附件2

**黑龙江省房地产行业（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**  **35分**  **1.**  **企业客观**  **信用能力**  **35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。 |
| 1.2  开发能力  （17分） | 1.2.1  近三年  开发项目个数 | 5分 | 依据企业资质等级评价企业近三年的开发能力。 | 开发1个项目得2分；2个项目得3分；2个项目以上得5分；没有项目不得分。 |
| 1.2.2  近三年竣工面积 | 6分 | 依据企业资质等级要求开发竣工面积 | 近三年竣工面积达到10万㎡及以下得2分，10万－20万㎡（含20万㎡）得4分；20万㎡以上得6分；无竣工项目的不得分。 |
| 1.2.3  近三年开工面积 | 6分 | 依据企业资质等级要求新开工面积 | 近三年新开工面积达到10万㎡及以下得2分，10万－20万㎡（含20万㎡）得4分；20万㎡以上得6分；无新开工面积项目的不得分。 |
| 1.3  人员素质  （5分） | 1.3.1  管理层人员素质 | 5分 | 根据企业的资质等级，评价企业管理层管理经验，技术人员专业结构配置是否合理。 | 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5分，不符合的不得分。 |
| 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。 | 企业在考核、奖惩、财务管理、人事任免方面各项制度健全，得3分；缺一项扣0.5份。 |
| 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率和流动比率。 | 根据国资委和当地有关部门发部房地产全行业财务水平，高于全行业财务水平存货周转率和应收账款周转率得3分，等于得2分，低于不得分。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。 | 根据国资委和当地有关部门发部房地产全行业财务水平，高于财务水平存货周转率和应收账款周转率得2分，等于得1分，低于不得分。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。 | 根据国资委和当地有关部门发部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资本平均增长率高于财务平均水平得2分，等于得1分，低于不得分。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平均净资产收益率。 | 根据国资委和当地有关部门发部房地产全行业财务水平，每项指标高于全行业财务水平得2分，等于得1分，低于不得分。  总资产收益率=净收益/总资产，平均净资产收益率=净收益/所有者权益。 |
| **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **46分**  **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **46分**  **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **46分**  **2.**  **企业经营信用情况**  **46分**  **2.**  **企业经营**  **信用情况**  **46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2项违规事项均发生，则2.1项不得分：  (1)中标后未按合同按时支付土地出让金；  (2)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。 | 企业近三年在建项目《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，证件齐全得2分，缺少一项扣0.5份。 |
| 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1分,累计发生2项则2.1项不得分:(1)未按规定进行招标；(2)肢解项目进行招标； |
| 2.2  企业建设  阶段信用  （17分） | 2.2.1  合同信用 | 3分 | 评价企业是否严格履约。 | 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；  近三年企业是否拖欠工程款，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。 | 近三年工程合格率低于100%的，2.2项不得分； |
| 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配套设施没有按工期如期完成的扣3分。因特殊原因造成的拖延工期除外。 |
| **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；  近三年项目未按要求制定安全技术措施的扣2分。 |
| 2.2.5  竣工验收 | 3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1分。 |
| 2.3  企业销售  阶段信用  （16分）  2.3  企业销售  阶段信用  （16分）  2.3  企业销售  阶段信用  （16分） | 2.3.1  推广信用 | 5分 | 评价企业在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预售销售过程中，如出现下列情况，每项扣0.5分。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：  (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)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；  (4)广告中含有风水、占卜等封建迷信内容，有悖社会良好风尚；  (5)广告中存在价格、面积、配套设施等欺诈现象；  (6)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；  (7)广告中出现融资或者变相融资的内容；  (8)广告中有能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺；  (9)广告中涉及虚假装修装饰内容。 |
| 2.3.2  预、销售信用 | 5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，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：  (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；  (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，扣满6分为止。  (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；  (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。 |
| 2.4  企业前期  物业信用  （5分） | 物业信用 | 5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，如出现下列情况，每项扣0.5分，若发生下列3项不同的非诚信行为，2.4项不得分：  (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)未按规定通过招标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)制定的业主临时公约侵害房屋买受人利益；  (8)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）；  (9）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。  （10）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**  **19分**  **3.**  **企业社会**  **信用情况**  **19分** | 3.1  企业公共  信用信息  （4分） | 3.1.1  公共信用记录 | 2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分，若发生4项不良记录，3.1.1项不得分 |
| 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。 | 近三年平均纳税贡献率（纳税额/资产规模）大于等于3%的得2分；2%-3%得1.5分；1%-2%得1分；0.5%-1%得0.5分，小于0.5%不得分。 |
| 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,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6分。 |
| 3.3  企业对  员工信用  （4分） |  | 4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。 | 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4分;非全员参保，缴纳人数超过总人数50%的得1分,于总人数50%的得1分，不缴纳五险一金，或因劳动合同纠纷造成重大社会影响的不得分。 |
| 3.4  社会公益  （5分） |  | 5分 | 评价企业从事公益慈善事业的情况。 | 由企业提供近五年内参加公益事项证明（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。 |
| **4附加分**  **15分** | 4.1  获奖情况  （9分） | 国家级 | 4分 | 国家级广厦奖、鲁班奖、白玉兰奖等 | 获得国家级行政主管部门或行业协会表彰、授牌等奖项得4分，获得省级行政主管部门或行业协会表彰、授牌等奖项得3分，获得市级行政主管部门或行业协会表彰、授牌等奖项得2分。每层级选取最高一项，可累计加分。 |
| 省级 | 3分 | 省级广厦奖、省级物业示范项目、十佳物业项目等 |
| 市级 | 2分 | 优秀楼盘、优秀物业示范项目等 |
| 4.2  参加行业协会活动情况  （6分） | 中房协 | 3分 | 参加中国房地产协会活动 | 中房协副会长单位加3分；常务理事、理事单位加2分；会员单位加1分。 |
| 省房协 | 2分 | 参加黑龙江省房地产业协会活动 | 省房协副会长单位加2分；常务理事、理事单位加1.5分；会员单位加1分。 |
| 市房协 | 1分 | 参加市级房地产业协会（开发协会）活动 | 市房协（开发协会）副会长单位加1分；常务理事、理事单位加0.75分；会员加0.5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。 |