

汕头市房地产行业信用管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为建立房地产行业诚信机制，加快汕头市房地产行业信用体系建设，提高房地产企业诚信经营意识，保护依法经营、诚信经营企业的合法权益，构建诚实守信的市场环境，维护房地产市场秩序，促进房地产业持续健康发展，依据《广东省企业信用信息公开条例》、《广东省企业信用信息收集和公开管理规定》、《广东省社会信用条例》、《汕头经济特区公共信用信息管理办法》、《汕头经济特区商品房销售条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域内从事房地产活动的房地产行业企业及其从业人员（统称“房地产行业管理对象”）信用信息的采集、认定、记录、评价、披露和使用管理，适用本办法。

第三条 房地产行业管理对象是指：

（一）房地产行业企业：房地产开发企业、房地产中介服务（含房地产价格评估、房地产经纪）机构、物业服务企业；

（二）从业人员：开发企业的法定代表人、主要负责人、

主要股东和项目经理、工程技术、财务、销售人员；房地产估价师、物业管理人员、房地产经纪人等从业人员。

本办法不包含物业服务企业及从业人员的信用管理内容，相关管理办法另行制定。

第四条 本办法所称信用信息是指房地产行业管理对象的基本信息及在从事房地产开发建设、商品房销售、房地产评估、房地产经纪等经营活动以及政府部门在履行职责过程中形成的能够用以分析、判断其信用状况的信息。

第五条 本办法所称信用管理，是指对房地产行业管理对象的信用信息进行采集、认定、记录、评价、披露和使用管理等活动。

第六条 信用管理应当坚持公开、公平、公正的原则，实行政府主导、社会监督、协会参与、标准明确、信息共享、奖优罚劣的评价体系，运用一定的方法和程序，对房地产行业管理对象信用行为进行综合评价。

第七条 市住建部门牵头开展全市房地产行业管理对象信用信息的制度建设及信用管理工作。各区县住建部门根据业务分工分别负责本行政区域内相应的房地产行业管理对象的信用管理工作。

相关单位按照各自职责或所辖区域，负责房地产行业管理对象的经营行为信用信息记录和确认工作或者将相关材料提供给住建部门予以记录。

第八条 市住建部门在政务网站（粤安居管理平台）建立统一的房地产行业管理对象信用信息管理平台和信用信

息库（以下统称“诚信系统”），建立、管理全市的房地产行业诚信档案（以下简称“诚信档案”）。加强与其他相关职能部门、单位和行业协会等的联系，建立信用信息互通、信息资源共享的渠道。

第九条 行业协会加强行业自律，通过创先评优、通报批评、行业谴责等手段向住建部门反馈房地产行业管理对象的诚信情况。

第十条 住建部门应按照《广东省企业信用信息条例》规定，将掌握的诚信档案记载的信息通过政务公开栏等方式公开，并可提供给其他行政管理部门、金融机构等作为管理或信用考查的依据。

诚信档案以电子版本形式发放并留存于诚信系统中，在住建部门的政务网站（粤管理平台）上发布。房地产行业管理对象可以在诚信系统中随时查询、打印即时的诚信分值、诚信等级等信息。

第二章 信用信息组成、认定及采集

第十一条 信用信息由房地产行业管理对象基本信息、项目信息、经营行为信息、公众投诉及处理情况等反映信用状况的信息构成。信用信息实时更新，房地产行业管理对象实时提交更新数据。住建部门、房地产协（学）会应及时将企业（项目）情况变动、良好行为记录、不良行为记录及公众投诉等情况记入房地产信用档案。

基本信息由企业注册登记情况、股东构成、资质等级情况、从业人员的个人情况，以及关联企业（企业的母公司、全资子公司、控股公司以及受同一母公司控股的其他企业）等信息构成。

项目信息包括开发企业已建项目、在建项目动态信息。已建项目信息是指项目所在地、规模面积、开工时间、项目介绍等；在建项目信息是指“五证”信息、项目地址、项目介绍、施工单位等。

经营行为信息、公众投诉及处理情况是指企业的开发管理能力、开发管理业绩、经营管理能力、开发管理质量，遵纪守法、诚信经营，受到各级政府、相关部门的表彰、奖励等形成的信用信息以及在从事房地产经营活动中，违反法律、法规、规章等管理规定，违反公平竞争、诚实信用原则，拒绝行政监督管理等形成的信用信息。

信用信息主要以各级政府及其相关部门依法作出的行政决定文书、已生效的行政处罚决定书、改正通知书、通告和经省、市住建部门认可的行业协会评定，以及人民法院的判决书、裁定书和其他经查证属实的信息材料为依据。

第十二条 房地产行业管理对象首次在我市范围内从事房地产活动前，**必须通过诚信系统向承接项目（活动）所在区的住房城乡建设行政主管部门提交以下资料原件的电子扫描件，申请建立诚信档案：**

- （一）《汕头市房地产行业诚信档案设立申请表》；
- （二）企业营业执照；

(三) 须取得的企业资质证书、备案证书;

(四) 按规定应当配备的房地产营销人员、管理人员、房地产估价师、房地产经纪从业人员等人员的身份信息、职称证明文件;

(五) 法定代表人证明书、法定代表人授权委托书。

第十三条 房地产开发企业信用管理实行项目登记制度。

房地产开发企业应在每个开发项目办理预售许可前在诚信系统登记项目基本情况和管理人员、销售人员情况。

第十四条 诚信档案内容的征集是指相关行政部门对房地产行业管理对象信用信息进行采集、分类、记录、储存,形成反映房地产企业经营和从业人员执业情况信息的活动。诚信档案内容按照以下途径征集:

(一) 企业的工商登记信息将作为诚信档案的基础信息;

(二) 房地产企业自行通过诚信系统提交反映;

(三) 公众通过合法途径对房地产行业管理对象的有效信访投诉;

(四) 政府行政主管部门、行业协会提供反映;

(五) 行政主管部门开展的日常管理和监督检查中掌握;

(六) 各类媒体的公开报道和曝光;

(七) 其他合法途径。

住建部门对于经第(三)至第(七)项途径征集的诚信

档案信息，录入时应当以已发生效力的法律文书、其他行政主管部门的正式公文或者其他有效证明文件作为依据。

第十五条 企业在同一市(县)设立法定控股或占主导地位公司的，住建部门可以实行母、子公司信用关联管理。母、子公司的美好信用信息和不好信用信息相互计入各自的信用档案，并按照母公司在子公司的占股比例予以信用加分或信用扣分。

第十六条 信用信息实行公布制度。信用信息凡不涉及商业机密、法律法规未规定应当保密的，均应向社会公布。

企业的重大不好信用信息(扣分 ≥ 10 分的)公示期为3年，一般不好信用信息(扣分 ≥ 5 、 < 10 分的)公示期为1年，轻微不好信用信息(扣分 < 5 分的)在不好情形消除后取消。

不好信用信息公示期满后，经企业提出申请，并经行政主管部门审查确认已完成改正的，可予以取消公示。

法律法规对企业信用信息公示期限另有规定的，从其规定。

企业良好信用信息和不好信用信息记录之日起转为企业信用档案长久保存。

第十七条 诚信档案内容的征集应当坚持客观、准确、公正、及时和谁提供谁负责的原则。

信用信息提供单位和自行申报人应当保证所提供和申报信用信息的真实、完整，并对提供和申报信息内容的真实性负责；发现提供和申报的信用信息变更或失效的，应当自

信用信息变更或失效之日起 10 个工作日内在诚信系统中及时修改。

任何单位和个人非依规定权限、程序，不得擅自修改、增删信用信息。

第十八条 企业每一项信用加分或扣分行为事项，必须有对应的行为人或负责人，该事项计时时，在企业信用分值及从业人员（经办人）个人信用分值上同时加分或扣分。该人员已离职或不再从业无法加分或扣分的，对该人员的上一级管理人员实施加分或扣分。企业无法确认该上一级管理人员的，对企业法定代表人或主要负责人进行加分或扣分。

第十九条 本办法发布后发现的扣分事项，发生已超过两年且已完成整改的，不再扣分；发生在两年以内或已超过两年但仍未纠正的，实施扣分。本办法发布前已发现或处罚过的扣分事项，不再追加扣分。

第三章 信用信息评价管理

第二十条 住建部门制定信用信息记分及评价标准，通过诚信计分和信用等级评定制度，对信用分数和信用等级实行动态管理，信用等级结果即为信用评价。

第二十一条 信用评价采取综合评分方式，由诚信系统根据统一的评价标准自动生成并予以记录。

行业协会对房地产企业的自律评定按权重计入诚信分值，影响房地产企业的诚信评级。

第二十二条 企业信用评价情况纳入行政主管部门对企业资质、开发项目管理的内容，作为各相关单位对企业日常管理、业务合作等工作的参考依据。

第二十三条 建立信用评价管理申诉受理制度。行政主管部门在录入涉及扣分的不良档案信息时，应及时告知相对人。受评企业及个人对评价内容、程序或结果持有异议的，可提出书面申诉，由行政主管部门依据本办法及相关规定对申诉内容进行核实、处理和答复。

行政主管部门应当在接到异议信息处理申请的5个工作日内进行核查。经核查，异议信息属诚信系统信息处理过程中造成的，应当立即更正；属信用信息提供单位或自行申报人引起的，应当立即通知信用信息提供人核查并做出解答。信用信息提供单位或自行申报人应当在接到核查通知的10个工作日内做出答复。

行政主管部门应当对处于异议处理期的信用信息予以标注。

第二十四条 诚信分值包含基础信用分、诚信加分、诚信扣分、年度评定等内容。

基础信用分在房地产企业配合申报，完成基础信息填报后自动获取。

诚信加分内容包括房地产企业配合申报加分、根据项目业绩加分、评优获奖加分、房地产企业及从业人员被服务对象表扬加分、配合政府部门开展工作加分等。诚信加分由企业诚信系统上提供材料并提出申请，由市、区房地产行政

主管部门按权限审核。

诚信扣分内容包括房地产企业不配合申报扣分、经营活动中违法、违规扣分、被服务对象有效投诉扣分、无正当理由不配合政府部门开展工作扣分等。诚信扣分权限按需要分配给各级住建管理部门、行业协会。

具体计分规则及标准详见《汕头市房地产行业信用记分规则及标准》（见附表）。

第二十五条 房地产行业企业信用等级分为一级（优秀）、二级（良好）、三级（一般）、四级（差）。

一级：诚信分值 90 分(含)以上的，为信用等级优秀企业。

二级：诚信分值为 80 分(含)至 89 分之间的，为信用等级良好企业。

三级：诚信分值 60 分(含)至 79 分之间的，为信用等级一般企业。

四级：诚信分值 60 分以下的，为信用等级差企业。

第二十六条 住建部门按照《汕头市房地产行业信用记分规则及标准》的规定和标准，在开发企业基础信用分上进行信用分数的加减。

开发企业信用分值和信用等级随其信用记分情况的变化动态更新。

第二十七条 开发企业在不同区(县)从事房地产开发经营的，企业注册地、开发项目所在地住建部门均可以对企业信用信息进行认定、记录，同一事项，只记录一次。

第二十八条 房地产经纪（营销）人员星级评价管理。

房地产经纪（营销）人员是指开发企业的销售人员、经纪机构的房地产经纪人。我市对房地产经纪（营销）人员进行星级（评定）管理，由个人信用得分情况自动获得相应星级（或者要部门+协会评定获得），以体现其专业服务水平与从业信用水平。房地产经纪从业人员的星级级别，由低到高依次为一星、二星、三星、四星。

各星级对应的诚信分值标准为：一星，诚信分值为 60-70 分；二星诚信分值为 71-80 分；三星诚信分值为 81-90 分；四星诚信分值为 91-100 分。房地产经纪（营销）人员星级信息与从业信用信息由住建部门一并发布。

星级从业人员因从所在单位离职，或因其他原因暂时停止从事房地产经纪（营销）业务的，星级自动注销。重新从业时，应重新发起信用管理。

第二十九条 经纪（营销）人员提供服务时，应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息、星级信息，在门店和网络平台应当附电子星级信息卡供查询，实名发布买卖或租赁房源信息，接受社会监督。

第四章 激励与惩戒

第三十条 本着守信激励、失信惩戒的原则，分类实施差异化标注管理，对于信用等级优良的企业予以积极的政策激励，对于信用等级差的企业则予以相应的惩戒。

第三十一条 房地产企业在办理下列业务时应出示企业当日在诚信系统打印的诚信即时状况证明，市、区房地产行政主管部门应在诚信系统上予以查验：

（一）在办理资质核准及延续、办理施工许可、商品房预售许可、商品房预售款监管、开通商品房预销售网签系统账户、办理在建工程抵押登记等业务时查验房地产开发企业的诚信档案；

（二）在办理资质核准及延续时查验房地产价格评估机构的诚信档案；

（三）在办理开通存量房网签系统账户时查验房地产经纪机构的诚信档案。

第三十二条 对信用等级优秀、信用等级良好的开发企业，实施以下激励措施：

（一）住建部门免于对其开展房地产开发日常动态核查；

（二）开发企业在申请办理房地产相关业务时，对企业开设绿色通道；

（三）对留存的预售款监管风险金额度实施宽松管理。信用等级为一级的，留存比例减按 50% 执行；信用等级为二级的，留存比例减按 80% 执行。

（四）在市场准入、资质升级、动态审验、报建审批等方面予以积极的政策支持。具体措施另行制定。

（五）向银行等金融机构以及社会公众优先推荐。

（六）在企业评比、楼盘评选及优质住宅产品上予以优先推荐。

() 法律、法规、规章和政策规定的其他激励措施。

第三十三条 对信用等级一般的开发企业，实施以下监督措施：

() 市（县）住建部门按每年不低于 20% 的比例对企业的开发资质和市场行为实施日常动态核查。

() 法定代表人、经营管理人员参加相关法律、法规教育培训；

() 对开发企业商品房预售资金使用实行全过程监管。

第三十四条 对信用等级差的企业纳入重点监管名单，监管时间不少于三年。

() 向市场监督管理、自然资源、税务等相关部门和人民银行、金融管理等机构发出预警，加强日常监管和核查；

() 纳入重点监管对象，严格管理。行政主管部门对企业市场行为实施日常动态核查。

() 对开发企业商品房预售资金使用实行全过程严格监管；

() 向自然资源管理部门发出参与国有建设用地使用权竞买的预警提示，向人民银行、金融监管机构发出审慎信贷的建议函；

() 严格审核参与政府投资性项目的代建管理、参与政府城市基础设施项目的投资与运营的资格条件；

() 不推荐参与企业评比、楼盘评选及优质住宅产品等评定以及企业评先评优。

() 法定代表人、经营管理人员参加相关法律、法规教育培训。

() 向购房人、服务对象及有关合作单位提示企业的诚信情况，并建议慎重选择企业提供的服务、产品或与该企业合作。

() 视情节予以通报批评、责令改正等处理、约谈企业法定代表人。

第三十五条 出现无证售房、一房多卖、项目烂尾（因企业自身原因，超过约定时间 2 年仍无法交付）情形的开发企业及法定代表人、相关负责人、销售人员，直接列为信用等级差管理，对其开展从业人员业务及法制培训，加强事中事后监管，将违法失信的企业、负责人、从业人员的不良行为记录向社会公开，视情况对改正不合格的企业及人员予以警告、处罚直至限制从业。

对出现项目烂尾的企业，三年内不准在本市开发新的项目，对其法定代表人、相关负责人、销售人员 5 年内限制在本行业从业，情节严重的，终身禁止从业。

出现项目烂尾的开发企业（包括同一法定代表人或企业负责人的其它开发企业）的新开发项目，实行项目资本金监管制度，项目资本金纳入预售款监管账户与预售款联动管理，监管金额不低于项目建设工程总造价的 30%，否则不予核发《商品房预售许可证》。

售楼人员培训、上岗制度的具体实施细则由住房和城乡建设行政主管部门另行制订。

第三十六条 开发企业新申办开发资质、申请开发资质延续或升级等的，在资质审查期间，住建部门根据开发企业信用状况和市（县）行业监管意见，对信用失信的开发企业资质申请予以从严审核。

新申办资质的开发企业应自取得房地产开发资质证书之日起 10 个工作日内，到企业注册地市（县）住房城乡建设行政主管部门建立开发企业信用档案。

第五章 信用管理责任

第三十七条 本办法所称信用管理人员，是指在行业信用体系建设过程中专职从事信用信息收集、填报、管理的工作人员，包括企业的信用信息管理专员、相关部门的工作人员。

开发企业应指派信用信息管理专员，从事信用管理人员备案和企业信息上报工作。

信用信息提供部门、信用评价部门应指定工作人员完成信用信息收集、管理等工作。

信用管理人员应熟悉本办法，并能熟练操作申报、评价系统。

第三十八条 信息提供单位因提供不真实信息侵害他人合法权益，造成经济损失的，应追究其相应的责任。

房地产企业及从业人员在诚信系统提交虚假材料、填写虚假信息骗取诚信加分的，或者提交虚假材料、隐瞒不填相

关信息躲避诚信扣分的予以诚信扣分处罚，造成经济损失的，追究其相应的责任。

第三十九条 行政部门及其工作人员禁止有以下行为：

（一）玩忽职守以及利用职务之便，违法公布、利用企业及其执从人员信用信息，侵犯企业及其执从人员合法权益，损害企业及其执从人员信誉的；

（二）不遵守房地产行业信用信息工作规范记录房地产企业及从业人员诚信情况的；

（三）违反本办法规定拒绝提供诚信信息的。

从事信用评定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。对具有上述行为的，由其上级主管部门责令限期改正，消除影响，对拒不改正或限期改正不到位的，撤销其诚信记录、管理的权限，并依法追究行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十条 本办法自 20 年 月 日起实施，有效期 年。本办法由汕头市住房和城乡建设局负责解释。

附表：《汕头市房地产行业信用记分规则及标准》
《汕头市房地产行业诚信档案设立申请表》

汕头市房地产行业信用记分规则及标准

一、记分规则

（一）计算公式

诚信分值 = 基础诚信分 + 诚信加分、扣分 + 其他得分

（二）诚信评分

基础诚信分为 60 分，随后诚信分值按如下规则计算：

1. 房地产开发企业、房地产中介服务（含房地产价格评估、房地产经纪）机构

诚信分值 = 基础诚信分 + 诚信加分、扣分 + 行业协会对企业的自律评分 × 20%

2. 行业协会对企业的自律评分

行业协会对企业的自律评分是指行业协会根据日常检查、行业评比所掌握的情况，对年度内企业自律情况的综合评价得分，满分 100 分。

从业人员在完整填报个人信息后，一并取得相应个人信用得分。

二、计分标准

（一）诚信加分

1. 房地产企业在诚信系统申报信息完整的，每一评定年度累计加分不超过 2 分；

2. 开发企业每新增申报一个开发项目，加 1 分，本项累计加分最高不超过 10 分；估价机构每完成估价标的物建筑面积 3 万平方米或者土地面积 1.5 万平方米，加 1 分，本项

累计加分最高不超过 10 分；经纪机构每完成 2 宗交易经纪业务或每完成 3 宗租赁经纪业务，加 1 分，本项累计加分最高不超过 10 分。

估价业务和经纪业务的完成以委托合同为依据，开发项目以申报预售或现售为依据。每宗项目或业务的计分周期为三年，三年后，该项目或业务不得分。

3. 对企业及其从业人员有下列情形之一的，对其实行加分奖励，本项累计加分不超过 15 分：

(1)在考评年度内获得国家级行政机关表彰、奖励的，每项加 10 分；获得国家级行业协会、金融机构等单位表彰、奖励的，每项加 8 分；

(2)在考评年度内获得省级行政机关表彰、奖励的，每项加 8 分；获得省级行业协会、金融机构等单位表彰、奖励的，每项加 5 分；

(3)在考评年度内获得地市级行政机关表彰、奖励的，每项加 5 分；获得地市级行业协会、金融机构等单位表彰、奖励的，每项加 3 分；

(4)在考评年度内获得县（区）级行政机关表彰、奖励的，每项加 2 分；获得县（区）级行业协会、金融机构等单位表彰、奖励的，每项加 1 分。

4. 房地产企业及从业人员被服务对象表扬，每件加 0.5 分，每一评定年度本项累计加分最高不超过 2.5 分。

5. 房地产企业及从业人员配合政府部门开展各项工作，每次加 2 分，每一评定年度本项累计加分最高不超过 6

分。

6. 经营行为规范，连续两年未受到管理部门警告、处罚的，加 5 分。

7. 开发项目直接申请现售备案的，每个项目加 5 分。

8. 开发项目采用一星级及以上等级标准建设的绿色建筑项目或者基本级以上等级的装配式建造的，每个项目加 5 分。

（二）诚信扣分

扣分标准详见表格所列标准。

三、记分程序

（一）关于加分

房地产企业的加分按如下两种程序操作：

1. 符合第二条第（一）项第 1、2、6、7、8 点加分条件的，由区房地产行政主管部门核实后予以加分；

2. 符合第二条第（一）项第 3、4、5 点加分条件的，由房地产企业通过诚信系统向所在区的区房地产行政主管部门申报，区房地产行政主管部门核实后，提交市房地产行政主管部门予以加分。

（二）关于扣分

1. 市、区房地产行政主管部门、镇（街）管理部门根据房地产企业及从业人员违规情况的轻重程度行使自由裁量权，除了记分为 0.5 分的项目外，其它项目分三个阶段在记分值范围内累计扣分：发现违法、违规情况的予以初次扣分并发出责令限期改正通知书，限期改正不合格的除给予

再次改正期限的再次扣分，拒不改正的或再次改正不合格的继续扣分直至该项分值被全部扣完。

2. 违反行业自律、被行业协会谴责、无正当理由不配合行业协会调解的房地产企业及从业人员，市、区行业协会可向市、区房地产行政管理部门提出扣分要求，由市、区房地产行政主管部门审核后扣分。

四、其他

对于本标准未列举的信用信息行为，根据最相类似的规定予以评分。一个事项涉及多个计分行为的，按最高分值计一次分。

第一部分 信用记分标准

(一) 基础诚信分 (最高 60 分)

完整申报工商注册登记信息、注册人员及从业人员信息信息、经营场所等信息。

该项须完整填报,未完整填报的,不得分。完整填报后,自动获得基础诚信分 60 分。

企业从业人员完整填报个人信息后,一并取得相应个人得分。

(二) 行业协会对企业的自律评分 (最高 20 分)

评价标准	标准分
加入行业协会组织	5
参与管理部门、行业协会组织的房展会等活动	每次 5
参与房地产政策宣讲宣传活动	每次 2
企业开业申报之日起,经营满一年。	2 分 (未满一年得 1 分)
综合评价 (企业参与行业发展相关活动)	最高 5
自开业申报之日起,经营一年内无违规经营或者有效投诉。	5 分
提交促进和规范行业发展的意见、建议或课题报告并采纳。	3-5 分/件
企业从业人员完整填报个人信息后,一并取得相应个人得分。	

第二部分 房地产开发企业信用记分标准

扣分行为	每次扣分
管理投诉	
未按规定建立企业信用档案的，对房地产行业信用信息的征集和披露工作，不予配合的	5
被消费者投诉并经核实为有责投诉，但未对投诉事件进行妥善处理的	0.5
收取服务报酬未出具收费凭证的	2
泄漏认购人、购房人相关资料或个人隐私的	5
擅自处分属于业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的	5
被有关机关或行业协会认定，采取不正当手段恶性竞争，严重损害行业或同行声誉、利益的	5
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	3
商品房买卖合同及其补充约定条款违反相关法律法规的	2
因违反政策规定，被主管部门通报批评的	2
因违反房地产相关法律、法规、规章规定，一年内受到两次以上行政处罚的	3
向政府管理部门提供伪造、假冒、涂改证件或虚假材料的	5
对企业的经营业绩、信用状况等作虚假宣传被查实的	3

资金监管	
未取得商品房预（销）售许可证，擅自收取预付款性质的费用的	10
未按规定缴存、使用商品房预售款项，将预售款挪作他用的	8
不符合商品销售条件，向买受人收取预订款性质费用的	8
开发抵押贷款未按照规定专项用于对应的项目建设的	8
未按规定向住房和城乡建设主管部门报送开发抵押贷款申请情况	2
广告宣传	
在商品房预售广告中未载明商品房预售许可证号的	2
未取得商品房预售许可证发布售房或含有销售内容广告的	3
在商品房销售中发布虚假广告，或作欺骗性、误导性宣传的	5
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，哄抬房价的	5
商品房销售广告中存在价格、面积欺诈现象，或者对房地产座落位置、配套设施、材料选用、管线埋敷、环境布局、交付使用时间等情况的陈述不真实的	3

建设开发	
销售商品住宅，未按规定提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的	3
未按规定承担房屋建筑工程质量保修责任的	5
未按规定在商品房买卖合同、住宅质量保证书、住宅使用说明书中载明商品能源消耗指标、节能措施和保护措施、保修期等信息的	2
未按照规定在商品房销售现场进行建筑节能信息公示或节能公示内容与审查通过的施工图设计文件不一致的	2
未经房屋竣工验收或验收不合格，或未达到合同约定交付条件，擅自将房屋交付使用的	5
供水、供电、燃气、通讯等配套基础设施、配套学校和公共设施未具备交付使用条件，擅自交付使用的	3
因拖欠工程款或未按期支付劳动工资，造成较恶劣社会影响的	5
开发的房地产项目存在重大质量问题，造成严重后果的	5
无正当理由，未能按照合同约定按期交付房产的	3
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	2
行政处罚	

企业法定代表人或执行合伙人、主要股东或合伙人因执行企业职务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的	5
拒不执行主管部门作出的已经生效的处罚或限期改正决定的	5
阻碍行政执法人员依法履行职责的	5
住房和城乡建设主管部门依法作出责令限期改正的决定后，房地产开发企业或者房地产经纪机构逾期不改正的	5
住房和城乡建设主管部门依法作出行政处罚决定后，房地产开发企业或者房地产经纪机构在行政处罚决定的期限内不予履行的	5
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
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	5
地名命名	
未在核准标准地名所涉及的建筑物、住宅区的建筑外立面、围蔽物、区域范围内室内外装饰等外观物上使用标准地名	3
未在核准标准地名所涉及的建筑物、住宅区的相关法律文书（如租售合同、协议等）上使用标准地名	3
未在核准标准地名所涉及的建筑物、住宅区的宣传产品（包括纸质宣传材料、户外广告、视频广告、报刊广告、互联网平台宣传稿、图片广告等）上使用标准地名	3

将核准的标准地名用于超出核准的建筑物、住宅区范围的	3
擅自对建筑物进行命名、更名的	5
公开使用未经批准的建筑物地名的	5
违规销售	
商品房项目未取得预售许可或者未经现售备案进行销售商品房的	10
商品房销售未通过商品房网上签约系统进行或者拖延办理合同备案手续的	5
商品房项目展示场所未按规定公示相关事项的	2
未按规定办理商品房网上签约和预售备案、现售登记备案的	5
商品房项目及其占用范围内的土地使用权设定了抵押权，未经抵押权人同意、未向购买人告知抵押情况擅自销售的	5
被暂扣商品房预售许可证书，或被主管部门责令暂停销售期间进行商品房销售的	5
未将开发项目车位、车库规划配比情况、可售可租情况、租售价格在商品房销售方案中明确，并在销售现场予以公示的	3
在未解除商品房买卖合同前，故意将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的	8
可作独立产权的配套车位、车库，未与商品房同步出售、附赠或者出租的	2
对可售房源，无正当理由，不予公开销售或不按标价销售	3

的	
采取返本销售或者变相返本的方式销售商品房的	5
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	5
将独立成套的商品住宅分割拆零销售的	5
房地产开发企业委托未经备案的房地产经纪机构代理进行商品房销售的	5
采取捏造、散布涨价、房源紧缺信息等不正当手段，哄抬商品房价格的	5
使用虚假或者不规范的价格标示误导、欺骗购房人，利用虚假或者使人误解的标价内容、标价方式进行价格欺诈的	5
在明码标示的价格之外加价销售商品房或者收取其他费用的	5
向购房人以外的单位或者个人出售车位、车库的	5
拒绝向本区域的业主、物业使用人出租车位、车库的	5
擅自改变车位车库使用功能，改变车位、车库面积、数量而进行销售的	3
未一次性公开全部销售房源及其价格，以内部认购、内部认筹等非公开方式销售商品房的	3
设置商品房项目展示场所，未按规定告知所在地住房和城乡建设主管部门的	3
行业管理	
无正当理由，不接受行业协会协调、调解处理纠纷的	3

违反行业协会制定的行业自律有关要求的	2
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	3
不配合主管部门依法开展房地产开发日常监管活动的	3
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	3
未按规定参加继续教育、行业培训活动的	3
实施以上行为的经办人员相应扣除个人信用得分，经办人员未列入信用记分名单的，对相应负责人扣分。	

第三部分 房地产经纪机构、经纪人（营销人员）信用记分 标准

序号	内 容	记分值（扣 分）
	被服务对象有效投诉的	2
	对房地产行业信用信息的征集和披露工作，不予配合的	5
	无正当理由不配合行政主管部门开展各项管理工作，被主管部门通报批评的	2
	在服务范围内，一年中经查属实被投诉在 2 次以上或对同一事项重复投诉 3 次以上且投诉确定为有效投诉的	2
	未按规定向主管部门办理相关备案手续的	5
	未在经营场所的醒目位置公布按规定应当明示的材料的	3
	未与委托人就经纪服务费用达成协议，要求委托人承担经纪服务费用的	5
	收取服务报酬未出具收费凭证的	3
	交易未成，擅自扣押委托人的房产证和相关资料的	5
	销售、代理销售不符合销售条件的商品房	5
	对企业的经营业绩、信用状况等作虚假宣传被查实的	3
	聘用或指派未取得或被吊销资格证书的人	5

	员以房地产经纪（销售）人员的名义从事房地产经纪业务的	
	违反规定方式赚取差价的	5
	违反规定对服务对象多收费、乱收费的	5
	未按规定参加继续教育、行业培训活动的	3
	与当事人串通，隐瞒真实的交易价格，逃税避税的	5
	无正当理由，不接受行业协会协调、调解处理纠纷的	3
	骗取、涂改、伪造、变造、出租、出借、转让备案证书或相关许可证明、批准文件等的	5
	泄漏、披露、使用委托人的商业秘密或个人隐私的	10
	违反行业协会制定的行业自律规定，被行业协会谴责的	3
	阻碍行政执法人员依法履行职责的	5
	从业人员被减分的，其任职企业同等减分，其中聘用不具备任职资格的，其任职企业加倍减分	
	对于本扣分标准未列举的提示、警示信用信息行为，应当根据最相类似的规定予以扣分	
	实施以上行为的经办人员相应扣除个人信用得分，经办人员未列入信用记分名单的，对相应负责人扣分。	

第四部分 房地产评估机构、房地产估价师信用记分标准

序号	内 容	记分值（扣 分）
	被服务对象有效投诉的	0.5
	无正当理由不配合行政主管部门开展各项管理工作,被主管部门通报批评的	2
	在服务范围内,一年中经查实被投诉在2次以上或对同一事项重复投诉3次以上且该投诉确定为有效投诉的	2
	未在经营场所或交缴费用地点的醒目位置公布按规定应当明示的材料的	3
	提供关联收费服务,未向委托人说明服务内容和收费标准的	5
	未经委托人同意,擅自将估价业务转委托的	3
	收取服务报酬未出具收费凭证的	3
	本机构人员执行企业职务过程中的违反估价规范或其他不良信用行为,存在过失的	5
	因估价过程中的过失,导致估价报告失实,给委托人造成损失,情节较轻的	3
	对企业的经营业绩、信用状况等作虚假宣传被查实的	3
	超越资质等级开展房地产估价业务的	5
	聘用或指派未取得或被吊销资格证书的人员以房地产估价师的名义从事房地产估价业务	5

	的	
	以排挤竞争对手为目的，以明显不合理的低价承揽业务的	3
	无正当理由，不接受行业协会协调、调解处理纠纷的	3
	违反行业协会制定的行业自律有关要求的	2
	未取得或被吊销资质证书，开展房地产估价业务的	5
	骗取、涂改、伪造、变造、出租、出借、转让资质证书或相关许可证明、批准文件等的	5
	与一方当事人串通或者为其他目的，故意出具虚假不实的估价报告，造成较严重后果的	5
	因估价过程中的重大过失，导致估价报告失实，给企业、委托人造成损失，情节较严重的	5
	泄漏、披露、使用自己应当保守委托人的商业秘密或个人隐私的	5
	与当事人串通，出具虚假评估结论，逃税避税的	5
	企业法定代表人或执行合伙人、主要股东或合伙人因执行企业职务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的	5
	阻碍行政执法人员依法履行职责的	5
	经有关部门确认，有商业贿赂行为的	5
	在诚信系统提交虚假材料、填写虚假信息骗取	5

	诚信加分的，或者提交虚假材料、隐瞒不填相关信息躲避诚信扣分的	
	未按规定参加继续教育、行业培训活动的	3
	从业人员被减分的，其任职企业同等减分，其中聘用不具备任职资格的，其任职企业加倍减分	
	对于本扣分标准未列举的提示、警示信用信息行为，应当根据最相类似的规定予以扣分	
	实施以上行为的经办人员相应扣除个人信用得分，经办人员未列入信用记分名单的，对相应负责人扣分。	

汕头市房地产行业诚信档案设立申请表（单位）

单位名称			
住所			
法定代表人名称		工作联系人 及联系方式	
企业性质	房地产开发企业 <input type="checkbox"/> 房地产估价机构 <input type="checkbox"/> 房地产经纪机构 <input type="checkbox"/>		
申请承诺	<p style="text-align: center;"> 本单位申请设立汕头市房地产行业诚信档案，自愿遵守法律、法规及《汕头市房地产行业诚信管理办法》的各项规定，承诺本次填报的信息和提交的资料真实、有效，并愿意为此承担相关法律责任。 </p> <p style="text-align: center;"> 申请单位盖章： </p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 年 月 日 </p>		
行政主管部门 审查意见	<p style="text-align: center;"> 盖章： </p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 年 月 日 </p>		

汕头市房地产行业诚信档案设立申请表（个人）

姓名		联系方式	
所属单位名称			
所属单位地址			
所在单位经营性质	房地产开发企业 <input type="checkbox"/> 房地产估价机构 <input type="checkbox"/> 房地产经纪机构 <input type="checkbox"/>		
申请承诺			
<p style="text-align: center;">本人申请设立汕头市房地产业诚信档案,自愿遵守法律、法规及《汕头市房地产行业诚信管理办法》的各项规定,承诺本次申请填报的信息和提交的资料真实、有效,并愿意为此承担相关法律责任。</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 签名: 年 月 日 </p>			
行政主管部门 审查意见	<p style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 盖章: 年 月 日 </p>		

