关于进一步整顿和规范房地产中介市场秩序的通知

杭房局[2005]99号

各房地产中介机构、评估机构：

　　当前我市房地产市场发展迅速，房地产经营也十分活跃。近年来经过整顿，中介经营服务行为已得到了逐步规范。但是，随着市场的发展，中介代理、评估中经营服务方面不规范的问题仍然存在，其中违规代理期房销售、欺骗消费者、出具不实评估报告、房地产中介缺乏诚信等行为还时有发生。为进一步规范我市房地产中介市场秩序，贯彻落实中央宏观调控和省、市进一步整顿房地产市场秩序的有关要求，切实解决当前房地产中介行业发展过程中存在的主要问题，现就有关事项作如下通知：

　　一、各房地产中介机构、评估机构及执业人员应加强对自身经营行为的规范，遵守职业道德，遵循自愿、公平、诚实信用的原则，严格按照有关法律、法规及政策规定开展经营活动。 房地产中介机构、评估机构及执业人员在执业活动中，应当遵守以下规则：

　　1、提供客观、准确、高效、优质的服务；

　　2、提供的信息、资料及出具的书面文件应当真实、合法；

　　3、及时、如实将知道或者应当知道的合同各方的资信状况、履约能力、房屋情况等告知委托方和合同他方；

　　4、妥善保管当事人交付的房屋所有权证、土地使用权证、保证金、预付款等财物及资料；

　　5、对自行拟定的格式合同按规定到工商行政管理部门进行备案；

　　6、提供中介服务及收取佣金应明码标价，并向当事人开具发票。

　　二、自即日起，各房地产中介机构、评估机构及执业人员应对经营活动开展自查自纠。相关管理部门将对中介经营活动进一步加强查处力度，对有下列违规行为的房地产中介机构、房地产评估机构及执业人员，一经查实，先行停止经营业务，再进行调查， 视情节轻重分别按有关规定处理。对严重违规的房地产中介机构、房地产评估机构将依法取消经营资格，撤销或建议撤销备案登记和资质证书；对严重违规的房地产经纪人、房地产估价师将依法吊销或建议吊销执业资格，今后不得从事中介执业活动。

　　1、房地产中介机构在二手房交易过程中不按杭房局[2003]46号《杭州市关于加强房地产中介代理房款监管的通知》规定签订房款监管协议及擅自挪用客户房款；

　　2、房地产中介机构为不具备上市交易条件或没有房屋所有权证的房产提供居间代理服务，包括公开挂牌或通过媒体、网络刊登广告、承接业务等；

　　3、房地产中介机构及执业人员利用执业便利炒卖房屋，或以代理名义串通他人炒卖房号；

　　4、房地产中介机构利用执业便利，采取隐瞒、欺诈手段赚取佣金以外的交易差价，牟取不正当利益；

　　5、房地产中介机构利用虚假信息，诱人签订合同，骗取中介费；

　　6、房地产中介机构及执业人员在与顾客签订合同时，不明确所收取佣金及代收税费等相关内容，故意隐瞒与交易相关的各种费用；

　　7、房地产中介机构为未满上市年限及尚未交纳相关规费的经济适用房买卖、租赁提供居间代理业务；

　　8、房地产中介机构在交易过程中为设定抵押权的房屋买卖非法“垫资”还贷并收取费用；

　　9、房地产中介机构要求、授意房地产评估企业出具虚假评估报告并收取回扣；

　　10、房地产中介机构及执业人员采取不正当竞争手段“拉单”或占用其他公司业务信息；

　　11、房地产评估机构接受中介机构或委托单位的不合理要求，提高或压低评估价值，或隐瞒重要事实出具不真实的评估报告；

　　12、房地产评估机构以采取回扣、提成、削价竞争的方式承揽业务，或以任何方式从委托单位接受或向委托单位索取贿赂和其他好处。

杭州市房产管理局
二 OO五年五月八日