

苏州市人民政府令

第 113 号

《苏州市房地产经纪管理办法》已经 2010 年 1 月 5 日市政府第 33 次常务会议讨论通过，现予发布。

市长

二〇一〇年一月十四日

苏州市房地产经纪管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强房地产经纪管理，规范房地产经纪行为，维护房地产市场秩序，保障房地产经纪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》《江苏省城市房地产交易管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内从事房地产经纪活动及其监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称房地产经纪，是指房地产经纪机构及其房地产经纪执业人员为促成房地产交易，向委托人提供代理或者居间等专业服务的经营活动。

第四条 房地产经纪活动应当遵循公开、公平、自愿、守信的原则。

第五条 市房产行政主管部门负责本市行政区域内房地产经纪机构备案、房地产经纪执业人员资格及房地产经纪活动的日常监督管理。

县级市房产行政主管部门负责本行政区域内房地产经纪活动的日常监督管理。

工商、价格、税务等部门应当按照各自职责，共同做好房地产经纪活动相关的监督管理。

房地产行业协会应当加强行业自律管理，引导房地产经纪机构及其房地产经纪从业人员规范服务、合法经营，遵守执业规范，恪守职业道德，并接受房产行政主管部门的业务指导。

第二章 机构和从业人员管理

第六条 房地产经纪机构应当具备下列条件：

- (一) 有自己的名称、组织机构；
- (二) 有不少于 15 平方米的合法固定经营场所；
- (三) 有与业务范围相适应的财产和经费；
- (四) 有 3 名以上具有房地产经纪执业资格的专业人员。

设立房地产经纪机构，应当向工商部门申请设立登记，领取营业执照。

第七条 工商部门应当将房地产经纪机构注册、变更、注销登记情况提供给房产、价格、税务等部门。

第八条 房地产经纪管理实行房地产经纪机构备案制度。

从事房地产经纪活动，应当依法设立房地产经纪机构，并经市房产行政主管部门备案。

市房产行政主管部门和房地产行业协会可以根据房地产经纪机构的财产和经费、房地产经纪从业人员数量、经营业绩、信用状况等条件，按照国家和省有关规定，结合本市实际，划分不同的业务信用等级，并向社会公示。

第九条 房地产经纪机构在领取营业执照后 30 日内，应当持

下列材料，向房产行政主管部门申请备案：

（一）房地产经纪机构申请备案表；

（二）营业执照、公司章程复印件，法定代表人或者负责人身份证明；

（三）合法固定经营场所的房屋所有权证或者房屋租赁证明及其复印件；

（四）房地产经纪执业人员的执业资格证、注册证、劳动合同、居民身份证及其复印件。

市房产行政主管部门对符合备案条件的，应当出具备案证明，并向社会公示。

房地产经纪机构备案事项发生变更的，应当自变更之日起 30 日内，向房产行政主管部门办理备案手续。

第十条 房地产经纪机构可以根据业务需要设立分支机构。分支机构的备案应当按照本办法第九条的规定办理相关手续。

第十一条 外省、市房地产经纪机构在本市开展房地产经纪活动的，应当持本市营业执照等相关材料，向房产行政主管部门办理备案手续。

第十二条 房地产经纪机构应当聘用具有房地产经纪执业资格的人员，并办理注册手续。未经注册的人员不得从事房地产经纪活动。

房地产经纪执业资格考试和注册办法，按照国家和地方的有关规定执行。

第十三条 禁止伪造、涂改、租借房地产经纪执业资格证、注册证以及备案证明。

第十四条 房产行政主管部门和房地产行业协会应当建立和完善房地产经纪机构及其房地产经纪执业人员信用档案制度。

房产行政主管部门应当对房地产经纪机构及其房地产经纪执业人员的经营活动进行检查，并记入信用档案。

第十五条 房地产经纪执业人员应当根据市房产行政主管部门的规定，接受职业继续教育，提升执业技能和业务素质。

第三章 房地产经纪行为管理

第十六条 房地产经纪机构应当依法在备案的范围内从事房地产经纪活动。

第十七条 房地产经纪执业人员承办业务，应当经其所在房地产经纪机构统一受理，不得以个人名义接受委托，收取费用。

房地产经纪执业人员不得同时在两个或者两个以上房地产经纪机构从业。

第十八条 房地产经纪机构承接业务，应当签订委托合同。

委托合同，应当使用市房产行政主管部门制定并经工商部门备案的合同示范文本。合同应当由执行该项业务的房地产经纪执业人员签名并加盖房地产经纪机构印章。

第十九条 存量房交易推行计算机信息网络管理和资金监管制度。

第二十条 经委托人同意，房地产经纪机构可以将房地产经纪业务转委托给已备案的其他房地产经纪机构代理，但不得增加服务收费。

第二十一条 房地产经纪机构从事房地产经纪业务，应当查阅委托人提供的有关房地产权利证书和身份证明等证件。对不提供有关证件或者提供的证件不符合规定的，房地产经纪机构应当拒绝接受委托。

房地产经纪机构应当保守委托人的商业秘密和个人隐私。

第二十二条 房地产经纪机构应当在其经营场所的醒目位置，悬挂营业执照、房地产经纪机构备案证明、收费等级证、房地产经纪执业人员信息等，并公示收费项目、服务内容、计费方法、收费标准和投诉方式等，实行明码标价。

房地产经纪机构代理销售商品房的，应当在销售场所的醒目位置，公示商品房代理销售委托书和有关证明文件。

第二十三条 房地产经纪机构应当依法领取收费等级证书，按照价格部门的规定收取费用，使用税务部门统一印制的发票。

第二十四条 房地产经纪机构应当按照规定，认真、准确、及时地填报经济运行报表。

第二十五条 房地产经纪机构及其房地产经纪执业人员，在房地产经纪活动中不得有下列行为：

（一）对交易双方隐瞒真实的房地产交易价格等信息赚取差价，收受合同约定以外费用或者其他财物的；

(二) 利用工作之便直接或者协助他人炒卖房号、囤房惜售的；

(三) 与当事人串通，隐瞒房屋实际成交价格或者协助、指使交易当事人隐瞒房屋实际成交价格，损害国家及他人利益的；

(四) 发布未经商品房、存量房交易系统公示或者内容不实房地产信息的；

(五) 为未经委托或者不符合转让、出租条件的房地产提供经纪服务的；

(六) 允许他人以自己的名义从事存量房签约等经纪业务的；

(七) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

第四章 罚 则

第二十六条 违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

第二十七条 违反本办法第九条、第十条、第十一条、第十六条备案规定的，由房产行政主管部门责令其限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

第二十八条 违反本办法第十二条规定，房地产经纪机构聘用不具有房地产经纪执业资格的人员或者未为其办理注册手续的，由房产行政主管部门责令其限期改正；逾期不改正的，处1万元以上3万元以下罚款。

第二十九条 违反本办法第十七条规定，以个人名义接受委

托、收取费用的，由房产行政主管部门责令其限期改正；逾期不改正的，处 5000 元以上 2 万元以下的罚款。

第三十条 违反本办法第二十五条禁止行为之一的，由房产行政主管部门责令其限期改正；逾期不改正的，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

第三十一条 房产行政主管部门及其工作人员玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由其所在单位或者上级主管部门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。

第五章 附 则

第三十二条 本办法自 2010 年 3 月 1 日起施行。2003 年 11 月 1 日施行的《苏州市房地产中介管理办法》同时废止。

主题词：城乡建设 房地产 管理 办法 令

主送：各市、区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区、太仓港口管委会；市各委办局，各直属单位。

抄送：市委各部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，军分区，市各民主党派，市各人民团体，市工商联，各大专院校。

苏州市人民政府办公室

二〇一〇年一月十四日印发

共印：五五份