

佛山市住房和城乡建设局文件

佛建〔2020〕92号

佛山市住房和城乡建设局关于印发佛山市 房地产行业信用信息管理办的通知

各区住房城乡建设和水利局，佛山市住房保障和房地产登记信息中心，市房地产业协会：

《佛山市房地产行业信用信息管理办法》业经市司法局审查及统一编号，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请向市住房城乡建设局反映。

佛山市住房和城乡建设局

2020年12月31日



佛山市房地产行业信用信息管理办法

第一章 总 则

第一条(目的依据) 为进一步加强房地产行业信用信息管理,构建以信用为基础的新型房地产市场监管机制,规范房地产企业经营行为,维护房地产市场秩序,促进房地产市场持续健康发展,根据《广东省企业信用信息公示条例》、《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)等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条(适用对象) 凡在本市行政区域内从事房地产开发、经营、管理、服务活动的房地产企业及从业人员,其信用信息的采集、认定、评价、公开、使用及监督管理等活动,适用本办法。

本办法所称的房地产企业包括房地产开发企业、房地产经纪机构、房地产评估机构、物业服务企业。房地产开发企业营销人员、房地产中介从业人员、房地产评估专业人员、物业管理项目的经理人等从业人员纳入本办法进行管理。

本办法所称的信用信息,是指各级房地产行政主管部门依法履行职责过程中掌握的,房地产企业及从业人员在开发、经营、管理、服务活动过程中形成的能够用以分析、判断其信用状况的相关信息。

第三条(部门职责及分工) 市房地产行政主管部门负责房地

产行业信用信息管理制度的制定、房地产企业及从业人员信用信息管理系统（以下简称信用信息系统）的建设和房地产企业及从业人员信用信息管理的监督工作，逐步探索建立与本市其他职能部门、金融机构、市外房地产行政主管部门的信用信息合作共享机制。

各区房地产行政主管部门负责辖区内房地产企业及从业人员信用信息的采集、认定、评价、公开、使用及监督管理工作。

市房地产交易管理机构负责信用信息系统及信息发布平台的管理维护及统计监测等工作，建立与有关部门之间的信息数据共享和互联互通。

行业协会在房地产行政主管部门指导下，协助做好信用信息采集、评价、公开以及信用信息档案管理等工作；负责制定和实施行业自律管理规定等工作。

第四条（适用原则） 房地产企业及从业人员信用信息的采集、认定、评价、公开、使用及监督管理等活动，应当遵循合法、客观、公正、及时的原则，不得危害国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，不得侵犯国家秘密、商业秘密和个人隐私。

信用信息遵循“谁提供谁负责”的原则，由信用信息提供方保证信用信息的真实性、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。

第五条（档案储存及使用） 信用信息以电子档案的形式存储。

房地产企业及从业人员依照本办法规定使用信用信息档案，纸质档案与电子档案不一致的，以电子档案为准。

第二章 信用信息采集

第六条（建立信用信息档案） 房地产企业首次在我市范围内从事房地产开发、经营、管理、服务活动前，应当通过信用信息系统向企业所在地房地产行政主管部门提交申请，建立信用信息档案。

房地产企业从业人员信息，由房地产企业负责填报，企业所在地房地产行政主管部门应当督促企业完善从业人员信息。

第七条（房地产企业信用信息档案） 房地产企业信用信息档案由基本信息、项目信息、良好信用信息、不良信用信息、信用等级等信息构成。

基本信息包括但不限于企业注册登记情况、股东构成、出资状况、资质等级、从业人员个人履历、分支机构及其他关联企业等信息。

项目信息包括已建项目信息和在建项目信息，包括但不限于项目相关证件信息、项目地址、规模面积、项目介绍等信息。

良好信用信息是指房地产企业严格遵守有关房地产法律、法规、规章及规范性文件规定，受到各级房地产行政主管部门和有关部门的奖励或表彰所形成的信用信息。

不良信用信息是指房地产企业违反有关房地产法律、法规、规章或规范性文件规定所形成的信用信息。

信用等级是指根据本办法有关规定对房地产企业的行为予以计分并经评定形成的等级信息。

第八条（从业人员信用信息档案） 从业人员信用信息档案由从业人员基本信息、良好信用信息、不良信用信息、信用等级等信息构成。

从业人员信用信息档案的构成内容参照本办法第七条规定。

第九条（信用信息档案变更或注销） 房地产企业及从业人员应当自基本信息、项目信息等发生变更或工商登记注销（吊销）之日起10日内，在信用信息系统登记、变更相关信用信息或申请注销信用信息档案。

第十条（信用信息采集渠道） 房地产企业及从业人员的信用信息通过下列渠道进行采集：

（一）通过政府数据共享途径获取的房地产企业工商登记信息及从业人员资格注册信息；

（二）房地产企业及从业人员自行填报的信息；

（三）市、区房地产行政主管部门对房地产企业及从业人员实施的日常监督及执法检查信息；

（四）经核实的对房地产企业及从业人员违法违规行为的举报、投诉信息；

（五）新闻媒体公开披露并经核实的信息；

（六）行业协会、商业银行及其他组织的相关文件信息；

（七）有关行政管理部门作出的涉及房地产企业及从业人员信用的通报等信息。

信用信息的采集，应当以生效的判决书、裁决书、行政处罚决

定书、通报等法律文书、书面文件或其他有效资料为依据，并将相关材料上传至信用信息系统。

第三章 信用信息认定

第十一条（认定原则） 各级房地产行政主管部门应当对信用信息进行形式审查，并自房地产企业及从业人员提交信用信息之日起5个工作日内审核完毕，并记入信用信息档案。

本办法第十条第（三）至（七）项信用信息，各级房地产行政主管部门可凭相关材料直接记入信用信息档案。

第十二条（基本信息认定） 基本信息由房地产企业在信用信息系统自行填报、更新，经企业所在地房地产行政主管部门审核后记入信用信息档案。

第十三条（项目信息认定） 房地产企业的开发、经营、管理、服务活动实行项目登记制度。

房地产开发企业在办理商品房开发项目施工许可前，或房地产经纪机构在承接商品房销售项目后，或房地产评估机构在完成承接的评估业务后，或物业服务企业在承接商品房项目前期物业服务后，应当在信用信息系统自行填报、更新项目信息，经企业所在地房地产行政主管部门审核后记入信用信息档案。

第十四条（良好信用信息认定） 良好信用信息由房地产企业在信用信息系统自行填报。企业所在地房地产行政主管部门审核后，在信用信息系统进行公示，公示期不少于5个工作日。公示期

满无异议的，良好信用信息记入信用信息档案。

公示期间对良好信用信息存在异议的，应当以书面形式提出异议并提供相关证据。企业所在地房地产行政主管部门应当自收到异议申请之日起 10 个工作日内完成调查，并公布调查结果。异议成立的，不予认定为良好信用信息；异议不成立的，良好信用信息记入信用信息档案。

第十五条（不良信用信息认定） 不良信用信息由各级房地产行政主管部门采集后，应自采集之日起 5 个工作日内将预扣分的不良信用信息录入信用信息系统，并短信通知预扣分对象。

房地产企业或从业人员对预扣分的不良信用信息存在异议的，应当自收到通知之日起 5 日内，通过信用信息系统上传签章的书面异议申请并提供相关证据。逾期未按规定提出异议的，不良信用信息记入信用信息档案。

录入不良信用信息的房地产行政主管部门，应当自收到异议申请之日起 10 个工作日内完成调查，并将调查结果告知异议申请人。异议成立的，不予认定为不良信用信息；异议不成立的，不良信用信息记入信用信息档案。

第十六条（信用信息管理） 信用信息经采集、记入信用信息档案后，任何单位和个人不得擅自修改、增删。

房地产企业或从业人员认为各级房地产行政主管部门公布的信用信息有误的，可以提出异议申请，经录入信用信息的房地产行政主管部门审核后及时进行修改、增删。

第四章 信用评价

第十七条（计分规则） 房地产企业及从业人员信用计分规则如下：

（一）信用计分。信用分值 = 年度初始信用分值 + 年度良好信用信息加分 - 年度不良信用信息减分。

（二）年度初始信用分值。房地产企业及从业人员首次建立信用信息档案时初始信用分值为 100 分。

往后每年初系统按以下规则重新计算年度初始信用分值：

房地产开发企业、房地产经纪机构、房地产评估机构年度初始信用分值 = 上一年度末信用分值 × 20% + 行业协会对企业的自律评分 × 20% + 60 分

物业服务企业年度初始信用分值 = 上一年度末信用分值 × 30% + 行业协会对企业的自律评分 × 25% + 居委会对企业的考核评分 × 10% + 业主对企业的考核评分 × 15% + 20 分

从业人员年度初始信用分值参照所属企业年度初始信用计分规则进行重置。

房地产企业及从业人员同一信用信息计算信用加、减分时只计算最高加分项和最高减分项，不重复计分。

房地产企业及从业人员信用计分规则由市房地产行政主管部门制定，并根据佛山市房地产业发展的实际状况，适时进行调整并向社会公布。

行业自律评分标准由市房地产业协会另行制定，并根据佛山市

房地产业发展的实际状况，适时进行调整并向社会公布。

第十八条（实时计入、实时评级、年度评定） 房地产企业及从业人员信用评价实行信用计分实时计入、信用等级实时评级。

每年年初，系统将根据房地产企业及从业人员上一年度加分申请、扣分事项、行业自律评分以及业主满意度测评情况等，形成年度评定结果并向社会公布。

第十九条（房地产企业及从业人员信用等级） 房地产企业及从业人员的信用等级分为 A（优秀）、B（良好）、C（一般）、D（较差）、E（极差）五个等级，依本办法附件房地产企业及从业人员信用等级综合考评标准确定。

第二十条（不评定信用等级） 评定年度内，房地产企业或从业人员未在信用信息系统更新确认基本信息或申报经营活动的，下一年初系统重新计算年度初始信用分值时，对该房地产企业或从业人员不作信用等级评定，并标识为“不定级”。

房地产企业或从业人员需要重新进行信用等级评定的，需提交签章的书面申请并说明理由，经企业所在地房地产行政主管部门审核通过后方能重新进行信用等级评价。

第二十一条（信用关联） 房地产企业与从业人员信用信息实行关联管理，从业人员信用信息同时记入其所任职的房地产企业信用信息。

房地产企业的信用信息与该企业的股东信息实行关联管理，并在信息发布平台进行公示。该企业的不良信用信息同时告知股东，

并记入信用信息系统中股东参股企业的信用信息档案。

房地产经纪机构代理销售房地产开发企业项目过程中存在违法违规行为的,该不良信用信息同时记入房地产开发企业信用信息档案,并处扣分。

第五章 信用信息公开

第二十二条（公开原则） 信用信息依法采取主动公开和依申请公开相结合的方式。主动公开的信用信息无需房地产企业及从业人员授权即可公开披露,法律、法规另有规定的除外。

第二十三条（公开方式） 各级房地产行政主管部门应当通过平台网站、移动终端或服务窗口等途径向社会公众提供便捷的公开、查询服务。

第二十四条（公开期限及方式） 基本信息、项目信息、良好信用信息、信用等级为主动公开,公开期限至企业终止之日起3年止。

房地产企业不良信用信息自公布之日起主动公开2年;从业人员不良信用信息自公布之日起主动公开1年。

房地产企业及从业人员信用信息公开期限届满,相关信用信息转为档案保存。

第二十五条（缩减不良信用信息公开期限） 房地产企业及从业人员可以通过信用信息系统申请缩减不良信用信息的主动公开期限,上传签章的书面申请及相关文件材料。相关文件材料包括:

信用承诺、信用整改报告、接受专题培训的材料等。

录入不良信用信息的房地产行政主管部门应当自收到申请之日起 10 个工作日内完成调查，决定是否同意缩减不良信用信息公开期限以及同意缩减的期限。缩减后的公开期限不得少于 6 个月。

第六章 信用评价结果使用

第二十六条（信用信息档案使用） 房地产企业在办理资质核准及延续、商品房预售许可、商品房预售款监管、开通存量房网签系统账户、前期物业服务投标或合同备案等业务时，应当通过信用信息系统打印信用信息档案，并依照有关规定出示。

房地产企业及从业人员信用信息依据本办法规定公示后，市房地产行政主管部门将向其他有关部门、公民个人共享信用信息档案，并作为政府采购、招标投标、获得融资、行政审批、市场准入、资质审核等事项的参考依据。

第二十七条（房地产企业激励或惩戒措施） 各级房地产行政主管部门根据房地产企业信用等级对房地产企业实行下列激励或惩戒措施：

（一）A 级信用企业：建议有关单位给予政策扶持；根据实际情况在日常监督检查中降低检查或抽查频次；优先享受绿色通道等便利措施，并可进一步缩短办理时间；商品房预售款监管、划拨、使用按照有关规定享受相关便利和政策优惠；在行业协会举办的优秀企业、优秀楼盘项目、示范物业管理项目评选中优先推荐；政府

招标的物业项目，在同等条件下优先选择。

(二) B级信用企业：根据实际情况在日常监督检查中降低检查或抽查频次；商品房预售款监管、划拨、使用按照有关规定享受相关便利和政策优惠。

(三) C级信用企业：按照有关法律法规和政策规定常态监管。

(四) D级信用企业：列入重点监管对象，根据实际情况在日常监督检查中增加检查或抽查频次；企业需向项目(活动)所在地区房地产行政主管部门提交书面限期整改方案(整改期原则上不得超过3个月)，整改期间暂停受理商品房预售款申请、暂停受理资质升级申请、暂停存量房网签权限。

(五) E级信用企业：在日常监督检查活动中，列为必检企业；根据实际情况在日常监督检查中增加抽查频次；企业法定代表人或主要负责人须到项目(活动)所在地房地产行政主管部门说明情况，并提出书面限期整改方案(整改期原则上不得超过6个月)，整改期间暂停受理商品房预售款申请、暂停受理资质升级申请、暂停存量房网签权限；联合有关部门进行联合惩戒。

第二十八条(从业人员差异化管理) 各级房地产行政主管部门根据从业人员信用等级对从业人员实行下列差异化管理：

(一) A级信用人员：列入行业红名单，在各类评优评先表彰活动时，给予优先推荐或适当加分。

(二) B级信用人员：在各类评优评先表彰活动时，给予优先推荐或适当加分。

(三) C级信用人员：正常参与各类评优评先表彰活动资格。

(四) D级信用人员：暂停参与各类评优评先表彰活动资格；在办理相关事项时予以重点审查；必须重新接受业务知识和法律知识培训；房地产行政主管部门主动通报行业协会，由行业协会向会员单位作风险提示。

(五) E级信用人员：列入行业黑名单，暂停参与各类评优评先表彰活动资格；在办理相关事项时予以重点审查；必须重新接受业务知识和法律知识培训；暂停存量房网签网上签约权限；公示该名从业人员有关信息；房地产行政主管部门主动通报行业协会，由行业协会向会员单位作风险提示。

第七章 红、黑名单制度

第二十九条（红、黑名单制度） 房地产企业及从业人员实行红、黑名单信用管理制度。

凡要列入房地产行业红、黑名单的，由各区房地产行政主管部门提出名单及初步意见，市房地产行政主管部门审核后公布。

第三十条（列入红名单的情形） 房地产企业拟被列入红名单之日起前两年内无不良信用信息记录并符合下列情形之一的，列入红名单，并进行动态管理：

（一）上一年度末信用评级为 A 级；

（二）受到市级以上房地产行政主管部门表彰、奖励的。

从业人员上一年度末信用评级为 A 级的，列入红名单。

第三十一条（列入黑名单的情形） 房地产企业本年度内有下列情形之一的，列入黑名单，并书面告知该企业：

（一）在房地产经营活动中，因房地产企业原因引发群体上访事件及信访问题怠于解决，造成严重后果的；

（二）在信用评价工作中提供虚假资料，影响信用评价结果的客观真实性，造成恶劣影响的；

（三）因严重失信行为，被省级以上房地产行政主管部门列入黑名单的。

从业人员上一年度末信用评级为 E 级的，列入黑名单，并告知当事人。

黑名单信息主动公开期限自其被列入名单之日起一般为 12 个月。法律、法规另有规定的从其规定。

第三十二条（黑名单企业及从业人员信用修复） 被列入黑名单的房地产企业，在规定期限内主动修复失信行为并未再次发生本办法第三十一条规定情形的，可以通过信用信息系统上传签章的书面申请及相关文件材料申请修复企业信用。相关文件材料包括：信用承诺、信用整改报告、接受专题培训的材料等。

各区房地产行政主管部门应当自收到书面申请之日起 10 个工作日内完成调查，提出是否同意缩减黑名单公开期限或移出黑名单的建议，由市房地产行政主管部门终审。缩减后的黑名单公开期限不得少于 6 个月。

从业人员信用修复参照本条规定执行。

第八章 法律责任

第三十三条（信息提供者责任） 房地产企业及从业人员在信用信息系统提交虚假材料、填写虚假信息或隐瞒相关信息骗取加分或避免扣分的，房地产行政主管部门应按本办法有关规定予以扣分；侵害他人合法权益、造成经济损失的，由房地产企业及从业人员承担相应责任。

第三十四条（工作人员责任） 各级房地产行政主管部门及有关部门的工作人员有徇私舞弊、玩忽职守的，或者利用职务便利，违法公布、利用房地产企业及从业人员信用信息，侵害房地产企业及从业人员合法权益等行为的，有关单位应当责令其限期整改、消除影响。拒不整改或限期未能完成整改的，撤销其信用信息管理的权限，并依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十五条（解释部门） 本办法由佛山市住房和城乡建设局负责解释。

第三十六条（施行日期） 本办法自印发之日起施行，有效期5年，原《佛山市住房和城乡建设管理局房地产行业诚信管理办法（修订版）》（佛建管〔2015〕219号）同时废止。

- 附件：1. 房地产企业及从业人员信用等级综合考评标准
2. 企业加分标准

3. 企业扣分标准
4. 从业人员加分标准
5. 从业人员扣分标准

抄送：市司法局、市发展改革局，中国人民银行佛山市中心支行。

佛山市住房和城乡建设局办公室

2020年12月31日印发
