|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **威海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** | | | |
| **评价指标** | | **良好信用信息** | **权重分值** |
| **企业基本信息** | **经营年限** | 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 |
| **企业信息** | 企业及时、如实填报相关统计信息和信用信息。2分/次 | 10 |
| **企业经营信用情况** | **开发业绩** | 企业评价期内累计开工面积/竣工面积，每开/竣工1万平米加2分，最高得12分。 | 12 |
| 评价期内在建面积每2万平米加1分，最高得6分。 | 6 |
| 评价期内购买土地，每3万平米加1分最高得4分。 | 4 |
| **销售速度** | 评价期（预）销售面积，每1万平米加2分，最高12分。 | 15 |
| 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。 |
| **开发效率** | 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。 | 6 |
| 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。 |
| **土地交易** | 企业近三年在获取土地过程中，未发生下列情况的，加1分；未严格遵守程序的，发生下列3项违规事项之一的，不得分： ①在土地招拍挂过程中，未严格遵守程序； ②中标后未按合同约定按时足额支付土地出让金； ③未按土地出让合同按时按规划开发。 | 1 |
| **工程许可** | 企业近三年在办理《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》办理过程中，未发现不遵守程序的行为，加1分。 | 1 |
| **工程招标** | 企业近三年工程招标过程中未发现发生以下情况的，加4分；发生的一项及以上的，不得分： 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。 | 4 |
| **企业经营信用情况** | **工程合同** | 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； | 3 |
| **工程质量** | 近三年工程合格率100%的，未发生下列行为的，加5分；发生一项不得分： ①原材料和配套设备未按规定进行检验的； ②施工过程隐蔽工程合格证不齐全的。 | 5 |
| **施工进度** | 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。 | 2 |
| **安全管理** | 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； | 3 |
| **竣工验收** | 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。 | 2 |
| **销售推广** | 企业近三年每在租售推广过程中，未出现下列情况，加5分，发生一项及以上的不得分： 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。 | 5 |
| **预、销售管理** | 企业近三年项目在预售销售过程中，未出现下列情况，加5分，发生一项及以上的不得分： ①未取得商品房预（销）售许可证，进行商品房销售； ②未按规定使用商品房预售款项，将预售款挪作他用； ③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； ④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》和《城市商品房预售管理办法》； ⑤未按照规定在商品房现售前将有关证明文件报送主管部门备案； ⑥采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房； ⑦售房过程中雇佣人员冒充购房者制造紧张气氛的，或发布虚假供应或库存信息。 | 5 |
| **企业经营信用情况** | **合同履约** | 企业近三年每项目在租售履约过程中，未出现下列情况，加6分；发生一项及以上的不得分：： 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未按规定办理商品房网上签约和预售登记备案； ④企业延迟交房，且不按合同支付买房人延迟交房补偿； ⑤企业延迟为买受人办理房屋产权证书，且不按合同支付买房人延持办理房地产产权证补偿； ⑥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； ⑦未经房屋竣工验收或验收不合格，擅自将房屋交付使用； ⑧在交付住宅物业时，拒不交付《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》； ⑨未按规定及时缴存房屋专项维修资金； ⑩未按规定承担房屋建筑工程质量保修责任；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。 | 6 |
| **前期物业管理** | 企业近三年项目在前期物业管理过程中，未出现下列情况，加3分,发生一项及以上的不得分：: ①未按规定在取得商品房销售许可证之前，选聘前期物业服务企业并签订前期物业服务合同； ②未按规定通过招标选聘前期物业服务企业； ③在与物业买受人签订的房屋买卖合同中未包含前期物业服务合同约定的主要内容； ④未按规定配置物业管理用房； ⑤未按规定向主管部门或行业协会办理相关备案手续； ⑥未按规定与前期物业企业办理物业承接验收手续，并移交物业档案资料、物业管理用房； ⑦未按规定承担首次业主大会组织费用； ⑧在制定的业主临时管理规约，侵害房屋买受人利益； ⑨未按规定缴纳已竣工但尚未出售或者尚未交付给买受人的物业服务费； ⑩擅自处分属于业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权。 | 3 |
| **企业履行社会责任** | **企业对政府信用** | 纳税额每300万加1分，最高15分 。 | 15 |
| **四节一环保** | 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； | 5 |
| 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。 |
| **企业履行社会责任** | **社会公益** | 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 | 6 |
| **社会荣誉** | 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。 | 5 |
| 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 | 20 |
| 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 | 10 |
| 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 | 6 |
| 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 | 6 |
| 企业、主要负责人取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得省级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的，每项3分 | 6 |
| 企业被省级及以上税务、银行信用评价系统评定为信用最高等次的，每项5分 | 10 |
| 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 | 6 |
| 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 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **（二）不良信用信息评价标准** | | | |
| **评价指标** | | **不良信用信息** | **扣分标准** |
| **企业基本信息** | **资质及企业管理** | 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 |
| 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 |
| 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/次 |
| 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 | 30分/次 |
| 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 |
| **企业项目开发信用** | **土地信用** | 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 | 20分/项目 |
| **工程许可信用** | 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 | 5分/项目 |
| **工程招标信用** | 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。 | 10分/项目 |
| **企业项目开发信用** | **项目意见书**  **信用** | 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。 | 10分/项目 |
| **项目管理** | 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建设的。 | 10分/项目 |
| **企业建设阶段信用** | **资金管理、合同信用** | 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 | 10分/项 |
| 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 | 20分/项 |
| **质量信用** | 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进行规定检验的；  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。 | 10分/次 |
| **进度信用** | 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 | 5分/项目 |
| **安全信用** | 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。 | 10分/项目 |
| **现场文明施工信用** | 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。 | 5分/项目 |
| **竣工验收信用** | 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 | 30分/项目 |
| **工程档案信用** | 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。 | 5分/项目 |
| **企业销售阶段信用** | **销售推广信用** | 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。 | 5分/次 |
| **预、销售信用** | 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 |
| 企业未按规定实行网上合同签约备案的 | 5分/合同 |
| 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。 | 10分/项目 |
| 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； | 10分/次 |
| 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》； | 2分/次 |
| 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的 | 20分/项目 |
| 企业未按照规定的现售条件现售商品房的 | 20分/项目 |
| 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 |
| 房屋销售价格高于办理预售许可时的备案价格 | 6分/项目 |
| **企业销售阶段信用** | **预、销售信用** | 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”； | 5分/项目 |
| 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 | 20分/项目 |
| 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。 | 5分/项目 |
| 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 | 20分/项目 |
| 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 | 5分/次 |
| **合同履约信用** | 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。 | 30分/项目 |
| **企业前期物业管理信用** | **前期物业管理信用** | 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； | 10分/项目 |
| 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 |
| **企业前期物业管理信用** | **前期物业管理信用** | 企业未依法履行商品房保修责任，情节严重的 | 20分/项目 |
| 企业未按规定缴存首次专项维修资金的 | 20分/项目 |
| **企业履行社会责任信用** | **投诉处理** | 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 |
| **关联信用** | 企业相关责任人因不良信用信息行为，被记入失信信息的 | 40%企业分值/人次 |
| 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 | 10分/人次 |
| 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 | 50%分值/项 |
| 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 | 20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的信息 |
| 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。 |