

# 团 体 标 准

T/CRECC 13—2022

## 房地产企业诚信评价规范

Code of integrity evaluation for real estate enterprises

2022 - 08 - 10 发布

2023 - 01 - 01 实施

# 目 次

前 言 .....	III
1 总则 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 评价和等级划分 .....	2
4.1 评价 .....	2
4.2 评分规则 .....	2
4.3 等级划分 .....	2
5 评价内容 .....	2
5.1 指标体系 .....	2
5.2 组织治理 .....	2
5.2.1 组织架构 .....	3
5.2.2 组织稳定 .....	3
5.2.3 管理制度建设 .....	3
5.2.4 企业文化建设 .....	4
5.2.5 人力资源 .....	5
5.2.6 质量管理 .....	5
5.2.7 安全管理 .....	6
5.3 社会影响 .....	6
5.3.1 纳税等级 .....	6
5.3.2 低能耗建筑 .....	7
5.3.3 工业化建筑 .....	7
5.3.4 低碳能源 .....	7
5.3.5 信息披露 .....	7
5.3.6 高层管理者社会职务 .....	8
5.3.7 社会荣誉 .....	8
5.3.8 公益投入与捐赠 .....	8
5.4 履约能力 .....	9
5.4.1 评级表现 .....	9
5.4.2 按期交付率 .....	9
5.4.3 有息债务规模年增速 .....	10
5.4.4 房企实现利润的效率 .....	10
5.4.5 房企的货地比值 .....	10
5.4.6 营业周期 .....	10
5.4.7 现金周期 .....	11
5.4.8 土储匹配性 .....	11
5.4.9 支付构成 .....	11
5.4.10 支付违约率 .....	11
5.4.11 过程管理 .....	12
5.4.12 满意度 .....	12

5.4.13 诉讼比例 .....	12
5.5 否决项 .....	13
附录 A（规范性） 房地产企业诚信评价的组织治理指标 .....	14
附录 B（规范性） 房地产企业诚信评价的社会影响指标 .....	15
附录 C（规范性） 房地产企业诚信评价的履约能力指标 .....	16
附录 D（规范性） 房地产企业诚信评价的否决项指标 .....	17
参考文献 .....	18

全国团体标准信息平台

## 前 言

本文件按照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。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本文件由全联房地产商会提出并归口。

本文件起草单位：全联房地产商会、中国标准化研究院、上海亿翰商务咨询股份有限公司、广联达科技股份有限公司。

本文件主要起草人：赵正挺、逢征虎、于小雨、王丽君、秦晶、易婷婷、张雪舟、赵凤山、辛萍、彭前利、赵海。

# 房地产企业诚信评价规范

## 1 总则

1.0.1 为推进房地产行业诚信评价体系的建立，规范市场秩序，促进房地产企业依法诚信经营，根据《关于鼓励、引导和规范工商联所属商会开展团体标准化工作的意见（试行）》（全联发〔2020〕7号）的有关规定，结合房地产企业实际经营情况，特制定本标准。

1.0.2 本标准适用于具有独立法人资格的、经营业务分布在中国内地的房地产企业。

1.0.3 本标准规定了房地产企业诚信评价的内容、评价方法和等级划分。

1.0.4 评价周期从诚信评价时点向前追溯24个月。

## 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文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 22117—2018 信用 基本术语

## 3 术语和定义

GB/T 22117—2018 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**房地产企业** real estate company

依法设立、具有独立法人资格、在国有土地上从事房地产开发、经营和管理活动，并以营利为目的进行自主经营、独立核算的经济组织。

### 3.2

**诚信** integrity

房地产企业从事民事活动，秉持诚实，恪守契约。

[来源：GB/T 22117—2018，2.2，有修改]

### 3.3

**诚信评价** integrity evaluation

对房地产企业某一时期的经营活动、社会影响等状况进行记录、分析，量化评价其诚信水平的行为。

### 3.4

**评价主体** evaluation subject

全联房地产商会及其指定的机构。

### 3.5

评价周期 evaluation cycle

从诚信评价时点向前追溯24个月。

### 3.6

信用 credit

房地产企业履行承诺的意愿和能力。

[来源：GB/T 22117—2018，2.1，有修改]

## 4 评价和等级划分

### 4.1 评价

4.1.1 评价指标体系由组织治理、社会影响和履约能力等三类指标组成。每类指标满分均为100分。

4.1.2 组织治理、社会影响和履约能力三类指标的权重宜为20: 25: 55。也可由评价主体自行确定。

4.1.3 将每类指标的权重与相应的评分相乘，加总后得到最终的诚信评价得分。

### 4.2 评分规则

评价指标中，定量评价指标分档评分；定性评价指标先按照“好”、“中”、“差”进行评价审查，依据审查结果计算出得分率，再按照得分率分档评分。

### 4.3 等级划分

4.3.1 得分达到90~100分（含90分），否决项为0，且三个单类评分均不低于70分，表明评价对象诚信意识很强，经营状况很好，履约能力很强，社会信誉很好，可定为AAA级诚信企业。

4.3.2 得分达到80~90分（含80分），否决项为0，且三个单类评分均不低于60分，表明评价对象诚信意识较强，经营状况良好，履约能力较强，社会信誉好，可定为AA级诚信企业。

4.3.3 评价过程中若发生否决项指标，应“一票否决”，终止评价。

## 5 评价内容

### 5.1 指标体系

组织治理、社会影响和履约能力等三个类别作为一级指标，分别设有二级和三级指标，同时结合房地产企业经营特点设定了一票否决项。以三级指标形式构建评价指标体系，详见附录A、附录B、附录C和附录D。

### 5.2 组织治理

组织治理包括组织保证和管理能力两个二级指标。在组织保证下，设有组织架构、组织稳定和管理制度建设等3个三级指标；在管理能力下，设有企业文化建设、人力资源、质量管理和安全管理等4个三级指标。评价内容体现在三级指标上。

### 5.2.1 组织架构

要求：组织架构（股东会、董事会、监事会，经营管理团队）完备；管理层的权责划分和约束及评价机制合理、清晰和完善；主要职能部门岗位权责设置合理、清晰和完善。

本项满分15分，评分如下：

内 容		审查结果		
		好	中	差
A) 组织架构（股东会、董事会、监事会，经营管理团队）的完备性		2	1	0
B) 管理层的权责划分和约束及评价机制合理性、清晰度和完善性		2	1	0
C) 主要职能部门岗位权责设置的合理性、清晰度和完善性		2	1	0
(1) 审查最高分	6分	(2) 审查实得分		
得分率 (2) / (1)		评分		
0 < 得分率 ≤ 0.2		3		
0.2 < 得分率 ≤ 0.4		6		
0.4 < 得分率 ≤ 0.6		9		
0.6 < 得分率 ≤ 0.8		12		
得分率 > 0.8		15		

### 5.2.2 组织稳定

要求：在评价周期内占企业股份70%的股东（或实际控制人）应保持稳定。

本项满分10分，评分如下：

内 容	评分
占企业股份 70% 的股东变化率 > 50%	6
30% < 占企业股份 70% 的股东变化率 ≤ 50%	8
占企业股份 70% 的股东变化率 ≤ 30%	10

### 5.2.3 管理制度建设

要求：企业建立完备的管理制度，并得到有效地落实和执行。

本项满分15分，评分如下：

内 容		审查结果		
		好	中	差
A) 制度台账完整率（高于 95%为好）		2	1	0
B) 修订台账完整率（高于 90%为好）		2	1	0
C) 管理有效性（高于 80%为好）		2	1	0
(1) 审查最高分	6 分	(2) 审查实得分		
得分率 (2) / (1)		评分		
0 < 得分率 ≤ 0.2		3		
0.2 < 得分率 ≤ 0.4		6		
0.4 < 得分率 ≤ 0.6		9		
0.6 < 得分率 ≤ 0.8		12		
得分率 > 0.8		15		

#### 5.2.4 企业文化建设

要求：做好党建工作。做好企业价值观、企业精神、企业经营理念的培育和实施。善待员工。

本项满分15分，评分如下：

内 容		审查结果		
		好	中	差
A) 企业设置基层党组织，落实“三会一课”制度		2	1	0
B) 企业文化组织机构建设情况		2	1	0
C) 企业文化组织开展情况		2	1	0
D) 企业文化宣传达标情况		2	1	0
E) 员工关爱计划实施情况		2	1	0
(1) 审查最高分	10 分	(2) 审查实得分		
得分率 (2) / (1)		评分		
0 < 得分率 ≤ 0.2		3		
0.2 < 得分率 ≤ 0.4		6		
0.4 < 得分率 ≤ 0.6		9		
0.6 < 得分率 ≤ 0.8		12		
得分率 > 0.8		15		

### 5.2.5 人力资源

要求：法人及高管具有较好的学历状况、从业经历、管理经验、经营业绩及相关社会背景。经营管理团队规模合理，团队成员学历、经验和诚信意识较好。

本项满分15分，评分如下：

内 容			审查结果		
			好	中	差
A) 法人及高管的学历状况、从业经历、管理经验、经营业绩及相关社会背景			2	1	0
B) 管理团队具有研究生以上学历的比例（高于 30%为好）			2	1	0
C) 管理团队具有高级职称的比例（高于 10%为好）			2	1	0
D) 管理团队中从业 10 年的人员比例（高于 20%为好）			2	1	0
E) 员工的离职率（在 5%—15%为好）			2	1	0
(1) 审查最高分	10 分	(2) 审查实得分			
得分率 (2) / (1)			评分		
0 < 得分率 ≤ 0.2			3		
0.2 < 得分率 ≤ 0.4			6		
0.4 < 得分率 ≤ 0.6			9		
0.6 < 得分率 ≤ 0.8			12		
得分率 > 0.8			15		

### 5.2.6 质量管理

要求：健全工程质量管理体系，严格实施质量管理。

本项满分15分，评分如下：

内 容			审查结果		
			好	中	差
A) 工程质量管理体系完善情况			2	1	0
B) 从项目前期到竣工验收全程工程质量管理体系的执行情况			2	1	0
C) 在评价周期内已交付的工程质量满意度			2	1	0
(1) 审查最高分	6 分	(2) 审查实得分			
得分率 (2) / (1)			评分		
0 < 得分率 ≤ 0.2			3		
0.2 < 得分率 ≤ 0.4			6		
0.4 < 得分率 ≤ 0.6			9		

0.6 < 得分率 ≤ 0.8	12
得分率 > 0.8	15

### 5.2.7 安全管理

要求：健全安全生产管理制度，严格实施安全管理，符合行业要求。

本项满分15分，评分如下：

内 容	审查结果		
	好	中	差
A) 安全管理制度健全情况	2	1	0
B) 工程项目安全生产执行情况	2	1	0
C) 在评价周期内发生的工程安全事故状况	2	1	0
(1) 审查最高分	6 分		(2) 审查实得分
得分率 (2) / (1)			评分
0 < 得分率 ≤ 0.2			3
0.2 < 得分率 ≤ 0.4			6
0.4 < 得分率 ≤ 0.6			9
0.6 < 得分率 ≤ 0.8			12
得分率 > 0.8			15

## 5.3 社会影响

社会影响包括社会贡献、社会监督、社会认可、社会荣誉和社会公益等5个二级指标。在社会贡献下，设有纳税等级、低能耗建筑、工业化建筑、低碳能源等4个三级指标；在社会监督下，设有信息披露1个三级指标；在社会认可下，设有高层管理者社会职务1个三级指标；在社会荣誉下的1个三级指标仍命名为“社会荣誉”；在社会公益下，设有公益投入与捐赠1个三级指标。评价内容体现在三级指标上。

### 5.3.1 纳税等级

要求：企业纳税信用等级须达到C级以上。

本项满分16分，评分如下：

内 容	评分
纳税信用等级为 C 级	6
纳税信用等级为 B 级或 M 级	12

纳税信用等级为 A 级	16
-------------	----

### 5.3.2 低能耗建筑

要求：企业围绕绿色发展构建品牌影响力。以企业绿色健康产品认证（包括绿建三星、健康建筑等）比率评价。

本项满分8分，评分如下：

内 容	评分
获得绿色健康产品认证的比率 < 20%	0
20% ≤ 获得绿色健康产品认证的比率 < 60%	4
获得绿色健康产品认证的比率 ≥ 60%	8

### 5.3.3 工业化建筑

要求：推动工业化建筑发展。以装配式建筑应用比例评价。

本项满分8分，评分如下：

内 容	评分
装配式楼盘（不论装配率）个数/开发总数 < 10%	0
10% ≤ 装配式楼盘（不论装配率）个数/开发总数 < 30%	3
30% ≤ 装配式楼盘（不论装配率）个数/开发总数 < 50%	5
装配式楼盘（不论装配率）个数/开发总数 ≥ 50%	8

### 5.3.4 低碳能源

要求：在工程项目中提高地源热泵、水源热泵、市政污水源热泵、太阳能等低碳能源的应用比例。以低碳能源应用项目个数/开发总数的比例评价。

本项满分8分，评分如下：

内 容	评分
低碳能源应用项目个数/开发总数的比例 < 5%	0
5% ≤ 低碳能源应用项目个数/开发总数的比例 < 15%	4
低碳能源应用项目个数/开发总数的比例 ≥ 15%	8

### 5.3.5 信息披露

要求：三年均按时提交企业在各级行政监督管理部门的信用记录，在金融、财务系统中的信用记录

或报告，以及按认证合同的规定完成认证活动的记录等。

本项满分20分，评分如下：

内 容	评分
出现一年拖延提交的（国家企业信用信息公示系统官网中显示为经营异常）	12
三年均按时提交	20

### 5.3.6 高层管理者社会职务

要求：倡导企业高层管理者担任与房地产相关的社会职务，以获得社会广泛认可。以在评价周期内任职社会职务的数量评价。

本项满分12分，评分如下：

内 容	评分
企业高层管理者任职社会职务数量 $\geq 1$	4
企业高层管理者任职社会职务数量 $\geq 2$	8
企业高层管理者任职社会职务数量 $\geq 3$	12

### 5.3.7 社会荣誉

要求：企业参与不同层次的社会荣誉评选，主要包括国家或地方政府表彰、“工程质量创优”等相关荣誉、“守合同重信用”称号、全国工商联表彰或推荐等荣誉。以评价周期内获得各级荣誉的数量评价。

本项满分20分，评分如下：

内 容	评分
(A) = 国家级荣誉数量 $\times 16$	(A) + (B) + (C) $\leq 20$
(B) = 省部级荣誉数量 $\times 8$	
(C) = 地市级荣誉数量 $\times 4$	

### 5.3.8 公益投入与捐赠

要求：企业自愿参与社会公益。以企业社会公益投入与捐赠额占归母净利润的比重进行评价。

本项满分8分，评分如下：

内 容	评分
无社会公益投入与捐赠	0
捐赠额占归母净利润的比重 $< 1\%$	4

捐赠额占归母净利润的比重 $\geq 1\%$	8
-------------------------	---

## 5.4 履约能力

履约能力包括信用评级、交付情况、资本结构、盈利能力、运营能力、发展能力和客户评价等7个二级指标。在信用评级下，设有评级表现 1个三级指标；在交付情况下，设有按期交付率 1个三级指标；在资本结构下，设有有息债务规模年增速 1个三级指标；在盈利能力下，设有房企实现利润的效率和房企的货地比值 2个三级指标；在运营能力下，设有营业周期和现金周期 2个三级指标；在发展能力下，设有土储匹配性、支付构成、支付违约率和过程管理等 4个三级指标；在客户评价下，设有满意度和诉讼比例 2个三级指标。评价内容体现在三级指标上。

### 5.4.1 评级表现

要求：企业在国际三大评级（标准普尔、穆迪、惠誉）机构、国内三大评级（中诚信、联合资信、大公国际）机构的信用评级中，最低评级须达到BBB级以上。

本项满分12分，评分如下：

内 容	评分
BBB 级	3
A 级	6
AA 级	9
AAA 级	12

### 5.4.2 按期交付率

要求：以房管局备案合同中的交付时间和交付批次为准，基于年度统计交付情况，年度交房批次延期率应控制在最低水平，且延误周期控制在6个月以内。

本项满分12分，评分如下：

内 容	评分
年度交房批次延期率 $>1\%$ （含1次），延误周期1个月以内	3
年度交房批次延期率 $<1\%$ （含1次），且延误周期3—6个月	5
年度交房批次延期率 $<1\%$ （含1次），且延误周期1—3个月	7
年度交房批次延期率 $<1\%$ （含1次），且延误周期1个月以内	9
年度交房批次延期率为零	12

### 5.4.3 有息债务规模年增速

要求：以“三道红线”数据为基准，即剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比，有息债务规模年均增速控制在合理水平。

本项满分8分，评分如下：

内 容	评分
有息债务规模年均增速 $> 15\%$ ，或者有息债务规模年均增速 $\leq 0\%$	1
$0\% < \text{有息债务规模年均增速} \leq 5\%$	4
$5\% < \text{有息债务规模年均增速} \leq 10\%$	6
$10\% < \text{有息债务规模年均增速} \leq 15\%$	8

### 5.4.4 房企实现利润的效率

要求：息税折旧前利润（即净利润、所得税、利息、折旧和摊销的总和）与总营业收入之比应大于零。

本项满分10分，评分如下：

内 容	评分
$0\% < \text{息税折旧前利润/总营业收入} < 10\%$	1
$10\% \leq \text{息税折旧前利润/总营业收入} < 20\%$	4
$20\% \leq \text{息税折旧前利润/总营业收入} < 30\%$	7
$\text{息税折旧前利润/总营业收入} \geq 30\%$	10

### 5.4.5 房企的货地比值

要求：房企业地产开发项目对应的总货值与土地成交的总金额的比值（卖房总货款/土地款）应高于所在城市货地比中位数。

本项满分10分，评分如下：

内 容	评分
卖房总货款/土地款 $<$ 所在城市货地比中位数	0
卖房总货款/土地款 $\geq$ 所在城市货地比中位数	10

### 5.4.6 营业周期

要求：企业从对外支付产生付款义务到销售商品产生应收账款的时间周期，应控制在2000天以内。

本项满分6分，评分如下：

内 容	评分
1500 天 < 营业周期 ≤ 2000 天	2
1200 天 < 营业周期 ≤ 1500 天	4
营业周期 ≤ 1200 天	6

#### 5.4.7 现金周期

要求：企业从支付现金到收回现金的时间周期，应控制在1500天之内。

本项满分6分，评分如下：

内 容	评分
1200 天 < 现金周期 ≤ 1500 天	2
1000 天 < 现金周期 ≤ 1200 天	4
现金周期 ≤ 1000 天	6

#### 5.4.8 土储匹配性

要求：企业存量土储/资产规模的年度增长率大于零。

本项满分5分，评分如下：

内 容	评分
0% ≤ 存量土储/资产规模的年度增长率 < 10%	1
10% ≤ 存量土储/资产规模的年度增长率 < 20%	3
存量土储/资产规模的年度增长率 ≥ 20%	5

#### 5.4.9 支付构成

要求：企业非现金（保理、商票、以房抵债）额度/支付总额的比例控制在70%以内。

本项满分5分，评分如下：

内 容	评分
50% < 非现金（保理、商票、以房抵债）额度/支付总额 ≤ 70%	1
30% < 非现金（保理、商票、以房抵债）额度/支付总额 ≤ 50%	3
非现金（保理、商票、以房抵债）额度/支付总额 ≤ 30%	5

#### 5.4.10 支付违约率

要求：企业现金和非现金支付的违约率控制在5%以内。

本项满分5分，评分如下：

内 容	评分
现金和非现金支付违约率 $\leq$ 5%	3
现金和非现金支付无违约	5

#### 5.4.11 过程管理

要求：施工过程，对承包企业“质量安全”尽可能采用第三方过程评估。以评估项目/全部开发项目的比例评价。

本项满分5分，评分如下：

内 容	评分
评估项目/全部开发项目的比例 $<$ 30%	1
30% $\leq$ 评估项目/全部开发项目的比例 $<$ 50%	3
50% $\leq$ 评估项目/全部开发项目的比例 $<$ 70%	4
评估项目/全部开发项目的比例 $\geq$ 70%	5

#### 5.4.12 满意度

要求：企业的客户平均满意度应高于50%。

本项满分8分，评分如下：

内 容	评分
50% $\leq$ 客户平均满意度 $<$ 60%	2
60% $\leq$ 客户平均满意度 $<$ 80%	5
客户平均满意度 $\geq$ 80%	8

#### 5.4.13 诉讼比例

要求：在“中国裁判文书网”诉讼结果中，偏向企业的比例应高于50%，亦即偏向申诉方的比例应低于50%。

本项满分8分，评分如下：

内 容	评分
50% $\leq$ 诉讼结果偏向企业的比例 $<$ 60%	2
60% $\leq$ 诉讼结果偏向企业的比例 $<$ 80%	5
诉讼结果偏向企业的比例 $\geq$ 80%	8

## 5.5 否决项

否决项包括质量安全、行政监管结果、合规管理、社会贡献和社会监督等 5个二级指标。二级指标对应的三级指标详见附录D。

全国团体标准信息平台

## 附录 A

### (规范性)

#### 房地产企业诚信评价的组织治理指标

表A.1给出了房地产企业诚信评价的组织治理指标，满分100分。

表 A. 1 房地产企业诚信评价的组织治理指标

一级指标	二级指标	三级指标	评分说明	分值	得分
组织治理 (100分)	组织保证 (40分)	组织架构	组织架构（股东会、董事会、监事会，经营管理团队）完备	15	
		组织稳定	在评价周期内占企业股份70%的股东（或实际控制人）的变化情况。	10	
		管理制度建设和实施	管理制度完备性及落实情况。	15	
	管理能力 (60分)	企业文化建设	做好党建工作。做好企业价值观、企业精神、企业经营理念的培育和实施。善待员工。	15	
		人力资源	法人及高管具有较好的学历状况、从业经历、管理经验、经营业绩及相关社会背景。经营管理团队规模合理，团队成员学历、经验和诚信意识较好。	15	
		质量管理	健全工程质量管理体系，严格实施质量管理。	15	
		安全管理	健全安全生产管理制度，严格实施安全管理，符合行业要求。	15	

## 附录 B

### (规范性)

#### 房地产企业诚信评价的社会影响指标

表B.1给出了房地产企业诚信评价的社会影响指标，满分100分。

表 B. 1 房地产企业诚信评价的社会影响指标

一级指标	二级指标	三级指标	评分说明	分值	得分
社会影响 (100分)	社会贡献 (40分)	纳税等级	企业纳税信用等级情况。	16	
		低能耗建筑	企业围绕绿色发展构建品牌影响力。以企业绿色健康产品认证（包括绿建三星、健康建筑等）比率评价。	8	
		工业化建筑	装配式应用比例，装配式楼盘（不论装配率）个数/开发总数。	8	
		低碳能源	地源热泵、水源热泵、市政污水源热泵、太阳能等新能源系统的应用比例，应用项目个数/开发总数。	8	
	社会监督 (20分)	信息披露	企业在各级行政监督管理部门的信用记录，在金融、财务系统中的信用记录或报告，以及按认证合同的规定完成认证活动的记录情况。	20	
	社会认可 (12分)	高层管理者 社会职务	企业高层管理者有评价周期内担任与房地产相关的社会职务的情况。	12	
	社会荣誉 (20分)	社会荣誉	企业获得中央或地方政府表彰、“工程质量创优”等相关荣誉、“守合同重信用”称号、工商联表彰或推荐等荣誉情况。	20	
	社会公益 (8分)	公益投入 与捐赠	企业社会公益投入与捐赠额占归母净利润的比重情况。	8	

## 附录 C

### (规范性)

#### 房地产企业诚信评价的履约能力指标

表C.1给出了对房地产企业诚信评价的履约能力指标，满分100分。

表 C.1 房地产企业诚信评价的履约能力指标

一级指标	二级指标	三级指标	评分说明	分值	得分	
履约能力 (100分)	信用评级 (12分)	评级表现	企业在国际三大评级（标准普尔、穆迪、惠誉）、国内三大评级（中诚信、联合资信、大公国际）的情况，采纳最低信用评级。	12		
	交付情况 (12分)	按期交付率	以房管局备案合同中的交付时间和交付批次为准，基于年度统计交付情况。	12		
	资本结构 (8分)	有息债务规模年增速	以“三道红线”数据为基准，即剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比，有息债务规模年均增速控制在合理水平。	8		
	盈利能力 (20分)	房企实现利润的效率	息税折旧前利润，即净利润、所得税、利息、折旧和摊销的总和与总营业收入之比的情况。	10		
			房企的货地比值	房企房地产开发项目对应的总货值与土地成交的总金额的比值（卖房总货款/土地款）与所在城市货地比中位数的对比。	10	
	运营能力 (12分)	营业周期	企业从对外支付产生付款义务，到销售商品产生应收账款的时间周期控制情况。	6		
			现金周期	企业从支付现金到收回现金的时间周期控制情况。	6	
	发展能力 (20分)	土储匹配性	企业存量土储/资产规模的年度增长率状况。	5		
			支付构成	企业非现金（保理、商票、以房抵债）额度/支付总额的比例的控制情况。	5	
			支付违约率	企业现金和非现金支付违约率的控制情况。	5	
			过程管理	施工过程，对承包企业“质量安全”采用第三方过程评估的情况。	5	
	客户评价 (16分)	满意度	企业的客户平均满意度情况。	8		
			诉讼比例	“中国裁判文书网”诉讼结果中，偏向企业或偏向申诉方的情况。	8	

## 附录 D

### (规范性)

#### 房地产企业诚信评价的否决项指标

表D.1给出了房地产企业诚信评价否决项指标。出现否决项，即终止评价。

表 D.1 房地产企业诚信评价的否决项指标

一级指标	二级指标	三级指标	评分说明	分值	得分
否决项	质量安全	工程建设质量安全	建设项目发生重大工程质量事故，或发生性质恶劣、危害性严重、社会影响大的较大工程安全事故。	★	
		造成社会不良影响	同一建设项目建设过程中或集中交付后因质量问题发生两次以上集体上访，导致群体性事件，造成严重社会不良影响。	★	
	行政监管结果	信用披露	企业及其附属或联合营公司在有效期内出现被纳入失信人被执行人名单情况。	★	
	合规管理	材料真实性	在诚信评价工作中提供虚假材料，影响诚信评价结果的客观真实性，造成不良影响。	★	
		违规情况	企业有效期内严重违反建筑法、城市房地产开发法和建筑工程质量条令等行政处罚、警告、限期改正或被处罚款等情况。	★	
	社会贡献	纳税等级	企业纳税信用等级为D级。	★	
	社会监督	信用披露	国家企业信用信息公示系统官网中显示为严重违法失信企业。	★	

带“★”标记的为一票否决项，即在诚信评价过程中，发现评价对象存在上述任一标记“★”的项目，将终止评价。

## 参考文献

- [1] GB/T 22116—2008 企业信用等级表示方法
- [2] GB/T 23794—2015 企业信用评价指标
- [3] GB/T 27201—2013 认证机构信用评价
- [4] GB/T 31950—2015 企业诚信管理体系
- [5] GB/T 36308—2018 检验检测机构诚信评价规范