价等级实施差异化管理。企业信用信息评价等级为 A 级的企业，实行信用激励机制。享受同等条件下参与政府购买服务项目；办理住房租赁类业务时实施绿色通道、容缺受理；参加国家和省、市评比表彰等便利措施。对信用等级为 B 级的企业，实行信用激励机制，参照 A 级企业享受相应便利措施。参加省、市评比表彰；参加评选住房租赁行业相关的自律组织理事单位等。对于信用等级为 C 级的企业，开展日常信用追踪及对企业进行信用指导等工作。对信用等级为 D 级的企业，实行信用惩戒措施。将其列为日常重点追踪企业名单；对其发出信用警示，并将其信用情况推送沈阳市信用信息共享平台等。

#### （六）监督管理

从事住房租赁企业信用信息管理人员应认真履行职责，保证住房租赁行业信用评价管理的公平、公正、公开。在履职过程中存在滥用职权、徇私舞弊等行为，依据国家法律法规进行处理，构成犯罪的依法追究刑事责任。

#### ★五、文件实施后，如何做好推广工作？

做好舆论宣传引导，积极宣传开展住房租赁企业信用管理的意义和作用，提高租赁市场主体包括住房租赁企业、企



业法人、承租人认可度。鼓励和引导企业履行守信承诺守信经营，营造健康有序的住房租赁市场。

责任单位：沈阳市房产局