

咸建发〔2024〕12号

## 关于印发《咸宁市房地产企业信用评价管理实施细则（试行）》的通知

各县（市、区）住建局，各房地产企业：

为推进房地产市场信用体系建设，进一步规范房地产企业经营行为，建立守信激励、失信惩戒机制，经研究决定，现将《咸宁市房地产企业信用评价管理实施细则（试行）》印发给你们，请遵照执行。

咸宁市住房和城乡建设局

2024年3月26日

# 咸宁市房地产企业信用评价管理实施细则 (试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步加强房地产企业信用信息管理,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《中华人民共和国城市房地产管理法》《资产评估法》《城市房地产开发经营管理条例》《物业管理条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》《房地产经纪管理办法》《湖北省房地产企业信用评价管理办法(试行)》(鄂建设规〔2023〕2号)等法律法规,结合我市实际,制定本实施细则。

**第二条** 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、使用及监督管理等活动,适用本实施细则。

本实施细则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。房地产开发企业从业人员、房地产中介从业人员、房地产评估专业人员等从业人员纳入本实施细则进行管理。

本实施细则所称的信用信息，是指各级行业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** 市行业主管部门负责本市房地产企业及从业人员信用信息管理制度的制定、指导监督县级行业主管部门开展房地产企业及从业人员的信用评价工作，负责市本级执法监督过程中所产生的信用信息的采集、认定、评价、使用及监督管理。

各县（市、区）行业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、使用及监督管理工作，并将信用信息推送至市行业主管部门。

各级行业协会在行业主管部门指导下，协助做好信用信息采集、评价以及信用信息档案管理工作。

**第四条** 房地产企业及从业人员信用信息的采集、认定、评价、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，不得违反国家法律法规，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。

## 第二章 信用信息采集

**第五条** 房地产企业在我市范围内从事房地产开发、经营、管理、服务活动前，应当向企业、项目所在地行业主管部门提交申请，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，企业所在地行业主管部门应当督促企业完善从业人员信息。

**第六条** 房地产企业及从业人员信用信息档案由基础信息、项目信息、优良信用信息、不良信用信息、信用等级信息构成。

基础信息包括但不限于企业注册登记情况、资质等级、备案信息、经营业绩、股东构成、出资状况、分支机构及其他关联企业等信息。从业人员基础信息包括个人基本信息（姓名、身份证号、学历、政治面貌、所在机构、职务等）、工作经历、职业能力、从业时间、社保等信息。

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。

优良信用信息是指房地产企业及从业人员严格遵守有关法律、法规、规章、规范性文件和强制性标准，行为规范，诚信经营，自觉维护房地产市场秩序，受到县级及以上党委政府、行业主管部门或省级及以上行业协会学会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及从业人员违反有关法律、法规、规章、规范性文件或强制性标准和执业行为规范，县级及以

上行业主管部门或其委托的机构查实的不规范行为和给予行政处罚的行为，以及经有关部门认定的其他不良信用信息。

信用等级信息是指根据本实施细则有关规定对房地产企业及从业人员的行为予以记分并经评定形成的等级信息。

**第七条** 房地产企业及从业人员应当自基础信息、项目信息等发生变更或工商登记注销（吊销）之日起 10 日内，向所在地行业主管部门申请登记、变更相关信用信息或申请注销信用信息档案。

**第八条** 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）各级行业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。

### **第九条** 信用信息的采集规则：

（一）信用信息记分依据：信用信息主要通过各类达标评比表彰，开展日常检查，“四不两直”“飞行检查”等活动产生，记录依据为县级及以上党委政府、行业主管部门、省级及以上行业协会学会的正式文件、文书等。

（二）信用信息记分规则：因良好行为信息加分时，同一项目在同一年度内受到的附表中同一类别表彰（表扬）或奖励，按获得最高等级加分，不重复加分；因不良行为信息扣分时，同一主体及人员在同一项目、同次检查中发现有多项不良行为，但未造成严重后果的，累计扣分不超过 20 分。

（三）信用信息有效期：信用信息已明确有效期的，按照该信息有效期认定。未明确有效期的，则良好行为单项加分 15~20 分的有效期 24 个月，单项加分 10~14 分的有效期 18 个月，单项加分 1~9 分的有效期 12 个月；不良行为单项扣分 15~30 分的有效期 24 个月，单项扣分 10~14 分的有效期 18 个月，单项扣分 5~9 分的有效期 12 个月，单项扣分 1~4 分的有效期 6 个月。

## **第三章 信用信息认定**

**第十条** 各级行业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3个工作日内审核完毕。

本实施细则第八条第（三）至（七）项信用信息，各级行业主管部门可凭相关材料直接记入信用信息档案。

**第十一条** 基础信息由房地产企业及从业人员申请填报、更新，经企业、项目所在地行业主管部门审核通过后记入信用信息档案。

**第十二条** 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，应当申请填报、更新项目信息，经企业、项目所在地行业主管部门审核通过后记入信用信息档案。

**第十三条** 优良信用信息由房地产企业及从业人员申请，经企业、项目所在地行业主管部门审核通过后进行公示，公示期为5个工作日。公示期内对优良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。信用信息公示的行业主管部门应当自收到异议申请之日起15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，不予认定为优良信用信息；异议不成立的，优良信用信息记入信用信息档案。公示期内无异议的，优良信用信息自公示期满的次日起生效。

**第十四条** 不良信用信息由各级行业主管部门采集并进行公示，公示期为 5 个工作日，房地产企业或从业人员对不良信用信息存在异议的，应当在公示期内以书面形式提出异议并提供相关证据。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行业主管部门，应当自收到异议申请之日起 15 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。公示期内无异议的，不良信用信息自公示期满的次日起生效。

**第十五条** 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。

#### **第四章 信用评价**

**第十六条** 房地产企业及从业人员信用基准分为 100 分，有良好行为的，依据记分标准进行相应的加分；有不良行为的，依据记分标准进行相应的扣分。

**第十七条** 房地产企业及从业人员信用评价实行信用记分实时记入、信用等级实时评级。

**第十八条** 房地产企业及从业人员的信用等级分为 A（良好）、B（一般）、C（较差）三个等级，依本实施细则附件房地产企业及从业人员信用等级综合考评标准确定。



**第十九条** 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，该企业的不良信用信息同时记入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 信用修复

**第二十条** 信用修复应同时满足以下条件：

（一）该不良行为已主动纠正、消除不良影响且未造成严重危害后果；

（二）满足最低公开有效期满要求：有效期为 12 个月以上的到期前 6 个月内申请，有效期为 6~12 个月（含）以下的到期前 3 个月内申请，有效期 6 个月（含）的到期前 1 个月申请；

（三）该不良行为自认定之日起，到申请修复前未再发生同类不良行为。

**第二十一条** 有下列情形之一的，不得修复：

（一）因发生亡人责任事故被处罚、且公开时间不满 12 个月的；

（二）企业进入破产程序的；

（三）距离上一次信用信息修复时间不到 6 个月的；

- (四) 12 个月内因同一类不良行为修复过 1 次的;
- (五) 不履行整改义务的;
- (六) 人员被吊销执业资格的;
- (七) 主管部门认定的其他不能实施信用修复的不良行为。

## **第二十二条 信用修复程序:**

(一) 提出申请。申请人向原不良行为信息采集部门提出书面修复申请, 并提供已完成整改、消除不良影响的相关材料。

(二) 受理申请。原不良行为信息采集部门应当自收到申请之日起 5 个工作日内作出是否受理的决定, 并告知申请人。

(三) 提出修复意见。原不良行为信息采集部门, 对申请人履行法定义务、纠正违法行为等情况进行核实后, 提出修复意见并公示, 公示期为 5 个工作日。

(四) 数据处理。公示期满无异议的, 由原采集信息的部门对该不良行为信息进行调整, 并做好修复标识。

**第二十三条** 提供虚假资料导致修复行为失当的, 该行为不得申请修复。

## **第六章 信用评价结果使用**

**第二十四条** 对无信用评价记录或信用综合评分在 75 分及以下的房地产企业及从业人员, 作为重点监管对象, 依法采取限制市场准入、限制或禁止从业等惩戒措施。

**第二十五条** 房地产企业在办理资质核准及延续、商品房预售许可、商品房预售资金监管、合同网签备案等业务时，相关部门应当先查阅企业信用信息情况。

房地产企业及从业人员信用信息依据《湖北省房地产企业信用评价管理办法（试行）》及本实施细则规定公开后，可作为政府采购、获得融资、行政审批、市场准入、资质审核等事项的参考依据。各级行业主管部门应及时将房地产企业及从业人员信用信息同步推送至“信用咸宁”网站。

**第二十六条** 各级行业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：企业在办理资质核准或延续时可采取告知承诺制方式办理，企业对申报材料作出书面承诺后，市住建局在进行形式审查后直接予以审批（备案）；在办理预售许可时，对于工程形象进度要求可按现行标准的80%执行；在预售资金监管方面，预售资金留存比例可按照《咸宁城区商品房预售资金监管实施细则》规定的节点要求提前一个节点确定留存比例；降低监督检查频次，原则上每年对A级信用企业的房地产领域“双随机、一公开”检查不超过2次；在房地产行业评优评先时予以优先推介；直接纳入房地产优质企业名单，在房地产融资方面予以重点支持。对于A级信用企业及该企业主要人员信息，由市住建局定期以书面形式通报市发改委（信用办）、市税务局、市市场

监管局、市自然资源和规划局等相关部门，并商请上述相关部门共享守信激励相关优惠政策。

（二）B级信用企业：不享受相关信用激励政策，也不采取惩戒措施。

（三）C级信用企业：在行业准入方面予以从严审查，对于C级信用企业在市住建局办理的所有审批及政务服务事项，均进行严格审查，不适用告知承诺审批；对于企业存在的违法违规行为，在整改到位前，原则上不予办理新的施工许可、预售许可、资质审批（含延续、备案）等业务，并视情况采取暂停资金拨付、关闭网签权限等措施；加大监督检查频次，对于C级信用企业原则上每月开展一次以上的监督检查；C级信用企业在房地产行业评优评先等活动中原则上不予考虑，不享受房地产融资相关支持优惠政策。对于C级信用企业及该企业主要人员信息，由市住建局定期以书面形式通报市发改委（信用办）、市税务局、市市场监管局、市自然资源和规划局等相关部门，商请上述相关部门对失信企业采取联合惩戒措施。

**第二十七条** 各级行业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，在房地产行业评优评先表彰活动时给予加分奖励，同等条件下优先考虑；A级信用人员作为专业技术负责人等参与房地产开发企业资质审批（延续）等业务时，可参照本实施细则第二十六条第一款享受相关优

惠政策。对于 A 级信用人员信息，由市住建局定期以书面形式通报市发改委（信用办）、市税务局、市市场监管局、市自然资源和规划局等相关部门，并商请上述相关部门共享守信激励相关优惠政策。

（二）B 级信用人员：不享受相关信用激励政策，也不采取惩戒措施。

（三）C 级信用人员：列入行业黑名单，在房地产行业各类评优评先表彰活动中不予考虑；C 级信用人员作为专业技术负责人等参与房地产开发企业资质审批（延续）等业务时，参照本实施细则第二十六条第三款采取相关惩戒措施。对于 C 级信用人员信息，由市住建局定期以书面形式通报市发改委（信用办）、市税务局、市市场监管局、市自然资源和规划局等相关部门，商请上述相关部门对失信人员及任职企业采取联合惩戒措施。

## 第七章 附 则

**第二十八条** 房地产企业及从业人员提交虚假材料、填写虚假信息或隐瞒相关信息骗取加分或避免扣分的，各级行业主管部门应按《湖北省房地产企业信用评价管理办法（试行）》及本实施细则有关规定予以扣分；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。

**第二十九条** 本实施细则由咸宁市住房和城乡建设局负责解释。

**第三十条** 本实施细则自印发之日起施行。

- 附件：
1. 房地产企业及从业人员信用等级综合考评标准
  2. 房地产开发企业信用评价指标
  3. 房地产开发企业从业人员信用评价指标
  4. 房地产经纪机构信用评价指标
  5. 房地产经纪人员信用评价指标
  6. 房地产评估机构信用评价指标
  7. 房地产评估机构从业人员信用评价指标

附件 1

## 房地产企业及从业人员信用等级综合考评标准

序号	类别	A 级 (良好)	B 级 (一般)	C 级 (较差)
1	房地产 开发企业	信用综合评分大于 100 分。	信用综合评分大于 75 分且小于等于 100 分。	信用综合评分小于等于 75 分。
2	房地产 经纪机构	信用综合评分大于 100 分。	信用综合评分大于 75 分且小于等于 100 分。	信用综合评分小于等于 75 分。
3	房地产 评估机构	信用综合评分大于 100 分。	信用综合评分大于 75 分且小于等于 100 分。	信用综合评分小于等于 75 分。
4	从业人员	信用综合评分大于 100 分。	信用综合评分大于 75 分且小于等于 100 分。	信用综合评分小于等于 75 分。

## 附件 2

## 房地产开发企业信用评价指标

行为类别	编号	行为描述	分值
优良行为	荣誉表彰	1 获得党中央、国务院通报表彰奖励	+20
		2 获得住建部，省委、省政府通报表彰奖励	+15
		3 获得省住建厅、市（州）党委政府，国家级行业协会通报表彰奖励	+10
		4 获得市（州）住建（房管）局、县（市、区）党委政府，省级行业协会通报表彰奖励	+5
		5 获得县（市、区）住建（房管）局通报表彰奖励	+3
	项目获奖	1 获得中国房地产“广厦奖”	+10
		2 获得鲁班奖、詹天佑奖、国家优质工程奖	+10
		3 获得国家级安全、质量观摩示范工程	+8
		4 获得省级安全、质量观摩示范工程	+5
		5 获得市级安全、质量观摩示范工程	+5
		6 获得县级安全、质量观摩示范工程	+3
		7 获得省级优质工程奖	+6
		8 评为省级“好房子”示范项目	+8
		9 评为市级“好房子”示范项目或高品质住宅项目	+5
		10 评为县级“好房子”示范项目或高品质住宅项目	+3
	良好业绩	1 本年度新增开发建设规模达 150 万平方米以上	+8
		2 本年度新增开发建设规模达 100 万平方米以上	+5
		3 纳税信用良好	+5
		4 全装修住宅面积占开发项目总面积的比例在 60%以上	+5
		5 采用装配式建筑（装配率 60%以上）、超低能耗建筑、二星级以上绿色建筑、绿色建筑创新项目	+5
		6 本年度新增开发建设规模达 50 万平方米以上	+3
		7 按规定缴存住房公积金	+3
	其他	1 积极参与、配合主管部门组织开展的专项活动，表现突出	+2
		2 及时响应政府号召，在抢险、救灾等方面有突出贡献	+2
		3 县级以上主管部门认定的参与湖北省内社会公益捐赠、慈善救助捐赠或者其他形式公益活动	+2



不良行为	资质管理	1	未在规定期限内办理资质变更手续	-3
		2	超越资质等级从事房地产开发经营活动	-10
		3	用虚假证明文件或者其他方式骗取资质证书；涂改、伪造、出租、出借、转让资质证书	-10
		4	未取得资质证书从事房地产开发经营活动	-20
	市场行为管理	1	未建立企业及从业人员诚信教育制度	-1
		2	未按规定向住建（房管）部门报送《房地产开发项目手册》	-2
		3	不配合主管部门信用信息征集及其他管理工作	-2
		4	违反规定将房屋交付给未交存首期住宅专项维修资金购买人	-3
		5	委托未到主管部门备案或不具备资格的机构代理销售商品房	-5
		6	未按规定向购房者提供《住宅质量合格证》《住宅使用说明书》《住宅质量保证书》	-5
		7	擅自将未经验收或经验收不合格，未达到合同约定条件的房屋交付使用	-10
		8	未按房屋买卖合同约定如期交付	-10
		9	延期交付商品房且不按照合同约定承担违约责任	-10
		10	未经规划部门或相关部门批准，擅自变更房屋的结构形式、户型、空间尺寸、朝向、面积	-10
		11	未按照合同约定支付工程款或者未按规定将人工费支付至专用账户，造成集体上访投诉的	-10
	物业服务管理	1	首次业主大会召开前，未向街道（乡镇）报送筹备首次业主大会所需的文件资料	-5
		2	未将前期物业服务合同报住建（房管）部门备案	-5
		3	不按工程质量保修书约定保修，或在物业保修期内未按照规定履行保修责任，或因不及时履行保修义务造成不良社会影响	-10
		4	未按规定与前期物业服务企业进行物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，未按规定移交承接查验资料	-10
		5	将物业区域内的规划停车位、车库违规销售给业主以外的单位和个人	-10
		6	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者使用权	-10
		7	擅自销售或变相销售物业管理区域内占用业主共有道路或者场地用于停放车辆的车位	-10
		8	未通过招投标方式或擅自采用协议方式选聘前期物业服务企业	-10
		9	在物业管理区域内不按照规定配置并移交必要的物业管理用房	-10

不良行为	销售管理	1	发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息	-3
		2	未按规定在销售现场醒目位置公示相关许可证件及在售商品房信息	-3
		3	未按规定公示受托代理销售房地产经纪机构营业执照、备案信息、房地产经纪人员实名登记信息、委托书等内容	-3
		4	未按规定在销售现场公示商品房预（销）售方案、商品房价目表、车位（库）规划配建情况、室内外交付标准以及用地规划范围内对居民生活、房屋使用有重大影响的事项	-3
		5	签订商品房预售合同未按规定向住建（房管）部门备案	-4
		6	采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房	-5
		7	采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房	-5
		8	未按照商品房明码标价的规定，在标价之外向购房人额外收取费用	-5
		9	销售商品房时未设置样板房，未说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致	-5
		10	取得预售许可证后未在规定的时间内一次性将全部可售房源公开对外销售	-5
		11	未按照已报备的商品房预（销）售方案销售商品房	-5
		12	在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人	-5
		13	取得预售许可证前以认购（包括认定、登记、选号等）、收取预定款性质费用等形式变相预售商品房	-8
		14	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	-10
		15	未取得《商品房预售许可证》预售商品房	-10
		16	擅自销售被查封或其他形式限制房地产权利的商品房	-20
		17	被列入“信用中国”“信用湖北”等信用监管平台失信联合惩戒对象，或其他行政部门作出行政处罚决定并移交物业主管部门联合惩戒的	-1 ~ 10
资金管理	1	《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》中未载明预售资金监管账户，或未在商品房销售现场显著位置公示预售资金监管账户	-10	
	2	预售商品房取得的全部收入，包括定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等，未全部直接存入预售资金监管账户	-10	
	3	拒交、缓交、挪用住宅专项维修资金	-10	
	4	违规挪用、抽逃预售监管资金	-20	
	5	违规将监管额度内预售资金用于项目工程建设以外的	-20	

不良行为	稳定与安全	1	不配合政府相关职能部门依法开展日常监管活动	-5
		2	企业信息变更不及时申报	-5
		3	威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责	-5
		4	被主管部门下达行政处罚决定书或被其他行政机关实施联合惩戒	-10
		5	被主管部门要求整改，拒不整改或在规定的时间内未整改完毕	-10
		6	因开发企业的违规行为未按要求整改，造成集中投诉或群体上访，且不能及时有效化解	-10
		7	经核实不积极配合处理信访投诉事项	-10
		8	经核实不积极配合处理信访投诉事项，造成不良社会影响	-15
		9	对发生一般安全事故负有主要责任	-15
		10	对发生较大及以上安全事故负有主要责任	-20
		11	其他违规行为造成严重不良社会影响的	-20
	其他	1	受到县（市、区）住建（房管）部门通报批评、行政处罚	-3
		2	受到市（州）住建（房管）部门通报批评、行政处罚	-5
		3	受到省住建厅通报批评、行政处罚	-10
		4	受到住建部通报批评、行政处罚	-15

## 附件 3

## 房地产开发企业从业人员信用评价指标

行为类别	编号	行为描述	分值	
优良行为	荣誉表彰	1	获得党中央、国务院通报表彰奖励	+20
		2	获得住建部，省委、省政府通报表彰奖励	+15
		3	获得省住建厅、市（州）党委政府，国家级行业协会通报表彰奖励，纳入国家级行业相关专家库	+10
		4	获得市（州）住建（房管）局、县（市、区）党委政府，省级行业协会通报表彰奖励，纳入省级行业相关专家库	+5
		5	获得县（市、区）住建（房管）局通报表彰奖励，纳入市（州）级行业相关专家库	+3
	公益与履责	1	县级以上主管部门认定的参与湖北省内社会公益捐赠、慈善救助捐赠或者其他形式公益活动	+2
		2	响应政府号召，在抢险、救灾等方面有突出贡献，或向政府提出可行性建议，获得政府通报表扬的	+2
		3	积极参与、配合主管部门组织开展专项活动，表现突出	+2
		4	按规定参加主管部门组织的培训、学习考察、调研或交流等活动	+1
	不良行为	1	不按规定向服务对象出示有关证件及材料	-1
		2	采取不正当手段竞争，损害行业或同行声誉、利益	-2
		3	向服务对象强制提供与本人有直接利益关系的保险、金融等服务	-2
4		签订合同及其补充协议时，未采取合理方式提请服务对象注意免除或限制其责任条款	-3	
5		不配合主管部门调查处理信访投诉事项、开展行政调解等相关工作	-3	
6		对服务对象进行虚假宣传、虚假承诺	-5	
7		因违反规定造成较重影响，被行政主管部门通报批评或责令整改	-5	
8		隐瞒房屋真实信息，私自销售或租赁房屋赚取差价	-5	
9		泄露、公示、使用应当保守的客户个人隐私信息	-5	
10		以采取引诱、欺诈、胁迫、贿赂、恶意串通、恶意降低标准等非法手段承揽业务	-5	
11		威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责	-5	
12		拒不履行生效判决、裁决、裁定和主管部门作出的行政决定	-5	
13		应当履行告知、公示的义务而没有履行	-5	
14		漏报、迟报、虚报、瞒报、拒报房地产开发统计报表（含网上直报）	-5	
15		提供虚假材料，配合购房人违规进行房屋交易	-5	

不良 行为	16	拒绝使用公积金贷款、擅自降低首付比例、采用“首付贷”“首付分期”等形式违规为购房人垫付或者变相垫付首付款	-5
	17	从事“一房多卖”违规活动	-10
	18	违规向购房人收取合同约定价款外任何性质费用	-10
	19	从事法律、法规、规章等禁止交易的房地产销售活动	-10
	20	有违规促销、发布不实价格和销售进度信息、恶意哄抬房价等行为之一，诱骗消费者争购、扰乱市场秩序	-15
	21	未取得预（销）售许可证，以任何形式收取购房款、开展预（销）售商品房	-15
	22	不按规定实行明码标价、使用虚假或不规范的标价手段、隐瞒要害条款损害消费者权益等行为	-15
	23	抽调、挪用预售监管资金	-20
	24	因开展房屋销售或租赁业务的行为犯罪，被依法追究刑事责任	-20

备注：房地产开发企业从业人员是指企业法人、项目负责人、销售和财务负责人。

## 附件 4

## 房地产经纪机构信用评价指标

行为类别	编号	行为描述	分值		
优良行为	荣誉表彰	1	获得党中央、国务院通报表彰奖励	+20	
		2	获得住建部，省委、省政府通报表彰奖励	+15	
		3	获得住建厅、市（州）党委政府，国家级行业协会通报表彰奖励	+10	
		4	获得市（州）住建局、县（市、区）党委政府，省级行业协会通报表彰奖励	+5	
		5	获得县（市、区）住建局通报表彰奖励	+3	
	社会责任	1	纳税信用良好	+5	
		2	按规定缴存住房公积金	+3	
	优质条件	1	从业人员取得全国经纪人资格证 5 名以上	+5	
		2	从业人员取得全国经纪人协理资格证 5 名以上	+3	
		3	从业人员取得从业人员实名登记服务证 5 名以上	+2	
	公益与履责	1	县级以上主管部门认定的参与湖北省内社会公益捐赠、慈善救助捐赠或者其他形式公益活动	+2	
		2	积极参与、配合主管部门组织开展的专项活动，表现突出	+2	
	不良行为	投诉与履职	1	未在规定时间内办理信访投诉回复，或回复内容与事实情况不符	-2
			2	发生投诉后，不积极配合行业主管部门调查处理	-3
3			对不良行为，未按照行业主管部门要求整改	-5	
4			无故不参加主管部门约谈，或约谈事项不落实，经督促后仍不履行	-8	
行业规范		1	未在其经营场所醒目位置公示服务项目、收费标准等应当公示的内容	-5	
		2	未经委托人书面同意，擅自对外发布房源信息	-5	
		3	房地产经纪机构未建立业务记录制度，未如实记录业务情况	-5	
		4	收取未予标明的费用，利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈，一项服务可以分解为多个项目和标准的，未明确标示每一个项目和标准，混合标价、捆绑标价	-5	

不良行为	行业规范	5	未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准，收取佣金	-5	
		6	房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，未与委托人签订书面房地产经纪服务合同，未履行告知义务	-5	
		7	房地产经纪机构未保存房地产经纪服务合同，或保存期少于 5 年	-5	
		8	房地产经纪服务合同未由一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项	-5	
		9	捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格	-5	
		10	对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价	-10	
		11	以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易	-10	
		12	改变房屋内部结构分割出租	-15	
		13	侵占、挪用房地产交易资金	-20	
		14	为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务	-20	
		15	法律、法规禁止的其他行为	-20	
		其他	1	受到县（市、区）住建部门通报批评、行政处罚	-3
			2	受到市（州）住建部门通报批评、行政处罚	-5
			3	受到省住建厅通报批评、行政处罚	-10
			4	受到住建部通报批评、行政处罚	-15

## 附件 5

## 房地产经纪人员信用评价指标

行为类别	编号	行为描述	分值	
优良行为	荣誉表彰	1	获得党中央、国务院通报表彰奖励	+20
		2	获得住建部，省委、省政府通报表彰奖励	+15
		3	获得住建厅、市（州）党委政府，国家级行业协会通报表彰奖励，纳入国家级行业相关专家库	+10
		4	获得市（州）住建局、县（市、区）党委政府，省级行业协会通报表彰奖励，纳入省级行业相关专家库	+5
		5	获得县（市、区）住建局通报表彰奖励，纳入市（州）级行业相关专家库	+3
	优质条件与履责	1	取得全国经纪人资格证	+5
		2	取得全国经纪人协理资格证	+3
		3	取得从业人员实名登记服务证	+2
		4	县级以上主管部门认定的参与湖北省内社会公益捐赠、慈善救助捐赠或者其他形式公益活动	+2
		5	积极参与、配合主管部门组织开展的专项活动，表现突出	+2
不良行为	投诉与履职	1	未在规定时间内办理信访投诉回复，或回复内容与事实情况不符	-2
		2	发生投诉后，不积极配合行业主管部门调查处理	-3
		3	对不良行为，未按照行业主管部门要求整改	-5
		4	无故不参加主管部门约谈，或约谈事项不落实，经督促后仍不履行	-8
	行业规范	1	房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用	-5
		2	房地产经纪人员接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，未与委托人签订书面房地产经纪服务合同，未履行告知义务	-5
		3	为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利	-5
		4	捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格	-5
		5	对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价	-10
		6	以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易	-10



不良 行为	行业 规范	7	泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益	-10
		8	改变房屋内部结构分割出租	-15
		9	侵占、挪用房地产交易资金	-20
		10	承购、承租自己提供经纪服务的房屋	-20
		11	为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务	-20
		12	违反法律、法规、规章或侵害购房人合法权益的其他行为	-20

备注：房地产经纪人员包括房地产经纪人、房地产经纪人协理和其他从事房地产经纪行为的个人。

## 附件 6

## 房地产评估机构信用评价指标

行为类别	编号	行为描述	分值
优良行为	荣誉表彰	1 获得党中央、国务院通报表彰奖励	+20
		2 获得住建部，省委、省政府通报表彰奖励	+15
		3 获得住建厅、市（州）党委政府，国家级行业协会通报表彰奖励	+10
		4 获得市（州）住建（房管）局、县（市、区）党委政府，省级行业协会通报表彰奖励	+5
		5 获得县（市、区）住建（房管）局通报表彰奖励	+3
	经营业绩	1 上年度完成估价标的物建筑面积或土地面积/本级资质要求的建筑面积或土地面积，以实际评估业绩为参考，比值等于或大于 2	+8
		2 上年度完成估价标的物建筑面积或土地面积/本级资质要求的建筑面积或土地面积，以实际评估业绩为参考，比值小于 2 等于或大于 1.5	+5
		3 上年度完成估价标的物建筑面积或土地面积/本级资质要求的建筑面积或土地面积，以实际评估业绩为参考，比值小于 1.5 等于或大于 1	+3
	社会责任	1 纳税信用良好	+5
		2 按规定缴存住房公积金	+3
	履责与公益	1 机构向主管部门提交促进和规范行业发展的意见、建议或课题报告并被采纳	+3
		2 法定代表人、执行合伙人、房地产估价师积极参加行政主管部门、行业协会组织的论坛研讨、调研座谈会、专业技术评审等活动	+3
		3 县级以上主管部门认定的参与湖北省内社会公益捐赠、慈善救助捐赠或者其他形式公益活动	+2
		4 积极参与、配合主管部门组织开展的专项活动，表现突出	+2
不良行为	合规经营	1 未建立企业及从业人员诚信教育制度	-1
		2 新设立分支机构未按规定到房地产主管部门备案	-3
		3 分支机构变更名称、负责人、住所等事项或房地产估价机构撤销分支机构，未按规定到报原备案机关备案	-3
		4 承揽房地产估价业务，未与委托人签订书面估价委托合同	-3
		5 擅自设立分支机构	-5
		6 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务	-5
		7 未取得房地产估价机构资质承揽估价业务	-10

不良行为	行业规范	1	未按要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案	-5
		2	未妥善保管房地产估价报告及相关资料	-5
		3	未经委托人书面同意，对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料	-5
		4	少于 2 名专职注册房地产估价师签字出具房地产估价报告	-10
		5	出具未加盖房地产估价机构公章的房地产估价报告	-10
		6	违反房地产估价规范和标准	-10
		7	房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避没有回避	-10
		8	未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务	-15
	报告质量	1	出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告	-15
		2	房地产评估机构备案延续、专项检查时采用全国统一的评审标准对抽检的估价报告进行评分，评定结果为不及格	-15
	违规行为	1	涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案证书	-10
		2	以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争	-10
		3	估价机构及其分支机构因违法违规行为造成严重不良社会影响	-15
	其他	1	受到县（市、区）住建部门通报批评、行政处罚	-3
		2	受到市（州）住建部门通报批评、行政处罚	-5
		3	受到省住建厅通报批评、行政处罚	-10
		4	受到住建部通报批评、行政处罚	-15

附件 7

## 房地产评估机构从业人员信用评价指标

行为类别	编号	行为描述	分值		
优良行为	荣誉表彰	1	获得党中央、国务院通报表彰奖励	+20	
		2	获得住建部，省委、省政府通报表彰奖励	+15	
		3	获得住建厅、市（州）党委政府，国家级行业协会通报表彰奖励，纳入国家级行业相关专家库	+10	
		4	获得市（州）住建（房管）局、县（市、区）党委政府，省级行业协会通报表彰奖励，纳入省级行业相关专家库	+5	
		5	获得县（市、区）住建（房管）局通报表彰奖励，纳入市（州）级行业相关专家库	+3	
	优秀执业能力	1	估价人员同时具备相关其他专业资格证书，如资产评估师、会计师、土地估价师、测绘师、造价工程师、建造师等	+5	
		2	为行业建设过程中提出合理化建议并被主管部门或行业协会采纳	+3	
		3	在国家级报刊发表研究成果、研究成果被主管部门或行业协会利用或采纳	+3	
	公益与履责	1	县级以上主管部门认定的参与湖北省内社会公益捐赠、慈善救助捐赠或者其他形式公益活动	+2	
		2	积极参与、配合主管部门组织开展的专项活动，表现突出	+2	
	不良行为	规范执业	1	未按规定对评估对象进行实地勘查	-5
			2	在房地产估价过程中给当事人造成经济损失	-5
			3	严重损害他人利益、名誉的行为	-5
			4	不配合行业主管部门监督检查工作，不提供检查所需资料	-5
5			发生投诉后不配合主管部门调查取证	-5	
6			不保守执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密	-5	
7			在执业过程中，索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益	-10	
8			在执业过程中实施商业贿赂	-10	
9			在估价报告中隐瞒或歪曲事实	-10	
10			与当事人有利害关系，未主动回避	-10	
11			允许他人以自己的名义从事房地产估价业务	-10	

不良行为	规范执业	12	冒用他人名义开展业务	-10
		13	以个人名义承揽房地产估价业务	-10
		14	超出所在机构业务范围从事评估活动	-10
		15	同时在两个或者两个以上评估机构执业	-10
		16	未经注册，擅自以注册房地产估价师名义从事房地产估价活动	-10
		17	以欺骗等不正当手段取得注册证书	-10
		18	因执行房地产评估业务的行为，被依法追究刑事责任	-10
		19	涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书	-15
		20	签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的评估报告	-15
		21	采用欺骗、胁迫等不正当手段招揽业务	-15
		22	房地产评估机构备案延续、专项检查时采用全国统一的评审标准对抽检的估价报告进行评分，评定结果为不及格	-15

备注：房地产评估机构从业人员包括法定代表人、执行合伙人、注册房地产估价师。

