

苏州市房地产开发企业信用管理办法

第一章 总 则

(目的和依据) 第一条 为进一步提高房地产开发企业诚信经营意识, 推进房地产开发企业信用信息体系建设, 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》等有关规定, 结合我市实际, 制定本办法。

(适用范围) 第二条 凡在本市行政区域范围内从事房地产开发经营活动的企业(下简称开发企业), 其信用信息的采集、核定、公布、使用等管理活动, 适用本办法。

(信用信息定义) 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经营活动中形成的能够用以分析、判断其信用状况的信息。

(主管部门) 第四条 苏州市住房和城乡建设局(以下简称市住建局)负责全市开发企业信用信息的统一管理工作, 并具体实施城区开发企业信用信息的日常管理工作。

各县级市及苏州工业园区、苏州高新区、吴中区、相城区房地产开发主管部门按照权限, 负责本辖区内开发企业信用信息的日常管理工作。

(信用管理原则) 第五条 开发企业信用信息的采集、核定、公布、使用, 应当遵循独立、客观、公正的原则, 维护房地产开发行业各方主体的合法权益和社会公共利益, 保守国家秘密和企业商业秘密。

第二章 信用信息采集

(信用信息分类) 第六条 开发企业信用信息由良好信用信息、不良信用信息构成。

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，违反有关法律、法规、规章等规定，或违反强制性标准和规范要求，违反市场公平竞争、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。

(信息采集方式) 第七条 开发企业信用信息的采集渠道主要包括企业自行申报、相关部门和行业协会提供等方式。

开发企业良好信用信息，由企业按照信用评价标准内容录入、申报，项目所在地房地产开发主管部门审核。

开发企业不良信用信息，由企业按照信用评价标准内容录入、申报，项目所在地房地产开发主管部门审核。项目所在地房地产开发主管部门也可以直接采集、录入。

(信用信息来源) 第八条 项目开发涉及的勘察设计、质量安全、工程建设、物业配套、行政审批等相关职能部门和质监、安监、监察、审图及招标、房屋登记等单位，以及各地建设行政主管部门，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当地房地产开发主管部门。

房地产开发主管部门应定期将当地国土、规划、工商、税务、人民银行和法院等部门和金融等机构通报的房地产开发企业信用信息录入企业信用信息库。

房地产开发企业应及时录入企业动态信息，并对录入信息的真实性和准确性负责。各地房地产开发主管部门可对开发企业填报信息的真实性和准确性进行核查。

社会公众和房地产行业协会可通过网上平台,将房地产开发企业良好行为和不良行为通报当地房地产开发主管部门,经核查属实后录用。

(信用信息确认) 第九条 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、决定书或确定事实为依据。

(信用信息平台) 第十条 市住建局应建立统一的企业信用信息平台,开发企业应及时、准确地录入、申报企业信用信息,各地房地产开发主管部门应及时准确做好企业信用信息的采集、审核、上报等工作。

第三章 信用等级核定

(信用评级) 第十一条 开发企业信用等级根据开发企业信用分值评定。企业信用分值采用在信用基本分基础上,按照良好信用信息加分、不良信用信息减分的方法产生。新申请企业及开发企业基础信息填写完整且真实有效的获得信用基本分 100 分。

(评级标准) 第十二条 信用信息评级按照《苏州市房地产开发企业信用信息评级标准》(见附件)进行。

房地产开发企业信用分值和信用等级随信用信息的变化而动态变化。

(关联责任) 第十三条 开发企业第一大股东为开发企业的,该开发企业发生不良信息,其第一大股东开发企业同时录入该不良信息扣分;开发企业第一大股东为个人或一般企业的,该开发企业发生不良信息,其第一大股东负关联责任。

(等级划分) 第十四条 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。

(等级确定) 第十五条 市住建局定期依照信用分值对开发企业评级,其中, A

级得分应 \geq 110分、B级得分应 \geq 100分、C级得分应 \geq 90分、D级得分 $<$ 90分。

(标准调整)第十六条 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况,对《苏州市房地产开发企业信用信息评级标准》进行调整。

第四章 信用信息公布

(公布原则)第十七条 经确认的房地产开发企业良好、不良行为信用信息以及经核定的企业信用等级,由市住建局通过官方网站向社会公布。涉及企业商业秘密、法律法规规定应当保密的信息除外。

(公开期限)第十八条 开发企业信用信息正常公布期限为一年,自公布之日起计算,公布期限届满后将自动解除。

良好信用信息,可根据影响程度的不同,由企业提出申请延长公布期限。

不良信用信息,由开发企业提出申请,经核查符合整改要求并公布期届满3个月,可解除公布。

(申诉处理)第十九条 开发企业对本企业信用信息记录及信用等级存在异议的,可以向当地房地产开发主管部门提出申诉,并提交书面申述材料;当地房地产开发主管部门应在收到书面申述材料一个月内进行查证处理,查证申述事项属实的,予以变更。

第五章 信用信息使用

(信用发布)第二十条 市住建局定期将企业信用信息和信用评级情况抄报省住建厅,同时抄送市国土、规划、税务、工商、法院以及人民银行等部门,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。

市住建局定期将外地来我市从事房地产开发的企业信用信息和信用等级情况转至开发企业注册地的房地产开发主管部门。

(信用管理) 第二十一条 信用评级结果的使用按如下规定执行:

1. A 级企业, 列入重点扶持的骨干房地产开发企业名单, 项目货币资本金经申请可按 70% 的标准进行监管; 优先取得参与政府性项目土地出让、开发建设、项目代建资格, 属向银行等金融机构及社会公众优先推荐企业; 具有市场准入、资质升级、报建管理、工程监管等优惠政策支持; 优先推荐优秀企业和优秀楼盘等评选。
2. B 级企业, 资质年度核查和项目货币资本金监控按有关规定执行; 具有参与政府性项目土地出让、开发建设、项目代建资格, 属向银行等金融机构及社会公众推荐企业; 市场准入、资质升级、报建管理、工程监管等按规定参与; 推荐参与优秀企业和优秀楼盘等评选。
3. C 级企业, 企业法人代表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, 在整改期间项目资本金暂不解控、资质不受理升级; 不推荐参与政府性项目土地出让、开发建设、项目代建, 对银行等金融机构及社会公众不作推荐; 不推荐参与优秀企业和优秀楼盘等评选。
4. D 级企业, 纳入开发主管部门的重点监控对象, 项目货币资本金施行全过程监管; 当地开发主管部门应对企业法人进行诫勉谈话, 并提出限期整改方案; 向国土、规划、工商、税务、人民银行等有关部门和金融机构、社会公众发出警示; 不推荐该企业及关联责任方参与土地公开出让和取得政府性项目土地出让、开发建设、项目代建; 建议资质作降级或注销处理。

(不良行为处理) 第二十二条 房地产开发企业不良行为未整改、处理完毕的, 房地产开发资质审批部门不予受理开发资质审核。

开发企业的信用信息、信用等级评价结果将作为开发企业信用档案, 长期储存于

开发企业信息中。

第六章 附 则

(工作人员责任) 第二十三条 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,违者要严格按照有关规定追究责任。

(政府部门责任) 第二十四条 各相关部门应当根据评定情况,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。

(开发企业责任) 第二十五条 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,可视具体情况,由当地主管部门予以加倍扣分或通报批评。

(办法施行) 第二十六条 本办法由市住建局负责解释。本办法自 2013 年 1 月 1 日起施行。

二〇一二年八月二十七日