中卫市房地产项目开发公司制实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章　总则

第一条　为加快构建房地产发展新模式，落实房地产项目开发公司制，防范资金违规挪用、风险跨项目传导，保障购房人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《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》，以及《住房城乡建设部 自然资源部 金融监管总局关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3号）等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条　本细则所称房地产项目开发公司（以下简称“项目公司”），是指投资人为单个房地产开发项目设立具备独立法人资格，单独核定房地产开发资质，按规定节点落实注册资本、项目资本金实缴到位，实行独立治理、独立核算、独立纳税，独立承担项目全部债权债务与开发建设法定责任的有限责任公司。

项目公司是项目开发的法定基础责任单元，享有法人财产权，以其全部财产对本公司债务承担责任，股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。

第三条　2026年8月28日后在本市域范围内新取得的房地产开发项目用地，实行项目开发公司制，此前土地出让合同已由

集团公司签订的，支持通过合同变更或权利义务转让将开发主体明确为项目公司。

商业、办公类房地产开发项目参照本细则执行。

第四条 本细则就项目公司的设立、运行隔离、两个手册管理和退出衔接作出具体操作规定。上位法已有规定的，从其规定；本细则不创设新的行政许可、行政处罚事项。

第二章 项目公司设立

第五条 商品住房项目严格执行“一项目一公司、一项目一资质”。单个项目公司仅开发一个房地产项目，不得跨项目承接业务；土地出让合同受让方、国有建设用地使用权人必须为项目公司，不得以集团母公司直接作为开发主体。

项目公司经营范围严格限定为本项目开发建设、销售及配套服务。

新设项目公司按国家有关规定申请核定二级资质。项目公司办理设立备案时，应当提交《项目公司基本情况表》（附件 1）和《投资人资金隔离承诺书》（附件 2），资质核定与项目公司备案、项目手册生成联动办理。

第六条 项目公司设立须遵守《中华人民共和国公司法》规定，股东认缴出资按公司章程约定，自公司成立之日起五年内缴足。

申请核发建筑工程施工许可证前，项目资本金实缴金额不得低于项目总投资的20%。

住房城乡建设主管部门对资本实缴情况进行核验，以项目公司在主办银行开立的资金归集账户中实际到账凭证为准，不得以承诺书替代。施工许可审查中，资本金实缴凭证不符合本细则要求的，不予通过该审查事项；本条款核验不替代《建筑工程施工许可管理办法》规定的其他资金落实条件。

第七条 土地出让金按照土地出让合同约定的期限和方式缴纳，项目公司须以自有资金足额缴付。土地出让价款可按照国家规定分期缴纳，最长不超过出让合同签订后两年。分期缴纳的，不计利息。

项目公司以股东自有资金缴清的土地出让金，依法计入项目公司所有者权益的，可以作为项目资本金。项目资本金应当为投资者认缴的非债务性资金。

严禁虚假出资、代垫出资、非货币资产高估作价出资，严禁股东以各类费用、往来款等名义变相抽逃注册资本和项目资本金。

第八条 鼓励项目公司健全内部治理与风险管控机制。

第三章 两个手册管理

第九条 实行房地产开发项目手册制度（以下简称“项目手册”），按照“一项目一册”原则实施全周期数字化记录。项目

手册的功能是留痕与备查，记录项目从拿地到交付保修各环节的实际发生信息，作为住建部门日常监管、现房销售备案核验、资质管理和信用评价的基础数据来源。

项目公司应当自签订国有建设用地使用权出让合同或者取得土地使用权批准文件之日起15日内，通过“智慧住建”系统填报项目基本信息，由住房城乡建设主管部门生成项目手册。首次填报使用《项目手册》（附件3）。

项目手册应当记录下列环节的主要事项：

（一）拿地环节：土地出让合同签订、土地价款缴纳、不动产权证书取得情况；

（二）规划与施工环节：建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证取得情况，参建单位信息；

（三）资金环节：项目资本金实缴、开发贷款发放、销售资金归集情况；

（四）销售环节：预售或现售方案、房源信息、网签备案情况；

（五）竣工验收环节：竣工验收备案、配套设施交付条件落实情况；

（六）交付与保修环节：交付时间、保修责任承接方式、不动产登记办理情况。

项目公司应当如实填报、更新项目手册。住房城乡建设主管部门应当定期对项目手册进行抽查核验。

第十条 实行项目建设重要节点和重大事项管理手册制度（以下简称“管理手册”），按照“一项目一册”原则实施节点核验与事项处置。管理手册主要用于触发行政核验、启动风险处置，应当在关键节点由项目公司报送住建部门核验，作为后续手续办理的参考，对重大事项实行即时报告和分级处置。管理手册的填报统一使用《项目建设重要节点和重大事项管理手册》（附件 4）。

第十一条 项目建设重要节点包括:

（一）资本金实缴节点：申请施工许可前，项目资本金实缴达到项目总投资的 20%;

（二）主体结构封顶节点：单体建筑主体结构封顶，作为预售许可核验条件，对应预售资金全部纳入预售资金监管账户实施封闭监管;

（三）定金收取节点：实行现房销售的商品住房项目，在取得建筑工程施工许可证后，可依法收取不超过 5%的定金;

（四）竣工验收节点：竣工验收合格，配套设施具备交付使用条件;

（五）按揭放款节点：预售商品住房项目，在竣工验收备案后发放个人住房按揭贷款，贷款资金纳入预售资金监管账户；现房销售项目，在销售备案后发放个人住房按揭贷款，贷款资金纳入项目公司主办银行资金账户;

（六）交付节点：完成交付并向购房人提供《住宅质量保证

书》《住宅使用说明书》；

（七）保修责任承接节点：项目公司注销前，保修责任承接主体或工程质量潜在缺陷保险落实。

节点核验按以下程序办理：

（一）申请：项目公司应当在上述节点发生后10个工作日内，通过管理手册系统提交节点核验申请，并上传证明材料。

（二）材料：资本金实缴节点提交主办银行到账凭证；主体结构封顶节点提交施工、监理单位签认的封顶证明；竣工验收节点提交竣工验收报告及配套交付条件证明；交付节点提交交付完成确认单及“两书”移交签收凭证。保修责任承接节点提交承接主体法人资格证明或工程质量潜在缺陷保险保单。

（三）时限：住房城乡建设主管部门收到完整材料后5个工作日内完成核验；材料不齐全的，3个工作日内一次性告知补正。

（四）后果：核验通过，记入项目手册和信用台账，作为后续施工许可、预（现）售备案、资金拨付衔接的参考；核验不通过或者逾期未申请的，应在系统对应节点中标注异常，住房城乡建设主管部门可以暂缓办理与该节点相关的后续手续，并记录信用信息。

第十二条 重大事项包括：

（一）项目停工、缓建或者资金链异常；

（二）项目公司股权变更、实际控制人变更、减资、合并、分立；

（三）项目土地及在建工程被抵押、查封或者设定其他权利负担;

（四）项目公司对外负债、对外投资、对外担保达到或者可能达到影响项目资金封闭运行的程度;

（五）重大设计变更、规划调整;

（六）发生重大质量安全事故或者群体性信访事件;

（七）其他可能影响项目按期交付或者购房人权益的事项。

重大事项报告按以下程序办理:

重大事项发生后，项目公司应当在5个工作日内向住房城乡建设主管部门书面报告，同步书面告知主办银行，并附风险处置方案，涉及对外负债、对外投资、对外担保的，应当事先告知主办银行。报告使用《项目建设重要节点和重大事项管理手册》（附件4）中的重大事项报告表。

住房城乡建设主管部门收到报告后3个工作日内完成初步研判，纳入项目风险台账。属于停工、资金链异常、群体性信访等情形的，启动风险处置会议机制，牵头组织主办银行、施工单位、监理单位等制定复工纾困方案。

对迟报、漏报、瞒报的，责令限期补报，记录信用信息；造成风险扩大的，从重记录，并可以暂停与该事项相关的后续手续办理。

第四章　开发经营与交付

第十三条 项目公司取得土地使用权后，应当编制项目实施计划，明确开发建设进度、投资安排、配套建设、交付节点等内容，报住房城乡建设主管部门备案。项目实施计划应当与项目建设重要节点和重大事项管理手册的节点安排相衔接。

第十四条 项目公司应当按照法定及合同约定条件交付商品住房，并填报《项目交付情况表》（附件 5）。

第五章 项目公司变更

第十五条 项目尚未完成竣工交付、资金监管未解除前，发生股权转让、股东变更、减资、合并、分立等重大事项的，原则上从严管控。确因债务重组、企业并购等特殊情形需变更的，项目公司应当履行事前报告程序，并将该事项在管理手册中填报。

第十六条 股权变更、减资、合并、分立等重大事项，按以下程序办理:

（一）项目公司向住房城乡建设主管部门提交变更申请，同步提交新旧股东签订的项目续建、债权债务承接、风险兜底协议，以及主办银行资金风险核查意见、项目风险处置方案;

（二）住房城乡建设主管部门会同相关部门开展核查，项目存在停工风险、信访隐患、资本金未足额到位、资金挪用记录、股东属于失信主体情形的，出具风险提示意见;

（三）住房城乡建设主管部门将风险提示意见同步市场监督

管理部门，由市场监督管理部门依法办理。经核查存在停工风险、资金挪用、失信等情形的，由住房城乡建设主管部门和市场监督管理部门依职责协同处置。

第十七条 项目公司原则上不得为股东、实际控制人、关联企业提供担保，确需提供的，须经股东会决议并向住房和城乡建设主管部门备案，且不得损害项目公司与购房人利益。严禁以担保、管理费、咨询费、品牌使用费等名义套取、抽调项目资金。

第六章 资金隔离

第十八条 项目公司应当在主办银行开立资金账户，项目存续期间，商品住房开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金，均纳入在主办银行开立的资金账户管理。账户管理与资金使用按照《中卫市房地产开发项目主办银行实施细则（试行）》执行。

第十九条 资金账户实行封闭运行，不得用于偿还关联方债务、股东分红、对外投资、跨项目调剂、虚列成本套取、对外借款。资金拨付应当优先保障工程款、配套建设、质量保修支出。

第七章 项目公司注销与清算

第二十条 项目公司不再从事房地产开发经营业务、申请注销登记的，应当完成以下工作：

（一）项目全部房屋竣工交付前，完成工程结算、财务决算及税务清算；

（二）落实工程质量保修责任，确定具备履约能力的法人单位承接保修责任，或者足额投保工程质量潜在缺陷保险；相关材料报住房城乡建设主管部门备案，并在管理手册中完成“保修责任承接节点”填报；

（三）依法成立清算组，通知公告债权人，并按《中华人民共和国公司法》规定清偿债务，保障购房人等优先债权；

（四）办理房地产开发资质注销手续。

第二十一条 项目公司申请注销前，应当完成房地产开发资质注销。办理资质注销时，住房城乡建设主管部门核验《项目交付情况表》和保修责任承接材料是否已备案；备案完成作为资质注销的条件，不作为公司注销登记的前置条件。公司注销登记按照《中华人民共和国公司法》和市场监督管理部门登记规则办理。

本细则关于保修责任承接材料备案的要求，属于房地产开发资质注销环节的审查内容，不构成《中华人民共和国公司法》规定的公司注销登记的前置条件。

第二十二条 项目公司出现资不抵债情形的，以其全部独立法人财产承担项目债务。建立府院联动工作机制，由人民法院牵头，住建、金融、市场监管等部门配合，统筹推进资产盘活、项目续建、保交楼风险处置工作，防止集团债务风险传导损害项目

资产与购房人合法权益。

第八章　监督管理与信用约束

第二十三条　项目公司应当遵循项目独立、风险隔离、封闭运行、权责法定、协同监管的原则。投资人应在项目公司治理、财务核算、资金账户和核心岗位设置上保持相对独立，不得违规干预项目公司法人财产权，不得调度、抽逃项目资金。企业总部履行投资人责任，严禁在项目交付前违规抽挪项目公司资金、抽逃出资或提前分红。

第二十四条　建立项目公司、股东、法定代表人、高管及关键岗位人员从业信用台账。对存在虚假出资、抽逃资本、挪用资金、违规变更股权、规避保修责任、两个手册弄虚作假等违法违规行为的，依法处理。

第二十五条　会计师事务所、资产评估、法律服务等中介机构出具虚假审计、鉴证报告，协同财务造假的，移送相关部门依法查处。

第二十六条　有关部门及其工作人员在项目实施、资金监管、登记办理、两个手册核验中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第九章　附则

第二十七条　本细则由市住房城乡建设主管部门会同相关部门共同解释。国家、自治区出台新规定的，从其规定。

第二十八条　本细则自印发之日起施行，有效期两年。

附件：

1.项目公司基本情况表

2.投资人资金隔离承诺书

3.项目手册

4.项目建设重要节点和重大事项管理手册

5.项目交付情况表