

枣庄市住房和城乡建设局文件

枣住建房字〔2018〕38号

枣庄市住房和城乡建设局 关于做好房地产经纪机构备案管理工作的 通 知

各区（市）住房城乡建设局，枣庄高新区建设局，市中区、峰城区房管局，局属有关单位、机关有关科室：

为进一步规范房地产经纪活动，加强房地产经纪机构管理，保障房地产经纪活动当事人的合法权益，维护房地产市场秩序，根据《房地产经纪管理办法》（住房城乡建设部令第8号）、《住房城乡建设部等七部委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）等有关规定，结合我市实际，现将有关事项通知如下：

一、实行房地产经纪机构备案管理

(一) 备案对象范围。凡在本市范围内注册或从事房地产经纪业务的房地产经纪机构，包括：从事商品房销售代理、咨询、策划的机构（以下简称营销代理机构）；从事居间、代理、中介业务以及其提供其他房屋经纪服务的机构（以下简称房屋中介机构）。房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起30日内，到所在地房地产主管部门备案。外地入枣从事房地产中介业务的房地产经纪机构按照本通知执行。

(二) 备案实行属地管理。枣庄市住房和城乡建设局是枣庄市房地产经纪机构的主管部门。枣庄市房管局负责房屋中介机构备案管理工作，枣庄市房地产开发和房屋征收管理办公室负责营销代理机构备案管理工作。实行房地产经纪机构备案工作属地管理，房屋中介机构到属地房管部门备案，房地产营销代理机构到属地房地产开发管理部门备案。

二、房地产经纪机构及其分支机构申请备案应具备的条件

- (一) 取得工商营业执照；
- (二) 有固定服务场所；
- (三) 有满足业务需要的取得房地产经纪专业人员资格的从业人员；
- (四) 法律法规规定的其他条件。

三、房地产经纪机构申请设立、延续、变更、注销等备案的办理

各区（市）、枣庄高新区房地产主管部门要认真开展房地产经纪机构备案工作。在受理备案申请后，需于申请机构提交的资料齐全之日起 10 个工作日内，审核该机构及房地产经纪人员的基本情况和信息，核发《房地产经纪机构备案证书》。对不符合条件的予以书面告知。符合条件的，房地产主管部门通过官方网站、报纸、电视等媒体定期向社会公示申请机构的名称、经营场所、法定代表人（负责人）、注册资本、房地产经纪人员等备案信息，以及未备案的房地产经纪机构名单。

备案期限为一年，各房地产经纪机构应当自备案有效期满 30 日前到原备案部门申请延续备案。经纪机构发生分立、合并、变更的，应在工商管理机关核准登记之日起 30 日内向相应备案管理部门申请变更备案。经纪机构因注销、吊销营业执照或其他原因终止营业的，应在工商管理机关注销、吊销营业执照之日起 30 日内，向备案管理部门申请注销备案。

四、有关要求

（一）开展专项整治，加快完善备案管理服务机制。各区（市）、枣庄高新区房地产主管部门要尽快开展房地产经纪机构备案管理工作专项检查，通过经营场所检查、业务档案抽查、举报投诉处理、舆情社情监测等方式，加强对从事房地产经纪活动的机构和经纪人员监督管理。建立规范高效的备案服务制度，各房地产主管部门应及时公布办理房地产经纪机构备案所需要的

材料以及备案办理程序、办理地点、办理时限、联系方式及备案相关内容等信息，为房屋产权人、经备案的房地产经纪机构提供便捷的房源核验服务。要加强对本辖区内房地产经纪机构备案的监督管理，对未按期办理设立备案、变更备案或者注销备案的，按照有关规定及时处理。

（二）实行实名登记管理。各区（市）、枣庄高新区房地产主管部门要对房地产经纪机构从业人员实名登记。房地产业协会要建立房地产中介从业人员实名登记、实名服务制度，督促机构从业人员到行业协会进行执业登记。从业人员服务时，应当佩戴标明姓名、机构名称、国家职业资格等信息的工作牌。取得房地产经纪专业人员资格证书的人员，只能受聘于一个房地产经纪机构，并以该房地产经纪机构的名义从事经纪活动。房地产经纪机构备案时应提供该机构所有从事经纪业务的人员信息。

（三）健全信用管理制度。各区（市）、枣庄高新区房地产主管部门要建立健全房地产经纪机构和房地产经纪从业人员信用档案，对房地产经纪机构和从业人员实行动态管理。逐步推行房地产经纪机构备案工作信息化平台管理，主动会同物价、工商管理、金融等部门建立联动工作机制，定期交换经纪机构工商登记和备案信息。建立黑名单制度，对于未经备案从事房地产经纪服务的机构和人员，列入不良信用记录，存在违法违规行为的列入黑名单，情节严重的依法依规清出枣庄房地产中介市场。

（四）强化行业自律。房地产业协会应当加强中介行业自律和从业人员管理，积极组织开展专业培训和和技术交流活动，鼓励引导各房地产中介机构从业人员积极参加房地产经纪人职业资格考试、接受继续教育和培训，逐步提高具备执业资格的专职从业人员数量和比例，不断提升职业能力和服务水平。各房地产经纪机构要严格遵守《房地产经纪管理办法》的相关规定，重信守诺，守法经营，规范业务承接、房源信息发布、中介服务收费、有关金融服务、涉税服务等房地产中介服务行为，不得侵占挪用客户交易资金、违规开展有关房地产经纪服务活动。房地产经纪机构承接房屋买卖、租赁经纪业务前，应当向委托人告知房地产经纪服务事项，说明房地产经纪服务合同和有关房屋交易合同示范文本的相关内容，应当事先向当事人告知其他服务事项和收费标准。要将营业执照、备案证书、经纪人情况、服务项目及收费标准等事项在经营场所醒目位置公示，自觉接受管理部门的监督指导，营造良好的市场环境。

各区（市）、枣庄高新区房地产主管部门要于7月20日前，将各自房地产中介市场专项检查情况及经纪机构备案管理工作开展有关情况，分别上报枣庄市房地产开发和房屋征收管理办公室、市房管局产权产籍管理科。（联系电话：市房地产开发和房屋征收管理办公室 0632-8665897；市房管局产权产籍管理科 0632-3098908）

本通知自印发之日起施行。滕州市房地产经纪机构备案管理工作，可参照本通知执行。

- 附件：1. 备案提交材料
2. 枣庄市房地产经纪机构备案申报表
 3. 枣庄市房地产经纪从业人员实名登记申请表

枣庄市住房和城乡建设局

2018年6月19日

附件 1

备案提交材料

申请房地产经纪机构备案，应当向备案管理部门如实提交申请备案材料。

一、商品房营销代理机构备案需提供以下材料

- (一) 枣庄市房地产经纪机构备案申报表；
- (二) 营业执照；
- (三) 房地产经纪人资格证书（不少于 3 人）；
- (四) 与房地产经纪人签订的正式劳动服务合同；
- (五) 固定营业场所证明；
- (六) 与开发企业签订的代理销售合同。

备注：1. 房地产经纪机构的从业人员，以下资格证书可作为经纪人资格证明使用（下同）：（1）房地产经纪人职业资格证书；（2）房地产经纪人协理资格证书；（3）枣庄市房地产经纪人员岗位培训证书。

2. 房地产经纪机构承接商品房销售代理业务的，应当于签订商品房销售代理合同之日起 30 日内，将与开发企业签订的委托代理合同到房地产主管部门备案，待开发企业取得预售许可或现房销售备案后，方可进行商品房销售。

二、房屋中介机构备案需提供以下材料

- (一) 枣庄市房地产经纪机构备案申报表；

- (二) 营业执照;
- (三) 房地产经纪人资格证书 (不少于 3 人);
- (四) 与房地产经纪人签订的正式劳动服务合同;
- (五) 固定营业场所证明;
- (六) 具有多个营业门店的机构, 应提供门店的名单, 营业门店应单独备案。

三、 房屋中介机构设立的营业门店备案需提供以下材料

- (一) 枣庄市房地产经纪机构备案申报表;
- (二) 房地产经纪人资格证书 (不少于 3 人);
- (三) 固定营业场所证明。

四、 具有独立法人, 以品牌加盟的方式加盟其他中介机构经营的经纪机构 (简称加盟店) 备案需提供以下材料

- (一) 枣庄市房地产经纪机构备案申报表;
- (二) 营业执照;
- (三) 房地产经纪人资格证书 (不少于 3 人);
- (四) 固定营业场所证明;
- (五) 与加盟的机构签订的诚信经营责任书。

附件 2

枣庄市房地产经纪机构备案申报表

机构名称				
法定代表人		联系电话		
注册地址		电子邮箱		
营业执照号码		注册资金		
成立时间		房地产经纪人数量		
经营范围				
房地产经纪人情况(可另附页)				
姓名	职务	证书名称	证书证号	是否为专职人员
营业门店情况(可另附页)				
名称	经营地址	负责人	人数	

<p>机 构 申 报 意 见</p>	<p>本机构申请房地产经纪机构备案。</p> <p>本机构保证以上备案内容齐全、情况属实，并承担全部法律责任；承诺遵守《房地产经纪管理办法》各项要求，坚持遵循依法经营、诚实守信的经营原则；自觉接受行业主管部门的监督管理。</p> <p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>受 理 初 审 意 见</p>	<p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>区（市） 房地 产 主 管 部 门 意 见</p>	<p style="text-align: right;">（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>备 注</p>	

附件 3

枣庄市房地产经纪从业人员实名登记申请表

申请单位：

申请时间：

姓名		性别		(贴照片处)	
身份证号		政治面貌			
家庭住址		学历			
毕业院校		专业			
职业资格证 类型		证号			
职业资格证有 效期限		从事经纪工作 初始时间			
执业单位		所在部门(门店)			
职务		联系电话			
微信号		所在部门(门店) 联系电话		服务年限	
工作简历					
申请单位意见			区(市)房地产主管部门意见		
公章： 年 月 日			公章： 年 月 日		

信息公开属性：主动公开

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2018年6月19日印
