

泰安市住房和城乡建设局

泰安市住房和城乡建设局 关于进一步加强房地产经纪机构管理的通知

各县（市、区）住房城乡建设局、房产管理服务中心，泰安高新区建设管理部、泰山景区规划建设管理部，宁阳县行政审批服务局：

为进一步规范经纪机构执业行为，维护房地产市场秩序，保障交易当事人合法权益，根据《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部令第8号）、《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）、《住房和城乡建设部等部门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）《泰安市房地产中介行业信用评价管理办法》（泰建字〔2024〕40号）等文件精神，结合我市实际，现就加强经纪机构管理有关事项通知如下：

一、进一步加强从业主体管理

（一）严格落实房地产经纪机构备案制度

1.备案规定。依据《房地产经纪管理办法》，凡在我市从事

房地产经纪服务的机构（包括总店、分支机构、加盟机构、门店等），须在取得营业执照后 30 日内，向所在地县（市、区）、功能区房地产经纪机构主管部门备案。变更或者终止的，要及时办理备案变更或注销手续。备案时需提交营业执照、法定代表人（执行合伙人）或者负责人身份证明、从业人员资格证书等材料。所在地经纪机构主管部门要严格审核备案材料，确保备案信息真实、准确、完整。

2.落实公示制度。所在地县（市、区）、功能区房地产经纪机构主管部门要加大宣传力度，办理完结备案或备案变更、注销手续后三日内，应主动在市级主管部门网站向社会公示经备案的房地产经纪机构名单、备案信息以及经纪从业人员实名登记等相关信息。

（二）进一步强化经纪从业人员管理

1.加强从业人员教育。房地产经纪机构和分支机构要依法与从业人员签订劳动合同并加强对从业人员的管理，督促其诚信、规范从业。房地产经纪机构从业人员只能在一个机构从事业务，不得以个人名义承接业务。

2.全面推行经纪从业人员实名登记制度。经纪机构要将全体从业人员身份信息、机构名称、工作证和信息卡编号报所在地房地产经纪机构主管部门单位登记。房地产经纪机构从业人员不得涂改、伪造、变造、买卖、租借或者以其他形式非法转让工作牌、信息卡。鼓励经纪机构在工作证上制作包含经纪机构

名称、从业人员身份信息的“二维码”，方便消费者查询核实。经纪从业人员提供服务时，应当佩戴经实名登记的工作牌、信息卡等，公示从业信息，接受社会监督。

二、进一步加强信息发布管理

（一）进一步强化从业主体信息公示

房地产经纪机构要在门户网站、客户端、经营门店醒目位置等场所或渠道公示下列内容：

- （1）营业执照和备案证明文件；
- （2）服务项目、内容、标准；
- （3）业务流程；
- （4）收费项目、依据、标准；
- （5）交易资金监管方式；
- （6）信用档案查询方式、投诉电话及12315价格举报电话；
- （7）政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；
- （8）法律、法规、规章规定的其他事项。

分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。

房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。

（二）加强信息发布管理

1.加强信息尽职调查。房地产经纪机构要建立健全信息发布审核制度，对发布的信息进行严格审核，确保发布的信息真实、准确、客观、内容合法合规。经纪机构对外发布房源信息前，应当核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料，并编制房屋状况说明书。房屋状况说明书要标明房源信息核验情况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐落、面积、产权状况、挂牌价格、物业服务费、房屋图片等，以及其它应当说明的重要事项。

2.严格网络信息发布管理。房地产经纪机构及其从业人员不得发布未经核实的虚假、误导性信息，不得传播谣言和不实消息，不得通过自媒体平台擅自发布关于房产价格的不实言论，不得故意砍价扰乱存量房市场秩序。

3.严格房源信息发布管理。经纪机构发布的房源信息应当内容真实、全面、准确，在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致。房地产经纪从业人员应当实名在网站等渠道上发布房源信息。经纪机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息，不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息。对已出售或出租的房屋，促成交易的经纪机构要在房屋买卖或租赁合同签订之日起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，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。

三、规范经营服务行为

（一）规范经纪机构承接业务

经纪机构在接受业务委托时，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同并归档备查，房地产经纪服务合同中应当约定进行房源信息核验的内容。房地产经纪机构及其从业人员不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务，不得以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，不得诱骗消费者交易或者强制交易；不得为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利。

（二）明确经纪服务内容

1.服务内容。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，应当分别明确服务项目和收费标准。基本服务是房地产经纪机构为促成房屋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应交易当事人的委托，提供的如代办贷款之类的额外服务。这类服务每项都可单独提供，且需明确收费标准，完全由委托人自主选择。委托提供代办贷款等额外服务时，需另行签订合同。

2.书面告知内容。房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相关内容，并书面告知下列事项：

- （1）是否与委托房屋有利害关系；
- （2）应当由委托人协助的事宜、提供的资料；

- (3) 委托房屋的市场参考价格；
- (4) 房屋交易的一般程序及可能存在的风险；
- (5) 房屋交易涉及的税费；
- (6) 经纪服务的内容及完成标准；
- (7) 经纪服务收费标准和支付时间；
- (8) 其他需要告知的事项。

房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名（盖章）确认。

（三）规范经纪服务价格行为

1.合理确定经纪服务收费。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。

2.严格实行明码标价制度；房地产经纪机构不得收取任何未予标明的任何费用；不得利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈；一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价、捆绑标价。收费前必须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。房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或者服务未达到房地产经纪服务合同

约定标准的，不得收取佣金。两家或者两家以上房地产经纪机构合作开展同一宗房地产经纪业务的，只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。

（四）加强存量房交易资金监管

落实存量房交易资金监管告知制度。房地产经纪机构及其从业人员在处理存量房交易业务的过程中，应当提前向交易双方说明可选择存量房交易资金监管服务，并协助交易双方填写《泰安市存量房交易资金监管服务告知和监管意见选择书》。此外，经纪机构需将每笔交易对应的《泰安市存量房交易资金监管服务告知和监管意见选择书》妥善保存，以备后续查阅。

（五）加强个人信息保护

房地产经纪机构及从业人员应严格遵守《中华人民共和国个人信息保护法》，房地产经纪机构要建立健全客户个人信息保护的内部管理制度，严格依法收集、使用、处理客户个人信息，采取有效措施防范泄露或非法使用客户个人信息。未经当事人同意，房地产经纪机构及从业人员不得收集个人信息和房屋状况信息，不得发送商业性短信息或拨打商业性电话，不得非法使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

四、加大违法违规整治力度

（一）加大“黑中介”整治力度

各县（市、区）、功能区房地产经纪机构主管部门要将打

击“黑中介”作为房地产市场秩序整治的重点任务，会同市场监管、公安等有关部门，建立联合执法机制，加强日常巡查和专项检查。对无照经营、未备案开展业务等违法违规行为，一经发现查实，依法依规严肃查处，同时在市住房城乡建设局和市房产管理服务中心网站进行通报。

（二）加强行业信用管理

严格按照《泰安市房地产中介行业信用评价管理办法》，对房地产经纪机构和从业人员进行信用评价。评价内容包括机构备案情况、服务质量、收费规范、信息公示、个人信息保护、投诉处理以及违法违规行为等方面。通过实施信用评价，建立起诚信激励与失信惩戒机制。对房地产经纪机构及其从业人员的违规行为，由所在地县（市、区）、功能区房地产经纪机构主管部门依法依规进行查处，将相关不良信用记录记入信用档案。处理结果应在市住房城乡建设局和市房产管理服务中心网站公示。

五、落实主体责任，确保经纪活动的监管到位

各县（市、区）、功能区房地产经纪机构主管部门应按照《房地产经纪管理办法》等文件要求，要加强房地产经纪行业管理队伍建设，建立健全日常巡查、投诉受理等制度，落实“双随机、一公开”抽查制度，加强对本辖区内房地产经纪活动的监督和管理，及时受理并处理辖区内房地产经纪活动的投诉举报，对存在违法违规行为的经纪机构和从业人员，应当责令限

期改正；建立辖区内房地产经纪机构及从业人员自媒体平台注册账号的定期统计机制，动态更新账号台账，确保账号信息真实、完整、可追溯；将经纪机构及从业人员自媒体账号使用情况、违法违规处置结果等信息，依法纳入房地产经纪行业信用管理体系，通过信用公示、守信激励、失信惩戒等措施，引导行业规范执业，维护房地产交易市场秩序。

泰安市住房和城乡建设局

2025年11月3日