

文登区房地产管理领域信用分级监管标准

一、类级划分

按照全省公共信用综合评价分类分级标准，结合工作实际，将房地产管理监管服务对象统一确定为诚信守法、轻微失信、一般失信、严重失信四类，具体划分为 A+、A、B、C、C-、D、D-七个等级。

1、四个类别：诚信守法类包括 A+级、A 级，轻微失信类为 B 级，一般失信类包括 C 级、C-级，严重失信类包括 D 级、D-级。

2、七个等级：信用监管服务对象信用分实行千分制，基础分值为 1000 分；具体划分，1000 分以上为 A+级，1000 分为 A 级，950—999 分为 B 级，870—949 分为 C 级，740—869 分为 C-级，650—739 分为 D 级，650 分以下为 D-级。。

二、监管标准

（一）良好信用信息方面：

1、企业经营年限：1 年以下 0 分，1 年以上逐年递增 0.2 分，10 年及以上得 2 分

2、企业及时、如实填报相关统计信息和信用信息。2 分/次，最高不超过 10 分。

3、企业评价期内累计开工面积/竣工面积，每开/竣工 1 万平方米加 2 分，最高得 12 分；评价期内在建面积每 2 万平方米加 1 分，

最高得 6 分;评价期内购买土地,每 3 万平米加 1 分最高得 4 分。

4、评价期(预)销售面积,每 1 万平米加 2 分,最高 12 分;
评价期(预)销售面积/开发面积,最高 3 分: 80%以上 3 分, 50%
以上 2 分, 50%以下 0 分,最高不超过 15 分。

5、开发效率 I (项目开工时间 - 项目拿地时间): 时间小于
2 年得 3 分;小于 3 年得 2 分;小于 4 年得 1 分;开发效率 II (项
目开盘时间 - 项目开工时间): 时间小于 2 年得 3 分; 2-3 年得 2
分; 3-4 年得 1 分,最高不超过 6 分

6、企业近三年材料、设备、甲供材或其他甲供资源采购未
违规,未拖欠供应商、施工承包方合同款、设计费,加 3 分

7、企业近三年未发现明显拖延工期或不合理赶工期的项目,
加 2 分。因政府原因造成的拖延工期(政府相关部门如规划、建
设主管部门应提供证明材料)除外。

8、近三年未发生安全事故的,按要求制定安全技术措施的,
加 3 分;

9、近三年竣工的项目,按相关规定办理规划、消防、配套
设施、城建档案等验收的,加 2 分。

10、税额每 300 万加 1 分,最高 15 分。

11、星级认定: 建筑面积每 1 万平米,通过三星级认定加 1
分,二星级认定 0.5 分,1 星级认定加 0.3 分;预制装配化率:
建筑面积每 1 万平米超过 50%,得 0.5 分;全装修: 建筑面积每
1 万平米全部全装修 0.5 分,最高不超过 5 分。

12、企业、主要负责人积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献，受到县级以上人民政府通报表扬或表彰的，每项 3 分，最高不超过 6 分。

13、履行市房协会员责任的会员企业。会员单位 2 分，理事单位 3 分，监事单位 3 分、常务理事单位 4 分，监事长单位 4 分，副会长、会长单位 5 分。

14、企业、经营项目、主要负责人获得住房和城乡建设部、省级人民政府表彰的，每项 10 分，最高不超过 20 分。

15、企业、经营项目、主要负责人获得省级住建、市场监管、税务行政主管部门、市人民政府表彰的，每项 5 分，最高不超过 10 分。

16、企业、经营项目、主要负责人获得市级住建、市场监管、税务行政主管部门或省级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的，每项 3 分，最高不超过 6 分。

17、企业、经营项目、主要负责人获得县级住建、市场监管、税务行政主管部门或市级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的，每项 2 分，最高不超过 6 分。

18、企业、主要负责人取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得省级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的，每项 3 分，最高不超过 6 分。

19、企业被省级及以上税务、银行信用评价系统评定为信用等级最高的，每项 5 分，最高不超过 10 分。

20、企业被市级及以上税务、银行信用评价系统评定为信用最高等次的，每项 3 分，最高不超过 6 分。

21、企业连续 3 年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的得 10 分。

（二）不良信用信息方面：

1、企业不及时报送统计和信用信息，或所报送的统计和信用信息中存在虚假信息的，每次扣 10 分。

2、企业未及时到各级住房城乡建设部门办理验证、换证、备案、注销、撤销、变更的，每次扣 5 分。

3、企业在申请行政审批等事项以及公证和法律事务中提供虚假材料、弄虚作假的，每次扣 20 分。

4、企业超越资质等级承担房地产开发项目，由区市级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正的，每次扣 30 分。

5、企业违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织等认定、通报、披露、处罚的；被税务机关认定为“非正常户”，或被市场监管部门列入经营异常名录的；违反行业组织章程、自律公约，受到行业社会组织通报、批评的，每次扣 5 分。

6、企业存在在国有建设用地使用权招标投标挂牌出让活动中存在弄虚作假、隐瞒不良行为记录、购地资金来源违规、恶意过高过低报价、报名后无故退出、报名后不报价、相互恶意串通

中标、采用不正当手段诋毁排挤其他竞买人、不遵守招标采购挂牌出让会场纪律扰乱出让秩序等行为的；存在竞得土地后不及时签订土地出让合同、不按时缴纳土地出让价款、不履行成交确认书约定的其他义务等行为的；存在不按照合同约定按期开工建设、因用地主体原因造成土地闲置、出让期届满不申请续期等违反合同约定等行为的；或未批先建、违法占地、擅自改变土地用途或容积率、非法转让土地使用权等违法违规用地行为的，每项目扣 20 分。

7、企业在评价期内，在办理《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等建设手续过程中，出现不按规定办理或有其它违反建设程序的行为，每项目扣 5 分。

8、企业在评价期内，工程招标过程中发现发生以下情况的：

①未按规定进行招标；

②迫使总包不合理接受分包；

③肢解项目进行招标；

④企业与供应商进行标前谈判，或中标后就实质性条款进行谈判并更改；

⑤违反招标规定的其它情形每项目扣 10 分。

9、企业在评价期内，未经主管部门批准，擅自变更《房地产开发

项目建设条件意见书》中约定的条件进行房地产开发经营的，

每项目扣 10 分。

10、企业在评价期内，未按规定办理相关手续，擅自转让房地产开发项目的；擅自变更项目已批准的规划设计或项目性质的；未按相关部门批准的施工图文件进行开发的，每项目 10 分。

11、企业拖欠工人劳动报酬 10 万元以下的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款、检测费或甲方供材 100 万元以下的，每项扣 10 分。

12、企业拖欠工人劳动报酬 10 万元以上的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款、检测费或甲方供材 100 万元以上的，每项扣 20 分。

13、企业在评价期内，工程建设过程中发生以下情况：

①原材料和配套设备未按规定检验的；

②施工过程隐蔽工程合格证不齐全；

③在项目建设过程中，不按规范建设，明示或暗示勘察、设计、施工、监理等单位违反国家有关规定和强制性标准降低工程质量的；

④明示或暗示设计或施工单位使用国家明令淘汰的、不合格的建筑材料、构配件、设施设备；

⑤工程存在质量问题而未依法及时解决，造成恶劣影响的；

⑥发生违反法律法规的其它质量问题，每次扣 10 分。

14、企业在评价期内，存在因企业原因明显拖延工期或不合理赶工期的项目，每项目扣 5 分。

15、企业在评价期内，安全管理过程中发生以下情况：

①企业未及时履行法定责任，发生一般工程（产品）质量、安全责任事故的；

②项目未按要求制定安全技术措施；

③违反法律法规规定造成安全事故隐瞒不报的。每项目扣 10 分。

16、企业在评价期内，发生以下情况：

①项目土石方和渣土开挖、堆放及施工现场围挡等不规范的；

②项目建设在城市环保、市容、环卫、绿化、市政设施管理等方面存在违规行为的；

③未按扬尘治理相关规定落实扬尘措施的。每项目扣 5 分。

17、企业在评价期内，发生以下情况：

①企业开发未按规定办理竣工验收备案、项目竣工验收不合格或者对不合格按合格验收交付使用的；

②测绘面积不实，侵害购房人权益的。每项目扣 30 分。

18、企业在评价期内竣工的项目，未按相关规定报送工程竣工档案的。每项目扣 5 分。

19、企业在评价期内，每项目在租售推广过程中，出现下列情况：①未取得商品房预售许可证发布售房或含有销售内容广告；

②销售广告未按规定载明开发企业名称、预售许可证号和代理销售房地产的中介服务机构名称；

③销售广告利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果误

导消费者；

④销售广告含售后包租或变相售后包租等承诺内容；

⑤销售广告中含有封建迷信内容，有悖社会良好风尚；

⑥商品房销售广告中存在价格、面积等欺诈现象；

⑦商品房广告涉及虚假装修装饰内容；

⑧广告中出现融资或者变相融资的内容，含有升值或者投资回报的承诺；

⑨广告中含有为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。
每次扣 5 分。

20、企业以不正当手段取得商品房预售许可证，或未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房，向买受人收取或者变相收取费用的，每项目扣 30 分。

21、企业未按规定实行网上合同签约备案的，每合同扣 5 分。

22、企业在评价期内，发生以下情况：

①企业诱导购房人规避房地产市场调控措施或承诺违规办理相关业务的；

②采取返本销售或者变相返本销售以及为买受人垫付首付或者以分期等形式变相垫付首付的；

③泄露或者不当使用客户信息的；

④委托没有资格的机构代理销售商品房的；

⑤捂盘惜售或者变相囤积房源的；

⑥未按照明码标价有关规定销售商品房的；

⑦采取售后包租或者变相售后包租方式销售商品房。每项目扣 10 分。

23、预售已抵押的商品房，未通知抵押权人或未将抵押情况告知买受人；每次扣 10 分。

24、未按规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、《城市商品房预售管理办法》、《前期物业服务合同》和《临时管理规约》；每次扣 2 分。

25、①企业雇佣人员冒充购房者制造紧张气氛或发布虚假房源信息和广告，或通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的；

②拒绝购房人使用公积金贷款，每项目扣 20 分。

26、企业未按照规定的现售条件现售商品房的，每项目扣 20 分。

27、企业未按规定使用新版住宅《质量保证书》和《使用说明书》的，每项目扣 5 分。

28、房屋销售价格高于办理预售许可时的备案价格，每项目扣 6 分。

29、未在销售公共场所醒目位置对“五证”、房屋销售状态等内容进行公示，未明码标价，未“一套一标”；每项目扣 5 分。

30、①企业未按规定将商品房预售资金打入银行监管账户的或变相逃避预售监管资金；

②不按规定使用商品房预售款，将预收款挪作他用，每项目

扣 20 分。

31、取得《商品房预售许可证》后，未能在 10 日公开全部房源，一次性对外销售。每项目扣 5 分。

32、企业因违反法律法规，或未按合同履约，造成不良社会影响的；以附加文本等形式，免除自己责任、加重购房人责任，或排除购房人合法权利的，每项目扣 20 分。

33、因开发企业自身原因，导致未按规定办理商品房网上签约或签约后 30 日内未能办理预销售合同登记备案，每次扣 5 分。

34、企业评价期内，每项目在租售履约过程中，如出现下列情况：①商品房买卖合同及补充约定显失公平；

②签订商品房买卖合同及其补充协议时，未采取合理方式提请房屋买受人注意免除或者限制其责任的条款；

③企业延迟交房，且不按合同支付买房人延期交房补偿；

④企业延迟为买受人办理房屋所有权证书，且不按合同支付买房人延迟办理房地产产权证补偿；

⑤交付物业时，项目有甩项，或仍使用临时水电、或住宅区配套设施不具备交付使用条件；

⑥商品房交付后，经工程质量监督单位复核属实的质量问题，不予妥善处理。每项目扣 30 分。

35、企业在评价期内每项目在前期物业管理过程中，如出现下列情况；

①住宅物业在取得商品房销售许可证之前，未按规定通过招

投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的；

②房屋销售时，未按规定要求房屋买受人对遵守《临时管理规约》予以书面承诺的；

③未按规定分摊尚未售出商品住宅维修和更新、改造费用的；

④未按规定履行物业承接查验义务的，或向业主书面告知物业承接查验备案情况的；

⑤未按规定向前期物业服务企业移交物业综合验收档案资料、业主档案资料、物业管理用房办理相关备案手续的；每项目扣 10 分。

36、企业擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途且限期末改正的；擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备、公共绿地的所有权或者使用权的；未按规定配置必要的物业管理用房且限期末改正的，每项目扣 20 分。

37、企业未依法履行商品房保修责任，情节严重的，每项目扣 20 分。

38、企业未按规定缴存首次专项维修资金的，每项目扣 20 分。

39、因企业原因，对于投诉处理不及时，拒不履行法定义务、拒不承担赔偿责任，造成恶劣影响的，每项目扣 30 分。

40、企业相关责任人因不良信用信息行为，被记入失信信息的，每人次扣 40%企业分值。

41、企业相关责任人因严重不良信用信息行为，被记入失信信息的，每人次扣 10 分。

42、企业控股的房地产开发企业发生不良信用信息行为的；房地产开发企业的控股母公司有不良信用信息行为的，每项扣 50%分值。

43、企业控股的房地产开发企业发生严重不良信用信息行为的；房地产开发企业的控股母公司有严重不良信用信息行为的，每项扣 20 分。

三、激励惩戒

为激励守信者，惩戒失信人，将监管服务对象信用得分所对应的信用类级与其切身利益实行挂钩，对诚信守法类的，在享受上级扶持政策、对其监管的频次和原料及产成品抽样检测的数量等方面给予优先考虑，并视情况纳入守信“红名单”、给予更优惠的褒奖激励；对一般失信类及以下的，将在上述方面受到约束和限制，对严重失信类的，将视情况纳入失信“黑名单”，实行部门间的联合惩戒。