

济南市住房和城乡建设局文件

济建房字〔2023〕1号

济南市住房和城乡建设局 关于进一步完善房地产开发企业 信用信息管理工作的通知

各区县住房城乡建设局，济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部、济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局，各房地产开发企业：

为持续规范房地产市场秩序和开发企业经营行为，构建以信用为核心的新型房地产市场监管体制，进一步完善房地产开发企业信用信息管理工作，现将有关事项通知如下。

一、继续使用企业诚信管理服务平台

2021年以来，济南市住房和城乡建设局依托“智慧住建”

搭建了全市房地产开发企业诚信管理服务平台，济南市房地产开发企业信用信息整合办公室（设在市住房城乡建设局，以下简称市开发企业信用办公室）负责建立健全企业信用管理制度和全市房地产开发企业信用信息的归集、审核、录入、异议处理等工作。房地产开发企业信用评价分值加分、扣分按照济南市房地产开发企业信用评价标准（见附件）执行。

市开发企业信用办公室统筹建设全市房地产开发企业诚信管理服务平台，根据企业资质等信息确定企业信用评价基础分值；核实企业在平台提报的良好信用信息，符合评价标准的进行加分，不符合的予以退回；对市、区两级住房城乡建设部门查实录入的在监管检查中发现的企业不良信用行为，以及“信用中国”网站推送到平台的企业行政处罚信息，按照评价标准进行扣分；做好企业信用分值数据的统计更新，根据信用分值及时确定企业信用等级变更，实现企业信用评价结果的动态管理，并积极探索完善与行政及公共事务管理部门关于房地产开发企业信息和数据的互联互通。全市房地产开发企业信用等级动态评价结果，在济南市住房和城乡建设局网站查询中心公开发布。

各区县（功能区，下同）住房城乡建设部门在市开发企业信用办公室指导下，负责本辖区房地产开发企业信用信息的采集、共享、应用、管理。对在日常监管或专项检查工作中发现的企业不良信用行为，查实后及时录入企业诚信管理服务平台，并根据

企业信用等级做好有关制度的细化落实工作。

各房地产开发企业通过企业端帐户登录济南市建筑市场主体信用信息管理平台，安排专人进行企业信用档案维护。各企业在诚信管理服务平台上按评价标准提报企业良好信息加分、即时查看本企业的信用评价分值和信用等级、对存在异议的扣分事项提出异议申请、对符合条件达到时限的不良信息提起信用修复申请，避免因信息维护不及时影响本企业的信用分值统计更新和信用等级评价结果。

二、调整企业信用管理有关内容

（一）调整企业信用基础分值。现行房地产开发企业资质管理规定对开发资质等级进行了调整，取消了三、四级、暂定资质等级。结合我市实际，根据公正公平的原则及现行信用管理办法规定，确定 2022 年 4 月 2 日之前原资质等级为一级、二级的企业，基础分值分别为 130、120 分；原资质等级为三级的企业，基础分值为 110 分；原资质等级为四级、暂定以及 2022 年 4 月 2 日之后新注册的二级资质企业，基础分值均为 100 分。

（二）调整企业信用评价等级标准。企业信用评价等级仍保持 AAA、AA、A、B、C 五个等级，分别对应的情况调整为不低于 140 分、不低于 130 分、不低于 100 分、不低于 80 分、达不到 B 级标准或有“严重不良信用”行为的。企业诚信档案信用分值由企业诚信管理服务平台自动计算完成，市开发企业信用办公室依

据信用分值和等级评价标准确定企业信用等级。

三、加强企业信用评价结果运用

（一）继续实施主体公司与子公司信用关联。根据房地产开发企业在具体项目上设立独立法人项目公司的行业特点，原资质通用整合的房地产开发企业，其主体公司与子公司继续实施信用关联管理。主体公司作为开发企业唯一信用主体参加房地产开发企业信用等级评价，子公司的各类信用信息均计入主体公司名下，主体公司的信用等级适用于各子公司。

（二）加强市、区和部门信用联动监管。市住房城乡建设局加强与上级部门沟通和房地产开发企业信用统筹管理及政策指导；各区县住房城乡建设部门做好对辖区内房地产开发企业的信用管理办法落实，逐步实现部门联动，共享企业信用信息。对信用评价等级为 AAA、AA 级企业，在“双随机、一公开”等检查活动、行政许可事项中可根据实际情况免除实地检查；预售资金监管留存比例可分别降低 5 个、3 个百分点；在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门优先推荐，实施信用联合激励。对信用评价等级为 B、C 级的企业，在日常监督检查工作中将其列为重点检查企业，适时增加检查频次；预售资金监管留存比例可分别提高 10 个、20 个百分点；行政主管部门视情况向有关部门通报企业信用情况，进行必要的风险提示或信用联合惩戒。

四、信用管理办法实施期限

本通知明确的房地产开发企业信用管理办法自即日起施行，有效期截止到 2024 年 3 月 31 日，具体办法执行由市住房城乡建设局负责解释。

附件：济南市房地产开发企业信用评价标准

济南市住房和城乡建设局

2023 年 4 月 21 日



（此件公开发布）

附件

济南市房地产开发企业信用评价标准

(一) 良好信用信息评价标准

序号	良好信用信息	计分标准	最高得分
1	企业及时、如实填报相关统计信息和信用信息。	2 分/次	10
2	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。	10 分/项	20
3	企业、经营项目、主要负责人获得省级住建、市场监管、税务等行政主管部门、市人民政府表彰的。	5 分/项	10
4	企业、经营项目、主要负责人获得市级住建、市场监管、税务等行政主管部门或市级及以上房地产业协会、建筑业协会表彰的。	3 分/项	9
5	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，受到县级及以上人民政府或部门表扬的。	3 分/项	9
6	企业、主要负责人取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得市级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的。	3 分/项	9
7	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。	5 分/项	10
8	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	10 分/项	10
9	企业在商品房买卖合同中将“交房即办证”作为约定条款的	5 分/项	10
10	企业在交付商品房前，通过济南市房地产信息系统将红线内开发项目及其配套设施等各分项工程的竣工验收情况全部记录在开发项目手册中的。	5 分/项	10

(二) 不良信用信息评价标准

序列	不良信用信息	扣分标准
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。	10 分/次
2	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。	5 分/次
3	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 100 万元以下的。	10 分/项
4	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 100 万元以上的。	20 分/项
5	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。	5 分/次
6	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。	20 分/项
7	企业超越资质等级承担房地产开发项目，由县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。	30 分/项目
8	企业存在在国有建设用地使用权招标拍卖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、不遵守招标拍卖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；或未获得规划许可先行建设、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行为的。	20 分/项目

9	企业未按照规定的现售条件现售商品房的。	20 分/项目
10	企业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；被市场监管部门认定存在虚假宣传或采用房托等行为的；拒绝购房人使用公积金贷款。	20 分/项目
11	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；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；泄露或者不当使用客户信息的；委托没有资格的机构代理销售商品房的；捂盘惜售或者变相囤积房源的；未按照明码标价有关规定销售商品房的；未在销售现场公示应当公示的内容的。	10 分/项目
12	企业因违反法律法规，或未按合同履行，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。	20 分/项目
13	企业未按规定实行网上合同签约备案的。	5 分/合同
14	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。	30 分/项目
15	企业未按规定将商品房预售资金打入银行监管账户的；不按规定使用商品房预售款的。	20 分/项目
16	企业未按规定使用新版住宅《质量保证书》和《使用说明书》的。	5 分/项目
17	企业未及时履行法定责任，发生一般工程(产品)质量、安全事故的。	10 分/项
18	企业未组织对各分项工程进行验收、或未取得相应工程竣工验收合格证明、或对不合格的工程按照合格工程验收、或不按合同约定擅自交付商品房的；测绘面积不实侵害购房人权益的。	30 分/项目
19	企业未按规定缴存首次专项维修资金的。	20 分/项目

20	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未改正的；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；不按规定配置必要的物业管理用房且限期未改正的。	20 分/项目
21	企业未依法履行商品房保修责任，情节严重的。	20 分/项目
22	因企业原因，对各类信访投诉处理不当，引发业主集体访，造成不良影响的。	5 分/项
23	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。	30 分/项目
24	企业相关责任人因不良信用信息行为，被记入失信信息的。	10 分/人次
25	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。	20 分/人次
26	企业控股的房地产开发企业发生不良信用信息行为的。	50%分值/项
27	企业在交付商品房前，未通过济南市房地产信息系统将红线内开发项目及其配套设施等各分项工程的竣工验收情况全部记录在开发项目手册中的。	5 分/项

(三) 严重不良信用信息评价标准

(一票否决)

序列	严重不良信用信息
1	企业严重违法违反法律法规、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处罚，或严重违法违反行业组织章程、自律公约，受到行业组织联合制裁的，或被市场监管部门列入严重违法失信企业名单的；被税务机关认定为“非正常户”，并且存在欠税、发票结存或依法被认定骗税、偷逃税费的。
2	企业拒不执行行政处罚、行政强制决定，或生效司法判决的；拒不接受依法行政检查、行政征收，或拒不履行生效行政确认、行政裁决、行政处罚、行政强制，司法判决等法律文书信息的。
3	企业因违法行为在3年内受到较大数额罚款、没收违法所得、没收非法财物或责令停产停业等行政处罚的；经法院判决或仲裁机构裁决，认定为拖欠工程款，且拒不履行生效法律文书确定的义务的；被司法机关查实涉黑涉恶的，被处以行业禁入处罚，或被法院列入失信被执行人名单的。
4	企业出租、出借、转让资质证书；或因违法行为被行政机关撤销或者吊销资质证书、营业执照的。
5	企业在房地产开发建设过程中，违反规划超面积建设，致使规划验收不通过，无法办理产权证书的。
6	企业拒不履行土地出让合同或房地产开发项目建设条件，或部分履行但限期整改未到位的；故意采取先期违法开工、后期补办手续等违法违规手段，非法提前施工建设的。
7	企业未及时履行法定责任，发生较大及以上工程(产品)质量、安全责任事故的；开发经营项目出现烂尾问题且未整改到位的。
8	企业被司法机关认定商品房交易合同欺诈的；在商品房交易中一房多售的。
9	企业法定代表人、实际控制人或主要负责人出现下列严重失信行为之一的 1. 正在被执行刑罚的； 2. 因犯罪被判处刑罚，执行期满未逾5年的； 3. 担任因经营不善破产清算的企业法定代表人或主要负责人，并对该企业破产负有个人责任，自该企业破产清算完结之日起未满3年的； 4. 担任因违法被吊销营业执照的企业法定代表人或主要负责人，并负有个人责任，自该企业被吊销营业执照之日起未满3年的； 5. 被处以行业禁入处罚，禁入期限届满后未满3年的； 6. 企业存在未执结的债务，根据当事人的申请，人民法院作出限制其法定代表人或主要负责人及其他高级管理人员出境的。

