

南通市住房和城乡建设局文件

通住建发〔2019〕213号

签发人：王开亮

关于印发《南通市房地产开发企业 信用信息管理暂行办法》的通知

各相关单位：

为进一步规范我市房地产市场秩序和房地产开发企业经营行为，加强房地产企业信用管理，构建诚信有序的房地产市场环境，现将《南通市房地产开发企业信用信息管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。



南通市房地产开发企业信用信息管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范房地产开发经营行为，构建诚实守信的房地产市场环境，推进房地产开发企业信用信息体系建设，促进房地产业平稳健康发展，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》、《江苏省公共信用信息管理办法（试行）》、《南通市公共信用信息管理办法（试行）》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

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房地产开发企业（以下简称开发企业），其信用信息的采集、核定、公布、使用等管理活动，适用本办法。

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，可用以分析、判断其信用状况的客观数据和资料。

第四条 南通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管理工作，并具体实施市区（崇川区、港闸区、开发区）开发企业信用信息的日常管理工作。

各县（市）、通州区房地产开发主管部门按照职责权限，负责本辖区内开发企业信用信息的日常管理工作。

第五条 开发企业信用信息的采集、核定、公布、使用等活

动，应当遵循合法、安全、客观、及时、准确以及谁提供、谁负责，谁产生异议、谁负责处理的原则，维护信息主体的合法权益，不得侵犯国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第二章 信用信息采集

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、行政主管部门和相关部门表彰、奖励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、诚实守信原则，妨碍或干扰监督管理，受到各级政府、行政主管部门和相关部门查实或处理而形成的信用信息。

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、行政主管部门采集等方式。

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。

第八条 项目开发涉及的企业资质、勘察设计、审图、招投

标、合同备案（施工、监理）、质量安全、竣工验收、销售、物业等相关职能部门和单位，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发改、公安、民政、司法、人社、自然资源和规划、生态环境、市政园林、城管、行政审批、市场监管、统计、信访、人防、金融、税务、银监等部门和金融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。

第九条 良好信用信息和不良信用信息的审核，应当以各地房地产开发主管部门、其它行政机关和金融机构等主体的正式通知、通报、通告、公告、判决书、裁决书、决定书或确定事实为依据。

各地房地产开发主管部门记录不良信用信息时，应当事先告知信用主体。如信用主体有异议的，可在 5 个工作日内向主管部门提出异议申请，并提供相应证据；逾期视为无异议。

房地产开发主管部门在收到信用主体的书面异议申请后，应在 10 个工作日内完成审核工作，并书面告知申请人审核结果。

经核查确实有误的，应当及时更正。存在异议的信息应予以标记，但不影响信息的公示和使用。

第十条 开发企业良好信用信息、不良信用信息认定的时间跨度为当年度的1月1日至12月31日。良好信用信息可根据影响程度的不同，适当延长有效期，国家级的有效期3年、省级的有效期2年、市级的只采集当年度的。不良信用信息只采集当年度的。

第十一条 项目公司发生不良信用信息的，除录入开发企业自身信用记录外，其开发企业股东同时录入该不良信息进行扣分。

第十二条 市住建局建立统一的开发企业信用信息管理平台，用于开发企业信用信息的采集、审核、储存等。开发企业应及时在平台中准确地录入、申报信用信息，各地房地产开发主管部门应及时在平台中准确做好开发企业信用信息的采集、审核、公布等工作。

第三章 信用等级核定

第十三条 在南通市区范围内（崇川区、港闸区、开发区）从事房地产开发经营活动的开发企业，其信用信息的分值按照《南通市区房地产开发企业信用信息评级标准》进行。

在各县（市）、通州区范围内从事房地产开发经营活动的开发企业，其信用信息的分值标准可参照《南通市区房地产开发企

业信用信息评级标准》执行，属地房地产开发主管部门也可根据实际情况自行制定。

房地产开发主管部门可根据房地产业发展及房地产市场的实际情况，对开发企业信用信息评级标准适时进行调整。

第十四条 开发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。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。

第十五条 开发企业信用等级按照信用分值划分为 A（优秀）、B（良好）、C（一般）、D（较差）四个等级。A 级得分 ≥ 110 分、B 级得分 ≥ 100 分、C 级得分 ≥ 90 分、D 级得分 < 90 分。

（或开发企业信用等级按照信用分值由高到低划分为 A（优秀）、B（良好）、C（一般）、D（较差）四个等级。A 类企业占比 10%左右，B 类企业占比 70%左右，C 类企业占比 15%左右，D 类企业占比 5%左右。）

第十六条 房地产开发主管部门根据本办法，按照开发企业信用分值核定信用等级。

申报时尚未取得资质的开发企业，可暂不申报，确定为 B 级；取得资质不及时申报的开发企业，确定为 C 级；发生一票否决事项的开发企业（被列为失信被执行人、重大税收违法失信案件当事人等），确定为 D 级。

第十七条 开发企业对本企业信用等级存在异议的，可在公示期向作出其信用等级评价的房地产开发主管部门提出书面异

议申请，房地产开发主管部门在收到开发企业异议申请后，在 10 个工作日内完成核查工作，并书面告知申请人核查结果。经核查确实有误的，及时更正。

第四章 信用信息公布

第十八条 经确认的开发企业信用信息以及核定的开发企业信用等级，由各地房地产开发主管部门通过官方网站及信用南通网，向社会公布，市住建局应当及时将开发企业的信用评级信息报送市公共信用信息系统。涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的信息除外。

第十九条 开发企业信用信息正常公布期限为 1 年，自公布之日起计算，公布期限届满后将自动解除公布。

良好信用信息，可根据影响程度的不同，由开发企业提出书面申请，可以适当延长公布期限，延期公布期限不得超过其有效期。

不良信用信息，根据影响程度的不同和开发企业的整改情况，可以适当延长公布期限。一般不良信用信息，可延长至整改结束后 6 个月；较重不良信用信息，可延长至整改结束后 9 个月；严重不良信用信息，可延长至整改结束后 1 年。

第五章 信用信息使用

第二十条 各地房地产开发主管部门定期将企业信用信息和信用等级情况报送上级主管部门，同时抄送其他行政机关、金

融机构等主体，作为各部门日常监管、联合奖惩和金融机构开展金融服务的参考依据。

各地房地产开发主管部门定期将外来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。

第二十一条 信用等级评级结果的使用，除法律法规规定的使用范围外，可按照以下规定执行：

1. 信用等级 A 级企业：列入重点支持的房地产开发企业名单。项目预售重点监管资金经申请可按 50% 的标准进行监管。具有市场准入、资质升级、报建管理、工程监管、竣工验收等优先资格及其它优惠政策支持。优先推荐优秀企业和优秀楼盘等评选。在下一个年度的信用等级评定中适当加分。

2. 信用等级 B 级企业：项目预售重点监管资金按有关规定执行。市场准入、资质升级、报建管理、工程监管、竣工验收、预售许可等按规定执行。推荐参与优秀企业和优秀楼盘等评选。

3. 信用等级 C 级企业：责令企业限期整改，在整改期间项目预售重点和非重点监管资金暂不解控；资质不受理升级。商品房预售许可，住宅多层及以下，地上三层；小高层及以上，地上五层，可办理预售许可。不推荐参与优秀企业和优秀楼盘等评选。

4. 信用等级 D 级企业：纳入房地产开发主管部门的重点监控对象，对企业法人进行诫勉谈话，责令限期整改。预售重点和非重点监管资金施行全过程监管。商品房预售许可，住宅多层及

以下，地上四层；小高层及以上，地上七层，可办理预售许可；向相关行政机关和金融机构、社会公众发出警示；建议资质审批部门对其资质作降级或注销处理；取消下一年度信用等级 A 级企业评选资格；连续三年被评为此等级的企业，纳入“黑名单”，自纳入黑名单起两年内不得参加南通市房地产市场竞买。

第二十二条 根据信用信息管理原则，各信息提供单位对信息质量、异议处理和修复负责。

第六章 附 则

第二十三条 从事信用信息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。

第二十四条 各相关部门应当根据信用信息管理情况，按照职责分工，加强监督管理，及时纠正企业不良行为，规范房地产市场秩序。

第二十五条 开发企业有虚报、瞒报、伪造信用信息或其它不正当行为的，可视具体情况，由当地主管部门予以加倍扣分或通报批评。

第二十六条 本办法由市住建局负责解释。本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行。

附件：南通市区房地产开发企业信用信息评级标准

南通市住房和城乡建设局办公室

2019年8月15日 印发

南通市区房地产开发企业信用信息评级标准

(良好行为)

类别	序号	良好行为内容	加分标准
I	1	获得国家级行政机关表彰或相关奖项	8
	2	建设项目获得“中国建筑工程鲁班奖”等国家优质工程奖	8
	3	在新技术应用、节能推广中获得国家级优秀成果或相关奖项	8
	4	获得金融机构 AAA 级信用等级或同等信用等级	8
II	1	获得省级行政机关表彰或相关奖项	5
	2	建设项目获得“建筑工程扬子杯奖”等省优质工程奖、省示范工程	5
	3	在新技术应用、节能推广中获得省级优秀成果或相关奖项	5
	4	获得金融机构 AA 级信用等级或同等信用等级	5
III	1	获得市级行政机关表彰或相关奖项	2
	2	建设项目获得“建筑工程紫琅杯奖”等市优质工程奖、市示范工程	2
	3	在新技术应用、节能推广中获得市级优秀成果或相关奖项	2
	4	获得金融机构 A 级信用等级或同等信用等级	2
	5	企业项目建设三年以上无质量安全事故	2
	6	在市级及以上行政主管部门组织的综合大检查中受到通报表扬	2
	7	上年度信用等级为 A 的	2

注：加分标准以良好行为的奖项级别、影响程度、行业位次等分为 I、II、III 三档，分别加 8 分、5 分、2 分。

南通市区房地产开发企业信用信息评级标准

(不良行为)

类别	序号	不良行为内容	不良行为性质			扣分标准
			一般	较重	严重	
I	1	违规建设受到国家级处罚的			√	15
	2	在国家专项检查中受到点名批评的			√	15
	3	受到省政府或国家级主管部门及其以上通报查处、责令整改的			√	15
	4	违反法律法规规定造成重大质量、安全事故且隐瞒不报,影响恶劣的			√	15
	5	将工程发包给不具备安全生产许可证的单位的			√	15
	6	违反法律法规,将工程发包给不具有相应资质的承担者的或将建筑工程肢解发包的			√	15
	7	重大设计变更不及时报审而擅自施工的			√	15
	8	房屋销售中存在“少建多售”、“一房多售”、故意隐瞒应当公示的规定内容等欺诈行为,造成消费者损失并未及时改正的			√	15
	9	存在违规分割销售、售后包租等行为的			√	15
	10	违规销售已抵押、已查封等不可销售的房源的			√	15
	11	没有按照规定及时移交配套用房的			√	15
	12	未领取施工许可证或超过施工许可证范围擅自施工的			√	15
	13	重大设计变更不及时报审的			√	15
	14	发生30人以上群众集体投诉,并经核实为有责投诉,但未对投诉事件及时处理引发群体事件的			√	15
II	1	未及时支付工程款导致施工单位拖欠农民工工资引发群体性事件的		√		10
	2	在省专项检查中受到点名批评的		√		10
	3	违规建设受到省级处罚的		√		10

II	4	要求施工单位压缩合同工期的	√	10
	5	未提供危大工程清单和安全管理措施，或提供与现场不符合的	√	10
	6	对施工单位提出不符合建筑工程安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求的	√	10
	7	发生30人以下群众集体投诉，并经核实为有责投诉，但未对投诉事件及时处理引发群体事件的	√	10
	8	在项目建设过程中，开发企业明示或暗示设计、施工、监理单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的	√	10
	9	明示或暗示施工单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的机械设备、机具、防护用具等的	√	10
	10	违反法律法规规定，造成较大及以上质量、安全事故的	√	10
	11	拒不执行主管部门作出已经生效的处罚或限期整改决定的	√	10
	12	委托没有备案的房地产经纪机构代理商品房销售的	√	10
	13	企业在商品房销售中发布虚假广告，或作欺骗性、误导性宣传的	√	10
	14	领取销售许可证之前进行销售、收取费用以及锁资等认筹活动的	√	10
	15	实际成交总价超过备案价格的	√	10
	16	和中介联手炒卖房号赚取差价等违规违法行为的	√	10
	17	领取销售许可之前进行销售、收取费用的	√	10
	18	向买受人收取或变相收取服务费等额外费用的	√	10
	19	领取销售许可证后，未在规定时间内公开销售或未将全部房源对外公开销售的	√	10
	20	企业不能按照合同约定的时间和条件向购房人交房的	√	10
	21	未按资金监管办法归集、使用资金的	√	10
	22	欠缴国有建设用地使用权出让合同出让金的	√	10
	23	在建项目因扬尘污染受到处罚的	√	10
	24	受到市政府或省级主管部门及其以上通报查处、责令整改的	√	10

II	25	未按照法定程序选聘前期物业服务企业或解聘物业服务企业的	√		10
	26	擅自处分属于业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备所有权和使用权的	√		10
	27	未按规划配建物业管理服务用房，面积不足或交付不及时	√		10
	28	刻意隐瞒与项目设计相关的真实信息的	√		10
	29	施工图设计文件未经审查或审查不合格擅自开工的	√		10
	30	违反法律法规规定，造成重大质量、安全事故的	√		10
	31	未取得资质证书或者超越资质等级从事房地产开发经营	√		10
	32	隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的	√		10
	33	涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的	√		10
III	1	在市专项检查中受到点名批评的	√		5
	2	未及时申领、核验房地产开发电子项目手册的	√		5
	3	未向购房人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》，经提醒后仍未及时整改的	√		5
	4	认筹金不能在规定时间内退还的	√		5
	5	拒绝或变相拒绝公积金贷款行为的	√		5
	6	资质有效期届满前，未及时申请资质延期延续的	√		5
	7	签订预售合同未及时备案的	√		5
	8	未按规定承担业主或物业服务企业反映的房屋建筑工程质量保修责任或不及时修缮的	√		5
	9	在售楼现场，未按要求公示价格等有关信息的	√		5
	10	未按要求对未开发地块采取扬尘防控措施的	√		5
	11	未按合同约定及时开工、竣工的	√		5
	12	受到区政府或市级主管部门及其以上通报查处、责令整改的	√		5
	13	未经验线擅自开工的	√		5
	14	未按时缴纳房屋专项维修基金的	√		5
	15	对群众投诉、确实存在违规行为，不配合协调处理、及时整改的	√		5
	16	捆绑销售机动车停车位或只租不售的	√		5

注：扣分标准以不良行为的性质分为一般、较重、严重三档，分别扣5分、10分、15分。