

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

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团有关部门、机构：

为贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，落实《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要(2014—2020年)的通知》、《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》和《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》要求，着眼于培育和弘扬社会主义核心价值观，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，国家发展改革委、人民银行、住房城乡建设部、中央组织部、中央宣传部、中央编办、中央文明办、中央网信办、科技部、工业和信息化部、财政部、人力资源社会保障部、国土资源部、环境保护部、交通运输部、水利部、商务部、国资委、海关总署、税务总局、质检总局、安全监管总局、银监会、证监会、保监会、公务员局、全国总工会、共青团中央、全国妇联、民航局、铁路总公司联合签署了《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》。现印发给你们，请认真贯彻执行。

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合作备忘

录

国家发展改革委 人民银行 住房和城乡建设部

中央组织部 中央宣传部 中央编办

中央文明办 中央网信办 科技部

工业和信息化部 财政部 人力资源社会保障部

国土资源部 环境保护部 交通运输部

水利部 商务部 国资委

海关总署 税务总局 质检总局

安全监管总局 银监会 证监会

保监会 公务员局 民航局

全国总工会 共青团中央 全国妇联

铁路总公司

2017年6月23日

附件

关于对房地产领域相关失信责任主体

实施联合惩戒的合作备忘录

为贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，落实《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要(2014—2020年)的通知》(国发〔2014〕21号)、《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》(国发〔2016〕33号)和《国务院办公厅关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》(国办发〔2016〕39号)要求，着眼于培育和弘扬社会主义核心价值观，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，国家发展改革委、人民银行、住房城乡建设部、中央组织部、中央宣传部、中央编办、中央文明办、中央网信办、科技部、工业和信息化部、财政部、人力资源社会保障部、国土资源部、环境保护部、交通运输部、水利部、商务部、国资委、海关总署、税务总局、质检总局、安全监管总局、银监会、证监会、保监会、公务员局、民航局、全国总工会、共青团中央、全国妇联、铁路总公司就房地产领域相关失信责任主体实施惩戒达成如下一致意见。

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)。

二、失信行为信息查询内容及方式

(一)查询内容

1.失信房地产企业的名称、统一社会信用代码(或组织机构代码),失信人员的姓名、性别、身份证号码;

2.失信的具体情形：裁定惩戒对象失信行为的单位和文件，裁定依据、裁定时间以及应当记载和公布的不涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的其他事项。

(二)推送及查询方式

住房和城乡建设部将惩戒对象失信信息推送到全国信用信息共享平台，依法在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)或住房和城乡建设部网站公布，并及时更新。

有关行政监督管理部门可以通过全国信用信息共享平台、“信用中国”网站、各省级信用信息共享平台或住房和城乡建设部网站查询相关主体失信行为信息，并采取必要方式做好失信行为主体信息查询记录和证据留存。社会公众可以通过“信用中国”网站或住房和城乡建设部网站查询相关主体失信行为信息。

国家公共资源交易平台、各省级信用信息共享平台和各省级公共资源交易平台，通过全国信用信息共享平台共享惩戒对象失信信息，逐步实现房地产行业失信行为信息推送、接收、查询、应用的自动化。

三、联合惩戒措施

(一)依法限制或者禁止惩戒对象的市场准入、行政许可或者融资行为

1.限制取得政府供应的土地。

2.限制取得安全生产许可证。

3.限制取得生产许可证。

4.限制取得房地产项目开发规划选址许可、环境影响评价许可和“三同时”验收许可、水土保持方案许可和设施验收许可、施工许可、商品房预(销)售许可、商品房买卖合同备案等。

5.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。

6.限制科技项目的申报和审批。

7.从严审核企业债券的发行，从严审核发行公司债券，将惩戒对象的失信行为作为股票发行审核及在全国中小企业股份转让单位公开转让审核参考。

8.禁止作为供应商参加政府采购活动。

9.限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构。

10.限制参与政府投资公共工程建设的投标活动。

11.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。

12.禁止惩戒对象在法定期限内担任相关生产经营单位的法定代表人、负责人，已经担任的依法责令办理变更登记。

13.限制注册非金融企业债务融资工具。

14.限制招录(招聘)为公务员或事业单位工作人员。

15.限制登记为事业单位法定代表人。

16.将惩戒对象的信用信息通报金融机构，作为其评级授信、信贷融资、管理和退出的重要参考依据。

17.供纳税信用管理时审慎性参考。

18.在审批证券公司、基金管理公司及期货公司的设立及变更持有 5% 以上股权的股东、实际控制人时，将其失信信息作为审批的参考。

19.依法限制担任上市公司、证券公司、基金管理公司、期货公司的董事、监事和高级管理人员等，对其证券、基金、期货从业资格申请予以从严审核；对已成为证券、基金、期货从业人员的予以关注。

20.在境内上市公司实行股权激励计划或相关人员成为股权激励对象事中事后监管中予以关注。

21.限制其在检验检测认证行业执业;限制取得认证机构资质,限制获得认证证书。

22.在上市公司或者非上市公众公司收购的事中事后监管中予以关注。

23.限制参与公共资源交易活动。

(二)停止执行惩戒对象享受的优惠政策,或者对其关于优惠政策申请不予批准

24.限制、暂停或取消政策性资金支持。

25.停止执行投资等领域优惠政策。

(三)在业绩考核、综合评价、评优评先表彰等工作中，对惩戒对象予以限制和约束

26.将惩戒对象失信行为作为考核、提拔任用的重要参考。

27.取消惩戒对象参加评优评先资格，不得向惩戒对象授予“文明单位”、“道德模范”、“五一劳动奖章”等荣誉。在失信行为发生后获得荣誉称号的予以撤销。

(四)其他惩戒措施

28.在“信用中国”网站上公示惩戒对象的失信行为。

29.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的参考。

30.负有市场监管职能的各行业主管部门将惩戒对象作为重点监管对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次。

31.作为选择政府和社会资本合作项目合作伙伴的参考。

(五)加强住房城乡建设系统日常行政监管监察

住房城乡建设系统各级行政管理部门针对惩戒对象制定并落实以下措施。

32.加大现场执法检查频次；

33.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;

34.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;

35.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;

36.依法对惩戒对象实施市场和行业禁入;

37.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。

四、联合惩戒的实施方式

各部门按照本备忘录约定的内容，依法依规对惩戒对象实施联合惩戒。

同时建立惩戒效果定期通报机制，各部门根据实际情况，定期将联合惩戒实施情况通过全国信用信息共享平台反馈至国家发展改革委和住房城乡建设部。

五、其它事宜

各部门应密切协作，积极落实本备忘录，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，依法依规实施联合惩戒。

本备忘录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。本备忘录签署后，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。

附录

惩戒措施 法律及政策依据 实施单位

1、限制取得政府供应土地。 《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《国务院关于进一步加强企业安全生产工作的通知》第三十条

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第四条第十五项

《企业信息公示暂行条例》第十八条 国土资源部

2、限制取得安全生产许可证。 《安全生产许可证条例》第六条第十三项

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第四
条第十五项 安全监管总局

3、限制取得生产许可证。 《工业产品生产许可证管理条例》第九条
第二款

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚
信建设的指导意见》第(十)项

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第四
条第十五项 质检总局

4、限制取得房地产项目开发规划选址许可、环境影响评价许可和“三
同时”验收许可、水土保持方案许可和设施验收许可、施工许可、商品房预(销)
售许可、商品房买卖合同备案等。 《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国环境影响评价法》

《中华人民共和国建筑法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例》

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》第(七)项

《商品房销售管理办法》、《城市房地产转让管理规定》

《水土保持法》第二十五条、第二十六条、第二十七条 住房城乡建设部、

环境保护部、

水利部

5、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。 《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《国家高新技术产业发展项目管理暂行办法》第十条第(一)、(二)项;
第三十九条 国家发展改革委、

财政部、人力资源社会保障部、国资委

6、限制科技项目的申报和审批。 《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《国家科技计划项目管理暂行办法》第八条(六)项 科技部

7、 从严审核企业债券的发行，从严审核发行公司债券，将惩戒对象的失信行为作为股票发行审核及在全国中小企业股份转让单位公开转让审核参考。 《证券法》第十三条第一款第(三)项

《企业债券管理条例》第十二条第五项

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》第二条第七项

《国家发展改革委、中国人民银行、中央编办关于在行政管理事项中使用信用记录和信用报告的若干意见》

《公司债券发行与交易管理办法》第十七条第(一)、(四)项

《首次公开发行股票并上市管理办法》第十八条第(二)、(六)项

《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》第二十条

《上市公司证券发行管理办法》第九条第(三)项

《创业板上市公司证券发行管理暂行办法》第三条

《非上市公众公司监督管理办法》第三条 国家发展改革委、证监会

8、禁止作为供应商参加政府采购活动。 《中华人民共和国采购法》
第二十二条

《中华人民共和国采购法实施条例》第十九条

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项 财政部

9、限制发起设立或参股金融机构以及小额贷款公司、融资担保公司、创业投资公司、互联网融资平台等机构。 《国务院关于建立完善守信联合激励

和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项 银监会、保监会、
财政部、中央网信办

10、限制参与政府投资公共工程建设的投标活动。 《企业信息公示暂行条例》第十八条

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《国务院办公厅关于运用大数据加强对市场主体服务和监管的若干意见》第四条第(十五)项建立健全失信联合惩戒机制

《工程建设项目施工招标投标办法》第二十条 国家发展改革委、工业和信息化部、住房城乡建设部、交通运输部、水利部、商务部、民航局、铁路总公司

11、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。 《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《基础设施和公用事业特许经营管理办法》第十七、五十三、五十六条
国家发展改革委、财政部、住房城乡建设部、交通运输部、水利部

12、禁止惩戒对象在法定期限内担任相关生产经营单位的法定代表人、负责人，已经担任的依法责令办理变更登记。 《中华人民共和国建筑法》第七十六条

《中华人民共和国建设工程质量管理条例》第七十五条

《中华人民共和国企业国有资产法》第二十二条、第二十三条

《中华人民共和国公司法》第一百四十六条第一款第(二)项

《企业法人法定代表人登记管理规定》第四条第(四)项

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十)项

《建设工程安全生产管理条例》第六十六条第三款

《建筑施工企业主要负责人、项目负责人和专职安全生产管理人员安全生产管理规定》第三十二条第二款 国资委、住房城乡建设部

13、限制注册非金融企业债务融资工具。《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》第十三条、第十七条、第十八条 人民银行

14、限制惩戒(招聘)为公务员或事业单位工作人员。 《中华人民共和国公务员法》第十一条、第十二条、第二十条

《公务员录用规定(试行)》第十六条 中组部、人力资源社会保障部、
公务员局

15、限制登记为事业单位法定代表人。 《中央编办关于批转<事业单位、社会团体及企业等组织利用国有资产举办事业单位设立登记办法(试行)>的通知》第四条

《事业单位登记管理暂行条例实施细则》第三十一条 中央编办

16、将惩戒对象的信用信息通报金融机构，作为其评级授信、信贷融资、管理和退出的重要参考依据。 《中华人民共和国商业银行法》第三十五条

《中华人民共和国征信业管理条例》第十四条、第二十一条

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第(十一)项

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第(十五)项

《流动资金贷款管理暂行办法》第五、三十条

《个人贷款管理暂行办法》第十四、十八条

《固定资产贷款管理暂行办法》第五、三十条

《贷款通则》第十本、二十二条 人民银行、

银监会

17、供纳税信用管理时审慎性参考。 《纳税信用管理办法(试行)》第
十、十四条 税务总局

18、在审批证券公司、基金管理公司及期货公司的设立及变更持有 5%
以上股权的股东、实际控制人时，将其失信信息作为审批的参考。 《证券法》
第一百二十四条第(二)项

《证券投资基金法》第十三条第(三)项

《期货交易管理条例》第十六条第(四)项

《证券公司监督管理条例》第十条第(一)、(四)项

《证券投资基金管理公司管理办法》第七条第(三)项

《期货公司监督管理办法》第七条第(四)项 证监会

19、依法限制其担任上市公司、证券公司、基金管理公司、期货公司的董事、监事和高级管理人员等，对其证券、基金、期货从业资格申请予以从严审核;对已成为证券、基金、期货从业人员的予以关注。 《公司法》第一百四十六条第(四)项

《证券公司董事、监事和高级管理人员任职资格监管办法》第八条第(一)项

《证券投资基金法》第十五条第(二)项

《证券投资基金行业高级管理人员任职资格管理办法》第四条

《期货公司董事、监事和高级管理人员任职资格管理办法》第六条

《证券业从业人员资格管理办法》第十条第(五)项

《期货从业人员管理办法》第十条第(一)项

《私募投资基金监督管理暂行办法》第四条 证监会

20、在境内上市公司实行股权激励计划或相关人员成为股权激励对象事中事后监管中予以关注。 《上市公司股权激励管理办法》第七、八条 证监会

21、限制其在检验检测认证行业执业;限制取得认证机构资质，限制获得认证证书。 《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第十条

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第(十五)项

《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要(2014—2020年)的通知》第二部分(一)、(二)条

《认证机构管理办法》第二十一条 质检总局

22、在上市公司或者非上市公众公司收购的事中事后监管中予以关注。
《上市公司收购管理办法》第六条

《非上市公司收购管理办法》第六条 证监会

23、限制参与有关公共资源交易活动。《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第十条

国家发展改革委、财政部、国资委等有关单位

24、限制、暂停或取消政策性资金支持。《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第(十五)项

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第十条 财政部等有关单位

25、停止执行投资等领域优惠政策。《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第十条

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》 国家
发展改革委

26、将惩戒对象失信行为作为考核、提拔任用的重要参考。 《中华人
民共和国企业国有资产法》第二十三条

《中央企业负责人经营业绩考核办法》第三十八条

《中央企业资产投资责任追究暂行办法》第三十二、三十四条 国资委

27、取消惩戒对象参加评优评先资格，不得向惩戒对象授予“文明单
位”、“道德模范”、“五一劳动奖章等”等政府荣誉。在失信行为发生后获得
荣誉称号的予以撤销。 《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加
快推进社会诚信建设的指导意见》第十条

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第十五条

《关于印发〈全国道德模范荣誉称号管理暂行办法〉的通知》第七条第(三)、(四)项

《全国五一劳动奖状、全国五一劳动奖章、全国工人先锋号评选管理工作暂行办法》第七条第(四)项 中央宣传部、中央文明办、全国总工会、共青团中央、全国妇联

28、在“信用中国”网站上公示惩戒对象的失信行为。《中华人民共和国企业信息公示暂行条例》第七条

《国务院办公厅关于运用大数据加强对市场主体服务和监管的若干意见》 国家发展改革委

29、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的参考。

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第十一条

《国务院关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》第(九)项

《国务院办公厅关于运用大数据加强对市场主体服务和监管的若干意见》 保监会、人力资源社会保障部

30、负有市场监管职能的各行业行政主管部门将惩戒对象作为重点监管对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次。 《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第十条

负有市场监管职能的行业主管部门

31.作为选择政府和社会资本合作项目合作伙伴的参考。 《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》第十五条 公共服务领域的政府和社会资本合作项目，由财政部牵头负责;传统的基础设施领域的政府和社会资本合作项目，由国家发展改革委牵头负责

32.加大现场执法检查频次;

33.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;

34.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;

35.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是降级处理;

36.依法对惩戒对象实施市场和行业禁入;

37.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。

《中华人民共和国建筑法》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例》

《国务院关于建立完善守信联合激励和失信惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》第十条 住房城乡建设系统各级行政管理部门

