

# 中国房地产业协会文件

中国房协〔2025〕10号

## 关于《代建企业综合能力评价标准》征求意见的函

各有关单位和专家：

根据中国房地产业协会团体标准《代建企业综合能力评价标准》立项通知（中国房协〔2024〕14号）的要求，中国房地产业协会代建分会、绿城管理控股有限公司、中国建筑标准设计研究院有限公司等单位编制的《代建企业综合能力评价标准》已完成征求意见稿。

现将该标准征求意见稿（附件1）寄送给你们，请组织审阅，提出具体意见和修改建议，并填写意见反馈表（附件2），于2025年2月22日前反馈给该标准联系人。

联系人：张凯峰 18600228281、李嘉宁 13693635555

- 附件：1. 《代建企业综合能力评价标准》（征求意见稿）  
2. 《意见反馈表》



CREA

中国房地产业协会标准

T/CREA XXX: XXXX

## 代建企业综合能力评价标准

Evaluation Standards for the Comprehensive Capabilities of  
Construction Agencies

(征求意见稿)

2025-XX-XX 发布

2025-XX-XX 实施

中国房地产业协会

## 前 言

根据“中国房地产业协会团体标准《代建企业综合能力评价标准》立项的通知”（中国房协〔2024〕14号）要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，结合房地产行业变化的新特点，制定本标准。

本标准共分为8章，主要技术内容包括：总则、术语、基本规定、评价实施、企业经营发展能力、品牌能力、产品能力、管理能力等。

本标准的某些内容可能直接或间接涉及专利，本标准发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准由XXXXXX归口管理，负责具体技术内容的解释，实施过程中如有意见和建议，请联系XXXXXX（地址：XXXXXX，邮编：XXXXXX；电子邮箱：XXXXXX）

主编单位：XXXXXX

参编单位：XXXXXX

主要起草人：XXXXXX

主要审查人：XXXXXX

## 目 次

1 总 则 .....	1
2 术 语 .....	2
3 基本规定 .....	3
3.1 一般规定 .....	3
3.2 等级划分和评分方法 .....	3
4 评价实施 .....	5
4.1 评价组织 .....	5
4.2 评价申报 .....	5
4.3 评价流程 .....	5
5 企业经营发展能力 .....	7
5.1 一般规定 .....	7
5.2 企业资质 .....	7
5.3 企业代建规模 .....	7
5.4 当期新增规模 .....	8
5.5 经营水平 .....	8
5.6 团队能力 .....	9
6 品牌能力 .....	10
6.1 一般规定 .....	10
6.2 品牌影响力 .....	10
6.3 品牌满意度 .....	10
6.4 行业自律 .....	11
6.5 社会指标 .....	11

7 产品能力.....	12
7.1 一般规定.....	12
7.2 建筑设计 .....	12
7.3 产品成熟度 .....	12
7.4 产品交付力 .....	13
7.5 产品市场认可度 .....	13
8 管理能力.....	14
8.1 一般规定 .....	14
8.2 工程质量管理 .....	15
8.3 运营管理 .....	15
8.4 履约风控管理 .....	16
8.5 服务业务类型 .....	16
8.6 供应链 .....	17
8.7 产业链上下游 .....	17
本标准用词说明 .....	18
引用标准名录 .....	19
附录 A.....	20

## Contents

1	General principles .....	1
2	Terms .....	2
3	Basic regulations .....	3
3.1	General regulations.....	3
3.2	Classification and rating methods.....	3
4	Evaluation implementation .....	4
4.1	Evaluation body .....	5
4.2	Declaration conditions.....	5
4.3	Evaluation process.....	5
5	Ability of management and development.....	7
5.1	General regulations.....	7
5.2	Corporate qualifications .....	7
5.3	Corporate construction scale .....	7
5.4	New scale added in the current period .....	8
5.5	Business level .....	8
5.6	Team capabilities .....	9
6	Brand capability.....	10
6.1	General regulations.....	10
6.2	Brand influence.....	10
6.3	Brand satisfaction.....	10
6.4	Industry self-discipline.....	11
6.5	Social indicators.....	11

7	Product capability.....	12
7.1	General regulations.....	12
7.2	Architectural design.....	12
7.3	Product maturity.....	12
7.4	Product delivery.....	13
7.5	Product market recognition.....	13
8	Management ability.....	14
8.1	General regulations.....	14
8.2	Project quality management.....	15
8.3	Operation management.....	15
8.4	Performance risk management.....	16
8.5	Service business type.....	16
8.6	Supply Chain.....	17
8.7	Upstream and downstream of the industrial chain.....	17
	Explanation of Vocabulary in This Standard.....	18
	List of reference standards .....	19
	Appendix A .....	20

# 1 总 则

**1.0.1** 为促进代建业务健康发展，维护代建市场良性竞争秩序，规范代建企业综合能力评价的要求，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于代建企业自主开展或由第三方组织开展的综合能力评价。

**1.0.3** 代建企业综合能力评价应遵循客观、公正、适用、科学的原则。

**1.0.4** 代建企业综合能力评价除应符合本标准规定外，还应符合国家现行有关标准和现行中国房地产业协会有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 房地产代建 Construction agent

拥有土地的项目建设主体或项目实际控制主体发起委托诉求，委托拥有项目开发建设经验的代建企业承接项目的代建管理服务，代建企业根据委托方诉求提供包括但不限于，项目定位、规划设计管理、工程管理、成本管理、招投标管理、营销管理、品牌管理、交付管理等开发全过程服务，双方通过平等协商建立委托合作关系，最终实现共同盈利的一种合作开发模式。

### 2.0.2 代建企业 Construction agency

依法设立、具有房地产代建能力、接受委托方委托，从事代建服务的具有企业法人资格的经济实体。

### 2.0.3 代建企业综合能力 Construction agencies' comprehensive capability

代建企业履行法定义务、约定义务及开展代建服务活动的能力和行为，主要包括企业经营发展能力、品牌能力、产品能力、管理能力等。

## 3 基本规定

### 3.1 一般规定

**3.1.1** 代建企业综合能力评价应以代建企业为评价对象。包括但不限于以下两种类型：

1. 以提供代建服务为主营业务，并以独立法人地位承接代建业务的企业；
2. 以房地产开发为主营业务，未设立独立法人承接代建业务，内设代建业务部门。

**3.1.2** 申报单位应充分考虑自身企业情况，提交评价所需文件及其他与评价相关的参考文件。

**3.1.3** 代建企业综合能力评价机构应建立评价管理制度、成立评价专家组，按本标准的有关要求，对申请单位提交的报告、文件进行审查，出具评价报告、确定等级，并组织核发代建企业综合能力评价证书。

### 3.2 等级划分和评分方法

**3.2.1** 代建企业综合能力评价等级设置为三级，以综合能力从高到低排序为“三星级”“二星级”和“一星级”。

**3.2.2** 依据评价得分总值，确定代建企业综合能力等级，等级评价总分值设置为 100 分。等级、标识和分值划分如表 1 所示。

表 1 等级、标识和分值划分

等级	标识	分值划分
三星级	☆☆☆	$S \geq 90$ 分
二星级	☆☆	$70 \text{ 分} \leq S < 90 \text{ 分}$
一星级	☆	$50 \text{ 分} \leq S < 70 \text{ 分}$

注：1. S 为综合能力评价总分值。  
2. 50 分以下不予评级。

**3.2.3** 代建企业综合能力评价指标分为三级，即一级指标、二级指标和三级指标。指标总览见错误！未找到引用源。。

**3.2.4** 评价指标权值设置如表 2 所示。

表 2 评价指标权值

序号	评定指标	权值
1	企业经营发展能力	32%
2	品牌能力	19%
3	产品能力	13%
4	管理能力	36%

### 3.2.5 评分方法

根据评价指标进行评分，采用多指标综合评分法计分。

评定分值按公式（1）计算：

$$Z=a+b+c+d \dots\dots\dots (1)$$

公式中：

Z: 总得分；

a: 经营发展能力得分；

b: 品牌能力得分；

c: 产品能力得分；

d: 管理能力得分。

## 4 评价实施

### 4.1 评价组织

**4.1.1** 代建企业综合能力评价工作由 XXXXXX 组织开展，采用专家测评法测评。

### 4.2 申报条件

#### 4.2.1 申报单位基本条件

1. 具有合法经营资格；
2. 具备从事代建服务资格；
3. 开展代建业务时间不得少于 3 年。

#### 4.2.2 申报单位否决项

近三年经营过程中，企业发生下列其中一项事宜，不予评价：

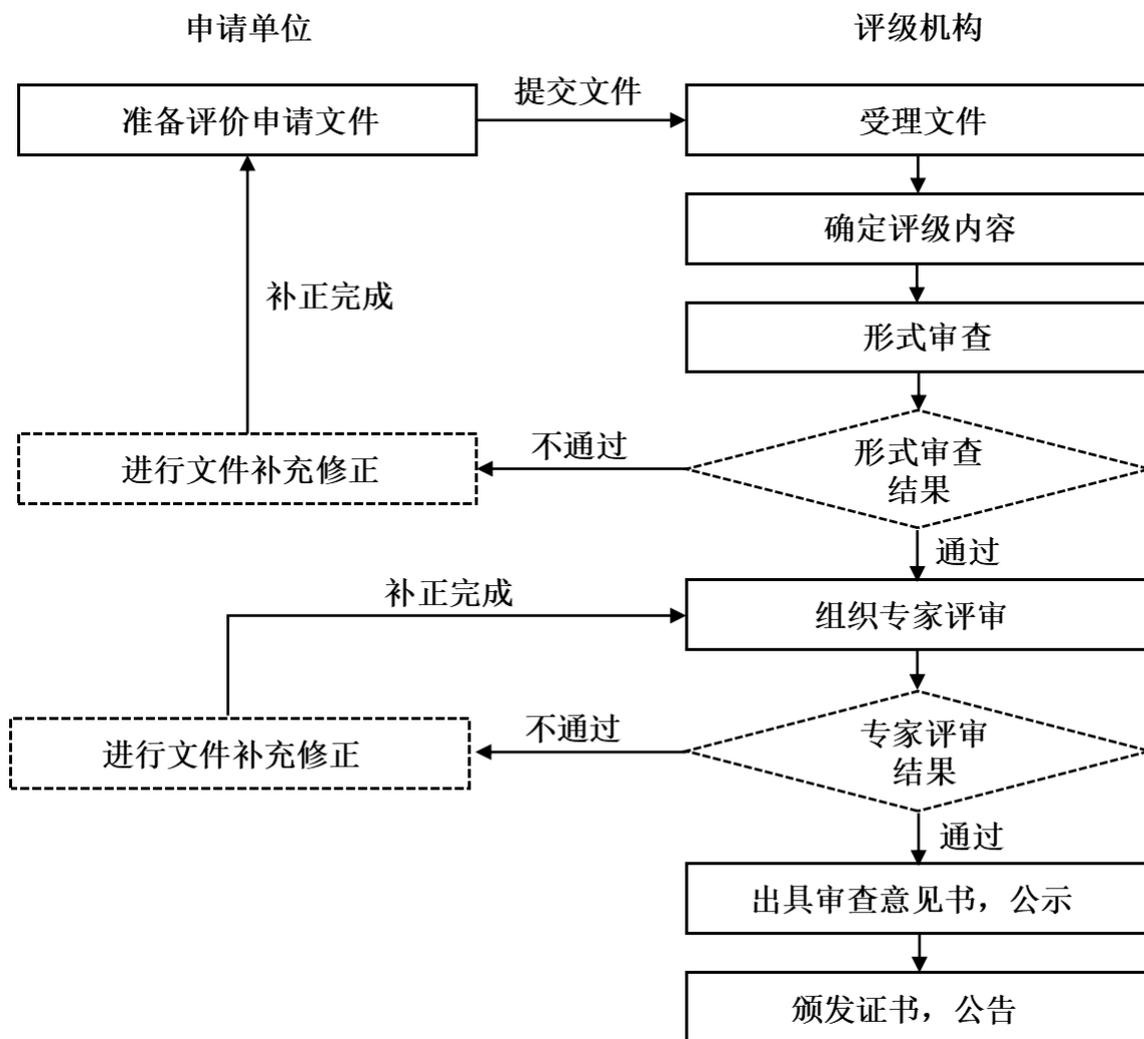
1. 未依法纳税，企业在近三年内有偷、逃、抗税记录；
2. 近三年发生过重大安全事故；
3. 采取不正当竞争手段获取代建项目；
4. 企业法定代表人、控制人或合伙人因执行参评企业经营管理工作涉嫌违法犯罪、被依法追究刑事责任；
5. 其他违反法律法规的行为。

### 4.3 评价流程

**4.3.1** 申报单位按照参评要求提交相关资料，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。

**4.3.2** 评价机构对申报资料进行形式审查，确认申报材料齐全无误；组织专家评审；审查通过后，向申报单位发送审查意见书，并进行公示；对公示无异议或异议已解决的企业，予以公告，并向参评单位颁发代建企业综合能力评价证书。

**4.3.3** 评价流程如图所示。



## 5 企业经营发展能力

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 企业经营发展能力指标包括企业资质、企业代建规模、当期新增规模、经营水平和团队能力 5 个二级指标，12 个三级指标。

**5.1.2** 企业经营发展能力指标按表 5.1.2 确定。

表 5.1.2 企业经营发展能力指标

一级指标	二级指标	三级指标	分值
企业经营发展能力	企业资质	(1) 资质等级	3
	企业代建规模	(2) 在管面积总量	3
		(3) 上年度交付面积	3
		(4) 项目区域分布	2
		(5) 项目类型	3
		当期新增规模	(6) 上年度新签面积规模
	经营水平	(7) 当期营业收入	3
		(8) 当期利润率	3
		(9) 当期资产负债率	2
	团队能力	(10) 员工规模及学历占比	1
		(11) 专业职称人员占比	2
		(12) 员工培训体系	2

### 5.2 企业资质

**5.2.1** 资质等级（3 分）评价企业从事房地产代建业务的能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业取得一级开发资质得 3 分；二级开发资质得 2 分；取得工程勘察、设计、监理、造价咨询、招标代理、施工等其中一项资质得 1 分，累计不超过 3 分。

注：参评企业可沿用其母公司的资质。

### 5.3 企业代建规模

**5.3.1** 在管面积总量（3 分）评价企业规模及服务经验。

评价标准：截至上年度末，参评企业代建项目在管总建筑面积 $\geq 5000$  万 $m^2$ 得 3 分； $1000$  万 $m^2 \leq S < 5000$  万 $m^2$ 得 2 分； $100$  万 $m^2 \leq S < 1000$  万 $m^2$ 得 1 分。

注：在管面积指代建合同已签订生效且正在履行过程中的代建项目实际总建筑面积。

**5.3.2** 上年度交付代建面积（3 分）评价企业规模及服务经验。

评价标准：上年度参评企业代建项目交付面积 $\geq 1000$  万 $m^2$ 得 3 分； $500$  万 $m^2 \leq S < 1000$   $m^2$ 得 2 分； $100$  万 $m^2 \leq S < 500$  万 $m^2$ 得 1 分。

**5.3.3** 项目区域分布（2 分）评价企业服务不同地域代建项目的能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业代建项目覆盖地区 $\geq 10$  省（或省内 15 个市）得 2 分；5 省（或省内 10 个市） $\leq S < 10$  省（或省内 15 个市）得 1 分。

**5.3.4** 项目类型（3 分）评价企业服务不同业态代建项目的能力，包括保障物业、居住物业、商办物业、工业物业（园区物业）、城市配套。

评价标准：截至上年度末，参评企业在管项目类型 $\geq 5$  种得 3 分； $3$  种 $\leq S < 5$  种得 2 分； $1$  种 $\leq S < 3$  种得 1 分。

## 5.4 当期新增规模

**5.4.1** 上年度新签面积规模（5 分）评价当前市场环境中企业综合实力及市场认可度。

评价标准：上年度参评企业新签约代建项目总建筑面积从高到低计序，1-5 位得 5 分；6-10 位得 4 分；11-20 位得 3 分；20-30 位得 2 分；30-50 位得 1 分。

## 5.5 经营水平

**5.5.1** 当期营业收入（3 分）评价企业经营水平及营利能力。

评价标准：上年度参评企业代建业务营业收入 $\geq 10$  亿元得 3 分； $5$  亿元 $\leq S < 10$  亿元得 2 分； $1$  亿元 $\leq S < 5$  亿元得 1 分。

注：本标准中单位均为人民币。

**5.5.2** 当期净利润（3 分）评价企业经营水平及营利能力。

评价标准：上年度参评企业代建业务利润率 $\geq 20\%$ 得 3 分， $10\% < S \leq 20\%$ 得 1 分。

**5.5.3** 当期资产负债率（2 分）评价企业经营状况是否健康。

评价标准：上年度参评企业代建业务资产负债率 $\leq 60\%$ 得 2 分， $60\% < S \leq 80\%$ 得 1 分。

## 5.6 团队能力

**5.6.1 员工规模及学历占比（1 分）**评价企业员工规模及团队综合能力。

评价标准：截至上年度末，从事代建业务的全职员工人数 $\geq 1000$ 人且硕士及以上学历的员工占比 $\geq 20\%$ 或本科及以上学历的员工占比 $\geq 50\%$ 得 1 分；从事代建业务的全职员工人数 $\leq 1000$ 人且硕士及以上学历的员工占比 $\geq 10\%$ 或本科及以上学历的员工占比 $\geq 50\%$ 得 0.5 分。

**5.6.2 专业职称人员占比（2 分）**评价企业员工规模及团队综合能力。

评价标准：截至上年度末，持有国家认证的中级职业资格证书及以上的的员工占员工总数 $\geq 20\%$ 得 2 分； $10\% \leq S < 20\%$ 得 1 分。

**5.6.3 员工培训体系（2 分）**评价企业团队综合能力，包括培训管理制度、培训课程与教材、组织与实施、考核与评估等。

评价标准：截至上年度末，参评企业符合四项得 2 分；符合其中两项得 1 分。

## 6 品牌能力

### 6.1 一般规定

**6.1.1** 品牌能力指标包括品牌影响力、品牌满意度、行业自律、社会指标 4 个二级指标，9 个三级指标。

**6.1.2** 品牌能力指标按表 6.1.2 确定。

表 6.1.2 品牌能力指标

一级指标	二级指标	三级指标	分值
品牌能力	品牌影响力	(1) 品牌价值	3
		(2) 品牌荣誉	2
	品牌满意度	(3) 委托方满意度	3
		(4) 业主满意度	3
	行业自律	(5) 行业自律公约	2
	社会指标	(6) 社会责任	1
		(7) 绿色建筑	2
		(8) 知识产权	1
		(9) 员工权益	2

### 6.2 品牌影响力

**6.2.1** 品牌价值（3 分）评价企业品牌影响力及认可度。

评价标准：上年度取得第三方机构测评品牌价值 $\geq 500$  亿得 3 分； $100 \text{ 亿} \leq S < 500$  亿得 2 分； $10 \text{ 亿} \leq S < 100$  亿得 1 分。

注：参评企业可沿用其母公司的品牌价值。

**6.2.2** 品牌荣誉（2 分）评价企业品牌影响力及认可度。

评价标准：上年度取得第三方机构年度荣誉 $\geq 10$  项得 2 分； $5 \text{ 项} \leq S < 10$  项得 1 分。

### 6.3 品牌满意度

**6.3.1** 委托方满意度（3 分）评价委托方对企业代建项目的满意度，包括委托方、第三方机

构出具的整体满意度评价。

评价标准：上年度参评企业委托方满意度评价资料符合其中一项且分值 $\geq 85$ 分得3分； $70 \text{分} \leq S < 85$ 分得2分； $< 70$ 分得1分。

**6.3.2 业主满意度（3分）**评价购房小业主对企业代建项目的满意度，包括企业组织对业主的调查、第三方机构出具的业主满意度测评。

评价标准：上年度参评企业业主满意度评价资料符合其中一项且分值 $\geq 85$ 分得3分； $70 \text{分} \leq S < 85$ 分得2分； $< 70$ 分得1分。

注：业主满意度指项目开盘一年内的准业主满意度。

## 6.4 行业自律

**6.4.1 行业自律公约（2分）**评价企业自觉遵守行业公约、强化自律行为。

评价标准：企业签订《代建企业自律公约》得2分。

## 6.5 社会指标

**6.5.1 社会责任（1分）**评价企业履行企业社会责任，包括企业自主发布社会责任报告或者相关信息、企业获得采购商第二方社会责任审核、企业获得第三方社会责任认证、企业组织开展1项及以上公益活动或慈善捐赠超10万元等。

评价标准：上年度参评企业提供资料符合其中一项得1分。

注：参评企业可沿用其母公司相关信息。

**6.5.2 绿色建筑（2分）**评价企业在科技创新、环保节能等方面的投入及成果。

评价标准：上年度新开工项目符合国家绿色建筑要求比例 $\geq 75\%$ 得2分； $50\% \leq S < 75\%$ 得1分。

**6.5.3 知识产权（1分）**评价企业知识创新能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业拥有独立申报专利 $\geq 10$ 项得1分。

**6.5.4 员工权益（2分）**评价企业是否为员工缴纳社会保险。

评价标准：截至上年度末，参评企业为全体员工足额缴纳五险一金得2分；全员参保但非全员缴纳公积金且公积金缴纳人数超过员工总数50%得1分；非全员参保不得分。

## 7 产品能力

### 7.1 一般规定

**7.1.1** 产品能力指标包括建筑设计、产品成熟度、产品交付力、产品市场认可度 4 个二级指标，6 个三级指标。

**7.1.2** 产品能力指标按表 7.1.2 确定。

表 7.1.2 品牌能力指标

一级指标	二级指标	三级指标	分值
产品能力	建筑设计	(1) 设计类奖项	3
	产品成熟度	(2) 成熟产品谱系	2
		(3) 产品策划创新案例	2
	产品交付力	(4) 平均交付满意度	2
		(5) 交付项目认可度	1
	产品市场认可度	(6) 上年度总销售额	3

### 7.2 建筑设计

**7.2.1** 设计类奖项（3 分）评价企业建筑设计能力及认可度。

评价标准：上年度参评企业代建项目获得国际或国家级奖项 $\geq 10$ 项得 3 分； $5 \leq S < 10$ 项得 2 分； $2 \leq S < 5$ 项得 1 分。

### 7.3 产品成熟度

**7.3.1** 成熟产品谱系（2 分）评价企业产品成熟度和可广泛运营情况。

评价标准：截至上年度末，参评企业有成熟产品谱系得 2 分。

注：参评企业可沿用其母公司的产品谱系。

**7.3.2** 产品策划创新案例（2 分）评价企业产品适配不同地域、客户诉求的产品策划、创新能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业有产品策划创新案例及应用成果得 2 分。

## 7.4 产品交付力

**7.4.1** 平均交付满意度（2分）评价企业产品兑现能力，包括委托方、第三方机构出具的项目交付满意度评价。

评价标准：上年度参评企业交付满意度评价资料符合其中一项且分值 $\geq 85$ 分位得2分；70分位 $\leq S < 85$ 分位得1分。

注：平均交付满意度包括项目交付一年内的磨合期满意度测评。

**7.4.2** 交付项目认可度（1分）评价企业交付产品的市场认可度。

评价标准：上年度取得政府、行业协会、媒体机构颁发的交付类专项奖得1分。

## 7.5 产品市场认可度

**7.5.1** 上年度总销售额（3分）评价企业产品的市场认可度和销售能力。

评价标准：上年度总销售额 $\geq 50$ 亿元得3分；20亿元 $\leq S < 50$ 亿元得2分；10亿元 $\leq S < 20$ 亿元得1分。

## 8 管理能力

### 8.1 一般规定

**8.1.1** 管理能力指标包括工程质量管理、运营管理、履约风控管理、服务业务类型、供应链、产业链上下游 6 个二级指标，18 个三级指标。

**8.1.2** 产品能力指标按表 8.1.2 确定。

表 8.1.2 品牌能力指标

一级指标	二级指标	三级指标	分值
管理能力	工程质量管理	(1) 工程管理制度	3
		(2) 第三方机构评估均值	2
		(3) 工地开放日	2
		(4) 工程类奖项	2
		(5) 工程质量维权及安全 事故	2
	运营管理	(6) 服务标准化	2
		(7) 管理制度及行为	3
		(8) 项目快速启动率	2
		(9) 信息化管理	2
	履约风控管理	(10) 风险管控制度	2
		(11) 设置风控管理人员或 岗位职责	1
		(12) 列入经营异常名录	2
	服务业务类型	(13) 金融协同	2
		(14) 纾困项目服务	2
		(15) 政府投资项目	2
	供应链	(16) 供应链种类	2
		(17) 供应链管理制度	1
	产业链上下游	(18) 综合服务	2

## 8.2 工程质量管理

**8.2.1 工程管理制度（3分）**评价企业是否建立健全的工程质量安全管理制度及体系，包括质量、安全、环境 ISO 认证等。

评价标准：截至上年度末，参评企业符合三项认证体系得 3 分；符合其中两项得 2 分；符合其中一项得 1 分。

**8.2.2 第三方机构评估均值（2分）**评价企业工程品质及管理方法，包括产品交付评估、建安过程评估、景观专项评估、精装修专项评估、基础评估、门窗专项评估等。

评价标准：上年度参评企业开展六项评估且综合得分 $\geq 85$ 分得 2 分；开展其中三项评估，产品交付评估、建安过程评估和专项评估中四选一（景观、精装修、基础评估、门窗）且综合得分 $\geq 85$ 分得 1 分。

**8.2.3 工地开放日（2分）**评价企业在项目建设过程中是否向社会公开信息。

评价标准：上年度参评企业定期举办工地开放日得 2 分；不定期（累计不少于 5 次）举办工地开放日得 1 分。

**8.2.4 工程类奖项（2分）**评价企业工程品质社会认可度。

评价标准：上年度参评企业代建项目获得政府或省、部级颁发的工程质量荣誉得 2 分；获得行业协会颁发的工程质量荣誉得 1 分。

**8.2.5 工程质量维权及安全类事故（2分）**评价企业建设阶段项目安全控制能力。

评价标准：近三年未发生重大影响的工程质量维权事件及安全事故得 2 分。

## 8.3 运营管理

**8.3.1 服务标准化（2分）**评价企业代建项目的标准化程度。

评价标准：截至上年度末，参评企业有服务代建项目的标准化流程得 2 分。

**8.3.2 管理制度及行为（3分）**评价企业是否建立内部管理制度、运营管理制度和执行情况，包括项目前期管理制度及行为、成本管理制度及行为、财务预算管理制度及行为、人事薪酬管理制度及行为、营销管理制度及行为、客诉及舆情制度及行为等。

评价标准：截至上年度末，参评企业建立 6 项制度及行为得 3 分；建立 4 项管理制度及

行为得 2 分；建立 2 项管理制度及行为得 1 分。

### **8.3.3 项目快速启动率（2 分）**评价企业项目开发管理效率。

评价标准：上年度签约项目中，6 个月内取得施工证项目数量达到 20 个以上或者占比 $\geq 60\%$ 得 2 分；达到 10 个或占比 $30\% \leq S < 60\%$ 得 1 分。

### **8.3.4 信息化管理（2 分）**评价企业信息化应用程度和对信息安全管理。

评价标准：截至上年度末，参评企业有赋能项目管理的信息化系统得 2 分。企业具有信息安全管理体系认证书得 1 分。

## **8.4 履约风控管理**

**8.4.1 风险管控制度（2 分）**评价企业是否建立风险管理体系及措施，包括设有风险管控自检自查措施、防范预案或制度、对合作关联方有调查或跟踪等。

评价标准：截至上年度末，参评企业建立和执行三项得 2 分；建立和执行其中一项得 1 分。

**8.4.2 设置风控管理人员或岗位职责（1 分）**评价企业是否建立风险管理体系及措施。

评价标准：截至上年度末，参评企业设有风控管理专职专岗人员或岗位职责得 1 分。

**8.4.3 列入经营异常名录（2 分）**评价企业在公共机构或部门的信用记录情况。

评价标准：截至上年度末，参评企业未被列入经营异常名录得 2 分。

## **8.5 服务业务类型**

**8.5.1 金融协同（2 分）**评价企业对代建项目的金融赋能能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业有完善的合作方及金融机构渠道且完成代建项目融资金额 $\geq 1000$ 万元/单独项目得 2 分；有完善的合作方及金融机构渠道且完成代建项目融资金额 $\geq 500$ 万元/单独项目得 1 分。

**8.5.2 纾困项目服务（2 分）**评价企业对代建项目的承接和服务能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业承接 2 个及以上纾困项目且在履约中或正常履约结束的得 2 分；承接 1 个得 1 分。

**8.5.3 政府投资项目（2 分）**评价企业对政府投资类项目的承接和服务能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业承接 20 个及以上政府投资类项目且在履约中或正常

履约结束的得 2 分；承接 20 个 $<S\leq 5$  个，得 1 分。

## 8.6 供应链

**8.6.1 供应链种类（2 分）**评价企业是否建立健全的供应链体系，包括材料、前期、施工战略供方库等。

评价标准：截至上年度末，参评企业建立三项得 2 分；建立其中一项得 1 分。

**8.6.2 供应链管理制度（1 分）**评价企业是否建立完善的供应商准入退出机制和管理制度及措施。

评价标准：截至上年度末，参评企业建立供应商准入、退出和管理制度和措施的得 1 分。

## 8.7 产业链上下游

**8.7.1 综合服务（2 分）**评价企业产业链上下游综合服务能力，包括物业服务、商办及园区运营、长租公寓运营和其他衍生服务能力。

评价标准：截至上年度末，参评企业有其中两项及以上得 2 分；有其中一项得 1 分。

## 本标准用词说明

1. 为便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，可采用“可”。

2. 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

1. GB/T23794 企业信用评价标准
2. T/CREA 011-2024 房地产开发企业信用评价标准

附录 A  
代建企业综合能力评价标准  
表 A.1 代建企业综合能力评价标准

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
1. 企业经营 发展能力	1.1 企业资质	1.1.1 资质等级	3	评价企业从事房地产代建业务的能力。	截至上年度末，参评企业取得一级开发资质得 3 分；二级开发资质得 2 分；取得工程勘察、设计、监理、造价咨询、招标代理、施工等其中一项资质得 1 分，累计不超过 3 分。 注：参评企业可沿用其母公司资质。
	1.2 企业代建规模	1.2.1 在管面积总量	3	评价企业规模及服务经验。	截至上年度末，参评企业代建项目在管总建筑面积 $\geq 5000$ 万 $m^2$ 得 3 分； $1000$ 万 $m^2 \leq S < 5000$ 万 $m^2$ 得 2 分； $100$ 万 $m^2 \leq S < 1000$ 万 $m^2$ 得 1 分。 注：在管面积指代建合同已签订生效且正在履行过程中的代建项目实际总建筑面积。
		1.2.2 上年度交付面积	3		上年度参评企业代建项目交付面积 $\geq 1000$ 万 $m^2$ 得 3 分； $500$ 万 $m^2 \leq S < 1000$ 万 $m^2$ 得 2 分； $100$ 万 $m^2 \leq S < 500$ 万 $m^2$ 得 1 分。
		1.2.3 项目区域分布	2	评价企业服务不同地域代建项目的能力。	截至上年度末，参评企业代建项目地区覆盖达到 $\geq 10$ 省（或省内 15 个市）得 2 分；5 省（或省内 10 个市） $\leq S < 10$ 省（或省内 15 个市）得 1 分。
		1.2.4 项目类型	3	评价企业服务不同业态代建项目的能力，包括保障物业、居住物业、商办物业、工业物业（园区物业）、城市配套。	截至上年度末，参评企业在管项目类型 $\geq 5$ 种得 3 分； $3$ 种 $\leq S < 5$ 种得 2 分； $1$ 种 $\leq S < 3$ 种得 1 分。
	1.3 当期新增规模	1.3.2 上年度新签面积规模	5	评价当前市场环境中企业综合实力及市场认可度。	上年度参评企业新签约代建项目总建筑面积从高到低计序，1-5 位得 5 分；6-10 位得 4 分；11-20 位得 3 分；20-30 位得 2 分；30-50 位得 1 分。
	1.4 经营水平	1.4.1 当期营业收入	3	评价企业经营水平及营利能力。	上年度参评企业代建业务营业收入 $\geq 10$ 亿元得 3 分； $5$ 亿元 $\leq S < 10$ 亿元得 2 分； $1$ 亿元 $\leq S < 5$ 亿元得 1 分。 注：本标准中单位均为人民币。
		1.4.2 当期利润率	3		上年度参评企业代建业务利润率 $\geq 20\%$ 得 3 分； $10\% < S \leq 20\%$ 得 1 分。
		1.4.3 当期资产负债率	2	评价企业经营状况是否健康。	上年度参评企业代建业务资产负债率 $\leq 60\%$ 得 2 分； $60\% < S \leq 80\%$ 得 1 分。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
1. 企业经营 发展能力	1.5 团队能力	1.5.1 员工规模及学历占比	1	评价企业员工规模及团队综合能力。	截至上年度末，从事代建业务的全职员工人数 $\geq 1000$ 人且硕士及以上学历的员工占比 $\geq 20\%$ 或本科及以上学历的员工占比 $\geq 50\%$ 得1分；从事代建业务的全职员工人数 $\leq 1000$ 人且硕士及以上学历的员工占比 $\geq 10\%$ 或本科及以上学历的员工占比 $\geq 50\%$ 得0.5分。
		1.5.2 专业职称人员占比	2		截止上年度末，持有国家认证的中级职业资格证书及以上的占员工总数 $\geq 20\%$ 得2分； $10\% \leq S < 20\%$ 得1分。
		1.5.3 员工培训体系	2	评级企业团队综合能力，包括培训管理制度、培训课程与教材、组织与实施、考核与评估等。	截至上年度末，参评企业符合四项得2分；符合其中两项得1分。
2. 品牌能力	2.1 品牌影响力	2.1.1 品牌价值	3	评价企业品牌影响力及认可度。	上年度取得第三方机构测评品牌价值 $\geq 500$ 亿得3分； $100$ 亿 $\leq S < 500$ 亿得2分； $10$ 亿 $\leq S < 100$ 亿得1分。 注：参评企业可沿用其母公司的品牌价值。
		2.1.2 品牌荣誉	2		上年度获得第三方机构年度荣誉 $\geq 10$ 项得2分； $5$ 项 $\leq S < 10$ 项得1分。
	2.2 品牌满意度	2.2.1 委托方满意度	3	评价委托方对企业代建项目的满意度，包括委托方、第三方机构出具的整体满意度评价。	上年度参评企业委托方满意度评价资料符合其中一项且分值 $\geq 85$ 分得3分； $70$ 分 $\leq S < 85$ 分得2分； $< 70$ 分得1分。
		2.2.2 业主满意度	3	评价购房小业主方对企业代建项目的满意度，包括企业组织对业主的调查、第三方机构出具的业主满意度测评。	上年度参评企业业主满意度评价资料符合其中一项且分值 $\geq 85$ 分得3分； $70$ 分 $\leq S < 85$ 分得2分； $< 70$ 分得1分。 注：业主满意度指项目开盘后一年内的准业主满意度。
	2.3 行业自律	2.3.1 行业自律公约	2	评价企业自觉遵守行业公约，强化自律行为。	企业签订《代建企业自律公约》得2分。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
2. 品牌能力	2.4 社会指标	2.4.1 社会责任	1	评价企业履行企业社会责任,包括企业自主发布社会责任报告或者相关信息、企业获得采购商第三方社会责任审核、企业获得第三方社会责任认证、企业组织开展 1 项及以上公益活动或慈善捐赠超 10 万元等。	上年度参评企业提供资料符合其中一项得 1 分。 注:参评企业可沿用其母公司相关信息。
		2.4.2 绿色建筑	2	评价企业在科技创新、环保节能等方面的投入及成果。	上年度新开工项目符合国家绿色建筑要求比例 $\geq 75\%$ 得 2 分; $50\% \leq S < 75\%$ 得 1 分。
		2.4.3 知识产权	1	评价企业知识创新能力。	截至上年度末,参评企业拥有独立申报专利 $\geq 10$ 项得 1 分。
		2.4.4 员工权益	2	评价企业是否为员工缴纳社会保险。	截至上年度末,参评企业为全体员工足额缴纳五险一金得 2 分;全员参保非全员缴纳公积金、公积金缴纳人数超过员工总数 50%得 1 分;非全员参保不得分。
3. 产品能力	3.1 建筑设计	3.1.1 设计类奖项	3	评价企业建筑设计能力及认可度。	上年度参评企业代建项目获得国际或国家级奖项 $\geq 10$ 项得 3 分; $5 \leq S < 10$ 项得 2 分; $2 \leq S < 5$ 项得 1 分。
	3.2 产品成熟度	3.2.1 成熟产品谱系	2	评价企业产品成熟度和可广泛运营情况。	截至上年度末,参评企业有成熟产品谱系得 2 分。 注:参评企业可沿用其母公司产品谱系。
		3.2.2 产品策划创新案例	2	评价企业产品适配不同地域、客户诉求的产品策划创新能力。	截至上年度末,参评企业有产品策划创新案例及应用成果得 2 分。
	3.3 产品交付力	3.3.2 平均交付满意度	2	评价企业产品兑现能力,包括委托方、第三方机构出具的项目交付满意度评价。	上年度参评企业交付满意度评价资料符合其中一项且分值 $\geq 85$ 分位得 2 分; $70$ 分位 $\leq S < 85$ 分位得 1 分。 注:平均交付满意度包括项目交付一年内的磨合期满意度测评。
		3.3.3 交付项目认可度	1	评价企业交付产品的市场认可度。	上年度取得政府、行业协会、媒体机构颁发的交付类专项奖得 1 分。
	3.4 产品市场认可度	3.4.1 上年度总销售额	3	评价企业产品的市场认可度和销售能力。	上年度总销售额 $\geq 50$ 亿元得 3 分; $20$ 亿元 $\leq S < 50$ 亿元得 2 分; $10$ 亿元 $\leq S < 20$ 亿元得 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. 管理能力	4.1 工程质量管理	4.1.1 工程管理制度	3	评价企业是否建立健全的工程质量管理及安全管理制度及体系,包括质量、安全、环境 ISO 认证等。	截至上年度末, 参评企业符合三项认证体系得 3 分; 符合其中两项得 2 分; 符合其中一项得 1 分。
		4.1.2 第三方机构评估 均值	2	评价企业工程品质及管理方法, 包括产品交付评估、建安过程评估、景观专项评估、精装修专项评估、基础评估、门窗专项评估等。	上年度参评企业开展六项评估且综合得分 $\geq 85$ 分得 2 分; 开展其中三项评估, 产品交付评估、建安过程评估和专项评估中四选一(景观、精装修、基础评估、门窗)且综合得分 $\geq 85$ 分得 1 分。
	4.1 工程质量管理	4.1.3 工地开放日	2	评价企业在项目建设过程中是否向社会公开信息。	上年度参评企业定期举办工地开放日得 2 分; 不定期(累计不少于 5 次)举办工地开放日得 1 分。
		4.1.4 工程类奖项	2	评价企业工程品质社会认可度。	上年度参评企业代建项目获得政府或省、部级颁发的工程质量荣誉得 2 分; 获得行业协会颁发的工程质量荣誉得 1 分。
		4.1.5 工程质量维权及安全 事故	2	评价企业建设阶段项目安全控制能力。	近三年未发生重大影响的工程质量维权事件及安全事故得 2 分。
	4.2 运营管理	4.2.1 服务标准化	2	评价企业代建项目的标准化程度。	截至上年度末, 参评企业有服务代建项目的标准化流程得 2 分。
		4.2.2 管理制度及行为	3	评价企业是否建立内部管理制度、运营管理制度和执行情况, 包括项目前期管理制度及行为、成本管理制度及行为、财务预算管理制度及行为、人事薪酬管理制度及行为、营销管理制度及行为、客诉及舆情制度及行为等。	截至上年度末, 参评企业建立 6 项制度及行为得 3 分; 建立 4 项管理制度及行为得 2 分; 建立 2 项管理制度及行为得 1 分。
		4.2.3 项目快速启动率	2	评价企业项目开发管理效率。	上年度签约项目中, 6 个月内取得施工证项目数量达到 20 个以上或者占比 $\geq 60\%$ 得 2 分; 达到 10 个或占比 $30\% \leq S < 60\%$ 得 1 分。
		4.2.4 信息化管理	2	评价企业信息化应用程度和对信息安全管理。	截至上年度末, 参评企业有赋能项目管理的信息化系统得 2 分; 企业具有信息安全管理体系认证书的得 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. 管理能力	4.3 履约风控管理	4.3.1 风险管控制度	2	评价企业是否建立风险管理体系及措施,包括设有风险管控自检自查措施、防范预案或制度、对合作关联方有调查或跟踪等。	截至上年度末,参评企业建立和执行以下三项得2分;建立和执行其中一项得1分。
		4.3.2 设置风控管理人员或岗位职责	1	评价企业是否建立风险管理体系及措施。	截至上年度末,参评企业设有风控管理专职专岗人员或岗位职责得1分。
		4.3.3 列入经营异常名录	2	评价企业在公共机构或部门的信用记录情况。	截至上年度末,参评企业未被列入经营异常名录得2分。
	4.4 服务业务类型	4.4.1 金融协同	2	评价企业对代建项目的金融赋能能力。	截至上年度末,参评企业有完善的合作资方及金融机构渠道且完成代建项目融资金额≥1000万元/单独项目得2分;有完善的合作资方及金融机构渠道且完成代建项目融资金额≥500万元/单独项目得1分。
		4.4.2 纾困项目服务	2	评价企业对代建项目的承接和服务能力。	截至上年度末,参评企业承接2个及以上纾困项目且正在履约中或正常履约结束的得2分;承接1个得1分。
		4.4.3 政府投资项目	2	评价企业对政府投资类项目的承接和服务能力。	截至上年度末,参评企业承接20个及以上政府投资类项目且在履约中或正常履约结束的得2分;承接20个<S≤5个得1分。
	4.5 供应链	4.5.1 供应链种类	2	评价企业是否建立健全的供应链体系,包括材料、前期、施工战略供方库等。	截至上年度末,参评企业建立其中三项得2分;建立其中一项得1分。
		5.2.2 供应链管理制度	1	评价企业是否建立完善的供应商准入退出机制和管理制度及措施。	截至上年度末,参评企业建立供应商准入、退出和管理制度和措施的得1分。
	4.6 产业链上下游	4.6.1 综合服务	2	评价企业产业链上下游综合服务能力,包括物业服务、商办及园区运营、长租公寓运营和其他衍生服务能力。	截至上年度末,参评企业有其中两项及以上得2分;有其中一项得1分。

