

永州市住房和城乡建设局文件

永住建发〔2022〕12号

永州市住房和城乡建设局 关于印发《永州市房地产开发企业信用等级 评定办法（试行）》的通知

各县市区（管理区、经开区）住房和城乡建设局、住保中心，局属相关单位，局机关相关科室，各房地产开发企业：

为建立和完善房地产开发市场信用体系，规范我市房地产市场秩序，营造公平竞争、诚信守法的市场环境，依据《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）、《湖南省房地产业协会房地产行业信用评价管理办法（试行）》（湘房协〔2018〕15号）、永州市人民政府办公室《关于进一步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信用体系建设

的实施方案的通知》(永政办发[2021]2号)精神,结合我市实际,经局党组研究决定,开展永州市房地产开发企业信用等级评定工作,制定《永州市房地产开发企业信用等级评定办法》(试行),现将《评定办法》印发给你们,请认真遵照执行。

永州市住房和城乡建设局

2022年6月28日



永州市住房和城乡建设局办公室

2022年6月28日印发

永州市房地产开发企业信用等级评定办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实国家关于推动社会信用体系高质量发展的决策部署，加强全市房地产行业信用体系建设，完善行业信用制度，营造行业良好信用环境，依据《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）、《湖南省房地产业协会房地产行业信用评价管理办法（试行）》（湘房协〔2018〕15号）、永州市人民政府办公室《关于进一步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信用体系建设的实施方案的通知》（永政办发〔2021〕2号）精神，制定本办法。

第二条 永州市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）负责全市房地产开发企业信用等级评定管理工作，中心城区相关事务性工作由市住房保障服务中心（以下简称“住保中心”）承担，相关调查、信息采集和初审工作，委托永州市房地产行业发展联合会承担。县市区相关事务性工作，由县市区住建局负责初审，市住保中心统筹。

市住建局成立房地产开发企业信用等级评定领导小组，负责对整个评定工作的监督管理和评定结果认定。

第三条 信用等级评定基本原则：市住建局对申报企业的

信用记录征集、信用评定、信用披露和使用，以及开展相关活动，以遵章守纪、合同履行、工程质量、服务质量情况为重点，在尊重个人隐私，保守商业秘密，保护国家安全和维护企业、个人合法权益的前提下，遵循独立、客观、公正、审慎的原则，保证其真实性、合法性、时效性、完整性。

第二章 等级评定与评定标准

第四条 房地产开发企业信用等级评定对象为永州市行政区域范围内从事房地产开发并取得房地产开发建设资质，有在建开发项目，正常营业一年以上的房地产开发企业(含外省、市在永州市区域内设立的房地产分公司)。

信用等级评定申报按以下程序进行：

(一) 在市住建局网站 (<http://zjj.yzcity.gov.cn/>) 上发布房地产开发企业信用等级评定通知。

(二) 企业在市住建局网站自行下载、填报《永州市房地产开发企业信用等级评定申请表》(以下简称“《申请表》”)和《永州市房地产开发企业信用等级综合评定指标及评分标准》(以下简称“《评定标准》”)。填报的表格一式二份，随资料装订成册提交。

(三) 与《申请表》、《评定标准》内容相关的证明文件、证书、各类资格证、身份证、资料及报表等，由企业法定代表人签字并加盖单位公章装订成册。

（四）企业所报送的资料，必须真实、合法、有效。如提供复印件，由企业在复印件上注明“与原件相符”字样并加盖企业行政公章。如发现内容弄虚作假的，取消参评资格，在市住建局网站上进行通报，并对企业认定1次不良行为记录。

（五）企业按照属地管理原则，在规定的时间内，递交申报材料及相关证明材料到注册地住房和城乡建设局初审，中心城区（含冷水滩区经开区）的企业申报资料报市房联初审，再将申报材料报送到市住建局指定的相关部门受理，复审后提交专家评审。

第五条 房地产开发企业信用等级评定标准包括企业开发业绩、工程质量管理、安全生产管理、企业管理、社会和经济效益等方面（具体详见附件）。

第六条 专家评审采取资料评审和现场评审相结合的方式进行，实行百分制。

一、评审专家在市住建局现场监督下，从《永州市房地产开发企业诚信等级评定专家评委库》中随机抽取，并随机组成资料评审组和现场评审组，确定组长人选。

二、资料评审组对企业申报资料逐项进行评审；现场评审组对企业申报的最近两年内在永开发项目进行评审。对不如实填报在建项目或无在建项目的企业，现场评审项计0分。

三、附加分依据企业申报和相关市委市政府、建设行政主管部门等部门、省房协和市房地产行业发展联合会发布的最近

两年内表彰文件进行加分。

第七条 开发企业诚信等级评定，由高到低分为 AAA、AA、A、B 四个等级。AAA、AA、A 级为加分类诚信等级，B 级为非加分等级。

诚信等级按照《永州市房地产开发企业信用等级评定标准》进行评定，按综合得分由高到低确定，其中：

一、企业信用程度高，信用管理完善，综合得分在 90 分及以上的，评定为 AAA 级诚信企业。

二、企业信用程度好，信用管理较完善，综合得分在 80 分以上，不满 90 分的，评定为 AA 级诚信企业。

三、企业信用程度较好，信用管理基本完善，综合得分在 70 分以上，不满 80 分的，评定为 A 级诚信企业。

四、综合得分 70 分以下的，评定为 B 级诚信企业。

第八条 对评定结果应当进行公示，公示期间，相关企业或个人对评定结果有异议的，可在公示期内向市住建局提出书面异议或投诉，并提供有效线索及相关证明材料。单位提出异议或投诉的，应经本单位法定代表人签字，并加盖单位行政公章并提供有效联系方式，个人提出异议或投诉的，应附本人有效身份证复印件和有效联系方式。未按上述要求提出书面异议或投诉的，不予受理；按要求提出异议和投诉的，市住建局将依据本办法及相关法律法规规定，对异议或投诉内容进行核实、处理。查证属实的，予以调整该企业信用等级。

第九条 房地产开发企业信用等级每两年评定一次，评定结果作为下两个年度企业信用度等级，有效期为两年（自评定结果发文之日起计算）。有效期满由市住建局组织重新评定。

第三章 动态核查

第十条 对已评定信用等级的房地产开发企业实施动态核查制度，动态核查每半年开展一次。根据核查结果，市住建局对具备晋级、符合降级条件的企业，相应调整其诚信等级。企业也可根据自身情况向市住建局提出晋级申请，提出晋级申请的，应当提交相关资料。

对已评定的企业按照 AAA 级 100%、AA 级和 A 级不小于 25% 的比例进行动态核查，根据核查结果，分别作以下处理：

（一）晋级：评定期内，企业开发的住宅小区项目，获得省市行政主管部门、省房地产业协会、市房地产行业发展联合会优质工程奖项或被省市行政主管部门、省房地产业协会、市房地产行业发展联合会评为“优秀开发企业”的企业，没有安全事故，无消费者投诉，无不良行为记录的，可申请晋升；在本市行政区域范围内注册的企业在市外开发项目获奖，视同本省、市同级开发工程获奖认定。

（二）降级：评定期内，在永开发工程项目有下列情形之一的应下降 1-2 个等级：所开发的项目发生一般安全生产事故的；企业被记严重不良行为记录一次，或一般不良行为记录二次以

上的；企业在建工程项目关键岗位人员被记严重不良行为记录二人次以上或一般不良行为记录四人次以上的；标后稽查、安全生产稽查或日常检查中，关键岗位人员二次以上不在岗的。开发项目未依法取得《建筑工程施工许可证》擅自施工的。

（三）“一票否决”：在开发企业诚信等级评定周期内，企业存在下列情形之一的，实行“一票否决”，直接评定为“B”等级：

1. 年度内累计死亡 3 人或发生较大及以上等级建设工程质量事故；
2. 恶意拖欠民工工资或因拖欠民工工资造成群体事件的；
3. 申报资料或证明材料弄虚作假被查实的；
4. 其它严重失信行为，经市建设行政主管部门查实的。

第四章 结果运用管理

第十一条 各行政监管部门应当将开发企业信用等级评定结果作为资质资格晋升、房地产市场日常监管、公共资源交易项目、评先评优的重要参考依据，并在一定范围内公布。

第十二条 AAA、AA 级企业，对其实行诚信激励机制，以扶持发展、加强服务为主，鼓励其做大做强，实施简化监督和较低频率或较低抽检率的日常监督检查，在预售条件和资金监管方面，预售条件为总投资 25%以上，将形象进度降低到正负零阶段。

A 级企业，对其实行诚信激励机制，帮扶与监管并重，实施常规监督和适度频率或适度抽检率的日常监督检查。在预售条件和资金监管方面，预售条件为总投资 25%以上，将形象进度降低到四分之一阶段。

B 级企业或未申请评定的企业，对其实行预警惩戒机制、重点监管。并采取下列措施：

（一）申请办理资质资格延续、登记、变更、外出（市、省）手续或设立分支机构证明等涉及资格审查的日常管理中，予以严格限制，对不符合条件的降低其资质等级或撤销资质；

（二）列入安全生产稽查等专项检查的重点稽查对象；

（三）对企业负责人进行诚信约谈，采取加强培训、跟踪检查等措施，促使企业提高诚信等级；

（四）在预售条件和资金监管方面，预售条件为总投资 25%以上，形象进度必须达到三分之一以上。

第五章 相关责任

第十三条 各单位相关工作人员应当严格执行本办法的各项规定，不得刁难参评企业，不得帮助参评企业弄虚作假，不得提供不实的评价报告。市住建局应定期开展失信评测，对玩忽职守、弄虚作假、隐瞒不报或徇私舞弊的责任部门 and 责任人，严格按照有关规定追究责任。

第十四条 信用评定的主体应严格遵守信用评定实施程序

和指标标准，保证信用评定的公正性、客观性、完整性；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定过程中获悉的参评企业相关信用信息。如违反上述规定或因工作失误使受评企业信用评定结果与实际情况不符的，或对信用评价工作造成负面影响的，市住建局给予警告或取消其房地产行业信用评定资格，情节严重的提请有关部门依法追究其法律责任。

第六章 附 则

第十五条 本办法由市住建局负责解释。

第十六条 本办法自2022年7月15日起施行，有效期至2024年7月14日。

附件：1. 永州市房地产开发企业信用等级评定申请表
2. 资料装订目录
3. 永州市房地产开发企业信用等级综合评价指标及评分标准

附件1

永州市房地产开发企业信用等级评定 申 请 表

已评等级：_____

申报等级：_____

申报单位：_____（公章）

法定代表人：_____（签章）

填报日期： 年 月 日

制表单位：永州市住房和城乡建设局

填 表 须 知

- 一、本表一律用计算机打印，不得涂改。
- 二、本表用于房地产开发企业申请诚信等级评定；具体分为四个等级：AAA、AA、A、B。
- 三、申请人须如实逐项填报有关情况，如有弄虚作假取消参评资格。
- 四、本表填列数据均用阿拉伯数字，小数点后保留两位。
- 五、与本表配套的证明材料按照相关要求装订成册。

承 诺 书

永州市住房和城乡建设局：

本人：_____身份证号码：_____为
的企业法定代表人，郑重承诺：

1、我司此次填报的《永州市房地产开发企业信用等级评定申请表》及附件材料的全部数据、内容是真实有效的，无隐瞒事实情况。此次申请提供的材料如有隐瞒、虚假，本企业愿承担一切法律责任，接受建设主管部门及其他有关部门依法给予的处理。

2、我司将严格遵守城市房地产开发经营的相关法律法规和政府及主管部门的政策，遵守永州市房地产行业自律公约，自觉维护房地产市场秩序，如有违反，我司愿接受建设主管部门及其他有关部门依法给予的处理。

特此承诺！

企业法定代表人（签名）：

企业公章：

年 月 日

表一、企业基本情况

企业名称（全称）			
营业执照注册号 (统一社会信用代码)			
企 业 主项资质等级		资质证书 有 效 期	截止 年 月 日
注册资金	_____万元		
基本账户 (含开户行信息)			
上年度纳税额			
企业注册地址			
法定代表人及 身份证号码		联系电话	
资质等级及营业范围	主项资质（以资质证书为准）： 增项资质及营业范围：		

表二、市外房地产开发企业在永分支机构情况

分支机构名称			
分支机构营业执照 (统一社会信用代码)		工商注册 时 间	年 月 日
分支机构资质证书		资质证办理 时 间	年 月 日
分支机构负责人及 身份证号码		负责人 联系电话	
上年度在永纳税额			
在永注册分支机构 详细地址及面积	详细地址及办公面积 (M ²)		
在永注册分支机构 办公设施和管理 制度情况			

填表说明：市外房地产开发企业在永设有分支机构的按下述要求填写：

1. 附企业设置分支机构的相关文件；
2. 填写的分支机构名称应与在永工商营业执照、开发资质证书的名称一致；
3. 填写的在永分支机构固定办公详细地址和面积应与产权证或租赁合同一致。

表三、财务及生产经营情况（单位：万元）

注册资本		资产总额	
负 债		净 资 产	
开发项目总建筑 面积及投资额		项目总价值	
年度完成投资额		年度销售收入	
年度利润		年度上缴税金总额	
职工培训教育经 费		劳动生产率	
科技研发经费		安全文明措施费	

注：报送统计、财务报表。

表四、质量安全施工情况

竣工工程项目个数				其中：验收合格率			
				优良率			
质量事故	级 起 死亡 人 重伤 人 经济损失 万元						
安全事故	级 起 死亡 人 重伤 人 经济损失 万元						

表五、晋升等级申请表

单位名称			
已评定等级	AAA□ AA□ A□ B□	申请等级	AAA□ AA□ A□ B□
序号	是否符合下列情形	是	否
申请说明：（同一批次获奖数量满足上述标准，才能晋升等级。）	核查期内，企业在永开发工程项目，获得省市行政主管部门、省市房协会优质工程奖项或被评为省市行政主管部门、省市房协会“优秀开发企业”的企业，没有发生一般安全事故或发生死亡1人及以上安全事故，无消费者投诉，无不良行为记录的，可申请晋升；在本市行政区域范围内注册的企业在市外开发项目获奖，视同本省、市项目获奖认定。		
企业法定代表人（签名）： 企业公章： 年 月 日			

表七、获 奖 情 况

工 程 评 优	
迎检竞赛 类奖项	年 月 日

表八、信用等级申请、审批表

企业 申请	本企业申请诚信等级为： AAA☐ AA☐ A☐ B☐ 法定代表人：（签名） 企业公章： 年 月 日
初审 意见	经审查，该企业评价分值为_____符合 AAA☐、 AA☐、 A☐、 B☐开发业企业条件，同意上报。 （盖章） 年 月 日
专家 评审 组意 见	经审查，该企业评价分值为_____符合 AAA☐、 AA☐、 A☐、 B☐开发业企业条件，同意上报。 （盖章） 年 月 日
市住 建设 局审 定意 见	经审查，该企业评价分值为_____符合 AAA☐、 AA☐、 A☐、 B☐开发业企业条件，予以批准。 （盖章） 年 月 日

附件 2:

资料装订目录

序号	资料名称	页码	备注
一	申报表	/	
1	永州市开发企业信用等级评定申请表	/	
2	永州市开发企业信用等级综合评定指标及评分标准	/	
二	附件资料（单独成册）		
1	资料装订目录		
2	企业营业执照复印件		
3	资质证书复印件		
4	安全生产许可证或安全质量标准化证复印件		
5	2019-2020 年度开发业绩证明材料		
6	2019-2020 年度永州辖区内税务部门出具的税票或税务局出具的证明文件		
7	工商行政部门出具的近一年度守合同重信用证明		
8	2019-2020 年度获奖证书或文件（工程类）复印件		
9	2019-2020 年装配式建筑施工证明资料		
10	2019-2020 年度获得党委、政府表彰		
11	2019-2020 年度热爱社会公益事业的证明材料		
12	2019-2020 年度外拓产值（指本地企业在市外完成的开发业产值）		
13	体系认证证明材料		
14	安全质量标准化认证文件		

注：所有复印件（扫描件）提供原件核对

附件 3:

永州市房地产开发企业信用等级综合评价指标及评分标准

(基础分 100 分, 附加分 20 分) 须另设计

企业名称 (盖章):

评价 指标及 分值	评 分 标 准	企业自评分		评审 小组 综合 评分
		扣减 分数	实得 分数	
一、企业 资质条件 (20 分)	1、未在规定期限内办理企业名称、地址、人员、股权等资质变更手续的, 每次扣 2 分, 扣完为止; 2、净资产未达到主项资质标准扣 2 分; 3、职称的工程技术人员和经济管理人员人数未达到主项资质标准要求的扣 2 分; 4、本项最高 20 分, 最低 0 分。			
二、企业 信誉 (20 分)	1、商品房预售 (满分 7 分) (1) 按时办理预售许可, 无不良行为记录的计 7 分; (2) 未办理预售许可售楼, 被投诉后补办, 未造成不良后果的计 5 分; (2) 未办理预售许可, 以 VIP 卡等形式变相预售的计 0 分。			

评价 指标及 分值	评 分 标 准	企业自评分		评审 小组 综合 评分
		扣减 分数	实得 分数	
	2、广告（满分 7 分） （1）无不良行为记录的计 7 分； （2）以低于或高于网签备案价 10%以上销售的，计 5 分，20%以上记 0 分； （3）以不实低价欺骗性销售的计 0 分。			
	3、信访投诉（满分 6 分） （1）全年在市住建局信访零投诉的计 6 分； （2）每发生一起到市住建局投诉且处理不及时扣 1 分；越级到市信访局投诉的扣 2 分，扣完为止。			
三、合同 履约 (10 分)	1、重合同守信用（满分 5 分） （1）获得市级以上工商主管部门“重合同守信用”称号的计 5 分； （2）本项最高 5 分，最低 0 分。			
	2、合同履行情况（满分 5 分） （1）不按照招标文件或中标通知书订立合同的；或者订立与招标文件合同实质性内容相背离协议的，每起扣 1 分，扣完为止； （2）未按规定办理总包、分包合同备案的或未按规定签订合同的，每起扣 1 分，扣完为止； （3）因中标人原因未在规定期限内签订合同的，每起扣 1 分，扣完为止； （4）履行合同发生诉讼、仲裁并败诉的，每起扣 1 分，扣完为止；未履行合同发生诉讼的，本项计 0 分。 （5）本项最高 5 分，最低 0 分。			
四、遵规 守法 (20 分)	1、不良行为记录 （1）一般不良行为记录每起扣 5 分； （2）严重不良行为记录每起扣 10 分； （3）项目建设期间受到质安通报未及时整改的每次扣 2 分； （4）竣工验收资料未按期移交市城建档案馆的扣 5 分；			

评价 指标及 分值	评 分 标 准	企业自评分		评审 小组 综合 评分
		扣减 分数	实得 分数	
	2、日常考评 (1) 因市场行为受到建设、招投标主管部门通报批评或处罚扣 5 分/次； (2) 建设主管部门日常考评不合格的扣 5 分/次；			
五、劳动 关系和民 工工资发 放 (10 分)	1、维护农民工合法权益 (满分 5 分) (1) 建立农民工工资支付问题处置领导组织机构和工作机制，并配备相应的专 (兼) 职工作人员计 5 分； (2) 未建立相应机构和工作机制的扣 2 分，未配备相应人员的扣 2 分； (3) 按时发放农民工工资，有一起拖欠民工工资扣 2 分，扣完为止； (4) 本项最高 5 分，最低 0 分。 2、劳动关系及社会保险 (满分 5 分) (1) 严格履行与管理人员签订劳动合同，并督促项目劳务分包企业按规定签订劳动合，未签订劳动合同的，每发现一起扣 1 分，扣完为止； (2) 按照有关规定为企业职工办理基本社会保险。发现一起将劳保费挪作它用的扣 2 分；未足额缴纳养老保险的扣 2 分，未足额缴纳医疗保险的扣 2 分未足额缴纳工伤保险的扣 2 分，扣完为止。 (3) 本项最高 5 分，最低 0 分。			
六、服从 主管部门 管理 (10 分)	1、通报表扬 (满分 2 分) (1) 获市级以上 (含市级) 党委、政府、建设行政主管部门表彰加 2 分； (2) 本项最高 2 分，最低 0 分。 2、统计报表上报 (满分 2 分) (1) 按时上报统计报表，拒报、缺报扣 2 分，迟报扣 1 分/次，扣完为止； (2) 本项最高 2 分，最低 0 分。			

评价指标及分值	评分标准				企业自评分		评审小组综合评分
					扣减分数	实得分数	
	3、参加活动（3分） （1）积极参加政府和行业开展的各项活动和会议（如劳动竞赛、迎检等）计3分； （2）无故缺席建设主管部门组织的会议计0分，迟到、早退扣1分/次； （2）本项最高3分，最低0分。						
	4、服从管理（3分） （1）服从建设主管部门管理，完成建设主管部门安排的任务； （2）本项最高3分，最低0分。						
七、工程创优获奖（5分）	工程创优(满分5分) （1）获广厦奖5分/项； （2）获省、部级工程优质奖项3分/项； （3）获市级工程优质奖项：2分/项； （4）若同一工程获多项奖，按分值最高的计算； （5）得分按奖项累加，最高加5分。						
九、银行信誉（5分）	金融信用评级（满分5分） （1）市级以上银行（含市级）信用评级“AAA”计5分； （2）市级以上银行（含市级）信用评级“AA”计3分； （3）市级以上银行（含市级）信用评级“A”计1分； （4）未评级0分； （5）本项最高5分，最低0分。						
十、附加分（10分）	积极参加抢险救灾，热心社会公益事业（0-10分） （1）积极参加救灾抢险； （2）热心社会公益事业，积极参与扶贫帮困、捐资助学等； （3）本项最高10分，最低0分。						
基础分		附加分		总分		等级	