

南京市住房保障和房产局文件

宁房市字〔2017〕185号

关于印发《南京市房地产经纪与信用管理 暂行办法》及评价标准的通知

各区房产（住建）局、江北新区建设局：

为进一步推动我市房地产经纪机构管理和规范房地产经纪市场行为，我局研究制定了《南京市房地产经纪与信用管理暂行办法》和《南京市房地产经纪机构信用管理评价标准》。

现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：

- 1、南京市房地产经纪与信用管理暂行办法
- 2、南京市房地产经纪机构信用管理评价标准

南京市住房保障和房产局

2017年8月8日

附件 1:

南京市房地产经纪与信用管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为推进房地产经纪行业信用体系建设,规范房地产经纪市场行为,保障交易当事人合法权益,根据《房地产经纪管理办法》(住房城乡建设部、国家发展改革委、人力资源社会保障部令第8号)、《住房城乡建设部等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)、《市政府关于印发南京市“十三五”社会信用体系建设规划的通知》(宁政发[2016]219号)等的有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 凡在本市行政区域范围内从事房地产经纪服务活动的经纪机构及其从业人员,其信用信息的采集、等级核定、发布和使用等管理工作,适用本办法。

本办法所称房地产经纪机构,是指依法设立,取得营业执照并办理房地产经纪企业备案证明,从事房地产经纪活动的经纪服务机构。

本办法所称房地产经纪从业人员,是指在房地产经纪机构从事房地产经纪相关业务的人员,包括持有房地产经纪人、房地产经纪人协理职业资格证书的人员和其他从事相关业务的人

员。

第三条 本办法所称信用信息是指经纪机构及其从业人员在从事房地产经纪服务活动中形成的记录能够用以分析、判断其信用状况的信息。

第四条 市住房保障和房产局是本市房地产经纪机构及其从业人员信用信息管理工作的主管部门，负责制定信用管理办
法和评价标准。

市房地产市场交易管理中心具体落实，指导和监督全市经纪机构及其从业人员信用信息的管理工作，具体工作委托南京市房地产经纪行业协会实施。

各区、江北新区管委会房产行政主管部门负责本辖区内经纪机构及其从业人员信用信息的日常管理工作。

第五条 房地产经纪机构及其从业人员信用管理工作应当遵循独立、客观、公正的原则，维护各方主体的合法权益和社会公共利益，保守机构商业秘密和个人隐私。

第二章 信用信息

第六条 房地产经纪机构及其从业人员信用信息是信用评价的主要依据。经纪机构信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。从业人员信用信息由基本信息、良好信用信息、不良信用信息构成。

经纪机构的基本信息主要包括经纪机构名称、经纪企业备

案证号、营业执照号、固定经营场所、注册资本、分支机构数量、法人代表人、信用承诺等。

从业人员的基本信息主要包括姓名、从业编号、性别、从业机构、经纪人资格证号等。

良好信用信息是指房地产经纪机构及其从业人员在从事房地产经纪服务活动中获得各类奖励、表彰以及对社会的贡献而形成的信用信息。主要包括经纪机构获得的各级政府、房产行政主管部门、行业协会通报表彰、行业协会职务担任等指标。

不良信用信息是指房地产经纪机构及其从业人员在从事房地产经纪服务活动中，出现的违反法律、法规、规章等规定，受到司法判决、行政主管部门的行政处罚、通报批评等，经查实或处理而形成的信用信息。

良好信用信息的认定应当依据获得的表彰奖励、证书、任职聘书等具有认证效力的证明材料。

不良信用信息的认定应当依据已生效的判决书、裁决书、行政处罚决定书、行政警示书、通报等具有法律效力的书面文件。

第七条 经纪机构及其从业人员信用信息的采集主要通过经纪机构自行申报、房产行政主管部门提供、社会公众举报及其它相关部门提供等多种方式获取。

经纪机构应及时录入机构动态信息（录入动态信息后，应将动态信息的书面材料报辖区房产行政主管部门备案）。并对

录入信息的真实性和准确性负责。各辖区房产行政主管部门可对机构填报信息的真实性和准确性进行核查。

各房产行政主管部门应及时将日常管理中经确认的经纪机构及其人员良好和不良信用信息录入到房地产经纪机构信用信息系统，并通过公共信用平台将住建、国土、工商、税务、物价、金融等相关单位提供的经纪机构信用信息录入系统。

社会公众可通过网上信箱、举报投诉等方式，将经纪机构及其从业人员良好行为和不良行为向当地房产行政主管部门反映，经核查属实并通过相关辅证材料认定后录用。

第八条 市住房保障和房产局委托市房地产市场交易管理中心建立统一的南京市房地产经纪与信用管理平台，具体日常工作由市房地产经纪行业协会实施。

第九条 房地产经纪机构及其从业人员的基本信息应当由房地产经纪机构通过管理平台信息管理系统录入，并进行动态管理。

第十条 房产行政主管部门应当为房地产经纪机构及从业人员办理信息卡。房地产经纪从业人员从事房地产经纪业务时，应佩戴房地产经纪从业人员信息卡，实名从业，并向服务对象明示。

机构信息卡记载机构名称、经营地址、二维码等信息；从业人员信息卡记载姓名、所在经纪机构名称、照片、从业编号、职业资格、二维码等，以便市民监督和查询。

房地产经纪从业人员信息卡，实行全市统一样式，一人一卡一号，从业编号具有唯一性，终身不变。

第十一条 房地产经纪机构在完成信息录入后，统一向所在区房产行政主管部门申请领取信息卡。申领时应当提供营业执照、经纪企业备案证明、租赁备案证明、人员照片、身份信息、聘用合同、相关证书、从业经历等资料。

第十二条 建立行政监管系统，将房地产经纪机构及从业人员的违规违法情况及处理决定等不良信用信息，予以记录、公示，并记入信用档案，作为信用评价的依据。

第十三条 建立行业组织管理系统，充分发挥行业协会作用，制定并监督执行行业的行规、行约，健全各项自律性管理制度；建立行业评定考核体系（考核、评比），对遵守规约的先进会员予以表彰，对违法、违规的会员给予曝光公示和协会除名的处理，并记入信用档案，作为信用评价的依据。行业协会积极开展行业诚信服务承诺活动，督促房地产经纪从业人员遵守职业道德准则，保护消费者权益，及时向主管部门提出行业发展意见和建议。

第十四条 建立房地产经纪服务评价系统，交易当事人通过房地产经纪机构和从业人员达成一宗房地产交易的，可凭该宗房产交易合同号，进入服务评价系统对该房地产经纪机构及其从业人员的服务进行评价，并予以公示。

存量房交易当事人评价信息，包括当事人姓名、性别、联

系电话、买卖或租赁合同信息、提供房地产经纪服务的机构名称及从业人员姓名、评价结果等。

社会公众可以通过服务评价系统，对房地产经纪机构及从业人员、房地产经纪服务活动提出相关意见和建议，对发现的违法违规行为进行举报和投诉。

第三章 信用等级核定和发布

第十五条 市住房保障和房产局根据信用分值对经纪机构实行信用等级评级制度。取得《南京市房地产经纪企业备案证书》的经纪机构可获得相应初始分，初始分加上基本信用信息指标得出的分值作为经纪机构的基本分，在基本分的基础上按照良好和不良信用信息指标加分或减分产生最后得分，确定信用等级。

建立从业人员信用档案，将良好和不良信用信息记载保存并公示。

第十六条 经纪机构信用信息的记分按照《南京市房地产经纪机构信用评价标准》进行。经纪机构信用评级周期为1年，周期内信用分数实行动态管理，记分周期期满，重新评定信用等级（信用等级评定时间为每年一季度）。等级评定分值根据基本分和上个周期累计的良好和不良信用信息分值总和计算（其终止日为年末）。上个周期信用记录作为历史数据永久保存在信用信息档案中。

新备案经纪机构自取得《南京市房地产经纪企业备案证明》起，对其信用情况开始记分管理，信用等级于下一评级周期根据基本分和累计信用分数得出。

第十七条 经纪机构信用等级分为 A 级(信用优秀)、B 级(信用合格)、C 级(失信警告)三个等级。

A 级得分应大于等于100分，B 级得分应大于等于80分，C 级得分应大于等于60分，低于60分，不予评级，列入失信机构名单。

信用等级1年有效，但在评级周期内出现严重失信行为的经纪机构，即取消其信用等级，列入失信机构黑名单。

第十八条 市住房保障和房产局可根据我市房地产业发展及房地产经纪服务市场秩序的实际状况，适时对《南京市房地产经纪机构信用评价标准》的评价标准进行调整。

第十九条 经纪机构信用等级情况及经核定的经纪机构及其从业人员良好和不良行为信用信息，通过市住房保障和房产局官网、南京市房地产经纪与信用管理平台等相关媒介向社会公布。

列入失信黑名单的经纪机构及其从业人员信用信息在网上公示3年。

第二十条 房地产经纪机构信用信息的采集与记录应准确及时，并加强对信用信息发布前的审核管理，对于拟减分项的发布，各级房地产行政主管部门应通过网络形式事先进行 3 天的

公示。

第二十一条 当事人对有关信用信息有异议的，可实名向市、区房产行政主管部门提出书面异议。市、区房产行政主管部门应当在 15 日内予以核查，异议成立的，应当及时更正，消除影响；异议不成立的，应书面告知申请人。

第四章 信用信息使用

第二十二条 房产行政主管部门对信用等级被评为 A 级的经纪机构和诚实守信的从业人员，将其列入诚信典型“红名单”，并给予相应奖励：

- （一）通过媒体、网站、刊物等各类媒介向公众推介
- （二）在代办房源核验、合同网签、代办贷款等业务时，可根据实际情况便利服务；
- （三）在日常检查、专项检查中优化检查频次；
- （四）在选择中介机构运营管理政府投资的公租房时，予以优先考虑；
- （五）在各类评比表彰中，予以优先推荐；
- （六）其他奖励。

第二十三条 经评定为 C 级的经纪机构，房产行政主管部门应给予警示，列入重点监管机构。

未达信用评级标准的经纪机构，停止办理相关业务，限期整改。存在严重失信行为的经纪机构，列入失信机构黑名单并予

以公示，由房产行政主管部门注销其经纪机构备案，向工商等公共信用平台通报信息，并建议吊销营业执照。

未达信用评级标准的经纪机构取消次年信用等级评定资格，恢复评级后2年内信用等级不得评为A级。

第二十四条 在一个评级周期内发生2次以上同类较重失信行为或3次以上较重失信行为，以及存在严重失信行为的人员，列入失信人员黑名单并在网上通报和公示。取消持证人员存量房买卖网上签约资格，通报各经纪机构不予聘用被列入失信人员黑名单的人员从事房地产经纪服务。

第五章 附 则

第二十五条 对参与信用管理的工作人员在履职过程中存在玩忽职守、弄虚作假、滥用职权、隐瞒不报、徇私舞弊，依法给予处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法由市住房保障和房产局负责解释。

第二十七条 本办法自发文之日起施行。

附件 2:

南京市房地产经纪机构信用评价标准

序号	评价项目	评价内容	评价标准	判定依据
1	基本分	基本信息	1.1 房地产经纪机构备案初始分 80 分。 1.2 经纪机构开设分支机构并备案的,每家分支机构加 0.1 分,最高不超过 20 分。 1.3 经纪机构全国经纪人资格证持有率达到 20%,加 10 分;全国经纪人协理资格证持有率达到 40%,加 10 分。 1.4 经纪机构本年度成交排名 1~10 位的,本年度加 10~1 分。 1.5 经纪机构本年度评价满意率达到 90%,本年度加 10 分;达到 80%以上,本年度加 5 分。 1.6 经纪机构本年度评价率达到 90%以上,本年度加 10 分;达到 80%以上,本年度加 5 分。	系统自动评价
2	良好信用信息	通报表彰	2.1 经纪机构在本市开展房地产经纪活动过程中,受到市级以上政府行政管理部门通报表彰一次得 10 分;受到区级行政管理部门通报表彰一次得 5 分。 2.2 经纪机构获得房地产经纪行业协会通报表彰一次得 3 分。	通报文件
		社团职务	2.3 任职南京市房地产经纪行业协会会员、理事、秘书长、副会长、会长单位的,分别加 2 分、3 分、4 分、4 分、5 分。	行业协会文件

3	不良信用信息	3.1 经纪机构一般失信行为	经纪机构和从业人员因下列失信行为受到行政处罚的，每一项扣1~5分： 3.1.1 代理销售商品房项目的，未明示销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件的，扣5分。 3.1.2 开展业务时，未按规定实行挂牌服务，未按规定在经营场所公示相关材料的，扣2分。 3.1.3 签订房地产经纪服务合同前，未出具书面告知书的，扣3分。 3.1.4 未经委托人书面同意，擅自对外发布房源信息的，扣1分。 3.1.5 房地产经纪服务合同未保存或保存期少于5年的，扣3分。 3.1.6 房地产经纪机构从业人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的，扣5分。 3.1.7 相关法律、法规、规章禁止的其他行为。	行政处罚决定书
		3.2 经纪机构较重失信行为	经纪机构和从业人员因下列失信行为受到行政处罚的，每一项扣10分： 3.2.1 捏造散布涨价信息，或者与房地产开发经营单位串通捂盘惜售、炒卖房号，操纵市场价格。 3.2.2 对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出房屋赚取差价。 3.2.3 以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易。 3.2.4 泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密，谋取不正当利益。 3.2.5 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。 3.2.6 改变房屋内部结构分割出租。 3.2.7 侵占、挪用房地产交易资金。 3.2.8 承购、承租自己提供经纪服务的房屋。 3.2.9 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。 3.2.10 强制提供代办服务、捆绑收费。 3.2.11 房地产经纪机构未完成房地产经纪服务合同约定事项，或服务未达到房地产经纪服务合同约定标准，强行收取佣金的。 3.2.12 未经当事人同意，以当事人名义签订虚假交易合同。 3.2.13 违反有关规定，为当事人提供购房融资。 3.2.14 相关法律、法规、规章禁止的其他行为。	行政处罚决定书

3	不良信用信息	3.3 经纪机构严重失信行为	经纪机构和从业人员因下列失信行为受到行政处罚或刑事处罚的，每一项扣 20 分： 3.3.1 因违反房地产相关法律、法规、规章规定，在一个评级周期内发生 2 次以上同类较重失信行为或 3 次以上较重失信行为。 3.3.2 拒不执行主管部门做出的已经生效的处罚或限期整改决定的。 3.3.3 威胁、恐吓、殴打行政执法人员或者采取其他方式阻碍行政执法人员依法履行职责的。 3.3.4 机构及其法定代表人、经纪人员在从事房地产经纪活动中被追究刑事责任的。 3.3.5 其他违反法律、法规、规章或主管部门相关规定，性质非常严重的。	行政处罚决定书或司法机关判决文书
---	--------	----------------	--	------------------