

南宁市住房和城乡建设局
南宁市市场监督管理局
南宁市公安局
南宁市发展和改革委员会
南宁市城管综合执法局
南宁市互联网信息办公室

文件

南住建〔2020〕6号

关于进一步加强房源发布信息管理的通知

市房地产中介协会、各房地产经纪服务机构、各住房租赁企业、各房地产网络信息发布平台机构：

根据《中华人民共和国电子商务法》、《中华人民共和国网络安全法》、《网络交易管理办法》（国家工商行政管理总局令第60号）、《商品房屋租赁管理办法》（住房城乡建设部令第6号）、《南宁市房屋租赁管理办法》、《房地产经纪管理办法》（住房城乡建设部令第8号）、《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)、《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》等相关规定，为全面规范我市房地产市场房源发布行为，以“真实存在、真实产权、真实委托、真实价格、真实图片”的“五真”房源为标准，净化房地产市场环境。现就规范房源信息的发布等有关事项通知如下：

一、发布本市出租（出售）房源信息的房地产网络信息发布平台机构（以下简称网络平台）应当符合以下条件：

（一）遵守本市关于网络交易、安全、保密等管理要求，依法依规经营，按照“谁经营谁负责”的原则，全面落实平台管理责任，维护房地产市场秩序。

（二）建立与政府部门数据对接通道，供公安、市场监管、住建等相关监管部门依法调取查询相关网络数据信息。

（三）建立完善投诉、举报、申诉和处理机制。在网站首页显著位置公开举报电话，设置举报链接，畅通对虚假房源举报受理途径。

（四）建立信用信息管理制度，对虚假房源及违规发布信息的经纪机构及从业人员应及时处理，限制或取消其房源发布权限，并将其失信行为报送相关监管部门，由监管部门推送至南宁市公共信用信息共享平台；不得为未办理登记备案或被列入“黑名单”的房地产经纪机构及从业人员开通房源信息发布端口。

二、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员通过网络平台发布本市出租（出售）房源信息的，应当符合以下条件：

(一) 企业依法登记，备案且正常经营，未被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单的。

(二) 编制房屋状况说明书并留存相关资料备查。

三、网络平台应当依法对申请进入平台发布房源信息的房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员真实有效身份进行审查、登记，建立档案，属于加盟店的机构应在所属房地产经纪和经纪人基础信息中进行备注和标识，定期核实更新，以供相关部门备查，对收集的用户信息严格保密。不得为下列企业、从业人员发布出租（出售）的房源信息：

(一) 被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单的。

(二) 未按规定办理备案或被列入“黑名单”的。

(三) 被住建、市场监管等部门依法限制发布的。

四、网络平台应当按照下列要求审核、管理出租（出售）房源发布信息：

(一) 房屋照片与实际相符。

(二) 租金、佣金、出售价格等明码标价。

(三) 标识房源核验唯一编码。

(四) 同一房源不得由同一家机构（含分支）重复发布。

(五) 同一房源由多家机构发布的，逐步实现合并展示。

(六) 不展示发布超过 30 日未维护房源信息；对多次挂牌的房源或时间过长的房源履行必要的审查义务，设置挂牌期限，超过的期限自动撤除房源信息。

(七) 应及时下架虚假房源信息，如虚假价格、虚假面积、虚假图片、虚假广告等。

(八)不得发布法律、法规禁止出租(出售)的房源信息。

五、网络平台应在房地产经纪机构、住房租赁企业展示房源信息的页面同步展示下列内容:

(一)该企业营业执照信息、备案信息和从业人员信息卡标识。

(二)该企业的投诉受理电话。

(三)在本平台被投诉的记录。

(四)在本平台发布房源信息的数量。

(五)该企业的信用状况。

(六)南宁市房屋租赁合同示范文本(南宁市存量房交易合同示范文本)、该企业的房屋交易经纪服务合同范本。

六、规范房源信息发布行为

(一)规范承接经纪业务。房地产经纪机构和经纪人员发布房源信息前,应当取得委托人的书面同意并实地查看委托的房屋及不动产权属证明,委托人的身份证明等有关资料;对委托人不是房屋产权人的,应当要求其提供有效的出租(出售)房屋授权委托书;对无法提供出租(出售)房屋授权委托书和不动产权属证明的,不得接受居间委托业务。不得为不符合交易条件的保障性住房以及禁止交易的房屋提供房地产经纪服务。

(二)实时核验房源信息。房地产经纪机构在承接房产经纪业务后,应当及时依委托事项向南宁市房屋交易监管系统平台(以下简称监管平台)申请房源核验,如实录入相关信息,确保上传的资料内容真实、全面、准确,房源核验通过后监管

平台生成房源核验唯一编码。房地产经纪机构凭房源核验码，可在网络平台发布委托出租（出售）的房源信息。

房源核验通过后，房地产经纪机构应编制房屋状况说明书。

（三）规范发布房源信息。房地产经纪机构发布的房源信息，要符合依法可租（可售）、“五真”标准的要求，不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。房地产经纪机构对同套出租（出售）的房源可在同一网络平台发布一次，应避免重复发布。房地产经纪机构和从业人员在网络平台、门店等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。

（四）严格管理房源信息。房地产经纪机构对挂牌的房源信息应当及时更新，对已出租或出售的房屋，促成交易的经纪机构要在房屋租赁（买卖）合同签订之日起2个工作日内，将房屋信息从门店、网站等发布渠道上撤除；对委托人取消委托或委托期满的房屋，经纪机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道撤除。

七、强化联合监管，维护市场秩序

（一）市住建局建立和完善房屋申请网上核验通道和查询核验码通道，方便当事人和机构核验房源和验证核验码。市网信办督促网络平台履行主体职责，完善平台网页功能，协助行业主管部门督促网络平台按照要求审核管理房源信息，建立平台信用信息管理制度。市市场监管局督促房地产经纪机构、租赁企业和网络平台不得以推销房产为目的，发布虚假房源信息。

（二）严厉查处涉事的房地产经纪机构、住房租赁企业、从业人员、互联网交易平台，针对违规发布虚假房源信息、未

依法办理租赁登记备案等违法违规行为，将通过联合市住建局、市市场监管局、市公安局、市网信办、市城管综合执法局依职能进行信用惩戒、约谈告诫、取消网签、责令整改、行政处罚、暂停更新至整改完成，必要时采取关停网站并向社会公示曝光。

八、本通知自 2020 年 2 月 17 日执行。

南宁市住房和城乡建设局



南宁市市场监督管理局



南宁市公安局



南宁市发展和改革委员会



南宁市城管综合执法局



南宁市互联网信息办公室



2020 年 2 月 17 日

公开方式：主动公开

南宁市住房和城乡建设局办公室

2020年2月17日印发
