新建房〔2020〕24号

关于印发新疆维吾尔自治区房地产开发企业

信用评价管理办法（试行）等文件的通知

伊犁哈萨克自治州住房和城乡建设局,各地（州、市）住房和城乡建设局(住房保障和房产管理局):

现将《新疆维吾尔自治区房地产开发企业信用评价管理办法（试行）》《新疆维吾尔自治区物业服务企业信用评价管理办法（试行）》《新疆维吾尔自治区房地产估价机构和从业人员信用评价管理办法（试行）》《新疆维吾尔自治区房地产经纪机构和从业人员信用评价管理办法（试行）》印发你们，请认真贯彻执行。

联系人：于秀强 联系电话：0991-2326348

附件：1.《新疆维吾尔自治区房地产开发企业信用评价管理

办法（试行）》

2.《新疆维吾尔自治区物业服务企业信用评价管理

办法（试行）》

3.《新疆维吾尔自治区房地产估价机构和从业人员信

用评价管理办法（试行）》

4.《新疆维吾尔自治区房地产经纪机构和从业人员信

用评价管理办法（试行）》

自治区住房和城乡建设厅

2020年12月17日

附件1

新疆维吾尔自治区房地产开发企业

信用评价管理办法（试行）

第一章 总 则

　　**第一条 【目的和依据】**为加快推进自治区房地产行业信用体系建设，强化信用约束，建立以信用为基础的市场监管机制，规范房地产市场秩序和房地产开发企业（以下简称开发企业）经营行为，提高开发企业诚信经营意识，促进房地产市场平稳健康发展，依据相关法律、法规，结合我区实际，制定本办法。

　　**第二条 【定义】**本办法所称信用信息是指开发企业基本信息及在从事房地产开发建设、商品房销售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。

　　**第三条 【适用范围】**自治区行政区域内从事房地产开发经营活动的开发企业信用信息的采集、记录、发布和使用管理，适用本办法。

**第四条 【信用管理机制】**自治区住房城乡建设主管部门负责全区开发企业信用信息的监督管理，制定全区统一的信用评价管理办法和评价标准，指导开发企业信用评价工作，依托自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台建立开发企业信用信息库，汇总和发布全区开发企业信用信息，会同有关部门实施守信联合激励和失信联合惩戒。

各地（州、市）住房城乡建设（房地产）主管部门负责本行政区域内开发企业信用评价管理工作，对所辖县（市、区）信用评价管理工作进行监督指导，将信用评价结果审核后推送至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台。

县、市（区）住房城乡建设（房地产）主管部门对本辖区开发企业的经营行为进行监管，负责采集、记录信用信息，并进行评价，将评价结果上传至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台。

**第五条 【信用信息管理原则】**开发企业信用信息采集、记录、发布、使用和对信用信息进行管理、评价等活动，应当遵循合法、客观、公正的原则，确保信用信息的真实性、准确性和及时性，维护社会公共利益，保守国家秘密及商业秘密和个人隐私。

**第六条 【宣传引导】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当通过新闻报道、门户网站、专题专栏等，积极宣传和普及开发企业信用知识，弘扬诚信文化，营造诚实守信的舆论环境和社会氛围。

第二章 信用信息构成

　　**第七条 【信用信息构成】**开发企业信用信息由基本信用信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

**第八条 【基本信用信息】**基本信用信息是开发企业在从事房地产开发建设、商品房销售等经营活动中形成的初始信息和动态信息。主要包括：

（一）企业信息：企业注册登记情况（企业名称、统一社会信用代码、企业住所地、联系方式）、股东构成、资质等级及核查情况，以及关联开发企业（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开发企业）等；

（二）从业人员信息：企业法定代表人、主要负责人、建筑、结构、财务、房地产、经济及其他从业人员的岗位、职称、学历、从业经历等；

（三）项目信息：开发手续批准情况、项目地址、投资规模、建设面积、开竣工时间、预售销售情况等。

第九条 【良好信用信息内容】良好信用信息是指开发企业的开发能力、开发业绩、经营管理能力、开发质量，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。主要包括：

（一）获得县（市）级以上行政机关、群团组织的表彰、奖励；

（二）良好的开发实力、经营管理能力和履约诚信水平信息；

（三）取得良好经营业绩和良好从业行为的信息；

（四）企业助力脱贫攻坚、吸纳就业、公益慈善事业等信息；

（五）其他依法应当评定为良好行为的信息。

**第十条 【不良信用信息内容】**不良信用信息是指开发企业在从事房地产开发经营活动中，违反房地产管理法律、法规、规章，违反工程建设强制性标准、质量安全管理规定，违反公平竞争、诚实信用原则，受到行政惩戒或司法惩戒形成的信用信息。主要包括：

（一）违反相关法律、法规、规章、政策文件和工程建设强制性标准；

（二）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；

（三）违法违规销售等侵害消费者合法权益；

（四）行政执法检查中受到行政主管部门书面通报、整改通知的；

（五）经查证属实且在规定期限内未妥善解决信访投诉举报、媒体曝光的；

（六）隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者以欺骗手段取得资质证书的；

（七）经仲裁机关裁决、人民法院判决或有关机关认定，承担侵权责任、受到民事制裁的；

（八）因涉嫌犯罪移送司法机关处理或经司法机关判决、裁定受到刑事制裁的；

（九）其他违法违规行为。

**第十一条 【不良信用信息分类】**按照失信行为造成后果的严重程度，将不良信用信息分为严重失信行为和一般失信行为。

严重失信行为主要包括：因严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为被处以行政处罚的信息；在司法机关、行政机关作出裁判或者决定后，因有履行能力但拒不履行、逃避执行，且情节严重的行为被处以行政处罚的信息；法律、法规、规章明确规定构成情节严重的；经行政处罚机关认定的严重失信行为。

一般失信行为是指性质较轻、情节轻微、社会危害程度较小的违法失信行为，按简易程序做出的行政处罚确定为一般失信行为。

第三章 信用信息采集和记录

**第十二条 【基本信用信息采集记录】**开发企业信用信息采集按照“谁许可、谁采集，谁登记、谁采集”的原则进行采集、记录。

开发企业基本信用信息中的开发企业及从业人员信息由开发企业在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台上填报，由各级住房城乡建设（房地产）主管部门按照资质许可权限负责核实；项目信息由项目所在地的市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门负责核实。

　**第十三条 【良好信用信息采集记录】**企业良好信用信息，由开发企业负责填报，提交相应的佐证材料，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门审查确认：

（一）住房城乡建设（房地产）主管部门作出的表彰、奖励决定，通过企业主动申报、网上填报，上传表彰奖励决定等证明文件，经企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门审核确认后予以采集、记录；

（二）其他行政管理部门作出的表彰、奖励决定，由企业向住房城乡建设（房地产）主管部门主动申报，经核实后予以采集、记录，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门与相关部门通过信用信息共享可以获取有关记录的，应当主动予以采集、记录；

（三）企业可以主动申报其助力脱贫攻坚、吸纳就业、从事社会慈善公益等良好信用信息，提交相关证明材料，经企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门审核后予以采集、记录。

良好信用信息应当记录信息内容、授予部门和时间。企业应当对申报信息的真实性公开作出信用承诺。

**第十四条 【不良信用信息采集记录】**不良信用信息实行“谁处理、谁采集”的原则：

（一）住房城乡建设（房地产）主管部门作出的行政处罚或行政处理决定，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门在7个工作日内予以采集、记录；区外企业的不良行为记录由自治区住房城乡建设主管部门向该企业工商注册所在地的省级住房城乡建设主管部门函告信用情况；

（二）其他行政管理部门作出的行政处理决定，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门通过与相关部门信用信息共享机制获取的记录，或者根据相关部门出具的联合惩戒文件，在收到记录或文件7个工作日内予以采集、记录；

（三）国务院住房城乡建设主管部门或区外住房城乡建设行政主管部门对在我区注册的开发企业作出的不良行为记录，由自治区住房城乡建设（房地产）主管部门收到书面函告，或者信用信息共享平台推送的相关信息后7个工作日内予以采集、记录;

（四）司法机关、仲裁机构作出的认定企业违法行为等判决、裁定，或者纪检监察机关作出的处分决定，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门根据公布的判决、裁定或者司法机关协助执行通知予以采集、记录；

（五）相关利害关系人向住房城乡建设（房地产）主管部门提供企业的有关处理文件，要求记入不良信息记录的，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门依法核实后予以采集、记录。

不良信用信息记录内容应当包括行政处罚或者行政处理机关、文号、违法行为内容、作出决定时间，人民法院或者仲裁机构生效法律文书文号和内容、法律文书生效时间。

行政处罚或行政处理决定、司法判决或裁定被撤销的，信用信息记录部门应当及时撤销不良信用记录。

**第十五条 【信用信息认定标准】**良好信用信息和不良信用信息采集、记录应当按照下列要求予以认定：

（一）良好信用信息认定标准：表彰、奖励文件，良好业绩、开发实力证明资料，助力脱贫攻坚、吸纳就业、从事社会慈善公益等有关材料；

（二）不良信用信息认定标准：行政处罚决定书、通报批评及其他行政处理文件，已生效的法院判决或仲裁裁决。

**第十六条 【信用信息统一录入平台】**市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门采集、记录的开发企业信用信息，经地（州、市）住房城乡建设（房地产）主管部门核实确认后，上传自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台，形成开发企业信用档案。自治区住房城乡建设主管部门负责系统维护，保证系统运行安全和数据安全。

**第十七条 【信用信息记录人员要求】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当指定专人负责信用信息的采集、记录和审核，以及信用档案管理。采集、记录、审核人员应当按照本办法规定的信用记录标准,通过自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台录入开发企业信用信息库,不得对有关信息进行歪曲、篡改。负责采集、记录信用信息的住房城乡建设（房地产）主管部门不如实采集、记录、公布信用信息的，由上级机关责令纠正，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第十八条 【信用记录异议处理】**开发企业对记录的信用信息有异议的,可以持有关证明材料向信用信息记录部门或者上一级信用信息审核部门提出书面核查申请。信息记录或审核部门应当自收到申请之日起 5个工作日内进行核查,核查结果书面告知申请人。经核查信用信息记录存在错误的，应当立即更正。

  **第十九条 【信息共享】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当依托当地政务信息资源共享交换平台，提取同级人民银行、自然资源、市场监管、税务、公安、法院等部门共享的企业信用信息，暂不能通过共享交换平台获取的，应当及时向同级有关部门及行业组织、开发企业及从业人员征集信用信息，并将相关信用信息整理、审核，录入到开发企业信用信息数据库。

第四章 信用评价

**第二十条 【信用评价标准】**实施开发企业信用动态评价，采取信用记分制。信用得分=基本信用分（80分）+良好信用分-不良信用分。

良好信用分值加分标准、不良信用扣分标准依据自治区房地产开企业基本信用评分标准、良好行为信用加分标准、不良行为信用扣分标准计分，根据年度内在信用信息平台记录的信用信息，通过自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台自动评价。

　　良好信用加分项和不良信用扣分项，在信用评价年度内予以加分或扣分，在下一评价年度不重复计算。

**第二十一条 【信用等级】**开发企业信用等级分为AAA级（优良）、AA级（良好）、A级（一般）、B级（风险大）、C（风险极大）五个等级。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 信用等级 | 评价分值 | 信用表现 |
| AAA | ≥90分 | 信用优良 |
| AA | 80—90分（含80） | 信用良好 |
| A | 70—80分（含70） | 信用一般 |
| B | 60—70分（含60） | 信用风险大 |
| C | C＜60 | 信用风险极大 |

　**第二十二条 【严重失信行为认定】**有下列情形之一的，视为严重失信行为，信用评价为C级（风险极大）：

　　（一）利用虚假材料、以欺骗手段取得企业资质；

（二）企业法定代表人、主要负责人及其聘用的从业人员，在房地产开发经营活动中因重大违法行为受到刑事处罚的；

（三）不履行建设单位法定责任，因开发企业过错，所开发项目出现重大工程勘察、设计、施工质量和安全等问题或其他严重违法违规行为；

（四）违反合同约定不能按期交付房屋，引发群体性事件，造成恶劣社会影响的；

　　（五）违法预售销售商品房，存在一房多卖、恶意单方违约、售后包租、返本销售、分割零售等行为的;

　　（六）非法转让房地产，或者存在违法行为被主管部门认定或查处的；

（七）被司法机关查实为恶势力、恶势力犯罪集团、黑社会性质组织的，或企业从业人员被司法机关查实为恶势力、恶势力犯罪集团、黑社会性质组织成员的；

（八）开发企业的法定代表人或主要股东（持股30%及以上的）曾经担任过信用等级C级（风险极大）开发企业的法定代表人或主要股东的，或者是近3年被纳入重点监管的开发企业的法定代表人或主要股东的；

（九）企业或从业人员不接受行政主管部门监管或者拒不整改违法行为、不执行行政主管部门处理决定的；

（十）存在偷税、逃税、抗税行为，已被税务或公安机关查实处理的；

（十一）被司法机关纳入失信被执行人名单的；

（十二）法律、法规、规章规定应列入失信联合惩戒对象名单的其他情形。

区外企业有上述行为的，由自治区住房城乡建设主管部门将其不良信用信息反馈企业工商注册地的省级住房城乡建设主管部门。

**第二十三条　【信用预警】**开发企业出现以下情形的，纳入信用预警：

　　（一）上一年度或本年度累计扣减信用分数达到20分（含）以上的；

　　（二）上一年度或本年度累计不良信用记录达5次（含）以上的；

　　（三）发生一次性扣减信用分数5分以上的重大违法违规行为的。

**第二十四条　【母子公司及承销机构关联信息记录】**开发企业信用评价实行母、子公司信用关联管理。母、子公司的良好信用信息和不良信用信息相互计入各自的信用得分，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（子公司为全资或控股，非控股企业与控股方进行关联）。

开发企业委托承销机构代理销售商品房的，承销机构在代理销售该项目过程中，因违法违规行为产生的不良信用信息，视同开发企业违法违规，计入该开发企业不良信用信息。

　　**第二十五条　【企业与从业人员关联信息记录】**开发企业产生的信用信息，同时记入该企业法定代表人、实际控制人、董事、相关负责人和直接责任人的信用信息。企业从业人员个人信用信息同时记入企业的信用信息。

**第二十六条 【新申办企业信用等级】**新申办的企业,不参加当年的年度信用评价,按A级管理，当年认定的信用信息一并作为次年进行信用等级评定的依据。符合申请信用评价而连续两年未申请参加信用评价的按B级管理，列入异常机构名录。

　　**第二十七条 【信用评价周期】**信用评价采取年度评价的方式，评价周期为每年1月1日至12月31日，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门自本年度11月起至次年1月完成组织评价工作，确定信用等级。但开发企业发生重大变故、分立、合并、注销或产生不良信用信息的，应及时采集、记录、评价，调整相应信用等级。

**第二十八条 【评价公示】**每年1月31日前，各地（州、市）住房城乡建设（房地产）主管部门对市、县（市）住房城乡建设（房地产）主管部门信用评价结果审核后上传至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台，自治区住房城乡建设主管部门确认后在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台公示，公示期15日。公示期间无异议的，给出年度评价结果，于每年3月1日前公示上一年度开发企业信用评价结果，接受社会监督。

 在评价年度内，开发企业发生严重失信行为的，信用等级评定为C级，及时予以公示。

**第二十九条　【公示异议处理】**开发企业对评价结果及评价得分有异议的,可在公示期内向信用信息记录或审核部门提出书面申诉，并提交有关证明材料。企业提出异议的，应经企业法定代表人签字,并加盖单位公章;个人提出异议的,附本人身份证复印件。信用信息记录或审核部门应在5个工作日内对申诉内容进行核实、处理和答复,根据核实结果相应保持或调整信用评价等级和综合得分。

**第三十条　【第三方评价】**鼓励引入依法登记核准的第三方专业信用评价机构对开发企业信用信息佐证材料进行详细审核，并就被评价的开发企业的经营状况、开发经营管理能力、建设项目性能及质量、社会信用行为、经营者及员工素质、未来发展趋势等组织现场调查和访谈，得出客观、公正、科学的信用评价。

第五章 信用信息公布与使用

**第三十一条 【信用信息公布】**信用评价结果在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台和门户网站公开。涉及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，以及国家秘密、商业秘密和个人隐私的信息不予公开。

**第三十二条　【信用信息公开期限】**开发企业的信用信息公开期限为：

（一）基本信用信息长期公开；

（二）良好信用信息公开期限为3年；

（三）不良信用信息公开期限：一般失信行为最短公示期限为三个月，最长公示期限为一年；严重失信行为最短公示期限为六个月，最长公示期限为两年。公示期限届满的，撤下相关信息，不再对外公示；

（四）企业相关责任人良好信息、失信信息的公开期限与企业良好信息、失信信息的公开期限一致；

 （五）法律法规对企业信用信息公开期限另有规定的，从其规定。

**第三十三条　【信用修复】**失信开发企业在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。修复完成后，停止公示其失信记录，终止实施联合惩戒措施。

开发企业失信行为属于一般失信行为的，开发企业可以向作出信用记录的住房城乡建设（房地产）主管部门提出信用修复申请，提供已履行行政处罚或完成整改的证明材料，公开做出信用修复承诺，住房城乡建设（房地产）主管部门经审核同意后，在不良信用信息公示期限届满后，撤下相关公示信息。

开发企业的失信行为属于严重失信行为的，开发企业申请信用修复除遵守本条第二款规定外，还应当参加住房城乡建设（房地产）主管部门或其委托的机构组织的专题教育培训，提交信用报告，经住房城乡建设（房地产）主管部门审核同意后，在公示期期满后撤下相关公示信息。

开发企业不履行建设单位法定责任，发生工程质量安全事故、被责令停产停业、降级或注销资质、恶意拖欠工程款、涉黑涉恶、合同欺诈，属于特定严重失信行为，公示期间不予修复。

按照《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号）等规定予以信用修复的，所涉行政处罚信息的最终公开期限根据信用修复决定书确定，但计分表规定的对应扣分有效期不予调整。

**第三十四条 【信用结果应用】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当将信用信息作为市场准入、企业资质升级和到期延续、动态监督检查、创优评先的重要依据，实行差别化动态管理。

**第三十五条　【企业信用差别化管理】**按照年度信用评价结果，对企业实施差别化管理：

（一）对年度评价为AAA级（优良）的开发企业，实施以下守信激励措施：

1、列入守信联合激励对象名单，建议相关单位给予政策扶持；

2、住房城乡建设主管部门免予对其开展房地产开发日常动态核查；

3、对开发企业在申请办理房地产开发资质升级、延续时，实行容缺受理、告知承诺制等行政便利措施，缩短办理时间；

4、预售资金监管留存比例降低5个百分点；

5、优先推荐参与绿色建筑、绿色住区、国家A级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优；

6、企业从业人员优先推荐行业内各项优秀、先进评选。

（二）对年度评价为AA级（良好）的开发企业，实施以下守信激励措施：

1、住房城乡建设主管部门免予对其开展房地产开发日常动态核查；

2、预售资金监管留存比例可降低3个百分点；

3、优先推荐参与绿色建筑、绿色住区、国家A级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优。

（三）对年度评价为A级（一般）的开发企业，按照有关法律法规规定实施正常监管。

（四）对年度评价为B级（风险大）、C级（风险极大）和上一年度或本年度达到信用预警的开发企业，纳入重点监管名单，监管时间不少于3年：

　　1、向市场监管、自然资源、税务等相关部门和人民银行、金融监管机构发出预警，加强日常监管和核查；

　　2、对企业开发资质和市场行为实施日常动态核查，列为必检企业，发现有违法违规行为的，根据情节轻重，依法分别给予责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书或待现有项目开发完毕后不得开发新项目的处罚或行政监管措施；

3、从严审核行政许可审批，从严控制资质、施工许可证、预售许可证等发放，限制新增项目审批、核准；

4、暂停房屋网签备案资格，对开发企业商品房预售资金使用实行全过程严格监管，预售资金监管留存比例提高10个百分点，严格预售资金使用的审批管理；

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

6、限制参与政府投资性项目的代建管理，限制参与政府BT、PPP模式的城市基础设施项目的投资与运营；

 7、不得参与绿色住区、国家A级性能住宅、康居示范工程项目等评定以及企业评先评优；

　　8、约谈法定代表人、经营管理人员，计入个人失信信息，禁止其参与评优评先。

第六章 信用信息监督管理

**第三十六条 【联合惩戒】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门依据开发企业失信记录，对违法性质恶劣、情节严重、社会危害较大的开发企业纳入失信联合惩戒对象名单，会同有关部门实施联合惩戒；对存在失信行为但严重程度尚未达到失信联合惩戒对象认定标准的开发企业，可实施与其失信程度相对应的严格监管措施。

**第三十七条 【督促整改】**市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门应当督促失信开发企业限期整改，整改不到位的，依法启动约谈程序，督促失信开发企业履行相关义务、消除不良影响。约谈记录记入失信企业信用记录。

开发企业对拒不履行行政处罚决定或者对违法行为拒不整改的，依法实施惩戒。

**第三十八条 【个人信用关联】**对被列入失信联合惩戒对象名单的开发企业，依法对其法定代表人或主要负责人、实际控制人进行失信惩戒，并将相关失信行为记入其个人信用记录。

**第三十九条 【行业自律】**鼓励行业协会建立会员信用记录，开展信用承诺、信用培训、诚信宣传、诚信倡议等，将诚信作为行规行约重要内容，受住房城乡建设（房地产）主管部门委托参与开发企业信用评价，引导企业增强依法诚信经营意识。

  **第四十条 【信息公开原则】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门公开开发企业信用信息应当符合法律法规规定，不得收集、公开虚假信息，不得编造、歪曲、篡改企业信用信息。

  **第四十一条 【保密审查】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门依照有关法律、法规、规章等规定，应及时对拟公开的开发企业信用信息进行审查，对涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私，以及法律、法规、规章等规定不得公开的内容，应当采取保密措施，不得公开。

  **第四十二条 【举报投诉】**公民、法人和其他组织发现住房城乡建设（房地产）主管部门及其工作人员在开发企业信用信息管理活动中存在不依法履行职责，或在开发企业信用信息公开活动中侵犯其合法权益的，可以向纪检监察机关或上一级行政主管部门投诉举报。

第七章 附　则

　**第四十三条　【信用记分及等级调整】**本办法实施前，已实施开发企业信用评价的地区，应按照本办法规定予以调整，原有信用信息记载继续有效。

**第四十四条　【实施时间】**本办法自发布之日起实施。

|  |
| --- |
| 新疆维吾尔自治区房地产开发企业基本信用评分标准 |
| **行为类别及代码**  | **具体内容** | **分值** | **备注** |
| 企业基本信息 | KFJ101 | 企业注册登记信息 | 企业注册登记基本情况、股东构成、社会统一信用代码等信息 | 10 | 此项填报缺少一项，扣1分，扣完为止。 |
| KFJ102 | 行政许可信息 | 房地产开发企业资质及取得的其他资质、行政许可信息 | 10 |
| KFJ103 | 关联开发企业信息 | 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开发企业信息 | 5 | 此项无关联企业不填写，得满分；有关联企业填写缺报、漏填一项减2分，扣完为止。 |
| 从业人员信息 | KFJ201 | 人员信息 | 企业法定代表人、管理人员的岗位、职称、学历、从业经历、业绩等信息 | 10 | 此项填报缺少一人，扣2分，内容缺少一项，扣1分，扣完为止。 |
| 企业建筑、结构、财务、房地产及有关经济类专业人员的岗位、职称、学历、从业经历、业绩等信息 | 10 |
| 其他从业人信息 | 5 |
| 项目信息 | KFJ301 | 已建项目 | 项目名称、项目类型、项目地址、投资规模、建筑面积、开竣工时间、销售情况、合同履约、工程及服务质量、不动产权属办理等信息 | 15 | 此项填报项目缺少一项，扣2分，项目内容缺少一项扣1分，扣完为止。新设立房地产开发企业记满分。 |
| KFJ302 | 在建项目 | 开发手续批准情况、项目名称、项目类型、项目地址、投资规模、建筑面积、开竣工时间、预售销售情况、合同履约、工程及服务质量等信息 | 15 | 根据项目进度，此项填报项目缺少一项，扣2分，项目内容缺少一项扣1分，扣完为止。新设立房地产开发企业记满分。 |

|  |
| --- |
| 新疆维吾尔自治区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 | KFL101 | 近三年新开发面积（以施工许可证为准） | 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) |
| 建筑面积在5万平方米以上的，每增加5万平方米 | 0.5 |
| KFL102 | 近三年竣工验收备案面积（以竣工验收备案表为准） | 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) |
| 建筑面积在5万平方米以上的，每增加5万平方米 | 0.5 |
| 开发项目质量、性能和品质  | KFL201 | 近三年开发建设的项目获得规划设计、工程质量、园林景观等表彰 | 获国家部委表彰的，每项 | 3 | 同一项目同时获得国家、自治区、地（州、市）、县（市）表彰的，按最高分值记录一次。 |
| 获自治区政府部门或行业协会表彰的，每项 | 2 |
| 获地（州、市）、县（市）政府部门或行业协会表彰的，每项 | 1 |
| KFL202 | 近三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 |
| KFL203 | 近三年开发建设的项目参与国家广厦奖、康居示范工程评定 | 通过国家广厦奖或康居示范工程设计方案评审的 | 2 |  |
| 通过达标考核验收的 | 2 |
| KFL204 | 近三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 |
| KFL205 | 近三年开发建设的装配式项目（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 |
| 开发项目质量、性能和品质 | KFL206 | 近三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 |
| 通过地（州、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 |
| KFL207 | 近三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、自治区、地（州、市）表彰的，按最高分值记录一次。 |
| 获自治区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 |
| 企业及负责人获得的与企业经营管理相关的表彰 | KFL301 | 近三年获国家部委表彰 | 3 |  |
| KFL302 | 近三年获自治区政府、自治区级部门或行业协会表彰 | 2 |
| KFL303 | 近三年获地（州、市）政府（行署）、地（州、市）级相关部门或行业协会表彰 | 1 |
| KFL304 | 近三年获县（市）政府、相关政府部门和行业协会表彰 | 0.5 |
| 履行社会责任 | KFL400 | 近三年，有积极从事慈善公益活动的捐赠记录或响应政府号召助力脱贫攻坚行动，每项 | 1 | 本项最高加分不超过5分 |
| 纳税情况 | KFL500 | 近三年，被地（州、市）、县（市）以上税务部门评为A级纳税企业的，每次 | 1 |  |
| 管理配合 | KFL600 | 近三年，积极参与自治区、地（州、市）、县（市）政府及房地产主管部门有关开发管理配合事项的，每项 | 1 |  |
| 开发实力 | KFL701 | 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。 |
| KFL702 | 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 | 企业资质等级降级的，则相应扣减信用分。 |
| 二级资质，2分 |
| 开发经营管理能力和履约诚信水平 | KFL801 | 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。 | 3 | 8.1、8.4、8.5项企业可按年度申报评价 |
| KFL802 | 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 |
| KFL803 | 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 | 2 |
| KFL804 | 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。 | 3 |
| KFL805 | 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，商品房销售合同中没有欺诈、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。 | 3 |
| KFL806 | 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 | 2 |  |
| KFL807 | 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 |  |

|  |
| --- |
| **新疆维吾尔自治区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 | KFB101 | 未取得资质证书从事房地产开发经营的 | 5 |
| KFB102 | 未按规定办理资质变更手续的 | 3 |
| KFB103 | 超越资质等级从事房地产开发经营的 | 5 |
| KFB104 | 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 |
| KFB105 | 未按规定到住房城乡建设（房地产）主管部门办理项目手册备案或建立企业信用档案的 | 3 |
| KFB106 | 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 |
| KFB107 | 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 | KFB201 | 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 |
| KFB202 | 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 |
| KFB203 | 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 |
| KFB204 | 违法拆迁造成恶劣影响的，每次 | 5 |
| KFB205 | 未经依法批准，改变规划条件、规划许可内容进行建设的，经自然资源部门认定，每次 | 5 |
| KFB206 | 未按规定对开发项目进行规划公示或公告的，每次 | 2 |
| KFB207 | 擅自更改工程勘察、设计文件的，每次 | 3 |
| KFB208 | 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 |
| KFB209 | 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 |
| KFB210 | 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 |
| 项目建设管理行为 | KFB211 | 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 |
| KFB212 | 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 | 2.111 发生重大工程质量问题或特大安全事故的，每次 | 10 |
| 2.112 发生严重工程质量问题或较大、重大安全事故的，每次 | 5 |
| 2.113 发生一般质量问题或安全事故的，每次 | 3 |
| 2.114 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 |
| KFB213 | 授意施工单位违反安全文明施工管理规定的，每次 | 2 |
| KFB214 | 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 |
| KFB215 | 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 |
| KFB216 | 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 |
| KFB217 | 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 |
| KFB218 | 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 |
| KFB219 | 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 |
| KFB220 | 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 |
| KFB221 | 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 |
| KFB222 | 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 |
| KFB223 | 未在法定时限内移交建设工程档案的，每次 | 2 |
| KFB224 | 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 |
| KFB225 | 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 |
| KFB226 | 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 |
| KFB227 | 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 | KFB301 | 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 |
| KFB302 | 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 |
| KFB303 | 未按规定缴存、使用商品房预售资金款的，每次 | 4 |
| KFB304 | 挪用商品房预售资金款的，每次 | 4 |
| KFB305 | 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 |
| KFB306 | 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 |
| KFB307 | 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 |
| KFB308 | 返本销售或变相返本销售商品房的 | 3 |
| KFB309 | 采取售后包租或者变相售后包租方式销售方式销售未竣工商品房的 | 3 |
| KFB310 | 分割拆零销售商品住宅的 | 3 |
| KFB311 | 不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的 | 3 |
| KFB312 | 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 |
| KFB313 | 委托没有资格的机构代理销售商品房的 | 3 |
| KFB314 | 未按规定的现售条件现售商品房的 | 5 |
| KFB315 | 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 |
| KFB316 | 擅自转让房地产开发项目的 | 5 |
| KFB317 | 垄断房源，操纵房价 | 4 |
| KFB318 | 捂盘惜售或者变相囤积房源 | 4 |
| KFB319 | 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 | KFB401 | 销售物业前，未拟定业主临时管理规约的 | 2 |
| KFB402 | 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 |
| KFB403 | 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 |
| KFB404 | 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 |
| KFB405 | 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 |
| KFB406 | 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 |
| KFB407 | 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 |
| KFB408 | 拒交、缓交、挪用住宅专项维修资金的 | 4 |
| KFB409 | 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 |
| KFB410 | 拒不支付未售出房屋物业费的 | 3 |
| 其他不良行为 | KFB501 | 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 |
| KFB502 | 商品房交付后，不按规定承担保修责任的，每次 | 4 |
| KFB503 | 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 |
| KFB504 | 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 |
| KFB505 | 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 |
| KFB506 | 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 |
| KFB507 | 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 |

附件2

新疆维吾尔自治区物业服务企业

信用评价管理办法（试行）

第一章 总 则

**第一条** 【**目的和依据**】为加强物业服务行业信用体系建设，构建以信用为基础的新型监管机制，推进“放管服”改革，优化营商环境，依据《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）、《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号）、《新疆维吾尔自治区物业管理条例》及有关规定，制定本办法。

**第二条** **【适用范围】**在自治区行政区域内物业服务企业信用信息的采集、记录、发布，以及对物业服务企业信用评价及监督管理，适用本办法。

本办法所称物业服务企业，是指由业主选聘或者委托，对物业区域内共用设施、设备和公共区域实施物业管理的物业服务企业和其他物业管理人。

**第三条**  **【信用信息管理原则】**物业服务企业信用信息采集、记录、发布、使用和对信用信息进行管理、评价等活动，应当坚持客观、公正、合法、准确的原则，确保信用信息的真实性、完整性和及时性，维护社会公共利益，保守国家秘密及商业秘密和个人隐私。

**第四条** **【信用管理机制】**自治区住房城乡建设主管部门负责对全区物业服务企业信用评价的监督管理，制定全区统一的物业服务企业信用评价管理办法和评价标准，指导物业服务企业信用评价工作，依托自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台建立物业服务企业信用库，汇总和发布物业服务企业信用信息。构建与发展改革、市场监管、税务、信访等部门的信用信息共享机制，实施信用联合激励和惩戒。

地、州、市住房城乡建设（房产）主管部门负责本行政区域内物业服务企业信用评价工作，对所辖县（市、区）信用评价工作进行监督指导，将县（市、区）住房城乡建设（房产）主管部门信用评价结果推送至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台。

各县、市（区）住房城乡建设（房产）主管部门负责对本辖区物业服务企业进行监管，负责采集、记录物业服务企业的信用信息，并进行评价，将评价结果上传至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台。

第二章 信用信息构成

**第五条**  **【信用信息构成**】物业服务企业信用信息由基本信用信息、良好信用信息和不良信用信息构成。

**第六条** 【**基本信用信息**】基本信用信息是物业服务企业从物业服务活动中的初始信息和动态信息，主要包括：

（一）物业服务企业名称、统一社会信用代码、法定代表人；

（二）企业住所地、联系方式；

（三）企业注册时间、企业性质、经营范围；

（四）物业管理人员姓名、履历、从业记录、劳动合同、专业培训情况，物业管理人员包括企业法定代表人、主要负责人、财务负责人、项目经理、工程技术人员、收费员、客服人员等管理人员；

（五）物业服务项目名称、类型、地址、委托方、委托期限、项目负责人、服务面积及其他相关信息。

（六）业主对合同履约和服务情况评价、纳税申报信息；

（七）企业市场行为检查达标情况；

（八）其他基本信息。

基本信息发生变更的，物业服务企业应当于变更之日起30日内填报变更信息。

**第七条** 【**良好信用信息**】良好信息是物业服务企业在从事物业服务活动中物业服务质量好，群众满意率高，获得各种表彰和奖励，以及从事社会公益活动等信息，主要包括：

（一）开展智慧物业创建和多元化经营，提升物业服务智慧化、专业化、精细化，增强群众的获得感、幸福感、安全感；

（二）积极参与老旧小区改造、垃圾分类示范工作等；

（三）获得各级政府、行政机关、群团组织的表彰、奖励；

（四）企业助力脱贫攻坚、抗震救灾、吸纳就业、从事公益慈善事业等；

（五）其他依法应当评定为良好行为的信息。

**第八条** 【**不良信用信息**】不良信用信息是物业服务企业违反法律法规规章，不执行行业自律规范、物业服务标准和合同约定等行为，受到住房城乡建设主管部门和相关行业主管部门的行政制裁，或者受到司法机关法律制裁，主要包括：

（一）违反相关法律、法规、规章、政策文件受到行政制裁的；

（二）因不执行物业服务标准、收费管理办法、不履行物业合同、乱收费等行为，受到住房城乡建设主管部门或有关部门的行政处理、通报批评等；

（三）业主满意度低于60%，业主投诉较多经查证属实后在规定时限内拒不整改或整改不到位的

（四）因合同违约，经仲裁机关裁决、人民法院判决或有关机关认定，承担侵权责任、受到民事制裁的；

（五）因涉嫌犯罪移送司法机关处理或经司法机关判决、裁定受到刑事制裁的；

（六）其他违法违规行为。

**第九条**  【**不良信用信息分类**】按照失信行为造成后果的严重程度，将不良信用信息分为严重失信行为和一般失信行为。

严重失信行为主要包括：因严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为被处以行政处罚的信息；在司法机关、行政机关作出裁判或者决定后，因有履行能力但拒不履行、逃避执行，且情节严重的行为被处以行政处罚的信息；法律、法规、规章明确规定构成情节严重的；经行政处罚机关认定的严重失信行为。

一般失信行为是指性质较轻、情节轻微、社会危害程度较小的违法失信行为，按简易程序做出的行政处罚确定为一般失信行为。

第三章 信用信息采集和记录

**第十条** 【**基本信用信息采集记录**】物业服务企业基本信用信息实行属地采集记录原则，由物业服务企业网上填报，经企业注册备案地县（市、区）住房城乡建设（房产）主管部门审核后予以采集、记录。

物业服务企业在工商注册地以外产生的信用信息，由信息产生地的县（市、区）住房城乡建设（房产）主管部门采集、认定后，推送给工商注册地县（市、区）住房城乡建设（房产）主管部门汇总评分。

**第十一条** 【**良好信用信息采集记录**】物业服务企业良好信用信息实行“谁批准、谁采集”的原则：

（一）住房城乡建设（房产）主管部门作出的表彰、奖励决定，由作出决定的部门进行采集、记录；市场主体主动申报的，通过网上填报，上传表彰奖励决定等证明文件，经县（市、区）住房城乡建设（房产）主管部门对上传的材料进行核实后，进行记录；

（二）其他行政管理部门作出的表彰、奖励决定，由住房城乡建设（房产）主管部门通过与相关部门信用信息共享机制获取的记录，予以采集、记录；市场主体也可向住房城乡建设（房产）主管部门主动申报，经核实后予以采集、记录。

（三）市场主体可以通过网上主动申报其助力脱贫攻坚、抗震救灾、吸纳就业、从事社会公益等良好信用信息，提交相关证明材料，经住房城乡建设（房产）主管部门审核后予以采集、记录。

良好信用信息应当记录信息内容、授予部门和时间。

市场主体应当对申报信息的真实性公开作出信用承诺。

**第十二条**  【**不良信用信息采集记录**】不良信用信息实行“谁处理、谁采集”的原则：

（一）住房城乡建设（房产）主管部门作出的行政处罚或行政处理决定，由作出决定的部门在7个工作日内予以采集、记录；

（二）其他行政管理部门作出的行政处理决定，由住房城乡建设（房产）主管部门通过与相关部门信用信息共享机制获取的记录，或者根据相关部门出具的联合惩戒文件，在收到记录或文件7个工作日内予以采集、记录；

（三）区外住房城乡建设行政主管部门对在我区注册的物业服务企业作出的不良行为记录，由自治区住房城乡建设主管部门收到书面函告，或者信用信息共享平台推送的相关信息后7个工作日内予以采集、记录;

（四）司法机关、仲裁机构作出的认定物业服务企业违法行为等判决、裁定，由企业注册地住房城乡建设（房产）主管部门根据公布的判决、裁定或者司法机关协助执行通知予以采集、记录；

（五）相关利害关系人向住房城乡建设（房产）主管部门提供物业服务企业的有关处理文件，要求记入不良信息记录的，由住房城乡建设（房产）主管部门依法核实后予以采集、记录。

不良信用信息记录内容应当包括行政处罚或者行政处理机关、文号、违法行为内容、作出决定时间，人民法院或者仲裁机构生效法律文书文号和内容、法律文书生效时间。

行政处罚或行政处理决定、司法判决或裁定被撤销的，信用信息记录部门应当及时撤销不良行为记录。

**第十三条** 【**信用信息认定标准**】物业服务企业应当对其提供的信用信息内容的真实性负责。良好信用信息和不良信用信息采集、记录应当按照下列要求予以认定：
　　（一）良好信用信息认定标准：业主满意度调查，表彰、奖励文件，获助力脱贫攻坚、抗震救灾、吸纳就业、从事社会公益等有关材料；
　　（二）不良信用信息认定标准：业主满意度调查低于60%，行政处罚决定书、通报批评及其他行政处理文件，已生效的法院判决或仲裁裁决。

**第十四条**　【**信用信息记录人员要求**】各级住房城乡建设（房产）主管部门应当指定专人负责信用信息的采集、记录和审核，以及信用档案管理,不得对有关信息进行歪曲、篡改。

**第十五条** 【**信用记录异议处理**】物业服务企业对记录的信用信息有异议的,可以持有关证明材料向信用信息记录部门提出书面核查申请。信息记录部门应当自收到申请之日起 5个工作日内进行核查,核查结果书面告知申请人。经核查信用信息记录存在错误的，应当立即更正。

第四章 信用评价

**第十六条** 【信用评价标准】物业服务企业信用评价采取综合评分制，信用得分=基本信用分（80分）＋良好信用分－不良信用分。信用评价具体标准按照《自治区物业服务企业信用信息评分标准》执行。

良好信用信息加分项和不良信用信息扣分项，在信用评价年度内予以加分或扣分，在下一评价年度不重复计算。

**第十七条 【信用等级】**物业服务企业信用等级分为 AAA、AA、A、B、C五个等级。信用等级分值按下表确定：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 信用等级 | 评价分值 | 信用表现 |
| AAA | ≥110分 | 信用优良 |
| AA | 110—95分（含95） | 信用良好 |
| A | 95—80分（含80） | 信用一般 |
| B | 80—60分（含60） | 信用风险大 |
| C | ＜60 | 信用风险极大 |

**第十八条** 【**企业严重失信认定**】物业服务企业有以下所列情形之一的，视为严重失信行为，信用评价为C级：

（一）物业管理区域内发生重大责任事故的，造成重大损失的，经事故调查处理部门认定属物业企业主要责任的；

（二）因物业服务企业原因引发群体上访事件，经信访部门及有关部门认定影响社会稳定和正常社会秩序，造成恶劣后果和影响的，；

（三）因物业服务活动违法或服务行为不规范，被新闻媒体曝光，并在社会上造成恶劣影响的；

（四）受到住房城乡建设主管部门或其他有关部门行政处罚，逾期不履行处罚决定或对违法行为拒不整改的；

（五）企业法定代表人、主要负责人因重大违法行为受到刑事处罚的；

（六）申报信用信息时，故意隐瞒有关情况、提供虚假资料，或者以不正当手段影响评价结果客观真实的；

（七）经法院判决或仲裁机构裁决，认定合同违约等,且拒不履行生效法律文书确定的义务的；

（八）被司法机关纳入失信被执行人名单的；

（九）法律、法规、规章规定的其他严重失信行为的。

**第十九条 【新申办企业信用评价】**新设立的物业服务企业不足6个月的，不参加当年的信用评价, 按A级管理，但发生不良行为的除外。符合申请信用评价而连续两年未申请参加信用评价的按B级管理。

连续两年未参加信用评价或企业登记的住所地无人办公，且无法通过企业登记的联系方式取得联系的，列入异常企业名录管理。列入信用信息异常企业名录期间，企业信用等级不得向上调整。上述情形消除后，住房城乡建设（房产）主管部门应当将有关企业移出信用信息异常企业名录。

**第二十条** 【**信用评价途径**】县（市、区）住房城乡建设（房产）主管部门应通过下列渠道收集物业服务企业的信用信息：

（一）向业主、业主委员会、居民委员会、社区和街道办事处（乡镇人民政府）征集物业服务企业从事物业服务活动情况评价意见；

（二）对物业服务企业开展监督检查，包括物业服务企业执行物业服务标准、规范物业服务收费、使用住宅专项维修资金等情况；

（三）对物业服务企业投诉案件进行处理，根据处理结果确定物业服务企业有不良行为；

（四）委托第三方评价。

自治区依托自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台建立物业服务企业服务评价系统，业主可以通过服务评价系统，对物业服务企业服务活动提出相关意见和建议，对发现的违法违规行为进行举报和投诉。

**第二十一条** 【**信用评价周期**】物业服务企业信用评价采取年度评价的方式，评价周期为每年1月1日至12月31日，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门自本年度11月起至次年1月完成组织评价工作，确定信用等级。物业服务企业有分支机构的，对分支机构不单独进行信用等级评定。

**第二十二条** 【**评价公示**】每年1月31日前，各地、州、市住房城乡建设（房地产）主管部门对市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门信用评价结果审核后上传至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台，自治区住房城乡建设主管部门确认后在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台公示，公示期为15日。公示期间无异议的，给出年度评价结果，于每年3月1日前公示上一年度物业服务企业信用评价结果，接受社会监督。

在评价年度内，物业服务企业发生严重失信行为的，信用等级评定为C级，及时予以公示。

**第二十三条**  【**公示异议处理**】物业服务企业对评价结果及评价得分有异议的,可在公示期内向信用信息记录部门提出书面申诉，经企业法定代表人签字,加盖单位公章，并提交有关证明材料。信用信息记录部门对申诉内容进行核实、处理和答复,根据核实结果相应保持或调整信用评价等级和综合得分。

 第五章 信用信息公布与应用

**第二十四条** 【**信用信息公布**】信用评价结果在自治区房地产管理平台和门户网站公开。涉及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，以及国家秘密、商业秘密和个人隐私的信息不予公开。

**第二十五条 【信息公开期限】**物业服务企业信用信息公开期限为：

（一）基本信用信息长期公开；

（二）良好信用信息公开期限为3年；

（二）不良信用信息公开期限：一般失信行为最短公示期限为三个月，最长公示期限为一年；严重失信行为最短公示期限为六个月，最长公示期限为两年。公示期限届满的，撤下相关信息，不再对外公示。

**第二十六条** 【**信用修复**】物业服务企业在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。修复完成后，停止公示其失信记录，终止实施联合惩戒措施。

物业服务企业的失信行为属于一般失信行为的，可以向作出信用记录的住房城乡建设（房产）主管部门提出信用修复申请，提供已履行行政处罚或完成整改的证明材料，公开做出信用修复承诺，住房城乡建设（房产）主管部门经审核同意后，在不良信用信息公示期限届满后，撤下相关公示信息。

物业服务企业的失信行为属于严重失信行为的，申请信用修复除遵守本条第二款规定外，还应当参加住房城乡建设（房产）主管部门或其委托的机构组织的专题教育培训，提交信用报告，经住房城乡建设（房产）主管部门审核同意后，在公示期期满后撤下相关公示信息。

按照《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号）等规定予以信用修复的，所涉行政处罚信息的最终公开期限根据信用修复决定书确定，但计分表规定的对应扣分有效期不予调整。

**第二十七条**  【**信用记录异议处理**】物业服务企业对记录、公布的信用信息有异议的，可以持有关证明材料向负责信用信息采集记录的住房城乡建设部门提出书面核查申请，收到申请的部门应当自收到申请之日起5个工作日内进行核查，核查结果书面告知申请人。

经核查信用信息存在错误的，应当立即更正，造成不良影响的，应当恢复名誉、消除影响。

**第二十八条** 【**信用评价结果应用**】物业服务企业的信用评价结果作为主管部门实施分类监管以及业主选聘物业服务企业、前期物业服务招标、物业管理示范项目考评等活动的重要依据。

**第二十九条**  【**信用差别化管理**】按照年度信用评价结果，对物业服务企业实施差别化管理：

（一）对年度评价为AAA级的物业服务企业实行守信激励机制，优先推荐评优评奖项目，在承揽物业项目、参加招投标时，给予信用加分，减少日常检查频次或免予检查；

（二）对信用评价等级为AA级的物业服务企业，实施常规监督检查，承揽物业项目、参加招投标时，给予适当信用加分，在各类评优活动中，参评主体应具备AA级及以上信用等级；

（三）对年度评价为A级的物业服务企业，加强业务指导和监督，督促加强内部管理，强化服务理念，规范服务行为、提升专业服务能力，改进服务方式，不断提高服务质量和水平；

（四）对年度评价为B级的物业服务企业，增加检查频次，督促企业加强内部管理，强化服务理念，规范服务行为、提升专业服务能力，改进服务方式，不断提高服务质量和水平；

（五）对年度评价为C级的物业服务企业，列为重点监管对象，增加检查频次，加强现场核查，将企业信用等级及有关信用信息通报有关业主、业主委员会、所在社区，提示信用风险，限制其参加物业服务投标活动，暂停财政资金补助等政策扶持。

第六章 信用信息监督管理

**第二十九条 【联合惩戒】**住房城乡建设（房产）主管部门依据物业服务企业失信记录，对违法性质恶劣、情节严重、造成恶劣社会影响的企业纳入失信联合惩戒对象名单，会同有关部门实施联合惩戒；对存在失信行为但严重程度尚未达到失信联合惩戒对象认定标准的物业服务企业，可实施与其失信程度相对应的严格监管措施。

**第三十条** 【**督促整改**】县（市、区）住房城乡建设主管部门应当督促失信物业服务企业限期整改，整改不到位的，依法启动约谈程序，督促履行相关义务、消除不良影响。约谈记录记入企业信用记录。

**第三十一条** 【**个人信用关联**】对被列入失信联合惩戒对象名单的物业服务企业，依法对其法定代表人或主要负责人、实际控制人进行失信惩戒，并将相关失信行为记入其个人信用记录。

**第三十二条** 【**行业自律**】鼓励行业协会建立会员信用记录，开展信用承诺、信用培训、诚信宣传、诚信倡议等，将诚信作为行规行约重要内容，受住房城乡建设（房产）主管部门委托参与市场主体信用评价，引导本行业企业增强依法诚信经营意识。

第七章 附 则

**第三十三条 【实施日期】**本办法自发布之日起施行，《新疆维吾尔自治区物业服务企业信用管理办法》（新建房〔2019〕10号）同时废止。

|  |  |
| --- | --- |
| 自治区物业服务企业信用信息评分标准 |  |
| 项目 | 信用信息 | 评分内容与标准 | 得分 |
| 基础信用信息（80分） | 企业基本信息（38分） | 企业基本信息填报及时、完整、准确，得38分。每缺少一项扣2分。 |  |
| 企业党建信息（6分） | 企业建立健全党组织的，得2分。积极参与“红色物业”创建，得2分。融入“四位一体”机制并主动开展工作的，得2分。 |  |
| 从业人员信息(14分) | 企业员工数（6分） | 20人以下得1分，20～50人得2分，50～100人得3分,100人以上得4分，150人以上得5分，200人以上得6分。以缴纳社会保险人数和住房公积金为准。 |  |
| 企业管理技术人员情况（4分） | 工程技术、经济管理等相关专业人员数（中级以上职称人员）10人以上的，得2分；20人以上的，得3分；30人以上的，得4分 |  |
| 企业员工专业素质情况（4分） | 企业员工参加有关培训机构组织的业务技能培训，或持有相关职业资格证书或职业技能等级证书，比例50%～60%得1分，60%～70%得2分, 70%～80%得3分,80%以上得4分 |  |
| 经营业绩信息（22分） | 企业经营情况（4分） | 按经营年限计算，以工商注册后签订第一份物业服务合同开始计算，每1年得0.5分，不足1年不得分。最高4分 |  |
| 纳税情况（4分） | 年纳税额20万元以下得1分，20-50万元得2分，50-100万得3分，100万以上得4分。以税务报表或者审计报告为准。 |  |
| 物业服务规模（6分） | 在管物业项目个数每2个得1分，不足2个不得分，最高4分；物业服务面积每5万平方米得1分，不足5万平方米不得分，最高4分。按物业服务合同载明的物业项目和建筑面积为准。 |  |
| 拓展经营市场（4分） | 跨县（市、区）开展物业服务活动的，得2分；跨地（州、市）开展物业服务活动的，得3分；跨省（自治区、直辖市）开展物业服务活动的，得4分。 |  |
| 参与老旧小区等物业服务（4分） | 每2万平方米得1分，不足2万平方米不得分，最高4分。按物业服务合同载明的建筑面积为准。 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 良好信用信息（80分） | 表彰奖励信息（18分） | 企业获得表彰奖励（12分） | 物业服务项目获得各级政府以及主管部门、群团组织表彰的，按国家、自治区、地（州、市）、县（市、区）、街道（社区）五级，分别得5、4、3、2、1分，可累计得分。最高不超过10分。以正式文件为准。获得“守合同重信用”企业称号的，得2分。 |  |
| 个人获得表彰奖励（6分） | 企业员工获得各级政府以及主管部门、群团组织表彰的，按国家、自治区、地（州、市）、县（市、区）、街道（社区）五级，分别得5、4、3、2、1分，可累计得分。最高不超过6分。以正式文件为准。 |  |
| 物业项目创优信息（8分） | 智慧物业创建（4分） | 开展智慧物业创建，获得国家、自治区、地（州、市）、县（市、区）主管部门认定并推广，按照4、3、2、1得分，同一项目以级别最高计分。最高不超过4分。 |  |
| 垃圾分类示范小区（4分） | 开展垃圾分类，获得国家、自治区、地（州、市）、县（市、区）主管部门认定并推广，按照4、3、2、1得分，按项目数量累计加分。最高不超过4分。 |  |
| 业主满意度（26分） | 业主满意度超过90%，得6分；超过80%，得3分，超过70%，得1分，按项目数量累计加分，最高不超过26分。 |  |
| 编制标准（4分） | 作为主要起草单位或者主编单位编写物业服务国家、行业、地方标准以及团体标准的，分别按3、3、2、1得分，可累计得分。最高不超过4分。企业负责人或技术管理人员作为主要起草人参与编写，按上述规定计分。 |  |
| 拓展经营市场（4分） | 跨县（市、区）开展物业服务活动的，得2分；跨地（州、市）开展物业服务活动的，得3分；跨省（自治区、直辖市）开展物业服务活动的，得4分。 |  |
| 履行社会责任（20分） | 参与救灾、慈善公益宣传等活动1/次，最高2分 |  |
| 履行社会责任，助力脱贫攻坚，0.5/万元，最高5分 |  |
| 为贫困人口或贫困家庭捐赠物资0.2/万元，最高2分 |  |
| 在评价年度内，聘用疆内残疾职工，签订劳动合同1年（含）以上1/人，最高2分 |  |
| 在评价年度内，吸纳南疆富余劳动力就业，签订劳动合同1年（含）以上，聘用3人得1分，最高5分 |  |
| 在评价年度内，派驻村人员驻村1年（含）以上1/人，最高4分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 不良信用信息 | 物业管理区域内发生重大责任事故的，并造成重大损失的 | 评定为C级 |  |
| 引发群体上访事件，影响社会稳定和正常社会秩序，造成恶劣后果和影响的 |
| 因物业服务活动违法或服务行为不规范，被新闻媒体曝光，并在社会上造成恶劣影响的 |
| 受到住房城乡建设主管部门或其他有关部门行政处罚，逾期不履行处罚决定或对违法行为拒不整改的 |
| 企业法定代表人、主要负责人因重大违法行为受到刑事处罚的 |
| 申报信用信息时，故意隐瞒有关情况、提供虚假资料，或者以不正当手段影响评价结果客观真实的 |
| 经法院判决或仲裁机构裁决，认定合同违约等,且拒不履行生效法律文书确定的义务的 |
| 被司法机关纳入失信被执行人名单的 |
| 法律、法规、规章规定的其他严重失信行为的 |
| 被住房城乡建议（房产）主管部门或其他行政主管部门作出行政处罚决定的 | 一次扣10分 |  |
| 经有关行政机关确认因物业服务企业全部责任或主要责任，发生较大、一般生产安全事故的 | 一次扣15分 |  |
| 在物业服务质量检查、评价等活动中，对主管部门、街道办事处、社区指出的物业服务合同履行等物业管理问题，拒不整改或整改不到位的 | 一次扣10分 |  |
| 在日常经营中发生违规行为，被主管部门或其他行政主管部门、街道办事处书面通报、查处并发出整改通知，拒不整改或整改不到位的 | 一次扣10分 |  |
| 经主管部门、街道办事处、社区居民委员会查实属物业服务企业责任的问题投诉，拒不整改或整改不到位的 | 一次扣10分 |  |
| 未按合同约定的服务内容、服务标准等提供服务，业主满意度低于60%，业主投诉多，且未在规定时限内整改或整改不到位的 | 一次扣10分 |  |
| 未按规定要求在公共区域内公示物业服务内容、服务标准、服务电话、服务收费等事项的 | 一次扣5分 |  |
| 代收水、电、气、热等费用向业主加收手续费，或者限制为业主水、电、气、热卡充值等的，责令限期改正未落实到位的 | 一次扣10分 |  |
| 挪用住宅专项维修资金  | 一次扣15分 |  |
| 在接受委托代办理业主入住手续时，未向房屋买受人明示物业管理区域范围、前期物业服务合同、临时管理规约、保修期限、保修责任，或者承接不符合交付使用要求的物业项目 | 一次扣10分 |  |
| 未建立应急预案或虽建立预案，但未进行定期演练落实，发生事件后，未做好应急处置工作，未及时报告相关部门的 | 一次扣10分 |  |
| 新接项目交接移交工作不落实或者部分移交，或者资料不齐全等 | 一次扣5分 |  |
| 擅自处分、改变属于业主共有车库、车位或者其他共有财产，或者挪用、侵占业主共有财产，索取收受不当利益报酬的 | 一次扣10分 |  |
| 对物业管理区域内，违反有关治安、环保、消防、室内装饰装修、私搭乱建、管理规约等规定的行为未及时制止，并未向有关行政部门书面报告的，  | 一次扣5分 |  |
| 新接项目的承接查验工作不落实或者对查验后质量缺陷责任的承担等内容，未约定或者约定不明确的 | 一次扣5分 |  |

附件3

新疆维吾尔自治区房地产估价机构和

从业人员信用评价管理办法（试行）

第一章 总 则

**第一条** 【**目的和依据**】为加强房地产估价行业信用体系建设，构建以信用为基础的新型监管机制，推进“放管服”改革，优化营商环境，依据《资产评估法》《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》《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）、《国务院办公厅关于加强个人诚信体系建设的指导意见》（国办发〔2016〕98号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号），结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 【**适用范围**】在自治区行政区域内从事房地产估价业务的估价机构和估价人员信用信息的采集、记录、发布和使用，以及对估价机构和估价人员信用评价及监督管理，适用本办法。

**第三条 【信用管理机制】**自治区住房城乡建设主管部门负责对全区房地产估价机构和估价人员信用评价的监督管理，制定全区统一的房地产估价机构和估价人员信用评价管理办法和评价标准，指导房地产估价机构及估价人员信用评价工作，依托自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台建立房地产估价行业信用信息库，汇总和发布全区房地产估价行业信用信息，构建与发展改革、人力资源和社会保障、市场监管、税务、公安、司法、信访、金融机构等部门的信用信息共享机制，实施信用联合激励和惩戒。
　　地、州、市住房城乡建设（房地产）主管部门负责对本行政区域内房地产估价行业信用评价管理工作，对所辖县（市、区）房地产估价行业信用评价管理工作进行监督指导，将信用评价结果审核后推送至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台。

县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门对本行政区域房地产估价机构和估价人员的信用信息进行日常监督管理，采集、记录、上传信用信息。

**第四条 【信用信息管理原则】**房地产估价行业信用信息采集、记录、发布、使用和对信用信息进行管理、评价等活动，应当遵循合法、客观、公正的原则，确保信用信息的真实性、准确性和及时性，维护社会公共利益，保守国家秘密及商业秘密和个人隐私。

各级住房城乡建设（房地产）主管部门在信用信息管理工作中，不得设置市场壁垒，排斥、限制非本地注册的房地产估价机构依法开展房地产估价业务。
　　**第五条** 【**数据共享和管理联动**】各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当建立和完善房地产估价行业联动的业务监管体系，实现数据共享和管理联动。

第二章 信用信息构成

**第六条** 【**信用信息构成**】 房地产估价机构和估价人员信用信息分为基本信用信息、良好信用信息和不良行为信息。

**第七条** 【**基本信用信息**】基本信用信息是房地产估价机构和估价人员在从事房地产估价活动中形成的初始信息和动态信息，主要包括：

（一）机构基本信息：企业名称、住所地、统一社会信用代码(组织机构代码、工商登记码、税务登记号)；法定代表人基本信息、其他股东（合伙人）信息、企业备案时间、从业范围、有效期限、估价人员数量等；

（二）估价项目基本信息：评估项目数量、建筑面积、用地面积、评估值等信息；

（三）估价人员基本信息：姓名、出生年月、性别、执业经历、注册证号、执业编号、执业单位、继续教育等信息。

**第八条** 【**良好信用信息**】 良好信用信息是房地产估价机构和估价人员在从事房地产估价活动中，受到各级政府、住房城乡建设（房地产）主管部门或有关部门的表彰和奖励、编制标准、以及从事公益慈善活动的信息，主要包括：

（一）获得地（州、市）级以上行政机关、群团组织的表彰、奖励的信息；

（二）企业编制标准等信息；

（三）积极参与政府部门或行业协会组织开展的房地产估价行业调研或课题研究，且调研（研究）成果被国家、自治区、地（州、市）等有关部门或行业协会采用；

（四）企业助力脱贫攻坚、抗震救灾、吸纳就业、公益慈善事业等信息；

（五）其他依法应当评定为良好行为的信息。

**第九条** 【**不良信用信息**】不良信用信息是房地产估价机构和估价人员在从事房地产估价活动中，违反法律、法规、规章规定或者违反公平竞争、诚实信用原则，受到住房城乡建设（房地产）主管部门和相关行业主管部门的行政制裁，或者受到司法机关法律制裁的信息。主要包括：

（一）违反相关法律、法规、规章、政策文件和房地产估价规范、标准受到行政制裁的；

（二）隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者以欺骗手段取得机构备案的；

（三）行政执法检查中受到行政主管部门书面通报、整改通知的；

（四）因合同违约等，经仲裁机关裁决、人民法院判决或有关机关认定，承担侵权责任、受到民事制裁的；

（五）因涉嫌犯罪移送司法机关处理或经司法机关判决、裁定受到刑事制裁的；

（六）估价机构违规操作造成群体上访，经有关部门认定属实的；

（七）其他违法违规行为。

**第十条**  【**不良信用信息分类**】按照失信行为造成后果的严重程度，将不良信用信息分为严重失信行为和一般失信行为。

严重失信行为主要包括：因严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为被处以行政处罚的信息；在司法机关、行政机关作出裁判或者决定后，因有履行能力但拒不履行、逃避执行，且情节严重的行为被处以行政处罚的信息；法律、法规、规章明确规定构成情节严重的；经行政处罚机关认定的严重失信行为。

一般失信行为是指性质较轻、情节轻微、社会危害程度较小的违法失信行为，按简易程序做出的行政处罚确定为一般失信行为。

第三章 信用信息采集和记录

**第十一条** 【**基本信用信息采集记录**】房地产估价机构和估价人员的基本信用信息实行“谁备案、谁采集”的原则，由企业通过自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台填报，由住房城乡建设（房地产）主管部门按备案权限审核后予以采集、记录。

**第十二条** 【**良好信用信息采集记录**】房地产估价机构和估价人员的良好信用信息实行“谁批准、谁采集”的原则：

（一）住房城乡建设（房地产）主管部门作出的表彰、奖励决定，由作出决定的部门进行采集、记录；企业主动申报的，通过网上填报，上传表彰奖励决定等证明文件，经住房城乡建设（房地产）主管部门审核确认后予以采集、记录；

（二）其他行政管理部门作出的表彰、奖励决定，或者编制的标准，由企业向住房城乡建设（房地产）主管部门申报，经核实后予以采集、记录；住房城乡建设（房地产）主管部门可以通过与相关部门信用信息共享机制获取的信息，应当主动予以采集、记录；

（三）企业可以通过网上主动申报其课题研究、助力脱贫攻坚、抗震救灾、吸纳就业、从事社会慈善公益等良好信用信息，提交相关证明材料，经住房城乡建设（房地产）主管部门审核后予以采集、记录。

良好信用信息应当记录信息内容、授予部门和时间。

企业应当对申报信息的真实性公开作出信用承诺。

**第十三条** 【**不良信用信息采集记录**】不良信用信息实行“谁处理、谁采集”的原则：

（一）住房城乡建设（房地产）主管部门作出的行政处罚或行政处理决定，由作出决定的部门在7个工作日内予以采集、记录；区外企业的不良行为记录由自治区住房城乡建设主管部门向该企业工商注册所在地的省级住房城乡建设主管部门函告信用情况；

（二）其他行政管理部门作出的行政处理决定，由住房城乡建设（房地产）主管部门通过与相关部门信用信息共享机制获取的记录，或者根据相关部门出具的联合惩戒文件，在收到记录或文件7个工作日内予以采集、记录；

（三）区外住房城乡建设行政主管部门对在我区注册的房地产估价机构及估价人员作出的不良行为记录，由自治区住房城乡建设主管部门收到书面函告，或者信用信息共享平台推送的相关信息后7个工作日内予以采集、记录;

（四）司法机关、仲裁机构作出的认定估价机构或从业人员违法行为等判决、裁定，由企业注册地住房城乡建设（房地产）主管部门根据公布的判决、裁定或者司法机关协助执行通知予以采集、记录；

（五）相关利害关系人向住房城乡建设（房地产）主管部门提供房地产估价机构或从业人员的有关处理文件，要求记入不良信息记录的，由住房城乡建设（房地产）主管部门依法核实后予以采集、记录。

不良信用信息记录内容应当包括行政处罚或者行政处理机关、文号、违法行为内容、作出决定时间，人民法院或者仲裁机构生效法律文书文号和内容、法律文书生效时间。

行政处罚或行政处理决定、司法判决或裁定被撤销的，信用信息记录部门应当及时撤销不良信用记录。

**第十四条** 【**信用信息认定标准**】良好信用信息和不良信用信息采集、记录应当按照下列要求予以认定：
　　（一）良好信用信息认定标准：表彰、奖励文件，良好经营业绩、从业行为材料，经主管部门批准的标准，参与课题研究、助力脱贫攻坚、抗震救灾、吸纳就业、从事社会慈善公益等有关材料；
　　（二）不良信用信息认定标准：行政处罚决定书、通报批评及其他行政处理文件，已生效的法院判决或仲裁裁决。

**第十五条 【信用信息统一录入平台】**信用信息经地（州、市）住房城乡建设（房地产）主管部门审核，由自治区住房城乡建设主管部门核实确认后统一录入自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台，形成房地产估价机构和估价人员信用档案。自治区住房城乡建设主管部门负责系统维护，保证系统运行安全和数据安全。

**第十六条** 【**信用信息记录人员要求**】各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当指定专人负责信用信息的采集、记录和审核，以及信用档案管理。采集、记录、审核人员应当按照本办法规定的信用记录标准,录入房地产估价机构和估价人员信用信息,不得对有关信息进行歪曲、篡改。负责采集、记录信用信息的住房城乡建设（房地产）主管部门不如实采集、记录、公布信用信息的，由上级机关责令纠正，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第十七条**  【**信用记录异议处理**】房地产估价机构和估价人员对记录的信用信息有异议的,可以持有关证明材料向信用信息记录部门或者上一级信用信息审核部门提出书面核查申请。信息记录或审核部门应当自收到申请之日起 5个工作日内进行核查,核查结果书面告知申请人。经核查信用信息记录存在错误的，应当立即更正。

第四章 信用评价

**第十八条** 【**信用评价标准**】房地产估价机构和估价人员的信用分值采用综合评分制，信用分值=基本信用分值（80分）+良好信用分值-不良行为信用分值。

良好信用分值加分标准、不良信用扣分标准依据自治区房地产估价行业信用评价标准计分。

同一项目获得多个奖项的，按照最高分值予以计算，不予累加。

良好信用信息加分项和不良信用信息扣分项，在信用评价年度内予以加分或扣分，在下一评价年度不重复计算。

**第十九条 【信用等级】**房地产估价机构和估价人员的信用等级分为AAA、AA、A、B、C五个等级。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 信用等级 | 评价分值 | 信用表现 |
| AAA | ≥100分 | 信用优良 |
| AA | 100—85分（含85） | 信用良好 |
| A | 85—70分（含70） | 信用一般 |
| B | 70—60分（含60） | 信用风险大 |
| C | C＜60 | 信用风险极大 |

**第二十条** 【**企业严重失信认定**】企业有以下所列情形之一的，视为严重失信行为，信用评价为C级：

（一）出卖、利用虚假材料、以欺骗手段取得《房地产估价机构备案等级证书》的；

（二）未取得备案或超越备案等级业务范围承接房地产估价业务

（三）伪造评估数据，出具虚假评估报告或者鉴定结论的；

（四）申报信用信息时，故意隐瞒有关情况、提供虚假资料，或者以不正当手段影响评价结果客观真实的；

（五）经法院判决或仲裁机构裁决，认定为拒不履行生效法律文书确定的义务的；

（六）企业法定代表人、执行合伙人、主要负责人、技术负责人以及其聘用的注册执业人员，在房地产估价活动中因重大违法行为受到刑事处罚的；

（七）被司法机关纳入失信被执行人名单的；

（八）法律、法规、规章规定的其他严重失信行为。

区外企业有上述行为的，由自治区住房城乡建设主管部门将其不良信用信息反馈企业工商注册地的省级住房城乡建设主管部门。

**第二十一条 【从业人员严重失信认定】**从业人员有以下行为之一的，视为严重失信行为，信用评价为C级：

（一）受到住房城乡建设行政主管部门注销执业资格行政处罚，或者出借、转让、出卖注册证书、执业印章受到行政处罚的；

（二）估价机构从业人员在执业活动中篡改、伪造估价数据，出具虚假评估报告或者鉴定结论受到行政处罚的；

（三）估价机构从业人员签署虚假评估报告受到行政处罚的；

（四）估价机构从业人员未按照房地产估价强制性标准出具成果文件的，受到行政处罚的；

（五）被司法机关纳入失信被执行人名单的；

（六）法律、法规、规章规定的其他严重失信行为。

**第二十二条 【新申办企业信用等级】**新申办的企业，不参加当年的信用评价, 按A级管理，当年认定的信用信息一并作为次年进行信用等级评定的依据。符合申请信用评价而连续两年未申请参加信用评价的按B级管理，列入异常机构名录。

**第二十三条 【评价周期】**房地产经纪机构和从业人员信用评价采取年度评价的方式，评价周期为每年1月1日至12月31日，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门自本年度11月起至次年1月完成组织评价工作。

**第二十四条** 【**评价公示**】每年1月31日前，各地、州、市住房城乡建设主管部门将其审核的房地产估价机构和估价人员信用评价情况，上传至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台，自治区住房城乡建设主管部门组织审核后在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台公示，公示期为15日。公示期间无异议的，给出年度评价结果，于每年3月1日前公示上一年度房地产估价机构和估价人员信用评价结果，接受社会监督。

在评价年度内，房地产估价机构和估价人员发生严重失信行为的，信用等级评定为C级，及时予以公示。

**第二十五条** 【**公示异议处理**】房地产估价机构和估价人员对评价结果及评价得分有异议的,可在公示期内向信用信息记录或审核部门提出书面申诉，并提交有关证明材料。企业提出异议的，应经企业法定代表人签字,并加盖单位公章;个人提出异议的,附本人身份证复印件。信用信息记录或审核部门对申诉内容进行核实、处理和答复,根据核实结果相应保持或调整信用评价等级和综合得分。

第五章 信用信息公布与应用

**第二十六条** 【**信用信息公布**】信用评价结果在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台和门户网站公开。涉及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，以及国家秘密、商业秘密和个人隐私的信息不予公开。

**第二十七条 【信息公开期限】**信用信息公开期限为：

（一）基本信用信息长期公开；

（二）良好信用信息公开期限为3年；

（二）不良信用信息公开期限：一般失信行为最短公示期限为三个月，最长公示期限为一年；严重失信行为最短公示期限为六个月，最长公示期限为两年。公示期限届满的，撤下相关信息，不再对外公示。

**第二十八条** 【**信用修复**】失信房地产估价机构和估价人员在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。修复完成后，停止公示其失信记录，终止实施联合惩戒措施。

房地产估价机构和估价人员的失信行为属于一般失信行为的，房地产估价机构和估价人员可以向作出信用记录的住房城乡建设主管部门提出信用修复申请，提供已履行行政处罚或完成整改的证明材料，公开做出信用修复承诺，住房城乡建设（房地产）主管部门经审核同意后，在不良信用信息公示期限届满后，撤下相关公示信息。

房地产估价机构和估价人员的失信行为属于严重失信行为的，房地产估价机构和估价人员申请信用修复除遵守本条第二款规定外，还应当参加住房城乡建设（房地产）主管部门或其委托的机构组织的专题教育培训，提交信用报告，经住房城乡建设（房地产）主管部门审核同意后，在公示期期满后撤下相关公示信息。

按照《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号）等规定予以信用修复的，所涉行政处罚信息的最终公开期限根据信用修复决定书确定，但计分表规定的对应扣分有效期不予调整。

**第二十九条** 【**信用结果应用**】各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当将信用信息作为入围房屋征收评估、招标投标、企业备案等级升级以及到期延续、动态监督检查、创优评先的重要依据，实行差别化动态管理。

**第三十一条** 【**企业信用差别化管理**】按照年度信用评价结果，对房地产评估机构实施差别化管理：

（一）信用等级评价为AAA级的，实行守信激励措施：

1.在市场检查、备案证书到期延续中可免除对评估报告的抽查；

2.推荐优先入围房屋征收评估业务；

3.优先推荐参加相关评优、评选等活动；

（二）信用等级评价为AA级，减少市场检查和评估报告抽查频次，推荐入围房屋征收评估业务，推荐参加评优、评选等活动；

（三）信用等级评价为A级，实行一般监管措施；

（四）信用等级评价为B级的，实行预警机制, 责令限期整改，提高抽查比例和频次,强化监督检查,必要时将其列入专项检查的重点监管对象；

（五）信用等级评价为C级的，列为重点监管对象，责令限期整改，整改不合格的，视情节给予依法降低备案等级或末位淘汰。

区外房地产估价机构有前款所列情形的，依法应当撤销备案的，由自治区住房城乡建设主管部门抄告房地产估价机构注册地省级住房城乡建设主管部门作出处理。

**第三十二条 【从业人员差别化管理】**对从业人员按照下列规定进行差别化管理：

（一）信用评价为AAA级的，对其出具的评估报告免予检查和抽查，优先推荐评优评先；

（二）信用评价为AA级的, 对其出具的评估报告减少抽查频次，推荐评优评先；

（三）信用评价为A级的从业人员，实行正常监管；

（四）信用评价为B级的，实行预警机制,强化监督检查,提高监督检查频率不得担任评估项目负责人、技术负责人等职务，必要时将其列入专项检查的重点监管对象；

（五）对年度评价为C级的，从事评估活动等方面依法予以限制。

第六章 信用信息监督管理

**第三十三条 【联合惩戒】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门依据房地产估价机构和估价人员失信记录，对违法性质恶劣、情节严重、社会危害较大的房地产估价机构和估价人员纳入失信联合惩戒对象名单，会同有关部门实施联合惩戒；对存在失信行为但严重程度尚未达到失信联合惩戒对象认定标准的房地产估价机构和估价人员，可实施与其失信程度相对应的严格监管措施。

**第三十四条** 【**督促整改**】住房城乡建设主管部门应当督促失信房地产估价机构和估价人员限期整改，整改不到位的，按照“谁认定、谁约谈”的原则，由不良信用信息认定部门依法启动约谈程序，督促失信房地产估价机构和估价人员履行相关义务、消除不良影响。约谈记录记入失信房地产估价机构和估价人员信用记录。

房地产估价机构和估价人员对拒不履行行政处罚决定或者对违法行为拒不整改的，依法在备案、投标等方面实施惩戒。

**第三十五条** 【**个人信用关联**】对被列入失信联合惩戒对象名单的房地产估价机构，依法对其法定代表人或主要负责人、实际控制人进行失信惩戒，并将相关失信行为记入其个人信用记录。

**第三十六条** 【**行业自律**】鼓励行业协会建立会员信用记录，开展信用承诺、信用培训、诚信宣传、诚信倡议等，将诚信作为行规行约重要内容，受住房城乡建设（房地产）主管部门委托参与房地产估价机构和估价人员信用评价，引导本行业企业增强依法诚信经营意识。

第七章 附 则

**第三十七条 【实施日期】**本办法自发布之日起施行，《新疆维吾尔自治区房地产估价行业信用管理办法》（新建房〔2018〕6号）同时废止。

附表1

新疆维吾尔自治区房地产估价机构信用评价标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **信用信息分类** | **信用信息指标** | **评价标准** | **分值** | **得分** |
| 基本信用信息（80分） | 企业信息申报（70分） | 基本信用指标全部填写且真实有效，取得统一社会信用代码且在住房城乡建设（房地产）主管部门备案，记70分，错填漏填，每项扣一分 | 70分 |  |
| 企业业绩（10分） | 一级企业得5分；二级企业得3分，三级企业得2分。 | 5分 |  |
| 年纳税额在50万元（不含50万元）以下的，得1分；50万元（含50万元）以上100万元（不含100万元）以下的，得3分；100万元（含100万元）以上的，得5分 | 5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 良好信用信息（最高60分） | 获奖（表彰）信息（最高20分） | 获得自治区行业主管部门或者行业协会表彰 | 8分 |  |
| 获得地、州、市级行业主管部门或者行业协会表彰 | 5分 |  |
| 企业注册专职估价师获得中房学优秀论文、优秀报告 | 5分 |  |
| 企业注册专职估价师获得自治区房地产估价师专委会优秀论文、优秀报告 | 3分 |  |
| 企业注册专职估价师获得国家资深估价师称号，加3分，获得自治区资深估价师称号加2分 | 最高3分 |  |
| 企业注册专职估价师获得国家优秀估价师称号，加3分，获得自治区优秀估价师称号加2分 | 最高3分 |  |
| 编制标准（最高6分） | 国家或行业标准制定，每参编一项加2分 | 最高4分 |  |
| 自治区地方标准制定，每参编一项加1分 | 最高2分 |  |
| 综合实力（最高10分） | 上年度报告评审中排名前10名，加5分 | 5分 |  |
| 上年度会计报表中房地产评估营业总收入前10名，加5分 | 5分 |  |
| 社会公益信息（10） | 参与慈善公益宣传等活动，受到有关部门表彰或官方主流媒体宣传报道 | 3分/次（最高6分） |  |
| 履行社会责任，助力脱贫攻坚，参与扶贫项目建设 | 1分/万元（最高3分） |  |
| 为贫困人口或贫困家庭捐赠物资 | 0.5分/万元（最高2分） |  |
| 企业在评价年度内，聘用疆内残疾职工，签订劳动合同1年（含）以上 | 1分/人（最高2分） |  |
| 从业行为（14分） | 参加行业主管部门或行业协会组织的调研或课题研究，且成果被采纳的 | 3分/次（最高6分） |  |
| 参加行业主管部门或行业协会组织的专家评审、估价报告鉴定、论坛交流、培训授课、专家咨询、意见反馈等 | 2分/次（最高8分） |  |
| 参与自治区行业技术指引编写，加3分 | 最高6分 |  |
| 上个评选周期信用等级为AA级以上（含AA级）的机构可加1分，根据连续评为AA级以上（含AA级）的年限每年增加1分，最高不超过5分。 | 最高5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 不良信用信息 | 严重失信行为 | 隐瞒有关情况或虚假材料、以欺骗手段取得《房地产估价机构备案等级证书》的； | 评定为C级 |  |
| 伪造评估数据，出具虚假评估报告或者鉴定结论的； |
| 申报信用信息时，故意隐瞒有关情况、提供虚假资料，或者以不正当手段影响评价结果客观真实的 |
| 未取得备案或超越备案等级业务范围承接房地产估价业务 |
| 允许其他机构以本机构名义开展业务，或者冒用其他机构名义开展业务 |
| 经法院判决或仲裁机构裁决，认定为拒不履行生效法律文书确定的义务的 |
| 企业法定代表人、执行合伙人、主要负责人、技术负责人以及其聘用的注册执业人员，在房地产估价活动中因重大违法行为受到刑事处罚的 |
| 受到住房城乡建设（房地产）主管部门行政处罚或行政处理后拒不整改，或一年内累计被处罚或通报三次（含三次）以上的 |
| 被司法机关纳入失信被执行人名单的 |
| 法律、法规、规章规定的其他严重失信行为的 |
| 市场行为 | 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案证书 | -10分/次 |  |
| 备案事项发生变化，不及时办理备案变更手续 | -5分/次 |  |
| 违反房地产估价规范和标准出具估价报告 | -10分/次 |  |
| 擅自设立分支机构 | -10分/次 |  |
| 分支机构自己名义出具估价报告的 | -10分/次 |  |
| 出具有重大遗漏的评估报告  | -10分/次 |  |
| 年度评估报告评审不合格的 | -10分/次 |  |
| 利用开展业务之便，谋取不正当利益 | -10分/次 |  |
| 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务 | -10分/次 |  |
| 　以恶性压价、支付回扣、虚假宣传，或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的； | -10分/次 |  |
| 受理与自身有利害关系的业务 | -10分/次 |  |
| 分别接受利益冲突双方的委托，对同一评估对象进行评估 | -10分/次 |  |
| 对本机构的评估专业人员疏于管理，造成不良后果的 | -10分/次 |  |
| 聘用或者指定不符合规定的人员从事评估业务 | -10分/次 |  |
| 未按规定的期限保存评估档案的 | -5分/次 |  |
| 在估价师本人不知情的情况下，以该估价师的名义在估价报告上代签字 | -10分/次 |  |
| 允许或要求估价师在未实际参与的估价报告上签字盖章 | -10分/次 |  |
| 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，应当回避未回避的　 | -10分/次 |  |
| 未按照要求提供真实、准确、完整的房地产估价信用档案信息 | -10分/次 |  |
| 擅自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，给当事人造成损失的 | -10分/次 |  |
| 估价档案资料保管不善，存在失密、损坏、涂改、丢失情况，纸质档案和电子档案不一致 | -10分/次 |  |
| 未经委托人书面同意，与其他房地产估价机构合作完成估价业务 | -10分/次 |  |
|  | -10分/次 |  |
| 此项得分 |  |  |
| 小计得分 |  |  |  |
|  | **信用评价总分** |
| 评价结果 |  |  |
| 评价日期 |  |  |
| 审核人 |  |  |

附表2

新疆维吾尔自治区房地产估价机构从业人员信用评价标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **信用信息分类** | **信用信息指标** | **评价标准** | **分值** | **得分** |
| 基本信用信息（80分） | 信息申报（70分） | 基本信用指标全部填写且真实有效，记70分，错填漏填，每项扣一分 | 70分 |  |
| 企业业绩（10分） | 所在企业为一级企业得5分；二级企业得3分，三级企业得2分。 | 5分 |  |
| 所在企业年纳税额在50万元（不含50万元）以下的，得1分；50万元（含50万元）以上100万元（不含100万元）以下的，得3分；100万元（含100万元）以上的，得5分 | 5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 良好信用信息（最高60分） | 获奖（表彰）信息（最高20分） | 获得自治区行业主管部门或者行业协会表彰 | 8分 |  |
| 获得地、州、市级行业主管部门或者行业协会表彰 | 5分 |  |
| 企业注册专职估价师获得中房学优秀论文、优秀报告 | 5分 |  |
| 企业注册专职估价师获得自治区房地产估价师专委会优秀论文、优秀报告， | 3分 |  |
| 企业注册专职估价师获得国家资深估价师称号，加3分，获得自治区资深估价师称号加2分 | 最高3分 |  |
| 企业注册专职估价师获得国家优秀估价师称号，加3分，获得自治区优秀估价师称号加2分 | 最高3分 |  |
| 编制标准（最高6分） | 国家或行业标准制定，每参编一项加2分 | 最高4分 |  |
| 自治区地方标准制定，每参编一项加1分 | 最高2分 |  |
| 综合实力（最高10分） | 上年度报告评审中排名前10名，加5分 | 5分 |  |
| 上年度会计报表中房地产评估营业总收入前10名，加5分 | 5分 |  |
| 社会公益信息（10） | 参与慈善公益宣传等活动，受到有关部门表彰或官方主流媒体宣传报道 | 3分/次（最高6分） |  |
| 履行社会责任，参与脱贫攻坚、抗震救灾活动 | 3分/次（最高6分） |  |
| 为贫困人口或贫困家庭捐赠物资 | 0.5分/万元（最高2分） |  |
| 从业行为（14分） | 参加行业主管部门或行业协会组织的专家评审、估价报告鉴定、论坛交流、培训授课、专家咨询、意见反馈等 | 3分/次（最高10分） |  |
| 参与自治区行业技术指引编写，加2分 | 最高4分 |  |
| 参加行业主管部门或行业协会组织的调研、课题研究，成果被采用的 | 调研报告、课题报告主笔5分，参与2分 |  |
| 所在机构年度信用等级为AAA级以上加5分，AA级加3分，A级加1分 | 最高5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 不良信用信息 | 严重失信行为 | 受到住房城乡建设行政主管部门注销执业资格行政处罚，或者出借、转让、出卖注册证书、执业印章受到行政处罚的 | 评定为C级 |  |
| 估价机构从业人员在执业活动中篡改、伪造估价数据，出具虚假评估报告或者鉴定结论受到行政处罚的 |
| 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的 |
| 允许他人以本人名义从事业务，或者冒用他人名义从事业务 |
| 签署虚假评估报告受到行政处罚的 |
| 估价机构从业人员未按照房地产估价强制性标准出具成果文件的，受到行政处罚的 |
| 被司法机关纳入失信被执行人名单的 |
| 法律、法规、规章规定的其他严重失信行为的 |
| 市场行为 | 以个人名义承揽房地产估价业务 | -10分/次 |  |
| 同时在两个以上评估机构从事业务 | -10分/次 |  |
| 隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价师注册的 | -10分/次 |  |
| 以欺骗、贿赂等不正当手段取得注册证书的 | -10分/次 |  |
| 未办理变更注册仍执业的 | -10分/次 |  |
| 采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务 | -10分/次 |  |
| 签署本人未承办业务的评估报告 | -10分/次 |  |
| 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益 | -10分/次 |  |
| 签署有误导性陈述或者重大遗漏的估价报告 | -10分/次 |  |
| 泄露对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私 | -10分/次 |  |
| 未因利害关系而履行回避义务 | -10分/次 |  |
| 不履行注册房地产估价师义务 | -10分/次 |  |
| 在估价报告中隐瞒或者歪曲事实 | -10分/次 |  |
| 超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动 | -10分/次 |  |
| 严重损害他人利益、名誉的行为 | -10分/次 |  |
| 被抽检的估价报告评审结果为不合格（每份不合格报告分别扣分） | -10分/次 |  |
| 在执业过程中实施商业贿赂 | -10分/次 |  |
| 涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书　 | -10分/次 |  |
| 未按照要求提供房地产估价师信用档案信息的 | -10分/次 |  |
| 小计得分 |  | 此项得分 |  |
|  | **信用评价总分** |
| 评价结果 |  |  |
| 评价日期 |  |  |
| 审核人 |  |  |

附件4

新疆维吾尔自治区房地产经纪机构和

从业人员信用评价管理办法(试行)

第一章 总 则

**第一条** **【目的和依据】** 为进一步规范房地产经纪机构和从业人员管理，加强房地产经纪行业信用体系建设，构建以信用为基础的新型监管机制，推进“放管服”改革，优化营商环境，依据《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）、《国务院办公厅关于加强个人诚信体系建设的指导意见》（国办发〔2016〕98号）、《房地产经纪管理办法》（住房城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第8号发布，第29号令修订）、《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号），结合我区实际，制定本办法。
 **第二条 【适用范围】**在自治区行政区域从事房地产经纪活动的机构及其从业人员信用信息的采集、记录、发布和使用，以及房地产经纪机构及其从业人员信用评价及监督管理，适用本办法。

本办法所称房地产经纪机构是指依法注册成立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。

本办法所称从业人员是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人、房地产经纪人协理和其他从事相关业务的人员。

**第三条 【信用管理机制】**自治区住房城乡建设主管部门负责对全区房地产经纪机构和从业人员信用评价的监督管理，制定全区统一的房地产经纪机构和从业人员信用评价管理办法和评价标准，指导房地产经纪机构和从业人员信用评价工作，依托自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台建立房地产经纪行业信用信息库，汇总和发布全区房地产经纪机构和从业人员信用信息。构建与发展改革、人力资源和社会保障、市场监管、税务、公安、司法、信访、金融机构等部门的信用信息共享机制，实施信用联合激励和惩戒。
　　地、州、市住房城乡建设（房地产）主管部门负责对本行政区域内房地产经纪机构和从业人员信用评价管理工作，对所辖县（市、区）信用评价管理工作进行监督指导，将信用评价结果审核后推送至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台。

县、市（区）住房城乡建设（房地产）主管部门对本辖区房地产经纪机构和从业人员的从业行为进行监管，负责采集、记录信用信息，并进行评价，将评价结果上传至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台。

**第四条 【信用信息管理原则】**房地产经纪机构和从业人员信用信息采集、记录、发布、使用和对信用信息进行管理、评价等活动，应当遵循合法、客观、公正的原则，确保信用信息的真实性、准确性和及时性，维护社会公共利益，保守国家秘密及商业秘密和个人隐私。

**第五条** 【数据共享和管理联动】各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当建立和完善房地产经纪行业联动的业务监管体系，实现数据共享和管理联动。

第二章 信用信息构成

**第六条** 【**信用信息构成**】房地产经纪机构和从业人员信用信息分为基本信用信息、良好信用信息和不良行为信息。

**第七条** 【**基本信用信息**】基本信用信息是房地产经纪机构和从业人员在从事房地产经纪活动中形成的初始信息和动态信息，主要包括：

（一）经纪机构及其分支机构的名称、住所地、注册地、统一社会信用代码(组织机构代码、工商登记码、税务登记号)；

（二）企业法定代表人（执行合伙人）、主要负责人、联系电话；

（三）企业备案时间、从业范围、有效期限；

（四）从业人员姓名、性别、身份证号、岗位、职务、学历、职业资格证书号、劳动合同、联系电话及其他有关信息；

（五）企业市场行为检查达标情况；

（六）变更情况记录：包括变更事项、变更内容、变更时间等；

（七）合同履约信息；

（八）行政主管部门认为需要记入的其他信用信息。

**第八条** 【良好信用信息内容】良好信用信息是房地产经纪机构和从业人员在从事房地产经纪活动中，受到人民政府、住房城乡建设（房地产）主管部门或有关部门的表彰和奖励以及从事公益活动的信息。主要包括：

（一）获得县（市、区）级以上行政机关、群团组织的表彰、奖励；

（二）取得良好经营业绩和良好从业行为的信息；

（三）企业助力脱贫攻坚、吸纳就业、公益慈善事业等信息；

（四）其他依法应当评定为良好行为的信息。

**第九条** 【**不良信用信息内容**】不良信用信息是房地产经纪机构和从业人员在从事房地产经纪活动中，违反法律、法规、规章规定或者违反公平竞争、诚实信用原则，受到住房城乡建设（房地产）主管部门和相关行业主管部门的行政制裁、通报批评、经查证属实的媒体曝光、投诉举报，或者受到司法机关法律制裁的信息。主要包括：

（一）违反相关法律、法规、规章、政策文件受到行政制裁的；

（二）行政执法检查中受到行政主管部门书面通报、整改通知的；

（三）经查证属实且在规定期限内未妥善解决信访投诉举报、媒体曝光的；

（四）隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者以欺骗手段取得登记备案的；

（五）因经纪服务合同违约等，经仲裁机关裁决、人民法院判决或有关机关认定，承担侵权责任、受到民事制裁的；

（六）因涉嫌犯罪移送司法机关处理或经司法机关判决、裁定受到刑事制裁的；

（七）其他违法违规行为。

**第十条** 【**不良信用信息分类**】按照失信行为造成后果的严重程度，将不良信用信息分为严重失信行为和一般失信行为。

严重失信行为主要包括：因严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为被处以行政处罚的信息；在司法机关、行政机关作出裁判或者决定后，因有履行能力但拒不履行、逃避执行，且情节严重的行为被处以行政处罚的信息；法律、法规、规章明确规定构成情节严重的；经行政处罚机关认定的严重失信行为。

一般失信行为是指性质较轻、情节轻微、社会危害程度较小的违法失信行为，按简易程序做出的行政处罚确定为一般失信行为。

第三章 信用信息采集和记录

**第十一条** 【**基本信用信息采集记录**】房地产经纪机构和从业人员的基本信用信息由企业在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台上填报，按照“谁备案、谁采集”的原则，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门审核后予以采集、记录。

市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门应当对房地产经纪机构从业人员实行实名制管理，由房地产经纪机构统一为从业人员制作信息卡，记载从业人员姓名、所在经纪机构名称、照片、从业编号、职业资格、二维码等，为交易双方当事人查询服务，接受社会监督。

**第十二条** 【**良好信用信息采集记录**】房地产经纪机构和房地产经纪机构从业人员的良好信用信息由企业负责填报，并提交相应的佐证材料，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门审查确认：

（一）住房城乡建设（房地产）主管部门作出的表彰、奖励决定，通过企业主动申报、网上填报，上传表彰奖励决定等证明文件，经企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门审核确认后予以采集、记录；

（二）其他行政管理部门作出的表彰、奖励决定，由企业向住房城乡建设（房地产）主管部门主动申报，经核实后予以采集、记录，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门与相关部门通过信用信息共享可以获取有关记录的，应当主动予以采集、记录；

（三）企业可以主动申报其助力脱贫攻坚、吸纳就业、从事社会慈善公益等良好信用信息，提交相关证明材料，经企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门审核后予以采集、记录。

良好信用信息应当记录信息内容、授予部门和时间。

企业应当对申报信息的真实性公开作出信用承诺。

**第十三条** 【**不良信用信息采集记录**】不良信用信息实行“谁处理、谁采集”的原则：

（一）住房城乡建设（房地产）主管部门作出的行政处罚或行政处理决定，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门在7个工作日内予以采集、记录；区外企业的不良行为记录由自治区住房城乡建设主管部门向该企业工商注册所在地的省级住房城乡建设主管部门函告信用情况；

（二）其他行政管理部门作出的行政处理决定，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门通过与相关部门信用信息共享机制获取的记录，或者根据相关部门出具的联合惩戒文件，在收到记录或文件7个工作日内予以采集、记录；

（三）区外住房城乡建设行政主管部门对在我区注册的房地产经纪机构及房地产经纪机构从业人员作出的不良行为记录，企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门收到书面函告，或者信用信息共享平台推送的相关信息后7个工作日内予以采集、记录;

（四）司法机关、仲裁机构作出的认定企业违法行为等判决、裁定，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门根据公布的判决、裁定或者司法机关协助执行通知予以采集、记录；

（五）相关利害关系人向住房城乡建设（房地产）主管部门提供企业的有关处理文件，要求记入不良信息记录的，由企业注册地市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门依法核实后予以采集、记录。

不良信用信息记录内容应当包括行政处罚或者行政处理机关、文号、违法行为内容、作出决定时间，人民法院或者仲裁机构生效法律文书文号和内容、法律文书生效时间。

行政处罚或行政处理决定、司法判决或裁定被撤销的，信用信息记录部门应当及时撤销不良信用记录。

**第十四条** 【**信用信息认定标准**】良好信用信息和不良信用信息采集、记录应当按照下列要求予以认定：
　　（一）良好信用信息认定标准：表彰、奖励文件，良好从业行为、经营业绩材料，助力脱贫攻坚、吸纳就业、从事社会慈善公益等有关材料；
　　（二）不良信用信息认定标准：行政处罚决定书、通报批评及其他行政处理文件，已生效的法院判决或仲裁裁决。

**第十五条 【信用信息统一录入平台】**市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门采集、记录的房地产经纪机构和人业人员信用信息，经地（州、市）住房城乡建设（房地产）主管部门核实确认后，上传自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台，形成房地产经纪机构和从业人员信用档案。自治区住房城乡建设主管部门负责系统维护，保证系统运行安全和数据安全。

**第十六条** 【**信用信息记录人员要求**】各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当指定专人负责信用信息的采集、记录和审核，以及信用档案管理。采集、记录、审核人员应当按照本办法规定的信用记录标准,通过自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台录入房地产经纪机构和房地产经纪机构从业人员信用信息库,不得对有关信息进行歪曲、篡改。负责采集、记录信用信息的住房城乡建设（房地产）主管部门不如实采集、记录、公布信用信息的，由上级机关责令纠正，对当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第十七条**  【**信用记录异议处理**】房地产经纪机构和从业人员对记录的信用信息有异议的,可以持有关证明材料向信用信息记录部门或者上一级信用信息审核部门提出书面核查申请。信息记录或审核部门应当自收到申请之日起 5个工作日内进行核查,核查结果书面告知申请人。经核查信用信息记录存在错误的，应当立即更正。

第四章 信用评价

**第十八条** 【**信用评价标准**】房地产经纪机构和从业人员的信用分值采用综合评分制，信用分值=基本信用分值（80分）+良好信用分值-不良行为信用分值。

良好信用分值加分标准、不良信用扣分标准依据自治区房地产经纪机构和从业人员信用评价标准计分，根据年度内在信用信息平台记录的信用信息，通过自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台自动评价。

良好信用信息加分项和不良信用信息扣分项，在信用评价年度内予以加分或扣分，在下一评价年度不重复计算。

**第十九条** 【**房地产经纪服务评价**】自治区依托自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台建立房地产经纪服务评价系统，交易当事人通过房地产经纪机构和从业人员达成一宗房地产交易的，可凭该宗房产交易合同号，进入服务评价系统对该房地产经纪机构及其从业人员的服务进行评价，并予以公示。

社会公众可以通过服务评价系统，对房地产经纪机构及从业人员、房地产经纪服务活动提出相关意见和建议，对发现的违法违规行为进行举报和投诉。

**第二十条** 【**信用等级**】房地产经纪机构和从业人员的信用等级分为AAA、AA、A、B、C五个等级。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 信用等级 | 评价分值 | 信用表现 |
| AAA | ≥110分 | 信用优良 |
| AA | 110—95分（含90） | 信用良好 |
| A | 95—80分（含80） | 信用一般 |
| B | 80—60分（含60） | 信用风险大 |
| C | C＜60 | 信用风险极大 |

房地产经纪机构从业人员信用评价与房地产经纪机构信用评价结果挂钩，房地产经纪机构信用等级为AAA级的，从业人员每人加2分；房地产经纪机构信用等级为AA级的，从业人员每人加1分；房地产经纪机构信用等级为C级的，从业人员每人减2分。

以上记分均累计加分或累计减分。

**第二十一条** 【**经纪机构和从业人员严重失信认定**】有以下所列情形之一的，视为严重失信行为，信用评价为C级：

（一）利用虚假材料、以欺骗手段取得企业备案的或未到房地产行政主管部门备案并接受监管的；

（二）企业法定代表人、主要负责人及其聘用的执业人员，在房地产经纪活动中因重大违法行为受到刑事处罚的；

（三）以隐瞒、欺诈、胁迫等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易的，或者强制提供代办服务、担保服务，以捆绑服务方式乱收费的，对购房人隐瞒房屋已被抵押、查封等房屋交易信息的；

（四）对交易双方隐瞒真实交易信息，低价收进高价卖出或租出房屋赚取差价的；

（五）为不符合商品房销售条件的楼盘提供代理服务，进行虚假宣传造成不良社会影响的，或者为不符合交易条件的保障性住房等禁止交易的房屋提供经纪服务的；

（六）违规为购房人提供首付贷，恶意克扣保证金或预定金，非法侵占或者挪用客户交易资金的，或者擅自划转客户交易结算资金的；

（七）提供伪造、假冒、涂改证件、票据、印章、法律文书等虚假材料的，或伪造交易当事人签字的；

（八）受到住房城乡建设（房地产）主管部门行政处罚或行政处理后拒不整改，或一年内累计被处罚或通报三次（含三次）以上的；

（九）被司法机关纳入失信被执行人名单的；

（十）法律、法规、规章规定的其他严重失信行为的。

区外企业有上述行为的，由自治区住房城乡建设主管部门将其不良信用信息反馈企业工商注册地的省级住房城乡建设主管部门。

**第二十二条 【新申办企业信用等级】**新申办的企业,不参加当年的年度信用评价,按A级管理，当年认定的信用信息一并作为次年进行信用等级评定的依据。符合申请信用评价而连续两年未申请参加信用评价的按B级管理，列入异常机构名录。

**第二十三条 【评价周期】**房地产经纪机构和从业人员信用评价采取年度评价的方式，评价周期为每年1月1日至12月31日，市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门自本年度11月起至次年1月完成组织评价工作，确定信用等级。

**第二十四条** 【**评价公示**】每年1月31日前，各地、州、市住房城乡建设（房地产）主管部门对市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门信用评价结果审核后上传至自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台，自治区住房城乡建设主管部门确认后在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台公示，公示期为15日。公示期间无异议的，给出年度评价结果，于每年3月1日前公示上一年度房地产经纪机构和从业人员信用评价结果，接受社会监督。

在评价年度内，房地产经纪机构和从业人员发生严重失信行为的，信用等级评定为C级，及时予以公示。

**第二十五条**  【**公示异议处理**】房地产经纪机构和从业人员对评价结果及评价得分有异议的,可在公示期内向信用信息记录或审核部门提出书面申诉，并提交有关证明材料。企业提出异议的，应经企业法定代表人签字,并加盖单位公章;个人提出异议的,附本人身份证复印件。信用信息记录或审核部门对申诉内容进行核实、处理和答复,根据核实结果相应保持或调整信用评价等级和综合得分。

第五章 信用信息公布与应用

**第二十六条** 【**信用信息公布**】信用评价结果在自治区住房城乡建设行业信用信息管理平台和门户网站公开。涉及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，以及国家秘密、商业秘密和个人隐私的信息不予公开。

**第二十七条 【信息公开期限】**信用信息公开期限为：

（一）房地产经纪机构未注销前，基本信用信息长期公开；

（二）良好信用信息公开期限为3年；

（二）不良信用信息公开期限：一般失信行为最短公示期限为三个月，最长公示期限为一年；严重失信行为最短公示期限为六个月，最长公示期限为两年。最长公示期限届满的，撤下相关信息，不再对外公示。

**第二十八条** 【**信用修复**】失信房地产经纪机构和从业人员在规定期限内纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用承诺、完成信用整改、通过信用核查、接受专题培训、提交信用报告、参加公益慈善活动等方式开展信用修复。修复完成后，停止公示其失信记录，终止实施联合惩戒措施。

房地产经纪机构和从业人员的失信行为属于一般失信行为的，房地产经纪机构和从业人员可以向作出信用记录的住房城乡建设（房地产）主管部门提出信用修复申请，提供已履行行政处罚或完成整改的证明材料，公开做出信用修复承诺，住房城乡建设（房地产）主管部门经审核同意后，在不良信用信息公示期限届满后，撤下相关公示信息。

房地产经纪机构和从业人员的失信行为属于严重失信行为的，房地产经纪机构和从业人员申请信用修复除遵守本条第二款规定外，还应当参加住房城乡建设（房地产）主管部门或其委托的机构组织的专题教育培训，提交信用报告，经住房城乡建设（房地产）主管部门审核同意后，在公示期期满后撤下相关公示信息。

按照《国家发展改革委办公厅关于进一步完善“信用中国”网站及地方信用门户网站行政处罚信息信用修复机制的通知》（发改办财金〔2019〕527号）等规定予以信用修复的，所涉行政处罚信息的最终公开期限根据信用修复决定书确定，但计分表规定的对应扣分有效期不予调整。

**第二十九条** 【**信用结果应用**】各级住房城乡建设（房地产）主管部门应当将信用信息作为企业动态监督检查、创优评先的重要依据，实行差别化动态管理。

**第三十条** 【**企业信用差别化管理**】按照年度信用评价结果，对企业实施差别化管理：

（一）信用等级评价为AAA级的，实行守信激励措施：

1.通过媒体、网站、刊物等各类媒介向公众推介；

2.国家和地方有相关优惠扶持政策，予以优先考虑；

3.在代办房源核验、合同网签、代办贷款等业务时，可根据实际情况便利服务，优先入驻房地产交易大厅、办理网签；

4.在日常检查、专项检查中减少检查频次或免予检查；

5.在选择中介机构运营管理政府投资的公租房时，予以优先考虑；

6.在各类评比表彰中，予以优先推荐。

（二）信用等级评价为AA级的，实行守信鼓励措施：

1.国家和地方有相关优惠扶持政策或创先评优活动的，予以优先考虑；

2.减少日常监督检查频次；

3.房地产经纪机构在入驻房地产交易大厅、办理网签时给予便利；

4.在各类评比表彰中，予以优先推荐。

（三）信用等级评价为A级的，实行一般监管措施：

1.对机构申报的信用信息材料实行随机抽查；

2.房地产经纪机构代办过户手续时，进行实质性抽查。

（四）评定等级为B级，实行预警机制：

1.限制参加各类行业奖励评比资格；

2.实行预警机制，提高抽查比例和频次,强化监督检查,列入重点监管对象；

3.约谈房地产经纪机构法定代表人，责令限期整改；

4.对机构申报的信用信息材料实行全面检查；

5.房地产经纪机构代办过户手续时，进行实质性审查。

（一）评定等级为C级的，采取以下处理措施：

1.取消网签资格，不得代理商品房销售和房屋租赁；

2.取消经纪机构备案，向市场监管部门发布风险提醒，并建议吊销营业执照。

**第三十一条** 【**从业人员差别化管理**】对年度评价为C级的从业人员，不得从事房地产经纪业务；不得在房地产经纪合同中签名；不得担任新成立经纪机构的法人代表；在房地产交易窗口设立提醒栏予以公布；经纪机构不得聘用信用等级为C级的从业人员。

第六章 信用信息监督管理

**第三十二条 【联合惩戒】**各级住房城乡建设（房地产）主管部门依据房地产经纪机构和从业人员失信记录，对违法性质恶劣、情节严重、社会危害较大的房地产经纪机构和从业人员纳入失信联合惩戒对象名单，会同有关部门实施联合惩戒；对存在失信行为但严重程度尚未达到失信联合惩戒对象认定标准的房地产经纪机构和从业人员，可实施与其失信程度相对应的严格监管措施。

**第三十三条** 【**督促整改**】市、县（市、区）住房城乡建设（房地产）主管部门应当督促失信房地产经纪机构和从业人员限期整改，整改不到位的，依法启动约谈程序，督促失信房地产经纪机构和从业人员履行相关义务、消除不良影响。约谈记录记入失信房地产经纪机构和从业人员信用记录。

房地产经纪机构和从业人员对拒不履行行政处罚决定或者对违法行为拒不整改的，依法实施惩戒。

**第三十四条** 【**个人信用关联**】对被列入失信联合惩戒对象名单的房地产经纪机构，依法对其法定代表人或主要负责人、实际控制人进行失信惩戒，并将相关失信行为记入其个人信用记录。

**第三十五条** 【**行业自律**】鼓励行业协会建立会员信用记录，开展信用承诺、信用培训、诚信宣传、诚信倡议等，将诚信作为行规行约重要内容，受住房城乡建设（房地产）主管部门委托参与房地产经纪机构和从业人员信用评价，引导本行业企业增强依法诚信经营意识。

第七章 附 则

**第三十六条 【实施日期】**本办法自发布之日起施行。

附表1

新疆维吾尔自治区房地产经纪机构信用评价标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **信用信息分类** | **信用信息指标** | **评价标准** | **分值** | **得分** |
| 基本信用信息（80分） | 企业信息申报（70分） | 基本信用指标全部填写且真实有效，取得统一社会信用代码且在住房城乡建设（房地产）主管部门备案，记70分，错填漏填，每项扣一分 | 70分 |  |
| 企业业绩（10分） | 从事房地产经纪活动的时间：10年及以上得5分；7-9年得3分，4-6年得2分，3年以下不得分。 | 5分 |  |
| 设立分支机构并备案的，每家分支机构加1分,最高不超过5分。 | 5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 良好信用信息（最高60分） | 获奖（表彰）信息（10分） | 获得自治区行业主管部门或者行业协会表彰 | 10分 |  |
| 获得地、州、市级行业主管部门或者行业协会表彰 | 7分 |  |
| 获得县（市、区）级行业主管部门表彰 | 5分 |  |
| 社会公益信息（15） | 参与慈善公益宣传等活动，受到有关部门表彰或官方主流媒体宣传报道 | 3分/次（最高6分） |  |
| 履行社会责任，助力脱贫攻坚，参与扶贫项目建设 | 1分/万元（最高5分） |  |
| 为贫困人口或贫困家庭捐赠物资 | 0.5分/万元（最高5分） |  |
| 企业在评价年度内，聘用疆内残疾职工，签订劳动合同1年（含）以上 | 1分/人（最高2分） |  |
| 企业在评价年度内，吸纳南疆富余劳动力就业，签订劳动合同1年（含）以上，每2人1分 | 1分/2人（最高5分） |  |
| 从业行为（35分） | 在房屋租赁和房屋网签备案平台中推送房源（含租赁房、存量房），0.1分/套，验证通过发布的房源量0.2分/套，最高不超过10分 | 最高10分 |  |
| 经纪机构经纪人持证：全国经纪资格证2分/人，经纪人协理资格证1分/人，最高不超过10分 | 最高10分 |  |
| 上个评选周期信用等级为AA级以上的机构可加1分，根据连续评为AA级以上的年限每年增加1分，最高不超过5分。 | 最高5分 |  |
| 经纪机构年度成交排名1-10位的，本年度加10-1分 | 最高10分 |  |
| 经纪机构年度服务评价满意率达到90%以上，加10分；达到80%以上，加5分。 | 最高10分 |  |
| 担任行业协会会员、理事、秘书长、副会长、会长单位的，分别加2分、3分、4分、4分、5分。 | 最高5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 不良信用信息 | 严重失信行为 | 利用虚假材料、以欺骗手段取得企业备案的或未到房地产行政主管部门备案并接受监管的 | 评定为C级 |  |
| 企业法定代表人、主要负责人及其聘用的执业人员，在房地产经纪活动中因重大违法行为受到刑事处罚的 |
| 以隐瞒、欺诈、胁迫等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易，或者强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费的，对购房人隐瞒房屋已被抵押、查封等房屋交易信息的 |
| 对交易双方隐瞒真实交易信息，低价收进高价卖出或租出房屋赚取差价的  |
| 为不符合商品房销售条件的楼盘提供代理服务，进行虚假宣传造成不良社会影响的，或者为不符合交易条件的保障性住房等禁止交易的房屋提供经纪服务的 |
| 违规为购房人提供首付贷，恶意克扣保证金或预定金，非法侵占或者挪用客户交易资金的，或者擅自划转客户交易结算资金 |
| 提供伪造、假冒、涂改证件、票据、印章、法律文书等虚假材料的，或伪造交易当事人签字的 |
| 受到住房城乡建设（房地产）主管部门行政处罚或行政处理后拒不整改，或一年内累计被处罚或通报三次（含三次）以上的 |
| 被司法机关纳入失信被执行人名单的 |
| 法律、法规、规章规定的其他严重失信行为的 |
| 市场行为 | 不执行明码标价制度，未在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息的 | -10分/次 |  |
| 收取未予标明的费用，或者混合标价、捆绑标价 | -10分/次 |  |
| 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的，收取佣金的 | -10分/次 |  |
| 两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，未按照一宗业务收取佣金，向委托人增加收费的 | -10分/次 |  |
| 房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的 | -10分/次 |  |
| 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的 | -10分/次 |  |
| 房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。 | -10分/次 |  |
| 垄断房源信息，哄抬房价、租金的 | -20分/次 |  |
| 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 | -20分/次 |  |
| 承购、承租自己提供经纪服务的房屋 | -20分/次 |  |
| 　　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 | -20分/次 |  |
| 改变房屋内部结构分割出租 | -20分/次 |  |
| 聘用或指派未取得或被吊销资格证书的人员以房地产经纪人的名义从事房地产经纪业务的 | -20分/次 |  |
| 利用虚假信息骗取中介费、服务费、看房费等费用的 | -20分/次 |  |
| 受到其他行政处罚的 | -10分/次 |  |
| 经司法机关判决或裁定认定有其他合同违约行为的 | -10分/次 |  |
| 小计得分 |  | 此项得分 |  |
|  | **信用评价总分** |
| 评价结果 |  |  |
| 评价日期 |  |  |
| 审核人 |  |  |

附表2

新疆维吾尔自治区房地产经纪机构从业人员信用评价标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **信用信息分类** | **信用信息指标** | **评价标准** | **分值** | **得分** |
| 基本信用信息（80分） | 信息申报（75分） | 取得房地产经纪人或经纪人协理资格，并受聘于一个房地产经纪机构，签订合法劳动合同 | 75分（其中经纪人资格75分，经纪人协理资格70分） |  |
| 执业时间（5分） | 0.5分/年 | 最高5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
|  |  |  |
| 良好信用信息（最高60分） | 获奖（表彰）信息（最高15分） | 获得自治区行业主管部门或者行业协会表彰 | 10分 |  |
| 获得地、州、市级行业主管部门或者行业协会表彰 | 7分 |  |
| 获得县市级行业主管部门表彰 | 5分 |  |
| 机构信用等级（最高5分） | 根据所在机构信用等级记分 | 3A级+5；2A级+3；C级-2 |  |
| 社会公益信息（最高10） | 参与慈善公益宣传等活动，受到有关部门表彰或官方主流媒体宣传报道 | 5/次（最高10分） |  |
| 为贫困人口或贫困家庭捐赠物资 | 0.5/万元（最高5分） |  |
| 从业行为（最高30分） | 被所在机构评为优秀员工 | 5分 |  |
| 担任分支机构负责人 | 5分 |  |
| 担任自治区、地州市级房地产中介机构专家委员会 | 自治区级5分，地州市级3分（最高5分） |  |
| 承担行业主管部门或行业协会组织的论坛发言、培训授课、专家咨询、意见反馈、会议交流等 | 3分/次（最高10分） |  |
| 参加行业主管部门或行业协会组织的培训 | 2/次（最高5分） |  |
| 客户评价满意度在90%以上，加10分，满意度在80%以上，加5分 | 最高10分 |  |
| 担任行业协会会长、副会长、理事，分别加5、3、2分 | 最高5分 |  |
| 小计得分 | 此项得分 |  |
| 不良信用信息 | 严重失信行为 | 在房地产经纪活动中因重大违法行为受到刑事处罚的 | 评定为C级 |  |
| 以隐瞒、欺诈、胁迫等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易，或者强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费的，对购房人隐瞒房屋已被抵押、查封等房屋交易信息的 |
| 对交易双方隐瞒真实交易信息，低价收进高价卖出或租出房屋赚取差价的 |
| 为不符合商品房销售条件的楼盘提供代理服务，进行虚假宣传造成不良社会影响的，或者为不符合交易条件的保障性住房等禁止交易的房屋提供经纪服务的 |
| 违规为购房人提供首付贷，恶意克扣保证金或预定金，非法侵占或者挪用客户交易资金的，或者擅自划转客户交易结算资金 |
| 提供伪造、假冒、涂改证件、票据、印章、法律文书等虚假材料的，或伪造交易当事人签字的 |
| 受到住房城乡建设（房地产）主管部门行政处罚或行政处理后拒不整改，或一年内累计被处罚或通报三次（含三次）以上的 |
| 被司法机关纳入失信被执行人名单的 |
| 法律、法规、规章规定的其他严重失信行为的 |
| 从业行为 | 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的 | -20分/次 |  |
| 收取未予标明的费用，或者混合标价、捆绑标价的 | -20分/次 |  |
| 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的，收取佣金的 | -20分/次 |  |
| 未取得房地产经纪人或者房地产经纪人协理资格，在经纪服务合同上签名或者代签的 | -20分/次 |  |
| 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的 | -20分/次 |  |
| 提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的 | -20分/次 |  |
| 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 | -20分/次 |  |
| 利用虚假信息骗取中介费、服务费、看房费等费用的 | -20分/次 |  |
| 受到其他行政处罚的 | -10分/次 |  |
| 经司法机关判决或裁定认定有其他合同违约行为的 | -10分/次 |  |
| 小计得分 |  | 此项得分 |  |
|  | **信用评价总分** |
| 评价结果 |  |  |
| 评价日期 |  |  |
| 审核人 |  |  |