附件：

**滁州市房地产开发企业信用管理办法**

**（征求意见稿）**

第一章 总 则

第一条　为进一步规范房地产开发企业的经营行为,构建诚实守信的市场环境, 促进本市房地产市场健康发展，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》、《安徽省房地产开发企业信用管理暂行办法》等法律法规和信用体系建设有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条　本办法所称房地产开发企业信用考评，是指相关行政管理部门及机构依法对房地产开发企业的社会评价、开发经营和市场行为信息进行采集、评估、公布和使用等管理活动。

第三条　本办法适用于本市市区范围内从事房地产开发经营活动的房地产开发企业及其法定代表人、实际控制人、董事和相关责任人在开发经营活动产生的信用管理。

第四条滁州市住房和城乡建设局负责本市房地产开发企业信用管理指导和协调，负责市区房地产开发企业信用考评。

各县（市）、区住房和城乡建设主管部门按照职责负责本行政区域内房地产开发企业信用考评。

第二章 信用信息采集

第五条 房地产开发企业信用信息分为基本信息、守信信息和失信信息三类。

基本信息包括：房地产开发企业注册信息、资质等级信息、业绩信息、人员信息等。企业注册信息包括：房地产开发企业的工商基本登记事项。业绩信息包括：已开发项目信息，在开发的项目名称、项目类型、建筑面积、合同期限等信息。

守信信息是指房地产开发企业在房地产开发管理活动中自觉遵守有关法律、法规、规章、规范性文件或者强制性标准，切实履行房地产开发合同及房地产开发经营活动相关约定，政府有关部门奖励或者表彰，以及对社会公益事业做出贡献等事迹的信息。

失信信息是指房地产开发企业在房地产开发经营活动中行为不规范，违反有关法律、法规、规章、规范性文件或强制性标准等规定，行政机关依法作出行政处罚或其他行政处理决定，或被司法机关认定违法等信息。

第六条 若房地产开发企业有控股（或实际控制其开发经营行为的）母公司，不论其母公司是否为房地产开发企业，均作为房地产开发企业的信用主体，并同步将该企业产生的信用信息记录到其母公司名下；若房地产开发企业有控股（或实际控制开发经营行为的）房地产开发子公司，同步将该企业产生的信用信息记录到其子公司名下。因母子公司关系记录的信用信息，暂不公开，不推送至其它信用信息平台。

房地产开发企业委托承销机构代理销售商品房的，承销机构在代理销售该项目过程中，因违法违规行为产生的负面信用信息，视同开发企业违法违规，计入承销机构及开发企业信用信息。

第七条　房地产开发企业产生的信用信息，同时记入该企业法定代表人、实际控制人、董事、相关负责人和直接责任人（以下简称“相关责任人”）的信用信息。企业执（从）业人员个人信用信息同时记入企业的信用信息。

第八条　房地产开发企业信用信息采集渠道有：

(一)房地产开发企业自身提供并经核实的相关信息；

(二)住房和城乡建设主管部门及其所属管理单位在日常管理工作中提供的相关信息；

(三)相关行政管理部门及其所属管理单位公布的企业和开发项目信息；

(四)社会公众反映并经核实的相关信息；

(五)媒体公开披露并经核实的相关信息；

(六)反映房地产开发企业信用状况并经核实的其他信息。

房地产开发企业信用信息，由相关部门按照“谁处罚（理）、谁采集”、“谁许可、谁采集”、“谁登记、谁采集”的原则进行采集，并将采集的信用信息作为考评依据。

第三章 信用信息的公开

第九条  信用信息的公开以主动公开为原则，法律、法规另有规定的除外。

第十条 房地产市场各方主体的信用信息公开期限为：

（一）基本信息长期公开。

（二）守信信息公开期限为3年，自信息录入并公开之日起计算。

（三）失信信息的公开期限为6个月-3年，自信用信息形成之日起7个工作日内录入并公开，自处罚执行完毕或失信行为（事件）整改完成之日起计算。

（四）企业相关责任人失信信息的公开期限与企业失信信息的公开期限一致。

（五）企业及其相关责任人守信信息存在有效期限，且高于3年的，守信信息公开期限与其有效期限一致；企业及其相关责任人失信信息存在有效期限，且高于3年的，失信信息公开期限与其有效期限一致。

第十一条 在失信信息公示期限内，信用主体在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告等方式开展信用修复。符合信用修复条件的，信用主体可以按照规定向作出失信行为认定的部门提出申请。符合信用修复规定的，由主管部门缩短其失信信息披露期限，并按照有关程序同级推送至“信用滁州”等公众信用平台，相应缩短其失信信息披露期限。

失信信息的披露期限可缩短至不少于6个月。

第十二条  信用信息公开期限届满后，由原列入部门将该信息从公开或者查询界面删除，转入房地产市场主体信用档案长期保存，不得对外公示或者提供查询，并不再作为信用评价的依据。

第四章 信用考评标准

第十三条住房和城乡建设主管部门根据《滁州市房地产开发企业信用信息考评标准》（见附件1），对房地产开发企业信用等级情况进行考评计分。信用考评基本分为80分，以年度为积分周期，依据《滁州市房地产开发企业信用信息考评标准》实行加减分值。

第十四条　对房地产开发企业守信信息加分的，由房地产开发企业在守信信息产生后书面申报，并提供证明材料。经核查属实的，按照《滁州市房地产开发企业信用信息考评标准》予以加分。

第十五条对房地产开发企业失信信息减分的，应向其出具《滁州市房地产开发企业失信信息记录通知书》（见附件2）。房地产开发企业对减分有异议的，应在收到通知之日起5个工作日内，向作出记录的住房和城乡建设主管部门提出书面申诉并提供相关证明材料。住房和城乡建设主管部门受理申诉后，进行核查并将结果书面告知企业。

第十六条　房地产开发企业信用等级划分为A、B、C、D四个等级，分别表示企业的信用程度。

信用分值在100分以上（含100分），且没有一次扣5分及以上的企业为A等级。

信用分值在80分至99分以内，且没有一次扣10分及以上的企业为B等级。

信用分值在60分至79分以内为C等级。

信用分值在60分以下（不含60分）为D等级。

第十七条　房地产开发企业有下列情形之一的，除依法应当承担相应的法律责任外，其信用等级直接评定为D等级：

（一）因开发企业违法，发生较大及以上工程质量安全事故；

（二）违反告知承诺制经发现拒不整改，造成不良后果的；

（三）因挪用商品房预售款等开发商责任，造成工程烂尾，无法正常交付的；

（四）套取政府补贴资金的；

（五）因开发企业原因引起异常越级、群体上访，处理不力造成恶劣社会影响的；

（六）其他违法违规行为，造成恶劣社会影响的。

第十八条　信用考评计分时段从每年1月1日起至12月31日止。住房和城乡建设主管部门次年一季度对上一年度内企业信用信息审核评定，并在住房和城乡建设主管部门门户网站上公示，公示期为10个工作日。

在公示期内，对企业信用等级有异议的，由提出异议的房地产开发企业提供证明材料，由住房和城乡建设主管部门进行查证核实，并根据确认后的事实重新评定等级；公示期满如无异议的，正式发布信用等级信息，并按照有关程序同级推送至“信用滁州”等公众信用平台。

第五章 考评结果应用

第十九条　本着守信激励和失信惩戒的原则，将信用考评结果作为市场准入、资质审批、市场监管、创先评优的依据，并通过网络向社会公布。

第二十条　房地产开发企业信用考评结果为A的企业，给予其下列奖励：

（一）在日常检查、专项检查中减少检查频次；

（二）开展行业表彰活动时，优先列入表彰候选名单；

（三）推荐给各级公共资源交易机构和相应财政行政管理部门，建议依法对其给予信用加分等奖励。

（四）开发企业在申请办理房地产开发资质升级、延续时，对企业开设绿色通道，快速办理；

（五）开发企业在申请办理预售许可、资金监管时，对企业开设绿色通道，快速办理，并依法给予支持；

（六）根据实际情况可给予的其他优惠政策支持。

第二十一条房地产开发企业信用考评结果为B级的，给予其下列奖励：

（一）开发企业在申请办理房地产开发资质升级、延续时，对企业开设绿色通道，快速办理；

（二）开发企业在申请办理预售许可、资金监管时，对企业开设绿色通道，快速办理；

第二十二条房地产开发企业信用考评结果为C级的，对其采取下列惩戒措施：

（一）将其列入重点监管对象，对其在本区域内的所有在建开发项目加大检查频次；

（二）对其法定代表人、项目负责人进行提醒、约谈、告诫，并在信用信息系统记录提醒、约谈、告诫的情况；

（三）提高预售形象进度要求；

（四）发布其项目负责人、营销负责人、财务负责人等相关责任人员从业风险提示。

第二十三条房地产开发企业信用考评结果为D级的，除二十二条所述惩戒措施外，还将采取下列惩戒措施：

（一）限制其参加行业内表彰、评先、评优活动；

（二）限制其参与本地区房地产开发项目投标资格；

（三）告知各级公共资源交易机构和相应财政行政管理部门，建议依法限制其参与政府采购；

（四）向自然资源管理部门发出限制参与国有建设用地使用权竞买的预警提示，向银行业金融监管机构发出限制信贷的建议函，告知相关行政管理部门，建议限制其申请财政性资金项目，限制参与基础设施和公用事业特许开发；

（五）住房和城乡建设主管部门加大对企业资质和市场行为日常动态核查力度。对核查中发现问题的，根据违法行为情节轻重，依法分别给予责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书；

（六）暂停解除资金监管。

第二十四条 通过建立个人信用记录数据库，对产生失信信息企业的相关责任人采取相应措施，使惩戒措施落实到人，并定期公布。

第六章 附 则

第二十五条　从事信用考评管理的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，违者依照有关规定处理。

第二十六条　住房和城乡建设主管部门依照有关法律、法规、规章等规定，对拟公开的房地产开发企业信用信息进行审查，对涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私，以及法律、法规、规章等规定不得公开的其他内容，应当采取保密措施，不得公开。

第二十七条　各县（市）住房和城乡建设主管部门可根据本办法制定本地房地产开发企业信用考评办法。

第二十八条 本办法自印发之日起实施，有效期2年。

附件一：

**滁州市房地产开发企业信用信息考评标准**

房地产开发企业守信信息考评标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 序号 | 考评内容 | 加分值 |
| 综 合 加 分 指 标 |  | 基础信息 | 如实申报基本信息，信息填写完整，人员配置符合现在资质等级要求 | 4 |
|  | 企业本年度无群访 | 8 |
|  | 一级资质 | 4 |
|  | 二级资质 | 2 |
|  | 企业及负责人获得与企业经营管理有关表彰信息 | 获得国家部委或省级政府表彰的 | 10 |
|  | 获得省级部门或市级政府表彰的 | 8 |
|  | 获得市级部门或县(区)级政府表彰的 | 4 |
|  | 企业参与公益事业信息 | 在我市从事捐助等公益事业活动、产生较大社会影响的 | 5万以下 | 2 |
|  | 5万-20万 | 6 |
|  | 20万-100万 | 8 |
|  | 100万以上 | 10 |
| 项 目 加 分 指 标 |  | 参加国家A级住宅性能认定的 | 通过3A级性能认定的 | 8 |
|  | 通过2A级性能认定的 | 6 |
|  | 通过A级性能认定的 | 4 |
|  | 获得绿色建筑项目认定的 | 通过三星级认定的 | 8 |
|  | 通过二星级认定的 | 6 |
|  | 通过一星级认定的 | 4 |
|  | 获工程质量表彰 | 获国家级工程质量表彰 | 8 |
|  | 获省级建设工程质量表彰 | 6 |
|  | 获市级建设工程质量表彰 | 4 |
|  | 产业化示范工程 | 列入国家、省、市建筑节能与产业示范工程的 | 2 |
|  | 获得50000平方米以上的装配式建筑住宅项目认定的 | 装配率超过50%的 | 8 |
|  | 装配率超过40%的 | 6 |
|  | 装配率超过30%的 | 4 |

备注：同一奖项的只记最高加分。

房地产开发企业失信信息考评标准

| 序号 | 类别 | 考评内容 | 减分值 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 企业资质 | 未取得房地产开发资质等级证书或者隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书，并从事房地产开发经营的 | 10分/次 |
|  | 涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的 | 5分/次 |
|  | 超越资质等级从事房地产开发经营的 | 5分/次 |
|  | 企业发生分立、合并或企业名称、法定代表人等基本情况变更的，未按照规定办理资质变更手续的 | 3分/次 |
|  | 资质证书到期未申请办理延续且进行房地产开发经营活动的 | 10分/次 |
|  | 开发建设 | 开发的建设项目存在重大安全隐患，逾期未整改到位或拒不整改的 | 5分/次 |
|  | 开发建设的项目工程质量低劣，发生工程质量事故的 | 5分/次 |
|  | 将未经验收或验收不合格的房屋交付使用的 | 10分/次 |
|  | 未按规定办理开发项目相关设计方案审查的 | 5分/次 |
|  | 未按照批准的规划、设计建设商品房的 | 5分/次 |
|  | 未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工建设的 | 5分/次 |
|  | 采用虚假证明文件骗取施工许可证的或伪造、涂改施工许可证的 | 5分/次 |
|  | 明示或暗示勘查、设计、施工、工程监理单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的 | 5分/次 |
|  | 备案机关决定重新组织竣工验收的工程，在重新组织竣工验收前，擅自使用的；采用虚假证明文件办理工程竣工验收备案的 | 5分/次 |
|  | 按国家规定应当实行监理的项目，未委托监理的 | 3分/次 |
|  | 开发项目竣工验收合格之日起15日内未按规定办理竣工验收备案手续的 | 3分/次 |
|  | 开发项目商业配套、公共服务配套等设施未能同步建设、验收的 | 3分/次 |
|  | 开发项目公共服务配套设施及承诺的其他配套设施移交不到位的 | 3分/次 |
|  | 开发经营 | 未取得预售许可的商品房进行预售，或以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等费用的 | 5分/次 |
|  | 隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可的 | 10分/次 |
|  | 未按规定将商品房预售资金全部纳入监管账户的 | 10分/次 |
|  | 预售人未经审批或提供虚假申报材料，违规挪用商品房预售资金的 | 5分/次 |
|  | 未取得《商品房预售许可证》擅自发布商品房预售广告的 | 3分/次 |
|  | 发布虚假商品房销售广告，宣传、误导消费或广告中未载明预售许可证号的 | 3分/次 |
|  | 委托没有资格或没有在当地主管部门备案的机构代理销售商品房的 | 5分/次 |
|  | 售楼部现场公示信息不全，经提示仍未整改到位的 | 3分/次 |
|  | 取得预售许可的商品住宅，未按规定在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格、哄抬房价的 | 3分/次 |
|  | 返本销售或者变相返本销售商品房的 | 5分/次 |
|  | 采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的 | 5分/次 |
|  | 分割拆零销售商品住宅的 | 5分/次 |
|  | 未执行明码标价制度的，使用虚假或不规范的价格标识、标价方式误导消费者 | 5分/次 |
|  | 未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》等有关内容的 | 3分/次 |
|  | 未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的 | 5分/次 |
|  | 拒绝购房人使用公积金贷款，经查实的 | 3分/次 |
|  | 未使用主管部门推荐的合同示范文本或未按规定在商品房买卖合同中对商品房质量性能、设施归属、交付使用及其违约责任做出明确约定 | 3分/次 |
|  | 未按照商品房买卖合同履行义务，经有关部门调查核实的 | 3分/次 |
|  | 精装修房屋未将装修的主要材料、设备等清单作为合同附件或装修标准中出现类似“同等档次”的模糊表述。 | 3分/次 |
|  | 样板房与商品房买卖合同规定的材料、构配件等不一致或未真实、准确反映户型、内部结构尺寸、装修装饰标准的 | 3分/次 |
|  | 项目负责人、营销负责人等人员变动未及时变更报备的 | 5分/次 |
|  | 开发售后 | 未在合同约定交付时间前30日将项目验收情况书面报房地产主管部门 | 3分/次 |
|  | 未取得竣工验收备案证书发放交房通知书并交付房屋的 | 10分/次 |
|  | 未按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的 | 10分/次 |
|  | 未按规定通过招投标方式选聘物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的 | 3分/次 |
|  | 未按规定擅自处分属于业主的物业共用部份、共用设施设备的所有权或使用权的 | 3分/次 |
|  | 不按照规定配置物业服务用房的 | 3分/次 |
|  | 未按规定移交物业相关资料、实施前期物业管理，并签订书面的前期物业服务合同的 | 3分/次 |
|  | 未按规定对商品房质量承担保修责任的 | 3分/次 |
|  | 项目监管 | 房地产开发项目未进入统计局“一套表”库的 | 3分/次 |
|  | 未按规定领取报送《房地产开发项目手册》或虚报、瞒报、漏报、迟报统计报表等相关材料报表 | 5分/次 |
|  | 存在虚报、瞒报、错报、漏报信息的 | 3分/次 |
|  | 其它未按管理部门规定和要求履行义务的行为 | 3分/次 |
|  | 信访投诉 | 引起越级、群体上访、影响社会稳定和正常秩序，造成恶劣影响，侵犯群众合法权益行为 | 10分/次 |
|  | 3人以上有效投诉 | 3分/次 |
|  | 未及时处理投诉或不配合调查处理的 | 5分/次 |
|  | 其他 | 未按约定做出承诺事项 | 10分/次 |
|  | 违反合同约定拖欠工程款和农民工工资的 | 10分/次 |
|  | 因违法违规和不良行为被其他管理部门通报批评的 | 10分/次 |
|  | 其他未按管理部门规定和要求履行义务的行为 | 10分/次 |

附件2：

滁州市房地产开发企业失信信息

记录通知书

 NO：

企业名称：

地 址：

法定代表人： 电话：

项目名称：

根据《滁州市房地产开发企业信用管理办法》现将你（单位）失信信息予以记录，并予以减分。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 失信行为 | 减分值 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

如对本通知书有异议，可在收到通知之日起5个工作日内，可向住房和城乡建设主管部门提出书面申诉并提供相关证明材料。逾期不提出申请，视为无异议。

年 月 日