

许昌市人民政府办公室文件

许政办〔2016〕33号

许昌市人民政府办公室 关于印发许昌市房地产开发企业信用等级评定 管理办法（试行）的通知

各县（市、区）人民政府，市城乡一体化示范区、经济技术开发区、东城区管委会，市人民政府有关部门：

《许昌市房地产开发企业信用等级评定管理办法（试行）》已经第92次市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2016年5月11日

许昌市房地产开发企业信用等级评定 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强社会监督，促进行业自律，推进我市房地产市场信用体系建设，全面提高房地产开发企业（以下简称开发企业）诚信水平，营造诚实守信的市场环境，健全守信激励、失信惩戒机制，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》、《河南省城市房地产开发经营管理条例》等有关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称开发企业信用等级评定，是指建立开发企业信用等级评定系统，对开发企业在从事房地产开发建设、销售经营等活动中市场行为的诚信度进行综合评定等级，并依据评定级别实施分级管理。

第三条 凡在我市市区内注册备案的开发企业，均纳入我市开发企业信用等级评定系统管理。

第四条 市住房和城乡建设行政主管部门负责本市开发企业信用等级评定的指导和监督工作。魏都区政府、市城乡一体化示范区、经济技术开发区、东城区管委会负责辖区内开发企业和房地产开发建设项目的日常监管，及时准确采集开发企业信用信息并即时录入信用信息库。

市国土资源、规划、住建、工商、税务、统计、金融办、人民银行等有关单位应当根据各自职责，按照“密切协作、优势互补、信息共享”的原则，共同做好开发企业信用信息采集及即时入库工作。

第五条 市住房和城乡建设行政主管部门可以委托本市房地产行业协会（以下简称协会）根据本办法，具体实施本市开发企业信用信息的采集、记载、计分、评级和公示工作。

第二章 信用信息采集及管理

第六条 开发企业信用信息是指开发企业在经营活动和社会活动中形成的，能用以分析、判断其信用状况的信息；企业信用信息由开发企业和对企业各项开发行为实施管理的政府职能部门网上报送。

第七条 建立许昌市房地产开发企业信用信息网络平台，向社会及媒体公布。开发企业通过填报《许昌市房地产企业综合管理信息系统》，提供企业的身份信息、项目信息和其他信息，经开发企业行政主管部门核实后录入系统信用信息库。

各部门按照各自职责，将开发企业的开发经营情况、良好信用和不良信用信息，及时录入开发企业信用信息库。

（一）市国土资源部门负责采集开发企业项目土地用途、使用权类型和面积等信息；

（二）市规划部门负责采集开发企业项目位置、用地性质、

建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车率、配套设施及项目建设是否符合规划要求等规划信息；

（三）市住建部门负责采集开发企业项目及配套设施的勘察、设计、施工、质量、安全、保障性住房配建及拖欠工程款农民工工资等信息以及开竣工情况、“四新”技术应用情况等信息；

（四）市工商部门负责采集开发企业注册、违法广告情况等信息；

（五）市税务部门负责采集开发企业缴纳税收信息；

（六）市统计部门负责采集开发企业投资和销售收入统计等信息；

（七）市人民银行负责协调各商业银行采集开发企业资质等级信息。

第八条 信用信息应实时更新、维护，各相关部门要对本部门提交的数据信息负责。协会应及时向社会公示开发企业信用信息，涉及企业商业秘密、法律法规规定应当保密的信息除外。任何单位、个人不得违反规定权限及程序擅自修改、增删信用信息。

开发企业对其被公布的信息有异议的，可以向报送该信息的行政主管部门提出更正申请，并提交相关证明资料。报送该信用信息的行政主管部门应及时组织核实，自受理之日起10个工作日内做出更正或不予更正的意见。

第九条 实行开发企业信用信息修复制度。信用信息修复制

度是为保证开发企业信用信息能够真实、准确、及时的反映开发企业的即时信用状况，保证信用信息的真实性、及时性及其变化情况，而对开发企业信用信息进行修复的行为。

鼓励开发企业对不良行为主动进行整改并消除已造成的社会影响。开发企业在对不良行为进行整改后，提出修复申请，并提供整改的证明材料，经市相关行政主管部门审查认定符合要求的，在五个工作日内对原公布信用信息进行修复，同时根据整改情况恢复其应减扣分值的80%或100%。对社会产生负面影响大、引发严重群访等事件的不良信用信息，不予修复。

第三章 信用等级评定

第十条 开发企业信用分级评定采取对其信用信息量化打分的方法进行。每个企业基础起评分为100分，根据开发企业生产经营活动中，诚信守法信用信息设定不同分值减分。信用等级评定周期为一年，从当年1月1日起到12月31日止。每年1月31日前，市住房和城乡建设行政主管部门负责组织协会，对开发企业上年度在信用信息网络平台信息库中实际获得分数情况进行汇总，按分值高低评定出开发企业信用等级。

第十一条 全市开发企业信用等级分为AAA、AA、A、B四个等级，分别表示企业的信用程度。

AAA级企业为信用优秀企业，综合评定得分在90分（含90分）以上；

AA级企业为信用良好企业，综合评定得分在80—89分（含80分）；

A级企业为信用一般企业，综合评定得分在60—79分（含60分）；

B级企业为失信预警企业，综合评定得分在59分以下。

第十二条 信用等级评定为AAA和AA级的开发企业，近三年内必须具有在建房地产开发项目，且近三年有交付使用的商品住宅房屋。

开发企业没有提供其身份信息、项目信息和其他相关信息，视为不参加信用等级评定，其信用等级按B级认定。

因开发企业拖欠农民工工资、延期交房、建筑工程质量等同一投诉内容造成两次20人以上、性质严重、影响恶劣且企业没有配合整改，经查证属实的，信用等级评定一票否决，其信用等级按B级认定。

评价年度新批资质开发企业、新登记外地进许开发企业只公布信用信息，不进行信用等级评定。

第十三条 开发企业信用分级评定结果在信用信息网站及新闻媒体向社会公示，相关信息依据省、市信息公开的相关条例规定、行政主管部门的有关规定公开，供社会群众和企业公开查询。

第四章 建立信用等级审核组织

第十四条 成立开发企业信用等级评审委员会，主任委员由

市政府主管房地产业副秘书长兼任，成员单位由市国土资源、规划、住建、工商、税务、统计、金融办、人民银行、银监分局、市房地产开发协会共同组成。

第十五条 信用等级评审委员会由主任委员负责召集市、区人大代表、政协委员及评审委员会成员单位，负责对协会每年统计汇总的开发企业信用信息得分情况进行复审复核，最终确定被评定企业的信用等级。

第五章 信用分级管理

第十六条 开发企业信用等级作为对其实行守信激励、失信惩戒的依据。市政府相关部门应按照信用等级，对开发企业实施监管和服务。

(一) 对信用等级为AAA级的开发企业，实行信用激励机制：

1. 列为市重点扶持企业；
2. 开通绿色通道，国土资源、规划、住建、工商、税务等相关部门在办理开发项目审批手续时优先给予办理，提供跟踪服务；
3. 鼓励金融机构增加对其贷款授信，并提供多种金融服务；
4. 在商品房预售资金监管、缴纳农民工工资保证金方面，适度放宽，商品房预售监管资金只需交存应监管资金总额1%的保证金；农民工工资保证金按应缴纳总额的30%缴纳；
5. 在参与国家和省、市评比表彰中，予以优先推荐。

(二) 对信用等级为AA级的开发企业，实行信用激励机制：

1. 开通绿色通道，国土资源、规划、住建、工商、税务等相关部门在办理开发项目审批手续时及时给予办理，提供跟踪服务；

2. 鼓励金融机构提供多种金融服务；

3. 在商品房预售资金监管、缴纳农民工工资保证金方面，适度放宽，商品房预售监管资金只需交存应监管资金总额3%的保证金；农民工工资保证金按应缴纳总额的50%缴纳。

(三) 对信用等级为A级的开发企业，为诚信达标企业，不作重点监管，不列入信用激励机制范围，商品房预售监管资金按应监管资金总额的5%进行监管。

(四) 对信用等级为B级的开发企业，实行信用限制机制：

1. 由市住房和城乡建设行政主管部门采取约谈、提示、警示、建议等方式对企业进行行政指导，督促B级信用等级的开发企业进行整改。对违法经营且造成严重后果的房地产企业进行降级处理且一年内不得重新申请升级，依法给予处罚直至吊销资质；

2. 对新建项目农民工工资保证金缴纳比例在原有基础上提高0.5个百分点；

3. 商品房预售资金监管按应监管资金总额的10%进行监管。

第六章 附 则

第十七条 开发企业基本情况自成立之日起填报，开发项目

情况自取得国有土地使用证起填报，企业及项目信用信息自实施之日起计分。

第十八条 因开发企业注销、破产等自身原因不再从事房地产开发建设业务的，自动退出本信用等级评定体系。

第十九条 信用信息提供部门、信用等级核定部门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，违者依照有关规定进行责任追究。

第二十条 本办法自发布之日起实施，县（市）开发企业信用等级评定参照本办法施行。

附件：许昌市房地产开发企业信用等级评定打分标准

附件

许昌市房地产开发企业信用等级评定打分标准

评定项目	评定标准	标准分	扣分得分
开发建设情况	1 有与工商注册登记一致的固定办公场所及联系方式，房地产开发资质有效，相应的专业技术人员在岗，缺少一项扣1分。	2	
	2 开发建设的项目按合同约定缴清土地出让金，取得土地使用权证。没有取得土地使用权证扣2分。	2	
	3 开发建设项目按规定时间取得建设工程用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，每缺少一项扣1分，违反规划的一般情况扣3分，严重情况扣6分。	6	
	4 项目开工前建立《房地产开发项目手册》，没有建立的扣2分。	2	
	5 严格履行《商品房买卖合同》约定条款。交房时各验收手续齐全，向业主提供“两书一证”。按合同约定为业主办理房产大证。每项不按规定执行扣2分，扣完为止。	4	
	6 按照保障性住房配建合同约定的及开工建设和竣工交付使用的，计标准分。不按合同约定开工建设或竣工交付使用的每项扣2分。	4	
	7 按国家规定及时上缴各种税费，银行无失信记录，不搞非法集资，违规一项扣2分，扣完为止。	4	
小 计		24	

房屋销售情况	1	不违规预售房屋。所销售的期房必须是办理过预售许可证的商品房。违法违规进行商品房销（预）售的，每次扣 1 分，扣完为止。	5	
	2	自觉使用合同示范文本，所签订的《商品房买卖合同》在示范文本之外无霸王条款。遭到群众投诉的视情节轻重扣 1—2 分，扣完为止。	5	
	3	按照规定，在公司权限范围内及时为购房者办理购房合同备案手续。未及时办理的，视情节扣 1—2 分，扣完为止。	8	
小 计			18	
群众投诉	1	无群众投诉的计标准分。每投诉一次查证属实的扣 0.5 分，一次超过 5 人次投诉查证属实的扣 2 分，扣完为止。	6	
	2	因拖欠农民工工资、延期交房等原因造成一次投诉超过 20 人以上群访查证属实的，扣 5 分，同一投诉内容造成 2 次 20 人以上群访，扣 10 分。	10	
	3	妥善及时处理住户投诉，积极配合主管部门接访、随叫随到的计标准分。未妥善及时处理接访行动迟缓的，视情节每次扣 1—2 分，扣完为止。	6	
小 计			22	
企业管理	1	按规定办理房地产开发企业资质的申报、年检、变更等手续的计标准分。在资质申报、年检中弄虚作假或隐瞒真实情况的，每发生一次扣 2 分，未及时办理资质变更手续的，每次扣 1 分，扣完为止。	5	
	2	及时加入统计部门数据库，按时上报日报、月报、年报，且与统计局上报数据一致。不加入统计部门数据库扣 2 分，上报数据不及时、与统计部门不一致扣 3 分。	5	
小 计			10	

物 业 管 理	1	依规落实前期物业管理招投标和物业承接查验工作的计标准分。没有进行物业管理招投标的扣 1.5 分，没有落实物业承接查验的扣 1.5 分。	3	
	2	按规定配建和提供物业管理用房、全额上缴代收专项维修资金的计标准。未配建和提供物业管理用房的扣 1 分；未按规定全额上缴专项维修资金的扣 10 分。	11	
小 计			14	
质 量 安 全 情 况	1	依法及时办理质量、安全监督手续。不及时办理的，每次扣 1—2 分，扣完为止。	4	
	2	质量保障体系健全，工程质量合格率 100%，落实《房屋建筑工程质量保修办法》。不积极组织参建各方处理质量投诉的，视情节每次扣 1—4 分，扣完为止。	4	
	3	工程造价中明确安全文明施工、扬尘污染防治费用足额支付。缺少一项扣 2 分，发生安全生产事故的扣 2 分，扣完为止。	4	
小 计			12	
合 计			100	

主办：市住建局

督办：市政府办公室六科

抄送：市委各部门，市人大、市政协办公室，军分区。

市法院，市检察院，驻许有关单位。

许昌市人民政府办公室

2016年5月12日印发