关于进一步规范房地产经纪服务的实施意见

为深入贯彻住房和城乡建设部 市场监管总局《关于规范房地产经纪服务的意见》，加强房地产经纪行业管理，规范房地产经纪服务，促进房地产经纪行业发展，保障群众合法利益，结合我省实际，现提出以下实施意见。

**一、规范和加强从业主体管理。**严格落实房地产经纪机构备案制度。为新建商品房销售和存量房买卖、租赁提供代理、居间等经纪服务的机构，应当按照《房地产经纪管理办法》规定自领取营业执照之日起30日内向所在地住房和城乡建设部门备案。各地住房和城乡建设部门要通过官方网站等媒体公示备案、未备案的房地产经纪机构名单，提醒群众防范交易风险，审慎选择房地产经纪机构；要全面推行经纪从业人员实名登记，加强经纪从业人员管理。经纪从业人员提供服务时，应当佩戴以城市为单位统一制定、经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息，接受社会评价监督。

**二、明确经纪机构服务内容。**房地产经纪机构提供的经纪服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是房地产经纪机构为促成房屋交易提供的一揽子必要服务，包括提供房源客源信息、带客户看房、签订房屋交易合同、协助办理不动产登记、合同网签备案等。延伸服务是房地产经纪机构接受交易当事人委托提供的代办贷款等额外服务，可以单独提供每项服务。

**三、合理确定经纪服务收费。**房地产经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定。房地产经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。**鼓励各级行业协会结合市场形势，定期公布合理的经纪服务行业指导价。**

**四、严禁操纵经纪服务收费。**具有市场支配地位的房地产经纪机构，不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得强制要求加入平台的房地产经纪机构实行统一的经纪服务收费标准，不得干预房地产经纪机构自主决定收费标准。房地产经纪机构、房地产互联网平台、相关行业组织涉嫌实施垄断行为的，市场监管部门依法开展反垄断调查。

**五、严格实行经纪服务收费明码标价。**房地产经纪机构应当在经营门店、网站、客户端等场所或渠道的显著位置，逐项公示服务项目、服务内容和收费标准。房地产经纪机构提供的基本服务和延伸服务，应当分别明确服务项目和收费标准。房地产经纪机构收费前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额，由当事人签字确认，**并各方分别留存。**

**六、规范签订交易合同。各地**住房和城乡建设部门要制定并推广使用房屋买卖合同、租赁合同、经纪服务合同示范文本。房地产经纪机构应当在经营场所醒目位置公示并提供纸质合同示范文本，方便交易当事人使用。房地产经纪机构促成房屋交易，应当通过房屋网签备案系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案。各地住房和城乡建设部门要加快推动网签备案系统与不动产登记系统、税务系统、银行系统对接，实现信息互联互通。当事人对合同示范文本的有关条款进行修改、补充和完善后形成的合同文本，不得再冠以原合同示范文本制定机关字样。各级**行业协会应对未公示合同示范文本等行为予以通报。**

**七、保护个人信息安全。**贯彻落实《中华人民共和国个人信息保护法》，房地产经纪机构及从业人员不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。房地产经纪机构要建立健全客户个人信息保护的内部管理制度，严格依法收集、使用、处理客户个人信息，采取有效措施防范泄露或非法使用客户个人信息。未经当事人同意，房地产经纪机构及从业人员不得收集个人信息和房屋状况信息，不得发送商业性短信息或拨打商业性电话。各地住房和城乡建设部门要加大房地产经纪机构和房地产经纪人员滥用客户个人信息线索的收集力度，并会同有关部门依法查处。

**八、健全完善交易资金监管制度。**加强存量房交易资金监管。各地住房和城乡建设部门要健全完善存量房交易资金监管制度，除交易当事人书面提出明确要求外，购房款应纳入资金监管账户。房地产经纪机构及从业人员不得通过监管账户以外的账户代收代付交易资金，不得侵占、挪用交易资金。鼓励房地产经纪机构将经纪服务费用纳入交易资金监管范围。

**九、提升管理服务质效。**各地住房和城乡建设部门要建立健全房屋交易管理服务平台，加强对交易房源、房地产经纪机构及从业人员的管理，房地产经纪机构发布的房源信息，应当通过房屋交易管理服务平台进行核验，逐步实现“人员码、门店码、房源码”三项赋码管理。鼓励通过开放房屋交易管理服务平台向交易当事人提供房源核验、房源发布、合同网签备案等服务。

**十、加强部门协作联动。房地产经纪服务涉及群众财产安全，鼓励有立法权的城**市积极制定房地产经纪管理地方性法规。建立由各地住房和城乡建设、市场监管部门牵头，住房工作领导小组或住房工作联席会议制度框架下相关成员单位参与的工作推进机制，形成工作合力，规范行业行为，推动便民服务。各地住房和城乡建设部门要加强队伍建设，会同有关部门建立健全执法巡查、投诉举报受理等制度。

**十一、加大违法违规行为整治力度。**各地住房和城乡建设部门要将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容，会同有关部门加大检查频次，依法查处“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为，定期曝光典型案例。对存在潜在风险、可能造成严重不良后果的重点经纪机构和从业人员，加强日常监管和执法巡查，从源头上预防和化解风险。对收费明显高于市场平均水平的房地产经纪机构，各地住房和城乡建设部门会同市场监管等部门采取约谈、限期整改等综合措施进行重点监管。市场监管部门会同有关部门依法查处不按规定明码标价、操纵经纪服务收费等违反价格和反垄断法律法规的行为。各地住房和城乡建设部门、市场监管部门要依托省信用信息共享平台，对房地产经纪机构相关违法违规信息依法依规纳入国家企业信用信息公示系统（黑龙江）。

**十二、加强行业自律管理。有条件的市（地）要成立房地产经纪行业协会或在房地产业协会中组建房地产经纪专委会。**房地产经纪行业组织要健全行规行约，完善房地产经纪服务标准和执业规则，引导房地产经纪机构及从业人员依法合规经营。房地产经纪行业组织要**定期开展从业人员岗位培训，发布行业风险提示，曝光违反法律法规、违背行规行约的典型案例。**对房地产经纪机构及从业人员存在收费不规范、侵犯客户个人信息合法权益等情形的，房地产经纪行业组织依据行规行约给予自律处分。

**各市（地）要在本实施意见的基础上，细化工作推动方案，加强对所辖县（市）业务指导。就规范和加强从业主体管理**、**明确经纪机构服务内容**、**合理确定经纪服务收费**、**规范签订交易合同、健全完善交易资金监管制度及**加大违法违规行为整治力度等工作应在2023年12月底前健全完善工作制度和机制。提升管理服务水平、建立健全房屋交易管理服务平台等工作应在2024年6月底前健全完善工作制度和机制。