

福州市住房保障和房产管理局

福州市国有房产中心

福州市不动产登记和交易中心

榕房〔2021〕4号

关于进一步加强房地产经纪行业规范化管理的通知

各县（市）区房管（住建）局、国房中心、不动产登记和交易中心：

为进一步完善房地产经纪行业长效管理机制，规范房地产经纪行为，整治房地产经纪领域违法违规行为，促进我市房地产市场健康稳定发展，根据《房地产经纪管理办法》、《福建省〈房地产经纪管理办法〉实施细则》等相关规定，结合我市实际，就进一步规范我市房地产经纪行为的有关事项通知如下：

一、进一步加强房地产经纪机构备案管理

（一）根据《福建省住房和城乡建设厅办公室关于房地产中介机构备案的复函》（闽建办房函〔2019〕17号），各房地产行政主管部门在受理房地产中介机构备案申请时，

不再将房地产中介机构经纪人和房地产经纪人协理职业资格的数量作为备案条件。

房地产经纪机构办理备案时，应如实填报本机构所有从业人员信息，并提交加盖备案机构公章的身份证、《房地产经纪从业（实习）证书》复印件（备案机关有权根据需要审验相关证照原件），其它备案要求及所需材料按照原规定执行。

（二）房地产经纪机构及其分支机构（或门店）应当自领取营业执照之日起 30 日内，向工商注册所在地的房地产行政主管部门办理备案手续。房地产经纪机构采取特许经营方式的，特许方应严格遵守《商业特许经营管理条例》（国务院令 第 485 号）的有关规定合法经营，并不得与未取得备案证书的房地产经纪机构签订特许加盟协议（确定加盟合作意向后，可先向申请加盟机构开具授权经营证明，限期办理备案手续后签订加盟协议）。

（三）房地产经纪机构备案实行动态管理，备案有效期两年。房地产经纪机构应在有效期届满前三个月重新办理备案。房地产经纪机构备案事项发生变更的，应自变更之日起 30 日内，向备案机关办理变更手续。

（四）尚未办理房地产经纪机构备案的，应自本通知下发之日起 30 日内补办备案手续，逾期不再受理。

（五）房地产经纪机构备案申请初审通过的，应持备案机关出具的《关于开设存量房交易结算资金专用存款账户的

通知》，在 30 日内向商业银行申请开设存量房交易结算资金专用存款账户（以下简称“专用账户”），并持“专用账户”证明领取房地产经纪机构备案证。未在规定期限内开设“专用账户”的，由备案机关取消备案资格。

房地产经纪机构以直营或通过授权加盟形式特许经营的房地产经纪机构或门店，通过机构总部设立的“专用账户”进行监管的，可由机构总部提供“专用账户”证明（复印件加盖机构总部公章）和授权经营证明，不必另行开设“专用账户”。

房地产经纪机构通过交易保证机构设立的“专用账户”进行交易资金监管的，可由交易保证机构提供“专用账户”证明（复印件加盖交易保证机构公章）和授权使用证明，不必另行开设“专用账户”。

（六）建立房地产经纪机构违规行为信息互通和部门联动机制，对违规情节严重的，由备案机关取消其备案资格。房地产经纪机构未经备案、被取消备案资格或备案过期未重新办理的，不得从事房地产经纪服务。一经发现，房地产行政主管部门将在市房地产经纪行业和有关媒体通报曝光，不动产登记和交易中心不予办理或取消其网签资格。

二、进一步加强房地产经纪机构和从业人员信息化管理

（七）依托市房地产中介行业协会“榕房通”微信小程序，全面推行房地产经纪机构备案认证和从业人员实名认证，

统一机构备案标识牌和从业人员证书（微信搜索“榕房通”小程序，认证前可先点击查看认证流程）。

（八）已取得备案证书的房地产经纪机构，应及时登陆“榕房通”申请机构备案认证（含总部机构、分支（加盟）机构；被授权使用“专用账户”的机构为授权机构的分支机构）。拟申请办理备案的房地产经纪机构，应登陆“榕房通”申请机构备案先予认证（暂不填报备案信息，先予办理房地产经纪从业（实习）证书）。认证审核通过后，房地产经纪机构应于30日内办理备案手续，并及时登陆“榕房通”完善备案证书等相关信息，逾期未办理备案或完善备案信息的将给予注销。

各县（市、区）房地产行政主管部门负责本辖区内房地产经纪机构备案认证审核。

（九）各房地产经纪机构备案认证审核通过后，应及时督促所属从业人员登陆“榕房通”，如实填报相关信息进行实名认证，办理统一的《房地产经纪从业（实习）证书》。

房地产经纪从业人员包括房地产经纪人、房地产经纪人助理和房地产经纪辅助人员。房地产经纪人、房地产经纪人助理和经过市房地产中介行业协会培训，并考试合格的房地产经纪辅助人员，统一发放《房地产经纪从业证书》。未经培训的房地产经纪辅助人员统一发放《房地产经纪实习证书》，待取得经纪人、经纪人助理证书或通过市房地产中介行业协会培训考试合格后申请换发《房地产经纪从业证书》。

各房地产经纪机构负责本机构人员的认证审核，并对填报信息的真实性负责。对审核把关不严或提供、伪造虚假信息的机构和个人，一经发现严肃处理。

（十）房地产经纪机构和从业人员通过认证审核后，发放统一的机构备案标识牌（规格：横式，长 25cm，宽按比例缩放）和《房地产经纪从业（实习）证书》（规格：竖式，长 9cm，宽按比例缩放），各房地产经纪机构可登陆“榕房通”后台管理端自行下载，统一制作。

（十一）房地产经纪机构备案信息和从业人员个人信息或服务场所发生变更时，应及时登陆“榕房通”申请变更认证，重新审核换发新证。房地产经纪机构与从业人员合法解除聘用关系后，应及时登陆“榕房通”后台管理端注销从业人员证书（因开除原因注销的，机构需同步上传相关证明文件）。从业证书注销后，从业人员重新上岗前应申请换发新证（未注销无法变更服务机构）。房地产经纪机构无故拖延或不予注销的，从业人员可向机构所在地房地产行政主管部门进行申诉（属劳动合同纠纷的，应提供劳动部门仲裁等相关证明材料）。

（十二）房地产经纪机构经营期间，应在经营场所入口处张贴备案标识牌。房地产经纪从业人员进行房地产经纪服务期间，应佩戴《房地产经纪从业（实习）人员证书》，并向服务对象主动出示或接受服务对象的查验。挂牌和执证上岗列入常态化巡查内容，违规行为一经查实，责令立即整改

并记入信用档案。

三、进一步加强房地产经纪行业规范化管理

（十三）鼓励房地产经纪机构及其从业人员加入房地产中介行业协会。房地产中介行业协会应充分发挥引领作用，加强行业自律建设，并接受房地产行政主管部门的业务指导。

（十四）房地产中介行业协会要不断完善房地产经纪执业规则，逐步建立并完善信用评价体系和房地产经纪房源、客源信息共享系统，积极推行房地产经纪服务合同网签和统一编号管理制度，积极研究交易定金、履约保证（押）金资金安全监管办法。

（十五）房地产经纪机构应鼓励从业人员参加房地产经纪人、房地产经纪人协理考试，或参加市房地产中介行业协会组织的培训。市房地产中介行业协会要建立完善“榕房通”在线培训功能，确保从业人员及时培训上岗。同时，建立健全对房地产经纪人员的继续教育制度，不断提高房地产经纪从业人员整体素质。

（十六）房地产经纪机构接受业务委托时，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同，由取得《房地产经纪从业证书》（不含《房地产经纪实习证书》）的业务人员签名并加盖房地产经纪机构印章。房地产经纪服务合同保存期不少于5年。

房地产经纪机构不得为不符合交易条件的保障性住房、违规分割出租和禁止交易的房屋提供经纪服务。

房地产经纪机构完成房屋租赁经纪服务后，应于15日内办理房屋租赁合同备案手续。鼓楼、台江、仓山、晋安四城区向市国有房产中心办理，马尾区和七县（市、区）向当地备案机关办理，市国有房产中心负责房屋租赁经纪合同备案指导工作。

（十七）房地产经纪机构接受经纪服务委托，应认真核对房屋产权信息和委托人（代理人）身份证明等材料（代理人需取得产权人出具的授权委托书）。未经过委托人（代理人）书面授权，不得接受经纪服务委托和擅自对外发布房源信息。

（十八）对已出售或出租的房屋，促成交易的房地产经纪机构要在房屋买卖合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从门店、网站等发布渠道上撤除；对委托人已取消委托的房屋，房地产经纪机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。

（十九）房地产经纪机构应当严格内部管理，加强对从业人员的执业道德和服务规范的培训和教育，不得以随机拨打电话或上门推介等不正当方式骚扰市民、强拉业务。房地产经纪机构要妥善保管客户信息，及时分类整理客户信息，对于已完成经纪服务委托事项的，及时清理，避免重复拨打电话。

（二十）房地产经纪机构代理一手商品房销售的，必须与房地产开发企业签订房地产经纪服务合同，并在代理项目

的售楼现场公示加盖公章的营业执照、经纪服务合同复印件（包括委托双方和代理的房地产开发项目、范围、服务评价渠道等事项）。房地产经纪机构经营场所应留存代理项目的经纪服务合同（或加盖公章的复印件），主动向推介对象告知销售代理的相关情况，并自觉接受查验。

房地产经纪机构不得向购房人收取购房款以外的其他任何费用。因优惠促销等原因收取相关费用的，应与购房人签订相关协议，明确收费的依据和标准。

房地产经纪从业人员不得违反房地产经纪机构规定的销售方案作出私下让利的承诺；不得以代办、介绍或伪造相关证明等方式获取购房资格诱导购房人；不得接受或串通开发企业及其销售人员以带客、推介等方式私下代理销售商品房并收取费用。

（二十一）房地产经纪机构及其从业人员必须严格执行《福建省存量房交易结算资金管理办法》的相关规定，在接受交易双方当事人委托代收代付交易资金的，除双方当事人另有约定外，严禁通过“专用账户”以外的账户代收代付交易资金（含定金、交易结算资金，以及物业交接、水电费、物业管理结算、土地证过户等履约保证金等交易过程涉及的资金）。

房地产经纪机构应主动告知存量房交易当事人设立交易资金专用账户的必要性，由双方自行约定交易资金监管方式。房地产经纪机构应鼓励和引导交易双方设立由银行、交

易双方共同监管的存量房交易资金专用账户，或委托房地产经纪机构（交易保证机构）通过“专用账户”代收代付交易资金。

房地产经纪机构应告知交易双方当事人，通过存量房交易合同补充约定，明确交易资金的监管方式、支付条件以及争议解决途径，避免因交易双方当事人原因与房地产经纪机构发生纠纷。

房地产经纪机构在开展存量房居间服务过程中，不得代收、代缴房屋交易的税费，避免当事人与房地产经纪机构因税费误差而发生纠纷。

（二十二）房地产经纪机构提供住房贷款代办金融服务，应尊重购房人意愿，协助选择金融机构和金融服务，不得将金融服务与其他服务捆绑，强制提供代办服务、担保服务，不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用，不得通过提供或与其他机构合作提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为购房人垫付或者变相垫付首付款。

（二十三）房地产经纪机构严禁违规从事“租房贷”、“套路贷”、高利贷等违法行为；严禁房地产经纪机构及其从业人员以交易当事人名义通过“网贷”平台等套取资金（房贷、房租等）行为。

（二十四）各级房地产行政主管部门应加强对房地产经纪行业的监管。要建立健全日常巡查、投诉举报受理等制度，特别是对群众投诉举报集中和电视、网络、报纸等媒体曝光

的涉嫌违规的，要主动与市场监管、发改、公安、金融、网信等部门沟通协调，开展联合检查，依法依规快速处理。对能立即整改的责令立即整改、不能立即整改的责令限期整改；该立案查处的依法处罚、该停业整顿的立即责令停业整顿；对严重侵害群众利益、扰乱市场秩序的房地产经纪机构要联合市场监管等部门依法清出房地产经纪行业；违法违规行为属于其他部门处理的应及时移交相关部门处理，同时根据相关部门处理情况向社会公示。

本通知自下发之日起执行。

特此通知。

福州市住房保障和房产管理局

福州市国有房产中心

福州市不动产登记和交易中心

2021年1月12日

抄送：福州市房地产中介行业协会
