

常熟市住房和城乡建设局文件

常住建规〔2019〕2号

关于印发《常熟市房地产开发企业信用管理办法》的通知

各镇人民政府,各街道办事处,市资规局、市场监管局、发改委、信访局、应急管理局、统计局、城管局、人民银行、税务局、人民法院,地名办,各房地产开发企业:

为进一步促进房地产开发企业守信自律,营造诚信经营的房地产市场环境,促进房地产市场健康稳定发展,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》《房地产开发企业资质管理规定》等有关规定,我局制定了《常熟市房地产开

发企业信用管理办法》，现印发给你们，请结合实际，抓好贯彻执行。

常熟市住房和城乡建设局

2019年12月31日



抄送：市信用办、各商业银行

常熟市住房和城乡建设局办公室

2019年12月31日印发

常熟市房地产开发企业信用管理办法

第一章 总 则

第一条 进一步促进房地产开发企业守信自律，营造诚信经营的市场环境，促进房地产市场健康稳定发展，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》《房地产开发企业资质管理规定》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在本市行政区域范围内从事房地产开发经营活动的企业（以下简称开发企业）。

第三条 本办法所称信用信息是指开发企业在从事房地产开发建设经营活动中形成的能够用以分析、判断其信用状况的信息。

第四条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责全市房地产开发行业信用体系建设与管理，市房产管理处（以下简称市房管处）负责开发企业信用信息的日常管理工作。

市房管处应建立房地产开发行业信用管理与服务平台，及时采集、审核企业信用信息，对企业信用状况进行测评并公开。

第二章 信用信息采集

第五条 开发企业信用信息由良好信用信息、不良信用信息组成。

良好信用信息是指企业在从事房地产开发经营活动中，遵纪守法、诚信经营、自觉维护市场秩序，受到各级政府、建设行政主管部门和相关部门奖励、表彰以及对社会的贡献等而形成的信用信息。不良信用信息是指企业在从事房地产开发经营活动中，违反房地产开发管理及相关法律、法规、规章、规范性文件或者违反工程质量、安全强制性标准，违反公平竞争、诚实信用原则、妨碍或干扰监督管理，受到各级政府、建设行政主管部门和相关部门查实或处理而形成的信用信息。

第六条 开发企业应当按照主管部门的要求，定期登录信用管理与服务平台，及时填报企业相关信息，并对其报送信息的真实性和准确性负责。

第七条 项目开发涉及的勘察设计、质量安全、工程建设、物业配套、市场监督等相关职能部门，应及时将在管理中确认的开发企业良好和不良信用信息通报市房管处。

市房管处应定期将属地政府（街道）、资规、市监、发改、信访、应急管理、统计、地名管理、城管、金融、税务等部门和人民法院等机构通报的开发企业信用信息录入企业信用信息库。

房地产行业协会可将开发企业良好和不良信用信息报市房管处，经核实后录用。

第八条 良好信用信息和不良信用信息的审核，应当以各级建设行政主管部门及相关部门、金融等相关社会机构的通知、通报、通告、公告、判决书、裁决书、决定书或确定事实等为依据。

第三章 信用等级评定

第九条 在信用体系建设过程中对企业进行信用综合测评，应坚持公开、公平、公正的原则。

第十条 开发企业信用等级根据开发企业信用分值评定。

开发企业的信用基本分为 100 分，信用分值按照良好信用信息加分、不良信用信息减分的方法产生。上年度未核定信用等级的新设立开发企业，应在申请预售许可 15 个工作日内向市房管处申请核定企业信用暂定等级。

第十一条 信用等级按照《常熟市房地产开发企业信用信息评级标准》（见附件）评定。

第十二条 开发企业的第一大股东为开发企业的，其第一大股东的信用信息计入该开发企业；该开发企业发生的信用信息，同时记入其第一大股东。

第十三条 开发企业信用等级分为 A 级（信用优秀）、B 级（信用良好）、C 级（信用一般）、D 级（信用较差）四个等级。

第十四条 市房管处定期依照信用评级标准对开发企业评级，其中，A 级得分应 ≥ 110 分、B 级得分应 ≥ 90 分、C 级得分应 ≥ 70 分、D 级得分 < 70 分或被市场监督管理部门列入严重违法失信企业黑名单的。

第十五条 市住建局可根据我市房地产业发展及房地产市场秩序的实际情况，对《常熟市房地产开发企业信用信息评级标准》进行调整。

第十六条 开发企业信用等级评定每年进行一次，市房管处于次年的上半年集中对外公布上年度企业信用等级。

第四章 信用信息公开

第十七条 市房管处应将开发企业的信用等级信息，通过相关网站发布，实现信息公开。

第十八条 任何单位和个人均可通过互联网查询企业的信用信息。

第五章 信用信息使用

第十九条 市房管处应将企业信用评级结果抄送信用办，同时抄送属地政府（街道）、资规、市监、发改、信访、应急管理、统计、地名管理、城管、金融、税务等部门和人民法院等机构，作为各部门日常监管、银行等金融机构开展金融服务的参考依据。

第二十条 信用等级评定为 A 级的企业按如下规定执行：

（一）预售监管资金经申请可按项目监管资金标准的 80% 进行监管、按应解控资金标准的 100% 进行解控。

（二）商品房预售许可按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，且不低于 ± 0 基础工程完成并经验收。土地挂牌出让公告或须知中有约定的按约定执行。

（三）优先推荐各类评优活动。

第二十一条 信用等级评定为 B 级的企业按如下规定执行：

(一)预售监管资金经申请可按项目监管资金标准的 90%进行监管、按应解控资金标准的 100%进行解控。

(二)商品房预售许可按提供的预售商品房计算,投入开发的资金达到工程建设总投资的 25%以上,且地上 6 层(含 6 层)以下的低层或多层建筑,不低于±0 基础工程完成并经验收;地上 7 层(含 7 层)以上的中高层或高层建筑,不低于完成地上、地下建筑设计总层数五分之一以上的结构工程。土地挂牌出让公告或须知中有约定的按约定执行。

(三)推荐参与各类评优活动。

第二十二条 信用等级评定为 C 级的企业按如下规定执行:

(一)预售监管资金按项目监管资金标准的 100%进行监管,按应解控资金标准的 90%进行解控。

(二)商品房预售许可按提供的预售商品房计算,投入开发的资金达到工程建设总投资的 25%以上,且地上 6 层(含 6 层)以下的低层或多层建筑,不低于完成地上、地下建筑设计总层数三分之一以上的结构工程;地上 7 层(含 7 层)以上的中高层或高层建筑,不低于完成地上、地下建筑设计总层数四分之一以上的结构工程。土地挂牌出让公告或须知中有约定的按约定执行。

(三)不推荐参与各类评优活动。

第二十三条 信用等级评定为 D 级的企业按如下规定执行:

(一)预售监管资金按项目监管资金标准的 100%进行监管,按应解控资金标准的 80%进行解控。

(二) 商品房预售许可按提供的预售商品房计算, 投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上, 且地上 6 层(含 6 层)以下的低层或多层建筑, 不低于完成地上、地下建筑设计总层数二分之一以上的结构工程; 地上 7 层(含 7 层)以上的中高层或高层建筑, 不低于完成地上、地下建筑设计总层数三分之一以上的结构工程。土地挂牌出让公告或须知中有约定的按约定执行。

(三) 市房管处应对企业负责人进行诫勉谈话, 并责令限期整改; 向属地政府(街道)、信访、资规、市监、发改、应急管理、统计、地名管理、城管、金融、税务等部门和人民法院等机构发出警示。

第六章 附 则

第二十四条 从事信用信息评定管理的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, 违者将严格按照有关规定追究责任。

第二十五条 各相关部门应当根据企业信用等级评定情况, 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。

第二十六条 开发企业在信用信息的录入、申报工作中应当诚实守信, 保证信息的真实性, 有虚报、漏报、瞒报本企业信用信息或其他不正当行为的, 市房管处将在查证确实后视具体情况予以加倍扣分或通报批评。

第二十七条 本办法由市住建局负责解释。

第二十八条 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行。原《常熟市房地产开发企业信用管理暂行办法》同时废止。

- 附件：1. 《常熟市房地产开发企业信用信息评级标准（良好行为）》
2. 《常熟市房地产开发企业信用信息评级标准（不良行为）》

附件 1:

常熟市房地产开发企业信用信息评级标准
(良好行为)

类别	序号	良好行为	分值	信息记录	自评分值	终评分值
I类	1	获得国家级行政机关或省级政府表彰	8			
	2	建设项目获得“中国建筑工程鲁班奖”	8			
	3	建设项目获得国家“AAA”级安全文明标准化项目	8			
	4	取得国家壹级开发资质	8			
	5	获得金融机构 AAA 级信用等级或同等信用等级	8			
	6	在新技术应用、节能推广中获得国家级优秀成果或相关奖项	8			
II类	1	获得省级行政机关或地（市）级政府表彰	5			
	2	建设项目获得“建筑工程扬子杯奖”	5			
	3	建设项目获得江苏省级建筑施工标准化文明示范工地	5			
	4	取得国家贰级开发资质	5			
	5	获得金融机构 AA 级信用等级或同等信用等级	5			
	6	在新技术应用、节能推广中获得省级优秀成果或相关奖项	5			
	7	建设项目取得三星级绿色建筑设计标识证书（2014 版旧国标）	5			
	8	建设项目取得二星级及以上绿色建筑标识证书(2019 版新国标) 或运营标识证书（2014 版旧国标）	5			
	9	建设项目应用装配式建筑技术，单体预制装配率不低于 30%且装配式建筑面积不低于规划总建筑面积 50%	5			

III类	1	获得地（市）级行政机关或县（市）级政府表彰	3			
	2	建设项目获得“建筑工程姑苏杯奖”	3			
	3	建设项目获得苏州市级建筑施工标准化文明示范工地	3			
	4	取得国家叁级开发资质	3			
	5	获得金融机构A级信用等级或同等信用等级	3			
	6	在新技术应用、节能推广中获得苏州市级优秀成果或相关奖项	3			
IV类	1	获得县（市）级行政机关或乡（镇）级政府表彰	2			
	2	建设项目获得“建筑工程虞山杯奖”	2			
	3	建设项目获得常熟市级建筑施工标准化文明示范工地	2			
	4	建设项目成品住宅比例不低于50%	2			
	5	建设项目采用施工总承包模式	2			
	6	企业积极配合承担政府赋予的工作任务	2			
	7	严格执行统计报表制度以及积极配合政府信息发布工作	2			
	8	积极参与慈善或公益性事业并受到表彰	2			
总分						

注：有效期在考评期限内的信用信息为企业的有效信用信息。良好行为信用信息未标明有效期的，国家级行政机关、省级政府奖项一般确定为三年，省级行政机关、地（市）级政府奖项一般确定为两年，其他奖项一般确定为一年。明确为年度奖项荣誉的，以奖项荣誉颁发年度为采集年度。

附件 2:

常熟市房地产开发企业信用信息评级标准 (不良行为)

类别	序号	不良行为	分值	信息	自评	终评
I类	1	违反法律法规规定造成特别重大、重大质量或安全事故	-50			
	2	未取得建设工程规划许可证擅自开工建设	-20			
	3	违反国土管理法律法规, 未按土地出让合同要求进行开发活动, 构成违法用地	-20			
	4	未取得房地产开发资质从事房地产开发经营业务	-20			
	5	购房人集体投诉并经核实为有责投诉且未对投诉事件及时妥当处理引发群体事件	-20			
II类	1	违反法律法规规定, 造成较大质量、安全事故	-10			
	2	未经依法批准, 改变规划条件、规划许可内容进行建设	-10			
	3	拖欠土地出让金	-10			
	4	违反招投标法律法规, 将工程发包或者分包给不具有相应资质者承担	-10			
	5	在项目建设过程中, 开发企业明示或暗示设计、施工、监理单位违反工程建设强制性标准, 降低工程质量	-10			
	6	施工图设计文件未经审查或审查不合格擅自施工	-10			
	7	未取得施工许可证擅自施工	-10			
	8	提供证书、文件、资料等弄虚作假或存在临时、虚假建设行为	-10			
	9	未按规定将房价款存入预售资金监管账户	-10			
	10	未取得预售许可证, 擅自销售或变相销售商品房, 收取或变相收取定金、预定款等费用	-10			

II类	11	采取返本销售或者变相返本销售方式销售商品房；采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房	-10			
	12	房屋销售中存在“少建多售”、“一房多售”、故意隐瞒应当公示的规定内容等欺诈行为，造成消费者损失且未及时改正	-10			
	13	未对每套商品房进行明码标价、在标价之外加价销售商品房、收取任何未予标明的费用	-10			
	14	已取得预售许可但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源一次性公开销售	-10			
	15	企业在商品房销售中发布虚假广告，或作欺骗性、误导性宣传	-10			
	16	委托未经备案的中介机构代理销售商品房	-10			
	17	签订商品房买卖合同后，未按规定报主管部门网上备案	-10			
	18	未取得交付使用备案通知书，将商品房交付使用	-10			
	19	开发经营过程中，出现纠纷未依法及时解决，且不服从主管部门协调决议并造成恶劣影响	-10			
	20	因企业拖欠工程款而导致施工单位拖欠农民工工资，引发群体上访	-10			
	21	对车位、车库只售不租或将人防车位出售、附赠、出租超过三年	-10			
	22	违反物业管理规定选聘物业服务企业或者擅自更换物业服务企业	-10			
	23	拒不执行主管部门作出已经生效的处罚或限期整改决定	-10			
	24	违反主管部门文件规定但不限于行政处罚行为	-10			
III类	1	违反法律法规规定造成一般质量、安全事故	-5			
	2	未经原勘察设计单位同意，擅自修改工程勘察、设计文件	-5			
	3	在项目建设过程中，未办理相关手续擅自占用红线外场地或对红线以外场地产生较大影响不予以恢复	-5			
	4	不按农民工实名制工作要求，执行工程款分账支付制度	-5			

III类	5	资质证书过期仍从事房地产开发经营或超越资质等级从事房地产开发经营	-5				
	6	企业监管不力, 委托销售的中介机构存在欺骗、误导宣传, 造成消费者损失且未及时改正	-5				
	7	采取不正当手段恶性竞争, 严重损害行业或同行声誉、利益	-5				
	8	未按规定向购房者提供“住宅质量保证书、住宅使用说明书”	-5				
	9	企业不能按照合同约定的时间交房	-5				
	10	未按合同约定时限申领不动产首次登记证明	-5				
	11	擅自处分物业共用部位、共用设施设备所有权和使用权	-5				
	12	未按规定移交设施设备及工程建设资料	-5				
	13	签订的商品房买卖合同中未按规定与购房人约定物业服务费、未与购房人签订前期物业服务协议	-5				
	14	未及时承担并补交未售商品房所分摊承担的维修资金	-5				
	15	未按规定承担房屋建筑工程质量保修责任或不及时修缮	-5				
	16	未履行向政府部门作出的承诺	-5				
	17	经政府部门协调, 已达成调解协议但拒不执行	-5				
	18	购房人集体投诉且经核实为有责投诉	-5				
	19	存在不良行为, 被行业管理部门通报	-5				
	20	企业未按规定及时参加年度信用等级申报	-5				
	IV类	1	未按要求上报统计报表	-2			
		2	项目在建过程中, 因农民工问题提前动用预售监管资金	-2			
		3	动用预售监管资金后, 未按时足额补交	-2			
		4	售楼现场未按照规范化标准进行公示	-2			

IV类	5	取得交付使用备案通知书后，不按照合同约定协助业主办理入户手续	-2			
	6	存在不良行为，被行业管理部门约谈	-2			
	7	信访投诉未按规定及时回复或处理	-2			
	8	建设单位措施不到位造成施工现场未采取有效扬尘防治措施或者违反夜间施工相关管理规定	-2			
	9	建设单位未按照规定进行白蚁预防	-2			
总分						

注：不良行为信用信息未标明有效期的，按照行为处罚年度为采集年度。