**关于开展房地产开发企业信用评价工作的通知**

市房地产业协会、各房地产开发企业：

为建立遵守诺言、实践成约的房地产开发行业诚信机制，推动新余房地产开发企业行业信用体系建设，保障当事人的合法权益，促进房地产市场持续健康发展，我局将联合新余市房地产业协会，对各房地产开发企业开展信用评价工作，现将有关事项通知如下：

一、评价范围

已加入新余市房地产业协会的房地产开发企业。

二、工作要求

（一）房地产开发企业如实上报信用评价相关信息资料，企业对上报相关信息资料的真实性、合法性负责。提供虚假信息资料的，一经核实将视为不诚信行为扣分。

（二）房地产开发企业高度重视诚信系统建设工作，按通知时间要求及时上报相关信息资料到新余市房地产业协会。

（三）开发企业信用评价具体工作由新余市房地产业协会负责。

三、结果应用

房地产开发企业信用评价结果，将作为开发企业到有关部门办理资金监管、资质审核、银行信贷等事项的一个重要参考依据。

四、时间安排

（一）2020年1月15日前，各房地产开发企业完成《新余市房地产开发企业信用评价档案表》的报送工作。

（二）2020年2月底前，完成信息审核，评出初步结果。

（三）2020年3月15日前，将初步评价结果在新余房产信息网、新余市房地产业协会网站上公示。

（四）公示10个工作日，评价结果无异议后录入信用系统。

特此通知

附件：1、房地产开发企业诚信评价工作方案

2、《房地产开发企业及从业人员诚信评价指标

3、《新余市房地产开发企业信用评价档案表》

4、《企业不良经营行为提报表》

新余市房产管理局

2019年12月 25 日

附件1

**房地产开发企业诚信评价工作方案**

一、目的

为建立遵守诺言、实践成约的房地产开发行业诚信机制，加快新余房地产开发企业行业信用体系建设，保障当事人的合法权益，促进房地产市场持续健康发展和房地产信用经济的发展，

二、依据

1、《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）；

2、31家部委和单位联合签署的《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》等有关文件精神。

三、内容

资质等级、办公环境、企业荣誉、工程质量、企业业绩、市场行为、社会责任、不良行为及违法、违规行为等。

四、要求

1、信用档案实行计分制度，以一年为一个统计周期。上一个统计周期的累计得分不计入下一个统计周期。

**2、**房地产开发企业信用档案基础分为100分，信用等级分为诚信、良好、一般、不良、严重失信五个等级。

（1）诚信信用等级评定标准：年度内有项目且无任何不良行为纪录且积分在100分以上的房地产开发企业；

（2）良好信用等级评定标准：行为纪录年度计分在80-100分的房地产开发企业；

（3）一般信用等级评定标准：行为纪录年度计分在60-80分的房地产开发企业；

（4）不良信用等级评定标准：行为纪录年度计分在60分以下的房地产开发企业。

五、流程

1、成立诚信评价工作领导小组

2、设置评价指标体系和诚信等级

3、企业信息采集和审核

4、审核确认采集的信息

5、进行打分，评定诚信等级

6、评价结果网上公示

附件2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产开发企业及从业人员诚信评价指标  (共58项) | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 信用信息内容 | | | 记分标准（分） | | | | | 得 分 | | |
| 企业 | | | 从业人员 | | 企业 | | 从业人员 |
| 一、得分信息（年） | | | | | | | | | | | |
| 1 | 本年度最终得分 | | | | | | | |  | |  |
| 二、良好信息（加分项） | | | | | | | | | | | |
| 1 | 获得国家级政府部门或房地产行业协会表彰奖励的 | | | | 20 | | 20 | |  | |  |
| 2 | 获得省级政府部门或房地产行业协会表彰奖励的 | | | | 15 | | 15 | |  | |  |
| 3 | 获得市级政府部门或房地产行业协会表彰奖励的 | | | | 10 | | 10 | |  | |  |
| 4 | 积极参加本行业各类会议和行业活动，为本行业组织政策、标准的制定工作和为行业的发展提出合理化建议和意见的 | | | | 10 | | 10 | |  | |  |
| 5 | 积极捐助各项社会公益事业的，每5万元折算1分 | | | | 10 | | 10 | |  | |  |
| 6 | 资质等级 | 一级 | | | 15 | |  | |  | |  |
| 二级 | | | 10 | |
| 三级 | | | 5 | |
| 四级 | | | 2 | |
| 7 | 办公环境 | 企业在新余应具有固定办公场所，办公场所150㎡以下的，得1分；150㎡及以上300㎡以下的，得2分；300㎡及以上的，得3分。 | | |  | |  | |  | |  |
| 8 | 行业组织理事会担任职务 | | 轮值会长 | | 10 | |  | |  | |  |
| 副会长 | | 8 | |  | |  | |  |
| 常务理事 | | 5 | |  | |  | |  |
| 理事 | | 3 | |  | |  | |  |
|  | 同一行为可加多项分的，按加分标准最高的一项予以加分 | | | | | | | | | |  |
| 三、不良信息（减分项） | | | | | | | | | | | |
| 7 | 未按规定及时上报企业及从业人员信用信息征集材料或弄虚作假的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 8 | 漏报、迟报、虚报、瞒报、拒报房地产开发统计报表的（含网上直报的） | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 9 | 对行业主管部门的信用信息采集和公示等工作，不予配合的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 10 | 从事法律、法规、规章等禁止交易的房地产销售活动的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 11 | 不按规定进行商品房信息公示的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 12 | 未取得预（销）售许可证擅自以任何形式收取预售（订）款性质费用、预（销）售商品房的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 13 | 签订《商品房买卖合同》时，利用信息不对称等条件，与购房户签订霸王条款或有欺诈行为的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 14 | 不按规定在预售前进行商品房信息公示 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 15 | 销售商品住宅，不按规定提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 16 | 需持证上岗岗位人员未按规定持证上岗的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 17 | 虚构事实或隐瞒真相，对相关当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大损失的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 18 | 与一方当事人串通，严重损害他人合法权益的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 19 | 被投诉在2次以上或对同一事项整改不到位造成重复投诉3次以上的 | | | | 10 | 10 | |  | |  | |
| 20 | 开发资质等信息变更延期后不及时到房地产行政主管部门办理登记手续的 | | | | 10 | - | |  | |  | |
| 21 | 未取得商品房预售许可证发布商品房预售广告；取得商品房预售许可证后发布虚假、夸大内容的广告的；以VIP认购、内部认购、内部登记等名目发布广告；商品房销售广告内容违反法律、法规及主管部门明文规定的 | | | | 10 | - | |  | |  | |
| 22 | 广告含有为入住者办理就业承诺、减免物业费、包租或变相包租，融资或变相融资，含升值或投资回报承诺的 | | | | 10 | - | |  | |  | |
| 23 | 不按合同约定时间交付或未经竣工验收开发企业擅自将房屋交付使用或验收不合格即交付使用的 | | | | 10 | - | |  | |  | |
| 24 | 在商品房预售前未按规定签订规范的前期物业服务合同并制定《临时管理规约》的 | | | | 10 | - | |  | |  | |
| 25 | 委托没有资质或备案的中介机构代理销售商品房的 | | | | 10 | - | |  | |  | |
| 26 | 签订虚假商品房买卖合同或协助房地产开发企业、他人骗取贷款的 | | | | - | 10 | |  | |  | |
| 27 | 假借行政机关或房地产开发企业名义私自向购房户索取服务报酬的 | | | | - | 10 | |  | |  | |
| 28 | 以暴力、胁迫、欺诈、贿赂等非法手段承揽业务的 | | | | - | 10 | |  | |  | |
| 29 | 严重损害他人合法权益的,违反规定对业主多收费、乱收费的 | | | | 15 | 15 | |  | |  | |
| 30 | 虚构事实或隐瞒真相，对相关当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大损失的 | | | | 15 | 15 | |  | |  | |
| 31 | 囤积房源的，有捂盘惜售（预售许可范围内的房屋未在预售批准之日起10日内公开销售的）无故拒售行为的 | | | | 15 | 15 | |  | |  | |
| 32 | 有不按规定实行明码标价、使用虚假或不规范的标价手段、价外加价、捆绑销售损害消费者利益等行为之一的 | | | | 15 | 15 | |  | |  | |
| 33 | 未按合同约定，无正当理由延迟为业主办理办理房屋不动产权属登记的 | | | | 15 | 15 | |  | |  | |
| 34 | 由于企业责任引起投诉，包括：各类公开电话、来信、来访及各种媒体曝光等，经主管部门核查属实的；被新闻媒体负面报道属实的；同一事件重复、多次信访造成恶劣影响的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 35 | 擅自将已预售的房地产设定抵押的，未经主管部门批准，擅自转让在建工程的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 36 | 有违规促销、发布不实价格和销售进度信息、恶意哄抬房价等行为之一，诱骗消费者争购、扰乱市场秩序的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 37 | 商品房交付使用后，经工程质量监督单位复核属实的质量问题，不予配合买受人退房要求的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 38 | 房地产开发项目经规划设计或售前承诺的配套设施不到位的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 39 | 未按《住宅质量保证书》的规定行进保修的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 40 | 在商品房交付使用时未按规定移交物业管理用房、其他公共设施设备或不移交规定的相关资料并办理交验手续的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 41 | 不配合小区业主成立业主委员会或为业主委员会的成立设置障碍的 | | | | 15 | - | |  | |  | |
| 42 | 在房地产经营从业过程中触犯刑律，被依法追究刑事责任的 | | | | 20 | 20 | |  | |  | |
| 43 | 无正当理由，不配合或者拒绝行业主管部门依法开展工作的 | | | | 20 | 20 | |  | |  | |
| 44 | 拒不执行行业主管部门做出的已经生效的处罚或限期整改决定的 | | | | 20 | 20 | |  | |  | |
| 45 | 在办理相关业务或提交资料过程中弄虚作假或隐瞒真实情况，造成严重后果或恶劣影响的 | | | | 20 | 20 | |  | |  | |
| 46 | 有炒卖期房（含未办理所有权登记手续的房屋）或纵容炒卖期房行为的 | | | | 20 | 20 | |  | |  | |
| 47 | 商品房买卖合同订立后，将该房屋出卖给第三人的 | | | | 20 | 20 | |  | |  | |
| 48 | 提供虚假材料，配合购房人撤销合同备案的 | | | | 20 | 20 | |  | |  | |
| 49 | 在开发建设活动中出现重大施工质量问题或出现工程停工烂尾，引发群体性事件，造成严重社会影响的；对投诉置之不理，经查证属实又不服从行政主管部门指导、监督的 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 50 | 有涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书、预售许可证等证件或批准文件或伪造商品房买卖合同等情形之一的 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 51 | 未经规划行政主管部门批准擅自变更规划设计 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 52 | 被有关机关或行业协会认定，采取不正当手段恶性竞争，严重损害行业或同行声誉、利益的 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 53 | 隐瞒预售商品房项目及其土地使用权设定他项权情况，骗取预售许可证 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 54 | 未按规定将预售款项纳入资金监管或不按规定使用商品房预售款项，将商品房预售款挪作他用的 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 55 | 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者使用权的 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 56 | 违反施工合同约定，拖欠工程款导致拖欠民工工资的 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 57 | 聘请因不良行为被取消在本市、本行业执（从）业资格人员的 | | | | 20 | - | |  | |  | |
| 58 | 拒不执行主管部门作出的已经生效的处罚或限期整改决定的 | | | | 30 | 30 | |  | |  | |

房地产开发企业

信用档案表

市房地产行政

主 管 部 门（章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

审 核 部 门（章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

填 报 单 位（章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

填 报 日 期 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

新余市房产管理局制

**K1 企业基本情况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 指 标 | 内 容 |
| K1-01 | 企业名称 |  |
| K1-02 | 法人代码（纳税人识别号） |  |
| K1-03 | 所在设区市 |  |
| K1-04 | 所在县、市 |  |
| K1-05 | 办公地址 |  |
| K1-06 | 通讯地址 |  |
| K1-07 | 邮政编码 |  |
| K1-08 | 联系电话 |  |
| K1-09 | 传真 |  |
| K1-10 | 电子信箱 |  |
| K1-11 | 网址 |  |
| K1-12 | 登记注册类型 |  |
| K1-13 | 经营范围 |  |
| K1-14 | 法人营业执照 注册号 |  |
| K1-15 | 注册资本 |  |
| K1-16 | 工商注册日期 |  |
| K1-17 | 营业执照到期日 |  |
| K1-18 | 法定代表人 |  |
| K1-19 | 资质等级 |  |
| K1-20 | 资质证书编号 |  |
| K1-21 | 资质证书发证机关 |  |
| K1-22 | 资质证书发证日期 |  |
| K1-23 | 资质证书有效期限 |  |
| K1-24 | 批准从事房地产开发经营日期 |  |
| K1-25 | 总经理 |  |
| K1-26 | 企业投资方数量 |  |
| K1-27 | 主要投资方1名称 |  |
| K1-28 | 主要投资方2名称 |  |
| K1-29 | 主要投资方3名称 |  |
| K1-30 | 在册人员总数 |  |
| K1-31 | 高级职称人数 |  |
| K1-32 | 中级职称人数 |  |
| K1-33 | 初级职称人数 |  |
| K1-34 | 银行信用等级 |  |
| K1-35 | 银行信用等级证书号 |  |
| K1-36 | 银行信用等级评定机构 |  |
| K1-37 | 银行信用等级证书有效期限 |  |
| K1-38 | 质量管理体系认证日期 |  |
| K1-39 | 质量管理体系认证证书号 |  |
| K1-40 | 质量管理体系认证机构 |  |
| K1-41 | 质量管理体系认证证书有效期限 |  |
| K1-42 | 上年度完成投资额 |  |
| K1-43 | 上年度竣工面积 |  |
| K1-44 | 上年度销售面积 |  |
| K1-45 | 本年度新开工面积 |  |
| K1-46 | 企业简介:（800字以内，可附两张5吋彩色照片） | |

**K2 企业人员信息表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 指 标 | 内 容 |
| K2-01 | 姓名 |  |
| K2-02 | 性别 |  |
| K2-03 | 国籍 |  |
| K2-04 | 照片 |  |
| K2-05 | 证件名称 |  |
| K2-06 | 证件号码 |  |
| K2-07 | 出生日期 |  |
| K2-08 | 联系电话 |  |
| K2-09 | 职务 | □法定代表人 □总经理 □副总经理  □总工程师 □总经济师 □财务负责人  □行政负责人 □开发/项目部门负责人  □会计/出纳 □销售总监/经理 □销售人员  □备案专员 □其他 |
| K2-10 | 任职时间 |  |
| K2-11 | 专业技术职务 |  |
| K2-12 | 专业技术职务证书号码 |  |
| K2-13 | 最高学历 |  |

**K3 企业良好行为记录（每个记录一条）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 指 标 | 内 容 |
| K3-01 | 企业名称 |  |
| K3-02 | 法人代码 |  |
| K3-03 | 事项 |  |
| K3-04 | 具体内容：如获奖，则填报获奖名称、获奖内容、获奖时间、获奖证书编号、颁奖单位。如捐赠，则填报捐赠的金额、捐赠对象、捐赠时间、组织捐赠的单位。 |  |

**K4 企业不良行为记录（每个记录一条）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 指 标 | 内 容 |
| K4-01 | 企业名称 |  |
| K4-02 | 法人代码 |  |
| K4-03 | 事项 |  |
| K4-04 | 处理时间 |  |
| K4-05 | 处理原因 |  |
| K4-06 | 处理结果 |  |
| K4-07 | 处理单位 |  |

附件4

**企业不良经营行为提报表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 指 标 | 内 容 |
| 01 | 企业名称 |  |
| 02 | 法定代表人 |  |
| 03 | 项目名称 |  |
| 04 | 经确定的不良行为 |  |
| 05 | 事实依据 |  |
| 06 | 提报单位 |  |
| 07 | 相关科室 |  |
| 08 | 联系人 |  |
| 09 | 联系电话 |  |
| 10 | 提报单位意见（是否列入不良记录、记录时限（盖章） |  |
| 11 | 备注 |  |