

市区各房地产开发企业：

为进一步规范房地产开发企业的经营行为，构建诚实守信的市场环境，促进房地产市场健康发展，市住房保障和房产管理局、市社会信用体系建设领导小组办公室联合对《连云港市市区房地产开发企业信用考评暂行办法》进行了修订。现将修订后的《办法》印发给你们，请遵照执行。

附件: 1.连云港市市区房地产开发企业信用考评暂行办法

连云港市住房保障和房产管理

局 连云港市社会信用体系建设领导小组办公室

2018年1月25日

附件：

连云港市市区房地产开发企业信用考评暂行办法

(2018 修订版)

第一章 总 则

第一条 为进一步规范房地产开发企业的经营行为,构建诚实守信的市场环境,促进房地产市场健康发展,根据相关法律法规,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称房地产开发企业信用考评,是指对房地产开发企业的社会评价、开发经营和市场行为信息进行采集、评价、公布和使用等管理活动。

第三条 本办法适用于本市市区(不含赣榆区)行政区域内从事房地产开发经营活动的房地产开发企业及其主要经营管理人员。

第四条 市住房保障和房产管理局(以下简称市住房局)对本市市区内房地产开发企业进行信用信息考评管理,由市住房保障和房产管理局房地产市场监管处(以下简称监管处)具体负责。

第五条 房地产开发企业信用考评实行定期评定、动态管理，坚持公开、公平、公正的原则，实行“政府推动、社会参与、统一标准、权威发布、合理奖惩、信息共享”的运作方式。

第六条 本办法所称从业人员，是指发起成立房地产开发企业的法定代表人、主要股东，受聘于房地产开发企业从事房地产开发经营及相关活动的专职人员。

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了解、分析、判断其信用状况的信息。

第二章 信用信息采集

第七条 开发企业信用信息包括基本信息、经营行为信息、企业形象评价信息等。

基本信息由开发企业工商注册登记情况、股东构成、资质等级情况、主要从业人员的职称、学历、社保、个人履历，以及反映客观信用能力的近年开竣工面积、企业品牌等信息构成。

经营行为信息包括良好信用信息和不良信用信息。

(一) 良好信用信息是指开发企业在开发经营活动中因遵纪守法、诚信经营, 受到各级政府、相关部门的奖励、表彰以及社会贡献等形成的信用信息。

(二) 不良信用信息是指开发企业在从事房地产开发经营活动中, 违反房地产开发管理与城乡规划法律、法规、规章、规范性文件, 违反商品房预售、销售、前期物业管理规定, 违反公平竞争、诚实信用原则, 拒绝或妨碍行政监督管理等形成的信用信息。

企业社会形象信息由消费者对房地产开发企业的评价信息、舆论监督评价信息、社会第三方评价机构评价信息等信息组成。

舆论监督评价、社会第三方评价机构评价的方式方法和具体评分标准另行发文明确。

开发企业信用信息以各级政府、有关部门做出的决定文书、已生效的行政处罚决定书、整改通知书、通报以及人民法院的判决、裁定和其他经查证属实的信息材料为依据。

企业基本信用信息、良好信用信息、不良信用信息由房地产开发企业负责如实填报, 由市住房部门负责核实。各房地产开发企业应确定一名以上信用信息管理员, 通过信用管理平台及时报送房地产信用信息数据。

第八条 房地产开发企业及其主要经营管理人员的信用信息采集渠道有：

(一)房地产开发企业自身提供并经核实的相关信息；

(二)市住房局所属部门和单位在日常管理工作中提供的信息；

(三)房地产开发相关主管单位公布的企业和开发项目信息；

(四)市房地产业协会提供并经核实的信息；

(五)社会公众反映并经核实的相关信息；

(六)媒体公开披露并经核实的相关信息；

(七)司法机关和纪检监察部门认定的违法违纪信息；

(八)反映房地产开发企业信用状况并经核实的其他信息。

第三章 信用考评标准

第九条 房地产开发企业信用考评实行综合评分制，具体执行《连云港市市区市房地产开发企业信用信息考评表》（见附表 1）。企业信用考评满分为 100

分,其中:企业客观信用能力 16 分,企业经营行为 30 分,企业社会形象 54 分。
三项指标的权重分相加为总得分;单项指标取当年最高数值为权重最高得分。

第十条 房地产开发企业信用考评实行年末考核制度,考评评价期为每年 1 月 1 日至 12 月 31 日,已无正常开发经营和销售活动的休眠企业不纳入考评。
考评结果根据得分依次评定为 A、B、C、D 四个等级。

A 级—原则上控制在参评企业总数的 10%以内;

B 级—原则上控制在参评企业总数的 20%以内;

C 级—未达到 A、B 级且考评分在 50 分(含)以上的;

D 级—信用考评分数低于 50 分的。

第十一条 存在下列严重违规行为的直接 D 级:

(一) 在开发经营活动中出现严重违法违规行为,被处以罚款以上行政处罚的;

(二) 因开发企业原因发生重大社会维稳事件,造成严重后果的;

(三) 所开发项目取得预售许可证后工程停工一年以上的;

(四) 其他造成严重不良影响的行为。

其中因企业自身原因停工一年以上评定为 D 级的, 在复工后按 C 级企业管理。

第十二条 对企业的信用评价采取动态管理和定期评定相结合的办法。企业有下列情况并查实的, 由市住房保障和房产管理局重新评定等级, 并向社会公布。公布后不再享受 A、B 级优惠政策。

(一) 发生直接评定为 D 级行为的;

(二) 因企业原因发生群体性事件, 造成社会不良影响的;

(三) 在预售期内拒不接受预售资金监管, 被处以停止网签的;

(四) 发生其他严重情形的。

第十三条 市住房局应建立开发企业信用信息平台, 开发企业应及时准确地录入、申报企业信用信息, 并与市公共信用信息系统进行数据共享。

第四章 考评结果应用

第十四条 本着守信激励和失信惩戒的原则，将信用考评结果作为预售许可、预售资金监管等的主要参考，并通过“信用连云港”网、信用连云港官方微博微信公众号、连云港房产网等网络和新闻媒体向社会公布。

第十五条 房地产开发企业信用考评结果为 A 级、B 级的分别予以积极的政策激励，并优先推荐行业评先评优。

(一) 房地产开发企业及其从业人员的信用信息，可作为政府有关部门在执行监督、管理职能、表彰等工作中的依据。

(二) 在商品房预售许可和商品房预售资金监管中实行差别化管理。

(三) 积极组织银企对接，提供优秀企业名录等多种形式向金融机构推介，争取金融机构对企业的支持。

(四) 法律、法规、规章和政策规定的其他激励措施。

第十六条 房地产开发企业信用考评结果在 C 级的不予推荐行业评先评优。

第十七条 房地产开发企业信用考评结果为 D 级，予以通报，不予推荐行业评先评优，企业主要负责人须接受约谈。

(一) 加强监督管理，作为重点企业进行检查或者抽查，向相关管理部门和银行等金融机构以及社会公众发出预警等处理。

(二) 纳入预售重点监管。

(三) 对该企业主要负责人或 30%以上股份股东在本市参与的其他房地产开发项目实行重点监管，提高资金监管强度。

(四) 有严重违法违规、失信行为的将列入企业黑名单。

(五) 法律、法规、规章和政策规定的其他惩戒措施。

第五章 附则

第十八条 从事信用考评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，违者依照有关规定处理。

第十九条 市住房局会同市信用办可依据我市房地产市场的实际情况,进一步完善信用考评指标体系并对《连云港市市区房地产开发企业信用考评暂行办法》进行调整。