

浙江省住房和城乡建设厅关于进一步规范 房地产开发企业资质管理的通知

(公开征求意见稿)

为进一步规范我省房地产开发企业资质管理，促进房地产市场平稳健康发展，根据住房和城乡建设部《关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》（住建部令第54号），现就有关事项通知如下：

一、房地产开发企业从事房地产开发经营活动，应当具有相应的开发资质。房地产开发企业应当按照房地产主管部门核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。

二、房地产开发企业（以下简称开发企业）资质按照企业条件分为一、二两个资质等级。

（一）一级资质企业的条件包括：（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) 二级资质企业的条件包括：(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；(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，配有统计人员；(3) 具有完善的质量保证体系。

三、申请一级资质核定的开发企业，按照住房和城乡建设部的规定提交材料。申请二级资质核定的开发企业，应当提交专业管理、技术人员的职称证件以及建立质量管理体系、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的说明。其他相关信息可通过部门间数据共享获得的，不得要求企业重复提交。

四、开发企业资质等级实行分级审批。按照《浙江省住房和城乡建设厅关于进一步简化开发企业资质管理的意见》（浙建〔2019〕7号）规定，一级资质核定，继续由设区市住房和城乡建设（房地产）主管部门实施初审，初审后，由省建设厅报住房和城乡建设部审批。二级资质核定，由设区市住房和城乡建设（房地产）主管部门审批。

五、申请核定资质的开发企业，应当通过相应的政务服务

平台提出申请。申请一级资质核定（含资质升级、延续、变更、注销）的，登录“国家政务服务平台”（gjzfwfwww.gov.cn）申报。在本省注册的开发企业申请核定二级资质（含资质核准、延续、变更、注销）的，登录“浙江政务服务网”（zjzfwfwww.gov.cn）申报。

六、一级资质核定的审批时限按照住房和城乡建设部规定办理。二级资质的审批时限为 5 个工作日。

七、浙江省开发企业二级资质证书全面实行电子证书。证书有效期为 3 年。二级资质核定审核通过后，企业可通过“浙江政务服务网”下载电子证书。相关主体可通过省、市住房和城乡建设（房地产）主管部门门户网站进行证书查询验证。

八、开发企业资质证书需要延续的，应当在资质证书有效期届满 30 日前向原审批机关提出申请。资质证书有效期届满，企业仍未提出申请的，原资质证书自动失效。

九、一级资质的开发企业承担房地产开发项目的建筑规模不受限制。二级资质企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下（含 25 万 m²）的房地产开发项目。

十、企业发生分立、合并的，应当在向市场监管部门办理变更手续后的 30 日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人的，应当在变更后 30 日内，向原资质审批部门申请办理资质变更手续。

十一、各地住房和城乡建设（房地产）主管部门要加强智能化审批和事中事后监管，会同有关部门，加强人员身份、社会保障、职业资格、人员注册等信息实时共享、动态监测和智能核验。要加强对开发企业资质情况的日常检查，对存在违法违规行为的，要及时核查，依法依规处理；对企业营业执照已注销等不再从事房地产开发业务等情形的，应督促其按规定申请注销资质证书；对企业发生变更的，应督促其申请资质变更手续。

十二、各地住房和城乡建设（房地产）主管部门要建立健全与自然资源、市场监管、统计等部门的信息共享机制，通过省一体化数据共享平台等渠道，主动共享开发企业资质信息，在工商登记、土地竞拍、融资信贷、投资纳统等方面加强工作联动。

十三、各地住房和城乡建设（房地产）主管部门应当定期开展开发企业“双随机、一公开”联合检查，依法查处企业违法违规行为，并依法将处罚信息在门户网站等渠道公示。要加强开发企业信用管理，综合企业基本信息、良好信息和不良信息等，开展企业信用等级评定，实施信用等级分级分类管理，不断提升信用监管水平。对于失信企业及从业人员（法定代表人、主要负责人、实际控制人、高级管理人员），要作为日常重点监管对象，加大核查抽查频率。

十四、本通知发布后，各地住房和城乡建设（房地产）主管部门应对辖区内开发企业资质开展全面排查，对在有效期内的二级资质以下（包括三级、四级、暂定级资质）开发企业继续从事房地产开发业务的，应督促其在本通知印发之内起 30 日内申请核定二级（含）以上资质。在有效期内的一级、二级资质开发企业，按本通知规定做好资质管理工作。

十五、本通知自发布之日起施行，《浙江省住房和城乡建设厅关于进一步简化开发企业资质管理的意见》（浙建〔2019〕7 号）与此不一致的，按此文件执行。