

烟台市住房和城乡建设局文件

烟建住房〔2024〕1号

关于印发《烟台市房地产开发企业 信用评价及信息管理办法》的通知

各区市住房和城乡建设（管理）局，各房地产开发企业：

为加强房地产开发企业信用信息管理，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，经研究，制定《烟台市房地产开发企业信用评价及信息管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

烟台市住房和城乡建设局

2024年1月16日

（此件主动公开）

烟台市房地产开发企业 信用评价及信息管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强房地产开发企业信用信息管理，强化信用约束，构建以信用为核心的新型房地产市场监管体制，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，促进全市房地产市场稳定健康发展，根据《山东省房地产开发企业信用信息管理办法（征求意见稿）》《企业信息公示暂行条例》《山东省社会信用条例》《城市房地产开发经营管理条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》等规定，结合我市房地产开发行业实际，制定本办法。

第二条 本办法所称信用信息，是指本市行政区域内有房地产开发资质的房地产开发企业及其信用关联人（法定代表人、实际控制人、董事和相关负责人）在开发经营活动过程中产生的与信用状况有关的信息。

第三条 在本市行政区域内有房地产开发资质的开发企业信用信息的归集、共享、应用及管理活动，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。信用信息归集、共享、应用及管理应当按照社会信用体系建设需要，以行业监管、行业自律、工程质量、服务质量、合同履约的信用信息为重点，遵循合法、安全、及时、准确的原则，保证信用信息的真实性、合法性、时效性和完整性，不得危害国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，不得泄露国家秘密，不得侵犯商业秘密和个人隐私。

第五条 市住房和城乡建设局负责指导全市房地产开发企业信用评价及信息管理工作，统筹建设房地产开发企业信用评价及信息管理系统。市房地产业协会负责全市房地产开发企业信用评价及信息管理的日常业务及培训工作。

各区（市）住房城乡建设主管部门负责本区（市）行政区域内注册的房地产开发企业信用信息的归集、共享、应用、管理及有关制度的细化落实等工作，会同有关部门实施守信联合激励和失信联合惩戒。

第六条 县级以上人民政府应当加强对房地产开发企业信用信息管理工作的领导，保障工作经费，统筹推进本行政区域房地产开发企业信用体系建设。

第七条 市县两级住房城乡建设主管部门应当通过新闻报道、专题专栏等形式，积极宣传和普及房地产开发企业信用知识，弘扬诚信文化，营造诚信的舆论环境和社会氛围。

第二章 信用信息的组成

第八条 房地产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。

第九条 基础信息由企业基础信息和信用关联人基础信息组成。

企业基础信息包括企业注册登记的基本情况、社会统一信用代码、资质等级等。信用关联人基础信息包括法定代表人、股权关系人、实际控制人、董事以及参股房地产开发企业股权关系等相关信息。

第十条 良好信用信息是指房地产开发企业及其信用关联人在从事房地产开发经营活动中遵纪守法、诚信经营、业绩优秀，获得的县级以上政府、住房城乡建设及相关部门依法合规设立的表彰奖励及对社会公益事业的贡献等而形成的信用信息。

国家级良好信用信息有效期三年，省级良好信用信息有效期两年，其他良好信用信息有效期一年，有特殊规定的除外。

第十一条 不良信用信息是指房地产开发企业及其信用关联人在房地产开发经营活动中违反相关法律、法规、规章、规范性文件或强制性标准规范，受到行政处罚或经有关部门认定的信用信息。

不良信用信息有效期两年，有特殊规定的除外。

第十二条 严重不良信用信息是指房地产开发企业及其信用关联人违反法律、法规，造成严重后果或恶劣影响形成的信用信息。

严重不良信用信息有效期三年，有特殊规定的除外。

第十三条 在本市行政区域内，房地产开发企业与其直接或间接参股的房地产开发企业信用信息加分、减分按50%的分值互相计入。

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，计入该房地产开发企业信用信息。

第三章 信用信息的归集

第十四条 市住房和城乡建设局建立统一的烟台市房地产开发企业信用评价及信息管理系统，各区（市）住房城乡建设主管部门负责归集信用信息。信用信息来源包括房地产开发企业填报信息、主管部门行业监管和执法检查信息。

第十五条 市县两级城乡建设主管部门应当与同级人民银行、自然资源、市场监管、税务、公安、法院等部门共享行业信用信息，并及时整理、审核、录入到烟台市房地产开发企业信用评价及信息管理系统。

第十六条 对跨区域经营的房地产开发企业及信用关联人，由项目所在地住房城乡建设主管部门负责归集、录入相关的信用信息。

第十七条 不良信用信息和严重不良信用信息应经有关单位认定，房地产开发企业具有陈述申辩的权利，所述事实、理由和证据成立的，应予以采纳。

第十八条 市县两级住房城乡建设主管部门对所征集的信用信息的原始数据按规定保存，不得擅自修改。

第四章 信用等级的评价

第十九条 开发企业信用评价实行动态计分和年度评价。

动态计分是指根据开发企业信用信息变化情况，进行量化加减分，计算出企业即时信用记分，反映企业即时信用状况，开发企业即时得分信息通过房地产开发企业信用信息平台进行公开公示。

年度评价是指每年1月1日至12月31日为一个评价周期，评价结果有效期自公布之日起至下一评价结果公布之日止（需下调为B或C级评价结果的可即时调整）。

第二十条 信用评价得分=信用基础分+良好信息分值-不良信息分值。房地产开发企业的信用基础分为100分。

第二十一条 信用评价按照《烟台市房地产开发企业信用评价标准》（见附件）开展。房地产开发企业信用信息录入时，自动比对信用评价标准，对企业信用分值进行加、减分，并依据信用分值和等级评价标准确定企业信用等级。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。

第二十二条 开发企业信用等级分为AAA、AA、A、B、C五个等级。

（一）AAA级。信用评价分值在本市辖区内排名前5%（含）；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过5分。

（二）AA级。信用评价分值在本市辖区内排名前15%（含）且未达到AAA级标准，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。未达到AA级及以上标准，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80-100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”信用行为的。

第二十三条 房地产开发企业信用评价等级信息要在烟台市房地产开发企业信用评价及信息管理系统和各区（市）住房和城乡建设（管理）局官方网站公开。

第五章 评价结果的使用

第二十四条 根据房地产开发企业信用评价结果，实施差异化分类监管，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）申请办理开发资质升级、延续时，对企业开设绿色通道；

（2）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；

（3）预售资金监管留存比例执行最低下限，并在此基础上降低10个百分点；监管账户内资金达到住房城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%；

（4）优先推荐参与绿色建筑、广厦奖、泰山杯、国家A级性能住宅、康居示范工程项目、高品质住宅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；

（5）列入开发企业“白名单”，并优先推送至金融监管机构提供贷款支持。

（二）AA 级企业。实施以下激励措施：

(1) 预售资金监管留存比例执行最低下限，并在此基础上降低5个百分点；监管账户内资金达到住房城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%；

(2) 优先推荐参与绿色建筑、广厦奖、泰山杯、国家A级性能住宅、康居示范工程项目、高品质住宅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；

(3) 列入开发企业“白名单”，并优先推送至金融监管机构提供贷款支持。

(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) 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3个月），在整改期间不得承接新的保障性住房建设；

(2) 列为日常监督检查工作中的重点检查企业，在市、区（市）日常监督检查活动中，列为必检企业；

(3) 限制享受绿色通道、容缺受理、告知承诺等优惠措施；须到企业现场核查企业资质情况；

(4) 预售资金监管留存比例提高10个百分点，预售资金使用从严管理；

(5) 限制申请财政资金或者政策支持；限制参与行业内各项优秀、先进评选活动；住房城乡建设主管部门、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向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）；

(2) 不得承接新的保障性住房建设；

(3) 不得享受绿色通道、容缺受理、告知承诺等优惠措施，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、区（市）日常监督检查工作中列为必检企业，增加检查频次；

(5) 从严行政许可审批，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) 预售形象进度进行提档严管；

(7) 预售资金监管留存比例提高20个百分点，预售资金使用从严管理；

(8) 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；住房城乡建设主管部门、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；

(9) 住房城乡建设主管部门将企业有关情况通报其上级公司注册地住房城乡建设主管部门。

第二十五条 住房城乡建设主管部门及相关部门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，禁止其参与下一年度行业内评优评先。

第六章 信用主体的权益

第二十六条 房地产行业信用主体有权知晓其信用信息的采集、归集、使用等相关情况，以及其信用评价的信息来源和变动理由。

第二十七条 房地产行业信用主体认为信用信息的内容存在错误、遗漏，或者信息采集、归集、披露、使用过程中存在侵犯其合法权益等情形的，可以向所在区（市）住房城乡建设主管部门提出异议申请。

第二十八条 市县两级住房城乡建设主管部门要建立健全保护信用主体合法权益的工作机制，按照有关规定做好信用修复工作。

各区（市）住房城乡建设主管部门应向社会公布服务电话，负责受理信用信息的查询、异议、信用修复申请，依法及时予以处理。

第二十九条 市住房和城乡建设局随机对各区（市）信用信息评价结果进行抽查核验，评价结果存在问题的，通知信息评价单位对评级结果进行修正。

第七章 附 则

第三十条 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，不得违法提供、披露、使用和买卖信用信息，不得篡改、虚构、泄露和窃取信用信息，违者依照相关规定处理。

第三十一条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第三十二条 本办法自发布之日起施行，有效期至2028年12月31日。

附件：烟台市房地产开发企业信用评价标准

附件：

烟台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 (加分项)

主要指标	序号	主要内容	级别	分值	得分上限
企业业绩	1	企业资质	一级	10分	10分
	2	当年竣工面积以每10万平方米加分(以房屋建筑工程竣工验收备案表为准)	-	3分	9分
	3	当年房屋建筑施工面积以每10万平方米加分(以施工许可证为准)	-	3分	9分
	4	当年销售面积以每5万平方米加分(以网签为准)	-	2分	10分
项目获奖	5	项目被评为“广厦奖”的	国家	10分/项目	20分
	6	项目列为“广厦奖”候选项目的	-	3分/项目	6分
	7	项目获得“泰山杯”奖的	省级	5分/项目	10分
	8	项目获得绿色建筑评价标识的	三星级	10分/项目	16分
			二星级	6分/项目	
			一星级	3分/项目	
	9	项目被评为国家康居示范工程的	-	15分/项目	15分
	10	项目被评为高品质住宅示范项目	省级及以上	15分/项目	15分
市级			8分/项目	8分	
11	项目被评为智能建造试点项目	省级及以上	15分/项目	15分	
		市级	8分/项目	8分	
企业行为	12	项目现房销售的(不含预售改现售)	-	4分/项目	12分

	13	企业及时、如实填报相关统计信息、开发项目手册和信用信息	-	10分	10分
	14	企业实行商品房买卖电子签章的	-	3分/项目	3分
	15	企业开展“交房先验房”“交房即办证”等活动	-	3分/项目	3分
	16	对于精装修交付的房屋,企业提供样板间作为精装修房屋交付标准,房屋交付前保留样板间的	-	2分	2分
	17	企业成立完善的售后服务机构,并能够正常提供售后服务的	-	2分	2分
	18	企业具备社会责任感和大局意识,主动配合行政主管部门完成一些社会公益性或政府部署的任务、活动	-	1分/次	5分
企业荣誉	19	企业被税务、银行信用评价系统评定为信用最高等次,且在有效期内的	-	5分/次	10分
	20	企业、项目、法定代表人受到政府表彰、奖励的	国家级	15分	20分
			省级	10分	
			市级	5分	
			县(区)级	3分	
	21	企业、项目、法定代表人受到政府部门表彰、奖励的	国家级	12分	16分
			省级	8分	
			市级	4分	
			县(区)级	2分	
	22	企业、项目、法定代表人受到房地产行业协会表彰、奖励的	国家级	4分	5分
省级			2分		
市级			1分		
23	企业、项目被政府部门推荐典型经验介绍、观摩推广、示范项目的	国家级	12分	16分	
		省级	8分		
		市级	4分		
		县(区)级	2分		
社会贡献	24	企业积极参与社会公益事业,参与捐赠活动,受到政府有关部门或社会组织颁发的捐赠证书的	国家级	15分	15分
			省级	10分	
			市级	5分	
			县(区)级	3分	
备注	国家级有效期3年,省级有效期2年,其余为1年。				

(二) 不良信用信息评价标准 (减分项)

类别	序号	主要内容	分值
开发 建设 环节	1	企业在国有建设用地使用权招标采购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、相互恶意串通中标、采用不正当手段诋毁排挤其他竞买人、不遵守招标采购挂牌出让会场纪律扰乱出让秩序等行为的	-5分
	2	企业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	-10分
	3	企业存在不按照合同约定按期开工建设、因用地主体原因造成土地闲置、出让期届满不申请续期等违反合同约定等行为的	-10分
	4	企业有未批先建、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	-5分
	5	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	-5分
	6	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	-5分
	7	企业拖欠社会保险、银行贷款、工程款、工人劳动报酬100万元以下的	-10分
	8	企业拖欠社会保险、银行贷款、工程款、工人劳动报酬100万元以上的	-15分
	9	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	-15分
	10	项目测绘面积不实,侵害购房人权益的	-5分
	11	企业未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者标准许可使用文件报送备案的	-5分
	12	项目施工图设计文件未按规定进行审查或者审查不合格,擅自施工的	-5分
	13	未对住宅工程组织分户验收或在分户验收过程中弄虚作假的	-10分
	14	企业拒不履行承诺制,恶意拖欠城市基础设施配套费的	-15分
	15	非不可抗力原因,项目出现停工超过3个月以上的	-5分/每次
	16	未落实房地产开发项目建设条件,或执行不到位的	-10分
	17	住房城乡建设主管部门认定存在肢解发包行为的	-5分/每次
	18	未落实工程款支付担保制度的	-10分/每次

销售 经营 环节	19	未取得《商品房预售许可证》，擅自预售商品房，收取任何形式预订款或预售款的	-10分
	20	企业未按照规定的现售条件现售商品房的	-5分
	21	商品房预售资金未按规定直接存入银行监管账户的	-5分/每次
	22	企业不按规定使用商品房预售款或违规挪用预售款的	-10分/每次
	23	企业发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息的	-3分/每次
	24	企业拒绝购房人使用公积金贷款	-3分/每次
	25	企业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	-3分
	26	企业委托没有备案的机构代理销售商品房的	-3分
	27	企业违反房地产市场调控政策，捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序的	-10分
	28	企业捂盘惜售或者变相囤积房源的	-3分/每次
	29	项目销售现场未按照要求进行公示的	-3分
	30	企业未使用《山东省新建商品房买卖合同（预售）》示范文本的	-5分
	31	企业以附加文本等形式，免除自己责任、加重购房人责任，或排除购房人合法权利的	-3分
	32	企业未按规定实行网上合同签约备案的	-3分/每次
交付 售后 环节	33	企业采取威胁、胁迫等暴力手段对待购买人，恶意克扣保证金和预定金的	-10分/每次
	34	企业将查封等限制销售的房屋进行销售，损害购房人合法权益的	-5分/每次
	35	企业非不可抗力原因，造成延期交付，拒不履行合同约定，拒不承担违约责任的	-5分
	36	项目未组织竣工验收或验收不合格，擅自交付使用的	-10分
	37	商品房交付时，不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的	-10分
	38	企业未按规定缴存首次专项维修资金的；企业未尽到住宅专项维修资金把关责任即交付商品房的	-5分
	39	不按规定配置、移交必要的物业管理用房、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

	40	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	-5分
	41	企业擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备、公共绿地的所有权或者使用权的	-5分
	42	企业拒不履行承接查验义务,不移交承接查验资料的	-5分
	43	企业拒不提供相关资料配合业主办理不动产登记的	-5分
	44	项目未达到合同约定的交付条件,擅自组织交付的	-5分
	45	因项目质量问题,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的	-5分
	46	企业未依法履行商品房保修责任,情节严重的	-10分
其他 行为	47	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	-3分/每次
	48	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	-3分
	49	企业被税务机关认定为“非正常户”,或被市场监管部门列入经营异常名录的	-3分
	50	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	-2分
	51	企业不及时报送统计信息和信用信息,或所报送信息中存在虚假信息的	-2分
	52	企业信用关联人因不良信用信息行为,被记入失信信息的	-3分

(三) 严重不良信用信息评价标准

序号	主要内容
1	企业严重违法法律法规、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
2	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
3	企业拒不执行行政处罚、行政强制决定，或生效司法判决的
4	未按照有关规定办理前期物业招投标的
5	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确定的义务的
6	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
7	企业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
8	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
9	企业隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的
10	企业出租、出借、转让资质证书；未取得资质等级证书或超越资质等级从事房地产开发经营的；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
11	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
12	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
13	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

14	企业被司法机关认定商品房买卖合同欺诈的；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、养老诈骗等问题的
15	开发企业抽逃资金、资金链断裂、债务纠纷等原因造成开发项目延期、停工、烂尾、配套设施不齐全等问题且未能整改到位的
16	<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满 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满 3 年的； 5. 被处以行业禁入处罚，禁入期限届满后未满 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