

青 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局
青 岛 市 行 政 审 批 服 务 局
青 岛 市 市 场 监 督 管 理 局
青 岛 市 中 级 人 民 法 院
青 岛 市 公 安 局
青 岛 市 教 育 局
中 国 人 民 银 行 青 岛 市 中 心 支 行
国 家 税 务 总 局 青 岛 市 税 务 局

文 件

青建办字〔2021〕12号

关于支持物业服务企业开展房地产中介服务 有关意见的通知

各区（市）房屋、物业管理部门，各区（市）行政审批局、市场监管局、教育局、公安局、税务局，各区（市）人民法院，人民银行各支行，各物业服务企业：

为培育壮大新业态、新模式，加快以新业态、新模式引

领新型消费发展，充分发挥物业服务企业就近、熟悉、可靠的服务优势，方便业主进行房地产交易，提高交易安全程度，促进房地产中介服务行业健康发展，根据国务院办公厅《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32号）、《房地产经纪管理办法》以及住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）、《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》（建房〔2020〕61号）、《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》（建房〔2020〕99号）等有关规定，现就支持物业服务企业开展房地产中介服务提出如下意见：

一、鼓励物业服务企业开展房地产中介服务

（一）鼓励服务拓展升级。物业服务企业在按照合同约定提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务的基础上，可充分发挥就近、熟悉、可靠的服务优势，依法向市场主体登记机关申请拓展经营范围，申请变更登记，选择增加“房地产经纪”经营范围，按照经营范围和合同约定，为房地产开发企业租售新建房屋和业主转让、出租物业专有部分等开展中介服务。市场主体登记机关对经营范围中包含“房地产经纪”经营事项的物业服务企业，在设立、变更登记中通过双告知平台推送给房屋管理部门。

(二) 鼓励服务合作创新。鼓励物业服务企业与房地产中介机构之间、物业服务企业之间加强合作，信息资源互通共享，充分发挥各自业务优势，补齐业务短板，实现公平竞争、良性互动、跨界经营，构建物业服务企业、房地产中介机构多方参与的多元化服务新业态、新模式。推动物业管理服务与房地产中介以及社区经营、养老等融合发展，在家居、安防、商务等方面逐步实现智慧化，形成竞争有序、服务规范、交易安全的市场环境。

(三) 鼓励服务领域延伸。鼓励物业服务企业将业主“潮汐车位”纳入中介业务范围，鼓励业主将白天、差旅、节假日等时段的个人空置车位对外开放共享，提高车位使用效率，缓解停车难，业主可以委托物业服务企业将个人空置车位对外提供有偿错时共享使用。鼓励物业服务企业建设、使用车位信息系统，逐步实现车位供需配置信息化、智能化。

二、支持物业服务企业实现线上交易服务

(四) 拓宽线上服务内容和渠道。积极推进“互联网+物业服务”的深度融合和产业延伸，引导物业服务企业逐步改变单纯依靠物业服务费盈利的传统模式，加快新型服务消费发展，拓宽服务范围，完善服务功能，增强服务能力。房屋管理部门搭建房地产交易服务平台，为业主和物业服务企业提供在线信息查询、房源核验、网上签约、政策咨询、投

诉建议等交易服务，为物业服务企业推介房源、房屋估价、寻找客户、在线看房、促成交易等中介活动提供便利，逐步实现房屋转让、租赁、抵押等交易活动全程网办。推进房地产交易服务平台与智慧物业管理服务平台对接，为政务服务下沉提供支撑。

（五）推行交易合同线上签约。业主委托物业服务企业提供中介服务，物业服务企业应将依法订立的中介合同网签备案。物业服务企业通过中介服务撮合成交易的房屋交易，应当为交易当事人办理交易合同网签备案。业主自行成交的房屋转让、出租，业主应当告知本小区物业服务企业，物业服务企业应当无偿提供网签备案服务。为支持住房租赁市场发展，对办理租赁合同网签备案业绩突出的物业服务企业，按有关规定给予财政补贴或奖励。房屋管理部门要加大信息技术支持力度，及时为符合条件的物业服务企业开通房地产交易服务平台权限，并提供操作指导，保障平台稳定、高效、安全运行。

（六）实现网签信息共享便民。房屋管理部门将房屋交易合同网签备案信息共享给教育、金融、税务、公安、法院以及住房公积金、不动产登记等部门或机构。经网签备案的住房转让、租赁合同，可作为子女入学、户籍（居住证）申办的依据；经网签备案的房屋转让、租赁、抵押合同，可作为相关当事人办理银行贷款、住房公积金提取、房屋登记办

证、纳税申报、反洗钱、司法案件执行等业务的依据；经网签备案的非住宅房屋转让、租赁合同，可作为法人住所凭证。

三、规范物业服务企业从事房地产中介活动

(七) 支持物业服务企业做大做强。鼓励物业服务企业通过加盟、兼并、重组等方式开展房地产中介服务，整合市场资源，加强品牌创建、人才培养、规范经营等建设，推动物业服务规模化、规范化发展，增强行业整体竞争力和服务水平。

(八) 加强物业服务企业信息公开。物业服务企业依法办理“房地产经纪”经营范围登记后，可随时登陆房地产交易服务平台申请用户注册，取得平台使用及网上操作权限。注册后，房屋管理部门应将取得房地产中介经营范围的物业服务企业的名称、住所、法定代表人、注册资本、房地产中介人员等信息向社会公示，接受社会监督。

(九) 规范物业服务企业中介活动。物业服务企业接受业主委托提供房屋出售、出租等中介服务，应遵守房地产中介机构管理、网签备案的相关规定。物业服务企业及其中介人员应根据法律法规、房地产中介行业管理的有关规定，依法开展房地产中介活动，加强个人信息保护，自觉履行相关义务，主动接受社会监督。

(十) 完善中介服务信用评价制度。逐步构建以信用为

基础的新型监管机制，搭建物业服务与中介服务信用档案和信息发布平台，实现信用信息互联互通，及时向社会发布企业诚信和不良信用记录，形成守信激励、失信惩戒制度，促进优胜劣汰。

对存在违法违规行为的物业服务企业及其中介人员，房屋管理部门将对其采取通报批评、限期整改、暂停或取消房地产交易服务平台网签操作权限等措施；情节严重的，相关行政主管部门依照相关法律法规查处。

本通知自发布之日起施行。





2021年3月1日

青岛市住房和城乡建设局

2021年3月1日印发
