

房地产开发企业资质核准办事指南

一、法律依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十九条
- 2、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 248 号）第八条、第九条
- 3、《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第 77 号）

二、审批部门

房地产开发企业资质分为一、二、三、四级资质和暂定资质。

- 1、一级资质由省建设厅初审，送建设部核准；
- 2、二级资质由各地级以上市初审，送省建设厅核准（其中广州、深圳两市由当地主管部门核准）；
- 3、三、四级资质由各地级以上市核准；
- 4、暂定资质，按企业隶属关系分别由省、市、县（市）核准。

三、满足条件

房地产开发企业一级资质申报条件：

- 1、注册资本不低于 5000 万元；
- 2、从事房地产开发经营 5 年以上；
- 3、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；
- 4、连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%；
- 5、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；
- 6、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，持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人；
- 7、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；
- 8、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；
- 9、未发生过重大工程质量事故。

二级资质：

- 1、注册资本不低于 2000 万元；
- 2、从事房地产开发经营 3 年以上；
- 3、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；

- 4、连续 3 年建筑工程质量合格率达 100%；
- 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；
- 6、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；
- 7、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；
- 8、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；
- 9、未发生过重大工程质量事故。

三级资质：

- 1、注册资本不低于 800 万元；
- 2、从事房地产开发经营 2 年以上；
- 3、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；
- 4、连续 2 年建筑工程质量合格率达 100%；
- 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 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；
- 6、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；
- 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。

四级资质：

- 1、注册资本不低于 100 万元；
- 2、从事房地产开发经营 1 年以上；
- 3、已竣工的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 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；
- 6、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。

暂定资质：

申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业的条件：

《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，但延长期限不得超过 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。

房地产开发企业应当在《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。房地产开发主管部门应当根据其开发经营业绩核定相应的资质等级。

四、申请一级房地产开发企业的材料

- 1、房地产开发企业一级资质申报表（一式三份，封面加盖单位公章）；
- 2、房地产开发企业原资质等级证书副本原件。如已被原发证机关收回，也须提交复印件；
- 3、企业营业执照副本（复印件加盖单位公章）；
- 4、企业公司章程（复印件加盖单位公章）；
- 5、企业验资报告和上年度财务报表（原件或复印件加盖单位公章）；
- 6、法人代表、总经理的任职文件复印件，企业经济技术、财务等负责人的任职文件及职称证件复印件，企业专业技术人员的职称证件复印件，都需加盖单位公章；
- 7、近三年房地产开发项目投资计划批准文件（复印件加盖单位公章）；
- 8、近三年房地产开发项目工程竣工验收或备案的文件（原件或复印件并加盖原件收存单位公章）；
- 9、近三年房地产开发统计年报基层表（加盖统计主管部门公章和单位公章）；
- 10、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》（加盖单位公章），及执行情况报告。

五、申请其它资质需要材料

1、申请暂定资质需提交的材料（提供的材料是复印件的，申请人报送材料时要带上原件，给收件人核对后退回）。

- （1）房地产开发企业资质申报表（一式三份，使用建设部统一印制的申报表）；
- （2）营业执照副本或企业名称预先核准通知书；
- （3）公司章程；
- （4）验资证明（有营业执照的不用提供）；
- （5）企业法定代表人任职证明；
- （6）工程技术负责人、财务负责人的任职证明和资格证书；
- （7）资质等级条件要求配备的专业统计人员的资格证书和劳动合同；
- （8）资质等级条件要求配备的专业技术人员的职业资格证书、聘用证书、劳动合同。

2、核定、晋升资质等级需提交的材料（提供的材料是复印件的，申请人报送材料时要带上原件，给收件人核对后退回）。

- （1）房地产开发企业资质申报表（一式三份，使用建设部统一印制的申报表）；
- （2）企业申报资质当年的上一年资产负债表；
- （3）企业申报资质当年或上一年经工商部门年检合格的营业执照副本；
- （4）企业法定代表人任职证明；
- （5）工程技术、财务、统计负责人的任职证明、职称证书和劳动合同；
- （6）资质等级条件要求配备的专业技术人员的资格证书、聘用证书和劳动合同；
- （7）申请资质当年的前3年竣工房屋建筑面积证明（以3年内建设部门核发的房屋建筑工程竣工验收备案表为准计算竣工面积）；

(8) 申请资质当年的前一年房屋建筑施工面积证明(以建设部门核发的施工许可证为准计算面积,申请三、四级资质不用提供);

(9) 房地产开发项目手册、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》执行情况报告及样本。

六、行政许可程序

一级资质审批程序

1、申请人先向所在地的省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门提出申请,提交有关材料;

2、省、自治区、直辖市房地产行政主管部门对申请材料进行初审,核验原件,提出初审意见,并将初审意见和全部申请材料上报建设部;

3、建设部进行审核,作出行政许可决定;准予许可的,于法定时间内向申请人颁发、送达资质证书。

二级资质审批程序

1、向省房地产业协会领取房地产开发企业资质申请表;

2、将申请资质材料送省房地产业协会;

3、省房地产业协会聘请专家对企业的申请资质材料提出初审意见;

4、省建设厅根据专家提出的初审意见,对符合资质条件的企业拟文送厅领导签发后予以公示(公示期七天);

5、公示期没有异议,填发资质核准通知书和打印资质证书;

6、由省房地产业协会通知企业领取资质证书,同时退回原资质证书(正、副本)。

七、行政许可办理期限

初审期限为二十个工作日。

建设部自收到初审意见和材料之日起,在二十个工作日内作出决定;因故经分管部长批准,可延长十个工作日。

八、费用

收取证书工本费用(二十元)

九、从事业务限制

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。

二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目,承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。