天津市房地产开发企业信用管理办法

（公开征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强我市房地产市场诚信体系建设，规范房地产开发企业开发经营行为，营造诚实守信的房地产市场环境，建立健全守信激励和失信惩戒机制，根据国家、本市有关规定，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市行政区域内从事房地产开发经营业务的房地产开发企业信用管理工作。

第三条 本办法所称房地产开发企业信用管理，是指各级住房城乡建设主管部门及相关管理部门对房地产开发企业在本市从事房地产开发经营活动的信用信息进行采集、信用评价、信用发布、结果应用及监督管理等工作。

第四条 房地产开发企业信用管理应当遵循合法、公正、客观、及时的原则，参与信用管理的相关单位和个人均要保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

第五条 房地产开发企业信用评价通过天津市房地产开发企业信用管理系统每日对房地产开发企业信用信息进行动态采集和评价，计算企业信用得分。无开发经营活动的企业，不进行评价。

第六条 市住房城乡建设主管部门负责全市房地产开发企业信用管理；建立天津市房地产开发企业信用信息管理系统，对房地产开发企业信用进行动态评价, 并建立全市房地产开发企业信用信息档案。

各区住房建设主管部门负责组织本辖区房地产开发企业信用信息的采集、上报等工作，并对本辖区内的房地产开发企业依据信用情况实施差别化监管，信用约束等。

房地产开发企业应当做好企业信用信息和开发项目有关信息填报，配合相关部门做好对信用信息的核实等工作。

第二章 信用信息采集

第七条房地产开发企业及相关管理部门对所申报、记录、推送内容的真实性负责。

第八条 信用信息由房地产开发企业基础信息、开发经营信息、良好信用信息及不良信用信息四部分组成。

基础信息主要包括注册信息、资质信息、人员配置信息、财务信息等。

开发经营信息主要包括房屋开工面积、竣工面积、开发投资、销售面积、缴纳税费情况等。

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、建筑科技应用等，受到各级政府和相关行政部门以及授权的社会组织奖励、表彰及履行社会责任、对社会公益事业做出贡献等行为的信息。

不良信用信息是指企业在房地产开发经营活动中，违背市场公平竞争、诚实信用原则，违反相关法律法规、规章和政策规定、强制性标准和规范要求等，受到有关部门行政处罚，以及受到有关行政部门处理的其他不良信用信息。

第九条企业基础信息、开发经营信息、良好信用信息由企业通过天津市房地产开发企业信用信息管理系统进行申报，经核实后记入该企业信用得分。违法信息通过市网信办的共享交换平台获取，其他不良信用信息由相关主管部门在该信息产生后通过天津市房地产开发企业信用信息管理系统推送，或由市、区住房城乡建设主管部门向相关部门函询获得，记入该企业信用得分。

第十条 新成立的房地产开发企业应当在取得暂定资质证书30日内录入相关基础信息、开发经营信息、良好信用信息。

第三章 信用评价

第十一条 市住房城乡建设主管部门负责制定《天津市房地产开发企业信用信息记分标准》，并根据我市[房地产](http://suzhou.house.sina.com.cn)行业发展、政策变化等情况适时调整、发布。

第十二条信用评价满分为1000分。其中企业基础信息350分，开发经营信息350分，良好信用信息300分。不良信用信息为减分项。

第十三条 企业信用等级评定采用综合评分制。信用分值=基础信息分值+开发经营信息分值+良好信用分值-不良信用分值。

第十四条 信用等级分为A级、B级、C级、D级、E级五个等级。

信用分值900分（含）以上的企业评为A级企业；

信用分值800分（含）至900分的企业评为B级企业；

信用分值700分（含）至800分的企业评为C级企业；

信用分值600分（含）至700分的企业评为D级企业；

信用分值600分以下的企业评为E级企业。

第十五条 有以下情形之一的房地产开发企业，评定为“房地产开发企业信用黑名单”：

（一）企业被列入“全国信用信息共享平台”黑名单的；

（二）企业被列入“天津市市场主体信用信息公示系统”严重失信企业的；

（三）未取得建设工程规划许可证擅自建设或擅自改变建设工程规划许可证内容进行建设的；

（四）将工程发包给不具有相应资质条件的承包单位；

（五）发生重大工程安全质量事故的；

（六）未取得商品房销售许可证擅自销售的，以及隐瞒有关情况，提供虚假材料，或者采取欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房销售许可的；

（七）因房地产开发企业未按合同约定按时支付工程款，导致严重拖欠农民工工资，造成恶劣社会影响的；

（八）其他严重违法违规行为。

第十六条 信用评价结果通过市住房城乡建设委门户网站或天津市房地产开发企业信用信息管理系统公开。

房地产开发企业对本企业的信用评价结果存在异议的，可以向市住房城乡建设主管部门提出更正或撤销有关信息的书面申诉，并提交相关证明材料。相关信息提供部门在接到市住房城乡建设主管部门转交的申诉材料后20个工作日内进行核查，并将核查结果书面告知市住房城乡建设主管部门和申请人。市住房城乡建设主管部门根据核查结果，对相关信用信息予以调整。

第十七条 信用信息纳入房地产开发企业信用档案。

第十八条 列入“房地产开发企业信用黑名单”的企业已经履行生效的行政处罚决定或者行政处理决定,纠正了违法违规行为的,挽回负面影响，且在1年内未发生新的违法违规行为的，可以向市住房城乡建设委提出移出“房地产开发企业信用黑名单”申请,但列入“房地产开发企业信用黑名单”的期限不得少于1年。法律法规另有规定的，从其规定。

第十九条 符合下列情况的，企业不良信用信息可以进行修复 :

（一）房地产开发企业已经履行生效的行政处罚决定或者行政处理决定 ,纠正了违法违规行为的,可以向市住房城乡建设委提出申请调整不良信用信息计分有效期,但最短不得少于3个月。法律法规另有规定的，从其规定。

(二)行政处罚决定经行政复议或行政诉讼以及行政执法监督被变更或被撤销的 ,房地产开发企业应及时向市住房城乡建设委提出变更或者删除该不良信用信息记录的申请，并在天津市房地产开发企业信用信息管理系统重新计分并公布。

第四章 信用评价结果应用

第二十条 房地产开发企业信用等级信息推送至天津市市场主体信用信息公示系统，并可作为相关部门在企业资质等级核定、行政审批、行政监管、信贷融资、表彰评优及联合惩戒等工作的重要依据。房地产开发企业对本企业的信用评价结果存在异议并在规定时间内按要求提出申述的，在相关部门进行信息核查期间暂不执行激励与惩戒措施。

第二十一条 对信用分值 900分以上的企业，列入“房地产开发企业信用红名单”，实施以下激励措施：

（一）办理各项审批手续时优先办理,实行重点跟踪服务。房地产开发企业在办理资质等级核定时，适用完全信用承诺审批方式；

（二）房地产开发企业支付项目建筑安装、区内配套建设等费用的，可以优先使用新建商品房预售监管资金；

（三）优先办理商品房销售许可证；

（四）优先推荐参与本市或国家级评比表彰;

（五）适当减少日常监督检查和监督抽查频次。

第二十二条 对信用分值600分以下的企业，实施以下惩戒措施：

（一）列为重点监管对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次；

（二）市、区住房城乡建设主管部门约谈其主要负责人；

（三）严格行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、商品房销售许可证等发放；

（四）依照法律法规和政策规定对企业法定代表人或者主要负责人、实际控制人记入个人信用记录；

（五）依照法律法规及政策规定,对新建商品房预售资金进行从严监管。

（六）取消参加住房城乡建设系统评先评优资格。

第二十三条 对违反本办法第十五条列入“房地产开发企业信用黑名单”的企业，实施以下惩戒措施：

（一）推送至“市信用信息共享平台”信用平台；

（二）通报相关管理部门，列为重点监管对象，加大日常监管力度，提高现场检查、抽查比例和频次；

（三）市、区住房城乡建设主管部门约谈其主要负责人；

（四）暂停受理企业房地产开发企业资质核定等级申请，对已经取得资质证书的，依法依规对其房地产开发企业资质做出相应处理；

（五）市、区住房城乡建设主管部门不得对其采用承诺审批方式进行行政审批；

（六）严格行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、商品房销售许可证等发放；

（七）依照法律法规及政策规定,从严监管新建商品房预售资金;

（八）依照法律法规和政策规定对企业法定代表人或者主要负责人、实际控制人记入个人信用记录，并采取相应的联合惩戒措施；

（九）取消参加住房城乡建设系统评先评优资格。

第五章 监督管理

第二十四条 信息提供单位因提供不真实信息，侵害房地产开发企业等他人合法权益的，被侵害人可依法追究其相应责任。

第二十五条 市、区住房城乡建设主管部门等工作人员在信用信息管理中，玩忽职守、弄虚作假或徇私舞弊的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十六条 本办法自 年 月 日起施行，有效期 年。