**哈尔滨市房地产经纪管理条例**

（征求意见稿）

1. **总则**

**第一条**【立法目的及立法依据】 为了规范房地产经纪活动，加强房地产经纪市场监督管理，保障房地产经纪活动当事人合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条**【适用范围】 本市行政区域内房地产经纪活动及其监督管理，适用本条例。

**第三条**【基本定义】 本条例所称房地产经纪，是指房地产经纪机构和房地产经纪从业人员为促成房地产交易，接受委托，通过签订房地产经纪服务合同达成委托人交易意愿，收取佣金，并协助委托人签订房地产交易合同、完成房屋交接等事宜，向委托人提供房地产居间、代理等服务的行为。

本条例所称房地产经纪从业人员，是指取得房地产经纪人或者房地产经纪人协理职业资格证书，从事房地产经纪活动的房地产经纪人和其他从业人员。

本条例所称房地产经纪服务合同，是指由房地产经纪机构和房屋交易双方签订的房地产经纪居间服务合同、商品房代理销售居间服务合同和房屋租赁合同等；

本条例所称房地产交易合同，是指由房屋交易当事人双方签订的存量房买卖合同和商品房买卖合同。

**第四条**【行业准则】 从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则，遵守职业规范，恪守职业道德。

**第五条**【监管部门】 市住房和城乡建设主管部门（以下称住建部门）负责市区内房地产经纪活动管理工作，组织实施本条例。

哈尔滨新区住建部门负责新区行政区域内房地产经纪活动管理工作，组织实施本条例。

区、县（市）人民政府负责辖区内房地产经纪活动管理，具体工作由区、县（市）住建部门负责。

区、县（市）城市（房地产）行政执法部门在区、县（市）住建部门指导下，负责房地产经纪行政执法工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府在区、县（市）住建部门指导下，负责辖区内房地产经纪机构日常检查等相关工作。社区居民委员会协助街道办事处、乡（镇）人民政府开展房地产经纪活动管理相关工作。

市场监管、人力资源及社会保障、国家税务局、工业和信息化局、金融服务局、公安机关等有关部门及不动产登记机构、互联网信息办公室等有关机构应当按照职责分工，分别负责房地产经纪活动的监督和管理。

**第六条**【行业组织】 房地产经纪行业协会应当按照章程实行自律管理，接受住建部门的业务指导和监督，向有关部门反映行业发展的意见和建议，促进房地产经纪行业发展和人员素质提高。

**第二章 房地产经纪机构和人员**

**第七条**【房地产经纪机构定义】 本条例所称房地产经纪机构，是指依法设立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。

房地产经纪机构可以设立分支机构。房地产经纪机构及其分支机构应当在其营业执照经营范围中载明房地产经纪项目。

房地产经纪机构以冠名方式与个体工商业户合作经营的，应当将冠名的个体工商业户作为业务加盟机构，按照分支机构管理。

房地产经纪机构以商业特许经营方式发展品牌加盟机构的，应当按照《商业特许经营管理办法》有关规定，办理商标使用许可合同备案，并签订加盟合同。

**第八条**【从业人员要求】 设立房地产经纪机构和分支机构，应当具有足够数量的房地产经纪人，并按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定与其签订劳动合同。

**第九条**【备案及备案信息登记】 房地产经纪机构及其分支机构应当在办理营业执照时，同步办理机构备案。

房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起三十日内，向所在市、新区、县（市）住建部门进行备案信息登记。

房地产经纪机构的分支机构、加盟机构由房地产经纪机构办理备案信息登记。

**第十条**【备案信息登记变更或终止业务】 房地产经纪机构及其分支机构、加盟机构的名称、住所、法定代表人（负责人、经营者）等发生变更或者终止业务的，应当自办理营业执照变更或者注销登记之日起三十日内向住建部门办理变更备案信息登记或者撤销备案信息登记。

**第十一条**【准许过渡期 承诺+监管】 房地产经纪机构的分支机构、加盟机构不独立签订房地产经纪服务合同的，准许其分支机构或者加盟机构在暂时没有房地产经纪人，并且设立该分支机构、加盟机构的房地产经纪机构出具书面承诺的情形下，准予办理临时备案信息登记。自临时备案信息登记之日起，经营期满两年仍未达到相应房地产经纪人数量的，撤销其备案信息登记。

**第十二条**【房地产经纪从业人员实名服务】 房地产经纪从业人员应当通过其执业的房地产经纪机构向住建部门实名登记，取得从业编号。

房地产经纪从业人员应当佩戴住建部门规定样式的服务工牌，挂牌实名服务。服务工牌由房地产经纪行业协会统一制作、发放。

服务工牌应当具有扫取房地产经纪从业人员信用信息功能。交易当事人要求扫取房地产经纪从业人员服务工牌信息的，房地产经纪从业人员不得拒绝。

**第十三条**【房地产经纪从业人员行为准则】 房地产经纪从业人员应当保守执业房地产经纪机构房源信息及委托人个人信息秘密，保障委托人合法权益。

**第三章 房地产经纪活动**

**第十四条**【公示信息】 房地产经纪机构及其分支机构、加盟机构应当在其经营场所醒目位置设置固定公示区域，公示下列内容：

（一）营业执照，备案信息登记编号及其查询方式；

（二）房地产经纪从业人员姓名、照片、从业编号、职务，房地产经纪人职业资格证；

（三）服务项目、内容、标准；

（四）房屋买卖、租赁等交易业务流程；

（五）收费项目、收费标准；

（六）交易资金交付和监管政策、监管方式和监管时点；

（七）信用档案查询方式，客服电话、12345投诉电话及12358价格举报电话；

（八）《黑龙江省房地产经纪居间服务合同》（示范文本）、住建部门推荐使用的《存量房买卖合同》、《房屋租赁合同》等合同文本；

（九）法律、法规、规章规定应当公示的其他内容。

分支机构和加盟机构应当公示设立该分支机构、加盟机构的房地产经纪机构名称、经营地址及客服电话。

代理销售商品房项目的，还应当公示商品房销售委托书及其代理销售商品房的《预售许可证》或者《销售许可证》等有关证明文件、《商品房代理销售居间服务合同》文本。

**第十五条**【主动接受交易当事人监督】 房地产经纪机构应当在其经营场所入口设置指引标识，主动引导委托人查看公示信息，接受委托人的监督。

**第十六条**【承接业务】 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。分支机构和业务加盟机构应当以设立该分支机构、业务加盟机构的房地产经纪机构名义承接业务。品牌加盟机构以加盟合同约定为准。

房地产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佣金或者费用。

**第十七条**【接受委托程序】 房地产经纪机构承接房屋交易代理业务前，应当要求委托人提供房屋权属证号、房屋权属人身份证号等房源核验必要信息，签订房屋租售及房源核验委托书，并编制房屋状况说明书。

委托人可以选择具体服务经办人员，房地产经纪机构不得拒绝。

承接所有权房屋交易代理业务的，应当在接受委托时，进行房源核验，并告知委托人房源核验结果。

房地产经纪机构独家代理业务的，应当与委托人签订独家代理委托协议，明确独家代理条件、委托代理期限等事项。

**第十八条**【房源信息发布】 房地产经纪机构和房地产经纪从业人员对外发布房源信息的，应当取得委托人书面同意。不得发布已签订房地产经纪服务合同、完成交易、超过委托期限和未经房源核验的产权房屋房源信息。

房地产经纪从业人员通过网络信息平台发布房源信息的，应当向网络信息平台提供其执业的房地产经纪机构基本信息和本条例第二十条规定的发布房源信息内容。

**第十九条**【发布房源信息内容】 房地产经纪机构对外展示或发布的房源信息和房地产经纪从业人员通过网络信息平台发布的房源信息，应当包括下列内容：

1. 房屋坐落小区或者街牌号码；
2. 房屋权属证明载明的房屋建筑面积、规划用途、建成年份，和房屋户型、所在楼层或者楼层区间；
3. 房屋权属性质；
4. 拟租售价格；

（六）所有权房屋房源核验信息查询标识。

**第二十条**【带看房屋】 房地产经纪从业人员应当免费带领有购买意向的客户实地查看房屋，如实告知房屋隐蔽工程和周边基础设施状况等信息，不得故意隐瞒房屋瑕疵。

**第二十一条**【提前告知义务】 房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，从事该宗业务的房地产经纪从业人员应当向交易当事人说明房地产经纪服务合同的相关内容，并书面告知下列事项：

（一）是否与委托交易房屋有利害关系；

（二）应当由委托人协助的事宜和提供的资料；

（三）委托交易房屋的市场参考价格；

（四）房屋交易的一般程序和可能存在的风险；

（五）交易资金交付及监管政策、监管方式和监管时点；

（六）房屋交易涉及的税费和税率；

（七）经纪服务的内容及完成标准；

（八）经纪服务收费标准和支付时间；

（九）其他需要告知的事项。

书面告知材料应当经委托人签字确认。

购房人需贷款购房的，房地产经纪从业人员应当了解购房人贷款条件，推荐两家以上符合条件的商业银行，并告知各商业银行贷款利率、最低首付比例、贷款条件等必要信息。

**第二十二条**【房地产经纪合同签订】 房地产经纪机构与交易当事人签订房地产经纪服务合同时，应当查看交易房屋权属证书、房屋权利人身份证明等有关资料，房屋权利人委托代理人交易的，还应查看委托代理人公证委托书。交易当事人未提供规定资料的或者提供资料与实际不符的，房地产经纪机构应当拒绝签订房地产经纪服务合同。

从事该宗业务的房地产经纪从业人员应当对合同中交易资金支付及监管、交易税费及承担、经纪服务费用及支付、当事人义务和违约责任等有关重要条款，提示交易当事人慎重表达真实意愿。

房地产经纪服务合同应当由从事该宗业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理，以及承办该业务的从业人员签名，并加盖房地产经纪机构印章。

房地产经纪服务合同应当进行网签。

**第二十三条**【佣金收取】 房地产经纪机构未与交易当事人签订房地产经纪服务合同的，不得收取佣金。

签订房地产经纪服务合同的房地产经纪机构与其他房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。

**第二十四条**【代办服务及收费】 房地产经纪机构提供代办贷款、代办不动产转移登记等其他代办服务的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订代办服务合同。

房地产经纪机构应当按照代办服务合同约定，及时履行代办服务，不得以拖延代办时间、隐瞒不能完成的代办服务等方式，要求委托人增加代办费用或者其他费用。

因房地产经纪机构的原因或者政策原因，未能完全履行代办服务合同约定服务内容的，房地产经纪机构应当合理退返部分代办服务费用。

**第二十五条**【禁止强制代办】 交易当事人自行办理贷款或者不动产转移登记的，房地产经纪机构不得强制提供代办服务，也不得收取未承接的委托代办服务的代办费用。

**第二十六条**【严禁价格欺诈】 房地产经纪机构收费应当明码标价。不得收取任何未予标明的费用或者房地产经纪服务合同约定以外的费用；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；一项服务可以分解为多个项目和收费标准的，应当明确标示每一个项目和收费标准，不得混合标价、捆绑标价。

**第二十七条**【订立存量房买卖合同】 房地产经纪机构应当及时协助交易当事人签订房地产交易合同，并向交易当事人提供办理不动产转移登记咨询服务。

房地产交易合同应当进行网签备案。

**第二十八条**【交易房屋清费】 存量房出售人应当在向不动产登记机构申请不动产转移登记前，结清房屋所欠费用。出售人未结清欠费的，购房人可以拒绝配合办理不动产转移登记手续。

房地产经纪机构应当提醒并协助购房人督促出售人结清房屋所欠费用。

**第二十九条**【贷款交易房屋完成交易后抵押登记】 购房人贷款购买房屋的，购房人在取得不动产权证书后，应当及时到有关部门办理抵押贷款借款手续和抵押登记手续。

**第三十条**【房屋交接】 存量房交易当事人完成不动产转移登记后，房地产经纪机构应当协助购房人督促出售人及时移交房屋，并共同签订房屋交接书。交易当事人双方另行约定的，从其约定。

**第三十一条**【合同变更及撤销网签】 交易房屋在不动产登记机构完成转移登记登簿前，交易当事人提出变更合同内容、撤销房地产经纪服务合同网签或者存量房买卖合同网签备案的，房地产经纪机构应当协助办理。

变更合同内容的，交易双方应当协商一致，共同提出明确的变更事项。

撤销房地产经纪服务合同网签或房屋交易合同网签备案的，交易双方应当达成一致意见。双方未达成一致意见的，根据合同条款约定构成单方违约的，不同意撤销合同网签一方应当自构成合同违约之日起十五日内向人民法院或仲裁机构主张不予解除合同权利，未按期主张权利的，另一方可以撤销合同网签。提出撤销合同网签的一方提供人民法院或者仲裁机构确认解除合同有效文书的，予以撤销合同网签。

不动产登记机构作出不予登记决定的，交易当事人任意一方均可持不动产登记机构出具的不予登记通知，撤销房屋交易合同网签备案。

**第三十二条**【房源锁定及解除】 交易房屋通过房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同或者交易当事人自行交易已进行存量房买卖合同网签备案的，由住建部门会同不动产登记机构锁定存量房房源。

交易房屋完成不动产转移登记、交易当事人撤销房地产经纪服务合同网签或者存量房买卖合同网签备案的，自动解除存量房房源锁定。

存量房房源锁定期间，限制房屋出售人自行交易或者委托其他房地产经纪机构代理业务。

**第三十三条**【退贷赎证业务办理】 委托交易房屋有抵押贷款，购房人同意出售人使用其交易资金先解押后交易的，房地产经纪机构应当与交易当事人另行签订解押交易合同，明确双方的权利和义务，明示可能出现的无法对抗司法强制等法律风险和解决方式，保护购房人利益。

出售人使用购房人交易资金先解押后交易的资金额度不得超过购房人监管的首付款。

**第三十四条**【代理销售商品房业务】 房地产经纪机构代理销售商品房项目的，应当对代理销售商品房项目的《预售许可证》或者《销售许可证》等有关证件的真实性进行查证。不得承接未取得商品房《预售许可证》或者《销售许可证》的代理销售业务。

**第三十五条**【装修房特别规定】 房地产经纪机构以提供装修促成交易的，应当与委托人签订委托装修交易合同，明确装修费用承担方式、委托期限等。超过委托期限未能达成交易的，房地产经纪机构不得要求委托人承担合同约定由房地产经纪机构承担的装修费用，也不得迫使委托人延长委托期限。

**第三十六条**【群租房出租特别约束】 房地产经纪机构代理群租房租赁业务的，应当符合群租房出租有关人均租住面积最低标准、厨房（卫生间、地下储藏室）不得租住人员、不得改变房屋内部结构分割出租等有关规定。

**第三十七条**【房地产经纪机构的连带责任】 房地产经纪机构的加盟机构因承接的房地产经纪业务产生赔偿责任，加盟机构不履行赔偿义务的，房地产经纪机构应当先行赔付。房地产经纪机构可向相关责任加盟机构进行追偿。

**第三十八条**【禁止的其他行为】 房地产经纪机构和房地产经纪从业人员除不得有本条例上述有关条款规定的不得行为以外，还不得有下列行为：

1. 捏造散布涨价信息，囤积房源，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，抬高市场交易价格；
2. 自己或串通他人对委托人隐瞒真实的房屋交易信息，采取公证转让等方式，不办理不动产转移登记，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；
3. 以隐瞒房屋真实信息或者提供不实信息、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗客户交易或者强制客户交易；
4. 泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，牟取不正当利益；
5. 为交易当事人规避房屋交易税费或者高估房屋价值以获取银行高额贷款等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；
6. 通过企业账户、个人账户等非客户交易资金结算专用存款账户存储、划转交易资金等代收代付或者代保管交易资金；
7. 侵占、挪用房地产交易资金；
8. 为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务；
9. 聘用、指派未办理实名登记或者住建部门限制从业的人员从事房地产经纪业务；
10. 伪造房源核验信息查询标识；
11. 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；
12. 法律法规禁止的其他行为。

**第三十九条**【业务记录】 房地产经纪机构应当建立业务记录制度，如实记录业务情况。

房地产经纪机构应当保存房地产经纪服务合同、收费票据等业务档案，保存期自合同签订之日起不少于五年。

**第四十条**【网络信息平台发布房源信息规定】 网络信息平台发布房源信息时，应当核验房源信息发布主体资格和房源必要信息。不得允许未履行备案信息登记的房地产经纪机构、未实名登记的房地产经纪从业人员等不具备发布主体资格，以及被列入经营异常名录、严重违法失信名单等机构和从业人员发布房源信息。

对房屋权利人委托发布的房源信息，应当经过房源核验，符合交易条件的，方可发布。

网络信息平台应当定期维护发布的房源信息，及时撤销已签订房地产经纪服务合同、完成交易、超过委托期限和房源信息发布人超过三十天未维护的等无效房源信息。不得发布未经房源核验的所有权房屋房源信息。

**第四十一条**【网络信息平台责任】 住建等部门要求网络信息平台提供有关出租、出售房源统计数据的，网络信息平台应当配合。

网络信息平台发现房地产经纪从业人员违规发布房源信息的，应当采取暂停或限制其发布房源信息等惩戒措施，并及时向有关住建部门反映有关情况。

**第四十二条**【委托人责任】 委托人应当通过住建部门建立的房地产经纪服务平台或者其他行业管理网站，选择经公示的备案信息登记房地产经纪机构代理委托业务。

**第四十三条**【委托人义务】 委托人委托房地产经纪机构代理业务时，应当向房地产经纪机构提供房屋权属证书、房屋权属人身份证件等信息，签订房屋租售及房源核验委托书。委托人应当对所提供信息的真实性和合法性负责。

委托交易房屋为所有权房屋的，应当要求房地产经纪机构进行房源核验。

购房人应当通过住建部门建立的房地产经纪服务平台或者其他行业管理网站，验证房源核验信息查询标识，确认房源的真实性和可交易性。

委托人委托房地产经纪机构代理业务后，利用房地产经纪机构提供的交易机会或者媒介服务，绕开房地产经纪机构直接订立合同的，应当向房地产经纪机构支付报酬。

**第四十四条**【不动产登记机构责任】 不动产登记机构应当依据网签备案的存量房买卖合同以及相关登记材料，为交易当事人办理不动产转移登记手续。

**第四十五条**【行业协会责任】 房地产经纪行业协会应当依法制定和组织实施行业自律行为准则、从业规程等行业自律规范；建立争议协调机制，配合住建部门调解群众投诉争议；逐步建立并完善信用评价体系和房地产经纪房源、客源信息共享系统；组织开展行业教育培训和未取得房地产经纪人员职业资格的从业人员参加全国房地产经纪人员职业资格考试；协助住建部门开展监管工作。

**第四章 交易资金交付及监管**

**第四十六条**【交易资金监管规定】 房屋交易资金除交易当事人双方约定直接支付的，应当进行交易资金监管。

交易资金包括购房人支付的定金、首付款或者全额购房款等。

**第四十七条**【交易资金监管方式】 交易当事人应当选择下列方式之一进行交易资金监管：

1. 委托商业银行监管交易资金。办理住房公积金贷款或者组合贷款的，应当选择委托与住房公积金管理机构合作的商业银行进行资金监管。
2. 委托房屋交易资金监管机构监管交易资金；
3. 存入住建部门公示的房地产经纪机构在与其合作商业银行开立的交易资金结算专用存款账户。

**第四十八条**【交易资金监管机构责任】 开展交易资金监管业务的商业银行和房屋交易资金监管机构应当随时免费为交易当事人提供交易资金监管服务。

定金监管协议和首付款或者全额购房款资金监管协议应当分别签订。交易资金监管协议应当根据本条例第五十二条、第五十三条，明确监管资金划转时间、划转方式有关约定条款和交易当事人自行约定条款供交易当事人选择。

**第四十九条**【不监不贷政策】 商业银行和住房公积金管理机构应当在确认首付款落实后，受理贷款审批。

商业银行等交易资金监管机构应当通过住建部门建立的房地产经纪服务平台或其他金融服务平台实现交易资金监管互认，为交易双方提供安全便捷的交易资金监管服务。

**第五十条**【交易资金监管】 购房人通过贷款购房的，应当在交易双方共同到商业银行或者住房公积金管理机构办理申请贷款手续的当天，按照贷款银行或者住房公积金管理机构确定的应监管首付款额度，将首付款存入拟贷款的商业银行或者与住房公积金管理机构合作的商业银行监管账户。

购房人支付的定金可全部转化或者全部不转化为首付款。交易当事人约定，定金全部转化为首付款，购房人将定金直接支付给出售人的，由交易双方提供相关佐证材料并出具承诺，首付款监管商业银行应当将定金与监管的首付款合并计算，确定落实的首付款额度。

鼓励商业银行采用网络技术开展线上资金监管业务，即时为交易当事人提供交易资金监管服务。

**第五十一条**【监管资金划转时间】 交易房屋已完成不动产转移登记的，交易资金监管机构应当根据不动产登记机构提供的不动产转移登记信息，自动将监管的首付款或者全额购房款划转给出售人。交易双方完成房屋交接后，将定金划转给出售人。交易双方另有约定的，从其约定。

**第五十二条**【交易终止监管资金解除】 交易终止或者不动产登记机构不予登记的，交易资金监管机构应当依据撤销房地产经纪合同网签或者存量房买卖合同网签备案信息、不动产登记机构出具的不予登记通知书，按照交易资金监管协议约定的方式划转监管的交易资金。

**第五章 监督管理**

**第五十三条**【监管责任分工】 市、新区、区、县（市）有关行政管理部门应当按照下列规定对房地产经纪活动实施监督管理：

1. 住建部门负责房地产经纪机构备案信息登记、房地产经纪从业人员实名登记、房地产经纪服务平台建设和管理、交易资金监管政策的制定与调整、房地产经纪合同网签、存量房买卖合同网签备案、房地产经纪机构服务质量等有关情况进行监督；负责组织本级城市（房地产）行政执法部门开展执法检查和房地产经纪行政执法相关工作；负责组织街道办事处、乡（镇）政府开展日常检查监管工作。
2. 市场监管部门负责房地产经纪机构备案管理，房地产经纪机构明码标价检查。负责对无照经营、经营地址与注册住所不符、经营范围与经营活动不符和构成价格违法的房地产经纪机构依法查处。负责会同住建部门依据《中华人民共和国城市房地产法》有关规定，规范房地产中介机构经营范围证载项目。
3. 税务部门负责监督、查处房地产经纪机构将交易资金存入企业或者个人账户、就同一房屋签订不同交易价款的合同规避税费等违法行为；
4. 公安机关负责依法打击房地产经纪机构侵占、挪用客户交易资金等犯罪行为；
5. 工业和信息化局、互联网信息办公室负责会同住建部门对网络信息平台房源发布情况实施监督；
6. 金融服务部门负责对开展交易资金监管业务的商业银行、住房公积金管理机构的金融服务实施监督；
7. 人力资源和社会保障部门负责房地产经纪机构用工情况进行监管。

房地产经纪机构和从业人员违法行为涉嫌犯罪的，城市（房地产）行政执法部门或者有关行政管理部门应当依法向公安机关移交犯罪线索。

**第五十四条**【企业信息共享共治】 市场监管部门与住建部门应当建立依法设立的房地产经纪机构与备案信息登记的房地产经纪机构企业名录共享机制，共同督促房地产经纪机构履行备案信息登记。

**第五十五条**【信用管理】 实行房地产经纪机构和从业人员信用评价制度。住建部门应当建立并完善房地产经纪机构和房地产经纪从业人员信用评价体系，通过交易当事人评价、违规违法行为检查记录和处罚记录、房地产经纪机构对从业人员严重失信行为记录、投诉核实记录、媒体曝光等信用信息采集评定等级、星级，并将其失信行为信息记入房地产经纪机构和从业人员信用信息库，通过当地房地产经纪服务平台或者其他行业管理网站向社会公示。

**第五十六条**【信用信息共享、联合惩戒】 住建部门应当建立房地产经纪机构和从业人员信用信息共享机制。与市场监管、公安、税务、工信、网信、银行等部门共享房地产经纪机构和房地产经纪从业人员信用信息，实施联合惩戒。

**第五十七条**【日常监管】 新区、区、县（市）住建部门应当组织城市（房地产）行政执法、街道办事处、乡（镇）政府等有关部门通过现场巡查、业务记录抽查、投诉受理等方式，采取责令整改、约谈、通报批评、媒体曝光、暂停或停止网签资格、记入信用档案、列入全省建设系统黑名单等措施，对辖区内房地产经纪机构和房地产经纪从业人员进行监督。

**第五十八条**【交易平台建设】 市、县（市）住建部门应当建立统一的房地产经纪服务平台，为备案信息登记的房地产经纪机构提供下列服务：

1. 公示备案信息登记的房地产经纪机构；
2. 公示房地产经纪机构和房地产经纪从业人员的信用信息；
3. 所有权房屋房源核验；
4. 房地产经纪合同网签和存量房买卖合同、房屋租赁合同网签备案；
5. 交易资金监管信息和不动产转移登记、抵押登记信息查询；
6. 法律、法规规定的其他事项。

**第五十九条**【投诉处理】 有关行政管理部门受理交易当事人举报或投诉的，应当依法及时查处。

房地产经纪机构应当配合有关行政管理部门调查、举证和处理。

**第六十条**【市场清退】 房地产经纪机构或房地产经纪登记机构有下列行为之一的，由企业注册所在地的区、县（市）人民政府依法清出房地产经纪市场：

1. 未按规定履行备案信息登记，经有关部门责令整改拒不改正的；
2. 房地产经纪机构的分支机构和加盟机构违反本条例第十一条规定，被撤销备案信息登记，继续开展房地产经纪营业活动的；
3. 法律、法规规定的其他情形。

**第六十一条**【行业惩戒】 被列为经营异常名录和被公安机关以涉嫌侵占挪用客户交易资金立案侦查期间的房地产经纪机构，不予办理新增分支机构或者加盟机构备案信息登记。

被公安机关以涉嫌侵占挪用客户交易资金立案侦查的房地产经纪机构，承诺以全部经营利润继续履行赔付责任，并取得三分之二以上受损委托人同意其继续经营的除外。

存在上述情形的房地产经纪机构法定代表人（经营者）、股东、合伙人和主要负责人等不得作为新办理备案信息登记的房地产经纪机构的法定代表人（经营者）、股东、合伙人和主要负责人。

**第六十二条** 房地产经纪从业人员有下列情形之一的，由住建部门锁定其从业编号，五年内其执业房地产经纪机构及其他房地产经纪机构不得聘用：

（一）严重违法违规，受到两次行政处罚或拒不履行行政处罚决定的；

（二）被执业房地产经纪机构认定存在严重失信行为，侵害委托人合法权益的。

**第六章 法律责任**

**第六十三条**【第六十五条至第七十一条为住建部门负责处罚的行为】 房地产经纪机构违反本条例第九条第二款规定，未按期履行备案信息登记，经住建部门责令改正，拒不改正的，由住建部门责令停止违法行为，没收违法所得，并处以五万元以上二十万元以下罚款。

**第六十四条** 房地产经纪机构设立的分支机构、加盟机构违反本条例第十一条规定，撤销备案信息登记继续开展房地产经纪经营活动的，由住建部门对房地产经纪机构处以五万元以上十万元以下罚款。

**第六十五条** 房地产经纪机构有下列行为之一的，由住建部门责令限期改正，记入信用档案，处以1万元以上3万元以下罚款：

（一）违反本条例第十条规定，企业登记信息发生变更后未在三十日内办理备案信息登记变更的；

（二）违反本条例第十四条规定，未在企业营业场所醒目位置设置公示区域公示相关信息或者公示信息不全的；

（三）违反本条例第十五条规定，未在经营场所场入口设置指引标识的；

（四）违反本条例第十七条第二款，拒绝委托人选择服务经办人员的；

（五）违反本条例第三十七条规定，不履行先行赔付义务的；

（六）违反本条例第五十九条第二款规定，拒不配合有关行政主管部门调查、举证的。

**第六十六条** 房地产经纪机构违反本条例第十七条第四款、第十八条第一款、第二十二条第一款、第三款、第三十一条第一款规定的，由住建部门责令限期改正，记入信用档案，暂停房地产经纪服务平台使用权限或者取消网上签约资格，并处以３万元罚款；违反本条例第五十二条第九项、第十三项、第十四项规定的，记入信用档案，暂停房地产经纪服务平台使用权限或者取消网上签约资格，并移交市场监督、税务、公安等相关部门依法查处。

**第六十七条** 房地产经纪机构或者房地产经纪从业人员有下列行为之一的，由住建部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪从业人员处以1万元罚款，并对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款：

（一）违反本条例第十二条第一款、第三款规定，房地产经纪机构从业人员未实名登记，房地产经纪从业人员未挂牌实名从业或拒绝交易当事人扫取服务工牌信息的；

（三）违反本条例第十九条规定，发布的房源信息不全的；

（四）违反本条例第二十一条规定，签订房地产经纪合同前，未向交易当事人说明并书面告知规定事项的；

（五）违反本条例第二十四条第一款规定，提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未签订代办服务合同的；

（六）违反本条例第二十五条规定，要求交易当事人承担装修合同约定由房地产经纪机构承担的装修费用或者迫使交易当事人延长委托时限的；

（九）违反本条例第三十九条规定，未建立房屋交易业务档案或者业务档案保存期不足五年的。

**第六十八条** 房地产经纪机构或者房地产经纪从业人员有下列行为之一的，由住建部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪从业人员处以1万元罚款，并对房地产经纪机构，暂停其房地产经纪服务平台使用权限或者取消网上签约资格，处以3万元罚款：

（一）不具备房地产经纪人员职业资格，以房地产经纪人员身份签订房地产经纪服务合同的；

（二）违反本条例第二十八条第二款规定，未提醒并协助购房人督促出售人结算交易房屋所欠费用的；

（三）违反本条例第三十条规定，未协助交接房屋的；

（四）违反本条例第三十四条规定，代理销售未经批准销售商品房的；

（五）违反本条例第三十六条规定，违规出租群租房的；

（六）违反本条例第三十八条第三项、第四项、第八项至第十二项规定的。

**第六十九条** 房地产经纪从业人员违反本条例第十六条第二款规定，以个人名义承揽业务和收取佣金或者费用的；违反本办法第二十条规定，未如实告知房屋隐蔽工程状况，隐瞒房屋瑕疵的，由住建部门处以1万元罚款。

**第七十条**【市场监督部门负责处罚的行为】 房地产经纪机构有下列行为之一的，由市场监管部门按照有关法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚：

1. 违反本条例第二十三条规定，违规收取佣金的；
2. 违反本条例第二十四条第二款规定，要求委托人增加代办费用或者其他费用的；
3. 违反本条例第二十五条规定，收取未承接委托代办服务的代办费用的；
4. 违反本条例第五十二条第一项、第二项规定，构成价格违法的；

**第七十一条**【税务部门负责处罚的行为】房地产经纪机构违反本条例第三十八条第五项、第六项规定的，由税务部门按照有关法律、法规和规章的规定，责令改正、依法处以罚款。

**第七十二条**【公安部门负责处罚的行为】 房地产经纪机构违反本条例第三十八条第七项的，由公安部门依法追究刑事责任。

**第七十三条**【金融部门负责处罚的行为】 商业银行违反本条例第四十九条规定，未落实首付款办理贷款审批手续或者不互认监管的交易资金的，由金融服务部门负责协调金融监管部门按照有关法律、法规和规章的规定，责令改正、依法处以罚款。

**第七十四条**【工信、网信部门负责处罚的行为】 房源信息网络发布平台违反本条例第四十条规定，发布未经房源核验的所有权房屋房源信息、未撤销无效房源信息或者与未履行备案信息登记的房地产经纪机构、未实名登记的从业人员合作，发布其房源信息的，由工信、网信部门按照有关法律法规和规章的规定，责令改正、依法处以罚款。

**第七十五条**【部门工作人员法律责任】 相关管理部门工作人员在房地产经纪监督管理工作中，玩忽职守，徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位依据相关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七章 附则**

**第七十六条**【施行日期】 本条例自 年 月 日起施行。