

RCDR—2022—0140002

荣成市住房和城乡建设 荣成市发展和改革局 文件 荣成市人力资源和社会保障局

荣住建字〔2022〕104号

荣成市住房和城乡建设局 荣成市发展和改革局 荣成市人力资源和社会保障局 关于印发《荣成市房产经纪机构管理办法》 的通知

威海海高园（石岛管理区）、好运角旅游度假区、各镇街，各商业银行，各房地产开发企业，各有关单位：

为进一步规范房地产经纪活动，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，促进房地产市场良性循环和健康发展，荣成市住房和城乡建设局、荣成市发展和改革局、荣成市人力资源和

社会保障局依据有关法律、法规、规章和政策性文件，研究制定了《荣成市房产经纪机构管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

荣成市住房和城乡建设局



荣成市发展和改革局



荣成市人力资源和社会保障局



2022年10月1日

荣成市住房和城乡建设局办公室

2022年10月1日印发

荣成市房产经纪机构管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范我市房地产市场秩序，加强对房地产经纪活动的管理，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产经纪管理办法》规定，结合我市房地产市场管理的实际情况，特制定本办法。

第二条 荣成市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）、荣成市发展和改革委员会（以下简称市发改局）、荣成市人力资源和社会保障局（以下简称市人社局）等部门应当按照职责分工，分别负责房地产经纪活动的监督和管理。威海（荣成）海洋高新技术产业园管理委员会建设局、荣成市好运角旅游度假区建设局受荣成市住房和城乡建设局委托，负责组织和开展本辖区范围内房产经纪机构管理工作。

第二章 房地产经纪机构和人员

第三条 本办法所称房地产经纪，是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。

本办法所称房地产经纪机构，是指依法设立，从事房地产买卖、租赁的中介机构，房地产经纪机构可以设立分支机构。

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员。本办法所称房地产经纪人员，是指从事房地产买卖、租赁的中介机构从业人员。

第四条 房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一考试和管理。房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，住房城乡建设主管部门、人力资源社会保障部门负责对房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格考试进行指导、监督和检查。

本市培训的房产经纪从业人员自 2021 年 1 月取得的《房地产经纪人业务培训结业证书》可暂代职业资格从业证书，有效期至 2023 年 1 月，之后必须通过全国统一的职业资格考试，取得职业资格从业证书，才可继续从事房地产经纪活动。

第五条 实行房地产经纪从业人员实名服务制度。房地产经纪机构办理机构备案时，应提报本机构所有房地产经纪从业人员名单，由市住保中心进行实名登记。各机构从业人员信息发生变化的，应及时向市住保中心报备。每名房地产经纪人员只能受聘于一家房地产经纪机构。

第六条 房地产经纪从业人员从事经纪服务时，应当佩戴由市住保中心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。

第七条 房地产经纪机构及经纪人员，在房地产经纪活动中禁止有下列行为：

- （一）涂改、倒卖、出租、出借或者其他形式非法转让房地产经纪机构备案证书或房地产经纪人员注册证书；
- （二）转让未经委托人书面同意的经纪业务；
- （三）索取、收受经纪合同以外的酬金或其他财物，或者利用工作之便，泄露委托人商业秘密牟取其他不正当利益；
- （四）提高或者压低经纪活动收费标准；
- （五）允许他人以自己的名义从事房地产经纪活动；
- （六）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；
- （七）同时在两个或两个以上经纪机构执行业务；
- （八）发布虚假信息和未经核实的信息；
- （九）签署损害委托人利益的合同；
- （十）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第三章 房地产经纪机构备案

第八条 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 30 日内，到市住建局住房保障服务中心（以下简称市住保中心）备案。房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起 30 日内，办理备案变更或者注销手续。房地产经纪机构及其分支机构住所跨县市区变更的，应到迁入地住建部门办理变更备案。

市住建局将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息通过政府网站向社会大众公示。

第九条 房地产经纪机构及其分支机构办理备案，应当符合以下条件：

- （一）依法取得营业执照；
- （二）拥有一名房地产经纪人或两名房地产经纪人协理；
- （三）有固定的服务场所。

第十条 房地产经纪机构办理备案，应当向市住保中心提报以下材料：

- （一）《荣成市房地产经纪机构备案申请表》；
- （二）营业执照副本（验原件收复印件）；
- （三）法定代表人有效身份证明（验原件收复印件）；
- （四）公司章程、业务操作规程及相关规章制度；
- （五）房地产经纪人（协理）执业证书、注册证书或房地产从业人员岗位培训合格证书、执业人员劳动聘用合同（验原件收复印件）；
- （六）营业场所房产证或租赁合同（验原件收复印件）。

分支机构备案除上述材料外，还应提供机构总部营业执照副本和备案证书。加盟类型的分支机构还应提供加盟协议。

第十一条 机构备案实行一审制。市住保中心受理申请后，对提报材料进行审核，材料齐全且符合规定条件的，一

个工作日内予以备案；材料不齐全或者不符合法定形式的，应当场一次性书面告知需要补正材料。

第十二条 房地产经纪机构初始备案有效期为三年，有效期届满的，应提报第十条规定的材料，提前 30 日内到市住建部门办理延续备案，符合第九条规定的予以有效期延续 3 年。

第十三条 房地产经纪机构及分支机构营业执照注销、吊销的，备案证明即时失效；不再从事房地产经济活动的应当自终止之日起 30 日内到市住保中心办理注销备案，交回备案证明，材料合格的应即时办结。房地产经纪机构注销备案后，其分支机构备案同时注销。

第十四条 房地产经纪机构及分支机构办理注销备案，应提报以下材料：

（一）注销备案申请表；

（二）备案证明原件；

（三）营业执照注销证明、变更经营范围后的营业执照或市场监督管理部门官网公示吊销信息的截屏等机构终止的证明材料。

提报材料齐全的，市住保中心应即时办结。

第十五条 房地产营销策划机构应纳入房地产经纪机构管理范围，按规定办理机构备案后方可开展商品房销售代理业务。

第十六条 房地产经纪机构办理备案后，方可取得房地产交易网上签约资格。

第十七条 分支机构、分销机构、加盟机构未备案的，应当计入设立该机构的房地产经纪机构的信用档案。

第四章 房地产经纪活动

第十八条 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。分支机构应当以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务。

房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

第十九条 房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容：

- （一）营业执照和备案证明文件；
- （二）服务项目、内容、标准；
- （三）业务流程；
- （四）收费项目、依据、标准；
- （五）交易资金监管方式；
- （六）信用档案查询方式、投诉电话及 12345 价格举报电话；
- （七）政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；

（八）房地产经纪人员的姓名、执业资格、证书编号、照片；

（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。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件（期房须公示商品房预售许可证；现房须公示不动产产权登记证）。

第二十条 房地产经纪机构对外发布房源信息前，应通过市住保中心的存量房交易监管系统进行房源信息核验，并进行房屋现场查看，编制房屋状况说明书，确保房源合法可售。房屋状况说明书要标明房源信息核验情况、房地产经济服务合同编号、房屋坐落、面积、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等，以及其他应当说明的重要事项。

第二十一条 房地产经纪机构发布的房源信息应当真实、全面、准确，通过门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。房地产经纪人员在网站等渠道发布房源信息实行实名制。房地产经纪机构不得发布未经产权人书面委托、未经核验的房源信息，不得隐瞒抵押、查封等影响房屋交易的信息。

第二十二条 对已出售或出租的房屋，促成交易的房地产经纪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，房地产经纪机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。

第二十三条 房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，应当加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。

房地产经纪服务合同应当包含下列内容：

（一）房地产经纪服务双方当事人的姓名（名称）、住所等情况和从事业务的房地产经纪人员情况；

（二）房地产经纪服务的项目、内容、要求以及完成的标准；

（三）服务费用及其支付方式；

（四）合同当事人的权利和义务；

（五）违约责任和纠纷解决方式。

当事人可以选用建设主管部门制定的房地产经纪服务合同示范文本。（附件）

第二十四条 房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相关内容，并书面告知下列事项：

- （一）是否与委托房屋有利害关系；
- （二）应当由委托人协助的事宜、提供的资料；
- （三）委托房屋的市场参考价格；
- （四）房屋交易的一般程序及可能存在的风险；
- （五）房屋交易涉及的税费；
- （六）经纪服务的内容及完成标准；
- （七）经纪服务收费标准和支付时间；
- （八）其他需要告知的事项。

房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名（盖章）确认。

第二十五条 房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可对外发布相应的房源信息。

房地产经纪机构与委托人签订房屋承购、承租经纪服务合同，应当查看委托人身份证明等有关资料。

第二十六条 委托人与房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同，应当向房地产经纪机构提供真实有效的身份证明。委托出售、出租房屋的，还应当向房地产经纪机构提供真实有效的房屋权属证书。委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符的，房地产经纪机构应当拒绝接受委托。

第二十七条 房地产经纪服务实行明码标价制度。房地产经纪服务收费由当事人依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。房地产经纪机构应当遵守价格法律法规和规章规定，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用；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标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价、捆绑标价。

第二十八条 房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同约定标准的，不得收取佣金。

两家或者两家以上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。

第二十九条 房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的，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，另行签订合同。

第三十条 房地产经纪机构可提供本地商业银行的贷款条件、首付比例和利率等政策，供买受人参考。买受人可自主选择金融机构，经纪机构不得强迫买受人选择其指定的商业银行，不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规金融产品和服务。各商业银行不得与未备案房地产经纪机构合作提供金融服务。

第三十一条 房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。

交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。

第三十二条 房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：

（一）捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格；

（二）对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价；

（三）以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；

（四）泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益；

（五）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

（六）改变房屋内部结构分割出租；

（七）侵占、挪用房地产交易资金；

（八）承购、承租自己提供经纪服务的房屋；

（九）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；

（十）法律、法规禁止的其他行为。

第三十三条 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，保存期不少于5年。

第三十四条 开发商委托房产经纪机构销售的，必须与房产经纪机构签订房地产销售合同。房产经纪机构进行分销的，必须由上级经销房产经纪机构与下级经销房产经纪机构签订房地产销售合同。合同报市住建局住保中心备案。分销商必须具备资质，并在市住建局住保中心备案。

所有分销商存在违法违规问题的，均由一级房产经纪机构承担责任，开发商委托的房产经纪机构、分支机构、分销机构存在违法违规问题的，由开发商承担责任，与开发商的

预售监管资金管理挂钩（详见《荣成市商品房预售资金监督管理实施细则》）。

第五章 监督管理

第三十五条 建立健全多部门监管联动机制，市住建局、市发改局、市市场监管局、市人社局应当建立房地产经纪机构和房地产经纪人员信息共享制度，强化信息共享，实行联合惩戒。市住建局、市发改局和市市场监管局将通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督；市住建局应当定期将备案的房地产经纪机构情况通报市发改局、市市场监管局和市人社局；市场监督管理部门依法查处未办理营业执照开展经济业务、价格违法、合同违法、虚假宣传和违反广告行为；网信部门配合市住建部门依法查处网络媒体发布虚假房源信息行为；税务部门配合做好对房地产经纪唆使、协助当事人通过阴阳合同偷逃税收违规行为的查处；人民银行、银监部门配合做好对房地产经纪机构协助当事人通过阴阳合同骗取贷款违规行为的查处。

第三十六条 房地产经纪机构违反人力资源和社会保障法律法规的行为，由市人社局依法予以查处。

被检查的房地产经纪机构和房地产经纪人员应当予以配合，并根据要求提供检查所需的资料。

第三十七条 市住建局构建荣成市房地产信息管理系统，为备案的房地产经纪机构提供下列服务：

- （一）房地产经纪机构备案信息公示；
- （二）房地产交易与登记信息查询；
- （三）房地产交易合同网上签订；
- （四）房地产经纪信用档案公示；
- （五）法律、法规和规章规定的其他事项。

经备案的房地产经纪机构可以取得网上签约及房产信息查询资格。

第三十八条 市住建局将建立房地产经纪信用档案，并向社会公示。

市住建局将在日常监督检查中发现的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录等情况，作为不良信用记录记入其信用档案，并报荣成市社会信用中心备案。

第六章 法律责任

第三十九条 违反本办法，有下列行为之一的，由市住建局责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款：

（一）房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；

（二）房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；

（三）房地产经纪服务合同未由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名的；

（四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；

（五）房地产经纪机构未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同的。

第四十条 违反本办法第三十二条第（一）项、第（二）项，构成价格违法行为的，由市发改局、市市场监管局按照价格法律、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。

第四十一条 违反本办法第二十五条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由市住建局责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。

第四十二条 违反本办法第三十一条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由市住建局责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第四十三条 违反本办法第三十二条第(三)项、第(四)项、第(五)项、第(六)项、第(七)项、第(八)项、第(九)项、第(十)项的,由市住建局责令限期改正,记入信用档案;对房地产经纪人员处以1万元罚款;对房地产经纪机构,取消网上签约资格,处以3万元罚款。

第四十四条 对违反法律法规及本办法的房地产经纪机构,除按上述条例对房地产经纪机构进行处罚外,对存在预售项目的开发企业,按照《荣成市商品房预售资金监管办法》适当提高开发商监管资金留存比例。

第七章 附则

第四十五条 本办法自2022年11月7日起施行,有效期5年。

附件:山东省房地产经纪服务合同示范文本

附件：

SDF-2015-0005

编号：经纪合字号

山东省房地产经纪服务合同 示 范 文 本

委 托 人：

经纪机构：

山东省住房和城乡建设厅
山东省市场监督管理局

制定

房地产经纪服务合同说明

1. 本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅、山东省市场监督管理局共同制定。各地可在有关法律、法规、规章规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，当事人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及用词理解不一致的，应该进一步协商，达成一致意见。

3. 为体现协议双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。

4. 对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

山东省房地产经纪服务合同

委托人：_____；

【身份证】【其他：_____】号码：_____；

联系电话：_____；邮政编码：_____；电子邮箱：_____；

联系地址：_____。

经纪机构：_____；

备案证号：_____；营业执照号码：_____；

法定代表人：_____；身份证号：_____；通讯地址：_____；

联系电话：_____；邮政编码：_____；电子邮箱：_____；

房地产经纪人：_____；身份证号：_____；

执业证号：_____；联系电话：_____。

委托人于_____年____月____日至_____年____月____日委托经纪机构，为委托人出售登记坐落位于的房屋（以下简称“该房屋”）提供经纪服务。根据有关法律、法规的规定，委托人、经纪机构双方本着平等自愿和诚实信用的原则，经协商一致达成如下协议：

第一条 委托人确认出售房屋的基本情况

1. 房屋所有权证（不动产权证）号：_____。

2. 该房屋登记用途为【住宅】【办公】【商业】【其他：】。

3. 房屋所有权证（不动产权证）证载建筑面积_____平

方米，套内建筑面积_____平方米，土地使用期限_____年。

4. 拟售价格：人民币_____¥元（大写：元整）以上。

5. 同意买方的付款方式：【一次性付款】 【分期付款】
【其他：_____】。

6. 经纪佣金的支付方式：【全部由买方支付】【全部由
卖方支付】【买方支付（_____） 卖方支付（_____）】。

7. 同意税费缴交方式：【各付各税】【税费全部由买方
支付】【税费全部由卖方支付】【买方支付（_____） 卖方支
付（_____）】。

8. 该房屋【不存在】【存在】【共有】【租赁】【抵押】
等权利受限制的情况，权利受限制的情况可于____年__月__日
前解除。

9. 可能影响本房屋交易的其他事项：_____。

第二条 经纪机构义务

1. 经纪机构应当现场查看委托出售的房屋及房屋权属
证书资料，向房屋登记机构（不动产登记经办机构）核实是
否存在限制转移的信息。

2. 经纪机构应为委托人提供房地产交易方面的咨询。

3. 经纪机构不得故意隐瞒与订立二手房买卖合同有关
的事实或者提供虚假情况。

4. 非经委托人书面同意，经纪机构不得泄露委托人的
信息资料。

5. 买受人同意购买该房屋的条件符合本合同第一条约定的， 经纪机构应及时告知委托人， 并尽快促使委托人与买受人签订二手房买卖合同。

6. 如委托人委托经纪机构出售该房屋后， 自行与非经纪机构介绍的买受人达成交易并书面通知经纪机构的， 本合同解除。

7. 其他：_____。

第三条 委托人义务

1. 委托人应提供该房屋的权属资料及业主主体资格资料， 以供经纪机构核对。 委托人保证对该房屋拥有合法处置权， 并保证向经纪机构提供的资料属实， 出售意愿表达真实。

2. 经纪机构为委托人提供经纪服务过程中， 委托人应予配合并提供必要的协助。

3. 如委托人委托经纪机构出售该房屋后， 自行与非经纪机构介绍的买受人达成交易的， 应当书面通知经纪机构解除本合同。

4. 其他：_____。

第四条 经纪佣金给付

经纪机构在本合同约定的期限内， 促成委托人与买受人签订二手房买卖合同的， 在签订《山东省二手房买卖合同（经纪成交版）》时， 约定经纪佣金支付标准与方式。

第五条 法律责任

1. 经纪机构在提供经纪服务过程中存在隐瞒、欺诈或未尽义务等情形，致使委托人受到损失，经纪机构应承担相应的赔偿责任。

2. 委托人与经纪机构介绍的客户私下交易的，经纪机构可以要求委托人按拟售价格 %支付违约金。

3. 其他：_____。

第六条 争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第种方式解决：

1. 提交仲裁委员会仲裁；
2. 向房屋所在地人民法院起诉。

第七条 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

第八条 本合同共页，一式__份，经纪机构__份，委托人__份。

第九条 其他约定：_____。

经纪机构（签字或盖章）：

委托人（签字或盖章）：

房地产经纪人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

签约日期：

签约日期

签订地点：