

房地产开发企业资质核定（二级）业务手册

临沧市住房和城乡建设局

2023 年 3 月

前 言

本业务手册根据《中华人民共和国行政许可法》《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》《房地产开发企业资质管理规定》及有关规定要求编写，主要包括受理范围、适用对象、办理依据、实施机关、许可人员、批准条件、申请材料、办结时限、许可收费、许可证件、共同许可与前置许可、中介服务要求、指定培训、资质资格、许可办理、许可服务、事中事后监管、投诉举报等十八个方面内容，并附有审批流程示意图、事项许可相关文书、表格以及许可证样本等，是云南省办理房地产开发企业资质核定的规范性文件。各审批机关工作人员须严格按照本手册的要求，标准化、规范化实施审批服务活动。

该手册可根据法律法规“立、改、废”情况和国家、省关于“放管服”改革的要求进行适时修订。

由于编写时间仓促，手册内容难免有不足之处，各地在实施审批活动时，可及时向编写机构进行反馈。

本手册由临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口负责编写和解释。

主要编写人员：闵照中 段宇靖

审核审查人员：鲁雪梅

房地产开发企业资质核定（二级）业务手册

一、受理范围

本行政许可适用于临沧市行政区域内依据《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》《房地产开发企业资质管理规定》等法律、法规要求管理的房地产开发企业资质的许可申请。市级权限：二级房地产开发企业资质核定。

二、适用对象

临沧市行政区域内从事房地产开发活动的企业。

三、办理依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十条 房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府规定的部门备案。

（二）《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 248 号）第八条 房地产开发企业应当自取得营业执照之日起 30 日内，持相关文件到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案；第九条 房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。

（三）《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第 77 号）第三条 房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级；

第四条 国务院建设行政主管部门负责全国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。第十一条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。一级资质由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门初审，报国务院建设行政主管部门审批。二级资质及二级资质以下企业的审批办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定。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。

（四）《关于加强房地产开发企业资质管理的有关规定》（云南省住房和城乡建设厅公告第 23 号）相关业绩及人员要求。

（五）《云南省住房和城乡建设厅关于明确房地产开发企业二级资质审批权限的通知》全省发地产开发企业二级资质确定由各州（市）住房城乡建设（房地产开发）主管部门审批。

四、实施机关

临沧市住房和城乡建设局。

五、许可人员

（一）受理人：临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口工作人员网络接件。

（二）审查人：临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口组织专家网络审核。

（三）决定人：临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口首席代表。

六、许可条件

（一）二级资质申报条件

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，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。

（二）依申报变更准予批准的条件

房地产开发企业的名称、法定代表人、注册资本、营业执照注册号、地址、整体改制及企业内外资性质、合并/分立/跨省异地变更等事项发生变更的，应当在工商行政管理部门办理变更手续后30日内，到资质许可机关办理资质证书变更手续。

（三）补正的准予批准条件

企业提出补正申请。

（四）依申请注销的准予批准条件

企业提出注销申请。

（五）不予许可的情形

- 1.不具备资质许可条件要求；
- 2.未按规定时限及要求提交相关资料；

本行政许可无数量限制。

七、申请材料

（一）房地产开发企业资质（二级）申请材料目录

序号	材料名称	材料类型	材料形式	材料来源	其他要求
1	房地产开发企业资质申报表	原件	电子版	申请人通过网络系统申报后打印下载	登录云南省房地产市场服务信息网(云南省建设监管公共服务平台(网址: https://www.ynjzjgcx.com))逐一进行网络申报。
2	专业管理、技术人员职称证件	原件	电子版	人力资源和社会保障部门核发	
3	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说明	原件	电子版	申请人自备	

(二) 房地产开发企业资质变更申报材料

1. 房地产开发企业名称、住所、注册资本变更申请材料

序号	材料名称	材料类型	材料形式	材料来源	其他要求
1	房地产开发企业资质变更申报表	原件	电子版	申请人通过网络系统申报后打印下载	录云南省房地产市场服务信息网(云南省建设监管公共服务平台(网址: https://www.ynjzjgcx.com))逐一进行网络申报。
2	市场监督管理部门出具的变更证明	原件	电子版	市场监管部门核发	

2. 房地产开发企业法定代表人变更

序号	材料名称	材料类型	材料形式	材料来源	其他要求
1	房地产开发企业资质变更申报表	原件	电子版	申请人通过网络系统申报后打印下载	录云南省房地产市场服务信息网(云南省建设监管公共服务平台(网址: https://www.ynjzjgcx.com))逐一进行网络申报。
2	市场监督管理部门出具的变更证明	原件	电子版	市场监管部门核发	
3	股东会或董事会决议	原件	电子	申请人自备	

3. 地产开发企业公司类型变更

序号	材料名称	材料类型	材料形式	材料来源	其他要求
----	------	------	------	------	------

1	房地产开发企业资质变更申报表	原件	电子版	申请人通过网络系统申报后打印下载	录云南省房地产市场服务信息网（云南省建设监管公共服务平台（网址： https://www.ynjzjgcx.com ）逐一进行网络申报。
2	市场监督管理部门出具的变更证明	原件	电子版	市场监管部门核发	
3	涉外的企业，需提供商务部门批文	原件	电子版	商务部门核发	

八、办理时限

法定时限：20 个工作日。

承诺时限：房地产开发企业资质（二级）申请 7 个工作日（公示时间除外）；房地产开发企业公司类型变更，房地产开发企业名称、住所、注册资本变更，房地产开发企业法定代表人变更 5 个工作日。

九、许可收费

本许可事项不收费。

十、许可证件

房地产开发企业资质证书（附件 3）。

十一、共同许可与前置许可

（一）共同许可

本许可事项无共同许可。

（二）前置许可

许可事项无前置许可。

十二、中介服务

本许可事项无中介服务。

十三、指定培训

本许可事项无指定培训。

十四、资质资格

(一) 市场监管部门颁发的营业执照；

(二) 建筑、结构、财务、房地产及有关经济类等专业技术人员资格证书。

十五、许可办理

(一) 申请

1. 申请上传

登陆云南省建设监管公共服务平台（<https://www.ynjzjgcx.com>）上传申请材料。

2. 申请接收

接收方式：网上窗口接收。

接收申请的实施机关：临沧市住房和城乡建设局。

接收地址：云南省建设监管公共服务平台 <https://www.ynjzjgcx.com>）。

接收时间：工作日上午 8:30 ~ 12:00，下午 14:00 ~ 18:00（法定节假日除外）。

(二) 受理

受理阶段包括受理审核、补正材料、受理决定等环节。

1. 受理审核

临沧市住房和城乡建设局收到申请单位申请后，对申请材料符合要求的，准予受理。申请材料不符合要求且可以通过补正达到要求的，在 3 个工作日内向申请单位一次性告知，逾期不告知

的，自收到申请材料之日起即为受理；申请材料不符合法定形式的，将作出不予受理的决定。

2.补正材料

初步审查后，需要申请单位资料补正的，在受理之日起3个工作日内一次性告知申请单位需要补正的全部内容；对不属于本级机关审批受理范围内或申请材料不符合要求的，将作出不予受理的决定。

3.受理决定

申请资料齐全的，予以受理。

（三）审查

本行政许可事项采用网上审查的方式进行，由临沧市住房和城乡建设局组织实施。

1.审查时限

材料齐全的，自收件之日起10（5）个工作日内；补正材料的，自收件之日起，去除补正材料时间10（5）个工作日内。

2.审查内容

化表本业务手册行政审批申请材料目录表1、表2、表3的要求，对申请材料是否符合法定形式、申请材料是否齐全、申请事项是否符合许可条件等进行核对。

3.审查实施

受理后按照规定时限的要求，组织对行政许可事项进行集体审查。

4.审查结论

依据《房地产开发企业资质管理规定》《关于加强房地产开发企业资质管理的有关规定》规定，对审查结论进行公示。

（四）决定

审查结论经网上公示（7个自然日）后，通过的，发放《房地产开发企业资质证书》。

（五）证件制作与送达

1.证件制作

系统制作电子证书

2.证件送达

申请人在系统中自行下载打印电子证书。

3.归档

办结2个工作日内，经办人员进行汇总、集中归档。归档时经办人员将申请材料和许可过程中发生的所有文书编码装订成册。

归档材料包括：房地产开发企业资质申报表、申报材料、云南省住房和城乡建设厅行政许可项目签批表。

（六）决定公开

公示网址为：临沧市住房和城乡建设局网站（<http://www.lincan.gov.cn/zdbm/zfhcsjsj/zlsy.htm>）

（七）中止许可或终止许可

对违反《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》《房地产开发企业资质管理规定》等法律法规规章规定的，将中止许可或终止许可。

十六、事项服务

（一）咨询方式

（1）窗口咨询。地址：云南省临沧市临翔区沧江北路1号临沧市政务服务中心二楼临沧市住房和城乡建设局驻政务服务中心窗口。

（2）电话咨询。电话号码：0883-2122385。

（二）咨询回复

通过窗口和电话咨询的，当场回复。

（三）进程查询

申请人可通过云南省建设监管公共服务平台网页（<https://www.ynjzjgcx.com>）或咨询电话查询许可事项办理进程。

十七、事中事后监管

按照全面深化“放管服”改革转变政府职能，全面推行“双随机，一公开”监管的要求，实施检查，随机抽查工作。

（一）检查依据

《房地产开发企业资质管理规定》第二条 本规定所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。第三条 房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。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 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。第十八条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。第十九条 企业未取得

资质证书从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发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，由房地产开发主管部门提请工商行政管理部门吊销营业执照。第二十条 企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发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，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。第二十一条 企业开发建设的项目工程质量低劣，发生重大工程质量事故的，由原资质审批部门降低资质等级；情节严重的吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。第二十三条 企业在商品住宅销售中不按照规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、降低资质等级，并可处以1万元以上2万元以下的罚款。第二十四条 企业不按照规定办理变更手续的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正，并可处以5000元以上1万元以下的罚款。

（二）岗位职责和权限分工

临沧市住房和城乡建设局在省住房和城乡建设厅的指导下，负责本行政区域内的房地产开发企业监督管理工作；临沧市住房和城乡建设局负责对行政区域内的房地产开发企业检查工作，省住房和城乡建设厅在临沧市自检自查的基础上，组织相关检查组实施随机抽查。

1.检查承担机构

临沧市住房和城乡建设局。

2.检查人员条件

持有有效行政执法证的主管行政机关工作人员。

3.检查对象确定标准

按工作计划专项检查和随机抽查。

4.适用情形

根据市住房和城乡建设局确定的工作计划开展抽查。

5.组织检查人员（组）

市住房和城乡建设局房地产市场监管科确定的工作人员。

6.检查时间

按照工作计划的安排

7.检查计划

市住房和城乡建设局制订全市统一的工作计划。

8.检查程序

按照工作计划，市住房和城乡建设局确定被随机抽查的企业，实施抽查。

9.被审批人报送的材料收件处理

自检自查报告可通过邮寄、直接送到规定地址。

10.结果处理

在随机抽查工作结束后，将抽查情况发布在国家企业信用信息公示系统（云南）（<http://yn.gsxt.gov.cn/>）向社会通报，并对抽查中存在问题的企业提出限期整改的要求。

十八、投诉举报

（一）投诉方式

1.现场投诉：临沧市住房和城乡建设局办公室，电话号码：0883-2157252，地址：云南省临沧市临翔区旗山路 147 号。

2.纪检监察投诉：中共临沧市纪委市监委派驻市住房和城乡建设局纪检监察组，电话号码：0883-2155065。

3.信函投诉：临沧市住房和城乡建设局，通讯地址：云南省临沧市临翔区旗山路 147 号，邮政编码：677000。

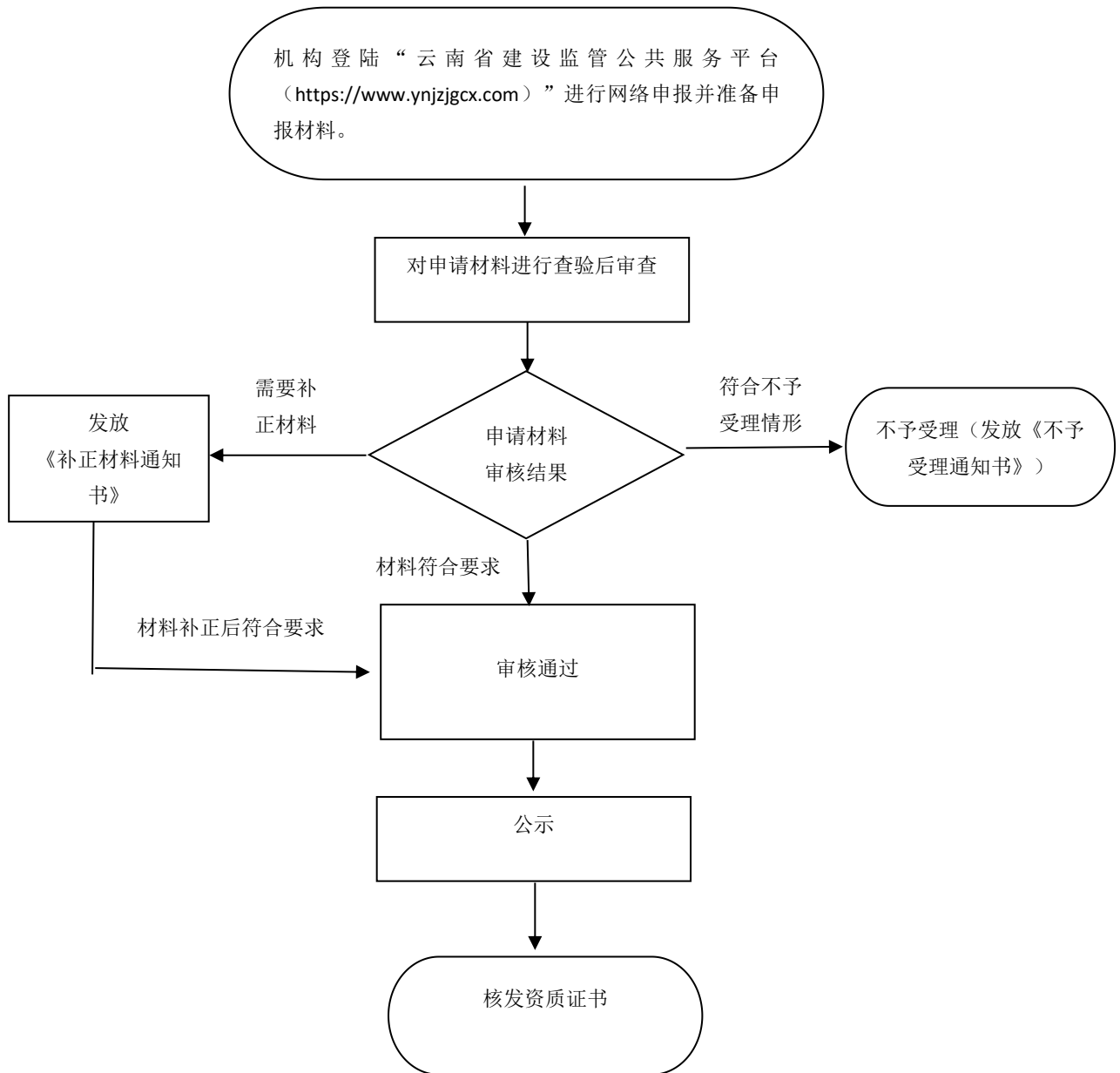
（二）结果处理

《行政许可法》第六十五条规定：个人和组织发现违法从事行政许可事项的活动，有权向行政机关举报，行政机关应当及时核实、处理。

《行政许可法》第六十九条规定：被许可人以欺骗、贿赂等不正当手段取得行政许可的，应当予以撤销。

- 附件：**
- 1.房地产开发企业二级资质申请办事流程示意图
 - 2.房地产开发企业资质申报表（示范文本）
 - 3.房地产开发企业资质证书模板

附件 1 房地产开发企业二级资质申请办事流程示意图



附件 2 房地产开发企业资质申报表（示范文本）

房地产开发企业资质 申报表

企业名称: _____

填报时间: _____

中华人民共和国建设部制

有关说明

- 1、本表供新成立的房地产开发企业在房地产开发主管部门备案申请《暂定资质证书》和已有的房地产开发企业在申请核升资质等级时领取填报。
- 2、房地产开发企业依据中华人民共和国建设部令第77号《房地产开发企业资质管理规定》的相关规定（见表后附件）申请企业资质。
- 3、房地产开发企业开发项目为合作开发项目的，在相关指标统计中，只能计入自己的投入、分成部分。
- 4、房地产开发企业要根据本企业的实际情况认真、如实填写本表，字迹清晰、工整，不得随意涂改、修改。
- 5、对于填报本表时弄虚作假的企业和个人，要依照有关规定严肃处理。
- 6、房地产开发企业资质申报表由建设部统一制发。

企业概况以及投资者概况

企业名称			
企业类型		法定代表人	
详细地址			
资质等级		资质证书有效期	
邮政编码		电话	
企业网址		电子邮箱	
主管部门		企业成立时间	
批准从事房地产开发经营业务的房地产开发主管部门及批准时间			
开户银行		帐号	
企业法人营业执照注册号			
注册资本			
投资者名称及出资额			
序 号	投资者名称	出资额	

开发经营情况

时间		年	年	年	年	年	备注
项目							
开发建设情况	完成房地产开发投资 (万元)						
	施工房屋面积 (万 m ²)						
	竣工房屋面积 (万 m ²)						
工程质量情况	合格品率 (%)						
	优良品率 (%)						
	是否有重大工程质量事故						

企业已完成的开发建设项目

序号	项目名称	项目规模 (万 m ²)	完成投资 (万元)	开工 时间	竣工 时间	工程质量			销售 情况	备注
						合格 品率 (%)	优良 品率 (%)	是否 有 重大 工程 质量 事故		

企业在建开发建设项目

序号	项目名称	项目规模 (万 m ²)		投资 (万元)		开工 时间	备 注
		总规模	在建规模	总投资	完成投资		

企业人员情况

企业在册职工总数						人，有职称的专业人员						人					
有职称专业人员																	
职称			高级						中级						初级		
专业																	
建 筑																	
结 构																	
财 务																	
经 济																	
统 计																	
其他相关专业																	
小 计																	
有关业务负责人情况																	
类 别			姓 名			职 务			学 历			专 业			职 称		
工程负责人																	
财务负责人																	
经营负责人																	
统计负责人																	

企业法定代表人简况

姓 名		国 籍		(照片)
性 别	出生年月		学 历	
专 业		职 称		
职 务		任职时间		
<p>工作经历：</p> <p style="text-align: center;">本人签章：</p> <p style="text-align: center;"> 年 月 日</p>				

企业（总）经理简况

姓名		国籍		(照片)
性别		出生年月	学历	
专业		职称		
任职时间				
工作简历：				
本人签章：				
年 月 日				

注：企业（总）经理担任企业法定代表人的，不再填写此表。

企业在册有职称专业人员名单

序号	姓名	职务	学历	专业	职称	备注

<p>企业简介</p>	
<p>企业受 过何 种 奖励 和 处 罚</p>	

<p>企业 申报 意见</p>	<p style="text-align: right;">(章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>开发 主管 部门 初审 意见 企业 所在 县(市、 区) 房地 产</p>	<p style="text-align: right;">(章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>主管 部门 审查 (批) 意见 企业 所在 市、 地 房地 产 开发</p>	<p style="text-align: right;">(章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

<p>省级建设主管部门 审查(批)意见</p>	<p style="text-align: right;">(章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>建设部审批意见</p>	<p style="text-align: right;">(章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>备注</p>	

附件 3 房地产开发企业资质证书模板

正 本

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

名 称
住 所
法定 代表 人
公 司 类 型
资 质 等 级

证书编号： 发证机关：

年 月 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制 本证有效期至

副 本

持 证 说 明

- 1、此证与正本作为企业从事房地产开发经营业务的凭证，具有同等效力。
- 2、企业发生分立、合并的，应当在向工商行政管理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。
- 3、企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术负责人，变更公司类型、主管部门、注册资本、办公地点等，应当及时向原资质审批部门办理变更手续。
- 4、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，到原资质审批部门注销资质证书。
- 5、此证只限本企业使用，不得涂改、出租、出借、转让、出卖。如有遗失，必须在新闻媒体上声明作废后，方可补领。

中华人民共和国房地产开发企业

资 质 证 书

(副 本)

中华人民共和国住房和城乡建设部制