

新乡市住房和城乡建设局  
新乡市不动产登记和交易中心  
新乡市市场监督管理局  
新乡市公安局  
新乡市发展和改革委员会  
新乡市互联网信息办公室

文件

新建房管〔2020〕2号

---

## 关于印发《新乡市房地产经纪机构经营行为 监督管理实施意见》的通知

各县（市）、区建设（房管、不动产）局（中心）、市场监督管理局、公安局、发展和改革委员会、互联网信息办公室，各房地产经纪机构、住房租赁企业：

经研究，为进一步加强房地产经纪机构经营行为管理，现将

《新乡市房地产经纪机构经营行为监督管理实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市住房和城乡建设局



新乡市不动产登记和交易中心



新乡市市场监管局



新乡市公安局



新乡市发展和改革委员会



新乡市互联网信息办公室



2020年4月17日

# 新乡市房地产经纪机构经营行为 监督管理实施意见

为深入贯彻落实住建部等七部委《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）和《房地产经纪管理办法》，进一步加大对房地产经纪机构的监管力度，规范房地产经纪机构经营行为，进一步净化市场环境，切实维护群众合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，特制定本意见。

## 一、严格落实房地产中介市场监管主体责任

住建（房管、不动产）部门负责房地产中介行业管理和组织协调，要加强中介机构和从业人员管理。市场监管部门负责中介机构工商登记和价格行为监管，依法查处无照经营和价格违法行为。网信部门负责房地产中介网站管理，依法处置违法违规房地产中介网站。公安部门负责查处涉嫌犯罪的房地产中介机构和从业人员。发改部门负责将主管部门共享的房地产经纪机构和从业人员失信名单推送给各有关单位，由各有关单位实施联合惩戒。

### （一）强化房地产经纪机构备案管理

进一步完善房地产经纪机构备案制度，房地产经纪机构领取营业执照后，应于30日内到住建（房管、不动产）部门进行备案。住建（房管、不动产）部门应加强与市场监管部门的数据对接，及时获取新成立的房地产经纪机构信息。住建（房管、不动产）部门对符合备案条件的房地产经纪机构实行网签备案，并向

社会进行公示，引导市民委托通过备案的房地产经纪机构提供居间服务。

### **（二）加大对房地产经纪机构的监督检查**

重点检查房地产经纪机构经营场所在醒目位置公示的内容是否符合《房地产经纪管理办法》规定要求；房地产经纪机构承接业务，应规范签订委托合同，建立业务台账；配备足够数量的从业人员；房源信息要核验真实并取得购房人签字认可；所售房源要进行明码标价；对成交后的房源信息要及时撤除；收费价格要一次性告知并合理合法；要认真落实存量房资金监管规定等。

### **（三）认真受理群众咨询、投诉和举报**

接到群众的咨询、投诉和举报后，相关部门负责人员要迅速做出反应，耐心解释，查明情况，如有必要及时约谈房地产经纪机构负责人，做好问询笔录。对依法应由其他部门受理的投诉举报，及时发送给相关部门予以处理。对查实存在违规行为的房地产经纪机构和从业人员，严格按照相关规定进行处罚，并记入信用档案。

## **二、严肃查处房地产经纪机构违法违规行为**

房地产经纪机构在经营活动中存在下列违法违规为之一的，主管部门要依据七部委《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》、《房地产经纪管理办法》等法律法规的有关规定，视其情节轻重分别给予书面警示、约谈主要负责人、罚款、

记入信用档案等处罚，涉嫌犯罪的移交公安部门依法追究其刑事责任。

（一）未取得营业执照或未备案进行违规经营。

（二）未与委托人签订书面房地产中介服务合同承接业务；房地产中介服务合同中约定进行房源信息核验的内容；房地产经纪服务合同不加盖房地产经纪机构印章，没有从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名；为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供中介服务。

（三）不经委托人同意或不进行房源信息核验发布房源信息；发布的房源信息不真实、不全面、不准确；从业人员不实名在网站等渠道上发布房源信息；隐瞒抵押等影响房屋交易的信息；对已出售或委托人取消委托的房屋没有在2个工作日内从发布渠道上撤除。

（四）未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，各项服务没有单独标价；不经房地产中介服务合同约定强制提供代办产权过户、贷款等服务；实施违反《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国反垄断法》规定的价格违法行为。

（五）强迫委托人选择其指定的金融机构，将金融服务与其他服务捆绑，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，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中介机构合作提供金融服

务。

(六) 诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”，低报成交价格；帮助或唆使交易当事人伪造虚假证明，骗取税收优惠；编造散布谣言，误导市场预期，扰乱市场秩序；

垄断房源，操纵市场价格；没有对房源“明码标价，一套一标”。

(七) 经纪机构未按要求将交易资金纳入监管账户；从业人员通过监管账户以外的账户代收代付交易资金；侵占、挪用、拖延支付存量房交易资金等。

(八) 经相关主管部门依据法律法规认定的其它违法违规问题。

### 三、全面规范房地产中介市场秩序

(一) 统一房屋买卖合同。推行全市统一的《新乡市存量房买卖合同》，房地产经纪机构在办理房屋交易、缴纳税费、办理贷款、进行不动产登记时均须使用统一合同文本。《新乡市存量房买卖合同》应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的经纪人员签名。房地产经纪机构不得随意在示范文本中增加委托人的责任条款和经纪机构的免责条款，不得利用合同实施欺诈、胁迫交易。房地产经纪服务机构应当实行明码标价制度，收费项目应当与服务内容相对应，并通过合同进行约定。

(二) 进行备案信息公示。住建（房管、不动产）部门应定期通过主流媒体公布已备案的房地产经纪机构信息，引导存量房

交易双方选择正规的房地产经纪机构。新乡市不动产登记和交易中心官网、微信公众号开设固定栏目，向社会公示。

(三)完善房地产经纪机构和从业人员登记备案制度和执业培训制度。房地产经纪机构(含分支机构)应当在领取营业执照之日30日内,到市房地产主管部门申请备案,提供本机构所有从事经纪业务的人员信息。住建(房管、不动产)部门应逐步建立统一的经纪机构人员基础数据库,对房地产经纪执业人员进行实名登记。房地产经纪执业人员上岗服务时应佩戴标明姓名、机构名称、执业等信息的工作牌。鼓励房地产经纪从业人员积极参加全国房地产经纪人职业资格考试,接受继续教育和培训,不断提升执业能力和服务水平。

(四)严格房地产经纪信用(诚信)管理。对违法违规的房地产经纪机构和从业人员,在依法依规对失信行为作出处理和评价的基础上,通过信息共享,对严重失信行为采取联合惩戒措施,将严重失信主体列为重点监管对象,限制其从事各类房地产经纪服务。对严重失信房地产经纪机构及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员等,联合实施市场和行业禁入措施。

(五)发挥房地产经纪人协会的作用。建立健全行业协会组织,制定从业人员技术规范、行规行约、职业道德准则。引导房地产经纪机构和从业人员诚信经营、依法经营,教育会员单位和从业人员自觉规范自身经营行为,建立良好的房地产经纪行业秩

序。

(六) 建立多部门联动机制。住建(房管、不动产)部门要加强与市场监管、公安、发改、网信、金融等部门的沟通协调,加强房地产经纪机构和从业人员管理,加强“双随机一公开”检查,并协调有关部门规范经纪机构与金融机构业务合作,共同落实房地产中介行业管理责任。