

济宁市住房和城乡建设局

济建房字〔2020〕25号

关于印发《济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，济宁高新区城乡建设和交通局、太白湖新区建设局、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局，汶上县住房保障中心，嘉祥县不动产登记中心，各房地产开发企业：

现将《济宁市房地产开发企业信用评价管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市住房和城乡建设局

2020年9月29日

济宁市房地产开发企业信用评价管理 暂 行 办 法

第一章 总则

第一条 为进一步规范我市房地产市场秩序和房地产开发企业经营行为，构建以信用为核心的新型房地产市场监管体制，促进全市房地产市场稳定健康发展，根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》等有关法律、法规、规章规定，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（以下简称开发企业）信用评价管理，是指住房城乡建设主管部门根据有关法律、法规、规章规定，以开发企业的开发经营行为、社会责任及企业形象等为信息，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。

第三条 凡在济宁市行政区域内从事房地产开发经营活动的企业信用信息归集、评价、应用及管理，适用本办法。

第四条 信用评价管理坚持“科学公正、量化评价、动态监管、高度联动”的原则。

第五条 济宁市住房和城乡建设局负责全市开发企业信用评价管理工作。具体事务性工作由济宁市城市建设综合开发中心负责。

各县（市、区）住房城乡建设主管部门负责本辖区开发企业信用信息的归集、录入及确认等工作。

第二章 信用信息

第六条 开发企业信用信息由基础信息、良好信用信息、不良信用信息、严重不良信用信息组成。

第七条 各县（市、区）住房城乡建设主管部门应建立开发企业信用信息采集协作机制，定期向同级发改、自然资源规划、行政审批、市场监管、税务、法院等部门征集开发企业信用信息。

第八条 信息征集的参考依据：

- （一）表彰文件、获奖证书、通报或处理决定文件；
- （二）已生效的行政处罚决定书；
- （三）已生效的判决书或仲裁裁决书；
- （四）住房城乡建设主管部门签发的整改通知书；
- （五）其他具有法律约束力的文件或经有关部门、机构查证属实的依据。

第九条 房地产开发企业信用信息实行有效期制度，自信用信息形成之日起开始计算，信用信息在有效期内予以公开，作为信用评价的依据。

（一）良好信用信息、不良信用信息有效期限一般为 1 个评价年度。

（二）严重不良信用信息的有效期限为 3-5 个评价年度。严重不良信用信息在有效期内可依据省级有关规定进行信用修复，缩短公开期限（最短公开期限不少于 3 年）。信用信息有效期到期后转入信用档案，不再予以公开。

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 实行企业信用信息关联管理。房地产开发企业设立子公司的，实行信用关联管理。母公司拥有一家及以上独立法人控股（或实际控制开发经营行为的）子公司，子公司的各类信用信息按 50%分值计入母公司名下，子公司不再单独评价公布，母公司信用等级适用于子公司。母公司注册地不在济宁市行政区域内的，子公司单独评价公布。

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，计入该开发企业信用信息。

第十一条 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。

第三章 信用评价

第十二条 在济宁市行政区域内从事房地产开发经营活动的企业，应当申请信用评价，并获得信用等级。

第十三条 信用评价申请及信用信息录入、确认按照下列程序进行：

开发企业登录“济宁市房地产开发行业综合管理服务平台（以下简称服务平台）”，按要求如实填写企业基础信息，完成注册并申请信用评价。企业基础信息的真实性由开发企业负责。

良好信用信息的录入由开发企业自行上传至服务平台，

经企业注册地住房城乡建设主管部门审核,公示5个工作日,无异议后作为信用评价加分依据。

不良信用信息、严重不良信用信息由住房城乡建设主管部门按照管理权限归集录入,在确定信用减分时应当制作《济宁市房地产开发企业信用减分告知书》。开发企业对减分有异议的,应当自收到告知书后的5个工作日内向作出减分决定的住房城乡建设主管部门提出申诉,逾期视为认可。经查确属不当减分的,应予纠正;存在争议无法确定的,由被减分开发企业提出书面复核申请,由市住房和城乡建设局复核确定。

第十四条 开发企业信用评价实行动态计分和年度评价。每年1月1日至12月31日为一个评价周期,初次信用评价时间区间为初次申请信用评价当年全年。评价结果有效期自公布之日起至下一评价周期评价结果公布之日止。

第十五条 信用评价按照《济宁市房地产开发企业信用评价标准》(见附件)开展。

信用评价得分=信用基础分值+优良信息分值-不良信息分值。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。

第十六条 开发企业一级资质的企业信用基础分为130分;二级资质的企业信用基础分为120分;三级资质的企业信用基础分为110分;四级资质、暂定资质企业及无资质的开发企业控股(或实际控制其开发经营行为的)母公司信用基础分为100分。

开发企业信用等级分为 AAA、AA、A、B、C 五个等级。

（一）AAA 级。信用评价分值不低于 140 分；评价时点前一年内无不良信用信息。

（二）AA 级。信用评价分值不低于 130 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 10 分。

（三）A 级。信用评价分值不低于 100 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 20 分。

（四）B 级。信用评价分值不低于 80 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 40 分。

（五）C 级。达不到 B 级标准，或认定有“严重不良”信用行为被一票否决的。

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

第十七条 每年第一季度公布上一评价周期评价结果。公布前进行网上公示，公示期为 5 个工作日，无异议后正式对外公布。

开发企业对评价结果有异议的，应在评价结果公示期内向市住房和城乡建设局书面提出，并附相关证明材料。市住房和城乡建设局在收到异议后进行核查，发现确有错误的，及时予以纠正。在异议受理期间，不停止评价结果运用。评价结果公布及纠正后 3 个工作日内推送至市公共信用信息平台，纳入信用主体公共信用记录。

第四章 评价结果的使用与管理

第十八条 本着公平、公开、公正和守信激励、失信惩

戒的原则，信用评价等级结果的使用按如下规定执行：

（一）AAA 级企业，列入守信联合激励对象名单，实施以下激励措施：

（1）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；

（2）申请办理开发资质升级、延续时，对企业开设绿色通道；

（3）申请办理城市基础设施配套费征收与支用时，优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺制等；

（4）预售资金监管留存比例可降低 20 个百分点，在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函抵顶监管额度 30% 的商品房预售监管资金；

（5）优先推荐参与绿色建筑、绿色住区、国家 A 级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优，具备推荐全省房地产开发企业诚信 100 强资格。

（二）AA 级企业，实施以下激励措施：

（1）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；

（2）预售资金监管留存比例可降低 10 个百分点，在主体结构封顶控制节点之前，预售人可以凭银行出具的保函抵顶监管额度 20% 的商品房预售监管资金；

（3）在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐。

（三）A 级企业，按照有关法律法规和政策规定正常监

管。

（四）B级企业，列入重点关注对象，实施以下监管措施：

（1）列为日常监督检查工作中重点检查企业，在市、县日常监督检查活动中，列为必检企业；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3个月），在整改期间不得承接新的保障性住房建设；

（2）取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便利措施；须到企业现场核查企业资质延续审查；

（3）预售资金监管留存比例提高10个百分点，严格预售资金使用的审批管理；

（4）限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；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。

（五）C级企业，列入失信企业“黑名单”，实施以下监管措施：

（1）企业法定代表人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6个月）；

（2）不得承接新的保障性住房建设；

（3）取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便利措施，该评价周期内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；

（4）依法依规采取行政性约束和惩戒措施，在市、县

日常监督检查工作中列为必检企业，增加检查频次；

(5) 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，限制新增项目审批、核准；

(6) 适当提高预售许可条件，预售资金监管留存比例提高 20 个百分点，严格预售资金使用的审批管理；

(7) 限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门和银行业金融机构通报情况，进行联合惩戒或风险提示，禁止企业参加新的土地招拍挂出让；

(8) 行政主管部门、行业协会将企业控股（或实际控制其开发经营行为）母公司有关情况通报其注册地主管部门。

第十九条 通过建立企业个人信用记录联动机制，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。

(一) 约谈 C 级企业相关责任人。

(二) 被认定有严重不良信用信息的企业，撤销相关责任人行业内荣誉称号，禁止其参与评优评先。

(三) 计入相关责任人失信信息。

第五章 附 则

第二十条 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。

第二十一条 本办法由济宁市住房和城乡建设局负责解释。

第二十二条 本办法自 2020 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2022 年 9 月 30 日。原有关文件规定与本办法不一致的，按本办法执行。

附件：济宁市房地产开发企业信用评价标准

附件

济宁市房地产开发企业信用评价标准

(一) 良好信用信息评价标准

序号	良好信用信息	计分标准	最高得分
1	企业及时、如实填报相关统计信息、项目手册和信用信息。	2分/次	10
2	企业、经营项目、主要负责人获得住房和城乡建设部、省级人民政府表彰的。	15分/项	20
3	企业、经营项目、主要负责人获得省级住建、市场监管、税务行政主管部门、市人民政府表彰的。	5分/项	10
4	企业、经营项目、主要负责人获得市级住建、市场监管、税务行政主管部门、县级人民政府或省级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的。	3分/项	6
5	企业、经营项目、主要负责人获得县级住建、市场监管、税务行政主管部门表彰的。	2分/项	4
5	企业、主要负责人积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献，受到县级以上人民政府或部门通报表扬或表彰的。	3分/项	6
6	企业、主要负责人取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得省级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的。	3分/项	6
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。	5分/项	10
8	开发项目被推荐全省经验介绍或工程观摩推广的	5分/次	10
9	开发项目被推荐全市经验介绍或工程观摩推广的	3分/次	6
10	开发项目被推荐县区经验介绍或工程观摩推广的	2分/次	4
11	企业连续1年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的。	2	2
12	企业连续2年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的。	5	5
13	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。	10	10
备注	获得省级及以上政府或部门、协会表彰、嘉奖的，有效期为2年。		

(二) 不良信用信息评价标准

序列	不良信用信息	扣分标准
1	企业不及时报送统计信息、项目手册和信用信息，或所报送信息中存在虚假信息的。	2分/次
2	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。	5分/次
3	企业拖欠工人劳动报酬10万元以下的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款100万元以下的。	10分/项
4	企业拖欠工人劳动报酬10万元以上的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款100万元以上的。	20分/项
5	企业未及时办理验证、换证、备案、注销、撤销、变更的。	5分/次
6	企业在申请行政审批等事项以及公证和法律事务中提供虚假材料、弄虚作假的。	20分/项
7	企业超越资质等级承担房地产开发项目，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正的。	30分/项目
8	企业存在在国有建设用地使用权招标投标挂牌出让活动中存在弄虚作假、隐瞒不良行为记录、购地资金来源违规、恶意过高过低报价、报名后无故退出、报名后不报价、相互恶意串通中标、采用不正当手段诋毁排挤其他竞买人、不遵守招标投标挂牌出让会场纪律扰乱出让秩序等行为的；存在竞得土地后不及时签订土地出让合同、不按时缴纳土地出让价款、不履行成交确认书约定的其他义务等行为的；存在不按照合同约定按期开工建设、因用地主体原造成土地闲置、出让期届满不申请续期等违反合同约定等行为的；或未批先建、违法占地、擅自改变土地用途或容积率、非法转让土地使用权等违法违规用地行为的。	20分/项目
9	企业未按照规定的现售条件现售商品房的。	20分/项目
10	企业发布虚假房源信息和广告，或通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的；拒绝购房人使用公积金贷款贷款的。	10分/项目
11	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；委托没有资格的机构代理销售商品房的；捂盘惜售或者变相囤积房源的；未按照明码标价有关规定销售商品房的；未按要求进行销售现场公示的；通过更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付商品房的。	10分/项目

12	企业未使用《山东省新建商品房买卖合同（预售）》示范文本；因违反法律法规，或未按合同履行，造成不良社会影响的；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。	10分/项目
13	企业未按规定实行网上合同签约备案的。	5分/合同
14	企业以不正当手段取得商品房预售许可证，或未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房，向买受人收取或者变相收取费用的；采取威胁、胁迫等暴力手段对待购买人，恶意克扣保证金和预定金的。	30分/项目
15	企业未按规定将商品房预售资金打入银行监管账户的；未按规定使用商品房预售款的。	20分/项目
16	企业未按规定使用新版住宅《质量保证书》和《使用说明书》的。	5分/项目
17	企业未及时履行法定责任，发生一般工程（产品）质量、安全责任事故的。	10分/项
18	企业非住宅开发项目竣工验收不合格或者对不合格按合格验收交付使用的；住宅小区开发项目竣工综合验收不合格且拒不整改的；测绘面积不实，侵害购房人权益的。	20分/项目
19	企业未按规定缴存首次专项维修资金的；开发企业未尽到住宅专项维修资金把关责任即交付商品房的。	10分/项目
20	企业擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途且限期未改正的；擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备、公共绿地等的所有权或者使用权的；未按规定配置、移交必要物业管理用房、幼儿园、养老服务用房等公共服务用房且限期未改正的。	10分/项目
21	企业未依法履行商品房保修责任，情节严重的；因开发企业开发项目质量问题，墙面、楼板开裂，厨卫、屋面、门窗等重点防水部位漏水问题长期推诿未及时解决。	10分/项目
22	因企业原因，对于投诉处理不及时，拒不履行法定义务、拒不承担赔偿责任，引发群体性上访事件，造成恶劣影响的	10分/项目
23	企业相关责任人因不良信用信息行为，被记入失信信息的。	10分/人次
24	企业控股的子公司发生严重不良信用信息行为的，子公司实行“一票否决”，不再享受母公司信用等级，母公司扣20分，	20分/项
备注	单次扣分20分及以上的不良信用信息，有效期为2年。	

(三) 严重不良信用信息评价标准

(一票否决)

序列	严重不良信用信息
1	企业严重违法违反法律法规、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处罚，或严重违法违反行业组织章程、自律公约，受到行业组织联合制裁的，或被市场监管部门列入严重违法失信企业名单的；被税务机关认定为“非正常户”，并且存在欠税、发票结存或依法被认定骗税、偷逃税费的。
2	企业拒不执行行政处罚、行政强制决定，或生效司法判决的；拒不接受依法行政检查、行政征收，或拒不履行生效行政确认、行政裁决、行政处罚、行政强制、司法判决等法律文书信息的。
3	企业因违法行为在3年内受到较大数额罚款、没收违法所得、没收非法财物或责令停产停业等行政处罚的；经法院判决或仲裁机构裁决，认定为拖欠工程款，且拒不履行生效法律文书确定的义务的；被司法机关查实涉黑涉恶的，被处以行业禁入处罚，或被法院列入失信被执行人名单的。
4	企业出租、出借、转让资质证书；或因违法行为被行政机关撤销或者吊销资质证书、营业执照的。
5	企业在房地产开发建设过程中，开发企业擅自改变土地用途、超规划容积率、违反规划违规建设，导致无法通过验收，无法办理不动产权证书的；企业拒不配合部门和个人完善相关手续、提供证明文件、协助办理房屋所有权登记手续等行为的。
6	企业拒不履行土地出让合同或房地产开发项目建设条件，或部分履行但限期整改未到位的；故意采取先期违法开工、后期补办手续等违法违规手段，非法提前施工建设的。
7	企业未及时履行法定责任，发生较大及以上工程（产品）质量、安全责任事故的；开发企业抽逃资金、资金链断裂、债务纠纷造成开发项目烂尾、配套设施不齐全问题且未整改到位的。
8	企业被司法机关认定商品房交易合同欺诈的；在商品房交易中一房多售的；涉嫌房地产开发领域非法集资问题的。
9	开发企业在申请行政审批等事项中享受承诺制，后期未履行承诺且拒不整改的。
10	<p>企业法定代表人、实际控制人或主要负责人出现下列严重失信行为之一的：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 正在被执行刑罚的； 2. 因犯罪被判处刑罚，执行期满未逾5年的； 3. 担任因经营不善破产清算的企业法定代表人或主要负责人，并对该企业破产负有个人责任，自该企业破产清算完结之日起未逾3年的； 4. 担任因违法被吊销营业执照的企业法定代表人或主要负责人，并负有个人责任，自该企业被吊销营业执照之日起未逾3年的； 5. 被处以行业禁入处罚，禁入期限届满后未逾3年的； 6. 企业存在未执结的债务，根据当事人的申请，人民法院作出限制其法定代表人或主要负责人及其他高级管理人员出境的。

信息公开属性：此件主动公开

济宁市住房和城乡建设局办公室

2020年9月29日印发
