

福州市住房和城乡建设局 福州市不动产登记和交易中心 文件

榕建规〔2025〕16号

福州市住房和城乡建设局 福州市不动产登记和交易中心关于进一步加强 房地产开发企业信用评价 和分类管理的通知

各相关单位：

为进一步规范房地产开发企业信用评价工作，加强企业分类管理，完善守信激励、失信惩戒措施，根据《福建省住房和城乡建设厅关于印发福建省房地产开发企业信用评价管理办法的通知》（闽建〔2023〕10号，以下简称《信用评价办法》），现就进一步加强房地产开发企业信用评价和分类管理通知如下：

一、规范企业信用评价

（一）评价范围。在我市鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾等五城区从事房地产开发经营活动的房地产开发企业，应按《信用评价办法》和本意见要求参加信用评价。房地产开发企业信用评价每2年组织进行一次。



(二)信用申报。房地产开发企业按规定向市住建局申报企业信用信息。企业信用信息包括企业基本信息、从业人员信息、项目开发信息、项目销售经营信息、良好行为记录和不良行为记录等内容。

(三)审核评价。市住建局按规定对房地产开发企业申报的信用信息进行量化评分,并根据评价总分确定房地产开发企业信用综合评价等级,发放《福州市房地产开发企业信用评价证书》。市住建局、市资源规划局、市市场监管局等相关职能部门依据各自职能分工,对企业申报资料进行审核并提出意见。分工如下:

1. 企业基本信息、项目销售经营信息、企业从业人员信息、项目开发信息和企业良好行为记录由市住建局负责审核确认。

2. 企业不良行为记录由市住建局、市资源规划局、市市场监管局等各相关职能部门根据日常监管中对申报企业处罚情况提出审核意见,市住建局汇总后综合评价。

(四)评分标准。根据《信用评价办法》规定,进行信用评价。

(五)完善信用评级

1. 评定开发企业及其独资设立的项目公司信用等级,可采集开发企业在本市全部房地产开发项目的信用信息,进行量化评分后确定。

2. 评定开发企业合资设立的项目公司信用等级,可采集各参股开发企业在本市全部房地产开发项目的信用信息,按各参股开发企业股权比例,进行加权量化评分后确定。



二、加强企业分类管理

房地产开发企业信用评价结果与商品房预售许可、预售资金监管、政策优惠扶持挂钩，实行分类管理，作为企业守信激励、失信惩戒的重要依据。

（一）预售许可分类管理

1. 信用评价等级为 AAA 级、AA 级和 A 级企业开发的房地产项目，在预售许可审批要件齐全前提下，建设形象进度达到总楼层五分之一以上，准予办理商品房预售许可手续。

2. 信用评价等级为 B 级、C 级企业开发的房地产项目，在预售许可审批要件齐全前提下，建设形象进度达到总楼层三分之一以上，准予办理商品房预售许可手续。

（二）项目抵押分类管理

1. 信用评价等级为 AAA 级、AA 级和 A 级企业开发的房地产项目，在抵押期间准予办理商品房预售许可手续，预售许可后未销售房产可以办理在建工程抵押（含本通知实施前已预售许可无抵押项目），但在实际销售并订立商品房买卖合同前应完成解押手续。

2. 信用评价等级为 B 级、C 级企业开发的项目，抵押期间按照《福州市人民政府办公厅关于印发福州市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》（榕政办〔2016〕180 号）办理预售许可审批手续。

（三）预售资金监管额度分类管理

1. 毛坯工程预售资金监管额度



(1) 信用评价等级为 AAA 级企业开发的房地产项目, 在申办商品房预售证时处于无抵押状态的, 商品房预售资金监管额度为工程总造价 0.7 倍; 处于抵押状态的, 商品房预售资金监管额度为工程总造价 1.1 倍。

(2) 信用评价等级为 AA 级企业开发的房地产项目, 在申办商品房预售证时处于无抵押状态的, 商品房预售资金监管额度为工程总造价 0.9 倍; 处于抵押状态的, 商品房预售资金监管额度按为工程总造价 1.1 倍。

(3) 信用评价等级为 A 级企业开发的房地产项目, 商品房预售资金监管额度为工程总造价 1.1 倍。

(4) 信用评价等级为 B 级、C 级企业开发的房地产项目, 商品房预售资金实行全额监管。

2. 装修工程预售资金监管额度

(1) 土地出让合同已约定销售指导价精装修商品住宅项目。

①信用评价等级为 AAA 级企业开发的精装修商品住宅项目, 在申办商品房预售证时处于无抵押状态的, 装修工程预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格的 0.4 倍; 处于抵押状态的, 装修工程预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格。

②信用评价等级为 AA 级企业开发的精装修商品住宅项目, 在申办商品房预售证时处于无抵押状态的, 装修工程预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格的 0.5 倍; 处于抵押状态的, 装修工程预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格。



③信用评价等级为 A 级企业开发的精装修商品住宅项目,在申办商品房预售证时处于无抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格的 0.6 倍;处于抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格。

(2) 土地出让合同未约定销售指导价精装修商品住宅项目。

①信用评价等级为 AAA 级企业开发的精装修商品住宅项目,在申办商品房预售证时处于无抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修施工合同工程价款的 0.7 倍;处于抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格。

②信用评价等级为 AA 级企业开发的精装修商品住宅项目,在申办商品房预售证时处于无抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修施工合同工程价款的 0.9 倍;处于抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格。

③信用评价等级为 A 级企业开发的精装修商品住宅项目,在申办商品房预售证时处于无抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修施工合同工程价款的 1.1 倍;处于抵押状态的,装修工程预售预售资金监管额度为商品住宅装修备案价格。

(3) 信用评价等级为 B 级、C 级企业开发的房地产项目,装修工程预售预售资金实行全额监管。



（四）信用评价动态管理

企业信用评级有效期内，所开发的项目出现重大质量或安全问题、挪用预售监管资金拒不整改等重大违法违规行为的，可根据相关职能部门书面处理意见及时进行动态调整。

三、安置型商品房项目预售许可及抵押管理仍按榕政办〔2016〕180号文件执行。装配式建筑按原规定执行。

四、各县（市）区、高新区可根据本地实际，参照执行。

五、本通知自印发之日起施行，有效期5年。

特此通知

福州市住房和城乡建设局

福州市不动产登记和交易中心

2025年10月20日

福州市住房和城乡建设局

2025年10月20日印发

