

山西省住房和城乡建设厅文件

晋建房规字〔2025〕17号

山西省住房和城乡建设厅 关于修订印发《山西省住房和城乡建设厅 房地产企业信用评价管理办法》的通知

各市住房和城乡建设局，太原市房产管理局、大同市规划和自然资源局、山西转型综改示范区管委会建设管理部，各有关单位：

为进一步完善我省房地产市场信用管理制度建设，我厅修订了《山西省住房和城乡建设厅房地产企业信用评价管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

山西省住房和城乡建设厅

2025年1月22日

(主动公开)

山西省住房和城乡建设厅 房地产企业信用评价管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，加快推进房地产市场信用体系建设，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《房地产开发企业资质管理规定》《物业管理条例》《房地产估价机构管理办法》《房地产经纪管理办法》等法律法规，结合我省实际，制定本办法。

第二条 对全省范围内房地产企业实施信用评价及监督管理，适用本办法。

本法所称的房地产企业包括房地产开发企业、物业服务企业、房地产估价机构和房地产经纪机构。

第三条 房地产企业信用评价，是指根据房地产企业的从业资格、经营业绩、社会信誉、市场行为等情况，对企业的信用进行评价。

第四条 县（市、区）住房城乡建设主管部门负责本行政区域内房地产开发企业、物业服务企业、房地产估价机构、房地产经纪机构的资料收集、核实工作。

设区市住房城乡建设主管部门负责本行政区域内房地产开

发企业、物业服务企业、房地产估价机构、房地产经纪机构的信用评价初评工作。其中，对于跨市域经营的企业，企业注册地和项目所在地的住房城乡建设主管部门要建立信息沟通共享机制，由企业向注册地主管部门申报资料。

省级住房城乡建设主管部门负责全省房地产企业信用评价监督和指导，制定并定期修订信用评价指标体系、评分标准，统一公布信用评价结果；负责房地产估价机构，初评等级为 A 级的房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构的信用评价。

第二章 信用信息采集

第五条 房地产企业的信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

第六条 基本信息主要包括：

- (一) 注册登记信息；
- (二) 资质等级、备案信息；
- (三) 经营业绩情况；
- (四) 主要人员信息；
- (五) 关联企业信息。

第七条 良好信用信息主要包括：

(一) 在从事房地产市场活动中获得的县级以上政府部门及相关行业协会的表彰、奖励的信息；

(二) 相关部门或行业协会认定的上年度为社会事业做出贡献

献、承担责任及在本行业、本领域中起到示范引领作用的信息。

第八条 不良信用信息是指房地产企业在从事房地产市场经营活动中，违反相关法律法规政策和强制性标准等规定、违反公平竞争诚实守信原则、妨碍或干扰监督管理、扰乱房地产市场秩序等受到行政处罚等信息。

第三章 信用评价程序及等级

第九条 房地产企业信用评价定期评定工作按照以下程序进行：

（一）信息报送：房地产企业应当在每年2月中旬将信用评价资料报送至县（市、区）住房城乡建设主管部门。县（市、区）住房城乡建设主管部门应在7个工作日内完成核实后，统一提交至设区市住房城乡建设主管部门。对参加评价的物业服务企业，县（市、区）住房城乡建设主管部门要征求物业服务项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）、社区的意见。对于提交资料不全的企业，主管部门应当一次性告知其在3个工作日内补齐。

（二）开展评价：设区市住房城乡建设主管部门对企业申报材料进行审核，在10个工作日内完成评分并提出信用评价初评结果，于3月中旬统一报送省住房城乡建设主管部门。

设区市住房城乡建设主管部门上报的房地产估价机构，初评等级为A级的房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构的信用评价初评结论由省住房城乡建设主管部门在10个工作日

进行审核出具评定结果并予以公示；设区市住房城乡建设主管部门上报的其他初评结论将直接予以公示。

(三)组织公示：省住房城乡建设主管部门应当在4月上旬将初评结论进行公示，公示期不少于5个工作日。在公示期内，若有异议向做出该评定结果的部门提出，由设区市住房城乡建设主管部门负责查证核实，并根据确认后的事实由做出该评定结果的部门重新评定等级。于4月底将最终评定结果上报省级住房城乡建设主管部门。

(四)公布结果：由省级住房城乡建设主管部门将最终评定结果统一公布。

第十条 房地产企业申报资料通过山西数字房产平台提交，原则上不再提交纸质资料（电子资料无法证明的除外），提交具体内容如下：

1. 房地产企业信用评价申报表；
2. 企业承诺书；
3. 资质证书、备案信息；
4. 经营业绩情况；
5. 其他有关资料。

第十一条 企业信用评价等级的评定采取信用分值综合评分制。信用分值=客观信用分值+良好信用分值-不良信用分值。

根据综合评分结果，从高到低评定为A（优秀）、B（良好）、C（合格）、D（不合格）四个信用等级。具体细分为：

- (一) A级(优秀): 得分在90分(含)以上的;
- (二) B级(良好): 得分在75分(含)-90分的;
- (三) C级(合格): 得分在60分(含)-75分的;
- (四) D级(不合格): 得分在60以下的。

第十二条 截至信用评价通知印发之日,两年内未从事房地产市场活动的房地产企业,原则上不参加当年信用评价,综合信用分计为60分,直接计入C级。

第十三条 对房地产企业存在以下情形之一的,信用评价结果按D级处理:

(一)房地产企业评价年度存在严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序、拒不履行法定义务严重影响司法机关和行政机关公信力行为的,纳入“信用中国”“信用山西”等信用监管平台失信惩戒对象的,存在其他违规行为的;

(二)瞒报或提供虚假信息的房地产企业。

第十四条 房地产企业信用评价采取定期评定加动态考核的办法,企业发生信用评价指标体系中不良信用信息、一票否决项等可能影响信用等级的,实施动态评定,由住房城乡建设主管部门重新评定信用等级。

第四章 评价结果应用及信用评价调整

第十五条 房地产企业信用评价应当遵循守信激励、失信惩戒的原则,各级住房城乡建设主管部门依据信用等级对房地产企业分类实施差异化管理。

第十六条 对信用等级评定为 A 级的房地产企业，可隔年参加信用评价；优先推荐参与国家、省、市的评比表彰；优先推荐企业管理人员参加国家、省级专家库成员评选；加大宣传推广力度，酌情减少日常检查、专项检查频次；根据当地情况给予其他优惠政策支持。同等条件下，招标人可优先选择信用等级高的物业服务投标人。

对信用等级评定为 A 级的房地产开发企业，在施工进度达主体工程 ± 0.00 以上到项目基本建成期间的 5 个拨付节点，可适当降低其节点留存重点监管资金额度，每个节点降低的比例不得超过 5%；对信用等级评定为 A 级的房地产估价机构，银行、法院等相关部门的房地产估价业务在同等条件下可考虑优先选择；对信用等级评定为 A 级的房地产经纪机构，可申请存量房交易网签便民服务点。

第十七条 对信用等级评定为 B 级的房地产企业，实施正常监管。

第十八条 对信用等级评定为 C 级的房地产企业，强化监督检查，必要时将其列入重点监管对象。

第十九条 对信用等级评定为 D 级的房地产企业，实施以下监管措施：

（一）限制企业及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员参加各类表彰、评先、评优活动。

（二）向自然资源管理部门发出国有建设用地使用权竞买预

警提示；向市场监管部门发出市场监管的预警提示。

（三）列入重点监管对象，增加检查频次，加大检查力度。

（四）房地产开发企业的商品房预售监管资金节点留存重点额度提高 5%；对房地产经纪机构的商品房交易资金使用实行全过程严格监管；对物业服务企业限制其在信用评价报告有效期内参与政府项目招投标和前期物业管理项目，并由县级房地产主管部门将信用信息推送街道办事处，提示信用风险。

（五）按照《山西省发展和改革委员会、山西省住房和城乡建设厅关于落实国家发展改革委、住房城乡建设部等 31 个部委〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（晋发改财金发〔2017〕891 号）等规定，对信用等级评定为 D 级的房地产企业采取重点监管措施。

（六）实行房地产企业信用评价关联管理，对信用等级为 D 级的房地产企业及其法定代表人和出资人，将其失信行为纳入相应人员信用信息管理。

第二十条 省、市住房城乡建设主管部门定期将房地产企业信用评价结果通报同级市场监管、发展改革、自然资源、税务、法院、人民银行、行政审批等部门，作为各部门对房地产企业联合监管以及银行等金融机构开展金融服务的参考依据。

第二十一条 房地产企业在规定公示期内主动纠正失信行为、消除不良影响的，可通过作出信用评价调整承诺、完成信用整改、接受专题培训等方式开展信用评价调整。经企业提出申请，

并经相应主管部门核实已完成整改的，可重新评定信用等级。

第五章 监督管理

第二十二条 各级住房城乡建设主管部门应当根据信用评价情况，加强监督管理，规范房地产市场秩序。

第二十三条 各级住房城乡建设主管部门应当严格按照程序进行信用评价，建立审查责任追究制度。从事信用评价工作的相关人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，不得索取或者收受企业财物、牟取其他利益或者向外界透露、传播企业商业秘密，不得擅自篡改评价结果，违者依法追究相关责任。

第六章 附 则

第二十四条 本办法自 2025 年 2 月 22 日起实施，有效期 5 年。原《山西省住房和城乡建设厅关于印发〈山西省住房和城乡建设厅房地产企业信用评价管理办法的通知〉（晋建房规字〔2022〕156 号）同时废止。

- 附件：
1. 房地产开发企业信用评价评分表
 2. 物业服务企业信用评价评分表
 3. 房地产估价机构信用评价评分表
 4. 房地产经纪机构信用评价评分表

附件 1

房地产开发企业信用评价评分表

企业名称:

资质等级:

联系电话:

共计得分:

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1. 企业 客观信用 能力评价 (100分) | 1.1 基本 信息 | 企业完整填报在注册登记部门和税务、社保、市场监管、公积金管理等部门的基础登记信息、有关年报信息,得30分;填报完整的执(从)业人员基本信息,包括身份、职务、从业经历等基础登记信息,得20分。 | 50 | |
| | 1.2 资质 信息 | 资质等级为二级加2分,资质等级为一级加4分。 | 4 | |
| | 1.3 承诺 事项履行 情况 | 企业在申请办理资质、信用评价调整等活动中做出承诺及其履行情况。 | 2 | |
| | 1.4 经营 年限 | 5年及以上得3分,2-5年得2分,2年以下不得分。 | 3 | |
| | 1.5 人员 素质 | 管理层专业素养高,人员稳定,无不良记录得3分;管理层专业素养较高,人员基本稳定,无不良记录得2分;管理层有不良记录得0分。 | 3 | |
| | 1.6 管理 制度 | 企业信用管理制度健全,岗位职责明确,专人负责信用管理的,得2分;信用管理制度基本健全,有人员兼职负责信用管理的,得1分。 | 2 | |
| | 1.7 经营 业绩 | 2年内商品房新开工面积5万m ² 以内得5分(每1万m ² 得1分);5万m ² 以上的,每增加5万m ² 得1分。 | 8 | |
| | | 2年内商品房销售面积5万m ² 以内得5分(每1万m ² 得1分);5万m ² 以上的,每增加5万m ² 得1分。 | 8 | |
| 1.8 质量 管控能力 | 2年内商品房竣工验收备案面积5万m ² 以内得5分(每1万m ² 得1分);5万m ² 以上的,每增加5万m ² 得1分。 | 8 | | |
| | 企业质量内控机制健全,严格遵守有关工程质量标准、规范、规程,对设计、施工、采购、交付及售后实施全过程管理的得2分。 | 2 | | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1. 企业 客观信用 能力评价 (100分) | 1.9 商品房销(预)售行为 | 商品房预售资金按照规定接受监管并使用的,得3分;严格执行《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》,销售现场公示相关证件、文件、合同模板等内容规范完整的,得1分。 | 4 | |
| | 1.10 履约能力 | 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、施工等合同情况良好,按期交付商品房的,得2分;按期支付合作单位款项和工程款的,得1分。 | 3 | |
| | 1.11 前期物业管理 | 房地产开发项目按规定配置、移交物业管理用房、业委会用房,得1分;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,得2分。 | 3 | |
| 2. 良好信 用信息 (30分) | 2.1 获奖情况 | 以评价年度内正式文件为准,获得各级党委、政府及其他国家机关表彰的,按国家、省、市三级,分别加5、4、3分/次(项)。企业获得行业协会表彰的,按国家、省两级,分别加3、2分/次(项)。累计得分不超过8分。 | 8 | |
| | 2.2 运用新技术 | 全装修住宅面积占开发项目总面积的比例在50%以上100%以下的(含50%),得3分;全装修住宅面积占比达到100%的,得5分。 | 5 | |
| | | 实施装配式建筑(装配率60%以上)、超低能耗建筑、二星级以上绿色建筑、绿色建筑创新项目建设的,得4分。 | 4 | |
| | 2.3 开展租赁经营 | 利用自持闲置房源开展住房租赁业务,开发建设、经营租赁型商品房,新建、配建租赁住房项目,将商品住房、经批准的非住宅改建为租赁住房,通过以上措施筹集市场化租赁房源50套以上得3分,每超过50套加1分。 | 5 | |
| | 2.4 纳税信用 | 评为A级的,得4分;评为B级的,得3分。 | 4 | |
| 2.5 社会公益活动 | 参与社会公益捐赠、慈善救助捐赠或者开展其他形式公益活动的企业,折合人民币每5万元1分,最多得4分。 | 4 | | |
| 3. 不良 信用信息 | 3.1 违法违规行 | 对发生一般质量安全责任事故负有责任的,扣5分/件;对发生较大质量安全责任事故负有责任的,扣10分/件。 | -20 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|--------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 3.不良 信用信息 | 3.1 违法 违规行为 | 违反相关法律法规被主管部门实施行政处罚的,扣2分/件;涉及重大行政处罚或发生同类违法行为两次以上的,扣5分/件。 | -10 | |
| | | 因违反预售资金监管相关规定造成项目逾期交付的,扣10分/件。 | -30 | |
| | | 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各种形式变相预售商品房,或采取售后包租、变相售后包租方式销售商品房的,扣5-10分/件。 | -20 | |
| | | 企业诱导购房人规避房地产市场调控政策或违规办理相关业务;在商品房销售中发布虚假广告,或作欺骗性、误导性宣传,实际交付后小区环境及交通、商业、文化教育等配套设施与宣传不一致的,扣2-8分/件。 | -16 | |
| | | 委托未经备案的中介机构代理销售项目;未执行明码标价制度;向购房人收取购房合同中未予约定的费用;违规向购房人收取与商品住房配套的水电气暖安装费用以及不动产登记等相关费用的,扣3-5分/件。 | -10 | |
| | | 企业拒交、缓交、挪用住宅专项维修资金,或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的,扣2-8分/件。 | -16 | |
| | | 房屋交付使用后,出现房屋质量问题或全装修房屋交付标准低于样板房和委托装修协议承诺标准的,视情节严重程度,扣5-10分/件。 | -20 | |
| | | 擅自处分属于业主的物业公共部位、共用设施设备的所有权或者使用权的,扣3分/件。 | -6 | |
| | | 未按合同约定时间办理商品房产权初始登记,扣2分/栋。因开发企业原因,买受人未能在合同约定期限内取得不动产权证的,超过合同约定期限1年以下的,扣1分/项目;1年以上的,扣2分/项目·年;不配合房屋产权登记确权颁证清零行动相关工作的,扣3分。 | -10 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高加减分 | 评价得分 |
|-----------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| 3. 不良信用信息 | 3.2 企业监管 | 不配合政府相关职能部门依法开展日常监管活动的，扣 3 分/次。企业信息变更不及时申报的，扣 2 分/次。 | -10 | |
| | | 法定代表人和出资人存在失信行为的，扣 1 分/件。 | -5 | |
| | 3.3 信访投诉（同一事件不重复计分） | 开发企业不积极配合处理信访投诉事项，造成进京、赴省群体上访的，扣 5 分/件；造成 10 人以上集体上访的，扣 3 分/件；造成不良社会影响，被媒体公开报道，或引发群体性上访的，扣 3 分/件。 | -15 | |
| 4. 一票否决项 | 4.1 严重失信行为 | 严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为（包括不按照批准的用途使用国有土地或非法占用土地实施房地产开发、无证照经营、出借和借用资质等严重失信行为）。 | 一票否决 | |
| | | 开发企业被列入“信用中国”“信用山西”等信用监管平台的失信联合惩戒对象的，或开发企业法人被列入“信用中国”“信用山西”等信用监管平台的失信被执行人名单的。 | 一票否决 | |
| | | 因企业原因导致 50 人以上或 5 次以上集体上访的群体性、极端事件，企业不配合调查或不积极处理，造成恶劣社会影响的。 | 一票否决 | |
| | | 在预售期间拒不接受预售资金监管，挪用、抽逃预售资金造成停工烂尾等严重后果的；滞留、挪用住宅专项维修资金，情节严重或拒不整改的。 | 一票否决 | |
| | | 对发生重大质量安全责任事故负有主要责任的。 | 一票否决 | |
| | | 其他违法违规行为，造成恶劣社会影响的。 | 一票否决 | |

附件 2

物业服务企业信用评价评分表

企业名称:

联系电话:

共计得分:

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1. 企业 客观信用 能力评价 (100分) | 1.1 基本 信息 | 完整填报营业执照、税务、社保、服务合同、物业收费等信息,得30分;完整填报执(从)业人员基本信息,包括专业、职务等信息,得20分。 | 50 | |
| | 1.2 经营 年限 | 按照企业注册和管理项目年限,5年及以上得5分,3-5年得4分,3年以下得2分。 | 5 | |
| | 1.3 履约 能力 | 企业具有较好的履约能力和诚信水平,履行物业服务合同约定良好,无违约行为的,得3分。 | 3 | |
| | 1.4 人员 素养 | 每个物业项目的消防、电梯、电工等特种设备专职管理人员按相关规定或合同约定持证上岗的,得5分。 | 5 | |
| | 1.5 管理 制度 | 每个物业管理项目管理制度健全,岗位职责明确的,得1分;制定消防、电梯、电动车、防坠物、防汛、给排水、供配电等设施设备管理规章制度及事故应急预案的,得1分;制定自然灾害、公共卫生、社会安全、交通事故等方面突发事件的配合性应急预案的,得1分。 | 3 | |
| | 1.6 服务 业绩 | 累计承接的物业项目面积低于50万平方米以下得2分,50万平方米以上得3分,每超30万平方米,加1分,最高得6分;进入或保持规模以上服务业的,得1分。 | 7 | |
| | 1.7 满意 度调查 | 每年至少1次公开征询业主对物业服务的意见,调查结果应报所在社区。达到合同约定服务满意度的,得8分;无约定的,达到满意度90%以上的,得7分;满意度80%-90%的得5分;满意度70%-80%的,得3分;满意度低于70%的,不得分。 | 8 | |
| | 1.8 公示 公告 | 公示企业营业执照、项目负责人、物业服务内容、收费项目及标准、24小时服务电话等信息,24小时受理报修的,得3分;按照规定公示维修资金、公共收益管理、使用等情况的,得3分。 | 6 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|---------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1. 企业 客观信用 能力评价 (100分) | 1.9 电梯 使用 | 电梯使用登记证、检验合格证和作业人员上岗证齐全有效；按照要求配备防汛、火灾、电梯困人等应急物资；定期开展灭火和逃生应急演练活动、有记录存档；按规定对电梯等特种设备进行维保、年检，每项得1.5分。 | 6 | |
| | 1.10 社区 党建 | 企业建立党组织的，得4分；积极参加社区党支部等活动的，得1分。 | 5 | |
| | 1.11 垃圾 分类 | 小区生活垃圾分类符合当地政府要求的，得2分。 | 2 | |
| 2. 良好 信用信息 (30分) | 2.1 智慧 物业服务 | 运用信息化、智能化手段，开展小区智慧物业服务，在电梯、消防、给排水等重要设施设备安装传感器，在小区周界、出入口、停车场（库）等公共区域安装智能设备的；建立物业服务系统，及时发布服务信息的，分别得3分。 | 6 | |
| | 2.2 社区 公共事务 | 参与社区公共事务，积极协助街办、社区和卫生防疫、应急安全等部门开展疫情防控和安全防范等相关工作的，得7分；开展居家社区养老服务、社区电商服务、社区家政服务等多领域服务的，得4分。 | 11 | |
| | 2.3 获得 表彰 | 物业服务企业、项目、在职员工获得各级党委、政府及其他国家机关表彰的，以当年正式文件为准（证书、证明）或在有效期内的，按国家、省、市、县四级，分别得4、3、2、1分；获得行业协会表彰的，按国家、省、市三级，分别得3、2、1分。累计得分不超过7分。 | 7 | |
| | 2.4 行业 活动 | 企业员工录入省级专家库的，每人得2分，录入市级专家库的，得1分；可累计得分。 | 4 | |
| | 2.5 纳税 信用 | 评为A级、B级的，分别得2分、1分。 | 2 | |
| 3. 不良 信用信息 | 3.1 违法 违规行为 | 未落实电梯等特种设备安全管理机构、制度和人员，无电梯使用登记证、检验合格证和作业人员上岗证；未建立防汛、火灾、电梯困人等应急预案以及未按照要求配备相关应急物资，并定期开展灭火和逃生应急演练活动、无记录存档的；未按规定对电梯等特种设备进行维保、年检的，每项扣5分。 | -15 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 3.不良 信用信息 | 3.1 违法 违规行为 | 擅自利用楼宇、电梯等共用部位、共用设施设备进行经营；擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益；擅自改变物业管理用房用途、出租、出借等行为的，每项扣5分。 | -20 | |
| | | 未按照相关规定或合同约定提供消防安全防范服务；消防设施不能正常使用；未按规定对管理区域内的共用消防设施、疏散通道、安全出口、消防车通道实行标识化和规范化管理；未及时劝阻和制止占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的；未建立消防安全责任制，未明确消防安全责任人的；每项扣5分。 | -25 | |
| | | 未按照有关规定或合同约定规范管理电动自行车，电动自行车未实行集中停放和充电，未做好电动自行车充电设施及配置消防器材管理维护的，每件扣5分。 | -20 | |
| | | 未按照有关规定或合同约定对楼外立面、楼顶、楼道外窗、广告牌及其他悬挂物等共用部位进行防坠物巡查和定期检查的；汛期未按照有关规定落实安全管理，防御措施不到位的，每项扣5分。 | -10 | |
| | | 未与业主签订装饰装修管理协议或未按照装饰装修管理协议实施管理，发现搭建建筑物、拆改供暖和燃气管道和设施等违规行为，未立即制止和报告有关部门的，每件扣5分。 | -10 | |
| | | 承接物业前，未对物业共用部位、共用设施设备等进行承接查验或承接查验资料不全的，每件扣5分。 | -10 | |
| | | 不配合街办、社区或者违法干预业主依法成立业主大会和业主委员会（物业管理委员会）行为的，每件扣5分。 | -10 | |
| | | 擅自提高物业服务收费标准，违规向住户收取有关费用的；捆绑收费限制业主购买水电等的，每项扣5分。 | -10 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高加减分 | 评价得分 |
|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| 3.不良信用信息 | 3.1 违法违规行 为 | 违反有关规定，非法使用、出售、提供、传播业主信息的，每次扣3分。 | -6 | |
| | | 无正当理由拒不配合或阻挠相关单位进行通信、充电桩等基础设施建设的；阻挠邮递、快递进小区的，每次扣3分。 | -6 | |
| | | 无正当理由擅自对物业共有或专有部分实施停水、停电、停暖、停气的，每次扣3分。 | -6 | |
| | 3.2 企业 监管 | 受到政府相关职能部门行政处罚或通报的，每次扣10分。不配合相关部门或街道办事处、社区居委会等依法开展日常监管活动、对指出的问题整改不到位的，每次扣5分。企业信息变更不及时申报的，每次扣3分。 | -20 | |
| | | 法定代表人和出资人存在失信行为的，扣1分/件。 | -5 | |
| | 3.3 信访 投诉（同一事件不重复计分） | 因企业原因造成群体事件、上访、媒体报道、负面舆情等，每件扣5分；投诉处理不及时、拒不整改、拒不履约、拒不承担赔偿责任的，每件扣5分。 | -15 | |
| 4.一票否决项 | 4.1 严重 失信行为 | 将物业服务合同约定的全部事项一并委托给他人的；擅自停止物业服务或者被解聘的物业服务企业拒不退出物业管理区域、退出时不履行相关义务、不移交相关资料、资金和物品的。 | 一票否决 | |
| | | 因企业原因导致30人以上或5次以上集体上访的群体性、极端事件的；造成进京、赴省非正常上访的。 | 一票否决 | |
| | | 在物业管理区域内发生重大安全生产事故，并负有主要责任的；企业或法人被列为信用监管平台的失信被执行人的、被行政处罚或者构成犯罪的。 | 一票否决 | |
| | | 滞留、挪用住宅专项维修资金的。 | 一票否决 | |
| | | 其他违法违规行 为，造成恶劣社会影响的。 | 一票否决 | |

附件 3

房地产估价机构信用评价评分表

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|---------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1. 企业 客观信用 能力评价 (100分) | 1.1 评估 业绩 | 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, 比值大于 2 的, 得 25 分; 小于 2 大于等 于 1.5 的, 得 20 分; 小于 1.5 大于等于 1 的, 得 15 分; 小于 1 得 10 分。上年度完成房地产评估业 务数量小于 5 笔的, 不得分。 | 25 | |
| | 1.2 经营 年限 | 自首次取得备案证书起, 经营每满 1 年得 1 分, 不 足 1 年得 1 分。 | 15 | |
| | 1.3 人员 资格 | 持有资格证书的专职注册房地产估价师有 2 名以内 不得分, 3 名以上得 5 分, 每增加 1 名得 1 分。 | 15 | |
| | 1.4 综合 业务 | 机构同时具有资产评估、土地估价、测绘、规划等 行业资质证书, 每项得 1 分。 | 5 | |
| | 1.5 人员 素质 | 专职注册房地产估价师同时具有土地估价师、造价 工程师、资产评估师或注册会计师执业资格, 每人 每项得 1 分。 | 10 | |
| | 1.6 教育 培训 | 积极组织本机构从业人员参加职业资格考试得 10 分, 积极组织专职房地产注册估价师参加继续教育 得 10 分。 | 20 | |
| | 1.7 管理 制度 | 有健全的估价合同、质量、财务、人员、档案管理 制度, 得 10 分。 | 10 | |
| 2. 良好信 用信息 (30分) | 2.1 社会 荣誉 | 机构或从业人员获得各级党政机关、群团组织书面 表彰奖励的, 按国家、省、市、县级, 每项分别得 5、4、3、2 分; 获得行业协会书面表彰奖励的 (如 被评为优秀评估报告、优秀估价师等), 按国家、 省、市级, 每项分别得 4、3、2 分。累计得分不超 过 12 分。 | 12 | |
| | 2.2 社会 责任 | 机构成立党的基层组织, 发挥党建引领作用, 促进 机构健康发展的, 得 3 分。法定代表人、执行合伙 人积极参加行政主管部门、行业协会组织的论坛研 讨、调研座谈等活动的, 得 2 分。 | 5 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 2. 良好信用 信息 (30分) | 2.3 纳税信用 | 评为 A 级的, 得 5 分; 评为 B 级的, 得 3 分。 | 5 | |
| | 2.4 行业发展 | 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的, 每项得 1 分。 | 4 | |
| | 2.5 参与公益 | 能够提供上年度参加公益事项证明(如捐款救助证明等), 每项得 1 分。 | 4 | |
| 3. 不良 信用信息 | 3.1 违法违规行 为 | 机构未在主管部门备案的, 或擅自设立分支机构的, 或超越备案等级业务范围承接房地产估价业务的, 扣 3 分/件。 | -6 | |
| | | 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案、注册证书的, 或未办理变更注册仍执业的, 扣 3 分/件。 | -6 | |
| | | 房地产评估报告未加盖房地产估价机构公章的, 或无 2 名以上专职注册房地产估价师签字的, 或未依法保存评估档案的, 扣 3 分/件。 | -6 | |
| | | 机构未按规定与从业人员签订劳务合同, 或未按规定为从业人员缴纳社会保险的; 发生劳动合同纠纷, 未妥善处理的, 或未按行政复议、仲裁、诉讼结果执行的, 扣 3 分/件。 | -6 | |
| | | 未经委托人书面同意, 擅自转让受托估价业务行为的, 或估价委托合同不规范的, 扣 3 分/件。 | -6 | |
| | | 机构及其从业人员依法应当回避未回避的, 或受理与自身有利害关系业务的, 扣 3 分/件。 | -6 | |
| | 3.2 企业 监管 | 不配合政府相关职能部门依法开展日常监管活动的, 扣 3 分/件。机构信息变更不及时报备的, 扣 3 分/件。 | -6 | |
| | | 法定代表人和出资人存在失信行为的, 扣 1 分/件。 | -5 | |
| | 3.3 信访 投诉(同一事件 不重复 计分) | 反映机构问题的投诉举报、信访、舆情经调查属实, 但机构对反映问题处理不及时或不积极配合处理的, 或造成 10 人以上集体、进京、赴省等非正常上访的, 扣 3 分/件; 机构拒不履行法定义务、拒不承担赔偿责任, 造成恶劣影响的, 扣 3 分/件。 | -6 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|-------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 4.一票 否决项 | 4.1 严重 失信行为 | 严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为（包括迎合高估或者低估要求给予回扣、恶意压低收费、以不正当手段招揽业务、无证照经营等严重失信行为）。 | 一票 否决 | |
| | | 机构被列入“信用中国”“信用山西”等信用监管平台失信联合惩戒对象的，或机构法人被列入平台失信被执行人名单的。 | 一票 否决 | |
| | | 出具虚假房地产评估报告等违反房地产估价规范和标准，造成严重后果的。 | 一票 否决 | |
| | | 其他违法违规行为，造成恶劣社会影响的。 | 一票 否决 | |

附件 4

房地产经纪机构信用评价评分表

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|---------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 1. 企业 客观信用 能力评价 (100分) | 1.1 经纪 业绩 | 上年度促成的房屋交易合同网签备案数量, 与所在县(市、区)通过经纪机构成交的合同网签备案平均数量相比(平均数量=全部经纪机构成交的合同网签备案总数量/经纪机构总数量), 比值大于等于2的, 得15分; 小于2大于等于1的, 得10分; 小于1的, 得5分。上年度促成合同网签备案数量小于10笔的, 不得分。 | 15 | |
| | 1.2 经营 规模 | 机构有固定营业场所得10分, 机构备案或建立信用档案加10分。有固定营业场所分支机构的, 每增加1个得2分, 每备案或建立信用档案1个分支机构得2分。 | 30 | |
| | 1.3 经营 年限 | 取得营业执照每满1年得1分, 不足1年得1分。自在主管部门备案或建立信用档案起, 经营每满1年加1分, 不足1年加1分。 | 10 | |
| | 1.4 人员 素质 | 房地产经纪人有1名的, 得4分; 每增加1名得1分。房地产经纪人协理有1名的, 得2分; 每增加1名得0.5分。 | 10 | |
| | 1.5 管理 制度 | 有健全的经纪合同、财务、人员、档案管理制度, 得15分。 | 15 | |
| | 1.6 人员 管理 | 从业人员在主管部门实名登记, 并建立信用档案, 得6分。从业人员实行实名服务, 佩戴标明姓名、机构名称、职业资格等信息的工作牌, 得4分。 | 10 | |
| | 1.7 教育 培训 | 从业人员全部经过培训上岗的, 得6分。积极组织参加全国房地产经纪专业人员资格考试的, 得2分。积极组织继续教育培训的, 得2分。 | 10 | |
| 2. 良好 信用信息 (30分) | 2.1 社会 荣誉 | 机构或从业人员受到各级党政机关、群团组织书面表彰奖励的, 按国家、省、市、县级, 每项分别得4、3、2、1分; 受到行业协会书面表彰奖励的(如被评为优秀经纪机构、优秀经纪人等), 按国家、省、市级, 每项分别得3、2、1分。累计得分不超过8分。 | 8 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 2. 良好 信用信息 (30分) | 2.2 拓展 业务 | 支持住房租赁市场发展，积极开展住房租赁业务的，得2分。盘活存量租赁房源，并通过山西数字房产住房租赁综合服务平台实名发布真实房源信息的，每发布10套得0.5分。 | 7 | |
| | 2.3 纳税 信用 | 评为A级的，得5分；评为B级的，得3分。 | 5 | |
| | 2.4 社会 责任 | 机构成立党的基层组织，发挥党建引领作用，促进机构健康发展的，得2分。法定代表人、执行合伙人积极参加行政主管部门、行业协会组织的论坛研讨、调研座谈等活动的，得2分。 | 4 | |
| | 2.5 行业 发展 | 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的，每项得1分。 | 3 | |
| | 2.6 参与 公益 | 能够提供上年度参加公益事项证明（如捐款救助证明等），每项得1分。 | 3 | |
| 3. 不良 信用信息 | 3.1 违法 违规行为 | 机构未在主管部门备案、建立信用档案的，或擅自设立分支机构的，或无房地产经纪人、房地产经纪人协理的，扣3分/件。 | -6 | |
| | | 撮合成交易的存量房买卖，代理房地产开发企业销售的新建商品房，拒不配合交易资金监管服务，擅自划转、侵占、挪用客户交易结算资金的，或为不符合交易条件的保障性住房、禁止交易的房屋提供经纪服务的，扣3分/件。 | -6 | |
| | | 房地产经纪服务合同未由1名房地产经纪人或2名房地产经纪人协理签名的，或未按规定保存房地产经纪服务合同的，扣3分/件。 | -6 | |
| | | 机构未按规定与从业人员签订劳务合同的，或未按规定为从业人员缴纳社会保险的；发生劳动合同纠纷，未妥善处理的，或未按行政复议、仲裁、诉讼结果执行的，扣3分/件。 | -6 | |
| | | 擅自对外发布房源信息的，或发布虚假房源信息、虚假广告的；未实行明码标价的，或违规收取佣金等价格违法违规的，扣3分/件。 | -6 | |

| 项目 | 指标 | 信用等级评价标准 | 最高 加减分 | 评价 得分 |
|---------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 3. 不良 信用信息 | 3.1 违法 违规行为 | 经营场所醒目位置未按规定公示证照、服务流程、收费标准等内容的，或签订房地产经纪服务合同未向交易当事人说明告知有关事项的，或工作人员存在诱导行为的，或提供代办贷款、登记等服务未向委托人说明情况的，扣3分/件。 | -6 | |
| | 3.2 企业 监管 | 不配合政府相关职能部门依法开展日常监管活动的，扣3分/件。机构信息变更不及时报备的，扣3分/件。 | -6 | |
| | | 法定代表人和出资人存在失信行为的，扣1分/件。 | -5 | |
| | 3.3 信访 投诉（同 一事件 不重复 计分） | 反映机构问题的投诉举报、信访、舆情经调查属实，但机构对反映问题处理不及时或不积极配合处理的，或造成10人以上集体、进京、赴省等非正常上访的，扣3分/件；机构拒不履行法定义务、拒不承担赔偿责任，造成恶劣影响的，扣3分/件。 | -6 | |
| 4. 一票 否决项 | 4.1 严重 失信行为 | 严重破坏市场公平竞争秩序和社会正常秩序的行为（包括以不正当手段招揽业务、诱骗交易、强制交易、欺诈交易、无证照经营等严重失信行为）。 | 一票 否决 | |
| | | 机构被列入“信用中国”“信用山西”等信用监管平台失信联合惩戒对象的，或机构法人被列入平台失信被执行人名单的。 | 一票 否决 | |
| | | 其他违法违规行为，造成恶劣社会影响的。 | 一票 否决 | |

山西省住房和城乡建设厅

2025年1月22日印发
