附件：

**陕西省房地产开发企业资质管理办法**

　　**第一条** 为加强我省房地产开发企业(以下简称开发企业)的资质管理，规范开发企业经营行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产开发企业资质管理规定》(住房和城乡建设部令第24号)，结合我省实际，制定本办法。

　　**第二条** 本办法所称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活动的经济实体。

　　**第三条** 开发企业应当按照本办法的规定申请核定、延续企业资质等级。

　　未取得房地产开发资质等级证书(以下简称资质证书)的企业，不得从事房地产开发经营业务。

　　**第四条** 省住房城乡建设行政主管部门负责全省开发企业的资质管理工作，县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内开发企业的资质管理工作。

　　**第五条** 开发企业资质等级分为一级、二级、三级、四级四个资质等级。

　　各资质等级企业的条件如下：

(一)一级资质条件按照《房地产开发企业资质管理规定》(住房和城乡建设部令第24号）确定的标准执行。

　　(二)二级资质：

　　1.从事房地产开发经营3年以上;

　　2.近3年房屋建筑面积累计竣工15万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;

　　3.连续3年建筑工程质量合格率达100%;

　　4.上一年房屋建筑施工面积10万平方米以上，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20人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人，持有资格证书的专职会计人员不少于3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。

　　(三)三级资质：

　　1.从事房地产开发经营2年以上;

　　2.房屋建筑面积累计竣工5万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;

　　3.连续2年建筑工程质量合格率达100%;

　　4.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10人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于5人，持有资格证书的专职会计人员不少于2人;

　　5.工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称，统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称;

6.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;

7.未发生过重大工程质量事故。

　 (四)四级资质：

　　1.从事房地产开发经营1年以上;

　　2.已竣工的建筑工程质量合格率达100%;

　　3.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，持有资格证书的专职会计人员不少于2人;

　　4.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，配有专业统计人员;

5.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;

6.未发生过重大工程质量事故。

**第六条** 开发企业（集团公司除外）名称应当含有“房地产开发”、“建设”、“置业”等字样，体现房地产开发经营行业特征，不得使用容易引起歧义的用语。

**第七条** 新设立的开发企业应当自领取营业执照之日起30日内，向房地产开发主管部门申请暂定资质。房地产开发主管部门收到申请后20个工作日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。

 **第八条** 申请暂定资质的开发企业应当具备以下条件：

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，持有资格证书的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，配有专业统计人员。

**第九条** 申请暂定资质的开发企业，应当提交下列证明文件：

(一)开发企业资质等级申报表;

　　(二)营业执照正、副本;

　　(三)企业章程;

(四)企业法定代表人和经济、技术、财务负责人的职称

证件;

（五）企业法人代表、总经理的任职文件，企业经济、技术、财务等负责人的任职文件，企业专业技术人员的职称证件、身份证复印件、劳动合同；

（六）法律法规规定的其他文件材料。

**第十条** 《暂定资质证书》有效期1年。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不超过2年。

**自领取《暂定资质证书》之日起1年内无开发项目的，《暂定资质证书》有效期不得延长。**

**第十一条** 开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前1个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。

**第十二条** 临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得记入企业管理、技术人员总数。

　　**第十三条** 申请核定资质等级的开发企业，应当提交下列证明文件：

　　(一)开发企业资质等级申报表;

　　(二)资质证书(正、副本)和营业执照副本;

　　(三)企业章程;

(四)企业法定代表人和经济、技术、财务负责人的职称

证件;

　　(五)已开发经营项目的有关证明材料;

　　(六)房地产开发项目手册及《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》执行情况报告;

　　(七)其他有关文件、证明。

**第十四条** 房地产开发企业资质等级实行分级审批。

(一）一级资质由省住房城乡建设主管部门初审，报国务院住房城乡建设主管部门审批发证。

（二）二级、三级资质由省住房城乡建设主管部门审批发证。
 （三）四级、暂定资质由所在地设区的市开发主管部门审批发证，相关信息报送至陕西省房地产市场监管信息系统。
 （四）外省开发企业进陕进行房地产开发，应向省住房和城乡建设主管部门交验资质证明文件，经登记后从事房地产开发。

（五）经批准成立的开发企业，可以在省内跨地区经营，应到当地房地产开发主管部门登记。

**第十五条** 资质证书由国务院住房和城乡建设主管部门统一制作。分为正本和副本。对批准发证的开发企业核发资质正本一份，副本二份。正、副本具有同等法律效力。

　　**第十六条** 任何单位和个人，不得涂改、出租、出借、转让、出卖资质证书。

**第十七条** 企业发生分立、合并的，应当在向工商行政管理部门变更手续后的30日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并按本办法规定重新申请资质等级。

**第十八条** 企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，应当在变更30日内，向原资质审批部门办理变更手续。
 **第十九条** 企业破产、歇业或者因其它原因终止业务时，应当在向工商行政管理部门办理注销营业执照后的15日内，到原资质审批部门注销资质证书。

**第二十条** 开发企业的资质实行动态管理制度。二、三、四级资质证书的有效期为三年。

资质有效期届满，企业需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书到期前30日内申请办理资质延续手续。逾期未申请延续有效期的企业视为自动放弃资质。

(一）二级资质延续条件：

1.房地产开发企业资质申报表 ；
2.资质证书正副本原件；
3.企业法人营业执照副本原件；

4.近3年房屋建筑面积累计竣工15万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额（提供项目：预售许可证及竣工备案表）；
 5.上一年房屋建筑施工面积10万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额（提供项目：施工许可证原件）。

 （二）三级资质延续条件：

1.房地产开发企业资质申报表 ；
2.资质证书正副本原件；
3.企业法人营业执照副本原件；

4.房屋建筑面积累计竣工5万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额（提供项目：预售许可证及竣工备案表）。

（三）四级资质延续条件由设区的市开发主管部门具体制定。

**第二十一条** 一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。
 二级资质开发企业可承担建筑面积25万平方米（含25万平方米）以下的开发建设项目。
 三级资质开发企业可承担建筑面积15万平方米（含15万平方米）以下的开发建设项目。

四级资质开发企业可承担建筑面积10万平方米（含10万平方米）以下的开发建设项目。

暂定资质开发企业可承担的开发项目规模，不得超过四级资质承担的业务范围。

各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。
 **第二十二条** 县级以上人民政府开发主管部门应当根据中、省信用体系建设的统一要求，制定相应的开发企业信用信息评价管理细则，加强开发企业信用管理，建立多部门联动共享的信用管理系统，及时记录、公布企业的信用信息，并严格按照开发企业评价标准执行。

省住房城乡建设主管部门和设区的市开发主管部门在受理开发企业资质核定、延续申请时，应当查验开发企业的信用信息，依照法律法规和规章规定作为资质审批、延续的依据。

**第二十三条** 开发企业应当按照县级以上地方人民政府开发主管部门要求，及时报送企业信用信息等相关资料。

开发企业信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。
 开发企业在资质存续期间发生超越资质等级从事房地产开发经营、将未经验收或验收不合格的房屋交付使用、发生重大工程质量安全事故、违法违规销售商品房、非法转让资质等严重不良信用行为，被投诉举报查实和处理、处罚等情况应当作为不良行为记入其信用信息。

**第二十四条** 有下列情形之一的，原资质许可机关根据利害关系人的请求或者依据职权，经调查核实后，依法撤销开发企业资质许可：
 （一）资质许可机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予开发企业资质许可的；
 （二）超越法定职权作出准予开发企业资质许可的；
 （三）违反法定程序作出准予开发企业资质许可的；
 （四）对不具备申请资格或者不符合法定条件的申请人作出准予开发企业资质许可的；
 （五）依法可以撤销资质许可的其他情形。
 以欺骗、贿赂等不正当手段取得开发企业资质证书的，应当予以撤销。

**第二十五条** 有下列情形之一的，资质许可机关应当依法注销开发企业资质，开发企业应当及时将资质证书交回资质许可机关：
 （一）资质证书有效期届满未办理延续的；
 （二）开发企业依法终止的；
 （三）开发企业资质依法被撤销、撤回，或者资质证书依法被吊销的；
 （四）法律法规规定应当注销资质证书的其他情形。

**第二十六条 企业存在违反本办法规定的，依照《房地产开发企业资质管理规定》执行。**

**第二十七条** 本办法自2019年2月22日起施行，至2024年2月21日自行废止，有效期五年。

原《陕西省房地产开发企业资质管理办法》（陕建房发﹝2000﹞118号）自本办法施行之日起废止。