

南阳市住房和城乡建设局文件

宛建〔2021〕86号

南阳市住房和城乡建设局 关于印发《南阳市房地产开发企业信用 评价办法》的通知

各县（区）房地产开发主管部门：

《南阳市房地产开发企业信用评价办法》已经市住建局党组研究通过，现印发给你们，请遵照执行。



南阳市房地产开发企业信用评价办法

第一章 总 则

第一条 为规范房地产开发企业经营行为，促进房地产开发企业依法诚信经营，营造诚实守信的房地产市场环境，根据《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）、国家发改委等部委《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〉的通知》（发改财金〔2017〕1206号）、《国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见》（国办发〔2019〕35号）精神和《河南省社会信用条例》，结合我市房地产市场管理工作实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在本市行政区域内从事房地产开发经营的企业。

第三条 本办法所称房地产开发企业信用评价，是指房地产开发行政主管部门会同有关部门，根据房地产开发企业在项目开发建设、销售、租赁、信贷、纳税、合同履行、产品质量、社会责任等方面的行为信息，按照规定的指标、方法和程序，对其企业信用状况进行年度综合评定，并向社会公开信用评价

结果，供各级房地产开发主管部门以及社会公众、各级政府、有关部门依据信用状况，实施分类精准监管，采取相应惩戒或激励措施。

第四条 房地产开发企业信用评价实行统一管理、分级实施，坚持公平、公正、公开，政府主导、行业自律、社会监督的原则。

市住房和城乡建设局负责组织全市房地产开发企业信用评价工作。

各县（区）房地产开发行政主管部门负责本行政区域内房地产开发企业信用信息的采集、记录核实和报送工作，并依据信用状况，实施分类监管。

第二章 信用信息采集和管理

第五条 房地产开发行政主管部门对房地产开发企业信用评价，每年度开展一次。年度评价一般安排在当年的第四季度进行并完成。各县区房地产行政主管部门的评价工作在当年的11月中旬完成。

第六条 评价方式采取企业自评、行业协会参评和房地产开发行政主管部门评定相结合。

年度评价工作开展前，房地产开发企业依据《南阳市房地产开发企业信用等级评价评分标准》（详见附件）开展自评工作，并于每年10月底前将自评情况报送县区房地产开发行政

主管部门,县区房地产开发行政主管部门核实收集汇总后报市住房和城乡建设局。市住房和城乡建设局在房地产开发企业自评基础上,组织对房地产开发企业的信用情况进行综合评价。在信息自评报送截止之前,申报企业应当对照房地产开发企业信用评价标准逐项填报,未报信息的予以评价为最差级别。

第七条 企业信用信息评价内容包括基本信用信息、良好信用信息和不良信用信息三类。

(一)基本信用信息,是指企业注册登记、出资人和出资比例、资质、经营业绩,以及企业法定代表人、自然人股东、实际控制人的姓名、身份证号等动态信息。

(二)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,受到各级政府和相关行政部门以及授权的社会组织授予荣誉称号、表彰奖励及对社会公益事业做出贡献等行为形成的信用信息。

(三)不良信用信息,是指企业在从事房地产开发经营活动中,违反房地产开发管理、规划审批、用地、工程建设、金融、税收等法律法规、政策规定、强制性标准和规范要求,违反公平竞争、诚实信用原则,不遵守合同约定,妨碍或干扰行政监督管理,被列入《严重违法失信企业名单》,经各级政府和相关部门依法处置后形成的信用信息。

第八条 基本信用信息和良好信用信息由房地产开发企

业填报，企业注册地房地产开发行政主管部门负责审核，并对信息真实性、有效性负责。各级房地产开发行政主管部门在行政监管、行政处罚中产生的不良信用信息，按照“谁监管、谁负责、谁产生、谁采集”的原则定期填报，任何单位、个人不得违反规定权限及程序擅自修改、增删信用信息。

第三章 信用等级评定和修复

第九条 企业信用等级根据企业年度信用评价综合得分确定，信用分值按照《南阳市房地产开发企业信用等级评价评分标准》（详见附件）执行，并可根据实际进行调整。

信用分值=初始信用分值+良好行为信用分值-不良行为信用分值。信用评价年度内，企业有生产经营活动的，其初始信用分值为100分；企业及其控股子公司均无生产经营活动的，不进行信用评价。

良好信用信息加分和不良信用信息扣分，依据信用评定年度企业信用信息记录情况进行核算。

第十条 房地产开发企业信用评定年度内无生产经营活动，但其控股子公司有生产经营活动的，企业信用评价得分以其所属的控股子公司信用评价得分算术平均值计算。

第十一条 房地产开发企业信用等级分为A、B、C、D四个等级。

A级企业为信用优秀企业，年度评价指标得分在120分以

上（含 120 分）。

B 级企业为信用良好企业，年度评价指标得分在 100 分以上（含 100 分），120 分以下。

C 级企业为信用一般企业，年度评价指标得分在 60 分以上（含 60 分），100 分以下。

D 级企业为信用较差企业，年度评价指标得分在 60 分以下。

第十二条 成立由各行政主管部门为成员的房地产开发企业信用评价管理办公室，办公室设在市住房和城乡建设局。信用信息评价结果公示期为 10 个工作日。

第十三条 房地产开发企业对评价结果有异议的，应当书面向信息认定部门提交信用修复申请，信息认定部门应当受理企业提交的信用修复申请，信息认定部门需对企业修复情况进行书面审查和现场核查，信息认定部门应在 7 个工作日内将修复申请核实结果书面回复申请企业。

第四章 信用信息披露应用

第十四条 依据本办法产生的信用评价结果通过南阳市住房和城乡建设局 (<http://zjw.nanyang.gov.cn/>) 网站和信用南阳平台向社会公示公开，并函告当地市场监督管理部门，同时抄报省住房和城乡建设厅。

第十五条 信用信息评价结果自发布之日起生效，有效期

为一年。

第十六条 评价结果为 A 级的开发企业，列为市重点扶持企业，实行直接挂钩、重点跟踪服务制度；鼓励金融机构增加其贷款授信，并提供多种金融服务；在商品房预售资金监管方面，依据国家、省、市有关法律、法规和政策，适度放宽；在参与国家和省、市评比表彰中，予以优先推荐，支持其发展壮大。在企业资质办理中免于抽查；在“双随机、一公开”检查中可降低抽查比例；依据国家或地方规定给予其相应激励性措施。

评价结果为 B 级的开发企业，加大支持扶持力度，对其办理各项审批手续简化程序；鼓励金融机构提供多种金融服务；在商品房预售资金监管方面，依据国家、省、市有关法律、法规和政策，适度放宽；在企业资质办理中免于抽查；在“双随机、一公开”检查中可降低抽查比例。

评价结果为 C 级的开发企业，实行诚信限制机制，发出信用警告；降低其可承担房地产项目的建设规模；列入重点监管范围，相关部门应在土地供应、规划审批、商品房预售资金监管、企业资质晋级、企业年报等方面严格管理；暂停办理资质升级；在“双随机、一公开”检查和办理资质延续实施承诺制中重点核查。

评价结果为 D 级的开发企业，对其重点监管，发出信用警

示；对其预售资金全额监管；对企业法定代表人或主要负责人进行约谈；限期整改，整改期间不予办理资质升级和延续手续，整改不到位对其资质按规定作降级或注销处理；列入“双随机、一公开”必查对象；在实施行政许可、审批承诺制中从严把关重点核查；向社会公众发出消费警示；金融机构不再对其发放新的贷款，对已发放的贷款加强管理；对连续两年被评为不合格的开发企业，列入失信企业名单，限制企业及出资人（法定代表人）、实际控制人国有土地招标、拍卖、挂牌和投资（参股）设立新的房地产开发企业；对有严重失信行为的开发企业，列入失信联合惩戒对象名单，依法依规采取惩戒措施。

第五章 附 则

第十七条 企业弄虚作假、伪造信用信息，按相应项目分值双倍扣分，计入不良行为并限期整改。

第十八条 各级房地产开发行政主管部门应依法依规做好房地产开发企业信用信息记录、发布和评定管理工作。评价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，违者依照有关规定处理。

第十九条 本办法由南阳市住房和城乡建设局负责解释。

第二十条 本办法自印发之日起实施。

附件：

南阳市房地产开发企业信用等级评价评分标准

项目	信用信息		评分标准 (分)	备注
基本信息	基础分	取得房地产开发企业资质证书	100	
	经历分	从事房地产开发经营时间	1/年	
	经营业绩分	评价年度内房屋竣工面积	1/5 万m ²	
		评价年度内行政管理部门无信访、投诉、行政处罚记录	15	
良好信用信息加分	社会贡献信息	响应国家、省、市、县政府号召，参加抢险救灾、扶贫、乡村振兴领域项目等行为	20、15、10、5	
		经县级以上人民政府或部门认定捐助款项年度在 30 万元以上、10~30 万元、10 万元以下	10、6、4	
	纳税信用等级	A 级、B 级、M 级、C 级、D 级	5、4、3、2、1	
	项目获得荣誉称号奖项	获得国家、省、市、县级行业主管部门奖	5、3、2、1	
	企业获得荣誉称号奖项	获得国家、省、市、县级人民政府表彰	6、5、4、3	
		获得国家、省、市、县级行业协会表彰	4、3、2、1	
	绿色建筑	履行行业义务、承担行业责任、遵守行业自律公约，积极参与行业协会组织的公益活动		2
绿色建筑等级		3 星 (AAA)、2 星 (AA)、 1 星 (A)	4、3、2	

项目	信用信息	评分标准 (分)	备注	
不良 信用 信息 扣分	擅自改变土地用途的	-40/件		
	非法占用土地实施房地产开发的	-40/件		
	发生重大及以上质量安全责任事故的	-40/件		
	不接受预售资金监管，挪用、抽逃预售金的	-40/件		
	隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书，涂改、出租、转让、出卖资质证书的	-40/次		
	未取得建设工程规划许可证、未取得施工许可证擅自开工或未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的	-40/件		
	将验收不合格房屋交付使用的	-40/项		
	严重破坏市场和社会秩序的行为（包括逃税骗税、恶意逃避债务、恶意拖欠工程款、非法集资、金融欺诈、合同欺诈、虚假宣传严重侵害消费者合法权益、聚众扰乱社会秩序等经有关部门认定的严重失信行为）	-40/件		
	拒不履行法定义务，严重影响司法机关、行政机关公信力的行为（包括在司法机关、行政机关作出判决和决定后，有履行能力但拒不履行、逃避执行、欠缴规费拒不缴纳等严重失信行为）	-40/件		
	在项目报建、资质审核、项目手册备案和主管部门日常动态核查中伪造公文、证件、印章的	-40/件		
	信访 投诉	因企业原因导致 10 人以上集体到国家、省、市上访的群体性、极端事件，拒不改正，处理不力造成恶劣社会影响的	-40/件、-30/件、-20/件、	
		多人有效投诉且未及时处理的	-2/件	
	资质 管理	在主管部门日常动态核查中，企业主要管理及技术人员达不到资质等级要求，存在人员不足、兼职、空挂、重复任职等问题的	-5/次	
		未按规定报送项目手册和统计报表的	-1/次	
		企业信息、人员和股东信息变更未按规定申报资质变更的	-1/件	
		其他虚报、瞒报、错报、漏报信息情况	-2/次	
		未按规定及时更新《房地产开发行业政务管理平台系统》信息的	-2/次	

项目	信用信息		评分标准 (分)	备注	
不良 信用 信息 扣分	项目 建设 管理 行为	违反土地管理法律法规、经自然资源行政管理部门认定，构成闲置土地的	-10/件		
		未按照土地出让合同约定开竣工，或未按照约定的其他建设条件开发建设的	-10/项		
		未按规定进行规划公示或公告的	-2/件		
		擅自更改工程勘察、设计文件的	-10/件		
		明示、暗示工程勘察设计、施工企业违反工程建设强制性标准的	-10/件		
		开发项目违反有关工程质量安全标准、规范、规程，或违反建设单位责任	发生工程质量问题或安全事故的	-10/件	
			发生质量问题或安全事故，或出现质量安全隐患，拒不整改，或整改不力的	-15/件	
		未按照规划和规定时间配建、移交应由开发企业建设的公建配套设施的	-10/项		
		未按照合同约定支付工程设计费、监理费、工程款、材料款等款项的	-5/件		
		拖欠工程款，经主管部门核实认定后限期内支付不到位的	-10/件		
		擅自改变房地产开发项目中涉及公共安全和公众利益的内容	-20/件		
		未及时办理竣工验收备案手续的	-5/件		
		未达到规定的交付使用条件或合同约定条件强行交房	-10/项		
		违法违规转让房地产开发项目	-15/件		

项目	信用信息	评分标准 (分)	备注	
不良 信用 信息 扣分	商品房预 (销) 售 管理 行为	未取得预售许可证预售商品房的	-15/件	
		以认购(包括认定、登记、选号等)、收取预定款费用等各种形式变相预售商品房的	-5/件	
		项目预售后未及时将预售资金首付或一次性支付购房款存入监管账户,导致购房人不能网签《商品房买卖合同》的	-5/件	
		在商品房销售中发布虚假广告,或作欺骗性、误导性宣传的	-2/次	
		未按规定向买受人公示《商品房买卖合同示范文本》及附加条款,不采用示范文本,或销售现场公示内容不全的,或未按照规定在销售现场公示建设条件相关内容的	-5/件	
		未按规定与购房者签订规范的商品房预(销)售合同的	-5/项	
		未解除商品房买卖合同,将作为合同标的物的商品房再行销售他人的	-10/户	
		项目销售期间存在以捆绑搭售或附加条件等方式,迫使买受人接受理财产品等其他商品或者服务的行为的	-5/件	
		项目销售期间存在明码标价不规范、涉嫌价格欺诈等价格违法行为的	-5/件	
		项目销售期间采取“电商”“报商”等合作模式,违规通过第三方收取除房屋网签价款以外的额外费用的行为的	-5/件	
		项目销售期间存在销售商品房未按规定进行网签备案的	-5/件	
		项目销售期间存在未按规定在取得预售许可证10日内一次性公开全部房源,捂盘惜售变相囤积房源的	-5/项	
		项目销售期间存在阴阳合同行为的	-5/件	
		采取售后包租或变相售后包租方式销售商品房的	-2/件	
		拒绝缴存职工使用住房公积金贷款购房的	-3/项	
委托未经备案的中介机构代理销售项目的	-10/件			
未按规定向买受人提供商品房质量保证书和使用说明书的	-5/项			

项目	信用信息		评分标准 (分)	备注
不良 信用 信息 扣分	商品 房预 (销) 售 管理 行为	未按期进行纳税申报的	-2/件	
		未按规定开具和使用发票的	-2/件	
		未按合同约定时间办理商品房产权初始登记的	-5/项	
		未按照合同约定为购房人办理不动产权属证书的	-5/项	
		不按国家规定履行项目保修义务的	-2/件	
		违规收取房屋更名费的	-10/件	
		违规收取供水、供电、供气、供暖环节不合理收费的	-10/件	
	前期 物业 管理 服务 行为	未经综合验收，擅自将房屋和有关设施交付使用的	-10/件	
		新建现售商品房在现房销售备案前三十日内未完成物业管理招投标的	-5/件	
		物业销售前未制定临时管理规约并向物业买受人明示，并予以说明的	-3/件	
		未按规定办理物业管理区域备案的	-5/件	
		物业管理区域内未按规定配置必要的物业管理用房的	-5/件	
		未按照规定履行承接验收义务的	-2/件	
		违规代收、挪用房屋专项维修资金的	-5/项	
	其他 不良 行为	成立业主大会时未按规定报送文件资料、不提供筹备费用的	-2/项	
拒不执行、拖延执行法院劳动仲裁机构的生效判决或裁定的		-10/件		
其他 信用 信息	不配合政府相关职能部门监管和调查的	-2/次		
	其他违反国家、省、市（县）法律、法规、规章、文件等行为	-5/件		
说明：1.本标准所称的信息为企业在本市行政区域内从事房地产开发活动所产生的信用信息；				
2.奖励信息中，同一事项获奖得分以最高奖项为准，不重复得分；				
3.不良信息中，同一项目不同事件可累计计分，同一项目同一事件不累计计分。				