

# 株洲市住房和城乡建设局文件

株建发〔2022〕11号

## 株洲市住房和城乡建设局 关于印发《株洲市房地产行业信用信息管理 办法》的通知

各县市区住建局，局机关各科室、直属各单位，各房地产从业单位：

根据《中共株洲市委办公室株洲市人民政府办公室关于印发<株洲市房地产市场平稳健康发展长效机制“一城一策”工作方案>的通知》（株办发〔2021〕2号）精神和我市近两年房地产行业信用信息管理实践，现将重新修订的《株洲市房地产行业信用信息管理办法》印发给你们，请遵照执行。

株洲市住房和城乡建设局

2022年12月12日

# 株洲市房地产行业信用信息管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范我市房地产市场秩序和房地产企业经营行为，提高房地产企业及从业人员诚信水平，促进房地产业稳定健康发展，根据中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于推进社会信用体系建设高质量发展促进形成新发展格局的意见》、《湖南省社会信用条例》有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称信用信息是指房地产企业在从事房地产开发建设、物业服务、中介（含评估、经纪）等经营活动中形成的能够用以分析、判断其信用状况的信息。

**第三条** 凡在我市行政区域范围内从事房地产经营活动的企业，其信用信息的征集、评价、披露和评价结果使用以及开展相关活动，适用本办法。

**第四条** 新申办资质或新成立的房地产企业应从取得资质证书或工商营业执照之日起 10 个工作日内，到市住房城乡建设局建立企业信用档案。尚未到市住房城乡建设局建立信用档案的房地产企业应自本办法施行之日起 10 日内完成信用档案的建立。企业未按规定如期申报并纳入信用信息管理的，当地住房城乡建设行政主管部门应向相关单位通报情况，进行风险提示。

**第五条** 株洲市住房城乡建设局负责全市房地产行业信用信息管理工作，监督指导县市区开展房地产行业信用信息管理工

作；具体负责全市房地产行业信用信息的制度建设、信用信息征集、信用等级评价、接受咨询和投诉，建设信用信息管理系统和信息发布平台等工作。

## **第二章 信用信息内容、认定及征集**

**第六条** 信用信息由基础信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

基础信息由企业注册登记情况、资质等级情况、主要从业人员的职称、学历、社保、个人履历等信息构成。

良好信用信息是指房地产企业的经营实力、业绩和管理能力、产品质量信息，以及因遵纪守法、诚信经营受到各级党委、政府、有关部门、行业协会的奖励、表彰和对社会贡献等形成的信用信息。同一事项以获得的最高奖励标准计分一次。

不良信用信息是指房地产企业在从事房地产经营活动中形成的如下信息：违反国家相关法律、法规、规章、规范性文件，违反国家强制性标准、质量安全管理规定，违反公平竞争、诚实信用原则，侵害消费者合法权益，因群体性信访事件造成重大负面影响，不遵守行业主管部门或行业协会相关规定和要求，拒绝或妨碍行政监督管理等形成的信用信息。

**第七条** 信用信息以各级党委、政府及有关部门作出的表彰决定、行政处罚决定书、整改通知书、通报和人民法院的判决、裁定，仲裁机构的裁决和其他经查证属实的信息材料，以及经市住房城乡建设局认可的行业协会的文件为依据认定。

**第八条** 信用信息实行多渠道征集方式，确保企业信用评价的全面、客观、真实。信用信息主要采集渠道包括：

（一）省市和各县市区住房城乡建设行政主管部门在日常监管中对房地产企业做出的表彰决定、行政处罚、整改通知书、通报等信息；

（二）纪委、监委、发改、自然资源和规划、市场监管、税务、公安、统计、城管、生态环境、人社、调查队、公积金、人民银行、银保监等相关管理部门对房地产企业做出的表彰决定、行政处罚、整改、通报以及人民法院作出的判决、裁定，仲裁机构的裁决等信息；

（三）行业协会提供的房地产企业信用信息；

（四）公众投诉举报以及媒体披露并经核实的信息；

（五）企业自行申报并经核实的信用信息。

**第九条** 市住房城乡建设局应与有关部门建立房地产行业信用信息采集协作机制，定期向市纪委、监委、发改、自然资源和规划、市场监管、税务、公安、统计、城管、生态环境、人社、调查队、公积金、人民银行、银保监等部门征集房地产行业企业信用信息，录入信用系统并进行信用加分或扣分。

各县（市）区住房城乡建设行政主管部门应定期向市住房城乡建设局报送本辖区内房地产行业企业的信用信息。

### **第三章 信用等级、记分、发布及日常信用信息的发布**

**第十条** 房地产行业信用实行分值评估和等级评价制度。每



年年初进行上一年度信用等级评价，信用评价按照《株洲市房地产行业信用信息评分标准》（见附件）规定执行。房地产行业企业的信用基本分均为 100 分，申请信用加分的，应向市住房城乡建设局提供相应的佐证材料，经审核确认后按照加分标准予以信用加分。

年度评价等级是指根据年度信用评估值评定当年信用等级。年度评价等级有效期为一年。

**第十一条** 房地产行业企业信用等级分为 A、B、C、D 级。

A 级：信用评定分值 120 分（含）以上的，为优秀信用。

B 级：信用评定分值 100 分（含）至 120 分之间的，为良好信用。

C 级：信用评定分值 80 分（含）至 100 分之间的，为一般信用。

D 级：信用评定分值 80 分以下的，为较差信用。

**第十二条** 房地产行业企业对已经生效的信用信息记录或信用记分有异议的，可向市住房城乡建设局提出书面复核。

**第十三条** 市住房城乡建设局应将企业上年度信用评估初值和评价等级告知企业。在告知期限届满且无争议的前提下，通过市住房城乡建设局官方网站、“信用株洲”网站和当地公众媒体发布房地产企业信用年度评价等级信息，发布之日起七日内无异议，年度评价等级生效。

**第十四条** 房地产行业企业信用评价结果公布后，日常的信用信息动态由市住房城乡建设局在官方网站发布。

**第十五条** 市住房城乡建设局于每年4月左右向市纪委、监委、发改、自然资源和规划、市场监管、税务、公安、统计、城管、生态环境、人社、调查队、公积金、人民银行、银保监等部门通报房地产行业企业上年度信用评价结果,作为各部门对房地产行业企业日常监管以及社会企业征信机构、银行等金融机构开展金融服务的参考依据。

#### **第四章 信用信息使用**

**第十六条** 本着守信激励、失信惩戒的原则,依据企业信用状况对房地产行业企业实施差异化管理。

**第十七条** 信用评价等级结果的使用按如下规定执行:

##### **(一) 房地产开发企业**

1. A级且评分排名前20的企业、无因企业原因导致业主集访事件并满足装配式建筑要求的:预售资金监控可按相关规定适当降低监控资金标准。

2. 其它A级和B级企业:资质年度核查和预售资金监管按有关规定执行。

3. C级企业:企业法定代表人或主要负责人须到当地住房城乡建设行政主管部门说明情况,并提出限期整改方案(整改期原则不超过三个月);在整改期间不得承接经济适用住房、公共租赁住房和棚户区改造项目建设。

4. D级企业:严格监控预售资金;当地住房城乡建设行政主管部门要到企业实地检查,限期整改(整改期原则不超过六个

月);在整改期间不得承接经济适用住房、公共租赁住房和棚户区改造项目。当地住房城乡建设行政主管部门应向相关单位通报情况,进行风险提示。

5.新成立未取得信用评价结果的房地产开发企业在没有不良信息记录的前提下,按照B级信用等级办理业务。当年累计房地产开发投资达到5亿元及以上的(以当年国家统计局全国企业统计联网直报数据为准),按照A级信用等级办理业务。

## (二)物业服务企业

1.A级企业:同等情况下,优先推荐参加国家、省、市各类评优评先活动;优先推荐享受各类优惠政策;鼓励业主大会选聘物业服务企业时予以优先考虑;在政府网站及相关平台公开推介。

2.B级企业:可以推荐参加国家、省、市各类评优评先活动;可以推荐享受各类优惠政策。

3.C级企业:不受理参加国家、省、市各类评优评先活动申请;企业法定代表人或主要负责人须到当地住房城乡建设行政主管部门说明情况,并提出限期整改方案(整改期原则不超过三个月);当地住房城乡建设行政主管部门可向业主单位、社区居委会及其他有关单位通报情况,进行风险提示。

4.D级企业:不受理参加国家、省、市各类评优评先活动申请;当地住房城乡建设行政主管部门要到企业实地检查,限期整改(整改期原则不超过六个月);当地住房城乡建设行政主管部门应向业主单位、社区居委会及其他有关单位通报情况,进行

风险提示。

5. 新成立未取得信用评价结果的物业服务企业在没有不良信息记录的前提下，按照 B 级信用等级办理业务。

### （三）房地产经纪企业

1. A 级企业：向媒体公示，直接推荐为行业内优秀、先进企业；可开放公证委托权限（即手工提取已录入的主体信息权限）；优先办理相关业务。

2. B 级企业：可申报参加各项优秀、先进的评选活动。

3. C 级企业：加强企业行为的日常监管、检查；不受理参加行业内各项优秀、先进评选活动的申请；企业法定代表人或主要负责人须到当地住房城乡建设行政主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过三个月）。

4. D 级企业：不受理参加各项优秀、先进评选活动的申请；当地住房城乡建设行政主管部门应到企业实地检查，限期整改（整改期原则不超过六个月）。当地住房城乡建设行政主管部门应向相关单位通报情况，进行风险提示。

5. 新成立未取得信用评价结果的房地产经纪企业在没有不良信息记录的前提下，按照 B 级信用等级办理业务。

### （四）房地产评估企业

1. A 级企业：向媒体公示，直接推荐为行业内优秀、先进企业；优先办理相关业务。

2. B 级企业：可申报参加各项优秀、先进的评选活动。

3. C 级企业：加强企业行为的日常监管、检查；不受理参

加行业内各项优秀、先进评选活动的申请；企业法定代表人或主要负责人须到当地住房城乡建设行政主管部门说明情况，并提出限期整改方案（整改期原则不超过三个月）。

4. D级企业：不受理参加各项优秀、先进评选活动的申请；当地住房城乡建设行政主管部门应到企业实地检查，限期整改（整改期原则不超过六个月）。当地住房城乡建设行政主管部门应向相关单位通报情况，进行风险提示。

5. 新成立未取得信用评价结果的房地产评估企业在没有不良信息记录的前提下，按照B级信用等级办理业务。

## **第五章 监督管理责任**

**第十八条** 各县市区住房城乡建设行政主管部门应安排专人负责房地产行业企业信用管理工作，定期向市住房城乡建设局报送本辖区房地产行业企业的信用信息。

**第十九条** 各县市区住房城乡建设行政主管部门应当根据企业信用状况，加强日常监督管理。对纳入重点监管的房地产企业要严格按照本办法相关规定以及其他法律法规规定落实监管措施，净化房地产市场环境。

**第二十条** 市住房城乡建设局将加强对房地产行业信用管理工作的监督，将县市区住房城乡建设行政主管部门报送的房地产企业行政处罚信息情况和落实对重点监管企业监管措施的情况纳入年度目标考核内容。

**第二十一条** 市住房城乡建设局和相关单位应严格遵照本

办法规定，客观、公正地开展行业信用信息征集、报送、信用录入和信用信息使用工作。相关负责人和工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，按照相关法律法规规定予以处理。

**第二十二条** 市住房城乡建设局将逐步将房地产企业法定代表人、股东和主要管理人员、从业人员纳入房地产行业信用体系建设范畴，建立健全房地产行业企业法定代表人、股东和主要管理人员的个人信用档案。

## **第六章 附 则**

**第二十三条** 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

**第二十四条** 本办法自公布之日起施行，有效期 5 年。2020 年《株洲市房地产行业信用信息管理办法》（株建发〔2020〕6 号）同时作废。

附件：株洲市房地产企业信用信息评价标准

## 附件

# 株洲市房地产企业信用信息评价标准

## 房地产开发企业

良好信用信息				加分 分值	备注
开 发 业 绩	1.1	开 发 投 资 (以当年国家统计局全国企业统计联网直报数据为准)	当年开发投资在 10 亿元(含 10 亿元)以上的	10	此项最高加分不超过 20 分
			当年开发投资在 5 亿元(含 5 亿元)以上, 10 亿元以下的	5	
			当年项目投资在 2 亿元(含 2 亿元)以上, 5 亿元以下的	3	
	1.2	新开工面积 (以当年施工许可证为准, 同时参考国家统计局全国企业统计联网直报数据)	新开工面积在 20 万平方米(含 20 万平方米)以上	10	
			新开工面积在 10 万平方米(含 10 万平方米)以上,20 万平方米以下的	5	
			新开工面积在 5 万平方米(含 5 万平方米)以上, 10 万平方米以下的	3	
	1.3	销售面积(以当年网签备案数据为准, 同时参考国家统计局全国企业统计联网直报数据)	当年销售面积在 15 万平方米(含 15 万平方米)以上	10	
			当年销售面积在 10 万平方米(含 10 万平方米)以上,15 万平方米以下的	5	
			当年销售面积在 5 万平方米(含 5 万平方米)以上, 10 万平方米以下的	3	
	1.4	销售套数(两年累计, 以当年网签备案数据为准)	两年累计销售套数全市排名第一	5	
			两年累计销售套数全市排名第二	3	
			两年累计销售套数全市排名第三	2	

开发项目质量、性能和品质	2.1	开发建设的项目获得规划设计、工程质量、园林景观、节能环保等表彰	获国家部委、省政府会表彰的，每项	10	同一事项同时获得国家、省、市州表彰的，按最高分值加一次分。
			获省级主管部门、市政府表彰的，每项	5	
			获市主管部门、县市区市政府表彰的，每项	3	
			获各级行业协会表彰的，每项	2	
	2.2	开发建设的项目获得国家 A 级住宅性能认定	通过预审的，每个项目	AAA 级，5	
				AA 级，3	
				A 级，2	
			通过终审的，每个项目	AAA 级，5	
				AA 级，3	
				A 级，2	
	2.3	开发建设的项目参与国家康居示范工程评定	通过国家康居示范工程设计方案评审的	2	
			通过达标考核验收的	2	
	2.4	开发建设的全装修成品住宅（以当年网签备案数据为准）	建筑面积在 10 万平方米（10 万平方米）以上的	5	
			建筑面积在 5 万平方米（含 5 万平方米）以上，10 万平方米以下的	3	
	2.5	工业化的、装配式、被动式住宅项目（单体建筑装配率不低于 50%，以施工许可证数据为准）	建筑面积在 10 万平方米（10 万平方米）以上的	5	
			建筑面积在 5 万平方米（含 5 万平方米）以上，10 万平方米以下的	3	
	2.6	开发建设的项目获得绿色住宅标示认定或绿色	通过绿色标识认定的，每个项目	3 星，3	此项最高加分不超过 10 分



开发项目质量、性能和品质		生态（健康）住宅小区评定的；创新能力突出		2 星，2	
				1 星，1	
	2.7	通过绿色标识终审的，每个项目		3 星，3	
				2 星，2	
				1 星，1	
	2.8	通过市级及以上政府部门或行业协会绿色生态(或健康)住宅小区评定的		3	
		在房地产开发模式和管理方式上有显著创新，在促进房地产业发展转型升级方面，具有行业示范和引领作用。每项		1-2	
	2.9	开发建设的项目获政府主管部门质量、安全及文明施工表彰的	获国家级质量、安全及文明施工表彰，每项	10	同一项目同时获得国家、省、市州表彰的，按最高分值加一次分。此项最高加不超过 10 分。
			获省级、市级质量、安全及文明施工表彰，每项	5	
			获市级安全及文明施工表彰，每项	3	
企业或主要负责人获得的与企业经营管理相关的表彰	3.1	获国家部委、省委、省政府表彰		10	同一事项同时获得国家、省、市州表彰的，按最高分值加一次分。
	3.2	获省级主管部门、市委、市政府表彰		5	
	3.3	获市主管部门、县市区委、县市区政府表彰		3	
	3.4	获县市区属部门、各级行业协会表彰		2	

社会贡献	4.1	积极从事慈善公益捐赠活动，每项	2-4	捐赠 2-5 万加 2 分；10 万加 4 分。本项最高加分不超过 4 分
	4.2	为社会提供就业岗位 30 个（含 30 个）以上	2-4	提供就业岗位 30-34 个加 2 分，35-39 个加 3 分，40 个以上加 4 分。本项最高加分不超过 4 分
纳税情况	5	上一年度被市级以上税务部门评为 A 级纳税企业的或在市级纳税金额排名前 20 名	2	
社会保险参保缴费情况	6	依法参加社会保险，按时足额缴纳社会保险费	2	
人防工程建设情况	7.1	项目前期将人防地下室建设规划纳入详细修建性规划中的	2	
	7.2	积极修建人防专业工程、医疗救护工程 and 一等人员掩蔽工程的	2	
	7.3	房地产公司自有物业人防工程维护管理年度考核中评定为优秀的	2	
管理配合	8.1	积极参与省、市、县市区政府及房地产开发主管部门有关开发管理和市房地产行业协会活动配合事项的，每项	2-4	本项最高加分不超过 4 分
	8.2	商品房预售资金缴存至监管账户，按要求缴存并按规定使用	3	

开发实力	9.1	资质等级	开发资质等级为一级的,予以信用加分	一级资质, 5	企业资质等级降级的,则相应扣减信用分。
开发经营管理能力和履约诚信水平	10.1	质量管理能力强	质量保证体系完善,切实实行了《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》制度,没有发生重大质量投诉,工程质量合格率 100%。商品房在保修期内,房屋交付后维修保养及时、有效,无群体性投诉或重大质量责任纠纷。积极主动投保工程潜在质量缺陷保险,对超出保修期外的工程质量予以一定年限的商业保险保障的。	2-4	
	10.2		承接停工停建项目并经竣工验收合格交付的	5	
不良信用信息					扣分分值
资质管理	1.1	未取得资质证书从事房地产开发经营的			10
	1.2	未按规定办理资质变更、延期手续的			3
	1.3	超越资质等级从事房地产开发经营的			5
	1.4	隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书,涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的			10
	1.5	未按规定到市或县住房城乡建设行政主管部门办理项目手册备案			2-4
	1.6	在主管部门日常动态核查中,企业主要管理及技术人员达不到资质等级要求,存在人员不足、兼职、空挂、重复任职等问题的,根据具体情节			2-4

	1.7	企业工商登记法定代表人、股东、资质等级、关联企业、负责人及主要从业人员、办公地址、电话等基本信息发生变化的, 不及时予以相关信息变更, 或故意申报虚假信息的, 根据情节,每次	2-4
项目 建设 管理 行为	2.1	在项目报建、资质审核、项目手册备案、信用申报和主管部门日常动态核查中伪造公文、证件、印章的, 每次	4-6
	2.2	不按规定、不及时填报开发项目手册及项目进度, 房地产监管平台、市智慧房产、市统计联网直报, 每期	2, 本项共 12 分, 扣完为止
	2.3	未按《国有建设用地出让合同》或补充协议约定, 及时足额缴纳土地出让金的	4-6
	2.4	经查实, 对在国有建设用地招标拍卖出让环节中, 存在围标、串标等违规行为的	4-6
	2.5	违反土地管理法律法规, 经自然资源和规划管理部门认定, 构成违法用地或者闲置土地的, 每项	4-6
	2.6	未经依法批准, 改变土地用途、规划条件、规划许可内容进行建设的, 每次	4-6
	2.7	未按规定进行规划公示或公告的, 每次	2
	2.8	擅自更改工程勘察、设计文件的, 每次	2-4
	2.9	违反施工许可管理擅自施工的, 每次	3
	2.10	违反招投标法律法规, 将工程发包或分包给不具有相应资质条件单位承担的, 每次	3
	2.11	明示、暗示工程勘察设计、施工企业违反工程建设强制性标准的, 每次	5
	2.12	发生重大及以上质量问题或生产安全事故的, 每次	10 (同时评 A 一票否决)
		发生较大质量问题或生产安全事故的, 每次	4-6
		发生一般质量问题或生产安全事故的, 每次	3

		发生质量问题或生产安全事故,或出现质量安全隐患时,拒不整改,或不在规定时间内完成整改,或整改不力的,每次	2-4
	2.1 3	未履行施工现场质量、安全和文明施工管理责任的,或未及时足额拨付文明施工措施费的,或在建设工程开工前未按照规定对建设工程周边的建(构)筑物、道路、地下管线等进行调查和技术交底的,或未与检测机构签订检测合同、检测费用,未单独列支并专项用于工程质量检测的,每次	2
项目 建设 管理 行为	2.1 4	不按时缴纳或补齐缓交报建费、税费的	4-6
	2.1 5	建筑工地违反夜间施工许可管理规定的,每次	1-2
	2.1 6	房地产开发企业未同步建设、移交公共配套设施,或未在规定时间内办理权属转移登记的,每个项目	4-6
	2.1 7	未按照土地出让合同约定的建设条件开工、竣工,或未按照约定的其他建设条件进行开发的,每项	4-6
	2.1 8	未按照合同约定支付工程设计费、监理费、工程款、材料款等款项的,每项	3
	2.1 9	因拖欠工程款导致施工单位拖欠农民工工资,引发群体上访的,每次	4-6
	2.2 0	在建设过程中因资金链断裂、矛盾纠纷停工 1-3 个月以上的(项目在建设过程中因不可抗力影响不予扣分,如灾害、疫情),每个项目	3; 停工 4-5 个月扣 5 分,超过 6 个月以上的,每个项目扣 10 分
	2.2 1	开发项目未按规定竣工验收、或未按规定办理竣工验收备案手续的、或在竣工验收备案手续完成后 18 个月内未办理工程竣工结算备案的,每个项目	3
	2.2 2	开发项目未经竣工验收或竣工验收不合格,或未达到合同约定交付条件,擅自向购房人交房或强行交房的,每个项目	4-6
	2.2 3	对购房人投诉的问题推卸责任、拒不整改或整改不力,未及时应对、化解,造成群访、群诉的,每次	4-6
	2.2 4	住宅竣工时,未按照要求设置《住宅质量投诉受理公告牌》的,交付商品房时未按规定向购买人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》的,或《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》不规范的,或未执行《房屋建筑工程质量投诉处理办法》的,每次	3

项目 建设 管理 行为	2.2 5	未按要求向相关部门报送竣工验收资料，未在法定时限内移交建设工程档案的，每次	2
	2.2 6	开发项目存在违法改变规划条件增加容积率，被行政处罚的	4-6
	2.2 7	建设单位有压缩合理工期或合同约定工期行为的，每次	4-6
	2.2 8	规划许可阶段未取得人防部门建设意见、施工许可阶段未办理人防质量监督手续擅自开工的	2-4
	2.2 9	隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请防空地下室异地建设的	2-4
	2.3 0	开发建设期间未按照人防部门建设意见规范建设，未建、少建或者擅自修改图纸未按审查合格设计文件施工的	2-4
	2.3 1	竣工验收不合格或者竣工验收 15 日内未到人防主管部门备案的	2-4
	2.3 2	房地产公司自有物业人防工程维护管理年度考核中评定为不合格的	2-4
商品 房 预 ( 销 ) 售 管 理 行 为	3.1	未取得预售许可证或销售许可证，擅自预（销）售或变相预（销）售商品房，每次	5
	3.2	具有购地不建、建而不售等捂盘惜售行为，以虚假装修、虚假装修价格变相提高房价的，或在办理预售许可证时提供虚假材料，或以不正当手段取得预售许可证的，每次	4-6
	3.3	未按规定将房价款存入监管专用账户的、使用预售资金的，提供虚假资料或非本项目的资料申请使用预售资金的，虚报项目建设进度，增加预售资金使用额度的，以收取其他款项为名变相逃避监管的，每次	6
	3.4	未解除商品房或抵押合同（抵押权人书面同意），将作为合同标的物的商品房再进行销售或抵押他人的，或在办理商品房合同备案变更、撤销过程中，提供虚假材料的，每次	4-6
	3.5	未按规定向买受人明示《商品房买卖合同示范文本》，或销售现场公示内容不全的，或未按照规定在销售现场公示建设条件相关内容的，每次	2
	3.6	在商品房销售中发布虚假广告，以养老等名义虚假宣传或作欺骗性、误导性宣传的，或散布虚假信息、恶意炒作、哄抬房价、扰乱商品房市场秩序的；未按要求公示“一套一标”价格表的；符合规定取消购房合同后，未及时退款（超过 3 个月），每次	2-6
	3.7	存在以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用公积金贷款，要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件的，每次	2-4

	3.8	未按照合同约定为购房人办理不动产权属证书的	2-4
	3.9	销售物业前，未拟定业主临时管理规约的	2
	3.1 0	违法行业自律公约，采用不正当竞争手段，恶意降价扰乱市场秩序，被行业组织通报批评的，每次	2-4
	3.1 1	采取返本销售或者变相返本销售、分割拆零销售商品房；采取售后包租或变相售后包租方式销售未竣工商品房的，每次	6
	3.1 2	虚假报送施工进度完成情况的，每次	3
前期物业管理服务行为	4.1	未通过合法程序选聘前期物业服务企业	3
	4.2	新建物业交付使用前，没有与物业服务企业进行承接查验	1-2
	4.3	没有按照相关法律、法规规定的标准配置物业服务用房	3
	4.4	销售物业时，未在销售场所公示经批准的规划设计方案、物业管理区域资料、临时管理规约、前期物业服务合同等材料和物业服务用房、共用部位、共用设施设备等信息	1-2
	4.5	与物业买受人签订物业买卖合同，未将前期物业服务合同和临时管理规约作为买卖合同附件	1-2
	4.6	竣工验收前，没有按照法律法规的规定向物业行政部门交存物业保修金	3
	4.7	擅自处分属于业主的共有部位、共用设施设备，或擅自分割物业管理区域	10
	4.9	拒不依法向业主大会筹备组或业主大会移交资料	3
	4.1 0	不按街道社区要求提供召开首次业主大会工作经费	3
	4.1 1	违规向业主收费，或变相委托物业服务企业违规向业主收费	3
	4.1 2	实施或组织教唆他人以停水、停电、妨碍电梯运行、扣押产权证书等方式，迫使业主交纳物业服务费、停车费	3
	4.1 3	经相关部门证实，开发商有依法履行保质期义务，但拖延、拒绝履行并造成业主多次信访投诉的	3

其他不良行为	5.1	经核实，因企业原因导致购房户投诉的，企业对购房者投诉的问题推卸责任、拒不整改或整改不力的，每次	2-4
	5.2	商品房交付后，不按规定承担保修责任的，每次	3
	5.3	非法集资造成恶劣社会影响的，或涉嫌非法集资被公安机关立案查处的	10（同时评 A 一票否决）
	5.4	拒不履行主管部门的重要决定或人民法院判决、仲裁机关裁定的，或被列入人民法院失信被执行人名单的，或被纪检监察部门发现存在不诚信行为的，每次	10（同时评 A 一票否决）
	5.5	不配合主管部门依法开展房地产开发日常监管活动的，每次	1-2
	5.6	不按照规定参加房地产主管部门开展的法规政策培训或有关开发管理会议的，每次	1-2
	5.7	未按业务系统的使用要求按时填报或提交系统业务数据的	2-4
	5.8	未按业务系统的运行要求安装配置相关软硬件设备或未按系统网络安全运行要求操作使用业务系统的	2-4
	5.9	不按照规定向主管部门报送统计报表的,每次	2
	5.10	被市场监管部门列入经营异常名录或列入严重违法失信名单情况，或者被市场监管部门处以行政处罚的，每次	4-6
	5.11	企业经营异常引起严重社会稳定问题或持续两年及以上未解决社会稳定性问题的，每次	10（同时评 A 一票否决）
	5.12	上年度纳税信用级别为 D 级	2（近两年存在重大税收违法行为的，评 A 一票否决）
	5.13	其他不遵守法律法规的行为，每次	2



## 物业服务企业

序列	良好信用信息	加分 分值	备注
1	企业接管物业服务建筑面积 400 万平方米及以上	15	
2	企业接管物业服务建筑面积 300（含）—400 万平方米	10	
3	企业接管物业服务建筑面积 200（含）—300 万平方米	5	
4	企业接管物业服务建筑面积 100（含）—200 万平方米	4	
5	企业为社会提供且购买了社保的就业岗位 30 个（含 30 个）以上	4	提供社保证明
6	企业在当年积极入统，并完成数据上报的	3	
7	获得 5 星服务项目认定的，每个项目	3	本项最高加分不超过 20 分
8	获得 4 星服务项目认定的，每个项目	2	本项最高加分不超过 15 分
9	获得 3 星服务项目认定的，每个项目	1	本项最高加分不超过 15 分
10	企业、经营项目、主要负责人获得住建部、中国物业管理协会表彰的	15	
11	企业、经营项目、主要负责人获得省住建厅、省物业管理协会组织表彰的	10	
12	企业、经营项目、主要负责人获得株洲市住建局、市物业管理协会组织表彰的	5	
13	企业、经营项目、主要负责人获得县（市、区）物业管理主管部门、街道办事处表彰的	3	
14	企业、经营项目、主要负责人在市域治理方面如抗疫、创文创卫、基层治理、安全生产、信访维稳等工作获得县（市、区）其他行政部门（包括住建、城管、公安、应急、市场监管、人社等）表彰的，经县（市、区）物业主管部门认定的	3	累计不超过 20 分
15	片区组长单位积极主动完成交办工作，工作有成效的，经协会或市物业主管部门认定的	2	
16	开展“红色物业”项目创建，经验收挂牌的，每个项目	3	累计不超过 10 分
17	积极推介维修资金增值部分购买电梯维修保险、公众责任险、意外伤害险等维护业主权益的商业险，每个项目	2	累计不超过 4 分
18	企业承接老旧小区（2000 年之前建成的），以县级物业主管部门认定，当年新承接项目的，每个项目	3	累计不超过 10 分
19	当年协助住宅项目成立业主大会、业委会或物业管理委员会，经县（市、区）物业主管部门认定的每个项目	2	累计不超过 10 分

20	法律、法规、规章规定和行业公约可以记入的其他良好信用信息，经市物业主管部门和协会认定的	5	
21	企业、经营项目、主要负责人被省、市县级主流媒体正面报道、表扬，经市物业主管部门认定的	2	累计不超过10分
22	公司对项目经理人建档考核管理规范，经市物业主管部门和协会认定的	5	
<p>注：1、广场、道路、园林（包括绿化养护、卫生保洁、秩序维护、设施设备维护等二项以上）的公共物业服务项目，其接管物业服务建筑面积=占地面积*30%。</p> <p>2、以上加分信息以证书、表彰红头文件、证明材料为准。</p>			
序列	不良信用信息	扣分分值	备注
1	未按照规定和合同约定履行物业安全监管义务，导致物业管理区域内发生重大安全责任事故的物业项目	10	（同时评 A 一票否决）
2	因物业管理不到位，引发小区发生群众性或重大信访事项的物业项目	10	（同时评 A 一票否决）
3	将物业管理区域内的全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人，构成严重违约。	10	（同时评 A 一票否决）
4	采取中断提供、限制或者变相限制购买水、电、气、热以及停运电梯等方式迫使业主交纳物业服务费。	10	
5	骗取、挪用或侵占住宅专项维修资金的物业管理项目	10	
6	通过第三方恶意扰乱他人项目、贿赂业主或业主委员会、明显低价竞争行为竞标项目等不正当手段获取物业项目的物业服务企业	10	
7	没有落实消防、安防、人防人员和措施，未确保消防、安防、人防监控设施正常使用，未做好物业管理区域内的消防、安防和人民防空工程维护管理工作，被主管部门通报。	5	
8	没有做好共有道路及其他公共场地的清扫保洁，物业管理区域内的垃圾清运，维护物业管理区域的环境卫生，引发业主投诉或被相关部门通报。	5	
9	新建物业交付使用前，没有与建设单位进行物业承接现场查验，经县（市、区）物业主管部门认定的	3-9	
10	前期物业项目交接或物业服务合同签订后，三十日内未向物业所在地县市区人民政府物业管理行政主管部门备案。	5	
11	没有做好物业养护、维修、更新及费用开支的记录，没有妥善保管物业档案资料和有关财务账册，建立物业服务信息平台，没有为业主、物业使用人提供免费查询服务，引发相关纠纷。	5	
12	没有实行二十四小时值班制，未建立和完善物业服务工作应急预案，未及时处理物业服务中的突发事件，被媒体曝光，造成不良影响。	5	
13	非法向他人出售或者非法提供业主、物业使用人的个人信息。	3	

14	未经法定程序并签订委托合同，利用业主共用部位、共用设施设备进行经营，侵占或者擅自使用、处分业主共有财产和依法归业主所有的收益。	5	
15	没有实行项目经理人制度，或未按照物业服务合同约定指派项目经理人。	5	
16	项目经理人不能履行职责或者业主大会、业主委员会要求更换项目经理人的，物业服务企业不及时更换。	3	
17	前期物业管理阶段，没有通过合法程序并签订书面前期物业服务合同即进入小区实施前期物业管理服务。	3	
18	未委托具备专业资质的检测机构进行定期检验检测电梯、压力容器等特种设备和消防器材设施；未委托具备专业资质的维护保养机构负责日常维护、保养；未购买电梯强制险的。	6	注：每项扣 2 分
19	未公示物业服务合同约定的收费项目、收费标准、收费依据、收费方式，24 小时投诉电话以及法律法规规定的其他管务公开信息。	5	
20	未通过业主大会表决或未按市物价部门备案价格执行的，擅自提高物业服务收费标准。	5	
21	自物业服务合同期限届满或者解除之日起十五日内拒绝退出物业项目。	5	
22	原物业服务企业退出时，拒不在业主委员会监督下，与新的物业服务企业办妥管理交接手续并移交资料和财物。	5	
23	合同未到期退出物业项目时，没有提前 90 天到社区居委会报备并在小区进行公示。	3	
24	对于小区内涉及物业管理的违法违规行为，未及时发现和发现后没有立即制止，或制止无效的未及时报告业主委员会和有关行政主管部门。	3	
25	没有依照法律、法规及物业服务合同约定落实安全防范措施，未将安全台账按月送交居民委员会。	3-6	
26	拒不将物业服务项目纳入株洲市物业项目监管平台，开展信息化建设，不按时按要求报送企业和项目信息的。	3	
27	不配合、不服从县（市、区）物业主管部门和街道、社区所作出的有关工作安排和决定，被相关部门通报。	3	
28	未采取有效措施，减少犬只对环境的影响，并协助有关部门加强对物业区域内养犬行为的监督管理。	2	
29	片区组长单位不积极主动完成交办工作，工作不负责，经协会和市物业主管部门认定的	2	
30	被社会公众或县级（含）以上主流媒体通报批评、投诉，投诉数量较多且查证属实的，经县（市、区）物业主管部门认定的	2-10	
31	项目经理人管理情况未纳入企业年度信用报告，或经县（市、区）物业主管部门认定的项目经理人履职不到位的	2-10	
注：不良信息以通报文件、行政处罚决定书等相关佐证材料为准			

## 房地产评估企业

序列	良好信用信息	加分 分值	备注
1	企业、评估报告、主要负责人获得省级主管部门、市州人民政府表彰的	10	
2	企业、评估报告、主要负责人获得市州主管部门、省级本行业组织表彰的	5	本项最高加分不超过 15 分
3	企业、主要负责人、从业人员获得市级行业组织表彰的	3	本项最高加分不超过 12 分
4	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,受到行政机关或者行业表彰的	2	本项最高加分不超过 6 分
5	企业内注册房地产估价师经行业职业水平评价获得高级估价师、专家级估价师称号的加 1 分; 企业或注册房地产估价师在公开刊物发表论文的加 1 分, 论文获奖的加 2 分	1-2	
6	企业协助配合主管部门或行业起草编制行业相关文件或技术指标等,提出建设性意见被采纳的	2	本项最高加分不超过 5 分
7	企业积极完成主管部门或行业协会交办任务被通报表扬的, 每次	1	本项最高加分不超过 8 分
8	企业积极参加行业自律组织活动的	1	本项最高加分不超过 5 分
9	企业参与且较好完成当年计划征收项目评估工作的,每个项目	1	不设限
10	企业积极入统统计局“四上、四下”企业, 按政策要求完成上报的	5	
11	企业为社会提供就业岗位 30 个(含)以上	5	
12	企业向国家缴纳税收, 当年纳税 20 万元以上, 每增加 2 万元	0.5	本项最高加分不超过 5 分
13	企业在原有的执业资质的基础上, 每新增一个执业资质加 1 分; 企业从业人员每新取得一个执业资格证(土地估价师、房地产估价师、社会稳定风险评估师、资产评估师)加 0.5 分	0.5-1	本项最高加分不超过 5 分
14	企业上年度估价标的物建筑面积 50 万平方米以上或者土地面积 25 万平方米以上	5	
15	企业上年度估价标的物建筑面积 30 万平方米以上或者土地面积 15 万平方米以上	3	
16	企业上年度估价标的物建筑面积 8 万平方米以上或者土地面积 3 万平方米以上	1	
17	法律、法规、规章规定和行业公约可以记入的其他良好信用信息	1	本项最高加分不超过 5 分

序列	不良信用信息	扣分 分值	备注
1	企业设立的房地产评估分支机构在规定时间内未到当地主管部门诚信经营承诺登记的，未接受行业管理的	10	
2	因评估报告出现问题，引起当事人书面投诉或信访的，每查实一例	5	本项共 20 分，扣完为止
3	估价技术报告违反房地产估价规范或标准及相关法律、法规规定的，每查实一例，且作为不得入选或退出房屋征收评估机构备选库的依据	5	本项共 20 分，扣完为止
4	违反《房地产估价机构管理办法》、自律公约，每查实一例	5	本项共 20 分，扣完为止
5	已被确定为征收项目的评估企业，未在 7 个工作日内通过房屋征收信息系统提交申请的扣 2 分；受托征收项目的评估企业未在出具评估报告 3 个工作日内向征收部门提交项目整体评估报告（电子版）进行备案的扣 2 分；对于所涉征收项目的信访、投诉处理不及时、不复估、不配合评估专家委员会鉴定和拒不承担赔偿责任的，以及由于评估环节不作为、缓作为、极不配合征收部门工作导致项目推进严重滞后的扣 2 分；未按征收项目委托合同约定时间出具分户评估报告的扣 5 分	2-5	本项共 20 分，扣完为止
6	违反建设部 294 号令擅自设立分公司，联络点、办事处，扣 2 分；并以此名义承揽房地产估价业务的，每查实一例扣 5 分	2-5	本项共 20 分，扣完为止
7	擅自泄露商业秘密和业务资料，每查实一例	2	本项共 5 分，扣完为止
8	经营行为、估价活动违反相关规定，受到上级主管部门行政处罚，扣 10 分；约谈、通报批评，扣 5 分；且作为不得入选或退出房屋征收评估机构备选库的依据	2	本项共 10 分，扣完为止
9	企业无故缺席会议被行业组织通报批评的	2	本项共 10 分，扣完为止
10	估价业务与执业人员有利害关系，未回避的，每查实一例	2	本项共 10 分，扣完为止
11	擅自转让受托估价业务，每查实一例	2	本项共 10 分，扣完为止
12	机构内注册房地产估价师系挂靠人员，未参与执业的，每查实一例	2	本项共 10 分，扣完为止
13	机构内注册房地产估价师未按规定参加继续教育的，每查实一例	2	本项共 10 分，扣完为止

## 房地产经纪企业

序列	良好信用信息	加分 分值	备注
1	企业、经营项目、主要负责人获得省级主管部门、市州人民政府表彰的	10	
2	企业、经营项目、主要负责人获得市州主管部门、省级本行业组织表彰的	5	本项最高加分不超过 15 分
3	企业、主要负责人、从业人员获得市级本行业组织表彰的	3	本项最高加分不超过 12 分
4	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，受到行政机关或者行业表彰的	2	本项最高加分不超过 6 分
5	企业协助主管部门或行业起草编制行业相关文件或技术指标等，提出建设性意见被采纳的	2	本项最高加分不超过 8 分
6	企业积极配合主管部门、行业协会完成行业调研或交办的其他任务，通报表扬的	1	本项最高加分不超过 5 分
7	企业积极参加行业自律组织活动的	1	本项最高加分不超过 5 分
8	企业积极入统统计局“四上、四下”企业，按政策要求完成上报的	5	
9	企业为社会提供就业岗位 30 个（含）以上的	5	
10	企业向国家缴纳税收，当年纳税 20 万元以上，每纳税 2 万元	0.5	本项最高加分不超过 5 分
11	企业除规定外每新取得 1 名注册房地产经纪人加 1 分；每新取得 1 名协理经纪人加 0.5 分	0.5-1	本项最高加分不超过 10 分

12	企业一手代理项目 10（含）个以上且建筑面积 40（含）万平方米以上；或二手代理（含租赁经纪）1000（含）宗以上；或顾问、咨询、策划项目 15（含）个以上，建筑面积 30（含）万平方米以上	10	
13	企业一手代理项目 8（含）个以上且建筑面积 30（含）万平方米以上；或二手代理（含租赁经纪）800-1000（含）宗；或 顾问、咨询、策划项目 10（含）-15 个以上，建筑面积 20（含）万平方米	8	
14	企业一手代理项目 5（含）个以上且建筑面积 20（含）万平方米以上；或二手代理（含租赁经纪）500-800（含）宗；或顾问、咨询、策划项目 6（含）-10 个以上，建筑面积 8（含）—12 万平方米	5	
15	企业一手代理项目 3（含）个以上且建筑面积 10（含）万平方米以上；或二手代理（含租赁经纪）300-500（含）宗；或 顾问、咨询、策划项目 3（含）-6 个以上，建筑面积 3（含）-10 万平方米	3	
16	法律、法规、规章规定和行业公约可以记入的其他良好信用信息	1	本项最高加分不超过 5 分
<b>序列</b>	<b>不良信用信息</b>	<b>扣分 分值</b>	<b>备注</b>
1	企业未在规定时间内到主管部门办理诚信经营承诺登记的或设立的房地产经纪分支机构在规定时间内未到当地主管部门诚信经营承诺登记、未接受行业管理	10	
2	无持证的从业人员或从业人员系挂靠人员，每查实一例；所签房地产经纪服务合同未加盖机构印章，且无 1 名经纪人或 2 名经纪协理签名的，每查实一例	10	
3	因经纪服务纠纷，引起各类投诉，视情节严重程度依次扣分	1-10	本项共 20 分，扣完为止
4	代理销售未取得商品房预售许可或现售备案证明的房地产开发的商品房；代理销售未取得房屋权属证书的二手房，每查实一例	10	本项共 20 分，扣完为止
5	开展经纪业务时代收代付交易资金未通过主管部门设立的存量房监管账户进行交易资金结算的，每查实一例	10	本项共 20 分，扣完为止

6	与当事人串通，隐瞒真实的交易价格，逃税避税，每查实一例	10	本项共 20 分，扣完为止
7	未在经营场所内醒目位置公示《房地产经纪管理办法》第十五条规定相关内容，每查实一例	5	本项共 10 分，扣完为止
8	落实主管部门工作态度敷衍、马虎，执行不到位造成客户损失和社会不良影响的	5	本项共 10 分，扣完为止
9	委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同、代办贷款等房地产经纪服务时，未与委托人签订书面合同的，每查实一例	5	本项共 10 分，扣完为止
10	发布虚假房源或者未按规定查看房屋权属、委托人身份证明等有关资料，且未编制房屋状况说明书，擅自对外发布相应房源信息的，每查实一例扣 5 分，养老诈骗虚假宣传引发恶劣后果的扣 20 分	5	本项共 20 分，扣完为止
11	开展经纪业务时，未通过中介协会设置的存量房交易服务平台进行网签的，每查实一例	5	本项共 20 分，扣完为止
12	违反《房地产经纪管理办法》、自律公约，受到主管部门、行业组织通报批评的，每查实一例	5	本项共 20 分，扣完为止
13	企业无故缺席会议被行业组织通报批评的	2	本项共 10 分，扣完为止
14	未建立质量管理、业务记录、交易风险制度、投诉处理、档案管理等机构内部管理制度或者经纪业务档案保管不到 5 年就销毁的，每查实一例	1	本项共 5 分，扣完为止
15	连续三年因同一原因导致扣分的，视情节严重程度	10-20	
16	企业因违法违规行为受到上级管理部门行政处罚、约谈、通报批评，造成社会恶劣影响的，视情节严重程度	20	降档或被评为信用较差