枣庄市房地产开发企业信用评价管理办法

（征求意见稿）

1. 总则

第一条 为推进房地产开发企业信用体系建设，规范房地产市场秩序，促进房地产市场持续健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域范围内从事房地产开发经营活动的企业（以下简称开发企业），其信用信息的采集、核定、公布、使用等管理活动，适用本办法。

第三条 本办法所称开发企业信用评价管理，是指住房和城乡建设行政主管部门依据有关法律、法规和相关文件规定，以开发企业的开发经营行为、社会责任及企业形象为信息，对企业做出信用评价，并依据评价结果对企业实施综合管理的活动。

第四条 枣庄市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责全市开发企业信用评价管理工作的指导协调和监督。具体事务性工作由枣庄市房地产开发和房屋征收服务中心负责。

各区（市）住房和城乡建设局、枣庄高新区国土住建社会事业局负责本辖区内开发企业的信用评价管理工作，具体承担辖区内开发企业信用信息的征集初审、上报工作。

第五条 信用信息的归集、共享、应用及管理应当按照社会信用体系建设需要，遵循合法、安全、及时、准确的原则，保证信用信息的真实性、合法性、时效性和完整性；依法维护房地产开发活动中各方主体的合法权益和社会公共利益，不得危害国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，不得泄露国家机密，不得侵犯商业秘密和个人隐私。

第二章 信用评价内容和标准

第六条 信用评价内容包括基本信用情况、开发经营情况、社会责任、企业形象等，采取量化评价方式。

第七条 基本信用情况主要为信用主体的基本证照、资质、基层党组织设立情况。

人员基本信息包括姓名、身份证明、注册执业信息、从业资格信息、职称信息等。

第八条 开发经营情况主要为房地产市场行为、质量安全生产、文明施工状况、合同履约、农民工实名制管理等情况。

第九条 社会责任、企业形象主要为信用主体在我市投资额和投资项目数量，合同信用、投诉及售后服务情况、行政处罚及司法诉讼情况，以及信用主体的获奖情况和在我市投资项目的工程获奖情况。

第三章 信用信息征集

第十条 房地产开发企业信用信息由良好信用信息、不良信用信息构成。

良好信用信息是指企业在从事房地产开发经营活动中，遵纪守法、诚信经营、自觉维护市场秩序，受到各级政府、行政管理部门和有关机构奖励、表彰以及对社会的贡献等而形成的信用信息。

不良信用信息是指企业在从事房地产开发经营活动中，违反有关法律法规、规章等规定，或违反强制性标准和规范要求，违反市场公平竞争、诚实信用原则，妨碍或干扰监督管理，以及对消费者、合作对象的不诚信行为和被媒体曝光的有关行为，受到各级政府和行政管理部门查实或处理而形成的信用信息。

第十一条  良好信息由开发企业登录“枣庄市住建领域监管与信息一体化平台”自行录入，经住房和城乡建设行政主管部门审核，网上公示3个工作日，无异议后自动转入评价管理系统。

第十二条  不良信息由住房和城乡建设行政主管部门按照管理权限登录“枣庄市住建领域监管与信息一体化平台”录入，网上公示3个工作日，无异议后自动转入信用评价管理系统。

 第十三条 开发项目涉及的建筑管理、质量安全、勘察设计、预售监管、房屋交易和产权管理、物业管理、建设领域清欠等单位，应及时向项目所在地开发管理机构提供开发企业的不良信息。

住房和城乡建设行政主管部门应每半年向行政审批、自然资源和规划、生态环境、市场监督、城市管理、税务、银监、法院、人民银行等部门征集企业不良信息。

房地产开发企业在项目开发建设和经营过程中的企业个人职务失信行为直接纳入企业诚信记录。

第十四条  良好信用信息和不良信用信息应当以已具备法律效力的文书或其他有效证明文件为依据。

1. 信用评价方法和等级

第十五条 房地产开发企业实行信用等级管理，采取信用记分制。信用记分=信用基础分+良好信息得分-不良信息得分。

信用基础分为100分，开发企业同一信用信息计算加、减分时只计算最高加分项和最高减分项，不重复计分。

评价年度内新审批资质的开发企业、新登记外地进枣开发企业只公布信用信息，不进行信用评价。

第十六条 房地产开发企业符合《中国共产党章程》中有关设立党的基层组织条件，凡有正式党员3人以上的，都应成立党的基层组织。

第十七条 房地产开发企业在本市因不同区域拿地而成立针对该地块项目的房地产开发企业，该开发企业被评定为诚信较差或失信企业后，母公司（含母公司关联企业）承担关联责任，将同时在枣庄地区受到警示或惩戒。

第十八条 联合开发的房地产项目，该项目的开发企业被评定为诚信较差或失信企业后，该项目的联合开发各方（含母公司及母公司关联企业）承担关联责任，将同时在枣庄地区受到警示或惩戒。

第十九条 信用信息评级按照《枣庄市房地产开发企业信用评价标准》进行。

第二十条  开发企业信用评价实行实时评价和年度评价。

（一）实时评价：是指信用评价系统每天根据企业信用信息的变化，进行量化加减分，及时公布企业信用信息情况，计算出企业即时信用记分，反映企业即时信用状况。

（二）年度评价：是指以每年12月31日为截止日，根据开发企业信用记分情况，确定截止日当年度的企业信用评价等级。

第二十一条  开发企业信用等级分为AAA、AA、A、B、C五个等级。

（一）AAA级信用企业。上一评价年度信用等级不低于AA级；评价年度内信用记分不低于130分；年度内不良信用信息减分累计不超过20分。

（二）AA级信用企业。上一评价年度信用等级不低于A级；评价年度内信用记分不低于110分；年度内不良信用信息减分累计不超过30分。

（三）A级信用企业。上一评价年度信用等级不低于B级；评价年度内信用记分不低于90分；年度内不良信用信息减分累计不超过40分。

（四）B级信用企业。本年度的信用评价等级达不到A级，本年度的信用记分不低于60分；年度内不良信用信息减分累计不超过50分。

（五）C级信用企业。评价年度内信用记分达不到B级标准的。

第二十二条  在评价期年度内，企业有下列行为之一的，信用评价等级结果下降一个等次。

（一）开发企业累计3次未在规定期限内处置投诉信访的；

（二）因开发企业原因，同一个项目，同一个问题，累计投诉10次以上；

（三）因开发企业原因，所开发的项目，累计投诉30次以上。

第二十三条 在评价期年度内，企业有下列行为之一的，信用评价等级直接评定为C级。

（一）在开发经营活动中出现违法违规或不良行为，情节严重并造成不良后果的；

（二）在开发经营活动中，因开发企业原因引发群体上访事件造成恶劣影响的；

（三）因开发企业原因导致建设工程发生重大质量、安全事故，造成严重后果的;

（四）拒不执行主管部门作出的已经生效的处罚或限期整改决定的；

（五）开发企业在信用评价工作中提供虚假资料，影响信用评价结果的客观真实性，造成恶劣影响的；

(六)本年度内受到省、市人民政府通报批评的。

第二十四条 因破产经重整的企业，可以申请录入企业重整、重整投资人等信息，展示信用状况的改善。经审查符合信用修复条件的重整企业，根据有关社会法人信用修复办法，为其开展信用修复，适时调整信用等级。

第二十五条 市住房城乡建设局可根据我市房地产业发展及房地产市场秩序的实际情况，对《枣庄市房地产开发企业信用评价标准》内容进行调整。

1. 信用信息公布

第二十六条 经确认的开发企业信用信息由住房城乡建设部门通过官方网站向社会公布。涉及企业商业秘密或法律法规规定应当保密的信息除外。

第二十七条  信用信息公布实行有效期制度。不良信息和良好信息公布有效期限均为一年，有效期自公布之日起计算，有效期届满后自动存入信用信息档案库。

第二十八条 不良信息实行告知修正制度。不良信息征集认定后5个工作日内告知开发企业，企业对信息有异议的，应在网上公示期内，提出书面申辩，并提供相关证据。项目所在地有管理权限的住房和城乡建设行政主管部门接到书面申辩后3个工作日内进行核查，查证属实的，予以修正。

1. 信用信息使用

第二十九条  本着公平、公开、公正和守信激励、失信惩戒的原则，对信用等级优良的企业予以政策激励，对信用等级差的企业则予以相应惩戒。

第三十条  AAA级信用企业：

（一）主管部门根据实际情况在“双随机、一公开”、行政许可中免除实地检查和原件核验；

（二）列入守信联合激励对象名单及重点扶持骨干开发企业，建议相关单位给予政策扶持，扶持资质等级晋升；

（三）向银监、人民银行以及其他金融机构推荐，列入重点支持对象；

（四）优先推荐参加各类奖项评选；

（五）下一年度开发建设的项目，可免于缴存建筑劳务工资保证金；可优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺等行政便利措施；预售监管资金留存比例降低5%。

第三十一条  AA级信用企业：

（一）主管部门根据实际情况在“双随机、一公开”、行政许可中免除实地检查和原件核验；

（二）扶持资质等级晋升；

（三）优先推荐参加各类奖项评选；

（四）下一年度开发建设项目，可免于缴存建筑劳务工资保证金；预售监管资金留存比例降低3%。

第三十二条  AA级以上信用企业，在相关行业管理中，因企业存在不良行为被限制享受以上优惠政策的，以行业管理政策为准。A级信用企业，按有关法律法规和政策规定正常监管。

第三十三条 B级信用企业：列入重点关注对象，为日常监督检查工作必查企业；企业法人代表或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过三个月），在整改期间内限制参加相关评先树优活动，不得承接新的保障性住房建设，预售监管资金留存比例提高5%。

 第三十四条  C级信用企业在下一年度中：

（一）企业法人代表或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过六个月）；

（二）不得承接新的保障性住房建设；

（三）依法依规采取行政约束和惩戒措施，为日常监督检查工作必查企业，增加检查频次；

（四）列入房地产市场重点监管对象，在市场准入、建筑劳务工资保证金等均按照最高上限予以监管；从严审核行政许可审批，从严控制资质、施工许可、预售许可发放，限制新增项目开发，限制申请财政资金或政策支持，不得参与相关评先树优活动，预售监管资金留存比例提高10%；

（五）列入房地产市场主体“黑名单”，实行联合惩戒机制,定期向信用信息共享平台推送，限制或禁止企业及关联责任方参与有关开发经营活动。

（六）行政主管部门将企业控股（或实际控制开发经营行为）母公司有关情况通报其注册地主管部门。

第三十五条    AA级以上企业数量不超过评价期内企业总量的10%，按分值高低依次排序。若在本评价期年度出现直接评定为C级情形的，所享受的优惠政策立即取消。

第三十六条  信用评价结果实行信用共享机制，每年定期向发改、法院、公安、自然资源和规划、生态环境、市场监管、行政审批、城市管理、税务、银监、人民银行等单位进行通报，同时，推送枣庄市公共信用信息平台公示，纳入联合惩戒范畴。

第七章 附则

第三十七条 在信用评价管理工作中，相关管理机构及其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，违者依照相关规定处理。

第三十八条  本办法由枣庄市住房和城乡建设局负责解释。

第三十九条  本办法自2021年 月 日起施行，有效期至2026年 月 日。原有关文件规定与本办法不一致的，按本办法执行。

附件：枣庄市房地产开发企业信用评价标准

附件1

开发企业良好信用信息记分标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行为类别 | 良好信用信息内容 | 加分分值 | |
| 社会贡献 | 依法纳税， 纳税缴款以 300 万元为基数 ， 基准分 1 分， 每增加 100 万元加 1 分 | 最高15分 | |
| 社会捐赠， 以 5 万元为基数 ，基础分为 1 分， 每增加 10万元加1分 | 最高 10 分 | |
| 积极参加社会公益活动及行业文明创建活动的，每次加1分 | 最高5分 | |
| 凡有正式党员3人以上的，都应成立党的基层组织 | 5分 | |
| 企业荣誉 | 获得政府表彰奖励的 | 国家级 | 20 分 |
| 省、部级 | 15 分 |
| 市、厅级 | 10 分 |
| 区（ 市）级 | 5 分 |
| 获得政府相关部门表彰奖励的 | 国家级 | 15 分 |
| 省、部级 | 10 分 |
| 市、厅 级 | 5 分 |
| 区（市）级 | 3 分 |
| 获得相关行业协会表彰奖励的 | 国家级 | 10 分 |
| 省级 | 5 分 |
| 银行信用 | 获得银行资信等级认定并在有效期内的 | AAA | 10 分 |
| AA | 6 分 |
| A | 4 分 |
| 开发  经营  行为 | 年度内新开工面积每 2 万平方米加 1 分， 不足 2 万平方米的按四舍五入计 | 最高 20 分 | |
| 年度内竣工备案面积每 2 万平方米加 1分， 不足 2 万平方米的按四舍五入计 | 最高 20 分 | |
| 开发建设的项目被评为“广厦奖”的 | 20 分 | |
| 开发建设的项目被列为建筑产业现代化试点项目的 | 省级 | 10 分 |
| 市级 | 5 分 |
| 开发建设的项目获得绿色建筑评价标识的 | ＊＊＊ | 13 分 | |
| ＊＊ | 7 分 | |
| ＊ | 5 分 | |
| 开发建设的项目实行装配式建造技术的 | 30%以上 | 5分 | |
| 开发建设的项目大力推行住宅全装修的，按全装修面积占项目总建筑面积的比例计分 | 60%以上 | 10 分 | |
| 30%以上 | 5 分 | |
| 开发建设的项目申报商品住宅性能认定，评价年度通过预审或中期检查的 | 两项在同一年度内的， 按高值计分 | 10分 | |
| 开发建设的项目申报商品住宅性能认定，评价年度通过终审的 |
| 企业及时、如实填报相关统计信息、项目手册、信用信息和房地产开发项目开发合同。 | 每次2分 | 10分 | |

附件2

开发企业不良信用信息记分标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 序号 | 不良信用信息内容 | 扣分依据 | 扣分分值 |
| 房地产开发  管理 | 1 | 企业不及时报送统计和信用信息，或所报送的统计和信用信息中存在虚假信息的。拒绝接受监督检查或故意不提供相关资料的。 | 《房地产开发统计报表制度》第五条、《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》 | 10分 |
| 2 | 开发企业法人、企业名称等变更 未及时办理变更手续的，每次扣1 分 | 《房地产开发企 业资质管 理规定》第二十四条 | 1分 |
| 3 | 未取得开发经营权证擅自进行房地产开发经营的 | 《山东省城 市房地产 开发 经营管理条例》第五十二条 | 5分 |
| 4 | 未取得预售许可证，擅自销售或变相销售商品房，收取预订款或预售款的，根据造成的社会影呴扣2- 6 分 | 《山东省商品房销售条例》第三十一条 | 6分 |
| 5 | 未在商品房销售场所醒目位置明示房地产 项目开发经营权证明、土地使用权证书 、建设工程规划许可证 、施工许可证、商品房预售许可证明 、建筑节能公示表， 项目修建性详细规划图 、商品房预售合同示范文本和已 备案的前期物业服务合同 、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属资料的， 每项扣 1 分 | 枣庄市住房和城乡建设局枣庄市物价局《关于进一步规范商品房销售现场信息公示管理的通知》、《山东省物业管理条例》笫二十三条 | 5分 |
| 6 | 未按规定要求将预售款存入监管账户或擅自违规挪用预售款的，100 万以上的扣 1 分、500 万以上扣 2 分， 1000 万以上扣 3- 8 分 | 《商品房预售管 理办法》第十四条 | 8分 |
| 7 | 未桉规定办理商品房网上签约、预售合同备案的， 每次扣 1- 2 分 | 《 山东省商品房销售条例》第十一条 、第五十条，《 城市房地产管理法》 第六十一条 | 6分 |
| 8 | 委托没有资格的中介机构代理销售商品房的， 扣 3 分 | 《商品房销售管理办法》四  十二条 | 3分 |
| 9 | 开发项目未按规划、建设条件意见及合同约定建设造成相关市政、公用配套设施不全的， 每缺一项扣 2 分 | 《山东省城 市房地产开发 经营管理条例》第三十二条 | 6分 |
| 10 | 开发项目不按规定竣工综合验收备案的 | 《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案办法》第五条 | 5分 |
| 11 | 因开发企业原因延期交房， 拒不履行合同约 定的， 以及其他违规违约行为， 根据造成的社会影响扣 2- 6 分 | 《山东省商品房销售条例》第三十九条 | 6分 |
| 12 | 由于出卖人的原因， 买受人在规定或约定期限内未取得房屋权属证书的， 扣 2- 6 分 | 《 最高人民法院关于审理商品房买卖合 同纠纷案件适用法律问题的解释》 | 6分 |

开发企业不良信用信息记分标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 序号 | 不良信用信息内容 | 扣分依据 | 扣分分值 |
| 房地产开发  管理 | 13 | 企业未按照商品房质量保证书的规定对所售商品房承担质量 保修责任的， 扣 1- 3 分 | 《山东省商品房销售条例 》笫四十三条 | 3分 |
| 14 | 未按规定上报房地产开发企 业资质到期延续材料的 | 《山东省房地产开发企 业资质管理规定》笫二十条 | 5分 |
| 15 | 拒不执行主管部门作出已经生效的处罚或限期整改决定的 | 《行政处罚法》第四十四条 | 10分 |
| 16 | 因开发企业拖欠工程款导致拖欠农民工工资的， 根据造成的社会影响扣2- 6 分 | 《建筑法》 第十八条 | 6分 |
| 17 | 未按规定办理竣工验收或验收不合格的房屋交付使用的扣 6 分， 因房屋质量问题引起投诉且处理不当的扣 1- 4 分， 引起上访的扣2- 5 分。 | 《建筑法》第六十一条 | 6分 |
| 18 | 房地产开发企业在销售采用集中供热的房屋时，未向购房人明示所售房屋供热计量措施等有关信息， 未在商品房买卖合同、质量保证书和使用说明书中载明，并对其真实性、准确性负责的 | 住建部《民用建筑供热计量管理办法》 笫十九条 | 2分 |
| 19 | 未按建设建设条件意见书中提出的指标、要求组织实施的，造成居民区的配套公共服务设施未与地块内住宅建设同步完成的 | 枣庄市住房和城乡建设局枣庄市自然资源和规划局关于印发《枣庄市房地产开发项目建设条件意见书实施办法》的通知 | 5分 |
| 20 | 未及时签订房地产项目开发合同的 | 山东省建委关于印发《山东省房地产经营许可管理办法》的通知 | 5分 |
| 21 | 开发经营过程中，出现纠纷未依法及时解决，且不服从主管部门协调决议并造成恶劣影响的；接到投诉后经核查属实，仍未及时整改的 | 《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》 | 10分 |
| 22 | 未按规定填报房地产开发项目手册的 | 《山东省城市房地产开发经营管理条例》第十九条  《枣庄市住房和城乡建设局关于进一步加强房地产开发项目手册管理的通知》 | 5分 |
| 23 | 实际交付的商品房设备及装修与样板房差别较大的 | 《枣庄市住房和城乡建设局关于加强新建商品住宅全装修建设管理的通知》 | 5分 |
| 24 | 未按规定将商品房预售资金打入银行监管账户的；不按规定使用商品房预售款的。 | 枣庄市住房房和城乡建设局关于印发《枣庄市预售资金监管细则》的通知 | 5分 |
| 25 | 未按规定使用新版住宅《质量保证书》和《使用说明书》的 | 枣庄市住房和城乡建设局关于使用新的《商品房使用说明书》和《商品房质量保证书》的通知 | 5分 |
| 26 | 销售广告中含有升值或者投资回报，违反国家价格管理规定、对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政、绿化条件作误导性、欺骗性宣传的 | 《山东省城市房地产开发经营管理条例》第二十六条  《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》 | 5分 |
| 27 | 签订商品房买卖合同及补充约定时，未采取合理方式提请买受人注意免除或者限制其责任条款的 | 《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》 | 5分 |
| 城建  档案  管理 | 28 | 未按规定及时移交建设项目档案的 | 《档案法》笫十一条、《枣庄市城市建设档案管理办法》第十一条 | 5分 |