

石家庄市房产中介服务管理办法

（2008年7月10日市人民政府第7次常务会议讨论通过
2008年7月19日石家庄市人民政府令第162号发布 自2008
年10月1日起施行）

第一条 为加强房产中介服务的管理，维护房产中介服务市场秩序，保障房产中介活动当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内从事房产中介服务的机构和人员，应遵守本办法。

第三条 本办法所称房产中介服务，是指房产经纪、房地产价格评估、房产咨询等经营活动的总称。

第四条 房产中介服务活动应遵循合法、公平、公正、自愿、诚实守信的原则。

第五条 市房产行政主管部门是本市房产中介服务活动的主管部门，并负责本市市区房产中介服务的管理工作。

县(市)、矿区房产行政主管部门负责本辖区内的房产中介服务的管理。

工商、物价、税务等有关部门应当按照各自职责做好房产中介服务的相关管理工作。

第六条 房产中介服务机构和人员可以依法组织行业协会，对房产中介服务行业的经营服务进行自律管理，行业协会的业务活动接受房产行政主管部门的指导。

第七条 从事房产中介服务业务，应当设立相应的房产中介服务机构。

国家、省对房地产中介服务机构有资质等级规定的，房产中介服务机构应当按照国家、省有关规定申请办理资质等级证书。

第八条 设立房产经纪机构，需符合下列条件：

- （一）有自己的名称，组织机构和管理章程，名称中应有房产经纪字样；
- （二）专职人员作为发起人；
- （三）有不少于十五平方米的固定的服务场所；
- （四）持有《协理从业资格证书》和《房地产经纪从业人员岗位证书》的从业人员不少于3名；
- （五）法律、法规规定的其他条件。

第九条 房产经纪机构实行诚信等级管理制度，诚信等级的内容包括机构实力、当年业绩及经营情况、社会信誉等。

机构实力主要包括：机构成立时间、注册资金、固定资产总额、办公场所大小、专职专业经纪人员人数、高级专业技术职务人数等指标。

当年业绩及经营情况主要包括：完成房产经纪宗数或代理项目宗数、佣金收入、规章制度健全程度、经营台帐建立情况、经纪合同规范情况、接受行业主管部门监督管理等情况。

社会信誉主要包括：有无被投诉、有无被有关部门通报批评、有无违反房产经纪执业规则的行为、有无受到行政处罚等情况。

第十条 设立房地产评估、房产咨询服务机构，需符合国家规定的机构设立条件和专业从业人员条件。

第十一条 房产中介服务机构必须履行下列义务：

- （一）遵守有关法律、法规和执业规则的规定；
- （二）遵守自愿、公平、诚实信用的原则；
- （三）按照核准的业务范围从事经营活动；
- （四）按照规定标准收取费用；
- （五）依法缴纳税费；
- （六）如实填报业务统计报表；
- （七）接受行业主管部门及相关部门的指导、监督和检查。

第十二条 房产行政主管部门应建立房产中介服务机构诚信档案，房产中介服务机构应按规定提交诚信档案资料，并接受房产主管部门的监督指导。

房产中介服务机构诚信档案包括房产中介服务机构的基本情况、业绩、良好行为、不良行为等内容。违法行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为房产中介服务机构不良记录入其信用档案。房产中介服务机构不良行为应当作为该机构法

定代表人或者合伙人的不良行为记入其信用档案。

单位和个人有权查阅信用档案。

第十三条 从事房产中介服务的人员，应按规定取得中介人员从业资格。

第十四条 房产中介服务人员应履行下列义务：

- (一) 遵守法律、法规、执业规则和职业道德规范；
- (二) 为委托人保守秘密；
- (三) 接受职业继续教育，不断提高业务水平。

第十五条 房产中介服务机构的下列事项应到房产行政主管部门办理备案手续：

- (一) 设立房地产评估、房产经纪、房产咨询机构；
- (二) 房产经纪机构设立分支机构；
- (三) 房产中介服务机构的企业名称、分支机构、法定代表人、办公地址变更；
- (四) 外埠房产中介机构在本市从事房产中介服务活动。

第十六条 房产中介机构应在取得营业执照之日起三十日内，持营业执照复印件、企业章程、从业人员聘用合同到房产行政主管部门申请办理备案手续。

第十七条 房产行政主管部门接到当事人备案申请后，对资料齐全的，应于5日内办理完备案手续，发给《房产中介机构备案证明》。申请备案材料不齐全的，应当一次告知申请人需

要补正的全部内容。

第十八条 房产中介服务人员承办业务，由其所在中介机构统一受理并与委托人签订书面中介服务合同。

房产中介从业人员不得以个人名义接受委托。

第十九条 经委托人同意，房产中介服务机构可以将委托的房地产中介业务转委托给具有相应资格的中介服务机构代理，但不得增加佣金。

第二十条 房产中介服务合同应当包括下列主要内容：

- （一）当事人姓名、地址、身份证件种类、号码；
- （二）中介服务项目的名称、内容、要求和标准；
- （三）合同履行期限；
- （四）收费金额和支付方式、时间；
- （五）违约责任和纠纷解决方式；
- （六）当事人约定的其他事项。

市房产行政主管部门应制定房产中介服务合同示范文本供当事人选择使用。

第二十一条 房产中介服务费用由房产中介服务机构按照价格行政主管部门确定的标准收取。

房产中介服务机构应当在其经营场所的醒目位置公示其收费项目、服务内容、计费方法、收费标准等事项。

收取房产中介服务费应当开具税务机关监制的发票，依法纳税。

第二十二条 房产中介服务机构开展业务应当建立业务记录，设立业务台帐。业务记录和业务台帐应当载明业务活动中的内容、收入、支出等情况。

第二十三条 房产中介服务人员办理业务，可以根据需要查阅委托人的有关资料 and 文件，查看现场，委托人应当协助。

第二十四条 有下列情形之一的，房产中介服务机构不得提供中介服务：

- （一）无房屋所有权证或其他合法权属证明的；
- （二）司法机关或者行政机关依法裁定、决定限制房屋转让或出租的；
- （三）新建商品房未取得房屋预售许可证的；
- （四）不符合房屋安全标准的；
- （五）房屋权属证书与标的物不符的；
- （六）共有房产未经共有人书面同意的；
- （七）代管房产无房屋所有权人书面授权的；
- （八）租赁双方当事人一方或双方无合法有效身份证明的；
- （九）违章建筑；
- （十）有关法律、法规和规章规定禁止提供中介服务的其他情形。

第二十五条 因房产中介服务人员过失给委托人造成经济损失的，由所在中介服务机构承担赔偿责任。

因委托人的过失给房产中介服务机构或中介服务人员造成

经济损失的，委托人应当承担赔偿责任。

第二十六条 房地产经纪人员不得采取假赠与、瞒报或者不实申报成交价等手段规避国家相关规定。

第二十七条 房地产经纪机构、房地产经纪人员应当严格遵守房地产交易资金监管规定，保障房地产交易资金安全，不得挪用、占用或者拖延支付客户的房地产交易资金。

第二十八条 房地产经纪机构收取佣金不得违反规定标准，不得谋取委托协议约定以外的酬金或财物，不得以低价购进（租赁）、高价售出（转租）等方式赚取差价，不得利用虚假信息骗取中介服务费。

第二十九条 房产中介服务机构发布房产广告，应当在广告中载明中介服务机构的名称、地址和诚信等级，代理预售商品房的，应在醒目位置注明商品房预售许可证号。

第三十条 房产中介服务机构及其从业人员在房产中介活动中不得有下列行为：

- （一）允许他人以本人的名义从事房产中介服务业务；
- （二）同时在两个或两个以上中介服务机构执业；
- （三）与一方当事人串通损害另一方当事人利益；
- （四）伪造、涂改、转让备案证明文件；
- （五）隐瞒真实情况提供虚假信息；
- （六）采取胁迫、欺诈和贿赂手段促成交易；
- （七）为本办法第二十四条规定的房产提供中介服务；

(八) 擅自设立收费项目或提高中介服务收费标准;

(九) 发布不具备交易条件的房源信息;

(十) 法律、法规、规章及房产中介执业规则禁止的其他行为。

第三十一条 房产行政主管部门应建立房产中介投诉举报制度，受理当事人对房产中介违法行为的投诉举报，及时进行处理。

第三十二条 房产中介服务机构未按规定申请办理登记备案手续的，由房产行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以 500 元以上 2000 元以下罚款。

第三十三条 房产中介服务机构未按规定提交诚信档案资料的，由房产行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以 500 元以上 1000 元以下罚款。

第三十四条 房产中介服务机构有索取财物、提供虚假材料或者隐瞒真实情况、串通损害当事人利益、为不符合本办法规定房产提供中介服务等行为的，由房产行政主管部门处以 10000 元以上 20000 元以下的罚款，给客户造成损失的，还应承担赔偿责任。

第三十五条 房产中介服务机构挪用、占用或者拖延支付客户的房产交易资金的，由房产行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以 5000 元以上 10000 元以下罚款。给客户造成损失的，还应承担赔偿责任。

第三十六条 房产中介服务机构以低价购进（租赁）、高价售出（转租）等方式赚取差价或利用虚假信息骗取中介服务费的，由房产行政主管部门处以 5000 元以上 20000 元以下罚款。给客户造成损失的，还应承担赔偿责任。

第三十七条 房产行政主管部门工作人员在房产中介服务管理中，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

- （一）违反本办法规定不按时办理备案证明的；
- （二）违反本办法规定不建立诚信档案的；
- （三）明知房产中介机构及人员违法经营，损害当事人利益，但不依法处罚的；
- （四）其他违反法律、法规的行为。

第三十八条 本办法自二〇〇八年十月一日起实施。

本办法发布前从事房产中介服务的机构和从业人员，未办理备案手续的，应当按本办法补办备案手续。