

杭州市城乡建设委员会

杭建房发〔2025〕131号

杭州市城乡建设委员会关于对杭州市房地产开发企业信用记分标准进行调整优化的通知

各有关单位：

根据《杭州市房地产开发企业信用管理办法（试行）》（杭建房〔2023〕191号）规定，结合房地产企业信用系统中企业得分总体情况及房地产市场出现的新情况、新问题，我委对信用记分标准进行了调整优化，修订了《房地产开发企业信用记分标准》（2025版），现予以印发。

本记分标准自2025年7月1日起执行，其后通过信用系统开展的信用信息记分均按照新标准执行。



《房地产开发企业信用记分标准》（2025 版）

一、基础信息

类别	编号	项目	记分分值	信息来源	备注
登记信息	1.1	工商登记信息、股东构成、资质等级、从业人员等相关信息 (详见填报页面)	80分	企业/ 数据共享	未填报完整即不得分。
企业经营业绩 (最高加分10分)	1.2	最近3年新开工面积(以施工许可证为准)	1分/20 万平方米	企业/ 数据共享	
	1.3	最近3年竣工验收备案面积(以竣工验收备案表为准)	1分/15 万平方米	企业/ 数据共享	
	1.4	最近3年销售面积(以网签备案为准)	1分/15 万平方米	企业/ 数据共享	

二、良好信息

类别	编号	项目	记分分值	信息来源	备注
经营管理能力 (最高加分20分)	2.1	房地产开发资质等级为一级	5分	企业	2.1-2.7 计分不实行母子公司关联同加同减。
	2.2	经中国人民银行认定的信用评级机构评定信用等级AAA级	5分	企业	
	2.3	被税务部门评为纳税信用A级纳税人	3分	企业	
	2.4	省级守合同重信用AAA企业	3分	企业	
	2.5	市级信用管理示范企业	3分	企业	
	2.6	扣除预收款后的资产负债率为65%~70%	2分	企业	
		扣除预收款后的资产负债率为60%~65%	3分	企业	
		扣除预收款后的资产负债率<60%	5分	企业	
2.7	自愿签订母子公司信用关联承诺书	5分	企业		

类别	编号	项目	记分分值	信息来源	备注
获得表彰奖励 (最高加分5分)	2.8	获得国家级表彰、奖励	5分	企业	开发企业获得同一种类不同层级奖项的,按最高加分计入。
	2.9	获得省部级表彰、奖励	3分	企业	
	2.10	获得设区市人民政府或省人民政府工作部门表彰、奖励	2分	企业	
	2.11	获得设区市人民政府工作部门表彰、奖励	1分	企业	
社会贡献 (最高加分5分)	2.12	配合政府推动房地产市场平稳健康发展和良性循环,积极稳妥化解房地产项目风险,积极探索房地产新发展模式,踊跃参与政府改革试点,先行先试并取得实效的	2~5分	企业	需经市级以上部门书面出具相关印证材料。
	2.13	在提升住宅品质、打造“好房子”等方面的相关做法、项目案例在行业内起到示范引领作用,并获得市级及以上部门或房地产协会肯定表扬的(市级3分、省部级及以上5分)	3~5分	企业	需取得市级以上部门或房地产协会书面印证材料。
项目开发质量 (最高加分10分)	2.14	获得绿色建筑项目三星级标识认定	5分/个	企业	单个项目获得同一种类不同层级奖项的,按最高加分计入。
	2.15	获得绿色建筑项目二星级标识认定	3分/个	企业	
	2.16	获得绿色建筑项目一星级标识认定	1分/个	企业	
	2.17	获得中国建设工程鲁班奖(国家优质工程奖)	5分/个	企业	
	2.18	获得省级优质工程奖	3分/个	企业	
	2.19	获得市级优质工程奖	2分/个	企业	
	2.20	获得省级安全文明标准化优良工地	2分/个	企业	
	2.21	获得市级安全文明标准化优良工地	1分/个	企业	
	2.22	获得(近)零能耗建筑项目施工或运行标识认定	3分/个	企业	
	2.23	获得(近)零能耗建筑项目设计标识认定	2分/个	企业	
	2.24	获得超低能耗建筑项目施工或运行标识认定	2分/个	企业	
2.25	获得超低能耗建筑项目设计标识认定	1分/个	企业		

三、不良及违规信息

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分 分值	业务 主管部门
3.1	建设质量 安全	未按要求实行“业主开放日”，或执行不到位的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》第三点	-2分	建设 主管部门
3.2		使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备、承重构件的混凝土实体强度不符合设计要求，导致建筑主体结构存在严重质量隐患的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》第四点	-3分	建设 主管部门
3.3		墙面、屋面、地下室存在大面积渗漏需要返修等严重质量问题且未及时整改到位的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》第四点	-3分	建设 主管部门
3.4		对质量问题严重、互相推诿、不履行保修责任或多次修理仍未解决质量问题的	《杭州市人民政府办公厅转发市建委关于杭州市房屋建筑工程施工质量投诉处理暂行办法的通知》第二十一点	-3分	建设 主管部门
3.5		擅自修改经建设主管部门审查合格的建设工程消防设计，未重新申请消防设计审查的	《浙江省消防条例》第二十五条	-3分	建设 主管部门
3.6		特殊建设工程未经消防验收或者消防验收不合格，投入使用的	《中华人民共和国消防法》第十三条	-3分	建设 主管部门
3.7		除特殊建设工程以外，其他建设工程竣工验收合格五个工作日内未申报消防验收备案（-1分），或备案后经抽查不合格不停止使用的（-2分）	《中华人民共和国消防法》第十三条、《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第三十六条	-1 ~ -3分	建设 主管部门
3.8		未取得施工许可证或施工图设计文件应审未审或者审查不合格，擅自施工的	《建设工程质量管理条例》第五十六条、第五十七条	-5分	建设 主管部门
3.9		根据事故调查报告开发企业未履行主体责任，发生险情或安全责任事故的	《住房城乡建设部办公厅关于严厉打击建筑施工安全生产非法违法行为的通知》第四点	-5分	建设 主管部门

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分 分值	业务 主管部门
3.10		涉及工程质量验收的检测项目，建设单位委托未取得相应资质的检测机构进行检测，或未依法签订双方书面合同，或未按照有关规定和合同约定直接向检测机构支付的	《浙江省建设工程质量检测管理实施细则》第（十三）	-2分	建设 主管部门
3.11		现浇混凝土主体结构施工周期低于规范标准和省、市有关要求的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》第一点	-2分	建设 主管部门
3.12		项目存在重大安全隐患，可能导致事故发生，但项目拒不执行监督机构整改决定，或未在规定的时限内整改完成的	《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》第四点	-3分	建设 主管部门
3.13		建设单位未落实建筑垃圾源头管理责任的	《杭州市城乡建设委员会关于做好全市房建市政工程施工建筑垃圾源头管理一件事的通知》	-2分	建设 主管部门
3.14		住宅品质提升试点区域项目未按照《杭州市住宅品质提升设计导则（试行）》要求实施的	《杭州市关于进一步开展住宅品质提升工作的实施意见》	-3分	建设 主管部门
3.15	房屋 销售经营	未切实履行商品住房公证摇号公开销售主体责任、违反相关规定，造成负面影响的	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》第五点、《关于实施商品住房公证摇号公开销售的通知》	-3分	房产 主管部门
3.16		以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受车位、储藏室、地下室、加装包等商品（每件-1分，最多-5分）	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》第二点	-1~ -5分	房产 主管部门
3.17		全装修商品住宅项目未按规定提供、保留、私拆交付样板房；交付样板房的装修主要材料、设施设备与商品房买卖合同约定、项目销售现场公示不一致	《浙江省住房和城乡建设厅关于做好全装修商品住宅项目交付样板房管理工作的通知》第五点，《浙江省住房和城乡建设厅关于进一步做好住宅全装修工作的补充通知》第三点	-3分	房产 主管部门

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分 分值	业务 主管部门
3.18		进行虚假广告宣传	《城市房地产开发经营管理条例》第二十五条	-3分	市场 监管部门
3.19		未取得资质等级证书或者超越资质等级从事房地产开发经营的	《城市房地产开发经营管理条例》第三十四条	-5分	建设 主管部门
3.20		商品房预售资金未按规定存入预售资金专用存款账户，违规使用商品房预售款项	《城市商品房预售管理办法》第十四条	-5分	房产 主管部门
3.21		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；违反法律法规规定，擅自销售商品房的	《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条、《商品房销售管理办法》第三十八条	-5分	房产 主管部门
3.22		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	《商品房销售管理办法》第三十九条	-5分	房产 主管部门
3.23	风险项目“保交楼”	开发项目（含配建保障房）列入省、市、区房地产风险项目，或因开发企业自身原因导致无法按期竣备交付和办证，造成严重负面影响的	住建部关于保交楼工作的有关文件要求	-5分	房产 主管部门
3.24	土地出让合同履行	因企业自身原因超过出让合同约定的动工开发期限未动工开发的	《城市房地产开发经营管理条例》第十五条	-2分	规资 主管部门
3.25		因企业自身原因超过出让合同约定的动工开发期限满1年未动工开发的	《闲置土地处置办法》第十四条	-3分	规资 主管部门
3.26		因企业自身原因欠缴土地出让金（含违约金）但未超过60天的	《中华人民共和国民法典》第三百五十一条、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》	-3分	规资 主管部门
3.27		因企业自身原因欠缴土地出让金（含违约金）超过60天的	《中华人民共和国民法典》第三百五十一条、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》	-5分	规资 主管部门
3.28		因企业自身原因超过出让合同约定的动工开发期限满2年未动工开发的	《闲置土地处置办法》第十四条	-5分	规资 主管部门

编号	类别	不良及违规行为描述	处理依据	记分 分值	业务 主管部门
3.29	建筑市场 行为	存在法定必须招标的项目不招标的	《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》	-3分	建设 主管部门
3.30		违规将建筑工程肢解发包或将工程发包给不具有相应资质条件的承包单位的	《中华人民共和国建筑法》第六十五条	-3分	建设 主管部门
3.31		建设单位直接指定分包工程承包人，对依法实施的分包活动进行干预的	《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》第七条	-3分	建设 主管部门
3.32		未按施工合同约定拨付人工费用的；未向施工单位提供工程款支付担保的	《保障农民工工资支付条例》第二十四条、第五十七条	-3分	建设 主管部门
3.33		未妥善处理农民工工资支付矛盾纠纷的	《保障农民工工资支付条例》第二十九条	-3分	建设 主管部门
3.34	公服配套	建设单位在物业管理区域内不按规定配置物业管理用房的；建设单位擅自改变物业管理用房的用途或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的	《物业管理条例》第五十七条、第六十一条、第六十二条	-3分	房产 主管部门
3.35		未签订居住区配套设施建设合同擅自开工的或将应当移交的配套设施出租、出售的	《杭州市居住区配套设施建设管理条例》第二十六条	-3分	建设 主管部门
3.36	其他	建设工程竣工验收合格之日起3个月内未向所在地城市建设档案机构报送符合规定的建设工程档案的	《建设工程质量管理条例》第十七条、第五十九条	-3分	建设 主管部门
3.37		未按规定代收代缴物业专项维修资金的	《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条、第三十七条、《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》第三十六条、《杭州市物业管理条例》第七十条	-3分	房产 主管部门
3.38		企业欠缴应纳税款200万元以下(不含200万元)	《中华人民共和国税收征收管理法》第六十八条，《欠税公告办法(试行)》第六条	-3分	税务 主管部门
3.39		企业欠缴应纳税款200万元以上(含200万元)	《中华人民共和国税收征收管理法》第六十八条，《欠税公告办法(试行)》第六条	-5分	税务 主管部门

