

嘉兴市自然资源和规划局文件

嘉自然资规发〔2022〕93号

关于印发《嘉兴市不动产登记失信行为信用管理办法（试行）》的通知

各县（市、区）自然资源和规划局（分局），嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区分局，市局相关处室（单位）：

《嘉兴市不动产登记失信行为信用管理办法（试行）》已经局长办公会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

嘉兴市自然资源和规划局
2022年8月18日



嘉兴市不动产登记失信行为信用管理办法

（试行）

第一章 总 则

第一条 为推进我市不动产登记信用体系建设，维护不动产登记秩序，切实加强对不动产登记领域申请人失信行为的信用管理，根据《浙江省公共信用信息管理条例》及不动产登记相关规定，结合嘉兴实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在全市范围内申请办理不动产登记及相关业务的自然人、法人和非法人组织。

第三条 不动产登记失信行为信用管理工作应当遵循合法有据、公平公正的原则，依法保护国家秘密和商业秘密，依法保护信息主体合法权益。

第四条 不动产登记失信行为信用管理由市自然资源和规划局会同市信用建设工作联席会议办公室（以下简称“市信用办”）牵头组织实施。

不动产登记机构负责组织对失信人失信行为的证据收集、证据资料保管及销毁等管理工作，负责相关失信人的失信行为认定及信息上报工作。市本级各区分局根据权力下放及同城通办工作要求，承担所办业务相关的信用管理工作。

第五条 不动产登记失信行为信用信息，按照“谁主管、谁采集、谁审核、谁录入”的原则，录入人员应当自失信信息审核通过之日起5个工作日内，准确、完整地录入嘉兴市不动产登记“最多跑一次”综合管理系统。经认定为严重失信

行为的失信信息，由市自然资源和规划局统一汇总及时报市信用办。

第二章 失信行为分类

第六条 本办法所称不动产登记失信行为，是指不动产登记申请人在不动产登记申请中未依法履行法律法规规定的义务，违反法律法规和政策规定，违背社会公德和诚信原则的，可认定为失信行为。

不动产登记失信行为根据情节严重程度，分为一般失信行为和严重失信行为。

第七条 发生下列行为的，属于一般失信行为：

（一）持伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明、法律文书、公证书、身份证明材料、婚姻关系证明、完税凭证等虚假申请材料申请办理不动产登记的，故意隐瞒事实导致具结内容与实际情况不符的；

（二）冒用他人身份申请不动产登记及办理相关业务的；

（三）采取欺骗手段申请查询、复制登记资料的；

（四）其他违反法律法规和国家规定的一般失信行为。

第八条 发生下列行为的，属于严重失信行为：

（一）因伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明被依法行政处罚的或构成犯罪的；

（二）使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明、法律文书、公证书、身份证明材料、婚姻关系证明、

完税凭证等虚假申请材料申请办理不动产登记以及恶意冒用他人身份申请不动产登记及办理相关业务造成不动产登记机构登记错误，或给不动产权利人、利害关系人造成损失的；

（三）恶意串通，损害他人不动产权益的不动产登记申请等行为；

（四）利用不动产登记资料、有关登记信息进行不正当活动，被依法行政处罚的或构成犯罪的；

（五）其他违反法律法规和国家规定的严重失信行为。

第三章 失信行为认定

第九条 各不动产登记机构及具体经办部门（含延伸服务办理单位，下同）负责即时记录不动产登记失信行为，并负责对失信行为信息和相关证据的初审。

第十条 各不动产登记机构及具体经办部门收集失信行为的证据包括但不限于：信用主体提供的相关申请材料，相关部门已确认的失信行为的证明文件，信用主体本人书面证明、音频、视频记录或 2 名及以上证人证言。

对发生上诉失信行为涉嫌违法犯罪的，应及时向公安机关报警。

第十一条 不动产登记一般失信行为由各不动产登记机构认定；不动产登记严重失信行为，由各不动产登记机构审核后报嘉兴市自然资源和规划局认定。

第十二条 各不动产登记机构对不动产登记失信行为

审核前，应当书面告知信用主体拟作出认定的事实、理由、依据、内容，以及其享有的陈述权、申辩权。信用主体应当自收到告知书之日起3个工作日内提出陈述、申辩。各不动产登记机构应当充分听取当事人的陈述和申辩，对其提出的事实、理由和证据予以记录、复核。信用主体提出的事实、理由或者证据成立的，各不动产登记机构应当采纳。信用主体书面表示放弃陈述、申辩的或者逾期提出的除外。

第四章 失信行为惩戒

第十三条 在失信行为记录期间，信用主体申请不动产登记及办理相关业务，仅可通过人工窗口现场方式申请，并按《不动产登记暂行条例》规定的最长时限审慎审查和办理。

第十四条 各地不动产登记机构除按本办法规定实施惩戒外，还应按照国家及省市联合惩戒的相关要求，对信用主体实施联合惩戒。

第十五条 不动产登记失信行为信息的公开由嘉兴市自然资源和规划局根据相关法律、法规、规章确定。

按照“公开为常态、不公开为例外”的原则，除相关规定明确不予公开之外，自不动产登记严重失信行为认定之日起5个工作日内，依托“信用浙江”网站、嘉兴市自然资源和规划局门户网站或其他渠道予以披露。

第十六条 不动产登记失信行为信息保存和披露期限为5年，自失信行为认定之日起计算。被认定为严重失信行为的，其失信行为信息保存和披露期限届满时严重失信行为

影响尚未消除的，失信行为保存期限和披露期限延至严重失信行为影响消除。保存和披露期限届满的，应当在信用档案中及时删除该信息。法律、法规另有规定的除外。

第五章 异议处理与信用修复

第十五条 信用主体认为其失信行为认定信息存在错误、遗漏、超期披露等情况的，可向作出认定的单位书面提出异议申请。提出异议申请时，应附具相关证明材料。

异议处理期间，不影响失信行为记录的公示与处理。

第十六条 各不动产登记机构应在收到异议申请后5个工作日内完成核查并作出处理。情况复杂的，经所在单位负责人批准，可以适当延长处理期限，但累计不得超过20个工作日。

对核查后确定异议不成立的，应在5个工作日内予以书面答复；对核查后确定需撤销、修改作出的失信认定的，各不动产登记机构应及时予以撤销或修改相关信息。

第十七条 信用修复包括自然修复和依申请修复。自然修复是指失信行为自认定之日起满5年后不再披露，视为自然修复。依申请修复是指失信人为积极改善自然信用状况，按照规定的条件和程序，向作出失信行为认定的单位提出申请并被确认的一种行为过程。本办法所称信用修复主要是指依申请修复。

第十八条 信用主体申请信用修复应同时满足以下条件：

(一) 行政处理决定、司法裁判文书明确的法定责任和义务履行完毕，因失信造成的后果已经消除；

(二) 自失信行为认定之日起修复期限应满 3 年及以上；

(三) 自失信行为认定之日起至申请信息修复期间未产生新的计入信用档案的同类失信行为信息。

第十九条 信用主体申请信用修复，应当向作出失信行为认定的单位书面提交信用修复申请。

第二十条 各不动产登记机构应当受理信用主体提交的信用修复申请，并在受理之日起 5 个工作日内，对提交材料的真实性、准确性予以核对。情况复杂的，经所在单位负责人批准，可以适当延长处理期限，但累计不得超过 20 个工作日。

对于不符合信用修复条件的，不予信用修复，并在 5 个工作日内书面告知理由。对于符合信用修复条件的，确认信用修复，并在门户网站进行公示，公示期限为 5 个工作日。

公示期间无异议的，受理单位制作信用修复确认书告知信用主体，在 5 个工作日内在对一般失信行为在嘉兴市不动产登记“最多跑一次”综合管理系统中予以修复，对严重失信行为同时报市信用办修复意见，并停止信用主体失信行为披露。

第六章 附 则

第二十一条 各不动产登记机构及信用信息提供部门工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥

用职权，违者依法追究相关责任。

第二十二条 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行。