

通化县住房和城乡建设局文件

通县住建发〔2020〕289号

签发人：潘兆胜

通化县住房和城乡建设局 关于印发《通化县房地产开发企业信用评价 管理暂行办法（试行）》的通知

局属各单位、机关各科室，各房地产开发企业：

现将《通化县房地产开发企业信用评价管理暂行办法》
（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

通化县住房和城乡建设局

2020年12月22日



通化县房地产开发企业信用评价管理 暂行办法（征求意见稿）

第一节 总 则

第一条 为进一步规范房地产市场秩序，鼓励房地产开发企业诚信经营，维护购房者合法权益，构建诚实守信的房地产市场环境，根据《城市房地产开发经营管理条例》《中华人民共和国城市房地产管理法》《吉林省房地产开发企业资质管理实施细则》及《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014-2020年）的通知》等有关法律法规，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称开发企业信用评价管理，是指住房城乡建设部门依据有关法律、法规和相关文件规定，对开发企业在定期限内依法经营情况的信用状况进行评价。

第三条 凡在通化县行政区域范围内具有房地产开发资质，从事房地产开发、经营活动的房地产开发企业（以下简称开发企业）信用信息的征集、公布和评价使用等活动，均适用本办法。

第四条 县住房和城乡建设局负责对全县房地产开发企业信用评价管理工作进行指导和监督。县城乡房屋开发管理办公室（以下简称开发办）负责建立和维护房地产开发企业信用评价系统平台，负责本行政区域内房地产开发企业信用评价具体工作的组织实施。

第二节 信用信息类别

第五条 房地产开发企业信用信息由基本信用信息、良好信用信息、不良信用信息组成。

基本信用信息是指企业身份信息和企业开发项目的历史及动态信息。

良好信用信息是指开发企业在从事开发、经营活动过程中，严格遵守有关法律法规或强制性标准，承担社会责任、行为规范、诚信经营、自觉维护市场秩序，受到各级住房城乡建设部门或相关部门、社会组织的表彰以及对社会有突出贡献等所形成的行为记录。

不良信用信息是指开发企业在从事开发经营活动过程中，违反法律法规受到行政处罚或被执法机关查处的违法违规行为，以及对消费者不诚信行为和被媒体曝光经查实认定的不良行为记录。

第三节 信用信息的征集、认定和发布

第六条 信用信息征集是指县住房城乡建设部门对房地产开发企业信用信息进行收集、分类和认定。信用信息的征集应当坚持客观、公正、准确、及时和“谁提供谁负责”的原则。

依照法律、法规和规章应当主动公开的，不涉及国家秘密、商业秘密的市场信用信息，无需房地产开发企业授权即可发布。

第十条 房地产开发企业各类别信用信息公开期限为：

（一）基本信息长期公开。

（二）良好行为信息、不良行为信息公开期限为一年。

（三）被列入“黑名单”的企业，信用信息公开期限为两年。

（四）信用信息公开期限届满后，由原录入部门将该信息从发布或者查询界面删除，转入房地产开发企业信用档案保存，不再对外公开、不再作为信用评价的依据。

第四节 信用信息的评价

第十一条 房地产开发企业信用评价采取信用记分制度。信用记分=信用基础分+良好信用记分-不良信用记分。

信用基础分为 90 分。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。

第十二条 通化县房地产开发企业信用等级由高到低分为 AAA、AA、A、B 四个等级。信用等级评定基本分为 90 分，实行加减分制。评定分值在 120 分（含 120 分）以上的为 AAA 级，评定分值在 119~100 分（含 100 分）之间的为 AA 级，评定分值在 99~80（含 80 分）分之间的为 A 级，评定分值在 80 分以下的为 B 级。

信用信息征集方式包房地产开发企业自行申报；县住房城乡建设部门、同级行政管理部门、行业协会等部门和组织提供。

良好行为信息由房地产开发企业自行提供，县住房城乡建设部门核定确认；不良行为信息由县住房城乡建设部门联合同级市场管理、税务、金融、公安等部门建立信用信息征集机制，结合投诉纠纷处理、日常检查等方式征集。

第七条 房地产开发企业良好行为信息、不良行为信息的认定，应当以具备法律效力的文书或者其他有效证明文件为依据。主要包括：

- （一）有关部门表彰决定文书；
- （二）已生效的行政处罚决定书；
- （三）有关部门下发的责令整改通知书、通报；
- （四）群众举报、媒体曝光并经相关部门认定或者查证属实的材料；
- （五）具有法律约束力的其他文书。

第八条 对不良行为信息进行认定前，县住房城乡建设部门应通知当事人，说明拟认定的信用信息及记分情况。当事人对不良行为信息认定有异议的，可在收到通知之日起五个工作日内提出书面异议，并提供具有法律效力或事实依据的证据材料，县住房城乡建设部门应当在异议申请之日起五个工作日内进行核查，及时作出处理并发布。

第九条 信用信息的发布以主动公开为原则，法律、法规另有规定的除外。

具体评分办法按照《通化县房地产开发企业信用记分标准》规定执行。（见附件）

第十三条 房地产开发企业信用评价实行实时记录、定期评价的方式。

实时记录是指信用评价系统根据房地产开发企业信用信息的变化计算出房地产开发企业实时信用记分，反映房地产开发企业实时信用状况。

定期评价是指以每年一季度为截止日，县住建局汇总房地产开发企业信用评价记分情况，结合日常检查情况确定房地产开发企业年度信用评价等级，并于4月份将上一年度评价结果向社会公示。

第五节 信用评价结果的使用和监督

第十四条 县住房和城乡建设局将信用评价结果通过官方网站和新闻媒体向社会公示。并将信用评价结果推送至同级市场监管、税务、金融、公安等部门，涉及商业秘密、法律法规规定应当保密的信息除外。

第十五条 房地产开发企业信用评价结果作为开发企业信用等级核定、创先评优、日常监督等工作的重要依据。

第十六条 建立守信激励和失信惩戒机制。

一、AAA级：

- （一）列入重点扶持骨干开发企业范围，扶持资质等级晋升；
- （二）在开发经营活动中给予相关支持，简化审批程序；
- （三）向银监局、人民银行以及银行金融机构推荐，列入重点

支持对象；

（四）优先推荐参加各类奖项评选；

（五）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；优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺制等行政便利措施，并可进一步缩短办理时间。

二、AA 级：

（一）扶持资质等级晋升

（二）优先推荐参加各类奖项评选；

（三）根据实际情况在“双随机、一公开”、专项检查中免除实地检查和原件核验；正常参与县住建系统创先评优活动。

三、A 级：正常开展经营活动，按照有关法律法规和政策规定正常监管。

四、B 级：列入重点监管对象，为日常监督检查工作中重点检查企业，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；在省、市、县定期开展的房地产市场检查、专项整治等活动中，列为必检企业；行政主管部门、行业协会向有关部门通报情况，进行风险提示。

第十七条 房地产开发企业存在以下严重违法违规行为的，直接列入通化县房地房地产企业“黑名单”。

1、对抗行政主管部门管理或拒不执行行政主管部门管理决定的；

2、因执业违法行为被追究刑事责任的；

3、严重违法违规，造成恶劣影响，或群众反映强烈被媒体曝光的；

4、被司法机关认定房地产交易合同欺诈的，在房地产交易中一房多售的；

5、因开发企业原因，对于信访、投诉处理不及时，拒不履行法定义务和拒不承担赔偿责任造成恶劣影响或打击报复的；

6、被司法机关查实为黑恶势力组织的；

7、法律、法规、规章规定可以列入失信联合惩戒对象名单的其他情形。

列入“黑名单”的企业，县住房城乡建设部门依据管辖权限约谈企业法人代表或主要负责人，责令其限期整改（整改期原则不超过6个月）；依法依规采取行政性约束和惩戒措施，在省、市、县日常监督检查工作中列为必检企业，增加检查频次；从严审核行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、预售许可证等发放；在整改期间限制其从事各类房地产开发经营行为，并暂停网签资格3-6个月；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动。

住房城乡建设部门将“黑名单”推送市场监管、税务、金融、公安等部门，发出预警警示，并将“黑名单”通过官方网站和新闻媒体向社会公示。信息推送至“信用中国（吉林通化）”网站。

第十八条 房地产开发企业信用评价结果通过系统平台、官方网站或服务窗口向社会提供便捷的查询服务，任何

单位和个人均可按照信用信息查询的规定，查询房地产开发企业信用信息情况。

第六节 附 则

第十九条 县住房城乡建设局可根据实际情况对信用评价的具体项目、范围和信用等级评定标准进行调整。

第二十条 在信用评价管理工作中，相关管理部门及其工作人员应当认真履行职责，不得弄虚作假、徇私舞弊、滥用职权，违者依照相关规定处理。

第二十一条 本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 1 月 1 日。

通化县房地产开发企业信用评价标准

一、良好信用信息指标

序号	良好信用信息	记分标准	
1	企业、经营项目、主要负责人获得国家、省、市、县人民政府或者行政主管部门表彰的	国家级	加 15 分
		省 级	加 10 分
		市 级	加 5 分
		县 级	加 5 分
2	企业及时、如实填报相关统计信息和信用信息。	每 次	加 2 分
		累计加分不超过 10 分	
3	企业、主要负责人积极参与社会公益事业活动，捐款等履行社会责任，收到县级以上人民政府通报表扬或表彰的。	每次加 5 分	
		累计加分不超过 10 分	
4	加入房地产行业协会，履行会员义务	加 5 分	
6	企业连续 3 年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的。	加 10 分。	
7	企业被省级及以上税务、银行信用评价系统评定为信用最高等次的。	加 5 分	

二、不良信用信息指标

序号	不良信用信息	记分标准
1	企业不及时报送统计和信用信息,或所报送的统计信息和信用信息中存在虚假信息	扣 2 分/项
2	开发企业法人、企业名称等变更未及时办理变更手续的。	扣 1 分
3	未按规定办理网上签约、预售合同备案手续的。	扣 1 分/次
4	在售楼现场未按规定公示的内容	扣 1 分/项
5	使用虚假或不规范的价格标示误导购房者,利用虚假或者使人误解的标价方式进行价格欺诈的;发布不实价格和销售进度信息,恶意哄抬房价,诱骗消费者争购的。	扣 2 分
6	未标明房源销售状态、销售价格等行为的。	扣 2 分
7	委托没有资格的中介机构代理销售商品房的。	扣 2 分
8	延期交付,且不按照合同约定承担违约责任的。	扣 5 分
9	擅自将未经验收或验收不合格,未达到合同约定条件的房屋交付使用的;将不具备交付使用条件的住宅配套设施,予以交付的。	扣 5 分
10	未依法缴存住宅专项维修资金的。	扣 5 分
11	未按规定发放商品房《住宅质量保证书》、	扣 5 分

	《住宅使用说明书》或未按承诺进行保修的。	
12	未按规定报送需要由其提供的办理不动产权属登记资料，导致业主无法办证的。	扣 5 分
13	因开发企业原因，在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。	扣 5 分
14	未按规定将商品房预售资金存入银行监管账户的；未按规定使用商品房预售款的。	扣 5 分
15	企业违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织等认定、通报、披露处罚的；被税务机关认定为“非正常户”，或被市场监管部门列入经营异常名录的；违反行业组织章程、自律公约，受到行业社会组织通报、批评的。	扣 10 分
16	企业超越资质等级承担房地产开发项目，由县级以上房地产开发主管部门责令整改的。	扣 10 分
17	企业诱导购房人规避房地产市场调控措施或承诺违规办理相关业务的；采取返本销售或者变相返本销售以及为买受人垫付首付或者以分期等形式变相垫付首付的；泄露或者不当使用客户信息的。	扣 10 分
18	企业因违反法律法规，或未按合同履行，造	扣 10 分

	成不良社会影响的;以附加文本等形式,免除自己责任、加重购房人责任,或排除购房人合法权利的。	
19	未按规定取得预售许可证擅自预售商品房的,包括以内部认购、内部认订、内部登记等形式,收取买受人排号费、预定款、订金、定金等预订款性质费用的行为。	扣 10 分
20	未按规定取得相关手续擅自开工建设的。	扣 10 分
21	在拆迁过程中,使用断水、断电、恐吓等手段违法拆迁的。	扣 10 分
22	超期安置被拆迁人和拖欠被拆迁人拆迁补偿安置费用的。	扣 10 分
23	不具备销售条件发布房地产广告,或虚假、夸大宣传内容发布房地产广告的。	扣 10 分
24	开发企业不积极处理购房人投诉或故意刁难、拖延处理购房人投诉的。	扣 10 分
25	开发企业因不良行为被媒体公开曝光,并经相关行业主管部门查实的。	扣 20 分
26	因拖欠工程款,引发群体性上访的。	扣 20 分
27	因开发企业原因,引发集体上访,造成不良社会影响的。	扣 20 分

28	工程质量不合格或者发生重大质量事故的。	扣 20 分
29	无开发资质证书从事开发经营业务的。	扣 20 分