

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2022〕21号

## 关于进一步加强房地产经纪机构监管 促进房地产市场平稳和健康发展的 通 知

各区县（市）房地产主管部门，市住宅与房地产业协会，各房地产经纪机构及从业人员：

为进一步规范房地产经纪行为，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，促进房地产市场平稳和健康发展，依据《房地产经纪管理办法》（住建部第8号令）、《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）、《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（建房〔2021〕55号）、《河南省“人人持证、技能河南”建设工作领导小组办公室关于下达2021-2025年“人人持证、技能河南”建设目标任务指导计划的

函》等法规文件要求，现将有关事宜通知如下：

## 一、建立健全经纪行业监管平台，提升办事效率

(一)按照郑州市人民政府关于推进“一网通办，一次办成”政务服务改革精神，加快推进郑州市存量房交易和监管系统建设，不断升级完善郑州市房地产经纪行业综合服务和监管平台(以下简称“监管平台”)。着眼于“一件事、一张网、跑一次、不见面”工作目标，运用互联网、大数据、物联网和智能化平台服务市场主体。精减备案材料，整合办事流程，压缩备案时限，优化审批环节，推行线上办理，提升办事效率。

## 二、严格落实经纪机构备案制度，强化备案管理

(二)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，通过“监管平台”进行初始备案。

房地产经纪机构及其分支机构名称、住所、法定代表人、社会信用代码等备案信息发生变更或因注销、吊销营业执照不再从事房地产经纪业务的，应自备案信息变更或注销、吊销营业执照之日起30日内通过“监管平台”进行变更或注销备案。

(三)房地产主管部门通过“监管平台”受理房地产经纪机构及其分支机构备案申请时，对不符合备案条件的，要一次性告知。符合备案条件的，即时办理，核发(补发、换发)《备案证书》。《备案证书》格式全市统一，并逐步推行《电子证书》。

(四)精减备案程序，取消备案证书年检换证制度。机构备案证书有效期限统一设定为长期，年度不再进行证书换发。房地

产经纪机构及其分支机构应每年通过“监管平台”进行基本信息、房地产经纪专业人员和房地产经纪从业人员更新及认证，以确认本机构仍续存经营。

对1年内未通过“监管平台”进行基本信息、房地产经纪专业人员和房地产经纪从业人员更新及认证的机构，通过市住房保障局官网或郑州市住宅与房地产业协会网站发布公告，督促其及时更新及认证；对2年内未通过“监管平台”进行基本信息、房地产经纪专业人员和房地产经纪从业人员更新及认证的机构，将函告市场监管部门，建议将其列入备案异常经营名单，并公告收回其备案证书。

（五）各区县（市）房地产主管部门应根据本通知精神，认真履行职责，积极主动作为，扎实做好本辖区范围内房地产经纪机构备案和监管工作。及时掌握辖区内经纪机构备案信息变更情况，积极开展房地产经纪行业日常巡查、“双随机、一公开”检查、房地产市场秩序整治等工作。妥善处理本辖区群众信访投诉事件，及时化解矛盾与纠纷。

### 三、积极推行从业人员实名登记制度，接受社会监督

（六）实行房地产经纪从业人员实名登记及年度动态考核制度。房地产经纪机构备案时，要提供本机构所有从事房地产经纪业务的人员信息。郑州市住宅与房地产业协会应制定全市房地产经纪从业人员（包括房地产项目销售人员）实名登记办法，并认真做好全市房地产经纪从业人员实名登记工作，定期向社会公布

房地产经纪从业人员实名登记信息。

(七) 房地产经纪从业人员实名登记和年度信息更新是证明其从业机构存续经营的重要依据，从业人员逾期未参加年度信息更新、继续教育和延续登记的，通过郑州市住宅与房地产业协会网站发布公告，督促其及时更新，自公告发布后一个月内仍未进行信息更新、继续教育和延续登记的，郑州市住宅与房地产业协会将公告收回其“工作牌”。

(八) 房地产经纪从业人员提供经纪服务、房地产项目销售人员销售房屋时，应当佩戴标明姓名、从业机构（公司）名称、职业岗位、统一从业编码等信息的工作牌，自觉接受消费者及社会监督。要积极落实房地产经纪专业人员职业资格制度，鼓励从业人员参加职业资格考试、接受继续教育和培训，不断提升职业能力和服务水平。

#### 四、加强房地产经纪市场监管，规范经营行为

(九) 加强房源信息发布管理。经纪机构对外发布房源信息前，应当核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料，签订《存量房出售委托经纪服务合同》，编制房屋状况说明书。房屋状况说明书要标明房源信息核验情况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片、房地产经纪人签名等，以及其它应当说明的重要事项。

经纪机构和从业人员应当实名在门店、网站等渠道上发布房源信息，发布的房源信息应当内容真实、全面、准确，在门店、

网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。不得发布未经产权人书面委托的房源信息，不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。

(十) 积极提供便捷的房源核验服务。各区县(市)房地产主管部门或委托授权单位要对已备案的房地产经纪机构提供房源核验服务，发放房源核验二维码，并实时更新产权状况。积极推行房地产经纪服务合同网签和统一编号管理制度，房地产经纪服务合同编号应当与房源核验二维码关联，确保真实房源、真实委托。经纪机构应当在发布的房源信息中明确标识房源核验二维码。

(十一) 严格落实交易资金监管制度。各区县(市)房地产主管部门要严格落实存量房交易资金监管制度，并对制度执行情况进行定期评估，不断优化监管方式。要主动会同相关监管部门，按照职责，加强日常监测和违法违规行为查处，对违规通过监管账户以外的账户代收代付交易资金、侵占挪用交易资金、违规建立资金池、未备案开展房地产经纪业务、实施行业垄断和滥用市场支配地位行为的房地产经纪机构及其从业人员，依法依规予以查处，防范化解行业风险。

(十二) 加强行业信用管理。各区县(市)房地产主管部门要依托“监管平台”，加强本辖区房地产经纪机构和从业人员的信用管理工作，不断完善诚信典型“红名单”制度和严重失信主体“黑名单”制度，及时将经纪机构及其从业人员的良好行为和

不良行为记入信用档案，并依法向社会公示。要逐步建立跨部门联动机制，建立健全守信联合激励和失信联合惩戒制度，对守信的经纪机构和从业人员实施联合激励，对失信的经纪机构和从业人员实施联合惩戒；对严重失信主体“黑名单”机构及其法定代表人、主要负责人和对失信行为负有直接责任的从业人员等，要实施市场和行业限入措施。

(十三) 全面落实信息公示制度。房地产经纪机构及其分支机构应在经营场所醒目位置主动公示营业执照、备案证书、服务内容、服务流程、服务标准、收费项目、收费标准、交易资金监管方式、信用档案查询方式、房管投诉电话、价格举报电话、从业人员实名登记信息、诚信经营承诺书等事项，供服务对象查看。

(十四) 加强交易数据统计，助推行业品牌建设。各区县(市)房地产主管部门要结合房源信息查验、交易合同网签等服务事项，认真做好房地产经纪机构促成业务数据的统计工作，定期公布排名，为群众选择实力强、信誉好的机构提供便利，助推行业品牌建设和健康发展。

## 五、强化行业自律管理，充分发挥行业协会作用

(十五) 支持行业协会建立健全行规行约、职业道德准则、争议处理规则、开展会员信用评价、推行行业质量检查、公开检查和处分的信息，增强行业协会在行业自律、监督、协调、服务等方面的功能。行业协会要积极开展行业诚信服务承诺活动，定期开展职业培训和继续教育，加强风险提示。督促房地产经纪从

业人员和房地产项目销售人员遵守职业道德准则，保护消费者权益。房地产经纪机构及从业人员和房地产项目销售人员要自觉接受行业协会自律管理。

## 六、发挥舆论引导作用，营造良好的市场环境

(十六) 各区县(市)房地产主管部门要充分运用网络、报刊、新媒体等渠道，加大政策宣传力度，引导正确舆论导向，适时发布风险提示，增强群众法律观念，提高群众自我防范意识。要发挥正反典型的导向作用，及时总结推广经验，定期发布典型案例，努力营造遵纪守法、规范有序、诚信经营的房地产市场环境。





---

郑州市住房保障和房地产管理局办公室

2022年3月8日印发

---