

# 威海市住房和城乡建设局

2024-37

## 关于开展 2023 年度全市房地产开发企业 信用评价工作的通知

各区市住建局，国家级开发区建设局，南海新区建设局，各有关部门和单位，市房地产业协会，各房地产开发企业：

为推进房地产开发企业诚实守信经营，维护购房者合法权益，促进行业平稳健康发展，按照《关于贯彻执行鲁建房字[2019]37号文件进一步加强我市房地产开发企业信用信息管理的通知》（威建发[2020]15号）的工作要求，开展 2023 年度全市房地产开发企业信用评价工作，现将有关事项通知如下：

### 一、评价范围、评价期

在我市从事开发经营活动的房地产开发企业（含外地来威开发企业分公司），须全部参加信用评价活动。评价期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

### 二、评价原则

本着公开、公平、公正的原则，对房地产开发企业在开发建设、合同履行、产品质量、合法经营、社会责任等方面信用记录、信用能力、信用建设进行全面评价，确定企业信用等级。

### 三、评价内容、计分和定级

对房地产开发企业的良好信用信息、不良信用信息和严重不良信用信息等 3 个方面进行评价、计分，依据评价计分结果定级。

房地产开发企业信用记分 = 良好信用信息得分 - 不良信用信息得分。

依据评价计分结果，房地产开发企业评定为 AAA、AA、A、B、C 五个等级。原则上，AAA 级企业占 10%，AA 级占 20%。评价期内新成立、尚未取得业绩的企业，原则上核定为 A 级。不参加评价的企业，原则上核定为 B 级及以下。评价得分为负数的，不得评为 A 级及以上。信用等级有效期为 1 年（自公布之日起计）。

#### 四、组织方式、工作程序

##### （一）组织方式

市住建局牵头统一组织，各区市住建部门、各有关主管部门和单位、市住房保障公共服务中心、市房地产业协会按照职责分工开展工作。各有关单位将信用评价工作联系人名单（见附件 3），于 2024 年 2 月 5 日前通过威海电子政务办公平台发送至威海市房地产业协会。各区市住建部门汇总辖区内房地产开发企业的联系人名单（见附件 4），于 2024 年 2 月 8 日前通过威海电子政务办公平台发送至威海市房地产业协会。

##### （二）工作程序

1. 申报。采取自主申报方式。房地产开发企业填写《威海市房地产开发企业信用评价良好信用信息统计表》（见附件 2）中企业自评的分值，形成信用评价初步结果，将附件 2 以及相关证明

材料提报给各区市住建部门。数据提报的有效时间截至 2024 年 3 月 8 日。

2. 评价。1. 初审。各区市住建部门依据《威海市房地产开发企业信用评价标准(2024 年版)》(见附件 1),对开发企业提报的《威海市房地产开发企业信用评价良好信用信息统计表》,结合提报的证明材料进行审查,做好实地检查,提出初审意见,并于 3 月 22 日前通过“威海市房屋交易与产权管理平台”上传相关资料,提交给市房地产业协会。2. 复核。市房地产业协会会同市住房保障公共服务中心对初审意见进行汇总,并做好复核工作。3. 评审。市房协组织成立评审专家组,会同有关主管部门和单位对复核意见进行审查,对企业进行综合考评,提出评审意见报市住建局。

3. 公示。市住建局将评审意见在征求相关部门意见后,形成信用评价结果,并按程序予以公示,公示期不少于 7 个工作日。

4. 异议处理。企业在公示期内有异议的,可向市住建局提出复审申请,由市住建局组织专家组复审,复审变更结果重新公示。

5. 公布。公示结束后,市住建局形成全市房地产企业信用评价结果通报,统一在市住建局、市房地产业协会官方网站及主流媒体公布。

6. 信用评价结果使用。按省和我市有关规定执行。

附件: 1. 《威海市房地产开发企业信用评价标准》

2. 《威海市房地产开发企业信用评价良好信用信息统

计表》

3. 2023 年度房地产开发企业信用评价部门联系人名单

4. 2023 年度房地产开发企业信用评价企业联系人名单

联 系 人：刘光超 鞠慧

联系电话：5288790 5288791 13371185038

威海市住房和城乡建设局

2024年2月1日



附件 1

威海市房地产开发企业信用评价标准  
(2024 年版)

(一) 良好信用信息评价标准

序号	良好信用信息及计分标准	最高得分
1	企业及时、如实填报相关统计信息和信用信息的，2 分/次	10
2	企业经营年限：不足 1 年不得分，每达到 1 年得 0.5 分。	5
3	企业评价期内累计竣工面积，不足 1 万平方米不得分，每达到 1 万平方米加 2 分。	10
4	评价期内签订网签合同面积，不足 1 万平方米不得分，每达到 1 万平方米加 2 分。	12
5	评价期内销售率（网签合同面积÷（取得预售许可和现售备案的面积和）*100%），大于等于 90%得 5 分，80%(含)至 90%得 4 份，70%（含）至 80%得 3 分，60%（含）至 70%得 2 分，50%（含）至 60%得 1 分，50%（含）以下不得分。	5
6	开发效率（项目竣工时间－项目开工时间）：小于等于 3 年得 4 分，3 年至 4 年（含）得 3 分，4 年至 5 年（含）得 2 分。	4
7	企业、经营项目、主要负责人获得住房和城乡建设部、省级人民政府表彰的，15 分/项。	30
8	企业、经营项目、主要负责人获得省级住建、市场监管、税务行政主管部门、市人民政府表彰的，10 分/项。	20
9	企业、经营项目、主要负责人获得市级住建、市场监管、税务行政主管部门或省级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的，7.5 分/项。	15
10	企业、经营项目、主要负责人获得县级住建、市场监管、税务行政主管部门或市级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的，5 分/项。	10
11	企业、主要负责人积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献。捐款 1 万以下 2 分，捐款 1-5 万 3 分，捐款 5-10 万 6 分，捐款 10 万以上 8 分。	8
12	企业、主要负责人取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得省级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的，3 分/项。	6

13	企业被税务部门评定为信用最高等次的	5
14	企业被银行信用评价系统评定为信用最高等次的	5
15	企业实行商品房买卖合同电子签约的，1分/份合同	15
16	企业开展交房即办证的，5分/项目	10
17	企业建设的小区智慧化建设达到5星级标准的，得5分/项目；达到4星级标准的，得3分/项目；达到3星级标准的，得1分/项目。	10
18	星级认定：建筑面积每1万平方米，通过三星级认定加1分，二星级认定0.5分，1星级认定加0.3分；	5
19	预制装配化：建筑面积每1万平方米0.5分。	5
20	采用精装化入户大堂或公建化外立面较好的加5分	5
21	纳税额每300万加1分。	15
22	履行市房协会员责任的会员企业。会员单位2分，理事单位3分，监事单位3分、常务理事单位4分，监事长单位4分，副会长、会长单位5分。	5
23	企业连续3年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的，得10分	10

## (二) 不良信用信息评价标准

评价指标		不良信用信息	扣分标准
企业基本信息	基本信用	企业不及时报送统计和信用信息，或所报送的统计和信用信息中存在虚假信息的。	10 分/次
		企业未及时到各级住建部门或行政审批部门办理验证、换证、备案、注销、撤销、变更的。	5 分/次
		企业在申请行政审批等事项以及公证和法律事务中提供虚假材料、弄虚作假的。	20 分/次
		企业超越资质等级承担房地产开发项目，由区市级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正的。	30 分/项目
		企业被税务机关认定为“非正常户”，或被市场监管部门列入经营异常名录的；违反行业组织章程、自律公约，受到行业社会组织通报、批评的。	5 分/次
企业项目开发信用	土地信用	企业存在在国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动中存在弄虚作假、隐瞒不良行为记录、购地资金来源违规、恶意过高过低报价、相互恶意串通中标、采用不正当手段诋毁排挤其他竞买人、不遵守招标拍卖挂牌出让会场纪律扰乱出让秩序等行为的；存在竞得土地后不及时签订土地出让合同、不按时缴纳土地出让价款、不履行成交确认书约定的其他义务等行为的；存在不按照合同约定按期开工建设、因用地主体原因造成土地闲置、出让期届满不申请续期等违反合同约定等行为的；或未批先建、违法占地、擅自改变土地用途或容积率、非法转让土地使用权等违法违规用地行为的。	20 分/项目
	工程许可信用	企业在评价期内，在办理《建设用地规划许可证》、《不动产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等建设手续过程中，出现未按规定办理或有其它违反建设程序的行为。	5 分/项目
	工程招标信用	企业在评价期内，工程招标过程中发现发生以下情况的：未按规定进行招标；迫使总包不合理接受分包；肢解项目进行招标；企业与供应商进行标前谈判，或中标后就实质性条款进行谈判并更改；违反招标规定的其它情形。	10 分/项目
	项目意见书信用	企业在评价期内，未经主管部门批准，擅自变更《房地产开发项目建设条件意见书》中约定的条件进行房地产开发经营的。	10 分/项目
	项目管理	企业在评价期内，未按规定办理相关手续，擅自转让房地产开发项目的；擅自变更项目已批准的规划设计或项目性质的；未按相关部门批准的施工图文件进行开发的。	10 分/项目
企业建设阶段信用	资金管理	企业拖欠工人劳动报酬 10 万元以下的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款、检测费或甲方供材 100 万元以下的	10 分/项
	合同信用	企业拖欠工人劳动报酬 10 万元以上的，拖欠社会保险、银行贷款、工程款、合同款、检测费或甲方供材 100 万元以上的。	20 分/项
	质量信用	企业在评价期内，工程建设过程中发生以下情况：原材料和配套设备未进行规定检验的；施工过程隐蔽工程合格证不齐全；在项目建设过程中，不按规	10 分/次

		范建设，明示或暗示勘察、设计、施工、监理等单位违反国家有关规定和强制性标准降低工程质量的；明示或暗示设计或施工单位使用国家明令淘汰的、不合格的建筑材料、构配件、设施设备；工程存在质量问题而未依法及时解决，造成恶劣影响的；发生违反法律法规的其它质量问题。	
	进度信用	企业在评价期内，存在因企业原因明显拖延工期或不合理赶工期的项目。	5分/项目
	安全信用	企业在评价期内，安全管理过程中发生以下情况：企业未及时履行法定责任，发生一般工程（产品）质量、安全责任事故的；项目未按要求制定安全技术措施；违反法律法规规定造成安全事故隐瞒不报的。	10分/项目
	文明施工信用	企业在评价期内，发生以下情况：项目土石方和渣土开挖、堆放及施工现场围挡等不规范的；项目建设在城市环保、市容、环卫、绿化、市政设施管理等方面存在违规行为的；未按扬尘治理相关规定落实扬尘措施的。	5分/项目
	竣工验收信用	企业在评价期内，发生以下情况：企业开发未按规定办理竣工验收备案、项目竣工验收不合格或者对不合格按合格验收交付使用的；测绘面积不实，侵害购房人权益的。	30分/项目
	工程档案信用	企业在评价期内竣工的项目，未按规定报送工程竣工档案的。	5分/项目
企业销售阶段信用	销售推广信用	企业在评价期内，每项目在租售推广过程中，出现下列情况：未取得商品房预售许可证发布售房或含有销售内容广告；销售广告未按规定载明开发企业名称、预售许可证号和代理销售房地产的中介服务机构名称；销售广告利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果误导消费者；销售广告含售后包租或变相售后包租等承诺内容；销售广告中含有封建迷信内容，有悖社会良好风尚；商品房销售广告中存在价格、面积等欺诈现象；商品房广告涉及虚假装修装饰内容；广告中出现融资或者变相融资的内容，含有升值或者投资回报的承诺；广告中含有为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。	5分/次
	预售限售信用	企业以不正当手段取得商品房预售许可证，或未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房，向买受人收取或者变相收取费用的。	30分/项目
		企业未按规定办理商品房网上合同签约备案的。	5分/合同
		企业在评价期内，发生以下情况：企业诱导购房人规避房地产市场监管措施或承诺违规办理相关业务的；采取返本销售或者变相返本销售以及为买受人垫付首付或者以分期等形式变相垫付首付的；泄露或者不当使用客户信息的；委托没有资格的机构代理销售商品房的；捂盘惜售或者变相囤积房源的；未按照明码标价有关规定销售商品房的；采取售后包租或者变相售后包租方式销售商品房。	10分/项目
		取得商品房预售许可证后，未在10日内公开全部房源，一次性对外销售。	5分/项目
		预售已抵押的商品房，未通知抵押权人或未将抵押情况告知买受人。	10分/次
		销售现场未按规定进行信息公示的。	10分/项目
		企业在销售过程中未按规定向业主出示《购买新建商品房须知》的。	2分/次
		未按规定向买受人明示《商品房销售管理办法》《商品房买卖合同示范文本》《城市商品房预售管理办法》《前期物业服务合同》和《临时管理规约》。	2分/次



		企业发布虚假房源信息和广告，或通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的；拒绝购房人使用公积金贷款。	20 分/项目
		企业未按照规定的现售条件现售商品房的。	20 分/项目
		企业未按规定使用新版住宅《质量保证书》和《使用说明书》的。	5 分/项目
		房屋销售价格高于办理预售许可时的备案价格，或恶意降价扰乱市场行为。	6 分/项目
		企业未按照车位租售方案出售及出租车位的。	10 分/次
		未在销售公共场所醒目位置对“五证”、房屋销售状态等内容进行公示，未明码标价，未“一套一标”。	5 分/项目
		企业未按规定将商品房预售资金存入银行监管账户的或变相逃避预售监管资金；不按规定使用商品房预售款，将预收款挪作他用的。	20 分/项目
		企业因违反法律法规，或未按合同履行，造成不良社会影响的；以附加文本等形式，免除自己责任、加重购房人责任，或排除购房人合法权利的。	20 分/项目
		因开发企业自身原因，导致未按规定办理商品房网上签约或签约后 30 日内未能办理预销售合同登记备案。	5 分/次
	合同履约信用	企业评价期内，每项目在租售履约过程中，如出现下列情况：商品房买卖合同及补充约定显失公平；签订商品房买卖合同及其补充协议时，未采取合理方式提请房屋买受人注意免除或者限制其责任的条款；企业延迟交房，且不按合同支付买房人延期交房补偿；企业延迟为买受人办理房屋所有权证书，且不按合同支付买房人延迟办理房地产权证书补偿；交付物业时，项目有甩项，或仍使用临时水电、或住宅区配套设施不具备交付使用条件；商品房交付后，经工程质量监督单位复核属实的质量问题，不予妥善处理。	30 分/项目
企业前期物业管理信用	前期物业管理信用	企业在评价期内每项目在前期物业管理过程中，如出现下列情况：住宅物业在取得商品房销售许可证之前，未按规定通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的；房屋销售时，未按规定要求房屋买受人对遵守《临时管理规约》予以书面承诺的；未按规定分摊尚未售出商品住宅应当承担的维修和更新、改造费用的；未按规定履行物业承接查验义务的，或向业主书面告知物业承接查验备案情况的；未按规定向前期物业服务企业移交物业综合验收档案资料、业主档案资料、物业管理用房办理相关备案手续的。	10 分/项目
		擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途且限期未改正的；擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备、公共绿地的所有权或者使用权的；未按规定配置必要的物业管理用房且限期未改正的。	20 分/项目
		企业未依法履行商品房保修责任，情节严重的。	20 分/项目
		企业未按规定缴存首次住宅专项维修资金的。	20 分/项目
企业履行社会责任信用	投诉处理	因企业原因，对于投诉处理不及时，拒不履行法定义务、拒不承担赔偿责任，造成恶劣影响的。	30 分/项目
	关联信用	企业相关责任人因不良信用信息行为，被记入失信信息的。	40%企业分值/人次
		企业相关责任人因严重不良信用信息行为，被记入失信信息的	10 分/人次
		企业控股的房地产开发企业发生不良信用信息行为的；房地产开发企业的控	50%分值/

		股母公司有不良信用信息行为的。	项
		企业控股的房地产开发企业发生严重不良信用信息行为的；房地产开发企业的控股母公司有严重不良信用信息行为的。	20 分/项
其他	其他信用	企业有其他违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织等认定、通报、披露、处罚的；	5 分/次
		企业违反法律法规或有关规定被责令整改，但拒不整改或整改不到位。	20 分/次
		企业违反法律法规或有关规定，应当开具发票而未开具发票的。	5 分/次

### (三) 严重不良信用信息评价标准（一票否决）

序列	严重不良信用信息
1	企业严重违法违反法律法规、国家及地方标准、规范，被行政机关、法律法规授权的具有管理公共事务职能的组织处罚，或严重违法违反行业组织章程、自律公约，受到行业组织联合制裁的，或被市场监管部门列入严重违法失信企业名单的；被税务机关认定为“非正常户”，并且存在欠税、发票结存或依法被认定骗税、偷逃税费的。
2	企业拒不执行行政处罚、行政强制决定，或生效司法判决的；拒不接受依法行政检查、行政征收，或拒不履行生效行政确认、行政裁决、行政处罚、行政强制、司法判决等法律文书的信息
3	企业因违法行为在 3 年内受到较大数额罚款、没收违法所得、没收非法财物或责令停产停业等行政处罚的；经法院判决或仲裁机构裁决，认定为拖欠工程款，且拒不履行生效法律文书确定的义务的；被司法机关查实涉黑涉恶的，被处以行业禁入处罚，或被法院列入失信被执行人名单的。
4	企业出租、出借、转让资质证书；或因违法行为被行政机关撤销或者吊销资质证书、营业执照的。
5	企业在房地产开发建设过程中，违反规划超面积建设等原因，致使规划验收不通过，无法办理产权证书的。
6	企业拒不履行土地出让合同或房地产开发项目建设条件，或部分履行但限期整改未到位的；故意采取先期违法开工、后期补办手续等违法违规手段，非法提前施工建设的。
7	企业未及时履行法定责任，发生较大及以上工程（产品）质量、安全责任事故的；开发经营项目出现烂尾问题且未整改到位的。
8	企业被司法机关认定商品房交易合同欺诈的；在商品房交易中一房多售的。
9	企业法定代表人、实际控制人或主要负责人出现下列严重失信行为之一的：正在被执行刑罚的；因犯罪被判处刑罚，执行期满未逾 5 年的；担任因经营不善破产清算的企业法定代表人或主要负责人，并对该企业破产负有个人责任，自该企业破产清算完结之日起未逾 3 年的；担任因违法被吊销营业执照的企业法定代表人或主要负责人，并负有个人责任，自该企业被吊销营业执照之日起未逾 3 年的；被处以行业禁入处罚，禁入期限届满后未逾 3 年的；企业存在未执结的债务，根据当事人的申请，人民法院作出限制其法定代表人或主要负责人及其他高级管理人员出境的。
10	挪用预售监管资金情节严重造成项目停工或逾期交付的。

## 附件 2

## 2023 年度威海市房地产开发企业信用评价 良好信用信息统计表

房地产企业名称						
社会统一信用代码						
企业资质证书号						
序号	评分指标	最高得分	企业自评分	属地建设部门初审得分	协会复核得分	良好信用得分
1	企业及时、如实填报相关统计信息和信用信息的，2 分/次	10				
2	企业经营年限：不足 1 年不得分，每达到 1 年得 0.5 分。	5				
3	企业评价期内累计竣工面积，不足 1 万平方米不得分，每达到 1 万平方米加 2 分。	10				
4	评价期内签订网签合同面积，不足 1 万平方米不得分，每达到 1 万平方米加 2 分。	12				
5	评价期内销售率（网签合同面积÷（取得预售许可和现售备案的面积和）*100%），大于等于 90%得 5 分，80%（含）至 90%得 4 分，70%（含）至 80%得 3 分，60%（含）至 70%得 2 分，50%（含）至 60%得 1 分，50%（含）以下不得分。	5				
6	开发效率（项目竣工时间—项目开工时间）：小于等于 3 年得 4 分，3 年至 4 年（含）得 3 分，4 年至 5 年（含）得 2 分。	4				
7	企业、经营项目、主要负责人获得住房和城乡建设部、省级人民政府表彰的，15 分/项。	30				
8	企业、经营项目、主要负责人获得省级住建、市场监管、税务行政主管部门、市人民政府表彰的，10 分/项。	20				

9	企业、经营项目、主要负责人获得市级住建、市场监管、税务行政主管部门或省级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的，7.5分/项。	15				
10	企业、经营项目、主要负责人获得县级住建、市场监管、税务行政主管部门或市级以上房地产业协会、建筑业协会表彰的，5分/项。	10				
11	企业、主要负责人积极参与社会公益事业活动、为行业发展作出贡献。捐款1万以下2分，捐款1-5万3分，捐款5-10万6分，捐款10万以上8分。	8				
12	企业、主要负责人取得住房城乡建设领域科研成果创新，获得省级及以上住房城乡建设主管部门表彰、奖励的，3分/项。	6				
13	企业被税务部门评定为信用最高等次的	5				
14	企业被银行信用评价系统评定为信用最高等次的	5				
15	企业实行商品房买卖合同电子签约的，1分/份合同	15				
16	企业开展交房即办证的，5分/项目	10				
17	企业建设的小区智慧化建设达到5星级标准的，得5分/项目；达到4星级标准的，得3分/项目；达到3星级标准的，得1分/项目。	10				
18	星级认定：建筑面积每1万平方米，通过三星级认定加1分，二星级认定0.5分，1星级认定加0.3分；	5				
19	预制装配化：建筑面积每1万平方米0.5分。	5				
20	采用精装化入户大堂或公建化外立面较好的加5分	5				
21	纳税额每300万加1分。	15				
22	履行市房协会员责任的会员企业。会员单位2分，理事单位3分，监事单位3分、常务理事单位4分，监事长单位4分，副会长、会长单位5分。	5				
23	企业连续3年无不良信用信息及严重不良信用信息行为的，得10分	10				

附件 3

## 2023 年度房地产开发企业信用评价工作 联系人名单

序号	单位名称	联系人姓名	联系电话
1			
2			
3			
4			
5			
...			

附件 4

## 2023 年度房地产开发企业信用评价企业 联系人名单

序号	企业名称	联系人姓名	职务	联系电话
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
...				

