

以此件为准

广西壮族自治区 住房和城乡建设厅文件

桂建发〔2018〕4号

自治区住房城乡建设厅关于印发《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》的通知

各市住房城乡建设委（局）、住房保障和房产管理局、行政审批局，各有关单位：

为规范对房地产市场主体的管理，防范市场风险，建立房地产市场监督管理长效机制，根据房地产有关法律、法规的规定和授权，我厅制定了《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅
2018年3月30日



广西壮族自治区房地产开发企业管理办法

第一章 总则

第一条 为规范对房地产市场主体的管理，防范市场风险，建立房地产市场监督管理长效机制，根据《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》《广西壮族自治区城市房地产开发经营管理条例》及《房地产开发企业资质管理规定》等有关法律、法规和规章的规定，结合自治区实际，制定本办法。

第二条 在广西壮族自治区行政区域内国有土地上从事房地产开发经营的企业和实施房地产开发管理的部门，应当遵守本办法。

第三条 本办法所称房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格，经工商登记从事房地产开发和经营、且为主营业务之一的经济实体。

第四条 各房地产开发企业应当按照法律、法规、规章和本办法规定，依法申请企业资质，依法接受和配合主管部门的监管工作。未取得房地产开发企业资质，或资质证书超过有效期的，不得在本行政区域内从事房地产开发经营业务。

第五条 自治区住房城乡建设厅负责全区房地产开发企业的监督管理工作；设区市、县（市）人民政府房地产主管部门负责

本行政区域内房地产开发企业的监督管理工作。

第二章 房地产开发企业资质分级审批和管理

第六条 房地产开发一级资质由项目所在地设区市房地产主管部门出具审查意见、自治区住房城乡建设厅初审，报住房城乡建设部审批。

房地产开发二级资质由项目所在地县级以上人民政府房地产主管部门出具审查意见、企业住所所在地设区市房地产主管部门初审，报自治区住房城乡建设厅审批。

房地产开发企业三级、四级和暂定资质由设区市房地产主管部门或行政审批部门审批，按月将审批意见表报自治区住房城乡建设厅。

申请暂定资质的房地产开发企业，其专业技术人员已超过三级资质规定条件，拟开发项目建筑面积超过 10 万平方米以上的，经设区市房地产主管部门初审，报自治区住房城乡建设厅审批。

第七条 申请核定资质的房地产开发企业应当符合相应等级资质条件的规定，提交下列材料：

（一）房地产开发企业资质申报表（企业需在“申报意见”中应承诺执行本办法第十六条第一款、第十七条和第十八条的规定）；

（二）企业证明材料：包括原房地产开发企业资质证书、上一年度审计报告、企业开发项目业绩材料；

（三）专职人员证明材料：包括专职技术人员的身份证明、

资格证书、劳动合同、社会保险缴纳凭证或住房公积金缴存凭证。法定代表人、经营负责人、技术负责人、财务负责人还应提交任职文件。

初次申请核定资质的企业，在报送前款第（二）项材料时只需提交企业固定办公场所证明。

第八条 企业临时聘用或兼职的人员不得作为专职人员申报。作为专职人员申报资质的退休人员不得超过 3 人，个人年龄不超过 70 岁。

业绩材料应包括项目立项证明、土地使用权证明、规划许可、施工许可、预售许可等材料；已经竣工的，还应提交竣工验收材料以及《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》执行情况报告。以投资额折算工程业绩的，应提交房地产评估报告等证明材料。

按照自治区有关规定实施装配式建筑建造方式的房地产项目，经设区市房地产主管部门认定真实有效的，已竣工房屋建筑面积或者在建房屋建筑施工面积按项目实际面积的 1.2 倍计算；获得“广厦奖”、国家康居示范工程、住房城乡建设部装配式建筑科技示范、住房城乡建设部 A 级住宅性能认定的项目，已竣工房屋建筑面积按项目实际面积的 1.5 倍计算。以上两类面积计算不叠加。

房地产开发企业母公司控股 50%及以上、实际由子公司开发的项目，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。

第九条 核定资质等级的房地产开发企业资质证书有效期为三年。《暂定资质证书》有效期为一年。资质证书有效期届满前 30 日，房地产开发企业可以随时申请资质证书有效期延续。

第十条 房地产开发企业自领取《暂定资质证书》之日起一年内无开发项目的，《暂定资质证书》有效期不得延长。

取得开发项目后，非企业自身原因造成土地闲置或项目停滞的，经项目所在地房地产主管部门初审，可向自治区住房城乡建设厅申请延续暂定资质，但延长期限不得超过两年。

第十一条 资质证书内容发生变动的，企业应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的 30 日内，到证书审批机构办理资质证书变更手续。

第十二条 房地产开发企业依据本办法第七条的规定提交资质申报材料，审批部门应予以受理。审批部门不得擅自增加或删除受理材料目录。

申报材料不齐全的，审批部门应一次性告知申报企业补齐。企业补充材料后再次申报的，审批部门不得再次以材料不全或不符合规定为由拒绝受理。

第十三条 一级资质房地产开发企业设立的法人控股子公司，其专职技术人员符合一级资质条件，并已经使用自有资金购地的，可以直接申请二级资质。

第十四条 房地产开发企业依法按资质等级确定开发经营范

围和建设规模。

（一）一级资质房地产开发企业承揽房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；

（二）二级资质房地产开发企业可承揽建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目；

（三）三级资质房地产开发企业可承揽建筑面积 15 万平方米以下的开发建设项目；

（四）四级资质、暂定资质房地产开发企业可承揽建筑面积 5 万平方米以下的开发建设项目。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，经母公司书面承诺对子公司开发项目共同承担相关责任后，子公司可以承担建筑面积 10 万平方米以下的开发建设项目。

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，不得越级承担业务。

第三章 市场监管和服务

第十五条 房地产开发企业跨市（县）进行房地产投资开发经营的，应向开发项目所在地的房地产主管部门提交以下材料备案：

（一）近三年开发项目情况、质量安全管理情况及相关材料；

（二）待开发项目情况及相关材料。

第十六条 企业在申报资质和接受房地产主管部门监管检查时，应对所提交材料的真实性、合法性作出承诺并承担法律责任。

审批部门不得以怀疑申报材料真实性为由不予受理或不予许可；监管部门不得以怀疑被检查材料真实性为由实施处罚。以不符合法定条件或提交虚假材料为由不予许可或实施处罚的，应同时公布相关证据。

第十七条 各市（县）房地产主管部门要加强商品房项目预售管理，严格落实房地产预售价格申报和网签制度，严格执行明码标价、一房一价制度。

房地产开发企业在销售商品房时，应当提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺，并在商品房销售公示平台网站上和楼盘销售现场予以公示。

房地产开发企业应加强统计管理工作，及时向房地产主管部门和统计部门报送相关数据，并确保数据真实、准确、完整，不得迟报、瞒报。

第十八条 获得预售许可之前，房地产开发企业不得开展商品房销售活动，不得订立与拟销售商品房有关的意向合同条款，不得以任何形式向购房人收取预售价以外的费用。

房地产开发企业制作商品房预售广告或者进行其他形式的宣传时，应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。

第十九条 房地产开发企业申请预售许可，工程形象进度应达到 25%以上。其中，多层建筑应完成基础结构施工，高层建筑应完成主体结构三层以上，超高层建筑应完成主体结构十层以上。

预售许可证书有效期不得长于资质证书有效期。

第二十条 房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当在项目所在地商业银行开立商品房交易资金监管专用账户。

第二十一条 监管账户开户银行应与项目所在市（县）房地产主管部门建立信息互通共享机制。

建立商品房预售资金监管账户的银行，应具备资金监管安全规范运行所需的金融管理业务能力及网络技术条件，应当配合房地产主管部门开展预售资金监管。

第二十二条 商品房预售所得款项，应当用于与商品房有关的工程建设。预售款项用款计划报经房地产主管部门会有关部门审核同意后，由监管账户直接拨付给项目工程建设相关企业账户。

第二十三条 房地产开发项目竣工验收之前，监管账户应有留存资金，具体比例由各市根据项目情况确定。

第二十四条 各级房地产主管部门和审批部门要与金融监管部门建立信息互通和部门联动机制，定期通报资质审批和市场监管情况。

各级房地产主管部门要建全房地产市场信用体系，协同相关部门对房地产领域失信责任主体实施惩戒。

第二十五条 房地产开发企业应当在办理预售（现售）许可之前，依法制定临时物业管理规约，选聘前期物业服务企业。

房地产开发企业应向前期物业服务企业提交项目规划建设资料和设计图纸的复印件。

第二十六条 房地产开发项目验收合格后，房地产开发企业

应当将项目开发情况书面报送项目所在地房地产主管部门，并将项目资料提供给物业服务企业。

各市房地产主管部门在每年 1 月底前将本市上一年度前期物业管理情况和房地产项目竣工交付情况报送自治区住房城乡建设厅。

第二十七条 房地产开发企业资质审批和监督检查实施主管部门监管下的专家审查制度。房地产主管部门按层级负责组建房地产评审专家库。

第四章 检查和考核

第二十八条 自治区住房城乡建设厅对各市执行房地产开发企业资质审批权和实施相关审批活动的情况进行监督检查。

自治区住房城乡建设厅对各市履行房地产市场监督管理职责的情况进行监督检查。

第二十九条 房地产开发企业未取得房地产开发资质，或资质证书超过有效期，进行房地产开发经营的，依法从重处罚。

第三十条 房地产开发企业申请资质之前一年有下列情形之一的，资质审批机关不予批准资质申请；二级及以下资质存续期间有下列情形之一的，由原资质审批机关通报相关金融机构和监管部门，并根据情节依法予以警告、责令限期改正、降低资质等级、吊销资质等级证书等处罚；一级资质存续期间有下列第一款以外情形之一的，由自治区住房城乡建设厅提交相关监管意见并提请住房城乡建设部予以处罚：

- (一) 超越资质等级从事房地产开发经营的；
- (二) 要求或胁迫工程勘察、设计、施工、监理等单位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的；
- (三) 发生较大及以上等级工程质量安全事故的；
- (四) 将未组织竣工综合验收、验收不合格的房屋交付使用或者对不合格的房屋按合格验收的；
- (五) 恶意拖欠施工企业工程款的；
- (六) 未依法履行商品房屋质量保修义务的；
- (七) 发生无故拖延交房时间、捂盘惜售、哄抬房价及其他扰乱房地产市场秩序行为的；
- (八) 以房地产物业为抵押非法向社会公众募集资金的；
- (九) 违法选聘前期物业服务企业或未按规定履行承接查验义务的；
- (十) 限制、阻挠、拒绝使用住房公积金贷款购房的；
- (十一) 企业信用档案中有其他严重不良行为记录的。

发生上述情形的企业，其法定代表人或股东再次申请房地产开发资质的，应对前述情况涉及个人责任的部分作出解释说明。

第三十一条 房地产开发企业有违法、违规情形，导致资金风险或购房纠纷的，应暂停该企业及项目相关审批工作。情节严重的，依法予以处罚。

各级房地产主管部门或审批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。

第三十二条 本办法由自治区住房城乡建设厅负责解释。

第三十三条 本办法自印发之日起施行。此前自治区内各级房地产主管部门发布的相关规范性文件与本办法存在不一致的，以本办法为准。

信息公开选项：主动公开

抄送：自治区国土资源厅、统计局，中国人民银行南宁中心支行、广西银监局。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2018年3月30日印发