**《海口市房地产中介服务管理办法》**

**（修订征求意见稿）**

第一章 总则

第一条　为了规范房地产中介服务行为，维护房地产市场秩序，保障房地产中介活动当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条　在本市行政区域内从事房地产咨询、经纪中介服务活动，应当遵守本办法。房地产价格评估的中介服务活动，适用《海南经济特区城市房地产价格评估管理规定》。

本办法所称的房地产中介服务，是指房地产咨询、经纪和价格评估等活动的总称。

本办法所称房地产咨询中介服务，是指为房地产活动当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面咨询服务的经营活动。

本办法所称房地产经纪中介服务，是指为委托人提供房地产居间、代理等服务的经营活动。

第三条　房地产中介服务活动应当遵循合法、自愿、**平等**、公平、诚信的原则。

第四条 市房产行政主管部门负责对本市房地产中介服务活动的监督和管理。

**市房产行政主管部门可以委托依法成立的管理公共事务的组织对本市房地产中介服务活动进行监督和管理。**

**自然资源和规划、市场监督管理**、税务、公安、**人力资源与社会保障**、价格等管理部门应当按照各自职责，协同做好城市房地产中介服务管理的有关工作。

**第五条 鼓励和引导房地产中介机构成立和完善房地产中介行业协会。房地产中介行业协会依照法律、法规、规章和行业组织章程，建立会员信用管理制度、风险防范和争议处理机制，实行房地产中介行业自律管理。**

**房地产中介行业协会应当积极组织会员进行业务培训和继续教育，不断提高会员业务素质和从业水平。**

第二章　中介服务机构和人员

第六条　从事房地产中介服务业务，应当设立**房地产**中介服务机构。**房地产中介服务机构经营范围应当注明“房地产经纪”。**

**第七条**设立房地产中介服务机构应当具备以下条件：

（一）有自己的名称和组织机构；

（二）有不少于30平方米的固定服务场所；

**（三）有必要的财产和经费；**

**（四）应当有取得房地产经纪专业人员登记证书的一名以上房地产经纪人或者两名以上房地产经纪人协理。**

第八条　从事房地产中介服务的企业法人设立房地产中介服务分支机构的，其分支机构应当有不少于20平方米的固定服务场所，并有**一名以上房地产经纪人或者两名以上房地产经纪人协理。**

**第九条**房地产中介服务**机构**应当自取得营业执照之日起30日内，持下列材料到市房产行政主管部门备案：

（一）房地产中介服务机构备案申请表；

（二）营业执照副本、机构章程和主要的内部管理制度；

（三）固定经营场所证明（房屋所有权证或**房屋租赁合同证明原件**）；

（四）机构法定代表人、分支机构负责人的身份证明及任职文件；

（五）**本机构所有从事房地产中介服务人员的身份证件、职业资格证、劳动合同等。**

**分支机构备案除前款材料外，还应提供机构总部营业执照副本和备案证书。**

**通过互联网提供房地产中介服务的机构及其分支机构，服务覆盖本市行政区域的，应当按照前款规定备案。备案时还应当提交机构所在地省级通信主管部门网站备案的材料。**

**第十条　房地产中介服务机构及其分支机构备案有效期为3年。**

**备案有效期届满，房地产中介服务机构及其分支机构需要继续从事房地产中介活动的，应当在备案有效期届满30日前向备案机关提出延续申请。备案机关应当根据申请作出是否准予延续的决定。准予延续的，有效期延续3年。**

**在备案有效期内遵守法律法规规定、信用评价优秀的房地产中介机构，经原备案机关同意，不再审查，有效期延续3年。**

**第十一条**　房地产中介服务机构终止或变更本办法第九条涉及的事项，应当自向原登记注册的**市场监督管理部门**办理注销或变更登记之日起**30日**内，向市房产行政主管部门备案。

**第十二条**　房地产中介服务机构根据本办法**第九条、第十条和第十一条**申请备案，符合备案条件的，市房产行政主管部门应当在5个工作日内发给备案证明；对申请材料不齐全的，市房产行政主管部门应当场一次性告知申请人需要补正的全部内容。

**市房产行政主管部门应当及时将已备案的房地产中介机构名录通过房地产信息系统向社会公示。**

**第十三条 备案的房地产中介服务机构可以取得网上签约资格，进行存量房交易合同网上签约等活动。**

**第十四条　市房产行政主管部门加强宣传引导，鼓励中介从业人员参加职业资格考试、接受继续教育和培训，不断提升职业能力和服务水平。**

第三章　中介服务行为规范

**第十五条 房地产中介服务应当由房地产中介服务机构统一承接，服务报酬由房地产中介服务机构统一收取。分支机构应当以设立该分支机构的房地产中介机构名义承揽业务。房地产中介服务人员不得以个人名义接受委托。**

**第十六条**　房地产中介服务机构应当在经营场所公示下列内容：

**（一）营业执照；**

（二）备案证明；

**（三）**房地产中介服务人员姓名、照片**、登记证书编号；**

（四）服务项目、内容、标准**和业务流程；**

（五）收费项目、依据、标准、对象**和交易资金监管方式**；

（六）信用档案查询方式；

（七）投诉方式和途径；

（八）**政府主管部门或者**行业组织推荐使用的房地产中介服务合同示范文本；

**（九）诚信经营服务承诺书；**

**（十）**法律、法规、规章规定的其他事项。

**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。**

房地产中介服务机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置公示商品房代理销售委托书和符合销售商品房的有关证明文件。

第十七条　有下列情形之一的，房地产中介服务机构不得提供中介服务：

（一）**未依法登记领取权属证书及其他合法权属证明的,**或者房屋权属证书与标的物不符的；

**（二）权属有争议的；**

**（三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；**

（四）代理销售商品房未取得房屋预售许可证，或者不符合商品房销售其他条件的；

**（五）未经过房源信息核验的；**

（六）违法**建筑**；

（七）共有房产未经共有人书面同意或者代管房产无房屋所有权人书面授权的；

（八）**双方**当事人无合法有效身份证明的；

（九）有关**法律法规和政策**禁止提供中介服务的其他情形。

第十八条 房地产中介服务机构提供房地产中介服务，应当与委托人签订房地产中介服务合同，承办该项业务的**房地产中介机构从业人员应当在合同上签署姓名并注明其登记证书编号。**

房地产中介服务合同一般包括下列主要内容：

（一）当事人姓名或者名称和住所**等情况以及从事业务的房地产中介服务人员情况；**

（二）项目名称、房地产权属、面积、使用年限、用途、使用限制**和房源信息核验；**

（三）合同履行方式、期限；

（四）中介服务费数额和支付方式、时间；

（五）违约责任和纠纷解决方式；

（六）当事人约定的其他内容。

**房地产中介服务的机构应当保存房地产中介服务合同备查，保存期不少于5年。**

第十九条　委托人委托房地产中介服务机构转让房地产的，应当向房地产中介服务机构提供所委托转让房地产的所有权、建筑面积、抵押、使用现状等情况，并对所提供资料的真实性负责。房地产中介服务机构可以对所委托转让的房地产进行实地查看和依法查阅有关资料，委托人应当予以配合。

委托人签订合同后违约不转让房地产或者另行委托他人转让房地产的，应当依法承担违约责任。

**第二十条**　房地产中介服务机构与委托人签订合同后，方可对外发布相关信息。房地产中介服务机构不得发布虚假、未经核实的信息。

**房地产经纪人或房地产经纪人协理凭房地产中介服务的机构介绍信、**中介服务合同和本人身份证及**房地产经纪专业人员登记证书**可以到有关部门或机构查询受委托事项的相关信息，有关部门或机构应当予以配合并进行登记。

**第二十一条**　房地产中介服务机构**对外发布房源信息前，应通过进行房源信息核验和房屋现场查看，并**通过海口市存量房管理系统如实发布房屋的下列信息：

（一）房屋的主要自然状况和相关权属状况；

（二）房地产交易条件；

（三）房地产中介服务机构名称、地址、联系方式和主办经纪人员；

（四）房地产中介服务机构的特殊说明事项和市房产行政主管部门要求发布的其它信息。

**对已出售或出租的房屋，促成交易的房地产中介服务机构要在房屋买卖或租赁合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从门店、网站等各种发布渠道上撤除；对委托人已取消委托的房屋，房地产中介服务机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。**

第二十二条　房地产中介服务机构应当在银行开设存量房交易结算资金专用账户。交易双方当事人约定选择通过专用帐户划转交易资金的，房地产中介服务机构应当保证专用帐户的资金支付条件和具体方式与存量房经纪合同一致。

房地产中介服务机构不得通过交易结算资金专用账户以外的其他银行账户代收代付存量房交易资金，不得挪用、占用或者拖延支付客户的房产交易资金。

第二十三条　房地产中介服务机构应当严格执行价格管理的法律、法规和规章，实行明码标价，不得违反规定设立收费项目、扩大收费范围和提高收费标准。

收取房地产中介服务费应当开具发票，依法纳税。

第二十四条　房地产中介服务机构开展业务应当设立业务台帐，做好业务记录。业务台帐和业务记录应当载明业务活动中的收入、支出等内容。

房地产中介服务机构应当于每年一月底向市房产行政主管部门报送上一年度业务统计报表。

**第二十五条 房地产中介服务人员实行实名服务制度。房地产中介服务人员从事经纪服务时，应当佩戴由统一规范格式的工作牌，牌上应标明本人姓名、照片、职业资格、所在机构名称等信息。**

**第二十六条**　房地产中介服务机构和人员在提供中介服务中不得有下列行为：

**（一）索取合同以外的酬金或者其他**财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当的利益；

（二）同时在两个以上房地产中介服务机构从业；

（三）以个人名义接受委托，收取费用；

（四）**以他人名义或者**允许他人以自己的名义从事房地产中介业务；

（五）以不正当手段损害其他房地产中介服务机构或者中介服务人员的信誉和权益；

（六）**虚构事实或者隐瞒真相，对委托人或者其他相关当事人进行误导、欺诈；**

（七）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；

（八）法律、法规禁止的其他行为。

第四章　中介服务监督管理

第二十七条　市房产行政主管部门应当建立房地产中介服务和交易网络信息管理系统，构建统一的网上信息发布、签约、交易过户、产权登记信息平台。

第二十八条　市房产行政主管部门应当建立和完善房地产中介服务机构和人员信用档案系统，实行网上公示，接受社会公众查询及监督。房地产中介服务机构和人员应当如实提供有关信息。

第二十九条　市房产行政主管部门应当对房地产中介服务机构和人员的经营服务行为进行监督检查，及时处理检查中发现的问题，向社会公布检查和处理结果。

**市房产行政主管部门在履行监督检查职责时，有权采取下列措施：**

**（一）进入被检查中介机构，查阅、摘抄、复制与业务相关的材料；**

**（二）要求被检查中介机构和人员提供职业资格证书、项目手册以及其他业务相关材料；**

**（三）纠正中介机构和人员的违法违规行为；**

**（四）法律、法规规定的其他措施。**

第三十条　市房产行政主管部门应当完善投诉处理机制，设立投诉电话和投诉举报信箱。

市房产行政主管部门在接到举报、投诉后，应当在24小时内作出是否受理的决定；决定受理的，应当在30个工作日内作出处理决定，并书面答复投诉者。

第三十一条　市房地产行业协会应当协助市房产行政主管部门制定房地产中介服务业的发展政策和管理措施，加强对中介服务人员的职业道德教育和业务培训，制定和推行房地产中介服务合同示范文本，指导和监督房地产中介服务机构和人员执行行业准则和职业道德规范。

第三十二条　市房产行政主管部门对中介服务机构及执业人员实施监管，不得妨碍其正常的经营活动，不得索取或者收受财物，不得谋取其他利益。

第五章　法律责任

**第三十三条**房地产中介服务机构违反本办法，有下列情形之一的，由市房产行政主管部门责令限期改正，**给予通报批评；**逾期未改正的，处以罚款：

1. **取得营业执照后未按规定备案的，处1000元以上5000元以下罚款；**
2. **发生变更事项未按规定办理变更备案的，处400元以上2000元以下罚款。**
3. **房地产经纪机构未按照规定保存房地产经纪服务合同的，处以1万元以上3万元以下罚款。**

第三十四条　房地产中介服务机构和人员违反本办法，有下列情形之一的，由市房产行政主管部门责令限期改正，**给予通报批评，**有违法所得的，没收违法所得，对房地产中介服务机构处以6000元以上3万元以下罚款，情节严重的，责令停业整顿；对房地产中介服务人员处以2000元以上1万元以下的罚款。**构成犯罪的，依法追究刑事责任：**

（一）违反本办法**第十七条**规定提供中介服务的；

（二）违反本办法**第二十条第一款**规定发布虚假信息的；

（三）违反本办法**第二十二条第二款**存量房交易资金管理规定的；

**（四）违反本办法第二十六条第（二）项至第（七）项禁止性规定的。**

第三十五条　房地产中介服务机构在提供中介服务中违反本办法，有下列情形之一的，由市房产行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处以1000元以上3000元以下罚款：

（一）未按规定在经营场所公示有关事项的；

（二）未按规定向市房产行政主管部门报送业务统计报表的。

第三十六条　房地产中介服务人员因违法从业或者提供虚假信息等过错给当事人造成经济损失的，由其所在的中介服务机构承担赔偿责任；中介服务机构赔偿后，可以向有故意或者重大过失的中介服务人员追偿。

第三十七条　房地产中介服务机构及人员的违法行为涉及**自然资源和规划、市场监督管理**、税务、公安、**人力资源与社会保障**等管理规定的，由相关的行政主管部门依法处理。

第三十八条　市房产行政主管部门及其工作人员在房地产中介服务管理中，有下列行为之一，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本办法不按时发放备案证明的；

（二）违反本办法未公示房地产中介服务机构及人员信用档案的；

（三）对房地产中介机构及人员违法经营、损害当事人合法权益的行为不依法处罚的；

（四）违反本办法不履行检查、投诉处理等监管职责的；

（五）妨碍房地产中介机构及人员正常的经营活动，索取、收受财物或者谋取其他利益的；

（六）其他违反法律、法规的行为。

第六章　附则

第三十九条　本办法具体应用中的问题，由市人民政府负责解释。

第四十条　本办法自 年 月 日起施行。