关于修改《关于进一步规范上虞区房地产经纪机构行业管理的通知》的起草说明

一、《通知》修改的涉法内容说明

《通知》修改的主要依据《房地产经纪管理办法》、《关于印发<房屋交易与产权管理工作导则>的通知》（建办房〔2015〕45号）、《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）、《关于进一步规范商品房委托销售行为的通知》（浙建〔2020〕15号）和《关于规范和加强上虞区房地产经纪管理的通知（试行）》（虞建〔2018〕60号）。文件涉及修改内容如下：

1、为进一步贯彻落实“最多跑一次”改革，对备案的时效性进行了修改。将原《试行通知》中“一年一检”调整为“长期有效”。

2、根据实际操作，为加强经纪机构从业规范性，在《通知》中新增《绍兴市上虞区存量（二手）房承购经纪服务合同》、《绍兴市上虞区存量（二手）房出售经纪服务合同》、《绍兴市上虞区存量（二手）房买卖意向合同》三个示范合同文本，进一步规范服务合同签订。

3、对房地产经纪机构代理销售商品房项目新增两点要求。根据省建设厅2020年印发的《关于进一步规范商品房委托销售行为的通知》（浙建〔2020〕15号），新增：1、房地产代理销售机构及其人员在代理销售商品房时，应向购房人表明身份，不得以提供居间服务等名义变相收取由开发企业支付的佣金以外的“电商费”“服务费”“咨询费”等价外费用。不得在房地产调控政策之外设置资金、身份等条件变相限制购房权利。2、房地产代理销售机构对外销售的商品房价格，应当与该项目申报的“一房一价”一致，不得以任何形式拆分购房款，不得使用虚假或不规范的价格标识、标价方式误导消费者，不得出现“售后包租”等商业宣传，不得捏造或散布不实信息恶意炒作，不得变相捂盘惜售扰乱市场秩序。

二、《通知》的制定程序和说明

为进一步加强我区房地产经纪机构管理，区建设局在四部门联合发文《关于规范和加强上虞区房地产经纪管理的通知（试行）》（虞建〔2018〕60号）起草修订了《关于进一步规范上虞区房地产经纪行业管理的通知》（意见征求稿）。

2021年9月1日-9月7日，通过OA系统向全区各乡镇（街道）、经开区管委会，区直有关部门和单位征求意见，收集到1条意见。

2021年9月17日，区建设局组织区税务局、市场监管局、发改局召开意见征询会。根据各部门反馈意见，形成《通知》（代拟稿）。

2021年9月23日至9月30日进行上虞区人民政府网站公开征求意见，共收集到0条意见。

http://xxgk.shangyu.gov.cn/art/2021/9/22/art\_1229328100\_3887631.html

三、《通知》的施行日期

《通知》自发文之日起执行。