

T/CREA

中 国 房 地 产 业 协 会 标 准

T/CREA 011—2022

房地产开发企业信用评价标准

Credit Evaluation Standard of Real Estate Development Enterprises

2022 - 02 - 22 发布

2022 - 03 - 15 实施

中国房地产业协会

发 布

目 次

前 言..... II

引 言..... III

1 范围..... 1

2 规范性引用文件..... 1

3 术语和定义..... 1

4 参与主体..... 2

5 评价原则..... 2

6 评价程序..... 3

7 评价方法..... 3

8 评价等级..... 3

9 信用等级有效期..... 3

10 信用等级企业监测..... 4

11 评价指标..... 4

附 录 A （规范性附录） 房地产开发企业信用评价指标体系..... 7

前 言

本标准按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本标准的某些内容可能涉及专利。本标准的发布机构不承担识别专利的责任。

本标准由中国房地产业协会提出并归口。

本标准起草单位：中国房地产业协会、清华大学。

本标准主要起草人（按姓氏笔画排序）：

王惠敏 许硕成 孙梅石 杨 赞 张克胜 陈昱如 季如进 荆兰竹

本标准为首次发布。

引 言

党的十八大以来，我国加快推进社会信用体系建设，着力构建以信用为基础的新型监管机制，提高各类主体诚信意识，优化营商环境，营造诚实守信的社会环境。

2014年《社会信用体系建设规划纲要（2014-2020）》提出加强政务诚信建设、商务诚信建设，构建以信用为基础的新型监管机制，推进信用领域立法。通过一系列创新性、具体化措施，有力地推动了我国社会信用体系建设加速前行。2021年发布的《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，对进一步健全社会信用体系作出了重要部署，提出建立健全信用法律法规和标准体系，完善失信主体信用修复机制，推广信用承诺制度，加强信用信息归集、共享、公开和应用等举措，推动信用服务市场健康发展。

我国社会信用体系是一个全体社会成员共建共享的社会治理机制。行业协会既是自身信用建设的主体，也是行业信用建设的组织者、推动者，担负着推进行业信用建设的主体责任。民政部、中央编办、发展改革委等八部门《关于推进行业协会商会诚信自律建设工作的意见》（民发〔2014〕225号）指出，行业协会商会应根据行业发展要求及行业特点，依法开展行业信用评价。商务部信用工作办公室、国资委行业协会联系办公室《关于进一步做好行业协会信用评价工作的意见》（商信用〔2015〕1号）指出，要加快构建以行业组织为主体、第三方机构为支撑、企业广泛参与、政府指导规范、社会监督保障的“五位一体”行业信用体系。国家发展改革委、人民银行关于印发《全国公共信用信息基础目录（2021年版）》和《全国失信惩戒措施基础清单（2021年版）》的通知（发改财金规〔2021〕1827号），将信用评价结果信息纳入公共信用信息范围。

为贯彻落实我国社会信用体系建设总体发展要求，加快推进房地产行业信用体系建设，规范和促进房地产行业信用评价工作，提升行业信用评价效率，制定本标准。

房地产开发企业信用评价标准

1 范围

本标准规定了房地产开发企业信用评价的术语和定义、评价原则、评价程序、评价等级和评价指标。

本标准适用于行业组织、相关单位开展的房地产开发企业信用评价活动，房地产行业其他类型企业信用评价工作可参照使用。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本标准必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本标准；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本标准。

GB/T 22117-2018	信用基本术语
GB/T 4754-2017	国民经济行业分类
GB/T 23794-2015	企业信用评价指标
GB/T CCA9002-2009	企业信用评价规范
GB/T 22116-2008	企业信用等级表示方法
JGJ/T30-2015	房地产业基本术语标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

3.1

信用 credit

个人或组织履行承诺的意愿和能力。

注1：承诺包括法律法规和强制性标准规定的、合同条款等契约约定的、社会合理期望等社会责任的内容。

注2：在经济领域，信用的含义等同于交易信用，是指交易各方在信任的基础上，不用立即付款或担保就可获得资金、物资或服务的能力。这种能力以在约定期限内履约为条件，并可以使用货币单位直接度量。

注3：在社会领域，信用难以用货币度量。

3.2

企业信用 enterprise credit

企业履行承诺的意愿和能力。

注1：在经济领域，企业信用是指企业履行合同、偿还其到期债务的意愿和能力。

注2：在社会领域，企业信用是指企业在经营和管理过程中执行国家相关法律、法规、标准及政策，遵守正常市场交易规则，履行社会责任，信守社会承诺的意愿和能力。

3.3

房地产开发企业 real estate development enterprise

指依法设立的，从事房地产开发、经营、管理和服务活动，具有企业法人资格的经济实体。

注：房地产开发企业应至少具备下列条件：（一）以房地产开发与经营业务作为企业主营业务；（二）取得房地产开发资质等级证书。

3.4

房地产开发企业信用 real estate development enterprise credit

指房地产开发企业履行承诺的意愿和能力。

3.5

房地产开发企业信用评价 credit evaluation of real estate development enterprise

对房地产开发企业在经营和管理过程中执行国家相关法律、法规、标准及政策，遵守正常市场交易规则，履行社会责任，信守社会承诺及经济偿还意愿、能力和表现进行综合分析和评价的活动。

4 参与主体

房地产开发企业信用评价参与主体应至少包括：评价工作组织单位（评价单位）和被评价对象。被评价对象包括被评房地产开发企业，及其实际控制的从事房地产开发与经营为主营业务的子公司。

5 评价原则

5.1 公开、公平、公正

房地产开发企业信用评价工作应做到评价过程公开透明，被评价对象公平对待，评价程序公正客观。

5.2 客观性

评价过程中应对采集到的被评对象的信用信息进行尽职调查，并采取相应方法核实比对，务求真实反映其信用状况。

5.3 独立性

评价单位应完全独立于被评价对象，不受外来因素影响与任何单位或个人的干涉。

5.4 审慎性

在对被评对象进行信用分析、评价的过程中，尤其在被评对象提供的信用信息不完备或无法核实的情况下，应持审慎态度。

5.5 时效性

信用评价结果作为一种信息，是在一定时间、一定地点、一定条件下，经过综合评价而形成的，只能在一定时期内有效。

5.6 预测性

信用评价结果仅能在有限范围内，对被评对象在未来履行承诺的意愿和能力进行合理预测。

5.7 相对性

信用评价结果所呈现的评价等级仅具有相对意义。

5.8 保密性

评价单位应严格保守其所获取的被评价对象的保密信息。

6 评价程序

房地产开发企业信用评价应至少采用以下程序：

- a. 评价单位发布开展信用评价工作方案；
- b. 评价单位自主或委托第三方评价机构实施评价工作；
- c. 评价单位在公开渠道公示、公布评价结果；
- d. 评价单位组织颁发信用等级牌匾和证书。

7 评价方法

评价实施须按照指标体系对应每一项评价指标进行打分。当出现评价结果空缺或评价程序有违本标准规定的情况时，该评价视为无效评价。

评分结果满分为100分，当计入加分项后超出100分的按100分计，不超出100分的按计入加分项后的分值计。

被评对象的信用等级由评价得分转化确定。

8 评价等级

参照国家标准《企业信用等级表示方法（GB/T22116-2008）》，房地产开发企业信用等级分为三等（A、B、C）五级（AAA、AA、A、B、C）；评价结果满分为100分，依据企业评价综合得分确定企业信用等级。

- a) AAA级信用企业：企业评价得分在90分（含）以上；
- b) AA级信用企业：企业评价得分满80分，不足90分；
- c) A级信用企业：企业评价得分满70分，不足80分；
- d) B级信用企业：企业评价得分满60分，不足70分；
- e) C级信用企业：企业评价得分不足60分。

A等表明企业信用较好，B等表明企业信用一般，C等表明企业信用存在较多问题。其中：

AAA级：信用很好。AA级：信用良好。A级：信用较好。B级：信用一般。C级：信用差。

9 信用等级有效期

信用评价等级有效期为3年，有效期届满，企业信用等级自动失效。

如期间发生信用等级调整，以新的信用评价等级调整之日起重新计算有效期。

10 信用等级企业监测

评价单位自主或委托第三方评价机构对有效期内的信用等级企业进行信用状况监测。

监测内容为信用等级企业及其评价关联公司的失信行为、负面影响、社会舆情等。评价单位将视情节轻重对其信用等级维持、调整或摘牌。

11 评价指标

11.1 指标体系

本标准以国家标准《GB/T 23794-2015 企业信用评价指标》为依据，充分考虑我国房地产开发企业特点并结合行业实际状况，从客观信用能力、经营信用情况与社会信用情况三个维度设置一级指标，并合理设置“加分项”、“一票否决项”和“单项最低指标”，建立房地产开发企业信用评价的指标体系。

具体指标说明与评价规则参见附录A。

11.2 客观信用能力指标

企业客观信用指可以用客观具体数值表示且一般具有明确衡量标准的企业基础情况，反映了对企业信用起到支撑作用的人、财、物等实物实力基础（即硬基础）和企业管理制度基础（即软基础）的基础性要素。客观信用能力作为一级指标，涵盖下列二级指标：

- a) 经营信息：指企业从事房地产开发经营活动的时长与经验基础。
重点考察企业经营年限，以反映企业自身建设与成长的情况。
- b) 开发能力：指企业从事房地产开发经营活动完成的实物量。
重点考察企业近三年累计竣工面积、上一年施工面积，以反映企业开发能力。
- c) 人员能力：指企业管理层整体的学历、专业能力、品德、行为风格等方面的基本素质基础。
重点考察管理层的专业能力、人员稳定性、不良信用记录等，以反映企业人力资本质量。
- d) 公司管理与治理：指企业在公司管理和治理层面上科学、准确、流畅、完善的制度基础。
重点考察管理制度全面性、制度落实情况、风险管控体系健全程度，以反映企业软基础的健全情况。
- e) 财务状况：指企业财务水平的优秀与稳健程度。
重点考察反映偿债能力、运营能力、发展能力、盈利能力的财务指标与财务信息质量，以反映企业财务支撑的信用水平与发展潜力。

11.3 经营信用情况指标

企业经营信用指企业在开发经营过程中实际履约与合规情况，反映了企业自身在履约与合规上的主观意愿与客观水平。经营信用情况指标以房地产行业相关法律法规、规章与规范性文件为基础，覆盖土地运作到物业管理全流程的各个阶段，涵盖下列二级指标：

- a) 企业开发前期信用：指企业在房地产开发前期各阶段履行相关要求和规定的情况。
重点考察企业在土地获取、规划许可相关证书规范办理和供应商招标过程中合理合规的情况。
- b) 企业建设阶段信用：指企业在房地产项目建设各阶段履行相关要求和规定的情况。
重点考察企业在工程质量保障、进度控制、安全管理完善、竣工验收合规等方面的情况。
- c) 企业租售阶段信用：指企业在房地产营销、不动产物业租赁与运营管理阶段履行相关要求和规定的情况。

重点考察企业在房屋租赁或销售的宣传推广、预售和销售、与相关方签订合同和物业租赁运营等方面，是否遵守相关规定、合法合规、无欺诈、诚信等情况。

- d) 企业前期物业信用：指企业在前期物业环节中履行相关要求和规定的情况。

重点考察企业是否按有关规定履行相应责任，包括选聘物业服务企业、签订买卖合同、物业交接备案、支持业主大会等物业管理过程。

11.4 社会信用情况指标

企业社会信用指企业实际履约记录与承担相应社会责任的情况，反映了企业在上社会上与其他相关或非相关主体的信用印象与信任水平。社会信用情况指标作为一级指标，涵盖下列二级指标：

- a) 企业公共信用信息：指企业在公共机构或部门所记录信用情况。

重点考察企业公共信用记录、纳税贡献率两项指标。

- b) 企业对合作方信用：指企业在业务过程中对合作方和相关主体展现出的信用情况。

重点考察企业对同级合作单位与上下游合作企业的信用记录情况，以反映企业对于合作方的客观信用情况与主观信用态度。

- c) 企业对股东、投资人信用：指企业对公司股东、投资人展现出的信用情况。

重点考察企业按公司章程向股东分红；考察投资人对资产的所有权和支配权的情况。

- d) 企业对于员工信用：指企业对内部员工展现出的信用情况。

重点考察企业为员工缴纳“五险一金”与产生劳务纠纷的情况，以反映企业对于员工权益的重视程度和企业对内信用水平。

- e) 社会公共信用：指企业在上社会整体中的信用与口碑状况。

重点考察企业对消费者信用记录、参与社会公益情况、公开信用承诺三项指标。

- f) 社会荣誉：指企业及企业项目所获荣誉情况。

重点考察企业自身荣誉与企业项目荣誉两项指标。

11.5 加分项指标

依据当期国家政策方向变化与鼓励企业发展的意图，设置合理加分项指标，分别为：

- a) 企业参与特殊项目：指企业参与国家民生或行业推进的特殊项目情况。重点考察企业参与保障性住房、租赁住房项目的建设或运营的情况。
- b) 绿色建筑与节能减排：指企业在装配式、绿色建筑与节能减排的参与情况。重点考察企业装配式技术应用和绿色建筑开发建设情况。
- c) 企业科技创新与科研成果：指企业在解决房屋质量通病和科技创新层面的理论成果与应用情况。重点考察企业技术创新、学术成果、专利、高新技术和产品应用的情况。
- d) 企业风险管理与保险保障：指企业通过保险措施完善风险管理、提高财务保障的情况。重点考察企业财产险与责任险的情况。

加分项指标可在每轮评价周期之间进行灵活修改与调整，但应符合如下原则：

- a. 加分项指标基本设置原则应与基础评价部分一致，符合本文件“5-评价原则”部分的基本要求；
- b. 加分项指标内容应依据“鼓励而非强迫”的原则，不得为被评对象的非本职工作设置不合理的门槛或排斥效应；
- c. 加分项赋分应遵循审慎原则，其分值不得对企业基础评价部分产生不合理的影响；加分项累计设置分数不得超过企业基础评价部分的 5%。

11.6 一票否决项指标

为了保证评价工作的示范效应与评价结果的可靠性，本标准设置部分指标的“一票否决项”，对一个考核期限内不符合要求的企业不予评价。一票否决项具体内容参见附录A。

一票否决项指标具体内容也可根据当期实际情况调整，但应至少涵盖如下方面：

- a) 企业及其部分关联主体曾出现过重大失信行为或违法犯罪行为的；
- b) 企业在业务流程中提供虚假材料、隐瞒真实情况、及采取不正当手段恶性竞争的；
- c) 企业及其开发项目曾出现重大质量问题/重大安全事故，造成严重后果与重大影响的；
- d) 企业存在其他不当行为，造成恶劣行业与社会影响的。

11.7 单项最低指标

为保证评价结果的正确和可靠，本标准设“单项最低指标”，以规避被评对象因某项指标过度失衡而不能准确反映到评价结果中，导致评价结果失真。

单项最低指标是选取部分单项指标组合而成，为确定信用等级结果的必要条件，包括：

- a) 财务信用能力
- b) 企业建设阶段信用
- c) 合同履约信用
- d) 企业公共信用

AAA 信用等级，单项最低指标得分率应为 80%（含）以上；AA 信用等级，单项最低指标得分率为 60%（含）以上；A 信用等级，单项最低指标得分率为 40%（含）以上。（得分率=得分/分值*100%）

单项最低指标在评价得分转化评价等级结果时采用。如达不到该指标要求，初评等级结果下调一级处理。

“单项最低指标”可在每轮评价周期期间，依据国家政策方向变化和鼓励企业发展意图调整指标参数。自标准发布之日起设二年过渡期。

附 录 A
(规范性附录)
房地产开发企业信用评价指标体系

表 A.1 房地产开发企业信用评价指标体系

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 (25 分)	1.1 经营信息 (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 竣工面积	1 分	根据企业房地产开发资质等级，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。 其中，合作开发项目应按所持股份比例计算实际竣工量。
		1.2.2 施工面积	1 分	根据企业房地产开发资质等级，评价企业上一年的开发能力。	企业上一年施工面积/本级资质要求的最低施工面积，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。 其中，合作开发项目应按所持股份比例计算实际竣工量。
	1.3 人员能力 (4 分)	1.3.1 管理层能力	4 分	评价企业管理层学历、专业能力、人员稳定情况、不良信用记录等。	管理层专业能力高、人员稳定、无不良记录得 4 分； 管理层专业能力较高、人员较稳定、无不良记录得 3 分； 管理层专业能力一般、人员稳定性一般，无不良记录得 2 分； 管理层能力较差，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。
	1.4 公司管理与治理	1.4.1 管理制度	4 分	评价企业在内部管理方面的职能是否明确、制度是否健全。	企业的管理制度文件，如缺少下列（1）~（5）类文件，每项扣 0.5 分；缺少下列（6）~（12）类文件，每项扣 0.3 分，累计扣满 4 分为止。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
	(7分)				(1) 组织架构制度：包括企业各部门的职责权限； (2) 人事管理制度：包括企业员工的聘用、培训、辞退、辞职、薪酬、考核、晋升、奖惩等规范流程与制度； (3) 行政管理制度：包括企业的办公制度与公司财产管理制度； (4) 财务管理制度：包括企业的财务预算与财务流程制度； (5) 党建管理制度：包括企业党支部的组织建设、思想建设、政治建设、作风建设、纪律建设等规范文件； (6) 投资策划管理：包括企业年度经营计划与项目投资计划； (7) 项目启动管理：包括企业项目前期开发、项目用地投标、工程项目招标等制度； (8) 规划设计管理：包括设计图纸自审、会审、变更等管理制度； (9) 造价预算管理：包括项目合同管理与成本控制管理制度； (10) 材料设备管理：包括企业材料设备的采购、招标、运输、领用、备案等管理制度； (11) 项目施工管理：包括企业承包商管理、进度管理、质量管理、安全文明施工等管理制度； (12) 营销销售管理：包括企业营销与活动策划、销售工作制度、售楼处日常管理、客户接待与投诉管理等制度。
		1.4.2 制度落实	1分	评价企业管理制度实施是否落实、过程是否留痕。	企业的管理制度文件中，都存在相应过程文件与实施记录，得1分；如有管理制度文件，但缺少相应过程文件与实施记录的情况，每项扣0.2分，累计扣满1分。
		1.4.3 企业风险管控	2分	评价企业是否建立有效的风险管控体系。	满足以下2项及以上得2分，满足1项得1分，不满足得0分： (1) 企业有风险管控自检、自查、措施防范预案或制度； (2) 企业设有信用管理人员或岗位职责； (3) 企业对合作关联方有信用情况调查或跟踪。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
	1.5 财务信用 能力 (11分)	1.5.1 偿债能力	4分	通过评价偿债能力,反映企业持续经营的能力和 风险。长期偿债能力考察剔除预收款后的资产负 债率与净负债率;短期偿债能力考察现金短债 比;降负债意愿考察带息负债年增长率是否处在 合理区间。	剔除预收款后的资产负债率小于 70% (含 70%) 得 1 分, 70%-80%之间 (含 80%) 得 0.5 分, 大于 80%得 0 分。 净负债率小于 100% (含 100%) 得 1 分, 100%-130%之间 (含 130%) 得 0.5 分, 大于 130%得 0 分。 现金短债比大于 1 (含 1) 得 1 分, 0.5-1 之间 (含 0.5) 得 0.5 分, 小于 0.5 得 0 分。 带息负债年增长率赋分标准: (1) 满足“资产负债率低于 70%, 净负债率低于 100%, 现金短债比大于 1”, 增速不超过 15%, 得 1 分; (2) 满足“资产负债率低于 70%, 净负债率低于 100%, 现金短债比大于 1” 中的两条, 增速不超过 10%, 得 1 分; (3) 满足“资产负债率低于 70%, 净负债率低于 100%, 现金短债比大于 1” 中的一条, 增速不超过 5%, 得 1 分。 其中, 剔除预收款后的资产负债率= (负债总额-预收账款) / (资产总额-预 收账款) *100%; 净负债率= (年末带息负债-货币资金) / 年末归属于母公司 所有者权益合计*100%; 现金短债比=非受限货币资金/年末短期带息负债。
		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。主要考察总资产周转率和存货周转 率。	根据国资委发布的房地产全行业财务水平, 总资产周转率和存货周转率优 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=主营业务成本/存货平均余额; 总资产周转率=主营业务 收入/平均资产总额。
		1.5.3 发展能力	2分	通过评价发展能力,考察企业主营业务收入平均 增长率和资本平均增长率。	根据国资委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。 其中, 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,考察企业平均净资产收益率 和当年销售净利率。	根据国资委发布的房地产全行业财务水平, 近三年平均净资产收益率和当 年销售净利率优秀得 1 分; 良好得 0.8 分; 平均水平得 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
					其中,净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/平均净资产;当年销售净利率=归属于母公司所有者的净利润/销售收入。(平均净资产=(年初归属于母公司所有者权益合计+年末归属于母公司所有者权益合计)/2)
		1.5.5 财务信息质量	1 分	通过评价企业财务报告审计情况及审计意见类型,考察财务信息质量。	企业近三年财务报表已审计,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。
2. 企业经营 信用情况 (49 分)	2.1 企业开发前期 信用 (6 分)	2.1.1 土地运作信用	2 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 分,累计扣满 2 分: (1) 购地资金来源违反规定; (2) 拿地过程存在未批先建、未取证先开工; (3) 未按合同按时足额支付土地出让金; (4) 因企业原因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 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 (13 分)	2.2.1 质量信用	4 分	评价企业保障质量信用的能力。	企业近三年开发项目经有关管理部门或专业机构认定,有下列情形的: (1) 房屋主体结构质量不合格,每项目扣 2 分,累计超过 3 个(含)项目,则 2.2 项得 0 分; (2) 非主体结构问题但未能通过验收或经核验被认定为不符合质量要求

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
					的，每项目扣 1 分，累计超过 3 个（含）项目，则 2.2.1 项得 0 分； （3）建设项目原材料和配套设备未按规定检验的，每项目扣 1 分； （4）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； （5）因质量问题严重影响正常使用功能和用途，包括渗水漏水、墙皮空鼓开裂等，每项目扣 0.5 分。
		2.2.2 进度信用	2 分	评价企业在工程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 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。
		2.2.3 安全信用	5 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。	企业近三年发生较大及以上工程安全事故，每次扣 3 分，2 次（含）以上，则 2.2 项得 0 分； 企业近三年发生一般安全事故每次扣 2 分，2 次（含）以上，则 2.2.3 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。
		2.2.4 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的信用情况。 是否遵守相关规定，合法合规执行；是否存在欺诈、误导消费者的行为。	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。 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）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；

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
					(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;在未经国家征用的集体所有的土地上建设;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;预售房地产,但未取得该项目预售许可证;权属有争议;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,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; (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,或以非法组织颁发奖项或荣誉诱导、误导消费者购买或租赁行为; (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。
		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;

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
					(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； (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； (15) 违反建筑面积测绘和计算规定，多计、侵占分摊面积。
		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。	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权证书补偿； (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；

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
					(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; (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; (14) 房地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; (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。
		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) 出租违法建筑或不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的物业项目; (2) 违反规定改变房屋使用性质; (3) 未签属书面租赁合同; (4) 租赁合同及补充约定显失公平; (5) 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; (9) 租赁合同期内,出租人单方面随意提高租金水平,发生承租人投诉、举报或诉讼;

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
					(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, 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。				
	2.4 企业前期物业 信用 (7 分)	2.4.1 前期物业管理信用	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	3.1	3.1.1	8 分	评价企业在公共机构或部门的信用记录情况。	企业存有下列不良记录的:

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
信用情况 (26分)	企业公共信用 (10分)	公共信用记录			(1) 生效的司法文书, 每项扣 1 分; (2) 行政处罚决定文书, 其中警告、通报批评, 每条扣 0.5 分; 罚款、没收违法所得或非法财物, 每条扣 1 分; 暂扣许可证、降低资质等级, 扣 2 分; 吊销许可证或资质资格证书、限制开展生产经营活动, 扣 4 分; 责令停产停业、限制从业, 扣 8 分; (3) 依法依规作出的其他行政行为决定文书: 责令改正、限期改正, 每项扣 1 分; (4) 法律法规或者党中央、国务院政策文件规定可作为失信行为认定依据的其他文书, 每项扣 1 分。 累计扣满 8 分。
		3.1.2 纳税额	2分	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。
	3.2 企业与合作方 信用 (4分)	3.2.1 对合作方信用	4分	评价企业与合作方的信用情况。	抽查企业对主要合作方, 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的信用情况, 无不良记录得 4 分; 每出现一项不良记录, 根据情节严重程度扣 1 分。 累计扣满 4 分。 其中, 重点抽查内容包括但不限于合同履行、霸王条款、采购付款、垫资施工、拖欠工资、强制变更付款条件和付款结算方式等。
	3.3 企业对股东和 投资人信用 (2分)	3.3.1 对股东和投资人信用	2分	评价企业是否按公司章程向股东分红; 投资人对资产的所有权和支配权情况。	(1) 企业近三年连续向股东分红, 得 1 分; 不足三年得 0.5 分; 没有分红得 0 分; (2) 企业近三年未发生股东与投资人纠纷, 得 1 分; 股东与投资人有纠纷有诉讼行为的得 0 分。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
					本项目得分为上述两部分加总。
	3.4 企业对 员工信用 (2分)	3.4.1 对员工信用	2分	评价企业是否为员工按规定缴纳五险一金，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；全员参保，非全员缴纳公积金，公积金缴纳人数低于总人数50%，得0.8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。
	3.5 社会公共信用 (6分)	3.5.1 对消费者信用	3分	评价企业保障消费者权益情况。	设有消费者服务平台或部门，配备消费者服务、投诉接待负责人或专职人员，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； 配备专职人员负责消费者投诉，过程有留痕，处理有结果，得2分； 配备专职人员负责消费者投诉，过程有留痕但处理结果不详细，得1分； 无设置消费者服务机制，得0分。
		3.5.2 社会公益	2分	评价企业参与公益、慈善事业情况。	(1) 企业的慈善工作获得县级及以上行政部门表彰，得1分； (2) 企业提供连续三年捐款救助证明，得1分；提供近三年非连续捐款救助证明，得0.5分。
		3.5.3 信用承诺	1分	评价企业向社会公开承诺情况。	企业通过企业官网、发布会、媒体、信用信息平台等便于公众知晓的方式向社会公开作出信用承诺，得1分。 其中，公开承诺应包括承诺人、承诺内容和投诉或举报电话。
	3.6 社会荣誉 (2分)	3.6.1 企业荣誉	1分	企业及开发项目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。	企业近三年获得省部级以上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。
		3.6.2 项目荣誉	1分		企业近三年开发项目获得广厦奖、房地产科学技术奖、鲁班奖、詹天佑奖，每项目得1分；

一级指标	二级指标	三级指标	分值	指标说明	评价标准
					企业近三年开发项目获得省、自治区、直辖市住房城乡建设领域最高奖项或获得地级以上人民政府、住房城乡建设主管部门表彰，每项得 0.5 分。总分 1 分。
4. 加分项	4.1 企业参与特殊项目 (1 分)		1 分	评价企业参与保障性住房、租赁住房项目的建设或运营的情况。	企业近三年通过直接投资或委托代建方式参与保障性住房、租赁住房项目的建设或运营，得 1 分； 企业通过间接投资、参股等方式参与保障性住房、租赁住房项目的建设或运营，得 0.8 分； 参与过保障性住房、租赁住房项目的建设或运营的投标但未中标，得 0.2 分。
	4.2 绿色建筑与节能减排 (2 分)		2 分	评价企业在装配式建筑技术、绿色建筑方面的执行情况。	(1) 采用装配式建筑技术进行建设且装配率达到当地政府要求，得 1 分； (2) 获得省部级以上行政主管部门认定的绿色节能建筑证书，得 1 分；获得地市级行政主管部门认定的绿色节能建筑证书，得 0.5 分。 本项目得分为上述两部分加总。
	4.3 企业科技创新与科研成果 (1 分)		1 分	评价企业在解决房屋质量通病和科技创新层面的理论成果与应用情况。	(1) 企业近三年在解决房屋质量通病方面的理论研究、技术创新、产品应用或取得相关专利，提供相应证明或记录，得 0.5 分； 其中，房屋质量通病一般包括：渗水漏水、墙皮空鼓开裂、隔音效果差、门窗密封性差、尺寸不精准等。 (2) 企业近三年开发项目全生命周期中运用大数据平台/建筑信息模型/智能建造/智慧建筑等，提供相应证明或记录，得 0.5 分； 本项目得分为上述两部分加总。
	4.4 企业风险管理与保险保障 (1 分)		1 分	评价企业通过保险措施完善风险管理、提高财务保障的情况。	(1) 企业具有有效的财产一切险保障，得 0.4 分； (2) 企业具有有效的公众责任险保障，得 0.2 分； (3) 企业具有有效的雇主责任险或安全生产责任险保障，得 0.2 分； (4) 企业具有有效的董监高责任保险保障，得 0.2 分。 本项目得分为上述四部分加总。

5. 一票否决项	(1) 企业法定代表人、控制人、主要股东、主要管理人员当前因执行被评企业经营管理工作被列入失信被执行人的；
	(2) 企业法定代表人、控制人、主要股东或合伙人因执行被评企业经营管理工作涉嫌违法犯罪、被依法追究刑事责任的；
	(3) 企业在“国家企业信用信息公示系统”中显示非正常登记注册/非正常经营状态的（因经营地点变更导致地址异常者除外）；
	(4) 企业及主要控股子公司当前被列入严重违法失信名单的；
	(5) 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；
	(6) 超过限缴期限未缴纳土地出让金、城市基础设施配套费的；
	(7) 隐瞒真实情况、虚假陈述或提供虚假材料，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；
	(8) 企业开发项目存在重大工程质量事故，造成严重后果的；
	(9) 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；
	(10) 被有关部门或机关认定，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、围标等舞弊行为的；
	(11) 当前发生消费者集体投诉、维权并经核实为有责，但未对事件进行妥善处理的；
	(12) 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；
	(13) 三年内有偷、逃、抗税记录的；
	(14) 引起异常、越级、群众上访，影响社会稳定和正常社会秩序，经核实确实存在严重侵害群众利益行为，造成恶劣社会影响的；
	(15) 近三年在公开市场发生实质性债务违约的。
6. 单项最低指标	(1) 财务信用能力（见指标体系 1.5）；
	(2) 企业建设阶段信用（见指标体系 2.2）；
	(3) 合同履约信用（见指标体系 2.3）；
	(4) 企业公共信用（见指标体系 3.1）。