

附件2:

## 房地产行业（开发企业）信用评价指标体系

2017年6月修改

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 (2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年及以上得1分；3--5年（包括3年）得0.5分，3年以下不得分。
		1.1.2注册资本	1分	反映公司法人的财产权，也是企业从事经营活动、承担债务责任的基础。	企业注册资本/本级资质要求最低注册资本，比值大于等于2得1分，1.5-2之间（包括1.5）得0.8分，1-1.5之间（包括1）得0.5分，小于1不得分。
	1.2开发能力 (2分)	1.2.1近三年开发面积	1分	依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2得1分，1-2之间（包括2）得0.8分，等于1得0.5分，小于1不得分。当地施工期小于8个月的，在计算竣工量时乘以1.3。
		1.2.2上年开发面积	1分	依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2得1分，1-2之间（包括2）得0.8分，等于1得0.5分，小于1不得分。当地施工期小于8个月的，在计算开发面积时乘以1.3。
	1.3人员素质 (5分)	1.3.1管理层素质	4分	主要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。	管理层专业素质很高、人员很稳定、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，但无不良记录得2分；管理层素质较差，人员稳定性较差，但无不良记录得1分；有不良记录不得分。
		1.3.2项目管理人员素质	1分	根据企业的资质等级，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，不符合的不得分。

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信用建设与管理 (3分)		3分	评价企业信用管理制度建设和信用管理职能是否明确。	信用管理制度健全，岗位职能明确，权责分明，风险控制流程清晰，风险管理手段有效得3分；信用管理制度较健全，岗位职能较明确，权责较分明，风险控制流程较清晰，风险管理手段较有效得2分；信用管理制度较笼统，岗位职能、权责、流程较模糊得1分；无相关信用管理制度及流程控制不得分。
	1.5财务信用能力 (9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 risk。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流动比率。	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、现金流动负债比和流动比率每项优秀得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，流动比率=流动资产/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。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。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。
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分为止，但若下列3项违规事项均发生，则2.1项不得分： 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。

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)	2.1.2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项不得分。
		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项不得分: 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。	企业近三年材料、设备采购合同示范文本的使用率低于40%扣0.5分;总包合同未采用示范文本或按规定需要备案的合同未及时备案的每项目扣0.5分; 企业近三年未按合同要求准时提供甲供材或其他甲供资源,每项目扣0.5分;企业拖欠供应商、施工承包方合同款、设计费,根据实际数额扣0.5-2分; 近三年企业拖欠巨额合同款,或与合作方有重大纠纷的,且企业承担主要责任的,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和态度。	近三年工程合格率低于100%的,2.2项不得分; 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;近三年施工过程中隐蔽工程合格证不齐全,每项目每缺少1个扣0.5分。
		2.2.3进度信用	3分	评价企业在进度控制方面的信用。	企业近三年存在明显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。	近三年发生重大安全事故的2.2项不得分; 近三年发生较大安全事故每次扣1分,3次及以上2.2.4项不得分;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项不得分(事故类别按国务院文件); 近三年项目未按要求制定安全技术措施的每项目扣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。	近三年竣工的项目,未按相关规定办理规划、消防、配套设施等验收的,每项目每缺少1项扣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	2.3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。	<p>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分为止，若发生下列4项不同的非诚信行为，2.3.1项不得分；发生5项则2.3项不得分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、广告发布虚假房源信息；</li> <li>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；</li> <li>3、存在以下情况的房地产仍在发布广告：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，经验收不合格的；</li> <li>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证书号；</li> <li>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；</li> <li>6、广告中存在价格、面积、配套设施等欺诈现象；</li> <li>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；</li> <li>8、广告中出现融资或者变相融资的内容；</li> <li>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；</li> <li>10、广告中涉及虚假装修装饰内容。</li> </ol>

注：若参评企业商品房全部出售按2.3.1评价，若全部租赁按2.3.1中1、4、5、6、7、8、10项评价，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	2.3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。	<p>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分为止，若发生下列4项不同的非诚信行为，2.3.2项不得分；发生5项则2.3项不得分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、未取得商品房预（销）售许可证，进行商品房销售；</li> <li>2、未按规定使用商品房预售款项，将预售款挪作他用；</li> <li>3、委托没有资格的中介机构代理销售；</li> <li>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；</li> <li>5、未按规定向买受人明示《商品房买卖合同示范文本》；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>8、经确认存在捂盘惜售或者变相囤积房源行为；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>11、通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol>

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合同履行信用	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行，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。	<p>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，扣满6分为止，若发生下列3项不同的非诚信行为，2.3.3项不得分；发生下列6项不同行为或发生第⑩项，2.3项不得分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、商品房买卖合同及补充约定显失公平；</li> <li>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；</li> <li>3、未按规定办理商品房网上签约和预售登记备案；</li> <li>4、企业延迟交房，且不按合同支付买房人延迟交房补偿；</li> <li>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权证书补偿；</li> <li>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；</li> <li>7、未经房屋竣工验收或验收不合格，擅自将房屋交付使用；</li> <li>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》；</li> <li>9、未按规定及时缴存房屋专项维修资金；</li> <li>10、擅自挪用住房专项维修资金；</li> <li>11、未按规定承担房屋建筑工程质量保修责任；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>15、为提高售房率进行虚假宣传或承诺业主后期部分违</li> </ol>

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)	2.3.4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。	<p>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项不得分；发生8项则2.3项不得分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2、违反规定改变房屋使用性质的；</li> <li>3、未签属书面租赁合同的；</li> <li>4、商品房租赁合同及补充约定显失公平；</li> <li>5、企业延迟交房，且不按合同支付买房人延迟交房补偿；</li> <li>6、未按规定办理房屋租赁登记备案；</li> <li>7、登记备案隐瞒真实情况或者提供虚假材料</li> <li>8、商品房租赁后，又将其抵押、转让等，未提前通知承租人的；</li> <li>9、租赁合同期内，出租人单方面随意提高租金水平；</li> <li>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；</li> <li>11、未以原设计的房间为最小出租单位；</li> <li>12、租赁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。</li> </ol>

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。	<p>企业近三年每项目在前期物业管理过程中，如出现下列情况，每项扣0.5分，累计扣满7分为止，若发生下列3项不同的非诚信行为，2.4项不得分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>未按规定通过招标选聘前期物业服务企业；</li> <li>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；</li> <li>未按规定配置物业管理用房；</li> <li>未按规定向主管部门或行业协会办理相关备案手续；</li> <li>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；</li> <li>对首次业主大会的筹建及召开未给予支持；</li> <li>制定的业主临时公约侵害房屋买受人利益；</li> <li>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）；</li> <li>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。</li> <li>未在已交付区域和施工未交付区域设置有效封闭隔</li> </ol>
		3.1.1公共信用记录			6分
3企业 社会信用 情况 25分	3.1企业公共 信用信息 (8)	3.1.2纳税额	2分	通过评价企业纳税额，反映企业社会贡献率。	近三年平均社会贡献率（纳税额/资产规模）大于等于A%的得2分；B%-A%的得1.5分；小于等于B%的得1分；A和B由评审方根据国资委发布的房地产全行业财务水平确定。
		3.2企业对合 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、施工承包方及上下游合作企业等。	抽样调查企业主要合作方，包括股东、设计单位、供应商、施工承包方及上下游合作企业，无不良记录得满分，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4分。



一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
	3.3企业 对员工信用 (2分)	3.3.1劳动合同	1分	评价企业是否按照新劳动合同法与员工签约，并保障员工权益。	发生劳动合同纠纷、未妥善处理或未按纠纷行政复议、仲裁、诉讼结果执行的，或因劳动合同纠纷造成重大社会影响的，3.3项不得分； 近三年员工合同抽查，由评审专家评审，合同符合新劳动法要求的得1分。 近三年无举报企业违反新劳动法规定的得0.5分。
		3.3.2社保、公积金等缴纳	1分	评价企业是否为员工正常缴纳五险一金。	近三年企业根据本企业劳动合同全员按时足额为员工缴纳五险一金的得1分；若非全员参保，缴纳人数超过总人数50%的得0.8分，低于总人数50%的得0.5分，缴纳三险、两险及不缴纳的不得分。
	3.4企业自律表现 (1分)		1分	评价企业在行业协会的相关信息。	企业遵守行规行约、签署行业信用承诺，无不良记录得1分；遵守行规行约，无不良记录得0.5分；出现违反行规行约行为，且情节严重，不得分。
	3.5社会公共信用 (4分)	3.5.1对消费者信用	2分	评价企业保障消费者权益情况。	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2分；有专职人员负责消费者投诉，过程有留痕，处理有结果得1.5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不得分
		3.5.2社会公益	2分	评价企业从事公益慈善事业的情况。	由企业提供参加公益事项证明（如捐款救助证明，获得县级以上政府部门表彰证书等），根据实际情况得分。
	3.6社会荣誉 (4分)	3.6.1企业荣誉	2分	企业所获荣誉是社会对企业的一种肯定，可以从侧面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行业协会表彰、授牌，如优秀企业公民等，每项得0.5分，总分2分。
		3.6.2项目荣誉	2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行业协会的表彰，每项得0.5分；获得省部级单项奖，如示范小区等，每项得0.2分，总分2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 (3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八项承诺：一是不销售未取得预售许可证的商品房；二是不发布虚假广告；三是不捂盘惜售或散布涨价信息；四是真实公布房源，不编造房源紧缺信息；五是不违反规定，将不符合销售条件的商品房，向购房人变相收取定金、预收款、会员费等费用；六是每套房均明码标价，不在销售现场临时提价，不收取价外费用；七是不附加条件或限定消费者权利，迫使购房人接受商品或服务价格；八是不一房二卖。
	4.2参与保障房、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的得0.5分，未以任何形式参与过保障房、装配式建筑建设的不得分。
	4.3绿色建筑与环保节能 (1分)		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。	企业在设计施工中符合《绿色建筑评价标准》、《民用建筑节能管理规定》、《建筑节能工程施工质量验收规范》、《商品住宅装修一次到位实施细则》、《室内装饰工程质量规范》等有关绿色环保节能的要求，根据实际情况得分。

<b>房地产开发企业信用评价指标体系</b>
<b>企业存在下列严重失信行为的一票否决</b>
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；
违反房地产相关法律、法规、规章规定，例如未取得《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》进行开发的；
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；
在未解除商品房买卖合同前，故意将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的；
开发的房地产项目存在重大质量问题，造成严重后果的；

虚构事实或隐瞒真相，对与一方当事人串通、相关当事人进行误导或欺诈，给当事人造成重大损失的；

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；

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；

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；

在贷款、担保等融资活动中出现重大失信行为的；

三年内有偷、逃、抗税记录的；

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。