



房地产开发企业资质管理规定

(1993年11月16日中华人民共和国建设部令第28号发布 自1993年12月1日起施行)

第一条 为了加强房地产开发企业的资质管理,促进房地产开发经营的健康发展,保障房地产开发企业的合法权益,制定本规定。

第二条 本规定所称房地产开发企业是指在城市及村镇从事土地开发、房屋及基础设施和配套设施开发经营业务,具有企业法人资格的经济实体。

第三条 房地产开发企业分为专营企业和兼营企业。

专营企业是指以房地产开发经营为主的企业;兼营企业是指以其他经营项目为主,兼营房地产开发经营业务的企业。

第四条 房地产开发专营企业应当按照本规定申请资质等级;兼营企业不定资质等级。

第五条 建设部归口管理全国房地产开发企业的资质管理工作;省、自治区、直辖市建设行政主管部门归口管理本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作。

第六条 房地产开发企业应当具备下列条件:

- (一) 有明确的章程和固定的办公地点;
- (二) 有独立健全的组织管理机构,有上级主管部门或董事会任命的专职经理,并配备有同企业等级相适应的专职技术、经济等管理人员;
- (三) 有不少于等级规定的企业自有流动资金;
- (四) 有符合国家规定的财务管理制度。



第七条 房地产开发企业按资质条件划分为一、二、三、四、五五个等级。各级企业的资质标准如下：

（一）资质一级企业：

1. 自有流动资金2000万元以上，注册资金不低于2000万元；
2. 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑或房地产经济类的专业管理人员不得少于40人，其中具有中级以上职称的管理人员不得少于20人；
3. 设有高级工程师职称的总工程师、高级会计师职称的总会计师、经济师以上（含经济师）职称的总经济师。工程技术、经济、统计、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；
4. 具有五年以上从事房地产开发的经历；
5. 近三年累计竣工30万平方米以上的房屋建筑面积，或与此相当的房地产开发投资。连续4年建筑工程质量合格率达100%，优良率达20%以上。

（二）资质二级企业：

1. 自有流动资金1000万元以上，注册资金不低于1000万元；
2. 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑或房地产经济类的专业管理人员不得少于20人，其中具有中级以上职称的管理人员不得少于10人；
3. 工程技术、经济、统计、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；
4. 具有三年以上从事房地产开发的经历；
5. 近三年累计竣工15万平方米以上的房屋建筑面积，或与此相当的房地产开发投资。连续3年建筑工程质量合格率达100%，优良率达10%以上。

（三）资质三级企业：

1. 自有流动资金500万元以上，注册资金不低于500万元；
2. 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑或房地产经济类的专业管理人员不得少于10人，其中具有中级以上职称的管理人员不得少于5人；



3. 工程技术、财务负责人具有相应专业中级以上职称，其他业务负责人具有相应专业助理以上职称，配有初级以上职称的专业统计人员；

4. 具有二年以上从事房地产开发的经历；

5. 累计竣工5万平方米以上的房屋建筑面积，或累计完成与之相当的房地产开发投资。建筑工程质量合格率达100%。

（四）资质四级企业：

1. 自有流动资金200万元以上，注册资金不低于200万元；

2. 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑或房地产经济类的专业管理人员不得少于5人；

3. 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。

（五）资质五级企业：

自有流动资金不低于30万元，具体标准由省、自治区、直辖市建设行政主管部门制定。

第八条 临时聘用或兼职聘用的技术人员不得计入公司技术人员总数。

第九条 申请资质等级的房地产开发企业应当提交下列证明文件：

（一）企业资质等级申报表；

（二）企业资信证明；

（三）企业法人代表和经济、技术、财务负责人的职称证件；

（四）企业统计年报资料；

（五）其他有关文件、证明。

第十条 房地产开发企业资质等级实行分级审批。一级房地产开发企业由省、自治区、直辖市建设行政主管部门初审，报建设部审批；二级以下企业由



省、自治区、直辖市建设行政主管部门审批。

经资质审查合格的企业，由资质审批部门发给《资质证书》。

第十一条 《资质证书》格式由建设部统一制定；《资质证书》分为正本和副本，正本和副本具有同样法律效力。资质审批部门可以根据需要核发《资质证书》副本若干份。

第十二条 新开办的房地产开发企业，凡资金、人员达到一、二、三级标准，而开发经历和经营实绩达不到相应标准的，按降低一级的资质等级审批。

新开办的房地产企业，应当在资质审定后，按照《中华人民共和国企业法人登记管理条例》的有关规定，办理开业登记。

第十三条 任何单位和个人不得伪造、涂改、出租、出借、转让、出卖《资质证书》。

企业遗失《资质证书》，必须在报纸上声明作废后，方可补领。

第十四条 企业发生分立、合并，应当在上级主管部门批准后30日内，向原资质审批部门办理资质等级注销手续，并重新申请资质等级。

第十五条 企业变更名称、法人代表和主要经济、技术负责人，应当在变更后30日内，向原资质审批部门办理变更手续。

第十六条 企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，应当在向工商行政主管部门办理注销《营业执照》的同时，注销《资质证书》。

第十七条 房地产开发企业的资质每年核定一次。对于不符合原定资质标准的企业，由原资质审批部门予以降级或吊销《资质证书》。

第十八条 一、二、三、四级企业必须按照《资质证书》确定的业务范围从事房地产开发业务，不得越级承担任务。各等级房地产开发企业可承担任务的范围，由各省、自治区、直辖市建设行政主管部门确定。

五级企业只限于在本地区范围内的村镇从事房地产开发经营。

第十九条 非生产型综合公司、信托投资公司自有资金达到两亿元以上，其中自有流动资金达到一亿元以上；中央各部门所属工程建设公司达到建筑工



程资质一级、自有资金一亿元以上，其中自有流动资金达到5000万元以上；地方工程建设公司达到建筑工程资质一级、自有资金5000万元以上，其中自有流动资金达到3000万元以上；经省级以上建设主管部门批准可兼营房地产开发经营业务，但不定资质等级。

第二十条 以开发项目为对象从事单项房地产开发经营的项目公司（包括外商独资、中外合资、合作企业）不定资质等级，由项目所在地建设行政主管部门根据其项目规模审定其资金、人员条件，并核发一次性《资质证书》。

第二十一条 企业有下列行为之一的，由原资质审批部门予以警告、责令限期改正、吊销《资质证书》，并可处以罚款：

- （一）申请资质等级隐瞒真实情况、弄虚作假的；
- （二）不按规定办理变更或注销手续的；
- （三）工程质量低劣的；
- （四）擅自超越《资质证书》规定承担任务的；
- （五）伪造、涂改、出租、出借、转让、出卖《资质证书》的。

第二十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知之日起15日内，向作出处罚决定的上一级机关申请复议；对复议决定不服的，可以在接到复议通知之日起15日内向人民法院起诉；当事人也可以直接向人民法院起诉。逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第二十三条 各级建设行政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。

第二十四条 外商独资、中外合资、中外合作房地产开发专营企业的资质管理参照本规定执行。

第二十五条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本规定制定实施细则。



第二十六条 本规定由建设部负责解释。

第二十七条 本规定自1993年12月1日起施行。1989年9月23日建设部发布的《城市综合开发公司资质等级标准》同时废止。