

# 福建省住房和城乡建设厅办公室

闽建办房函〔2023〕13号

## 福建省住房和城乡建设厅办公室关于征求 《福建省房地产开发企业信用评价管理 办法（征求意见稿）》意见的函

各有关单位：

为加强房地产行业信用体系建设，促进房地产市场平稳健康发展和良性循环，省厅起草了《福建省房地产开发企业信用评价管理办法（征求意见稿）》，现向你们和社会公开征求意见，请认真研究提出具体的修改意见和建议，并于2023年5月10日前以书面形式反馈省厅房管处。

传真：0591-87616103，电子邮箱：595847042@qq.com。

附件：福建省房地产开发企业信用评价管理办法（征求意见稿）

福建省住房和城乡建设厅办公室

2023年4月7日

（此件主动公开）

附件

# 福建省房地产开发企业信用评价管理办法 ( 征求意见稿 )

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步加强房地产行业信用体系建设,引导房地产开发企业增强信用意识,诚信自律,强化行业信用约束和信用监督,促进行业规范健康发展。根据《征信业管理条例》(国务院令 第 631 号)、《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉》(发改财经〔2017〕1206号)文件精神,制定本办法。

**第二条** 在本省城乡建设领域内依法设立、以房地产开发与经营业务作为主营业务且取得房地产开发资质的、具有企业法人资格的房地产开发企业,其信用信息的认定、归集、评价及使用,适用本办法。

**第三条** 福建省住房和城乡建设厅负责监督指导各地市房地产开发主管部门信用评价管理工作,研究行业信用制度建设,开发全省房地产开发企业信用评价信息系统。

设区市房地产开发主管部门负责做好本地房地产开发企业信用信息管理工作,加强企业信用企业监测。

县(区、市)房地产开发主管部门具体负责本区域内房地产

开发企业信用信息的认定、归集、评价、使用等信用评价管理工作，要确保信用评价信息全面、真实、准确和及时。

**第四条** 信用评价工作人员要严格遵守信用评价实施程序和指标标准，保证信用评价的公正性、客观性；不得弄虚作假，不得擅自披露、使用或者许可他人使用在信用评价过程中获悉的参评企业信息。

## 第二章 信用等级评定

**第五条** 信用评价工作主要按照以下程序实施：

(一) 企业申报。房地产开发企业对照《房地产开发企业信用评价标准》向注册地房地产开发主管部门申报企业信用信息和信用自评分，包括企业基本信息和业绩能力、企业良好行为信息、企业不良行为信息，并同时提交《信用承诺书》。

(二) 初评。县（区、市）房地产开发主管部门按本办法对房地产开发企业申报的信用信息审核后，进行量化评分。

(三) 复核。设区市房地产开发主管部门汇总对各房地产企业信用得分计算进行核查，并上网公示，公示期不少于 10 个工作日。公示期内有异议的，设区市房地产开发主管部门指导初评单位进行复查。

(四) 备案。对公示无异议的，设区市房地产开发主管部门将本次信用评价工作报告和企业信用评分表报省住房和城乡建设厅备案。

(五) 公布。省住房和城乡建设厅和市、县房地产开发主管

部门在门户网上公布信用评价结果。

**第六条** 信用评价结果按企业评价得分情况分为 5 个等级。其中 :AAA 级综合评价得分 90 分以上 ,AA 级综合评价得分 80-89 分 , A 级综合评价得分 70-79 分 , B 级综合评价得分 60-69 分 , C 级综合评价得分 59 分及以下。

**第七条** 集团公司、区域公司为参评企业信用时 ,应向企业注册地房地产开发主管部门申请企业信用评价 ,其子公司的信用信息 ,按占股比例并入集团评分 ;各房地产开项目企业可以独立申请信用评价 ,也可以直接使用其控股( 持股 )母公司信用得分。

房地产开发企业全资或控股比例 50% 以上项目公司 ,信用得分为其控股公司 ( 50% 以上 ) 的信用得分。多家房地产开发企业联合投资设立的项目公司 ,没有控股 50% 以上股东的 ,且各持股房地产企业均已取得信用得分的 ,可使用持股公司信用得分 ,按股权比例计算加权平均的信用得分 ,作为项目公司信用得分。

**第八条** 出现下列行为之一的 ,房地产开发企业及其控股公司 ,信用评级直接认定为 C 级 :

( 一 ) 企业及其控股子公司当前被列入严重违法失信名单 ;在“国家企业信用信息公示系统”中显示非正常登记注册/非正常经营状态 ( 因经营地点变更导致地址异常者除外 ) 。

( 二 ) 未取得房地产开发资质 ,或者超越资质开发商品房项目。

( 三 ) 隐瞒真实情况、虚假陈述或提供虚假材料 ,或者采用

欺骗等不正当手段取得行政许可。

(四) 因企业原因，造成项目停工、逾期未交付。

(五) 挪用商品房预售监管资金，未在期限内整改。

(六) 企业及其控股子公司开发项目存在结构安全问题，影响商品房正常使用。

(七) 开发项目发生较大及以上工程质量事故的。

(八) 违法违规销售商品房，扰乱市场秩序，或产生重大社会不良影响。

(九) 提供虚假企业信用信息，不配合主管部门监督检查。

**第九条** 信用评价工作采取“动态归集、即时评分、年度评价”的方式进行。

(一) 各市、县房地产开发主管部门对注册地在本行政区域的房地产开发企业信用信息进行动态监管。若企业受到行政处罚，或出现严重失信行为的，经核查后对其信用等级进行调整，并在企业信用等级调整后5日内向社会公布。

(二) 各市、县房地产开发主管部门要结合房地产市场“双随机一公开”，对企业申报信用信息真实性进行实地检查。

(三) 信用得分与信用等级自公布之日起计算，有效期二年，有效期届满自动失效。企业在资质有效期内突出业绩的，可申请复评，根据复评结果再次确认企业信用等级。

### 第三章 评价结果及使用

**第十条** 房地产开发企业信用评价结果与商品房预售许可、

预售资金监管、政策优惠扶持挂钩，实行分类管理，作为企业守信激励、失信惩戒的重要依据。

**第十一条** 对信用评价等级为 AAA 级、AA 级的企业：实行信用激励机制，以扶持发展、加强服务为主，鼓励其做大作强，实施简化监督和较低抽检率的日常检查。纳入行业“白名单”管理，对接金融监管部门，建议加强融资支持。

对 C 级信用的企业：向社会披露有关信用信息，加大日常监管力度和监管频次，建立部门联动响应和约束惩戒机制以及法律、法规规定的其他惩戒措施。

## **第十二条 预售许可分类管理**

（一）信用评价等级为 AAA 级、AA 级和 A 级企业开发的房地产项目，在满足《城市商品房预售管理办法》第五条规定的商品房预售许可条件前提下，建设形象进度达到±0.00 以上，准予办理商品房预售许可手续。

（二）信用评价等级为 B 级企业开发的房地产项目，在满足《城市商品房预售管理办法》第五条规定的商品房预售许可条件前提下，建设形象进度达到总楼层五分之一以上，准予办理商品房预售许可手续。

（三）未参与信用评级的企业开发的房地产项目，且不存在本办法第八条所列的企业不良信用行为，在满足《城市商品房预售管理办法》第五条规定的商品房预售许可条件前提下，建设形象进度达到总楼层三分之一以上，准予办理商品房预售许可手

续。

(四) 信用评价等级为 C 级企业开发的房地产项目，应在完成商品房竣工验收备案后，方可办理商品房现房销售备案。

### **第十三条 项目抵押分类管理**

(一) 信用评价等级为 AAA 级、AA 级和 A 级企业开发的房地产项目，经抵押权人同意，在抵押期间准予办理商品房预售许可手续，预售许可后未销售房产可以办理在建工程抵押，但在实际销售并订立商品房买卖合同前应完成解押手续。

(二) 信用评价等级为 B 级和未信用评级企业开发的项目，处于抵押状态的商品房，不准予办理商品房预售许可手续。

### **第十四条 预售资金监管额度分类管理**

(一) 信用评价等级为 AAA 级企业开发的房地产项目，在申办商品房预售证时处于无抵押状态的，商品房预售资金监管额度调整为不高于工程总造价 0.7 倍；处于抵押状态的，商品房预售资金监管额度按规定不高于工程总造价 1.2 倍。

(二) 信用评价等级为 AA 级企业开发的房地产项目，在申办商品房预售证时处于无抵押状态的，商品房预售资金监管额度调整为不高于工程总造价 0.9 倍；处于抵押状态的，商品房预售资金监管额度按规定不高于工程总造价 1.2 倍。

(三) 信用评价等级为 A 级企业开发的房地产项目，商品房预售资金监管额度按规定不高于工程总造价 1.1 倍；处于抵押状态的，商品房预售资金监管额度按规定不高于工程总造价 1.2

倍。

(四) 信用评价等级为 B 级，以及未参与信用评级企业开发的项目，且不存在本办法第八条所列的企业不良信用行为，商品房预售资金监管额度按规定不高于工程总造价 1.2 倍。

(五) 信用评价等级为 C 级企业开发的房地产项目，商品房预售资金实行全额监管，预售资金监管账户资金支取使用应经市建设局审核批准，并优先用于工程施工和农民工工资支付。

(六) 房地产开发企业提供商业银行等金融机构出具的保函，可以准予释放预售资金监管账户相应额度资金。提前释放的商品房预售监管资金仅用于本项目开发建设，确保本项目按期竣工交付。

#### 第四章 附 则

**第十五条** 本办法由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

**第十六条** 本办法 2023 年 月修订，自发布之日起施行。原《福建省房地产开发企业信用综合评价办法(试行)》(闽建办房〔2015〕8号)废止。

附件：1. 福建省房地产开发企业信用承诺书

2. 福建省房地产开发企业信用评价指标体系



附件 1

## 福建省房地产开发企业信用承诺书

本公司及本人，就参与福建省房地产开发企业信用评价的相关事宜做出如下承诺：

一、本公司将严格按照《福建省房地产开发企业信用评价管理办法》委派专门人员负责信用评价相关工作，已对本公司的基本情况、财务状况、经营能力、管理人员、信用现状、有无违法违规等行为等情况等进行汇总整理，相关信息已全部录入福建省房地产开发综合管理信息系统。

二、本公司并承诺填报的信息、数据等资料真实、准确、及时，如有错漏，愿意承担相应责任。如隐瞒真实情况、虚假陈述或提供虚假材料，愿意接受所有信用惩戒。

三、本公司同意省、市、县三级房地产开发主管部门网站向社会公开我司信用评价结果信息。

四、违法失信经营后自愿接受约束和惩戒。违背信用承诺约定的，应承担违约责任，并依法承担相应法律责任。

法定代表人签字

公司（公章）

年 月 日

