

临沂市住房和城乡建设局 临沂市行政审批服务局 文件

临建发〔2021〕13号

关于进一步规范房地产开发企业资质 管理的通知

各县区住房和城乡建设局、行政审批服务局，高新技术产业开发区园区建设办公室、经济技术开发区园区建设局、临港经济开发区园区规划建设服务中心，各房地产开发企业：

为进一步优化房地产开发企业资质管理，规范房地产开发经营行为，根据《中华人民共和国行政许可法》《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《山东省城市房地产开发经营管理条例》等规定，结合我市实际，现就进一步规范房地产开发企业资质管理的有关要求通知如下：

一、凡在我市从事房地产开发的企业（以下简称开发企业），必须依法申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证

书、资质超期未延续或延续不合格的企业，不得从事商品房预售许可、现售备案、商品房买卖合同网签备案、商品房预售资金提取、商品房销售和租赁等房地产开发经营业务。

二、开发企业出现应当被吊销、注销资质证书，或者资质证书有效期满未申请延续的情形，但尚有开发项目未完成的，由行政审批服务部门核发限定项目暂定资质，明确限定项目开发经营，资质证书每年核定一次，直至限定项目开发经营结束。对于开发企业资质证书被注销后尚有商品房未出售的，开发企业再销售不得通过住房城乡建设部门房屋交易和权属管理系统进行网签销售，应办理不动产权证后过户给买受人。

三、根据本通知第二条规定核发的限定项目暂定资质，延续标准不应低于暂定资质延续标准。其中，如开发企业已完成竣工综合验收备案的房地产开发项目仍有部分商品房未出售的，人员延续标准可降低为：有职称的建筑、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于3人，其余标准参照暂定资质。

四、开发企业自领取《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，由行政审批服务部门依法办理有关行政许可的注销手续；有开发项目，但有效期延长超过3年仍未达到升级条件的，由行政审批服务部门核发限定项目暂定资质。

五、按照相关法律法规规定，房地产开发资质超期即失效。为规范房地产行业管理，结合我市实际，2021年12月31日前，

资质超期的，开发企业应分别向住房城乡建设和行政审批服务部门作出书面说明。超期半年以内的，行政审批服务部门可视企业经营情况给予延续或核发限定项目暂定资质；超期半年以上的，如名下还有尚未开发建设土地的，行政审批服务部门给予核发限定项目暂定资质。超期未做说明且情节严重的，由行政审批服务部门依法办理有关行政许可的注销手续。

六、被依法注销资质证书的开发企业，3年内不得再次申请核定企业资质等级。

七、住房城乡建设部门结合房地产开发项目手册、企业信用等级等情况对开发企业的资质许可条件及开发经营活动进行定期、不定期检查，每年随机抽查率不应低于20%，相关检查情况及时通报行政审批服务部门；检查情况以及企业信用等级将在开发企业“双无承诺”中予以备注，作为资质核定、延续或升级的重要依据。

八、开发企业存在违反相关法律法规以及本通知规定的，将依法进行处理，并根据《山东省住房和城乡建设厅行政处罚裁量基准》（鲁建法字〔2021〕4号）《临沂市房地产开发企业信用信息管理暂行办法》（临建办发〔2021〕6号）予以失信惩戒。对于信用等级为B级的企业，住房城乡建设部门应现场核查该企业资质状况，并将核查情况与处理意见通报给行政审批服务部门，行政审批服务部门根据住房城乡建设部门通报的意见决定是否受理该企业资质升级业务；对于信用评级为C级的企业，行政

审批服务部门对该企业资质做降级或限定项目资质处理。

本通知自发文之日起施行，有效期 2 年。有效期满或国家、省有关法规出台后，本通知自动作废。



(此件主动公开)



临沂市住房和城乡建设局办公室

2021年6月24日印发
