

WDDR-2018-0330001

# 威海市文登区住房保障和房产管理局文件

威文房字〔2018〕22号

## 关于印发《威海市文登区房地产开发企业 信用评价管理办法（试行）》的通知

各开发企业、各有关单位：

为进一步加强行业自律，规范房地产开发企业经营行为，维护房地产开发市场秩序，构建诚实守信的市场环境，促进房地产市场持续健康发展，现将《威海市文登区房地产开发企业信用评价管理办法（试行）》印发你们，请遵照执行。

威海市文登区住房保障和房产管理局

2018年9月8日



# 威海市文登区房地产开发企业 信用评价管理办法（试行）

## 第一章 总 则

第一条 为进一步推进全区房地产行业信用体系建设，营造良好的社会信用环境，规范房地产开发企业行为，提高房地产开发企业（以下简称开发企业）诚信经营意识、公平竞争意识和自律意识，维护购房者合法权益，促进我区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》、《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产开发企业资质管理实施细则》、《威海市建设市场责任主体信用档案管理办法》等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称信用信息是指开发企业在从事房地产开发建设、经营活动中形成的能够用以分析、判断其信用状况的信息。

第三条 凡在我区行政区域范围内从事房地产开发经营活动企业的信用信息采集、认定、信用加分扣分、信息公布和使用管理，适用本办法。

第四条 区住房和城乡建设局（以下称住建局）负责房地产企业信用评价的管理和指导工作，区住房保障和房产管理局（以下称房管局）具体负责全区开发企业信用评价工作的组织实施。

其他相关部门，按照各自职责做好信用评价相关的管理工作。

第五条 区房管局建立开发企业信用信息管理系统（以下简称信用评价管理系统），实行统一的网络化管理。

## 第二章 信用信息内容、认定及采集

第六条 开发企业信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

基本信息由开发企业工商注册登记情况、股东构成、资质等级情况、主要从业人员的职称、学历、社保、以及关联开发企业（该企业的母公司、全资子公司、控股公司以及受同一母公司控股的其他开发企业）等信息构成。

良好信用信息是指开发企业的开发实力、开发业绩、经营管理能力、开发质量信息，以及因遵纪守法、诚信经营，受到各级政府、相关部门的奖励、表彰以及社会贡献等形成的信用信息。

不良信用信息是指开发企业在从事房地产开发经营活动中，违反房地产开发管理、商品房销售与城乡规划法律、法规、规章、规范性文件，违反工程建设强制性标准、质量安全管理规定，违反公平竞争、诚实信用原则，拒绝或妨碍监督管理等形成的信用信息。

第七条 开发企业信用信息采集实行多渠道采集方式，确保企业信用评价的全面、客观、真实。信用信息采集依据为：

（一）有关部门表彰、奖励或通报处理决定文件；

- (二) 已生效的行政处罚决定书;
- (三) 行业主管部门综合检查、专项检查及抽查的通报文件;
- (四) 其他具有法律约束力的文件或有投诉、信访经查证属开发企业责任的。

第八条 区房管局要与相关管理部门建立开发企业信用信息采集的协作机制，定期向市场监管、税务、法院等部门征集开发企业信用信息，录入信用系统并进行信用加分或扣分。

### 第三章 信用评价、信用等级及发布

第九条 信用评价采取信用记分制和直接评定等级两种方式。  
信用记分=信用基础分+良好信用信息得分-不良信用信息得分。

信用基础分为 60 分。

良好信用信息、不良信用信息自公布之日起进行加、减分，直接评定等级适用于有严重失信行为的行业企业。

第十条 开发企业信用等级分为 AAA、AA、A、B、C 五个等级。

AAA 级：信用记分 90 分（含）以上的，为优秀信用企业。

AA 级：信用记分为 80 分（含）至 90 分之间的，为良好信用企业。

A 级：信用记分为 70 分（含）至 80 分之间的，为一般信用企业。

**B级：**信用记分60分（含）至70分之间的，为信用等级较差企业。

**C级：**信用记分60分以下的，为信用等级差企业。

**第十一条** 有下列情形之一的企业，本评价年度不能评为AAA、AA级：

- （一）有未整改到位的不良信息的；
- （二）无正当理由不服从城市突发事件调配的；
- （三）上一评价年度诚信考核结果为B或C级的；
- （四）存在认定的其他情形的。

**第十二条** 有下列情形之一的企业，本评价年度直接判为C级：

- （一）因开发企业原因，在敏感时间节点发生到威海市以上部门(包括威海市)群体上访的，影响恶劣，经查证属实的；
- （二）累计扣减信用分数达到15分（含）以上的；
- （三）累计不良信用记录达5次（含）以上的；
- （四）发生一次性扣减信用分5分以上的重大违法违规行为的。
- （五）存在其他违法违规行为并造成恶劣影响的。

**第十三条** 区房管局按照《文登区房地产开发企业良好信用信息加分标准》、《文登区房地产开发企业不良信用信息扣分标准》（见附件）的规定，对开发企业及时进行信用加分或扣分。开发企业申请信用加分的，应向区房管局提出书面申请，并提供

相应的佐证材料，经审核确认后按照加分标准予以信用加分。不良信用信息由区房管局负责收集、审核后录入系统。

开发企业信用分数和信用等级随其信用记分情况的变化而动态改变。

第十四条 开发企业对已经生效的信用信息记录或信用记分有异议的，应在 30 日内向区房管局提出书面复核申请。区房管局收到申请后，于 5 个工作日内完成复核。经核查，发现信用信息记录和记分认定不当、确有错误的予以更正。

第十五条 区房管局定期通过新闻媒体及时动态发布开发企业信用信息、信用等级等信息，供社会公众查询。定期向税务、市场监管、人民银行和银监办等部门通报上年度信用报告，作为各部门对开发企业开展日常监管以及银行等金融机构开展金融服务的参考依据。

#### 第四章 评价结果的应用

第十六条 本着守信激励、失信惩戒的原则，推行红黑名单管理制度。对房地产业企业信用等级在 AA、AAA 级的企业列入“红名单”，对信用等级为 C 级的企业列入“黑名单”。

第十七条 在认定黑名单前要书面告知房地产企业其非法违法行为的事实和列入黑名单的决定，由企业法定代表人或其委托代理人（从业人员）签收。

首次列入红名单的企业，评定有效期限为一年；连续 3 年列

入红名单的企业，评定有效期限为两年。首次列入黑名单的企业，评定有效期限为一年；连续两次列入黑名单的企业，评定有效期限为两年。

第十八条 对列入红名单的企业，采取下列激励措施：

（一）AA 企业农民工工资保证金减半收取，AAA 企业免收；

（二）AA 企业商品房预售资金监管留存比例降低 3%，AAA 企业降低 5%；

（三）申请办理房地产开发资质升级、延续和建设审批手续时，优先办理；

（四）商品房预售资金提取，即申请即审批；

（五）优先推荐参与省市优秀项目、优秀小区评选。

第十九条 对列入黑名单的开发企业，实施以下重点监管措施：

（一）向市场监管、税务、人民银行和银监办等相关部门发出预警，加强日常监管和核查。

（二）企业开发资质不得升级，在现有项目开发完毕后不得承担新的开发业务；

（三）会同相关管理部门，对企业经营行为实施动态核查。经核查，企业资质条件不符合现有资质条件或有违法违规行为的，提报威海市住建局给予责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书等行政监管措施；

（四）其新开工项目应由开发企业缴纳的民工工资保证金必

须全额缴纳，不得使用任何形式的担保函补充或者替代；

（五）对该企业商品房预售资金的使用实行全过程严格监管；

（六）不得参与企业或项目评先评优；

（七）被重点监管的开发企业，以及主要股东是其他重点监管开发企业主要股东的企业，建设部门审批手续暂缓办理。

第二十条 开发企业在被重点监管期间，主动加强信用建设，信用分数达到 70 分（含）以上，对违法违规行为完成整改，可向区房管局提出缩减重点监管期限的申请。区房管局对开发企业的市场行为表现及违法违规行为整改情况进行综合核查后，可适当缩减对该企业的重点监管时间。

## 第六章 附 则

第二十一条 本办法自发布之日起施行。

附件：1. 文登区房地产开发企业良好行为信用加分标准  
2. 文登区房地产开发企业不良行为信用扣分标准



附件 1:

## 文登区房地产开发企业良好行为信用加分标准

行为类别	良好行为描述		加分分值	备注	
开发业绩	1.1	新开工面积（以施工许可证为准）	建筑面积在 5 万平方米以内	+1	此项最高加分不超过 5 分
			建筑面积在 5 万平方米以上的，每增加 5 万平方米	+0.5	
	1.2	竣工验收备案面积（以竣工验收备案证为准）	建筑面积在 5 万平方米以内	+1	
			建筑面积在 5 万平方米以上的，每增加 5 万平方米	+0.5	
开发项目质量性能品质	2.1	开发建设的项目获得规划设计、工程质量、园林景观、节能环保等表彰	获国家部委表彰的，每项	+3	同一项目同时获得国家、省、市、县（市、区）表彰的，按最高分值加一次分。
			获省、市、县（市、区）政府部门表彰的，每项	+2	
			获市级房地产行业协会表彰的，每项	+1	
	2.2	开发建设的项目获得国家 A 级住宅性能认定	通过预审的，每个项目	AAA 级，+2	
				AA 级，+1.5	
				A 级，+1	
			通过终审的，每个项目	AAA 级，+3	
				AA 级，+2	
				A 级，+1	
	2.3	开发建设的项目参与国家康居示范工程评定	通过国家康居示范工程设计方案评审的	+2	
			通过达标考核验收的	+2	
	2.4	开发建设的全装修成品住宅	建筑面积在 5 万平方米以内的	+3	此项最高加分不超过 10 分，分别在项目开工和竣工验收后加 50% 的分值。
建筑面积在 5 万平方米以上，每增加 5 万平方米			+1		

开发项目质量性能品质	2.5	开发建设的装配式住宅项目	建筑面积在5万平方米以内的	+3	同上
			建筑面积在5万平方米以上,每5万平方米	+1	
	2.6	开发建设的住宅项目获得绿色住宅标示认定或绿色生态(健康)住宅小区评定的	通过2星以上绿色标识认定的,每个项目	+2	此项最高加分不超过10分。
			通过2星以上绿色标识终审的,每个项目	+1	
			通过市级及以上政府部门或行业协会绿色生态(或健康)住宅小区评定的	+1	
	2.9	开发建设的住宅项目获政府主管部门质量、安全及文明施工表彰的	获国家级质量、安全及文明施工表彰,每项	+3	同一项目同时获得国家、省、市州表彰的,按最高分值加一次分。
获省级、市级质量、安全及文明施工表彰,每项			+2		
获市级安全及文明施工表彰,每项			+1		
企业及负责人获得的与企业管理相关的表彰	3.1	获国家部委表彰		+3	
	3.2	获山东省政府、省级部门或行业协会表彰		+2	
	3.3	获威海市政府、市级相关部门或行业协会表彰		+1	
	3.4	获得区政府、相关政府部门表彰		+0.5	
社会贡献	4	积极从事慈善公益捐赠活动,每项		+(0.5-2)	本项最高加分不超过5分
纳税情况	5	被市级以上税务部门评为A级纳税企业的,		+2	
管理配合	6	积极参与省、市、县(市、区)政府及房地产开发主管部门有关开发管理配合事项的,每项		+(1-3)	
开发实力	7.1	管理及专业技术人员配置	房地产经济、建筑工程或结构类管理及专业技术人员配置超过法定的最低限额要求	每超过1人的,加0.5分	企业资质等级降级的,则相应扣减信用分。
	7.2	资质等级	开发资质等级为一、二级的,予以信用加分	一级资质,加3分 二级资质,加2分	

开发经营管理能力和履约诚信水平	8.1	质量管理能力强	质量保证体系完善，切实实施了《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》制度，没有发生重大质量投诉，工程质量合格率 100%。商品房在保修期内，房屋交付后维修保养及时、有效，无群体性投诉或重大质量责任纠纷。	2-5	
	8.2	积极运用“四新”技术	在商品房开发中积极采用新设备、新技术、新材料、新工艺，显著提升住宅性能， 每项	1	
	8.3	创新能力突出	在房地产开发模式和管理方式上有显著创新，在促进房地产业发展转型升级方面，具有行业示范和引领作用。	1-3	
	8.4	履约能力强，诚信水平高	企业履约能力强，诚信水平高，履行商品房销售合同及设计、施工、监理等合同情况良好，没有发生逾期交房、拖欠工程款和合作单位款项等违约行为。	2-5	
	8.5	商品房销售行为规范	严格执行《城市商品房预售管理办法》等法律法规和《商品房买卖合同示范文本》，没有虚假宣传行为，商品房销售合同中无欺诈、霸王条款；商品房预售资金按规定进行监管，按规定使用商品房预售款项，没有挪用预售资金的行为。	2-5	
	8.6	物业管理优秀	开发项目按规定配置、移交物业服务用房、业委会用房，前期物业管理按照主管部门要求的时间、办法选聘物业服务企业。每个项目	1-3	

附件 2:

## 文登区房地产开发企业不良行为信用扣分标准

行为类别 及代码	不良行为描述	扣分 分值	
资质 管理	1.1	未取得资质证书从事房地产开发经营的	3-7
	1.2	未按规定办理资质变更手续的	3
	1.3	超越资质等级从事房地产开发经营的	3-5
	1.4	隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书，涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的	3-5
	1.5	未按规定办理项目手册备案或建立企业信用档案的	3-5
	1.6	在主管部门日常动态核查中，企业主要管理及技术人员达不到资质等级要求，存在人员不足、兼职、空挂、重复任职等问题的,根据具体情节	3-5
项目 建设 管理 行为	2.2	不按时、不完整填报、虚假填报开发项目手册，或不按照要求向主管部门报送资料、核实项目手册重要信息、关键环节数据信息的，每次	3-5
	2.3	违反土地管理法律法规，经国土部门认定，构成违法用地或者闲置土地的，每项	3-6
	2.4	未经依法批准，改变规划条件、规划许可内容进行建设的，每次	3-7
	2.5	未按规定进行规划公示或公告的，每次	2
	2.6	擅自更改工程勘察、设计文件的，每次	3-5
	2.7	施工图设计文件未经审查或审查不合格，擅自施工的，每次	3-5
	2.8	未取得施工许可证擅自施工的，或超越施工许可证范围施工的，每次	3

项目 建设 管理 行为	2.9	违反招投标法律法规，将工程发包或分包给不具有相应资质条件单位承担的，每次	3	
	2.10	明示、暗示工程勘察设计、施工企业违反工程建设强制性标准的，每次	3-5	
	2.11	开发项目违反有关工程质量安全标准、规范、规程，或不履行建设单位责任	2.111 发生重大及以上质量问题或生产安全事故的，每次	10
			2.112 发生较大质量问题或生产安全事故的，每次	3-7
			2.113 发生一般质量问题或生产安全事故的，每次	3
			2.114 发生质量问题或生产安全事故，或出现质量安全隐患时，拒不整改，或不在规定时间内完成整改，或整改不力的，每次	3-5
	2.12	未履行施工现场质量、安全和文明施工管理责任的，每次	2	
	2.13	不按时缴纳或补齐缓交报建费的	3-6	
	2.14	建筑工地违反夜间施工管理规定的，每次	1-3	
	2.15	房地产开发企业未同步建设、移交公共配套设施，或未在规定时间内办理权属转移登记的，每个项目	3-7	
	2.16	未按照土地出让合同约定的建设条件开工、竣工，或未按照约定的其他建设条件进行开发的，每项	3-7	
	2.17	未按照合同约定支付工程设计费、监理费、工程款、材料款等款项的，每项	3	
	2.18	因拖欠工程款导致施工单位拖欠农民工工资，引发群体上访的，每次	3-6	
	2.19	在建设过程中因资金链断裂停工 12 个月以上的，每个项目	3-7	
2.20	开发项目未按规定竣工验收、或未按规定办理竣工验收备案手续的、或在竣工验收备案手续完成后 18 个月内未办理工程竣工结算备案的，每个项目	3		

项目 建设 管理 行为	2.21	开发项目未经竣工验收或竣工验收不合格，或未达到合同约定交付条件，擅自向购房人交房或强行交房的，每个项目	3-7
	2.22	不能按照合同约定时间向购房人交房，未能妥善处理矛盾纠纷、导致群访群诉的，每次	3-5
	2.23	交付商品房时未按规定向购买人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》的，或《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》不规范的，每次	3
	2.24	未按要求向规划部门报送竣工验收资料，未在法定时限内移交建设工程档案的，每次	2
	2.25	开发项目存在违法改变规划条件增加容积率，被行政处罚的	3-7
	2.26	建设单位有压缩合理工期或合同约定工期的行为的，每次	3-6
商品 房预 (销) 售管 理行 为	3.1	未取得预售许可证，擅自预售或变相预售商品房，每次	3-5
	3.2	具有未在取得预售许可证之日起10日内一次性公开全部可售房源等捂盘惜售行为，以虚假装修价格变相提高申报价格的，或超过预售申报价格销售的，或在办理预售许可证时提供虚假材料，或以不正当手段取得预售许可证的，每次	3-7
	3.3	未按规定缴存、使用商品房预售资金款的，每次	3-5
	3.4	挪用商品房预售资金款的，每次	3-6
	3.5	未解除商品房买卖合同，将作为合同标的物的商品房再行销售他人的，每次	3-7
	3.6	未按规定向买受人明示《商品房买卖合同示范文本》，或销售现场公示内容不全的，或未按照规定在销售现场公示建设条件相关内容的，每次	2
	3.7	在商品房销售中发布虚假广告，或作欺骗性、误导性宣传的，或散布虚假信息、恶意炒作、哄抬房价、扰乱商品房市场秩序的，每次	3-5
	3.8	未按照合同约定为购房人办理不动产权属证书的	3-5

前期物业服务行为	4.1	销售物业前，未拟定业主临时管理规约的	2
	4.2	不按照前期物业管理合同约定向物业服务企业移交物业的	3-7
	4.3	擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或使用权的	3
	4.4	不按时移交物业服务用房、业主委员会用房和相关资料的	3
	4.5	拒交、缓交、挪用住宅专项维修资金的	3-5
	4.6	在未报告申请成立业主大会前，不承担住宅共用部位、共用设施维修、更新改造责任的	3
	4.7	未按规定配置物业服务用房、业主委员会用房的，每个项目	3
	4.8	未按照要求的时间、办法选聘物业服务企业的，每个项目	3
其他不良行为	5.1	企业对购房者投诉的问题推卸责任、拒不整改或整改不力的，每次	3
	5.2	商品房交付后，不按规定承担保修责任的，每次	3-5
	5.3	非法集资造成恶劣社会影响的，或涉嫌非法集资被公安机关立案查处的	3-7
	5.4	拒不履行主管部门的行政处罚决定或人民法院判决、仲裁机关裁定的，或被列入人民法院失信被执行人名单的，每次	3-7
	5.5	不配合主管部门依法开展房地产开发日常监管活动的，每次	3-5
	5.6	不按照规定参加房地产主管部门开展的法规政策培训或有关开发管理会议的，每次	1-3
	5.7	不按照规定向主管部门报送统计报表的，或报表存在虚假数据的，每次	2

