

关于印发《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》 的通知

-
-

山东省住房和城乡建设厅

山东省发展和改革委员会

山东省自然资源厅

山东省市场监督管理局

山东省公安厅

山东省高级人民法院

中国人民银行济南分行

国家税务总局山东省税务局

中国银行保险监督管理委员会山东监管局

关于印发《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》的通知

各市住房城乡建设局、住房公积金管理中心、发展改革委、自然资源和规划局、市场监督管理局、公安局、税务局，各市法院，人民银行（山东省）各市中心支行、分行营业管理部，各市银保监分局：

为规范我省房地产开发市场秩序和房地产开发企业经营行为，加强房地产开发企业信用信息管理，根据国家、

省有关企业信用建设和房地产开发企业管理的法律法规和政策规定，省有关部门研究制定了《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》。现印发给你们，请遵照执行。

各市要尽快按照本办法有关规定，对本市房地产开发企业信用信息管理规定作出调整和完善，推动全省尽快实现统一的房地产开发企业信用信息管理体系。在执行过程中有何问题，请及时与省住房城乡建设厅等相关部门联系。

山东省住房和城乡建设厅 山东省发展和改革委员会

山东省自然资源厅 山东省市场监督管理局

山东省公安厅 山东省高级人民法院

中国人民银行济南分行 国家税务总局山东省税务局

中国银行保险监督管理委员会山东监管局

2019年11月28日

山东省房地产开发企业信用信息管理 暂行办法

第一章 总则

第一条 为加强房地产开发企业信用信息管理，强化信用约束，构建以信用为核心的新型房地产市场监管体制，规范我省房地产市场秩序和房地产开发企业经营行为，促进全省房地产开发行业健康发展，根据《企业信息公

示暂行条例》《城市房地产开发经营管理条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省城市房地产交易管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省公共信用信息管理办法》等法规、规章和国家、省有关政策规定，结合我省房地产开发行业实际，制定本办法。

第二条 本办法所称信用信息,是指本省行政区域内房地产开发企业及其法定代表人、实际控制人、董事和相关负责人在开发经营活动过程中产生的与信用状况有关的信息。

第三条 房地产开发企业信用信息的归集、共享、应用及管理活动，适用本办法。

第四条 信用信息归集、共享、应用及管理应当按照社会信用体系建设需要，以行业监管、行业自律、工程质量、服务质量、合同履约的信用信息为重点，遵循合法、安全、及时、准确的原则，保证信用信息的真实性、合法性、时效性和完整性；不得危害国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，不得泄露国家秘密，不得侵犯商业秘密和个人隐私。

第五条 省住房城乡建设厅负责指导全省房地产开发企业信用信息管理及制度建设等工作，统筹建设房地产开发企业诚信管理服务平台。

第六条 各市、县（市、区）住房城乡建设主管部门负责本地区房地产开发企业信用信息的归集、共享、应用、管理及有关制度的细化落实等工作。会同有关部门实施守信联合激励和失信联合惩戒。

第七条 各级住房城乡建设主管部门应当通过新闻报道、专题专栏等形式，积极宣传和普及房地产开发企业信用知识，弘扬诚信文化，营造诚信的舆论环境和社会氛围。

第二章 信用信息的组成

第八条 房地产开发企业信用信息由基础信息、良好信用信息、不良信用信息、严重不良信用信息组成。

第九条 基础信息由企业基础信息和执（从）业人员基础信息组成。

企业基础信息包括企业注册登记的基本情况、社会统一信用代码、取得的行政许可情况、资质情况、经营业绩、合同履行情况、工程及服务质量、行政机关依法进行专项或者周期性检验的结果等。

执（从）业人员基础信息包括执（从）业人员身份信息、担任职务、从业资格、执业经历、业绩等。

第十条 良好信用信息主要包括以下内容：

（一）获得市级及以上政府房地产相关表彰的；

（二）获得市级及以上住房城乡建设、市场监管、税务主管部门或省级以上房地产业协会、建筑业协会表彰、奖励的；

（三）积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献，受到县级以上人民政府通报表扬或表彰的；

（四）取得房地产开发方面成果创新，获得省级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的；

（五）国家和省规定的其他可以列入守信联合激励对象名单的情形。

第十一条 不良信用信息主要包括以下内容：

（一）企业违反法律法规，受到县级以上住房城乡建设主管部门行政处罚、处理的；

（二）企业违反本行业规范、公约的；

（三）企业侵害消费者合法权益的；

（四）企业执（从）业人员因房地产执业违法违规行为被记入失信信息的。

（五）法律、法规、规章规定可以记入的其他不良信用信息。

第十二条 严重不良信用信息主要包括：

（一）企业或执（从）业人员对抗行政主管部门管理或拒不执行行政主管部门管理决定的；

（二）企业严重违法违反法律法规，造成恶劣影响的；

（三）企业引发工程质量安全事故，造成严重后果或恶劣影响的；

（四）企业被司法机关查实为恶势力、恶势力犯罪集团、黑社会性质组织的，或企业执（从）业人员被司法机关查实为恶势力、恶势力犯罪集团、黑社会性质组织成员的；

（五）企业执（从）业人员因房地产执业违法行为被追究刑事责任的；

（六）法律、法规、规章规定可以列入失信联合惩戒对象名单的其他情形。

第十三条 若房地产开发企业有控股（或实际控制其开发经营行为的）母公司，不论其母公司是否为房地产开发企业，均作为房地产开发企业的信用主体，并同步将该企业产生的信用信息记录到其母公司名下；若房地产开发企业有控股（或实际控制开发经营行为的）房地产开发子公司，同步将该企业产生的信用信息记录到其子公司名下。因母子公司关系记录的信用信息，暂不公开，不推送至其它信用信息平台。

房地产开发企业委托承销机构代理销售商品房的，承销机构在代理销售该项目过程中，因违法违规行为产生的负面信用信息，视同开发企业违法违规，计入该房地产开发企业信用信息。

第十四条 房地产开发企业产生的信用信息，同时记入该企业法定代表人、实际控制人、董事、相关负责人和直接责任人（以下简称“相关责任人”）的信用信息。企业执（从）业人员个人信用信息同时记入企业的信用信息。

第三章 信用信息的归集

第十五条 市、县（市、区）住房城乡建设主管部门负责归集房地产信用信息。信用信息来源包括房地产开发企业及执（从）业人员的填报信息、主管部门行业监管和执法检查信息、共享其它部门及行业组织的执法或管理信息。

第十六条 市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应当依托省政务信息资源共享交换平台，提取同级人民银行、自然资源、市场监管、税务、公安、法院等部门共享的行业信用信息，暂不能通过共享交换平台获取的，应当及时向同级有关部门及行业组织、房地产开发企业及执（从）业人员征集辖区内行业信用信息，并及时将相关信用信息整理、审核，录入到房地产开发企业信用信息数据库。

第十七条 市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应自房地产市场各方主体信用信息形成之日起 7 个工作日内录入，并依法对社会公开。有关部门及社会组织认定的

房地产市场各方主体信用信息，同级住房城乡建设主管部门应当自知悉之日起 7 个工作日内录入。

第十八条 对跨区域经营的房地产开发企业及执（从）业人员，由项目所在地住房城乡建设主管部门负责征集、录入相关的信用信息。

第十九条 信用信息的录入，应当以已具备法律效力的文书或其他有效证明文件为依据。

第二十条 各级住房城乡建设主管部门对所征集的信用信息的原始数据按规定保存，不得擅自修改。

第二十一条 通过加强房地产开发企业诚信管理服务平台与省公共信用信息平台、国家企业信用信息公示系统、省政务服务平台的融合，实现本办法所规定的信用信息与人民银行、自然资源、市场监管、税务、公安、法院等部门及行业组织无障碍交换、共享和共用。

第二十二条 省级房地产开发企业诚信管理服务平台正式使用前，各地可暂通过公文上报等信息上报渠道将有关信用信息报省住房城乡建设厅。

第四章 信用信息的披露

第二十三条 信用信息的披露以主动公开为原则，法律、法规另有规定的除外。

依照法律、法规和规章规定应当主动公开的，不涉及国家秘密、商业秘密，个人隐私的市场信用信息，无需房地产开发企业信用主体授权即可公开披露。

第二十四条 省、市、县住房城乡建设主管部门应通过平台网站、移动终端或服务窗口等途径向社会提供便捷的查询服务。未经信用主体书面授权，不得查询其非公开的社会信用信息，法律、行政法规另有规定的除外。房地产开发企业信用主体享有查询自身信用信息的权利。

第二十五条 房地产市场各方主体的信用信息公开期限为：

（一）基本信息长期公开。

（二）良好信用信息公开期限为 2 年，自信息录入并公开之日起计算。

（三）企业不良信用信息和严重不良信用信息（以下简称“失信信息”）的公开期限为 5 年，自信用信息形成之日起 7 个工作日内录入并公开，自处罚执行完毕或失信行为（事件）整改完成之日起计算。

（四）企业相关责任人失信信息的公开期限与企业失信信息的公开期限一致。

（五）企业及其相关责任人良好信用信息存在有效期限，且高于 2 年的，良好信息公开期限与其有效期限一致；

企业及其相关责任人失信信息存在有效期限，且高于 5 年的，失信信息公开期限与其有效期限一致。

第二十六条 信用信息公开期限届满后，由原列入部门将该信息从公开或者查询界面删除，转入房地产市场各方主体信用档案长期保存，不得对外公示或者提供查询，并不再作为信用评价的依据。公开的信用信息按照有关程序同级推送至“信用山东”、“国家企业信用信息公示系统”等公众信用平台。

第二十七条 表扬奖励、行政处罚及处理经行政复议、行政诉讼以及行政执法监督被变更或被撤销的，负责归集、录入的住房城乡建设主管部门应及时变更或删除相关信用信息，及时予以公布，并同步推送至同级公共信用信息平台。

第二十八条 行业组织可以根据与住房城乡建设主管部门签订的协议共享信用信息，共享依法不能公开的信用信息，应当取得房地产开发企业信用主体的书面授权。

第五章 信用等级的评价

第二十九条 实施开发企业信用动态评价，采取信用记分制。信用分值=信用基础分+优良信息得分-不良信息分值。

第三十条 房地产开发企业一级资质的企业信用基础分为 130 分；房地产开发企业二级资质的企业信用基础分为 120 分；房地产开发企业三级资质的企业信用基础分

为 110 分；房地产开发四级资质、暂定资质企业及无资质的开发企业控股（或实际控制其开发经营行为的）母公司信用基础分为 100 分。

第三十一条 信用评价按照《山东省房地产开发企业信用评价标准》（见附件）开展。开发企业同一信用信息计算加、减分时只计算最高加分项和最高减分项，不重复计分。各方主体信用信息录入时，自动比对信用评价标准，对企业信用分值进行加减分，并依据信用分值和等级评价标准确定企业信用等级。

第三十二条 开发企业信用等级分为 AAA、AA、A、B、C 五个等级。

（一）AAA 级。信用评价分值不低于 140 分；评价时点前一年内无不良信用信息。

（二）AA 级。信用评价分值不低于 130 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 10 分。

（三）A 级。信用评价分值不低于 100 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 20 分。

（四）B 级。信用评价分值不低于 80 分；评价时点前一年内不良信用信息减分累计不超过 40 分。

（五）C 级。达不到 B 级标准，或认定有“严重不良”信用行为被一票否决的。

第六章 评价结果的使用

第三十三条 信用评价等级结果的使用按如下规定执行：

（一）AAA 级企业，列入守信联合激励对象名单，建议相关单位给予政策扶持；根据实际情况在“双随机、一公开”、行政许可中免除实地检查和原件核验；优先享受绿色通道、容缺受理、告知承诺制等行政便利措施，并可进一步缩短办理时间；预售资金监管留存比例可降低 5 个百分点；在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐；具备推荐全省房地产开发企业诚信 100 强资格；企业执（从）业人员优先推荐行业内各项优秀、先进评选；作为全省金融机构贷款审核的重要参考。

（二）AA 级企业，根据实际情况在“双随机、一公开”、行政许可中免除实地检查和原件核验；预售资金监管留存比例可降低 3 个百分点；在行业内表扬奖励、试点创新等方面，行政主管部门、行业协会优先推荐。

（三）A 级企业，按照有关法律法规和政策规定正常监管。

（四）B 级企业，列入重点关注对象，为日常监督检查工作中重点检查企业，企业法人代表或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过 3 个月），在整改期间不得承接新的保障性住房建设；取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便

利措施；在省、市、县日常监督检查活动中，列为必检企业；须到企业现场核查企业资质延续审查；预售资金监管留存比例提高 10 个百分点，严格预售资金使用的审批管理；限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门通报情况，进行风险提示。

（五）C 级企业，列入失信联合惩戒对象“严重不良”，企业法定代表人或主要负责人须到当地主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过 6 个月）；不得承接新的保障性住房建设；取消已经享受的绿色通道、容缺受理等行政便利措施；依法依规采取行政性约束和惩戒措施，在省、市、县日常监督检查工作中列为必检企业，增加检查频次；从严审核行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、预售许可证等发放，限制新增项目审批、核准；适当提高预售许可条件，预售资金监管留存比例提高 20 个百分点，严格预售资金使用的审批管理；限制申请财政资金或者政策支持；不得参与行业内各项优秀、先进评选活动；行政主管部门、行业协会向有关部门和银行业金融机构通报情况，进行联合惩戒或风险提示，禁止企业参加新的土地招拍挂出让；行政主管部门、行业协会将企业控股（或实际控制其开发经营行为）母公司有关情况通报其注册地主管部门或省

住房城乡建设厅，母公司负责人须到注册地主管部门或省住房城乡建设厅说明情况，并在全省房地产开发子公司范围内举一反三、自查自纠。

第三十四条 通过建立个人信用记录数据库，对产生失信信息企业的相关责任人采取相应措施，使惩戒措施落实到人。

（一）约谈 C 级企业相关责任人。

（二）被认定有严重不良信用信息的企业，撤销相关责任人行业内荣誉称号，禁止其参与评优评先。

（三）计入相关责任人失信信息。

第三十五条 房地产开发企业信用评价等级信息要在房地产开发企业诚信管理服务平台和各市住房城乡建设局官方网站公开，并同步推送到同级公共信用信息平台。企业信用等级报告可随时查询、打印。

第三十六条 与开发企业、开发项目有关的行政许可事项划转至行政审批主管部门的，地方各级各有关部门要与行政审批主管部门建立健全信用信息互通共享和失信联合惩戒机制，及时主动推送信用信息评价结果和严重不良信用信息，行政审批主管部门要严格按照本办法规定履行有关行政许可职权。

第七章 信用主体的权益

第三十七条 各级住房城乡建设主管部门及其工作人员，不得违法提供、披露、使用和买卖信用信息，不得篡改、虚构、泄露和窃取信用信息。

第三十八条 房地产行业信用主体有权知晓其信用信息的采集、归集、使用等相关情况，以及其信用评价的信息来源和变动理由。

第三十九条 房地产行业信用主体认为其信用信息的归集、保存或者提供，存在错误、遗漏等情形或者侵犯其商业秘密、个人隐私及其他合法权益的，可以向认定该信用信息的住房城乡建设主管部门提出异议申请，并提交相关证明材料。住房城乡建设主管部门应当在异议申请之日起5个工作日内进行核查，经核查需要更正信用信息的，认定该信用信息的住房城乡建设主管部门要及时更正，并报省住房城乡建设厅。

异议申请处理期间，应当对异议信息进行标注。

第四十条 在失信信息公示期限内，信用主体在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。符合信用修复条件的，信用主体可以按照规定向作出失信行为认定的部门或单位提出申请。符合信用修复规定的，受理单位应在规定期限内，作出信用修复决定，共

享或抄送给同级住房城乡建设主管部门，由住房城乡建设主管部门缩短其失信信息披露期限，并按照有关程序同级推送至“信用山东”、“国家企业信用信息公示系统”等公众信用平台，相应缩短其失信信息披露期限。

不良信用信息的披露期限可缩短至不少于 1 年；严重不良信用信息的披露期限可缩短至不少于 3 年。

第四十一条 各级住房城乡建设主管部门要建立健全保护信用主体合法权益的工作机制。

省住房城乡建设厅负责统筹建立健全全省保护信用主体合法权益工作机制，接受有关信用主体对市、县（市、区）住房城乡建设部门在信用主体合法权益保护方面的投诉，并做好调查处理。

市、县（市、区）住房城乡建设部门应向社会公布服务电话，负责受理信用信息的查询、异议、信用修复以及守信信息删除申请，依法及时予以处理，并将处理结果告知申请人。

第四十二条 省住房城乡建设厅随机对各市信用信息评价结果进行抽查核验，评价结果存在问题的，通知信息评价单位对评级结果进行修正。

第八章 附 则

第四十三条 在信用评价管理工作中，相关管理机构及其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，违者依照相关规定处理。

第四十四条 本办法由省住房城乡建设厅负责解释。

第四十五条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2021 年 12 月 31 日。

附件：山东省房地产开发企业信用评价标准

