

青海省住房和城乡建设厅文件

青建房〔2022〕176号

青海省住房和城乡建设厅 关于印发《青海省房地产开发企业资质管理 实施细则》的通知

西宁市住房保障和房产管理局，各市、州住房城乡建设局，各房地产开发企业：

为加强房地产开发企业管理，规范房地产开发企业经营行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》和住房和城乡建设部新修订的《房地产开发企业资质管理规定》，结合本省实际，制定了《青海省房地产开发企业资质管理实施细则》。现印发给你们，请认真贯彻执行，并就有关事项通知如下。

已取得三级、四级、暂定级各房地产开发企业，于2022年12月31日前通过青海省房地产交易监管系统办理资质升级业务，完成二级资质证书换发工作。各地住房城乡建设部门要按系统设定的权限，切实做好资质申报初审、复审工作。

青海省住房和城乡建设厅

2022年8月4日



青海省房地产开发企业资质管理实施细则

第一条 为加强房地产开发企业管理，规范房地产开发企业经营行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》、住房和城乡建设部《房地产开发企业资质管理规定》，结合本省实际，制定本细则。

第二条 本细则所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格，从事房地产开发经营的经济实体。

第三条 本省行政区域内所有房地产开发企业应当按照本细则的规定申请房地产开发资质。未取得房地产开发资质的企业，不得从事房地产开发经营业务。

第四条 省住房城乡建设主管部门负责全省房地产开发企业的资质管理工作；县级以上住房城乡建设（房地产）主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

第五条 房地产开发企业分为一级和二级两个资质等级。

（一）一级资质：

1. 从事房地产开发经营 5 年以上；
2. 近 3 年房屋建筑面积累计竣工 30 万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；
3. 连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%；

4. 上一年房屋建筑施工面积 15 万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；

5. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人，专职会计人员不少于 4 人；

6. 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

7. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；

8. 未发生过重大工程质量事故。

(二) 二级资质：

1. 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，其中专职会计人员不少于 2 人，专职或兼职统计人员 1 人；

2. 工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称；

3. 具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。

第六条 临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业管理、技术人员总数。

第七条 一级资质由省住房城乡建设主管部门审核后，报国务院住房和城乡建设主管部门审批。

二级资质由企业注册地县（区）住房城乡建设（房地产）主管部门受理初审，市（州）住房城乡建设（房地产）主管部门复审，省住房城乡建设主管部门审批。

经资质审查合格的企业，由资质审批部门发给相应等级的资质证书。资质证书有效期为3年。

第八条 新设立的房地产开发企业应申请二级资质。已取得二级、三级、四级、暂定级房地产开发企业，按规定重新核发二级资质。

第九条 申请一级资质的房地产开发企业，按照住房和城乡建设部有关规定提交下列资料。

- （一）企业资质等级申报表；
- （二）专业管理、技术人员的职称证件；
- （三）已开发经营项目的有关材料；
- （四）《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况报告，建立质量管理制度、具有质量管理部门及相应质量管理人员等质量保证体系情况说明。

第十条 申请二级资质的房地产开发企业，应当提交下列材料：

- (一) 企业资质等级申报表;
- (二) 企业营业执照、开发项目的有效证件(国有建设用地使用权出让合同或不动产权证书);
- (三) 专业管理、技术人员的职称证件;
- (四) 建立质量管理制度、设置质量管理部门、配备相应质量管理人员、实行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》质量保证体系材料;
- (五) 企业承诺书(对递交材料的真实性作出承诺)。

第十一条 房地产开发企业提交的申请材料和相关证件应当真实、合法、有效,通过青海省城镇住房信息系统实行网上办理。

第十二条 资质审批部门对符合申请条件的企业应当在10个工作日内审批资质等级。

第十三条 资质等级审批结果在青海省住房和城乡建设厅门户网站和“青海省房地产”微信公众号公示,公示期不少于5个工作日。资质审批部门在公示期内接到举报,经核实确属弄虚作假或存在重大问题的企业,不予审批,并根据有关规定实施处罚。对公示期满无异议或经核实举报问题不属实的企业,由省住房城乡建设行政主管部门核发《资质证书》电子证照。

第十四条 房地产开发企业应在《资质证书》有效期届满30

日前提出延续申请，按照原资质等级要求提交相关证明资料。
房地产开发企业《资质证书》有效期届满未延续的，自动失效。

第十五条 变更房地产开发企业名称、法定代表人、注册资本、企业类型、企业地址、营业执照注册号的，应自变更营业执照后 30 日内提出申请，并提交以下材料：

- （一）房地产开发企业资质变更申请表；
- （二）变更后的企业营业执照；
- （三）企业承诺书。

第十六条 房地产开发企业申请同时变更企业名称和法定代表人的，按新申请房地产开发资质程序办理，原资质予以作废。

第十七条 企业因破产、歇业或者其他原因终止业务的，应当在办理注销营业执照后 15 日内，到原资质审批部门注销资质证书。

第十八条 县级以上住房城乡建设（房地产）主管部门应当开展“双随机、一公开”监管，依法查处的房地产开发企业的违法违规行及时记入信用记录，不断发挥和提升信用监管能力水平。

第十九条 一级资质房地产开发企业承担房地产开发项目的建设规模、承担业务的范围不受限制。

二级资质房地产开发企业可承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目。

房地产开发企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。

第二十条 企业未取得资质证书从事房地产开发经营的，按照住房和城乡建设部《房地产开发企业资质管理规定》由县级以上住房和城乡建设（房地产）主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，提请市场监督管理部门吊销营业执照。

第二十一条 企业超越资质等级从事房地产开发经营的，按照住房和城乡建设部《房地产开发企业资质管理规定》由县级以上住房和城乡建设（房地产）主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，提请市场监督管理部门吊销营业执照，并依法注销资质证书。

第二十二条 企业有下列行为之一的，按照《中华人民共和国行政许可法》等法律法规规定予以行政处罚：

- （一）隐瞒真实情况、弄虚作假骗取资质证书的；
- （二）涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书的。

第二十三条 有下列情形之一的，应当依法注销房地产开发企业资质：

(一) 房地产开发企业营业执照依法被吊销的；

(二) 法律、法规和规章制度规定的应当注销资质的其他情形。

第二十四条 各级住房城乡建设（房地产）主管部门工作人员在资质审批和管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第二十五条 本细则由青海省住房和城乡建设厅负责解释。

第二十六条 本细则自发布之日起施行。《青海省房地产开发企业资质管理办法》（青建房〔2013〕172号）同时废止。