

关于进一步加强我市房地产经纪机构管理的通知

（征求意见稿）

各区（县）住建局、市场监管局、城管局、自然资源局，市房地产估价师与房地产经纪人学会，各房地产经纪机构，各有关单位：

为进一步规范房地产经纪机构经营行为，营造良好行业发展环境，维护消费者合法权益，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《房地产经纪管理办法》、《关于规范房地产经纪服务的意见》（建房规〔2023〕2号）、《关于规范房地产经纪服务的实施意见》（粤建房函〔2023〕680号）、《汕头经济特区商品房销售条例》等相关法律法规及国家、省开展房地产市场秩序专项整治相关工作部署，现就有关事项通知如下：

一、严格落实经纪机构备案制度

本市房地产经纪机构及其分支机构（含网上涉房地产经纪业务的平台机构）从事房地产经纪业务，应当严格按照《房地产经纪管理办法》相关规定规范经营，自领取营业执照之日起30日内，凭相关材料到辖区住建部门办理备案手续（在政务服务网受理），经备案的房地产经纪机构可以获得备案证书并取得网上签约资格。经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应

当自变更或者终止之日起 30 日内，办理备案变更或者注销手续。

房地产经纪机构及其分支机构市场主体登记和备案信息向社会公示，提醒消费者防范交易风险，审慎选择房地产经纪机构。

凡经查实未取得房地产经纪机构备案证书开展房地产经纪服务活动的，将责令进行限期整改，暂停办理网签等相关业务资格，拒不整改的抄送市场监管部门依法吊销营业执照，同时向社会公布，提醒群众防范交易风险。

存在从业人员资格证书不齐等情况的经纪机构，采取“预备案”方式办理并设立过渡期（至 2025 年 6 月 30 日止），过渡期满后严格按照规定进行备案管理。

二、严格落实从业人员实名登记制度

支持行业组织发挥协同治理作用。市房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称“市房学”）要全面落实章程加强行业自律，制定房地产经纪从业规程，建立中介从业人员信息库，加强对从业人员的培训教育，牵头落实房地产经纪机构从业人员实名信息登记办理工作。经纪从业人员提供服务时，应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息，接受社会监督。

三、完善行业自律机制和措施

推广使用房屋买卖合同、租赁合同、经纪服务合

同示范文本。房地产经纪机构促成房屋交易，应当通过房屋网签备案系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案。市房学要督促从业人员遵守职业规范，恪守职业道德，自觉守法合规经营，自觉抵制不良中介行为，促进我市房地产经纪行业发展和人员素质提高，共同营造良好市场环境。

市住建局牵头市房学建立包含经纪机构及从业人员在内的房地产市场诚信体系，坚持“扶优罚劣”导向，信用积分情况及诚信黑名单定期向社会公众披露。

四、规范经纪服务行为

（一）明确经纪服务内容。房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。房地产经纪机构提供的经纪服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是房地产经纪机构为促成房屋交易提供的一揽子必要服务，包括提供房源客源信息、带客户看房、签订房屋买卖合同、协助办理不动产登记等。延伸服务是房地产经纪机构接受交易当事人委托提供的代办贷款等额外服务，每项服务可以单独提供。

（二）合理确定经纪服务收费。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。房地产经纪

机构不得收取任何未予标明的费用，不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈。具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得强制要求加入平台的房地产经纪机构实行统一的经纪服务收费标准，不得干预房地产经纪机构自主决定收费标准。房地产经纪机构、房地产互联网平台、相关行业组织涉嫌实施垄断行为的，市场监管部门依法开展反垄断调查。

（三）严格落实明码标价制度。房地产经纪机构应当通过经营门店、网站、客户端等线上或线下的渠道，公示服务项目、服务内容和收费标准。房地产经纪机构提供的基本服务和延伸服务，应当分别明确服务项目和收费标准，并在房地产经纪服务合同中约定。一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价和捆绑收费。房地产经纪机构收费前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额，由当事人签字确认。

（四）规范房源信息发布管理。房地产网络信息发布平台应建立健全相关机制，对发布房源信息的经纪机构及从业人员加强资格审核，房源信息应包含产权证号或预（现）售许可证号，展示的房源价格必须与业主书面委托价格一致，明确房源信息投诉举报方式以及违规经纪行为处理机制，发现经纪机构或从业

人员违规发布虚假房源信息的，应及时通报行业主管部门处理。

五、加大违法违规行为整治力度

将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容，会同有关部门依法查处“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为，曝光典型案例。重点对房地产经纪机构及从业人员以下违法违规行为依法从严惩处：

（一）未在房地产主管部门备案，擅自从事房地产经纪服务的行为；

（二）不按规定明码标价、操纵经纪服务收费，未在经营场所醒目位置公示服务项目、服务内容、收费标准、机构信息、交易资金监管方式、投诉举报方式等内容或公示内容不完整、不准确的行為；

（三）为不符合交易条件和禁止交易的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易信息的行為；

（四）在门店、网站等不同渠道发布虚假房源信息，造谣、传谣以及炒作学区房、炒作不实信息等误导消费者或市场预期的行為；

（五）诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料，骗提或骗贷住房公积金、银行贷款等行為；

（六）为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利，非法规避交易税费的行為；

（七）违反交易资金监管相关规定，非法侵占或者挪用客户交易资金，强制提供代办服务、担保服务，或者以捆绑服务方式乱收费的行为；

（八）借用冒用从业人员资格签署房地产经纪服务合同，或者签订居间服务合同未经具备资格的从业人员签字的行为；

（九）在提供房地产销售代理或居间中介服务时，为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询与服务，或诱导购房人违规使用经营用途资金的行为；

（十）与房地产开发企业串通捂盘惜售、炒卖房号、收“茶水费”等行为；

（十一）商品房营销电话扰民、恶意电话骚扰，泄露、出售或不当使用委托人的个人信息，谋取不正当利益的行为；

（十二）群众反映强烈的其他违法违规行为。

六、实施经纪机构工作年报管理制度

房地产经纪机构年度报告由企业基本信息及企业经营信息构成。企业基本信息由系统自动导出，该部分信息应与企业商事登记信息吻合。企业经营信息由企业依据年度经营情况如实填报，确保信息的真实准确。年度报告内容将由住建部门随机抽查，市房学配合执行。

经纪机构每年4月底前在粤安居系统填报上一年

年度报告，市房学出具出具审核意见后推送至主管部门。经纪机构未按期或未如实报送年度报告的，视为经营行为异常，将载入诚信档案不良记录，在诚信公示平台予以公示，同时抄送市场监管部门。

七、加强监督管理

对存在违法违规经营行为的房地产经纪机构，住房和城乡建设部门会同相关部门通过实施行政处罚、限制网签资格、注销备案、公开曝光、记入信用档案、约谈等手段进行惩处、教育，并将有关情况通报税收、金融等部门，积极发挥多部门联合惩戒作用。对房地产经纪机构相关违法违规信息，由市场监管部门依法依规纳入国家企业信用信息公示系统。

对房地产经纪机构及从业人员存在违反行业约定等情形的，房地产经纪行业组织依据行规行约给予自律处分。

本通知自 2024 年 月 日起执行，有效期 5 年，至 2029 年 月 日止。