

南阳市住房和城乡建设局文件

宛建房〔2021〕11号

南阳市住房和城乡建设局 关于规范全市房地产经纪机构备案及复核工作的 通 知

各县、区住建局（房地产管理部门），各房地产经纪机构：

为规范我市房地产经纪活动，提升房地产经纪服务水平，促进房地产市场平稳健康发展。根据《房地产经纪管理办法》和省、市有关文件精神，结合我市实际情况，对房地产经纪机构及其分支机构的监管实行备案复核制。现将有关事项通知如下：

一、总体要求

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，向所在县、区房地产经纪主管部门申请备案。备案有效期为一年，在有效期结束前30日内需向所在县、区主管部门申请

年度复核。机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起 30 日内，办理备案变更或注销手续。

备案机构专业人员数量要求：房地产经纪机构需配置不少于 2 名房地产经纪人，或不少于 1 名房地产经纪人和 2 名房地产经纪人协理；分支机构需配置不少于 1 名房地产经纪人或 2 名房地产经纪人协理。

二、材料准备

机构备案时提交需求材料的电子扫描件；机构变更时提交变更项目的电子扫描件；机构年度复核时，上年度已提交材料如未变动则不再提交电子扫描件。具体需求材料如下：

- 1、《南阳市房地产经纪机构（分支机构）备案（复核）登记表》
- 2、《南阳市房地产经纪机构诚信经营告知书》
- 3、《营业执照》
- 4、固定经营场所证明
- 5、法定代表人（负责人）身份证
- 6、房地产经纪人、经纪人协理的《劳动合同》及身份证
- 7、房地产经纪人、经纪人协理职业资格证及登记证书
- 8、公司章程、业务流程
- 9、内部管理制度
- 10、办公场所和公示内容照片等

房地产经纪机构及其分支机构须保证所提供材料真实、合法、有效，自行承担材料不真实、不合法、无效造成的法律后果。

三、报备程序

房地产经纪机构及其分支机构向所在县、区房地产经纪主管部门报送备案（复核）登记表，并提交所需材料的电子扫描件，主管部门对机构所提交材料初审合格后预约店面勘察，店面勘察与材料复核均符合要求后，主管部门予以通过备案或年度复核。现场勘察时，房地产经纪机构法定代表人或分支机构负责人、经纪人、经纪人协理均须持证在岗。

各县、区房地产经纪主管部门于每季度最后一周，将备案和年度复核情况报送市住房和城乡建设局。市住房和城乡建设局将定期对全市房地产经纪机构及分支机构备案和年度复核情况进行网上公示，接受社会监督。

四、工作要求

1、各房地产经纪机构要指定专人负责此项工作，认真准备有关资料，及时备案和年度复核。

2、各县、区房地产经纪主管部门要加强对辖区内房地产经纪机构的日常监管，认真开展房地产经纪机构及分支机构备案和年度复核工作，明确专人负责，确保工作不出现空挡。市住房和城乡建设局将对各县、区主管部门工作开展情况进行指导、检查。

3、对群众投诉较多、被新闻媒体曝光、违法违规情况较多的房地产经纪机构及其分支机构，各县、区房地产经纪主管部门要按照《房地产经纪管理办法》的有关规定进行严肃查处。

附件：

- 1、《南阳市房地产经纪机构（分支机构）备案（复核）需要材料清单》
- 2、《南阳市房地产经纪机构（分支机构）备案（复核）登记表》
- 3、《南阳市房地产经纪分支机构情况登记表》
- 4、《南阳市房地产经纪机构（分支机构）年度业绩汇总表》
- 5、《南阳市房地产经纪机构诚信经营告知书》
- 6、《南阳市房地产经纪机构（分支机构）备案（复核）情况统计表》



附件1:

南阳市房地产经纪机构（分支机构）备案（复核）需要材料清单

序号	材料名称	相关要求	审核情况
1	备案登记表	全市统一格式，报送县、区主管部门	
2	诚信经营告知书	需法定代表人（负责人）签字	
3	营业执照	现场核对	
4	固定经营场所证明	提供所租赁房产（或自有房产）相关手续	
5	法定代表人（负责人）身份证	以营业执照上为准（人员须到现场）	
6	经纪人、经纪人协理的《劳动合同》及身份证	现场核对（人员须到现场）	
7	经纪人、经纪人协理职业资格证及登记证书	房地产经纪机构需配置不少于2名房地产经纪人，或不少于1名房地产经纪人和2名房地产经纪人协理；分支机构需配置不少于1名房地产经纪人或2名房地产经纪人协理	
8	公司章程、业务流程	现场核对	
9	内部管理制度	现场核对	
10	办公场所和公示内容照片	1、门头及办公场所照片（门头简写字样须与营业执照公司名称一致） 2、醒目位置公示内容照片： 营业执照和备案证明文件； 服务项目、内容、标准； 业务流程； 收费项目、依据、标准； 交易资金监管方式； 投诉电话及12358价格举报电话； 3、总公司的经营地址及联系方式（分支机构需公示）； 4、商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件（有代理销售商品房项目的）	
经纪机构现场签字确认： 法定代表人： （负责人）： 日期：		房地产行政主管部门现场核验情况： 核验人： 日期：	

备注： 1、经纪机构及其分支机构按该表所列准备材料。备案时须向主管部门提供第2-10项扫描件及照片（不再提供纸质复印件）；此后年度复核时仅需提供变更项目原件及扫描件，其他项目现场核对。
2、主管部门自行打印该表，核验现场时按此表核验。

附件2:

南阳市房地产经纪机构（分支机构）备案（复核）登记表

（公章）

填报日期：

机构名称				统一社会信用代码					
办公地址				注册资本 (万元)					
成立日期		营业期限		年度营业额 (万元)	(总公司+分支机构)				
法定代表人 (负责人)		电 话		联系人和 电 话					
交易资金 开户行		账 号		备案复核 日期区间	至				
分支机构情况：共有（ ）家分支机构，其中经纪人（ ）人，经纪人协理（ ）人，其他（ ）人，共（ ）人									
公司主要负责人、经纪人、协理及其他从业人员情况 共（ ）人									
姓名	性别	职务	工作 年限	经纪人（协 理）管理号	经纪人（协 理）登记号	身份证号	劳动合同 签订情况	电话	类别
									主要 负责 人
									经 纪 人
									经 纪 人 协 理
									其 他 人 员
总公司意见（盖章）：				初审意见（资料情况和现场勘查情况）：			审核意见（盖章）：		
法定代表人： 日 期：				审核人： 日 期：			审核人： 日 期：		

- 1、房地产经纪机构及其分支机构统一用该表，电子打印，备案（复核）时向主管部门提交；
- 2、总公司有分支机构时还须填写分支机构情况登记表；
- 3、分支机构填写该表时，分支机构情况一栏不填，年度营业额只填本分支机构的；
- 4、总公司、分支机构初始备案时不需填报业绩汇总表，复核时需要填报业绩汇总表；
- 5、总公司备案（复核）后，分支机构才予以备案（复核）。

备注：

附件3:

南阳市房地产经纪分支机构情况登记表

报送单位（盖章）:

序号	分支机构名称	地址	统一社会信用代码	负责人	电话	经纪人 人数	协理 人数	其他 人数	总人数
					总计				

填报人:

电话:

填报日期:

附件4:

南阳市房地产经纪机构（分支机构）年度业绩汇总表

报送单位（盖章）：

	居间业务			代理销售业务			咨询业务		其他业务	
	套数	面积 (m^2)	收取费用 (元)	代理项目	销售面积 (m^2)	收取费用 (元)	次数	收取费用 (元)	名称	收取费用 (元)
交易类										
租赁类										
代办类										
其他类										
合计										

备注：经纪机构和分支机构年度复核时须提供。

填报人：

电话：

填报日期：

附件 5:

南阳市房地产经纪机构诚信经营告知书

为确保我市房地产市场健康平稳发展，规范房地产经纪活动，保护房地产交易及经纪活动当事人的合法权益，依据《房地产经纪管理办法》、《河南省社会信用条例》及其他有关规定，房地产管理部门现向你单位进行以下告知，请认真遵照执行：

一、相关规定

1、公司自领取营业执照之日起 30 日内，到所在辖区房地产行政管理部门备案，提供相关材料须真实、合法、有效；变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起 30 日内，办理备案变更或者注销手续。

2、公司应在其经营场所醒目位置公示《房地产经纪管理办法》第十五条的相关内容（营业执照和备案证明文件；服务项目、内容、标准；业务流程；收费项目、依据、标准；交易资金监管方式；信用档案查询方式、投诉电话及12358价格举报电话等）。

3、开展房地产经纪业务由公司统一承接，服务报酬由公司统一收取。分支机构应以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务，房地产经纪人员不得以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用。

4、公司接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务，应与委托人签订书面房地产经纪服务合同。优先选用南阳市房地产估价师与经纪人协会制定的示范文本；不选用的，应经委托人书面同意。

5、公司签订的房地产经纪服务合同，应加盖房地产经纪机构印章，并由从事该业务的一名房地产经纪人或者两名房地产经纪人协理签名。公司保存相关业务资料不得少于5年。

6、通讯方式、办公地址等发生变动应及时告知主管部门，积极参加主管部门组织的动态考核或其他活动。

二、诚信经营

1、不捏造散布涨价信息，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。

2、不对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价买进高价卖（租）出房屋赚取差价。

3、不以隐瞒、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。

4、不为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一套房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

5、实行房地产经纪服务明码标价制度。遵守价格法律、法规和规章规定，在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

6、不收取任何未予标明的费用；不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；明确标示每一个项目和

标准，不混合标价、捆绑标价。

7、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，按照一宗业务收取佣金，不向委托人增加收费。

8、不侵占、挪用房地产交易资金。

9、不改变房屋内部结构分割出租。

10、不承购、承租自己提供经纪服务的房屋。

11、在提供代办贷款、代办房地产交易和不动产登记等其他服务，向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并经委托人同意。

12、在签订房地产经纪服务合同前，向交易当事人说明和书面告知规定事项。

13、按照规定如实记录业务情况和保存房地产经纪服务合同。

14、与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，查看委托出售、出租的房屋及房屋产权证书，委托人的身份证明等有关资料，并编制房屋状况说明书。经委托人书面同意，方可对外发布相应的房源信息。

15、不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。

16、遵守国家法律法规，并按照核准的业务范围合法、公正公平的从事房地产中介代理业务。

17、积极配合、并接受房管部门事中事后的监督和执法检查，自觉接受监督和管理。

三、消防安全

1、认真落实防火安全责任制，明确各岗位消防安全责任人及其职责，强化消防安全管理，坚决防范火灾事故的发生。

2、场所在使用或者开业前以及改建、扩建、重新装修的，经消防部门行政许可后，方可投入使用或者开业。

3、经常开展防火检查，及时消除火灾隐患。

4、营业期间不使用明火，不动火施工，不进行装修改造。

5、场所内不设置员工宿舍，不留宿从业人员。

6、严格按照国家规定设置消防设施、器材和疏散指示标志，并经常维护保养，确保完好有效，不损坏和擅自挪用、拆除、停用消防设施及器材。

7、营业期间坚决不占用、堵塞疏散通道，不锁闭安全出口，保持疏散通道、安全出口畅通。

8、加强用火、用电、用油、用气的管理，不乱拉乱接电线，不违法使用、储存、经营各种易燃易爆的危险化学品；营业期间坚决禁止在场所内燃放烟花、爆竹。

9、场所内不采用聚氨酯泡沫塑料等易燃材料或未经阻燃处理的软包、地毯、沙发、窗帘等进行装修，不在疏散通道、安全出口处装设容易误导疏散的玻璃、镜子等。

10、定期开展防火宣传教育和灭火疏散演习，不断提高员工的防火意识、自防自救常识和引导顾客疏散逃生的技能。

四、非法集资

1、自觉遵守国家有关法律法规规定，不组织、不从事非法集资活动。

2、不组织、不支持、不参与非法上访、集会、游行等妨碍社会公共秩序的行为。

3、不利用职权或职务上的影响，为自己或帮助亲友提前兑付在涉嫌非法集资公司投放的资金，或获取比普通群众更高的孳息。

4、不利用掌握的工作情况，为自己谋取不当利益，或为亲友提供内幕信息。

5、不向涉案人员通风报信，为其逃避追缴、转移资产提供方便。

6、积极开展或参与反对非法集资有关活动，学习和了解非法集资相关知识，坚决抵制非法集资活动，配合相关部门开展反非法集资监督工作。

五、扫黑除恶

1、公司及从业人员不采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金。

2、公司及从业人员不以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或强制交易。

3、公司及从业人员不与投机炒房团伙串通，谋取不正当的利益。

4、公司及从业人员不强制提供代办服务、担保服务，或者

以捆绑服务方式乱收费。

5、公司从业人员不诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”。

6、公司及从业人员发现本行业区域内的任何单位或个人存在不正当竞争、强制代办等涉黑涉恶行为时，第一时间劝阻、制止或者第一时间向当地公安机关及房地产行政主管部门报告案件线索。

请你单位认真遵守以上告知，违反则由相关部门依照相关规定对你公司及人员进行处理处罚，并须承担其他相应的法律责任。

被告知单位（公章）：

法定代表人（负责人）：

电 话：

年 月 日

附件6:

南阳市房地产经纪机构（分支机构）备案（复核）情况统计表

报送单位（盖章）：

序号	机构名称	办公地址	统一社会信用代码	注册资本 (万元)	法定代表人 (负责人)	联系电话	经纪人 姓名	协理人 姓名	年度营业额 (万元)	备案复核 日期

备注：该表由各县、区房地产经纪机构主管部门每季度最后一个月底前填报。

填报人：

电话：

填报日期：