

南阳市住房和城乡建设局文件

宛建行规〔2022〕3号

南阳市住房和城乡建设局 关于印发《南阳市房地产中介服务机构信用评价办法》的 通 知

各县、区房地产开发主管部门，各房地产中介服务机构：

《南阳市房地产中介服务机构信用评价办法》已经研究，现印发给你们，请遵照执行。



南阳市房地产中介服务机构信用评价办法

第一章 总 则

第一条 为规范全市房地产中介服务机构经营行为，保护房地产交易及估价、经纪活动当事人的合法权益，营造诚实守信的房地产中介服务市场环境，根据《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）、《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金〔2017〕1206号）、《国务院办公厅关于加快推进社会信用体系建设构建以信用为基础的新型监管机制的指导意见》（国办发〔2019〕35号）精神和《河南省社会信用条例》，结合我市房地产中介服务市场管理工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房地产中介服务机构指房地产经纪机构和房地产估价机构。在本市行政区域内从事房地产中介服务的机构，适用本办法。

第三条 本办法所称房地产中介服务机构信用评价，是指房地产主管部门会同有关部门，根据房地产中介服务机构日常经营、社会责任等方面的行为信息，按照规定的指标、方法和程序对中介服务机构信用状况进行年度综合评定的工作。

第四条 房地产中介服务机构信用评价结果向社会公示，供各级房地产主管部门、社会公众、各级政府及有关部门使用，实施

分类精准监管，采取相应惩戒或激励措施。

第五条 市住房和城乡建设局负责全市房地产中介服务机构信用评价的组织工作；各县、区房地产主管部门负责本行政区域内房地产中介服务机构信用评价的实施工作，包括信息采集、核实、记录、报送和机构监管。

第二章 信用评价内容和程序

第六条 房地产中介服务机构信用评价的内容包括基本信息、良好信用信息和不良信用信息。

（一）基本信息：是指工商注册和财务基本情况、基本账户及统一社会信用代码；法定代表人、主要负责人、财务负责人及备案管理中要求的股东、主要执业人员及其他从业人员的状况；机构主项及增项业务；市外机构在南阳设立分支机构的办公场所和管理人员等。

（二）良好信用信息：是指机构和从业人员在从事房地产中介服务经营活动中，遵纪守法、诚信经营，自觉维护市场秩序，受到各级政府和相关行政部门以及社会组织授予荣誉称号、表彰奖励及对社会公益事业做出贡献等行为形成的信用信息。

（三）不良信用信息：是指机构和从业人员在从事房地产中介服务经营活动中，违反房地产经纪管理、估价管理、税收等法律法规、政策规定，违反公平竞争、诚实信用原则，不遵守合同约定，妨碍或干扰行政监督管理，经各级政府和相关部门依法处置后形成

的信用信息。其采集渠道包括：通过开展日常监督检查、各类执法检查、督查活动发现的违规、违法行为的；对举报、投诉、媒体曝光经核实的违规、违法行为；受到省内各级房地产主管部门或其委托的机构和其它行政主管部门行政处罚或行政处理的行为；经人民法院和仲裁机构生效法律文书认定的处罚、处理行为；引发重大群体或越级上访事件，影响社会稳定和正常社会秩序，造成恶劣影响。

第七条 成立由相关行政主管部门为成员的房地产中介服务机构信用评价管理办公室，办公室设在市住房和城乡建设局。每年组织对房地产中介服务机构信用评价一次，采取机构自评、行业协会参评和房地产主管部门评定相结合方式评价。

房地产中介服务机构每年 11 月份依据《南阳市房地产中介服务机构信用等级评分表》（详见附件）开展自评工作，填写基本信用信息和良好信用信息，并于当月底前将报表报送机构注册地县（区）房地产主管部门。

县（区）房地产主管部门对机构报表进行审核，完善填写不良信用信息，收集汇总后报市住房和城乡建设局。

市住房和城乡建设局组织相关单位对机构信用情况进行综合评价，确定机构信用等级，并进行公示。未报信息的机构评价为最差级别。

第三章 信用等级评定和公示

第八条 机构年度信用等级根据机构信用评价综合得分确定，

信用分值依据《南阳市房地产中介服务机构信用等级评分表》执行，并可根据实际进行调整。其计算公式为：信用分值=初始信用分值+良好行为信用分值-不良行为信用分值。

机构有经营活动的，其初始信用分值为 100 分；机构无经营活动，但其子公司有经营活动的，机构信用评价得分以其所属的子公司信用评价得分算术平均值计算；机构及其分支机构均无经营活动的，不进行信用评价。

第九条 房地产中介服务机构的信用等级分 A、B、C、D 四级。120 分（含 120 分）以上的为 A 级，表示信用优秀；90-119 分的为 B 级，表示信用良好；60-89 分为 C 级，表示信用一般；60 分以下的（不含 60 分）为 D 级，表示信用较差。

第十条 信用信息评价结果通过南阳市住房和城乡建设局网站和信用南阳平台向社会公示，并函告当地市场监督管理部门，同时抄报省住房和城乡建设厅。

信用信息评价结果公示期为 10 个工作日，公示结束后生效，有效期为一年。

第十一条 房地产中介服务机构对评价结果有异议的，应当书面向信息认定部门提交信用修复申请，信息认定部门应当受理机构提交的信用修复申请，信息认定部门需对机构修复情况进行书面审查和现场核查，信息认定部门应在 7 个工作日内将修复申请核实结果书面回复申请机构。

第四章 信用信息应用管理

第十二条 县、区房地产主管部门根据中介服务机构的信用等级，实行差别化监督管理，具体如下：

对 A 级机构实行激励机制。实施简化监督和低频率的日常检查，以扶持发展、加强服务为主，鼓励其做大做强。在申请办理年度复核、登记、变更、出省手续或设立分支机构证明等涉及资格审查的日常管理中可免于审查；对部分规模较大、列为扶持重点的机构实行直接挂钩、重点跟踪服务制度，扶持其做大做强；

对 B 级机构实行预警机制。帮扶与监管并重，实施常规监督和适度频率或适度抽检率的日常检查。在申请办理年度复核、登记、对外业务或分支机构证明等涉及资格审查的日常管理中作程序性的查验；

对 C 级机构实行限制机制。实施强化监督和较高频率或较高抽检率的日常检查：在申请办理年度复核、登记、变更、对外业务或分支机构证明等涉及资格审查的日常管理中予以必要限制和重点审查并不得申报增项；列入专项检查的重要监管对象；定期对其法定代表人、经营管理人员、执业资格人员进行专业法律、法规培训；其他方面的防范性措施。

对 D 级机构实行惩戒机制。实施行业重点监管和高频率的日常检查：在申请办理年度复核、登记、变更、对外业务或分支机构证明等涉及资格审查的日常管理中予以严格限制和重点审查，并不得申报增项和增设分支机构；机构列入专项检查的重点监管对象；

对其法定代表人、经营管理人员、执业资格人员进行专业法律、法规培训；其他方面的重点防范措施。

第五章 附 则

第十三条 市住房和城乡建设局建立机构信用信息及时通报制度。县、区房地产主管部门在日常动态监管中采集、核实的机构良好信用信息和不良信用信息及时报送至市住房和城乡建设局。

第十四条 县、区房地产主管部门应建立举报、投诉受理和处理制度，公开举报、投诉受理电话号码、通讯地址和电子邮件信箱。主管部门在收到举报、投诉后，应当及时处理，并及时作出答复。

第十五条 各级房地产主管部门应依法依规做好房地产中介服务机构信用信息记录、发布和评定管理工作。评价工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，违者依照有关规定处理。

第十六条 本办法由南阳市住房和城乡建设局负责解释。

第十七条 本办法自印发之日起施行。

- 附件：1. 房地产中介机构不良信用目录
2. 南阳市房地产经纪机构信用等级评分表
3. 南阳市房地产估价机构信用等级评分表

附件 1:

房地产中介服务机构不良信用目录

一、房地产经纪机构及从业人员

1、以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂、恶意串通、诋毁或者贬低同行、阻断或者搅乱同行提供经纪服务的房地产交易等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易；

2、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、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；

4、为委托人违法违规交易行为提供房地产经纪服务；

5、为明知已由其他房地产经纪机构提供独家代理服务的房地产提供经纪服务；

6、承购、承租自己提供经纪服务的房屋；

7、擅自改变房屋内部结构分割出租；

8、为交易当事人规避房屋交易税费、多贷款等目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

9、以代收代付等形式侵占、挪用房地产交易资金；

10、违反规定，擅自对外发布房源；

11、房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向当事人说明和告知规定事项的；

12、分支机构未以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承

揽业务；房地产经纪人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的；

13、房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务，未向委托人说明服务内容、收费标准等情况，并未经委托人同意的；

14、伪造、涂改交易文件和凭证；

15、涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案证书；

16、备案有效期满，未按规定时限申报复核手续，并继续执业；

17、超越业务范围承接房地产经纪业务；

18、未在经营场所的醒目位置公示营业执照、备案证明文件、服务项目、服务内容、资金交易方式、收费标准以及相关房地产价格和息；

19、房地产经纪服务合同未由从事该业务的房地产经纪人签名；

20、未按照规定如实记录业务情况或者保存房地产经纪服务合同；

21、不按规定参加继续教育和未按要求注册登记，无故缺席管理部门组织召开的会议、培训等；

22、月度被投诉举报 2 次以上、季度被投诉举报 3 次以上、年度被投诉举报超过 5 次以上(均含本数)，且情况属实的；

23、被主管部门给予行政处罚、行政处理的行为，或被其他行政机关通报的违法违规行为；

24、经纪检监察、司法机关确认有行贿行为的；

25、法律、法规禁止的其他行为。

二、房地产估价机构及从业人员

1、涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；

2、超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；

3、以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；

4、违反房地产估价规范和标准；

5、出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；

6、违反规定擅自设立分支机构；

7、未经委托人书面同意，擅自转让受委托的估价业务；

8、无资质、无场所承揽、经营业务；

9、跨地区承揽业务，不及时向业务所在地房地产管理部门备案；

10、超越资质等级从事估价活动的；

11、非注册房地产估价师签署估价报告；

12、允许其他机构和个人以本机构名义从事房地产估价业务；

13、房地产估价师同时在两个以上估价机构执业；

14、利用广告、网站或其它宣传手段，发布虚假信息和作不

实宣传；

15、在申报资质或资质晋升过程中弄虚作假；

16、资质有效期届满，未按规定时限申报延续手续，并继续出具估价报告的；

17、房地产估价师注册证有效期满，未按时续期，仍在估价报告上签字盖章的；

18、不及时办理资质变更手续，逾期仍不办理的；

19、机构法定代表人未能履行责任和义务的；

20、机构经营过程中，月度被投诉举报2次以上，季度被投诉举报3次以上，年度被投诉举报超过5次以上(均含本数)，且情况属实的；

21、被主管部门给予行政处罚、行政处理的行为，或被其他行政机关通报的违法违规行为；

22、经纪检监察、司法机关确认有行贿受贿行为的；

23、法律、法规禁止的其它行为。

南阳市房地产经纪机构信用等级评分表

填报人： 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：	营业执照到期时间：		
法定代表人和电话：	年度营业额（万元）：		
分支机构（ ）个，总共房地产经纪人（ ）人，协理（ ）人，其他从业（ ）人			
机构自评得分（初始分值+良好行为分值）：	县区主管部门复核得分（初始分值+良好行为分值-不良行为分值）：	市级综合评价得分：	信用等级：

类别	分项	序号	信用等级评定标准	规定分值	评分细则	得分	备注
良好信用信息	奖励表彰	1	企业获得国家、省、市、区/县委或政府奖励表彰的	2-8	分别加8分、6分、4分、2分		国家、省、市、区/县级奖励表彰以文件或证书为准，有效期限分别按3年、2年、1年、1年计算
		2	企业获得国家、省、市、区/县委或政府所属部门或单位奖励表彰的	1-7	分别加7分、5分、3分、1分		
		3	企业获得国家、省、市行业协会表彰的	4-8	分别加8分、6分、4分		
		4	法定代表人、总经理及房地产经纪专业人员获得国家、省、市行业协会表彰的	2-5	按人次分别加4分、3分、2分		
		5	市、区/县主管部门认定的其他良好行为的	1-2	每项市级加2分、区/县加1分(有效期一年)		
	公益活动	6	积极参加国家、省、市、区巩固脱贫攻坚成果,全面推进乡村振兴行动的	2-7	分别加7分、5分、3分、2分(有效期一年)		
		7	自行组织或参加各级、各类主体承办、发起的各项社会公益活动的	5	每项加2分(有效期一年)		

类别	分项	序号	信用等级评定标准	规定分值	评分细则	得分	备注
	行业组织	8	参加国家、省、市房地产中介行业组织的	5-10	分别加10分、7分、5分 (以行业组织提供的名录为准)		
		9	加入行业协会,参加行业协会的各种活动,接受行业自律监督的	3-10	每年参加3次、4-7次、7次以上的分别加3分、5分、10分		
	参政议政	10	法定代表人或注册登记人员为人大代表的	2	一人次加1分		
		11	法定代表人或注册登记人员为政协委员的	2	一人次加1分		
	党工组织	12	机构设立党组织的	2	提供党委(组)批准文件		
		13	机构设立工会组织的	2	提供工会组织批准文件		
不良信用信息	行政违法 50分	1	擅自划转交易结算资金或以代收代付等违规形式侵占、挪用房地产交易资金的	10	发现有类似情形发生的直接扣10分		
		2	以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂、恶意串通、诋毁或者贬低同行、阻断或者搅乱同行提供经纪服务的房地产交易等不正当手段招揽业务,诱骗消费者交易或者强制交易的	5	责令整改纠正扣2分,下达行政处罚告知后扣3分,下达行政处罚决定书后纠正扣4分,申请强制执行的扣5分		
		3	为交易当事人规避房屋交易税费、多贷款等目的,就同一房屋签订不同交易价款合同提供便利的	5	扣5分		
		4	故意泄露或者不当使用委托人的个人信息或者商业秘密,谋取不正当利益的	5	扣5分		
		5	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的	5	扣5分		
		6	为委托人违法违规交易行为提供服务的	5	扣5分		
		7	承购、承租自己提供经纪服务的房屋的	5	扣5分		
		8	擅自改变房屋内部结构分割出租的	5	扣5分		
		9	法律、法规禁止的其他行为的	5	扣5分		
	影响市场秩序	10	为明知已由其他经纪机构提供独家代理服务的房地产提供经纪服务的;诋毁他人、恶意挖同行执(从)业人员的	4	发现一项扣2分		
		11	违反规定,擅自对外发布房源的	2	发现一次扣1分		

类别	分项	序号	信用等级评定标准	规定分值	评分细则	得分	备注
		12	签订房地产经纪服务合同前,不向当事人说明和告知规定事项的	2	发现一次扣1分		
		13	分支机构未以设立该分支机构的房地产经纪机构名义承揽业务;从业人员以个人名义承接房地产经纪业务和收取费用的	2	扣2分		
		14	提供代办贷款、代办房地产登记等延伸服务,未向委托人说明服务内容、收费标准等情况,并未经委托人同意的	3	扣3分		
		15	伪造涂改交易文件和凭证,提供虚假信息材料	3	扣3分		
		16	超越业务范围承接房地产经纪业务的	3	扣3分		
		17	未在经营场所的醒目位置公示营业执照、备案证明文件、服务项目、服务内容、收费标准及从业人员信息的	3	缺少一项扣1分		
		18	月度、季度、年度分别被投诉举报2次、3次、5次(均含本数)以上,且情况属实的	3	未及时处理一次扣2分;月累计2次以上、季度3次以上扣3		
	扰乱行业监管秩序 25分	19	申报机构备案证书后,30日内未将经纪人和经纪人协理在本机构登记注册的;无故缺席管理部门组织召开的会议、培训的	4	分项各扣2分		
		20	经纪机构所属分支机构未办理备案的	4	少备案一个扣1分,扣完为止		
		21	机构备案证书有效期满,30日内未申报延续手续,并继续执业的	4	扣4分		
		22	涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案证书的	3	扣3分		
		23	服务合同未由从事该业务的1名房地产经纪人或2名经纪人协理签名的	3	扣3分		
		24	未按照规定保存房地产经纪服务合同的	3	扣3分		
		25	被主管部门给予行政处罚、行政处理的。或被其他行政机关通报的违法违规行为的	4	扣4分		

南阳市房地产估价机构信用等级评分表

填报人：

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：	营业执照到期时间：		
法定代表人和电话：	年度营业额（万元）：		
分支机构（ ）个，总共注册房地产估价师人（ ）人，其他从业（ ）人			
机构自评得分（初始分值+良好行为分值）：	县区主管部门复核得分（初始分值+良好行为分值-不良行为分值）：	市级综合评价得分：	信用等级：

类别	分项	序号	信用等级评定标准	规定分值	评分细则	得分	备注	
良好信用信息	奖励表彰	1	企业获得国家、省、市、区/县委或政府奖励表彰的	2-8	分别加8分、6分、4分、2分		国家、省、市、区/县级奖励表彰以文件或证书为准,有效期限分别按3年、2年、1年、1年计算	
		2	企业获得国家、省、市、区/县委或政府所属部门或单位奖励表彰的	1-7	分别加7分、5分、3分、1分			
		3	企业获得国家、省、市行业协会表彰的	4-8	分别加8分、6分、4分			
		4	法定代表人、总经理及注册估价师获得国家、省、市行业协会表彰的	2-5	按人次分别加4分、3分、2分			
		5	市、区/县主管部门认定的其他良好行为	1-2	每项市级加2分、区/县加1分(有效期一年)			
	公益活动	6	积极参加国家、省、市、区巩固脱贫攻坚成果,全面推进乡村振兴行动的	2-7	分别加7分、5分、3分、2分(有效期一年)			
		7	自行组织或参加各级、各类主体承办、发起的各项社会公益活动的	5	每项加2分(有效期一年)			
		8	参加国家、省、市房地产中介行业组织的	5-10	分别加10分、7分、5分(以行业组织提供的名录为准)			
			加入行业协会,参加行业协会的各种活动,接受行业自律监督的	3-10	每年参加3次、4-7次、7次以上的分别加3分、5分、10分			
		参政议政	10	法定代表人或注册登记人员为人大代表的	2	一人次加1分		
			11	法定代表人或注册登记人员为政协委员的	2	一人次加1分		
		党组织	12	机构设立党组织的	2	提供党委(组)批准文件		
			13	机构设立工会组织的	2	提供工会组织批准文件		

类别	分项	序号	信用等级评定标准	规定分值	评分细则	扣分	备注
不良信用信息	行政违法40分	1	涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让备案证书	8	责令整改纠正扣3分,下达行政处罚告知后纠正扣5分,下达行政处罚决定书后纠正扣6分,申请强制执行的扣8分		
		2	以迎合高估或者低估要求,给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争	6	责令整改纠正扣2分,下达行政处罚告知后纠正扣3分,下达行政处罚决定书后纠正扣5分,申请强制执行的扣6分		
		3	超越备案等级业务范围承接房地产估价业务	6			
		4	违反房地产估价规范和标准	5	责令整改纠正扣2分,下达行政处罚告知后纠正扣3分,下达行政处罚决定书后纠正扣4分,申请强制执行的扣5分		
		5	出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告	5			
		6	违反规定擅自设立分支机构	5			
		7	未经委托人书面同意,擅自转让受托的估价业务	5			
	影响市场秩序30分	8	无备案证书、无场所承揽、经营业务	5	发现有类似情况直接扣5分		
		9	超越备案等级从事估价活动的	5	违反的扣5分		
		10	非注册房地产估价师签署估价报告	4	发现一次扣2分		
		11	允许其他机构和个人以本机构名义从事房地产估价业务	4	发现一次扣2分		
		12	估价师同时在两个以上估价机构执业	4	每次扣4分		
		13	利用广告、网站或其它宣传手段,发布虚假信息和作不实宣传	4	扣4分		
		14	企业经营过程中,月度被投诉举报2次以上,季度被投诉举报3次以上,年度被投诉举报超过5次以上(均含本数),且情况属实	4	投诉未及时处理一次扣2分;月累计超过2次以上,季度投诉3次以上扣4分		
	扰乱行业监管秩序30分	15	跨地区承揽业务,不及时向业务所在地房地产监管部门备案	5	扣5分		
		16	在申报机构备案证书或机构备案等级晋升过程中弄虚作假	5	扣5分		
		17	机构备案证书有效期届满,未按规定时限申报延续手续,并继续出具估价报告的	5	扣5分		
		18	房地产估价师注册证有效期满,未按时续期,仍在估价报告上签字的	5	扣5分		
		19	不及时办理备案证书变更手续,仍开展业务的	5	扣5分		
		20	企业法定代表人未能履行责任和义务的	5	扣5分		