房地产行业（开发企业）信用评价指标体系

2020年3月修订

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **1.**  **企业客观**  **信用能力**  **21分** | 1.1  基本信息  （1分） | 1.1.1  经营年限 | 1分 | 经营年限是企业建设与成长的年限，一定程度反映企业信用建设，两者正相关。 | 企业经营年限5年（含5年）及以上得1分；3-5年（含3年）得0.5分；3年以下得0分。 |
| 1.2  开发能力  （2分） | 1.2.1  近三年  开发面积 | 1分 | 根据企业资质等级，评价企业近三年的开发能力。 | 企业近三年累计竣工量/本级资质要求的最低竣工量，比值大于1（含1）得1分；比值在0.5-1（含0.5）得0.5分；比值小于0.5得0分。  当地施工期小于8个月的，在计算竣工量时乘以1.3。  房地产开发四级资质和暂定资质参照三级资质的近三年开发面积进行评价。 |
| 1.2.2  上年开发面积 | 1分 | 根据企业资质等级，评价企业上一年的开发能力。 | 上一年开发面积/本级资质要求的最低开发面积，比值大于1（含1）得1分；比值在0.5-1（含0.5）得0.5分；比值小于0.5得0分。  当地施工期小于8个月的，在计算开发面积时乘以1.3。  房地产开发四级资质和暂定资质参照三级资质的上年开发面积进行评价。 |
| 1.3  人员素质  （5分） | 1.3.1  管理层素质 | 4分 | 评价企业管理层知识结构、管理经验、管理层稳定情况、管理层是否存在不良信用记录等。 | 管理层专业素质高、人员稳定、无不良记录得4分；  管理层专业素质较高、人员较稳定、无不良记录得3分；  管理层专业素质一般、人员稳定性一般，无不良记录得2分；  管理层素质较差，人员稳定性较差，无不良记录得1分；  管理层有不良记录得0分。 |
| 1.3.2  项目管理  人员素质 | 1分 | 根据企业资质等级，评价企业管理、技术人员专业结构配置是否合理。 | 专业管理人员、中级以上职称管理人员、持有资格证书的专业人员符合本级资质规定人员数量和要求的，得1分；不符合的得0分。 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **1.**  **企业客观**  **信用能力**  **21分** | 1.4  公司管理  与治理  （3分） |  | 3分 | 评价企业在公司管理与治理方面的职能是否明确。 | 企业在管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等方面各项制度健全，制度执行过程均有留痕，得3分；  企业在管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等方面各项制度健全，但有1-2项制度在执行过程中无留痕，得2分；  企业在管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等方面各项制度健全，但有3-4项制度在执行过程中无留痕，得1分；  企业在管理、考核、奖惩、资金管控、人事任免等方面各项制度不健全，制度在执行过程中基本无留痕，得0分。 |
| 1.5  财务信用  能力  （10分） | 1.5.1  偿债能力 | 3分 | 通过评价偿债能力，反映企业持续经营的能力和风险。长期偿债能力考察产权比率；短期偿债能力考察现金流动负债比和速动比率。 | 根据国资委或当地相关部门发布的房地产全行业财务水平,产权比率、现金流动负债比和速动比率每项优秀得1分；良好得0.8分；平均水平得0.5分。其中，产权比率=负债/所有者权益；  速动比率=速动资产/流动负债；现金流动负债比=经营活动现金流量/流动负债。 |
| 1.5.2  运营能力 | 2分 | 通过评价运营能力，反映企业持续经营、良性发展的能力。主要考察应收账款周转率和存货周转率。 | 根据国资委或当地相关部门发布的房地产全行业财务水平，存货周转率和应收账款周转率优秀得1分；良好得0.8分；平均水平得0.5分。其中，存货周转率=销售收入/平均存货余额；应收账款周转率=销售收入/平均应收账款(加权平均)。 |
| 1.5.3  发展能力 | 2分 | 通过评价发展能力，考察近三年主营业务收入平均增长率和近三年资本平均增长率。 | 根据国资委或当地相关部门发布的房地产全行业财务水平，近三年主营业务收入平均增长率和近三年资本平均增长率优秀得1分；良好得0.8分；平均水平得0.5分。  近三年平均增长率采用几何增长率计算。 |
| 1.5.4  盈利能力 | 2分 | 通过评价盈利能力，考察近三年企业平均总资产收益率和近三年净资产收益率。 | 根据国资委或当地相关部门发布的房地产全行业财务水平,每项指标优秀得1分；良好得0.8分；平均水平得0.5分。其中，总资产收益率=净收益/总资产；净资产收益率=净收益/所有者权益。 |
| 1.5.5  财务信息质量 | 1分 | 通过评价企业近三年财务报告审计情况及审计意见类型，考察财务信息质量。 | 财务报表已审计，出具无保留的标准审计意见，得1分；  财务报表已审计，出具非标准审计意见，得0.5分；  财务报表未审计，得0分； |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **54分** | 2.1  企业开发  前期信用  （8分） | 2.1.1  土地运作信用 | 4分 | 评价企业是否按程序获取土地，按合同履行义务。 | 企业近三年在获取土地过程中未严格遵守程序的，根据实际情况，每项目扣0.5-1分，累计扣满4分，但若下列3项违规事项均发生，则2.1项得0分：  (1)在土地招拍挂过程中，未严格遵守程序；  (2)中标后未按合同按时足额支付土地出让金；  (3)未按土地出让合同按时按规划开发。 |
| 2.1.2  规划许可信用 | 2分 | 评价企业在规划许可过程中相关证书的规范办理情况。 | 企业近三年在办理《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》过程中，有不遵守程序的行为，每项目每项证书扣0.5分，累计发生3项，则2.1项得0分。 |
| 2.1.3  工程招标信用 | 2分 | 评价企业选取供应商（包括材料设备供应商和承包商）时招标信用情况。 | 企业近三年工程招标过程中发生以下情况,根据实际情况每项目每项扣0.5-1分,累计发生3项，则2.1项得0分:  (1)未按规定进行招标；  (2)迫使总包不合理接受分包；  (3)肢解项目进行招标；  (4)企业与供应商进行标前谈判，或中标后就实质性条款进行谈判并更改。 |
| 2.2  企业建设  阶段信用  （16分） | 2.2.1  合同信用 | 3分 | 评价企业在合同执行过程中是否严格履约。 | 企业拖欠供应商、施工承包方合同款、设计费，每发生一项扣0.5分，累计扣满3分；  企业近三年拖欠巨额合同款，或与合作方有重大纠纷的，且企业承担主要责任，2.2项不得分。 |
| 2.2.2  质量信用 | 5分 | 评价企业保障质量信用的能力。 | 企业近三年工程合格率低于100%的，2.2项得0分；  企业近三年项目原材料和配套设备未进行规定检验的，每项目根据实际情况扣0.5-1分；  企业近三年施工过程隐蔽工程合格证不齐全，每项目每缺少1个扣0.5分。 |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **54分** | 2.2  企业建设  阶段信用  （16分） | 2.2.3  进度信用 | 3分 | 评价企业在进度控制方面的信用。 | 企业近三年存在拖延工期或不合理赶工期的项目，每项扣0.5-1分。因政府原因造成的拖延工期（政府相关部门如规划、建设主管部门应提供证明材料）除外。 |
| 2.2.4  安全信用 | 3分 | 评价企业防范安全事故的措施及管理结果两个层面，事故类别按国务院文件。 | 企业近三年发生重大安全事故的2.2项得0分；  企业近三年发生较大安全事故每次扣1分,3次及以上2.2.4项  得0分；  企业近三年发生一般安全事故每次扣0.5分,5次及以上2.2.4项  得0分;  企业近三年项目未按要求制定安全技术措施每项目扣0.5分。 |
| 2.2.5  竣工验收 | 2分 | 评价企业工程竣工阶段竣工验收的合法合规性。 | 企业近三年竣工的项目，未按相关规定办理规划、消防、配套设施等验收，每项目每缺少1项扣0.5分。 |
| 2.3  企业租售  阶段信用  （23分） | 2.3.1  推广信用 | 8分 | 评价企业在租赁或销售推广过程中是否遵守相关规定，办理相关证件；对消费者是否诚信，是否存在欺诈、误导消费者的行为。 | 企业近三年每项目在租赁或预售销售过程中，如出现下列情况，每项扣0.5分，累计扣满8分，若发生下列4项不同的非诚信行为，2.3.1项得0分；发生5项则2.3项得0分：  (1)广告发布虚假房源信息；  (2)发布广告含有以下内容之一：升值或者投资回报的承诺；以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；违反国家有关价格管理的规定；对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传；  (3)存在以下情况仍在发布广告:在未经依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的;在未经国家征用的集体所有的土地上建设的;司法机关和行政机关依法规定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;预售房地产，但未取得该项目预售许可证的;权属有争议的;不符合工程质量标准，验收不合格；  (4)广告中未载明以下事项：开发企业名称;中介服务机构代理租赁或销售的，中介服务机构名称；预售或者销售许可证书号；  (5)广告中含有风水、占卜等封建迷信内容,有悖社会良好风尚； |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **54分** | 2.3  企业租售  阶段信用  （23分） | 2.3.1  推广信用 | 8分 | 评价企业在租赁或销售推广过程中是否遵守相关规定，办理相关证件；对消费者是否诚信，是否存在欺诈、误导消费者的行为。 | (6)广告中存在价格、面积、配套设施等欺诈现象；  (7)广告利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果误导消费者；  (8)广告中出现融资或者变相融资的内容；  (9)广告中有能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺；  (10)广告中涉及虚假装修装饰内容。 |
| 注：参评企业商品房全部出售按2.3.1评价；全部租赁按2.3.1中1、4、5、6、7、8、10项评价；租售情况同时存在，按当期合理的租售比值综合确定分值。 | | | |
| 2.3.2  预、销售信用 | 9分 | 评价企业预售和销售商品房的信用情况。主要包括是否严格遵守相关规定，按照相关程序合法合规预售、销售；在出售商品房过程中有无欺诈、误导消费者行为。 | 企业近三年每项目在预售销售过程中，如出现下列情况，每项扣0.5分，累计扣满9分，若发生下列4项不同的非诚信行为，2.3.2项得0分；发生5项则2.3项得0分：  (1)未取得商品房预（销）售许可证，进行商品房销售；  (2)未按规定使用商品房预售款项将预售款挪作他用；  (3)委托没有资格的中介机构代理销售；  (4)预售已抵押的商品房，未通知抵押权人或未将抵押情况告知买受人；  (5)未按规定向买受人明示《商品房买卖合同示范文本》;  (6)未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案；  (7)采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房；  (8)经确认存在捂盘惜售或者变相囤积房源行为；  (9)售房过程中雇佣人员冒充购房者制造紧张气氛的，或发布虚假供应或库存信息；  (10)不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格； |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **54分** | 2.3  企业租售  阶段信用  （23分） | 2.3.2  预、销售信用 | 9分 | 评价企业预售和销售商品房的信用情况。主要包括是否严格遵守相关规定，按照相关程序合法合规预售、销售；在出售商品房过程中有无欺诈、误导消费者行为。 | (11)通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；  (12)商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；  (13)以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；  (14)将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人。 |
| 2.3.3  合同履约信用 | 6分 | 评价企业与消费者签订合同及履约情况。企业是否严格按照合同履约，在合同履行过程中，企业是否存在有失公平、欺诈、甩项等不诚信行为。 | 企业近三年每项目在预售销售过程中，如出现下列情况，每项扣0.5分，累计扣满6分，若发生下列3项不同的非诚信行为，2.3.3项得0分；发生下列6项不同行为或发生第(10)项，2.3项得0分：  (1)商品房买卖合同及补充约定显失公平；  (2)签订商品房买卖合同及其补充协议时，未采取合理方式提请房屋买受人注意免除或者限制其责任的条款；  (3)未按规定办理商品房网上签约和预售登记备案；  (4)企业延迟交房，且不按合同支付买房人延迟交房补偿；  (5)企业延迟为买受人办理房屋所有权证书，且不按合同支付买房人延持办理房地产产权证补偿；  (6)交付物业时，项目有甩项，或仍使用临时水电、或住宅区配套设施不具备交付使用条件；  (7)未经房屋竣工验收或验收不合格，擅自将房屋交付使用；  (8)在交付住宅物业时，拒不交付《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；  (9)未按规定及时缴存房屋专项维修资金；  (10)擅自挪用住房专项维修资金；  (11)未按规定承担房屋建筑工程质量保修责任；  (12)商品房交付后，经工程质量监督单位复核属实的质量问题，不予妥善处理； |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **54分** | 2.3  企业租售  阶段信用  （23分） | 2.3.3  合同履约信用 | 6分 | 评价企业与消费者签订合同及履约情况。企业是否严格按照合同履约，在合同履行过程中，企业是否存在有失公平、欺诈、甩项等不诚信行为。 | (13)交付物业时，项目标的物实际与原设计不符，或与销售时承诺项不符的；  (14)房产地下车位只售不租的或变相只售不租（故意提高租赁价格的）行为，导致小区车辆管理难，影响小区公共秩序的；  (15)为提高售房率进行虚假宣传或承诺业主后期部分违章搭建的处理；  (16)由于设计缺陷导致安全隐患，发现后拒不整改的。 |
| 2.3.4  租赁履约信用 | 15分 | 评价企业租赁商品房的信用情况。是否按照相关程序合法合规租赁，有无欺诈、误导消费者行为。 | 企业近三年每项目在租赁过程中，如出现下列情况，每项扣1分，若发生下列5项不同的非诚信行为，2.3.4项得0分；发生8项则2.3项得0分：  (1)租赁违法建筑或商品房不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；  (2)违反规定改变房屋使用性质的；  (3)未签属书面租赁合同的；  (4)商品房租赁合同及补充约定显失公平；  (5)企业延迟交房，且不按合同支付买房人延迟交房补偿；  (6)未按规定办理房屋租赁登记备案；  (7)登记备案隐瞒真实情况或者提供虚假材料；  (8)商品房租赁后,又将其抵押、转让等,未提前通知承租人的；  (9)租赁合同期内，出租人单方面随意提高租金水平；  (10)出租人未按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全；  (11)未以原设计的房间为最小出租单位；  (12)租赁过程中雇佣人员冒充购房者制造紧张气氛的，布虚假供应或库存信息。 |
| 注：若参评企业商品房全部出售按2.3.2和2.3.3评价,若全部租赁按2.3.4评价,若租售情况同时存在，按当期合理的租售比值综合确定分值。 | | | | |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **54分** | 2.4  企业前期  物业信用  （7分） |  | 7分 | 评价企业在前期物业管理中，是否按有关规定履行相应责任。 | 企业近三年每项目在前期物业管理过程中，出现下列情况，每项扣0.5分，累计扣满7分，若发生下列3项行为，2.4项得0分：  (1)未按规定在取得商品房销售许可证之前，选聘前期物业服务企业并签订前期物业服务合同；  (2)未按规定办理招标手续选聘前期物业服务企业；  (3)在与物业买受人签订的房屋买卖合同中未包含前期物业服务合同约定的主要内容；  (4)未按规定配置物业管理用房；  (5)未按规定向主管部门或行业协会办理相关备案手续；  (6)未按规定与前期物业服务企业办理物业承接验收手续，并移交物业档案资料、物业管理用房，或承接查验未符合标准强行移交；  (7)对首次业主大会的筹建及召开未给予支持；  (8)制定的业主临时公约侵害房屋买受人利益；  (9)未按前期物业服务合同约定的金额和时间缴纳已竣工但尚未出售或者尚未交付给买受人的物业服务费（含车位物业服务费）；  (10)擅自处分属于业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权。  (11)未在已交付区域和施工未交付区域设置有效封闭隔离。 |
| **3.**  **企业社会**  **信用情况**  **25分** | 3.1  企业公共  信用信息  （10分） | 3.1.1  公共信用记录 | 8分 | 评价企业在金融机构、工商、税务、消协、住建、房管、国土、环保、质监、安监、消防、司法等相关部门信用记录情况。 | 企业近三年在各机构、监管部门存在不良记录，每项扣0.5-1分，累计扣满8分。 |
| 3.1.2  纳税额 | 2分 | 通过评价企业纳税额，反映企业纳税贡献率（纳税额/资产规模） | 企业近三年平均纳税贡献率大于3%（含3%）得2分；  企业近三年平均纳税贡献率在2%-3%（含2%）得1.5分；  企业近三年平均纳税贡献率在1%-2%（含1%）得1分；  企业近三年平均纳税贡献率在0.5%-1%（含0.5%）得0.5分；  企业近三年平均纳税贡献率小于0.5%得0分。 |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **3.**  **企业社会**  **信用情况**  **25分** | 3.2  企业对  合作方信用  （6分） |  | 6分 | 评价企业对合作方信用，包括股东、设计单位、供应商、施工承包方、勘察、监理及上下游合作企业等。 | 抽样调查企业主要合作方，包括设计单位、供应商、施工承包方、勘察、监理及上下游合作企业,无不良记录得6分；每出现一项不良记录，根据情节严重程度扣0.5-1分；累计扣满6分。 |
| 3.3  企业对  员工信用  （2分） |  | 2分 | 评价企业是否为员工正常缴纳五险一金，是否按劳动合同法保障员工权益。 | 企业近三年根据本企业劳动合同全员按时足额为员工缴纳五险一金得2分；全员参保，非全员缴纳公积金，公积金缴纳人数超过总人数50%（含50%），得1.5分；非全员参保、非全员缴纳公积金，缴纳人数超过总人数50%（含50%）得1分；缴纳人数小于总人数50%得0.5分；不缴纳五险一金，或因劳动合同纠纷造成重大社会影响得0分。 |
| 3.4  社会  公共信用  （5分） | 3.4.1  对消费者信用 | 3分 | 评价企业保障消费者权益情况。 | 有消费者服务平台，设置有消费者服务、维权等机构或配置负责人和专职人员，消费者投诉反馈及处理机制流畅、高效，过程有留痕，处理有结果得3分；  有专职人员负责消费者投诉,过程有留痕,处理有结果得2分；  有专职人员负责消费者投诉,过程留痕及处理结果不详细得1分;  基本无消费者服务机制得0分。 |
| 3.4.2  社会公益 | 2分 | 评价企业从事公益慈善事业的情况。 | 企业连续三年捐款救助证明、获得县级以行政部门表彰得2分；  企业近三年捐款救助证明或获得县级以行政部门表彰得1分；  企业无捐助证明得0分。 |
| 3.5  社会荣誉  （2分） | 3.5.1  企业荣誉 | 1分 | 企业及企业项目所获荣誉是社会对企业的一种肯定，可以从侧米反映企业的信用情况。 | 企业获得省、部级以上国家行政主管部门或全国性行业协会表彰、授牌得1分；获得地级市以上人民政府、行政主管部门表彰、授牌每项目得0.5分，总分1分。 |
| 3.5.2  项目荣誉 | 1分 | 企业项目获得广厦奖、鲁班奖、詹天佑奖、长城杯、白玉兰杯等省、部级以上国家行政主管部门或全国性行业协会的表彰，每项得0.5分；  获得地级市以上人民政府、主管部门表彰，每项得0.2分，总分1分。 |
| **一级指标** | **二级指标** | **三级指标** | **分值** | **指标说明** | **评价标准** |
| **4.**  **加分项**  **4分** | 4.1  信用承诺  （1分） |  | 1分 | 评价企业向社会公开承诺情况。 | 企业向社会公开作出信用承诺得1分。 |
| 4.2  企业  自律表现  （1分） |  | 1分 | 评价企业在行业协会的相关信息及参加行业协会活动的信息。 | 企业是中国房地产业协会会员单位，按时交纳会费、积极参加协会活动，无不良记录，得1分；  企业是省、市房协会员单位，按时交纳会费、积极参加协会活动，无不良记录，得0.5分；  非会员单位得0分。 |
| 4.3  参与保障房  装配式建筑建设  （1分） |  | 1分 | 评价企业对保障房、装配式建筑建设的参与情况。 | 企业近三年通过直接投资或委托代建方式参与保障房、装配式建筑建设得1分；  企业通过间接投资、参股等方式参与保障房、装配式建筑建设得0.8分；  参与过保障房、装配式建筑建设投标但未中标得0.5分；  未以任何形式参与过保障房、装配式建筑建设得0分。 |
| 4.4  绿色建筑  与环保节能 |  | 1分 | 评价企业在绿色建筑与环保节能方面的情况，包括绿色节能材料的应用，施工过程中节能、节水、减排措施的应用等。 | 当地政府有要求且已应用了绿色建筑与环保节能措施的企业或在设计施工中获得省、部级以上国家行政主管部门认定的绿色节能建筑证书，得1分；  获得地级市行政主管部门认定或批准的绿色节能建筑证书，得0.5分；  未获得行政主管部门认定或批准的绿色节能建筑证书，得0分。 |

|  |
| --- |
| 房地产开发企业存在下列严重失信行为的，一票否决 |
| 1.企业或企业法定代表人、主要股东、主要管理人员目前被列入失信被执行人的； |
| 2.企业法定代表人或执行合伙人、主要股东或合伙人因执行企业职务的行为犯罪，被依法追究刑事责任的； |
| 3.提供虚假《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等相关证件进行开发的； |
| 4.隐瞒有关情况、提供虚假材料，或者采用欺骗等不正当手段取得商品房预售许可证、房屋所有权证的； |
| 5.开发的房地产项目存在重大质量问题，造成严重后果的； |
| 6.虚构事实或隐瞒真相，与一方当事人串通、对相关当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大损失的； |
| 7.被有关机关或行业协会认定，采取不正当手段恶性竞争，严重损害行业或同行声誉、利益的；如在投标过程中串标、围标等舞弊行为； |
| 8.消费者集体投诉并经核实为有责投诉，但未对投诉事件进行处理的； |
| 9.威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责的； |
| 10.三年内有偷、逃、抗税记录的； |
| 11.近三年发生特别重大安全事故（伤亡在30人以上），造成重大影响的。 |