

河南省人民政府公报

2025 年第 7 号（总第 523 号）

（半月刊）

河南省人民政府办公厅

2025 年 4 月 10 日

目 录

【省政府规章】

省政府令 中国（河南）自由贸易试验区制度创新实施保障办法（2）

【省政府办公厅文件】

河南省人民政府办公厅关于加强大中型灌区管理工作的指导意见（5）

【省政府部门文件】

河南省自然资源厅关于推动土地混合开发利用促进产业转型升级的通知（7）

河南省住房和城乡建设厅关于印发《河南省房地产中介机构信用评价管理办法
（试行）》的通知（12）

【省政府规章】

中国（河南）自由贸易试验区制度创新 实施保障办法

河南省人民政府令

第 232 号

《中国（河南）自由贸易试验区制度创新实施保障办法》已经 2024 年 12 月 16 日省政府第 47 次常务会议通过，现予公布，自 2025 年 5 月 1 日起施行。

省长 王 凯

2025 年 2 月 13 日

第一章 总 则

第一条 为了健全中国（河南）自由贸易试验区（以下简称河南自贸试验区）制度创新工作体系，激励开展制度创新，保障制度创新实施，实施自由贸易试验区提升战略，建设新时代制度型开放高地，根据《中国（河南）自由贸易试验区总体方案》、《中国（河南）自由贸易试验区条例》，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内河南自贸试验区的制度创新、实施推广、保障激励等活动适用本办法。

第三条 制度创新应当坚持中国共产党的领导，遵循“顶层设计、总体谋划，破立并举、先立后破，解放思想、勇于创新，协同推进、防范风险”的原则。

第四条 本办法所称制度创新是指制度创新主体在河南自贸试验区围绕管理体制、投资开放、贸易便利、金融服务、营商环境、要素保障等领域开展的机制创新、规则创新、政策创新以及其他制度性创新。制度创新应当具有创新突破性、发展带动性、复制推广性、风险可控性、目标导向性。

本办法所称制度创新主体是指组织、参与、实施、保障制度创新活动的行政机关、事业单位、企业、社会组织和个人，包括制定主体、实施主体、保障主体。

第五条 河南自贸试验区工作办公室（以下简称省自贸办）受省人民政府委托，自《中国（河南）自由贸易试验区条例》施行之日起，会同相关部门组织第三方每三年对河南自贸试验区各片区的管理体制、投资开放、贸易便利、金融服务、营商环境、要素保障等法规政策执行、制度创新任务落实、管理权限行使情况进行评估，形成问题清单和成果清单，及时统筹、指导、推进问题整改和经验推广工作。河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府应当予以配合。

第六条 省人民政府有关部门、设区的市人民政府和郑州航空港经济综合实验区管理委员会（以下简称航空港区管委会）应当强化组织领导，建立完善保障制度创新、实施推广等工作体系，定期向省自贸办报送有关工作进展情况。

第二章 制度创新

第七条 制度创新主体应当立足河南自贸试验区战略定位和特色优势，聚焦体制机制障碍、产业发展瓶颈和经营主体诉求，找准突破口，提出制度创新举措。

第八条 省自贸办应当通过在政府网站、官方微信公众号、新闻媒体开设专栏等方式，公开征集制度创新项目。

制度创新主体向省自贸办申报制度创新项目，申报内容包括创新事项、主要创新点、预期效果等。鼓励制度创新主体跨单位、跨行业、跨领域协作，共同申报制度创新项目。

省自贸办应当建立制度创新项目库，对申报的制度创新项目组织研究论证和筛选，将符

合条件的项目纳入制度创新项目库并动态更新。

第九条 省自贸办应当根据国务院、省人民政府工作部署和要求，结合制度创新项目库情况，按照问题导向、急需先行的原则，制定发布制度创新计划。

第十条 对涉及多个行政机关的制度创新项目，省自贸办应当协调明确牵头部门，建立工作协调机制；对非行政机关申报的制度创新项目，省自贸办应当按照谁主管、谁负责的原则，协调明确对接部门。重大制度创新项目由省人民政府领导同志牵头协调。

第十一条 对纳入制度创新计划的项目，制度创新主体应当对制度创新项目的实施路径、方法、模式等进行研究；对遇到的难点和问题，支持非行政机关制度创新主体向河南自贸试验区片区管理委员会（以下简称片区管委会）反馈。

省自贸办、片区管委会应当建立制度创新难点和问题协调解决机制。对收到的难点和问题，片区管委会应当会同河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府有关部门认真分析研判，拟定方案，提出支持保障措施；对难以解决的难点和问题，片区管委会应当及时上报省自贸办协调解决。

第十二条 对标志性、突破性、集成性制度创新项目，省自贸办支持制度创新主体采取专班模式、委托模式、揭榜挂帅模式等多种方式开展创新；对跨部门、跨区域的重大集成性制度创新项目，省自贸办可以提请省人民政府统筹推进。

第十三条 河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会应当建立制度创新指引、专家辅导、会商协调机制，强化集成创新，推动全产业链创新发展。

第十四条 制度创新主体应当根据河南自贸试验区工作实际，主动对接国家有关部门和单位，了解国家层面制度创新需求和试点计划，积极争取国家改革试点任务在本省先行先试。

第十五条 省自贸办、河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会应当建立完善制度创新成果发布机制，通过新闻媒体报道、案例展示、培训解读等形式，宣

传发布制度创新成果。

第三章 实施和推广

第十六条 制度创新项目具备实施条件的，由牵头部门或者对接部门负责制定具体实施方案，明确实施主体，依法组织实施。

实施主体应当及时跟踪、评估制度创新实施效果，根据实际需要调整完善有关创新举措。

实施主体应当及时总结制度创新成效，形成改革试点经验或者实践案例等并报省自贸办。

第十七条 省自贸办应当组织有关部门、智库专家等，对制度创新成效进行评估。

制度创新成效明显、适合在全省复制推广的，作为河南自贸试验区最佳实践案例在全省推广；符合全国推广条件的，按照国家规定的程序推荐上报，争取国家支持推广。

第十八条 省人民政府有关部门、设区的市人民政府和航空港区管委会应当学习借鉴全国自贸试验区制度创新成果，结合实际推广以下制度创新成果：

（一）国务院批准推广的自贸试验区改革试点经验；

（二）商务部发布的自贸试验区最佳实践案例；

（三）国家相关部门发布的复制推广改革经验；

（四）可以借鉴推广的其他自贸试验区制度创新成果。

第十九条 国务院批准推广的自贸试验区改革试点经验和商务部发布的自贸试验区最佳实践案例，由省自贸办会同有关部门分解推广任务、明确实施主体、建立推广台账，推动复制推广；省人民政府有关部门负责对接国家相关部门并出台具体措施，指导设区的市、航空港区落实推广事项。

国家相关部门发布的复制推广改革经验，由省人民政府对口部门负责明确实施主体，并指导复制推广。

河南自贸试验区最佳实践案例由设区的市商务主管部门会同有关部门负责组织复制推广。

鼓励设区的市、航空港区结合实际复制推广其他自贸试验区制度创新成果。

第四章 保障和激励

第二十条 省人民政府有关部门、河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会应当履行保障主体职责，加大对河南自贸试验区制度创新的支持保障力度，针对河南自贸试验区制度创新需求，在资金、人才、技术、数据等要素方面出台专项支持措施。

第二十一条 省人民政府、河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会应当将制度创新工作所需经费纳入财政预算予以保障。河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会可以结合实际出台保障制度创新的财政扶持政策。

第二十二条 省自贸办、河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会应当定期开展制度创新能力提升培训，支持相关人员赴先进地区学习或者交流。

省自贸办、河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会应当成立制度创新专家组，为行政审批和监管、金融服务、产业高质量发展、多式联运、数字经济、要素保障等重点领域制度创新提供智力支持。

第二十三条 县级以上人民政府发展改革、工业和信息化、行政审批政务信息管理等主管部门应当依法为河南自贸试验区制度创新提供信息技术和数据支撑，提升制度创新效能。

第二十四条 河南自贸试验区制度创新需要暂时调整或者停止适用有关地方性法规、政府规章的，应当按程序提请有权机关依法决定。

制度创新措施需要先行突破省人民政府相关部门的文件规定的，由河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府或者航空港区管委会报请省自贸办会同相关部门研究同意后实施，省自贸办应当加强协调和推动。

制度创新中属于法律、法规、规章和国家政策未规定的事项，河南自贸试验区片区所在地设区的市人民政府和航空港区管委会可以在职权范围内发布文件作出规定。

制度创新的有效举措和成熟经验经论证适

宜固化为制度规范的，有关部门应当依法推动形成地方性法规、政府规章和文件。

第二十五条 对已经实施并取得成效的河南自贸试验区制度创新成果，制度创新主体可以向省自贸办申报制度创新奖励。

第二十六条 省自贸办组织相关部门、智库专家，根据制度创新成果推广层级、实施效果、社会影响等因素，对符合条件的制度创新成果评定等级，其中：被党中央、国务院肯定或者入选国务院批准推广自贸试验区改革试点经验、商务部自贸试验区最佳实践案例的，评定为一类；被国家相关部门在全国复制推广的，评定为二类；入选河南自贸试验区最佳实践案例的，评定为三类。

对评定为一类、二类、三类制度创新成果的制度创新主体，按照有关规定给予表彰。

对评定为一类、二类、三类的制度创新成果，可以给予资金奖励。具体奖励标准由省自贸办会同省人民政府财政主管部门确定，所需资金统筹部门预算解决。

第二十七条 河南自贸试验区片区应当将制度创新工作开展情况纳入相关单位年度考核内容，重点考核形成制度创新成果、改革试点争取、集成创新开展等情况。将制度创新情况作为评价人才、使用人才的重要参考。

第二十八条 制度创新及其实施推广未达到预期效果或者出现失误，但符合《中国（河南）自由贸易试验区条例》第五十九条规定的，对相关单位和个人免除相关责任。

第五章 附 则

第二十九条 河南自贸试验区联动创新区的制度创新及其实施推广，参照本办法有关规定执行。

对在河南自贸试验区内推行的制度创新举措，联动创新区具备实施条件的可以同步实施。

济源产城融合示范区参照设区的市执行本办法。

第三十条 本办法自2025年5月1日起施行。

【省政府办公厅文件】

河南省人民政府办公厅 关于加强大中型灌区管理工作的指导意见

豫政办〔2025〕4号

各省辖市人民政府，济源示范区、航空港区管委会，省人民政府各部门：

为全面提升大中型灌区运行管理水平，推进灌区可持续发展，保障粮食稳产增产，扛牢粮食安全重任，经省政府同意，现提出如下指导意见，请认真贯彻落实。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”治水思路和关于治水的重要论述，聚焦建设设施完善、管理科学、节水高效、生态良好的现代化灌区，完善管理体制机制，压实工程管护责任，加强工程运行管理，合理布局灌排水系，强化灌区水资源调度，加快建立科学灌溉、用水计量监测、农业水价政策、节水市场、节水技术及服务等5项农业节水增效制度体系，探索建成大水相连、小水相通、多水交互、引排得当、调控自如的灌区水网。到2030年年底，灌区工程维修养护经费、人员经费落实率达到95%以上，耕地灌溉率达到80%以上，标准化管理实现全覆盖。

二、重点任务

（一）科学划定管护范围。加强灌区工程安全运行管理，县级及以上政府要结合实际划定灌区工程管理、保护范围并向社会公布。按照大型灌区干渠背水坡脚或挖方渠段开口线两侧分别向外3—5米，中型灌区干渠和大中型灌区支渠背水坡脚或挖方渠段开口线两侧分别向外2—3米标准划定工程管理范围，深挖方或高填方渠段可适当加宽；在划定工程管理范围基础上，可再向外15—100米划定工程保护范围。灌区工程管理单位要在渠道两边设立界桩、公告牌、警示标志等标识标牌，并在重要部位采

取安全防护措施。

（二）加强工程设施管理。将灌区干渠工程纳入河长制管理体系，明确各级河长，压实管护责任。落实灌区骨干工程分段管理和安全生产责任，加强工程设施运行调度和维修养护，加大安全隐患排查治理力度，确保工程设施安全运行。强化标准化管理，加强渠首枢纽和干渠标准化建设，同步推进支渠及以下水利工程标准化建设，提高组织管理、安全管理、工程管理、农业节水与供用水管理、信息化管理、经济管理标准化水平。统筹推进灌区数字化、网络化、智能化建设。

（三）强化灌区用水管理。严格水资源刚性约束，加强灌区取水许可管理，优先利用地表水，依法办理高标准农田项目等取水许可手续，落实用水总量控制、定额管理规定。强化灌区水资源调度，在确保防洪安全和满足城乡居民生活用水的前提下，优化渠首、节制闸、分水闸等跨行政区域关键节点的水资源调配，保障粮食生产合理用水，兼顾工业（含水力发电）、航运、旅游等生产经营用水。在严重缺水地区、生态环境脆弱地区和地下水超采地区优先发展节水灌溉，推广管道输水、喷灌和微灌等高效节水灌溉技术。

（四）依法推进用水计量。完善大中型灌区计量设施，大型灌区、5万亩及以上中型灌区渠首取水口全部实现在线计量，5万亩以下中型灌区渠首取水口全部安装计量设施，有退水的灌区安装退水计量设施。渠（沟）道县级及以上行政分界断面全部实现在线计量，斗口以上分水点全部实现计量收费，斗口及以下全部实现计量供水，根据管理需要细化田间渠系计量单元。在灌区范围内完成用水户初始水权分配。灌区实行有偿供水，农业用水、

供自来水厂用水实行政府定价，直接供应的终端工业用水和生态用水价格由供需双方协商确定。

（五）统筹建设高标准农田。县级政府要定期组织水利、农业农村部门调度会商，协同推进灌区和高标准农田建设，优先在大中型灌区范围内建设高标准农田，优先把大中型灌区内符合条件的永久基本农田建成高标准农田。水利部门要推进大中型灌区干渠（沟）、支渠（沟）与田间沟渠衔接，农业农村部门要推进高标准农田、田间沟渠与大中型灌区骨干渠（沟）衔接，打通灌排体系从水源到田间的“最后一公里”。

（六）加强灌区工程保护。严格控制在灌区工程管理范围内建设跨越、穿越渠道工程的桥梁、道路、管道、缆线和临渠建筑物、构筑物及设施，确需建设的工程建设方案须符合工程安全标准和有关技术要求，并征得有关水利部门同意；任何单位或个人不得无故占用农业灌溉水源、灌排工程设施，确需占用的须事先报请有管辖权的水利部门批准，造成损失的应依法给予补偿。灌区工程管理单位要加强巡查检查，依法依规处理在工程管理和保护范围内的违法违规行为。

（七）推进灌区生态建设。推进天然河（沟）道与灌排渠系水网连通，采取多种措施，保护植被、涵养水源，防止水土流失。严控地下水超采区开采地下水，促进地表水回补地下水，推进水生态系统保护与修复。加强灌区周边环境监管，防止工业废水、生活污水等污染源进入灌区。鼓励采用绿色种植技术，减少化肥和农药使用量，确保水质安全。

三、保障措施

（一）落实工作责任。县级及以上政府要统筹解决灌区工程建设、管理、保护和水资源配置等重大问题，建立水利部门牵头，相关部门参与的协调协商机制。水利部门负责灌区骨干工程建设与运行管理，农业农村部门负责灌区田间工程建设与运行管理，发展改革部门负责核定农业用水价格，财政部门负责统筹资金支持灌区工程建设运行，自然资源部门负责原划拨土地和新划定灌区工程管理范围土地相关手续办理工作。

（二）健全管理机制。建立分级负责、分段管理、群众参与的运管机制。水利部门分级负责辖区内灌区工程建设运行监管工作，不定期开展现场调研，每年年底向社会发布灌区管理年度工作报告。灌区工程管理单位具体负责灌区工程管理工作，受水区市、县级水利部门分段负责支渠及以上骨干工程管理工作，受水区乡镇政府要成立群众管理组织负责支渠以下田间工程管理工作。

（三）强化资金保障。建立灌区工程及设备维修养护资金长效保障机制，开展日常维修养护和岁修维护。拓宽灌区工程维修养护经费来源渠道，充分发挥政府资金补助和政策引导作用，吸引银行信贷资金和社会资本参与灌区工程运行、管理、养护等工作。加大水费收缴力度，探索建立“先交费、后用水”的水费预收制度。加强维修养护经费管理，建立农业用水精准补贴和节水奖励制度，对粮食作物定额内用水给予补贴。

河南省人民政府办公厅

2025年2月23日

【省政府部门文件】

河南省自然资源厅 关于推动土地混合开发利用促进产业 转型升级的通知

豫自然资规〔2025〕3号

各省辖市、济源示范区、航空港区自然资源主管部门，厅机关各处（室、局）：

为贯彻落实党的二十届三中全会精神，进一步深化土地制度改革，推动土地混合开发利用、用途合理转换，提高节约集约用地水平，促进产业转型升级，在深化改革和创业创新创造上奋勇争先，现将有关事项通知如下。

一、明确概念和范围

本通知中土地混合开发利用是指在国土空间规划确定的单一宗地上，以工业、物流仓储用地为主导用途，与服务于主导用途的科研、商务金融、行政办公及生活服务设施等辅助用途的混合开发利用，主导用途的计容建筑面积占宗地总计容建筑面积的比例应大于50%。除按规定配套的行政办公及生活服务设施以外，其他辅助用途的计容建筑面积不超过宗地总计容建筑面积15%的，按兼容用地管理；超过15%的，按混合产业用地管理。

二、坚持规划引领

土地混合开发利用要综合考虑空间布局、产业融合、建筑兼容和交通环境等因素，符合安全、环境、消防等要求，按照“用途相近、功能相容、互不干扰、设施共享”的原则，编制国土空间详细规划，提出兼容用地和混合产业用地相关内容。依据详细规划出具规划条件，明确土地的主导用途和辅助用途及建筑面积比例。对不符合详细规划但确需混合利用的地块，依法依规调整详细规划后按程序办理。土地混合开发利用要严格落实工业用地控制线管控要求，确保开发区内工业用地总量稳定。

三、实行正负面清单管理

（一）用地兼容性要求按照《用地兼容正负

面清单》（附件1）执行。鼓励工业用地兼容研发设计、产业孵化、产品中试等功能，除按规定配套的行政办公及生活服务设施以外，工业用地兼容其他用途（不含商品住宅）建筑面积不超过15%的，仍按工业用途管理。

（二）为稳定工业用地总量，严格用途转换，对于工业用地内部分类调整的，按照《存量工业用地用途转换负面清单》（附件2）、《产业类型转换目录》（附件3）执行。其中，工业用地转换为其他用途，转换部分的计容建筑面积不超过宗地总计容建筑面积15%的，可按原土地用途管理，并依法调整详细规划及规划条件。超过管控比例要求的，应当依法办理土地用途变更手续。在符合规划的前提下，允许物流仓储用地和一类工业用地合理转换。各地可结合实际进一步明晰工业用地内部用途转换规则，细化允许、兼容、禁止布局的产业类型转换目录，明确相关要求。工业用地转换为非工业用地用途的，有潜在土壤污染风险或用途变更为公共管理与公共服务用地的，需依法开展土壤污染状况调查，确保达到符合土壤污染风险管控和修复治理要求。

（三）工业用地、物流仓储用地上的存量建筑功能转换按照《存量建筑功能转换正面清单》（附件4）管理。存量建筑用途转换经批准后依法办理规划建设手续。符合兼容用地要求的，按照不改变规划用地性质和土地用途管理，不增加建筑规模的，不补缴土地价款。符合混合产业用地要求的，应当依法办理土地用途变更手续，按照不同建筑用途的建筑规模比例综合确定地价。在符合详细规划、城市更新等相关专项规划以及保障安全、主体合法权益的前提

下，鼓励利用存量建筑完善生产生活配套、补充公共服务设施、补齐城市功能短板、培育发展新质生产力相关产业。

（四）混合产业用地按照《混合产业用地正负面清单》（附件5）管理。鼓励工业、仓储、科研等功能互利的用地混合布局、融合发展。支持各地探索制定混合土地用途设定规则，制订主导用途“准入组合+负面清单”，明确两种或两种以上用途混合的类型和比例等内容，引导工业、仓储、研发、办公、商业等功能在同一地块或建筑内混合。涉及公共安全、公共利益、环境保护及特殊功能需求的用地不得进行多用途混合利用。在实现单一宗地混合利用的基础上，鼓励探索片区尺度下二三产业的综合开发和混合利用。

四、完善土地供应方式。兼容用地及混合产业用地出让时，按主导用途确定供应方式，在现有建设用地上增加兼容或混合的，可以协议方式办理用地手续。鼓励各地结合主导用途、产业政策、项目特点和生命周期等因素，通过弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合等方式供地。产业主管部门对产业类型、建设时序、自持比例、产权分割及移交管理等提出要求的应一并纳入土地供应方案。在不突破项目总计容建筑面积的前提下，允许混合产业用地在出让合同约定的用途清单及构成比例范围内进行调整。在符合国土空间规划、建设用地控制标准和准入管理的前提下，鼓励存量土地盘活利用，拓宽兼容用地和混合产业用地来源，促进产业转型升级。

五、合理设定使用年期。因土地用途不同导致最高出让年限不一致的，兼容用地按照主导用途确定使用权出让年期，混合产业用地出让年期不得高于主导用途和辅助用途中最短的法定最高出让年期。鼓励根据主导用途产业类型特点，合理确定出让最高年限。采取先租后让供应的，租让年期之和不超过主导用途的法定最高出让年限。

六、科学确定土地价格。兼容用地及混合产业用地涉及多种用途土地使用权出让时，应按不同用途分项评估后确定出让底价。估价报告应在总地价外按各用途单列地面地价、楼面

地价和总价。采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。采取先租后让供应的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定，转出让后，已交租金的剩余部分可冲抵出让价款。在符合规划、不改变用途和自用的前提下，对提高自有工业用地或仓储用地利用率、容积率的，以及兼容或混合功能部分用地符合划拨用地目录的，可不再增收土地价款。

七、加强合同及履约监管。兼容用地和混合产业用地成交后，受让人（承租人）按程序与出让方（出租人）签订土地有偿使用合同，同时与提出产业条件的主管部门签订履约监管协议（包括但不限于投资强度、产出强度、投产时间以及违约责任等）。建设用地使用权发生转让的，土地有偿使用合同和履约监管协议载明的权利、义务随之转移。

八、依法办理不动产登记。兼容用地和混合产业用地不动产权证书的证载用途应与土地出让合同约定的用途保持一致，土地出让合同约定的用途清单、兼容或混合比例、不动产权利处分的限制性条款等有关信息应当在不动产登记簿附记栏中注记。从严控制兼容用地和混合产业用地分割转让，除土地有偿使用合同约定可转让的部分以外，均应当整体持有；存量建筑用途转换部分不得分割转让，避免变相开发。土地有偿使用合同约定部分建筑应当移交相关部门的，该部分建筑按规定可办理不动产转移登记。

本通知有效期3年。有条件的地区可探索制定其他土地用途的混合利用政策。

- 附件：1. 用地兼容正负面清单（试行）
2. 存量工业用地用途转换负面清单（试行）
3. 产业类型转换目录（试行）
4. 存量建筑功能转换正面清单（试行）
5. 混合产业用地正负面清单（试行）

河南省自然资源厅

2025年2月20日

附件 1

用地兼容正负面清单（试行）

地类	一类工业用地	二类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地
允许兼容	1. 机关团体用地 2. 商业用地：零售商业、餐饮、旅馆用地 3. 商务金融用地 4. 科研用地 5. 一类物流仓储用地 6. 交通场站用地 7. 公用设施用地（环卫用地除外）	1. 一类工业用地 2. 一、二类物流仓储用地 3. 交通场站用地	1. 一类工业用地 2. 商业用地：零售商业、餐饮、旅馆用地 3. 商务金融用地 4. 交通场站用地 5. 公用设施用地（环卫用地除外）	1. 二类工业用地 2. 交通场站用地
禁止兼容	1. 居住用地 2. 公共管理与公共服务用地（机关团体、科研用地除外） 3. 娱乐用地 4. 二、三类工业用地 5. 二、三类物流仓储用地	1. 居住用地 2. 公共管理与公共服务用地 3. 三类工业用地 4. 三类物流仓储用地 5. 公用设施用地	1. 居住用地 2. 公共管理与公共服务用地（机关团体、科研用地除外） 3. 娱乐用地 4. 二、三类工业用地 5. 二、三类物流仓储用地	1. 居住用地 2. 三类工业用地 3. 三类物流仓储用地 4. 公共管理与公共服务用地 5. 公用设施用地

备注：1. 工业用地、物流仓储用地上建设用地面积不超过总面积 7%、建筑面积不超过 15% 的行政办公及生活服务设施，不属于兼容范围。

2. 三类工业用地以及三类物流仓储用地禁止与其他用地兼容。

3. 用地类型按照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（下同）。

附件 2

存量工业用地用途转换负面清单（试行）

1. 列入国家、省《产业结构调整指导目录》明确的“限制类”或“淘汰类”的。

2. 列入国家、省《市场准入负面清单》禁

止准入类的。

3. 列入《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录》“限制类”或“禁止类”的。

- 4. 不符合国土空间规划用途管制要求的。
- 5. 已确定为政府回购的或已列入政府征收、储备范围的低效用地。
- 6. 属于涉法涉诉、设立抵押权未撤销等权利不清晰的。

- 7. 属于擅自改变用途、土地闲置等情形的。
 - 8. 其他不符合法定规划、环境保护、安全生产、消防安全等法律法规情形的。
- 注：物流仓储用地可参照执行。

附件 3

产业类型转换目录（试行）

一、允许类目录

- （一）列入国家、省《产业结构调整指导目录》中的鼓励类产业。
- （二）列入国家《绿色低碳转型产业指导目录》中的绿色低碳转型重点产业。
- （三）未列入《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录》“限制类”或“禁止类”的。
- （四）市、县根据本地区产业发展规划新增的鼓励类产业，新增类型不符合前款（一）（二）（三）项规定的除外。

二、兼容类目录

- （一）符合允许类产业发展和产业用地

要求。

- （二）符合附件 1《用地兼容正负面清单》中“允许兼容”内容的产业。
- （三）涉及公共安全、环境保护及特殊功能需求的用途不得兼容。

三、禁止类目录

- （一）列入国家、省《产业结构调整指导目录》明确的“限制类”或“淘汰类”的；
- （二）列入国家、省《市场准入负面清单》禁止准入类的；
- （三）列入《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录》“限制类”或“禁止类”的。

附件 4

存量建筑功能转换正面清单（试行）

存量建筑类型	正 面 清 单
工业用地上的 存量建筑	<ul style="list-style-type: none"> 1. 工业研发 包括工业生产必需的研发、设计、检测、中试等 2. 机关团体 包括部分社会团体、行使行政管理职能相关单位的办公用房及相关设施 3. 商业 包括零售商业、餐饮、旅馆等 4. 商务金融 包括金融保险、艺术传媒、办公设计、贸易咨询等

续表

存量建筑类型	正面清单
工业用地上的存量建筑	5. 一类物流仓储 对周边居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，不需要采取卫生、安全等防护隔离措施的物流仓储设施、末端配送场所、末端营业网点等 6. 交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 7. 市政公用设施 包括水、电、气、热、通信等 8. 安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等
物流仓储用地上的存量建筑	1. 商业 包括零售商业、餐饮等 2. 商务金融 包括金融保险、艺术传媒、办公设计、贸易咨询等 3. 工业 包括中试、生产制造等 4. 工业研发 包括工业生产必需的研发、设计、检测、中试等 5. 交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场、对外货运场站等 6. 市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施 7. 安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等

附件 5

混合产业用地正负面清单（试行）

主导用途		鼓励混合用途	允许混合用途	禁止混合用途
工业用地	一类工业用地	一类物流仓储用地、科研用地	商业用地、商务金融用地	涉及安全、保密、文物保护等相关用途，包括但不限于军事设施、宗教、文物古迹、储备库等用途。
	二类工业用地	二类物流仓储用地、科研用地	禁止混合	
	三类工业用地	禁止混合	禁止混合	

续表

主导用途		鼓励混合用途	允许混合用途	禁止混合用途
物流 仓储 用地	一类物流仓储用地	一类工业用地、科研用地	商业用地、商务金融用地	涉及安全、保密、文物保护等相关用途，包括但不限于军事设施、宗教、文物古迹、储备库等用途。
	二类物流仓储用地	二类工业用地、科研用地	禁止混合	
	三类物流仓储用地	禁止混合	禁止混合	

河南省住房和城乡建设厅 关于印发《河南省房地产中介机构信用评价 管理办法（试行）》的通知

豫建行规〔2025〕1号

各省辖市、济源示范区住房城乡建设局、房地产管理中心（局），航空港区建设局：

现将《河南省房地产中介机构信用评价管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

河南省住房和城乡建设厅

2025年2月17日

河南省房地产中介机构信用评价 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强房地产中介服务行业信用体系建设，构建以信用为基础的新型监管机制，更好激发信用主体守法诚信经营意识，营造公平诚信的市场环境，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《河南省社会信用条例》《房地产估价机构管理办法》《房地产经纪管理办法》等法律法规、规章和有关规定，结合工作实际，制定本办法。

第二条 在本省范围内实施房地产中介机构信用评价和监督管理，适用本办法。

本办法所称房地产中介机构是指依法设立，从事房地产估价或房地产经纪活动的中介服务机构。

第三条 房地产中介机构信用评价，是指房地产主管部门依据本办法规定和评分标准，对房地产中介机构（含分支机构）社会信用进行科学、合理的认定，确定其信用等级并向社会公开公示的活动。

第四条 房地产中介机构信用评价应当遵循合法、公正、客观、及时、必要、安全的原则，不得侵犯国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第五条 河南省住房和城乡建设厅（以下简称省住房城乡建设厅）负责全省房地产中介

机构信用评价和监督管理工作，搭建河南省房地产中介机构信用管理平台（以下简称省中介信用平台），制定信用评价指标体系、评分标准等信用评价管理规定，统一汇集、发布信用评价结果。

各市级（含省辖市、济源示范区、航空港区）房地产主管部门负责本行政区域内房地产中介机构信用评价和监督管理工作。

各县级（含县、市辖区、县级市）房地产主管部门负责本行政区域内房地产中介机构信用信息的采集、审核、录入、使用等信用评价有关工作及其监督管理。

第六条 县级以上房地产主管部门要加强与发展改革、人力资源社会保障、自然资源、市场监管、金融监管、税务、网信、通信管理、信访、人民银行和法院等部门信用评价工作协作，推动实现市场主体信用信息共享，依法实施守信联合激励和失信联合惩戒。

第七条 房地产中介行业组织（以下简称行业组织）应加强自身信用管理，遵守法律法规、规章、行业规约和职业道德准则，积极配合房地产主管部门做好行业信用建设，承担社会责任。

第八条 各级房地产主管部门要加强组织保障，建立健全信用评价管理机制，明确专人负责信用评价日常工作。

第二章 信用信息构成和采集

第九条 房地产中介机构信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

基本信息是指注册登记、机构备案等信息。

良好信用信息是指房地产中介机构及其从业人员在房地产中介服务和社会活动中受到党政机关、群团组织、行业组织表彰奖励（表扬）和对行业发展具有正向激励作用的认定评定，以及履行社会责任等产生的信用信息。有关表彰奖励（表扬）和认定评定应符合国家和本省相关政策规定。

不良信用信息是指房地产中介机构及其从业人员在从事房地产中介服务活动中，违反有关法律、法规、规章、规范性文件、强制性标

准或执业行为规范等产生的信用信息，分为A类不良信用信息、B类不良信用信息和C类不良信用信息三种类型。A类不良信用信息是指房地产中介机构及从业人员违规经营或执业，被行政主管部门责令限期改正（未给予行政处罚）或行业自律惩戒而产生的不良信用信息；B类不良信用信息是指房地产中介机构及从业人员受到行政处罚而产生的不良信用信息；C类不良信用信息是指房地产中介机构发生严重危害人民群众财产安全、严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序，拒不履行生效法律文书、严重影响司法机关和行政机关公信力等严重违法失信行为而产生的不良信用信息。

第十条 信用信息采集遵循“谁采集、谁负责，谁提供、谁负责”的原则，按照部门采集、分级实施的方式进行。

基本信息由县级房地产主管部门负责采集、审核、录入。

良好信用信息由县级房地产主管部门负责采集、审核、录入。房地产中介机构通过省中介信用平台提供的良好信用信息，由机构注册登记所在地的县级房地产主管部门自获取该信息之日起7日内审核、录入。

不良信用信息由房地产主管部门负责分级采集、审核、录入。省级（含）以上相关部门产生的不良信用信息，由省住房城乡建设厅自产生或获取该信息之日起7日内采集、审核、录入；市、县级相关部门产生的不良信用信息，由同级房地产主管部门自产生或获取该信息之日起7日内采集、审核、录入。

房地产中介机构备案管理权限未下放至县级房地产主管部门的，房地产中介机构信用信息由机构注册登记所在地的市级房地产主管部门负责采集、审核、录入。

第十一条 信用信息采集应以有效信息载体为依据。

基本信息采集应以营业执照、机构备案证明、行业信息管理平台记载的信息为依据。

良好信用信息采集应以党政机关、群团组织、行业组织颁发的表彰奖励（表扬）和认定评定文件，经采集部门认可的宣传报道、专业刊物、社会公益、志愿服务活动有关佐证材料，

以及其他可认定为良好信用信息的客观数据和资料为依据。

不良信用信息采集应以县级（含）以上政府及相关部门作出的行政处理、行政处罚和行政裁决等行政决定文书，人民法院或仲裁机构生效的裁判文书，行业组织出具的自律惩戒文书，以及其他可认定为失信行为的法律文书为依据。

第三章 信用信息公示

第十二条 法律、法规对信用信息公开公示期限有规定的，从其规定；无规定的，按照以下规定确定公示期限：

- （一）基本信用信息长期公示；
- （二）良好信用信息公示期为3年；
- （三）不良信用信息公示期按照分类原则和违法情形确定，并不得低于相关行政处罚期限，最长公示期为3年。

1. A类不良信用信息不向社会公示。

2. B类不良信用信息公示期一般为3个月至3年。根据行政处罚决定书载明的违法行为情形，“轻微违法行为”公示期为3个月至1年（含），“一般违法行为”公示期为1年以上至2年（含），“严重违法行为”公示期为2年以上至3年（含）。其中，涉及超越房地产估价机构备案等级承揽估价业务，出具虚假或有重大遗漏的房地产估价报告、允许其他机构以本机构名义开展业务或者冒用其他机构名义开展业务，以及捏造散布涨价信息、操纵市场价格，侵占、挪用房地产交易资金，以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易等行政处罚信息，最短公示期为2年。B类不良信用信息中被处以警告、通报批评的行政处罚信息不予公示，对自然人的行政处罚信息原则上不予公示。

3. C类不良信用信息公示期为3年。

信用信息公示期满后，信用平台将自动转为机构信用档案保存，不再向社会公示。信用档案记录的信息，不得随意修改、变更和撤销。

第十三条 不良信用信息有效期由不良信用信息的认定部门确定，自决定文书生效之日起计算。

第四章 信用等级评定

第十四条 信用等级评定实行累计记分制，根据信用评价评分标准确定房地产中介机构信用分值。房地产中介机构信用分值=基本信用信息分值+良好信用信息分值-不良信用信息分值。

第十五条 根据信用分值和排序结果确定房地产中介机构信用等级。信用分值按照降序排列，房地产估价机构信用分值在全省范围内进行排序，房地产经纪机构信用分值在市级范围内进行排序。信用等级分为优秀、良好、合格、较差、差五个等级。

（一）信用分值在60分（含）以上的，划分为优秀、良好、合格三个等级。

1. 优秀：信用分值排名前10%（含）；
2. 良好：信用分值排名前10%（不含）至30%（含）；
3. 合格：信用分值排名30%（不含）以下。

（二）信用分值在60分（不含）以下的，划分为较差、差两个等级。

1. 较差：信用分值在30分（含）至60分（不含）；
2. 差：信用分值在30分（不含）以下。信用分值最低为0分，分值小于0分的按0分记。

房地产中介机构发生C类不良信用信息情况的，其信用等级评定结果按差等级处理。

第十六条 分支机构的良好信用信息、不良信用信息同时记入其主体机构。

第十七条 信用评价采取定期评定和动态评定相结合的办法组织实施。

定期评定每年组织一次。省住房城乡建设厅负责全省房地产估价机构信用等级评定，市级房地产主管部门负责本行政区房地产经纪机构信用等级评定，省、市级房地产主管部门应于每年1月15日前完成上年度机构信用等级评定工作。

动态评定应适时组织。房地产中介机构发生C类不良信用信息情况时，有关房地产主管部门应自获取该信息之日起7日内，对该机构

信用等级进行动态评定。

第十八条 信用等级评定结果应及时向社会公示，公示期不少于7日。公示期内有异议的，评定部门应在收到异议7日内进行核查，并告知申请人核查结果。公示期满后，市级房地产主管部门应及时将房地产经纪机构信用等级评定结果报送省住房城乡建设厅统一发布。

第五章 信用评价结果运用

第十九条 县级以上房地产主管部门应将信用评价结果作为机构备案、日常动态监管、评优评先、政策扶持等参考依据，根据机构不同信用等级，实行差异化监管。

第二十条 对信用等级为优秀的房地产中介机构，在法定权限范围内采取以下激励措施：

（一）在政府网站或报刊、广播、电视等新闻媒体进行公示；

（二）在住房城乡建设行政管理和公共服务中，同等条件下给予优先办理等便利服务措施；

（三）符合规定条件的，在日常监管中减少检查频次；

（四）鼓励招标单位在开展房地产中介服务相关业务招标、选聘时，作为择优选用的参考依据；

（五）优先推荐评优评先；

（六）国家和本省规定的其他激励措施。

第二十一条 对信用等级为良好的房地产中介机构，在法定权限范围内采取以下激励措施：

（一）酌情减少日常检查、专项检查频次；

（二）鼓励招标单位在开展房地产中介服务相关业务招标、选聘时，作为择优选用的参考依据；

（三）在评优评先活动中纳入推荐对象范围；

（四）国家和本省规定的其他激励措施。

第二十二条 对信用等级为合格的房地产中介机构，实施常态化监管。

第二十三条 对信用等级为较差的房地产中介机构可依法采取以下惩戒措施：

（一）列为重点监管对象，增加日常监督检查和专项检查频次；

（二）限制参加评优评先活动；

（三）国家和本省规定的其他惩戒措施。

第二十四条 对信用等级为差的房地产中介机构，除采取第二十三条惩戒措施外，在行政管理和公共服务办理中，采取限制享受相关便利服务的惩戒措施。

对列入失信联合惩戒对象名单的信用主体，依法采取市场和行业禁入或者退出措施。

第六章 信用修复和异议处理

第二十五条 鼓励存在不良信用信息的信用主体主动纠正失信行为、消除不良影响。信用主体依法纠正失信行为、消除不良影响后，按照“谁认定、谁修复”原则，可向该信用信息的认定部门申请信用修复。信用主体完成信用修复后，依据信用修复决定向信息采集部门提出信用信息变更申请。符合信用信息修复规定的，信息采集部门应在收到变更申请1日内完成信用信息变更。国家另有规定的，从其规定。

信用主体提出信用信息修复时，信用主体年度信用等级评定结果已公示的，其信用等级不作变更。

第二十六条 信用主体对信用信息有异议的，可以向该信息采集部门或省中介信用平台书面提出异议处理申请。信用信息采集部门收到异议申请后，应当作出异议标注；属于本部门处理范围的，应当自收到异议申请之日起3日内完成处理，并将结果告知异议申请人；不属于本部门处理范围的，应向社会信用信息认定部门进行核查，自收到异议申请之日起7日内完成核查和处理，并将结果告知异议申请人。

异议处理需进行调查、鉴定或者专家评审的，所需时间不计入异议申请办理时间。异议处理期间，不停止对原信用信息的公示及处理，但该信用信息认定部门认为需停止公示或处理的除外。

第二十七条 信用信息采集部门应当建立信用信息修复变更及异议处理的档案。

第七章 监督管理

第二十八条 县级以上房地产主管部门应加强信用信息安全管理，建立信用信息安全监测预警和应急处理机制，保障信用信息安全。

第二十九条 县级以上房地产主管部门及其从事信用评价管理工作人员应当依法履职，不得瞒报信用信息、篡改信用评价结果、发布虚假信用信息。对玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 房地产中介机构提供虚假材料、伪造信用信息，影响信用等级评定结果的，其信用等级评定结果按差等级处理，并记入不良信用信息。存在违法行为的，依法追究相关单

位和主要负责人、直接责任人相关法律责任。

第八章 附 则

第三十一条 本办法中“1日”“3日”“7日”的规定是指工作日，不含法定节假日。

第三十二条 本办法由省住房城乡建设厅负责解释。

第三十三条 本办法自发布之日起施行，有效期3年。

附件：1. 河南省房地产估价机构信用评价评分标准

2. 河南省房地产经纪机构信用评价评分标准

（附件详情参见河南省住房和城乡建设厅网站）