中山市住房和城乡建设局

房地产行业企业诚信管理办法

**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，健全房地产行业诚信体系，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》《广东省社会信用条例》《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）、《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）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** 在中山市行政区域内从事房地产经营活动的房地产行业企业，其诚信信息的收集、披露、使用及对其实施监督管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称房地产行业企业（以下简称企业）包括房地产开发企业、房地产经纪机构、房地产估价机构；

本办法所称诚信信息是指中山市住房和城乡建设局（以下简称“市住房城乡建设局”）及其委托机构、以及市房地产市场相关监管部门（以下合称“执法部门”）依法履行职责提供服务过程中产生的用以识别、分析、判断信用主体社会信用的客观数据和资料。

**第四条** 市住房城乡建设局依法对企业及其从业人员进行诚信管理，镇街负责对事权下放权限范围的有关企业诚信信息进行处理。

**第五条** 市住房城乡建设局在对企业诚信信息采集、公布**、**评价和使用过程中，遵循合法、正当、必要、审慎的原则，维护社会公共利益和企业、个人的合法权益。

诚信信息遵循“谁提供谁负责”的原则，由诚信信息提供方保证诚信信息的真实性、准确性、完整性和合法性，并承担因信息不真实、不准确、不完整、不合法造成的后果和法律责任。

市住房城乡建设局根据统一的标准，通过[中山市房地产企业管理和诚信平台](https://chengxin.zsjs.gov.cn/FDC/" \t "http://jsj.zs.gov.cn/dwfwxt/fdcxmspcx/_blank)（以下简称诚信平台）归集企业诚信信息，并在中山市住房和城乡建设局政务网向社会公布。

**第二章 诚信信息录入与诚信档案建立**

**第六条** 在我市从事房地产经营活动的房地产行业企业应当通过[中山市房地产企业管理和诚信平台](https://chengxin.zsjs.gov.cn/FDC/" \t "http://jsj.zs.gov.cn/dwfwxt/fdcxmspcx/_blank)向市住房城乡建设局提交申请，建立诚信信息档案，签订诚信承诺书。

**第七条** 《中山市房地产行业企业电子诚信档案》（以下简称《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。《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：企业在经营活动中出现的违反法律、 法规、规章、规范性文件或者强制性标准，违反行业执业行为规范，妨碍或者干扰监督管理，存在违背公平、公正、公开和诚实守信原则的失信行为，及被行政机关、司法机关、仲裁机构等认定的违法行为。

（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** 《诚信档案》信息的采集，包括企业自行申报与执法部门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《诚信档案》时，提交有关资料，由市住房城乡建设局建立诚信信息的基本情况数据库。

（二）业绩情况：房地产开发企业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，由市住房城乡建设局诚信平台自动确认导入；房地产经纪机构、房地产估价机构业绩数据由企业自行录入。

（三）变更情况：诚信平台数据的变更申报，由市住房城乡建设局核查后予以修改。

（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，由市住房城乡建设局核实后予以录入。

（五）不良行为：企业不良行为由市住房城乡建设局委托机构以及市房地产市场相关监管部门报市住房城乡建设局并附上证明资料，市住房城乡建设局核实后予以录入。

（六）信用等级：通过市住房城乡建设局核实后录入的行为信息记录的相应分值，自动形成企业及其从业人员信用等级。

**第九条** 企业不良行为认定依据：

（一）行政处罚、行政强制、行政许可、行政确认、行政给付、行政裁决、行政征收、行政补偿、行政监督检查等反映不良行为信息的行政行为决定文书；

（二）生效的司法裁判文书和仲裁文书；

（三）法律、法规或者党中央、国务院政策文件规定可作为失信行为认定依据的其他文书。

**第十条** 有下列情况之一的，不予录入或注销该企业的《诚信档案》：

（一）资质（执业）证书被依法吊销的；

（二）企业未公示年报信息或资质证书续期未通过或不再符合备案条件要求的；

（三）向行政主管部门提供虚假的材料和数据的。

**第三章 诚信信息管理与使用**

**第十一条**  企业办理以下业务时，主管部门可对诚信信息进行查验：

（一）房地产开发资质换证及升级、项目施工许可、商品房预售许可、商品房预售款监管和房地产开发项目手册备案；

（二）房地产经纪机构（分支机构）变更、注销备案及开通存量房网签系统账户网上签约；

（三）房地产估价机构（分支机构）备案的延续、变更、注销。

**第十二条** 市住房城乡建设局制定中山市房地产行业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。使用期限到期的，恢复被扣分值。

**第十三条** 企业信用等级的评定根据信用分值设定，分为4个等级。

（一）总得分在120分（含120分）以上的企业为诚信A级，表示诚信优秀；

（二）总得分在90-119分的企业为诚信B级，表示诚信良好；

（三）总得分在60-89分的企业为诚信C级，表示诚信一般；

（四）总得分在60分(不含60分)以下的企业为诚信D级，表示诚信较差。

企业初次办理《中山市房地产行业电子诚信档案》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，房地产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。行业协会在行业评比表彰中，予以优先推荐。

（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，实行以下监管措施：

1. 作为监管的主要对象，适当增加日常监督检查的频率；

2. 1年内不予办理项目评优；

3. 在相关网站进行公示；

4. 列入专项检查的重点监管对象；

5. 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；

6. 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，实行以下监管措施：

1. 实施约谈教育制度、行业重点监管和高频率的日常检查；

2. 在相关网站进行公示，全面加大对其日常监督检查的频率；

3. 1年内不予办理项目评优等业务；

4. 暂停企业的《诚信档案》使用；

5. 在行政许可等工作中，不适用信用承诺制等便利措施；

6. 列入专项检查的重点监管对象；

7. 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；

8. 其他方面的重点防范措施。

**第十五条** 房地产开发企业有下列不良行为之一且具备第九条所列文书的，其诚信等级降为D级：

（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）企业被司法部门认定有行贿行为，并构成犯罪的；

（三）在建项目因企业原因发生社会公共事件，造成群体性社会维稳问题；

（四）其从业人员利用职务之便，以中断合作、不结算工程、取消代理等相要挟，向合作、施工及代理销售单位或个人索取贿赂、回扣，实施强迫交易的；

（五）存在私设小金库，通过制作虚假合同、虚开发票方式套取总公司资金和收取客户现金等违法行为；

（六）涂改、伪造、倒卖、出租、出借相关资质规定范围的《资质证书》或者其他形式非法转让相关证件；

（七）隐瞒或者谎报，拖延报告工程质量、安全事故或者破坏事故现场，阻碍对事故调查的；

（八）开发项目发生较大以上（含较大）质量安全事故的，或一年内发生2宗以上（含2宗）一般质量安全事故中负有较大责任的；

（九）不良行为被国家、省、市通报，情节严重的；

（十）不配合行政主管部门开展涉嫌违法违规调查工作的，情节严重的；

（十一）因违法建设导致无法按期验收的；

（十二）因企业自身原因产生工程款纠纷，导致项目不能按时交付使用的；

（十三）因资金链断裂造成工程停工，影响施工进度的；

（十四）因拖欠税费影响购房人办证的；

（十五）因虚假广告宣传误导消费者导致群体事件的；

（十六）在工程竣工验收前违法挪用预售款的；

（十七）教唆、引诱购房者以非自有资金支付首付款的；

（十八）其它违反法律法规规定情节严重的。

**第十六条** 房地产经纪机构有下列不良行为之一且具备第九条所列文书的，其诚信等级降为D级：

（一）法定代表人（或中山业务负责人）在经营活动中因违法行为被追究刑事责任的；

（二）被司法部门认定有行贿行为，并构成犯罪的；

（三）因自身原因发生社会公共事件，造成严重不良影响的；

（四）发布虚假房源信息，隐瞒影响住房出租的重要信息，诱骗群众租房，造成较大社会不良影响的；

（五）实施价格串通、囤积出租房源、捏造散布涨价信息、收取未明码标价的费用等价格违法行为，造成较大社会不良影响的；

（六）违规开展租金消费贷款业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和服务，造成较大社会不良影响的；

（七）没有取得营业执照、备案证明、游离在监管之外，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金；

（八）教唆、引诱购房者以非自有资金支付首付款的。

**第十七条** 房地产估价机构有下列不良行为之一且具备第九条所列文书的，一年内降为D级：

（一）法定代表人（或中山业务负责人）在经营活动中因违法行为被追究刑事责任的；

（二）被司法部门认定有行贿行为，并构成犯罪的；

（三）因自身原因发生社会公共事件，造成严重不良影响的；

（四）其违法行为构成犯罪，被依法追究刑事责任的。

**第十八条**  同时符合以下条件的D级企业可恢复《诚信档案》使用，撤销已采取的限制措施。

（一）不良行为已完成整改或已消除影响；

（二）不良行为扣分使用期限到期，恢复分值达到60分以上。

**第四章 诚信信息公布**

**第十九条** 实行企业诚信信息公布制度。企业基本情况、变更情况、业绩情况及从业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。

**第二十条** 企业对已公示的不良行为已进行整改，其整改确有实效的，在公示时间满六个月后，可由企业提出撤销不良行为公示申请，经核查予以撤销；对于拒不整改或整改不力的单位，市住房城乡建设局可延长其不良行为记录信息公布期限。

**第二十一条** 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，市住房城乡建设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**

**第二十二条** 市住房城乡建设局及其按事权职责授权的镇街建设行政主管部门执法人员，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。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 房地产企业对扣分处理有异议的，在收到相关通知书之日起2个工作日内，可向市住房城乡建设局申请复查。市住房城乡建设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。涉及行政复议、行政诉讼的，按相关法律法规处理。

**第二十五条** 市住房城乡建设局建立举报、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。

市住房城乡建设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房城乡建设局举报和投诉。市住房城乡建设局收到举报、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。

**第二十六条** 房地产行业企业有违反法律、法规和规章的行为，由有关行政执法机构责令改正，依法应予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**

**第二十七条** 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

**第二十八条** 本办法自2023年5月15日起实施，有效期五年。《中山市房地产企业诚信管理办法》（中建通〔2019〕83号）同时废止。

附件：1、中山市房地产企业诚信信息登记表

2、中山市房地产企业诚信信息内容变更申请表

3、自觉遵守和维护房地产开发市场秩序承诺书