

湖南省住房和城乡建设厅文件

湘建房〔2017〕209号

湖南省住房和城乡建设厅 关于修订印发《湖南省房地产开发企业 资质管理实施细则》的通知

各市州房地产局、住房和城乡建设局（建委、规划建设局），各
省直管县试点县（市）房地产（住房保障）局、住房和城乡建设
局：

为进一步规范房地产市场营销行为，加强房地产开发企业资质管理，我厅对2012年6月15日发布的《湖南省房地产开发企业资质管理实施细则》进行了修订。现将修订后的《湖南省房地

产开发企业资质管理实施细则》印发给你们，请遵照执行。

湖南省住房和城乡建设厅

2017年11月10日



湖南省房地产开发企业资质管理实施细则

第一条 根据《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号）和《湖南省城市房地产开发经营管理办法》（省政府令第207号）等法规规定，结合我省实际，制订本实施细则。

第二条 房地产开发企业应当按照《房地产开发企业资质管理规定》和本实施细则申请核定并领取资质证书。

未取得资质证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

第三条 省住房和城乡建设厅负责全省房地产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房地产开发企业的资质管理工作。

第四条 房地产开发企业资质分为一、二、三、四等四个资质等级。各资质等级的企业条件如下：

（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（不含取得土地使用权后未开发的项目投资，下同）；
3. 连续5年建筑工程质量合格率达100%；
4. 上一年房屋施工面积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、统计、房地产经纪、房地产评估等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，持有执业资格证书的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. 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、统计、房地产经纪、房地产评估等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，持有执业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、统计、房地产经纪、房地产评估等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, 持有执业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、统计、房地产经纪、房地产评估及物业管理等专业管理人员不少于 5 人, 持有执业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。

第五条 房地产开发企业申请核定资质等级时，申报的业绩事项应当与房地产开发项目手册记载的事项一致。

母公司控股 50%及以上子公司开发的项目，可以按照母公司控股比例计入母公司业绩，但发生在控股行为之前的不得计入。核定子公司资质等级时，已计入母公司的业绩不再重复计算。

第六条 新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，持下列文件到房地产开发主管部门备案：

- (一) 营业执照复印件；
- (二) 企业章程；
- (三) 企业法定代表人、董事、监事的身份证明；
- (四) 专业管理（技术）人员的职称（资格）证书和劳动合同；
- (五) 固定经营场所证明；
- (六) 房地产开发主管部门认为需要出示的其他文件。

房地产开发主管部门应当在收到备案申请后向符合条件的企业核发《暂定资质证书》。《暂定资质证书》有效期 1 年，有效期可以延长，但延长期限不得超过 2 年。自领取《暂定资质证书》之日起 1 年内无房地产开发项目的，《暂定资质证书》有效期不

得延长。

同一社会信用代码的企业《暂定资质证书》延长期限达到 2 年后重新申请备案的，房地产开发主管部门不予受理。

房地产开发企业名称应当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 申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业条件中的第 3、4 项要求。

第八条 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。

第九条 临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业专业管理人员总数。

第十条 申请核定资质等级的房地产开发企业，应当提交下列资料：

- (一) 企业资质等级申报表；
- (二) 房地产开发企业资质证书（正、副本）；
- (三) 企业资产负债表和审计报告；
- (四) 企业法定代表人、董事、监事的身份证明和专业管理（技术）人员的职称（资格）证书，劳动合同和社会保险缴纳凭证；
- (五) 房地产开发电子项目手册及《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》执行情况报告；

(六) 企业信用信息资料;

(七) 其他有关文件、证明。

第十一条 房地产开发主管部门应当将房地产开发企业信用状况作为企业资质审批的重要参考依据。房地产开发企业申请资质核定、延续、变更时,须提交信用评价方面的相关资料。

上年度信用失信的企业,其资质定级、升级审核可根据失信情节分别暂缓 3-6 个月办理;严重失信的,资质延续审核时可限制开发新项目。

第十二条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。

一级资质:由省住房和城乡建设行政主管部门初审,报住房和城乡建设部审批。

二级资质:在省直管县经济体制改革试点县市注册的企业,由县市房地产开发主管部门报省住房和城乡建设行政主管部门审批;其他范围的企业,由市州房地产开发主管部门报省住房和城乡建设行政主管部门审批。

二级以下资质:在省直管县经济体制改革试点县市注册的企业,由试点县市房地产开发主管部门审批;其他范围的企业,由市州房地产开发主管部门审批。

第十三条 经审查合格的二级及二级以下资质的房地产开发企业,由资质审批部门核发相应等级的资质证书。资质证书分为正本和副本,可以根据需要核发资质证书副本若干份。

第十四条 任何单位和个人不得涂改、出租、出借、转让、

出卖资质证书。

第十五条 企业分立、合并或者变更企业名称、经营场所、法定代表人、注册资本的，应当在办理工商变更登记后 30 日内，向原资质审批机关申请办理资质注销、变更手续。

第十六条 企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，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，到原资质审批机关注销资质证书。

第十七条 省外房地产开发企业来我省从事房地产开发经营，须告知省住房和城乡建设行政主管部门，录入企业相关信息。

第十八条 房地产开发企业资质等级证书有效期为 3 年。房地产开发企业应当在资质证书有效期满前 1 个月内，向当地房地产开发主管部门申请资质延续，并提供符合本细则第十条规定的相关资料。对符合原定资质条件的企业，准予延续；对不符合原定资质条件的企业，由原资质审批机关予以降级或注销资质证书，暂无法降级或注销资质证书的，限制新项目开发。

第十九条 房地产开发主管部门按照随机抽取检查对象、随机选派执法检查人员、及时公布检查情况及查处结果的原则，对房地产开发企业资质情况进行随机抽查。对资质情况的随机抽查结合对房地产开发项目的随机抽查进行，结果记入房地产开发电子项目手册。

第二十条 房地产开发企业可承担的规模和业务范围是：

一级资质企业：同期开发总规模不受限制。

二级资质企业：同期开发的总规模可以承担建筑面积 25 万平方米以下的综合开发、小区土地开发、房屋及基础设施和配套设施的开发经营业务，或与其投资能力相当的工业民用房屋的开发经营业务。

三级资质企业：同期开发的总规模可以承担建筑面积 15 万平方米以下的综合开发、小区土地开发、房屋及基础设施和配套设施的开发经营业务，或与其投资能力相当的工业民用房屋的开发经营业务。

四级资质企业、暂定资质企业：同期开发的总规模可以承担建筑面积 5 万平方米以下的综合开发、小区土地开发、房屋及基础设施和配套设施的开发经营业务。属于二级及以上资质企业的全资子公司且母公司上年度信用优秀的，经母公司书面承诺，同期开发的总规模可以承担建筑面积 15 万平方米以下的综合开发、小区土地开发、房屋及基础设施和配套设施的开发经营业务，或与其投资能力相当的工业民用房屋的开发经营业务。

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，不得越级承担任务。

第二十一条 企业在房地产开发经营过程中有违法违规行为的，根据《城市房地产开发经营管理条例》《房地产开发企业资质管理规定》等相关规定予以处罚。

第二十二条 各级房地产开发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。

第二十三条 本实施细则自 2018 年 1 月 1 日起施行,有效期至 2022 年 12 月 31 日。

湖南省住房和城乡建设厅
关于进一步加强全省住房和城乡建设系统
安全生产工作的意见