

忻州市住房和城乡建设局

忻建办函〔2020〕18号

关于开展2018-2019年房地产企业信用评价的通知

各县（市、区）住房和城乡建设管理局：

根据山西省住房和城乡建设厅《关于开展2018-2019年房地产企业信用评价工作的通知》（晋建房函〔2020〕1660号）等有关通知要求，经研究，决定开展2018-2019年房地产企业信用评价工作，现将有关事项如下：

一、评价范围

注册地在忻州市行政区域内，且满足下列条件，应参加此次信用评价：依法取得房地产开发资质的房地产开发企业，依法注册登记、备案（建立信用档案）的物业服务企业、房地产估价机构和房地产经纪机构。

二、评价方式

通过“山西数字房产”平台外网端进行网上申报。按照评价办法进行资料审核、实地核查、征求意见等方式开展考核评价工作。

三、评价时间

2021年1月12日前各县市区住房和城乡建设局对企业申报

资料进行核实，并统一提交至市住建局。对属于省厅评价职责范围的企业，市住建局进行初审上报。

四、注意事项

- 1、本次房地产企业信用评价工作考核年度为 2018-2019 年，涉及企业业绩为评价年度的平均业绩，良好信用信息和不良信用信息均为两年的相关信息。
2. 涉及企业的经营年限截至日期为 2019 年 12 月 31 日。
3. 对于 2020 年新设立且无业绩的房地产企业，直接暂评为 B 级。
- 4、其余注意事项参照省厅晋建房函〔2020〕1660 号执行。

附：山西省住房和城乡建设厅《关于开展 2018-2019 年房地产企业信用评价工作的通知》（晋建房函〔2020〕1660 号）

忻州市住房和城乡建设局

2020 年 12 月 30 日



山西省住房和城乡建设厅

晋建房函〔2020〕1660号

山西省住房和城乡建设厅 关于开展2018-2019年房地产企业 信用评价工作的通知

各市住房城乡建设局、太原市房产管理局、朔州市城市管理局、朔州市规划自然资源局、山西转型综改示范区管委会建设管理部：

为加强房地产市场监管，推进房地产市场信用体系建设，促进房地产市场秩序持续规范，营造公平有序、诚信守法的房地产市场环境，按照《山西省住房和城乡建设厅房地产企业信用评价管理办法（试行）》（晋建房字〔2020〕121号，以下简称《评价办法》），经研究，决定从2020年12月起，开展2018-2019年山西省房地产企业信用评价工作（以下简称“信用评价”工作），现就有关事项通知如下：

一、参评范围

注册地在我省行政区域内，且满足下列条件，应参加此次信用评价：依法取得房地产开发资质的房地产开发企业，依法注册登记、备案（建立信用档案）的物业服务企业、房地产估价机构和房地产经纪机构。

二、评价方式

参加本次信用评价的房地产企业（以下简称“参评企业”）通过“山西数字房产”平台外网端（网址为 <http://223.75.71.50:8082/zhfcsb/subwwsb/>）进行网上申报。各级住房城乡建设主管部门登录“山西数字房产”平台政务端（网址为 <http://223.75.71.50:8082/zhfceps/login/>），按照《评价办法》规定的权限和职责，进行资料审核、实地核查、征求意见等考核评价工作。

三、时间安排

1. 培训阶段（2020年12月21日至12月27日）：各市住房城乡建设主管部门组织所辖县（市、区）房地产开发企业参加“山西数字房产”平台操作使用培训，培训工作安排另行通知。

2. 准备阶段（2020年12月27日前）：各参评企业按照要求，将相关信息和印证材料整理录入“山西数字房产”平台，填写信用评价申请表，并上报县（市、区）住房城乡建设主管部门。

3. 核实阶段（2021年1月12日前）：县（市、区）住房城乡建设主管部门对企业申报资料进行核实，并统一提交至设区市住房城乡建设主管部门。

4. 初评阶段（2021年2月9日前）：对属于省厅评价职责范围的企业，市级住房城乡建设主管部门要完成初审和上报工作；省厅和设区市住房城乡建设主管部门按照评价职责对企业申报资料进行审核，提出信用评价初步结论。

5. 公示初评结论（2021年2月26日前）：省、市两级住房城乡建设主管部门依据职责对初评结论进行公示。存在异议由相应评价部门核实，并重新评定。

6. 公布评价结果（2021年3月12日前）：市级住房城乡建设主管部门将评价结论报省厅，形成最终评审结果，由省厅通过“山西数字房产”平台、厅门户网站等平台统一公布信用评价结果。

四、注意事项

1. 参评企业须认真填报相关信息，并对所报送信息的真实性负责。经查存在弄虚作假行为或逾期未报送评价材料的企业，信用评价等级直接评为C级。

2. 各级住房城乡建设主管部门要函征相关部门意见，依据市场监管、发展改革、自然资源、税务、法院、人民银行、银保监、行政审批等相关部门函告的涉及房地产企业和项目违法违规行信息对企业进行信用评价；要建立健全部门信息共享机制，定期汇总相关部门的企业信用信息；要进一步完善信用评价结果应用，鼓励各级主管部门在资质管理、日常监管、专项检查、政策扶持、评优评先、表彰奖励等环节中积极应用信用信息和评价结果，实施分类监管，并将信用评价结果及时推送至同级相关部门和省信用信息共享平台，建立健全守信联合激励和失信联合惩戒机制。

3. 各级住房城乡建设主管部门要高度重视此次信用评价工作，精心组织，周密安排，认真审核，严格把关，确保评价结果

的公开、公平、公正。省厅将组织专家按照不低于5%的比例进行实地抽查、核验。对发现问题的企业，从严从重扣分，情节严重的一票否决；对审核把关不严、存在严重错误的辖区住房城乡建设主管部门严肃问责。

请各单位将本通知转发至所辖县（市、区）住房城乡建设主管部门。

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

山西省住房和城乡建设厅
2020年12月18日



（主动公开）

附件 1

山西省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	最高分值	评价得分
1. 企业 客观信用 能力评价 (100分)	1.1 基本信息	取得房地产开发资质证书 3 年以下 (含 3 年) 的企业, 得 6 分; 超过 3 年不足 10 年的企业每年递增 0.5 分; 10 年以上 (含 10 年) 的企业得 10 分。	10	
	1.2 人员素质	根据企业资质等级, 专业管理人员数量符合要求的, 得 8 分; 不符合的不得分 (此项不符合条件需限期整改)。	8	
	1.3 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 5 分; 有人员兼职负责信用管理的, 得 4 分。	5	
	1.4 上年度 开发业绩	完成房地产开发投资达到 1 亿元, 得 6 分; 每超过 0.5 亿元加 1 分, 累计得分不超过 10 分 (未达 1 亿元的按照比例计分)。	10	
		商品房销售面积达到 2 万 m ² , 得 3 分; 每超过 0.5 万 m ² 加 0.5 分, 累计得分不超过 6 分 (未达 2 万 m ² 的按照比例计分)。	6	
		累计购置土地面积达到 1 万 m ² , 得 4 分, 每超过 0.5 万 m ² 加 0.5 分, 累计得分不超过 6 分 (未达 1 万 m ² 的按照比例计分)。	6	
		房屋施工面积达到 5 万 m ² , 得 3 分, 每超过 0.5 万 m ² 加 0.5 分, 累计得分不超过 5 分 (未达 5 万 m ² 的按照比例计分)。	5	
		竣工验收备案的商品房面积 (以竣工验收备案表为准) 达到 2 万 m ² , 得 3 分; 每超过 0.5 万 m ² 加 0.5 分, 累计得分不超过 4 分 (未达 2 万 m ² 的按照比例计分)。	4	
		按照合同约定配建公租房的, 得 2 分 (已按当地政策缴纳异地建设资金或合同未约定的得相应分)。	2	
	1.5 质量管控能力	严格落实《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》制度, 得 2 分; 毛坯房按照规定签订商品房销 (预) 售合同, 明确交付标准或全装修类房屋按照规定的, 签订商品房销 (预) 售合同和委托装修协议的, 且协议中明确装修内容和质量标准, 且装修工程保修等相关内容的, 得 4 分; 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 4 分; 商品房在保修期内, 无群体性投诉或重大质量责任纠纷的, 得 4 分; 房屋交付后开发企业认真履行质量保修责任, 及时、有效维修的, 得 4 分。	18	

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
1. 企业 客观信用 能力评价 (100分)	1.6 商品房 销(预)售 行为	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3分；宣传推广真实，无捂盘惜售行为的，得2分；商品房销售合同规范，无欺诈、霸王条款，得2分；商品房预售资金按照规定接受监管并使用的，得6分。	13	
	1.7 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4分；按期支付合作单位款项和工程款的，得3分。	7	
	1.8 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3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3分。	6	
2. 良好 信用信息 (30分)	2.1 获奖情况	以当年正式文件为准，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4、3、2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)。	8	
	2.2 自身建设	品牌知名度较高，经营发展理念先进，生产管理规范，社会责任感强，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升级方面，具有行业示范和引领作用的，得1-6分。	6	
	2.3 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。 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，实施装配式建筑、超低能耗建筑、二星级及以上绿色建筑、绿色建筑创新项目建设的，得3分。	8	
	2.4 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2分，每超过50套加1分，累计得分不超过4分。	4	
	2.5 银行、 纳税信用	有效期内人民银行信用等级A级、A级以上或纳税信用级别评为A级、B级的，得2分。	2	
	2.6 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0.5分，最多得2分。	2	

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
		不良行为依据单项指标扣分		
3. 不良信用信息	3.1 违法违规	对发生一般质量安全责任事故负有责任的,扣10分/件;对发生较大质量安全责任事故负有责任的,扣20分/件。	/	
		对未在开发项目开工前一次性全额拨付建设工程安全文明施工费、临时设施费、环境保护费用“三项费用”的,扣10分/件。	/	
		未取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等证件擅自施工,或者超越许可证范围建设的,扣5-10分/件。	/	
		将建设工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工单位或者委托给不具有相应资质等级的工程监理单位,扣5-10分/件。	/	
		因商品房预售资金使用不当造成社会影响,或者导致项目拖欠工程款、停工、烂尾的,扣5-20分/件。	/	
		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。	/	
		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。	/	
		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。	/	
		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。	/	
		开发项目未按规定竣工验收、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;交付商品房不按国家规定履行保修义务的,扣3-5分/件。 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。	/	
		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。	/	
		开发企业未通过招投标方式选聘物业服务企业或未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,扣3分/件。	/	
		未按合同约定时间办理商品房产初始登记,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。	/	

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
3. 不良信用信息	3.2 企业监管	受到政府相关职能部门行政处罚或通报的，扣10分/次。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。其他违法违规行爲，由主管部门根据影响程度扣分。	/	
	3.3 信访投诉 (同一事件不重复计分)	开发企业违反法律法规，或未按合同履行，不积极配合处理投诉事项，造成进京、赴省非正常上访的，扣8分/件；造成10人以上集体上访的，扣5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。	/	
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	
		拒不参加信用评价的。	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

山西省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	最高分值	评价得分	
1. 企业 客观信用 能力评价 (100分)	1.1 服务业绩	累计承接的物业服务面积低于 50 万平方米以下得 5 分, 50 万平方米以上每超 20 万平方米, 得 1 分, 最高得 9 分; 进入或保持规模以上服务业的, 得 5 分。	14		
	1.2 管理制度	每个物业项目都有健全的管理制度, 岗位职责明确的, 得 4 分; 制定消防、电梯、电动车、防坠物、防汛、给排水、供配电等设施设备的规章制度及事故应急预案, 按合同约定进行排查、检查; 按照规定定期培训、演练的, 得 4 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 4 分。	12		
	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, 无减少服务频次、降低服务质量、擅自侵占共有部分的收入等违约行为的, 得 10 分。	10		
	1.4 专职管理	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 10 分; 缺一类管理人员不得分; 缺一个证扣 1 分。	10		
	1.5 项目管理		管理 5 个(含 5 个)以下项目得 5 分; 5 个以上项目每增加 1 个得 1 分, 最高得 8 分。	8	
			承接 3 种及以上服务类型的, 得 8 分; 2 种的, 得 6 分; 1 种的, 得 4 分。服务类型: 住宅、办公、学校、医院、商业、场馆、工业园区等。	8	
			跨市级地域管理物业项目的, 得 2 分; 跨省级地域管理项目的, 得 4 分。	4	
1.6 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。达到合同约定的服务满意度, 并制定整改计划、公示整改情况的, 得 6 分; 无约定的, 按照满意度 90% 以上的, 得 10 分; 满意度 80%-90% 的得 6 分; 满意度 70%-80% 的, 得 3 分; 满意度低于 70% 的, 不得分。	10			
1.7 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 4 分; 按照规定公示维修资金、公共收益管理、使用等情况的, 得 4 分。	8			

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
1. 企业客观信用能力评价 (100分)	1.8 人员素质	物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专职管理和技术人员不少于10人(其中具有中级以上职称不少于5人)的,得3分;20人-30人(中级以上10人)的,得5分;30人(中级以上职称15人以上)的,得6分,以缴纳社会保险的人数为准。	6	
	1.9 管理义务	接受业主监督,及时答复业主对物业服务提出的询问;执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,积极配合开展相关工作的,得5分。	5	
	1.10 经营年限	按照企业注册年限,5年内(含5年),得3分;6-9年,得4分;10年以上(含10年),得5分。	5	
2. 良好信用信息 (30分)	2.1 社区党建	企业建立健全党组织的,得2分;积极参加街道、社区党建活动并接受指导监督的,得2分;积极配合社区工作,担任社区安全宣传员、监督员等的,得2分。	6	
	2.2 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、市三级,分别得3、2、1分;获得行业协会表彰的,按国家、省两级,分别得2、1分;可累计得分,最高不超过6分。	6	
	2.3 业委会(物管会)	物业管理项目中成立业委会或物管会的比例超50%,得5分;超30%,得3分;超20%,得2分;低于20%不得分。	5	
	2.4 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工作的;开展居家社区养老服务、社区电商服务、社区家政服务等多种服务的,得5分。	5	
	2.5 行业活动	企业员工作为行业专家参与省物业主管部门和行业协会检查评比的得2分,参与市级物业主管部门和行业协会检查评比的得1分。可累计得分,最高不超过4分。	4	
	2.6 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	
	2.7 纳税信用	评为A级、B级的,得2分。	2	
3. 不良信用信息	不良行为依据单项指标扣分			
	3.1 违法违规行	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5-10分。	/	

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	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 5-10 分。	/	
		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 5-10 分。	/	
		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 5-10 分。	/	
		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和检查的；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 5-10 分。	/	
		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；对造成后果或拒不改正的，未及时报告有关部门的，每次扣 5-10 分。	/	
		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的，每件扣 5-10 分。	/	
		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 5-10 分。	/	
		违反有关规定，非法使用、出售、提供、传播业主信息的，每次扣 3-6 分。	/	
		违法干预业主依法成立业主大会和业主委员会行为的，每次扣 3-6 分。	/	
		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；阻挠快递、快递进小区的，每次扣 3-6 分。	/	
	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 3-6 分。	/		
	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 5-10 分。企业信息变更不及时申报的，每次扣 3-6 分。	/	

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
3. 不良信用信息	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5-10分;造成进京、赴省非正常上访的,每件扣10-20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5-10分。	/	
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,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、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,情节严重或拒不整改的。	一票否决	
		拒不参加信用评价的。	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

山西省房地产估价机构信用评价评分表

企业名称:

备案等级:

联系电话:

共计得分:

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	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40分;小于2大于等于1.5的,得30分;小于1.5大于等于1的,得20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。	40	
	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,累计不超过15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3分,每增加1名得0.5分。累计不超过15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,累计不超过8分。	8	
	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0.5分,累计不超过8分。	8	
	1.6 经营业绩	机构业绩增加显著,进入或保持规模以上服务业,得5分。	5	
	1.7 教育培训	积极组织本机构从业人员参加职业资格考试得2分,积极组织专职房地产注册估价师参加继续教育得3分。	5	
	1.8 管理制度	有健全的估价质量、估价档案、财务、人员管理制度,得2分;有估价质量、估价档案、财务、人员管理制度,得2分;否则不得分。	4	
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	
	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,累计不超过4分。	4	

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
2. 良好信用信息 (30分)	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, 累计不超过4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5-10分/件。	/	
		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4-8分/件。	/	
		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4-8分/件。	/	
		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3-6分/件。	/	
		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3-6分/件。	/	
	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1-3分/件。	/		
	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2分/件。机构信息变更不及时报备的, 扣1分/件。有其他违法违规行为的, 主管部门根据影响恶劣程度评价扣分, 最高不超过5分/件。	/	
	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、舆情经调查属实的, 扣3分/件; 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3-5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5-8分/件。	/	
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	
		拒不参加信用评价的。	一票否决	
		其他违法违规行为, 造成恶劣社会影响。	一票否决	

附件 4

山西省房地产经纪机构信用评价评分表

企业名称:

联系电话:

共计得分:

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	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40分;小于2大于等于1.5的,得30分;小于1.5大于等于1的,得20分;小于1的,得10分。上年度促成合同网签备案数量小于10笔的,不得分。	40	
	1.2 经营规模	机构有固定营业场所得2分,机构备案或建立信用档案加2分。有固定营业场所分支机构的,每增加1个得0.5分,每备案或建立信用档案1个分支机构得0.5分,累计不超过6分。机构业绩增加显著,进入或保持规模以上服务业,得5分。	15	
	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,累计不超过5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,累计不超过5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。累计不超过10分。	10	
	1.5 交易安全	上年度促成的存量房交易接受资金监管的成交量,大于等于1笔得1分;接受监管成交量占合同网签备案数量的比例,50%以上得5分,60%以上得6分,70%以上得7分,80%以上得8分,90%以上得9分。	10	
	1.6 管理制度	有健全的经纪业务、服务、财务、人员、档案管理制度,得5分;有经纪业务、服务、财务、人员、档案管理制度,得3分;否则不得分。	5	
	1.7 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3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2分。	5	
	1.8 教育培训	从业人员全部经过培训上岗的,得3分。积极组织参加全国房地产经纪专业人员职业资格考试的,得1分。积极组织继续教育培训的,得1分。	5	

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
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。累计不超过8分。	8	
	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,累计不超过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,累计不超过3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,累计不超过3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5-10分/件。	/	
		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5-10分/件。	/	
		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4-8分/件。	/	
		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3-6分/件。	/	
		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3-6分/件。	/	
	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,或提供代办贷款、登记等服务未向委托人说明情况的,扣1-3分/件。	/		
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2分/件。机构信息变更不及时报备的,扣1分/件。有其他违法违规行为的,主管部门根据影响恶劣程度评价扣分,最高不超过5分/件。	/		

项目	指标	信用等级评价标准	最高分值	评价得分
3. 不良信用信息	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、舆情经调查属实的,扣3分/起;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3-5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5-8分/件。	/	
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	
		拒不参加信用评价的。	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	

