



关于加强市区房地产经纪管理促进行业健康发展的实施意见

建房〔2020〕11号

各县（市）住建局、发改委、公安局、市场监管局、银保监会分支机构、网信办、市区各房地产经纪机构、开发企业、金融机构、房地产网络信息发布平台机构、市房地产业协会、各有关单位：

按照“不忘初心、牢记使命”主题教育部署，根据住建部办公厅等六部门《关于印发在“不忘初心、牢记使命”主题教育中专项整治住房租赁中介机构乱象实施方案的通知》（建办房函〔2019〕511号）要求，为深入推进住房租赁中介机构乱象整治，建立规范市区房地产中介市场管理的长效机制，促进市区房地产经纪行业健康发展，结合《房地产经纪管理办法》、《住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168号）等规定，提出如下意见：

一、加强经纪机构和从业人员管理

1. 落实经纪机构备案制度

为交易当事人提供居间、代理、代办等服务的房地产经纪机



构及其分支机构(以下简称“经纪机构”)应当在领取营业执照之日起 30 日内,到市房地产事业发展中心(以下简称“市房产中心”)办理房地产经纪机构备案。设立经纪机构应当具有足够数量的经纪专业人员,从业人员暂未取得房地产经纪专业人员职业资格证书的,可参加由本地行业协会组织的房地产经纪从业人员培训考核,拥有两名及以上培训考核合格人员的经纪机构可以申请办理备案。不再要求经纪机构提供经纪从业人员缴纳社保的证明,改由经纪机构和经纪从业人员书面承诺。外省、市房地产经纪机构在市区开展经纪活动的,应当将机构注册地建设(房地产)主管部门出具的相关备案证明材料报市房产中心备案。经备案的房地产经纪机构可以取得宣城市存量房交易合同网签备案系统房源核验及合同网签资格。

对已备案的经纪机构及经纪从业人员,市房产中心通过政府网站予以公示,供交易当事人选择,对未备案的经纪机构,将责令限期整改,对拒不改正的经纪机构将公开曝光并提请市场监管部门依法吊销营业执照。

2.加强经纪从业人员管理和教育培训

经纪机构办理备案时,应当提供本机构所有从事经纪业务的人员信息,市房产中心对经纪从业人员进行实名登记。实行经纪从业人员实名挂牌服务,经纪从业人员只能在一家经纪机构执



业，从事经纪业务时，应当佩戴工作牌，标明姓名、机构名称、职业资格、执业编码等。

推进房地产经纪从业人员职业资格制度，鼓励经纪从业人员参加职业资格考试，加强对房地产经纪从业人员的教育培训，市区房地产经纪从业人员职业培训考核和继续教育工作由行业协会负责具体实施。经纪从业人员应定期参加继续教育，更新知识结构，不断提升职业能力和服务水平。

二、规范房地产经纪服务行为

3.规范经纪机构承接业务

房地产经纪业务应当由经纪机构统一承接，服务报酬由经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的经纪机构名义承揽业务，经纪从业人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

经纪机构在接受业务委托时，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同并归档备查，经纪服务合同中应当约定委托房源信息核验的内容。经纪机构要实地查看委托出售、出租的房屋，核对房屋权属证书和委托人身份证明等材料，根据经纪服务合同的约定通过系统向市房产中心申请房源信息核验，取得房源核验码，并编制房屋状况说明书。

4.加强房源信息发布管理



经纪机构对外发布的房源应当是经市房产中心核验的房源（明确标识房源核验码），内容应真实、全面、准确，在门店、网络平台、微信等不同渠道发布的同一房源、信息应当一致。经纪机构不得发布未经核验的房源信息，不得隐瞒抵押、租赁等影响房屋交易的信息。对委托人取消委托的房源、房屋买卖或租赁成交的房源，应当在房源取消或交易合同签订后 2 个工作日内从各类发布渠道上撤除。

各网络平台要落实主体管理责任，加强对经纪机构的资格审查和挂牌房源信息的真实性核查，不得向未备案的经纪机构开放房源发布端口、提供广告服务。要在有关页面增加不实信息举报入口，建立惩戒制度，对发布虚假房源信息的经纪机构应限制或取消其发布权限。

5.规范经纪服务价格行为

房地产经纪服务收费由当事人依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。经纪机构应当在经营场所醒目位置标识全部服务项目、服务内容、计费方式和收费标准，各项服务均须单独标价。提供代办按揭贷款、涉税服务的，应当由当事人自愿选择，并在合同中约定。经纪机构不得强制提供代办服务、强迫交易当事人选择其指定的金融机构、不得将各项服务捆绑收费，不得提供或与其他机构合作提供首付贷、假按揭等违法



违规的金融产品和服务。

6.规范商品房销售代理行为

从事新建商品房代理销售的经纪机构,在承接代理业务时应当与房地产开发企业订立书面委托合同,并在开发企业取得商品房预售许可或现售备案后,方可进行代理销售。未经房地产开发企业委托的经纪机构及其从业人员,不得从事新建商品房销售活动,开发企业不得委托未经备案的经纪机构代理销售新建商品房,经纪机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。经纪机构及从业人员应当诚信发布楼盘信息或广告,不得发布不实的价格和销售进度等误导性或禁止性的信息,不得与他人串通炒卖房号或期房房源,不得在代理过程中赚取房屋差价或销售代理佣金以外的任何费用。

三、完善房地产经纪行业监管机制

7.加强部门监管协作配合

住建、发改、公安、市场监管、银保监、网信等主管部门要明确责任,加强协作配合,建立和完善信息共享、联动查处、齐抓共管的协调机制,形成合力,共同维护市区房地产经纪市场秩序。

市住建局(房产中心)负责房地产经纪行业管理,将备案机构信息向社会公开,加强对经纪机构和从业人员日常监管,对存



在违法违规行为的经纪机构和从业人员，责令限期改正，暂停网签资格，计入信用档案，公开予以曝光，依法作出行政处罚。对于日常监管发现的经纪机构和从业人员涉黑涉恶线索及时移交公安部门。

市发改委会同市住建局负责牵头推进各有关部门依据《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》，对列入失信联合惩戒对象名单的违法违规经纪机构、从业人员实施联合惩戒。

市公安局负责依法查处涉黑涉恶的房地产经纪机构及从业人员，负责依法查处房地产经纪机构及从业人员在签订履行经济合同中的违法犯罪行为。

市市场监管局要及时将经纪机构登记信息共享给住建部门，负责查处相关价格违法行为，查处未取得营业执照擅自从事房地产经纪业务以及超经营范围开展经营活动的经纪机构，加强对经纪机构和从业人员发布虚假房源广告信息的查处，对严重侵害群众利益、扰乱市场秩序的经纪机构，依法将其清出市场。

银保监分局负责监督检查各金融机构是否与未备案的经纪机构合作提供金融服务，督促各金融机构依据经网签的存量房买卖合同办理相关抵押贷款业务并通过市房产中心开立的监管账户办理存量房交易资金结算。



市委网信办负责监督有关网络信息平台履行主体责任并按要求审核管理房源信息，配合相关部门处置网络信息平台发布的虚假房源信息，对涉事网络信息平台依法处置。

8.推进存量房交易合同网签备案及交易资金监管

加快建设存量房交易监管服务平台，加强房源信息核验、交易合同网签备案、交易资金监管，推进房屋租赁、抵押合同网签备案工作。进一步加强对存量房交易资金的监管，扩大资金监管范围，除交易当事人书面申请不进行资金监管并自行承担相应的风险外，存量房交易资金一律纳入监管范围，经纪机构及从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金。逐步推进对经纪机构交易佣金的监管。

9.推进行业信用管理

推进经纪机构和经纪从业人员信用管理，制定经纪机构信用评价标准和办法，推行经纪机构和从业人员“红黑名单”管理，构建房地产经纪行业守信激励和失信惩戒机制。加强信用信息采集和运用，将经纪机构的基本情况、经纪从业人员的从业信息、职业资格培训、继续教育情况、日常监督检查中发现的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录、行业考核评优结果、社会公众评价等纳入信用评价范围，并向社会公开。

10.促进行业自律管理



建立健全行业协会组织，充分发挥行业协会作用，促进行业协会建立健全行规行约、职业道德准则、争议处理规则，增强行业协会在行业自律、监督、协调、服务等方面的功能。行业协会要积极开展行业诚信服务承诺活动，督促房地产经纪从业人员遵守职业道德，保护消费者权益，及时向行业主管部门提出行业发展的意见和建议。

本意见自印发之日起实施，由市住建局（房产中心）负责解释，各县（市）可结合本地实际参照执行。

宣城市住房和城乡建设局

2020年1月7日

（此件公开发布）