

济南市住房和城乡建设局文件

济建房字〔2022〕4号

济南市住房和城乡建设局 关于调整房地产开发企业资质等有关 开发管理事项的通知

各区县住房城乡建设局，济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部、济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局，各房地产开发企业：

按照住房和城乡建设部2022年3月2日修改实施的《房地产开发企业资质管理规定》（住房和城乡建设部令第54号），为依法依规开展房地产相关业务管理，经研究决定，对我市现行房地产开发企业资质通用整合、限定项目开发资质等管理事项作相应调整，通知如下：

一、停止房地产开发企业资质通用整合及限定项目开发资质业务办理

2020年7月23日市住房城乡建设局下发的《关于房地产开发企业资质管理有关问题的通知》（济建房字〔2020〕5号）即日起废止，停止办理房地产开发企业资质整合及限定项目开发资质业务。对持有《房地产开发资质整合的情况说明》或限定项目《暂定资质证书》的企业，采用以下过渡政策：

（一）持有《房地产开发资质整合的情况说明》的企业

1. 认真梳理其子公司开发项目，凡项目尚未完成开发建设的子公司（项目未交付使用、未办理完成房屋初始登记手续或未终止项目商品房预售资金监管业务），均需独立申请企业资质；项目已完成开发建设的子公司，如不承揽新项目开发，无需申请企业资质，可正常使用企业网签身份锁，按规定（见附件1）从事项目尾盘销售活动。

2. 自本通知下发之日起，需将子公司办理资质情况（见附件2）报市住房城乡建设局，同时交回《房地产开发资质整合的情况说明》原件。

3. 2022年9月30日之前，子公司需向行政审批部门申请办理开发资质，申请办理期间，企业子公司仍可延用主体公司资质从事开发经营活动。截止2022年9月30日，仍未取得开发资质证书的子公司，将视为无资质开发，停止相关房地产经营活动。

（二）持有限定项目《暂定资质证书》的企业

1. 以“项目开发建设完成且不承揽新项目”为由，申请取得的限定项目《暂定资质证书》，有效期过后，证书作废，无需办理延续手续，可正常使用企业网签身份锁，按规定（见附件1）从事项目尾盘销售活动。

2. 以“项目进入司法程序或存在历史遗留问题等”为由，申请取得的限定项目《暂定资质证书》，有效期过后，证书作废。若项目已完成开发建设，无需办理延续手续，可正常使用企业网签身份锁，按规定（见附件1）从事项目尾盘销售活动。若项目仍未完成开发建设的，需向行政审批部门申请取得开发资质证书，未取得开发资质证书，将视为无资质开发，停止相关房地产经营活动。

二、增设商品房预售转现房销售网签业务功能（此项业务拟于近期开通运行）

（一）开发项目达到交付使用条件后，企业在办理商品房预售资金监管终止手续时，需同步检查完善信息系统中项目手册的填报内容，市区两级住建部门审核通过后，该项目未销售商品房即在房地产信息系统中转为现房销售，企业应按《商品房买卖合同现售示范文本》进行网签。

（二）企业所有开发项目未销售商品房均已转为现房销售，并不再承揽新项目开发，企业可不办理资质延续，正常使用企业

网签身份锁，按规定（见附件1）从事项目尾盘销售活动。

三、暂按原规定开展房地产开发企业信用管理

新修改实施的《房地产开发企业资质管理规定》对开发资质等级进行了调整，取消了三级、四级、暂定资质等级。因资质等级影响企业信用基础分数，省住房和城乡建设厅目前正在对《山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法》进行修改，政策出台前，我市开发企业信用管理，继续执行市住房和城乡建设局等部门《关于转发〈山东省房地产开发企业信用信息管理暂行办法〉的通知》（济建发〔2020〕16号）。

- 附件：1. 项目销售情况表
2. 资质整合企业情况表

济南市住房和城乡建设局

2022年7月11日

（此件公开发布）

附件 1

项目销售情况表

填表时间：

企业 情况	单位名称	(加盖公章)		
	项目名称			
	项目地址			
	法人		资质	
	总经理		联系电话	
	联系人		联系电话	
项目 情况	已取得综合验收备案		是 ☐	否 ☐
	已完成房屋初始登记		是 ☐	否 ☐
	预售监管资金终止		是 ☐	否 ☐
	住宅总套数		未售住宅套数	
	商业总面积 (m ²)		未售商业面积 (m ²)	
	储藏室总个数		未售储藏室个数	
	车位总个数		未售车位个数	
	其他			
	预计何时销售完毕			

注意事项：1. 企业需及时维护房地产信息系统中的企业信息。2. 在每年 12 月份，企业需在“房地产信息系统”中上传盖章版“项目销售情况表”。未按时上传有效信息的开发企业，其身份锁将不可网签。

附件 2

资质整合企业信息表

填表时间：

主体公司名称	济南**置业有限公司（加盖公章）
需申请新资质的 子公司名单	1. 济南**置业有限公司
	2.
	3.
	4.
	5.
	6.
	7.
	
无需申请新资质 的子公司名单 （原因）	1. 济南**房地产有限公司（项目预售监管终止）
	2.
	3.
	4.
	5.
	6.
	7.
	

