# 三、房地产开发企业资质核准

**1、浙江省住房和城乡建设厅政务服务中心关于房地产开发企业资质申报的受理范围？**

受理范围包括房地产开发企业二级资质核准（含三级、四级、暂定级等升二级资质和二级资质延续）和房地产开发企业一级资质初审。

**2、房地产开发企业资质核准要提供的材料有哪些？要去哪里办理？**

请登录浙江政务服务网（省级），在法人办事中，按部门点击省建设厅，搜索关键字“房地产开发”，找到房地产开发企业资质核准（核准、到期重新核定或变更）的事项端口，点击进入后根据材料列表要求和流程办理。

**3、房地产开发企业资质证书是不是省建设厅颁发的？在哪里打印？**

房地产开发企业二级资质由省建设厅审查通过办结后录入，目前已实现在企业注册地当地打印证书。

**4、房地产开发企业资质申报表在哪里可以下载？怎么上传？**

在浙江省住房信息网的“浙江省房地产开发经营管理系统”（开发企业资质填报）模块中根据要求填报生成后导出，并在浙江政务服务网将导出表格上传。

**5、房地产开发企业二级资质申报，能否计算子公司的业绩？**

母公司申报房地产开发二级资质调用子（项目）公司业绩时遵循如下规定：凡总部设在省内的房地产开发企业，拥有出资比例超过50%、有资质的房地产开发子公司2家及2家以上，按照占有股份比例计算，各子公司近3年竣工房屋建筑面积、上一年施工房屋建筑面积合计，达到开发企业相应等级资质业绩标准的，认定房地产开发企业总部符合开发企业资质业绩条件。

**6、房地产开发企业一级资质申报中要调用子（项目）公司业绩的需要提供哪些材料？**

子公司项目除提供竣工、在建项目相关材料外，还需提供子公司法人营业执照副本、房地产开发企业资质等级证书、公司章程、工商部门出具的企业机读档案登记资料，以及对子公司相应项目的工程质量、信用评价以及矛盾纠纷处理等承担连带责任的书面承诺。另外，最好再提供子公司承诺同意计提业绩，不再用相同业绩申请资质的承诺。具体材料列表请登录浙江政务服务网（省级），在房地产开发企业资质（一级）初审（核准、到期重新核定）的事项端口查看。

**7、房地产开发企业二级资质申报，能否计算子公司的人员？**

申报企业的专业管理人员，只认可本企业缴纳社保的人员，其他企业（子公司、项目公司、控股公司等）的人员不可作为专业管理人员申报资质。

**8、房地产企业二级资质里面企业负责人里面统计人员的职称是否可以用会计师来替代？**

房地产开发企业工程、财务、统计负责人需要由专业中级以上职称人员担任，不可用其他专业人员代替。

**9、房地产开发企业资质申报时相关文件标准在哪里可以查询到？**

房地产开发企业资质标准请认真参阅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》。

**10、如何理解《房地产开发企业资质管理规定》中关于房地产开发竣工业绩要求的“近3年”？**

《房地产开发企业资质管理规定》中关于房地产开发竣工业绩要求的“近3年”，是指自企业申报资质被相关部门正式受理之日起逆推3年期间竣工验收备案的项目业绩。如：申报资质受理日期为2017年4月15日，“近3年”的业绩是指2014年4月15日之后竣工验收备案的房地产开发项目的建筑面积。超过此时限的项目业绩不予认可。

**11、如何理解《房地产开发企业资质管理规定》中关于房地产开发在建业绩要求的“上一年”？**

《房地产开发企业资质管理规定》中关于房地产开发在建业绩要求的“上一年”是指自企业申报资质被相关部门正式受理之日起逆推1年期间施工在建的项目业绩。如：申报资质受理日期为2017年4月15日，“上一年”的业绩是指2016年4月15日之后施工在建的房地产开发项目的建筑面积。超过此时限的项目业绩不能认可。

**12、房地产开发项目业绩的材料在哪上传？房地产开发项目手册动态申报（业绩入库）的网址是哪个？**

根据《关于进一步优化行业管理服务促进房地产市场平稳健康发展的通知》（浙建〔2017〕4号）等相关文件要求，从2017年5月1日起，房地产开发企业在本省新签订建设用地使用权出让合同、取得建设工程规划许可、建筑工程施工许可、商品房预售许可、完成竣工验收备案的，应当在领取有关文件（证书、合同等）之日起20日内，通过浙江省住房信息网（网址：http://zf.zjjs.gov.cn）的“浙江省房地产开发经营管理系统”填报基本信息，并上传证书文本。其中，杭州市、湖州市、丽水市通过各自城市端发布的“浙江省房地产开发项目申报和合同网签系统”填报，其余地市的房地产开发企业统一在“浙江省房地产开发经营管理系统”填报。

杭州市房地产开发项目手册企业申报平台网址：<http://115.233.209.155:90/fcxx/。>

湖州市房地产开发项目手册企业申报平台网址（通过加密狗登录）：<http://122.225.127.86:9080/extcomponent/security/login.jsp?path=00000002。>

丽水市房地产开发项目手册企业申报平台网址（通过VPN登录）：http://10.0.98.11:9080/。

另外，委托代建项目通过“浙江省房地产开发经营管理系统”的专门端口申报。

**13、企业在浙江省房地产开发经营管理系统未开户或者没有房地产开发项目数据要怎么办？**

在浙江省房地产开发经营管理系统显示未开户的企业，请去该系统用原来库存季报的帐号登陆或重新注册后开户。杭州、湖州、丽水市的开发企业如果在市建委或建设局的开发项目手册填报系统里已填报并通过审核，但在省房地产开发经营管理系统里没有开发项目的数据的，请及时联系杭州市建委（0571-87063673）或湖州市建设局（0572-2022803）或丽水市建设局（0578-2272437）把数据交换到省系统。关于浙江省房地产开发经营管理系统有问题请咨询电话：0571-89892112；QQ：2837182279。

**14、房地产开发企业一级资质申报要提供的资料？要去哪里办理？**

请登录浙江政务服务网（省级），在法人办事中，按部门点击省建设厅，搜索关键字“房地产开发”，找到房地产开发企业资质（一级）初审（核准、到期重新核定或变更）的事项端口，点击进入后根据材料列表要求和流程办理。

**15、房地产开发一级企业的资质证书是不是省建设厅颁发的？**

房地产开发企业一级资质，由省建设厅初审合格后，报住房和城乡建设部审核，合格后证书由住房和城乡建设部核发。

**16、房地产开发企业一级资质申报需要哪些材料？**

申报房地产开发企业一级资质的企业，需要根据浙江政务服务网申报事项端口中的材料要求，按顺序分卷准备好申报材料。经省建设厅初审合格后，携带申报材料1份、资质申请表2份、省建设厅出具的初审合格同意报部的公函1份及建设部受理办信息采集情况表1份（盖企业公章），前往住建部受理办（北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部南配楼104房间）办理资质申报事宜。

申报一级资质变更（涉及股权结构的复杂变更除外）的企业，如需当场或第二天换证的，除上述材料外，请一并携带本企业出具的领取资质证书的介绍信原件（介绍信须加盖企业公章并明确领证人身份证明和联系电话）、营业执照副本复印件、原资质证书的正、副本原件至住建部受理办办理资质变更事宜。

**17、建设部受理办信息采集情况表去哪里下载？**

建设部受理办信息采集情况表请下载《企业资质申请受理信息填报软件》（http://219.142.101.186/liveupdate/index.htm），安装后根据要求填写好上报并打印，加盖企业公章方有效。

**18、房地产开发企业申请二级资质有没有年限要求？**

自取得暂定资质起，从事房地产开发满3年的，满足《房地产开发企业资质管理规定》中有关二级资质标准条件后，可登录浙江政务服务网（省级）进行在线办理。

**19、在浙江政务服务网（省级）申报后，是否需要将纸质申报材料带至省建设厅或当地建设局窗口审核？**

在浙江政务服务网完成线上申报后，请在5个工作日内将申报材料的原件带至企业注册地建设行政（房地产开发）主管部门的相应窗口核验，核验无误、材料齐全并符合法定受理条件后由当地主管部门窗口受理并通过浙江政务服务网统一行政权力运行系统提交、反馈受理或初审意见至下一环节的审核人员。

**20、在浙江政务服务网填报时无法提交，提示“未同步到项目信息，无法申报”，要如何处理？**

这种情况是因为在“是否固定资产投资项目”里默认选了是，请根据实际情况进行选择并填写项目代码，如不是固定资产投资项目，则只要改成“否”即无需再填写项目代码。

**21、人员社保证明材料有啥要求？需要去哪里拉取？**

人员社保证明材料需带验证方式，即可通过相应的验证网址及验资码或验证二维码等方式验证。可从各地的社保证明打印系统拉取，或者通过浙江政务服务网（省级）拉取，具体步骤如下：请在浙江政务服务网（省级）使用个人账号登录，在网站首页点击“热点服务”栏目的“社保证明打印”模块拉取个人或单位社保证明，单位社保证明无需申报人员个人高级认证。获取单位社保证明所需的专管员姓名和手机号为申报单位在当地社保机构留存的经办人的姓名和手机号，可去当地社保机构查询和更改。“社保证明打印”未尽事宜请咨询政务服务网热线0571-88808880。

**22、在浙江政务服务网统一行政权力运行系统看不到相应的办件或者无法提交至下一环节的审核人员该怎么办（针对地市建设局审核人员）？**

一般有两种可能，一种是所使用的浏览器模式不对，推荐用360浏览器的兼容模式或者ie浏览器的兼容性视图模式；第二，相关审核人员或者下一个环节审核人员账号未在系统中配置相应权限，请联系所在建设局的账号管理员和省建设厅政务服务中心负责配置账号权限的人员。关于账号配置或无法登录等问题可咨询0571-87057411。

**23、浙江政务服务网统一行政权力运行系统无法登录或者看不到企业相应办件要怎么办（针对地市建设局审核人员）？**

总结一下一般是两种原因：一种统一行政权力运行系统2018年9月份已更换网址为http://59.202.58.42/egov/，账号密码跟之前一样；第二种是因为浏览器模式问题，请用360浏览器的兼容模式或者ie浏览器的兼容性视图设置。如排查了以上两个原因后仍无法登录请联系软件公司0571-87057410处理。

**24、房地产开发企业资质变更和升级能否同时办理**？

不能同时办理，需要先办理变更后，再申报升级。

**25、办件申报成功后，如何撤回或者修改材料？**

办结申报成功后，未办结之前是可以申请撤回的，请先进入浙江政务服务网-法人登入-用户中心-点击我的个人办件，点击撤回申请后，修改后可重新上报。

**26、房地产开发企业三级（四级或暂定级）资质要去哪里申报？具体什么流程？**

房地产开发企业三级（四级或暂定级）资质非我厅核准事项，请咨询企业工商注册地属地相关建设行政主管部门（房地产开发主管部门）。