**关于印发《关于规范和加强房地产**

**经纪管理工作的实施意见》的通知**

各房地产开发企业、经纪机构：

现将《关于规范和加强房地产经纪管理工作的实施意见》印发给你们，请认真遵照执行。

 仪征市住房保障和房产管理局

 年 月 日

抄送：市国土局、市银监会及各银行、市物价局、市市场监管局、市地税局、电信公司、移动公司、联通公司。

**关于规范和加强房地产**

**经纪管理工作的实施意见**

为进一步规范我市房地产经纪活动，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，营造安全有序的市场环境，促进房地产中介市场健康发展，根据《房地产经纪管理办法》（中华人民共和国住建部、发改委、人社部联合令【2011】第8号）、《关于切实加强我市房地产经纪管理、进一步规范房地产交易秩序的通知》（扬住房发【2011】33号）等相关规定，结合我市实际，制定本意见：

**一、规范房地产经纪机构管理**

1、机构登记备案。全市房地产经纪机构（含在我市设立的分支机构）应当自领取营业执照之日起30日内，到市住房保障和房产管理局（以下简称市房管局）办理备案手续，取得备案资格证明，市房管局每半年在仪征房地产信息网等媒体对外公示，提醒公众有效防范交易风险，对尚未备案的经纪机构应审慎选择。

2、设立备案条件。房地产经纪机构（含分支机构）设立备案应具备下列条件：

(1)有自己的组织机构及机构名称，且须具备房地产经纪的特点；

(2)有固定经营场所；

(3)有至少1名（国家级）专职房地产经纪人、或3名（省级）专职房地产经纪人协理、或3名（扬州房协）房地产经纪从业人员资格。

属商品房销售代理公司的，至少有3名（国家级）专职房地产经纪人，销售人员必须具备（省级）房地产经纪人协理或（扬州房协）房地产经纪从业人员资格。

房地产经纪机构的法定代表人及分支机构负责人必须是（国家级）房地产经纪人或（省级）房地产经纪人协理或（扬州房协）房地产经纪从业人员资格。

以上各类持证人员必须办理上岗证方可从事相关业务。

3、机构备案年检。《房地产经纪机构备案证明》有效期为五年，各房地产经纪机构应在每年6月份按年检通知要求持备案证明原件及年检报告书到市房管局办理年检手续。未参与年度检验或有效期满后未申请重新备案的企业视为自动放弃房地产经纪服务资格。房地产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。

4、经营场所规范化。房地产经纪机构应在经营场所配备计算机、打印机、复印机、网络、固定电话等现代化办公设备。并在场所醒目位置公示（1）营业执照和备案证明文件；（2）服务项目、内容、标准；（3）业务流程；（4）收费项目、依据、标准；（5）交易资金监管方式；（6）信用档案查询方式、举报及投诉电话；（7）政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；（8）法律、法规、规章规定的其他事项。

通过互联网提供房地产经纪服务的机构应当在其网站首页醒目位置公开其营业执照电子链接标识。

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

**二、规范房地产经纪机构从业人员管理**

1、严格资格准入。房地产经纪人、房地产经纪人协理职业资格实行考试制度。通过考试成绩合格的人员方可取得相应的职业资格证书。

市房管局、市房地产业协会将不定期组织本市房地产经纪从业人员参加市房地产业协会相关业务培训班。通过系统的脱产学习培训考试，成绩合格的人员将取得市房地产业协会核发的从业人员资格证书。

2、推行实名服务制度。凡从事房地产经纪活动的人员，必须取得相应的职业资格证书。房地产经纪人、经纪人协理需由本人提出申请，经聘用的房地产经纪机构持上岗证申请表及职业资格证书原件报送至市房管局，经审查批准后，由市房管局核发标有其姓名、职业证书编号、执业单位和照片等内容的上岗证（卡片胸牌）。资格证书原件由市房管局封存于经纪机构备案资料内。如经纪人或经纪人协理需取出资格证书他用，应当提交上岗证注销申请、上岗卡片原件及与当前受聘企业解除劳动雇佣关系协议等资料至市房管局，经审核后，退还资格证书原件。变更经纪机构的需重新申请换发上岗证。未取得职业资格证书和上岗证的人员，一律不得从事房地产经纪活动。

3、规范经纪机构和从业人员行为管理。房地产经纪人员，只能受聘于一家房地产经纪机构，不得同时挂靠多家机构。房地产经纪人员不得以个人名义从事经纪活动，不得私自在其他经纪机构兼职。房地产经纪人员在经纪活动中必须严格遵守法律、法规和行业管理的各项制度、规定，坚持自愿、平等、诚实信用的原则，恪守职业道德。

**三、强化房地产经纪活动规范管理**

1、严格执行存量房交易网上签约备案。房地产经纪服务机构实行网上备案，按照业务流程进行网上操作，确保经纪服务合同及房地产买卖契约真实、规范、正确存档备案，促进存量房交易市场秩序公平健康发展。

2、推广使用房地产经纪合同示范文本。市房管局结合我市实际，起草房地产经纪服务合同示范文本，供各经纪机构使用。房地产经纪服务合同将纳入《仪征市房屋交易管理工作规程（试行）》配套使用。各房地产经纪机构、房地产经纪人员要通过提供优质的专业服务，让相关业务委托人了解和掌握所签订的房地产经纪合同示范文本的基本原则和要求，自觉规范合同当事人的行为。

3、严格执行交易资金监管制度。市房管局强化对存量房交易资金监管，在相关金融机构设立监管专户，由市房管局交易中心负责实施存量房交易资金托管工作。房地产经纪机构要严格执行存量房交易资金托管制度，自觉接受市房管局对存量房交易资金的监督与管理，保障存量房交易资金安全有序。经纪机构及其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，不得侵占、挪用交易资金。市房管局定期对交易资金监管制度执行情况进行评估，不断优化资金监管方式。

4、规范经纪机构与金融机构业务合作。经纪机构提供住房贷款代办服务的，应当由委托人自主选择金融机构，并提供当地的贷款条件、最低首付比例和利率等房地产信贷政策，供委托人参考。经纪机构不得强迫委托人选择其指定的金融机构，不得将金融服务与其他服务捆绑，不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务，不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。金融机构不得与未在房地产主管部门备案的经纪机构合作提供金融服务。

5、规范经纪机构涉税服务。经纪机构和从业人员在协助房地产交易当事人办理纳税申报等涉税事项时，应当如实告知税收规定和优惠政策，协助交易当事人依法诚信纳税。税务机关对在房地产主管部门备案的经纪机构和取得职业资格的从业人员，其协助房地产交易当事人办理申报纳税事项诚信记录良好的，应当提供方便快捷的服务。从业人员在办理涉税业务时，应当主动出示标明姓名、机构名称、国家职业资格等信息的工作牌。经纪机构和从业人员不得诱导、唆使、协助交易当事人签订阴阳合同 ，低报成交价格；不得帮助或唆使交易当事人伪造虚假证明，骗取税收优惠。

6、加强房屋租赁市场监管。依照《仪征市房屋交易管理工作规程（试行）》的要求，强化房屋租赁行为监管，依法严肃查处房地产经纪机构进行虚假宣传、提供虚假租赁房源、改变房屋内部结构分割出租、隐瞒真实房屋租赁信息，以及为不符合安全、防灾等强制性标准或属于违法建筑的房屋提供租赁经纪服务等违法违规行为。要加大政策宣传和落实力度，采取多种措施控制住房租金过快上涨，维护租赁关系的稳定。

**四、建立和完善多部门联动监督检查工作机制**

1、建立联动监管机制。市房管局会同价格、通信、金融、税务、市场监督等行业主管部门，建立联动监管机制。市房管局负责房地产经纪行业管理和组织协调，加强经纪机构和从业人员执业管理；价格主管部门负责经纪机构价格行为监管，充分发挥价格监管平台作用，及时处理投诉举报，依法查处价格违法行为；通信主管部门负责经纪机构网站管理，依法处置违法违规房地产经纪类网站；市场监督主管部门负责经纪机构工商登记，依法查处未办理营业执照从事经纪业务和未在其网站首页公开营业执照电子链接标识行为；金融、税务等监管部门按照职责分工，配合做好房地产经纪行业管理工作。各主管部门之间要逐步建立房地产经纪机构和经纪人员信息共享制度，不断增强行业监管合力。

2、完善房地产经纪行业信用管理体系。市房管局会同价格、通信、金融、税务、市场监督等主管部门建立健全日常巡查、投诉受理等制度，大力推广随机抽查监管，建立双随机抽查机制，开展联合抽查。加快建设房地产经纪行业信用管理平台，定期交换经纪机构及从业人员的诚信记录，实行机构信用等级制度，及时将经纪机构及从业人员的基本情况、良好行为以及不良行为记入信用管理平台，并向社会公示。不断完善诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，建立健全守信联合激励和失信联合惩戒制度。对诚实守信或严重失信的经纪机构和从业人员，实行等级升级或降级的相应措施。对存在违法违规行为的经纪机构和从业人员，应当责令限期改正，列为重点监管对象，限制其从事各类房地产经纪服务，暂停其网上签约资格，必要时对其实施市场和行业禁入措施。

3、强化房地产经纪行业自律管理。充分发挥行业协会作用，尽快在房地产业协会组建经纪行业专业委员会，通过行业协会专委会建立健全行规行约、职业道德准则、争议处理规则，推行行业质量检查，公开检查和处分的信息，增强行业协会专委会在行业自律、监督、协调、服务等方面的功能。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准则，保护消费者权益，及时向主管部门提出行业发展的意见和建议。

**五、附则**

本意见自印发之日起实施。

仪征市住房保障和房产管理局 仪征市物价局

仪征市市场监督管理局 扬州市仪征地方税务局

中国人民银行仪征市支行