

杭州市城乡建设委员会  
杭州市发展和改革委员会  
杭州市住房保障和房产管理局  
杭州市规划和自然资源局  
杭州市城市管理局

文件

杭建房〔2023〕191号

杭州市城乡建设委员会等五部门关于印发  
《杭州市房地产开发企业信用管理办法  
(试行)》的通知

各有关单位：

为加快推进我市房地产开发行业信用体系建设工作,进一步规范房地产开发经营行为,根据《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》《浙江省公共信用信息管理条例》《杭州市社会信用条例》《杭州市城市房地产开发经营管理若干规定》等相关法律法规及规章,结合我市实际,制定了《杭

州市房地产开发企业信用管理办法(试行)》,经市政府研究同意,现予印发,请遵照执行。



杭州市城乡建设委员会



杭州市发展和改革委员会



杭州市住房保障和房产管理局



杭州市规划和自然资源局



杭州市城市管理局

2023年12月22日

# 杭州市房地产开发企业信用管理办法(试行)

为进一步规范房地产开发经营行为,形成诚信经营的行业氛围,促进房地产市场平稳健康发展,根据《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》《浙江省公共信用信息管理条例》《杭州市社会信用条例》《杭州市城市房地产开发经营管理若干规定》等相关法律法规及规章,结合我市实际,制定本办法。

## 一、总体要求

(一)本办法适用于在杭州市行政区域内从事房地产开发经营活动,具有房地产开发资质的企业(以下简称开发企业)。

(二)本办法所称开发企业信用信息,是指开发企业在从事房地产开发、经营活动中产生的反映其信用状况的客观数据和资料。

(三)市建设行政主管部门负责全市房地产开发企业信用体系的建设,并会同发展改革、规划和自然资源、住保房管、城管等相关部门共同开展房地产开发企业信用管理工作。

市级各部门按照各自职责,各区、县(市)建设行政主管部门按照辖区划分,负责开发企业相关信用信息的归集、共享、使用、监督、维护管理。

## 二、信用信息的归集和异议处理

(一)开发企业信用信息由基础信息、良好信息、不良及违规

信息构成。

基础信息包括登记信息和经营业绩。登记信息包括工商登记信息、股东构成、资质等级、从业人员等相关信息。经营业绩包括近3年新开工面积、竣工验收合格备案面积及销售面积。

良好信息是指开发企业自身的经营管理能力,及其在杭州市行政区域内从事房地产开发经营活动中,受到各级政府、相关部门的奖励、表彰等形成的信用信息。

不良及违规信息是指开发企业在杭州市行政区域内从事房地产开发经营活动中,受到各级政府、房地产开发相关管理部门处理后存在负面影响的信用信息。

开发企业的基础信息长期发布,良好信息和不良及违规信息最长公示期为3年,法规、规章和国家另有规定的从其规定,有效期起始日期以行为或者事件认定之日起计算。涉及国家机密、商业秘密和个人隐私及法律法规规定应当保密的信息除外。

(二)开发企业的信用信息采集途径主要包括:

1. 开发企业自行填报的信用信息;
2. 各行政主管部门依法履行职责过程中形成的反映开发企业信用状况的信息;
3. 通过省市公共信用信息平台、杭州市企业信用联动监管平台获取的反映开发企业信用状况的信息;
4. 其他合法方式获得的开发企业信用信息。

(三)基础信息、良好信息由开发企业通过信用系统申报,由

开发企业注册地的区、县(市)建设行政主管部门负责核分,自开发企业提交信息确认申请起 5 个工作日内完成系统确认。

(四)不良及违规信息归集后由开发企业注册地的区、县(市)建设行政主管部门负责记分,信用系统自动生成《不良及违规信息告知书》,通过手机短信将对应的事项、记分标准、申诉途径和修复途径告知企业。不良及违规信息的认定应当以生效的行政处罚决定书等法律文书为依据。

(五)开发企业对信用记分有异议的,可在收到《不良及违规信息告知书》之日起 5 个工作日内,通过信用系统向实施信用记分的建设行政主管部门提出申诉,并提交相关佐证材料。建设行政主管部门应当在收到申诉后 5 个工作日内完成核查并将核查结果通知申诉人。异议成立的,不予记分。

### 三、信用等级评级办法

(一)开发企业信用等级的评级根据其信用分值确定,由信用基础分(满分 90 分)、良好信息加分(满分 40 分)、不良及违规信息扣分(不设上限)三部分组成。

信用基础分由登记信息分值和经营业绩分值构成,登记信息初始分 80 分,经营业绩加分上限 10 分。

(二)根据信用得分,将开发企业的信用等级分为 A、B、C、D 四个等级。

信用 A 级企业:信用得分 100 分及以上;

信用 B 级企业:信用得分 80 分(含)至 99 分;

信用 C 级企业：信用得分 60 分(含)至 79 分的开发企业；

信用 D 级企业：信用得分 60 分以下的开发企业。

上一轮信用评级为 D 级的开发企业，新一轮信用等级最高按 C 级评价。房地产企业信用评级时需同步参考省市公共信用信息平台企业信用信息，省市公共信用信息平台的信用评级显示为较差及以下等级的企业，房地产企业信用评级最高按 C 级评价。

(三)因开发企业履行主体责任不尽职，导致发生以下情形之一的，按照信用等级 D 级评价，有效期一般不低于 12 个月。

1. 发生较大及以上生产安全事故、质量安全事故或消防安全事故；

2. 发生违反商品房建设、销售相关规定的违法违规行为，造成严重负面影响的，包括但不限于拖欠农民工工资、出现严重质量问题、开发企业造成的项目逾期交付办证等行为；

3. 列入国家严重失信主体名单并上报至公共信用信息平台。

(四)鼓励开发企业与杭州市行政区域内其他开发企业之间存在直接或间接控制关系或实际控制关系的，申请母、子公司信用关联管理，子公司应确定其中一家开发企业作为信用关联母公司。信用关联一经确认，子公司不再被认定为其他开发企业的信用关联母公司，子公司的信用加、减分值同加同减于信用关联母公司。若母子公司未申请信用关联，则子公司的经营业绩、奖项、荣誉等评优评先均不计入母公司。

母子公司信用关联确立后，如企业发生合并、分立、解散、变更

控制权等情况确需变更母子信用关联信息的,可以向子公司注册地的区、县(市)建设行政主管部门申请变更。

#### **四、信用评级结果披露、使用和异议处理**

(一)市建设行政主管部门根据信用系统企业信用记分情况,按照本办法规定的信用等级划分标准评级后定期公布。

市建设行政主管部门联合相关部门建立开发企业信用联席会议制度,定期研究开发企业信用管理相关工作。市建设行政主管部门对信用记分标准实行动态管理,根据信用系统中全市开发企业得分总体情况及市场出现的新情况和新问题及时调整优化。

(二)开发企业信用评级结果通过信用杭州门户网站、市建设行政主管部门门户网站、报纸、微信公众号等媒介向社会公布,相关信用信息依据省、市信息公开相关规定、行政主管部门有关规定公开,供社会群众和企业公开查询。鼓励参与信用评级的开发企业在销售现场公示本企业以及信用关联企业的信用等级并提供可查询相关信用信息的网址。相关行政主管部门要积极应用信用评级结果,依法与行政审批、市场准入、日常监督检查、激励性评价等挂钩,实行差异化管理,进一步增强开发企业诚信经营意识,规范房地产开发经营行为。

(三)对信用 A 级的开发企业予以下列激励措施:

1. 同时公布与其信用关联的开发企业;
2. 在代建政府工程项目方面依法给予适当的政策支持;
3. 在商品房预售、预售资金监管方面给予支持。A 级企业同

时符合优质房地产开发企业白名单要求的,该企业及其关联子公司项目可按照商品房预售资金监管额度下调政策实施;

4. 开发企业参评奖项时予以优先推荐;

5. 鼓励金融机构增加对其贷款授信,并按相关规定提供保函置换预售监管资金等多种金融服务;

6. 优先享受绿色通道、容缺受理等行政便利措施,并可进一步缩短办理时间。

(四)对信用 B 级的开发企业实施正常监管。

(五)对信用 C 级的开发企业予以下列措施:

1. 对该类开发企业发送提醒通知;

2. 信用关联企业不再享受本办法四、(三)规定的激励措施;

3. 不得使用保函置换预售资金监管额度内资金;

4. 相关行政主管部门加强管理,适度提高现场检查、抽查比例和频次;

5. 不推荐开发企业参与评优评先。

(六)对信用 D 级的开发企业予以下列措施:

1. 同时公布与其信用关联的开发企业;

2. 信用关联企业不再享受本办法四、(三)规定的激励措施;

3. 不得使用保函置换预售资金监管额度内资金;

4. 不得使用见索即付银行保函作为土地竞买的履约保证;

5. 上调开发项目预售资金监管额度,预售监管金额=(单方工程造价+装修价格)×地上建筑面积×120%;



6. 对在预售资金监管中发现违规行为要求整改的,整改期间暂缓办理监管资金节点额度的审核;

7. 对开发企业及其控股公司(实际控制人)的法定代表人进行约谈,责令其限期整改;

8. 将企业不良及违规信息抄告相关行政主管部门,加强日常监管和核查,提高现场检查、抽查比例和频次;

9. 不适用相关行政主管部门行政审批所实施的告知承诺制;

10. 依法取消其参加当年由国家机关组织的评优评先资格。

(七)信用等级为 A 级、B 级的子公司,按照母公司的信用等级实施监督管理,信用等级为 C 级、D 级的子公司,按照其实际信用等级实施监督管理。

母公司信用等级为 A 级,关联子公司信用等级均为 B 级及以上的,母公司及与其关联的子公司均可适用四、(三)规定的激励措施,若关联子公司中出现信用等级 C 级及以下的,母公司及与其关联的子公司均不再适用四、(三)规定的激励措施。

(八)开发企业对公布的本企业信用评级结果有异议的,可向市建设行政主管部门提出申诉并提交书面申诉材料,按照“谁监管、谁负责”“谁提供、谁负责”的原则,由相关部门进行核查认定并出具核查意见,查证申诉事项属实的,予以变更。

## 五、信用记分修复

开发企业发生不良及违规信息记分,及时纠正不良及违规行为、履行相关义务的,自不良及违规信息认定之日起 3 个月且行政

处罚最短公示期届满后,可通过信用系统向实施信用记分的建设行政主管部门提出信用记分修复申请,并上传作出行政处罚或整改要求的主管部门出具的信用记分修复确认书等佐证材料。受理部门应当自受理之日起7个工作日内完成核实确认。市建设行政主管部门依据区、县(市)建设行政主管部门的核实确认意见,撤销记分记录,并在下一期信用等级公布时更新信用信息。

## 六、信用信息监督和维护管理

(一)各区、县(市)建设行政主管部门应落实专人负责开发企业信用管理工作,对开发企业信用信息及时进行审核记分,有序引导属地开发企业参与房地产信用评级工作。

(二)从事信用信息管理的工作人员应当认真履行职责,不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权,违者依法追究相关责任。

(三)各相关部门应当根据评级情况,加强监督管理,及时纠正开发企业的不良及违规行为,规范房地产市场秩序。

本办法自2024年1月25日起施行。

附件:杭州市房地产开发企业信用记分标准

# 房地产开发企业信用记分标准

## 一、基础信息

类别	编号	项 目	记分分值	信息来源	备 注
登记信息  企业经营业绩 (最高加分 10 分)	1.1	工商登记信息、股东构成、资质等级、从业人员等相关信息(详见填报页面)	80 分	企业/ 数据共享	未填报完整 即不得分
	1.2	最近 3 年新开工面积(以施工许可证为准)	1 分/20 万平方米	企业/ 数据共享	
	1.3	最近 3 年竣工验收备案面积(以竣工验收备案表为准)	1 分/15 万平方米	企业/ 数据共享	
	1.4	最近 3 年销售面积(以网签备案为准)	1 分/15 万平方米	企业/ 数据共享	

## 二、良好信息

类别	编号	项 目	记分分值	信息来源	备 注
经营管理能力 (最高加分 20 分)	2.1	房地产开发资质等级为一级	5 分	企业	2.1-2.7 计 分不实行母 子公司关联 同加同减。
	2.2	经中国人民银行认定的信用评级机构评定信用等级 AAA 级	5 分	企业	
	2.3	被市级税务部门评为纳税信用 A 级企业	3 分	企业	
	2.4	省级守合同重信用 AAA 企业	3 分	企业	

类别	编号	项目	项目	记分分值	信息来源	备注
获得表彰奖励 (最高加分5分)	2.5	市级信用管理示范企业	市级信用管理示范企业	3分	企业	开发企业一种类 得同一层级的 不同的奖项 项的,按最高 加分计入。
	2.6	扣除预收款后的资产负债率为65%~70%	扣除预收款后的资产负债率为65%~70%	2分	企业	
		扣除预收款后的资产负债率为60%~65%	扣除预收款后的资产负债率为60%~65%	3分	企业	
		扣除预收款后的资产负债率<60%	扣除预收款后的资产负债率<60%	5分	企业	
	2.7	自愿签订母子公司信用关联承诺书	自愿签订母子公司信用关联承诺书	5分	企业	
获得表彰奖励 (最高加分5分)	2.8	获得国家级表彰、奖励	获得国家级表彰、奖励	5分	企业	
	2.9	获得省部级表彰、奖励	获得省部级表彰、奖励	3分	企业	
	2.10	获得设区市市人民政府或省人民政府工作部门表彰、奖励	获得设区市市人民政府或省人民政府工作部门表彰、奖励	2分	企业	
	2.11	获得设区市市人民政府工作部门表彰、奖励	获得设区市市人民政府工作部门表彰、奖励	1分	企业	
社会贡献 (最高加分5分)	2.12	配合政府推动房地产市场平稳健康发展和良性循环,积极稳妥化解房地产项目风险,积极探索房地产新发展模式,踊跃参与政府改革试点,先行先试并取得实效的。	配合政府推动房地产市场平稳健康发展和良性循环,积极稳妥化解房地产项目风险,积极探索房地产新发展模式,踊跃参与政府改革试点,先行先试并取得实效的。	2~5分	企业	以需经市上出印 部门具相关 级市书关 经市书关 上部门具 出相关 具书相 相关 材料。
	2.13	获得绿色建筑项目三星级标识认定	获得绿色建筑项目三星级标识认定	5分/个	企业	获 得 单 个 项 目 一 种 类 奖 项 的 加 分 计 入。
	2.14	获得中国建设工程鲁班奖(国家优质工程奖)	获得中国建设工程鲁班奖(国家优质工程奖)	5分/个	企业	
	2.15	获得省级优质工程奖	获得省级优质工程奖	3分/个	企业	
	2.16	获得市级优质工程奖	获得市级优质工程奖	2分/个	企业	
	2.17	获得省级安全文明标准化优良工地	获得省级安全文明标准化优良工地	2分/个	企业	
	2.18	获得市级安全文明标准化优良工地	获得市级安全文明标准化优良工地	1分/个	企业	
	2.19	获得(近)零能耗建筑项目施工或运行标识认定	获得(近)零能耗建筑项目施工或运行标识认定	3分/个	企业	
	2.20	获得(近)零能耗建筑项目设计标识认定	获得(近)零能耗建筑项目设计标识认定	2分/个	企业	
	2.21	获得超低能耗建筑项目施工或运行标识认定	获得超低能耗建筑项目施工或运行标识认定	2分/个	企业	
	2.22	获得超低能耗建筑项目设计标识认定	获得超低能耗建筑项目设计标识认定	1分/个	企业	

### 三、不良及违规信息

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分分值	业务主管部门
3.1	建设 质量安全	未按要求实行“阳光验收”的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设工程单位工程质量首要责任的实施意见》第三点	-3分	建设 主管部门
3.2		明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准,降低工程质量的	《建设工程质量管理条例》第五十六条	-6分	建设 主管部门
3.3		使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备导致建筑主体结构存在严重质量隐患的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设工程单位工程质量首要责任的实施意见》第四点	-6分	建设 主管部门
3.4		墙面、屋面、地下室存在大面积渗漏需要返修等严重质量问题且未及时整改到位的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设工程单位工程质量首要责任的实施意见》第四点	-6分	建设 主管部门
3.5		对质量问题严重、互相推诿、不履行保修责任或多次修理仍未解决质量问题的	《杭州市人民政府办公厅转发市建委关于杭州市房屋建筑工程施工质量投诉处理暂行办法的通知》第二十条	-6分	建设 主管部门
3.6		擅自修改经建设主管部门审查合格的建设工程消防设计,未重新申请消防设计的	《浙江省消防条例》第二十五条	-6分	建设 主管部门
3.7		特殊建设工程未经消防验收或者消防验收不合格,投入使用的;其他建设工程抽查不合格,不停止使用的	《中华人民共和国消防法》第十三条	-10分	建设 主管部门
3.8		未取得施工许可证或施工图设计文件未经审查或者审查不合格,擅自施工的	《建设工程质量管理条例》第五十六条、第五十七条	-10分	建设 主管部门

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分分值	业务主管部门
3.9		将未组织竣工验收、验收不合格的项目，擅自交付使用的或竣工验收时，将不合格工程按照合格工程验收的	《建设工程质量管理条例》第五十八条	-10分	建设主管部门
3.10		根据事故调查报告开发企业未履行主体责任，发生险情或安全责任事故的	《住房和城乡建设部办公厅关于严厉打击建筑施工安全非生产性违法行为的通知》第四条	-10分	建设主管部门
3.11		未切实履行商品房住宅公证摇号公开销售主体责任、违反相关规定，造成负面影响	《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场监管工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49号）第五点、《关于实施商品房公证摇号公开销售的通知》	-3分	房产主管部门
3.12		以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受车位、储藏室等商品	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房〔2016〕223号）第二点	-3分	房产主管部门
3.13	房屋销售经营	全装修商品房住宅项目未按规定提供、保留交付样板房；交付样板房的装修主要材料、设施设备与商品房买卖合同约定、项目销售现场公示不一致	《浙江省住房和城乡建设厅关于做好全装修商品房住宅项目交付样板房主管部门管理工作的通知》第五点	-6分	房产主管部门
3.14		进行虚假广告宣传	《城市房地产开发经营管理条例》第二十五条	-6分	市场监管部门
3.15		未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的	《城市房地产开发经营管理条例》第三十条	-10分	建设主管部门
3.16		商品房预售资金未按规定存入预售资金专用存款账户，违规使用商品房预售款	《城市商品房预售管理办法》第十四条	-10分	房产主管部门

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分分值	业务主管部门
3.17		隐瞒有关情况、提供虚假材料,或者采用欺骗、贿赂等不正当手段取得商品房预售许可;违反法律法规规定,擅自销售商品房的	《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条、《商品房销售管理办法》第三十八条	-10分	房产主管部门
3.18		在未解除商品房买卖合同前,将作为合同标的物的商品房房再行销售给他人	《商品房销售管理办法》第三十九条	-10分	房产主管部门
3.19	风险项目“保交楼”	开发项目(含配建保障房)列入省、市、区房地产风险项目,或因开发企业自身原因导致无法按期竣备交付和办证,造成严重负面影响的	住建部关于保交楼工作的有关文件要求	-10分	房产主管部门
3.20		因企业自身原因超过出让合同约定的动工开发期限未动工开发的	《城市房地产开发经营管理条例》第十五条	-3分	规资主管部门
3.21		因企业自身原因超过出让合同约定的动工开发期限满1年未动工开发的	《闲置土地处置办法》第十四条	-6分	规资主管部门
3.22	土地出让合同履行	因企业自身原因欠缴土地出让金(含违约金)但未超过60天的	《民法典》第三百五十一条、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》	-6分	规资主管部门
3.23		因企业自身原因欠缴土地出让金(含违约金)超过60天的	《民法典》第三百五十一条、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》	-10分	规资主管部门
3.24		因企业自身原因超过出让合同约定的动工开发期限满2年未动工开发的	《闲置土地处置办法》第十四条	-10分	规资主管部门

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分分值	业务主管部门
3.25	建筑市场行为	违规将建筑工程肢解发包或将工程发包给不具有相应资质条件的承包单位的	《建筑法》第六十五条	-6分	建设主管部门
3.26		未按施工合同约定拨付人工费用的;未向施工单位提供工程款支付担保的	《保障农民工工资支付条例》第二十四条、第五十七条	-6分	建设主管部门
3.27	公服配套	建设单位在物业管理区域内不按规定配置物业管理用房;建设单位擅自改变物业管理用房的用途或擅自处分属于业主的物业管理用房共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的	《物业管理条例》第五十七条、第六十一条、第六十二条	-6分	房产主管部门
3.28		未签订居住区配套设施建设合同擅自开工的或将应当移交的配套设施出租、出售的	《杭州市居住区配套设施建设管理条例》第二十六条	-10分	建设主管部门
3.29	其他	未按照建设工程规划许可证许可内容开工建设	《杭州市城乡规划条例》第四十八条	-6分	规资主管部门
3.30		建设工程竣工验收合格之日起3个月内未向所在地城市建设档案机构报送符合规定的建设工程档案的或建设工程档案不齐全的	《建设工程质量管理条例》第十七条、第五十九条	-6分	建设主管部门
3.31		未按规定代收交物业专项维修资金或者未按规定代收交物业保修金的	《住宅专项维修资金管理暂行办法》第三十六条、第三十七条、《浙江省物业管理条例》第五十三条、《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》第三十六条	-6分	房产主管部门



