|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **부동산 중개 관리방법**  주택도농건설부, 국가발전개혁위원회, 인력자원사회보장부 령 제8호  《부동산 중개 관리방법》을 2010년 10월 27일의 주택도농건설부 제65차 부 상무회의에서 심의 통과하고 아울러 국가발전개혁위원회, 인력자원사회보장부의 동의를 얻어 아래와 같이 공표하며, 2011년 4월 1일부터 시행한다.  주택도농건설부 부장 姜偉新  국가발전개혁위원회 주임 張平  인력자원사회보장부 부장 尹蔚民  2011년 1월 20일  **제1장 총 칙**  **제1조** 부동산 중개활동을 규율하고 부동산 거래 및 중개활동 당사자의 합법적 권익을 보장하고 부동산 시장의 건강한 발전을 촉진시키기 위하여, 《중화인민공화국 도시부동산 관리법》, 《중화인민공화국 계약법》 등 법률, 법규에 의거 이 방법을 제정한다.  **제2조** 중화인민공화국 경내에서 종사하는 부동산 중개활동은 이 방법을 준수하여야 한다.  **제3조** 이 방법에서 부동산중개라 함은 부동산 중개회사와 부동산 중개업자가 부동산거래를 성사시키고 위탁인에게 부동산 거간, 대리 등 서비스를 제공함과 아울러 수수료를 수취하는 행위를 가리킨다.  **제4조** 부동산 중개활동은 자율, 평등, 공평, 신의성실의 원칙에 따라 직업규범과 직업윤리를 준수하여야 한다.  **제5조** 현급 이상 인민정부 건설(부동산) 주무부서, 가격주무부서, 인력자원사회보장 주무부서는 각자의 직책 분담에 따라 각각 부동산 중개활동에 대한 감독과 관리를 실시한다.  **제6조** 부동산중개 업계조직은 정관에 따라 자율적 관리를 실시하며, 유관부서에 업계발전 의견과 건의를 반영함으로써 부동산 중개업계의 발전과 종사자의 소질 제고를 촉진시켜야 한다.  **제2장 부동산 중개회사 및 인원**  **제7조** 이 방법에서 부동산 중개회사라 함은 법에 따라 설립하고 부동산 중개활동에 종사하는 중개서비스회사를 가리킨다.  부동산 중개회사는 지점을 설립할 수 있다.  **제8조** 부동산중개기구와 지점을 설립하려면 반드시 양에 도달하는 부동산중개인이 있어야 한다.  이 방법에서 부동산 중개업자라 함은 부동산 중개활동에 종사하는 부동산 중개사와 부동산 중개사 보조원을 가리킨다.  부동산 중개회사와 지점은 《중화인민공화국 계약법》의 규정에 따라 그가 채용한 부동산 중개업자와 노동계약을 체결하여야 한다.  **제9조** 국가는 부동산 중개업자에 대한 직업자격 제도를 실시하며, 전국 전문기술인원 직업자격 제도에 넣어 통일 규획과 관리를 실시한다.  **제10조** 부동산 중개사 시험은 전국 통일대강, 통일 명제, 통일조직 제도를 실시한다. 국무원 주택도농건설 주무부서, 인력자원사회보장 주무부서가 공동으로 실시하며, 원칙상 매년 1회 소집한다.  부동산 중개사 보조원 시험은 전국 통일 대강을 실시하며, 각 성, 자치구, 직할시 인민정부 건설(부동산)주무부서, 인력자원사회보장 주무부서가 명제하고 조직하는 제도를 실시한다. 매년의 시험 횟수는 업계발전의 수요에 따라 확정한다.  **제11조** 부동산 중개회사 및 그 지점은 영업집조를 수령한 날로부터 30일 이내에 소재 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서에 가서 등록 비치하여야 한다.  **제12조** 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 부동산 중개회사 및 그 지점의 명칭, 주소, 법정대표자(집행 합명인) 또는 책임자, 등록자본금, 부동산 중개업자 등 등록비치 정보를 사회에 공시하여야 한다.  **제13조** 부동산 중개회사 및 그 지점이 변경하거나 종료 시에는 변경 또는 종료일로부터 30일 이내에 등록비치 변경 또는 말소 수속을 하여야 한다.  **제3장 부동산 중개활동**  **제14조** 부동산중개 업무는 부동산 중개회사가 통일적으로 수리하고 서비스 수수료는 부동산 중개회사가 통일적으로 수취하여야 한다. 지점은 당해 지점을 설립한 부동산 중개회사의 명의로 고객을 확보하지 못한다.  부동산 중개업자는 개인의 명의로 부동산중개 업무를 맡고 비용을 수취하지 못한다.  **제15조** 부동산 중개회사 및 지점은 그 영업장소의 뚜렷한 위치에 아래의 내용을 공시하여야 한다.  (1) 영업집조와 등록비치 증명서류  (2) 서비스항목, 내용, 기준  (3) 업무절차  (4) 오금항목, 의거, 기준  (5) 거래자금에 대한 감독 관리방식  (6) 신용 보관서류 조회방식, 불만신고 전화 및 12358 가격불만 신고전화  (7) 정부 주무부서 또는 업계조직이 제정한 부동산중개 서비스계약, 아파트 매매계약, 아파트 임대계약 샘플  (8) 법률, 법규, 규장에서 규정한 기타 사항.  지점은 당해 지점을 설립한 부동산 중개회사의 영업주소와 연락방식도 공시하여야 한다.  부동산 중개회사가 상품아파트를 대리 판매하는 경우에는 판매 현장의 뚜렷한 위치에 상품아파트 판매위탁서와 상품아파트 판매허가 관련 증명문건도 게시하여야 한다.  **제16조** 부동산 중개회사가 위탁을 받고 부동산 정보, 현장탐방, 계약 대리작성 등 부동산 중개서비스를 제공하는 경우에는 위탁인과 서면 부동산중개 서비스계약을 체결하여야 한다.  부동산중개 서비스계약에는 아래의 내용이 포함되어야 한다.  (1) 부동산 중개서비스 쌍방 당사자의 이름(명칭), 주소 등 상황과 업무에 종사하는 부동산 중개업자의 상황  (2) 부동산 중개서비스의 항목, 내용, 요구 및 완성 기준  (3) 서비스요금 및 지급방식  (4) 계약 당사자의 권리와 의무  (5) 위약책임 및 분쟁 해결방식.  건설(부동산) 주무부서 또는 부동산중개 업계조직은 부동산중개 서비스계약 샘플을 제정하여 당사자가 선택하도록 할 수 있다.  **제17조** 부동산 중개회사가 대출 대행, 부동산 등기 대행 등 기타 서비스를 제공하는 경우에는 위탁인에게 서비스내용, 요금기준 등 상황을 설명하고 위탁인의 동의를 얻은 후 별도의 계약을 체결하여야 한다.  **제18조** 부동산 중개서비스는 요금 명시제도를 실시한다. 부동산 중개회사는 가격 관련 법률, 법규 및 규장을 준수하여야 하며, 영업장소의 뚜렷한 위치에 부동산 중개서비스 항목, 서비스내용, 요금기준 및 관련 부동산 가격과 정보를 공시하여야 한다.  부동산 중개회사는 명시한 가격 이외의 비용을 수취하지 못하며, 허위 또는 타인의 오인을 초래할 수 있는 가격 명시내용과 가격 명시 방식으로 가격사기를 하지 못하며, 한 개 서비스를 한 개 이상의 항목과 기준으로 분할하는 경우에는 항목별 기준을 명확히 표시하여야 하며, 가격을 혼합 표시하거나 가격을 한데 묶어서 표시를 하지 못한다.  **제19조** 부동산 중개회사가 부동산중개 서비스계약에서 약정한 사항을 성사시키지 못하였거나 또는 서비스가 부동산중개 서비스계약에서 약정한 기준에 도달하지 못한 경우에는 수수료를 수취하지 못한다.  2개 또는 그 이상의 부동산 중개회사가 공동으로 동일 부동산중개 업무를 처리하는 경우에는 1회의 업무로 간주하여 수수료를 수취해야 하며, 위탁인에게 비용을 추가 부담시켜서는 아니된다.  **제20조** 부동산 중개회사가 체결한 부동산중개 서비스계약에는 부동산 중개회사의 공인을 날인하고 아울러 당해 업무에 종사하는 1명 부동산 중개사 또는 2명의 부동산 중개사 보조원이 서명하여야 한다.  **제21조** 부동산 중개회사는 부동산중개 서비스계약을 체결하기 전에 위탁인에게 부동산중개 서비스계약과 아파트 매매계약 또는 아파트 임대계약과 관련한 내용을 설명하고 서면으로 아래의 사항을 알려주어야 한다.  (1) 위탁 아파트와의 이해관계 존재여부  (2) 위탁인의 협조 사항, 제공할 자료  (3) 위탁 아파트의 시장 참고가격  (4) 아파트 거래의 일반절차 및 가능한 리스크  (5) 아파트 거래와 관련한 세금과 비용  (6) 중개서비스의 내용 및 완성기준  (7) 중개서비스 요금기준과 지급일시  (8) 알려주어야 하는 기타 사항.  부동산 중개회사가 거래 당사자의 필요에 따라 부동산 중개서비스 이외의 기타 서비스를 제공하는 경우에는 사전에 당사자의 서면 동의를 얻고 서비스내용과 요금기준을 알려주어야 한다. 서면 고지자료는 위탁인의 확인 서명(날인)이 있어야 한다.  **제22조** 부동산 중개회사와 위탁인이 아파트 양도, 임대 중개 서비스계약을 체결 시에는 양도, 임대 아파트 및 아파트 등기권리증, 위탁인의 신분증명서 등 관련 자료를 확인하고 건물상태 설명서를 작성하여야 하며, 위탁인의 서면 동의를 얻은 후에야 대외에 상응하는 부동산공급원 정보를 공개할 수 있다.  부동산 중개회사가 위탁인과 아파트 구매, 임차 중개 서비스계약을 체결하는 경우 위탁인의 신분증명서 등 관련 자료를 확인하여야 한다.  **제23조** 위탁인이 부동산 중개회사와 부동산중개 서비스계약을 체결 시에는 부동산 중개회사에 진실하고 유효한 신분증명서를 제공하여야 한다. 아파트의 양도, 임대를 위탁 시에는 부동산 중개회사에 진실하고 유효한 아파트 등기권리증을 별도로 제공하여야 한다. 위탁인이 규정한 자료를 제공하지 아니하거나 제공한 자료가 부실한 경우 부동산 중개회사는 위탁을 거절하여야 한다.  **제24조** 부동산 거래당사자가 부동산 중개회사에서 거래대금을 대리 수취 대리 지급하기로 약정한 경우에는 부동산 중개회사가 은행에 개설한 고객거래 결제자금 특별 예금구좌를 통해 거래대금을 이체하여야 한다.  거래대금의 이체는 부동산거래자금 지불측과 부동산 중개회사의 서명과 날인이 있어야 한다.  **제25조** 부동산 중개회사와 부동산 중개업자는 아래의 행위를 행하지 못한다.  (1) 가격인상 정보를 허위 날조하거나 부동산개발 경영업체와 결탁하여 부동산 시세를 감추고 팔지 않거나, 부동산 구매번호를 투기 매매하여 시장가격을 조종  (2) 거래 당사자에 대해 진실한 아파트 거래정보를 속이고 아파트를 저가로 인수한 후 고가로 양도(임대)하여 차액을 취득  (3) 기만, 사기, 협박, 뇌물제공 등 부당 수단으로 업무를 확보하고 소비자를 유혹하여 거래를 하게 하거나 거래를 강요  (4) 위탁인의 개인정보나 상업비밀을 누설하거나 부당 사용하여 부당 이익을 도모  (5) 거래 당사자의 아파트 거래세금과 비용 도피 등의 불법적인 목적을 위해 동일 아파트를 가지고 부동한 거래가격으로 계약을 체결하는데 편의를 제공  (6) 아파트 내부구조를 개변하여 분할 임대  (7) 부동산 거래대금을 점유, 유용  (8) 자기가 중개서비스를 제공하는 아파트를 구매, 임차  (9) 거래 요건에 부합되지 아니하는 보장성 주택과 거래가 금지되는 아파트에 중개 서비스 제공  (10) 법률, 법규가 금지하는 기타 행위.  **제26조** 부동산 중개회사는 업무기록 제도를 구축하여 업무상황을 여실하게 기록하여야 한다.  부동산 중개회사는 부동산중개 서비스계약을 최저 5년간 보관하여야 한다.  **제27조** 부동산중개 업계조직은 부동산중개 종업규칙을 제정하여 점차적으로 신용평가체계와 부동산 공급원, 고객원 정보 공유시스템을 구축하여야 한다.  **제4장 감독 관리**  **제28조** 건설(부동산) 주무부서, 가격주무부서는 현장 검사, 계약 표본검사, 신고수리 등 방식을 통하여 인터뷰, 신용보관서류 기재, 매체 인터뷰 등 조치를 취하여 부동산 중개회사와 부동산 중개업자에 대한 감독을 실시하여야 한다.  부동산 중개회사가 인력자원사회보장 법률, 법규를 위반한 행위는 인력자원사회보장 주무부서에서 법에 따라 조사 처리한다.  검사대상 부동산 중개회사와 부동산 중개업자는 이에 협조를 하여야 하며, 아울러 요구에 따라 검사에 필요한 자료를 제공하여야 한다.  **제29조** 건설(부동산) 주무부서, 가격자무부서, 인력자원사회보장 주무부서는 부동산 중개회사와 부동산 중개업자 정보공유 제도를 구축하여야 한다. 건설(부동산) 주무부서는 정기적으로 등록 비치한 부동산 중개회사 상황을 동급 가격주무부서, 인력자원사회보장 주무부서에 통보하여야 한다.  **제30조** 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 통일적인 부동산중개 인터넷관리 및 서비스플랫폼을 구축하여 등록 비치한 부동산 중개회사에 아래의 서비스를 제공하여야 한다.  (1) 부동산 중개회사 등록비치 정보 공시  (2) 부동산거래 및 등기정보 조회  (3) 부동산 거래계약의 온라인 체결  (4) 부동산 중개 신용보관서류 공시  (5) 법률, 법규 및 규장이 규정한 기타 사항.  등록 비치를 거친 부동산 중개회사는 온라인 계약체결 자격을 취득할 수 있다.  **제31조** 현급 이상 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 부동산 중개신용 보관서류를 만들어 사회에 공시하여야 한다.  현급 이상 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 일상 감독 검사 중에 발견한 부동산 중개회사와 부동산 중개업자의 불법이나 규정위반 행위, 조사 확인한 신고기록 등 상황을 불량 정보기록으로 처리하여 그 정보 보관서류에 기재하여야 한다.  **제32조** 부동산 중개회사와 부동산 중개업자는 규정에 따라 진실하고 완벽한 신용 보관서류 정보를 제공하여야 한다.  **제5장 법적 책임**  **제33조** 이 방법을 위반하고 아래의 행위중의 하나가 있는 경우 현급 이상 지방 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 기한부 시정하도록 명령하고 신용 보관서류에 기재하며, 부동산 중개업자에게 1만 위안의 벌금을 부과하고 부동산 중개회사에 대해서는 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  (1) 부동산 중개업자가 개인의 명의로 부동산중개 업무를 맡고 비용을 수취한 경우  (2) 부동산 중개회사가 대출 대행, 부동산 등기 대행 등 기타 서비스를 제공함에 있어서 위탁인에게 서비스내용, 요금기준 등 상황을 설명하지 아니하고 위탁인의 동의도 얻지 아니한 경우  (3) 부동산중개 서비스계약에 당해 업무에 종사하는 1명 부동산 중개사 또는 2명 부동산 중개사 보조원이 서명하지 아니한 경우  (4) 부동산 중개회사가 부동산중개 서비스계약을 체결하기 전에 거래 당사자에게 규장 사항을 설명하지 아니하거나 서면으로 고지하지 아니한 경우  (5) 부동산 중개회사가 규정에 따라 업무상황을 여실하게 기록하지 아니하거나 부동산중개 서비스계약을 보관하지 아니한 경우.  **제34조** 이 방법 제18조, 제19조, 제25조 제(1)호, 제(2)호를 위반하여 가격 불법행위를 한 경우 현급 이상 인민정부 가격주무부서가 가격 법률, 법규 또는 규장의 규정에 따라 시정하도록 명령하거나 불법소득을 몰수하거나 또는 법에 따라 벌금을 부과하며, 사안이 심각한 경우 법에 따라 업무중단 정돈 등 행정적 처벌을 가한다.  **제35조** 이 방법 제22조를 위반하고 부동산 중개회사가 제멋대로 대외에 부동산 공급원 정보를 발표한 경우 현급 이상 지방 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 기한부 시정하도록 명령하고 신용 보관서류에 이를 기재하고 온라인 계약체결 자격을 취소하는 동시에 1만 위안 이상, 3만 위안 이하의 벌금을 부과한다.  **제36조** 이 방법 제24조의 규정을 위반하고 부동산 중개회사가 제멋대로 고객거래 결제자금을 이체한 경우 현급 이상 지방 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 기한부 시정하도록 명령하고 온라인 계약체결 자격을 취소하며 3만 위안 벌금을 부과한다.  **제37조** 이 방법 제25조 제(3)호, 제(4)호, 제(5)호, 제(6)호, 제(7)호, 제(8)호, 제(9)호의 규정을 위반한 경우 현급 이상 지방 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 기한부 시정하도록 명령하고 신용 보관서류에 이를 기재하며, 부동산 중개업자에게 1만 위안 벌금을 부과하고 부동산 중개회사에 대해서는 온라인 계약체결 자격을 취소하고 3만 위안 벌금을 부과한다.  **제38조** 현급 이상 인민정부 건설(부동산) 주무부서, 가격주무부서, 인력자원 및 사회보장 주무부서의 업무직원이 부동산중개 감독 관리업무를 처리할 때 직무에 태만하거나 부정을 하거나 직권을 남용한 경우 법에 따라 처분을 주며, 범죄를 저질렀을 경우에는 법에 따라 형사상 책임을 묻는다.  **제6장 부 칙**  **제39조** 각 지역은 이 방법에 의거하여 시행세칙을 제정할 수 있다.  **제40조** 이 방법은 2011년 4월 1일부터 시행한다. |  | **房地产经纪管理办法**  住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力和社会资源保障部令第8号  　　《房地产经纪管理办法》已经2010年10月27日住房和城乡建设部第65次部常务会议审议通过，并经国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部同意，现予发布，自2011年4月1日起施行。  　　　　　　　　　　　　　　　　 住房和城乡建设部部长　　 姜伟新　　　　　　　　　　　　　　　　　 国家发展改革委主任 张　平　　　　　　　　　　　　　　　　　 人力资源社会保障部部长　　尹蔚民　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 二〇一一年一月二十日  **第一章　总　则**  **第一条**　为了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，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规，制定本办法。  **第二条**　在中华人民共和国境内从事房地产经纪活动，应当遵守本办法。  **第三条**　本办法所称房地产经纪，是指房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成房地产交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。  **第四条**　从事房地产经纪活动应当遵循自愿、平等、公平和诚实信用的原则，遵守职业规范，恪守职业道德。  **第五条**　县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当按照职责分工，分别负责房地产经纪活动的监督和管理。  **第六条**　房地产经纪行业组织应当按照章程实行自律管理，向有关部门反映行业发展的意见和建议，促进房地产经纪行业发展和人员素质提高。  **第二章　房地产经纪机构和人员**  **第七条**　本办法所称房地产经纪机构，是指依法设立，从事房地产经纪活动的中介服务机构。  　　房地产经纪机构可以设立分支机构。  **第八条**　设立房地产经纪机构和分支机构，应当具有足够数量的房地产经纪人员。  　　本办法所称房地产经纪人员，是指从事房地产经纪活动的房地产经纪人和房地产经纪人协理。  　　房地产经纪机构和分支机构与其招用的房地产经纪人员，应当按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定签订劳动合同。  **第九条**　国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划和管理。  **第十条**　房地产经纪人实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由国务院住房和城乡建设主管部门、人力资源和社会保障主管部门共同组织实施，原则上每年举行一次。  　　房地产经纪人协理实行全国统一大纲，由各省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门、人力资源和社会保障主管部门命题并组织考试的制度，每年的考试次数根据行业发展需要确定。  **第十一条**　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，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。  **第十二条**　直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当将房地产经纪机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、注册资本、房地产经纪人员等备案信息向社会公示。  **第十三条**　房地产经纪机构及其分支机构变更或者终止的，应当自变更或者终止之日起30日内，办理备案变更或者注销手续。  **第三章　房地产经纪活动**  **第十四条**　房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。分支机构应当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。  **第十五条**　房地产经纪机构及其分支机构应当在其经营场所醒目位置公示下列内容：  　　（一）营业执照和备案证明文件；  　　（二）服务项目、内容、标准；  　　（三）业务流程；  　　（四）收费项目、依据、标准；  　　（五）交易资金监管方式；  　　（六）信用档案查询方式、投诉电话及12358价格举报电话；  　　（七）政府主管部门或者行业组织制定的房地产经纪服务合同、房屋买卖合同、房屋租赁合同示范文本；  　　（八）法律、法规、规章规定的其他事项。  　　分支机构还应当公示设立该分支机构的房地产经纪机构的经营地址及联系方式。  　　房地产经纪机构代理销售商品房项目的，还应当在销售现场明显位置明示商品房销售委托书和批准销售商品房的有关证明文件。  **第十六条**　房地产经纪机构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的，应当与委托人签订书面房地产经纪服务合同。  　　房地产经纪服务合同应当包含下列内容：  　　（一）房地产经纪服务双方当事人的姓名（名称）、住所等情况和从事业务的房地产经纪人员情况；  　　（二）房地产经纪服务的项目、内容、要求以及完成的标准；  　　（三）服务费用及其支付方式；  　　（四）合同当事人的权利和义务；  　　（五）违约责任和纠纷解决方式。  　　建设（房地产）主管部门或者房地产经纪行业组织可以制定房地产经纪服务合同示范文本，供当事人选用。  **第十七条**　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的，应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况，经委托人同意后，另行签订合同。  **第十八条**　房地产经纪服务实行明码标价制度。房地产经纪机构应当遵守价格法律、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。  　　房地产经纪机构不得收取任何未予标明的费用；不得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；一项服务可以分解为多个项目和标准的，应当明确标示每一个项目和标准，不得混合标价、捆绑标价。  **第十九条**　房地产经纪机构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，不得收取佣金。  　　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，只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。  **第二十条**　房地产经纪机构签订的房地产经纪服务合同，应当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。  **第二十一条**　房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，应当向委托人说明房地产经纪服务合同和房屋买卖合同或者房屋租赁合同的相关内容，并书面告知下列事项：  　　（一）是否与委托房屋有利害关系；  　　（二）应当由委托人协助的事宜、提供的资料；  　　（三）委托房屋的市场参考价格；  　　（四）房屋交易的一般程序及可能存在的风险；  　　（五）房屋交易涉及的税费；  　　（六）经纪服务的内容及完成标准；  　　（七）经纪服务收费标准和支付时间；  　　（八）其他需要告知的事项。  　　房地产经纪机构根据交易当事人需要提供房地产经纪服务以外的其他服务的，应当事先经当事人书面同意并告知服务内容及收费标准。书面告知材料应当经委托人签名（盖章）确认。  **第二十二条**　房地产经纪机构与委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同，应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书，委托人的身份证明等有关资料，并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后，方可以对外发布相应的房源信息。  　　房地产经纪机构与委托人签订房屋承购、承租经纪服务合同，应当查看委托人身份证明等有关资料。  **第二十三条**　委托人与房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同，应当向房地产经纪机构提供真实有效的身份证明。委托出售、出租房屋的，还应当向房地产经纪机构提供真实有效的房屋权属证书。委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符的，房地产经纪机构应当拒绝接受委托。  **第二十四条**　房地产交易当事人约定由房地产经纪机构代收代付交易资金的，应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资金专用存款账户划转交易资金。  　　交易资金的划转应当经过房地产交易资金支付方和房地产经纪机构的签字和盖章。  **第二十五条**　房地产经纪机构和房地产经纪人员不得有下列行为：  　　（一）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；  　　（二）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；  　　（三）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；  　　（四）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；  　　（五）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；  　　（六）改变房屋内部结构分割出租；  　　（七）侵占、挪用房地产交易资金；  　　（八）承购、承租自己提供经纪服务的房屋；  　　（九）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；  　　（十）法律、法规禁止的其他行为。  **第二十六条**　房地产经纪机构应当建立业务记录制度，如实记录业务情况。  　　房地产经纪机构应当保存房地产经纪服务合同，保存期不少于5年。  **第二十七条**　房地产经纪行业组织应当制定房地产经纪从业规程,逐步建立并完善资信评价体系和房地产经纪房源、客源信息共享系统。  **第四章　监督管理**  **第二十八条**　建设（房地产）主管部门、价格主管部门应当通过现场巡查、合同抽查、投诉受理等方式，采取约谈、记入信用档案、媒体曝光等措施，对房地产经纪机构和房地产经纪人员进行监督。  　　房地产经纪机构违反人力资源和社会保障法律法规的行为，由人力资源和社会保障主管部门依法予以查处。  　　被检查的房地产经纪机构和房地产经纪人员应当予以配合，并根据要求提供检查所需的资料。  **第二十九条**　建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门应当建立房地产经纪机构和房地产经纪人员信息共享制度。建设（房地产）主管部门应当定期将备案的房地产经纪机构情况通报同级价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门。  **第三十条**　直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台，为备案的房地产经纪机构提供下列服务：  　　（一）房地产经纪机构备案信息公示；  　　（二）房地产交易与登记信息查询；  　　（三）房地产交易合同网上签订；  　　（四）房地产经纪信用档案公示；  　　（五）法律、法规和规章规定的其他事项。  　　经备案的房地产经纪机构可以取得网上签约资格。  **第三十一条**　县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当建立房地产经纪信用档案，并向社会公示。  　　县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当将在日常监督检查中发现的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违法违规行为、经查证属实的被投诉举报记录等情况，作为不良信用记录记入其信用档案。  **第三十二条**　房地产经纪机构和房地产经纪人员应当按照规定提供真实、完整的信用档案信息。  **第五章　法律责任**  **第三十三条**　违反本办法，有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构处以1万元以上3万元以下罚款：  　　（一）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；  　　（二）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；  　　（三）房地产经纪服务合同未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的；  　　（四）房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前，不向交易当事人说明和书面告知规定事项的；  　　（五）房地产经纪机构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的。  **第三十四条**　违反本办法第十八条、第十九条、第二十五条第（一）项、第（二）项，构成价格违法行为的，由县级以上人民政府价格主管部门按照价格法律、法规和规章的规定，责令改正、没收违法所得、依法处以罚款；情节严重的，依法给予停业整顿等行政处罚。  **第三十五条**　违反本办法第二十二条，房地产经纪机构擅自对外发布房源信息的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案，取消网上签约资格，并处以1万元以上3万元以下罚款。  **第三十六条**　违反本办法第二十四条，房地产经纪机构擅自划转客户交易结算资金的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，取消网上签约资格，处以3万元罚款。  **第三十七条**　违反本办法第二十五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项、第（十）项的，由县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入信用档案；对房地产经纪人员处以1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。  **第三十八条**　县级以上人民政府建设（房地产）主管部门、价格主管部门、人力资源和社会保障主管部门的工作人员在房地产经纪监督管理工作中，玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  **第六章　附　则**  **第三十九条**　各地可以依据本办法制定实施细则。  **第四十条**　本办法自2011年4月1日起施行。 |