**厦门安居置业有限公司**

**商户信用管理办法（试行）**

**第一章 总 则**

1. 为加强厦门安居置业有限公司（以下简称“安居置业”）商户信用管理，促进商户诚信自律，推进社会信用体系建设，根据有关法律法规，制定本办法。
2. 本办法适用于安居置业运营管理（含以“厦门安居集团有限公司”名义签订合同，委托安居置业运营管理）的各类商业商户信用信息的采集、评价、确定和应用。
3. 本办法所称商户，包括安居置业商业店面（以下简称“店面”）招租的中标人、店面招租招商中签订意向书等意向文件的当事人、店面的承租人和与安居置业合作经营的当事人。
4. 商户信用管理遵循客观公正、标准统一、分级分类、动态调整的原则。

**第二章 商户信用信息采集**

1. 商户信用信息包括商户基本信息和商户信用评价信息。
2. 商户基本信息是指可识别、分析和判断商户基本情况的信息。主要包括：
3. 自然人在公安部门登记的个人身份识别信息、职业信息，法人和其他组织在登记机关的登记注册信息、统一社会信用代码；
4. 自然人、法人和其他组织获得的行政许可信息、行政备案信息及其他的行政决定信息；
5. 其他基本信息。
6. 商户信用评价信息是指对商户从中标或签订意向书等意向文件开始到拒绝合作或退出店面为止的经济活动和行为进行信用评价产生的记录信息。评价指标主要包括：
7. 商户对招投标文件、承租意向书或合作意向书等意向文件、租赁合同等合同文件的履约行为；
8. 商户在店面营业期间的经营行为；
9. 其他需进行信用评价的行为。
10. 商户信用信息在商户中标或签订意向书等意向文件时进行信用建档和首次登记，今后根据业务内容和流程按月采集，并录入商户信用信息管理系统（或档案库）。

**第三章 商户信用评价**

1. 商户信用评价采取评价指标得分和直接判级方式。

商户评价指标得分采取扣分方式。首次登记建立信用档案的商户，起评分为100分；非首次登记的商户，延用商户上次的信用评分结果作为该商户评价指标得分的起评分和信用级别。

直接判级适用于有严重失信行为的商户。

1. 商户信用级别设A、B、C、D四级。A级商户信用为评价指标得分90分及以上的；B级商户信用为评价指标得分80分及以上不满90分的；C级商户信用为评价指标得分60分及以上不满80分的; D级商户信用为评价指标得分不满60分或者直接判级确定的。
2. 有下列情形之一的商户，每违反一次扣减其评价指标得分5分（不按期整改可重复扣分）：
3. 逾期支付租金未超过3天的（以银行到账时间为准）；
4. 逾期交纳其它费用（指商户在与安居置业或厦门安居集团有限公司所签订的合同项下应承担或支付的除租金以外的其他款项），累计金额达到0.5个月租金（指届时适用的月租金标准）（含）以上的；
5. 违规铺设用电线路的；
6. 在经营过程中存在噪音或油烟扰民现象的（以相关部门出具的文件为依据）；
7. 违反小区物业管理服务相关规定，不配合物业服务企业工作的（包括但不限于占用租赁红线外经营，门前三包实施不到位等，以属地物业通知为依据）；
8. 违反相关行政机关（包括但不限于街道、城市管理行政执法部门、市场监督管理部门等）关于商户经营管理的规范及要求（以相关行政机关的文件为依据）。
9. 有下列情形之一的商户，每违反一次扣减其评价指标得分10分（不按期整改可重复扣分）：
10. 逾期支付租金超过3天但未超过7天的（以银行到账时间为准）；
11. 未按要求安装店面招牌的；
12. 于店面张贴任何形式的招商招租及合作广告的（有招商权的店面除外）；
13. 经营活动被行政处罚的。
14. 有下列情形之一的商户，每违反一次扣减其评价指标得分20分（不按期整改可重复扣分）：
15. 逾期支付租金超过7天但未超过15天的（以银行到账时间为准）；
16. 违规使用明火的；
17. 违规遮挡或破坏消防设施的；
18. 违规搭建阁楼的；
19. 未经允许私自进行装修的；
20. 未按提报装修方案施工的。
21. 有下列情形之一的商户，信用等级直接判定为D级：
22. 严重违反合同约定，被单方解除合同的商户；
23. 以店面为住所登记注册的商事主体的经营者或股东、合伙人非商户本人的；（此条对2020年5月1日起合同生效的商户适用）
24. 合同终止后，未按约定办理退租手续、如期归还房屋的商户；
25. 与厦门安居集团有限公司及其下属各子公司产生法律纠纷通过司法途径解决并被判定为过错方的商户；
26. 竞标成功后，拒绝履行签订《房屋租赁合同》或签署《弃标声明书》等义务的商户；
27. 对厦门安居集团有限公司及其下属各子公司进行恶意举报、投诉或信访的商户。
28. 有下列情形之一的商户，可动态调整提升其信用级别及后续评价指标得分：
29. A级评价商户在履约过程中连续一年内未再被评价扣分的，评价指标得分恢复至100分；
30. B级评价商户履约过程中连续一年内未再被评价扣分的，商户信用等级恢复至A级，评价指标得分恢复至90分；
31. C级评价商户履约过程中连续两年内未再被评价扣分的，商户信用等级恢复至B级，评价指标得分恢复至80分；
32. D级评价商户拒绝合作或退出店铺后三年，商户信用等级方可恢复至C级，评价指标得分恢复至60分。

第四章 商户信用评价结果的确定和通知

1. 安居置业对商户信用评价实行动态调整，每月对商户信用评价指标得分进行扣减或者直接判级，并调整商户信用等级。
2. 商户信用评价结果变化时，可采取发送短信、电话通知等方式对商户进行信用预警。
3. 商户对信用评价结果有异议的，可在收到通知、提醒之日起7日内，通过968383热线电话提请复议。

第五章 商户信用评价结果的应用

1. 安居置业按照守信激励、失信惩戒的原则，对不同信用级别的商户实施分类服务和管理。
2. 对信用评价为Ａ级的商户，安居置业可在今后店面招商招租中优先考虑作为合作对象。
3. 对信用评价为B级的商户，安居置业依据此办法进行日常管理。
4. 对信用评价为C级的商户，安居置业将加强监督管理，适时进行商户合同履约管理要求的辅导，并可视其信用评价结果变化趋势限制其参与今后店面招商招租合作资格。
5. 对信用评价为D级的商户，安居置业将从严管理，在商户拒绝合作或退出店面后，D级评价保留三年，三年内取消商户参与店面招商招租的资格。

同时，三年内通过以下方式参与店面招商招租的，在进行商户信用管理首次建档时将其信用等级直接判定为D级，评价指标得分定为59分，取消其参与店面招商招租的资格：

1. 自然人商户以其个人名义或以其作为法定代表人、主要负责人的法人、其他组织的名义参与店面招商招租的；
2. 法人、其它组织以其法人或组织名义，法人、其它组织的法定代表人、主要负责人以其个人名义参与店面招商招租的。

第六章 附 则

1. 本办法由安居置业负责解释。

 本办法自2020年12月28日起试行。