

附件

浙江省住房和城乡建设厅 浙江省市场监督管理 局关于进一步规范房地产经纪管理 的实施意见

(征求意见稿)

为进一步规范我省房地产经纪服务，加强房地产经纪行业管理，建立健全信用管理体系，促进房地产市场平稳健康发展，根据《房地产经纪管理办法》以及《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》（建房规〔2023〕2号）等规定，现提出以下实施意见。

一、加强从业主体备案管理。在浙江省内从事房地产经纪活动的房地产经纪机构及其分支机构，应当按规定申请备案。各地住房城乡建设部门对符合条件的经纪机构发放备案证（见附件1），并通过门户网站等渠道向社会公示房地产经纪机构名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、房地产经纪人员等备案信息。鼓励从业人员依法取得房地产经纪、估价、建筑、法律、财务等资格证书或专业职称证书。

经纪机构备案应当具备以下基本条件：（一）有固定的经营场所；（二）营业执照经营范围需包含“房地产经纪服务”等字

样；（三）房地产经纪从业人员（不少于3人）的执业资格证明（房地产经纪人资格证、房地产经纪人协理资格证、当地主管部门认可的经纪从业注册证书）；（四）法律法规规定的其他条件。根据工作实际，各地可适当提高备案条件。经纪机构备案后备案信息发生变更的，应当自备案信息发生变更之日起30日内办理变更备案。

各地可根据现行做法，按照本实施意见规定的条件和备案证模板开展房地产经纪机构备案工作，系统建设运行后，统一通过系统开展备案工作。

二、全面推行从业人员实名管理。各地要加强对房地产经纪人从业资格的认定和管理，坚持条件，从严把关，健全房地产经纪机构和从业人员动态信息数据库。系统建成后，房地产经纪机构应于备案后7日内，组织从业人员通过系统进行实名登记，向属地住房城乡建设部门申请取得全省房地产经纪从业人员唯一编码。编码信息将与个人从业时间、工作业绩、信用等级等直接挂钩。全省房地产经纪从业人员实行统一的工作牌、信息卡（见附件2），从业人员提供服务时，应当佩戴工作牌、信息卡，公示从业信息，接受社会监督。房地产经纪机构从业人员发生变动的，应当于7日内登录系统进行变更、注销。

三、明确经纪服务内容和收费标准。房地产经纪机构在从事经纪代理等服务活动时，应当坚持公开、公平、自愿有偿、

委托人付费的原则，并与委托人签署委托协议书，明确双方的权利和义务。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地产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，每项服务费用可以单独提供。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。各地可根据工作实际制定房地产经纪服务合同示范文本。

四、严格实行明码标价。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，公示服务项目、服务内容和收费标准，不得混合标价和捆绑收费，自觉接受委托人及社会各方面监督。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。对不按规定明码标价、超过公示标准收费、重复收费等价格违法行为，各地市场监管部门要严厉查处，并公开曝光。

五、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，市场监管部门应当依法开展反垄断调查。

六、推广房屋交易合同示范文本。房地产经纪机构应当在经营场所醒目位置公示 2023 版《浙江省商品房买卖合同示范文本》《浙江省存量房买卖合同示范文本》《浙江省房屋租赁合同示范文本》，方便交易当事人参照使用，并引导当事人按要求规范填写。合同示范文本内容变更或补充（含补充协议）后，房地产经纪机构不得以示范文本名义向合同双方当事人推荐，合同当事人也不得以合同示范文本名义签订。各地住房城乡建设、市场监管部门应当做好相关合同示范文本的宣传、推广。根据《浙江省合同行为管理监督规定》相关规定，房屋买卖、租赁及其居间、委托合同如使用格式条款的，经营者应当在开始使用该格式条款之日起三十日内将合同样本报核发其营业执照的市场监督管理部门备案。

七、严格落实交易合同网签备案。房地产经纪机构促成房屋交易（包括存量房买卖、住房租赁等），应当通过或引导交

易双方通过房屋网签备案系统、浙江政务服务网“房屋租赁登记备案事项”开展房屋买卖、租赁合同网签备案，引导交易当事人按照平等、自愿、公平、诚信等原则，全面、准确、完整填写合同信息，明晰当事人的权利义务责任，并注明促成交易的机构和经纪人名称；引导合同当事人将网签备案后的合同作为申请按揭贷款、办理税费缴纳和不动产登记等事项的依据，不得引导或协助当事人签订“阴阳合同”。各地住房城乡建设部门应当将房地产经纪机构、经纪人促成交易的网签备案合同数量、质量以及当事人合同履行等情况，作为行业信用等级评定中业绩标准的重要内容。各地住房城乡建设部门应当对企业（机构）推广应用合同示范文本和落实网签备案情况开展定期检查，并公布检查结果。

八、建立健全房屋交易管理服务平台。各地住房城乡建设部门要完善房屋交易管理服务平台，加强对交易房源、房地产经纪机构及其从业人员的管理。房地产经纪机构发布的房源信息，应当通过平台进行核验。鼓励各地通过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、合同网签备案等便民服务。

九、全面实施存量房交易资金监管。各地住房城乡建设部门要进一步健全存量房交易管理制度，完善交易流程，加强人员配备，落实存量房交易资金监管责任，营造更加安全可靠的

交易环境，促进房地产交易市场循环畅通。各地要加快建设应用存量房交易资金监管系统，通过监管银行招投标、开设资金监管专户、系统对接等方式，对存量房交易过程中产生的买卖定金、首付款、分期缴纳房款、按揭贷款、住房公积金贷款等纳入监管范畴。监管专户内资金应当专款专用，不得挪作他用。交易当事人提出交易资金不纳入监管的，应当向属地住房城乡建设部门提供书面承诺书。

十、加大违法违规整治力度。各地住房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，会同有关部门依法查处“黑中介”、侵犯个人信息合法权益等违法违规行为，曝光典型案例。对收费明显高于市场平均水平的房地产经纪机构，各地住房城乡建设部门要会同市场监管等部门采取约谈等综合措施进行重点监管。市场监管部门要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。对房地产经纪机构相关违法违规信息，市场监管部门要依法依规纳入国家企业信用信息公示系统。

十一、健全行业信用管理体系。各地住房城乡建设部门要进一步健全房地产经纪行业信用管理体系，常态化归集基本信息、良好信用、不良信息等，从开业（从业）时长、从业人员、专业职称、收费标准、业务办理、资金监管、社会荣誉等多方

面开展评价，形成不同信用等级，定期对外公布。对于低信用等级机构及从业人员，要作为日常重点监管对象，加大检查频率；对于高信用等级机构，可以采取设立备案事项绿色通道、优先推荐参与政府购买服务事项和政府部门评奖评优等激励措施，持续营造守信联合激励、失信联合惩戒的市场环境。各地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。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。

本实施意见自**年**月**日起实施。

- 附件：1.浙江省房地产经纪机构备案证书（20**版）
2.浙江省房地产经纪人工作牌（20**版）

附件 1

浙江省房地产经纪机构备案证书（20**版）

房经备字第 号（二维码）

企业（机构）名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

负 责 人：

经营地址：

经营范围：

全省统一备案编码：

备案机关：

年 月 日

附件 2

浙江省房地产经纪人工作牌（20**版）

浙江省房地产经纪人工作牌	
(2 寸以上免冠照片)	(二维码)
姓 名	
从业编号：	_____
所属机构：	_____
人员性质：	_____
专业资格：	_____
登记部门：	_____

- 说明：1.工作牌由各地住房城乡建设部门根据模板自行印制，工作牌标准尺寸有两种可选，分别为 85.5X54 毫米（小版）、70X100 毫米（大版），颜色可自行设计，要求简洁、美观、大方。
- 2.“人员性质”可选填：房地产经纪人、房地产经纪人协理和其他。
- 3.“专业资格”可以填写取得的除房地产经纪以外的其他资格证书或中/高级职称证书，如房地产估价师、（中级/高级）经济师、（中级/高级）工程师、注册会计师、律师等，如没有，则填写“无”。
- 4.“登记部门”填写住房和城乡建设主管部门。
- 5.扫描“二维码”，呈现房地产经纪人姓名、从业编号、所属企业、人员性质、专业技术/职称、实名登记部门、登记时间等信息。