

中山市房地产企业诚信管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范中山市房地产市场管理，加强对房地产市场的监管，健全房地产企业诚信体系，营造诚实守信的社会环境，促进房地产市场持续、健康发展，依据《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》（国务院令第248号）、《关于建立房地产企业及执（从）业人员信用档案系统的通知》（建住房函〔2002〕192号）和《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）等有关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本管理办法。

第二条 本办法适用于房地产企业信用信息的征集、披露、使用及其管理活动。房地产企业诚信管理的建立范围是房地产开发企业及其从业人员。

在我市行政区域范围内从事房地产开发活动的企业适用本办法。

第三条 诚信信息是指用于识别企业身份，反映企业状况、履约能力、信誉和中山市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）及其委托机构依法对房地产企业及其从业人员管理过程中

产生的与诚信有关的数据、资料。

第四条 市住建局依法对房地产企业进行诚信管理，并按规定委托镇区及有关机构对企业及其从业人员从事房地产活动诚信信息进行处理。

房地产企业信用档案的内容包括企业基本情况、业绩、项目及良好行为记录、房地产市场违法违规行、服务质量问题及其他不良行为记录和公众投诉及处理情况等，以便为各级政府部门和社会公众监督房地产。

第五条 市住建局在房地产企业诚信信息采集、公布、评价和使用过程中，遵循合法、公开、公正、准确、及时的原则，维护社会公共利益和企业、个人的合法权益。

市住建局根据统一的标准，通过中山市建设工程企业管理和诚信平台（以下简称诚信平台）归集企业诚信信息，并在中山建设系统的信息网站向社会公布。

第二章 诚信信息建立与录入

第六条 在本市从事房地产活动的企业应当向市住建局办理诚信登记，签订诚信承诺书，并提供资料由市住建局建立对应的《中山市房地产企业电子诚信档案》作为企业管理档案长期保存。

第七条 《中山市房地产企业电子诚信档案》，包括企业的基本情况、业绩情况、变更情况、良好行为、不良行为、信用等级等内容。《中山市房地产企业电子诚信档案》内容要与企业在中山市从事房地产活动的情况符合。

（一）基本情况：企业登记注册基本状况，资质证书号码、证书有效期，企业法定代表人、总经理、技术负责人及其它相关负责人和资质标准中要求的从业人员状况，企业股东情况；

市外企业应明确在中山办公场所和技术管理人员。

（二）业绩情况：项目名称、项目地点、项目建设规模、业务范围、完成时间，以及业绩评定情况等；

（三）变更情况：变更事项、变更内容、变更时间等；

（四）良好行为：企业严格遵守法律、法规、规章，行为规范，诚信经营，自觉维护房地产秩序，所开发的物业受到市级以上（含市级）有关表彰情况（包括获得有关行政主管部门评定的工程质量或安全奖等信息）；

（五）不良行为：企业违反法律、法规、规章及规范性文件规定和工程建设强制性标准的行为；经中山市建设行政主管部门（或其他行政监督部门）或其委托的执法监督机构查实和行政处罚，形成的不良行为；

（六）信用等级：通过将法律、法规、规章和规范性文件的具体规定量化为相应分值，编制成记分标准，对企业、人员

的行为予以记分，由诚信平台自动形成信用等级。

第八条 《中山市房地产企业电子诚信档案》信息的采集，包括企业自行申报与市住建局及其委托机构监管过程中产生两种方式，提供信息的单位对其提供的信息内容的真实性负责。

（一）基本情况：企业初次建立《中山市房地产企业电子诚信档案》时，提交有关资料，由市住建局建立诚信信息的基本情况数据库。

（二）业绩情况：企业诚信业绩数据根据项目的施工许可、商品房预售、工程竣工验收等的办理情况，由市住建局诚信平台自动确认导入。

（三）变更情况：诚信平台数据的变更申报，由市住建局核查后予以修改。

（四）良好行为：企业将各类表彰、奖励等良好行为信息上报，应附上良好行为相关证明文件，由市住建局核实后予以录入。

（五）不良行为：企业不良行为由相关执法机构报市住建局并附上证明资料，市住建局核实后予以录入。

（六）信用等级：通过市住建局核实后录入的行为信息记录的相应分值，自动形成企业信用等级。

第九条 企业不良行为认定依据：

（一）已生效的行政处罚决定书；

- (二) 已生效的司法机关判决书、裁定书或仲裁裁决书;
- (三) 建设行政主管部门及其委托的机构签发的责令整改通知书;
- (四) 被举报、投诉、媒体披露, 经行政监督管理部门及其委托的机构查证属实的材料;
- (五) 企业及其从业人员因失信、违约、不正当竞争等行为受到建设行政主管部门或行业协会通报批评的;
- (六) 经查实, 属于企业违法、违规经营或工作失职的, 经督促仍不进行整改或整改不力的;
- (七) 其他具有法律约束力的文件规定属于不良行为, 并经其他行政监督管理部门调查属实的。

第十条 有下列情况之一的, 暂停、不予发放或注销该企业的《中山市房地产企业电子诚信档案》使用:

- (一) 资质证书被依法吊销的;
- (二) 企业未通过工商年检或企业资质续期未通过的;
- (三) 向行政主管部门提供虚假的材料和数据的;
- (四) 发生较大以上(含较大)质量安全事故的;

第三章 诚信信息管理与使用

第十一条 企业凭有效的《中山市房地产企业电子诚信档案》信息办理房地产开发资质换证、升级和房地产开发项目手册备案。

第十二条 市住建局制定中山市房地产企业良好行为和不良行为记分标准。

企业诚信管理通过诚信平台进行信用分值动态计算，并自动形成企业信用等级。

企业良好行为依据《中山市房地产企业良好行为记分标准》进行加分，分值使用期限依获奖级别确定，市级的 1 年、省级的 2 年、国家级的 3 年。

企业不良行为依据《中山市房地产企业不良行为记分标准》进行扣分，分值使用期限为 1 年。若企业在使用期限内拒不整改或整改不到位，使用期限将延长 1 年。

第十三条 房地产企业信用等级的评定根据信用分值设定，分为 4 个等级。

（一）诚信 A 级企业，表示诚信优良，应具备如下条件：

1. 总得分在 120 分（含 120 分）以上；
2. 房地产开发企业在考评年度内有 1 个以上在建或在售项目，且无不良行为记录。

（二）诚信 B 级企业，表示诚信良好，应具备如下条件：

总得分在 120 分（含 120 分）以上，但不符合诚信优良条件的企业，及总得分在 90-119 分的企业。

（三）总得分在 60-89 分为诚信 C 级企业，表示诚信一般。

（四）总得分在 60 分以下（不含 60 分）为诚信 D 级企业，

表示诚信较差。

企业初次办理《中山市房地产企业电子诚信档案》时，初始的分值为 100 分。

第十四条 根据房地产企业的信用等级，实行差别化监督管理，具体如下：

（一）对 A 级企业实行激励机制，实施简化监督和低频率的日常检查，开发企业在预售款监管及划拨支取方面均按照有关规定，执行相对宽松的监管标准。

（二）对 B 级企业实行预警机制，实施常规监督和适度频率的日常检查。

（三）对 C 级企业实行防范与监管并重机制，作为监管的主要对象，适当增加日常监督检查的频率，1 年内不予办理项目评优；在相关的网站上以适当的方式，提示购房人、服务对象及有关合作单位慎重选择；实行以下信用限制机制：

1. 列入专项检查的重点监管对象；
2. 对其法定代表人或中山负责人、技术负责人、从业人员进行相关法律法规培训；
3. 其他方面的防范性措施。

（四）对 D 级企业实行重点防范为主机制，实施警告制度、行业重点监管和高频率的日常检查，并在相关网站上曝光，全

面加大对其日常监督检查的频率,1年内不予办理项目评优等业务。实行以下信用惩戒机制:

1. 暂停该房地产企业的《中山市房地产企业电子诚信档案》使用;
2. 列入专项检查的重点监管对象;
3. 对其法定代表人或中山负责人、技术负责人、从业人员进行强制性相关法律法规培训;
4. 其他方面的重点防范措施。

对信用等级为C级或D级的房地产企业,发包人可提高其工程履约担保额度,最高不超过承包金额的10%。

第十五条 房地产企业有下列不良行为之一,被作出责令停业整顿、降低资质等级、暂停投标资格等行政处罚的,一年内降为D级,不公布信用分值:

(一) 企业法定代表人(或中山分支机构负责人)在经营活动中因违法行为被追究刑事责任的;

(二) 企业出借、借用资质证书进行开发经营的;

(三) 企业被司法部门认定有行贿行为,构成犯罪的;

(四) 在建项目因企业原因发生社会公共事件,造成严重不良影响的;

(五) 其它违反法律法规规定情节严重的。

企业发生上述不良行为被降为 D 级后，同时依法作出如下处理：

（一）在《中山市房地产企业电子诚信档案》公示其企业信用等级信息。

（二）暂停其在中山市新项目的开发业务。

第四章 诚信信息公布

第十六条 实行企业诚信信息公布制度。企业基本情况、变更情况、业绩情况及管理人员信息一经核查确认，即可对外公布。

不良行为记录信息确认后 7 日内登录，公布期限为 1 年，不良行为记录信息属行政处罚决定的，行政处罚决定做出后 7 日内登录，公布期限为 3 年。

良好行为记录信息公布期限一般为 1 年，法律、法规另有规定的从其规定。

公布内容应当与企业诚信信息中的企业、人员和项目管理数据库相一致。

第十七条 企业对不良行为已进行整改，并经市住建局核查整改结果，其整改确有实效的，可由企业提出申请，经批准，可缩短其不良行为记录信息公布期限，但公布期限最短不得少于 3 个月，同时将整改结果列于相应不良行为记录后，供有关部门和社会公众查询；对于拒不整改或整改不力的单位，市住

建局可延长其不良行为记录信息公开期限。

第十八条 企业诚信信息的录入、更改、增加、删除，必须以具有法律效力的文书和行政文件为依据，任何人不得擅自更改企业的诚信信息。

行政处罚决定及其他不良行为，经行政复议、行政诉讼以及行政监督被变更、撤销、确认无效的，市住建局应及时对不良行为信息记录进行变更或删除。

第五章 诚信信息监督管理

第十九条 市住建局执法人员，依法履行对企业的监督检查职责，可以采取下列措施：

- （一）进入受检单位的工作场所进行检查；
- （二）要求受检的单位和人员提供与监督检查事项有关的文件、资料，并进行查阅和复制；
- （三）要求被检查的单位及有关人员对存在的问题进行说明；
- （四）对明显违反法律、法规规定的开发行为、经营行为出具整改通知书；
- （五）法律、法规规定的其他措施。

第二十条 监督检查应当符合行政执法的要求，并可采取定期检查和不定期抽查等方式。对每次检查的内容、发现的问题、整改要求及处理情况应做出记录，并由参加检查的人员和

受检企业的有关负责人签字后归档。受检企业的有关负责人拒绝签字的，检查人员应将情况记录在案。

对监督检查中发现的问题应当按规定权限进行处理，并及时组织复查，督促落实整改；对不良行为应记入诚信档案；对违反有关法律法规规定的行为应依法予以行政处罚。

第二十一条 房地产企业及其执（从）业人员对检查行为或结果有异议的，在收到相关通知书之日起2个工作日内，可向市住建局申请复查。市住建局受理相关材料后在5个工作日内进行复查，对确属错误的应及时纠正、撤销或变更，复查结论应书面回复申请企业或个人。

第二十二条 市住建局建立举报、投诉受理和处理制度，公开举报、投诉电话号码、通讯地址和电子邮件信箱。

市住建局工作人员在房地产市场的监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，任何单位和个人均有权向市住建局举报和投诉。市住建局收到举报、投诉后，应当及时调查，查证属实的，依法作出相应的处理，并于收到举报、投诉之日起30个工作日内作出答复。

第二十三条 房地产企业及其执（从）业人员有违反法律、法规和规章的行为，由市住建局有关执法机构责令改正，依法应予以行政处罚的给予行政处罚；构成犯罪的，移送司法机关处理。

附 则

第二十四条 本办法由市住建局负责解释。

第二十五条 在诚信管理过程中，涉及违法行为的具体法律责任，依相关法律、法规和规章予以追究。

第二十六条 本办法自 2019 年 9 月 1 日起实施，有效期五年。《中山市房地产企业诚信管理办法（试行）》（中建通〔2016〕80 号）同时废止。

附件：1、房地产企业不良行为扣分标准

2、房地产企业良好行为加分标准

3、中山市房地产企业诚信信息登记表

4、中山市房地产企业诚信信息内容变更申请表

5、自觉遵守和维护房地产开发市场秩序承诺书