

海口市房地产中介服务管理办法

(2008年10月29日海口市第十四届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 2008年11月28日海南省第四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准 2008年12月19日海口市第十四届人民代表大会常务委员会公告第6号公布 自2009年5月1日起施行)

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、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。

土地、工商、税务、公安、人事劳动保障、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 房地产中介服务机构和人员可以依法组织行业协会，对房地产中介服务行业的经营服务进行自律监督；行业协会的业务活动接受房地产行政主管部门的指导。

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，应当设立具有独立法人资格的中介服务机构，取得企业法人营业执照。

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) 有法定数额的注册资金；
- (四) 从事房地产咨询业务的，应当有 3 名以上取得房地产

咨询资格证并注册的人员；从事房地产经纪业务的，应当有 3 名以上注册房地产经纪人，或者 2 名以上注册房地产经纪人和 3 名以上注册的房地产经纪人协理。

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 2 名以上注册房地产经纪人，或者 1 名注册房地产经纪人和 2 名以上注册的房地产经纪人协理。

第九条 房地产中介服务机构及其分支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备案证明原件）；
- (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) 房地产中介服务人员的职业资格证、注册证、劳动合同等。

第十条 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工商行政管理部门办理注销或变更登记之日起 20 日内，向市房产行政主管部门备案。

第十一条 房地产中介服务机构根据本办法第九条、第十条申请备案，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。

第十二条 从事房地产中介服务的咨询人员、经纪人、经纪人协理，应当按照国家和本省有关规定，参加房地产中介服务职业资格考试合格，取得房地产中介服务职业资格证书。

第十三条 取得房地产咨询资格、房地产经纪人资格和房地产经纪人协理资格的人员执业，应当按照国家和本省、市的有关规定注册。

房地产中介服务人员从业资格注册期满的，持证者应当到注册管理机构办理延续注册手续。在注册有效期内变更执业机构的，应当在应聘时办理变更手续。

第十四条 禁止无职业资格证书或者有职业资格证书未注册的人员从事房地产中介咨询、经纪业务。

禁止房地产中介服务机构指派未取得房地产中介服务职业资格证书或者取得职业资格证书但未经注册的人员从事中介咨询、经纪业务。

第十五条 禁止伪造、涂改、转让、转借职业资格证书和注册证。

第三章 中介服务行为规范

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、税务登记证；
- (二) 备案证明；
- (三) 房地产中介服务人员姓名、照片、注册证号；
- (四) 服务项目、内容、标准；
- (五) 收费项目、依据、标准、对象；
- (六) 信用档案查询方式；
- (七) 投诉方式和途径；
- (八) 行业组织推荐使用的房地产中介服务合同示范文本；
- (九) 法律、法规、规章规定的其他事项。

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) 无房屋所有权证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) 司法机关、仲裁机构或者行政机关依法裁定、决定限制房屋转让、抵押、出租的；
- (三) 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；
- (四) 违法建筑或者不符合房屋安全标准的；

(五) 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;

(六) 租赁双方当事人无合法有效身份证明的;

(七) 有关法律、法规禁止提供中介服务其他情形。

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。承办该项业务的执业房地产咨询人员、经纪人或者经纪人协理应当在合同上签署姓名并注明其注册证编号。

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;

(二) 项目名称、房地产权属、面积、使用年限、用途、使用限制;

(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。

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。

执业经纪人或经纪人协理凭中介服务机构介绍信、中介服务合同和本人身份证及执业注册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接受存量房出售或出租委托的，应当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。

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 房地产中介服务机构和人员在提供中介服务中不得有下列行为：

- （一）超越核准的业务范围从事经营活动；
- （二）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；
- （三）同时在两个以上房地产中介服务机构从业；
- （四）以个人名义接受委托，收取费用；
- （五）允许他人以自己的名义从事房地产中介业务；
- （六）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；
- （七）未通知抵押权人，为抵押的房地产提供转让中介服务；
- （八）采取胁迫、欺诈等手段促成交易；
- （九）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；

(十) 隐瞒价格信息，从中赚取差价；

(十一) 法律、法规禁止的其他行为。

第四章 中介服务监督管理

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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，公布检查和处理结果并录入信用档案。

市房产行政主管部门应当定期对房地产中介服务机构和人员的条件进行检查，并及时向社会公布检查合格的房地产中介服务机构和人员名单。

第二十九条 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。

第三十一条 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

第三十二条 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；逾期未改正的，处以罚款：

（一）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；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；

（二）指派未取得房地产中介服务职业资格证书或者取得职业资格证书但未经注册的人员从事中介咨询、经纪业务的，处 2000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十三条 房地产中介服务人员违反本办法，有下列情形之一的，由市房产行政主管部门给予处罚：

(一) 未取得房地产中介服务职业资格证书或者取得职业资格证书但未办理注册从事房地产中介咨询、经纪业务的, 责令其停止非法咨询、经纪业务, 没收违法所得, 处 2000 元以上 1 万元以下罚款;

(二) 伪造、涂改、转让、转借职业资格证书、注册证的, 处 2000 元以上 1 万元以下罚款; 情节严重的, 提请注册机构注销注册证书。

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, 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, 情节严重的, 给予停止执业 3 个月以上 1 年以下的处罚, 并可以依照有关规定提请注册机构注销注册证书; 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) 违反本办法第二十五条第(二)项至第(十)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土地、工商、税务、公安、人事劳动保障、价格等管理规定的，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 2009 年 5 月 1 日起施行。本办法施行前从事房地产中介服务的机构，未办理备案的，应当自本办法施行之日起 60 日内补办备案手续；不符合设立条件的，自本办法施行之日起 12 个月内，应当按照本办法调整规范；逾期仍不符合设立条件的，应当到工商行政管理部门办理变更或者注销登记。