

晋城市住房和城乡建设局

晋市建房函〔2026〕13号

晋城市住房和城乡建设局 关于转发《山西省住房和城乡建设厅关于 开展2025年度房地产企业信用评价工作 的通知》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、城区物业事务服务中心：

按照山西省住房和城乡建设厅工作安排，决定从即日起开展2025年度房地产企业信用评价工作，现将《山西省住房和城乡建设厅关于开展2025年度房地产企业信用评价工作的通知》（晋建房函〔2026〕69号）转发给你们，请遵照执行。相关工作要求如下：

一、高度重视、精心组织

信用评价工作是强化房地产市场监管，营造公平有序、诚信守法的房地产市场环境，促进房地产市场秩序持续规范的重要抓手。各主管部门要高度重视、精心组织本次信用评价工作，根据“国家企业信用信息公示系统”、“信用中国”、“信用山西”等平台和本地区相关主管部门公示的房地产企业和项目违法违规信息对企业进行信用评价。各主管部门要严格按照《山西省住房和城乡建设厅关于开展2025年

度房地产企业信用评价工作的通知》要求的时间节点完成各项工作，切实增强信用评价结果应用效能。

二、确保参评企业全覆盖、零遗漏

房地产企业信用评价范围包括房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构和房地产估价机构四类。各主管部门要确保及时通知到辖区内所有企业并督促认真准备、准确填报，做到全覆盖、零遗漏。对按照《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》（晋建房规字〔2025〕17号）规定应参评但逾期未报送资料的企业，视为未按规定参加本次信用评价，将移送有关管理部门。对于辖区内企业（特别是物业服务企业和房地产经纪机构）参评率低于80%的县级住建（房产）主管部门，将在公布信用评价结果时予以通报。

本次信用评价中，对《房地产开发企业评价评分表》部分内容进行了修改，对法定发言人、高级管理人员及财务、工程、销售等关键岗位人员开展信用管理，推动建立以企业人员管理为重点的房地产从业信用管理模式；对《物业服务企业评价评分表》中公示、智慧物业服务、良好信用信息以及严重失信行为进行了修改，推动提升物业服务企业服务水平。

三、认真审核、严格把关

各主管部门要安排熟悉企业经营情况和信用评价各项指标评判标准的业务骨干、专人负责信用评价工作，对企业自评结果认真审核、严格把关，客观公正对企业做出信用等

级评判。

联系人：石 莹 0356-2229236

邮 箱：jcszjjfck@126.com

附 件：山西省住房和城乡建设厅关于开展 2025 年度
房地产企业信用评价工作的通知

晋城市住房和城乡建设局

2026年2月12日

(主动公开)

山西省住房和城乡建设厅

晋建房函〔2026〕69号

山西省住房和城乡建设厅 关于开展2025年度房地产企业信用评价 工作的通知

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：

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《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》（晋建房规字〔2025〕17号，以下简称《评价办法》），决定从即日起开展2025年度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、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（网址为 <https://www.sxsszfc.com.cn:9443/tkpspe/login>）进行网上申报。各级住房和城乡建设（房产）主管部门（以下简称“主管部门”）登录“山西数字房产”

平台政务端（网址为 <https://www.sxsszfc.com.cn:9443/tkpeps/login>），按照《评价办法》规定的权限和职责，开展资料审核、实地核查、征求意见等考核评价工作。

二、时间安排

（一）信息报送（2026年2月28日前）：各参评企业按照《评价办法》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，完成录入工作后通过系统提交县级主管部门进行审核。

（二）县级核实（2026年3月10日前）：县级主管部门收到参评企业提交信息后，应在7个工作日内完成审核，并提交至市级主管部门。对辖区内参评的物业服务企业，县级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、社区对该企业配合开展有关工作的意见。对于提交资料不全的参评企业，县级主管部门应当一次性告知其在3个工作日内补齐。

（三）市级初评（2026年3月24日前）：市级主管部门根据县级主管部门核实后的企业申报资料，对企业信用进行等级评定，在10个工作日内完成评分并提出信用评价初评结果，统一报送省住房和城乡建设厅。

（四）省级评价（2026年4月8日前）：房地产估价机构及初评等级为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和城乡建设厅在10个工作日内进行审核出具评定结果。

（五）组织公示（2026年4月15日前）：省住房和城乡建设厅对初评结论进行公示。如存在异议向评定部门提出，并重新评定等级，最终评定结果上报省住房和城乡建设厅。

（六）公布结果：省住房和城乡建设厅通过“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。

三、注意事项

（一）各市主管部门收到本通知后立即转发至所辖县级主管部门，抓紧安排部署房地产企业信用评价工作，及时通知辖区内所有房地产企业按照要求准备印证资料，确保辖区内房地产企业参评工作零遗漏、全覆盖。要督促辖区内房地产企业严格按照本通知对应的时间节点要求报送或提交资料。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。对按照《评价办法》规定应参评但逾期未报送资料的企业，视为未按规定参加本次信用评价，将移送有关管理部门。对于辖区内企业（特别是物业服务企业和房地产经纪机构）参评率低于80%的县级住建（房产）主管部门，将在公布信用评价结果时予以通报。

（二）各市、县级主管部门要根据“国家企业信用信息公示系统”“信用中国”“信用山西”等平台和本地区相关主管部门公示的房地产企业和项目违法违规信息对企业进行信用评价。

（三）本次信用评价中《房地产开发企业评价评分表》（见附件1）进行了修改，对法定代表人、高级管理人员以及财务、工程、销售等关键岗位人员开展信用管理，推动建立以企业人员

管理为重点的房地产从业信用管理模式；对《物业服务企业评价评分表》（见附件2）进行了修改，对公示公告、智慧物业服务、良好信用信息以及严重失信行为进行了修改，推动提升物业服务企业服务水平。

（四）各市、县级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。省住房和城乡建设厅将组织专家按照不低于5%的比例进行实地抽查、核验，对瞒报或提供虚假信息的房地产企业，按照《评价办法》有关规定，信用评价结果将按D级处理；对审核把关不严、未按照《评价办法》有关规定开展评价工作的主管部门将进行通报批评，并依法追究相关责任。

- 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

山西省住房和城乡建设厅
2026年2月9日



（主动公开）

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	法定代表人没有被列为失信人员, 得 1 分; 项目负责人担任过 1 个以上房地产开发项目负责人, 或担任过 2 个以上房地产开发项目专业负责人(项目副职、工程负责人、财务负责人等), 得 1 分; 工程、财务、销售负责人具有 1 个以上房地产开发项目相关从业经验, 得 1 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。 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	8
1.8 质量 管控能力	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》,在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,企业获得各级党委、政府及其他国家机关表彰的,按国家、省、市三级,分别加3、2、1分/次(项);获得行业协会表彰的,按国家、省两级,分别加2、1分/次(项)。累计得分不超过4分。	4	
		以评价年度内正式文件为准,企业人员获得各级党委、政府及其他国家机关表彰的,按国家、省、市三级,分别加3、2、1分/次(项);获得行业协会表彰的,按国家、省两级,分别加2、1分/次(项)。累计得分不超过4分。	4	
	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		

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	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	
		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。	-8	
		法定代表人存在失信行为的，扣 3 分/次；出资人、高级管理人员以及财务、工程、销售等关键岗位人员存在失信行为的，扣 1 分/人/次。 法定代表人、高级管理人员以及关键岗位人员存在被相关部门约谈、警告、一定期限内限制从业、终身禁业等惩戒情况，扣 1 分/人/次。	-7	
	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	定期在小区公告栏、出入口、山西省智慧物业管理服务平台公示企业营业执照、项目负责人、物业服务内容、服务等级、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2.5分;按照规定公示维修资金、公共收益收支、使用等情况的,得2.5分;公示履约情况的得1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，与山西省智慧物业管理服务平台主动对接，并依托平台发布服务信息的，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、社区和应急安全等部门开展安全防范等相关工作的，得 4 分；依托山西省智慧物业管理服务平台开展物业服务+生活服务、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。	8	
	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、市三级，分别得 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 6 分。	6	
	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。	3	
	2.5 纳税 信用	评为 A 级、B 级的，分别得 2 分、1 分。	2	
	2.6 行业 评价	本年度内累计三次列入“红榜”物业企业名单。	5	
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、快递及外卖等进小区的，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	
		本年度内累计三次列入“黑榜”物业企业名单。	一票否决	
		消防设施设备存在重大风险隐患的。	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	