

郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2018〕98号

关于加强房地产经纪管理促进行业健康发展的意见

各县（市、管委会）、上街区房地产管理部门，各房地产经纪机构，各相关单位：

房地产经纪行业是房地产业的重要组成部分，近年来，随着我市房地产的总量增长、培育发展租赁市场和政府支持服务业发展的政策支持，经纪行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用，但部分经纪机构和从业人员存在着经营行为不规范、侵害群众合法权益、扰乱市场秩序等问题。为加强房地产经纪管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，现提出以下意见：

一、通过房地产经纪行业综合服务和监管平台，减少管理环

节

(一) 着眼于让信息多跑路，减少工作环节，方便机构和群众办事。按照全市统一政策、分级履行管理职责的原则，郑州市住房保障和房地产管理局联合郑州市住宅与房地产业协会共同开发了郑州市房地产经纪行业综合服务和监管平台（以下简称“服务与监管平台”），通过该平台既可实现机构与人员管理的信息化和自动化，亦可实现房地产经纪服务的网上办理，方便经纪机构与办事群众办理相关业务，自文件印发之日起正式启用该平台。

(二) 市、县房地产主管部门分级负责房地产经纪行业管理和组织协调，加强机构和从业人员备案管理。

市住房保障和房地产管理局负责金水区、惠济区、中原区、二七区、管城区等市内五区及各开发区的房地产经纪机构日常管理各项工作的组织实施，以及全市房地产经纪机构管理的汇总公示、统计考核、市级部门间信息通报、信用公示、政策指导、业务规范和工作协调。

自文件印发之日起，各县（市）和上街区房地产管理部门根据《房地产经纪管理办法》规定，负责本辖区范围内的房地产经纪机构管理的组织实施工作，具体负责房地产经纪机构备案管理、日常巡查、“双随机”抽查、联合抽查、信用管理、教育培训、信访投诉处理、属地部门间信息通报、全市统一公示和考核信息汇总上报等工作，落实市局工作协调，并通过统一的信息

管理平台加强辖区内房地产经纪机构信息化管理。

二、完善房地产经纪机构备案管理制度

(一) 凡在郑州市行政区域内从事房地产经纪业务的机构，自领取营业执照之日起 30 日内，应当到工商注册地备案管理部门(注册地在市内五区和开发区的到市住房保障和房地产管理局申请，注册地在六县(市)、上街区的到各辖区房地产管理部门申请，下同)申请办理房地产经纪机构或分支机构备案。

(二) 房地产经纪机构办理备案时应当具备下列条件：

1. 取得企业营业执照；

2. 经营范围包含房地产经纪服务事项；

3. 具有足够数量的房地产经纪人员。房地产经纪机构至少要有 1 名全国房地产经纪人，分支机构数超过 3 个(含)的房地产经纪机构至少要有 2 名全国房地产经纪人；分支机构至少要有 1 名全国房地产经纪人或 2 名房地产经纪人协理。

4. 有固定的经营场所。

(三) 房地产经纪机构及分支机构备案内容发生变更的，应在变更之日起 30 日内申请变更备案。

房地产经纪机构及分支机构名称、住所、法人代表、社会信用代码发生变更的，应到工商注册地备案管理部门进行变更备案。

房地产经纪机构及分支机构联系电话、从业人员等备案情况发生变更的，应当通过服务与监管平台及时修改。

房地产经纪机构跨市（县）、上街区迁址的，应向迁入地备案管理部门提交变更备案申请及所需材料，迁入地备案管理部门受理备案申请后，联系迁出地备案管理部门并通过服务与监管平台获取企业经营情况、信用状况和备案情况信息。

房地产经纪机构分支机构跨市（县）、上街区迁址的，应先到迁出地备案管理部门办理注销备案，再到迁入地备案管理部门办理初始备案。

（四）房地产经纪机构及分支机构因注销营业执照或被吊销营业执照的，应在注销、吊销营业执照之日起 30 日内到工商注册地备案管理部门办理注销备案。

对房地产经纪机构或分支机构未按要求办理注销备案的，备案管理部门应直接注销其备案，收回备案证书或者公告备案证书作废。

对不再符合备案条件的、企业信用等级为失信的、根据注册地址和联系电话无法与企业取得联系的，备案管理部门通过服务与监管平台向社会公示 1 个月，公示期满后仍未改正的可直接注销其备案，收回备案证书或者公告备案证书作废。

房地产经纪机构注销备案后，其下设的全部分支机构同时注销备案。

（五）房地产经纪机构及分支机构备案证书遗失、破损的，可申请补证、换证；

《郑州市房地产经纪机构备案证书》或《郑州市房地产经纪

机构分支机构备案证书》(以下简称《备案证书》)遗失,需在市级以上报纸刊登遗失声明,一周后向原备案管理部门申请补发,补发后应使用新备案编号;

《备案证书》破损的,可持原《备案证书》向备案管理部门申请换发,换发后仍使用原备案编号;

(六)取消房地产经纪机构备案证书年检换证制度,房地产经纪机构及分支机构应于《备案证书》有效期满前两个月,及时向工商注册地备案管理部门申请延续备案。延续备案后仍使用原备案编号,新的《备案证书》有效期由备案管理部门根据企业信用等级情况确定。

备案证书有效期至2018年3月31日的房地产经纪机构及分支机构,应于2018年7月1日至7月31日期间向工商注册地备案管理部门申请延续备案。

(七)备案管理部门受理房地产经纪机构及分支机构备案申请时,对不符合条件的出具《不予受理通知书》;符合条件的,应在7个工作日内核发(补发、换发)《备案证书》。《备案证书》格式全市统一,初次核发的《备案证书》有效期1年。

(八)房地产经纪机构应通过服务与监管平台,及时填报或变更机构和经纪人员基本信息。房地产经纪机构和经纪人员基本信息及信用状况通过平台向社会公示。

(九)各备案管理部门发现房地产经纪机构及从业人员有违反本通知规定的行为或其他违法违规行为,应当依法查处、记入

机构信用档案，并及时将信用管理情况报市局汇总。

三、完善机制，规范行业管理

(一)逐步建立多部门联动管理机制。市住房保障和房地产管理局要做好全市房地产经纪机构管理平台管理，加强与工商、物价、通信、金融、税务、人社等部门的组织协调，做好对各县(市)、上街区房地产管理部门的政策法规指导，做好与市内五区及开发区的工作衔接，做好全市信息统计公示、信用体系建设以及建立统一业务规范、组织实施全市范围内的监督检查讲评等工作。

各县(市)、上街区房地产管理部门要加强行业管理和组织协调，积极主动作为，认真履行房地产经纪活动的监督和管理职责，扎实抓好本辖区范围内房地产经纪机构管理的各项工作，妥善处理群众信访投诉事件，将矛盾与纠纷化解在基层，促进行业健康发展。同时，要根据《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)要求，加强与工商、物价、通信、金融、税务、人社等部门的组织协调，探索建立多部门联合监管机制，形成监管合力。

(二)落实执法体制改革要求，做好管理与执法衔接。要按照市委、市政府《关于深入推进城市执法体制改革改进城市管理工作的实施意见》要求，及时与综合执法部门建立健全信息互通、资源共享、协调联动机制。

(三)积极开展行业诚信服务承诺活动。房地产经纪机构(含

分支机构和外地房地产经纪机构在我市设立的分支机构，下同）通过互联网访问郑州市住房保障和房地产管理局官方网站（www.zzfdc.gov.cn）或郑州市住宅与房地产业协会网站（www.zzfdcxh.com），通过服务与监管平台入口进行注册前，应该同意行业诚信服务承诺书，接受遵守职业道德准则、保护消费者权益等自律管理。

（四）建立完善有关服务制度。根据《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）要求，已建立存量房交易合同网签系统，落实房源查验服务、资金监管、价格发布制度的，要进一步完善系统，实现管辖区域的全覆盖和交易产权档案的数字化；尚未建立系统的县（市），要按规定及时完成系统建设并投入使用。

（五）加强行业统计，促进行业健康发展。经纪行业的业绩是机构信用的有力证明，是服务业发展促进的考核要求，各级房管部门要结合房源信息查验、交易合同网签等服务，客观统计机构信用加分材料，为群众选择实力强、信誉好的机构提供便利，促进行业健康发展。

四、做好工作方式改变后的衔接过渡

为确保服务与监管平台发挥应有作用，按照分级负责的原则，市住房保障和房地产管理局负责并组织成立各县（市）、上街区房地产管理部门相关同志参加的协调领导小组，在平台启用初期，组织各房地产经纪机构在系统中录入相关信息，补充完善

基础数据。动员在我市范围内从事房地产经纪服务活动的房地产经纪机构(含分支机构和外地房地产经纪机构在我市设立的分支机构),及时登陆郑州市住房保障和房地产管理局官方网站(www.zzfdc.gov.cn)或郑州市住宅与房地产业协会网站(www.zzfdcxh.com),通过服务与监管平台入口进行注册,注册成功获取用户名后,使用注册用户名进行登陆,录入机构名称、从业人员、经营地址等基本信息,并按照系统要求上传相关影像资料,对基础信息进行完善。

各房地产经纪机构的基本信息录入工作应于2018年7月20日前完成。房地产经纪机构基础信息录入完成后,郑州市住宅与房地产业协会应及时对各机构录入的相关信息进行审核与查重筛选,并录入相关机构的信用档案信息,进一步完善信息数据。服务与监管平台启用后,房地产经纪机构的备案申请、信息变更等工作均需通过服务与监管平台进行,由各级房地产管理部门按管辖范围办理。房源发布、网上签约、合同备案等经营服务活动的开展也要逐步向服务与监管平台迁移。



郑州市住房保障和房地产管理局办公室

2018年6月21日印发
