临夏州房地产开发企业分级评价及信用体系

建设实施办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为全面加强社会监督，促进行业自律，推进全州房地产市场信用体系建设，切实提高房地产开发企业诚信水平，营造诚实守信的市场环境，健全守信激励、失信惩戒机制，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《甘肃省城市房地产管理条例》等有关法律法规规定，结合全州实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房地产开发企业（以下简称开发企业）分级评定，是指对开发企业及其主要经营管理人员在从事房地产开发建设、销售经营等活动中市场行为进行综合评定分级，并依据评定级别实施分级管理。

第三条 本办法适用于在全州范围内从事商品房项目开发经营行为的本地开发企业，以及在外省、市注册，在临夏州范围内从事房地产开发经营的企业，实行统一评定、统一管理。

第四条 州住房和城乡建设局（以下简称州住建局）负责建立企业信用档案数据库及开发企业信用信息的采集、录入、计分、评级和公示工作。

第五条 开发企业应指定专人担任企业信用档案联络员，负责本企业各种信用信息的统计、上报、联络工作。联络员如有变更，需及时上报州住建局。

第二章 信用信息采集及管理

第六条 开发企业信用档案由开发建设情况档案、商品房销售情况档案、群众投诉档案组成。

第七条 企业信用档案数据库应包括以下内容：

（一）开发建设情况档案；

（二）商品房销售情况档案；

（三）群众投诉档案；

（四）信用评估值；

（五）信用等级；

（六）评价说明；

（七）评价依据；

（八）其他需要的材料。

第八条  开发建设情况档案由下列内容组成：

企业基本信息、开发企业资质证书等级、开发企业履职尽责、按期交房情况、许可的建设工程设计方案执行情况。

第九条 商品房销售情况档案由下列内容组成：

（一）企业售楼处证件公示情况；

（二）开发经营中存在的违法违规行为。

第十条 群众投诉档案主要由下列内容组成：

信用评级公布周期内群众信访投诉情况。

第十一条 信用档案的采集方式主要包括以下几个方面：

（一）企业自行申报。企业信用档案联络员对企业基本信息进行申报；

（二）日常检查采集。通过房地产开发行业事中事后监管对企业信用信息行为进行采集。

（三）对投诉较多的企业，重点开展信用信息收集工作。

第十二条 提供信用档案的企业应当保证提供的信用档案真实可靠、全面完整，并对其真实性负责；群众对房地产企业的投诉，投诉人应当提供有效身份证件及联系方式，并对投诉内容的真实性、合法性负责。

第三章 信用等级评定

第十三条 信用行为信息实行百分制管理，满分100分，优良行为予以加分，不良行为予以减分，评分标准（详见附表）。

第十四条 房地产企业的信用等级分为优秀、良好、一般、不良四个等级。

优秀信用行为企业（A级）：动态信用评估值85分以上；

良好信用行为企业（B级）：动态信用评估值70分至84分之间；

一般信用行为企业（C级）：动态信用评估值60分至69分之间；

不良信用行为企业（D级）：动态信用评估值低于60分。

第十五条 信用档案公示主要采用年度公示、半年公示、动态公示的方式，通过州政府政务服务网对开发企业信用信息评价结果进行公示。

第十六条 州住建局负责信用档案的异议申请受理。开发企业或公民（简称申请人）对信用评级结果有异议的，可在收到当期信用评级后15个工作日内，向州住建局提出重新评估的书面申请，并提供相关证明材料。

州住建局在收到书面申请后5个工作日内进行复核，经调查落实，原信用档案确实有误的，州住建局应予以更正，并在原公示的范围内予以公告，经核查无误的，及时将复核结果告知申请人。

第四章 信用分级管理

第十七条 开发企业信用等级作为对其实行守信激励、失信惩戒的依据。

第十八条 州住建局会同州政府相关部门按照信用评价等级，对开发企业实施监管和服务。

（一）对信用等级为A级的开发企业，实行信用奖励机制：

1.信用等级为A级的开发企业列为重点扶持企业；

2.开发企业全年处于A级，次年初由州房地产协会颁发年度信用等级A级奖牌，全州范围内通报表扬；

3.实行直接挂钩、重点跟踪服务制度；

4.设立绿色通道，对其办理各项审批手续简化程序，提高工作效率，提供帮办、代办等跟踪服务；

5.鼓励金融机构增加对其贷款授信，并提供多种金融服务；

6.优先推荐参与保障性住房建设；

7.在商品房预售资金监管方面，依据国家、省、州有关法律法规和政策，适度放宽；

8.在参与国家和省、州评比表彰中，予以优先推荐；

（二）对信用等级为B级的开发企业，实行信用激励机制：

1.设立绿色通道，对其办理各项审批手续简化程序；

2.鼓励金融机构提供多种金融服务；

3.推荐参与保障性住房建设；

4.在商品房预售资金监管方面，依据国家、省、州有关法律法规和政策，适度放宽；

（三）对信用等级为C级的开发企业，实行信用限制机制：

1.对其发出信用警告，不推荐参与保障性住房建设；

2.建议降低其可承担房地产项目的建设规模；

3.列入重点监管范围；

4.在商品房预售资金监管方面严格管理。

（四）对信用等级为D级的开发企业，实行信用警示机制：

1.对其发出信用警示；

2.建议降低其资质等级，依法限制其开发经营范围；

3.列入重点监管范围；

4.在商品房预售资金监管方面严格管理；

5.建议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；

6.法定代表人、经营管理人员接受开发建设专业法律法规和政策培训；

开发企业全年处于D级，列入失信企业名单，建议在资质证书延续时不予换证。

第十九条 建立企业主要管理人员不良记录档案库。C、D级企业的企业法定代表人、总经理及直接责任人员的有关情况记入开发企业主要经营管理人员的不良记录档案。如由以上限制人员担任开发企业股东、法定代表人或高层管理人员，则该企业信用等级向下调整一级。

第五章 附 则

第二十条 在临夏州注册备案，在州外从事房地产开发经营的企业，其项目所在地政府和行政机关通报我州的良好信息和不良信息可记入临夏州开发企业信用分级评定系统。

第二十一条 开发企业基本情况自成立之日起填报，开发项目情况自取得国有土地使用证起填报，企业及项目的良好信用信息和不良信用信息自实施之日起计分。

第二十二条 信用信息提供部门、信用等级核定部门及其工作人员应当认真履行职责，保证开发企业信用分级评定的公平、公正与公开。对徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，按有关规定予以问责处理；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 各县（市）可以参照本办法另行制定本辖区开发企业信用分级评定管理细则。

第二十四条 本办法自\*\*年\*\*月\*\*日起实施，有效期3年。有效期届满根据实施情况依法评估修订。