



西双版纳州住房和城乡建设局
关于印发西双版纳州房地产开发企业
“红黑名单”管理办法（试行）的通知

西建规〔2023〕55号

各县（市）住房和城乡建设局，园区管委会建设局：

为进一步推进房地产开发企业信用体系建设，构建以信用为基础的的新型房地产市场监管机制，州住房和城乡建设局制定了《西双版纳州房地产开发企业“红黑名单”管理办法（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

西双版纳州住房和城乡建设局

2023年4月8日

（此件公开发布）



西双版纳州房地产开发企业“红黑名单” 管理办法（试行）

第一条 为进一步推进房地产开发企业信用体系建设，构建以信用为基础的新型房地产市场监管机制，根据《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）、《国家发展改革委 人民银行关于加强和规范守信联合激励和失信联合惩戒对象名单管理工作的指导意见》（发改财金规〔2017〕1798号）、《关于房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒合作备忘录文件》（发改财金〔2017〕1206号）等有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 房地产开发企业“红黑名单”管理制度，是指通过对房地产开发企业在从事开发经营管理活动中的基本信息、良好信息和不良信息进行征集和信用评定的基础上，将诚实守信企业列入“红名单”，将严重失信企业列入“黑名单”，向相关部门或单位发出联合惩戒并向社会公布，在一定时间内对列入“红黑名单”企业进行相应激励或惩戒的制度。

本办法所称市场主体是指在本州辖区范围内从事房地产开发经营管理活动的房地产开发企业。



第三条 州住房和城乡建设局负责全州房地产开发企业“红黑名单”管理的指导监督和统一发布工作。各县（市）住房和城乡建设局负责本行政区域内开发企业“红黑名单”的管理工作。

第四条 本办法所称信用管理，是指住房城乡建设部门对开发企业的开发经营行为和市场行为信用信息进行采集、评估、公布、使用和评价等管理活动。本办法所称信用“红黑名单”是指诚信“红名单”和失信“黑名单”。诚信“红名单”是指开发企业在从事开发、经营活动过程中，严格遵守有关法律法规及强制性标准，承担社会责任，行为规范，诚信经营，自觉维护市场秩序，受到各级政府及相关部门、社会组织的表彰以及对社会有突出贡献等所形成的行为记录。失信“黑名单”是指房地产开发企业在从事开发、经营活动过程中，严重违反有关法律法规及强制性标准，被相关部门处罚的违法违规行为以及对消费者、合作对象的不诚信行为等造成严重危害人民群众身体健康和生命安全、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、拒不履行国防义务等严重违法失信行为，经查实认定的不良行为记录。

第五条 “红黑名单”的管理应当遵循依法、客观、及时、公正、公开的原则。

第六条 信用信息采取各相关单位和社会组织提供、房地产



西双版纳州住房和城乡建设局行政规范性文件

开发企业自行申报、公众投诉、媒体报道等方式征集。开发企业应及时申报企业基本信息、经营状态信息、开发项目信息等企业动态信息，并对申报信息的真实性和准确性负责。信用信息主要有：

- （一）经核实的社会公众对开发企业的投诉或表扬信息；
- （二）媒体公开披露并经核实的企业和项目信息；
- （三）行政机关实施行政处罚相关信息；
- （四）反映房地产开发企业信用状况的其他信息。

第七条 信用信息实行公布制度。信用信息凡不涉及商业秘密和个人隐私，法律、法规另有规定的从其规定，均应向社会公布。

第八条 各级房地产行政主管部门按照“谁处理、谁记录，谁主管、谁负责”的原则，在信用信息系统中及时、完整、准确、规范地采集记录房地产开发企业信用信息。对各级政府、各相关单位通报的信息予以直接采用；对企业自行申报、社会公众、媒体等提供的信息经核查确认后予以采用。

第九条 “红黑名单”的范围按照中国房地产业协会《房地产开发企业信用评价标准》（T/CREA011-2022）对房地产开发企业进行评价。

房地产开发企业信用等级分为三等（A、B、C）五级（AAA、



AA、A、B、C)。A 等表明企业信用较好，B 等表明企业信用一般，C 等表明企业信用存在较多问题。其中：AAA 级：信用很好；AA 级：信用良好；A 级：信用较好；B 级：信用一般；C 级：信用差。

第十条 信用等级划分标准为：

AAA 级信用企业：评价得分在 90 分（含）以上；

AA 级信用企业：评价得分满 80 分，不足 90 分；

A 级信用企业：评价得分满 70 分，不足 80 分；

B 级信用企业：评价得分满 60 分，不足 70 分；

C 级信用企业：评价得分不足 60 分。

其中 AAA 级信用企业（评价得分在 90 分（含）以上）列为“红名单”范围；C 级信用企业（评价得分不足 60 分）列为“黑名单”范围。

第十一条 “红名单”管理按照下列程序实施：

（一）信息收集。各县（市）住房和城乡建设局在信用信息征集过程中，发现开发企业符合本办法第九条规定情形之一的，形成初步名单。

（二）信息筛查。将初步名单与全州其他领域“黑名单”进行交叉比对，确保已被列入“黑名单”的主体不被列入“红名单”。

（三）信息公示。将筛查后的初步名单在本单位门户网站进行公示，公示期 5 日。



(四) 信息审核。初步名单经公示无异议的，县（市）住房和城乡建设局将处理决定和相关依据上报州住房和城乡建设局。

(五) 信息通报。初步名单经公示无异议的，州住房和城乡建设局在5个工作日内通过门户网站或新闻媒体对外通报，并同时推送至云南省信用信息共享平台。发现处理不当的，作出撤销决定。

第十二条 “黑名单”管理按照下列程序实施：

(一) 信息收集。各县（市）住房和城乡建设局在信用信息征集过程中，发现开发企业存在本办法第十条规定情形之一的，形成初步名单。

(二) 信息告知。对拟列入“黑名单”的开发企业，应当以书面形式告知当事人，当事人有异议的，在接到告知书后5个工作日内，以书面形式提交陈述申辩意见及相关证据。若当事人提出的事实、理由和证据成立，应当予以采纳。

(三) 信息认定。对拟列入“黑名单”的开发企业，县（市）住房和城乡建设局应当在5个工作日内组织初核认定。

(四) 信息审核。对初核认定的“黑名单”，县（市）住房和城乡建设局将处理决定和相关依据上报州住房和城乡建设局。

(五) 信息通报。经审核确定的“黑名单”，州住房和城乡建设局在5个工作日内通过门户网站或新闻媒体对外通报。发现



处理不当的，作出撤销决定。

（六）信息解除。被列入“黑名单”的开发企业，完成了违法行为整改的，在“黑名单”管理期限届满前一个月内在提出解除申请，经审核同意的，在5个工作日内通过州住房和城乡建设局门户网站或新闻媒体对外通报。

（七）延期管理。被列入“黑名单”的开发企业，在期限届满后，其严重违法行为未完成整改的，自动延长管理期限，直至完成整改。管理期限内再次发生失信行为的，可以延长管理期限，延长期限一般为一年。

第十三条 “红黑名单”的公布信息内容包括开发企业的基本信息（企业名称、统一社会信用代码、法定代表人信息）和列入名单事由（认定行为的事实、认定部门、认定依据、认定日期、管理期限）。

第十四条 列入“红黑名单”管理的期限原则上为一年，列入和解除的日期以公布日期为准。

第十五条 对列入“红名单”的开发企业，采取以下激励措施：

（一）减少日常检查和专项检查的频次；

（二）按照预售管理和预售资金监管制度规定，给予诚信激励；



(三) 申请参加政府投资公共工程建设项目招标时，依法给予政策优惠；

(四) 依照法律法规规章和协会章程、行业自律机制等规定采取的其他激励措施。

第十六条 对列入“黑名单”的开发企业，实施以下监督和惩戒措施：

(一) 实行定期报告制度，每季度向行业管理部门书面报告一次经营情况。

(二) 列入重点监管对象，相关行业管理部门根据各自职责加大日常监管力度。

(三) 从严审核行政审批事项，对其在申请办理的各种手续时限制审查。限制其他还未预售的楼盘办理商品房预售许可，对已预售的楼盘暂停其网签备案，暂停其相关资质证书的评审。对已取得资质证书的，依法依规对其资质作撤销或降级处理。

(四) 依法加大行政处罚力度，对再次发生失信违法行为的，由相关执法部门依法从重处罚。

(五) 依法限制参加政府投资公共工程建设的投标活动。

(六) 限制取得政府供应土地。

(七) 限制参加评优、表彰，取消或建议取消参加各类评优、表彰活动的资格。



(八) 支持行业性约束和惩戒，支持行业协会按照行业规定对其实行警告、行业内通报批评、公开谴责、不予接纳、劝退等惩戒措施。

(九) 执行国家发展改革委《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》规定的其他联合惩戒措施。

第十七条 鼓励失信“黑名单”主体通过主动纠正失信行为，消除不良社会影响、参与志愿服务、取得社会认同等方式修复信用。

州住房和城乡建设局根据失信行为的严重程度，决定“黑名单”主体能否修复信用以及信用修复的方式。开发企业延期交房（不可抗力因素除外）、不能及时办理不动产登记证或存在严重房屋质量问题等造成群体性上访的实施“一票否决”，当年不予信用修复，以上造成群体性上访的问题彻底化解后次年可以申请信用修复。

符合信用修复情形的，“黑名单”主体可在名单公布3个月后可提交有效证明材料申请信用修复。州住房和城乡建设局经过审查，向申请人作出同意或不同意信用修复的书面答复。同意信用修复的，改变或停止失信惩戒措施；不同意信用修复的，应当说明理由。通过修复信用退出“黑名单”的，州住房和城乡建设局在5个工作日内通过门户网站对外通报。



“黑名单”具备下列情形之一，应当退出并向社会公布：

- （一）通过主动修复，符合退出条件的；
- （二）“黑名单”有效期届满，自动退出的；
- （三）“黑名单”认定标准发生变化，“黑名单”主体已不符合新认定标准的。

第十八条 诚信“红名单”具备下列情形之一的，应当退出并向社会公布：

- （一）经异议核实，“红名单”主体认定有误的；
- （二）有效期内，被有关部门列入“黑名单”的；
- （三）“红名单”有效期届满，自动退出的；
- （四）“红名单”主体发生不符合认定标准情形的。

第十九条 信用信息提供部门、信用评价部门及其工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，违者依照有关规定处理。

第二十条 本办法自印发之日起实施，有效期2年。

第二十一条 本办法由州住房和城乡建设局负责解释。