

南通市住房和城乡建设局文件

通住建发〔2019〕368号

关于印发《南通市市区房地产经纪机构信用管理办法（试行）》的通知

各相关单位：

为进一步规范市区房地产经纪机构及其经纪服务人员行为，保障房地产经纪市场持续健康发展，现将《南通市市区房地产经纪机构信用管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

南通市住房和城乡建设局

2019年12月31日



南通市市区房地产经纪机构信用管理办法

(试行)

第一章 总则

第一条 为规范房地产经纪机构及其经纪服务人员的行为，强化诚信经营和公平竞争意识，保障房地产经纪市场持续健康发展，根据住建部《房地产经纪管理办法》（住建部、发改委和人社部第 8 号）、《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014~2020 年）的通知》（国发〔2014〕21 号）、住建部等部门《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）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在本市市区行政区域范围内从事房地产经纪服务活动的房地产经纪机构及其经纪服务人员，其信用信息的采集、核定、发布和使用等管理活动，适用本办法。

第三条 本办法所称信用信息是指房地产经纪机构及其经纪服务人员在从事房地产经纪服务活动中反映其信用状况的各项信息。

第四条 南通市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）是市区房地产经纪机构与信用信息管理工作的主管部门，负责指导和监督市区房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的管理

工作，建立统一的信用信息管理系统，并具体实施市区（不含通州区）房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的日常管理工作。

通州区房产行政主管部门负责本辖区内房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的日常管理工作。

第五条 房地产经纪机构及其经纪服务人员信用信息的管理，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，保守机构商业秘密和个人隐私。

第二章 信用信息

第六条 房地产经纪机构信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。经纪服务人员信用信息由良好信用信息和不良信用信息构成。

第七条 经纪机构基本信息根据房地产经纪机构的基本要素构成。房地产经纪机构申报基本信息时，应包括：

（一）房地产经纪机构的基本信息；

（二）房地产经纪机构设立分支机构的，应录入分支机构的基本信息；

（三）本房地产经纪机构、分支机构经纪服务人员的个人基本信息。

第八条 良好信用信息是指房地产经纪机构或其经纪服务人员在从事房地产经纪服务活动中获得各类奖励、表彰以及对社会的贡献等而形成的信用信息，主要包括房地产经纪机构获得的各级政府或行政主管部门、权威机构表彰、认定，社会信用评价机构相关信用等级认定、行业协会等社会团体职务担任等情况；经纪服务人员获得各级政府或行政主管部门、权威机构表彰，行业协会等社会团体职务担任等情况。

第九条 不良信用信息是指房地产经纪机构及其经纪服务人员在从事房地产经纪服务活动中，发生的违反法律、法规、规章等规定，违反行业执业行为规范，妨碍或干扰监督管理等行为，受到行政主管部门查实或处理而形成的信用信息，主要包括在信息管理、收费管理、人员管理、合同管理、经纪服务、重大失信行为和其他行为管理等方面的不良行为记录。

第三章 信用信息采集

第十条 房地产经纪机构及其经纪服务人员信息管理是指建立市区房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员（包含经纪执业和从业人员）的基本信息库，并进行动态管理。

市区行政区域范围内依法设立的房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员均应在管理平台中进行信息登记，其中经纪服

务人员应为该房地产经纪机构、分支机构的实际在职人员，并进行实名信息登记。

第十一条 信息采集的来源有以下几种：

（一）房地产经纪机构自行向主管部门申报其基本信息、良好信息；

（二）主管部门在日常管理中收集的房地产经纪机构及其经纪服务人员良好和不良信用信息；

（三）其他相关部门提供的房地产经纪机构及其经纪服务人员的良好和不良信用信息；

（四）社会公众向主管部门反映的房地产经纪机构及其服务人员的良好和不良信用信息；

（五）其他来源。

第十二条 房地产经纪机构自行将其基本信息和良好信用信息录入系统，主管部门进行查实确认；房地产经纪机构及其经纪服务人员不良信用信息由主管部门查实后录入系统。

第十三条 出现下列情形的，房地产经纪机构应当及时对基本信息进行信息更新：

（一）房地产经纪机构、分支机构发生分立、合并、注销、吊销等情况的；

（二）房地产经纪服务人员发生变动或人员基本信息发生变更的。

房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员信息上传和更新的全面性、准确性、及时性同时纳入信用管理。

第十四条 房地产经纪机构、分支机构及其经纪服务人员的基本信息，除涉及商业秘密和个人隐私外，在系统中对外公示，社会公众可通过系统进行查询。

第四章 信用信息评价

第十五条 市住建局根据信用分值对房地产经纪机构实行信用等级评价制度。已完成房地产经纪机构备案的房地产经纪机构可获得相应初始分，初始分加上基本信用信息指标得出的分值作为房地产经纪机构的基本分，在基本分的基础上，按照良好和不良信用信息指标加分或减分产生最后得分，确定信用等级。

经纪服务人员不实行信用等级评价制。人员良好和不良信用信息记入人员信用档案保存并公示。

第十六条 房地产经纪机构信用等级分为 A 级（信用优秀）、B 级（信用合格）、C 级（失信警告）、D 级（失信）四个等级。

A 级得分应大于等于 95 分；B 级得分应大于等于 85 分小于 95 分；C 级得分应大于等于 70 分小于 85 分；低于 70 分为 D 级，列入失信机构名单。

第十七条 房地产经纪机构信用信息的记分按照《南通市市

区房地产经纪机构信用评价标准》（试行）进行。房地产经纪机构信用评价周期为 1 年，周期内信用分数实行动态管理，记分周期期满，重新评定信用等级。等级评定分值根据基本分和评定周期内累计的良好和不良信用信息分值总和计算。新入网房地产经纪机构自入网起，开始信用记分管理，信用等级于下一评价周期根据基本分和累计信用分数得出。

房地产经纪机构的一个信用评价周期为每年的 1 月 1 日至 12 月 31 日，新入网房地产经纪机构的第一个信用评价周期为入网日至第二年 12 月 31 日，之后按照正常信用周期计算。

第十八条 房地产经纪机构信用等级情况及经核定的房地产经纪机构及其经纪服务人员良好和不良行为信用信息，通过市住建局门户网站、南通市房地产经纪与信用管理服务平台等相关媒介向社会公布。

房地产经纪机构及其经纪服务人员信用记录作为历史数据永久保存在信用档案中，信用信息在网上公示 1 年。

第十九条 房地产经纪机构及其经纪服务人员对本机构信用等级或信用信息记录存有异议的，可在该信用信息被评价或录入管理平台后 30 日内向主管部门提出书面异议，主管部门应在收到书面申诉材料 60 日内进行查证处理，并作出书面答复。

第五章 信用信息引用

第二十条 主管部门对信用等级被评为A级的房地产经纪机构，给予相应奖励：

- （一）为获得A级的房地产经纪机构授牌；
- （二）在交易中心大厅公示A级房地产经纪机构名单；
- （三）在各类评比表彰中，予以优先推荐；
- （四）通过媒体、网站等各类媒介向公众推介；
- （五）其他奖励。

第二十一条 经评定为C级的房地产经纪机构，主管部门应给予警示，列入重点监管机构。评定为D级的房地产经纪机构，列入失信机构名单并予以公示，同时约谈房地产经纪机构法定代表人（负责人）限期整改，视情况冻结该机构网签资格。

存在违规、违法等重大失信行为的房地产经纪机构，在现有等级评定结果的基础上降一个等级，主管部门视情况责令其限期整改或冻结、取消其网签资格。同时，进行行业通报、向市场监督管理部门、信用办等公共信用平台推送信息。

房地产经纪机构重大失信行为包含：

- （一）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的；
- （二）在提供居间服务时赚取差价或者侵占、挪用房屋交易

资金的；

（三）为不符合商品房销售条件的楼盘提供代理服务，进行虚假宣传造成不良社会影响的，或对取得预售许可的楼盘，协助开发商捂盘惜售、未一次性公开房源和销售价格、参与售卖选房号的；

（四）违规违法开展代理服务，为不符合交易条件的保障性住房等禁止交易的房屋提供经纪服务的；

（五）在提供居间服务时，未对服务收费标准明码标价产生纠纷；

（六）违规为购房人提供首付贷，或提供代办贷款、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；

（七）在一个评价周期内出现违法违规行为被举报或投诉，经查实或管理部门在调查处理时房地产经纪机构不予配合调查取证的；

（八）提供伪造、假冒、涂改证件、票据、印章、法律文书等虚假材料的，或伪造服务对象签字的；

（九）房地产经纪机构及其人员因提供的居间服务违法而受到刑事处罚的；

（十）其他房地产经纪机构及其人员违法违规行为。

第二十二条 在一个评价周期内房地产经纪机构未按要求

申报评价材料参与信用评价，该房地产经纪机构信用等级以 C 级等次公示，且下一个评价周期初始分降 5 分。连续 2 个评价周期未参加评价的，列入异常机构名录，冻结网上签约资格。

被列入 C 级（含 C 级）以下等次房地产经纪机构，主管部门应列为重点监管机构，禁止其从事商品房营销策划、销售代理和电商服务。

第二十三条 不良信用记录累计超过 2 次或存在重大失信行为的经纪服务人员，列入失信人员名单并在网上通报和公示，并取消持证经纪服务人员存量房买卖网上签约资格。各房地产经纪机构不得聘用被列入失信人员名单的经纪服务人员从事房地产经纪服务，限制从业 2 年，其期限从公示日起算。

人员重大失信行为主要包括：

（一）为法律、法规、规章明令禁止交易的房地产提供经纪服务的；

（二）房产交易中提供虚假材料或为提供虚假材料提供便利经查实的；

（三）因提供的居间服务违法构成犯罪，被追究刑事责任的。

第六章 附则

第二十四条 房地产经纪机构应确保录入房地产经纪机构、

分支机构及其经纪服务人员基本信息的真实性、准确性、及时性。主管部门应及时审核房地产经纪机构上传的基本信息和良好信息，定期收集经查实的不良信息并录入系统。

第二十五条 主管部门工作人员在房地产经纪与信用管理工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门对直接负责的主管人员和其他责任人员依法依规给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法自 2020 年 1 月 1 日起试行。本办法由市住建局负责解释。

附：南通市市区房地产经纪机构信用评价标准（试行）

南通市住房和城乡建设局办公室

2019年12月31日印发
