

宣城市市区房地产开发企业信用管理 暂行办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为建立健全房地产开发企业信用体系，促进房地产开发企业诚信经营，维护各方合法权益，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》等法律法规和信用体系建设有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在宣城市中心城区城镇开发边界范围内（以下简称“市区”）从事房地产开发经营的房地产开发企业信用信息的采集、评价、使用和监督管理，适用本办法。

本办法所称房地产开发企业信用信息是指房地产开发企业在房地产开发经营活动中形成的用于分析、量化其信用状况的经营、履约信息。

本办法所称房地产开发企业信用管理，是指相关行政管理部门及机构依法采集记录和公开房地产开发企业信用信息，建立房地产开发企业信用档案，并对房地产开发企业实施守信激励和失信惩戒的活动。

第三条 宣城市住房和城乡建设局负责指导市区房地产开发企业信用管理工作。宣城市房地产事业发展中心（以下简称“市

房地产中心”）具体承担市区范围内房地产开发企业信用信息管理工作，建立市区房地产开发企业信用档案。市房地产中心简称为“评价实施部门”，评价实施部门会同有关部门开展守信联合激励和失信联合惩戒工作。

第四条 房地产开发企业信用评价应当遵循依法依规、客观公正、真实全面、及时准确和“谁提供、谁负责，谁披露、谁监管”的原则。不得泄露国家秘密，不得侵犯商业秘密和个人隐私。

第五条 房地产开发企业和评价实施部门应通过房地产开发企业信用评价信息系统（以下简称“评价系统”）进行信用信息的动态归集和评价，计算企业信用得分。

第二章 信用信息的采集

第六条 房地产开发企业信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息三部分组成。

基本信息由企业登记信息、企业资质信息、从业人员信息等组成。

良好信用信息是指房地产开发企业在开发经营活动中，因遵纪守法、诚信经营受到相关主管部门及行业协会的表彰、奖励以及对社会公益事业作出贡献等事迹而形成的信用信息。

不良信用信息是指房地产开发企业在开发经营活动中行为不规范，违反有关法律、法规、规章或者违反诚信承诺、妨碍监

督管理，而受到相关主管部门查实处理形成的信用信息。

第七条 房地产开发企业信用信息的采集渠道主要包括开发企业自行申报、相关行政管理部门采集、相关机构和行业协会提供等。

第八条 信用信息的采集范围包括房地产开发企业在项目开发建设和经营过程中的与诚实信用有关的良好或不良行为记录，但法律法规规定应当保密或者禁止采集的信息除外。

第九条 不良信用信息由评价实施部门向同级自然资源和规划、发改、市场监管、城市管理、国防动员等相关部门获得。

第十条 良好信用信息和不良信用信息应当以各级行政管理部门、法院及行业协会的通知、通报、通告、公告、判决书、裁定书、裁决书或已确定的事实为依据。

第三章 信用等级评价与发布

第十一条 评价实施部门依据《宣城市房地产开发企业信用评价标准》（以下简称《评价标准》，见附件3），对房地产开发企业实施动态记分。

第十二条 信用评价工作主要按照以下程序实施：

（一）企业信用信息申报。房地产开发企业对照《评价标准》在评价系统中申报企业基本信息，并同时提交《信用承诺书》（见附件1）。基本信息发生变更的，企业应在10个工作日内录入新的数据，经审核后更新。

（二）良好信用信息由房地产开发企业向评价实施部门提出书面申报材料，经核实后予以加分。

（三）评价实施部门采集到房地产开发企业不良信用后，向房地产开发企业出具《宣城市房地产开发企业不良信用信息记录通知书》（以下简称《通知书》，见附件2）。房地产开发企业对不良信息有异议的，应自收到《通知书》之日起10个工作日内向评价实施部门提出书面申诉，并提供相应书面证据。评价实施部门应在10个工作日内完成复核，并将结果书面告知开发企业。

（四）计算信用得分。信用得分按《评价标准》由企业信用基本分值、良好信用信息分值、不良信用信息分值之和构成，评价实施部门对房地产开发企业的基本信息、良好信用信息、不良信用信息审核后，计算初步得分。

（五）公示信用得分。评价实施部门在评价系统上公示房地产开发企业信用评价初步得分，公示期不少于5个工作日。对初步得分有异议的，应在公示期内以书面形式向评价实施部门提出，评价实施部门应当及时核查。经核查确属有误的，应当在5个工作日内调整信用得分；确属无误的，应维持原结果。核查结果应当及时反馈异议人。

（六）信用评价公布。根据信用分公示情况，评价实施部门每年度评定一次房地产开发企业信用等级，并通过宣城市住建局门户网站和信用中国（安徽宣城）等平台网站进行公开发

布。

第十三条 房地产开发企业信用等级分为 A 级(包括 AAA 级、AA 级、A 级)、B 级、C 级和 D 级企业，根据其信用分值确定。信用基本分为 90 分。在信用基本分基础上，按照良好信用信息加分、不良信用信息减分的方法产生信用得分。

第十四条 房地产开发企业信用等级按以下分值评定：

- (一) 信用分值为 130 分及以上的为 AAA 级；
- (二) 信用分值为 110 至 129 分的为 AA 级；
- (三) 信用分值为 90 至 109 分的为 A 级；
- (四) 信用分值为 70 至 89 分的为 B 级；
- (五) 信用分值为 50 至 69 分的为 C 级；
- (六) 49 分及以下的为 D 级。

房地产开发企业因违反房地产开发、建设、销售等相关法律、法规规定，在年度评价期内受到行政处罚的，不得评定为 AAA 级、AA 级、A 级。

第十五条 房地产开发企业有下列情形的，直接评定为 D 级：

- (一) 连续两次被评为 C 级的。
- (二) 被列入严重失信主体名单，或在“国家企业信用信息公示系统”中显示非正常登记注册/非正常经营状态（因经营地点变更导致地址异常者除外）。
- (三) 挪用商品房预售监管资金，未在期限内整改。

（四）开发项目发生重大及以上工程质量、安全事故，经查开发企业有责任的。

（五）违法违规销售商品房，扰乱市场秩序，或产生重大社会不良影响。

（六）上一年度纳税信用为 D 级的。

（七）拒不执行主管部门做出的行政处罚决定或限期整改决定的。

（八）因开发企业原因，引起群访、越级上访，开发企业处理不力，造成恶劣社会影响的。

（九）其他违法违规行为，造成严重后果的。

第十六条 不良信用信息的处理决定文书经行政复议、行政诉讼或行政执法监督被变更、撤销或确认无效的，房地产开发企业应及时向评价实施部门提出变更或删除该不良信用信息记录的书面申请。评价实施部门应于 5 个工作日内核查处理，经核查属实的，应当在评价系统中变更或删除相应不良信用信息记录，并相应调整信用评价分值。

第十七条 房地产开发企业对本企业的信用信息记录及信用评价结果按规定提出异议的，评价实施部门可决定在异议核查期间暂不执行激励与惩戒措施。

第四章 评价结果应用

第十八条 房地产开发企业信用评价结果与政策优惠扶持、

商品房预售许可、预售资金监管等事项挂钩，实行分类管理，作为企业守信激励、失信惩戒的重要依据。

第十九条 对信用评价等级为 AAA 级、AA 级的企业：实行信用激励机制，予以公开表扬，以扶持发展、加强服务为主，实施简化监督和较低抽检率的日常检查。纳入行业“白名单”管理，对接金融监管部门，加强融资支持。

第二十条 对信用评级 D 级的房地产开发企业：向社会披露有关信用信息，加大日常监管力度和监管频次，实施部门联动响应和约束惩戒以及法律、法规规定的其他惩戒措施。对其申请商品房预（销）售许可，参与本市项目土地出让和政府投资公共工程建设的投标活动时，应当严格审查。对其商品房预售资金实现严格监管。

第二十一条 符合信用修复条件的不良信用企业，可依照有关规定开展信用修复，由不良行为认定单位对符合信用修复规定的企业，做出信用修复决定并反馈评价实施部门，评价实施部门将依照本办法在下一轮评价中调整其信用评价结果和记录。

第五章 监督管理

第二十二条 房地产开发企业应当对所申报、记录、推送信用信息的真实性负责，严格按照评价标准的要求，如实提供信用信息，不得弄虚作假。发现房地产开发企业提供或协助他人

提供虚假信用信息的，评价实施部门应当按评价标准予以信用扣分。

第二十三条 评价实施部门的具体经办人员在评价工作中不得徇私舞弊、滥用职权，违者依照有关法律法规处理。

第二十四条 各有关行政管理部门应当根据评价情况，按照职责分工，加强监督管理，及时纠正企业的不良行为，规范房地产市场秩序。

第六章 附 则

第二十五条 本办法由宣城市住房和城乡建设局（市房地产中心）负责解释。

第二十六条 各县（市、区）住房和城乡建设局负责本行政区划范围内房地产开发企业信用管理工作，可参照本办法执行。

第二十七条 本办法自 2024 年 月 日起施行，有效期 2 年。

- 附件
- 1.宣城市区房地产开发企业信用承诺书
 - 2.宣城市区房地产开发企业不良信用信息记录通知书
 - 3.宣城市区房地产开发企业信用评价标准

附件 1

宣城市区房地产开发企业信用承诺书

本公司及本人，就参与安徽省宣城市区房地产开发企业信用管理相关事宜做出如下承诺：

一、本公司将严格按照《宣城市区房地产开发企业信用管理暂行办法》委派专门人员负责信用评价相关工作，已对本公司的信用信息情况进行汇总整理，相关信息已全部录入宣城市区房地产开发企业信用评价信息系统。

二、本公司并承诺填报的信息、数据等资料真实、准确、及时，如有错漏，愿意承担相应责任。如隐瞒真实情况、虚假陈述或提供虚假材料，愿意接受所有信用惩戒。

三、本公司同意省、市、县三级房地产开发主管部门网站和信用部门网站向社会公开我司信用评价结果信息。

四、违法失信经营后自愿接受约束和惩戒。违背信用承诺约定的，应承担违约责任，并依法承担相应法律责任。

法定代表人签字：

公司（公章）：

年 月 日

附件 2

宣城市区房地产开发企业不良信用信息记录通知书

NO:

企业名称:

法人代表:

资质等级:

项目名称:

根据《宣城市区房地产开发企业信用管理暂行办法》，现将你单位以下不良信用信息予以记录，并予减分：

序号	不良行为	减分值

如对减分有异议，请在接到本通知之日起 5 个工作日内，向宣城市房地产事业发展中心提出书面申请。

签发机关：（章）

签发日期：

宣城市区房地产开发企业不良信用信息记录通知书

(存 根)

NO:

企业名称:

法人代表:

资质等级:

项目名称:

根据《宣城市区房地产开发企业信用管理暂行办法》，现将你单位以下不良信用信息予以记录，并予减分：

序号	不良行为	减分值

如对减分有异议，请在接到本通知之日起 5 个工作日内，向宣城市房地产事业发展中心提出书面申请。

签发机关：（章）

签发日期：

签收人：

签收日期：

附件 3

宣城市区房地产开发企业信用评价标准

基本信用信息：

考评指标	考评方法	分值	有效期	备注
基本信息	开发企业上报基本信息 (企业登记信息、企业资质信息、从业人员信息)	90	长期	

良好信用信息：

考评指标		序号	考评方法	分值	有效期	备注
加分指标	主体信息	1	企业如实申报基本信息，信息填写完整，相关专业技术人员配置符合现在资质等级要求	+5	长期	
		2	一级资质	+5	资质有效期限	
		3	获得安徽省“纳税信用绿卡”	+5	12 个月	
		4	通用型企业信用风险分类结果是 A 级（信用风险低）	+3	12 个月	
	开发经营业绩	5	参与本市地块竞买，每参加一宗加 0.5 分，最高得 6 分	+6	12 个月	
		6	竞得本市地块，每竞得一宗加 2 分，最高得 8 分	+8	12 个月	

考评指标		序号	考评方法	分值	有效期	备注
加分指标		7	年度新开工（以施工许可证为准）建筑面积在 3 万平方米以内的加 2 分；超过 3 万平方米部分，每超过 1 万平方米加 0.5 分，最高得 8 分	+8	12 个月	以施工许可证为准
		8	年度销售面积（以网签备案为准），建筑面积在 3 万平方米以内的加 2 分；超过 3 万平方米的，每增加 1 万平方米加 1 分，最高得 8 分	+8	12 个月	
		9	年度竣工验收备案面积，建筑面积在 3 万平方米以内的加 2 分；超过 3 万平方米的，每增加 2 万平方米加 1 分，最高得 8 分	+8	12 个月	
		10	年度完成房地产投资额(含土地)，每完成投资 1 亿元并及时填报加 1 分，最高得 8 分	+8	12 个月	
	在本市社会公益、慈善捐款、重大灾情救助捐款等	11	30 万元以上	+10	12 个月	
		12	10 万元-30 万元	+8	12 个月	
		13	5 万元-10 万元以下	+5	12 个月	
		14	1 万元-5 万元以内	+2	12 个月	
	获得银行资信等级认定	15	AAA	+6	12 个月	
		16	AA	+4	12 个月	
		17	A	+2	12 个月	
	开工建设的项目，获得工程质量表彰	18	获国家级建设工程质量表彰	+8	12 个月	同一项目同时获得国家、省、市表彰的，按最高值加一次分
		19	获省级建设工程质量表彰	+6	12 个月	

考评指标		序号	考评方法	分值	有效期	备注
加分指标		20	获市级建设工程质量表彰	+3	12 个月	
	开工建设的项目，参加国家a级住宅性能认定	21	AAA	+6	12 个月	
		22	AA	+5	12 个月	
		23	A	+3	12 个月	
	参加智慧住宅、生态住宅、绿色住宅评定	24	通过终审的，每个项目	+8	12 个月	
	商品房交付前，组织工地开放日	25	按照市质监站相关规定，在商品房交付前申请并组织开展工地开放日	+1	12 个月	
	应用绿色建筑	26	按照绿色建筑一星级及以上标准进行设计和建造	+6	12 个月	
	集中光伏	27	集中设计安装光伏系统	+6	12 个月	
	装配式建造	28	全部采用装配式技术建造	+6	12 个月	
	安全文明施工方面	29	获国家级安全及文明施工表彰	+6	12 个月	项目同时获得国家、省、市表彰的，按最高值加一次分
		30	或省级安全及文明施工表彰	+5	12 个月	
		31	或市级安全及文明施工表彰	+3	12 个月	
	企业及负责人获得与企业经营管理相关表彰信息	32	获国家部委表彰	+6	12 个月	同一事项同时获得国家、省、市表彰的，按最高值加
		33	获省政府、省住建厅、省级其他行政机关单位、省级行业协会表彰	+5	12 个月	

考评指标		序号	考评方法	分值	有效期	备注
		34	获市政府、市住建局、市级其他行政机关、市级行业协会表彰	+3	12 个月	
	质量投诉	35	项目交付后，一年内未接到交付区域房屋质量信访投诉的	+5	12 个月	

不良信用信息：

考评指标	序号	考评方法	分值	影响期	提供单位
开发主体减分指标	1	隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书	-10	12 个月	市住建局(行政审批科)
	2	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	-5	12 个月	市住建局(行政审批科)
开发建设环节减分指标	3	在建设过程中，企业因自身原因不按土地出让合同约定缴纳土地出让金超过 6 个月的	-10	12 个月	市自规局、市税务局
	4	开发项目发生一般质量安全生产事故	-5	12 个月	市住建局(质监站)
	5	因企业自身原因未按土地出让合同约定开发建设，未采取有效措施且拒不整改，导致停工或施工缓慢的	-10	12 个月	县(市)区政府(开发区管委会)、市自规局
	6	擅自将未经竣工验收或者竣工验收不合格的项目交付使用的	-10	12 个月	市住建局(质监站)
	7	未按照批准的规划、设计建设商品房	-10	12 个月	市自规局

考评指标	序号	考评方法	分值	影响期	提供单位
	8	未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工建设	-10	12个月	市住建局(行政审批科)
	9	将建设工程肢解发包的,将工程发包给无资质的单位或个人的	-10	12个月	市住建局(行政审批科)
	10	开发企业未按《开发建设条件意见书》内容建设的	-5	12个月	市住建局
	11	商业办公在未取得市自规局规划方案变更认可前提下,违规改造成公寓的	-5	12个月	市自规局、评价实施部门
	12	应该与开发项目同步建成的配套公共服务设施未建的	-10	12个月	市自规局、市住建局、市民政局、县(市)区政府、开发区管委会、相关公共配套主管部门
开发经营行为减分指标	13	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	-15	12个月	评价实施部门
	14	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	-10	12个月	评价实施部门
	15	提供虚假材料套取预售资金	-10	12个月	评价实施部门
	16	采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房	-10	12个月	评价实施部门
	17	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	-10	12个月	评价实施部门
	18	不执行明码标价规定,或者利用标价形式和价格手段进行价格欺诈	-10	12个月	市发改委、市市场监管局
	19	未按规定将商品房预售资金直接缴存到监管账户	-15	12个月	评价实施部门
	20	发布虚假违法房地产广告,误导消费者	-10	12个月	市市场监管局

考评指标	序号	考评方法	分值	影响期	提供单位
	21	经现场检查，未按照规定在销售现场公示有关内容	-10	12个月	评价实施部门
	22	不具备预（销）售条件，擅自发布房地产广告	-10	12个月	市市场监管局
	23	未按规定使用商品房预售资金	-10	12个月	评价实施部门
	24	商品住房销售过程中，强行搭售商品或服务	-10	12个月	市市场监管局
	25	挪用购房人代办不动产办证税费、物业专项维修资金等	-10	12个月	市自规局、评价实施部门、市税务局
	26	因企业自身原因，违反商品房买卖合同约定，逾期交付3个月以上的	-10	12个月	评价实施部门
	27	商品住房销售中未按销售方案、登记规则规定执行	-5	12个月	评价实施部门
	28	因企业自身原因，不及时办理合同网签备案	-10	12个月	评价实施部门
开发售后行为减分指标	29	未按规定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	-10	12个月	评价实施部门
	30	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	-10	12个月	市、区、经开区物业管理部门
	31	将未按规定交存物业专项维修资金的房屋交付购房人的	-10	12个月	评价实施部门
	32	未按规定对商品房质量承担保修责任	-15	12个月	市住建局(质监站)
其它减分	33	项目开发经营过程中，因开发企业原因，引起赴省进京上访，被公开通报的	-10	12个月	县（市）区政府、开发区管委会

考评指标	序号	考评方法	分值	影响期	提供单位
	34	未按商品房买卖合同约定履行相关责任和义务	-5	12个月	有关部门
	35	未按施工合同约定拖欠工程款或支付工程款时未落实向农民工工资专户拨付人工费用,引发农民工工资拖欠,造成群访投诉的	-10	12个月	市人社局、市住建局
	36	处理投诉过程,不配合主管部门开展调查或拒不整改	-15	12个月	有关部门
	37	开发企业代建的绿地、道路、学校及其他公共配套设施等,因开发企业原因,未按要求建设和移交,经有关部门查实的	-10	12个月	有关部门
	38	未及时修改和编辑企业信用信息,或报送虚假信息	-5	12个月	评价实施部门
	39	在开发经营过程中,房地产开发企业其他违法违规行为	-5	12个月	有关部门