

## 附件 1

# 《宁波市房屋建筑工程建设单位信用评价管理办法（试行）》起草说明

### 一、政策背景

党中央、国务院历来高度重视工程质量，近年来连续召开中央城镇化工作会议、中央城市工作会议，下发多个文件，要求加强工程质量工作，严格落实质量责任。2017 年下发了《中共中央国务院关于开展质量提升行动的指导意见》（中发〔2017〕24 号）和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19 号），两个文件都进一步明确提出，要全面落实工程参建各方主体质量责任，强化建设单位首要责任。同时，中央也提出强化质量社会监督和舆论监督，建立完善质量信号传递反馈机制，加快推进质量诚信体系建设，完善质量守信联合激励和失信联合惩戒制度。《浙江省公共信用信息管理条例》（省人大条例）也于 2018 年 1 月 1 日起施行，规定对工程质量领域存在严重失信行为的信息主体纳入严重失信名单，并对其采取包括限制参加国有土地招标、拍卖、挂牌等公共资源交易活动的惩戒措施。

### 二、《办法》总体思路和技术路径

## （一）总体思路

住建部 2018 年开始实施《建筑市场信用管理暂行办法》，要求建立完善建筑市场各方主体守信激励和失信惩戒机制，对信用好的，可在行政许可等方面实行优先办理、简化程序等激励措施；对存在严重失信行为的，加强事中事后监管，依法采取约束和惩戒措施，并明确工程项目的建设单位是信用管理对象。省发展改革委《关于推进信用应用业务协同的实施意见》（浙发改信用〔2019〕183 号）明确建立跨部门、跨层级、跨地区的信用监管和联合奖惩机制，对信用良好及以上、红名单的服务对象，可采取容缺受理等激励措施，对列入严重失信名单（黑名单）的主体，采取限制参与投资项目招投标、取得政府供应土地等惩戒措施，打通了信用评价成果跨行业应用障碍。因此，本《办法》的总体思路是对建设单位的市场、现场行为进行量化打分，根据得分赋予相应的信用等级，不同信用等级与住建部门的差异化监管措施挂钩，同时将严重失信行为向发改委、自然资源规划等部门推送，实施联合惩戒，实现奖优罚劣，增强建设单位责任落实主动性的目的。

## （二）技术路径

原市住建委、市监察局、市城管局联合下发的《宁波市建筑市场信用信息管理试行办法》（甬建发〔2011〕167 号）明确构建全市建筑市场信用信息平台，采用量化打分模式，评价主体包括建设、勘察、设计、施工、监理、招标代理、施工图审查、质

量检测等单位，目前对施工、监理等单位已制定相应的评价管理办法和评价标准，并由市建设信息中心开发了平台系统。本《办法》及评价标准对建设单位进行评价，作为市建筑市场信用信息管理平台的一个子系统，也采用量化打分形式，与其它子系统在体系和架构上是互通互联的。

### 三、《办法》架构设计和主要内容说明

#### （一）信用主体

信用主体为全市房屋建筑工程建设单位。鉴于房地产开发企业和其它房屋建筑工程建设单位在工程建设模式上的差异，为了使信用评价结果更加客观，效果更加明显，采用“统一评价标准，分类评价等级”的模式。即将房地产开发项目建设单位和其它项目建设单位分别归为两个评价库，各自按信用评价分排序和评定信用等级。房地产开发项目信用主体定义为在我市行政区域内从事房地产开发建设项目的建设单位及其中国境内房地产法人股东，主要考虑房地产开发普遍采用项目开发公司模式，信用评价机制有必要层层拨开背后的法人股东，使评价分和信用等级有延续性和传递性，实现评价效果。即各项目房产公司信用评价信息关联母公司信用评价信息，层层穿透至中国境内最高层级房地产法人股东，同时在我市行政区域新注册各级房地产开发企业将继承其母公司和房地产法人股东信用评价信息。其它房屋建筑信用主体为其施工许可证载明建设单位，不考虑建设单位股东信息和信用评价信息的传递性。

## （二）信用评价内容

信用评价内容分为工程项目管理信用信息、建筑市场行为信用信息和其它信用信息，包括项目管理体系、基本建设程序、人员管理、项目招标发包管理、保修服务，以及获奖情况、通报表扬、政策试点、不良信息和“黑名单”行为等信息。评价指标主要来自《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《实施工程建设强制性标准监督规定》、《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》、《浙江省建设工程质量管理条例》等法律法规和相关规范性文件，包括住宅全装修政策实施以来我市出台的系列管理制度，也是期望通过信用评价使相关办法制度落实落地。

## （三）评价方式及分数计算

采取守信加分、失信减分模式，避免只减分导致失信主体没有修复信用的机会，也激励企业主动落实责任，变“要我做好”为“我要做好”。信用信息主要来自住建部门日常监管和企业自主申报。房地产开发项目建设单位信用评价分通过对房地产开发企业所有全资和参股房地产开发项目分别进行信用评分，再根据其投资额占比由计算机采用数理统计方法根据计算程序获得；其它项目建设单位信用评价分通过对其所所有开发建设项目信用评价分算术平均获得。

## （四）信用等级设置

信用评价分每日更新，信用评价等级每季度评价一次，按上

季度最后一天的信用评价分计算所得。信用等级分为五级，从高到低分别为 AAA、AA、A、B、C。A 为基准等级，AAA 和 AA 为基准以上等级，B 和 C 为基准以下等级，除 C 级外每个等级设置占比区间，如 AAA 级为信用评价分在同类企业中排名前 10%。信用主体开发建设项目发生一定程度或等级的质量安全事故、延期交付、集体上访、弄虚作假等较严重不良行为的，信用等级下降一个等级，降级处理至少保持 6 个月。信用主体存在住建部《建筑市场信用管理暂行办法》所涉行为的，等级降为 C 级，至少保持 1 年，同时列入建筑市场主体“黑名单”。

新注册全资房地产开发项目建设单位首次信用等级和信用评价分继承母公司当前信用等级和信用评价分；新注册房地产开发项目建设单位有多家股东的，其信用评价分由股东的信用评价分根据股权比例加权平均得出，若股东在宁波建筑市场没有信用评价分的，按 A 级信用等级的中位数赋分。

#### （五）信用等级应用

一是公示制度，在宁波建设网等相关网站、媒体上公布信用主体季度信用等级和对应的信用评价分，房地产开发项目建设单位及其中国境内房地产法人股东在宁波建筑市场的当季和前溯两个季度的信用等级和对应的信用评价分采取统一形式在开发项目销售现场公示；二是建立守信激励和失信惩戒机制，实行差异化监管，体现在事先行政审批和事中监督管理，同时根据《宁波市房地产开发企业不良行为记录公示办法》通过市房地产开发

企业不良行为信息系统向相关部门推送，实施跨部门联合激励惩戒。如建议银行业金融机构予以差异化的信贷政策，建议保险机构予以差异化的工程质量保险费率政策，建议自然资源规划部门实施差异化土地供应政策。

## 附件 2

# 宁波市房屋建筑工程建设单位信用评价 管理办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步健全建筑市场信用体系，切实落实房屋建筑工程建设单位工程质量安全主体责任，营造诚实守信的市场环境，促进我市建筑业市场持续稳定健康发展，根据《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《浙江省公共信用信息管理条例》、《住房城乡建设部关于印发〈建筑市场信用管理暂行办法〉的通知》（建市〔2017〕241号）等法律法规和文件，结合工作实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称信用主体是我市行政区域内房屋建筑工程的建设单位，其中房地产开发项目的信用主体包括建设单位的中国境内房地产法人股东。

**第三条** 信用评价是指由住建部门根据信用主体自主申报及对信用主体的日常监管情况，结合其它相关信用信息，利用建筑市场信用信息管理平台进行综合分析，量化评价其生产建设活动信用水平的行为。

**第四条** 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责建立健全建筑市场信用信息管理平台，对归集和记录的信用信息进行整理、分析、评估，形成对信用主体的信用评价，各地住建部门根据建筑市场信用信息管理的相关要求负责本行政区域内信用主体信用信息的归集和记录工作。

## **第二章 信用评价内容和标准**

**第五条** 信用主体的信用评价内容包括工程项目管理信用信息、建筑市场行为信用信息及其它信用信息，采取量化评价方式。信用评价标准见附件。

**第六条** 工程项目管理信用信息主要包括项目管理体系、基本建设程序、人员管理以及住建部门对信用主体在工程项目管理活动中的行政执法和监督检查等。

**第七条** 建筑市场行为信用信息主要包括项目招投标管理及保修服务。

**第八条** 其它信用信息主要包括获奖情况、通报表扬、政策试点、不良信息和“黑名单”行为。

## **第三章 信用评价方法和等级**

**第九条** 房地产开发项目信用主体与其它房屋建筑信用主体采用“统一评价标准，分类评价等级”的模式。

**第十条** 房地产开发项目信用主体的工程项目管理信用信



息和建筑市场行为信用信息，通过对其投资建设项目的评分，根据投资额按数理统计方法计算；对其它信用信息直接进行量化评分。信用分计算公式如下：

$$X_T = \frac{\alpha_0}{S} \left( \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (A_i + B_i) + \sum_{j=1}^m C_j \right) + \sum_{k=1}^N \frac{\alpha_k}{S} \cdot X_k$$

其中：

$X_T$ ：信用主体信用评价分；

$X_k$ ：第  $k$  个参股项目信用主体信用评价分；

$n$ ：全资项目数量；

$m$ ：全资项目其它信用信息数量；

$N$ ：参股的信用主体数量；

$A_i$ ：第  $i$  个全资房地产开发项目建筑市场行为信息信用评价分；

$B_i$ ：第  $i$  个全资房地产开发项目项目管理信用信息评价分；

$C_j$ ：第  $j$  个全资房地产开发项目其它信用信息评价分；

$S$ ：信用主体信用评价分总权重，计算公式如下：

$$S = \alpha_0 + \sum_{k=1}^N \alpha_k$$

其中  $\alpha_0$  为所有全资房地产开发项目信用评价分权重，计算公式如下：

$$\alpha_0 = \ln \left( \frac{G_0}{5000} \times e \right)$$

其中  $e$  为自然常数，取 2.71828； $G_0$  为所有全资房地产开发项目总建安造价，计算公式如下：

$$G_0 = \sum_{i=1}^n F_i$$

$F_i$  为第  $i$  个全资房地产开发项目建安造价（万元）；

$\alpha_k$  为第  $k$  个参股项目信用主体信用评价分权重，计算公式如下：

$$\alpha_k = \ln\left(\frac{G_k}{5000} \times e\right), \quad k = 1, N \quad \alpha_k \geq 0$$

$G_k$  为第  $k$  个参股项目建安造价份额（万元），按项目总投资占比计算。

**第十一条** 其它房屋建筑信用主体的工程项目管理信用信息和建筑市场行为信用信息，通过对其投资建设项目的评分按照算术平均计算；对其它信用信息直接进行量化评分。信用分计算公式如下：

$$X_T = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (A_i + B_i) + \sum_{j=1}^m C_j$$

其中：

$X_T$ ：信用主体信用评价分；

$n$ ：建设项目数量；

$m$ ：其它信用信息数量；

$A_i$ ：第  $i$  个建设项目建筑市场行为信息信用评价分；

$B_i$ : 第  $i$  个建设项目项目管理信用信息评价分;

$C_j$ : 第  $j$  个建设项目其它信用信息评价分。

**第十二条** 同一信用指标在赋分区间内进行评分,原则上不得重复累计,但在同一信用指标复查中发现信用主体仍未有效整改或存在类似行为的,可重复扣分。

**第十三条** 根据信用评价标准对信用主体按评价方法进行综合评分,形成日信用评价分和季度信用等级,日信用评价分是在信用评价周期内对信用主体信用信息进行综合评分,并每日自动更新;季度信用等级按上季度最后一天的信用评价分计算所得,分为 AAA、AA、A、B、C 五个等级。

(一)信用评价分排名前 10%(含本数)的核定为 AAA 级;

(二)信用评价分排名 10%--30%(含本数)的核定为 AA 级;

(三)信用评价分排名 30%--70%(含本数)的核定为 A 级;

(四)信用评价分排名 70%--100%(含本数)的核定为 B 级;

(五)C 级根据信用主体当前信用等级和第十四条、第十五条所列行为情况即时评价所得。

**第十四条** 信用主体有下列行为之一的,降低一个信用等级,且至少保持六个月:

(一)建设项目发生较大质量安全责任事故的;

(二)建设项目比房产预售合同约定日期延迟交付 90 天及

以上或开发建设过程发生停建 180 天及以上现象(以各地住建部门出具的建设工程终止施工安全监督相关材料为依据),且信用主体负主要责任的;

(三)同一开发建设项目建设过程中或集中交付 2 年内因质量安全问题发生 2 次以上集体上访导致群体性事件,造成严重社会不良影响,且信用主体未及时做出有效处置的;

(四)同一开发建设项目因未按照合同约定及时划拨工程款致使拖欠民工工资,或因未按规定执行住宅全装修质量准业主监督机制引发 2 次以上集体上访导致群体性事件,造成严重社会不良影响,且信用主体未及时做出有效处置的;

(五)在信用评价工作中提供虚假资料,影响信用评价结果的客观真实性,造成严重不良影响的;

(六)出现其它违法违规等行为,造成严重不良影响的。

**第十五条** 信用主体存在下列情形之一的,信用等级降为 C 级,且至少保持一年,同时上报省住建部门建议列入建筑市场主体“黑名单”:

(一)发生重大及以上工程质量安全事故,或一年内累计发生两次及以上较大工程质量安全事故,或发生性质恶劣、危害性严重、社会影响大的较大工程质量安全事故,受到行政处罚的;

(二)经法院判决或仲裁机构裁决,认定为拖欠工程款,且拒不履行生效法律文书确定的义务的。

**第十六条** 新注册房地产开发项目建设单位首次信用等级

和信用评价分应继承母公司当前信用等级和信用评价分，新注册房地产开发项目建设单位有多家股东的，其信用评价分由股东的信用评价分根据股权比例加权平均得出，若股东在宁波建筑市场没有信用评价分的，按 A 级信用等级的中位数赋分；其它房屋建筑工程信用主体初始信用等级定为 A 级，信用评价分取 A 级的中位数。

**第十七条** 工程获奖信息追溯二年，不良行为公示以及表扬表彰等追溯时间按其文件规定（文件无规定的，追溯一年）。

#### **第四章 信用评价结果的应用**

**第十八条** 住建部门应建立守信激励和失信惩戒机制，实行差异化监管。

**第十九条** 信用等级为 AAA 的信用主体差异化管理措施如下：

- （一）有房地产开发资质建设单位扶持资质晋升；
- （二）对房地产开发项目的预售许可证采取简化审批程序等激励性措施；
- （三）在生产建设活动中给予相关支持，采取容缺办理、加快办理等激励性措施；
- （四）优先推荐参加各类奖项评选；
- （五）建议银行业金融机构予以较大力度的信贷支持；
- （六）建议保险机构予以较大优惠力度的工程质量保险费率；

(七) 对其在建项目实施简化监督和较低频率的日常检查，实施常规监督抽测。

**第二十条** 信用等级为 AA 的信用主体差异化管理措施如下：

(一) 在生产建设活动中给予相关支持，采取容缺办理、加快办理等激励性措施；

(二) 优先推荐参加各类奖项评选；

(三) 建议银行业金融机构予以一般力度的信贷支持；

(四) 建议保险机构予以一般优惠力度的工程质量保险费率；

(五) 对其在建项目实施简化监督和较低频率的日常检查，实施常规监督抽测。

**第二十一条** 信用等级为 A 的信用主体差异化管理措施如下：

(一) 鼓励推荐参加各类奖项评选；

(二) 对其在建项目实施常规监督和适度频率的日常检查，实施常规监督抽测。

**第二十二条** 信用等级为 B 的信用主体差异化管理措施如下：

(一) 新开发项目全流程涉及的审批、备案、核准等行政审批事项中，重点审查、从严办理，限制采取承诺制办理；

(二) 对其在建项目实施重点监管，采取较高频率的日常检查，增加监督抽测内容、数量和频率；

(三)项目负责人实行项目管理履职月报制度。

**第二十三条** 信用等级为 C 的信用主体差异化管理措施如下：

(一)通过市房地产开发企业不良行为信息系统向市发改委、自然资源规划局、市场监督管理局、银保监局等发出风险提示，建议采取联合惩戒措施；

(二)可暂缓发放商品房预售许可证和商品房现售备案书，或暂停未售房源销售；

(三)在其新开发项目全流程涉及的所有审批、备案、核准等行政审批事项中，重点审查、从严办理，禁止采取承诺制办理；

(四)取消其参加当年由政府管理部门和行业协会组织的相关评比活动的资格；

(五)对其在建项目实施重点监管，采取高频率的日常检查，大幅增加监督抽测内容、数量和频率；

(六)信用主体宁波地区负责人实行生产建设活动管理履职月报制度。

**第二十四条** 各地住建部门在日常监督检查中，较低频率、适度频率、较高频率、高频率检查的比例原则上为 1:1.5:2:2.5。

**第二十五条** 信用评价信息定期向市房地产开发企业不良行为信息系统推送，并在宁波建设网等相关网站、媒体上公布信用主体季度信用等级和对应的信用评价分。

**第二十六条** 房地产开发建设单位及其中国境内房地产法

人股东在宁波建筑市场的当季和前溯两个季度的信用等级和对应的信用评价分采取统一形式在开发建设项目销售现场公示。

## 第五章 信用评价的管理

**第二十七条** 市住建局根据实施情况适时调整评价标准和评价方法，并向社会公布，对各地住建部门的信用信息采集和管理工作进行监督、检查。市住建局及其下属安全质量管理机构定期不定期对全市信用主体建设项目进行执法检查，并予以信用打分。

**第二十八条** 各地住建部门须完善本部门日常监督检查和档案管理制度，并对其收集、整理、记录的信用信息负责，处理有关投诉或检举。

**第二十九条** 各地住建部门在进行加分时应有与加分项相关的文件、证书等为依据；扣分时应有相应的行政处罚决定书、责令改正通知书、责令停工通知书、监督意见书、通报批评或其他按规定制发的监管文书为依据。

**第三十条** 建立完善信用信息申诉和信用修复机制，住建部门对核实有误的信用信息和完成信用修复的主体，应及时更新信息和撤销惩戒措施，维护信用主体权益。

**第三十一条** 参与信用评价体系建设、评价、运行工作的有关单位和人员应当客观、公正地履行职责，徇私舞弊的，依照有关规定给予批评教育或者行政处分；构成犯罪的，移交司法机关



追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第三十二条** 信用评价工作不替代相关部门作出的具体行政行为；信用主体的信用评价记录，不因信用主体变更、合并、分立而撤销；信用主体歇业、解散或破产的，其信用评价记录延续两年。

**第三十三条** 本办法自 2019 年 8 月 日起施行。

附件：宁波市房屋建筑工程建设单位信用评价标准（试行）

附件

### 宁波市房屋建筑工程建设单位信用评价标准（试行）

一级指标 (权重)	二级指标 (权重)	二级指标 初始分值	三级指标	分值	有效期	评分规则	
工程项目管理 信用信息 (占70%，附 每项次加减 分)	项目管理体系	10	1-1-1	项目部未建立工程质量安全管理制度、管理网络，每项次扣	2		1、本二级指标初始分值10分，触碰三级指标直接加减分，扣完为止。
			1-1-2	企业未履行对项目部监管职责，每项次扣	2		
			1-1-3	未按建设行政主管部门要求在规定时间内上传、上报各类资料和报表，每项次扣	2		
			1-1-4	上报的资料、报表弄虚作假的，每项次扣	1		
			1-1-5	拒绝接受监督检查或故意不提供相关资料的，每项次扣	4		
			1-1-6	使用、提供假证书、假公章的，每项次扣	2		
			1-1-7	发生突发事件不服从上级统一指挥的，每项次扣	8		
	基本建设程序	10	1-2-1	未按照国家有关规定办理施工许可证或开工报告未经批准，未办理工程安全质量监督手续擅自开工的，每项次扣	8		1、本二级指标初始分值10分，触碰三级指标直接加减分，扣完为止。
			1-2-2	伪造、涂改施工许可证的，每项次扣	5		
			1-2-3	自领取施工许可证之日起三个月内既不开工又不申请延期或者超过延期时限擅自开工的，每项次扣	2		
			1-2-4	在建工程因故中止施工的，未按要求做好中止安全监督手续，未按照规定做好工程的维护管理工作的，每项次扣	4		
			1-2-5	中止施工工程恢复施工前，未按照规定申请办理恢复施工安全监督手续的，每项次扣	2		
			1-2-6	合同中对质量创优夺杯的工程设有给予奖励的条款，每项次加	2		
			1-2-7	未将全装修内容纳入报批报建范围，规避政府监管的，每项次扣	4		
			1-2-8	采用EPC方式发包或委托全过程工程咨询服务机构进行项目建设的，每项次加	4		
			1-2-9	住宅集中交付前，以补充协议形式超出规划报批文件、经图审合格施工图设计文件允许范围增加施工建设内容的，每项次扣	5		
			1-2-10	存在将设计施工图由第三方做降低设计指标“优化”的，或强迫设计单位做降低设计指标“优化”的，每项次扣	4		
			1-2-11	工程竣工验收后，未按规定时限及要求向建设行政主管部门或者其他有关部门移交建设项目档案，每项次扣	2		
			1-2-12	工程未经验收合格即交付使用，每项次扣	5		

一级指标 (权重)	二级指标 (权重)	二级指标 初始分值	三级指标		分值	有效期	评分规则
工程项目管理 信用信息 (占70%，附 每项次加减 分)	工程款及人员管理	10	1-3-1	建设单位项目负责人未到位或履职不到位，每项次扣	2		1、本二级指标初始分值10分，触碰三级指标直接加减分，扣完为止。
			1-3-2	现场管理人员同开发企业无合法劳动关系、未办理社保的，每人每次扣	2		
			1-3-3	项目负责人具有高级职称且在本岗位履职一年以上的，每人每次加	2		
			1-3-4	项目负责人具有中级职称且在本岗位履职一年以上的，每人每次加	1		
			1-3-5	项目实施全过程中，项目负责人未变更的，每项次加	2		
			1-3-6	施工总承包或装饰装修工程合同造价达招标控制价或施工图预算的82%（含）以上、92%以下，或达招标控制价或施工图预算的92%（含）以上，每项次加	4, 8		
			1-3-7	因建设单位原因拖欠工程款，造成民工集体上访等不良社会影响的，视情节轻重每项次扣	4, 8		
			1-3-8	未按合同约定及时支付工程（服务）价款，造成参建单位投诉的，每项次扣	2		
			1-3-9	未按规定把民工工资打入专用账户的，每项次扣	2		
			1-3-10	在编制工程概算时，未确定工程安全作业环境及安全施工措施所需费用，每项次扣	2		
			1-3-11	未按规定支付安全生产文明施工费用，相关台帐资料不齐全的，每项次扣	2		
	工程质量控制	15	1-4-1	建设单位项目部未建立、落实工程质量责任制或施工现场质量保证体系不健全的，每项次扣	2		1、本二级指标初始分值15分，触碰三级指标直接加减分，扣完为止。
			1-4-2	施工图设计文件未经审查批准或涉及重大变更的设计文件未经图审，现场已施工的，每项次扣	2		
			1-4-3	对施工单位未按图审合格的工程设计图纸施工的行为未有效履行质量管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	2		
			1-4-4	对施工单位未按规定要求使用预拌混凝土的行为未有效履行质量管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	2		
			1-4-5	对施工单位未严格工程质量管理，无隐蔽工程等质量检查和记录资料或资料不真实的，每项次扣	2		
			1-4-6	未按规定及时组织勘察设计与施工单位进行施工图纸设计交底，每项次扣	2		
			1-4-7	明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备，每项次扣	4		
			1-4-8	明示或者暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量，每项次扣	4		
			1-4-9	对施工单位未按规定要求将涉及结构安全的试块、试件以及有关材料现场见证取样送具有相应资质等级的质量检测单位检测的行为未有效履行质量管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	2		
			1-4-10	未按规定委托或督促相关责任主体进行工程质量实体及使用功能检测，或对检测发现的质量问题不及时整改落实的，每项次扣	2		

一级指标 (权重)	二级指标 (权重)	二级指标 初始分值	三级指标		分值	有效期	评分规则
工程项目管理 信用信息 (占70%, 附 每项次加减 分)			1-4-11	对不合格的工程按照合格工程验收的, 每项次扣	6		
			1-4-12	未按规定实行“施工样板引路”的, 每项次扣	2		
			1-4-13	未按规定进行分户检验的, 每项次扣	3		
			1-4-14	未按规定实行住宅全装修工程准业主参与监督机制的, 每项次扣	3		
			1-4-15	未向有关的勘察、设计、施工、工程监理等单位提供与建设工程有关的原始资料, 或原始资料失真、不齐全, 每项次扣	1		
			1-4-16	未对施工、监理企业现场管理人员到岗履职进行有效监管的, 根据情节轻重每项次扣	1, 2		
			1-4-17	对建设行政主管部门签发的(停工)整改通知书(质量部分)未组织施工单位按时整改或出具虚假整改报告或拒不执行整改的, 视情况每项次扣	2, 4		
			1-4-18	对发生工程质量事故隐瞒不报、谎报或拖延报告期限的, 每项次扣	6		
	工程进度控制	5	1-5-1	未按规定要求施工单位编制工程进度计划, 对施工单位的工程进度计划未履行审批职责的, 每项次扣	2		1、本二级指标初始分值5分, 触碰三级指标直接加减分, 扣完为止。
			1-5-2	未对施工单位的进度实施情况进行有效管控, 造成工期明显滞后的, 每项次扣	2		
			1-5-3	未严格控制工程签证、工程变更, 未及时处理工程索赔的, 每项次扣	2		
			1-5-4	施工总承包或装饰装修合同工期不低于定额工期70%, 每项次加	4		
	安全生产控制	10	1-6-1	建设单位项目部未建立、落实安全生产责任制或施工现场安全体系不健全的, 每项次扣	2		1、本二级指标初始分值10分, 触碰三级指标直接加减分, 扣完为止。
			1-6-2	对施工单位未按要求健全、落实安全生产责任制、管理制度或各工种操作规程的行为未有效履行安全管理职责, 造成较严重后果的, 每项次扣	1		
			1-6-3	未提供建设工程安全生产作业环境, 每项次扣	2		
			1-6-4	明示或者暗示施工单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用品、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材, 每项次扣	2		
			1-6-5	未向施工单位提供施工现场及毗邻区域内地下管线资料, 气象和水文观测资料, 相邻建筑物和构筑物、地下工程的有关资料, 或提供的资料失真、不完整, 每项次扣	2		
			1-6-6	对施工单位未按要求编制专项施工方案(或该组织专家论证而未论证)、应急救援预案, 或专项方案虽经编制但未经审批, 或未按专项施工方案施工的行为未有效履行安全管理职责, 造成较严重后果的, 视情况每项次扣	1, 2		
			1-6-7	未按要求组织施工单位定期检查(隐患排查治理)、专项检查和验收的, 每项次扣	1		
			1-6-8	对建设行政主管部门签发的(停工)整改通知书(安全生产部分)未组织施工单位按时整改或出具虚假整改报告或拒不执行整改的, 视情况每项次扣	6		
			1-6-9	违反法律法规, 发生一般及以下生产安全责任事故的, 每项次扣	8		

一级指标 (权重)	二级指标 (权重)	二级指标 初始分值	三级指标		分值	有效期	评分规则
工程项目管理 信用信息 (占70%，附 每项次加减 分)	文明施工行为	10	1-7-1	对施工单位未按要求建立施工现场文明施工责任制的行为未有效履行安全管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	2		1、本二级指标赋分10分，触碰三级指标直接加减分，扣完为止。
			1-7-2	对施工单位未按要求落实主要道路硬化的、进行施工围挡的、土堆进行覆盖的、车辆冲洗的行为未有效履行安全管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	4		
			1-7-3	对施工单位未按施工特点设置防尘和防噪设施的行为未有效履行安全管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	4		
			1-7-4	对施工单位未按施工组织设计布置、搭设施工现场临时设施的的行为未有效履行安全管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	4		
			1-7-5	对施工单位未按要求堆放、外运垃圾及余物的行为未有效履行安全管理职责，造成较严重后果的，每项次扣	4		
建筑市场行为 信用信息（占 30%，附每项 次加减分）	招投标管理	20	2-1-1	全装修工程由施工总承包单位实施的，每项次加	4		1、本二级指标初始分值20分，触碰三级指标直接加减分，扣完为止。
			2-1-2	全装修工程选择信用等级为A级的专业分包单位的，每项次加	2		
			2-1-3	选择信用等级为A级的勘察、设计、施工总承包、工程监理等单位的，每项次加	2		
			2-1-4	选择信用等级为B级的勘察、设计、施工总承包、工程监理等单位的，每项次加	1		
			2-1-5	依法在公共资源交易平台上对工程建设项目的的设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备等的采购采用公开招标的，每项次加	1		
			2-1-6	未将工程发包给具有相应资质等级的单位，每项次扣	8		
			2-1-7	将工程肢解发包，每项次扣	8		
			2-1-8	工程实行招标发包的，未将工程发包给依法中标的承包单位，每项次扣	2		
			2-1-9	按规定应实行工程监理而未实行的，每项次扣	4		
			2-1-10	与承包人订立的合同违背招标文件、投标文件内容，或者合同订立后又订立背离合同实质性内容的其他协议，或者与承包人订立阴阳合同的，每项次扣	4		
	2-1-11	未按规定签订法定代表人授权书和工程质量终身承诺书，以及其它各级各类责任书，每项次扣	2				
保修期服务	10	2-2-1	保修期及保修范围内，未及时有效对房屋工程进行维修，引起购买人有效投诉，每项次扣	2		1、本二级指标初始分值10分，触碰三级指标直接加减分，扣完为止。	
		2-2-2	保修期及保修范围内，拒不履行房屋工程质量保修义务，引起购买人有效投诉，每项次扣	2			
		2-2-3	保修期及保修范围内，购买人有效投诉，经主管部门介入督促处理后，仍未按规定履行保修义务的，每项次扣	4			
其它信用信息 (附每项次加 减分)	获奖情况		3-1-1	建设的项目获鲁班奖、国家优质金奖、国家级优秀住宅小区，每项次加	6		
			3-1-2	建设的项目获国家级安全文明施工奖，每项次加	4		
			3-1-3	建设的项目获钱江杯、国家优质银奖、省级优秀住宅小区，每项次加	5		
			3-1-4	建设的项目获省级安全文明施工奖，每项次加	3		

一级指标 (权重)	二级指标 (权重)	二级指标 初始分值	三级指标		分值	有效期	评分规则	
其它信用信息 (附每项次加 减分)			3-1-5	建设的项目获甬江杯, 每项次加	2		1、按照企业自主申报原则, 起始日期为建设行政主管部门输入时间, 企业应及时将获奖证明材料报企业注册地(外地企业为首次备案地)建设行政主管部门, 建设行政主管部门应在收到材料后三个工作日内完成审核和输入工作。工程获奖追溯期为两年, 表扬表彰追溯时间按其文件规定(文件未规定的, 追溯期为一年)。同一工程, 按照同类获得的最高奖计分。获奖情况仅限于企业在宁波市行政区域内的生产经营活动。 2、对于一个项目分多个标段的情况, 其获奖得分按照获奖标段在项目中的占比进行折算。	
			3-1-6	建设的项目获市级安全文明施工奖, 每项次加	2			
			3-1-7	建设的项目获县级最高质量奖, 每项次加	1			
			3-1-8	建设的项目获县级安全文明施工奖, 每项次加	1			
	通报表扬			3-2-1	建设的项目获国家级通报表扬表彰, 每项次加	4		
				3-2-2	建设的项目获省级通报表扬表彰, 每项次加	3		
				3-2-3	建设的项目获市级通报表扬表彰, 每项次加	2		
				3-2-4	建设的项目获县级通报表扬表彰, 每项次加	1		
	政策试点			3-3-1	建设的项目获市级及以上政策试点的, 每项次加	4		
				3-3-2	建设的项目获县级政策试点的, 每项次加	2		
				3-3-3	积极创办各级政府组织的安全生产、工程质量、文明施工等现场会的, 每项次加	2		
	不良信息			3-4-1	行政处罚, 每项次扣	4		
				3-4-2	国家级通报批评, 每项次扣	6		
				3-4-3	省级通报批评, 每项次扣	5		
				3-4-4	市级通报批评, 每项次扣	3		
				3-4-5	县级通报批评, 每项次扣	2		
3-4-6				重点监管, 每项次扣	2			
3-4-7				违反法律法规, 一年内累计发生一次较大工程质量安全事故的, 每项次扣	8			
3-4-8				开发建设项目比房产预售合同约定日期延迟交付90日历天及以上或开发建设过程发生停建180日历天及以上现象(以各地住建部门出具的建设工程终止施工安全监督相关材料为依据), 且信用主体负主要责任的, 每项次扣	8			
3-4-9				同一项目建设过程中或集中交付2年内因质量安全问题发生2次以上超过10人的集体上访, 造成不良社会影响, 且信用主体未及时做出有效处置的, 每项次扣	8			
3-4-10				同一开发建设项目因未按照合同约定及时划拨工程款致使拖欠民工工资, 引发2次以上超过10人的集体上访, 造成不良社会影响, 且信用主体未及时做出有效处置的, 每项次扣	8			
3-4-11				在信用评价工作中提供虚假资料, 影响信用评价结果的客观真实性, 造成严重不良影响的, 每项次扣	8			
3-4-12				出现其它违法违规和违约等不良行为, 造成严重不良影响的, 每项次扣	8			

一级指标 (权重)	二级指标 (权重)	二级指标 初始分值	三级指标		分值	有效期	评分规则
其它信用信息 (附每项次加 减分)	“黑名单”行为		3-5-1	发生重大及以上工程质量安全事故，或一年内累计发生两次及以上较大工程质量安全事故，或发生性质恶劣、危害性严重、社会影响大的较大工程质量安全事故，受到行政处罚的，每项次扣	15		
			3-5-2	经法院判决或仲裁机构裁决，认定为拖欠工程款，且拒不履行生效法律文书确定的义务的，每项次扣	15		

备注：

- 1、二级指标加分不设上限，扣分到该二级指标0分为止。
- 2、其他信用信息加分不设上限，扣分到总体信用评价分0分为止。
- 3、加分项由企业自主申报，提供佐证资料，由建设行政管理部门输入。
- 4、扣分项根据由组织检查的建设行政管理部门根据检查情况输入。
- 5、系统对有效期内的各指标项进行汇总评分。

## 《关于进一步完善住宅全装修质量准业主 监督机制的通知》起草说明

### 一、起草背景

2018 年宁波市人民政府办公厅下发的《关于推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》（甬政办发〔2018〕39 号）指出引入准业主监督机制，建设单位应通过工地开放日检查活动或由购房者代表成立监督小组等形式，鼓励购房者参与质量监督。对工地开放日提出应事先制定实施方案，并在住宅预售时书面告知购房者，原则上不得少于 3 次，分别在主体和装修工程交接阶段、安装工程隐蔽阶段和竣工阶段的要求。2018 年我局制订的《关于进一步规范住宅全装修工作的通知》（甬建发〔2018〕75 号），以公开透明为原则进一步细化，并提出量化指标。工地开放日邀请购房者代表不少于各阶段已预售户数的 5%，采取购房者代表成立监督小组形式的不少于 3 人。应该说，该制度进一步完善了“政府监管、企业自律、社会监督”长效机制，增进了买卖双方沟通，使准业主获得质量管理参与权和监督权，促进建设单位落实主体责任。

实施过程中也发现若干需要进一步细化和完善的事项，



比如买卖双方对执行标准的认知差异导致矛盾纠纷；部分政策过渡期住宅全装修未报批报建项目执行力度较差；买卖双方事先未签协议约定，操作过程存在随意性；同时也发现有必要对选择哪种监督方式、怎么组织报名、监督内容等事项作出规定，避免建设单位打“擦边球”。

## 二、主要内容

### （一）明确组织方式

分为组织工地开放日检查活动和成立准业主质量监督小组两种方式，建设单位可以采取两种方式相结合或选择其中一种方式。在实施过程中为了保障准业主知情权和选择权，对报名组织工作、参与人员数量和人员变更等作出规定。

### （二）明确监督方式和内容

监督方式为向建设各方主体了解工程质量有关情况，检查实体工程与工程质量相关法律法规、规范标准及施工图设计文件、预售合同等的符合情况。明确准业主对隐蔽工程、建材质量、施工工艺、实体质量有检查权。对社会和媒体关注的建材质量问题，作出双方可共同取样检测的规定。

### （三）明确行业监管部门职责

通过检查《准业主参与质量监督实施方案》，要求建设单位抄告准业主监督实施情况等手段保障执行力度。同时明确对准业主发现的质量问题建设单位应予以整改，对发现违反强制性标准质量问题可向属地建设行政主管部门投诉。

### （四）明确双方责任义务

准业主监督机制是一种民事约定行为，要求双方签订《准业主参与质量监督协议》作为《商品房预售合同》的补充协议，对因协议相关约定不明确、有歧义等造成准业主投诉的，按照消费者权益保护法的基本精神，由建设单位承担相应的责任。

#### （五）明确过渡期项目执行模式

对毛坯报建、全装修交付住宅项目，鉴于买卖双方签订了委托装修协议，应赋予准业主更大的监督权，在本《通知》中设计了建设单位委托 1/3 准业主不反对的第三方监理单位参与装饰装修工程验收的模式，同时装饰装修工程验收意见应向全体准业主公示，规定验收意见少于 1/3 准业主提出反对的，方可作出验收合格结论。从法律层面，建设单位和准业主双方是委托家装行为，因此对双方矛盾纠纷按照《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）受理和调解，维护购房人合法权益。

## 关于进一步完善住宅全装修质量 准业主监督机制的通知

(征求意见稿)

各区县(市)、开发园区住房城乡建设行政主管部门，各房地产开发企业：

为加强住宅全装修管理，保障准业主参与权、监督权，提高住宅交付质量品质，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感，根据《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》、《宁波市人民政府办公厅关于推进新建住宅全装修工作的实施意见(试行)》(甬政办发〔2018〕39号)等规定，结合《宁波市住房和城乡建设委员会关于进一步规范住宅全装修工作的通知》(甬建发〔2018〕75号)要求，现就有关事项通知如下：

一、本市住宅全装修施工质量实施准业主监督机制，分为工地开放日检查活动和准业主质量监督小组两种方式，建设单位可以采取两种方式相结合或选择其中一种方式。

(一)工地开放日检查活动原则上不得少于3次，分别为主体与装饰装修工程交接阶段、安装工程隐蔽阶段和分户检验阶段，开放区域不得局限于施工样板、交付样板等样板房。每次工地开放日检查活动应向所有已签约准业主开放，

建设单位至少提前 7 个工作日通知准业主活动时间、报名方式等事项。

(二) 准业主质量监督小组原则上每月组织检查 1 次，自全装修进场施工至分户检验完成。准业主质量监督小组人员应为已签约准业主，原则上应具有工程类相关专业知识，每幢住宅不少于已预售户数的 2%且不少于 1 人。建设单位应通过搭建网络平台等形式组织准业主质量监督小组报名工作，报名情况、预定人选等信息应公示不少于 7 个工作日，当超过 1/3 准业主对小组成员提出不信任时，建设单位应同意予以更换。

二、准业主质量监督工作的内容是向建设、施工、监理、勘察、设计等单位了解工程质量有关情况；检查工程与工程质量相关法律法规、规范标准及施工图设计文件、预售合同等的符合情况，包括建筑材料质量、施工工艺标准和实体工程质量等。准业主和建设单位可对建筑材料质量共同见证取样送具有相应资质的检测机构检测。

三、准业主质量监督活动发现的质量问题按照工程质量相关法律法规、规范标准规定以及合同约定进行处理；对质量检查中发现违反强制性标准质量问题的，准业主可以向属地建设行政主管部门投诉。准业主反映问题内容应客观真实，文明理性、依法依规维护自身权益。

四、准业主进入施工现场前应与建设单位签订安全责任书，接受安全培训，服从安全管理，避免人身伤害，建设单位和相关参建单位应及时纠正准业主安全违规违章行为。

五、本通知施行之日起新预售全装修住宅工程，建设单位应与购房人签订《准业主质量监督协议》作为《商品房预售合同》的补充协议，协议应明确监督方式、监督内容、安全责任、纠纷处理方式等条款。已预售未签订协议或已签订协议不符合本通知规定的，准业主可以要求与建设单位补签协议。对因协议条款不符合本通知规定或相关约定不明确、有歧义等造成准业主投诉的，建设单位应主动纠正，并承担责任。

六、建设单位应在参加工程质量安全监督交底时提交本项目《准业主质量监督实施方案》。建设单位应在每次工地开放日检查活动结束后5个工作日内，将包括组织情况、主要问题、处理方案、签到表等内容的总结材料抄告属地建设行政主管部门；建设单位应在组织首次主体结构验收前将准业主质量监督小组组建完成，并在组织首次主体结构验收前和小组人员变更后3个工作日内将相关信息书面抄告属地建设行政主管部门。

七、2018年6月10日前预售的毛坯报建全装修集中交付的住宅工程，建设单位还应委托第三方监理单位参与装饰装修工程验收。建设单位应提出不少于3家建筑市场信用评价为A类，且具有房屋建筑甲级专业资质的监理单位供准业主选择其中一家，候选监理单位应公示不少于7个工作日，确定委托的监理单位应少于1/3准业主反对。装饰装修工程验收意见应向全体准业主公示不少于7个工作日，验收意见少于1/3准业主反对的，方可作出验收合格结论。

八、各地建设行政主管部门要加强住宅工程质量监管，加大住宅全装修质量准业主监督机制落实力度。

（一）对 2018 年 6 月 10 日以后以毛坯报批报建，但实际以全装修集中交付的新建和申领首批房源预售许可证的在建住宅工程开展摸排，严格按照省、市住宅全装修相关规定进行监管。

（二）2018 年 6 月 10 日前预售的毛坯报建全装修集中交付的住宅工程，要求建设单位和引导准业主落实全装修质量准业主监督机制，并按照《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）受理全装修投诉纠纷，切实维护购房人合法权益。

（三）对建设单位违反本通知规定的，建设行政主管部门责令改正并进行信用评价扣分处理，对造成严重社会不良影响的，应予以信用等级降级处理，并可责令暂停该项目未售房源销售，或对该建设单位开发的其它项目暂缓发放商品房预售许可证和商品房现售备案书。

九、本通知要求自 2019 年 8 月 日起施行。之前发布的文件与本通知不一致的，以本通知为准。