##

兵建发〔2021〕31号

关于印发《兵团房地产开发企业信用评价

管理办法（试行）》的通知

各师市住房和城乡建设局、城市管理局:

现将《兵团房地产开发企业信用评价管理办法（试行）》印发你们，请认真贯彻执行。

兵团住房和城乡建设局

2021年6月2日

兵团房地产开发企业信用评价管理办法（试行）

第一章 总 则

　　第一条 为加快推进兵团房地产行业信用体系建设，强化信用约束，建立以信用为基础的市场监管机制，规范房地产市场秩序和房地产开发企业（以下简称开发企业）经营行为，提高开发企业诚信经营意识，促进房地产市场平稳健康发展，依据相关法律、法规，结合兵团实际，制定本办法。

　　第二条 本办法所称信用信息是指开发企业基本信息及在从事房地产开发建设、商品房销售等经营活动以及行政部门在履行职责过程中形成的能够用以分析、判断其信用状况的信息。

　　第三条 兵团行政区域内从事房地产开发经营活动的开发企业信用信息的采集、记录、发布和使用管理，适用本办法。

第四条 兵团住房城乡建设部门负责全兵团开发企业信用信息的监督管理，制定兵团统一的信用评价管理办法和评价标准，指导开发企业信用评价工作，依托兵团房产综合管理信息平台建立开发企业信用信息库，汇总和发布全兵团开发企业信用信息，会同有关部门实施守信联合激励和失信联合惩戒。

各师市住房城乡建设部门对本辖区开发企业的经营行为进行监管，负责采集、记录信用信息，并进行评价，将评价结果上传至兵团房产综合管理信息平台。

第五条 开发企业信用信息采集、记录、发布、使用和对信用信息进行管理、评价等活动，应当遵循合法、客观、公正的原则，确保信用信息的真实性、准确性和及时性，维护社会公共利益，保守国家秘密及商业秘密和个人隐私。

第六条 兵团、各师市住房城乡建设部门应当通过新闻报道、门户网站、专题专栏等，积极宣传和普及开发企业信用知识，弘扬诚信文化，营造诚实守信的舆论环境和社会氛围。

第二章 信用信息构成

　　第七条 开发企业信用信息由基本信用信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

第八条 基本信用信息是开发企业在从事房地产开发建设、商品房销售等经营活动中形成的初始信息和动态信息。主要包括：

（一）企业信息：企业注册登记情况（企业名称、统一社会信用代码、企业住所地、联系方式）、股东构成、资质等级及核查情况，以及关联开发企业（企业的母公司、全资子公司、控股公司以及受同一母公司控股的其他开发企业）等；

（二）从业人员信息：企业法定代表人、主要负责人、建筑、结构、财务、房地产、经济及其他从业人员的岗位、职称、学历、从业经历等；

（三）项目信息：开发手续批准情况、项目地址、投资规模、建设面积、开竣工时间、预售销售情况等。

第九条 良好信用信息是指开发企业的开发能力、开发业绩、经营管理能力、开发质量，遵纪守法、诚信经营，受到各级党政、相关部门的表彰、奖励等形成的信用信息。主要包括：

（一）获得兵团和师市及所属部门、团场城镇、群团组织的表彰、奖励；

（二）良好的开发实力、经营管理能力和履约诚信水平信息；

（三）取得良好经营业绩和良好从业行为的信息；

（四）企业助力脱贫攻坚、吸纳就业、公益慈善事业等信息；

（五）其他依法应当评定为良好行为的信息。

第十条 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，违反房地产管理法律、法规、规章，违反工程建设强制性标准、质量安全管理规定，违反公平竞争、诚实信用原则，受到行政惩戒或司法惩戒形成的信用信息。主要包括：

（一）违反相关法律、法规、规章、政策文件和工程建设强制性标准；

（二）开发项目违反有关工程质量安全标准、规范、规程，或违反建设单位责任；

（三）违法违规销售等侵害消费者合法权益；

（四）行政执法检查中受到行政主管部门书面通报、整改通知的；

（五）经查证属实且在规定期限内未妥善解决信访投诉举报、媒体曝光的；

（六）隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者以欺骗手段取得资质证书的；

（七）为获得不正当利益采取不正当经营手段进行经营的；

（八）经仲裁机关裁决、人民法院判决或有关机关认定，承担侵权责任、受到民事制裁的；

（九）因涉嫌犯罪移送司法机关处理或经司法机关判决、裁定受到刑事制裁的；

（十）其他违法违规行为。

第十一条 按照失信行为造成后果的严重程度，将不良信用信息分为严重失信行为和一般失信行为。

严重失信行为主要包括：因严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为被处以行政处罚的信息；在司法机关、行政机关作出裁判或者决定后，因有履行能力但拒不履行、逃避执行，且情节严重的行为被处以行政处罚的信息；有严重违反法律、法规、规章明确规定构成情节严重的；经行政处罚机关认定的严重失信行为。

一般失信行为是指性质较轻、情节轻微、社会危害程度较小的违法失信行为，按简易程序做出的行政处罚确定为一般失信行为。

第三章 信用信息采集和记录

第十二条 开发企业信用信息采集按照“谁许可、谁采集，谁登记、谁采集”的原则进行采集、记录。

开发企业基本信用信息中的开发企业及从业人员信息由开发企业在兵团房产综合管理信息平台上填报，由兵团、各师市住房城乡建设部门按照资质管理许可权限负责核实；项目信息由项目所在师市住房城乡建设部门负责核实。

　　第十三条 企业良好信用信息，由开发企业负责填报，提交相应的佐证材料，由企业注册地师市住房城乡建设部门审查确认：

（一）住房城乡建设部门作出的表彰、奖励决定，通过企业主动申报、网上填报，上传表彰奖励决定等证明文件，经企业注册地师市住房城乡建设部门审核确认后予以采集、记录；

（二）其他行政管理部门作出的表彰、奖励决定，由企业向住房城乡建设部门主动申报，经核实后予以采集、记录，师市住房城乡建设部门与相关部门通过信用信息共享可以获取有关记录的，应当主动予以采集、记录；

（三）企业可以主动申报其助力脱贫攻坚、吸纳就业、从事社会慈善公益等良好信用信息，提交相关证明材料，经企业注册地师市住房城乡建设部门审核后予以采集、记录。

良好信用信息应当记录信息内容、授予部门和时间。企业应当对申报信息的真实性公开作出信用承诺。

第十四条 不良信用信息实行“谁处理、谁采集”的原则：

（一）住房城乡建设部门作出的行政处罚或行政处理决定，由企业注册地师市住房城乡建设部门在7个工作日内予以采集、记录；自治区内兵团以外、区外企业的不良行为记录由兵团住房城乡建设部门向自治区住房城乡主管部门、该企业工商注册所在地的省级住房城乡建设部门函告信用情况；

（二）其他行政管理部门作出的行政处理决定，由企业注册地师市住房城乡建设部门通过与相关部门信用信息共享机制获取的记录，或者根据相关部门出具的联合惩戒文件，在收到记录或文件7个工作日内予以采集、记录；

（三）国务院住房城乡建设部门、自治区住房城乡建设部门、区外住房城乡建设部门对在兵团行政辖区注册的开发企业作出的不良行为记录，由兵团住房城乡建设部门收到书面函告，或者信用信息共享平台推送的相关信息后7个工作日内予以采集、记录;

（四）司法机关、仲裁机构作出的认定企业违法行为等判决、裁定，或者纪检监察机关作出的处分决定，由企业注册地师市住房城乡建设部门根据公布的判决、裁定或者司法机关协助执行通知予以采集、记录；

（五）相关利害关系人向住房城乡建设部门提供企业的有关处理文件，要求记入不良信息记录的，由企业注册地师市住房城乡建设部门依法核实后予以采集、记录。

不良信用信息记录内容应当包括行政处罚或者行政处理机关、文号、违法行为内容、作出决定时间，人民法院或者仲裁机构生效法律文书文号和内容、法律文书生效时间。

行政处罚或行政处理决定、司法判决或裁定被撤销的，信用信息记录部门应当及时撤销不良信用记录。

第十五条 良好信用信息和不良信用信息采集、记录应当按照下列要求予以认定：

（一）良好信用信息认定标准：表彰、奖励文件，良好业绩、开发实力证明资料，助力脱贫攻坚、吸纳就业、从事社会慈善公益等有关材料；

（二）不良信用信息认定标准：行政处罚决定书、通报批评及其他行政处理文件，已生效的法院判决或仲裁裁决。

第十六条 师市住房城乡建设部门采集、记录的开发企业信用信息，上传兵团房产综合管理信息平台，形成开发企业信用档案。兵团住房城乡建设部门负责系统维护，保证系统运行安全和数据安全。

第十七条 兵团、各师市住房城乡建设部门应当指定专人负责信用信息的采集、记录和审核，以及信用档案管理。采集、记录、审核人员应当按照本办法规定的信用记录标准,录入开发企业信用信息库,不得对有关信息进行歪曲、篡改。负责采集、记录信用信息的住房城乡建设部门不如实采集、记录、公布信用信息的，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第十八条 开发企业对记录的信用信息有异议的,可以持有关证明材料向信用信息记录部门或者上一级信用信息审核部门提出书面核查申请。信息记录或审核部门应当自收到申请之日起 5个工作日内进行核查,核查结果书面告知申请人。经核查信用信息记录存在错误的，应当立即更正。

第十九条 兵团、各师市住房城乡建设部门应当提取同级人民银行、自然资源、市场监管、税务、公安、法院等部门共享的企业信用信息，暂不能通过共享交换平台获取的，应当及时向同级有关部门及行业组织、开发企业及从业人员征集信用信息，并将相关信用信息整理、审核，录入到开发企业信用信息数据库。

第四章 信用评价

第二十条 实施开发企业信用动态评价，采取信用记分制。信用得分=基本信用分（80分）+良好信用分-不良信用分。

良好信用分值加分标准、不良信用扣分标准依据兵团房地产开企业基本信用评分标准、良好行为信用加分标准、不良行为信用扣分标准计分，根据年度内在信用信息平台记录的信用信息，通过兵团房产综合管理信息平台自动评价。

　　良好信用加分项和不良信用扣分项，在信用评价年度内予以加分或扣分，在下一评价年度不重复计算。

第二十一条 开发企业信用等级分为AAA级（优良）、AA级（良好）、A级（一般）、B级（风险大）、C（风险极大）五个等级。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 信用等级 | 评价分值 | 信用表现 |
| AAA | ≥90分 | 信用优良 |
| AA | 80—90分（含80） | 信用良好 |
| A | 70—80分（含70） | 信用一般 |
| B | 60—70分（含60） | 信用风险大 |
| C | C＜60 | 信用风险极大 |

　　第二十二条 有下列情形之一的，视为严重失信行为，信用评价为C级（风险极大）：

　　（一）利用虚假材料、以欺骗手段取得企业资质；

（二）企业法定代表人、主要负责人及其聘用的从业人员，在房地产开发经营活动中因重大违法行为受到刑事处罚或纪检监察机关处分的；

（三）不履行建设单位法定责任，因开发企业过错，所开发项目出现重大工程勘察、设计、施工质量和安全等问题或其他严重违法违规行为；

（四）违反合同约定不能按期交付房屋，引发群体性事件，造成恶劣社会影响的；

　　（五）违法预售销售商品房，存在一房多卖、恶意单方违约、售后包租、返本销售、分割零售等行为的;

　　（六）非法转让房地产，或者存在违法行为被主管部门认定或查处的；

（七）被司法机关查实为恶势力、恶势力犯罪集团、黑社会性质组织的，或企业从业人员被司法机关查实为恶势力、恶势力犯罪集团、黑社会性质组织成员的；

（八）开发企业的法定代表人或主要股东（持股30%及以上的）曾经担任过信用等级C级（风险极大）开发企业的法定代表人或主要股东的，或者是近3年被纳入重点监管的开发企业的法定代表人或主要股东的；

（九）企业或从业人员不接受行政主管部门监管或者拒不整改违法行为、不执行行政主管部门处理决定的；

（十）存在偷税、逃税、抗税行为，已被税务或公安机关查实处理的；

（十一）被司法机关纳入失信被执行人名单的；

（十二）法律、法规、规章规定应列入失信联合惩戒对象名单的其他情形。

自治区内兵团以外、自治区外企业有上述行为的，由兵团住房城乡建设部门将其不良信用信息反馈自治区住房城乡建设部门、企业工商注册地的省级住房城乡建设部门。

第二十三条　开发企业出现以下情形的，纳入信用预警：

　　（一）上一年度或本年度累计扣减信用分数达到20分（含）以上的；

　　（二）上一年度或本年度累计不良信用记录达5次（含）以上的；

　　（三）发生一次性扣减信用分数5分以上的重大违法违规行为的。

第二十四条　开发企业信用评价实行母、子公司信用关联管理。母、子公司的良好信用信息和不良信用信息相互计入各自的信用得分，并按照母公司在子公司的占股比例予以信用加分或信用扣分（子公司为全资或控股，非控股企业与控股方进行关联）。

开发企业委托承销机构代理销售商品房的，承销机构在代理销售该项目过程中，因违法违规行为产生的不良信用信息，视同开发企业违法违规，计入该开发企业不良信用信息。

　　第二十五条　开发企业产生的信用信息，同时记入该企业法定代表人、实际控制人、董事、相关负责人和直接责任人的信用信息。企业从业人员个人信用信息同时记入企业的信用信息。

第二十六条 新申办的企业,不参加当年的年度信用评价,按A级管理，当年认定的信用信息一并作为次年进行信用等级评定的依据。符合申请信用评价而连续两年未申请参加信用评价的按B级管理，列入异常机构名录。

　　第二十七条 信用评价采取年度评价的方式，评价周期为每年1月1日至12月31日，师市住房城乡建设部门自本年度11月起至次年1月完成组织评价工作，确定信用等级。但开发企业发生重大变故、分立、合并、注销或产生不良信用信息的，应及时采集、记录、评价，调整相应信用等级。

第二十八条 每年1月31日前，师市住房城乡建设部门将信用评价结果审核后上传至兵团房产综合管理信息平台，兵团住房城乡建设部门确认后在兵团房产综合管理信息平台公示，公示期15日。公示期间无异议的，给出年度评价结果，于每年3月1日前公示上一年度开发企业信用评价结果，接受社会监督。

 在评价年度内，开发企业发生严重失信行为的，信用等级评定为C级，及时予以公示。

第二十九条　开发企业对评价结果及评价得分有异议的,可在公示期内向信用信息记录或审核部门提出书面申诉，并提交有关证明材料。企业提出异议的，应经企业法定代表人签字,并加盖单位公章;个人提出异议的,附本人身份证复印件。信用信息记录或审核部门应在5个工作日内对申诉内容进行核实、处理和答复,根据核实结果相应保持或调整信用评价等级和综合得分。

第三十条　鼓励引入依法登记核准的第三方专业信用评价机构对开发企业信用信息佐证材料进行详细审核，并就被评价的开发企业的经营状况、开发经营管理能力、建设项目性能及质量、社会信用行为、经营者及员工素质、未来发展趋势等组织现场调查和访谈，得出客观、公正、科学的信用评价。

第五章 信用信息公布与使用

第三十一条 信用评价结果在兵团房产综合管理信息平台和门户网站公开。涉及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，以及国家秘密、商业秘密和个人隐私的信息不予公开。

第三十二条　开发企业的信用信息公开期限为：

（一）基本信用信息长期公开；

（二）良好信用信息公开期限为3年；

（三）不良信用信息公开期限：一般失信行为最短公示期限为3个月，最长公示期限为1年；严重失信行为最短公示期限为6个月，最长公示期限为2年。公示期限届满的，撤下相关信息，按照新的信用评价结果对外公示；

（四）企业相关责任人良好信息、失信信息的公开期限与企业良好信息、失信信息的公开期限一致；

 （五）法律法规对企业信用信息公开期限另有规定的，从其规定。

第三十三条　失信开发企业在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。修复完成后，停止公示其失信记录，终止实施联合惩戒措施。

开发企业失信行为属于一般失信行为的，开发企业可以向作出信用记录的住房城乡建设部门提出信用修复申请，提供已履行行政处罚或完成整改的证明材料，公开做出信用修复承诺，住房城乡建设部门经审核同意后，在不良信用信息公示期限届满后，撤下相关公示信息。

开发企业的失信行为属于严重失信行为的，开发企业申请信用修复除遵守本条第二款规定外，还应当参加住房城乡建设部门或其委托的机构组织的专题教育培训，提交信用报告，经住房城乡建设部门审核同意后，在公示期期满后撤下相关公示信息。

开发企业不履行建设单位法定责任，发生工程质量安全事故、被责令停产停业、降级或注销资质、恶意拖欠工程款、涉黑涉恶、合同欺诈，属于特定严重失信行为，公示期间不批准信用修复。

按照《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号）等规定予以信用修复的，所涉行政处罚信息的最终公开期限根据信用修复决定书确定，但计分表规定的对应扣分有效期不予调整。

第三十四条 兵团、各师市住房城乡建设部门应当将信用信息作为市场准入、企业资质升级和到期延续、动态监督检查、创优评先的重要依据，实行差别化动态管理。

第三十五条　按照年度信用评价结果，对企业实施差别化管理：

（一）对年度评价为AAA级（优良）的开发企业，实施以下守信激励措施：

1、列入守信联合激励对象名单，建议相关单位给予政策扶持；

2、住房城乡建设部门免予对其开展房地产开发日常动态核查；

3、对开发企业在申请办理房地产开发资质升级、延续时，实行容缺受理、告知承诺制等行政便利措施，缩短办理时间；

4、预售资金监管留存比例降低5个百分点；

5、优先推荐参与绿色建筑、绿色住区、国家A级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优；

6、企业从业人员优先推荐行业内各项优秀、先进评选。

（二）对年度评价为AA级（良好）的开发企业，实施以下守信激励措施：

1、住房城乡建设部门免予对其开展房地产开发日常动态核查；

2、预售资金监管留存比例可降低3个百分点；

3、优先推荐参与绿色建筑、绿色住区、国家A级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优。

（三）对年度评价为A级（一般）的开发企业，按照有关法律法规规定实施正常监管。

（四）对年度评价为B级（风险大）、C级（风险极大）和上一年度或本年度达到信用预警的开发企业，纳入黑名单管理，监管时间不少于3年：

　　1、向市场监管、自然资源、税务等相关部门和人民银行、金融监管机构发出预警，加强日常监管和核查；

　　2、对企业开发资质和市场行为实施日常动态核查，列为必检企业，发现有违法违规行为的，根据情节轻重，依法分别给予责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书或待现有项目开发完毕后不得开发新项目的处罚或行政监管措施；

3、从严审核行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、预售许可证等发放，限制新增项目审批、核准；

4、暂停房屋网签备案资格，对开发企业商品房预售资金使用实行全过程严格监管，预售资金监管留存比例提高10个百分点，严格预售资金使用的审批管理；

　　5、向自然资源部门发出限制参与国有建设用地使用权竞买的预警提示，向人民银行、金融监管机构发出限制信贷的建议函；

6、限制参与政府投资性项目的代建管理，限制参与政府BT、PPP模式的城市基础设施项目的投资与运营；

 7、不得参与绿色住区、国家A级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优；

8、约谈法定代表人、经营管理人员，计入个人失信信息，禁止其参与评优评先。

第六章 信用信息监督管理

第三十六条 兵团、各师市住房城乡建设部门依据开发企业失信记录，对违法性质恶劣、情节严重、社会危害较大的开发企业纳入失信联合惩戒对象黑名单，会同有关部门实施联合惩戒；对存在失信行为但严重程度尚未达到失信联合惩戒对象认定标准的开发企业，可实施与其失信程度相对应的严格监管措施。

第三十七条 师市住房城乡建设部门应当督促失信开发企业限期整改，整改不到位的，依法启动约谈程序，督促失信开发企业履行相关义务、消除不良影响。约谈记录记入失信企业信用记录。

开发企业对拒不履行行政处罚决定或者对违法行为拒不整改的，依法实施惩戒。

第三十八条 对被列入失信联合惩戒对象名单的开发企业，依法对其法定代表人或主要负责人、实际控制人进行失信惩戒，并将相关失信行为记入其个人信用记录。

第三十九条 鼓励行业协会建立会员信用记录，开展信用承诺、信用培训、诚信宣传、诚信倡议等，将诚信作为行规行约重要内容，受住房城乡建设部门委托可以参与开发企业信用评价，引导企业增强依法诚信经营意识。

  第四十条 兵团、各师市住房城乡建设部门公开开发企业信用信息应当符合法律法规规定，不得收集、公开虚假信息，不得编造、歪曲、篡改企业信用信息。

  第四十一条 兵团、各师市住房城乡建设部门依照有关法律、法规、规章等规定，应及时对拟公开的开发企业信用信息进行审查，对涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私，以及法律、法规、规章等规定不得公开的内容，应当采取保密措施，不得公开。

  第四十二条 公民、法人和其他组织发现住房城乡建设部门及其工作人员在开发企业信用信息管理活动中存在不依法履行职责，或在开发企业信用信息公开活动中侵犯其合法权益的，可向纪检监察机关或上一级行政主管部门投诉举报。

第七章 附　则

　　第四十三条　本办法实施前，已实施开发企业信用评价的师市，应按照本办法规定予以调整，原有信用信息记载继续有效。

第四十四条　本办法自发布之日起实施。

兵团住房和城乡建设局 2021年6月3日印发