

JNCR-2022-0150004

# 济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2022〕39号

## 济南市住房和城乡建设局 关于印发《济南市房地产中介行业信用 管理办法》的通知

各区县住建局，济南高新区管委会建设管理部、市南部山区管委会规划发展局、济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部，市房地产中介行业协会，各有关单位：

为推进济南市房地产中介行业信用体系建设，规范房地产中介服务行为，促进房地产中介市场持续健康发展，根据相关文件规定，研究制定了《济南市房地产中介行业信用管理办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。

济南市住房和城乡建设局

2022年6月21日

（此件公开发布）



# 济南市房地产中介行业信用管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为推进济南市房地产中介行业信用体系建设，建立健全守信激励、失信惩戒机制，规范房地产中介服务行为，强化诚信经营和公平竞争意识，促进房地产中介市场持续健康发展，根据《国务院办公厅关于进一步完善失信约束制度构建诚信建设长效机制的指导意见》（国办发〔2020〕49号）、《住房和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）、《山东省社会信用条例》等有关政策文件规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称房地产中介行业信用管理，是指通过建立房地产中介行业信用管理体系，对全市房地产中介服务机构及从业人员，在从事房地产中介活动中的信用情况进行综合评定分级，并依据评定级别实施分级管理。

**第三条** 在本市行政区域内依法设立，从事房地产中介活动的房地产经纪机构（含分支机构）、房地产估价机构（含分支机构）及其从业人员的信用管理适用本办法。

**第四条** 市住房和城乡建设局负责建立并维护房地产中介行

业信用管理平台（以下简称信用管理平台），制定完善房地产中介行业信用管理规则，并对全市房地产中介行业信用管理工作进行监督和指导。

各区县（含功能区，下同）住建部门负责辖区内房地产中介行业信用信息的管理工作。

市房地产中介行业协会（以下简称行业协会）加强房地产中介行业诚信、自律建设，做好房地产中介行业自律管理工作。

**第五条** 房地产中介服务机构及其从业人员信用管理工作应当遵循独立、客观、公正的原则，维护各方主体的合法权益和社会公共利益，保守商业秘密和个人隐私。

## 第二章 信用信息

**第六条** 房地产中介行业信用信息是指房地产中介服务机构及其从业人员在经营活动和社会活动中形成的，能用以分析、判断其信用状况的信息。房地产中介行业信用信息由基本信息、良好信用信息、失信行为信息和严重失信行为信息等组成。

基本信息包括房地产中介服务机构及从业人员的身份信息、经营信息等。

良好信用信息是指住建部门认定的房地产中介服务机构及从业人员在从事房地产中介活动中，获得的县级以上人民政府相

关部门及合法群团组织依法依规设立的奖励、表彰等信息。

失信行为信息是指住建部门依据生效的司法裁判文书和仲裁文书、行政处罚和行政裁决等行政行为决定文书，以及法律、法规或者党中央、国务院政策文件规定可作为失信行为认定依据的其他文书认定的信息。

严重失信行为信息是指住建部门严格按照国家制定并公布的严重失信行为认定办法确定的条件、程序和标准等认定的信息。

**第七条** 房地产中介服务机构的分支机构统一以设立该分支机构的中介机构名义进行信用等级评定，房地产中介机构注册地不在本市的，其分支机构单独进行信用等级评定；房地产中介服务机构的加盟机构单独进行信用等级评定，其信用等级评定结果作为加盟主机构信用等级评定的重要参考依据。

### 第三章 信用信息的归集

**第八条** 房地产中介机构及其从业人员信用信息通过机构自行申报，主管部门认定及其他相关部门信息共享等渠道进行归集。

**第九条** 房地产中介机构及从业人员信用基本信息通过信用管理平台录入，并进行动态维护和更新，房地产中介机构对录入信息的真实性、准确性、完整性负责。房地产中介服

务机构及从业人员的良好信用信息主要由房地产中介服务机构自行提供。

各区县住建部门可以对房地产中介服务机构填报信息的真实性、准确性、完整性进行核查。

**第十条** 各区县住建部门应当及时将认定的房地产中介服务机构及其从业人员信用信息录入到信用管理平台。市住房城乡建设部门按程序将有关公共信用信息共享至全国信用信息共享平台（山东济南）。

#### 第四章 信用等级的评定

**第十一条** 房地产中介行业信用等级评定采用累计积分、动态管理模式。信用信息计分有效期按照下列规定设定：

（一）房地产中介服务机构及从业人员基本信息中的基本分值长期有效，其它信用信息计分有效期至其所对应的状态结束。

（二）良好信用信息和失信行为信息，有规定有效期的，计分有效期至规定的有效期结束；没有明确有效期限的，计分有效期为一年。

自信用等级评定工作实施之日起，信用分值不设最高分限制，信用等级评定基本分为 90 分，实行加减分制。

**第十二条** 房地产中介行业信用等级由高到低分为 AAA、AA、A、B、C、D 六个等级。

- (一) 评定分值在 120 分（含 120 分）以上的为“AAA 级”；
- (二) 评定分值在 119~95 分（含 95 分）之间的为“AA 级”；
- (三) 评定分值在 94~70（含 70 分）分之间的为“A 级”；
- (四) 评定分值在 69~60（含 60 分）分之间的为“B 级”；
- (五) 评定分值在 60 分以下的为“C 级”；
- (六) 按照国家制定并公布的严重失信行为认定办法确定的条件、程序和标准等认定存在严重失信行为的，其信用等级直接定为 D 级。

**第十三条** 对于在一年内（每年 1 月 1 日至 12 月 31 日）累计被扣分数达到 40 分以上的房地产中介服务机构或从业人员，其信用等级降为“B 级”，对于信用等级为“B 级”的，若本年度继续出现失信行为则当年信用等级降为“C 级”。

**第十四条** 房地产中介服务机构及其从业人员主动纠正其失信行为，消除不良影响的，可以向失信行为信息认定部门提出信用修复申请。经失信行为信息认定部门核实后，及时将处理结果告知申请人。

## 第五章 信用信息的公示

**第十五条** 信用信息的公示以主动公开为原则，法律、法规另有规定的除外。信用记录形成后，信用管理平台同时向涉及的房地产中介服务机构推送相关信息，涉及从业人员的，房地产中介服务机构应及时通知从业人员。

**第十六条** 房地产中介行业信用基本信息长期公开，良好信用信息和失信行为信息公开期限与计分有效期一致；社会公众可通过信用管理平台查询房地产中介服务机构及其从业人员的公开信用信息。

**第十七条** 房地产中介服务机构或从业人员对信用管理平台发布的信用信息有异议的，可在信用管理平台公示后向认定单位提交异议申请，并提交相关证明材料。属于认定单位处理范围的，应当自收到异议申请之日起3个工作日内进行审核并处理，并将处理结果通知异议申请人；需要其他单位协助核查信息的，应当自收到异议申请之日起7个工作日内进行核查并处理，并将处理结果通知异议申请人。

## 第六章 信用结果的应用

**第十八条** 房地产中介行业信用等级结果的使用按如下规

定执行：

（一）对信用等级为“AAA级”的，主管部门在法定职权范围内采取以下措施：

1. 在实施政府优惠政策及各类评比表彰中予以优先考虑和推荐；
2. 在相关业务办理中进一步提供便利服务；
3. 在日常监督管理中合理降低检查频次；
4. 在日常监督管理中视情况免除实地检查；
5. 其他激励措施。

（二）对信用等级为“B级”的，主管部门在法定职权范围内采取以下措施：

1. 向其发出信用预警；
2. 在行政管理和公共服务中，限制享受相关便利措施；
3. 在日常监督管理中，列为重点监督管理对象；
4. 限制参加行业内评先评优和表彰奖励；
5. 法律、法规规定的其他惩戒措施。

（三）对信用等级为“C级”的，主管部门在法定职权范围内采取以下措施：

1. 列为重点关注对象；
2. 约谈企业法定代表人或主要负责人；
3. 在行政管理和公共服务中，限制享受相关便利措施；



4. 在日常监督管理中，列为重点监督管理对象，适当提高抽查比例和频次，加强现场监督检查；

5. 限制参加行业内评先评优和表彰奖励；

6. 法律、法规规定的其他惩戒措施。

（四）对信用等级为“D级”的，适用“C级”的全部处理措施，并严格按照法律、行政法规和国家有关规定采取其他处理措施。

**第十九条** 住建部门向房地产中介服务机构发放信用状况公示牌，供其在经营场所显著位置公示信用状况；房地产中介从业人员开展房地产中介业务时，应当佩戴住建部门发放的实名登记牌。

**第二十条** 鼓励信用主体、行业协会在市场交易、企业经营、行业自律、人才招聘等活动中使用信用信息。

## 第七章 附 则

**第二十一条** 本办法自 2022 年 6 月 25 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 24 日。

---

济南市住房和城乡建设局办公室

2022年6月21日印发

---