

附件 1:

## 陕西省房地产开发企业良好行为信用加分标准

行为类别及代码		良好行为描述	加分分值	备注	
开发业绩	1.1	建筑面积在 5 万平方米以内	1	此项最高加分不超过 5 分(包括关联企业加分在内)	
		近 3 年新开发面积(以施工许可证为准)	0.5		
	1.2	建筑面积在 5 万平方米以内	1		
		近 3 年竣工验收备案面积(以竣工验收备案表为准)	0.5		
开发项目质量、性能和品质	2.1	获国家部委表彰的,每项	3	同一项目同时获得国家、省、市、县(市、区)政府部门表彰的,按最高分值记录一次。	
		获省、市、县(市、区)政府部门表彰的,每项	2		
		获省、市行业协会表彰的,每项	1		
	2.2	近 3 年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,2	
				AA 级,1.5	
				A 级,1	
			通过终审的,每个项目	AAA 级,3	
				AA 级,2	
				A 级,1	
	2.3	近 3 年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	近 3 年开发建设的全装修成品住宅	成品住宅建筑面积在 5 万平方米以内的	3	此项最高加分不超过 10 分,分别在项目开工和竣工验收后加 50% 的分值。	
		成品住宅建筑面积在 5 万平方米以上,每增加 5 万平方米	1		

行为类别及代码		良好行为描述	加分分值	备注	
开发项目 质量、性能 和品质	2.5	近3年开发建设的工业化、装配式项目(单体建筑预制装配率不低于30%)	建筑面积在5万平方米以内的	3	此项最高加分不超过10分。分别在项目开工和竣工验收后加50%的分值
			建筑面积在5万平方米以上,每增加5万平方米	1	
	2.6	近3年开发建设的项 目获得绿色建筑标识 认定和绿色生态(或健 康)住宅小区评定的	绿色建筑等级水平高于当地要求的,每个项目	2	此项最高加分不超过10分。分别在项目开工和竣工后按30%、70%计分。
			获得绿色建筑创新类的,每个项目	2	
			通过市级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	
	2.7	近3年开发建设的项 目获政府主管部门安 全文明施工表彰的	获国家级安全文明施工表彰,每项	3	同一项目同时获得国家、省、市、县(市、区)表彰的,按最高分值记录一次。
			获省级安全文明施工表彰,每项	2	
			获市级安全文明施工表彰,每项	1	
	企业及其 负责人获得的与 企业经营管理 相关的表彰	3.1	近3年获国家部委表彰	3	
3.2		近3年获省政府、省级部门或行业协会表彰	2		
3.3		近3年获市政府、市级相关部门或行业协会表彰	1		
3.4		近3年获县(市、区)政府、县级相关部门和行业协会表彰	0.5		
履行社会 责任	4	近3年,有积极从事慈善公益活动的捐赠记录,每项	0.5—2	本项最高加分不超过5分	
纳税情况	5	近3年,被市、县(市、区)以上税务部门评为A级纳税企业的,每次	1		
管理配合	6	近3年,积极参与省、市、县(市、区)政府及房地产主管部门有关开发管理配合事项的,每项	1—2		

行为类别及代码		良好行为描述	加分分值	备注	
开发实力	7.1	管理及专业技术人员配置	房地产经纪、建筑工程或结构类管理及专业技术人员配置超过资质标准的最低限额要求	每超过 1 人, 加 0.5 分	本项最高加分不超过 5 分。在主管部门日常核查中, 如发现人员配置减少的, 相应予以扣减信用分。
	7.2	资质等级	开发资质等级为一、二级的, 予以信用加分	一级资质, 3 分 二级资质, 2 分	
开发经营 管理能力和 履约诚信水平	8.1	质量管理能力	质量保证体系完善, 开发项目的工程质量合格率 100%; 切实施行了《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》制度; 没有发生重大投诉; 商品房在保修期内, 无群体性投诉或重大质量责任纠纷, 房屋交付后维修保养及时、有效。	2—5	8.1、8.4、8.5 项企业可按年度申报评价
	8.2	积极运用“四新”技术	在商品房开发项目中积极采用新设备、新技术、新材料、新工艺, 显著提升住宅性能、抗震性能, 每项	1	
	8.3	创新能力突出	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—3	
	8.4	履约能力强, 诚信水平高	企业具有较好的履约能力和诚信水平, 履行商品房销售合同及设计、施工、监理等合同情况良好, 没有发生逾期交房、拖欠合作单位款项和工程款等违约行为。	2—5	

行为类别及代码		良好行为描述	加分分值	备注	
开发经营 管理能力和 履约诚信水平	8.5	商品房销售行为规范	严格执行《城市商品房预售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》，没有虚假宣传和捂盘惜售行为，商品房销售合同中无欺诈、霸王条款；商品房预售款按规定全额监管，按规定使用商品房预售款项，没有挪用预售资金的行为。	2—5	
	8.6	前期物业管理规范	开发项目按规定配置、移交物业服务用房、业委会用房，前期物业管理按照当地主管部门要求的时间、办法选聘物业服务企业。每个项目	1—2	
	8.7	人民银行批准建立的 第三方信用机构评定的 信用等级	AAA	2	
			AA	1.5	
			A	1	

附件 2:

## 陕西省房地产开发企业不良行为信用扣分标准

行为类别及代码		不良行为描述	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	5
	1.2	未按规定办理资质变更手续的	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	5

行为类别及代码		不良行为描述	扣分分值
资质管理	1.5	未按规定到住房城乡建设主管部门办理项目手册备案或建立企业信用档案的	3
	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	3
	1.7	企业办公地址、电话、法定代表人、股东、资质等级、关联企业等重要信息发生变化的,不及时在项目手册备案中予以相关信息变更,或故意填报虚假信息的,每次	3
项目建设管理行为	2.1	在项目报建、资质审核、项目手册备案和主管部门日常动态核查中伪造公文、证件、印章的,每次	5
	2.2	不按时、不完整填报、虚假填报开发项目手册,或不按照要求向主管部门报送资料、核实项目手册重要信息、关键环节数据信息的,每次	3
	2.3	违反土地管理法律法规,经自然资源管理部门认定,构成违法用地或者闲置土地的,每项	4
	2.4	未经依法批准,改变规划条件、规划许可内容进行建设的,每次	5
	2.5	未按规定进行规划公示或公告的,每次	2
	2.6	擅自更改工程勘察、设计文件的,每次	3
	2.7	施工图设计文件未经审查或审查不合格,擅自施工的,每次	4
	2.8	未取得施工许可证擅自施工的,或超越施工许可证范围施工的,每次	3
	2.9	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
	2.10	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	4

行为类别及代码		不良行为描述		扣分分值
项目 建设 管理 行为	2.11	开发项目违反有关工程质量安全标准、规范、规程,或违反建设单位责任制度	2.11.1 发生重大工程质量问题或特大安全事故的,每次	10
			2.11.2 发生严重工程质量问题或较大、重大安全事故的,每次	5
			2.11.3 发生一般质量问题或安全事故的,每次	3
			2.11.4 发生质量问题或安全事故,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	4
	2.12	授意施工单位违反安全文明施工管理规定的,每次		2
	2.13	不按时缴纳或补齐缓交报建费的		3
	2.14	建筑工地违反夜间施工许可管理规定的,每次		2
	2.15	未按照规划和规定时间配建、移交应由开发企业建设的公建配套设施的,每个项目		3
	2.16	未按照土地出让合同约定的建设条件开竣工,或未按照约定的其他建设条件开发建设的,每项		3
	2.17	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
	2.18	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
	2.19	在建设过程中因资金链断裂停工 12 个月以上的,每个项目		5
	2.20	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,每个项目		3
	2.21	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		6
2.22	不能按照合同约定时间向购房人交房,未能妥善处理矛盾纠纷、导致群访群诉的,每次		4	
2.23	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,或者《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》不规范的		3	

行为类别及代码		不良行为描述	扣分分值
项目建 设管理 行为	2.24	未按要求向城乡规划部门报送规划核实相关资料或未依法办理竣工验收备案,未在法定时限内移交建设工程档案的,每次	2
	2.25	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	6
	2.26	擅自变更节能设计,取消建筑节能措施,未遵守强制性条文的	3
	2.27	对不符合民用建筑节能强制性标准的民用建筑出具竣工验收合格报告的	3
	2.28	未按规定委托开展绿色建筑设计、图审、施工的	3
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	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	6
	3.3	未按规定缴存、使用商品房预售资金款的,每次	4
	3.4	挪用商品房预售资金款的,每次	4
	3.5	未解除商品房买卖合同,将作为合同标的物的商品房再行销售他人的,每次	5
	3.6	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
	3.7	在商品房销售中发布虚假广告,或作欺骗性、误导性宣传的,每次	3
	3.8	返本销售或变相返本销售商品房的	3

行为类别及代码		不良行为描述	扣分分值
商品房 预(销) 售管理 行为	3.9	采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的	3
	3.10	分割拆零销售商品住宅的	3
	3.11	不符合商品销售条件,向买受人收取预订款性质费用的	3
	3.12	将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的商品房擅自交付使用的	5
	3.13	委托没有资格的机构代理销售商品房的	3
	3.14	未按规定的现售条件现售商品房的	5
	3.15	未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案的	3
	3.16	擅自转让房地产开发项目的	5
	3.17	垄断房源,操纵房价	4
	3.18	捂盘惜售或者变相囤积房源	4
3.19	通过报纸、广播、电视、网站、新媒体等途径捏造、散布房地产虚假信息,以及雇佣人员制造抢房假象等方式,恶意炒作,哄抬房价	4	
前期物 业管理 服务行 为	4.1	销售物业前,未拟定业主临时管理规约的	2
	4.2	不按照前期物业管理合同约定向物业服务企业移交物业的	5
	4.3	擅自处分属于业主的物业共用部位、共用设施设备的所有权或使用权的	3
	4.4	未按照《物业承接查验办法》规定向物业企业进行书面移交、查验问题不予整改的	3

行为类别及代码		不良行为描述	扣分分值
前期物业管理服务行为	4.5	不按时移交物业服务用房、业主委员会用房和相关资料的	3
	4.6	在未报告申请成立业主大会前,不承担住宅共用部位、共用设施维修、更新改造责任的	3
	4.7	不按规定在建设规划方案上标明物业服务用房及面积的,或未在物业管理区域内按规定配置物业服务用房、业主委员会用房的,每个项目	3
	4.8	拒交、缓交、挪用住宅专项维修资金的	4
	4.9	未按照当地主管部门要求的时间、办法选聘物业服务企业的,每个项目	3
	4.10	拒不支付未售出房屋物业费的	3
其他不良行为	5.1	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	3
	5.2	商品房交付后,不按规定承担保修责任的,每次	4
	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	5
	5.4	拒不履行主管部门的行政处罚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,每次	5
	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	3
	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	2
	5.7	不按照规定向主管部门报送统计报表的,或报表存在虚假数据的,每次	2